

倶知安町景観計画（案）パブリックコメントに寄せられた意見及び回答

意見 No.1

まずは、最近のニュースでの一番ショックだった事が駅前再開発に伴い高層ビルを建てる計画があると言うものです。

私は一住民として、高層ビルの建設には反対です。一番の理由は倶知安の景観にそぐわないと考えるからです。

高い建物が全くない市街地にいきなり 15 階建は違和感しかイメージできませんし、そもそも屋上の除雪等はどうする気なののでしょうか？以前働いていたニセコ町内にあるリゾートのヒルトンホテルでは屋上に雪があまりたまらない構造にはなっているものの、出入り口付近にできる雪庇や氷柱が大変危険でした。リゾートホテルであればある程度のお客様の流れをコントロールすることも可能ですが、これが新幹線駅のすぐそばとなると、さまざまな方向からくる住民や移動中のお客様がありなかなか難しいのではないかと思います。

また、ニセコ・倶知安エリアとしてさまざまな産業がありそれが歴史を重ね今の状態になったのは理解できますが、観光があるからこそ新幹線や高速道路といった交通インフラの整備の話になったと考えるため、エリアとしてお客様を迎える一体感を出すためにも、全体の景観のある程度の統一感が必要だと思います。今のニセコエリアの個々の建物は様々な建築デザインがなされ個性的で素晴らしい物が多いと思いますが、統一感がなくまさにモザイクのようで乱雑な印象があり、引いてはエリアできちっとコントロールが出来ていない／リーダーシップがないと言う事を景観から語っているようです。

加えて、箱物ばかりのハードが建設されソフトが追いつかないのは困りますので（新型コロナや戦争といった有事に弱いと認識されてしまった人気のない観光産業で人を育てるのは時間がかかりますし、人的投資をしなければサービスの質は下がり結果観光客は減りますので）、緩やかな発展を望みます。また、エリア外の不動産／開発事業者のビジネスに依存した結果、荒廃した湯沢の様にはしたくありません。

今回はこう言った状況を変えていく非常に良いチャンスだと思いますので、ぜひ皆さんで将来のニセコ・倶知安エリアのあるべき姿を議論し長期的に来てよし・住んで良しのエリアを形成していきたいと思います。個人的には一体感・統一感のある街づくりデザインを推進するために、このコンセプトにそぐわない建築物は規制で立てさせない、またはコンセプトに合ったデザインに変えていただくのが良いと考えます。

頂いた
ご意見

<p>町の 考え方</p>	<p>倶知安町計画（案）では、駅前通りを軸とした駅前周辺を重点地域としており、この地域の基本方針を「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」と定めています。</p> <p>この方針を実現するため、新幹線駅東口に併設予定の都市施設屋上から羊蹄山の姿形を十分望めるよう、眺望方向の建物等は高さに配慮することを倶知安町景観計画（案）及び倶知安駅周辺街なみガイドライン（案）で定めています。</p> <p>また、町民と来訪者のにぎわいにつながる場であることから、高層建築の可能性を踏まえ、都市施設屋上から羊蹄山への眺望に影響が少なく、駅からの利便性が高いエリアにおいて許容することとしています。</p> <p>しかしながら、高層・大規模な建物は眺望方向に限らず、周辺景観に大きな影響を与えることから、建物の形態やデザインにも特に配慮が求められます。</p> <p>そのため、景観や建築等の専門家で構成する「景観デザイン会議」を設け、大規模建築・開発に対して計画段階から協議を義務付けることにより、にぎわいと憩いを感じられる街なみ形成と周辺景観との調和を図ってまいります。</p> <p>なお、高層化に伴い求められる建物管理については「倶知安町建築物等に関する指導要綱」に基づく適切な対応を求めてまいります。</p> <p>次にニセコひらふエリアの景観についてですが、2008年（平成20年）にニセコひらふエリア含めたリゾートエリアを景観地区とし、建築物の高さ、形態意匠、外観に用いる色彩の制限等を設けることにより、リゾートエリアの景観形成を進めてきたところです。現在、この景観地区におけるルール見直し内容について、検討を進めております。</p> <p>ルール見直しにおいては特に、ニセコ東急グラン・ヒラフスキー場や HANAZONO リゾートスキー場からやや離れた森林地帯への開発の広がり抑制することを大きな目標の一つとしており、建物の規模を抑え、周囲の豊かな緑を活かした開発となるよう、コントロールしていくこととしています。</p> <p>スキー場周辺の街なみデザインについては、これまで最低限のルールを示しつつ個性を生かす形でコントロールを図ってきましたが、エリアとして一体感を持ったより魅力的な街なみとするためにガイドライン等によるデザインの誘導が適切ではないかと考えており、今後の検討課題としています。</p> <p>この度の景観計画策定及び今後の景観地区等のルール見直しについては、頂いたご意見にも有りましたとおり、倶知安町全体を「来てよし・住んでよし」の町としていくための施策ですので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。</p>
<p>計画書の 修正箇所</p>	<p></p>

・倶知安駅周辺 街なみガイドライン（案）について

P1

倶知安駅周辺の景観づくりのテーマを「・・・おもてなしを感じる倶知安駅周辺の街なみ」としている。

P9

2章景観形成ガイドラインの 1.（2）規模で羊蹄山への眺望に配慮した規模や配置では、駅施設を視点場として、羊蹄山の眺望を阻害しないような高さ設定を論理的に検証している。新幹線で倶知安を訪れる人にとっては、重要であるが、町に住まう町民に対する眺望への配慮はどうなっているのでしょうか。視点場の設定を広く考え、三次元的な見方が必要と思われる。

P18

あたかも駅前通り地区や西3丁目通り地区の北側や南側には、高層の建物の建設を容認していると思われる。

P37

また、この地区では、「ニセコ連峰」の眺望に対しては、ワイスホルンに対する言及のみで、駅前広場の南北のエリアの高層化に対する検証が足りないのではないか。つまり、駅施設からの羊蹄山への眺望は確保されるが、駅周辺が高層化されることで、市街地域の北側や東側のエリアからニセコ連峰や羊蹄山への眺望が阻害されるのでは、ガイドラインとして居住者の視点が置き去りにされているように感じられる。ただでさえ新幹線高架の西北エリアの住宅地からの羊蹄山への眺望は、現状より悪くなると思われるのですから。

倶知安駅周辺の高層化が、周囲の市街地域からの眺望を阻害するようでは、なんのためのガイドラインなのかが問われてくる。おもてなしは大事であるが、居住者に対する配慮も大事ではないか。

頂いた
ご意見

<p>町の 考え方</p>	<p>俱知安町景観計画（案）及び「俱知安駅周辺 街なみガイドライン」（案）において、俱知安駅周辺の景観づくりのテーマと方針は「人々の交流の中で生まれる賑わいと憩い、おもてなしを感じる俱知安駅周辺の街なみ」と定めております。</p> <p>このテーマは駅周辺が来訪者のおもてなしの場だけではなく、町民が日常的に集う中心市街地であり、両者の交流により賑わいが生まれることを望んだテーマです。</p> <p>令和2年に実施した新幹線駅舎デザインに関する町民アンケートでは、回答者の62%が羊蹄山を眺望する駅舎デザインを望んでいました。</p> <p>この回答を踏まえ、新幹線駅東口に併設予定の都市施設屋上を、誰もが羊蹄山を眺められる視点場とする計画であり、この場所から羊蹄山の姿形を十分望めるよう、眺望方向の建物等は高さに配慮することを景観計画（案）及びガイドライン（案）で定めています。</p> <p>また、町民と来訪者のにぎわいに繋がる場も求められることから、利便性の高い地域において中高層建築物に対する許容が必要と考え、ガイドライン内に示しています。</p> <p>一方、市街地では戸建住宅規模の建物新築でも、近辺の住宅や道路から山なみが見えなくなる場合もあり、現に駅前通りやメルヘン通りなどの主要な通りから、羊蹄山等を望むことはほぼ期待できない状況であると確認しています。</p> <p>したがって、景観計画に定める視点場や眺望道路など多くの人々が共有できる景色を望む場所からの見え方を中心に高層・大規模な建物に対し景観への配慮を求めることとし、更にとりわけ大規模なものについては、景観や建築等の専門家で構成する「景観デザイン会議」を含めた事前協議を義務付けし、景観への配慮について調整を図っていくこととしております。</p> <p>「俱知安駅周辺 街なみガイドライン」（案）は、俱知安駅に降り立つ来訪者のみならず、日々の生活の中で駅周辺を利用する町民にとっても魅力的な街なみを形成すること、そして、誰もが羊蹄山を眺められる場所の確保と中心市街地としてのにぎわいづくりの両立を目指して策定したものでありますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。</p>
<p>計画書の 修正箇所</p>	