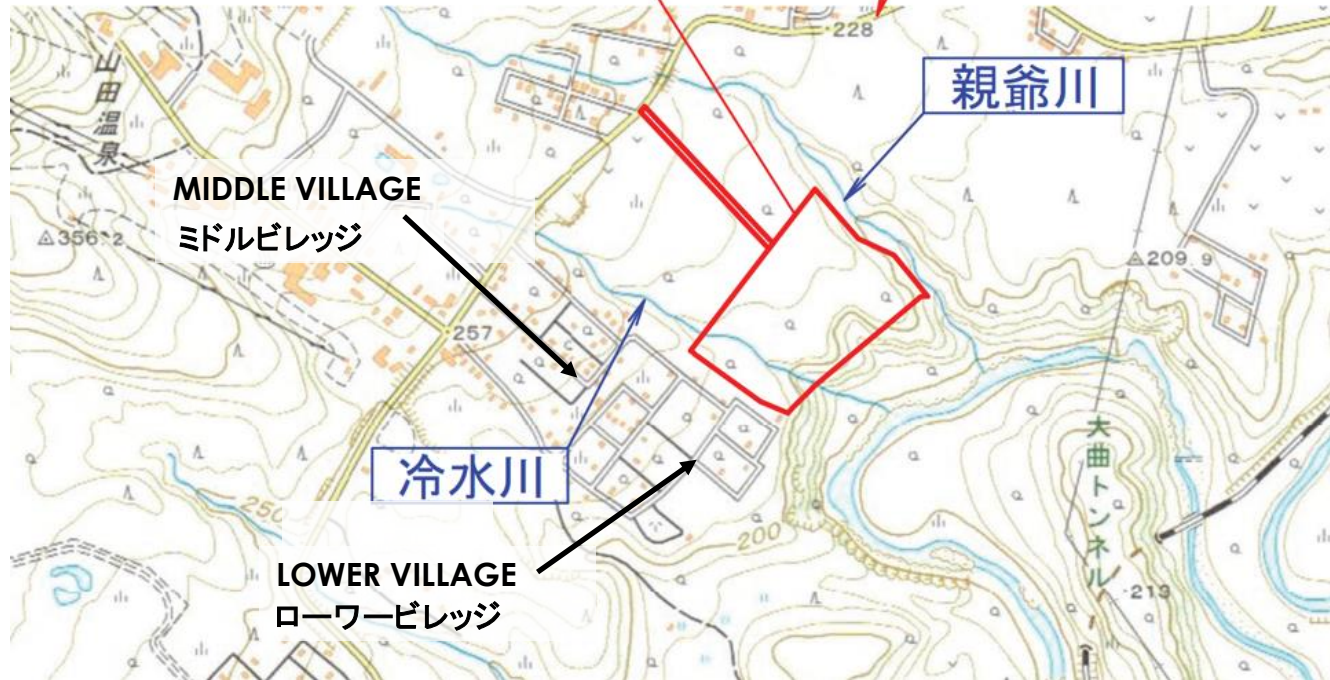


申請位置

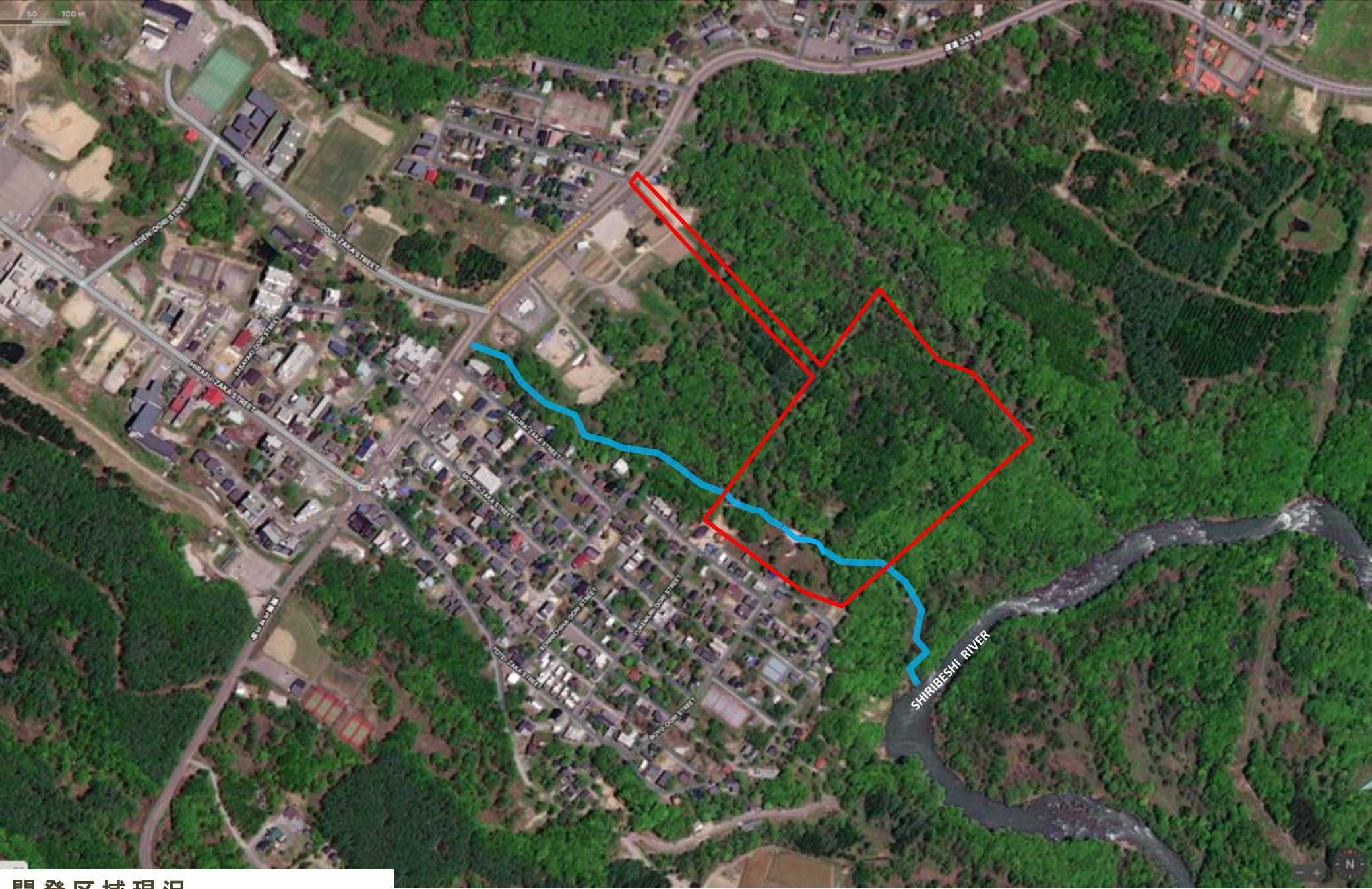
道道343号線



YAMADA 152 DEVELOPMENT PROJECT IMPACT STUDY

January 7, 2023

フォレストリート株式会社作成
(隣接 Corniche Hirafu オーナー)

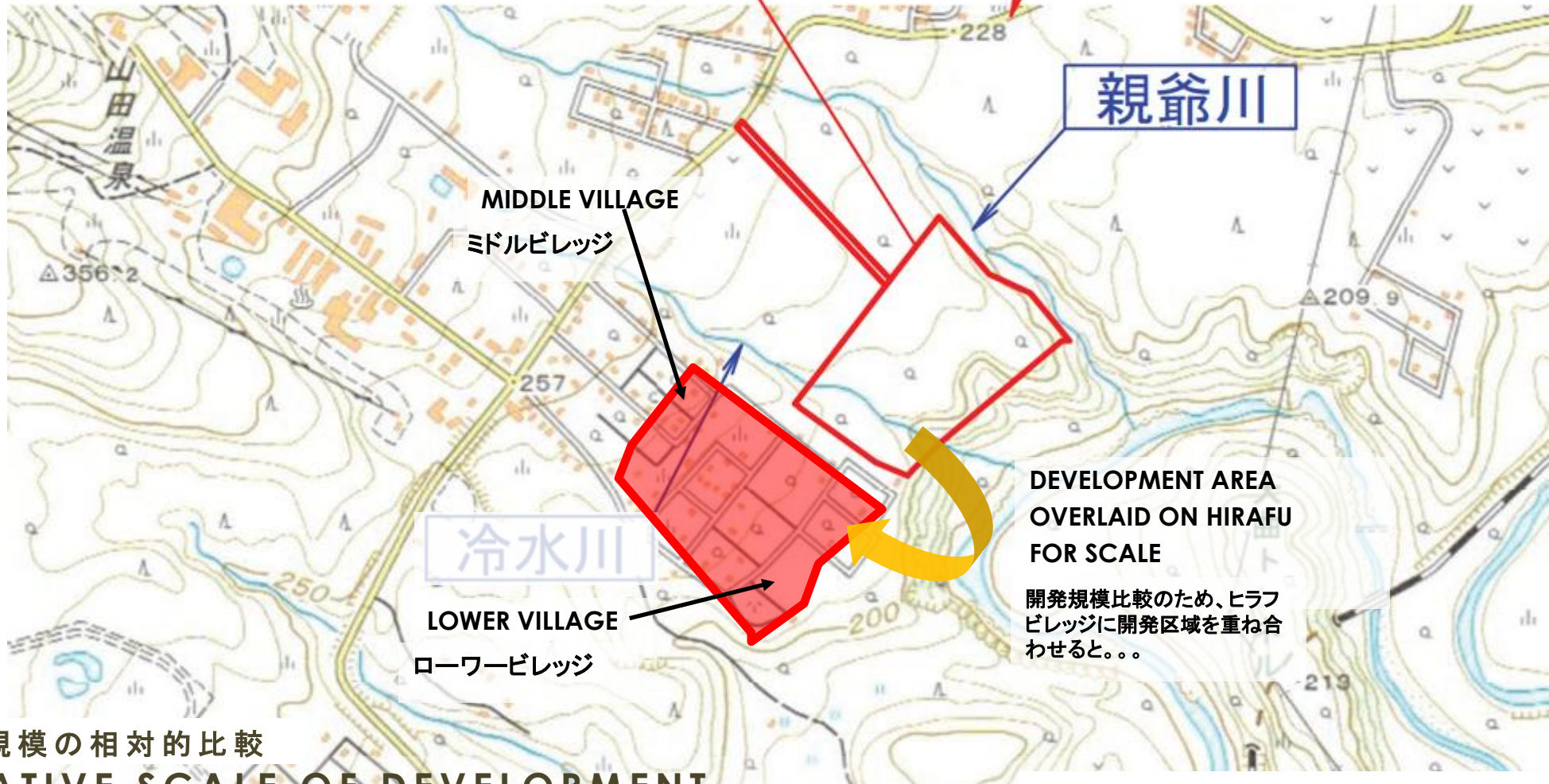


開発区域現況
PROJECT PERIMETER



申請位置

道道343号線



開発規模の相対的比較 RELATIVE SCALE OF DEVELOPMENT



河川の暗渠化

RIVER IN PIPE

冷水川

HIYAMIZU-GAWA RIVER

原別川
SHIRIBESHI RIVER

1. PRIMARY SHORTCUT

THROUGH VILLAGE
TO UPPER HIRAFU,
HIGASHIYAMA &
ANNUPURI

開発区域へのアクセス路

(使用が想定される実質的な近道)

ヒラフを抜けて、アッパーヒラフ(スキー場)、
ニセコ東山、アンスプリ方面へ

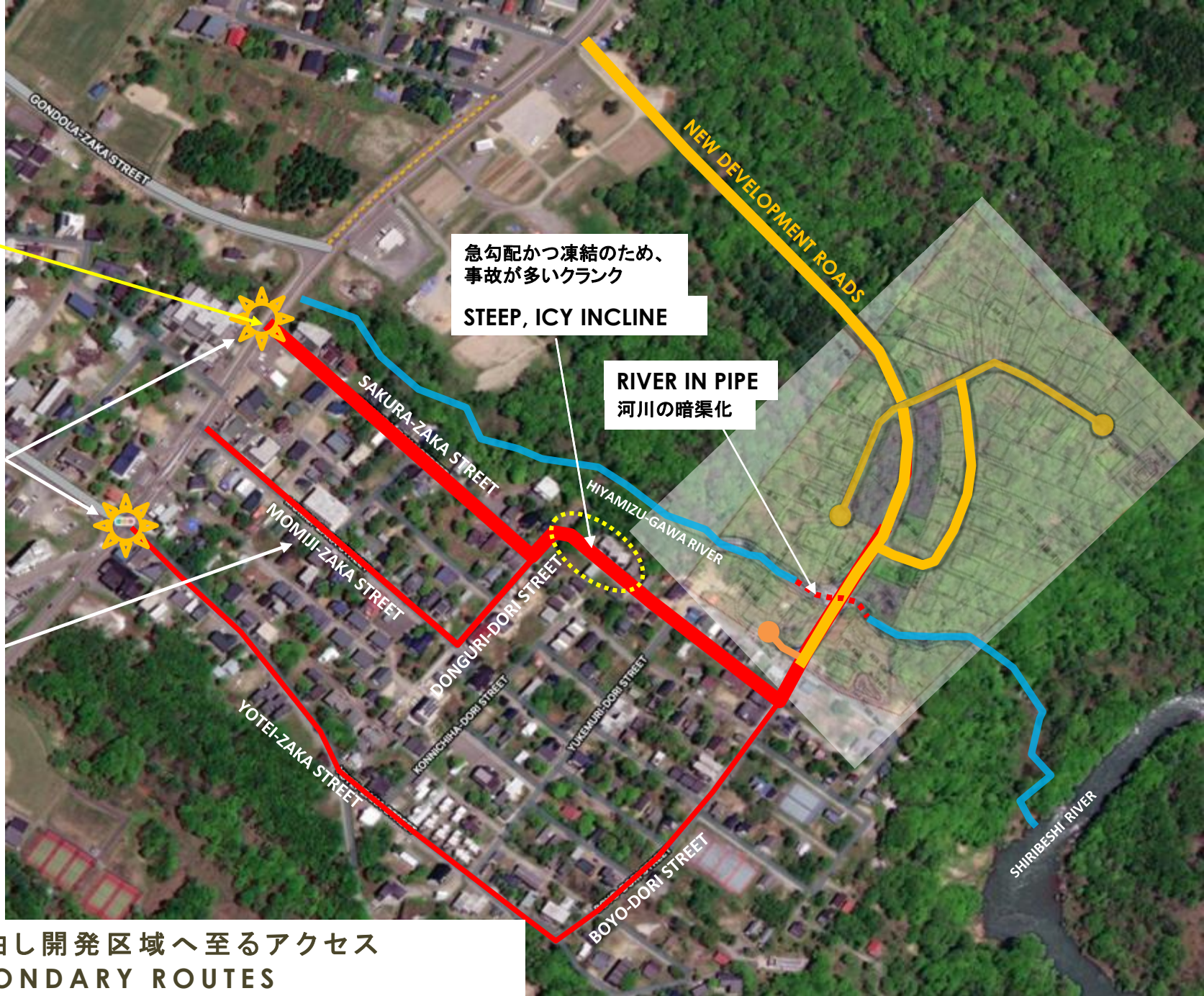
2. POTENTIAL TRAFFIC PINCH POINTS

渋滞が予想される交差点
(どちらもヒラフ側は冬季に雪道での坂道発進となる)

3. SERIOUS IMPACT ON PEDESTRIAN USAGE

ON PEDESTRIAN
USAGE

交通量増加の影響大
飲食店が多く冬季は歩行者が多い



急勾配かつ凍結のため、
事故が多いクランク
STEEP, ICY INCLINE

RIVER IN PIPE
河川の暗渠化

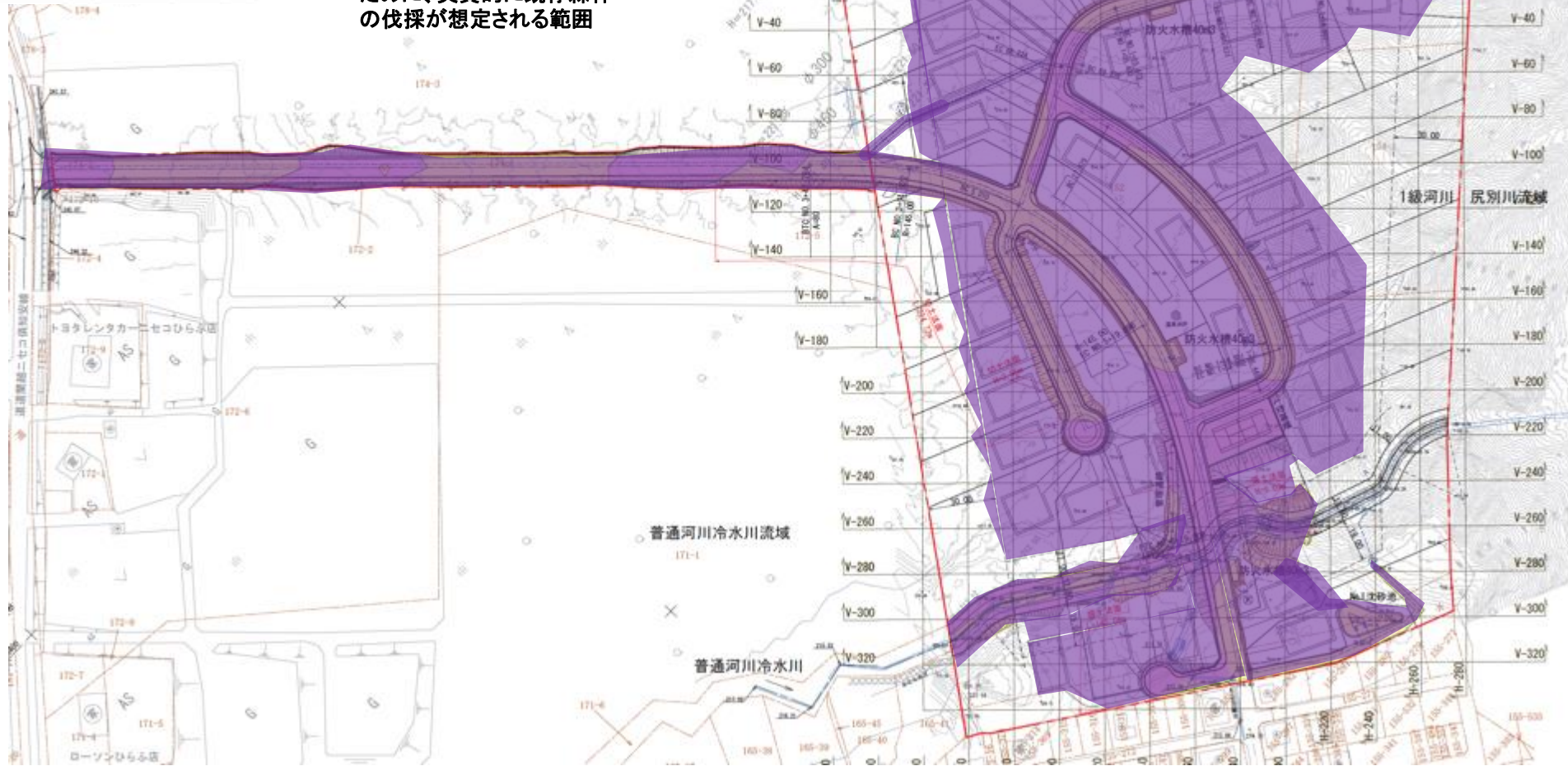
ヒラフビレッジを經由し開発区域へ至るアクセス
**PRIMARY & SECONDARY ROUTES
THROUGH MIDDLE HIRAFU VILLAGE**



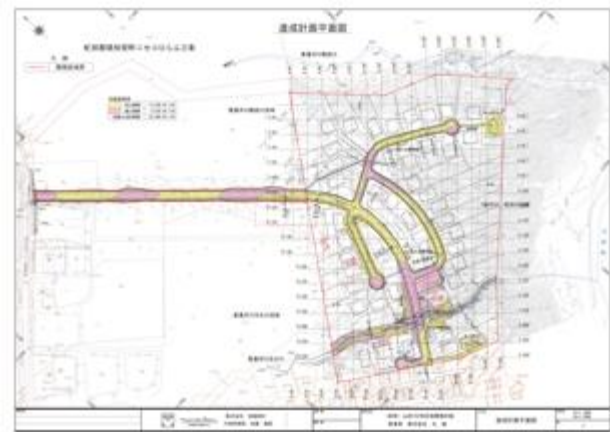
切盛面積表

切土面積	13,438.43 (㎡)
盛土面積	9,526.40 (㎡)
切盛土合計面積	22,964.83 (㎡)

開発工事及び建築工事のために、実質的に既存森林の伐採が想定される範囲



既存森林への影響の懸念
FOREST ERADICATION EXTENT



暗渠化された河川を跨ぐ
新設道路と歩道

**NEW ROAD & SIDEWALKS
OVER RIVER**

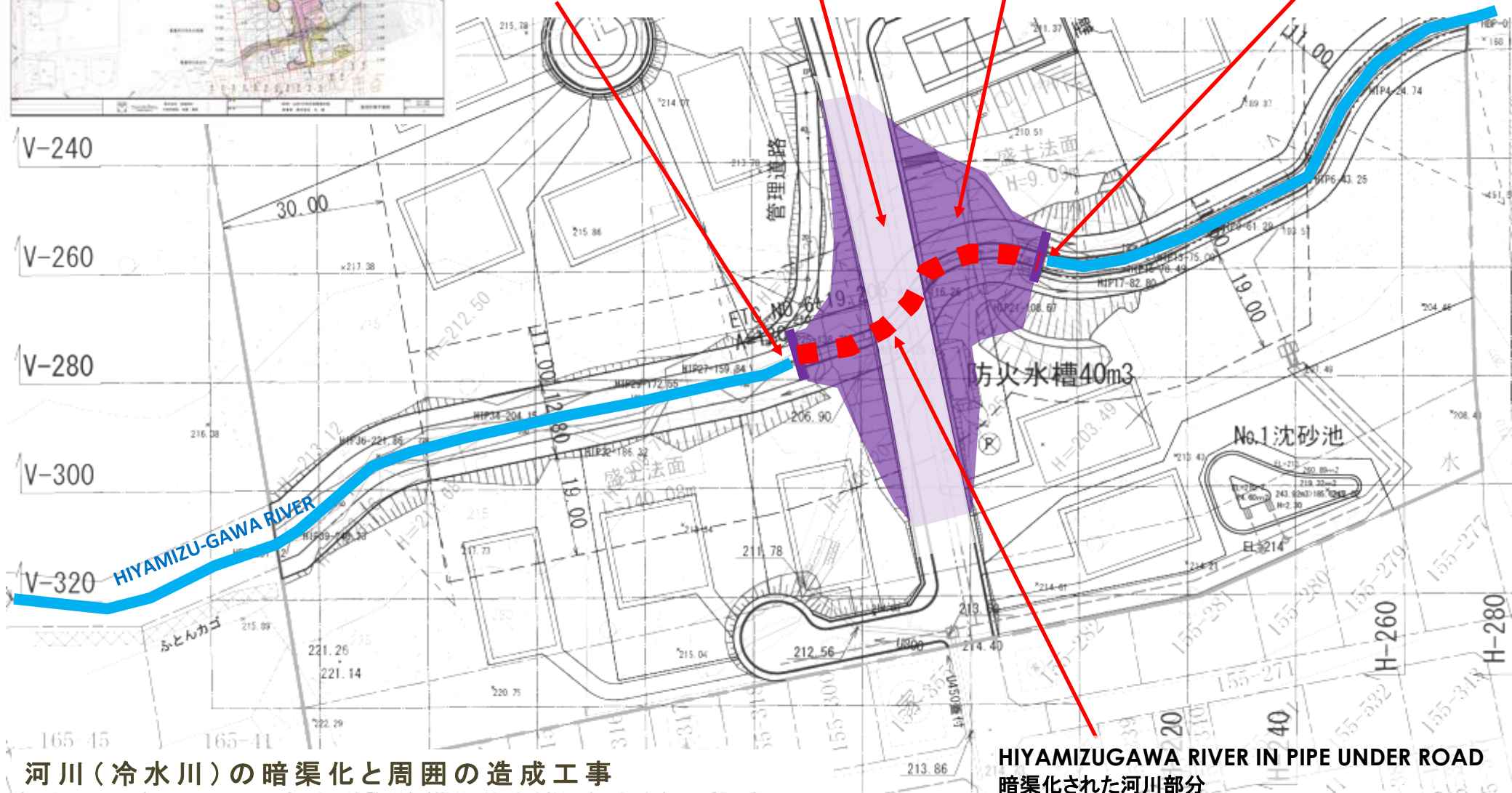
新設道路及び暗渠化に伴う
造成(盛土)工事

**EXTENT OF
COVER OVER RIVER**

カルバート起点

**RIVER ENTERS PIPE
HERE**

カルバート起点
**RIVER ENTERS PIPE
HERE**



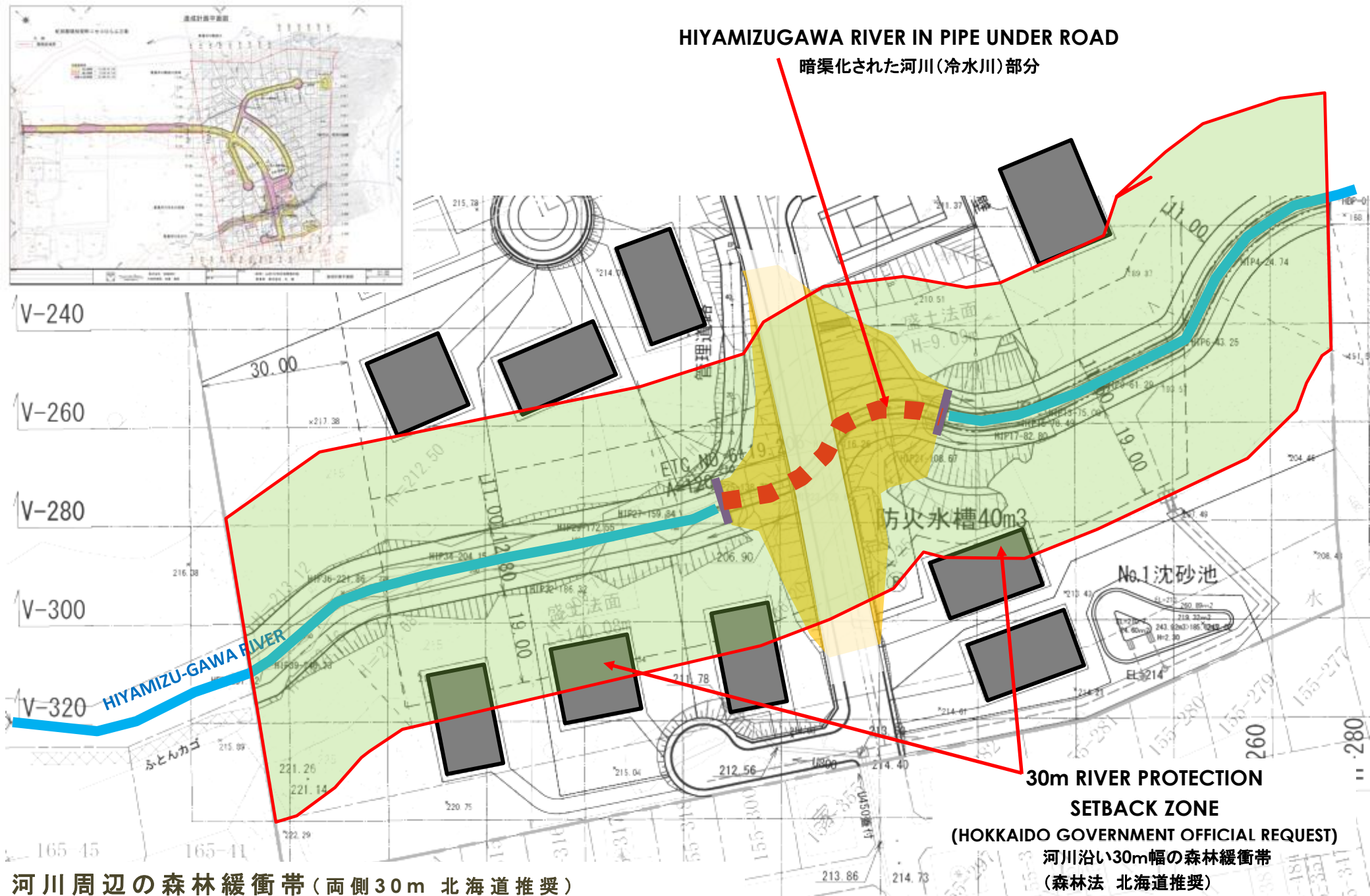
河川(冷水川)の暗渠化と周囲の造成工事

HIYAMIZUGAWA RIVER IN PIPE UNDER ROAD
暗渠化された河川部分

RIVER IN PIPE & EMBANKMENT EXTENT

HIYAMIZUGAWA RIVER IN PIPE UNDER ROAD

暗渠化された河川(冷水川)部分



30m RIVER PROTECTION SETBACK ZONE

(HOKKAIDO GOVERNMENT OFFICIAL REQUEST)
河川沿い30m幅の森林緩衝帯
(森林法 北海道推奨)

河川周辺の森林緩衝帯(両側30m 北海道推奨)

30m RIVER PROTECTION ZONE INTRUSIONS

TRAFFIC CONGESTION

1. THE NEW DEVELOPMENT WILL CHANNEL NEW RESIDENT TRAFFIC FROM OVER 40 NEW BUILDINGS THROUGH LOWER AND MIDDLE HIRAFU VILLAGE, ALONG NARROW ROADS WITHOUT SIDEWALKS OR HEATING.
2. THE ANTICIPATED VOLUME OF NEW TRAFFIC WILL ADD TO THE ALREADY OVERLOADED PEAK-HOUR TRAFFIC IN AND OUT OF HIRAFU.

SAFETY CONCERNS

1. THE SHORTCUT THROUGH THE VILLAGE FOR NEW RESIDENCES TO HIRAFU, HIGASHIYAMA AND BEYOND WILL MOST LIKELY USE SAKURA-ZAKA STREET, WHICH ALREADY HAS A NOTORIOUSLY STEEP AND DANGEROUS CORNER AT DONGURI-DORI STREET, ESPECIALLY IN WINTER WHEN THE INCLINE IS ICY. THE CORNER IS ACCIDENT PRONE AND WILL BE MORE SO WITH ADDITIONAL TRAFFIC, PARTICULARLY FOR PEDESTRIANS USING THIS ROUTE TO ACCESS THE CENTER VILLAGE.
2. LOWER VILLAGE ROADS ARE COMMONLY USED BY CHILDREN AND PEDESTRIANS, PARTICULARLY IN WINTER. THESE WILL BE AT SERIOUS RISK WITH THE ANTICIPATED NEW TRAFFIC LOOKING TO EXIT THE VILLAGE.
3. MOMIJI STREET – HIRAFU’S POPULAR RESTAURANT STREET ALREADY CONGESTED WILL BECOME AN INCREASINGLY HAZARDOUS PEDESTRIAN ENVIRONMENT AS MORE TRAFFIC FROM THE PROPOSED DEVELOPMENT SEARCHES FOR EXIT TO ROUTE 343.

ENVIRONMENTAL DAMAGE

RIVER

1. AROUND 50m OF RIVER WILL BE UNDERGROUNDED THROUGH A PIPE BELOW THE NEW HIRAFU VILLAGE ACCESS ROAD, MAKING THE STREAMBED INACCESSIBLE FOR TRAIL WALKS AND SNOWSHOEING TO THE SHIRIBESHI RIVER
2. SIGNIFICANT EMBANKMENT AND OVERFILL AREAS ALONG THE RIVER WILL PERMANENTLY DESTROY ITS PRISTINE, NATURAL ALPINE CHARACTER.
3. THE 30m RIVER PROTECTION SETBACK ZONE FOR BOTH SIDES OF THE RIVER PER HOKKAIDO GOVERNMENT REQUEST HAS NOT BEEN FOLLOWED.

FOREST

1. VAST AREAS OF NATIVE FOREST, ABOUT EQUAL IN EXTENT TO LOWER HIRAFU WILL BE ERADICATED TO ENABLE CONSTRUCTION OF CLOSELY SPACED BUILDINGS, ROADS, EMBANKMENTS AND DETENTION PONDS.
2. LARGE FORESTED AREAS NORMALLY PROTECTED BY 30m RIVER SETBACK PROTECTION ZONES (PER HOKKAIDO GOVERNMENT REQUEST) ARE LOST TO EMBANKMENTS, NEW BUILDING PADS AND ROADS.

GLOBAL IMAGE IMPACTS

1. INCREASED TRAFFIC IN AN ALREADY CONGESTED ENVIRONMENT, SERIOUS ADDITIONAL LIFE SAFETY THREATS, IRREPARABLE ENVIRONMENTAL DAMAGE FROM THIS PARTICULAR PROJECT AND OVERDEVELOPMENT WILL ALL RESULT IN THE DIMISHMENT OF HIRAFU AND NISEKO’S RESORT IMAGE AND GLOBAL BRAND VALUE.

車両交通量増加による懸念

1. 本開発により40戸を超える建物利用者及びその送迎等のために、融雪設備及び歩道が設けられていないヒラフビレッジ内の狭い道路を通行する車両が顕著に増加することが想定される。
2. 想定される車両交通の増加は、既にピーク時に渋滞となっているヒラフビレッジ近辺の道路をさらに圧迫することとなる。

安全への懸念

1. 開発区域とヒラフスキー場、ニセコ東山、アンヌプリ方面を結ぶ開発区域への実質的な近道となるヒラフビレッジ経由のアクセスにおいて、サクラ坂の交通量が多大に増えることが懸念される。サクラ坂 - ドングリ通りのクランク部分は急こう配の上路面が凍結するため事故が多く、交通量が増えた場合そのリスク、特にセンタービレッジに向かう歩行者への危険性が増大する。
2. ローワービレッジの道路は、冬季は子供や歩行者に多く利用される。ビレッジ内を通過する車両の増加は子供や歩行者にとって大きなリスクとなる。
3. 飲食店やホテルの多いモミジ坂は既に冬季の間車両と歩行者の通行が多く、道道343へと抜ける車両交通量の増加は歩行者にとって非常に危険である。

環境への影響

河川

1. 長さ50m程度の冷水川の部分が、開発区域とヒラフビレッジを結ぶ新設道路の下に暗渠化されることとなる。その結果、尻別川へ抜ける河川流域のトレッキングがブロックされることとなる。
2. 暗渠化と新設道路の建設による法面の形成及び盛土工事の結果、自然で美しい里川の景観が損なわれる。
3. 森林法に基づき、北海道が推奨する河川沿い両側30mの森林緩衝帯が設けられていない。

森林

1. 道路や法面の開発工事、密な区画に立てられる別荘の建築物工事、調整池の整備のために、実質的には想定を超えるローワーヒラフと同等規模の膨大な既存森林が破壊されることが懸念される。
2. 北海道が推奨するように、通常であれば残置されることが望まれる河川沿い両側30mの森林帯が、法面・宅地・道路の形成により損なわれる。

ニセコ/ヒラフのグローバルイメージの低下

1. 過剰ともいえる本開発の現在の計画案がもたらす、a) 既に車両交通量の多いビレッジ内における交通量のさらなる増加、b) 歩行者の身の危険に迫るリスクの増加、c) 逆戻りできない自然環境への悪影響は、ヒラフとニセコが持つリゾートのイメージとブランドバリューを著しく低下させる結果となる。

“For me, the key issue is allowing a whole other village worth of car traffic access into lower-, middle-Hirafu, which will definitely overwhelm the existing (already dangerous) infrastructure. If those residents can, they will definitely try to avoid the traffic jams into Hirafu on 343 by cutting through lower Hirafu.

My advocacy would be that the new development be allowed pedestrian-only access to lower Hirafu (to catch shuttle bus or walk to restaurants), but car traffic be forced to 343 with their planned access road. This is a common technique (road built but then blocked to car traffic with posts) used in Japan especially around schools and to cut off commuter shortcuts through residential neighborhoods. This would allow for authorities to install the posts during the busy winter season and remove them during off-season when traffic conditions are much less dangerous.”

Local Property Owner 1

“We of Zekkei wholeheartedly agree and this will cause a major accident in the lower village.”

Local Property Owner 2

“Whoa ! Here’s a plan that creates total chaos. Had this actually been approved / can this be allowed ? It also shows roads & residences within [the] 30m [forest greenbelt] ie my back door.”

Local Property Owner 3

“..the [culvert] bridge over the creek shouldn’t be allowed for car access into lower Hirafu, maybe pedestrian access is fine. I haven’t been in lower Hirafu often this winter but I’ve heard from many friends that there’s road blocks and traffic issues now, so adding more traffic from this development into this area will cause more problems.”

Local Property Owner 4

“Safety for pedestrians (including children and visitors), especially during resort seasons, will be seriously jeopardized in Lower Village roads and at the Sakura-zaka / Donguri-dori intersection. Increased traffic will increase the number of car accidents. Traffic flows throughout the village, already critically congested, will become untenable, reducing the desirability as a destination as well as investment values.

Burying the (Hiyamizu-gawa) River for around 50m under the new road and associated embankments will be an irreparable environmental catastrophe, demolishing riverbank forests and destroying the summer and winter snowshoe river trail to the Shiribeshi River.”

Local Property Owner 5

New Development Proposal and Impact on Niseko Hirafu Traffic Situation

January 6, 2023

Over the past 2 weeks, I have noticed a significant deterioration in the traffic situation in Niseko Hirafu, especially in Middle/Lower Hirafu where I work and live. I have observed nightly blockages of streets in the middle village, increasing incidents of unauthorized parking, reports of accidents, traffic jams at Seicomart etc. Many of my returning guests comment unprompted about how bad the traffic has become.

The streets are steep, narrow, unheated with no sidewalk and have reduced visibility due to snowbanks. Increasing numbers of pedestrians, shuttle buses, concierge and service vans, snow clearing vehicles, delivery trucks, and inexperienced tourist drivers are jamming into the narrow streets creating unsafe conditions. In addition, heavy snow clearing machines and trucks constantly reduce traffic flow from December through March.

The reasons are clear. The number of vehicles is increasing with each new concierge or guiding company, with each new condominium. This season, the first post Covid, is not even at 100%. It will deteriorate significantly in the coming seasons, even without a single new building.

The proposal to connect a new subdivision to the lower village with a road would in my opinion seriously aggravate the situation and cause a breakdown in the traffic flow. The infrastructure simply could not handle any more pressure.

Kutchan council has demonstrated its commitment to Niseko Hirafu with Hirafu Zaka road heating and the Izumikyo sidewalk. I understand they are also addressing other critical infrastructure issues such as water and electricity.

The issues affecting pedestrian and driver safety in the Middle/Lower Village must now be addressed.

We cannot close our eyes to this increasingly chaotic situation any longer.

Local Property Owner 6

IDENTITIES OF ALL LOCAL PROPERTY OWNERS LISTED HERE ARE AVAILABLE UPON REQUEST



Traffic jam at
Sakura-zaka / Donguri-dori intersection

「私にとって重要な問題として、ヒラフのローアービレッジとミドルビレッジに別のビレッジからの車の通行が可能になることで、間違いなく既存の(すでに危険な)状況を圧迫することになる事だ。この予定開発道路が施工されたら、343号線の渋滞を避けるために、多くの車がヒラフのローアービレッジとミドルビレッジを通るようになるでしょう。私が主張したいのは、新しい開発はヒラフのローアービレッジへの歩行者専用アクセス(シャトルバスに乗ったり、レストランまで歩いたりするため)を許可するが、一般車の通行が道道343から出来ないようコントロール可能な道路であるべきだと言う事だ。これは、特に学校の周辺や住宅街を通る通勤の近道を遮断するために、日本でよく使われる手法(道路を建設し、車止め支柱で車の通行を遮断する)である。これなら、交通量の多い冬の季節に支柱を設置し、交通の危険が少ないオフシーズンに撤去することができる。」

近隣住民 1

「私たちゼツケイは、この開発予定の道路によって、ローワーヒラフにおける重大な交通事故が起きる事を予測します。」

近隣住民 2

「ワオ! これは完全な混沌と混乱を生み出す計画です。これは実際に承認されたのか、許可されるのか? また、私の家の裏口から30m(森林緑地帯)以内に道路や住宅が示されています。」

近隣住民 3

「小川にかかる橋は、ローワーヒラフへの車の乗り入れを許可すべきではない。この冬はあまりローワーヒラフには行っていませんが、多くの友人から、道路が混雑し交通の問題が既にあると聞いています。この開発によりこの地域内の交通量をさらに増やすことは、さらなる問題を引き起こすでしょう。」

近隣住民 4

「特にリゾートシーズンには、ローアービレッジの道路やさくら坂・どんぐり通り交差点で歩行者(子供や観光客を含む)の安全が著しく損なわれる。交通量の増加により、交通事故が増加する。ただでさえ混雑しているヒラフビレッジ内の交通の流れに無理が生じ、観光地としての魅力や投資価値が低下する。新しい道路の築造と関連し、約50mlにわたって冷水川を暗渠化することは、逆戻りのできない環境破壊となり、川岸の森林を破壊し、夏と冬にスノーシューで歩く尻別川へのトレッキングルートをブロックすることになる。」

近隣住民 5

新開発案とニセコ・ヒラフ交通状況への影響について 2023年1月6日

この2週間、ニセコ・ヒラフ、特に私が働き、住んでいるヒラフ中段・下段の交通状況が著しく悪化していることに気づきました。特に私が働き、住んでいる中・下ヒラフでは、夜間の通行止め、無断駐車車の増加、事故の報告、セイコーマートでの渋滞などを目の当たりにしています。私のビジネスのクライアントのリピーターの多くは、「交通の便が悪くなった」と即座にコメントします。

道路は急で狭く、ロードヒーティングもなく、歩道もなく、雪で視界が悪くなっている。歩行者、シャトルバス、コンシェルジュやサービスバン、除雪車、配送車、経験の浅い観光客のドライバーなどが狭い道路に入り込み、危険な状態を作り出しているのです。さらに、12月から3月にかけては、重い除雪機やトラックが常に交通の流れを悪くしています。

理由ははっきりしています。コンシェルジュやガイドの会社が増えるたびに、コンドミニアムが増えるたびに、車の台数が増えているのです。コロナ禍後の最初のシーズンである今シーズンは、100%にもなっていない。これからの残りの今シーズンは、新築の開発が一棟もなく、かなり悪化する事が安易に予測される。新しい分譲地と下のヒラフビレッジを道路でつなぐという提案は、状況を深刻に悪化させ、交通の流れに破綻をきたすと私は考えている。現状のインフラは、これ以上の圧力に耐えられないのだ。

倶知安町議会は、ヒラフ坂のロードヒーティングと泉郷の歩道で、ニセコ・ヒラフへのコミットメントを示しました。また、水道や電気など他の重要なインフラ問題にも取り組んでいると聞いています。

ヒラフのローアービレッジとミドルビレッジの歩行者とドライバーの安全に影響を与える問題も、今すぐ対処されなければなりません。

この混迷を深める状況から、もう目をそらすわけにはいきません。

近隣住民 6

こちらに意見を寄せてくださった近隣住民/不動産オーナーの皆様の実名は、ご要望があれば公表いたします。

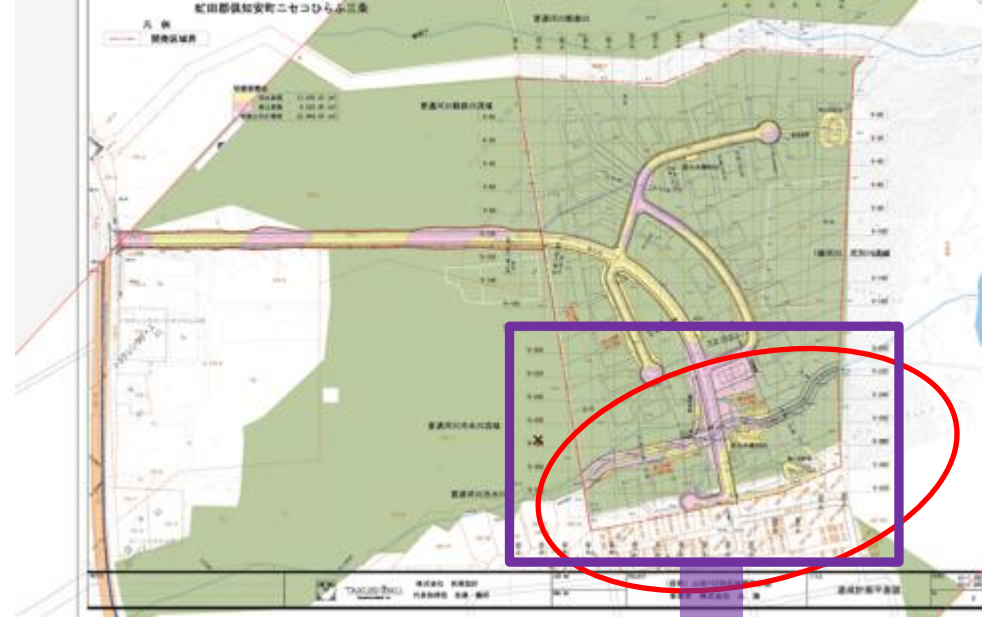
さくら坂とどんぐり通り部分の
冬季の渋滞
後ろに続く車は凍結する急勾配
の坂道発進となり非常に危険



**FROM:
FOREST TREAT KK. (Corniche Hirafu Owner)**

If Kutchan Town (KT) does not exchange Town land (see Diags. B & D) with the developer, then:

1. 30 meter Forest Greenbelt Band will be required.
2. No connecting road will be possible
3. The forest and river will be kept in pristine condition
4. No additional traffic in lower / Middle Hirafu Village
5. The village will be safer for pedestrians and cars
6. The harmonious balance of nature and built area will be maintained.



FOREST LAW ZONE (CURRENT)

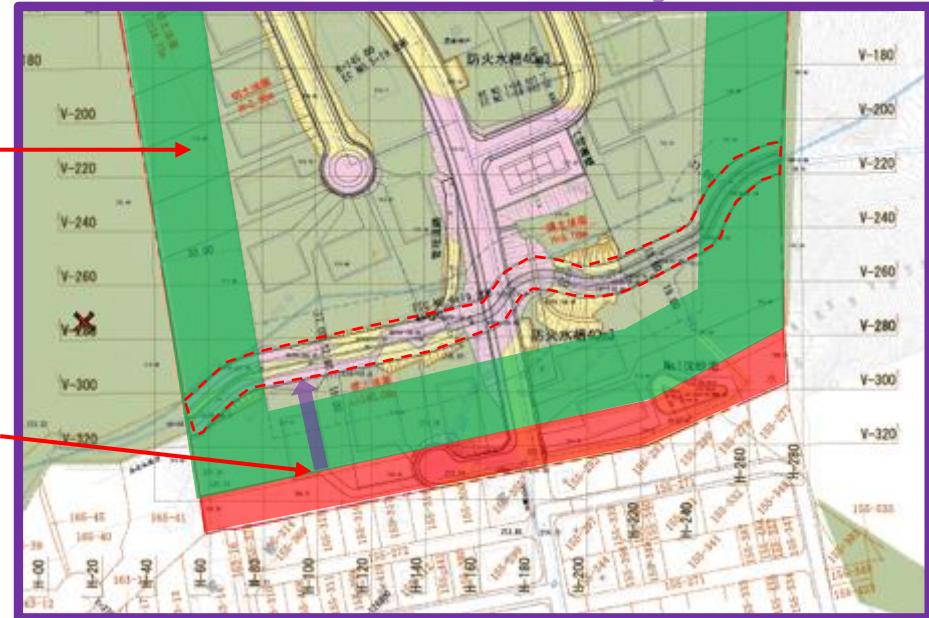
DIAG. A

FACTUAL CONSIDERATIONS

1. With the massive expansion of the Lower Hirafu Village area, the Hirafu Brand value will decrease significantly.
2. Hirafu Village (Lower and Middle) will be far less quiet, peaceful and safe.

MANDATED
30 METER
FOREST
GREENBELT

CURRENT KUTCHAN TOWN LAND
TO BE EXCHANGED
WITH DEVELOPER
(which will allow developer to develop
this land and cover and cross the river
with the new connecting road)



(DETAIL OF LAND SWAP) DIAG. B

**FROM:
FOREST TREAT KK. (Corniche Hirafu Owner)**

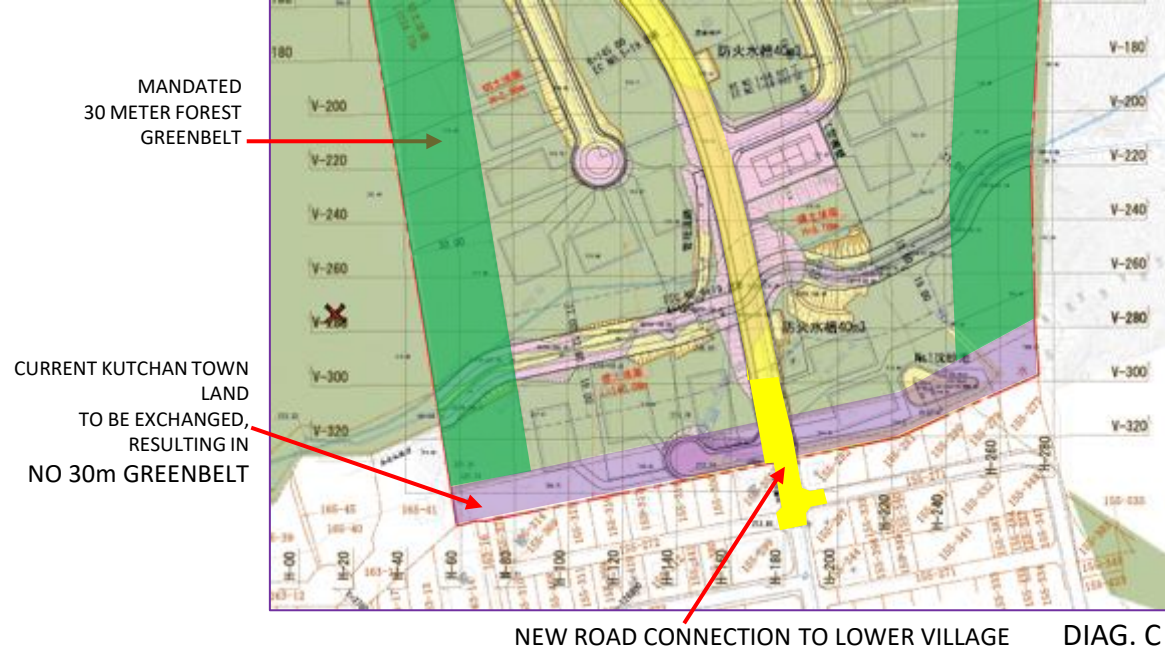
QUESTIONS TO KUTCHAN TOWN (KT)

1. Can KT be responsible for the destruction of forest?
2. Can KT be responsible for any increase in accidents and serious injuries due to increased traffic?
3. Can KT widen and heat some of the existing dangerous narrow and steep village roads?

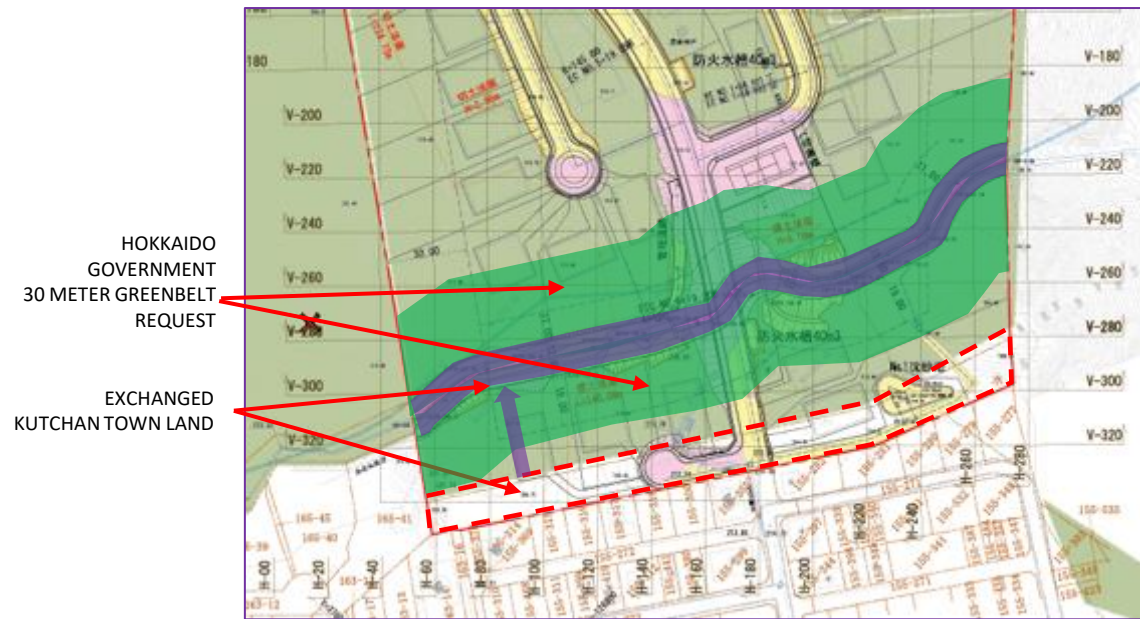
REQUEST TO HOKKAIDO GOVERNMENT

If Kutchan Town has to exchange KT land with the developer, at least KT should follow Hokkaido Government official requests to maintain a 30 meter greenbelt on both sides of the river, preserving the natural old-growth forest.

PLEASE preserve the remaining forests in Hirafu!



NEW ROAD CONNECTION TO LOWER VILLAGE **DIAG. C**

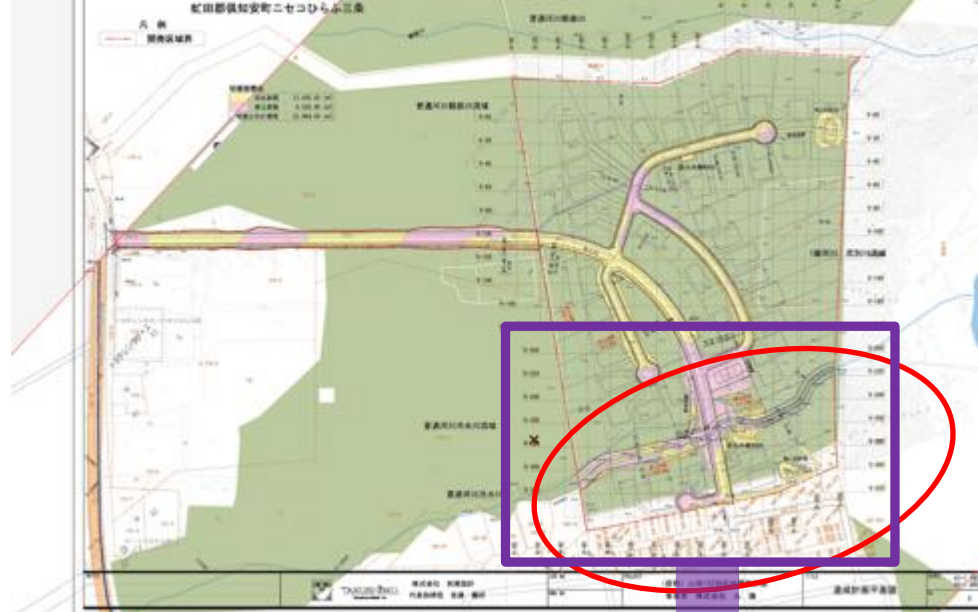


HOKKAIDO GOVERNMENT 30 METRE GREENBELT REQUEST **DIAG. D**

フォレストリート株式会社からの意見 (隣接 Corniche Hirafu オーナー)

もし倶知安町が現在町が所有する河川管理地を開発者と等価交換しないのであれば:

1. 南側の1辺を含めた開発区域周囲の30m幅森林帯が必要となる。
2. (倶知安町が整備しない限り)ヒラフビレッジへの道路の接続が不可能となる。
3. 森林と河川が自然のままに近い状態で保持される。
4. 本計画によりヒラフビレッジ内の交通量が増加しない。
5. その結果、ビレッジ内の歩行者と車両にとって安全が保たれる(現状が悪化するのを防ぐことができる。)
6. 自然環境と街の調和が保たれる。



地域森林計画対象民有林

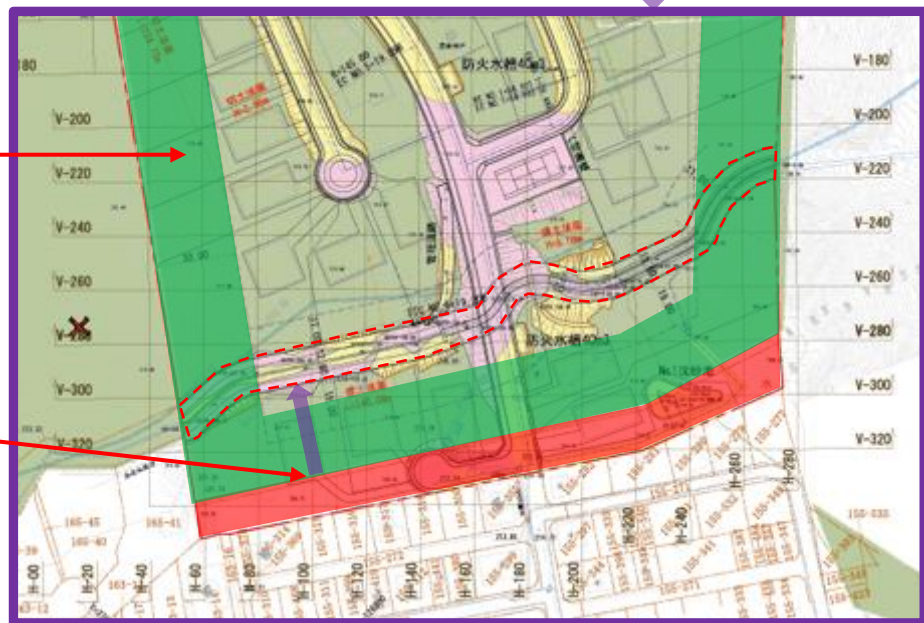
図 A

懸念事項

1. ローワーヒラフビレッジの顕著な拡大により、ヒラフのブランドバリューが大幅に低下する。
2. ヒラフビレッジの落ち着いた雰囲気と安全性が損なわれる。

30m 森林帯(森林法)

倶知安町が現在所有し、等価交換が検討されている河川敷地
(その結果、南側の森林帯が不要となり、かつ開発道路をヒラフビレッジ内の道路と接続することが可能となる。)



土地の等価交換前

図 B

フォレストリート株式会社からの意見 (隣接 Corniche Hirafu オーナー)

倶知安町への質問

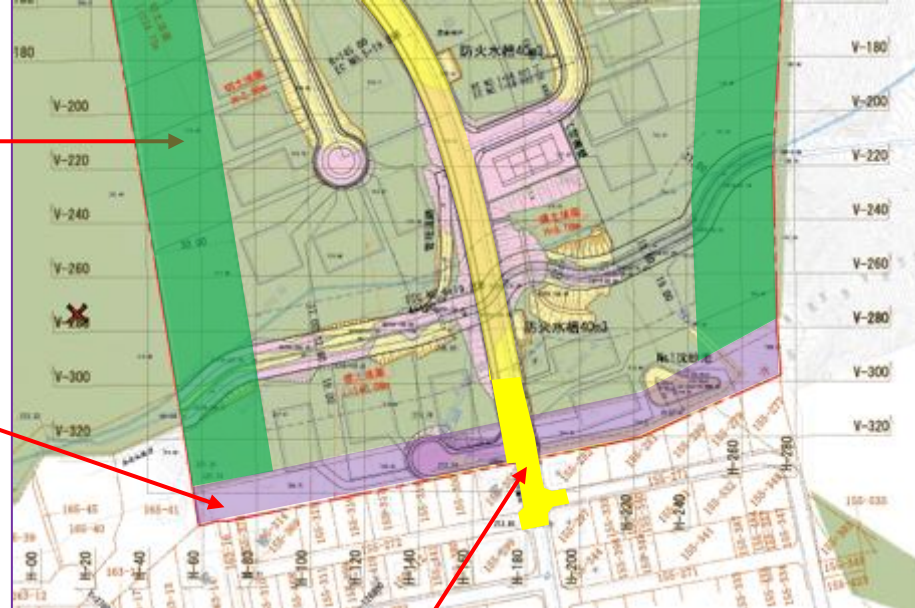
1. 倶知安町は膨大な森林の減少に責任が取れるのか。
2. ヒラフビレッジ内の事故が増加した場合、倶知安町は責任が取れるのか。
3. 交通量の増加に対応するために、ヒラフビレッジ内の道路の拡幅や融雪設備の設置が倶知安町にできるのか。

北海道(森林法関係)への要望

もし、河川管理のために現河川敷地を実存する河川位置に合わせて等価交換する場合、推奨する河川沿い両側30mの森林緩衝帯の維持と、それを貫通し周辺環境に悪影響を及ぼす開発区域からのサブアクセス道路の建設を認めないでください。

30m 森林帯 (森林法)

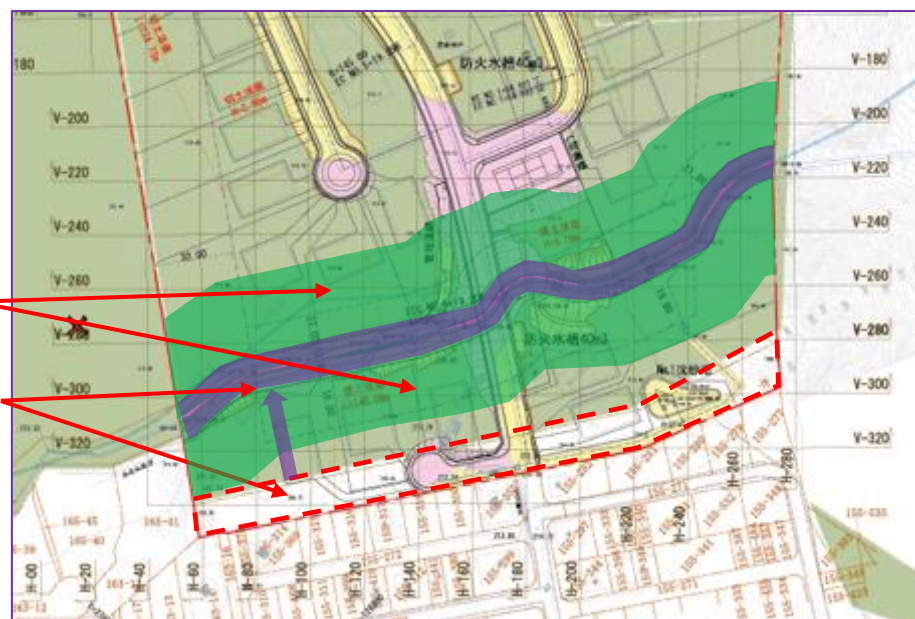
倶知安町が現在所有し、等価交換が検討されている河川敷地 (その結果、南側の森林帯が不要となり、かつ開発道路をヒラフビレッジ内の道路と接続することが可能となる。)



土地の等価交換により可能となる道路の接続 図 C

北海道が推奨する河川両側
30mの森林緩衝帯

等価交換された土地



北海道が推奨する河川両側30mの森林緩衝帯 図 D