

2024年2月27日

Powder Loft 新築工事 地域説明会のご案内

この度、倶知安町字山田ニセコひらふ1条3丁目183-38にて「Powder Loft 新築工事」を計画しております。
つきましては倶知安町の景観条例に基づいて、地域説明会を下記の通り開催致します。

A new construction project is being planned for 183-38,1-jo 3-chome,Kutchan-cho,Niseko.

Therefore, based on the landscape ordinance of Kutchan-cho, we will hold a briefing session on the plan for local residents as follows.

記

【説明会概要 Briefing session date/time and location】

日時：2024年3月14日（月）午前10時より

Date and time：March 14,2024(Monday) 10:00a.m.

場所：フレッシュパウダーニセコ（倶知安町ニセコひらふ1条183-38）

Location：Fresh Powder Niseko (183-38,1-jo 3-chome,Kutchan-cho,Niseko)

【計画概要】

プロジェクト名：Powder Loft 新築工事 Project name: Powder Loft

建築場所：倶知安町字山田ニセコひらふ1条3丁目183-38

Construction site：183-38,1-jo 3-chome,Kutchan-cho,Niseko

建物用途：ホテル Main use：Hotel

建物概要：敷地面積 728.00 m²、RC造地下1階地上7階建、延床面積 2063.00 m²、

景観法上の建物最高高さ約22m、建築面積：291.08 m²

Outline：Site area 728.00 m², Reinforced concrete construction, 7 floor above ground and 1 floor below ground,

Total floor area: 2063.00 m², The maximum height according to the landscape ordinance 22m,

Building Coverage Area: 291.08 m²

建築主：ドラゴンオネストホールディングスリミテッド

Building Owner: Dragon honest Holdings Limited

建築主の事業概要：現況敷地にて 民泊 Fresh Powder の運営や、同町内にて バーPowder Room Niseko の運営、
ニセコリゾート・グルメ情報マガジン Powder Life の発行など その他多数

Business summary of the owner: Operation of Fresh Powder, a private accommodation on the current site, and Powder Room Niseko, a bar in the same town, Niseko resort and gourmet information magazine Powder Life, and much more.

設計者・工事監理者：(株)中山眞琴アーキテクト Makoto Nakayama Architects Co.,Ltd.

工事施工者：未定 Construction Contractor: Undecided

工事期間：2024年4月上旬～2025年11月末(予定)

Construction period：April 2024-End of November 2025(planned)

※工事場所は別添参照 See Attachment for construction location.

【お問い合わせ先】

(株)中山眞琴アーキテクト Makoto Nakayama Architects Co., Ltd.

Tel:011-688-7111 / mail: info@nanana.co.jp

説明会開催場所案内





Powder Loft 新築工事

敷地：北海道虻田郡倶知安町字山田ニセコひらふ1条3丁目183-38

敷地面積：728.00㎡

建築主：Dragon Honest Holdings Limited Gary Leung

(ドラゴン オネスト ホールディングス リミテッド ギャリー・ルング)

設計者：(株)中山真琴アーキテクツ

規模：地下1階地上7階建て

用途：ホテル

構造：RC造

建築面積：291.08㎡

建蔽率：39.98%

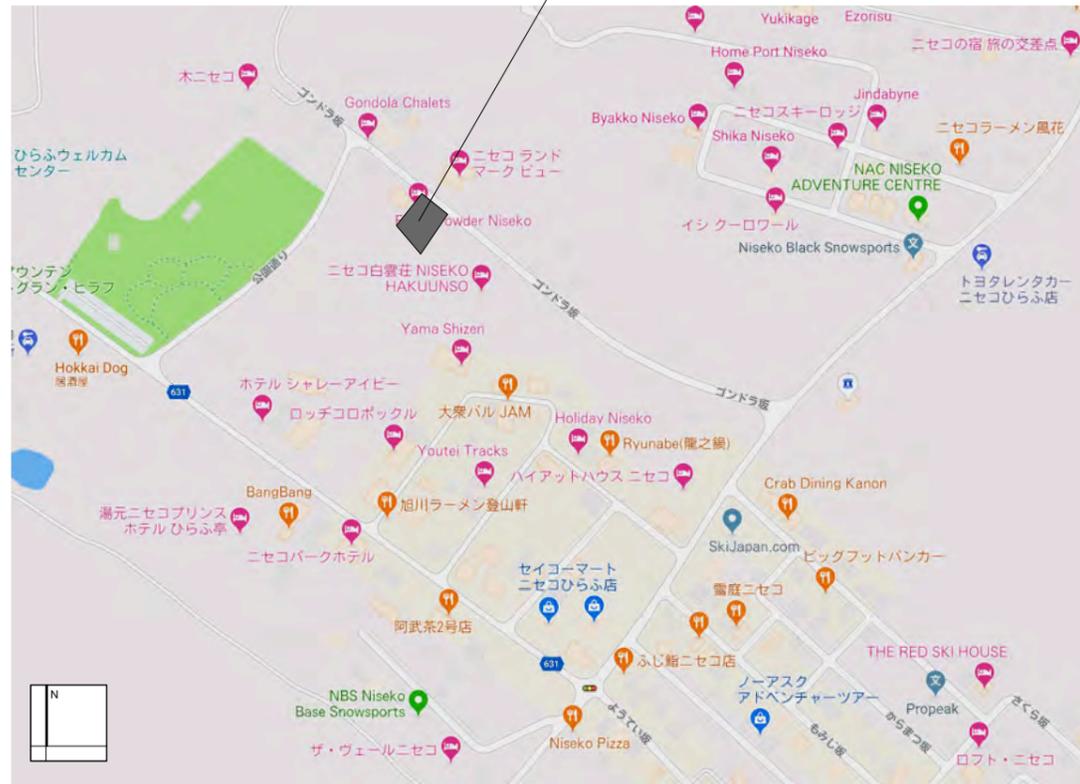
延床面積：2063.00㎡ (容積率算定床面積 2026.36㎡)

容積率：278.35%

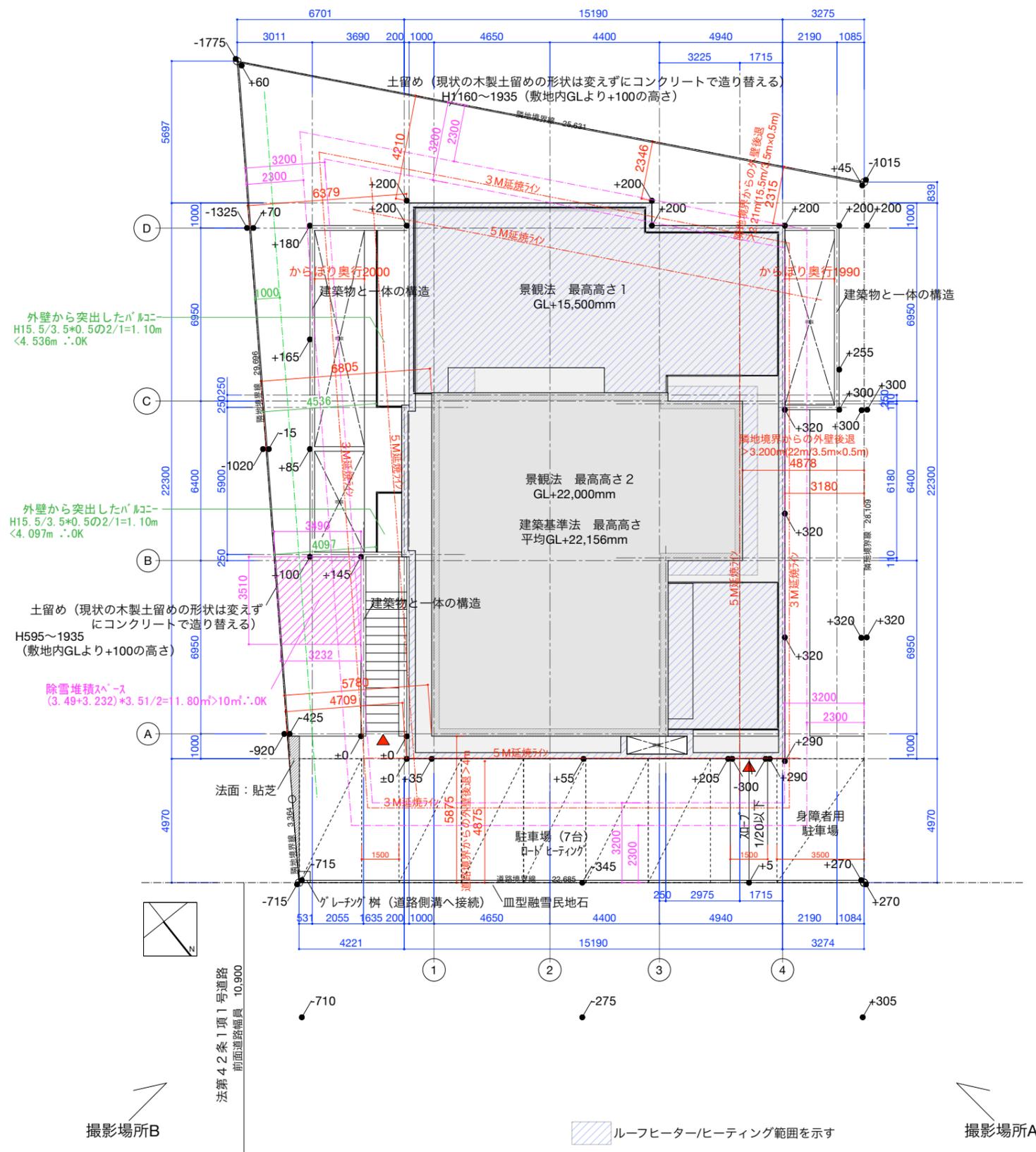
最高高さ：

工期：2024年4月～2025年11月末

■付近見取図



■配置図



■敷地写真



■駐車場スペース
W2.5×H4.975×6台分=74.62㎡
W3.5×H4.975×1台分=17.41㎡
合計 92.03㎡>50㎡ ∴OK
合計 7台>5台 ∴OK

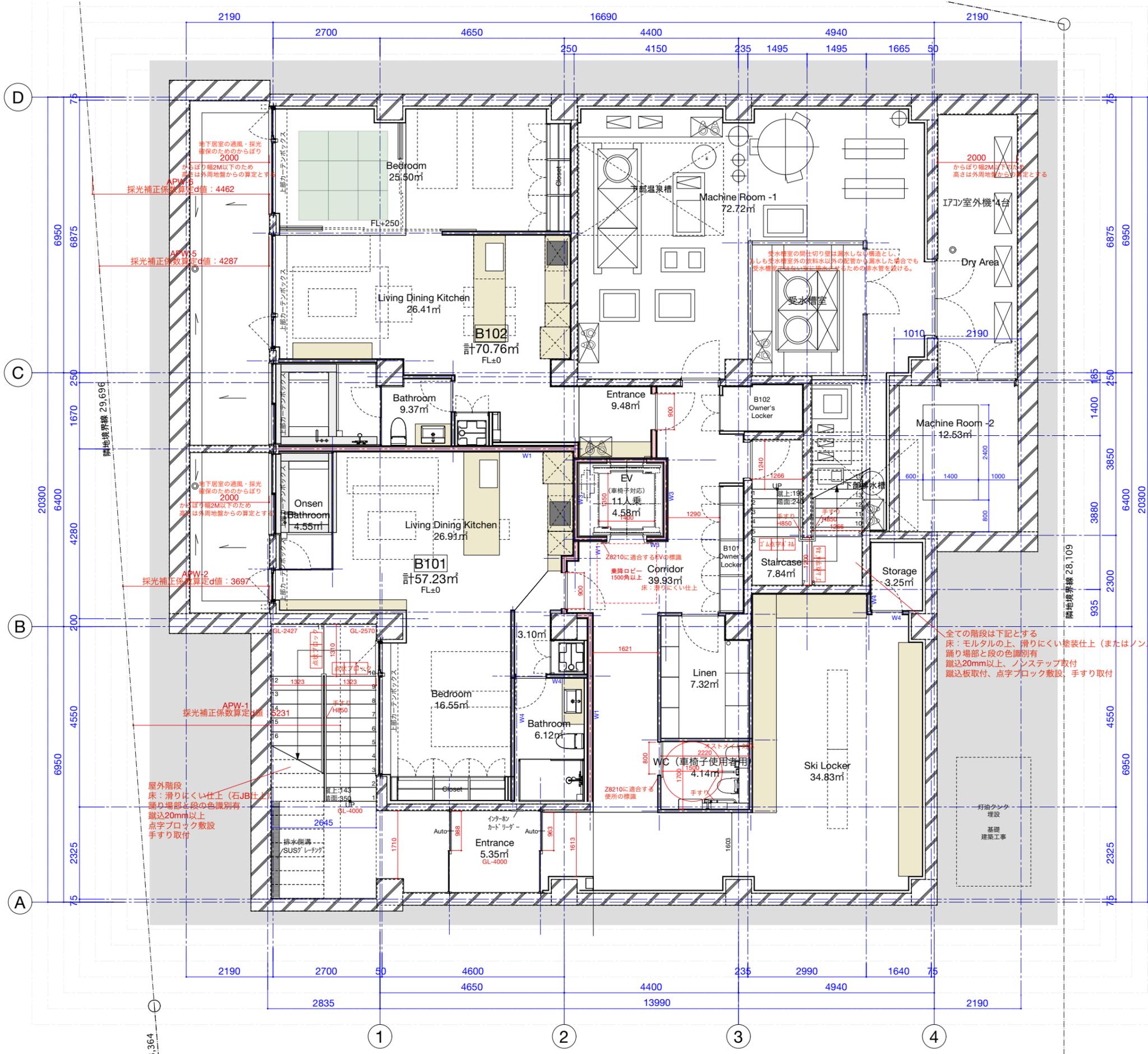
■落雪飛距離算定 (図中にはピッチ線にて記載)

倶知安町建築物等に関する指導要綱第7条による
無落雪屋根等※4の落下飛距離算定

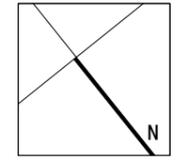
※4 本棟内のみ入力	
① 建物高さ	22,000 mm
② 角度(°)	0°
↑「寸」勾配が分からない場合、「角度(°)」を選択してください。	
③ 落下飛距離	3.2 m

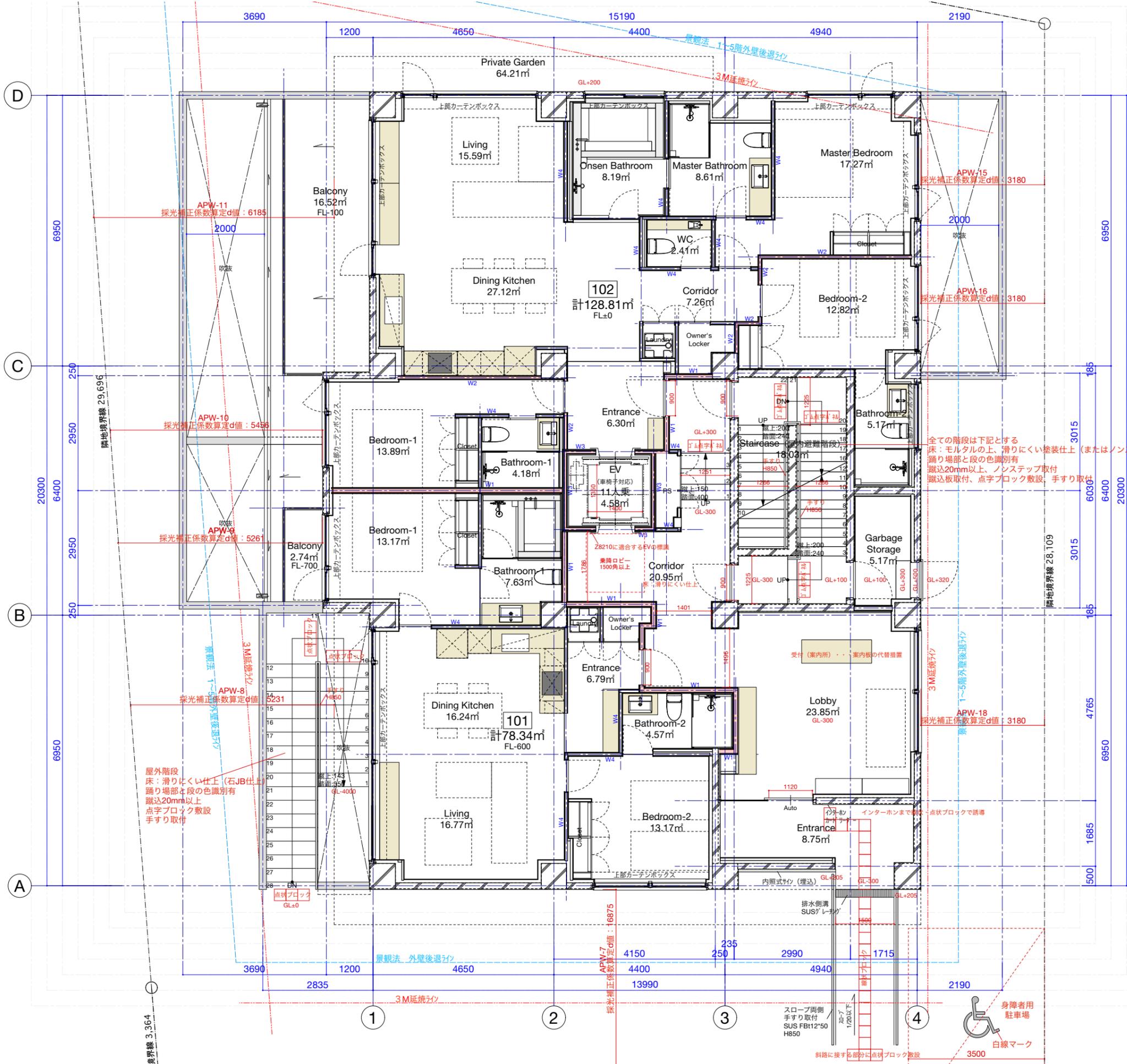
※4 本棟内のみ入力	
① 建物高さ	15,500 mm
② 角度(°)	0°
↑「寸」勾配が分からない場合、「角度(°)」を選択してください。	
③ 落下飛距離	2.3 m

申請敷地およびその周囲に崖はない。
駐車の雨水は、皿型融雪民地石によりグレーツク 樹に集水し、道路側溝へ接続して排水する。
その他の舗装のない部分はそのまま地中に浸透とする。



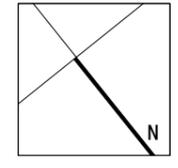
壁種別	仕様
W1	耐火遮音壁A ※天井裏まで遮せしめること タイガードリミ・60 / 吉野石膏 (同等品可) 遮音性能: TLD-60 遮音構造認定番号 S01-0112 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0198 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=9.5 ・ 強化石膏ボード t=12.5 ・ 施工ボード t=4 ・ LGS65 t=90 ・ ドック-42kg/m² t=50
W2	耐火遮音壁B ※天井裏まで遮せしめること ハイパーALZ / 吉野石膏 (同等品可) 遮音性能: TLD-52 遮音構造認定番号 S01-0112 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0259 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=9.5 ・ 強化石膏ボード t=12.5 ・ LGS65 t=85 ・ ドック-44kg/m² t=50
W3	耐火遮音壁C (エレベーター周り) ※天井裏まで遮せしめること A60 / 吉野石膏 (同等品可) 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0258 壁厚130mm (仕上は含まない) ・ 強化石膏ボード t=21 ※片面 ・ 強化石膏ボード t=21 ※片面 ・ LGS65 t=65 ・ ドック-44kg/m² t=50 ・ 石膏ボード t=12.5 ※片面
W4	一般遮音壁 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=9.5 ・ 石膏ボード t=12.5 ・ LGS65 t=65 ・ ドック-44kg/m² t=50
	その他の間仕切壁 壁厚90mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=12.5 ・ LGS65 t=65

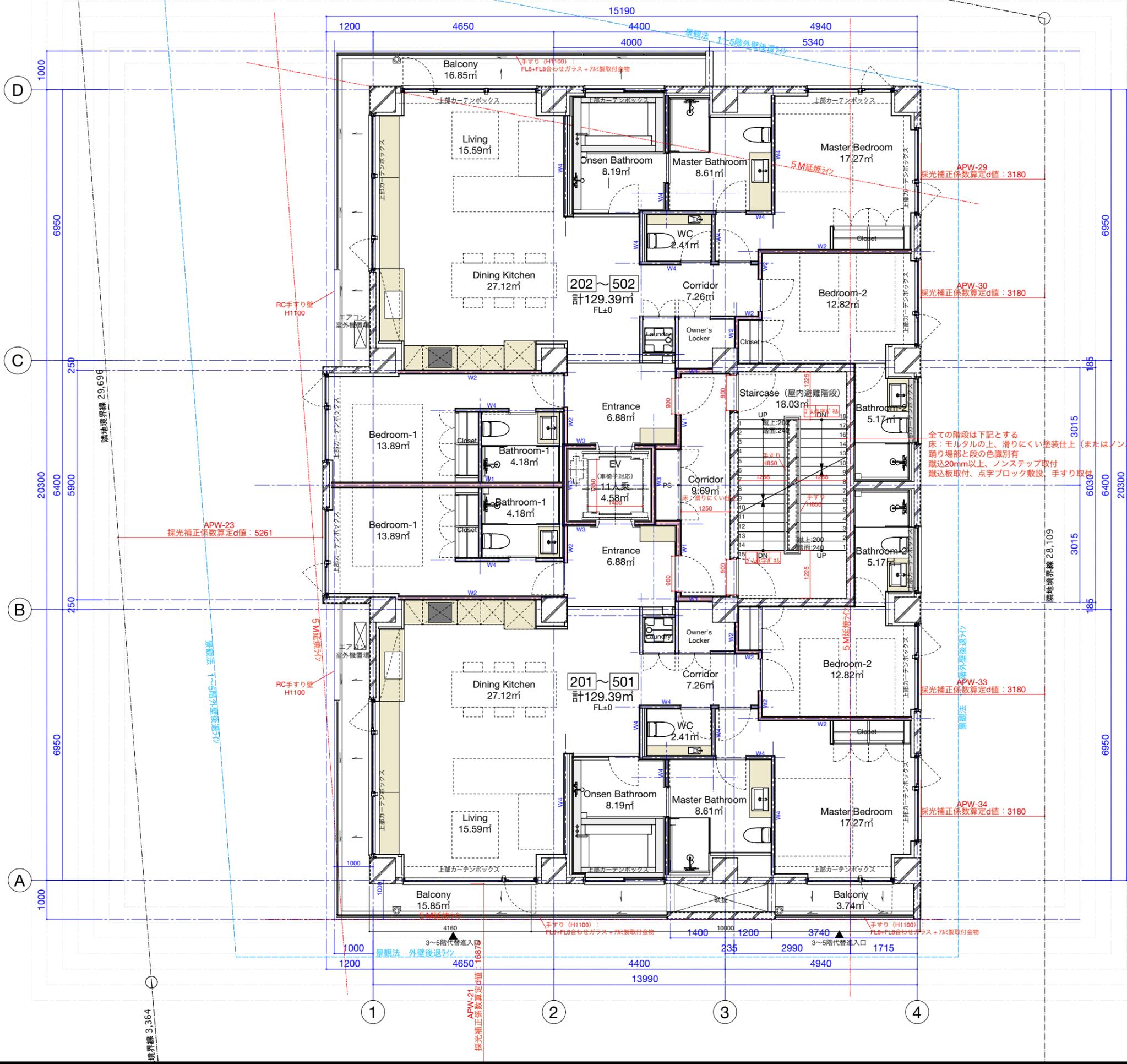




壁種別	
W1	耐火遮音壁A ※天井裏まで遮せしめること タイガードリミ・60 / 吉野石膏 (同等品可) 遮音性能: TLD-60 遮音構造認定番号 S01-0112 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0198 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=9.5 ・ 強化石膏ボード t=12.5 ・ 施工ボード t=4 ・ LGS65 千鳥配置 t=90 ・ ドリフト42kg/m ² t=50
W2	耐火遮音壁B ※天井裏まで遮せしめること ハイパーライズ / 吉野石膏 (同等品可) 遮音性能: TLD-52 遮音構造認定番号 S01-0112 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0259 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=9.5 ・ 強化石膏ボード t=12.5 ・ LGS65 t=85 ・ ドリフト44kg/m ² t=50
W3	耐火遮音壁C (エレベーター周り) ※天井裏まで遮せしめること A60 / 吉野石膏 (同等品可) 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0258 壁厚130mm (仕上は含まない) ・ 強化石膏ボード t=21 ※片面 ・ 強化石膏ボード t=85 ※片面 ・ LGS65 t=85 ・ ドリフト44kg/m ² t=50 ・ 石膏ボード t=12.5 ※片面
W4	一般遮音壁 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=9.5 ・ 石膏ボード t=12.5 ・ LGS65 t=85 ・ ドリフト44kg/m ² t=50
	その他の間仕切壁 壁厚90mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=12.5 ・ LGS65 t=65

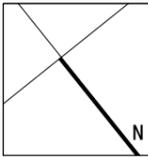
全ての階段は下記とする
 床: モルタルの上、滑りにくい塗装仕上 (またはノンスリップタイル貼)
 踊り場部と段の色識別有
 蹴込20mm以上、ノンスリップ取付
 蹴込板取付、点字ブロック敷設、手すり取付

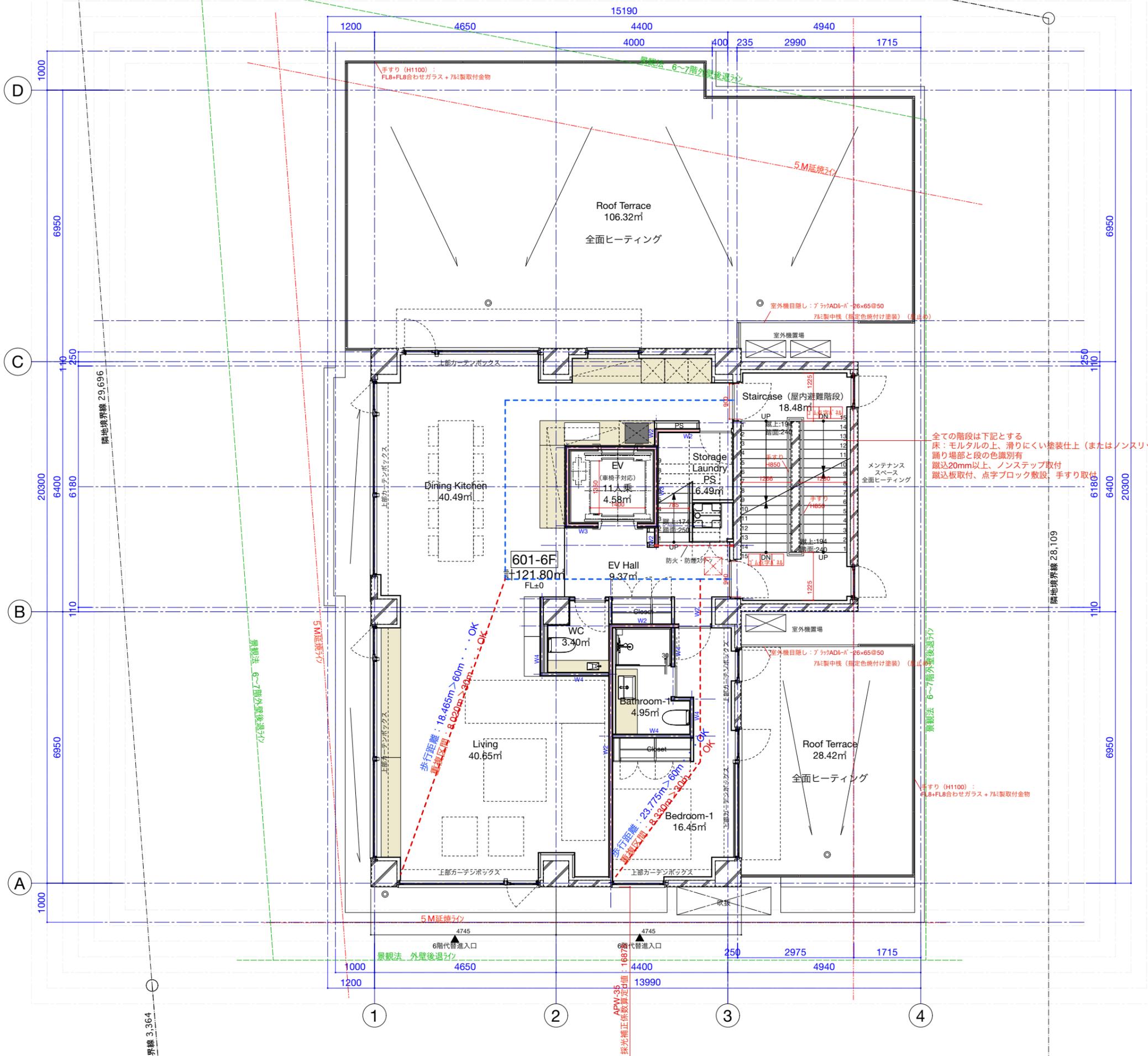




壁種別	仕様
W1	耐火遮音壁A ※天井裏まで遮せしめること タイガードリミ / 60 / 吉野石膏 (同等品可) 遮音性能: TLD-60 遮音構造認定番号 S01-0112 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0198 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 硬質石膏ボード 94B-MH-A-10' t=9.5 ・ 強化石膏ボード 94B-A-10' t=12.5 ・ 施工ハット t=4 ・ LGS85 干鳥配置 t=90 ・ ドリフト 42kg/m ² t=50
W2	耐火遮音壁B ※天井裏まで遮せしめること ハイパーカールZ / 吉野石膏 (同等品可) 遮音性能: TLD-52 遮音構造認定番号 S01-0112 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0259 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 硬質石膏ボード 94B-MH-A-10' t=9.5 ・ 強化石膏ボード 94B-A-10' t=12.5 ・ LGS85 t=85 ・ ドリフト 440kg/m ² t=50
W3	耐火遮音壁C (エレベーター周り) ※天井裏まで遮せしめること A60 / 吉野石膏 (同等品可) 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0258 壁厚130mm (仕上は含まない) ・ 強化石膏ボード 94B-A-10' t=21 ※片面 ・ 強化石膏ボード 94B-A-10' t=21 ※片面 ・ LGS85 t=85 ・ ドリフト 440kg/m ² t=50 ・ 石膏ボード t=12.5 ※片面
W4	一般遮音壁 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=9.5 ・ 石膏ボード t=12.5 ・ LGS85 t=85 ・ ドリフト 442kg/m ² t=50
	その他の間仕切壁 壁厚90mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=12.5 ・ LGS85 t=85

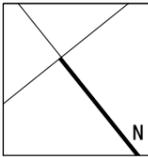
全ての階段は下記とする
床: モルタルの上、滑りにくい塗装仕上 (またはノンスリップタイル貼)
踊り場部と段の色識別有
蹴込20mm以上、ノンスリップ取付
蹴込板取付、点字ブロック敷設、手すり取付

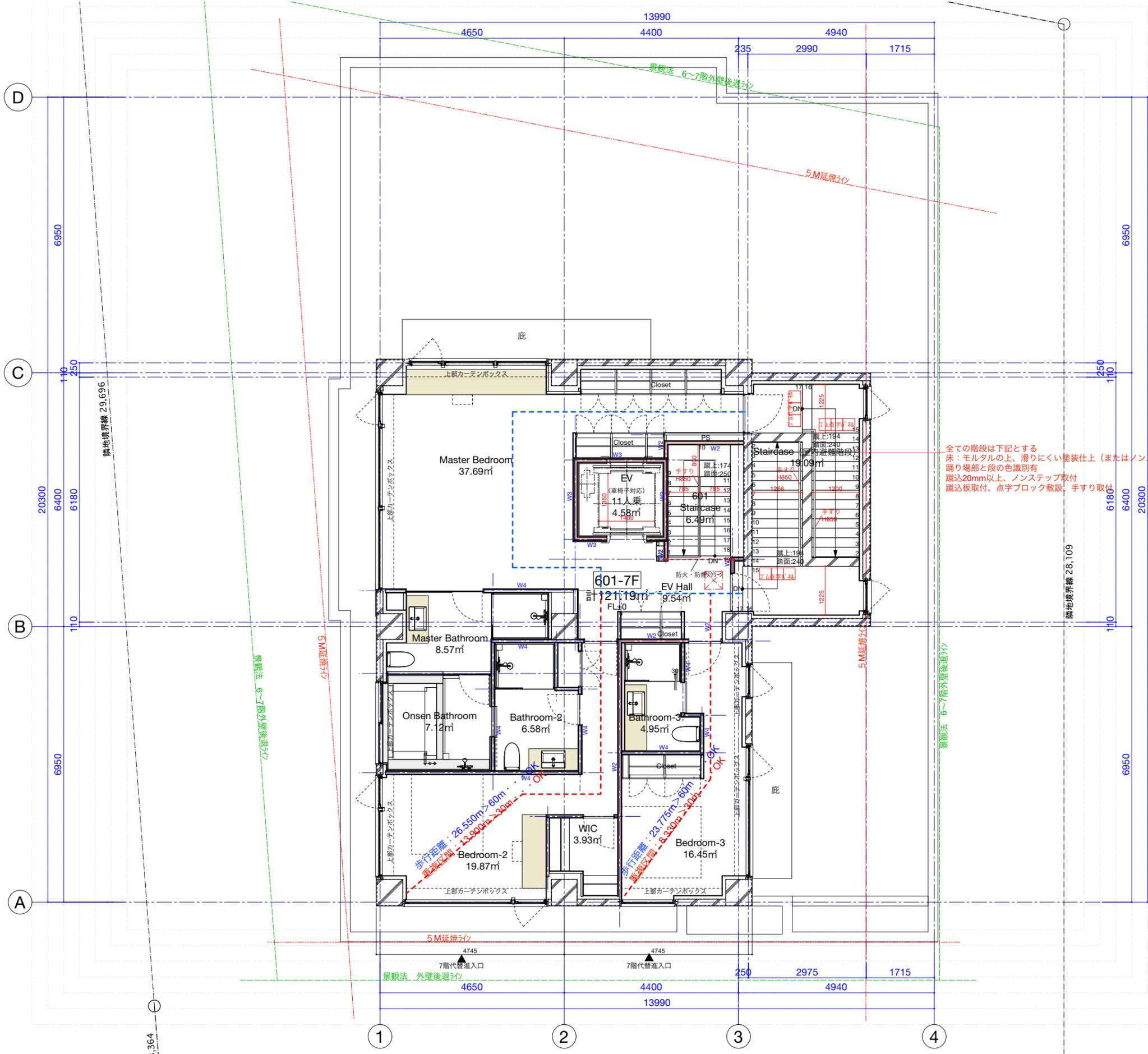




壁種別	
W1	耐火遮音壁A ※天井裏まで達せしめること タイガードリミィ・60 / 吉野石膏 (同等品可) 遮音性能: TLD-60 遮音構造認定番号 S01-0112 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0198 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 縦貫石膏ボード t=9.5 ・ 強化石膏ボード t=12.5 ・ 施工ハット t=4 ・ LGS65 t=90 ・ ドリクワ-440kg/m ² t=50
W2	耐火遮音壁B ※天井裏まで達せしめること ハイパ-カ-ルZE / 吉野石膏 (同等品可) 遮音性能: TLD-52 遮音構造認定番号 S01-0112 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0259 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 縦貫石膏ボード t=9.5 ・ 強化石膏ボード t=12.5 ・ LGS65 t=85 ・ ドリクワ-440kg/m ² t=50
W3	耐火遮音壁C (エレベーター周り) ※天井裏まで達せしめること A60 / 吉野石膏 (同等品可) 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0258 壁厚130mm (仕上は含まない) ・ 強化石膏ボード t=21 ※片面 ・ 強化石膏ボード t=21 ※片面 ・ LGS65 t=85 ・ ドリクワ-440kg/m ² t=50 ・ 石膏ボード t=12.5 ※片面
W4	一般遮音壁 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=9.5 ・ 石膏ボード t=12.5 ・ LGS65 t=85 ・ ドリクワ-440kg/m ² t=50
	その他の間仕切壁 壁厚90mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=12.5 ・ LGS65 t=65

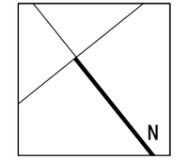
全ての階段は下記とする
 床: モルタルの上、滑りにくい塗装仕上 (またはノンスリップタイル貼)
 踊り場と段の色識別有
 蹴込20mm以上、ノンステップ取付
 蹴込板取付、点字ブロック敷設、手すり取付





壁種別	
W1	耐火遮音壁A ※天井裏まで連せしめること タイガードリミィ・60 / 吉野石膏 (同等品可) 遮音性能: TLD-60 遮音構造認定番号 S01-0112 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0198 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 硬質石膏ボード t=9.5 ・ 強化石膏ボード t=21 ・ 施工ハット t=4 ・ LGS65 千鳥配置 t=90 ・ ドック-42kg/m² t=50
W2	耐火遮音壁B ※天井裏まで連せしめること ハイパーカールZE / 吉野石膏 (同等品可) 遮音性能: TLD-52 遮音構造認定番号 S01-0112 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0259 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 硬質石膏ボード t=9.5 ・ 強化石膏ボード t=21.5 ・ LGS65 t=85 ・ ドック-44kg/m² t=50
W3	耐火遮音壁C (エレベーター周り) ※天井裏まで連せしめること A60 / 吉野石膏 (同等品可) 1時間耐火性能 (非耐力): 耐火構造認定番号 FP060NP-0258 壁厚130mm (仕上は含まない) ・ 強化石膏ボード t=21 ※片面 ・ 強化石膏ボード t=21 ※片面 ・ LGS65 t=85 ・ ドック-44kg/m² t=50 ・ 石膏ボード t=12.5 ※片面
W4	一般遮音壁 壁厚109mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=9.5 ・ 石膏ボード t=12.5 ・ LGS65 t=85 ・ ドック-44kg/m² t=50
	その他の間仕切壁 壁厚90mm (仕上は含まない) ・ 石膏ボード t=12.5 ・ LGS65 t=65

全ての階段は下記とする
 床: モルタルの上、滑りにくい塗装仕上 (またはノンスリップタイル貼)
 踊り場と段の色識別有
 蹴込20mm以上、ノンステップ取付
 蹴込板取付、点字ブロック敷設、手すり取付





北面 (正面)

西面

※セルフトは外壁と統一感を持たせるため、全て、凡例と同色のN3にて焼付塗装とする。

※外壁は景観法厳守のこと・・・ステインクリート部は色相YR、明度4以上7.5以下、彩度6以下とすること。色相N明度4未満の塗装部分は外壁全体面積の5分の1以下とする。塗装工事前に必ず色見本を作成し、現場監理者の承認を得ること。

A	屋根：アスファルト露出防水トコ工法（10年保証）/タジマルフィング（株）	N4.5	F	外壁A：コンクリート普通型枠打ち放し 撥水材塗布（クリアマット） 伸縮目地：W15 黒	N6.7	J	庇：コンクリート普通型枠打ち放し 弾性リシン吹付/日本ベント（株）	N5
B	ルーフィング：2～5FALルニール：アスファルト防水の上、タイル貼（ハライク/名古屋モザイク同等品）	N5.5	G	外壁B：コンクリート普通型枠打ち放し ステインクリート（鉱物系染色仕上げ材）3回塗り 伸縮目地：W15 黒	7.5YR4/4	K	室外機目隠し：ブラックADL-パ 26x65@50 / 株式会社東京工管 7L製中棧（指定色焼付塗装）（反止め）	木目 7.5YR6/1
C	軒先/笠木：既製アングル笠木 見附45mm	N4	H	外壁C：コンクリート普通型枠打ち放し ステインクリート（鉱物系染色仕上げ材）3回塗り 伸縮目地：W15 黒	10YR4/2	M	手すり：FL5合わせガラス+7L製取付金物	-
D	軒天A：RC打ち放しの上、ステインクリート（鉱物系染色仕上げ材）3回塗り/三豊工業	N4	I	外壁D：コンクリート普通型枠打ち放し 弾性リシン吹付/日本ベント（株） 伸縮目地：W15 黒	N3	N	外壁E：コンクリート普通型枠打ち放し 撥水材塗布（透明グレー） 伸縮目地：W15 黒	N5
E	軒天B：LGS下地 ケイカル板張の上 塗装仕上	N4						



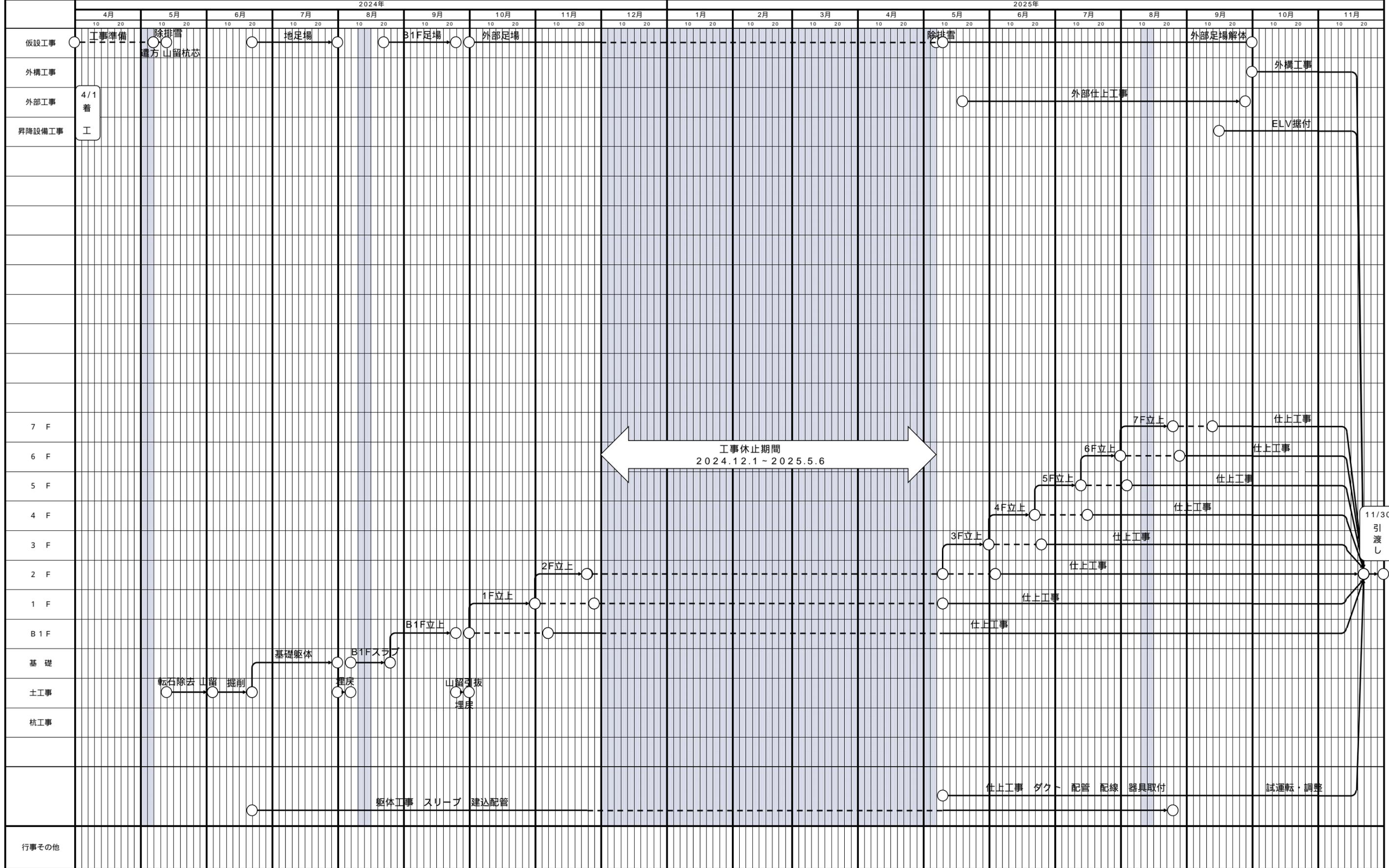
南面

東面

*セルフト® は外壁と統一感を持たせるため、全て、凡例と同色の N3 にて焼付塗装とする。
 *外壁は景観法厳守のこと・・・ステインクリート部は色相YR、明度4以上7.5以下、彩度6以下とすること。色相N明度4未満の塗装部分は外壁全体面積の5分の1以下とする。塗装工事前に必ず色見本を作成し、現場監理者の承認を得ること。

A	屋根：アスファルト露出防水ト子工法（10年保証）/タジマルフィング（株）	N4.5	F	外壁A：コンクリート普通型枠打ち放し 撥水材塗布（クリアマット） 伸縮目地：W15 黒	N6.7	J	庇：コンクリート普通型枠打ち放し 弾性リシン吹付/日本ペイント（株）	N5
B	ルーフィング・2～5Fパルコート：アスファルト防水の上、タイル貼（パライク/名古屋モザイク同等品）	N5.5	G	外壁B：コンクリート普通型枠打ち放し ステインクリート（鉱物系染色仕上げ材）3回塗り 伸縮目地：W15 黒	7.5YR4/4	K	室外機目隠し：ブラックADL-パ 26x65@50 / 株式会社東京工管 7mm製中棧（指定色焼付塗装）（反止め）	木目 7.5YR6/1
C	軒先/笠木：既製アングル笠木 見附45mm	N4	H	外壁C：コンクリート普通型枠打ち放し ステインクリート（鉱物系染色仕上げ材）3回塗り 伸縮目地：W15 黒	10YR4/2	M	手すり：FL5合わせガラス+7mm製取付金物	-
D	軒天A：RC打ち放しの上、ステインクリート（鉱物系染色仕上げ材）3回塗り/三豊工業	N4	I	外壁D：コンクリート普通型枠打ち放し 弾性リシン吹付/日本ペイント（株） 伸縮目地：W15 黒	N3	N	外壁E：コンクリート普通型枠打ち放し 撥水材塗布（透明グレー） 伸縮目地：W15 黒	N5
E	軒天B：LGS下地 ケイカル板張の上 塗装仕上	N4						

工事名	Powder Loft 新築工事	全体工程表	工期	構造	階数	建築面積	延床面積	発注者	Dragon Honest Holdings Limited					
			2024年4月1日 2025年11月30日(引渡し)	RC造	地下 1階 地上 7階 PH	291.08 m ²	2,063.00 m ²							施工
工事場所	虻田郡倶知安町字山田183-38													



11/30
引渡し