

パブリック・コメント 説明資料

～ リゾートおよびその周辺の建築等ルール見直し案の概要～



2023年1月

倶知安町まちづくり新幹線課

も く じ

序章

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
--------------------------------------	---

第1章 リゾートエリア

開発・建築ルール見直しの検討経過・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
今後の土地利用の方向性について・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6
「景観地区」の見直しについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・	9
「特定用途制限地域」の見直しについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・	17

第2章 リゾート近隣エリア

今後の土地利用の方向性について・・・・・・・・・・・・・・・・・・	23
「形態制限」のルール設定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・	24
「特定用途制限地域」のルール設定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・	25

第3章 エリア共通事項

ルールを適用する日・・・・・・・・・・・・・・・・・・	26
今後のスケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・	27

序章 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いきます。
- ・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）】

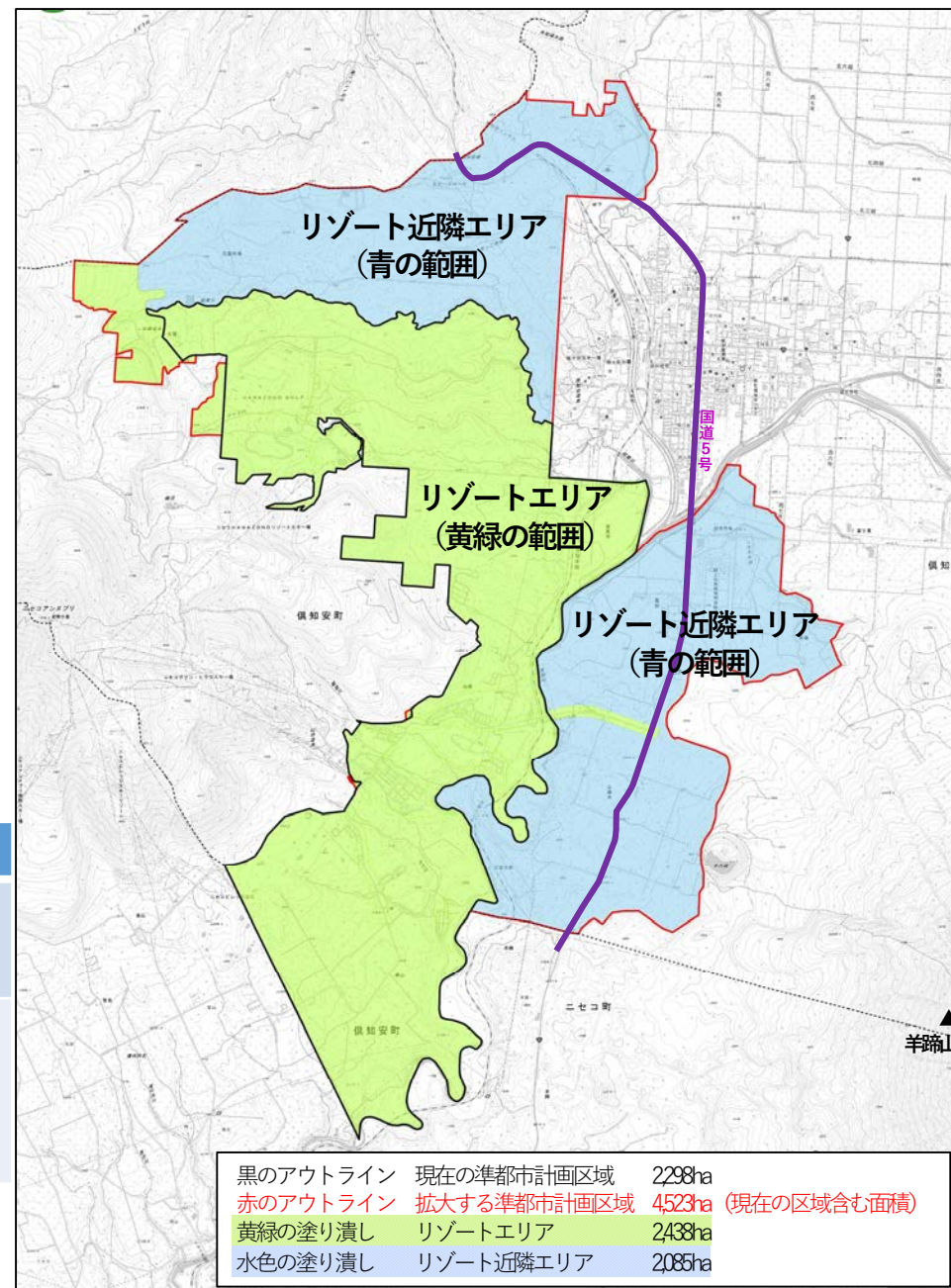
- ・リゾート開発の動きが準都市計画区域の外へ広がりがつつあり、リゾート地形成と関わりの薄い国道5号沿道や羊蹄山麓などにも開発の動きが見込まれます。
- ・2021年2月に実施した対象住民・事業者へのアンケートでは、現在の暮らしが今後も維持されることを多くの方が望んでいました。
- ・地域の暮らしや産業を支える土地利用とすることを基本とし、リゾート開発の広がりを抑えることが今後の持続可能なまちづくりにつながることから、準都市計画区域を拡大し、特定用途制限地域による土地利用の整序を行います。

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（予定）

令和5年 10月1日



●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

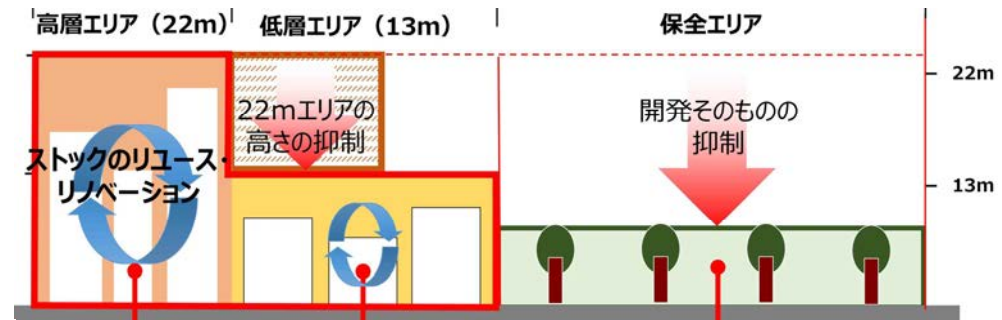
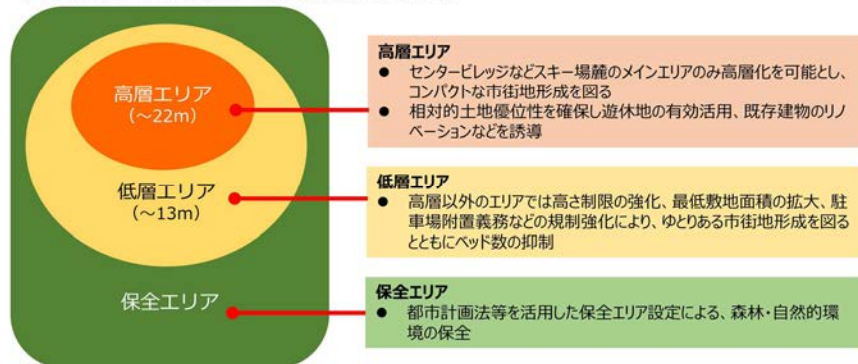


『質の高い開発の誘導』～重点的なテーマの1つ



⑤ 開発事業の調整（開発密度の設定イメージ）

- 現状の緩やかな土地利用規制のみでは開発容量の設定を実現するのは困難である。
- そこで、以下のような密度概念を想定しそれを実現するための手法を導入することにより、より集約的な市街地を形成し、守るべき自然を守り、景観に配慮し、ブランド価値の毀損の回避を目指す。
- スプロール化の回避は、G20観光大臣会で議論され、「北海道倶知安宣言」でうたわれている、持続可能な観光にも資するものである。



●ルール見直しの検討(2020年～)

倶知安町では2020年度(令和2年度)より、町全域の「景観計画」の策定検討に合わせて「リゾートエリア」の開発・建築ルール見直しについて、前ページの観光地マスタープランを踏まえて検討を開始しました。

○「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)

- A 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、エリアマネージメント団体の推薦などによる7名の委員により、ルール案について検討
 延べ 13回 開催

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	

<リゾートエリアの土地利用の目標>

現状

- ・リゾートへの投資、開発の拡大が進む傾向。
- ・ペンションビレッジ地区の高密度の建物が集中。
- ・森林地域による大規模開発の動き。

懸念

- ・上下水道や道路などの基盤への大きな負荷。
- ・緑をはじめとした自然環境の喪失。

- ・拠点となるスキー場周辺にリゾート施設の集積を図る。
- ・それ以外の地域は「質を高める」観点から全体的に密度を抑え、可能な限り緑を残す。
- ・持続可能な観光地経営の視点による投資・開発

めざす姿

自然豊かに四季を通じた魅力ある 地域に愛されるリゾート空間

土地利用の方針

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
 ～ 緑・水・道への負荷を抑えた土地利用の推進 ～

○住民等との意見交換の実施

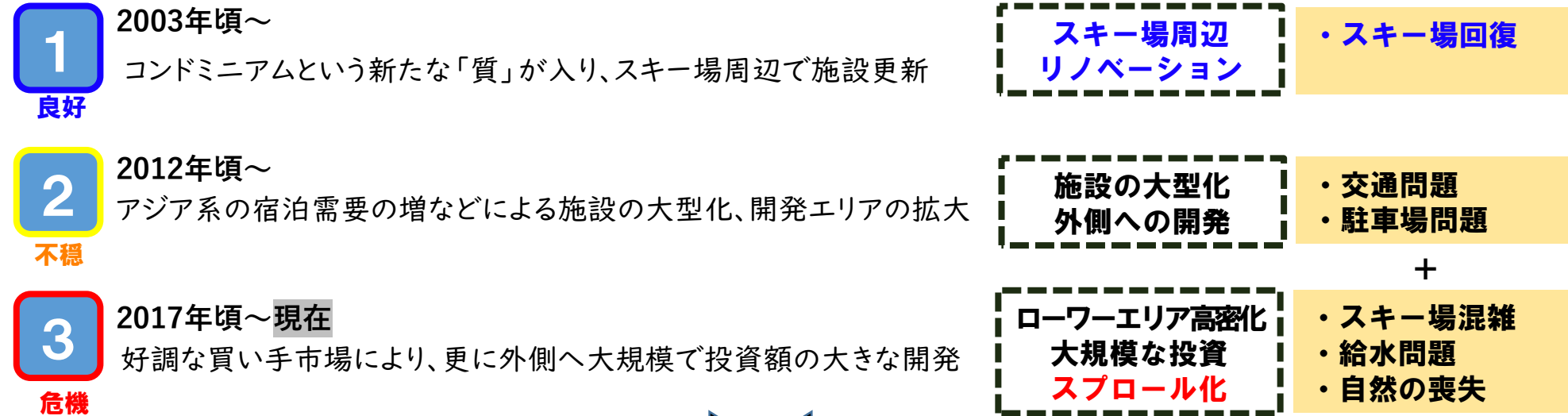
- ① 景観地区等の見直しに関する懇談会
 ルールのたたき台について

2022年3月3日、4日 延べ99名参加(オンライン含む)

- ② リゾート及びその周辺の建築等ルール見直しに関する意見交換会
 ルールの素案について

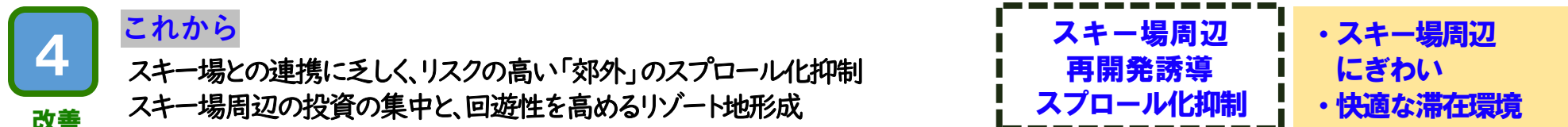
2022年11月11日、14日、30日 延べ35名参加(オンライン含む)

●リゾート地区の投資の流れ



宿泊施設の“量”から サービスコンテンツの“質”へ
 (スキー場などのオペレーション側を意識・連携させた投資・開発の誘導)

- スキー場から離れたエリア
 スプロール化の抑制・自然環境の保全 **【都市計画の制度活用が有効】**
- スキー場周辺
 ベッド数の目安を意識しつつ、にぎわい形成 **【都市計画の制度活用を基本とし、詳細はガイドラインなどの誘導策の検討】**



●世界のリゾートと倶知安リゾートエリアの面積の比較



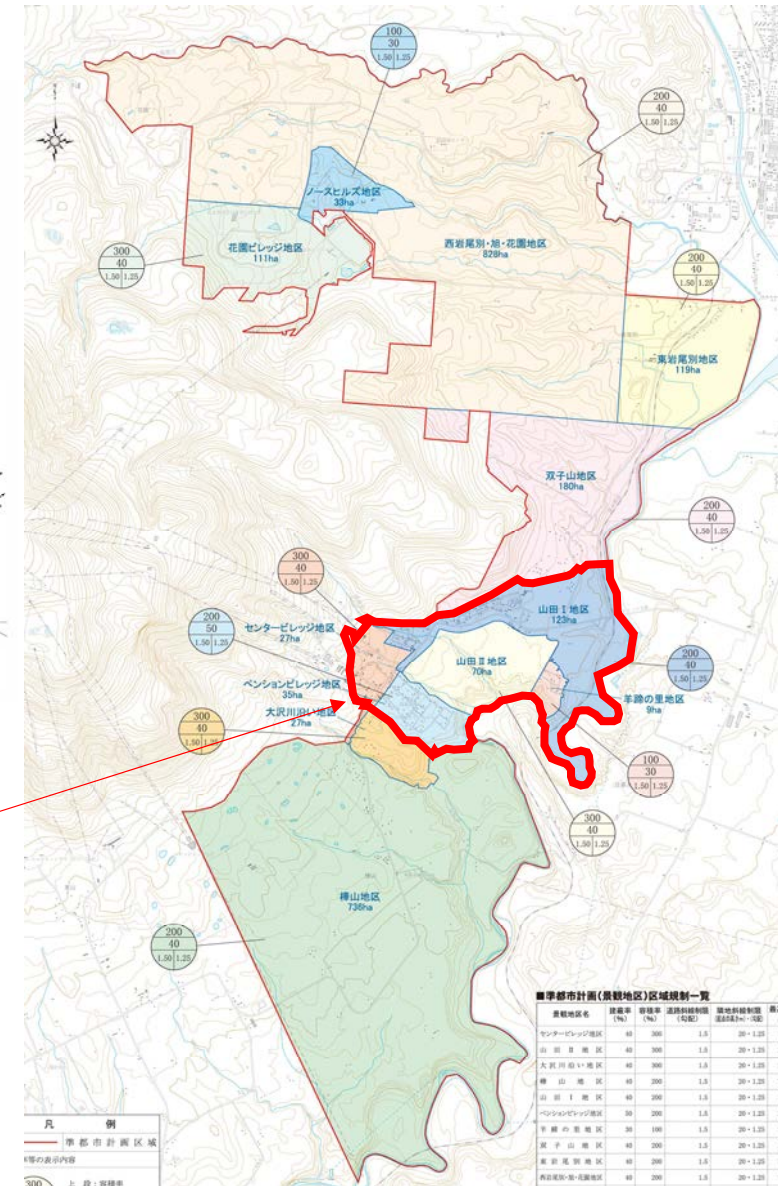
出典: Pia, F. (2019, p.241). Urbanizing the Alps: Densification Strategies for High-Altitude Villages. (抜粋)

世界有数のスキーリゾート地はスキー場周辺に概ね200~300haの規模を形成

ニセコひらふ地区 (264ha) が同じ規模となる。

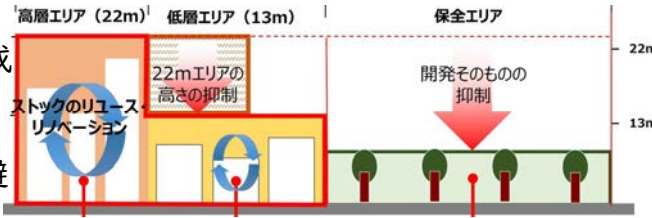
現在、景観地区 (右図の色の付いているエリア。2,298ha) 全体に開発が広がりつつある。

スキー場周辺でのリゾート施設を集約し、スプロールを抑制することが持続可能なリゾート地形成に求められる



観光地マスタープラン

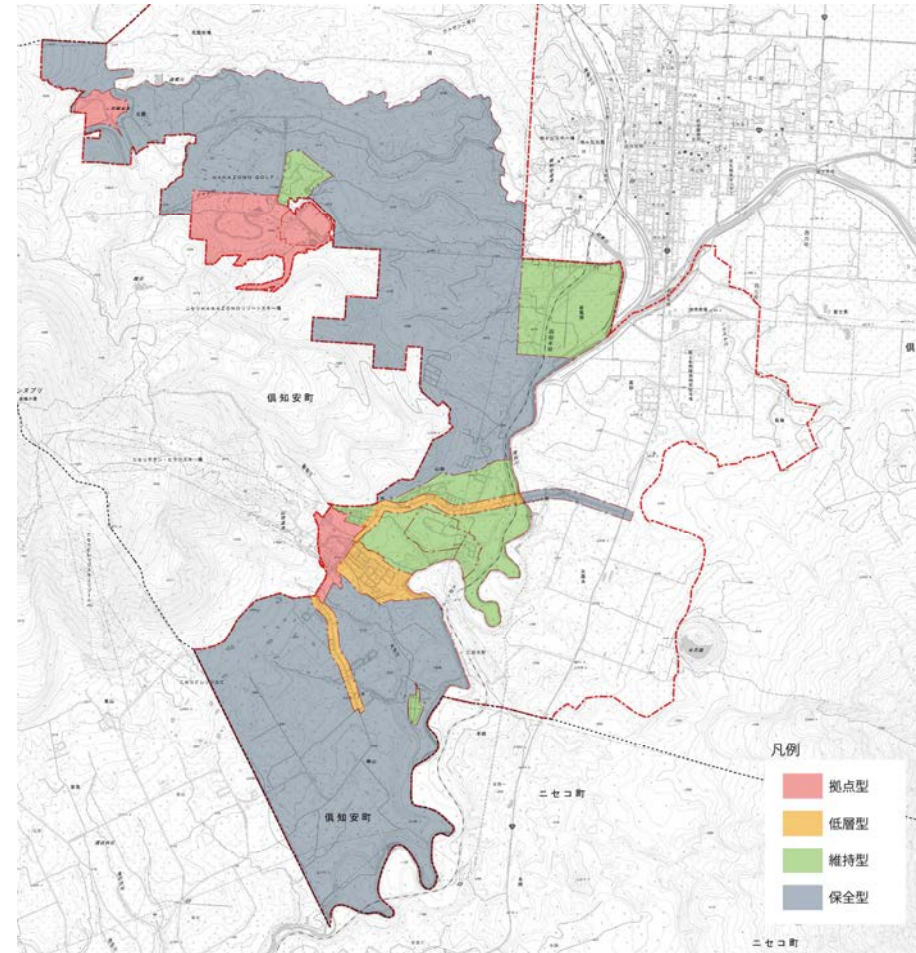
- より集約的な市街地を形成
- 守るべき自然を守る
- 景観に配慮
- ブランド価値の毀損の回避



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
～ 緑・水・道への負荷を抑えた土地利用の推進 ～

区分	エリアごとの土地利用の方針
拠点型	質の高いリゾート地の拠点 中高層の宿泊施設や店舗などの集積
低層型	リゾート地の賑わいを支える機能 ゆとりを持たせたリゾート地の形成
維持型	リゾート地の滞在機能を維持する機能 ボリュームを抑えた落ち着いたあるリゾート地の形成
保全型	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) 低密度な滞在環境

ルール区分	ルール見直しの方向
景観地区 【P9-16】	○ 周辺の街なみにあったデザイン ○ 敷地にゆとりを持たせる ○ リゾート地の形成に合った建物の高さ ○ 自然の地形を生かした造成 ○ 緑を計画的に残す・配置する
特定用途制限地域 【P17-22】	○ 宿泊施設等の床面積の制限 ○ リゾートのコンテンツを支える用途



拠点型



低層型



維持型



保全型

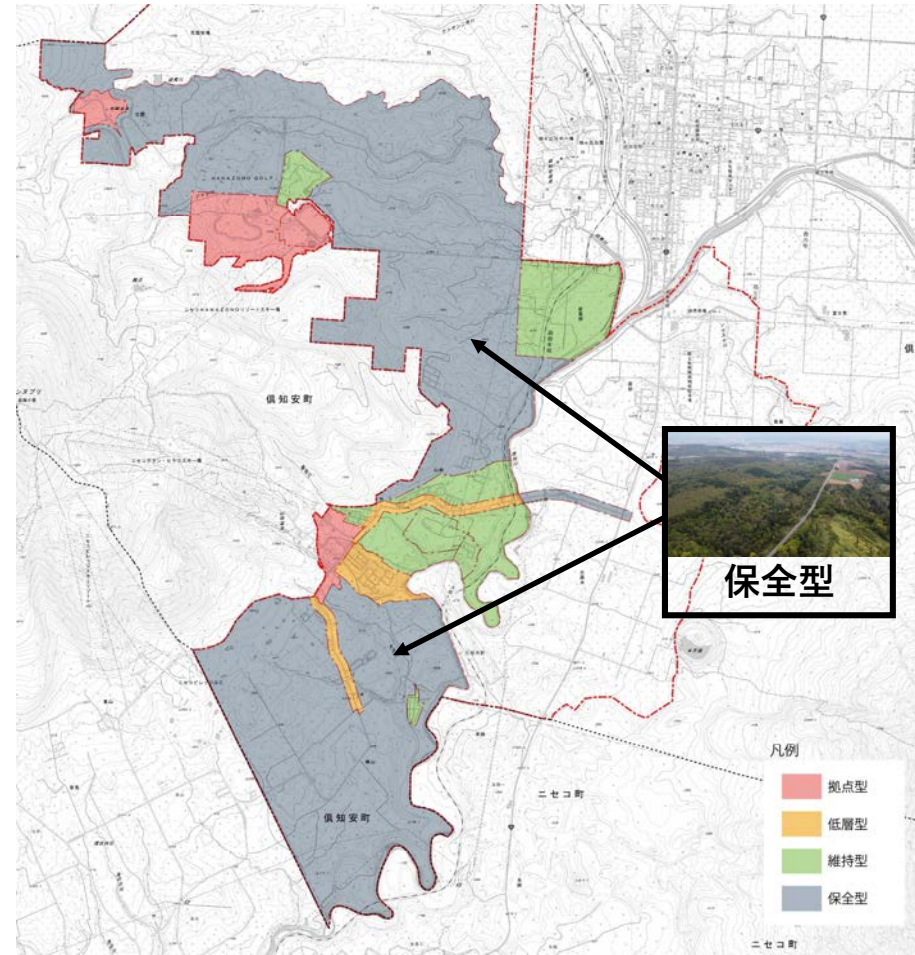
森林法開発行為を基調とした自然の豊かさを保全

保全につながるルール概要

地域地区	種類	制限の概要（主なルールの改正案）
景観地区	建築物	○最低敷地面積 1,000㎡以上に統一 ※森林法開発行為（別荘型）の分譲区画面積を参考 ※農業施設・農家住宅を除く ○高さ制限 13mに統一 ※森に埋もれ、森と一体化
	開発行為 ※建築行為も対象	○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% ※森林法開発行為（宿泊施設等）の残地森林率（50%）を参考
特定用途制限地域	建築物	○宿泊施設 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） ※市内の保全エリアの宿泊施設の事例、国内事例を参考 ○店舗 延べ床面積1,000㎡以下 ※大規模小売店舗立地法の届出要件を参考



- ・良好な自然環境の維持
- ・周辺環境への負荷を抑える
- ・質の高い滞在環境の実現
- ・リゾート投資・開発のスプロール低減



広大な面積を確保し、緑に埋もれ、低ボリュームの高質な空間

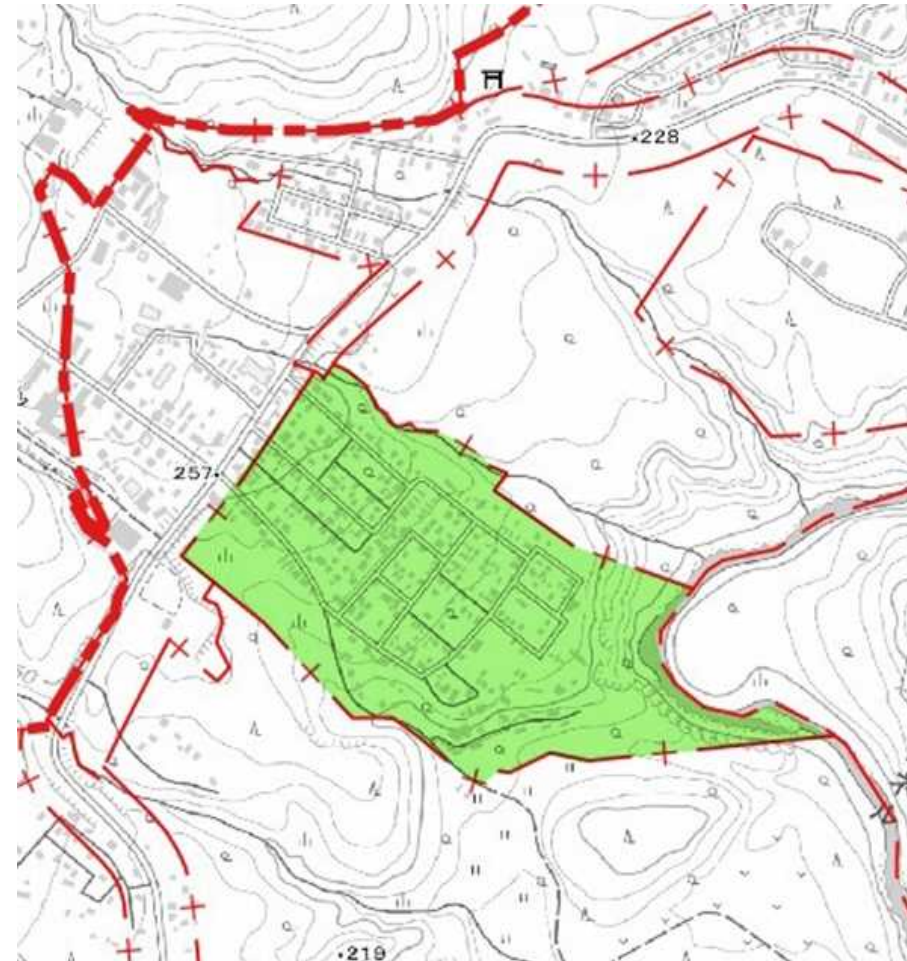
敷地にゆとりを持たせ、緑も生かした質の高い滞在空間を確保した小規模建築物で構成するリゾート地の街並みを形成

街なみ形成につながるルールの概要

地域地区	種類	制限の概要（主なルールの改正案）
景観地区	建築物	○形態意匠 - 住宅・宿泊施設における建築物内での駐車場の確保 ※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 ○高さ制限 13m（維持） ※傾斜地における街なみの維持 ○最低敷地面積 330㎡以上
	開発行為 ※建築行為も対象	○緑化率 10% ○緑地率（管理用のオープンスペース） 5% ○その他、造成による高さ調整の制限（擁壁など）
特定用途制限地域	建築物	※特に大きな見直しは無い



計画的な緑の配置によるリゾート景観の向上
建物周りの屋外での駐車車両が無くなり景観向上
敷地内での堆雪スペースの確保



圧迫感のある空間から・・・敷地にゆとりと緑を感じる空間へ

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、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、建築物のみ制限しています。
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、「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 |

第1章リゾートエリア

景観地区の新旧図

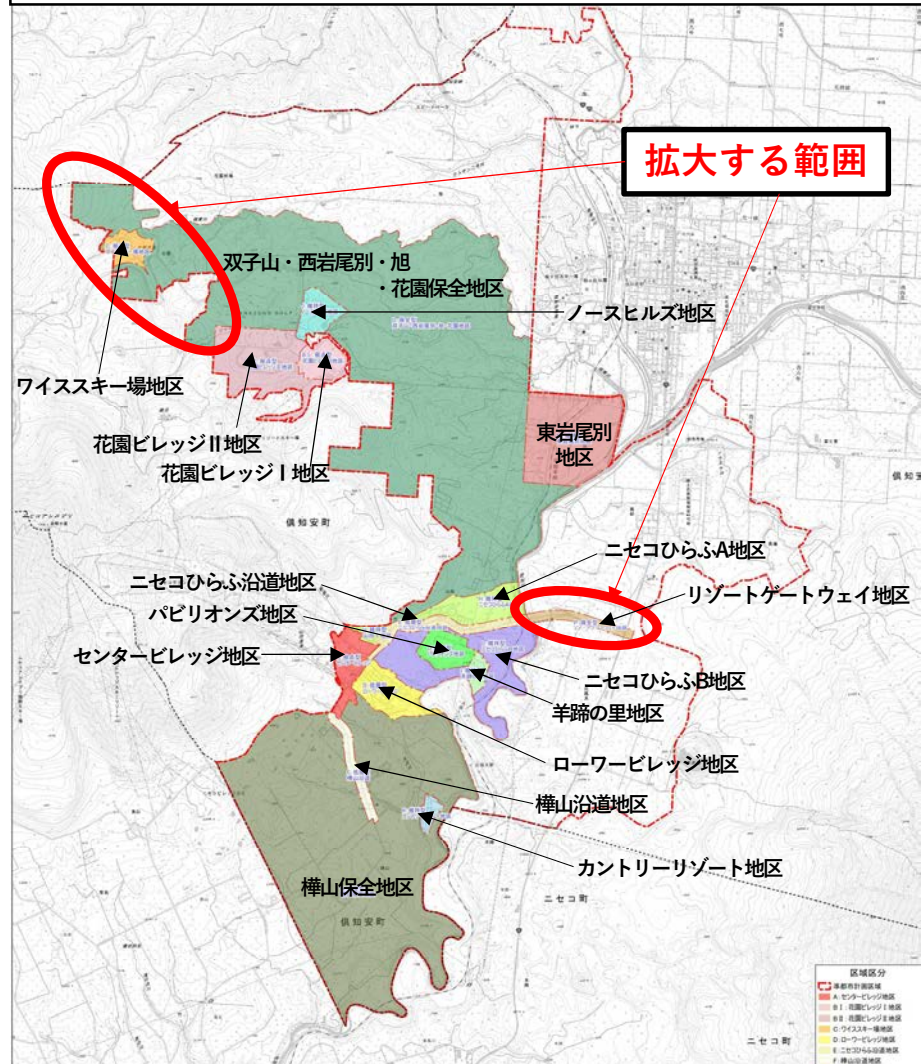
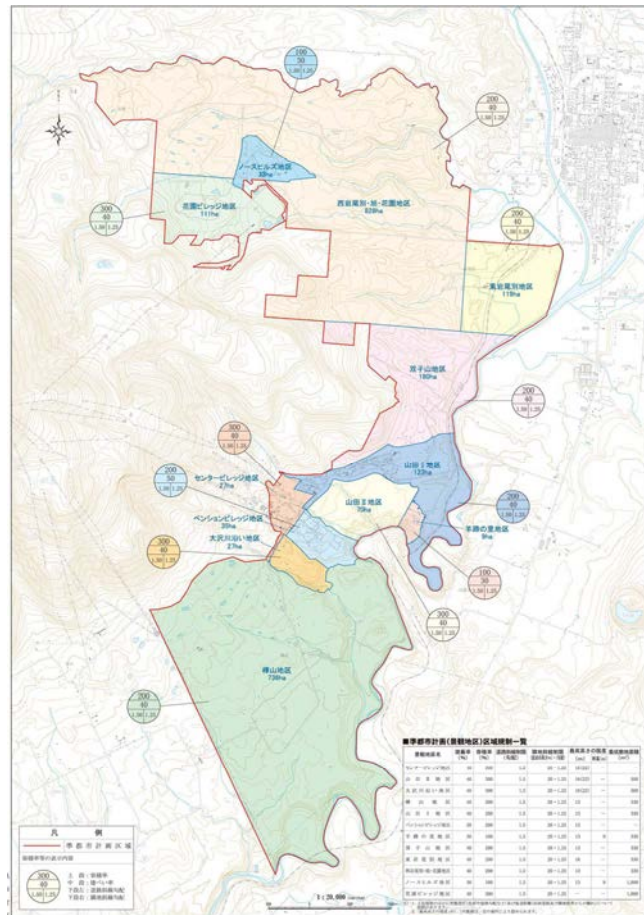
12地区

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	



第1章リゾートエリア

【見直し】建築物のデザインの制限

外壁について、焦げ茶系など汎用性の高い暗めの色の使用を認める

※ルールの詳細は、「景観地区・特定用途制限地域ルール一覧」PIを参照

●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

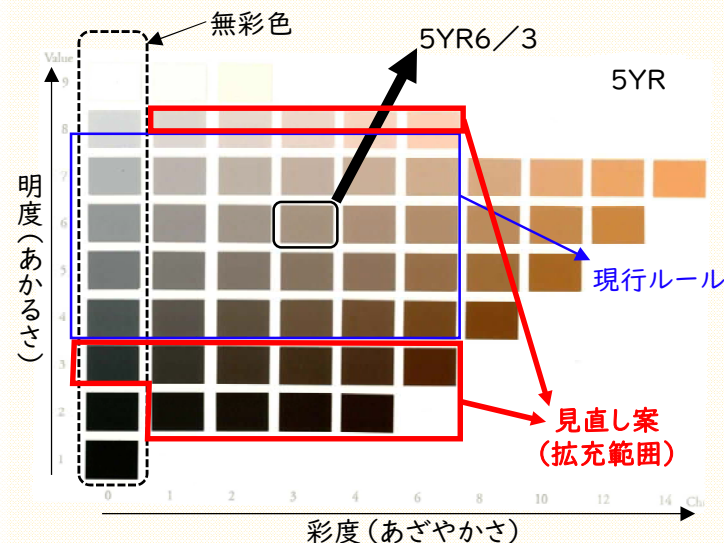
現在(外壁)

“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”

例) YR(茶色系)の外壁ルールイメージ



<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、G、B	6 以下	6 以下
	Y、GY、BG、PB、P、RP	4 以下	2 以下
	N	4 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
屋根色	R	6 以下	8 以下
	YR	6 以下	6 以下
	Y、GY、G、BG、B、	4 以下	4 以下
	PB、P、RP	4 以下	2 以下
	N	2 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	—

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

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、外観のデザインに対するルール強化を検討
 ※ルールの詳細は、「景観地区・特定用途制限地域ルール一覧」PIを参照

●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】

・屋根の勾配が道路面に見える配置

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

高さを抑え、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。



道路から見えないよう目隠しをし、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。



デザインに配慮がなく、道路から見えてしまっている事例

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もの

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

第1章リゾートエリア 【見直し】建物の高さ・セットバック・最低敷地面積

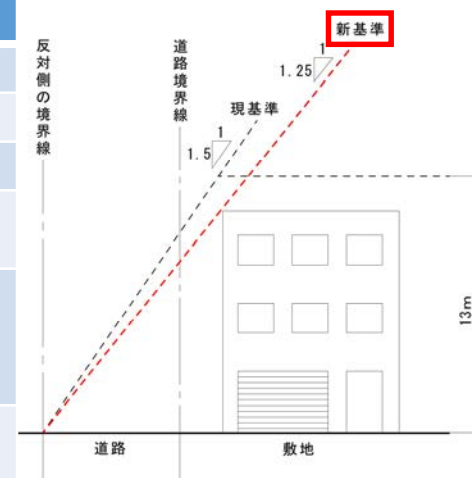
※ルールの詳細は、「景観地区・特定用途制限地域ルール一覧」P1-3を参照

●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。
- ・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は、新たに高さ制限を設定し、景観への特段の配慮によりリゾートの風景価値の創出や自然との調和が認められる建築物に限り33mを上限。（既存建築物はその高さを上限）
- ・高さに参入されない屋上に設ける昇降機などの建築物の高さは4mを上限。
- ・不可分の関係にある複数棟の建物において、以下の場合に限り、別の建築物として高さを算定することができる。
 - ①渡り廊下（地階または地上階のみ）または地盤面下部のみでつながっていること。
 - ②それぞれの棟において「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。
- ・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	16m（最大33m）
	花園ビレッジⅡ地区、ワイススキー場地区	13m（最大33m）
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 パピリオンズ地区、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 ※パピリオンズ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。
保全型エリアの主要幹線道路の道路後退距離を強化
※主要幹線道路：国道5号、道道各路線、町道岩尾別南3線は**一律6m以上**。町道花園リゾート線は**10m以上**。

●最低敷地面積

- ・『保全型』の地区（330㎡or500㎡以上→**1,000㎡以上**）
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

最低敷地面積に満たない区画について

ルール施行前に最低敷地面積に満たない区画（法務局に登録している区画）がなされている土地については、分合筆せずにその区画で建築する場合に限り、認められます。

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）を確保するとともに、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

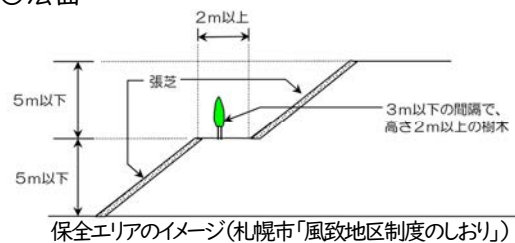
※ ルールの詳細は、「景観地区・特定用途制限地域ルール一覧」P4を参照

●造成による制限

①【新規】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。
- ・仕上りは法面とするが、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以上の小段を設置（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

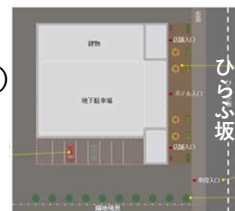


圧迫感のある2m超の垂直擁壁

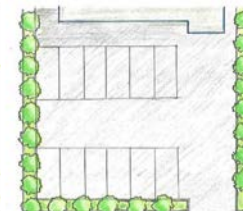
- ・2m以下。ただし、5分以上の勾配は5m以下とし、周囲の風景に配慮。
- ・道路からの視認性の高い場所は緑化も合わせて検討。
- ・ドライエリアや地下駐車場へのアプローチなどは除外。

②【新規】周囲の景観に影響を及ぼす駐車場の配置【建築行為含む】 ※5台以上の場合に適用

リゾートエリア内の主要幹線道路に対し、通りからの視界に入らない位置とする（地下駐車場や建物の裏手へのスペース確保などを誘導）
ただし、通称「ひらふ坂」を除き、店舗等やむを得ない場合、緑の配置等による修景により道路前面への配置を認める。



「ひらふ坂」のイメージ



植栽による修景

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国道及び道道、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。

●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。

第1章リゾートエリア 【新規】開発行為の制限（オープンスペース・緑化）

●広場等の確保

※ルールの詳細は、「景観地区・特定用途制限地域ルール一覧」P5を参照

①【新規】広場等の確保

(1) 3,000㎡以上の開発行為

緑地を5%以上すること。1ha未満にあっては、全て広場とし、1ha以上にあっては、500㎡以上の広場を確保すること。

緑地配置の条件は以下のとおり

●宅地分譲による開発行為

- ・広場は各区画から容易にアクセスできる位置とし、道路除雪の一時堆雪、災害時の避難場所の機能を確保できる形状、しつらえとすること。
- ・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㎡以上確保すること。
- ・緑地機能を損なう工作物を設置しない。

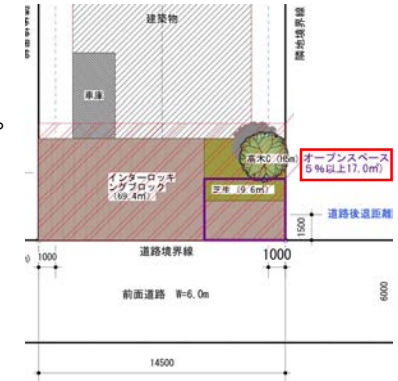
●ホテル等その他造成行為

- ・広場は滞在者のための庭園等とし、災害時の避難場所の機能を確保できる形状、しつらえとすること。
- ・緑地機能を損なう工作物を設置しない。

(2) 建築行為

ローワービレッジ地区及び敷地330㎡未満の土地を対象に、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、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

森林地域の該当の有無により、「緑化率」「樹林地率」に区分し、緑化を確保します。

※森林地域とは、森林法に基づく「地域森林計画対象民有林」の指定対象地域とします。

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（森林地域外において、「緑化面積換算表」の係数値により算出した「緑化面積」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%の地域において、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）
- ・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。
- ・樹林地と建物との間は建物の落雪飛距離の離れを確保

②【新規】森林環境を生かした樹木の伐採

- ・森林法の地域森林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、土地利用予定面積のうち、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又は造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

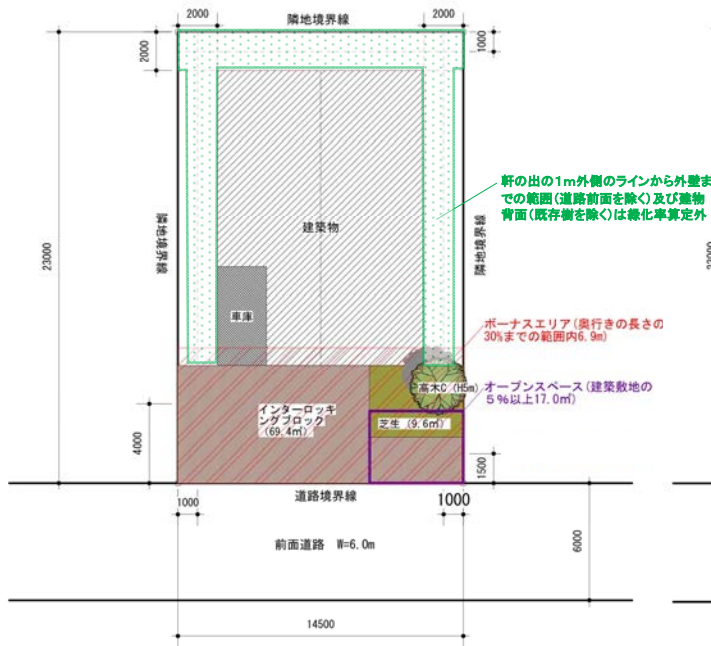
区分	摘要	換算面積	備考
高木A	1本につき	25㎡	高さ10m以上
高木B	1本につき	10㎡	高さ6m以上10m未満
高木C	1本につき	8㎡	高さ4m以上6m未満
中木	1本につき	5㎡	高さ2m以上4m未満
低木	1本につき	1㎡	高さ2m未満
芝生	面積1㎡につき	0.8㎡	
緑化ブロック	面積1㎡につき	0.4㎡	緑化面積30%以上確保
花壇	面積1㎡につき	0.4㎡	
庭石類	面積1㎡につき	0.2㎡	
池その他	面積1㎡につき	0.2㎡	
石畳	面積1㎡につき	0.2㎡	インターロッキング、レンガ、天然石等

緑化率のシミュレーション（ローワービレッジ地区）

緑化シミュレーション パターン①（芝と樹木）

<敷地面積：330㎡程度、3階建て（高さ10.5m）>

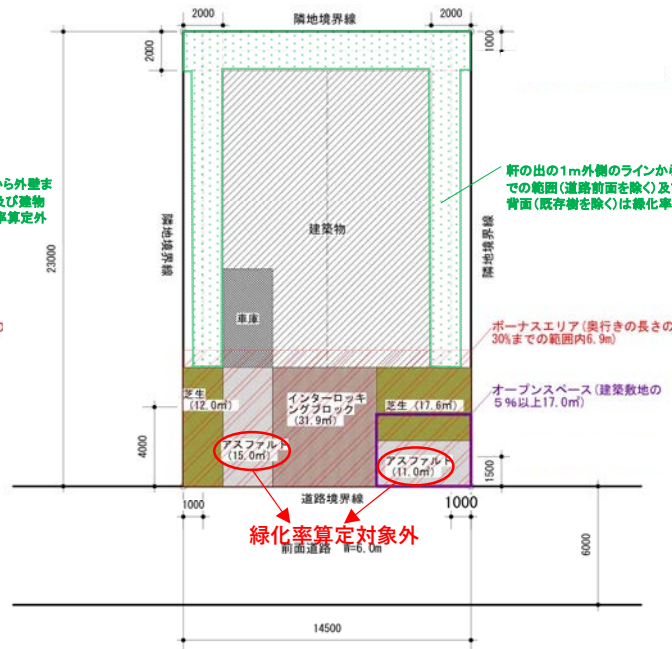
- ◆敷地面積：333.5㎡
- ◆建築面積：157.5.0㎡（建ぺい率47%）



緑化シミュレーション パターン③

<敷地面積：330㎡程度、3階建て（高さ10.5m）>

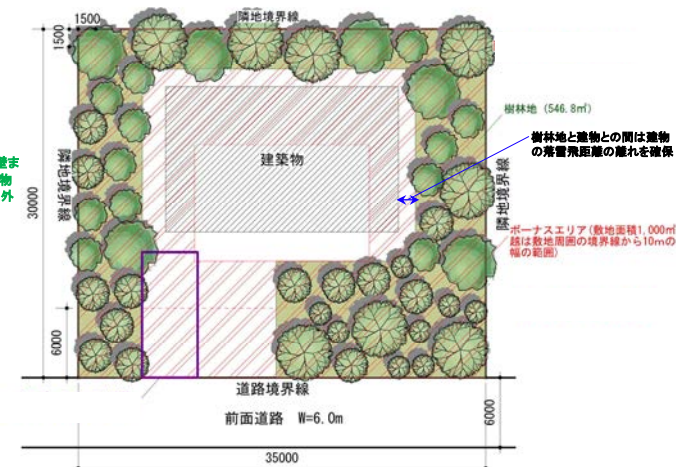
- ◆敷地面積：333.5㎡
- ◆建築面積：157.5.0㎡（建ぺい率47%）



緑化率のシミュレーション（保全エリア）

<敷地面積：1,000㎡程度>

- ◆敷地面積：1,050㎡
- ◆建築面積：250㎡（建ぺい率23.8%）
- ◆延べ面積：500㎡（容積率47.6%）
- ◆建築高さ：13m未満（2階建て/7m未満）



自然的要素	数量	単位	単位面積	倍率	面積	単位	備考
高木C	1	本	8.0	2	16.0	㎡	敷地面積333.5㎡
芝生	9.6	㎡	0.8	2	15.4	㎡	
石畳	69.4	㎡	0.2	2	27.8	㎡	
合計					59.1	㎡	
緑化率					17.9	%	

自然的要素	数量	単位	単位面積	倍率	面積	単位	備考
芝生	29.6	㎡	0.8	2	47.4	㎡	敷地面積333.5㎡
石畳	31.9	㎡	0.2	2	12.8	㎡	
合計					60.1	㎡	
緑化率					18.0	%	

項目	面積	単位	倍率	換算面積	単位	備考
現況樹林地+造成樹林地	546.8	㎡	1.2	656.2	㎡	敷地面積1,050㎡
合計					656.2	㎡
樹林地率					62.5	%

第1章リゾートエリア「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＞
※地区によって制限していない用途もあります。

	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



第1章リゾートエリア

特定用途制限地域の新旧図 (リゾートエリア)

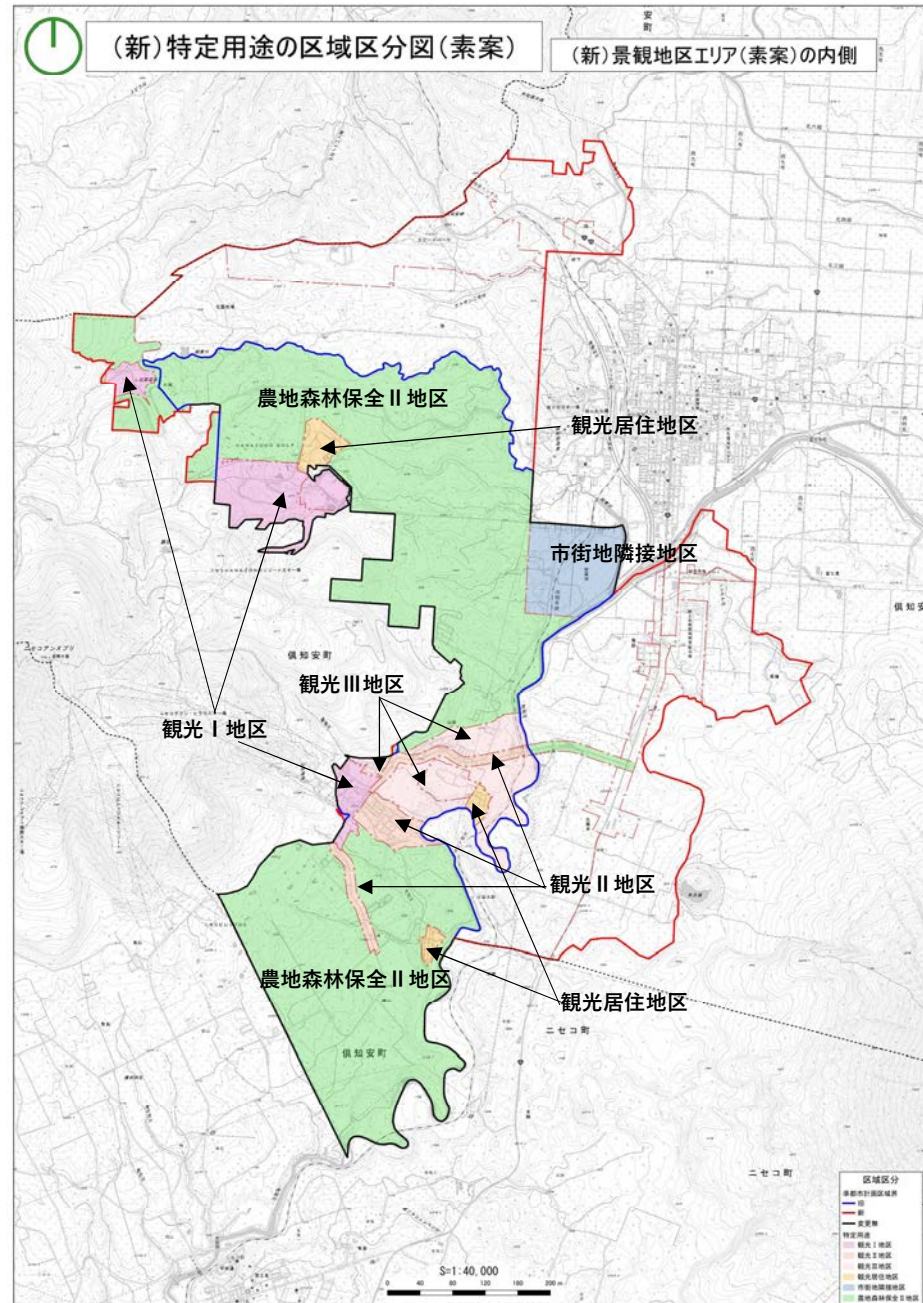
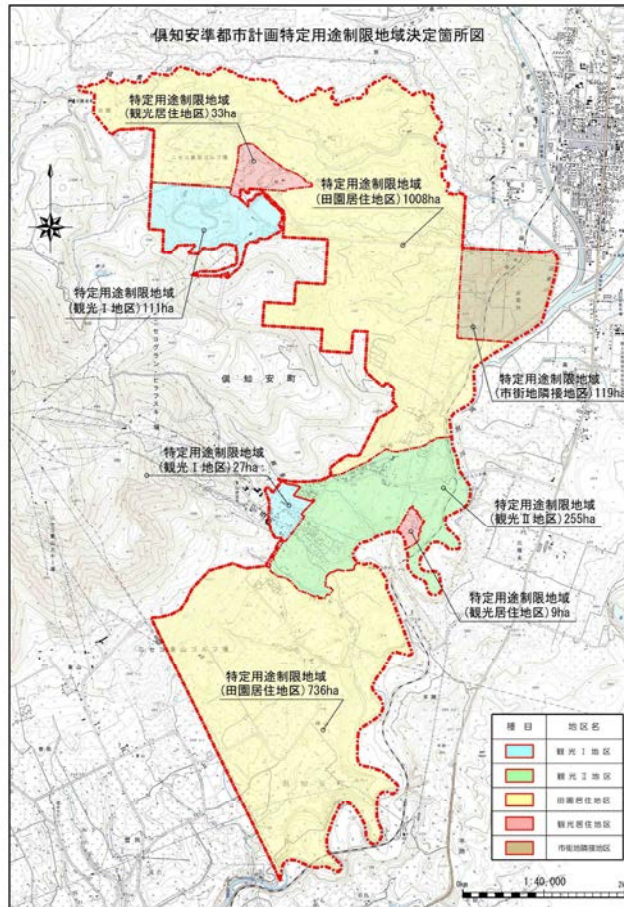
5地区

→

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



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制限の考え方

- ・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れる。
- ・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制限の方法

審査基準を満たすものについて、適用除外による「特例許可」する方式

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」による特例許可(延べ床面積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	特定用途制限地域名	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 パピリオング地区	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	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

(延床面積1,000㎡以下)

- ・収容人員10名以下
- ・地上3階以下

●敷地面積1,000㎡超の建築物の要件

- ・建ぺい率30%以下
- ・容積率50%以下
- ・収容人員15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
- ※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

審査基準(延床面積に応じて3段階)

(延床面積1,000㎡超え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3ha以上
- ・当該開発区域内に1棟のみ
- ※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

(延床面積3,000㎡超え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10ha以上
- ・当該開発区域内に1棟のみ
- ※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、以下の項目について緩和

階高の制限なし。外壁後退距離は既定の制限に。建築基準法の用途を区分できる場合に限り、容積率・延床面積について、宿泊施設に係る分に限定して算出。建ぺい率は既定(40%)の制限に。

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）

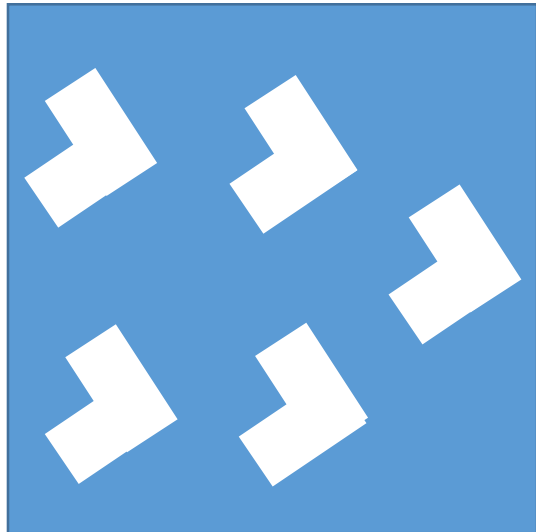
高原の空気に包まれた山あいの集落には、全室離れとんっている客室が広大な水辺の庭園を囲み、部屋のテラスから四季折々の景色を望むことが出来る。数日に渡って施術するスパプログラムなども用意されており、思い思いに過ごすことができる。



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

< ケーススタディ（保全エリア10ha） >

● 現行の起こりうる状態

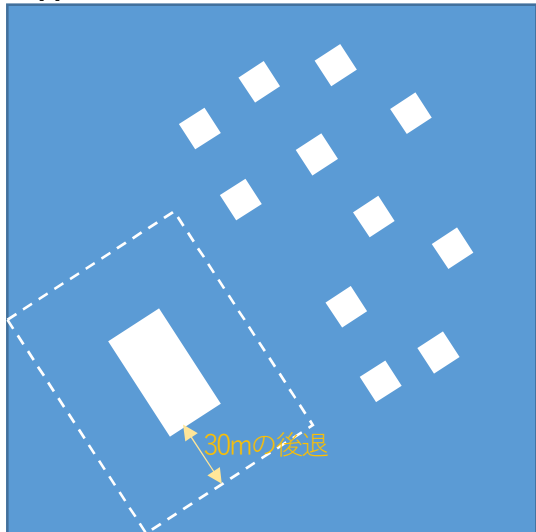


- 延床面積10,000㎡超のホテル・コンドミニアムが複数棟

→ 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



● 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

- その周りには、延床面積1,000㎡以下の戸建てコンド

→ 全体的に密度を抑え、緑を多く残し、
高質な空間の実現

床面積1,000㎡超の建物の建築ボリューム（イメージ）

宿泊施設以外の建物



建ぺい率40%、容積率200%まで

宿泊施設の建物（複合用途含む）



3階以下、建ぺい率30%、容積率50%まで

【審査フロー（イメージ）】

床1,000㎡以下 床3,000㎡以下 床10,000㎡以下

事前協議 開始

デザイン会議

地域説明会

事前協議 終了

特定用途制限適用除外申請／景観認定申請

確認申請

第1章リゾートエリア

【特定用途制限地域】その他の用途について

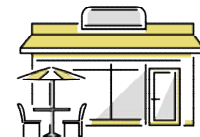
※ルールの詳細は、「景観地区・特定用途制限地域ルール一覧」P6を参照

●店舗・飲食店【一部、強化】

農地森林保全Ⅱ地区
延床面積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。

※変更しない地区 観光Ⅰ地区、観光Ⅱ地区、観光Ⅲ地区：制限なし。
市街地隣接地区：1,500㎡以下 観光居住地区：条件つき150㎡以下。

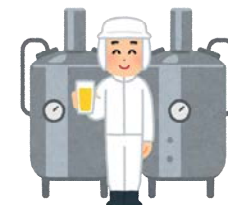


●工場【一部、緩和】

農地森林保全Ⅱ地区
市街地隣接地区
延床面積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。
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。

※変更しない地区 観光Ⅰ地区、観光Ⅱ地区、観光Ⅲ地区：50㎡以下。
観光居住地区：禁止（食品製造工場及びアトリエ・工房で50㎡以下を除く）



全エリア（観光居住地区を除く）

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。

※観光Ⅰ地区、観光Ⅱ地区は、左記施設は従前から建築可能



●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

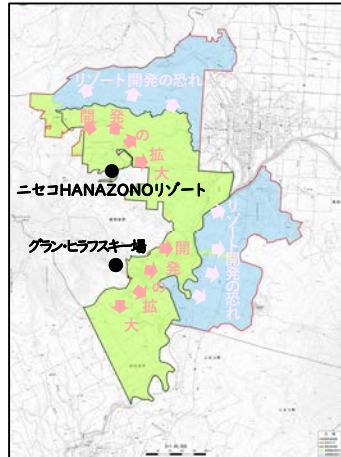
その他の娯楽系施設、風俗系施設等について、細かい規定の見直しを行う。「景観地区・特定用途制限地域ルール一覧」P6を参照

第2章リゾート近隣エリア 今後の土地利用の方向性について

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
2021年(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

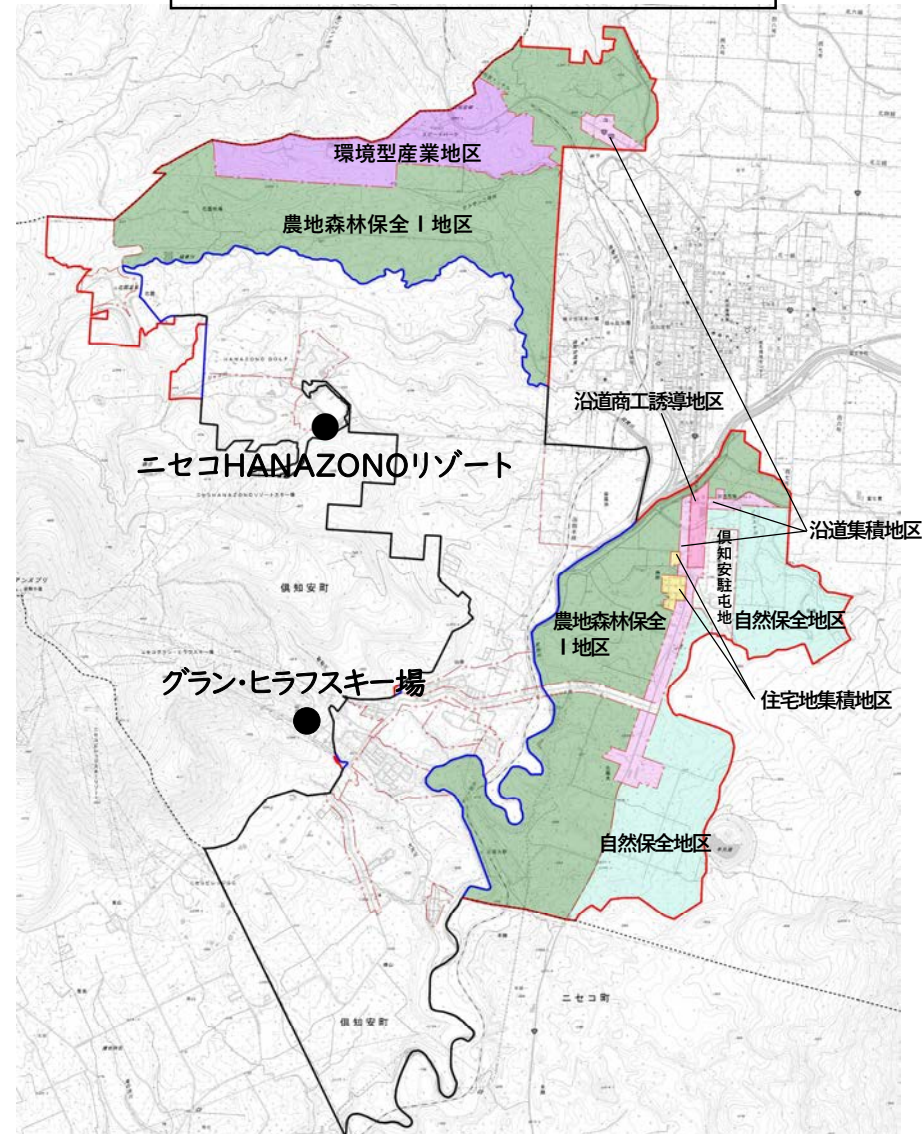
- 形態制限の設定(建ぺい率・容積率・斜線制限)
現在の土地利用の状況を踏まえた2種類のルール区分
- 特定用途制限地域の設定
現在の土地利用とアンケート結果を踏まえた建築物等用途の制限
- 景観地区は設定しない
景観計画に基づく届出において、配置・高さ・デザインなどを調整する。

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

沿道商工誘導地区 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

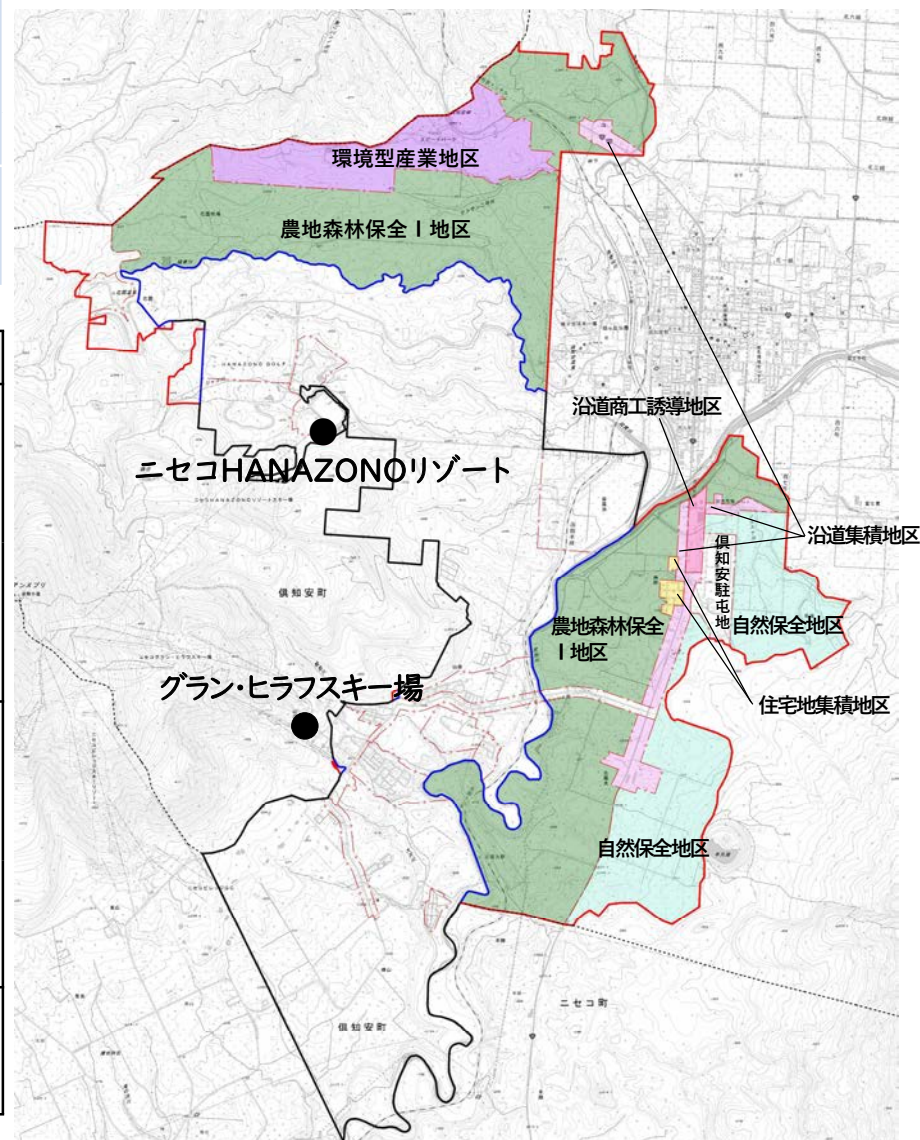


「形態制限」のルール設定について

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	沿道商工誘導地区 沿道集積地区 ※俱知安駐屯地エリア	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) 200㎡ ⇒容積率200% 敷地面積 100㎡ 建築面積60㎡ ⇒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	隣地斜線 隣地 土地 (敷地)



第2章リゾート近隣エリア 「特定用途制限地域」のルール設定について

※ルールの詳細は、「景観地区・特定用途制限地域ルール一覧」P6を参照

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 ※沿道商工誘導地区は制限なし

自然保全地区
住宅地集積地区
環境型産業地区

延床面積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

延床面積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

延床面積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 ※沿道商工誘導地区、沿道集積地区、環境型産業地区は制限なし

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

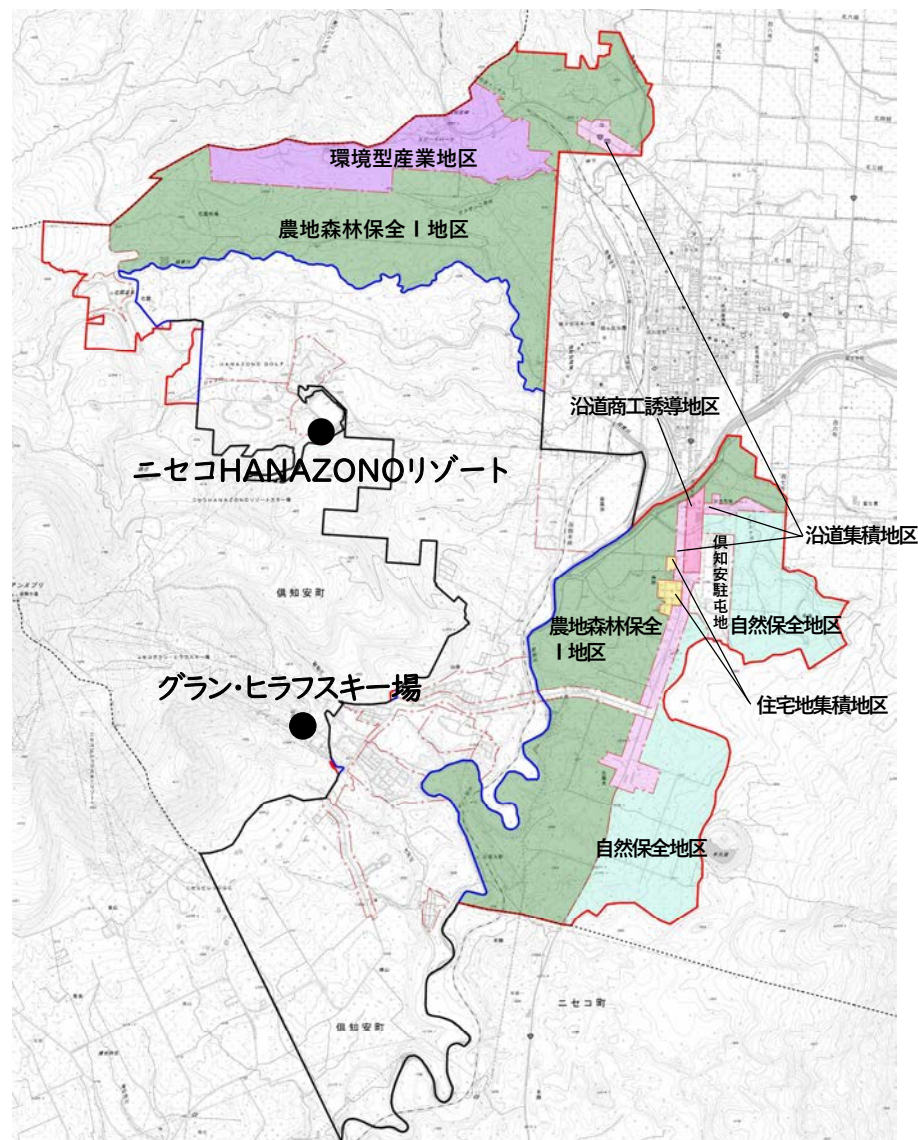
延床面積50㎡以下

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、工作物なども制限を設定。

「景観地区・特定用途制限地域ルール一覧」P6を参照



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ルールの効力開始日（施行日）を統一するよう進めます。

ルールの区分	ルールの規定方法	効力の開始日	行為の制限の開始時点	効力の開始日の猶予について
形態制限 (建蔽率・容積率・斜線制限など)	北海道告示	告示日	ルールの効力の開始日以降に行為が着手されているもの。 ↓	猶予 不可
景観【建築物】 (形態意匠・高さ・セパツ・最低敷地面積)	倶知安町告示	告示日		猶予 不可
景観【開発行為】 (緑化率・擁壁高さ・のり面勾配など)	倶知安町条例	条例施行日		猶予 可
特定用途制限【建築物等】 (店舗・ホテルまたは旅館・遊戯施設など)	倶知安町条例	条例施行日		猶予 可

Q よくある質問 ルールの効力開始日前までに「建築確認済証」を取得していれば、旧ルールで建物を建てられるか
A 「建築確認済証」を取得し、かつ、建築工事に着手していることが条件となります。

ルールの効力の開始予定日

2023年10月1日

※今後の手続きにより、遅れる場合があります。

ただし、以下の行為について、効力の開始予定日に猶予を設ける予定です。

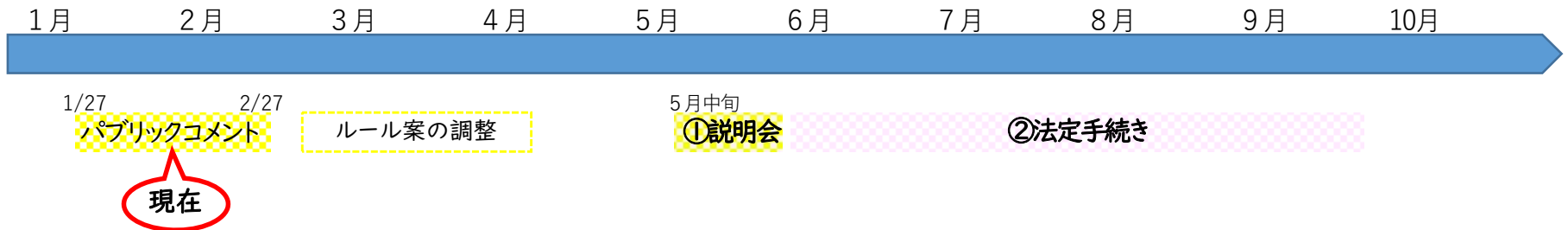
① 景観に関する「開発行為」の許可申請

2024年6月1日以降に行為の着手をする開発・建築物より適用（申請は2024年4月より受付開始予定）

② 特定用途制限地域の「宿泊施設（ホテルまたは旅館）」の用途制限

第1章のリゾートエリア内に限り、ルールの効力開始日までに開発行為の工事着手した区域（開発行為が完了してから3年以内を含む）の「ホテルまたは旅館」建築物は、ルールの効力開始日から3年程度の猶予設定

今後のスケジュールについて



① 地権者等への説明会

パブリックコメントを踏まえたルール案の調整後、ルール施行に向けた都市計画法・各種町条例の手続きを開始するための事前説明会を行います。
事前に全地権者へ郵送等によりご案内します。

2023年5月中旬頃

※注 この説明会は、ルール案が現在からどのように変わるのか、どのようなルールになるかを町から説明する場となります。
ルール案について意見交換を行う場とはなりませんので、ご注意ください。(意見は、今回のパブリックコメントにてお願いします)

② 法定手続き

都市計画法に基づいた手続きを行います。
準都市計画区域の拡大は北海道が区域を指定、景観地区及び特定用途制限地域は倶知安町が都市計画を決定します。
北海道及び倶知安町が行う手続きには、北海道及び倶知安町の都市計画審議会による審議が必要となります。
また、ルールの施行に伴う運用にあたっては、倶知安町で条例を定める必要があり、並行して制定作業を行います。

2023年5月～9月

ルールの効力の開始予定日

2023年10月1日

※今後の手続きにより、遅れる場合があります。