

第1回  
俱知安町  
景観計画・緑の基本計画  
検討会議

会議資料

令和2年7月15日(水)

1. 開会
2. 委嘱状の交付
3. あいさつ（町長）
4. 委員自己紹介及び事務局の紹介

## 5. 講話

「モノ・ヒト・バ

ー自然と文化のタカラモノ」

矢吹俊男さん

# 6. 意見交換

〈テーマ〉

## 倶知安町が目指す景観づくりとは？

- ・日ごろ景観に対して感じていること
- ・倶知安町の守るべき景観
- ・倶知安町の魅力を伸ばすべき景観
- ・倶知安町の活かすべき景観 など…

山並みなどの自然や、建築物・工作物など、町並みを形成する「風景」や「景色」を意味し、その土地の風土や風習など、町民の暮らしが反映されて目に見える形となっているものです。良好な景観は、町民の生活に潤いを与え、地域の魅力の向上につながります。



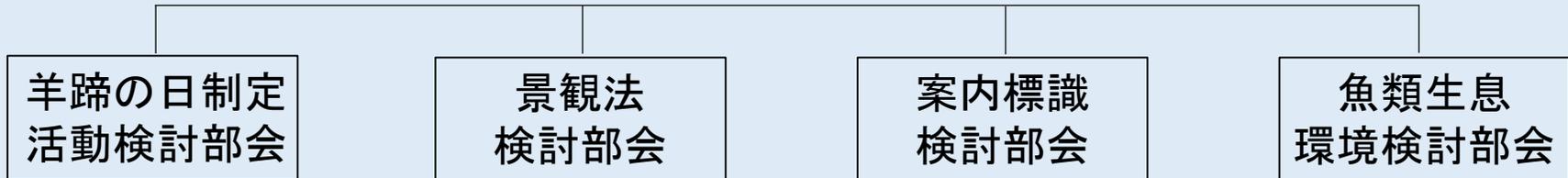
## ○ 羊蹄山麓広域景観づくり推進協議会 (H17.8設立)

羊蹄山麓7カ町村(留寿都村・真狩村・蘭越町・ニセコ町・喜茂別町・京極町・倶知安町)と後志総合振興局で構成し、広域景観の保全、形成に関する施策の円滑の推進を目的として協議



### H18.3 羊蹄山麓広域景観づくり推進地域の指定 羊蹄山麓広域景観づくり指針の策定

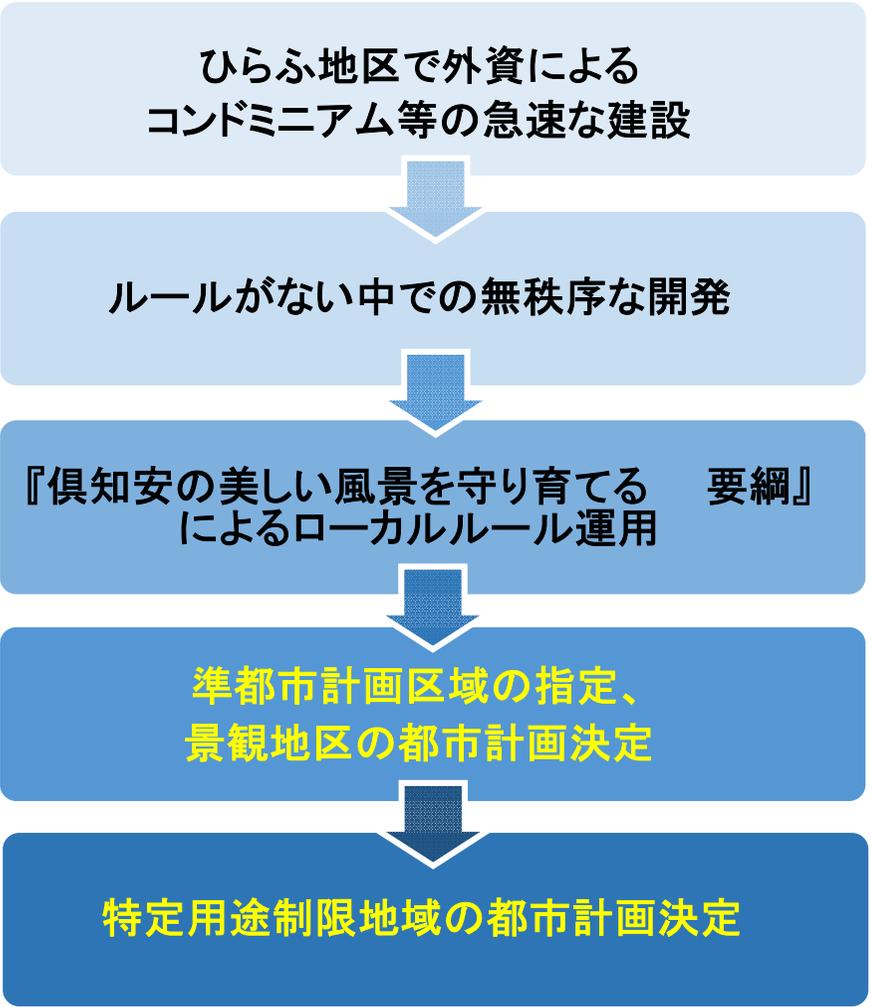
基本目標



当町の「景観地区」へ

H22 羊蹄山麓景観広告ガイドライン 策定  
H22-24 ひらふ坂周辺地区屋外広告物ガイドライン 検討

# 町内の景観形成の取り組み経過（リゾートエリアにおける土地利用の整序）（参考）



H12頃  
オーストラリア人による不動産ビジネス開発  
事業の進出  
⇒コンドミニアムというビジネスモデルの導入

H18年～  
法的拘束力のある手法の整備を求める機運の  
高まり

H20年  
建築物の形態意匠、高さ、セットバック、最低  
敷地面積  
★リーマンショック

H21年  
風俗、遊戯施設、工場等の立地制限  
★2011年 東日本大震災

**【景観地区の都市計画決定から10年以上が経過】**

## ○ シーニックバイウェイ北海道一支笏洞爺ニセコルート

### ① 沿革

H15 モデルルート(全道3ルート)による検討(当ルート含む)

H17 シーニックバイウェイ北海道推進協議会設置 ※ 事務局 北海道開発局

### ② 支笏洞爺ニセコルートの取り組み

地域活動団体(倶知安町ではNPO法人WAOニセコ羊蹄再発見の会)が中心となって道路景観等の保全・魅力づくりに取り組んでいる。

●ビューポイントパーキングの魅力づくり

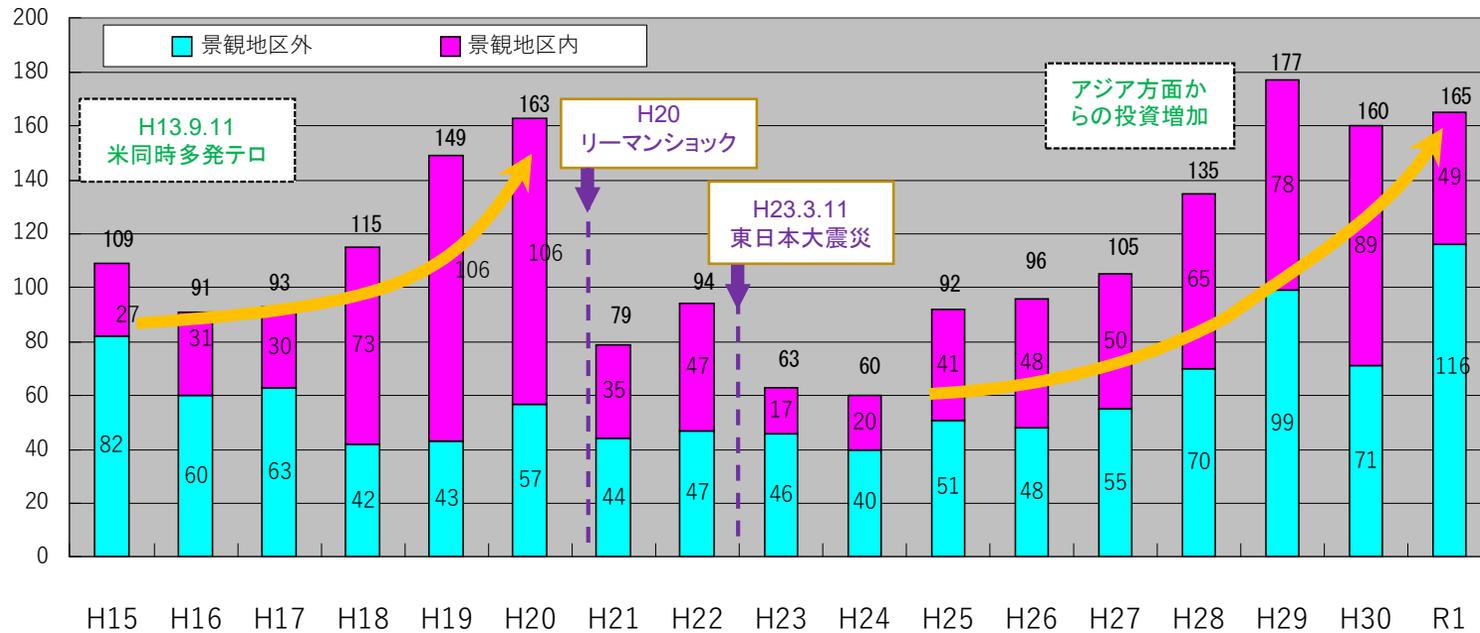
●シーニックナイト



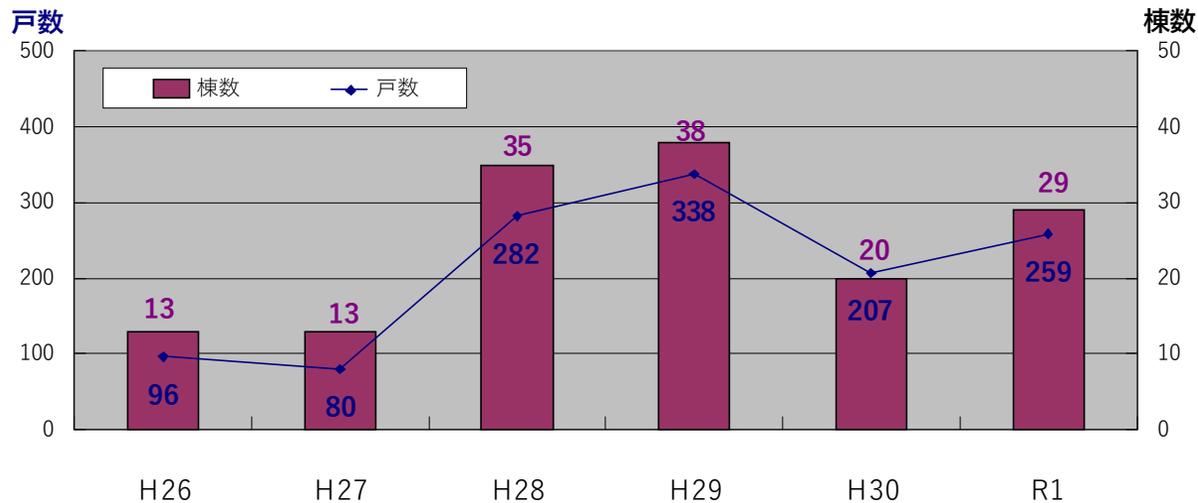
### ③ 今後の展開

ルートの中でも特に地域の魅力ある道路景観の重点的保全を行う区間として、「秀逸な道」をR1年度より試行的に実施し、道路管理者と連携して景観改善に取り組む

## ○建築確認申請の件数



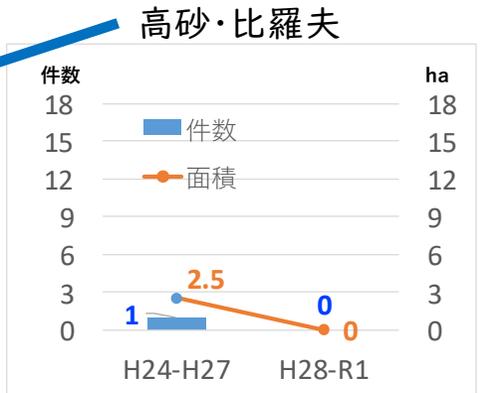
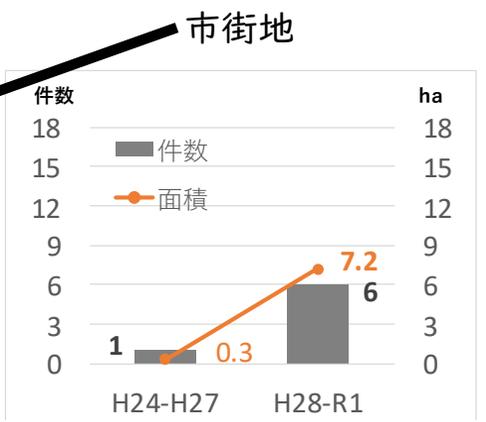
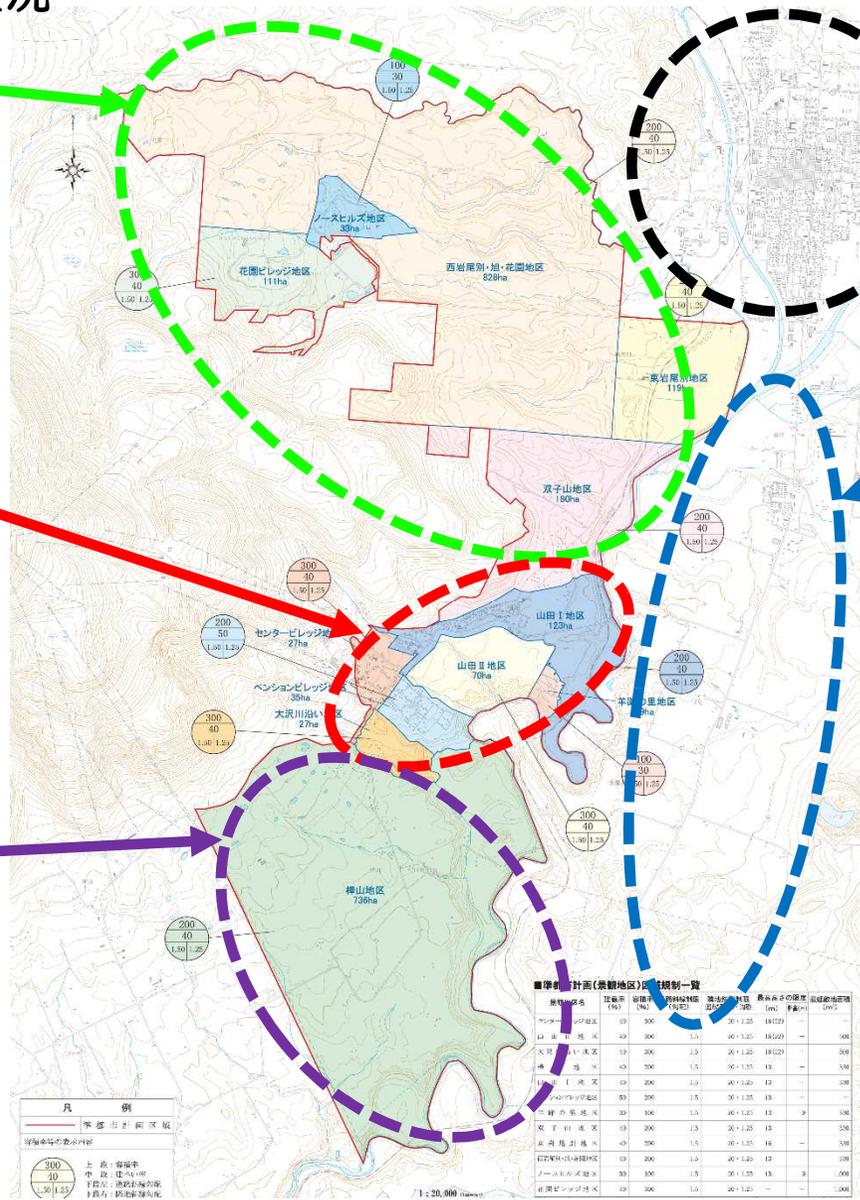
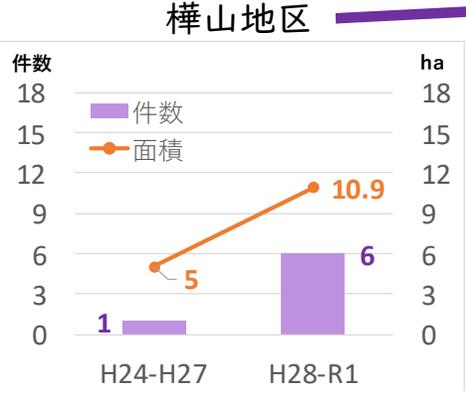
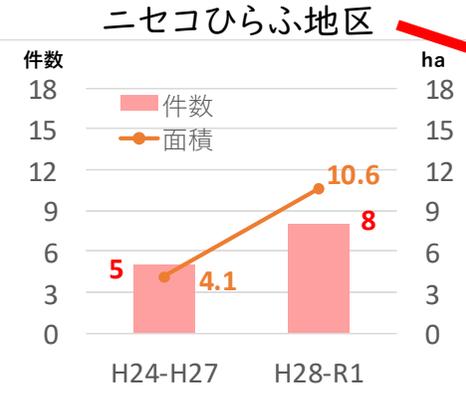
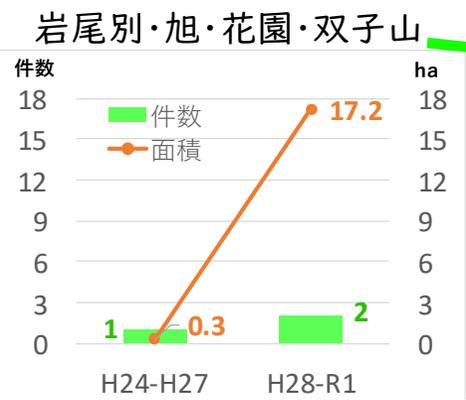
## ○うち、アパートの件数



# 倶知安町の土地利用に関する現状

(参考)

## ○開発行為の許可状況



- ニセコひらふ地区の外側で、規模の大きな開発。特にパークハット周辺で土地利用が進む傾向
- 高砂・比羅夫地区では国道5号沿道での土地利用に注視
- 市街地では、戸建てやアパートなどの宅地分譲が進んでいる。

倶知安町計画(景観地区)区画規制一覧

景観地区名	面積(%)	容積率(%)	高さ制限(m)	高さ制限(階)	用途制限	その他
市街地	13	30	20	18(2F)	-	500
山田1地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田2地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田3地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田4地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田5地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田6地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田7地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田8地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田9地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田10地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田11地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田12地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田13地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田14地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田15地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田16地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田17地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田18地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田19地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田20地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田21地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田22地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田23地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田24地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田25地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田26地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田27地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田28地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田29地区	13	30	20	18(2F)	-	500
山田30地区	13	30	20	18(2F)	-	500

## ●スキー場周辺●

- ・森林地域などでの投資目的の開発が拡大傾向

## ●倶知安駅周辺●

- ・新幹線・高速道路への期待による活発な土地売買

## ●市街地●

- ・アパートの新築増、空家等によるシェアハウスの増

リゾート地域の更なる発展、新幹線・高速道路による市街地の活性化に寄せる**大きな“期待”**

## 一方で・・・

- ・顔の見えない土地所有者
- ・青写真が見えない開発の動向
- ・短期間で入れ替わる居住者
- ・恵まれた自然環境の喪失
- ・公共インフラへの負荷

“この町は一体どうなっていくのか”という  
**先の見えない不安**

## ここに暮らす私たちのこのような「不安」に対して・・・

- ・ 倶知安の気候・風土の上に形成された倶知安らしい文化、街並み、産業
- ・ 恵まれた自然環境を活かした魅力的なリゾート地

などの倶知安の“大切にしたいもの”“潜在的な魅力”の把握  
さらに行政計画にある様々な方針との整合

例えば

「観光地マスタープラン(R2.3)」

→ “質の高い開発の誘導”

「新幹線駅新駅周辺整備構想(H31.3)」

→ “国際リゾート地の玄関口にふさわしい駅と街並みの景観形成”

## これらを踏まえ・・・

### 景 観 計 画

“この町(地域)をどうしていきたいのか”

=倶知安町に関わる全ての人々が、この地に誇りと愛着を持ち続けられるまちづくり

これからも変えることなく  
「**守る**」べきもの

今あるものを磨き上げて  
「**育む**」べきもの

変化を柔軟に受け入れ  
「**創る**」べきもの

- ・ 景観まちづくりの理念と方針を**明確**にする。その上で、個別具体のルール化を図る。
- ・ 町(町民)が主体性を持ってまちづくりに取り組む**姿勢**を醸成する

# 7. 座長及び副座長の選出

## 8. 議事

### (1) 検討事項について

# ①景観・緑に関する基本情報

## ○景観法

### 「美しい国づくり政策大綱」の発表（国土交通省 2003年）

地域づくりにおいて、今までないがしろにされがちであった「地域の個性の重視」「景観や美しさの追求」が謳われました。



### 「景観法」の成立（2004年）

景観計画や景観条例の根拠となる法律です。

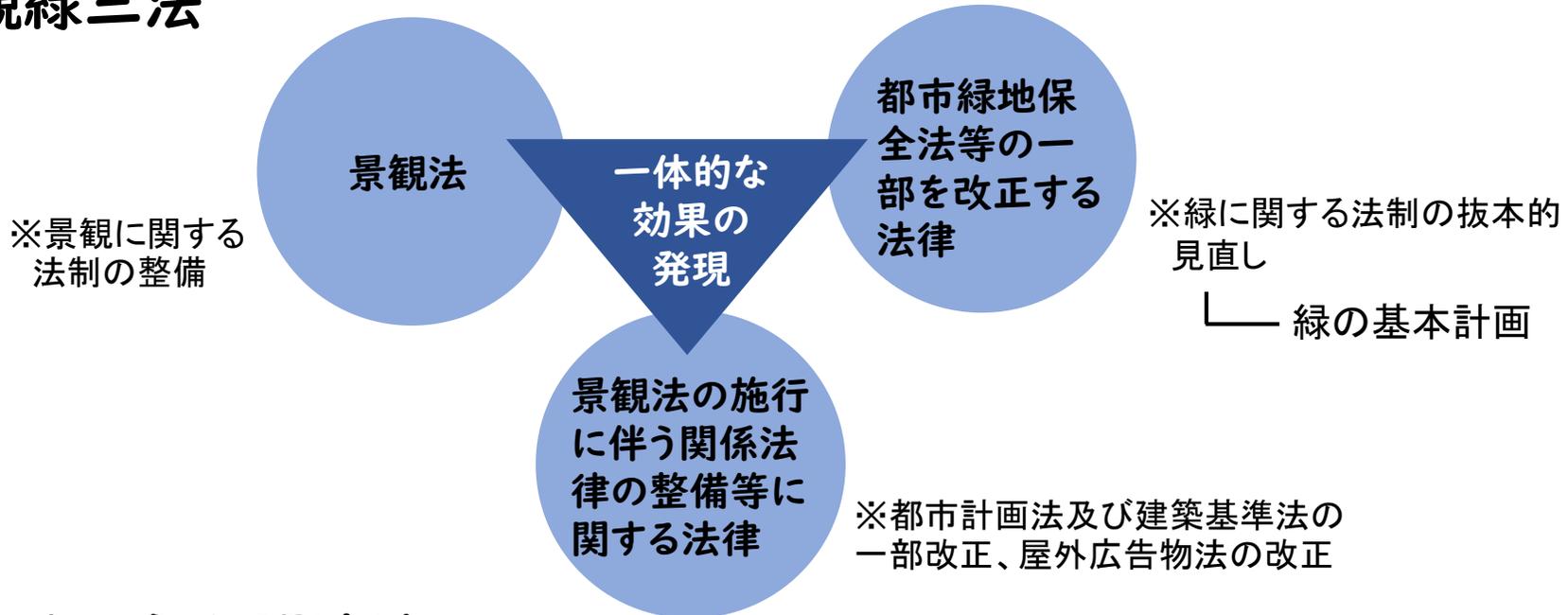
景観法は初めての景観に関する総合的な法律で、これまでの景観づくりの取組を踏まえ、まちの良好な景観の形成に関する基本理念や行政・事業者・住民の役割を明らかにしています。条例では限界のあった強制力を伴う法的規制の枠組みを用意することを主目的としています。

また景観づくりは景観法だけで担っているわけではなく、「景観」を取り巻くさまざまな分野の法律が関わっています。

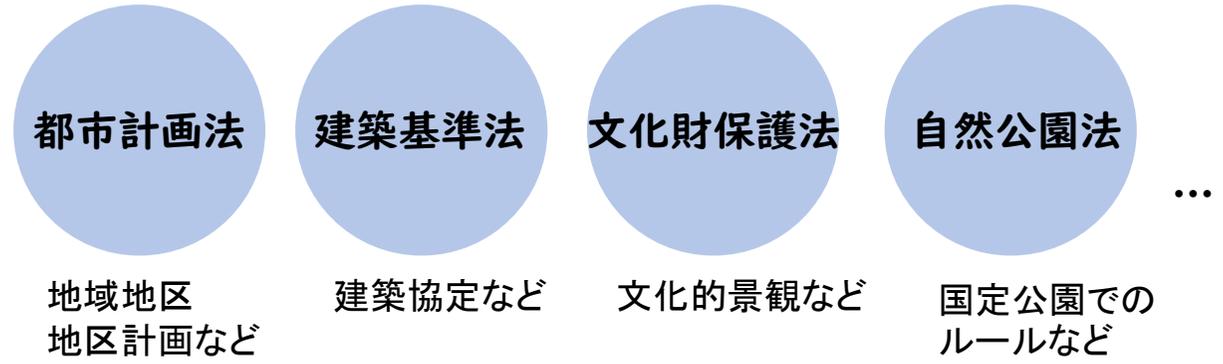
その中でも、景観法では、**地域ごとに景観を考え、総合的な景観づくりの取組を行うことによって、単に「眺め」をよくするだけでなく、それらを通じた地域の活性化を主に狙ったものです。**

# ① 景観・緑に関する基本情報

## ○ 景観緑三法



## ○ その他の主な関連法



## 景観法

地域の  
個性

地域  
活性化

### 景観行政団体

景観行政を担う主体であり、政令市、中核市、都道府県は自動的に景観行政団体となっています。その他の市町村は都道府県知事との協議合意により景観行政団体となります。

この制度により、**市町村が景観行政の中心的役割を担うことができ、地域の特色に応じたきめ細やかな規制誘導方策ができるようになりました。**

### 景観計画

景観行政団体が策定する良好な景観の形成に関する計画です。都市計画や自然保護などの**法律や管轄を横断して、「景観」という視点からまち全体を総合的に考えることができます。**

〈景観計画で定められる事項〉

- ・景観計画区域
- ・景観形成の方針
- ・行為の制限に関する事項
- ・景観重要建造物、樹木、公共施設
- ・屋外広告物の行為の制限に関する事項 など

# ①景観・緑に関する基本情報

## ○景観法と景観条例

### 景観条例（自主条例）

景観を保全・形成し、その景観と調和した環境を確保・整備するために各地方自治体が定める条例です。

景観法成立前の1970年前後から各地で景観形成を目的とした「景観条例」が作られました。根拠法がなかったため、罰則などを条例だけで定めることが出来ませんでした。

### 景観法の成立（2004年）

#### 景観法に基づいた景観条例へ

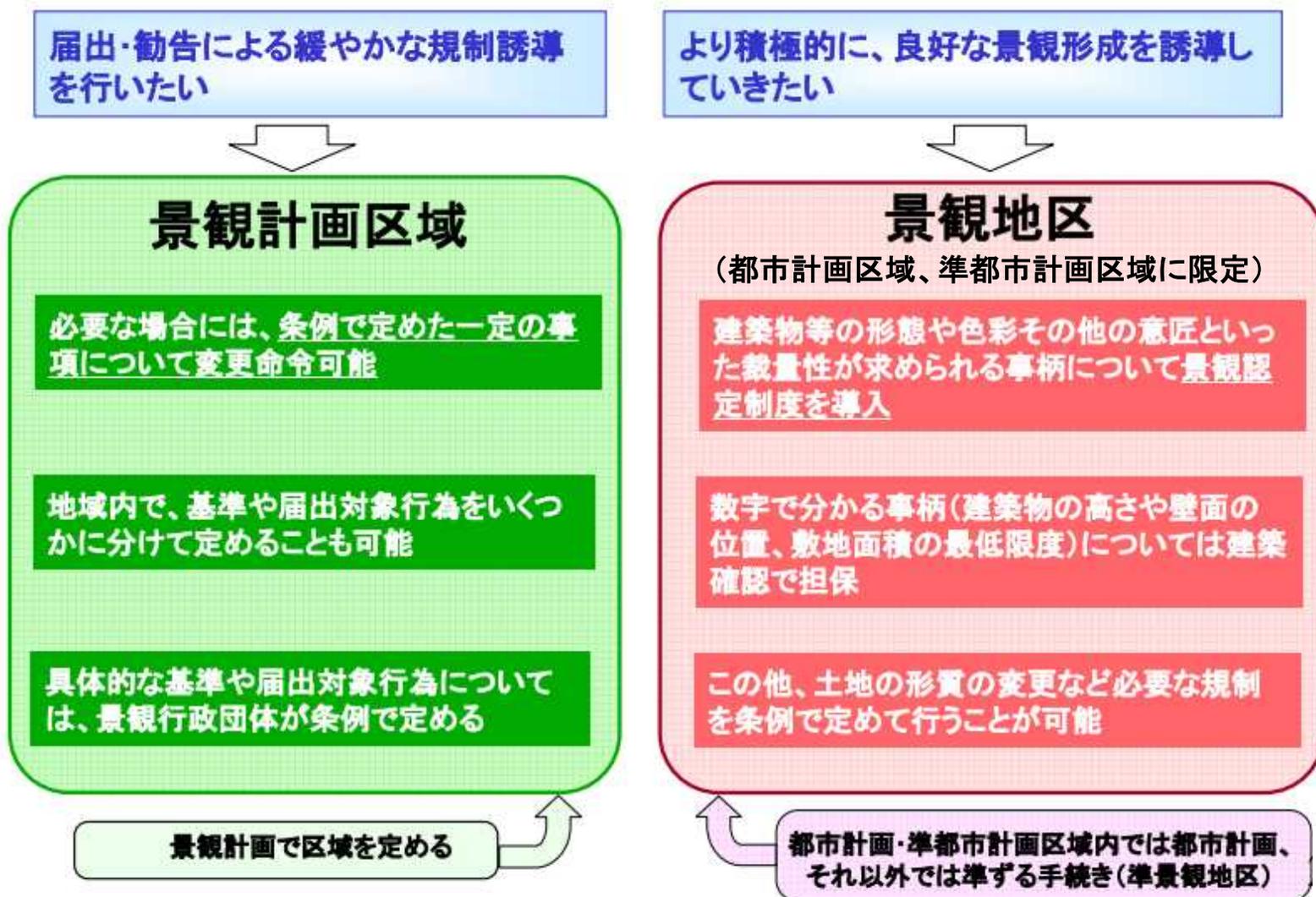
景観法成立後は、「景観計画」に定める行為の制限（届出）において、建築物、工作物及び開発行為が法定事項となり、それ以外に制限が必要な行為がある場合には条例に規定することが可能（景観法の規定の範囲内）となるなど、景観計画で定めた内容について景観法を担保する役割を担っています。

なお、景観法に寄らない行為の制限や手続きの運用の規定については、引き続き「自主条例」による運用となります。

# ①景観・緑に関する基本情報

## ○景観計画区域と景観地区

景観法では、「景観計画区域」と「景観地区」の大きく2つの地区について規定しています。

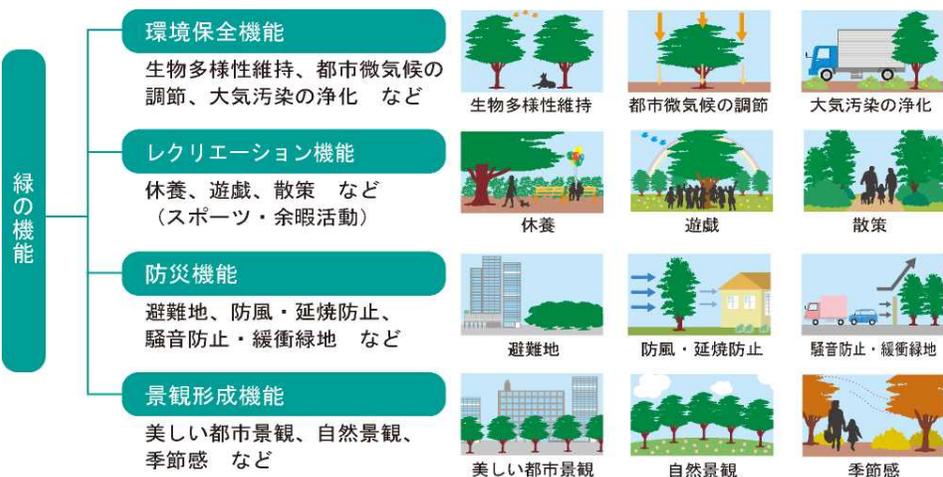


# ①景観・緑に関する基本情報

## ○都市緑地法と緑の基本計画

### 都市における「緑」の機能

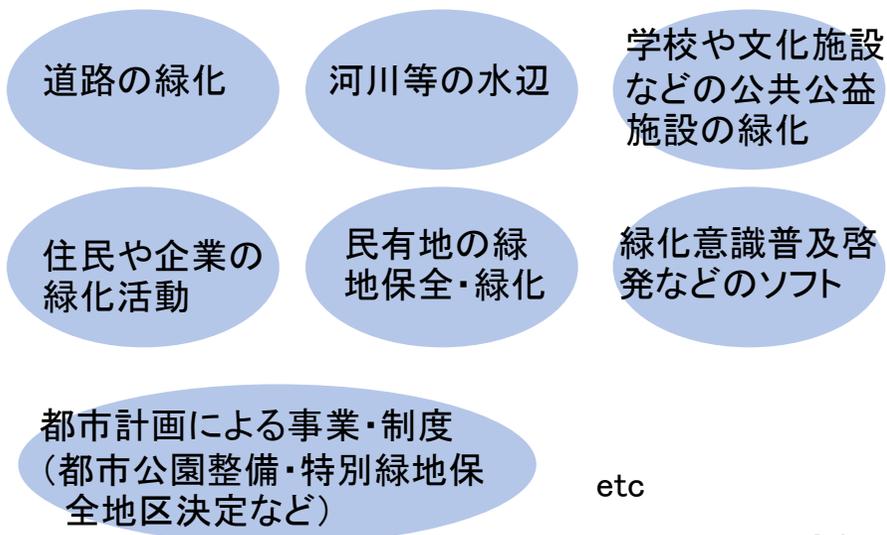
- 環境保全機能～人と自然が共生する都市環境を確保することができる
- 防災機能～災害防止、避難地、救援活動拠点などの機能により、都市の安全性を確保できる
- 景観形成機能～多様性や式の変化が心を育み、潤いのある美しい景観を形成する
- レクリエーション機能～緑の持つ多様な機能の活用により、変化に対応した余暇空間を確保できる



### 「緑の基本計画」の特徴

- 法律(都市緑地法)に根拠をおく計画制度
- 緑とオープンスペースのすべてに関する総合的な計画(マスタープラン)
- 市町村が自治事務として策定(各市町村の独自性・創意工夫・オリジナリティを發揮できる)

### <計画の対象>



etc

# ①景観・緑に関する基本情報

## ○緑や公園等に関する最近の動向

### 背景

- ・まちづくりに当たって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮
- ・緑豊かなまちづくりに向けては、公園の量的課題や質的課題が顕在化
- ・地方公共団体は、財政面や人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界

### 都市緑地法等の一部を改正する法律(平成29年)

#### ■都市公園の再生・活性化

##### 【再生・活性化の大切な視点】

- ・ストック効果をより高める(今あるものをどう活かすか、必要に応じた再編)
- ・民間との連携を加速する(民間のビジネスチャンスの拡大と公園の魅力向上の両立)
- ・都市公園を一層柔軟に使いこなす  
(公園の個性を引き出し柔軟に使うことで利用率の向上)



芝生空間とカフェテラス  
が一体的に整備された  
公園。P-PFIで運営されて  
いる(池袋西口公園)



カフェが整備された公園。  
P-PFIで運営されている。  
(千里南公園)

# ① 景観・緑に関する基本情報

## ○ 緑や公園等に関する最近の動向

### 都市緑地法等の一部を改正する法律(平成29年)

#### ■ 緑地・広場の創出

- ・ 空き地を活用した緑地の創出 など



個人所有の空き地を地域住民イベント広場として活用(千葉県柏市)



ゴルフ場跡地を花畑・広場として活用(東京都三鷹市)

#### ■ 都市農地の保全・活用

#### ■ 「緑の基本計画」の記載事項を拡充

- 都市公園の管理の方針など

# ①景観・緑に関する基本情報

## ○緑や公園等に関する最近の動向

### 都市のグリーンインフラストラクチャー

グリーンインフラストラクチャーは、自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方です。

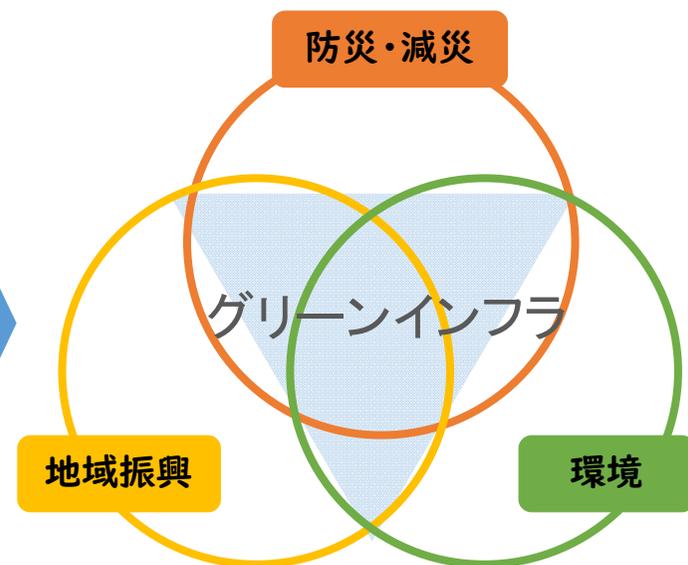
#### <社会的課題>

- 安全・安心で持続可能な国土
- 国土の適切な管理
- 生活の質の向上
- 人口減少・高齢化に対応した持続可能な社会の形成

#### <自然環境が有する機能>

- ・良好な景観形成
- ・生物の生息・生育の場の提供
- ・浸水対策(浸透等)
- ・健康、レクリエーション等文化提供
- ・延焼防止
- ・外力減衰、緩衝
- ・地球温暖化緩和
- ・ヒートアイランド対策等

#### <多様な効果>



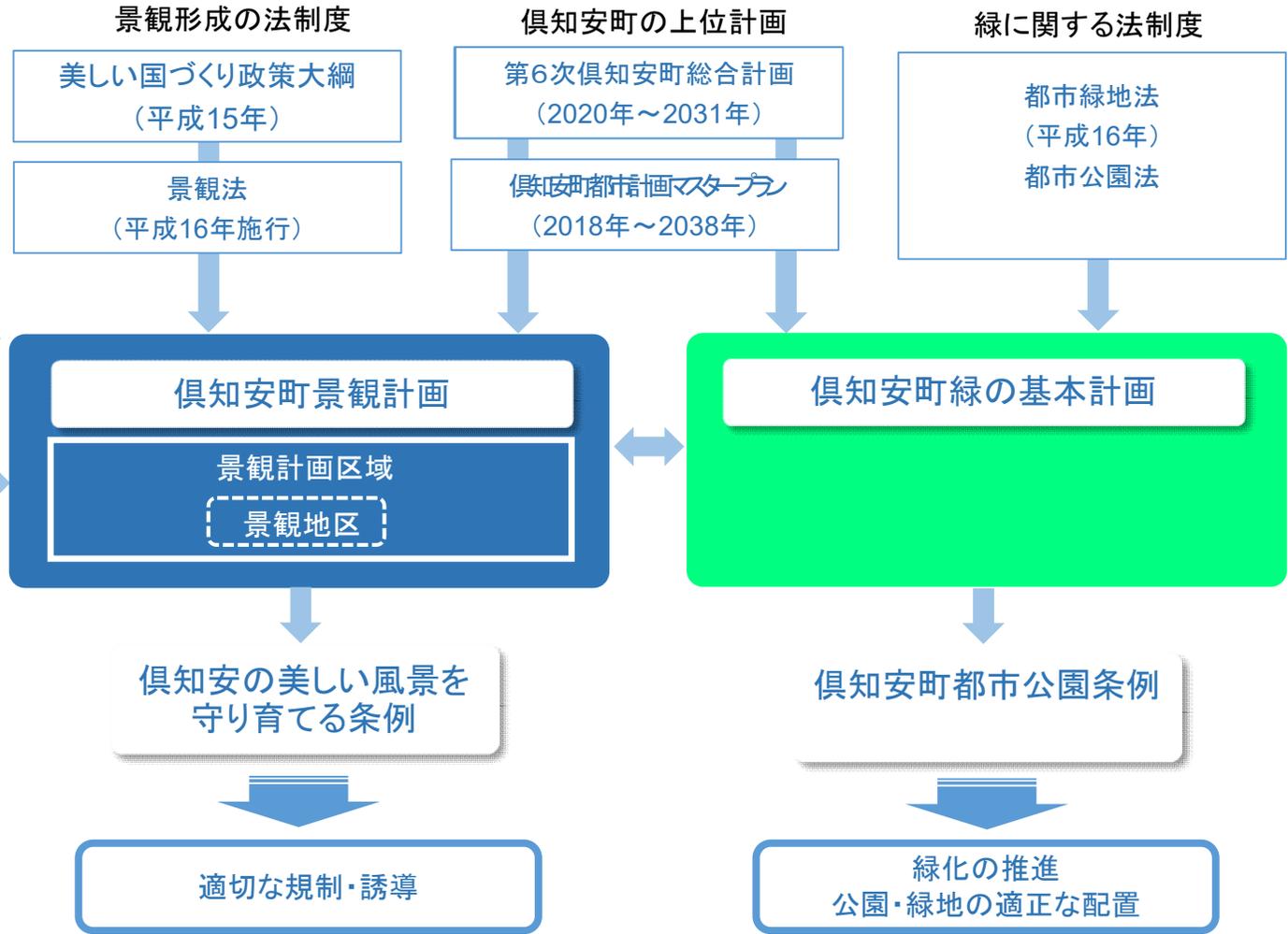
# ②検討の体制

## ○計画の体系

景観に優れた国土・観光地づくりの推進

景観の優れた観光資産の保全・活用による観光地の魅力向上

- ・国が策定した「未来投資戦略2018」、「観光立国推進基本計画」などに掲げられている戦略
- ・主要な観光地で景観計画の策定を推進

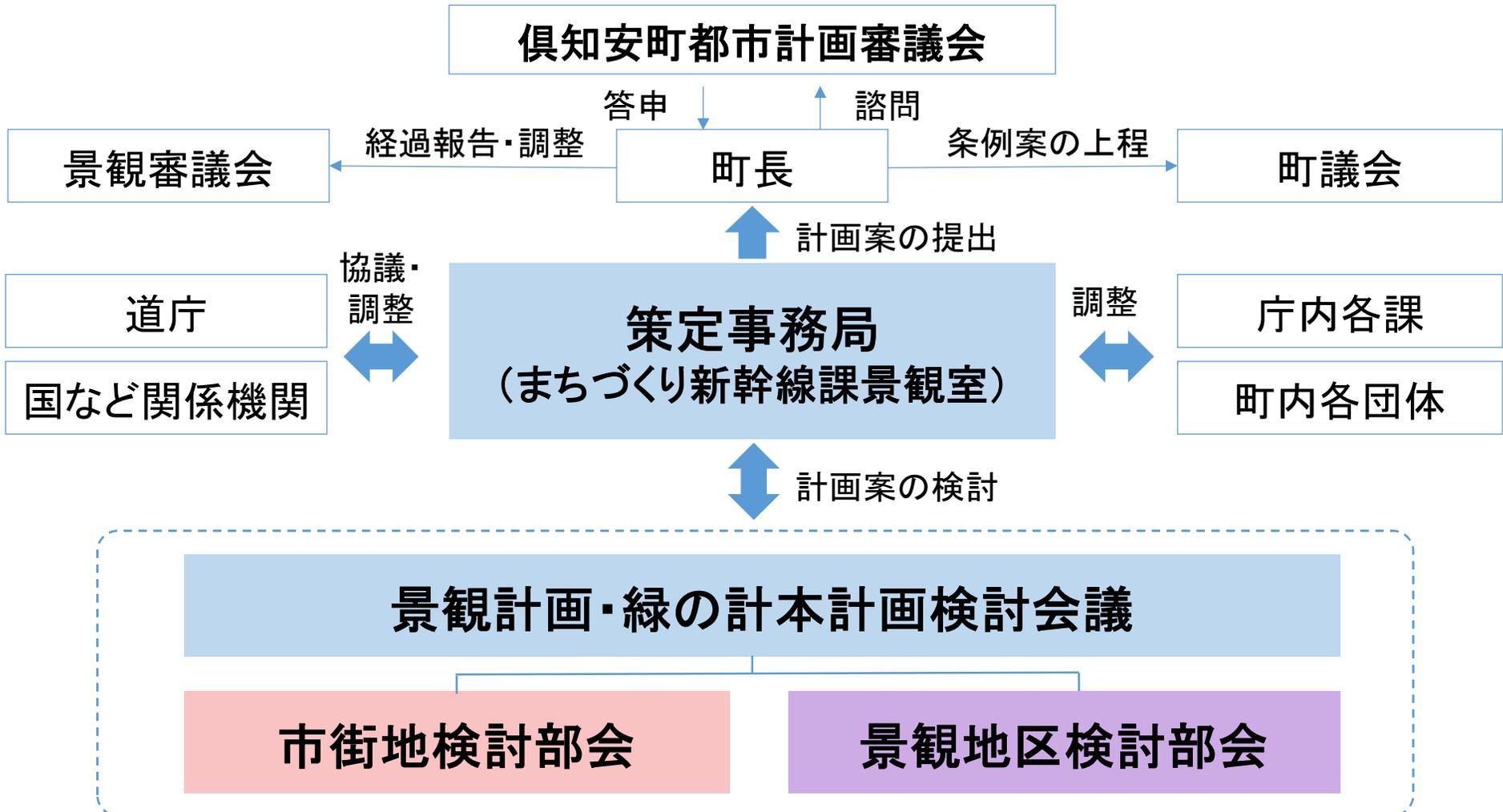


- 関連する計画 (Related Plans)
- 国土形成計画 (2015年～2024年)
  - 北海道総合開発計画 (2016年～2025年)
  - 倶知安都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (2021年～2040年)
  - 倶知安町環境基本計画 (2016年～2025年)
  - 倶知安町農業振興地域整備計画 (2015年改定)
  - 二七〇積丹小樽海岸国立公園計画
  - 支笏洞爺国立公園管理計画

# ②検討の体制

## ○検討体制について

- ・ 倶知安町景観計画・緑の基本計画の策定体制は次の通りです。



## ②検討の体制

### ○景観計画・緑の基本計画検討会議・部会の役割について

#### 景観計画・緑の計本計画検討会議

##### ○検討事項

- ・町全域の景観特性、景観上の課題整理
- ・景観の基本理念、基本方針の検討
- ・地域別方針の検討
- ・分野別方針の検討
- ・届出対象行為の検討
- ・景観形成の推進方策の検討
- ・緑の基本計画全般



情報共有

#### 市街地検討部会

##### ○検討事項

- ・市街地の景観特性の把握
- ・駅関連施設のあり方
- ・駅周辺の沿道景観の検討
- ・駅裏の景観検討
- ・景観形成基準の検討



情報共有

#### 景観地区検討部会

##### ○検討事項

- ・準都市計画区域拡大エリア
- ・エリアごとの土地利用の方針
- ・景観地区の区域見直し
- ・建築物ルールの見直し
- ・工作物、開発行為のルール化
- ・屋外広告物の制限の検討
- ・建築等の審査体制

## ②検討の体制

### ○各部会員について

#### 〈市街地検討部会〉

	氏 名

#### 〈景観地区検討部会〉

	氏 名

# ③検討の流れ

## ○2020年(令和2年)度【検討会議】

2020年(令和2年)度

景観計画に係る事項

景観特性・課題の基礎調査

倶知安町の景観基礎調査・アンケート調査

倶知安町の景観特性・課題の整理

理念・基本方針の検討

地域別方針の検討

地域区分の設定

地域別方針の検討

分野別方針の検討

分野の設定

分野別方針の検討

緑の基本計画に係る事項

緑の基礎調査

倶知安町の緑の基礎調査・アンケート調査

緑の状況・課題の整理

緑の基本方針の検討

系統別緑地の配置方針の検討

環境保全

レクリエーション

防災

景観

特性・課題の整理、理念・基本方針の決定

### 【部会】

- 〈市街地景観検討部会〉
- ・景観特性の把握
  - ・駅周辺エリアの景観形成の方針の検討
  - ・国道5号などの景観形成の方針の検討
  - ・景観形成基準の検討

- 〈景観地区検討部会〉
- ・基礎調査
  - ・土地利用の方針の検討
  - ・準都市計画区域の見直しの検討
  - ・景観地区、特定用途制限地域の区域の見直しの検討

# ③検討の流れ

## ○2021年(令和3年)度【検討会議】

2021年(令和3年)度

景観計画に係る事項

建築物・工作物・開発行為のルールの検討

景観まちづくり活動等の促進検討

まちづくり活動・行政施策の把握

促進策の検討

届出行為等に係る審査体制の検討

景観計画(案)の作成

パブリックコメントの実施

緑の基本計画に係る事項

緑地の保全及び緑化推進のための施策の検討

施策案の検討

緑化推進重点地区の設定の検討

緑の基本計画(案)の作成

パブリックコメントの実施

緑の基本計画の策定

### 【部会】

- 〈市街地景観検討部会〉
  - ・景観形成基準の検討
- 〈景観地区検討部会〉
  - ・景観地区における建築物ルールの見直しの検討
  - ・工作物・開発行為のルールの検討
  - ・特定用途制限地域における建築物・工作物のルール見直しの検討

## ③検討の流れ

○2022年（令和4年）度

### 【景観計画・緑の基本計画】

2022年  
（令和4年）度

景観行政団体への移行

パブリックコメントの実施

景観計画の策定

# ③検討の流れ



### ③検討の流れ

検討会議	検討事項
第1回 (本日)	<ul style="list-style-type: none"><li>・計画策定のスケジュール</li><li>・意見交換(倶知安町が目指す景観づくりとは?)</li></ul>
第2回 (8月上旬)	<ul style="list-style-type: none"><li>・景観特性や緑の状況について</li><li>・フィールドワークの実施</li></ul>
第3回 (9月下旬)	<ul style="list-style-type: none"><li>・景観特性、緑の状況の整理</li><li>・景観形成の基本理念と基本方針(素案)</li><li>・景観形成に係る地域区分や設定分野のイメージ</li><li>・緑の基本理念・将来像・基本方針・施策の体系(素案)</li></ul>
第4回 (11月中旬)	<ul style="list-style-type: none"><li>・景観形成の基本理念と基本方針(案)</li><li>・景観の地域別方針(素案)、分野別方針(素案)</li><li>・緑の基本理念・将来像・基本方針・施策の体系(案)</li><li>・緑の配置方針(素案)</li></ul>
第5回 (1月中旬)	<ul style="list-style-type: none"><li>・景観の地域別方針(案)、分野別方針(案)</li><li>・緑の配置方針(案)</li></ul>

## 8. 議事

### (2) 次回の検討会議について

〈次回の検討会議〉

### ○景観特性を把握するフィールドワーク

- ・倶知安町の現状の景観や景観づくりの上での課題を把握し、景観特性を整理するためのフィールドワークを行います。
- ・開催日は8月上旬を予定しています。

# 9. その他

# 10. 閉会