

(様式1)

倶知安準都市計画区域における用途地域の指定のない区域内の建築物  
に関する建築基準法の規定に基づく数値の指定について  
(北海道指定)

建築基準法第52条第1項第8号、第53条第1項第6号、別表第3(に)欄の5の項、  
第56条第1項第2号二の規定に基づく数値を次のように変更する。

区域番号	位置	区域面積 (ha)	法第52条第1項 第8号の規定によ る数値 (容積率)	第53条第1項 第6号の規定に よる数値 (建蔽率)	別表第3(に)欄 の5の項の規定に よる数値 (道路斜線勾配)	第56条第1項第 2号二の規定に基 づく数値 (隣地斜線勾配)
倶-1 (準都)	観光Ⅰ地区(センター ビレッジ地区)	30	30/10	4/10	1.5	1.25
倶-2 (準都)	観光Ⅰ地区(花園ビ レッジⅠ地区)	24	30/10	4/10	1.5	1.25
倶-3 (準都)	観光Ⅰ地区(花園ビ レッジⅡ地区)	89	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-4 (準都)	観光Ⅰ地区(ワイスス キー場地区)	18	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-5 (準都)	観光Ⅱ地区(ローワー ビレッジ地区)	37	20/10	5/10	1.25	1.25
倶-6 (準都)	観光Ⅱ地区(ニセコひ らふ沿道地区)	26	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-7 (準都)	観光Ⅱ地区(樺山沿道 地区)	17	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-8 (準都)	観光Ⅲ地区(ニセコひ らふA地区)	48	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-9 (準都)	観光Ⅲ地区(ニセコひ らふB地区)	96	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-10 (準都)	観光Ⅲ地区(パピリオ ンズ地区)	25	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-11 (準都)	観光居住地区(羊蹄の 里地区)	9.3	10/10	3/10	1.25	1.25
倶-12 (準都)	観光居住地区(カント リーリゾート地区)	8.0	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-13 (準都)	観光居住地区(ノース ヒルズ地区)	23	10/10	3/10	1.25	1.25
倶-14 (準都)	市街地隣接地区(東岩 尾別地区)	121	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-15 (準都)	農地森林保全Ⅱ地区 (リゾートゲートウェ イ地区)	16	5/10	3/10	1.25	1.25

俱-16 (準都)	農地森林保全Ⅱ地区 (樺山保全地区)	730	20/10	4/10	1.25	1.25
俱-17 (準都)	農地森林保全Ⅱ地区 (双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区)	1,121	20/10	4/10	1.25	1.25
俱-18 (準都)	沿道商工誘導地区(高砂)	17	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-19 (準都)	沿道集積地区(道道京極俱知安線)	9.4	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-20 (準都)	沿道集積地区(国道5号高砂・比羅夫北)	38	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-21 (準都)	沿道集積地区(国道5号比羅夫南)	28	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-22 (準都)	沿道集積地区(国道5号峠下)	15	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-23 (準都)	環境型産業地区(峠下)	214	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-24 (準都)	住宅地集積地区(高砂・比羅夫)	10	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-25 (準都)	農地森林保全Ⅰ地区 (高砂北)	45	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-26 (準都)	農地森林保全Ⅰ地区 (高砂・比羅夫北)	233	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-27 (準都)	農地森林保全Ⅰ地区 (比羅夫南)	315	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-28 (準都)	農地森林保全Ⅰ地区 (峠下北)	169	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-29 (準都)	農地森林保全Ⅰ地区 (旭北・峠下南)	546	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-30 (準都)	自然保全地区(羊蹄山麓北)	159	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-31 (準都)	自然保全地区(羊蹄山麓南)	244	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-32 (準都)	自衛隊駐屯地区(高砂)	44	10/10	4/10	1.25	1.25

「区域は総括図のとおり」

#### 理由

準都市計画区域の変更(拡大)に伴い、現行の用途地域の指定のない区域(以下「白地地域」という。)の範囲が変更となるため、建築基準法に基づき白地地域の建築形態制限の変更を行うものである。

倶知安準都市計画区域における用途地域の指定のない区域内の建築物  
 に関する建築基準法の規定に基づく数値の指定について  
 (北海道指定)

新旧対照表

※上段：「変更前」、下段：「変更後」

区域番号	位置	区域面積 (ha)	面積増減 (ha)	法第52条第 1項第8号の 規定による 数値 (容積率)	第53条第1 項第6号の 規定による 数値 (建蔽率)	別表第3 (に)欄の 5の項の規 定による数 値 (道路斜線 勾配)	第56条第1 項第2号二 の規定に基 づく数値 (隣地斜線 勾配)
倶-1 (準都)	拡大区域	27	3	—	—	—	—
	観光Ⅱ地区(大川沿い地区)			30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅰ地区(センタービレッジ地区)			30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区(山田Ⅰ地区)	20/10	4/10	1.5	1.25		
	観光Ⅰ地区(センタービレッジ地区)	30		30/10	4/10	1.5	1.25
倶-2 (準都)	観光Ⅰ地区(花園ビレッジ地区)	24	0	30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅰ地区(花園ビレッジⅠ地区)	24		30/10	4/10	1.5	1.25
倶-3 (準都)	観光Ⅰ地区(花園ビレッジ地区)	89	0	30/10	4/10	1.5	1.25
	拡大区域	—		—	—	—	—
	観光Ⅰ地区(花園ビレッジⅡ地区)	89		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-4 (準都)	拡大区域	—	18	—	—	—	—
	観光Ⅰ地区(ワイヌスキー場地区)	18		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-5 (準都)	観光Ⅱ地区(山田Ⅱ地区)	37	0	30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区(ペンションビレッジ地区)			20/10	5/10	1.5	1.25
	田園居住地区(樺山地区)			20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区(山田Ⅰ地区)			20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区(ローワービレッジ地区)	37		20/10	5/10	1.25	1.25
倶-6 (準都)	観光Ⅱ地区(山田Ⅰ地区)	26	0	20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区(ニセコひらふ沿道地区)	26		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-7 (準都)	拡大区域	17	0	—	—	—	—
	観光Ⅱ地区(大沢川沿い地区)			30/10	4/10	1.5	1.25
	田園居住地区(樺山地区)	20/10	4/10	1.5	1.25		
	観光Ⅱ地区(樺山沿道地区)	17		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-8 (準都)	観光Ⅰ地区(センタービレッジ地区)	48	0	30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区(山田Ⅰ地区)			20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅲ地区(ニセコひらふA地区)	48		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-9 (準都)	観光Ⅱ地区(山田Ⅰ地区)	96	0	20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区(山田Ⅱ地区)	30/10		4/10	1.5	1.25	
	観光Ⅲ地区(ニセコひらふB地区)	96	20/10	4/10	1.25	1.25	
倶-10 (準都)	観光Ⅱ地区(山田Ⅱ地区)	25	0	30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅲ地区(パピリオンズ地区)	25		20/10	4/10	1.25	1.25

俱-11 (準都)	観光居住地区 (羊蹄の里地区)	9	0.3	10/10	3/10	1.5	1.25
	観光居住地区 (羊蹄の里地区)	9.3		10/10	3/10	1.25	1.25
俱-12 (準都)	田園居住地区 (樺山地区)	8.0	0	20/10	4/10	1.5	1.25
	観光居住地区 (カントリーリゾート地区)	8.0		20/10	4/10	1.25	1.25
俱-13 (準都)	観光居住地区 (ノースヒルズ地区)	23	0	10/10	3/10	1.5	1.25
	観光居住地区 (ノースヒルズ地区)	23		10/10	3/10	1.25	1.25
俱-14 (準都)	市街地隣接地区 (東岩尾別地区)	119	2	20/10	4/10	1.5	1.25
	市街地隣接地区 (東岩尾別地区)	121		20/10	4/10	1.25	1.25
俱-15 (準都)	拡大区域	—	16	—	—	—	—
	農地森林保全Ⅱ地区 (リゾートゲートウェイ地区)	16		5/10	3/10	1.25	1.25
俱-16 (準都)	観光Ⅱ地区 (大沢川沿い地区)	730	0	30/10	4/10	1.5	1.25
	田園居住地区 (樺山地区)			20/10	4/10	1.5	1.25
	拡大区域	—		—	—	—	
	農地森林保全Ⅱ地区 (樺山保全地区)	730		20/10	4/10	1.25	1.25
俱-17 (準都)	拡大区域	1,018	103	—	—	—	—
	観光居住地区 (ノースヒルズ地区)			10/10	3/10	1.5	1.25
	田園居住地区 (西岩尾別・旭・花園地区)			20/10	4/10	1.5	1.25
	田園居住地区 (双子山地区)	20/10		4/10	1.5	1.25	
	農地森林保全Ⅱ地区 (双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区)	1,121	20/10	4/10	1.25	1.25	
俱-18 (準都)	拡大区域	—	17	—	—	—	—
	沿道商工誘導地区 (高砂)	17		10/10	4/10	1.25	1.25
俱-19 (準都)	拡大区域	—	9.4	—	—	—	—
	沿道集積地区 (道道京極俱知安線)	9.4		10/10	4/10	1.25	1.25
俱-20 (準都)	拡大区域	—	38	—	—	—	—
	沿道集積地区 (国道5号高砂・比羅夫北)	38		10/10	4/10	1.25	1.25
俱-21 (準都)	拡大区域	—	28	—	—	—	—
	沿道集積地区 (国道5号比羅夫南)	28		10/10	4/10	1.25	1.25
俱-22 (準都)	拡大区域	—	15	—	—	—	—
	沿道集積地区 (国道5号峠下)	15		10/10	4/10	1.25	1.25
俱-23 (準都)	拡大区域	—	214	—	—	—	—
	環境型産業地区 (峠下)	214		5/10	3/10	1.25	1.25
俱-24 (準都)	拡大区域	—	10	—	—	—	—
	住宅地集積地区 (高砂・比羅夫)	10		10/10	4/10	1.25	1.25

俱-25 (準都)	拡大区域	—	45	—	—	—	—
	農地森林保全 I 地区 (高砂北)	45		5/10	3/10	1.25	1.25
俱-26 (準都)	拡大区域	—	233	—	—	—	—
	農地森林保全 I 地区 (高砂・比羅夫北)	233		5/10	3/10	1.25	1.25
俱-27 (準都)	拡大区域	—	315	—	—	—	—
	農地森林保全 I 地区 (比羅夫南)	315		5/10	3/10	1.25	1.25
俱-28 (準都)	拡大区域	—	169	—	—	—	—
	農地森林保全 I 地区 (峠下北)	169		5/10	3/10	1.25	1.25
俱-29 (準都)	拡大区域	—	546	—	—	—	—
	農地森林保全 I 地区 (旭北・峠下南)	546		5/10	3/10	1.25	1.25
俱-30 (準都)	拡大区域	—	159	—	—	—	—
	自然保全地区 (羊蹄山麓北)	159		5/10	3/10	1.25	1.25
俱-31 (準都)	拡大区域	—	244	—	—	—	—
	自然保全地区 (羊蹄山麓南)	244		5/10	3/10	1.25	1.25
俱-32 (準都)	拡大区域	—	44	—	—	—	—
	自衛隊駐屯地 (高砂)	44		10/10	4/10	1.25	1.25

※上記変更後の区域面積は、測量精度の高度化による都市計画区域の面積の修正に伴う増加分を含む。

俱知安準都市計画区域における用途地域の指定のない区域内的の建築物  
 に関する建築基準法の規定に基づく数値の指定について  
 (北海道指定)

新旧対照表(詳細)

※上段：「変更前」、下段：「変更後」

区域番号	位置	区域面積 (ha)	面積増減 (ha)	法第52条第1 項第8号の規 定による数値 (容積率)	第53条第1項 第6号の規定 による数値 (建蔽率)	別表第3 (に) 欄の5の項の規 定による数値 (道路斜線勾 配)	第56条第1項第 2号二の規定に基 づく数値 (隣地斜線勾配)
俱-1 ①	拡大区域	-		-	-	-	-
	観光Ⅰ地区(センタービレッジ地区)	0.6	0.6	30/10	4/10	1.5	1.25
俱-1 ②	観光Ⅱ地区(大川沿い地区)	4.2		30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅰ地区(センタービレッジ地区)	4.2		30/10	4/10	1.5	1.25
俱-1 ③	観光Ⅰ地区(センタービレッジ地区)	26		30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅰ地区(センタービレッジ地区)	26		30/10	4/10	1.5	1.25
俱-1 ④	観光Ⅱ地区(山田Ⅰ地区)	0.0 (100㎡)		20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅰ地区(センタービレッジ地区)	0.0 (100㎡)		30/10	4/10	1.5	1.25
俱-2	観光Ⅰ地区(花園ビレッジ地区)	24		30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅰ地区(花園ビレッジⅠ地区)	24		30/10	4/10	1.5	1.25
俱-3 ①	観光Ⅰ地区(花園ビレッジ地区)	89		30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅰ地区(花園ビレッジⅡ地区)	89		20/10	4/10	1.25	1.25
俱-3 ②	拡大区域	-		-	-	-	-
	観光Ⅰ地区(花園ビレッジⅡ地区)	0.6	0.6	20/10	4/10	1.25	1.25
俱-3 ③	拡大区域	-		-	-	-	-
	観光Ⅰ地区(花園ビレッジⅡ地区)	0.0 (252㎡)	0.0 (252㎡)	20/10	4/10	1.25	1.25
俱-3 ④	拡大区域	-		-	-	-	-
	観光Ⅰ地区(花園ビレッジⅡ地区)	0.1	0.1	20/10	4/10	1.25	1.25
俱-3 ⑤	観光Ⅰ地区(花園ビレッジ地区)	0.0 (223㎡)		30/10	4/10	1.5	1.25
	区域外	0	-0.0 (223㎡)	-	-	-	-
俱-4	拡大区域	-		-	-	-	-
	観光Ⅰ地区(ワイススキー場地区)	18	18	20/10	4/10	1.25	1.25
俱-5 ①	観光Ⅱ地区(山田Ⅱ地区)	1.2		30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区(ローワービレッジ地区)	1.2		20/10	5/10	1.25	1.25

倶-5 ②	観光Ⅱ地区（ペンションビレッジ地区）	34		20/10	5/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区（ローワービレッジ地区）	34		20/10	5/10	1.25	1.25
倶-5 ③	田園居住地区（樺山地区）	1.6		20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区（ローワービレッジ地区）	1.6		20/10	5/10	1.25	1.25
倶-5 ④	観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）	0.0 (486 m <sup>2</sup> )		20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区（ローワービレッジ地区）	0.0 (486 m <sup>2</sup> )		20/10	5/10	1.25	1.25
倶-6	観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）	26		20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区（ニセコひらふ沿道地区）	26		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-7 ①	観光Ⅱ地区（大沢川沿い地区）	0.1		30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区（樺山沿道地区）	0.1		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-7 ②	拡大区域	-		-	-	-	-
	観光Ⅱ地区（樺山沿道地区）	0.0 (123 m <sup>2</sup> )	0.0 (123 m <sup>2</sup> )	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-7 ③	田園居住地区（樺山地区）	17		20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区（樺山沿道地区）	17		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-8 ①	観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）	47		20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅲ地区（ニセコひらふA地区）	47		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-8 ②	観光Ⅰ地区（センタービレッジ地区）	0.8		30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅲ地区（ニセコひらふA地区）	0.8		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-9 ①	観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）	53		20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅲ地区（ニセコひらふB地区）	53		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-9 ②	観光Ⅱ地区（山田Ⅱ地区）	43		30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅲ地区（ニセコひらふB地区）	43		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-10	観光Ⅱ地区（山田Ⅱ地区）	25		30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅲ地区（パビリオンズ地区）	25		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-11	観光居住地区（羊蹄の里地区）	9		10/10	3/10	1.5	1.25
	観光居住地区（羊蹄の里地区）	9.3	0.3	10/10	3/10	1.25	1.25
倶-12	田園居住地区（樺山地区）	8.0		20/10	4/10	1.5	1.25
	観光居住地区（カントリーリゾート地区）	8.0		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-13	観光居住地区（ノースヒルズ地区）	23		10/10	3/10	1.5	1.25
	観光居住地区（ノースヒルズ地区）	23		10/10	3/10	1.25	1.25

倶-14	市街地隣接地区（東岩尾別地区）	119		20/10	4/10	1.5	1.25
	市街地隣接地区（東岩尾別地区）	121	2	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-15	拡大区域	—		—	—	—	—
	農地森林保全Ⅱ地区（リゾートゲートウェイ地区）	16	16	5/10	3/10	1.25	1.25
倶-16 ①	田園居住地区（樺山地区）	708		20/10	4/10	1.5	1.25
	農地森林保全Ⅱ地区（樺山保全地区）	708		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-16 ②	拡大区域	—		—	—	—	—
	農地森林保全Ⅱ地区（樺山保全地区）	0.0 (141 m <sup>2</sup> )	0.0 (141 m <sup>2</sup> )	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-16 ③	観光Ⅱ地区（大沢川沿い地区）	22		30/10	4/10	1.5	1.25
	農地森林保全Ⅱ地区（樺山保全地区）	22		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-17 ①	田園居住地区（双子山地区）	10		20/10	4/10	1.5	1.25
	農地森林保全Ⅱ地区（双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区）	10		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-17 ②	拡大区域	—		—	—	—	—
	農地森林保全Ⅱ地区（双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区）	0.0 (393 m <sup>2</sup> )	0.0 (393 m <sup>2</sup> )	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-17 ③	拡大区域	—		—	—	—	—
	農地森林保全Ⅱ地区（双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区）	19	19	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-17 ④	拡大区域	—		—	—	—	—
	農地森林保全Ⅱ地区（双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区）	82	82	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-17 ⑤	観光居住地区（ノースヒルズ地区）	10		10/10	3/10	1.5	1.25
	農地森林保全Ⅱ地区（双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区）	10		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-17 ⑥	田園居住地区（西岩尾別・旭・花園地区）	829		20/10	4/10	1.5	1.25
	農地森林保全Ⅱ地区（双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区）	829		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-17 ⑦	田園居住地区（双子山地区）	170		20/10	4/10	1.5	1.25
	農地森林保全Ⅱ地区（双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区）	170		20/10	4/10	1.25	1.25



俱-17 ⑧	田園居住地区（西岩尾別・旭・花園地区）	0.1		20/10	4/10	1.5	1.25
	区域外	0	-0.1	-	-	-	-
俱-17 ⑨	田園居住地区（双子山地区）	0.3		20/10	4/10	1.5	1.25
	区域外	0	-0.3	-	-	-	-
俱-18	拡大区域	-		-	-	-	-
	沿道商工誘導地区（高砂）	17	17	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-19	拡大区域	-		-	-	-	-
	沿道集積地区（道道京極俱知安線）	9.4	9.4	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-20	拡大区域	-		-	-	-	-
	沿道集積地区（国道5号高砂・比羅夫北）	38	38	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-21	拡大区域	-		-	-	-	-
	沿道集積地区（国道5号比羅夫南）	28	28	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-22	拡大区域	-		-	-	-	-
	沿道集積地区（国道5号峠下）	15	15	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-23	拡大区域	-		-	-	-	-
	環境型産業地区（峠下）	214	214	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-24 ①	拡大区域	-		-	-	-	-
	住宅地集積地区（高砂・比羅夫）	1.6	1.6	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-24 ②	拡大区域	-		-	-	-	-
	住宅地集積地区（高砂・比羅夫）	8.4	8.4	10/10	4/10	1.25	1.25
俱-25	拡大区域	-		-	-	-	-
	農地森林保全I地区（高砂北）	45	45	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-26	拡大区域	-		-	-	-	-
	農地森林保全I地区（高砂・比羅夫北）	233	233	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-27	拡大区域	-		-	-	-	-
	農地森林保全I地区（比羅夫南）	315	315	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-28	拡大区域	-		-	-	-	-
	農地森林保全I地区（峠下北）	169	169	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-29	拡大区域	-		-	-	-	-
	農地森林保全I地区（旭北・峠下南）	546	546	5/10	3/10	1.25	1.25

俱-30	扩大区域	-		-	-	-	-
	自然保全地区 (羊蹄山麓北)	159	159	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-31	扩大区域	-		-	-	-	-
	自然保全地区 (羊蹄山麓南)	244	244	5/10	3/10	1.25	1.25
俱-32	扩大区域	-		-	-	-	-
	自衛隊駐屯地 (高砂)	44	44	10/10	4/10	1.25	1.25

(様式2)

## 指定概要

### 1 倶知安準都市計画区域の概要

	変更前	変更後
準都市計画区域の面積	約 2,298 ha	約 4,525 ha
用途地域の面積	約 - ha	約 - ha
白地地域の面積	約 2,298 ha	約 4,525 ha

※上記変更後の区域面積は、測量精度の高度化による都市計画区域の面積の修正に伴う増加・減少分を含む。

### 2 白地地域の土地利用の現況

倶知安準都市計画区域の白地地域は、スキー場周辺においてリゾート開発に伴うホテル・コンドミニアム等の施設が立地しており、国道5号沿道においては、住民の暮らしや産業を支えるサービス施設及び一部住宅地を形成している。白地地域の大部分となるその他の地域は、森林・農地が占めており、良好な自然環境が維持されているが、近年、リゾート開発のスプロール化の傾向が見られ、特に地域森林計画対象民有林における開発が増加傾向にある。

### 3 区域ごとの容積率等の指定

#### 1) 区域番号 倶-1、-2

土地利用の状況を踏まえ、区域設定の変更を行う。

当該区域は、スキー場周辺の拠点性確保の観点から、制限値については現在の制限と同様の容積率30/10、建ぺい率4/10、道路斜線勾配1.5、隣地斜線勾配1.25(20m)とする。

#### 2) 区域番号 倶-3

土地利用の状況を踏まえ、区域設定の変更を行う。

当該区域は、スキー場周辺の拠点性としての将来の土地利用構想があるが、自然環境との調和の観点から、制限値については建ぺい率4/10及び隣地斜線勾配1.25(20m)を維持するものの、容積率を30/10から20/10へ、また道路斜線勾配を1.5から1.25とする。

#### 3) 区域番号 倶-4

土地利用の状況を踏まえ、新たに区域設定する。

当該区域は、スキー場周辺の拠点性としての将来の土地利用が見込まれており、自然環境との調和の観点から、制限値については容積率を20/10、建ぺい率4/10、道路斜線勾配1.25、隣地斜線勾配1.25(20m)とする。

#### 4) 区域番号 倶-5

土地利用の状況を踏まえ、区域設定を変更する。

当該区域は、スキー場周辺の賑わいを支える地域としての土地利用が今後も見込まれることから、制限値の容積率20/10、建ぺい率5/10及び隣地斜線勾配1.25(20m)を維持するが、景観形成の観点から、道路からの圧迫感を抑える道路斜線勾配を1.5から1.25とする。

#### 5) 区域番号 倶-6、-7

土地利用の状況を踏まえ、従前の区域を再編し、新たに区域設定する。

当該区域は、スキー場周辺の賑わいを支える地域としての土地利用が今後も見込まれることから、現在の区域と比較し、制限値の容積率20/10、建ぺい率4/10及び隣地斜線勾配1.25(20m)を維持するが、景観形成の観点から、道路からの圧迫感を抑える道路斜線制限を1.5から1.25とする。

6) 区域番号 俱一 8

土地利用の状況を踏まえ、区域設定を変更する。

当該区域は、古くからの分譲地として街並みが形成されており、スキー場周辺の賑わいを支える地域としての土地利用の維持の観点から、現在の区域と比較し、制限値の容積率 20/10、建ぺい率 4/10 及び隣地斜線勾配 1.25 (20m) を維持するが、景観形成の観点から、道路からの圧迫感を抑える道路斜線制限を 1.5 から 1.25 とする。

7) 区域番号 俱一 9

土地利用の状況を踏まえ、区域設定を変更する。

当該区域は、スキー場周辺の賑わいを支える地域として将来の土地利用が想定されるが、未利用地が多く良好な自然環境との調和の観点から制限値のうち、容積率を 30/10 から 20/10 へ、道路からの圧迫感を抑える道路斜線制限を 1.5 から 1.25 とする。その他の制限値の建ぺい率 4/10 及び隣地斜線勾配 1.25 (20m) は維持する。

8) 区域番号 俱一 10

土地利用の状況を踏まえ、従前の区域を再編し、新たに区域設定する。

当該区域は、開発行為に伴い区画分譲され、自然環境と調和した低密度の建築物等が建ち並ぶ計画であるため、制限値について現在の区域と比較し、容積率を 30/10 から 20/10 へ、道路斜線勾配を 1.5 から 1.25 とする。その他の制限値の建ぺい率 4/10 及び隣地斜線勾配 1.25 (20m) は維持する。

9) 区域番号 俱一 11

測量精度に伴い面積を変更する。

当該区域は、分譲地として落ちついたリゾート滞在環境を形成しており、今後もその環境を維持するため、制限値のうち、容積率 10/10、建ぺい率 3/10 及び隣地斜線勾配 1.25 (20m) を維持し、道路斜線勾配を 1.5 から 1.25 とする。

10) 区域番号 俱一 12

土地利用の状況を踏まえ、従前の区域を再編し、新たに区域設定する。

当該区域は、開発行為に伴い区画分譲され、自然環境と調和した低密度の建築物等が建ち並ぶ計画であるため、制限値について現在の区域と比較し、道路斜線勾配を 1.5 から 1.25 とする。その他の制限値の容積率 20/10、建ぺい率 4/10 及び隣地斜線勾配 1.25 (20m) は維持する。

11) 区域番号 俱一 13

土地利用の状況を踏まえ、区域設定を変更する。

当該区域は、分譲地として落ちついたリゾート滞在環境を形成しており、今後もその環境を維持するため、制限値のうち、容積率 10/10、建ぺい率 3/10 及び隣地斜線勾配 1.25 (20m) を維持し、道路斜線勾配を 1.5 から 1.25 とする。

12) 区域番号 俱一 14

測量精度に伴い面積を変更する。

当該区域は、農地・住宅地・事務所等が立地しているが、今後もこれらが適度に配置されるよう、制限値のうち、容積率 20/10、建ぺい率 4/10 及び隣地斜線勾配 1.25 (20m) を維持し、道路斜線勾配を 1.5 から 1.25 とする。

13) 区域番号 俱一 15、25、26、27、28、29、30、31

土地利用の状況を踏まえ、新たに区域設定する。

当該区域は、農地・森林による形成であるため、自然環境との調和の観点から、制限値については容積率を 5/10、建ぺい率 3/10、道路斜線勾配 1.25、隣地斜線勾配 1.25 (20m) とする。

14) 区域番号 俱一 16、-17

土地利用の状況を踏まえ、区域設定を変更する。

当該区域は、大部分を農地・森林が形成しているが、一部リゾート型の土地利用が見られる状況にあるため、制限値については容積率 20/10（区域設定の変更に伴い、30/10 に設定している区域の編入箇所を含む）、建ぺい率 4/10 及び隣地斜線勾配 1.25（20m）を維持し、道路斜線勾配を 1.5 から 1.25 とする。

15) 区域番号 俱－18、19、20、21、22

土地利用の状況を踏まえ、新たに区域設定する。

当該区域は幹線道路の沿道に商工業施設が立地しており、現状を維持するため、制限値については容積率を 10/10、建ぺい率 4/10、道路斜線勾配 1.25、隣地斜線勾配 1.25（20m）とする。

16) 区域番号 俱－23

土地利用の状況を踏まえ、新たに区域設定する。

当該区域は産業廃棄物施設が立地しており、周辺環境への影響を抑えるため、制限値については容積率を 5/10、建ぺい率 3/10、道路斜線勾配 1.25、隣地斜線勾配 1.25（20m）とする。

17) 区域番号 俱－24

土地利用の状況を踏まえ、新たに区域設定する。

当該区域は住宅地が集積しており、良好な住環境を保全するため、制限値については容積率を 10/10、建ぺい率 4/10、道路斜線勾配 1.25、隣地斜線勾配 1.25（20m）とする。

18) 区域番号 俱－32

土地利用の状況を踏まえ、新たに区域設定する。

当該区域は自衛隊駐屯地の敷地となっており、現状の土地利用を踏まえ、制限値については容積率を 10/10、建ぺい率 4/10、道路斜線勾配 1.25、隣地斜線勾配 1.25（20m）とする。

## 準都市計画区域内の用途地域の指定のない区域の建築形態制限の変更に係る素案概要

市町村名 倶知安町

<b>区域の種類</b>	非線引き区域
<p><b>白地地域の現況及び特性</b></p> <p>倶知安準都市計画区域は現在、スキー場を中心としたリゾートエリアに約 2,298ha 指定しているが、リゾートに伴う投資圧力が高まり、土地利用への影響が拡大する可能性があることから、4,525ha へ拡大し、区域全てを白地地域とする。</p> <p>現在の準都市計画区域は、ニセコひらふ地区ではスキー場を中心にリゾート型の宿泊施設が集積しており、同地区内の道道蘭越ニセコ倶知安線沿線では賑わいを支える店舗や事務所が立地している。スキー場から離れたニセコ町側の字樺山、市街地側の字山田、字岩尾別の東側では農振農用地の指定により土地利用が保全されているが、スキー場に近い地域森林計画対象民有林においては宿泊施設等の開発が見られる。また、HANAZONOエリアでは、スキーリゾートと一体となった大型の宿泊施設が立地するなど、今後も計画的な開発が見込まれており、その周辺においても、地域森林計画対象民有林でのリゾート開発の高まりが見られている。</p> <p>準都市計画区域を新たに指定する区域は、都市計画区域の南北において国道 5 号を包含する形で定める。新たに指定する区域の北側は、字花園では現在休止中のスキー場周辺での宿泊施設等の開発の動きが見られる一方で、字峠下では広大な敷地を確保した産業廃棄物処理施設、国道 5 号沿道での工業系用途の建築物が部分的に立地するほかは、大部分が農振農用地及び地域森林計画対象民有林が指定されており、開発等による都市的土地利用の動きは見られない。また、新たに指定する区域の南東側は、国道 5 号沿道にロードサイド型のサービス施設、一部住宅地の集積、及び自衛隊駐屯地が立地し、国道 5 号から離れた羊蹄山麓や尻別川方面では農振農用地及び地域森林計画対象民有林が指定されており、都市的土地利用につながる規模の大きな開発は見られない。</p>	
<p><b>将来土地利用構想</b></p> <p>倶知安準都市計画区域の白地地域のうち、現在の区域は、リゾートの形成に資する周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図ることとし、新たに指定する区域は、周辺環境の保全を図るため、現状の土地利用を維持することとしている。</p>	
<p><b>建築形態制限の設計方針</b></p> <p>現在の準都市計画区域は、拠点性を確保するスキー場周辺を建ぺい率 40%容積率 300%とし、落ち着いた滞在環境を確保している地区を建ぺい率 30%容積率 100%、その他の地域を建ぺい率 40%容積率 200%とする。斜線制限については、隣地斜線制限は従前通り 1.25 (20m) とするが、道路斜線制限は拠点性を有するリゾート地区を除き、1.5 から 1.25 へ強化する。</p> <p>新たに指定する区域は、農地及び森林を形成している地区では保全の観点から建ぺい率 30%容積率 50%とし、国道 5 号沿道で土地利用が進んでいる地区は現状の規模を踏まえ、建ぺい率 40%容積率 100%とする。斜線制限は、道路斜線制限を 1.25、隣地斜線制限を 1.25 (20m) とする。</p>	
<p><b>変更理由</b></p> <p>現在の準都市計画区域では、スキー場周辺におけるリゾート地形成及び自然環境の保全を基調とした土地利用とするため、一部地区での建ぺい率、容積率及び斜線制限を強化する。新たに指定する区域では、土地利用の整序を図るため、新たに建ぺい率、容積率及び斜線制限を指定する。</p>	

区域番号	面積	建ぺい率	容積率	道路斜線の数値	隣地斜線の数値	備考
俱-1	30ha	4/10	30/10	1.5	1.25(20m)	
俱-2	24ha	4/10	30/10	1.5	1.25(20m)	
俱-3	89ha	4/10	20/10	1.25	1.25(20m)	
俱-4	18ha	4/10	20/10	1.25	1.25(20m)	
俱-5	37ha	5/10	20/10	1.25	1.25(20m)	
俱-6	26ha	4/10	20/10	1.25	1.25(20m)	
俱-7	17ha	4/10	20/10	1.25	1.25(20m)	
俱-8	48ha	4/10	20/10	1.25	1.25(20m)	
俱-9	96ha	4/10	20/10	1.25	1.25(20m)	
俱-10	25ha	4/10	20/10	1.25	1.25(20m)	
俱-11	9.3ha	3/10	10/10	1.25	1.25(20m)	
俱-12	8.0ha	4/10	20/10	1.25	1.25(20m)	
俱-13	23ha	3/10	10/10	1.25	1.25(20m)	
俱-14	121ha	4/10	20/10	1.25	1.25(20m)	
俱-15	16ha	3/10	5/10	1.25	1.25(20m)	
俱-16	730ha	4/10	20/10	1.25	1.25(20m)	
俱-17	1,121ha	4/10	20/10	1.25	1.25(20m)	
俱-18	17ha	4/10	10/10	1.25	1.25(20m)	
俱-19	9.4ha	4/10	10/10	1.25	1.25(20m)	
俱-20	38ha	4/10	10/10	1.25	1.25(20m)	
俱-21	28ha	4/10	10/10	1.25	1.25(20m)	
俱-22	15ha	4/10	10/10	1.25	1.25(20m)	
俱-23	214ha	3/10	5/10	1.25	1.25(20m)	
俱-24	10ha	4/10	10/10	1.25	1.25(20m)	
俱-25	45ha	3/10	5/10	1.25	1.25(20m)	
俱-26	233ha	3/10	5/10	1.25	1.25(20m)	
俱-27	315ha	3/10	5/10	1.25	1.25(20m)	
俱-28	169ha	3/10	5/10	1.25	1.25(20m)	
俱-29	546ha	3/10	5/10	1.25	1.25(20m)	
俱-30	159ha	3/10	5/10	1.25	1.25(20m)	
俱-31	244ha	3/10	5/10	1.25	1.25(20m)	
俱-32	44ha	4/10	10/10	1.25	1.25(20m)	
合 計	4,525ha					

## 地区別の建築形態制限の概要（変更分）

市町村名 倶知安町

区域番号	倶-1	地区名	白地地区（観光Ⅰ地区（センタービレッジ地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.5	日影規制 ー
	容積率 300%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	ニセコひらふ地域のスキー場に近接しており、宿泊施設や商業施設が集積したリゾートの拠点性を有する地区である。			
区域設定の理由	拠点となる中規模程度のホテルやコンドミニアム等の土地利用状況を踏まえ、賑わいを形成する区域として設定する。			
制限値設定理由	拠点性を有する中高層の建築物の立地を可能とするため、本町の近隣商業地域なみの制限とし、それに準じた数値を採用する。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。 周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。			
変更内容	土地利用の状況を踏まえ、拠点性・回遊性を認められる区域面積として、27haを30haに拡大する。			
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	倶-2	地区名	白地地区（観光Ⅰ地区（花園ビレッジⅠ地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.5	日影規制 ー
	容積率 300%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	HANAZONOエリアのスキー場を中心としたリゾートの拠点機能を有する地区である。			
区域設定の理由	拠点となる中規模以上のホテルやコンドミニアム等の土地利用状況を踏まえ、賑わいを形成する区域として設定する。			
制限値設定理由	拠点性を有する中高層の建築物の立地を可能とするため、本町の近隣商業地域なみの制限とし、それに準じた数値を採用する。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。 周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。			
変更内容	地区名称	「観光Ⅰ地区（花園ビレッジ地区）」を「観光Ⅰ地区（花園ビレッジⅠ地区）」とする。		
	区域面積	旧区分（「観光Ⅰ地区（花園ビレッジ地区）」）111haから24haへ縮小する。		
	制限値	旧区分（花園ビレッジ地区）と同様とする。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			



区域番号	俱-3	地区名	白地地区（観光Ⅰ地区（花園ビレッジⅡ地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 200%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	自然公園に隣接し、地域計画対象民有林に指定されている。スキー場と一体となったHANAZONOエリアのリゾート開発を予定している地区である。			
区域設定の理由	スキー場周辺の将来の開発構想を踏まえた土地利用とするため、良質な森林資源を生かしたと自然環境と一体性のある区域として設定する。			
制限値設定理由	自然環境と調和したリゾート施設を形成するため、第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	地区区分	「観光Ⅰ地区（花園ビレッジ地区）」を「観光Ⅰ地区（花園ビレッジⅡ地区）」とする。		
	区域面積	旧区分（「観光Ⅰ地区（花園ビレッジ地区）」）111ha から分離し、新たに89ha を設定する。		
	制限値	旧区分（花園ビレッジ地区）と同様とするが、容積率を300%から200%へ、道路斜線制限を1.5から1.25へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-4	地区名	白地地区（観光Ⅰ地区（ワイススキー場地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 200%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	自然公園に隣接し、今後再稼働が見込まれるスキー場の中心的な機能が見込まれる地区である。			
区域設定の理由	周囲の環境と調和したリゾート地形成に資するため、新たに地区を定める。			
制限値設定理由	自然環境と調和したリゾート施設を形成するため、第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	地区区分	新たに「観光Ⅰ地区（ワイススキー場地区）」とする。		
	区域面積	新たに18haを設定する。		
	制限値	上記、表示のとおり新たに設定する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-5	地区名	白地地区（観光Ⅱ地区（ローワービレッジ地区））	
制限値	建ぺい率 50%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 200%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	小規模建築物が小敷地のなかに密集しており、戸建て型のコンドミニアムを中心に飲食店なども混在した地区である。			
区域設定の理由	既設定区域（観光Ⅱ地区（ペンションビレッジ地区））の土地利用を踏まえ、区域を変更する。			
制限値設定理由	建築物の高さを抑えながらも、リゾートの賑わいを支える規模とするため、第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	地区名称	「観光Ⅱ地区（ペンションビレッジ地区）」を「観光Ⅲ地区（ローワービレッジ地区）」とする。		
	区域面積	旧区分（「観光Ⅱ地区（ペンションビレッジ地区）」）35ha から 37ha へ縮小する。		
	制限値	旧区分（「観光Ⅱ地区（ペンションビレッジ地区）」）と同様とするが、道路斜線制限のみ 1.5 から 1.25 へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-6	地区名	白地地区（観光Ⅱ地区（ニセコひらふ沿道地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 200%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	ニセコひらふエリアのスキー場へのアクセスとなる道道蘭越ニセコ倶知安線の沿道に高さを抑えた勾配屋根の店舗、事務所等が立地したスキー場の賑わいを支える地区。			
区域設定の理由	ニセコひらふエリアのスキー場へのアクセスとなる道道蘭越ニセコ倶知安線沿道の街並み形成を図るため、現在の「観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）」から分離する。			
制限値設定理由	建築物の高さを抑えながらも、リゾートの賑わいを支える規模とするため、第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	地区区分	「観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）」から分離し、新たに「観光Ⅱ地区（ニセコひらふ沿道地区）」とする。		
	区域面積	旧区分（「観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）」）123ha から分離し、新たに 26ha を設定する。		
	制限値	旧区分（「観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）」）と同様とするが、道路斜線制限のみ 1.5 から 1.25 へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	俱-7 観光Ⅱ地区（樺山沿道地区）と制限値が同じだが、景観地区の地区区分に基づいて区分する。			

区域番号	俱-7	地区名	白地地区（観光Ⅱ地区（樺山沿道地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 200%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	スキー場へのアクセスとなる道道蘭越ニセコ倶知安線の沿道に高さを抑えた宿泊施設、店舗が立地した地区である。			
区域設定の理由	ニセコひらふエリアのスキー場へのアクセスとなる道道蘭越ニセコ倶知安線沿道の街並み形成を図るため、現在の「田園居住地区（樺山地区）」から分離する。			
制限値設定理由	建築物の高さを抑えながらも、リゾートの賑わいを支える規模とするため、第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	地区区分	「田園居住地区（樺山地区）」を「観光Ⅱ地区（樺山沿道地区）」とする。		
	区域面積	旧区分（「田園居住地区（樺山地区）」）736ha から分離し、新たに17ha を設定する。		
	制限値	旧区分（「田園居住地区（樺山地区）」）と同様とするが、道路斜線制限のみ1.5 から1.25 へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	俱-6 観光Ⅱ地区（ニセコひらふ沿道地区）と制限値が同じだが、景観地区の地区区分に基づいて区分する。			

区域番号	俱-8	地区名	白地地区（観光Ⅲ地区（ニセコひらふA地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 200%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	ニセコひらふエリアのスキー場に近接し、低層のコンドミニアムや別荘が建ち並んでいる地区である。			
区域設定の理由	観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）から名称を変更し、別荘等の分譲・立地がなされている道道蘭越ニセコ倶知安線の北側の統一感ある景観形成を図るため、区域を分割・縮小する。			
制限値設定理由	建築物の高さを抑えた落ち着いたリゾート地形成を図るため、第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	地区名称	「観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）」を「観光Ⅲ地区（ニセコひらふA地区）」とする。		
	区域面積	旧区分（「観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）」）123ha から48ha へ縮小する。		
	制限値	旧区分（「観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）」）と同様とするが、道路斜線制限のみ1.5 から1.25 へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	俱-6 観光Ⅱ地区（ニセコひらふ沿道地区）及び俱-7 観光Ⅱ地区（樺山沿道地区）と制限値が同じだが、景観地区の地区区分に基づいて区分する。			

区域番号	俱-9	地区名	白地地区（観光Ⅲ地区（ニセコひらふB地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 200%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	ニセコひらふエリアのスキー場に近接し、今後リゾート施設に係る開発圧力が高まることから予想される地区			
区域設定の理由	観光Ⅱ地区（山田Ⅱ地区）から名称を変更し、未利用地の多い道道蘭越ニセコ倶知安線の南側における今後の開発に伴う景観形成を図るため、既開発エリアを分割するとともに、観光Ⅱ地区（山田Ⅰ地区）の一部を編入する。			
制限値設定理由	建築物の高さを抑えた落ち着いたリゾート地形成を図るため、第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	地区名称	「観光Ⅱ地区（山田Ⅱ地区）」を「観光Ⅲ地区（ニセコひらふB地区）」とする。		
	区域面積	旧区分（「観光Ⅱ地区（山田Ⅱ地区）」）70haから96haへ拡大する。		
	制限値	旧区分（「観光Ⅱ地区（山田Ⅱ地区）」）と同様とするが、容積率を300%から200%へ、道路斜線制限を1.5から1.25へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	同じ特定用途制限地域の地区区分であるニセコひらふA地区、パピリオンス地区と制限値が同じだが、景観地区の地区区分に基づいて区分する。			

区域番号	俱-10	地区名	白地地区（観光Ⅲ地区（パピリオンス地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 200%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	森林に囲まれ、戸建て型のコンドミニアム、店舗等が形成している地区である。			
区域設定の理由	開発計画に基づき自然環境と調和したリゾート地の形成が図られており、周辺エリアとの土地利用が異なることから、現在の「観光Ⅱ地区（山田Ⅱ地区）」から分離して新たに設定する。			
制限値設定理由	建築物の高さを抑えた落ち着いたリゾート地形成を図るため、第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	地区区分	「観光Ⅱ地区（山田Ⅱ地区）」から分離し、新たに「観光Ⅲ地区（パピリオンス地区）」とする。		
	区域面積	旧区分（「観光Ⅱ地区（山田Ⅱ地区）」）70haから分離し、新たに25haを設定する。		
	制限値	旧区分（「観光Ⅱ地区（山田Ⅱ地区）」）と同様とするが、容積率を300%から200%へ、道路斜線制限を1.5から1.25へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	同じ特定用途制限地域の地区区分であるニセコひらふA地区、ニセコひらふB地区と制限値が同じだが、景観地区の地区区分に基づいて区分する。			

区域番号	俱-11	地区名	白地地区（観光居住地区（羊蹄の里地区））	
制限値	建ぺい率 30%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 100%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	樹木が充分確保され整然とした敷地内に、住宅・別荘が建ち並ぶ地区である。			
区域設定の理由	既設定区域			
制限値設定理由	建築物の高さを抑えた落ち着いたリゾート地形成を図るため、第一種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	区域面積	9.0ha を 9.3ha に修正する。 ※測量成果に伴う修正		
	制限値	道路斜線制限を 1.5 から 1.25 へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-12	地区名	白地地区（観光居住地区（カントリーリゾート地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 200%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	周囲が森林に囲まれた低層の住宅・別荘・戸建て型のコンドミニアムが建ち並ぶ地区である。			
区域設定の理由	開発行為に基づく分譲区画に低層のコンドミニアムや別荘が建ち並んでおり、周辺エリアとの土地利用が異なることから、現在の「田園居住地区（樺山地区）」から分離する。			
制限値設定理由	建築物の高さを抑えた落ち着いたリゾート地形成を図るため、第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	地区区分	「田園居住地区（樺山地区）」から分離し、新たに「観光居住地区（カントリーリゾート地区）」とする。		
	区域面積	旧区分（「田園居住地区（樺山地区）」）736ha から分離し、新たに 8.0ha を設定する。		
	制限値	旧区分（「田園居住地区（樺山地区）」）と同様とするが、道路斜線制限のみ 1.5 から 1.25 へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-13	地区名	白地地区（観光居住地区（ノースヒルズ地区））	
制限値	建ぺい率 30%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 100%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	自然に埋もれる形で、広い敷地面積のなかに別荘等の小規模建築物が建ち並ぶ地区である。			
区域設定の理由	分譲開発された範囲を区域設定しているが、一部分譲開発外の区画があったことから、分割・縮小する。			
制限値設定理由	建築物の高さを抑えた落ち着いたリゾート地形成を図るため、第一種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	区域面積	33ha から 23ha へ縮小する。		
	制限値	道路斜線制限を 1.5 から 1.25 へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-14	地区名	白地地区（市街地隣接地区（東岩尾別地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 200%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	国道5号から、HANAZONOエリア及びニセコひらふエリアのスキー場への玄関口となっており、都市計画区域に隣接し、住宅、事業所及び農地が混在する地区である。			
区域設定の理由	既設定区域			
制限値設定理由	既存の建築物の土地利用を維持するため、第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	区域面積	119ha を 121ha に修正する。 ※測量成果に伴う修正		
	制限値	道路斜線制限を 1.5 から 1.25 へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-15	地区名	白地地区（農地森林保全Ⅱ地区（リゾートゲートウェイ地区））	
制限値	建ぺい率 30%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 50%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	国道5号からサンモリッツ大橋までの道道の沿道区間で、農地・山林で構成されているが、リゾート地の玄関口として、土地利用の変化が見込まれる地区である。			
区域設定の理由	リゾート地へのアクセスルートとして交通量が多く、リゾートのゲートウェイとしての景観形成が求められる沿道として、新たに地区を設定する。			
制限値設定理由	自然環境の保全につながる土地利用とするため、第一種低層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。 周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。			
変更内容	地区区分	新たに「農地森林保全Ⅱ地区（リゾートゲートウェイ地区）」とする。		
	区域面積	新たに16haを設定する。		
	制限値	上記、表示のとおり新たに設定する。		
既存不適格状況	例：今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物は1件			
その他の特記事項	例：なし			

区域番号	俱-16	地区名	白地地区（農地森林保全Ⅱ地区（樺山保全地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 200%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	豊かな農地・森林が広がっており、道道沿いは開けた土地が多く羊蹄山の眺望が確保され、道道から離れたところは森林が広がっている地区である。比較的スキー場に近いエリアにはリゾート型の開発が見られる。			
区域設定の理由	農地・森林の保全を前提とした土地利用とするため、田園居住地区（樺山地区）から名称を変更し、未利用地が多い「観光Ⅱ地区（大沢川沿い地区）」を編入する。			
制限値設定理由	農地・森林の保全を前提としつつ、リゾート型の土地利用も許容するため、建築物の高さを抑えた第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。 周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。			
変更内容	地区区分	「田園居住地区（樺山地区）」から名称変更し、新たに「農地森林保全Ⅱ地区（樺山保全地区）」とする。また、「田園居住地区（大沢川沿い地区）」を編入、一部区域を分離する。		
	区域面積	上記、地区区分に基づき、731haとする。		
	制限値	旧区分「（田園居住地区（樺山地区）」と同様とするが、道路斜線制限のみ1.5から1.25へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-17	地区名	白地地区（農地森林保全Ⅱ地区（双子山・西岩尾別・旭・花園保全地区））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 200%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	豊かな農地・森林が広がっており、幹線道路からの眺望に恵まれている地区である。比較的スキー場に近いエリアにはリゾート型の開発が見られる。			
区域設定の理由	農地・森林の保全を前提とした土地利用とするため、田園居住地区（西岩尾別・旭・花園地区）から名称を変更し、同様の土地利用が見られる「田園居住地区（双子山地区）」を編入、「田園居住地区（ノースヒルズ地区）」の一部を編入する。			
制限値設定理由	農地・森林の保全を前提としつつ、リゾート型の土地利用も許容するため、建築物の高さを抑えた第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	<p>周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図る。</p> <p>周辺の自然や田園環境との調和を図り適宜建築物の規制の見直しを行う。</p>			
変更内容	地区区分	「田園居住地区（西岩尾別・旭・花園地区）」から名称変更し、「田園居住地区（双子山地区）」の全部及び「観光居住地区（ノースヒルズ地区）」の一部を編入する。		
	区域面積	上記、地区区分に基づき、1,120haとする。		
	制限値	旧区分「（西岩尾別・旭・花園地区）」と同様とするが、道路斜線制限のみ1.5から1.25へ強化する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-18	地区名	白地地区（沿道商工誘導地区（高砂））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 100%	隣地斜線	1.25（20m）	
地区の現況	国道5号と道道京極俱知安線の交差部周辺に、集客力のある小売店舗、娯楽施設が立地している。			
区域設定の理由	現状の密度に抑えた土地利用を維持するため、新たに地区を定める。			
制限値設定理由	現状の街並みを維持するため、第一種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	準都市計画区域の周辺や国道・道道沿いについては、現在の土地利用状況を考慮し、周辺環境を保全する。			
変更内容	区域面積	新たに17haを設定する。		
	制限値	上記、表示のとおり新たに設定する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			



区域番号	俱-19, 20, 21	地区名	白地地区（沿道集積地区（道道京極俱知安線、国道5号高砂・比羅夫北、国道5号比羅夫南））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 —
	容積率 100%	隣地斜線	1.25 (20m)	
地区の現況	国道5号及び道道京極俱知安線沿道において、サービス型の商工業施設（工場、農業用機械の販売所、配送業等）が立地している。			
区域設定の理由	現状の密度に抑えた土地利用を維持するため、新たに地区を定める。			
制限値設定理由	現状の街並みを維持するため、第一種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	準都市計画区域の周辺や国道・道道沿いについては、現在の土地利用状況を考慮し、周辺環境を保全する。			
変更内容	区域面積 以下、新たに設定する。 俱-19 9.4ha 俱-20 38ha 俱-21 28ha 制限値 上記、表示のとおり新たに設定する。			
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物は3件（俱-20が2件、俱-21が1件）。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-22	地区名	白地地区（沿道集積地区（国道5号峠下））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 —
	容積率 100%	隣地斜線	1.25 (20m)	
地区の現況	国道5号沿道において、工業施設を中心とした施設が立地している。			
区域設定の理由	現状の密度に抑えた土地利用を維持するため、新たに地区を定める。			
制限値設定理由	現状の街並みを維持するため、第一種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	準都市計画区域の周辺や国道・道道沿いについては、現在の土地利用状況を考慮し、周辺環境を保全する。			
変更内容	区域面積 新たに15haを設定する。 制限値 上記、表示のとおり新たに設定する。			
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-23	地区名	白地地区（環境型産業地区（峠下））	
制限値	建ぺい率 30%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 50%	隣地斜線	1.25 (20m)	
地区の現況	産業廃棄物施設の機能を有する地区である。			
区域設定の理由	周辺環境への影響を抑えるため、新たに地区を定める。			
制限値設定理由	自然環境と調和した土地利用を図るため、第一種低層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	準都市計画区域の周辺や国道・道道沿いについては、現在の土地利用状況を考慮し、周辺環境を保全する。			
変更内容	区域面積	新たに 214ha を設定する。		
	制限値	上記、表示のとおり新たに設定する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-24	地区名	白地地区（住宅地集積地区（高砂・比羅夫））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 100%	隣地斜線	1.25 (20m)	
地区の現況	住宅地として分譲区画され、コミュニティが形成されている地区である。			
区域設定の理由	落ち着いた住環境を保全するため、新たに地区を定める。			
制限値設定理由	良好な住環境を形成するため、第一種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	準都市計画区域の周辺や国道・道道沿いについては、現在の土地利用状況を考慮し、周辺環境を保全する。			
変更内容	区域面積	新たに 10ha を設定する。		
	制限値	上記、表示のとおり新たに設定する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物は 14 件			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-25, 26, 27	地区名	白地地区（農地森林保全Ⅰ地区（高砂北、高砂・比羅夫北、比羅夫南））	
制限値	建ぺい率 30%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 50%	隣地斜線	1.25 (20m)	
地区の現況	尻別川左岸と国道5号及び道道京極俱知安線の間に農地及び森林が大部分を占めている地区である。			
区域設定の理由	農地及び森林を保全するため、新たに地区を定める。			
制限値設定理由	農地森林の保全を基調とした土地利用とするため、第一種低層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	準都市計画区域の周辺や国道・道道沿いについては、現在の土地利用状況を考慮し、周辺環境を保全する。			
変更内容	区域面積	以下、新たに設定する。 俱-25 45ha 俱-26 233ha 俱-27 315ha		
	制限値	上記、表示のとおり新たに設定する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物は2件（俱-27が2件）。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-28, 29	地区名	白地地区（農地森林保全Ⅰ地区（峠下北、旭北・峠下南））	
制限値	建ぺい率 30%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 50%	隣地斜線	1.25 (20m)	
地区の現況	硫黄川以北から共和町界にかけて農地及び森林で占めている地区である。			
区域設定の理由	農地及び森林を保全するため、新たに地区を定める。			
制限値設定理由	農地森林の保全を基調とした土地利用とするため、第一種低層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	準都市計画区域の周辺や国道・道道沿いについては、現在の土地利用状況を考慮し、周辺環境を保全する。			
変更内容	区域面積	以下、新たに設定する。 俱-28 169ha 俱-29 546ha		
	制限値	上記、表示のとおり新たに設定する。		
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物は4件（俱-28が1件、俱-29が3件）。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-30, 31	地区名	白地地区（自然保全地区（羊蹄山麓北、羊蹄山麓南））	
制限値	建ぺい率 30%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 50%	隣地斜線	1.25 (20m)	
地区の現況	自然環境の保全を基調とした国立公園に隣接し、主に農地・森林地帯を形成している。			
区域設定の理由	農地及び森林を保全するため、新たに地区を定める。			
制限値設定理由	農地森林の保全を基調とした土地利用とするため、第一種低層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	準都市計画区域の周辺や国道・道道沿いについては、現在の土地利用状況を考慮し、周辺環境を保全する。			
変更内容	区域面積 以下、新たに設定する。 俱-30 159ha 俱-31 244ha 制限値 上記、表示のとおり新たに設定する。			
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物は3件（俱-30が2件、俱-31が1件）。			
その他の特記事項	なし			

区域番号	俱-32	地区名	白地地区（自衛隊駐屯地地区（高砂））	
制限値	建ぺい率 40%	道路斜線	1.25	日影規制 ー
	容積率 100%	隣地斜線	1.25 (20m)	
地区の現況	自衛隊駐屯地の敷地である。			
区域設定の理由	準都市計画区域に含まれるため、駐屯地の敷地に設定する。			
制限値設定理由	現状の施設及び将来の施設計画を踏まえ、第一種中高層住居専用地域並みの制限とする。			
将来土地利用構想（市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、その他）	準都市計画区域の周辺や国道・道道沿いについては、現在の土地利用状況を考慮し、周辺環境を保全する。			
変更内容	区域面積 44ha を新たに設定する。 制限値 上記、表示のとおり新たに設定する。			
既存不適格状況	今回の区域の変更に伴い生じる既存不適格建築物はない。			
その他の特記事項	なし			