

倶知安町の概要

●自然環境を活かした農業が盛ん。農産物や加工品はニセコエリアのリゾートでも提供される

■じゃがいも



- ・生食用だんしゃくの栽培が盛ん（作付面積約1,300ha）
- ・近年は、寝かせたじゃがいもの新商品も開発

■多様な農産物

- ・米、蕎麦、麦、野菜、大豆
ビート（砂糖大根）など



■各種加工品



- ・じゃがいものデンプンを加工したうどん
- ・町内栽培酒米を使用した日本酒
- ・トマトジュースなど

倶知安の景観を構成する資源と要素

景観資源



羊蹄山



ニセコ連峰



旭ヶ丘丘陵



半月湖



尻別川



倶登山川



ポントサン川



鏡沼

景観要素

面（地域）



市街地域



リゾート地域



リゾート近隣地域



郊外地域

線（軸） 【眺望道路】



道路



サイクリングロード



散策路



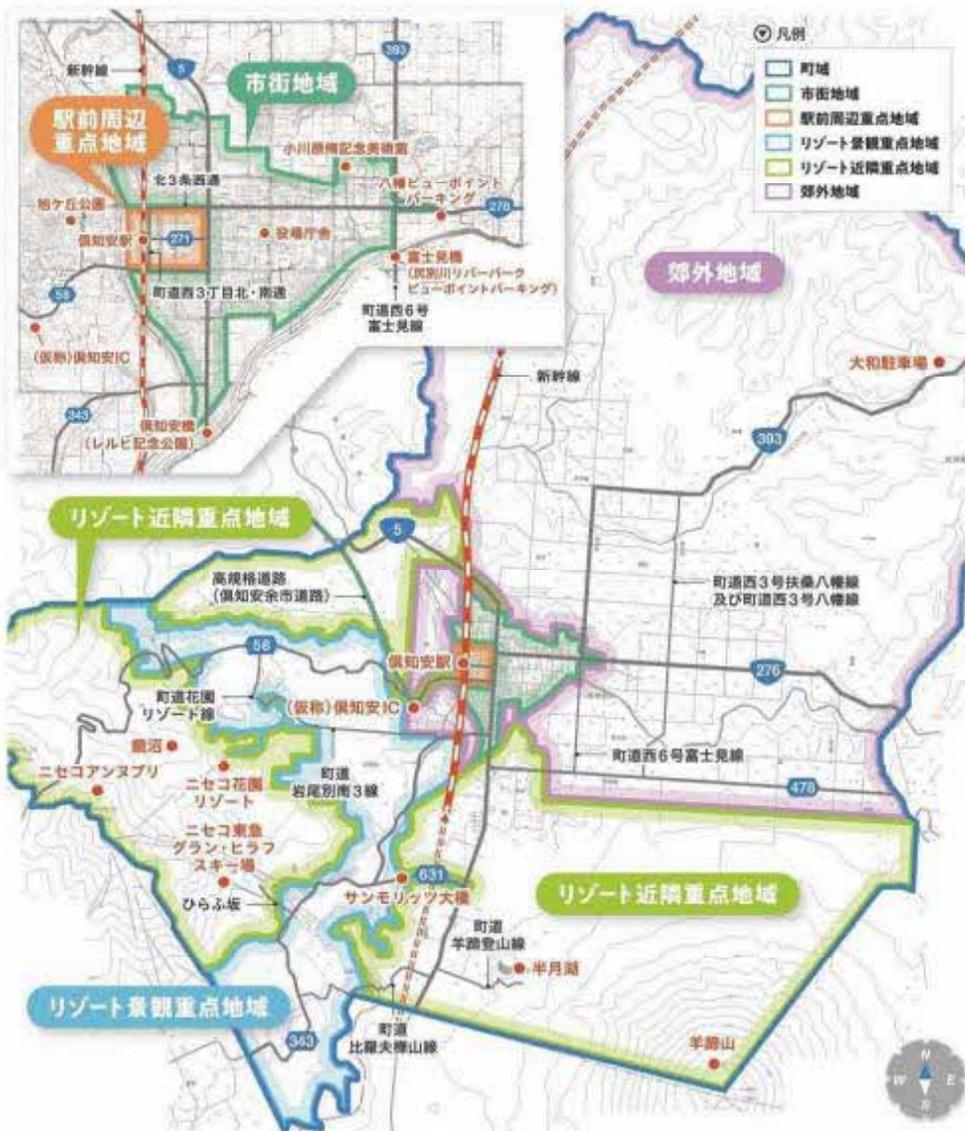
河川

点（場） 【視点場】



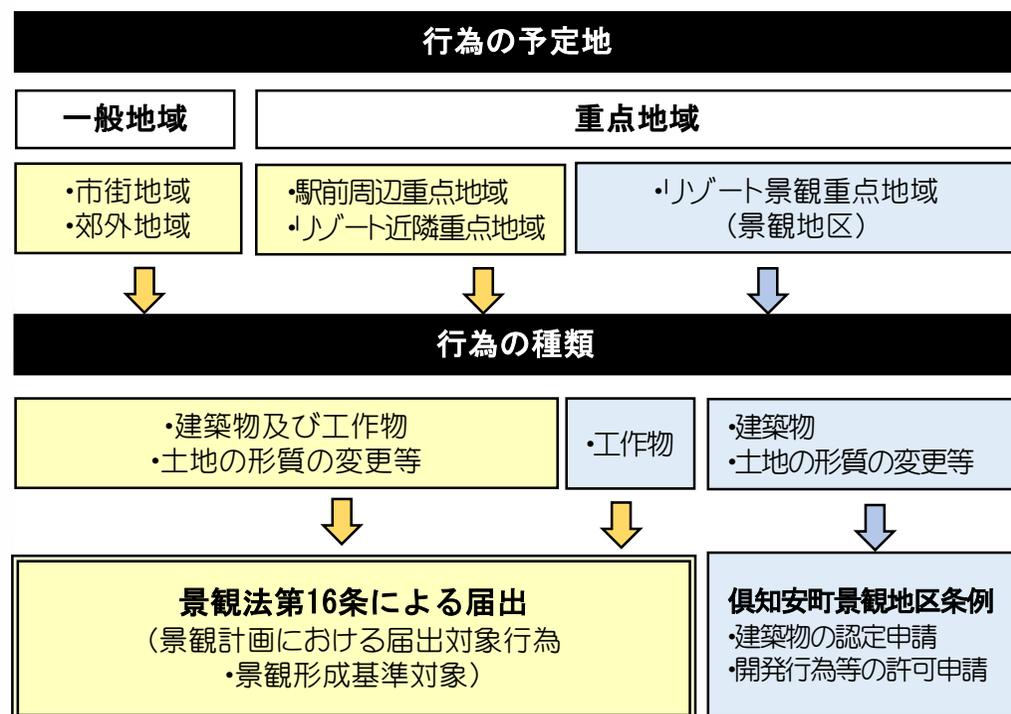
景観計画区域

地域特性に基づき町全域を5地域に分類し、うち特に良好な景観形成を図る3つの地域を、重点地域と位置づける



■景観計画区域と景観地区

町全域を景観計画区域に指定しているが、「リゾート景観重点地域」には、リゾート地の景観形成の観点から、地域地区の景観地区を定めている。



※ 景観地区内の建築物は景観法第63条による計画の認定、開発行為等については景観法第73条に基づく「倶知安町景観地区条例」第10条による許可を要するため、景観法第16条による行為の届出等は適用除外となる。

なお、工作物の建設等については、景観法第72条に基づく条例を定めず、同法第16条による行為の届出による審査としている。23

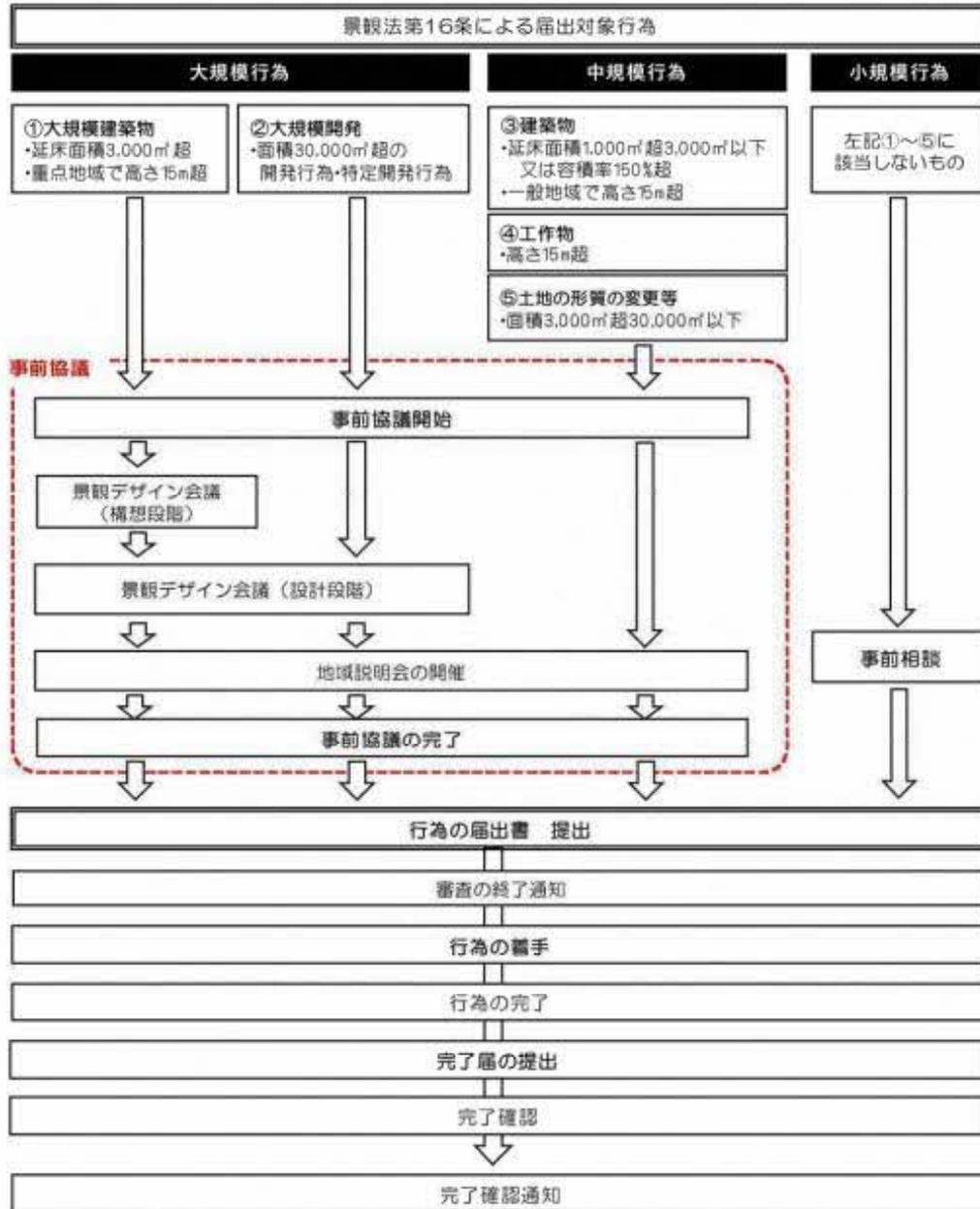
景観計画に基づく届出行為の対象と景観形成基準【景観法第16条関係】

各地域の届出対象規模一覧	一般地域		重点地域			
	市街地域	郊外地域	駅前周辺重点地域		リゾート近隣重点地域	リゾート景観重点地域
			駅前通り地区 西3丁目通り地区	定記以外の地区		
①新築・移転	高さ10m超又は 建築面積300㎡超		規模問わず全て	高さ10m超又は 建築面積100㎡超	高さ10m超又は 建築面積300㎡超	景観地区の 認定申請対象 (届出対象外)
②増築・改築	増改築後の規模が①超 (増改築前が既に①を超え、増改築 する建築面積が10㎡以下の場合 は除く)		増築10㎡超	増改築後の規模が①超 (増改築前が既に①を超え、増改築する建築面積 が10㎡以下の場合を除く)		
③外観を変更する修繕、 模様替え・色彩変更			①の規模と同			
④ 新設・移転 工作物	橋、扉、門等	高さ3m超	高さ1m超	高さ2m超	(建築・工作物に附属するものは建築・工作物本体に含めて届出する)	
	鉄筋コンクリ柱、鉄柱、 木柱等(②を除く)	高さ10m超 (建築・工作物に附属するものは建築・工作物本体に含めて届出する)				
	橋梁その他					
	物見塔その他	高さ10m超又は築造面積300㎡超				
	彫刻、記念碑等					
	観覧車、コースター等	高さ5m超又は一回の築造面積100㎡超				
	車庫に供する立体施設					
	アスファルトプラント等	モジュールの合計面積100㎡超				
	貯蔵又は処理施設					
	汚物処理・ ごみ焼却施設等	増改築後の規模が④超 (増改築前が既に④を超え、増改築する建築面積が10㎡以下かつ高さが増さない場合は除く)				
風力発電設備						
太陽電池発電設備	④の規模と同					
5増築・改築						
⑥外観を変更する修繕、 模様替え・色彩変更	下記別表にて					
7配電柱・電話柱・送電鉄塔						
⑤ 土地の変更等	開発行為・特定開発行為 (掘削を含む)	面積3,000㎡超 又は 掘削・法面の高さが3m超				
	樹木の伐採	伐採面積3,000㎡超	5本以上伐採(住宅樹木は除く)	伐採面積3,000㎡超		
	土石・資材・その他堆積物 (埋積期間が30日を超えるもの)	堆積面積1,000㎡超 かつ堆積物の高さ3m超	堆積面積330㎡超	堆積面積1,000㎡超 かつ堆積物の高さ3m超		
別表	① 配電柱・電話柱・送電鉄塔	全地域共通				
	新設・移転 (A)	眺望道路の路幅から 20m以内の地域	高さ10m超			
		その他の地域	高さ15m超			
	更新 (既設柱から半径3m以内の建替)	更新後の規模が(A)、 (更新前から高さが増さない場合は除く)				
柱・塔部本体の外観変更 又は色彩変更	(A)の規模と同					

■景観形成基準 (市街地の場合)

区分	基準 (概要)	
建築物	位置配置規模	視点場や周辺の眺望道路から景観資源を眺望した際の障害への配慮 街なみとの調和、スカイラインの影響への配慮
	形態意匠	地域性を踏まえた調和した意匠
		複数棟の計画は、全体としてまとまりのある意匠
		近隣の建築物より規模の大きな建築物において、道路からの街なみに配慮した意匠
	外構その他	高彩度色を控えた外観の意匠
		オイルタンク等の付属物は道路から目立たないように配慮
柵・塀は自然素材等を利用し、周囲への圧迫感を軽減		
敷地内の既存樹木・草花の保存、撤去する場合の代替への確保への配慮		
開発行為	規模	既存地形や周辺の土地の高さと大きく異なる造成を行わない
	形状	長大・一体型の法面・擁壁を避ける
	緑化	前面道路側への緑化の配慮
	緑地	夏の憩いの場、冬の堆雪場機能として、5%以上確保
	無電柱	無電柱化が望ましいが、困難な場合は沿道景観への配慮
行為	水辺	護岸や地下化が必要な場合は、自然環境に配慮した工法
	伐採	視点場や周辺の眺望道路に対し、可能な限り残す
土石・資材等	視点場や周辺の眺望道路に見える位置を避け、植栽等による修景	

景観計画に基づく審査のフロー【観法第16条関係】



「倶知安の未来へつなぐ景観まちづくり条例」に基づき、一定規模以上は「事前協議」を義務づけ

■景観デザイン会議（大規模行為を対象）

* 構想段階

デザインコンセプトと計画地周辺の環境との調和及び建築計画との整合性の確認

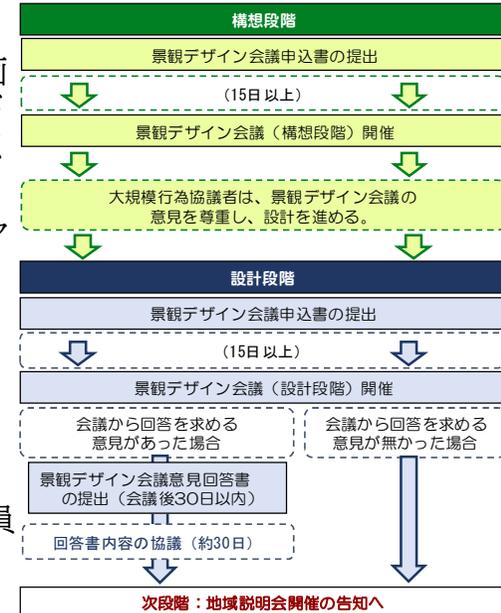
* 設計段階

1回目を踏まえた反映、アイレベルのパース図と遠・中・近景との調和等

* 審査は3チーム制とし、1チーム6名

※ 構成員

景観審議会委員
都市計画審議会委員
官公庁職



■地域説明会（中・大規模行為を対象）

* 周知範囲

- ・計画地の半径100m
- ・計画地の町内会
- ・経済団体（商工会議所等）
- ・倶知安町長 ※町HPに掲載
- ・申請者HP掲載

* 説明事項

- ・申請者の概要、計画概要
- ・雪対策、駐車場確保
- ・取水・排水計画
- ・緑化計画 ほか



重点地域（倶知安駅周辺）

倶知安駅周辺 街なみガイドライン

人々の交流の中で生まれるにぎわいと憩い、
おもてなしを感じる倶知安駅周辺の街なみ



令和5年1月

■ ガイドラインの目的

倶知安駅周辺は、今後の北海道新幹線倶知安駅の開業や高規格道路の開通を見据えた土地利用の変化が見込まれ、倶知安の中心市街地としての大きな期待感のある地域である。

そのため、今以上にエリアの魅力を高めて賑わいを生み、また、国際リゾート地の玄関口として訪れる方へのおもてなしを感じる街なみとしていくことが大切である。

それらを実現していくための建築物等の配慮事項として景観形成基準の意図を具体的ななしつらえ方として示すとともに、基準に定められない取り組みなども盛り込み、より魅力ある街なみにつながる指針とする。

■ 倶知安駅周辺地域の景観形成のテーマ

倶知安の中心市街地として地域の人が日常的に集い、来訪者が行き交うような、誰もが居心地よく憩い「またここに来たい」と思える空間づくり、利便性高くにぎわいのあるまちづくりが求められる。

地域の人々などが交流するなかで互いに思いやりを持ち、魅力ある空間づくりに取り組むことがこの地域のテーマとなる。

■ 倶知安駅周辺地域の景観形成の方針

人々の交流の中で生まれるにぎわいと憩い、
おもてなしを感じる駅周辺の街なみ

重点地域（倶知安駅周辺）

地域特性に応じて8つのエリアに分類し、それぞれのエリアに合わせた景観形成を進める。

駅舎デザイン案



駅前広場予想図



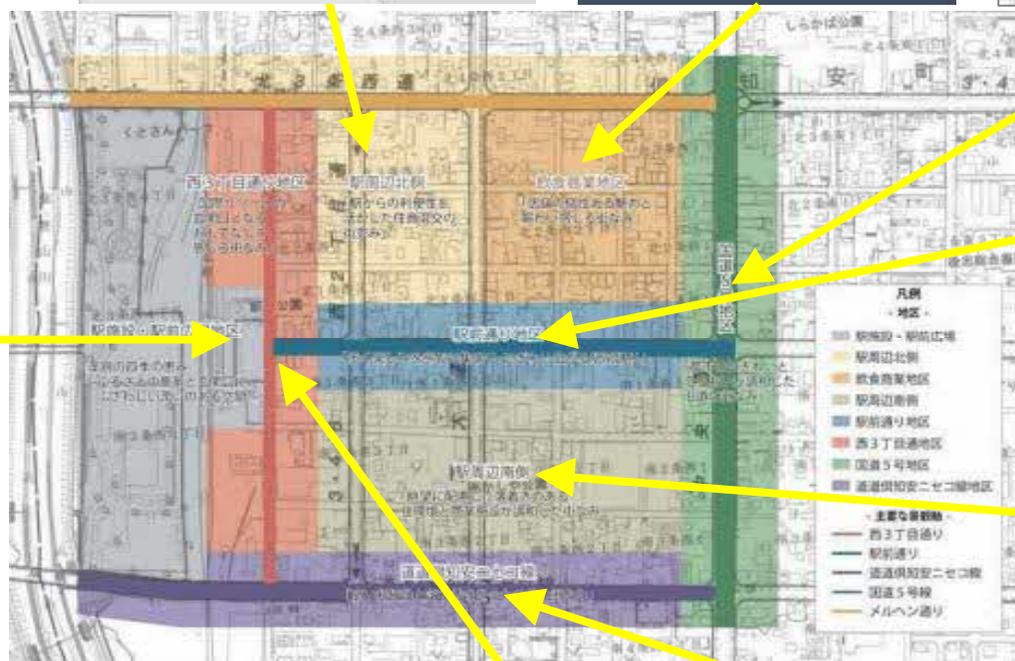
駅周辺北側地区



飲食商業地区



国道5号地区



駅前通り地区



駅周辺南側地区



西3丁目通り地区



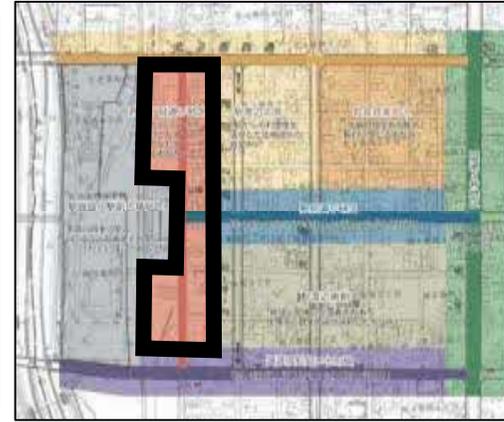
道道倶知安ニセコ線地区



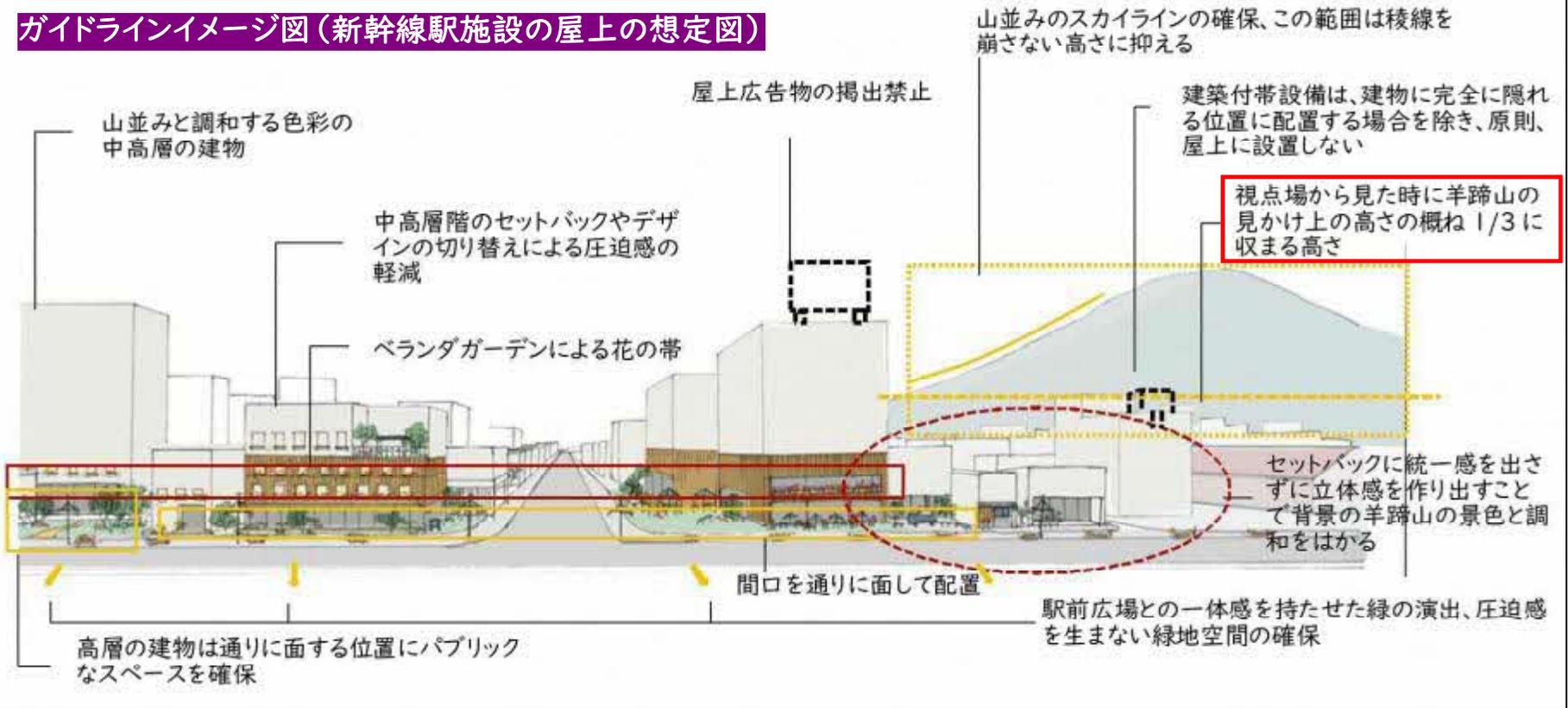
駅施設からの羊蹄山の眺望確保【西3丁目通り地区】

「国際リゾートの玄関口となるおもてなしを感じる街なみ」

- ◆ 【通り全体】
駅前広場と一体となった空間形成
- ◆ 【通りの南側】
駅施設（視点場）からの羊蹄山の眺望への配慮
- ◆ 【通りの北側ほか】
来訪者の利便性にも対応した中高層を許容した街なみ



ガイドラインイメージ図（新幹線駅施設の屋上の想定図）



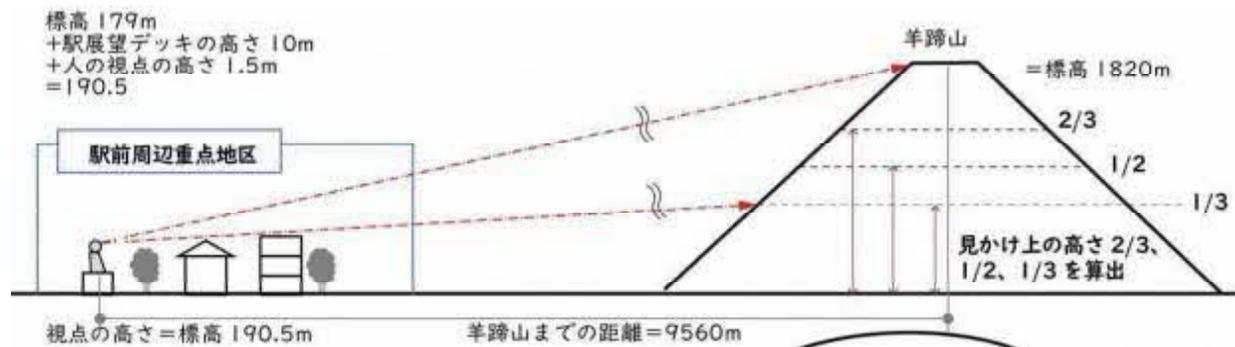
駅施設からの羊蹄山の眺望確保【西3丁目通り地区】



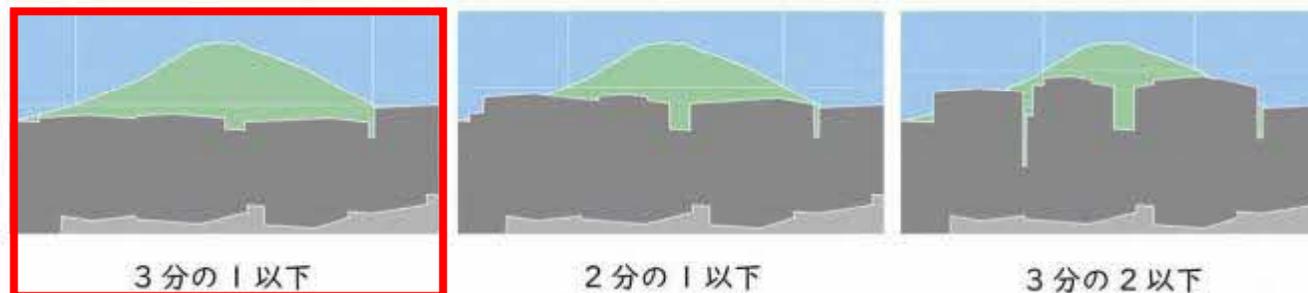
駅施設からの羊蹄山の眺望確保【西3丁目通り地区】

■駅施設からの建物の高さ制限と羊蹄山への眺望のシミュレーション

視点場からの建物の高さについて、羊蹄山の見かけ上の高さを「3分の2まで」「2分の1まで」「3分の1まで」の3パターンを設定し、それぞれ最大限の高さで建物を建てた場合のイメージを作成

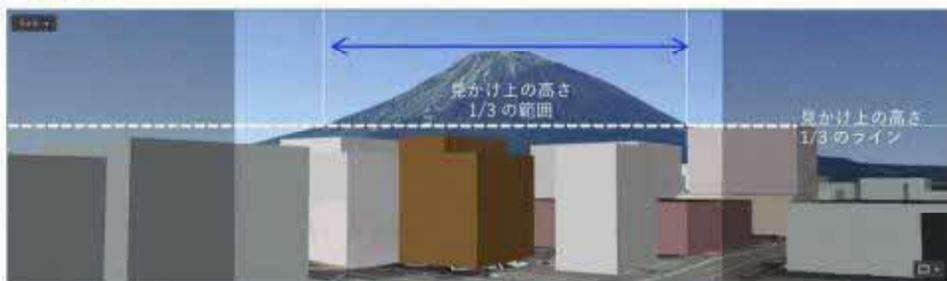


【色面による比較】



【見かけ上の高さ 3分の1以下の場合】

羊蹄山への見通しがあり、手前の建物の圧迫感も軽減されている。既存建物の高さが見か 3分の1程度となっている。



見かけ上の高さ 3分の1以下の場合が、羊蹄山と空が作り出すのびやかなスカイラインに目が行く。

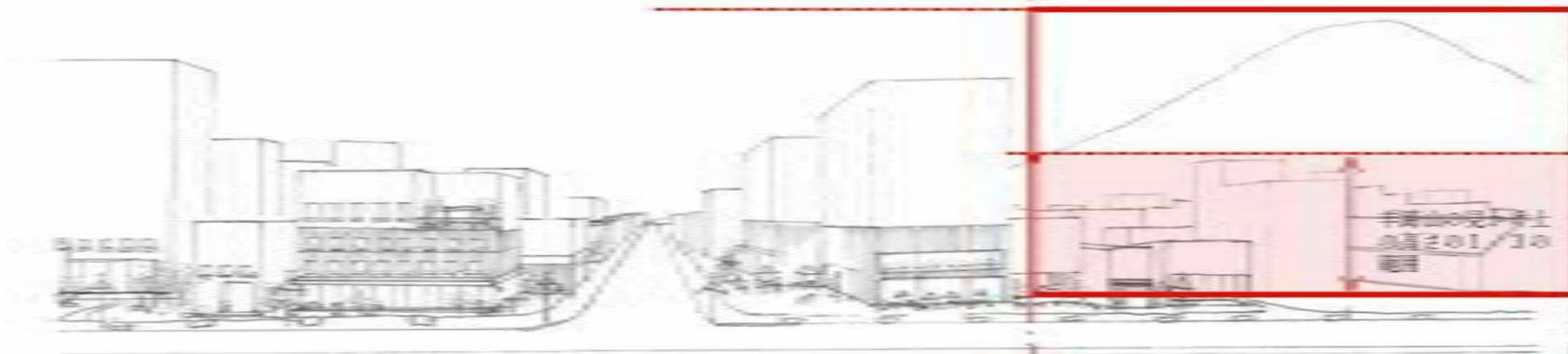
羊蹄山の見かけ上の 3分の1以下の高さや範囲で建物や工作物に関する配慮を行うことで、羊蹄山らしさを守り、羊蹄山への眺望を大切にすることができる。

駅施設からの羊蹄山の眺望確保【西3丁目通り地区】

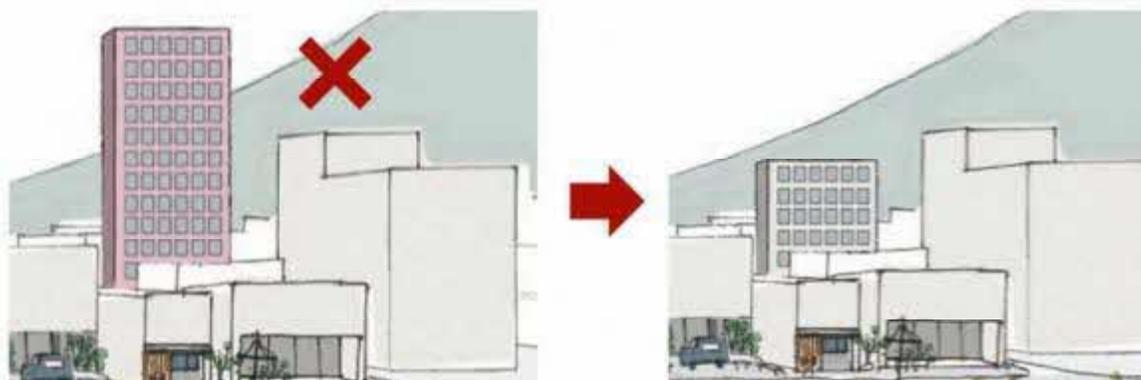
ガイドライン→

羊蹄山の見かけ上の高さの1/3より高・低層に配置する建物は、高層も許容する。ただし、羊蹄山の見かけ上の高さを越えるような注意はしない。羊蹄山の景色との調和（セットバックや階層のデザイン）に視守の留意が求められる。

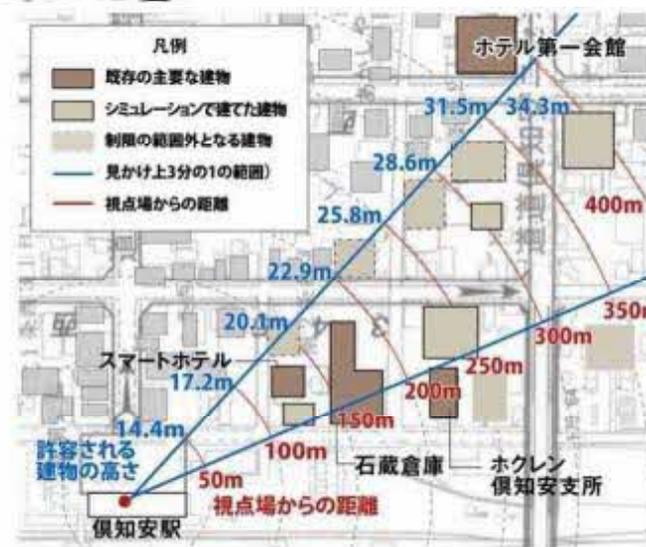
この範囲内の建物は、羊蹄山の標高の概本1/3となる見かけ上の高さとする。ただし、1/3を多少超えるものがあったとしても許容するが、建物内でのセットバックなどの配慮を出すこと、及び視線を遮断しないものとする。



羊蹄山への眺望に対する範囲や高さの捉え方 イメージ図



羊蹄山の稜線を崩さない建物の配置・規模

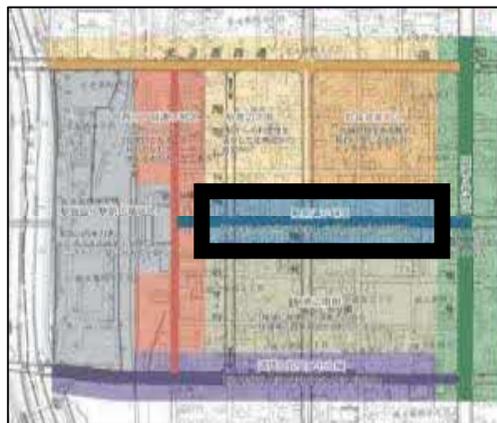


駅前通りの街並み・明るい空間の確保【駅前通り地区】

「歩く楽しみを感じて集まり

にぎわい広がる駅前通り」

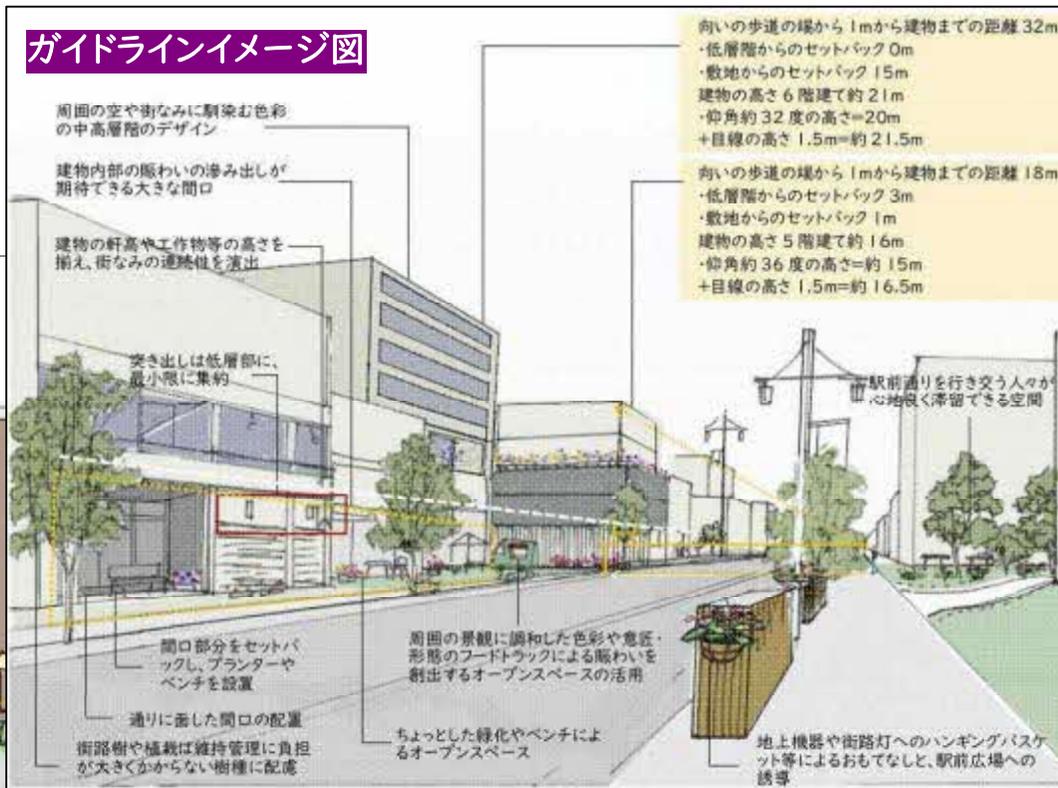
- ◆ 安全・安心で分かりやすい歩行空間の確保
- ◆ 空への広がりのある明るい道路空間の確保
- ◆ 歩行を促すにぎわいがあり居心地の良い空間づくり
- ◆ 統一感のある街なみづくり



通りからの「仰角」による建築物の高さを抑えることで、通りの正面に見えるワイスホルンの眺望を確保することにつながる。



ガイドラインイメージ図



駅前通りの街並み・明るい空間の確保【駅前通り地区】



駅前通りの街並み・明るい空間の確保【駅前通り地区】

- ・現在の駅前通りの建物は高さ10m程度 (D/H=2) であり、通りに圧迫感が少なく十分にスカイラインが確保
- ・一方で、今後、容積率を満たすような高層化も期待。

通りに圧迫感を与えず、スカイラインを感じられる街並みの確保
※視界に“空”が見えるのは仰角40度以下といわれている



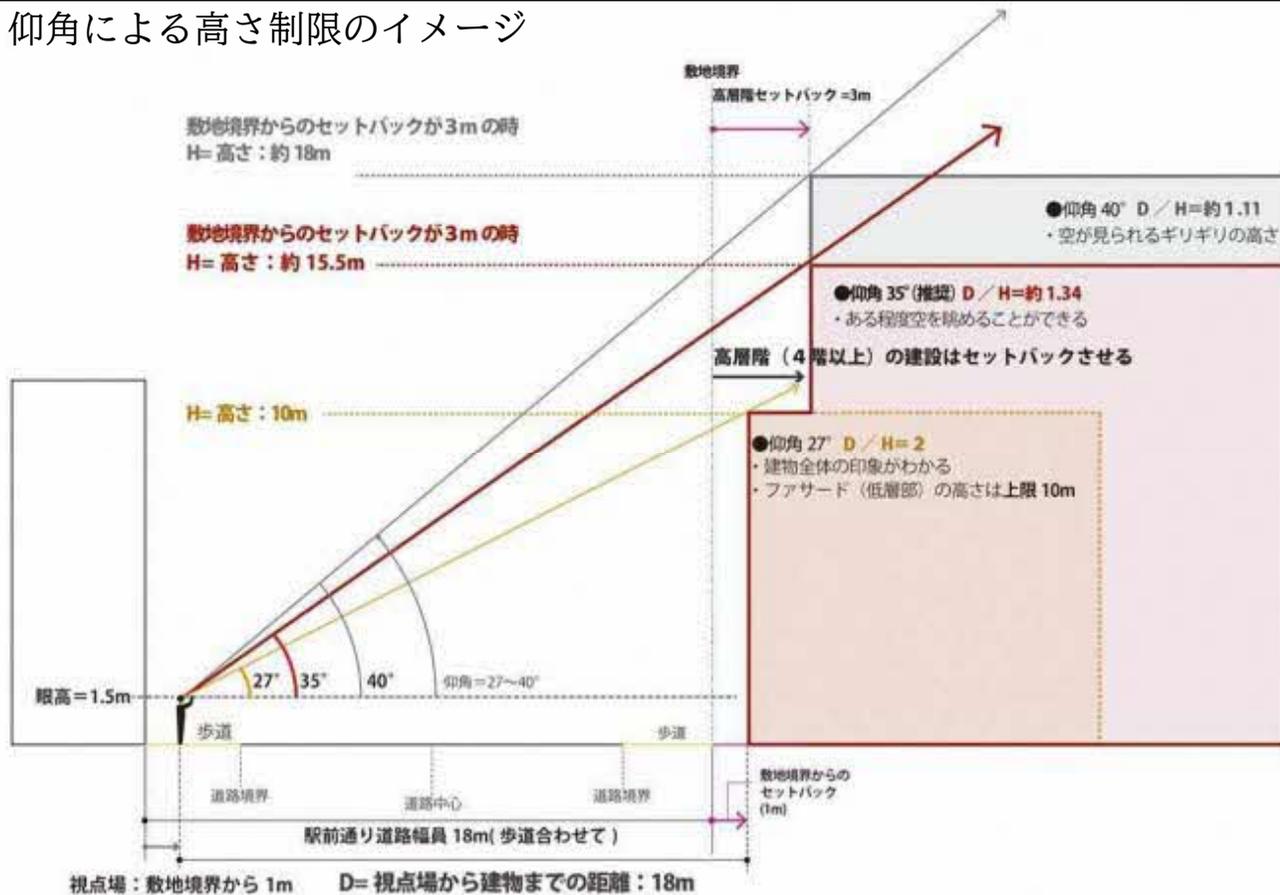
ガイドライン

- ◆建物の前面（ファサード）は高さ10m以下
- ◆10m以上の中高層階は、前面道路から3m以上セットバックした位置からとし、かつ、仰角35度程度
- ◆道路から概ね10m以上のオープンスペースを確保し、賑わい創出の効果が期待できるスペースの活用をする場合は、仰角40度まで

<仰角の取る位置>

前面道路の反対側の境界線から1m歩道側の位置に目線の高さ1.5mから

仰角による高さ制限のイメージ



重点地域（リゾート景観重点地域）

令和5年9月15日 北海道新聞（総合面）



景観計画では、リゾート景観重点地域＝景観地区。

景観計画の策定検討に並行して景観地区の見直しを検討し、**令和5年10月1日準都市計画区域を変更し、景観地区を都市計画変更。**

〔景観地区見直しまでの経過〕

■平成20年 準都市計画区域の指定・景観地区の都市計画決定

スキー場周辺を中心に、外資によるリゾート投資・開発の転換が見られ、法的拘束力のある土地利用の整序の必要性が生じたことから、主に敷地にゆとりを持たせた建築物の設えを目的として、景観地区によるコントロールを図る。

■令和2年3月 観光地マスタープラン策定

重点テーマの1つ 『質の高い開発の誘導』

③ 開発規制面での課題

開発事業面

- 依然継続する高い開発圧力
- 交通や上水道などの開発容量に係る問題
- 開発事業自体を抑制（禁止）することはできない
- 環境面、防災面での十分な配慮の必要性（技術的な問題）
- 駐車場の不足による道路・公共駐車場への負担増
- 海外投資家や事業者との共通理解の構築

景観・デザイン面

- 基準はあるが街並み等の「共通イメージ」が形成されていない
- デザインそのものをきま細かく調整する方法がない
- 工作物・開発行為・屋外広告物については、独自基準が存在しない

⑤ 開発事業の調整（開発密度の設定イメージ）

- 現状の緩やかな土地利用規制のみでは開発容量の設定を実現するのは困難である。
- そこで、以下のような密度概念を想定しそれを実現するための手法を導入することにより、より集約的な市街地を形成し、守るべき自然を守り、景観に配慮し、ブランド価値の毀損の回避を目指す。
- スポール化の回避は、G20観光大臣会合で議論され、「北海道倶知安宣言」でうたわれている、持続可能な観光にも資するものである。



重点地域（リゾート景観重点地域）

■ 準都市計画区域の変更（令和5年10月1日 北海道指定告示）

○変更の理由

- ・旧準都市計画区域の縁辺部でのリゾート地開発が広がり、倶知安都市計画区域外の国道5号沿線にもリゾート開発関連の土地売買、開発の動きがある。
- ・今後も、開発の勢いが続くと予想されることから、無秩序な開発を防止し、豊かな自然景観を残すこと及び住民の生活環境を保全するため、区域を拡大した。

○土地利用の考え方

【旧準都市計画区域の範囲（黒のアウトライン）】

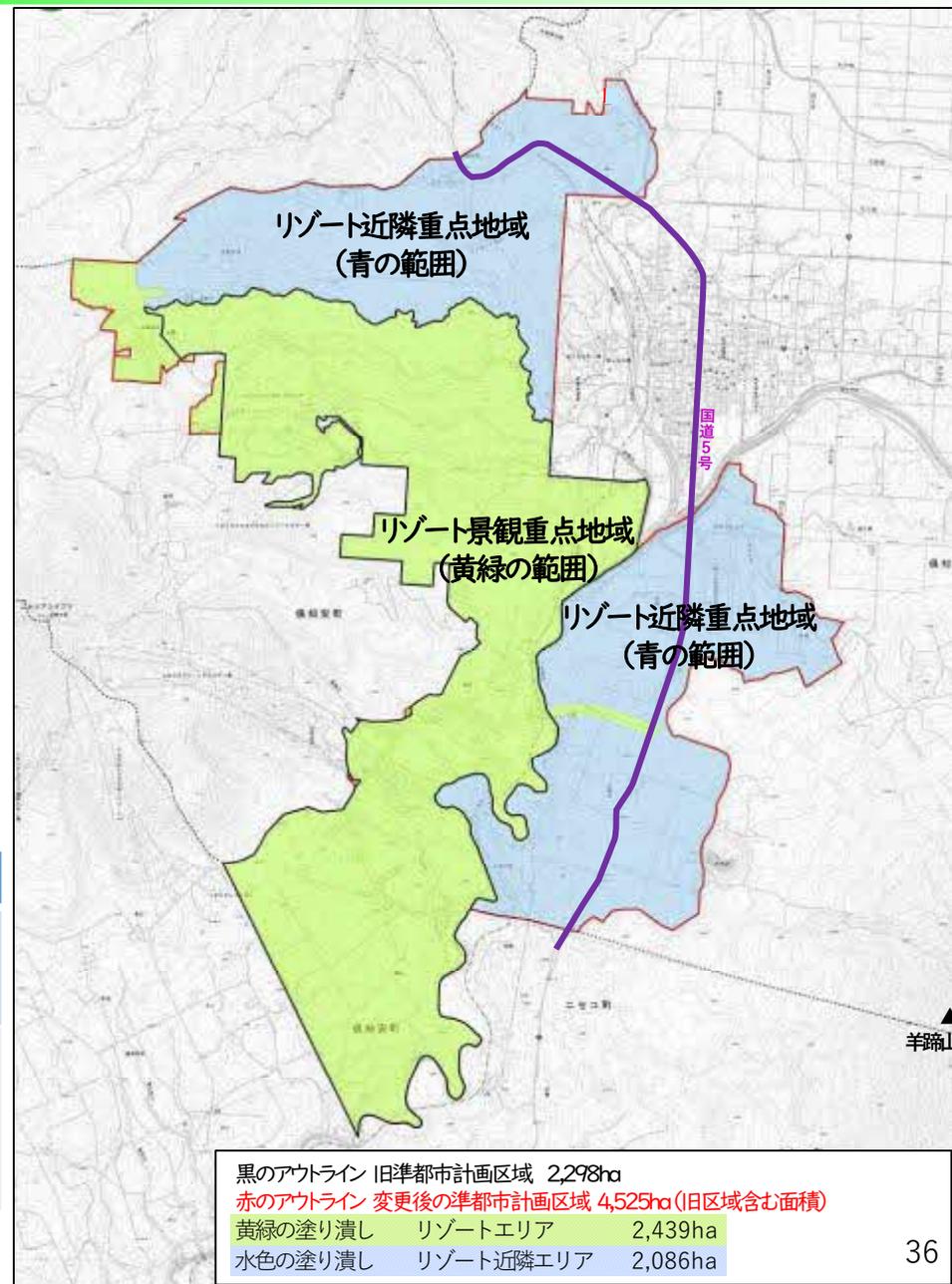
観光地マスタープラン（2020年3月策定）の「質の高い開発の誘導」を踏まえ、森林豊かなエリアの開発密度を抑えることで開発投資をスキー場周辺に集約していく。

【現在の準都市計画区域の範囲（赤のアウトライン）】

リゾート地形成と関わりの薄い国道5号沿道や羊蹄山麓などにも開発の動きが見込まれることから、地域の暮らしや産業を支える土地利用を基本とする。

○ 土地利用の方向性

区分	方向性	手法
リゾート景観重点地域 (黄緑の塗り潰し)	旧準都市計画区域をやや拡大した範囲とし、主にリゾートに伴う土地利用を許容	◎景観地区の制限見直し ◎特定用途制限地域の見直し
リゾート近隣重点地域 (水色塗りつぶし)	拡大した準都市計画区域のほぼ全範囲とし、リゾートに伴う土地利用を抑え、現在の住民生活・産業に根ざした土地利用を誘導	◎形態制限（建ぺい率・容積率など）の設定 ◎特定用途制限地域の設定 ※景観地区は定めず、景観計画に基づく届出による誘導

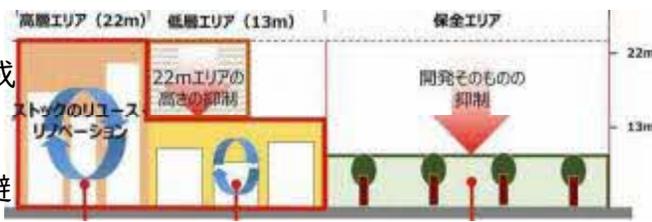


重点地域（リゾート景観重点地域）

■ 景観地区変更に係る土地利用の方針

観光地マスタープラン

- より集約的な市街地を形成
- 守るべき自然を守る
- 景観に配慮
- ブランド価値の毀損の回避

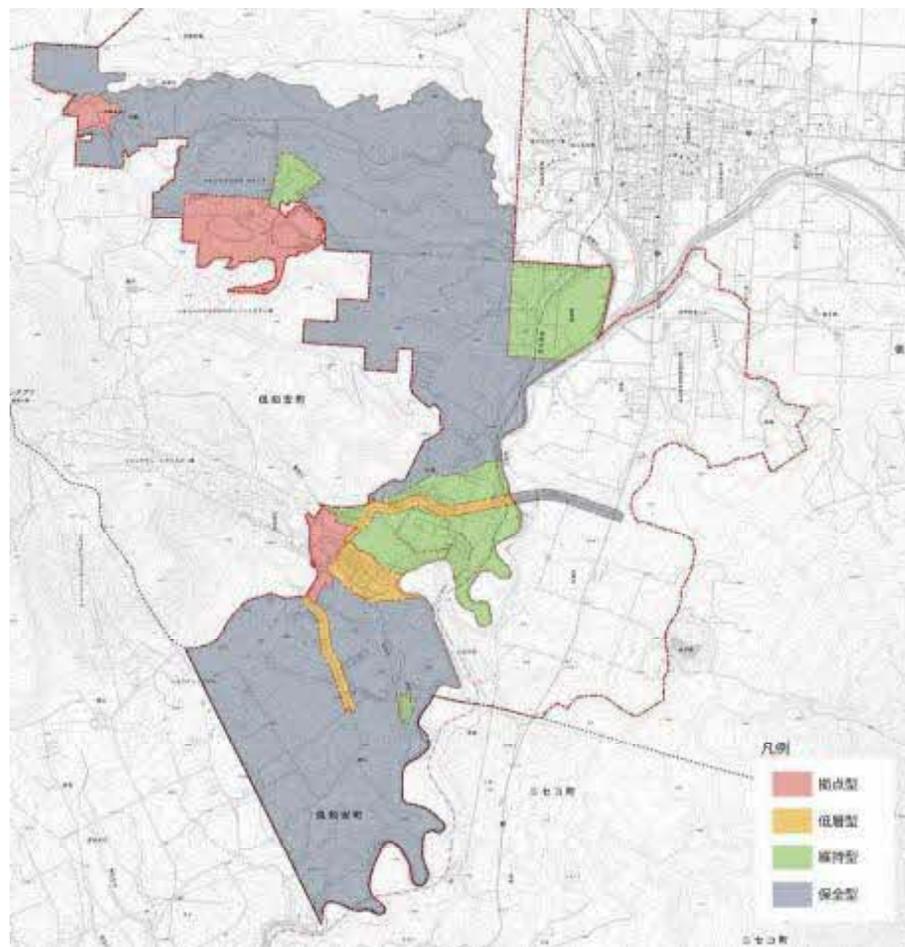


快適なリゾート滞在環境と豊かな自然環境を大切にする
～ 緑・水・道への負荷を抑えた土地利用の推進 ～

区分	エリアごとの土地利用の方針
拠点型	質の高いリゾート地の拠点 中高層の宿泊施設や店舗などの集積
低層型	リゾート地の賑わいを支える機能 ゆとりを持たせたリゾート地の形成
維持型	リゾート地の滞在機能を維持する機能 ボリュームを抑えた落ち着いたリゾート地の形成
保全型	森林や農業地域などの自然の豊かさを維持(森林法開発行為を基調) 低密度な滞在環境



ルール区分	ルール見直しの方向
景観地区	<ul style="list-style-type: none"> ○ 周辺の街なみにあったデザイン ○ 敷地にゆとりを持たせる ○ リゾート地の形成に合った建物の高さ ○ 自然の地形を生かした造成 ○ 緑を計画的に残す・配置する
特定用途制限地域	<ul style="list-style-type: none"> ○ 宿泊施設等の床面積の制限 ○ リゾートのコンテンツを支える用途



拠点型



低層型



維持型



保全型

重点地域（リゾート景観重点地域）

■ 重点的に見直すエリア【保全型】

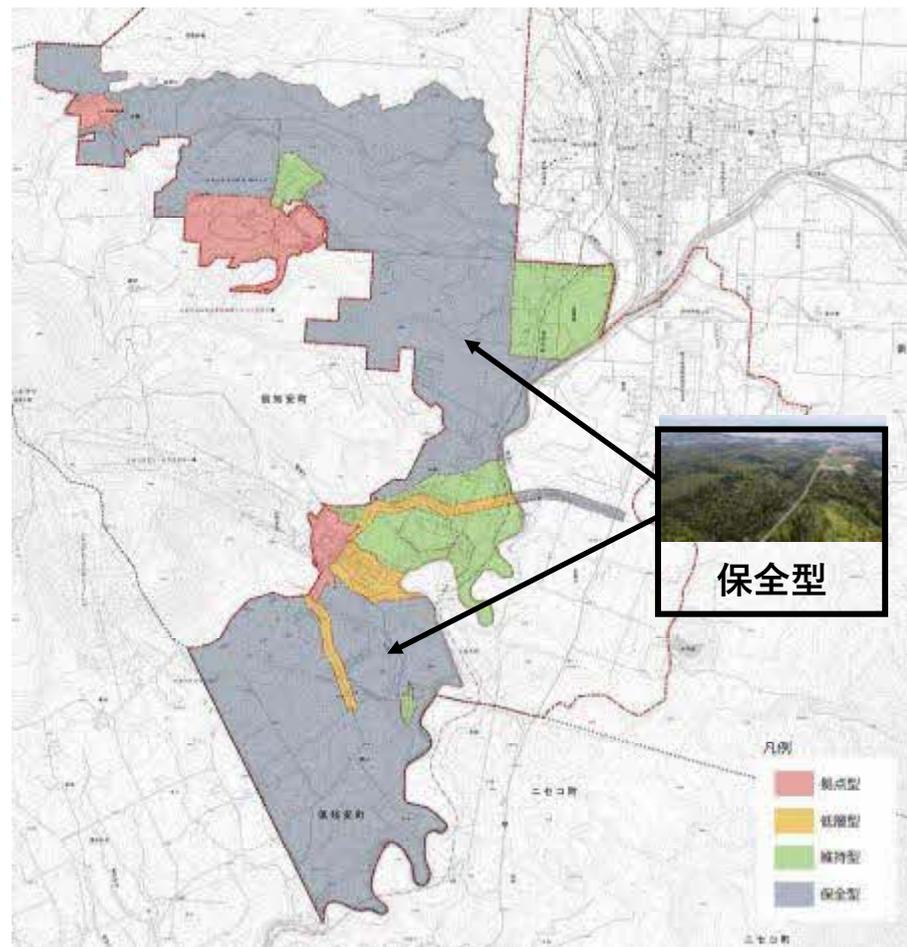
森林法開発行為を基調とした自然の豊かさを保全

保全につながるルールの概要

地域地区	種類	制限の概要（主なルールの改正案）
形態制限	建築物	○容積率 200%以下とする。※現行では一部300%の区域あり
景観地区	建築物	○最低敷地面積 1,000㎡以上に統一 ※森林法開発行為（別荘型）の分譲区画面積を参考 ※農業施設・農家住宅を除く ○高さ制限 13mに統一 ※森に埋もれ、森と一体化
	開発行為 ※建築行為も対象	○樹林地率（水平投影による残置森林及び造成森林の割合） 50% ※森林法開発行為（宿泊施設等）の残地森林率（50%）を参考
特定用途制限地域	建築物	○宿泊施設 宿泊人数を抑え、ボリュームを抑えた保全的土地利用が適う場合に限り許可（上限、延べ床面積10,000㎡以下） ※町内の保全エリアの宿泊施設の事例、国内事例を参考 ○店舗 延べ床面積1,000㎡以下 ※大規模小売店舗立地法の届出要件を参考



- ・良好な自然環境の維持
- ・周辺環境への負荷を抑える
- ・質の高い滞在環境の実現
- ・リゾート投資・開発のスプロール低減



重点地域（リゾート景観重点地区）

重点的に見直すエリア【ローワービレッジ地区】

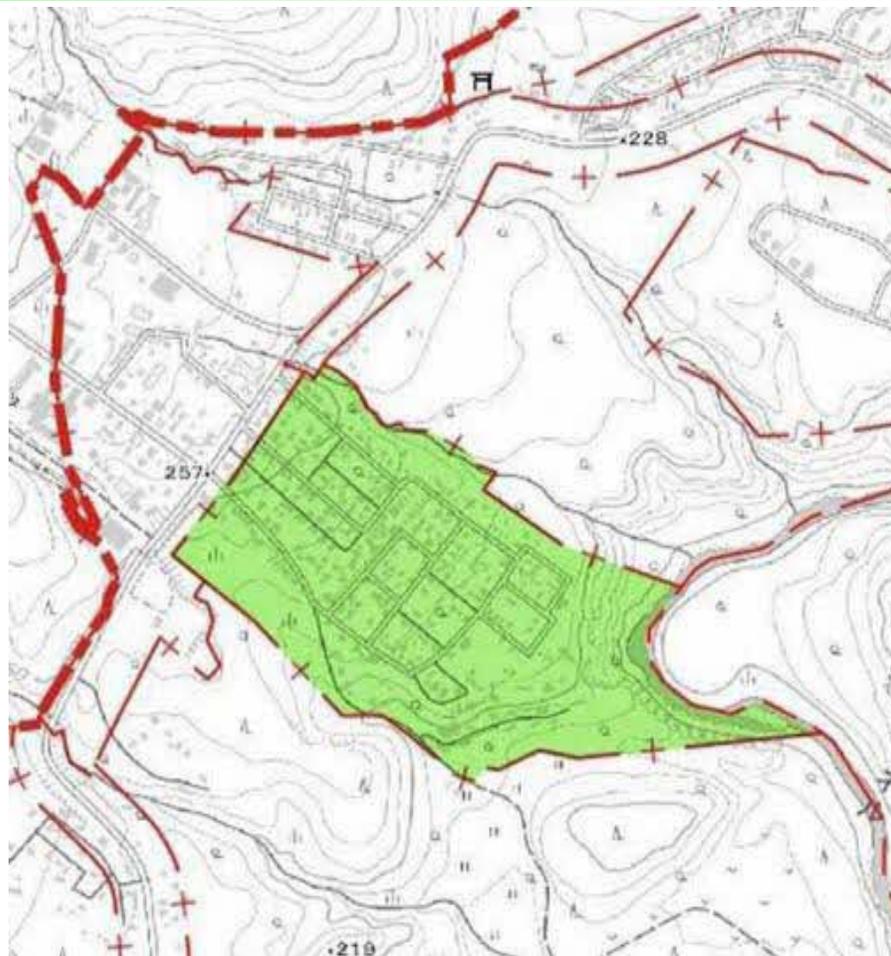
敷地にゆとりを持たせ、緑も生かした質の高い滞在空間を確保した小規模建築物で構成するリゾート地の街並みを形成

街なみ形成につながるルールの概要

地域地区	種類	制限の概要（主なルールの改正案）
景観地区	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○形態意匠 住宅・宿泊施設における建築物内での駐車場の確保 ※前面道路とのオープンスペースを十分に確保し、幅の狭い道路における冬期間の交通障害の抑制 ○高さ制限 13m（維持） ※傾斜地における街なみの維持 ○最低敷地面積 330㎡以上
	開発行為 ※建築行為も対象	<ul style="list-style-type: none"> ○緑化率（敷地面積330㎡以上の土地） 10% ○緑地率（管理用のオープンスペース） 5% ○その他、造成による高さ調整の制限（擁壁など）
特定用途制限地域	建築物	※特に大きな見直しは無い



計画的な緑の配置によるリゾート景観の向上
建物周りの屋外での駐車車両が無くなり景観向上
敷地内での堆雪スペースの確保



圧迫感のある空間から・・・敷地にゆとりと緑を感じる空間へ 39

重点地域（リゾート景観重点地域）

■ 景観地区の変更（令和5年10月1日 倶知安町告示）

2,439ha 17地区

2,298ha 12地区

