

地域	特徴・課題・方針	
郊外沿道地域 ①峠下・琴平（R5） ②高砂・比羅夫(R5) ③旭（道道ニセコ倶知安線）	特徴	* 町外から市街やリゾートを訪れる来訪者の玄関口。羊蹄山にお出迎えされる場所（IC開通後の③旭も含め）
		* 工場や大型店舗、事業所（車両・農機等ガレージ有）など、町の暮らしに密接した役割を担ってきた
	課題	* 低層の建物が多く、広い空や背景の緑、羊蹄山などの眺望が良いところ
		* お出迎え空間としての魅力向上の修景、羊蹄山への眺望の維持
峠下・花園北 環境保全地域	特徴	* 倶知安の玄関口、羊蹄山が出迎える空間としての景観づくり
	課題	* 国道5号線（倶知安峠）、花園牧場、産業廃棄物処理施設が、森に包まれた中にある。
		* 共和からの高圧送電線が縦断しており、高速道路（倶知安余市道路）も縦断予定。
高砂・比羅夫 環境保全地域	特徴	* 送電線や高速道路高架など巨大な構造物が景観や自然環境に与える影響の懸念
		* 旭・花園リゾート開発のしみ出しが想定される
	方針	* 豊かな自然と森林の維持を重んじる。
		* 特に国道や道道から眺めた時に、森林から突き出るような高い建物・工作物に配慮
羊蹄山麓 環境保全地域	特徴	* 畑と森林が主だが、尻別川を挟んでリゾートエリアが隣接している。
		* 見晴らしの良い場所では羊蹄山とニセコ連峰を双方向に眺める事が出来る
	課題	* 国道5号、サンモリッツ大橋、町道比羅夫樺山線により、市街やリゾートからのアクセスが良い
		* 地域中央を新幹線路が縦断予定。地上区間が一部ある。
峠下・花園北 環境保全地域	特徴	* リゾートエリアとの隣接、アクセスの良さによる開発のしみ出し
		* 羊蹄山、ニセコ連峰双方向への眺望を遮るような高い建物・工作物への懸念
	方針	* 新幹線地上部（高架）が与える周辺景観や眺望への影響
		* 豊かな自然と森林の維持を重んじる。
羊蹄山麓 環境保全地域	特徴	* 羊蹄山とニセコ連峰への眺望に影響する、高い建物・工作物に配慮
	課題	* 羊蹄山のお膝元、半月湖や登山道口など優れた自然景観と観光の魅力を持つ地域
		* 国道5号から羊蹄山への眺望が特に優れており、アクセス・利便性も高い。
高砂・比羅夫 環境保全地域	特徴	* サンモリッツ大橋、町道比羅夫樺山線によりリゾートからのアクセスも良い。
	課題	* 優れた景観とアクセスの良さによる、森林への開発圧力
		* 水源地为擁しており、水源涵養も大きな課題となる。
羊蹄山麓 環境保全地域	特徴	* 羊蹄山裾野の森林保全
		* 眺望や森林景観の連なりに影響する高い建物・工作物に配慮
	方針	



全体的な課題	* リゾートエリアからの開発の拡散・しみ出しの懸念 * 主要幹線を通過する来訪者が目にする、森林の連なりや羊蹄山・ニセコ連峰への眺望を大切にする * 高圧送電線や携帯電話基地局に加え、高速道路や新幹線高架といった新インフラによる大規模工作物が与える景観や自然への影響 * 準都市計画区域の指定（建ぺい率・容積率）や特定用途制限により、建築物の規模や用途のコントロールを図るが、絶対的な高さに対するルールが無いことから、タワーマンションのような建物や、大規模な鉄塔が突き出てくることへの懸念
全体的な方針	* 景観計画により、建築物や工作物の高さに対して適度な誘導を図りたい。 ・これまでと同じ生活生業の場として、住宅や事業所、店舗の立地は阻害しない ・送電塔や携帯基地局など必要なインフラを全面禁止するのは不適。 * 高さを要すものについては、羊蹄山やニセコ連峰への眺望や、森林景観への影響を極力抑えるよう、配置や色彩の工夫や検討をしっかりと図る。



リゾート近隣重点エリアの 景観形成基準	原則高さ15m未満とする。止むを得ず上回る建築物、工作物は計画段階で事前協議を行う。 【事前協議】 届出時（着手から30日前）では大掛かりな計画変更が困難な可能性がある為、それより早い段階で、また職員ではなく専門知識のある景観アドバイザーを介すことにより、有効な解決策・誘導を図る
------------------------	--

リゾート近隣重点エリア

・重点地区における景観形成の方針

リゾートエリアとしての景観形成を図るリゾート景観重点エリア（景観地区）に近接するこのエリアの各地域は、昔からの生業の場であると共に豊かな森林を有しており、リゾート開発のスプロールや滲み出しが想定されます。

その為、リゾートエリアと一線を画した暮らしと生業の場として、自然景観に包まれた景観づくりを進めていきます。

また、このエリアは準都市計画区域（一部、都市計画区域）であることから、都市計画のルールにより建物規模や用途を誘導しながら、地域が持つ大きな魅力である、羊蹄山やニセコ連峰への眺望を特に重視した景観形成を図ります。

このエリアを郊外沿道地域、羊蹄山麓環境保全地域、峠下・花園北環境保全地域、高砂・比羅夫環境保全地域の4つに区分し、それぞれの土地利用の方針を以下の通り示します。

1) 郊外沿道地域

- ・郊外沿道地域は、町外から多くの来訪者が倶知安町市街やリゾートエリアを訪れる際に通過する主要幹線の沿道地域(国道5号、道道478号、道道58号)です。
- ・特に道道58号の字旭区間は近い将来、倶知安余市道路の開通により、倶知安ICを降りて市街やリゾートエリアを訪れる人々による交通量の増加や沿道の土地利用の活発化が見込まれます。
- ・来訪者が市街地やリゾートエリアにたどり着く前に、自然の中から羊蹄山に迎えられ、倶知安の特徴的な景観に触れる場でもあります。
- ・国道5号に近接する峠下、高砂や比羅夫では郊外型の面積が大きい事業所や店舗、工場が低層主体に並んでおり、羊蹄山や森林の景色を背景に、町の暮らしを支えてきました。
- ・これからも、まちの暮らしを支える場としての土地利用を保ちつつ、羊蹄山やニセコ連峰への眺望を確保するよう、建物や工作物の高さへの配慮、沿道の緑化修景等により、倶知安の玄関口、お出迎え空間としての景観づくりを目指します。

2) 峠下・花園北環境保全地域

- ・倶知安町の北西部、北は共和町境界から南は硫黄川までの、農地と森林で形成されている地域です。主要幹線である国道5号が地域内を通過（倶知安峠）しています。
- ・広大な花園牧場や産業廃棄物処理施設が森に包まれた中にあり、国道5号や道道58号倶知安ニセコ線からは奥深い森林景観を望むことが出来ます。
- ・共和町国富から花園へ向け、地域内を高圧送電線が縦断しています。

- ・ 近い将来、倶知安余市道路がこの地域を縦断することにより、高架など大規模な工作物が景観や自然環境を分断することが想定される為、景観と環境の保全が大きな課題です。
- ・ また、旭・花園のリゾートエリアに隣接している為、リゾート開発圧力の高まりが想定されます。
- ・ 豊かな自然と森林景観の維持を重んじ、特に国道や道道からの景観に配慮した景観形成を図ります。

3) 高砂・比羅夫環境保全地域

- ・ 高砂から比羅夫にかけて、西の尻別川と東の国道5号に挟まれた、農地と森林が主体の地域です。
- ・ 尻別川河岸など高低差のある地形や森林により眺望の効かない場所がある一方、平坦な農地から羊蹄山とニセコ連峰を双方向に望める場所もあり、景観の魅力が高い地域です。
- ・ 尻別川を挟んで山田・樺山のリゾートエリアに隣接しています。道道631号ニセコ高原比羅夫線（サンモリッツ大橋）や町道比羅夫樺山線により、リゾートエリアからのアクセスが容易なこと、国道5号の利便性も享受できることから、リゾート開発圧力の高まりが想定されます。
- ・ 地域のほぼ中央を北海道新幹線路が縦断予定ですが、大半はトンネル区間となっています。ですが、高砂から倶知安駅までの区間は地上部となる為、高架等の長大な工作物による景観への影響が懸念されます。
- ・ 国道5号沿線からニセコ連峰を望む方角、リゾートエリアから羊蹄山を望む方角に位置する地域の為、これら遠景眺望を損なわないよう、建物や工作物の高さに配慮した景観形成を図ります。

4) 羊蹄山麓環境保全地域

- ・ 高砂から比羅夫にかけて国道5号から東側、羊蹄山の裾野に広がる、農業景観と森林景観を主体とした地域です。農地や森林を前景に、間近な羊蹄山がダイナミックにせり上がっていく景観が印象強く、国道5号から羊蹄登山口へ真っ直ぐ伸びる町道羊蹄登山線の景観が象徴的です。
- ・ 上水道の水源地を擁しており、水源涵養の為にも周辺環境の保全が重要な地域です。
- ・ 道道631号ニセコ高原比羅夫線（サンモリッツ大橋）や町道比羅夫樺山線により、リゾートエリアからのアクセスが比較的容易なこと、国道5号の利便性も享受できることから、羊蹄山裾野の森林へのリゾート開発圧力の高まりが想定されます。
- ・ 高さのある建物や工作物による景観への影響を抑えながら、羊蹄山への眺望と農地・森林の保全を重んじた景観づくりを図ります。