

## ニセコ町における景観づくりの特徴について

令和 6（2024）年 2 月

ニセコ町の景観づくりは、景観条例に基づく「住民との対話」及び「事前協議」に加え、ニセコアンヌプリ・モイワ山麓エリアの「景観地区」及び「特定用途制限地域」の設定によって進められてきました。

今後も、上記を基本としながら、以下の 1～6 項目による景観づくりを推進していきます。

### 1 景観づくりの方針を掲載した建築ガイドラインの活用【新規】

- ◆景観条例で一定規模以上の建築物等に定められている、事前協議対象の建築物等以外の町内で建設する全ての住宅・建築物等の計画・設計にあたっての、景観・雪処理の配慮事項を取りまとめた、「ニセコ町建築ガイドライン（以下、ガイドライン）」を作成し、活用していきます。

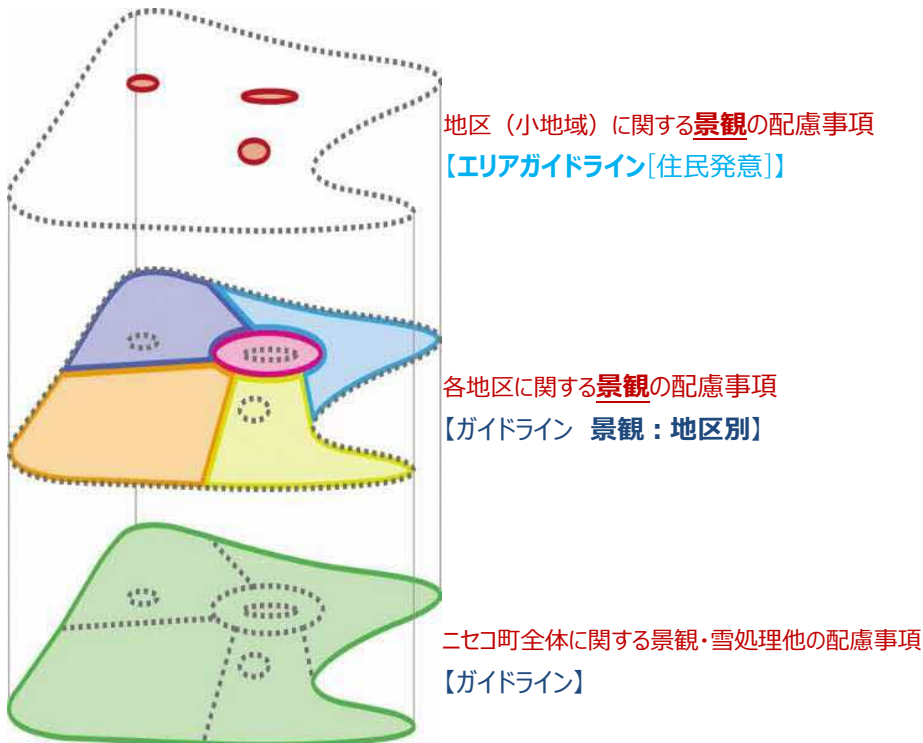
**目的** ・景観づくりの共通事項を設定するものです。  
・ガイドラインの配慮事項は、定量的ではなく定性的な配慮事項とすることで、事業者が配慮事項のノルマをクリアする規制・画一的な景観形成とならずに、事業者自らが、より良い景観づくりを考える「相互に連携した景観づくり」を目指すものです。

### 2 住民発意のエリアガイドラインと策定に向けた支援体制構築【新規】

- ◆景観に関する住宅街区等の地区（小地域）単位等で、更に詳細な配慮事項等の方針を定めるエリアガイドライン制度を創設します。
- ◆エリアガイドラインは、住民からの発意を基本とし、ガイドライン（景観部門）との整合を図りながら、住民が自主的に定めるガイドラインです。
- ◆認定されたエリアガイドラインの対象区域内における事前協議対象事業は、認定団体への説明を必要とするよう、景観条例に位置付けるとともに、新たにエリアガイドラインが認定された際は、ガイドラインを更新し、エリアガイドラインの内容を追加掲載していきます。

**目的** ・ガイドラインでは、より詳細な地域の具体的な景観特性まで示すことは困難であるため、住民が詳細な地域の実情に合った、よりきめ細かな配慮事項を示すことが必要と感じる場合、住民自らが配慮事項を示した上で、景観づくりを行うことが可能となるものです。

図 ガイドラインとエリアガイドラインの対象イメージ



- ・住民等がエリアガイドライン策定を希望する場合、策定を支援するアドバイザーを派遣し、エリアガイドラインの円滑な策定に向けた支援を行います。
- ・エリアガイドラインは、対象区域の大半の合意によって、町長が、団体及びエリアガイドラインを景観条例に基づき認定します。

< エリアガイドラインの認定要件等（たたき台：継続検討中） >

○認定要件

- ・2人以上の一団の土地の所有者及び借地権を有する者の大半の合意による協定を締結、1人でも定められるが、効力は認定から3年以内かつ2人以上になった場合のみ（景観協定は全員同意）
- ・協定の内容が、ガイドラインの内容を踏まえて、ニセコ町の優れた景観の形成に寄与するもの
- ・協定の有効期間が5年～10年（神戸市：景観形成市民協定の認定）
- ・協定の適正な実施運営が期待できるもの（神戸市：景観形成市民協定の認定）

※大半の合意

- ・協定の対象となる範囲の区域内の土地の所有者及び借地権を有する者全員に対して協定内容の意見聴取や、公聴会の開催等による意見を反映したもの（地区整備計画）
- ・協定の対象となる範囲の区域内の土地の所有者及び借地権を有する者の4/5以上の同意を得ていること
- ・同意した者が所有する区域内の土地の地積と、同意した者が有する借地権の区域内の土地の地積の合計が、協定の対象となる範囲の区域の総地積の合計の4/5以上となっていること

○効力範囲

- ・協定の対象となる範囲かつまとまりを形成している区域（コミュニティ協定）
- ・面積制限無し

### 3 「ニセコ町まちづくり基本条例」に基づく住民との対話【拡充】

◆事前協議対象事業については、これまでの住民説明会に加えて、基本構想時の「事前懇談会」を新たに義務化し、2段階による住民との対話による、景観づくりを図ります。

◆事前懇談会では、住民と事業者が直接懇談できるよう、事業者の参加を原則とする等を検討します。

※景観条例による住民説明会は、「ニセコ町まちづくり基本条例」の原則（「情報共有」と「住民参加」）に基づくものです。

- 目的**
- ・事業者は基本構想時に、ガイドラインでは示すことが困難である、計画対象地のより具体的で詳細な景観特性について、住民との対話による把握を行うものです。
  - ・事前懇談会では、事業者・住民双方の意向を確認し、事業者は、詳細な景観特性等を踏まえた基本設計を行ったうえで、住民説明会では、事前懇談会を踏まえた対話による、景観づくりを図るものです。

**効果** 〈事業者〉事前懇談会での住民意見及び専門家会議での意見（後述）を踏まえた、住民説明会の開催が可能となり、住民説明会における円滑な対話の実現が図られます。

〈住民〉計画対象地の基本構想案を踏まえた景観配慮事項への意見や、基本設計に向けた意向・要望を早い段階で伝えられます。また、住民説明会では事前懇談会を踏まえた対話が可能となります。

注) 事前懇談会や専門家会議、住民説明会等に必要な事項等の詳細な事前協議説明資料は、現在の「ニセコ町景観条例説明資料」を見直し予定（来年度）

## 4 事前協議による相互に連携した景観づくり【拡充】

◆事前協議に至る必要項目について、以下を追加し協議の円滑化を図ります。

注) 事前懇談会や専門家会議、住民説明会等に必要な事項等の詳細な事前協議説明資料は、現在の「ニセコ町景観条例説明資料」を見直し予定（来年度）

### ①事前懇談会の義務化〈フロー図 追加①〉

基本構想段階（配置計画・ボリューム検討時点）で、住民との対話を行います。

※事前懇談会のファシリテーター設置については、必要であると認識しているものの、人材確保の観点から、設置可能性について継続検討中

### ②事前懇談会後の住民意見書提出〈フロー図 追加②〉

事前懇談会後に出席した関係住民は、必要に応じて懇談会后 14 日以内に、住民意見書を提出することが出来ます。

住民意見書を提出した関係住民は、専門家会議に出席し、提出した住民意見書の内容を説明することが可能です。

**効果** 〈住民〉住民意見書の提出によって、町や専門家と意見が共有され、専門家会議では住民意見書の内容を踏まえることが可能となります。

### ③チェックリストの活用〈フロー図 追加③〉 ※チェックリストイメージは後述

事前懇談会を踏まえて、事業者自らがガイドラインの配慮事項における事業者の考えを取りまとめたチェックシートを作成します。

チェックシートは、専門家会議・住民説明会で活用し、専門家会議・住民説明会の内容を踏まえて、適宜修正等を行います。

**効果** 〈事業者〉チェックシートを活用した、議論の一元化・効率化を図ります。  
〈住民〉チェックシートによって、事業者の配慮内容が見える化され、事前懇談会の内容がどのように反映されたか確認できます。

### ④専門家会議の設置〈フロー図 追加④〉

初期の基本設計段階で、専門家会議を開催し、景観・雪処理に関する専門家と事業者が意見交換を行います。

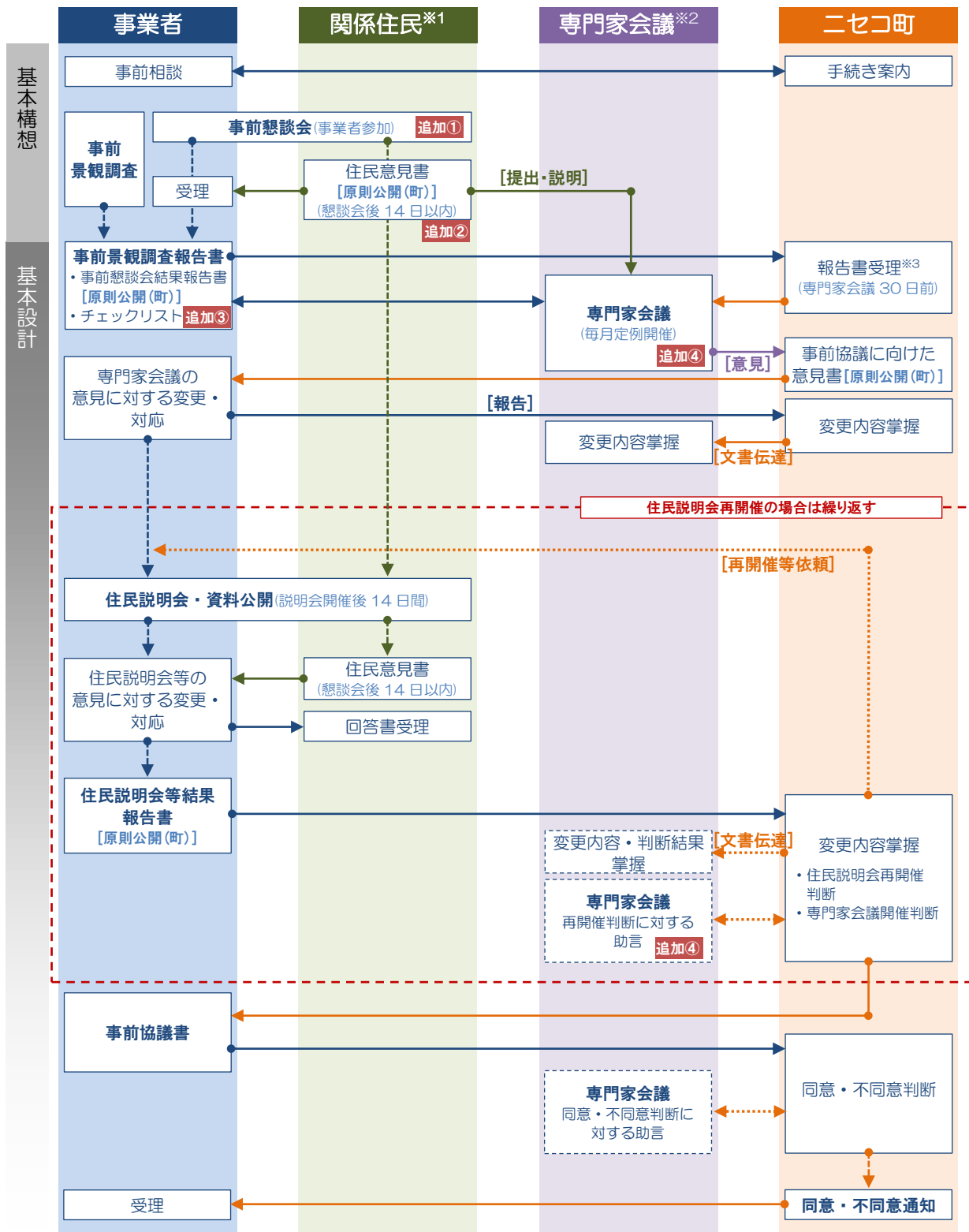
ニセコ町は専門家会議の内容を踏まえて、「事前協議に向けた意見書」を事業者に通知します。

**効果** 〈事業者〉専門的見地からの景観・雪処理における意見・助言を受けることが可能となります。  
〈住民〉事業者に対して、事前懇談会での内容を踏まえた専門的見地からの意見・助言がされます。

### ⑤事前協議経過の公開〈フロー図【原則公開(町)】〉

事前懇談会後の住民意見書、事前懇談会結果報告書、町からの事前協議に向けた意見書、住民説明会等結果報告書は原則公開とし、住民・事業者・ニセコ町が責任を持って取り組むことを図ります。

図 事前協議フロー案



※1 関係住民：現行条例の位置づけと同じ(事業予定敷地に隣接する土地及び建築物の所有者並びに占有者、事業予定敷地に属する自治会の町民、事業予定敷地の自治会と隣接し、事業の影響が懸念されると町長が認めた自治会の町民)

※2 専門家会議：都市計画審議会の専門部会に位置付ける（継続検討中）

※3 事前景観調査結果報告書を踏まえて、専門家会議・住民説明会等を省略する場合がある。

図 配慮事項チェックリストのイメージ案

**建築ガイドライン 配慮事項チェックシート【景観】**

事業の名称 \_\_\_\_\_

事業の場所 ニセコ町 \_\_\_\_\_

記入者欄 会社名 \_\_\_\_\_

担当者 \_\_\_\_\_

対象地区 市街地 地区 \_\_\_\_\_

○：配慮有 ー：該当

配慮事項	景観方針					配慮有無	配慮した点
	1	2	3	4	5		
a 景観資源を活かす	①主要道路や眺望が開けた場所からの眺めを遮らない配置とします。						
	羊蹄山やニセコ連峰、昆布岳への眺望を大切にし、特に、主要な道路（道道岩内洞爺線・ニセコ停車場線等）や眺望が開けた場所からの遠景に配慮します。		●				
	②現存する象徴的な建造物・樹木等を保全・活用します。						
	ニセコ駅や中央倉庫群、ニセコ大橋、綺羅街道など現存する建造物や街並みを活かした建物の配置・規模にします。			●			
	現存する樹木等の自然はみだりに伐採せず、できる限り保全して活用します。	●	●				
f 景観づくり活動	③原地形を生かします。						
	土地の区画形質を変更するとき又は建築物その他工作物を新築し、改築し、増築し、若しくは移転するときにあつては、それぞれの行為の態様に応じ、原地形を極力生かした工法を採用するよう努めてください。	●				●	
f 景観づくり活動	④地域住民と連携した景観づくりを進めます。						
	地域住民と連携した景観づくり活動に取り組みます。				●		
	工事中は、周辺の地域住民に配慮した工事を実施するとともに、景観に配慮したフェンス等の施設、道路清掃等、周囲への景観に配慮します。						
独自提案							
_____							

※行間は適宜調整して構いません。

景観方針別配慮項目数	配慮項目数	該当項目数
方針1：四季折々に変化する豊かな自然を守る	0	／ 2
方針2：美しい山々に囲まれた眺望を活かす	0	／ 2
方針3：豊かな自然環境のもと営まれる農林業を活かす	0	／ 1
方針4：周囲の街並みや自然と調和した美しい沿道景観をつくる	0	／ 23
方針5：一人ひとりが景観を守り育てる	0	／ 8

チェックリストは、ガイドラインの地区別配慮事項と合致

配慮した点は、事業者による自由記述、図面等で分かりやすく

事前懇談会等を踏まえた、独自提案の記入

景観方針別の配慮項目数を見る化

## 5 ニセコアンヌプリ・モイワ山麓エリアの「景観地区」及び「特定用途制限地域」

【継続】

- ◆現時点では、大きな変更等はありません。
- ◆該当地域では、「景観地区」及び「特定用途制限地域」の規制を基本としながら、景観条例による住民説明会と事前協議によって良好な景観を守り育てていきます。

## 6 事前協議終了案件のアーカイブ化・景観づくりに貢献する建築物等認定の検討

【新規】

- ◆ガイドラインを活用した事前協議終了案件については、順次ホームページ等で公開・アーカイブ化し、事例を蓄積していきます。
- ◆事前協議終了案件のうち、竣工した建築物等の中で、ニセコ町の景観特性を踏まえ、より良い景観づくりに貢献する建築物等に対する認定制度の創設を検討します。

**目的** ・ガイドラインで示すことが困難である、より詳細な景観特性等については、アーカイブ化された事例によって見える化を図るとともに、アーカイブ化した事例の蓄積及び景観づくりに貢献する建築物等の認定によって、より良く進化していく景観づくりを図ります。

**効果** ・事前協議を控える事業者等は、アーカイブを活用し、類似地域の景観特性を把握した上で計画することが可能となります。  
・認定制度による建築物等のブランディングを期待します。



(参考) 景観条例による事前協議対象

種	類 (景観条例)	基 準 (景観条例)	準都市計画、特定用途制限地域、景観地区内の取扱
(1)	建築物の建設 (新築・改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更・移転) ※改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更・移転にあつては、これら後の建築物の規模が右記基準を超える場合に協議対象	高さ10メートルを超えるもの	左記の規定のほか、準都市計画区域(特定用途制限地域、景観地区)のルールが適用されます。 (詳細はパンフレット「ニセコ町で建築をお考えの皆さまへ」を参照ください)
		延べ面積が1,000㎡を超えるもの(1,000㎡以下であっても隣接して一団の建設を行い、その規模が合算して1,000㎡を超えるものを含む。) ※改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更にあつては、これらに係る床面積の合計が10㎡以下のものを除く	
(2)	工作物の建設※2 (新築・改築・増設・外観の模様替え・色彩の変更・移転) ※改築・増設・外観の模様替え・色彩の変更・移転にあつては、これら後の工作物の規模が右記基準を超える場合に協議対象	高さが10メートルを超えるもの	左記の規定によらず、「特定用途制限地域」のルールが適用されます。 (詳細はパンフレット「ニセコ町で建築をお考えの皆さまへ」を参照ください)
		門、堀、垣、さく、擁壁その他これらに類するもの、または太陽電池発電設備で、高さ5mを超えるもの 築造面積が1,000㎡を超えるもの(1,000㎡以下であっても隣接して一団の築造を行い、その規模が合算して1,000㎡を超えるものを含む。) ※改築・増設・外観の模様替え・色彩の変更にあつては、これらに係る築造面積の合計が10㎡以下のものを除く	
(3)	環境及び景観に影響を及ぼすおそれがある工場及び事業場(新築・改築・増設・移転) ※用途の変更により右記の工場及び事業場になる場合を含む。	産業廃棄物処理施設	左記の規定によらず、「特定用途制限地域」のルールが適用されます。 (詳細はパンフレット「ニセコ町で建築をお考えの皆さまへ」を参照ください)
		砂利採取場	
		岩石採取場	
		コンクリートプラント、アスファルトプラント等危険物の貯蔵又は処理に供する工作物	
		パチンコ店、ゲームセンター等の遊戯施設	
		専ら異性を同伴する客の宿泊施設	
		ゴルフ練習場	
		ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドの給油所 観覧車、コースター、ウォーターシュートその他これらに類する遊戯施設 その他町長が特に環境及び景観に影響があると認めるもの	
(4)	土地の区画形質を変更する事業	面積が5,000㎡を超えるもの(5,000㎡以下であっても当該地域に隣接して一団の開発を行い、その規模が合算して5,000㎡を超えるものを含む。)	景観地区にあつては、左記の規定中「5,000㎡」を「3,000㎡」に読み替えるものとします。
	上記をしない事業	主として建築物の建築の用に供する目的で当該土地を分割し他の者に販売する事業や当該土地の利用用途を変更して行う事業で、その面積が5,000㎡を超えるもの(5,000㎡以下であっても当該地域に隣接して一団の開発を行い、その規模が合算して5,000㎡を超えるものを含む。)	

※1 協議期限

開発事業を開始する30日前まで。ただし建築基準法に基づく建築確認申請が必要な場合、景観法・ニセコ町景観地区条例に基づく計画認定申請または許可申請が必要な場合、都市計画法に基づく開発行為許可申請が必要な場合はいずれもその申請前まで。

※2 工作物の定義

- (7) 門、堀、垣、さく、擁壁その他これらに類するもの
- (イ) 煙突その他これらに類するもの
- (ウ) 物見台塔その他これらに類するもの
- (エ) 通信用鉄塔その他これらに類するもの
- (オ) 彫刻、記念碑その他これらに類するもの
- (カ) 石油、ガス、穀物、飼料その他これらに類するものの貯蔵又は処理の用に供する施設
- (キ) 風力発電設備
- (ク) 太陽電池発電設備
- (ケ) その他町長が指定し、告示したもの

出典：ニセコ町景観条例説明資料—開発事業編—(R4.4.1)



### (参考) 開発事業における一団の判断基準

開発事業に関し、隣接して行われる開発事業が、一体性のある開発事業と認められる場合は、「一団の開発事業」として、これらの開発事業面積を合わせた全体を協議対象とします。

一団の開発事業として認められる判断基準は以下の通りです。

#### ア 行為主体の同一性について

開発事業者（所在が同一若しくは役員が重複している法人又はグループ企業等である場合、その他、個人、法人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合を含む。）、土地所有者などが同一人であるもの。

#### イ 利用目的の一体性について

道路や上下水道等の公共施設の共有や区域の間で専用利用などがあるもの。

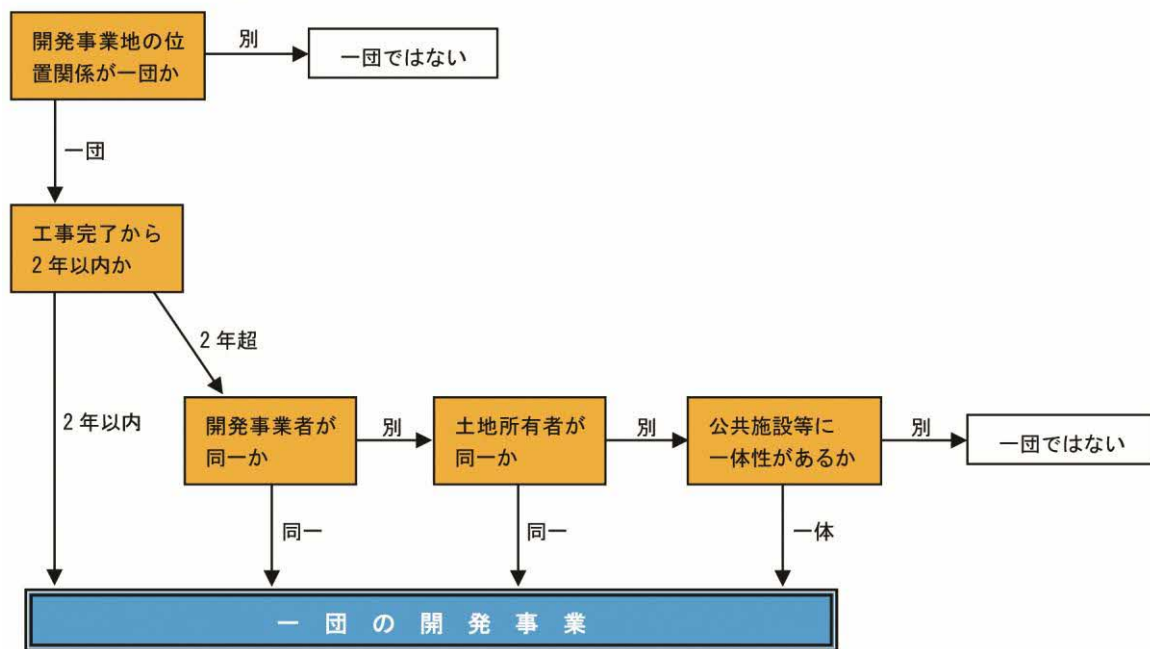
#### ウ 物理的位置関係について

隣接（連続した土地だけでなく、所有権の異なる土地や官地を隔てた土地をいう。ただし、片側2車線以上の道路や河川等の公共施設により隔たれている場合など、明らかに一体的な利用が困難と判断されるものは除く。）しているもの。

#### エ 時期的関係について

建設や造成などの時期が近く（2年以内）、開発事業が計画的・連続的に行われるもの。

#### 【 開発事業の一団の判断フロー 】



出典：二七〇町景観条例説明資料－開発事業編－（R4.4.1）