

景観地区等の見直しに関する懇談会

令和4年3月3日 16:00～ ホテルニセコアルペン シュプール
3月4日 16:00～ ホテルニセコアルペン シュプール

倶知安町まちづくり新幹線課

～ 資料の構成はこのような流れ ～

- 1 景観地区検討部会で検討しています
- 2 ご存知ですか？観光地マスタープラン
- 3 今後の倶知安のリゾートエリアの展開
- 4 リゾートエリアの範囲
- 5 ゾーニングの景観・土地利用
- 6 見直すルール概要
- 7 最後に・・・

1 景観地区検討部会で検討しています①

景観計画・緑の基本計画検討会議

- ・景観計画の策定検討
- ・緑の基本計画の策定検討

市街地景観検討部会

- ・駅周辺の景観形成の検討

景観地区検討部会

- ・リゾートエリアの景観地区、特定用途制限地域のルール見直し

○倶知安町では令和2年度より、町全域の「景観計画」の策定を検討（令和4年度中の策定を目指す）

※景観計画…一定規模以上の建築物等の行為に対し、「景観形成基準」を定め、**誘導**を図る。

○「景観計画」の策定検討に合わせ、リゾートエリアの既存の「景観地区」「特定用途制限地域」のルールを見直す。

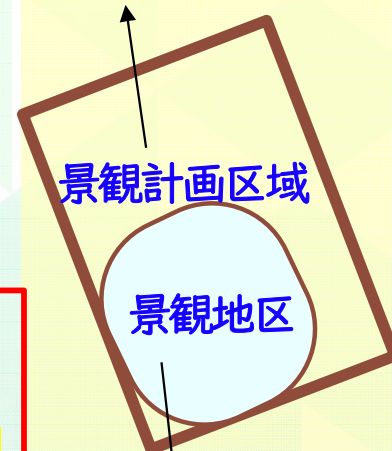
※景観地区…都市計画の制度により、建築確認申請等と連動し、**強制力を持たせて景観形成**を図る。

※景観計画の区域内に「景観地区」を含める。「景観地区」で定める建築物・工作物・開発行為のルールに強制力が伴うため、「景観地区」内には景観計画の「景観形成基準」を定めない。

※景観計画では、「景観地区」における景観形成の方針を定めるに留める程度。

【イメージ図】

倶知安町全域
時間をかけて誘導



エリア限定
強制力あり、即時性
景観地区のルール優先

1 景観地区検討部会で検討しています②

● 構成員

所 属	氏 名	備 考
景観計画・緑の基本計画検討会議委員 (景観審議会委員)	笠間 聡	部会長 国立開発研究法人寒地土木研究所地域景観チーム 研究員
景観計画・緑の基本計画検討会議委員 (景観審議会委員)	山田 洋	(一社) 倶知安観光協会 副会長
景観計画・緑の基本計画検討会議委員	ベン・カー	(一社) 倶知安観光協会 副会長
景観計画・緑の基本計画検討会議委員	大久保 実	(一社) 倶知安観光協会 業務執行理事
推薦((一社)ニセコプロモーションボード)	ロス・フィンドレー	(一社)ニセコプロモーションボード 代表理事
推薦((一社)ニセコひらふエリアマネジメント)	斎藤 圭司	(一社)ニセコひらふエリアマネジメント 事務局
倶知安町観光商工課観光係長	沼田 尚也	

● 会議の開催経過

区分	開催日	議事	区分	開催日	議事
第1回	2020年9月11日	・現行ルールに対する意見交換 ・観光地マスタープラン等を踏まえた意見交換	第6回	2021年6月9日	・リゾート地区における地域区分と建築物ルール の見直し
第2回	2020年9月25日	・フィールドワーク(リゾート郊外エリア) ・フィールドワークを踏まえた意見交換	第7回	2021年8月5日	・リゾートエリアの現状課題と景観形成の方向性 ・ニセコひらふ地域のベッド数のシミュレーション ・各エリアにおける景観シミュレーション
第3回	2020年11月10日	・フィールドワーク(ニセコひらふ地区) ・ニセコらしさにつながる質の高いリゾート地形成	第8回	2021年9月29日	・景観地区のルールの見直しについて ・景観地区の緑化率ルールのシミュレーション
第4回	2020年12月22日	・土地利用のゾーニングイメージ	第9回	2021年11月30日	・前回会議を踏まえた検討事項 ・景観地区、特定用途制限地域のルールについて
第5回	2021年2月24日	・リゾート地区における土地利用の方針(案)	第10回	2022年2月4日	・要望書等について

2 ご存知ですか？観光地マスタープラン…その前に

●倶知安町都市計画マスタープラン(2018年3月策定)

今回の「景観地区」「特定用途制限地域」を見直す根拠となる上位計画

P55『4-1 土地利用の方針』より

(4) 市街地を取り巻く自然環境の保全

市街地を取り巻く自然環境は、市街地に暮らす住民にとっても魅力やうおいを感じさせる重要な空間であることから、都市と農地・自然地の調和・共生を目指して計画的な保全を図ります。また、土地利用の動向等も踏まえつつ、必要に応じて都市計画制度に基づいた開発の規制・誘導も検討することとします。

① 都市計画区域外の土地利用コントロール

当町では、土地利用整序と環境保全を目的として、リゾート地区（主に「ニセコひらふ地区」、「花園ビレッジ地区」を指します）を中心に準都市計画区域が指定されました（2008年（平成20年）に区域指定）。今後も、周辺の自然環境や景観に配慮した適正な土地利用が図られるよう、準都市計画区域内の景観地区における建築規制の見直し等を検討するほか、無指定区域のうち、準都市計画区域の周辺や国道・道道沿いについては、現在の土地利用状況を考慮し、周辺環境の保全の観点から、準都市計画区域の拡大等について検討します。

P74『地域別構想2-2 スキー場周辺地域』より

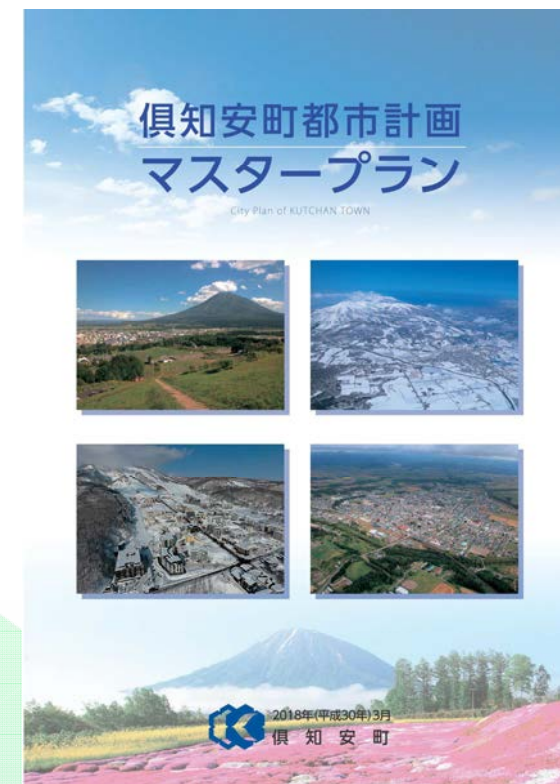
(3) 施策の方針

国際リゾート地の魅力の向上を目指して、自然環境・景観の魅力を守りつつ、快適な交通環境の形成を進めます。

① 自然環境・自然景観を継承する適正な土地利用の規制・誘導

景観地区の運用によって、引き続き周辺の自然や田園環境との調和を図り、適宜建築物の規制内容の見直しを行うとともに、工作物や開発行為に対する規制の必要性について検討します。

また、魅力的な屋外広告物の誘導を進めるため、地域のまちづくり活動と協力しながらニセコひらふ地区におけるガイドラインの策定等を進めます。



2 ご存知ですか？観光地マスタープラン①

行政と観光団体関係者が一体となって、観光地づくりをしていくための重要な指針

- ・ 計画期間 2020年度～2031年度（12年間）
- ・ 策定経過 検討会（6回開催）2019.3～2020.1
検討会メンバー 13名
（一社）倶知安観光協会 会長ほか10名
（一社）ニセコひらふエリアマネジメント 代表理事ほか1名
事務局 倶知安町
- ・ 策定者 倶知安町、（一社）倶知安観光協会、
（一社）ニセコひらふエリアマネジメント
- ・ 計画内容 「国際競争力を持つリゾートの5要件」（右参照）
に照らし、必要な方策を整理

策定後の計画の管理

- ・ 事務局 地域DMO（（一社）倶知安観光協会）
- ・ 構成 地域DMO、（一社）ニセコひらふエリアマネジメント、倶知安町、
地域連携DMO（（一社）ニセコプロモーションボード）
- ・ 所掌 ①重点テーマを基本とした事業の進捗確認 ②成果の評価 ③計画の改定

倶知安町 観光地マスタープラン 2020年度～2031年度



2 ご存知ですか？観光地マスタープラン②

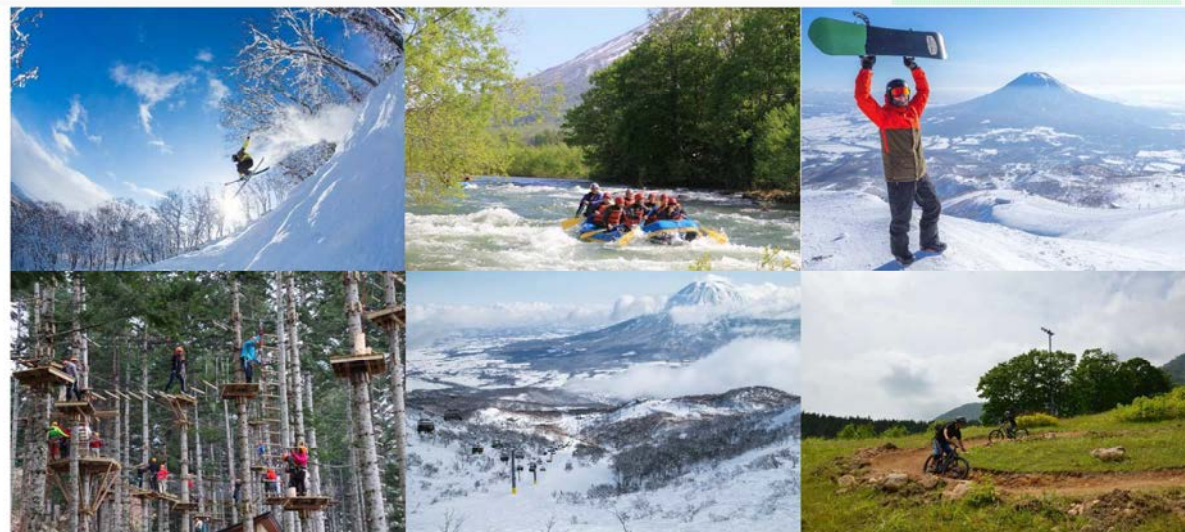
滞在目的となるライフスタイル

滞在目的となり得るライフスタイルは、**地域での「経験」**となり、それはそのまま**観光地ブランドの核**となる。

滞在目的となるライフスタイルの提案：

「アジアにおけるオールシーズン・アウトドアライフスタイルの中心」

- ▶ スキー場が現在の集客核
- ▶ スキーに限らず羊蹄山をアイコンに住民も自然を楽しむ、自然の中で遊ぶという志向
- ▶ 所得アッパー層においては環境や自身の健康への注目が高まっている



2 ご存知ですか？観光地マスタープラン③

『質の高い開発の誘導』～重点的なテーマの1つ

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

提案

開発コントロールの基本的な仕組み

- ・良質な空間デザインを担保する「ルール」
- ・開発・デザイン等の「協議の仕組み」

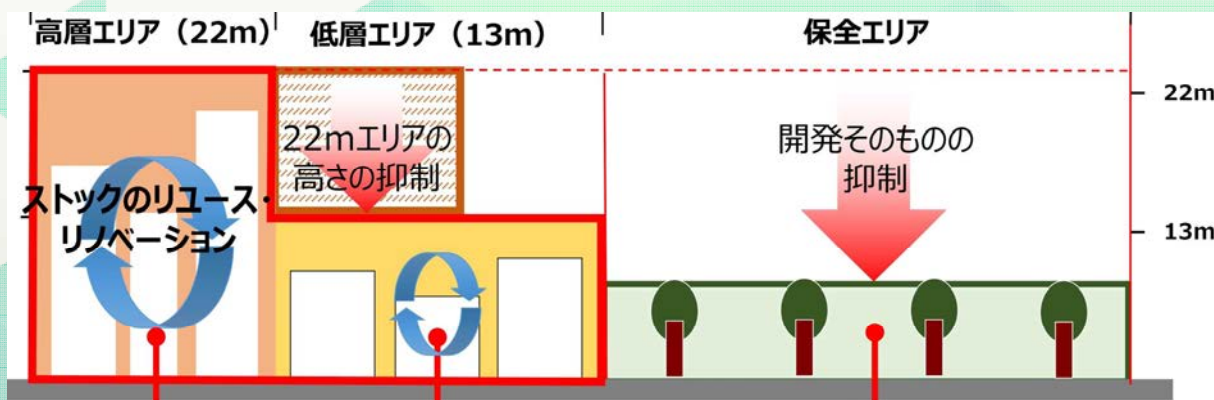
「良い不動産ストック」の形成へ

不動産価値を担保し、
価値を共有できる投資を呼び込む

目標

- より集約的な市街地を形成
- 守るべき自然を守る
- 景観に配慮
- ブランド価値の毀損の回避

宿泊施設のストック総量の目安
18,000ベッド



2 ご存知ですか？観光地マスタープラン④

●目安となるベッド数

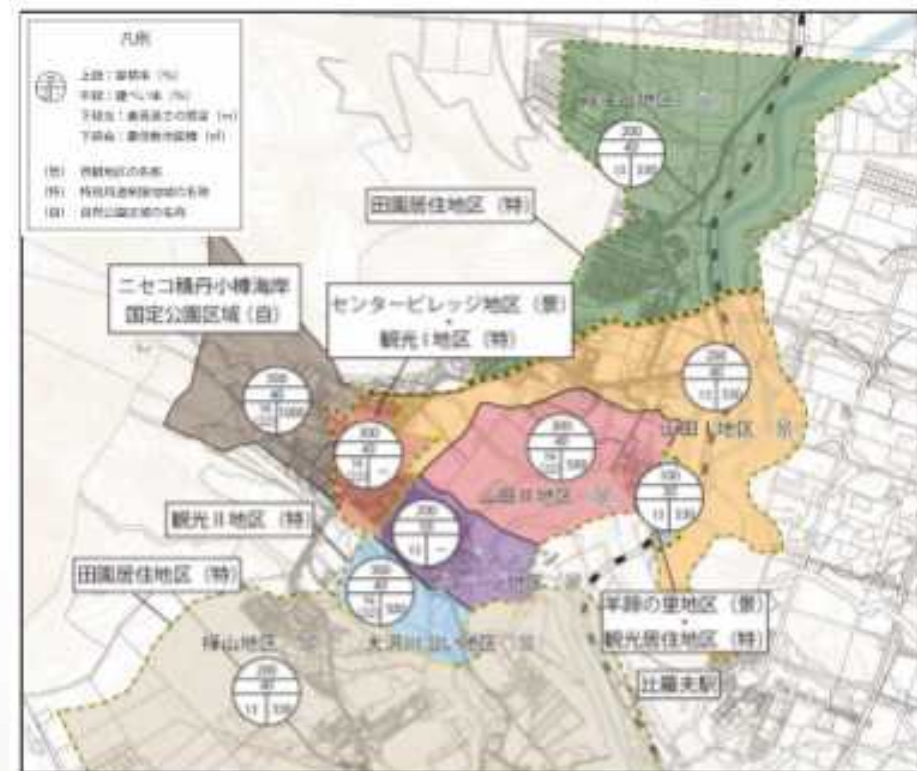
ニセコひらふ地区(右図が概ねの範囲)

この範囲でさえ、未利用の森林地域などで隙間なく開発されれば現在の10倍近いベッド数
コロナ禍前では水道や交通問題などがすでに発生

現在 約10,000ベッド程度
MAX 約89,000ベッド程度も！

- ・過剰な宿泊供給による観光地経営への影響の回避
- ・様々な環境負荷(交通、水道、自然など)の低減

持続可能な観光地経営のための目安(指標)



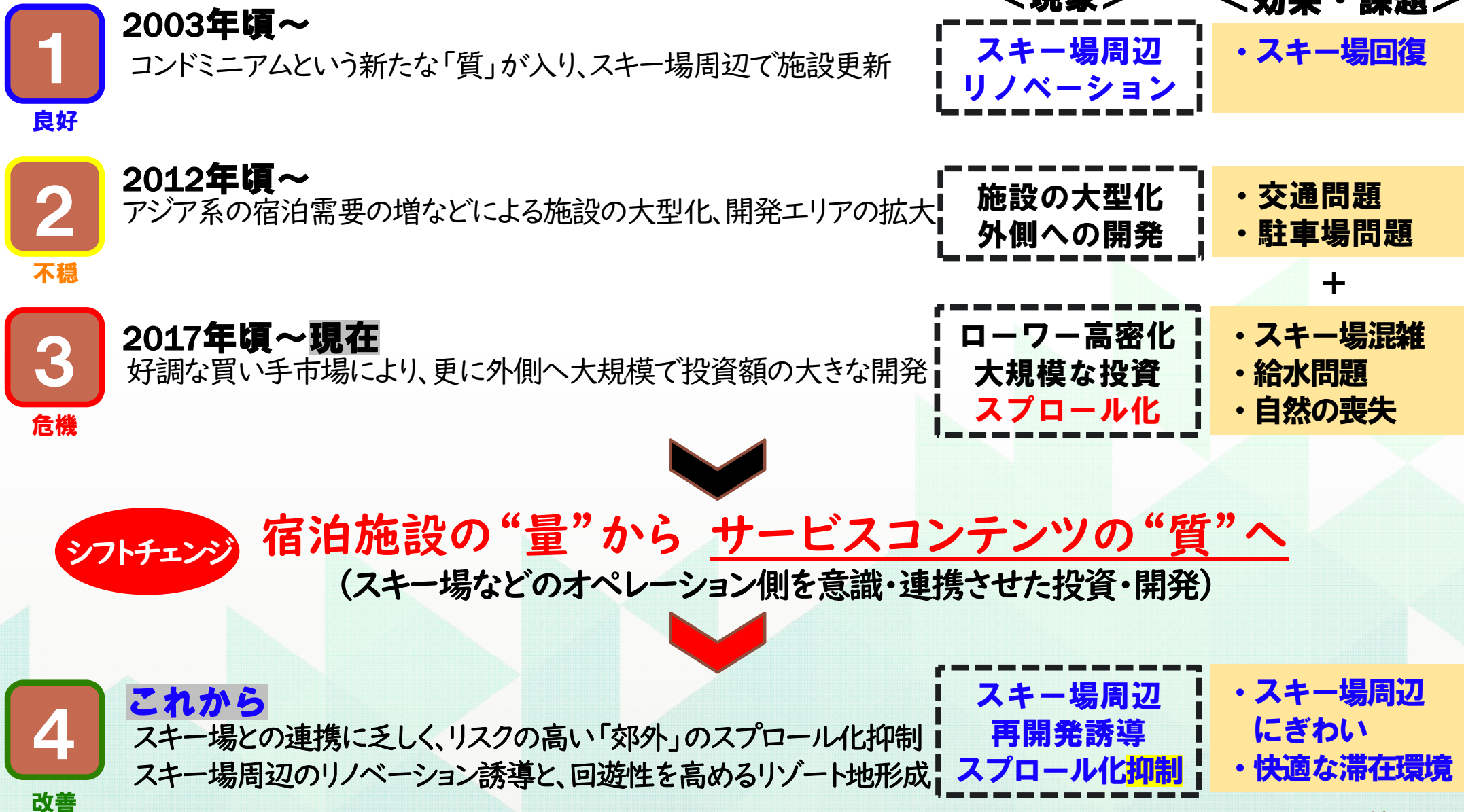
<参考事例>

場所	1時間あたりのスキー場のリフトキャパ(人)	ベッド数(現在)	ベッド数(限度)	リフトキャパに対するベッド数(限界)の場合
ウィスラー	67,307	(2016年) 54,652	61,613	0.92
ブリッケンリッジ	46,800	(2010年) 32,600程度	46,300程度	0.99
ニセコひらふ地区	約18,000	約9,000	18,000	1.00

⇒ ウィスラー、ブリッケンリッジを踏まえて設定

3 今後の倶知安のリゾートエリアの展開①

●リゾート地区の投資の流れ



3 今後の倶知安のリゾートエリアの展開②

●どのようなリゾートにしていきたいか ～ 大切なことは？

これまで

リゾートを支える
宿泊施設は大切



これからの重要な視点

リゾートあつての
宿泊施設である



宿泊施設の“量”から サービスコンテンツの“質”へ
(スキー場などのオペレーション側を意識・連携させた投資・開発)

Point

- スキー場から離れたエリア
スプロール化の抑制・自然環境の保全
【都市計画の制度活用が有効】
- スキー場周辺
ベッド数の目安を意識しつつ、にぎわい形成
【都市計画の制度活用を基本としつつ、
細かな部分は、ガイドラインなどの誘導策の検討】

3 今後の倶知安のリゾートエリアの展開③

●リゾートエリアの土地利用の目標（景観地区検討部会で整理）

- ・リゾートへの投資、開発の拡大が進む傾向。
- ・ペンションビレッジ地区の高密度の建物が集中。
- ・森林地域による大規模開発の動き。



- ・上下水道や道路などの基盤への大きな負荷。
- ・緑をはじめとした自然環境の喪失。



大切な視点

- ・拠点となるスキー場周辺はリゾート施設の集積を図る。
- ・それ以外の地域は「質を高める」観点から全体的に密度を抑え、可能な限り緑を残す。
- ・持続可能な観光地経営の視点による投資・開発

めざす姿

自然豊かに四季を通じた魅力ある 地域に愛されるリゾート空間

土地利用の方針

快適なリゾート滞在環境と豊かな自然環境を大切にする
～ 緑・水・道への負荷を抑えた土地利用の推進 ～

4 リゾートの範囲は？①

“マウンテンリゾート”として発展

Ⅱ

スキー場を集客の“核”としたリゾート地の形成

今後は・・・？めざすところ

オールシーズン

アウトドアライフスタイル

“軸”となるのは、
やはり「スノーリゾート」に変わりはない

←ゆるぎのない
最大の魅力

Ⅱ

今後もスキー場周辺がリゾートの“核”となる

世界的なリゾート地も同様の土地利用 ex バイル、ウィスラー

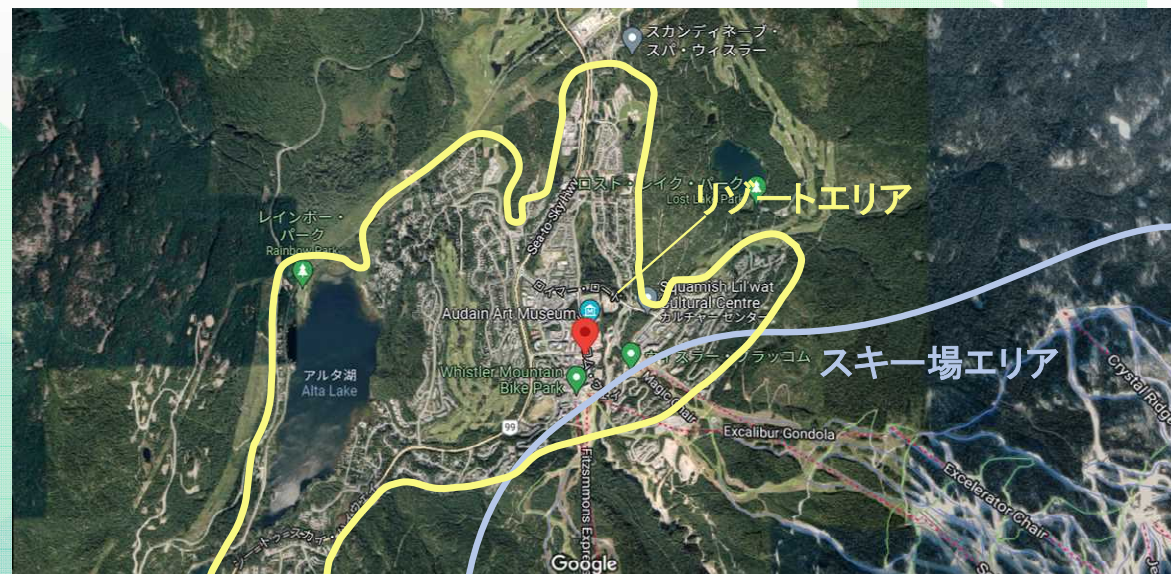
4 リゾートの範囲は？②

世界的なリゾート地も同様にスキー場の麓にリゾートエリアを集中的に配置した土地利用

ベイル



ウィスラー



4 リゾートの範囲は？③

世界のリゾートの面積と倶知安の比較

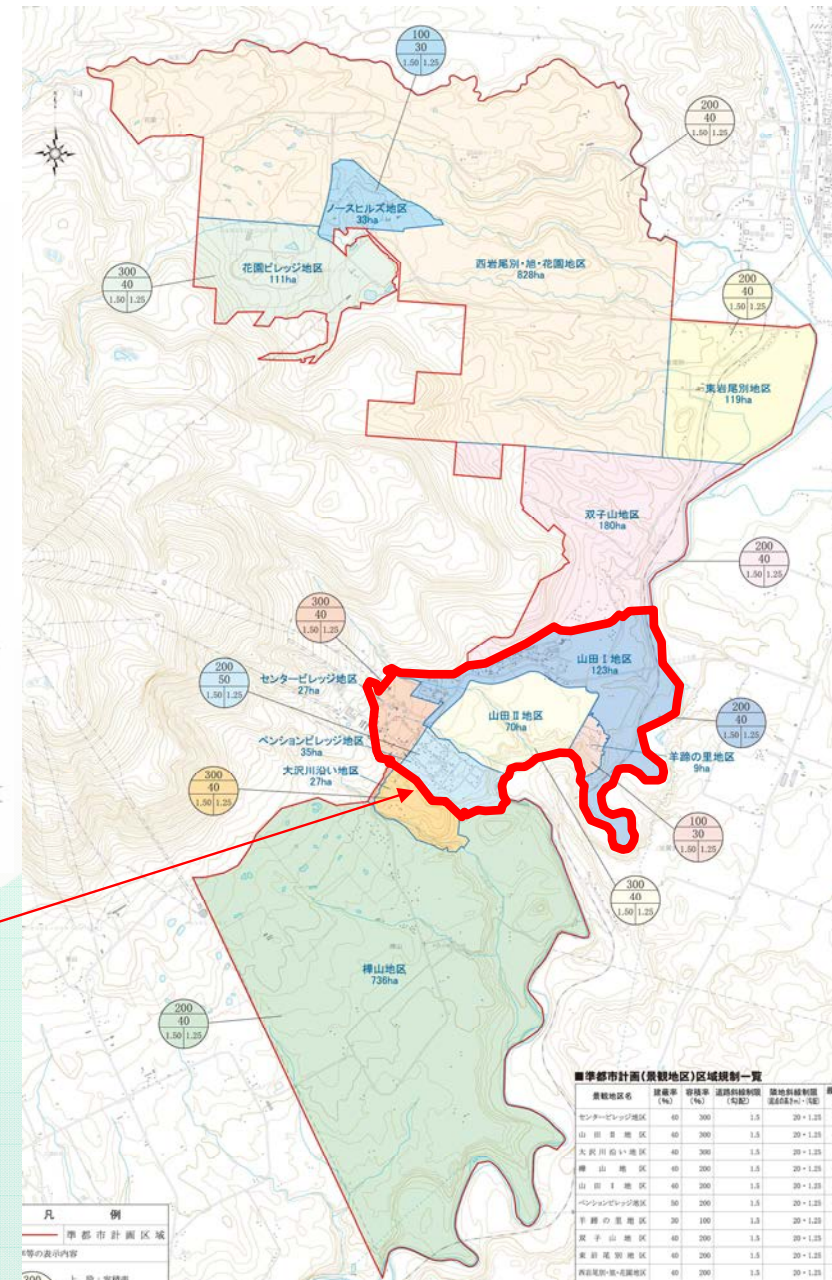


出典: Pia, F. (2019, p.241). Urbanizing the Alps: Densification Strategies for High-Altitude Villages. (抜粋)

ニセコひらふ地区 264ha
現在の景観地区 2,298ha !

**スキー場周辺をリゾートの核であれば、
 現在の景観地区は広大な面積となる**

スプロール化への対応が求められる



4 リゾートの範囲は？④

これまでの土地利用の経過を踏まえ、**現在の「景観地区」を概ねの範囲とする**

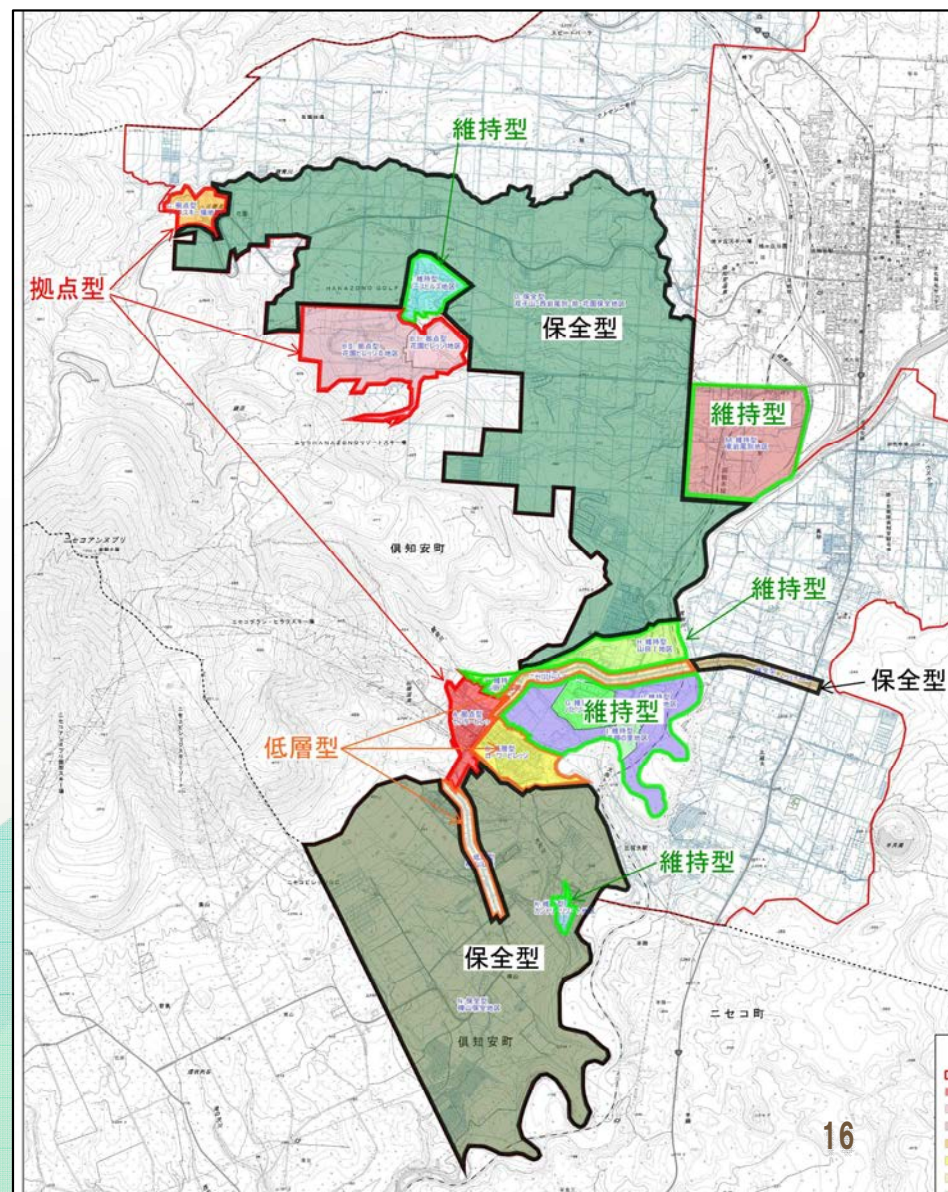
エリアが広大であり、土地利用にメリハリ

区分	エリアごとの土地利用の方針
拠点型	質の高いリゾート地の拠点 中高層の宿泊施設や店舗などの集積
低層型	リゾート地の賑わいを支える機能 ゆとりを持たせたリゾート地の形成
維持型	リゾート地の滞在機能を維持する機能 ボリュームを抑えた落ち着いたリゾート地の形成
保全型	森林や農業地域などの自然の豊かさを維持する機能 低密度な滞在環境

ルール見直しの方向

- ① 敷地にゆとりを持たせる
- ② リゾート地の形成と建物の高さ
- ③ 周辺の街なみにあった意匠
- ④ 宿泊施設等の床面積の制限
- ⑤ リゾートのコンテンツを支える用途
- ⑥ 緑を計画的に残す・配置する
- ⑦ 自然の地形を生かした造成

※ほとんどの地域で建ぺい率・容積率を維持



5 「拠点型」の景観・土地利用

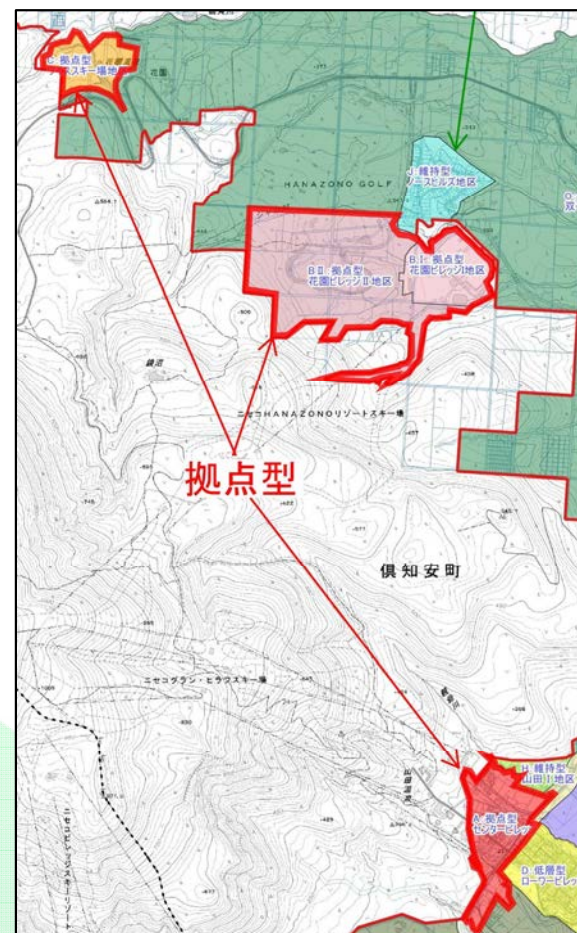
- ▶ 質の高いリゾート地の拠点
- ▶ 中高層の宿泊施設や店舗などの集積



従前型の賑わい形成の土地利用
を基本とする

地区

センタービレッジ地区、
(仮)花園ビレッジⅠ地区
(仮)花園ビレッジⅡ地区
(新)ワイススキー場地区



●センタービレッジ地区

- ・ボリューム、高さなどを維持し、リゾート施設の集積の維持

●花園ビレッジ地区

- ・一体的なリゾート計画のある地域であり、現在開発が進んでいる地域は現状維持しつつ、今後予定している森林豊かな地域においてはボリューム（容積率）を落として、自然環境との調和を図る。（2つの地域に区分）

●（新）ワイススキー場地区

- ・今後見込まれるスキー場の再営業を踏まえ、範囲を限定して拠点性を設定する。周囲の豊かな自然環境との調和を図るため、ボリュームを抑えめとする。



5 「低層型」の景観・土地利用

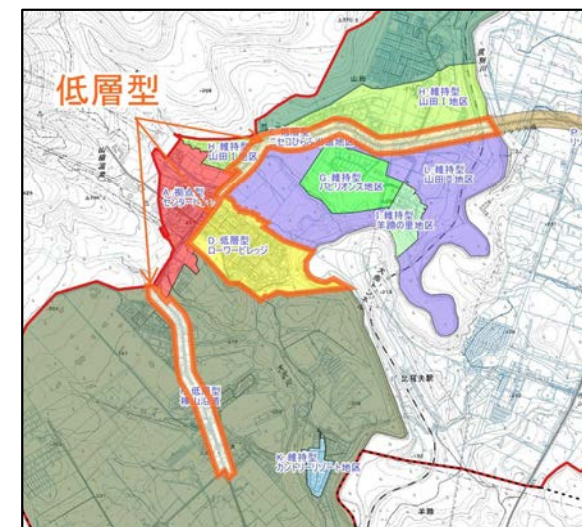
- ▶ リゾート地の賑わいを支える機能
- ▶ ゆとりを持たせたリゾート地の形成



従前型の土地利用を基本としつつ、
密度を抑えて高質な滞在空間を図る

地区

(仮) ローワービレッジ地区
※旧ペンションビレッジ地区
(仮) ニセコひらふ沿道地区
(仮) 樺山沿道地区



●ローワービレッジ地区（現在のペンションビレッジ地区）

- ・狭い区画による高密度化への対応として、最低敷地面積（330㎡以上）の設定、住宅・宿泊施設における建築物内での駐車場の確保、緑化等によるオープンスペースの確保を図ることで、高質な滞在空間を図る。なお、建築物内での駐車場確保への対応として、高さ制限の緩和を検討（13m→16m）

●ニセコひらふ沿道地区、樺山沿道地区

- ・従前型の土地利用を維持し、利便性の高い道道沿いにおいてリゾート地の賑わいを支える。沿道における緑を効果的に配置することで、リゾートの質を高める。



5 「維持型」の景観・土地利用

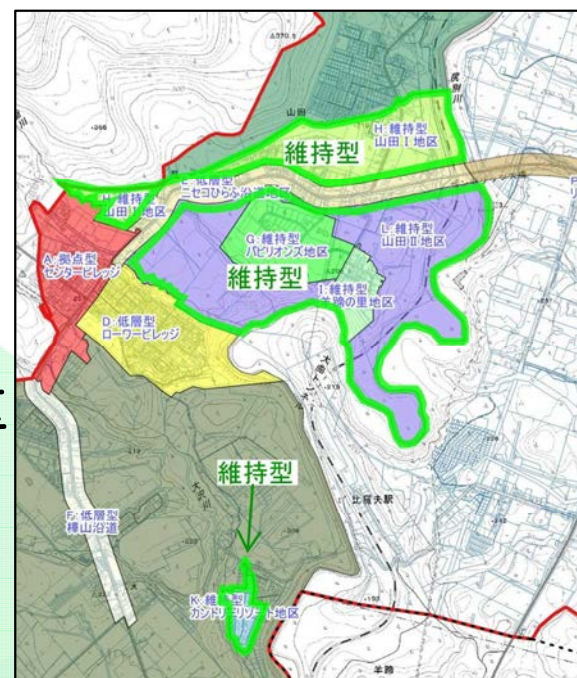
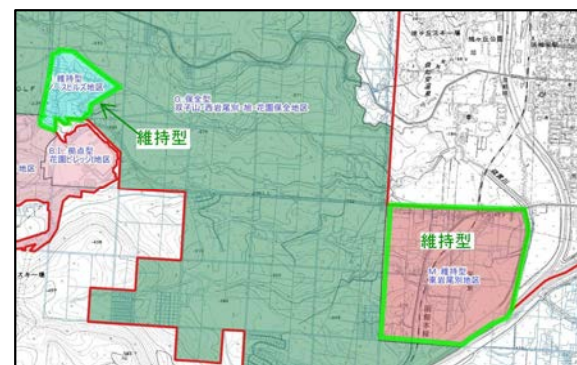
- ▶ リゾート地の滞在機能を維持する機能
- ▶ ボリュームを抑えた落ち着いたあるリゾート地の形成



落ち着いたある開発エリアにおいて、
従前型の土地利用を維持する

地区

羊蹄の里地区
ノースヒルズ地区
山田Ⅰ地区
山田Ⅱ地区
(仮)パビリオンズ地区
(仮)カントリーリゾート地区
東岩尾別地区



- 羊蹄の里地区、ノースヒルズ地区、カントリーリゾート地区、パビリオンズ地区
・これまでの開発を基本としたリゾート型居住の落ち着いたある土地利用を維持する。
- 山田Ⅰ地区
・スキー場に比較的近く、道道の奥における落ち着いたある空間形成のため、最低敷地面積を引き上げる。(330㎡→500㎡)
- 山田Ⅱ地区
・緑豊かな環境を維持し、ボリュームを抑えた質の高いリゾート地形成のため、高さを抑える。(16m(22m)→13m)
- 東岩尾別地区
・市街地に隣接した土地利用を維持する。低層の土地利用のため高さ13mに強化



5 「保全型」の景観・土地利用

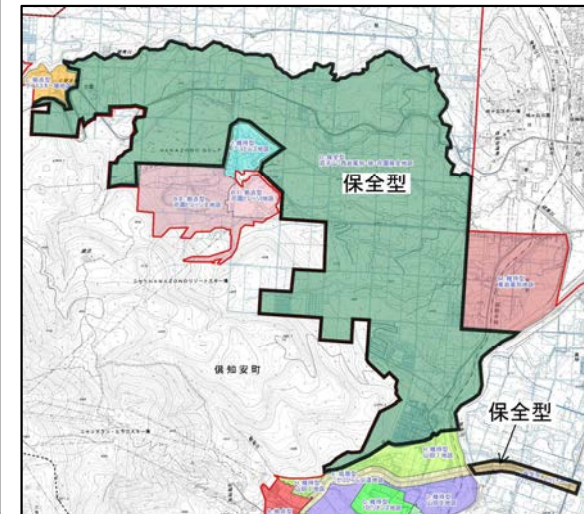
- ▶ 森林や農業地域などの自然の豊かさを維持する機能
- ▶ 低密度な滞在環境



森林法の開発行為を基本とした負荷をかけない低密度な滞在環境の構築

地区

- (仮) 樺山保全地区
※大沢川沿い地区含む
- (仮) 双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区
- (新) リゾートゲートウェイ地区

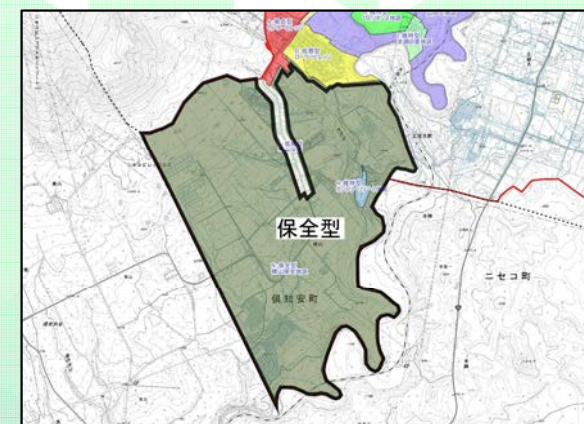


● 樺山保全地区、双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区

- ・森林法の開発行為（別荘型）を踏まえ、最低敷地面積（1,000㎡への引き上げ）や緑化率による緑の計画的な配置により、高質な空間とする。
- ・スキー場から離れた位置にあることから、特にリゾート施設につながる宿泊施設及び、店舗等は床面積を制限（ともに1,000㎡以下）する。
- ・大沢川沿い地区は、土地利用の状況から、道道沿道を除き、「樺山保全地区」に編入（高さ13mへ、容積率200%へ）
- ・ワイス周辺の準都市計画区域外について、「双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区」に編入

● リゾートゲートウェイ地区

- ・サンモリッツ大橋～国道5号までの区間について、リゾートへのゲートウェイとして、保全的な土地利用として景観を整える。



6－①敷地にゆとりを持たせる

質の高いリゾート地づくりには、これまで以上に敷地の使い方にゆとりを持たせることが重要であり、『最低敷地面積』を見直す。

●センタービレッジ地区（未設定→**330㎡以上**）

- ・リゾートの中心地として、敷地を広めに確保した集積を図るため、最低限確保すべき面積を設定

●ローワービレッジ地区（未設定→**330㎡以上**）

- ・狭い敷地に建物が密集した状態であり、滞在環境の喪失を招くことから、オープンスペースを確保したゆとりを持たせる必要性
- ・合わせて、リゾートの賑わい形成の観点から、店舗系用途の最低敷地面積の除外を検討

●山田Ⅰ地区（330㎡以上→**500㎡以上**）

- ・屋根勾配制限のある地域であり、床面積が比較的大きめの戸建て型宿泊施設等が多いことから、敷地にゆとりを持たせる

●『保全型』の地区（330㎡or500㎡以上→**1,000㎡以上**）

- ・開発の過度なスプロール化を抑えるとともに、緑や周辺環境の保全を前提とした高質な空間形成を図る。

6-②リゾート地の形成と建物の高さ

建築物の高さは原則13mとし、集積する拠点型において、景観に配慮した中高層を許容する。一部地域では既存建築物の状況や、敷地にゆとりを持たせるために16mを検討する。

●ローワービレッジ地区（13m→16m）

- ・十分な敷地内のオープンスペースを確保する観点から、1層分の高さの緩和を提案

●山田Ⅱ地区、旧大沢川沿い地区（16m（22m）→13m）

- ・スキー場に比較的近い地域ではあるが、残されている森林を活かし、落ち着きを持たせた低層の街なみを図る

●東岩尾別地区（16m→13m）

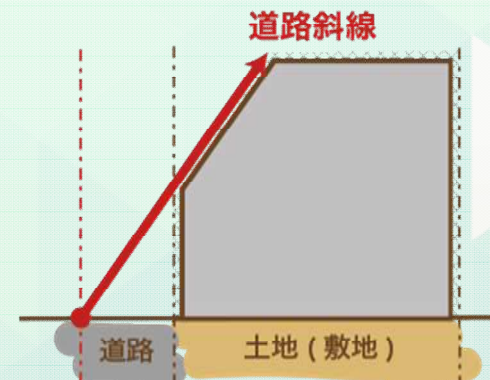
- ・市街地に隣接しているものの、土地利用に大きな動きが見られず、周辺の13m地区との調和の観点から13mとする。

●花園ビレッジⅠ・Ⅱ地区、ワイススキー場地区（制限なし→制限なし）

- ・一体的なリゾート地として全体との調和の観点から、事業者との協議により、個別具体の高さを調整する。

●道路からの斜線制限の強化（1.5→1.25）

- ・建物による周囲への圧迫感の軽減のために設けらるもので、容積率200%以下の地区について景観形成の観点から強化
※隣地からの斜線制限は、設定できる最も厳しい基準のため、変更しない。



6－③周辺の街なみにあった意匠

建物の外観の色彩や意匠について、地域の実態に即した見直しを行い、良好な景観形成へ一層の誘導を図る。

●外観の色彩

金属系サイディングでは、外壁色の基準よりもやや暗めの製品が多く流通しており、かつ景観色と言われる「こげ茶(5YR2/1)」が使用できないなど、不整合な点がある。

<見直しの方向性>

- ・鏡面仕上げのものは控える(外壁・屋根共通)
- ・使用の見られない紫(パープル)系の彩度を抑える(外壁・屋根共通)
- ・明度の下限を現在よりも低めに設定(外壁) ←緩和の方向

●外観の意匠

周囲の建物との調和において建築基準法によるコントロール(高さやセットバック)が困難なものに対し、意匠(デザイン)面でのルール化を検討

<見直しの方向性>

- ・外壁からの突出物(バルコニー、出窓など)の制限
- ・建築物に附属する設備機器等の設置位置の制限を強化(原則、建物内、別棟又は地下埋設)
- ・屋上設置物の制限、屋上部分の建築物の高さ制限
- ・計画建築物内での駐車スペースの確保(ローワービレッジ地区のみ。住宅・宿泊施設限定を検討)
- ・コンテナ系の簡易な建築物の設置制限

景観審議会の意見を踏まえ、詳細のルールの見直し案を整理
次の「部会」で提示予定

6－④宿泊施設等の床面積の制限

「特定用途制限地域」の制度を活用し、リゾート投資・開発先をスキー場周辺に促すとともに、スキー場から離れたエリアは自然環境と調和したボリュームを抑えたリゾート空間の形成へ。

P10より

シフトチェンジ

宿泊施設の“量”から サービスコンテンツの“質”へ

(スキー場などのオペレーション側を意識・連携させた投資・開発)

4

改善

これから

スキー場との連携に乏しく、リスクの高い「郊外」のスプロール化抑制
スキー場周辺のリノベーション誘導と、回遊性を高めるリゾート地形成

スキー場周辺
再開発誘導
スプロール化抑制

・スキー場周辺
にぎわい
・快適な滞在環境

「ホテルまたは旅館」の用途

●『拠点型』『低層型』エリア

●『維持型』『保全型』エリア

※山田Ⅱ地区や旧大沢川沿い地区も含む

【参考】

●『準都市計画区域の拡大予定エリア』

※景観地区の外側

制限なし

上限 床面積1,000㎡

※坐忘林のような隠れ家で森に埋もれた施設の適用を検討

禁止（住居併用を除く）

6ー⑤リゾートのコンテンツを支える用途

「特定用途制限地域」の制度を活用し、リゾート投資・開発先をスキー場周辺に促すとともに、スキー場から離れたエリアは自然環境と調和したボリュームを抑えたリゾート空間の形成へ。

●スケート場などの遊戯系施設

滞在客が全天候型で楽しむことができる施設をリゾートエリアに設けられるようにする

【観光居住地区（ノースヒルズや羊蹄の里など）を除く全てのエリア】



●滞在客へのサービスにつながる工場系

①アトリエ・工房

このエリアの良質な自然環境によって提供される多様なアクティビティ（スキーや自転車など）を提供するための製品や地域産の工芸品などの制作に係るアトリエ・工房に係る制限を緩和

【全てのエリア】

②食品製造業の工場

地域産の農産物等を加工・販売し、地域のブランド価値を高める工場の制限を緩和（周辺環境への影響を踏まえ、作業場の床面積の制限を検討）

【観光居住地区（ノースヒルズや羊蹄の里など）を除く全てのエリア】



写真：ニセコ醸造所

6－⑥緑を計画的に残す・配置する①

リゾート開発に伴う森林地域における無秩序な伐採、建築物が密集するエリアにおける身近な緑の喪失による滞在空間の質の低下が懸念されることから、既存木を残す、新たに植樹する等を計画的に確保するため、建築敷地単位による『緑化率』の設定を検討する。

各地区の緑化率（案）

区分	地区	緑化率
拠点型	センタービレッジ地区	5%
	花園ビレッジⅠ地区	10%
	花園ビレッジⅡ地区、ワイススキー場地区	30%
低層型	ローワービレッジ地区、ニセコひらふ沿道地区、樺山沿道地区	10%
維持型	羊蹄の里地区、ノースヒルズ地区、パビリオンズ地区、カントリーリゾート地区、山田Ⅰ地区、山田Ⅱ地区、東岩尾別地区	15%
保全型	樺山保全地区、リゾートゲートウェイ地区、双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区	30%

※森林地域に該当する場合は30～50%へ引き上げ

※農業施設等における緑化率の除外を検討

植栽等の換算面積（案）

No	自然的要素の種類	単位	換算面積
1	高木A	高さが5.0m以上の樹木1本につき	10.0㎡
2	高木B	高さが2.5m以上5.0m未満の樹木1本につき	7.0㎡
3	中木	高さが1.0m以上2.5m未満の樹木1本につき	3.0㎡
4	低木	高さが1.0m未満の樹木1本につき	1.0㎡

●緑を重点的に配置するための考え方

- ①既存樹木を残置又は移植する場合 面積の1.5倍
- ②道路の前面に緑を配置する場合 面積の2倍
(奥行き長さの30%までの範囲内)
- ③建築物等の背面に設ける場合 面積算入なし
(緑化率10%以下の地域のみ)
- ④芝を設ける場合 面積の0.3倍
- ⑤樹木のない花壇 面積の0.5倍
- ⑥その他 除雪堆積空間を確保した緑化施設の配置

※倍率引き上げも検討

6－⑥緑を計画的に残す・配置する②

●造成行為に伴う緑化への配慮

- ・地上駐車場を設ける場合の駐車場と道路の間に視覚的な遮へい等の植栽（一定台数以上を検討）
- ・土石等の採取及び堆積、及び資材置き場棟においては、道路及び隣地に対し視覚的な遮へいとなる植栽

●開発行為に伴う緑地の確保

- ・開発区域の**5%**以上（都市計画法第29条第1項の開発行為に該当する場合のみ）
 - ▶宅地分譲目的 各区画から容易にアクセスできること、道路除雪等の一時堆積としての機能を確保すること。
緑地機能を損なう工作物等の設置禁止
 - ▶ホテル等 憩いの空間（庭園等）避難場所機能

●樹木の伐採

- ・地域計画対象民有林において、小班または地番を単位とした敷地の伐採制限 70%を上限（森林施業に伴う場合を除く）
- ・道路に面する部分は出入口などの必要最小限にとどめ、周囲の自然環境や風景に影響を与えない。

6－⑦自然の地形を生かした造成

切り盛りの多い造成は周辺の景観や安全面にも影響を及ぼす可能性があることから、自然の地形を基本としたルールを敷地単位で設ける。

●盛土など

宅地：敷地内の高低差の解消以外の盛土の制限（原則、接する道路面よりも高く盛らない）
道路：原則のり面仕上げ
土石等堆積：のり面仕上げ
資材堆積：平坦な土地に堆積

●のり面の制限

宅地・道路：盛土の勾配1:1.8以下 小段（1m以上）敷地境界からの水平距離の確保（1m以上）
切土の勾配1:1.5以下 小段（1m以上）敷地境界からの水平距離の確保（1m以上）
土石：盛土の勾配30度以下 高さの上限（5m程度）敷地境界からの離れの確保（10m程度）
資材：高さの上限（5m程度）敷地境界からの離れの確保（10m程度）

●擁壁

垂直の擁壁（5分未満）の高さ 2m以下
勾配のある擁壁（5分以上）の高さ 5m以下
※ドライエリア、建築物までの通路確保目的の擁壁を除く
※通路部分等における緑化、周囲の風景との調和

勾配のある擁壁（緑化が期待できそうな擁壁）



箱型擁壁



かご枠擁壁

7 ルールを適用する日について

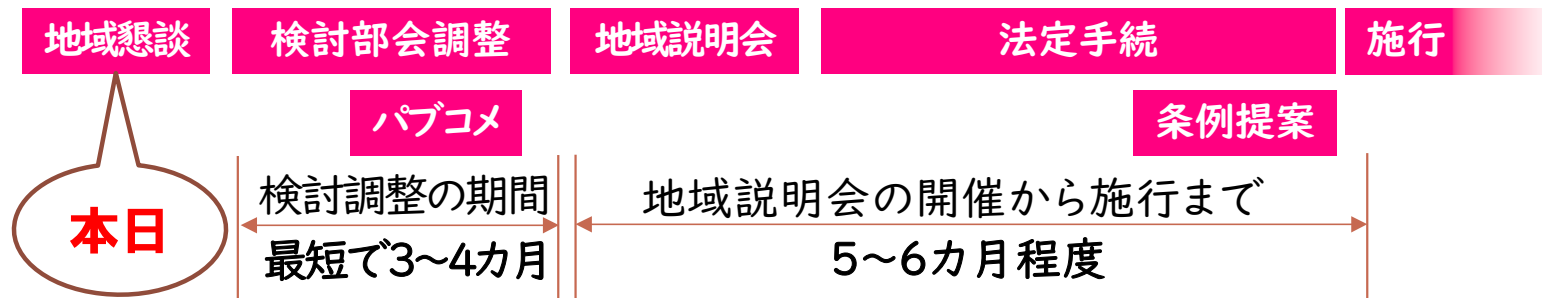
今回のルールの見直しは、「都市計画法」や倶知安町の条例など、様々な法律の手続きが関係してくるが、ルールを適用する日は統一する。

区 分	規定	効力	行為基準	施行猶予の可否
形態制限 (建蔽率・容積率・斜線制限など)	北海道 告 示	告示日	着手	施行猶予 不可
景観【建築物】 (形態意匠・高さ・セットバック・最低敷地面積)	倶知安町 告 示	告示日	着手	施行猶予 不可
特定用途制限【建築物等】 (店舗・ホテルまたは旅館・遊戯施設など)	倶知安町 条 例	条 例 施行日	着手	条例附則で可
景観【開発行為】 (緑化率・擁壁高さ・のり面勾配など)	倶知安町 条 例	条 例 施行日	着手	条例附則で可

ただし、特に土地利用の影響の大きな「ホテルまたは旅館」に係る制限については、施行の猶予の必要性を検討。

- 施行日までに開発行為の工事着手した区域の「ホテルまたは旅館」建築物
施行日から1~2年程度の猶予設定
- 上記以外の「ホテルまたは旅館」建築物
施行日から半年程度の猶予設定
- 「ホテルまたは旅館」以外の建築物
施行日から新ルール適用

7 今後のスケジュール（イメージ）



- 施行は「令和4年秋以降」としているが、本日の「地域懇談会」「要望書・陳情書」への丁寧な対応を行うこととし、施行を遅らせる予定。
- 特に、「要望書・陳情書」に伴う対応は、町議会との調整によって、検討作業が変更になる場合もあるため、地域説明会までの期間は未定。
（大きな作業の変更が無い場合、パブコメを含む検討部会調整の期間は3~4カ月程度）

參考資料

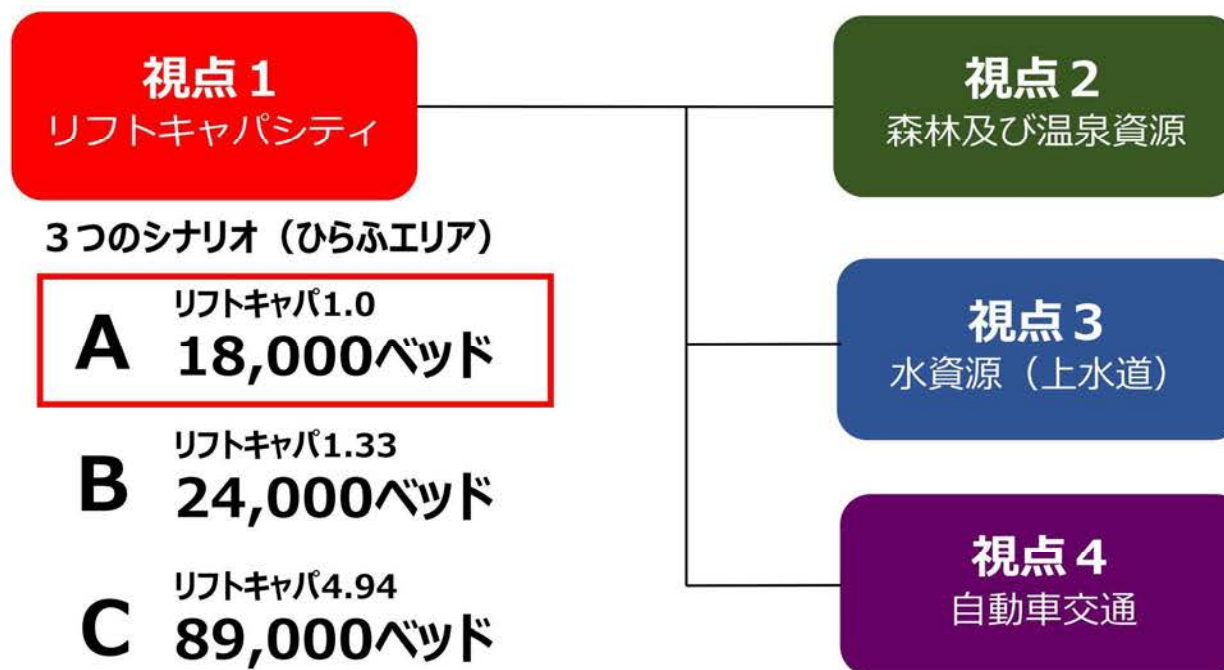
4. 質の高い開発の誘導

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>

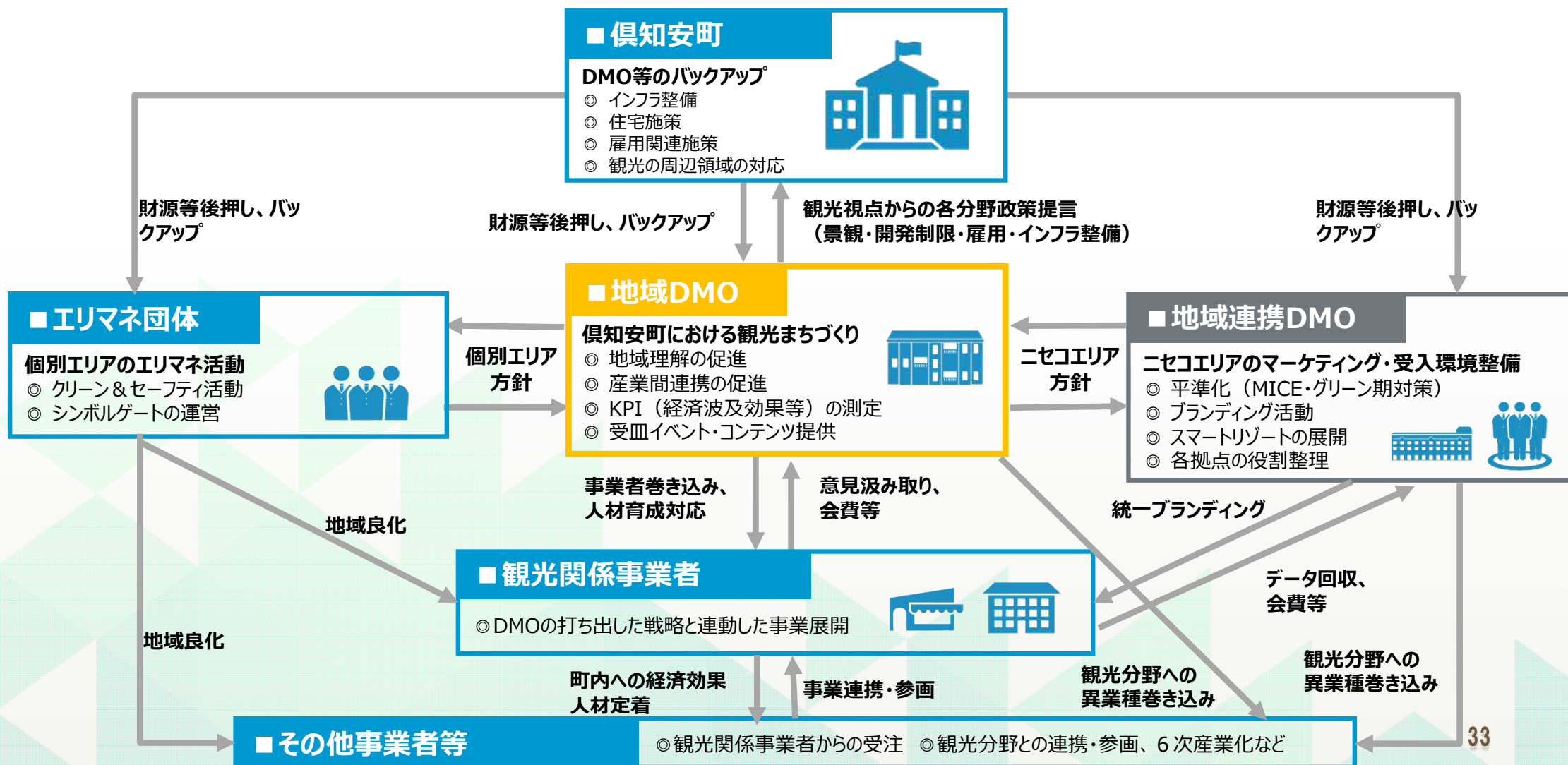


- ニセコエリアの自然環境及び温泉資源保護の観点から一定の抑制を行う考え方
- 北海道が具体の規制方法を検討中だがひらふエリアにおいては温泉資源の観点でこれ以上の温泉掘削はやや困難な状況
- 水資源保護の観点から一定の規制を行う考え方
- 現状の開発計画を超える場合、現在の供給施設では対応が困難になっている。
- 車両の流入による慢性的な交通障害の発生を避ける考え方。
- 駐車場の附置義務により、公共駐車場の混雑を抑制すると同時に、開発そのものを抑制することにより交通障害を防ぐ。

※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

(参考) 観光地経営のための役割分担について

- 地域連携DMOと地域DMOが適切な役割分担のもと観光産業発展のための好循環を回すエンジンとなり、行政はバックアップを行う。
- プロジェクトの改善が、顧客の増大（ロイヤルティ向上、消費額増大）へとつながっているかモニターするためKPIを測定し、計画のローリングを実施していくのは地域DMOの役割となる。



観光地経営会議について

- 観光地マスタープランで示された目指すべき将来像と大きな道筋をベースに、継続的な進捗管理や各事業の推進を議論する場、関係者間で情報を共有する場として設置する。

観光地マスタープラン（2020.3）

→ 2023年に一部見直し（4年毎）

前期取組の優先順位が高いもの（方針）

- ・ 倶知安町の課題解決のため、特に重要性や緊急性が高いと考えられるもの
- ・ その次の施策につながる基礎となることから先行的に取り組むべきと考えられるもの

観光地経営会議

定期開催

地域DMO（事務局）の役割

- ・ 各主体の連携
- ・ 各プロジェクトの進捗確認・管理
- ・ 進捗状況の情報発信

- ◆ 開催回数は3回が基本（2020年度は2回）
- ◆ 倶知安町の観光に携わる多様な主体が参加（行政の関連部局含む）
- ◆ 町長は顧問として参加

①事業の
進捗確認

②成果
評価

③計画の
改定

臨時開催

- ◆ 状況に応じて、地域DMOが招集
- ◆ 観光地マスタープランで決め切れなかった点や、新規・緊急に対応を考える必要がある点について議論

進捗報告、状況に応じた内容の再検討

前期重点テーマ

①持続可能な観光のための
開発誘導・循環形成

行政

②リゾートエリアを象徴する
場の構築・整備

行政

③競争力向上を下支えする
スマートリゾート化

地域連携DMO

④住民QOL向上につながる
リゾート文化醸成

地域DMO

その他前期に想定されるテーマ

行政

人材施策

行政と地域DMOの
協働

域内交通等に関する整備

エリマネ団体

クリーン&セーフティ活動

地域DMO

KPIの設定・測定

地域連携DMO・地
域DMO

平準化

重点テーマ①「持続可能な観光のための開発誘導・循環形成」について

重点テーマ (Main Goal)

◆◆
基本的な開発行為をリゾートエリア内に留める
開発行為に対するデザイン等の制限を図る

プロジェクト (目標・主体)

開発容量の設定
(地域DMO・観光課)

開発行為の抑制
(まちづくり新幹線課・観光課)

条例に基づく協議調整
手法の導入
(まちづくり新幹線課
→地域へ)

昨年度議論事項 (要点)

- ・リフトのキャパシティを主要な指標として、18,000ベッドをひらふエリアにおける総量の上限目安とする

視点1
リフトキャパシティ

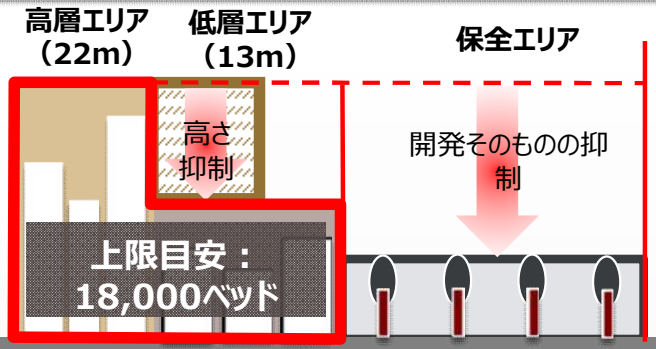
リフトキャパ1.0 (ひらふエリア)
18,000ベッド

視点2
森林及び温泉資源

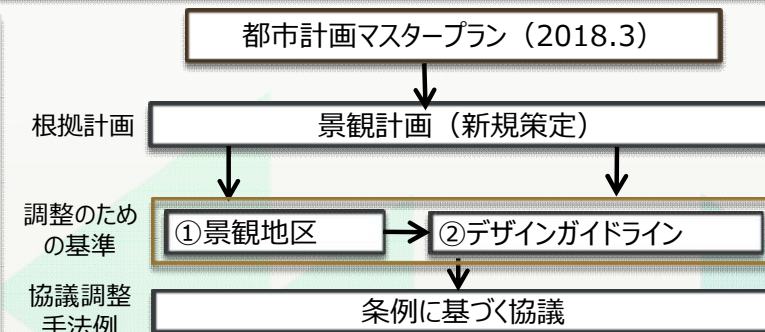
視点3
水資源 (上水道)

視点4
自動車交通

- ・エリア毎の密度概念を設定し、それを実現するための手法を導入する



- ・景観行政団体に移行し、景観計画を策定することで、各種開発の許認可権限を道から町に移管する
- ・建築物の規模やデザイン、付帯施設について地域との調整ができる体制を構築する

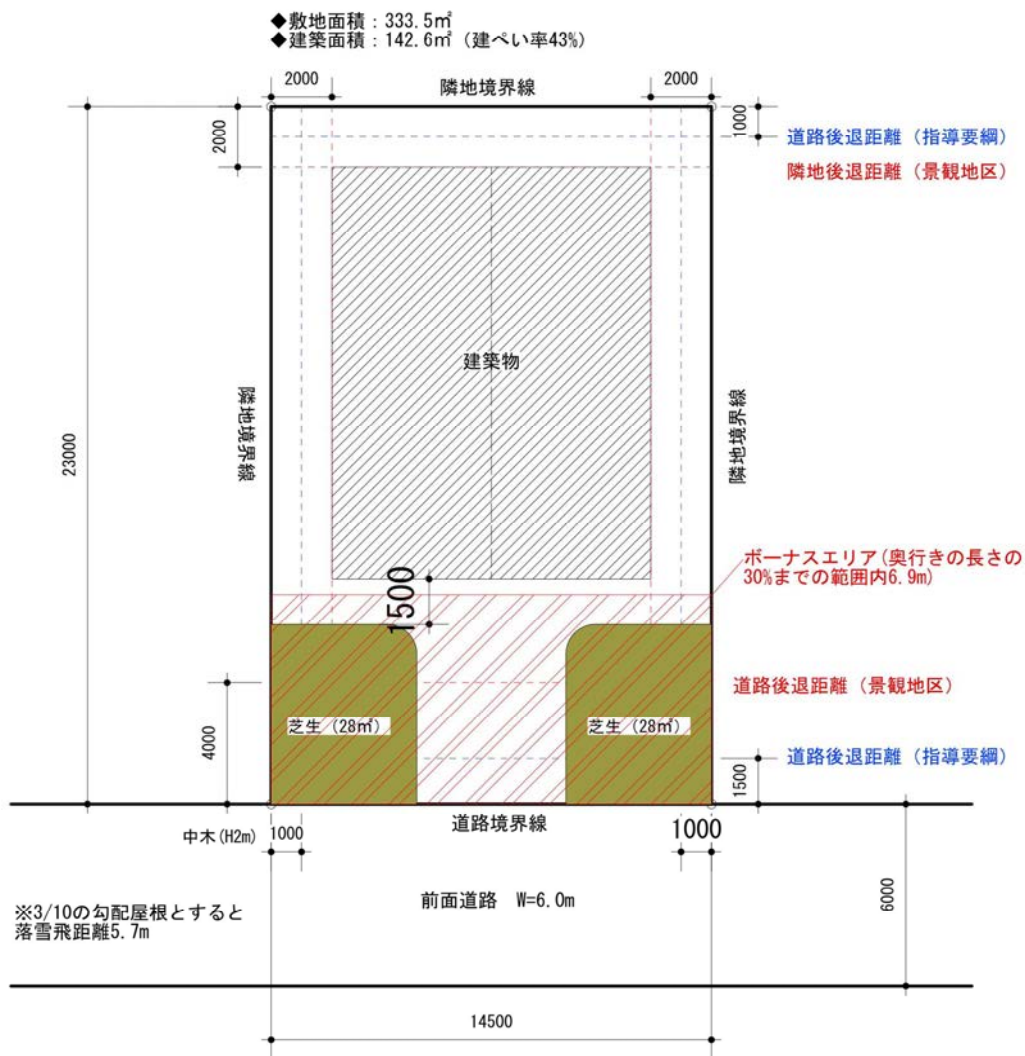


緑化率のイメージ図

●ローワービレッジ(緑化率10%)の場合

下図の場合、植樹なし（芝のみ）で条件満たす

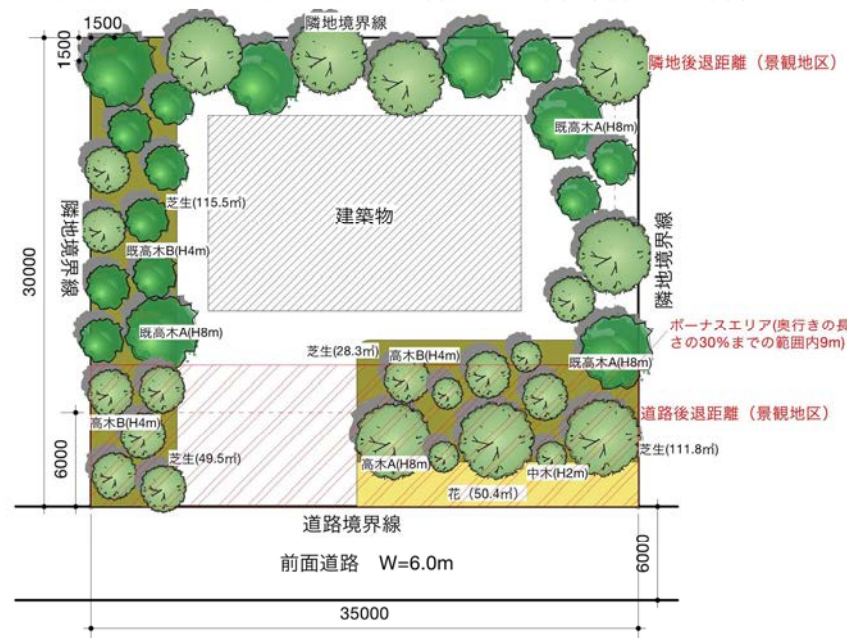
＜敷地面積：330m²程度、3階建て（高さ10.5m）＞



●保全エリア（森林地域で緑化率50%）の場合

＜敷地面積：1,000m²程度、容積率50%＞

◆敷地面積：1,050㎡
◆延べ面積：500㎡（容積率47.6%）
◆建築面積：250㎡（建ぺい率23.8%）
◆建築高さ：13m未満（2階建て/7m未満）

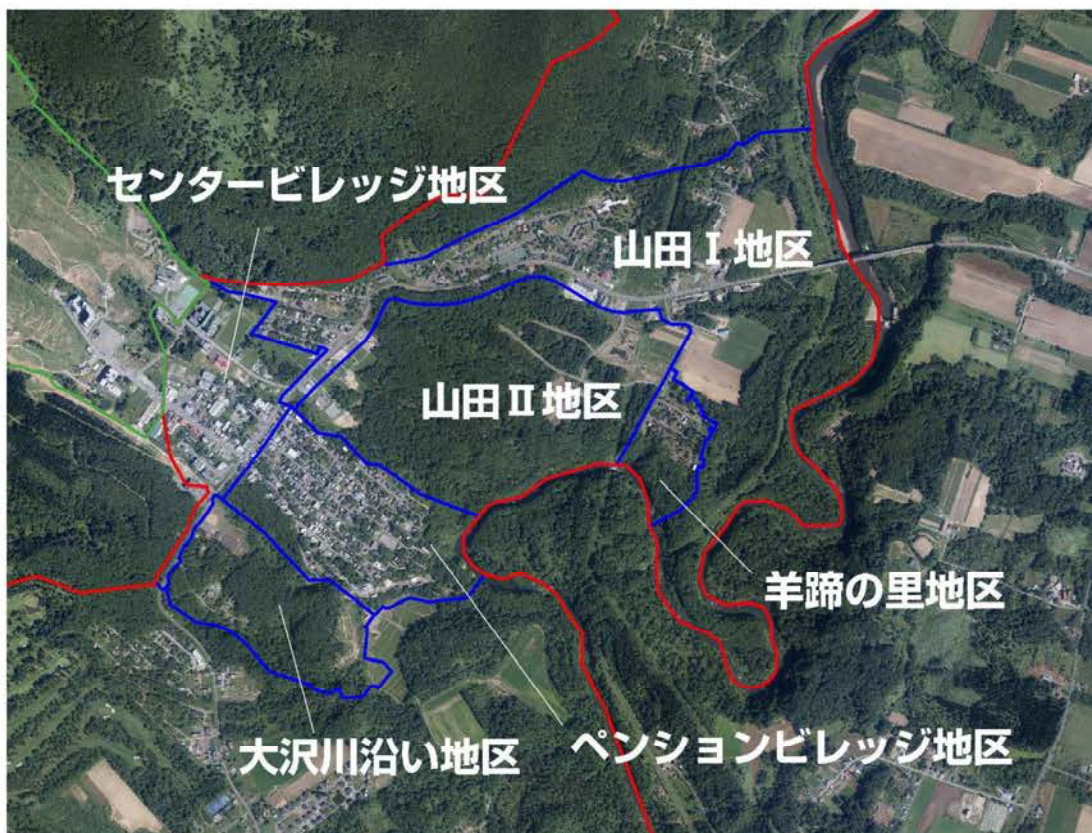


ニセコひらふ地区のベッド数シミュレーション①

●第7回部会資料より

■シミュレーション対象エリア

【現景観地区】



【新たな景観地区】



注) 現在のゾーン区分と異なります。

ニセコひらふ地区のベッド数シミュレーション②

■現景観地区のベッド数算定の設定条件

エリアの範囲	設定のイメージ
センタービレッジ地区	容積率は、駐車場や設備室等の床面積を除く宿泊部分の容積率200%と設定。 床40㎡につき2bed。 開発可能範囲のうち、不整形地・道路等用地分として40%控除
山田Ⅱ地区、大沢川沿い地区	容積率は、駐車場や設備室等の床面積を除く宿泊部分の容積率200%と設定。 床40㎡につき2bed。 開発可能範囲のうち、不整形地・道路等用地分として50%控除
山田Ⅰ地区	容積率は、駐車場や設備室等の床面積を除く宿泊部分の容積率150%と設定。 床30㎡につき2bed。 開発可能範囲のうち、不整形地・道路等用地分として40%控除
ペンションビレッジ地区	容積率は、駐車場や設備室等の床面積を除く宿泊部分の容積率150%と設定。 床30㎡につき2bed。

■新たな景観地区のベッド数算定の設定条件

区分	エリアの範囲	設定のイメージ
拠点型	センタービレッジ、国定公園	容積率を維持（駐車場や設備室等の床面積を除く宿泊部分の容積率200%を設定）。床40㎡につき2bed。 開発可能範囲のうち、不整形地・道路等用地分として40%控除
低層型	ペンションビレッジ、山田沿道	容積率を維持（敷地内の緑化、駐車場や設備室等の床面積を除く宿泊部分の容積率100%に設定）。床30㎡につき2bed 開発可能範囲のうち、不整形地・道路等用地分として40%控除（山田Ⅰのみ）
保全（維持型）	パビリオンズ、山田Ⅰ奥 ※羊蹄の里も含まれるが、ほぼ土地が使われている状態のため除外	Ⅰ区画500㎡、Ⅰ区画6bed。（容積率100%程度、宿泊用途1,000㎡以下をイメージ） 開発可能範囲のうち、不整形地・道路等用地分として50%控除（残置森林を加味）
保全型	現山田Ⅱ地区の一部、山田Ⅰ地区の一部、大沢川沿い地区の一部	Ⅰ区画1,000㎡、Ⅰ区画8bed（容積率50%程度、宿泊用途1,000㎡以下をイメージ） 開発可能範囲のうち、不整形地・道路等用地分として50%控除（残置森林を加味）

■現景観地区のベッド数のシミュレーション

	地区名	面積 (ha)	現状のベッド数	開発可能な面積 (ha)	規制をしなかった場合のベッド数
1	センタービレッジ地区 (現CV+国定公園)	27	3,680	15	9,060
2	山田Ⅱ地区	70	0	33	16,550
3	大沢川沿い地区	27	21	20	14,850
4	樺山地区	736	1,854		
5	山田Ⅰ地区	123	2,087	29	17,160
6	ペンションビレッジ地区	35	2,914	6	6,100
7	羊蹄の里地区	9	28	0	
8	双子山地区	180	16		
9	東岩尾別地区	119	3		
10	西岩尾別・旭・花園地区	828	56		
11	ノースヒルズ地区	33	64		
12	花園ビレッジ地区	111	694		
景観地区全体の現状のベッド数→			11,417	今後ヒラフ地区に設置可能なベッド数合計→	63,720
ヒラフ地区のみの現状のベッド数→			8,730	合計	72,450

■新たな景観地区のベッド数のシミュレーション

	地区名	面積 (ha)	現状のベッド数	開発可能な面積 (ha)	規制強化した場合のベッド数
拠点型	A センタービレッジ (現CV+国定公園)	27	3,680	15	9,060
	B 花園ビレッジ	111	694		
	C ワイススキー場		0		
低層型（改善型）	D ペンションビレッジ	35	2,914	6	4,067
低層型（維持型）	E 山田沿道		1,362	4	1,520
	F 樺山沿道		508		
保全型（滞在型施設分譲地）	G パビリオンズ		0	13	792
	H 山田Ⅰ奥 (泉郷、現山田Ⅰ地区の一部)		725	14	858
	I 羊蹄の里	9	28		
	J ノースヒルズ	33	64		
	K カントリーリゾート		372		
	L リゾートゲートウェイ地区		58		
	M 山田保全地区（現山田Ⅱ地区の一部、 現山田Ⅰ地区の一部、現羊蹄の里地区の）		16	40	1,588
保全型（森林・農地エリア）	N 樺山保全地区 (現大沢川沿い地区)		995	19	740
	O 西岩尾別・旭・花園保全地区	828	59		
景観地区全体の現状のベッド数→			11,475	今後ヒラフ地区に設置可能なベッド数合計 (②)→	18,625
ヒラフ地区のみの現状のベッド数(①)→			9,692	合計	28,317

← 現状の土地利用の状況から、この数字まで増えることは想定しにくい。

倶知安町への要望書

新準都市計画策定に広く町民の声を反映させることを求める要望書(2022年1月11日)

現在、倶知安町が2022年に検討している新たな景観計画・緑の基本計画(準都市計画区域における規則の変更)について、意見書を提出します。

まず、前提として、私どもは持続可能な開発に対する明確な規則の制定には賛成しています。本件における文字町長強いリーダーシップに期待しています。一方で、私どもは倶知安町のあまりに早計な規則の制定について懸念しています。規則の制定には、リゾートを専門とした都市計画家(タウンプランナー)の助言が必要で、また、利害関係者(地域住民、事業者、土地所有者など)の意見を聞くべきです。この新たな規則は、今後10年から20年にわたり、私たちの町を形づくり、子どもたちにつなげるためにも、慎重に判断していく必要があると考えています。

- 1 地域の利害関係者は、新たな規則について意見を述べる機会を与えられるべきと考えますが、これまでの景観地区検討部会は意見聴取や議論への参加の機会が足りず、現状のままの手順では受け入れられません。
- 2 国際的なリゾート“ニセコ”に見合ったまちづくりを進めるべきです。倶知安町は専任の都市計画家を担当者として配属し、コンサルティングを外注する場合はリゾートプランニングの専門家であるべきです。
- 3 高さ/容積率/緑化などに関するルールを決定するための基準として、公共交通、交通量やスキー場の混雑に伴う安全性、インフラのキャパシティ(上下水道、道路、電気、駐車場、除排雪)、景観なども考慮するべきです。
- 4 倶知安町として受け入れ可能なキャパシティが試算されていません。倶知安町は何名までの観光客及びシーズンスタッフを受け入れることが可能でしょうか。現在、ニセコエリアには23,000以上のベッドがあります。倶知安町側の観光客だけでなくニセコエリア全体の観光客とシーズンスタッフの人数も考慮し、倶知安町としてのキャパシティを定め、その人数を目標に(超えないような)規則を制定するべきです。
- 5 ニセコエリアのスキー場のキャパシティが試算されていません。訪れるスキー客が“ニセコの良さ”を体感するに適正なニセコアンヌプリ(山として)のキャパシティだけでなく、安全性、アクセス、インフラ、観光客の満足度を基準に決められるべきです。
- 6 町が試算したヒラフエリアのキャパシティ18,000という数は、グランヒラフスキー場のキャパシティです。適正なキャパシティは、リフトのキャパシティではなく、安全性、アクセス、インフラ、観光客の満足度を基準に決められるべきです。
- 7 規則は公共交通、渋滞、駐車場を考慮し制定するべきです。新幹線や高速道路はより多くの交通を生みます。規則を変更する理由が上下水道の負担増加とのことですが、道路幅の拡張や駐車場の新設に費用がかかり、北海道との協議も必要になります。
- 8 倶知安町として花園エリアに15,000~20,000人受け入れる事ができますか。花園エリアは高さ制限のない唯一の地域となります。ヒラフスキー場周辺と花園スキー場周辺の制限は同等である必要があります。
- 9 現在の案では、ペンションビレッジ(ミドル/ローフヒラフ)の高さ制限を13mから16mに引き上げることになっています。50坪の敷地に5階建て(いわゆるペンシルビル)が建ち並ぶ可能性があります。私たちはこの提案に強く反対しており、このような提案がなされること自体が、地域住民等との協議や対話が不足している証拠です。

私どもは、現在の案を今一度再検討いただき、新たにコンサルタント(タウンプランナー)を雇用し、倶知安町の担当職員と協力して進めることを提案します。コンサルタントに支払う予算が確保できない場合、私どもでクラウドファンディングを行うことも可能です。私どもで、お力になれることはあると思います。より良い倶知安町の未来を築くために、行政と住民が一丸となり進めていくことを期待しています。

●ベッド数のキャパシティの詳細の調査の必要性…？

海外のリゾート地

- サービス要素をち密に調査して求めた「キャパシティ」の事例は見当たらない
 - ※ウィスラーやブリッケンリッジの「ベッド数」は、「リフトキャパ」から求めている
- 魅力的なリゾート地は、不動産投資中心からサービス中心にシフト
 - ※人気の「ベイル」は「リフト待ち」が状態化しているが、サービスの工夫で満足度をカバー

なぜか？（考えられること）

設定要素によって変化

- ・リフトキャパ
- ・自動車交通量
- ・水道使用量 など

読めない変動要素

- ・日帰り客数
- ・スキー以外の滞在目的
- ・宿泊施設以外の水道使用

時代によって変化

- ・コース増加、リフトの高速化
- ・インフラ等の環境改善
- ・公共交通の改善

どの指標を使うかによって、設定する数値に大きな違いがある。

「量」を質の面でカバーできる部分もある。（ex 交通量緩和のために、従業員専用のバスを用意）

本当に調査が必要なのか、どうか

景観地区検討部会の検討・意見①

スプロール抑制

- ・観光地マスタープランの保全エリアなど開発をボリュームダウンしていくエリアの検討が必要
- ・様々な面に負担がかかることから、外側に広がらずに、既存施設を作り変えていくという考え。
- ・景観地区内の保全エリアの概念は良い。また、尻別川から羊蹄山（国立公園）までも網をかけた方が良い。
- ・リゾートエリアの広がりを中心に戻すなら、周辺のルールを厳しくし、中心のルールを緩くするか現状通りにすることで、中心に誘導する。
- ・観光地マスタープランで、ベッド数等がでてくるが、別荘団地化になると、上下水道などのインフラや道路駐車場のキャパシティに影響が出る
- ・NACの向かいの土地、親爺川、樺山、ひらふ地区の周辺のエリアはリゾートだと思う。
- ・スキー場から離れているエリアを制限するのは一つの考え方かもしれない。

まちづくりとの連携

- ・交通問題を別問題とせず、方向性だけでも整理しておくべきと思う。
- ・タウンプランニングをしっかりと立てて、交通のことを整理すると良い。

厳しいルール

- ・2008年の準都市計画区域を定めた際、地域の価値を守るためのルールとして厳しめと感じていたが、結果として投資が増えた経過がある。
- ・ルールに対して「作りにくい」というデベロッパーは作って売るだけで、売った後のことを考えていない。厳しいルールを決めた方が良い。

リゾートの質を高める土地利用の考えかた

- ・すでに多方面に投資が進んでいる現状のなか、緑が無くなる、すべて宿泊施設に開発されてベッド数が増えることの無いよう少しずつ我慢して全体の密度を下げた中で、森林を残し、開発のキャパシティーを一気に食いつぶすことなく保全していくことが重要
- ・開発業者のためでなく、お客さんのために、食べる場所や買い物できる場所について考えるべき
- ・観光産業を塞ぎたいというより、そろそろゲームチェンジ（開発からオペレーションへ）の時期である。
- ・どんどん新しい建物が建っていくことが一生続くことはない。
- ・ニセコよりも1クラス上の海外のリゾートはスクラップ&ビルドではなく、うまくリノベーションをして、価値を保っている

景観地区検討部会の検討・意見②

拠点エリアの回遊性

- ・海外のリゾートの中心エリアはエリア内で歩いて楽しめるが、ひらふ地区では歩いて楽しめない。
- ・ひらふ交差点周辺は、一階の使い方をどうしていくか課題。カフェやショップなどを誘導していきたいが、収益性の観点から立地が困難。

ローワービレッジ地区の過密への対応

- ・坪単価が高いため、敷地面積50坪以下は飲食店は可、ホテルは不可という考え方はどうか。
- ・路上駐車が多く、除雪の支障になっており、駐車場の管理を促すことが重要
- ・もともと使い切らない前提だった容積率などが、使い切ることが目に見えた中で、どうするか。
- ・緑や駐車場を設置することを考えていくと、ある程度高さを緩和して、その代わりに敷地のゆとりを作る誘導が一つの提案
- ・高さ規制の緩和は、フルで容積率を使うと、今まで4~6人の宿泊だったところが、無人化ホテルのように20~30人泊まれるようになり、今やりたい事と逆方向になる。
- ・駐車場が冬になると雪捨て場になるなどを解決していくためには建物の中に駐車場を入れて、その分だけ手当てするために、高さ緩和する考えもある。

滞在者へのサービス提供できる施設

- ・観光客のために、食べるところ、買い物できるところについてもっと考えるべき。
- ・遊戯施設はスポーツに関するものはOK、工場も地域の物を活かしていくという観点で、食品らOKというようにしておくことも。
- ・倶知安町の観光産業を潰したくない。潰すようなものでないルールが必要と考えており、ルールによって店舗が建たなくならないようにすべき。

山田Ⅱ地区の土地利用

- ・山田Ⅰ地区が高さ制限13mに対し、反対側の山田Ⅱ地区が高さ制限22mとするのは望ましくない
- ・ひらふエリアの中の大きい土地は、まとまった考えの開発がされてもいいと思う。
- ・リゾートに近いところは飲食店・店舗など買い物できるところができた方がよい。

花園ビレッジ地区の土地利用

- ・スキー場周辺はステークホルダーに意見を聞きつつ進めて行くべき。

景観地区検討部会の検討・意見③

緑との調和

- ・木が切り倒されている現況も見ると緑化率が必要であると感じる。
- ・デベロッパーは定められたルールで最大限のボリュームでつくる。冬だけでなく、夏を考慮すると、「駐車場だけでなく、みどりの部分を〇%残す」というような指示が欲しい。
- ・植樹を推進すると、安全性を確保できなくなるため、駐車スペースをアスファルトではなく、緑地化していくようなアプローチのイメージ。
- ・換算値において、芝生などもう少しプラスしても良いのでは。

建ぺい率・容積率の見直し

- ・「自分の土地利益が下がってしまう」という意見が出てくるので難しい。
- ・数字を変えずに付帯となる雪や駐車場の問題をクリアできるかどうか、建て主の管理運営方法のルールを厳しくすることができると良い。
- ・容積率等の強化は、今まで投資した方、これから投資を考えている方のマイナスインパクトが大きい。
- ・緑化は必要だと考える。緑化や斜線制限を組み合わせると実行面積は限られるので、容積を下げることはやめた方が良くと思う。

保全型エリアの対応

- ・「郊外は上下水を自前で対応して町には迷惑かけない」という話があるが、仮にまとまった土地に何千人という規模の宿泊施設が建つ場合、給水のために掘った地下水の周辺環境への影響、適正に浄化したとしても大量の排水（温泉含む）が近くの河川や市街地などの流末へ与える影響を踏まえると、周辺環境の保全を求められるエリアにおいてはボリュームを抑え、倶知安町全域の環境も踏まえた土地の使い方をしていただくことが大事
- ・ホテルの面積制限はベッド数を抑えていくという観点で、有効。
- ・宿泊施設も坐忘林のようなものを建てようとしても床面積1,000㎡ではできない。

景観地区検討部会の検討・意見④

ニセコひらふ地区のキャパシティについて

- ・土地があるだけ投資が入ってくる状況にあり、今の敷地が100%開発されていくと札幌のような街になる。そうならないようにするためにも、保全型などのようにボリュームをコントロールすることで目安の18,000ベッドに近づける
- ・混雑しているエリアに建物を集中させるよりも、落ち着いたエリアに開発がスプロールした方が見方によっては良いと思うことがあるのでは。
- ・観光地マスタープランの18,000ベッドの設定は、その数字を基本にサービスとしてのインフラも考えることになる。そのため、拠点型エリアにある程度集めながら、緑豊かなところは保全をしていくことで、ニセコひらふ地区を中心としたリゾート地を質の高い持続可能なものにしていく考え。
- ・道路の新設や大きな駐車場などリゾートの形が大きく変わる事象があれば、改めて考える必要が出てくる。
- ・産業に対して蓋をするイメージを持ってしまう。
- ・蓋をするのではなく、質を高めて循環を促す考え。
- ・ニセコひらふ地区の構造、交通、下水道などの問題を考慮すると、今の町の構造や交通が今の状態であれば、目安としての18,000ベッドは妥当ではないか。

要望書について

- ・観光地マスタープランは2年くらいかけて作ったもので、目安としてのキャパシティなど、それがあっての延長上に今回の検討である。さかのぼってこの意見が出てきているので、観光地マスタープランとして議論するところと、景観として議論するところをしっかりと棲み分けることが大事。
- ・これまでの議論が18,000にどれだけ貢献するかわからないが、保全エリア、森や農地のところに、大きなホテルなどができていくのは、ニセコエリアの将来像を考えたときに良くないということがひとつの議論であった。その時に、あくまでベッド数の値を判断の根拠としていない。
- ・拠点型については、飲食や買い物できる場所など、賑わいのあるまちづくりができないかがこの部会で出された宿題と思う。それをどうしていくか結論は出ていないが、この要望書にあるリゾートプランニングや将来像も含め、これからも考えていくところと思う。
- ・再開発を行っていく際に、回遊性を出していく等、良い影響を与えていく施設をガイドラインなどで見せていく中で、皆が良いと思うセンタービレッジやリゾートを作っていくことも必要なのかなと思う