

『駅周辺』における 街なみガイドライン 懇談会



令和4年2月18日

倶知安町まちづくり新幹線課

倶知安町の景観・・・



美しい風景だけが景観ではない・・・生き生きとしている人の姿・行動が「美しい景観」

理念・基本方針① 景観計画（素案）

四季折々に豊かに表情を変える自然の上に、農林業をはじめとした産業が発展し、倶知安に暮らす、倶知安で営む人々が生き生きとしている姿が、この町の「美しい景観」となります。

私たちの心のよりどころであり、彩り豊かな自然を象徴する「羊蹄山」に見守られ、いつまでも大切にしながら、今よりも暮らしに豊かさを感じて発展していくよう、互いに支え合い、未来へつないでいくことを目指します。

基本理念

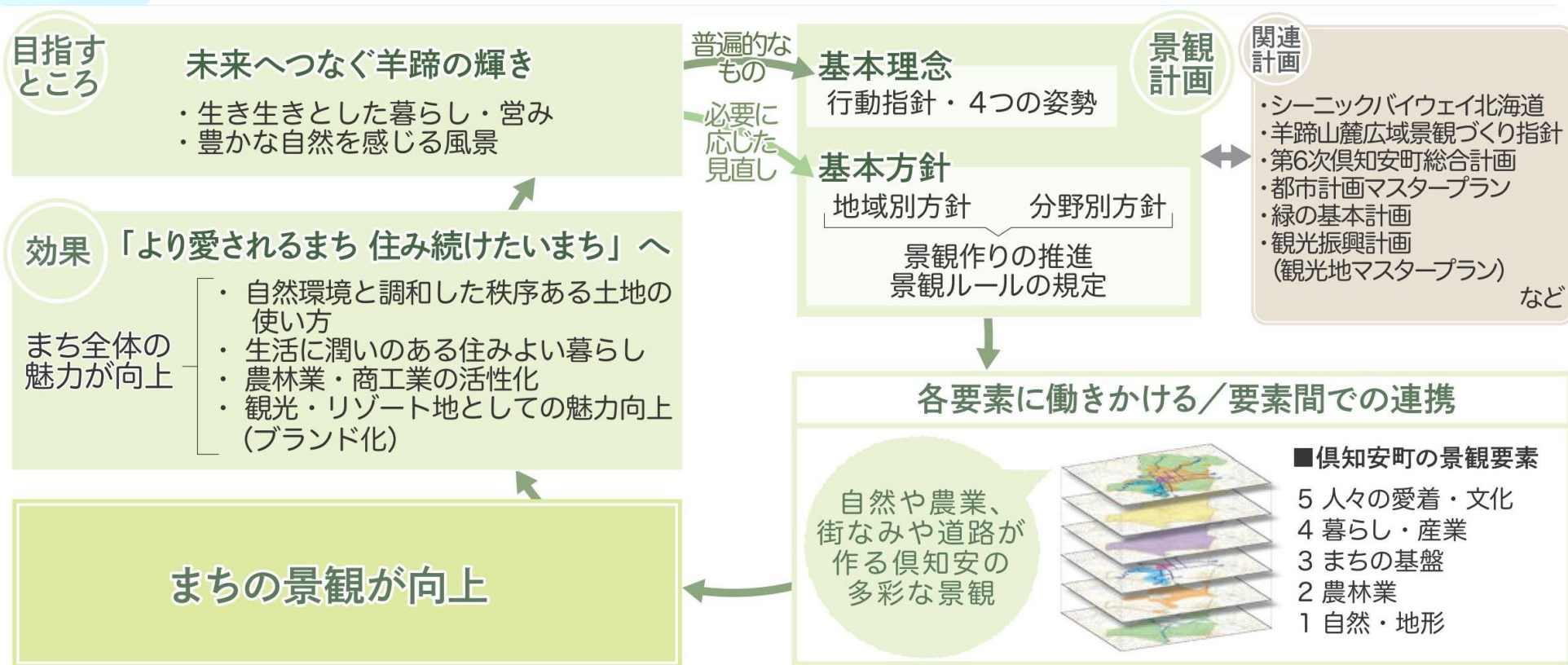
未来へつなぐ 羊蹄の輝き

「羊蹄の輝き」・・・羊蹄山によって作られた倶知安の地形や自然環境のもとで暮らす・営む人々が生き生きとしてとしている姿。
また、四季折々に豊かに表情を変える羊蹄山の姿。

理念・基本方針② 景観計画（素案）

行動指針 行動のための4つの姿勢	基本方針	景観まちづくりの取り組み
先人から受け継いだこの大地を大切にし、 愛着と誇りを育み、次の世代につなげる	豊かな緑と水を いかす	● 身近にある自然にふれる機会の創出 ● 自然環境に対する保全活動の推進
	四季折々に 表情を変え、 営み豊かな農林業	● 農林業に関する情報発信および啓発 ● 農業環境や地域資源の適正な維持管理につなげる取り組みの促進 ● 森林資源の循環利用の推進
	住みよい生活環境と 潤いのある 都市づくり	● 生活環境の向上につながる景観づくりの推進 ● 地域特性に対応した魅力的なまちづくりの推進 ● 自然環境と農業風景を活かした沿道景観づくり
	産業や人の営みを 感じる資産の魅力を 高める	● 自然環境を生かした持続可能なリゾート景観の形成 ● 交流を通じた景観形成の促進 ● 景観資源の魅力発信 ● 暮らしに豊かさ、賑わいにつながるまちづくり
	育んだ地域への 愛着を次の世代に つなげる	● 一人一人の美しい行動による景観文化の形成 ● 町民の意識向上につながる取り組みの推進 ● 景観まちづくりの次世代を担う人材育成

景観まちづくりの効果 景観計画（素案）



地域区分【ゾーニング】と方針 景観計画（素案）

●市街地域

- ・緑化や地域の清掃活動等による良質な暮らし
- ・雪処理に対応できるゆとりある住環境
- ・圧迫感を抑え、潤いを感じ
る幹線沿道の街なみ
- ・居心地の良い公園等の施設

●駅周辺重点地域
別ページ

●リゾート景観重点地域

『自然豊かに四季を通じた魅力あるリゾート空間』

- ・景観地区を定め、建築物等の規制による景観コントロール

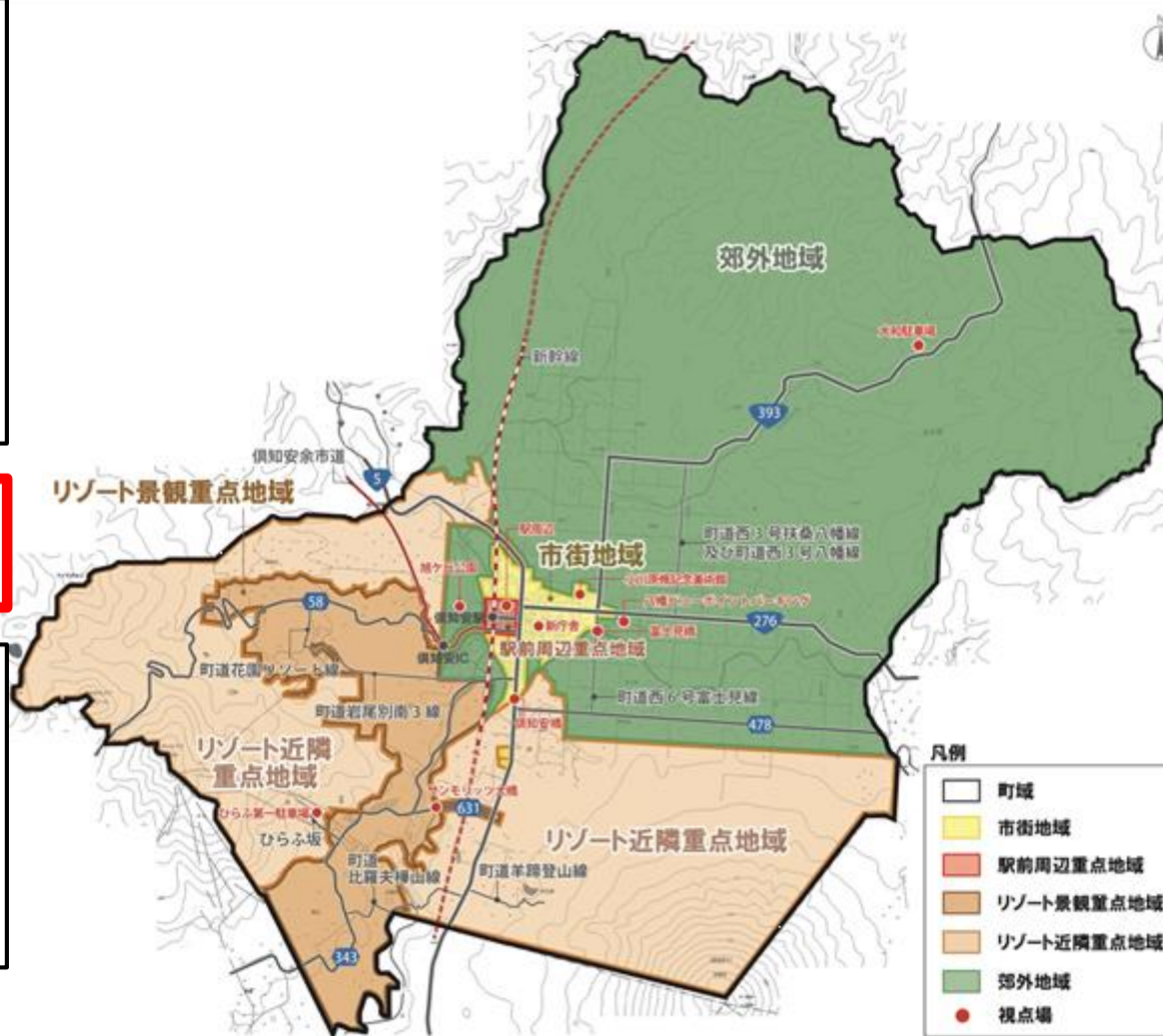
●郊外地域

- ・豊かに広がる森林・農地の保全
- ・幹線道路における山なみや宮農風景を大切にしたい景観づくり

●リゾート近隣重点地域

『羊蹄山とニセコ連峰へ
いざなう、自然と暮らしの
共生空間』

- ・リゾートエリアと切り離れた地域
- ・なりわいと暮らしの維持を基本とした土地利用
- ・羊蹄山等の眺望と自然景観を重視



全地域図

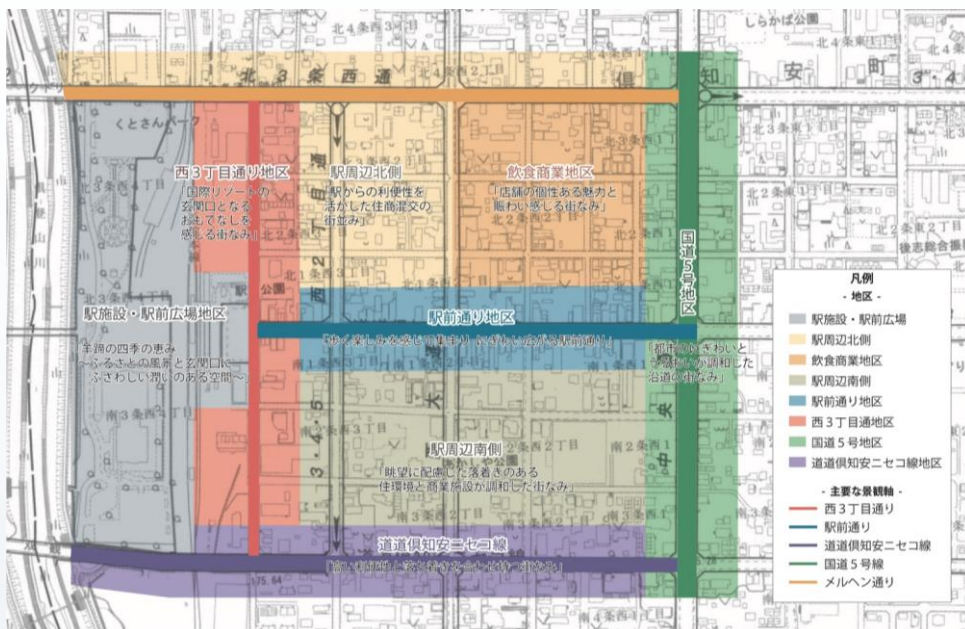
駅周辺重点地域について①

俱知安の中心市街地として地域の人が日常的に集い、来訪者が行き交います。誰もが居心地よく憩い「またここに来たい」と思える空間づくり、利便性高くにぎわいのあるまちづくりが求められます。

地域の人々などが交流するなかで互いに思いやりを持ち、魅力ある空間づくりに取り組むことがこの地域のテーマとなります。

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

地域特性に応じて8つのエリアに分類し、それぞれのエリアに合わせた景観形成を進めます。



駅周辺重点地域について②

景観づくりを進めるイメージ

建築物・工作物・造成行為 など

敷地の管理 など

届 出
(一定規模以上)

- ・ 配置
- ・ 規模（高さなど）
- ・ 色彩、形態

ガイドライン

地域性を踏まえた
積極的な景観づくり
として推奨すべき
取り組み・配慮を示す

日ごろの活動

- ・ 緑化
- ・ 清掃
- ・ . . . など

誘 導

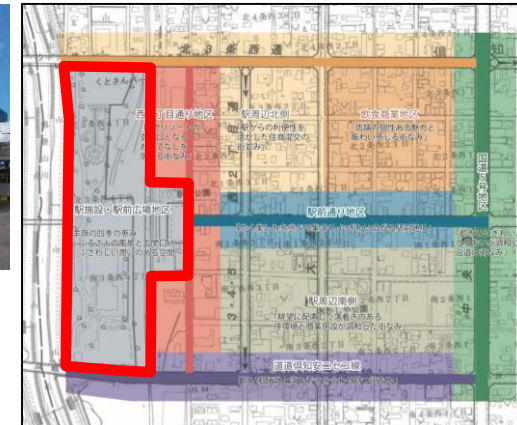
- にぎわいにつながる街なみ
- 羊蹄山などの風景との調和
- ・ . . . など

形 成

- うるおいのある雰囲気
- 魅力ある沿道の景観
- ・ . . . など

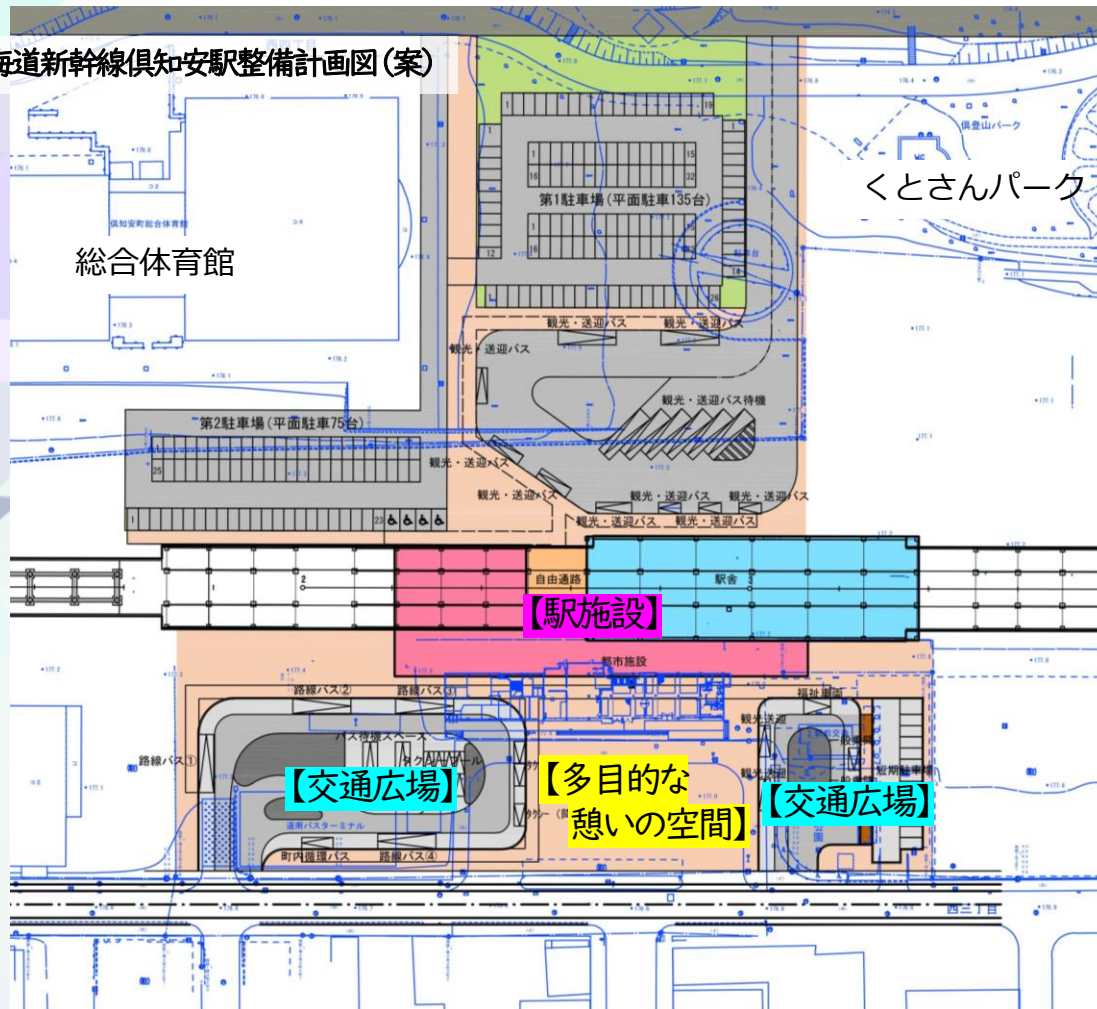
駅施設・駅前広場地区

主に公共主体で整備していきます



「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～」

北海道新幹線倶知安駅整備計画図(案)



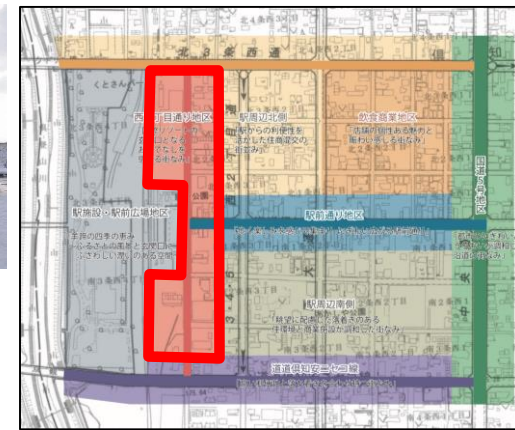
■西側エリア(倶登山川方面)

- ◆くとさんパークと連動し、山並みへの眺望を大切にした空間

■東側エリア(駅前通り方面)

- ◆【交通広場】
 - ・利便性が高く、人の動線を考慮した空間づくり
- ◆【多目的な憩いの空間】
 - ・緑の演出によるおもてなしの雰囲気の創出
 - ・人々が滞留し非日常の賑わいが生まれる空間づくり
- ◆【交通広場】【多目的な憩いの空間】
 - ・駅前通りへ人々を導く空間づくり
- ◆【駅施設】
 - ・羊蹄山を望む視点場の確保
- ◆【駅施設】【多目的な憩いの空間】
 - ・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

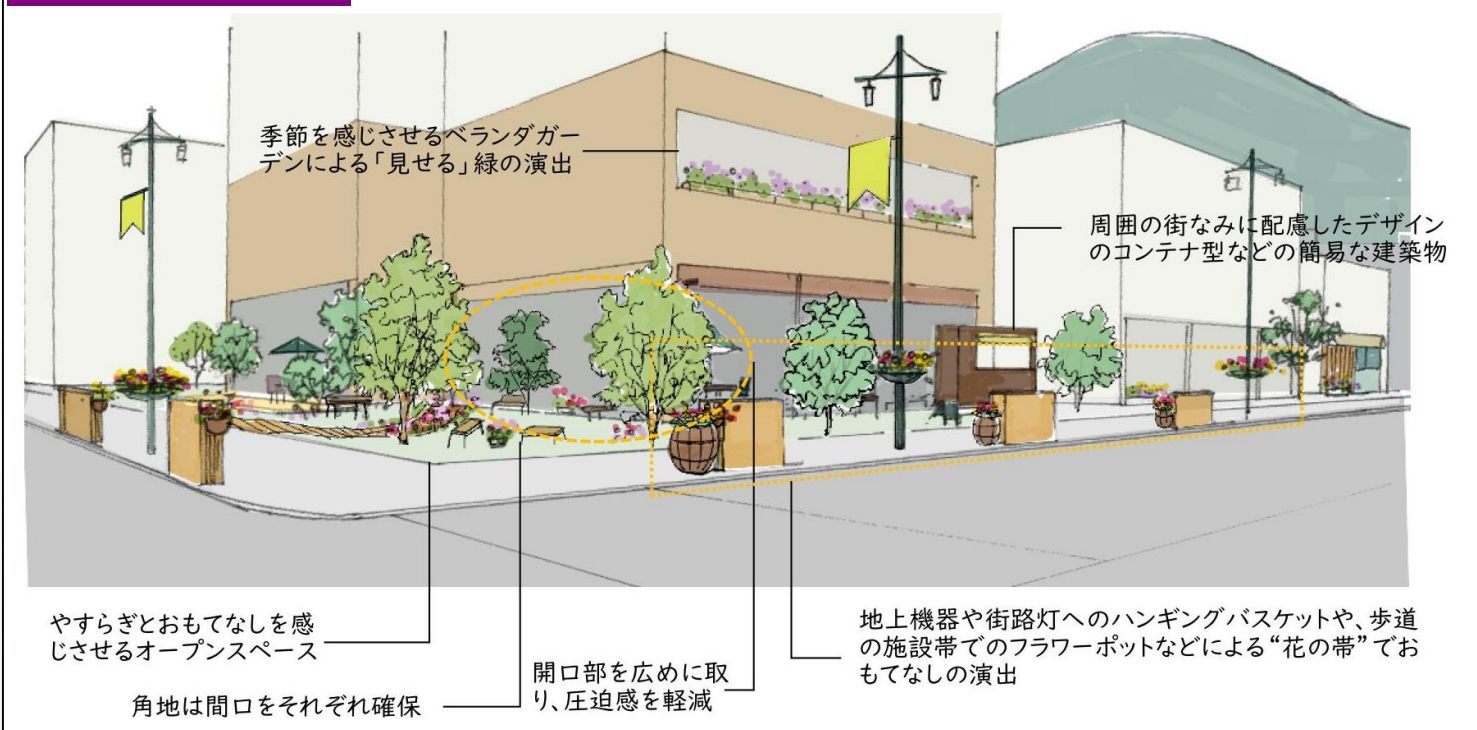
西3丁目通り地区①



「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」

- ◆【通り全体】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
- ◆【通りの南側】駅施設（視点場）からの羊蹄山の眺望への配慮
- ◆【通りの北側ほか】来訪者の利便性にも対応した中高層を許容した街なみ

ガイドラインイメージ図

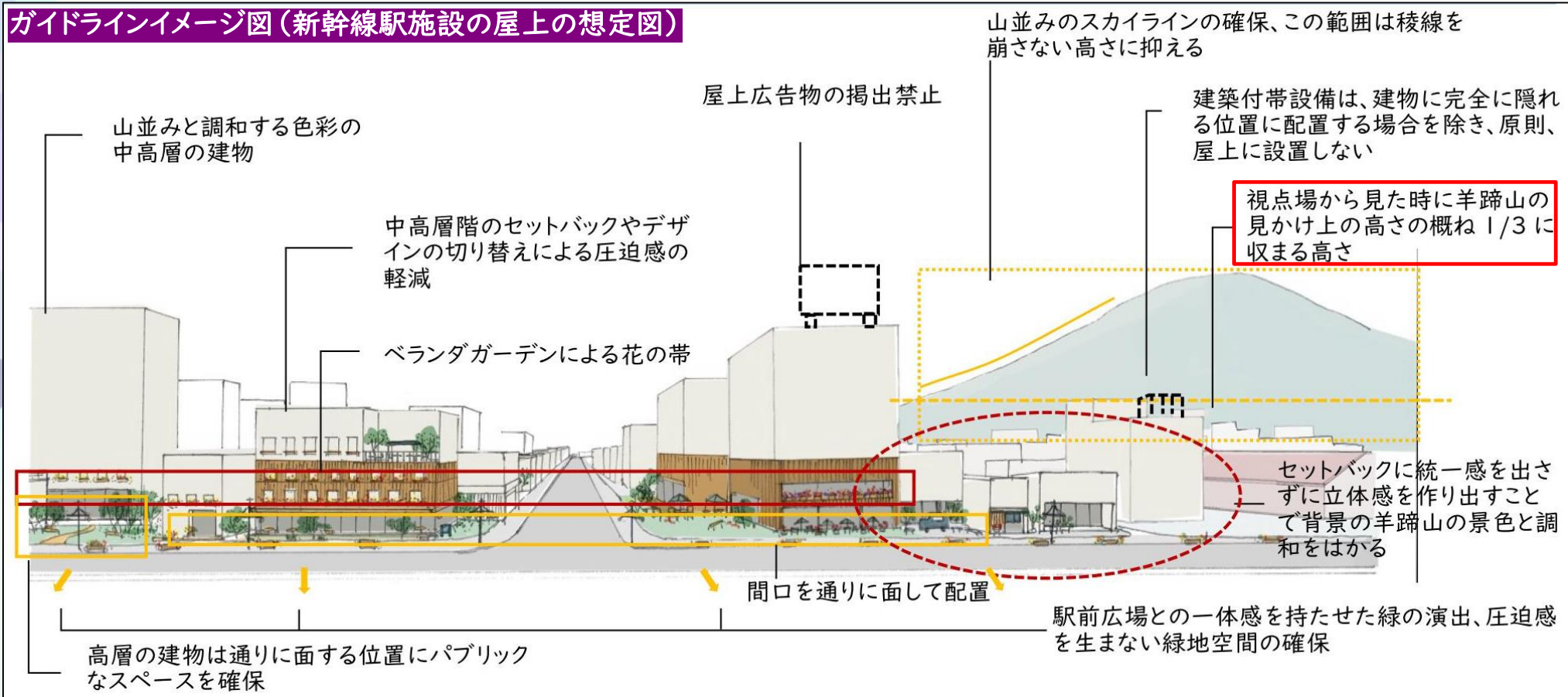


西3丁目通り地区②



「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」

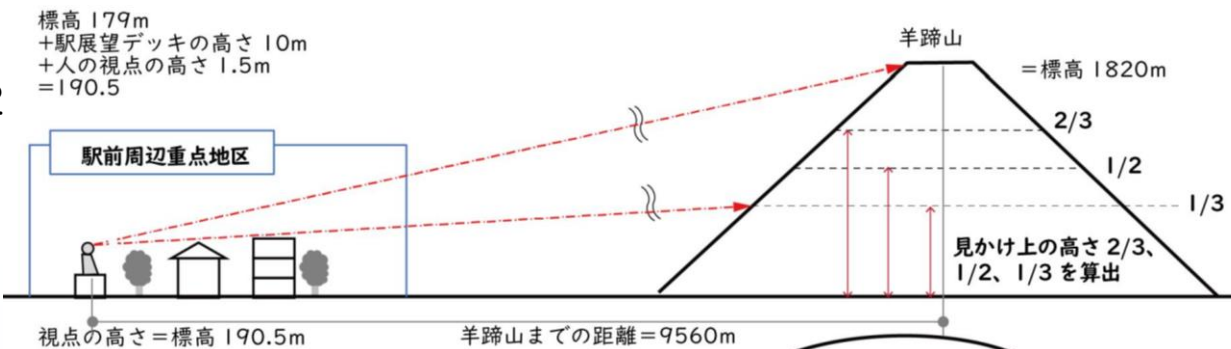
ガイドラインイメージ図（新幹線駅施設の屋上の想定図）



西3丁目通り地区③～駅施設からの羊蹄山の眺望確保

■駅施設からの建物の高さで羊蹄山への眺望のシミュレーション

視点場からの建物の高さについて、羊蹄山の見かけ上の高さを「3分の2まで」「2分の1まで」「3分の1まで」の3パターンを設定し、それぞれ最大限の高さで建物を建てた場合のイメージを作成



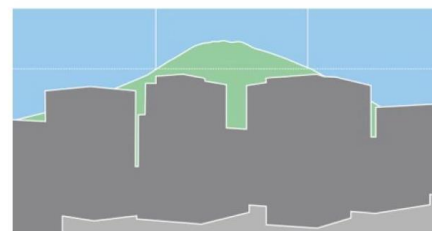
【色面による比較】



3分の1以下



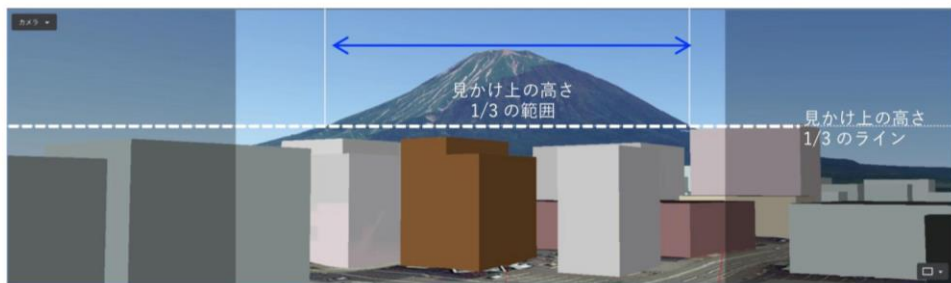
2分の1以下



3分の2以下

【見かけ上の高さ 3分の1 以下の場合】

羊蹄山への見通しがあり、手前の建物の圧迫感も軽減されている。既存建物の高さが見か 3分の1程度となっている。



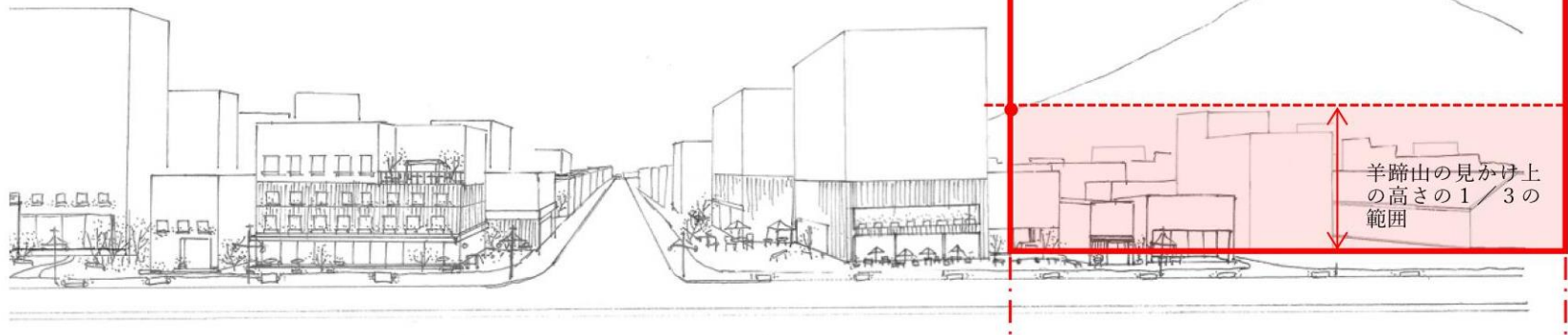
見かけ上の高さ 3分の1 以下の場合が、羊蹄山と空が作り出すのびやかなスカイラインに目が行きます。
羊蹄山の見かけ上の 3分の1 以下の高さや範囲で建物や工作物に関する配慮を行うことで、羊蹄山らしさを守り、羊蹄山への眺望を大切にすることができます。

西3丁目通り地区④～駅施設からの羊蹄山の眺望確保

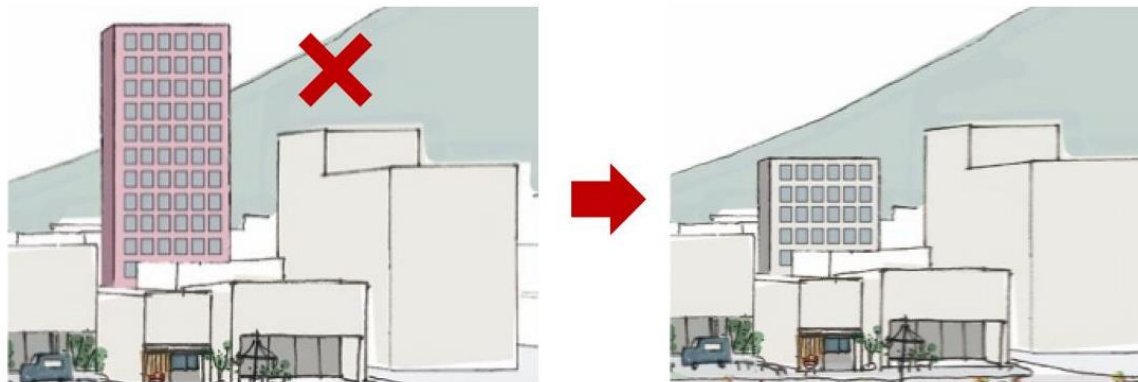
ガイドライン→

羊蹄山の見かけ上の高さの1/3より低い稜線に位置する建物は、高層も許容する。ただし、羊蹄山の見かけの高さを超えるような主張はしない。羊蹄山の景色との調和（セットバックや外壁のデザイン）に相当の配慮が求められる。

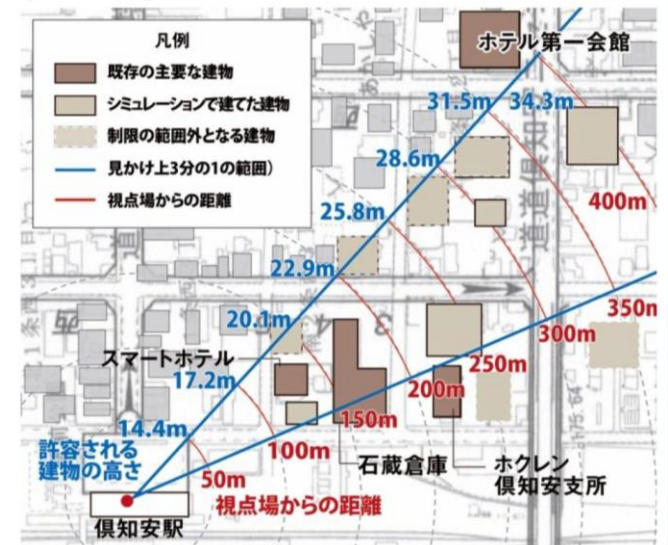
この範囲内の建物は、羊蹄山の標高の概ね1/3となる見かけ上の高さとする。ただし、1/3を少々超えるものがあっても許容するが、建物内でのセットバックなどの立体感を出すこと、及び稜線を分断しないものとする。



羊蹄山への眺望に対する範囲や高さの捉え方 イメージ図



羊蹄山の稜線を崩さない建物の配置・規模



西3丁目通り地区⑤～建物の高層化を想定する地域

駅前広場（東側）に隣接する南北のエリア
西3丁目通りの北側エリア

- ・駅施設からの羊蹄山の眺望に対し直接的な配慮を伴わない
- ・駅からの利便性の良い位置にある

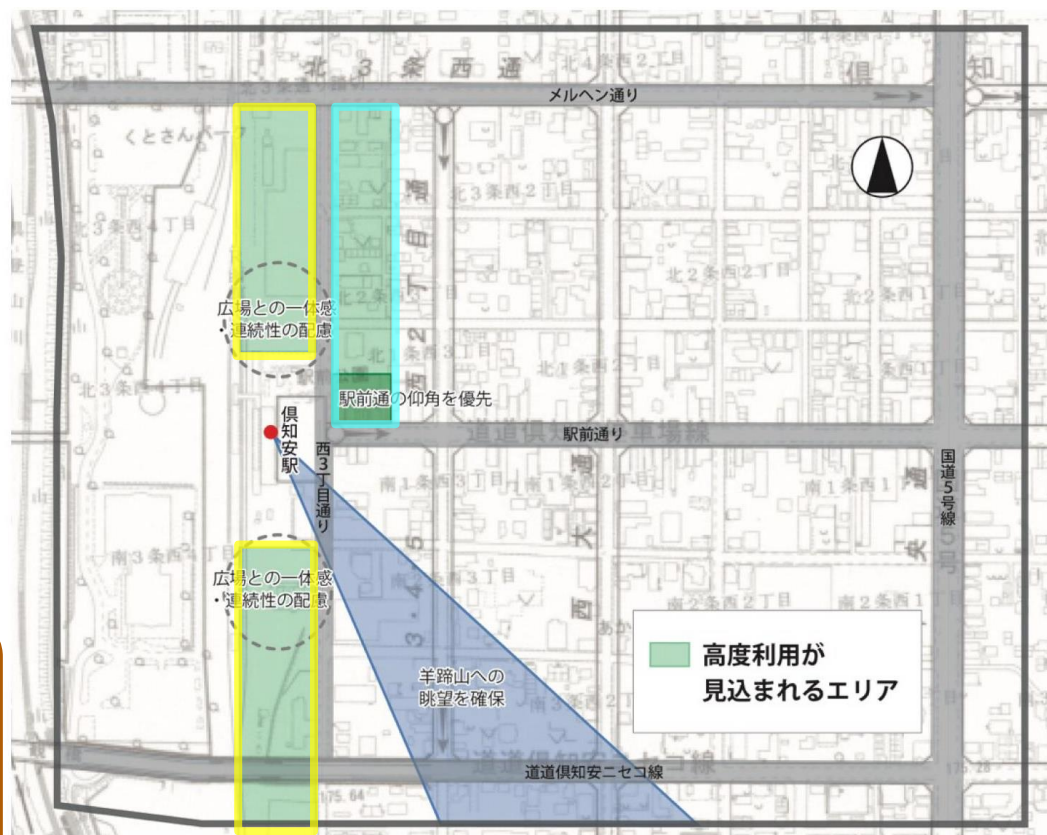


建物の高層化が見込まれる。



ガイドライン

- ◆高層化は、街なみに対して突出した印象にならない配置・規模
- ◆通りの魅力を高め、圧迫感を軽減するため、通りに面する位置にパブリックなスペース
- ◆駅前広場（東側）に隣接する南北のエリアは、駅前広場側に重点的にスペースを確保し、駅前広場との一体感、連続性

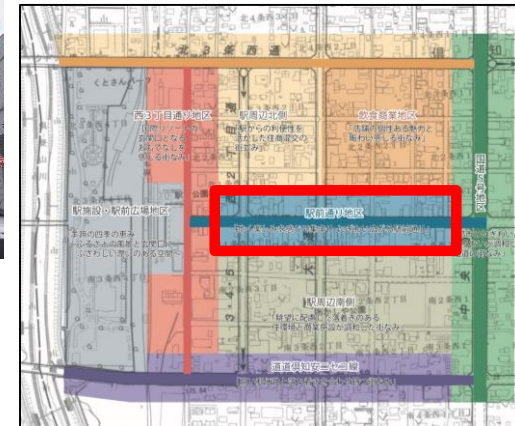


高度利用が見込まれるエリア



パブリックなスペースの確保のイメージ

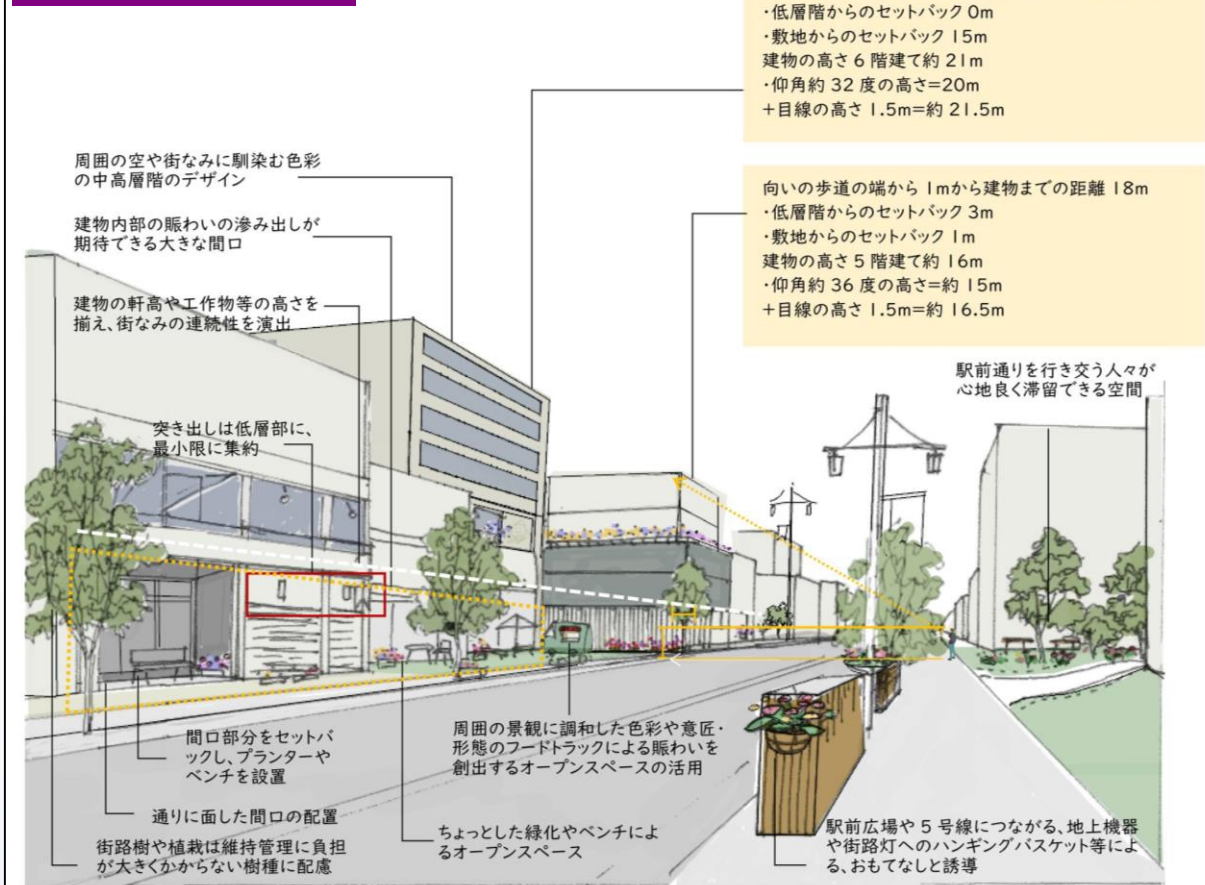
駅前通り地区①



「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
- ◆空への広がりのある明るい道路空間の確保
- ◆歩行を促す賑わいがあり居心地の良い空間づくり
- ◆統一感のある街並みづくり

ガイドラインイメージ図



駅前通り地区② ～通りの街並み・明るい空間の確保

現在の駅前通りの建物は高さ10m程度 ($D/H=2$) であり、通りに圧迫感が少なく十分にスカイラインが確保
一方で、今後、容積率を満たすような高層化も期待。

通りに圧迫感を与えず、スカイラインを感じられる街並みの確保
※視界に“空”が見えるのは仰角40度以下といわれている

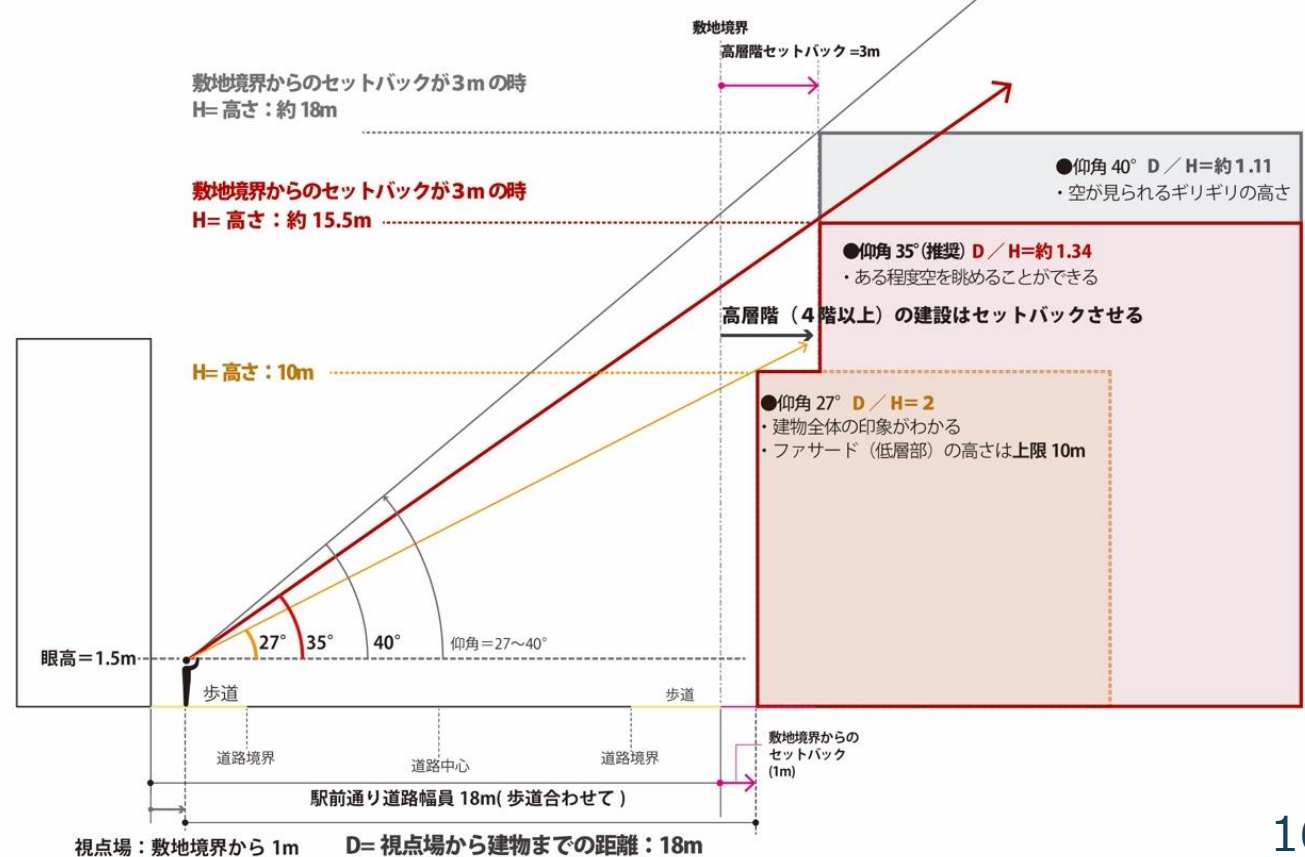
ガイドライン

- ◆建物の前面（ファサード）は高さ10m以下
- ◆10m以上の中高層階は、前面道路から3m以上セットバックした位置からとし、かつ、仰角35度程度
- ◆道路から概ね10m以上のオープンスペースを確保し、賑わい創出の効果が期待できるスペースの活用をする場合は、仰角40度まで

<仰角の取る位置>

前面道路の反対側の境界線から1m
歩道側の位置に目線の高さ1.5mから

仰角による高さ制限のイメージ



駅前通り地区③ ～通りの街並み・明るい空間の確保

■駅前通りにおける仰角による高さ・ボリュームのシミュレーション

敷地面積: 662.48㎡ ※標準的な区画の2間口分(18.2m×36.4m)

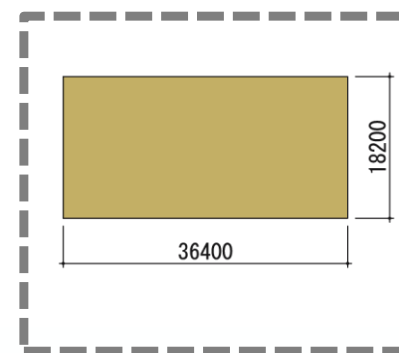
●現行ルール

用途地域: 近隣商業地域(建ぺい率80%以下、容積率300%以下)

落雪飛距離の確保(無落雪屋根の場合: 離れ=高さ÷7)

●シミュレーションのルール

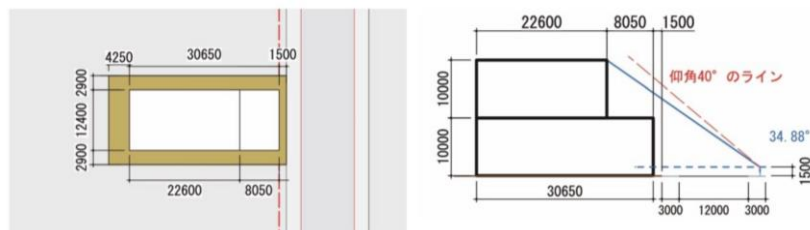
10m以上の中高層階を設ける場合は前面道路境界から3m以上セットバック



●高さ10mのファサードを生かして仰角35度以下

低層階を設け、中高層階を3m以上後退させる場合、容積率300%を使い切れる。

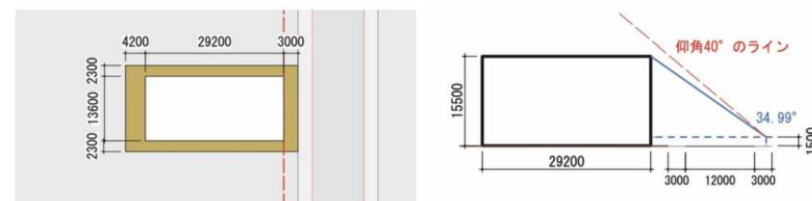
高さ: 20m(6階建て相当) 建蔽率: 57.39% 容積率: 299.07%



●高さ10mを超え、仰角35度以下

後退距離3mを確保し、仰角35度以下の高さでも、容積率300%を使い切れる。

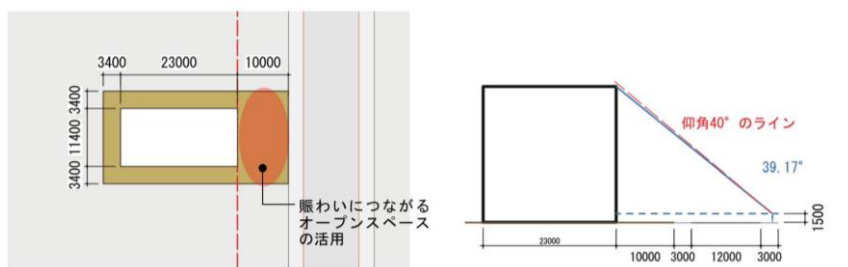
高さ: 15.5m(5階建て相当) 建蔽率: 59.94% 容積率: 299.72%



●敷地後退距離10mを取った場合(仰角40度以下)

この区画では、容積率は270%程度が上限となる。

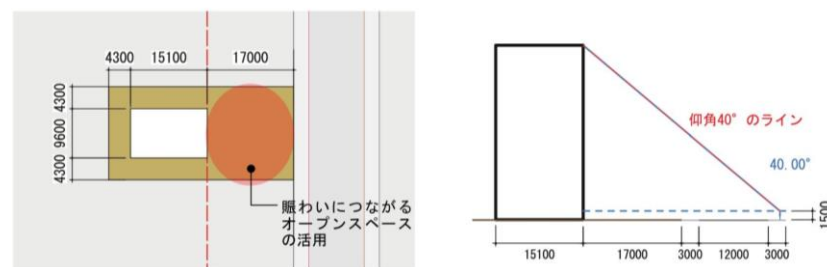
高さ: 23.5m(7階建て相当) 建蔽率: 39.58% 容積率: 277.05%



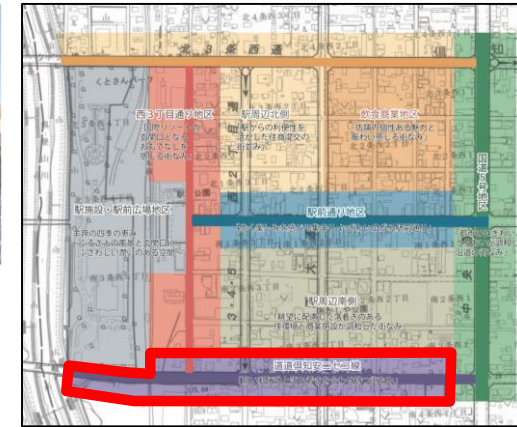
●高さ30mの高さの建物を建てた場合(仰角40度以下)

この区画では、容積率は200%程度が上限となる。(落雪飛距離の確保もある)

高さ: 30m(9階建て相当) 建蔽率: 21.88% 容積率: 196.93%



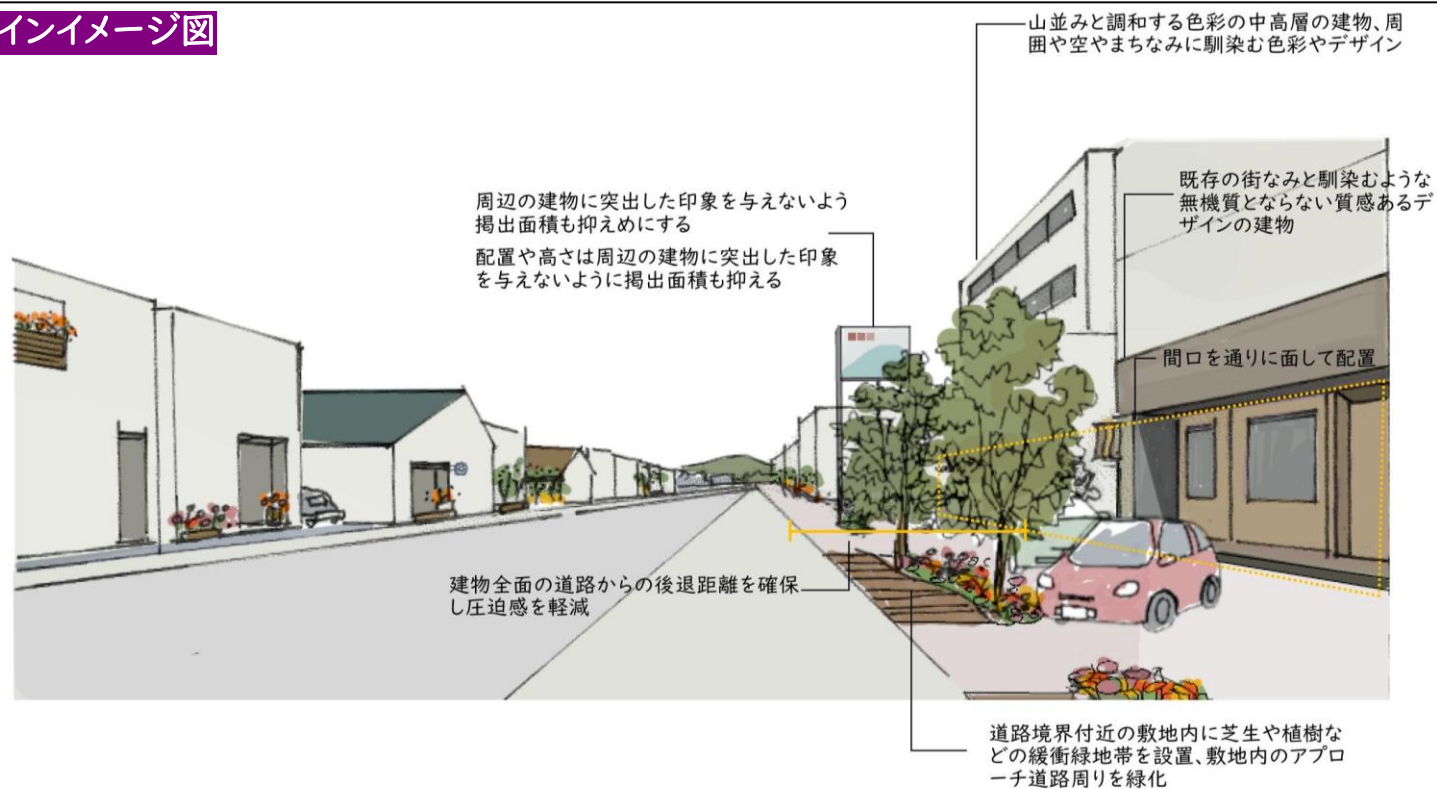
道道俱知安ニセコ線地区



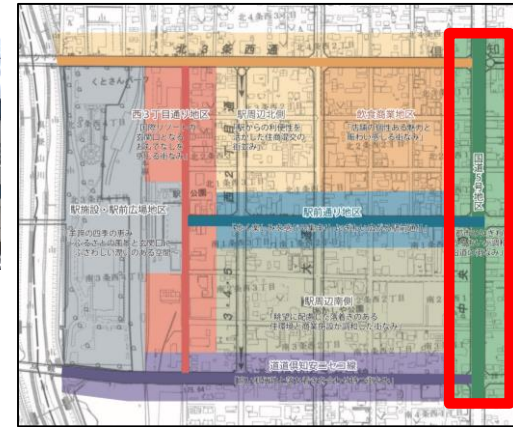
高い利便性と落ち着きを合わせ持つ街なみ

- ◆自動車交通に対応した魅力ある街なみの創出
- ◆緑化による沿道景観の創出
- ◆視点場（駅施設）からの羊蹄山への眺望の配慮

ガイドラインイメージ図



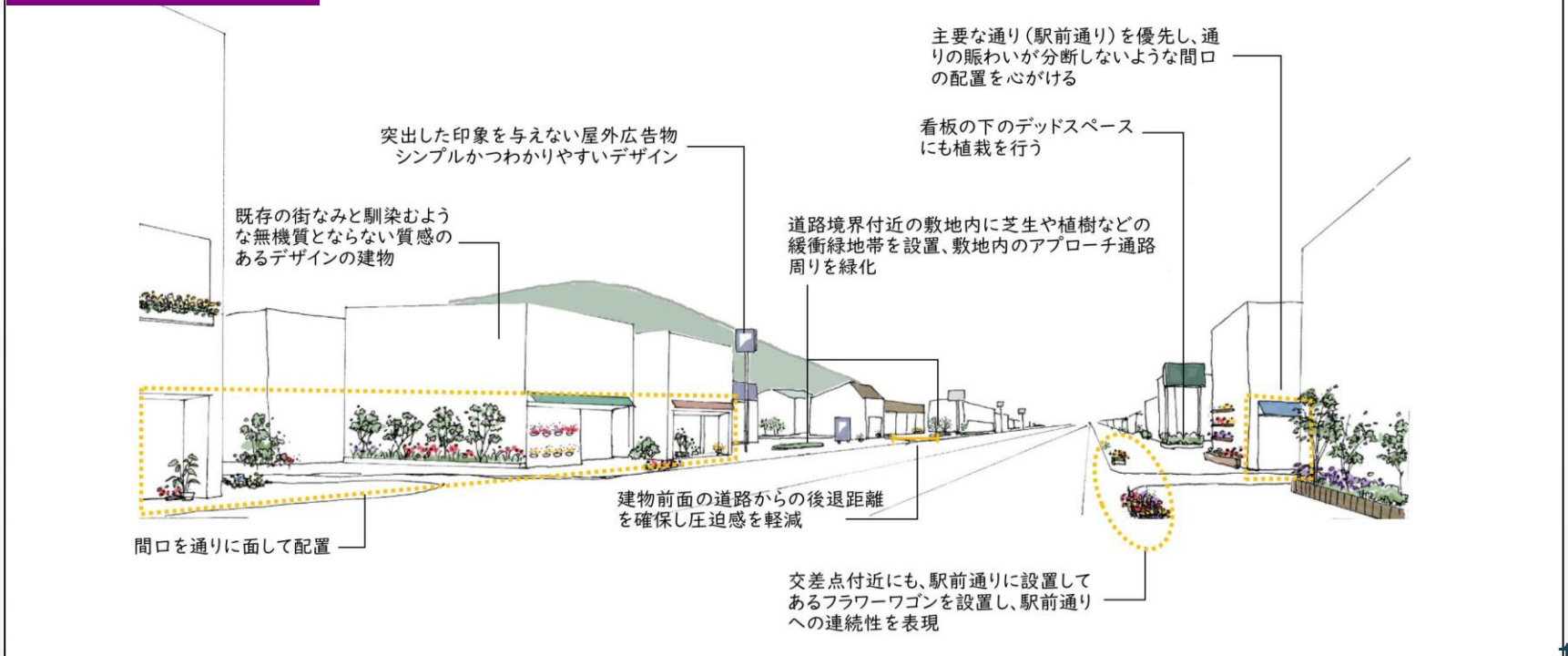
国道5号地区



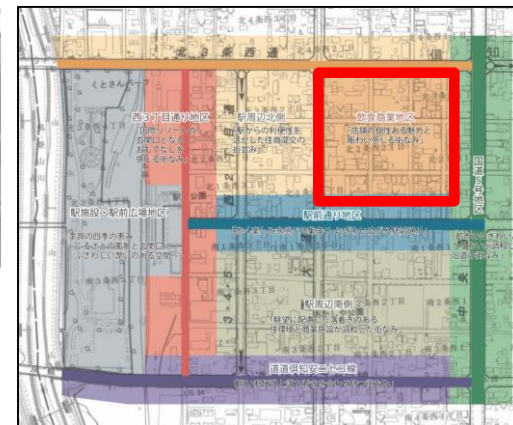
都市のにぎわいとうるおいが調和した沿道の街なみ

- ◆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
- ◆緑化による沿道景観の創出
- ◆視点場（駅施設）からの羊蹄山への眺望の配慮

ガイドラインイメージ図



飲食商業地区



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

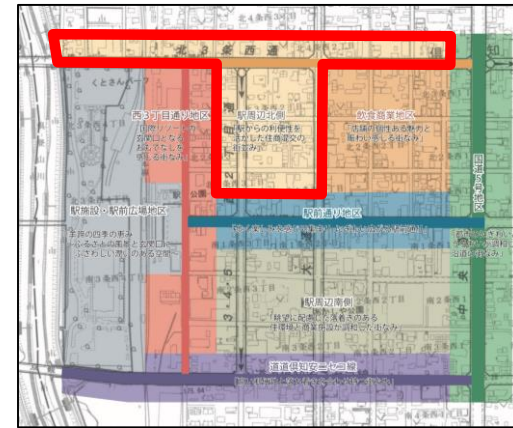
ガイドラインイメージ図



駅周辺北側地区

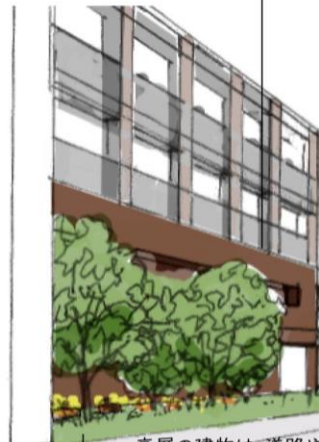
駅からの利便性を活かした住商混交の街なみ

- ◆ゆとりと潤いのある街なみ創出
- ◆周辺住環境との調和への配慮
- ◆メルヘン通りの街なみの連続性確保



ガイドラインイメージ図

既存の街なみと馴染むような無機質とならない質感のあるデザインの建物



高層の建物は、道路や隣地から建物をセットバックさせ、ゆとりのある配置を心がけることで圧迫感を抑え、周囲の既存の建物との調和を図る

中高層の建物は周囲のまちなみに対し、突出した印象にならない高さとする。

質感に配慮した柵の設置

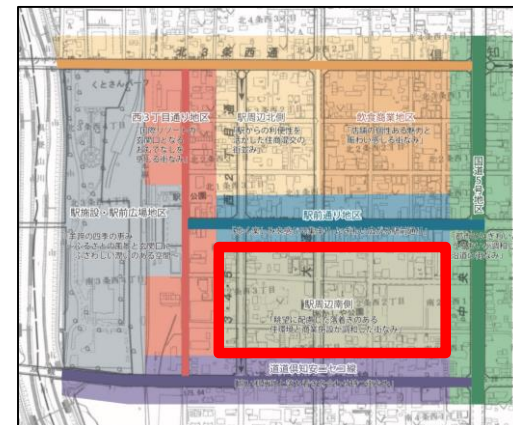


住宅の前面やお店の入口周辺に小さな花壇やプランターなど、ワンポイントにお花を添えることで、街なみに潤いを感じる沿道景観を創出

駅周辺南側地区

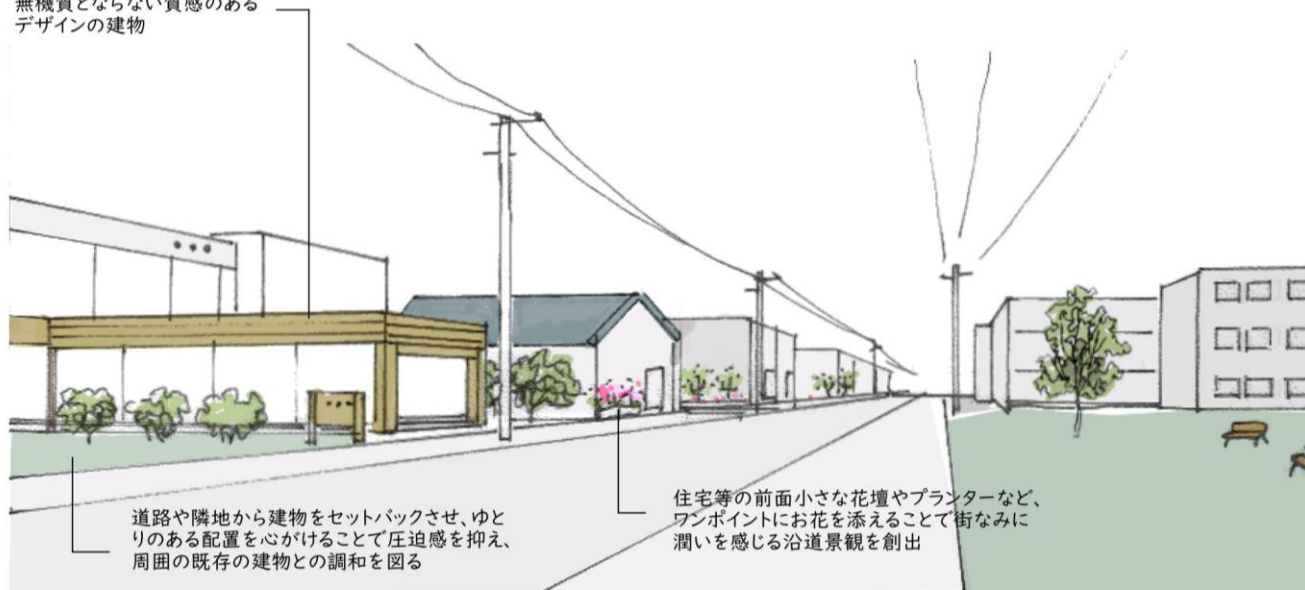
眺望に配慮した落ち着いたある住環境と商業施設が調和した街なみ

- ◆羊蹄山の眺望への配慮
- ◆落ち着いたあるおいのある街なみ



ガイドラインイメージ図

既存の街なみと馴染むような
無機質とならない質感のある
デザインの建物



道路や隣地から建物をセットバックさせ、ゆとりのある配置を心がけることで圧迫感を抑え、周囲の既存の建物との調和を図る

住宅等の前面小さな花壇やプランターなど、ワンポイントにお花を添えることで街なみに潤いを感じる沿道景観を創出

その他の主なガイドライン①

◆通りに面した間口の配置

- ・主要な通りに面する建物は、可能な限り間口をその通りに面して配置し、通りの賑わいを分断しない配慮
※主要な通り:西3丁目通り、駅前通り、国道5号、道道倶知安ニセコ線、メルヘン通り

◆周囲に配慮した建物の規模

- ・視点場からの羊蹄山への眺望への影響の小さな場所では中高層化が見込まれるため、周囲のまちなみに対し、突出した印象にならない高さとする。

◆簡易な建築物の周囲との調和への配慮

- ・店舗などで設置するプレハブ型やコンテナ型などの簡易な建築物は、賑わいにつながるような周囲の街なみに合った外観に工夫

◆周辺と調和した低層階のデザイン

- ・周囲の街なみに合わせた無機質とならない質感のあるデザイン

◆街なみに影響を与える建物付帯設備の配慮

- ・建物に付帯する設備(キュービクルや室外機、オイルタンクなど)は、視点場から羊蹄山の眺望方向の建物においては、建物に完全に隠れる位置に配置する場合を除き、原則、屋上に設置しない。
- 小型物置など、自己用に使用するものは、しつらえに配慮するか主要な通りから直接見えない位置に配置
 - ・主要な通りにおいて、地上や外壁面に設置する場合は、街なみの連続性や賑わいに影響を与えないよう主要な通りから見えない位置への配置や、建物の壁面に突出しないように収めること、外壁面と一体的なデザインへ。
- ※主要な通り:駅前通り、国道5号、道道倶知安ニセコ線、西3丁目通り、メルヘン通り



通りに面した間口の配置のイメージ



簡易な建築物のしつらえのイメージ

その他の主なガイドライン②

◆通りの雰囲気を良くするちょっとした緑化の取り組み(主に住宅地)

- ・住宅の前面やお店の入口周辺に小さな花壇やプランターなど、ワンポイントにお花を添えることで、街なみに潤いを感じる沿道景観を創出。
- ・緑化の際は宿根草や落葉が少ない樹木など、維持管理に負担が大きくかからない種類に。



ちょっとした緑化のイメージ

◆樹木の伐採への配慮

- ・造成や建築に伴う伐採は最小限にとどめ、特に樹容や樹齢に優れる樹木がある場合は保存する。
- ・やむを得ず伐採する場合は、敷地内において周囲の景観に合った位置に適切な本数を植樹。

◆街並みの連続性を踏まえた塀などの設置

- ・除雪対策などから柵・塀などの設置は文化として根付いていないため、**原則、設置しない**。設置する場合は、塀は目線を超えないよう高さ1.2mより低くし、柵は、木柵などの開放性のあるもの。
- ・門を設置する場合は、通りへの圧迫感に配慮するため、高さ、幅を抑え、質感を外壁と調和する。

◆再生可能エネルギー施設の周囲への配慮

- ・風力発電施設は、周囲への騒音などの環境に影響を及ぼすことから、小規模なものも含め**禁止**。
- 太陽光発電施設は、建物の屋上設置が想定されるが、特に視点場からの街なみの風景や羊蹄山の眺望には十分配慮(向き・高さ・目隠しなど)

◆視点場からの眺望に配慮した屋外広告物の掲出

- ・視点場となる駅施設や旭ヶ丘公園からの街なみの風景に影響を与える**屋上設置の広告物は極力控える**(設置する場合は、高さ、大きさ、色彩など、風景に対し主張しないよう配慮)。特に羊蹄山の眺望や駅前広場からの景色に影響を与える**「駅前通り」及び「西3丁目通り」は屋上広告物の掲出を禁止**。



改善前



改善後

景観形成基準【駅周辺重点地域】

a 建築物・b 工作物

区分	形成基準
1 位置・配置	【周辺景観との調和】 ・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。 【豪雪への対応】 ・建築物は落雪が隣地や接道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。
2 (高さ・面積)	【景観資源への眺望確保】 ・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。 【周辺景観との調和】 ・街並みの雰囲気을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。
3 形態・意匠(色彩)	【羊蹄山の眺望への配慮】 ・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。 【周辺景観との調和】 ・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 程度）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辺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。
4 敷地外構・緑化修景	- 建築物の附属設備（キュービクルや室外機、オイルタンクなど） ・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。 - 塀・柵・門等 ・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。 - 堆雪スペース ・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。 - 緑化修景 ・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。

c 土地の形質変更

区分	形成基準
開発行為・特定開発行為	【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。
	【緑化修景】 ・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。
	【豪雪への対応】 ・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。
	【緑地の確保】 ・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、各区分画からのアクセス性を考慮した配置とする。
伐採	【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、および架空線が道路を横断しない配置や、高さ・色に配慮する。
	・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。 （林業にかかるもの、風倒木の処理や剪定など樹木の保全に必要な管理を除く）
土石・資材・その他堆積物	・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。 ・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。

届出対象の基準【駅周辺重点地域】

行為の種類		規模等
a 建築物		
(1) 新築・移転		高さ10m又は建築面積100㎡を超えるもの (駅前通り地区及び西3丁目地区は規模を問わず全てのもの)
(2) 増築・改築		増築・改築後の規模が、(1)の規模を超えるもの (駅前通り地区及び西3丁目通り地区は規模を問わず全てのもの) ただし、増改築前の規模が既に(1)の規模を超え、増改築する建築面積が10㎡以下の場合は対象外。 (駅前通り地区及び西3丁目通り地区は規模を除く)
(3) 外観を変更する修繕、模様替え又は色彩の変更		(1)の規模を超える建築物(駅前通り地区及び西3丁目地区は規模を問わず全てのもの)で、いずれかの立面の1/2を超える外観の変更を行うもの
b 工作物		
(4) 新設・移設	柵、塀、門等	高さ1mを超えるもの
	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を超えるもの
	物見塔その他これに類するもの	
	彫刻、記念碑等	
	観覧車、コースター等遊戯施設	
	自動車庫車の用に供する立体的施設	
	アスファルトプラント等製造施設	高さ10m又は 築造面積300㎡を超えるもの
	石油、ガス、穀物、飼料等貯蔵又は処理施設	
	汚物処理施設、ごみ焼却施設等	
(5) 増築・改修	風力発電設備	高さ5m又は 一団の築造面積100㎡を超えるもの
	太陽電池発電設備	モジュールの合計面積100㎡を超えるもの
(6) 外観を変更する修繕、模様替え又は色彩の変更		増設・改修後の規模が、(4)の規模を超えるもの ただし、増設・改修前の規模が既に(4)の規模を超え、増大する築造面積が10㎡以下又は高さが増さない場合は対象外。
c 土地の形質の変更		
開発行為・特定開発行為 (擁壁を含む)		面積3,000㎡を超えるもの 又は擁壁・法面の高さが3m超
樹木の伐採		5本以上(住宅の庭木を除く)
土石・資材・その他の堆積		面積330㎡を超えるもの

○建築物

・届出対象

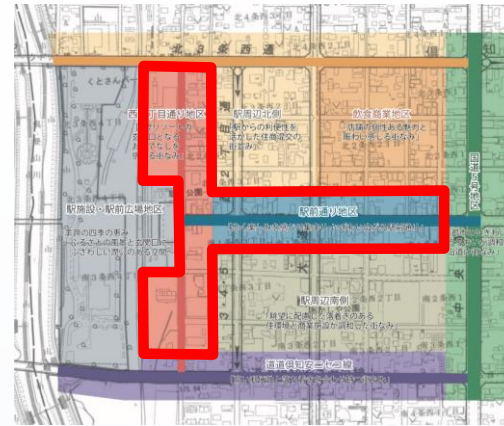
【新 築】高さ10m又は建築面積100㎡超 ⇒ **戸建て住宅は概ね対象外**

【増 改 築】増改築後が上記の規模を超える場合

ただし、増改築前の規模が上記を超えている場合で、10㎡以下の増改築を除く

【外観変更】新築の規模を超える場合で、一つの立面でも1/2を超える変更の場合

注) ただし、駅前通り・西3丁目地区は全てのものが対象



○開発行為・特定開発行為

・届出対象

以下の行為で、造成面積3,000㎡超又は擁壁・法面の高さが3m超

- ① 宅地の造成
- ② スキー場の建設
- ③ キャンプ場、乗馬場、射撃場、アーチェリー場、車両競争場の建設
- ④ 資材置場又は工場用地の造成
- ⑤ 土石の採取

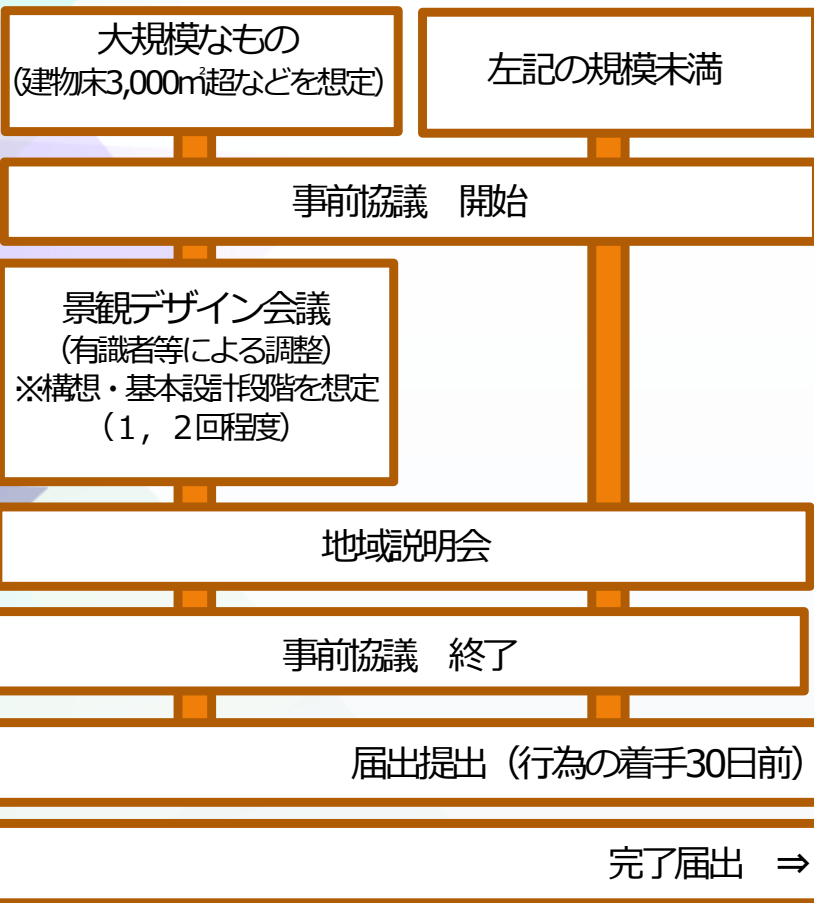
届出等の流れ（イメージ）

一定規模以上の建物・開発等
(建物床1,000㎡超、高さ15m超、開発行為3,000㎡超など)

左記の規模未満で届出基準を満たすもの
(建物建築100㎡超、高さ10m超)
※ 駅前通り・西3丁目通りは上記未満も対象

左記以外の規模

届出不要
:
ですが、
基準・ガイドライン
を満たすよう努力
してください。



※ 基準に適合しない届出や行為等に対し、景観法または条例に基づき勧告・命令・公表・罰則を科す場合がある。

今後のスケジュール

地域懇談会（本日）

景観計画（素案）・駅周辺街なみガイドライン（素案）
パブリックコメントの実施（2/22～3/14）

景観行政団体へ
※当面の間は、北海道の基準に基づき、倶知安町が審査

景観計画に基づく基準の施行・ガイドラインの運用
【本年秋季以降】