

# ニセコ準都市計画 特定用途制限地域及び 景観地区に関する最終案

平成21年2月 ニセコ町役場建設課

# 準都市計画区域の指定(これまでの経過)

ニセコ町準都市計画  
策定委員会  
(公募2名を含む18名)

6月5日  
第1回 策定委員会  
・アンケート内容の検討

7月15日  
第2回 策定委員会  
・区域、規制内容の素案検討

8月22日  
第3回 策定委員会  
・準都市計画案の検討

## 町民意見の反映・情報公開

6月17~28日  
○土地利用に関するアンケート調査 (曾我・ニセコ・東山)  
・6月17・18・19日説明会開催

6月24日  
○まちづくり町民講座

8月4・5日(計4回開催)  
○ニセコ町準都市計画説明会

9月12日(計2回開催)  
○ニセコ町準都市計画説明会

6月17日~  
ニセコ町ホームページ  
準都市計画を開設

広報ニセコ  
2007. 8月号  
2008. 3月号  
ニセコの景観特集

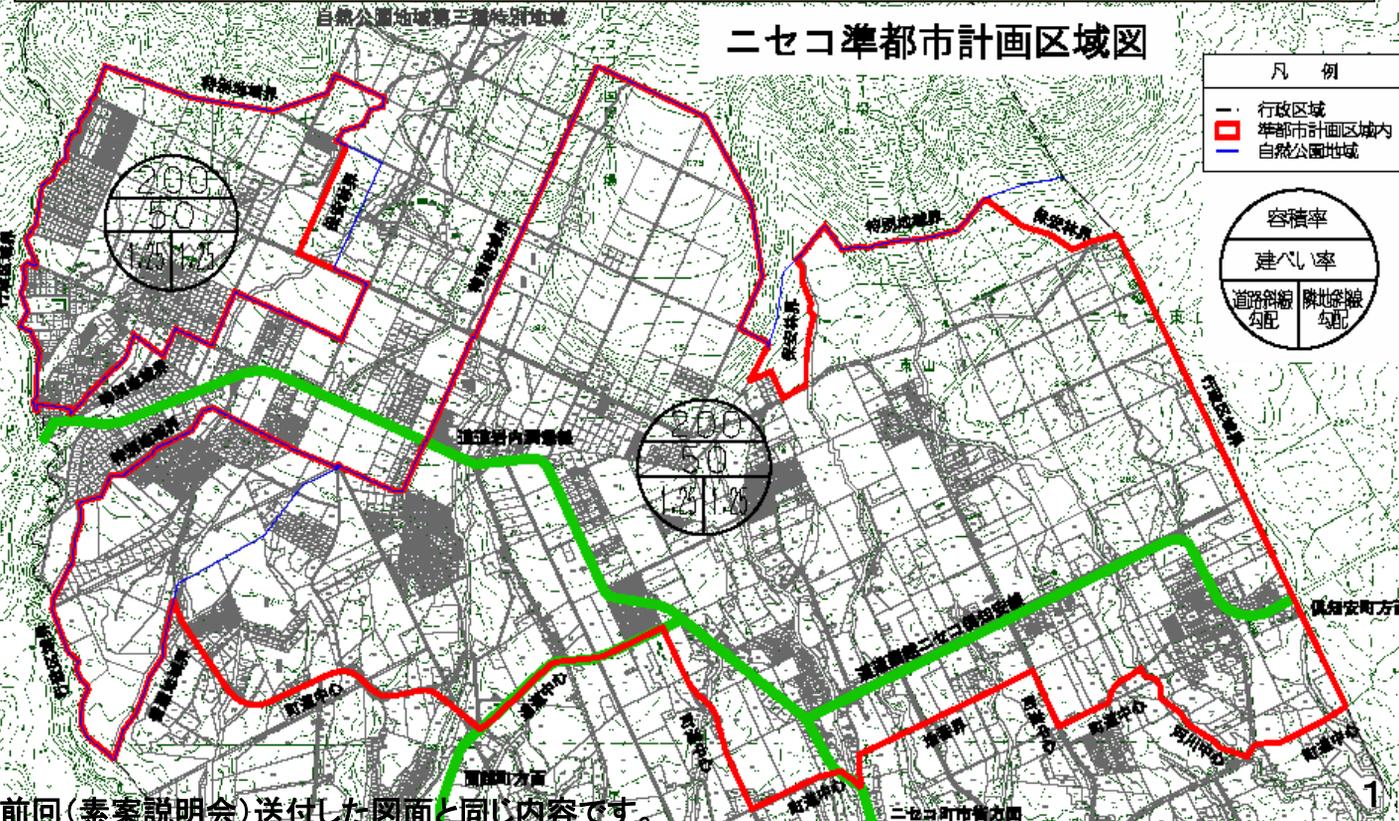
広報ニセコ  
2008. 7  
~2009.2月号  
準都市計画通信

10月10日 ニセコ町都市計画審議会 ・準都市計画のニセコ町案審議

2月5日 北海道都市計画審議会 ニセコ準都市計画区域審議

3月6日北海道公告 ニセコ準都市計画区域の指定  
建築基準法に基づく建築確認申請の手続き、建ぺい率、容積率などが適用されます

ニセコ準都市計画区域図



前回(素案説明会)送付した図面と同じ内容です。

## 特定用途制限地域について(最終案)

準都市計画区域内における今後の土地利用の動向を勘案し、良好な自然環境と田園環境を積極的に保全していくことを目的として、自然環境や田園環境及び良好な住環境を阻害するおそれのある建築物等の規制・誘導を図るため、特定用途制限地域を定めます。



アンケート調査、意見交換会、ニセコ町景観条例を踏まえ、ニセコ町準都市計画策定委員会で議論し、以下に示す用途に適合する建築物等の制限を考えています。

### 制限すべき特定の建築物等の用途の概要

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やや多い工場（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。）

※なお、特定用途制限地域の施行時点で建っている建築物等で、規制対象に該当するものについて、用途を変えずに増改築等を行う場合は、1. 2倍まで可能です。

### 法的拘束力：

違反の内容により、罰則等は異なりますが、都市計画法や建築基準法により、是正命令や3年以下の懲役又は300万円以下の罰金などが科せられることとなります。

# 景観地区について(最終案)

準都市計画区域内における今後の土地利用の動向を勘案し、ニセコ町の自然環境及び良好な景観、田園風景を阻害するおそれのある建築物等を規制するとともに、国際的なリゾート地としての本町の景観形成に寄与する良質な建築物等を誘導することにより、良好なニセコ町の景観を保全・形成し、後生に引き継いでいくことを目的として景観地区を定めます。

アンケート調査、意見交換会、ニセコ町景観条例を踏まえ、ニセコ町準都市計画策定委員会で議論し、以下に示す要件の建築物等への制限を考えています。

## ■ 形態意匠(建築物)

**色彩:** 外壁及び屋根の色彩は、右表のマンセル色表系に掲げる色相ごとに、右表の彩度を超える色彩を外壁及び屋根の各立面の10%を超えて使用しないこと。

**屋根の外観:** 勾配が 3/10の傾斜屋根とするよう努めることとし、ニセコは豪雪地帯なので、屋根の傾斜や形の選定にあたっては、落雪等に配慮すること。

マンセル色表系による色相	外壁の彩度の上限	屋根の彩度の上限
R(赤)	8	10
YR(黄赤)	8	8
Y(黄)	6	6
B(青)	4	6
上記以外の色相	4	4

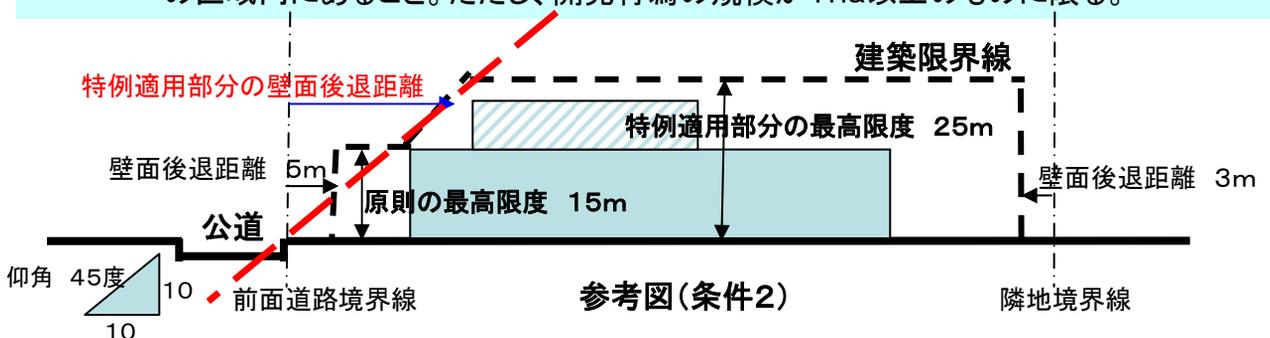
※色彩の表示については、日本工業規格Z8721に定められた規格による

**附属施設** : 附属する車庫等は建築物と調和した意匠とすること。なお、屋外に設置される建築設備等は建築物と一体となった意匠とし、灯油タンク等は道路から直接見えないようにするか、調和した意匠とすること。

## ■ 高さの最高限度(建築物)

建築物の高さの最高限度は15mとする。ただし、下記の条件を全て満足する場合は、25mまでとする。なお、建築物の高さの算定方法は建築基準法による。

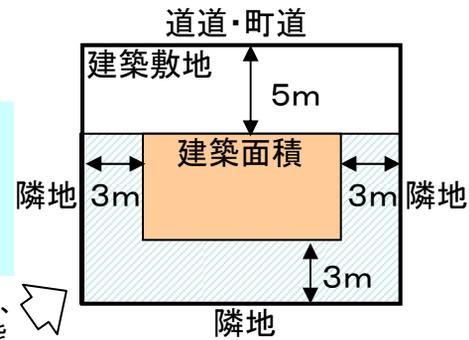
- 条件1. 建築物の主たる用途がホテル又は旅館であること。
- 条件2. 建築物の各部分のうち、15mを超える部分が道道及び町道の境界線から、当該部分の高さと同じ離れを超える区域にあること。(図参照)
- 条件3. 敷地面積に対する緑化率が20%以上であること。
- 条件4. 建築物の敷地が都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発許可を受けた土地の区域内にあること。ただし、開発行為の規模が1ha以上のものに限る。



## ■壁面の位置(後退距離)(建築物)

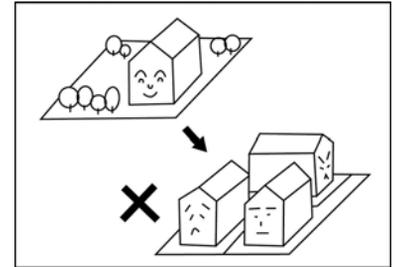
建築物の外壁から道路境界線(道道及び町道は除く。)及び隣地境界線までの距離は、3m以上とすること。ただし、道道及び町道の道路境界線までの距離は、5m以上とすること。

ただし、斜線の区域内については、軒高2.3m以下で、かつ床面積5㎡以内の物置等については、建築可能



## ■敷地面積の最低限度(建築物)

建築物の敷地面積の最低限度は330㎡(100坪)以上とすること。



※ただし、敷地面積の最低限度の規定については、景観地区が決定される以前から建築物の敷地として使用されている土地、又は、所有している土地が最低敷地面積に満たない場合、その土地をそのまま使用する限り、所有権、地上権、賃借権などが代わっても建築物を建築することはできます。

## ■開発行為等の規制

景観地区内において、3,000㎡以上の開発行為(都市計画法第4条第12項に基づく)を行う場合には、開発面積の10%以上を緑化すること。

## ■工作物

工作物については、建築物に対する景観地区の規定に準じるものとする。

対象工作物は、建築基準法施行令第138条第1項で規定される建築確認申請が必要な工作物とする。ただし、屋外広告物や電気通信事業者が設置する設備など公共性の高いものは、適用の対象としない。

- 形態意匠 : 色彩は建築物の外壁と同じ制限とする。
- 高さの最高限度: 15mとする。
- 設置位置の制限: 景観地区で定めた敷地境界線から壁面後退線までの間においては、建設等は行ってはならない。

※なお、景観地区施行時点に建っている建築物等で、規制対象(形態意匠、高さの最高限度、壁面の位置)に該当するものについては、修繕等はできますが増築、改築、大規模修繕、大規模な模様替えはできません。ただし、増改築部分が景観地区の内容に適合する場合に限り、この限りではありません。

法的拘束力 :

違反の内容により、罰則等は異なりますが、都市計画法、建築基準法及び景観法により、是正命令や3年以下の懲役又は300万円以下の罰金などが科せられることとなります。

## 特定用途制限地域・景観地区決定までのスケジュール(予定)

平成20年10月14日・27日・11月7日

町民等との意見交換会(3回実施)

11月27日・12月2日・10日

案の作成(ニセコ町準都市計画策定委員会)

12月 議会説明

関係機関調整

※上記策定委員会案を関係法令との調整、技術的な問題等の整理を行い、素案として、関係権利者等へ送付

平成21年 1月 関係権利者説明会・意見交換会

2月 最終案の作成(ニセコ町準都市計画策定委員会)

3月 関係権利者説明会

北海道への事前協議

(ニセコ準都市計画区域指定 公告)

※建築基準法に基づく建築確認申請の手続きや  
建ぺい率、容積率、接道義務などが適用されます。

パブリックコメント・都市計画案の縦覧

ニセコ町都市計画審議会 諮問・答申

4月以降 関連条例の町議会提出

関連条例の公布

北海道知事同意協議

都市計画決定 告示

関連条例の施行(ルール適用開始)

※条例の交付後、1ヶ月程度の周知期間をとる予定