

1. 駅周辺の届出の対象となる行為（たたき台）

資料2

①建築物		倶知安町全体 (提案)	倶知安町市街地のみ (提案)	提案の根拠など
新築・移転	高さ	10m	-	町全体では、延べ面積1000㎡としているが、駅周辺においては、賑わい形成を主とした街並みが求められるため、規模が小さいの建物も審査対象とする。 (戸建て住宅などは対象としない規模)
	延べ面積 ※「建築面積」も検討	1000㎡ ※建築面積の場合 300㎡程度	300㎡ ※建築面積の場合 100㎡程度 駅前通りエリアについては、全行為	
増築・改築	高さ	10m	-	
	延べ面積	1000㎡ ※建築面積の場合 300㎡程度	300㎡ ※建築面積の場合 100㎡程度 駅前通りエリアについては、全行為	
外観の修繕、変更	高さ	10m	-	
	延べ面積	1000㎡ ※建築面積の場合 300㎡程度	300㎡ ※建築面積の場合 100㎡程度 駅前通りエリアについては、全行為	
	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	-	-	-

②工作物		倶知安町全体 (提案)	倶知安町市街地のみ (提案)	提案の根拠など
新設・移設・増設・改築	柵、塀、門など	高さ3m以上	高さ1m以上 ※ 駅前通り及び西3丁目通りに面する位置は原則禁止	賑わいづくりにつながる街並み形成の観点から、人の目線より高い位置の設置について調整が必要である。
	鉄筋コンクリート造柱、鉄柱、木柱等 煙突その他これに類するもの	高さ10m以上	-	
	物見塔その他これに類するもの			
	彫刻、記念碑等 自動車車庫等の用に供する立体施設	高さ10m又は築造面積1000㎡を超えるもの	-	
	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10m以上	原則禁止	小規模のものにおいても、影響が大きい
	太陽電池発電設備	高さ5m以上 又は建造面積1000	建造面積300㎡	小規模のものにおいても、影響が大きい
	その他	-	-	
外観の修繕、変更	高さ	上記の規模を超える	-	
	延べ面積 一壁面の割合	工作物 2分の1を超えるもの	-	

③開発行為		倶知安(提案)	倶知安(提案)	提案の根拠など
開発行為	造成	面積3000㎡、法面・擁壁の高さ3m以上	面積500㎡または法面・擁壁の高さ2m以上	建物が密集しているエリアであるため、小規模の造成や擁壁等でも、周囲の景観に影響を及ぼすため。
	外構・緑化	①②に伴う行為	-	
	樹木の伐採	面積3,000㎡以上	5本以上	森林が形成されている地域ではないため、少ない本数でも伐採によって周辺の景観に影響を与えるため
	土石等の堆積	堆積物の高さ3mかつ土地面積1000㎡以上、期間90日以上	-	-

2. 駅周辺の景観形成基準（行為の制限・配慮事項） たたき台

資料2

		俱知安町全体(提案)	駅前周辺地域のみ(提案) ※左記全体のルールに加えて守る基準 ※駅前周辺地域のうち全エリア共通事項	駅前周辺地域のうち 限られたエリアのみ(提案) ※左記全体のルールに加えて守る基準
建築物及び 工作物の建設等	位置・ 配置	<ul style="list-style-type: none"> ・景観特性を踏まえたうえで、周辺景観との調和に配慮した位置・配置とする ・羊蹄山、ニセコ連峰と周囲の山並み、尻別川、クトサン川とそれらの支流等の地域の良好な景観資源に対して周辺からの眺望に配慮する ・アプローチや植栽、堆雪スペース等を含む緩衝帯によって、道路や隣地との一定の後退距離（セットバック）を確保し、敷地に対してゆとりのある配置とする ・建築物に付帯する設備等は、道路に面した配置を避け、避けられない場合は植栽等により修景を行うよう努める 	<p>〈建築物〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要な通りに面した建物は、可能な限り、間口を通りに面して配置するなど、通りの賑わいを分断しないように配慮する。 	<p>〈建築物〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前通りエリアにおいては、駅前通りからのスカイラインを確保するとともに、歩行者に圧迫感を与えない位置・配置とする ・西3丁目通エリアにおいては、駅舎（都市施設等含む）からの羊蹄山への眺望を確保する位置・配置とする
	規模・ 高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・景観特性をふまえた上で、周辺の建築物や工作物との連続性を考慮し、街並みや周辺景観との調和に配慮する ・羊蹄山、ニセコ連峰と周囲の山並み、尻別川、クトサン川とそれらの支流等の地域の良好な景観資源に対して、周辺からの眺望に配慮した規模とする ・羊蹄山、ニセコ連峰と周囲の山並みのスカイラインを損なう高さとならないよう配慮する 	-	<p>〈建築物〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前通りエリアにおいては、駅前通りから0mまでの範囲は高さ10mとする。0mより奥に中高層棟を設ける場合は通りに圧迫感を与えない高さとする。 ・西3丁目通エリア及び市街地南側エリアにおいては、駅舎（都市施設等含む）からの羊蹄山への眺望を確保する高さとする
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・四季を通じての周辺景観と調和する色彩を用いる ・羊蹄山、ニセコ連峰と周囲の山並み、尻別川、クトサン川とそれらの支流等の地域の良好な景観資源に近接する場合は、周辺から当該資源に対して阻害しない色彩を用いる ・多くの色彩やアクセント色を使用する際は、色数を抑え、色彩相互の調和及びバランスに配慮する 	<p>〈建築物〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層の建物の高層部分は高彩度・低明度の色彩を使用することを控える。 	<p>〈建築物〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前通りエリア及び西3丁目通エリアにおいては、1階部分は自然素材（木材、石材など）を基調とし、外壁、日よけテント、庇等にアクセントカラーを用いるなど、賑わいの演出に努める。
	形態・ 意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・羊蹄山、ニセコ連峰と周囲の山並み、尻別川、クトサン川とそれらの支流等の地域の良好な景観資源との調和した形態意匠とする ・広告物はわかりやすく統一したデザインとし、1つの敷地に多数を設置せず、極力集合型のものとする ・イベントなどの臨時的な設置を除き、過度な案内広告物や、のぼり旗等の簡易広告物をみだりに設置しないこと 	<p>〈建築物〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物に付属する物置・車庫等は、建築物と一体的な意匠、または通りから直接見えない位置に配置する。 ・店舗・事務所等に使用するプレハブ型の簡易な建築物を設置する場合は、簡素な外観にせず、周辺の賑わいを支える意匠とする。 ・建築物に付帯する設備（電機・機械・空調・ガス・灯油など）は、可能な限り建築物の中に組み込むこと。やむを得ず屋外に設置する場合は、建築物と一体的となる配置・意匠とする。 また、屋上に設置する場合は、通りからの視界に影響を与えない配置・高さとし、視点場からの影響を与えないよう目隠し等の対応を図る。 ・周辺への圧迫感や威圧感を与える恐れのある建築物の大規模な壁面については、そのボリューム感を軽減する形態意匠とする。 <p>〈屋外広告物〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物に付随する広告物は、可能な限り建物と一体的な形態・意匠とする ・屋上広告物は設置しないよう努める。やむを得ず設置する場合は、スカイラインを乱さないよう配置や形状等に配慮する。 	<p>〈建築物〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前通りエリア及び西3丁目通エリアにおいては、通りに面した建物は、窓などを通りに面して設けるなど、通りの賑わいを分断しない。 ・駅前通りエリア及び西3丁目通エリアにおいては、通りに面する店舗や商業施設の低層部などは、ガラス壁面の使用やオープンスペースの設置等による開放感を与える。 <p>〈工作物〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前通りエリア及び西3丁目通エリアにおいては、通りに面して擁壁を設置しないよう努める。やむを得ず設置する場合は、セットバックし緑化等で修景に配慮する。 <p>〈屋外広告物〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前通りエリア、西3丁目通エリア及び市街地南側エリアにおいては、屋上広告は設置しない。 ・駅前通りエリア及び西3丁目通エリアにおいては、通りに面して設置する広告はデザイン、素材、形状、色彩、取り付け方等に充分配慮し、落ち着きや統一感のあるものとする。

2. 駅周辺の景観形成基準（行為の制限・配慮事項） たたき台

資料2

		俱知安町全体(提案)	駅前周辺地域のみ(提案) ※左記全体のルールに加えて守る基準 ※駅前周辺地域のうち全エリア共通事項	駅前周辺地域のうち 限られたエリアのみ(提案) ※左記全体のルールに加えて守る基準
開発行為	造成	<p>〈位置・配置・規模〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観特性を踏まえたうえで、周辺景観との調和に配慮する ・羊蹄山、ニセコ連峰と周囲の山並み、尻別川、クトサン川やその支流等の地域の良好な景観資源に対して、周辺からの眺望に配慮する <p>〈形状・緑化〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・羊蹄山、ニセコ連峰と周囲の山並み、尻別川、クトサン川やそれらの支流等の地域の良好な景観との調和に配慮する ・開発区域内の既存の樹木は、可能な限り保存し、移植することとし、やむを得ず伐採する場合は、補植や緑化に配慮する ・切土や盛土を行う場合は、できる限り勾配の緩やかな法面とすること。やむを得ず擁壁となる場合には、目立たない仕上げや植栽等による修景を行うこと 	-	-
	敷地外構・緑化修景	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内は、周辺環境との調和を図り、可能な限り、芝生や植栽、花壇等で緑化を行う ・敷地内の既存の樹木や植栽は、可能な限り保存、又は移植に務めることとし、やむを得ず伐採する場合は、新たな植栽や補植により緑化に配慮する ・堆雪スペース等の設置を考慮するとともに、積雪期以外におけるこれらの施設と周辺景観との調和にも配慮 	<p>〈空地〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の解体・除去後の敷地は、周辺環境との調和を図り、芝生、植栽、花壇等の緑化や定期的な除草などを行い、適切な維持・管理に務める 	<p>〈建築物〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前通りエリア及び西3丁目通エリアにおいては、目線に入る高さにおいて壁面緑化やプランター設置による潤いの演出と圧迫感の軽減に努める <p>〈建築物・工作物〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前通りエリア及び西3丁目通エリアにおいては、通りに面した建物や工作物等と通りの間には、芝生や植栽、花壇等により積極的に緑化を行う。 <p>〈駐車場〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前通りエリア及び西3丁目通エリアにおいては、駐車場は可能な限り通り側に設けないよう努める。やむを得ない場合は緑化等で修景に配慮する。
	樹木の伐採	<ul style="list-style-type: none"> ・道路やその他公共空間から容易に見える場所での伐採、遠く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。 	-	-
	土石等の堆積	<ul style="list-style-type: none"> ・道路やその他公共空間から容易に見える場所での土石、資材、その他の物件の堆積は避け、植栽等により修景を行うなどの工夫をすること。 ・羊蹄山、ニセコ連峰と周囲の山並み、尻別川、クトサン川やそれらの支流等の景観資源等に近接する場合は、周辺から当該資源に対する眺望に配慮した規模・高さとする。 	-	-