

自然公園区域内における建築物及び土地の利用に関する要綱

平成24年 8 月31日
倶知安町要綱第34号

目次

- 第1章 総則（第1条～第8条）
- 第2章 工事の施工における周辺への配慮（第9条～第11条）
- 第3章 建築物及び土地等の適正管理（第12条～第17条）
- 第4章 樹木等の保存及び植栽（第18条、第19条）
- 第5章 建築物等に関する制限（第20条～第36条）
- 第6章 安全の保持（第37条）
- 第7章 適用除外（第38条）
- 第8章 補則（第39条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、ニセコ積丹小樽海岸国定公園（ひらふ地区）において、国際的な観光リゾート地として成熟した発展をめざし、観光客の一層の利用の促進を図るために、自然公園区域内における建築物及び土地の利用に関する基本理念並びに町、町民及び事業者の役割を定め、自然公園法（昭和32年法律第161号）第16条による宿舎等の公園事業及び同法第20条第3項による行為許可の施設、自然公園法施行規則（昭和32年厚生省令第41号）第11条第35項の規定により北海道知事が定める基準の特例による分譲型宿泊施設の整備に関し必要な事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、次の各号に定めるもののほか、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）、自然公園法施行規則（昭和32年10月11日厚生省令第41号）及び北海道建築基準法施行条例（昭和35年北海道条例第33号）において使用する用語の例による。

- (1) 建築物 法第2条に規定する建築物をいう。
- (2) 建築等 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転する行為及び大規模の修繕、大規模の模様替えをする行為をいう。
- (3) 設置位置 建築物が周囲の地面と接する位置をいう。この場合において、次のいずれかに該当するときは、それぞれに掲げる位置において建築物が周囲の地面と接するものとみなす。
 - ア 建築物の周囲に当該建築物と一体的な構造のからぼりがあるときは、当該からぼりの周壁が当該からぼりの外周の地面と接する位置

イ 建築物の地下や斜面地を利用して一体的に設ける車庫等の進入口（当該進入口の幅員が面する当該敷地の間口に対して別に定める割合以下であること。）でその接する擁壁の外周の地面と接する位置

(4) 道路 次の各号のいずれかに該当する幅員4メートル以上のものをいう。

ア 道路法（昭和27年法律第180号）による道路

イ 都市計画法（昭和43年法律第100号）により築造された道路

ウ この要綱の規定が適用されるに至った際現に存在する道

エ 町長が位置の指定の確認をした私道

(5) 分譲型宿泊施設 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の適用を受ける建築物を使用し、全ての居室が旅館業法（昭和23年法律第138号）の規定に基づく旅館業（簡易宿所営業及び下宿営業を除き、同一棟内において、旅館業を営む者以外の者が、当該分譲ホテルの宿泊者の利用に供する食堂や入浴施設等を営むものを含む。）を営むための建築物をいう。

(6) 躯体工事 建築物の主要な構造体（杭及び基礎を含む。）を造る工事をいう。

(7) 外装工事 建築物の屋根及び外壁などの屋外側の装飾及び仕上げ工事をいう。

(8) 外構工事 事業計画敷地内における建築物本体以外の外部廻り工事で、土工事、舗装工事、排水工事、造園植栽工事等をいう。

2 前項第4号のエに規定する道路については、政令第144条の4の規定を準用して築造するものをいう。

（適用区域）

第3条 この要綱の規定は、町が法第6条第1項第4号の規定により北海道が指定する町の都市計画区域及び準都市計画区域外の一部の区域のうち、国有林西側境界と尻別2号川北側河川界の交点を基点とし、基点から同区域界を東進し、国有林東側境界と親爺川北側河川界に至り、同河川界を東南進し、ニセコ積丹小樽海岸国定公園東側区域界に至り、同区域界を南西進し、尻別2号川に至り、同河川界を西北進し、基点に至る線によって囲まれた別図に示す区域について適用するものとする。

（基本理念）

第4条 自然公園区域内の施設の整備は、倶知安町環境基本条例（平成18年倶知安町条例第35号）に基づき次により取り進めるものとする。

(1) 豊かな自然、美しい風景、歴史及び文化等の地域の魅力的な資源を十分に認識し、活用し進めること。

(2) 本町の風土に根ざす生活様式を反映した造りとするとともに周辺景観に配慮し、国際観光リゾート地としてふさわしいものとする。

(3) 一人ひとりの景観づくりに対する配慮が基本となることから、町民、事業者及び町がともにこの基本に対する理解を深め、協働により進めること。

（町の役割）

第5条 町は、前条に定める基本理念にのっとり、建築物による良好な環境を創るために総合的かつ計画的に推進するため、施策の策定及び実施する役割を有する。

(町民の役割)

第6条 町民は、基本理念にのっとり、自らが担い手として、建築物による良好な環境の創出及び土地利用に努めるとともに、町が実施する施策に協力するものとする。

(事業者の役割)

第7条 事業者は、基本理念にのっとり、自らの事業活動が地域の建築物による良好な環境の創出及び土地利用に深い関わりを持つことを認識し、事業活動を行うに当たって、町が実施する施策に協力するものとする。

(対象建築物及び適用範囲)

第8条 この要綱の規定は、次の施設に適用するものとする。

(1) 自然公園法第16条による宿舎等の公園事業及び同法第20条第3項による行為許可の施設

(2) 自然公園法施行規則第11条第35項の基準の特例による分譲型宿泊施設

2 前項第2号に掲げる施設においては、別表第1に定める附帯施設（敷地内に建つ、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物をいう。）を有するものとする。

3 第1項第1号に掲げる施設の建築等に当っては、次条から第11条まで及び第20条の規定を適用する。

4 第1項第2号に掲げる施設の建築等に当っては、次条から第12条まで、第15条、第18条から第20条まで及び第24条から第37条までの規定を適用する。

第2章 工事の施工における周辺への配慮

(工事期間の自粛)

第9条 建築物の建築等の工事については、地域に及ぼす環境等への負荷を最小限に抑えるため、次に該当する行為にあつては、冬季間（12月20日から翌年3月20日までの期間）の当該工事の施工を自粛するものとする。ただし、当該工事の工種が、短期的であること又は継続を中断することで全体の工事計画に多大な影響を与えてしまう場合、かつ、その継続工事において、地域の環境の悪化を抑える工夫ができる場合には、この限りでない。

(1) 建築物の建築等の工事のうち次に掲げるもの

ア 土工事

イ 躯体工事

ウ 外装工事（緊急的なもので、そのまま放置すると重大な欠陥となる場合の補修工事は除く。）

エ 外構工事

(2) 開発行為における造成工事（開発区域が広く、計画敷地内からの土工事に関する

車両等の出入りが無い場合は除く。)

(3) 建築物に付随する工作物の土工事及び基礎工事

(4) 井戸や温泉等のさく井工事

(5) 80平方メートルを超える解体工事（倒壊等により周囲に危険性をおよぼすことが想定される場合は除く。この場合、周辺地域に与える環境等への負荷を最小限に抑えるため工夫を行うこと。）

(工事の事前説明)

第10条 建築物の高さが10メートルを超えるもの又は延べ面積が1,000平方メートルを超えるものの建築（増築の場合、増築部分の面積をいう。）及び同規模となる大規模の修繕、大規模の模様替え又は開発行為等の工事を行う場合には、事前に周辺住民等に対し、工事の計画（工期工程表、仮設工事、近隣への安全対策、工事車両等の安全対策等の概要説明等）を周知し、工事に係る紛争を未然に防止するとともに良好な近隣関係と生活環境を維持することに努めるものとする。

(工事車両及び工事現場周辺における環境への配慮)

第11条 工事関係者の車両にあつては、現場周辺の状況に配慮し、路上駐車をしないように現場内において駐車スペースの確保に努めるものとする。

2 工事の施工に伴い発生する騒音、振動、粉じん及び排ガス等の低減に努め、近隣周辺への環境保全に努めるものとする。

第3章 建築物及び土地等の適正管理

(建築物の適正管理)

第12条 建築物の所有者（管理者又は占有者。以下、次条において「所有者等」という。）は、その外観が、著しい破損、腐食等を生ずることにより周辺の良好な景観に対し、支障とならないよう適切に維持保全をするように努めるものとする。

2 建築物に付属する施設として整備されたものについては、その機能を地域における経済活動に寄与するように適正な管理に努めるものとする。

3 前2項の規定は、建築物を譲り受け、又は借り受けた者若しくは相続又は合併があったときは、その地位を承継した者に準用する。

(助言及び指導)

第13条 町長は、建築物が景観上及び整備された施設の機能が地域における経済活動を著しく阻害していると認められるときは、所有者等に対し、景観及び経済活動に配慮した管理を要請するものとする。

2 町長は、建築物が景観上及び整備された施設の機能が地域における経済活動上、著しく阻害していることと認められるときは、所有者等に対し、必要な措置を講じるよう助言し、指導することができる。

3 町長は、建築物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に基づく建物の管理に関する規約が遵守されているかの確認を求めることができる。

(勧告)

第14条 町長は、前条の規定による指導に従わない者に対し、必要な措置をとることを勧告することができる。

2 町長は、前項の規定により勧告した場合において、必要があると認めるときは、当該勧告に基づいて講じた措置について報告を求めることができる。

(土地等の適正管理)

第15条 建築物の敷地（事業敷地及び未利用地をいう。以下「土地等」という。）の所有者（管理者又は占有者。以下、次条において「所有者等」という。）は、土地等及びその周辺の美化及び良好な街並みの保持に努めるものとする。

2 土地等の所有者等は、当該土地等が管理不良状態にあるときは、自らの責任において、草木の除去、法面の保護、緑地の造成等その他必要な措置を講じて景観に対し支障とならないよう適切に維持保全するように努めるものとする。

3 前2項の規定は、土地等を譲り受け又は借り受けた者若しくは相続又は合併があったときは、その地位を承継した者に準用する。

(助言及び指導)

第16条 町長は、当該土地等が管理の不良状態により、周辺の景観を著しく阻害していると認められるときは、所有者等に対し、必要な措置を講じるよう助言し、指導することができる。

(勧告)

第17条 町長は、前条の規定による指導に従わない者に対し、必要な措置をとることを勧告することができる。

2 町長は、前項の規定により勧告した場合において、必要があると認めるときは、当該勧告に基づいて講じた措置について報告を求めることができる。

第4章 樹木等の保存及び植栽

(樹木等の保存及び植栽)

第18条 事業者は、次により事業敷地内の植樹や緑化（以下「植栽等」という。）を積極的に行うものとする。

(1) 事業敷地内に既存樹木等が少ない場合は、積極的に植栽等をするものとし、その面積は、事業敷地内の10パーセント以上とする。

(2) 樹木等は、施設が竣工したときから1年以内に植栽するものとし、可能な限り周辺の生態系に配慮するものとする。

(3) 樹木等の植栽においては、事業敷地が面する前面道路から建築物の主たる入口の周囲及びアプローチ部分の植栽等に努めるものとする。

(造成中の放置の禁止)

第19条 事業者は、事業敷地の伐採又は土地の形質変更と、建築物の建築等との間に、理由なく時間をあけ、放置状態をつくらないものとする。

第5章 建築物等に関する制限

(届出対象行為)

第20条 建築物の建築等又は色彩の変更をしようとする場合には、当該行為に着手をしようとする日の14日前までにその旨を町長に自然公園区域内における建築物の計画の届出書（[別記様式第1号](#)）に次に掲げる図書を添えて提出するものとする。

- (1) 建築物の建築等計画概要書（[別記様式第2号](#)）
- (2) 位置図（2,500分の1以上）
- (3) 配置図（100分の1以上）
- (4) 各階平面図（100分の1以上）
- (5) 立面図（4面、着色したもの。100分の1以上）
- (6) 建築等に係る敷地及び周辺の状況のカラー写真
- (7) 建物の区分所有等に関する法律に基づく管理に関する図書（案）

2 当該届出に係る事項を変更（変更に係るものに限る。）及び中止した場合には、速やかにその旨を町長に変更・中止届出書（[別記様式第3号](#)）を提出するものとする。

3 建物の区分所有等に関する法律に基づく管理組合（管理の一部委託を受けている法人等を含む。）の変更を行う場合には、その旨を町長に管理者等変更届出書（[別記様式第4号](#)）を提出するものとする。

4 第2条第4号のエに規定する道路を築造する場合においては、道路築造届出書（[別記様式第5号](#)）に次に掲げる図書を添えて提出するものとする。

- (1) 案内図（付近見取図）
- (2) 敷地計画図（1/200以上）
- (3) 地籍図（公図の写し、1/500以上）
- (4) 道路構造図（求積図、平面測量、排水計画、道路縦横断面、構造詳細図）
- (5) 排水計画図
- (6) 取付け道路の承諾（協議書、排水承諾）
- (7) 隣地承諾（印鑑証明書、土地登記簿謄本）
- (8) その他町長が必要と認める書類

5 町長は、前項の届出に際し、審査に必要と認める場合は、別に報告の提出を求めることができる。

(審査及び適合通知)

第21条 町長は、前条の規定による届出があったときは、当該地区に定める基準に適合しているかを審査するものとする。

2 町長は、前条第1項の届出があった場合において、当該届出に係る行為が基準に適合すると認めたときは、その旨を当該届け出した者に適合通知（[別記様式第6号](#)）を交付するものとする。

3 町長は、前条第4項の届出があった場合において、当該届出に係る行為が基準に適

合すると認めたときは、その旨を当該届け出した者に適合通知（[別記様式第7号](#)）を交付するものとする。

- 4 建築物の建築等の工事の施工者は、当該工事現場の見やすい場所に、建築等工事主、設計者、工事施工者及び工事の現場管理者の氏名又は当該工事に係る計画について適合通知があった旨の表示するものとする。

（助言及び指導）

第22条 町長は、第20条の規定による届出に係る行為が、良好な環境形成に支障を及ぼすおそれがあると認めたときは、その届出をした者に対し、必要な措置を講じるよう助言し、指導することができる。

（勧告）

第23条 町長は、前条の規定による指導に従わない者に対し、良好な環境形成のために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 2 町長は、前項の規定により勧告した場合において、必要があると認めるときは、当該勧告に基づいて講じた措置について報告を求めることができる。

（完了等の届出及び検査）

第24条 第21条第2項又は第3項の適合通知を受けた者は、当該適合通知に係る行為を完了したときには、速やかに町長に完了届出書（[別記様式第8号](#)。道路築造の完了の場合は、[別記様式第9号](#)。）を提出するものとする。

- 2 町長は、前項の完了届けを受理した場合においては、速やかに当該適合通知に係る建築物及びその敷地が関係規定に適合しているかどうかを検査するものとする。
- 3 町長は、前項の検査をした建築物及びその敷地が関係規定に適合していると認めるときは、当該届出者に対して完了検査通知書（[別記様式第10号](#)）を交付するものとする。
- 4 町長は、道路の築造の完了届けを受理した場合においては、速やかに当該適合通知に係る道路が関係規定に適合しているかどうかを検査するものとする。
- 5 町長は、前項の検査をした道路が関係規定に適合していると認めるときは、当該築造道路の届出者に対して道路の完了検査通知書（[別記様式第11号](#)）を交付するものとする。

（協定の締結）

第25条 事業者及び町長は、事業が第20条の届出行為に該当するものである場合は、環境の保全等のために遵守すべき事項について協定を締結した上で進めるものとする。

- 2 事業者は、町長への届出事項及び協定事項は、誠実に履行するものとする。

（建築物の外観の色彩）

第26条 建築物の色彩については、周辺の自然環境と調和を図るため、次によるものとする。

- (1) 屋根の色彩 原則として、こげ茶、赤錆色、暗緑色、群青色とする。

(2) 外壁の色彩 原則として、クリーム色、グレー色、白色、茶色系統とする。ただし、自然素材を用いている部分（表面に着色を施しているものを除く。）はこの限りでない。

(3) 建築物に付属する塀やフェンス等 建築物と調和する色彩とし、彩度を低くする。
(建築物の外観の意匠)

第27条 建築物の外観の形態意匠については、周辺の自然環境と調和を図るため、次によるものとする。

(1) 屋根の形状 原則として勾配屋根とする。やむを得ず陸屋根となる場合は原則としてパラペットを付設する。

(2) 付属する車庫及びごみ置場等 建築物と調和した意匠とする。

(3) 屋外に設置される電気設備及び機械（空調）設備 建築物と一体となった意匠とし、灯油タンク、プロパン庫、エアコンの室外機等は道路から直接見えない位置に配置するか、建築物と調和した意匠とする。

(敷地と道路の関係)

第28条 建築物の敷地は、道路（自動車のみの交通の用に供するものを除く。）に2メートル以上接するものとする。ただし、建築物の敷地の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で町長が交通上、防火上及び衛生上支障がないと認めて法に基づく許可したものについては、この限りでない。

(建築物の敷地の形態)

第29条 建築物の敷地は、路地状部分のみによって道路に接しないようにするものとする。ただし、当該路地状部分の幅員が6メートル以上の場合又は当該用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以下の敷地は、その路地状部分の幅員が4メートル以上6メートル未満、かつ、その長さが25メートル以下の場合においては、この限りでない。この場合において建築物の敷地の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で町長が交通上、防火上及び衛生上支障がないと認めて法に基づく許可したものについては、この限りでない。

2 前項の規定による路地状部分の幅員は、道路に達するまで有効に保持に努めるものとする。

(大規模建築物の敷地と道路との関係)

第30条 延べ面積の合計が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路に6メートル以上接するものとする。

(容積率)

第31条 建築物の延面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延面積の合計。以下同じ。）の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、10分の30以下とする。

(建ぺい率)

第32条 建築物の建築面積（水平投影外周線で囲まれた部分とし、同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その合計。以下同じ。）の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、10分の4以下とする。

（建築物の高さの最高限度）

第33条 建築物の高さの最高限度は、16メートル（建築物周りの高低差が2メートル以上ある場合は18メートル）とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は22メートルとする。なお、高さの算定方法は、設置位置の最も低い位置からの高さとする。

(1) 屋根の全体が3寸勾配以上の屋根（切妻又は寄せ棟等これらに類するものに限る。）とする場合

(2) 前号以外の屋根形状の場合は、16メートル（傾斜地において、建築物の外壁面と接する土地の高低差が2メートル以上ある場合は18メートル）までの直下の階の水平投影面積の2分の1以内の階を設ける場合。

2 地盤面下部分のみでつながっている建築物は、それぞれ別の建築物として前項の規定を適用する。

（建築物の各部分の高さ）

第34条 建築物の各部分の高さは、地盤面からの高さによって測定する。ただし、建築物の前面道路の幅員による斜線制限の場合の高さは、その道路の路面の中心から測定する。

2 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が25メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離1.5を乗じて得たもの以下とする。

3 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項第1項の規定の適用については、同項中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。

4 高さが20メートルを超える部分を有する建築物の各部分の高さは、当該各部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが20メートルを超える部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25を乗じて得たものに、20メートルを加えたもの以下とする。

（壁面の位置の制限）

第35条 道路に面する建築物の壁面の位置の制限は、建築物の水平投影外周線から道路（ニセコ高原ヒラフ線）又は自然公園法施行規則第11条第4項第9号に規定する公園事業道路と同程度に公園の利用に資する道路として指定された道路の路肩までの距離は10メートル以上、その他の道路の路肩までの距離は5メートル以上とする。

2 隣地に面する建築物の壁面の位置の制限は、建築物の水平投影外周線から隣地の境

界線までの距離は、5メートル以上とする。

3 前2項の規定は、地盤面下の建築物については適用しない。

(敷地面積の最低限度)

第36条 建築物の敷地面積（当該敷地内に保存緑地となるべき部分を含むものにあつては、当該保存緑地の面積を除いた面積。以下同じ。）の最低限度を1,000平方メートル以上とする。

2 この要綱の施行または適用の際、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、当該土地に対しては、前項の規定は適用しない。

(1) 現に建築物の敷地として使用されている土地で前項の規定に適合しないもの

(2) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば前項の規定に適合しないこととなる土地

第6章 安全の保持

第37条 町長は、法及び政令に基づく許可をする場合において、建築物又はその敷地を交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとするため、必要な措置を講ずるよう当該許可をする者に対し文書で要請するものとする。

第7章 適用除外

第38条 次の各号のいずれかに該当するものについては、この要綱に定める制限の適用を除外することができる。

(1) 震災、風水害、火災その他災害のために必要な応急措置として行う事業

(2) 国又は地方公共団体が行う事業

(3) 地面下で行われる建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替え

(4) 工事等に係る仮設の事務所及び倉庫

第8章 補則

第39条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成24年9月1日から施行する。

別表第1（第8条関係）

附帯施設	条 件	
1 ロビーの設置及び位置（2以上ある場合は、その合計）	建物の主たる出入口に連続して設置	
	フロントの設置	
	水洗式、共用便所（男女別）の設置	
	その他、客の利用に供する施設（EV、階段等）	
	収容人員	面 積
	100人以下	20㎡以上
	101～500人	0.2㎡×収容人員以上
	501～1,000人	0.15㎡×収容人員+25㎡ 以上
	1,001～2,000人	0.075㎡×収容人員+100㎡ 以上
	フロントの付近に飲物の注文だけで利用可能なコーヒーショップ等（ラウンジ、無料休憩室を含む。）がある場合は、上記に掲げる面積からコーヒーショップ等の面積の2分の1の面積を減じた面積以上とする。	
2 附帯施設の設置及び位置 (1)入浴施設 (2)食堂施設 (3)喫茶施設 (4)物販施設 (5)旅行業施設（単に案内だけのものを除く。） (6)会議施設（会議に必要な設備を有すること。） (7)その他観光振興に供する施設	(1)宿泊者だけではなく、一般の観光客が利用できること。 (2)出入口は、建物の主たる出入口と同じとするか、又は道路に面して設置すること。 (3)ホテルに設置する附帯施設の種類の種類は、単複を問わない。 (4)附帯施設の合計面積は、0.2㎡×収容人員以上を確保すること。ただし、厨房・機械室等の客の利用ができない部分の面積を除く。単に休憩に供する空間は、当該施設としない。 (5)施設の付近に男女の区分がある共用トイレを設置すること。 (6)各施設の特長や建物の立地条件を考慮し、利便性や地域の賑わい創出に配慮して設置すること。	

別図（第3条関係）

適用区域図

