

# 建築確認と計画認定の申請が必要です！！

景観地区（＝準都市計画区域）内で建物や工作物を建てようとする場合は、工事を着工する前に建築確認申請の手続きと景観地区の計画認定申請の手続きが必要となります。

尚、ニセコ町景観条例に基づいて協議を必要とする開発事業については、申請手続きの前に協議を行っていただく必要があります。

# ニセコ準都市計画 景観地区・特定用途制限地域

ニセコ町では、ニセコ町の自然環境及び良好な景観、田園環境を積極的に保全していくことを目的に、ニセコ準都市計画の指定及び、景観地区、特定用途制限地域の都市計画を決定しています。

## ニセコ町で建築をお考えの皆さまへ

ニセコ町で建築物の建築や工作物の建設をお考えの方は、これらの規制にご注意下さい！！

### 【ニセコ町における各種規制等】

#### ● 建築工事届・建築確認：ニセコ町全域

町内で、10㎡を超える建築物の建築や解体工事を行う場合は、北海道知事への届出が必要となります。また、準都市計画区域：□やニセコ町市街地：□では、全ての新築と延べ床面積10㎡を超える増築、改築、移転を行う場合は、建築確認申請が必要となります。この外の地域では、特定の用途や一定の規模を超えた建築物の建築を行う場合は、建築確認申請が必要となります。

#### ● ニセコ町景観条例：ニセコ町全域

町内で「開発事業」（高さ10mを超える建築物、一定規模を超える土地開発など）を実施する場合には、ニセコ町との事前協議が必要となります。

#### ● 準都市計画区域（特定用途制限地域・景観地区）：□

準都市計画区域では、建ぺい率や容積率等の規定のほか、特定用途制限地域・景観地区の指定により、建てられない用途の建築物や工作物があると同時に、建築物の形態意匠や高さ等に制限があります。（※詳しくは中のページをご覧ください。）

詳しくは、各担当課窓口までお問い合わせ下さい。（裏面参照）

#### ● 農業地域・農用地：ニセコ町内の各地に分布

農業振興地域内の農用地は、農業以外の目的で利用することはできません。

#### ● 森林地域：ニセコ町内の各地に分布

地域森林計画の対象となっている民有林の立木を伐採するには、事前に伐採届が必要です。

#### ● 自然公園地域：□

自然公園地域では、普通地域：□や第三種特別地域：□ごとに、高さ、建ぺい率、容積率、色彩等についての規制があり、行為の内容により届出、許可が必要となります。

#### ● 埋蔵文化財包蔵地：ニセコ町内の各地に分布

町内には埋蔵文化財の包蔵地がありますので、建築・土木工事を計画した場合は教育委員会でご確認ください。

#### ● 土地取引の届出：ニセコ町全域

10,000㎡以上の土地取引を行った場合は、土地取得者は北海道知事への届出が必要です。



#### ● お問い合わせ：ニセコ町役場

〒048-1595 北海道虻田郡ニセコ町字富士見47番地 TEL0136-44-2121 FAX0136-44-3500  
ニセコ町ホームページ <http://www.town.niseko.hokkaido.jp/>

- 建築工事届・建築確認・準都市計画（景観地区・特定用途制限地域）に関する事など
- 大まかな各種土地利用規制の区域を知りたいとき、ニセコ町景観条例や土地の取引に関する事など
- 農業振興地域や農用地など農地の土地利用に関する事など
- 地域森林計画の対象となっている民有林の立木の伐採など森林地域に関する事など
- 自然公園地域（国立公園・国定公園）に関する事など
- 埋蔵文化財包蔵地に関する事など  
※教育委員会町民学習課は「総合体育館」内

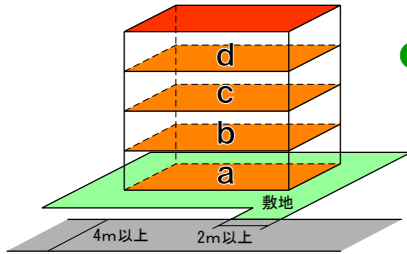
- 建設課 建築係・都市計画係
- 企画課 経営企画係
- 農政課 農業推進係  
農業委員会
- 農政課 畜産林務係
- 商工観光課 商工観光係
- 教育委員会 町民学習課  
TEL0136-44-2034（直通）



# 準都市計画区域（景観地区・特定用途制限地域）内で建物などを建てる時は以下のルールが適用されます。

## ● 容積率・建ぺい率（建築基準法第52条・53条）

- 容積率：延べ床面積(a+b+c+d)の敷地面積に対する割合は**200%**以内です。
- 建ぺい率：建築面積(a)の敷地面積に対する割合は**50%**以内です。



## ● 接道義務（建築基準法第43条）

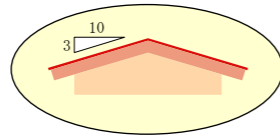
建物を建てようとする敷地は、幅員**4m**以上の道路に**2m**以上接している必要があります。

## ● 開発行為（都市計画法第29条）

**3,000㎡**以上の開発行為を行う場合は許可申請が必要となります。

## ● 屋根の形状（景観地区規定）

屋根形状は、勾配が**3/10**の傾斜屋根とするように務めてください。（努力規定）

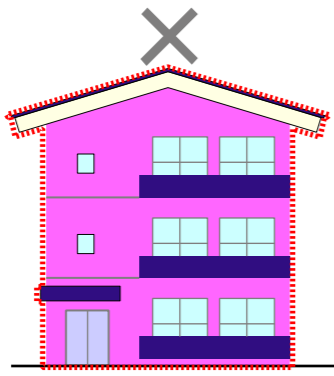


## ● 外観の色彩（景観地区規定）

けばけばしい色の使用面積は、各立面の**1/10**を超えてはいけません。

## ● けばけばしい色とは？

色相・明度・彩度の3つの属性で表示された「マンセル表色系」において、彩度の値が一定の値よりも高い色をけばけばしい色としています。けばけばしい色の彩度の値は、色相ごとに異なります。



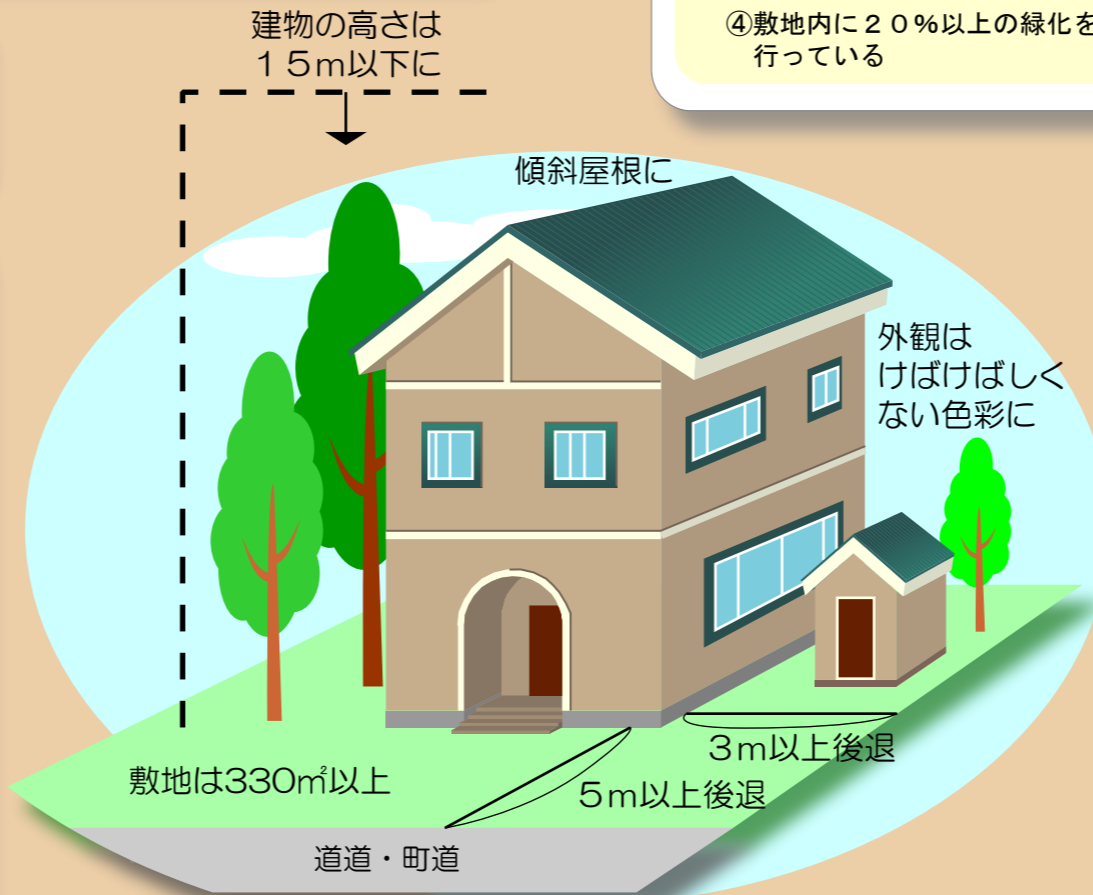
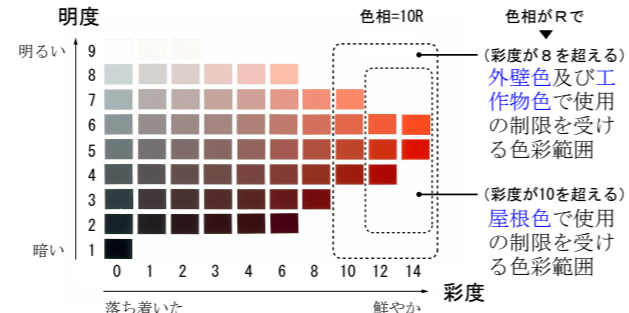
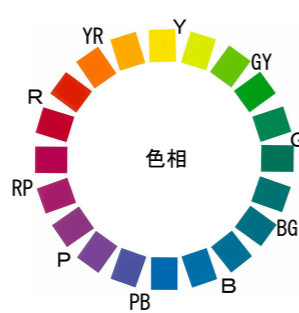
下表の彩度の値を超える色彩がけばけばしい色となります。

| マンセル表色系による色相 | R(赤) | YR(黄赤) | Y(黄) | B(青) | 左記以外の色相 |
|--------------|------|--------|------|------|---------|
| 屋根色の彩度       | 10   | 8      | 6    | 6    | 4       |
| 外壁色及び工作物色の彩度 | 8    | 8      | 6    | 4    | 4       |

## ● マンセル表色系とは？

色を定量的に表す国際標準の色票で、色彩を色の三属性（色相、明度、彩度）によって表現します。

表示例 **10R** / **6** / **3**  
色相 明度 彩度



## ● 開発行為の緑化（景観地区規定）

**3,000㎡**以上の開発行為を行う場合は**3%**の緑地の外に**7%**以上の緑化を行う必要があります。

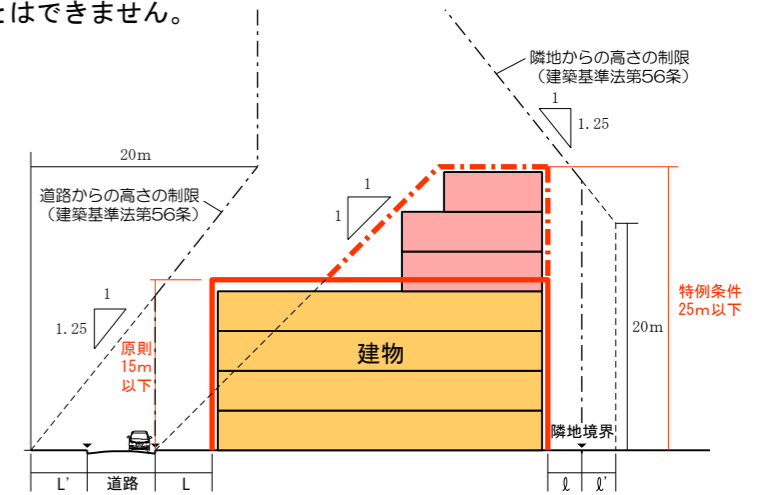
## ● 高さの制限（景観地区規定）

建物や工作物の高さは**15m**を超えて建てることはできません。

## ● 高さの特例

以下の条件を全て満たした場合は、特例として**25m**まで認められます。

- ① 建物がホテルや旅館である
- ② 建物の高さと同じ距離だけ道道・町道から離れている
- ③ 10,000㎡以上の許可を受けた開発行為区域内に敷地がある
- ④ 敷地内に**20%**以上の緑化を行っている

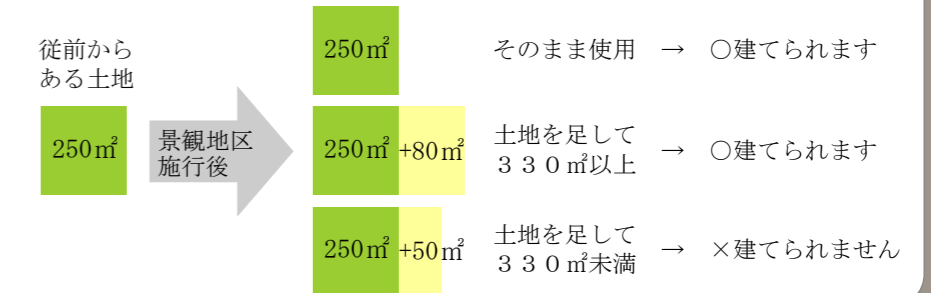


## ● 壁面や工作物の位置の制限（景観地区規定）

- 道道・町道：道道・町道からは**5m**以上後退して下さい。
- その他の道路や隣地：その他の道路や隣地からは**3m**以上後退して下さい。（小規模な物置等は構いません）

## ● 敷地面積の制限（景観地区規定）

建物を建てる場合は、**330㎡**以上の敷地面積がなければなりません。ただし、景観地区施行以前からある**330㎡**に満たない敷地をそのまま使用する場合に限り建物を建てるができます。他の土地を含めて**330㎡**に満たない場合は建てることはできません。



## ● 建てることのできない建物・工作物（特定用途制限地域規定）

特定用途制限地域（準都市計画区域）内では以下の用途の建築物や工作物を建てることはできません。

1. マージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの
2. キャバレー、ダンスホールその他これらに類するもの（ただし、宿泊施設に附属する施設は除く）
3. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
4. カラオケボックスその他これに類するもの（ただし、宿泊施設に附属する施設は除く）
5. 危険物の貯蔵又は処理の用に供するもの
6. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの
7. 危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場（ただし、せっけん、手すき紙、ガラス、瓦等の製造などは除く）
8. 危険性や環境を著しく悪化させるおそれがある工場
9. 産業廃棄物処理施設
10. ガソリンスタンド及び自動車液化石油ガススタンドの給油所
11. 倉庫業を営む倉庫
12. ゴルフ練習場
13. クラッシャープラント、コンクリートプラント、アスファルトプラントその他これらに類するもの
14. 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（ただし、屋内施設は除く）