議案第3号

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（倶知安町）

（北海道指定）

（準）都市計画区域内の用途地域の指定のない区域（白地地域）

- 容積率
- 建蔽率
- 道路斜線勾配
- 隣地斜線勾配

容積率、建蔽率、道路斜線勾配、隣地斜線勾配の指定

（準）都市計画区域

用途地域

容積率
建蔽率
⇨ 都市計画決定

道路斜線勾配
隣地斜線勾配
⇨ 用途地域毎に建築基準法で規定

容積率、建蔽率、道路斜線勾配、隣地斜線勾配の指定

（準）都市計画区域

用途地域

容積率
建蔽率
⇨ 都市計画決定

道路斜線勾配
隣地斜線勾配
⇨ 用途地域毎に建築基準法で規定

用途地域の指定のない区域（白地地域）

容積率
建蔽率
道路斜線勾配
隣地斜線勾配
⇨ [建築基準法]
特定行政庁が、土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分して、都市計画審議会の議を経て定める

- **容積率**

＝延べ面積／敷地面積

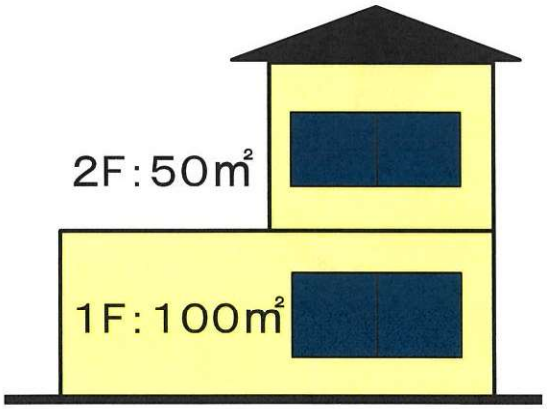
（延べ面積：建築物の各階の床面積の合計）

- **建蔽率**

＝建築面積／敷地面積

（建築面積：建築物を上から見た水平投影面積）

〈立面図（横から見た図）〉



延べ面積：100＋50＝150㎡

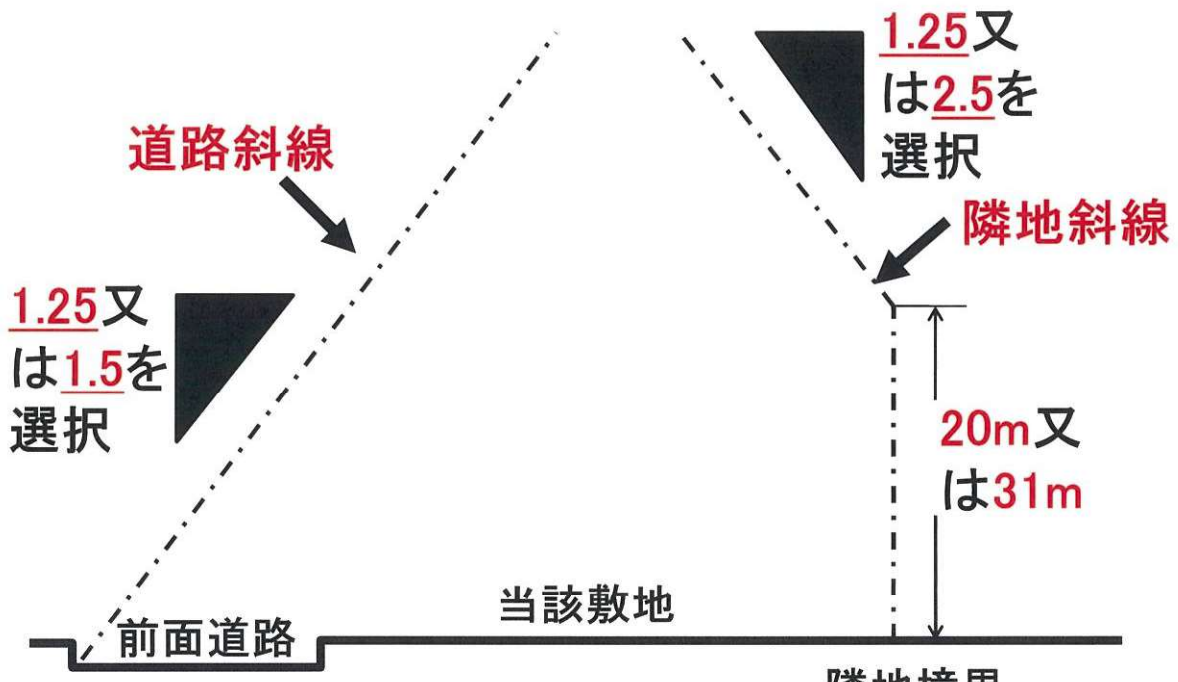
〈配置図（上から見た図）〉

建築面積：100㎡（1F床面積）

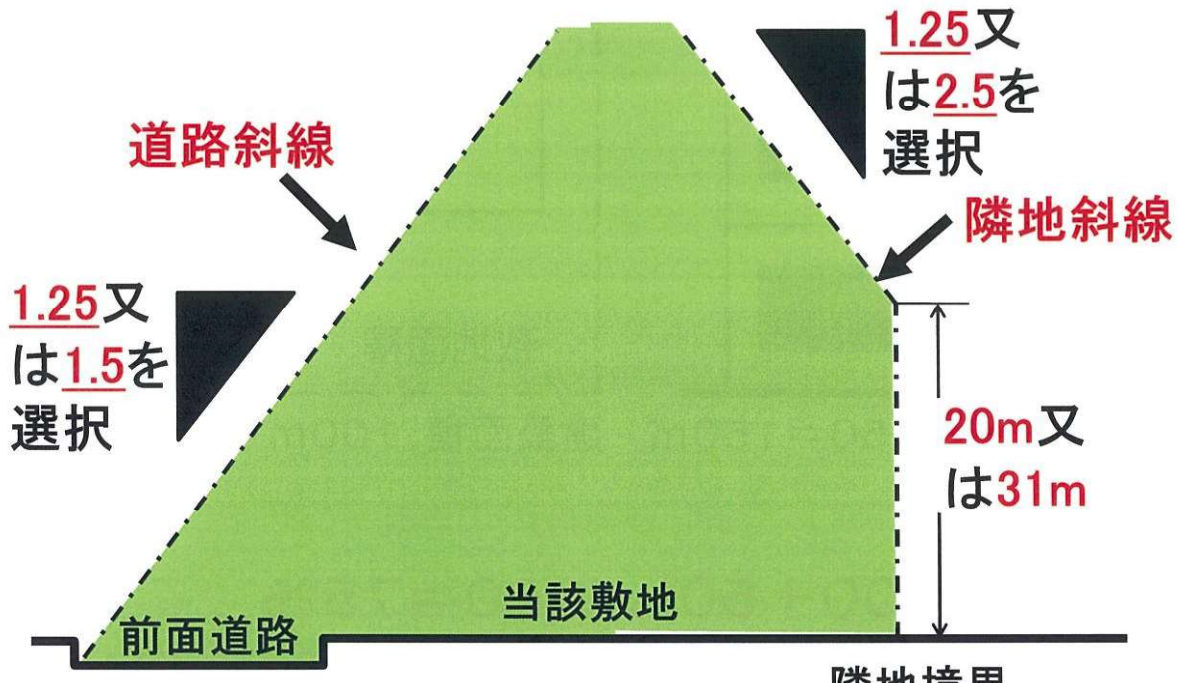
容積率＝（100＋50）／200＝75%

建蔽率＝100／200＝50%

道路斜線制限・隣地斜線制限



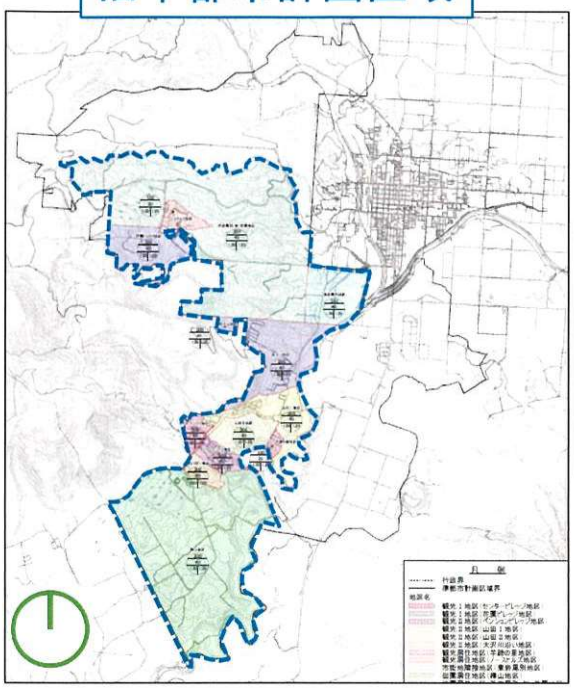
道路斜線制限・隣地斜線制限



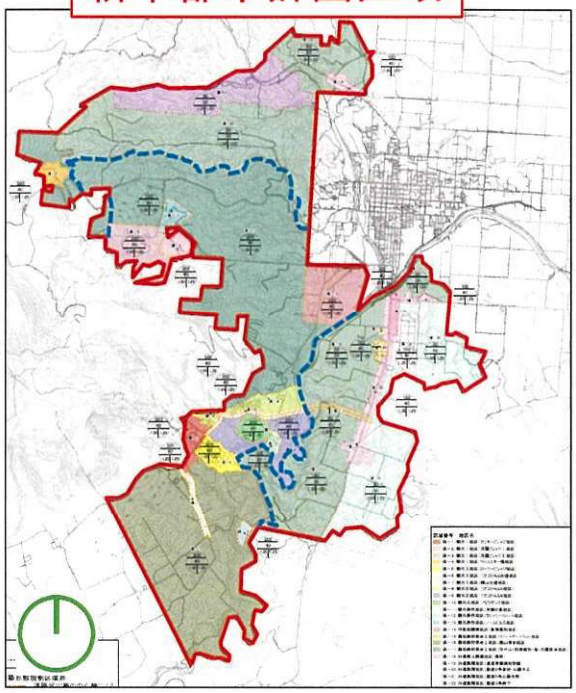
白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

準都市計画区域の変更に加え、既存の指定内容を見直す

旧準都市計画区域



新準都市計画区域



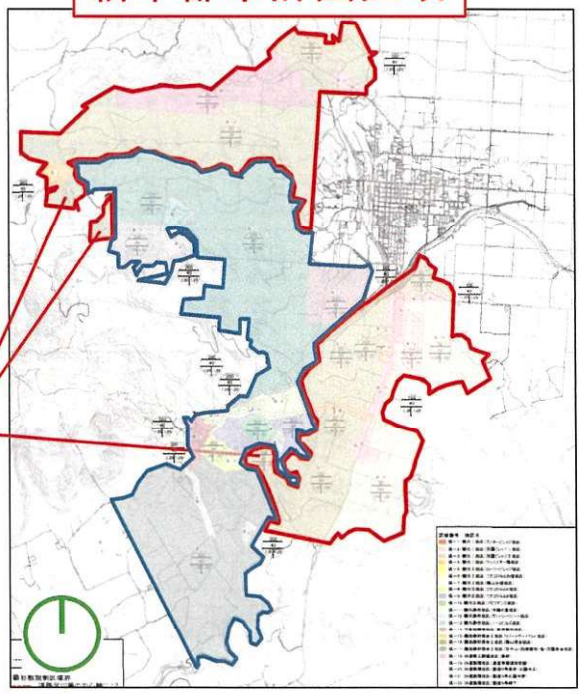
※準都市計画区域内は全て白地地域となっている。

白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

準都市計画区域の変更に加え、既存の指定内容を見直す

既存区域（倶一1～3、5～14、16、17）においては、区域を再編しており、区域の範囲を部分的に拡大、縮小しており、倶一4、15、18～32と倶一1、3、7、16、17の一部については、新たに白地地域となる。

新準都市計画区域



白地地域が拡大した主な区域

※準都市計画区域内は全て白地地域となる。

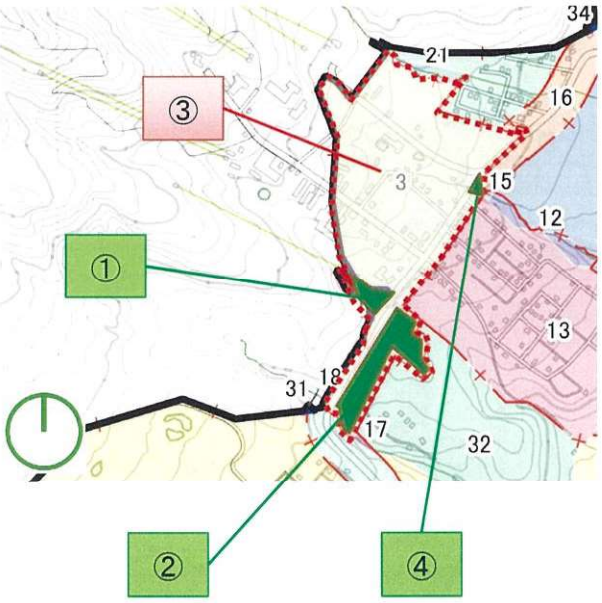
白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

準都市計画区域の変更に加え、既存の指定内容を見直す

：倶－1

既存区域（倶—1～3、5～14、16、17）においては、区域を再編しており、区域の範囲を部分的に拡大、縮小しており※、倶—4、15、18～32と倶—1、3、7、16、17の一部については、新たに白地地域となる。

※　倶—1では、既存に対して
①：白地地域が拡大した部分
②、④：他の区域から倶－1に変更となった部分
③：変更が無い部分



白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

準都市計画区域の白地地域の建築形態規制の方針

《町における土地利用の構想と道の方針》

現在の白地区域は、主として、スキー場を中心としたリゾートエリアであり、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する。

道の方針：既存と同じ数値を指定するが、高さを抑えるため、道路斜線の規制は強化する。

新たに白地が拡大する区域は、周辺環境の保全を図るため、既存建築物の現況等を踏まえつつ、現状の土地利用を維持する。

道の方針：現況の建築物の規模を維持しつつ現況以上の規模の建築を抑える数値を指定

白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

区域ごとの建築形態制限の内容

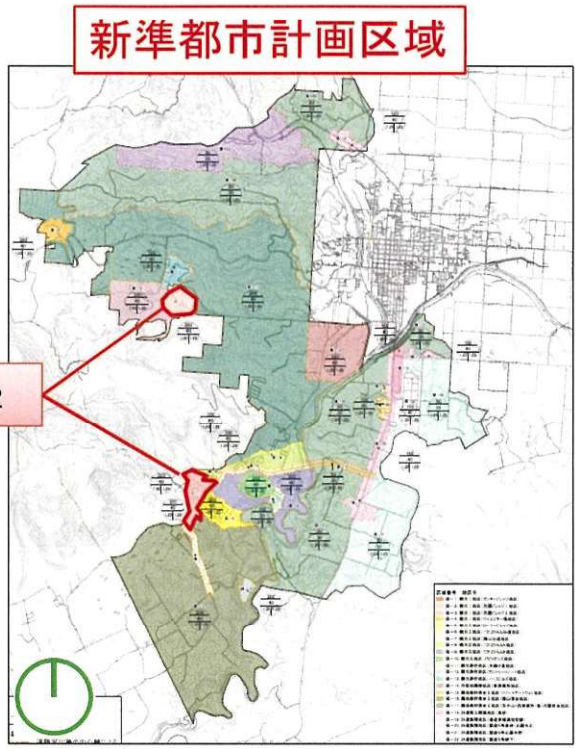
倶－1、倶－2

リゾートの拠点性を有する区域であり、拠点性を有する中高層のホテル等の建築を可能とする。

容積率：300%
建蔽率：40%
道路斜線：1．5
隣地斜線：1．25

既存建築物の実態を踏まえ、現状と同じ数値を指定する。

（区域の再編により、他の区域から　編入された部分については、数値を変更しているところもある。）



白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

部分的な数値の変更の例

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号ニの規定に基づく数値（隣地斜線勾配）
倶-1①	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
倶-1②	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
倶-1③	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
倶-1④	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
倶-2	観光Ⅰ地区（花園ビレッジ地区）	24		30/10	4/10	1.5	1.25

元々、倶－1であった③部分と新たに加わった②部分は数値の変更は無いが、①部分は白地が拡大された部分として新たに数値を指定し、④部分は容積率の数値が変更となる。

白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

区域ごとの建築形態制限の内容

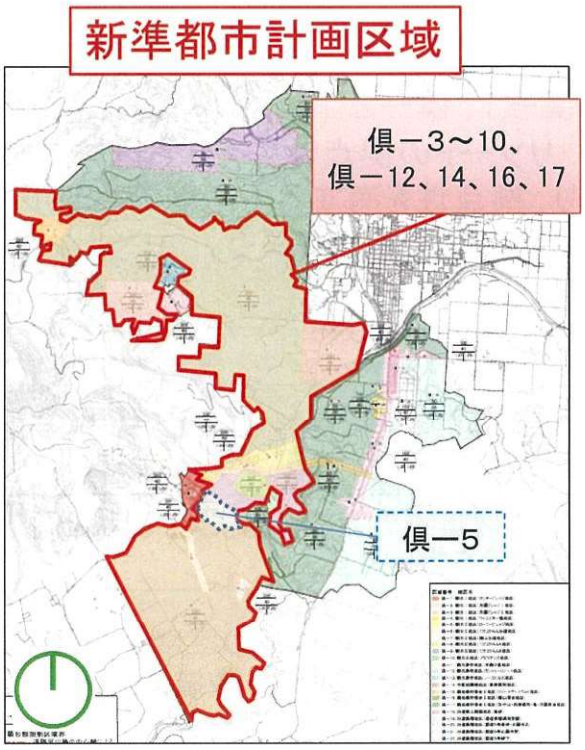
倶－3～10、倶－12、14、16、17

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区域であり、小規模な宿泊施設や店舗、事業所などの建築を可能とする。

容積率：200%
建蔽率：40%
※倶-5：50%～現状の建物密度が高いため
道路斜線：1．25
隣地斜線：1．25

一部の容積率を除いて、現状と同じ数値を指定するが、道路斜線は強化する。

（区域の再編により、他の区域から　編入された部分については、数値を変更しているところもある。）

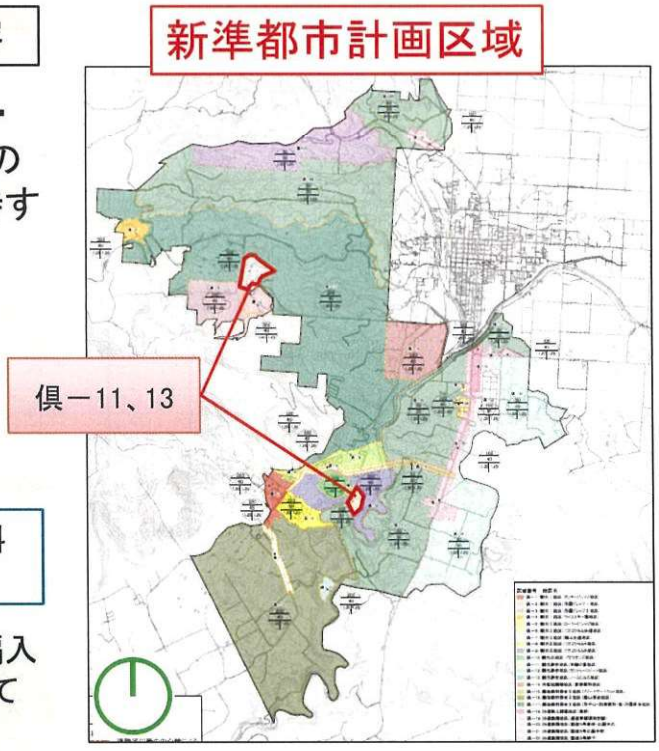


白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

区域ごとの建築形態制限の内容

倶－11、13　建物密度が低い住宅・別荘が立ち並ぶ地域であり、現状の土地密度に抑えた土地利用を維持するための区域。

容積率：100%
建蔽率：30%
道路斜線：1．25
隣地斜線：1．25

現状と同じ数値を指定するが、道路斜線は強化する。

（区域の再編により、他の区域から　編入された部分については、数値を変更しているところもある。）