

名称 面積		ヒラフ高原景観地区																																																							
		約 ha																																																							
名称 面積		約 ha																																																							
地区の区分																																																									
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る。 ① 各立面の面積(屋根面を除く)の1／5未満までの範囲 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></tr><tr><td rowspan="5">屋根色</td><td>R</td><td>6 以下</td><td>8 以下</td></tr><tr><td>YR</td><td>6 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></tr><tr><td>PB、P、RP</td><td>4 以下</td><td>2 以下</td></tr><tr><td>N</td><td>2 以上7.5以下</td><td>－</td></tr></table>				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	－	<table><tr><th>区 分</th><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr><tr><td rowspan="5">外壁色</td><td>R</td><td>2 以上8 以下</td><td>8 以下</td></tr><tr><td>YR、Y</td><td>2 以上8 以下</td><td>6 以下</td></tr><tr><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>2 以上6 以下</td><td>2 以下</td></tr><tr><td>N</td><td>3 以上7.5以下</td><td>－</td></tr></table>				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	－								
		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		－																																																						
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	－																																																						
2 鏡面仕上げるものを使用せず、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3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3項の規定は適用しない。																																																									
建築物の形態意匠 の制限 (外観の意匠)		1 外壁からの突出は、以下のとおり離れを確保する。 ①バルコニー、出窓、またはこれらに類するものは、道路及び隣地の境界線から1mまたは「壁面の位置の制限」で規定する離れの1/2のいずれか大きい方以上の離れを確保する。 ②庇、軒の出またはこれらに類するものは、道路及び隣地の境界線から1m以上の離れを確保する。																																																							
		2 建築物に付属する塀等は第6項の各号を除き、高さ2mを上限とし、道路及び隣地の境界線から1mまたは「壁面の位置の制限」で規定する数値の1/2のいずれか大きい方以上の離れを確保する。																																																							
		3 建築物に付属する車庫、物置及びごみ置場等を設置する場合は、建築物に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『俱知安町建築物等に関する指導要綱』に定める駐車台数を確保する。																																																							
		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。																																																							
		-1 地上設置 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、高さを抑え、隣地の境界線から1mまたは「壁面の位置の制限」で規定する数値の1/2のいずれか大きい方以上の離れを確保する。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じる色彩による塀等の目隠しを施し、目隠しとなる塀等は道路及び隣地の境界線から1mまたは「壁面の位置の制限」で規定する数値の1/2のいずれか大きい方以上確保する。																																																							
		-2 屋上設置 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、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。																																																							
		-3 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)の設置 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。																																																							
		-4 テラス等への設置 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の境界線から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に設けるものは、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 貨物コンテナ型、プレハブ型及びトレーラハウス型等の簡易な建築物は、周囲との調和が図られた意匠を除き、国道、道道及び町道から視界に入らない位置とする。																																																					
11 貨物コンテナ型、プレハブ型及びトレーラハウス型等の簡易な建築物は、周囲との調和が図られた意匠とすること。																																																									
-2 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 ① 建設等の工事現場事務所(可能な限り通りからのセットバックの確保や外観のデザインの配慮を行うこと) ② 前号以外のもので、設置期間が6月以内のもの(冬季間は除く)																																																									
12 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第1項から前項までの規定は適用しない。																																																									
別紙																																																									
壁面の位置 の制限		1 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。																																																							
		2 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。																																																							
		3 昇降機等これらに類する建築物の屋上に設けるものは、高さ4mを上限とする。																																																							
		4 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項から前項までの規定は適用しない。																																																							
		別紙 別紙																																																							
建築物の敷地面積 の最低限度		1 道路に面する建築物の壁面の位置の制限 【別紙】																																																							
		2 隣地に面する建築物の壁面の位置の制限 【別紙】																																																							
		3 前2項の規定は、建築物の地盤面下については適用しない。																																																							
		別紙																																																							

景観地区・特定用途制限地域ルール一覧

(新景観地区) セットバック【原案】

2023.1 パブリックコメント資料

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	(対象なし)	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)	(対象なし)	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Ⅰ・Ⅱ地区の一部		6.0m以上	(対象なし)	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	(対象なし)	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)	(対象なし)	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	町道花園リゾート線 その他道路	10.0m以上 5.0m以上	(対象なし)		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
	16 樺山保全地区	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
	17 双子山・西岩尾別・旭・花園 保全地区	町道花園リゾート線 町道岩尾別南3線 200㎡>S 200㎡≤S<700㎡ 700㎡≤S	10.0m以上 6.0m以上 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)						

景観地区・特定用途制限地域ルール一覧
(新景観地区)形態制限・高さ・最低敷地【原案】

2023.1 パブリックコメント資料

		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)	16m(33m)※	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)	13m(33m)※	1000㎡
	4 ワイススキー場地区 ※新規	40%	200%	1.25	20m(1.25)	13m(33m)※	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 屋根3寸以上の勾配	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 屋根3寸以上の勾配	500㎡
	9 ニセコひらふB地区 ※旧山田Ⅰ・Ⅱ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) 屋根3寸以上の勾配	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) 屋根3寸以上の勾配	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) 屋根3寸以上の勾配	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

※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

景観協定などの認定区域内において、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されていると町長が認める建築物に限り33mを上限とする。

[illegible]

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

