

# ニセコ準都市計画区域の最終案

平成20年10月 建設課

## ニセコ町準都市計画区域の最終案の概要

### ニセコ町が案を作成している理由

準都市計画区域は、都道府県が一定の開発行為、建築行為等が現に現れ、または見込まれる区域で、そのままにしておくと建築物の混在や農地の侵食のおそれがあり、将来的にまちの整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域を指定するもの。(都市計画法第5条の2)

準じて

市町村は、必要があると認めるときは、都道府県に対し、都道府県が定める都市計画の案の内容となるべき事項を申し出ることができる。(都市計画法第15条の2)

### ニセコ町の考え方

- ★無秩序な開発から ニセコ町の財産である自然環境と景観を守り、後世に伝える住環境の安全・安心を確保する
- ★開発行為等による ニセコ町の活性化

### 準都市計画区域：『ニセコアンヌプリ山麓地域で』

土地取引が活発に行われている地域(スキー場周辺) + 主要な道路沿道  
+ 自然公園地域の普通地域(自然公園法第26条) を含む最小限の区域について、  
明確な地形地物で範囲を設定(道道、町道、自然公園区域界等)

建ぺい率 50%:既存の宅地(最低敷地45坪、建築面積約20坪(一般的な住宅))に配慮  
降雪時も考慮(隣地との離れ 2m程度確保)

容積率 200%:5階建て程度の高層建築が可能

道路斜線勾配 1.25:住居系として

隣地斜線勾配 1.25:20m以上の高さの部分に適用

※準都市計画区域の指定により、概ねのルールづくりができますが、今後、景観や住環境を守るために、建物の色、高さ、用途など、更なるルールづくりの検討を別途行うこととしています。

# 準都市計画区域を指定すると

## 現在の土地利用規制状況

<b>都市計画法</b> ・10,000㎡以上の開発行為
<b>ニセコ町景観条例</b> ・5,000㎡以上の開発行為 ・10m以上の建築物等 ・工場などの建設 <b>※キーワード 「自然景観との調和」</b>
<b>建築基準法</b> ・建築工事届け: 10㎡を超える建築物の工事 ・建築確認 : 100㎡を超える特殊建築物 3階以上の木造建築物 2階以上の木造以外の建築物 など
<b>その他法令</b> 国土利用基本計画法、農振法、森林法、 自然公園法

## 準都市計画区域を指定すると

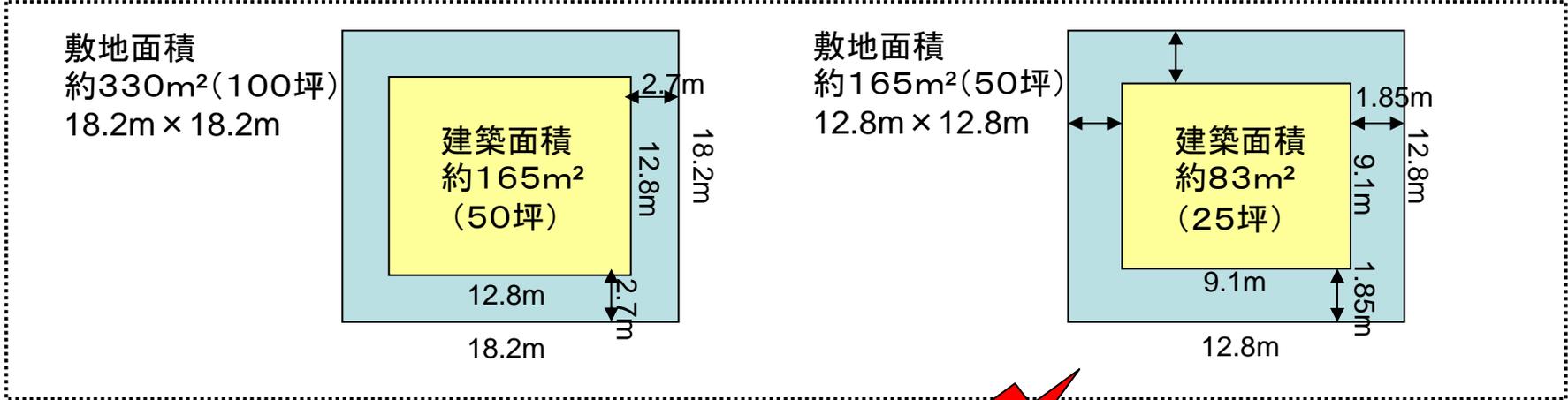
<b>都市計画法</b> <b>変更</b> ・3,000㎡以上の開発行為 <b>新規</b> ・地域地区などを定めることができます ※景観地区 景観を守るために色、形態、高さなどを定める ※特定用途制限地域 住環境を守るために建物の混在を防ぐ
<b>建築基準法</b> <b>変更なし</b> <b>追加</b> ・建築確認: 2階以下の木造建築物など (市街地と同じ) <b>新規</b> ・建ぺい率・容積率などを規定 ・集団規定(接道義務など) ・大規模集客施設の立地を原則制限
<b>その他法令</b> <b>変更なし</b>

法による  
規制の強化

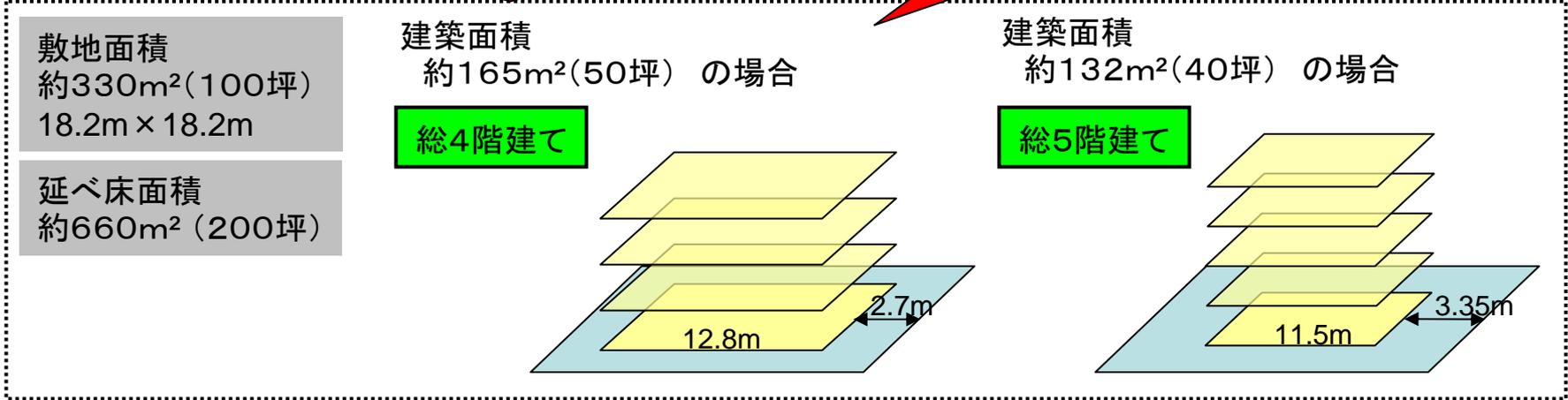
- ★優れた自然環境と景観の積極的な保全による国際リゾート地としての発展
- ★秩序ある土地利用による、住環境の安全・安心の確保
- ★ルールで守られた地域としての資産価値上昇

# 建ぺい率と容積率のイメージ

建ぺい率(%) = 50%



容積率(%) = 200%



# 道路斜線勾配及び隣地斜線勾配設定の考え方

**道路斜線勾配**  
1.25(住居系)  
 or 1.5(工業系)

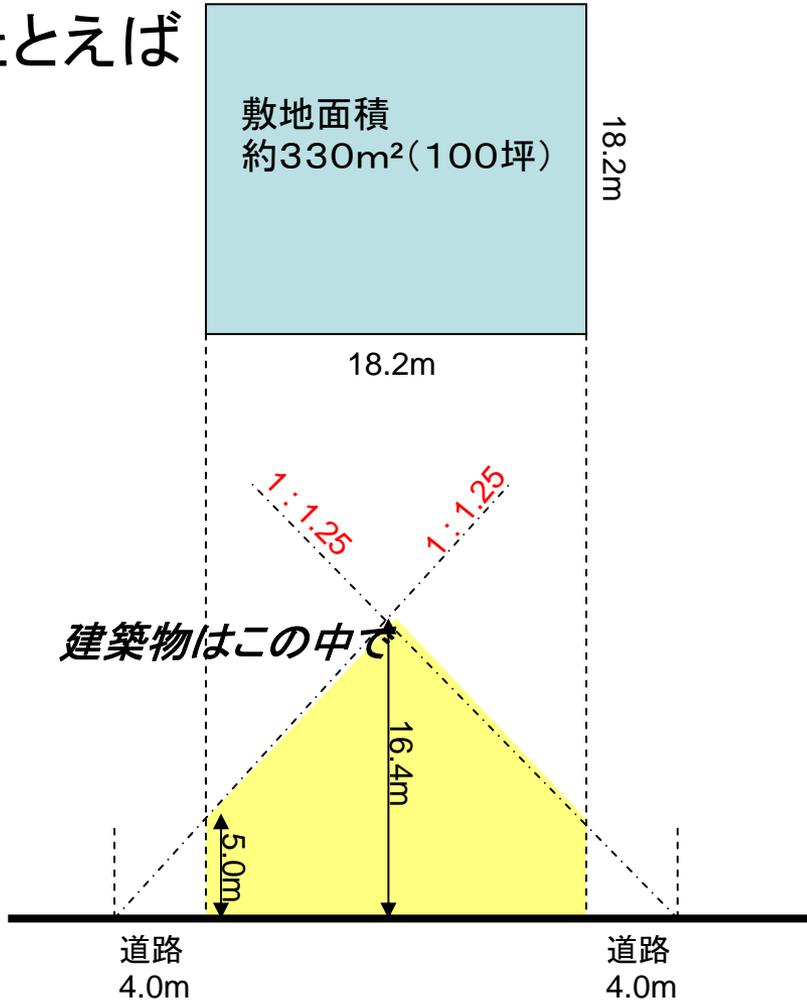
(建築基準法第56条第1項第1号)

**隣地斜線勾配**  
1.25(20mの高さの部分)  
 or 2.5(31mの高さの部分)

(建築基準法第56条第1項第2号)

選択

たとえば



たとえば

