

事前意見交換会結果報告書

令和 8 年 6 月 3 日

事業者
住所 [REDACTED]
[REDACTED] Indonesia
氏名 PT Prospero Pro Technica
President Director Mulyadi Janto

開発事業の名称	NISEKO SOGA PROJECT		
事前意見交換会の 開催日時	年月日	令和 8 年 5 月 28 日(木)	
	時 間	19 時 00 分～ 20 時 00 分	
事前意見交換会の 開催場所	曽我活性化センター	参加人員	6人
内容	プロジェクト内容の説明及び意見の交換		

事前意見交換会の出席者名簿(住所、氏名を記載したもの)を添付するものとする。
関係住民等からの意見書の提出があった場合はその写しを添付するものとする。
事前意見交換会等で使用した資料を添付するものとする。

ONISEKO SOGA PROJECT 事前意見交換会 議事録

日時：2026 年 5 月 28 日（木）19:00～20:00

場所：曾我活性化センター

参加者（敬称略）：

地域住民（曾我親交会、北栄 2 会）：別紙参照

設計：OU-A 林

施工：長谷萬 齋藤、レゴス 大越

1. プロジェクト概要説明

- ・ 場所は道道 66 号線沿い、ジンギスカン店真裏の旗竿形状の敷地（397-14・15・16・21・22・23 等）。
- ・ 用途は建築基準法上「住宅」。タイの大家族がオールシーズン利用する別荘（ヴィラ）として計画。
- ・ 構造は RC 造（一部木造屋根を検討中）、地上 3 階建で計画。
- ・ 建築面積の延床面積は約 2,300 m²、最高高さ約 13.8m（景観条例の上限 15m 以内）
- ・ プランはベッドルーム 14 室（1 室約 50 m²）、共用リビング 2 か所、プレイルーム、機械室、駐車場（4 台）で構成。
- ・ 建物は複数ボリュームに分節し、スケールを抑えた戸建ての延長として計画。
 - 1 階部分に石、2 階以上に木の外壁（自然素材）を使用し、周辺景観に馴染む外観とする。
 - 敷地の高低差（全体で 3m 超）を活かし、大規模な造成を極力行わない断面計画とする。

2. 工事スケジュール

- ・ 事前調査（地盤調査・浸透試験・井戸掘削等）：2026 年 6 月頃より着手。
- ・ 造成・伐採工事：2026 年 10 月頃を予定。
- ・ 基礎着工：2027 年 4 月を予定。
- ・ 竣工：2028 年末予定。

3. 景観への配慮

- ・ 羊蹄山への眺望を遮らないよう建物を敷地に対して振って配置。
- ・ 旗竿敷地の奥まった位置のため、道路（66 号線）からの視認性・圧迫感は低い。
- ・ 景観ガイドラインの各項目を踏まえ計画中。

4. 雪対策

- ・ 屋根は中央部を無落雪、妻側を勾配屋根とし、雪止め設置および落雪距離を計算した計画とする。
 - 雪が滑りにくい素材（金属屋根以外）を採用予定。

- ・地元の除雪業者を設計段階から打ち合わせに参加させ、除雪動線・スペースを計画に盛り込む方針。
→ 一切妻屋根が除雪作業の安全面では最も有利との意見あり
- ・建物周辺の吹き溜まり・雪庇について、西風の影響を受ける東側（図面上の左上方向）が雪庇の形成リスクが高いと指摘。
→ 除雪業者とともに管理方法を検討する。
- ・分節した建物形状が吹き溜まりには不利に働く可能性があり。除雪業者と綿密に協議の上、計画に反映する。

5. 排水・浄化槽計画

- ・浄化槽＋浸透槽の２段階処理を計画。まず浸透試験を実施し、浸透係数と計画人員から必要面積を算出する
→ このエリアでは浸透マスでの浸透が困難なケースが多く近隣の他施設でも断念した例があると指摘
→ 冬季は特に浸透性が低下することが懸念される。
→ 農業用水路と生活用水の混在について懸念が示された。
→ 浸透が困難な場合は、浄化槽の性能（処理水質レベル）を最大限に高める方向で町と協議する。
→ 近隣隣地との協議の上、浸透槽エリアを境界線 1m まで拡張することも検討する。
→ 放流が必要となった場合は、農業用水利用者等の関係者を含めた協議を行い月 1 回の水質検査の実施が一つの条件となる可能性がある。
→ 上記相談窓口は農協（ニセコ町窓口に確認予定）との意見。

6. 井戸計画

- ・敷地中央付近に井戸を掘削予定（深度 50～100m 程度で水脈に到達する見込み）。

7. ゴミ・管理運営体制

- ・管理会社と契約し、放置状態とならない運営体制を整備する
- ・滞在時は管理スタッフ（メイドルーム設置済み）も同行し、地域ルールを徹底する。
- ・用途について、住宅（ヴィラ）からホテル・宿泊施設への転用は現時点で予定なし。
→ 宿泊施設への転用は防災設備等のハードル上昇を伴い、旅館業法の適用も生じることを説明。
→ オーナーより「家族専用の施設」として使用する旨の確認を得て設計中。
- ・地元住民から、当初の説明と異なる用途変更が行われるケースへの懸念が示された。
→ 住宅として申請しながら実態が異なる場合は法律違反となる旨を関係者に明確に伝えることが重要との意見。

8. 敷地内通路・除雪動線

- ・ 道道 66 号から敷地内に 6m 幅の通路（397-10・18・19・20 を利用）を設け、これを建物へのメインアクセスとする
- ・ 隣接する私道（397-87）は現状未使用。通路としては計画に含めないが、実態として一体利用となる場合は一括除雪を行う方向で検討する。
 - 公道の除雪が完了してから敷地内除雪が可能となる点に注意が必要との意見。

9. 平面図の取扱いについて

- ・ 本配布した平面図は、行政への公開資料には含めない。防犯上の観点から外部への配布・拡散を控えるよう出席者に依頼
 - 町内会の関係者等、利害関係者への閲覧は問題ない。追加部数が必要な場合は設計者まで連絡

10. 今後の手続きスケジュール

- ・ 本日の意見を取りまとめ、計画に反映の上、専門部会（7 月 6 日予定）に上程予定。
- ・ 住民への意見書はハリーズ社 FAX 宛（ ）に提出可
 - メールアドレスも資料に記載済み
- ・ 専門部会での審議を経て、9 月頃を目安に第 1 回住民説明会を開催予定

次回住民説明会は 2026 年 9 月頃（日程は参加者の都合を考慮の上、別途調整）、開催場所・方法は未定。

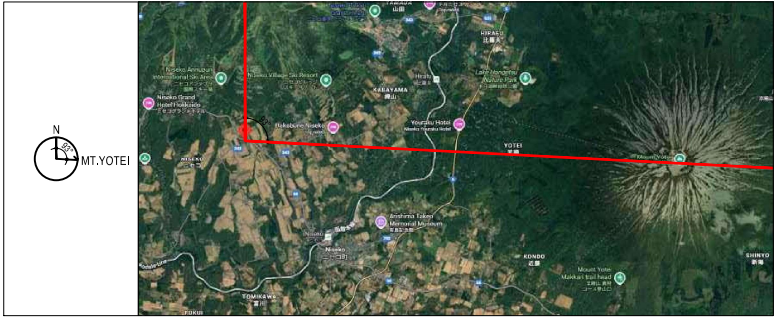


NISEKO SOGA PROJECT HARRY'S

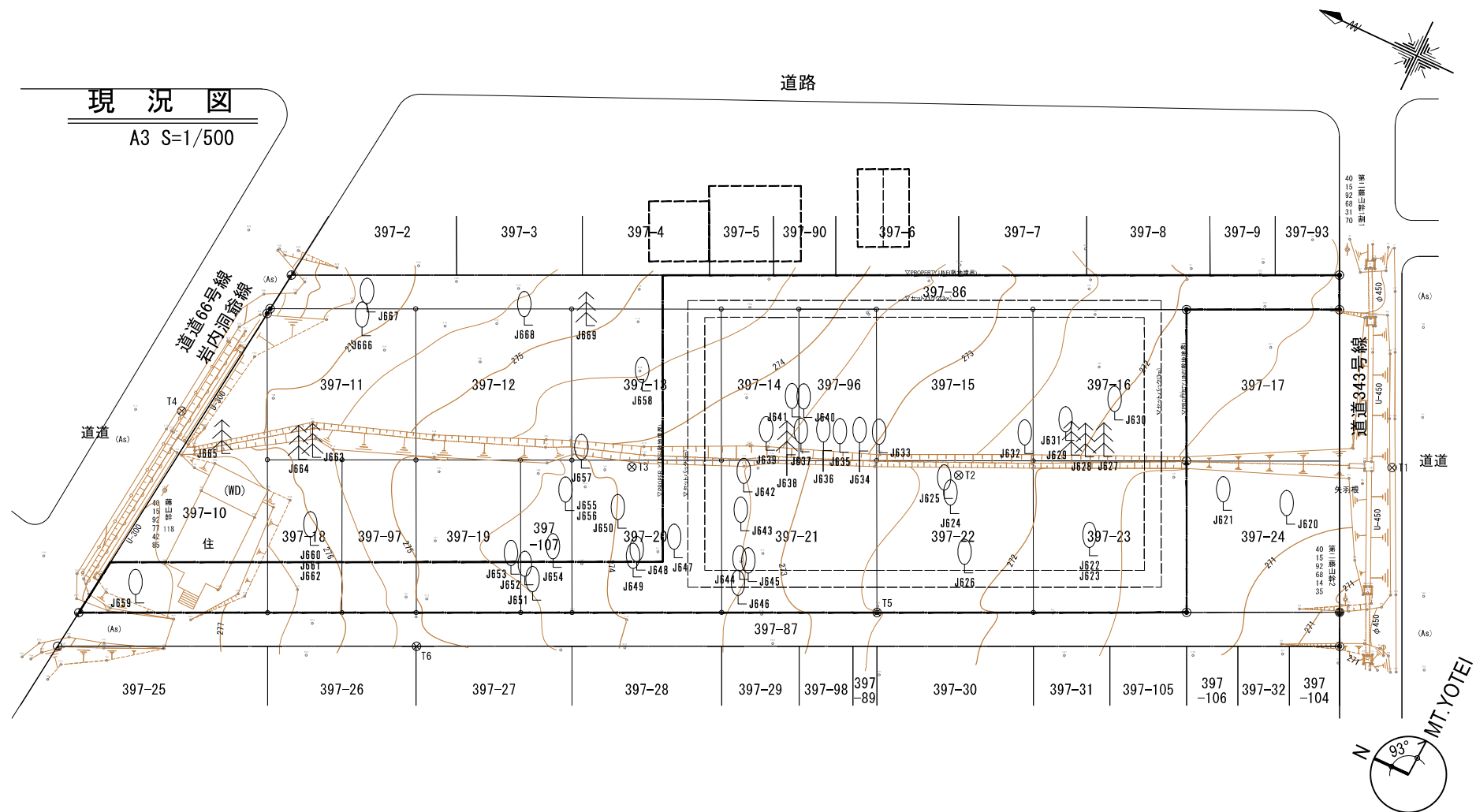
事前意見交換会説明資料

2026.05.28

■計画概要				
計画用件 GENERAL INFO	用途	BUILDING TYPE	住宅	RESIDENCE
	構造	STRUCTURE	RC造、一部木造	REINFORCED CONCRETE AND TIMBER
	階数	# OF FLOOR	地上3階	3 FLOORS
敷地関係 SITE INFORMATION	地名・地番	ADDRESS	北海道虻田郡ニセコ町字曾我 397番10～24、397番66～67 (地名地番(?))	SOGA, 397-10, NISEKO HOKKAIDO
建築基準法・都市計画法 BUILDING REGULATION URBAN PLANNING	都市計画区域	Urban Planning Zones	準都市計画区域	SUB URBAN PLANNING AREA
	用途地域	Land Use Zones	指定なし	N/A
	建蔽率	Building Coverage Ratio	指定 50%	MAX BCR 0.5
	容積率	Floor Area Ratio	指定 200%	MAX FAR 2.0
	敷地面積	SITE AREA	2,965.00 m ²	SITE AREA
	その他地域・地区	Other Zones and Districts	特定用途制限地域 (ニセコアンヌプリ・モイワ山麓地区)	SPECIFIC USE PURPOSE AREA
			景観地区	SCENARY DISTRICT
	防火指定	Fire Safety Designations	指定なし	N/A
	日影規制	Shadow Control Regulations	指定なし	N/A
	条例	Ordinances	ニセコ町景観条例	NISEKO TOWN SCENARY REGULATION
	最高高さ	Maximum Height	15m	-
	道路斜線	Road Slope Line	1.25	-
	隣地斜線	Adjacent Property Slope Line	1.25	-
	道路後退	Road Setback	5m	-
	隣地後退	Adjacent Property Setback	3m	-
構造規模 BUILDING SPECIFICATION	構造	Structure	RC造、一部木造	REINFORCED CONCRETE, TIMBER
	階数	Number of Stories	地上3階建て	3 STOREY ABOVE GROUND
	基礎	Foundation	TBD	-
	建築面積	Building Area	906.00 m ²	-
	延床面積	Total Floor Area	2,300.00 m ²	-
	容積対象面積	Gross Floor Area	2,300.00 m ²	-
	建蔽率	BCR	30.56%	-
	容積率	FAR	77.57%	-
	最高高さ	Maximum Height	13.0 M	-
	建物高さ	Building Height	13.0 M	-
	軒高	Eave Height	11.0 M	-
工事期間 CONSTRUCTION SCHEDULE	着工予定	Scheduled Start Date	2027年4月	APRIL 2027
	竣工予定	Scheduled Completion Date	2028年12月	DECEMBER 2028



A3 S=1/500



御承認

株式会社ハリーズ 一級建築士事務所
東京都知事登録 第57136号
一級建築士 第371351号 佐々木 隆浩
構造設計一級建築士 第11309号

名称	SOGA PG PROJECT
図面名称	現況敷地図 SITE PLAN (EXISTING)

検印

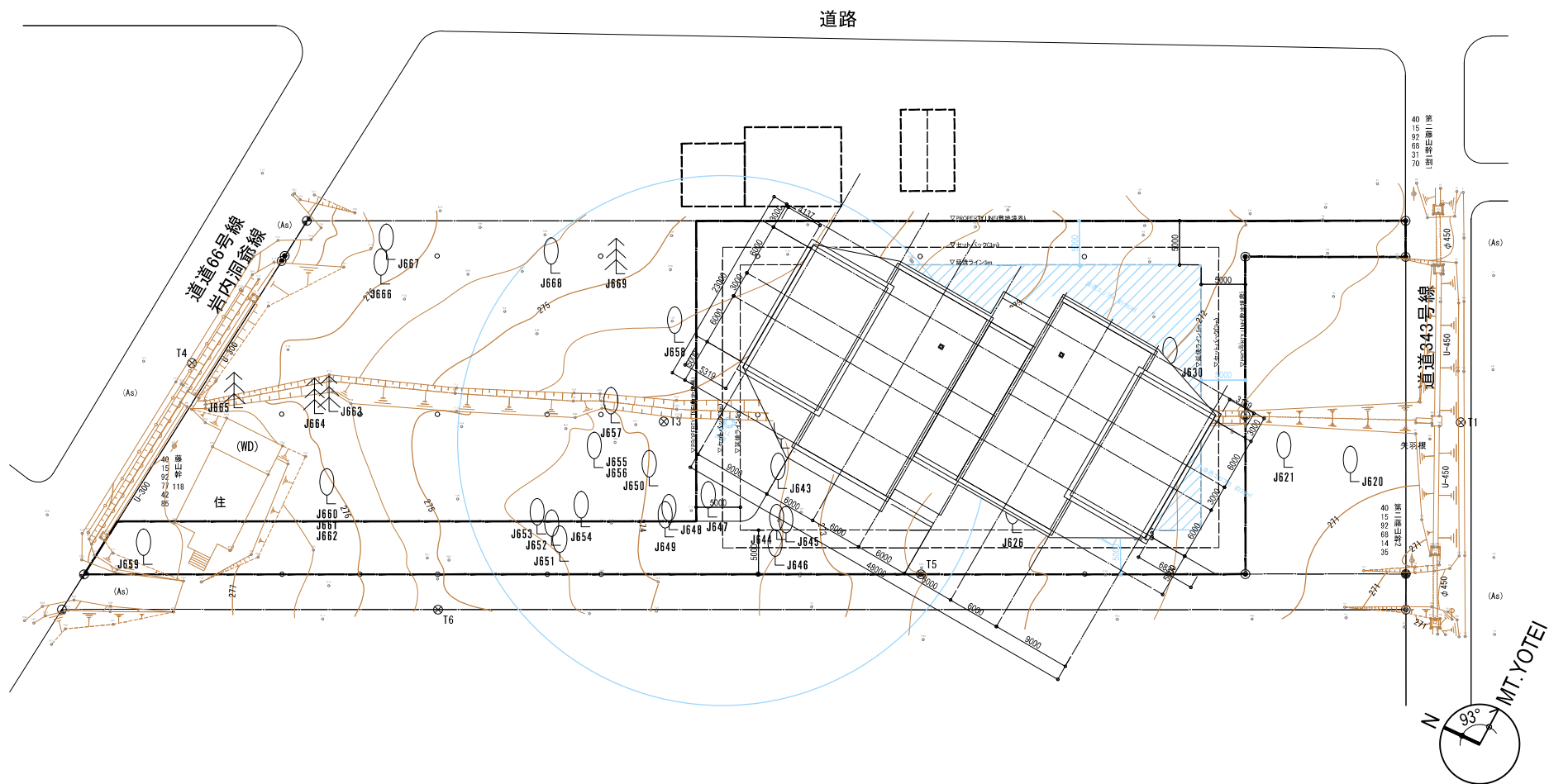
設計

縮尺

1/500
日付
2026/05/04

No.	
-----	--

A - 00



御承認

株式会社ハリーズ 一級建築士事務所
東京都知事登録 第57136号
一級建築士 第371351号 佐々木 隆浩
構造設計一級建築士 第11309号

名称

SOGA PG PROJECT

図面名称

敷地図
SITE PLAN

換印

設計

縮尺

1/500

日付

2026/05/04

N o.

A - 00