

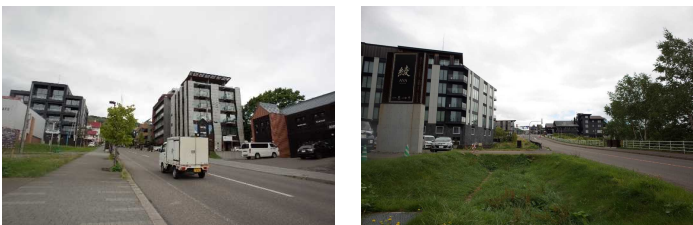
①センタービレッジ地区 ➡ 拡大 ➡ センタービレッジ地区（拠点型）

■現ゾーニングと新ゾーニング



- 大沢川沿い地区の道道から100mの範囲を拡大
- AYAニセコ付近の無指定区域を拡大
- 親爺川の河川敷部分の線の引き直し

■現ルールと新ルール

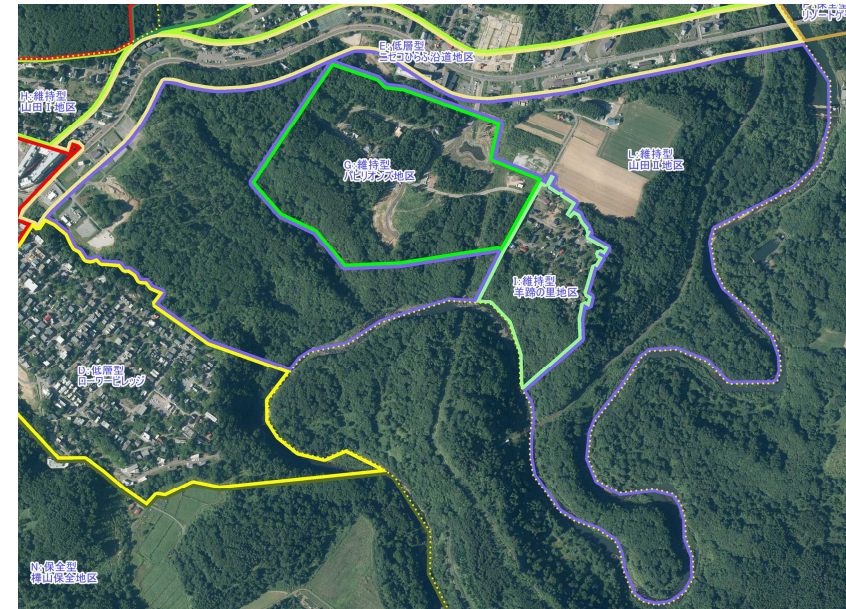
現状	- 中高層の建築物が堅調に進んでいる。 - 建築から20年近く経過しているホテル等があり、リノベーションの時期にさしかかっている。 - AYAニセコ付近では、一部準都市計画区域外になっており、無指定のエアポケットの区域がある。 - 山田I地区との区域界（エレベーション付近）が、河川敷地の変更により不明瞭である。 
景観地区のルール	○現行ルール 古くからヒラフスキー場の中心として、宿泊施設や商業施設が集積。ホテル、コンドミニアム等の中規模程度の建築物が建築可能な地区として位置づけ、自然景観と調和した街並み ・建ぺい率 40% ・容積率 300% ・高さ 16m（最大22m）・最低敷地面積 なし これまで通り、ニセコひらふ地区の拠点的機能として宿泊施設や商業施設が集積した中規模程度の建築物が建築可能な地区とする。 ○新ルール ・建ぺい率 40% ・容積率 300% ・高さ 16m（最大22m）・最低敷地面積330㎡
特定用途制限地域のルール	【観光I地区】 ○現行ルール スキー場の中心的な位置にあり、宿泊施設や商業施設が集積し、リゾート地としての拠点的な土地利用を目指す地区。 ×原動機を使用する床面積50㎡超の工場 ×商業地域に掲げる量を超える危険物の貯蔵・処理施設 ×マージャン屋等の遊戯施設 ×キャバレー系（宿泊施設付属除く）、個室浴場等の風俗施設 ×倉庫業倉庫 ×15㎡超の畜舎（宿泊施設付属除く） これまで通り、拠点型エリアにおいて、宿泊施設や商業施設が集積し、リゾートの賑わいを支える用途を維持する。 ○ルールの見直しイメージ ◆制限強化 ×キャバレー等について「宿泊施設付属除く」を削除 ×畜舎について「宿泊施設付属除く」を削除 ◆制限緩和 ○制限する工場のうち、「アトリエ・工房等」を緩和

②山田II地区 ➡ 分離・統合

山田II地区（維持型）

パビリオンズ地区（維持型）

■現ゾーニングと新ゾーニング



- パビリオンズの範囲を分離
- 山田 I 地区の一部を編入

■現ルールと新ルール

現状	・ 大部分が森林地域 ・ パビリオンズ開発区域では順次建築が進んでいるが、当初見込まれた規模の大きな建築物は見られない。 ・ その他の地域においては、具体の開発は見られない。 ・ 現山田II地区のうち、道道から離れたところでは、森林が形成。 
景観地区のルール	○現行ルール 宿泊施設をはじめとする比較的中規模な建築物が建築可能な地区としての位置づけ ・建ぺい率 40%・容積率 300%・高さ 16m(最大22m)・最低敷地面積 500㎡ ※ センタービレッジ地区と同程度のボリュームが可能 環境への負荷を抑え、森林地域を生かした緑豊かなリゾート地形成 ○新ルール 【山田II地区】大部分を保全系の維持型とし、隣接する山田I地区を編入する。 ・建ぺい率 40%・容積率200%・高さ13m・最低敷地面積 500㎡ 【パビリオンズ地区】パビリオンズの開発区域は当初の開発コンセプトを踏まえ、新たなゾーニング ・建ぺい率 40%・容積率200%・高さ16m・最低敷地面積 500㎡
特定用途制限地域のルール	【観光Ⅲ地区（山田II地区、パビリオンズ地区）】 ○現行ルール（現観光II地区のルール） スキー場に隣接し、宿泊施設、店舗等の賑わいを支える地区。 ×原動機を使用する床面積50㎡超の工場 ×マージャン屋等の遊戯施設 ×カラオケボックス系（宿泊施設付属を除く） ×観覧場等の施設 ×15㎡超の畜舎（宿泊施設付属除く） ／×商業地域に掲げる量を超える危険物の貯蔵・処理施設 ／×スケート場等の運動施設（宿泊施設付属を除く） ／×キャバレー系（宿泊施設付属除く）、個室浴場等の風俗施設 ／×倉庫業倉庫 落ち着いたリゾート地形成とするため、ボリュームを抑えた宿泊施設・店舗の形成を促す。 ○ルールの見直しイメージ ◆制限強化 ×キャバレー等について「宿泊施設付属除く」を削除 ×カラオケボックス系について「宿泊施設付属除く」を削除 ×ホテルまたは旅館の床面積1,000㎡ ×劇場、観覧場等の「宿泊施設付属除く」を削除 ／×畜舎について「宿泊施設付属除く」を削除 ／×店舗、飲食店の床面積1,000㎡越禁止（宿泊施設付属を除く） ◆制限緩和 ○制限する工場のうち、「アトリエ・工房等」及び「食品製造業」の用途を除く ○スケート場等の運動施設

③大沢川沿地区

➡

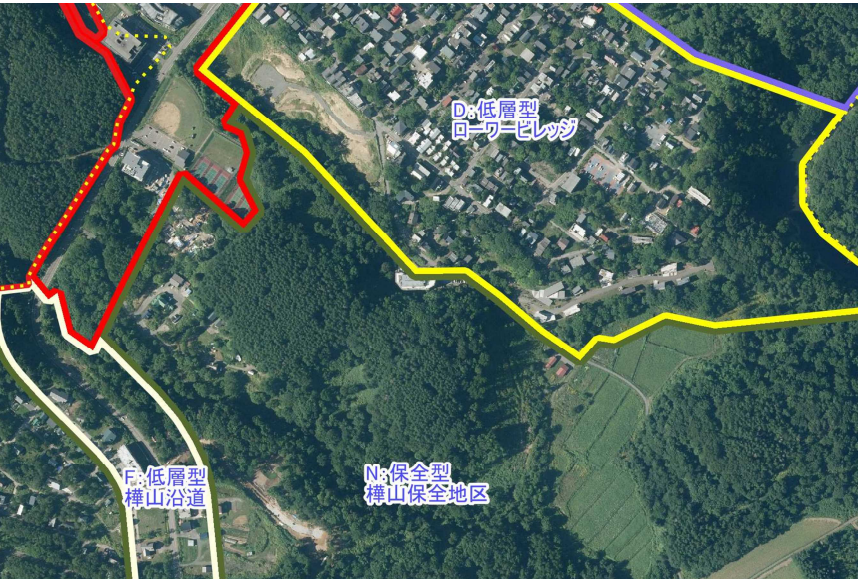
分解

➡

樺山保全地区（保全型）

センタービレッジ地区（拠点型）

■現ゾーニングと新ゾーニング



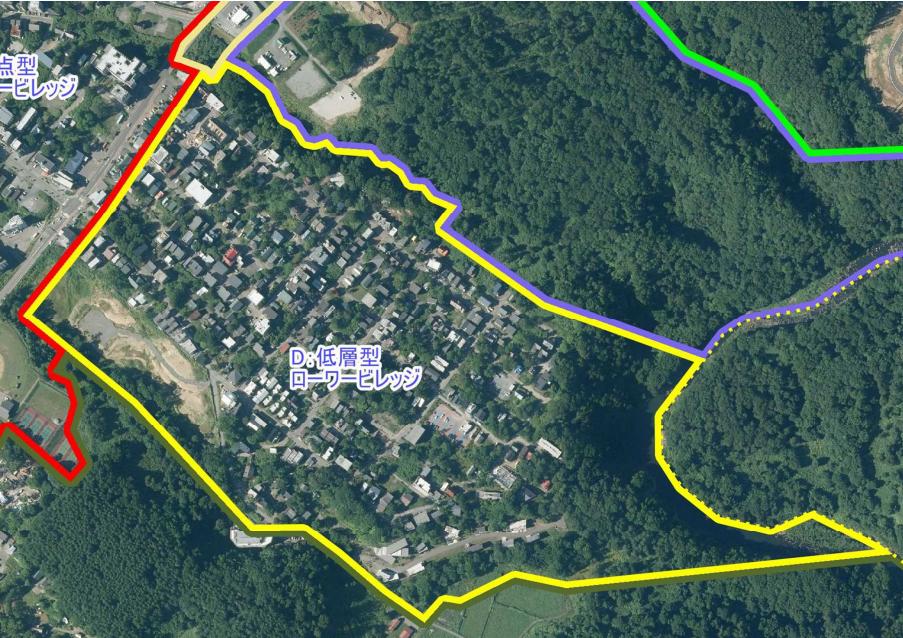
- 道道の道路中心から100mをセンタービレッジ地区に編入
- 奥川は森林豊かなエリアのため、樺山保全地区に編入

■現ルールと新ルール

現状	・ 大部分が森林地域。 ・ 道道沿道では1棟のみ中高層施設あり。沿道では開発の動向が見られる。 ・ サンスポーツランドくっちゃんは、将来、交通の拠点化等が見込まれる。 ・ 道道から離れた地域は、一部開発行為許可が得られているが、未着手の状態。											
景観地区のルール	○現行ルール 宿泊施設をはじめとする比較的中規模な建築物が建築可能な地区としての位置づけ ・建ぺい率 40% ・容積率 300% ・高さ 16m(最大22m) ・最低敷地面積 500m² ※ センタービレッジ地区と同程度のボリュームが可能 ○新ルール 【樺山保全地区】概ね森林地域になっている大部分のエリアを保全型 ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・最低敷地面積 1,000m² 【センタービレッジ地区】道道沿道(道路中心から100m)は拠点的機能とするため、拠点型(センタービレッジ地区)に編入 ・建ぺい率 40% ・容積率 300% ・高さ 16m(最大22m) ・最低敷地面積 330m²											
特定用途制限地域のルール	【農地森林保全Ⅱ地区（樺山保全地区）】 ○現行ルール（現観光Ⅱ地区のルール） スキー場に隣接し、宿泊施設、店舗等の賑わいを支える地区。 <table><tr><td>×原動機を使用する床面積50㎡超の工場</td><td>／×商業地域に掲げる量を超える危険物の貯蔵・処理施設</td></tr><tr><td>×マージャン屋等の遊戯施設</td><td>／×スケート場等の運動施設（宿泊施設付属を除く）</td></tr><tr><td>×カラオケボックス系（宿泊施設付属を除く）</td><td>／×キャバレー系（宿泊施設付属除く）、個室浴場等の風俗施設</td></tr><tr><td>×観覧場等の施設</td><td>／×倉庫業倉庫</td></tr><tr><td>×15㎡超の畜舎（宿泊施設付属除く）</td><td></td></tr></table> 農地・森林の自然環境の維持を基本とし、 環境への負荷を抑え、ボリュームを抑えたリゾート地を形成 ○ルールの見直しイメージ ◆制限強化 ×店舗・飲食店等について「宿泊施設付属除く」を削除し、床面積の制限（1,000㎡以下） ×ホテルまたは旅館の床面積の制限（1,000㎡以下） ×カラオケボックス系について「宿泊施設付属除く」を削除 ×観覧場等について「宿泊施設付属除く」を削除 ◆制限緩和 ○制限する工場の床面積を緩和(50㎡→150㎡)し、「アトリエ・工房等」及び「食品製造業」の用途を除く ○制限する危険物の貯蔵施設のうち、「農業の生産、集荷、処理または貯蔵」及び「農業の生産資材の貯蔵」の用途を除く ○スケート場等の運動施設 【観光Ⅰ地区（センタービレッジ地区）】 ※PⅠを参照。		×原動機を使用する床面積50㎡超の工場	／×商業地域に掲げる量を超える危険物の貯蔵・処理施設	×マージャン屋等の遊戯施設	／×スケート場等の運動施設（宿泊施設付属を除く）	×カラオケボックス系（宿泊施設付属を除く）	／×キャバレー系（宿泊施設付属除く）、個室浴場等の風俗施設	×観覧場等の施設	／×倉庫業倉庫	×15㎡超の畜舎（宿泊施設付属除く）	
×原動機を使用する床面積50㎡超の工場	／×商業地域に掲げる量を超える危険物の貯蔵・処理施設											
×マージャン屋等の遊戯施設	／×スケート場等の運動施設（宿泊施設付属を除く）											
×カラオケボックス系（宿泊施設付属を除く）	／×キャバレー系（宿泊施設付属除く）、個室浴場等の風俗施設											
×観覧場等の施設	／×倉庫業倉庫											
×15㎡超の畜舎（宿泊施設付属除く）												

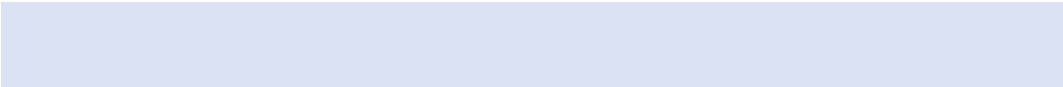
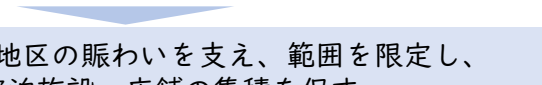
④ペンションビレッジ地区 ➡ 維持 ➡ ローワービレッジ地区※名称変更（低層型）

■現ゾーニングと新ゾーニング



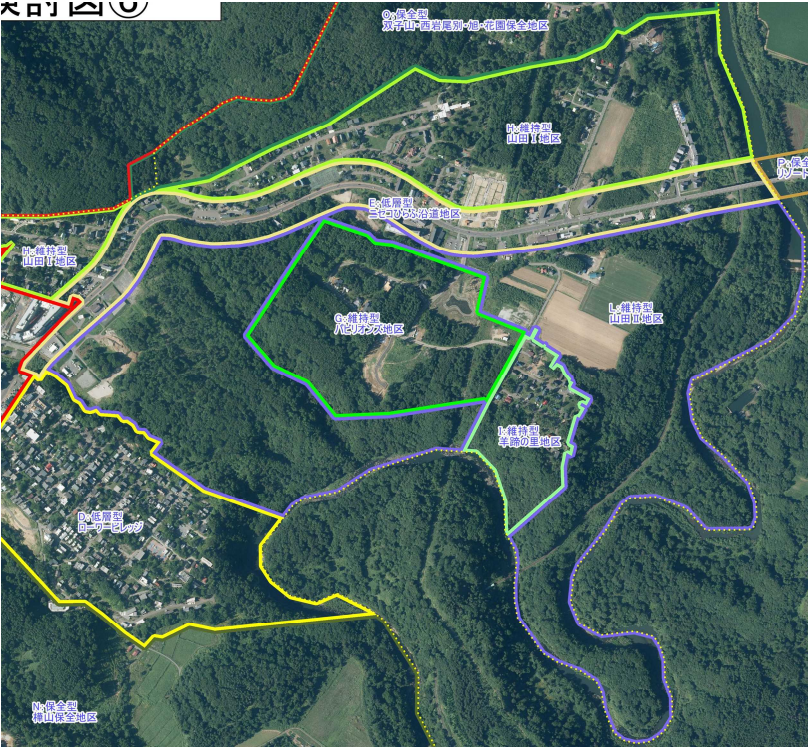
●冷水川の河川敷部分の線の引き直し

■現ルールと新ルール

現状	- 容積率上限に近い建築物など建物が密集化が進んでいる。 - 道路幅員が小さく、冬期間の交通状況が課題になっている。 
景観地区のルール	○現行ルール 古くから開発され、小規模建築物が小敷地のなかに密集。住宅・別荘・飲食店など商業と住居系が混在。 ・建ぺい率 50% ・容積率 200% ・高さ 13m ・最低敷地面積 なし  ○新ルール ・これまでとほぼ同じゾーニングとする。(一部河川敷地の交換等により山田II地区の一部を編入) ・敷地にゆとりを持たすために最低敷地面積を設定し、その分、高さを緩和 ・名称変更(ローワービレッジ地区) ・建ぺい率 50% ・容積率 200% ・高さ 16m ・最低敷地面積 330m²
特定用途制限地域のルール	【観光II地区】 ○現行ルール（現観光II地区のルール） スキー場に隣接し、宿泊施設、店舗等の賑わいを支える地区。 ×原動機を使用する床面積50㎡超の工場 ×マージャン屋等の遊戯施設 ×カラオケボックス系（宿泊施設付属を除く） ×観覧場等の施設 ×15㎡超の畜舎（宿泊施設付属除く） ／×商業地域に掲げる量を超える危険物の貯蔵・処理施設 ／×スケート場等の運動施設（宿泊施設付属を除く） ／×キャバレー系（宿泊施設付属除く）、個室浴場等の風俗施設 ／×倉庫業倉庫  センタービレッジ地区の賑わいを支え、範囲を限定し、低層型の宿泊施設、店舗の集積を促す。 ○ルールの見直しイメージ ◆制限強化 ×キャバレー等について「宿泊施設付属除く」を削除 ×畜舎について「宿泊施設付属除く」を削除 ◆制限緩和 ○制限する工場のうち、「アトリエ・工房等」を緩和



■現ゾーニングと新ゾーニング



■現ルールと新ルール

現状	【道道沿道】 - 開発が堅調に進んでおり、容積率100%超の建築物も見られる。 - 一部建築ルールにより3寸勾配のない建築物がある。 【泉郷エリア周辺】 - 従前と大きく変わらない土地利用。 - 容積率100%以下が大部分。 - 落雪飛距離に対応した十分な敷地面積の確保が困難な計画が見られる。 【エレベーション周辺】 - 比較的規模の大きな戸建て型のホテル・コンドミニアム等がある。 【コロポックルグラウンド周辺】 - 農地、森林地域が多く、土地利用が進んでいない。	
景観地区のルール	○現行ルール 低層ペンションや別荘が建ち並び、羊蹄山の眺望が確保できる良好な景観形成が図られている ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・3寸屋根制限 ・最低敷地面積 330m² 【道道沿道】立地的な優位を活かした低層型の土地利用を維持 【泉郷周辺・エレベーション周辺】落ち着いたある敷地にゆとりを持たせた滞在地 【コロポックルグラウンド周辺】農地・森林を活かした保全的な土地利用 ○新ルール 【ニセコひらふ沿道地区】道道沿道を低層型としてある程度の密度を認める従前型土地利用 ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・3寸屋根制限 ・最低敷地面積 330m² 【山田Ⅰ地区】泉郷・エレベーション周辺(道の北側)は落ち着いたある滞在地とし、従前を維持しつつ敷地にゆとりを持たせる ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・3寸屋根制限 ・最低敷地面積500m² 【山田Ⅱ地区】コロポックルグラウンド周辺(道の南側と羊蹄の里の間)は保全的な土地利用とし、山田Ⅱ地区に編入 ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・3寸屋根制限 ・最低敷地面積500m²	
特定用途制限地域のルール	【観光Ⅱ地区（ニセコひらふ沿道地区）】 ※P4を参照。 【観光Ⅲ地区（山田Ⅰ地区、山田Ⅱ地区）】 ※P2を参照。	

⑥羊蹄の里地区

➡維持➡

羊蹄の里地区（維持型）

■現ゾーニングと新ゾーニング



●区域に変更なし

■現ルールと新ルール

現状	・ 樹木が充分確保され整然とした敷地。 ・ 自然に埋もれる形で、低層住宅・別荘が建ち並ぶ。 
景観地区のルール	○現行ルール 樹木に埋もれ自然に溶け込む低層住宅・別荘地地区としての街並み形成 ・建ぺい率 30% ・容積率 100% ・高さ 13m ・最低敷地面積 330m²以上 ・3寸屋根制限 落ち着いた住宅・別荘地を維持する地域 ○新ルール ・従前に変更なし。 ・建ぺい率 30% ・容積率 100% ・高さ 13m ・最低敷地面積 330m²以上 ・3寸屋根制限
特定用途制限地域のルール	【観光居住地区】 ○現行ルール（現観光II地区のルール） 樹木に埋もれ自然に溶け込む低層住宅・別荘地地区としての街並み形成。 ×工場（令130条の6を除く）／×準住居地域に掲げる量を超える危険物の貯蔵・処理施設 ×床面積150㎡越または令130条5の2に規定されていない店舗、飲食店（宿泊施設付属除く） ×マージャン屋等の遊戯施設／×スケート場等の運動施設 ×カラオケボックス系／×キャバレー系、個室浴場等の風俗施設 ×観覧場等の施設／×倉庫業倉庫 ×15㎡越の畜舎（宿泊施設付属除く） これまで通り、落ち着いたリゾート居住地区としての土地利用を維持する。 ○ルールの見直しイメージ ◆制限強化 ×店舗、飲食店等について、「宿泊施設付属除く」を削除 ×ホテルまたは旅館の床面積1,000㎡越禁止キャバレー等について「宿泊施設付属除く」を削除 ×畜舎について「宿泊施設付属除く」を削除 ◆制限緩和 ○制限する工場のうち、「アトリエ・工房等」を緩和



■現ゾーニングと新ゾーニング

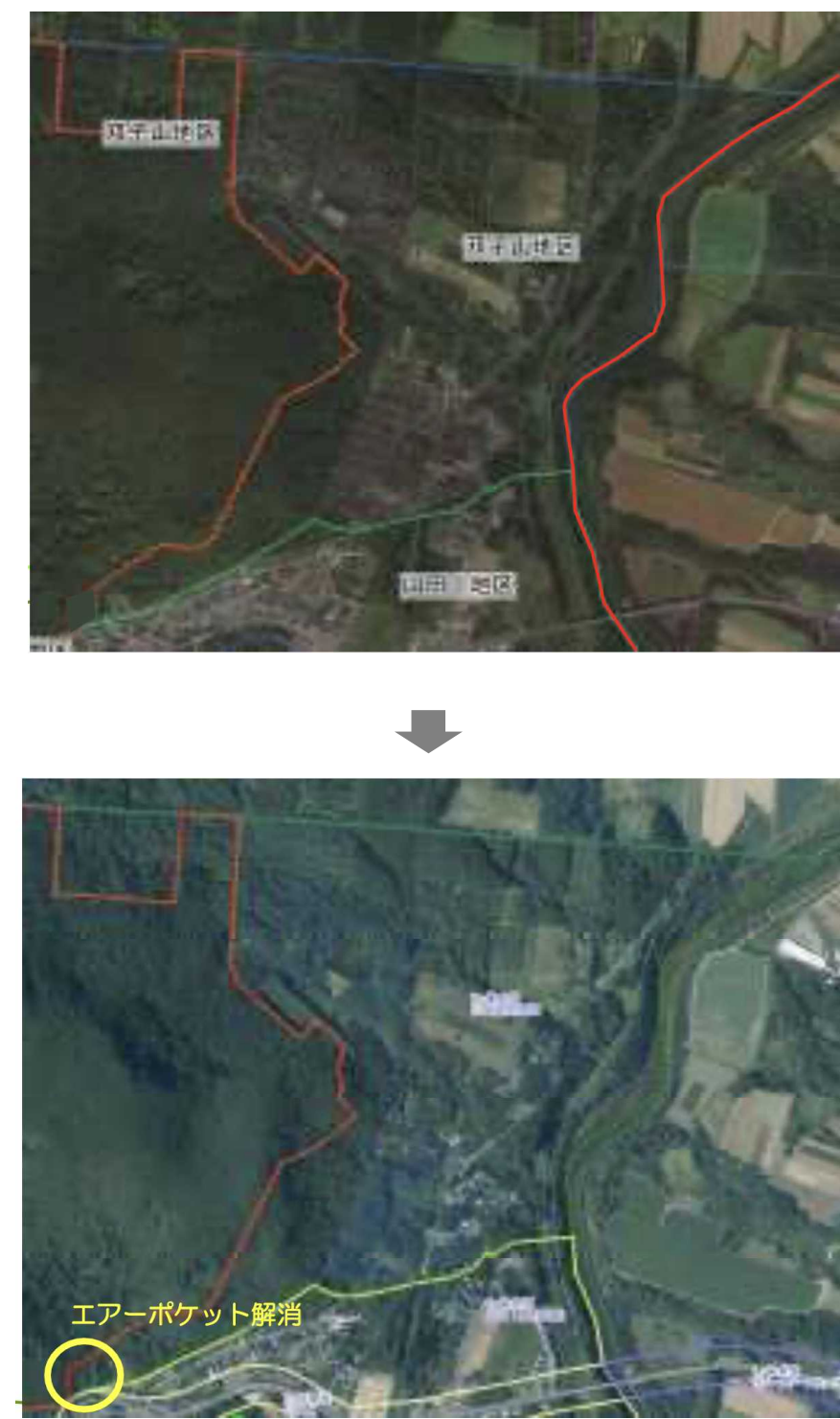


■現ルールと新ルール

現状	【道道沿道】 - 開発が進んでおり、容積率100%超の建築物も見られる。 - 給水区域が樺山分校周辺からニセコひらふ地区方面となっている。 - 樺山分校交差点からニセコ町方面においても、規模の大きめな宿泊施設が点在 【カントリーリゾート周辺】 - 開発行為により分譲され、戸建て別荘型の建築物が形成されている。 【町道比羅夫温泉郷線周辺】 - 開発行為が進んでおり、大規模建築物の計画が進められている。一方で町道が脆弱である。 - 大部分が給水区域外。 【その他の区域】 - 給水区域外。 - 農地(一部、農振農用地)及び森林地域で形成。道道沿道を除き、目立った土地利用は見られない。	
景観地区のルール	○現行ルール 豊かな田園風景が広がり、今後道道沿いを中心に開発圧力が高まることが予想される地区。羊蹄山の眺望、田園風景と調和した低層建築物で構成される景観形成を目指す。 ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・最低敷地面積 330㎡以上 【道道沿道】ニセコひらふ地区に近い区間で低層型の土地利用を維持 【カントリーリゾート地区】落ち着いたある分譲型の滞在地としての機能を維持 【その他周辺地区】農地・森林を活かした保全的な土地利用 ○新ルール 【樺山沿道地区】道道沿道(道路中心から60mの範囲)のうち、樺山分校周辺からニセコひらふ地区方面は低層型としてある程度の密度を認める従前型土地利用 ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・最低敷地面積 330㎡以上 【カントリーリゾート地区】現在の土地利用を維持し、新たなゾーニング ・建ぺい率 40% ・容積率 100% ・高さ 13m ・最低敷地面積 330㎡以上 【山田Ⅱ地区】給水区域外がほとんどを占めており、環境負荷を抑えるため、保全型 ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・最低敷地面積 1,000㎡以上	
特定用途制限地域のルール	【観光Ⅱ地区（樺山沿道地区）】 ※P4を参照。 【観光居住地区（カントリーリゾート地区）】 ※P6を参照。 【農地森林保全Ⅲ地区（樺山保全地区）】 ※P3を参照。	

⑧双子山地区 ➡ 編入 ➡ 双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区※名称変更（保全型）

■現ゾーニングと新ゾーニング



■現ルールと新ルール

現状	【道道沿道】 ・土地利用が少し見られる。(特に山田交差点に近い区間) 【道道から少し奥に入ったエリア】 ・戸建て型の住宅・別荘が見られる。 【その他の地区】 ・全体的に農地・森林で構成されている。大半が給水区域外。	
景観地区のルール	○現行ルール 道道を境に山側斜面と谷側斜面で構成され、低層建築物が建ち並ぶ地区。自然に埋もれる形で、夏場の自然景観と冬場の雪景色に配慮した、低層建築物で構成される街並み形成。 ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・最低敷地面積 330m²以上 農地・森林を活かした保全型の低密度な居住・滞在地 ○新ルール ・全域を保全型とする。 ・一部エアーポケットがあり、解消する。 ・名称変更（山田保全地区） ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・最低敷地面積 1,000m²以上	
特定用途制限地域のルール	【農地森林保全Ⅱ地区（双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区）】 ※P3を参照。	

⑨東岩尾別地区 ➡ 維持 ➡ 東岩尾別地区（維持型）

■現ゾーニングと新ゾーニング

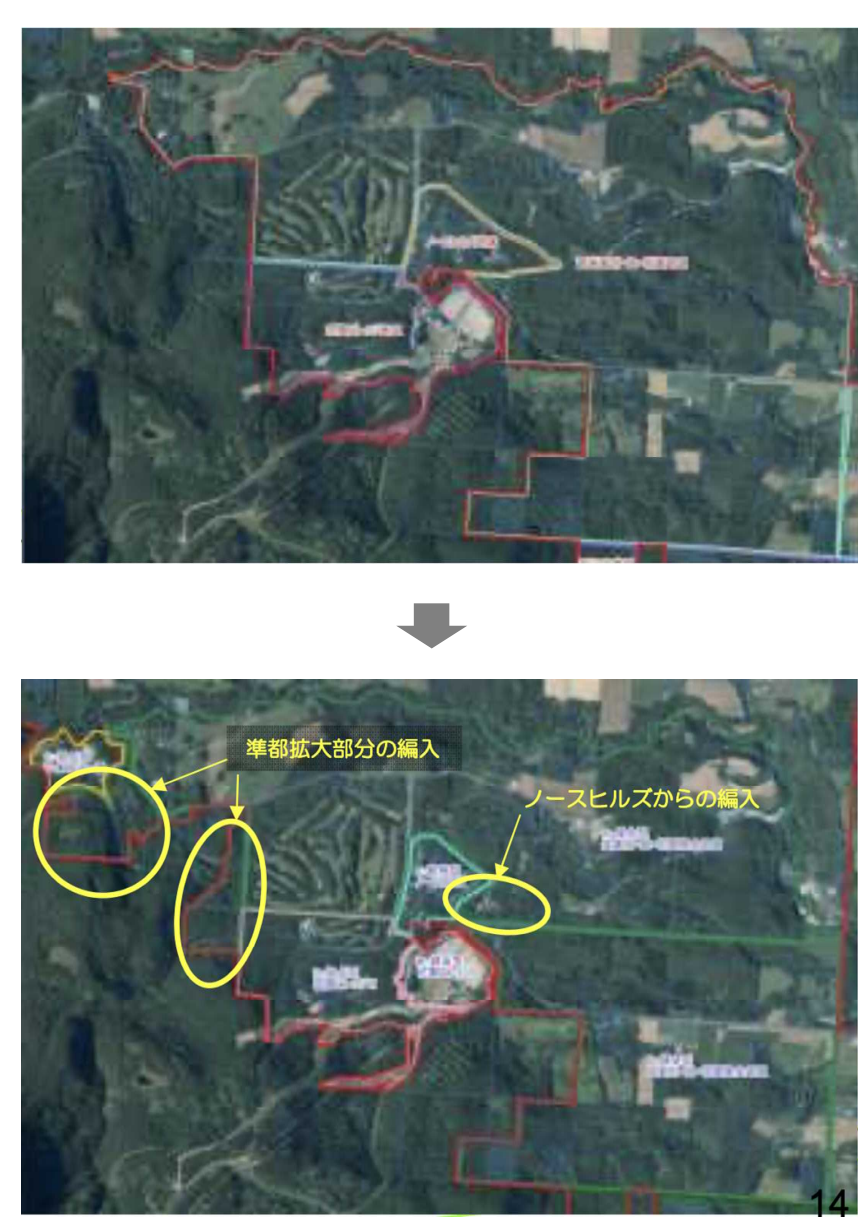


■現ルールと新ルール

現状	【道道沿道】 ・ 事業所が数件見られ、住宅もあるなど混在している。 【その他の地区】 ・ 土地利用の大きな変化が見られないが、新幹線開業に伴う在来線廃止の場合による跡地活用等の新たな土地利用の動き、また、高規格道路の整備等によっても土地利用に変化が生じる。 ・ 大部分が農地として形成されている。	 
景観地区のルール	○現行ルール 国道5号から、花園・ヒラフスキー場への玄関口となっており、住宅と事業所が混在する地区。 花園・ヒラフスキー場への玄関口として、良好な街並み形成を目指す。 ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 16m ・最低敷地面積 330㎡以上 農地と現在の土地利用を維持した維持型の低密度な地域在地 ○新ルール ・一部宅地形成されているエリアがあり、市街地に隣接している地域のため、低層の維持型とする(東岩尾別地区) ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・最低敷地面積 330㎡以上	
特定用途制限地域のルール	【市街地隣接地区】 ○現行ルール（市街地隣接地区） 市街地に隣接し、住宅地や店舗、事務所のほか、農地などが混在し、比較的都市的土地利用が見込まれる地区 ×原動機を使用する床面積50㎡超の工場 / ×商業地域に掲げる量を超える危険物の貯蔵・処理施設 ×床面積1,500㎡超の店舗、飲食店（宿泊施設付属除く） ×マージャン屋等の遊戯施設 / ×スケート場等の運動施設 ×カラオケボックス系、キャバレー系、個室浴場等の風俗施設 ×観覧車等の施設 / ×倉庫業倉庫 ×100㎡超の畜舎等（宿泊施設付属を除く） リゾート開発のボリュームを抑えつつ、リゾート地と市街地の中間に位置した利便性に対応した土地利用 ○ルールの見直しイメージ ◆制限強化 ×店舗・飲食店等について「宿泊施設付属」を削除 ×ホテルまたは旅館の床面積1,000㎡ ×畜舎について「宿泊施設付属除く」を削除 ◆制限緩和 ○制限する工場の床面積を緩和(50㎡→150㎡)し、「アトリエ・工房等」及び「食品製造業」の用途を除く ○制限する危険物の貯蔵施設のうち、「農業の生産、集荷、処理または貯蔵」及び「農業の生産資材の貯蔵」の用途を除く ○スケート場等の運動施設	

⑩西岩尾別・旭・花園地区 ➡ 拡大 ➡ 双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区（保全型）

■現ゾーニングと新ゾーニング



■現ルールと新ルール

現状	【道道沿道、町道岩尾別南3線沿い】 ・開発(分譲型)が見られる。 【その他の地区】 ・大部分が農地・森林地域 ・一部ゴルフ場等のレジャー施設があるが、大部分が森林地域として形成されている。	
景観地区のルール	○現行ルール 今後開発圧力が高まることが予想される地区。豊かな自然と共生した眺望豊かな地区であり、将来的にも自然と調和し、眺望に配慮した低層建築物で構成される良好な景観形成。 ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・最低敷地面積 330m²以上 森林に囲まれた保全型の低密度な地域 ○新ルール ・ノースヒルズ地区の一部、及び準都市計画拡大エリアの一部を含めた区域とし、大部分が森林であるため、全域を保全型とする(岩尾別・旭・花園保全地区) ・建ぺい率 40% ・容積率 200% ・高さ 13m ・最低敷地面積 1,000m²以上	
特定用途制限地域のルール	【農地森林保全Ⅱ地区】 ※P3を参照。	

⑪ノースヒルズ地区

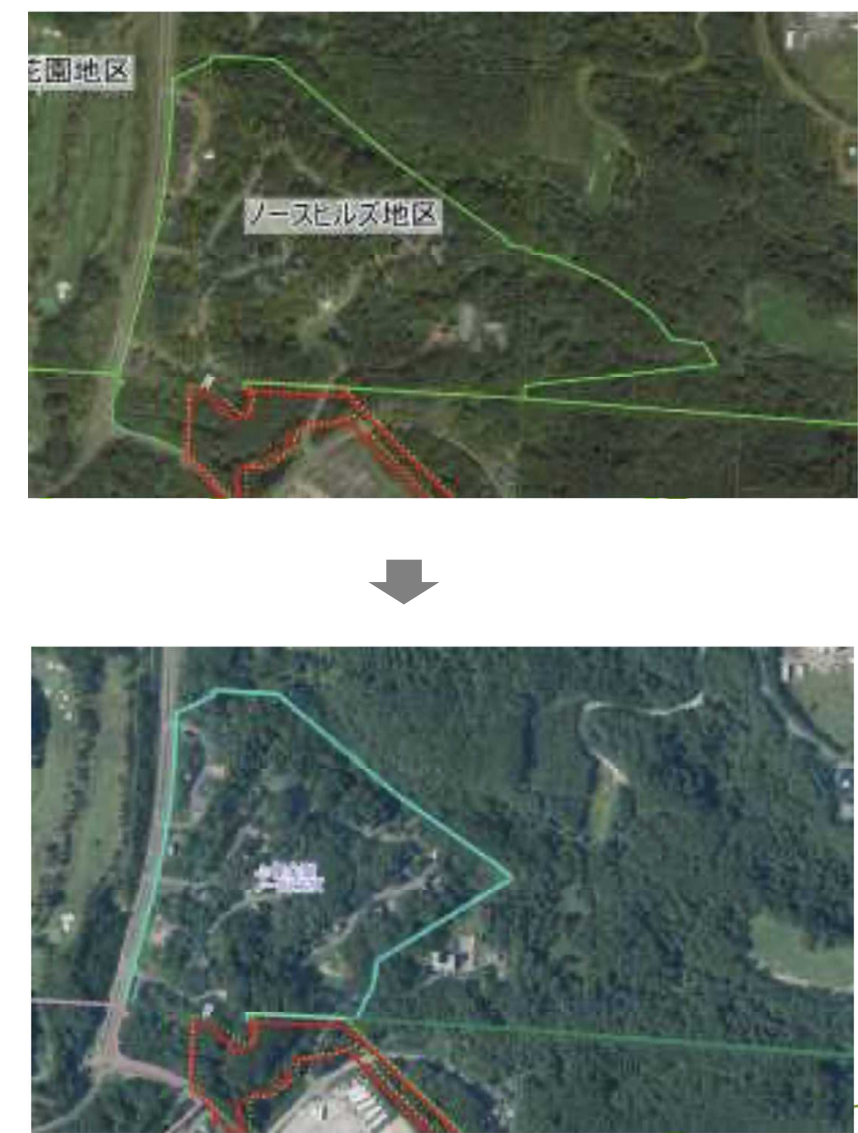
➡

縮小

➡

ノースヒルズ地区（維持型）

■現ゾーニングと新ゾーニング



■現ルールと新ルール

現状	低層住宅・別荘が建ち並ぶ。	
景観地区のルール	○現行ルール 自然に埋もれる形で、広い敷地面積のなかに別荘など小規模建築物が建ち並ぶ地区。自然と調和したゆったりとした空間のなかに、低層建築物で構成される別荘・住宅地の環境を保全。 ・建ぺい率 30% ・容積率 100% ・高さ 13m ・最低敷地面積 1,000㎡以上 ・3寸屋根制限 落ち着いた住宅・別荘地を維持する地域 ○新ルール ・別荘分譲している区域に限定し、ルールを維持する。(ノースヒルズ地区) ・建ぺい率 30% ・容積率 100% ・高さ 13m ・最低敷地面積 1,000㎡以上 ・3寸屋根制限 ・区域から除いた地域は保全型とする(岩尾別・旭・花園保全地区) ・建ぺい率 30% ・容積率 200% ・高さ 13m ・最低敷地面積 1,000㎡以上 ・3寸屋根制限	
特定用途制限地域のルール	【観光居住地区】 ※P 6 を参照。	

⑫花園ビレッジ地区

➡

分割

➡

花園ビレッジⅠ地区（拠点型）

花園ビレッジⅡ地区（拠点型）

■現ゾーニングと新ゾーニング



■現ルールと新ルール

現状	【パークハイアット・サウスビレッジ周辺】 ・ゲレンデ麓にパークハイアット開業 ・現駐車場にてサウスビレッジ開発が進められる。 【ガーデンヒルズ地区（ゴルフ場南）】 ・森林地域であり、今後開発が進められる見込み。	
景観地区のルール	○現行ルール 自然公園に隣接し、一部花園スキー場として使用されている地区。 自然公園、環境保全や景観に配慮し、大規模建築物が建築可能なスキー場リゾート地。 ・建ぺい率 40% ・容積率 300% 1,000m²以上 一体的な開発ではあるが、大規模集客の区域と森林と調和した区域に区分する ○新ルール ・パークハイアット・サウスビレッジ周辺は拠点的機能を有する大規模建築物を可能とする(花園ビレッジⅠ地区) ・建ぺい率 40% ・容積率 300% 1,000m²以上 ・ガーデンヒルズ地区等も一体的なリゾートとして形成し、森林と調和としたボリュームを抑えた土地利用とする(花園ビレッジⅡ地区) ・建ぺい率 40% ・容積率 200% 1,000m²以上	
特定用途制限地域のルール	【観光Ⅰ地区】 ※PIを参照。	

⑬ワイススキー場地区

➡

新規拡大

➡

ワイススキー場地区（拠点型）

■ルール

現状	・ 周辺は森林に囲まれている ・ 旧ホテルの場所で再開発の動き ・ 所有者において、スキー場再開発の構想がある。	
景観地区のルール	スキー場としての拠点的功能を持たせる区域とするが、周囲の森林を保全するため、区域を限定する。 ○新ルール ・スキー場と一体的な開発とする区域に限定する。(ワイススキー場地区) ・建ぺい率 40%・容積率 200% 1,000㎡以上	
特定用途制限地域のルール	【観光Ⅰ地区】 ※PIを参照。	

■ゾーニング



⑭リゾートゲイトウェイ地区 ➡ 新規拡大 ➡ リゾートゲイトウェイ地区（保全型）

■現ルールと新ルール

現状	【国道5号からサンモリッツ大橋までの道道区間】 ・農地、森林で構成されている。 【その他の地区】 ・農地、森林の形成が見られるが、農地転用の動きも見られる。 ・目立った開発の動きは見られていない。	
景観地区のルール	リゾート地への玄関口として、緑に調和した落ち着いたある沿道景観とする。 ○新ルール ・道道の区間(道路中心から60m)を保全型の土地利用とする。(リゾートゲイトウェイ地区) ・建ぺい率 30% ・容積率 50% ・高さ 13m ・最低敷地面積 1,000m²以上	
特定用途制限地域のルール	【農地森林保全Ⅱ地区】 ※P3を参照 リゾート地区への玄関口となる区間として、良好な自然環境に対応したボリュームを抑えた土地利用	

■ゾーニング

