



## (新景観地区)セットバック【原案】

2023.1.6 第13回景観地区検討部会

参考資料

区分	地区名	前面道路			隣地境界	
		区分	一般道路	国道、道道	区分	隣地
拠点型 (集積)	1 センタービレッジ地区	200㎡>S 200㎡≤S<700㎡ 700㎡≤S	2.0m以上 4.0m以上 6.0m以上	4.0m以上 4.0m以上 6.0m以上	14.0m>H 14.0m≤H	2.0m以上 H/3.5×0.5m以上
	2 花園ビレッジⅠ地区 3 花園ビレッジⅡ地区 4 ワイススキー場地区		6.0m以上	6.0m以上	14.0m>H 14.0m≤H	2.0m以上 H/3.5×0.5m以上
	5 ローワービレッジ地区 ※旧ペンションビレッジ地区	200㎡>S 200㎡≤S<700㎡ 700㎡≤S	2.0m以上 4.0m以上 6.0m以上	4.0m以上 4.0m以上 6.0m以上	7.0m>H 7.0m≤H	1.5m以上 2.0m以上
	6 ニセコひらふ沿道地区 ※旧山田Ⅰ地区の一部		5.0m以上(他方3m)	5.0m以上(他方3m)	7.0m>H 7.0m≤H	1.5m以上 2.0m以上
低層型 (ゆとり)	7 樺山沿道地区	200㎡>S 200㎡≤S<700㎡ 700㎡≤S	2.0m以上 4.0m以上 6.0m以上	4.0m以上 4.0m以上 6.0m以上	7.0m>H 7.0m≤H	1.5m以上 2.0m以上
	8 ニセコひらふA地区 ※旧山田Ⅰ地区の一部		5.0m以上(他方3m)	5.0m以上(他方3m)	7.0m>H 7.0m≤H	1.5m以上 2.0m以上
	9 ニセコひらふB地区 ※旧山田Ⅱ地区の一部		6.0m以上	6.0m以上	7.0m>H 7.0m≤H	1.5m以上 2.0m以上
	10 パビリオンズ地区 ※旧山田Ⅱ地区の一部		6.0m以上	6.0m以上	14.0m>H 14.0m≤H	2.0m以上 H/3.5×0.5m以上
	11 羊蹄の里地区		5.0m以上(他方3m)	5.0m以上(他方3m)	7.0m>H 7.0m≤H	1.5m以上 2.0m以上
	12 カントリーリゾート地区	200㎡>S 200㎡≤S<700㎡ 700㎡≤S	2.0m以上 4.0m以上 6.0m以上	(対象なし)	7.0m>H 7.0m≤H	1.5m以上 2.0m以上
	13 ノースヒルズ地区	幅員24m道路 その他道路	10.0m以上 5.0m以上	— 5.0m以上		5.0m以上
維持型 (落ち着き)	14 東岩尾別地区	200㎡>S 200㎡≤S<700㎡ 700㎡≤S	2.0m以上 4.0m以上 6.0m以上	4.0m以上 4.0m以上 6.0m以上	7.0m>H 7.0m≤H	1.5m以上 2.0m以上
	15 リゾートゲートウェイ地区		6.0m以上	6.0m以上		5.0m以上
保全型 (低密度)	16 樺山保全地区	200㎡>S	2.0m以上	6.0m以上	7.0m>H	1.5m以上
	17 双子山・西岩尾別・旭・花園 保全地区	200㎡≤S<700㎡ 700㎡≤S	4.0m以上 6.0m以上	6.0m以上 6.0m以上	7.0m≤H	2.0m以上

## (新景観地区)形態制限・高さ・最低敷地【原案】

2023.1.6 第13回景観地区検討部会 参考資料

		建ぺい率	容積率	道路斜線制限	隣地斜線制限	高さ	最低敷地面積
拠点型	1 センタービレッジ地区	40%	300%	1.5	20m(1.25)	16m(22m)	330㎡
	2 花園ビレッジⅠ地区	40%	300%	1.5	20m(1.25)	整理中	1000㎡
	3 花園ビレッジⅡ地区 ※旧花園ビレッジ地区の一部	40%	200%	1.25	20m(1.25)	整理中	1000㎡
	4 ワイススキー場地区 ※新規	40%	200%	1.25	20m(1.25)	整理中	1000㎡
低層型	5 ローワービレッジ地区 ※旧ペンションビレッジ地区	50%	200%	1.25	20m(1.25)	13m	330㎡
	6 ニセコひらふ沿道地区 ※旧山田Ⅰ地の一部	40%	200%	1.25	20m(1.25)	13m 3寸	330㎡
	7 樺山沿道地区 ※旧樺山地区の一部	40%	200%	1.25	20m(1.25)	13m	330㎡
維持型	8 ニセコひらふA地区 ※旧山田Ⅰ地区の一部	40%	200%	1.25	20m(1.25)	13m 3寸	500㎡
	9 ニセコひらふB地区 ※旧山田Ⅰ地区の一部	40%	200%	1.25	20m(1.25)	13m	500㎡
	10 パピリオンス地区 ※旧山田Ⅱ地区の一部	40%	200%	1.25	20m(1.25)	16m	500㎡
	11 羊蹄の里地区	30%	100%	1.25	20m(1.25)	13m(軒高9m) 3寸	330㎡
	12 カントリーリゾート地区 ※旧樺山地区の一部	40%	200%	1.25	20m(1.25)	13m	330㎡
	13 ノースヒルズ地区	30%	100%	1.25	20m(1.25)	13m(軒高9m) 3寸	1000㎡
	14 東岩尾別地区	40%	200%	1.25	20m(1.25)	13m	330㎡
保全型	15 リゾートゲートウェイ地区	30%	50%	1.25	20m(1.25)	13m(軒高9m) 3寸	1000㎡ ※農業施設、農家住宅を除く
	16 樺山保全地区 ※旧大沢川沿い地区の一部編入	40%	200%	1.25	20m(1.25)	13m	1000㎡ ※農業施設、農家住宅を除く
	17 双子山・西岩尾別・旭・ 花園保全地区	40%	200%	1.25	20m(1.25)	13m	1000㎡ ※農業施設、農家住宅を除く



名称		ヒラフ高原景観地区																	
面積		約 ha																	
地区の区分	名称	セン	花園Ⅰ	花園Ⅱ	ワイス	ロー	山田	樺山	ニセコ	ニセコ	パピリ	羊蹄	カント	ノース	東岩	樺山	双子山	リゾ	
	面積	タービ	レッジ	レッジ	スキー	ワー	道	道	ひらふ	ひらふ	オンズ	の里	リー	ヒルズ	尾別	保全	西岩	トゲ	
		約 ha																	
広場等の確保	(1) 宅地分譲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	(2) ホテル等その他	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	(3) 建築行為	△	△	△	△	○	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
緑化の推進	(1) 緑化率	10%	10%	30%	30%	10%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	50%	50%	50%	
	重点配置	30%	30%	50%	50%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	50%	50%	50%	
重点配置	(2) 樹林地率	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	(3) 樹木の伐採	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

1 開発区域及び建築敷地の5%以上の広場等を確保し、以下の用途に応じて設置する位置に配慮すること。  
 2 各区画から容易にアクセスできる広場を確保し、以下の条件を満たすこと。  
 ①道路除雪の一時堆雪、災害時の避難場所の機能を確保すること。  
 ②1ha以上の開発は500㎡以上の広場を確保すること。  
 ③土地の範囲を明確にし、原則1カ所とすること。やむを得ず2カ所以上配置する場合は、1カ所あたり500㎡以上確保すること。  
 ④緑地機能を損なう工作物を設置してはならない。  
 3 滞在者のための広場・庭園等とし、以下の条件を満たすこと。  
 ①災害時の避難場所の機能を確保すること。  
 ②森林法開発行為地等による広場を設ける場合は、残置森林は広場面積の1/2以内とすること。  
 ③緑地機能を損なう工作物を設置してはならない。  
 4 一時堆雪等の管理用を兼ね備えたオープンスペース(駐車スペース、通路、樹木が密集している場所は含まない)を前面道路側に確保すること。【ローワービレッジ地区及び敷地330㎡未満の土地を対象】

5 敷地面積330㎡以上の建築行為について、農業施設を除き敷地面積に対する緑化率は右に示す率以上にしなければならない。  
 6 森林地域の緑化率は右に示す率以上にしなければならない。※緑化率は樹林地率とする(森林法開発行為による残置森林を含める)  
 7 緑化率は、以下の換算面積表に基づき、緑化面積を算出し、敷地面積を除いた数値に100を乗じた値とする。

区分	摘要	換算面積	備考
高木A	1本につき	25㎡	高さ10m以上
高木B	1本につき	10㎡	高さ6m以上10m未満
高木C	1本につき	8㎡	高さ4m以上6m未満
中木	1本につき	5㎡	高さ2m以上4m未満
低木	1本につき	1㎡	高さ2m未満
芝生	面積1㎡につき	0.8㎡	
緑化ブロック	面積1㎡につき	0.4㎡	緑化面積30%以上確保
花壇	面積1㎡につき	0.4㎡	
庭石類	面積1㎡につき	0.2㎡	
池その他	面積1㎡につき	0.2㎡	
石畳	面積1㎡につき	0.2㎡	インターロッキング、レンガ、天然石等

8 緑化を重点的に配置するため、換算面積の算定にあたり、以下の基準を適用する。  
 ① 既存樹木を残置又は移植する場合は、面積の2倍とする。  
 ② 道路の前面に設ける場合は、奥行き長さの30%までの範囲において、面積の2倍とする。  
 ③ 緑化率10%以下の地域は、以下に該当する範囲に設ける緑化施設は算定対象面積に算入しない。  
 ・道路に対し背面にあたる位置(既存樹を保存する場合は除く)  
 ・建物の軒の出の1m外側から外壁までの範囲(道路の前面部分は除く)  
 ④ 中庭等、道路及び隣地からの緑を確保されていない場合は緑化率の算定の対象外とする。  
 9 樹木を植栽する場合は、以下の点に配慮しなければならない。  
 ① 原則、前面道路に配置(既存樹を除く)し、道路、隣地及び埋設物に対し、生長後の想定する枝張りの長さに応じた離れを確保するよう配慮しなければならない。  
 ② 在来種を植栽する

10 樹林地率は、現況樹林地の水平投影面積と造成樹林地の水平投影面積との和に敷地面積を除いた数値に100を乗じた値とする。  
 ① 現況樹林地は、100㎡あたり4本以上の樹木(5m以上)が生育している区域とする。  
 ② 造成樹林地は、100㎡あたり3本以下の樹木の区域または造成によって皆伐した区域において、新たに1.5m以上の樹木の植栽により、合計で10本以上とする区域とする。

11 緑化を重点的に配置するため、敷地周囲の境界線から10mの幅の範囲において、現況樹林地及び造成樹林地の換算面積を1.2倍とする。

12 森林法の地域計画対象民有林の範囲(「森林地域」という。)において、森林施業を伴う場合を除き、伐採面積は70%を超えてはならない。  
 13 道路に面する部分は出入口などの最小限の伐採に留め、周囲の自然環境や風景に影響を与えないよう残置森林を配置しなければならない。

