

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

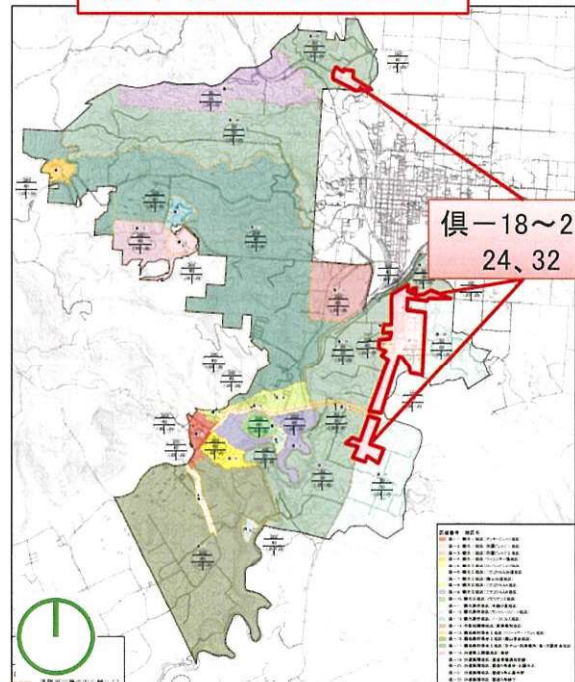
倶-18～22、24、32

国道沿道に小規模な建築物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：40%
 道路斜線：1.25
 隣地斜線：1.25

リゾートエリアである既存白地地域の数値よりも規制を強め、現況の建築物の規模を維持する数値を新たに指定。

新準都市計画区域



17

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

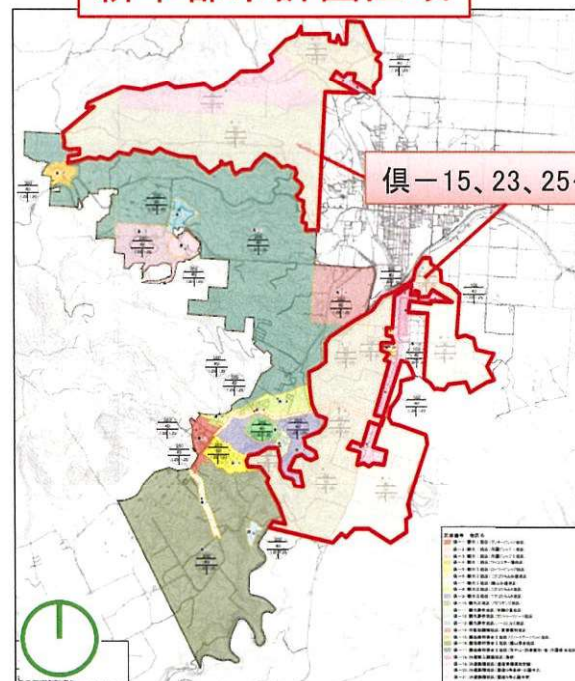
倶-15、23、25～31

農地や森林が占める地域であり、これらを保全するための区域。

容積率：50%
 建蔽率：30%
 道路斜線：1.25
 隣地斜線：1.25

他の区域よりも規制を強め、森林等の自然環境の保全を図る。

新準都市計画区域



18

白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

指定する数値の既存との比較

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	1.1
	観光I地区 (センタービレッジ地区)			30/10	4/10	1.5	1.1
	観光II地区 (山田I地区)			20/10	4/10	1.5	1.1
	観光I地区 (センタービレッジ地区)			30/10	4/10	1.5	1.1
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	1.1
	観光I地区 (花園ビレッジI地区)	24	0	30/10	4/10	1.5	1.1
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	1.1
	拡大区域	89		20/10	4/10	1.25	1.2
倶-4 (準都)	拡大区域	-	18	-	-	-	-
	観光I地区 (ワイスキー場地区)	18		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-29 (準都)	拡大区域	-	546	-	-	-	-
	農地森林保全I地区 (耶麻・峠下南)	546		5/10	3/10	1.25	1.25
倶-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
倶-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
倶-32 (準都)	拡大区域	-	44	-	-	-	-
	自然保野屯地 (高砂)	44		10/10	4/10	1.25	1.25

《容積率》
 倶-3、9、10以外については、部分的な変更はあるが概ね既存白地地域の指定の数値は変更ない。

19

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号の規定に基づく数値 (隣地斜線勾配)
倶-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
倶-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
倶-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
倶-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
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。

20

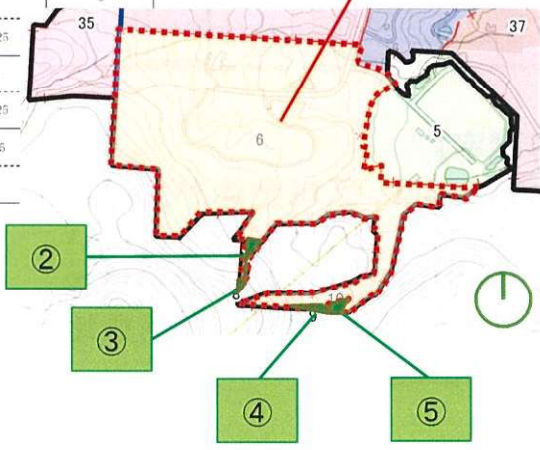
白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

指定する数値の既存との比較

新旧対照表(詳細) ※上段：「变更前」、下段：「变更后」

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号の規定に基づく数値 (隣地斜線勾配)
倶-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
倶-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
倶-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
倶-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
倶-3 ⑤	観光Ⅰ地区(花園ビレッジ地区)	0.0 (223㎡)		30/10	4/10	1.5	
	区域外	0	-0.0 (223㎡)	-	-	-	-

① : 倶-3



《容積率》
 倶-3では、区域のほぼ全域を占める①が30/10から20/10に規制が強化されている。(指定当初に比べ開発規模の目処が付いたことから、自然環境との調和に配慮)

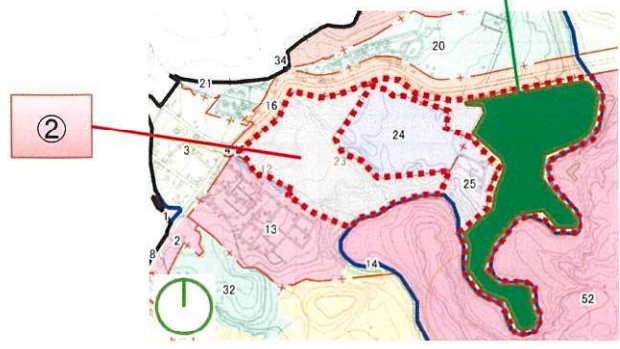
白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

指定する数値の既存との比較

新旧対照表(詳細) ※上段：「变更前」、下段：「变更后」

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号の規定に基づく数値 (隣地斜線勾配)
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(ハビリオンズ地区)	25		20/10	4/10	1.25	1.25

① : 倶-9



《容積率》
 倶-9では、区域の約半分を占める②が30/10から20/10に規制が強化されている。(指定当初に比べ開発規模の目処が付いたことから、自然環境との調和に配慮)

白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

指定する数値の既存との比較

新旧対照表(詳細)

※上段：「変更前」、下段：「変更後」

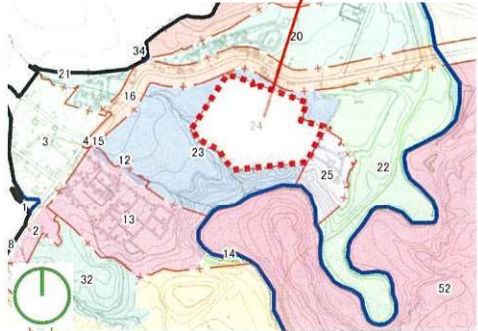
区域番号	位置	区域面積 (ha)	面積増減 (ha)	法第52条第1項第8号の規定による数値 (容積率)	第53条第1項第6号の規定による数値 (建蔽率)	別表第3(に)欄の5の項の規定による数値 (道路斜線勾配)	第56条第1項第2号の2の規定に基づく数値 (隣地斜線勾配)
倶-9 ①	観光Ⅱ地区(山田Ⅰ地区)	53		20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅲ地区(ニセコひらふB地区)	53		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-9 ②	観光Ⅱ地区(山田Ⅱ地区)	43		30/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅲ地区(ニセコひらふB地区)	43		20/10	4/10	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(ハビリオンズ地区)	25		20/10	4/10	1.25	1.25

倶-10

倶-10

《容積率》

倶-10では、区域全体が30/10から20/10に規制が強化されている。(指定当初に比べ開発規模の目処が付いたことから、自然環境との調和に配慮)



白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

指定する数値の既存との比較

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号の2の規定に基づく数値 (隣地斜線勾配)
倶-1 (準都)	松大区域			-	-	-	-
	観光Ⅱ地区(大1(花)地区)	27	3	30/10	4/10	1.5	1.1
	観光Ⅰ地区(センタービル地区)			30/10	4/10	1.5	1.1
	観光Ⅱ地区(山田Ⅰ地区)	30	30	20/10	4/10	1.5	1.1
観光Ⅰ地区(センタービル地区)	30/10			4/10	1.5	1.1	
倶-2 (準都)	観光Ⅰ地区(花園セレソ地区)	24	0	30/10	4/10	1.5	1.1
	観光Ⅰ地区(花園セレソⅡ地区)	24	0	30/10	4/10	1.5	1.1
倶-3 (準都)	観光Ⅰ地区(花園セレソ地区)	89	0	30/10	4/10	1.5	1.1
	松大区域	89	0	-	-	-	-
倶-4 (準都)	松大区域			-	-	-	-
	観光Ⅰ地区(ワイフスキー場地区)	18	18	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-29 (準都)	松大区域			-	-	-	-
	農地森林保全Ⅰ地区(旭北・峠下南)	546	546	5/10	3/10	1.25	1.25
倶-30 (準都)	松大区域			-	-	-	-
	自然保全地区(羊蹄山麓北)	159	159	5/10	3/10	1.25	1.25
倶-31 (準都)	松大区域			-	-	-	-
	自然保全地区(羊蹄山麓南)	244	244	5/10	3/10	1.25	1.25
倶-32 (準都)	松大区域			-	-	-	-
	自然保野屯地(高砂)	44	44	10/10	4/10	1.25	1.25

《建蔽率》
部分的な変更はあるが概ね既存白地地域の指定の数値から変更はない。

白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

指定する数値の既存との比較

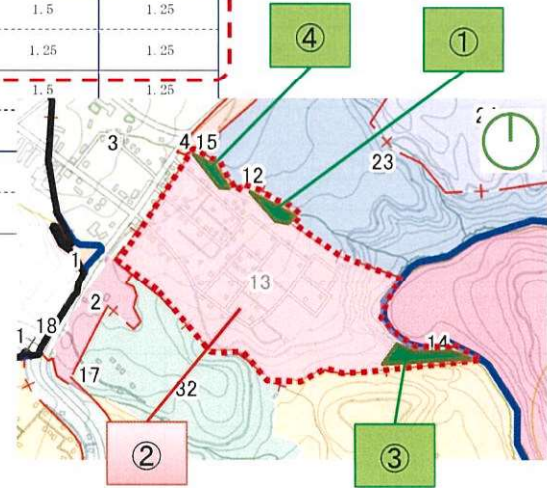
建蔽率の数値の指定の例

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(二)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-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(ローワーピレンジ地区)	1.2	-	20/10	5/10	1.25	1.25
倶-5 ②	観光Ⅱ地区(ペンションピレンジ地区)	34	-	20/10	5/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区(ローワーピレンジ地区)	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(ローワーピレンジ地区)	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㎡)	-	20/10	4/10	1.5	1.25
	観光Ⅱ地区(ローワーピレンジ地区)	0.0 (486㎡)	-	20/10	5/10	1.25	1.25

：倶-5

《建蔽率》

倶-5では、①、③、④の建蔽率の数値が変わっているが、既存の倶-5である②は、数値の変更は無い。



白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

指定する数値の既存との比較

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(二)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)	松大区域	27	3	30/10	4/10	1.5	1.1
	観光Ⅰ地区(大1地区)			30/10	4/10	1.5	1.1
	観光Ⅰ地区(センターピレンジ地区)			20/10	4/10	1.5	1.1
	観光Ⅱ地区(山田Ⅰ地区)			30/10	4/10	1.5	1.1
倶-2 (準都)	観光Ⅰ地区(センターピレンジ地区)	30	0	30/10	4/10	1.5	1.1
	観光Ⅰ地区(花園ピレンジ地区)	24	0	30/10	4/10	1.5	1.1
倶-3 (準都)	観光Ⅰ地区(花園ピレンジ地区)	89	0	30/10	4/10	1.5	1.1
	松大区域	89	0	20/10	4/10	1.25	1.2
倶-4 (準都)	松大区域	-	18	-	-	-	-
	観光Ⅰ地区(ワイススキー場地区)	18	-	20/10	4/10	1.25	1.2
倶-29 (準都)	松大区域	-	546	-	-	-	-
	農地森林保全Ⅰ地区(旭北・峠下南)	546	-	5/10	3/10	1.25	1.25
倶-30 (準都)	松大区域	-	159	-	-	-	-
	自然保全地区(手跡山麓北)	159	-	5/10	3/10	1.25	1.25
倶-31 (準都)	松大区域	-	244	-	-	-	-
	自然保全地区(羊蹄山麓南)	244	-	5/10	3/10	1.25	1.25
倶-32 (準都)	松大区域	-	44	-	-	-	-
	自衛隊駐屯地(高砂)	44	-	10/10	4/10	1.25	1.25

《道路斜線勾配》
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ため、倶-1、2以外は全て1.25とし、倶-1、2以外の既存白地地域は1.5⇒1.25に規制の強化となる。

白地地域の建築形態規制の変更（倶知安準都市計画区域）

指定する数値の既存との比較

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(ロ)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号の規定に基づく数値 (隣地斜線勾配)
				変更前	変更後	変更前	変更後
倶-1 (準都)	松大区域	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(センタービル地区)			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(センタービル地区)			30/10	4/10	1.5	1.25
倶-2 (準都)	観光I地区(花園ビル地区)	24	0	30/10	4/10	1.5	1.25
	観光I地区(花園ビルII地区)	24		30/10	4/10	1.5	1.25
倶-3 (準都)	観光I地区(花園ビル地区)	89	0	30/10	4/10	1.5	1.25
	松大区域	-		-	-	-	-
	観光I地区(花園ビルII地区)	89		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-4 (準都)	松大区域	-	18	-	-	-	-
	観光I地区(ワイズスキー場地区)	18		20/10	4/10	1.25	1.25
倶-29 (準都)	松大区域	-	546	-	-	-	-
	農地森林保全I地区(旭北・峠下南)	546		5/10	3/10	1.25	1.25
倶-30 (準都)	松大区域	-	159	-	-	-	-
	自然保全地区(羊蹄山麓北)	159		5/10	3/10	1.25	1.25
倶-31 (準都)	松大区域	-	244	-	-	-	-
	自然保全地区(羊蹄山麓南)	244		5/10	3/10	1.25	1.25
倶-32 (準都)	松大区域	-	44	-	-	-	-
	白帯(砂地)地区(高砂)	44		10/10	4/10	1.25	1.25

《隣地斜線勾配》
 全て1.25とするため、
 既存白地地域の数値の
 変更はない

＜変更後の倶知安準都市計画区域における白地地域で指定する建築形態制限＞

区域番号	区域面積 (ha)	容積率	建蔽率	道路斜線勾配	隣地斜線勾配
倶-1、2	約54	30/10	4/10	1.5	1.25
倶-3、4、 6～10、12、 14、16、17	約2,299	20/10	4/10	1.25	1.25
倶-5	約37	20/10	5/10	1.25	1.25
倶-11、13	約32.3	10/10	3/10	1.25	1.25
倶-18～22、 24、32	約161.4	10/10	4/10	1.25	1.25
倶-15、23、 25～31	約1,941	5/10	3/10	1.25	1.25