

国定公園区域の変更を踏まえた準都市計画区域の変更について

○目的

ニセコグラン・ヒラフスキー場周辺において、国定公園区域の変更（縮小）が予定されていることを踏まえ、リゾートエリアの秩序ある土地利用を図るため、建築物等のルール
 の空白地が生じないよう準都市計画区域を拡大します。

○拡大する範囲

航空写真の赤色と黄色のラインの範囲が拡大する範囲となります。（黄色のラインが新たな準都市計画区域の境界になります）



○拡大する区域の行為の制限について

ニセコグラン・ヒラフスキー場周辺のリゾート施設の一体感ある街並みを図るため、以下のとおり、拡大前の隣接する地区の制限とします。

- ・景観地区：センタービレッジ地区
- ・特定用途制限地域：観光Ⅰ地区
- ・建築物の形態制限：建蔽率40%、容積率300%、道路斜線制限1.5、隣地斜線制限1.25（20m）

※新たに生ずる制限として留意すること

- ・接道義務
建築物は、4m幅以上の建築基準法上の道路に、2m以上接しなければならない。
- ・都市計画法に基づく開発行為の許可
建築物を計画する目的で3,000㎡以上の土地の造成を行う場合には、都市計画法に基づいて、定められた基準による許可が必要。（現在は10,000㎡以上）

○拡大の予定日

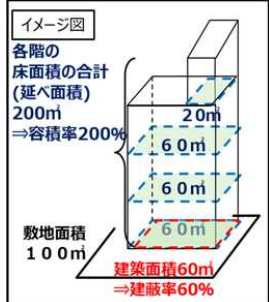
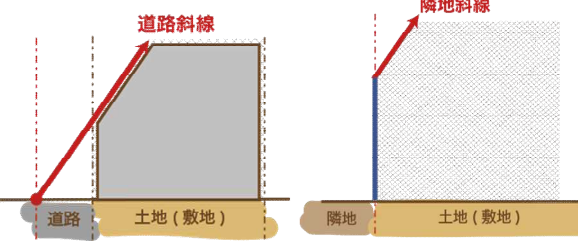
令和8年（2026年）春ごろ

【参考】国定公園（第3種特別地域）と準都市計画区域の基準の比較（概要）

区 分		自然公園法による審査		建築基準法による審査	
		第3種（比羅夫地区）		特例地域（分譲ホテル）	準都市計画区域 ※センタービレッジ地区を準用
		公園事業（宿舎）	行為許可（その他）		
形態制限	建蔽率	なし	20%、建築面積2000㎡以下	40%	40%
	容積率	なし	60%	300%	300%
	道路斜線制限	なし	なし	なし	1.5
	隣地斜線制限	なし	なし	なし	1.25（20m）
	接道	義務※町要綱	義務※町要綱	義務※町要綱	義務
形態意匠		ア) 屋根の形状 原則、勾配屋根、やむを得ず陸屋根となる場合は原則、傾斜パラペット（傾斜の付いた庇）を付設。 イ) 屋根の色彩 原則、こげ茶色、赤錆色、暗緑色、群青色。 ウ) 外壁の色彩 原則、クリーム色、グレー色、白色、茶色系統、及び自然材料のままの色彩。 エ) デザイン等 外部意匠は、極力単純な形態とし、周辺の自然環境と調和のとれたもの。		同左	・屋根形状 なし ・屋根の色彩 高光度×、高彩度× ・外壁の色彩 高光度×、低明度×、高彩度× ・デザイン等 鏡面仕上げは使用せず、光沢を抑える 建築物附属の塀等は高さ2m以下、1mまたは外壁後退距離の1/2のいずれか大きい方以上の離れを確保し、建築物と調和して彩度を抑える
景観上の制限	高さ	22m	13m ※分譲地等内は10mかつ2階建て迄	16m（建物周囲の高低差が2m以上ある場合は18m）。ただし、1と2のいずれかの場合は22m 1 屋根全体を3寸以上の勾配屋根の場合 2 1以外で直下の階の水平投影面積の1/2以内の階を設ける場合	16m（建物周囲の高低差が2m以上ある場合は18m）。ただし、1と2のいずれかの場合は22m 1 屋根全体を3寸以上の勾配屋根の場合 2 1以外で直下の階の面積の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
	道路からの壁面位置	路肩から10m以上	公園事業たる道路から20m、その他道路から5m以上	道道、公園事業道路の路肩から10m以上、その他の道路の路肩から5m以上	建築面積＞200㎡ 2m （道路は4m） 200㎡≦建築面積＜700㎡ 4m 700㎡≦建築面積 6m
	隣地からの壁面位置	なし	5m以上	5m以上	高さ≦14m 2m 高さ＞14m 高さ÷7m
	敷地面積の制限限度	なし	1,000㎡ ※分譲地等内のみ	1,000㎡ ※保存緑地を除く	330㎡
	その他	経営計画書、資金計画書、利用者の報告、間取りや設備、収容人員の変更承認	建築物にかかる地形勾配が30%以上の土地では許可しない	ホテル経営計画書、資金計画書、利用者の報告義務、間取りや設備、収容人員の変更承認	造成の制限、緑化率の設定
用途の制限	建築物の用途	なし		なし	1 原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が50㎡超 ※例外あり 2 危険物の貯蔵又は処理の用で商業地域域欄を超える 3 マージャン屋、パチンコ屋等 4 ボーリング場、ゴルフ練習場及び、ラッテイング練習場 5 キャバレー、料理店等 6 個室付浴場業等 7 倉庫業を営む倉庫 8 畜舎
	工作物の用途	なし		なし	1 鉱物等の粉砕で原動機を使用する用途 2 レadiesクスコンクリートの製造等で合計出力2.5kw超の原動機を使用する用途 3 アスファルト等を原料とする製造

○国定公園区域から準都市計画区域になることに伴う主な留意点について

①建築物の形態制限の基準について【宿泊施設においては一部厳しくなる】

制限の種類	制限の内容	制限のイメージ
建ぺい率	敷地面積に対する建築面積の割合	
容積率	敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合	
道路斜線制限	道路の天空の確保と街区内の日照、採光、通風などの住環境保護のために、建物の高さを制限	
隣地斜線制限	隣地間の通風、採光などの衛生的環境を維持するために、建物の高さを制限	

・建蔽率（40%）、容積率（300%）

国定公園区域で建築する場合には、通常、建蔽率20%以下、容積率60%以下であるため、今回の準都市計画区域の指定によって制限が緩和されます。ただし、ホテルなど国定公園区域の計画に位置づけられている施設を建築する場合には建蔽率・容積率の定めが無いことから、今回の準都市計画区域の指定によって制限が厳しくなります。

なお、特例地域内で認められる「分譲ホテル」については、建蔽率40%、容積率300%が定められているため、「特例地域」と同じ場所で「分譲ホテル」を建てる場合には、基準が同じということになります（建蔽率と容積率の基準の考え方が、建築基準法と自然公園法で異なる場合があります）。

・道路斜線制限（1.5）、隣地斜線制限（高さ20mから1.25）

国定公園区域にはこれらの基準が定められていないため、強化されます。ただし、国定公園の基準では、道路や隣地からの後退距離の制限が厳しく設定されているなど、これらの制限が定められたとしても影響は小さいものと考えられます。

②特定用途制限地域の基準について

「観光Ⅰ地区」になります。
国定公園区域では、建築物や工作物の用途の制限は特にありません。特定用途制限地域になることで、新たに以下の用途について制限が生じます。なお、店舗・飲食店やホテル又は旅館について制限はありません。

・建築物の用途の制限

- (1) 工場系施設
原動機を使用する施設で、作業場の床面積の合計が50㎡を超えるものは禁止する。ただし、以下に該当する場合は認める。
 - ・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で、作業場の床面積が100㎡以下のものかつ、原動機の出力の合計が1.5kw以内のもの。
 - ・美術品又は工芸品を制作するための工場で、作業場の床面積が100㎡以下のものかつ、原動機の出力の合計が1.5kw以内のもの。
- (2) 危険物を貯蔵する施設
危険物の貯蔵又は処理の用に供するもので建築基準法施行令第130条の9の表「商業地域欄」に掲げる量を超える建築物を禁止する。
例) 以下の量を超えるものは禁止
液化ガス7トン、灯油10kL、重油20kL
- (3) 遊戯系施設
 - ・マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝ち馬投票券発売所、場外車券売場、場外勝舟投票券発売所を禁止する。
 - ・ボーリング場、ゴルフ練習場及びバットイング練習場を禁止する。
- (4) 風俗系施設
 - ・キャバレー、料理店その他これらに類するものを禁止する。
 - ・個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の9の5に規定するものを禁止する。
- (5) 物流系施設
 - ・倉庫業を営む倉庫を禁止する。※自家用倉庫は建設可能
- (6) 農業系施設
 - ・畜舎を禁止する。

・工作物の用途の制限

- (1) 製造系の工作物
 - ・鉋物、岩石、土砂、コンクリート、金属などの粉碎で原動機を使用する用途に供する工作物を禁止する。
 - ・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を禁止する。
 - ・アスファルトやコールドタル又はその残りかすを原料とする製造に供する工作物を禁止する。

③景観地区の基準について

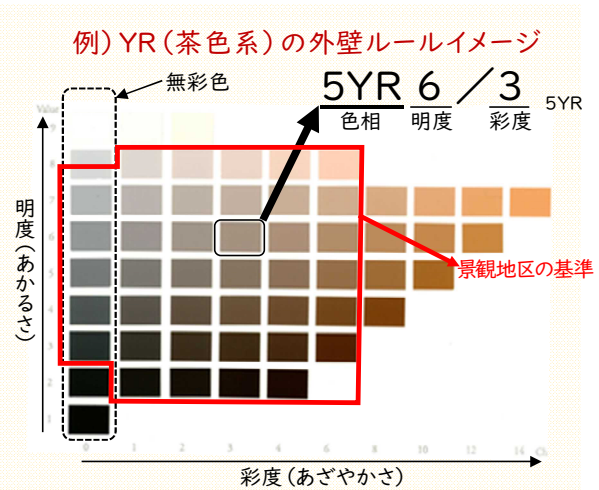
「センタービレッジ地区」になります。

建築物において、国定公園区域の基準に比べて、色彩の基準が明確となり、高さは宿泊施設以外が緩和（13m→16m（最大22m））されます。新たに外壁からの後退距離の制限と敷地面積の最低限度、外構に関する基準（緑化率の設定や盛土の制限など）が設定されます。

・外壁や屋根の色の基準

国定公園区域の基準では、「クリーム色、グレー色、白色など」などの色の系統が示されていますが、下記のとおり、「マンセル値」による審査となります。基準となる色の特徴は、明るすぎる色や暗すぎる色は認められず中間的な明るさのものとなり、あざやかさを抑えたものとなります。

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	－
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	－



・建物のしつらえ・デザインの基準

国定公園の基準では「単純なデザインとし、周辺の自然環境と調和する」としていますが、景観地区では建築物に附属する設備や最上階の設えなど、景観への配慮として細かな規定を設けています。

- (例) ・エネルギー設備は原則、建物内、地盤面下、別棟のいずれかとする。
- ・最上階が高さ16mを超え、ペントハウス形状の場合、道路に対して十分な離れを確保し、圧迫感の無いデザインとする。
 - ・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、周囲と調和したデザインとする。

なお、国定公園では屋根の形状について、勾配屋根とするか、傾斜パラペットとする基準が設けられていますが、景観地区にはそのような制限はありません（高さ制限において16mを超える建築物における屋根形状の制限はある）。

<景観地区（センタービレッジ地区）に基準の追加を検討>

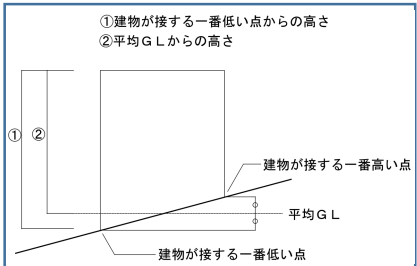
高さ16mを超える最上階の壁面において、道路に対して十分な離れを確保し、圧迫感の無いデザインとする規定があるが、陸屋根形状の場合を前提とした規定であったため、3寸以上の勾配屋根の計画には適用しないことを位置づける。

(改訂案) ※赤書き部分を追加

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。

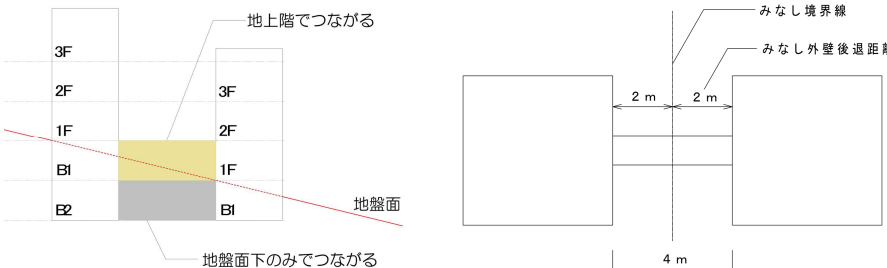
・高さの制限

原則16mを上限とし、条件次第で最大22mとする基準となります。この基準は、国定公園区域の特例地域内の分譲ホテルに係る基準とほぼ同じです。高さの算定方法は建築基準法による平均地盤面からの高さとし、建築物が周囲の地盤面と接する位置の内、最も低い位置からとします。



また、同一敷地内に2棟以上の建築物がある場合に、以下を条件として、建築物ごとに高さを算定することができます。

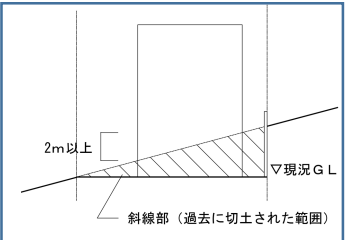
- ①渡り廊下（地下1階または地上1階のみ）または地盤面下部分のみでつながっていること。
- ②それぞれの棟において、相互の外壁の中心線から「隣地に面する建築物の壁面の位置の制限」に規定している離れを確保すること。



<景観地区（センタービレッジ地区）に基準の追加を検討>

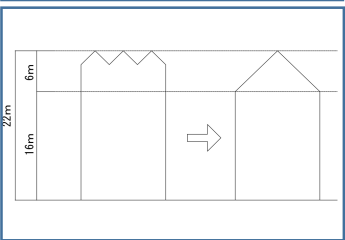
(1) 建築物周りの高低差がある場合の高さ制限の緩和条件の追加

この緩和は高低差が2m以上ある場合に18mに緩和するものですが、すでに平坦に造成された地盤において、過去に切土によって予定する建築物周りの高低差が2m以上あったことが明白な土地においては、同様に18mに緩和する規定を追加します。



(2) 軒高制限の追加

16m（条件によっては18m）を超える建築物で3寸以上の勾配屋根を計画する場合は、高さを感ずる印象にならないように、新たに軒高を16m（条件によっては18m）とする規定を追加します。



(改訂案) ※赤書き部分を追加

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）とする。ただし、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で 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）の場合、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。

道路及び隣地に対して以下のとおり、外壁からの後退距離を確保する必要があります。

前面道路			隣地境界	
区分	一般道路	道道	区分	隣地
200㎡ > 建築面積	2.0m 以上	4.0m 以上	14.0m > 高さ	2.0m 以上
200㎡ ≦ 建築面積 < 700㎡	4.0m 以上	4.0m 以上	14.0m ≦ 高さ	高さ ÷ 3.5 × 0.5m 以上
700㎡ ≦ 建築面積	6.0m 以上	6.0m 以上		

・敷地面積の最低限度

330 m²

※ ルール施行前に最低敷地面積に満たない区画(法務局に登録している区画)がある土地は、分合筆せずにその区画で建築する場合に限り、認められます。

・建築行為に伴う造成・外構に関わる基準

建築物だけでなく、建築敷地全体において景観に配慮していただくため、別途、倶知安町景観地区条例に基づく「開発行為の許可申請」が必要となります。

(1) 高低差の制限

- ・盛土は原則禁止します。(道路から建物へのアプローチ確保、排水の確保などを除く)
- ・造成に伴う高低差は、原則法面では対応します(盛土は勾配1:1.8以上、切土は勾配1:1.5以上)。法面の上端及び下端は、敷地境界から水平距離1m以上確保します。
- ・やむを得ず擁壁を設ける場合は、垂直擁壁は高さ2m以下、勾配1:0.5以上の擁壁は高さ5m以下とします。擁壁の上端及び下端は、敷地境界から水平距離1m以上確保します。

(2) 駐車場の配置

- ・ひらふ坂又は道道343号沿いに面する建築で、5台以上の駐車場を設ける場合には、それらの通りから目立たない配置（地下駐車場や建物の裏手）とします。ただし、道道343号沿いにおいては、緑の配置などの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側への駐車場の配置も可能とします。なお、地上に駐車場を配置する場合には、隣地境界に対して50cm以上の離れを確保します。

(3) 330㎡未満の建築敷地におけるオープンスペースの確保

- ・緊急車両の停車スペース、一時堆雪等の管理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%以上確保します。

(4) 330㎡以上の建築敷地における緑化率の設定

- ・敷地が森林法第5条に規定する地域森林計画の対象民有林の指定地域に該当する場合には、森を残す範囲(これを「樹林地率」という)を敷地の30%以上確保します。
- | 区分 | 摘要 | 換算面積 | 備考 |
|----|----|------|----|
|----|----|------|----|

- ・上記に該当しない敷地は、10%以上の緑化率(右表の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)を確保します。
なお、既存の樹木を残す場合や、前面道路側への緑化の場合は換算面積を2倍とする緩和があります。

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

○建築行為に関わる事前相談から申請・完了までの流れ

