

名 称：倶知安町 S 4 E 6 プロジェクト
開催日時：2024 年 3 月 15 日（金曜日）10：00～10-45
開催場所：倶知安町公民館中ホール
出席者：開発事業者 HOKKAIDO TRACKS DEVELOPMENT 有限会社（サイモン・グレン・ロビンソン）
共同開発事業者 須藤建設株式会社（深瀬）
設計者：プロジェクトマネージャー H2 Group 株式会社（樫田）
土木設計 三浦測量設計株式会社（三浦）
来場者：15 名

開始 10：00

●挨拶（樫田）

おはようございます皆様。今日 多忙の中お集りいただき誠にありがとうございます。私はエイチツーグループ株式会社で、本件の開発のプロジェクトマネージャーをさせていただいております樫田と申します。まず本日の概要の説明だったのですが、まずプロジェクトくっちゃん S 4 E 6 プロジェクトは、今こちらの紙にございます通り、こちらの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 条に基づき、地域住民に対する事前説明会となっております。本日の流れですが、概ねだいたい一時間弱一時間程度予定しておりますので、その後質疑応答という形に入っていきます。最初に事業者関係者の説明、そして事業計画の説明という形で、質疑応答の形にさせていただきますが、よろしく願いいたします。

●事業者・関係者紹介（樫田）

まず事業者の説明です。今回の事業者は北海道トラックスデベロップメント有限会社でございます。こちら代表がサイモングレンロビンソンと申します。

（サイモン挨拶）

今回、資料には記載しておりませんが、実は須藤建設さんも共同事業者という形で、須藤建設の深瀬専務にお越しいただいております。

（深瀬）おはようございます。須藤建設株式会社の深瀬と申します。町内にも事務所がある建設会社です。よろしく願いいたします。

それでは事業者の事業概要でございます。北海道トラックスデベロップメント有限会社は、事業概要としましては、不動産売買賃貸及び仲介貸別荘の経営並びに、管理業務旅行業法に基づく旅行業建物の設計施工、並びに建築工事の管理を行っております。開発実績としましては平成 28 年ニセコ町字東山地区に 3967 平方メートルの土地開発分譲を行っております。

今回の開発計画地でございます。虻田郡倶知安町南四条東 6 丁目 1-11、1-36、3-14、3-17、3-20 となっております。並びに同じく都市計画区域内、第 1 種低層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域内に属しております。

次のページに行きまして、開発区域面積 9408,12 平方メートルとなっております。予定建築物は一般住宅用地 13 区画を予定しております。予定工事期間は令和 6 年 6 月 30 日から令和 6 年 11 月 30 日とさせていただきます。設計者であります、エイチツーグループ私プロジェク

トマネージャーの檜田と申します。土木設計が三浦測量設計株式会社の三浦さんです。続きまして、計画概要について、今紹介をさせていただきました三浦設計の三浦さんの方から説明をさせていただきたいと思っております。皆さんよろしくお願いいたします。

●設計概要（三浦）

みなさん本日はどうもありがとうございます。土木設計担当しております三浦測量設計の三浦と申します。よろしくお願いいたします。それではこのプロジェクトの概要の説明をしていきたいと思っております。

まず道路計画として、接続先として町道から町道へ抜ける道路を計画しております。幅員は8メートル、両サイドのU字溝を設けて、車道と歩行者に白線を引き安全を保つ道路を設けております。

次の緑地としては、二か所計画しております、通常は3パーセントですが、倶知安町の条例で5パーセントを設けております。緑地部分に関しては、張芝および吹き芝を計画しております。

雨水排水計画としては、ほとんど路面排水、表面排水です。車道の表面排水は全部 車道のU字溝に流すようにして計画しております。

上水、各家庭の給水ですね。これは倶知安町の水道管より、道路地下に新設で配管を設置しまして、各区画に供給を計画しております。

下水、各家庭排水ですが、これに関しては倶知安町の下水に流すように接続を考えております。各宅地用汚水枥を設置し、各家庭排水をそれに流し新設の下水管に流す計画をしております。

電気および通信の計画ですが、今回は地下無電柱化を行わず、電柱を設置し各家庭に供給。電気設備は北海道電力が管理を行い、各住宅ごとに、北電・NTTと契約を結び供給となります。

新設道路の除雪計画におきましては、倶知安町へ帰属するまでは専門業者に委託します。

排雪の関係ですが、緑地及び開発区域の各空地に一時排雪し、雪が溜り次第に排雪を行う予定で計画をしております。

(檜 田) 三浦さんありがとうございます。その他にも、添付書類で図面関係を提供させていただいております。

(三 浦) 造成の関係ですが、ほとんど今回は盛土になる予定なので、というのは、全部表面排水を道路に流すために盛土をしないといけない計画で、ほとんど盛土を計画しております。土量に関しては道路を掘削した土量が残土となるので、土量を各区画にそれらを合わせて盛土ということになっています。

今回 13 区画図面に見ればわかるように、13 区画を予定しております。法定緑地は 2 か所設置して、そちらは雪の堆積場所となる予定です。本計画に関しては、元々農地であったため伐採の計画はありません。

(桎 田) 最後に、今回工事を始めるうえで、春から夏そして秋にかけてという形になりますので、多少工事の音などの騒音については、極力抑えるように努力はさせていただきたいと思いますが、ご理解をいただければという風に考えております。一番最後に工事の工程表があり、少し長めで考えておりますが、予定としてはこちらで考えております。

事前計画の説明部分は以上になります。

質疑応答の方に入らせていただければと思いますがご質問ある方挙手いただければと思います。

●質疑応答

質疑 1

(質問者) 工事が入る時に、工事によって各家庭のドアなどの不具合や家が傾いたりなどの確認のために、事前に検査に入ることあるのですか？

(三 浦) 始まる前にチェックは入らないと思いますが、まだ施工工事の施工業者が決まっておりますので、事前に入る前には工事屋さんの方から近隣皆様へ挨拶が入ると思いますのでよろしくをお願いします。皆さんにご迷惑をかけないようにこの開発区域外周においては、柵を設けてゴミの処理などもしていきたいと思います。

(質問者) その工事によって家になにかあった場合、保障関係というのはどうでしょう。

(三 浦) 今回、造成工事に関してはほとんど道路ぐらいなので、皆さんに振動等を与える心配はないと思いますので、保障関係は今のところ考えておりません。

質疑 2

(質問者) 排水の関係で、排水は町道の南三条通りと町道東五丁目通二号に持っていく計画だと思うのですが、町道東五丁目 2 号 町道の側溝、排水溝の手前に現在の土地改良区の農業用の排水路管が入っていると思うのですが、その影響というのはどうなるのかと思ひまして、お聞きしたいと思います。

(三 浦) このことですね。(別添「図 1」参照) 昔用水路の配管 100 の管が入っているのですが、既設の南 3 条通から、昔用水路として使われてた管があるんですけども、今はもう使用しておりませんので、現在の管理は今倶知安町管理になっております。この道路の関係ですが、管が土被りが無いので、この区間に関しては施工をし直します。排水に関しては南三条通りに放出して、あとの残りは両サイド トラフにおいて、管に流す予定です。黄色の部分が宅地なんですけども、これは全部道路に全部勾配をつけて、処理を行う予定にしております。

(質問者) 確認なのですが、その農業用水路の管、土管はそのまま残るといことですか。それとも撤去しますか。残してそこに配置されるということですか。今は土地改良区ではなくて町の管理なのですかね。

(三 浦) 残します。この道路の区間は土被りが無いので、この管はもう一回掘削して違う管に入れ直しをする予定です。今は建設課の管理のほうです。

質疑3

(質問者) 第1種低層住居専用地域第2種中高層住居専用地域と書いているのですが、ちょっと分からないので説明をお願いします。

(桎 田) 建設関係ですので、須藤建設深瀬専務からお願いします。

(深 瀬) 今のご質問ですけれども、基本的には第一種低層住居地域が一番厳しい制限の中で建物を建てる地域になっておりますので、すごく高い建物が建ったりとか住宅以外の用地に使えるようなところではないので、大きな建物が立つような心配はないと思います。もう一つの中高層については比較的自由的な建物が建てられる地域ですが、今回に限ってはそのような用途での計画ではなく基本的に一般住宅を計画していますので、建築基準法に基づいて倶知安町の指導要綱の指導のもと建物を建てるような形になりますので、皆さんにとって都合の悪いような建物が建つようなことは無いかと思えます。

(質問者) 以前に、2階より高い建物は建たないとある方からお聞きしたことがあって気になったのですが。

(深 瀬) 第一種低層地域の場合はそうですが、中高の場合は3階まではいけると思うのですが、基本的に高さ制限がありますから、それも倶知安町の指導要綱の方が厳し、建築基準法を通っても倶知安町の指導要綱が厳しいですからそれによって落雪の影響や近隣の周囲の方に迷惑かけるような建て方はしてはいけないというルールがありますから、それに基づくので大丈夫だと思います。

(桎 田) 中高層は確か、第1種低層、第2種中高層という、中高層が入っているのは町道南三条通り沿いだけになっていきますので。

(住 民) えぞ富士は確か中高層だったと思うが。

(桎 田) えぞ富士団地は、第1種低層だったと思いますね。それは町の方に確認を頂いた方が良いでしょう。

質疑4

(質問者) 工事の予定としては、この幹線道路ができてから分譲地の方を整理してから販売が始まるという感じでしょうか。

(三 浦) 今のご質問ですが、工期がだいたい6月・7月から11月30日まで一応予定を組んで工事を完了させることを考えております。今回、第一工区、第二工区に分けてやって行きたいと思っております。第一工区がこちらの方ですね。(別添「図2」参照)これを先に工事をして北海道の検査を受けて、それから販売という予定になっております。検査が終わりましたら次に残りの部分の工事を行ない、その後の道の検査を受けて販売となります。

質疑5

(質問者) 排雪計画を見ますと、緑地と空宅地に一時溜めると、そうすると緑地を見ると右下の一角から溜めるような、そういう考えでよろしいですか。

(三 浦) そうですね、緑地が緑(図面の)の部分、下の緑の部分ですね。この部分に関しては、倶知安町に最終的には帰属する考えで倶知安町の名義になりますので。雪捨て場として堆積して、随時売れば別ですが、売れなければ空き宅地に少し堆積して、溜まり次第 排雪するという考えで予定しています。

(質問者) もう一件申し訳ないですが、今の緑地ですね。尻別川の方に向かうと、冬、民間の雪捨て場になっているのですが、その捨てられた雪はその道路には影響がないでしょうか。

(三 浦) 雪捨て場や今現在 雪を堆積している関係でしょうか。恐らくここは業者が多分利用してると
思いますが、今回のプロジェクトの区間は全部 町の施設に排雪、ダンプで運んで持って行か
なければ駄目なのかなと思っています。

(質問者) すみませんそういう意味ではなくて、その今使っている民間の排雪は、皆さんが開発しようと
しているところに影響しないのかなとちょっと気になりまして。そのような心配や計算はされ
てないということですかね。

(三 浦) そうですね、この開発区域とはまた別な考えで持っていただければよろしいのかなと思いま
す。

質疑6

(質問者) 今 排雪のことで言ったんですけど、えぞ富士団地なんですけれども、今畑になっているとこ
ろ、開発するところ、そこに今雪をどんどん押し付けていて、町でもやっているのですが、そ
れは今後どういう風な考えでいますか。

(三 浦) 多分、今、雪を全部押してるという話ですよ。

(質問者) そうです。

(三 浦) 本来は、元々多分この所有者に断って、業者が全部投げてると思うのですが、今度は所有者が
変わる予定なので、これから雪捨ては恐らく来年からは無理だと思います。

(質問者) あとこれは町のほう方でも川の河川敷に投げてるところで、あの土手に全部投げています。それ
を南東五丁目のところから全部投げていますよね。その辺はまるっきり考えてないという、
押し付けてそれで終わりということですか。

(三 浦) 今回のこの開発区域に関しては、この開発区域だけの雪の処理を行う予定です。恐らく別で町
で押して排雪してますので、こちらには影響はしませんし、オレンジの部分は今回の開発行為
として別に業者に排雪除雪をお任せして、町指定の排雪場に持って行きます。

(質問者) そこがちょうど排雪、町の排雪口になっているのです。ちょうど道路ができるところが。そこ
からずっと河川敷に町でも投げています。

(三 浦) ここですよ。(別添「図3」参照)

(質問者) そうです。そこです。中途半端な排雪ではなくて、考えているよりもかなり雪は多いです
から、その辺はどう考えているのか。えぞ富士団地の方でまるっきり排雪ができなくなれば、今
後業者の排雪場なくなるから困るわけで。恐らく下の方も困ると思います。かなりの量で、
2メートルぐらいは積りますしその点をどう考えているのか。今も業者とどうするか話はし
ているが、きれいに排雪となれば値段も上がるので。新しい会社では排雪はどういう風に考
えているのかと思います。本当に半端な雪ではなく、今も山になっていますから。その点は
どういう風に考えているのか。11月12月は少ないですけど1月2月は量的にはすごいですから。
その点は
どういう風に考えているのか。業者との話し合いにもなりますが。

(三 浦) 本来は道有地で北海道となり、本来はこの雪に関してはこの中で処理するべきですが、恐らく
人の土地に除雪しているので違法になるのかなと。

(質問者) ある人には許可を得てやっているが。今までずっと排雪していた場所ができなくなったらどう
するのかと見ているのです。

(三 浦) できないというより、本来は他人の土地に多分この人の許可を得て多分投げてると思うの
で、これから宅地になりますので、今度は投げられなくなると思います。

(質問者) 道の土地ですから、えぞ富士団地で頼んで業者に排雪をしてもらっていて(えぞ富士団地の住
民が業者に頼んで) お金を出し合ってそして排雪をしてもらっていて、道の建物であっても道
は一切関係ないのです。

(樫 田) なるほど。皆さんで集まってお金を出し合っただけで業者さんに依頼しているということで理解しました。

(質問者) それができなくなれば、南三条通り、東三条通りでしょうか？そちらにも押し付けてつけているから、今度それがなくなれば町と話し合いをしてもらわないと駄目そうですね。

(三 浦) そうですね、除雪については今後町と話し合いになると思います。今のお話を聞くと、えぞ富士団地の住民のみなさんがお金を出し合っただけで業者に頼んでいるということですが、これからこの黄色い部分には排雪はできなくなりますので、負担は恐らく業者さんとの話になると思います。

(樫 田) もしかしたら今もこの土地の方とどういう契約をされているのか我々もわからないので、そこでもしかしたら費用が発生しているのかもしれないです。我々も建築ですとか色々携わることもあり、やはり自身のその土地内、自分のところに積もった雪は自身の土地内で処理しなければいけないという、倶知安町のルールでもありますので。確かに今現状としてこうをされているという点は理解出来ますが、我々も気を配りながら町と打ち合わせもして行きたいと思います。

(質問者) はいそうですね。今はまた雪が降ってみないとわからないですね。

(樫 田) 雪が少なかったり、一存では決められない部分も我々もあますので、できる限り近隣の皆様にはご迷惑ないよう進めるような形を取っていきたいと思います。

質疑7

(質問者) それとですね、土地の杭ですが、測量して杭があちこち出来ているのですが、杭を動かしたという話を聞いて。どのようにして動かしたのかはわからないが。

(三 浦) 杭を動かしたのですか？

(質問者) 町とその土地の人との間の杭を動かして、道の方にも迫ってきているという話を聞いているのですが。

(三 浦) そんなことはないと思います。

(樫 田) 三浦さん測量されましたもんね。

(三 浦) はい。そうですね。このあたりは、倶知安町は地籍が終わっていますので、杭を動かすというのはあり得ないと思います。

(質問者) 杭は一切なかったもので、ここ十何年、10年20年ぐらい前は。それが急に杭を打ち出したのです。その杭が道の方に少しずつ入ってきていると聞いています。

(三 浦) うちの測量会社なので、そういうことはないと思います。去年、この部分を先に、分筆登記と言って土地を分けた測量をしましたが、この周りの境界を現地に表示しなくてはならないのですが、その時に元々の杭が結構埋まっていたので出てきました。杭は歩くことはないですし、抜くことは違法行為ですので。地籍を昭和53年54年くらいにやっていて、かれこれ何十年たちますが、農地でしたので今回調査した時に杭が結構埋まっていたので。ずれることはないと思います。

(樫 田) 除雪などを繰り返して、重機が入ったりしてずれたということもあるかもしれないですね。やはり雪が多いからならではなのかもしれないですね。

質疑8

(質問者) 建物の高さは、もし分譲して建物を建てるのであれば2階まで？3階までですか？

(深 瀬) 倶知安町の指導要綱で、建物から隣地境界線までの距離によって離れが決まるので、高く建てたくても建てられない部分のほうが大きく、その条件に従うとやはり2階が限度だと思います。

す。

質疑9

(質問者) この図面だと、土地だけ売る、分譲するように書いてあるのですが、近くのところだと家をその業者で建てるように指定のようなものがあったが、それはどうですか？

(榎 田) 条件付きということですね、条件付きにはしないので、好きな業者さんで建てていただけます。

(榎 田) その他皆さんいかがでしょうか。無いようであれば、少し時間は早いですが、こちらにて閉会とさせていただきます。

●挨拶 (榎田)

皆様、本日くっちゃん S4E6 プロジェクトの住民説明会の方にご多忙の中お集まりいただき誠にありがとうございます。この先何かご質問などございましたら、弊社倶知安町ニセコひらふ五条三丁目11の1のエイチツーグループ担当わたくし榎田までご連絡いただければと思います。

本日はお忙しい中お集まりいただき誠にありがとうございました。

終了 10:45

年度	令和 6 年度	
事業名	くっちゃんS4E6プロジェクト	
図面名	土地利用計画図	
縮尺	A1=1:500 A3=1:1000	図面番号 /
許可申請者	虻田郡倶知安町ニセコひらふ1条3丁目5-36 HOKKAIDO TRACKS DEVELOPMENT有限会社 代表取締役 杉本・ケイ・ロビンソン	

凡例

	開発区域 A=9408.12㎡
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

凡例

記号	種別	面積 (㎡)
	宅地分譲	6649.72
	道路・排水路	2028.57
	法定緑地	563.25=5.09%
	保存緑地	165.58
	防火水利	1.00
合計 (開発区域)		9408.12

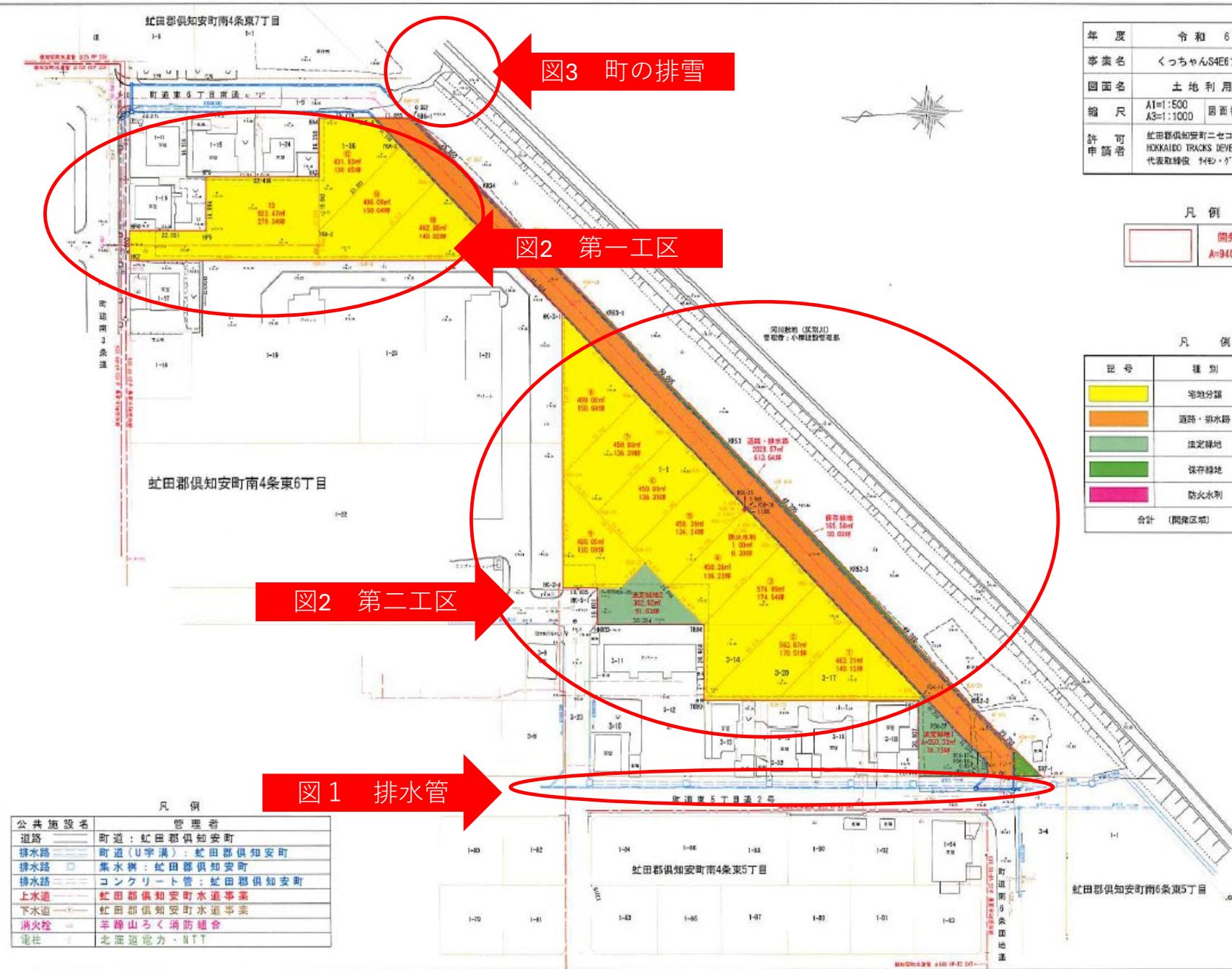


図3 町の排雪

図2 第一工区

図2 第二工区

図1 排水管

凡例

公共施設名	管理者
道路	町道：虻田郡倶知安町
排水路	町道(U字溝)：虻田郡倶知安町
排水路	集水溝：虻田郡倶知安町
排水路	コンクリート管：虻田郡倶知安町
上水道	虻田郡倶知安町水道事業
下水道	虻田郡倶知安町水道事業
消火栓	幸路山ろく消防組合
電柱	北海道電力・NTT