

地域説明会説明内容

1. 事業概要

- ・ 名称 : (仮称) ホテルニセコアルペン建替計画
- ・ 所在地 : 北海道虻田郡倶知安町ニセコひらふ1条4-5-18
- ・ 事業者 : 東急不動産株式会社
〈東京都渋谷区道玄坂1-21-1 渋谷ソラスタ〉
- ・ 設計者 : 株式会社日建設計
〈東京都千代田区飯田橋2-18-3〉

2. 敷地概要

- ・ 敷地面積 : 9,831.32 m²
- ・ 都市計画区域等 : 都市計画区域外、法6条第1項第四号区域
- ・ 用途地域 : 用途地域の指定の無い地域
- ・ 規制地区 : 法22条区域、ニセコ積丹小樽海岸国定公園、
自然公園区域第3種特別地域、特例地域

3. 計画建物の概要

- ・ 用途 : ホテル(分譲型)122室
付帯施設(パブリック): カフェ、ショップ
付帯施設(宿泊者専用): レストラン、プール、サウナ、スパ
フィットネス、スキーバレー
- ・ 構造 : S造/SRC造/RC造(混構造)
- ・ 階数 : 地下2階/地上7階
- ・ 建築面積 : 約03,932 m²(自然公園法に準ずる)
- ・ 延べ面積 : 約26,350 m²(建築基準法に準ずる)
- ・ 最高高さ : 22.0m(自然公園法に準ずる)
- ・ 駐車場 : 屋内34台+屋外1台=計35台
(倶知安町建築物等に関する指導要綱に基づく駐車台数算定より、付置義務台数は35台)
- ・ 屋根形状 : 無落雪屋根(雪対策)

4. 工事概要及び概略工程

- ・ 工事着手 : 未定(※着工時期を調整中)

建設業における人手不足の影響から、本計画は着工時期が確定しておりません。

施工者様及び協力業者様と調整を実施し、早期工事着手に向けて計画を推進致します。

概略工程については、冬季休業期間を含め約40か月の工事工程を想定しております。

※着工時期が決定した段階で、周辺の皆様に工事説明会を実施します。

5. 緑化計画図

エントランス廻りには緑化を行います。

敷地内の既存樹木もなるべく利用しながら計画を進めます。

6. 平面計画

・地下

地下には駐車場を整備します。倶知安町建築物等に関する指導要綱に基づく駐車台数算定から付置義務台数 35 台のうち 34 台を地下に設ける計画です。

ホテルの付帯施設として宿泊者専用のプール、サウナ・フィットネス、スパを設けます。

・1階

1階にはホテルのレセプション機能、レストラン、スキーバレーを設けます。

・2階/3階

2階以上の建物は、2棟に分かれた計画になります。

ヒラフ坂側には車寄せとメインエントランスを計画します。

建物3階北面のヒラフ坂に面する位置にカフェを設けます。

カフェは歩道からもアクセスしやすく地域にも開かれた場所として計画します。

・4階以上

4階以上は主として客室を計画する予定です。

7. 立面計画

地上部分は2棟に分節することで、建物の周辺に与えるボリュームを軽減しています。

建物の最上階は基準階の建物よりも外壁ラインをセットバックさせています。

外観については、水平基調の伝統と格式を感じるデザインとします。

8. 雨水排水計画

敷地内における雨水排水計画は、旧アルペンホテルと同様に敷地の南側にある既設管に接続する計画です。既設管の流下能力が不足する部分については敷地の南西側にある池に排水する計画です。

地域説明会質疑回答一覧

計画又は工事名	(仮称) ホテルニセコアルペンホテル建替計画	
説明会の日時及び場所	ニセコ東急グラン・ヒラフマウンテンセンター 倶知安町ニセコひらふ1条2丁目9-1	
説明会後の意見収集期間	2023年11月10日～2023年11月20日	
・地域説明会における質疑・意見等		
	関係住民等からの質疑・意見	質疑への回答・意見への対応内容
1	現状スキー客用の飲食店が少ない状況です。ホテルのレストラン等へのスキー客の受け入れ方針について教えてください。	カフェは宿泊者以外の方も利用可能ですが、レストランは宿泊者専用としています。
2	ホテル運営は自社で行う想定でしょうか。利用はホテルコンドミニアムのオーナーのみに制限する計画かを教えてください。	運営は東急不動産のグループ会社が行う予定です。ホテルコンドミニウムはオーナー以外の方もご利用できるような運用を想定しています。
3	客室数、主要な部屋の面積を教えてください。	客室数は122室を想定しています。 標準客室は中長期の滞在をターゲットとした2ベッドルーム100㎡超で計画予定です。
4	敷地内駐車場台数35台以外に、他の場所でも駐車場を検討しているか教えてください。また搬入口の位置について教えてください。	駐車場台数は35台のうち34台を地下に設ける計画としています。従業員についてはマイクロバス等での送迎を今後検討致します。 ひらふ坂側に搬入車両の出入口は設け、地下駐車場につながるスロープの中間部に荷捌きスペースを配置する計画としています。

5	<p>駐車台数を越えた場合の対応をお教えてください。</p>	<p>敷地内駐車場の台数で対応できる運営を検討しています。駐車場台数を越えるような事が起こった場合には、他の敷地等で駐車場確保できるか含めて引き続き検討してまいります。</p>
6	<p>カフェの屋外、屋外のエリア、室内面積、客席数を教えてください。 可能な限り、温かい室内で提供、飲食ができるスペースを希望しています。</p>	<p>カフェ面積約 60 m²で 10 席未満の想定で、テイクアウト利用を中心とした計画です。 屋外席を設置予定で、街の賑わい形成を考えています。</p>
7	<p>敷地西側の池は新たに掘削するのでしょうか。</p>	<p>池は敷地外の既存エリアであり、今回新たに計画するものではありません。</p>
8	<p>建物が 2 棟に分かれている理由、また 2 棟間の動線について教えてください。</p>	<p>2 棟で計画することで、ひらふ坂への圧迫感を低減し、景観への配慮をしています。 2 棟は地下で繋がる計画のため、宿泊者は建物内で行き来できる動線計画となっています。</p>
9	<p>ファミリーグレンデ側への動線について教えてください。</p>	<p>西側のスキーバレーからファミリーグレンデ側(屋外)にアクセスが可能です。</p>
10	<p>以前はロッジ宿泊者(近隣施設)が旧アルペンホテルの温浴施設を利用されていました。今回計画のホテルのスパ、プールは宿泊者専用になるのでしょうか。また夏季(閑散期)のスパ、プールの利用についても宿泊者専用となるのでしょうか。</p>	<p>スパ、プールは宿泊者専用の施設を想定しています。具体的な運用については今後検討させていただきます。</p>

11	旧アルペンホテルの基礎の再利用は考えていますか。また杭を抜く工事を予定されていますか。	<p>現在、旧アルペンホテルの地上部分のみ解体した状態で、基礎は残置した状態です。現状の基礎は撤去し、再利用は致しません。</p> <p>現状、杭を抜く工事は予定していませんが、具体的な工法等については施工者決定後に再度説明会で周知させていただきます。</p> <p>【回答訂正】</p> <p>後日、既存建物には杭があることを確認しました。新築建物と干渉する部分のみ杭を撤去することも想定し施工計画を今後精査していきます。</p> <p>事実と異なる回答をしたこととお詫びいたします。</p>
12	地元貢献するようなパブリックスペースが少ない印象です。今後、検討されていく余地はありますか。	<p>地域の利便性向上に関わる課題は、今回の計画地だけで解決することは難しいと考えます。</p> <p>今後、ゲレンデ含めた地域全体で課題の解決に向けた検討を行います。</p>
13	ヒラフ地区には子供が安全に雪遊びできるスペースが少ないと感じています。家族で安全に遊べるスペースを設ける予定はありますか。	<p>共通の課題認識を持っています。</p> <p>ゲレンデ整備の中で解決策を検討いたします。</p>
14	工事着手までの計画地の管理方法をお教えてください。関係者以外が計画地に入りこみケガをするなどを心配しています。	<p>既に計画地には仮囲いを設置し、関係者以外の立入りを制限しています。協力業者様と共に、安全に敷地を管理いたします。</p>
15	販売スケジュールを教えてください。	<p>工事着工時期が未定の為、販売時期についても未定です。</p>

16	確認申請提出の有無をお教えてください。	説明会終了後、確認申請を進めていく予定です。
17	想定しているホテルのグレードを教えてください。	ひらふ地区に相応しい、ハイグレードなホテルでの計画を考えています。
18	確認申請を提出する前に、計画変更等実施旨の説明会は実施されますか。	着工時期が正式に決まった段階で工事説明会を開催予定です。本日頂いたご意見を踏まえ、可能な範囲で調整し、ご報告いたします。

以上