

景観地区のルール見直しについて

第8回 景観地区検討部会

令和3年9月29日



見直しの背景（確認）

リゾートの拡大

- 環境への負荷
 - ・「水」などの自然への負荷
 - ・脆弱なインフラに対する周辺への負荷
- 景観への影響
 - ・「緑」の喪失による質の低下

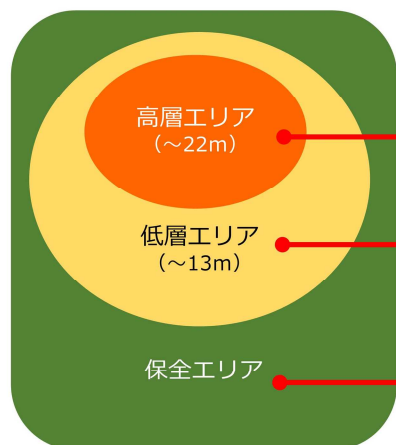
- 景観アンケート結果（令和2年6月実施）
 - Q リゾート地区の今後の開発について（N=697）
 - A 自然環境に配慮した開発量 **51.2%**
 - 厳しいルールで開発を抑える 35.4%

観光地マスタープラン 「質の高い開発の誘導」

リゾート地としての環境及び景観の質
国際的に評価される地域としてブランド価値

保 っ
高める

開発の激しいエリアの
開発総量を適切にコントロール



高層エリア

- センタービレッジなどスキー場麓のメインエリアのみ高層化を可能とし、コンパクトな市街地形成を図る
- 相対的土地優位性を確保し遊休地の有効活用、既存建物のリノベーションなどを誘導

低層エリア

- 高層以外のエリアでは高さ制限の強化、最低敷地面積の拡大、駐車場附置義務などの規制強化により、ゆとりある市街地形成を図るとともにベッド数の抑制

保全エリア

- 都市計画法等を活用した保全エリア設定による、森林・自然的環境の保全

現状の緩やかな土地利用規制のみでは
開発容量の設定を実現するのは困難

より集約的な市街地を形成、守るべき
自然を守り、景観に配慮し、**ブランド
価値の毀損の回避**

スプロール化の回避は、G20 観光大臣
会合「北海道倶知安宣言」でうたわ
れている**持続可能な観光**にも資するもの

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、宿泊施設のベッド数**18,000**を目安

土地利用方針に基づくルールの方方向性

リゾート地区の目標像 ▶▶ 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

リゾート地区土地利用方針 ▶▶ 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 ～

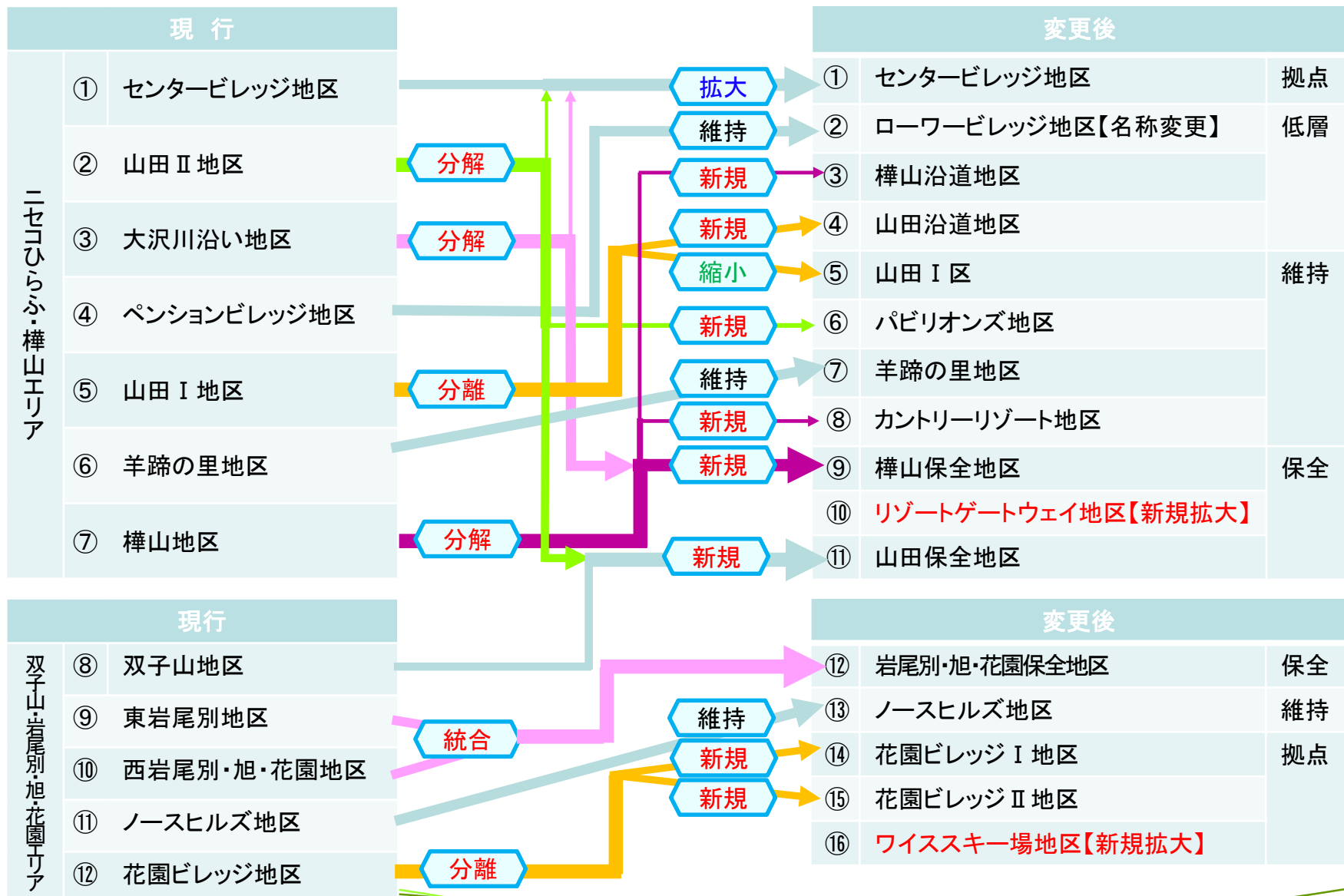
エリア全体のルール見直しの方向性

- ① 敷地にゆとりを持たせる
- ② 緑を計画的に残す・配置する
- ③ 自然の地形を生かした造成（盛土等の高さ制限）
- ④ 建物の高さの取り方を厳格に

	エリアごとの土地利用の方針	地 区
拠点型	質の高いリゾート地の拠点 中高層の宿泊施設や店舗などの集積	センタービレッジ地区、(仮)花園ビレッジⅠ地区 (仮)花園ビレッジⅡ地区、(新)ワイススキー場地区
低層型	リゾート地の賑わいを支える機能 ゆとりを持たせたリゾート地の形成	(仮)ローワービレッジ地区(旧ペンションビレッジ地区)、 (仮)山田沿道地区、(仮)樺山沿道地区
維持型	リゾート地の滞在機能を維持する機能 ボリュームを抑えた落ち着いたあるリゾート地の形成	羊蹄の里地区、ノースヒルズ地区、山田Ⅰ地区、 (仮)パビリオンズ地区、(仮)カントリーリゾート地区
保全型	森林や農業地域などの自然の豊かさを維持する機能 低密度な滞在環境	(仮)山田保全地区、(仮)樺山保全地区、 (仮)岩尾別・旭・花園保全地区、 (新)リゾートゲートウェイ地区

エリア単位でボリュームのメリハリをつける

地域区分について



重点的な見直しを検討している地区②

▶ ローワービレッジ地区

現 状	課 題	見直し(案)
細かく区分された狭い土地に 高密度の建物が林立。 空き地の減少	・空き地減少による緑の喪失 ・空き地減少による堆雪場の喪失 ・滞在キャパの増による狭い道路での 交通混雑化	<テーマ>ゆとりと質の高い滞在空間の構築 * 強化 ○形態意匠の見直し ・住宅・宿泊施設における建築物内での駐車場の確保 【義務化】 ○緑化率の設定 ・前面道路における緑化の強化【10%程度】 ○最低敷地面積の設定 ・最低限のゆとりを持たせた土地利用【330㎡以上】 * 強化への対応(緩和) ○高さ制限 ・宿泊施設の機能の維持がこのエリアには求められるため、建築物内に駐車場を確保している行為について約1層分の制限緩和の検討(13m→16m) ↓ 計画的な緑の配置による景観向上 建物周りの屋外での駐車車両が無くなり景観向上 敷地内での堆雪スペースの確保
敷地内での駐車場の確保が 不十分、又は敷地内に屋外駐 車場が隙間なく配置。	・敷地内での堆雪スペースの確保が 不十分 ・上記に伴う路上駐車や路上への雪 出しの恐れによる交通障害の深刻 化の懸念 ・敷地内に緑を十分に確保できず、地 区全体が無機質な空間へ	密度とボリューム（建ぺい率・容積率） 最低敷地面積によって敷地にゆとりを持たせ、 緑を計画的に確保できれば密度やボリュームを 強化せずとも、良好な滞在環境につながる 建ぺい率 50% → 維持 容積率 200% → 維持

重点的な見直しを検討している地区②

▶ 保全型（山田保全地区、樺山保全地区、岩尾別・旭・花園保全地区、リゾートゲートウェイ地区）

現 状	課 題	見直し(案)								
大部分が森林地域・農地として良好な自然環境が保たれている。 一方で、リゾート開発が進みつつある。	・上下水道が整備されていない地域での集客機能の高い施設による周辺環境への影響への懸念 ・開発に伴う無秩序な緑の喪失 ※森林法の開発行為に基づかない開発による広範囲な森林伐採の恐れ	＜テーマ＞森林法開発行為を基本とした負荷をかけない低密度な滞在環境の構築 * 強化 ○最低敷地面積の強化 ・森林法開発行為(別荘型)の分譲区画面積を参考 【330㎡(または500㎡)以上 → 1,000㎡以上】 ○高さ制限の強化 ・森に埋もれ、森と一体化。開けた土地では周辺の自然豊かな景色への印象を抑えた建築物 【16m(22m)以下の地域 → 13m以下】 ○緑化率の設定 ・森林法開発行為(別荘型)の残地森林率(60%)を参考 【50%程度】 ※森林地域外は緩和規程も検討 ○建築物の用途 ・高級別荘タイプの分譲に対応したゆとりある滞在空間 【宿泊施設 設定なし → 延べ床面積1,000㎡以下】 ↓ ・良好な自然環境の維持 ・周辺環境への負荷を抑える ・森に埋もれる 質の高い滞在環境の実現 密度とボリューム（建ぺい率・容積率） 質の高い滞在環境の実現と森林法開発行為を踏まえた開発容量、各種強化事項を踏まえ、制限の強化を目指す <table><tr><td>建ぺい率</td><td>40%</td><td>→</td><td>30%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>→</td><td>50%</td></tr></table>	建ぺい率	40%	→	30%	容積率	200%	→	50%
建ぺい率	40%	→	30%							
容積率	200%	→	50%							

6

① 敷地にゆとりを持たせる（最低敷地面積）

質の高いリゾート地づくりには、これまで以上に敷地の使い方にゆとりを持たせることが重要であり、『最低敷地面積』の見直しを検討する。

区 分	地 区	ルールの見直し(考え方)	現行	改正案
拠点型 (集積)	センタービレッジ地区	【設定】中高層としての最低限の敷地規模の設定の必要性	設定なし	330㎡以上
	(仮)花園ビレッジⅠ地区 (仮)花園ビレッジⅡ地区	【維持】旧花園ビレッジ地区の土地利用の維持	1,000㎡以上	1,000㎡以上
	(新)ワイススキー場地区	【新規】自然豊かな環境を生かした敷地にゆとりを持たせた土地利用		1,000㎡以上
低層型 (ゆとり)	(仮)ローワービレッジ地区 (旧ペンションビレッジ地区)	【設定】狭い敷地に建物が密集した状況が今後も継続すると、滞在環境の喪失を招くため、最低限のゆとりを持たせる必要性	設定なし	330㎡以上
	(仮)山田沿道地区 (仮)樺山沿道地区	【維持】旧山田Ⅰ地区、旧樺山地区の土地利用を維持し、最低限のゆとりを持たせた土地利用の維持	330㎡以上	330㎡以上
維持型 (落ち着いた)	羊蹄の里地区	【維持】既存の土地利用に支障なし	330㎡以上	330㎡以上
	ノースヒルズ地区	【維持】既存の土地利用に支障なし	1,000㎡以上	1,000㎡以上
	(仮)パビリオンズ地区	【維持】旧山田Ⅱ地区の土地利用の維持	500㎡以上	500㎡以上
	(仮)カントリーリゾート地区	【維持】当該区域の区割り状況から旧樺山地区の土地利用を維持	330㎡以上	330㎡以上
	山田Ⅰ地区	【強化】1棟あたりの建築面積・床面積が大きい傾向にあるため、勾配屋根制限に対応したゆとりを持たせる必要性	330㎡以上	500㎡以上
保全型 (低密度)	(仮)山田保全地区 (仮)樺山保全地区 (仮)岩尾別・旭・花園保全地区 (新)リゾートゲートウェイ地区	【強化】周辺お良好な自然環境を生かすため、森林法の開発行為(別荘型)による土地利用を基本とする。 ただし、生活に根付く住宅や農業施設への緩和を検討	330㎡以上 (一部500㎡以上)	1,000㎡以上

② 緑を計画的に残す・配置する

リゾート開発に伴う森林地域における無秩序な伐採、建築物が密集するエリアにおける身近な緑の喪失による滞在空間の質の低下が懸念されることから、既存木を残す、新たに植樹する等を計画的に確保するため、建築敷地単位による『緑化率』の設定を検討する。

○緑を重点的に配置するための考え方

- ・既存樹木を残地・移植する場合の優遇
- ・道路の前面に緑を配置する場合の優遇
- ・間口における最低配置本数の設定
- ・芝や花壇における緑化率の低減

区 分	地 区	ルールの設定(考え方)	設定イメージ
拠点型 (集積)	センタービレッジ地区	密度の高い土地利用が求められる中で建物と道路の間のアクセントとなる緑の配置、シンボルツリーの設置によりエリアの潤いを創出	5~10% ※森林地域は50%
	(仮)花園ビレッジⅠ地区	周囲の良好な自然環境との調和を意識した計画的な緑を配置する。	10~20%
	(仮)花園ビレッジⅡ地区 (新)ワイススキー場地区	森林法の開発行為を基本とした残地森林率を踏まえた森林を残す。	50%
低層型 (ゆとり)	(仮)ローワービレッジ地区 (旧ペンションビレッジ地区) (仮)山田沿道地区 (仮)樺山沿道地区	ゆとりを持たせた空間づくりとして、前面道路を中心に緑を効果的に配置し、質の高いリゾート地の空間づくりとする。	10% ※森林地域は50%
維持型 (落ち着いた)	羊蹄の里地区 ノースヒルズ地区 (仮)パビリオンズ地区 (仮)カントリーリゾート地区 山田Ⅰ地区	緑を多めに配置し、落ち着いたあるリゾート地を全体的につくる	10~20% ※森林地域は50%
保全型 (低密度)	(仮)山田保全地区 (仮)樺山保全地区 (仮)岩尾別・旭・花園保全地区 (新)リゾートゲートウェイ地区	森林法の開発行為を基本とした残地森林率を踏まえた森林を残す。	50% ※森林地域以外の緩和を検討
	その他(全地区)	森林地域における森林施業目的外での伐採の制限	伐採制限率を検討中

③ 自然の地形を生かした造成

近年、起伏の激しい土地での開発が行われる傾向にあり、周辺への景観への影響が懸念される。特に盛土に関しては、安全面にも影響を及ぼすことから制限が必要であり、自然の地形を基本とした土地利用を基本としたルールを敷地単位で設定する。

区 分	ルールの設定(考え方)
盛土等	宅 地：敷地内の高低差の解消以外の盛土の制限 道 路：原則のり面仕上げ 土石等堆積：のり面仕上げ 資 材 堆 積：平坦な土地に堆積 盛土量の制限の検討
のり面の制限	宅地：盛土の勾配30度以下 高さの上限設定 切土の勾配の設定 高さ制限なし(小段の設定義務) 道路：盛土の勾配30度以下 高さ制限なし(小段の設定義務) 切土の勾配の設定 高さ制限なし(小段の設定義務) 土石：盛土の勾配30度以下 高さの上限(5m程度) 資材：高さの上限(5m程度)
擁壁	垂直擁壁の高さ上限 ※ドライエリア、建築物までの通路確保目的の擁壁を除く 勾配擁壁の高さ上限 ※通路部分等における緑化
その他造成行為の制限	地上駐車場を設ける場合の駐車場と道路の間に視覚的な遮へい等の植栽 土石等の歳出及び堆積、及び資材置き場棟においては、道路及び隣地に対し視覚的な遮へいとなる植栽
緑地の確保	開発区域の5%以上(都市計画法第29条第1項の開発行為に該当する場合のみ) 宅地分譲目的 各区画から容易にアクセスできること、道路除雪等の一時堆積としての機能を確保すること。 緑地機能を損なう工作物等の設置禁止 ホテル等 憩いの空間(庭園等)避難場所機能

④ 建築物等の高さの取り方を厳格に

▶現状

- 敷地に接する最下点からの高さ
- 造成により新たに定めた地盤から高さを測ることが可能

▶課題

- 人工的に盛土した地盤により、周辺と調和が取れない高さの建築物

▶対応方針

- 開発行為により造成した場合
「造成後の地盤からの高さ」
 - ※ 面的な造成により、各宅地における周辺への影響は比較的小さい
- 建築行為に伴い造成する場合
「造成前と造成後を比較し、最も低い位置からの高さ」
 - ※ 開発行為の後に建築行為をする際、地盤を触る可能性があるためコントロール
 - ※ センタービレッジ地区において、地下駐車場を積極的に誘導するため、規定除外を検討

エリア単位でボリュームにメリハリをつける

これまでの①から④までの整理と、エリアごとの土地利用の方向性を踏まえた場合に、従前からの土地利用の状況を踏まえながら、求められる適正建築ボリュームは以下のイメージとする。

区 分	地 区	ルールの見直し(考え方)	建ぺい率	容積率
拠点型 (集積)	センタービレッジ地区	質の高いリゾート地の拠点として引き続き集積を図る	40%→維持	300%→維持
	(仮)花園ビレッジⅠ地区	エリアを限定しスキー場周辺のリゾート拠点の集積を図る	40%→維持	300%→維持
	(仮)花園ビレッジⅡ地区 (新)ワイススキー場地区	リゾートの拠点となるが、森林の多い環境をいかした土地利用を図る	40%→ 30% — → 30%	300%→ 200% — → 200%
低層型 (ゆとり)	(仮)ローワービレッジ地区 (旧ペンションビレッジ地区)	過密状態が進んでいるが、最低敷地面積の確保や緑化率によるボリュームコントロールとし、建ぺい・容積を維持	50%→維持	200%→維持
	(仮)山田沿道地区 (仮)樺山沿道地区	センタービレッジにつながる道道沿道によるゆとりを持たせたリゾート地形成として、現状維持とする。	40%→維持	200%→維持
維持型 (落ち着き)	羊蹄の里地区	落ち着きのあるリゾート型居住地として現状維持とする。	30%→維持	100%→維持
	ノースヒルズ地区	落ち着きのあるリゾート型居住地として現状維持とする。	30%→維持	100%→維持
	(仮)パビリオンズ地区	＜今後、管理者と調整＞	＜検討中＞	＜検討中＞
	(仮)カントリーリゾート地区	＜今後、管理者と調整＞	＜検討中＞	＜検討中＞
	山田Ⅰ地区	＜現状のボリュームに合った数値に調整＞	＜検討中＞	＜検討中＞
保全型 (低密度)	(仮)山田保全地区 (仮)樺山保全地区 (仮)岩尾別・旭・花園保全地区 (新)リゾートゲートウェイ地区	質の高い滞在環境の実現と森林法開発行為を踏まえた開発容量、各種強化事項を踏まえ、密度を抑えた適正なボリュームとして強化する。	40%→ 30%	300% or 200% → 50%

○ 工作物について

建築物とともに、周辺環境への影響の大きな工作物についても、形態意匠、高さ等の景観上の制限を検討する。

区 分	形態意匠	色彩	高さの最高限度	設置位置制限
鉄柱など	・道路への視界に影響のない配置、植栽対応 ・照明（フラッシュライトm点減など）の制限	明度 2～6（無彩色は3～7） 彩度 2以下	拠点型 22m以下 その他 16mor13m	道路、隣地から1m以上または建築指導要綱の離れ確保
柵、塀、門など	・原則、設置しない ・門の面積制限（5㎡程度） ・建築物と一体的な意匠 ・周囲への圧迫感、違和感を与えない意匠	明度 2～6（無彩色は3～7） 彩度 2以下	3m以下 ※受変電施設などの立ち入り防止柵は除く	道路、隣地から1m以上または建築指導要綱の離れ確保
煙突、排気塔など	・道路への視界に影響のない配置、植栽対応	明度 2～6（無彩色は3～7） 彩度 2以下	10m以下	道路、隣地から1m以上または建築指導要綱の離れ確保
広告塔、広告板、装飾棟、風車など	・自然素材の使用を基本とした質感の印象 ・照明（フラッシュライトm点減など）の制限	明度 2～6（無彩色は3～7） 彩度 2以下 ※強調色1/5未満許容	10m以下	建築物の「壁面雄一の制限」に規定する離れを準用
高架水槽、冷却棟、ガス・電気設備等	・道路への視界に影響のない配置、植栽対応	明度 2～6（無彩色は3～7） 彩度 2以下 ※強調色1/5未満許容	10m以下	建築物の「壁面雄一の制限」に規定する離れを準用。発電施設、変電施設は10m以上
観光用遊戯施設（観覧車等）	・道路への視界に影響のない配置、植栽対応 ・照明（フラッシュライトm点減など）の制限	明度 2～6（無彩色は3～7） 彩度 2以下 ※強調色1/5未満許容	観光Ⅰ地区のみ 22m以下 ※その他地区は、設置自体の禁止を検討	建築物の「壁面雄一の制限」に規定する離れを準用。

○ 特定用途制限地域について(建築物)①

建築物・工作物において、リゾート地形成や周辺環境との調和を図るため、平成21年より特定の用途を制限。「リゾート地区の目標像」や「リゾート地区土地利用方針」を踏まえ見直しを検討。

▶ 地区全体（共通）

■ 現行（禁止している用途）

<工業系>

- ・ 原動機使用で床面積50㎡超の工場
（一部地区で工場そのものを禁止）
- ・ 一定規模以上の危険物貯蔵施設
- ・ 倉庫業を営む倉庫

<遊戯・風俗系>

- ・ パチンコ屋等の遊戯施設
- ・ 個室付浴場業に係る公衆浴場等
- ・ キャバレー系
（一部地区で宿泊施設附属を除く）



■ 改正イメージ（禁止用途の見直し）

<工業系>

追加・修正なし

<遊戯・風俗系>

- ・ 【修正】風俗系の強い「キャバレー系」について、一部地区で認めていた「宿泊施設附属」の記述を削除し、一切禁止。

○ 特定用途制限地域について(建築物)②

▶ 拠点型 【観光Ⅰ地区】

■ 改正イメージ（禁止用途の見直し）

＜農業系＞

- ・【修正】畜舎について、「宿泊施設附属」の記述を削除し、15㎡超は一切禁止

＜遊戯・風俗系＞

- ・【追加】カラオケボックス系を新たに禁止。ただし、「宿泊施設附属」は許容

▶ 低層型 【観光Ⅱ地区】

■ 改正イメージ（禁止用途の見直し）

＜農業系＞

- ・【修正】畜舎について、「宿泊施設附属」の記述を削除し、15㎡超は一切禁止

＜遊戯・風俗系＞

- ・【修正】劇場又は観覧場などはこのエリアの建築物の状況から「宿泊施設附属」の記述を削除し、一切禁止。

▶ 維持型（羊蹄の里、ノースヒルズ、カントリーリゾート）

【観光居住地区】

■ 改正イメージ（禁止用途の見直し）

＜農業系＞

- ・【修正】畜舎について、「宿泊施設附属」の記述を削除し、15㎡超は一切禁止

＜商業系＞

- ・【修正】店舗・飲食店に“事務所”を加え、従前の床面積150㎡超の禁止を維持しながら「兼用住宅」において面積要件を除く。
- ・【追加】このエリアの開発状況を踏まえ、ホテル等の床面積1,000㎡超を禁止

○ 特定用途制限地域について(建築物)③

▶ 維持型 (山田Ⅰ、パビリオンズ) 【観光Ⅲ地区】

■ 改正イメージ (禁止用途の見直し)

<農業系>

- ・【修正】畜舎について、「宿泊施設附属」の記述を削除し、15㎡超は一切禁止

<遊戯・風俗系>

- ・【修正】劇場又は観覧場などはこのエリアの建築物の状況から「宿泊施設附属」の記述を削除し、一切禁止

<商業系>

- ・【追加】店舗・飲食店に“事務所”を加え、従前の床面積500㎡超の禁止を維持しながら「兼用住宅」において面積要件を除く。
- ・【追加】このエリアの開発状況を踏まえ、ホテル等の床面積1,000㎡超を禁止

▶ 保全型 【農地森林保全地区】

■ 改正イメージ (禁止用途の見直し)

<遊戯・風俗系>

- ・【修正】スケート場など、カラオケボックスなど及び劇場又は観覧場などにおいて、周辺の状況から「宿泊施設附属」の記述を削除し、一切禁止

<商業系>

- ・【修正】店舗・飲食店に“事務所”を加え、従前の床面積1,500㎡超から500㎡超へ強化。また、保全的な土地利用とするため、「宿泊施設附属」の記述を削除。
- ・【追加】このエリアの開発状況を踏まえ、ホテル等の床面積1,000㎡超を禁止

<イメージ>

店舗・飲食店等の「500㎡」
ホテル等の「1,000㎡」

樺山のルピシアレストラン
パノラマセロ、HANARIDGE等のヴィラタイプ

○ 特定用途制限地域について(工作物)

■ 現行

<製造系>

- ・コンクリート、金属などを原動機で粉砕する工作物【田園居住地区を除く】
- ・レディミクスコンクリートの製造等で2.5Kw超の原動機を使用する工作物【田園居住地区を除く】
- ・アスファルトなどを原料とする製造に供する工作物



■ 改正イメージ

+ α

景観に影響の大きな観覧車などの大型の観光遊戯系の工作物をコントロールしたい

<遊戯施設>

- ・観光のためのエスカレーターなど（一般交通用を除く）
- ・コースターなど高架の遊戯施設
- ・観覧車など原動機を使用して回転運動をする遊戯施設

※ 上記の施設は、「拠点型（観光Ⅰ地区）」においては除外を検討