

2023/02/28 17時30分～18時30分

場所 倶知安町公民館 中ホール

(仮称)ニセコヒラフホテル計画 事前説明会 参加者 11名

事業内容説明(説明者)

1.開発事業者 1 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号  
合同会社 ヒラフ  
代表社員 一般社団法人ヒラフ

開発事業者 2 東京都港区赤坂1丁目12番32号アーク森ビル33階  
ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社

リシエス・マネジメント株式会社 より、事業者の関連について説明  
ウエルスマネジメントグループの説明をさせていただきます。

- ・ウエルス・マネジメント
- ・リシエス・マネジメント
- ・ワールド・ブランズ・コレクション ホテル&リゾート

の3つの会社で構成されております。

ウエルス・マネジメントは東証スタンダードに上場しておりまして、子会社のリシエス・マネジメント、ワールド・ブランズ・コレクションの統括をしながら自社でも不動産投資を行う会社になります。

リシエス・マネジメントは、ホテルの開発を推進する会社となりまして、ワールド・ブランズ・コレクションはホテルを運営する会社になります。

当社は投資・開発をするだけではなく、ホテルの運営にかんしても一貫してサービスを提供する会社となっております。

事業者のもう一社の合同会社ヒラフは、今回のホテルを開発するために起こした会社で、そこにウエルス・マネジメントが投資を行い、リシエス・マネジメントが開発を計画し、ワールド・ブランズ・コレクションが運営を行う会社になります。

建築設計会社 株式会社 日本設計  
開発許認可設計 株式会社 拓殖設計

司会を務めます、拓殖設計と申します。

事業概要 ホテルの建設が目的です。

2.開発計画地 虻田郡倶知安町字樺山37番75他8筆、字山田196番13、196番14  
サンスポーツランドの横に新しいホテルがありそのさらに隣の敷地となります。

3.開発区域面積 11,343.83㎡となります。

4 定建築物 ホテル1棟(北棟と南棟に分れており、客室全76室)、温泉スパ、レストラン、ショップ等と機械室等の関連施設も中に入っております。  
建築面積 約3,740㎡、延床面積 約15,000㎡、地上5階、地下1階、  
鉄筋コンクリート造、最高高さ 21.80m(現時点での計画による)

5 予定工事期間 令和5(2023)年6月から令和8(2026)年9月30日  
建物と外構(開発行為)の検査を受ける予定です。

6 設計者

## プロジェクトマネージャー

東京都港区虎ノ門1丁目23-1 虎ノ門ヒルズ森タワー34階  
株式会社 日本設計

## 建築設計

東京都港区虎ノ門1丁目23-1 虎ノ門ヒルズ森タワー34階  
株式会社 日本設計

## 土木設計

札幌市中央区南5条西23丁目2番7号  
株式会社 拓殖設計

## 7.計画概要

### ・コンセプト

計画地は道道343に隣接する傾斜のある山林で、中央に大沢川支流の沢が流れております。  
河川は東側に切替えを行い中央にホテルを建設いたします。  
ホテルからは、羊蹄山の眺望が楽しめる配置に致します。  
また、区域内東側の斜面の樹木はそのまま残すように計画しています。散策路とかウッドデッキは設置して散策できるように考えています。

### ・道路計画

当計画への車両でのアクセスは、道道側からメインの入口と町有地側から2箇所の合計3か所の出入口を計画しています。  
道道側: メイン(北側駐車場及び車寄)、町有地北側: 主にゲスト(安全性確保)、  
町有地南側: サブ(南側駐車場)

### ・駐車場計画

ホテル敷地内の駐車場は屋外に北側駐車場27台。南側駐車場18台合計45台分お客様用として用意しています。  
従業員と業務用車両については別敷地に駐車場を用意して連絡をして運営をしていく予定です。

### ・緑地緑化計画

当計画地は、ほぼ全域森林区域となっており、東側に隣接する別荘側の斜面の樹木はそのまま残し、後は全体的にランドスケープによりまして植栽を施しまして、時間とともに木が大きくなり緑化になるというところで考えております。

### ・河川改修計画

開発区域を横断する大沢川の支流の沢については、開発区域の下流側はスプリングバレーの造成の時に埋められたパイプになっています。そのパイプの流下能力及び構造に関して倶知安町では把握していないため、今回の開発により発生する雨水・汚水・温泉排水はすべて町有地に新たにパイプを埋設し、下流側で大沢川に放流する計画をしています。

河川の切替工事ですが、ホテルの横の駐車場の下にパイプを埋設し、フンカゴの護岸による開渠につながって下流の沢に合流する計画になっております。

30年確率の大雨に対し安全に流せるよう計画しています。

区域の東側に暗渠管により切り回しを行い下流側で現況の沢に接続し既存の排水施設に放流いたします。

ただし開発行為により造成された箇所の雨水は調整池に集水し、既存の沢には放流致しません。

### ・雨水排水計画

排水計画は、雨水排水・汚水排水・温泉排水は、町有地に新たに埋設するパイプにより大沢川に放流する計画です。

下流の既存のパイプは、管理上倶知安町が責任を持ってないということですので、そちらには開発により発生する水は流さない計画です。

そこで、南側駐車場の下に土被り 1.5mの下に 2mの深さの埋設型のプラスチックによる貯留槽を設置し、そこに発生する水をすべて集めて、ここで水を絞り込んで少しずつ水を流していくためのオリフィスというものを設置しまして下流に少しずつ流していく計画です。

最終的には、大沢川に新たに吐口を設けて大沢川に放流する計画になっています。

#### ・給水計画

当区域は、倶知安町給水区域外のため、区域内に水井戸を掘削しホテル内の貯水槽にて浄化した後供給します。

供給人員が 100 人を超えるため、専用水道事業者となり水質管理を徹底し供給を行います。

#### ・汚水排水計画

汚水排水は、南側駐車場の地下に埋設型浄化槽を設置し、河川放流水質基準を遵守し雨水排水と合流して河川に放流します。

#### ・温泉計画

温泉は、区域内の南駐車場に温泉井戸を掘削し、ホテル地下の貯湯槽に貯湯し供給します。

温泉の利用計画は、揚水量 100L/min 以内でくみ上げてホテル内の各施設に供給します。

温泉排水は、成分を確認し生態系に影響のある成分はろ過をして排水します。

また、温泉排水温度についても、生態系に影響を与えない温度に下げた後から河川に放流します。

#### ・除雪計画

区域内の通路駐車場はすべてロードヒーティングを設置します。 出入り口の除雪はホテル運営管理者が行います。

#### ・ごみ処理計画

ごみの収集は、ホテル内のバックヤードにゴミ集積施設を設置し、地元民間処理業者に処分を委託する予定です。

#### ・建物のパース

まだ建物のデザインがまだ決まっておられませんのでこんな感じのパースになっています。 隣のホテルと比べますとどんな大きさなのかわかるとと思います。

景観的には、道道 343 を走ってくると隣のホテルを超えると既存の林になっていて、道路を走りながら羊蹄山を見ることはできない場所になっています。 ただ、この開発によりまして木は伐採されますので木の代わりに建物が見えてくる形になると思います。 景観的に説明については、建築の説明会の時に詳しくパース等できると思いますので、またご来場いただければと思います。

## 質疑応答

### 質問者 1

現在倶知安町で新たな開発に対するルール作りを行っているところですが、今回の計画は倶知安町と協議をして方向性として了解を頂いている計画なのでしょうか。

### 回答(拓殖)

景観条例については、1 年半以上前から変わりますと聞いております。 この計画については景観係様とその辺の新たなルールを見据えながら協議を行い計画を進めさせていただいております。

### 質問者 1

協議の中で方向性についてこのように変更してほしいとか出ているのでしょうか。

回答(拓殖)

これが土地利用計画平面図になりますが、建物については、最高高さ・周りの平均地盤高さの取り方とか、新たな条例にも対応できるように計画を進めています。また、景観条例の中で、擁壁の計画に対し高さが高いものについては規制がかかると聞いています。この計画では、町有地側に一番高い擁壁があり、高さが9mから3mくらいの擁壁ができますが、こちらは道路が高く建物側が低い形になりますので問題はないと聞いています。また、南側駐車場に4mほどの擁壁ができますが、こちらは敷地が高く隣接する道路が低い形になります。当初はL型擁壁で直壁の計画でしたが、町の指導がありできるだけ圧迫感の少ない擁壁にできないかということで、現在は5分積の擁壁で計画をし了解をいただいております。また、バックヤードのところでも4mほどの擁壁ができますが、ここは沢になっているところで、擁壁の上の高さが隣接の別荘が建っている地盤高さと同様になるということで景観的には圧迫感を与えないということで了解をいただいております。

質問者 1

供給人員が100名を超えるということで、専用水道事業者になって水質管理を行い橋級していくこととありますが、このあたりの地下水の状況とか水質とかは、リサーチ済ということでよろしいでしょうか。

回答(拓殖)

水道事業者の件は、現在供給人員が100名を超える場合は、専用水道事業者の許可を受けて供給することに法律上なっております。ほかの大きな開発も同じく専用水道事業者になって供給する計画になっています。

この敷地の中に水井戸を5か所掘っております。なかなか水量が確保されませんでした。何とか計画の水量が確保できた状況となっております。

質問者 1

水質的に重金属とか安全性に気を付けなければならないものは出ていないのでしょうか。

回答(リセス)

水質については、問題のないことになっていますが、一部ろ過設備は設置しなければならないと考えています。

質問者 2

現在の倶知安町で計画されている新しい建ぺい率と容積率を超えることはないのかが第1点。

区域左側の町有地の道路について、現在細くて工事車両が止まっていて通れないことがあるほど狭い道になっていること、また、現在砂利道になっていて雨が降るとぼこぼこの穴だらけの状態になってしまいます。

そこをお客様の車が通行することになると問題が起こるのではないかと。

現在利用している人のことも考えて道路を拡幅してアスファルト舗装をすることはできないのかが2点目。

3点目は、降雨はどれくらいを想定して排水計画しているのか、上流から支流にどれくらいの水量が入ってきているのかなどの、降雨の処理についての数値を教えてください。

回答(日本設計)

現在の規定の建ぺい率40%、容積率300%に対し、計画中ではありますが容積率140%、建ぺい率は33%です。将来の数値については伺っておりません。

回答(リセス)

左側の道路について、工事中ご迷惑をおかけしていたことについては、大変申し訳ありませんでした。工事に際して敷地内に駐車場を確保して道路には駐車しないよう施策はとっておりますが、実際に今朝現地を見てまいりまして狭い現状等を確認しております。

舗装化についてですが、当道路は倶知安町はじめ利用されている方々と協議をさせていただきながら検討させていただきます。

セットバック(拡幅)については、計画上難しいと思っております。

質問者 2

高級ホテルを運営されるわけで、説明会の中で住民から道路幅のセットバック(拡幅)とアスファルト舗装化をしなければ問題が起きますよと提案があったことを記憶しておいてください。

回答(拓殖)

敷地内に振る雨の降雨強度については、倶知安町の公共下水道を計画するときの降雨強度と同じ7年確率で計画しています。

調整池については、大沢川の比羅夫駅に向かう町道を横断するところが流下能力が一番低くなっていますその流下能力に合わせた放流量として計画しています。

また、河川改修計画については、まず最低30年確率の改修断面を確保するよう計画しています。

また、暗渠部分は100年確率の1.3倍流量を流せる施設として菅の径は1mの管を埋設しその中で計画流量は40cmの高さで流れるようになっています。菅の管理は延長50m以下として、柵を設置し、上からタラップを降りて行って管理できるように計画しています。

質問者3

道道に2箇所の出入口ができます。道道はヒラフ側から行くと坂道を下って行って魔の急カーブと言われる死亡事故がおきているところに差しかかります。工期が4年間になります。普段から危ない道路として有名なところ。工事中と完成後の車両の出入りについて、通行車両に対する安全についてはどのように考えているか。

今までも既存施設の工事中とか危ない目にあっている。安全については十分考えていただきたい。

回答(リシエス)

現在、まだ施工者が選定中であり、まだ具体的にお答えすることはできないのですが、ご意見として事故があったこと等は申し送りさせていただき、交通誘導員の配置であったり対策を行います。

質問者4

延床面積を教えてください。

13ページの緑化計画平面図に建物の区画がされて65とか90とかでありますが、これはお部屋の予定面積でよろしいでしょうか。

駐車場の台数について、付置義務の台数が何台なのか教えてください。

従業員の駐車場は別敷地に設けるとのことですが、そこはどのように送り迎えするのか。

回答(日本設計)

延床面積は資料の1ページにも記載していますが、約15000㎡となっています。

また、13ページの緑化計画平面図の部屋の面積については現時点での客室面積となっています。

付置義務の駐車台数については、利用する面積毎に要綱で何台と基準がありましてそれにより45台となっています。

回答(リシエス)

従業員の通勤については、まだ決まっておりません。今後運営会社等とも相談して決めていきたいと思っています。

質問者3

道道の除雪について、敷地側に歩道があり、通学路になっていて林の方に雪を置いていると思うが、開発がされると雪を置く場所が無くなるのですか。

回答(拓殖)

今回の開発では、道道の敷地は一切触りませんので、今まで通り道路敷地の中で除雪はできるものと考えております。