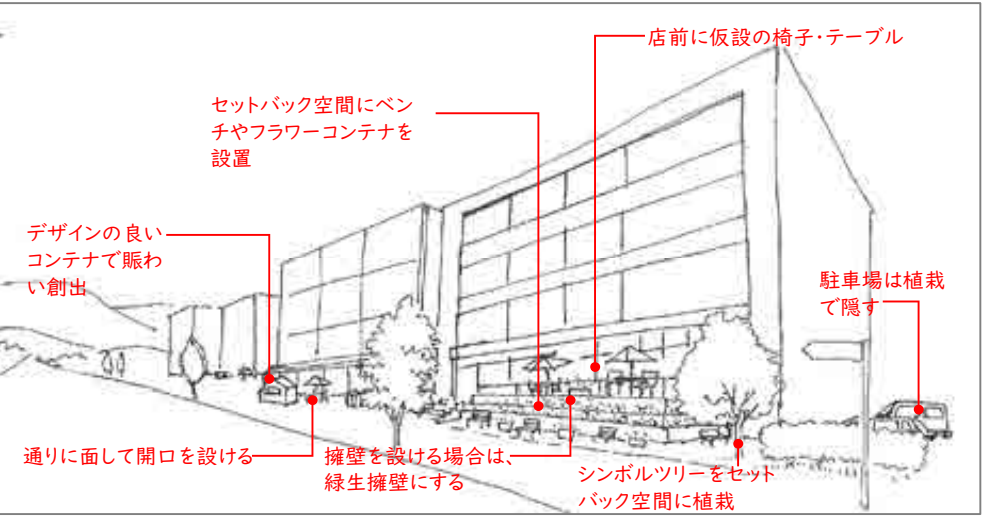
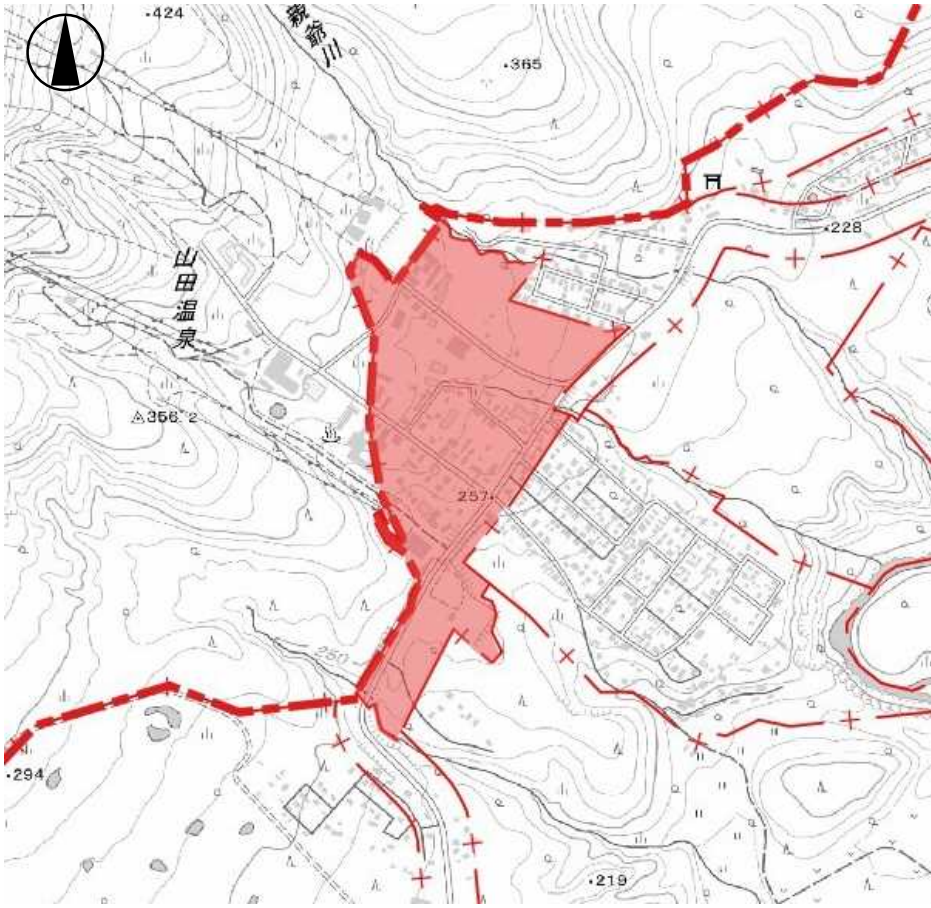


景観形成の方針と目指す姿



グラン・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した地区である。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、回遊性の高い賑わいのある街並み形成をめざす。

新たなゾーニング



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、無指定のエアー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

○ルールの見直しイメージ

<建築物>

- ・外観の色彩の制限
- ・外観の意匠

緩和(主に低明度の使用可)

運用変更(外壁からの突出の制限、建築物に付属する設備等の配置・高さ等 他)

- ・高さ
- ・外壁後退距離の制限
- ・最低敷地面積

※現行まま

※現行まま

330㎡以上

<開発行為>

- ・緑地5%以上 緑化10%以上(森林30%以上)、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

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

○現行ルール

<建築物>

- ・外観の色彩及び意匠の制限 あり
- ・高さ 16m以下(条件を満たせば22m以下)
- ・外壁後退距離の制限 道路2~6m以上 隣地2m~以上
- ・最低敷地面積 なし

<開発行為>

なし

景観地区のルール

特定用途制限地域のルール

○ルールの見直しイメージ【観光Ⅰ地区】

- ・工場系
- ・危険物
- ・宿泊施設
- ・店舗等
- ・運動施設

○現行+工芸品等の工房や食品製造業で床面積100㎡以下

※現行まま

※現行まま

※現行まま

×ボート場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場を禁止

※スケート場などはOK

- ・興行施設
- ・遊技施設
- ・風俗施設

※現行まま

※現行まま

×キャバレー等 宿泊施設付属を除くの規定を削除

×個室付浴場等 現行まま

×倉庫業倉庫、製造系工作物 現行まま

×畜舎 禁止

建ぺい率40% 容積率300% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25 (20m)

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

○現行ルール【観光Ⅰ地区】

- ・工場系
- ・危険物
- ・宿泊施設
- ・店舗等
- ・運動施設
- ・興行施設
- ・遊技施設

○床面積50㎡以下

○商業地域欄までOK

○制限なし

○制限なし

○制限なし ※スケート場などOK

○制限なし ※劇場などOK

○カラオケボックスなどOK

×パチンコ屋等

×キャバレー等(宿泊施設付属除く)

×個室付浴場等

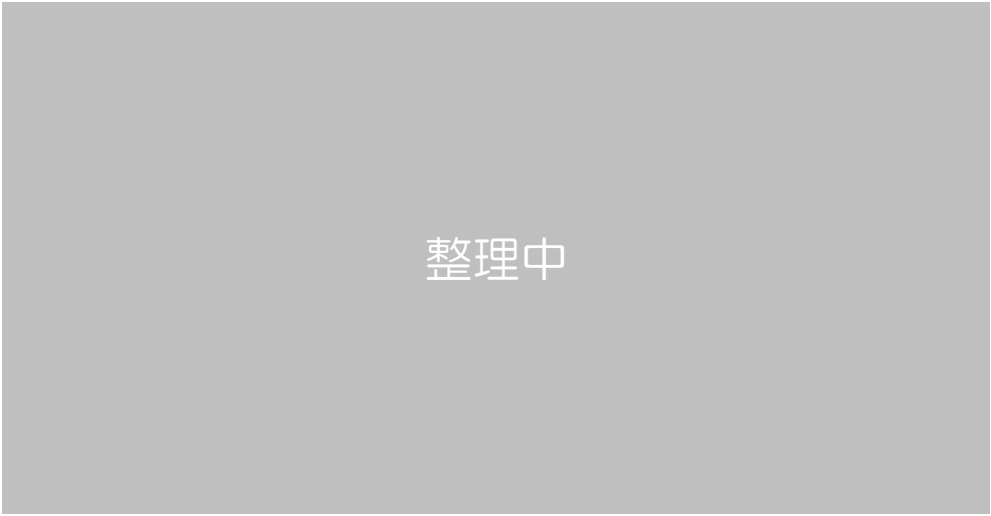
×倉庫業倉庫、製造系工作物

○畜舎の床面積15㎡以下までOK(宿泊施設付属を除く)

建ぺい率40% 容積率300% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25 (20m)

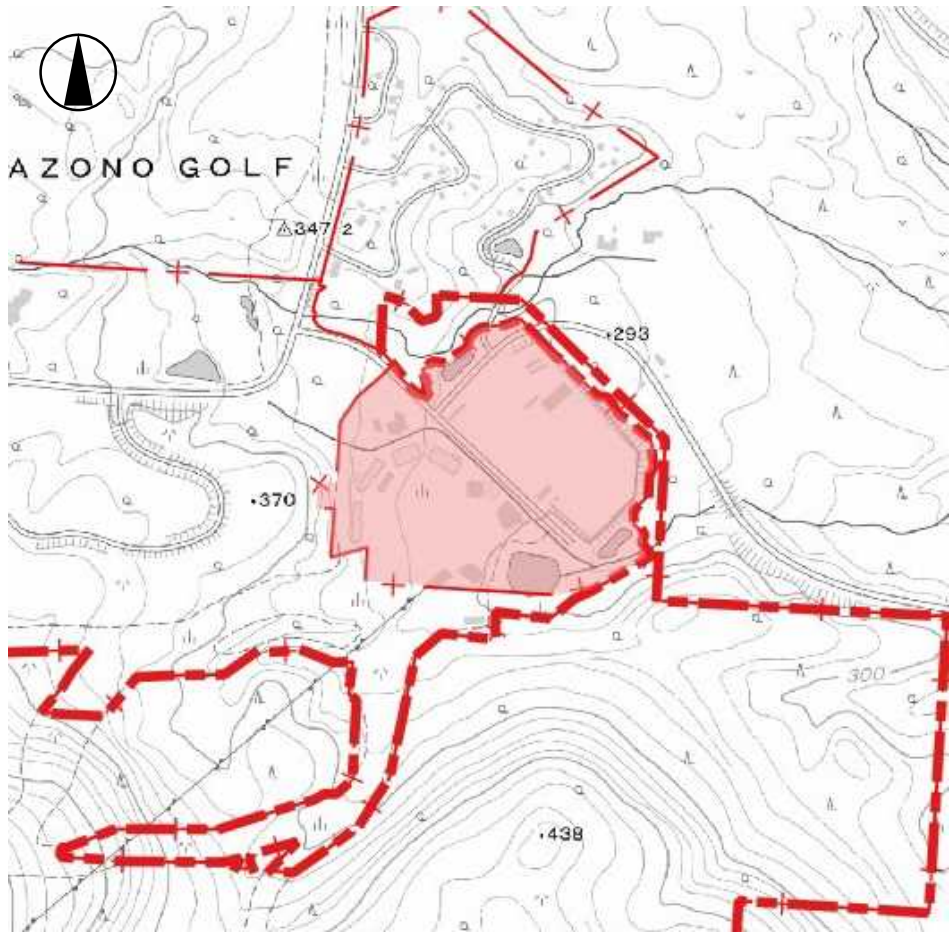
特定用途制限地域のルール

景観形成の方針と目指す姿



スキー場を中心としたニセコHANAZONOリゾートの中心
的な機能を有する地区である。スキーリゾート地による賑わい
のある大規模建築物を可能とし、自然環境と調和した良好な景
観形成を目指す。

新たなゾーニング



現状



- 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。

景観地区のルール

○ルール見直しのイメージ

＜建築物＞

- ・外観の色彩の制限 緩和（主に低明度の使用可）
- ・外観の意匠 運用変更（外壁からの突出の制限、建築物に付属する設備等の配置・高さ等 他）
- ・高さ 検討中
- ・外壁後退距離の制限 ※現行まま
- ・最低敷地面積 ※現行まま

＜開発行為＞

- ・緑地5%以上 緑化10%以上（森林30%以上）、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

○現行ルール

＜建築物＞

- ・外観の色彩及び意匠の制限 あり
- ・高さ なし
- ・外壁後退距離の制限 道路6m以上 隣地2m～以上
- ・最低敷地面積 1,000㎡以上

＜開発行為＞

- なし

景観地区のルール

特定用途制限地域のルール

○ルールの見直しイメージ【観光Ⅰ地区】

- ・工場系 ○現行＋工芸品等の工房や食品製造業で床面積100㎡以下（原動機制限あり）
 - ・危険物 ※現行まま
 - ・宿泊施設 ※現行まま
 - ・店舗等 ※現行まま
 - ・運動施設 △現行の制限のうち、「スケート場」を認める。ボーリング場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場を禁止。「宿泊施設付属を除く」の規定を削除
 - ・興行施設 ※現行まま
 - ・遊技施設 ※現行まま
 - ・風俗施設 ×キャバレー等 宿泊施設付属を除くの規定を削除
 - ・その他 ×個室付浴場等 現行まま
 - ・倉庫業倉庫、製造系工作物 現行まま
 - ・畜舎 禁止
- 建ぺい率40% 容積率300% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25（20m）

○現行ルール【観光Ⅰ地区】

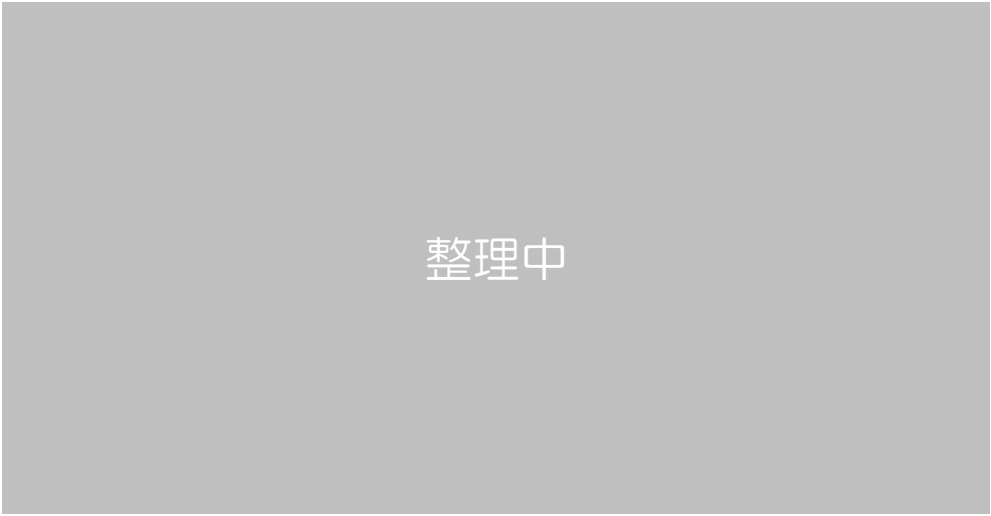
- ・工場系 ○床面積50㎡以下
 - ・危険物 ○商業地域欄までOK
 - ・宿泊施設 ○制限なし
 - ・店舗等 ○制限なし
 - ・運動施設 ○制限なし ※スケート場などOK
 - ・興行施設 ○制限なし ※劇場などOK
 - ・遊技施設 ○カラオケボックスなどOK
 - ・風俗施設 ×パチンコ屋等
 - ・その他 ×キャバレー等（宿泊施設付属除く）
 - ・倉庫業倉庫、製造系工作物 ×個室付浴場等
 - ・畜舎の床面積15㎡以下までOK（宿泊施設付属を除く）
- 建ぺい率40% 容積率300% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25（20m）

特定用途制限地域のルール

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

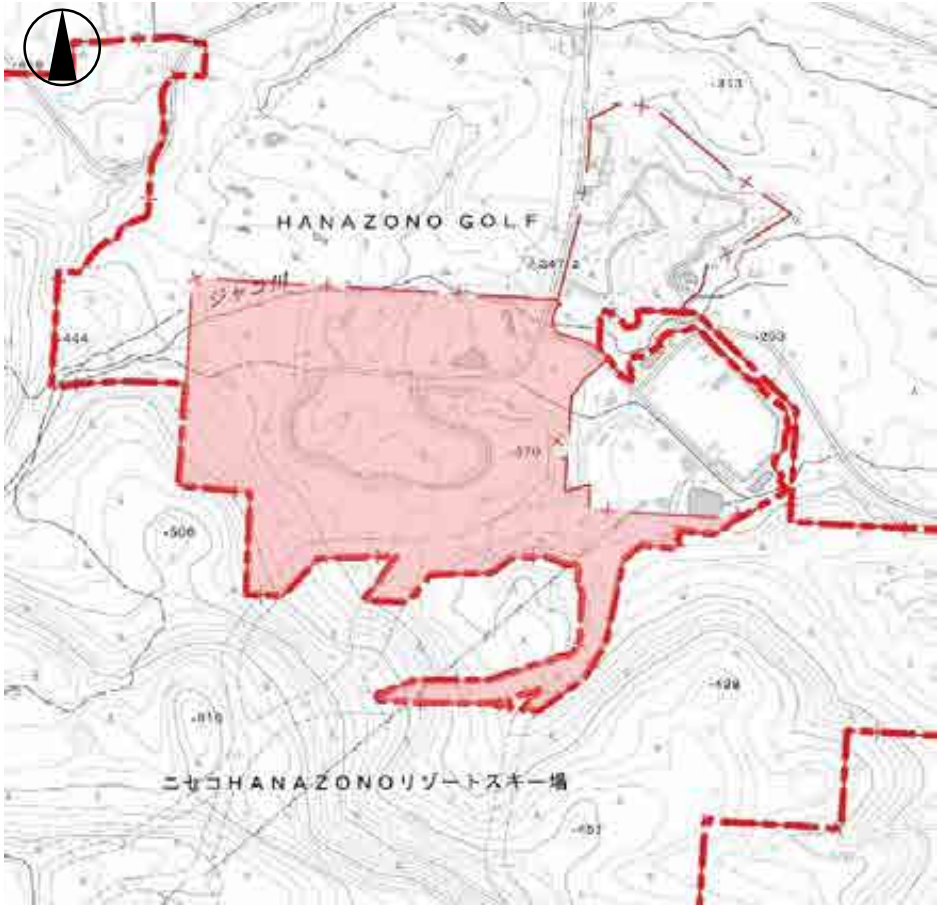
これまで通り、拠点型エリアにおいて、宿泊施設や商業施設が集積し、リゾートの賑わいを支える用途を維持する

景観形成の方針と目指す姿



自然公園に隣接し、スキー場と一体となったニセコ HANAZONOリゾートの開発を予定している地区である。リゾート地を支える比較的規模の大きな建築物を可能としつつも、全体的に森林で覆われている環境を生かし、周囲に突出した印象を与えない自然環境と一体となった景観形成をめざす。

新たなゾーニング



現状



- 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

○ルール見直しのイメージ

<建築物>

- ・外観の色彩の制限 緩和（主に低明度の使用可）
- ・外観の意匠 運用変更（外壁からの突出の制限、建築物に付属する設備等の配置・高さ等 他）
- ・高さ 検討中
- ・外壁後退距離の制限 ※現行まま
- ・最低敷地面積 ※現行まま

<開発行為>

- ・緑地5%以上 緑化30%以上（森林50%以上）、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

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

○現行ルール

<建築物>

- ・外観の色彩及び意匠の制限 あり
- ・高さ なし
- ・外壁後退距離の制限 道路6m以上 隣地2m～以上
- ・最低敷地面積 1,000㎡以上

<開発行為>

- なし

景観地区のルール

特定用途制限地域のルール

○ルールの見直しイメージ【観光Ⅰ地区】

- ・工場系 ○現行＋工芸品等の工房や食品製造業で床面積100㎡以下
- ・危険物 ※現行まま
- ・宿泊施設 ※現行まま
- ・店舗等 ※現行まま
- ・運動施設 ×ボート場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場を禁止 ※スケート場などはOK
- ・興行施設 ※現行まま
- ・遊技施設 ※現行まま
- ・風俗施設 ×キャバレー等 宿泊施設付属を除く」の規定を削除
- ・その他 ×個室付浴場等 現行まま
- ×倉庫業倉庫、製造系工作物 現行まま
- ×畜舎 禁止

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

○現行ルール【観光Ⅰ地区】

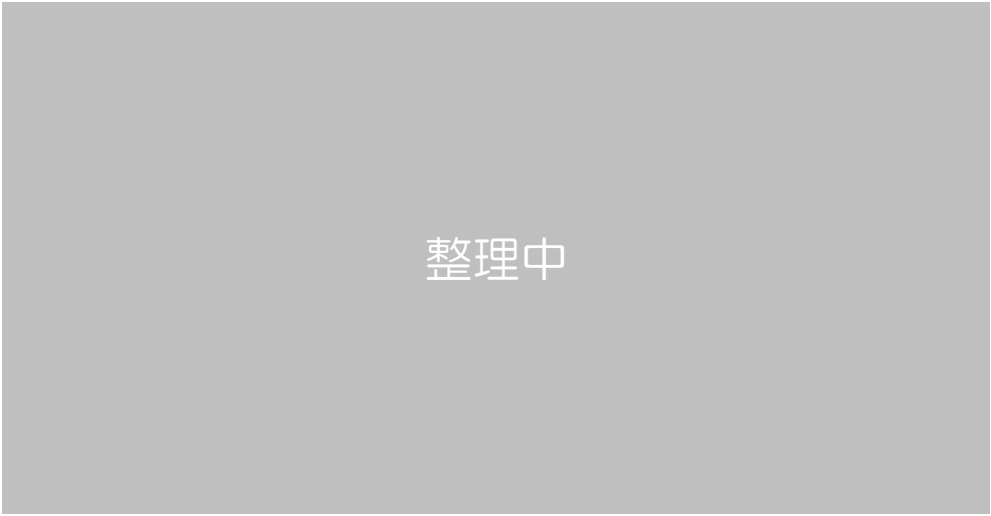
- ・工場系 ○床面積50㎡以下
- ・危険物 ○商業地域欄までOK
- ・宿泊施設 ○制限なし
- ・店舗等 ○制限なし
- ・運動施設 ○制限なし ※スケート場などOK
- ・興行施設 ○制限なし ※劇場などOK
- ・遊技施設 ○カラオケボックスなどOK
- ・風俗施設 ×パチンコ屋等
- ×キャバレー等（宿泊施設付属除く）
- ×個室付浴場等
- ・その他 ×倉庫業倉庫、製造系工作物
- 畜舎の床面積15㎡以下までOK（宿泊施設付属を除く）

特定用途制限地域のルール

建ぺい率40% 容積率200% 道路斜線制限1.25 隣地斜線制限1.25（20m）

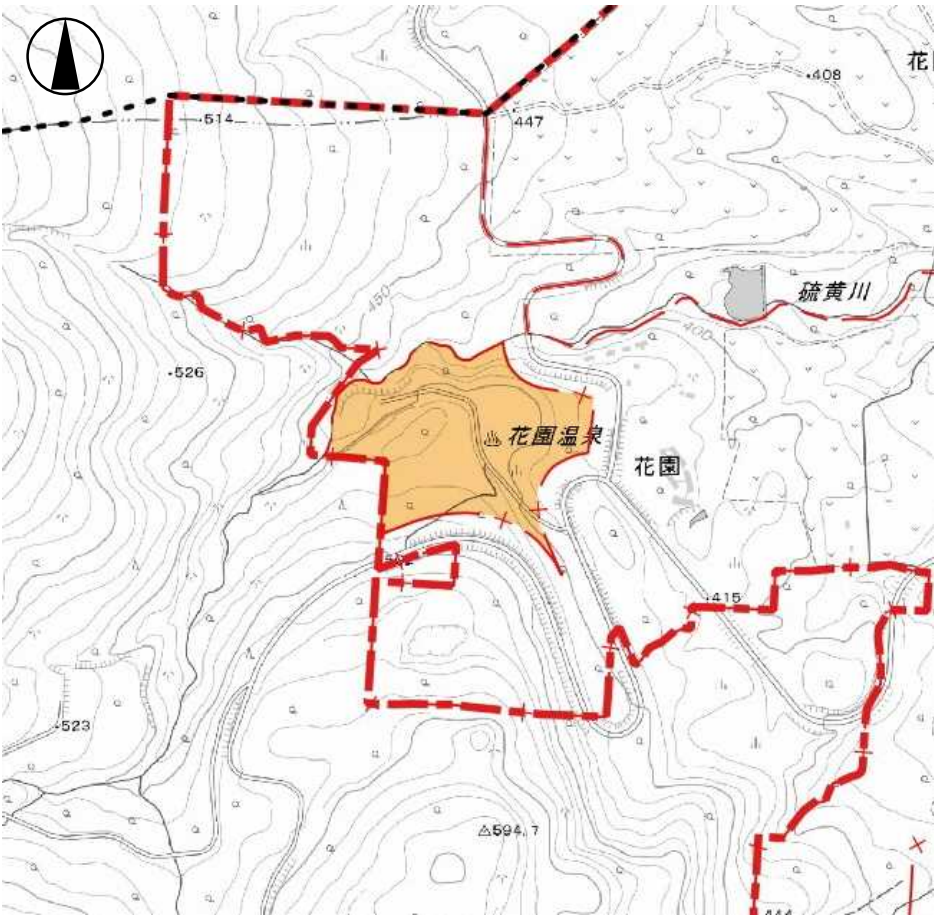
建ぺい率40% 容積率300% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25（20m）

景観形成の方針と目指す姿



自然公園に隣接し、今後再稼働が見込まれるワイススキー場の中心的な機能が見込まれる地区である。スキーリゾートを支える比較的規模の大きな建築物を可能としつつも、周囲が森林で覆われている環境に配慮し、周囲に突出した印象を与えない自然環境と一体となった景観形成を目指す。

新たなゾーニング



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

○ルール見直しのイメージ

<建築物>

- ・ 外観の色彩の制限 ※花園ビレッジⅡ地区と同じ
- ・ 外観の意匠 ※花園ビレッジⅡ地区と同じ
- ・ 高さ 検討中
- ・ 外壁後退距離の制限 ※花園ビレッジⅡ地区と同じ
- ・ 最低敷地面積 ※花園ビレッジⅡ地区と同じ

<開発行為>

- ・ 緑地5%以上 緑化30%以上 (森林50%以上)、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

特定用途制限地域のルール

○ルール【観光Ⅰ地区】

- ※花園ビレッジⅡ地区を参照

建ぺい率40% 容積率200% 道路斜線制限1.25 隣地斜線制限1.25 (20m)

景観地区のルール

特定用途制限地域のルール

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

無指定

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

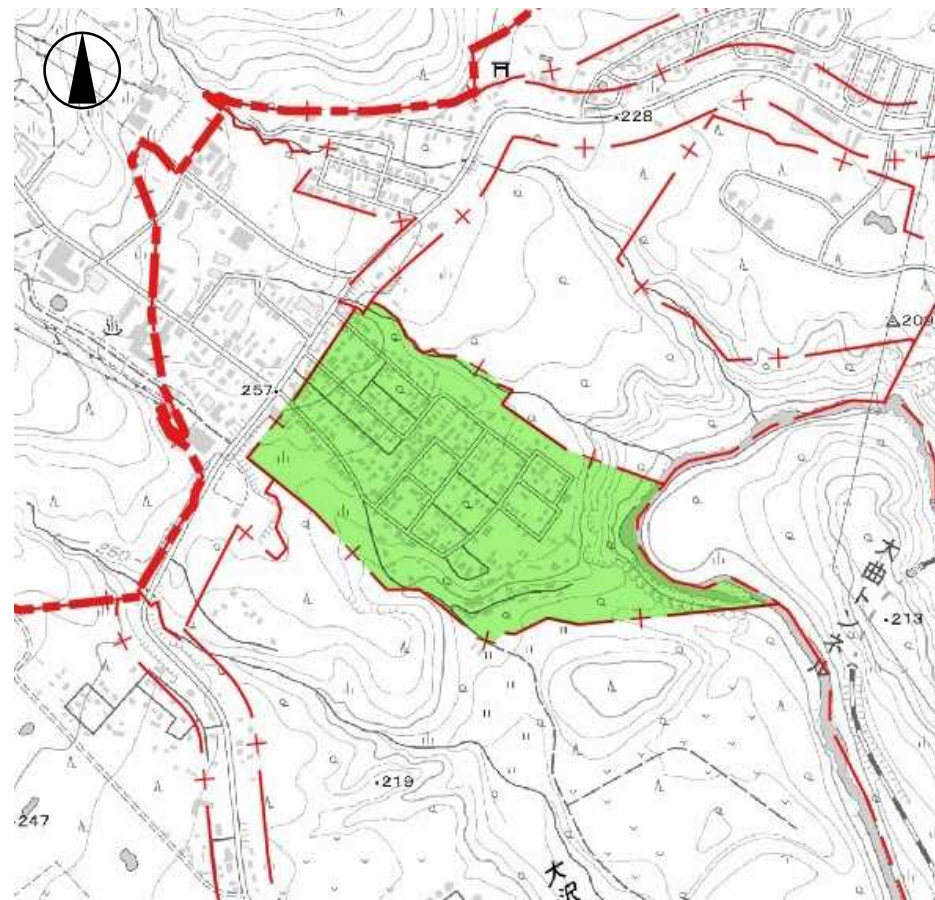
無指定

景観形成の方針と目指す姿



小規模建築物が小敷地のなかに密集しており、戸建て型のコンドミニアムを中心に小規模な飲食店などが混在した地区である。
スキー場に近い立地を生かし、敷地にゆとりを持たせ、緑も生かした質の高い滞在空間を確保した小規模建築物で構成するリゾート地の街並み形成をめざす。

新たなゾーニング



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

○新ルール

<建築物>

- ・外観の色彩の制限
- ・外観の意匠

緩和(主に低明度の使用可)

運用変更(建物内に駐車場配置、外壁からの突出の制限、建築物に付属する設備等の配置・高さ等 他)

- ・高さ ※現行まま
- ・外壁後退距離の制限 ※現行まま
- ・最低敷地面積 330㎡以上

<開発行為>

- ・緑地5%以上 緑化30%以上(森林50%以上)、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

これまで通り、拠点型を支える飲食・宿泊施設の機能を維持しつつ、今後は敷地にゆとりを持たせ、質を高める良好な景観を形成する土地利用にシフト

○現行ルール

<建築物>

- ・外観の色彩及び意匠の制限 あり
- ・高さ 13m以下
- ・外壁後退距離の制限 道路2~6m以上 隣地1.5m~2m以上
- ・最低敷地面積 なし

<開発行為>

なし

景観地区のルール

特定用途制限地域のルール

○ルールの見直しイメージ【観光Ⅱ地区】

- ・工場系
- ・危険物
- ・宿泊施設
- ・店舗等
- ・運動施設

○現行+工芸品等の工房や食品製造業で床面積100㎡以下

※現行まま

※現行まま

※現行まま

△現行の制限のうち、「スケート場」を認める。「宿泊施設付属を除く」の規定を削除

- ・興行施設
- ・遊技施設
- ・風俗施設

※現行まま

※現行まま

×キャバレー等 宿泊施設付属を除く」の規定を削除

×個室付浴場等 現行まま

×倉庫業倉庫、製造系工作物 現行まま

×畜舎 禁止

×遊戯系工作物 禁止

建ぺい率50% 容積率200% 道路斜線制限1.25 隣地斜線制限1.25 (20m)

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

○現行ルール【観光Ⅱ地区】

- ・工場系
- ・危険物
- ・宿泊施設
- ・店舗等
- ・運動施設

○床面積50㎡以下までOK

○商業地域欄までOK

○制限なし

○制限なし

×ボウリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バレー練習場(宿泊施設付属を除く)

・興行施設 ×劇場など(宿泊施設付属を除く)

・遊技施設 ×カラオケボックス等(宿泊施設付属を除く)

×パチンコ屋等

・風俗施設 ×キャバレー等(宿泊施設付属を除く)

×個室付浴場等

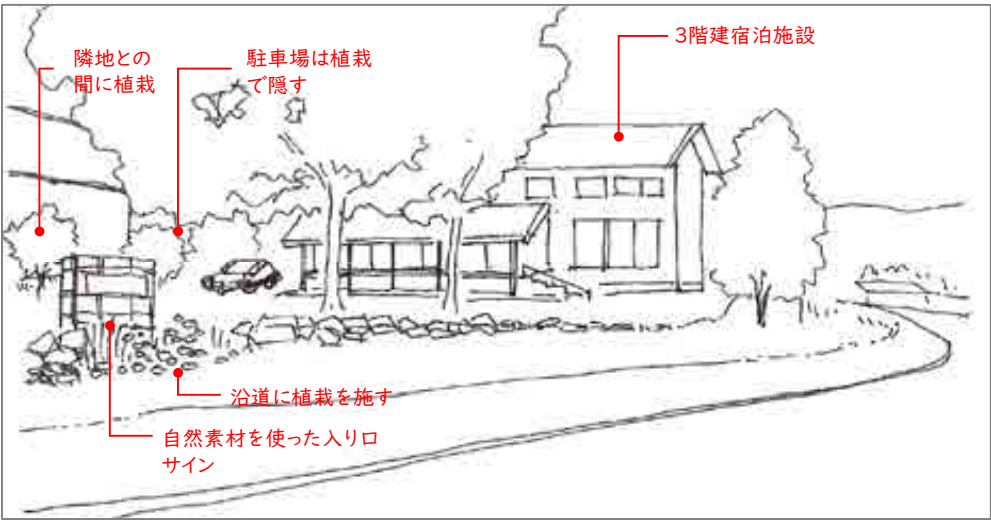
・その他 ×倉庫業倉庫、製造系工作物

○畜舎の床面積15㎡以下までOK(宿泊施設付属を除く)

建ぺい率50% 容積率200% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25 (20m)

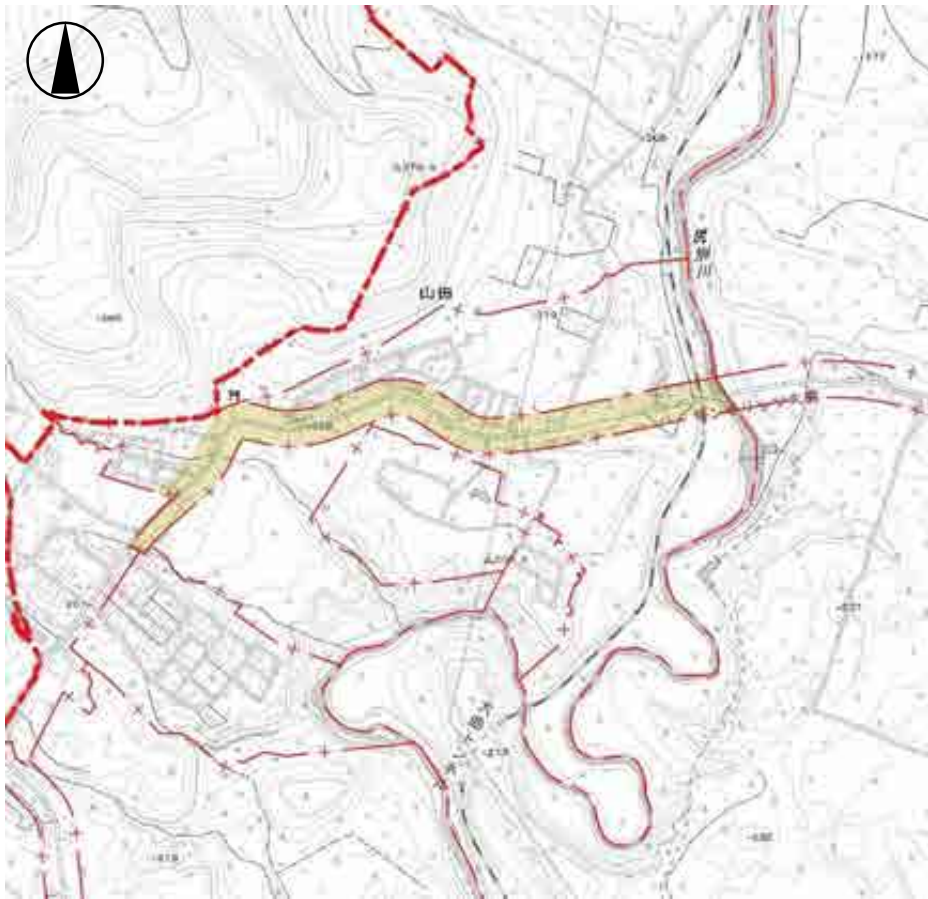
特定用途制限地域のルール

景観形成の方針と目指す姿



グラン・ヒラフスキー場へのアクセスとなる道道蘭越ニセコ倶知安線の沿道に低層で勾配屋根の店舗、事務所等が立地したスキー場の賑わいを支える地区である。リゾート地を感じさせるゆとりある低層の街並み形成をめざす。

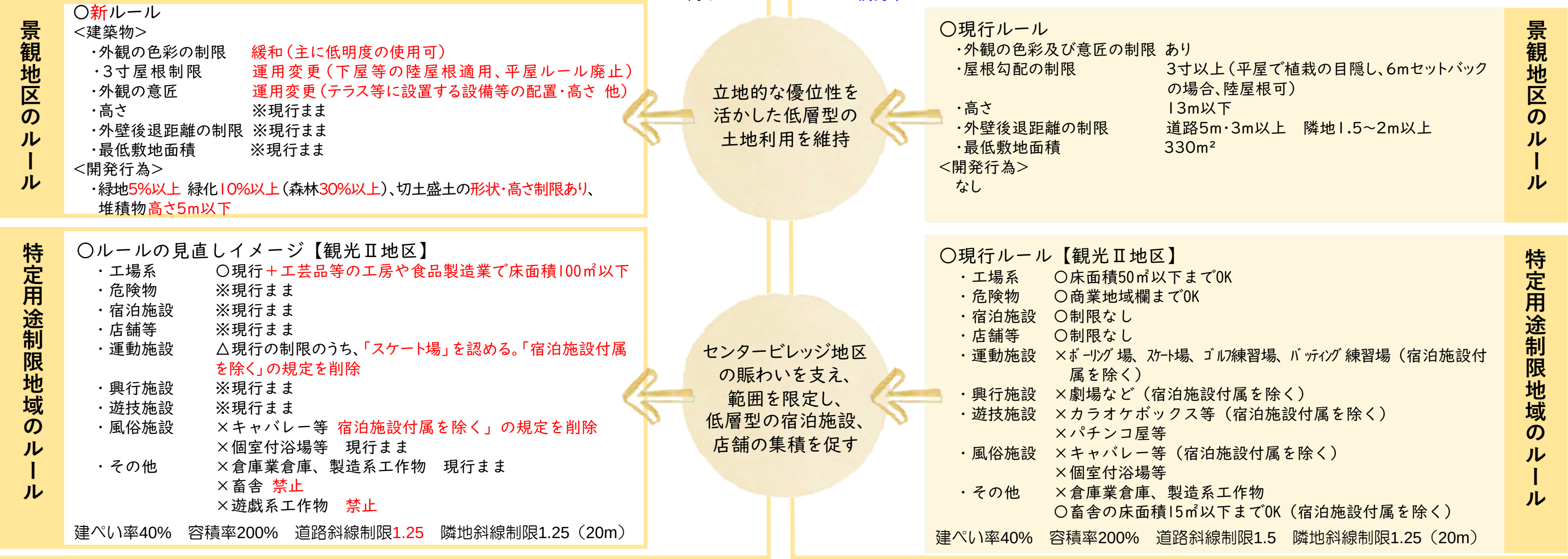
新たなゾーニング



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。

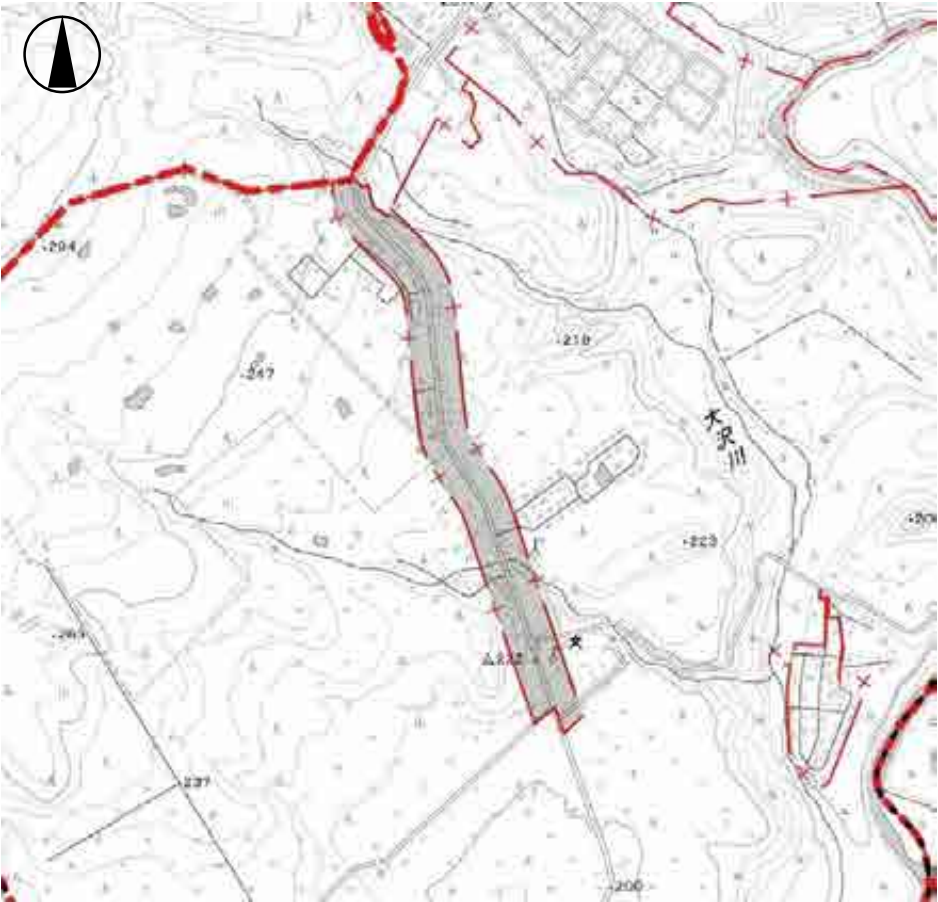


景観形成の方針と目指す姿



グラン・ヒラフスキー場へのアクセスとなる道道蘭越ニセコ倶知安線の沿道に低層の宿泊施設、店舗が立地した地区である。低層で落ち着いたあるリゾート地の形成をめざす。

新たなゾーニング



現状



- ・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、規模の大きな宿泊施設が点在

景観地区のルール

- 新ルール
- <建築物>
- ・外観の色彩の制限 緩和（主に低明度の使用可）
 - ・外観の意匠 運用変更（外壁からの突出の制限、建築物に付属する設備等の配置・高さ等 他）
 - ・高さ ※現行まま
 - ・外壁後退距離の制限 ※現行まま
 - ・最低敷地面積 ※現行まま
- <開発行為>
- ・緑地5%以上 緑化10%以上（森林30%以上）、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

景観地区のルール

- 現行ルール
- ・外観の色彩及び意匠の制限 あり
 - ・高さ 13m以下
 - ・外壁後退距離の制限 道路2～6m以上 隣地1.5m～2m以上
 - ・最低敷地面積 330m²
- <開発行為>
- なし

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

特定用途制限地域のルール

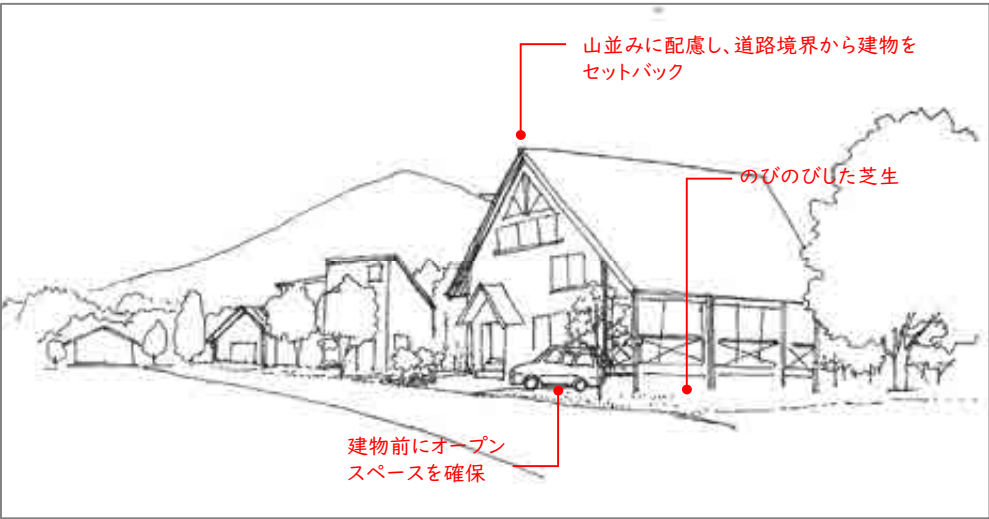
- ルールの見直しイメージ【観光Ⅱ地区】
- ・工場系 ○現行+工芸品等の工房や食品製造業で床面積100㎡以下
 - ・危険物 ※現行まま
 - ・宿泊施設 ※現行まま
 - ・店舗等 ○制限なし
 - ・運動施設 △現行の制限のうち、「スケート場」を認める。「宿泊施設付属を除く」の規定を削除
 - ・興行施設 ※現行まま
 - ・遊技施設 ※現行まま
 - ・風俗施設 ×キャバレー等 宿泊施設付属を除く」の規定を削除
 - ・その他 ×個室付浴場等 現行まま
 - ×倉庫業倉庫 現行まま
 - ×製造系工作物 禁止
 - ×畜舎 禁止
 - ×遊戯系工作物 禁止
- 建ぺい率40% 容積率200% 道路斜線制限1.25 隣地斜線制限1.25（20m）

特定用途制限地域のルール

- 現行ルール【田園居住地区】
- ・工場系 ○床面積50㎡以下
 - ・危険物 ○商業地域欄までOK
 - ・宿泊施設 ○制限なし
 - ・店舗等 ○店舗、飲食店で床面積1,500㎡以下までOK（宿泊施設付属を除く）
 - ・運動施設 ×ボウリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場（宿泊施設付属を除く）
 - ・興行施設 ×劇場など（宿泊施設付属を除く）
 - ・遊技施設 ×カラオケボックス等（宿泊施設付属を除く）
 - ・風俗施設 ×パチンコ屋等
 - ・その他 ×キャバレー等（宿泊施設付属を除く）
 - ×個室付浴場等
 - ×倉庫業倉庫、製造系工作物のうちアスファルト等製造に係るもの
 - 畜舎 制限なし
- 建ぺい率40% 容積率200% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25（20m）

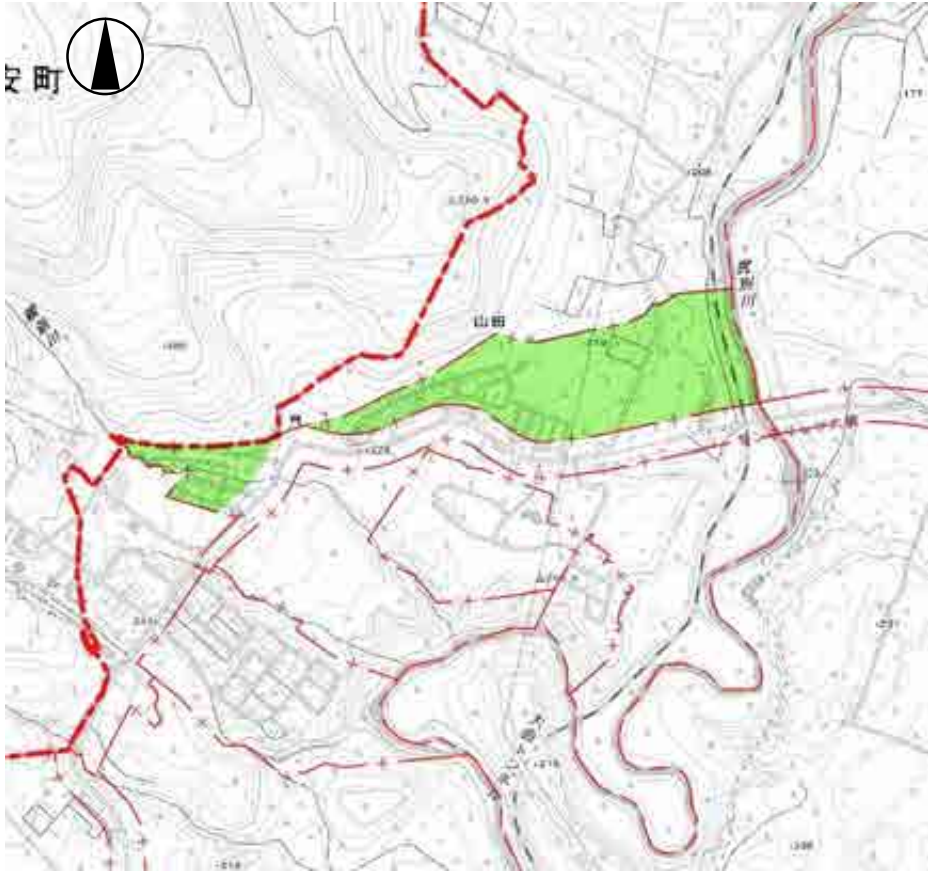
センタービレッジ地区の賑わいを支え、範囲を限定し、低層型の宿泊施設、店舗の集積を促す

景観形成の方針と目指す姿



グラン・ヒラフスキー場に近接し、低層のコンドミニアムや別荘が建ち並んでいる地区である。
羊蹄山の眺望が確保できる良好な景観形成が図られており、今後も勾配屋根を基調とし、敷地にゆとりを持たせた良好な街並み形成をめざす。

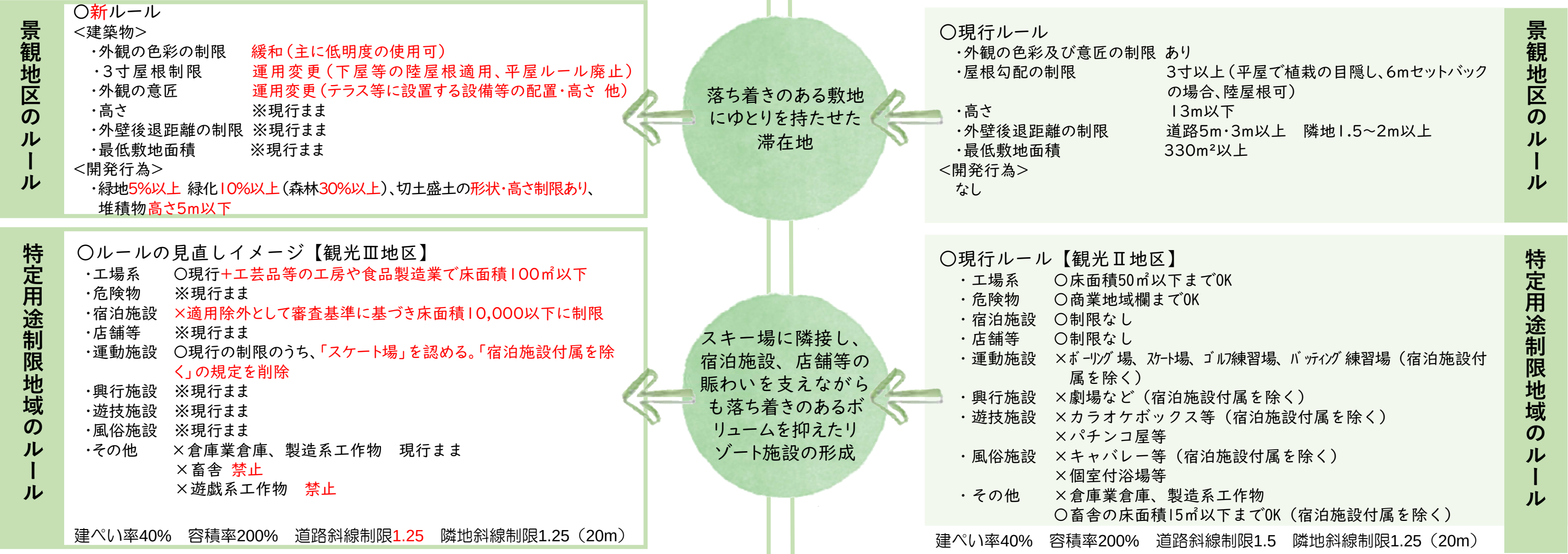
新たなゾーニング



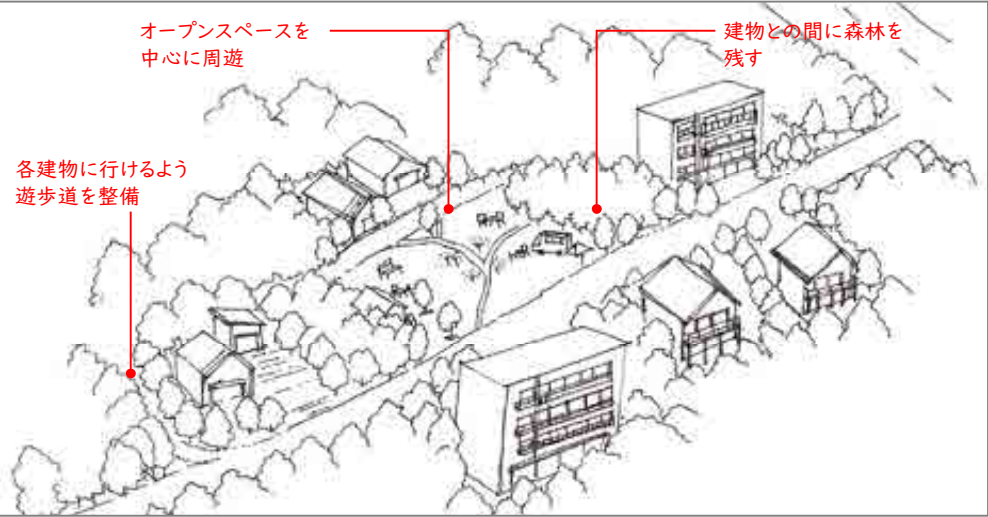
現状



【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。
・屋根勾配制限のため、落雪飛距離に対応した十分な敷地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。

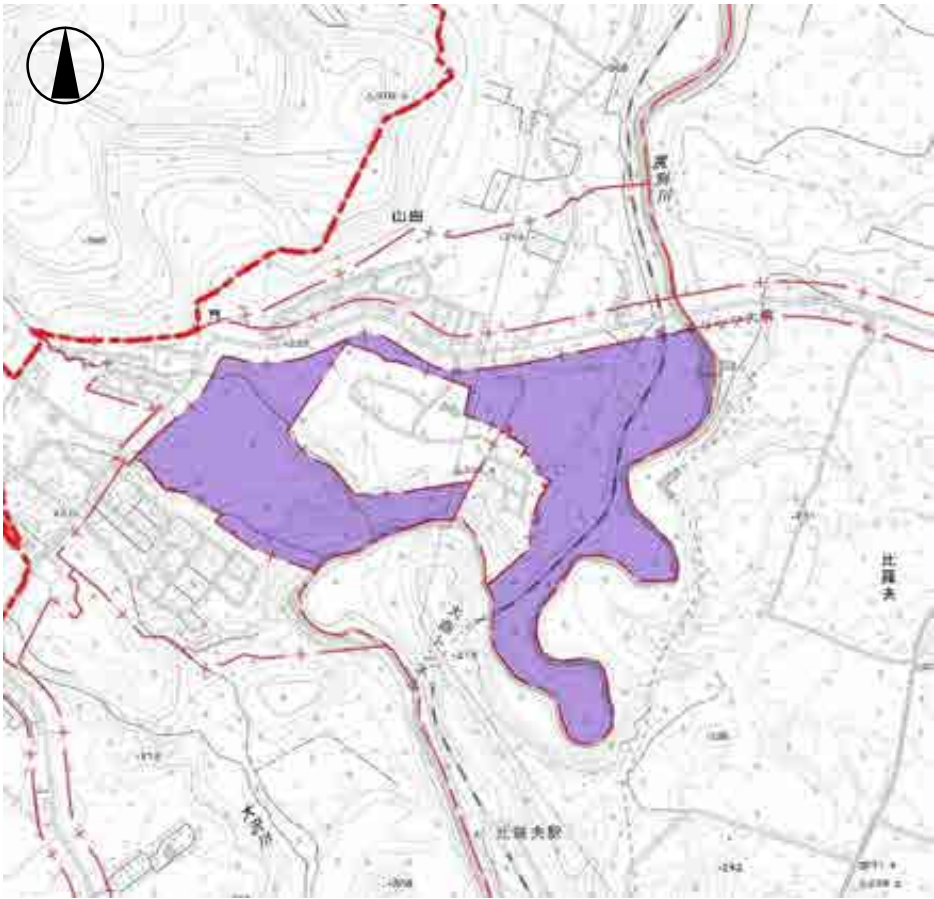


景観形成の方針と目指す姿



グラン・ヒラフスキー場に近接し、今後開発圧力が高まること
が予想される地区である。宿泊施設をはじめ、店舗等の立地
による低層で比較的中規模な建築物が建築可能な地区と位
置づけ、落ち着いたある緑を生かした良好な景観形成をめざ
す。

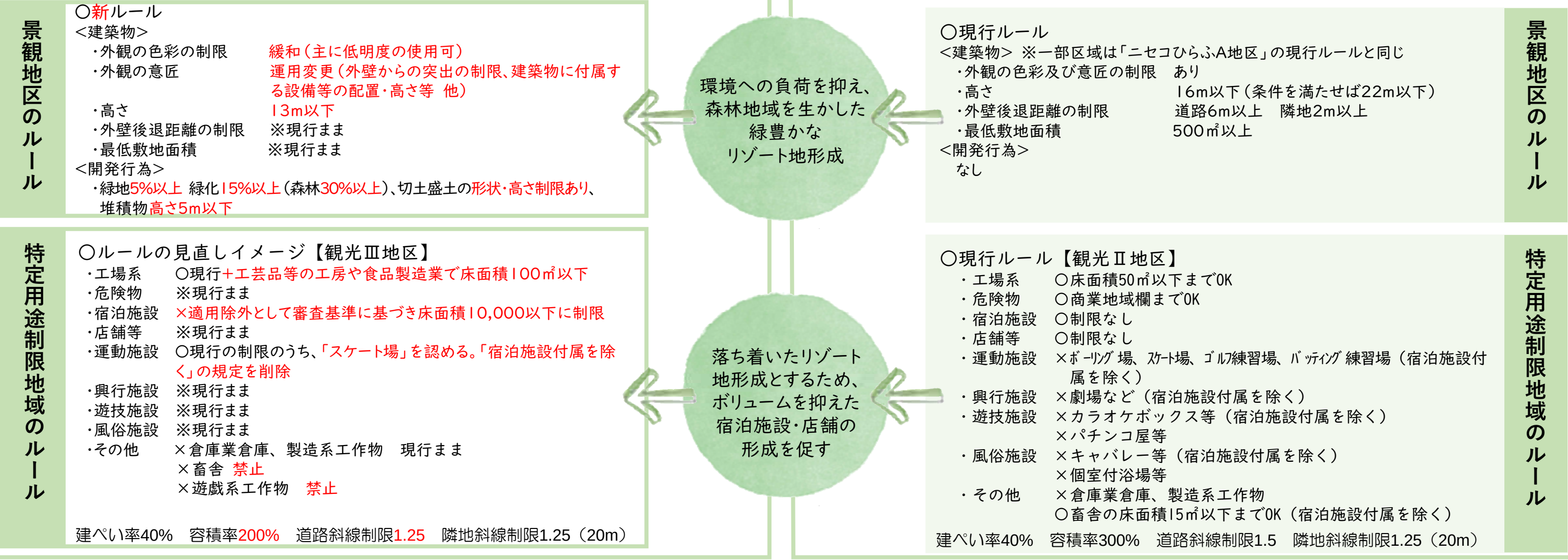
新たなゾーニング



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、落ち着いた
別荘型施設や森林が形成。

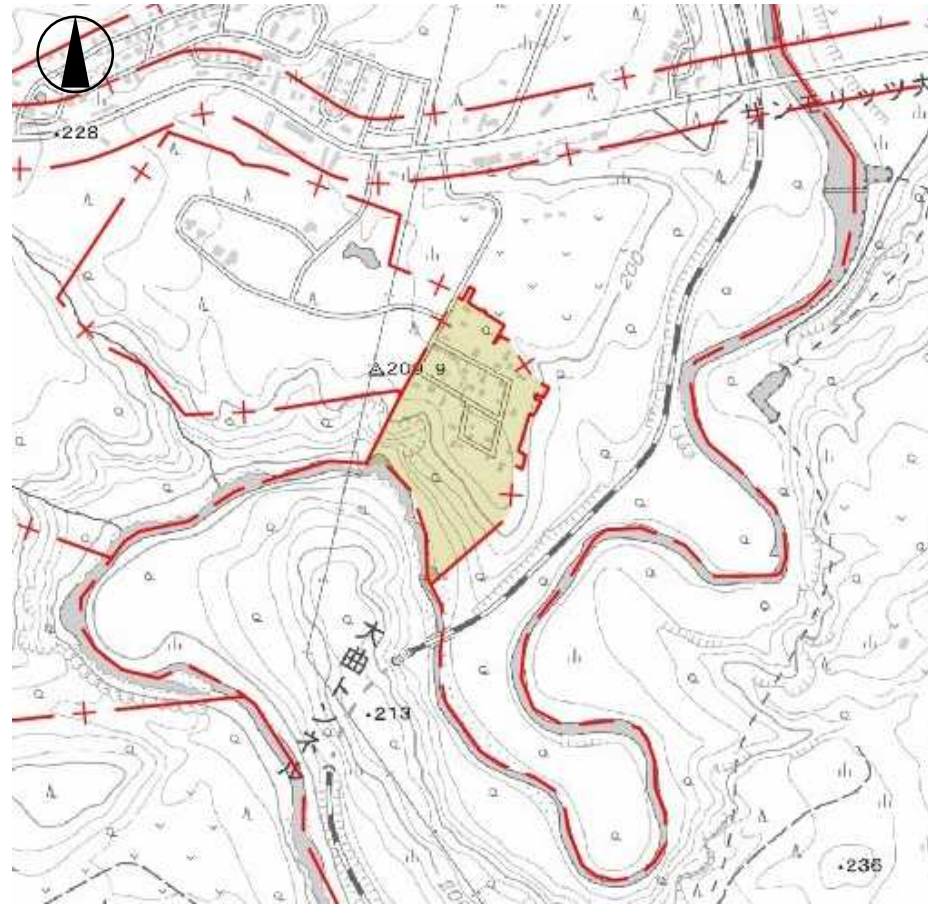


景観形成の方針と目指す姿



樹木が充分確保され整然とした敷地内に、住宅・別荘が建ち並ぶ地区である。今後とも、緑を取り込んだ低層住宅・別荘地地区としての街並み形成をめざす。

新たなゾーニング



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

○新ルール

<建築物>

- ・外観の色彩の制限 緩和（主に低明度の使用可）
- ・3寸屋根制限 運用変更（下屋等の陸屋根適用）
- ・外観の意匠 運用変更（テラス等に設置する設備等の配置・高さ 他）
- ・高さ ※現行まま
- ・外壁後退距離の制限 ※現行まま
- ・最低敷地面積 ※現行まま

<開発行為>

- ・緑地5%以上 緑化15%以上（森林30%以上）、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

落ち着いた住宅・
別荘地を維持する
地域

○現行ルール

- ・外観の色彩及び意匠の制限 あり
- ・屋根勾配の制限 3寸以上
- ・高さ 13m以下（軒高9m以下）
- ・外壁後退距離の制限 道路5m・3m以上 隣地1.5～2m以上
- ・最低敷地面積 330m²以上

<開発行為>

- なし

景観地区のルール

特定用途制限地域のルール

○ルールの見直しイメージ【観光居住地区】

- ・工場系 ○現行+工芸品等の工房で床面積50m²以下
- ・危険物 ※現行まま
- ・宿泊施設 ×適用除外として審査基準に基づき床面積1,000以下に制限
- ・店舗等 ○現行+自家販売のためのアトリエ・工房で作業場床50m²以下
- ・運動施設 ×現行の制限に加え「スキー場」を禁止。
- ・興行施設 ※現行まま
- ・遊技施設 ※現行まま
- ・風俗施設 ※現行まま
- ・その他 ×倉庫業倉庫、製造系工作物 現行まま
- ×畜舎 禁止
- ×遊戯系工作物 禁止

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

○現行ルール【観光居住地区】

- ・工場系 ×工場（令第130条の6に規定するものを除く）
- ・危険物 ○準住居地域欄までOK
- ・宿泊施設 ○制限なし
- ・店舗系 ×店舗、飲食店（令第130条の5の2に規定するもので150m²以下を除く）
- ・運動施設 ×ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場
- ・興行施設 ×劇場など
- ・遊技施設 ×カラオケボックス等、パチンコ屋等
- ・風俗施設 ×キャバレー等、個室付浴場等
- ・その他 ×倉庫業倉庫、製造系工作物
- 畜舎の床面積15m²以下までOK（宿泊施設付属を除く）

特定用途制限地域のルール

建ぺい率30% 容積率100% 道路斜線制限1.25 隣地斜線制限1.25（20m）

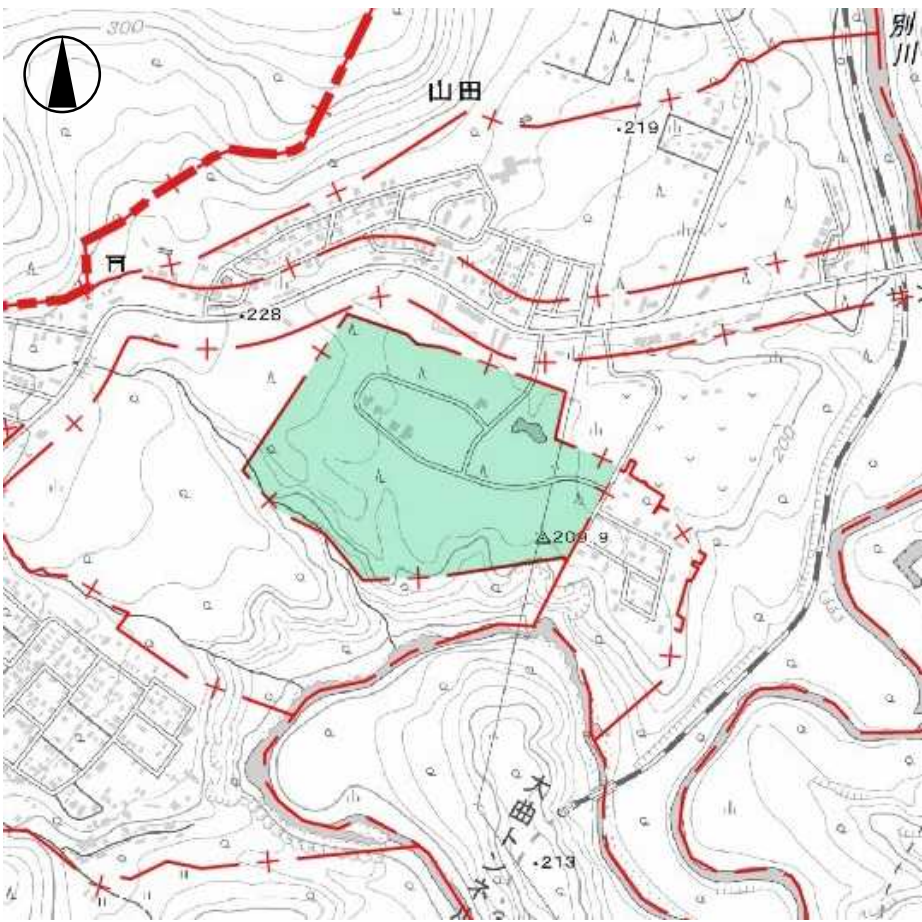
建ぺい率30% 容積率100% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25（20m）

景観形成の方針と目指す姿



森林に囲まれ、戸建て型のコンドミニアム、店舗等が形成している地区である。敷地にゆとりを持たせ、自然に溶け込んだリゾート地の形成をめざす。

新たなゾーニング



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、落ち着いた別荘型施設や森林が形成。

景観地区のルール

- 新ルール
- <建築物>
- ・外観の色彩の制限 緩和(主に低明度の使用可)
 - ・外観の意匠 運用変更(外壁からの突出の制限、建築物に付属する設備等の配置・高さ等 他)
 - ・高さ 16m以下 ※最大22m部分を削除
 - ・外壁後退距離の制限 ※現行まま
 - ・最低敷地面積 ※現行まま
- <開発行為>
- ・緑地5%以上 緑化15%以上(森林30%以上)、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

景観地区のルール

- 現行ルール
- <建築物>
- ・外観の色彩及び意匠の制限 あり
 - ・高さ 16m以下(条件を満たせば22m以下)
 - ・外壁後退距離の制限 道路6m以上 隣地2m以上
 - ・最低敷地面積 500㎡以上
- <開発行為>
- なし

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

特定用途制限地域のルール

- ルールの見直しイメージ【観光Ⅲ地区】
- ・工場系 ○現行+工芸品等の工房や食品製造業で床面積100㎡以下
 - ・危険物 ※現行まま
 - ・宿泊施設 ×適用除外として審査基準に基づき床面積10,000以下に制限
 - ・店舗等 ※現行まま
 - ・運動施設 ○現行の制限のうち、「スケート場」を認める。「宿泊施設付属を除く」の規定を削除
 - ・興行施設 ※現行まま
 - ・遊技施設 ※現行まま
 - ・風俗施設 ※現行まま
 - ・その他 ×倉庫業倉庫、製造系工作物 現行まま
 - ×畜舎 禁止
 - ×遊戯系工作物 禁止

建ぺい率40% 容積率200% 道路斜線制限1.25 隣地斜線制限1.25 (20m)

特定用途制限地域のルール

- 現行ルール【観光Ⅱ地区】
- ・工場系 ○床面積50㎡以下までOK
 - ・危険物 ○商業地域欄までOK
 - ・宿泊施設 ○制限なし
 - ・店舗等 ○制限なし
 - ・運動施設 ×ボウリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バレー練習場(宿泊施設付属を除く)
 - ・興行施設 ×劇場など(宿泊施設付属を除く)
 - ・遊技施設 ×カラオケボックス等(宿泊施設付属を除く)
 - ・風俗施設 ×パチンコ屋等
 - ・その他 ×キャバレー等(宿泊施設付属を除く)
 - ×個室付浴場等
 - ×倉庫業倉庫、製造系工作物
 - 畜舎の床面積15㎡以下までOK(宿泊施設付属を除く)

建ぺい率40% 容積率300% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25 (20m)

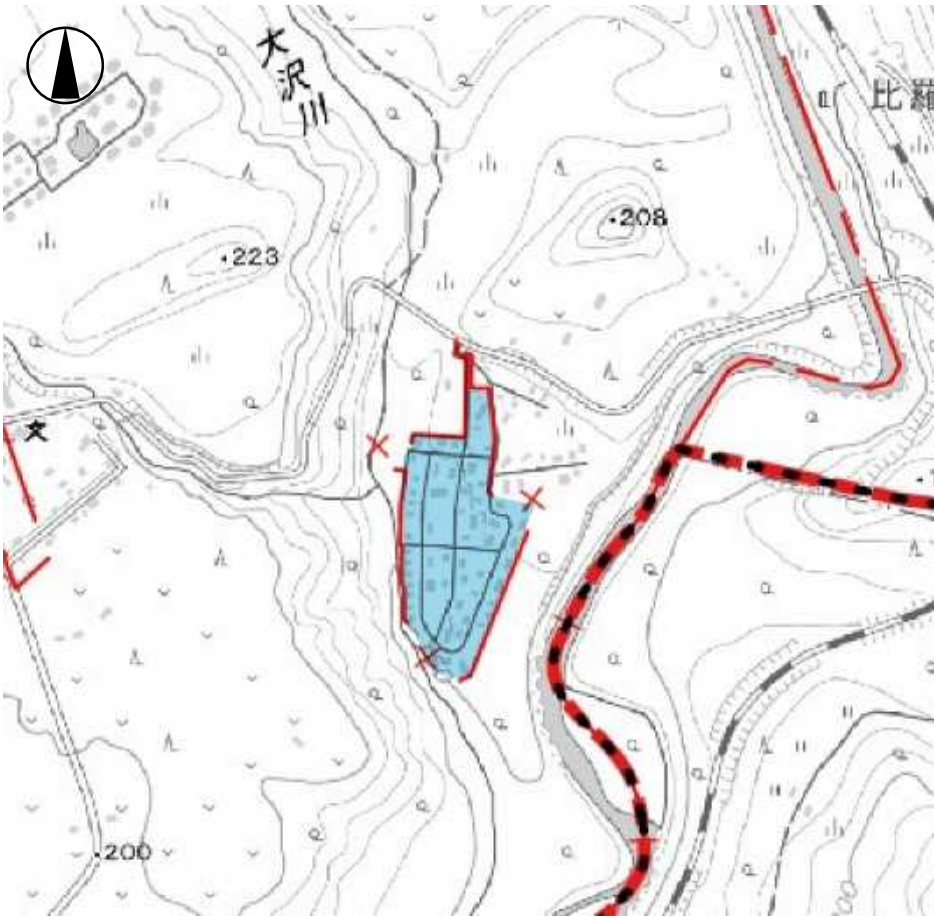
落ち着いたリゾート地形成とするため、ボリュームを抑えた宿泊施設・店舗の形成を促す

景観形成の方針と目指す姿



周囲が森林に囲まれた低層の住宅・別荘・戸建て型のコンドミニアムが建ち並ぶ地区である。低層で落ち着きのある小規模の住宅・別荘による環境を保全する。

新たなゾーニング



現状



・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。

景観地区のルール

- 新ルール
- <建築物>
- ・外観の色彩の制限 緩和（主に低明度の使用可）
 - ・外観の意匠 運用変更（外壁からの突出の制限、建築物に付属する設備等の配置・高さ等 他）
 - ・高さ ※現行まま
 - ・外壁後退距離の制限 ※現行まま
 - ・最低敷地面積 ※現行まま
- <開発行為>
- 緑地5%以上 緑化15%以上（森林30%以上）、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

特定用途制限地域のルール

- ルールの見直しイメージ【観光居住地区】
- ・工場系 ×工場（令第130条の6に規定するもの及び工芸品等の工房で床面積50㎡以下を除く）
 - ・危険物 ×準住居地域欄までOK
 - ・宿泊施設 ×適用除外として審査基準に基づき床面積1,000㎡以下に制限
 - ・店舗等 ×令第130条の5の2に規定するもので150㎡以下及び自家販売のためのアトリエ・工房で作業場床50㎡以下はOK
 - ・運動施設 ×現行の制限に加え「スキー場」を禁止。「宿泊施設付属」を削除
 - ・興行施設 ×「宿泊施設付属」を削除
 - ・遊技施設 ×「宿泊施設付属」を削除
 - ・風俗施設 ×「宿泊施設付属」を削除
 - ・その他 ×倉庫業倉庫 現行まま
 - ×畜舎、製造系工作物 禁止
 - ×遊戯系工作物 禁止
- 建ぺい率40% 容積率200% 道路斜線制限1.25 隣地斜線制限1.25（20m）

落ち着きのある分譲型の滞在地としての機能を維持

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

○現行ルール

- <建築物>
- ・外観の色彩及び意匠の制限 あり
 - ・高さ 13m以下
 - ・外壁後退距離の制限 道路2～6m以上 隣地1.5m～2m以上
 - ・最低敷地面積 330㎡以上
- <開発行為>
- なし

景観地区のルール

○現行ルール【田園居住地区】

- ・工場系 ○床面積50㎡以下
- ・危険物 ○商業地域欄までOK
- ・宿泊施設 ○制限なし
- ・店舗等 ○店舗、飲食店で床面積1,500㎡以下までOK（宿泊施設付属を除く）
- ・運動施設 ×ボート場、スケート場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場（宿泊施設付属を除く）
- ・興行施設 ×劇場など（宿泊施設付属を除く）
- ・遊技施設 ×カラオケボックス等（宿泊施設付属を除く）
- ・風俗施設 ×パチンコ屋等
- ・その他 ×キャバレー等（宿泊施設付属を除く）
- ×個室付浴場等
- ×倉庫業倉庫、製造系工作物のうちアスファルト等製造に係るもの
- 畜舎 制限なし

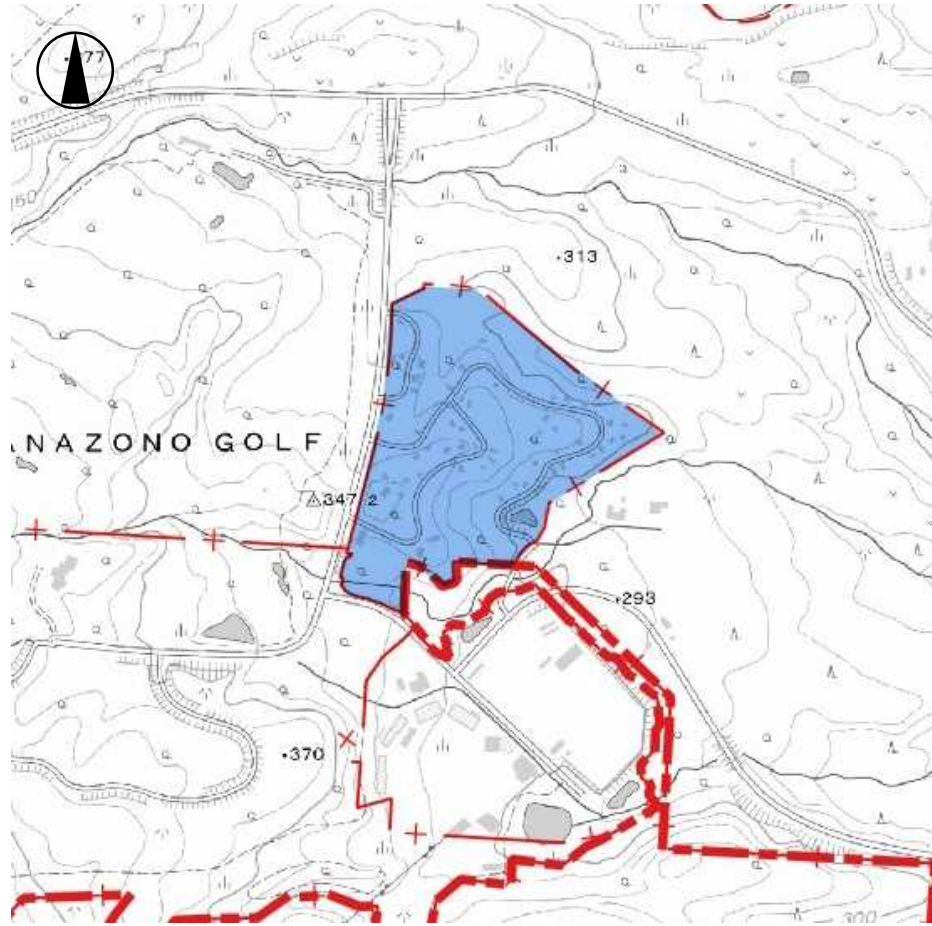
特定用途制限地域のルール

景観形成の方針と目指す姿



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である。
今後とも、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・住宅地としての環境を保全する。

新たなゾーニング



現状



- 低層住宅・別荘が建ち並ぶ。

景観地区のルール

○新ルール

<建築物>

- ・外観の色彩の制限 緩和(主に低明度の使用可)
- ・屋根勾配の制限 運用変更(下屋等の陸屋根適用)
- ・外観の意匠 運用変更(テラス等に設置する設備等の配置・高さ 他)
- ・高さ ※現行まま
- ・外壁後退距離の制限 ※現行まま
- ・最低敷地面積 ※現行まま

<開発行為>

- ・緑地5%以上 緑化15%以上(森林30%以上)、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

落ち着いた住宅・
別荘地を維持する
地域

○現行ルール

- ・外観の色彩及び意匠の制限 あり
- ・屋根勾配の制限 3寸以上
- ・高さ 13m以下(軒高9m以下)
- ・外壁後退距離の制限 道路10m・5m以上 隣地1.5~2m以上
- ・最低敷地面積 1,000m²以上

<開発行為>

なし

景観地区のルール

特定用途制限地域のルール

○ルールの見直しイメージ【観光居住地区】

- ・工場系 ○現行+工芸品等の工房で床面積50m²以下
- ・危険物 ※現行まま
- ・宿泊施設 ×適用除外として審査基準に基づき床面積1,000以下に制限
- ・店舗等 ○現行まま+自家販売のためのアトリエ・工房で作業場床50m²以下
- ・運動施設 ×現行の制限に加え「スキー場」を禁止。
- ・興行施設 ※現行まま
- ・遊技施設 ※現行まま
- ・風俗施設 ※現行まま
- ・その他 ×倉庫業倉庫、製造系工作物 現行まま
- ×畜舎 禁止
- ×遊戯系工作物 禁止

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

○現行ルール【観光居住地区】

- ・工場系 ×工場(令第130条の6に規定するものを除く)
- ・危険物 ○準住居地域欄までOK
- ・店舗系 ×店舗、飲食店(令第130条の5の2に規定するもので150m²以下を除く)
- ・運動施設 ×ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場
- ・興行施設 ×劇場など
- ・遊技施設 ×カラオケボックス等、パチンコ屋等
- ・風俗施設 ×キャバレー等、個室付浴場等
- ・その他 ×倉庫業倉庫、製造系工作物
- 畜舎の床面積15m²以下までOK(宿泊施設付属を除く)

特定用途制限地域のルール

建ぺい率30% 容積率100% 道路斜線制限1.25 隣地斜線制限1.25(20m)

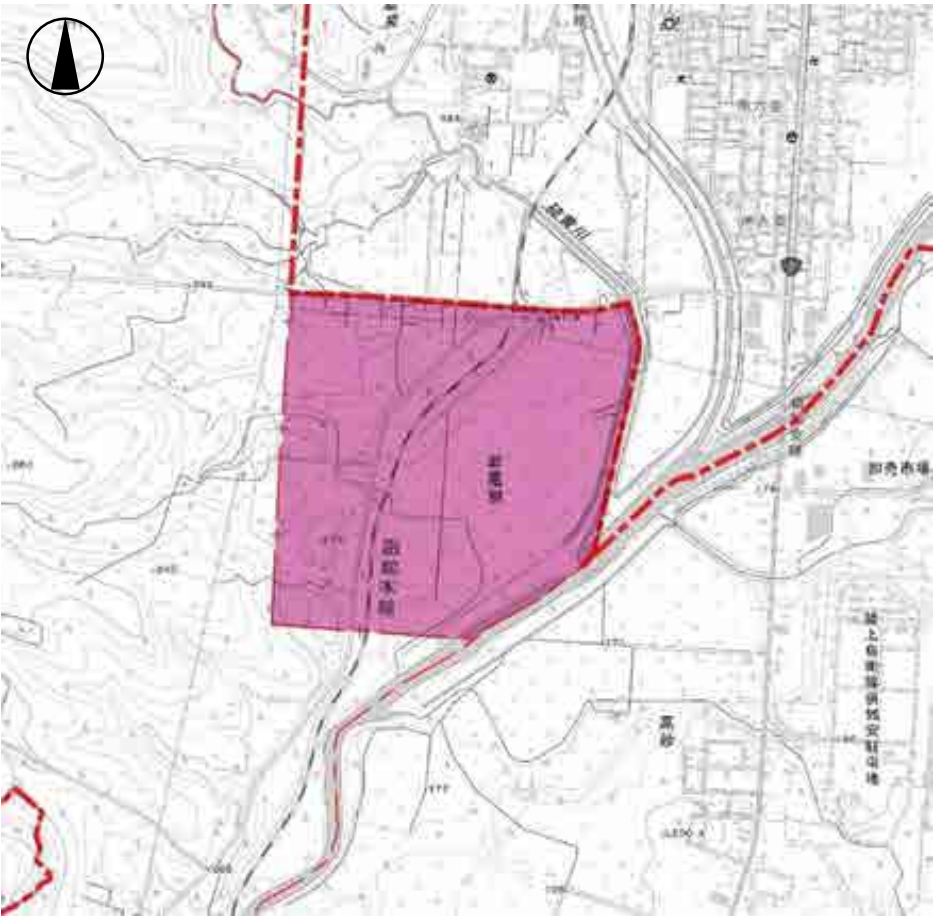
建ぺい率30% 容積率100% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25(20m)

景観形成の方針と目指す姿



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、市街地に隣接する住宅、事業所及び農地が混在する地区である。ニセコHANAZONOリゾート及びグラン・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。

新たなゾーニング



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

○新ルール

＜建築物＞

- ・外観の色彩の制限
- ・外観の意匠

緩和（主に低明度の使用可）

運用変更（外壁からの突出の制限、建築物に付属する設備等の配置・高さ等 他）

- ・高さ 13m以下
- ・外壁後退距離の制限 ※現行まま
- ・最低敷地面積 ※現行まま

＜開発行為＞

- ・緑地5%以上 緑化15%以上（森林30%以上）、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

特定用途制限地域のルール

○ルールの見直しイメージ【市街地隣接地区】

・工場系

○床面積150㎡以下+工芸品等の工房や食品製造業で床面積300㎡以下、農業系OK

・危険物

○現行+農業系OK

・宿泊施設

×適用除外として審査基準に基づき床面積10,000以下に制限

・店舗等

×現行「宿泊施設付属」を削除

・運動施設

△現行の制限のうち、「スケート場」を認める。「宿泊施設付属を除く」の規定を削除

・興行施設

※現行まま

・遊技施設

※現行まま

・風俗施設

※現行まま

・その他

×倉庫業倉庫、製造系工作物 現行まま

○畜舎 制限なし

×遊戯系工作物 禁止

建ぺい率40% 容積率200% 道路斜線制限1.25 隣地斜線制限1.25（20m）

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

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

○現行ルール

＜建築物＞

- ・外観の色彩及び意匠の制限 あり
- ・高さ 16m以下
- ・外壁後退距離の制限 道路2～6m以上 隣地1.5m～2m以上
- ・最低敷地面積 330㎡以上

＜開発行為＞

なし

景観地区のルール

○現行ルール【市街地隣接地区】

・工場系

○床面積50㎡以下までOK

・危険物

○商業地域欄までOK

・宿泊施設

○制限なし

・店舗

○店舗、飲食店で床面積1,500㎡以下までOK（宿泊施設付属を除く）

・運動施設

×ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場

・興行施設

×劇場など

・遊技施設

×カラオケボックス等、パチンコ屋等

・風俗施設

×キャバレー等、個室付浴場等

・その他

×倉庫業倉庫、製造系工作物

○畜舎の床面積100㎡以下までOK（宿泊施設付属を除く）

建ぺい率40% 容積率200% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25（20m）

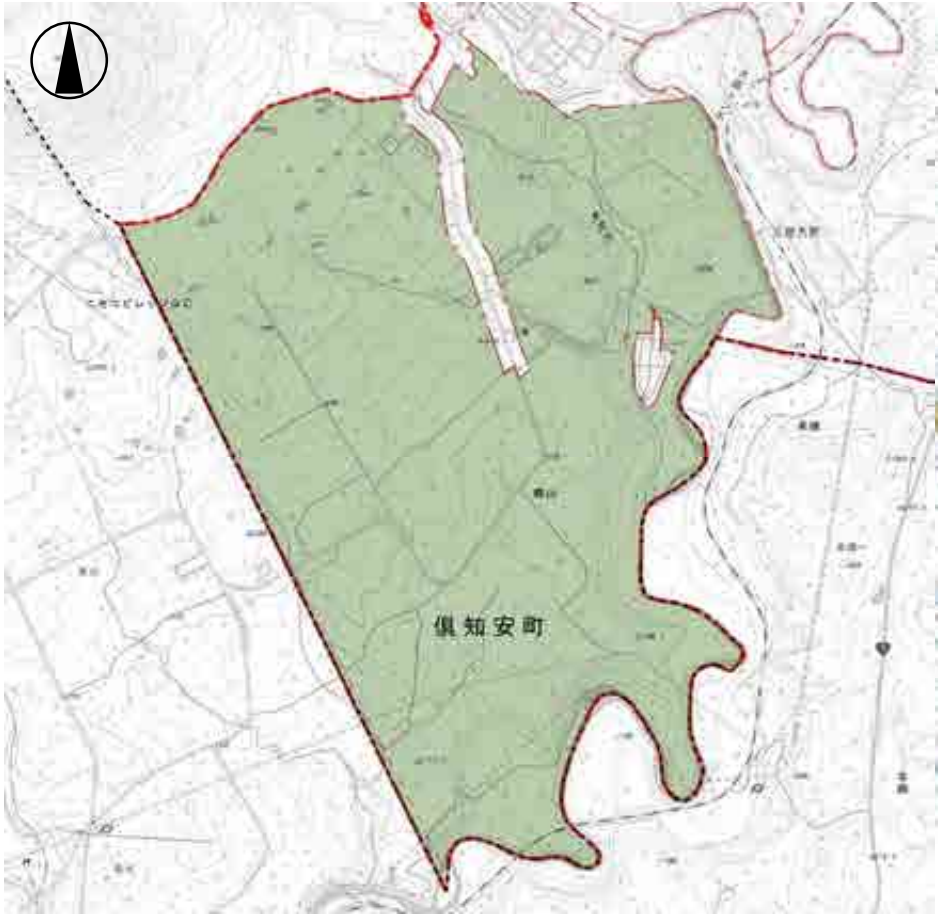
特定用途制限地域のルール

景観形成の方針と目指す姿



豊かな農地・森林が広がっており、道道沿いは開けた土地が多く羊蹄山の眺望が確保され、道道から離れたところは森林が広がっている地区である。全体的に開発圧力が高まっており、環境への負荷を抑え、緑を保全・創出する。

新たなゾーニング



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

- 新ルール
- <建築物>
- ・外観の色彩の制限 緩和（主に低明度の使用可）
 - ・外観の意匠 運用変更（外壁からの突出の制限、建築物に付属する設備等の配置・高さ等 他）
 - ・高さ ※現行まま
 - ・外壁後退距離の制限 ※現行まま ただし、道道・国道から6m以上
 - ・最低敷地面積 1,000㎡以上（農業施設系は330㎡以上）
- <開発行為>
- ・緑地5%以上 緑化30%以上（森林50%以上）、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

特定用途制限地域のルール

- ルールの見直しイメージ【農地森林保全Ⅱ地区】
- ・工場系 ○床面積150㎡以下+工芸品等の工房や食品製造業で床面積300㎡以下、農業系OK
 - ・危険物 ○現行+農業系OK
 - ・宿泊施設 ×適用除外として審査基準に基づき床面積10,000以下に制限
 - ・店舗等 ×店舗、飲食店で床面積1,000㎡以下までOK「宿泊施設付属」を削除
 - ・運動施設 △現行の制限のうち、「スケート場」を認める。「宿泊施設付属を除く」の規定を削除
 - ・興行施設 ×「宿泊施設付属を除く」の規定を削除
 - ・遊技施設 ×「宿泊施設付属を除く」の規定を削除
 - ・風俗施設 ×「宿泊施設付属を除く」の規定を削除
 - ・その他 ※倉庫業倉庫、畜舎、製造系工作物 現行まま
 - ×遊戯系工作物 禁止

建ぺい率40% 容積率200% 道路斜線制限1.25 隣地斜線制限1.25（20m）

農地・森林を活かした
保全的な土地利用

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
ームを抑えたりゾー
ト地を形成

○現行ルール

- <建築物>
- ・外観の色彩及び意匠の制限 あり
 - ・高さ 13m以下
 - ・外壁後退距離の制限 道路2～6m以上 隣地1.5m～2m以上
 - ・最低敷地面積 330㎡以上
- <開発行為>
- なし

景観地区のルール

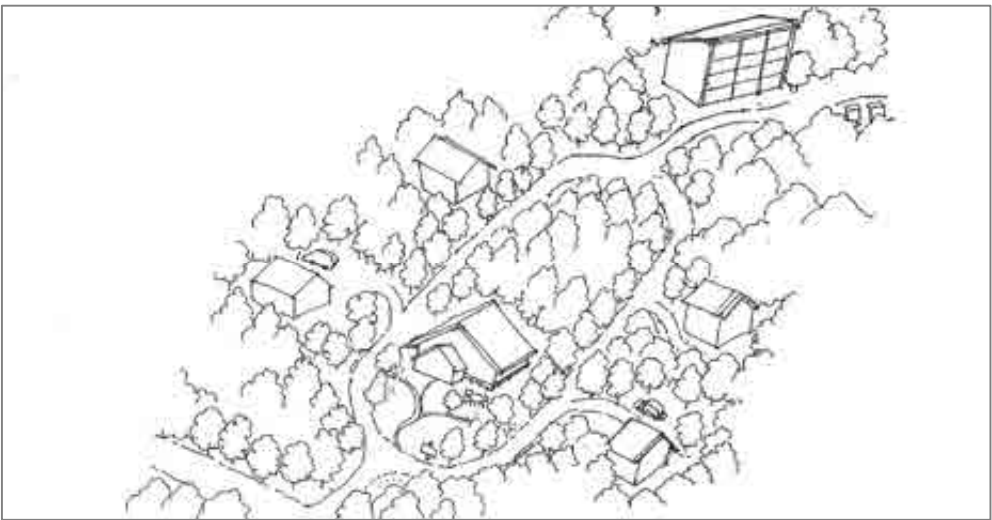
○現行ルール【田園居住地区】

- ・工場系 ○床面積50㎡以下
- ・危険物 ○商業地域欄までOK
- ・店舗等 ○店舗、飲食店で床面積1,500㎡以下までOK（宿泊施設付属を除く）
- ・運動施設 ×ボレー場、スケート場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場（宿泊施設付属を除く）
- ・興行施設 ×劇場など（宿泊施設付属を除く）
- ・遊技施設 ×カラオケボックス等（宿泊施設付属を除く）
- ・風俗施設 ×パチンコ屋等
- ・その他 ×キャバレー等（宿泊施設付属を除く）
- ×個室付浴場等
- ×倉庫業倉庫、製造系工作物のうちアスファルト等製造に係るもの
- 畜舎 制限なし

建ぺい率40% 容積率200% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25（20m）（一部300%）

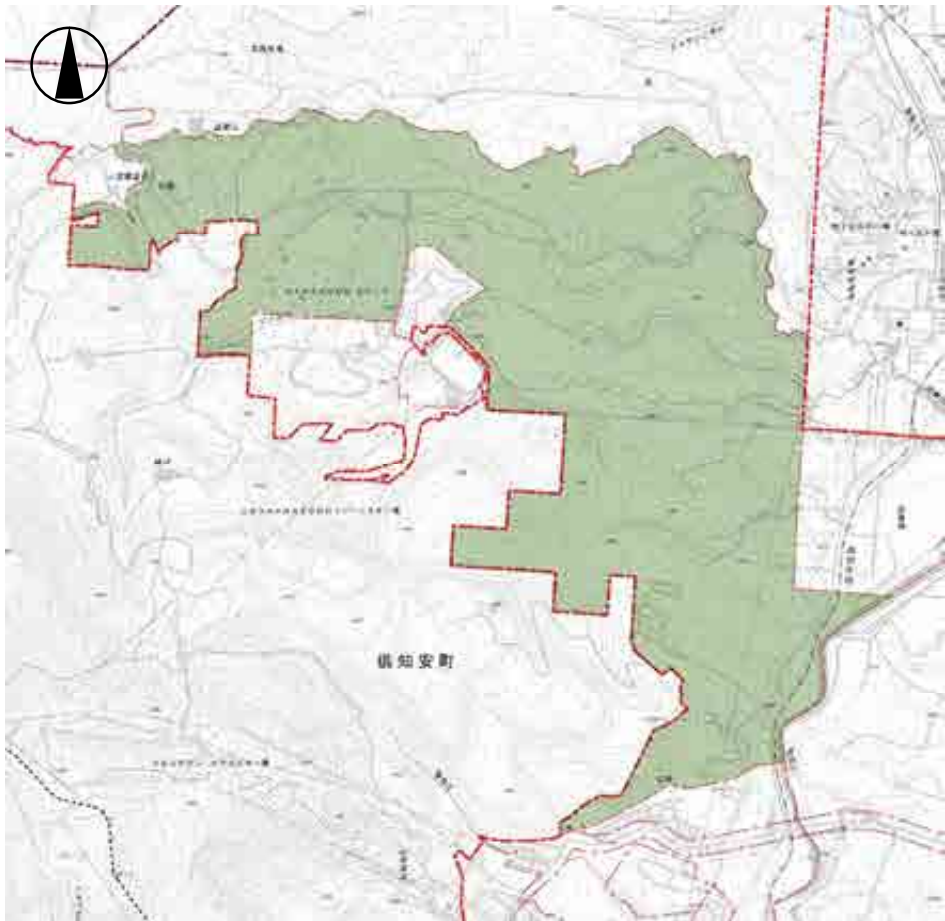
特定用途制限地域のルール

景観形成の方針と目指す姿



豊かな農地・森林が広がっており、幹線道路からの眺望に恵まれている地区である。全体的に開発圧力が高まっており、環境への負荷を抑え、緑を保全・創出する。

新たなゾーニング



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

- 新ルール
- <建築物>
- ・外観の色彩の制限 緩和(主に低明度の使用可)
 - ・外観の意匠 運用変更(外壁からの突出の制限、建築物に付属する設備等の配置・高さ等 他)
 - ・高さ ※現行まま
 - ・外壁後退距離の制限 ※現行まま ただし、道道・国道から6m以上
 - ・最低敷地面積 1,000㎡以上(農業施設系は330㎡以上)
- <開発行為>
- ・緑地5%以上 緑化30%以上(森林50%以上)、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

特定用途制限地域のルール

- ルールの見直しイメージ【農地森林保全Ⅱ地区】
- ・工場系 ○床面積150㎡以下+工芸品等の工房や食品製造業で床面積300㎡以下、農業系OK
 - ・危険物 ○現行+農業系OK
 - ・宿泊施設 ×適用除外として審査基準に基づき床面積10,000以下に制限
 - ・店舗等 ×店舗、飲食店で床面積1,000㎡以下までOK「宿泊施設付属」を削除
 - ・運動施設 △現行の制限のうち、「スケート場」を認める。「宿泊施設付属を除く」の規定を削除
 - ・興行施設 ×「宿泊施設付属を除く」の規定を削除
 - ・遊技施設 ×「宿泊施設付属を除く」の規定を削除
 - ・風俗施設 ×「宿泊施設付属を除く」の規定を削除
 - ・その他 ※倉庫業倉庫、畜舎、製造系工作物 現行まま
 - ×遊戯系工作物 禁止

建ぺい率40% 容積率200% 道路斜線制限1.25 隣地斜線制限1.25(20m)

森林に囲まれた
保全型の低密度な
地域

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
ームを抑えたりゾー
ト地を形成

○現行ルール

- <建築物>
- ・外観の色彩及び意匠の制限 あり
 - ・高さ 13m以下
 - ・外壁後退距離の制限 道路2~6m以上 隣地1.5m~2m以上
 - ・最低敷地面積 330㎡以上
- <開発行為>
- なし

景観地区のルール

○現行ルール【田園居住地区】

- ・工場系 ○床面積50㎡以下
- ・危険物 ○商業地域欄までOK
- ・店舗等 ○店舗、飲食店で床面積1,500㎡以下までOK(宿泊施設付属を除く)
- ・運動施設 ×ボ-リング場、スケート場、ゴルフ練習場、バ-ティング練習場(宿泊施設付属を除く)
- ・興行施設 ×劇場など(宿泊施設付属を除く)
- ・遊技施設 ×カラオケボックス等(宿泊施設付属を除く)
- ・風俗施設 ×パチンコ屋等
- ・その他 ×キャバレー等(宿泊施設付属を除く)
- ×個室付浴場等
- ×倉庫業倉庫、製造系工作物のうちアスファルト等製造に係るもの
- 畜舎 制限なし

建ぺい率40% 容積率200% 道路斜線制限1.5 隣地斜線制限1.25(20m)

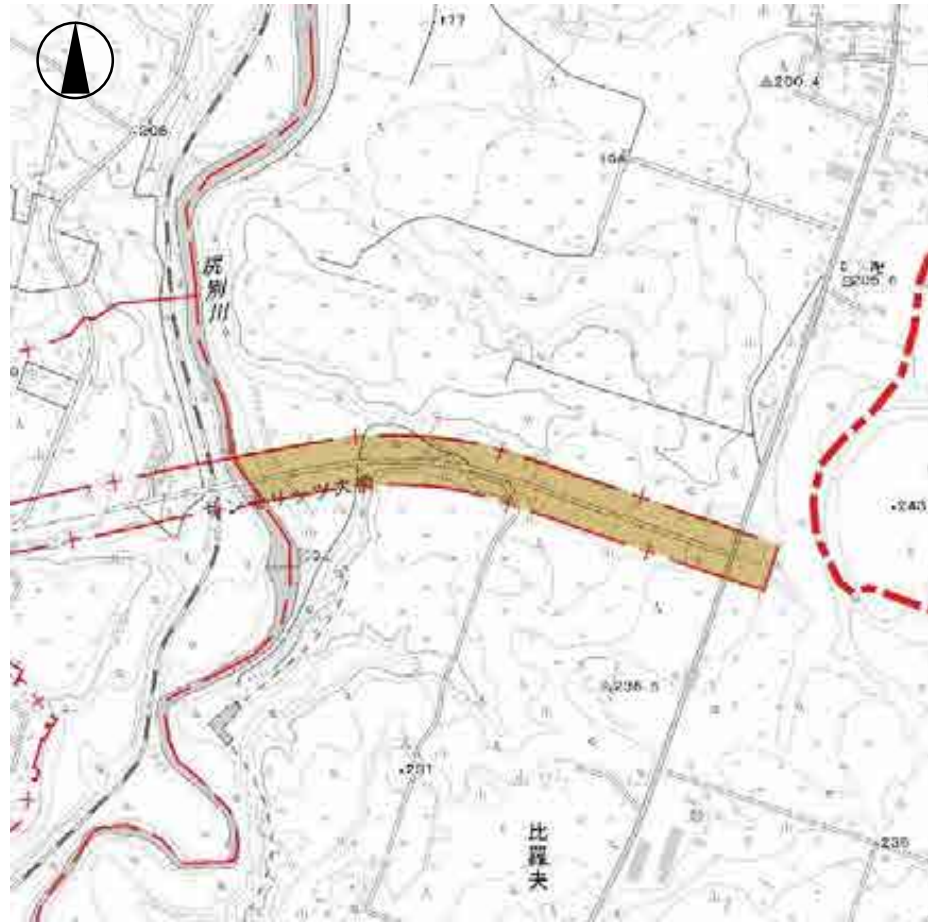
特定用途制限地域のルール

景観形成の方針と目指す姿



リゾートエリアの玄関口として、国道5号からサンモリッツ大橋までの道道の沿道の地区である。沿道は農地・森林が形成しており、リゾートの雰囲気を感じる落ち着きのある低層で勾配屋根による景観形成を目指す。

新たなゾーニング



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

○新ルール

<建築物>

- ・外観の色彩の制限 ※樺山保全地区と同じ
- ・外観の意匠 ※樺山保全地区と同じ
- ・屋根勾配の制限 ※ノースヒルズ地区と同じ
- ・高さ ※樺山保全地区と同じ
- ・外壁後退距離の制限 ※樺山保全地区と同じ
- ・最低敷地面積 ※樺山保全地区と同じ

<開発行為>

緑地5%以上 緑化30%以上(森林50%以上)、切土盛土の形状・高さ制限あり、堆積物高さ5m以下

特定用途制限地域のルール

○ルール【農地森林保全Ⅱ地区】

※双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区を参照

建ぺい率30% 容積率50% 道路斜線制限1.25 隣地斜線制限1.25 (20m)

景観地区のルール

特定用途制限地域のルール

リゾート地への玄関口として、緑に調和した落ち着きのある沿道景観とする

無指定

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

無指定