

令和3年度 第3回北杜市土地利用審議会会議録

1 会議名

令和3年度第3回北杜市土地利用審議会

2 開催日時

令和3年12月22日（水）午後1時30分～午後3時30分

3 開催場所

長坂総合支所2階大会議室

4 出席者（敬称略）（委員14名、事務局5名）

開発事業者2名、建物設計者1名、造成設計者（代理人）1名

出席委員

仲沢 仁（地域代表者）

清水 精（地域代表者）

清水 永一（地域代表者）

向井伊三男（地域代表者）

平井 高志（地域代表者）

芝川 又和（地域代表者）

道村 幸男（学識経験者）

長田 正美（学識経験者）

中山 健教（学識経験者）

波木井義和（学識経験者）

浅川 修一（学識経験者）

萱沼 鉄男（学識経験者）

山田 輝夫（学識経験者）

齊木 久壽（学識経験者）

欠席委員

植松 延行（学識経験者）

小川 昭二（学識経験者）

所管部長

大輪 弘（建設部長）

事務局

末木 陽一（まちづくり推進課長）

渡辺 勇人（まちづくり推進課建築開発指導担当リーダー）

三井 君夫（まちづくり推進課建築開発指導担当）

堀内 健（まちづくり推進課建築開発指導担当）

開発事業者（以下、「事業者」）

佐々木義和（大和ハウスリアルティマネジメント株式会社本社不動産本部）

宇治 佑介（大和ハウスリアルティマネジメント株式会社長野営業所営業課）

建物設計者（以下、「設計者」）

大山 浩二（株式会社都設計企画 設計チーム）

造成設計者兼代理人（以下、「代理人」）

田口 富一（株式会社サンクス）

会議録署名委員

向井伊三男

芝川 又和

5 議事

長坂町大八田地内における店舗新築に伴う造成事業に係る開発事業について

6 公開・非公開の別

公開

7 傍聴人の数

1名

8 内容

1) 開会

2) 会長あいさつ

3) 本日の日程及び所掌事務の説明

4) 現地視察

（事務局）これから現場の視察を行っていただきます。現場の視察においては、事業者、設計者に立ち会いをお願いしております。まずは、本日本日お越しいただきました開発事業者ほか4名の皆様より自己紹介とご挨拶をお願いします。

—開発事業者・建物設計者・造成設計者より自己紹介と挨拶—

- (事務局) ありがとうございます。ここからは、萱沼会長の指示に従いまして、現地視察を行っていただきます。萱沼会長、よろしくお願いいたします。
- (会長) それでは、審議会による現地視察を行います。事業者から、開発事業の経緯や開発区域等、概要説明をお願いしたいと思います。
- (代理人) 概要は、資料7枚目にある土地利用計画図をご覧ください。接道は市道富岡大八田線からになります。南側にも赤道がありますが、こちらからは出入させないようになっています。今いる範囲が駐車場になり、約40台程度停まる形です。ちょうど角から見て木のある位置から向こう側が建物敷地です。
- (会長) ありがとうございます。それでは委員の皆様から事前にご質問や確認しておきたいことがございますか。
- (委員) 消火栓は既設のものを使う計画だが、資料のどのページに示されているか。
- (代理人) 資料16ページになります。図上には半径140mの円が2本示してあり、計画地がカバーできる計算です。図には消火栓自体の位置がありませんが、実際には西側に見える建物の脇に1本、もう一つは肉のわたなべさんの道向かいの辺りにあります。市の総務部の消防担当にも確認してもらい、「開発地が消火栓の半径140m以内」というのも見てもらって、この計画を作っています。防災面での実用性があるか、と言われると何とも言えませんが、基準は通っているということで協議済です。
- (委員) 資料6ページ「丈量図」で、開発地内の真ん中に雑種地が2筆入っているが、これは現地のどの位置になるか。
- (代理人) 我々が立っている(地形の)曲がりの辺りです。
- (委員) この雑種地は、開発事業のため買ったのですか。
- (代理人) 買いました。雑種地も一緒に開発区域として含めてあります。雑種地は以前水路として使用していましたが、現況の水路は開発区域東側を回っており、雑種地を使っていない為、雑種地の隣接者にそれぞれ買い上げて頂いております。
- (委員) 先ほど赤道を進入路として使用しないと伺ったが、周りにフェンスか何かを設置する計画か。
- (代理人) 開発区域を構造物で固めたくなかったことと、赤道と開発区域の段差が50cm位あることから、南側駐車場と赤道の間にフェンスは設置しません。ただし段ボール等が風に飛ばされるのを止めるために、店舗をぐるっと囲むようにフェンスを設置する計画です。
- (委員) 計画土盤はこの位置(開発地南側)からどの位上がるのか。
- (代理人) 今、立っているあたりからだと30cm位上がります。南側に勾配を取っ

ているので、向こう（北側）だと現況より下がります。平均すれば北側で30cmほど下がり、南側で30cm上がることとなります。開発区域内の勾配は、均一で1.5%位つける計画です。

（委員）開発区域の外灯の計画は。

（代理人）隣接する肉のわたなべさんでも外灯計画はあり、今回の開発でも事が全て完了したのちに新しく外灯を付けることになると思います。道路側は光が当たるとは思います、隅の方ができない可能性があるのでは、これは建築の担当者で調整しながら進めることとなります。

（会長）他はよろしいでしょうか。それでは現地を見ながら質問にお答えいただきたいとします。よろしくお願ひいたします。

—開発事業者代理人より説明—

（会長）概ねよろしいでしょうか。それでは、現地視察を終わります。この後は長坂総合支所で説明と質疑を行いますので、よろしくお願ひいたします。

4) 審議

（事務局）現地視察お疲れ様でした。これより、審議に入りたいと思います。ここからは、会長に議長として進行をお願いしたいと思います。会長、よろしくお願ひいたします。

（議長）先程の現地視察、大変お疲れ様でした。それでは、審議会規則に基づきまして私が議長を務めさせていただきます。円滑な議事の進行にご協力をお願い申し上げます。

議事に先立ちまして、確認事項があります。

議事録署名人について、2名ほどお願ひしておりますのでよろしくお願ひいたします。名簿順に従って今回の議事録署名人は、向井伊三男委員と芝川又和委員にお願ひいたします。

本日の審議会の会議につきましては、原則公開として事前公表しております。先の会議開催の通知について、公開する旨申し添えておりますので、本会議は公開することといたします。

続きまして、傍聴人についてであります。傍聴希望者が1名おりますのでご報告させていただきます。傍聴の方におかれましては傍聴要綱を遵守していただきますようお願いいたします。

また今回の傍聴人については報道関係者であります。写真撮影・録音の申し出がございましたがこれを許可してよろしいでしょうか。

(一 同) 異議なし。

(議 長) それでは許可したいと思います。傍聴人の皆様は事務局の指示に従いまして議事に支障がないようお願い申し上げます。

それでは、審議に入ります。事業者の皆様におかれましては、先程の現地確認、会議への出席について、御協力いただき誠にありがとうございます。

事業者の皆様へは、予め事務局から説明があったかと思いますが、再度確認いたします。

まず、本会議は、まちづくり条例第24条、及び土地利用審議会規則第2条第2項の規定に基づき、北杜市長からの諮問に基づき、審議を実施するものであることを確認させていただきます。

次に、会議の流れを説明いたします。先程、現地にて説明を受けたところですが、これから資料の詳細について、改めて説明を行っていただきます。説明が終わりましたら、質疑応答を行います。委員からの質疑等に対しましては、明瞭かつ簡潔に回答してください。その内容等に基づき、開発事業の同意に関して審議を行い、市長への答申を行うこととなりますので、御承知おきください。よろしいでしょうか。

それでは、事業者に対して、本案件についての説明を求めます。事業者の方よりお願いいたします。

—造成設計者（代理人）より説明—

—事務局より補足説明—

(議 長) ありがとうございました。それでは質疑応答に入りたいと思います。質問等ございましたら挙手の上お願いいたします。

(議 長) 私から一点伺ってよろしいでしょうか。現地視察でも見ましたが、市道富岡・大八田線は相当混雑する状況にあります。その中で開発事業者側の対策は何か考えていますか。

(代 理 人) 地元からも同じような指摘がありまして、「心配だ」という声も伺っているところです。私も前回審議会で肉のわたなべさんの駐車場増設に携わっていましたが、そこも駐車台数がかなり増えて全体で120台程度になります。今開発の40台が加わると、160台が満タンになることはそうないだろうと考えます。駐車場に入る吸い込みは大分良くなるでしょうし、周辺道路の渋滞緩和の一環にはなると思いますが、車の動きが読めない面もあります。対策とすれば、同じような形になるのですが交通整理員を繁忙期に雇い、車の出入がスムーズに行えるようにしたいと考えています。全体的な話になりますが、渋滞の原因は本開発事業者のみで引き起こされるのではなく、周辺

の他店舗も影響を及ぼしていることも否めません。地元からも「以前よりは良くなった」という声もありますが、当面は交通整理員による誘導が対策の中心になると考えます。

- (議 長) ありがとうございます。相当混雑する状況が予想されますので、十分気をつけて頂きたいと思います。
- (委 員) 今の交通量のことで市に伺うが、開発の規制的なものについて何か基準があるのか、無いのか。交通量の増加の見込みに対して「こういうことをしなければいけない」というような基準は何も無いのですか。
- (事 務 局) 開発の検討にあたりまして、出入口では4 m×2で8 m取っていただくとか、計算の根拠を開発業者に求めていく、ということはあるんですが、交通に関する規制というものは、実際に設けられていません。市の審査会及び本土地利活用審議会の中でご意見を頂いて、事業者等に配慮できるものは求めていくという流れになります。よろしくお願ひいたします。
- (委 員) 基準はないということですね。
- (事 務 局) はい。実際に交通に関する規制はないのですが、交通の関係ですから道路管理者との協議や公安と相談して進めていくということを考えております。
- (委 員) 資料7ページ「土地利用計画図」の中で、建物の周囲にスチールフェンスの設置がありますが、どのような色彩や高さでという計画を教えてください。構造図には記載がありませんでした。
- (代 理 人) 一般的なメッシュフェンスで高さ1.5 mを計画しています。
- (委 員) 駐車場と南側の赤道との高さが30～50 cmあると現地視察で伺ったが、最近駐車場の事故が増えており、アクセルとブレーキの踏み間違いが原因というケースも見かけることが多くなった。30 cm～50 cmの高さだと駐車場から南側の赤道に車が突っ込んでしまうことも予想されるので、できれば駐車場と赤道の間にもフェンスを設置し、事故防止を図ってはいかがか。
- (開 発 事 業 者) 車両の乗り越えに対しては、U字型バリカーで基礎を少し大きめの形にして設置する対策をしているのですが、今のお話であれば各駐車スペースに加え、南側の斜面の向かい側にも設置することで対策になると思うのですが、いかがでしょうか。
- (委 員) それは駐車スペースごとの車輪止めを大きくするという事ですか。
- (開 発 事 業 者) 車止めのさらに後ろ、1.2 m位後方に、良くコンビニエンスストアで見られるようなU字型バリカーを設置します。これを各駐車スペースと、南側の斜面のどん詰まりになるところ、さらに東側にも必要であれば設置することで車止めにはなるかと思ひます。
- (委 員) 私が考えていたのは、浸透柵から店舗駐輪場付近までにフェンスの設置がない箇所があるので、その対策としてU字型バリカーを設置するのでしょうか。

(開発事業者) この場所でしたらフェンスでは車を止められないと思います。U字型バリカーが幅1m位ありますので3～4本くらい設置すれば対策になると考えます。

(委員) スチールフェンスの終わりの所から、東側にもU字型バリカーを付けると。

(開発事業者) はい。

(委員) 要は車道に接している部分については(バリカーを)設置するのですね。

(開発事業者) 我々はそのように考えておりました。

(委員) 敷地からの車止めを東側市道側に確保ということですが、南側の公衆用道路を利用させてもらうことについては地域の同意を得られているのでしょうか。私としてはこの道を一方通行にして利用することで、交通渋滞の緩和につながるかと考えているのですが、地域からの話はどのようになっていますか。

(敷地と道路の間に)緑地帯が間にありますので、出入はしないだろうと思いますが。

(代理人) 現在の計画ですと、南側道路への出入は完全に止めました。なぜかという、当初南側道路を利用して渋滞緩和する計画を地元の説明したところ、「この道路は圃場整備で造っている道路であって、管理が全然違う」と話がありました。舗装構成も3cmで薄いと。ここを通常の出入で使ってしまうと道路の修復は地元負担でやらなければならないので、出入は一切駄目だ、というのが今回開発の条件ですので止めてあります。地元との協議はそのようにさせて頂いています。

(委員) ありがとうございます。地元の方でそういう話になったという事ですが、私としてはここ(敷地南東)に精米所がありますよね、その横に農道がありますよね。この農道が実質的にあまり使われていないので敷地の緑地部分を道路にしてつないで、精米所の方へ付けていけば、精米所の所までの通行は広がっていくのでは。敷地の南の農道を道路拡幅するために必要な幅を、帯状に道路にくっついた部分を寄付採納し、道幅を広くしてここを舗装していく。問題になるのは精米所の出入りですが、そういう所も解消すると市道(富岡・大八田線)を南側から来る車は精米所で左折して、店舗敷地内に入ることができる。こういうことができれば多少でも渋滞緩和になるのでは、と考えたところです。

そういう意味では行政も出てきた案を法律や条例に則って漏れない、という判断をしているかと思いますが、地域全体を開発していくとき、地域の交通の流れも考えていかなければならないときに、南側からの出入りの方策も含めた開発指導をされていくと良いのかなと思います。これは市の取り組みに対する考えですが。

(代理人) 今お話のありました農道の入口について、ここは赤道の指定になるのですが、渋滞緩和の観点から地元との協議を進める中で話を聞くと、これまでこの赤

道を下っていく人が結構いらっしゃるらしいです。そうすると、道幅が狭すぎてすれ違いができないので、畔を踏んで崩していくという事例が結構あると。そういう経過に対する地元からの要望の中で、一方向の通行メインにしてしまうと、そういうことも含めて全部（対策等を）やっていかなければならなくなります。

この赤道は圃場整備で付けている道路であるので、この道幅を拡げるということは、すぐにはできません。なおかつ西側に細い道がもう一本入っていますが、看板等を設置してくれないか、という要望も頂きました。それは市道路河川課と協議させて頂いて、地元からの要望となるものは区長さんと協議して市へ提出してもらうことで話は終わっています。

このような将来的な懸念のある中で、地元としては「赤道の通行を止めなければ開発同意はできない」ということで、現在の計画になっています。

（委員）先ほど現場の方で話をしたのですけれど、事業計画の「防犯灯計画」の欄に特になしと記載されていますが、ここは具体的にどうするのか。

あと、資料16ページの消防水利図で、基準の半径140mの円に入るのわかるのですが、あくまでも直線距離ですよ。実際に事が起きた場合どうなるのか。これは前回のわたなべさんの時にも言ったけれど、折角こういう施設を造るのであれば、開発敷地内に一基でも即対応できるような消火栓を付けるのが一番ではないかと思います。

おそらく峡北消防なり地元の消防団が初期消火に入るけれど、ぎりぎり140mでホースを引っ張ってくるよりも、開発敷地内に一基あればかなり素早く消火活動ができると思うのですが。

設置基準は満たしているけれど、企業として施設の安全対策についてご意見をお聞きしたいです。

（設計者）まず防犯灯の件に関してですが、現場でもお話しさせて頂きましたが建物に関しては、フロントのサッシとガラス面が非常に大きく取ってあることもあって、店舗の照明が駐車場までの5～6m範囲に届くのでかなり明るいスペースになります。他方、ちょっと入り組んだ駐車スペースや市道側等については、ちょっと台数を考えて、なるべくお客様に支障をきたさないような採光を確保できるよう計画する必要があります。今はどこにどういうものを付けるか、ということは申し上げられませんが、今後の計画としてはこの点を考慮していく予定です。

（議長）消火栓についてはいかがですか。

（開発事業者）基本的に建物については、消防法に則って消火設備を設置する形になります。今回のお話の消火栓は、地域防災に関しての消防設備という事もありますので、その対応となると一つの店舗のために（消火栓を）付けるというのは、

今まで全国で扱う中でも事例がありません。会社の方で協議した上で、回答するという事しか、現時点ではお答えできないです。

(委員) あと、防犯カメラの設置は計画されますか。事故・事件が起きた場合にいろいろな面で効力を発揮すると思いますが、ここでも付けますか。

(開発事業者) 防犯カメラについては、テナント様の方で店内と軒下等に設置すると思います。あとは駐車場については、我々ですと複合施設等には付けていたのですが、単独施設ですと今まで付けた事例はありません。運営してみて駐車場に問題が起きるようであれば、外灯を利用して後付けで設置を検討したいと思います。

(委員) 資料7ページで示すように、建物の雨水はまとめて排水トレンチに持ってきてトレンチを通して、最終的に浸透桝に入れる計画と伺ったところですが、浸透について事前のボーリングの透水試験や地質調査の結果が重要と考えますが、今回の資料にはそれがないです。

以前隣接地で行った土地利用審議会では、深さ2mから2m50cmが礫交じりの地層という事で報告書に書いてあったのですが、本開発は隣接地の調査を基に設計したのか、教えて頂きたいです。

(設計者) 隣接地の方では、上の層と下の層と2段階で調査を行っています。上の層が現況と同じ地盤です。(深さ)2mというのは補助浸透になります。資料12ページの断面図をご覧ください。まず建物から上の枡(向かって右側の枡)へ一回入れます。そこから下の枡へつなげるのですが、ここに有孔管が入ります。これは通しながら水を散らすためのものです。

そして透水性舗装の流量計算が資料の一番最後にありまして、透水性舗装に全部入った時の総保水量が、40cmの舗装構成に対して12.8cm、つまり半分以下ということで、容量的に余裕を持った設計となっています。

(委員) 今回の開発地の地盤が、上の段の開発地から高さ的に2m位下がったあたりに位置すると思われるので、そうすると本開発地の地質は上の段の調査結果から考えると礫交じりの地層に当たりそうだな、ということで浸透は大丈夫かな、と気になったのでお伺いしたいのです。

(設計者) 基本的に勾配がついて流れている土地でも、地層自体は同じです。近い土地であれば、この勾配であればこの地層だな、というのは想定ができると思います。

(委員) 今回、地質調査をまだしていないということですか。

(設計者) してあります。

(委員) してあれば、層はわかるということですね。

(設計者) わかります。調査結果により上(隣接地)と下(本開発地)は変わらないということは判明しています。

(議 長) 他にご意見等はございませんか。それでは、説明及び質疑応答を閉じることとします。事業者の皆様にはご退席となります。事業者の皆様、ご協力ありがとうございました。ここで暫時休憩としたいと思います。

—事業者等関係者退室—

(議 長) それでは審議を再開いたします。委員の皆さまから本件についてご意見等伺いたいと思いますが、何かございますか。

(委 員) 市の方に伺いたいのですが、本開発地の周辺は開発が急速に進み、交通渋滞もしている現状です。交通渋滞の解消のため、バイパス等道路整備計画等はあるのですか。将来的にそのような計画も必要になると考えます。

(事 務 局) 現在、バイパスについての計画はありませんが、庁内開発行為審査会の委員である長坂総合支所長からも同様の意見を頂いております。今後につきましては、状況を見ながら研究していきたいと考えております。よろしく願いいたします。

(議 長) よろしいでしょうか。その他ご意見が無ければ、ここで審議を取りまとめたいと思います。本件に同意することについて適当と認めることに、ご異議はございませんか。

(一 同) 異議なし。

(議 長) ありがとうございました。異議なしと認めます。本件の審議結果につきましては、後日市長へ答申することといたします。

以上をもちまして、本日の審議は終了いたしました。ご協力ありがとうございました。

(事 務 局) 萱沼会長、委員の皆様、慎重審議誠にありがとうございました。

今後の予定についてですが、答申結果に基づきまして市長が同意したのちは、県の宅地開発条例に基づく設計の確認申請を行い、確認を受けたのちに事業者は事業に着手することになります。

また、議事録については事務局で案を作成の上、内容の確認等お願いいたしますので、向井委員、芝川委員にはお手数をおかけしますがよろしく願いいたします。

現在の開発の状況についてご報告させていただきます。相談案件がございます。今後開発協議が必要になりますと、年が明けて1月以降に当審議会でご審議頂くことになろうかと存じます。開催については改めて通知いたしますがご承知おきのほどよろしく願いいたします。

5) 閉会

副会長より閉会の言葉

9 閉会

会議終了 午後3時30分