

(参考) 景観条例による事前協議対象

種	類 (景観条例)	基 準 (景観条例)	準都市計画、特定用途制限地域、景観地区内の取扱
(1)	建築物の建設 (新築・改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更・移転) ※改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更・移転にあつては、これら後の建築物の規模が右記基準を超える場合に協議対象	高さ10メートルを超えるもの	左記の規定のほか、準都市計画区域(特定用途制限地域、景観地区)のルールが適用されます。 (詳細はパンフレット「ニセコ町で建築をお考えの皆さまへ」を参照ください)
		延べ面積が1,000㎡を超えるもの(1,000㎡以下であっても隣接して一団の建設を行い、その規模が合算して1,000㎡を超えるものを含む。) ※改築・増築・外観の模様替え・色彩の変更にあつては、これらに係る床面積の合計が10㎡以下のものを除く	
(2)	工作物の建設※2 (新築・改築・増設・外観の模様替え・色彩の変更・移転) ※改築・増設・外観の模様替え・色彩の変更・移転にあつては、これら後の工作物の規模が右記基準を超える場合に協議対象	高さが10メートルを超えるもの	左記の規定によらず、「特定用途制限地域」のルールが適用されます。 (詳細はパンフレット「ニセコ町で建築をお考えの皆さまへ」を参照ください)
		門、堀、垣、さく、擁壁その他これらに類するもの、または太陽電池発電設備で、高さ5mを超えるもの 築造面積が1,000㎡を超えるもの(1,000㎡以下であっても隣接して一団の築造を行い、その規模が合算して1,000㎡を超えるものを含む。) ※改築・増設・外観の模様替え・色彩の変更にあつては、これらに係る築造面積の合計が10㎡以下のものを除く	
(3)	環境及び景観に影響を及ぼすおそれがある工場及び事業場(新築・改築・増設・移転) ※用途の変更により右記の工場及び事業場になる場合を含む。	産業廃棄物処理施設	左記の規定によらず、「特定用途制限地域」のルールが適用されます。 (詳細はパンフレット「ニセコ町で建築をお考えの皆さまへ」を参照ください)
		砂利採取場	
		岩石採取場	
		コンクリートプラント、アスファルトプラント等危険物の貯蔵又は処理に供する工作物	
		パチンコ店、ゲームセンター等の遊戯施設	
		専ら異性を同伴する客の宿泊施設	
		ゴルフ練習場	
		ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドの給油所 観覧車、コースター、ウォーターシュートその他これらに類する遊戯施設 その他町長が特に環境及び景観に影響があると認めるもの	
(4)	土地の区画形質を変更する事業	面積が5,000㎡を超えるもの(5,000㎡以下であっても当該地域に隣接して一団の開発を行い、その規模が合算して5,000㎡を超えるものを含む。)	景観地区にあつては、左記の規定中「5,000㎡」を「3,000㎡」に読み替えるものとします。
	上記をしない事業	主として建築物の建築の用に供する目的で当該土地を分割し他の者に販売する事業や当該土地の利用用途を変更して行う事業で、その面積が5,000㎡を超えるもの(5,000㎡以下であっても当該地域に隣接して一団の開発を行い、その規模が合算して5,000㎡を超えるものを含む。)	

※1 協議期限

開発事業を開始する30日前まで。ただし建築基準法に基づく建築確認申請が必要な場合、景観法・ニセコ町景観地区条例に基づく計画認定申請または許可申請が必要な場合、都市計画法に基づく開発行為許可申請が必要な場合はいずれもその申請前まで。

※2 工作物の定義

- (7) 門、堀、垣、さく、擁壁その他これらに類するもの
- (イ) 煙突その他これらに類するもの
- (ウ) 物見台塔その他これらに類するもの
- (エ) 通信用鉄塔その他これらに類するもの
- (オ) 彫刻、記念碑その他これらに類するもの
- (カ) 石油、ガス、穀物、飼料その他これらに類するものの貯蔵又は処理の用に供する施設
- (キ) 風力発電設備
- (ク) 太陽電池発電設備
- (ケ) その他町長が指定し、告示したもの

出典：ニセコ町景観条例説明資料—開発事業編—(R4.4.1)

(参考) 開発事業における一団の判断基準

開発事業に関し、隣接して行われる開発事業が、一体性のある開発事業と認められる場合は、「一団の開発事業」として、これらの開発事業面積を合わせた全体を協議対象とします。

一団の開発事業として認められる判断基準は以下の通りです。

ア 行為主体の同一性について

開発事業者（所在が同一若しくは役員が重複している法人又はグループ企業等である場合、その他、個人、法人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合を含む。）、土地所有者などが同一人であるもの。

イ 利用目的の一体性について

道路や上下水道等の公共施設の共有や区域の間で専用利用などがあるもの。

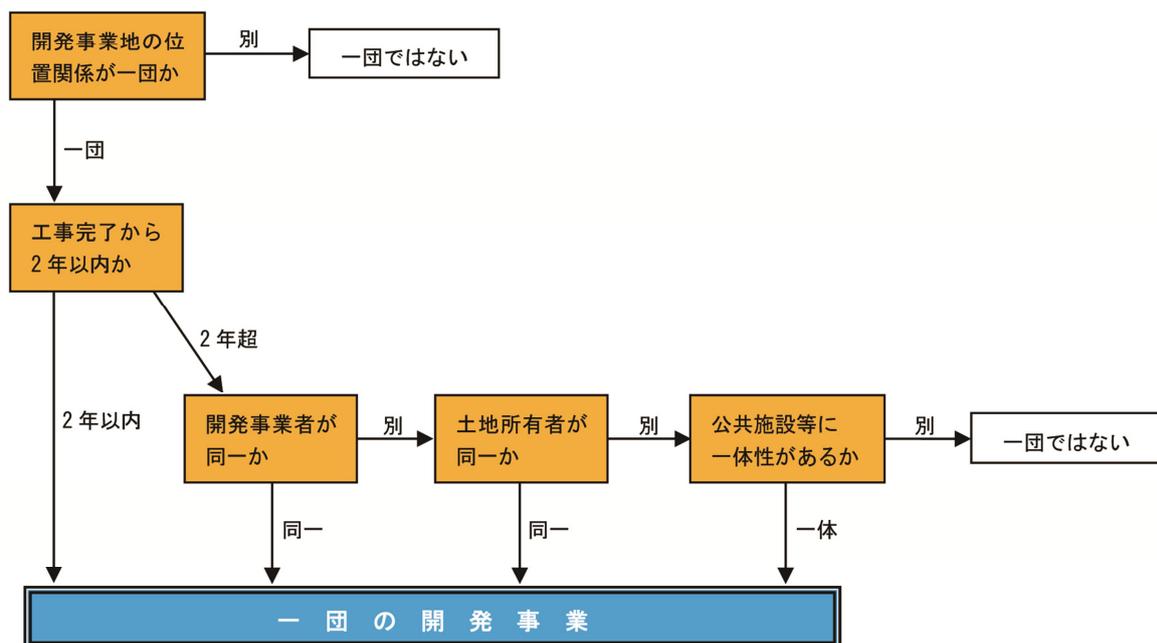
ウ 物理的位置関係について

隣接（連続した土地だけでなく、所有権の異なる土地や官地を隔てた土地をいう。ただし、片側2車線以上の道路や河川等の公共施設により隔たれている場合など、明らかに一体的な利用が困難と判断されるものは除く。）しているもの。

エ 時期的関係について

建設や造成などの時期が近く（2年以内）、開発事業が計画的・連続的に行われるもの。

【 開発事業の一団の判断フロー 】



出典：二七〇町景観条例説明資料－開発事業編－（R4.4.1）