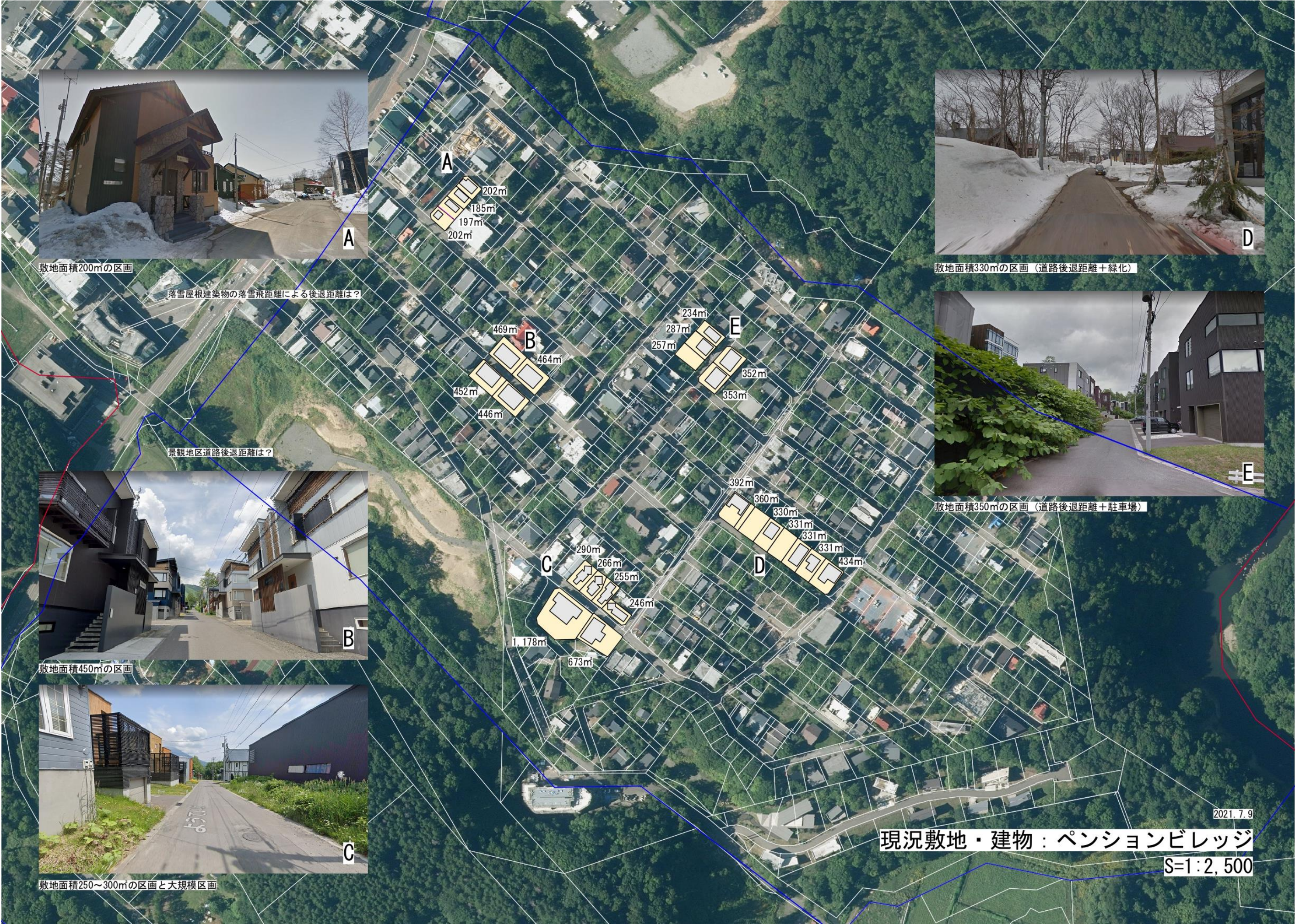


センタービレッジ地区の現況



ペンションビレッジ地区の現況



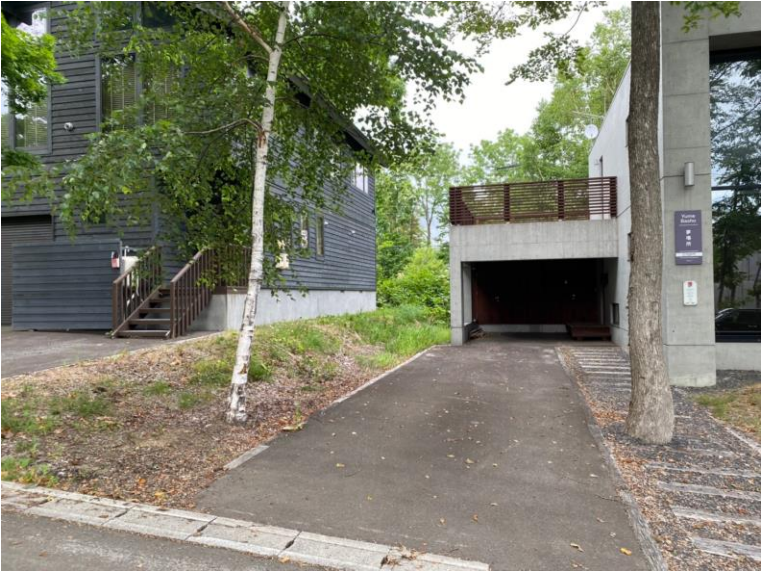
[illegible]

ペンションビレッジ地区の駐車場や緑化の現状

■緑化や駐車場の在り方



緑地帯と駐車場を組み合わせた事例、高木が植えられている。また、建物と一体となった屋根付きの駐車スペースが設けられている。



建物外構に緑地スペースが設けられているものの、芝生のみの事例。



隣地境界に高木（既存木？）が配置されている事例。



道路に面して、緑化は無く、駐車場のみが前面に設置されている事例。



道路からの後退距離が少なく、緑地が設けられていない事例。



泉郷の現況



泉郷のルール検討（敷地規模330㎡・500㎡、容積率200%・100%）

- ◆景観地区の現況ルール（山田Ⅰ地区）

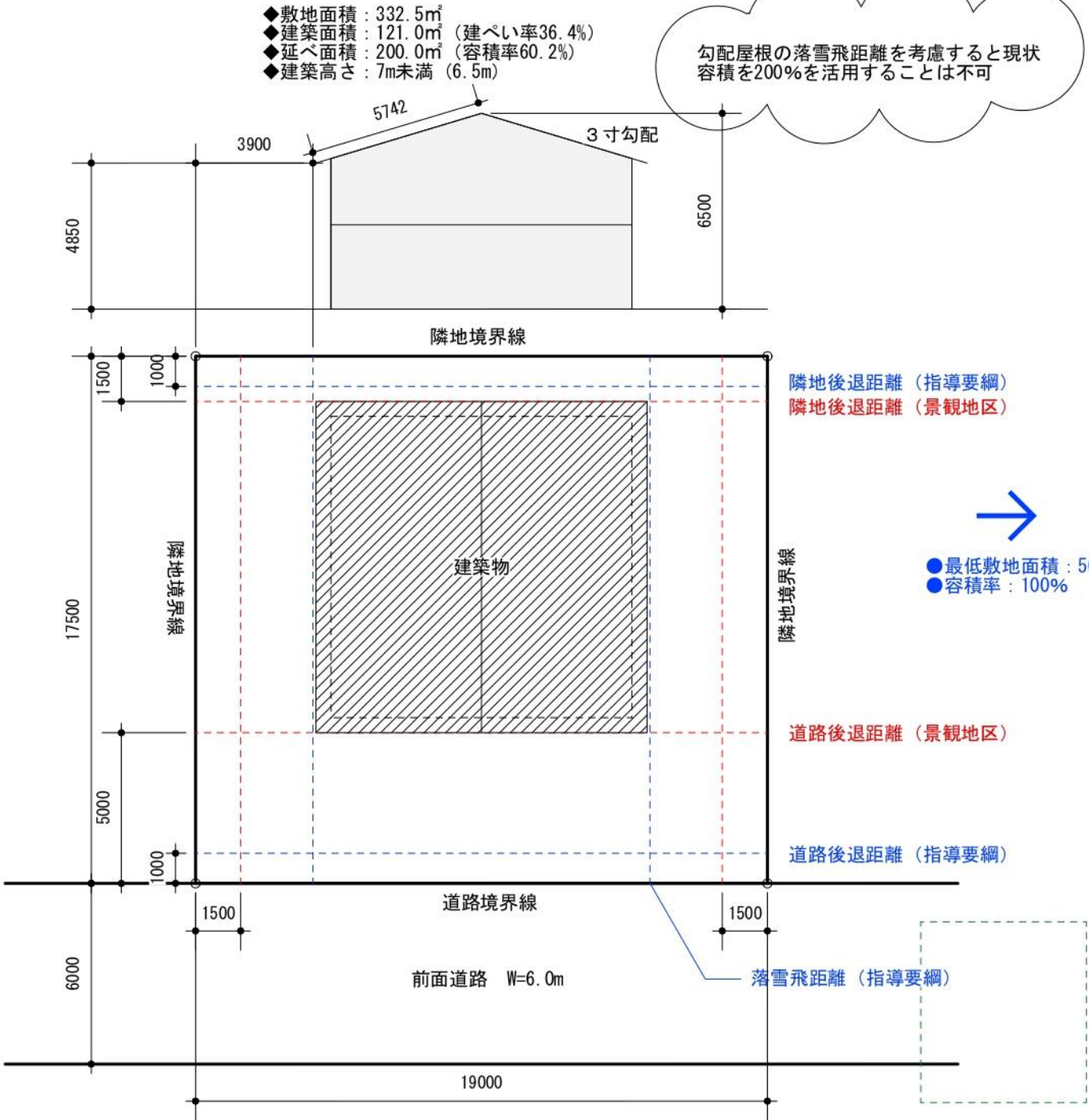
 - ・建ぺい率：40%
 - ・容積率：200%
 - ・最高高さ：13m
 - ・最低敷地面積：330㎡
 - ・道路後退距離：5.0m以上
 - ※角地の場合他方の道路から3.0m以上
 - ・隣地後退距離：H<7m 1.5m以上
H≥7m 2.0m以上

※2階相当で1.5m、3階以上は2.0m
- ◆倶知安町建築物等に関する指導要綱（無落雪屋根建築物、商業地域等以外）

 - ・道路境界線までの後退距離（第7条）
最低限必要な後退距離：1.0m
算定式2：H/3.5×0.5
※H=7mで1.0m、H=10.5mで1.5m
 - ・隣地境界線までの後退距離（第8条）
最低限必要な後退距離：1.0m
算定式3：H/3.5×0.3
※H=7mで0.6m、H=10.5mで0.9m

従前ルールのイメージ

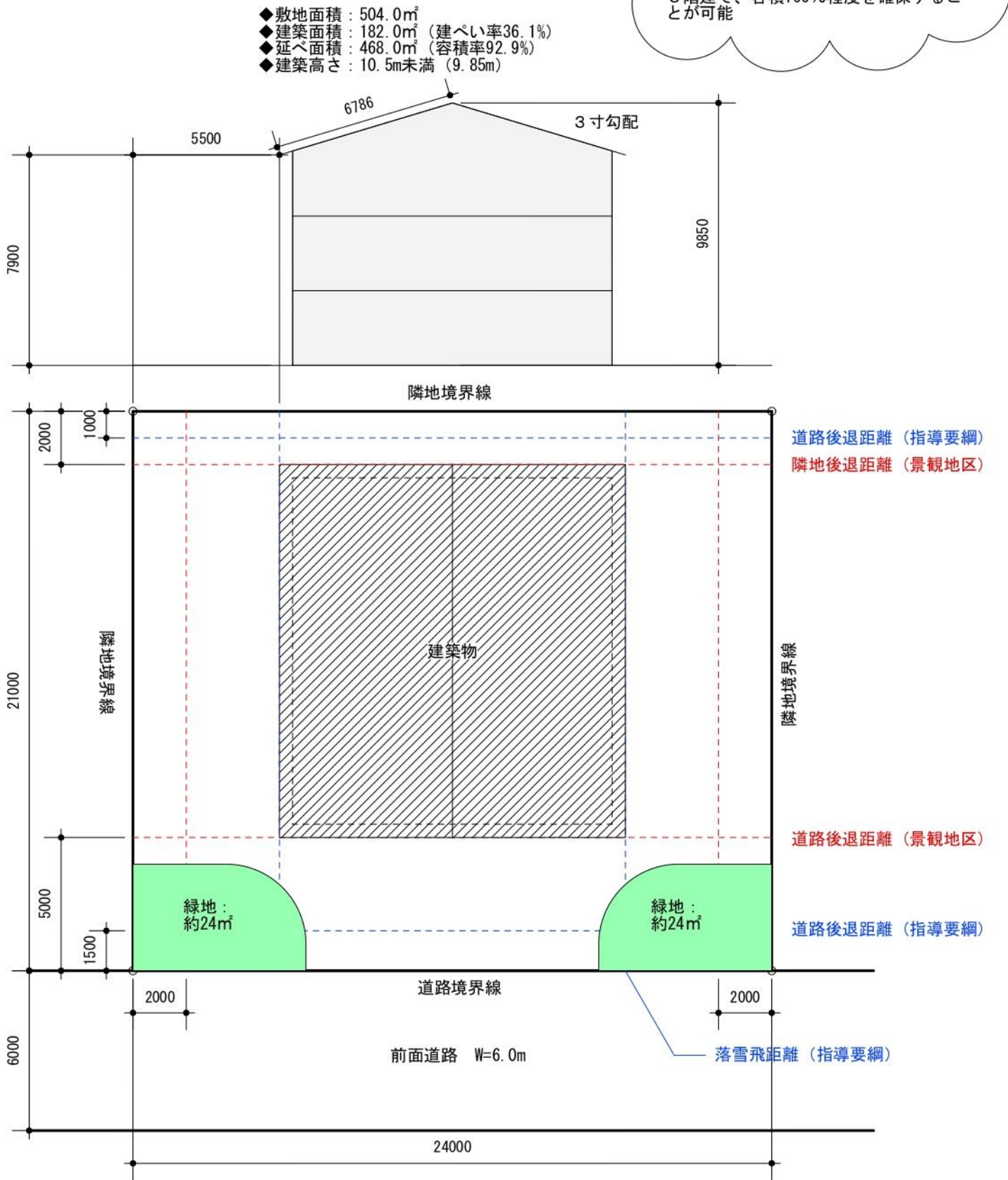
<敷地面積：330㎡程度、容積率：200%>



◆緑化率：10%（新規）※前面道路側への配置を誘導

改正後ルールのイメージ

<敷地面積：500㎡程度、容積率：100%>



岩尾別のルール検討（敷地規模330㎡・1000㎡、容積率200%・50%）

◆景観地区の現況ルール
（西岩尾別・旭・花園地区）
（東岩尾別地区）

- ・ 建ぺい率 : 40%
- ・ 容積率 : 200%
- ・ 最高高さ : 13m、16m
- ・ 最低敷地面積 : 330㎡

- ・ 道路後退距離 : ①S<200㎡ 2.0m以上
②200㎡≤S<700㎡ 4.0m以上
③S≥700㎡ 6.0m以上
- ・ 隣地後退距離 : H<7m 1.5m以上
H≥7m 2.0m以上

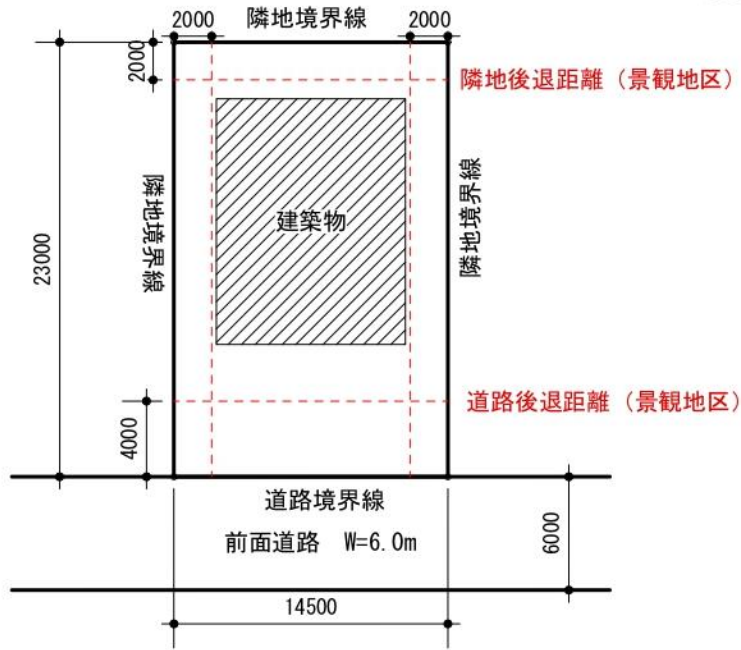
◆緑化率：50%（森林地域）

従前ルールのイメージ

<敷地面積：330㎡程度、容積率200%>

- ◆敷地面積：333.5㎡
- ◆建築面積：130.0㎡（建ぺい率39.0%）
- ◆延べ面積：520.0㎡（容積率155.9%）
- ◆建築高さ：13m未満（4階建て）
- ◆緑地面積：145㎡（緑化率：43.5%）

高さ13m（4階建て相当）では容積率200%を消化することが難しい

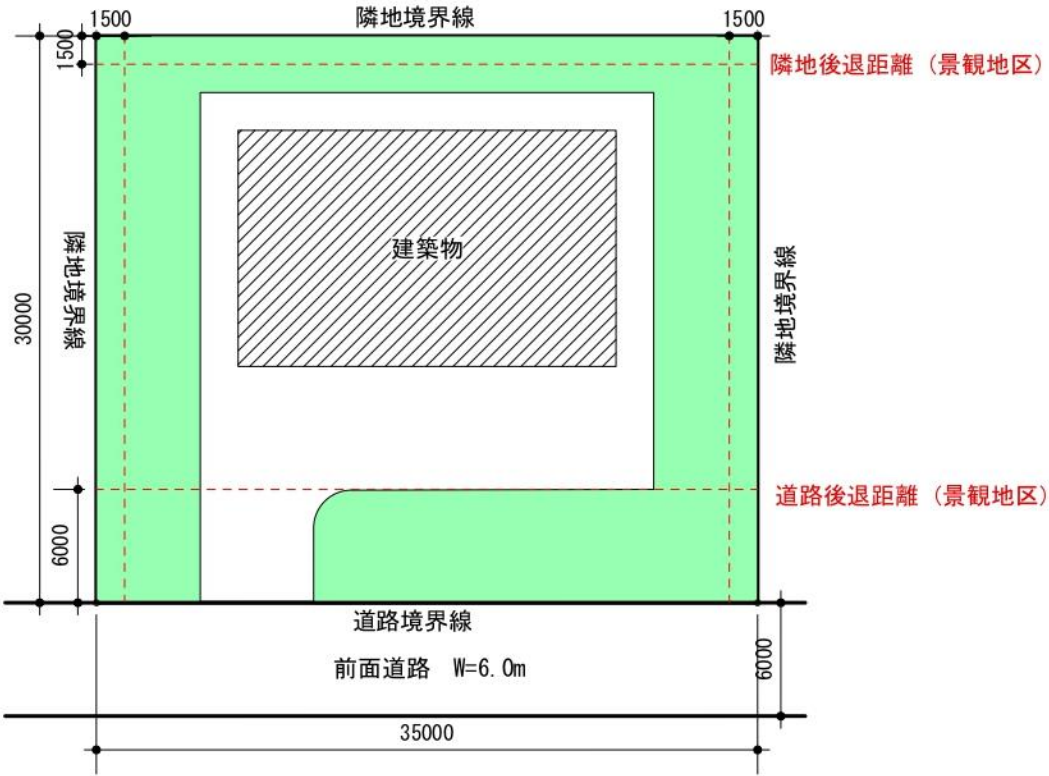


改正後ルールのイメージ

<敷地面積：1,000㎡程度、容積率50%>

- ◆敷地面積：1,050㎡
- ◆建築面積：250㎡（建ぺい率23.8%）
- ◆延べ面積：500㎡（容積率47.6%）
- ◆建築高さ：13m未満（2階建て/7m未満）
- ◆緑地面積：527㎡（緑化率：50.2%）

容積率を50%にしほり2階建てを想定すると必然的に空地を多くとる建築計画になる



前面道路側にまとまった緑地を確保しやすくなる

景観地区のルール検討（岩尾別02/敷地規模2,000㎡、容積率200%・50%）

◆景観地区の現況ルール
（西岩尾別・旭・花園地区）
（東岩尾別地区）

- ・ 建ぺい率 : 40%
- ・ 容積率 : 200%
- ・ 最高高さ : 13m、16m
- ・ 最低敷地面積 : 330㎡

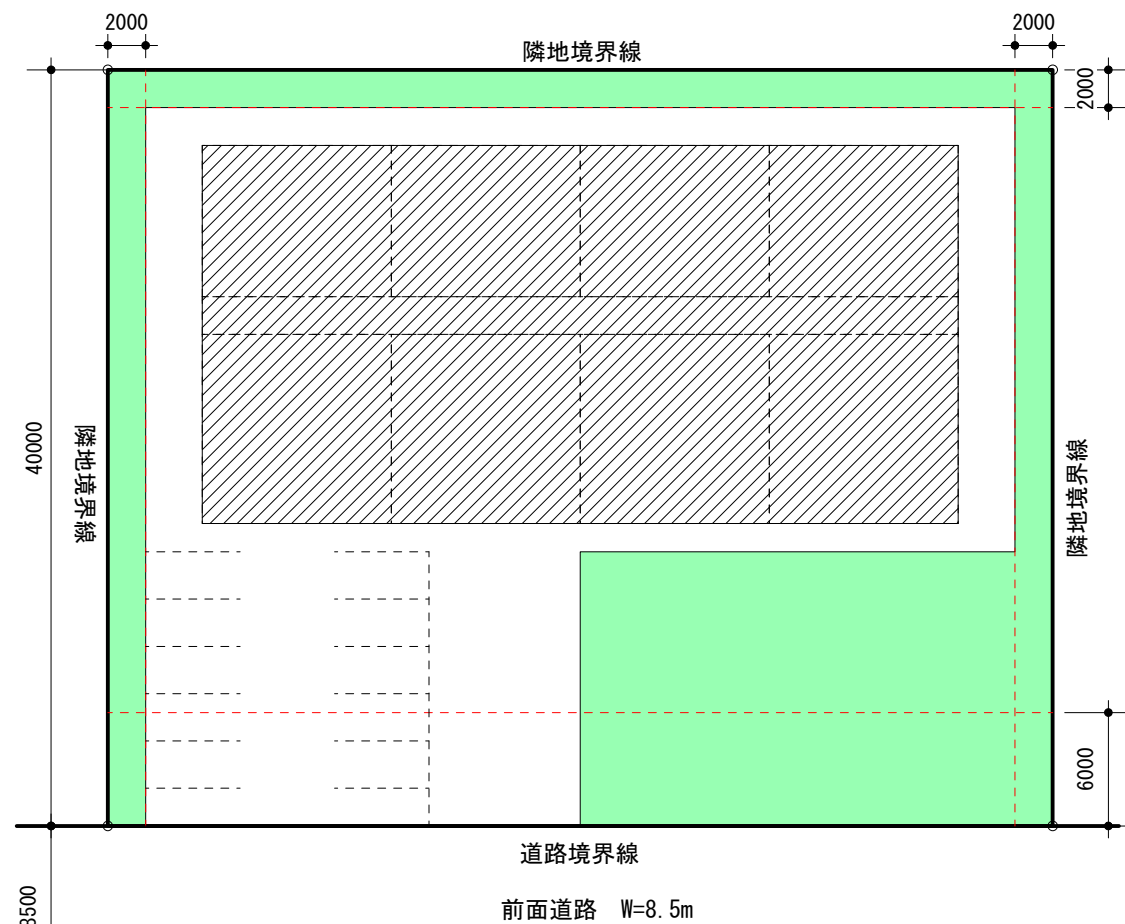
- ・ 道路後退距離 : ① $S < 200\text{m}^2$ 2.0m以上
② $200\text{m}^2 \leq S < 700\text{m}^2$ 4.0m以上
③ $S \geq 700\text{m}^2$ 6.0m以上
- ・ 隣地後退距離 : $H < 7\text{m}$ 1.5m以上
 $H \geq 7\text{m}$ 2.0m以上

◆緑化率 : 50%（森林地域）

<敷地面積 : 2,000㎡程度、容積率200%>

- ◆敷地面積 : 2,000㎡
- ◆建築面積 : 800㎡（建ぺい率40.0%）
- ◆延べ面積 : 3,200㎡（容積率160.0%）
- ◆建築高さ : 13m未満（4階建て）
- ◆緑地面積 : 585.5㎡（緑化率 : 29.3%）

敷地面積に関わらず、建ぺい率40%
高さ13mでは容積率200%を消化す
ることが難しい



隣地後退距離（景観地区）

●容積率 : 50%

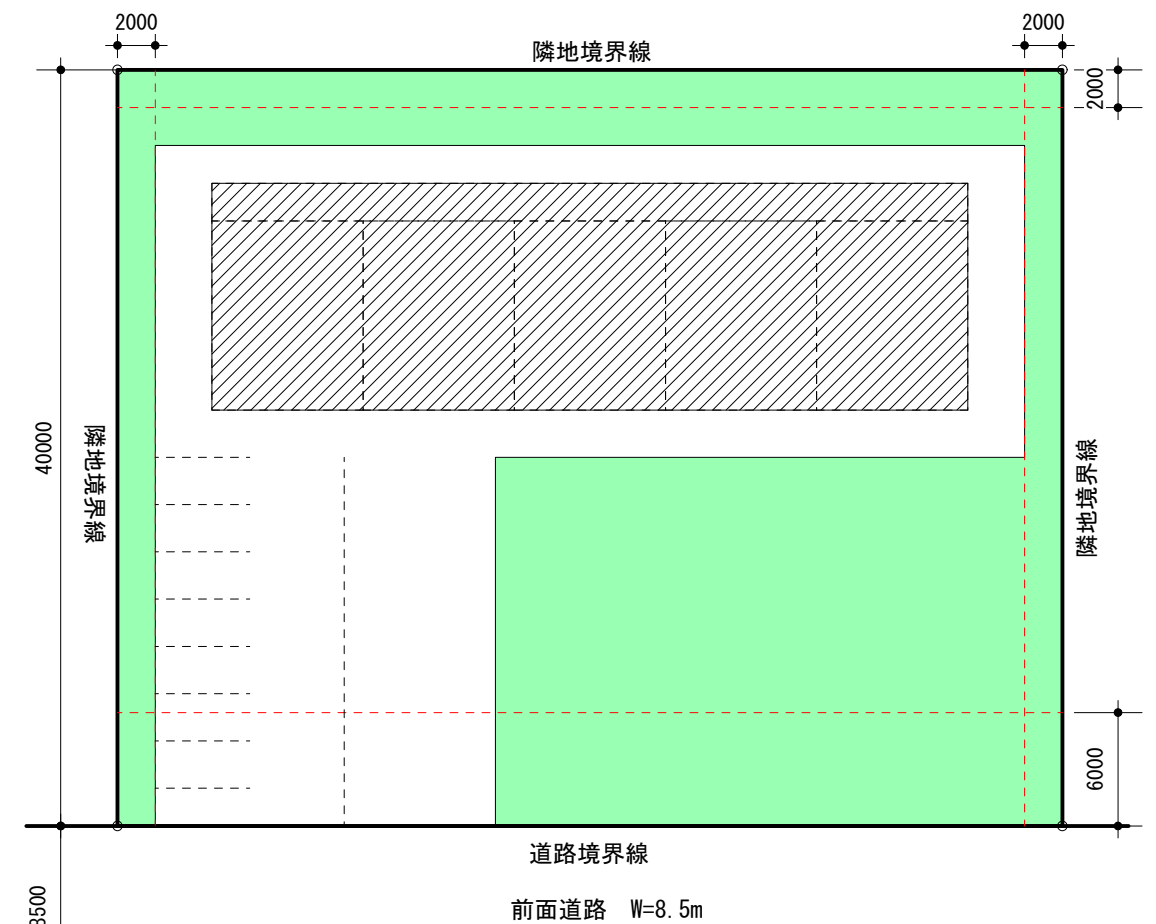
道路後退距離（景観地区）

※8bed/1,000㎡→125㎡/bed
延床3,200㎡→約26bed
2bedで車1台→13台程度

駐車場の配置を想定すると緑化率50%の
確保が厳しくなる

<敷地面積 : 2,000㎡程度、容積率50%>

- ◆敷地面積 : 2,000㎡
- ◆建築面積 : 480㎡（建ぺい率16.0%）
- ◆延べ面積 : 960㎡（容積率48.0%）
- ◆建築高さ : 13m未満（2階建て、7m）
- ◆緑地面積 : 890㎡（緑化率 : 44.5%）



※8bed/1,000㎡→125㎡/bed
延床960㎡→約8bed
2bedで車1台→4台程度