

2022.11.30

意見交換会

参考資料

名称 面積		ヒラフ高原景観地区																		2022.11.30 意見交換会										参考資料																																																	
		約 ha																																																																													
地区の区分	名称 面積	約 ha																		セン タービ レッジ	花園Ⅰ	花園Ⅱ	ワイズ スキー 場	ロー ワービ レッジ	ニセコ ひらふ 沿道	樺山沿 道	ニセコ ひらふ A	ニセコ ひらふ B	パピリ オンズ	羊蹄の 里	カント リーリ ゾート	ノース ヒルズ	東岩尾 別	樺山保 全	双子山・ 西岩尾 別・旭・ 花園	リゾー トゲート ウェイ																																											
建築物の形態意匠 の制限 (外観の色彩)		① 色彩はマンセル表色系において下表のとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りでない。なお、色相、明度及び彩度の色彩に関する表示については、日本工業規格Z8721に定められた規格とす ② 地域産又は地域で用いられてきた素材を用いている部分（表面に着色を施しているものを除く） <table><tr><th>区 分</th><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th><th>区 分</th><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr><tr><td rowspan="5">屋根色</td><td>R</td><td>6 以下</td><td>8 以下</td><td rowspan="12">外壁色</td><td>R</td><td>2 以上 8 以下</td><td>8 以下</td></tr><tr><td>YR</td><td>6 以下</td><td>6 以下</td><td>YR、Y</td><td>2 以上 8 以下</td><td>6 以下</td></tr><tr><td>Y、GY、G、BG、B、</td><td>4 以下</td><td>4 以下</td><td>GY、G、BG、B</td><td>2 以上 6 以下</td><td>4 以下</td></tr><tr><td>PB、P、RP</td><td>4 以下</td><td>2 以下</td><td>PB、P、RP</td><td>2 以上 6 以下</td><td>2 以下</td></tr><tr><td>N</td><td>2 以上 7.5 以下</td><td>—</td><td>N</td><td>3 以上 7.5 以下</td><td>—</td></tr></table> 2 鏡面仕上げのものを使用せず、光沢を抑える 3 換気口など外壁面に設置する付属物は、道路からの視認性が高い場所においては外壁色と調和した色彩とする。 4 景観法第69条第2項の規定により前2項の規定の適用を受けない建築物について増築する場合においては、同法同条第3項第二号の規定にかかわらず、当該増築をする部分以外の部分に対しては前2項の規定は適用しない。 5 上記の規定に係る詳細な運用は別に定める。																												区 分	色相	明度	彩度	区 分	色相	明度	彩度	屋根色	R	6 以下	8 以下	外壁色	R	2 以上 8 以下	8 以下	YR	6 以下	6 以下	YR、Y	2 以上 8 以下	6 以下	Y、GY、G、BG、B、	4 以下	4 以下	GY、G、BG、B	2 以上 6 以下	4 以下	PB、P、RP	4 以下	2 以下	PB、P、RP	2 以上 6 以下	2 以下	N	2 以上 7.5 以下	—	N	3 以上 7.5 以下	—	全ての地区 共通									
		区 分	色相	明度	彩度	区 分	色相	明度	彩度																																																																						
		屋根色	R	6 以下	8 以下	外壁色	R	2 以上 8 以下	8 以下																																																																						
			YR	6 以下	6 以下		YR、Y	2 以上 8 以下	6 以下																																																																						
			Y、GY、G、BG、B、	4 以下	4 以下		GY、G、BG、B	2 以上 6 以下	4 以下																																																																						
			PB、P、RP	4 以下	2 以下		PB、P、RP	2 以上 6 以下	2 以下																																																																						
			N	2 以上 7.5 以下	—		N	3 以上 7.5 以下	—																																																																						
		建築物の形態意匠 の制限 (外観の意匠)		1	外壁に該当しないバルコニー、出窓などの外壁からの突出は、隣地から1m以上または「壁面の後退の制限」で規定する離れの1/2のいずれか大きい方を確保する。庇または軒の出の長さは、外壁から2m以内または「壁面の後退の制限」で規定する離れの1/2のいずれか小さい方とする。																																																																										
				2	建築物に付属する塀等は高さ2mを上限とし、道路に対しては「壁面の後退の制限」で規定する離れの1/2以上、隣地に対しては1m以上または「壁面の後退の制限」で規定する離れの1/2のいずれか大きい方を確保する。																																																																										
				3	建築物に付属する車庫及びごみ置場等を設置する場合は、建築物の調和した意匠とする。																																																																										
4	屋根は勾配を3寸以上とし、屋根勾配が道路面に見える配置とする。ただし、下屋等の全体の建築物の意匠を崩さない範囲においてはこの限りではない。																																																																														
5	住宅、ホテルまたは旅館の用途の駐車場は、当該建築物内に『倶知安町建築物等に関する指導要綱』に定める駐車台数を当該建築物内を確保する。																																																																														
6	建築物に附属する電気設備、機械(空調)設備及び貯蔵施設等は、当該建築物内または別棟に設置、もしくは地下に埋設する。ただし、通気性の確保等やむを得ない場合は、次の各号の条件を確保すること。 ● 地上設置においては、道路からの視界に入らない位置に設置し、設置する設備及び塀等は隣地から1m以上または「壁面の後退の制限」で規定する離れの1/2以上を確保する。道路からの視界に入る位置に設置する場合は、当該建築物に寄せ、設置位置に使用している外壁と同色または一体性を感ずる色彩による塀等の目隠しを施し、目隠しとなる塀等は隣地の場合1m以上または「壁面の後退の制限」で規定する離れの1/2以上、道路の場合は「壁面の後退の制限」で規定する離れの1/2以上を確保する。 ● 屋上への設置においては、外壁と同色または一体性のあるルーバー等により目隠しを施す。設置する設備及びルーバー等の高さは4mを上限とする。屋上の床面積の1/8未満の範囲とし、道路側には配置しない。 ● 高さ16m(建築物周りの高低差が2m以上ある場合は18m)を超える最上階のテラス部分(最上階の直下階の屋上部分)への設置においては、外壁と同色または一体性のあるルーバー等により目隠しを施す。設置する設備及びルーバー等の高さは4mを上限とする。設置面積は最上階の直下階の床面積の1/8未満の範囲とし、道路側には配置しない。なお、最上階の屋上には設置してはならない。 ● テラス等への設置においては、外壁と同色または一体性のあるルーバー等により目隠しを施す。設置する設備及びルーバー等の高さは4mを上限とする。道路からの印象には十分に配慮した配置とする。																																																																														
7	家庭用の灯油タンク、プロパン庫、エアコンの室外機等は道路から見えない位置に配置するか、ルーバー等により道路から見えない対応とする。また、当該工作物またはルーバー等は道路及び隣地から1m以上の離れを確保する。																																																																														
8	昇降機等これらに類する建築物の屋上部分は、必要最小限の範囲とし、道路側には配置しない。																																																																														
9	高さ16m(建築物周りの高低差が2m以上ある場合は18m)を超える最上階は、道路側に対し十分な離れを確保し、圧迫感を抑えた意匠とする。																																																																														
10	屋上の外周に設置する転落防止用の手すりは透過性、または開放性を有するものとし、高さ2mを上限とする。																																																																														
建築物の高さの 最高限度		1	建築物の高さの最高限度【別紙】																																																																												
		2	高さの算定方法は、建築物が周囲の地盤面と接する位置のうち、最も低い位置からの高さとする。ただし、建築物の車庫へのアプローチとなる車路等は除く。																																																																												
		3	次の条件を満たす建築物はそれぞれ別の建築物として前項の規定を適用する。 ①渡り廊下(地階または地上階のみ)または地盤面下部分のみでつながっていること。 ②それぞれの建築物において、隣地に面する建築物の壁面の位置の制限に規定している離れを確保すること。																																																																												
壁面の位置		4	昇降機等これらに類する建築物の屋上部分は、高さ4mを上限とする。																																																																												
		5	建築基準法第3条第2項の規定により第1項の規定の適用を受けない建築物について増築する場合においては、同法同条第3項第三号及び第四号の規定にかかわらず、当該増築をする部分に対しては第1項の規定は適用しない。																																																																												
		6	上記の規定に係る詳細な運用は別に定める。																																																																												
建築物の敷地面積 の最低限度		1	【別紙】																																																																												
		2																																																																													
		3																																																																													

(新景観地区)セットバック【素案】

2022.11.30 意見交換会

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
維持型 (落ち着き)	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
	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
	16 樺山保全地区 17 双子山・西岩尾別・旭・花園 保全地区	200㎡>S 200㎡≤S<700㎡ 700㎡≤S	2.0m以上 4.0m以上 6.0m以上	6.0m以上 6.0m以上 6.0m以上	7.0m>H 7.0m≤H	1.5m以上 2.0m以上
保全型 (低密度)						

(新景観地区)形態制限・高さ・最低敷地【素案】

2022.11.30 意見交換会 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)	—	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)	検討中	1000㎡
	4 ワイススキー場地区 ※新規	40%	200%	1.25	20m(1.25)	検討中	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

[illegible]

