

注意事項

- ・携帯電話は、電源を切るかマナーモードに設定をお願い致します。
- ・質疑応答の質問の時は、お名前を言ってから質問をお願い致します。
- ・ウェブ会議参加の方は、マイクは切り、音声はヘッドフォン又はイヤホンでお聞きください。(ハウリング防止のため)
- ・ウェブ会議で質疑応答するときは、会場の質問が終わってから、「ウェブ会議で参加している方でご質問はございますか。」と言ってから、マイクを入れてお名前を言ってください。指名されましたらご発言をお願いします。

なお、会議の音声は会議の議事録を正確に作成するため録音をさせていただきます。

(仮称)山田 152 別荘地開発計画 第 2 回地域説明会

この説明会は、「倶知安の未来へつなぐ景観まちづくり条例第 11 号」及び「森林法の林地開発許可制度による地域住民に対する事前説明会」となっております。

式次第

- 1.事業者・関係者の紹介
- 2.事業計画の説明
- 3.質疑応答
- 4.閉会

(仮称)山田 152 別荘地開発事業計画書

1.開発事業者 札幌市中央区南 16 条西 8 丁目 1 番 38-3 号

株式会社 丸海

代表取締役 吉川 徳真

事業概要 ホテルコンドミニアム及び分譲地の不動産開発、不動産の売買
賃貸借、管理及び仲介斡旋業

開発実績 2014 年 Ki Niseko,
2016 年 AYA Niseko
2018 年 Panorama Niseko

2.開発計画地 虻田郡倶知安町ニセコひらふ三条 152 番、154 番、172 番 2、172 番 5、172 番 6、174 番 1、174
番 3、河川敷地(冷水川)

準都市計画区域内

- ・景観地区の区分 山田Ⅱ地区【10月よりニセコひらふB地区(予定)】
- ・特定用途制限地域の区分 観光Ⅱ地区【10月より観光Ⅲ地区(予定)】

建物計画

- ・建ぺい率 40%、容積率 300%【10月より 40%、200%(予定)】
- ・建物の最高高さ 16m(22m)【10月より 13m(予定)】
- ・最低敷地面積 500㎡(ただし、森林法の規定により 1000㎡以上とする)

・前面道路からのセットバック 6m以上
隣地からのセットバック 2m 以上とし、14m を超える場合は別途計算式による【10 月より高さ 7m以下は 1.5m、7m超は 2m以上(予定) 】

3.開発区域面積 (変更) 99,199.80 m² (変更前) 100,332.43 m²

4.予定建築物 センターハウス管理棟(管理事務所、レストラン、機械室)、
ショップ棟、別荘地 39 宅地

5.予定工事期間 (変更) 令和 6 年 4 月から令和 7 年 11 月 30 日
(変更前)令和 5 年 5 月末から令和 6 年 11 月 30 日

6.設計者

プロジェクトマネージャー

倶知安町ニセコひらふ 1 条 3 丁目 2 番 6 号

マウンテンサイドパレス 2F

株式会社ニセコリアルエステート 代表取締役 ベン カー

建築設計

東京都渋谷区猿樂町 17-18 パインヒル 4F

株式会社 ALA 代表取締役 梅澤 竜也

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 代表取締役 佐藤 義昭

7. 前回説明会(令和5年1月10日)からの変更点

- ・新景観条例の施行を考慮し、新基準を参考に配置設計を行います。
- ・進入道路(メイン道路)は町道認定を想定し幅員12mでしたが、事業者管理の開発道路に変更したため幅員9m道路に変更いたします。
- ・メイン道路をローワービレッジに接続していましたが、ローワービレッジ内の交通混雑化を助長する恐れから道路は接続しないことと致しました。ただし歩行者は緑地広場を通り通行は可能となります。
- ・冷水川については、道路の横断部はボックスカルバートによる盛土と河川改修工事を行う計画でしたが、自然河川を極力そのまま残すよう道路横断部は橋梁として最低限度必要な部分のみ護岸工事を行います。
- ・緑地は、倶知安町景観計画に新基準に基づき、5%以上確保することに変更しました。
- ・ローワービレッジから冷水川に放流している雨水については、冷水川へ放流する排水路を新設し、管理上土地については町に帰属いたします。
- ・全体の分譲別荘区画数に変更はありません(39区画)が、道路・河川等の計画変更に伴い、区画の形状等を変更しています。

8.計画概要

・コンセプト

区域内の樹木は林齢 80 年以上の天然林が繁茂しており、その樹木の中に建物を配置し周囲からは樹木の陰に建物が見えるような計画です。

計画地は道道からの眺望に関しては地盤高が 20～30m低い位置にあり、羊蹄山の景観には影響しません。また、土地の切盛土が極力少なくなるよう道路の計画高さは、地盤高さに合わせるよう計画をしています。

・別荘敷地(39 宅地)

別荘用地を販売し、林地開発行為の基準で 1 敷地 1000 m²以上とし建物敷の面積は敷地の 30%以下となるよう設計を行います。

所有者は土地の条件に見合う設計を行い建築する計画です。

・センターハウス(2 棟)

センターハウスは、景観に影響が出ないよう低層で計画しています。

配置する施設は、センターハウス管理棟は、事務室、レストラン、機械室を併設した施設となります。

ショップ棟は、住民の利便性の高い商品を取り扱う店舗を配置します。

・道路計画(変更)

当計画では道道蘭越ニセコ倶知安線から開発区域中央にメイン道路を配置し計画しています。

道路の勾配は 6%以下で計画をしており冬期間の通行も容易に行える道路となっております。

開発区域内の道路は、開発道路として幅員 9mの道路を整備します。

(変更前) 当計画では開発区域中央を横断するように町道を計画しています。
道道蘭越ニセコ倶知安線からロウワーヒラフの既存町道に接続しロウワーヒラフの新たなアクセス道路として幅員 12mの道路を設置し町道として帰属を予定しており皆様の利便性に寄与する道路にすべく町と協議を行っております。
道路の勾配は 6%以下で計画をしており冬期間の通行も容易に行える道路となっております。
開発区域内の他の道路は、開発道路として幅員 9mの道路を整備します。

・緑地緑化計画(変更)

当計画地は、ほぼ全域森林区域となっており、森林法の開発行為によりその面積の 60%以上を森林として残置いたします。

また、緑地として樹木を残したエリアで下草を処理し芝生にして散策できるようにした緑地を 3 箇所設置し開発区域面積の 5%以上を確保します。

(変更前) 当計画地は、ほぼ全域森林区域となっており、森林法の開発行為によりその面積の 60%以上を森林として残置いたします。
また、広場としてテニスコート 1 面と樹木を残したエリアで下草を処理し芝生にして散策できるようにした緑地を 3 箇所設置し開発区域面積の 3%以上を確保します。

・雨水排水計画

雨水排水計画は、北海道の大雨資料による 10 年確率の降雨強度を用いて計画をいたします。

開発区域の流域は冷水川と親爺川に分かれており、それぞれ下流への土砂流出を防止する沈砂池を設置し河川に放流いたします。

・汚水排水計画

汚水排水は、各建物ごとに浄化槽を設置し、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、区域内のセンターハウス敷地内に温泉井戸を掘削し貯湯槽に貯留し各棟に供給します。

温泉の利用計画は、揚水量 100L/min 以内で各棟に供給します。

排水は雨水排水と合流して河川に放流します。

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で放流します。

・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センターハウスに貯水槽を設置し各棟に供給します。

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。

・電気通信

電気通信設備は、道路に地下埋設して供給します。

電気設備は北海道電力が管理を行い、各別荘ごとに北電・NTT と契約を結び供給されます。

・除雪計画

区域内の除雪は専門業者に依頼します。

区域内に堆積スペースを用意し、雪がたまり次第排雪を行います。

・ごみ処理計画

ごみの収集は、管理施設用地にゴミ集積施設を設置し、地元民間処理業者に委託する予定です。

・冷水川について(変更)

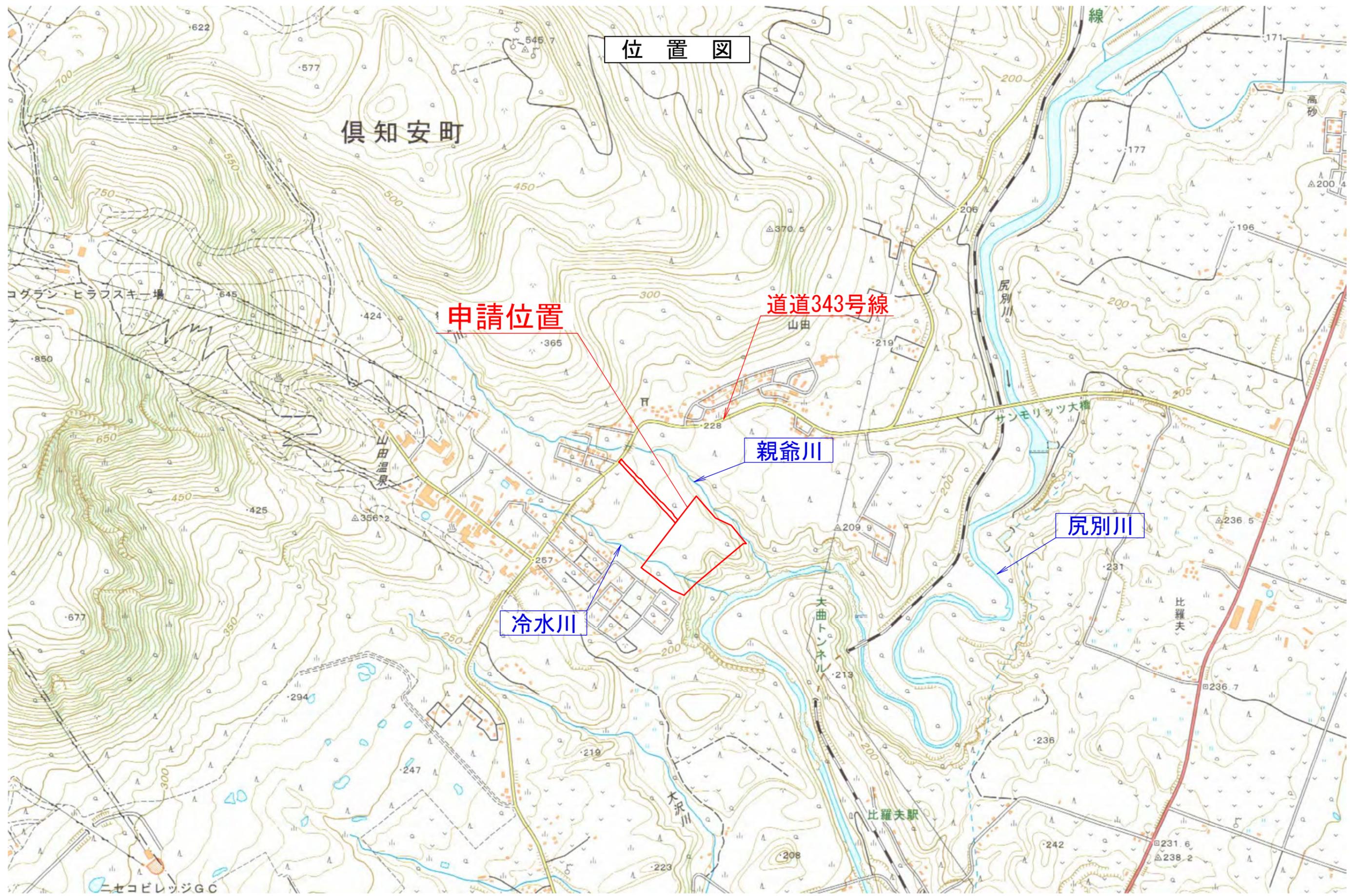
道路の横断箇所は橋梁を設置し最低限度の護岸を整備します。

現況河川は自然をそのまま保全できるように計画をいたします。

河川敷地は河川を管理する上で重要であり上流の隣接地の河川敷地と連続するよう現況河川に合わせて設定し、旧河川敷地と土地の交換を行います。

(変更前)開発区域内を横断して流下する普通河川冷水川について、河川敷地が開発区域に隣接して現況河川とずれて設定されています。
開発区域内の冷水川は改修工事を30年確率の降雨に対しても安全に流下する断面を確保し、さらに両岸に管理道路を設置し整備します。
町道の横断部にはボックスカルバートを現況河川なりに設置し改修工事を行います。
河川施設と河川用地については倶知安町に帰属することで河川の維持管理は町が行います。
旧河川敷地は新たな河川敷地の帰属により用途廃止を行い用地交換を行う予定です。

以上



位置図

申請位置

道道343号線

親爺川

尻別川

冷水川

NOTES



TAKUSHOKU.
Takuhoku Sekkei Co.

株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO	
DWG NO	

PROJECT
(仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

TITLE	位置図
-------	-----

SCALE	A1=1: 7,500 A3=1:15,000
No	1

土地利用計画図

虻田郡倶知安町ニセコひらふ三条

凡例

--- 開発区域界

開発区域面積 99,199.80㎡

土地利用面積表			備考
道路	12,211.85㎡	12.31%	
管理施設用地	5,973.78㎡	6.02%	
宅地(残置森林を含む)	68,508.61㎡	69.06%	
緑地	5,018.96㎡	5.06%	
防災施設用地	2,644.50㎡	2.67%	
河川区域	4,842.10㎡	4.88%	
土地利用合計	99,199.80㎡	100.00%	

(CAD計測による)

開発区域全体面積
99,199.80㎡

普通河川親爺川流域

道路部開発区域面積
4,732.70㎡

開発区域面積
94,467.10㎡

1級河川 尻別川流域

普通河川冷水川流域

普通河川冷水川

普通河川親爺川

Yotei Clubhouse
センター
管理棟

Resort Clubhouse
ショップ棟

河川敷地

造成計画平面図

虻田郡倶知安町ニセコひらふ三条

凡例

--- 開発区域界

切盛面積表

切土面積	10,276.60 (m ²)
盛土面積	7,820.88 (m ²)
切盛土合計面積	18,097.48 (m ²)

(CAD計測による)

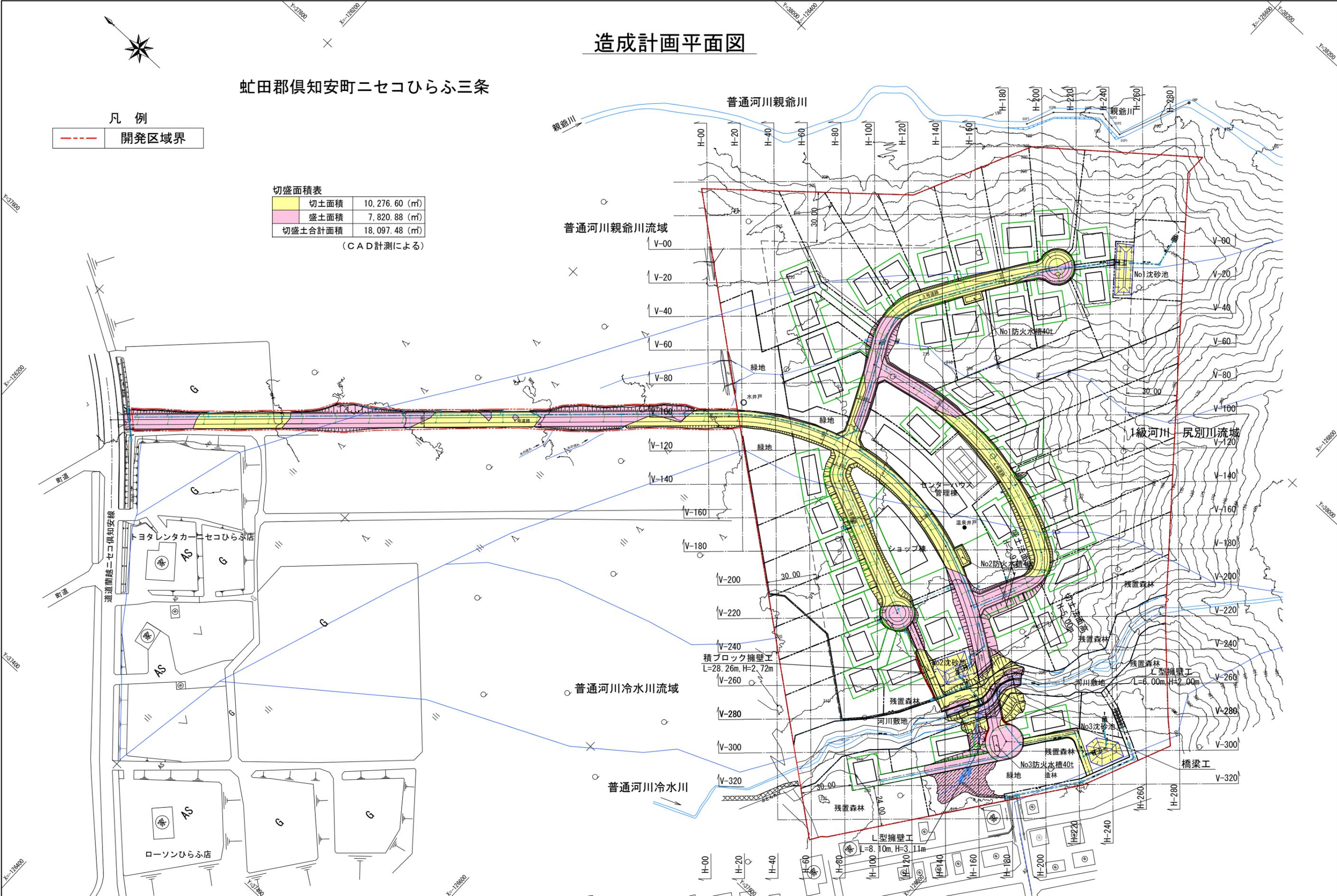
普通河川親爺川

普通河川親爺川流域

普通河川冷水川流域

普通河川冷水川

1級河川 尻別川流域



NOTES



TAKUSHOKU.
Takuhoku Sankai Co.

株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO

DWG NO

PROJECT

(仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

TITLE

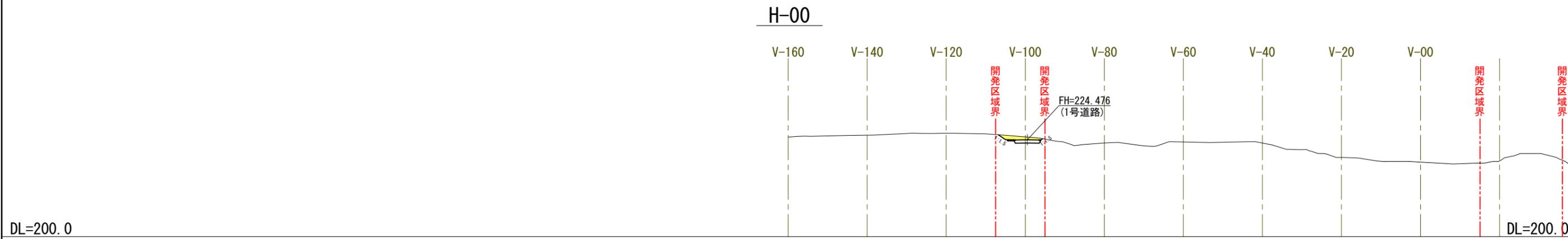
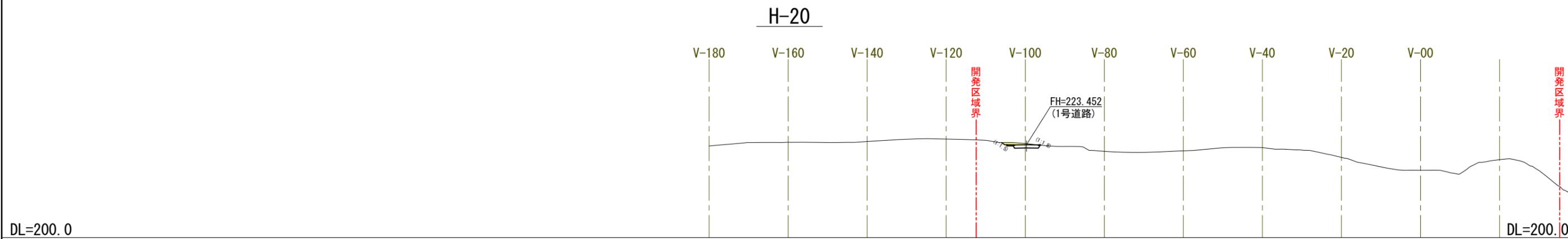
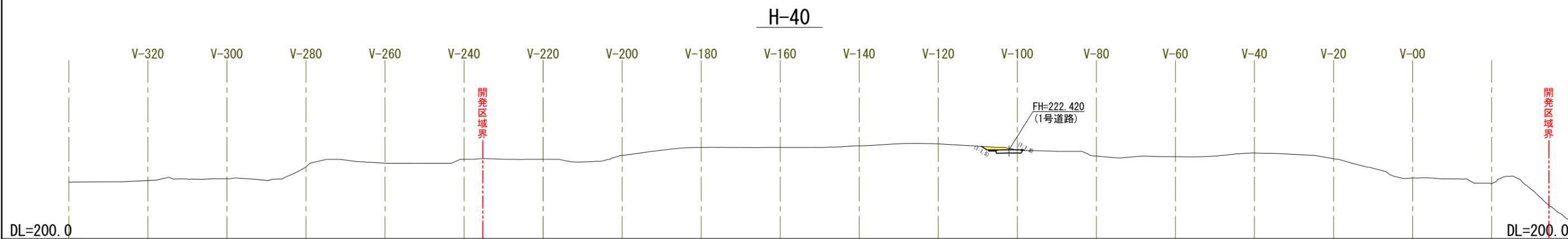
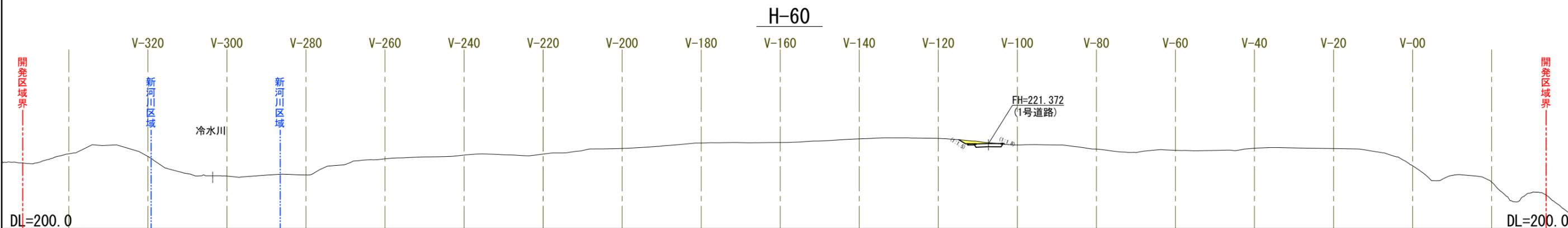
造成計画平面図

SCALE A1=1:1000
A3=1:2000

No 3

造成計画横断図(1)

切土範囲
盛土範囲



NOTES



TAKUSHOKU.
Takuhoku Sankai Co.

株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO

DWG NO

PROJECT

(仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

TITLE

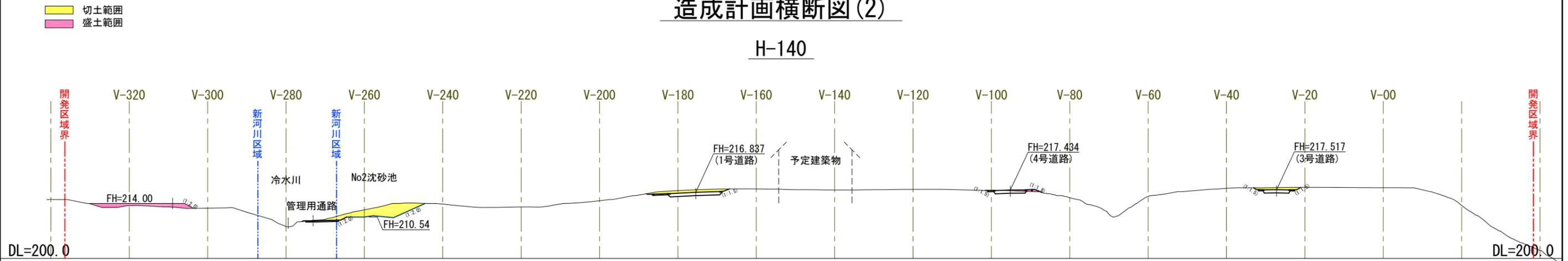
造成横断図(1)

SCALE A1=1:500
A3=1:1000

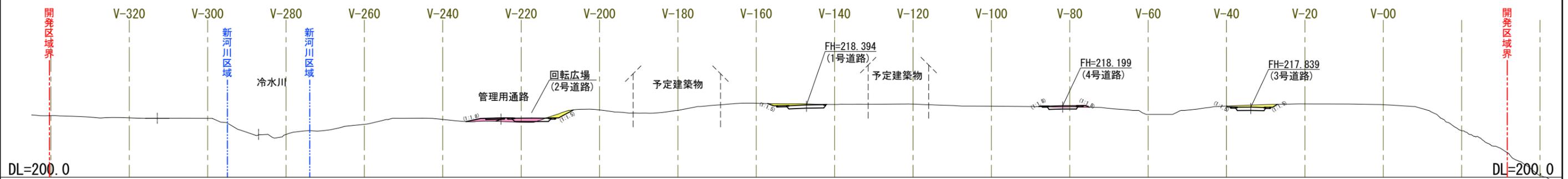
No 4-1

造成計画横断図(2)

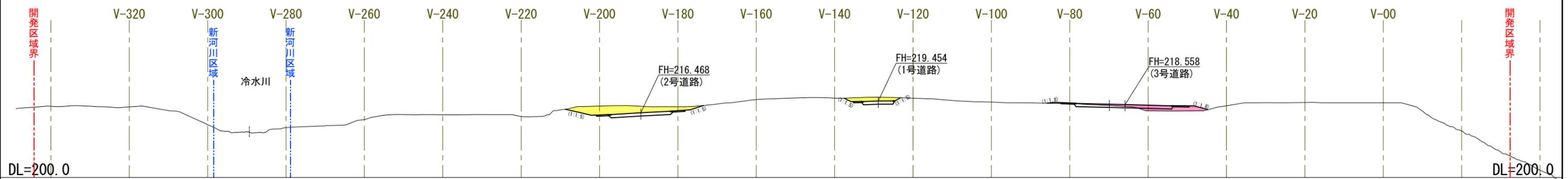
H-140



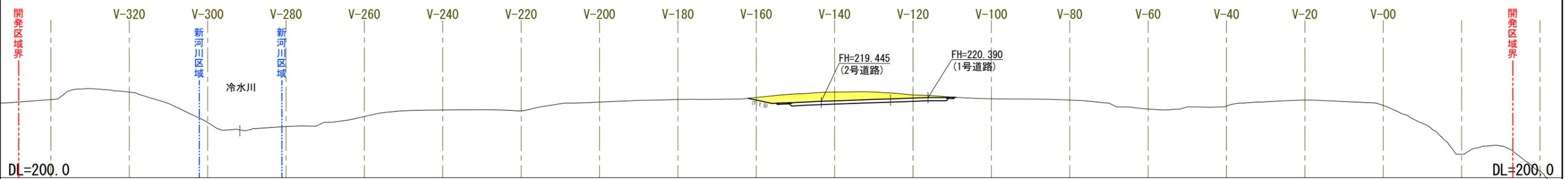
H-120



H-100



H-80



NOTES



TAKUSHOKU.
Takushoku Sankai Co.

株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO

DWG NO

PROJECT

(仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

TITLE

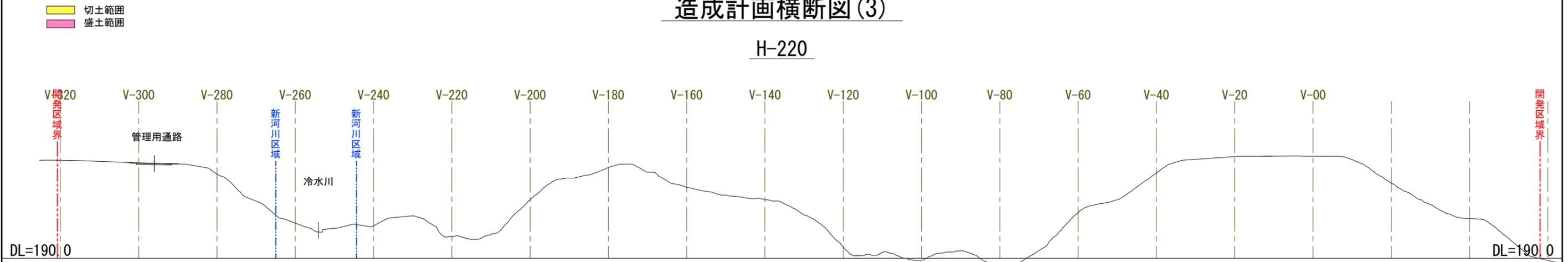
造成横断図(2)

SCALE A1=1:500
A3=1:1000

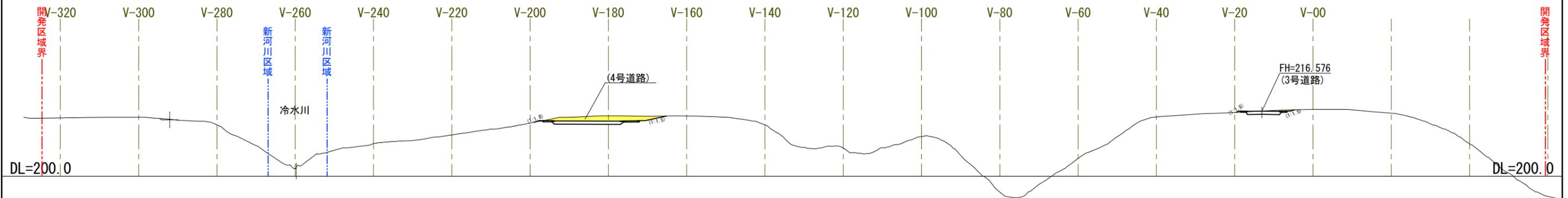
No 4-2

造成計画横断図(3)

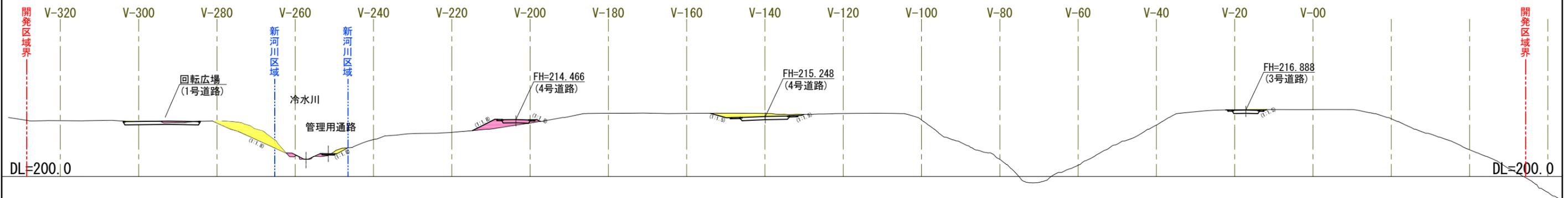
H-220



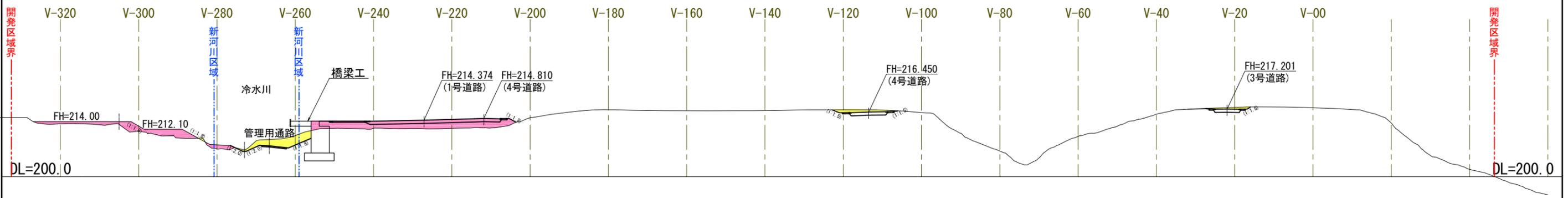
H-200



H-180



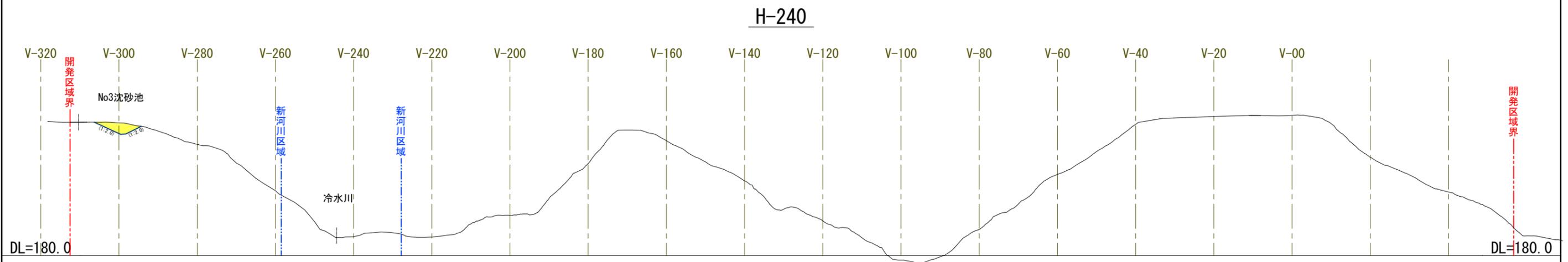
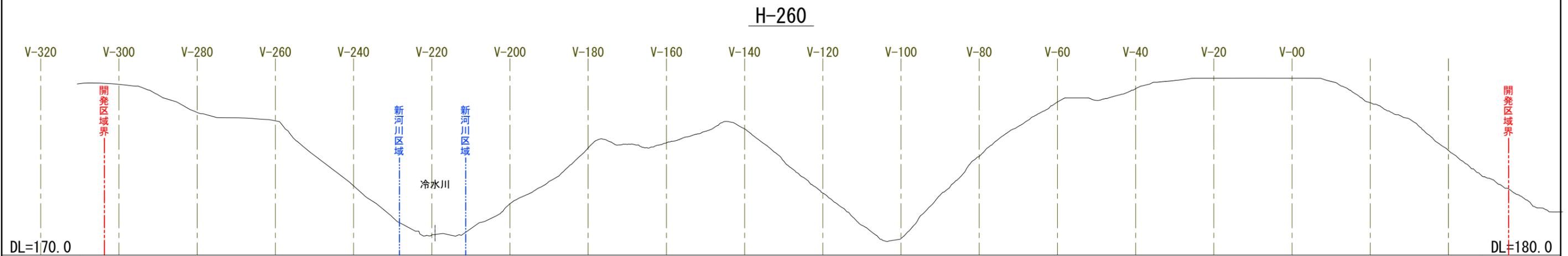
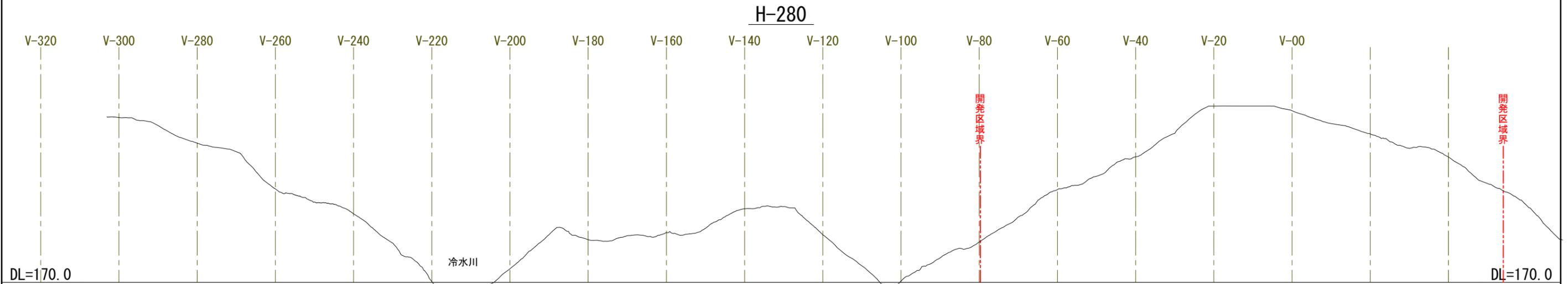
H-160



NOTES	 TAKUSHOKU. Takuhoku Sekkei Co.	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	TITLE	SCALE A1=1:500 A3=1:1000 No 4-3
			DWG NO		造成横断図(3)	

造成計画横断図(4)

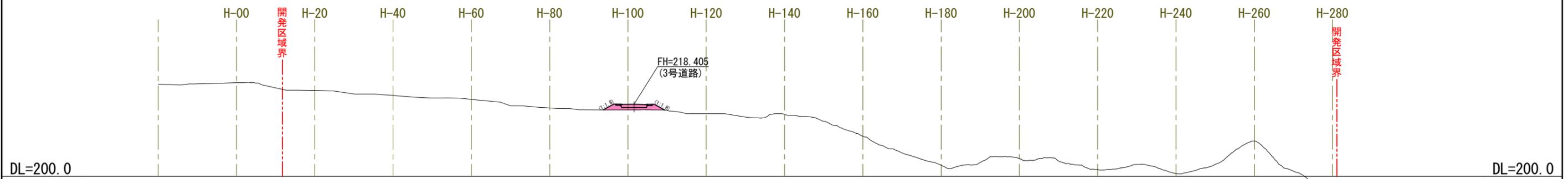
切土範囲
盛土範囲



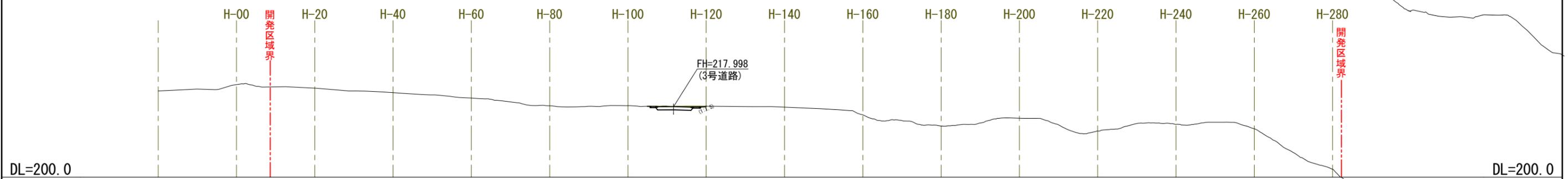
NOTES	 TAKUSHOKU. <small>Takuhoku Sekkei Co.</small>	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	TITLE	SCALE A1=1:500 A3=1:1000 No 4-4
			DWG NO		造成横断図(4)	

造成計画横断図(5)

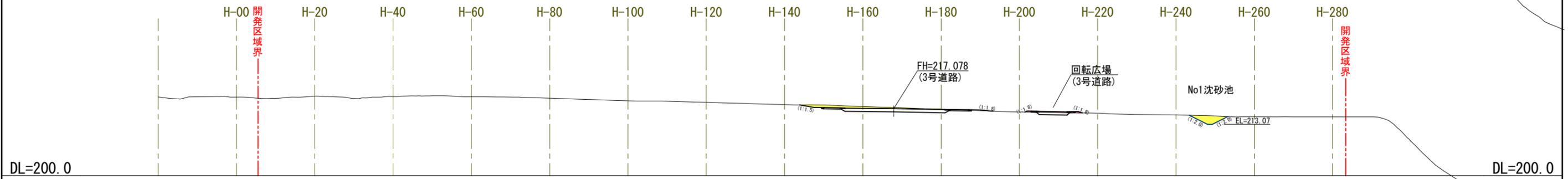
V-60



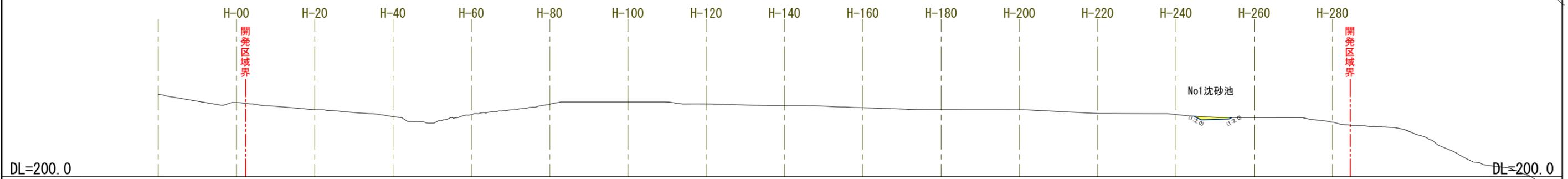
V-40



V-20



V-00



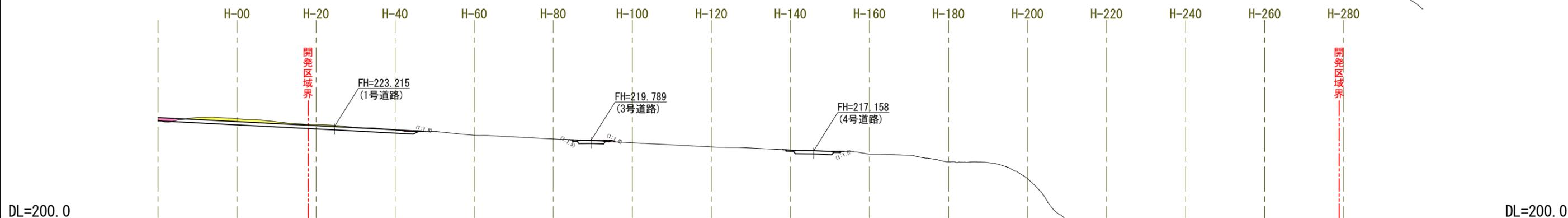
NOTES	 TAKUSHOKU. <small>Takuhoku Sekkei Co.</small>	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	TITLE 造成横断図(5)	SCALE A1=1:500 A3=1:1000
			DWG NO		No 4-5	

造成計画横断図(6)

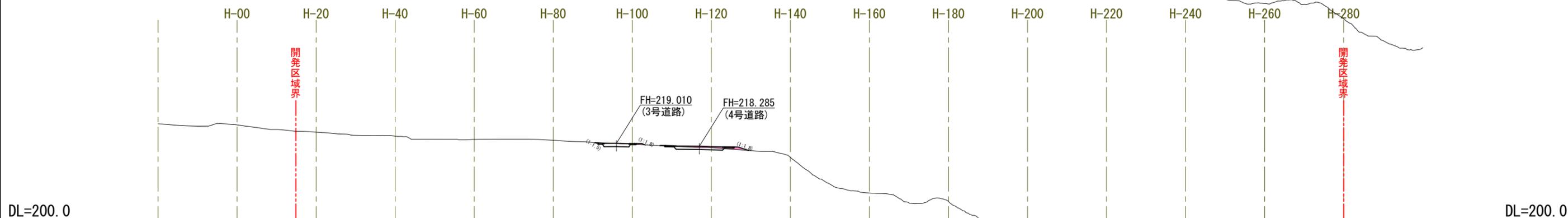
V-120



V-100



V-80



NOTES



TAKUSHOKU.
Takuhoku Sekkei Co.

株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO

DWG NO

PROJECT

(仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

TITLE

造成横断図(6)

SCALE

A1=1:500
A3=1:1000

No

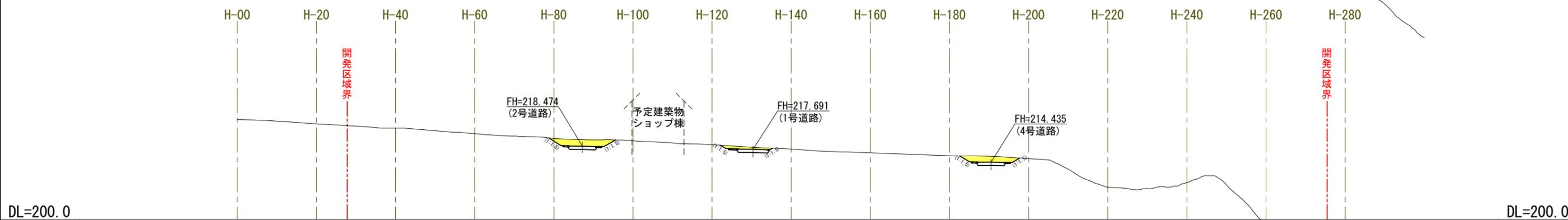
4-6

造成計画横断図(7)

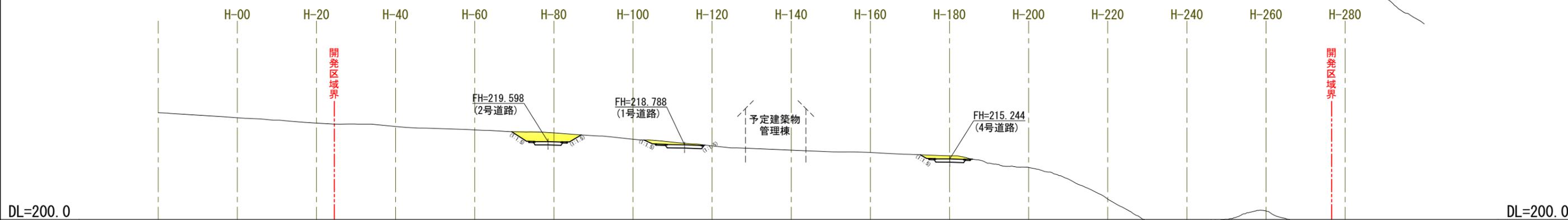
V-180



V-160



V-140



NOTES



TAKUSHOKU.
Takushoku Sekkei Co.

株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO

DWG NO

PROJECT

(仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

TITLE

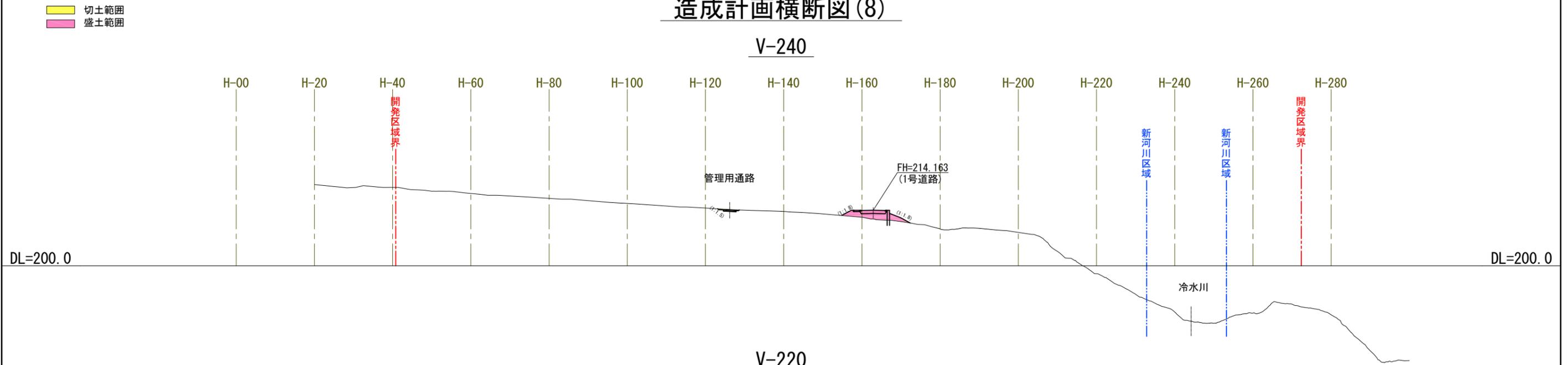
造成横断図(7)

SCALE A1=1:500
A3=1:1000

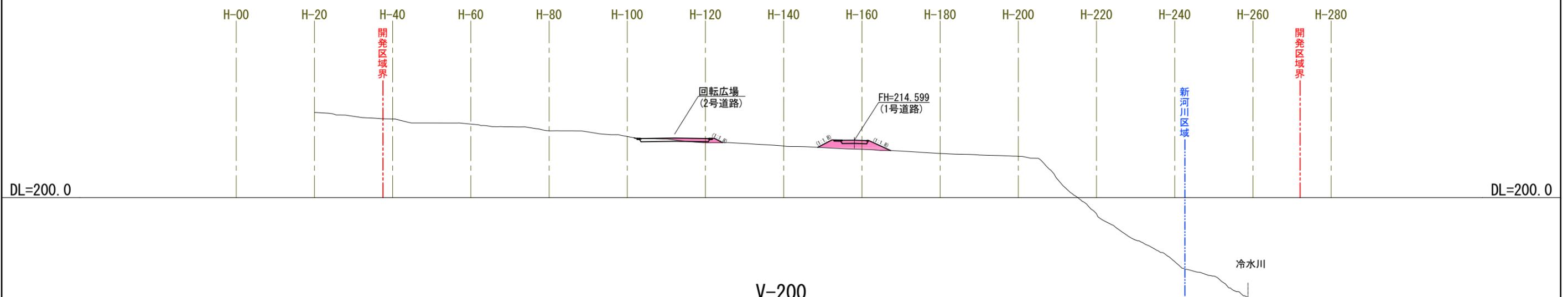
No 4-7

造成計画横断図(8)

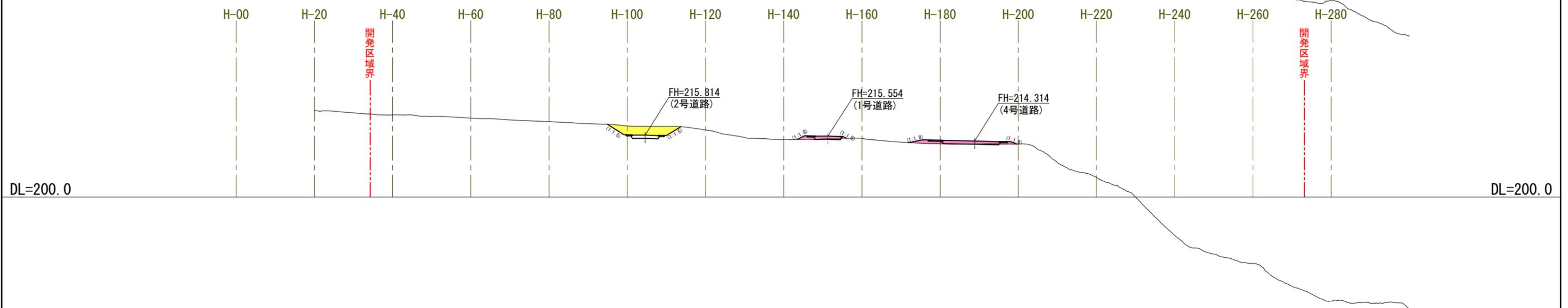
V-240



V-220



V-200



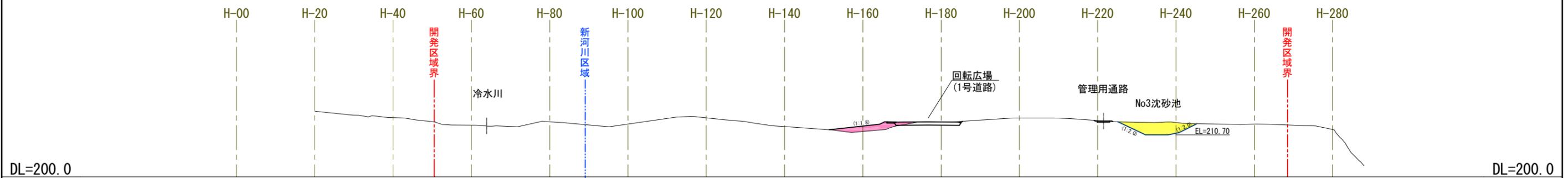
NOTES	 TAKUSHOKU. <small>Takuhoku Seisaku Co.</small>	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	TITLE 造成横断図(8)	SCALE A1=1:500 A3=1:1000
			DWG NO		No 4-8	

造成計画横断図(9)

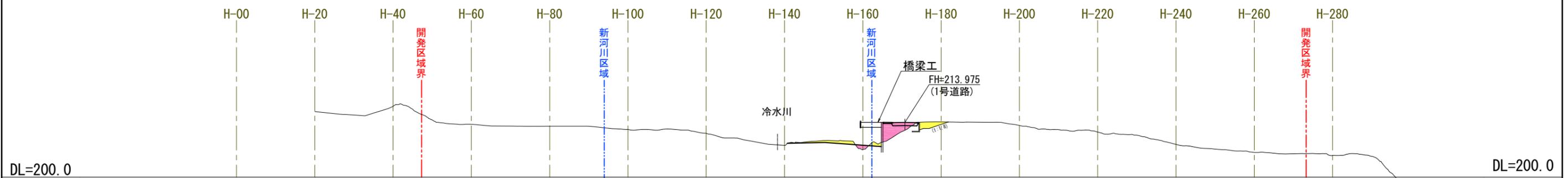
V-320



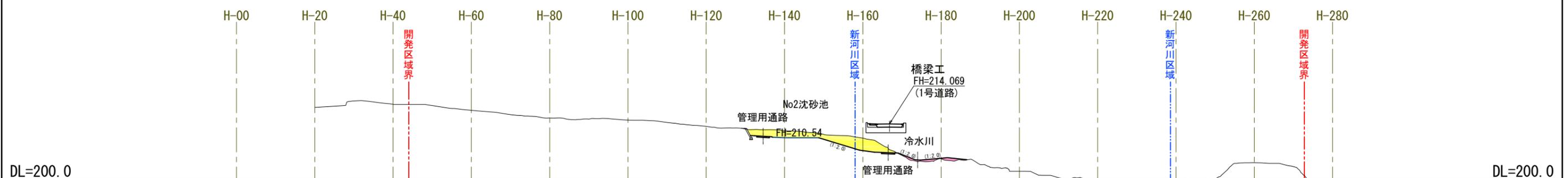
V-300



V-280



V-260

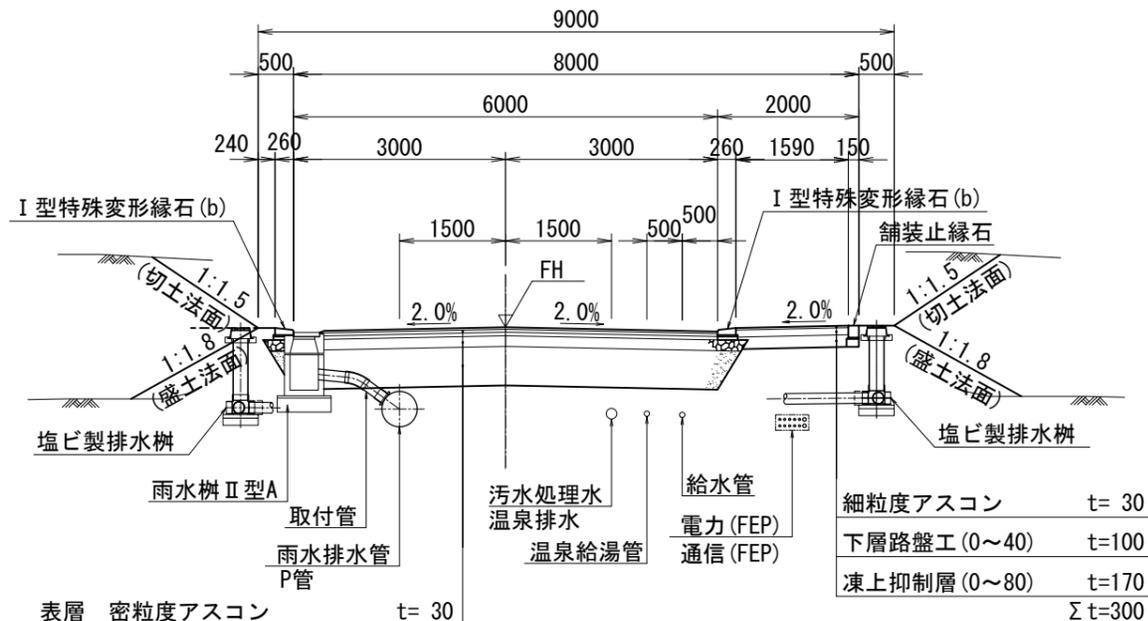


NOTES	 TAKUSHOKU. <small>Takuhoku Sekkei Co.</small>	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT	TITLE	SCALE
			DWG NO	(仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	造成横断図(9)	A1=1:500 A3=1:1000 No 4-9

1号道路

A1 S=1:50
A3 S=1:100

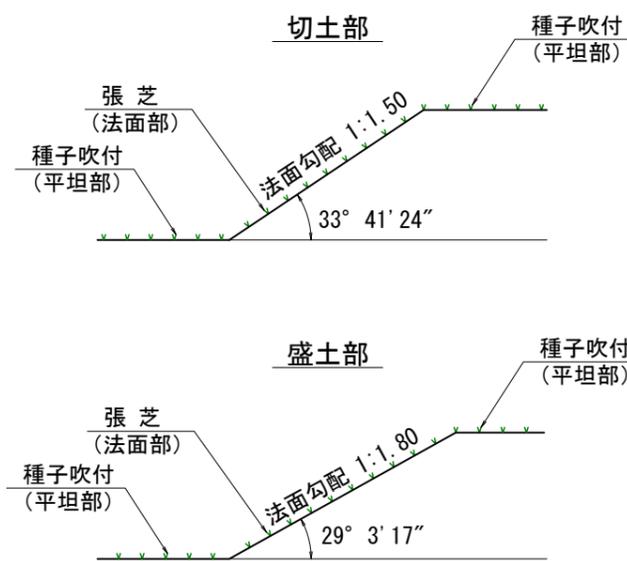
始点～終点



表層	密粒度アスコン	t= 30
基層	粗粒度アスコン	t= 40
上層路盤工	アスファルト安定処理	t= 50
下層路盤工	切込材料0~40mm級	t=150
凍上抑制層	切込材料0~80mm級	t=550
		Σ t=820

※ 地下埋設の設置位置及び規格サイズは標準であり干渉位置やサイズにより変更となる。

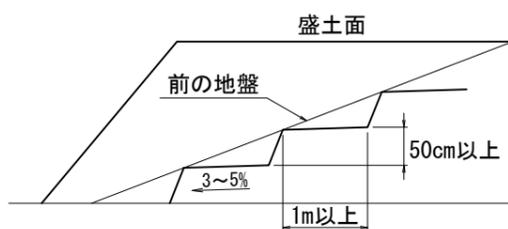
法覆工標準図



盛土厚30cm毎に転圧

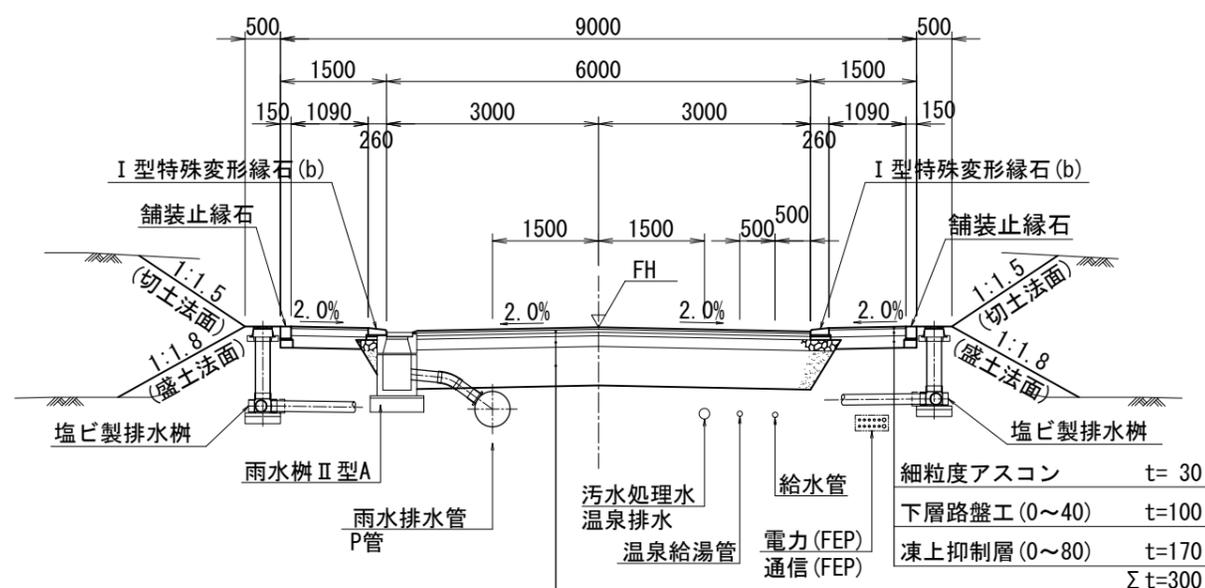
※ 法面高は5.0m毎に小段を付ける。

段切り標準図



2号・3号・4号道路

A1 S=1:50
A3 S=1:100

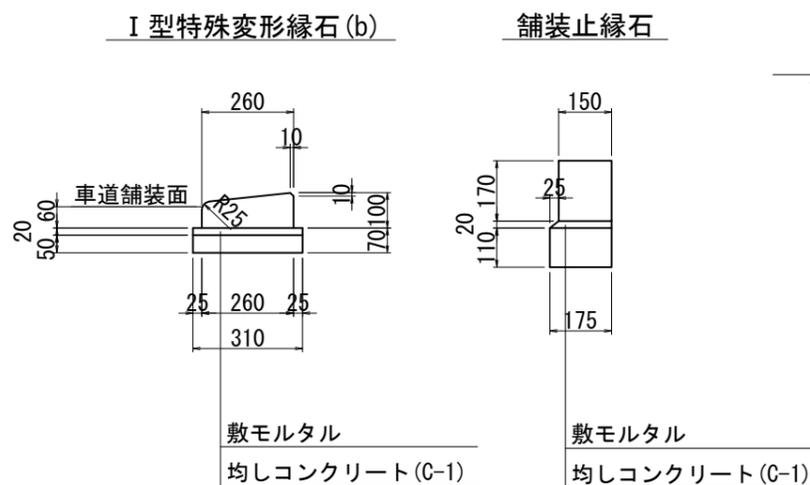


表層	密粒度アスコン	t= 30
基層	粗粒度アスコン	t= 40
上層路盤工	アスファルト安定処理	t= 50
下層路盤工	切込材料0~40mm級	t=150
凍上抑制層	切込材料0~80mm級	t=550
		Σ t=820

※ 地下埋設の設置位置及び規格サイズは標準であり干渉位置やサイズにより変更となる。

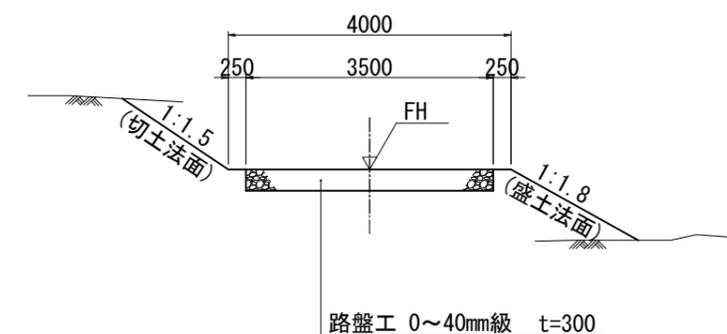
車道用縁石

A1 S=1:10
A3 S=1:20



管理道路

A1 S=1:50
A3 S=1:100



NOTES



TAKUSHOKU.
Takushoku Sankai Co.

株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO

DWG NO

PROJECT

(仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

TITLE

道路定規図

SCALE

図示

No

5

緑化計画平面図

虻田郡倶知安町ニセコひらふ三条

凡例

--- 開発区域界

開発区域内の森林の面積表

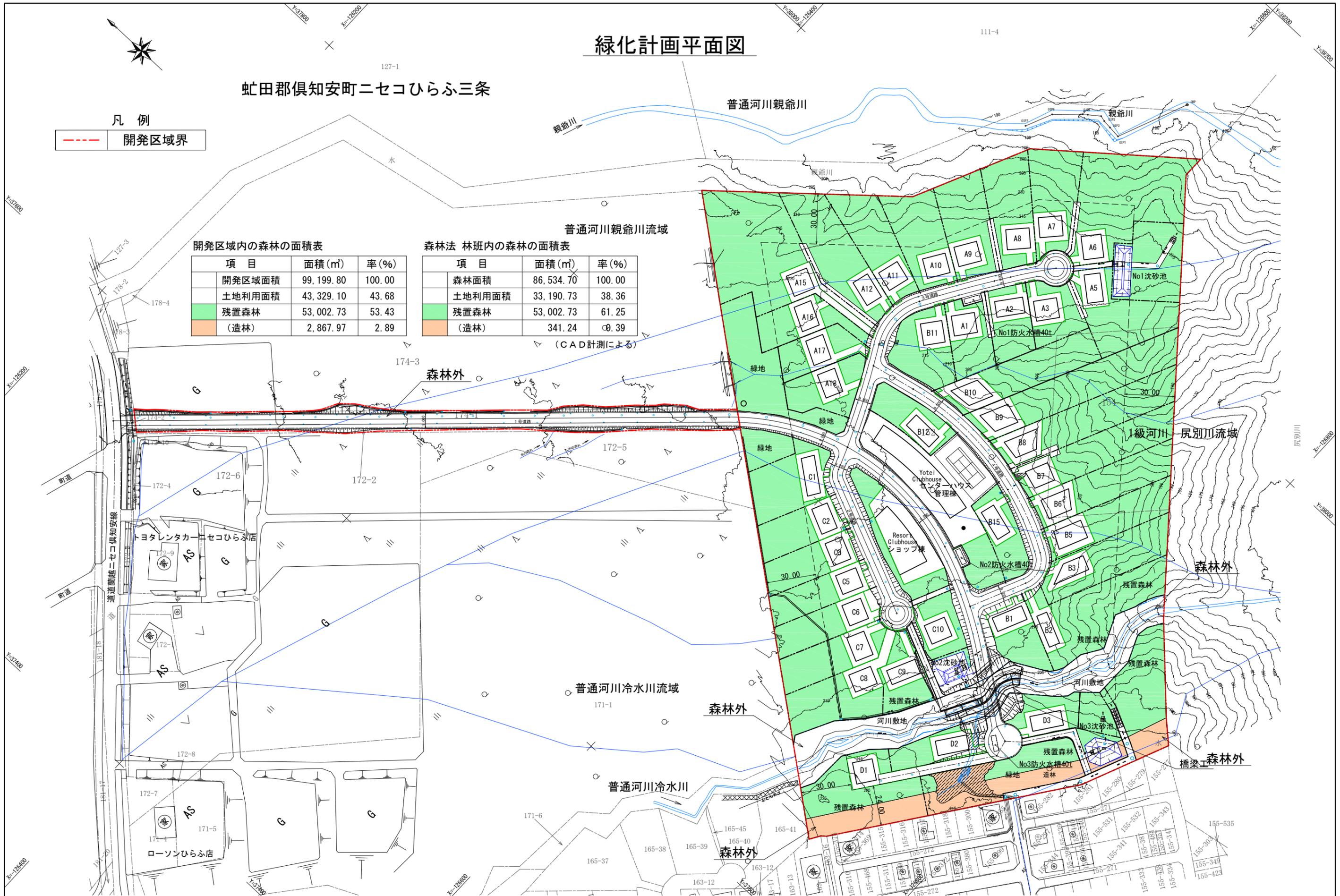
項目	面積(m ²)	率(%)
開発区域面積	99,199.80	100.00
土地利用面積	43,329.10	43.68
残置森林	53,002.73	53.43
(造林)	2,867.97	2.89

森林法 林班内の森林の面積表

項目	面積(m ²)	率(%)
森林面積	86,534.70	100.00
土地利用面積	33,190.73	38.36
残置森林	53,002.73	61.25
(造林)	341.24	0.39

普通河川親爺川流域

(CAD計測による)



NOTES



TAKUSHOKU.
Takushoku Sekkei Co.

株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO

DWG NO

PROJECT

(仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

TITLE

緑化計画平面図

SCALE

A1=1:1000
A3=1:2000

No

7

凡例

開発区域界

雨水排水計画平面図

虻田郡倶知安町ニセコひらふ三条

普通河川親爺川

親爺川

普通河川親爺川流域

吐口

1級河川 尻別川流域

普通河川冷水川流域

普通河川冷水川

吐口

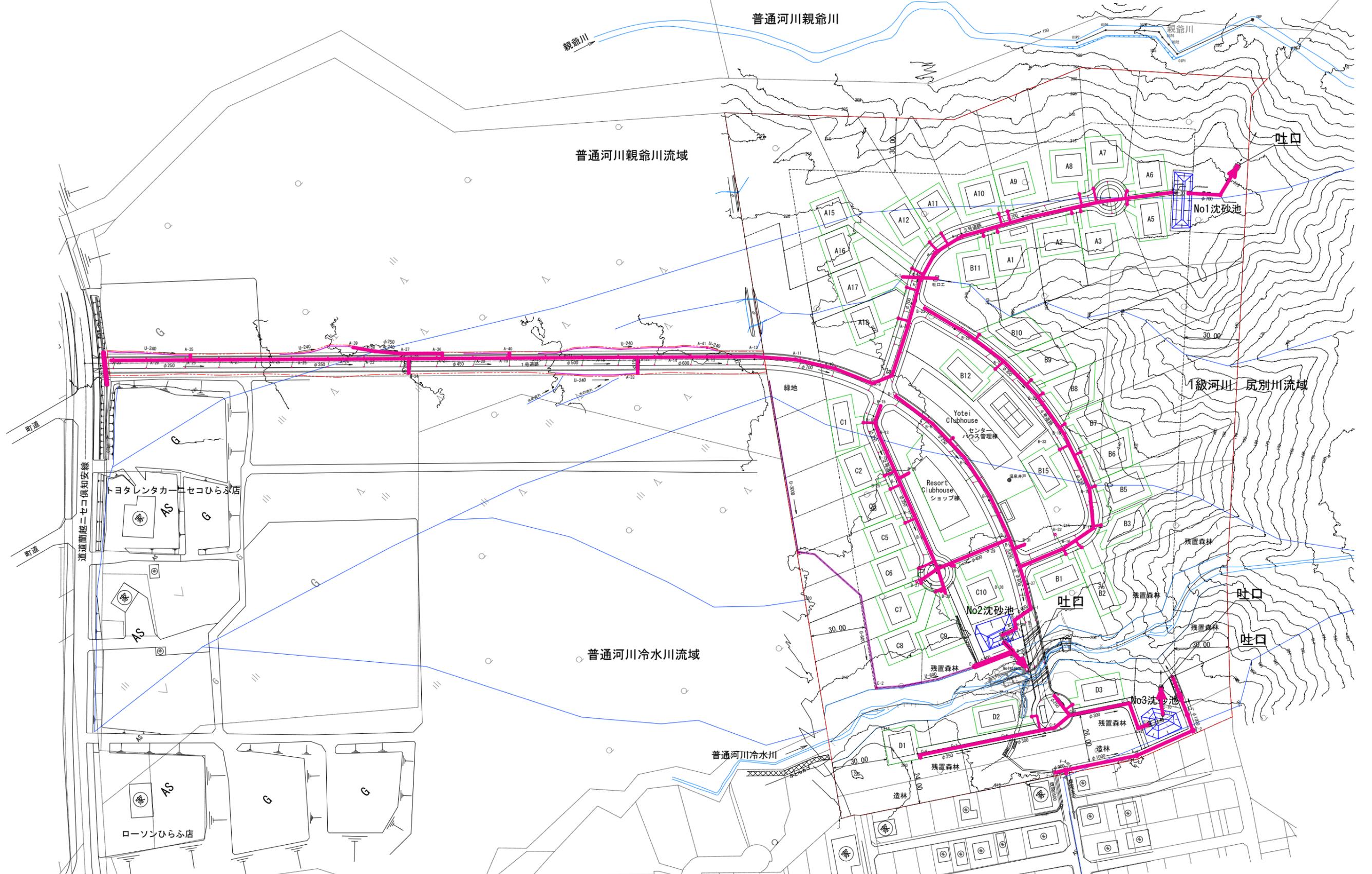
吐口

吐口

No3沈砂池

No2沈砂池

No1沈砂池



NOTES



TAKUSHOKU.
Takushoku Sankai Co.

株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO

DWG NO

PROJECT

(仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

TITLE

雨水排水計画平面図

SCALE A1=1:1000
A3=1:2000

No 8

凡例

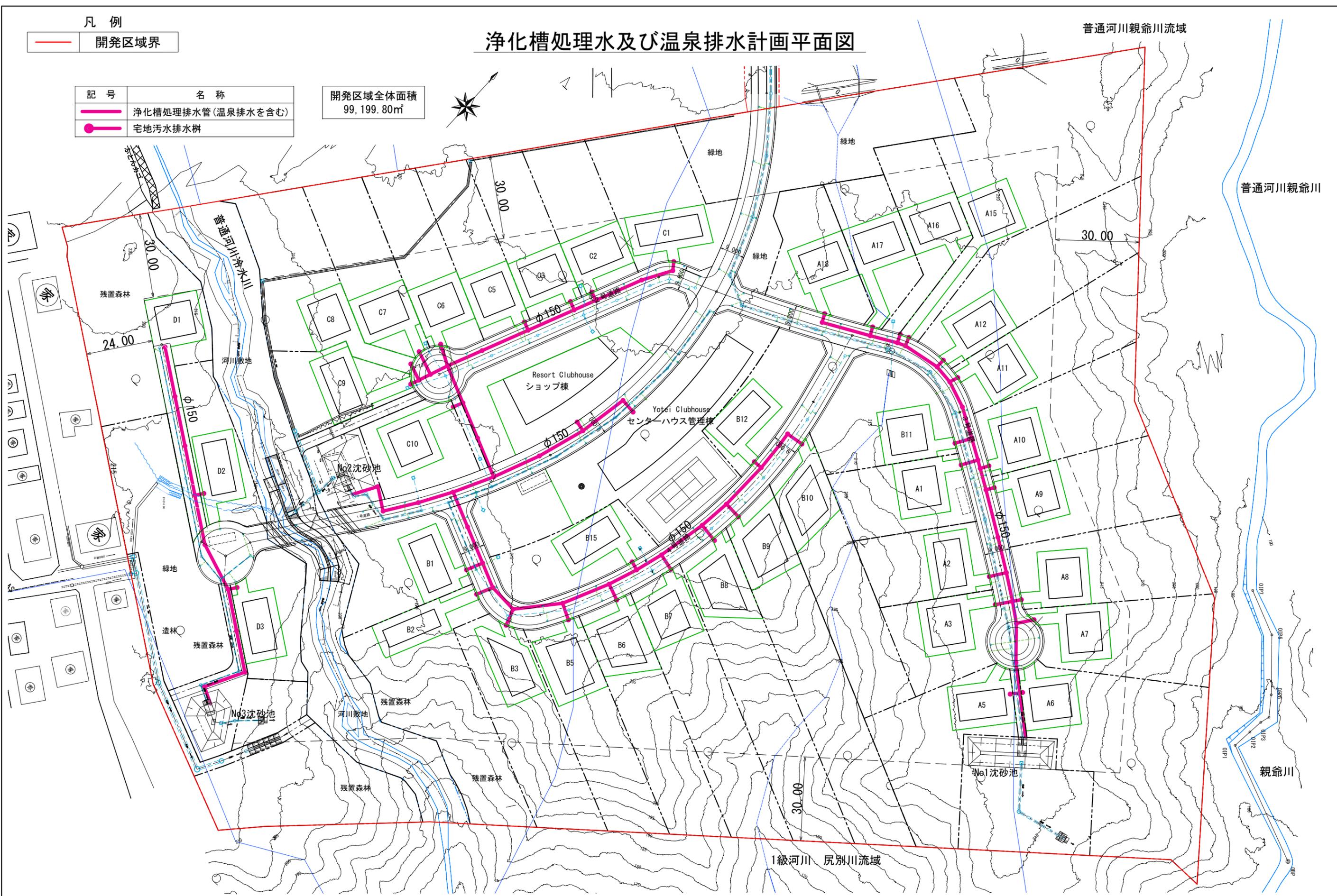
— 開発区域界

浄化槽処理水及び温泉排水計画平面図

普通河川親爺川流域

記号	名称
	浄化槽処理排水管(温泉排水を含む)
	宅地汚水排水樹

開発区域全体面積
99,199.80㎡



NOTES



TAKUSHOKU
Takushoku Sekkei Co.

株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO
DWG NO

PROJECT
(仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

TITLE
浄化槽処理水
及び温泉排水計画平面図

SCALE
A1=1: 600
A3=1: 1200
No 9

凡例

— 開発区域界

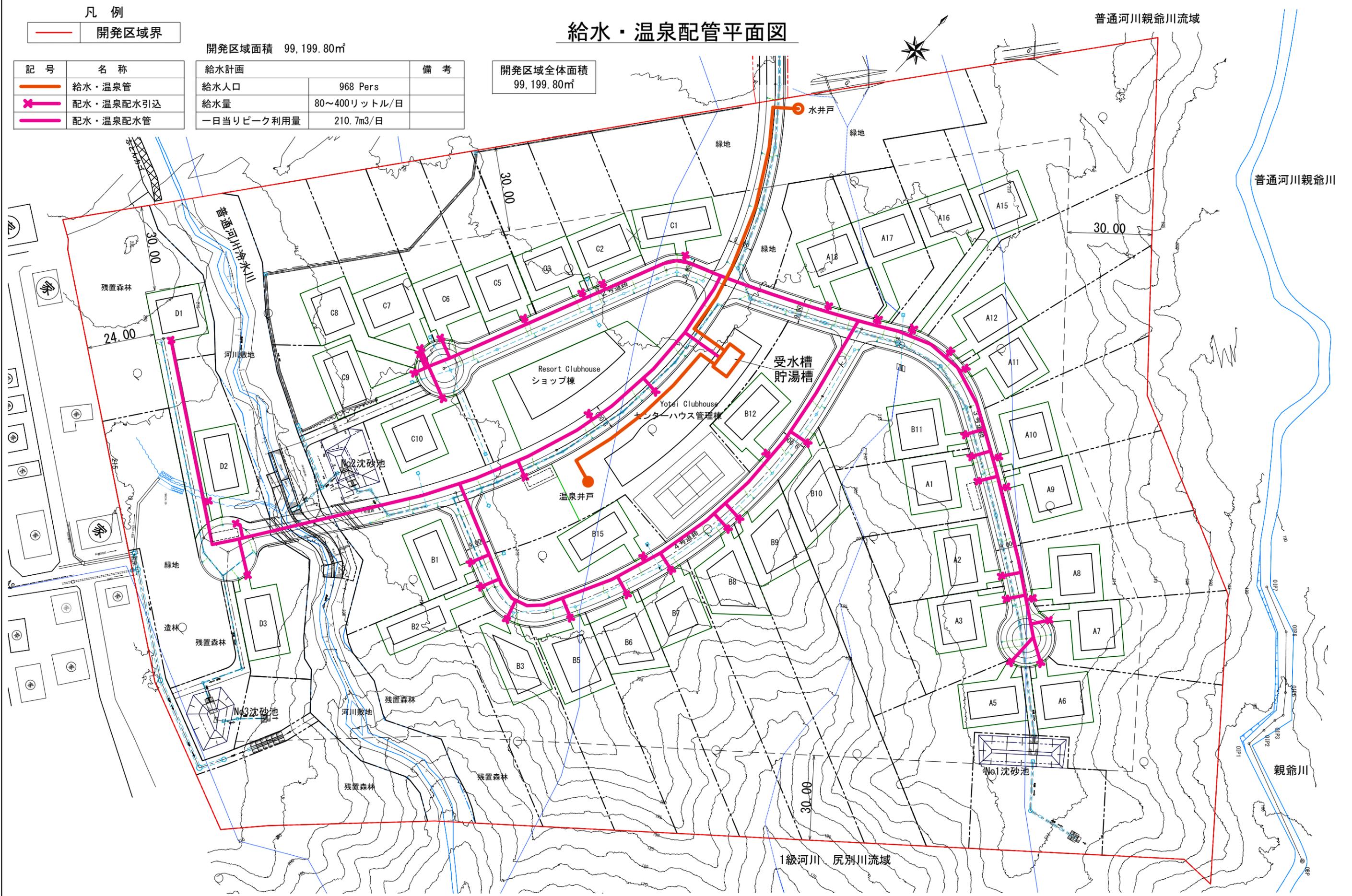
記号	名称
	給水・温泉管
	配水・温泉配水引込
	配水・温泉配水管

開発区域面積 99,199.80㎡

給水計画		備考
給水人口	968 Pers	
給水量	80~400リットル/日	
一日当りピーク利用量	210.7m ³ /日	

開発区域全体面積
99,199.80㎡

給水・温泉配管平面図



NOTES



TAKUSHOKU
Takuboku Sekkei Co.

株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO
DWG NO

PROJECT
(仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

TITLE
給水・温泉配管平面図

SCALE
A1=1: 600
A3=1: 1200
No 10

雪堆積場計画図

虻田郡倶知安町ニセコひらふ三条

凡例

--- 開発区域界

除雪は専門業者に依頼を予定しています。
区域内道路及び堆積場の積雪状況により適切に排雪を行います。



NOTES



TAKUSHOKU.
Takuboku Sekkei Co.

株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO

DWG NO

PROJECT

(仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

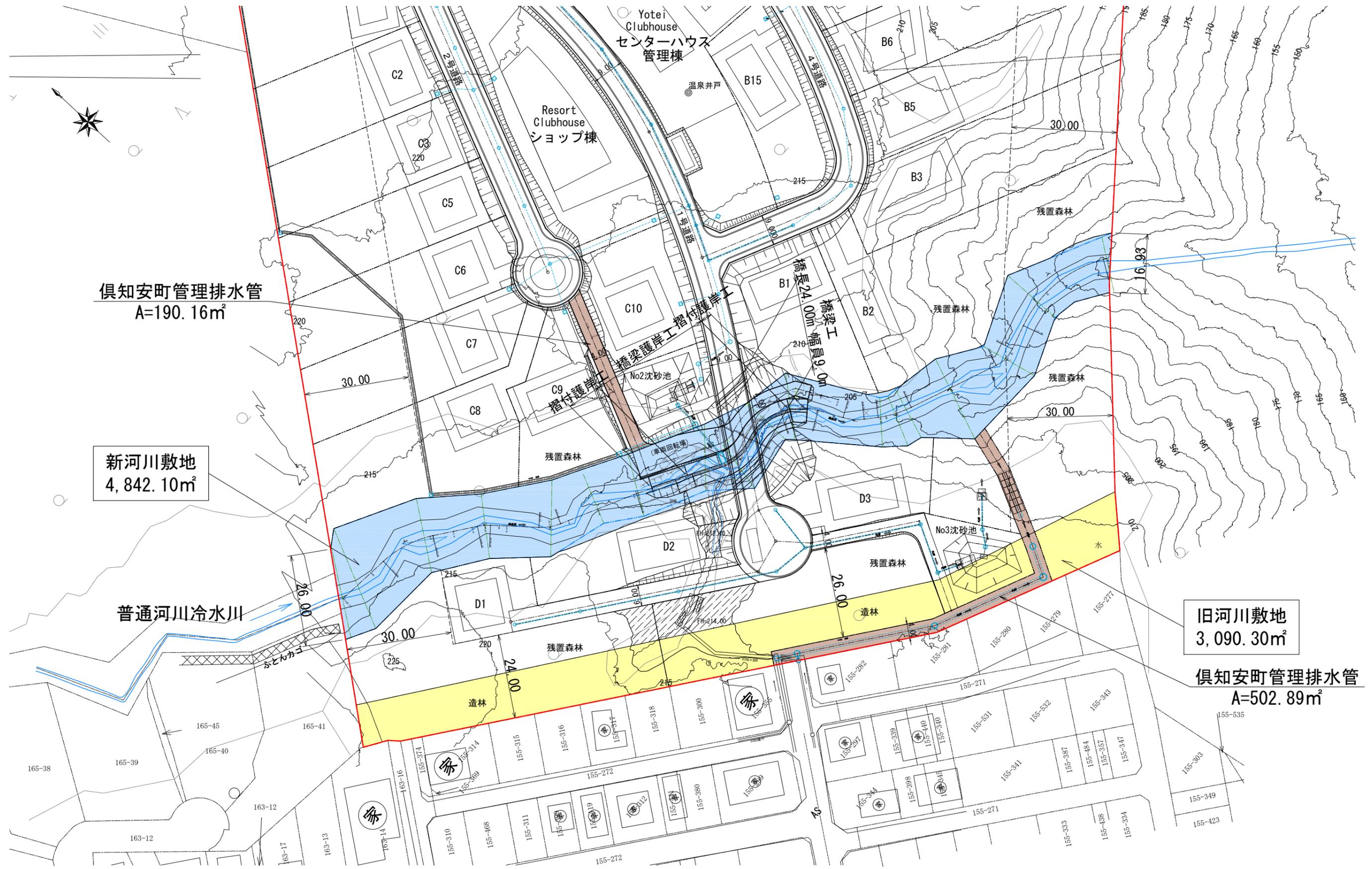
TITLE

雪堆積場計画図

SCALE A1=1:1000
A3=1:2000

No 11

冷水川計画平面図



倶知安町管理排水管
A=190.16m²

新河川敷地
4,842.10m²

普通河川冷水川

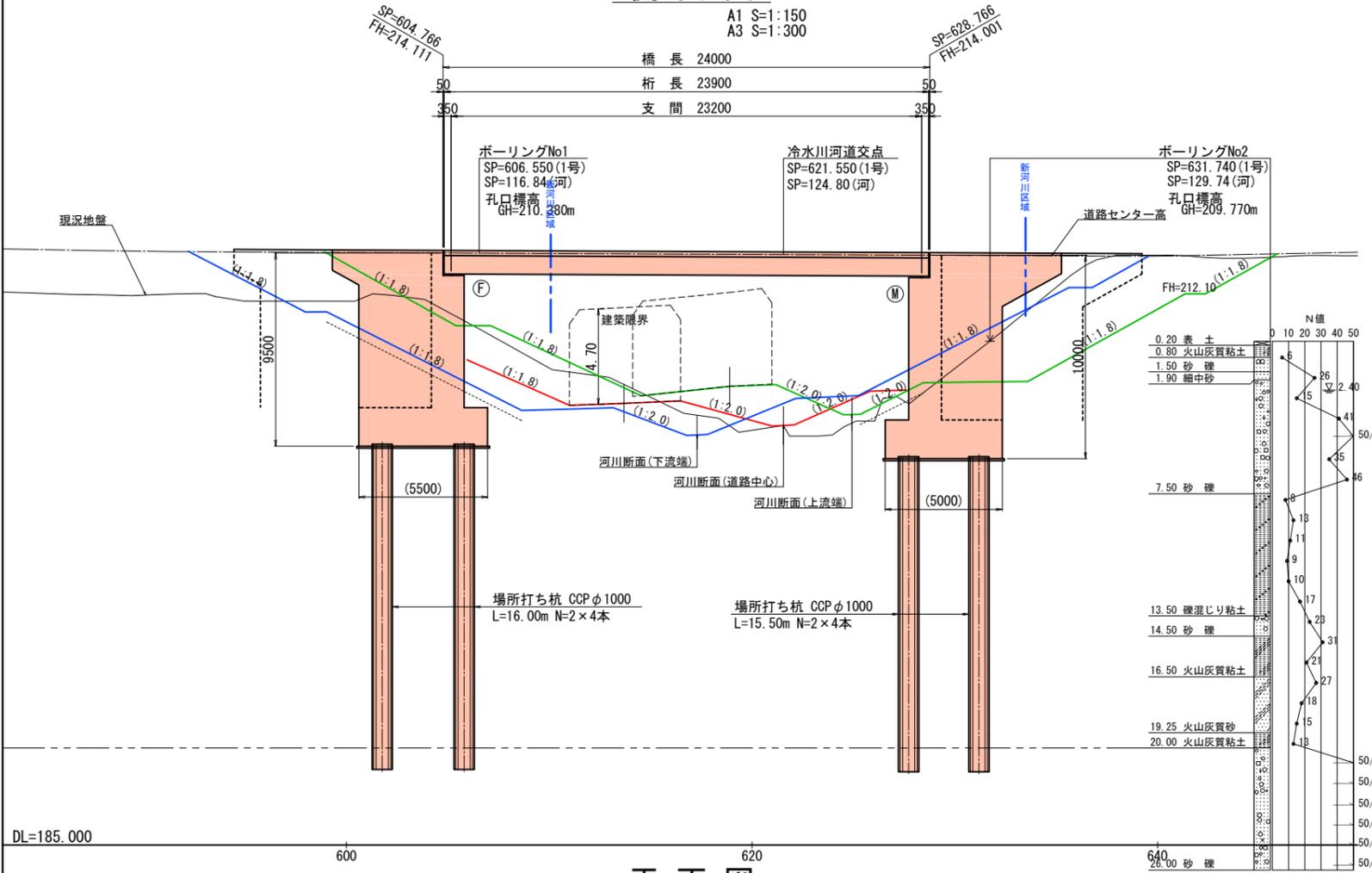
旧河川敷地
3,090.30m²

倶知安町管理排水管
A=502.89m²

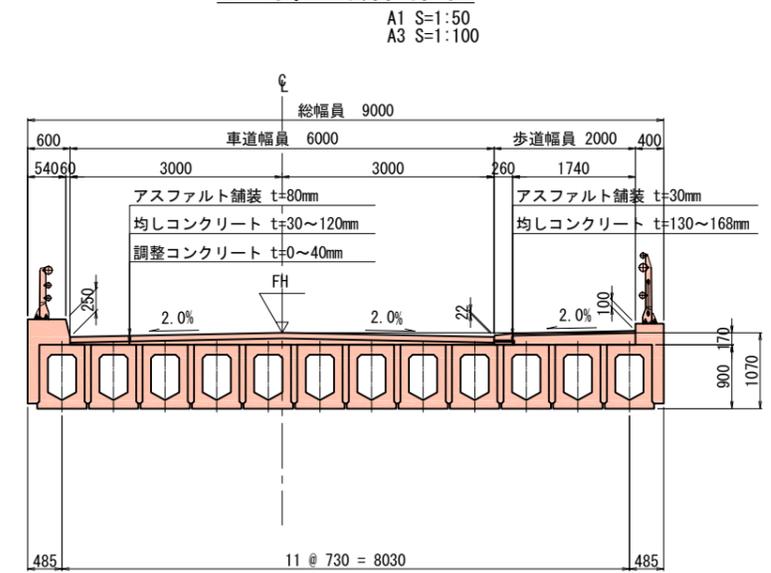
NOTES	 TAKUSHOKU. Takuhoku Sekkei Co.	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	TITLE	SCALE A1=1: 500 A3=1:1000 No 12
			DWG NO		TITLE 冷水川計画平面図	

橋梁一般図

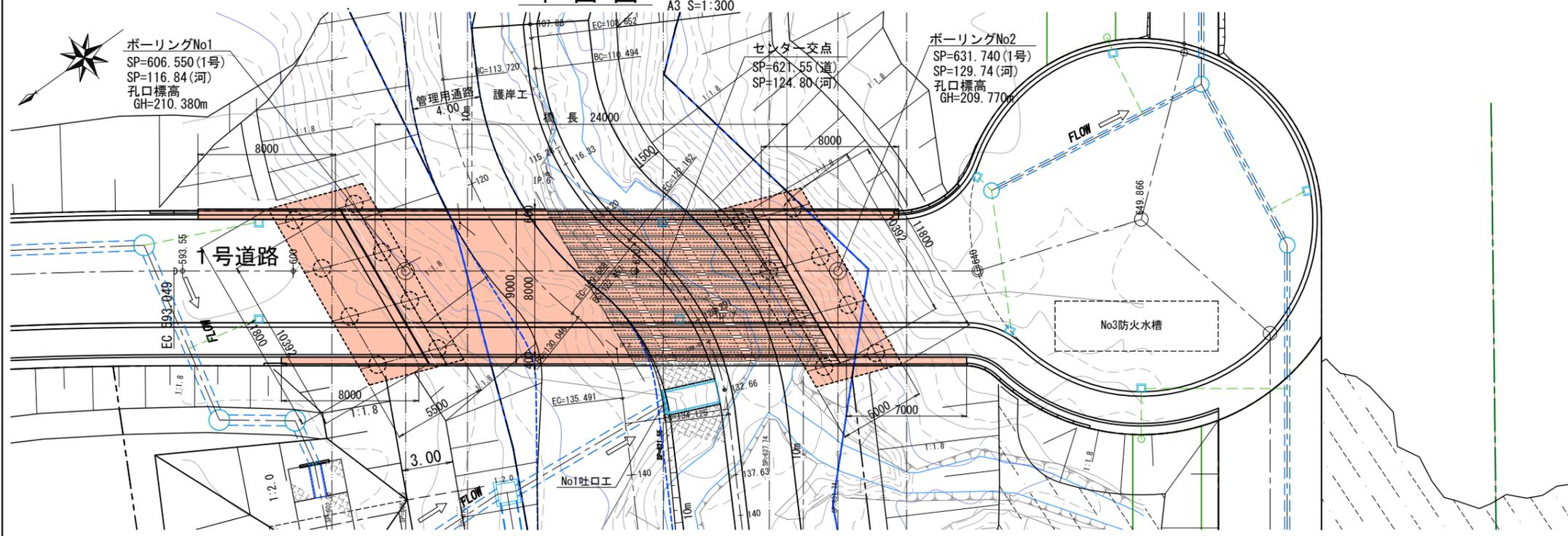
側面図



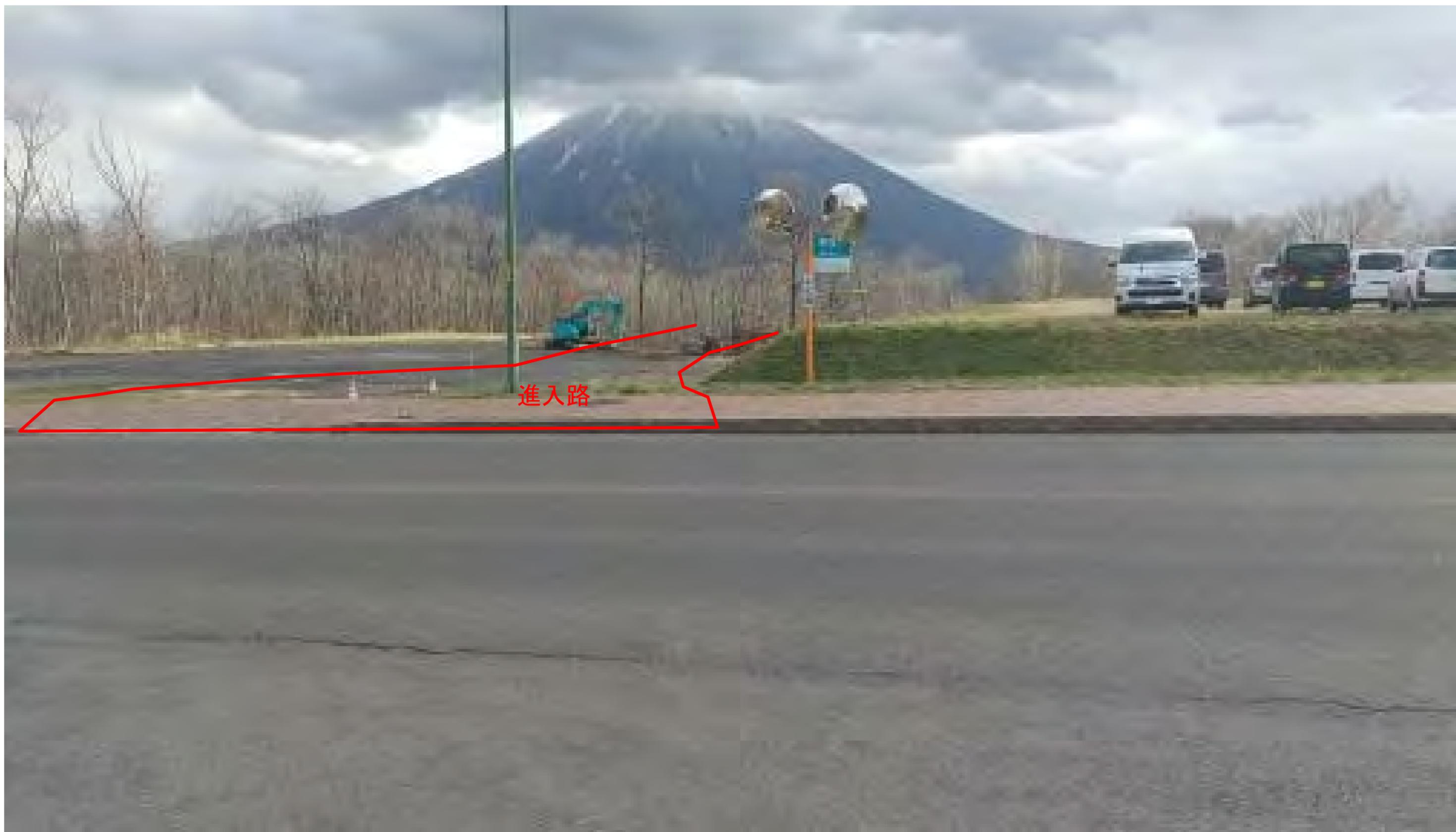
上部工断面図



平面図



設計条件			
橋長	24.000 m	斜角	(右) 60° 00' 00"
支間長	1 @ 23.000 m	歩道幅員	2.000 m
車道幅員	6.000 m	活荷重	A 活荷重
構造規格	---	設計速度	V= --- km/h
設計震度	Kh= 0.21	雪荷重	積雪荷重 1.0 kN/m ²
上部構造型式	単純プレテンPC中空床版橋		
下部構造型式	逆T式橋台(場所打ち杭基礎)		
許容構造力度	コンクリート σ _{ck}	50 N/mm ²	--- N/mm ²
	許容曲げ 導入直後	-1.8 N/mm ²	--- N/mm ²
	引張強度 設計荷重時	-1.8 N/mm ²	--- N/mm ²
	P C 鋼材	SWPR7BL φ15.2	---
	引張強度	1850 N/mm ²	---
下部構造	降伏点強度	1600 N/mm ²	---
	鉄筋	σ _{sa} =180 N/mm ² (SD345)	---
	コンクリート	σ _{ck} =24 N/mm ² σ _{ca} =8.0 N/mm ²	---
許容支持力	鉄筋	σ _{sa} =180 N/mm ² (空中 SD345)	---
	鉄筋	σ _{sa} =160 N/mm ² (土中・水中 SD345)	---
適用示方書 指針名	Ra=	4600 kN/本 (A-1橋台~耐荷性能)	---
	Ra=	4500 kN/本 (A-2橋台~耐荷性能)	---
適用示方書 指針名		道路橋示方書・同解説(日本道路協会) 道路設計要領[技術編](北海道土木部)	



土地利用計画図

虻田郡倶知安町ニセコひらふ三条

凡例
 開発区域界

開発区域面積 99,199.80㎡

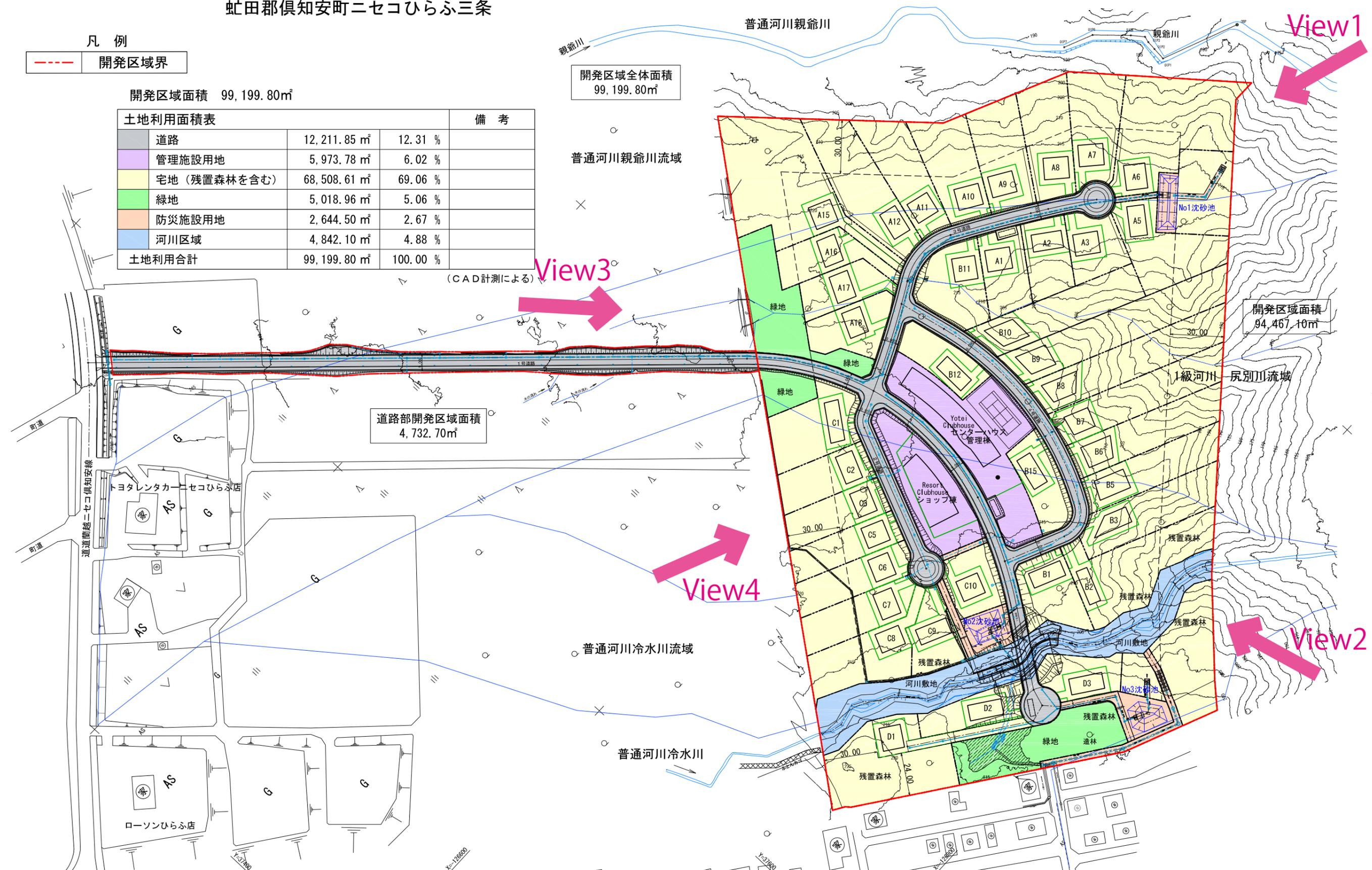
土地利用面積表			備考
道路	12,211.85 ㎡	12.31 %	
管理施設用地	5,973.78 ㎡	6.02 %	
宅地（残置森林を含む）	68,508.61 ㎡	69.06 %	
緑地	5,018.96 ㎡	5.06 %	
防災施設用地	2,644.50 ㎡	2.67 %	
河川区域	4,842.10 ㎡	4.88 %	
土地利用合計	99,199.80 ㎡	100.00 %	

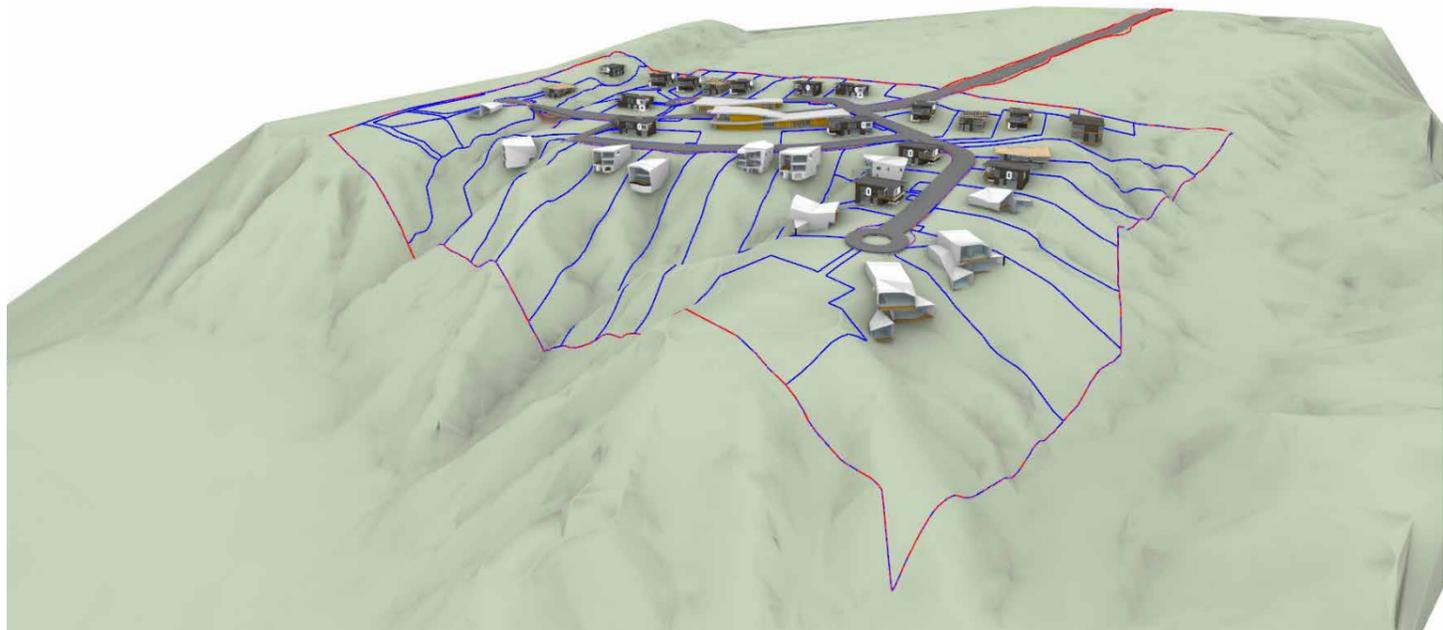
(CAD計測による)

開発区域全体面積
99,199.80㎡

道路部開発区域面積
4,732.70㎡

開発区域面積
94,467.10㎡

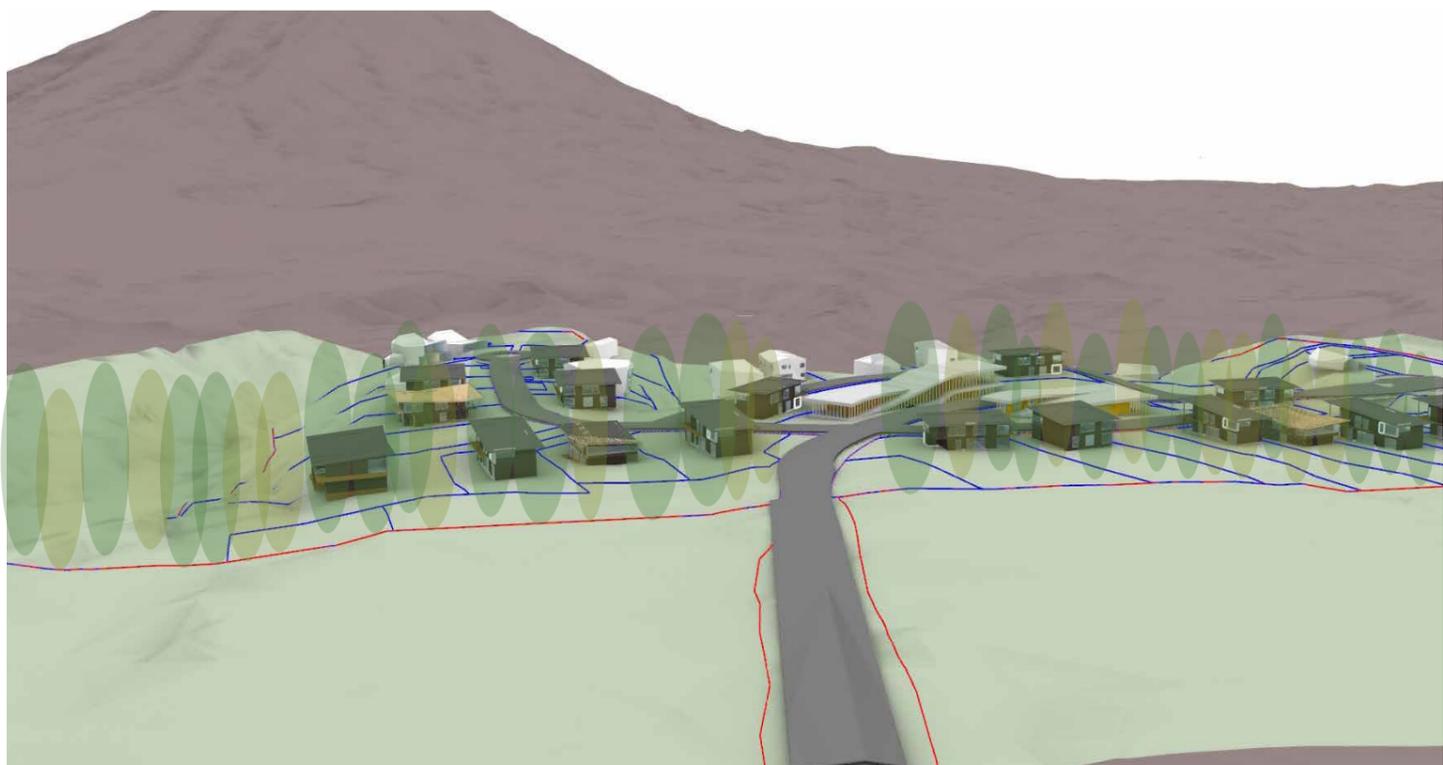




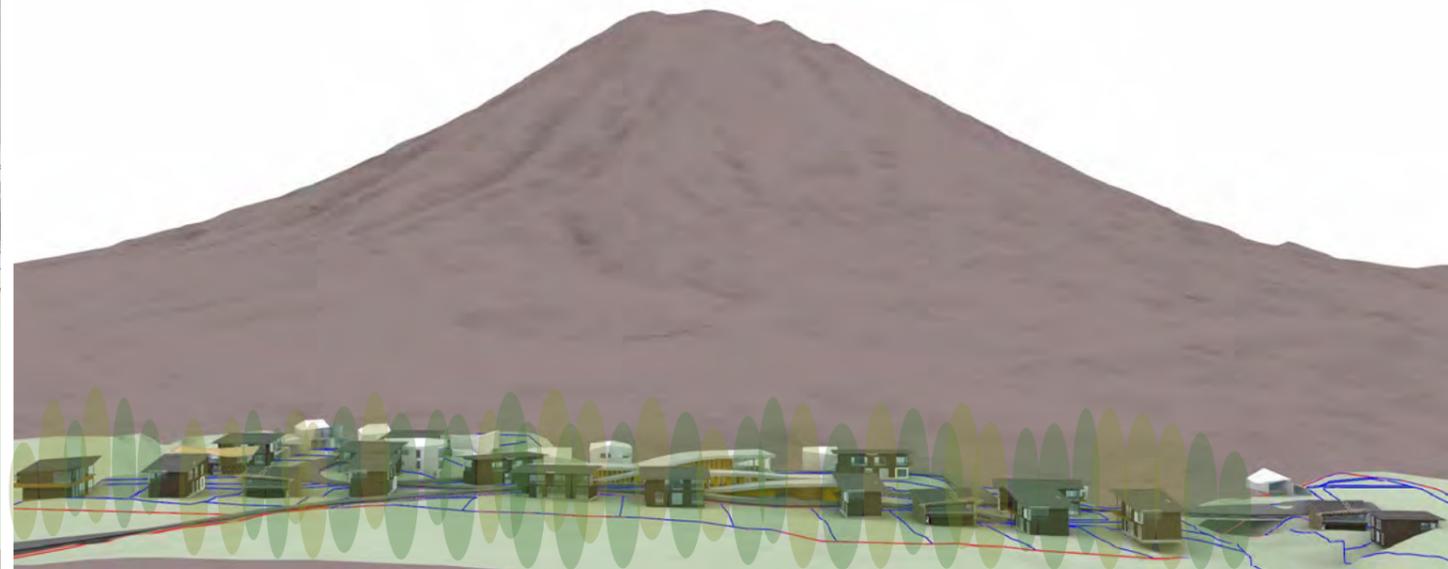
View1



View2



View3



View4

 樹木イメージ (16m 程度)