

「建築」に伴う造成・緑化等の開発行為の許可の流れは、建築行為のフロー図を参照

リゾートエリア(準都市計画景観地区内) 景観法に基づく開発行為の許可申請フロー

青字：申請者による行為
緑字：倶知安町の対応

- 樹木の伐採
- 堆積物の堆積

- 都市計画法第4条第12項に基づく開発行為
- 北海道自然環境保全条例第30条に基づく特定開発行為

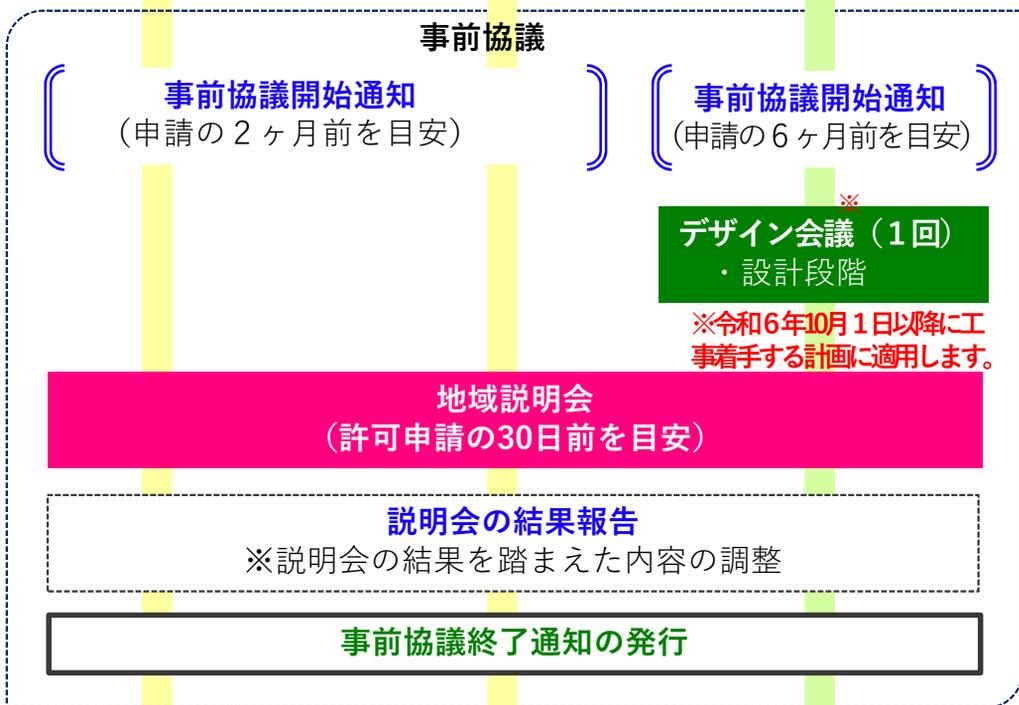
伐採面積 330㎡超
3,000㎡以下
堆積床面積 330㎡超
3,000㎡以下
対象ページ P5

伐採面積 3,000㎡超
堆積床面積 3,000㎡超
対象ページ P4,5

開発面積 3,000㎡超
30,000㎡以下
対象ページ P3,5

開発面積 30,000㎡超
対象ページ P2,3,5

事前相談
【景観】申請の30日前



【景観】 開発行為の許可申請
※着手予定日の30日前までに

【景観】 開発行為の許可申請
※着手予定日の60日前までに

【景観】 許可証の発行 (開発行為)

開発行為の変更が生じた場合 (造成計画の変更、緑地配置の変更)

【景観】 開発行為の変更許可申請

開発工事が完了した場合

【景観】 完了届

現地確認

完了確認通知書の発行

※現地確認の結果、色彩等が基準外の場合は是正を求めます。

リゾートエリア（準都市計画景観地区内）

～『開発行為』の景観デザイン会議について～

対象の要件

- 都市計画法第4条第12項に基づく30,000㎡を超える開発行為
 - ・主として建築物の建築
 - ・コンクリートプラント、ゴルフコースなどの特定の工作物の建設
- 北海道自然環境保全条例第30条に基づく30,000㎡を超える特定開発行為
 - ・スキー場の建設
 - ・キャンプ場、乗馬場、射撃場、アーチェリー場、車両競争場の建設
 - ・資材置場又は工場用地の造成
 - ・土石の採取

※ 令和6年10月1日以降に工事着手する計画に適用します。工事着手予定のおよそ8ヶ月前には事前協議を開始する必要があります。

実施の流れ

① 構想段階

町に「事前協議開始届出書」を提出 ※デザイン会議の1ヶ月以上前までに

- ・提出様式（別記様式第1号）
- ・開発概要 ※任意の様式でよい
プロジェクト名、開発区域面積、予定建築物等の用途、開発者、プロジェクトマネージャー、設計者、施工者、開発行為者、開発者の事業概要及び開発実績など
- ・その他提出図面等 ※提出できる範囲で構わない
位置図、土地利用計画図、造成計画図（平面・断面）、伐採計画図（地域森林計画対象民有林がある場合のみ。伐採面積を表示）、緑化計画図（保存樹、補植、芝等の緑化を色分けし、面積を表示）、パースイメージ図、現況写真、工程表

景観デザイン会議の資料整理・調整
景観デザイン会議の日程調整

② 設計段階

町に「景観デザイン会議申込書」を提出 ※開催の15日前までに

- ・提出様式（別記様式第3号）
- ・事前協議開始届出書の添付図書に加え、以下の図書を用意
概要説明資料（周辺環境を踏まえた事業のコンセプト、設計全体の方針、周辺環境への配慮、予定建築物の用途の概要等）
擁壁等詳細図（平面、断面、イメージ写真等）※該当する場合のみ
橋梁等の詳細図（平面、断面、パースイメージ）※該当する場合のみ
護岸の詳細図（平面、断面、イメージ写真等）※該当する場合のみ
林班図 ※該当する場合のみ
取水・排水計画図
現況空撮図

景観デザイン会議 ※原則、公開

町に「景観デザイン会議意見回答書（別記様式第3号）」を提出
※会議後30日以内を目途（修正に時間を要する場合は、別途相談）

景観デザイン会議委員による回答書の協議・調整 ※30日間

次のステップ（地域説明会）へ P3へ

リゾートエリア(準都市計画景観地区内)

～『開発行為』の地域説明会について(都市計画法の開発行為、特定開発行為)～

- 対象の要件
- 都市計画法第4条第12項に基づく3,000㎡を超える開発行為
 - ・主として建築物の建築
 - ・コンクリートプラント、ゴルフコースなどの特定の工作物の建設
 - 北海道自然環境保全条例第30条に基づく3,000㎡を超える特定開発行為
 - ・スキー場の建設
 - ・キャンプ場、乗馬場、射撃場、アーチェリー場、車両競争場の建設
 - ・資材置場又は工場用地の造成
 - ・土石の採取

樹木の伐採、堆積物の
の堆積は別紙参照

実施の流れ

■ 設計等の後半

町に「**事前協議開始届出書**」を提出 ※地域説明会の**30日以上前**に
※景観デザイン会議対象の開発行為は提出不要

提出する資料は、**P2①の「事前協議開始届出書」**に記載している内容と同じ

地域説明会の開催案内 (14日前まで)

【周知の範囲】

- ・建築敷地の外周の概ね半径300m以内の居住者・建物管理者等
- ・建築敷地に該当する町内会への回覧等 ※町内会長と調整
- ・倶知安観光協会、ニセコひらふエリアマネジメントへの周知
- ・倶知安町長への通知 ※町HPに開催周知を行います。
- ・申請者のホームページによる案内

【周知内容】

- ・説明会の開催日時と場所
- ・開発の位置図、開発概要概要

地域説明会の開催

※説明会に提示する資料はあらかじめ申請者ホームページに掲載すること

【説明会の提供資料】※紙ベースで用意すること

- ・「事前協議開始届出書」に添付した図面等

【説明事項】

- ・上記資料の内容
- ・道路計画、道路除雪及び雪処理の方法
- ・道路、法定緑地等の帰属
- ・配電計画及び無電柱化への対応
- ・取水・排水計画及び放流先
- ・説明会を開催する者の住所、氏名、連絡先
- ・その他景観に影響を与えうる内容

地域説明会の開催内容の公表 (開催後7日以内に)

議事録等の内容を申請者ホームページに掲載すること。(町にもその旨報告)
10日以上公表し、町民等からの意見を求める

地域説明会実施報告書の提出

説明会を踏まえた対応等について、町と協議・調整

事前協議完了通知書の発行 (町→申請者)

次のステップ (【景観】許可申請)へ P5へ

リゾートエリア(準都市計画景観地区内)

～『開発行為』の地域説明会について(森林伐採、土石・資材の堆積)～

対象の要件

都市計画法開発行為、
特定開発行為は別紙
参照

- 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のうち、伐採面積が3,000㎡を超えるもの
※都市計画法に基づく開発行為、特定開発行為、建築行為及び森林施業に伴う伐採は除く
- 土石、資材その他の堆積のうち、堆積物の底面積が3,000㎡を超えるもの

実施の流れ

■ 設計等の後半

町に「事前協議開始届出書」を提出 ※地域説明会の30日以上前に

- ・提出様式(別記様式第1号)
- ・【伐採】伐採計画概要(伐採者、伐採の目的、施工者、伐採の樹種・樹齢、植樹の樹種・面積)、位置図、伐採範囲図、伐採計画図(伐採面積を表示)、植樹計画図(植樹面積を表示)、現況写真、工程表
- ・【堆積】堆積計画概要(堆積者、堆積物の種類、最大㎡)、位置図、配置図、堆積物計画図(平面・断面)、現況写真、工程表

地域説明会の開催案内(14日前まで)

【周知の範囲】

- ・建築敷地の外周の概ね半径300m以内の居住者・建物管理者等
- ・建築敷地に該当する町内会への回覧等 ※町内会長と調整
- ・俱知安観光協会、ニセコひらふエリアマネジメントへの周知
- ・俱知安町長への通知 ※町HPに開催周知を行います。
- ・申請者のホームページによる案内

【周知内容】

- ・説明会の開催日時と場所
- ・開発の位置図、開発概要概要

地域説明会の開催

※説明会に提示する資料はあらかじめ申請者ホームページに掲載すること

【説明会の提供資料】※紙ベースで用意すること

- ・「事前協議開始届出書」に添付した図面等

【説明事項】

- ・上記資料の内容
- ・説明会を開催する者の住所、氏名、連絡先
- ・【伐採】伐採の処理方法(伐採に伴う土砂流出等への対策)、搬出計画及び搬出経路、前面道路や隣地に対する景観への配慮、その他景観に影響を与えうる内容
- ・【堆積】堆積物の搬出入に係る車両交通量や経路、前面道路や隣地に対する景観への配慮、その他景観に影響を与えうる内容

地域説明会の開催内容の公表(開催後7日以内に)

議事録等の内容を申請者ホームページに掲載すること。(町にもその旨報告)
10日以上公表し、町民等からの意見を求める

地域説明会実施報告書の提出

説明会を踏まえた対応等について、町と協議・調整

事前協議完了通知書の発行(町→申請者)

次のステップ(【景観】許可申請)へ P5

リゾートエリア（準都市計画景観地区内） ～ 景観法に基づく『開発行為』の許可申請について ～

注）「建築」に伴う造成・緑化等の開発行為の許可申請は、『建築物の景観認定申請・開発行為許可申請について』を参照

【開発行為・特定開発行為】	【樹木の伐採】	【堆積物の堆積】
<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画法第4条第12項に基づく3,000㎡を超える開発行為 <ul style="list-style-type: none"> ・ 主として建築物の建築 ・ コンクリートプラント、ゴルフコースなどの特定の工作物の建設 ● 北海道自然環境保全条例第30条に基づく3,000㎡を超える開発行為 <ul style="list-style-type: none"> ・ スキー場の建設 ・ キャンプ場、乗馬場、射撃場、アーチェリー場、車両競争場の建設 ・ 資材置場又は工場用地の造成 ・ 土石の採取 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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のうち、伐採面積が330㎡を超えるもの ※ 都市計画法に基づく開発行為、特定開発行為、建築行為及び森林施業に伴う伐採は除く 	<ul style="list-style-type: none"> ● 土石、資材その他の堆積のうち、堆積物の底面積が330㎡を超えるもの

倶知安町景観地区条例に基づく
開発行為等許可申請

申請者→倶知安町

【提出書類】

< 共通 >

- ① 申請書様式（別記様式第10号）
- ② チェックシート
- ③ 位置図
- ④ 現況写真
- ⑤ 工程表

< 個別 >

【開発行為・特定開発行為】	【樹木の伐採】	【堆積物の堆積】
<ul style="list-style-type: none"> ⑥ 土地利用計画図 ⑦ 造成計画図（平面・断面） ⑧ 伐採計画図（地域森林計画対象民有林がある場合のみ。伐採面積を表示） ⑨ 緑化計画図（保存樹、補植、芝等の緑化を色分けし、面積を表示） 	<ul style="list-style-type: none"> ⑥ 伐採計画図（伐採面積を表示） ⑦ 植樹計画図（植樹面積を表示） 	<ul style="list-style-type: none"> ⑥ 堆積物計画図（平面・断面）

許可証の発行

倶知安町→申請者

行為の着手