

意見交換会 Public Meeting

～ リゾートおよびその周辺の建築等ルール見直しについて ～
Re-evaluation of development/architectural rules



2022年11月30日 30 November 2022

倶知安町まちづくり新幹線課
Kutchan Town, Town Planning and Shinkansen Department

も く じ

リゾート投資・開発に伴う土地利用・景観ルールの見直しについて	1
リゾートエリアのルール見直しの検討経過	2
リゾートエリアの土地利用	4
「景観地区の見直し」（リゾートエリア）	7
「特定用途制限地域の見直し」（リゾートエリア）	14
リゾート近隣エリアの土地利用と制限	20
ルールを適用する日	23
今後のスケジュール	24

日英併記のページ

P 4、5、6、16、23、24

※抄訳のため、日本語と英語で意味・ニュアンスが異なる場合があります。その場合は日本語を優先します

リゾート投資・開発に伴う土地利用・景観ルールの見直し

1 見直す目的

【現在の準都市計画区域内（黒のアウトライン）】

- ・スキー場周辺を中心としたリゾート投資・開発が広がり、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るため、水資源や森林喪失などの自然環境への負荷がかかり、リゾート全体の質の低下が見込まれます。
- ・官民連携で策定した観光地マスタープラン（2020年3月策定）では「質の高い開発の誘導」を掲げ、森林豊かなエリアの開発密度を抑えることで開発投資をスキー場周辺に集約してリノベーションの誘導を求めています。
- ・これを踏まえ、森林資源豊かな土地を保全とする土地利用を中心に、リゾートの質の維持を目的として景観地区及び特定用途制限地域を見直します。

【拡大する準都市計画区域（赤のアウトライン）】

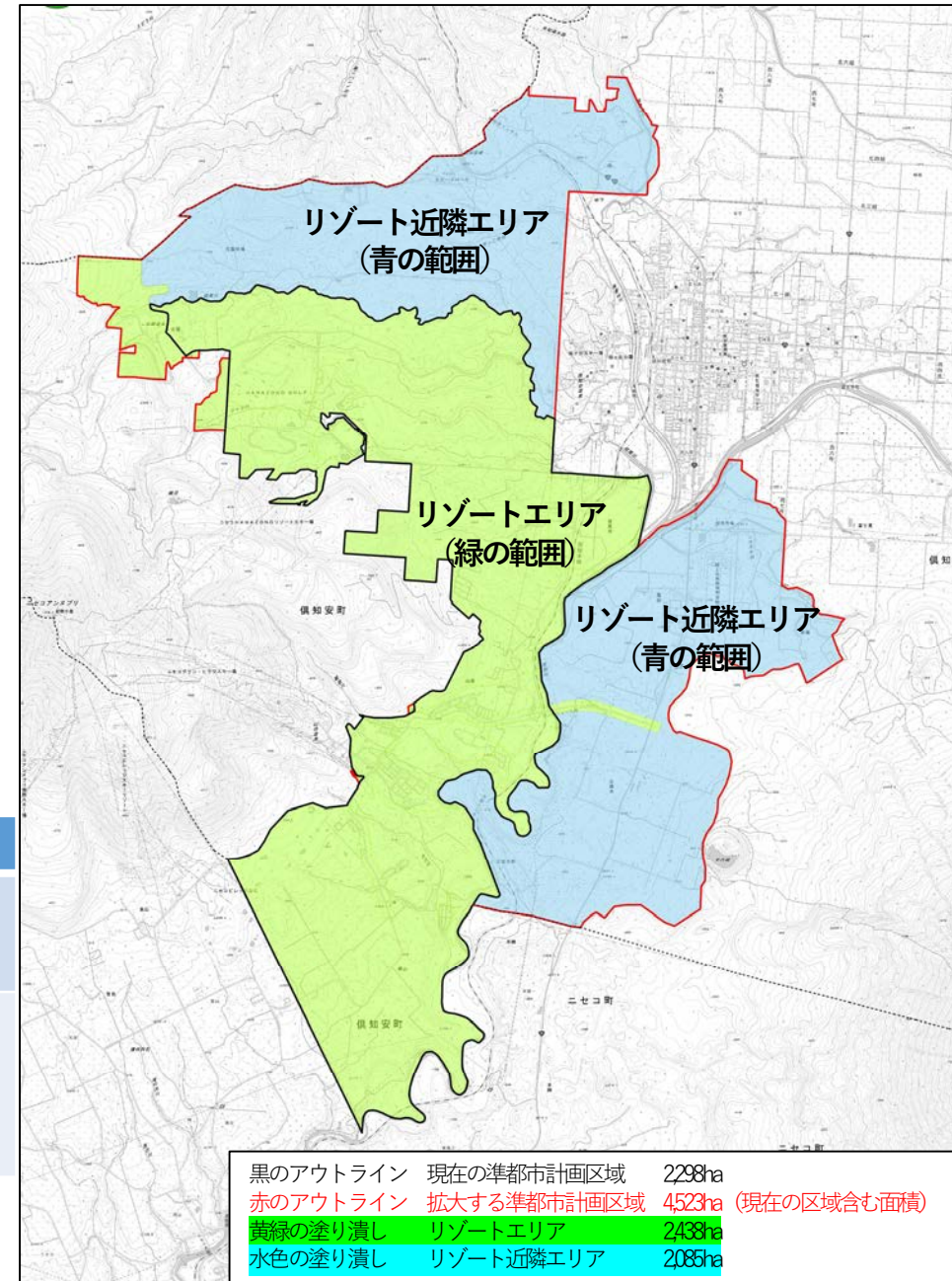
- ・リゾート開発の動きが準都市計画区域の外へ広がりがつつあり、リゾート地形成と関わりの薄い国道5号沿道や羊蹄山麓などにも開発の動きが見込まれます。
- ・昨年2月に実施した対象住民・事業者へのアンケートでは、現在の暮らしが今後も維持されることを多くの方が望んでいました。
- ・地域の暮らしや産業を支える土地利用とすることを基本とし、リゾート開発の広がりを抑えることが今後の持続可能なまちづくりにつながることから、準都市計画区域を拡大し、特定用途制限地域による土地利用の整序を行います。

2 土地利用の方向性

区分	方向性	手法
リゾートエリア (黄緑の塗り潰し)	現在の準都市計画区域をやや拡大した範囲とし、主にリゾートに伴う土地利用を許容	◎景観地区の制限見直し ◎特定用途制限地域の見直し
リゾート近隣エリア (水色塗りつぶし)	拡大する準都市計画区域のほぼ全範囲とし、リゾートに伴う土地利用を抑え、現在の住民生活・産業に根ざした土地利用を誘導	◎形態制限（建ぺい率・容積率など）の設定 ◎特定用途制限地域の設定 ※景観地区は定めず、景観計画に基づく届出による誘導

3 区域見直しの指定告示

令和5年 秋ごろ



リゾートエリアのルール見直しの検討経過

●観光地マスタープラン

行政と観光団体関係者が一体となって、観光地づくりをしていくための重要な指針

・計画期間 2020年度（令和2年度）～ 2031年度（令和13年度）【12年間】

・策定経過 検討会（6回開催）2019.3～2020.1

検討会メンバー 13名

（一社）倶知安観光協会 会長ほか10名

（一社）ニセコひらふエリアマネジメント 代表理事ほか1名

事務局 倶知安町

・策定者 倶知安町、（一社）倶知安観光協会、
（一社）ニセコひらふエリアマネジメント

・計画内容 「国際競争力を持つリゾートの5要件」（右参照）に照らし、
必要な方策を整理



●ルール見直しの検討

倶知安町では2020年度（令和2年度）より、町全域の「景観計画」の策定に合わせ、観光地マスタープランを踏まえて、リゾートエリアのルール見直しの検討を開始。

・「景観に関するアンケート」（2020年6月実施）

Qリゾートエリアの今後の開発について（N=697）

自然環境に配慮した開発量 51.2%

厳しいルールで開発を抑える 35.4%

・「景観地区検討部会」

景観計画検討の作業部会として立ち上げ、地域の観光系団体、エリアマネジメント団体の推薦などによる7名の委員により、検討
延べ 12回 開催

・「景観地区等の見直しに関する懇談会」の実施

ルールのたたき台について、住民・事業者を対象に実施

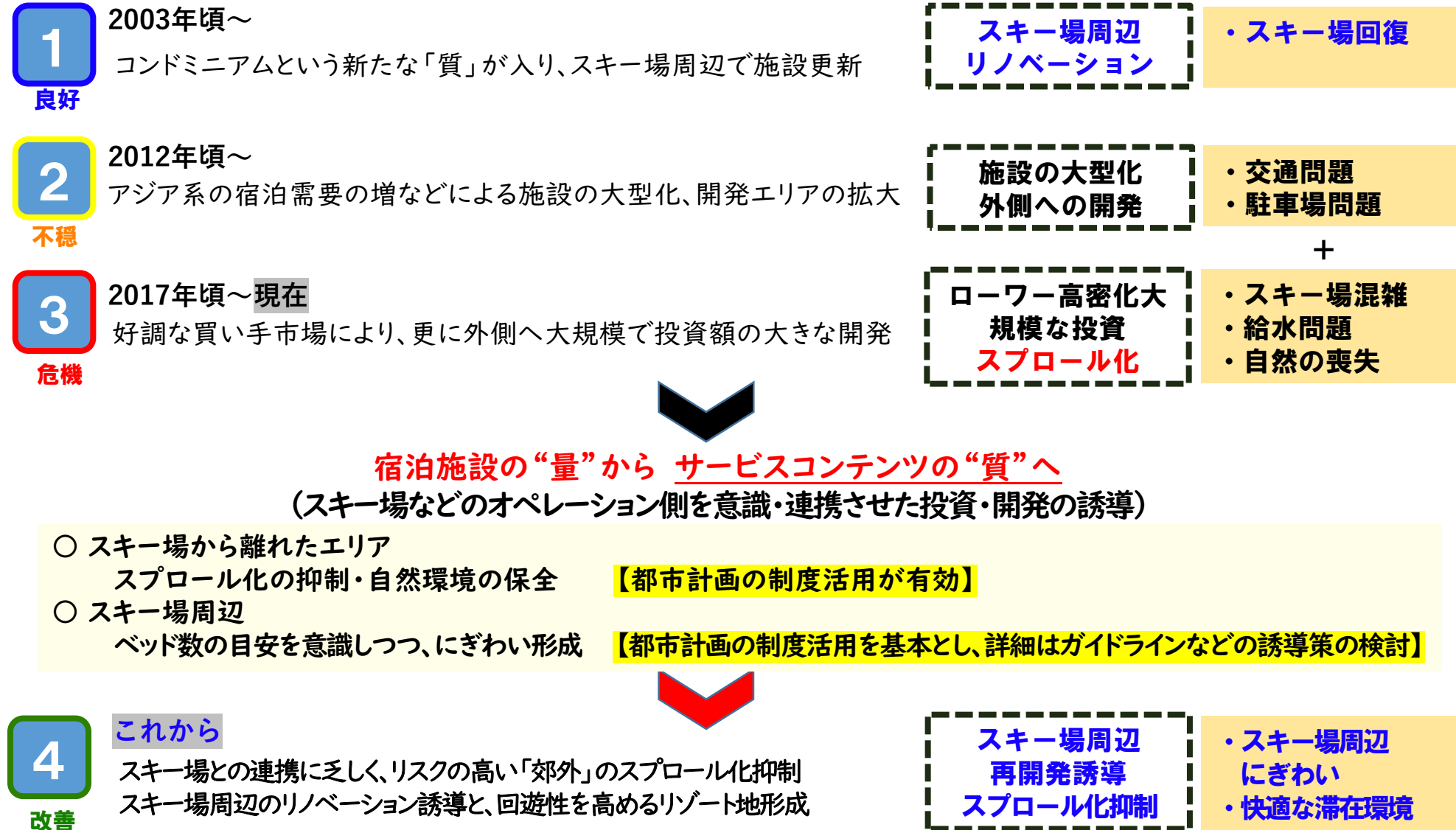
2022年3月3日、4日 延べ99名参加（オンライン含む）

景観地区検討会議委員

所 属	氏 名	備 考
景観計画・緑の基本計画検討会議委員 （景観審議会委員）	笠間 聡	部会長 国立開発研究法人寒地土木研究所地域景観チーム 研究員
景観計画・緑の基本計画検討会議委員 （景観審議会委員）	山田 洋	（一社）倶知安観光協会 副会長
景観計画・緑の基本計画検討会議委員	ベン・カー	（一社）倶知安観光協会
景観計画・緑の基本計画検討会議委員	大久保 実	（一社）倶知安観光協会
推薦（（一社）ニセコプロモーションボード）	ロス・フィンドレー	（一社）ニセコプロモーションボード
推薦（（一社）ニセコひらふエリアマネジメント）	斎藤 圭司	（一社）ニセコひらふエリアマネジメント 事務局
倶知安町観光商工課観光係長	沼田 尚也	

リゾートエリアの経過と今後の展開

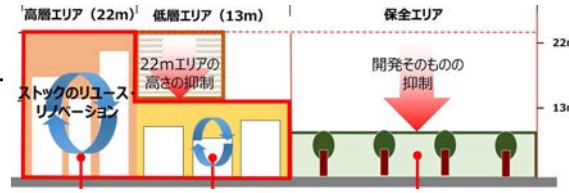
●リゾート地区の投資の流れ



リゾートエリアの土地利用 Land Usage within Resort Area

観光地マスタープラン Tourism Masterplan

- より集約的な市街地を形成
Create a consolidated town center.
- 守るべき自然を守る Preserve nature.
- 景観に配慮 Scenery oriented
- ブランド価値の毀損の回避
Upkeep brand value



快適なリゾート滞在環境と豊かな自然環境を大切にする

Rich Natural Environment and Comfortable Resort Stay Environment

～ 緑・水・道への負荷を抑えた土地利用の推進 Promote low-environmental-load land Usage～

区分 Area Category	エリアごとの土地利用の方針 Land Usage Policy by Area Category
拠点型 Hub Area	質の高いリゾート地の拠点 Center of high-quality resort area. 中高層の宿泊施設や店舗などの集積 Concentrated accommodations and shops in mid-to-high-rise buildings.
低層型 Low-rise Area	リゾート地の賑わいを支える機能 Supports the Hub with various functions. ゆとりを持たせたリゾート地の形成 Low-rise buildings for openness.
維持型 Supplement Area	リゾート地の滞在機能を維持する機能 Supplements the resort with various functions. ボリュームを抑えた落ち着いたあるリゾート地の形成 Low volume build to cultivate a 'mature' resort atmosphere.
保全型 Conservation Area	森林や農業地域などの自然の豊かさを維持 (森林法開発行為を基調) Conserve the rich natural forests and agricultural land 低密度な滞在環境 Very low volume build area.



	ルール見直しの方向 Overall direction on rule review
景観地区 Landscape Zone	• 周辺の街なみにあったデザイン Design that synchronizes with surrounding townscape. • 敷地にゆとりを持たせる Low build volume. • リゾート地の形成に合った建物の高さ Building height that is fit for a resort area. • 自然の地形を生かした造成 Utilizing natural landscape and terrain. • 緑を計画的に残す・配置する Preserve and locate nature.
特定用途制限地域 Special Use Restriction District	• 宿泊施設等の床面積の制限 GFA restriction for Accommodations. • リゾートのコンテンツを支える用途 Restrict to contents which support the resort.

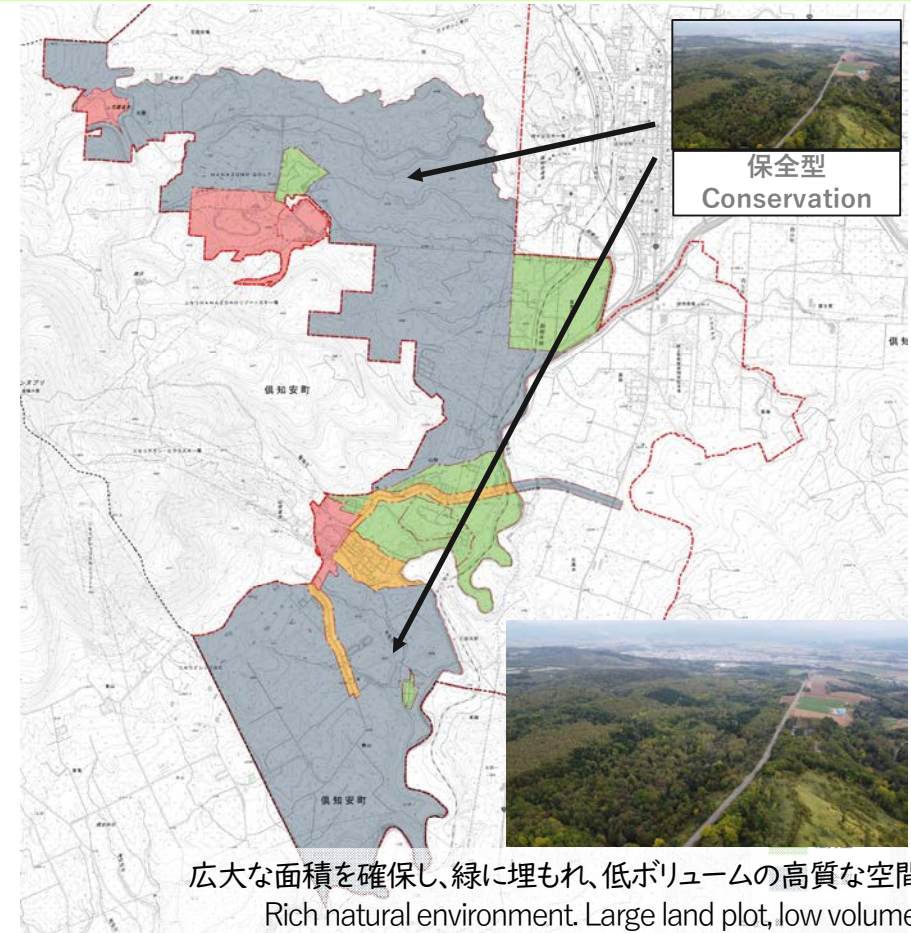
重点的に見直すエリア【保全型エリア】

Focusedly Reviewed Areas【Conservation Area】 (P5)

森林法開発行為を基調とした自然の豊かさを保全
Conserve natural environment based on Forest Law's development act framework.

保全につながるルール概要 Overview of planned rules

	種類	制限の概要 (主なルールの改正案)
景観地区 Landscape Zone	建築物 Building	- 最低敷地面積 Minimum Site Area Requirement 1,000㎡以上に統一 Minimum 1,000㎡ ※ 森林法開発行為(別荘型)の分譲区画面積を参考 In line with land size stated in Forest Law - 高さ制限 Height Requirement 13mに統一 Maximum 13m ※ 森に埋もれ、森と一体化 Same height line as the trees.
	開発行為 ※建築行為も対象 Development Act	樹林地率(水平投影による残置森林及び造成森林の割合) 50% Green Area Ratio Requirement 50% ※ 森林法開発行為(宿泊施設等)の残地森林率(50%)を参考 In line with forestry requirements of Forest Law
特定用途制限地域 Special Use Restriction District	建築物 Building	- 宿泊施設 Accommodations 宿泊人数を抑え、ボリュームを抑えた保全的土地利用が適う場合に限り許可(上限、延べ床面積10,000㎡以下) Can only be permitted if the maximum guest capacity is kept low, build volume also kept low, and complies with conservative use of land. (maximum GFA 10,000㎡) ※ 町内の保全エリアの宿泊施設の事例、国内事例を参考 In line with existing accommodations within the conservation area and other domestic examples. - 店舗 Shops 延べ床面積1,000㎡以下 Maximum GFA 1,000㎡ ※ 大規模小売店舗立地法の届出要件を参考 In line with Large-Scale Retail Store Law.



- 良好な自然環境の維持 Preserve nature
- 周辺環境への負荷を抑える Low environmental load
- 質の高い滞在環境の実現 Rich and quality resort
- リゾート投資 Investment
- 開発のスプロール低減 Reduce uncontrolled sprawl

重点的に見直すエリア【ローワービレッジ地区】

Focusedly Reviewed Areas【Lower Village Area】 (P6)

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を形成

Form a calm and quality resort neighborhood consisting of small-sized buildings with ample space and greenery within each land.

街なみ形成につながるルールの概要

Overview of planned rules to form a quality resort neighborhood

		制限の概要（主なルールの改正案）
景観地区 Landscape Zone	建築物 Building	• <u>形態意匠</u> Design and aesthetic 住宅・宿泊施設における建築物内での駐車場の確保 Housing and accommodations must secure adequate car parking space within each land. ※ 前面道路とのオープンスペースを十分に確保し、 狭隘道路における交通障害の抑制 Securing clear road width. • <u>高さ制限</u> 13m(維持) Height Restriction 13m ※ 傾斜地における街なみの維持 Maintain consistent townscape on a sloped area. • <u>最低敷地面積</u> 330㎡以上 Minimum Land Size 330㎡
	開発行為 ※建築行為も対象 Development Act	• <u>緑化率</u> 10% Green coverage 10% • <u>緑地率(管理用のオープンスペース)</u> 5% Green area rate 5% - その他、造成による高さ調整の制限(擁壁など) Additional requirements may apply.
特定用途制限地域 Special Use Restriction District	建築物 Building	※ 特に大きな見直しなし No major revisions.



From oppressed townscape... to more 'open' space with greenery

- 計画的な緑の配置によるリゾート景観の向上
Resort scenery to improve with more greenery
- 建物周りの屋外での駐車車両が無くなり景観向上
Resort scenery to improve with zero road parking
- 敷地内での堆雪スペースの確保
Securing snow stacking space within property.

「景観地区」を見直します

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・工作物・開発行為の制限を定める地区です。

建築物の制限(種類)

- 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に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。

工作物の制限

- 形態意匠
- 高さ
- 壁面後退区域

開発行為の制限

- 切土・盛土の法の高さ
- 建築物の敷地の最低限度
- 木竹の保全・植栽の面積の最低限度

【景観地区の建築物制限のイメージ】



倶知安町では2008年(平成20年)に「景観地区」を定め、建築物のみの制限です。
建築物のルールのうち、形態意匠は倶知安町への認定申請、その他は建築物等の確認申請で審査します。

今回のルール見直しにより、「建築物」に加え、「開発行為」も新たに加え、より良い景観形成を図ります。

【ルール見直しのトピックス】

- | | |
|------|-------------------------|
| 建築物 | 【緩和】外壁・屋根の色の制限 |
| | 【強化】デザインの制限 |
| | 【強化】高さ・セットバック・最低敷地面積の制限 |
| 開発行為 | 【新規】造成、堆積物の制限 |
| | 【新規】緑地、緑化の確保 |

景観地区の新旧図

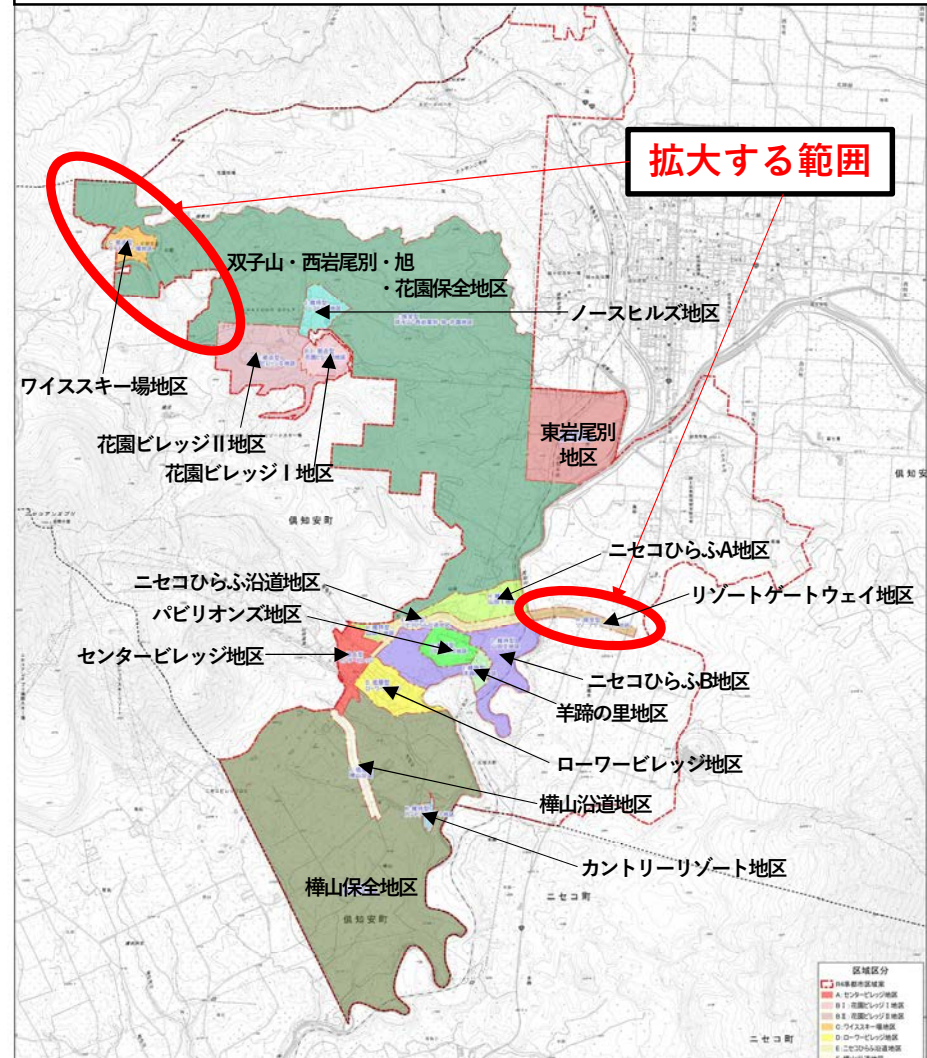
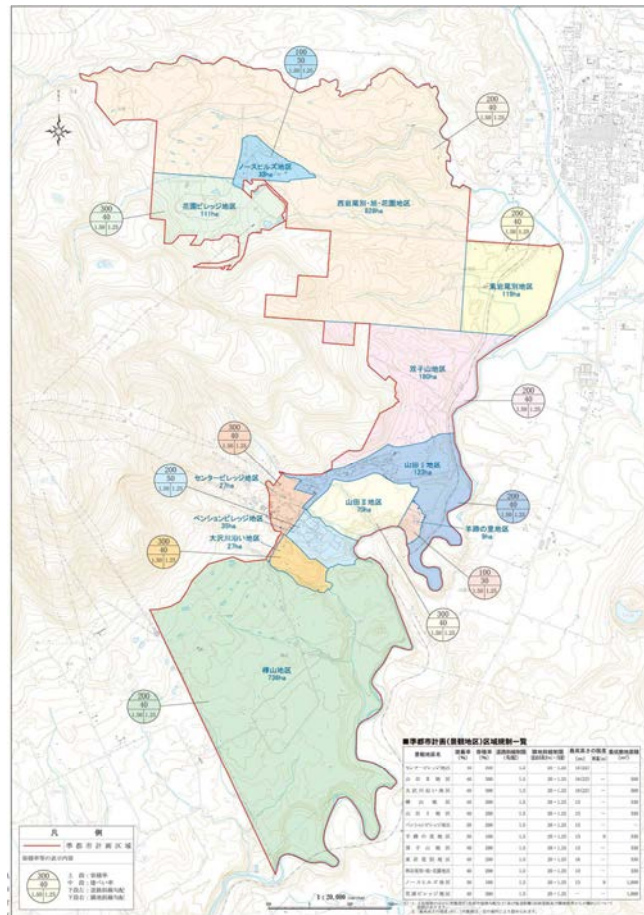
12地区

センタービレッジ地区	樺山地区
ペンションビレッジ地区	双子山地区
山田Ⅰ地区	東岩尾別地区
山田Ⅱ地区	西岩尾別・旭・花園地区
羊蹄の里地区	ノースヒルズ地区
大沢川沿い地区	花園ビレッジ地区

→

17地区

センタービレッジ地区	パビリオンズ地区	花園ビレッジⅡ地区
ローワービレッジ地区	羊蹄の里地区	ワイススキー場地区
ニセコひらふA地区	樺山保全地区	ノースヒルズ地区
ニセコひらふB地区	カントリーリゾート地区	双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区
ニセコひらふ沿道地区	東岩尾別地区	リゾートゲートウェイ地区
樺山沿道地区	花園ビレッジⅠ地区	



拡大する範囲

【見直し】建築物のデザインの制限

焦げ茶系など汎用性の高い暗めの色の使用を認める見直しを検討

●外観の色彩

建物の外観の色は、「マンセル値」で審査

例) **5YR 6 / 3**
色相 明度 彩度

現在(外壁)

“明るすぎず、暗すぎず”
“けばけばしくない”

見直し案(外壁)

“暗めの色 OK”
“けばけばしくない”

<見直しの概要>

- ・鏡面仕上げのものは控える(外壁・屋根共通)
- ・使用の見られない紫(パープル)系の彩度を抑える(外壁・屋根共通)
- ・明度の下限を現在よりも低めに設定。ただし、無彩色(N)については、無機質な印象となるため、陰影に影響しにくい低い明度は他の色相よりも制限(外壁)【緩和】
- ・周囲に調和を図りやすいアイボリー色(YR,Y系)の使用を想定した見直し(外壁)【緩和】
- ・基準外のアクセントカラーは外壁面に使用されることを踏まえ、1/5未満の規定は、屋根面を除く各立面の面積とする。

<屋根>

区分	色相	明度	彩度
屋根色	R	6 以下	8 以下
	YR	6 以下	6 以下
	Y、GY、G、BG、B、PB、P、RP	4 以下	4 以下
	N	4 以上7.5以下	—



赤は緩和
青は強化

区分	色相	明度	彩度
屋根色	R	6 以下	8 以下
	YR	6 以下	6 以下
	Y、GY、G、BG、B、PB、P、RP	4 以下	4 以下
	N	2 以上7.5以下	—

<外壁>

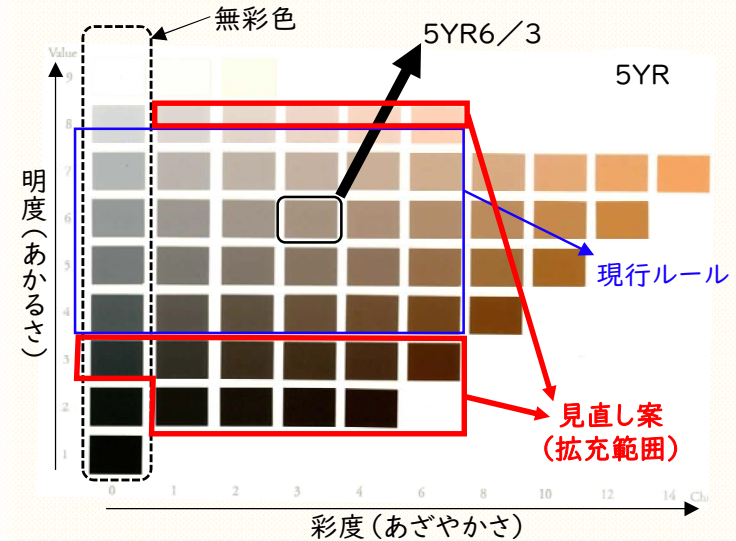
区分	色相	明度	彩度
外壁色	R	4 以上 8 以下	8 以下
	YR、Y	4 以上7.5以下	6 以下
	GY、G、BG、B、PB、P、RP	4 以上 8 以下	4 以下
	N	4 以上7.5以下	—



赤は緩和
青は強化

区分	色相	明度	彩度
外壁色	R	2 以上 8 以下	8 以下
	YR、Y	2 以上 8 以下	6 以下
	GY、G、BG、B	2 以上 6 以下	4 以下
	PB、P、RP	2 以上 6 以下	2 以下
	N	3 以上7.5以下	—

例) YR(茶色系)の外壁ルールイメージ



リゾートエリアの案内サイン



景観色(こげ茶色)だが、
現在は、外壁には使用できない色

【見直し】建築物のデザインの制限

圧迫感を抑えた街なみ、周囲との調和を意識した景観形成を図るため、外観のデザインへのルール強化を検討

●外観のデザイン(形など)

① 3寸以上の屋根勾配の制限【維持】

対象地区
ニセコひらふA地区(旧山田I地区の一部)
ニセコひらふ沿道地区(旧山田I地区)
羊蹄の里地区
ノースヒルズ地区
リゾートゲートウェイ地区(新規)



3寸以上の勾配制限のある地域

③ 建物に付属する塀などの位置【追加】

・周囲に圧迫感を与える塀など

一定距離以上の離れを確保



隣地との敷地境界に近い位置に塀を設置

⑤ 家庭用の灯油タンクや室外機など【強化】

・街なみへの配慮が求められる。

道路からの視界に入らない位置に配置
またはルーバー等で道路から見えない対応。



道路から見えないう目隠しをし、建物と一体感ある好事例

⑦ コンテナ系の簡易な建物の設置【追加】

・貨物コンテナなど、そのまま使用しているもの

周囲との調和が図られるデザインとする。



道路から見えないう目隠しをし、建物と一体感ある好事例

② 外壁から突出しているもの【追加】

・「外壁後退距離の制限」に該当しないバルコニーなど
・周囲への圧迫感を生じる

一定距離以上の離れを確保



外壁に該当しないと思われる突出物

④ 建物に付属する大型の機械設備の位置【強化】

・街なみの一体感を阻害する要因

原則、建物内または別棟、地下に設置
やむを得ない場合、配慮条件のもと、地上や屋上の設置可



外から丸見えの屋上設置の室外機(現在は対応済み)

⑥ 建物の屋上部分の取り扱い【強化】

・建物の高さ制限にならない階段室など
・センタービレッジ地区のペントハウス部分

道路からセットバック
床面積の上限



道路からセットバックが望まれる例

⑧ 建物内の駐車場確保(ローワービレッジ地区)【追加】

・狭い道路、敷地空間
・冬季の駐車スペース・堆雪スペースの確保が課題

建物内に駐車場を確保
(住宅・宿泊施設のみ)



ビルドインタイプのガレージ

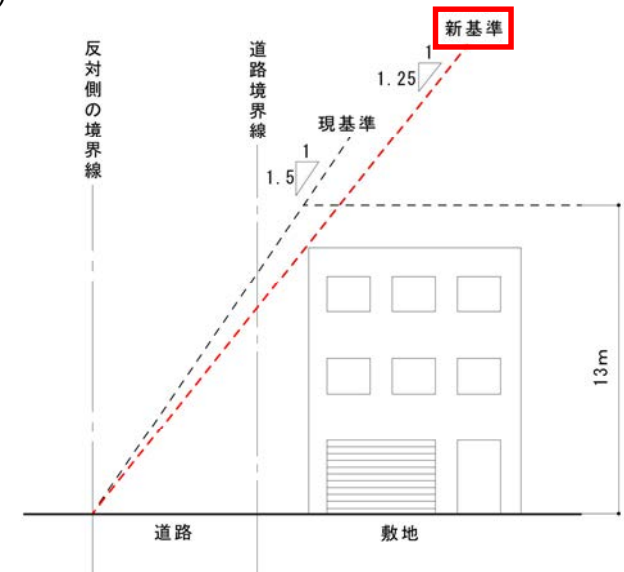
【見直し】建物の高さ・セットバック・最低敷地面積

●高さ制限

- ・建築物の高さは原則13m。集積する拠点型エリアにおいて、景観に配慮した中高層を許容
- ・道路への圧迫感の軽減のため、容積率200%以下の地区について、「道路斜線制限」を強化(1.5→1.25)
- ※隣地からの斜線制限は、設定できる最も厳しい基準のため、変更しない。

	景観地区名	高さ
拠点	センタービレッジ地区	16m(最大22m)
	花園ビレッジⅠ地区、花園ビレッジⅡ地区 ワイススキー場地区	制限を景観審議会 で検討中
低層	ニセコひらふ沿道地区、樺山沿道地区 ローワービレッジ地区	13m
維持	ニセコひらふA地区、ニセコひらふB地区 パピリオンス地区、羊蹄の里地区 カントリーリゾート地区、ノースヒルズ地区 東岩尾別地区	13m ※パピリオンス地区のみ 現況を考慮し16m
保全	双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区、 樺山保全地区、リゾートゲートウェイ地区	13m

道路斜線制限のイメージ図



●セットバック(外壁後退距離)

- ・道路や隣地への圧迫感を抑え、ゆとりを感じる街なみを形成。以下の部分を除き、現行ルールを維持。
- 保全型エリアの道道・町道の道路後退距離を強化(2, 4, 6m→一律6m)

●最低敷地面積

- ・『保全型』の地区(330㎡or500㎡以上→1,000㎡以上)
開発の過度なスプロール化を抑えるとともに、緑や周辺環境の保全を前提とした高質な空間形成を図る。
- ・センタービレッジ地区、ローワービレッジ地区(未設定→330㎡以上)
センタービレッジ地区は、リゾートの中心地として、最低限の敷地を確保した土地利用の集積を図る。
ローワービレッジ地区は、狭い敷地に建物が密集した状態を解消し、オープンスペースの確保を可能とするゆとりある土地利用を図る。
- ・ニセコひらふA地区(旧山田Ⅰ地区)(330㎡以上→500㎡以上)
屋根勾配制限のある地域であり、床面積が比較的大きめの戸建て型宿泊施設等が多いことから、敷地にゆとりを持たせる

【新規】開発行為の制限について（造成・堆積）

周囲の街並み・自然環境と調和した造成行為とするため、建築行為に伴う外構も含めて『条例』によりコントロールする。
また、積極的に広場（オープンスペース）を確保し、緑化を促すことで高質なりゾート形成とする。

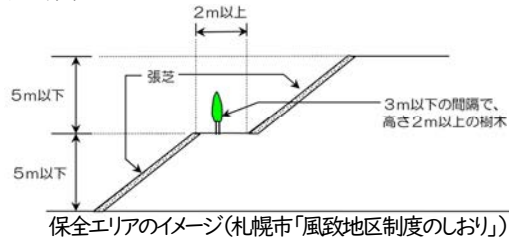
※ ルール検討にあたり、札幌市の「緑保全創出地域制度」「風致地区制度」を参考

●造成による制限

① 圧迫感を抑えた盛土及び切土【建築行為含む】

- ・敷地内の高低差の解消以外の盛土は行わない。また、原則、接する道路面よりも高く盛らないこと。
- ・仕上げは法面とするが、法面によっても高低差を解消できない場合には、擁壁を設置することができる。

○法面



- ・盛土 1:1.8以上／切土 1:1.5以上
- ・高さ5mにつき幅1m以上の小段の設置（保全エリアは幅2m以上で植栽）
- ・敷地境界からの水平距離1m以上を確保

○擁壁



緑生擁壁の事例



箱型擁壁の花壇事例



圧迫感のある2m超の垂直擁壁

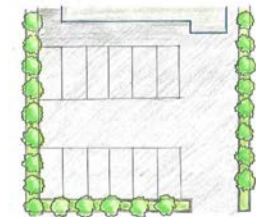
- ・2m以下。ただし、5分以上の勾配は5m以下とし、周囲の風景に配慮。
- ・道路からの視認性の高い場所は緑化も合わせて検討。
- ・ドライエリアや地下駐車場へのアプローチなどは除外。

②【新規】周囲の景観に影響を及ぼす地上駐車場の配置【建築行為含む】

- ・5台を超える場合は前面道路からの視界に入らない位置とし、隣地の境界に対し、植栽による視覚的な遮蔽を行う。
- ・敷地形状等やむをえず前面道路に配置する場合には、道路境界に対しても植栽により視覚的な遮蔽を行うこと。

③【新規】開発行為による無電柱化の整備

- ・3,000㎡以上の造成行為において、区域内は無電柱。
- ・無電柱化に伴う地上機器等の電気設備は道道及び町道からの視界に入らない位置または、建築物内に収める等の対応。



植栽による修景

●堆積物に係る制限

①【新規】土石等の堆積にかかる景観への配慮

- ・堆積は1:1.8以上、高さ5m以下。ただし、前面道路より低い位置への堆積など周囲の景観への影響が小さいと判断できる場合は除く。
- ・道路・隣地の境界に対し、堆積高に応じた離れを確保すること。また、原則、植栽により視覚的な遮蔽を行うこと。

②【新規】資材等の堆積にかかる景観への配慮

- ・平坦な土地に堆積し、高さ5m以下。道路・隣地の境界に対し、堆積高に応じた離れを確保。原則、植栽により視覚的な遮蔽。

【新規】開発行為の制限について（堆積物・オープンスペース）

●広場等の確保

①【新規】広場等の確保

開発区域及び建築敷地の5%以上の広場等を確保する。

(1) 宅地分譲による造成行為

- ・各区画から容易にアクセスできる広場とし、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。
- ・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。
- ・緑地機能を損なう工作物を設置しない。

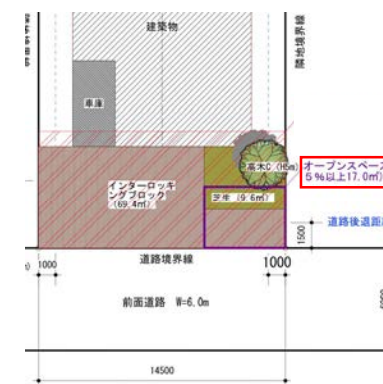
(2) ホテル等その他造成行為

- ・滞在者のための広場・庭園等とし、災害時の避難場所の機能を確保すること。
- ・緑地機能を損なう工作物を設置しない。

(3) 建築行為に対する適用のオープンスペース確保の検討

- ・一時堆雪等の管理用を兼ね備えたオープンスペース（駐車場、車路、通路、樹木のある場所は除く）を前面道路側に確保すること。

建築敷地のオープンスペースの確保イメージ
(ローワービレッジ地区)



●緑化の推進

①【新規】高質なりゾート形成につながる緑化率・樹林地率の設定（敷地面積330㎡以上）

(1) 緑化率（緑化面積換算表の係数値により算出した面積に基づいた緑化割合）

緑化面積 ÷ 敷地面積 × 100

<重点配置>

- ・既存樹木を残置又は移植する場合は、面積の2倍。
- ・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。
- ・緑化率10%以下の地域は、道路からの背面にあたる位置に設ける緑化施設は面積に不算入。
- ・石畳は、緑化範囲の80%を上限とし、前面道路に対し、緑化が見えるよう配置を工夫する。

(2) 樹林地率（森林地域において、現況及び造成による樹林地の面積に基づいた緑化割合）

(現況樹林地の水平投影面積 + 造成樹林地の水平投影面積) ÷ 敷地面積 × 100

<重点配置>

- ・境界線から10mの幅の範囲において、面積の1.2倍。
- ・建物の外周から1m以上の離隔を取ること。

②【新規】森林環境を生かした樹木の伐採

- ・森林法の地域計画対象民有林の範囲において、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。
- ・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。

区分	緑化率	樹林地率	備考
拠点型エリア①	10%	30%	センタービレッジ花園ビレッジI
拠点型エリア②	30%	50%	花園ビレッジII、ワイススキー場
低層型エリア	10%	30%	
維持型エリア	15%	30%	
保全型エリア	50%	50%	

緑化面積換算表

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

「特定用途制限地域」を見直します

良好な環境をつくる、または維持するため、地域の状況に合わせて土地利用が行われるよう、特定の用途の建物を制限する地域です。

ルールは倶知安町の条例で定めます。

制限に該当するかどうかは、建物等の確認申請で審査します。

リゾートエリアでは2009年（平成21年）に、「特定用途制限地域」を定めています。

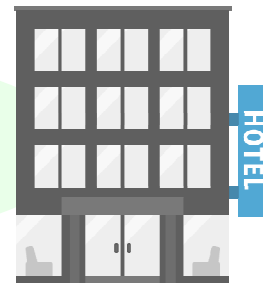
右表は、現在の制限項目であり、5つの地域に分けて全面禁止や床面積の制限など、その地域の状況を踏まえて設定しています。

＜現在の特定用途制限地域の制限対象＞

	種類	用途
建築物	工業系	工場 危険物処理施設
	商業系	店舗・飲食店
	娯楽系	スケート場など（運動施設） 劇場、映画館、演芸場、または観覧場 カラオケボックスなど マージャン屋、パチンコ屋など
	風俗系	キャバレー、料理店など 個室付浴場業に係る公衆浴場
	農業系	畜舎
	その他	倉庫業を営む倉庫
工作物	製造系	鉱物などの粉碎施設
		レディミクスコンクリート等の製造施設
		アスファルトなどの製造施設

【ルール見直しのトピックス】

- ・【強化】維持型・保全型エリアの「ホテルまたは旅館（宿泊施設）」の制限の追加
- ・【強化】保全型エリアの「店舗・飲食店」の制限
- ・【緩和】工場の一部制限緩和
- ・【緩和】スケート場などの施設の一部制限緩和
- ・【強化】遊戯系の高架施設の制限の追加



特定用途制限地域の新旧図 (リゾートエリア)

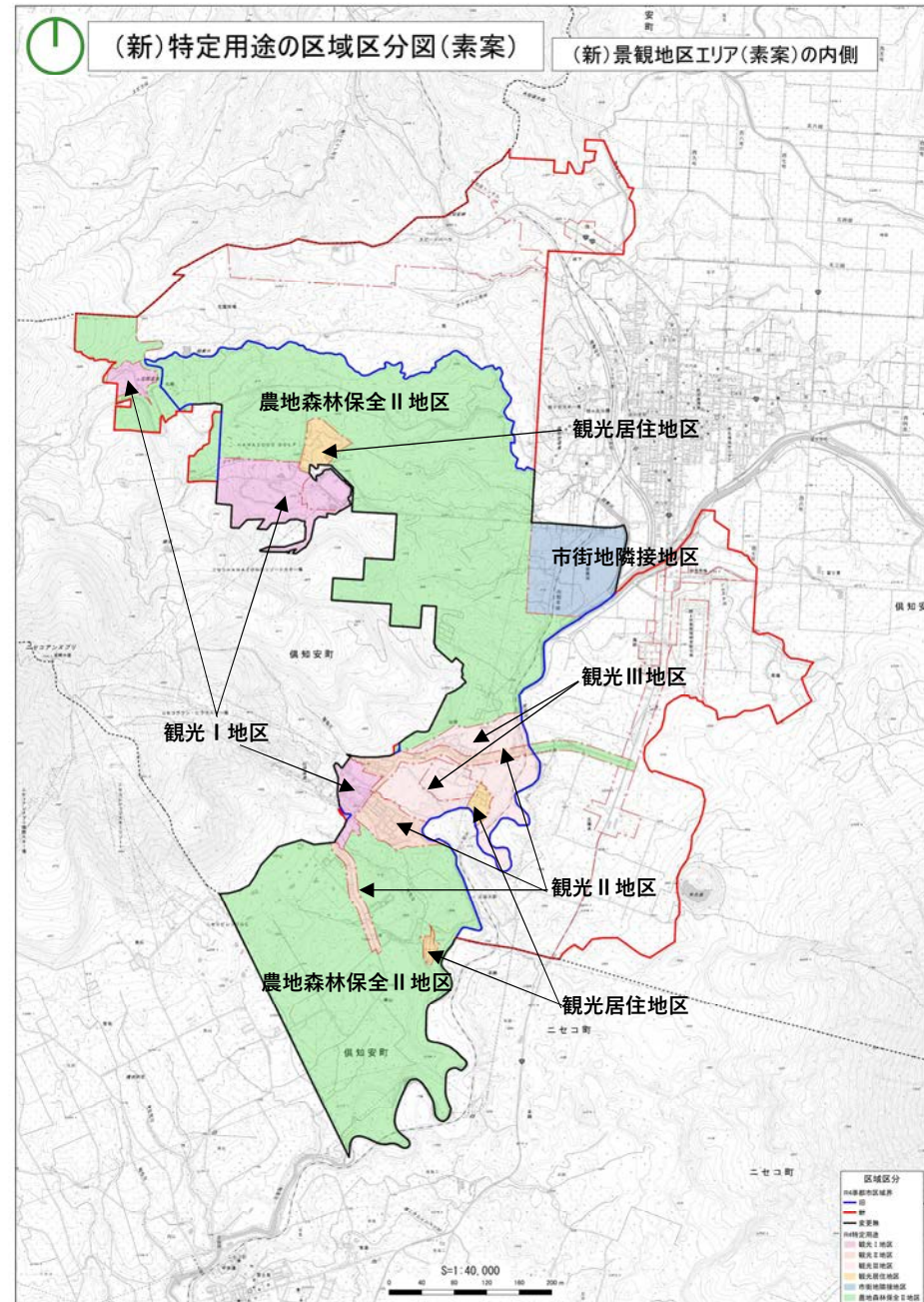
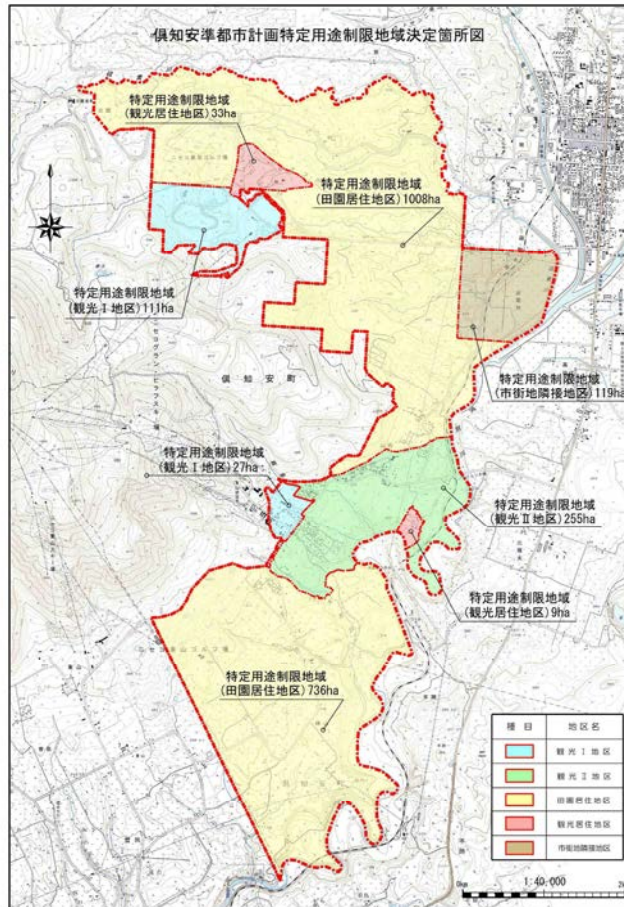
5地区



6地区

観光Ⅰ地区
観光Ⅱ地区
観光居住地区
市街地隣接地区
田園居住地区

観光Ⅰ地区
観光Ⅱ地区
観光Ⅲ地区
観光居住地区
市街地隣接地区
農地森林保全Ⅱ地区



【特定用途制限地域】宿泊施設（ホテルまたは旅館）について①

リゾート投資・開発先をスキー場周辺に促す
スキー場から離れたエリアは自然環境と調和しボリュームを抑えたリゾート空間へ
↓
宿泊施設の立地をコントロール

●床面積の制限（対象：維持型・保全型エリア）

①【これまで】一律、床面積1,000㎡以下の提案

意見

- ・緑に埋もれた点在する配置で、戸建て型の小規模建築物が望ましい
- ・規模の大きいものが隠れ家のようにポツポツと点在するようにあり、自然環境に配慮して宿泊者数を抑えたものは認めても良い。

②【見直し案】適用除外の設定

審査基準

開発スプロール抑制
周囲の自然環境の保全
質の高いリゾート
に寄与する建築計画

「適用除外」による許可

延床面積1,000㎡以下を基本とし、低密度なものは10,000㎡を上限

※国内の低密度で質の高い宿泊施設の事例を参考

※観光居住地区は延床面積1,000㎡以下

	景観地区名	特定用途制限地域	宿泊施設の制限の概要
拠点型	センタービレッジ地区 花園ビレッジⅠ地区 花園ビレッジⅡ地区 ワイススキー場地区	観光Ⅰ地区	制限なし
低層型	ニセコひらふ沿道地区 樺山沿道地区 ローワービレッジ地区	観光Ⅱ地区	制限なし
維持型	ニセコひらふA地区 ニセコひらふB地区 パピリオンズ地区	観光Ⅲ地区	床面積を3段階に分け、適用除外による許可で10,000㎡まで可
	羊蹄の里地区 カントリーリゾート地区 ノースヒルズ地区	観光居住地区	適用除外による許可で床面積1,000㎡以下まで可
	東岩尾別地区	市街地隣接地区	床面積を3段階に分け、適用除外による許可で10,000㎡まで可
保全型	双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区 樺山保全地区 リゾートゲートウェイ地区	農地森林保全Ⅱ地区	

審査基準（延べ床面積に応じて3段階）

（床面積1,000㎡以下）

- ・収容人員10名以下
- ・地上3階以下
- ・隣地からの外壁後退距離5m以上確保

（床面積3,000㎡以下）
※観光居住地区は禁止

- ・建ぺい率30%以下
- ・容積率50%以下
- ・収容人員50名以下
（床面積×50/3,000を上限）
- ・地上3階以下
- ・道路・隣地から外壁後退距離15m以上確保

- ・最低開発面積（●ha以上）を検討
※店舗等の複合用途の場合も上記基準を満たすこと。
※観光Ⅲ地区は右記参照

（床面積10,000㎡以下）
※観光居住地区は禁止

- ・建ぺい率30%以下
- ・容積率50%以下
- ・収容人員200名以下
（床面積×200/10,000を上限）
- ・地上3階以下
- ・道路・隣地から外壁後退距離30m以上確保

- ・最低開発面積（●ha以上）を検討
・当該開発区域内に1施設のみ
※店舗等の複合用途の場合も上記基準を満たすこと。
※観光Ⅲ地区は右記参照

スキー場に近い「観光Ⅲ地区」

未利用地が多く宿泊機能としての需要が考えられる。

しかし

拠点型・低層型のベッド数の状況から、
宿泊施設の低密度化が求められる。

一方で

スキー場に近きことを生かした回遊性を高める
土地利用ができるよう用意しておくべきである。

そのため

審査基準のうち、
階高の制限及び外壁後退距離の緩和。
建築基準法の用途を区分できる場合に限り、建ぺい率・容積率・床面積について、宿泊施設に係る分に限定して算出

第12回検討部会の意見
「大規模宿泊施設の林立を抑える手立てが必要」を踏まえた検討

【Special Use Restriction District】Accommodation ① (Hotel or Ryokan)

Induce investment and developments to areas around ski slopes.
With aim to make areas away from the ski slopes a resort area where build volume is controlled and is in harmony with natural environment.

↓
Control areas of accommodation purposed building.

● Restriction on GFA (Applied areas : Supplement, Conservation)

①【Previous idea】Have a 1,000㎡ cap

- What about a group of small-scale villas that blends in with nature but sums up to more than 1,000㎡?
- Developments not intended to accommodate large number of guests should be allowed.

②【Current idea】To set **exemptions**

Screening

Will the project contribute to controlling sprawl?
Does it preserve surrounding nature?
Is it high in quality?

Exemption of Special Use Restriction District
1,000㎡ GFA is standard limit, if low-volume can be up to 10,000㎡

※ sqm based on sample cases in other parts of Japan.

※ GFA max is 1,000㎡ for Tourism Residential Areas

	Landscape Zone	Special Use Restriction District	Restrictions on accommodation developments
Hub	Center Village Hanazono Village I Hanazono Village II Weiss Ski	Tourism I Area	No Restrictions
Low Rise	Niseko Hirafu Roadside Kabayama Roadside Lower Village	Tourism II Area	No Restrictions
Supplement	Niseko Hirafu A Niseko Hirafu B Pavilions	Tourism III Area	Restrictions applied. Possible exemption of development up to 10,000㎡ GFA
	Yotei-no-Sato Country Resorts North Hills	Tourism Residential Area	Restrictions Applied. Possible exemption of up to 1,000㎡ GFA
	East Iwaobetsu	Town Border Area	Restrictions applied. Possible exemption of development up to 10,000㎡ GFA
Conservation	Futagoyama, Nisehi-Iwaobetsu, Asahi, Hanazono Conservation Kabayama Conservation Resort Gateway	Farmland and Forestry Conservation II Area	Restrictions applied. Possible exemption of development up to 10,000㎡ GFA

Screening Criteria (vary by GFA)

(GFA 0㎡~1,000㎡)

- Up to 10 beds.
- Max. 3-stories above ground
- 5m setback from adjacent land

Setback distance based on comments raised at 12th 検討部会

(GFA ~3,000㎡)

- BCR max 30%
- FAR max 50%
- Up to 50 beds (GFA × 50/3,000 is max limit)
- Max 3-stories above ground
- 15m setback from road and adjacent land
- Minimum land size ●ha

(GFA ~ 10,000㎡)

- BCR max 30%
- FAR max 50%
- Up to 200 beds (GFA × 200/10,000 is max limit)
- Max 3-stories above ground
- 30m setback from road and adjacent land
- Minimum land size ●ha
- One building only within

※ Mixed purposed buildings must also meet above criteria.

※ See right for Tourism III area.

“Tourism III Area”

Open land and development demand expected.

HOWEVER

Based on the existing bed numbers in the Hub and Low-rise areas, developments needs to be low-volume.

HAVING SAID THAT

Areas close to the ski hills should have future usage possibility.

SO,

Of the screening criteria, Ease number of stories and setback requirements. And calculate BCR and FAR on a different scale (conditions apply)

【特定用途制限地域】宿泊施設（ホテルまたは旅館）について②

宿泊収容人数を抑えた低層の宿泊施設の例（床面積1,000㎡～10,000㎡程度）

坐忘林（北海道虻田郡倶知安町花園76-4）

坐忘とは「静座して現前の世界を忘れ雑念を除くこと」を示す仏教用語。原生林に囲まれた旅館。宿の敷地面積は4万㎡、客室数が15室のみ、全室に内湯・露天の2つの温泉がつく70～86㎡のスイートタイプ。



竣工（開業）	2015年
敷地面積	約40,000㎡
延べ床面積	2928.18㎡
容積率	約7.3%
室数	15室
階数	地上2階

ふふ河口湖（山梨県南都留郡富士河口湖町河口字水口2211-1）

緑豊かな河口湖の湖畔にある「ふふ河口湖」は、全室富士山を望めるスイートルームで、開放感あふれるバルコニー、温泉を完備。客室露天風呂は富士山溶岩の敷かれた天然温泉。泊まるだけでなく、マリナクティビティーやサウナなど、一日を有意義に過ごせるプランが充実している。



竣工（開業）	2018年
敷地面積	15,028㎡
延べ床面積	4,669㎡
容積率	31%
室数	32室
階数	地上2階

アマネム伊勢志摩（三重県志摩市浜島町迫子216）

大崎半島の複雑なリアス式海岸線の豊かな自然に囲まれ、24室のスイートと4室の2ベッドルーム・ヴィラの全室に温泉風呂、広大なアマン・スパ、レストラン、ラウンジなどの施設を備えている。



竣工（開業）	2016年
敷地面積	約250,000㎡
延べ床面積	6,361㎡
容積率	
室数	24室＋ヴィラ4棟
階数	平屋建て

ほしのや軽井沢（長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉 2148 番）

高原の空気に包まれた山あいの集落には、全室離れとんっている客室が広大な水辺の庭園を囲み、部屋のテラスから四季折々の景色を望むことが出来る。数日に渡って施術するスパプログラムなども用意されており、思い思いに過ごすことができる。



竣工（開業）	2005年
敷地面積	73,688㎡
延べ床面積	11,638㎡
容積率	16%
室数	77室
階数	地上2階

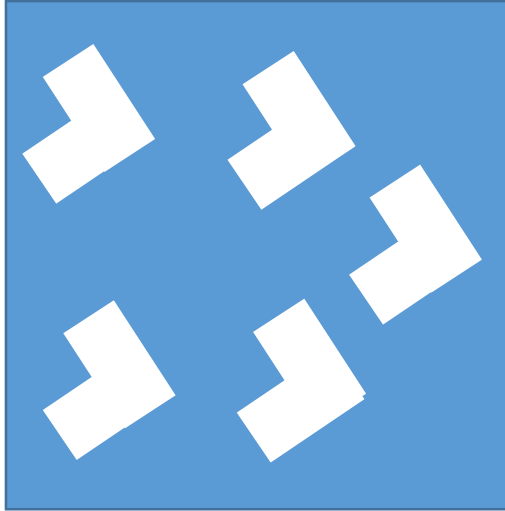
【Special Use Restriction District】Accommodation (Hotel or Ryokan)

【特定用途制限地域】宿泊施設（ホテルまたは旅館）③

< Case Study (Conservation Area 10ha) >

ケーススタディ（保全エリア 10ha）

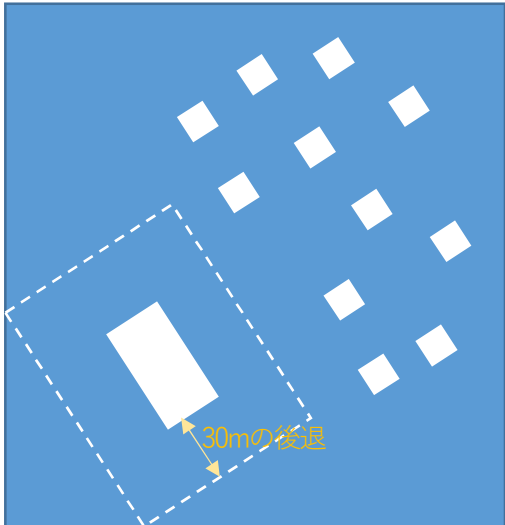
Possible Case under current regulations 現行の起こりうる状態



- 延床面積10,000㎡超のホテル・コンドミニアムが複数棟
Multiple hotel/condominium buildings of 10,000㎡ plus gross floor area.

→ 収容人数が数千人規模も考えられる。
スプロールが助長される恐れ
Each building could possibly accommodate thousands of guests.
Could accelerate uncontrolled sprawl.

Case under the Conservation Area 10ha regulation 保全エリアのイメージ



- 延床面積10,000㎡以下のホテル・コンド 1棟
※開発行為地につき1カ所
One hotel/condominium building
(One building per development area)

- その周りには、延床面積1,000㎡以下の戸建てコンド
Surrounding buildings would be stand-alone villas, each with gross floor area of less than 1,000㎡

→ 全体的に密度を抑え、緑を多く残し、高質な空間へ
Keep the density of the area low, preserve nature.
Higher quality environment.

床面積1,000㎡超の建物の建築ボリューム(イメージ)
Build Volume for Buildings with GFA over 1,000㎡

宿泊施設以外の建物
Non-Accommodations



建ぺい率40%、容積率200%まで
BCR ~40%, FAR ~200%

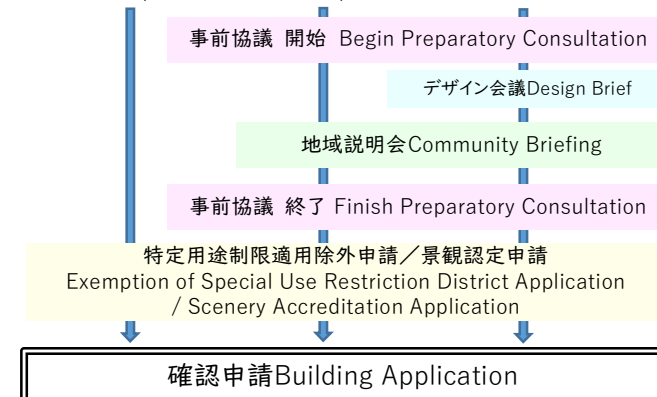
宿泊施設の建物(複合用途含む)
Accommodations (incl. mix-purpose)



3階以下、建ぺい率30%、容積率50%まで
3 floors or under, BCR ~30%, FAR ~50%

【審査フロー (イメージ) Screening Flow】

床1,000㎡以下 GFA~1,000㎡ 床3,000㎡以下 GFA~3,000㎡ 床10,000㎡以下 GFA~10,000㎡



【特定用途制限地域】その他の用途について

●店舗・飲食店【一部、強化】

農地森林保全Ⅱ地区
床面積1,000㎡以下 へ

現行は「田園居住地区」のエリアが大部分であり、床面積1,500㎡以下の基準である。多くの人を呼び込む地域ではないため、大規模店舗立地法の届出要件に合わせる。



●工場【一部、緩和】

農地森林保全Ⅱ地区
市街地隣接地区
床面積150㎡以下
農業系は面積制限なし へ

現行は床面積50㎡以下の基準である。
リゾートとしての集客機能を有するエリアではないため、大きめの施設を許容する。
また、農地が展開しているエリアを抱えているため、農業系工場に限り面積制限なしとする。

全エリア
アトリエ・工房 床面積緩和
食品製造工場 床面積緩和

現行は床面積50㎡以下の基準である。
アクティビティを提供するための製品や地域産の工芸品、地域産の農産物等の地域のブランド価値向上につながる小規模な工場の立地を図りやすくするため、床面積100㎡以下（農地森林保全Ⅱ地区、市街地隣接地区は300㎡以下）に緩和



●運動施設【一部、緩和】

農地森林保全Ⅱ地区
市街地隣接地区
観光Ⅲ地区
スケート場・水泳場 立地可

現行は立地を禁止している。
滞在環境の向上につながるサービスコンテンツとなるため、立地を可能とする。



●遊戯系工作物【強化】

全エリア（観光Ⅰ地区除く）
コースター等の高架の施設 禁止
観覧車等の施設 禁止

現行は制限なし。
景観に影響するため、リゾート施設が集積している地区を除き禁止する。



●その他の用途

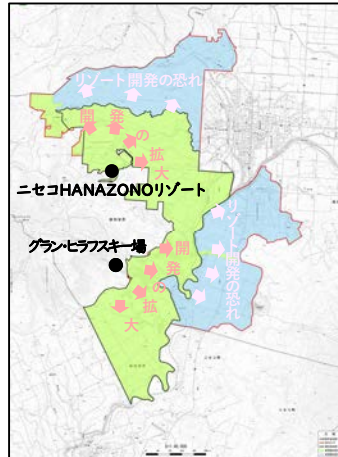
その他の娯楽系施設、風俗系施設等については、細かい規定の見直しを行っています。参考資料を参照してください。

リゾート近隣エリアの土地利用

スキー場から離れており、住宅地の形成、農地の展開、国道5号沿道では暮らしや産業につながる店舗や事業所が立地し、町民の暮らしに大きく関わりのある土地利用。現在は建築物等の制限の無い地域

現
状

リゾート投資・開発の拡大



住民アンケート結果 令和3年2月実施

<「禁止」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%

<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・コンドミニアム等の立地	2.9%

準都市計画区域の拡大

対
応
・
手
法

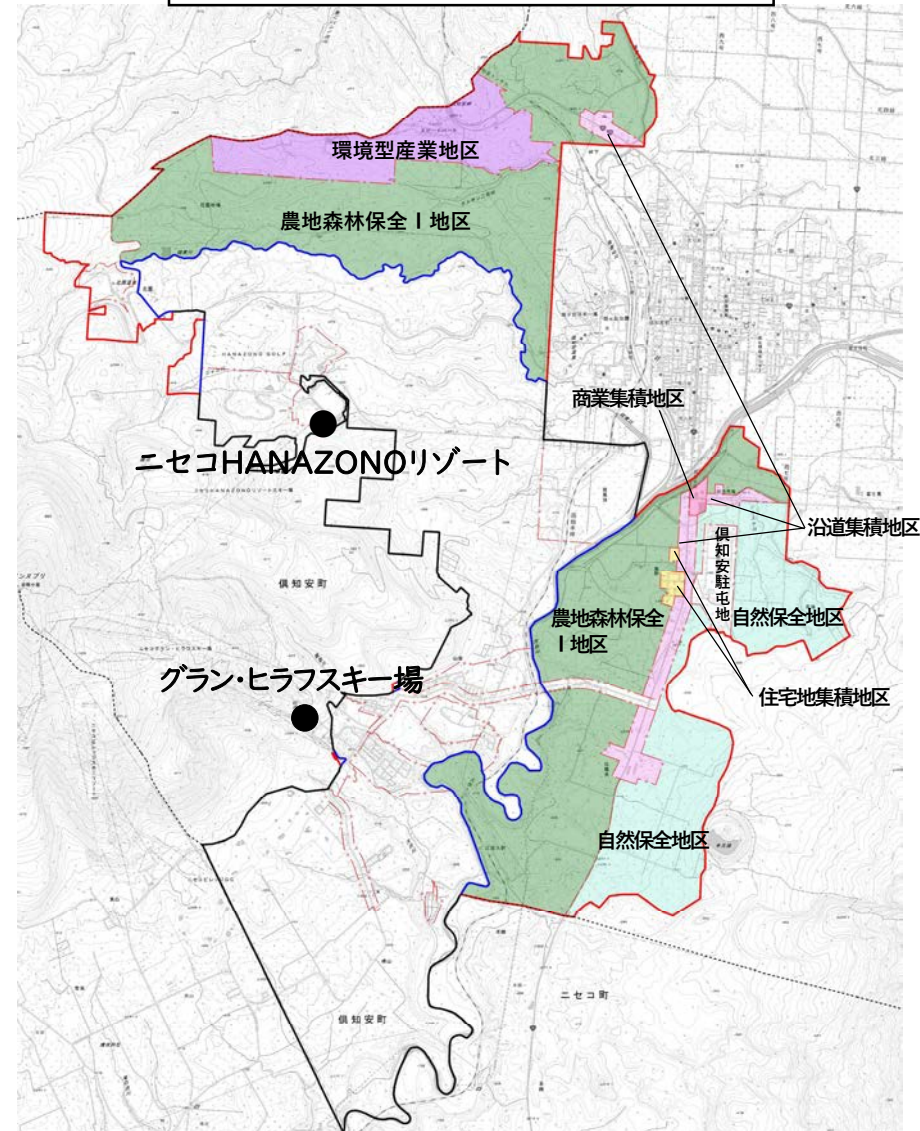
- 形態制限の設定（建ぺい率・容積率・斜線制限）
現在の土地利用の状況を踏まえた2種類のルール区分
- 特定用途制限地域の設定
現在の土地利用とアンケート結果を踏まえた建築物等用途の制限
- 景観地区は設定しない
景観計画に基づく届出において、配置・高さ・デザインなどを調整する。

方
向
性

無秩序な開発を抑え、自然環境や農地の保全
このエリアで展開している住民の暮らしと産業の維持

6地区

商業集積地区	環境型産業地区
沿道集積地区	農地森林保全Ⅰ地区
住宅地集積地区	自然保全地区

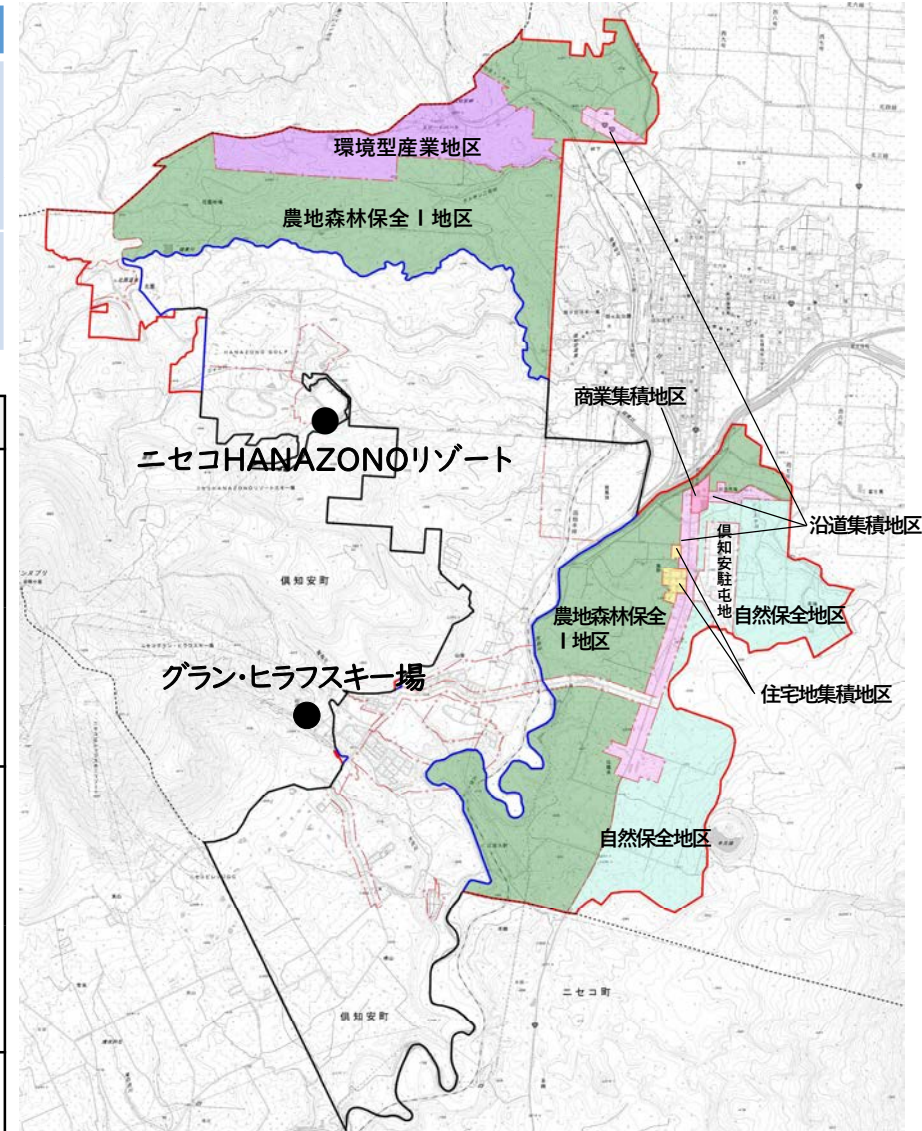


形態制限の設定について

現在の土地利用の状況を踏まえ、特に農地森林エリアは保全的土地利用として、建築ボリュームを抑える。

エリア区分	地区区分	建ぺい率	容積率	道路斜線	隣地斜線
幹線道路周辺	商業集積地区 沿道集積地区 ※倶知安駐屯地エリア	40%	100%	1.25	1.25 (20m)
住宅地形成	住宅地集積地区				
農地森林	農地森林保全Ⅰ地区 自然保全地区 環境型産業地区	30%	50%	1.25	1.25 (20m)

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	イメージ図 各階の床面積の合計(延べ面積) 200m ⇒容積率200% 敷地面積 100m 建築面積60m ⇒建蔽率60%
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	道路斜線 道路 土地(敷地)
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	



特定用途制限地域のルールについて

現在の建物の状況に影響を与えないルールとし、町民の暮らし・産業を支える用途を前提とする。

●ホテルまたは旅館（宿泊施設）

全てのエリア
禁止（住宅併用型を除く）

リゾート開発の拡大を抑える

●店舗・飲食店

自然保全地区
住宅地集積地区
環境型産業地区

床面積150㎡以下

住宅街に建つ日用品販売等の小規模店舗の立地を可能とする。

農地森林保全Ⅰ地区

床面積1,000㎡以下

多くの人を呼び込む地域でないため、大規模店舗立地法の届出要件に合わせる。

沿道集積地区

床面積1,500㎡以下

現状の店舗の立地状況を踏まえつつ、郊外型大規模施設の立地を抑える

●工場

自然保全地区
住宅地集積地区

原則、禁止。例外規定あり

工場がなじまない地域のため、禁止するが、アトリエ・工房・食品製造工場で床面積50㎡以下、原動機0.75kw以下を認める。自然保全地区は、農業系工場の立地を認める。

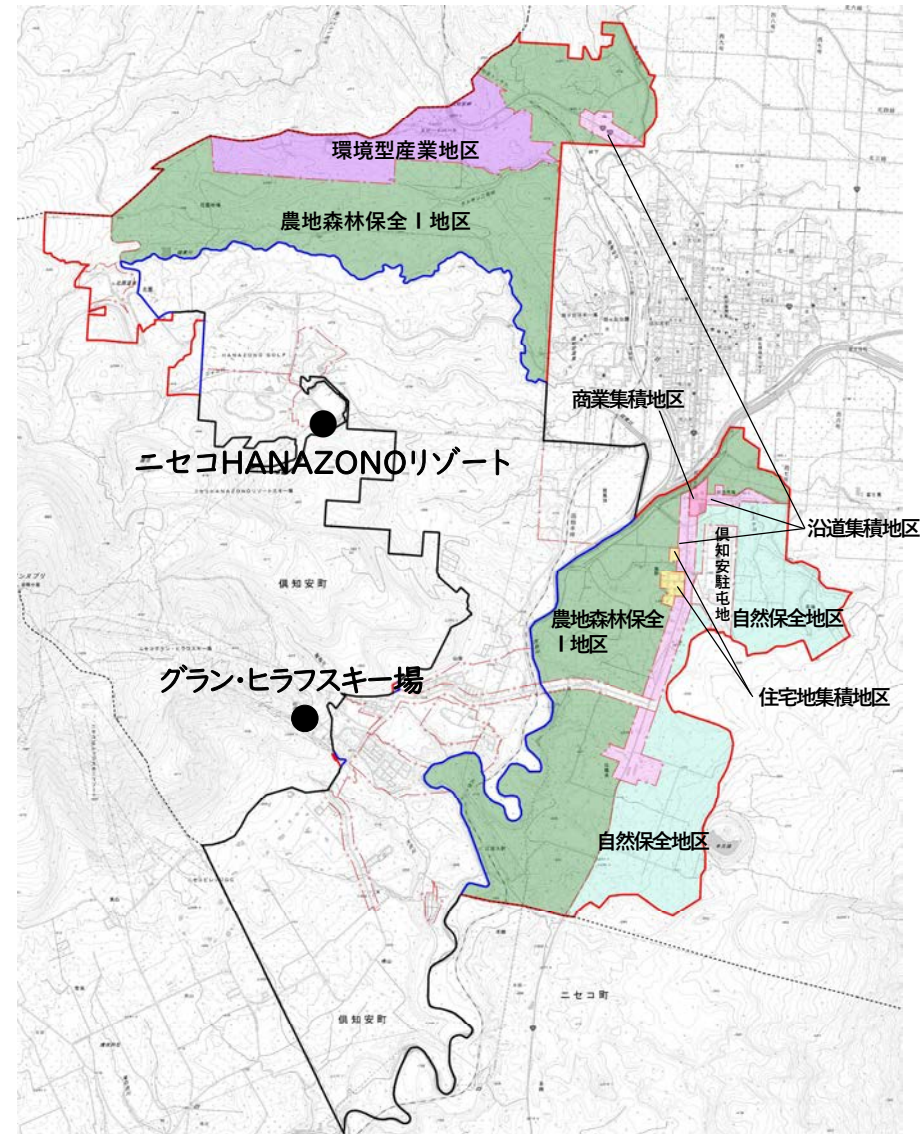
農地森林保全Ⅰ地区

床面積50㎡以下

最小限の工場とするが、アトリエ・工房・食品製造工場で床面積100㎡以下、原動機1.5kw以下を認める。農業系工場の立地を認める。

●その他の用途

風俗施設、娯楽施設、工作物などについて制限を設ける予定です。詳細は参考資料を参照



ルールを適用する日について

When will the new rule take effect? (P22)

今回のルールの見直しは、「都市計画法」や倶知安町の条例など、様々な法律の手続きが関係します。

ルール施行に伴う混乱を招かないよう施行日を統一するよう進めます。

The revisions involves multiple national and local laws. To avoid confusion, the Town plans to set one fixed date for all related revisions to take effect.

区 分	規定 By whom?	効力 As of when?	行為基準	施行猶予の可否 Grace period?
<u>形態制限</u> Design and aesthetic (建蔽率・容積率・斜線制限など) BCR, FAR, etc.	北海道 告 示 Hokkaido Gov't	告示日 Announcement date	着手	施行猶予 不可 Not Possible
<u>景観【建築物】</u> Scenery (Building) (形態意匠・高さ・セットバック・最低敷地面積) Design, aesthetic, height, setback, min. land size etc.	倶知安町 告 示 Kutchan Town	告示日 Announcement date	着手	施行猶予 不可 Not Possible
<u>特定用途制限【建築物等】</u> Special Use Restriction (Buildings) (店舗・ホテルまたは旅館・遊戯施設など) Shops, hotel and ryokans, amusement facilities	倶知安町 条 例 Kutchan Town	条 例 施行日 Announcement date	着手	条例附則で可 Possible
<u>景観【開発行為】</u> Scenery (Developments) (緑化率・擁壁高さのり面勾配など) Green coverage, retaining wall, slope gradient	倶知安町 条 例 Kutchan Town	条 例 施行日 Announcement date	着手	条例附則で可 Possible

施行予定日 2023年秋ころ Take effect from Autumn 2023

ただし、特に土地利用の影響の大きな「ホテルまたは旅館」に係る制限については、施行の猶予の必要性を検討。

(リゾートエリア内に限定)

The Town does feel the need for a grace period for revisions applying to "Hotels and Ryokans"(within the resort area)

- 施行日までに開発行為の工事着手した区域の「ホテルまたは旅館」建築物(リゾートエリア内に限定)

For those Hotels and Ryokan development projects that have already began construction works in prior to the Announcement Date (only those within resort area)

施行日から3年程度の猶予設定 Grace period of approximately 3 years from Announcement Date

- 上記以外の建築物 All other buildings

施行日から新ルール適用 New rules to take effect as of Announcement Date

今後のスケジュールについて

What's next? (P23)

○ 住民意見交換会の実施 Public Meetings

2022年11月11日(金) 13:30～	中小企業センター ホール	November 11, 2022 (Fri) 13:30～
2022年11月11日(金) 17:30～	倶知安町役場 2階会議室 ※オンライン対応	November 11, 2022 (Fri) 17:30～
2022年11月14日(月) 17:30～	倶知安町役場 2階会議室 ※オンライン対応	November 13, 2022 (Mon) 17:30～
2022年11月30日(水) 13:00～	チャトリウムニセコ ※オンライン対応	November 30, 2022 (Wed) 13:00～

○ 第13回景観地区検討部会 13th Scenery Study Sub-Committee

本日の意見交換会の意見の内容などを踏まえ、部会としての最終案の提示。

Go over the final draft of the revised rules.

2022年12月上・中旬 To be held early to mid December 2022

○ パブリックコメントの実施 Public Comment

準都市計画区域全域(拡大含む)のルール案について、広く意見を求めるためパブリックコメントを行う。

倶知安町HPにより意見募集

Announce the revised rules to the wide public, Ask for comments (public comment).

Comments to be placed via Kutchan Town's website.

2022年12月下旬 ～ 2023年1月下旬(約1カ月間) ※予定であり、変更する場合あり ※ 事前に地権者等へハガキによる開催案内を行う。

To take place from end December 2022 to end January 2023.

○ 地権者等への説明会 Briefing Session to Landowners

パブリックコメントを踏まえた調整後、ルール施行に向けた都市計画法の手続きのための説明会を行う

Adjustments may be made based on the Public Comment, and briefing sessions for Landowners will be held to explain what processes are required.

2023年4月頃 To be held around April 2023

○ 法定手続き Legal Processes

都市計画審議会による審議、条例の提案 など Necessary legal processes to be carried out by respective parties.

2023年5月以降 Around May 2023

施行予定日 2023年秋ころ Take effect from Autumn 2023