

住民等説明会

～ 準都市計画区域等の変更について ～



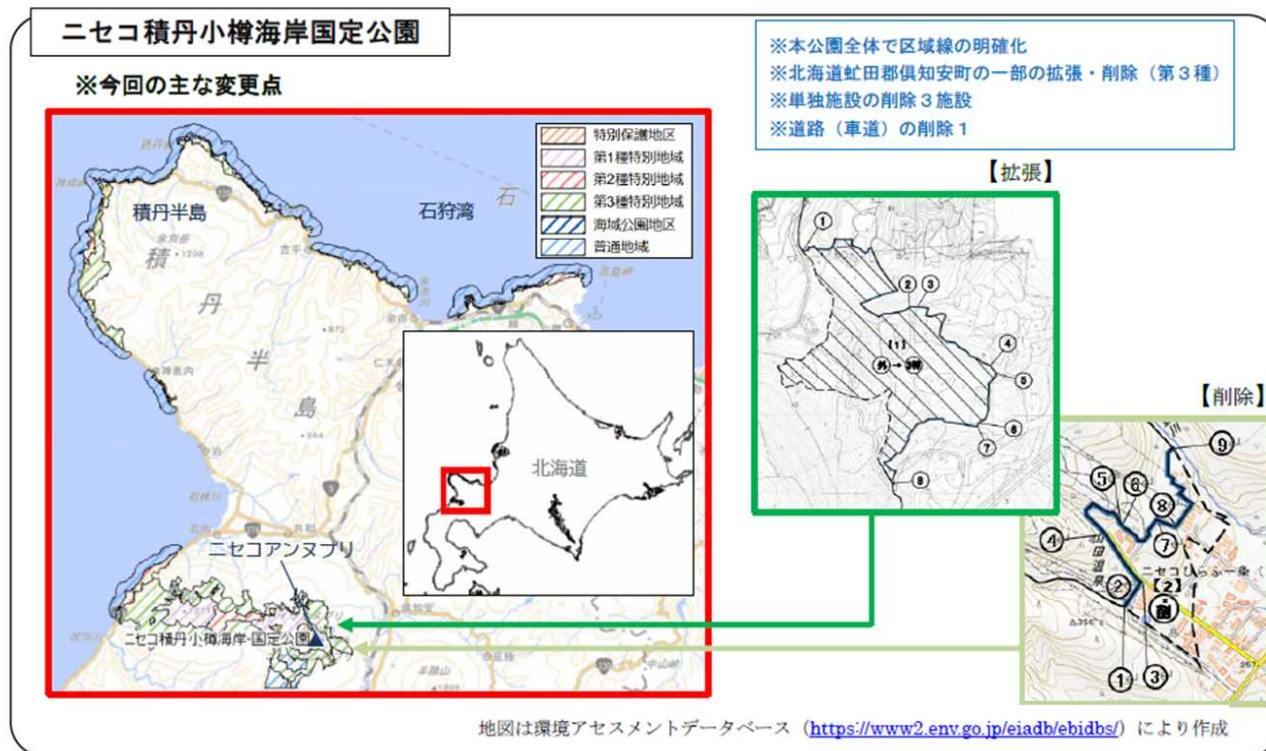
令和7年(2025年)8月28日

倶知安町まちづくり新幹線課

○変更の目的

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に準都市計画区域を拡大します。

『ニセコ積丹小樽海岸国定公園の公園区域及び公園計画の変更（第3次点検）パブリックコメント募集資料』より



○拡大の予定日

令和8年（2026年）3月1日

○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と同じ制限とします。

- ①建築物の形態制限：建蔽率、容積率、道路斜線制限、隣地斜線制限を設定
→P5
- ②特定用途制限地域：観光Ⅰ地区
→P6～8
- ③景観地区：センタービレッジ地区
→P9～16

※その他に、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)

上記の基準が適用されるのは、建築行為の着手が施行日(予定では令和8年3月1日)以降のものになります。

①建築物の形態制限の基準について

| 制限の種類 | 制限の内容 | 制限のイメージ |
|---|--|---------|
| 建ぺい率 <u>40%</u> | 敷地面積に対する建築面積の割合 | |
| 容積率 <u>300%</u> | 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 <u>1.5</u> | 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 <u>高さ20mから</u> <u>1.25</u> | 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 | |

②特定用途制限地域の基準について【観光Ⅰ地区】

拡大するエリアにおいては、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

②特定用途制限地域の基準について【観光Ⅰ地区】

・建築物の用途の制限（続き）

(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チェ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。

②特定用途制限地域の基準について【観光Ⅰ地区】

・工作物の用途の制限

(1) 製造系の工作物

- ・ 鉱物、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ター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。

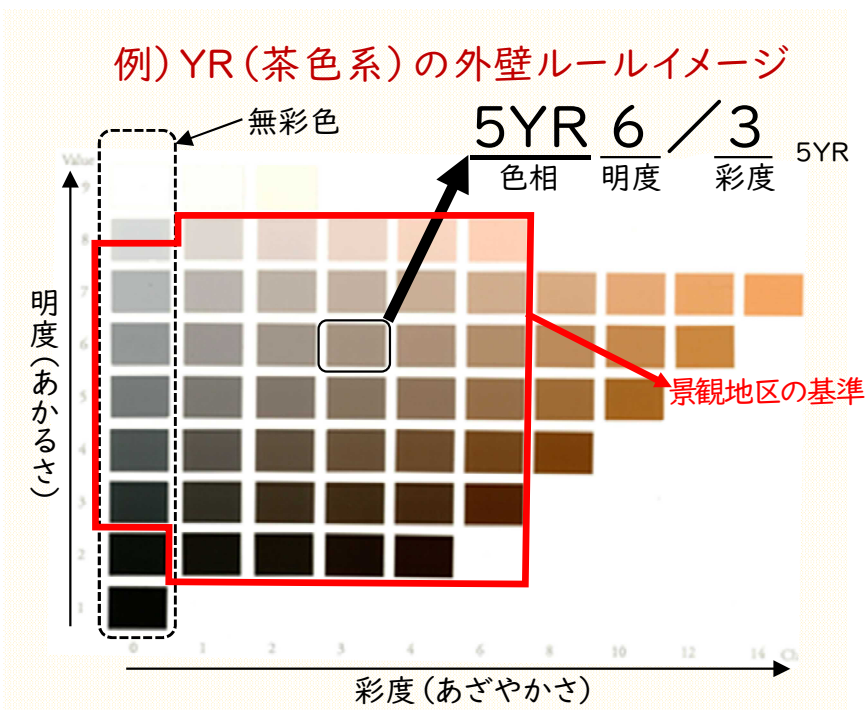
③景観地区の基準について 【センタービレッジ地区】

・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 | - |



③景観地区の基準について 【センタービレッジ地区】

・建物のしつらえ・デザインの基準

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。

<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。

③景観地区の基準について 【センタービレッジ地区】

・高さの制限

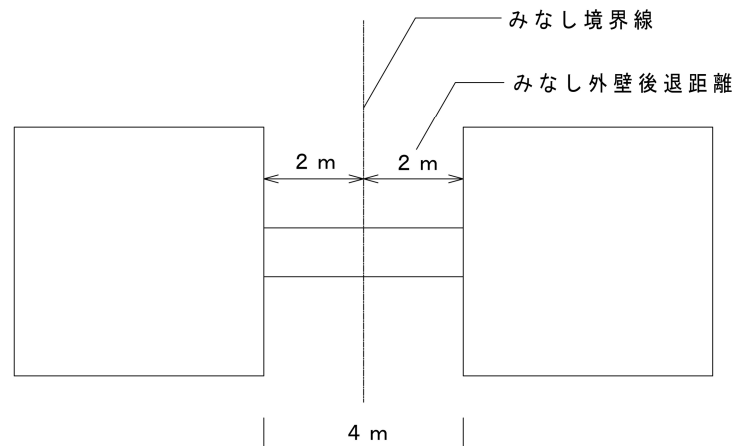
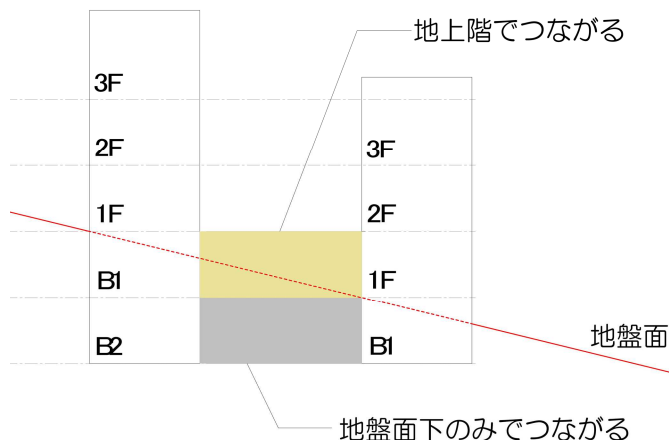
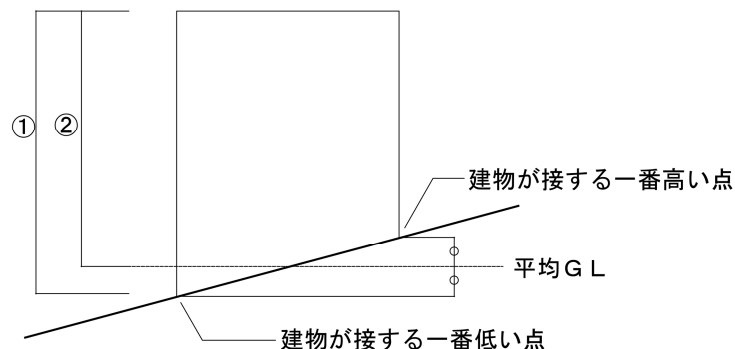
原則16mを上限とし、条件次第で最大22mとする基準となります。この基準は、国定公園区域の特例地域内の分譲ホテルに係る基準とほぼ同じです。

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せず、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。(右図①)

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。

- ① 建物が接する一番低い点からの高さ
- ② 平均G Lからの高さ



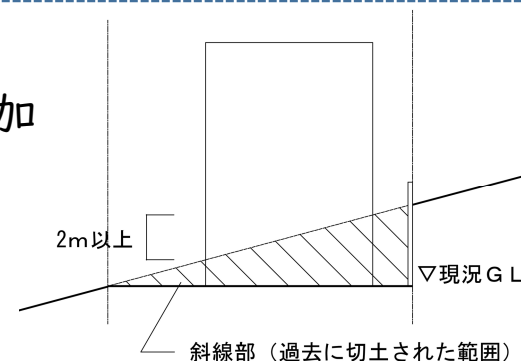
③景観地区の基準について 【センタービレッジ地区】

・高さの制限(続き)

<景観地区(センタービレッジ地区)に基準の追加を検討>

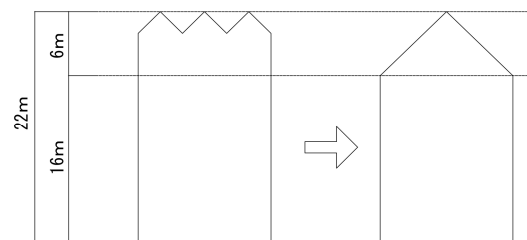
(1) 建築物周りの高低差がある場合の高さ制限の緩和条件の追加

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、高さを感じ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。

③景観地区の基準について 【センタービレッジ地区】

・外壁後退距離の制限

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 |
| $200\text{m}^2 > \text{建築面積}$ | 2.0m以上 | 4.0m以上 | $14.0\text{m} > \text{高さ}$ | 2.0m以上 |
| $200\text{m}^2 \leq \text{建築面積} < 700\text{m}^2$ | 4.0m以上 | 4.0m以上 | $14.0\text{m} \leq \text{高さ}$ | $\text{高さ} \div 3.5 \times 0.5\text{m}$ 以上 |
| $700\text{m}^2 \leq \text{建築面積}$ | 6.0m以上 | 6.0m以上 | | |

・敷地面積の最低限度

330㎡

※ 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。

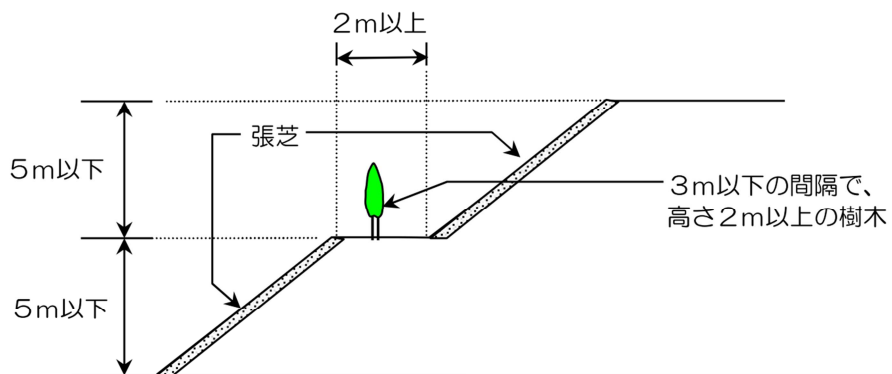
③景観地区の基準について 【センタービレッジ地区】

・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、原則法面に対応します(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。



保全エリアのイメージ
(札幌市「風致地区制度のしおり」)



緑生擁壁の事例



圧迫感のある2m超の
垂直擁壁は禁止

③景観地区の基準について 【センタービレッジ地区】

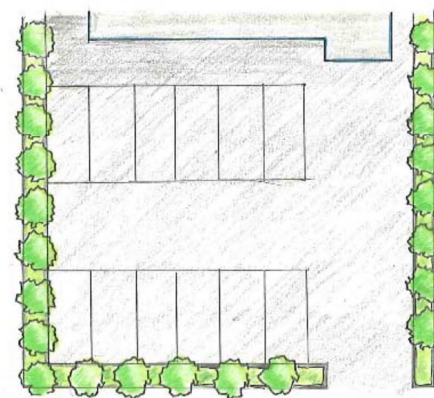
・建築行為に伴う造成・外構に関わる基準(続き)

(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。



「ひらふ坂」のイメージ



植栽による修景

(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。

③景観地区の基準について 【センタービレッジ地区】

・建築行為に伴う造成・外構に関わる基準(続き)

(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。

- 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 |

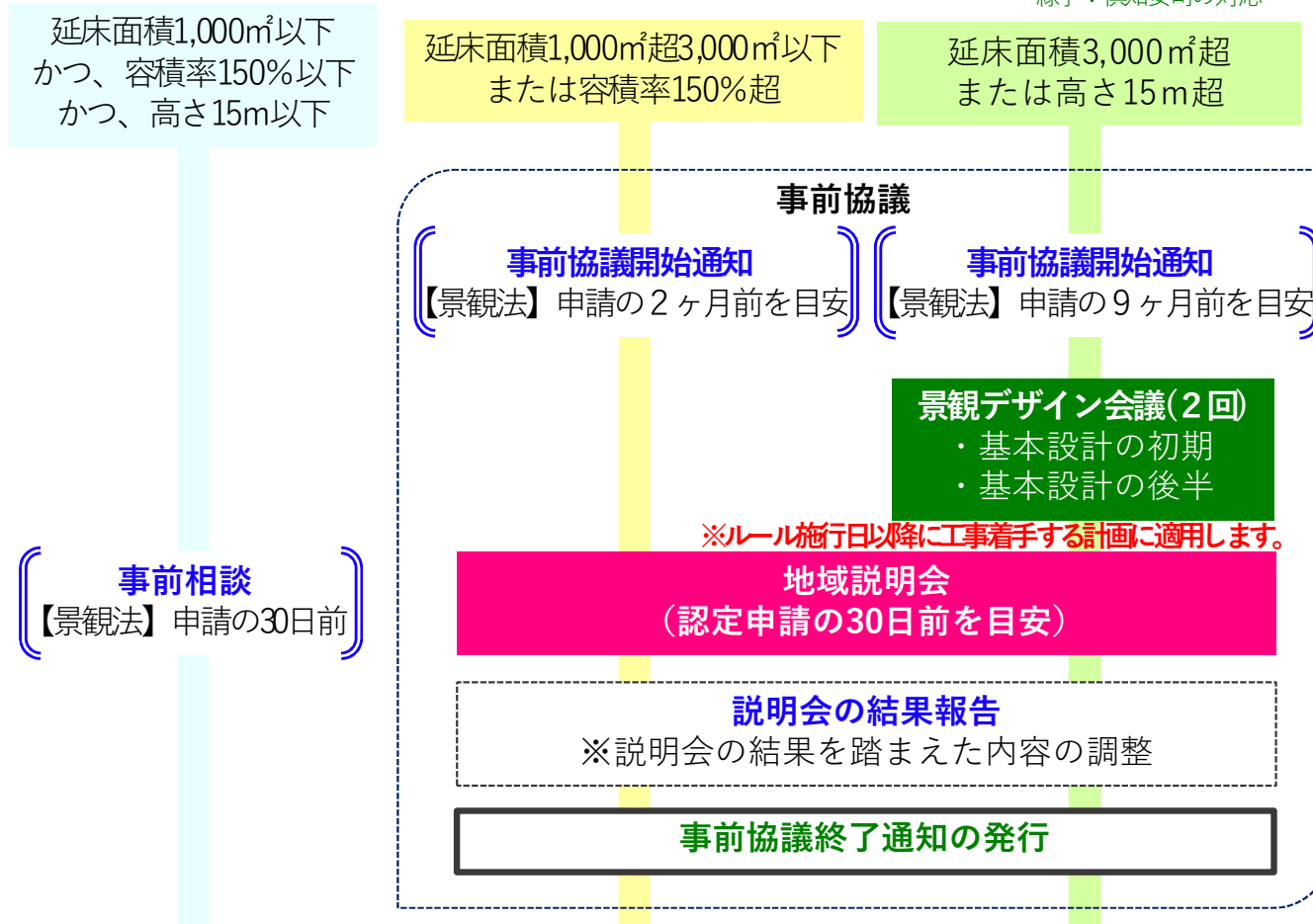
○建築行為に関わる事前相談から申請・完了までの流れ

【参考】

3,000㎡を超える造成工事（開発行為）に係る申請の流れはこちらを参照

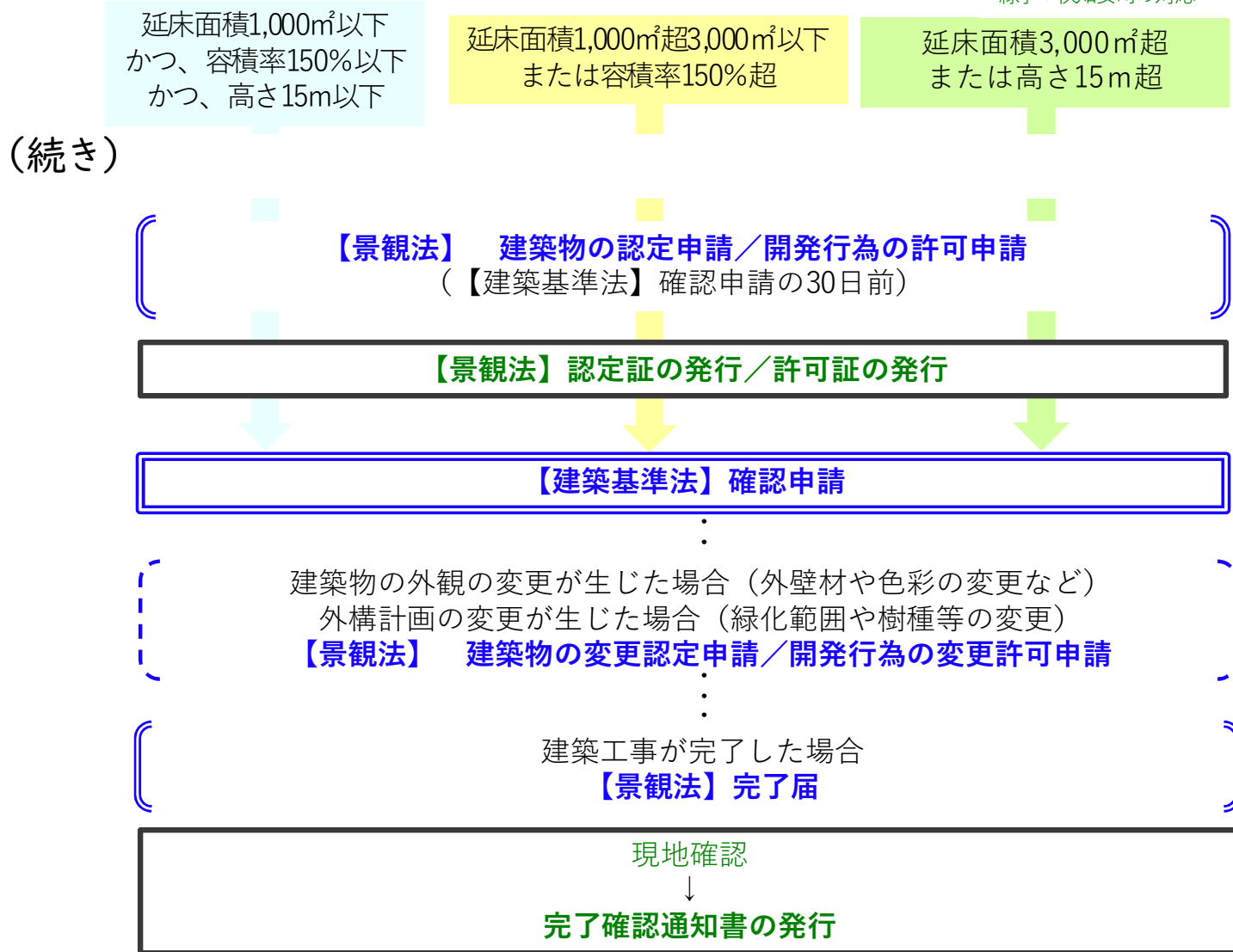


青字：申請者による行為
緑字：俱知安町の対応



○建築行為に関わる事前相談から申請・完了までの流れ

青字：申請者による行為
緑字：倶知安町の対応



※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。