

## 決定理由書 (案)

## 1. 案件名

ニセコ準都市計画景観地区の決定 (ニセコ町決定)

## 2. 都市計画決定の背景

当地域は、ニセコ山系のリゾート地として発展し、ホテル、ペンション、別荘などの建設が進められてきた地域ですが、近年良好なリゾート地として世界的に注目を浴び、好調だった国外景気を背景とした土地取引が活発に行われ、ホテルや分譲型共同住宅などの建設が多数計画されているところです。

今後、ニセコ町が国際リゾート地として、より一層発展するとともに、産業の振興や雇用の促進など町の活性化が図られるためには、ニセコらしい良好な自然環境と景観を積極的に保全し、後生に引き継ぐことが重要であり、建物の形態や高さなどに関して、法制度に基づく制限・誘導が必要となっているところです。

## 3. 都市計画決定の目的

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の決定を行います。

## 4. 都市計画決定の内容

## (1) 建築物の形態意匠の制限

自然環境に調和した、眺望豊かな景観環境を保全するために、建築物の外観の色彩及び意匠の制限を設定します。

## (2) 建築物の高さの最高限度

自然景観の妨げにならないよう景観眺望に配慮し、自然環境と調和した良好なニセコ町の景観形成を図るために、建築物の高さの最高限度を設定します。

## (3) 壁面の位置の制限

良好な自然景観と調和した“ゆとりのある”町並みを形成するために、前面道路境界線からの後退距離及び隣地境界線からの後退距離を設定します。

## (4) 建築物の敷地面積の最低限度

建築敷地が細分化され密集化することによる弊害を防止し、良好な自然景観と調和した“ゆとりのある”空間を確保した景観形成を図るために、建築物の敷地面積の最低限度を設定します。