

2023/01/10 山田 152 別荘地開発計画 事前説明会 参加者 23 名

1. 事業内容説明（説明者）

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

事業概要 ホテルコンドミニウ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 ほぼ林班がかかっています。

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

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

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㎡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た後から放流します。

・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。

除雪は、町や北海道と同様、10cmほど雪が降れば入ることになります。

・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。)

8.質疑応答

質問者 1】町道になるのか？

A】事業者は町道になるよう希望して町と協議をしていますが、町は維持管理費用等のこともあり、すぐに町道にはならない。ただし開発道路として一般の方も通行は出来ます。

質問者 1】道路横断部分が暗渠化されるようだが、河川に影響はないのか？

A】暗渠は長さ 50m程度であり、水の温度・流速によって川がえぐられる事の無いよう護岸整備も行います。

質問者 1】北海道新聞に川の水が汚れたとの記事を見て心配になった。

A】 …川の改修計画について詳細説明…

質問者 2】道路をローワーヒラフに接続するのは住民としてはいけない。ヴィラの人がローワーヒラフに遊びに入ってくるのも迷惑。

河川敷地が交換にならなかった時はどうなるか？

A】道路計画はご意見をふまえて、町と協議を行います。

河川敷地が交換にならなかった場合は、土地利用計画が大きく変更になります。その段階で再度、説明会を行います。

質問者 3】川の近くに住んでいる。このままボックスを埋めることなどの改修工事をされると自然が無くなりコンクリートだらけの川になる。せっかくの観光地なので自然環境を味わえるように出来ないか。河川を渡るために設置するのは、ボックスカルバートではなく橋にすることはできないのか。

A】河川敷地の交換をするため、河川整備をするようにと町から条件を出されている。出来るだけコンクリートは使用しないようにしたいと思って、町と協議しています。

道路接続する件についてローワーヒラフに住んでいる方と話しましたが、現在 急勾配で狭い道のため渋滞して困っている、セイコーマートまで上がらないで横から抜ける道が必要との要望があり、今回の開発で接続する計画としています。

質問者 3】長く住んでいる人は、上に上がるのに勾配のゆるい道が欲しいと思っている。道路の接続で心配しているのは、ヴィラのお客様は 1棟あたりワンボックスカー2台程度を使用して移動することになると思う、その車がローワーヒラフに入ってくると通行量が多い道路になると思う、そのことをエンドユーザーに説明できますか。

A】 ご意見として町に報告します。

質問者 4】前もって質問状を出して、本日回答を頂ければと思ったが、時期が時期なので提出できなかった。

かなり大きな開発で、ここで暮らす者、商売をする者にとって関心が高い計画です。

今日、参加者は多いが、忙しくてこられなかった人も多くいると思う。

本日質問状を持ってきたので文章で回答をお願いします。工事協議会に参加してほしい。

A】後日ホームページで回答致します。

質問者 5】・ローワービレッジと比べると、開発敷地が大きいと感じられる。

・道路の接続について、ヴィラのお客様の通り抜けが増加し渋滞がひどくなる。

・建物が近接する計画で伐採が多くなるのではないか？

・河川の暗渠化・手前の直線化で自然がなくなる。

・新設道路と接続先の町道との幅員が、ボトルネックのようにになっているのが気になる。

A】事業者としては道路を接続する考えや予定はなかった。町との打ち合わせの中で、接続したほうが交通渋滞は解消するのでないかということで道路を接続する方向で計画を行った。町と協議し、接続しなくてもよいということであれば、それも考えられます。

コンドミニアムを建設した場合1棟約500~600人ですが、今回の開発の規模は全39区画で1棟8名と考えても全体で約300人程度、それぞれの区画は約1500㎡と森林の多い配置計画としている。なるべく自然を残す形でニセコのグリーンシーズンが成長することを考え、開発計画をしている。

河川の暗渠化に関しても、自然の形をできるだけ残す形を望んでいます。

質問者 5】両側の残置森林24mは、なぜ30mでないのか？

また、河川の上に10mがあるが、なぜ両側でないのか？

A】この残置森林の配置については、振興局林務課を通して道庁治山課と協議して了承をいただいたレイアウトです。林地開発の原則は、周囲から30mの残置森林を取らなければならない。今回はたまたま近くを河川が流れている。そこから推奨する30mを取ると、土地利用出来る所が無くなってしまう。そのため両側は30mを24mの残置森林とし、河川との間は宅地利用させていただいて、河川の不足している残置森林の10mを確保して、30mに対応しています。

質問者 5】河川が直線化されて整備する計画ですが、なぜ自然を残せないか？

A】河川敷地交換するための町との協議では、我々も自然の形を残したいと考えておりますが、町は改修工事が前提であり難しいかもしれません。河川整備をする上では、ある程度は直線化することになってしまいます。

現地地形に極力合わせて計画すると今回の計画図のようになります。

質問者 6】 3Dの資料はないのか？

A】 道道側から見た図で羊蹄山がどのように見えるか示してみます。

質問者 6】 39棟のヴィラに対してテニスコートが1面しかないのは少ないのではないかと？

ヴィラ以外の住民は利用できないのか？

A】 管理体制がまだ決まっていますが、テニスコート・バーベキュー場等ほかにも設置したいものはありますが、森林を多く残す計画で、崖地が多いですが崖地はできるだけさわらないよう計画をしています。

質問者 7】 除雪について、道路と建物間の除雪は誰が行うのか？

A】 町道になった場合は町が町道部分を行い、それ以外は管理組合をつくって管理をすることになると思います。

質問者 3】 コンタライン 1m、沢側の宅地に 8~9mの高低差がある。ヴィラを建設する時にかなり掘削することになる。斜面にヴィラを計画しないほうがよい。ヴィラの数減らしたほうがよいのではないかと？

A】 現在 地盤調査を行っており、なるべく掘削が出ないようにガイダンスを作っていきます。

質問者 2】 管理・クリーニングの人が増加する。道路はつながなくてはならぬのか？

A】 町と協議を行います。

質問者 8】 販売する先はどのようになるのか？

A】 日本人が1割、外国人が9割位と考えています。シンガポール・マレーシア・米国・ヨーロッパ・オーストラリア・香港・中国もあると思います。

質問者 9】 ・ローワーヒラフへの道路の接続は、交通量の増加と事故の可能性に繋がります。

- ・河川を掘り返したりなどは望ましくなく、なるべく自然のままにして欲しい。
- ・質の高い開発を行って欲しい、各建物間に十分なスペースを確保してほしい。
- ・できるだけ緑地を残してほしい。
- ・誰もが利用できる施設も追加で用意してほしい。

A】 ローワーヒラフの交通量が増えることについては、危険な道路より安全に通行できる道路を通る方が多いと思っていますが、参考意見として受け止め検討いたします。

開発区域の自然の森林が60%以上そのまま残るので問題はないと考えています。

建物が近く見えるが、建物を建てるのが可能な範囲の最大範囲を示していて実際の建物はその中で計画し離れますので問題ありません。