

R7.8/7 開催（仮称）倶知安北4東6新築工事 住民説明会 議事録

開催日時：2025年8月7日(木) 14時～14時30分（終了）

開催場所：倶知安文化福祉センター 中ホール

事業者：株式会社北友

設計会社：株式会社テスク

施工業者：瀬尾建設工業株式会社

来場者：9名（うちお子様1名）

説明会内容

（司会）：本日は（仮称）倶知安北4東6新築工事の住民説明会にお集まりいただきありがとうございます。まず最初に説明会の出席者をご紹介します。

事業者 株式会社北友 代表取締役 鈴木昭でございます。

施工業者、瀬尾建設工業株式会社 建築部建築課 課長 綿谷 政弘でございます。

設計会社 株式会社テスク 建築部積算課 課長 馬場 紳二様

株式会社テスク 建築部設計積算課 課長 藤野 義治様

受付・アシスタント 瀬尾建設工業株式会社 建築部FP住宅課 菊地・間所です。

私は進行を務めさせていただきます、瀬尾建設工業株式会社 営業部の早川と申します。

どうぞ、よろしくお願いいたします。

本日の説明会は、議事録作成のため音声録音・写真撮影をさせていただきますことをご了承ください。なお、携帯電話は電源を切るかマナーモードに設定をお願いいたします。

これより説明会を開催いたします。

事業主である株式会社北友 代表取締役 鈴木 昭よりご挨拶をさせていただきます。

鈴木社長、よろしくお願いいたします。

（事業主）：皆さんこんにちは。本日はお忙しいところそしてこの雨の中、北4東6の造成地に予定しておりますアパート建設の住民説明会にお越しいただき、ありがとうございます。私は瀬尾建設工業株式会社のグループ企業の株式会社北友の代表を務めております、鈴木と申します。株式会社北友は瀬尾建設工業株式会社の不動産部門を運営管理する会社です。さて、ここにきて新幹線・ニセコエリアの建設ラッシュも重なり、倶知安だけではなく羊蹄山麓の町村もアパート不足、そして家賃の高騰に陥っている状況にあります。そんな中町内外の方々から「アパート建設しないか」とのお話を何回か頂いておりました。何とか、

地域のお役に立てないかとの思いより今回アパート建設へ踏み切る事と致しました。

今回の設計は今紹介いただきました、札幌の株式会社テスクさんをお願いしております。株式会社テスクさんはマンション・そして賃貸マンションのエキスパートであり、外断熱工法のパイオニアで多くの特許を取得しており、全国展開している企業であります。今回も今までにこの町内外で実績のあるテスクの外断熱のハイパール工法にて建設することで計画しております。

本日はその内容につきまして皆様に説明させていただき、ご意見やご質問を伺いたくこの場を設けさせていただきました。

至らない点多々あるかと存じますが、皆様からのご意見を真摯に受け止め、より良い計画にしていきたいと思っております。本日はどうぞよろしくお願い致します。

(司会): ありがとうございます。次に設計会社である株式会社テスク 馬場様より計画の概要を説明させていただきます。正面のスクリーン、もしくはお手元の資料をご覧ください。馬場様よろしくお願い致します。

[計画説明]

(設計会社): 改めまして、今回の設計を担当させていただきます、株式会社テスクの馬場・藤野と申します。私たちの方から「(仮称) 倶知安北4東6新築工事」の計画についてご説明させていただきますのでよろしくお願い致します。着席にてご説明致します。

(p2.計画概要)

まず建築概要ですけれども、工事名称 (仮称) 倶知安北4東6新築工事。
建築場所は虻田郡倶知安町北4条東6丁目14-53、14-47でございます。建築用途は共同住宅(賃貸)の24戸でございます。構造規模: 鉄筋コンクリート造の4階建(一部地下あり)、建物高さは11.86m、敷地面積は1,364.25 m²、建築面積は379.7 m²、建ぺい率60%に対して27.83%、延床面積: 1,204.79 m²、容積率150%に対し72.07%でございます。

(p3.計画概要)

引き続きまして建築概要となります。

建築主、株式会社北友。 事業内容につきましては瀬尾建設工業株式会社の不動産運営管理。設計者は株式会社テスク、施工者は瀬尾建設工業株式会社、予定工期は、2025年10月15日から2027年5月31日を予定しております。

(p4.付近見取図)

次に付近見取り図になりますけれども、計画地は都市計画区域内。
用途地域は、第一種中高層住居専用地域になります、規制区域につきまして、法22条区域、景観計画区域、市街地域になります。計画地は、セイコーマート北3条店様から国道276号線を挟んだ向かい側の道路を進んだところにありまして、瀬尾建設工業株式会社で宅地分

譲しております一画の土地になります。

(p5.配置図)

次に配置図です。敷地は二面が道路に接しており、図面の黒く塗っている部分が計画建物になります。図面上側が北になりますので、南北に長い配置となります。建物位置については隣地境界線から東側が4m南側が1.8m離れた位置となっております。駐車場は24台を確保しております。敷地内に入居者用の堆雪スペースを設けさせていただき、こちらにいったん除雪をする形をとらせていただきます。建物からの落雪に関しましては、隣地との距離を設けており、無落雪屋根の計画と、管理会社にて雪庇落としと除雪による対応を考えております。ゴミ処理に関しましては、入居者専用のゴミ置き場を設置し、町での回収を予定しております。また、建物北側に隣接してプロパンガス置き場を計画しております。附属建物としましてトランクルームを敷地中央部分に計画しております。

(p6.平面図 地下、1階)

次に平面図になります。図面の右側が北面となります。エントランスから風除室を通り建物内へ入り、廊下から各住戸へ入る片廊下型の計画となります。1フロア6世帯が入る計画で西側がおおよそ共用部になっておりまして階段若しくは、エレベーターにて上下階の移動を行います。また、地下階とありますがこちらは上水道の受水槽と給水ポンプを設置するスペースとなっており、1階の風除室と階段室の下の部分のみが地下階となります。住戸の下については基礎配管スペースとなります。

(p7.平面図 2～4階)

平面図、2階から4階については風除室、屋根以外は同じプランとなります。

(p8.立面図)

続いて立面図です。外観は先ほど申しました通り、無落雪になっており西側の窓につきましては一部を除き共用部となります。

(p9.立面図)

引き続き東側の立面です。東側にバルコニーを計画しておりこちらの面には各住戸の居間・洋間の窓が設置されています。南面には窓を設けておりません。

(p10.外観パース)

次に外観パースになります。外観につきましては、こちらの色彩を想定しております。外壁はタイル仕上げの予定です。

(p11.外観パース)

バルコニー面に関しましては、一部タイル仕上げの色替えや塗装仕上げを行う予定です。

(p12.日影図)

次に日影図です。日影につきましては、皆様の生活に関わる重要な点と認識しております。本計画では、建築基準法に基づき、日影規制をしっかりと遵守しており、周辺への日照への影響が最小限となるように建物の高さ・配置を検討しております。

(p 13.現況について)

次に現況についてです。こちらは北西側からの敷地全景になります。造成地であることから樹木の伐採などはなく特に遮るものはございません。

(p 14.現況について)

こちらの写真は北側道路から各方向を見た写真になります。

(p 15.工程について)

次に工程についてです。工期に関しましては、今年度 10 月から工事をスタートしまして一旦冬季休工を挟みながら順次基礎・躯体工事を進めていきまして、2026 年 9 月末上棟、その後内外装を進めまして、2027 年 5 月末のお引渡しという流れで進めさせていただきたいと思います。工期は現時点のおおよその目安で、申請期間や資材の調達の関係などで変更になる可能性があります。

(p 16.工事車両経路について)

引き続き、工事車両の経路につきまして、工事中大型車両も通行することから資料の赤色の道路を通行ルートとして走行いたします。また、一般工事車両につきましては、赤色に加え青色の部分を通行ルートとして決めました。いずれにしましても、法定速度を厳守した運転を指導してまいります。

(p 17.その他について)

その他ですけれども、先ほどと重複になりますが

- ① 駐車場の確保については、敷地内に戸数当たり一台として 24 台分を確保しています。
- ② 雪対策及び堆雪処理について敷地内に駐車台数全戸分 24 台の堆雪場として 61 m²を確保、町指導の 1 台あたり 2.5 m²×24 台 60 m²はクリアしております。その他、北側および東側に堆雪スペースを見込んで配置しております。

(p 18.その他について)

引き続き、

- ③ 取水、排水計画について敷地内に集水桝を適切な箇所に設け、下水道本管に排水いたします。
- ④ 伐採、植栽などの緑化計画について今回の計画は賃貸物件であることから、また害虫や落ち葉で近隣に迷惑となる可能性を考慮し、外構には植栽の計画は入れておりません。

私からの説明は以上となります。ありがとうございました。

[質疑応答]

(司会)：ありがとうございました。それでは、最後に質疑応答に移らせていただきます、私より順番にご指名させていただきたいと思いますので、マイクをお持ちしますのでお名前を頂いた後にご質問を頂けたらと思います。ご質問等がある方は挙手してお願いいたします。

ます。

(住民 A) ○○と申します。賃貸というふうにおっしゃっていたのですが、建設されるのが瀬尾さんで、賃貸(管理)の方をやられるのはどちらか教えていただけないでしょうか。

(事業者): 賃貸はですね、こちらのほうに事業主とありますように株式会社北友で(管理)やらせていただきます。

(司会); 他ありますでしょうか、遠慮なくお手を挙げて下さい。

他はありませんでしょうか、それでは無い様ですので質疑を終了させていただきます。

これをもちまして、(仮称) 倶知安北 4 東 6 新築工事の地域説明会を終了いたします。本日は足元も悪くご多忙の中、お集まりいただき、貴重なご意見を誠にありがとうございました。