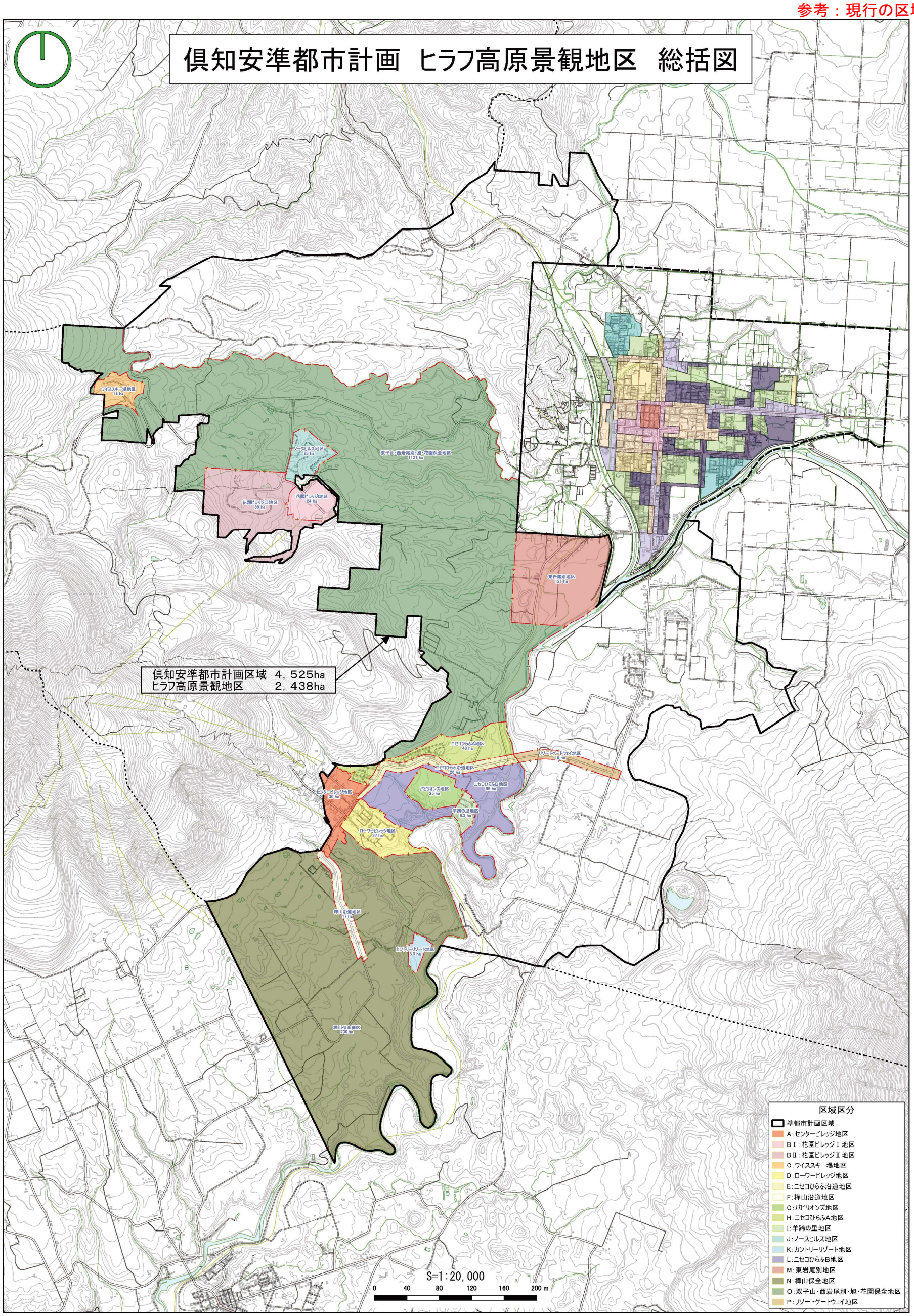
参考：現行の区域図

倶知安準都市計画　ヒラフ高原景観地区　総括図



名　　称		ヒラフ高原景観地区
面　　積		約 2,438ha
地区の区分	名称	センタービレッジ地区
	面積	約30ha

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）

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及びフェンス等は、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。

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4項の各号及び第5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　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を確保する。

②　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。

5　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。

6　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。

7　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。

8　屋上（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。

9　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）

10　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。

建築物の高さの最高限度

1　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　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、出入り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、店舗等の出入り口等）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

壁面の位置の制限

1　道路に面する建築物の壁面（建築物に附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。なお、道道蘭越ニセコ倶知安線のうち、ローワービレッジ地区と接する区間については、道路の歩道端までの距離とする。

①　建築面積が200㎡未満の場合は2m以上とする。ただし、接する道路が道道蘭越ニセコ倶知安線及び道道ニセコ高原比羅夫線の場合は、4m以上とする。

②　建築面積が200㎡以上700㎡未満の場合は4m以上とする。

③　建築面積が700㎡以上の場合は6m以上とする。

2　隣地に面する建築物の壁面（建築物に附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　高さ14m未満は2m以上とする。

②　高さ14m以上は2mに各面の高さに対して3.5mごとに0.5mを加算した数値（10cm単位に切り上げ）以上とする。

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以内のからぼりを設ける場合で、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。

建築物の敷地面積の最低限度

1　330㎡とする。

景観地区　開発行為の制限（一覧）

参考：現行の基準

区　分	基　準（センタービレッジ地区）
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。 ●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。
・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。
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。
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。 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。 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	区分	摘要	換算面積	備考
高木A	１本につき	25㎡	高さ10m以上	芝生	面積１㎡につき	0．8㎡	
高木B	１本につき	10㎡	高さ6m以上10m未満	緑化ブロック	面積１㎡につき	0．4㎡	緑化面積30%以上確保
高木C	１本につき	8㎡	高さ4m以上6m未満	花壇	面積１㎡につき	0．4㎡	
中木	１本につき	5㎡	高さ2m以上4m未満	庭石類	面積１㎡につき	0．2㎡	
低木	１本につき	１㎡	高さ2m未満	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

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。