

第8回 倶知安町景観計画・緑の基本計画検討会議
市街地景観検討部会
議事概要

| | |
|------|--|
| ◎日時 | 令和3年12月14日(火) 午後4時30分～午後6時40分 |
| ◎場所 | 倶知安町役場 2階 会議室 |
| ◎出席者 | 部会：辻井部会長、佐藤委員、峠ヶ委員、吉田委員、本田委員、宮武委員 (欠席：斎藤委員、金塚委員) 傍聴者：3名 事務局：まちづくり新幹線課 桜井室長、星加係長、傳法係長、西口係長、横山主事 コンサルタント会社：(株)KITABA 百瀬、松浦 |

1. 開会

2. あいさつ(部会長)
(辻井部会長)

- ・ 建設的なご意見をいただき、いつもありがとうございます。
- ・ 事務局の方でもかなり肉付けをしてきている案となっている。全体の確認と、何か気になるところがあれば教えていただきたい。

3. 議事

(1) 資料1 景観計画(素案)について
(星加係長)

- ・ 資料1景観計画素案について、この形で示すのは初めてだが、これまで皆さんに資料として示していたものを整理し直したものとなる。
- ・ 本部会で議論いただいている駅周辺については、第5章として、重点地区に位置付けている。
- ・ P2 この第5章の重点地区は駅周辺以外に2箇所ある。1つは「リゾート近隣重点エリア」で、位置を示す資料を用意していないが、高砂・比羅夫・峠下などの準都市景観地域を拡大する部分。もう1つは「リゾート景観重点エリア」で、すでに景観地区であり、都市計画の制度の中で整理していくエリアである。
- ・ P3 駅周辺の重点地区の範囲を示している。南は道道倶知安ニセコ線、北はメルヘン通り、東は国道5号、西は倶登山川で、囲んだ範囲を9つのエリアに分けて整理している。
- ・ (2)の景観形成の方針については、昨年度末の成果で整理したものをそのまま載せた形であり、これを全体のテーマとして、9つのエリアごとの方針をP4から整理している。
- ・ P4 1) 駅前広場の東側については、「北海道新幹線倶知安駅周辺整備推進委員会(以下「推進委員会」という。)」で具体の検討を進めているところであり、交通広場の位置が決まったため、そこを踏まえての修正を前回の会議で示したところであり、計画ではこのように反映している。
- ・ P5 2) 西側のエリアについて、次年度以降、推進委員会で具体の検討が行われる。

- ・ 3) 西3丁目通エリアについて、赤点線の枠が前回から見直したところ。
- ・ 前回の会議で、「西3丁目通の南側は羊蹄山の眺望への配慮は理解できるが、通りの北側は考え方が違う」というご意見があったことを踏まえて修正した。特に下の◆の文章では、通りの北側及び駅前広場を挟んだ南北のエリアについては、利便性の高い街並みとした。資料2のP25は、高さなど景観配慮のイメージとなるゾーニング図であり、中高層を許容するエリアは黄緑色のところになる。
- ・ P6 4) 駅前通りエリアについて、回遊性を高める場所として、ここの方針に関して大きな変更はない。
- ・ P7 5) 道道倶知安ニセコ線について、前回の会議の中で「利便性を高めていきたい」というご意見があったので、「自動車交通に対応した魅力ある街並みの創出」を方針の1つに加え、圧迫感の少ない街並みとすることで魅力を高めていくとした。
- ・ P8 6) 国道5号について、こちらも「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」を方針に加えた。
- ・ 「国道5号と駅前通りの結節点の魅力づくり」については、この部会でご意見をいただいていたが、現状としてここにランドマークをうまく誘導していける土地が確保できないなど具体的方策ができないことから、今回の景観計画においては、方針として見送る。
- ・ P9 7) 駅周辺の北側について、イメージとしては旧北酒販側から飲食店エリアまでだが、住宅と商業が混ざったような場所ということ、利便性が高まる場所ということで、それらを意識した方向性で整理している。
- ・ 8) 飲食店エリアについては、これまでと変わらず賑わいにつながる方針を整理している。
- ・ P10 9) 駅周辺南側については、羊蹄山の眺望への配慮と落ち着きと潤いのある街並みとして整理している。
- ・ P11 行為の制限について、これまでの会議で皆さんから大きな修正を求めるとご意見はなかったと思う。届出対象行為の「建築物」について、建物の規模に関わらず全て届出をしていただくエリアとして、駅前通りエリアに加えて西3丁目通エリアも追加した。
- ・ 「工作物」については、大きな変更はしていない。禁止したいことについては、ガイドラインで整理したいと考えている。
- ・ 「土地の形質の変更」は主に開発行為関係になるが、届出の要件を前回までは500㎡と示していたが、1,000㎡とした。
- ・ 資材等の堆積については、少ない面積でも街並みに影響を及ぼすことから、330㎡から届出対象としたい。
- ・ P12 景観形成基準は、届出があったときにどのように景観の審査をしていくかという基準である。前回示した景観形成基準と比較ができなくて恐縮だが、全体的に資料2の「駅周辺 街なみガイドライン」と整合が取れるように表現を見直した。
- ・ 基準をガイドラインのような踏み込んだものにしてしまうと、審査が難しくなるケースが多くなるので、あまり踏み込んだ書き方はしないようにしているが、「規模・高さ」については数値的な整理もしている。
- ・ 「形態・意匠」について、低層階と高層階で配慮の仕方を変えたり、簡易な建物の周辺に対する配

慮を一般的な形で示している。

- ・ P13 開発行為の際に民地側で無電柱化をしていただきたいという項目を設けた。難しい場合も多いと思うので、配慮事項として「原則このようにしてほしいが難しい場合はこういう考え方である」ということを一部示した上で、景観形成基準として整理していきたい。

＜意見交換＞

（辻井部会長）

- ・ 全体的な骨格を示していただき、皆さんからいただいたご意見を少しでも的確に反映しようということで、イメージ図も追記し、整理していただいた。
- ・ 何かご意見はあるか。特に赤く点線で囲まれた部分について、ガイドラインをまとめるにあたって、計画本体と整合性をとったということでのその辺りどうか。それ以外のことでももちろん良い。

（吉田委員）

- ・ 国道5号と駅前通りの結節点のところの記載が削られた。所有者ながら非常に不安を感じる。事務所のところはセットバックのため面積が全て削られるのだろうか。

（星加係長）

- ・ 2つのエリアに関わる場合は、場所によって判断が必要になってくると思うので、具体の計画の際は、どちらのエリアを優先するかなどの協議をしていくことになる。

（辻井部会長）

- ・ 色分けでは国道5号の部分となっている。運用では、どちらのルールも勘案した上で進めるということになるかと思う。

（辻井部会長）

- ・ 特に今回意識したのは西3丁目通エリアで、羊蹄山への眺望も勘案し、性格をひとつ付け加えたこと。国道5号も自動車交通との兼ね合いで再整理されている。
- ・ まずは駅周辺地域の各地区に係るゾーンの方向性としてはどうだろうか。一旦再整理していただいたものをベースに、検討を進めてきたい。
- ・ 続いてP11について、禁止事項についてはガイドラインに整理したということで、届出の対象とその景観形成の基準について再整理した。
- ・ 景観形成基準については、ここに着目するということを明確にし、具体的にはガイドラインで整理したということ。
- ・ 最後の形成基準について、別冊でガイドラインで位置付けるということ。眺望の話もガイドラインで具体的に整理している。基本的には頭出しの部分は変えないで整理している。

（本田委員）

- ・ メルヘン通りについて確認したい。あの通りは今、何かルールがあるのか。
- ・ 昔の基線通りだが、桜を植えたりサインを統一したものにしているが、ゾーニングによりぶつ切りになっているため、その辺りとの整合性は大丈夫か。

(星加係長)

- ・ 街並みとしては出来上がっている通りであるが、特にルールはない。あとは、どう維持していくかということになる。

(本田委員)

- ・ 道道倶知安ニセコ線とメルヘン通りと国道5号という軸があり、それぞれ特色を出そうというときに、国道5号と道道倶知安ニセコ線は特別に扱っているが、既存のメルヘン通りの扱いは大丈夫なのか。
- ・ 今まで頑張ってきた沿線住民にとっては、載らないのか、という気持ちにはなる。

(辻井部会長)

- ・ 分断されているゾーニングの中で、大切にしたい場所としては、メルヘン通りを挙げている。

(桜井室長)

- ・ 北3条通りは街路整備をしたときに、電灯や歩道のブロックの統一性しており、通りとしての特色を持たせている。
- ・ どちらかという、ゾーニングの縦の色分けは既に完成している道路ではなく、今後関わってくる民間の建物の用途で分けるとこのゾーニングになると考えている。

(本田委員)

- ・ それでも良いのだが、せっかくあれだけ精力的に取り組んできたメルヘン通りなので、変えてしまうのかという誤解を生みやすいのかもしれない。

(星加係長)

- ・ 用途地域を意識した中でこのゾーニング図にした。
- ・ 飲食商業エリアと駅周辺北側とで土地利用が大きく変わってくる。そのような土地利用の中でのルールの方向性であるが、メルヘン通りの統一性については、意識して表現を考えていきたい。
- ・ 主要な通りだけでも、ゾーニング図でそれぞれ色や枠などをつけて、見た目にわかるようにすることで、伝わり方が違ってくるかもしれないため、表現方法を検討する。

(辻井部会長)

- ・ 大切な道の1つでもあるので、そこは工夫してもらえればと思う。

(佐藤委員)

- ・ P12 「形態・意匠」について、アクセントカラーは1/5未満と示されており、厳密に審査することになると思う。役場の判断でその建物の意匠でほんのちょっと越えただけでダメになることもある。デザイン上、どうしてもこうしたいというものが出てくる可能性もあるので、もう少し含みを持たせたい。
- ・ 韓国焼肉は赤と黒である。アクセントカラーだけ1/5未満と数値で示されているので気になる。

(星加係長)

- ・ 飲食店エリアについては、他の場所とは違うという雰囲気を出したいというのは理解できる。このエリアにだけ、ルールを少し変えることも考えたが、駅周辺全体の統一性を持たせた上で、と考えている。
- ・ ガイドラインにおいて、飲食店エリアの屋外広告物については、色の制限は設けないことを考えて

いる。

(佐藤委員)

- ・ デザイン上、この大きさがほしいという場合がある可能性がある。

(辻井部会長)

- ・ 「概ね」や「程度」という表現なども使える。デザイン上のバランスが良くて、1/5を超えるものでも良いというものもある。あくまで支配的にならないというのが趣旨であるが、全部「概ね」にしてしまうとぐらぐらしてしまう。

(佐藤委員)

- ・ 3mのセットバックや35°の仰角はきちんと数字をうたっていて、良いと思う。

(辻井部会長)

- ・ 1つ1つ基準をクリアするやり方もあるが、相対的に見ると問題ないのではないかとということもある。単純に許すのではなく、色々な工夫をしてもらえると良いということもある。
- ・ 実態として厳しい場合は「ただし書き運用」というものもある。これは緩和するが、ただし、このようなことを一緒に取り組んでもらうからガイドラインから少しはみ出るが良いのではないかと、などという形もあると思う。それは運用の話になる。
- ・ 運用を見越して、トーン調整は事務局にお任せするという事で、第5章は概ね承認いただいたという形にしたいと思う。

(本田委員)

- ・ 看板については、「形態・意匠」になるのか。

(桜井室長)

- ・ 屋外広告物条例の中で判断するので、ここには入らない。

(星加係長)

- ・ ただ、ガイドラインの方では、景観形成基準にはないが、屋外広告物について建物と一体的に設置するなど記載している。

(2) 資料2 「駅周辺 街なみガイドライン」について

(星加係長)

- ・ 第6回の会議からお見せしているもので、最終系を目指して整理した。
- ・ 景観形成基準と見比べた際に見落としていた部分、高さの関係で具体的に整理した部分などでページ数が増えた。
- ・ 構成は、景観形成基準の並びと同じ。また、アイコンとして該当エリアを示している。
- ・ P6 (1) 配置 前回示した資料では、「西3丁目通」と「駅前通り」の共通したルールとして「オープンスペースによる、ゆとりあるまちなみの演出」としていたが、通りの性格が異なることから分けて整理することとし、西3丁目通については、駅前広場との一体的な緑の空間を取るイメージ

とするルールにした。駅前通りについては、西3丁目ほどオープンスペースを取るの難しいと思っているので、ちょっとした空間の取り方を意識するルールにした。

- ・ P8 (2) 規模 今日の会議では大きいテーマとなる。前回示していなかったものとして、駅施設から羊蹄山への眺望についてである。
- ・ 参考資料 駅周辺のイメージパースで、現在のところ、駅の都市施設の屋上展望デッキが作られる予定であることから、屋上の高さ10mと想定し、そこに立つ人の目線の高さを1.5m、計11.5mから見た景色というのをパースの絵としている。駅前通りの中心線に立ったところを表現している。
- ・ どれくらい見えれば羊蹄山として認識されるかを考え、山全体の1/3が見えなくても、2/3が見えるならば羊蹄山として魅力を損なわないと判断した。
- ・ 1番下のイメージパース図では1/3というところで点線を引いているが、稜線と重なる部分が赤丸となっており、この範囲については高さに関してコントロールしていきたいということを図示している。
- ・ 小見出しで「概ね」といった書き方をしている。どうしても守りたいこととしては、稜線に建物がかかるのは避けたい。
- ・ 羊蹄山の真ん中あたりに高層の建物の絵があるが、多少1/3を超える部分もあって良いが、面として出てくるのではなく、高層部分をセットバックさせるなどの立体感を出すような建物の工夫は必要と考えている。
- ・ それがどれくらいの高さに抑えなくてはいけないのかは、右に整理している。最も近い街区については、約15mで、現在あるホテルの位置だと20mくらいとなっている。
- ・ 下の図は、参考までに見かけ上の高さを1/2までとしたときの範囲と高さも載せている。
- ・ 稜線の外側においては、高層の建物を許容したい。
- ・ P9 羊蹄山の眺望方向に該当しない西3丁目通エリア (P25の黄緑のエリア) については、高層化について許容するとしているが、周りとの調和が大切になってくるため、周囲の街並みに突出しないこと、パブリックなスペースの確保、広場との一体空間などについて、整理している。
- ・ P10 駅前通りの考え方について、前回示した内容から変更していない。仰角の考え方で景観上の高さのコントロールを設けるもの。仰角40°を超えてしまうと、人の視界の中で空が見えなくなってしまい、圧迫感につながる。駅前通りはもともとスカイラインが確保されている場所であったので、高層化が見込まれる中でも仰角を確保していきたいというもの。
- ・ また、建物の前面については、10m以下にするとしている。それがちょうど仰角27°であり、D/H=2という高さになっている。非常に心地よい高さである。
- ・ P11~14 (3) 形態・意匠 景観形成基準に位置付けていた簡易な建築物に対しての意匠的な配慮事項を追加。また、同じくキュービカルなどの建築物に付帯する設備について、主要な道路となる西3丁目通、駅前通り、国道5号、道道倶知安ニセコ線への設えの配慮や、羊蹄山の眺望方向に対する屋上設置への禁止などを位置付けた。
- ・ P15 (4) 色彩 前回から大きな見直しはしていない。
- ・ P16 2. 敷地外構や緑化に関すること ここも前回から大きな見直しはしていない。
- ・ P17 国道5号や道道などのメインの通りについては、少しでも落ち着いた空間にするため、でき

る範囲でみどりを意識してもらいたいとしている。

- それ以外のエリアについては、みどりの確保は大変だと思うので、ちょっとした緑化をできる範囲で取り組んでほしいとしている。
- P18 樹木の伐採について、良い木がそこに植わっていれば、それを生かしてほしいということ。伐採する場合は代替えするものを新たに植えてほしい。
- 塀などの設置について、倶知安町は塀は多くないので、原則設置しないとしている。ただし、意匠的に出てくるものはあると思うので、設置する際の配慮事項を記載している。
- 再生可能エネルギーについて、太陽光発電施設は屋上設置が見込まれるが、視点場への配慮について記載している。ただし、SDGsの観点から自分たちの想定を超えるものが出てくる可能性があり、景観だけの観点で禁止することは将来困難なことも考えられるので、柔軟に対応していきたい。
- P19 3. 屋外広告物に関すること 壁面広告物について、西3丁目通と駅前通りはできるだけ集約し、見える景色を意識した壁面広告にしてほしい。
- また、視点場から見たときに羊蹄山への眺望のことを考えると屋上に設置する広告物は控えていただきたいと考えている。
- P20 案内サインについては、必要に応じてやっぴいこうということを書いている。
- 交通量の多いところについては、少し洗練された感じのシンプルでわかりやすい広告物について協議したいと思っている。
- 飲食商業エリアは屋外広告物について、色の使い方など攻めてもらっても良いと思っている。
- それ以外のエリアにおける屋外広告物はシンプルかつ分かりやすさを大切にしたものや、面積を抑えてもらうなど、歩く人の目線を意識した広告物の在り方をガイドラインで見せていきたい。
- P22 賑わいづくりに関すること その他ということで、賑わいづくりに関することを記載している。
- 大きくは行政側の課題となるが、特に駅前通りについては、地権者は歩行空間を意識してほしいということガイドラインで示したい。
- P23 自動販売機の設置位置や色彩 前は別ページにあったが、このページで集約した。
- 街路灯については今まで触れられていなかったが、今後更新の際にはしっかりとデザインを考えていきたいということで整理している。
- P25 土地利用の考え方を整理している。駅からの視点場は斜めの三角形が入り、両サイドの水色の部分は羊蹄山の見かけ上の高さを超えないように、駅前通りは街並みや仰角について、それ以外のエリアはゆとりなどを意識した上で景観上の高さについて配慮してほしいという内容としている。
- P26～32 ゾーンごとのパース図 今の街並みと異なる建物の絵があるイメージ図であり、こうしなければいけないというものではない。配慮の考え方を示しているものである。青枠に記載している項目は、パース図において、絵としては表現できない部分（無電柱化など）である。各ページの下にある「その他該当する要素」は、絵に反映することが難しい項目や絵に表現できない部分だが、ガイドラインに入っている内容である。
- 別紙 駅周辺イメージパースの現況写真 どこのエリアを切り取ってイメージスケッチとしたかの参考資料である。資料2と併せてご覧いただきたい。

- ・ P26 西3丁目通は、ファサードやオープンスペースを確保してほしいというイメージと、羊蹄山方面は高さを抑えていただきたいということを示している。
- ・ P27 駅前通りは、ガイドラインに示している項目が多く、絵で全て表現することは難しいので、抜き出して書いている。仰角は数値的に引き上げて良かったが、15mの高さだとこうなるということを示している。セットバックなどうまく配置すればもう少し高い建物が建てられるのではないかと考えている。
- ・ P28 道道倶知安ニセコ線は、向きとしてはワイス方面を見ている。ゆとりを感じるということイメージして描いている。
- ・ P29 国道5号は、みどりがあると雰囲気が変わることがわかる。屋外広告物について、あまり場所を取らないようにしてセットバックしてもらっただけでも印象が違う。
- ・ P30 駅周辺北側は、建物の高層化も出てくることを意識して描いた。高層化されると前面のセットバックを確保し、そこにみどりが入ると多少高くても印象的に悪いものにはならないと思っている。
- ・ P31 飲食店エリアで夜の街を意識したような絵にしている。照明や、オープンスペースなどを設え、魅力に感じるようなものができるのではないかと考えている。
- ・ P32 市街地の南側は、多少高い建物があっても問題ないかなというエリアである。基本的には住環境ということで、そこを上手く活かしたような街並みとし、高い建物についてはセットバックや色の使い方、緑化、などを工夫したい。
- ・ 高さなどを中心に皆さんが気になる点を伺いたい。

<意見交換>

(吉田委員)

- ・ 駅の都市施設ができるということで、視点を11.5mの高さとしていたが、2階建ての予定と耳にしており、高さ10mもあるのか？高すぎるのではという印象である。

(星加係長)

- ・ 想定ではあるが、他都市の駅を踏まえ、ホーム高と合わせるような駅施設（都市施設）を意識しているという話は聞いている。

(辻井部会長)

- ・ 駅舎の1階の天井高は4mくらいのところもあると思う。5m近いところもあるかもしれない。

(佐藤委員)

- ・ 1階部分が4mくらいになり、屋上にテラスができると9m近くになるのだろうと思っている。

(本田委員)

- ・ 都市施設の屋上展望施設がどうなっていくかは、これから決まることだと思う。

(辻井部会長)

- ・ 稜線にかけないようにしようという都市は結構多い。盛岡市（岩手県）や松本市（長野県）などでも行っている。見かけの1/3の制限とするとのことで、ここまではっきりと数値化している事例

は多くない。

- ・ 山の存在感に対して稜線に対する制限をかけないと、建物の高さが結構上までいってしまうことがある。
- ・ 標高差があるので、その括りにもなるが、今回視点場からの見かけの割合を設定するというの新しい意志が表れていると感じる。

(本田委員)

- ・ 11mくらいの高さから見えるのがベストである。都市施設は2階から羊蹄山が見えるようにしようという話になっている。そうすると1階は6mくらいないと見られない。

(辻井部会長)

- ・ 都市施設がどのような断面構成になるかで、結構違ってくる。絵面が出てきてからの実験は必要になる。

(傳法係長)

- ・ 参考までに、役場庁舎の3階テラスの床は地上10mくらいである。この高さから見た景色を想像してほしい。

(辻井部会長)

- ・ 市街地部会なので、市街地の重点地区での検討だが、その視点を伸ばしていくと、他の重点地区にもかかるのではないかと思っている。リゾート周辺地区の一定規模以上の開発を行う際のすり合わせについても意識して良いのではないかという気もする。
- ・ スケッチが描かれて、こんなイメージだなとわかる部分があると思う。

(佐藤委員)

- ・ P19 屋外広告物について、駅前通りやメインの通りについては今後コンビニやドラッグストアなど全国展開しているお店も入ってくると思うが、そのときの屋外広告物についても書いても良いと思う。街並みに配慮してもらうことを少し強く示してはどうか。
- ・ 以前、スターバックスで景観の配慮した店舗を作っているという話をしたが、先月、伊勢市（三重県）のおかめ横丁と宮島町（広島県）のスターバックスを見たが、かなり溶け込んだ店舗作りをしている。そこまでいかずとも、全国展開の店舗の看板への配慮については示した方が良いのではないかと思った。

(本田委員)

- ・ 札幌市の大通付近のセブンイレブンでも、どこかのエリアは景観に配慮した落ち着いた配色の看板となっている。

(辻井部会長)

- ・ 札幌市の大通は景観形成地区（風致地区）にもなっている。都市計画の風致地区制度というのがあり、ローソンも空色でなく青い色にしたり、昔のサンクスというコンビニも赤でなくて濃い紫にしたりなど配慮いただいていた。
- ・ 一般的には歴史的街並みなどで、ローソンの白い行燈などがある。自然公園内ではセイコーマートも白と茶色の看板を使っており、コーポレートカラーを使っていない。良い景観ができてくると、企業も一緒にやりましょうということになってくる。むしろ先導して行動してくれるとありがたい。

(星加係長)

- ・ このエリアにおける、町としてのイメージカラーなどがまだはっきりとしていないと思っている。そこをどうやって育てていったら良いかが課題である。

(本田委員)

- ・ それを都市施設で表現しても良いと思う。都市施設や石造倉庫の辺りをそういうシンボルカラーで設るなど、どんなものが市街地のカラーなのかは話し合わなければいけない。

(星加係長)

- ・ 大きな公共施設というのが1つのランドマークになってくると思う。その流れを踏まえての屋外広告物のコントロールにつなげていき、景観を育てていけたら良い。

(辻井部会長)

- ・ 賑わいづくりの一環の中で、カラーリングにも配慮すると良い。

(吉田委員)

- ・ 街並みと空の明るさに配慮した規模や配置については、駅前通りだと両側ともこの考え方でいくということか。羊蹄山側だけになるか。

(星加係長)

- ・ 駅前通りの両側でのルールとしている。高さ10mでも羊蹄山への眺望の確保は難しい状況なので、空の広がりを意識した形で整理している。

(吉田委員)

- ・ 4階以上の部分がセットバックで下がるが、ここに雪庇がたまると思う。この冬場の対策が面倒くさいと思った。
- ・ 都会だったら、隣地斜線制限などで斜めで切ると思うが、その辺りはどう考えているか。

(星加係長)

- ・ 斜めの形状について、通りに向かって斜線をつけるのは安全面などを考慮すると難しいと思った。
- ・ また、10m以下のファサードを作るのが難しいのであれば、3m以上セットバックしたところから10m以上の建物を建てるというのも選択肢としてある。セットバック部分にオープンスペースが生まれるため、そのオープンスペースも有効活用してほしいという意図もある。

(辻井部会長)

- ・ 歩道側に対して、総合設計で建てる時はオープンスペースを作ると容積率の緩和などのルールもある。

(吉田委員)

- ・ 総合設計や天空率を使うのは、あくまで都市部でのことだと思うので、田舎町では難しいのではないかな。

(辻井部会長)

- ・ 西3丁目通や駅前通りでは、そのようなこともあり得るとも思う。まとまった土地を使ってホテルのなどを使うときはそれもあり得る。通りに向けてオープンスペースを作っていたら良いのであれば、評価した方が良いと思う。

(星加係長)

- ・ 駅前通りについては、仰角の問題があるので、総合設計のような高さの緩和は難しいと思うが、各区画がウナギの寝床のように奥行きが長く、約50mあるので、セットバックすればある程度高い建物が建てられる。間口が狭いので、まとまった土地を確保できれば、そこそこボリュームのある建物を建てることできる。
- ・ 空地や高さがある建物は西3丁目通エリアや駅周辺北側エリアなどが考えられる。

(辻井部会長)

- ・ 町のメインストリートを作るときに、ゆとりを持ってセットバックしましょうというルールもあるが、一方で賑わいづくりのためには、3m以上セットバックしてはダメというルールもある。
- ・ ここで狙っているのは、空いたスペースはカフェや緑化ということで、賑わいづくりにつながると思う。
- ・ 中身としては既に出てきているものを総集編的にまとめられたものであるが、皆さんいかがか。
- ・ ガイドラインは計画の外側に出ていくものなので、適宜内容を見直していくと良い。

(峠ヶ委員)

- ・ 駅前通りのセットバックの件について、今までだと、新しく建てる建物に対して車を何台止められるようにするというルールがある。
- ・ 通り側に駐車場はできるだけ設けないというルールがある中で、矛盾を感じる。

(傳法係長)

- ・ 建築指導要綱では店舗敷地20㎡に対し、駐車スペースを1台というようにカウントしているが、どこに停めるかについては記載していない。駅前通りだどうしても店舗の前になってしまうのかと思われる。それぞれの敷地で確保してもらうことになると考えている。

(星加係長)

- ・ 目指すべき方向性と実際の運用とのアンバランスさがあり、確かに難しいところ。
- ・ ここは、この後の課題として検討しないといけないと思っている。必ず敷地内に確保しなければいけないということではなく、建築指導要綱にはそれ以外のときの対応を記載している。
- ・ まずは、駅前通りを歩行者優先、賑わいの創出という中での整理という形でやっていきたい。

(本田委員)

- ・ 過去に店の前に駐車場を設置していた頃、結構事故があったため、現在は安全面から止めさせないようにしている。そういった面からすると、現実的に難しいかもしれない。
- ・ 建築指導要綱とガイドラインの整合性については整理する必要がある。

(星加係長)

- ・ そこについてはもう少し考えていきたい。

(峠ヶ委員)

- ・ パース図でイメージができた分、気になる部分が出てきた。景観の中で音への決まりはないのか。
- ・ オープンスペースやフードトラックで賑わいができてくると、それぞれが音を出すと今後気になってくるかもしれない。

(本田委員)

- ・ ニセコひらふエリアで生活安全条例の中で、時間帯など音の制限はしていたと思われる。

(桜井室長)

- ・ ニセコひらふエリアで行っているのは、別の法令で整理している。
- ・ どこかの景観計画で何デシベルまで抑えるという記載がある計画があった。
- ・ 派手な色や看板や騒音についても景観計画の全体の中で言葉で方針的なものを書かせていただいている。

(峠ヶ委員)

- ・ 音は賑やかさが出て良くなることもある。以前、自分の店舗の向かいで外に向かって音楽を流している店があり、賑わいを感じるものだった。

(星加係長)

- ・ 前向きな発想として捉えることも重要な要素だと思う。賑わいのイメージは視覚だけでなく、聴覚や嗅覚など五感を全て感じられることが大事だと思っている。駅前通りはそういうエリアだと思っている。

(本田委員)

- ・ 住居と商業施設が混在しているところについて、夜音を出している商業施設が迷惑という話もある。今はないが、今後出てくる可能性はある。
- ・ 騒音とキッチンカーとプレハブについては、ニセコひらふエリアでは景観的にすごく苦労してきた。プレハブもキッチンカーも今はきれいな物が多くなってきたが、ある程度のルール作りが必要かと思う。

(辻井部会長)

- ・ 暮らしのマナーづくり、暮らしていくための維持管理を皆で気持ちよくやっていくために、今回は景観計画なので、それに合致しない部分も出てくると思うが、このガイドラインの中に商店街や町内会でルール作るというのはどこかで触れておいても良いかもしれない。
- ・ ごみ収集は駅前通りではどうなっているか。

(星加係長)

- ・ 駅前通りについては、個別回収である。

(辻井部会長)

- ・ ルールについては決めておいたほうが良いと思う。もしかすると景観とは別のこともかもしれないが、触れておいても良い。

3 その他

資料3 事前協議・行為の届出のフロー（イメージ）

(星加係長)

- ・ 現在も北海道の景観形成基準に基づいて届出をいただいているが、今後は倶知安町の計画に基づいて倶知安町が届出を審査することになる。
- ・ 通常の行為の場合だと、事前相談をしていただき、行為の届出をしていただくことになる。何か不適合があれば、勧告して変更し、良くなれば行為の着手という流れとしている。
- ・ 駅周辺エリアについては、規模の大きい建物や開発行為については、事前協議をルール化し、仮称

だが「デザイン調整会議」などを想定している。少なくとも大きいものについては事前に調整させてもらう形を取り、その後、地域への説明を開催してもらい、それから行為の届出をしてもらうことを考えている。

- ・ 内容によって不適合なものについては、法律では最終的に命令をすることができる。
- ・ 事前のデザインの調整会議については、ガイドラインの内容に沿って調整する。
- ・ その際に、ガイドラインの内容に厳しい部分が出てくるとも想定されるため、ガイドラインを柔軟に見直して、より使いやすいものにしていきたい。

<意見交換>

(辻井部会長)

- ・ 景観審議会の所掌事項の中で、「大規模建築物等の」というのは入っていなかったか。

(星加係長)

- ・ 現在入っていない。
- ・ どういう形で取り組むかは、何名か委員がいる中で、持ち回り制で委員が誰か入るというシステムが良いのではないかと考えている。

(本田委員)

- ・ デザイン調整会議は良いと思うが、運用をどうするかが重要となってくる。
- ・ 規模の大きい小さいはどのくらいのものを言うのか。どこで線引きがされるのか。
- ・ 例えば、宮武菓子店を建て直す場合、あれは小規模に当たるのか。今後運用する際に基準をしっかりと決めなければならない。
- ・ 基準もこれは絶対マストだと言うことがないと、主観で動くことになり、曖昧になってしまう。今後整理して行ったほうが良い。

(星加係長)

- ・ 今ある商店街の規模については、調整会議にかけることはないイメージしている。
- ・ それを超えるような、今までの街並みの雰囲気を変えてしまうような建物ができる場合は、会議にかけるなどを考えていきたい。

(桜井室長)

- ・ スーパーなど、大規模店舗級になると間違いなく協議の対象となる。

(星加係長)

- ・ デザイン調整会議にかけるものは届出対象行為の規模よりも、さらにもう一段階規模の大きなものとなる。住宅など小規模なものは基準を踏まえつつも、届出までは求めない。それを超える場合は届出をしてもらい審査する。その中でも周囲の景観に影響を与える規模の大きなものについては、第三者の目としてデザイン協議を行う形を考えており、三段階の構成になると考えている。

(本田委員)

- ・ ガイドラインに合った建物であればメリットがあるというような、倶知安型住宅のような飽きも必要になってくると思う。

(辻井部会長)

- ・ いただいたご意見の部分は反映していくこととし、基本構成としてはこちらで良いか。

- ・ 運用が大事だと話があったが、運営していく中で規模については一定程度整理が必要となる。
- ・ その中で町の皆さんとこれはこうあるべきだという、良い事例を積み上げて、良いガイドラインに育てていけたら良いと思う。
- ・ ガイドラインの運用後も、お住まいの方を中心に、関わっていただきたい。

(星加係長)

- ・ 今後、事務局で整理し、原案をまとめて、原案の段階で個別に皆さんのご意見を伺いたい。そうして、修正の機会を取りたいと思っている。
- ・ 実際の運用としては、来年の秋以降に計画施行となる。

(本田委員)

- ・ ガイドラインを展開するにあたって、議会にはどのようなアクションをしていくのか。

(星加係長)

- ・ 景観計画を作るにあたっては、条例の手続きも必要になってくる。
- ・ プロセスによっては結構なボリュームがあるので、ある程度早い段階で詰めていかなければならないため、まずは部会や検討会議のご意見の中で固めさせてもらい、その後議会にかけたい。

(辻井部会長)

- ・ 特に、プロセスも含めて重点地区の部会メンバーに対しては、情報提供を丁寧にしてほしい。
- ・ 多方面から色々のご意見をいただいた。大枠が今回をもって整理されたので、事務局の方で詳細の調整と計画への反映を進めていただきたい。

(星加係長)

- ・ 色々宿題をいただいたので、宿題を整理し次第、皆さんにご確認いただきたい。
- ・ 大きい事案があれば、部会長と相談した上で、どう対応するかを検討した上で、皆さんに連絡したいと思う。

4. 閉会