資料１

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について

昨年度は、4つのゾーニングに分け、ゾーニングごとの土地利用方針（案）を整理した。
本部会では、このゾーニングを踏まえ、さらに具体的な地域区分を検討するとともに、地域区分ごとのルールの見通しを整理する。

区　分	主な地域	ルールの方向性
拠点型	センタービレッジ 花園ビレッジ ワイススキー場	概ね現状のルールを維持し、リノベーション誘導を促す。
低層型 （改善型）	ペンションビレッジ	土地利用の過密化が課題であるため、敷地にゆとりを持たせ、建物間の圧迫感などを抑える代わりに高さ緩和等のボリューム調整を検討する。
低層型 （維持型）	山田Ⅰ（道道沿道） 樺山（道道沿道）	土地利用が進む道道沿道について、概ね現状のルールを維持する。
保全型 （滞在型施設分譲地）	羊蹄の里 ノースヒルズ パビリオンズ 山田Ⅰ（道道の外側） カントリーリゾート リゾートゲートウェイ	落ち着いた滞在型施設の土地利用が図られている地域において、羊蹄の里地区及びノースヒルズ地区のルールを基本に数値の強化を検討する。 また、観光地マスタープランにおけるリフトのキャパシティをベースとしたひらふエリアにおけるベッド数の目安18,000を踏まえ、宿泊施設用途の床面積の上限を検討する。
保全型 （森林・農地・エリア）	上記以外の 山田 樺山 岩尾別 旭 花園	周辺の環境を保全する観点で、林地開発行為の許可基準を参考に建築ボリュームをできるだけ抑える。 また、観光地マスタープランにおけるリフトのキャパシティをベースとしたひらふエリアにおけるベッド数の目安18,000を踏まえ、宿泊施設用途の床面積の上限を検討する。