景観地区 開発行為の制限（一覧）

区 分	基 準	センタービレッジ	花園Ⅰ	花園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	パビリオンズ	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	対象：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為及び北海道自然環境保全条例第30条に規定する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条第1項の建築確認申請を要する建築等に伴う土地の造成等																	
(1)盛土・切土の形状	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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
・法面	3 法面の形状は以下のとおりとし、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。 ●盛土の傾斜は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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	●盛土の傾斜は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。															○	○	○
	●切土の傾斜は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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	●切土の傾斜は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。															○	○	○
・擁壁	4 やむを得ず設置する擁壁は、高さ2mを上限とし、道路から容易に視認できる場合は、周囲の風景に配慮した表面処理を行うこと。また、擁壁の上端及び下端は、それぞれの敷地境界から1m以上の水平距離を確保すること。ただし、高さについて、次のいずれかの条件を満たす場合は、その限りでない。 ① 5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で、高さ5m以下のもの。道路からの視認性が高い場所に設置するものは、緑化すること。 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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
(2)駐車場の配置	1 5台分以上の駐車場を設ける場合は、地下駐車場や建築物の裏手のスペース確保等により、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）から目立たない配置とする。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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
(3)無電柱化の整備	1 区域内は無電柱とする。（建築確認申請を伴うものを除く）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2 無電柱化に伴う地上機器等の電気設備は、主要幹線道路（道道各路線、町道岩尾別南3線、及び町道花園リゾート線）から目立たない場所に配置、または建築物内に収める等の対応とする。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
樹木の伐採	対象：森林法第5条に規定する地域森林計画の対象民有林の伐採（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為、北海道自然環境保全条例第30条に規定する特定開発行為及び森林施業によるものを除く）のうち伐採面積が330㎡を超えるもの																	
	1 伐採面積は、土地利用計画面積の70パーセントを超えないこと。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2 道路に面する部分は、出入口通路など最小限の伐採に留め、周囲の自然環境及び風景への影響を最小限に留めるよう残置森林を配置又は植林すること。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
堆積物の制限	対象：土石、資材その他の堆積のうち、堆積物の底面積が330平方メートルを超えるもの																	
(1)土石等	1 堆積物の傾斜は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認められる場合はこの限りでない（この場合、高さ5mにつき幅1m以上の小段を設けること）。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2 道路及び隣地との境界に対し、堆積物の高さ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	1 平坦な土地に堆積し、高さは5メートル以下とすること	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2 道路及び隣地との境界に対し、堆積物の高さ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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

景観地区 開発行為の制限（一覧）

区 分	基 準	センタービレッジ	花園Ⅰ	花園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	パビリオンズ	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
広場等の確保	対象：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為及び北海道自然環境保全条例第30条に規定する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条第1項の建築確認申請を要する建築等に伴う土地の造成等																	
(1)開発行為及び特定開発行為	1 開発面積の5パーセント以上の緑地を確保すること（森林法第10条の2に規定する開発行為の場合は、その区域の5%以上とすることができる）。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2 開発面積が1ha未満の場合は、緑地を全て広場とし、開発面積が1ha以上の場合は、緑地のうち500㎡以上を広場とすること。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
・宅地分譲を目的とする場合	3 緑地及び広場については、次の各号の条件を満たすこと。 -1 ①広場は各区画から容易にアクセスできる位置、方形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形状、しつらえとすること。 ②緑地の位置及び範囲を明確にし、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㎡以上を確保すること。 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。 ②緑地機能を損なう工作物を設置してはならない。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
(2)建築確認申請を要する建築等	1 敷地面積330㎡未満の土地（ローワービレッジ地区は規模を問わず全ての土地）においては、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5%以上確保すること。	330㎡未満	330㎡未満	330㎡未満	330㎡未満	○	330㎡未満	330㎡未満	330㎡未満	330㎡未満	330㎡未満	330㎡未満	330㎡未満	330㎡未満	330㎡未満	330㎡未満	330㎡未満	330㎡未満
緑化の推進	対象：建築基準法第6条第1項の建築確認申請を要する建築等に伴う土地の造成等（ただし、敷地面積330㎡以下の建築行為並びに農業施設及び農家用住宅を除く）																	
(1)樹林地率	1 森林法第5条に規定する地域森林計画の対象民有林の指定対象地域（以下「森林地域」という。）においては、建築敷地面積に対し樹林地率を確保すること。	30%	30%	50%	50%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	50%	50%	50%
	2 樹林地率は、次の各号に定める区域の水平投影面積の合計値を建築敷地面積で除した値に100を乗じたものとする。 ① 現況樹林地 100㎡あたり4本以上の樹木（樹高5m以上）が生育している区域。 ② 造成樹林地 100㎡あたり3本以下の樹木の区域又は造成によって皆伐した区域において、新たに樹高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。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	3 第1項に規定する樹林地の算定には、次の基準を適用する。 ① 建築敷地の境界から10mの範囲内においては、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 樹林地に対し、倶知安町建築物等に関する指導要綱(平成27年倶知安町要綱第4号)に規定する外壁後退距離（落雪飛距離）を確保する。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
(2)緑化率	1 森林地域以外の地域においては、建築敷地面積に対し、緑化率を確保すること。	10%	10%	30%	30%	10%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	30%	30%	30%
	2 緑化率は、次に定める換算面積の合計値を建築敷地面積で除した値に100を乗じたものとする。																	

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

区 分	基 準	センタービレッジ	花園Ⅰ	花園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	パビリオンズ	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
	3 第2項の換算面積の算定には次の基準を適用する。 ① 既存樹木を残置又は建築敷地内に移植する場合は、換算面積を2倍とする。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	② 前面道路との境界から建築敷地の奥行き30%までの範囲における緑化は、換算面積を2倍とする。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	③ 次に定める位置の緑化は換算面積に算入しない。（緑化率10%以下の地区に限る） ・前面道路に対し、建築物の奥側の範囲。ただし、既存樹を保存する場合を除く。 ・建築物の外壁から軒の出＋1メートルの範囲（道路の前面部分を除く）。	○	○			○	○	○										
	④ 前面道路又は隣地に対して遮蔽された空間となっている中庭等は、換算面積に算入しない。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	⑤ 石畳は、建築敷地全体の換算面積合計の80パーセントを上限とし、前面道路から樹木、芝生または花壇の植生が見えるよう配置する。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	4 樹木の植栽においては、次の各号について配慮すること。 ① 原則、前面の道路部分に配置すること。道路、隣地及び埋設物に対し、成長後に想定される枝張りに応じた後退距離を確保する。 ② 在来種を植栽する。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○