

ニセコひらふ地区シンボル空間整備基本計画

2026年(令和8年)2月



目次

はじめに

1.対象地区の現状

- (1) 位置
- (2) 土地利用制限
- (3) 対象施設の概要
- (4) 駐車場の利用状況
- (5) ウェルカムセンター前バスレーンの利用状況
- (6) 交通混雑の状況
- (7) 公共交通の運行状況

2.対象地区の課題と施設整備の必要性

- (1) 第1駐車場の安全性の確保
- (2) アッパーヒラフの交通混雑の解消
- (3) ニセコひらふ地区のシンボルとなる空間形成

3.課題への対応策

- (1) 課題への対応方向
- (2) ハード対策：シンボル空間の整備コンセプトと整備方針
- (3) ソフト対策：駐車場等の利用の工夫

4.土地利用計画

5.施設計画

- (1) 公共施設と民間施設の区分
- (2) 施設整備の進め方
- (3) 導入機能・施設規模

6.事業手法

- (1) 検討対象とする事業手法
- (2) 事業手法の選定

7.概算事業費

- (1) 施設整備費
- (2) 維持管理費

8.事業スケジュール

はじめに

近年、ニセコひらふ地区が劇的に変化していくなかで、ひらふスキー場の駐車場は旧態依然のままであり、ニセコひらふ地区が国際リゾート地として発展していくためには、これら駐車場の再整備は欠かせない事業です。

とりわけ、第1駐車場において、路線バスレーン、ツアーバス・送迎車の乗降所やタクシー・送迎車の待機所、一般駐車場、歩行者空間が施設的に区別されていないため、スキーシーズンには、非常に混雑、かつ、危険な状況にあります。

また、外国人のレンタカー使用率の高まりやニセコひらふ地区の冬季従業員のライフスタイルの変化から、地区に流入する自動車台数が増加しており、利用客の安定的な駐車場確保が必要になっています。

さらに、現在のひらふウエルカムセンターは老朽化が進み、施設も狭隘であることから、待合室やトイレなどの公共施設の充実が求められています。

これらの課題に対し、ひらふ地区駐車場再整備に係る有識者会議や観光振興計画・観光地マスタープラン策定時における観光視点の意見、庁内協議を経て、令和2年度に「ひらふスキー場第1駐車場整備方針」をまとめました。

町では、当該方針に基づく事業をより効果的に実施するため、サウンディング型市場調査等の実施により民間事業者との積極的な意見交換を行い、事業方針の精査・磨き上げを行ってきました。

この結果、第1駐車場のみならず、第2駐車場を含めたアッパーヒラフにおける計画検討が必要という認識を得て、令和5年度に「ひらふスキー場駐車場整備方針」として更新しました。

本計画は、「ひらふスキー場駐車場整備方針」を踏まえて、ニセコひらふ地区で最も人の集まる場所であるひらふ駐車場及び周辺部の整備を推進するため、「ニセコひらふ地区シンボル空間整備基本計画」を取りまとめました。

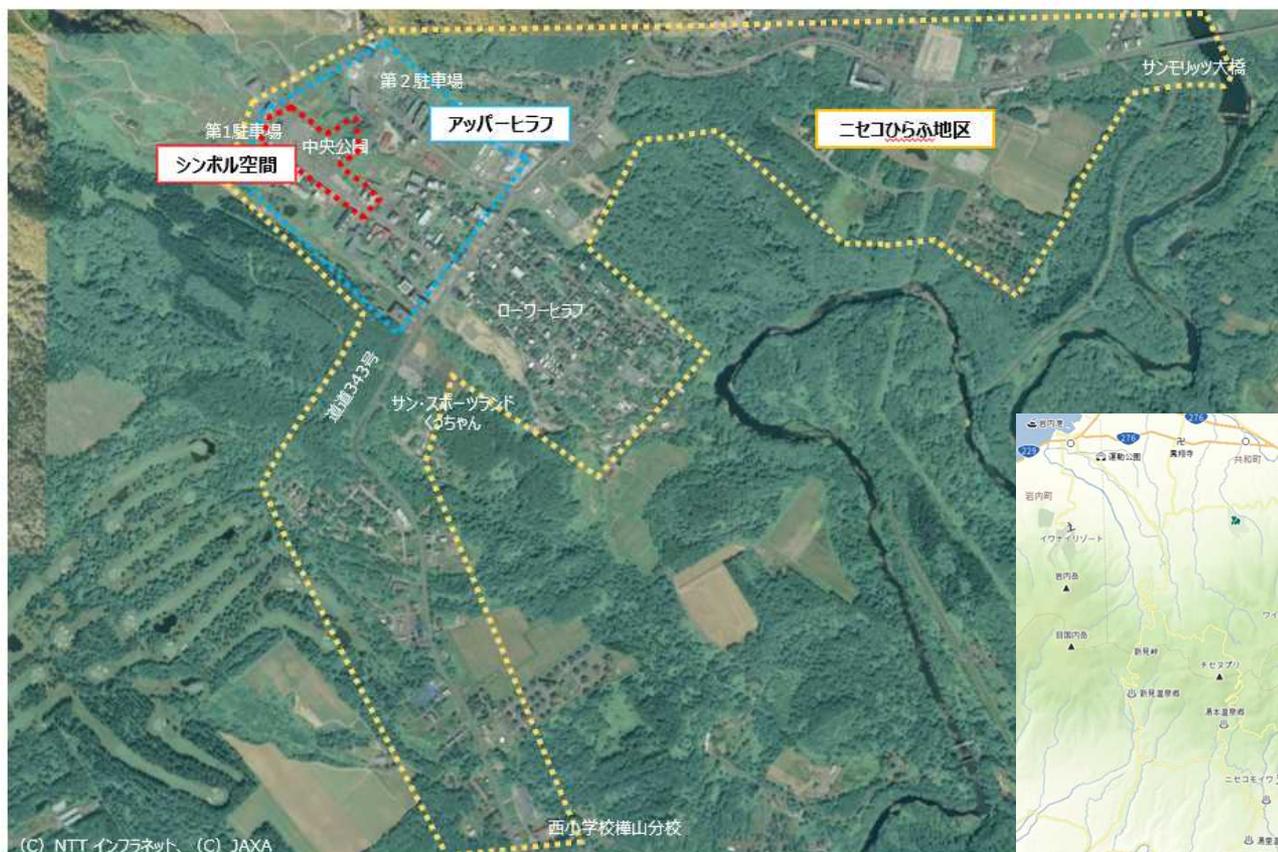
1.対象地区の現状

(1) 位置

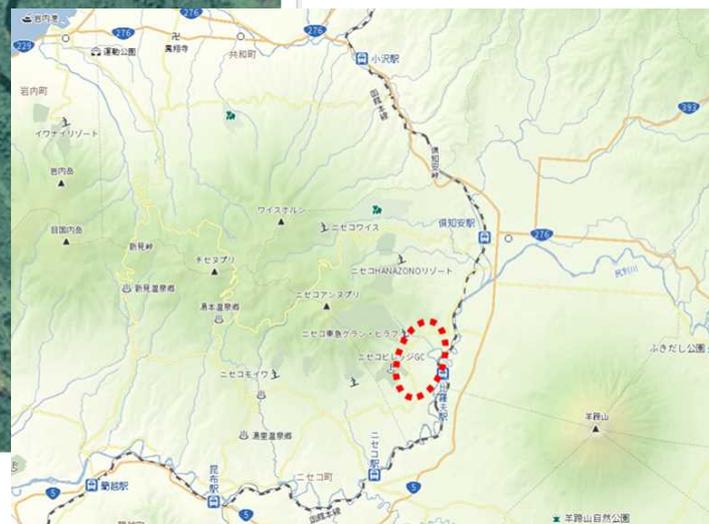
ニセコひらふ地区は、ニセコアンヌプリの南東部の山麓に位置しています。

対象地区であるひらふスキー場第1駐車場（以下、「第1駐車場」という。）周辺は、ニセコひらふ地区の賑わいの中心であり、「シンボル空間」として位置づけます。

ニセコひらふ地区シンボル空間位置図



ニセコひらふ地区広域図



1.対象地区の現状

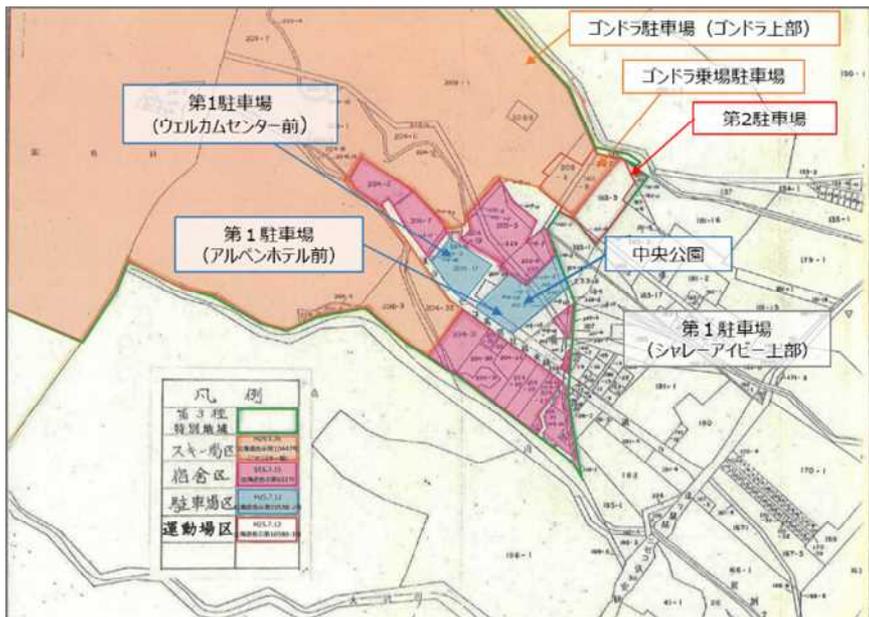
(2) 土地利用制限

シンボル空間は、令和7年10月まではニセコ積丹小樽海岸国定公園の第3種特別地域（ひらふ地区）内にありましたが、一体でのまちづくりに資するような区域変更の地域要望や都市計画の制度による用途制限適用の必要性から、今後は倶知安準都市計画区域に編入予定です。

エリアの魅力向上を目指した施設整備においては、準都市計画区域・景観地区・特定用途制限地域の各種土地利用制限に従う必要があります。

なお、シンボル空間の計画敷地と隣接するニセコ東急グラン・ヒラフスキー場ゲレンデは、今後も国定公園であるため、シンボル空間は国定公園のゲートウェイとなる立地でもあります。

ニセコ積丹小樽海岸国定公園における土地利用区分図
(～令和7年10月)



現行と拡大後の準都市計画区域ライン



1.対象地区の現状

(3) 対象施設の概要

ニセコひらふ地区において、冬期間の駐車場として約900台分が町及び民間事業者により確保されていますが、バス乗降場や送迎車レーンなど交通結節機能利用の拡大をはじめとした利用方法の変化、気候変動による堆雪地盤利用可能面積の減少や施設供給などにより従前より駐車可能台数は減少しています。

加えて、令和7年度より第2駐車場敷地の一部で水道施設整備が始まり、現状のままでは駐車台数は減少する見込みです。

駐車場

	名称	台数	現在の利用状況
①	第1駐車場(ひらふウェルカムセンター前)	260	平面駐車場、バス乗降場
②	第1駐車場(アルペンロード前)	40	平面駐車場
③	第1駐車場(シャレーアビー上部)	50	平面駐車場
④	第2駐車場	250	平面駐車場
	アッパーヒラフ公共的駐車場計 (a)	600	
⑤	民間駐車場(ゴンドラ乗場駐車場)	60	平面駐車場
⑥	民間駐車場(ゴンドラ駐車場)	120	平面駐車場
	アッパーヒラフ民間駐車場計 (b)	180	
	アッパーヒラフ駐車場計 (a)+(b)	780	
⑦	サン・スポーツランド臨時駐車場 (c)	90	平面駐車場
	アッパーヒラフ・サンスポ計 (a)+(b)+(c)	870	

その他施設

	名称	面積	概要
⑧	ひらふウェルカムセンター	延床面積195㎡	民間施設 待合室、ロッカー室、休憩室等
⑨	中央公園	敷地面積 1.1ha	池、花壇、遊歩道等

対象施設配置図



(C) NTT インフラネット、(C) JAXA

1.対象地区の現状

(4) 駐車場の利用状況

令和5年度冬季実施の駐車状況調査（7:00～22:00 15時間調査）では、アッパーヒラフにおける延べ駐車台数（公共駐車場＋民間駐車場）は平日1,623台、休日2,016台であり、平日は休日の約8割という結果となりました。

時間帯別にみると、9時から14時台には駐車のパークを迎え、夕方16～17時台にかけて急激に減少しています。

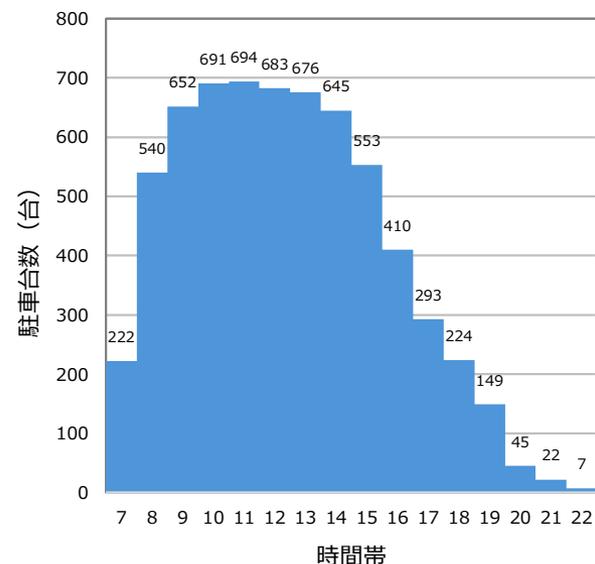
駐車場利用状況調査結果（令和6年2月調査）

名称	駐車台数（15時間）	
	2024.2.2. [金] 平日 単位：台	2024.2.4 [日] 休日 単位：台
① 第1駐車場(ウェルカムセンター前)	691	915
② 第1駐車場(アルペンロード前)	102	125
③ 第1駐車場(シャレーアイビー上部)	125	180
④ 第2駐車場	354	393
⑤ 民間駐車場（ゴンドラ乗場駐車場）	217	230
⑥ 民間駐車場（ゴンドラ駐車場）	134	173
アッパーヒラフ駐車場計	1,623	2,016

調査対象施設配置図



時間帯別駐車台数（令和6年2月4日[日]）



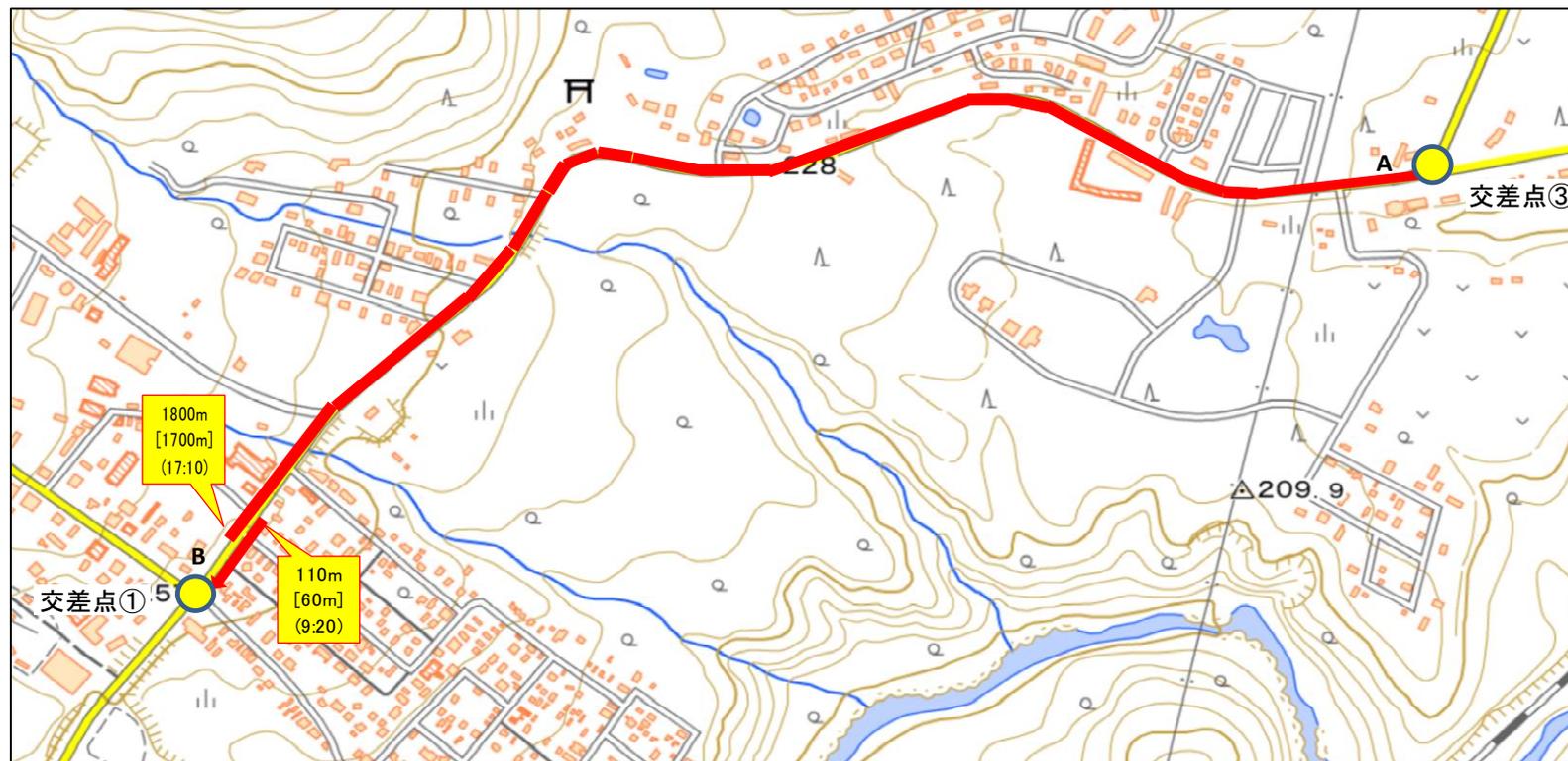
1.対象地区の現状

(6) 交通混雑の状況

道道蘭越二セコ倶知安線交差点では、ピーク時間を中心として混雑が多く発生しています。

令和5年度冬季実施の交差点渋滞長調査では、道道蘭越二セコ倶知安線×道道二セコ高原比羅夫線交差点において、17時台にひらふ方面側に1,800mの滞留が確認されました。これはひらふ地区の従業員等の退勤時間に車両が集中することが主たる要因となっています。

交差点渋滞長調査（令和6年2月2日（金）調査）

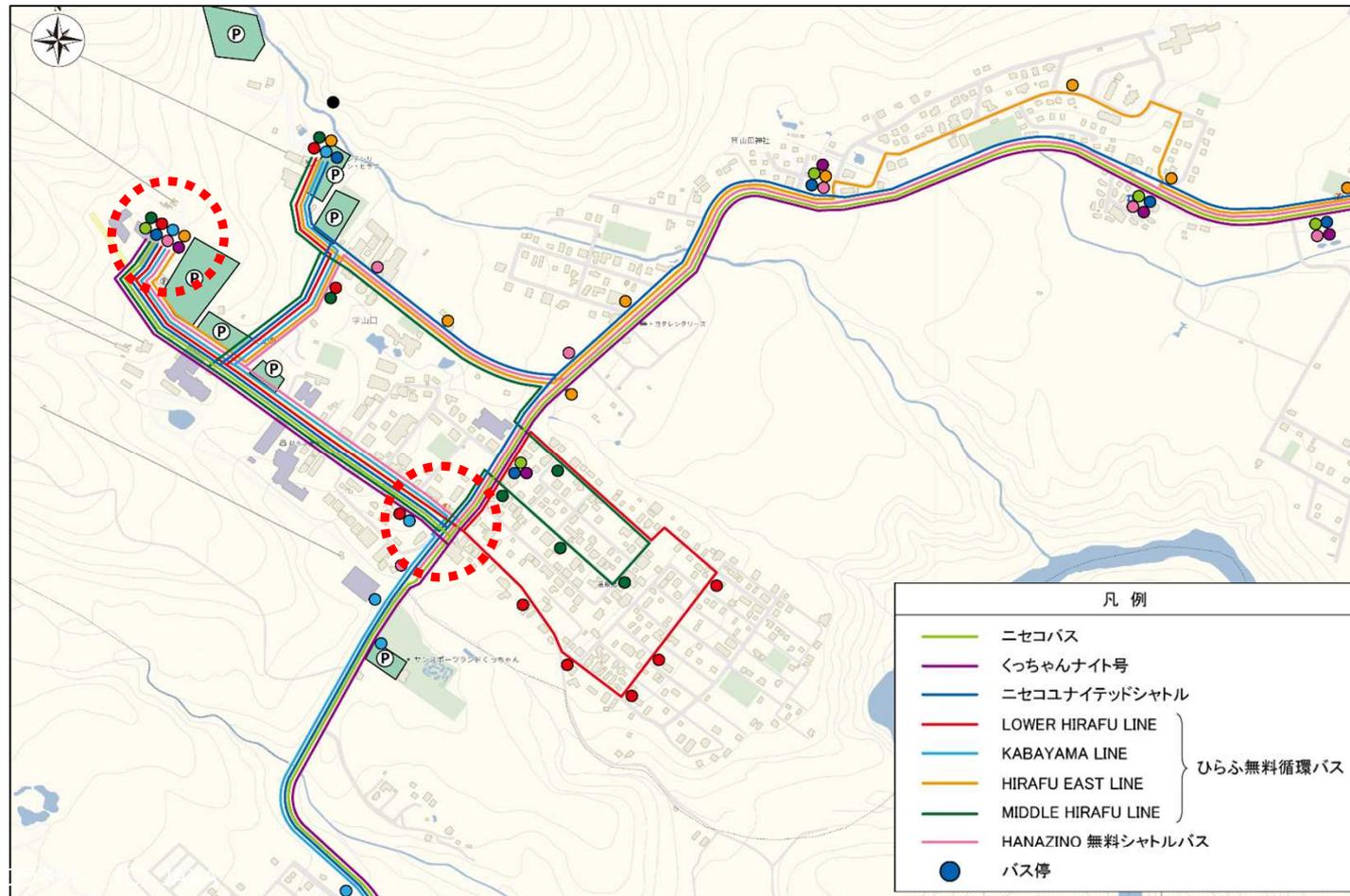


1.対象地区の現状

(7) 公共交通の運行状況

多くの路線バス、スキー場シャトルバス、無料循環バスが、第1駐車場（ひらふウェルカムセンター前）、及びひらふ十字街交差点を經由して運行しています。

公共交通運行ルート図



2.対象地区の課題と施設整備の必要性

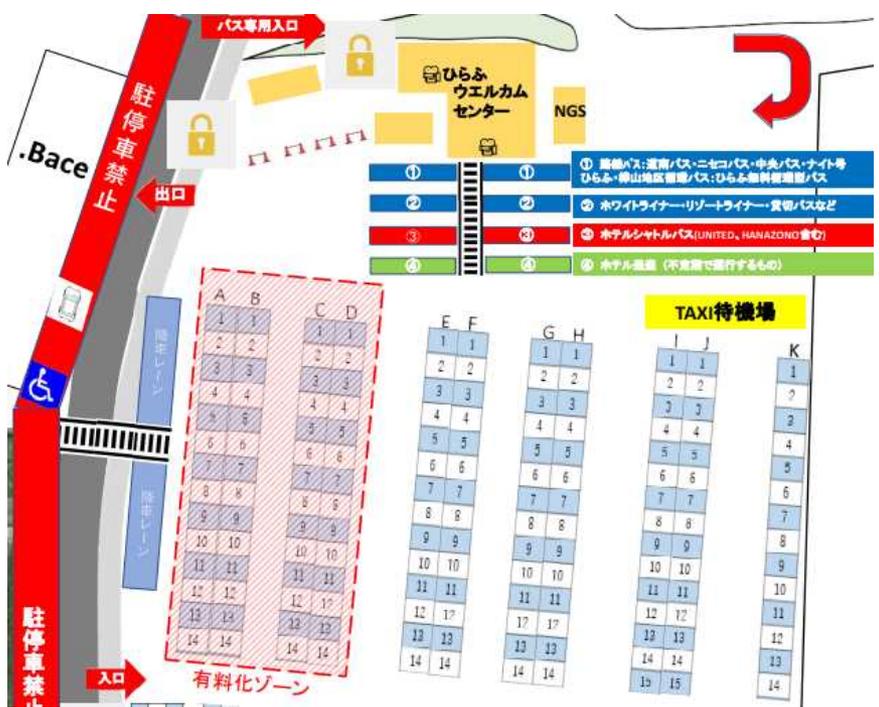
(1) 第1駐車場の安全性の確保

第1駐車場（ひらふウェルカムセンター前）は、現在、路線バスの走行レーン、ツアーバスや送迎車の乗降所、タクシーや送迎車の待機所が一般駐車場と施設的に区別されていないことから、冬季間は駐車場内が大変混雑し、特に歩行者にとって非常に危険な状況にあります。

以上の課題については、第1駐車場（ひらふウェルカムセンター前）において、車両走行レーンと歩行者レーン設置による歩車分離、及び路線バス・ツアーバス・送迎車・タクシーなどの乗降場や待機所と一般車両との施設的な分離を早期に図り、利用者の安全性を確保することが必要です。

一方で、路線バスやシャトルバス、現状流入している送迎車両の滞留を抑え、円滑な流れとなるような取り組みが必要です。

第1駐車場の運用状況（23-24シーズン）



車両と歩行者の施設による区分がなく危険な状況



バス・送迎車等によるひらふウェルカムセンター前の混雑



2.対象地区の課題と施設整備の必要性

(2) アッパーヒラフの交通混雑の解消

外国人のレンタカー使用率の高まりや利用客以外の駐車場利用により、第1・第2駐車場、民間駐車場にも慢性的に混雑が発生しています。また、駐車場のみならず、駐車車両の入庫待ちや送迎車等の路上待機、従業員の出退勤時間における車両集中、多くの路線バス・民間バスが、第1駐車場及びひらふ十字街交差点を經由するなど、周辺道路への交通障害も発生しています。

これはアッパーヒラフへの流入車両に対する駐車容量や滞留容量の不足が主たる要因です。また、現状、著しい混雑が発生する中、令和7年度より、第2駐車場敷地への水道施設整備に伴う駐車容量の減少、将来的な北海道新幹線倶知安駅の開業、高速道路倶知安I.Cの供用計画等、ニセコひらふ地区を取り巻く環境が大きく変化し、地区内への車両流入が増加する可能性も考えられることから、混雑がさらに激化することが懸念されます。

以上のような課題については、アッパーヒラフにおける適切な駐車容量の確保とアッパーヒラフへの車両流入の抑制等の対策を並行的に実施し、早期の課題解決を図ることが必要です。

駐車場の混雑（第1駐車場）



周辺道路の混雑
(道道343号：23-24シーズン)



レンタカー利用の増加



※「わ」や「れ」のナンバーが連続して駐車

2.対象地区の課題と施設整備の必要性

(3) ニセコひらふ地区のシンボルとなる空間形成

ニセコひらふ地区は、海外リゾートと比較して、シンボルとなる施設や人が集う広場空間が不足しています。

ひらふウェルカムセンターは、観光案内や地域情報発信、利用者の休憩等の役割を担っていますが、施設が狭隘で老朽化していることや開業期間がスキーシーズンのみであることから、シンボルとなる施設として魅力に乏しい状況にあり、機能向上が求められています。

また、第1駐車場やひらふ高原中央公園は、イベントに活用されていますが、必要な施設整備がなされていないため、十分な賑わいを創ることができない状況にあります。

以上の課題については、町と民間事業者が連携し、最も人が集まるリゾートコアとして必要な機能を配置することにより、オールシーズンで賑わいを形成するエリア（＝シンボルとなる空間（以下、「シンボル空間」という））へ発展させることが必要です。

拠点施設の老朽化・狭隘化（ウエルカムセンター内部）



第1駐車場でのイベント開催状況
※傾斜により物品設置が大変な状況



3. 課題への対応策

(1) 課題への対応方向

◆課題の優先性を考慮し、段階的に対応

課題への対応は、多くの時間、費用を要することが想定され、全てを同時に進めることは困難です。このため、課題の優先性を考慮し、段階的に対応を図ります。

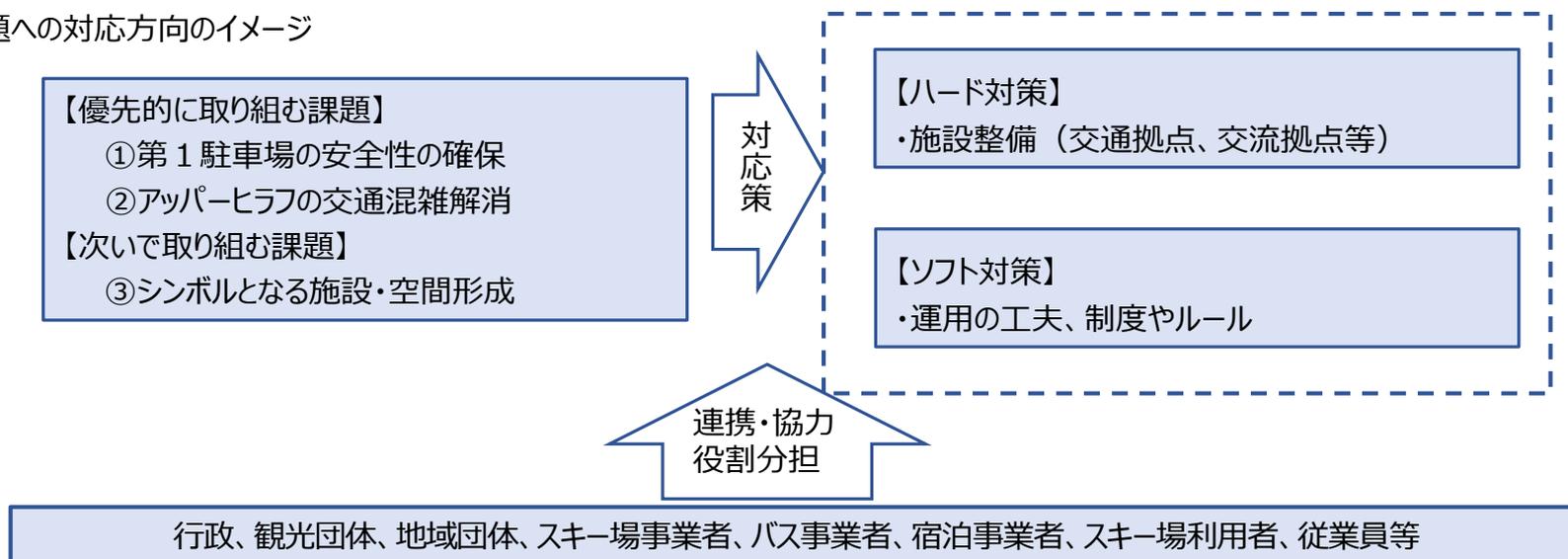
◆ハード対策とソフト対策を並行的に実施

施設整備等によるハード対策と交通マネジメント等、各種の運用によるソフト対策の両面からアプローチすることが必要不可欠であり、一方からのアプローチのみでは課題への十分な対応は困難です。

◆行政、民間、住民など関係者の連携と役割分担による取り組み

行政機関のみでは十分な効果を上げることが困難であり、観光団体、地域団体、スキー場事業者、バス事業者、宿泊事業者、スキー場利用者、従業員等の対象地区に関わる全ての関係者の連携・協力・役割分担により取り組むことが必要です。

課題への対応方向のイメージ



3. 課題への対応策

(2) ハード対策：シンボル空間の整備コンセプトと整備方針

シンボル空間整備にあたっては、課題の解決を図りつつ、観光客（ゲスト）と住民（ホスト）がともに楽しめることに加え、様々な交流が促進される場の形成を目指します。

ア 整備コンセプト

世界水準のオールシーズン型国際リゾートエリアの中心地区として、ゲストとホストが快適な時間を過ごし、様々な交流が促進される空間の形成

イ 整備方針

【方針1】安全性の高い「交通拠点」の形成と機能強化

- ◆歩行者と車両が施設的に分離したバス乗降場の整備
- ◆待合空間、観光案内所等の整備

【方針2】利用客優先の駐車場整備

- ◆適正規模の公共的駐車台数の確保
- ◆景観に配慮した駐車場の整備
- ◆代替駐車場の確保や段階的整備による整備期間中の駐車台数確保

【方針3】観光客と住民の満足度や利便性、交流を支える機能の導入

- ◆中長期滞在客の滞在満足度を高める機能の導入
- ◆住民が日常的に気軽に利用できる空間・機能の導入
- ◆様々な交流が促される空間・機能の導入

【方針4】シンボル空間としての「広場機能」の整備

- ◆季節ごとの様々なイベントが開催できる快適な広場空間の整備
- ◆羊蹄山を背景に記念撮影できる視点場の整備

3.課題への対応策

方針1：安全性の高い交通拠点形成と機能強化

◆歩行者と車両が施設的に分離したバス乗降場の整備

バスレーン、車路、歩行者レーンなど歩行者とバス・一般車両が施設別に区分されたバス乗降場を整備します。

車両と歩行者（利用者）が区分された乗降場



歩行者と動線が分離した専用の車路



◆待合空間、観光案内所等の整備

十分な広さのバス待合の他、観光案内所やツアーデスク、物販・飲食施設等を利用者の利便性の向上を図る施設を整備します。

バス待合に隣接して物販・飲食スペースを配置



バス待合に隣接した観光案内所



3. 課題への対応策

方針2：利用客優先の駐車場整備

◆適正規模の公共的駐車台数の確保

現在のひらふスキー場における公共駐車場は、冬季間約690台が駐車可能ですが、第2駐車場の一部に水道施設（新中区配水池）を建設するため、このままでは駐車台数が減少します。

第2駐車場の立体駐車場化や中央公園の駐車場化など、駐車場の新規整備や再整備を官民連携により実施し、**公共的駐車台数を現状より1割程度増加**させることを目指します。

公共的駐車場整備のイメージ

現状 約690台

第1駐車場（ひらふウエルカムセンター前）
第1駐車場（アルペンノード前）
第1駐車場（シャレーアイビー上部）
第2駐車場
サン・スポーツランド臨時駐車場

新規整備
再整備

1割程度増加

第1駐車場（ひらふウエルカムセンター前）
第1駐車場（シャレーアイビー上部）
第2駐車場（立体駐車場：民間整備想定）
ひらふ高原中央公園駐車場
サン・スポーツランド臨時駐車場

◆景観に配慮した駐車場の整備

シンボル空間は、賑わい創出や視点場の役割を担います。公共的駐車場整備にあたっては、海外リゾートで配慮されている、グリーンシーズンの修景を考慮して事業を推進します。

◆代替駐車場の確保や段階的整備による整備期間中の駐車台数確保

公共的駐車場工事期間中には、駐車可能台数が減少し、スキー場利用者の利便性を損ねることが懸念されます。

駐車場整備にあたっては、代替駐車場の確保や段階的整備を図ることにより、一定の駐車台数を確保しながら事業を推進します。

3. 課題への対応策

方針3：観光客と住民の満足度や利便性、交流を支える機能の導入

◆中長期滞在客の滞在満足度を高める機能の導入

ニセコエリアの魅力にふれることのできるマーケットやワーキングスペースなど、町と民間事業者の連携や役割分担により、中長期滞在客の滞在満足度を高める機能の導入を図ります。

◆住民が日常的に気軽に利用できる空間・機能の導入

住民が日常的に利用できるコミュニティスペースなど、町と民間事業者の連携や役割分担により、これら機能の導入を図ります。

◆様々な交流が促される空間・機能の導入

町と民間事業者の連携により、多種多様な交流が促進される空間づくりの推進を図ります。

ニセコエリアの魅力にふれることのできるマーケット



住民が気軽に利用できるスペース



3.課題への対応策

方針4：シンボル空間としての「広場機能」の整備

◆季節ごとの様々なイベント、日常的なイベントを開催できる快適な広場空間の整備

季節ごとの様々なイベント、日常的なイベントを開催できる快適な広場空間を整備し、賑わいの創出と交流促進を図ります。

◆羊蹄山を背景に記念撮影のできる視点場の整備

羊蹄山を背景に記念撮影のできる視点場を整備し、観光資源の付加価値向上や観光客の満足度向上を図ります。

観光地域交流施設と隣接したイベント利用できる広場空間



記念撮影できるスポット



3. 課題への対応策

(3) ソフト対策：駐車場等の利用の工夫

冬季間慢性的に混雑し、スキー場利用者の利便性を損ねている一因として、従業員等の事業系車両の駐車と各宿泊施設の送迎車両の流入集中があります※。

施設整備と併せて、以下の方策を実施することにより、利用者優先の安全で円滑な交通及び駐車環境を形成します。

※2024-25シーズンにはエースエリア側、キングエリア側合わせて、1日あたり200台以上の事業系車両（ガイド兼送迎等）や従業員駐車があったと推測されます。

◆ひらふスキー場駐車場の有料化

ひらふスキー場駐車場の再整備が一定程度進捗した後は、スキー場利用者と利用者以外の駐車エリアの分離やアップパーヒラフへの流入車両削減、駐車場等施設の維持管理財源の確保を図るため、**駐車場の冬季間有料化を2030年度導入を目指して**推進します。

「倶知安町スキーの町宣言」を鑑み、町民利用に対しては、利用料金・町民用スペースなど一定の配慮を行います。

◆スキー場利用客以外の車両のアップパーヒラフ外への誘導

ひらふスキー場駐車場の再整備と並行して、スキー場利用客以外の車両は、従業員向けパーク&ライドやサン・スポーツランド臨時駐車場などアップパーヒラフ外の駐車場への誘導を進めます。

これらの駐車場利用者も一定の利便性を確保できるようひらふ無料循環バスなど、公共交通の充実を図ります。

◆路線バス、シャトルバス、空港連絡バス等のダイヤ調整等の工夫

現状、バス乗降場には、特定時間帯にバスが集中しています。

新たな交通拠点施設は、ピーク時需要に合せた整備を行うと過大な施設規模となるため、適正な規模とすることが必要です。

このため、路線バス、シャトルバス、空港連絡バス等のバス事業者のダイヤ調整等の工夫により、限られたバスバースの効率的な活用を促進します。

サン・スポーツランド臨時駐車場の活用



3. 課題への対応策

◆ 宿泊施設の送迎車両の流入抑制の工夫

宿泊施設の送迎は、①宿泊施設とスキー場ゲレンデ間の送迎、②空港連絡バス等との乗換に伴う宿泊施設とバス乗降場間の送迎に大別されます。

現状、空港連絡バス到着時に集中する全ての送迎車両（ピーク時には同時に40台程度）が安全に乗降客や歩行者に対応するスペースは、ひらふ駐車場にはありません。

このため、アッパーヒラフの混雑緩和という社会的課題解決に向けて、宿泊事業者やバス事業者、物流事業者等に協力を求めながら、諸条件の整備を進め、整い次第、以下の取り組みを推進します。

① 宿泊施設とスキー場ゲレンデ間の移動は、ひらふ無料循環バスの活用を推進

・宿泊事業者による送迎車両の運行低減に向け、町とDMOは利用者の利便性向上を図るため、循環運行ルート、停留所、運行頻度等のサービス水準向上を図ります。

② 空港連絡バス等との乗換に伴う宿泊施設とバス乗降場間の送迎車両のアッパーヒラフへの乗入抑制等の工夫

・空港連絡バス利用者の宿泊施設への利用者自身の移動と荷物輸送の分離を図ります。

・利用者自身はウェルカムセンター到着後、旅程に応じてスキーをしたり街歩きをしたり無料循環バスにより宿泊施設に直行したりと行動の選択が可能です。荷物は民間の荷物配送サービスにより宿泊施設まで配送します。

・空港連絡バスから宿泊施設への直接送迎を希望する事業者に対しては、アッパーヒラフ外を乗換ポイントとした送迎へ転換を図ることとします。

・面積の制限があるため、シンボル空間内には、空港連絡バス発着時に集中する宿泊施設等の個別送迎車両の乗降・待機スペースは設置できません。

・一方で貨客分離やエリア外での乗り換えポイントの設定は、移動/運送に関する社会的な流れや関係機関の環境整備と関連が深く、いつ頃に達成できるかという見込みまでは現在は見通しにくいです。

・諸条件が整う前に、宿泊送迎車両を完全に乗換禁止とすると、観光客・宿泊事業者ともに混乱が生じる懸念があります。

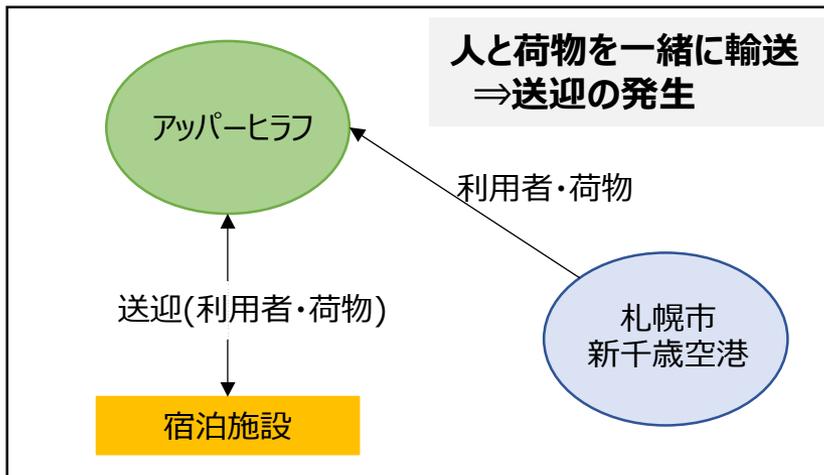
・宿泊施設への現状の乗換需要に配慮するため、**送迎車両の待機はスペースの都合からできないものの、短時間での離発着による送迎は、当面の間、車寄せの共有などによる対応を予定しています。**

・加えて、**短期での離発着がしやすいように、空港バスの到着情報については、公募の中で「バス運行調整業務」を設定します。**

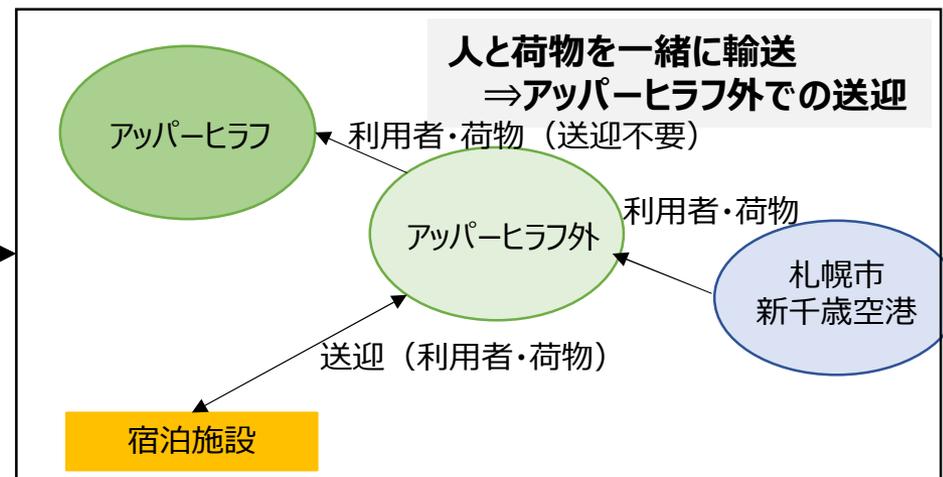
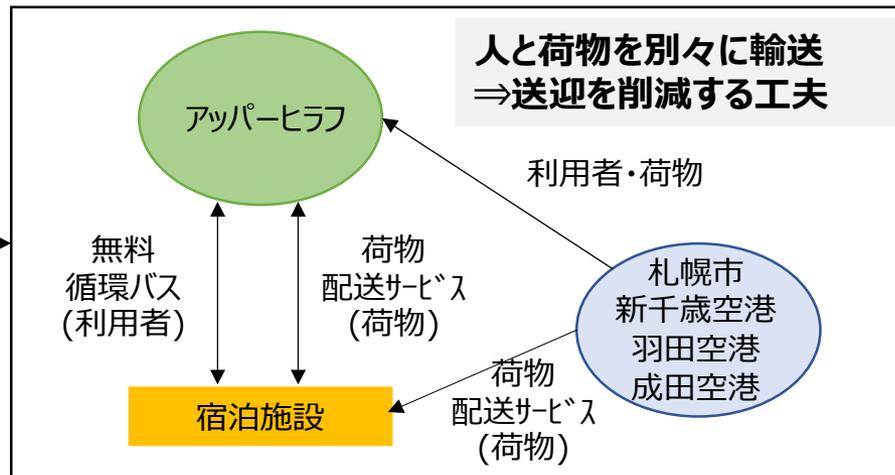
3. 課題への対応策

アップーひらふでの送迎削減の将来イメージ

【現状】



【将来的な運用】



4.土地利用計画

シンボル空間においては、ひらふ坂沿道に、観光地域交流機能、交通拠点機能、賑わい機能等を配置します。
ひらふ高原中央公園は、駐車機能、賑わい機能等に変更します。

シンボル空間のゾーニングと機能配置

ゾーン	配置機能	導入施設	現在の利用状況
A	交通拠点機能	バス・タクシー乗降場 バス・タクシー待合空間	(第1駐車場ウエルカムセンター前) ・平面駐車場 ・バス・タクシー乗降場
	観光地域交流機能	観光地域交流施設 ・多目的交流空間（休憩所兼集会所等） ・観光案内所 ・地域情報コーナー ・物販・飲食施設 ・リゾート連携施設（医療、荷物配送など） ・スキー場利用者等車寄せ など イベント広場	・ウエルカムセンター【民間施設】 ➢バス・タクシー待合所 ➢観光案内所 ➢ロッカー室
B	賑わい機能等	賑わい施設等	(第1駐車場アルペンロード前) ・平面駐車場
C	駐車機能	立体駐車場	(中央公園)
	賑わい機能等	賑わい施設等	・公園緑地
D	賑わい機能等	賑わい施設等	(第1駐車場シャレーアイビー上部) ・平面駐車場
E	駐車機能	立体駐車場	(第2駐車場) ・無雪期：テニスコート ・有雪期：平面駐車場

4.土地利用計画

ゾーンA

- 観光地域交流・交通拠点複合施設
 - ・バス・タクシー乗降場
 - ・バス・タクシー待合
 - ・多目的交流空間
 - ・観光案内所
 - ・地域情報コーナー
 - ・物販・飲食施設
 - ・リゾート連携施設（医療、荷物配送など）
 - ・スキー場利用者等車寄せなど
- イベント広場（第3期事業で整備予定）

ゾーンB

- 賑わい施設等

ゾーンD

- 平面駐車場⇒賑わい施設（第3期事業で整備予定）



ゾーンE

- 立体駐車場

ゾーンC

- 平面駐車場⇒立体駐車場（第3期事業で整備予定）
- 賑わい施設等

※導入施設の内容については現時点の想定であり、今後の検討により変更となる可能性があります。

5.施設計画

(1) 公共施設・民間施設の区分

倶知安町は、町と民間事業者で合築する観光地域交流・交通拠点施設（新ウエルカムセンター）の公共部分、イベント広場、駐車場を整備します。

民間事業者は、町有地を活用し、賑わいを形成する施設、駐車場整備を行います。

公共施設と民間施設の区分

ゾーン	導入施設		整備主体
A	観光地域交流・交通拠点施設 （新ウエルカムセンター）	【交通拠点機能】 バス・タクシー乗降場 バス・タクシー待合空間	倶知安町
		【観光地域交流機能】 多目的交流空間（休憩所・集会場等） 観光案内所 地域情報コーナー スキー場利用者等車寄せ など	
		物販・飲食施設 リゾート連携施設（医療、荷物配送など） など	民間事業者
	イベント広場（第3期事業で整備予定）		倶知安町
B	賑わい施設等		民間事業者
C	駐車場	平面駐車場⇒立体駐車場（第3期事業で整備予定）	倶知安町
	賑わい施設等		民間事業者
D	賑わい施設等	平面駐車場⇒賑わい施設等（第3期事業で整備予定）	倶知安町（平面駐車場） 民間事業者（賑わい施設等）
E	駐車場	立体駐車場	民間事業者

5. 施設計画

(2) 施設整備の進め方

ア 施設整備の進め方

本施設整備を進めるにあたっては、現状直面している優先的課題の解決を図るため、可及的速やかに着手します。上記完了後、まちづくりの視点から賑わいや景観形成などエリアの高質化に向けた事業を進めます。事業は、以下の3段階で推進します。(段階的事业)

【起点】 ひらふスキー場第2駐車場への上水道新中区配水池整備による駐車可能台数の減少

<優先的の課題解決>

第1期事業

【目的】
適正な公共的駐車台数の確保

【施設整備】
・ひらふ高原中央公園駐車場（公共）：平面駐車場【暫定】
・第2駐車場（民間）：立体駐車場

施工中の機能減少や財源に考慮して
玉突きで段階的整備

第2期事業

【目的】
適正な公共駐車場の台数確保、交通・歩行者の安全性確保、シンボル空間の賑わい形成

【施設整備】
・観光地域交流・交通拠点施設（公共・民間）
・第1駐車場 [現ウエルカムセンター前]（公共）：平面駐車場【暫定】
・第1駐車場 [シャレーアビー上]（公共）：平面駐車場【暫定】
・ひらふ高原中央公園駐車場増設（公共）：平面駐車場【暫定】
・賑わい施設（民間）：現第1駐車場（アルペンロード前）

<エリアの高質化>

第3期事業

【目的】
シンボル空間の高質化（賑わい形成、景観形成など）

【施設】
・イベント広場（公共）：第1駐車場【暫定】を転用
・賑わい施設（民間）：ひらふ高原中央公園平面駐車場【暫定】の一部を転用
第1駐車場 [シャレーアビー上]【暫定】を転用
・ひらふ高原中央公園駐車場（公共）：立体駐車場
(上記減少分を補填)

5. 施設計画

(第2期事業：優先的課題の解決)

第2期事業は、優先的課題である利用者の安全性・利便性の確保を図るとともに適正な公共的駐車台数確保を図ります。また、観光地域交流・交通拠点施設と連動した整備を図るため、ひらふ坂の賑わい形成を図る民間施設を誘致します。

ゾーン	整備施設	施設概要	事業主体	備考
A	観光地域交流・交通拠点施設【新規整備】	【交通拠点機能】 バス・タクシー乗降場 バス・タクシー待合空間	倶知安町	官民連携により、官民合築施設を整備
		【観光地域交流機能】 多目的交流空間（休憩所等） 観光案内所 地域情報コーナー スキー利用者等車寄せ など		
	物販・飲食施設 リゾート連携施設 （医療、荷物配送など） など	民間事業者		
	第1駐車場（現ひらふウエルカムセンター前）【再整備】	平面駐車場（暫定駐車場）	倶知安町	暫定的に平面駐車場として再整備 第3期事業でイベント広場に再整備
B	賑わい施設【新規整備】	賑わい施設	民間事業者	民間事業者が、民間事業として整備、運営
C	中央公園駐車場【再整備】	平面駐車場増設（暫定駐車場）	倶知安町	現水道施設撤去後、中央公園駐車場（暫定駐車場）の駐車台数の増加 第3期事業で立体駐車場・賑わい施設を整備
D	第1駐車場（シャレーアイビー上）【再整備】	平面駐車場増設（暫定駐車場）	倶知安町	駐車台数の拡充 第3期事業で賑わい施設を整備

5.施設計画

第2期事業ゾーニング図



※導入施設の内容については現時点の想定であり、今後の検討により変更となる可能性があります。

5. 施設計画

(第3期事業：エリアの高質化)

第3期事業は、優先的課題の解決を図った後に、エリアの高質化を図るため、賑わい形成や景観形成などを行うものです。事業の着手時期は、まちづくりの視点から地域や民間事業者との意見交換を行いながら、事業を取り巻く各種環境を考慮して決定します。※第3期事業は少し将来的なフェーズとなります。

ゾーン	整備施設	施設概要	事業主体	備考
A	イベント広場 【新規整備】		倶知安町	第1駐車場（現ひらふうエルカムセンター前）に整備した暫定平面駐車場を再整備
C	中央公園駐車場 【新規整備】	立体駐車場	倶知安町	暫定平面駐車場を立体駐車場に再整備 第3期事業により減少する駐車台数を補填
	賑わい施設 【新規整備】	民間事業者の提案による	民間事業者	第1期事業で整備した暫定平面駐車場を廃し、一部敷地について民間事業者による民間施設整備
D	賑わい施設 【新規整備】	民間事業者の提案による	民間事業者	第2期事業整備した暫定平面駐車場を廃し、民間事業者による賑わい施設整備

5.施設計画

第3期事業ゾーニング図



※導入施設の内容については現時点の想定であり、今後の検討により変更となる可能性があります。

5. 施設計画

(3) 導入機能・施設規模

ア 駐車場

(基本的な考え方)

◆利用者の利便性と安全性を考慮した施設

- ・利用者がストレスなく、車室への入出庫や車からの乗降や荷物出し入れができるよう配慮した施設とします。
(例：車室2.7m×6.0m程度、通路幅員6.0m程度など)
- ・すべての利用者が快適・安全に利用できるようユニバーサルデザインに配慮した施設とします。

◆周辺環境と調和した施設

- ・敷地周辺の景観との調和を保ち、地域の景観形成に資する施設とします。

◆ライフサイクルコストに配慮した経済的な施設

- ・平面駐車場や認定駐車場を採用するなど初期投資の削減に資する施設整備を進めます。
- ・駐車場管理の省人化の工夫や除雪のしやすい施設配置・構造の採用など、維持管理・運営費用の低減化を図ります。

(公共的駐車場の規模)

公共駐車台数は、第2期事業終了段階で現状（令和5年度時点）の1割増し程度を確保します。

アッパーヒラフの公共的駐車台数の想定

ゾーン	現状	第2期	備考
第1駐車場（現ひらふウエルカムセンター前）	260	100	第2期事業により台数変更
第1駐車場（アルペンロード前）	40	—	第2期事業により閉鎖
第1駐車場（シャレーアイビー上部）	50	80	第2期事業により駐車台数拡充
第2駐車場	250	350	第1期事業により立体駐車場
ひらふ高原中央公園駐車場	—	150	第1期事業により平面駐車場、第2期事業により駐車台数拡充
サン・スポーツランド臨時駐車場	90	120	R6年度拡充済
アッパーヒラフ公共的駐車場 計	690	800	

5.施設計画

イ 観光地域交流・交通拠点施設

（施設概要・施設規模）

観光地域交流・交通拠点施設（新ウエルカムセンター）は、観光地域交流機能と交通拠点機能とを併せ持った施設であり、スキー客を含むオールシーズンの観光客の交通利便性や滞在利便性を確保し、地域住民の日常利用としての役割を担います。

施設は、**利用者の利便性を考慮し、公共施設と民間施設の合築で構成します。**

公共施設は、建物部に交通拠点機能、観光地域交流機能、外構部に屋外イベント広場等を配します。

公共施設の、施設規模は、建物延床面積を概ね2,600㎡程度とします。

民間施設は、公共施設と有機的に連携の図れる施設とし、具体的な機能や施設規模は、民間事業者の提案とします。

（交通拠点施設）

交通機能の強化に向けた公共交通の拠点施設として、安全で快適に路線バス、空港連絡バス、シャトルバス等の公共交通機関が利用できるよう、待合や乗降場の設置、バス会社等のツアーデスクなどの必要な機能が配置できる環境を整備します。

また、ニセコひらふ地区への玄関口として観光案内所を設置します。

なお、交通拠点施設は、関係諸機関の協力・連携の下、各宿泊施設の送迎車両の流入抑制やアップーヒラフへの流入車両削減などの工夫を施すことを前提とした施設とします。

※**空港連絡バス等との乗換に伴う宿泊施設とバス乗降場間の送迎車両の待機場は設置できません。**

（観光地域交流施設）

シンボル空間の交流拠点として、観光客や住民などが自由に訪れ、滞在満足度向上や交流促進、賑わい創出を図るために必要な環境を整えます。

公共施設として多目的に活用できる空間は、待合機能、休憩機能、交流機能を共有できる空間とすることでスペースの有効活用を図ります。

スキー場利用者の送迎を円滑にできるような車寄せ（送迎車含む）を設置します。

民間施設には、物販・飲食機能やリゾート連携機能など、交流やスキー等を支える機能の配置を求めます。

5. 施設計画

(公共施設の諸室整備イメージ及び施設規模)

施設	施設概要	施設面積
バスバース タクシーバース スキー場利用者等車寄せ	<ul style="list-style-type: none"> バスバースは、スイッチバック式を採用し、コンパクトな施設とします。 バスバース数は、6バースとします。 バース運用は、町及び各運行主体等が相互調整を図ることとします。 タクシーバースは、2バースを整備します。 スキー場利用者用車寄せとして、10バース程度を整備します。 ※宿泊施設事業者は利用者に対し、原則、無料循環バスを活用するよう協力を求めるものとします。 ※送迎車が滞留がなく円滑な乗降ができるよう関係事業者に努力を求めるものとします。 	約850㎡
バス・タクシー乗降場	<ul style="list-style-type: none"> 待合室から直結する位置に乗降場を設置します。 雪や雨に濡れないような構造とします。 	
バス・タクシー待合室	<ul style="list-style-type: none"> 十分な待合用の椅子、公衆無線LAN、ディスプレイモニター（時刻表やバス運行情報等を表示）等を設置するなどバスやタクシーを快適に待つことのできる空間づくりを行います。 	約300㎡
多目的交流空間	<ul style="list-style-type: none"> 公衆無線LANや電源等を整備することにより、バス待合、休憩、カフェ等で提供された飲み物や軽食の喫食、仕事や学習など、多目的に活用できる空間とします。 座席や椅子等を可動式とし、必要に応じて集会や室内イベントに活用できるようにします。 	約400㎡
観光案内所	<ul style="list-style-type: none"> 多言語対応により、ニセコひらふエリア、ニセコエリアの観光情報等（観光名所、宿泊、イベント等）を提供します。 旅行会社・貸切バスのツアーデスク用スペースを確保します。 	約200㎡
特産品販売所 (アンテナショップ)	<ul style="list-style-type: none"> 地域の特産品やバス乗降客の必要とする商品を販売するスペースを設けます。 	
地域情報コーナー	<ul style="list-style-type: none"> 壁面を活用したデジタルサイネージによる情報提供。 地元企業等のパンフレット等を配置します。 	
ベビーコーナー	<ul style="list-style-type: none"> 椅子にかけて授乳できるスペースを確保します。 	約20㎡
男女トイレ・多目的トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設として必要な基数のトイレ等を確保します。 ※官民合築施設のため、民間施設分として必要な基数は民間事業者に整備を求めます。 	適宜
事務室・休憩室・倉庫	<ul style="list-style-type: none"> 施設管理・運営に必要な事務室、更衣室、倉庫を確保します。 	
廊下・エスカレーター・エレベータ・階段	<ul style="list-style-type: none"> スキー利用者を含む観光客が快適に利用できる規模の大きさとします。 	
イベント広場	<ul style="list-style-type: none"> 屋外に各種イベントで活用できる広場を整備します。 ベンチを設置するなど、日常的に観光客や住民の憩いの場として活用されるような施設とします。 	第3期事業時提案 ※第2期事業では駐車場の一部を活用
	合計	約2,600㎡程度

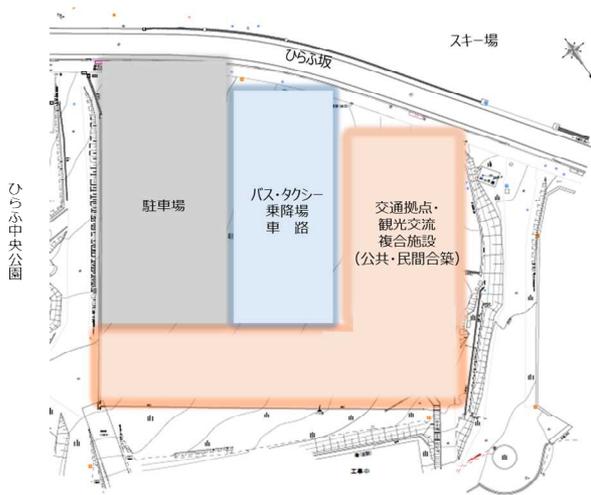
5. 施設計画

(施設配置など)

施設配置、階構成などは、様々なパターンが想定されます。

本事業では、配置や階構成等を公募により事業者提案を求め、より魅力的なプランを選定する予定です。

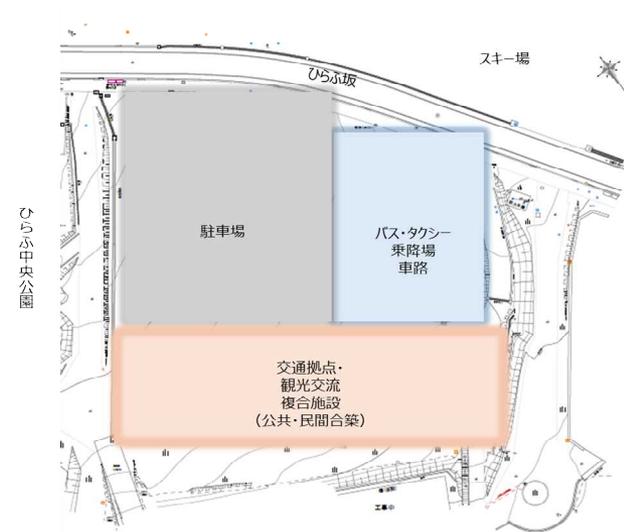
【パターン1】



【パターン2】

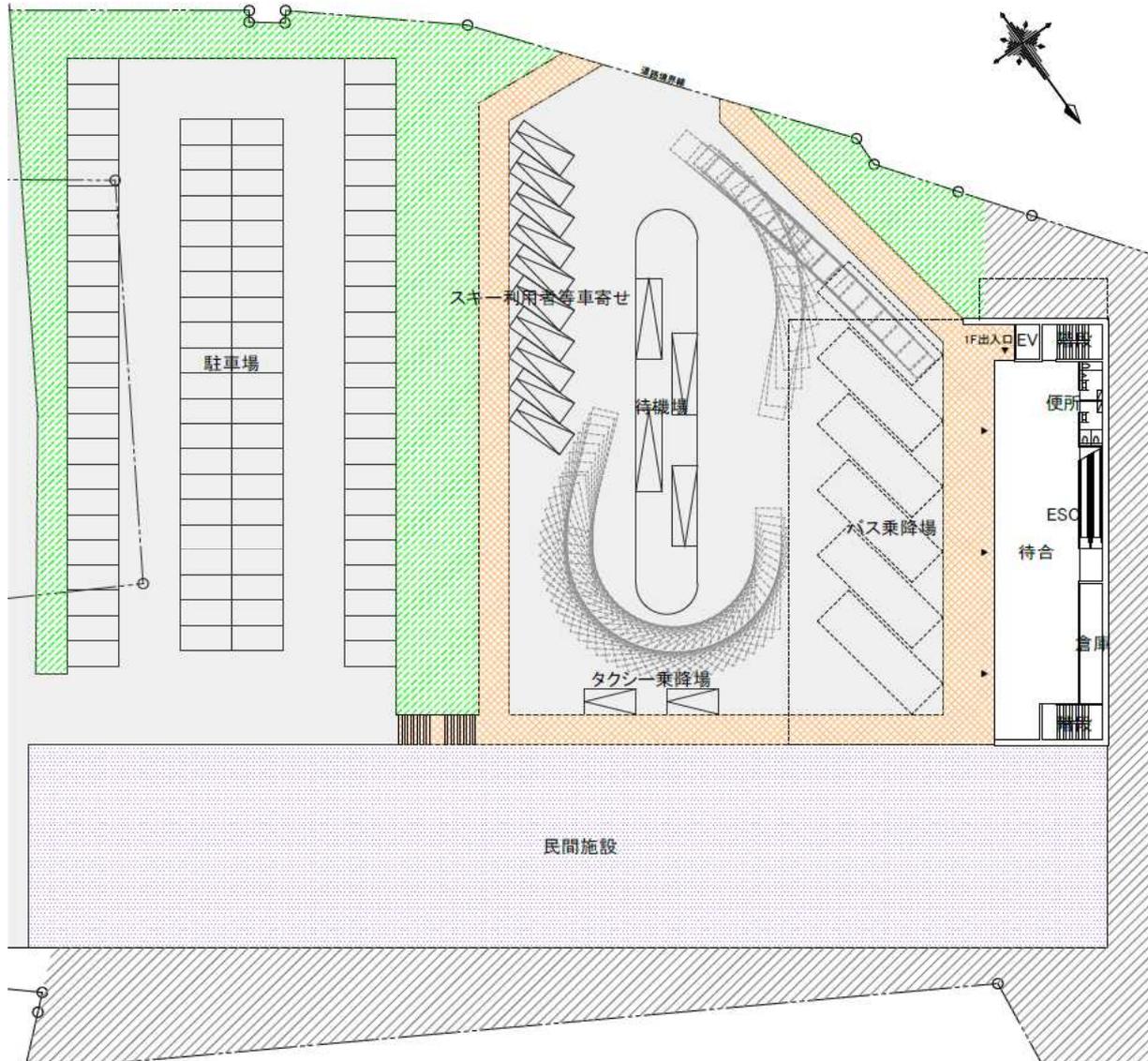


【パターン3】



5. 施設計画

(施設平面図：パターン1を例示)



配置図兼1階平面図



2階平面図

6.事業手法

事業手法は、優先的の課題を解決するための、第1期事業、第2期事業について設定するものとします。第3期事業の事業手法は、事業実施直前の事業を取り巻く社会経済環境を踏まえて検討するものとします。

(1) 検討対象とする事業手法

公共施設等の整備・運営には、全国他地域において、PPP/PFI手法を導入し、民間の資金や創意工夫を活用することにより、効率的かつ効果的で良好な公共サービスを実現している例があります。

本事業においても、施設整備・運営・維持管理に採用する事業手法について、PPP/PFI手法の導入可能性を含めて検討します。検討対象とする事業手法は、以下を想定します。

事業手法の名称			特徴・概略	公民の役割分担				
				設計 建設	維持 管理	運営	資金 調達	施設 保有
公設公営手法			<ul style="list-style-type: none"> ・公共が資金調達を行う。 ・完成した施設の維持管理・運営等の業務を自らが直接実施する、または各業務を個別に単年度の期間で民間に委託する。 	公	公	公	公	公
PPP / PFI 手法	公共資金 調達型	指定管理者方式	<ul style="list-style-type: none"> ・公共が資金調達を行う。 ・公共が施設の設計・建設を行う。 ・完成した施設の維持管理・運営を複数年度の期間で民間が実施。 	公	民	民	公	公
		DBO方式 (Design BuildOperate)	<ul style="list-style-type: none"> ・公共が資金調達し、民間が施設の設計・建設・維持管理・運営を一体的に行う。 	民	民	民	公	公
	PFI	BTO方式 (Build Transfer Operate)	<ul style="list-style-type: none"> ・民間が自ら資金調達を行い、施設を整備。 ・施設完成時に、公共への施設所有権の移転を行う。 ・民間は事業期間中「維持管理・運営」を行い、資金を回収。 	民	民	民	民	公
	民間事業	リース方式	<ul style="list-style-type: none"> ・民間が自ら資金調達を行い、施設を整備、維持管理。 ・公共は、公共施設部分を民間より借り上げし、運営。 ・民間は公共の賃料により資金を回収。 	民	民	公	民	民

6.事業手法

(2) 事業手法の選定

ア 第1期事業

ゾーンCのひらふ高原中央公園平面駐車場は、第2駐車場の配水施設整備に伴う駐車台数減少を可及的速やかに補う暫定駐車場を整備するため、最短で駐車場が供用できる整備手法が望ましいと考えられます。

また、現状、第1駐車場・第2駐車場の管理は業務委託で実施しており、当該駐車場の管理は、これらと一括で実施することが望ましいと考えられます。

上記を踏まえ、**ひらふ高原中央公園平面駐車場の事業手法は、「公設公営方式」**を想定します。

なお、**ゾーンEの立体駐車場は、民間事業者による「民設民営」**を想定します。

イ 第2期事業

第2期事業は、町と民間事業者による官民合築の施設を整備・運営するとともに、民間事業者による町有地活用を行う事業です。

第2期事業の事業手法は、財政負担の縮減や、エリア全体の効果的・効率的な開発及び運営を目指すため、民間ノウハウを最大限に引き出すことができるスキームを選択することが望ましいと考えられます。

上記を踏まえ、観光地域交流・交通拠点施設と公共駐車場の事業手法はそれぞれ以下のように想定し、これらを**一括で実施できる企業またはグループを公募**することとします。

なお、ゾーンBの賑わい施設は、民間事業者による「民設民営」を想定します。

■ 観光地域交流・交通拠点施設（ゾーンA）

官民合築施設の整備・運営が可能な事業手法は、「PFI方式（BTO方式）」、「リース方式」が想定されますが、これら手法の比較を行った結果、財政面で負担が小さくなる**「PFI方式（BTO方式）」**を想定します。

■ 公共駐車場（ゾーンA・C・D）

ゾーンAの現ウエルカムセンター前、及びゾーンCのひらふ高原中央公園駐車場は、暫定駐車場のため運営期間が確定できないため、観光地域交流・交通拠点施設と併せてPFI事業とすることは困難です。このため、整備手法は**「DB方式」**、管理運営手法は**「指定管理方式」**を想定します。

6.事業手法

事業契約体系

第1期事業

中央公園駐車場整備事業

設計委託契約

設計者

工事請負契約

施工者

※管理運営は、第2期事業供用までは、直営
第2期事業で指定管理に移行

第2駐車場整備事業（町有地活用事業）

事業用定期借地契約or町有地売却契約

実施事業者

第2駐車場用地

第2期事業

俱知安町

ひらふシンボル空間整備・運営事業

基本協定書（PFI事業）

観光地域交流・交通拠点施設
整備・運営事業（PFI事業）

事業契約書(公共部分)、事業用定期借地権契約(民間部分)

SPC

設計者

施工者

維持管理者

運営者

特定事業

基本協定書（事業全体）

駐車場整備・運営事業

設計施工契約

設計・施工者

第1P現ワルカセンター前
第1Pシャレーアイビー上部

指定管理者協定

管理・運営者

第1P現ワルカセンター前
第1Pシャレーアイビー上部
中央公園駐車場

事業用定期借地契約or町有地売却契約

町有地活用事業

実施事業者

第1Pアルペンノード前

6.概算事業費

(1) 施設整備費

優先的課題解決のために実施する公共事業の施設整備費は、第1期事業で税入2.5億円、第2期事業で税入45.6億円を想定します。

第3期事業は着手時期を、地域や民間事業者との意見交換を行いながら、事業を取り巻く各種環境を考慮して決定することから、決定時点で事業費を検討します。

なお、概算事業費は、現在の物価水準等をもとにしているため、今後、物価変動や社会情勢等に応じて変動する場合があります。

事業	事業内容	費用	財源
第1期事業	中央公園暫定駐車場整備	2.5億円	町基金（CF、宿泊税基金等）・一般財源等
		2.5億円	
第2期事業	観光地域交流・交通拠点施設 暫定駐車場（現ウエルカムセンター前） 暫定駐車場（中央公園駐車場増設） 暫定駐車場（シャレーアイビー上部）	10.0億円	新創生交付金（第2世代交付金）
		9.0億円	地方債（一般補助施設整備等事業債）
		5.0億円	地方債（辺地債）
		15.0億円	町基金（CF、宿泊税基金等）・事業内土地売却 一般財源等
		6.6億円	民間資金
第1期事業＋第2期事業		45.6億円	
		48.2億円	※小数点以下処理の関係上、合計額は一致しない。

(2) 維持管理費・運営費

観光地域交流・交通拠点施設等の維持管理・運営費は税入65百万円/年を想定します。

公共駐車場の、除雪費等を除き、事業者による独立採算運営を想定します。

施設	年間維持管理費	摘要
観光地域交流・交通拠点施設	57百万円/年	人件費（施設責任者、スタッフ、誘導員）、水光熱費、清掃、警備、エスカレータ保守点検費、設備保守、除雪など
暫定駐車場など	8百万円/年	除雪、清掃、緑化など
計	65百万円/年	

7.事業スケジュール

第1期事業の中央公園駐車場は2025年度に事業着手、2026年度の施設供用、第2駐車場は2026年度に事業者選定し、2030年度の施設供用を目指します。

第2期事業は、2026年度に事業者選定し、2030年度の施設供用を目指します。

第3期事業は、第2期事業中に地域や事業者と意見交換を進めながら、実施時期を検討します。

				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	……	2059	……	
				R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	……	R41	……	
基本計画（地域住民や関係機関等の協議を含む）				[Progress bar from R5 to R7]											
第1期事業	公共	中央公園駐車場【暫定】	設計	[Progress bar from R7 to R8]											
			建設	[Progress bar from R8 to R12]											
	管理	[Progress bar from R8 to R41]													
	維持運営	[Progress bar from R8 to R41]													
民間	第2駐車場	事業者	[Progress bar from R8 to R9]												
		公募選定	[Progress bar from R8 to R9]												
			設計	[Progress bar from R8 to R12]											
			建設	[Progress bar from R8 to R12]											
			維持管理	[Progress bar from R12 to R41]											
			運営	[Progress bar from R12 to R41]											
第2期事業	共通	事業者公募・選定		[Progress bar from R8 to R9]											
	公共 民間	観光地域交流・交通拠点施設	設計	[Progress bar from R8 to R9]											
			建設	[Progress bar from R9 to R12]											
				維持管理	[Progress bar from R12 to R41]										
				運営	[Progress bar from R12 to R41]										
	公共	第1駐車場（現ウエルカムセンター前）【暫定】	設計	[Progress bar from R9 to R10]											
			建設	[Progress bar from R10 to R12]											
				維持管理	[Progress bar from R12 to R41]										
			運営	[Progress bar from R12 to R41]											
公共	第1駐車場（シャレーアイビー上）	設計	[Progress bar from R9 to R10]												
		建設	[Progress bar from R10 to R11]												
			維持管理	[Progress bar from R11 to R12]											
			運営	[Progress bar from R12 to R41]											
公共	中央公園駐車場（拡充）【暫定】	設計	[Progress bar from R9 to R10]												
		建設	[Progress bar from R10 to R11]												
			維持管理	[Progress bar from R11 to R12]											
			運営	[Progress bar from R12 to R41]											
民間	賑わい施設（アルペンロード前）	設計	[Progress bar from R9 to R10]												
		建設	[Progress bar from R10 to R12]												
			維持管理	[Progress bar from R12 to R41]											
			運営	[Progress bar from R12 to R41]											

借地期間は事業者提案による