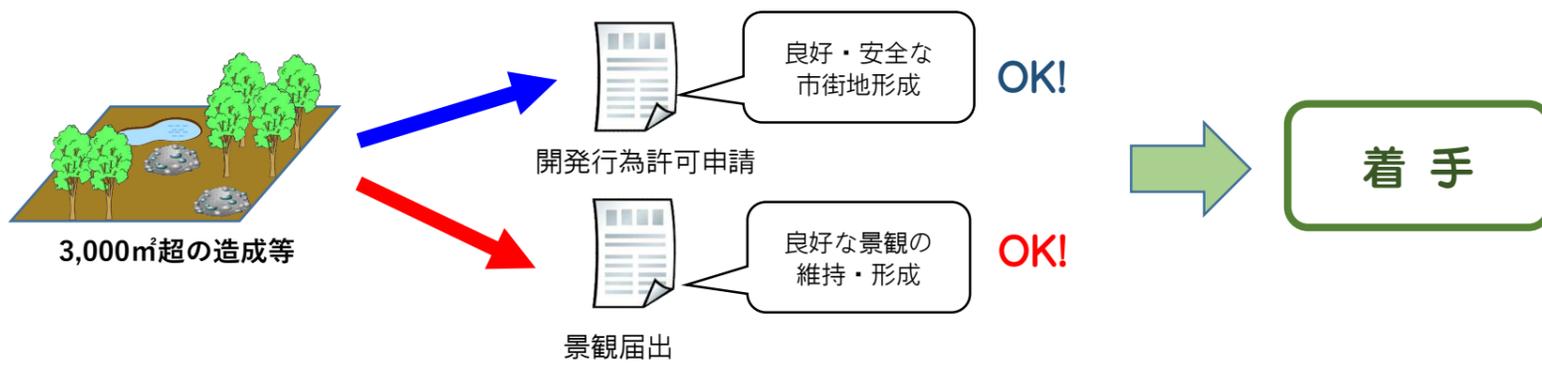


1. リゾート近隣重点エリアでの、開発行為等の届出要件

面積 1,000㎡超 → 面積 3,000㎡超
又は擁壁・法面の高さが3m超

※都市計画法の開発行為許可申請と要件を揃え、同じ案件を景観の観点から判断する。



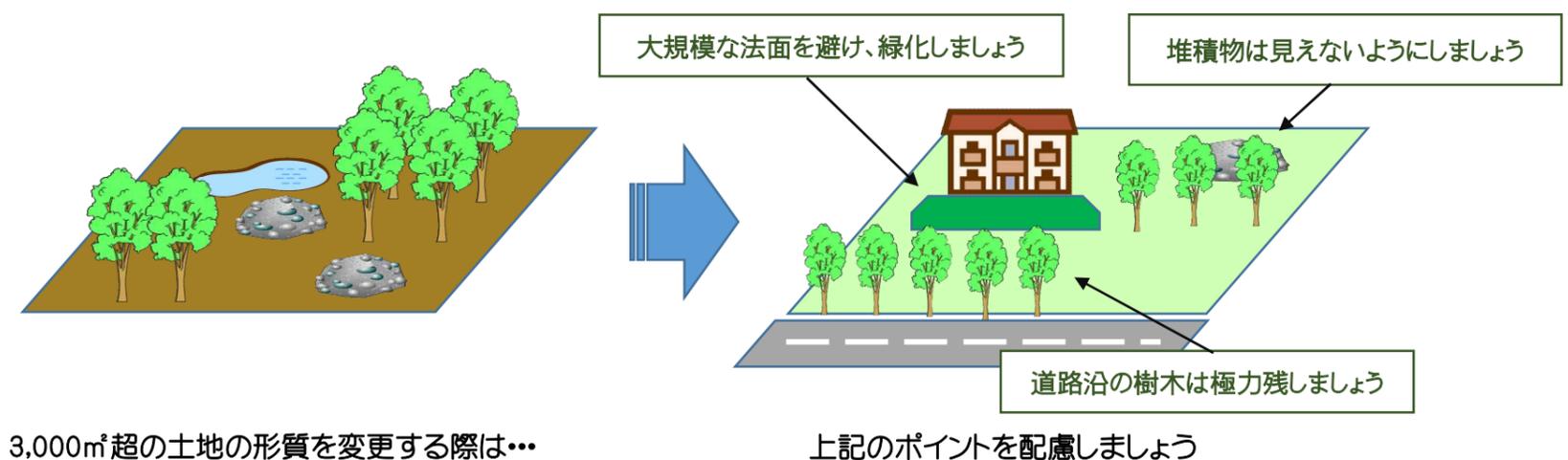
2. 土地にかかる行為の届出行為の入口整理

1) 前回案の構造



2) 整理案

一定規模以上の土地にかかる行為に対し、景観上の要配慮ポイントを総合的に示す方が良い



※林業施業にかかるもの、風倒木の処理や間伐など育林上必要な管理を除く

1. 届出の対象となる行為【倶知安町案】

①建築物		一般地域 (市街地・農林ゾーン)	リゾート近隣重点エリア	駅前周辺エリア	リゾート景観エリア (景観地区)
新築・移転	高さ	10mを超えるもの	10mを超えるもの	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
	建築面積	または300㎡を超えるもの	または300㎡を超えるもの		
増築・改築	高さ	10mを超えるもの	10mを超えるもの		
	建築面積	または300㎡を超えるもの	または300㎡を超えるもの		
外観の修繕、 変更	高さ	10mを超えるもの	10mを超えるもの		
	建築面積	または300㎡を超えるもの	または300㎡を超えるもの		
	一壁面の割合	2分の1を超えるもの（鉛直投影面積）	2分の1を超えるもの（鉛直投影面積）		
その他		高さ10m又は建築面積300㎡を超えるもの	高さ10m又は建築面積300㎡を超えるもの		

②工作物		倶知安(提案)	リゾート近隣・山岳エリア	駅前周辺エリア	リゾート景観エリア (景観地区)
新設・移設・ 増設・改築	柵、塀、垣	高さ3mを超えるもの	高さ3mを超えるもの	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
	送電塔・送電線	高さ10mを超えるもの	高さ10mを超えるもの		
	鉄筋コンクリート造柱、 鉄柱、木柱等 (上欄を除く)	高さ10mを超えるもの	高さ10mを超えるもの		
	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	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5m又は 一団の築造面積100㎡を超えるもの	高さ5m又は 一団の築造面積100㎡を超えるもの			
太陽電池発電設備	モジュール合計面積100㎡を超えるもの	モジュール合計面積100㎡を超えるもの			
その他	高さ10m又は 築造面積300㎡を超えるもの	高さ10m又は 築造面積300㎡を超えるもの			
外観の修繕 、変更	高さ	上記の規模を超える 工作物	上記の規模を超える 工作物		
	一壁面の割合	2分の1を超えるもの	2分の1を超えるもの		

③土地の形質の変更		倶知安(提案)	リゾート近隣・山岳エリア	駅前周辺エリア	リゾート景観エリア (景観地区)
土地の形質の変更 (開発行為) (開墾・造成) (切盛土) (宅地以外の宅地化)		面積3000㎡を超えるもの 又は擁壁・法面の高さが3m超	面積3000㎡を超えるもの 又は擁壁・法面の高さが3m超		

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。

区分	一般地域 形成基準		リゾート近隣重点地域 形成基準
	市街地	郊外	
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に建築物等を築造しない。	【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。	【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。	【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。（農畜用施設を除く）	【周辺景観との調和】 ・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。（農畜用施設を除く）
	【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、倶知安町建築物等に関する指導要綱に基づく有効外壁後退距離を確保する。	【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、倶知安町建築物等に関する指導要綱に基づく有効外壁後退距離を確保する。	【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、倶知安町建築物等に関する指導要綱に基づく有効外壁後退距離を確保する。
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、その姿を大きく遮る規模の建築物等を築造しない。	【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。	【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。
	【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。	【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。	【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。
【高さの上限】			
・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。			
3 形態・意匠 (色彩)	【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。	【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。	【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。	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。	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、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（=げげげしい色）はアクセントに留める。	・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（=げげげしい色）はアクセントに留める。	・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（=げげげしい色）はアクセントに留める。
4 敷地の外構・その他（全地域共通）			
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。		
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。		
堆雪スペース	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。		

行為区分	土地の形質の変更
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
土地の形質の変更 (開発行為) (開墾・造成) (切盛土) (宅地以外の宅地化)	(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。	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。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 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。 </div>
	(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。 【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) 樹木・植栽	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、新たな植樹植栽や補植により、緑を確保する。 道路や視点場から眺望出来る箇所の樹木は極力残す。特に周辺に森林が形成されている地域では、緑の連続性を絶たないようにする。 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。	林業施業にかかるもの、風倒木の処理や間伐など育林上必要な管理を除く。
	(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、積雪期の通行や道路除雪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」
	(9) 堆積物	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。	
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。	