

■駅周辺の景観づくりのテーマ(案)

駅周辺は中心市街地として地域の人が日常的に集い、来訪者が行き交うことから、誰もが過ごして楽しく、憩い、またここに来たいと思える空間づくりを目指します。また、地域の人々などが交流する中で互いに思いやりを持ち、景観づくりに取組むことを目指して、駅周辺の景観づくりのテーマ案を以下とします。

「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」

■駅周辺の景観形成の方針(案)

駅施設（新幹線駅舎、在来線駅舎、町が整備する利便施設）・駅前広場の方針

羊蹄の四季の恵み ～ ふるさとの風景と玄関口にふさわしい潤いのある空間～

駅施設（新幹線駅舎、在来線駅舎、町が整備する利便施設）について

- 自然と調和し“羊蹄の四季の恵み”をキーワードとしたデザイン
 - ・「羊蹄山」の持つシンボル性、安心感、美しさ、雄大さがイメージされ、自然と調和しながらも、洗練された印象を与えるデザインとする。
 - ・新幹線駅舎と町が整備する利便施設が一体性のあるデザインとする。
- 駅前通との連続性とワイスホルンの眺望への配慮
 - ・駅前通は駅施設へ視線がまっすぐ抜けるため、駅前通から見た際に駅施設が地域を印象付けるように配慮する。
 - ・同時に、駅前通との連続性や旭ヶ丘丘陵・ワイスホルンへの眺望に配慮した、駅舎の形状や意匠とする。
- 羊蹄山やニセコ連峰の眺望への配慮
 - ・町を特徴づける羊蹄山やニセコ連峰への駅施設からの眺望に配慮し、展望室などの視点場の確保を検討する。



駅前広場（東側）について

- 利便性が高く人の動線を考慮した空間づくり（交通広場）
 - ・バスやタクシーなどの乗降など、利用者にとって利便性の高い人の動線と待合環境を考慮した空間づくり。
- 羊蹄山への眺望と緑の演出によるおもてなしの雰囲気への創出（多目的な憩いの空間）
 - ・緑や花などによる潤い感じるおもてなしの空間づくり。
 - ・羊蹄山への眺望が確保されるよう、工作物や植栽の高さや設置位置への配慮。
- 人々が滞留し非日常の賑わいが生まれる空間づくり（多目的な憩いの空間）
 - ・ベンチの設置などにより駅を歩き交う人々が心地良く滞留できる空間や、四季を通したイベントの実施など非日常的な賑わいが生まれる空間づくり。
- 駅前通りへ人々を導く空間づくり（交通広場・多目的な憩いの空間）
 - ・駅前通りとの連続性の創出により、賑わいのある駅前通りへの人々を導く。

駅前広場（西側）について

- くときさんパークと連動し山並みへの眺望を大切にした空間
 - ・送迎、一般用の乗降、一般車用の駐車場を配置した交通広場と、くときさんパークが連動した豊かな自然や地域資源を印象付ける空間づくり。
 - ・ニセコ連峰など山並みへの眺望に配慮した、緑や花の配置による潤いの創出
 - ・道道倶知安ニセコ線とメルヘン通りを結ぶアクセス道路の整備にあたり、無電柱化を検討する。

左右の軸（西3丁目通り）の方針

駅前広場と一体感のある おもてなしを感じる街なみ

- 駅前広場と一体となった空間形成
 - ・緑化や歩行空間の設えへの配慮などによる、駅前広場と一体となった空間づくり。
 - ・無電柱化の検討。
- 国際リゾートの玄関口となるおもてなしの街並みづくり
 - ・緑化による潤いの創出や、駅舎からの眺望確保のための屋外広告物の掲出への配慮や、建物の配置や形状への配慮による、おもてなしの街並みづくり。



国道5号の方針

都市のにぎわいとうるおいが調和した沿道の街なみ

- 屋外広告物に対する街並みとの調和
 - ・屋外広告物の形状や意匠は、周辺の街並みとの調和に配慮。
- 緑化によるうるおいの創出
 - ・植樹柵や沿道店舗周り、駐車場などの緑化を推進し、修景や潤いのある沿道景観を創出。
- 国道5号と駅前通の結節点の魅力づくり
 - ・誘導サインや植栽などにより、国道5号から駅前通りへ誘導する重要な結節点の魅力的な街並みづくり。



正面の軸（駅前通り）の方針

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
 - ・楽しく歩いて巡れるよう、四季を通した安全・安心な歩行空間を確保。
 - ・通り名や案内サインの設置による人々の誘導。
- 空への広がりのある明るい道路空間の確保
 - ・圧迫感の少ない現在のまちなみを活かし、中高層（4階以上）の建物はセットバックさせ、スカイラインを確保。
 - ・空への開放感を創出する無電柱化の検討。
- 歩行を促す賑わいがあり居心地の良い空間づくり
 - ・緑や花、ベンチ、オープンカフェ等の設置による人を呼込む店構えに配慮。
 - ・建物の低層部は町民の日常生活に対応した用途を誘導し、良好な歩行空間を創出する形態や意匠、緑化に配慮。
 - ・建物の出入口は可能な限り駅前通に面することで、賑わいや個性の外へのにじみ出しを創出。
 - ・駐車場は可能な限り駅前通側に設けず、やむを得ない場合は緑化などで修景に配慮。
- 統一感のある街並みづくり
 - ・屋外広告物は形状や色彩、取り付け方に配慮し統一感のある街並みを創出。



その他駅周辺について

- 歩行者が楽しめる通りごとの個性の創出
 - ・サインの設置や通り名の検討などにより、通りごとに個性を引き立たせ、歩いて楽しい歩行空間の創出。
- メリハリのある街区・通りごとのあり方の検討
 - ・市街地街区の南側は、羊蹄山の眺望に配慮した建築意匠や配置の検討。
 - ・北側は宿泊施設など比較的高層の施設について、周辺の住環境への配慮を踏まえた配置誘導を検討。
 - ・（仮称）倶知安ICと国道5号を連絡する南3条通りは、交通需要の増加による建物更新を見据え、秩序ある街並みとする。
 - ・メルヘン通りは連続性のある工作物や周辺の住環境と調和した、落ち着いた街並みとする。
- 事前協議の場の設置
 - ・ある程度の規模のものを建設しようとする場合は「（仮）駅周辺景観協議会」のような場を設けて事前協議をしながら、合意を取りつつ建設を進められるような仕組みの検討。
- その他
 - ・歴史的で味わいがある石蔵倉庫の活用への期待。

市街地全体の景観形成の方針(案)

市街地全体の景観形成の方針図

●羊蹄山やニセコ連峰の眺望への配慮

・町を特徴づける羊蹄山やニセコ連峰への駅施設からの眺望に配慮し、展望室などの視点場の確保を検討する。

●利便性の高い人の動線を考慮した空間

・自家用車やバスなどの乗降など、利用者にとって利便性の高い人の動線と待合環境を考慮した空間づくり。

●羊蹄山への眺望と緑の演出によるおもてなしの雰囲気創出(多目的な憩いの空間)

・緑や花などの設置。

・工作物や植栽の高さや設置位置への配慮。

●人々が滞留し非日常の賑わいが生まれる空間(多目的な憩いの空間)

・ベンチの設置などにより滞留できる空間や、イベントなどの非日常的な賑わいが生まれる空間づくり。

●その他

・石蔵倉庫の活用への期待

●メリハリのある街区・通りごとのあり方の検討

・市街地街区の南側は、羊蹄山の眺望に配慮した建築意匠や配置の検討。

(仮称) 倶知安ICと国道5号を連絡する南3条通りは、交通需要の増加による建物更新を見据え、秩序ある街並みとする。

●駅前通との連続性とワイスホルンへの眺望への配慮

・駅舎が地域を印象付けるように配慮。

・駅前通との連続性や旭ヶ丘丘陵、ワイスホルンへの眺望に配慮した、駅舎の形状や意匠とする。

●安全・安心で分かりやすい歩行空間の確保

・四季を通した安全・安心な歩行空間を確保。

・通り名や案内サインの設置による人々の誘導。

●空への広がりのある明るい道路空間の確保

・中高層(4階以上)の建物はセットバックさせ、スカイラインを確保。

・無電柱化の検討。

●歩行を促す賑わいがあり居心地の良い空間づくり

・緑や花、ベンチ、オープンカフェ等の設置。

・建物の低層部は町民の日常生活に対応した用途を誘導し、良好な歩行空間を創出する形態や意匠、緑化に配慮。

・建物の出入口は可能な限り駅前通に面する。

・駐車場は可能な限り駅前通側に設けず、やむを得ない場合は緑化などで修景に配慮。

●くとさんパークと連動し山並みへの眺望を大切に
した空間

・くとさんパークと連動した豊かな自然や地域資源を印象付ける空間づくり。

・山並みへの眺望に配慮した、緑や花の配置。

・無電柱化の検討

●自然と調和し“羊蹄の四季の恵み”をキーワード
としたデザイン

・「羊蹄山」がイメージされ、自然と調和しながらも、洗練された印象を与えるデザイン。

・新幹線駅舎と町が整備する利便施設が一体性のあるデザインとする。

●駅前通りへ人々を導く空間づくり

・駅前通りとの連続性の創出により、賑わいのある駅前通りへの人々を導く。

駅前広場と一体感のある おもてなしを感じる街なみ

●駅前広場と一体となった空間形成

・緑化や歩行空間の設えの配慮。

●国際リゾートの玄関口となるおもてなしの街並みづくり

・緑化による潤いの創出、屋外広告物の掲出への配慮や、建物の配置や形状への配慮。

・無電柱化の検討

●メリハリのある街区・通りごとのあり方の検討

・北側は比較的高層について、周辺の住環境への配慮を踏まえた配置誘導を検討。

・メルヘン通りは連続性のある工作物や周辺の住環境と調和した、落ち着いた街並みとする。

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

・四季を通した安全・安心な歩行空間を確保。

・通り名や案内サインの設置による人々の誘導。

●空への広がりのある明るい道路空間の確保

・中高層(4階以上)の建物はセットバックさせ、スカイラインを確保。

・無電柱化の検討。

●歩行を促す賑わいがあり居心地の良い空間づくり

・緑や花、ベンチ、オープンカフェ等の設置。

・建物の低層部は町民の日常生活に対応した用途を誘導し、良好な歩行空間を創出する形態や意匠、緑化に配慮。

・建物の出入口は可能な限り駅前通に面する。

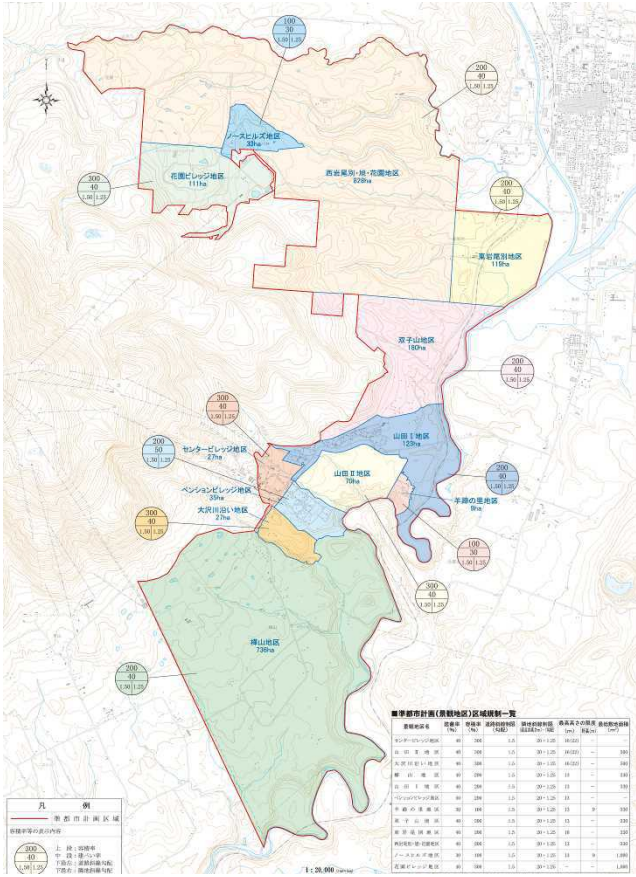
・駐車場は可能な限り駅前通側に設けず、やむを得ない場合は緑化などで修景に配慮。

スキー場エリアとその周辺における土地利用の整序を目的に平成20年2月に準都市計画区域を指定し、同年3月に景観地区、翌21年3月に特定用途制限地域を都市計画決定してリゾート地の景観形成を図ってきました。

しかしながら、近年の開発の状況と今後想定される開発動向などから、これまでのルールだけでは様々な環境への負荷が一層かかるとともに、緑と開発とのアンバランスによる景観への影響が危惧されることから、質の高いリゾート地形成に向けた土地利用の方針を定め、方針に沿った形で景観法に基づく景観計画や景観地区などの都市計画制度などの見直しを行います。

リゾート地区の範囲

本方針で示すリゾート地区の範囲は、右図に示す平成20年に都市計画決定した「景観地区」とします。



リゾート地区の現状と課題

- ニセコひらふ地区ではホテル・コンドミニアムの建設が堅調で、開発圧力が依然として高く、高密度化などによりリゾート地としての滞在環境が損なわれつつあります。
- 良質な自然環境のもとで発展してきたリゾートエリアにおいて、特に森林地域における開発の拡大による緑の喪失はリゾート全体の付加価値の低下に影響を与える懸念事項となっています。
- 観光地マスタープランにおいて、ニセコひらふ地区の快適なリゾート環境維持の観点から、リフトのキャパシティを主要な指標にした宿泊施設のベッド数18,000 を掲げ、質の高い開発の誘導を目標に、リノベーション誘導する中高層エリア、低密度エリア、保全エリアの3区分による土地利用の見直しを提案しています。
- 開発がニセコひらふ地区の外縁に広がりつつあり、特にHANAZONO スキー場周辺などで規模の大きな開発などの動きがあるなど、投資が大型化の傾向にあります。
- 道路や上下水道などの基盤が整っていないエリアにおける開発が生じてきており、脆弱な滞在環境によるリゾートエリア全体の質の低下を引き起こす懸念があります。
- リゾートエリアの外側にあたる準都市計画区域外においても、今後、リゾート投資による開発の拡大が懸念されています。

リゾート地区の全体方針

近年においてもリゾートへの投資・開発の拡大・大型化が進む傾向にある中で、ペンションビレッジ地区では所狭しと密度の高い建物の建設が集中し、森林地域をはじめとした一団地における大規模開発の動きもあるなど、上下水道や道路といった基盤に大きな負荷がかかるとともに、緑をはじめとした自然環境の喪失が生じるなど、リゾート全体の質の低下につながる状況にあります。

そのため、拠点となるスキー場周辺においてはリゾート施設の集積を図りながらも、それ以外の地域においては「質を高める」観点から全体的に密度を抑え、可能な限り緑を残す土地利用が求められます。

そこで、今後のリゾート地区の目標像（めざす姿）を以下とします。

自然豊かに四季を通じた魅力ある 地域に愛されるリゾート空間

この目標像をもとに、ここで示した諸課題を解決し、観光地マスタープランにおける持続可能な観光地経営の視点も踏まえ、リゾート地区全体の土地利用の方針を以下のとおりとします。

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 ～

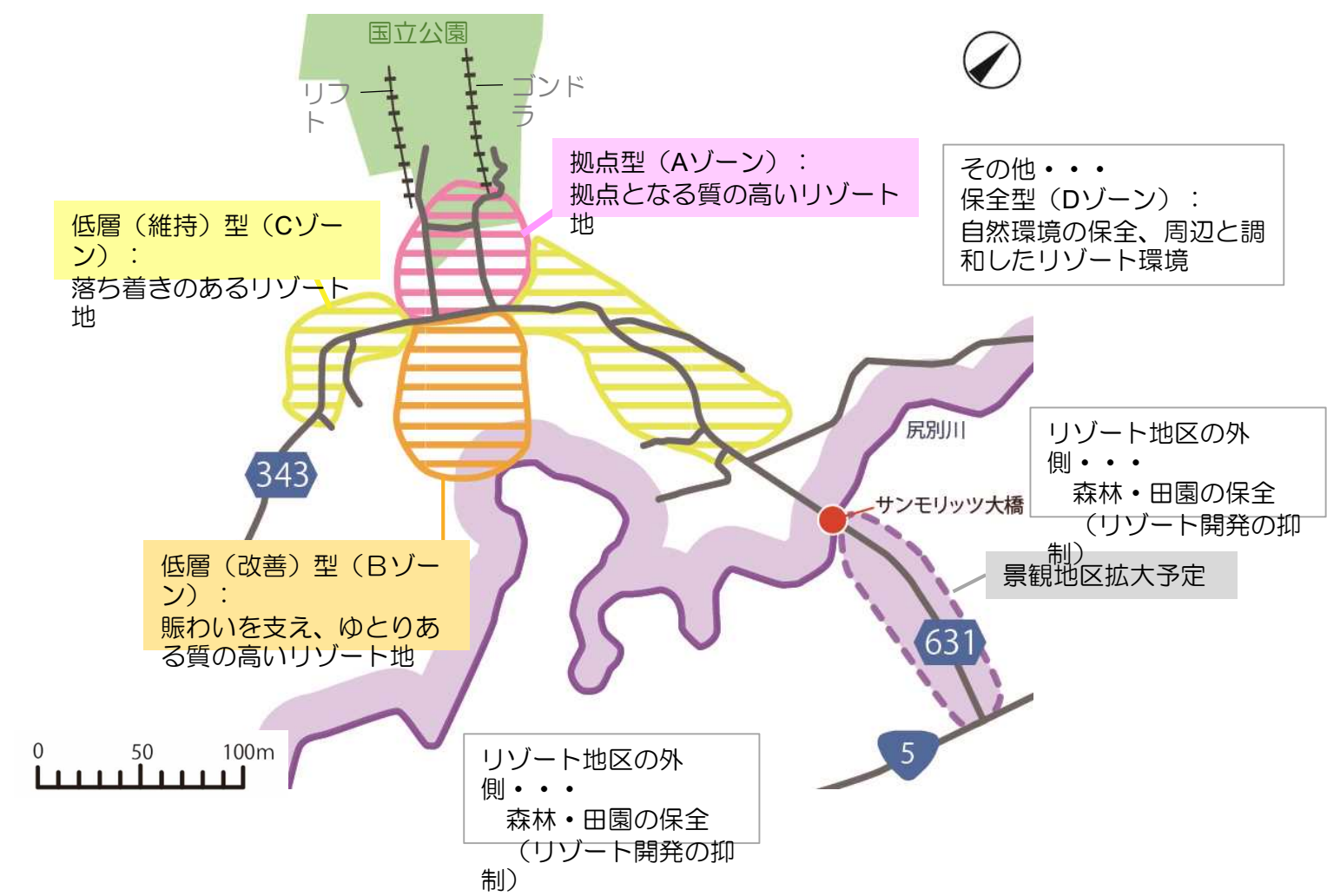
リゾート地区内の土地利用区分(ゾーン)に対応した方針

全体方針と観光地マスタープランを踏まえ、4つに区分し、それぞれの土地利用の方針を示すとともに、都市計画制度や景観計画を活用したルールの主な見直し検討項目を示します。

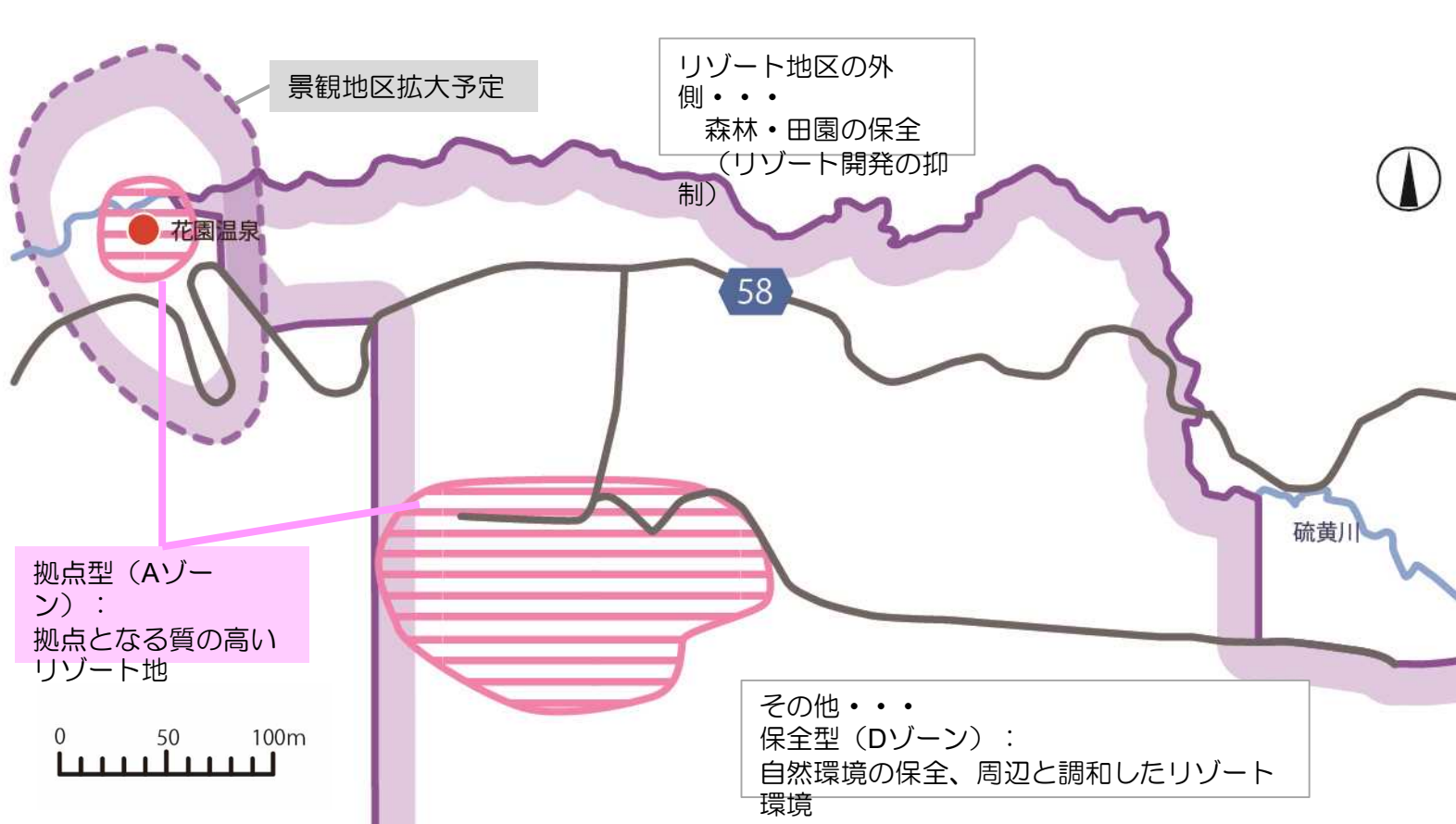
区 分	土地利用の方針	検討する主な項目
拠点型 (Aゾーン)	スキー場周辺を中心にリゾート地の拠点となる中高層の宿泊施設や店舗などの集積を促し、質の高いリゾート地を形成する。	・敷地面積（330㎡以上） ・緑化率の設定（低め）
低層（改善）型 (Bゾーン)	ペンションビレッジ地区において、スキー場周辺の賑わいを支え、ゆとりのある質の高いリゾート地を形成する。	・敷地面積（330㎡以上） ・緑化率の設定（中程度）
低層（維持）型 (Cゾーン)	ニセコひらふ地区及びその周辺の幹線道路沿いにおいて、リゾートの受け皿としての機能を持ち、ボリュームを抑えた落ち着いたリゾート地を形成する。	・容積率の強化 ・高さ制限の強化（13m程度） ・緑化率の設定（中程度） ・用途制限の強化
保全型 (Dゾーン)	森林地域や農業地域（リゾート地間を結ぶ幹線道路を含む）において、良好な自然環境の保全を前提とし、リゾート開発にあたっては環境への負荷を抑えて低密度な滞在環境を図る。宅地形成されている地域は引き続き自然環境と調和した良好な環境を維持する。	・建ぺい率／容積率の強化 ・勾配屋根の設定 ・高さ制限の強化（13m程度） ・緑化率の設定（高め） ・用途制限の強化

土地利用のイメージ

○ ニセコヒラフエリア



○ HANAZONO・旭・岩尾別エリア



地域性のあるエリアごとの土地利用の方針

現在の景観地区単位（新規予定の景観地区を含む）で地域性のあるエリアを6つに分類し、それぞれのエリアにおいて、地域の状況を踏まえた土地利用方針を示します。この方針から、景観地区のルールの見直しについて詳細に検討します。

エリア名	現景観地区	方 針
ニセコひらふエリア	CV、PV、山田Ⅰ、羊蹄の里、山田Ⅱ、大沢川沿い	【共通】 ○リゾート基盤（上下水道、温泉、道路交通）の負荷が大きく、量から質を高める土地利用の転換とする。 【Aゾーン】 ○スキー場のボトムであるセンタービレッジ地区に賑わいの中心となる中高層の宿泊施設や店舗を集積する。駐車場の確保と歩行者・利用者の視点に立った滞在のための屋外空間との両立、緑・植樹・花壇などによる豊かなリゾート景観づくりを図る。 【Bゾーン】 ○建物の密度が高まっているペンションビレッジ地区では、敷地内に適切な駐車場や堆雪場の確保、急速に喪失している地区内の緑を取り込んだ建築とするなど、ゆとりある良好なリゾート環境を形成する。 【Cゾーン】 ○Aゾーン、Bゾーンの周辺にあたる山田Ⅰ地区などには賑わいの受け皿となる低層でボリュームを抑えた宿泊施設、店舗、住宅等により落ち着いたリゾート環境を維持し、現状の土地利用に対応した引き締めを図る。 【Dゾーン】 ○主に森林地域で形成されている地域は、建築物の高さと敷地内の伐採を抑え、緑と自然環境の保全との両立を目指し、敷地にゆとりを持たせた低密度のリゾート地形成とする。
HANAZONOエリア	花園ビレッジ、ノースヒルズ	【Aゾーン】 ○スキー場周辺の花園ビレッジ地区では、大規模で一体的なリゾート開発を計画的に進め、緑豊かな周辺環境と調和した質の高いリゾート地を形成する。 【Dゾーン】 ○北側に位置するノースヒルズ地区（別荘分譲エリア）においては、引き続き、良好な緑豊かな環境を維持した観光居住環境を維持する。
ワイススキー場エリア	ワイススキー場（新規）	【Aゾーン】 ○スキー場再整備が計画されており、周辺の緑豊かな環境に配慮しながらもスキー場周辺における集客機能への対応を可能とする土地利用とする。
樺山エリア	樺山	【Dゾーン】 ○全体的に森林・農地で形成されており、緑・農地の保全を前提とし、リゾート環境の形成には低密度の土地利用とする。 【Cゾーン】 ○道道蘭越ニセコ倶知安線沿線のうち、上水道の給水区域にあたるニセコひらふ地区から樺山分校交差点までの区間においては、低層でボリュームを抑えた宿泊施設、店舗、住宅等により、落ち着いたリゾート環境を維持し、現状の土地利用に対応した引き締めを図る。
東岩尾別エリア	東岩尾別	【Dゾーン】 ○リゾートエリアに隣接しながら、地元住民のための土地利用が主体の地域であり、今後も同様の土地利用を図る。 ○全体的に農地で形成されており、引き続き農地の保全を前提とした土地利用とする。 ○住宅地においては、住環境の維持を基調とした土地利用とする。 ○道道蘭越ニセコ倶知安線沿線においては、市街地との利便性を踏まえた事業系の土地利用を維持する。
周辺リゾートエリア	双子山、西岩尾別・旭・花園、ゲートウェイ（新規）	【Dゾーン】 ○大部分が森林地域で形成されており、緑の保全を前提とし、リゾート環境の形成には低密度の土地利用とする。 【Dゾーン】 ○道道蘭越ニセコ倶知安線、道道ニセコ高原比羅夫線、町道岩尾別南3線沿線においても、農地、森林地域の区間が大部分であるため、落ち着いたリゾート環境による低密度の土地利用とする。

■倶知安町の緑の現況

緑地の現状

（１）緑地の現状

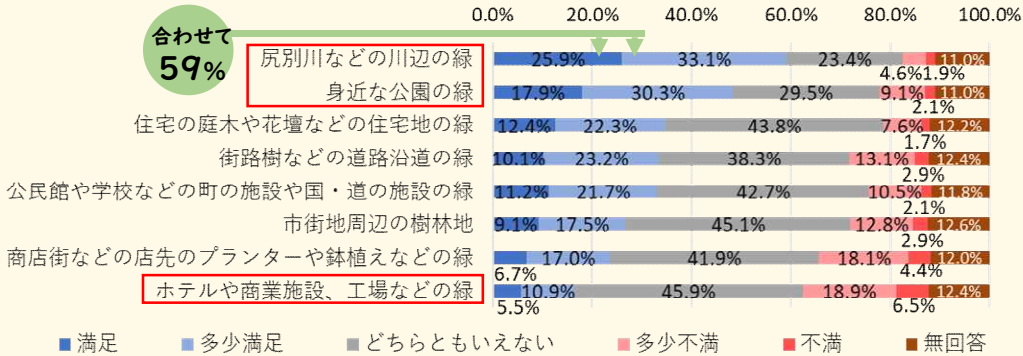
- ・都市計画区域内の「施設緑地」及び「地域制緑地」は、以下に示すとおり。
- ・都市公園などの施設緑地は、用途地域面積407.7haに占める緑地量は約5％である。
- ・農用地などの地域性緑地は、都市計画区域約1,140haに占める緑地量は約30％あり、その8割以上が農用地及び地域森林計画対象民有林、保安林である。

区分		用途地域内①		用途地域外②		都市計画区域①+②		備考
		面積 (ha)	用途地域内に対する割合 (％)	面積 (ha)	用途地域外に対する割合 (％)	面積 (ha)	都市計画区域に対する割合 (％)	
施設緑地	都市公園	9.5	2.3%	51.0	7.0%	60.5	5.3%	用途地域外は「百年の森（9.8ha）」、「旭ヶ丘公園」の一部
	公共施設緑地（公共空地）	1.1	0.3%	11.5	1.6%	12.6	1.1%	尻別川リバーパーク（11.5ha）、開発行為緑地など
	公共施設緑地（公共公益施設の植栽地）	4.5	1.1%		0.0%	4.5	0.4%	学校、文化施設など
	民間施設緑地（植栽地）	5.2	1.3%		0.0%	5.2	0.5%	社寺などの植栽地
	計	20.3	5.0%	62.5	8.5%	82.8	7.3%	
地域性緑地	自然公園地域	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	
	農用地区域	0.0	0.0%	116.5	15.9%	116.5	10.2%	
	保安林	0.0	0.0%	30.0	4.1%	30.0	2.6%	旭ヶ丘保健保安林ほか
	地域計画対象民有林	0.7	0.2%	143.1	19.5%	143.8	12.6%	
	河川	0.0	0.0%	52.0	7.1%	52.0	4.6%	
	計	0.7	0.2%	341.6	46.6%	342.3	30.0%	

●令和2年度緑に関する町民アンケートより

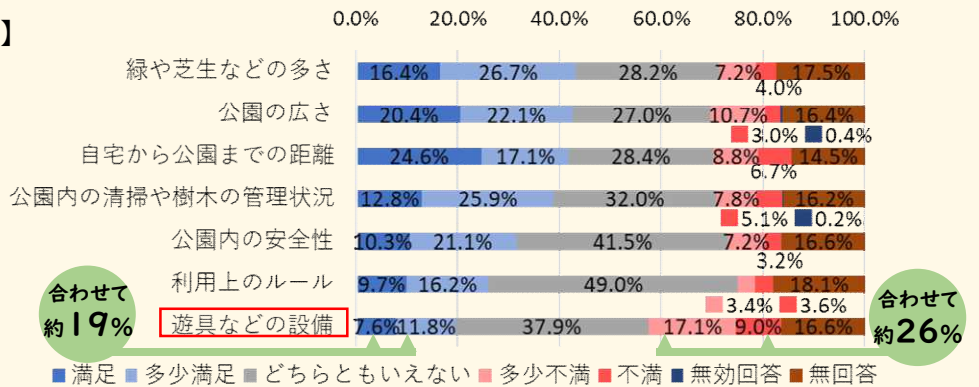
【公園や施設などの緑の量についての満足度】

- ・「尻別川などの川辺の緑」、「身近な公園の緑」は、満足度が50％程度で、不満足度を大幅に上回った。
- ・一方で「ホテルや商業施設、工場などの緑」は、満足度が最も低い。



【町内の公園の現状についての満足度】

- ・公園の現状についての満足度は、全体的に不満足度よりも高い一方で、「遊具などの設備」については、不満足度が満足度を上回った。



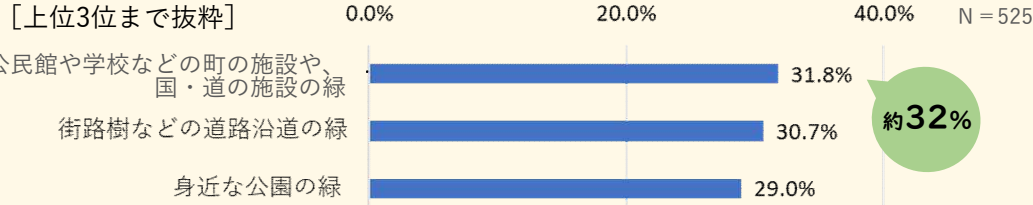
（２）緑地に関する取組等

- ・都市公園は、大小13箇所あり、平成9年の百年の森公園（用途地域内では、平成8年の中央公園）以降、新たな設置はない。
- ・「倶知安町公園施設町長寿命化計画」に基づき、都市公園内の老朽化している遊具・の施設を撤去または更新。
- ・ボランティア活動により、都市公園の清掃活動が行われている。
- ・開発行為に基づく緑地は、地域の町内会や周辺住民において草刈り等により管理し、広場・堆雪場として活用。
- ・道路の植樹帯や植樹柵は、一部において、地先の住民や町内会、事業者、景観団体などの協力による草刈りや花植えの実施

●令和2年度緑に関する町民アンケートより

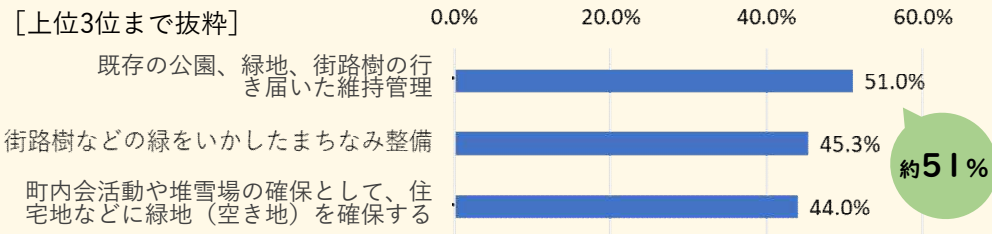
【緑を積極的に増やすべきだと思う場所】

- ・「町の施設や国・道の施設の緑」回答した人が最も多く、次いで「街路樹などの道路沿道の緑」、「身近な公園の緑」であった。



【緑や公園・広場に関して必要だと思うまちの取組】

- ・「既存の公園、緑地、街路樹の行き届いた維持管理」が最も多く、次いで、「街路樹などの緑をいかしたまちなみ整備」「町内会活動や堆雪場の確保として、住宅地などに緑地（空き地）を確保する」であった。



（３）課題

- ・新幹線倶知安駅駅周辺整備に伴い、くとさんパーク、駅前公園が現時点における整備検討範囲に係ることから、縮小・廃止・機能移転等の検討が必要となる。
- ・都市公園の遊具等の施設は、老朽化が一部で進み、大規模な修繕が必要なものもある。令和3年度中に公園内の施設を点検し、新たに今後10年の「長寿命化計画」策定する予定。

公園施設の長寿命化の実施状況（H24～）

公園名	長寿命化対象施設	実施状況		実施年度
どんぐり公園	複合系遊具	修繕		H27
しらゆき公園	ジャングルジム	未実施		－
	ブランコ	更新	4連コンビブランコ	H30
	シーソー	更新	4人乗りシーソー	H30
六郷鉄道記念公園	コンビネーション	修繕		H29
	ターザンロープ	修繕		H29
	トイレ	改修	バリアフリー化	H25
旭ヶ丘公園（わんぱく広場）	コンビネーション	更新	大型鋼製複合遊具	H28
	ジャングルジム	未実施		－
	スプリング遊具	撤去		H24
	トイレ	更新		H29
旭ヶ丘公園（水遊び広場）	コンクリートアニマル	撤去・新設	鋼製複合遊具	H27
	プレイハウス			
	じゃぶじゃぶ池			