

事前意見交換会結果報告書

令和8年 3 月 25 日

ニセコ町長 田中 健人 様

事業者 住所 中華人民共和国、香港特別行政区、

氏名 プライム・ソースズ・リミテッド
代表者 Keng Lam Ang

ニセコ町景観条例第28条の2第2項の規定により、開発事業について関係住民等との事前意見交換会を行いましたので、報告します。

開発事業の名称	1. (仮称) 虻田郡ニセコ町字曾我 165 ほか 10 筆開発計画事業		
事前意見交換会の開催日時	年月日	令和8年 2月 27日(金)	
	時 間	14時00分～ 15時00分	
事前意見交換会の開催場所	ニセコ町民センター	参加人員	9人
内容	別紙のとおり		

備考

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。



事前意見交換会のお知らせ

令和 8 年 1 月 2 5 日

各位 様

事業者 住所 中華人民共和国、香港特別行政区

氏名 プライム・ソースズ・リミテッド

代表者 Keng Lam Ang

私が計画しております開発事業につきまして、ニセコ町景観条例に基づき基本構想の意見交換会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

記

I. 意見交換会のご案内

1. 日時 令和8年2月27日（金） 14:00～15:00
2. 場所 ニセコ町字富士見95番地「ニセコ町民センター」2F研修室2

II. 事業計画の概要

- 1 開発区域の名称 (仮称) 虻田郡ニセコ町字曾我 165 ほか 10 筆開発計画事業
- 2 区域面積 28,681.25 平方メートル
- 3 予定建築物 一般住居（個人住宅）9 区画、設備棟用地 1 区画、区域内道路幅員 9m、法定緑地 3 箇所、保存（残置）緑地ほか。
- 4 予定工事期間 令和8年 5 月 1 日 ～令和8年12月 25 日
- 5 添付図面 事業計画書、位置図、土地利用計画図、造成計画図ほか。

III. 問い合わせ先

① プロジェクトマネージャー

FS GROUP 合同会社

担当者 スレーター・アンドリュース・ジェームス

TEL

② 土木設計者

株式会社 エス開発設計

担当者 佐々木 宏

Tel

令和 7 年度

事業計画書

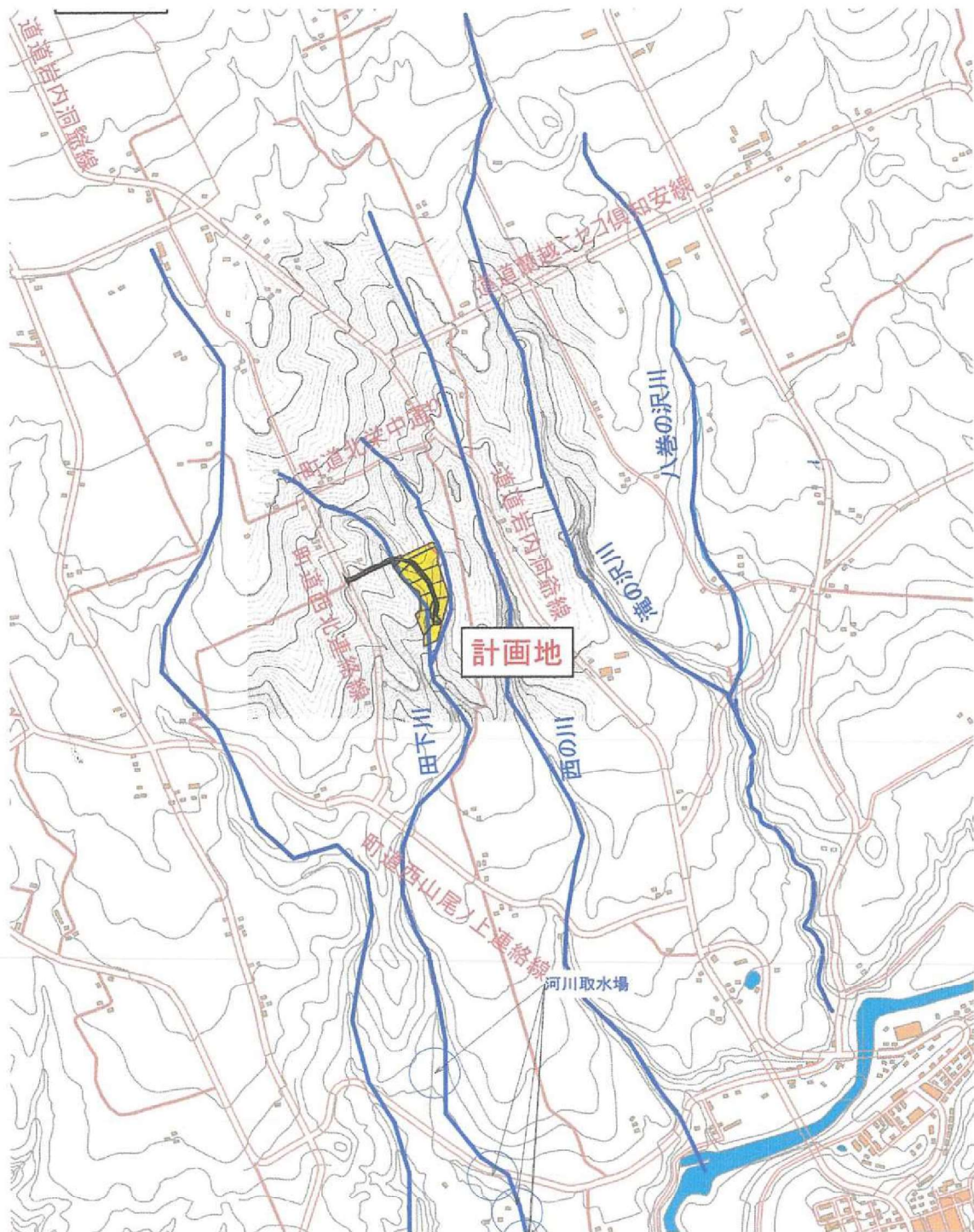
(仮称) 虻田郡ニセコ町字曾我 165 ほか 1 0 筆開発計画事業

令和 8 年 1 月 2 0 日

開発者 プライム・ソースズ・リミテッド

設計者 株式会社 エス開発設計

位置図



1. 事業の概要

1-1 開発事業の名称

(仮称) 虻田郡ニセコ町字曾我 165 ほか 10 筆開発計画事業

1-2 開発地の所在

虻田郡ニセコ町字曾我 164、165、166、171-2、200-1、171-1 の内、
177 の内、178-1 の内、201-2 の内、202-8 の内、202-10 の内

1-3 開発区域の面積

28,681.25 m²

1-4 工事の工期

令和 8 年 5 月 1 日～令和 8 年 12 月 25 日

1-5 予定建築物等の用途

一般住居 (個人住宅)

1-6 開発者

住所 中華人民共和国、香港特別行政区、

氏名 プライム・ソースズ・リミテッド

代表者 Keng Lam Ang

1-7 プロジェクトマネージャー (PM)

FS GROUP 合同会社

1-8 施工者

未定

1-9 開発土木設計者

住所 虻田郡倶知安町北 6 条西 2 丁目 41-17

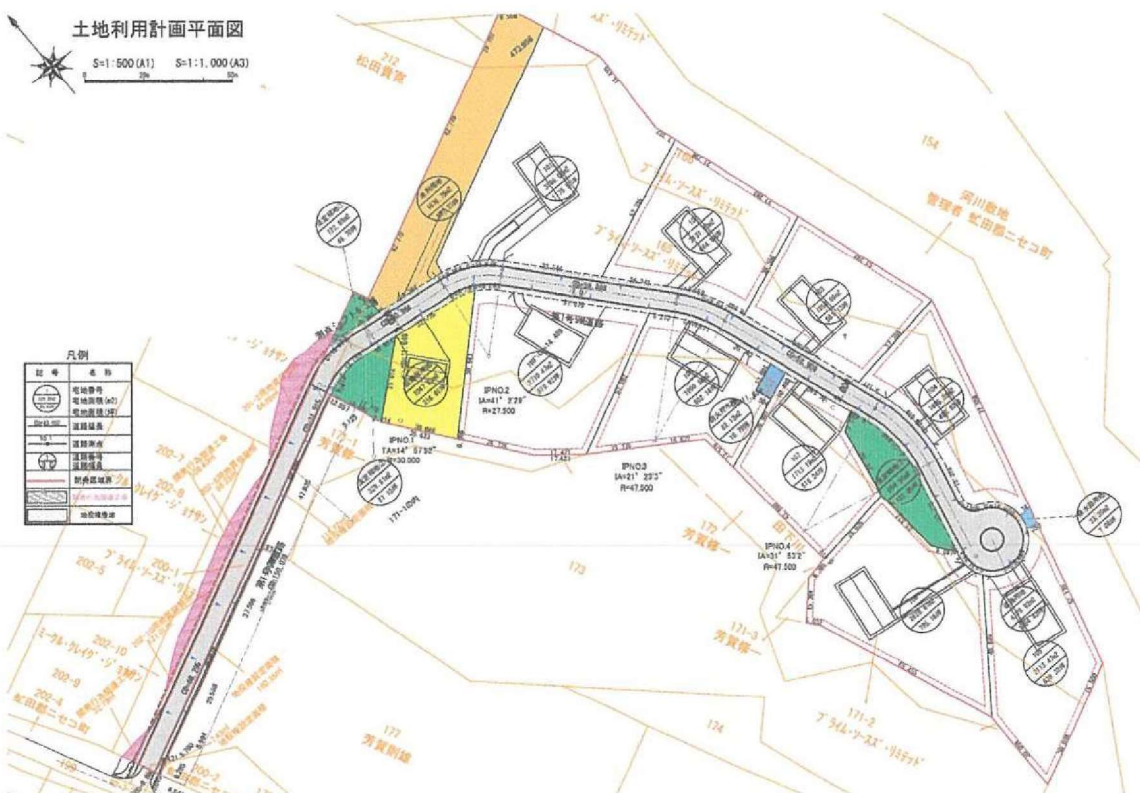
氏名 株式会社 エス 開発 設計 Tel

代表取締役 佐々木 宏

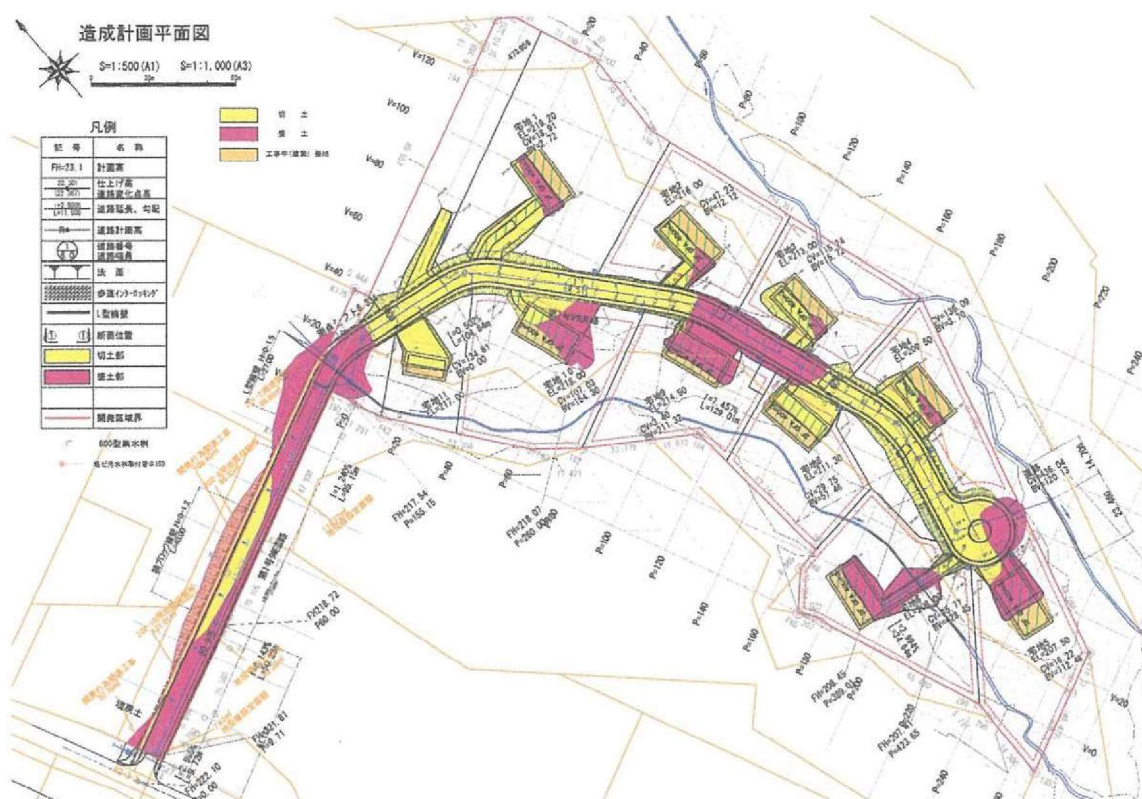
2. 土地利用計画

面積表

面積比率表			
種別	面積 (㎡)	比率 (%)	備考
宅地用地	20,634.40	71.94	宅地戸数9区画
設備棟用地	1,047.63	3.65	
道路用地	4,179.92	14.57	新設道路 W=9.0m
未利用地	1,676.79	5.85	
排水路用地	23.39	0.08	
防火貯水槽	62.13	0.22	
法定緑地	1,056.99	3.69	区域の3%以上
開発面積	28,681.25	100.00	
地役権賃借地	308.53		
開発行為関連工事	541.19		



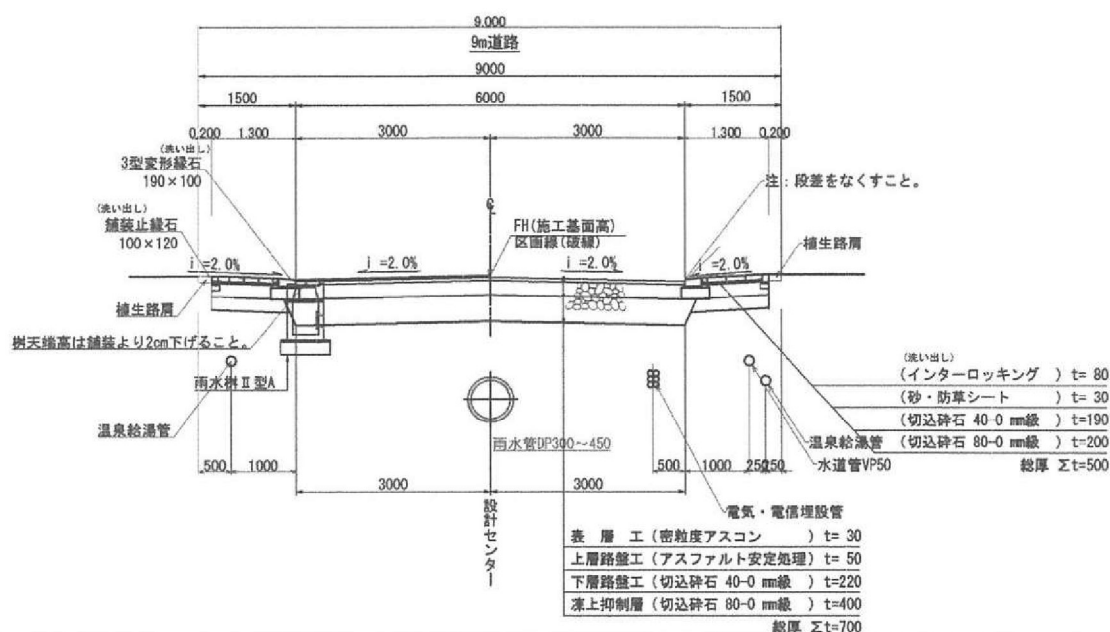
3. 造成計画



- ・ 道路は開発区域の尾根地形部分に配置して土工量の削減に努める。
- ・ 道路計画高さを検討して切土法面高さが最小となる計画高さ設定を行う。
- ・ 建築物周辺の造成は、建築物前面に駐車場広場、外構の造成工事を行い建築物背面は現況に合わせた斜面基礎として土木造成は行わない。

4. 道路計画

本計画地の接道は、町道西北連絡線（実測車道幅 $W=5.50\text{m}$ 、道路幅 $W'=7.00\text{m}$ ）に開発道路を起点として幅員 9.0m （ $1.5+6.0+1.5$ ）の第1号道路を建設する。



- 道路地下施設は、雨水排水、水道管及び電気施設を埋設する。（温泉は設置しない）
- 道路縦断勾配は、最大勾配は7.5%以下とするが全体的にはバリアフリーを考慮して5.0%以下となるように計画する。
- 道路法面は、切土勾配1：1.5で高さ3m以下及び盛土勾配1：1.8で高さ3m以下にする。

5. 排水計画（雨水、污水）

- ・ 当該区域の排水計画は、田下川及び田下川支流へ放流します。
- ・ 排水計画はプラヒューム管（D P 管） $\phi 300 \sim \phi 350$ を計画道路中央付近に配置し、ニセコ町管理河川の田下川へ放流する。
- ・ 放流先の河川工作物はニセコ町普通河川管理条例に基づく協議を行い同条例の許可を受けます。
- ・ 污水は、各戸浄化槽を設置して浄化槽関連法規に基づいて地下浸透処理にて対応します。

各試験孔の1分当たりの浸透時間									
試験孔番号NO1	60	÷	177.0	秒 ×	30.0	mm	=	10.17	mm/分
試験孔番号NO2	60	÷	100.0	秒 ×	30.0	mm	=	18.00	mm/分
試験孔番号NO3		÷		秒 ×		mm	=		mm/分
試験孔番号		÷		秒 ×		mm	=		mm/分
試験孔番号		÷		秒 ×		mm	=		mm/分
試験孔番号		÷		秒 ×		mm	=		mm/分

これらを平均すると(10.17 + 18.00)
÷ 2 = 14.08 mm/分

この数値で25mm除すると 25 mm ÷ 14.08 mm/分 = 1.77 分となる

よって、今回の試験地点での土壌浸透試験は、おおむね2.0分となり、1人あたりの浸透面積は下記により2.0m²となる。
今回、試験地点NO3では岩盤層があり浸透しなかったが、NO3より標高が低い地点を掘削したNO2では岩盤層が確認できなかった。
その為、岩盤地帯の範囲は狭く、他地点では浸透すると思われる。

土壌の浸透時間(分)	1	2	3	4	5	10	15	30	45
1人あたりの浸透面積(m ²)	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	7.0	9.0	11.0	15.0

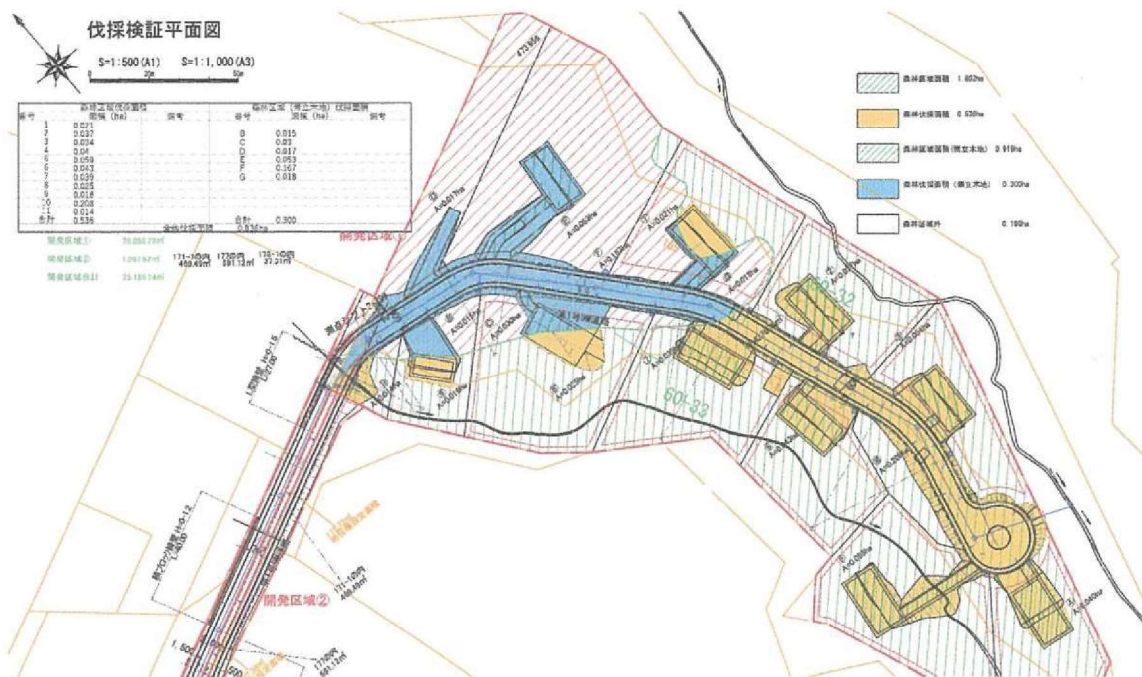
※ 浸透試験調査結果報告書より

6. 給水計画

- ・ 給水計画は、井水掘削より設備棟を設置し開発区域内に供給する。
- ・ 防火貯水槽は、包含距離 140m で 1 基設置し占用用地を確保する。

7. 伐採・植栽計画

- ・ 当該区域は、開発面積 28,681.25 平方メートルのうち 2,721 h a が地域森林計画対象民有林となっています。
- ・ その内 0.919ha が伐採跡地（無立木地）です・
- ・ 伐採面積は森林区域 0.536ha、森林区域（無立木地）0.300ha の合計 0.836ha が伐採面積となり 1 ha 未満から森林法の林地開発には当たりません。



8. 防災計画

流出土砂対策として下記工事中と完成後に分けそれぞれ表示原単位にて流出土砂の対策を行う。

工事中 処理期間は 4 か月としてその都度浚渫及び整備を行う。

裸地	300	m3/年
草地	15	m3/年
普通林地	1	m3/年

完了後 処理期間は 3 年としてその都度浚渫及び整備を行う。

造成地(宅地)	15	m3/年
造成地(道路・建物)	1.5	m3/年
未造成地(普通林地)	1	m3/年

工事中の防災工事として田下川の工事にあたっては、大型土嚢による河川の半割施工を行い河川工事による土砂流出を防止する。

また、濁水流出防止として河川放流前にヤシガラによる濁水粒子の吸着を図る濁水防止施設を設置する。

重機のオイルやほかの不純物の流出防止についても必要に応じて対処する。

9.共用施設計画

道路、法定緑地、排水施設等の共有施設は開発者のプライム・ソースズ・リミテッドが所有し、ニセコ町の委託管理会社と契約を行い将来にわたって善良に維持・管理及び補修を行います。

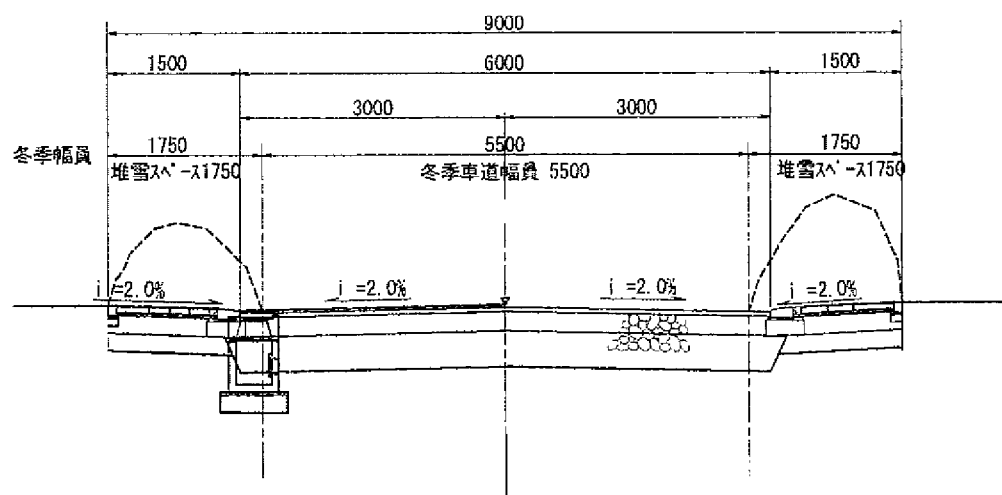
10.ごみ処理計画

地元民間処理業者に委託する。

11.除排雪計画

除雪は開発者（管理者委託）が行い、排雪を区域内に排雪スペースを確保して年間契約のもとで排雪業者へ処理委託します。

排堆雪イメージ



12. 無電柱化計画

無電柱化計画を計画しています、地上機器類は下記「無電柱化イメージ図」のとおり歩行者及び除排雪の支障がないように道路区域外に設置いたします。

無電柱化イメージ図

