

## (仮称)ニセコヒラフホテル計画

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」に基づく説明会(開発行為のみ)となっています。

建築物の説明会は、令和5年10月頃行います。

### 式次第

1. 事業者・関係者紹介 5分
  - ・事業者 合同会社ヒラフ(代理 リシエスマネジメント株式会社)  
ワールド・フランス・コレクション ホテルズ & リゾーツ株式会社
  - ・建築設計者 株式会社 日本設計
  - ・開発許認可設計 株式会社 拓殖設計
2. 事業計画説明 25分
3. 質疑応答 30分
4. 閉会

# (仮称)ニセコヒラフホテル計画 事業計画書

1.開発事業者 1 東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号

合同会社 ヒラフ

代表社員 一般社団法人ヒラフ

職務執行者 鄭 武壽(てい たけひさ)

開発事業者 2 東京都港区赤坂 1 丁目 12 番 32 号アーク森ビル 33 階

ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾーツ株式会社

代表取締役社長 近持 淳

事業概要 ホテルの建設

2.開発計画地 虻田郡倶知安町字樺山 37 番 75 他 8 筆、字山田 196 番 13、196 番 14

準都市計画区域内 大沢川沿い地区、用途制限区域は(観光Ⅱ地区)

3.開発区域面積 11,343.83 m<sup>2</sup>

4.予定建築物 ホテル 1 棟(北棟と南棟に分れており、客室全 76 室)、温泉スパ、レストラン、ショップ等  
建築面積 約 3,740 m<sup>2</sup>、延床面積 約 15,000 m<sup>2</sup>、地上 5 階、地下 1 階、鉄筋コンクリート造  
最高高さ 21.80m(現時点での計画による)

5.予定工事期間 令和 5(2023)年 6 月から令和 8(2026)年 9 月 30 日

## 6.設計者

プロジェクトマネージャー

東京都港区虎ノ門 1 丁目 23-1 虎ノ門ヒルズ森タワー34 階  
株式会社 日本設計

建築設計

東京都港区虎ノ門 1 丁目 23-1 虎ノ門ヒルズ森タワー34 階  
株式会社 日本設計

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

計画地は道道に隣接する傾斜のある山林で、中央に大沢川支流の沢が流れております。  
河川は東側に切替えを行い中央にホテルを建設いたします。  
ホテルからは、羊蹄山の眺望が楽しめる配置に致します。  
また、区域内東側の斜面の樹木はそのまま残すように計画しています。

### ・道路計画

当計画への車両でのアクセスは、道道側からメインの入口と町有地側から 2 箇所合計 3 か所の出入口を計画しています。

道道側: メイン(北側駐車場及び車寄)、町有地北側: 主にゲスト(安全性確保)、  
町有地南側: サブ(南側駐車場)

#### ・駐車場計画

ホテル敷地内の駐車場は屋外に 45 台分用意しています。従業員は別敷地に宿舎と駐車場及び業務用車両基地を設置し運用する予定です。

#### ・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、東側に隣接する別荘側の斜面の樹木はそのまま残し景観的にも配慮した計画とします。

また、中庭には池を配置しランドスケープによる植栽を積極的に行い緑の復元に努めます。

#### ・河川改修計画

開発区域を横断する大沢川の支流の沢については、30 年確率の大雨に対し安全に流せるよう計画しています。区域の東側に暗渠管により切り回しを行い下流側で現況の沢に接続し既存の排水施設に放流いたします。開発行為により造成された箇所雨水は調整池に集水し、既存の沢には放流致しません。

#### ・雨水排水計画

雨水排水計画は、倶知安町の 7 年確率の降雨強度を用いて計画をいたします。

開発区域の雨水は東側の残森林以外は調整池に集水し、大沢川の流下能力に合わせて流量を調整し、町有地に新設する排水管から大沢川に放流致します。

#### ・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ホテル内の貯水槽にて浄化した後供給します。

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、南側駐車場の地下に埋設型浄化槽を設置し、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、区域内の南駐車場に温泉井戸を掘削し、ホテル地下の貯湯槽に貯湯し供給します。

温泉の利用計画は、揚水量 100L/min 以内でくみ上げてホテル内の各施設に供給します。

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河川に放流します。

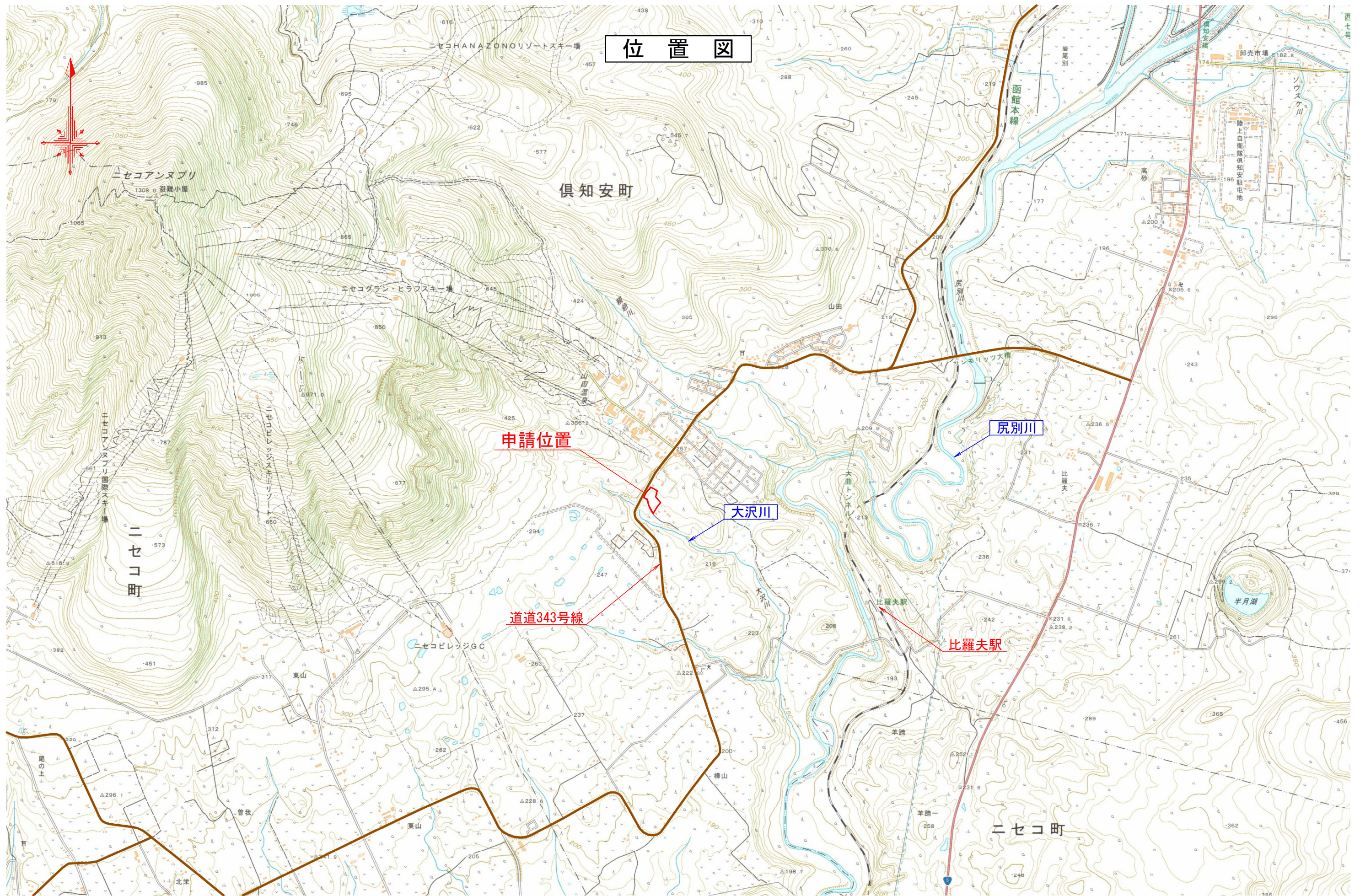
#### ・除雪計画

区域内の通路駐車場はすべてロードヒーティングを設置します。 出入り口の除雪はホテル運営管理者が行います。


#### ・ごみ処理計画

ごみの収集は、ホテル内のバックヤードにゴミ集積施設を設置し、地元民間処理業者に処分を委託する予定です。





位置図

NOTES	 <b>TAKUSHOKU</b> Takahashi Sokol Co.	株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭	JOB NO	PROJECT (仮称) ニセコヒラフホテル計画	TITLE	SCALE
			DWG NO	事業者 合同会社 ヒラフ ワールド・プランズ・コレクション 株式会社 & リゾート株式会社	位置図	A1=1:12,500 A3=1:25,000

# 土地利用計画図

A1 S=1:300  
A3 S=1:600

虻田郡倶知安町  
字山田

至 蘭越

一般道蘭越ニセコ倶知安線

至 倶知安

凡例

--- 開発区域界

○土地利用計画表 (CAD求積による)

開発区域	名称	面積(m <sup>2</sup> )	率(%)
予定建築物	3,078.07	27.13	
舗装	2,688.22	23.70	
歩道舗装	475.34	4.19	
擁壁	66.63	0.59	
ウッドデッキ	71.46	0.63	
緑地	3,417.97	30.13	
池	231.16	2.04	
河川	194.98	1.72	
残置森林	1,120.00	9.87	
合計	11,343.83	100.00	



NOTES



TAKUSHOKU  
Takushoku Seisaku Co.

株式会社 拓殖設計  
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO

DWG NO

PROJECT

事業者

(仮称) ニセコヒラフホテル計画  
合同会社 ヒラフ  
ワールド・プランズ・コレクション ホテルズ & リゾーツ株式会社

TITLE

土地利用計画図

SCALE

A1=1:300

A3=1:600

No



# 造成計画平面図

A1 S=1:300  
A3 S=1:600

虻田郡倶知安町  
字山田

至 蘭越

A140

一般道道蘭越ニセコ倶知安線

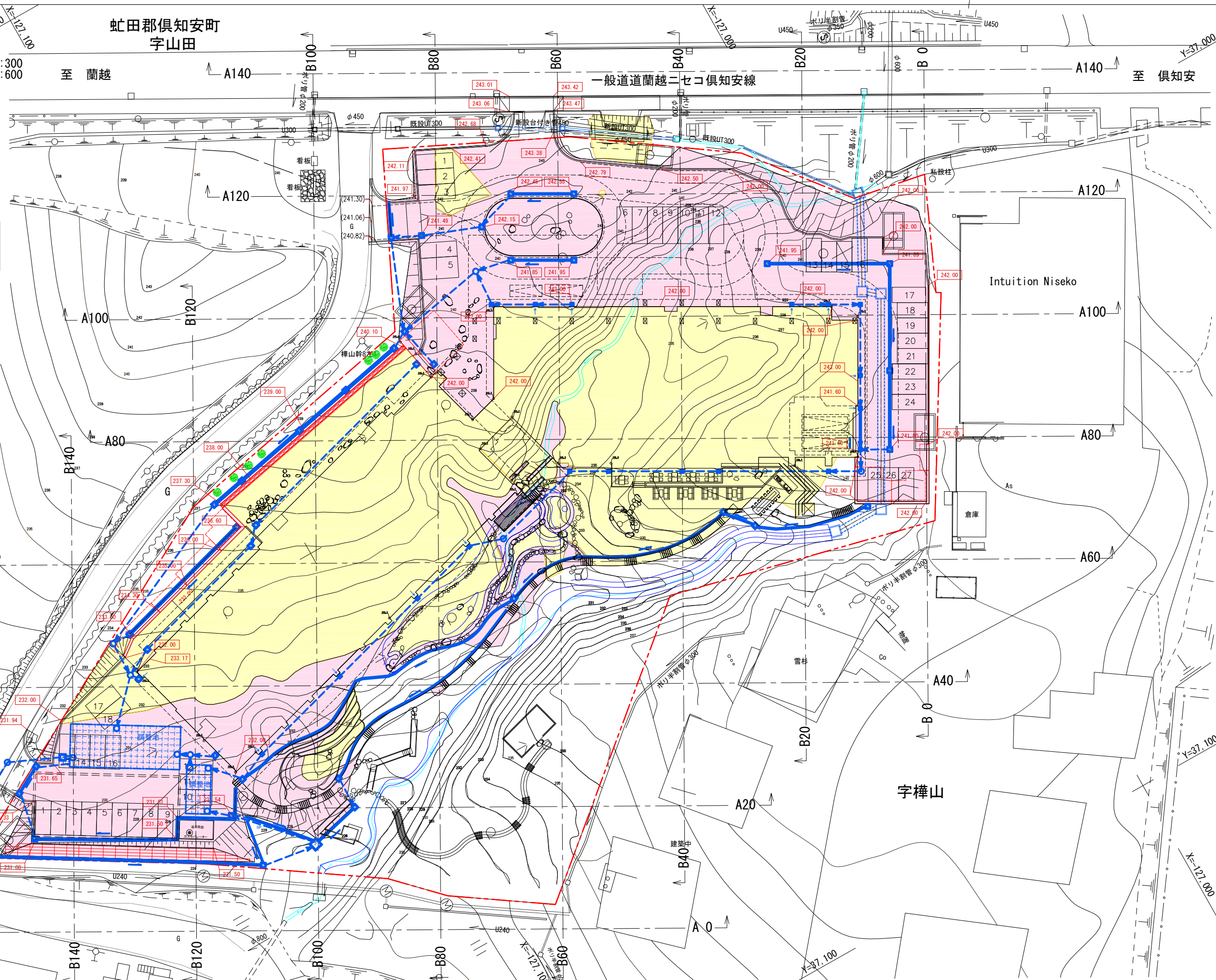
至 倶知安

凡例

--- 開発区域界

切盛面積表

切土面積	4,304.69 (㎡)
盛土面積	4,155.52 (㎡)
切盛土合計面積	8,460.21 (㎡)



Intuition Niseko

倉庫

字樺山

NOTES



TAKUSHOKU  
Takushoku Seisaku 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) ニセコヒラフホテル計画  
事業者 合同会社 ヒラフ  
ワールド・プランズ・コレクション ホテルズ & リゾート株式会社

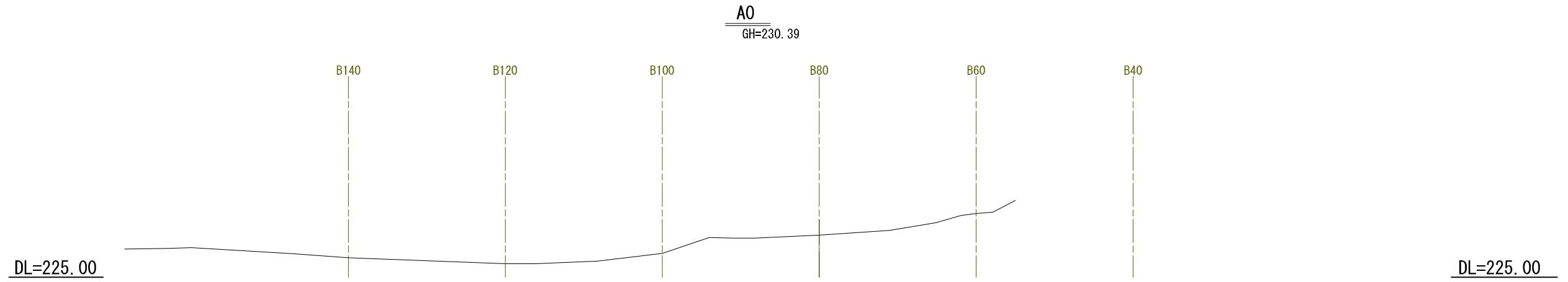
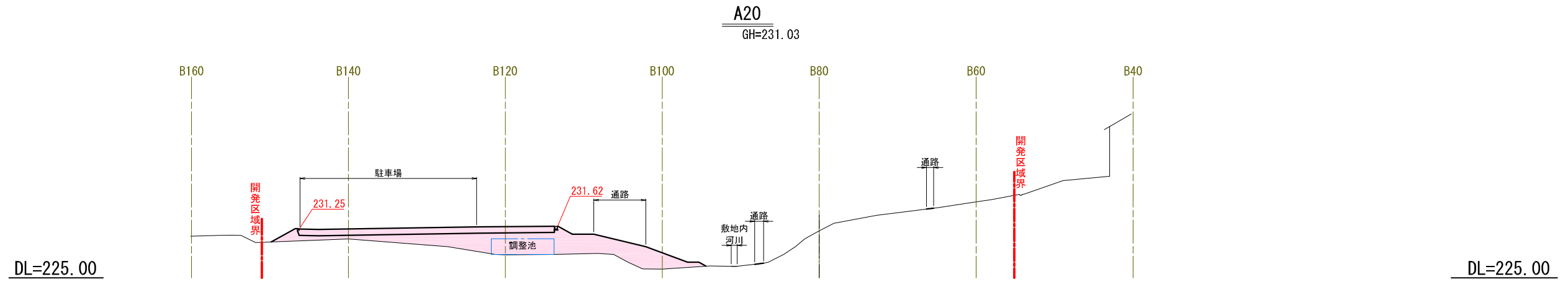
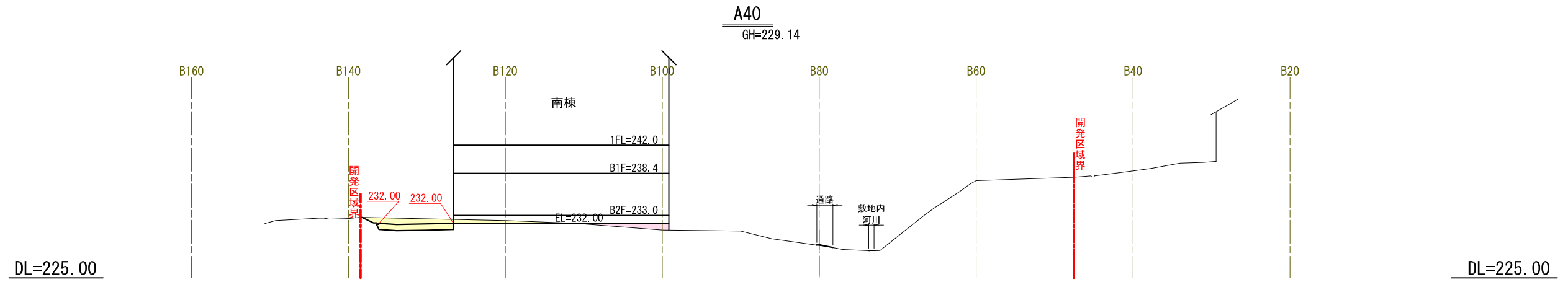
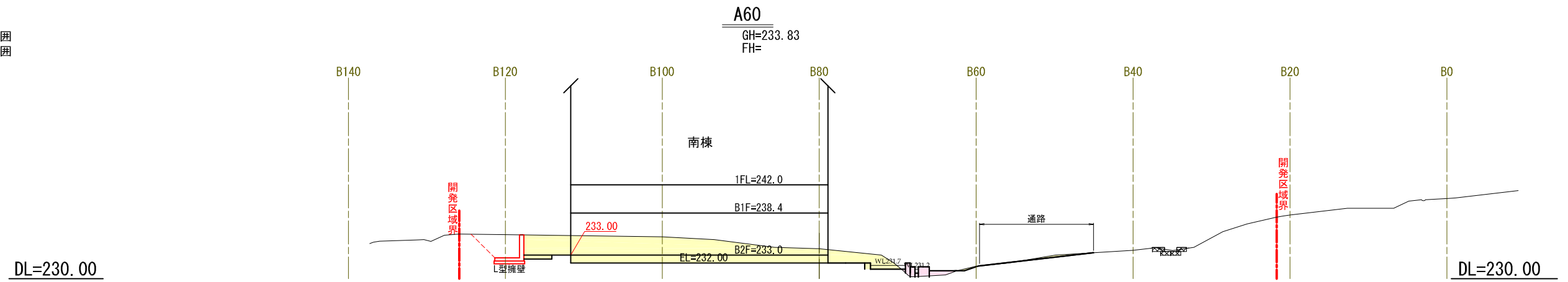
TITLE 造成計画平面図

SCALE A1=1:300  
A3=1:600  
No.

# 造成計画断面図-A(1)

A1 S=1:300  
A3 S=1:600

切土範囲  
盛土範囲



NOTES



TAKUSHOKU  
Takushoku Engineering 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) ニセコヒラフホテル計画  
事業者 合同会社 ヒラフ  
ワールド・フランス・コレクション ホテルズ & リゾーツ株式会社

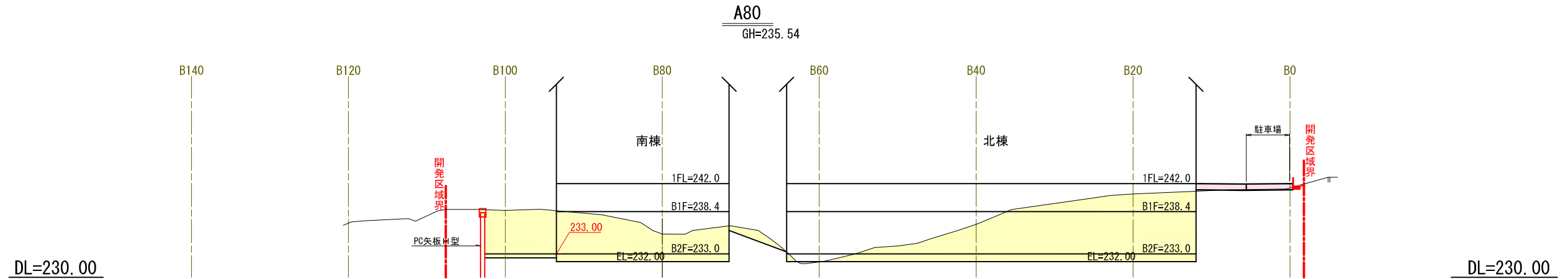
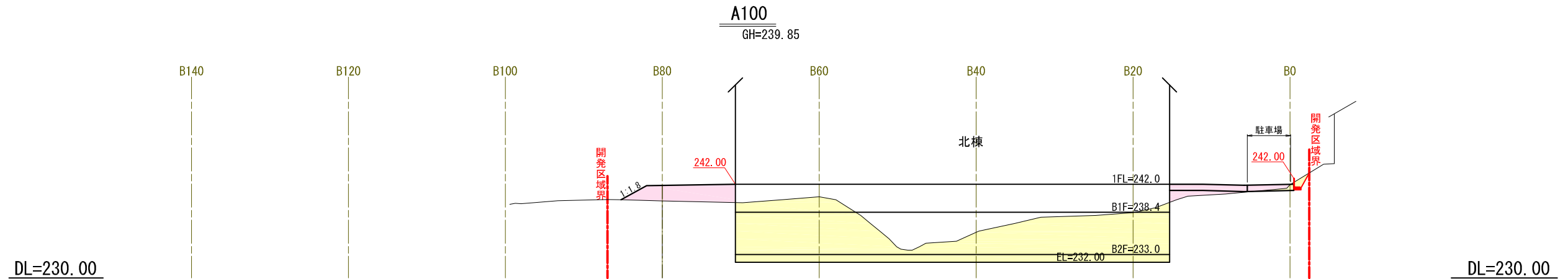
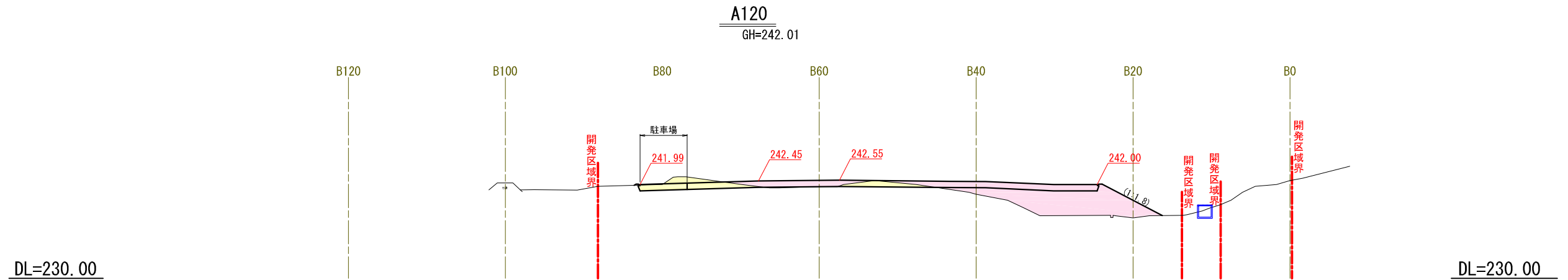
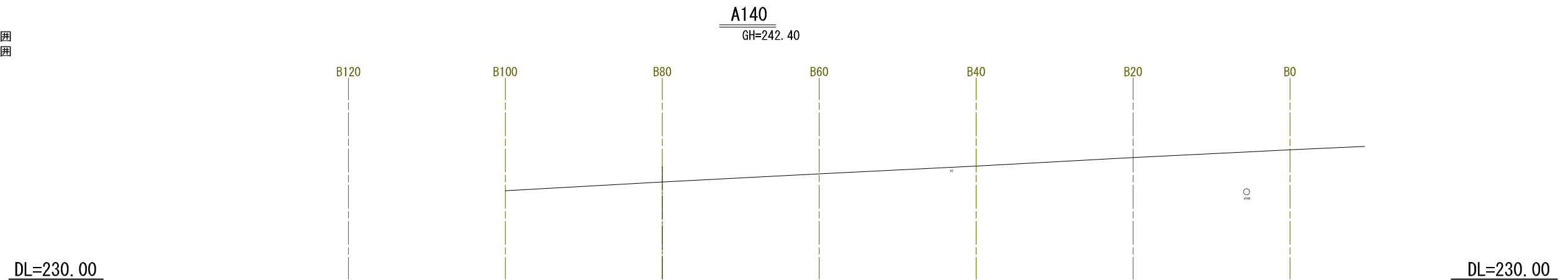
TITLE 造成計画断面図-A(1)

SCALE A1=1:300  
A3=1:600  
No.

# 造成計画断面図-A(2)

A1 S=1:300  
A3 S=1:600

切土範囲  
盛土範囲



NOTES



**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) ニセコヒラフホテル計画  
事業者 合同会社 ヒラフ  
ワールド・フランス・コレクション ホテルズ & リゾーツ株式会社

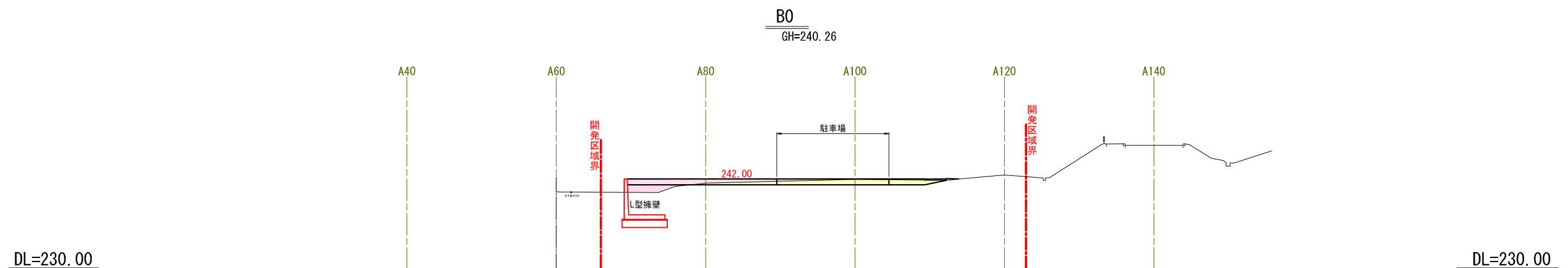
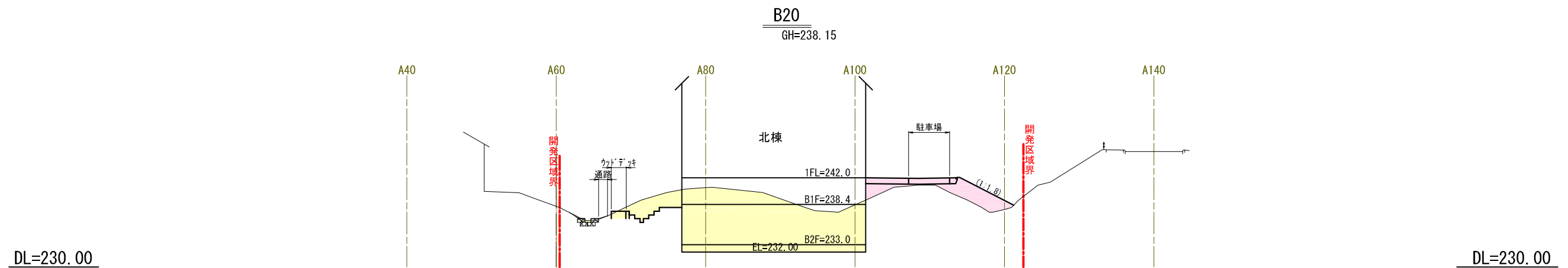
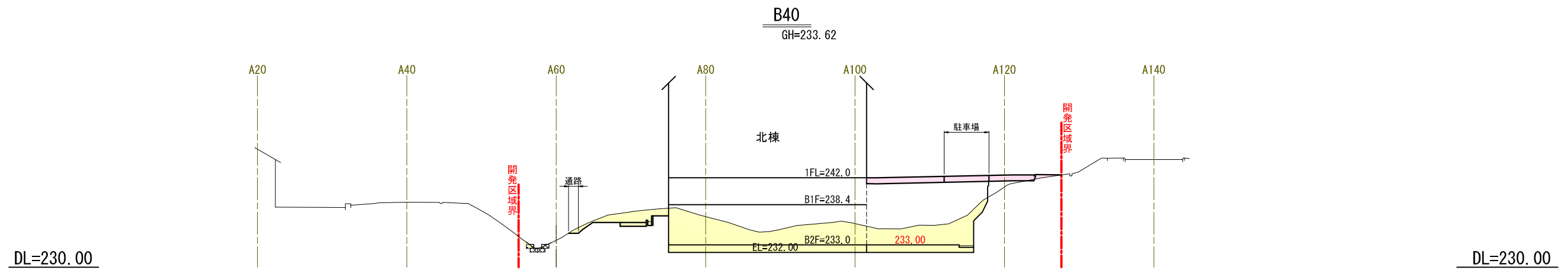
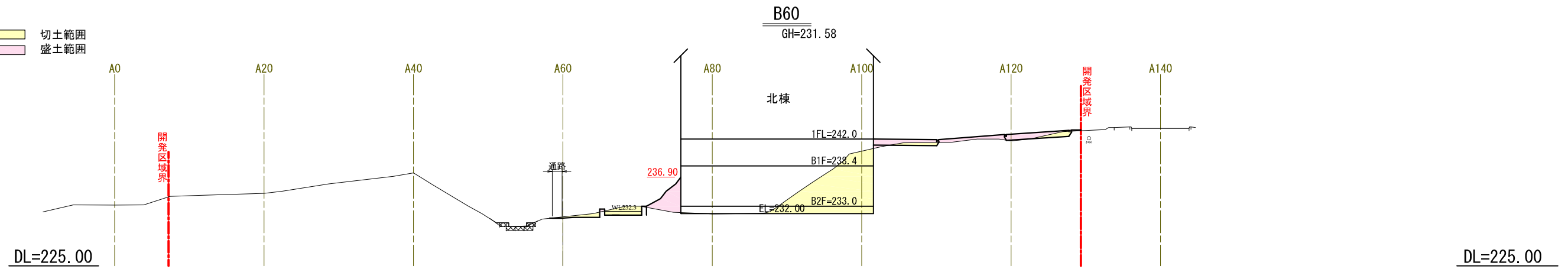
TITLE 造成計画断面図-A(2)

SCALE A1=1:300  
A3=1:600  
No.

# 造成計画断面図-B(1)

A1 S=1:300  
A3 S=1:600

切土範囲  
盛土範囲



NOTES



**TAKUSHOKU**  
Takushoku Eng. 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) ニセコヒラフホテル計画  
事業者 合同会社 ヒラフ  
ワールド・フランス・コレクション ホテルズ & リゾーツ株式会社

TITLE 造成計画断面図-B(1)

SCALE A1=1:300  
A3=1:600  
No.





# 排水計画平面図

A1 S=1:300  
A3 S=1:600

虹田郡倶知安町  
字山田

至 蘭越

一般道道蘭越ニセコ倶知安線

至 倶知安

凡例

--- 開発区域界

凡例

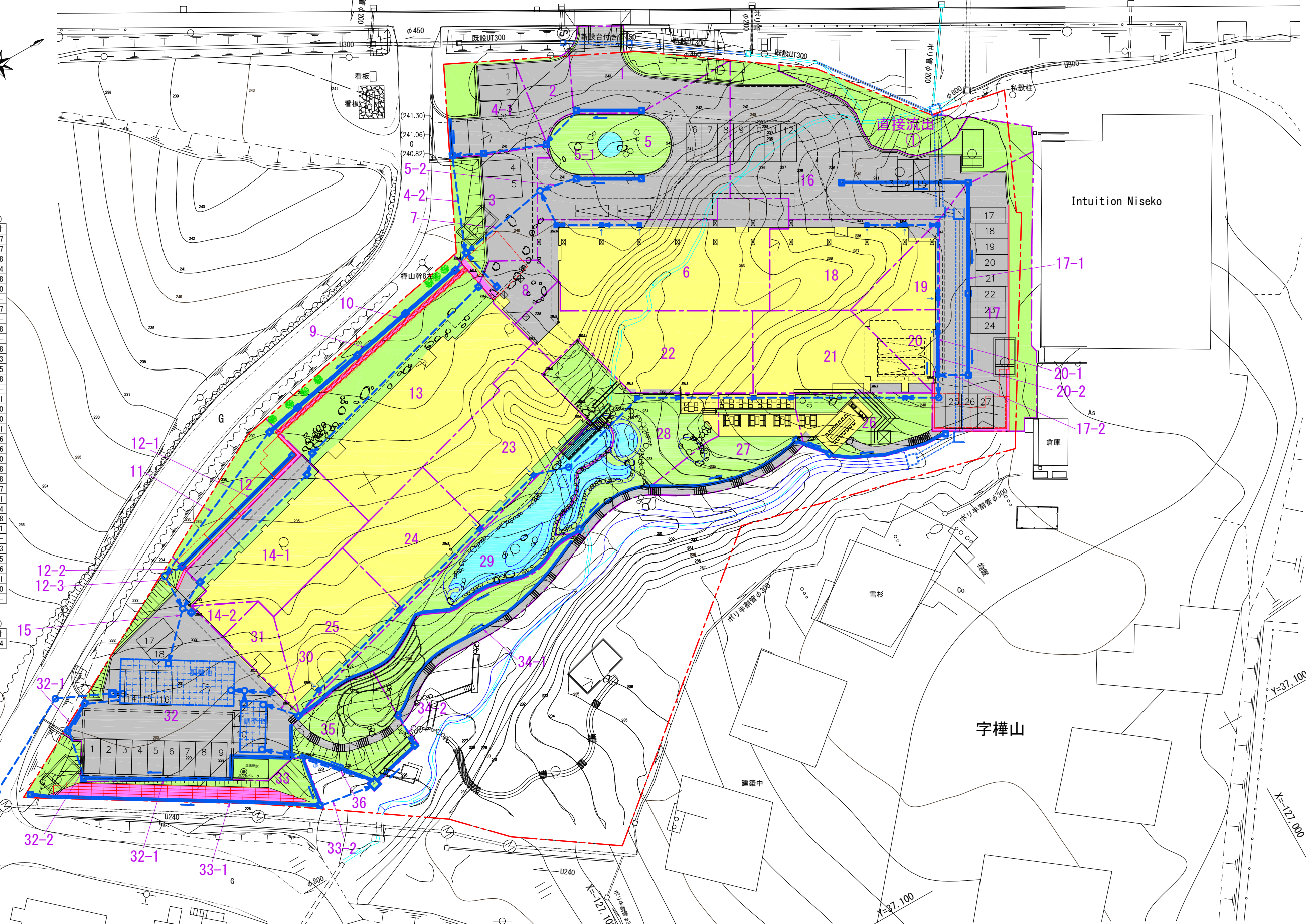
土地利用	流出係数
建築物	0.90
擁壁(建築物)	0.90
舗装	0.85
緑地	0.20
池	1.00

集水面積表

No.	建築物	擁壁	舗装	緑地	池	合計
1			0.0154	0.0053		0.0207
2			0.0073	0.0004		0.0077
3	0.0004		0.0152	0.0082		0.0238
4			0.0146	0.0048		0.0194
5			0.0378	0.0157	0.0013	0.0548
6	0.0442		0.0108			0.0550
7						-
8	0.0004	0.0003	0.0070			0.0077
9						-
10				0.0078		0.0078
11						-
12	0.0013			0.0145		0.0158
13	0.0441	0.0027		0.0275		0.0743
14-1	0.0260		0.0064	0.0041		0.0365
14-2			0.0001	0.0027		0.0028
15						-
16			0.0557	0.0124		0.0681
17	0.0015		0.0419	0.0166		0.0600
18	0.0247		0.0033			0.0280
19	0.0090		0.0011			0.0101
20	0.0086		0.0010			0.0096
21	0.0272		0.0014			0.0286
22	0.0353		0.0037			0.0390
23	0.0314			0.0034		0.0348
24	0.0223			0.0025		0.0248
25	0.0235			0.0032		0.0267
26	0.0053		0.0019	0.0129		0.0201
27	0.0079		0.0031	0.0114		0.0224
28	0.0034		0.0016	0.0279	0.0049	0.0378
29			0.0172	0.0179		0.0351
30						-
31	0.0082			0.0001		0.0083
32	0.0006	0.0001	0.0675	0.0083		0.0765
33		0.0072		0.0134		0.0206
34			0.0050	0.0171		0.0221
35			0.0023	0.0187		0.0210
36						-

直接流出面積表

No.	建築物	擁壁	舗装	緑地	池	合計
①				0.0144		0.0144



NOTES



TAKUSHOKU  
Takushoku Seisaku 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) ニセコヒラフホテル計画

事業者 合同会社 ヒラフ  
ワールド・プランズ・コレクション ホテルズ & リゾート株式会社

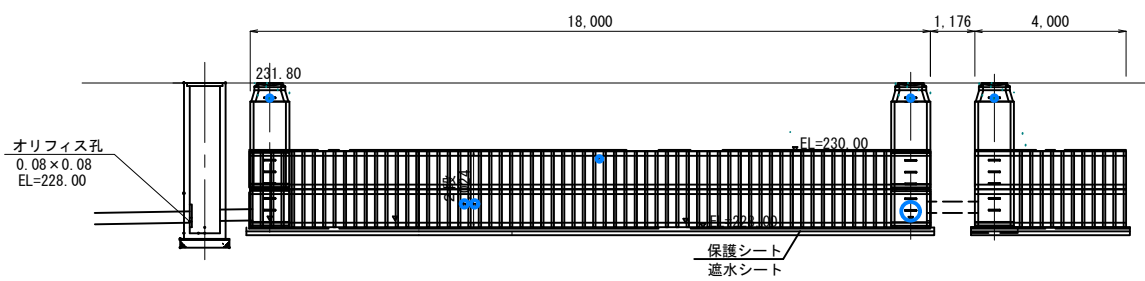
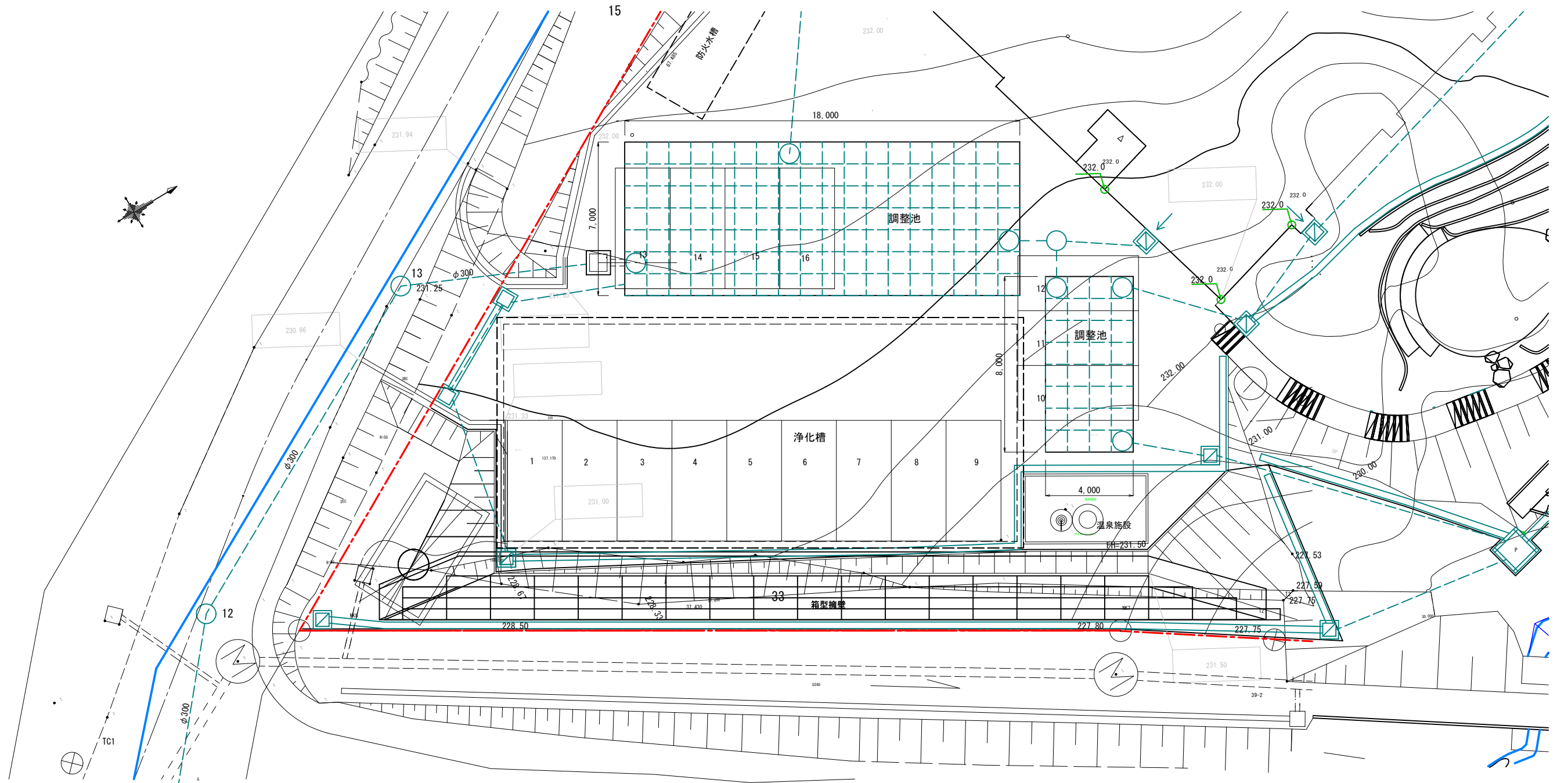
TITLE

排水計画平面図

SCALE A1=1:300

A3=1:600

No



DL=225

NOTES


**TAKUSHOKU**  
 Takushoku Seimei Co.

株式会社 拓殖設計  
 代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO

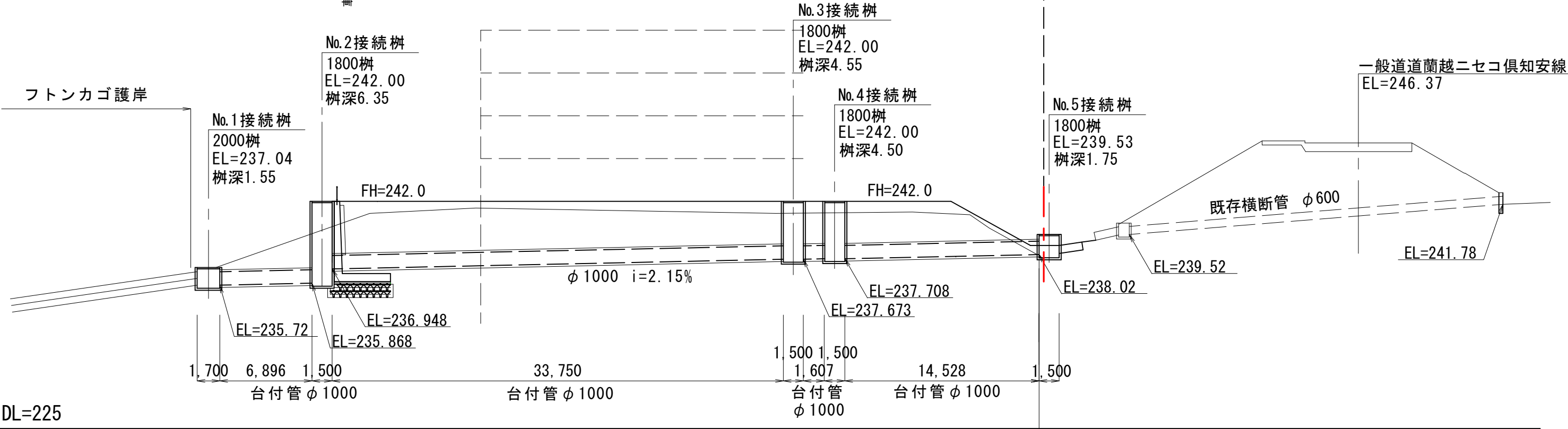
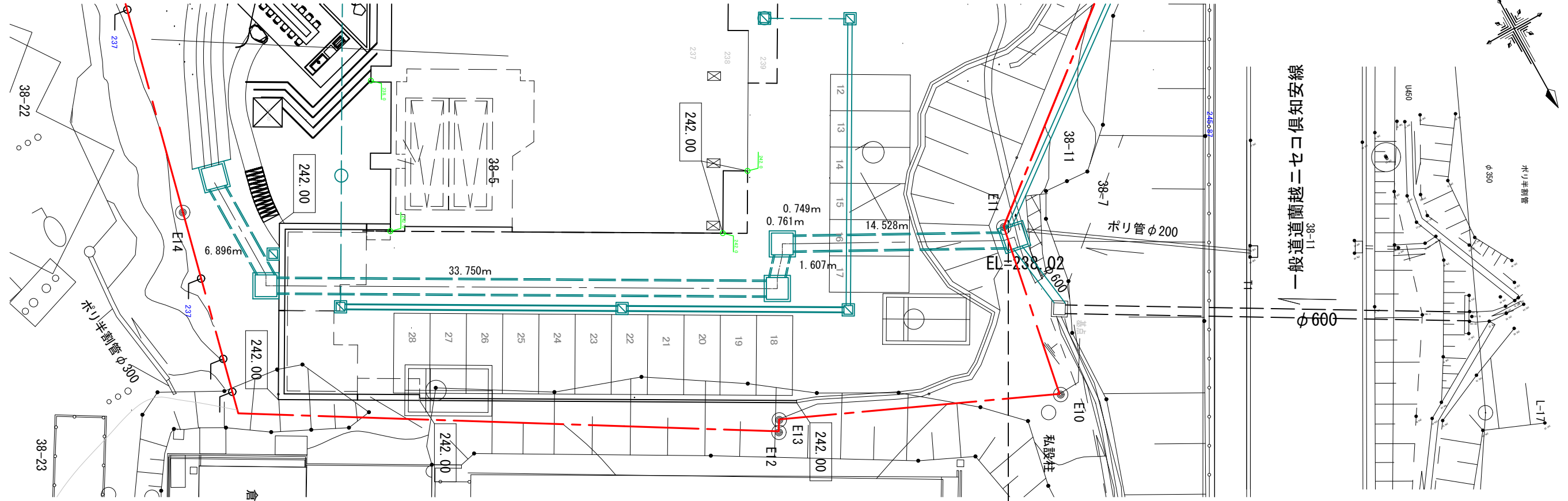
PROJECT 事業者 合同会社 ヒラフ  
 (仮称) ヒラフホテル建設計画


TITEL 調整池計画図  
 No

SCALE A3=1:200  
 No



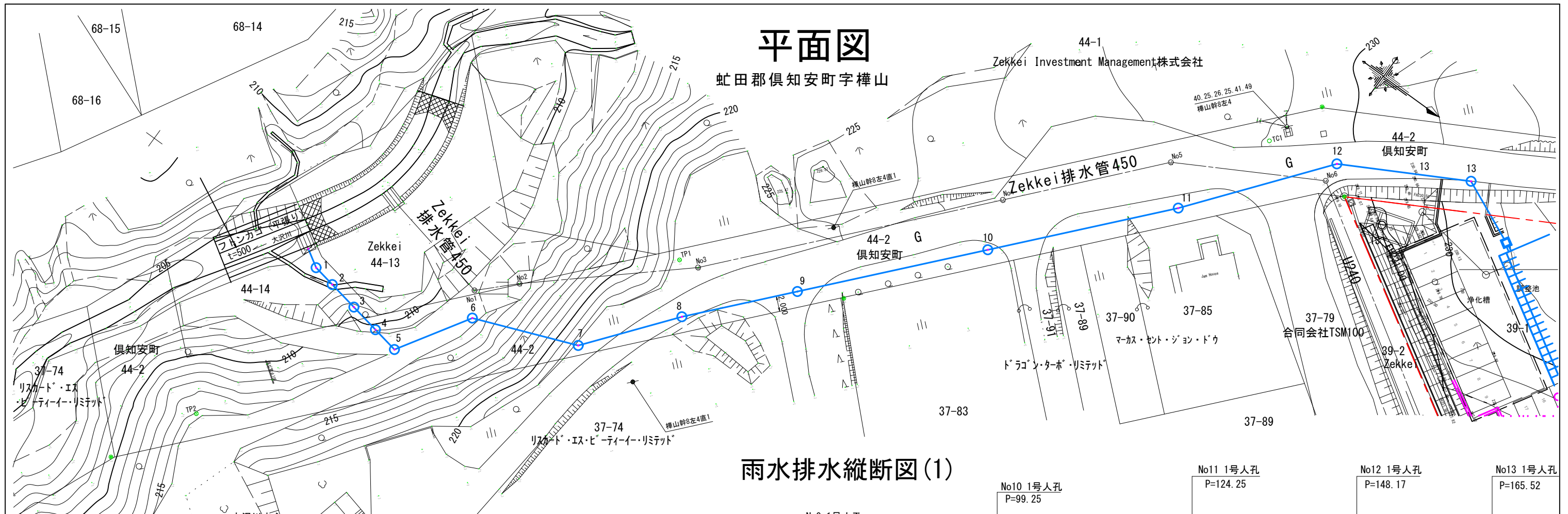
# 河川改修暗渠部計画図



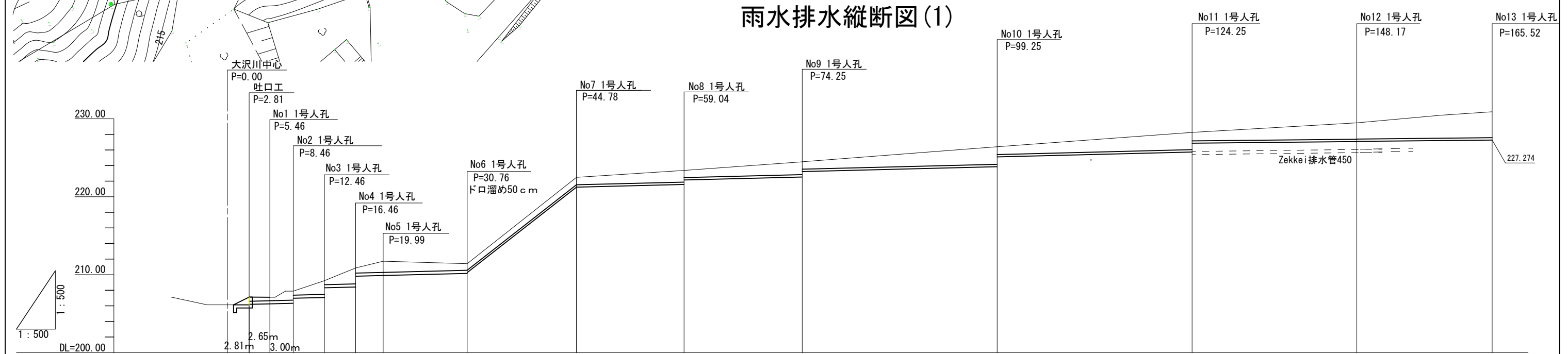
NOTES	 株式会社 拓殖設計 代表取締役 佐藤 義昭 <small>Takushoku Seikei Co.</small>	JOB NO	PROJECT	TITLE	SCALE
			(仮称) ニセコヒラフホテル計画 事業者 合同会社 ヒラフ ワールド・プランズ・コレクションホテルズ & リゾーツ株式会社	河川改修暗渠部計画図	A3=1:600

# 平面図

虻田郡倶知安町字樺山




## 雨水排水縦断図(1)



管種	I=2.50% VP400 L=5.65m		I=2.50% VP400 L=4.0m		I=2.50% VP400 L=3.53		I=2.50% VP400 L=10.77m		I=78.28% VP300 L=14.02m		I=2.50% VU300 L=13.79m		I=2.50% VU300 L=15.17m		I=2.50% VU300 L=25.00m		I=2.50% VU300 L=25.00m		I=1.00% VU300 L=21.12m		I=1.00% VU300 L=17.35m			
土被高	0.53	0.44	1.13	0.50	1.74	0.50	2.03	0.64	1.42	0.83	0.94	1.51	0.94	1.64	0.94	2.24	0.98	2.20	1.07	2.10	2.07	3.32		
管底高	206.175	206.250	206.325	206.965	207.065	208.310	208.410	208.798	209.886	210.155	210.255	221.230	221.230	221.575	222.150	222.529	223.230	223.855	225.111	225.736	226.863	227.074	227.100	227.274
地盤高	206.12	206.12	207.10	207.87	209.22	210.85	209.798	209.886	211.40	211.40	222.48	223.40	223.40	224.48	224.48	226.41	226.41	228.25	228.25	229.48	229.48	230.90	230.90	230.90
測点	0.00	2.81	5.46	8.46	12.46	16.46	19.99	30.76	44.78	59.04	74.25	99.25	124.25	148.17	165.52									

NOTES



**TAKUSHOKU** 株式会社 拓殖設計  
代表取締役 佐藤 義昭

JOB NO

PROJECT (仮称) ニセコヒラフホテル計画  
事業者 合同会社 ヒラフ  
ワールド・プランズ・コレクションホテルズ & リゾート株式会社

TITLE 下流放流管縦断図

SCALE A3=1:500

## 1. 計画ホテルパス / Hotel perspective

