

1. 届出の対象となる行為【倶知安町の案と根拠】

①建築物		前回からの変更箇所：黄塗	一般地域 (市街地・農林ゾーン)	リゾート近隣エリア	駅前周辺エリア	リゾート景観エリア (景観地区)	変更内容メモ
新築・移転	高さ		10m	一般地域と同	駅前周辺エリア用の 届出基準・景観形成基準を 市街地部会で検討中	景観地区内のルール (認定申請基準)を景観 地区検討部会で検討中	●各地の景観計画を比較したところ、「延べ面積」と「建築面積」どちらで設定するかはまちまちだった。 同延べ面積でも平屋と3階建では立面シルエットが大きく異なることがあるので、延べ面積基準から建築面積基準に変更し、値を調整した。
	延べ面積→建築面積		1,000㎡→300㎡				
増築・改築	高さ		10m				
	延べ面積→建築面積		1,000㎡→300㎡				
外観の修繕、 変更	高さ		10m				
	延べ面積→建築面積		1,000㎡→300㎡				
	一壁面の割合		2分の1を超えるもの(鉛直投影面積)				
その他			高さ10m又は築造面積300㎡を超えるもの				●「その他」の項目を追加

②工作物		倶知安(提案)	リゾート近隣エリア	駅前周辺エリア	リゾート景観エリア (景観地区)	変更内容メモ
新設・移設・ 増設・改築	柵、塀、 擁壁 、垣	高さ3m以上	一般地域と同	駅前周辺エリア用の 届出基準・景観形成基準を 市街地部会で検討中	景観地区内のルール (認定申請基準)を景観 地区検討部会で検討中	●擁壁は造成と一体的に行われる事が主なので、「③開発行為等」に移行。
	鉄筋コンクリート造柱、鉄柱、木柱等	高さ10m以上				
	風力発電設備					風力発電設備専用の基準を別途設けた（下行にて）
	煙突その他これに類するもの					
	物見塔その他これに類するもの					
	彫刻、記念碑等					高さ10m又は 築造面積300㎡ を超えるもの
	自動車車庫等の用に供する立体施設					
	アスファルトプラント等製造施設					
	石油、ガス、穀物、飼料等処理施設					
	汚物処理施設、ごみ焼却施設等					
	風力発電設備	高さ10→5m又は 又は一団の築造面積 100㎡を を超えるもの				●倶知安では未だ見慣れない特徴的な景観要素なので、小規模なものも 届出対象として行政でチェックしたい。
	太陽電池発電設備	高さ5m以上又は モジュール合計面積100㎡を を超えるもの				●倶知安では未だ見慣れない特徴的な景観要素なので、小規模でも届出 対象として行政でチェックしたい。（一般民家の屋根上は含まれない面 積に調整） ●外自治体基準に倣い、表現を「モジュール合計面積（いわゆるソー ラーパネル面積）」に修正。
その他	高さ10m又は 築造面積300㎡ を超えるもの	●上記の各基準に倣い調整				
外観の修繕 、変更	高さ	上記の規模を超える 工作物				
	延べ面積					
	一壁面の割合	2分の1を超えるもの				

③開発行為 等		倶知安(提案)	リゾート近隣エリア	駅前周辺エリア	リゾート景観エリア (景観地区)	変更内容メモ
※開発行為等については、リゾート近隣エリアに専用の届出基準(厳密化)を設定				駅前周辺エリア用の 届出基準・景観形成基準を 市街地部会で検討中	景観地区内のルール (認定申請基準)を景観 地区検討部会で検討中	
造成(擁壁含)		面積3000㎡又は法面、擁壁の高さ3m以上	面積1000㎡又は法面、擁壁の高さ3m以上			●擁壁は造成行為に伴う事が主なので、表上扱いを単体工作物(塀と同類)から、こちらに変更。 ●リゾート外縁エリアは開発圧力の高まりに対し「森に埋もれる小さな建物」の形成をきめ細やかに見届けられるよう、基準面積を下げた。
樹木の伐採		面積3,000㎡以上	面積1,000㎡以上			●「森に埋もれる」景観形成体现の為、リゾート外縁エリア独自の値を設定した。
土石等の堆積		堆積物の高さ3mかつ土地面積1,000㎡以上、期間90日以上(堆雪は除く)	一般地域と同			●”堆雪を除く”を追加。

景観形成基準

行為区分	建築物・工作物
景観形成の観点	【景観資源への眺望確保】 羊蹄山やニセコ連峰など地域の景観資源に対し、周辺や視点場からの眺望を大きく阻害しないこと。
	【周辺景観との調和】 自然や農林景観、これまで形成されてきたまち並みといった地域毎の景観の特徴や配慮事項を十分に把握し、周辺景観との調和を保つ。

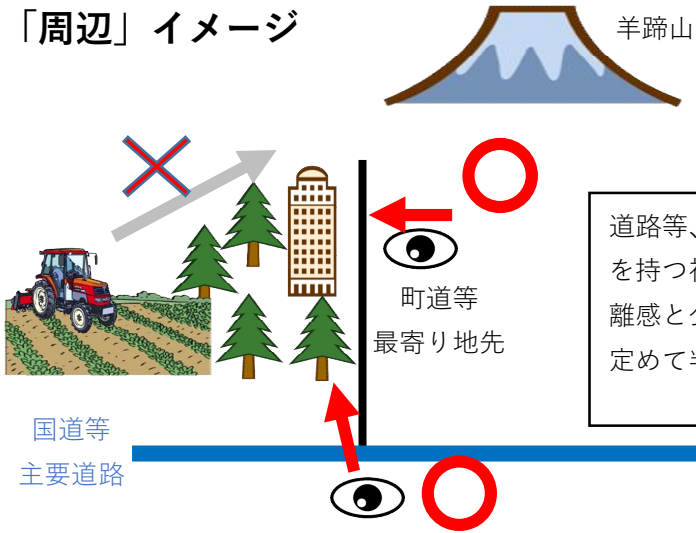
大区分	地区別	形成基準	補足
1 位置・配置	市街地	【景観資源への眺望確保】 ・視点場や周辺の道路等から景観資源を眺望した際、その視野・視角を大きく遮る位置に建築物等を築造しない。	周辺の道路等；建築物等の地先道路等、不特定の人が立ち入り眺望できる場所。ほかに主要道路が近くにある場合、その最寄ポイントからの眺望も配慮すること。（別図参照）
		【周辺景観との調和】 ・市街地ではまち並みの連なりを大切にし、道路からの後退距離や建築物の向きを周辺建築物と揃える等、可能な限り連続性を保つよう努める。	
	郊外	【景観資源への眺望確保】 ・視点場や周辺の道路等から景観資源を眺望した際、その視野・視角を大きく遮る位置に建築物等を築造しない。	農畜産業施設を除く
		【周辺景観との調和】 ・郊外では農業景観や森林景観の連なりを大切にし、周辺の道路等から見た際、田畑や森林への眺望を大きく遮る位置に建築物等を築造しない。特に山並みの稜線を損なわないようにする。	
2 規模 （高さ・面積）	市街地	【景観資源への眺望確保】 ・視点場や周辺から景観資源を眺望した際、その姿を大きく遮る規模の建築物等を築造しない。	高さ等実際の規模を抑えるほか、眺望位置から建築物等の距離を離して見かけり上の規模を抑える等
		【周辺景観との調和】 ・市街地ではまち並みの連なりを大切にし、建築物等の規模は周辺建築物との調和を保つ。特に周辺の道路等から見た際、まち並みが形成するスカイラインから突出しない。	
	郊外	【景観資源への眺望確保】 ・視点場や周辺から景観資源を眺望した際、眺望を大きく遮る規模の建築物等を築造しない。	農畜産業施設を除く
		【周辺景観との調和】 ・郊外では農業景観や森林景観の連なりを大切にし、周辺の道路等から見た際、田畑や森林への眺望を大きく遮る位置に建築物等を築造しない。特に山並みの稜線を損なわない規模に抑える。	
3 形態・意匠 （色彩）	市街地	【周辺景観との調和】 ・形態意匠について、一定のルールや統一感をもって街並みが形成されている地域においては、その地域の特徴を十分調査把握したうえ、その統一感や調和を乱さない形態意匠を用いる。 一団の敷地内に複数の建築物等を設置する際は、形態や意匠、色彩に統一感をもたせ、全体としてまとまりのある姿とする。 ・近隣建築物等より規模の大きい中高層建築物等を建造する際は道路に面した側を低層にする等、道路から見るまち並みの連続性を保つ。 ・建築物等の屋根・外壁は使用色数を抑え、近隣建築物等の色彩と調和する色彩を用いる。原色や高彩度色（＝けばけばしい色）はアクセントに留める。	
			・自然素材は除く ・アクセント色については羊蹄山麓広域基準や町景観地区基準を元に、一部色相の高彩度をピックアップ。（原案：別紙）
	郊外	【周辺景観との調和】 ・農業景観や森林景観等、その地域を構成する景観の特徴を十分調査把握したうえ、その統一感や調和を乱さない形態意匠を用いる。 一団の敷地内に複数の建築物等を設置する際は、形態や意匠、色彩に統一感をもたせ、全体としてまとまりのある姿とする。 ・建築物等の屋根・外壁は使用色数を抑え、自然景観と調和する落ち着いた色を用いる。原色や高彩度色（＝けばけばしい色）はアクセントに留める。	
			・自然素材は除く ・アクセント色については羊蹄山麓広域基準や町景観地区基準を元に、一部色相の高彩度をピックアップ。（原案：別紙）
4 敷地の外構 ・その他	建築物の付帯設備	オイルタンクや室外機など付帯設備は人目につく配置を避ける。不可能な場合は修景等により目立たせない。	植栽により隠す、自然素材によるルーバー等で覆う、外壁と同色に塗装するなど
	塀・柵・垣	塀や柵はなるべく高さを抑えると共に、自然素材や生垣を利用する等、可能な限り周囲への圧迫感を軽減する。	
	緑の保全	敷地内の既存の樹木や植栽は、可能な限り保存し、修景に活かす。やむを得ず伐採する場合は、新たな植栽や補植により、緑を確保する。	
		樹容や樹齢に優れる樹木がある場合は、伐採を避ける又は移植するなど、可能な限り保存に努める。	
	豪雪への対応	建築物等は落雪が隣地や接道に影響を与えないよう、指導要綱に基づくセットバックとスペースを確保する。	
		・敷地内に堆雪スペース等雪処理に必要な空間を確保する。堆雪スペースは積雪期以外の景観を配慮し、緑化等を行う。	
	空き家・廃屋等	空き家や使用しない倉庫等は廃屋化して景観を損なわないよう維持管理し、それが適わない場合は速やかに撤去する。	
	緑化修景	敷地内は積極的に芝生や植栽、花壇等で緑化を行い、落ち着きと潤いの創出を図る。	

景観形成基準

行為区分	開発行為等
景観形成の観点	【景観資源への眺望確保】 羊蹄山やニセコ連峰など地域の景観資源に対し、周辺や視点場からの眺望を大きく阻害しないこと。
	【周辺景観との調和】 自然や農林景観、これまで形成されてきたまち並みといった地域毎の景観の特徴や配慮事項を十分に把握し、周辺景観との調和を保つ。

大区分	中区分	形成基準	補足
1 土地の造成 (擁壁を含む)	(1) 位置・配置	【景観資源への眺望確保】 ・視点場や周辺の道路等から景観資源を眺望した際、その視野・視角を大きく遮る位置で土地の造成を行わない。	周辺の道路等：建築物等の地先道路等、不特定の人が立ち入り眺望できる場所。ほかに主要道路が近くにある場合、その最寄ポイントからの眺望も配慮すること。（別図参照） 細かな具体判断基準や事例については、図解入りの「形成基準の解説」や「運用指針」を別途用意し、詳説している自治体も多い。 倶知安も同様のハンドブックを作成、公開し、事業者と担当者が同じ物を見て作業できるようにしたい。 (参考資料に北見市の物を添付)
		【周辺景観との調和】 まち並みや農業景観、森林景観といった地域の景観特徴を十分に把握し、その連続性を大きく遮る位置の造成や擁壁の設置を行わない。特に周辺の道路その他公共の場から見える方向での法面、擁壁は極力避け、避けられない場合は植樹や緑化による修景を行う。	
	(2) 規模 (高さ・面積)	【景観資源への眺望確保】 ・視点場や周辺から景観資源を眺望した際、眺望を大きく遮る規模の造成や擁壁の設置を行わない。特に山並みの稜線より突出しない。	
		【周辺景観との調和】 ・造成の規模は必要最低限とし、既存地形や周辺の土地の高さと大きく異なる規模の造成は行わない。	
	(3) 形状	【周辺景観との調和】 周囲に圧迫感を与える長大な一体型の法面・擁壁は避ける。緩やかな緑化法面とする、擁壁を分割し表面を緑化する等、圧迫感を抑える。	
	(4) 緑の保全	敷地内の既存の樹木や植栽は、可能な限り保存し、修景に活かす。やむを得ず伐採する場合は、新たな植栽や補植により、緑を確保する。	
		樹容や樹齢に優れる樹木がある場合は、伐採を避ける又は移植するなど、可能な限り保存に努める。	
	(5) 水辺の保全	生物の良好な生息空間を形成する水辺の樹木や天然の河床は可能な限り保全し、治水上必要な伐採等以外は人の手を加えない。 護岸や地下化が必要な場合は、自生種や自然環境を配慮した工法を用いる。	
	(6) 豪雪への対応	造成地内道路の幅や線形計画は、積雪期の道路除雪の効率を踏まえたものとする。	
		造成地内の分譲区割を計画する場合は、建築物が建った後の落雪距離や堆雪スペース確保を踏まえ、余裕ある面積を確保する。	
	(7) 緑地の確保	緑地は公共性をもつ地域の共用地であり、夏は緑による潤いの場、冬は共用の堆雪場としての役割も果たす為、造成地の５％以上を確保する。また、造成地内道路計画と併せ、各区画からのアクセス性を考慮した配置とする。	
	(8) 無電柱化	電線類の地中化や地上機器の修景による良質な沿道景観の形成が望ましい。 電柱類を使用する場合は共架により本数を減らすと共に、周辺景観に調和した色を使用する、宅地裏側での配置・配線等、道路からの景観を向上させる。	無電柱化は「望ましい」それ以外の工夫は「すること」
2 樹木の伐採		道路やその他公共空間から容易に見える場所での伐採、視点場等から眺望した際に目立つ広範囲の連続した伐採は避ける。 道路等からの視線を遮るよう樹木を残す、周辺森林からの緑の連続性を絶たないようにする等の配慮する。	
3 土石等の堆積		視点場や周辺の道路等から景観資源への眺望を阻害する位置・規模の堆積を行わない。特に山並みの稜線より突出しない。 道路やその他公共空間から容易に見える位置での土石、資材、その他物品の堆積は避け、植栽等により修景を行うこと。	

「周辺」イメージ



景観形成基準
ハンドブック
イメージ

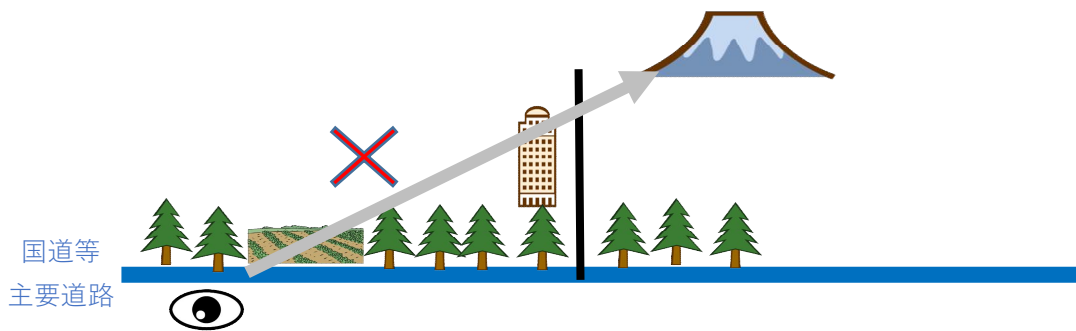
道路等、「線」や「面」としての性質を持つ視点場からの判断は、適度な距離感と公共性を持った眺望「点」を見定めて判断することが大事

*「周辺」といっても、建物等の周囲全方位からではなく、不特定多数の人が見る位置（最寄りの道路や公園等）からの視角で判断する。

(この図例であれば、私有地であり立入者が限られる畑内からの眺望をもって「阻害だ!」と
はするのは不適)

* 最寄り道路の他に、近郊に国道・道道等の交通量の多い道路がある場合、そこからの見え方も考える必要がある。

だが、長い直線道路の場合等、建物と羊蹄山が被るポイントが何処かに有ったからと言って、眺望阻害とするのではなく、最寄りの交差点から確認する等の必要がある。



このように、直線道路のどこか一点で、建物と羊蹄山が重なる地点があったからといって、眺望阻害との判断は早計。

「けばけばしい色」の設定について

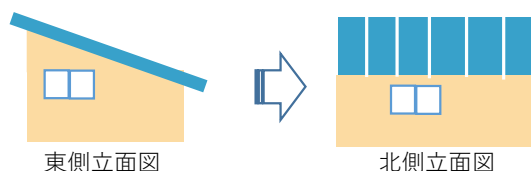
		R	YR	Y	GY	G	BG	B	PB	P	RP
①羊蹄山麓広域景観形成基準 「けばけばしい色」		8	8	6	4	4	4	4	4	4	4
	上記彩度を超える色は見付け面積2割まで										
②景観地区 建築物の彩度	屋根	8	6	2	2	6	2	6	2	2	2
	外壁	8	6	6	4	4	4	4	4	4	4
	上記彩度を超える色は使用できない										
③くっちゃん型住宅基準 建設補助金対象	屋根	8	6	2	2	6	2	6	2	2	2
	外壁	6	6	6	3	3	3	3	不可	不可	不可
	上記彩度を超える色は使用できない										

- 現在、景観地区を除く倶知安町全域に課されている色彩の規定は①の羊蹄山麓広域基準。
屋根・外壁の区別は無く、この彩度を超える「けばけばしい色」は各面見付け面積の2割以内に抑える必要がある。
- 倶知安町景観地区内の建築物に使用可能な彩度は限られており、屋根・外壁で値を区別している。
- くっちゃん型住宅における屋根/外壁の彩度基準は、建設補助金対象となる為のものであるが、倶知安の景観に調和する色として定めたものであり、参考とする。

①～③の基準を比較すると、以下の2点が目立つ。

- ア) 羊蹄山麓広域基準では、倶知安の基準(景観地区・くっちゃん型住宅)に比べ、黄色(Y)の屋根に寛容である。
 イ) 倶知安の基準(景観地区・くっちゃん型住宅)で認められている屋根の緑色(G)・青色(B)には、羊蹄山麓広域基準で「けばけばしい色」となるものも含まれる。

羊蹄山麓広域基準では、見付け面積2割以内の使用は差し支えないので、平屋根・緩傾斜屋根であれば支障ない事が多いだろうが、片流れ屋根等の場合、屋根面が見付け二割を超える事が考えられる。(下図イメージ)



- 例1： 屋根色 (10B 6/6 彩度6)
 景観地区 & くっちゃん型住宅屋根色： 可
 羊蹄山麓広域基準： 不可
 (けばけばしい色(彩度6)が北側立面で2割以上
 青や緑色のトタン屋根は比較的ポピュラーなのが…)



- 例2： 壁色 (10B 6/6 彩度6)
 景観地区 & くっちゃん型住宅屋根色： 不可
 羊蹄山麓広域基準： 不可
 同じ色でも壁に使われると、きついものがある。

これらを勘案すると、屋根と外壁の色彩は分けて考えたうえで、現在町内に適用されている羊蹄山麓広域基準に極力準じる形で、「けばけばしい色」を定めるのが良いと考える。

けばけばしい色	R	YR	Y	GY	G	BG	B	PB	P	RP
羊蹄山麓広域景観形成基準	8	8	6	4	4	4	4	4	4	4
倶知安町基準 屋根	8	8	6	4	6	4	6	4	4	4
倶知安町基準 外壁	8	8	6	4	4	4	4	4	4	4

「けばけばしい色」の設定について②

マンセル色相環(明度5)

凡例
 - - - 羊蹄山麓広域景観形成基準
 俱知安町基準 外壁
 — 俱知安町基準 屋根

