

景観地区 建築物の行為の制限(各地区一覧) 2026.3.1～ 詳細は、各地区の制限を確認してください。

名称		ヒラフ高原景観地区 約 2,438ha			拠点型			低層型			維持型					保全型																																									
面積	名称				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	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onz	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																																				
地区の区分	名称				全ての地区 共通																																																				
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> </tr> </thead> <tbody> <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> <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> </tbody> </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	-	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	-																																																						
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	-																																																						
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及びフェンス等は第6項の各号及び第7項を除き、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内においてはこの限りではない。 5 住宅その他これらに類するもの、及び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 建築物に付属する電気設備、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 地上に設置する場合は、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には、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色彩による目隠しを施し、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を確保する。 ② 屋上に設置する場合は、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)に設置する場合は、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 テラス等に設置する場合は、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、道路に面するよう配置をしない。 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、全体を3寸勾配以上の屋根とする場合を除き、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(センタービレッジ地区においては高さ16mを超える最上階のテラス部分を含む)の外周に設置する転落防止用の手すりは透通性、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、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。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項の規定により第1項から前項まで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は、mとする。【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、以下に規定する斜路又は階段を除く(斜路等の幅員の合計は、それぞれ面する敷地の辺長の1/3以下とする)。 ① 幅員6m以下の車庫(倉庫、機械室が車庫内に併設され、出入口を車庫側に設ける場合を含む)に通じる斜路又は階段 ② 幅員3m以下の車庫以外の用途(玄関、店舗等の出入口等)への通行の用に供する斜路又は階段 ③ 幅員9m以下の車庫及び車庫以外の用途を併設した斜路又は階段 ④ 幅員6m以下の車庫以外の2以上の用途を併設した斜路又は階段 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(地面に完全に覆われた状態)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 道路に面する建築物の壁面(建築物に付属する門若しくは塀、建築設備を除く)の位置の制限について、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離を以下のとおりとする。 ① …【別紙】 2 隣地に面する建築物の壁面(建築物に付属する門若しくは塀、建築設備を除く)の位置の制限について、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地の境界線までの距離を以下のとおりとする。なお、各面において、壁面又はこれに代わる柱の位置が異なる場合はそれぞれの距離を確保するものとし、高さの算定方法は、建築物が各面の地盤面と接する位置のうち、それぞれの最も低い位置からの高さとする。 ① …【別紙】 3 前2項の規定は、以下の各号のいずれかに該当する場合について、適用しない。 ① 地盤面下(地面に完全に覆われた状態)の部分 ② 奥行き2m以内のからばりを設ける場合で、立ち上がりが50cm以下の土留め壁(ただし、当該立ち上がりは、道路または隣地境界から1m以上の離れを確保すること) 4 建築基準法第3条第2項の規定により第1項及び第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																																																							
建築物の敷地面積の最低限度	1 【別紙】	別紙																																																							

景観地区 高さ・セットバック・最低敷地面積の概要【2026.3.1~】 詳細は、各地区の制限を確認してください。

地区名	高さ	前面道路			隣地境界		最低敷地面積
		区分	一般道路	国道、道道	区分	隣地	
1 センタービレッジ地区	16m(22m) ※1	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	330㎡
2 花園ビレッジⅠ地区	16m(22m)(33m) ※2	全ての規模	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	1,000㎡
3 花園ビレッジⅡ地区 4 ワイススキー場地区	13m(33m) ※3	全ての規模	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	1,000㎡
5 ローワービレッジ地区	13m	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	330㎡
6 ニセコひらふ沿道地区	13m ※3寸以上の屋根勾配	全ての規模	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	330㎡
7 樺山沿道地区	13m	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	330㎡
8 ニセコひらふA地区	13m ※3寸以上の屋根勾配	全ての規模	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	500㎡
9 ニセコひらふB地区	13m	全ての規模	6.0m以上	対象なし	7.0m>H 7.0m≤H	1.5m以上 2.0m以上	500㎡
10 パビリオンズ地区	16m	全ての規模	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	500㎡
11 羊蹄の里地区	13m(軒高9m) ※3寸以上の屋根勾配	全ての規模	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	330㎡
12 カントリーリゾート地区	13m	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	330㎡
13 ノースヒルズ地区	13m(軒高9m) ※3寸以上の屋根勾配	町道花園リゾート線 その他道路	10.0m以上 5.0m以上		高さに関わらず	5.0m以上	1,000㎡
14 東岩尾別地区	13m	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	330㎡
15 リゾートゲートウェイ地区	13m(軒高9m) ※3寸以上の屋根勾配	全ての規模	6.0m以上	6.0m以上	高さに関わらず	5.0m以上	※4 1,000㎡ 農業施設・農家住宅を除く
16 樺山保全地区	13m	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	※4 1,000㎡ 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	13m	町道花園リゾート線 町道岩尾別南3線 その他の道路は以下の区分 200㎡>S 200㎡≤S<700㎡ 700㎡≤S	10.0m以上 6.0m以上		7.0m>H 7.0m≤H	1.5m以上 2.0m以上	※4 1,000㎡ 農業施設・農家住宅を除く

S=建築面積
H=各部分の高さ

※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以上ある場合又は当該建築行為を行おうとする以前に切土によって平坦な地形にした土地で建築物周りの高低差が過去の地盤よりも2m以上低いことを町長が確認した敷地は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し、軒高の最高限度は16m(建築物周りの高低差が2m以上ある場合は18m)とする)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。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、それぞれ規定する高さを限度とする。
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 地区景観デザイン計画の認定区域内で、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、地区景観デザイン計画の認定区域内で、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㎡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除く。