

地区景観デザイン計画の認定ガイドライン

このガイドラインは、「地区景観デザイン計画」の提出にあたり、「地区景観デザイン形成指針」に基づくりゾート地としての風景価値創出及び良質な自然環境と一体性のある開発につなげるものとして、具体的に整理いただく項目を示しています。「目標値に対応した計画」は、土地の状況や目指す開発像により、項目によっては達成が困難な場合が想定されることから、数値は「目標値」として位置づけます。達成できない目標においては、他の目標値で定める数値の強化や、開発者による独自の配慮事項の提案などにより、計画全体を総合的に勘案して認定することとします。

区分	必須事項		追加提案事項 (該当する各区分1つ以上を提案すること)
	目標値に対応した計画	リゾート地の付加価値を高める計画	
0 前提条件	○リゾートコンセプトの提示 ○総括計画図(地形及び樹林の保存範囲、造成森林(or緑化)の範囲、オープンスペースの配置、屋外駐車場や車路の範囲、予定建築物の低層棟及び高層棟の配置図、計画全体の予定宿泊収容人数、提案事項の概要)及び住民・来訪者の視野を意識したパース図 ○各予定建築物の概要(建ぺい率、容積率、各階の床面積、駐車場の配置、各階用途、高さ、予定宿泊収容人数) ○計画区域3ha以上		
1 リゾート地形成に伴う景観上の計画	●周囲の自然環境と調和したリゾート地の風景価値創出につながる計画 【1-1】 <u>周辺環境に配慮した建築物の高さ</u> スキー場などの開発区域外からの眺望に十分配慮するため、低層棟は区域周縁や区域内道路周辺に配置する。 目標値 基準を超える高層部分は計画区域の境界から30m(花園ビレッジⅠは15m)以上、計画区域内道路の境界から20m(花園ビレッジⅠは10m)以上離隔して配置 【1-2】 <u>緑の保存と緑化の整備</u> ＊花園ビレッジⅡ地区・ワイススキー場地区 自然環境を生かすため、既存樹木を可能な限り保存し、地形改変を極力行わない。 目標値 敷地の40%以上の樹林及び50%以上の地形の保全 ＊花園ビレッジⅠ地区 回遊性を高める高質なリゾート空間形成のために積極的に緑化を図る。 目標値 緑化率20%以上 【1-3】 <u>環境に影響を及ぼす屋外駐車場の抑制</u> 樹木の伐採や既存地形の改変、緑被面積の減少等につながる屋外駐車場の設置を可能な限り抑える。 目標値 ゲスト用及び従業員用の駐車場は建物内に確保。 ※必要台数が地下に収まらない場合等により、屋外に駐車場を設ける場合には、過度な造成にならないよう地形に合わせた分散配置とし、周囲の緑との一体感を創出するために植樹による駐車場の遮蔽化や駐車場内の緑化による緩衝帯設置などの修景及び舗装面積の縮減を図ること。	【1-A】景観計画の視点場及び眺望道路からの近景・中景・遠景による風景との調和及び眺望阻害の検証(昼間及び夜間における高さを感じさせない工夫) 【1-B】各地区の景観形成の基本方針に合わせた形態意匠の計画(デザインコード) 【1-C】在来種を基本とした居心地の良いランドスケープデザイン計画 【1-D】街並みや風景に馴染ませ、過度に主張しない屋外広告物の計画(デザインコード) 【1-E】広場やプロムナードからの視線に配慮したサービス動線及び車両動線の計画	【高さへの配慮】と【全体の景観形成】について、各1つ以上提案する。 【高さへの配慮】 a 周辺の地形を踏まえた建築物の高さの基準 b 斜線制限等を活用した建築物による圧迫感の低減 c その他開発者による独自提案 ※a～bまでは例示列举 【全体の景観形成】 d 低層階における地域産材の活用 e その他開発者による独自提案 ※dは例示列举
2 周辺地域への環境影響に対する計画		【2-A】取水による地盤沈下のリスクや周辺の揚水への影響の確認と対応、取水量の抑制のための計画的な貯水施設計画 【2-B】排水による放流先河川等への動植物・農業水利等への影響の対応、温泉水における浄化対策及び低温排水 【2-C】既存のアクセス道路における交通負荷の抑制に資する計画	a 再生可能エネルギーの活用 b 脱炭素対策(木造木質化を含む) c 資源循環への取り組み(廃棄物削減・リサイクル促進など) d スキー場へのアクセス計画(EVバスによる送迎(従業員を含む)など) e その他開発者による独自提案 ※a～dまでは例示列举
3 住民・来訪者の視点による計画	●リゾート地の滞在環境の魅力向上につながる計画 【3-1】 <u>宿泊・スキー以外の魅力を高める用途・公共空間の配置</u> スキー以外の滞在の魅力を高め、多様なリゾート地につなげる用途及び公共に開放する空間を十分に確保する。 目標値 サービス系用途や公共に開放する空間を計画区域全体の建築物の床面積の10%程度(うち、半分以上を公共に開放) 【3-2】 <u>適切なベッド数</u> 快適な滞在環境とスキー場等のゆとりあるサービス提供につなげるため、宿泊収容人数を適切に抑えた施設規模とする。 目標値 計画区域全体の客室1人あたり平均床面積をホテル型25㎡(花園ビレッジⅠは15㎡)以上、戸建て(長屋)型35㎡以上 ※上記2つの評価項目について、可能な限り目標値に近づけることとし、目標値に満たない場合は、「【1-2】緑の保存と緑化の整備」の数値強化や環境負荷を抑える提案事項等により、総合的に勘案して評価するものとする。		【住民視点】及び【来訪者視点】から、各1つ以上提案する。 a 景観価値のある風景を創出する視点場を設ける b 憩いとイベントを楽しむ広場づくり c スキー場以外のアクティビティ環境の提供 d 賑わい回遊性を創出する商業施設の配置とオープンなアーケード e 子どもの野外遊び場の提供 f 自然環境を生かした公園の ようなオープンスペースの提供 g 長期滞在を促すなどの消費単価の増につながる取り組み h その他開発者による独自提案 ※a～gまでは例示列举