

質問者団体 A

「(仮称) 山田 125 別荘地開発計画」事前説明会への質問状への回答書

1. 予定工事期間等について

(1) 共通事項

番号	質問内容	回答
①	工事期間中の作業の開始時間や終了時間は？	工事施工者が決定してから決定します。
②	工事車両の進入に伴う警備体制は、既存道路との接続部分の清掃体制は？	工事施工者が決定してから決定します。
③	工事関係者の車両駐車場は確保されているか？	駐車場は確保致します。

(2) 防災工事について

番号	質問内容	回答
①	防災工事は、沈砂池 2ヶ所のみでしょうか？冷水川の河川改修も防災工事に位置付けているのか。	想定している沈砂池は 2 箇所ですが土砂流出防止対策として金網マット柵・土嚢積工棟を適宜設置します。 河川改修工事は本工事に含まれます。
②	防災工事は、具体的にどのような手順で進めていくか。  ・沈砂池 2ヶ所整備のため、道道側並びにロウワーヒラフ側から新たなアクセス道路計画地を一時的に工事用道路として造成し使用するのか。  ・冷水川の河川改修は、土木工事に位置付けているのか。  ・工事期間中、冷水川における融雪期の増水に伴う防災対策は？	工事に使用する進入路は、大型車はロウワーヒラフ側の道路は使用いたしません。 安全パトロール・測量・水質検査等小型車の通行はありますが、多くはありません。 ・防災工事としては、親爺川流域の沈砂池を設置します。冷水川側は工事車両が河川を横断する仮橋を設置しなければ工事ができませんので、造成を行う箇所ごとに仮設沈砂池を設置し造成工事を行います。 ・冷水川の改修工事は土木工事になります。 ・冷水川融雪期の増水に伴う防災対策は、増水時期をはずして工事を行うよう検討いたします。

(3) 土木工事について

番号	質問内容	回答
①	土木工事の具体的な内容と進め方 ・道路整備及び付帯設備（給排水管敷設、電気設備工事など）、水井戸掘削、温泉掘削、緑地緑化、冷水川河川改修など。	施工業者が決定後、詳細工程を決定します。

②	冬期間の施工の有無について ・工程表では、冬期間も土木工事、建築工事（センターハウス）を実施する予定となっているが、実際に行うのか確認したい。	工事の進捗状況にもよりますが、建築工事を行う場合でも、地域のルールに沿って工事を行います。
---	--	---

## 2. 計画概要について

### (1) 別荘敷地（宅地）について

番号	質問内容	回答
①	宅地数変更（40→39）理由の確認について 拓殖設計 HP「お知らせ」で当該開発計画の事前説明会の案内で、2022/12/19 公表時の添付計画図では 40 宅地であったが、2023/1/6 公表時の添付計画資料・図では 39 宅地に変更されているため、計画変更の理由は。	南側の残地森林のレイアウト変更に伴い 1 宅地減少しています。
②	別荘建設に伴う自主規制について 別荘（建物）は「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」とあるが、開発計画では別荘の区画割りをしており、土地売買等を行う際、建物建築に伴う建物の向き、屋根の形状、建物意匠など自主規制を行うのか。	開発区域内にて建築設計におけるガイドラインを設け、自主規制を行います。
③	別荘建築後の管理等について センターハウスにホテル併設も計画されており、別荘建築後、将来、簡易宿所として宿泊営業の可能性はあるのか。	所有者となるオーナーの判断により、宿泊営業の可能性はございます。開発区域の管理運営会社と管理運営契約を締結し委託する形を想定しております。

### (2) 道路計画について

番号	質問内容	回答
①	町道認定の対象路線の確認について 町道認定の対象路線は、道道蘭越ニセコ倶知安線からロウワーヒラフへの既存町道に接続する幅員 12m の道路（新たなアクセス道路）のみか。	町道認定の対象路線は幅員約 12m の道道から既存町道に接続するところまでです。 以外の 9m 道路は開発道路として事業者管理の道路です。
②	町道認定に伴う町との協議内容について ア) 新たなアクセス道路の整備に伴う町との協議内容の詳細は。 イ) 新たなアクセス道路の整備に伴う付帯設備について。次の付帯設備等の整備に関する協議状況や、今回の開発に合わせて整備するか。交通事故防止（ガードレール、標識類）、夜間安全走行対策（防犯灯）など	ア) 設置されるインフラ設備の仕様及びかかる整備費、開発エリア及び道路沿線上の土地利用などについて、協議を行っております。 イ) 交通事故防止（ガードレール、標識類）、防犯対策（防犯灯）の施設は適宜必要な箇所に設置します。

③	開発道路（幅員 9m）の管理について 夏季期間中の道路周辺の美化清掃（ゴミ拾い、除草）、防犯対策（防犯灯設置）はどのように行われるのか。	開発道路の管理については、美化清掃（ゴミ拾い・除草）、防犯対策のため外灯を設置します。管理組合を設置し事業者とも協議し実施します。
---	---	---

(3) 緑地緑化計画について

番号	質問内容	回答
①	切土・盛土による道路、河川改修等の整備で法面となる部分の緑化方法は。（植栽、張芝、吹付緑化など）	法面部は張芝を行います。
②	図面「緑化計画平面図」で（造林）として色表示した部分の具体的な緑化計画をご教示ください。 ・空中写真等を見る限り、樹木が少ないエリアで造林する場合、どのような樹種を植栽する予定か、樹種選定した理由は。	河川敷地はほぼ樹木は生えていません。 森林法の基準以上の本数を植えますが、樹種樹高は入手時の在庫状況により決定します。
③	計画中「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」とあるが、具体的にはどの部分に計画しているのか（図示にて）。	8 ページの土地利用計画図の黄緑色の緑地部です。

(4) 環境保全に関する協定について

番号	質問内容	回答
①	今回の開発計画に伴い、申請者が倶知安町長と「環境の保全に関する協定書」を締結しているか、締結している場合は内容を。 ・昨年末、「ひらふ地区周辺の河川で水質汚染が相次ぎ確認され、地域住民が自然環境への影響を懸念している」との新聞報道があり、倶知安町議会の一般質問でも取り上げられた経緯もあり、今回の開発計画においても、雨水排水・給水・汚水排水・温泉等の計画があり、下流域の普通河川及び尻別川への影響が懸念される。	環境保全に関する協定書はまだ締結していません。 倶知安町と締結いたします。 また、水質汚濁の件については、河川改修工事がある中で、水質の環境基準値を遵守し工事を行います。

②	①で倶知安町長と「環境の保全に関する協定書」を締結していない場合、北海道林地開発許可に関する事務処理要領の審査基準（細則）では、 <u>関係町村長と「環境の保全に関する協定書」の締結が困難な場合には、地方自治法第260条の2に規定された地縁団体（自治会、町内会等）と環境の保全に関する協定を締結していること。</u> とされているが、こうした手続きを進めているか。	同上
---	--	----

(5) 貴重な動植物の生息又は生育について

番号	質問内容	回答
①	北海道林地開発許可に関する事務処理要領の審査基準（細則）では、「申請者において市町村等に確認されていること。」とされているが、開発申請区域が、概ね森林地域で樹齢80年を超える天然林であり、尻別川にも隣接していることから、地域の良好な生態系といえるが、生息・生育する動植物の調査を行なっているか。	環境調査は行っておりませんが、道路面積と建築物が建つ範囲の面積は合計しても開発面積に対して30%程度となっており、自然に配慮した計画となっている。
②	貴重な動植物が含まれる場合、今回の開発計画で配慮した内容は。	工事中に発見された場合は保全するよう検討いたします。

3. 土地利用計画図から

(1) 建設予定地の確認について

番号	質問内容	回答
①	レジュメの「事業概要の紹介」の事業概要で、センターハウス2棟、レストラン、ホテル（5部屋）、ショップ、管理事務所、機械室とあるが、図面上、紫色（管理施設用地）の部分、どこに何を計画（配置）しているのか？	建物内のレイアウトはまだ検討中です。
②	特に、冷水川に隣接する用地では、河川沿いに切土・盛土が計画されているが何を建設予定か？	河川改修工事に伴う護岸工事・管理道路工事の切土盛土の範囲です。

(2) 宅地について

番号	質問内容	回答
①	別荘配置で隣との建物距離が狭く、冬期間の落雪（堆雪）を考慮しているのか？また、冬期間の建物管理から、建物間の雪の処理方法は？	「倶知安町建築物に関する指導要綱」に基づき設計を行います。資料内の建物ボリュームで表現されているものは、敷地内の森林を除いた建築可能範囲を示しているものであり、必ずしも建物の範囲を示しているものではありません。実際には落

		雪距離セットバック等の条例を踏まえて計画するため、隣棟間隔は広くなることとなります。 建物間の雪の処理は事業者側が手配する管理業者にて対応します。
②	計画中「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。」は、道路以外、区域内の除雪全てを対象としているのか。	道路以外の除雪については今後管理体制も含めて検討いたします。
③	開発区域内のやや勾配が緩い（平坦な）地形で道路造成が計画され、標高 215m 辺りから下方の急斜面で、別荘造成が計画（10 棟程度）されているが、地形上、問題はないか？	斜面に建築することになりますが、造成範囲が想定範囲内に収まるよう仮設土留め等を含めて設計します。

#### 4. 造成計画平面図から

##### (1) 道路について

番号	質問内容	回答
①	切土・盛土について ア) 切土面積が盛土面積より多い。切土は工区内の盛土に流用後、残土はどこに持ち運び処分されるのか？ イ) 切土により、大きな転石が出てきた場合の処分方法は？ ウ) 盛土により法面は緑化を計画しているか？ エ) 計画の場合、緑化の具体的な内容は？（植栽、張芝、吹付緑化など）	切土盛土について残土処分先は、施工業者と打ち合わせをして決定します。 大きな転石が出る可能性がありますが造成地の近くの残地森林に景観に考慮し置くこととなります。 法面の緑化は張芝を行います。 緑化の内容は、残地森林内で樹木の生えていない範囲は造林を行い、造成地の平面部は吹付芝、法面は張芝により緑化を行います。
②	冷水川の道路横断について ア) 河川横断に伴い、橋梁ではなく、盛土暗渠（流路工）を選択した理由は？ イ) 河川管理者との協議内容や指導内容は？	橋梁ではなく盛土暗渠（流路工）を選定した理由は、工事費の比較、工事期間の比較によるものです。 協議の内容では、暗渠はできるだけ直線とするよう指導がありました。
③	付帯設備計画について ア) 道路建設に伴う次の付帯施設の整備計画は？ イ) 景観配慮について 電線地中化が計画されているが、キュービクルの	道路建設に伴う次の付帯設備の整備計画は特にありません。景観配慮について、電線地中化を計画しております。 キュービクルの配置はまだ決定していませんが、

	配置場所は決まっているのか、 また道路整備と合わせて整備を行うのか。	道路の歩道に設置されます。
--	---------------------------------------	---------------

(2) 防災施設について

番号	質問内容	回答
①	沢頭における排水流末処理について 道道から進入し左折してNo.2 沈砂池に至るカーブ が沢頭で、計画では、道路排水を道路横断（暗渠） により沢頭に自然放水としているのか？ 融雪期や大雨時の流末処理として問題ないのか？	沢頭に吐け口を設置し自然水路として流下してい る沢に排水します。 融雪時・大雨時の流水は現況の水量とほぼ同じ流下 状況となっているため問題はありません。

5. その他（確認事項として）

質問内容	回答
開発工事着手する前に、施工業者は「工事連絡協議会」 に加入され、工事の実施に伴い、地域の関係者と調整を 図りながら、適正に進めて頂くことを要請いたします。	施工業者が決定してから協議し決定します。