

重点地域（リゾート景観重点地域）

■ 景観地区変更の概要

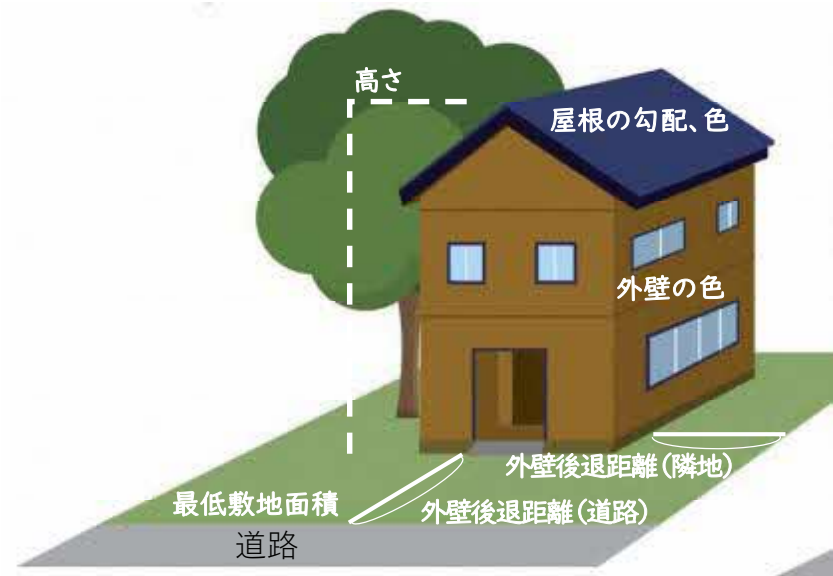
1 建築物の制限【景観法第61条】【変更】

- 形態意匠（外観の色彩・屋根形状・外構など）
 - ・ 外壁・屋根の色彩基準の変更【緩和】
 - ・ 外壁後退距離で制限できない突出物（バルコニー等）の制限【追加】
 - ・ 建築物に附属する塀や機械設備等の位置の制限【強化】
 - ・ コンテナ等の簡易な建築物のデザイン制限【追加】
 - ・ 屋外駐車場の制限（一部の地区限定）【追加】
- 高さ
 - ・ 敷地に接する最下点からの高さ（≠平均GL）【変更なし】
 - ・ 拠点型エリアを除き、原則13m以下【強化】
 - ・ 花園ビレッジ地区等における高さ制限の設定【追加】
 - ・ 建築基準法上の高さに参入されない屋上に設ける昇降機等の制限【追加】
- 後退距離
 - ・ 保全型エリアにおける主要幹線道路からの後退距離の制限【強化】
- 敷地面積
 - ・ 保全型エリアの最低敷地面積【強化】
 - ・ 未設定地区における新規設定【追加】

2 開発行為の制限【景観法第73条】【新規】 令和6年6月1日着手する行為から

- 造成 ※**建築行為においても制限の対象**
 - ・ 法面勾配、擁壁の高さ制限
 - ・ 主要幹線道路に面する敷地における駐車場の配置制限
 - ・ 無電柱化（電気設備等は主要幹線道路から目立たない位置）の整備
- 堆積物の制限
 - ・ 土石、資材等の高さ5m以下
- 伐採
 - ・ 土地利用予定面積の70%以下
- 広場等の確保 ※**一部建築行為においても制限の対象**
 - ・ 法定緑地のうち、500m以上の広場を確保（方形、平坦であること）
 - ・ 各区画から容易にアクセスできること
 - ・ 100坪未満の建築敷地において、前面道路側に5%以上のオープンスペースを確保
- 緑化率 ※**建築行為において制限の対象**
 - ・ 地域森林計画対象民有林のエリアは、保存する「樹林地率」の設定（30~50%）
 - ・ 上記以外は、植栽による「緑化率」の設定（10~30%）全面道路等へのボーナスエリアの設定

【景観地区の建築物制限のイメージ】



重点地域（リゾート景観重点地域）

■【参考】特定用途制限地域も同時に変更（令和5年10月1日 倶知安町告示）

※宿泊用途の制限を新たに加える

リゾート投資・開発先をスキー場周辺に促す
スキー場から離れたエリアは自然環境と調和しボリュームを抑えたリゾート空間へ

↓
宿泊施設の立地をコントロール

○床面積の制限（対象：維持型・保全型エリア）

①制限の考え方

- ・緑に埋もれた点在する配置で、戸建て型の小規模建築物が望まれる。
- ・規模の大きいものが隠れ家のようにポツポツと点在するようにあり、自然環境に配慮して宿泊者数を抑えたものは認めても良い。

②制限の方法

審査基準を満たすものについて、適用除外による「特例許可」する方式

審査基準

開発スプロール抑制
周囲の自然環境の保全
質の高いリゾート } に寄与する建築計画

「適用除外」による特例許可（延べ床面積10,000㎡を上限）

※国内の低密度で質の高い宿泊施設の事例を参考

※観光居住地区は延床面積1,000㎡以下

	景観地区名	特定用途制限地域名	宿泊施設の制限の概要	
拠点型	センタービレッジ地区 花園ビレッジⅠ地区 花園ビレッジⅡ地区 ワイススキー場地区	観光Ⅰ地区	制限なし	
	低層型	ニセコひらふ浴道地区 樺山浴道地区 ローワービレッジ地区	観光Ⅱ地区	制限なし
		維持型	ニセコひらふA地区 ニセコひらふB地区 パピリオンズ地区	観光Ⅲ地区
保全型	羊蹄の里地区 カントリーリゾート地区 ノースヒルズ地区		観光居住地区	適用除外による許可で床面積1,000㎡以下まで可
	東岩尾別地区		市街地隣接地区	床面積を3段階に分け、適用除外による許可で10,000㎡まで可
保全型	双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区 樺山保全地区 リゾートゲートウェイ地区	農地森林保全Ⅱ地区		

（延床面積1,000㎡以下）

- 敷地面積1,000㎡以下の建築物の要件
 - ・収容人員10名以下
 - ・地上3階以下
- 敷地面積1,000㎡超の建築物の要件
 - ・建ぺい率30%以下
 - ・容積率50%以下
 - ・収容人員15名以下
 - ・地上3階以下
 - ・道路・隣地から外壁後退距離5m以上
 - ※店舗等の複合用途の場合も上記基準を満たすこと。
 - ※観光Ⅲ地区は右記参照

審査基準（延床面積に応じて3段階）

（延床面積1,000㎡超え3,000㎡以下）

※観光居住地区は禁止

- ・建ぺい率30%以下
- ・容積率50%以下
- ・収容人員50名以下
（床面積×50/3,000を上限）
- ・地上3階以下
- ・道路・隣地から外壁後退距離15m以上確保
- ・最低開発面積3ha以上
- ・当該開発区域内に1棟のみ
- ※店舗等の複合用途の場合も上記基準を満たすこと。
- ※観光Ⅲ地区は右記参照

（延床面積3,000㎡超え10,000㎡以下）

※観光居住地区は禁止

- ・建ぺい率30%以下
- ・容積率50%以下
- ・収容人員200名以下
（床面積×200/10,000を上限）
- ・地上3階以下
- ・道路・隣地から外壁後退距離30m以上確保
- ・最低開発面積10ha以上
- ・当該開発区域内に1棟のみ
- ※店舗等の複合用途の場合も上記基準を満たすこと。
- ※観光Ⅲ地区は右記参照

スキー場に近い「観光Ⅲ地区」

未利用地が多く宿泊機能としての需要が考えられる。

しかし

拠点型・低層型のベッド数の状況から、宿泊施設の低密度化が求められる。

一方で

スキー場に近きことを生かした回遊性を高める土地利用ができるよう用意しておくべきである。

そのため

審査基準のうち、以下の項目について緩和

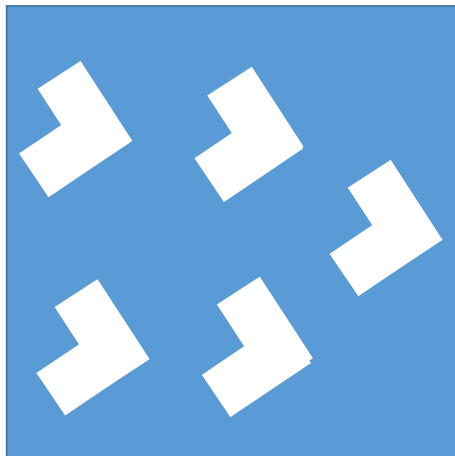
階高の制限なし。外壁後退距離は既定の制限に。建築基準法の用途を区分できる場合に限り、容積率・延床面積について、宿泊施設に係る分に限定して算出。建ぺい率は既定（40%）の制限に。

重点地域（リゾート景観重点地域）

■【参考】宿泊用途制限のイメージ（適用除外の考え方）

<ケーススタディ(保全エリア10ha)>

● 現行の起こりうる状態

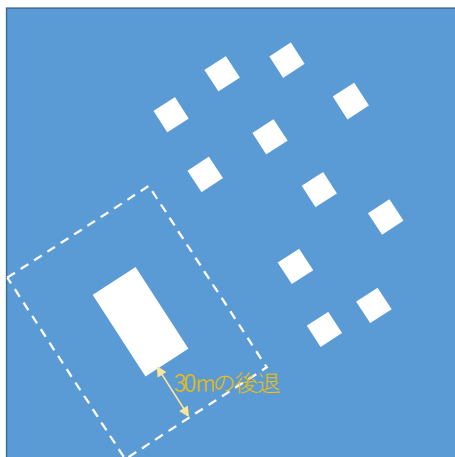


- 延床面積10,000㎡超のホテル・コンドミニアムが複数棟

→ 収容人数が数千人規模も考えられる。
スプロールが助長される恐れ



● 保全エリアのイメージ



- 延床面積10,000㎡以下のホテル・コンド1棟
※開発行為地につき1カ所

- その周りには、延床面積1,000㎡以下の戸建てコンド

→ 全体的に密度を抑え、緑を多く残し、
高質な空間の実現

床面積1,000㎡超の建物の建築ボリューム(イメージ)

宿泊施設以外の建物



建ぺい率40%、容積率200%まで

宿泊施設の建物(複合用途含む)



3階以下、建ぺい率30%、容積率50%まで

【審査フロー(イメージ)】

床1,000㎡以下 床3,000㎡以下 床10,000㎡以下

事前協議 開始

デザイン会議

地域説明会

事前協議 終了

特定用途制限適用除外申請/景観認定申請

確認申請

2 倶知安町の「景観まちづくり」のこれから

ここからが本題ですが・・・内容薄いです

景観まちづくりって何をするの？

なんか新たにイベントする？（良い景色を巡るバスツアーとか、トレジャーハントとか・・・）
街路のデザインをすてきなものにする？（歩道のデザイン舗装、街路灯の更新とか・・・）

いや、待て・・・

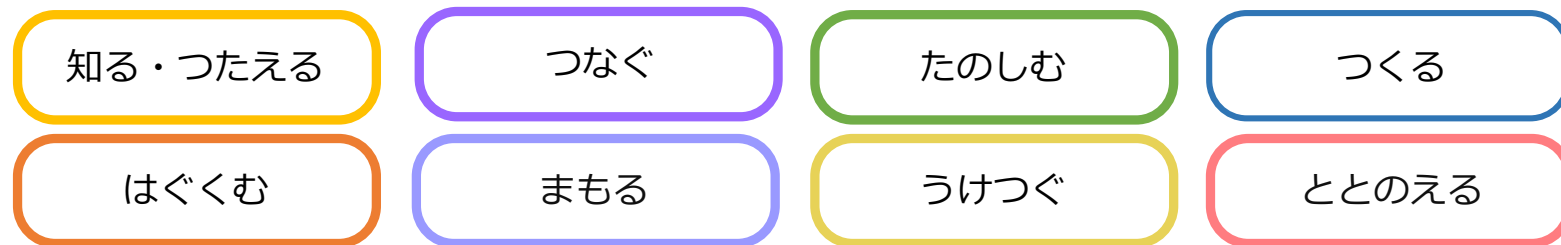
そもそも、まちづくりっていろいろ展開されているのでは？

この町に暮らす、営む人々の日常的・自発的な活動があるはず
それらを理解し、生かしていく視点が大事なのでは

景観まちづくりにつながる取り組みって？

景観は、『様々なモノ・コトを知ること、みんなが楽しむことができ、そこから生まれるものをつくり、それらを育み、守り、受け継ぐことで、町として整え、次へつなげるもの』・・・と考えた。

景観まちづくりにつながるキーワード



これらキーワードの複数に該当する取り組みを抽出

抽出した取り組みを知ってもらい、人の輪を広げ、
様々な取り組みをつなげて育んでいく

・・・いきたい

景観計画 第7章 景観まちづくりの進め方・・・

■キーワードから導いた取り組み

赤坂奴

(倶知安町指定無形民俗文化財)



シーニックバイウェイ

八幡ビューポイントパーキング草刈り



じゃが祭り

千人踊り



羊蹄太鼓

(倶知安町指定無形民俗文化財)



シーニックナイト

国道5号峠下パーキング



景観計画 第7章 景観まちづくりの進め方・・・

■キーワードから導いた取り組み

子どもからお年寄りまで楽しむ
ネイチャーライドニセコ



八幡地域資源保全隊
東小学校児童への田んぼの教室



自分たちで育てた肉・野菜
農高のお店



起伏の激しいコースを駆け上がる
HANAZONOヒルクライム



巽・豊岡地域資源保全隊
旧巽小学校周辺草刈り活動



倶知安農業高校で栽培した酒米
純米酒「忠」新酒鑑評会で金賞



このような様々な取り組みをこれからも生かし、育み、つながりの環を広げることが大切かもしれない

これからも育んでいきたい花と緑

倶知安町花と緑のまちづくり推進委員会による花苗の斡旋（5種3万苗）により、町内会を中心に花いっぱい運動が展開
 フラワーマスターや倶知安農業高校との連携が一層重要になってくると考えている。



組合の花壇、第一町社会の花壇、六町町会の花壇、七町町会の花壇

《つちゃん町内お花マップ》



市街地のお花MAP

お花MAPの凡例
 ● 農高の生徒さん達が作る花壇
 ○ 町内会や学校が作る花壇
 ☆ 民間の植栽業者が作る花壇



郊外のお花MAP



組合の花壇



町町協会の花壇



五町町会の花壇



組合の花壇



町町協会の花壇



五町町会の花壇

このお花マップは、社会福祉協議会と農高さんのご協力により作成しました。
 社会福祉協議会は、主に町内会や公共施設へ花苗の斡旋をしており、それらを植えた花壇を対象に毎年8月花壇コンクールを実施しています。
 農高さんでは、学校で育てた花苗を倶知安駅や農協など、多くの人の目に触れる場所に生徒さんがデザインしたプランターを設置したり、花壇へ花植えを行っています。
 今日紹介したお花以外にも、個人の方や事業所でお花を植え、お世話をしているところがたくさん見られました。是非このマップを持ってお散歩してみませんか。

私たちができるところから・・・ 私からあなたへ

景観計画の基本方針

5 育んだ地域への愛着を次の世代につなげる

地域への愛着をどのように町民全体へ育んでいくか・・・

まずは、町民である役場職員の意識を高めることをしないといけないのでは？

■町民にとって来たいとあまり思わない
役場庁舎を少しでも“おもてなし”の空間に

前庭がさみしい・・・



農高さんに協力いただき・・・



華やかになりました！
毎日、職員でお花の
手入れをしています

毎年少しずつ背伸びしないで空間の魅力を高めていきたい

将来はベンチやちょっとした遊具、
キッチンカーとか・・・



■「道ばたに落ちているごみを見つけたら拾うなど、
私たち自身の日ごろの行動から、心に潤いのある美
しい景観文化を育みます。」の実践

毎月15日を「まち活の日」と定め、
ごみを拾いながら通勤してもらう

副町長・・・サマになってる

若い職員も

え！こんなもの

まさか!?



分別にも協力してもらい・・・



成果はこんな感じでした

健康増進、脱炭素にもなり、一石三鳥
職員のバッグの中には常に軍手とゴミ袋が入っているようになればいいな・・・

地域への愛情を育む取り組みを進めるために

景観行政団体の移行に合わせ、本来であれば景観まちづくりに対して、担当職員が積極的に町民との関わりを持って景観まちづくりを推進していく必要があるが、本町の抱える景観行政事務の状況から、思うように展開できていない。

令和5年10月 地域おこし協力隊の「景観まちづくり推進員」として濱崎順平氏が赴任

大学時代に専攻した「地理学」で学んだまちづくり、歴史文化の知識と経験を生かし、地域への愛情を育む活動を今後展開していく。

■ 倶知安町の印象

住民の方々が庭先に花を植えて華やかになっている市街地、コテージやホテルなどインバウンドの拡大を受けて開発が進むリゾート地区、倶知安の原風景ともいえるであろう馬鈴薯をはじめとした田畑が広がる郊外地区、それぞれが倶知安の重要な景観要素である。その中でも街のシンボルである羊蹄山は倶知安町民共通のアイデンティティになっていると感じた。

■ 今後の活動の見通し

将来のまちづくりの担い手となる“子どもたち”にもっとこの町の魅力を知ってもらいたいし、好きになってもらいたいので、地域と子供たちをつなぐ活動をしていきたい。



東京都出身。26歳
プライベートでは釧路に6回遊びに行っているほどの旅行好き。
現在、全国市町村の制覇を目指している。

終わりに



あなたと私で広げる景“環”

次世代へ

家の花壇の手入れ、道のゴミを拾う・・・

何気ない行動が暮らしの場を美しくする

その積み重なりが倶知安の魅力的な景観を創る

この町を知ること、

興味のある活動に気軽に参加してみること・・・

一人ひとりの少しの心がけや行動

「私からあなたへ」「あなたがいるから私がいる」

暮らしや心がより豊かになる活動が広がる

それが自ずと次の世代に引き継がれていく

そんな「つながりの“環”」を

私たちはこれから育んでいきたい