

ニセコ地区の現状・ 昨年以降行政との取り組み

～(仮)ニセコ町建築指導要綱の策定について～

2026年3月11日

見えない環境リスクの進行

「日平均」では測れないピーク水量の脅威
近年急増するコンドミニウムは、各寝室にフルスペックの水回り（排水系統）を備えています。

現行のJIS基準（宿泊定員ベース）で算定された浄化槽は、
「1日トータルの平均水量」には収まっていますが、スキー後や朝の特定の時間に集中する**「時間当たりの最大汚水量（ピーク流量）」**を賄い切れていません。

キャリーオーバーの発生

処理能力を超えた汚水が、未処理のまま側溝や地下浸透枘へ溢れ出て（流れて行って）おり、ニセコの水環境に対する重大な問題となっています。



行政との取り組みの経緯（昨年～現在）

この環境課題に対し、ニセコ町と協議を重ねてきた結果、以下のようなフェーズで対策が進行しています。



1. 条例化の模索（断念）

当初、罰則を伴う厳格な「条例化」を町と協議しましたが、法的ハードルが高く、迅速な対応が困難であるため見送られました。



2. ガイドライン策定（昨年）

条例化の代替措置として、まずは開発業者に対する行政指導のベースとなる「ニセコ町建築ガイドライン」を昨年策定してもらいました。

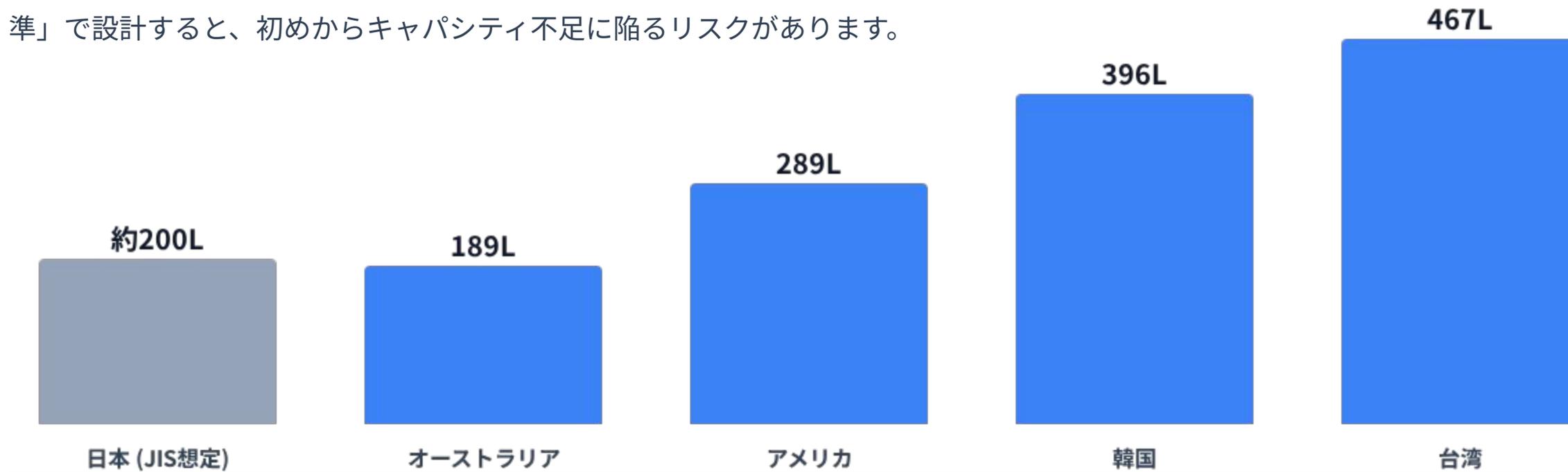


3. 建築指導要綱の検討（今）

ガイドラインのうち、特に重要な項目（雪、駐車、浄化槽）について、より実効性と拘束力を持たせるため、「要綱」へ格上げする方針で現在検討中です。

なぜ「JIS基準（定員）」だけではダメなのか？

ニセコを訪れる主要な海外ゲストの母国では、1人1日あたりの生活排水量が日本（JIS想定）を大きく上回ります。「日本の基準」で設計すると、初めからキャパシティ不足に陥るリスクがあります。



出典：各国の水資源管理機関データ等に基づく推計

(仮) 建築指導要綱における 「処理人槽」算定の抜本的見直し

設備数や浴槽容量による「加算方式」の導入

なぜ「流量調整」ではなく「大きさ(人槽)」で縛るのか



現場での「勘違い」リスク

ピーク流量対策として、浄化槽の前に「流量調整装置」を設けることは理論上有効です。

しかし、過去の事例において、設置事業者の勘違いにより「ポンプによる調整機能が付かない、単なる一時貯留槽（ドンガラ）」が誤って選定・設置されてしまう恐れが判明しました。

▶ そのため要綱では、事業者の誤選定リスクを排除し、物理的にキャパシティを担保させるため、「浄化槽本体の大きさ（処理人槽）そのものを加算して策定する」という確実な手法を採用しました。

【住宅】における算定方針

JIS算定基準（延床面積）に対して、設備容量に応じた加算を行います。

基本人槽：

$A \leq 130\text{m}^2 \rightarrow n = 5$

$130\text{m}^2 < A \rightarrow n = 7$

上記の計算には「台所1か所、トイレ2台、浴槽(200L)1台」を含みます。

これ以上の設備がある場合（例：2世帯住宅で各2か所ある場合など）は、**超過分について人槽を加算して算定**します。



【簡易宿所（民泊含む）・寄宿舍】の算定方針

簡易宿所・民泊の場合

基本人槽は $n = \text{定員数}$ とし、住宅と同様の標準パッケージ

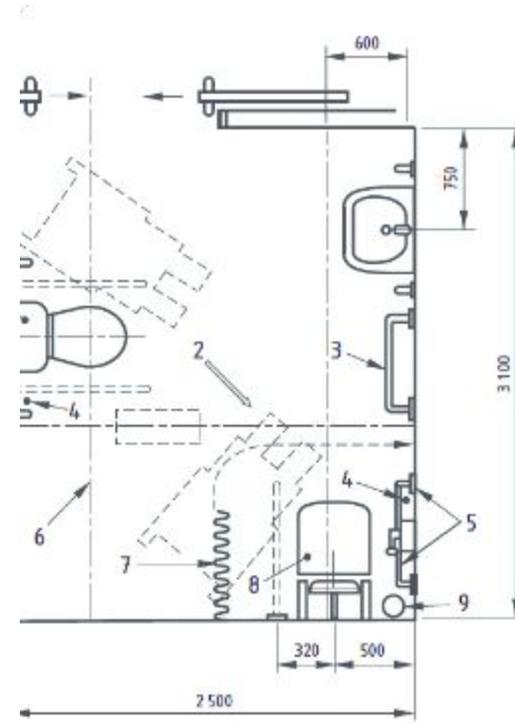
（台所1、トイレ2、浴槽1）を超過する設備について加算します。

※不特定多数が利用するため、トイレ等の加算値が住宅よりも重く設定されています。

寄宿舍の場合

JIS算定基準で算定（ $n = 0.07 A$ もしくは **定員数** の大きい

値）。ただし、各部屋に水回りがある場合は「共同住宅の算定式」を採用します。



加算する設備容量の一覧（処理人槽算定用）

※以下の容量換算値を基本人槽に加算し、最終的な浄化槽サイズを決定します。

対象設備 (1台につき)	住宅等の加算値	簡易宿所・民泊の加算値
浴室（浴槽あり）	浴槽容量に準ずる	
シャワー室	0.1 立方メートル	0.1 立方メートル
洗面化粧台	0.05 立方メートル	0.05 立方メートル
大便器	0.07 立方メートル	0.3 立方メートル
小便器	0.04 立方メートル	0.2 立方メートル
兼用便器	0.1 立方メートル	0.4 立方メートル

冬期間の維持管理と「除雪」

要綱の3本柱の1つである「雪対策」は、浄化槽の機能維持にも直結します。

豪雪地帯であるニセコでは、冬期間に浄化槽のマンホールや制御盤（ブロワ等の電気設備）が厚い雪に完全に埋もれてしまう事例が多発しています。

適切な水質を保つためには、定期的な点検や清掃が不可欠です。**設備の周りを常にアクセス可能な状態に保つ除雪計画と、維持管理業者との連携体制が、要綱順守の実務的な要となります。**



今後の展望 ①：水量のモニタリングと精査

要綱化は「ゴール」ではなく「スタート」
今回の設備加算方式による算定見直しは、溢水問題を食い止めるための喫緊の措置です。
しかし、実際の利用客の入浴スタイルや滞在時間によって、ピーク流量の出方は施設ごとに異なります。

❖ データの蓄積と基準のアップデート

今後は、稼働後の施設においてスマートメーター等による「**実際の水量のモニタリング**」を継続的に実施します。
得られたデータを元に、加算係数や浄化槽の「大きさ」に関する算定式が本当に適切か、さらなる精査とブラッシュアップを図っていく予定です。

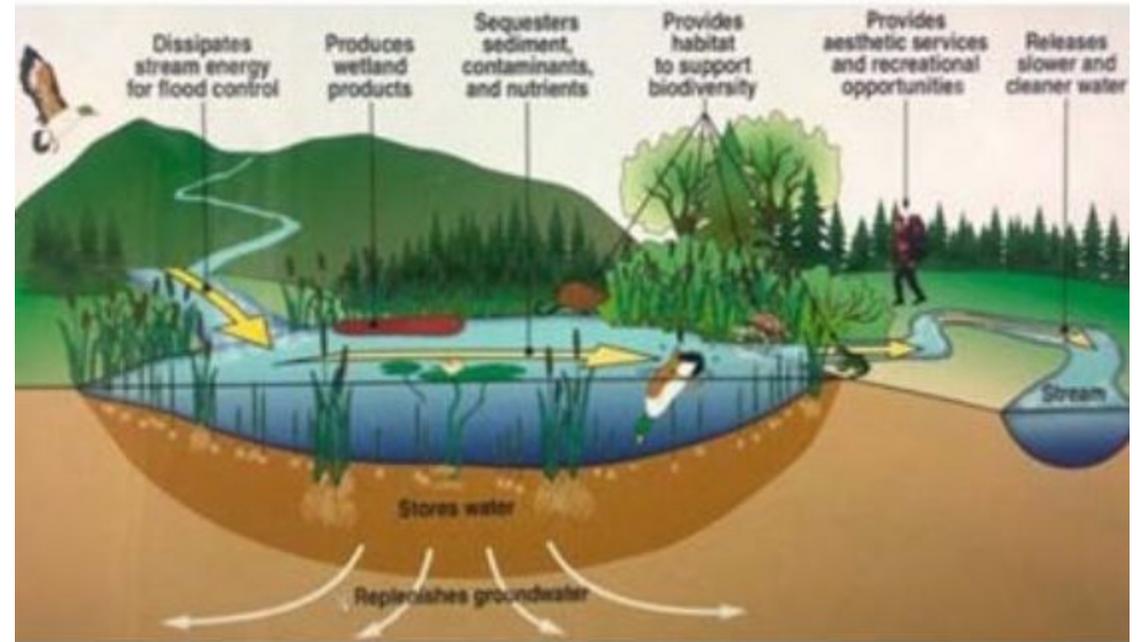
今後の展望 ②：人工湿地による後段処理

最大水量を自然の力で受け止める

巨大なピーク水量を、コンクリートの浄化槽の「大きさ」だけで全て処理することには、敷地面積やコストの限界があります。

そこで現在注目されているのが、浄化槽の後に「人工湿地 (Constructed Wetland)」を設けるNature-based Solution (自然に基づく解決策) です。

- 浄化槽を通過した水 (ピーク時のキャリーオーバー含む) を湿地で一時的にバッファリング。
- 植物の根と微生物の力で、時間をかけて高度に浄化・土壌浸透。
- 景観向上にも寄与する、ニセコの自然に調和した排水システム。



要綱策定に向けた今後のスケジュール



ご清聴ありがとうございました

引き続き、ニセコの水環境保全にご協力をお願いいたします。



質疑応答

本日の資料内容や、具体的な設計要件に関するご質問をお受けいたします。

Image Sources



https://static.vecteezy.com/system/resources/previews/035/161/743/large_2x/beautiful-yotei-mountain-with-snow-in-winter-season-at-niseko-landmark-and-popular-for-ski-and-snowboarding-tourists-attractions-in-hokkaido-japan-niseko-japan-6-february-2023-free-photo.jpg
Source: www.vecteezy.com

Thumbnail
for



<https://cdn.shopify.com/s/files/1/0866/6811/6281/files/perfect-shower.png?v=1755813669>
Source: www.grohe.us

<https://www.changingplaces.closomat.co.uk/wp-content/uploads/2025/01/Ensuite-facility-shower-room-with-ceiling-track-hoist-drawing-.SVG-file.svg>
Source: www.changingplaces.closomat.co.uk



<https://seacoastpower.com/wp-content/uploads/2024/09/gas-snow-blower-1.jpg>
Source: seacoastpower.com



https://vertassets.blob.core.windows.net/image/7dc43b6c/7dc43b6c-876f-4f4d-a200-72570eafd6b8/375_250-ecoww.jpg
Source: www.wateronline.com