

倶知安町 観光地マスタープラン

2020年度 - 2031年度



4. 質の高い開発の誘導

① 現状の土地利用規制（都市計画法・景観法）

- 既存の都市計画法、景観法により開発基準が設けられているが、良好な景観を積極的に誘導する、または開発のボリュームをコントロールする観点からは不十分な点もある。

ひらふエリアにおける規制の概略

<都市計画法>

○準都市計画区域

- 容積率、建ぺい率、斜線制限、
接道義務

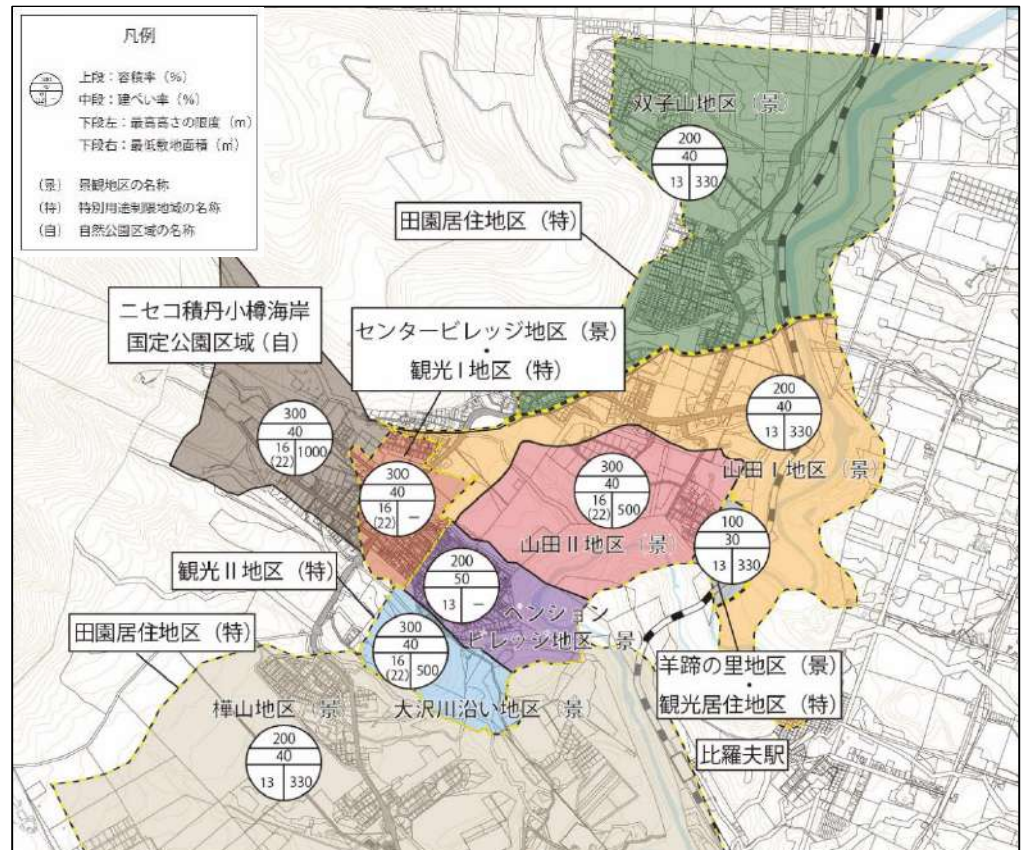
○特定用途制限地域

- 建物用途の制限

<景観法（景観地区）>

- 形態意匠の制限、最高高さの限
度、壁面位置の制限、最低敷地
面積

※一部がニセコ積丹小樽海岸国定公園区域のため、自然公園法上の制限あり



4. 質の高い開発の誘導

② ひらふエリアの景観デザインの特徴と課題

- ・ サービススケープの構築にあたり、その地域らしさの演出を強化する。
- ・ ひらふらしい景観を構成する要素は点在するが、全体としての統一感を醸成する。

ひらふエリア全体の景観特性

<良い点>

- ・ 建物の色彩に統一感が感じられる界限がある
- ・ 突出した高さの建物がない
- ・ エリア全体として緑が豊か
- ・ ひらふ坂の植栽（花）
- ・ 街並み越しに羊蹄山へのビュー

<改善が必要な点>

- ・ スケールオーバーの建物の存在
- ・ 1階部分の公開性（歩行者に対して開く）
- ・ ファサードのデザイン統一性
- ・ のぼり旗、看板の景観への配慮

景観のアクセントとなる植栽
(ひらふ坂)



統一感のある色彩の街並み



高さの統一感がある街並み
エリア内の緑の豊かさ



街並み越しに見える羊蹄山



店舗が設置するのぼり旗、看板



歩行者に対する外構の公開性



4. 質の高い開発の誘導

③ 開発規制面での課題

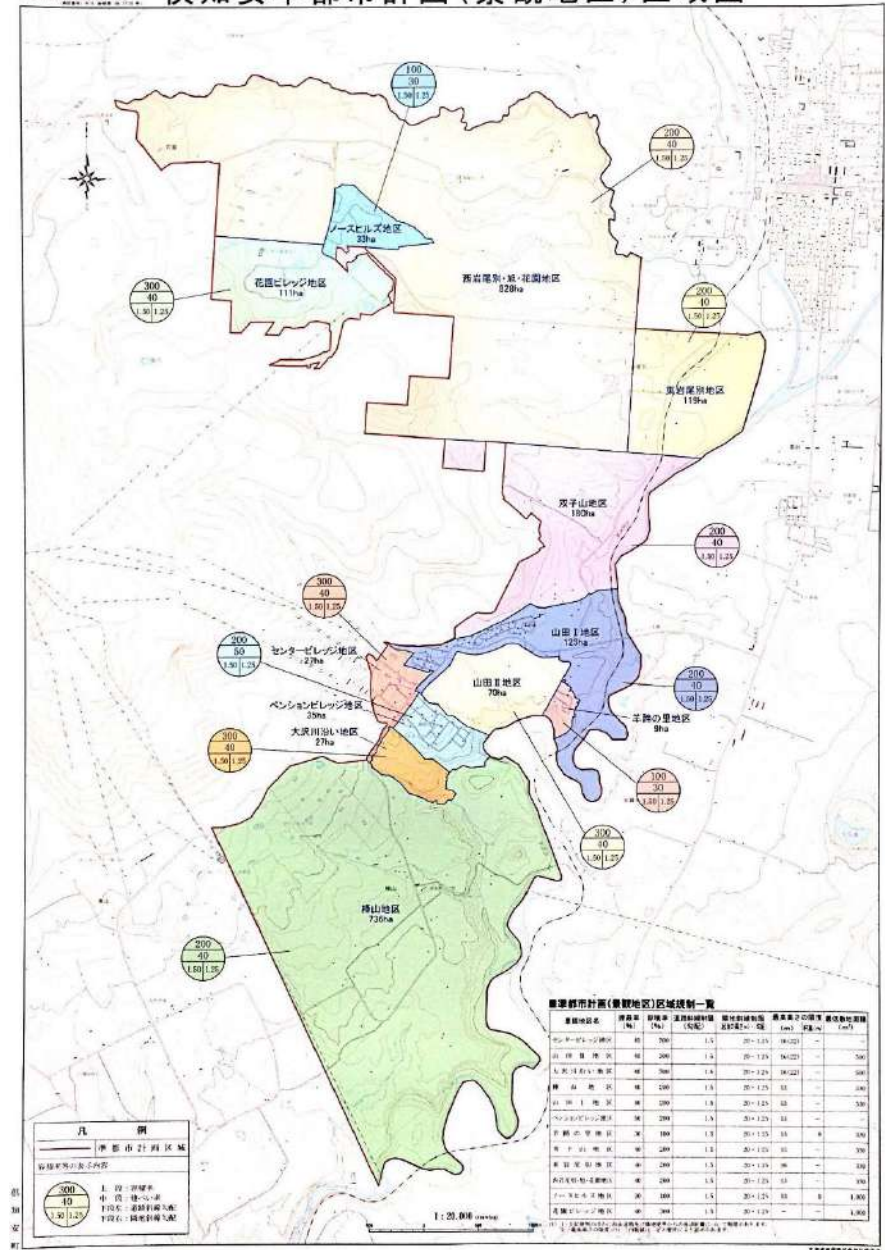
開発事業面

- 依然継続する高い開発圧力
- 交通や上水道などの開発容量に係る問題
- 開発事業自体を抑制（禁止）することはいできない
- 環境面、防災面での十分な配慮の必要性（技術的な問題）
- 駐車場の不足による道路・公共駐車場への負担増
- 海外投資家や事業者との共通理解の構築

景観・デザイン面

- 基準はあるが街並み等の「共通イメージ」が形成されていない
- デザインそのものをきめ細かく調整する方法がない
- 工作物・開発行為・屋外広告物については、独自基準が存在しない

俱知安準都市計画(景観地区)区域図



④ 開発コントロールの基本的な仕組み（観光視点からの提案）

- 国際的に評価されるリゾート地を形成するためには、良質な空間デザインを担保する「**ルール**」と開発・デザイン等の「**協議の仕組み**」が必要である。
- このような仕組みが不動産の価値を担保し、価値を共有できる投資を呼び込み、街の「**良い不動産ストック**」を形成することが可能になる。



カッパー・マウンテン（コロラド）



ベイルリゾート（コロラド）

4. 質の高い開発の誘導

④ 開発コントロールの基本的な仕組み（観光視点からの提案）

開発コントロール手法

開発密度と量のコントロール、環境への配慮のための手法

- ① 特定用途制限地域（都市計画法）
 - ・用途の制限
- ② 準都市計画区域（都市計画法）
 - ・容積、建ぺい、斜線制限
- ③ 開発許可制度（都市計画法）
 - ・造成等技術的基準
- ④ 指導要綱（倶知安町要綱）
 - ・駐車台数、落雪距離



都市計画法を活用した開発抑制の手法を追加検討する

現 状

景観とデザインをきめ細かく調整するための手法

- ① 景観地区（景観法）
 - ・形態・意匠、建物高さ、壁面位置等
- ② 協議手続き（景観条例）

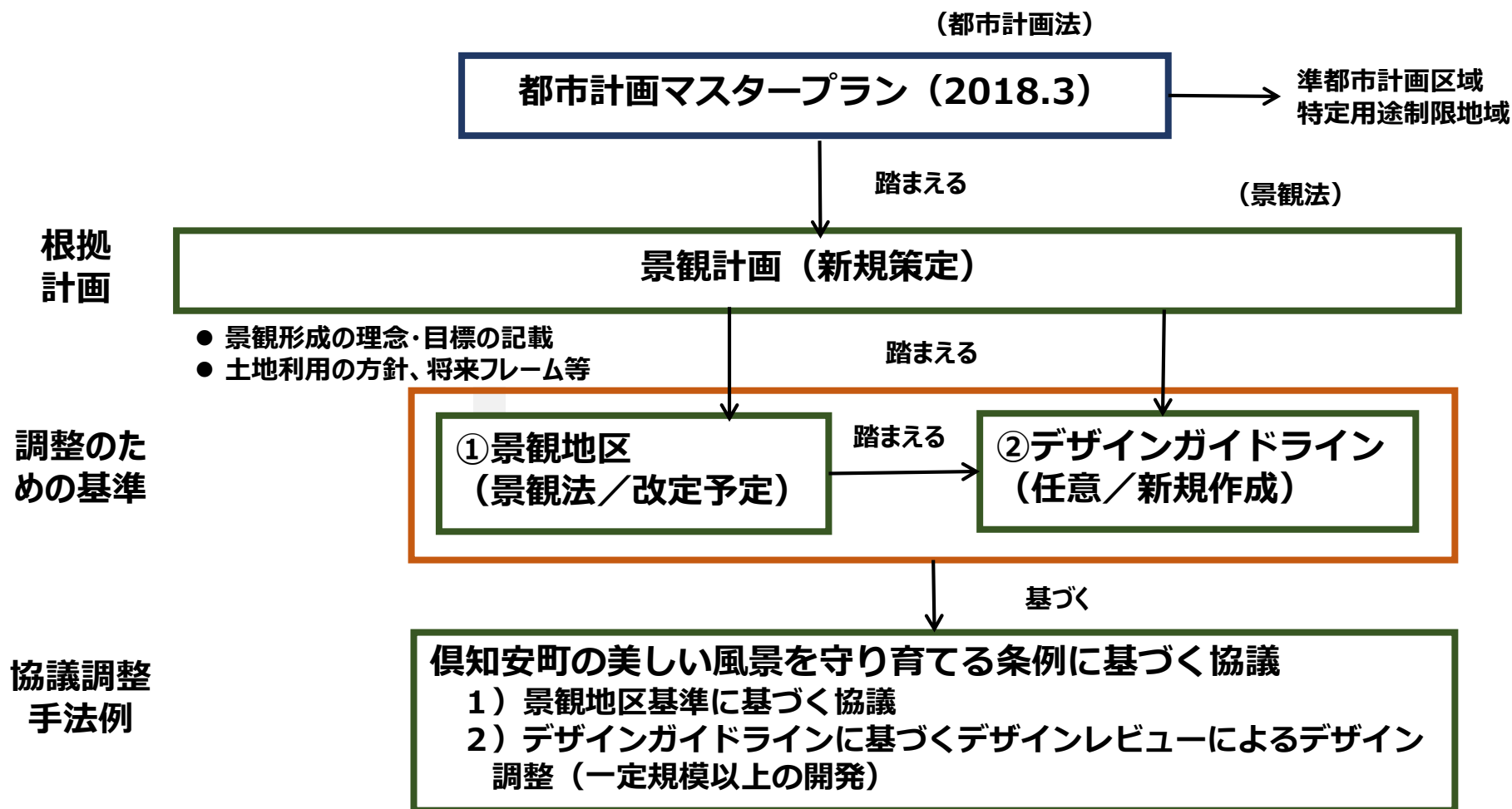


景観法及び倶知安町の美しい風景を守り育てる条例を活用した景観・デザイン調整の手法を追加検討する

追加検討事項

⑤ 開発事業の調整（計画及び協議調整の手法）

・ニセコひらふエリアの開発事業や屋外広告物の調整の根拠となる計画体系を以下の通り想定する。



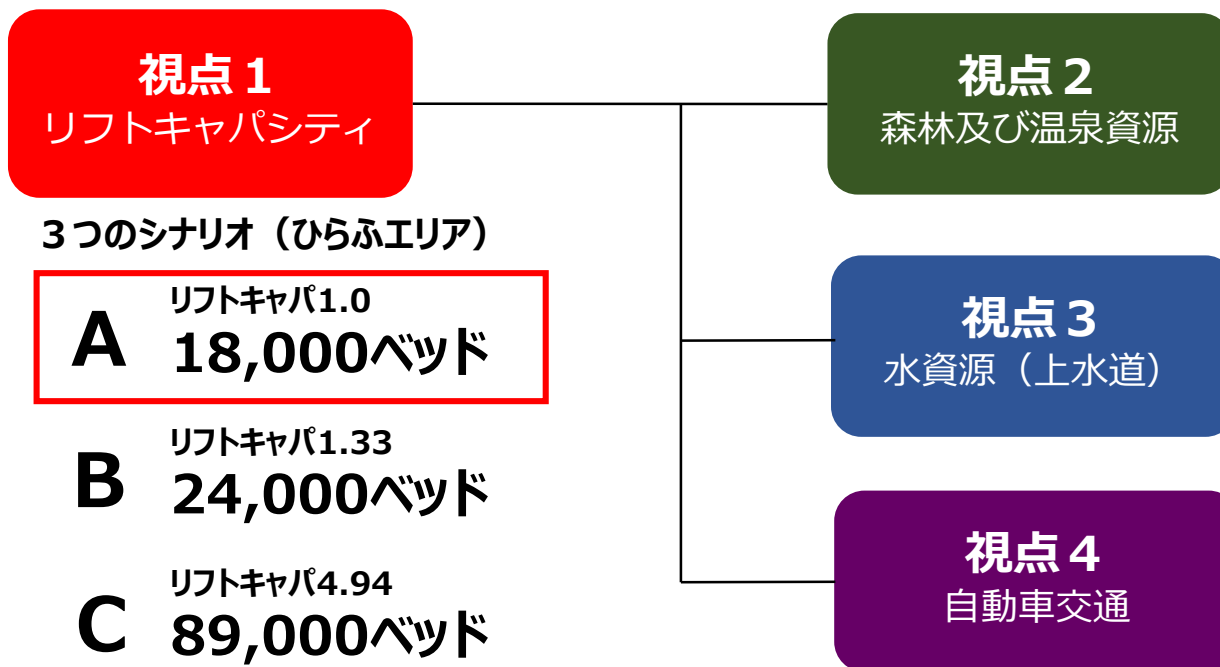
4. 質の高い開発の誘導

⑤ 開発事業の調整（開発・リノベーション誘導）

- 倶知安町がリゾート地としての環境及び景観の質を保ち、国際的に評価される地域としてブランド価値を保ち、高めていくために、特に開発の激しいエリアの開発総量を適切にコントロールする。
- 快適なリゾート環境維持の観点からリフトのキャパシティを主要な指標として、サブの視点を3つを掲げ、宿泊施設のベッド数のストック総量の上限の目安を示す。

<主要な指標>

<サブ指標>



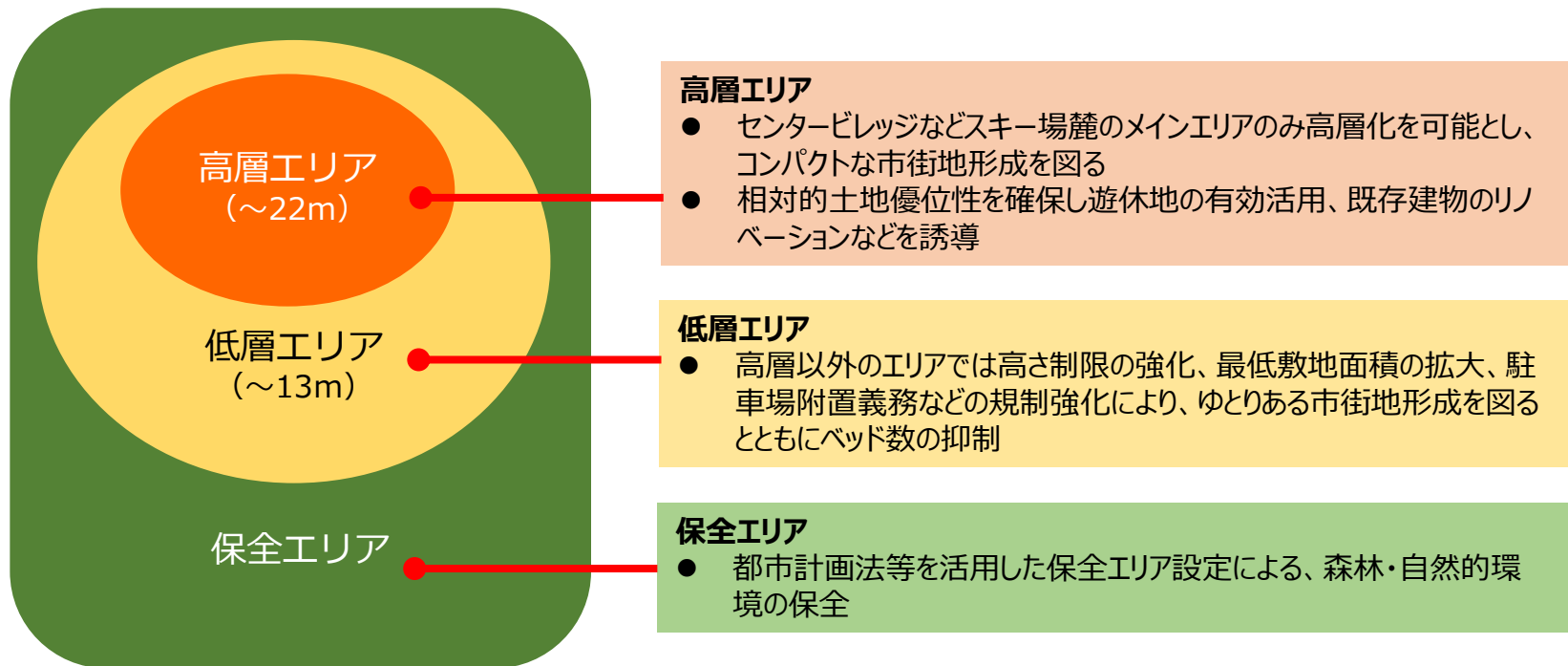
- ニセコエリアの自然環境及び温泉資源保護の視点から一定の抑制を行う考え方
- 北海道が具体の規制方法を検討中だがひらふエリアにおいては温泉資源の観点でこれ以上の温泉掘削はやや困難な状況
- 水資源保護の視点から一定の規制を行う考え方
- 現状の開発計画を超える場合、現在の供給施設では対応が困難になっている。
- 車両の流入による慢性的な交通障害の発生を避ける考え方。
- 駐車場の附置義務により、公共駐車場の混雑を抑制すると同時に、開発そのものを抑制することにより交通障害を防ぐ。

※海外のスキーリゾートにおいても、リフトキャパとベッド数がほぼ同等であることが一般的である

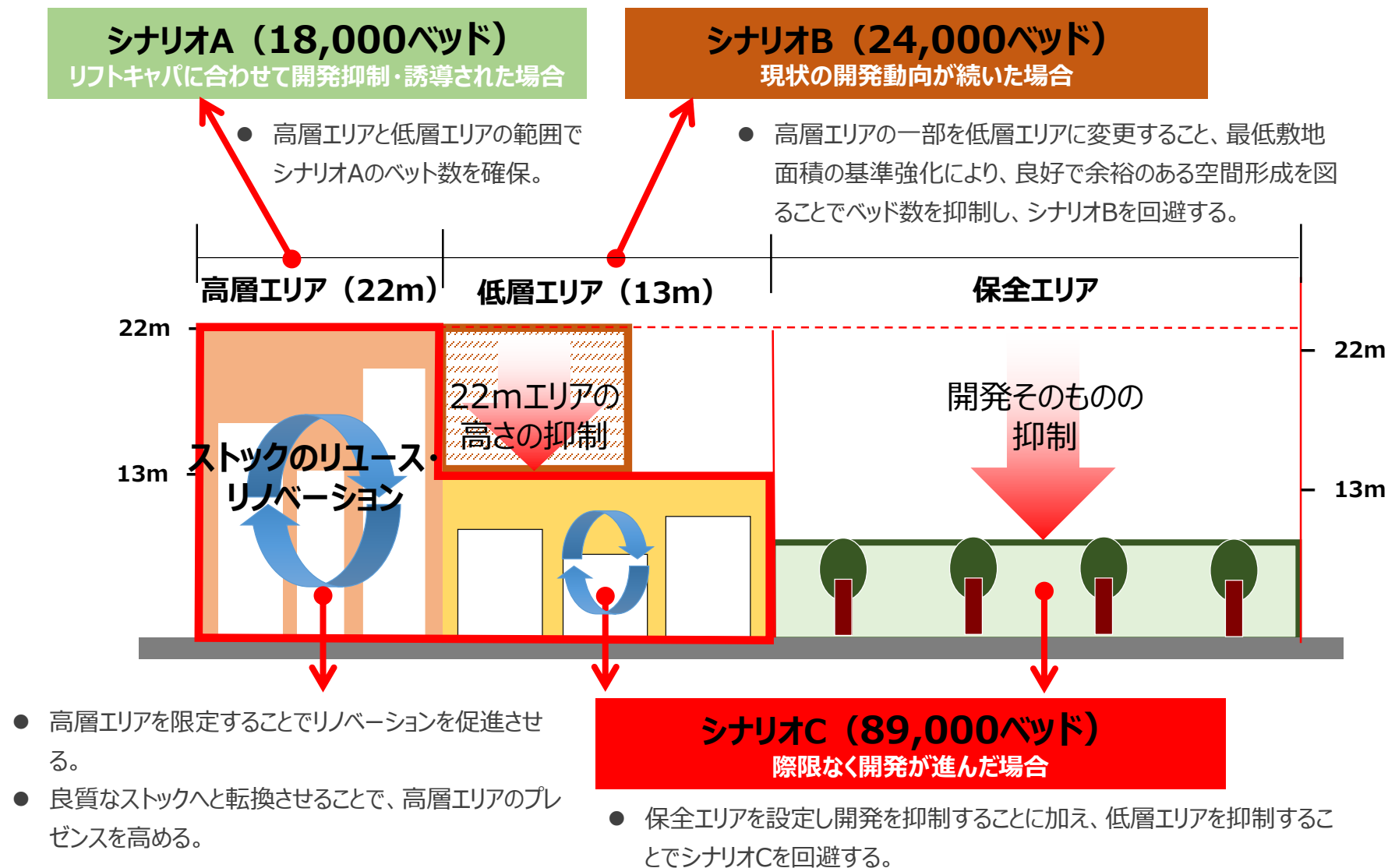
4. 質の高い開発の誘導

⑤ 開発事業の調整（開発密度の設定イメージ）

- 現状の緩やかな土地利用規制のみでは開発容量の設定を実現するのは困難である。
- そこで、以下のような密度概念を想定しそれを実現するための手法を導入することにより、より集約的な市街地を形成し、守るべき自然を守り、景観に配慮し、ブランド価値の毀損の回避を目指す。
- スプロール化の回避は、G20観光大臣会合で議論され、「北海道倶知安宣言」でうたわれている、持続可能な観光にも資するものである。



⑤ 開発事業の調整（エリアの価値を高めていくための戦略的思考方）



4. 質の高い開発の誘導

⑤ 開発事業の調整（規制手法）

- 開発容量を設定し、実際に新規開発を抑制するためには法に基づく規制が必要となる。
- しかしながら現状は準都市計画区域であることから規制そのものには限界がある。
- そこで下記の通り、いくつかの手段を想定し、現実的に実行可能な手法について十分に検討した上で、実行していくことが考えられる。

<手法 1> 現状の準都計のまま対応



- 現状の準都市計画区域の中に、保全的な規制を可能な限り適用する

規制手段

- ① 景観地区の規準強化（都市計画法・景観法）
- ② 特定用途制限地域の見直しや用途地域の設定（都市計画法）
- ③ 温泉掘削規制（道温泉資源要綱）

開発事業への条件付け

- ① 開発負担金（町指導要綱等）
- ② 宿泊施設の駐車場義務付け・バリアフリー化（町指導要綱等）

<手法 2> 非線引都計に変更して対応



- 非線引き都市計画区域に変更し、地区計画等を活用することにより開発規制の法的根拠を強化する
- 中長期的視点で検討すべき手法

規制手段

- ① 景観地区の規準強化（都市計画法・景観法）
- ② 特定用途制限地域の見直しや用途地域の設定（都市計画法）
- ③ 地区計画（土地利用方針及び用途制限により規制）
- ④ 緑地保全地区等の指定（都市緑地法）
- ⑤ 温泉掘削規制（道温泉資源要綱）

開発事業への条件付け

- ① 開発負担金（町指導要綱等）
- ② 宿泊施設の駐車場義務付け・バリアフリー化（町指導要綱等）

4. 質の高い開発の誘導

⑥ デザイン誘導の仕組み（I デザインガイドライン）

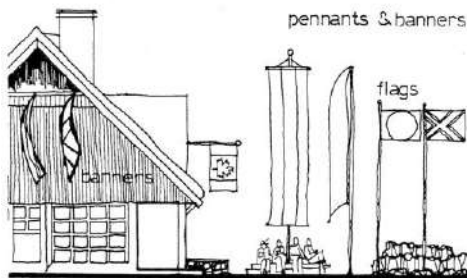
- 海外事業者による開発も多いひらふエリアでは、目指すべきまちの姿について明文化するだけでなく、イメージをビジュアルで表現し共有することが必要。
- 良好なデザインの方方向性を示すとともに、ひらふエリアに相応しくないデザインについても併せて明記することで、統一感のある景観の形成を目指す。

デザインガイドラインにより守り育てる ひらふエリアの景観特性イメージ（案）

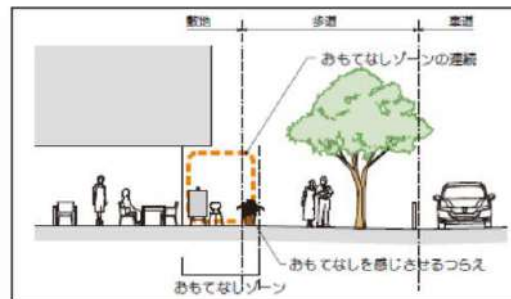
- 来訪者がそぞろ歩きをして楽しめる歩道、足元空間の充実
- アクセントカラーの採用（赤系など）、植栽の設置などひらふ、北海道らしさを感じられる要素の採用
- 通り沿いの滞在空間は羊蹄山を含めた眺望を意識した設えとする
- 屋外広告物の色彩は景観に配慮したものとする

……etc

デザインガイドラインで示す目指すべき方向性イメージ
（Whistler village design guidelineより引用）

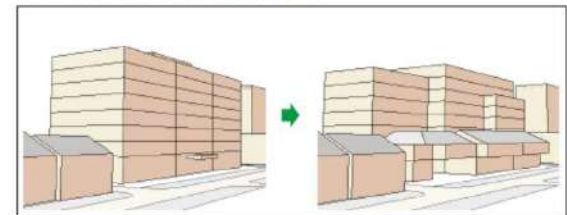


デザインガイドラインで示す目指すべき方向性のイメージ
（長野表参道景観ガイドラインより引用）



デザインガイドラインで示す相応しくないデザインのイメージ
（長野表参道景観ガイドラインより引用）

- 外壁面の分節化
 - ・街並みに圧迫感を感じさせる大きく単調な壁面はつくらないようにしましょう。壁面は分節化し、出来る限り凹凸のあるデザインを考えましょう。

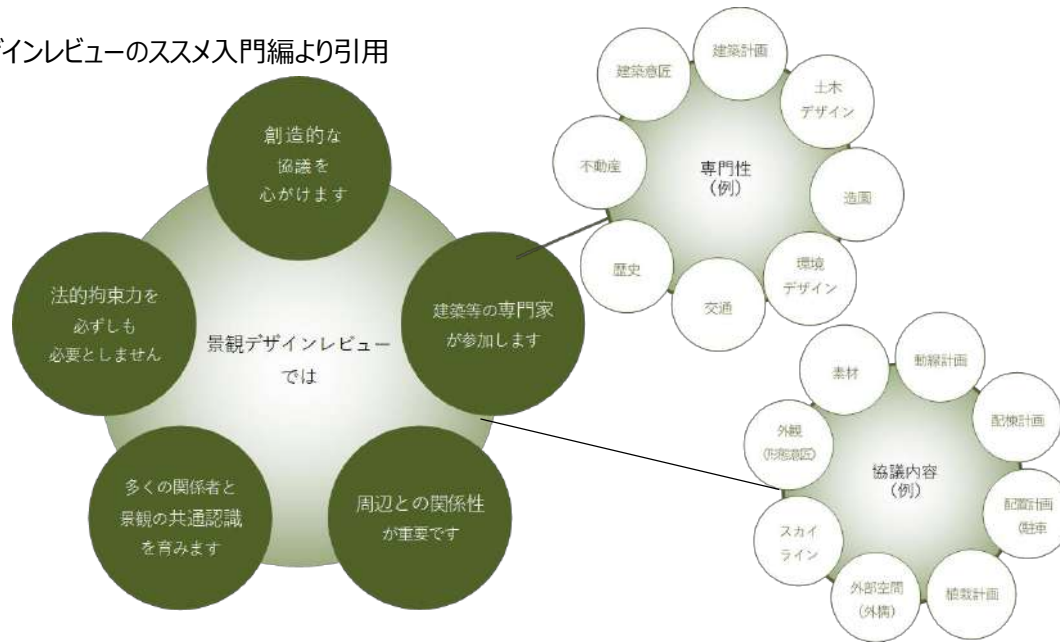


4. 質の高い開発の誘導

⑥ デザイン誘導の仕組み（Ⅱデザインレビュー）

- ・ 目指すべきまちの姿の実現に向けた、実質的な議論と調整の場を設置
- ・ 地域特性を理解した建築家やデザイナーの参加を促すことが必要。
- ・ エリマネ組織など住民が継続してデザイン誘導に関与できる体制を構築。

景観デザインレビューのスズメ入門編より引用



倶知安町でデザインレビューを実施する場合に対象とする開発事業（例）

- ・ 用途が「宿泊施設（旅館、ホテル、コンドミニアム）」「飲食店」「店舗」のうち、開発規模が表内のいずれかに当てはまるもの

開発区域	・ 3000㎡を超える敷地
建物高さ	・ 10mを超える建築物
延べ面積	・ 1000㎡を超える建築物

4. 質の高い開発の誘導

デザインレビューの会議の様子（公共施設の事例）



⑦ 景観形成に向けたロードマップイメージ

- 開発の規制に関する検討と並行して、俱知安町の景観について目指すべき目標を明確化するために景観行政団体への移行と「景観計画」の策定が必要。

景観計画の検討

○景観計画と並行して取り組むこと

緑の基本計画の検討

準都市計画区域の拡大の検討

景観地区の見直し検討

景観地区内の工作物・開発行為の制限条例化検討

駅周辺での緑化地域・高度地区の検討

※スケジュールは想定であり、
現況調査の結果や関係機関の
調整により変更する可能性がある。

○景観計画策定後に取り組むこと

屋外広告物条例の検討

無電柱化推進計画の検討

特定用途制限地域の検討

観
光
MP
策
定