

(仮) 俱知安町景観計画【素案】

赤点線枠が、主な修正した箇所になります。

第 5 章

5章 重点地区の景観まちづくり

1. 重点地区の考え方

景観計画区域の中で、景観上重要であり本町の代表的かつ象徴的なまちなみを形成している地区である3つの地区を重点地区として指定し、先導的かつ重点的に景観形成の取組を進めていきます。

重点地区では、各地区の特性を踏まえた景観づくりの方向性を基に、建築物や工作物の形態意匠や高さの基準、屋外広告物に関する独自の規定、景観形成基準などをきめ細かなルールを設定し、地域ごとの個性や魅力を大切にしながら景観形成を推進します。

本町における重点地区の概要は以下の通りです。

■重点地区

駅前周辺重点地域	<ul style="list-style-type: none">□ 昔から続く倶知安町の賑わいのシンボリック地域であり、近年、新たな賑わいを迎える中心商業地域。□ 駅前通りを中心に、北は北3条（メルヘン通）沿道両側から、南は南3条（道道ニセコ倶知安線）まで。東西端は国道5号線から倶知安川に及ぶ。
リゾート近隣重点エリア	<ul style="list-style-type: none">□ 景観地区に隣接するエリアで、硫黄川を境に北側と、尻別川を境に東側にわかれている。
リゾート景観重点エリア（景観地区）	<ul style="list-style-type: none">□ リゾートを形成する高度集積地域であり賑わい地域。一部には、豊かな緑に囲まれた閑静な住宅地域や、森林地域を有する。□ ひらふ坂や Gondola 坂周辺、花園ビレッジ周辺、元ワイススキー場周辺を中核に、北は硫黄川、南は樺山、東は都市計画区域と接し尻別川に流れ、西にニセコアンヌプリ山麓が位置する。□ 都市計画において、良好な景観形成を図る地区として景観地区（景観法第61条）（準都市計画区域）に指定されている。

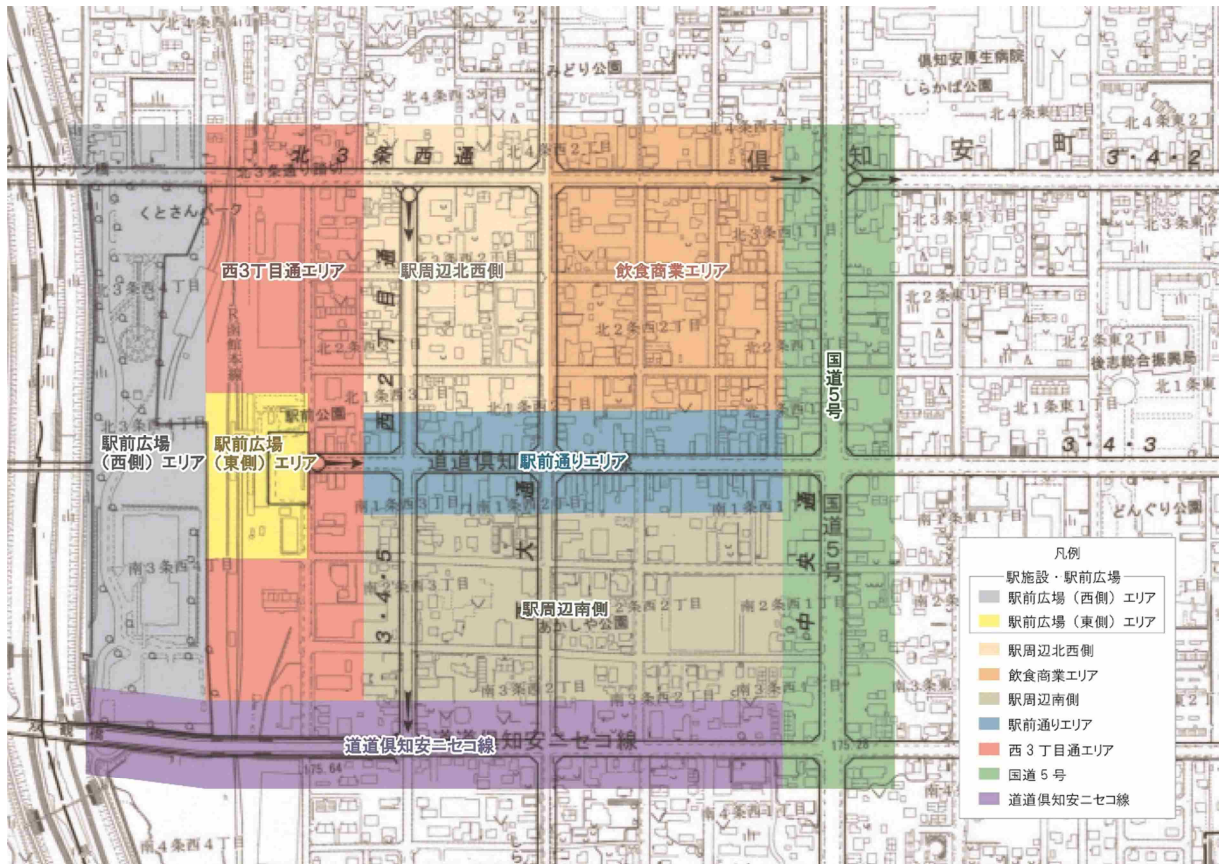
【都市計画法による景観地区について】

景観地区内での建築等の行為に際しては、形態意匠について市町村長の認定を受ける必要があります。それ以外の項目も建築確保の対象となります。

また、景観地区はより強制力のある地区で、建築物等の形態意匠の制限、高さ・壁面の位置、敷地面積の最低限度等について罰則規定があります。

2. 駅前周辺重点地域

(1) 重点地区の指定



駅前周辺地域拡大図

(2) 重点地区における景観形成の方針

JR 俱知安駅と駅前通り（道道俱知安停車場線）を軸にする駅周辺のテーマを、

人々の交流の中で生まれるにぎわいと憩い、おもてなしを感じる駅周辺の街なみ

とし、新幹線新駅から降りる観光客と駅周辺の魅力ある施設に集う住民が交流する、歩行者主導の街なみ景観の形成を誘導、交通量の多い通りにおいても、おもてなしを感じる魅力ある沿道の街なみを誘導します。

また、他の市街地よりもきめ細やかな届出基準と景観形成基準を整理するとともに、「駅周辺 街なみガイドライン」を定めて、にぎわいにつながる丁寧な景観づくりを誘導します。

駅周辺エリアを地域特性ごとに9つのエリアに分類し、それぞれのエリアにおいて、地域の状況を踏まえた方針を以下の通り示します。

1) 駅前（東側）エリア

方針：羊蹄の四季の恵み ～ ふるさとの風景と玄関口にふさわしい潤いのある空間 ～

◆利便性が高く人の動線を考慮した空間づくり（交通広場）

- バスやタクシーなどの乗降など、利用者にとって利便性の高い人の動線と待合環境を考慮した空間づくり。

◆緑の演出によるおもてなしの雰囲気創出（多目的な憩いの空間）

- 緑や花などによる潤い感じるおもてなしの空間づくり。（積極的な緑化）
- 西3丁目通りエリアとの一体感を持たせた工作物や植栽の高さや設置位置への配慮。

◆人々が滞留し非日常の賑わいが生まれる空間づくり（多目的な憩いの空間）

- ベンチの設置などにより駅を行き交う人々が心地良く滞留できる空間や、四季を通じたイベントの実施など非日常的な賑わいが生まれる空間づくり。

◆駅前通りへ人々を導く空間づくり（交通広場・多目的な憩いの空間）

- 駅前通りとの連続性の創出により、賑わいのある駅前通りへの人々を導く。（視線誘導とバリアフリー化）

◆新幹線駅を印象づける駅前通りから望む駅施設・広場のデザイン（駅施設・多目的な憩いの空間）

- 駅前通りからの連続性や旭ヶ丘丘陵・ワイスホルンへの眺望への配慮、地域を印象づける駅施設・広場のデザインづくり

◆羊蹄山を望む視点場の確保（駅施設）

- この地域の良好な自然環境を象徴する羊蹄山の眺望を駅施設に確保。



○エリアの風景・街並みが影響を及ぼす場所

<視点場> ・ 旭ヶ丘丘陵

<軸> ・ 駅前通り ・ 西3丁目通

○エリア内で特に大切にしたい場所

- 全体

○大切にしたい眺望

- 羊蹄山（駅施設からの）

2) 駅前（西側）エリア

方針：羊蹄の四季の恵み ～ ふるさとの風景と玄関口にふさわしい潤いのある空間 ～

◆くとさんパークと連動し山並みへの眺望を大切にしたい空間

- 送迎、一般用の乗降、一般車用の駐車場を配置した交通広場と、くとさんパークが連動した豊かな自然や地域資源を印象付ける空間づくり。
- ニセコ連峰など山並みへの眺望に配慮した、緑や花の配置による潤いの創出。
- 道道俱知安ニセコ線とメルヘン通りを結ぶアクセス道路の整備にあたり、無電柱化を検討する。



○エリアの風景・街並みが影響を及ぼす場所

<視点場> ・ 旭ヶ丘丘陵

○エリア内で特に大切にしたい場所

<軸> ・ 仮) 俱登山川通

○大切にしたい眺望

- 旭ヶ丘丘陵、ニセコ連峰、俱登山川

3) 西3丁目通エリア

方針：国際リゾートの玄関口となる おもてなしを感じる街なみ

◆駅前広場と一体となった空間形成（通り全体の雰囲気づくり）

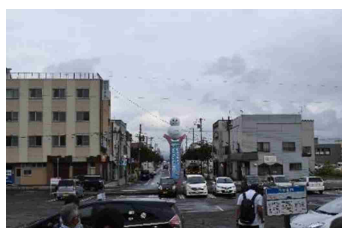
- 緑化や歩行空間の設えへの配慮などによる、駅前広場と一体となった空間づくり。
- 無電柱化の検討。

◆駅施設（視点場）からの羊蹄山の眺望への配慮（通りの南側）

- 駅施設から駅前通りや羊蹄山への眺望確保のための屋外広告物の掲出への配慮や、建物の配置や規模、形状への配慮による、おもてなしの街並みづくり。
- 建物のセットバックなどによるオープンスペースの配置でゆとりあるまちなみを演出。

◆来訪者の利便性にも対応した中高層を許容した街並み（通りの北側及び駅前広場を挟んだ南北の地域）

- 建物前面のセットバックや軒先を揃え、中高層であっても圧迫感のない、利便性が高く落ち着きのある街並みづくり。



○エリアの風景・街並みが影響を及ぼす場所

<視点場> ・ 旭ヶ丘丘陵

○エリア内で特に大切にしたい場所

□ 全体

4) 駅前通りエリア

方針：歩く楽しみを感じて集まり にぎわい広がる駅前通り

◆安全・安心で分かりやすい歩行空間の確保

- 楽しく歩いて巡れるよう、四季を通してゆとりがあり安全・安心な歩行空間を確保。
- 各通りと駅前通りの結節点を中心に、通り名や案内サインの設置による人々の誘導。

◆空への広がりのある明るい道路空間の確保

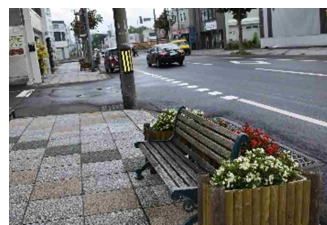
- 圧迫感の少ない現在のまちなみを生かし、中高層（4階以上）の建物はセットバックさせ、スカイラインを確保。
- 空への開放感を創出する無電柱化の検討。

◆歩行を促す賑わいがあり居心地の良い空間づくり

- 緑や花、ベンチ、オープンカフェ等の設置による人を呼込む店構えに配慮。
- 建物の低層部は町民の日常生活に対応した用途を誘導し、良好な歩行空間を創出する形態や意匠、緑化に配慮。
- 建物の出入口は可能な限り駅前通りに面することで、賑わいや個性の外へのにじみ出しを創出。
- 駐車場は可能な限り駅前通り側に設けず、やむを得ない場合は緑化などで修景に配慮。

◆統一感のある街並みづくり

- 屋外広告物の色彩、取り付け方、建物の壁面線などの高さや形状、色彩に配慮し統一感のある街並みを創出。



○エリアの風景・街並みが影響を及ぼす場所

<視点場> ・ 旭ヶ丘丘陵

○エリア内で特に大切にしたい場所

□ 全体

○大切にしたい眺望

□ 旭ヶ丘丘陵、ニセコ連峰（ワイスホルン）

5) 道道倶知安二セコ線

方針：高い利便性と落ち着きを合わせ持つ街なみ

◆歩行者や車両を分かりやすく誘導する沿道空間の創出

- 道道倶知安二セコ線から駅前通りへの分かりやすい誘導。

◆自動車交通に対応した魅力ある街なみの創出

- IC へのアクセス道としての交通需要の増加による建物更新を見据え、お店の張り付きと周辺環境に調和した秩序ある落ち着きを併せ持った街なみの創出。
- 建物前面の道路からの後退距離の確保による圧迫感の少ない沿道景観の形成。

◆緑化による沿道景観の創出

- 建物の前面や駐車場などの緑化を推進し、修景や潤いのある沿道景観を創出。

◆視点場(駅施設)からの羊蹄山への眺望の配慮

- 羊蹄山への眺望やまちなみの雰囲気を意識し、周辺の建築物に馴染むような意匠や規模にすることで山なみや街なみの連続性を感じられる空間を創出。



- エリアの風景・街並みが影響を及ぼす場所
＜視点場＞ ・ 旭ヶ丘丘陵 ・ 新幹線駅舎
- エリア内で特に大切にしたい場所
□ 全体
- 大切にしたい眺望
□ 羊蹄山、二セコ連峰、旭ヶ丘丘陵

6) 国道 5 号

方針：都市のにぎわいと潤いが調和した沿道の街なみ

◆自動車交通に対応した賑わいにつながる沿道空間の創出

- 建物前面は道路からの後退距離を確保し隣地との連続性や間口の形態意匠に配慮することで、圧迫感が少なく賑わいを感じる沿道景観を形成。

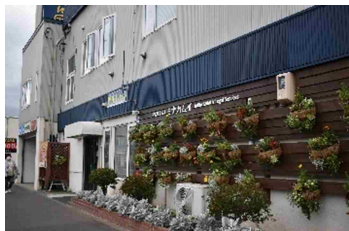
◆緑化による潤いの創出

- 植樹柵や沿道店舗周り、駐車場などの緑化を推進し、修景や潤いのある沿道景観を創出。
- セットバックによるゆとりのある建物の配置、建物前面への植栽による潤いある沿道景観

を創出。

◆国道5号と駅前通りの結節点の魅力づくり

☐ つながりを意識した誘導サインや植栽などにより、国道5号から駅前通りへの誘導



○エリアの風景・街並みが影響を及ぼす場所

<視点場> —

○エリア内で特に大切にしたい場所

☐ 全体

7) 駅周辺北側

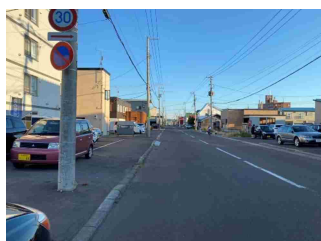
方針：駅からの利便性を活かした住商混交の街並み

◆ゆとりと潤いのある街なみ創出

☐ ゆとりのある建物の配置、建物全面への植栽をすることで、潤いある街なみを形成。

◆周辺住環境と調和した街なみ

☐ メルヘン通りは連続性のある工作物や周辺の住環境と調和した、落ち着いた街並を創出。



○エリアの風景・街並みが影響を及ぼす場所

<視点場> ・ 旭ヶ丘丘陵 ・ 新幹線駅舎

○エリア内で特に大切にしたい場所

☐ メルヘン通り

○大切にしたい眺望

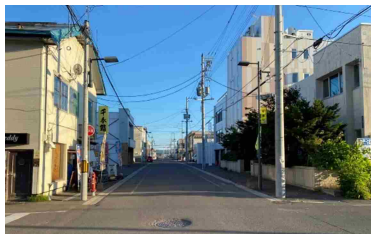
☐ ニセコ連峰（メルヘン通りからのワイスホルン）

8) 飲食商業エリア

方針：店舗の個性ある魅力と賑わい感じる街なみ

◆賑わいを感じる繁華街の街なみの創出

- 華やかな賑わいを感じられる商業施設の意匠や配置、植栽、夜間照明による街なみの創出
- 大きさや素材など店舗のイメージにあった屋外広告物の掲出による街なみの形成。



- エリアの風景・街並みが影響を及ぼす場所
<視点場> ・ 旭ヶ丘丘陵 ・ 駅施設
- エリア内で特に大切にしたい場所
□ メルヘン通り
- 大切にしたい眺望
□ 二セコ連峰（メルヘン通りからのワイスホルン）

9) 駅周辺南側

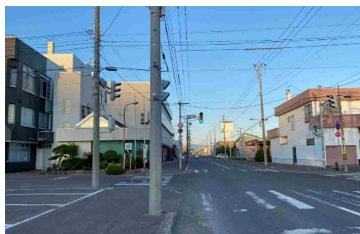
方針：眺望に配慮した落ち着きのある住環境と商業施設が調和した街なみ

◆羊蹄山の眺望への配慮

- 市街地街区の南側は、羊蹄山の眺望に配慮した意匠や規模の建物を誘導することで周辺住環境への配慮

◆落ち着きと潤いのある街なみ

- ゆとりのある建物の配置、建物全面への植栽をすることで、と落ち着きと潤いある街なみを形成。



- エリアの風景・街並みが影響を及ぼす場所
<視点場> ・ 旭ヶ丘丘陵 ・ 新幹線駅舎
- エリア内で特に大切にしたい場所
□ 道道倶知安二セコ線
- 大切にしたい眺望
□ 二セコ連峰

(3) 重点地区における行為の制限

1) 駅前周辺重点地域の届出対象行為

①建築物		対象行為
新築・移転	高さ	10mを超えるもの
	建築面積	100㎡を超えるもの (駅前通りエリア・西3丁目通りは、全ての行為)
増築・改築	高さ	10mを超えるもの
	延べ面積	100㎡を超えるもの (駅前通りエリア・西3丁目通りは、全ての行為)
外観の修繕、 変更	高さ	10mを超えるもの
	延べ面積	100㎡を超えるもの (駅前通りエリア・西3丁目通りは、全ての行為)
	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	高さ10m又は建築面積300㎡を超えるもの

②工作物		対象行為
新設・移設・増設・ 改築	柵、塀、門など	高さ1mを超えるもの
	送電塔・送電線	高さ10mを超えるもの
	鉄筋コンクリート造柱、 鉄柱、木柱等	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	高さ10m又は築造面積300㎡を超えるもの
	彫刻、記念碑等	
	自動車車庫等の用に 供する立体施設	
	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㎡を超えるもの ※禁止はガイドラインで整理
	風力発電設備	
太陽電池発電設備	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	
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土地の形質の変更		対象行為
開発行為	造成行為(切盛、土石の堆積、区画形質の変更)	面積1,000㎡を超えるもの、または法面、擁壁の高さ2mを超えるもの
伐採		5本以上(住宅の庭木を除く)
資材等の堆積		土地面積330㎡以上

2) 駅前周辺重点地域の景観形成基準

区分	景観形成基準
位置・配置	<p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> 街並みの特徴を踏まえ、にぎわいや圧迫感に配慮した配置とする。 交通量の多い通りに面している建築物は、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>【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」に基づく有効外壁後退距離を確保する。
規模・高さ	<p>【景観資源への眺望確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅施設からの羊蹄山の眺望を確保するため、眺望方向の建物の高さは、羊蹄山の見かけ上の高さの概ね1/3に収めること。
	<p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> 街並みの雰囲気大切に、周辺建築物と調和した高さとする。 道道俱知安停車場線に面する建築物は、敷地境界から奥行3mまでの範囲は高さ10mとする。奥行3mを超える範囲に中高層棟を設ける場合は、仰角40度以下の高さとする。
形態・意匠	<p>【羊蹄山の眺望への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅施設からの羊蹄山への眺望に馴染むデザイン・色彩とする。
	<p>【周辺景観との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> 低層階（3階以下）の建築物は、周囲の街なみに合わせた質感のある圧迫感のないデザイン・色彩とする。 高層階（4階以上）の建築物は、上空や遠くの街並みに馴染むデザイン・色彩とする。 建築物の屋根・外壁は使用色数を抑え、原色や高彩度色（けばけばしい色）はアクセント（見付面積の1/5未満）に留める。 店舗、飲食店、事務所の用途で使用するプレハブ型等の簡易な建築物は周囲の賑わいを支える意匠とする。 鉄塔などの工作物は見付面積を抑え、周囲への存在感を抑える。地上部に設置する附属設備については、囲いを設ける等の周囲の街なみに調和する。色彩は、周囲の建物や風景を踏まえた色合いとする。
敷地外構・緑化修景	<p>【建築物の付帯設備（キュービクルや室外機、オイルタンクなど）】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅施設からの羊蹄山の眺望方向にある建築物の屋上には、見えない位置に設置する場合を除き、原則、設置しない。 交通量の多い通りに面して地上及び壁面に設置する場合は、通りに対し目立たないようにする。
	<p>【塀・柵・門】</p> <ul style="list-style-type: none"> 塀・柵は高さを抑え、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。 門は高さ、幅を最小限に抑え、建築物と調和した意匠とする。
	<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

区分		景観形成基準
土地の形質の変更	位置・配置	
	規模	・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	・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。
	緑化	・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。
	雪対策	・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。
	緑地	・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。
	無電柱化	・原則、地中埋設とする。やむを得ず建柱する場合は、建物に寄せる、および架空線を横断しない配置や、高さ・色に配慮する。
樹木の伐採	・造成・建築に必要な最小限の伐採に留める。 ・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。	
資材等の堆積	・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。	

(4) 駅周辺のまちなみガイドラインについて

駅周辺において、町民や事業者、活動団体や行政が景観まちづくりの取り組みを実践していく際や、建築物や工作物等の建設および届出の際に参考としていただくため、景観計画で定めた基準を基に、駅周辺のエリアごとの特色に応じたきめ細やかかつ具体的な景観形成について、ガイドラインにまとめます。