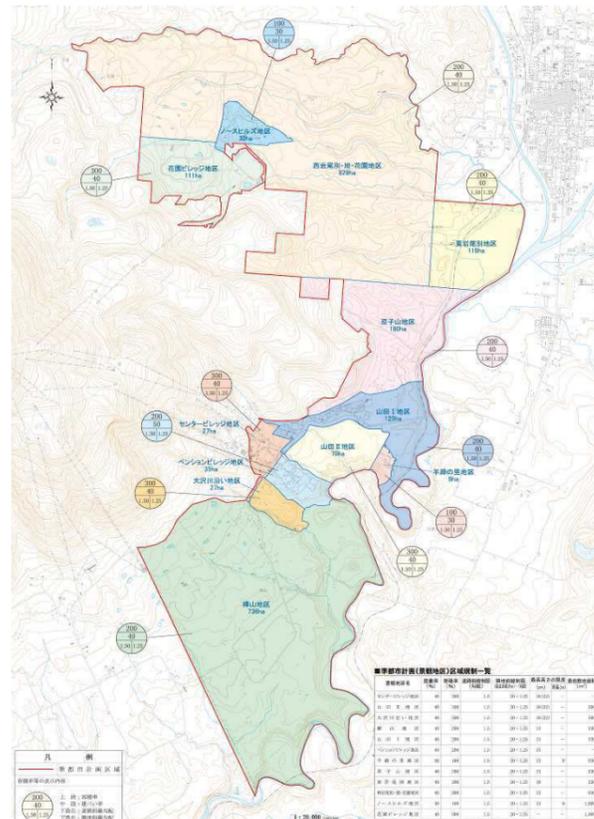


リゾート地区における土地利用の方針(案)について

スキー場エリアとその周辺における土地利用の整序を目的に平成20年2月に準都市計画区域を指定し、同年3月に景観地区、翌21年3月に特定用途制限地域を都市計画決定してリゾート地の景観形成を図ってきました。

しかしながら、近年の開発の状況と今後想定される開発動向などから、これまでのルールだけでは様々な環境への負荷が一層かかるとともに、緑と開発とのアンバランスによる景観への影響が危惧されることから、質の高いリゾート地形成に向けた土地利用の方針を定め、方針に沿った形で景観法に基づく景観計画や景観地区などの都市計画制度などの見直しを行います。



リゾート地区の範囲

本方針で示すリゾート地区の範囲は、右図に示す平成20年に都市計画決定した「景観地区」とします。

リゾート地区の現状と課題

- ニセコひらふ地区ではホテル・コンドミニアムの建設が堅調で、開発圧力が依然として高く、高密度化などによりリゾート地としての滞在環境が損なわれつつあります。
- 良質な自然環境のもとで発展してきたリゾートエリアにおいて、特に森林地域における開発の拡大による緑の喪失はリゾート全体の付加価値の低下に影響を与える懸念事項となっています。
- 観光地マスタープランにおいて、ニセコひらふ地区の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にした宿泊施設のベッド数18,000を掲げ、質の高い開発の誘導を目標に、リノベーション誘導する中高層エリア、低密度エリア、保全エリアの3区分による土地利用の見直しを提案しています。
- 開発がニセコひらふ地区の外縁に広がりつつあり、特にHANAZONO スキー場周辺などで規模の大きな開発などの動きがあるなど、投資が大型化の傾向にあります。
- 道路や上下水道などの基盤が整っていないエリアにおける開発が生じてきており、脆弱な滞在環境によるリゾートエリア全体の質の低下を引き起こす懸念があります。
- リゾートエリアの外側にあたる準都市計画区域外においても、今後、リゾート投資による開発の拡大が懸念されています。

リゾート地区の全体方針

近年においてもリゾートへの投資・開発の拡大・大型化が進む傾向にある中で、ペンションビレッジ地区では所狭しと密度の高い建物の建設が集中し、森林地域をはじめとした一団地における大規模開発の動きもあるなど、上下水道や道路といった基盤に大きな負荷がかかるとともに、緑をはじめとした自然環境の喪失が生じるなど、リゾート全体の質の低下につながる状況にあります。

そのため、拠点となるスキー場周辺においてはリゾート施設の集積を図りながらも、それ以外の地域においては「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土地利用が求められます。

そこで、今後のリゾート地区の目標像(めざす姿)を以下とします。

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

この目標像をもとに、ここで示した諸課題を解決し、観光地マスタープランにおける持続可能な観光地経営の視点も踏まえ、リゾート地区全体の土地利用の方針を以下のとおりとします。

**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 ～**

リゾート地区内の土地利用区分(ゾーン)に対応した方針

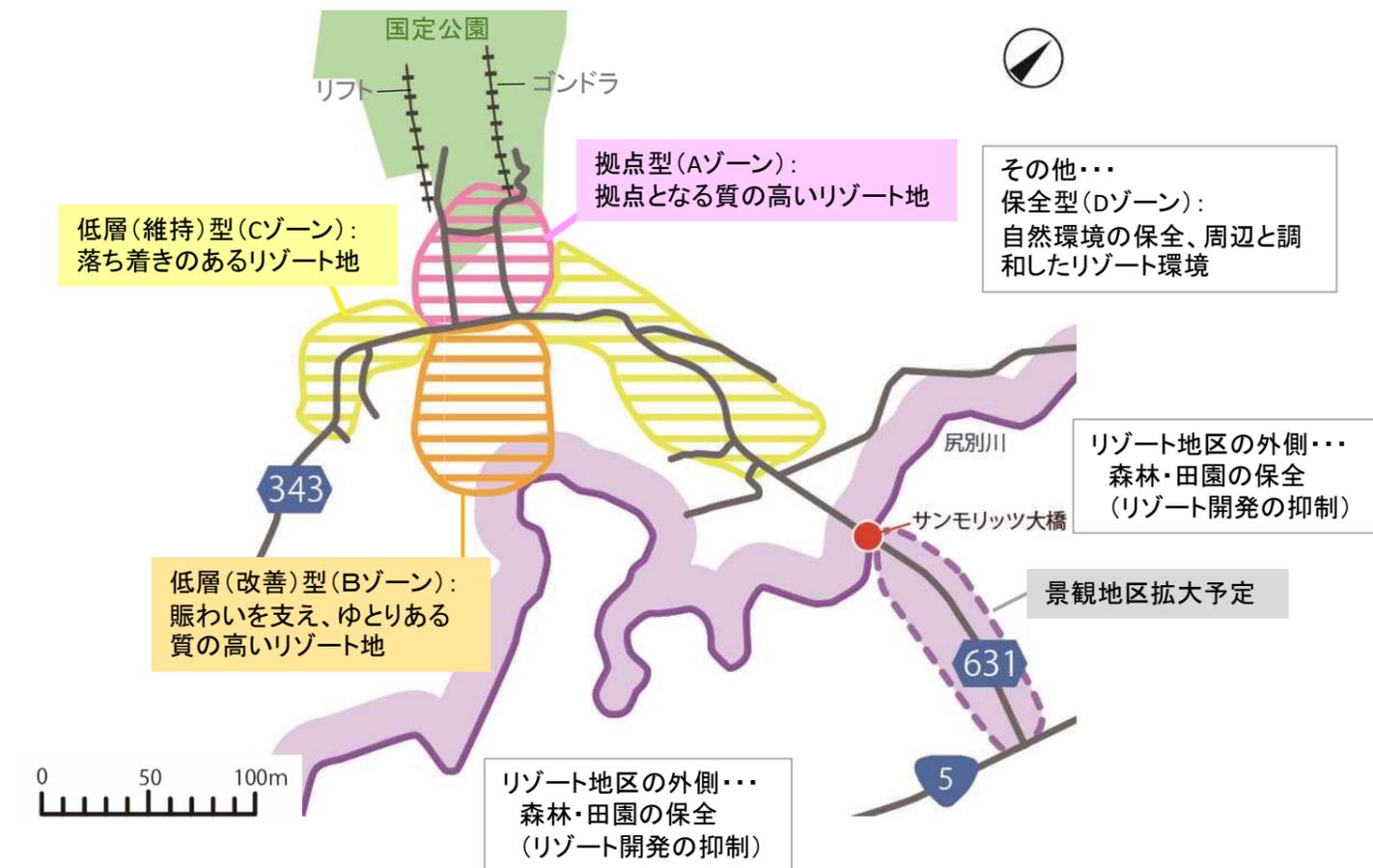
全体方針と観光地マスタープランを踏まえ、4つに区分し、それぞれの土地利用の方針を示すとともに、都市計画制度や景観計画を活用したルールの主な見直し検討項目を示します。

区分	土地利用の方針	検討する主な項目
拠点型 (Aゾーン)	スキー場周辺を中心にリゾート地の拠点となる中高層の宿泊施設や店舗などの集積を促し、質の高いリゾート地を形成する。	・敷地面積 (330㎡以上) ・緑化率の設定(低め)
低層(改善)型 (Bゾーン)	ペンションビレッジ地区において、スキー場周辺の賑わいを支え、ゆとりのある質の高いリゾート地を形成する。	・敷地面積 (330㎡以上) ・緑化率の設定 (中程度)
低層(維持)型 (Cゾーン)	ニセコひらふ地区及びその周辺の幹線道路沿いにおいて、リゾートの受け皿としての機能を持ち、ボリュームを抑えた落ち着いたリゾート地を形成する。	・容積率の強化 ・高さ制限の強化 (13m程度) ・緑化率の設定 (中程度) ・用途制限の強化
保全型 (Dゾーン)	森林地域や農業地域(リゾート地間を結ぶ幹線道路を含む)において、良好な自然環境の保全を前提とし、リゾート開発にあたっては環境への負荷を抑えて低密度な滞在環境を図る。宅地形成されている地域は引き続き自然環境と調和した良好な環境を維持する。	・建ぺい率/ 容積率の強化 ・勾配屋根の設定 ・高さ制限の強化 (13m程度) ・緑化率の設定(高め) ・用途制限の強化

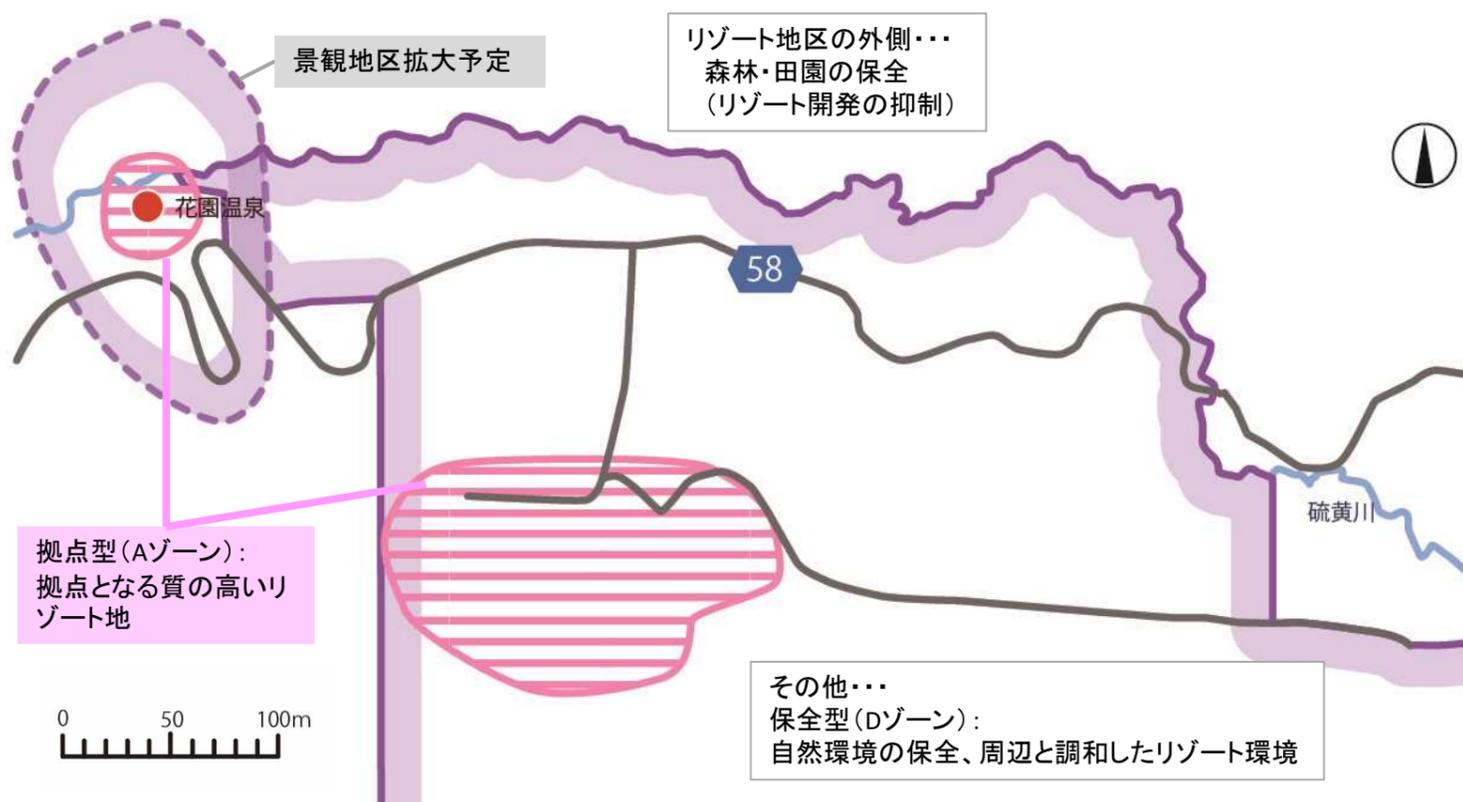
リゾート地区における土地利用の方針(案)について

土地利用のイメージ

○ ニセコヒラフェリア



○ HANAZONO・旭・岩尾別エリア



地域性のあるエリアごとの土地利用の方針

現在の景観地区単位（新規予定の景観地区を含む）で地域性のあるエリアを6つに分類し、それぞれのエリアにおいて、地域の状況を踏まえた土地利用方針を示します。この方針から、景観地区のルールの見直しについて詳細に検討します。

エリア名	現景観地区	方針
ニセコひらふエリア	CV、PV、山田Ⅰ、羊蹄の里、山田Ⅱ、大沢川沿い	<p>【共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○リゾート基盤(上下水道、温泉、道路交通)の負荷が大きく、量から質を高める土地利用の転換とする。 <p>【Aゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○スキー場のボトムであるセンタービレッジ地区に賑わいの中心となる中高層の宿泊施設や店舗を集積する。駐車場の確保と歩行者・利用者の視点に立った滞在のための屋外空間との両立、緑・植樹・花壇などによる豊かなリゾート景観づくりを図る。 <p>【Bゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建物の密度が高まっているペンションビレッジ地区では、敷地内に適切な駐車場や堆雪場の確保、急速に喪失している地区内の緑を取り込んだ建築とするなど、ゆとりある良好なリゾート環境を形成する。 <p>【Cゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○Aゾーン、Bゾーンの周辺にあたる山田Ⅰ地区などには賑わいの受け皿となる低層でボリュームを抑えた宿泊施設、店舗、住宅等により落ち着いたあるリゾート環境を維持し、現状の土地利用に対応した引き締めを図る。 <p>【Dゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○主に森林地域で形成されている地域は、建築物の高さと敷地内の伐採を抑え、緑と自然環境の保全との両立を目指し、敷地にゆとりを持たせた低密度のリゾート地形成とする。
HANAZONOエリア	花園ビレッジ、ノースヒルズ	<p>【Aゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○スキー場周辺の花園ビレッジ地区では、大規模で一体的なリゾート開発を計画的に進め、緑豊かな周辺環境と調和した質の高いリゾート地を形成する。 <p>【Dゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○北側に位置するノースヒルズ地区(別荘分譲エリア)においては、引き続き、良好な緑豊かな環境を維持した観光居住環境を維持する。
ワイススキー場エリア	ワイススキー場(新規)	<p>【Aゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○スキー場再整備が計画されており、周辺の緑豊かな環境に配慮しながらもスキー場周辺における集客機能への対応を可能とする土地利用とする。
樺山エリア	樺山	<p>【Dゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○全体的に森林・農地で形成されており、緑・農地の保全を前提とし、リゾート環境の形成には低密度の土地利用とする。 <p>【Cゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○道道蘭越ニセコ倶知安線沿線のうち、上水道の給水区域にあたるニセコひらふ地区から樺山分校交差点までの区間においては、低層でボリュームを抑えた宿泊施設、店舗、住宅等により、落ち着いたあるリゾート環境を維持し、現状の土地利用に対応した引き締めを図る。
東岩尾別エリア	東岩尾別	<p>【D'ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○リゾートエリアに隣接しながら、地元住民のための土地利用が主体の地域であり、今後も同様の土地利用を図る。 ○全体的に農地で形成されており、引き続き農地の保全を前提とした土地利用とする。 ○住宅地においては、住環境の維持を基調とした土地利用とする。 ○道道蘭越ニセコ倶知安線沿線においては、市街地との利便性を踏まえた事業系の土地利用を維持する。
周辺リゾートエリア	双子山、西岩尾別・旭・花園、ゲートウェイ(新規)	<p>【Dゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大部分が森林地域で形成されており、緑の保全を前提とし、リゾート環境の形成には低密度の土地利用とする。 <p>【Dゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○道道蘭越ニセコ倶知安線、道道ニセコ高原比羅夫線、町道岩尾別南3線沿線においても、農地、森林地域の区間が大部分であるため、落ち着いたあるリゾート環境による低密度の土地利用とする。