

space sail ビル

【事業計画に関する住民説明会（2021.5.12）】議事録

近隣住民

地区内のゴミステーションへの不法投棄が多い為、施錠している状態です。また、現在のゴミステーションは、現在の住民で一杯の為、新たな集合住宅のゴミを受け入れる事はできません。集合住宅のゴミについては、町内会のゴミステーションを利用しない方向で検討してもらいたい。個別収集に関しては、町と協議して下さい。

回答

計画地内にゴミ置場を計画しています。雪の問題がある為、建物内に計画する予定です。町のほうでは、ゴミ集積場所の大きさについて基準はないと聞いています。111戸のゴミとなるとかなりの量になると思いますが、東京の集合住宅計画の際の基準を用いて算定し、ゴミ置場を計画したいと思います。厨房のゴミについては厨房内にゴミ置場を設置する為、計画しているゴミ置場は住民を対象としたものになります。

近隣住民

この地区には、ゴミの分別に対して厳しい規定があります。集合住宅から出るゴミの分別は、管理会社が行うのか。それとも、住民にゴミの分別を要求するのですか。

回答

管理人は常駐しますが、住民に対して、分別してゴミを出すように指導するつもりです。管理人が常駐する為、グチャグチャな状態にはならないと考えています。

近隣住民

ニセコ地区のホテル従業員をターゲットとしたアパートとの事ですが、短期入居も可能なのでしょうか。短期入居の場合、ゴミの分別など徹底してもらいたい。最低何ヶ月以上などの条件を付けて賃借するのでしょうか。

回答

基本的に短期入居は考えていません。季節労働者との表現をしていますが、長期滞在を前提としています。

近隣住民

駐車場台数が少ないと感じます。自転車や通勤用のバスで対応するという事ですか。ニセコバスは、使い勝手があまりよくありません。

回答

カーシェアの車を駐車しておくつもりです。基本的に入居者は車を持ち込まない事を前提としています。バスが不便だという事は、バス会社へのヒアリングで理解していますが、1日に4往復ほどのバス便が

有り、カーシェアとバスにより対応していくつもりです。

近隣住民

裏にできるホテルと本計画の事業主とは関係が有るのですか。

回答

全く関係ありません。ホテルが完成した際には、営業先の1つとなる可能性は有ります。

近隣住民

会社設立が令和2年12月との事ですが、今回の事業で何件目になりますか。

回答

この会社としては、初めての物件になります。

近隣住民

排水については、河川に流す計画ですか。下流に取水権を持っている方がいて農業に利用しています。浄化槽の能力がBOD10 mg/lとのことで、基準の2倍の能力となっていますが、能力をもう少し上げることは可能ですか。

回答

これからニセコ町と細かい協議をしていきますが、河川に放流したいと考えています。

我々もBOD10 mg/lというのは初めてであり、BOD10 mg/lとすることにより相当なコストアップとなっています。民間事業としてこれ以上は難しいと考えており、メーカーからもこれ以上のスペックを上げることは通常ありえないと言われています。

近隣住民

BOD10 mg/lの水が人間の口に入った時にどのような影響があるのか分からないが、それが尻別川に流れて海に行くのは避けて欲しい。

回答

関東の海沿いの建物で浄化槽を計画した際、漁港の方から同じような意見が出ましたが、浄化槽の水によって生態系が変わった等の大きな影響はなかったと考えています。

近隣住民

排水について、裏側に建設しているホテルも河川に排水します。ホテルからの排水と合わせた状態での影響についても考えてもらいたい。排水量は決して少ない量ではないので、相乗効果というものを考慮して検討してもらいたい。

回答

本計画とホテル側の影響をラップさせる事は出来ないと考えます。それぞれの計画において検討すべきだと思います。BOD10 mg/lの排水を放流することが、どういった影響を及ぼすのか調べて、答えられる事があればと思います。

近隣住民

東ノ沢川下流に住んでおり、子供達が釣りをして、釣った魚を食べています。排水の関しては、洗剤に含まれる界面活性剤、漂白剤などで河川が汚染されないよう厳しく管理してもらいたい。

回答

建物の管理会社に申し送りします。

近隣住民

車を持たずに生活する事は想像できません。駐車場については、もう一度検討する必要があるかと思えます。恐らく、ホテルに入っていく道路に路上駐車という事になると思います。

回答

路上駐車については、役所からも厳しく言われており、路上駐車しない事を管理会社によって徹底していくとの説明をしています。

近隣住民

路上駐車させない事をどうやって徹底させるのですか。若い方が 100 人も入居して、管理人が徹底した管理を行うのは不可能だと思います。

回答

駐車場にはシェアカーを用意しますので、車を使用できないという状況にはなりません。路上駐車に関して現段階では、管理人による対応で考えています。

近隣住民

裏のホテルの従業員宿舎ではないということであれば、単独で雪の処理をすることになります。堆雪スペースが少ないように感じますが、敷地内で処理するのか、それとも外に飛ばすのですか。

回答

堆雪スペースとして、図面で赤くハッチした部分を想定しています。想定を超える降雪があった場合は例外ですが、例年の雪の量であれば計画堆雪スペースで対応できると、除雪を行っているニセコ環境と話をしています。

近隣住民

管理会社はニセコของบริษัทになりますか。ニセコの方のほうが地元の状況を分かっているので好ましいです。

回答

管理会社は、まだ決まっていません。全国ネットの会社で考えていますので、地元企業ではないかと思えます。ただし、常駐する管理人については、現地雇用ということも考えられます。

近隣住民

排水の件について、ホテル側も BOD10 mg/l と聞いています。確かに BOD10 mg/l が高い基準で有る事は分かっています。しかし、放流先となる河川は、水が少ない為、普通の河川や海に流すのとは状況が違います。生態系への影響について、ホテル側と協議し、単独では無く検討したほうが良いと思います。二酸化炭素排出について、発生量は計算していますか。ニセコは、二酸化炭素ゼロを目標にしています。また、断熱性能はどうなっていますか。

回答

実際の発生量は、詳細設計が終わらないと算出できません。省エネ基準については BEI という数値があり、基準を 1 として 0.8、0.85 くらいを目標としています。

近隣住民

ニセコは二酸化炭素排出量ゼロを目標にしているので基準が 0.8 では足りないと思います。どのくらい削減したのか、BEI の数値も含めてお願いしたい。

回答

見込は難しいですが、分かるような数値が出せればと思います。

近隣住民

給水計画はどうなっていますか。

回答

敷地内に井戸を掘る計画になっています。

近隣住民

井戸を掘る事によって、周りの水量が減るなど、近隣水脈に影響が出る事はないですか。

回答

専門家に聞いてもどういった影響がでるかは、運用してみないと分からないとの回答です。出来る事としては、細い管で少しずつ採水するという方針で考えています。

近隣住民

都市計画のなかで緑地の確保というのがあります。緑地計画はどうなっていますか。堆雪スペースを考慮すると緑地が無くなるのではないですか。

回答

緑地について、基準の有無を含めて再度確認して検討します。

役場職員

今回の計画に関しては、規制となる緑化基準は発生しません。あくまで配慮事項として検討して下さい。

近隣住民

計画敷地の高低関係がよく分かりません。駐車場部分と河川とのレベル差は、どのように処理しますか。

回答

擁壁によって土を留め、盛り土する事により駐車場の盤を造ります。建物前面の駐車場部分以外に関しては、基本的に既存の勾配を利用する形で計画しており、現状レベルを大きく変更するような計画はしていません。

近隣住民

擁壁を造る際に河川敷の土を動かす事になりませんか。

回答

擁壁の構造体が敷地の外に出る事はありません。掘るのは敷地境界ぎりぎりのところになると思います。

近隣住民

河川側に計画している堆雪スペースに関して、雪を押し込んでいった場合、河川沿いに壁を造らない限り川に雪が落ちる事になりませんか。

回答

敷地境界から越境することは考えていません。擁壁を河川側まで廻せるかどうか考えてみます。

近隣住民

条例の中の話ではないが、周りの家は2階建てであり、4階建ての計画というのがこの場所には合っていないと思います。規模を小さくする事はできないのでしょうか。

回答

計画内容について役所と協議し、住民説明会開催の了解を得てからの説明となっている為、説明のタイミングが遅くなっています。規模に関しては、これ以上小さくする事は不可能です。高さについては、道路より1階レベルを下げるにより建物高さを抑えるように計画しています。

近隣住民

外観については、今の計画で決定ですか。街中の建物であれば理解できますが、無機質で周りとは合わないように感じます。真四角で都市部にあるマンションのようなイメージです。

回答

屋根を三角にした場合、前面の樹木より高くなってしまいます。樹木より低くとの要望を最優先した為、屋上を平らにしています。賃貸アパートという事で、機能とコストの両立させる為、この形状が理にかなっているかと思えます。外壁の使用材料で色を変える事で変化を付け、落ち着いたあるシンプルなイメージにまとめています。

近隣住民

なぜこの場所に従業員宿舎を造らないといけなのですか。リゾート地でコストが掛かる場所になります。町中でもっと交通の便が良い場所があるのに、なぜこの場所なのか疑問に感じます。従業員宿舎と言っているが、別の用途としての使用も想定しているのではないですか。

近隣住民

この地域には、ホテル従業員の宿舎が足りないのが現状です。ホテルができた割には宿舎が無い地区であり、需要がありました。近隣のホテルもスタッフ用に丸借りされていた状況です。町内会としては、この場所に従業員宿舎を計画するのは当然かと思えます。

回答

土地の入手というのは巡り合わせであり、どこの土地でも購入できるわけではありません。この土地については、地主さんも含めて進めさせて頂いており、他で造るのは逆に難しいと思っています。

近隣住民

住戸の広さを教えて下さい。浄化槽の計算上は 231 人となるが、実際に住むのは 111 人との話が出ていますが、部屋が足りなくなれば 1 部屋に 2 人になるのですか。2 段ベットを入れて人数が増えていくと元々の計算が成り立たなくなります。

回答

部屋の広さは、25 m²くらいになります。契約上マックス 2 名なので、1 部屋にそれ以上入居させないことを管理会社に申し送りすることしかできません。

近隣住民

屋根がフラットとのこですが、屋根の雪は融けるまでそのままという事ですか。落ちてきて危ないということはありませんか。

回答

川側がどうなるかというのがありますが、基本的に融けるまでそのままの状態になります。

近隣住民

二酸化炭素排出の話と関連しますが、窓は何重窓になりますか。3 枚組みだと効率的でエネルギー削減になると思えます。

回答

外側がアルミサッシ、内側が結露防止のため樹脂サッシとした 2 重サッシになります。最近はトリプルガラスというのがありますが、コストがかなり高くなってしまいます。

近隣住民

確かに金額が高いですが、コストを掛けても将来的にお釣りがくるといった評判が出来ないかと思いますが、その可能性は全くないですか。

回答

トリプルガラスも検証しましたが、Low-E ガラスを 1 枚入れる事になります。それが反射することにより、鳥がぶつかるといった事例もある為、一般的な仕様で考えています。

近隣住民

鳥がぶつかるのは広い窓の事ですね。

回答

ガラスメーカーから聞いた話だけなので具体的な検証はしていませんが、今回もかなりの枚数にはなってしまうと考えます。

近隣住民

将来的に違う目的で建物を使用するという事は、絶対にないと言えますか。

回答

オーナー側からは、違う目的で使用することはないと聞いています。

近隣住民

収容人数ですが、マックスでどれくらい入れるつもりなのか、はっきりと決めておく必要があると思います。この部屋にはマックスで何人とか決めておかないと、排水などにも影響が出てきます。収容人数について、こういった条件とするのかきちんと整理してもらいたい。

回答

分かりました。

近隣住民

堆雪スペースについて、今年の雪の量だと全然もたないと思います。50年住んでいるが、今年みたいな雪だと垂直に積んでいかないとスペースが足りないと思います。水関係について、井戸を掘る計画となっていますが、井戸だけで給水量は足りるますか。

回答

計算上は足りています。

近隣住民

井戸を掘った場合、上のホテルの排水が井戸に入り込んでくる可能性はありませんか。

回答

ホテルが排水を川に放流するのであれば問題ないと思っています。排水を浸透させている場合、浸透した水が井戸に入る可能性は出てきます。井戸と浸透施設は30m以上離さなければならないとの基準があります。ホテルの敷地からは30m以上離れていると思いますが、ホテルが排水を浸透させるのかどうかは分かりません。

近隣住民

排水について、上のホテルが出来て、今回の建物が出来た場合、小さな川なので下流のほうで氾濫する可能性はありませんか。管理しているのは私達なので、そのことを考えて下さい。

回答

川が氾濫するような水量が出るとは思っていません。ただ、川の下流の状況が分かっているないので、確認

します。

近隣住民

駐車場が少ない件について、カーシェアするという話ですが、それは個人提供ですか、それとも会社提供ですか。

回答

車は運営会社が提供します。通勤のバスについても運営会社が持っているバスを運用します。

近隣住民

カーシェアの車は何台になる予定ですか。

回答

駐車場が9台なので、9台になる予定です。

以上