

山田 152 別荘地開発計画 事前説明会 参加者 26 名 Web3 名 計 29 名

開催日時 2023 年 9 月 13 日 (水) 15 時 00 分～15 時 44 分

回里場所 倶知安町中小企業センター ホール

1. 事業内容説明 (拓殖設計 中川)

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㎡ (変更前) 100,332.43㎡

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ヒラフに接続していましたが、ローワーヒラフ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。
- ・ローワーヒラフ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ーワーヒラフの既存町道に接続しロー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、管理施設用地にごみ集積施設を設置し、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。

説明は以上となります。

9.質疑応答

質問者 A】ローワーヒラフにつながる道はなくなりましたか？

回答】なくなりました。

質問者 A】なんでなくなりましたか？

回答】前回の説明会でローワーヒラフの皆様から繋いでほしくないという強い意見がありましたのでなくしました。

質問者 A】将来的につなぐことにはなりませんか？

回答】現在のプランなのでつなぐ予定はありません。

質問者 B】排水について、排水管を整備して土地については町に帰属しますということですか？

回答】開発区域の中の排水施設については事業者が管理を行います。それとは別にローワーヒラフから冷水川に雨水が落ちています。そこに橋梁が施行されて切り替える形になりますので、ローワーヒラフの道路の両サイドにトラフが入っており雨水が流れてきています。その水を受けて新たなルートで冷水川に排水管を整備致し土地と施設については倶知安町が管理を行いますので帰属いたします。

質問者 B】温泉排水は雨水と合流されて排水されるとのことですが、その排水管は事業者管理の施設なのでしょうか。

回答】開発区域内の道路には、雨水排水管と浄化槽処理水と温泉排水の排水管 2 本が埋設されています。これは合流してしまうと雨水桝から臭いが上がりますので、河川に放流する手前に沈砂池を設置してそこに放流して合流されたものが冷水川に放流されます。親爺川のほうも同じシステムでございます。

質問者 B】倶知安町が管理する管を使って区域内の排水も流すのでしょうか。

回答】倶知安町が管理する管は一切使用いたしません。

ご質問がないようですので、閉会とさせていただきます。