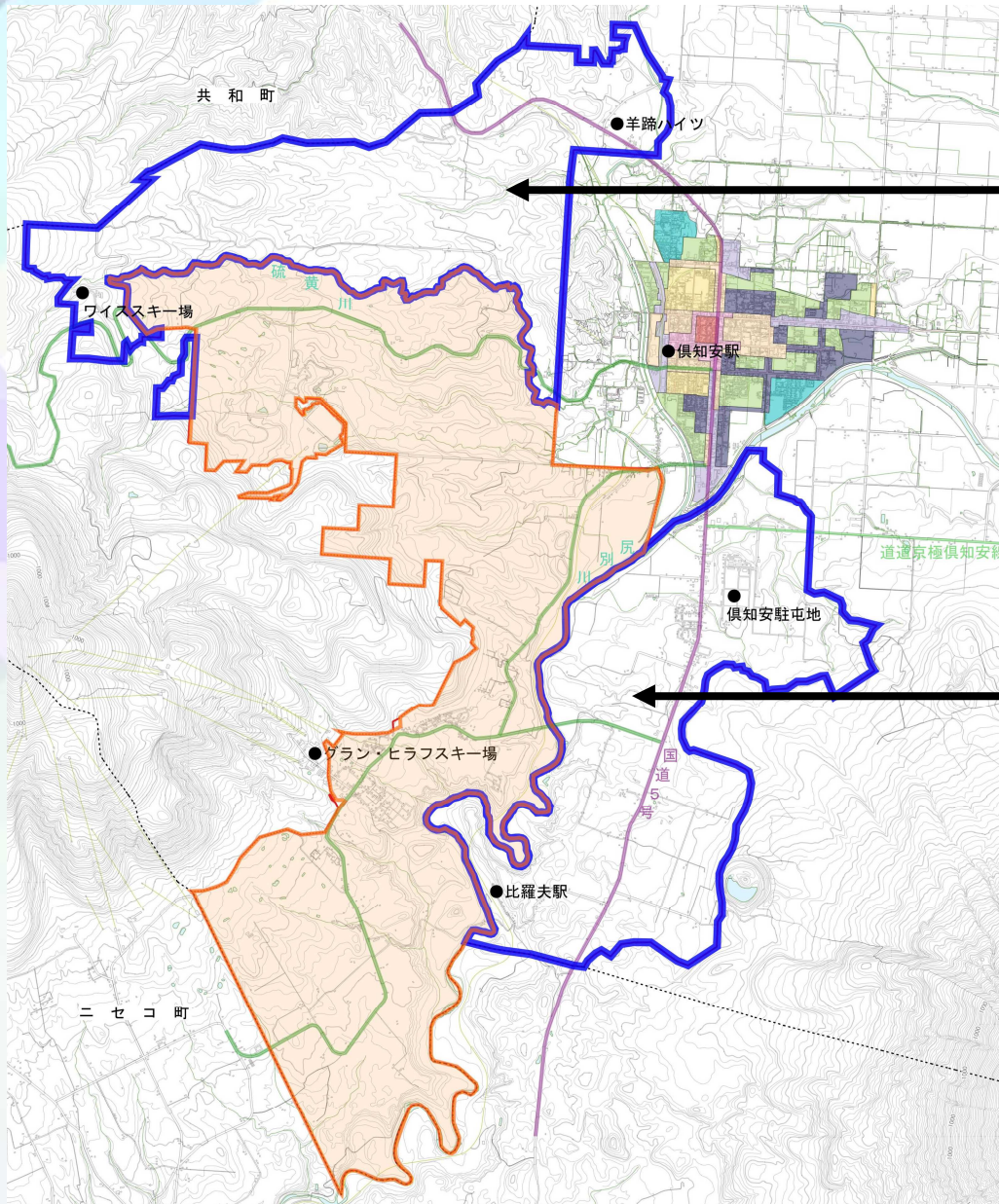


「準都市計画区域」の拡大に関する 懇談会 (高砂・比羅夫地域)

令和3年11月18日
(一部資料改変)

倶知安町まちづくり新幹線課

拡大を検討している地域【全体図】（青のアウトライン）

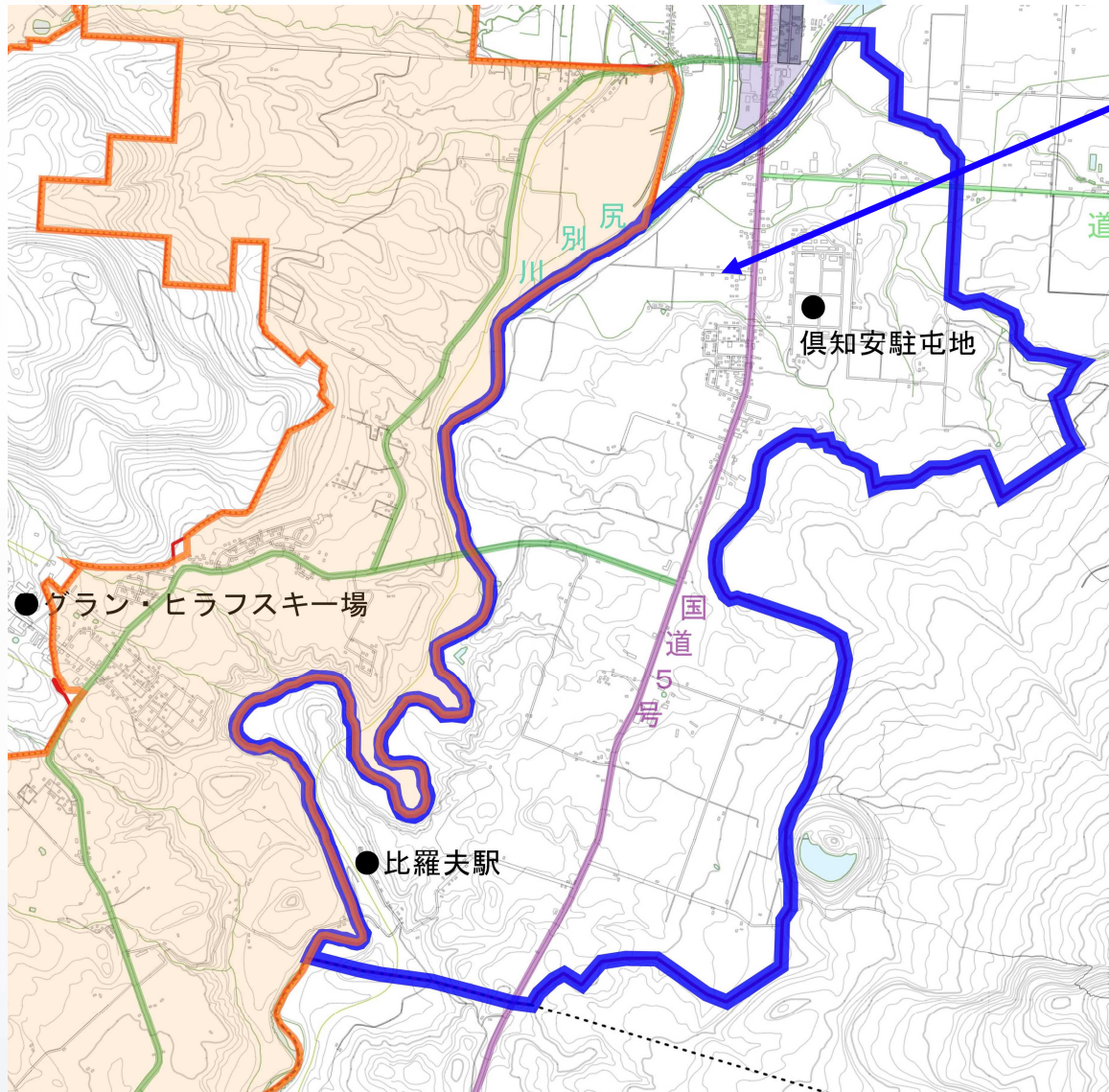


字峠下、字旭の一部、
字花園の一部、字岩尾別の一部

字高砂、字比羅夫、
字高嶺の一部

拡大を検討している地域【拡大図】（青のアウトライン）

※懇談会の説明の範囲です

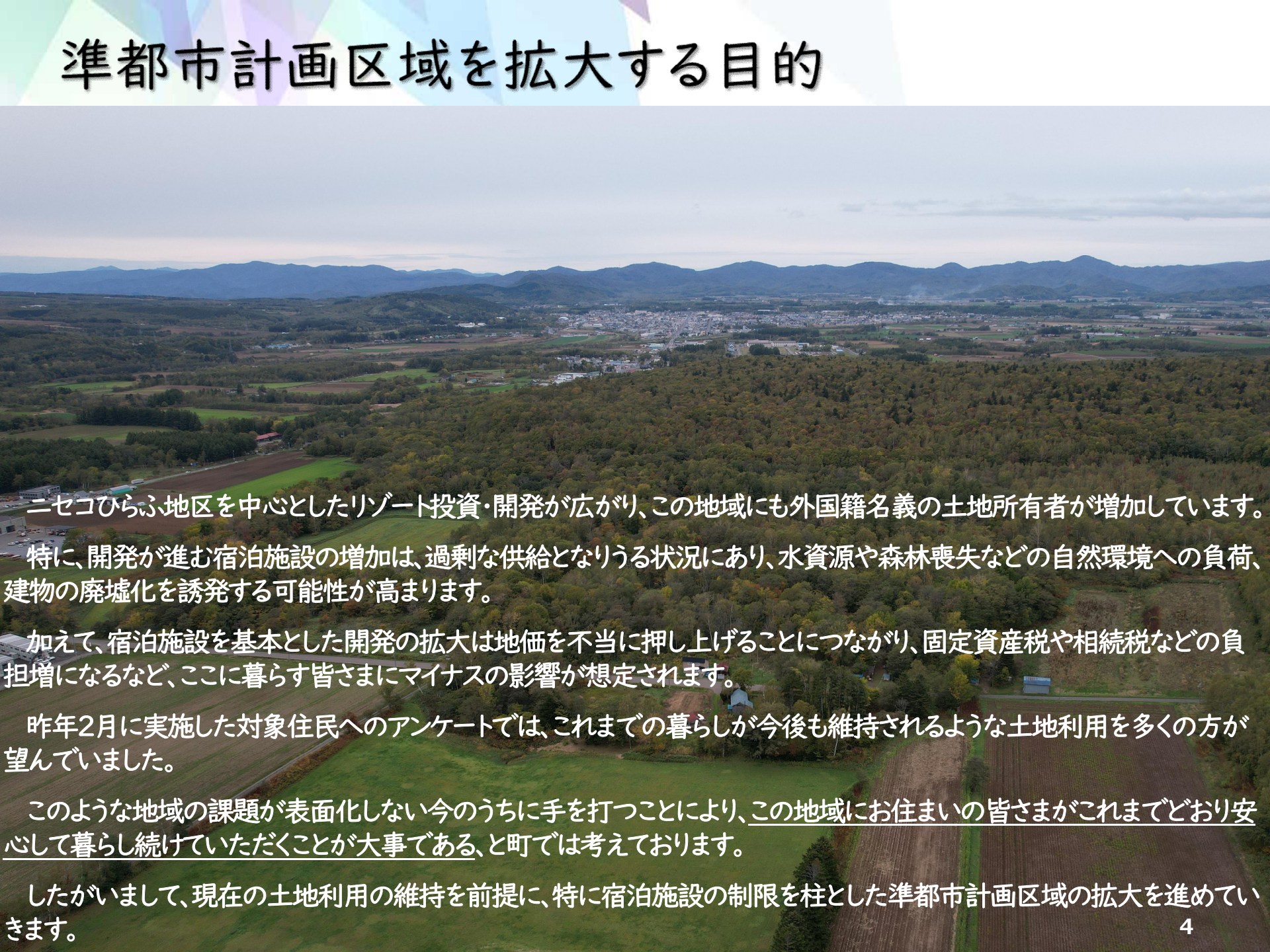


字高砂、字比羅夫、
字高嶺の一部

【主な境界】

- ◆東側 字富士見との境界
国立公園界
- ◆南側 二セコ町界
- ◆北側 都市計画区域(尻別川)との境界

準都市計画区域を拡大する目的



ニセコひらふ地区を中心としたリゾート投資・開発が広がり、この地域にも外国籍名義の土地所有者が増加しています。特に、開発が進む宿泊施設の増加は、過剰な供給となりうる状況にあり、水資源や森林喪失などの自然環境への負荷、建物の廃墟化を誘発する可能性が高まります。

加えて、宿泊施設を基本とした開発の拡大は地価を不当に押し上げることに伴い、固定資産税や相続税などの負担増になるなど、ここに暮らす皆さまにマイナスの影響が想定されます。

昨年2月に実施した対象住民へのアンケートでは、これまでの暮らしが今後も維持されるような土地利用を多くの方が望んでいました。

このような地域の課題が表面化しない今のうちに手を打つことにより、この地域にお住まいの皆さまがこれまでどおり安心して暮らし続けていただくことが大事である、と町では考えております。

したがって、現在の土地利用の維持を前提に、特に宿泊施設の制限を柱とした準都市計画区域の拡大を進めていきます。

高砂・比羅夫エリアの状況

●国道5号沿道

敷地を広く確保した工場・店舗が立地している。(工業系の用途が中心)

- ・市街地寄りの位置に規模の大きな小売店舗
- ・規模の大きな工場の立地
- ・農業用機械の販売所、カーディーラー
- ・配送業
- ・一部、住宅地を形成(5号線振興会など)



●尻別川の左岸(国道5号西側)

農地と森林が広がっており、一部、新幹線のルートになる。

- ・農地



●羊蹄山の麓(国道5号東側)

国立公園が大部分を占め、森林地域が広大に広がる。

- ・農地
- ・高砂水源地、比羅夫井戸
- ・自衛隊駐屯地



アンケートの結果 (R3.2月実施) ～ 全体の概要

▶ 対象

拡大予定地域（比羅夫、高砂、峠下（一部）、旭（一部））
261世帯 83事業所

▶ 回答数

75世帯 26事業所 29.6%

▶ 建物の制限の方法について

高さを制限 48.0%
用途を制限 46.1%
ボリュームを制限 41.2%

▶ 建物の用途について

★「禁止」の意見が多かった用途

・パチンコ店等遊戯施設 61.8%
・工場 40.2%
・ホテル・コンドミニアム 36.3%

★「スーパー程度」の意見が多かった用途

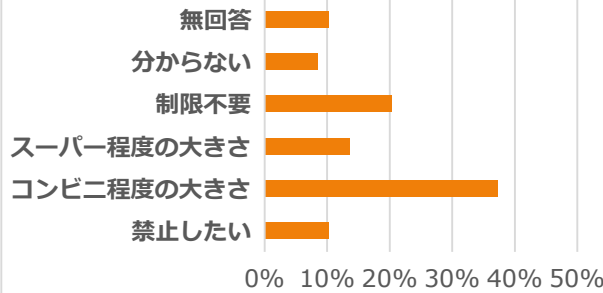
・事務所 45.1%
・店舗 43.2%
・飲食店 38.2%

▶ 周辺の将来の環境

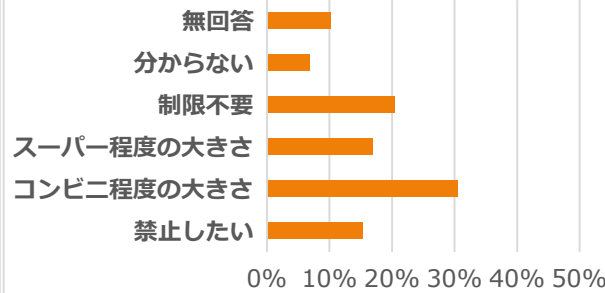
落ち着いた住環境 30.4%
森林を多く残し自然環境の保全 28.4%
ホテル・コンドミニアムなどが立地 2.9%

アンケートの結果 (R3.2月実施) ～ 農地・森林エリア

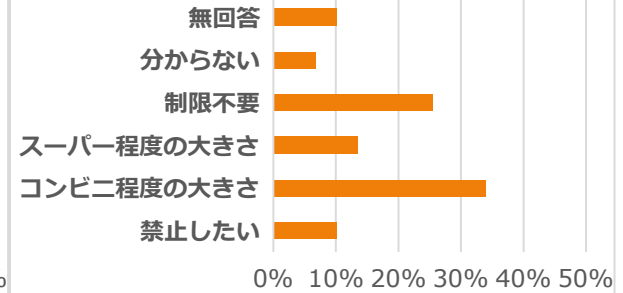
店舗の規模



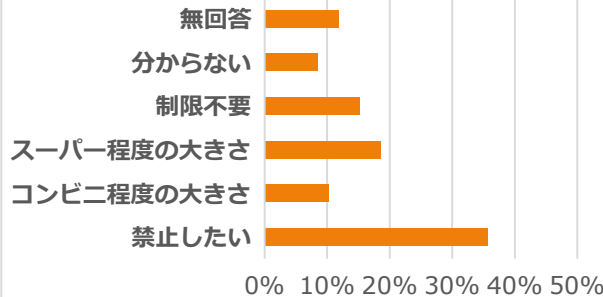
飲食店の規模



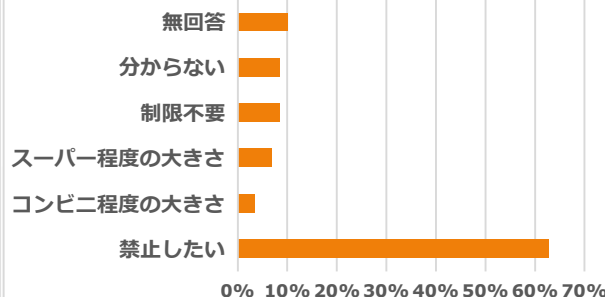
事務所等の規模



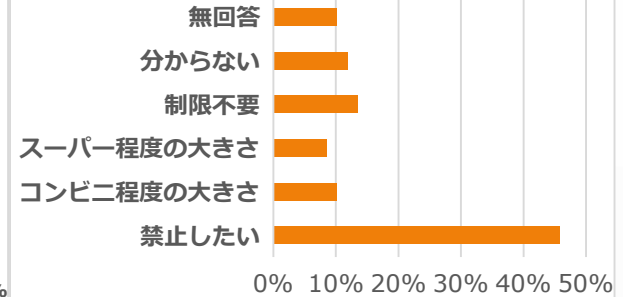
ホテル・コンドミニアムの規模



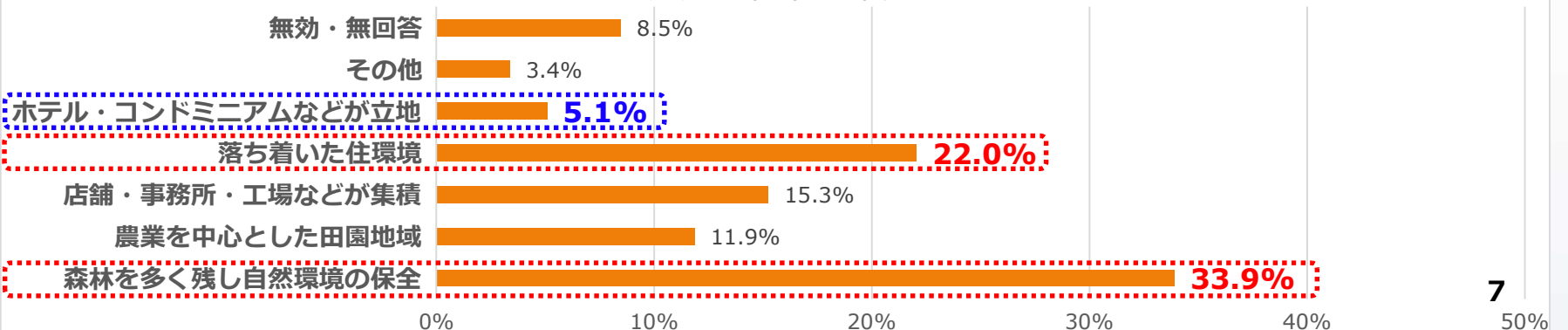
パチンコ店などの遊戯施設



工場の規模

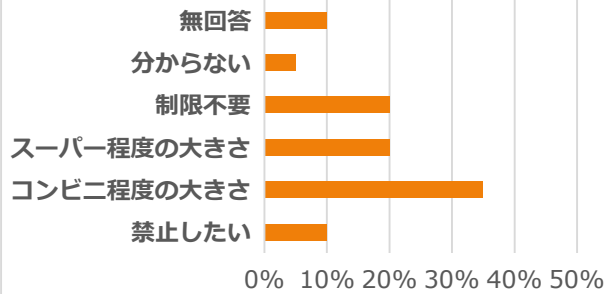


周辺の将来の環境

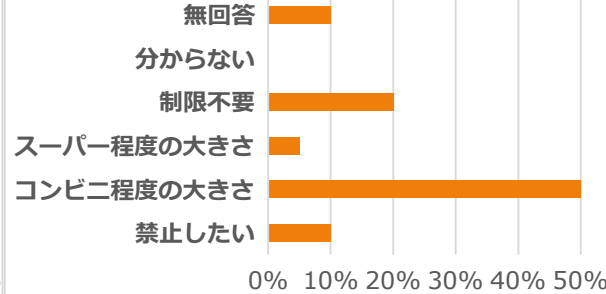


アンケートの結果(R3.2月実施) ～ 5号線振興会

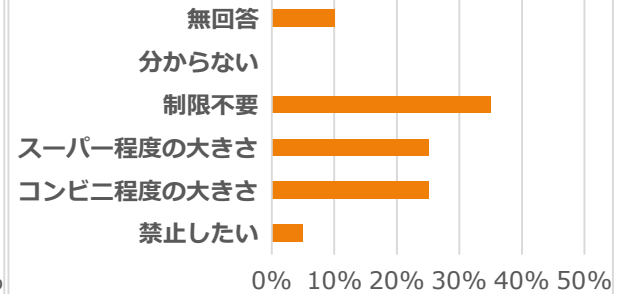
店舗の規模



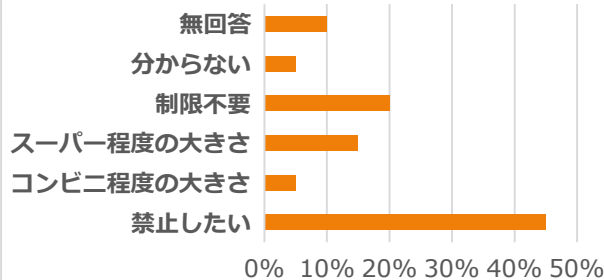
飲食店の規模



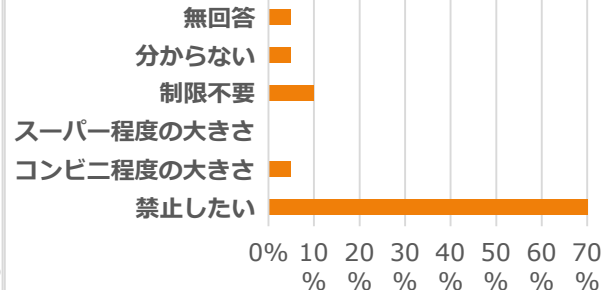
事務所等の規模



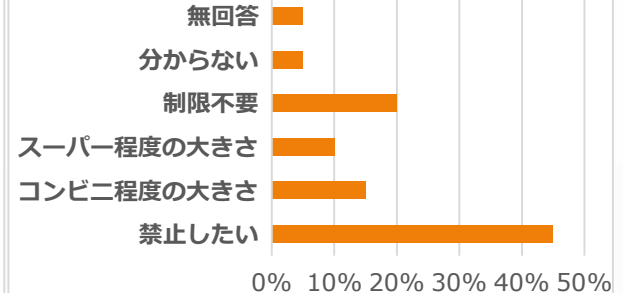
ホテル・コンドミニアムの規模



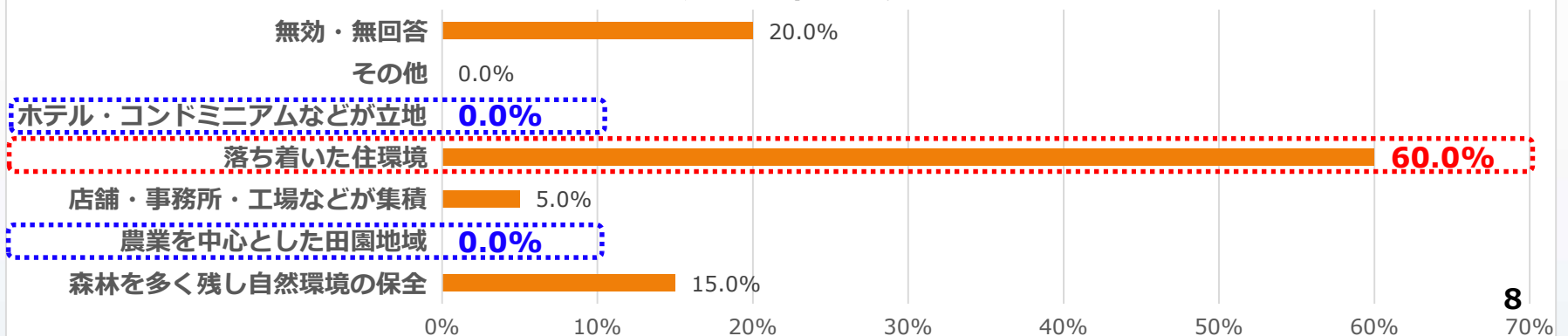
パチンコ店などの遊戯施設



工場の規模

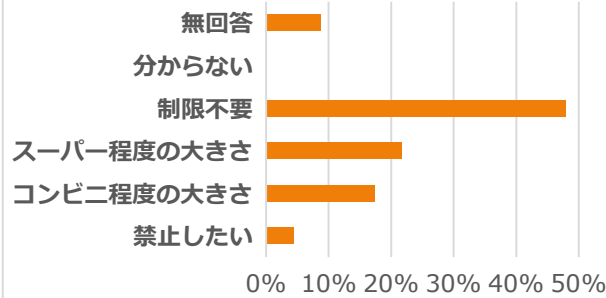


周辺の将来の環境

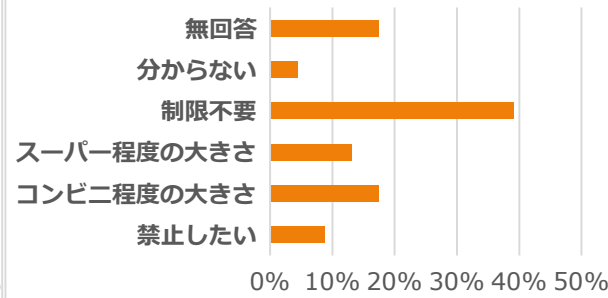


アンケートの結果 (R3.2月実施) ～ 国道5号沿道

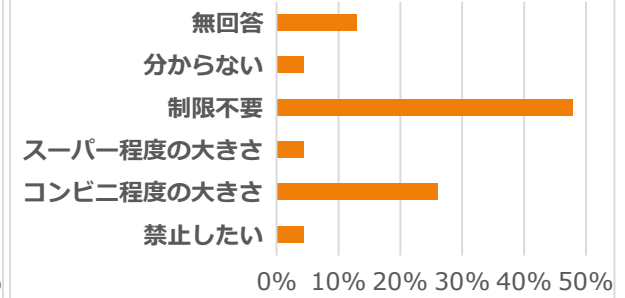
店舗の規模



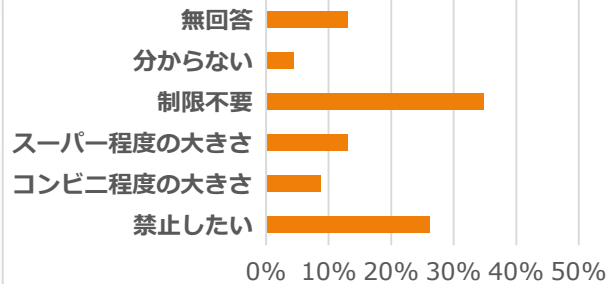
飲食店の規模



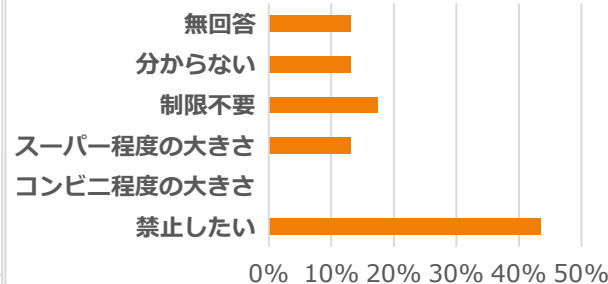
事務所等の規模



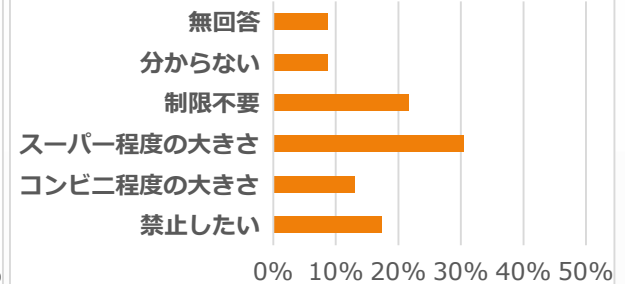
ホテル・コンドミニアムの規模



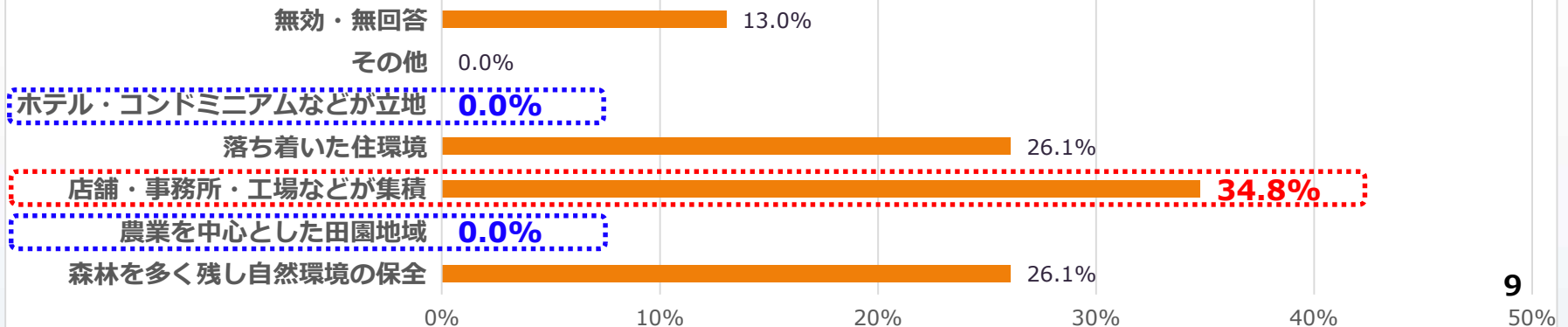
パチンコ店などの遊戯施設



工場の規模



周辺の将来の環境



準都市計画区域指定制度とは

●対象となる地域

都市計画法の規制が及ばない都市計画区域外

●目的

多くの建物がある、または建築が見込まれる区域で、そのままにしておくと周辺地域の環境に合わない建物が乱立するなど、主に生活環境や自然環境を保全するため

●指定による効果

開発や建築などの行為（土地利用）に対する制限

※都市計画法に基づく施設の整備（公園・下水道など）はありません。

※準都市計画区域の指定そのもので行為の制限が生じるものではありません。別に「地域地区」を定めることによって、建築基準法等による建物などの制限が可能となります。つまり、このような制限が可能となる範囲を定めたものが「準都市計画区域」です。

●都市計画税

これまで通り、かかりません

高砂・比羅夫エリアのルールについて

今後、土地利用の変化が想定されることから、アンケート結果や1回目の懇談を踏まえて、いくつかのゾーニングを設けて建築物のルールを設定します。

【設定するルールについて】

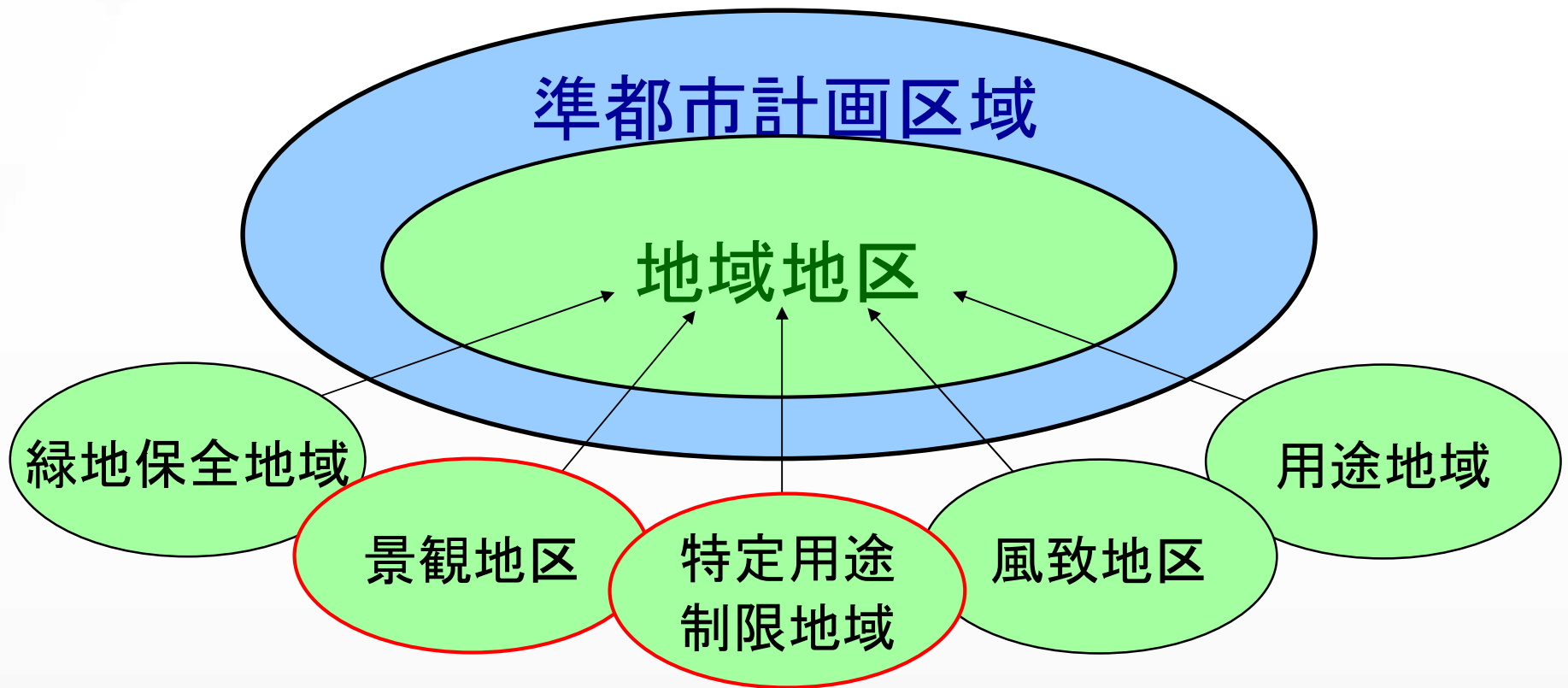
区分	ルールの概要	現在の状況
建築物の形態 などの制限 【全域】	建築基準法に基づき、 接道義務、建ぺい率・容積率、斜線制限（道路、隣地） などの形態制限が定められます。	建築指導要綱による落雪の離れ
開発行為 【全域】	建物を建てる目的で土地の造成などを行う際に、 3,000㎡以上 の場合は都市計画法に基づいて、定められた基準による許可が必要になります。	10,000㎡以上
建築確認 【全域】	建物等の新築や増改築移転の場合には、 原則、すべての建物 に対して、事前に建築確認を受けなければならない。 （建築確認申請が必要）	木造戸建て住宅は、確認申請不要
特定用途制限 地域 【ほぼ全域】	良好な環境の形成又は保持のため、地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、 制限すべき特定の建築物等の用途を定めます。 ex) 遊戯施設や風俗施設の禁止 など	制限なし
景観地区 【一部】	良好な景観の形成を図るために、建築物等の制限（ 形態意匠、高さ、外壁後退距離、敷地面積 ）を定めます。条例で工作物や開発行為についても制限を定めることができます。	制限なし

建築物の形態などの制限について

制限の種類	制限の内容	制限のイメージ
建ぺい率	敷地面積に対する建築面積の割合	
容積率	敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合	
道路斜線制限	道路の天空の確保と街区内の日照、採光、通風などの住環境保護のために、建物の高さを制限	
隣地斜線制限	隣地間の通風、採光などの衛生的環境を維持するために、建物の高さを制限	
接道義務	建築基準法に基づく道路に接している敷地でなければ建物を建てられない規定	

「準都市計画区域」と「地域地区」の関係

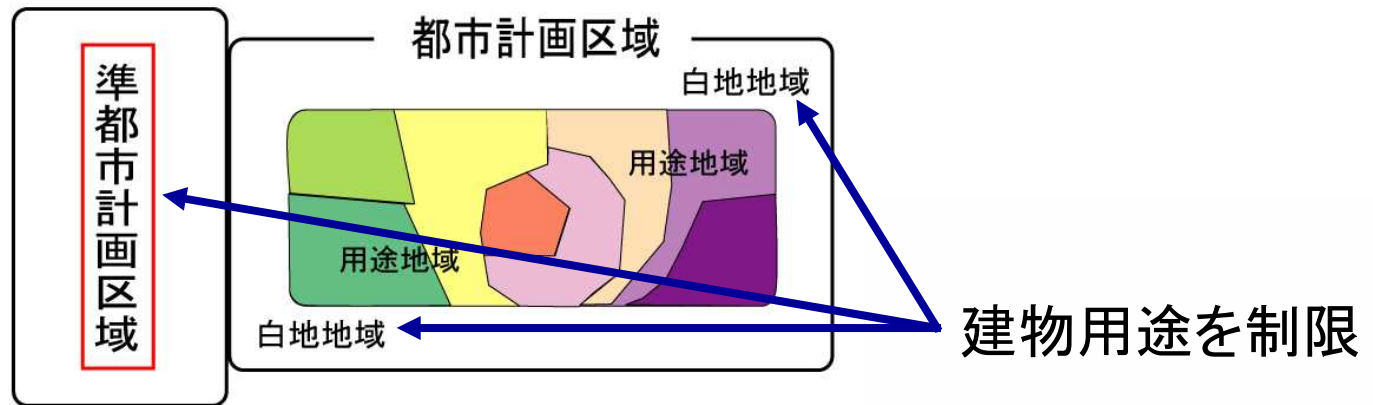
準都市計画区域内において、都市計画法に基づく「地域地区」を定めることができます。様々な「地域地区」が用意されており、地域の実情や将来の目指す姿に合わせたルールを定めることができます。



「地域地区」には、上に示すような制度があり、倶知安町のスキー場周辺では「景観地区」「特定用途制限地域」を定めています。

「特定用途制限地域」とは

良好な環境の形成又は保持のため、地域の特性に応じた合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途を定める地域です。



<参考> スキー場周辺の「特定用途制限地域」

リゾート地に合った建物にするため、以下のような制限を設定しています。

【制限している建築物の例】

- ・マージャン屋やパチンコ店などの遊戯施設
- ・風俗施設
- ・原動機を使用する工場で、定めている床面積を超える建物
- ・危険物の貯蔵又は処理に必要な施設で定めている量を超える建築物

「景観地区」とは

景観法の規定に基づき、良好な景観の形成を図るために建築物等の制限を定める地域です。

景観地区には以下の制限があります。

- 形態意匠 : 建物の外壁や屋根の色や屋根の形状などを制限します。
- 高さ : 建物の高さを制限することができます。
- 後退距離 : 道路や隣の敷地から外壁面までの距離を確保するよう制限することができます。
- 敷地面積 : 最低必要な敷地面積を設定することができます。

<参考> スキー場周辺の「景観地区」

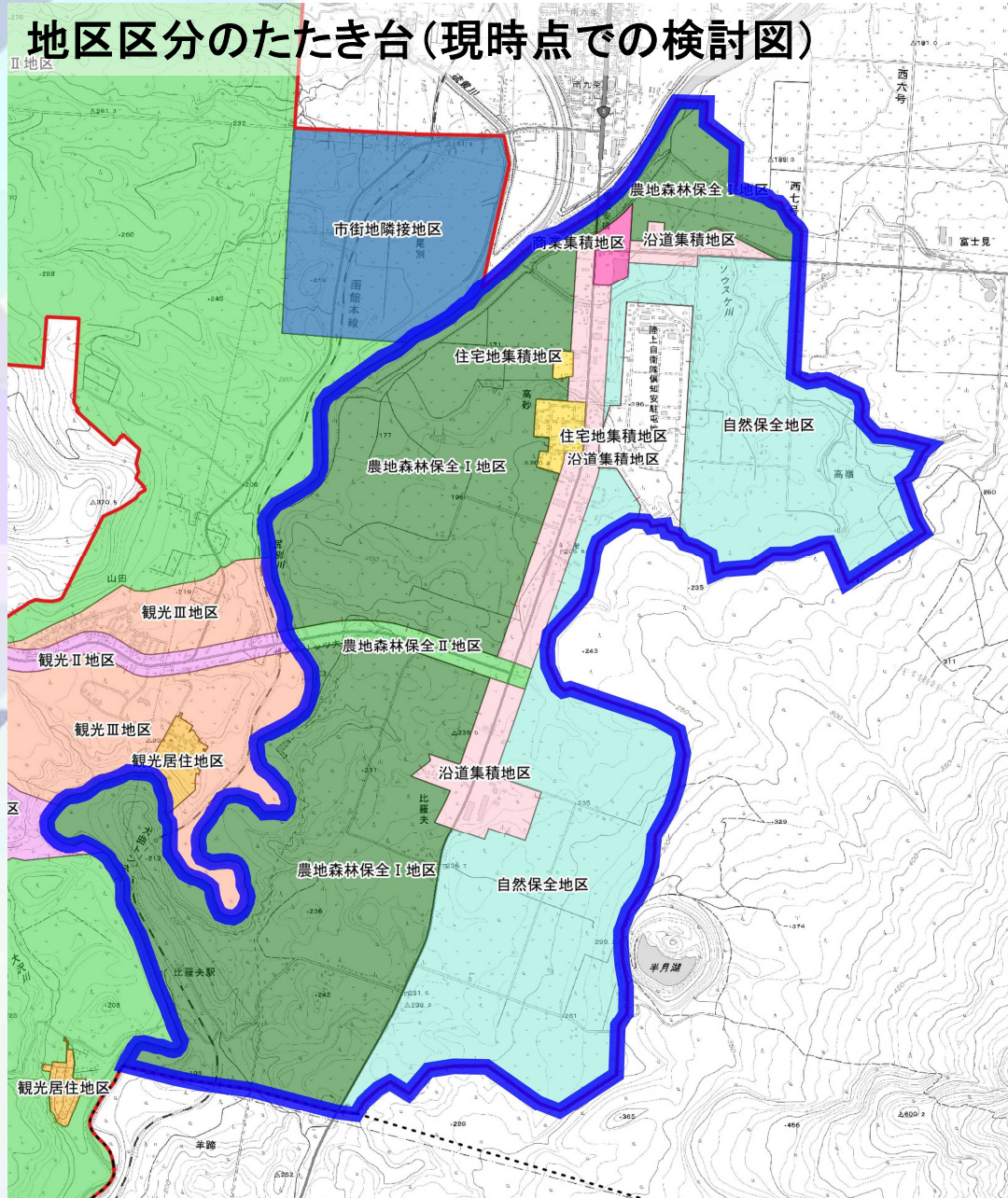
リゾート地の景観形成のため、以下のような制限を設定しています。

【例】

- ・外壁の色は鮮やかさを抑え、中間的な明るさとする。(マンセル値で測定)
- ・建物の高さは、スキー場周辺以外では13m以下に設定
- ・道路からの後退距離は建築面積に応じて、隣地からの後退距離は高さに応じて設定。
- ・敷地面積の最低限度を330㎡以上で設定している地域が大部分

準都市計画区域のルールについて

地区区分のたたき台(現時点での検討図)



「特定用途制限地域」

建築物・工作物の用途を制限します。
全域(自衛隊駐屯地を除く)に設定

商業系

商業集積地区

工業系

沿道集積地区

住宅系

住宅地集積地区

保全系

農地森林保全Ⅰ地区

農地森林保全Ⅱ地区

自然保全地区

「景観地区」

建築物の形態意匠や、高さ、外壁からの後退距離、最低敷地面積を制限します。(一部区域のみ)

リゾートゲートウェイ地区

※左図では「農地森林保全Ⅱ地区」の範囲

商業集積地区

国道5号と道道京極倶知安線の交差部周辺に、大規模な小売店舗、遊戯施設が立地しており、商業集積機能が求められる地域

【範囲】

- ・大規模小売店舗、遊戯施設が立地している範囲

【形態制限】

建ぺい率	40%
容積率	100%
道路斜線制限	1.25
隣地斜線制限	1.25(20m)

【特定用途制限(建築してはいけないもの)】

1	危険物の貯蔵施設 (商業地域欄)
2	ホテルまたは旅館 (兼用住宅を除く)
3	キャバレーなど
4	個室付浴場など
5	畜舎

※これまでどおり、店舗・遊戯施設・工場等の立地は可能



沿道集積地区

国道5号と道道京極倶知安線のうち、店舗・工場等が集積しており、主に工業系の用途が求められる地域

【範囲】

- ・ 国道5号
基本は道路中心から100mまで
南は道栄紙業さんまで
- ・ 道道京極倶知安線
基本は道路中心から60mまで

【形態制限】

建ぺい率	40%
容 積 率	100%
道路斜線制限	1.25
隣地斜線制限	1.25(20m)

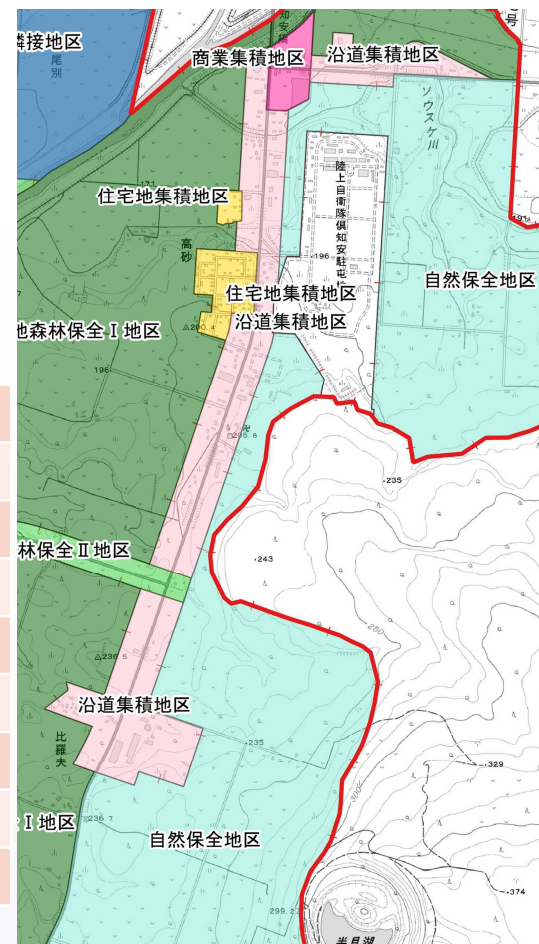
【特定用途制限(建築してはいけないもの)】

1	危険物の貯蔵施設 (準工業地域欄)
2	店舗・飲食店で床面積1,500㎡超
3	ホテルまたは旅館 (兼用住宅を除く)
4	カラオケボックスなど
5	マージャン屋、パチンコ屋など
6	キャバレーなど
7	個室付浴場など
8	倉庫業を営む倉庫
9	劇場、映画館、演芸場及び観覧場

※これまでどおり、工場等の立地は可能

ゴルフ練習場、バッティング練習場等の立地も可能

※店舗はヤマダ電機程度の大きさまでは可能



住宅地集積地区

住宅地として分譲区画がされており、コミュニティの形成が図れており、引き続き落ち着いた住環境の維持が求められる地域

【範囲】

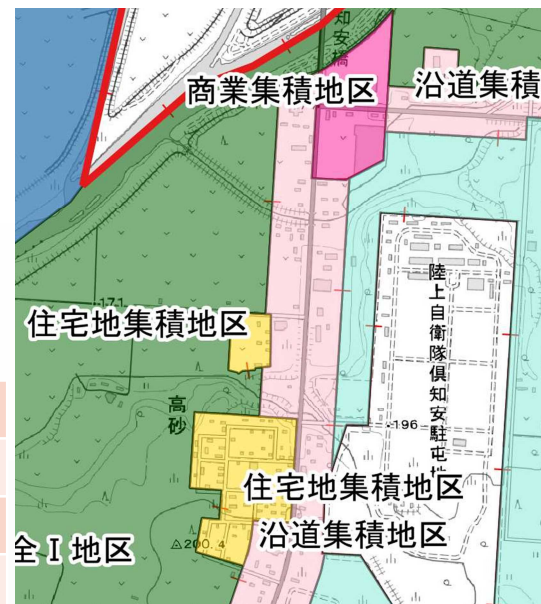
- ・ 5号線振興会
- ・ 旧セレモニーホールようてい周辺の住宅地

【形態制限】

建ぺい率	40%
容積率	100%
道路斜線制限	1.25
隣地斜線制限	1.25(20m)

【特定用途制限(建築してはいけないもの)】

1	工場（令第130条の6を除く）
2	危険物の貯蔵施設（準住居地域欄）ただし、農業の生産等に係るものを除く
3	店舗・飲食店で床面積150㎡超
4	ホテルまたは旅館（兼用住宅を除く）
5	カラオケボックスなど
6	マージャン屋、パチンコ屋など
7	ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場など
8	キャバレーなど
9	個室付浴場など
10	倉庫業を営む倉庫
11	畜舎
12	劇場、映画館、演芸場及び観覧場



※店舗・飲食店はコンビニサイズの立地は可能

農地森林保全Ⅰ地区

尻別川左岸で主に農業を中心とした自然環境の保全を前提とし、ボリュームを抑えた土地利用を図る地域

【範囲】

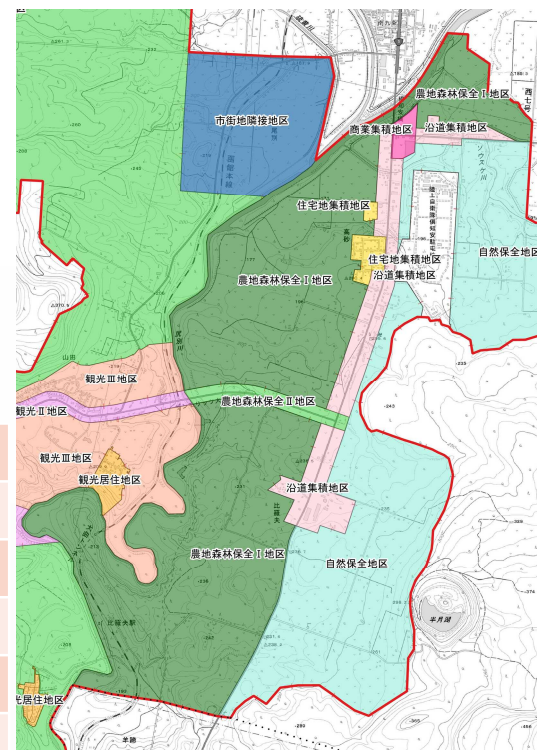
・尻別川と国道5号、道道京極倶知安線の間
(道道二セコ高原比羅夫線の区間を除く)

【形態制限】

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)

【特定用途制限(建築してはいけないもの)】

- 1 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計50㎡を超えるもの
- 2 危険物の貯蔵施設(準住居地域欄)ただし、農業の生産等に係るものを除く
- 3 店舗・飲食店で床面積1,000㎡超
- 4 ホテルまたは旅館(兼用住宅を除く)
- 5 カラオケボックスなど
- 6 マージャン屋、パチンコ屋など
- 7 ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場など
- 8 キャバレーなど
- 9 個室付浴場など
- 10 倉庫業を営む倉庫
- 11 劇場、映画館、演芸場及び観覧場



自然保全地区

羊蹄山の麓の一帯で主に森林地域が形成されており、特に上水道の取水地があるなど、土地利用を抑えた自然環境の維持を図る地域

【範囲】

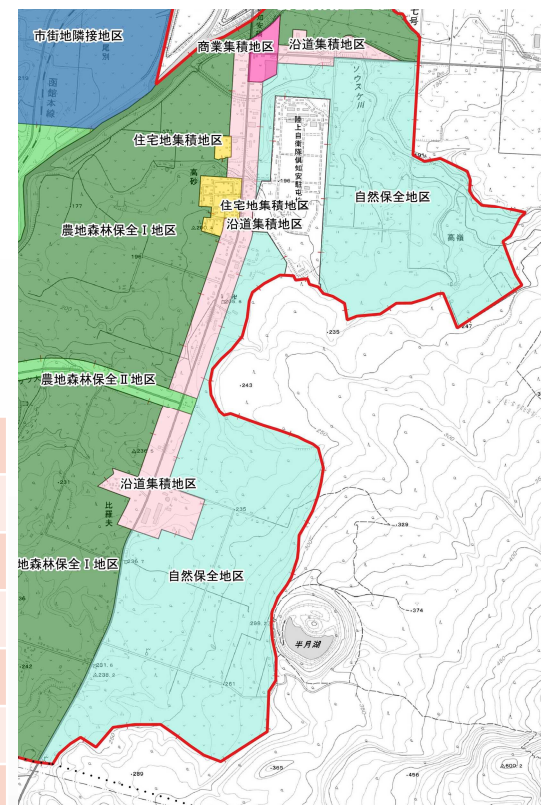
- ・ 国道5号から国立公園までの間
(倶知安駐屯地を除く)
- ・ 道道京極倶知安線から字富士見の境界まで

【形態制限】

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)

【特定用途制限(建築してはいけないもの)】

1	工場
2	危険物の貯蔵施設(準住居地域欄)ただし、農業の生産等に係るものを除く
3	事務所・店舗・飲食店で床面積150㎡超
4	ホテルまたは旅館(兼用住宅を除く)
5	カラオケボックスなど
6	マージャン屋、パチンコ屋など
7	ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場など
8	キャバレーなど
9	個室付浴場など
10	倉庫業を営む倉庫
11	劇場、映画館、演芸場及び観覧場



農地森林保全Ⅱ地区／リゾートゲートウェイ地区

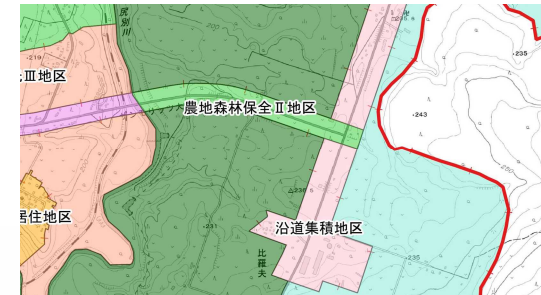
国道5号とサンモリッツ大橋までの区間で、リゾート地へ向かう玄関口としての景観づくりと、良好な自然環境との調和が求められる地域

【範囲】

- ・道道二セコ高原比羅夫線
国道5号からサンモリッツ大橋までの沿道区間（道路中心から60m）

【形態制限】

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)



【特定用途制限（建築してはいけないもの）】

1	原動機を使用する工場で床面積の合計150㎡超（アトリエ又は工房、食品製造業を除く）
2	危険物の貯蔵施設（準住居地域欄）ただし、農業の生産等に係るものを除く
3	店舗・飲食店で床面積1,000㎡超
4	ホテルまたは旅館で床面積1,000㎡超
5	カラオケボックスなど
6	マージャン屋、パチンコ屋など
7	キャバレーなど
8	個室付浴場など
9	倉庫業を営む倉庫
10	劇場、映画館、演芸場及び観覧場

【景観地区の制限】

形態意匠	屋根・外壁色の制限 勾配屋根（3寸以上）
高さ	13m以下
外壁後退距離	道路から6m 隣地から5m
最低敷地面積	1,000㎡以上

【参考】危険物の貯蔵における保管できる量

区 分		準住居地域	商業地域	準工業地域
火薬類 (玩具煙火を除く)	火薬	20kg	50kg	20トン
	爆薬		25kg	10トン
	工業雷管、電気雷管及び信号雷管		1万個	250万個
	銃用雷管	3万個	10万個	2,500万個
	実包及び空砲	2,000個	3万個	1,000万個
	信管及び火管		3万個	50万個
	導爆線		1.5km	500km
	導火線	1 km	5km	2,500km
	電気導火線		3万個	10万個
	信号炎管、信号火箭及び煙火	25kg	2トン	2トン
	その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による		
マッチ		15マッチトン	30マッチトン	150マッチトン
圧縮ガス		350m ³	700m ³	3500m ³
液化ガス		3.5トン	7トン	35トン
可燃性ガス		35m ³	70m ³	350m ³
第一石油類 (アセトン、ガソリンなど)	非水溶性液体	1,000リットル	2,000リットル	10,000リットル
	水溶性液体	2,000リットル	4,000リットル	20,000リットル
第二石油類 (灯油、軽油など)	非水溶性液体	5,000リットル	10,000リットル	50,000リットル
	水溶性液体	20,000リットル	40,000リットル	200,000リットル
第三石油類 (重油、クレオソート油など)	非水溶性液体	10,000リットル	20,000リットル	100,000リットル
	水溶性液体	20,000リットル	40,000リットル	200,000リットル
第四石油類 (ギヤー油、シリンダー油)		30,000リットル	60,000リットル	300,000リットル

工作物に関する制限 ～特定用途制限地域

【築造してはならない工作物】

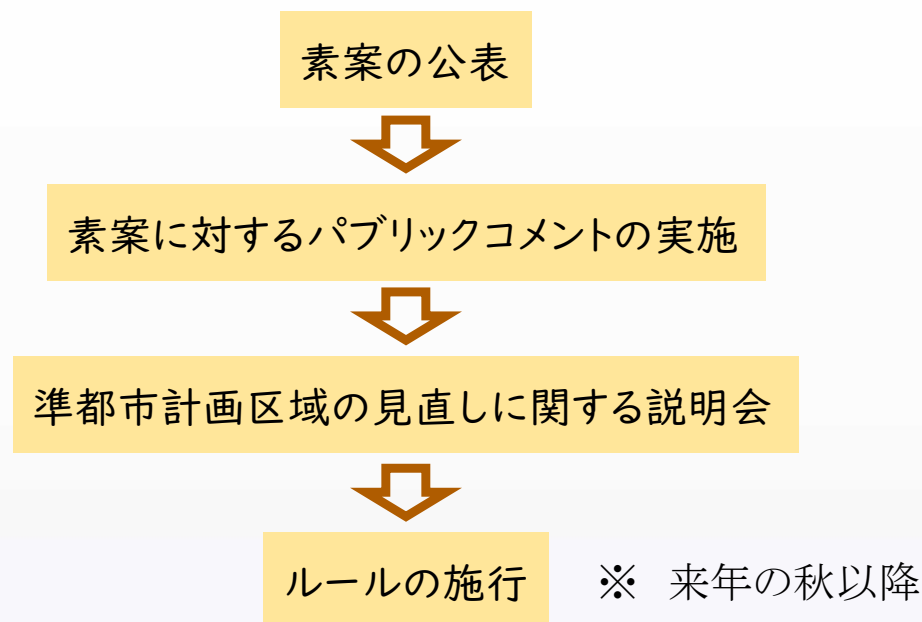
区分	制限の対象となる工作物	商業集積地区	沿道集積地区	住宅地集積地区	農地森林保全Ⅰ地区	農地森林保全Ⅱ地区	自然保全地区
製造系	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用する用途に供する工作物	×		×	×	×	×
	レディミクスコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用する用途に供する工作物	×		×	×	×	×
	アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造に供する工作物	×		×	×	×	×
遊戯系	乗用エレベーターまたはエスカレーターで観光のためのもの（一般交通の用に供するものを除く）	×	×	×	×	×	×
	ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設	×	×	×	×	×	×
	メリーゴーランド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの	×	×	×	×	×	×

今後の流れ

【これまで】

- 令和3年 2月 対象エリアの住民・事業者へのアンケート
- 令和3年 2月26日 第1回懇談会
- 令和3年11月18日 第2回懇談会

【これから】



景観計画について

■景観計画とは～

倶知安の美しい景色を町の資源として大切に守り・育み・未来へ繋いでいく
為に、倶知安町全体の景観をよく知り・考え・皆で作っていく計画

★倶知安の代表的な景観



羊蹄山とニセコ連峰



清流・尻別川



花咲く芋畑



冬景色・雪景色



花や緑、身近な自然



地域の文化(千人踊り)

景観計画で定めること

- * 倶知安の景観づくりにおける基本理念・基本方針
- * 建物等の規模や色彩、形状の基準
- * 特に景観を大切にする、重点地区の設定
- * 景観上重要な建築物や樹木の指定 等

羊蹄山や二セコ連峰への眺望
を阻害する位置・高さの建物等



周囲の景色に馴染まないデザインや
けばけばしい色の建物等



計画段階で町が審査し、景観を阻害する建物等を抑制します

準都市計画区域と対になって、この地域の姿を維持するもの

この地域は魅力あふれる重点地区

●優れた景観資源に恵まれています

- * “羊蹄山のお膝元” 間近にそびえる四季の羊蹄山（登山口）や半月湖
- * 反対向きには二セコ連峰を広く望む（自然景観やスキー場のナイター夜景）

●ずっと培われてきた地元の景色があります

- * 国道・道道から望める畑や森林、尻別川が織りなす、落ち着いた景色
- * 国道沿いには工場や車両/農機具の店舗が並び、住民の暮らしを支えている

●町外から多くの来訪者が通過する地域でもあります

- * 国道5号や道道京極倶知安線から、スキー場周辺への” 玄関口” でもある



地域の暮らしと生業を保ちながら、訪れる人達にも、
この土地の魅力に触れてもらえる景観づくりを