

令和5年8月吉日

周辺にお住まいの皆様へ

株式会社 丸 海  
代表取締役 吉川 徳真

## （仮称）山田 152 別荘地開発計画の第 2 回事前説明会のご案内

拝啓 時下ますますご活躍のこととお喜び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、この度、当社で計画を進めております（仮称）山田 152 別荘地開発計画の第 2 回事前説明会を下記の通り開催させていただくことになりましたので、ご案内申し上げます。これを機会に当計画の概要をみなさまに事前に説明をさせていただき、ご理解を賜れば幸いです。

また、当説明会は「倶知安の未来へつなぐ景観まちづくり条例第 11 号の規定」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」に基づき開催されます。

ご多忙中とは存じますが、何卒ご出席賜りますようお願い申し上げます。

敬具

記

日時： 令和5年9月13日（水） 午後3時00分～

場所： 倶知安中小企業センター ホール 倶知安町南2条西1丁目32番地

・ご入場時、連絡先のご記入をお願いします。

問い合わせ先

株式会社 拓殖設計 札幌市中央区南5条西23丁目2番7号

担当者 中川 輝己 電話番号 011-561-1511 ファックス 011-562-5793

説明資料は、当日会場で配布いたしますが、事前にホームページにも載せておきますので

<https://www.takushoku.co.jp> のお知らせ欄をごらんください。

また、説明会については、ライブ配信を行う予定です。

詳細については、事前にホームページにてご招待方法を掲載いたします。

#### 前回説明会からの変更点

- 新景観条例の施行を考慮し、新基準による配置設計を行います。
- 進入道路（メイン道路）は町道認定を想定し幅員 12mでしたが、事業者管理の開発道路に変更したため幅員 9m道路に変更いたします。
- メイン道路をローワービレッジに接続していましたが、交通混雑を助長する恐れから道路は接続致しません。ただし歩行者は緑地広場を通り通行は可能とします。
- 冷水川については、道路の横断部はボックスカルバートによる盛土と河川改修工事を行う計画でしたが、極力自然河川をそのまま残すよう道路横断部は橋梁として最低限度必要な部分のみ護岸工事を行います。
- 広場は、新基準で 5%を確保することに変更いたしました。
- ローワービレッジからの雨水については、冷水川へ放流する排水路を新設し、管理上土地については町に帰属いたします。

#### 事業概要の紹介

- プロジェクト名 （仮称）山田 152 別荘地開発計画
- 行為場所 虻田郡倶知安町ニセコひらふ 3 条 152 番地ほか
- 開発面積 9.92ha
- 開発者 株式会社 丸海

#### 事業コンセプトと事業概要

- 貴重なニセコひらふの開発可能な土地の一部であるこの地に別荘地を開発します。  
別荘地 39 宅地と管理のためのセンターハウス管理棟及びショップ棟を建設いたします。
- a) 別荘地 39 宅地 購入者が土地の規制値に合わせた別荘を建設します。
  - b) センターハウス管理棟（機械室、管理事務所）、 ショップ棟、（事業者管理）
  - c) 冷水川に橋梁を設置します。
  - d) 徒歩でローワービレッジと連絡いたします。
  - e) 登記上ずれている河川敷地を現況河川の位置に移動いたします。

#### 事業スケジュール

開発許認可	2023 年 12 月を予定
開発工事	2024 年 4 月～2026 年 11 月末を予定
建築工事	2024 年 9 月～2026 年 11 月末を予定（センターハウス管理棟）



位置図

申請位置

道道343号線  
山田

親爺川

冷水川

尻別川

倶知安駅

倶知安町役場

ニセコ市

倶知安町

NOTES



TAKUSHOKU.  
Takuhoku Sankai 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

位置図

SCALE

A1=1:12,500  
A3=1:25,000

No

# 土地利用計画図

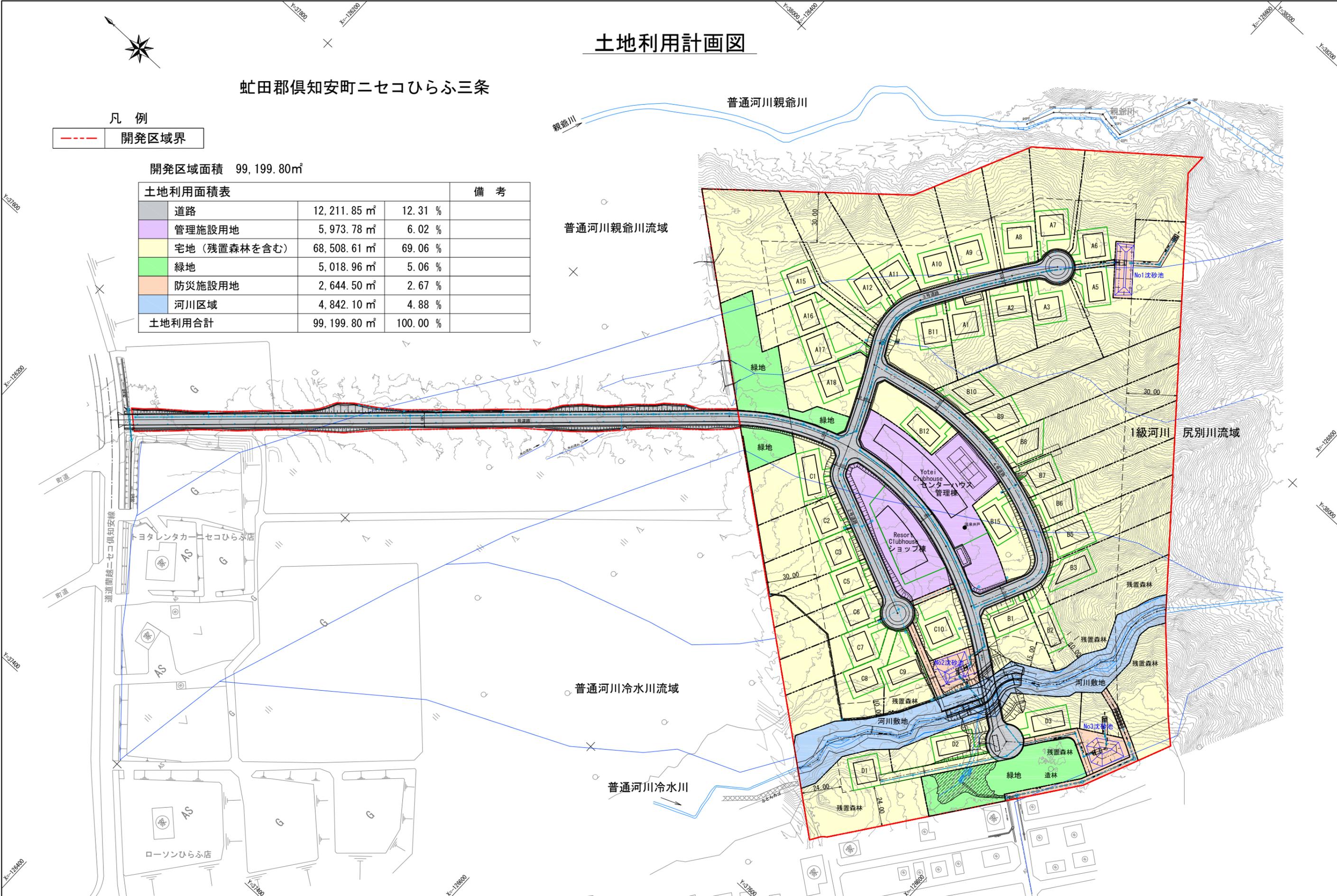
虻田郡倶知安町ニセコひらふ三条

凡例

--- 開発区域界

開発区域面積 99,199.80㎡

土地利用面積表			備考
道路	12,211.85 ㎡	12.31 %	
管理施設用地	5,973.78 ㎡	6.02 %	
宅地（残置森林を含む）	68,508.61 ㎡	69.06 %	
緑地	5,018.96 ㎡	5.06 %	
防災施設用地	2,644.50 ㎡	2.67 %	
河川区域	4,842.10 ㎡	4.88 %	
土地利用合計	99,199.80 ㎡	100.00 %	



# 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	10,286.75 (m <sup>2</sup> )
盛土面積	7,806.59 (m <sup>2</sup> )
切盛土合計面積	18,093.34 (m <sup>2</sup> )

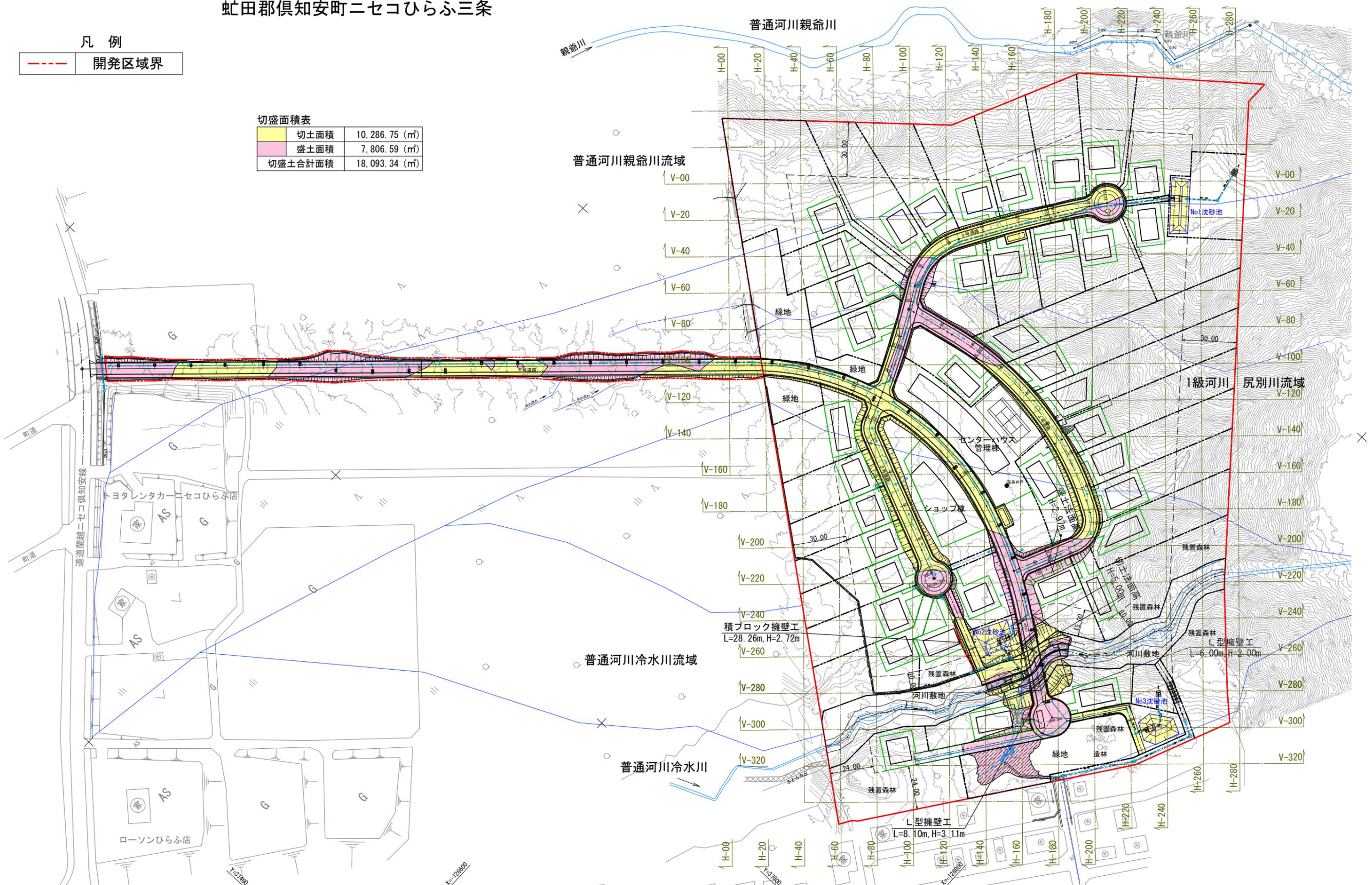
普通河川親爺川

普通河川親爺川流域

普通河川冷水川流域

普通河川冷水川

1級河川 尻別川流域



NOTES



TAKUSHOKU  
Takuboku Sekkei 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

造成計画平面図

SCALE A1=1:1000  
A3=1:2000

No