

(仮称)山田 152 別荘地開発計画

この説明会は、「倶知安町の美しい風景を守り育てる条例第 9 条第 4 項」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」となっています。

式次第

1. 事業者・関係者紹介
2. 事業計画説明
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

準都市計画区域内 山田Ⅱ地区、用途制限区域は(観光Ⅱ地区)

建物計画

- ・建ぺい率 40%、容積率 300%、
- ・建物の最高高さ 16m(22m)
- ・最低敷地面積 500 m²
- ・前面道路からのセットバック 6m、隣地 2m 以上高さ 14m を超える場合は別途計算式による。

3.開発区域面積 100,332.43 m²

4. 予定建築物 センターハウス 2 棟(管理事務所、レストラン、ショップ、ホテル、アートギャラリー)、機械室、別荘地
39 宅地

5. 予定工事期間 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

東京都渋谷区猿楽町 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.計画概要

・コンセプト

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、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。

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以上とし建物敷等伐採できる面積は 30%以下となっております。土地の条件に合った建物を所有者となったオーナーが設計し建築する計画です。

・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、レストラン、ショップ、ホテル、アートギャラリー、事務室、機械室を併設した施設となります。

・道路計画

当計画では開発区域中央を横断するように道路を計画しています。

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の道路を計画しています。

設置する道路は皆様の利便性に寄与する道路にすべく町道認定の対象路線について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

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。

・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。

・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に下げてから放流します。

・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

①現況河川の整備について

開発区域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。

道路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。

②河川敷地について

河川敷地を現況河川にあわせるべく、土地の交換について、町と協議をしております。

(協議中のため、今後計画図面が変更する場合があります。)

グランヒラフ
スキー場

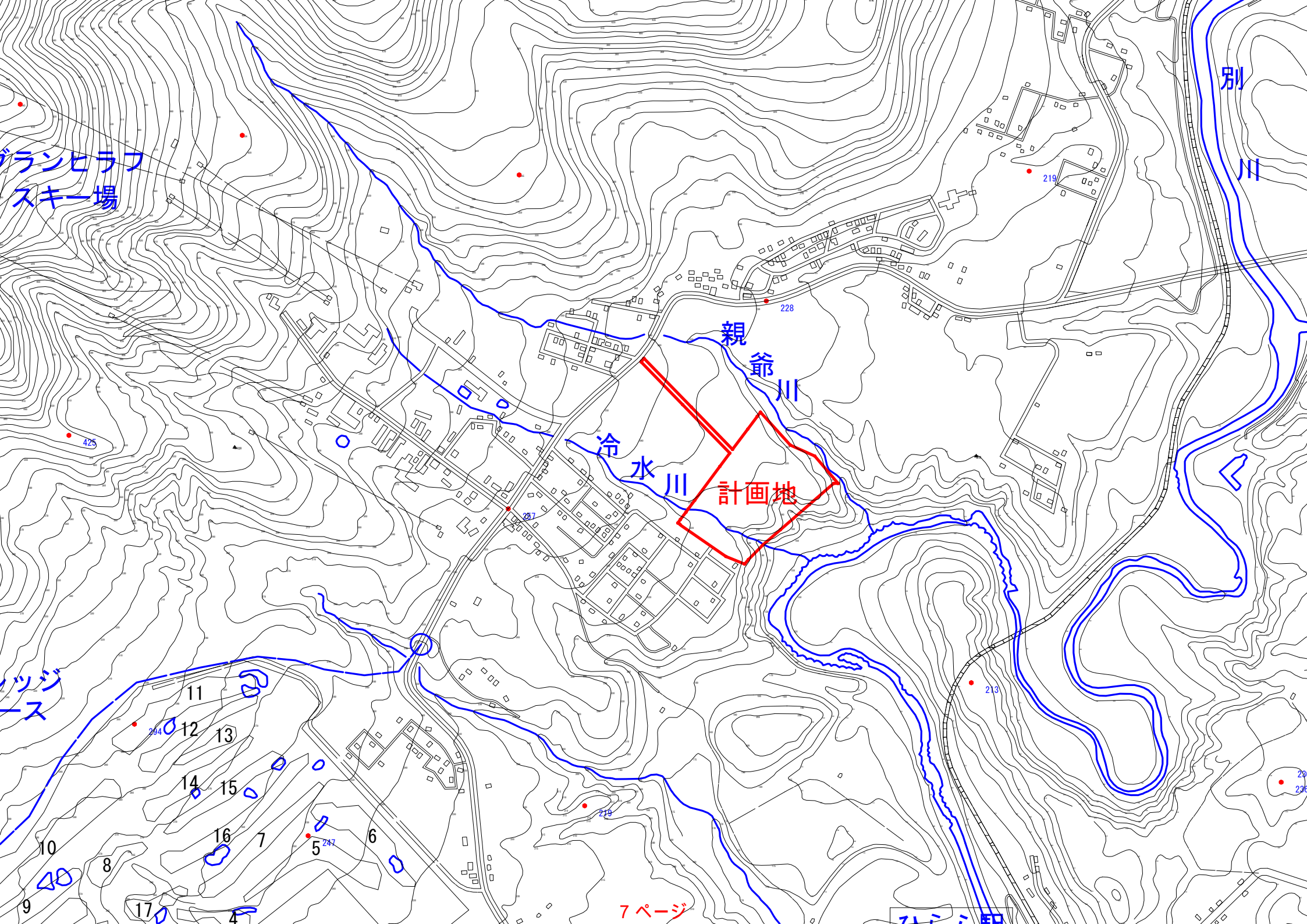
別
川

親
爺
川

冷
水
川
計画地

ソ
ツ
ジ
ス

- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 10
- 8
- 9
- 7
- 6
- 5
- 4



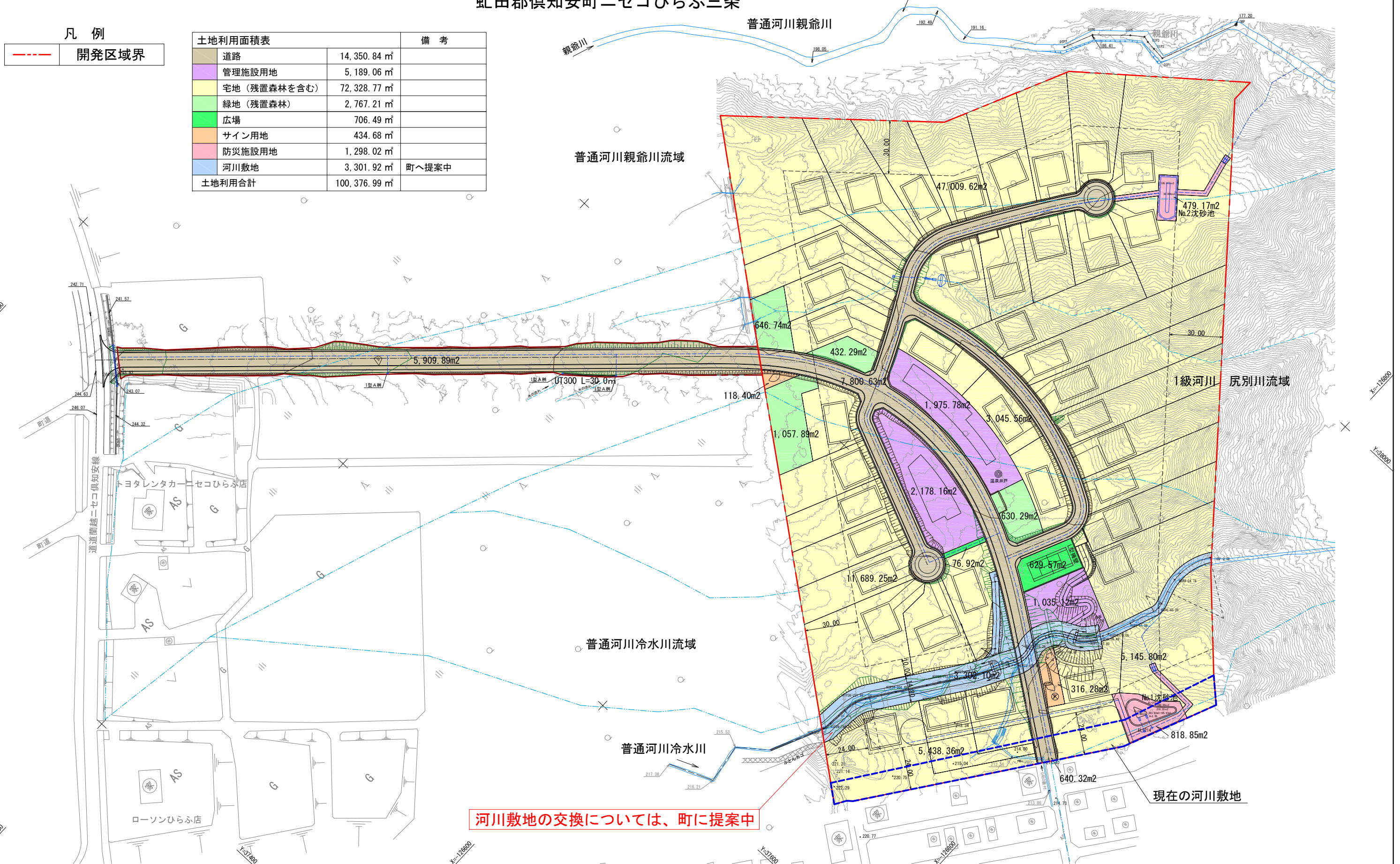
土地利用計画図

虻田郡倶知安町ニセコひらふ三条

凡例

	開発区域界
--	-------

土地利用面積表		備考
道路	14,350.84 m ²	
管理施設用地	5,189.06 m ²	
宅地 (残置森林を含む)	72,328.77 m ²	
緑地 (残置森林)	2,767.21 m ²	
広場	706.49 m ²	
サイン用地	434.68 m ²	
防災施設用地	1,298.02 m ²	
河川敷地	3,301.92 m ²	町へ提案中
土地利用合計	100,376.99 m ²	



河川敷地の交換については、町に提案中

NOTES	TAKUSHOKU. Takuhoku Sekkei Co.	株式会社 拓殖設計	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 土地利用計画図	SCALE A1=1:1000 A3=1:2000
		代表取締役 佐藤 義昭	DWG NO			

造成計画平面図

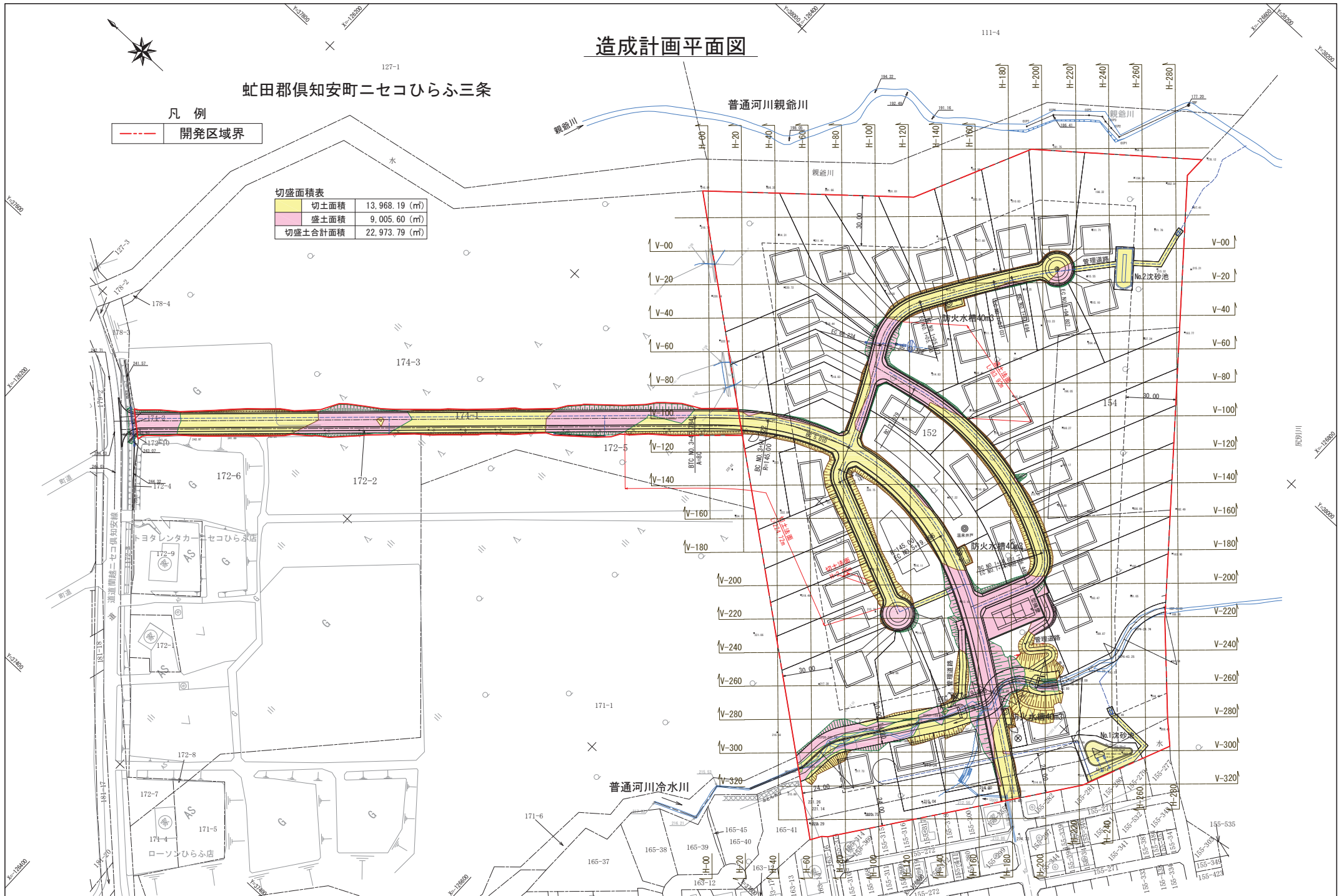
虻田郡倶知安町ニセコひらふ三条

凡例

--- 開発区域界

切盛面積表

切土面積	13,968.19 (m ²)
盛土面積	9,005.60 (m ²)
切盛土合計面積	22,973.79 (m ²)



NOTES



TAKUSHI OKU
Takushi Oku Co., Ltd.

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

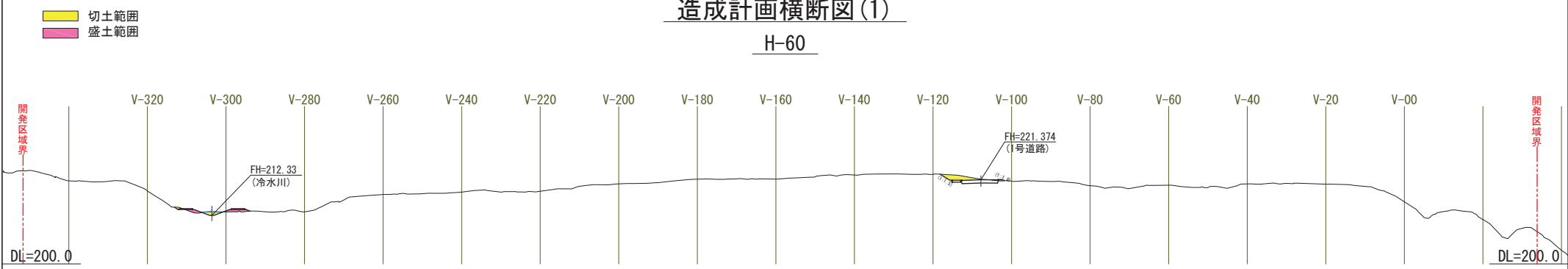
A1=1:1000
A3=1:2000

No

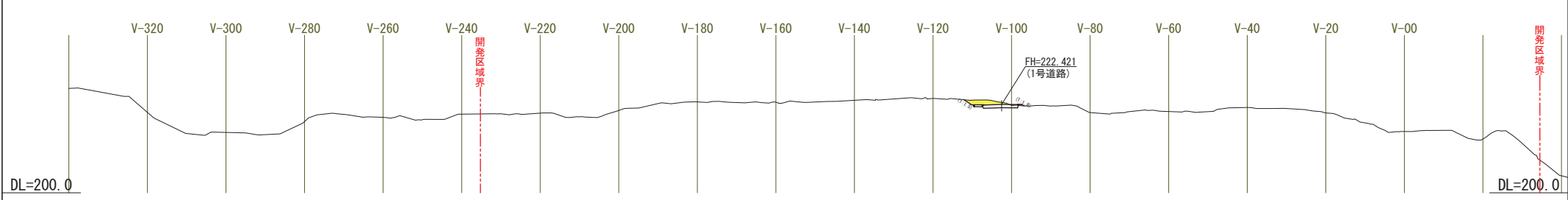
3

造成計画横断図(1)

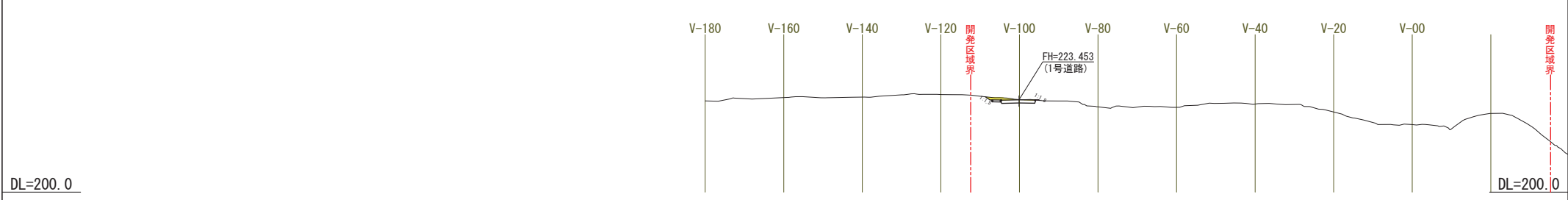
H-60



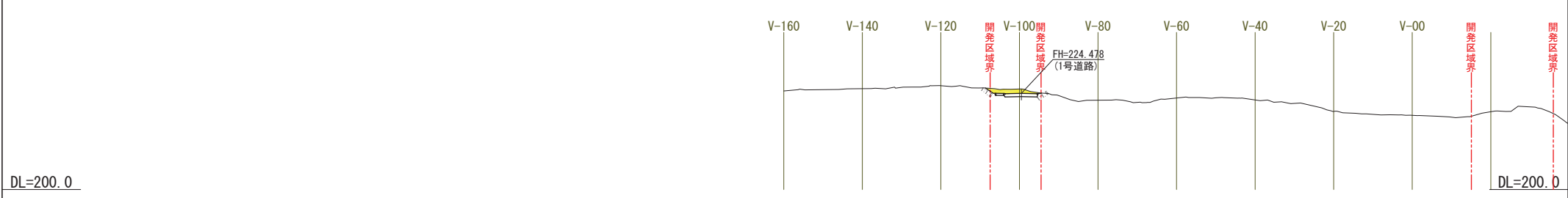
H-40




H-20



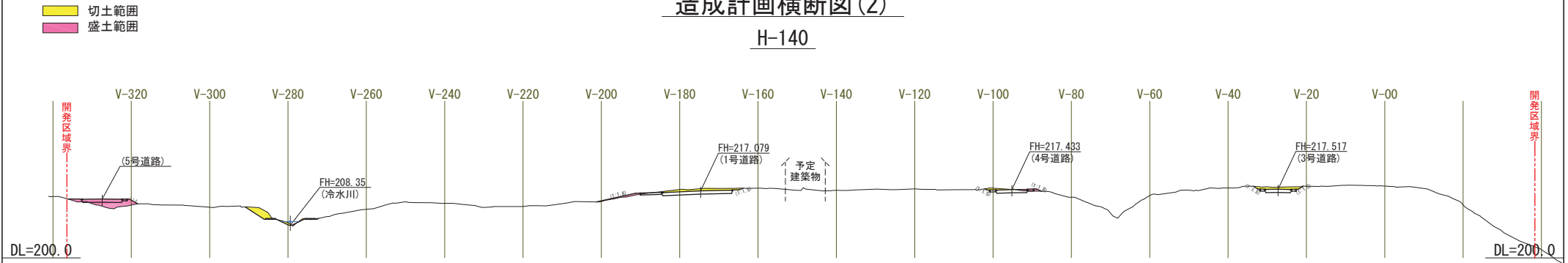
H-00



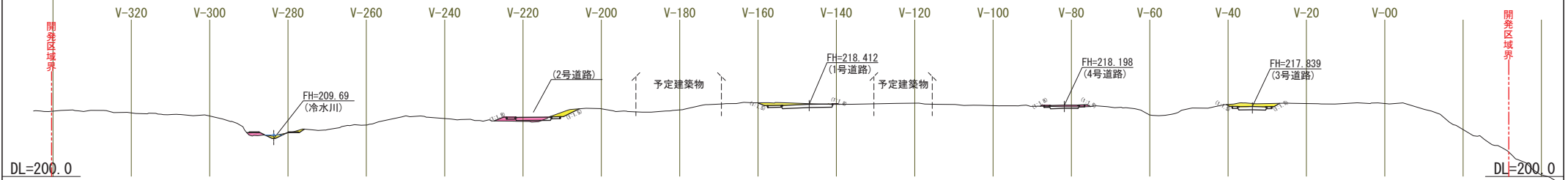
NOTES	 TAKUSHOKU <small>Takushoku Dokusho Co.</small>	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	TITLE	SCALE
			DWG NO		造成計画横断図(1)	A1=1:500 A3=1:1000 No 4-1

造成計画横断図(2)

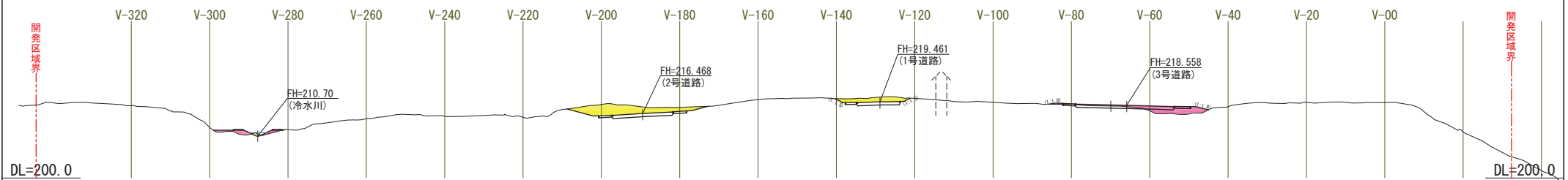
H-140



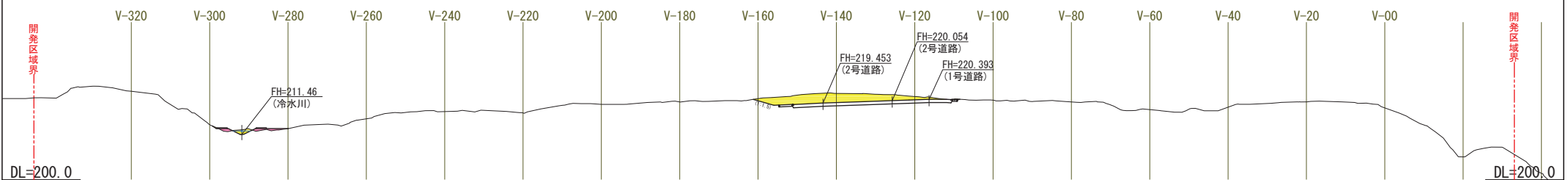
H-120




H-100



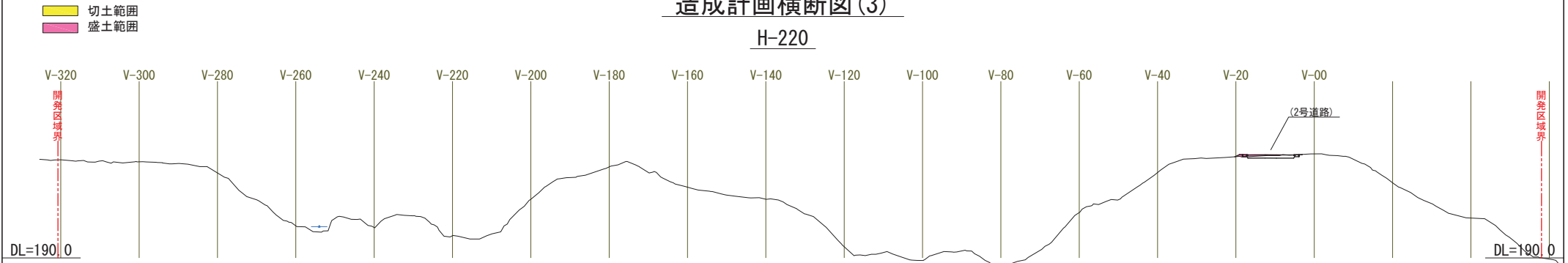
H-80



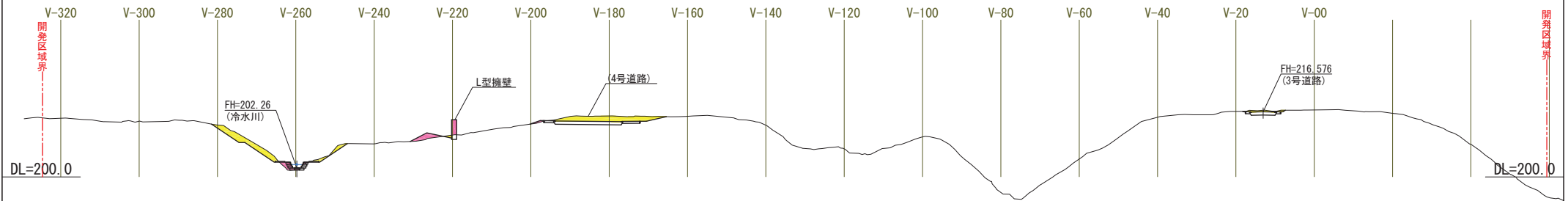
NOTES	 TAKUSHOKU <small>Takushoku Densetsu Co.</small>	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	TITLE	SCALE A1=1:500 A3=1:1000 No 4-2
			DWG NO		TITLE 造成計画横断図(2)	

造成計画横断図(3)

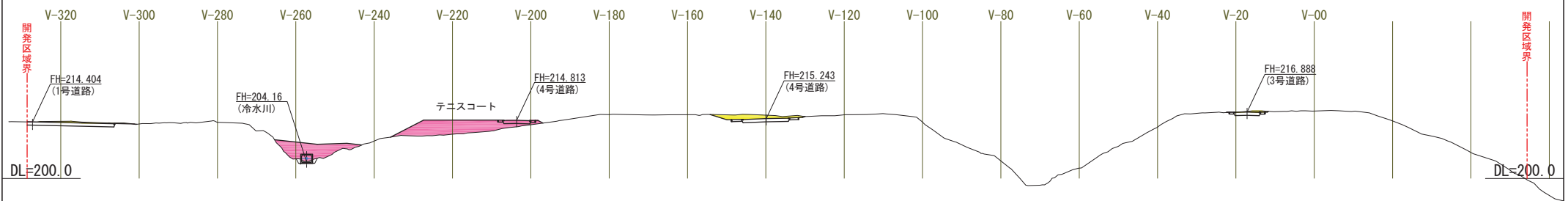
H-220



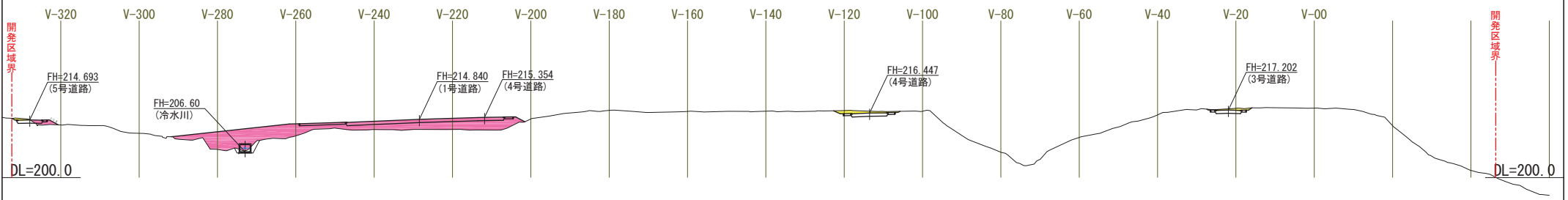
H-200




H-180



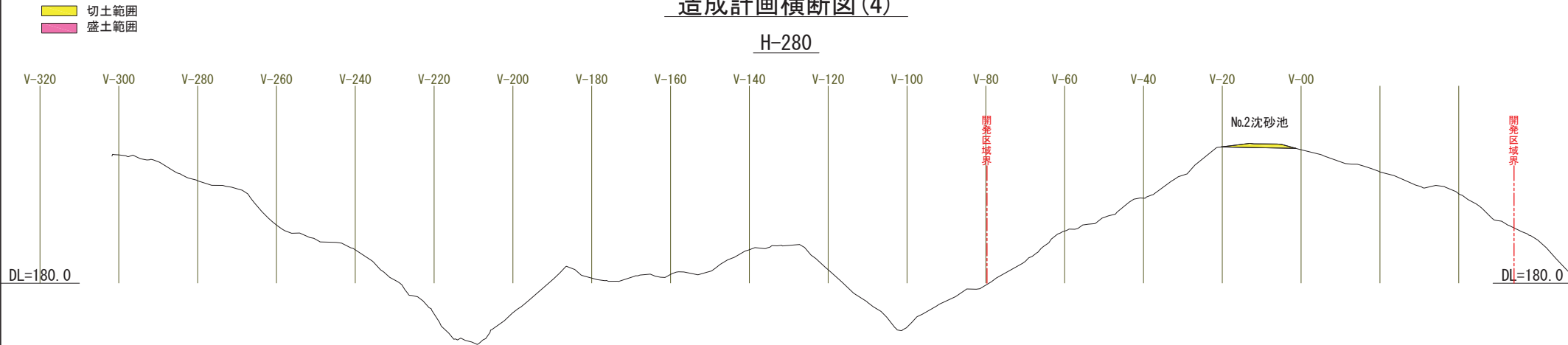
H-160



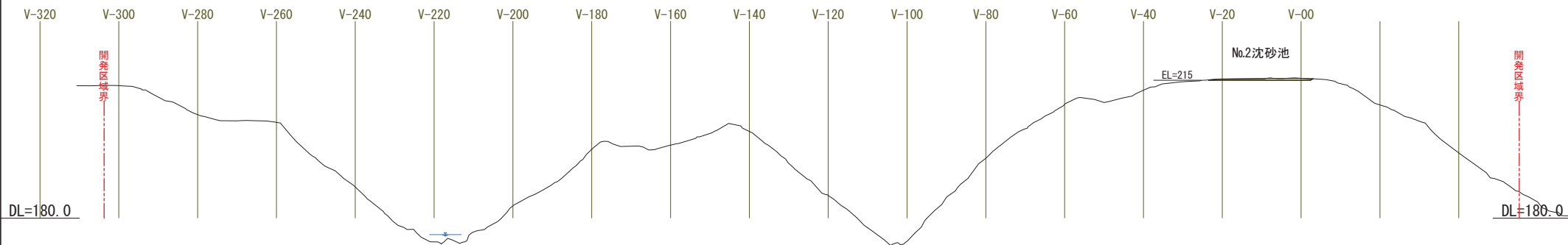
NOTES	 TAKUSHOKU <small>Takushoku Densetsu Co.</small>	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	TITLE	SCALE A1=1:500 A3=1:1000 No 4-3
			DWG NO		TITLE 造成計画横断図(3)	

造成計画横断図(4)

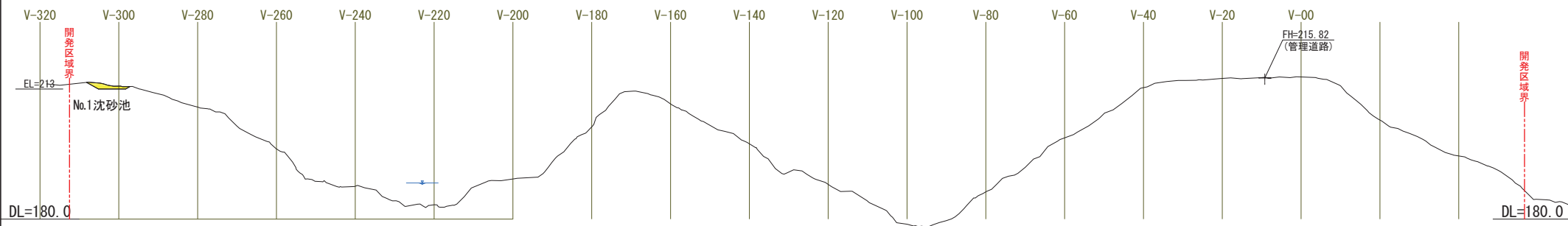
H-280




H-260



H-240

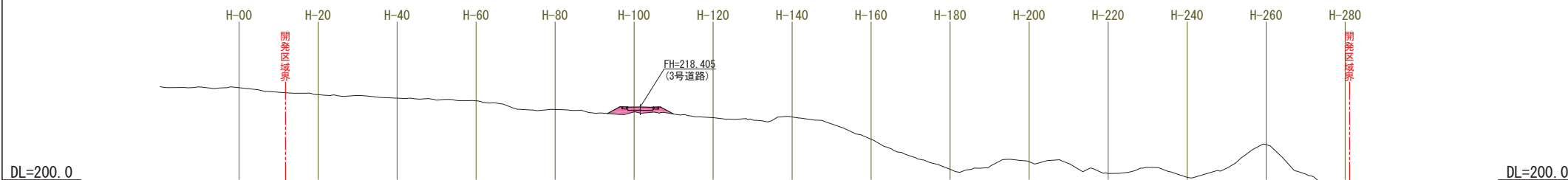


NOTES	 TAKUSHOKU <small>Takushoku Dohsei Co.</small>	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	TITLE 造成計画横断図(4)	SCALE A1=1:500 A3=1:1000
			DWG NO		No	4-4

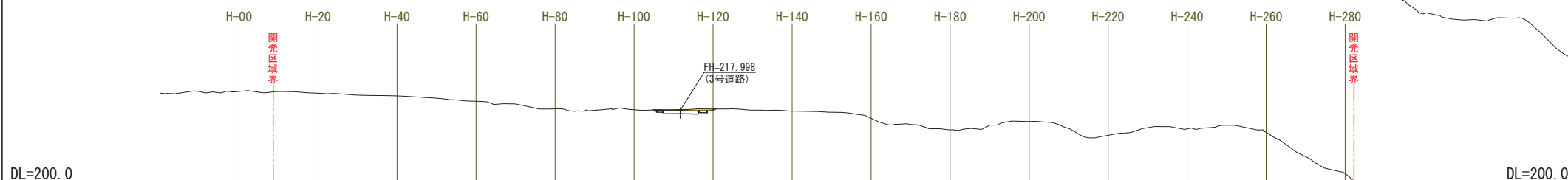
造成計画横断図(5)

V-60

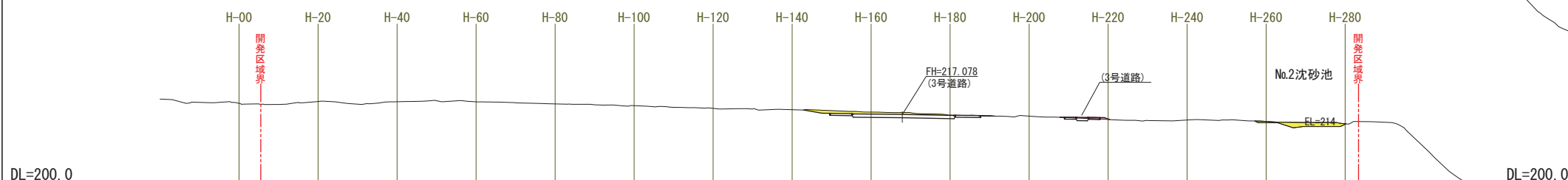
切土範囲
盛土範囲



V-40



V-20



V-00



NOTES



TAKUSHOKU
Takushoku 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

造成計画横断図(5)

SCALE

A1=1:500
A3=1:1000

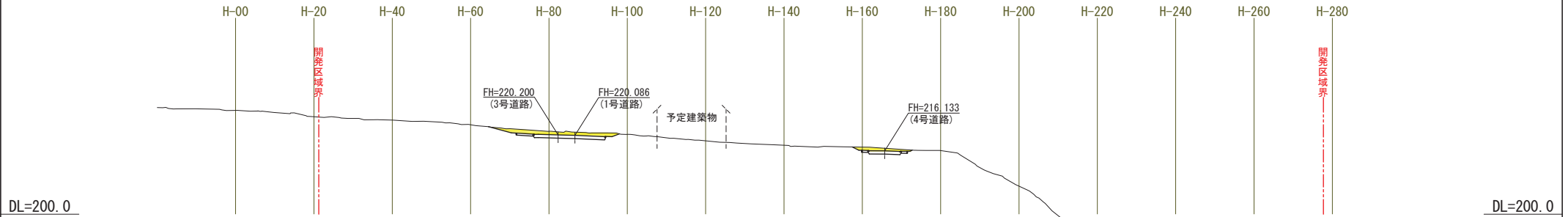
No

4-5

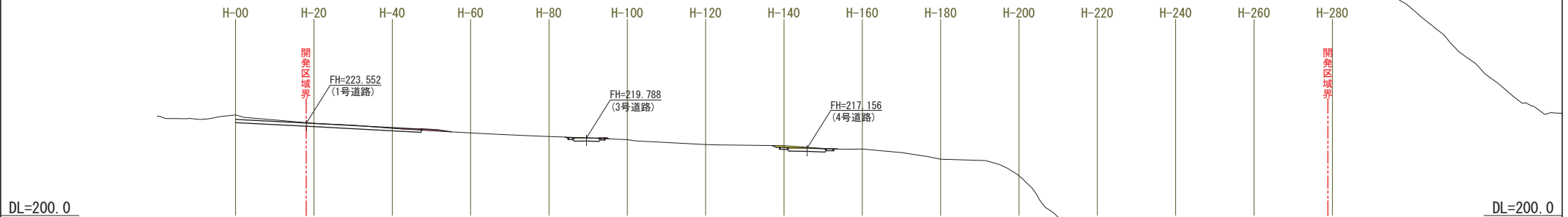
造成計画横断図(6)

V-120

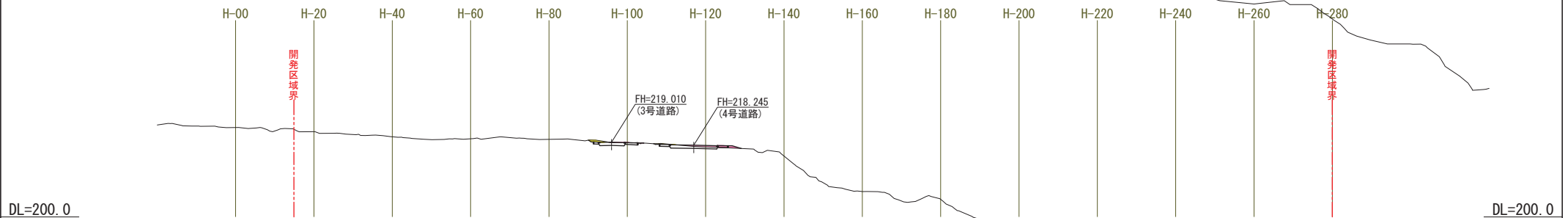
切土範囲
盛土範囲




V-100



V-80

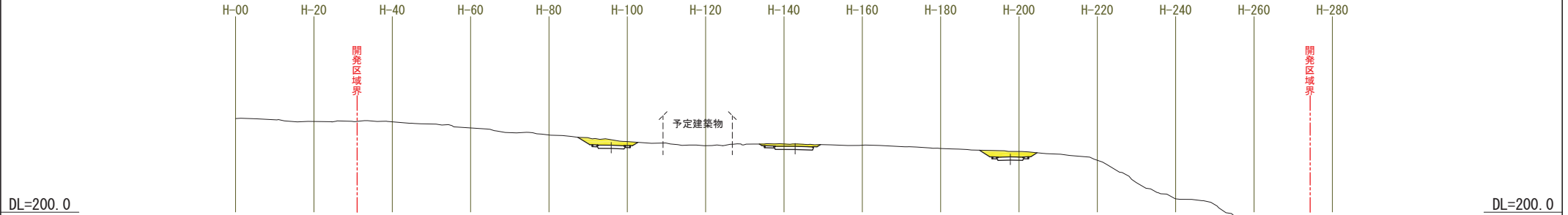


NOTES	 TAKUSHOKU <small>Takushoku Dohsei Co.</small>	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT	TITLE	SCALE
			DWG NO	(仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	造成計画横断図(6)	A1=1:500 A3=1:1000 No 4-6

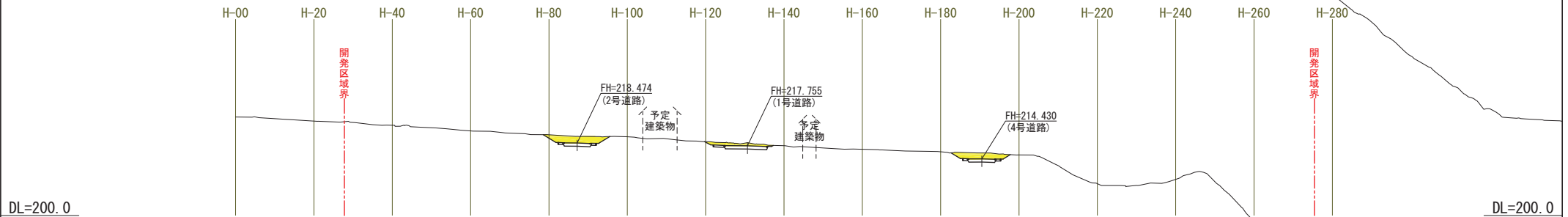
造成計画横断図(7)

V-180

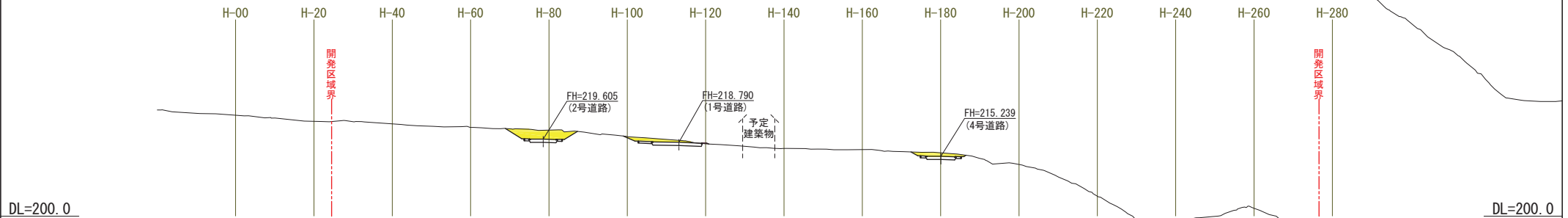
切土範囲
盛土範囲



V-160



V-140



NOTES



TAKUSHOKU
Takushoku 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

造成計画横断図(7)

SCALE

A1=1:500
A3=1:1000

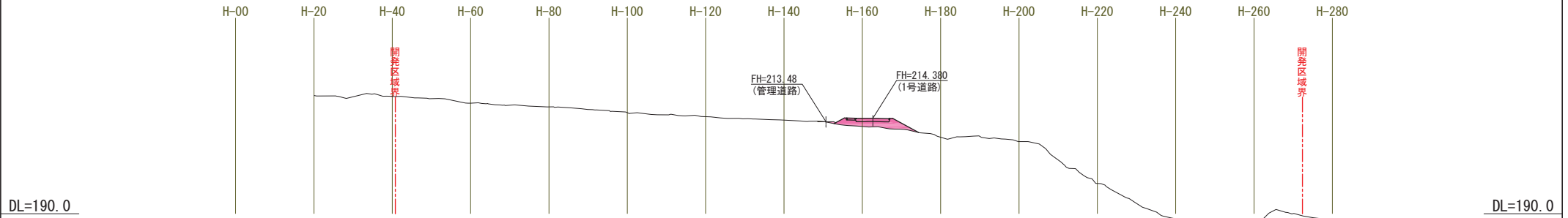
No

4-7

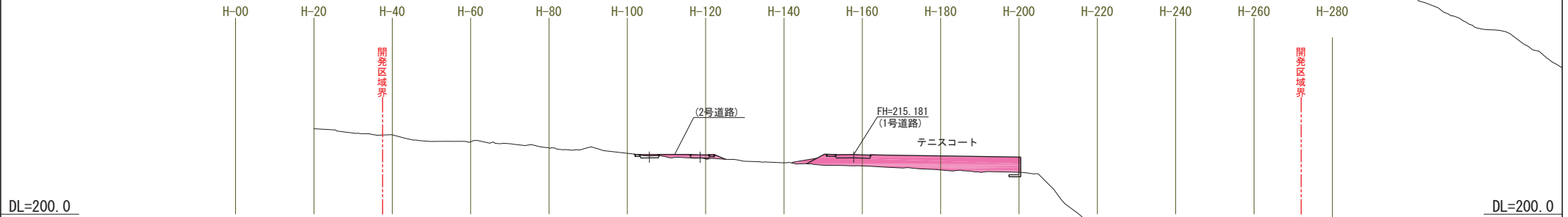
造成計画横断図(8)

V-240

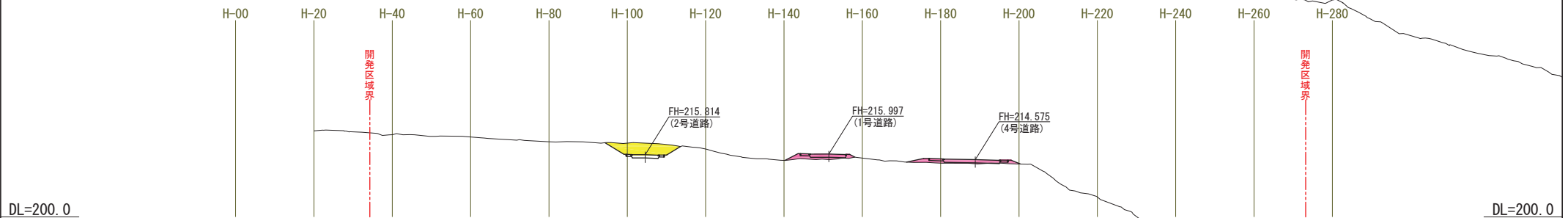
切土範囲
盛土範囲




V-220



V-200

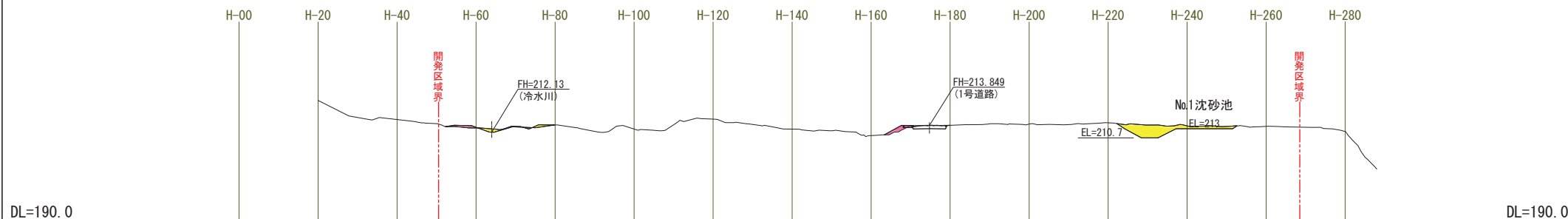


NOTES	 TAKUSHOKU <small>Takushoku Dohsei Co.</small>	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	TITLE	SCALE A1=1:500 A3=1:1000 No 4-8
			DWG NO		TITLE 造成計画横断図(8)	

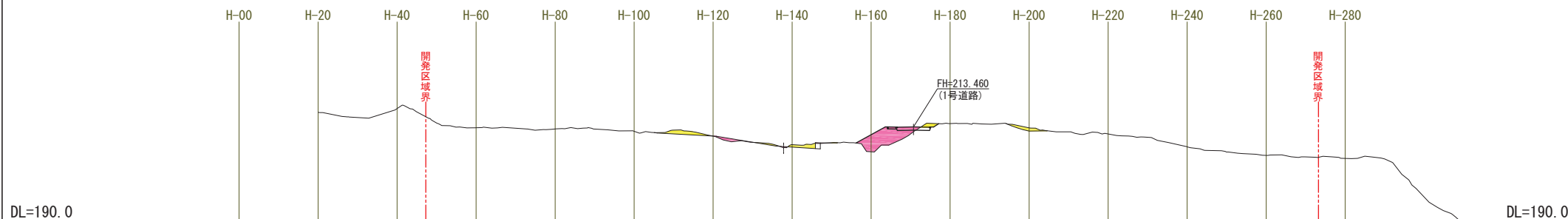
造成計画横断図(9)

V-300

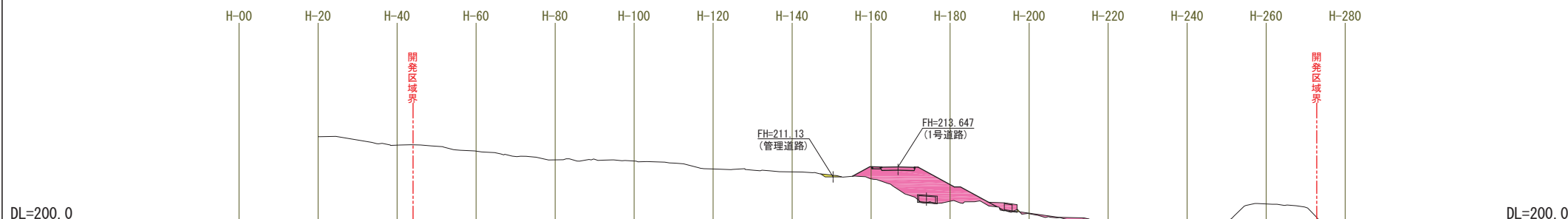
切土範囲
盛土範囲




V-280



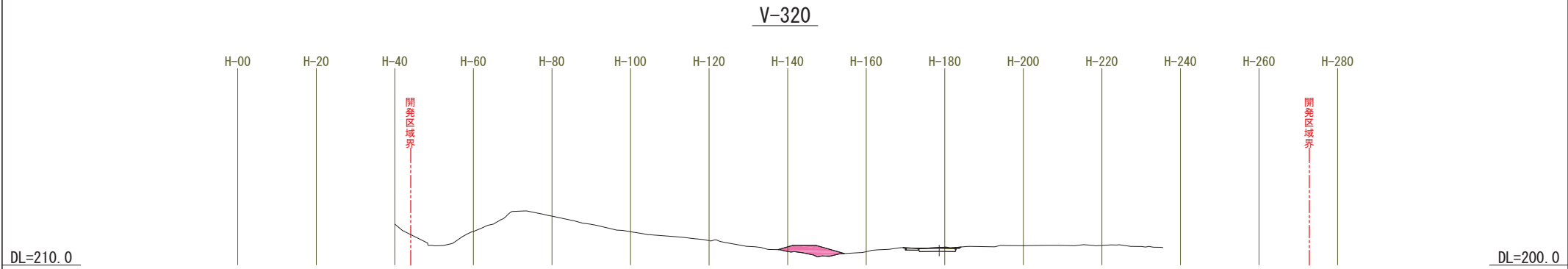
V-260




NOTES	 TAKUSHOKU <small>Takushoku Dokusai 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
			DWG NO		造成計画横断図(9)	A1=1:500 A3=1:1000 No 4-9

造成計画横断図(10)

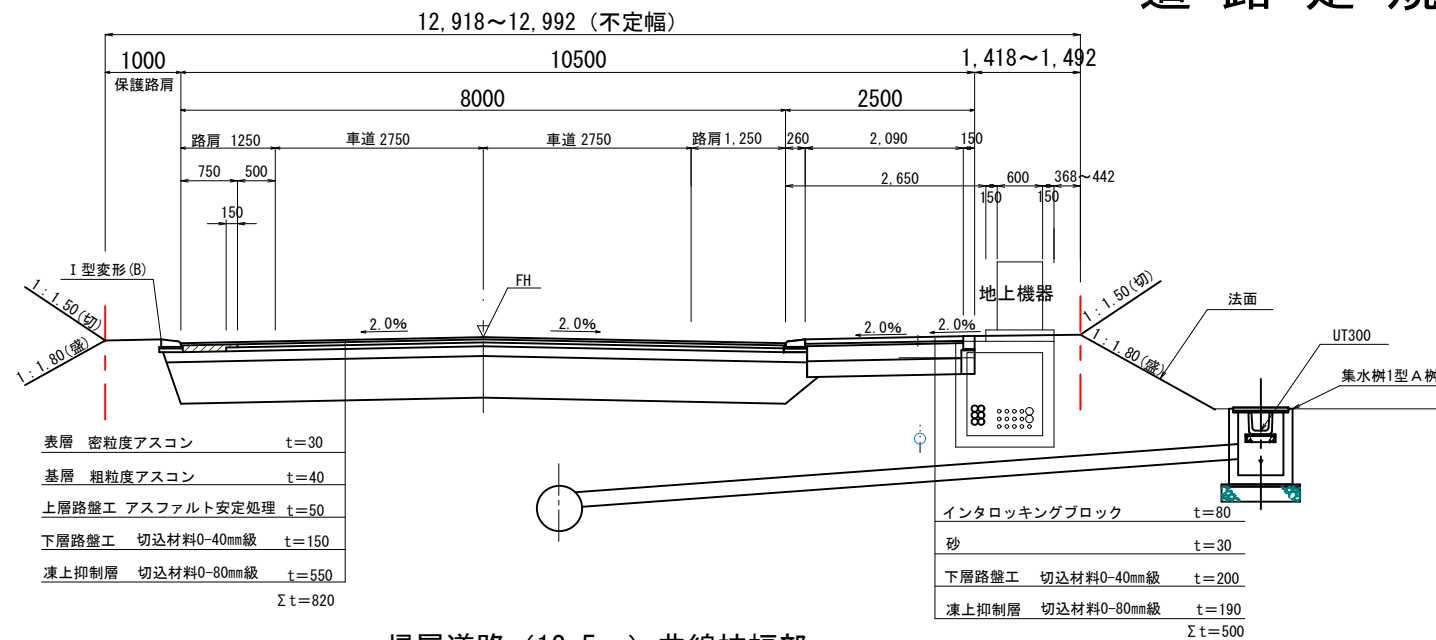
切土範囲
 盛土範囲



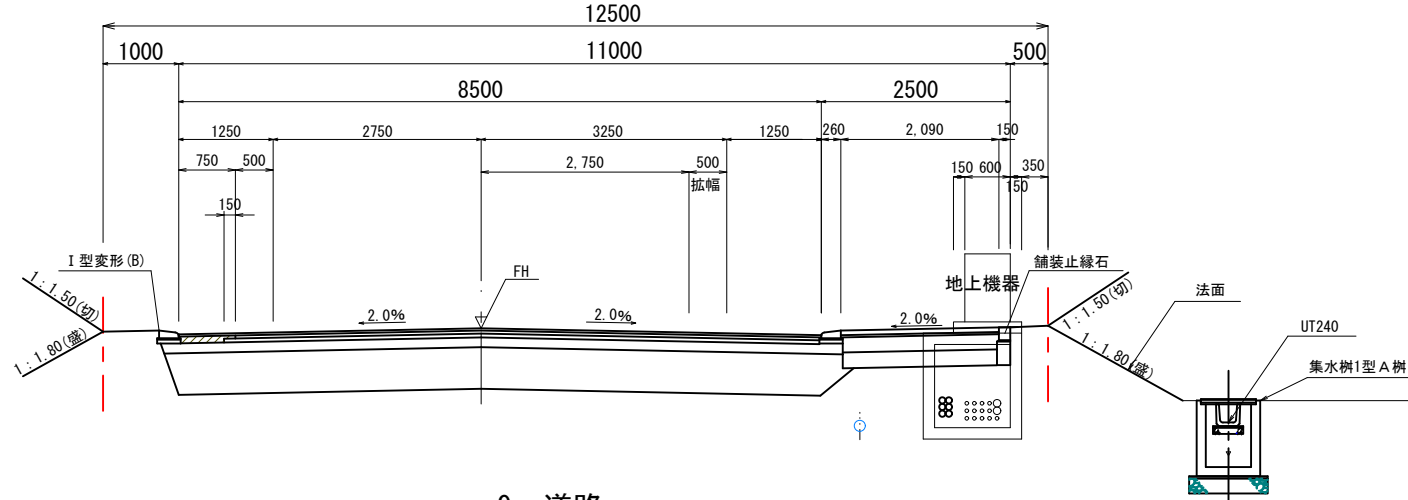
NOTES	 TAKUSHOKU <small>Takushoku Dohsei Co.</small>	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	TITLE 造成計画横断図(10)	SCALE A1=1:500 A3=1:1000
			DWG NO		No 4-10	

帰属道路 (12.918~12.992m)
(BP~SP374.64)

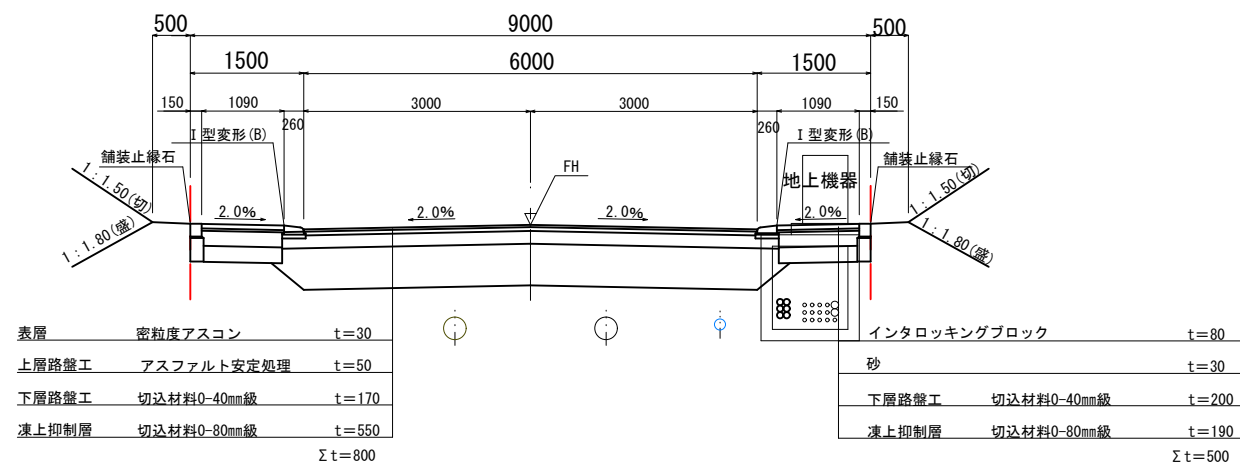
道路定規図



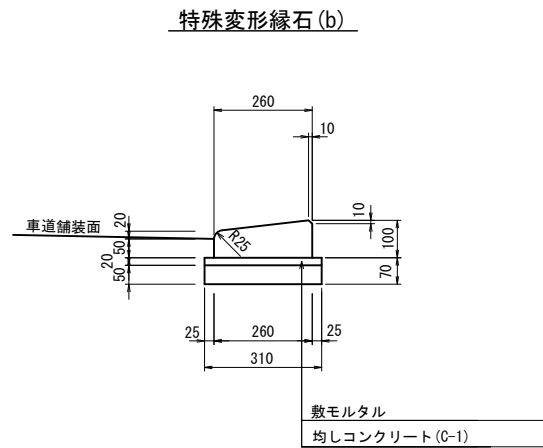
帰属道路 (12.5m) 曲線拡幅部
(SP374.64~EP683.83) カーブ区間は50cm拡幅



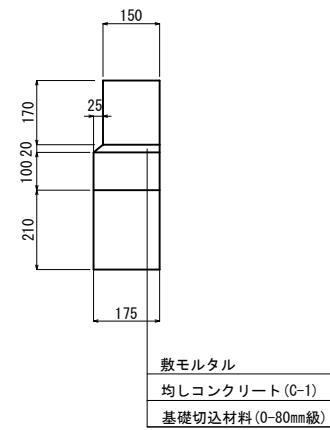
9m道路



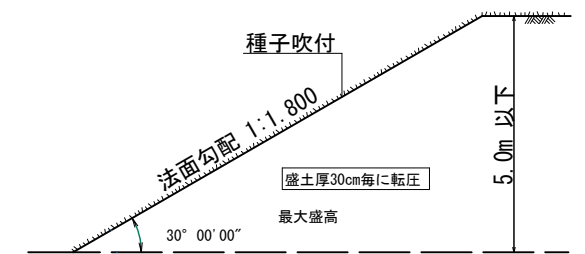
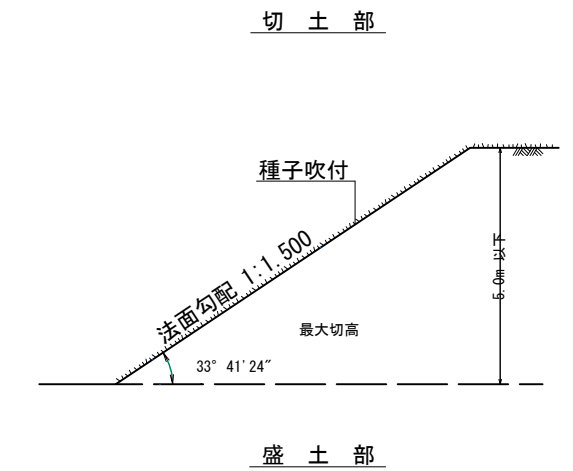
車道用縁石 S=1:10



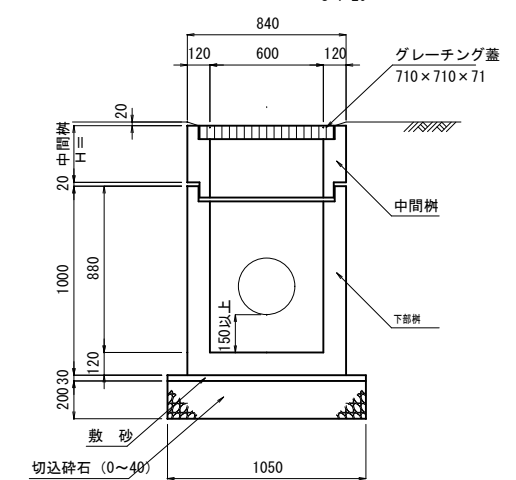
舗装止縁石



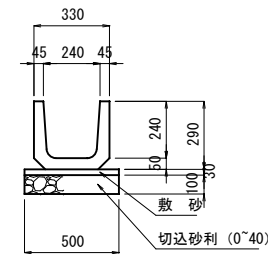
土工定規図 S=1:50



集水樹 I型A樹 S=1:20



U-300Bトラフ S=1:20



規格	区分	設計速度	設計値		参照基準類	路肩構成		備考	
			車道幅員	路肩幅員		冬期路肩	落こぼれ幅		
12m道路	3種4級 帰属予定道路	普通道路	40	2.75	1.25	道路構造令解説と運用P 194, 209 道路事業設計要領 P 2-25, 26	0.50	0.75	

NOTES

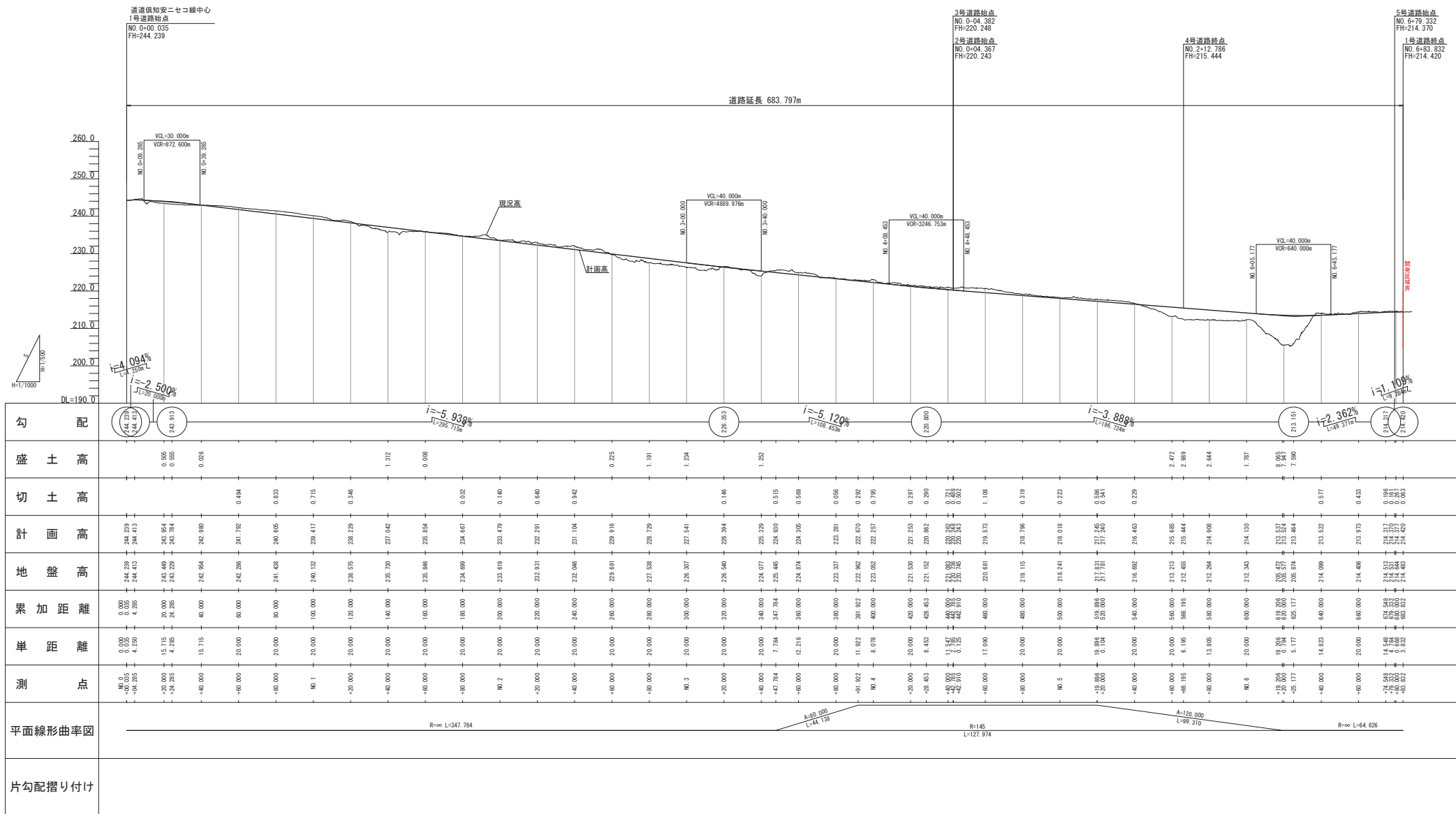
設計者 TAKUSHOKU 株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画
DWG NO 事業者 株式会社 丸海

TITLE 道路定規図 (1)

SCALE A1=1:50 A3=1:100
No 6

道路計画縦断図(1号道路)



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

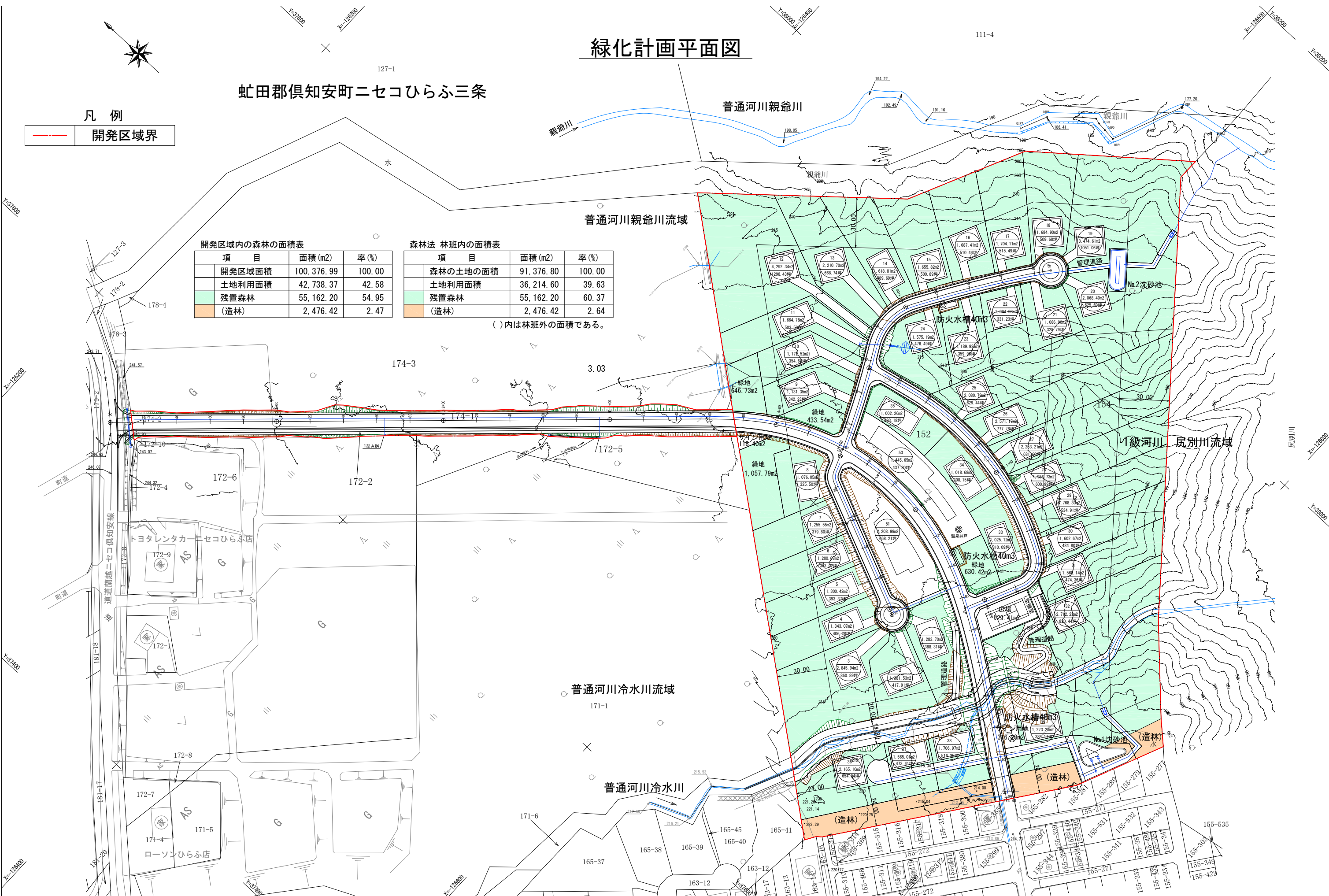
開発区域内の森林の面積表

項目	面積(m2)	率(%)
開発区域面積	100,376.99	100.00
土地利用面積	42,738.37	42.58
残置森林	55,162.20	54.95
(造林)	2,476.42	2.47

森林法 林班内の面積表

項目	面積(m2)	率(%)
森林の土地の面積	91,376.80	100.00
土地利用面積	36,214.60	39.63
残置森林	55,162.20	60.37
(造林)	2,476.42	2.64

()内は林班外の面積である。



NOTES



TAKUSHOKU.
Takushoku Sekrei 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

給排水計画平面図

虻田郡倶知安町ニセコひらふ3条

凡例
 開発区域界

記号	名称
—	污水管
●	污水樹及び取付管
✕	給水引込※
—	給水管

開発区域面積 100,332.43㎡

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	

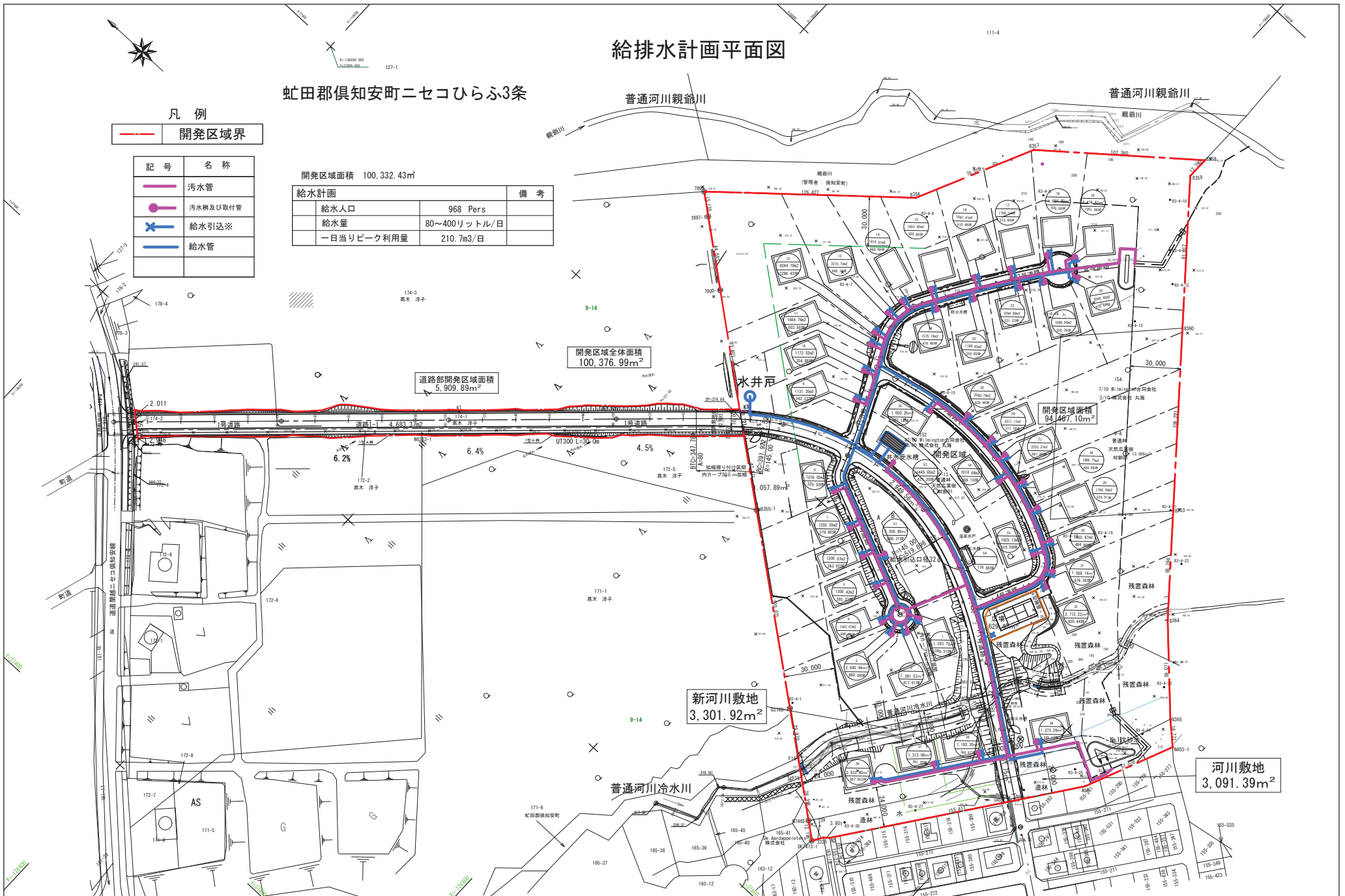
道路部開発区域面積
5,909.89m²

開発区域全体面積
100,376.99m²


開発区域面積
94,467.10m²

新河川敷地
3,301.92m²

河川敷地
3,091.39m²



NOTES

設計者  **TAKUSHOKU** 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
 DWG NO. 事業者 株式会社 丸海

TITLE 給排水計画平面図

SCALE A1=1:1000
 A3=1:2000
 No.

雪堆積場計画図

虻田郡倶知安町ニセコひらふ3条

普通河川親爺川

普通河川親爺川

開発区域界

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

開発区域全体面積
100,376.99m²

道路部開発区域面積
5,909.89m²

開発区域面積
94,467.10m²


雪堆積場

雪堆積場

雪堆積場

雪堆積場

普通河川冷水川

NOTES	設計者  TAKUSHOKU 株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT	TITLE	SCALE A1=1:1000 A3=1:2000 No
		DWG NO	(仮称) 山田152別荘地開発計画 事業者 株式会社 丸海	雪堆積場計画図	

町に提案中

冷水川改修計画平面図



(提案中)
新河川敷地
3,301.92m²

河川敷地
3,091.39m²

NOTES

設計者  **TAKUSHOKU** 株式会社 拓殖設計
代表取締役 佐藤 義昭

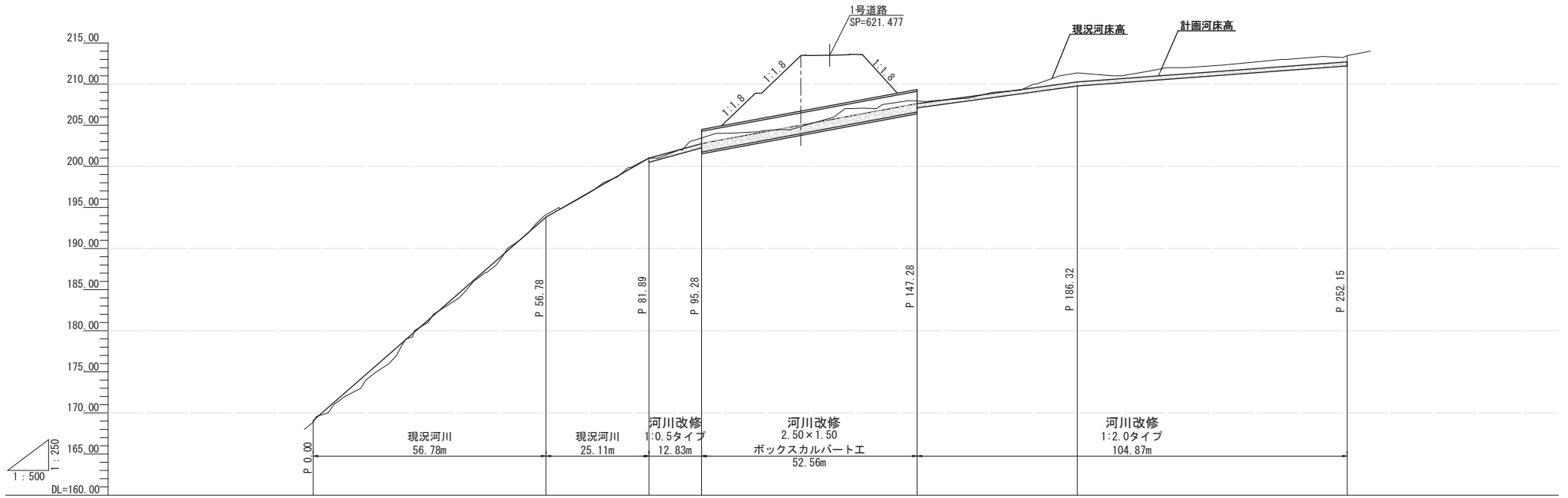
JOB NO.
DWG NO.

PROJECT (仮称) 山田152別荘地開発計画
事業者 株式会社 丸海

TITLE 冷水川改修計画平面図

SCALE A1=1:500
A3=1:1000
No.

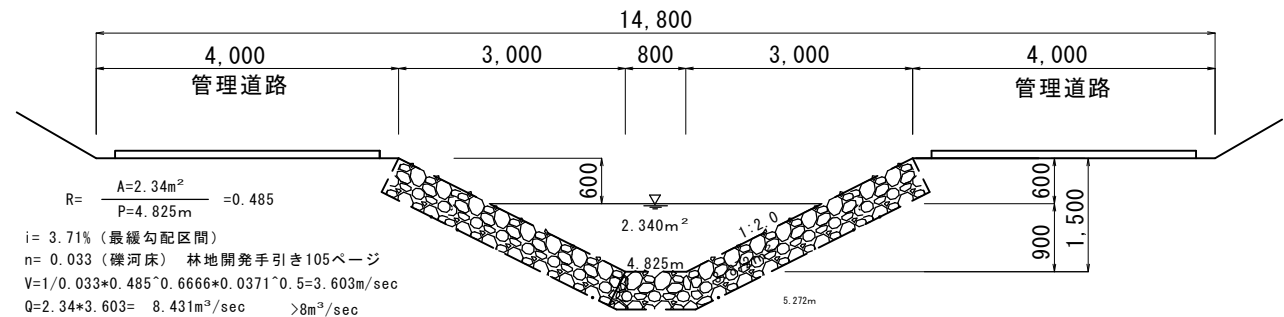
冷水川縦断面図



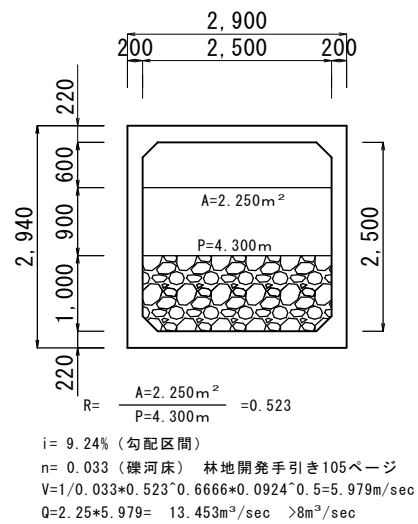
勾配	i=43.59% L=56.78m		i=28.59% L=28.11m		i=13.52% L=12.83m		i=9.25% L=52.56m		i=6.79% L=39.04m		i=3.71% L=86.83m	
計画河床高	169.07	169.07	179.85	183.28	193.82	201.00	202.76	205.40	207.62	210.27	211.48	212.71
現況河床高	168.96	169.57	179.25	183.04	194.10	201.12	202.58	205.47	207.94	211.36	212.33	214.35
累加距離	0.00	0.80	24.74	31.44	56.78	85.44	108.20	160.76	212.95	252.02	271.80	286.15
単距離	0.00	0.80	23.94	7.86	10.19	4.00	6.08	5.60	8.49	13.77	15.23	13.64
測点	HBP-		HIP4-		HIP9-		HIP13-		HIP21-		HIP29-	
曲線		R=35 L=31.80	R=10 L=6.67	R=∞ L=7.32	R=∞ L=26.96	R=30 L=9.89	R=15 L=6.08	R=15 L=8.91	R=∞ L=21.56	R=30 L=3.33	R=∞ L=59.21	R=30 L=16.12

冷水川計画断面図
S=1/50

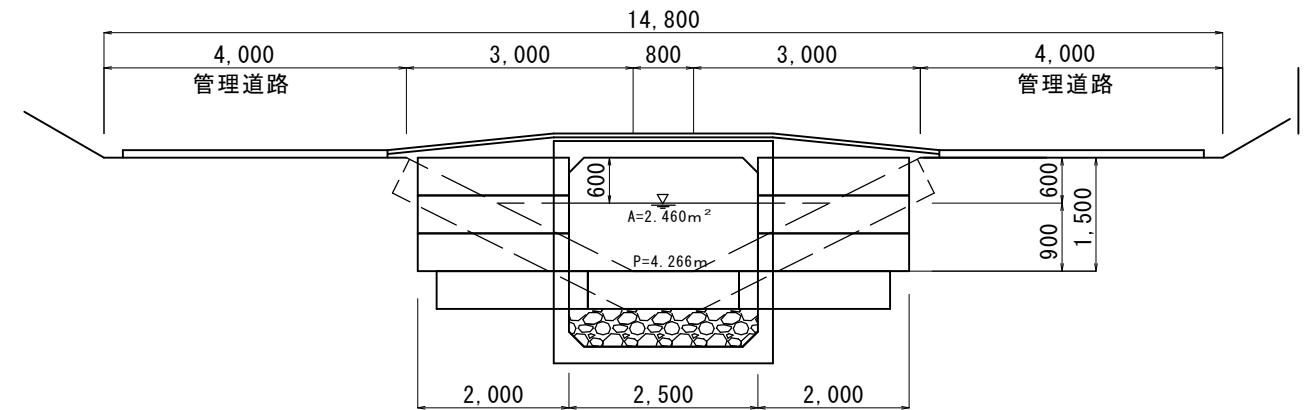
上流側1:2.0タイプ



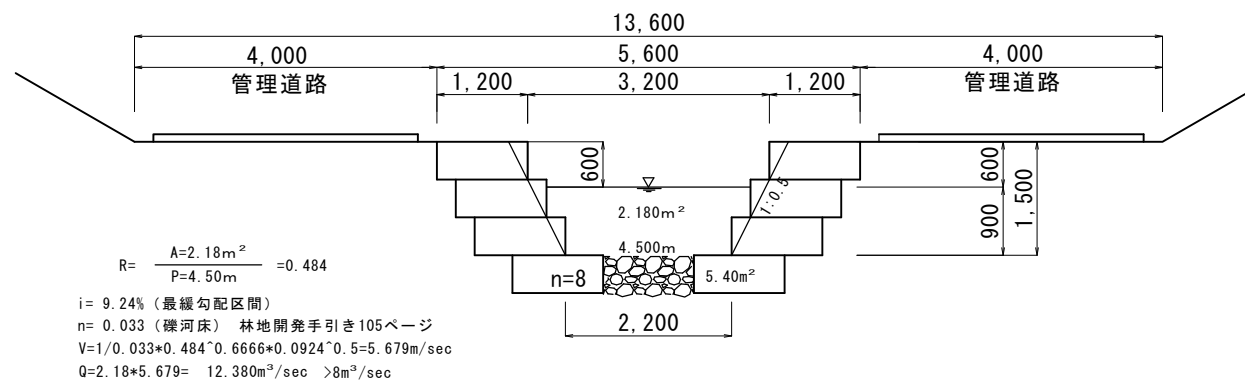
ボックスカルバートタイプ



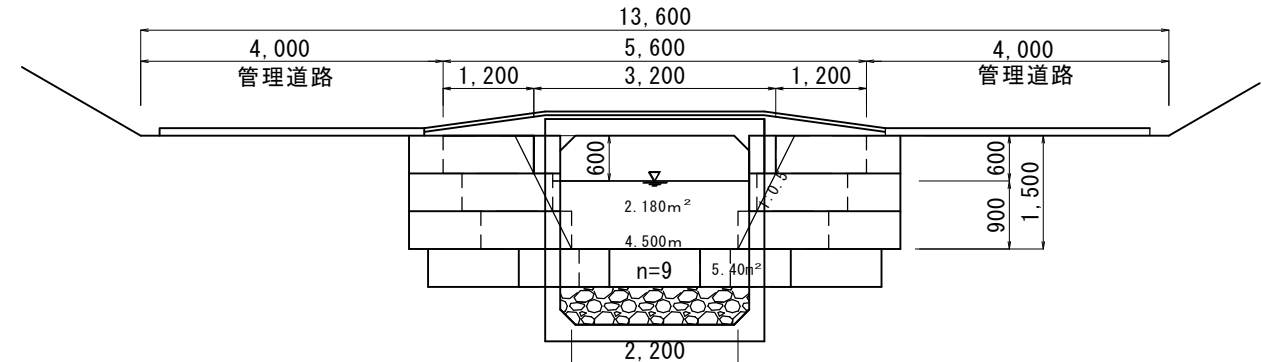
管理道路横断部
ボックスカルバート



下流側 1:0.5タイプ



下流側 1:0.5タイプ



NOTES

設計者  TAKUSHOKU 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

河川計画断面図

SCALE

A1=1:1000
A3=1:2000

No

6