

名称		ヒラフ高原景観地区																																																							
面積		約2,438ha																																																							
地区の区分	名称	約 ha																																																							
	面積																																																								
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 border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">屋根色</td> <td>R</td> <td>6以下</td> <td>8以下</td> <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</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> </tbody> </table>																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	-
	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	-																																																		
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 建築物に付属する塀やフェンス等は、建築物と調和し、彩度を低くする。 5 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。	全ての地区 共通																																																								
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、切妻、寄棟及び片流れ等これらに類する形態とする。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、当該設備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、道路に面するような配置をしない。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																						
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を除き、国道、																																																									
-1 国道及び町道に対し、目立たない位置とする。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																						
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。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(12月20日から翌年3月31日までの期間は除く)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																						
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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																						
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】	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に係る地盤面は除く。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
	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(地下1階または地上1階の一層のみ)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、相互の外壁の中心線から「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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
	4 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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
	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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
壁面の位置の制限	1 道路に面する建築物の壁面の位置の制限【別紙】	別紙																																																							
	2 隣地に面する建築物の壁面の位置の制限【別紙】	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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
建築物の敷地面積の最低限度	1【別紙】	別紙																																																							

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【案】

2023.5 説明会資料

	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) ※1	330㎡
	2 花園ビレッジⅠ地区	40%	300%	1.5	20m(1.25)	16m(33m) ※2	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) ※3	1000㎡
	4 ワイススキー場地区 ※新規	40%	200%	1.25	20m(1.25)	13m(33m) ※3	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 パピリオズ地区 ※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㎡ ※4 ※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㎡ ※4 ※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㎡ ※4 ※農業施設、農家住宅を除く

※1 センタービレッジ地区
建築物の高さの最高限度は16m(建築物周りの高低差が2m以上ある場合は18m)とし、全体を3寸勾配以上の屋根(切り妻、寄せ棟等これらに類する形態)とする場合、または16m(建築物周りの高低差が2m以上ある場合は18m)までの直下の階の1/2以下の面積(中庭並びに外壁及び屋根を有しない柱梁で囲まれた部分を含む)の階を設ける場合は、22mとする。

※2 花園ビレッジⅠ地区
建築物の高さの最高限度は16m(建築物周りの高低差が2m以上ある場合は18m)とし、全体を3寸勾配以上の屋根(切り妻、寄せ棟等これらに類する形態)とする場合、または16m(建築物周りの高低差が2m以上ある場合は18m)までの直下の階の1/2以下の面積(中庭並びに外壁及び屋根を有しない柱梁で囲まれた部分を含む)の階を設ける場合は、22mとする。

- ① 令和5年10月1日時点の既存建築物(建築工事中のものも含む)のうち、建築物の高さが33mを超えるものの建築敷地 当該建築物の高さまで
- ② 景観協定または地区景観デザイン計画の認定区域内で、特段の配慮によりリゾート拠点としての風景価値の創出に資する建築物 33m

※3 花園ビレッジⅡ地区、ワイススキー場地区
建築物の高さの最高限度は13mとする。ただし、景観協定または地区景観デザイン計画の認定区域内で、特段の配慮により自然と調和した開発の一部を形成する建築物は、33mとする。

※4 保全型エリアの最低敷地面積
1,000㎡以下とする。ただし、農地転用を伴う農家住宅及び農業施設等はこの限りではない。

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【案】

2023.5 説明会資料

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 パピリオンス地区 ※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)						

S=建築面積
H=高さ

区分	制限の内容	センタービレッジ	花園Ⅰ	花園Ⅱ	ワイススキー場	ローワービレッジ	山田浴道	樺山浴道	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	
造成の制限 (1)盛土・切土の形状 ・法面	対象 都市計画法第4条第12項の開発行為、北海道自然環境保全条例第30条に基づく特定開発行為のうち3,000㎡以上のもの、並びに建築基準法第6条の建築物の建築等に関する申請及び確認を伴うもの																		
	1 建築基準法第19条に基づく行為、敷地内の高低差の解消又は敷地内の排水処理を行うための最小限の盛土以外は行わない。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2 仕上げは原則、法面とする。ただし、法面によっても高低差を解消できない場合または森林の保全が優先される場合に限り、擁壁を設置することができる。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	3 法面の形状は以下のとおりとする。 ●盛土は1:1.8以上とする。盛土高が5m以上の場合は、高さ5mにつき幅1m以上の小段を設けなければならない。 ●盛土は1:1.8以上とする。盛土高が5m以上の場合は、高さ5mにつき幅2m以上の小段を設け、その小段内に樹木を植栽しなければならない。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	●切土は1:1.5以上とする。切土高が5m以上の場合は、高さ5mにつき幅1m以上の小段を設けなければならない。 ●切土は1:1.5以上とする。切土高が5m以上の場合は、高さ5mにつき幅2m以上の小段を設け、その小段内に樹木を植栽しなければならない。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	4 盛土及び切土の上端及び下端は、それぞれの敷地境界からの水平距離1m以上を確保する。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
擁壁	5 擁壁は2mを上限とし、道路から容易に視認できる場合には、周囲の風景に配慮した表面処理を行うこと。ただし、高さについて、以下の条件を満たす場合は、その限りではない。 ①5分以上の勾配を確保し、周囲の風景に配慮した表面処理を行うものは5mを上限とする。特に、道路からの視認性の高い場所に設置するものは緑化する。 ②ドライエリアや地下駐車場へのアプローチ、その他景観への影響が無いもの。ただし、地下駐車場へのアプローチについては、道路から容易に視認できる場合には、周囲の風景に配慮した表面処理を行うこと。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	6 擁壁の上端及び下端は、それぞれの敷地境界からの水平距離1m以上を確保する。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
(2)駐車場の配置	7 駐車場を5台以上設ける場合はリゾートエリア内の主要幹線道路(国道5号、道道各路線、町道岩尾別南3線、及び町道花園リゾート線)に対し、地下駐車場や建築物の裏手へのスペース確保等により、通りからの視界に入らない位置とする。また、地上駐車場を設ける隣地側に対し、50cm以上の緩衝用の離れを確保する。ただし、道道631号の通称「ひらふ坂」区間を除き、緑の配置による緩衝または修景を施すことで景観との調和が図られる場合には、道路前面への配置を可能とする。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	8 区域内は無電柱とする。(ただし、建築基準法第6条の建築物の建築等に関する申請及び確認を伴うものを除く)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
(3)無電柱化の整備	9 無電柱化に伴う地上機器等の電気設備は、主要幹線道路(国道5号、道道各路線町道岩尾別南3線、及び町道花園リゾート線)から自立しない位置または、建築物内に収める等の対応とする。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	対象 堆積する範囲の面積 330㎡以上																		
(1)土石等	1 堆積は1:1.8以上とし、高さは5m以下とすること。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この限りではない(高さ5mにつき幅1m以上の小段を設けること)。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2 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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	3 平坦な土地に堆積し、高さは5m以下とすること。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	4 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)資材等																			

区分	制限の内容	センタービレッジ	花園Ⅰ	花園Ⅱ	ワイススキー場	ローワービレッジ	山田浴道	榊山浴道	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	榊山保全	双子山・西岩尾別・旭・花園	リゾートゲートウェイ																																																
広場等の確保	対象 都市計画法第4条第12項の開発行為、北海道自然環境保全条例第30条に基づく特定開発行為のうち、3,000㎡以上のもの、および建築行為に伴うもの																																																																	
(1) 3,000㎡以上の開発行為	1 緑地を5%以上とすること(森林法第10条の2に基づく開発行為に該当する場合はその区域の5%以上とすることができる)。1ha未満にあっては、全て広場とし、1ha以上にあっては、緑地のうち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とする。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																															
・宅地分譲	-1 ①広場は各区画から容易にアクセスできる位置、概ね矩形(短辺と長辺の比を抑える)による形状及び平坦な地形とし、憩いの場、道路除雪の一時堆雪および災害時の避難場所の機能を確保できる空間形成とすること。 ②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。 ③緑地機能を損なう工作物を設置してはならない。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																															
・ホテル等その他	-2 滞在者のための広場・庭園等とし、以下の条件を満たすこと。 ①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。(概ね矩形及び平坦) ②緑地機能を損なう工作物を設置してはならない。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																															
(2) 建築行為	2 ローワービレッジ地区及び敷地330㎡未満の土地に対し、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。	敷地 330㎡ 未満	敷地 330㎡ 未満	敷地 330㎡ 未満	敷地 330㎡ 未満	○	敷地 330㎡ 未満																																																											
緑化の推進	敷地面積330㎡以上の建築行為を対象(ただし、農業施設、農家用住宅を除く)																																																																	
(1) 緑化率	1 森林地域においては「樹林地率」、森林地域外においては「緑化率」を確保する。 ※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 2 緑化率は、各地区において右に示す割合を確保し、以下の換算面積表に基づき、緑化面積を算出し、敷地面積を除いた数値に100を乗じた値とする。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>摘要</th> <th>換算面積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高木A</td> <td>1本につき</td> <td>25㎡</td> <td>高さ10m以上</td> </tr> <tr> <td>高木B</td> <td>1本につき</td> <td>10㎡</td> <td>高さ6m以上10m未満</td> </tr> <tr> <td>高木C</td> <td>1本につき</td> <td>8㎡</td> <td>高さ4m以上6m未満</td> </tr> <tr> <td>中木</td> <td>1本につき</td> <td>5㎡</td> <td>高さ2m以上4m未満</td> </tr> <tr> <td>低木</td> <td>1本につき</td> <td>1㎡</td> <td>高さ2m未満</td> </tr> <tr> <td>芝生</td> <td>面積1㎡につき</td> <td>0.8㎡</td> <td></td> </tr> <tr> <td>緑化ブロック</td> <td>面積1㎡につき</td> <td>0.4㎡</td> <td>緑化面積30%以上確保</td> </tr> <tr> <td>花壇</td> <td>面積1㎡につき</td> <td>0.4㎡</td> <td></td> </tr> <tr> <td>庭石類</td> <td>面積1㎡につき</td> <td>0.2㎡</td> <td></td> </tr> <tr> <td>池その他</td> <td>面積1㎡につき</td> <td>0.2㎡</td> <td></td> </tr> <tr> <td>石畳</td> <td>面積1㎡につき</td> <td>0.2㎡</td> <td>インターロッキング、レンガ、天然石等</td> </tr> </tbody> </table>	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	10%	10%	30%	30%	10%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	50%	50%	50%
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																																																															
・重点配置	3 緑化を重点的に配置するため、換算面積の算定にあたり、以下の基準を適用する。 ① 既存樹木を残置又は移植する場合は、面積の2倍とする。 ② 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倍とする。 ③ 緑化率10%の地域は、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) ④ 中庭等、道路及び隣地からの緑を確保されていない場合は緑化率の算定の対象外とする。 ⑤ 石畳は、緑化範囲の80%を上限とし、前面道路に対し、芝生等の緑(植物)が見えるよう配置を工夫する。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																															
・樹木の植栽	4 以下の点に配慮しなければならない。 ① 原則、前面道路に配置(既存樹を除く)し、道路、隣地及び埋設物に対し、成長後の想定する枝張りの長さに応じた離れを確保するよう配慮しなければならない。 ② 在来種を植栽する。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																															
(2) 樹林地率	5 樹林地率は、各地区において右に示す割合を確保し、現況樹林地の水平投影面積と造成樹林地の水平投影面積との和に敷地面積を除いた数値に100を乗じた値とする。 ① 現況樹林地は、100㎡あたり4本以上の樹木(5m以上)が生育している区域とする。 ② 造成樹林地は、100㎡あたり3本以下の樹木の区域または造成によって皆伐した区域において、新たに1.5m以上の樹木の植栽により、合計で10本以上とする区域とする。	30%	30%	50%	50%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	50%	50%	50%																																																
・重点配置	6 緑化を重点的に配置するため、樹林地率の算定にあたり、以下の基準を適用する。 ① 緑化を重点的に配置するため、敷地周囲の境界線から10mの幅の範囲において、現況樹林地及び造成樹林地の換算面積を1.2倍とする。 ② 樹林地と建物との間は建物の落雪飛距離の離れを確保する。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																															
樹木の伐採	対象 森林法の地域森林計画対象民有林で、伐採を伴う敷地が330㎡以上のもの。(森林法第10条の2に基づく開発行為に該当するもの、及び森林実施を行うものを除く)																																																																	
	1 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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																															
	2 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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																															

特定用途制限地域の制限内容(案)

区分	項目	景観地区外(主に準都拡大エリア)																	
		拠点型		低層型		維持型		保全型		景観地区外(主に準都拡大エリア)									
		観光Ⅰ地区	観光Ⅱ地区	観光Ⅲ地区	市街地隣接地区	観光居住地区	農地森林保全Ⅱ地区	沿道商工誘導地区	沿道集積地区	環境型産業地区	住宅地集積地区	農地森林保全Ⅰ地区	自然保全地区						
		センタービレッジ 花園ビレッジⅠ 花園ビレッジⅡ ワイスキー場	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 パピリオング	東岩尾別	羊蹄の里 ノースヒルズ カントリーリゾート	双子山・西岩尾別・旭・花園保全 樺山保全・リゾートゲートウェイ	建ぺい率 40% 容積率 100%	建ぺい率 40% 容積率 100%	建ぺい率 30% 容積率 50%	建ぺい率 40% 容積率 100%	建ぺい率 30% 容積率 50%	建ぺい率 30% 容積率 50%						
1	【禁止】工場	●	●	●	●	●	●				●	●	●						
	【禁止】原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの	●	●	●	●	●	●				●	●	●						
	【禁止】原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの	●	●	●	●	●	●				●	●	●						
	【除くもの】令第130条の6に規定するもの																		
	【除くもの】パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの																		
	・作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの																		
	・原動機を使用する場合は出力の合計が0.75kw以下のもの																		
	【除くもの】パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの																		
	・作業場の床面積100㎡以内のもの																		
	・原動機の出力1.5kw以内のもの																		
	【除くもの】パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの																		
	・作業場の床面積300㎡以内のもの																		
【除くもの】美術品または工芸品を制作するための工場																			
・作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの																			
・原動機を使用する場合は出力の合計が0.75kw以下のもの																			
【除くもの】美術品または工芸品を制作するための工場																			
・作業場の床面積の合計が100㎡以内のもの																			
・原動機を使用する場合は出力の合計が1.5kw以下のもの																			
【除くもの】美術品または工芸品を制作するための工場																			
・作業場の床面積の合計が300㎡以内のもの																			
【除くもの】農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの																			
工場等の制限なし																			
2	【禁止】危険物の貯蔵又は処理の用に供するもの	●	●	●	●	●	●				●	●	●						
	【禁止】危険物の貯蔵又は処理の用に供するもので令第130条の9の表中準住居地域欄に掲げる量を超える建築物	●	●	●	●	●	●				●	●	●						
	【禁止】危険物の貯蔵又は処理の用に供するもので令第130条の9の表中商業地域欄に掲げる量を超える建築物	●	●	●	●	●	●				●	●	●						
	【禁止】危険物の貯蔵又は処理の用に供するもので令第130条の9の表中準工業地域欄に掲げる量を超える建築物	●	●	●	●	●	●				●	●	●						
	【除くもの】法別表第2(ち)り第二号及び第三号 ※農業関連																		
	危険物貯蔵施設の制限なし																		
	3	【禁止】店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、令第130条の5の2に規定されないもの	●	●	●	●	●	●				●	●	●					
		【禁止】店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの	●	●	●	●	●	●				●	●	●					
		【禁止】店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの	●	●	●	●	●	●				●	●	●					
		【除くもの】令第130条の5の2に規定されていて、床面積の合計が150平方メートル以内のもの																	
		【除くもの】自家用販売のための美術品または工芸品を制作するアトリエまたは工房																	
		・作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの																	
・原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のもの																			
店舗・飲食店等の制限なし																			
4		【禁止】ホテルまたは旅館	○	○	○	○	○	○				○	○	○					
		【適用除外】審査基準に基づく許可に該当するもの(住宅に併用するもの)																	
		【適用除外】審査基準に基づく許可に該当するもの ※詳細は説明会資料P23参照																	
		ホテルまたは旅館の制限なし																	
	5	【禁止】カラオケボックスその他これに類するもの ※ナイトクラブ(10ルックス超)含む	○	○	○	○	○	○				○	○	○					
		【除くもの】宿泊施設に附属する施設																	
		カラオケボックス等の制限なし																	
		6	【禁止】マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外勝舟投票券発売所	●	●	●	●	●	●				●	●	●				
			マージャン等の制限なし																
			7	【禁止】ボーリング場	●	●	●	●	●	●				●	●	●			
				【禁止】スケート場、水泳場、スキー場	●	●	●	●	●	●				●	●	●			
				【禁止】ゴルフ練習場及びバッチティング練習場	●	●	●	●	●	●				●	●	●			
ボーリング場等の制限なし																			
8				【禁止】キャバレー、料理店その他これらに類するもの	●	●	●	●	●	●				●	●	●			
				9	【禁止】個室付浴場に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の5に規定するもの	●	●	●	●	●	●				●	●	●		
					10	【禁止】倉庫業を営む倉庫	●	●	●	●	●	●				●	●	●	
	11					【禁止】畜舎	●	●	●	●	●	●				●	●	●	
						12	【禁止】劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ※ダンスホール含む	○	○	○	○	○	○				○	○	○
							【除くもの】宿泊施設に附属する施設												
		劇場等の制限なし																	
		工 作 物					1 【禁止】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、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用する用途に供する工作物	●	●	●	●	●	●				(制限なし)	●	●
			2 【禁止】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2.5kwを超える原動機を使用する用途に供する工作物				●	●	●	●	●	●				(制限なし)	●	●	
			3 【禁止】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がすを原料とする製造に供する工作物				●	●	●	●	●	●				(制限なし)	●	●	
			4 【禁止】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				(制限なし)	●	●	●	●	●				(制限なし)	●	●	
			5 【禁止】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				(制限なし)	●	●	●	●	●				(制限なし)	●	●	