

地域説明会_開催内容_議事録

(仮称)ニセコヒラフホテル計画 景観条例に基づく建築に係る地域説明会

開催日時 : 2023年11月17日(金曜日) 15:00~15:45

開催場所 : 倶知安町中小企業センター 多目的ホール

開催者 : 合同会社ヒラフ

説明者一覧 : リシエス・マネジメント(合同会社ヒラフ 代表) (RIC) 3名
日本設計 (NS) 3名
拓殖設計 (TS) 1名
高野ランドスケープ (TLP) 1名

来場者 : 9名

(敬称略)

配布資料 : 「(仮称)ニセコヒラフホテル計画_地域説明会の資料」

説明会の内容

1.挨拶

- ・当説明会は倶知安町景観地区条例第三条第3項に基づく説明会です。
- ・本日は建築計画としての説明会です。

2.出席者紹介

- ・事業者は「合同会社ヒラフ」、代表しましてリシエス・マネジメント株式会社をご説明させていただきます。
- ・建築設計 : 株式会社日本設計
- ・開発許認可設計 : 株式会社拓殖設計(司会)
- ・外構設計 : 高野ランドスケーププランニング株式会社

3.事業者会社概要紹介(RIC)

- ・本計画では合同会社ヒラフが事業者ですが、こちらはプロジェクト用に設立した会社です。実際は東証スタンダードに上場しておりますウェルス・マネジメントという不動産会社と、その100%子会社である、リシエス・マネジメント(アセットマネジメント会社で、開業前までの開発を担当)とワールド・プランズ・コレクション ホテルズ&リゾート(ホテル運営を担当)があります。ホテルを開発して終わりではなく、実際に従業員を抱えてホテルを未来に渡って運営する特徴を持っています。
- ・私共は、日本各地でホテルを運営及び開発を進めています。大阪、京都など都市部の他、白馬等リゾートも開発推進しています。最近ラグジュアリーホテルのホテル開発を中心に行っています。
- ・本計画ではシックスセンスというホテルブランドを予定しています。(日本未出店)
- ・海外で20数店舗展開しており、ラグジュアリーホテルとして一定の評価を受けているブランドのホテルです。日本では京都において来年春~夏に「シックスセンス京都」として開業する予定です。本計画では「シックスセンスニセコ」として開業したいと考えています。

4.事業計画紹介(NS、TLP)

① 建築概要

- ・建築位置は北海道虻田郡倶知安町字樺山37番75に計画予定です。
- ・用途はホテル、レストラン、スパとなっております。
- ・用途地域は、準都市計画区域内であり、特定用途制限地域観光I地区です。

- ・ 景観地区はセンタービレッジ地区の地域となっています。
- ・ 工事種別は新築工事であり、構造は鉄筋コンクリート造、規模は地下1階、地上5階を予定しています。
- ・ 敷地面積は 11,343.83 m²であり、建築面積は約 3,732 m²、建蔽率は基準が 40% に対して約 32.9%。延べ床面積は約 15,369 m²で、容積率は基準 274%に対して約 135.5%となっています。
- ・ 高さは景観条例における 22m の高さ制限に対して 21.99mです。
- ・ 駐車場は、付置義務台数は 41 台ですが、設置台数は 44 台あります。

② 付近見取図

- ・ 付近の様子は資料の通りで道道 343 号線沿いにある敷地です。近傍にサン・スポーツランドくっちゃん、隣地にイントウイションニセコ(ホテル)がある敷地です。

③ 配置図・駐車場計画

- ・ 本敷地は道道および町所有の私道に接道しており、道道から町所有の私道までは 10m 程度の高低差があります。
- ・ 道道に面した北棟および町所有の私道に面した南棟から成る「く」の字型の配置としてなっています。
- ・ 駐車場は道道側に 1 か所町所有の私道側に 2 か所出入口を設けています。駐車場は、北側に 22 台、南側に 22 台、荷捌き用として建物内に 2 台、車いす用駐車場は出入口近傍に 1 台設置しています。
- ・ 道道側の出入口および町所有の私道の出入口には出庫警報を設置する予定です。

④ 各階平面図

- ・ 南棟は地下1階ですが地上に面しています。南棟にはスパ、北棟にはレストランがあり、それ以外は従業員の控室等となっています。こちらのスパ・レストランは宿泊客のみでなく一般客も利用可能と考えています。
- ・ 1階は北棟に中庭に面してレストランを計画します。こちらのレストランも宿泊客のみでなく一般客も利用可能と考えています。南棟は客室です。
- ・ 2階が当ホテルのメインエントランス。車寄せが北側にあり、そこからホテルエントランスに回ってロビーに入る動線です。ロビーに面してスキーラウンジ及びバーがあります。南棟は客室です。
- ・ 3階、4階はすべて客室です。南棟については4階までの計画となります。
- ・ 5階は北棟のみとなり、客室階となります。また、厨房ファンルームもあります。厨房排気は周辺環境に配慮し、最上階に設け、道道側に排気する計画となっており、脱臭装置をつけて臭い等にも配慮しています。

⑤ 立面図

- ・ 資料の茶色部は、コンクリート打ち放しの外壁に塗装をする予定です。
- ・ 資料の黒色部分は、アルミパネルの庇を設置する予定です。
- ・ 一部アルミルーバー等で目隠しをする予定ですが、基本は塗装仕上げを考えています。
- ・ 色彩はブラウン系およびグレー系等の落ち着いた色とし、周辺景観に違和感を与えない色彩としています。
- ・ 反対側の立面も同様に、コンクリート打ち放しおよびアルミパネルを塗装した仕上げとし、落ち着いた色調としています。

- ⑥ 外観パース
- ・植栽帯を介してセットバックした奥に4層の建物が見える計画となります。
 - ・中庭側のパースも客室窓およびコンクリート打ち放し、アルミパネルから成る和風の意図を醸し出しながらモダンな計画となります。
- ⑦ 外構・緑化計画
- ・敷地の外側（西側、南側）は森に囲まれており、敷地の建物と道路の間に林を計画し、周囲の森を敷地に引き込むようにし、林越しに建物が見える雰囲気を作り出す計画としています。
 - ・敷地中央に既存の雨が流れる沢がありますが、保全する予定です。沢の東側に森があるが、伐採せずに保全したいと考えています。
 - ・東側に既存施設があるが、見合いに配慮し、常緑針葉樹を配置予定。
 - ・トドマツ、イタヤカエデのようにニセコに自生している樹種を活用する予定です。足元はシラネアオイ、オオバヨイを使用して、ニセコの森に生えているものを使用することで、来られた方にニセコの自然を楽しんでもらえるようなランドスケープとしています。
- ⑧ 現況写真
- ・今年の2月に開発の説明会をしましたが、それ以降着工し、現在写真のようになっています。
 - ・防災工事として今月末竣工予定です。
- ⑨ 雪対策・堆雪処理の方法
- ・この敷地の舗装面に降った雪はすべてロードヒーティングにより融雪をし、溶かすことで雪対策を考えています。溶けた水は外構雨水と同様の経路で排水する予定です。
- ⑩ 排水計画
- ・外構に降った雨水、屋根に降った雨水は集水し調整池にためて排水します。污水については浄化槽で処理したのちに排水します。温泉排水は雨水排水と敷地の最終枡で合流させて排水します。
- ⑪ 工程表
- ・施工者が決まっていないためあくまで予定ですが、着工は2024年4月、竣工は2027年6月を予定しています。
 - ・今回は景観条例に基づく建築計画の説明会としています。施工業者は未定ですが、施工業者が決定し次第周辺住民に施工についてご説明させていただきます。

5. 質疑応答

① 質問者1

・ホテルということですが、コンドミニアムホテルか、一般的なホテルとするのか。
(質問者1)

→現状ホテルとして検討しており、区分所有については検討しておりません。(RIC)

・2点目、ホテルの竣工は2027年6月下旬となっていますが、オープン時期は夏とか冬など、いつ頃となりますでしょうか。(質問者1)

→2027年6月に建物の竣工を予定しております。そのあとに開業準備、トレーニングなどの期間を3~4か月程度とる予定で、冬前に開業することを想定しています。(RIC)

② 質問者 2

・前回の開発の説明会の時にもあったが、駐車場が心配である。部屋数の6割しかない駐車場。現在樺山の他のホテルでも問題になっています。駐車場が足りていないから民家の土地を買い上げて駐車場にしている実態があります。地域住民にとってはせっかくの緑を伐採して自然破壊をされており心配しています。今後どこかに土地を購入して駐車場とされるのも不安です。豪雪地帯で屋外の駐車場というのは除雪を鑑みても懸念される。別件の樺山ホテルでも駐車場の拡張はないと言っていました。心配です。今後駐車場を拡張することは考えられますか。(質問者2)

→駐車場については、開発工事の説明会の際にもヒラフ坂の方で従業員の路上駐車が問題になっていると伺っています。現状は町の指導要綱で41台付置義務が必要なところ敷地内に44台用意しています。従業員や宿泊客の数を考えると不足することが考えられます。他案件で緑地を切り開いて駐車場にしたと仰っていましたが、今後拡張するとしてもこちらのコメントに配慮した上で駐車場を検討させていただきます。(RIC)

・駐車場をヒラフに計画するとしたら、地域住民とお互い良い関係でいられるように、急に駐車場を建てるのではなく地域住民に周知した上で駐車場を計画していただきたい。町の指導要綱で台数の基準はありますが現在地域住民の声を反映して要綱の見直しを検討しているところと聞いていますが、豪雪地帯なので地下に駐車場か室内につくるのが本来の姿だと思います。スキー客や住民を考えると、8割程度の駐車場は確保すべきだと思います。住宅地でないところに拓くとしても、地域住民には周知(説明)いただきたいです。(質問者2)

→現在検討中のため、具体的にご相談する段階ではありませんが、検討が進みましたら近隣住民と相談しながらすすめてさせていただきたいです。(RIC)

③ 質問者 3

・上水の供給はどのような予定でしょうか。(質問者3)

→井水については敷地内に5か所井戸を掘っています。今回は上水の供給がないので井水を適宜ろ過して使用する計画としております。(NS)

・宿泊客の駐車場問題もありますが、従業員の駐車場問題もこのエリアで大きな問題になっている。おそらくここ的人是サン・スポーツランドの駐車場を利用することが考えられますが、サン・スポーツランドの駐車場も同様の需要でかなり混雑してきています。従業員の方用に例えば倶知安町内の別のところに駐車場を設け、そこでピックアップするなど検討いただき、これ以上ヒラフ地区の交通の状況が窮屈にならないよう配慮いただきたいです。(質問者3)

→従業員の通勤についても検討しております。具体的にはまだご相談できませんが、倶知安の駅の方でピックアップするアイデアなども含め検討していきたいと思えます。(RIC)

以 上