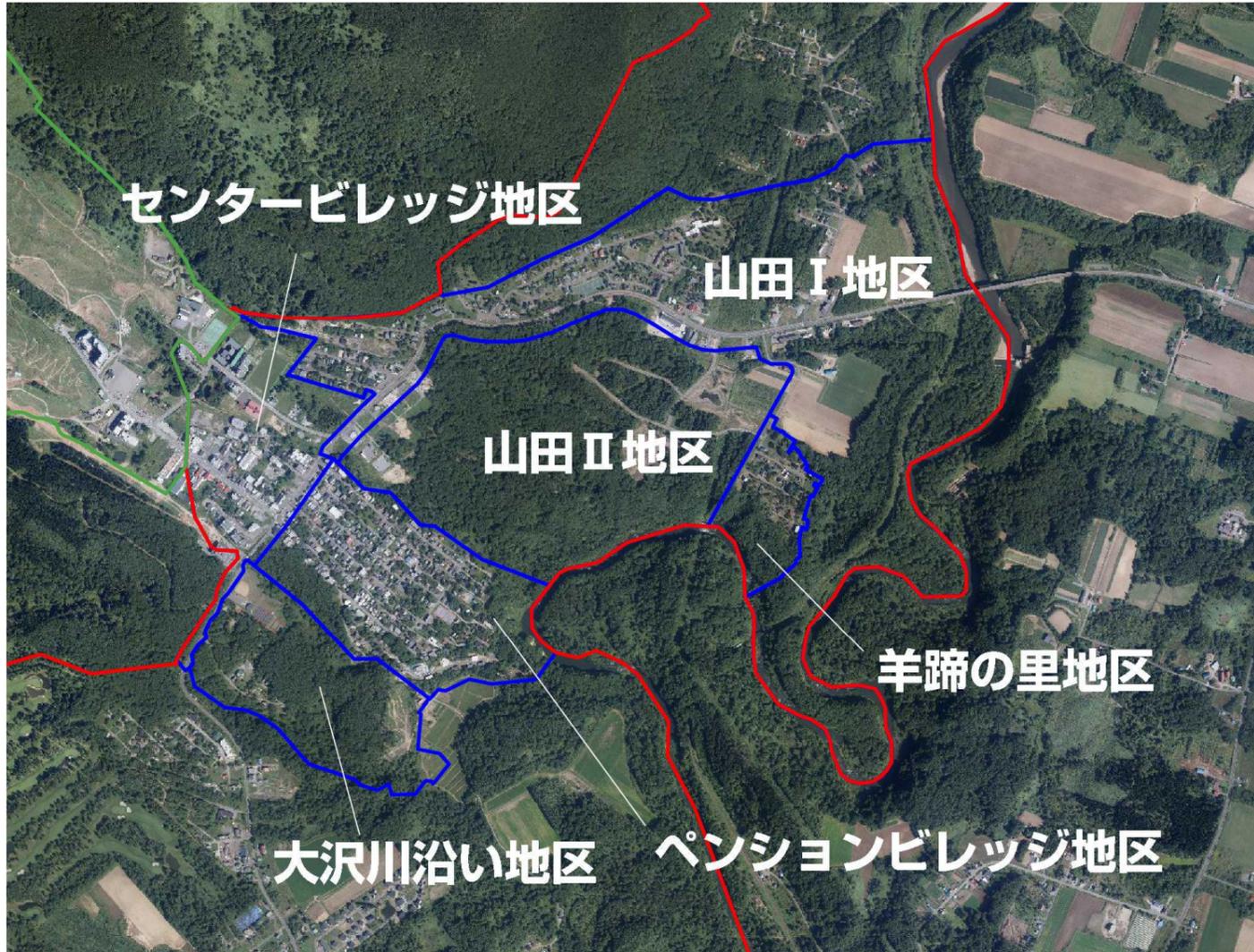


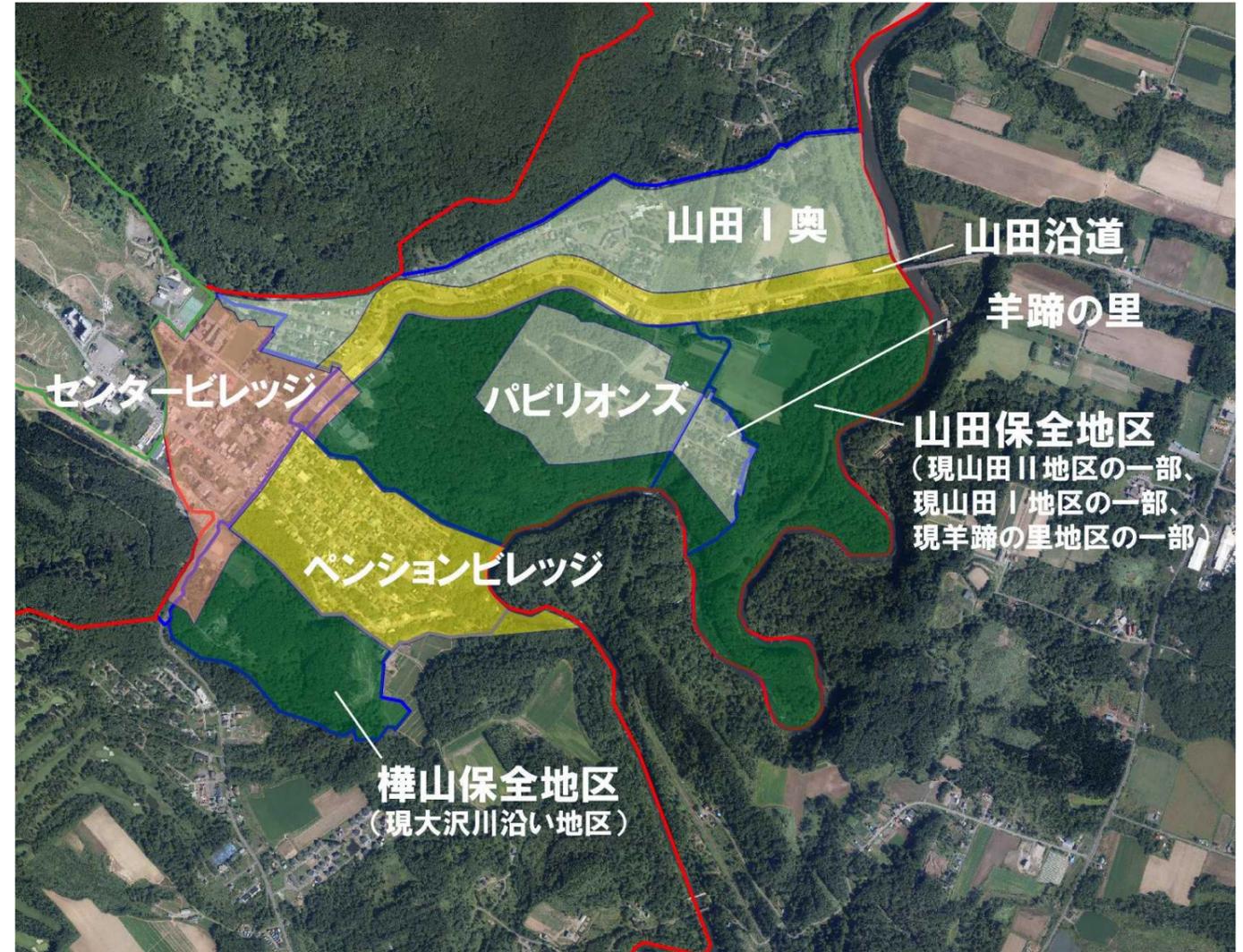
ニセコひらふ地区における現状のベッド数を把握し、さらに未開発エリアにおいて、宿泊施設を前提とした開発がすき間無く進んだ場合のベッド数の増加イメージについて、
 現行のルールのままの場合と、前回示した新たなゾーニングイメージによる宿泊施設の想定規模を比較シミュレーションを行った。

■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】



■ 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）	パピリオonz、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1000㎡、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
	E 山田沿道		1,362	4	1,520
低層型 (維持型)	F 樺山沿道		508		
	G パピリオonz		0	13	792
保全型 (滞在型施設分譲地)	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		
保全型 (森林・農地エリア)	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
	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。