

①建築物		一般地域(市街地)	駅周辺	提案の根拠など
新築・移転	高さ	10m	10m	町全体では、建築面積300㎡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、規模が小さめの建物も審査対象とする。（戸建て住宅は対象外となる規模）
	建築面積	300㎡	100㎡ (駅前通りエリアは、全行為)	
増築・改築	高さ	10m	10m	
	延べ面積	300㎡	100㎡ (駅前通りエリアは、全行為)	
外観の修繕、変更	高さ	10m	-	駅前通りエリアは、連続した街並みによる通りの一体性が求められることから、面積に関わらず全ての行為を届出対象とした。
	延べ面積	300㎡	100㎡ (駅前通りエリアは、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）	2分の1を超えるもの（鉛直投影面積）	
	その他	-	-	-

②工作物		一般地域(市街地)	駅周辺	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	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	高さ10m又は 築造面積300㎡超	高さ10m又は 築造面積300㎡超	
	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	高さ5m以上 又は一段の築造面積100㎡超	禁止	小規模のものにおいても、影響が大きいため
	風力発電設備			
太陽電池発電設備	モジュール合計面積100㎡超	モジュール合計面積100㎡超		
その他	-	-		
外観の修繕、変更	高さ 延べ面積	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(擁壁)	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。
	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	禁止	

2. 駅周辺の景観形成基準（行為の制限・配慮事項） 素案

資料2

	一般地域(市街地)	駅前周辺 ※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 工物物の建設等	位置・配置	<p>【景観資源への眺望確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街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。 <p>【雪対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落雪が道路や隣地に影響を与えないよう、「俱知安町建築物等に関する指導要綱」に基づく離れを十分に確保する。 	<p>【景観資源への眺望確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・視点場や周辺の道路等から景観資源（羊蹄山・ニセコ連峰）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。 <p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街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。 <p>【雪対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落雪が道路や隣地に影響を与えないよう、「俱知安町建築物等に関する指導要綱」に基づく離れを十分に確保する。 <p>【追加ルール】</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。 ・風力発電施設は設置してはならない。 	
	規模・高さ	<p>【景観資源への眺望確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・視点場や周辺から景観資源を眺望した際、その視野・視角を大きく遮る規模の建築物等を築造しない。 <p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街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。 	<p>【景観資源への眺望確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・視点場や周辺から景観資源（羊蹄山・ニセコ連峰）を眺望した際、その視野・視角を大きく遮る規模の建築物等を築造しない。 <p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街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。 	<p>○駅前通りエリア</p> <p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道道俱知安停車場線の敷地境界から3mまでの範囲は高さ10mとする。3mより奥に中高層棟を設ける場合は圧迫感を与えないよう仰角40度以下とする。
	形態・意匠	<p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定のルールや統一感のある街並みが形成されている地域は、その地域の特徴を十分に把握したうえ、調和を図る形態意匠とする。 ・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。 ・近隣建築物等より規模の大きな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など、道路から見える街並みの連続性を保つ。 ・建築物の屋根・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。 	<p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周囲の街並みを十分に把握したうえ、調和を図る形態意匠とする。 ・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。 ・近隣建築物等より規模の大きな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など、道路から見える街並みの連続性を保つ。 ・建築物の屋根・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。 <p>【追加ルール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上広告物の掲出は行わない。 	<p>○駅前通り</p> <p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、周囲の賑わいを支える意匠とする。
	敷地外構・緑化修景	<p>【建築物の付帯設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オイルタンクや室外機など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。 <p>【塀・柵・垣】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さを抑え、自然素材や生垣を利用するなど、可能な限り周囲への圧迫感を軽減する。 <p>【雪対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物等は落雪が道路や隣地に影響を与えないよう、敷地に十分な堆雪スペースを確保する。 <p>【緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周囲の敷地の状況を踏まえ、前面道路に対し、植栽・花壇による落ち着きと潤いの創出を図る。 ・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 	<p>【建築物の付帯設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 <p>【塀・柵・垣】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さを抑え、自然素材や生垣を利用するなど、可能な限り周囲への圧迫感を軽減する。 <p>【雪対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物等は落雪が道路や隣地に影響を与えないよう、敷地に十分な堆雪スペースを確保する。 <p>【緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周囲の敷地の状況を踏まえ、前面道路に対し、植栽・花壇による落ち着きと潤いの創出を図る。 ・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 	<p>○駅前通り・西3丁目通り</p> <p>【塀・柵・垣】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則、設置してはならない。

2. 駅周辺の景観形成基準（行為の制限・配慮事項） 素案

資料2

		一般地域(市街地)	駅前周辺 ※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	位置・配置	<p>【景観資源への眺望確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 		
	規模	<p>【景観資源への眺望確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	
	形状	<p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	
	その他	<p>【緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【水辺の保全】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【雪対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>【緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【水辺の保全】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【雪対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	
	その他	<p>【緑地の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【無電柱化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>【緑地の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【無電柱化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	
	樹木の伐採	<p>【全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・造成・建築に必要な最小限の伐採に留める。 <p>【森林地域】</p> <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、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配慮をする。 	<p>【全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・造成・建築に必要な最小限の伐採に留める。 	
土石等の堆積	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 		

