

令和2年度 第1回北杜市土地利用審議会会議録

1 会議名

令和2年度第1回北杜市土地利用審議会

2 開催日時

令和3年2月10日（水）午後3時30分～午後4時30分

3 開催場所

北杜市役所 北館大会議室

4 出席者（敬称略）（委員13名、事務局4名、開発事業者2名、開発事業者代理人2名、建築設計者2名）

出席委員

藤原 廣吉（地域代表者）

清水 永一（地域代表者）

坂本 利訓（地域代表者）

丸茂 浩（地域代表者）

小石 博（地域代表者）

輿石 長時（地域代表者）

中山 健教（学識経験者）

植松 延行（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

清水 政英（地域代表者）

三井 正三（地域代表者）

長田 正美（学識経験者）

所管部長

仲嶋 敏光（建設部長）

事務局

中山 由郷（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）

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」）

小瀬良 一（宗教法人G L A 総合本部 施設整備部 次長）

川島 清隆（宗教法人G L A 八ヶ岳いのちの里 施設管理担当）

開発事業者代理人・開発設計者（以下、「代理人」）

田口 富一（株式会社サンクス 設計部）

赤岡 裕也（株式会社サンクス 設計部）

建築設計者（以下、「設計者」）

宮本 有祐（株式会社竹中工務店 東京本店設計部設計第3部門 グループ長）

塩原 勝雄（株式会社竹中工務店 東京本店長野・山梨地区FMセンター 主任）

会議録署名委員

藤原 廣吉

清水 永一

5 議事

高根町村山西割地内における宗教法人の研修棟建設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) 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。現場の視察については、事業者、設計者に立ち会いをお願いしております。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、開発事業の経緯等について、説明をお願いしたいと思います。

（事業者）G L Aでは、1980年代に土地をお借りするところから、こちらでの活動を始め、年に4、5回ほどセミナーを開催させていただいておりました。それから、土地をお譲りくださる方がいらっしゃるようになりまして、少しづ

つ土地を購入させていただきながら、地元の村山西割の方々と一緒に活動させていただいているという状況です。北側の大講堂が20年前に建ちまして、大講堂の上の方にプレハブの建物があるのですが、そちらが老朽化したということもありまして、今回、その施設の一部をこちらの敷地で造らせていただきたいということでの、お願いとなっております。今後とも引き続き、地元の皆様のご意見を賜りながら、こちらで活動していきたいと思っておりますので、引き続きお願いいたします。

(会長) ありがとうございます。続きまして、実際に現地を見ながら、開発事業の開発区域等について、概要の説明を行ってください。よろしく願いいたします。

—開発事業者代理人より説明—

(会長) ありがとうございます。何か質問はありますか。

(委員) 敷地が1万6千平米とのことですが、以前からある程度、このような土地の利用について、土地所有者の方と話をしていたのですか。

(代理人) 元々ここは畜産試験場の跡地でした。GLAは北側の現・育苗センターの土地を所有していて、育苗センターを造るということで、土地の交換をして、この土地を所有していたということです。現在の道路形態は、畜産試験場のときの形がそのまま残っているということです。

(委員) その農地(開発区域外の部分)は将来的には、どのようになるのですか。

(代理人) 現在、芝になっていますが、土地を所有している方が管理していない状態がずっと続いており危険です。GLAが全体を整備して、火事等にならないように保全をかけているという状況です。実際、隣接の土地所有者の方に、こちらへ来て、土地を見てもらいましたが、自分の土地がどこにあるのかも、わからないという状況なので、GLAの方で管理をしてもらっているという状態が続いています。

(委員) 農地の買収はできないのですか。

(代理人) 農地法の関係があるので難しいです。これだけの農地を動かすとなれば、労力が掛かり大変です。

(会長) 他にありますか。よろしいでしょうか。それでは、現地視察を終わります。

4) 審議

(事務局) 現地視察お疲れ様でした。これより、会議を始めさせていただきます。会議を開始する前に、事務局から報告事項がございます。本日の審議会の会議には、「北杜市審議会等の会議の公開に関する要綱」において、原則公開とし

ております。つきましては、本会議は公開といたしますので、ご承知おきください。なお、事前の公表を行ったところ、1名報道関係で傍聴人が来ております。傍聴の報道関係者からは写真撮影・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かお伺いいたします。よろしいでしょうか。

(一同) 異議なし。

(事務局) ありがとうございます。それでは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、事務局の指示に従いまして議事に支障がないよう、よろしくお願いいたします。

それでは、会議に入ります。本審議会の会議につきましては、審議会規則第6条により会長が議長となるものとされております。つきましては、以降の議事進行につきましては、会長にお任せいたします。萱沼会長、よろしくお願いいたします。

(議長) それでは、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ください。よろしくお願いいたします。

さて、議事に先立ちまして、確認事項がございます。まず、会議の成立について、でございます。ただいまの出席委員は13名で、定足数に達していますので、会議の成立を宣言いたします。

次に、議事録署名委員について、でございます。議事録署名委員につきましては、名簿の順番に従って、お願いしております。今回の署名委員は、藤原廣吉委員と清水永一委員にお願いすることとなりますので、ご了承をお願いいたします。

次に、先ほど説明がありました、会議の公開について、でございます。事務局から報告があったように、本会議は公開となっており、1名から傍聴の申し込みがございました。傍聴人の皆さまへの、確認事項につきましては、先ほど事務局から説明があったとおりでございます。よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入ります。事業者の皆さまにおかれましては、本日の会議への出席について、御協力いただきありがとうございます。議事に先立ちまして、事業者の皆さまに何点か説明をしますので、御確認をお願いいたします。

まず、今回の会議は、まちづくり条例第24条、及び、審議会規則第2条第2項の規定に基づき、北杜市長から諮問を受けて、本審議会で審査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。先ほど、現場にて説明を受けたところでございますが、これから資料の詳細について、事業者の皆さまに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

員からの質問等に対しては、明瞭かつ簡潔に回答してください。その内容に基づき、開発事業の同意に関して、市長への答申を行うこととなりますので、御承知おきを願います。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。よろしくお願いいたします。

—開発事業者及び開発事業者代理人より説明—

—事務局より補足説明—

- (議 長) ありがとうございます。委員の皆さまからの質疑の時間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。
- (委 員) さきほど、2メートルの盛土を行う、との話がありましたが、どのような土を使う予定ですか。
- (代 理 人) 砂礫層、砂混じりの第2種建設発生土を想定しています。
- (委 員) 貯留浸透施設を二箇所設置するという話ですが、透水試験をした場所と図面の見方を教えてください。

—田口代理人より説明—

- (委 員) 透水試験の結果によれば、二箇所どちらも、2メートル程度の深さで地下水があるようです。貯留浸透施設を設置するわけですが、貯留浸透施設の底部が4メートル程度の深さとなれば、単純に考えると、4メートルまでの間で、地下水が出てくるものと解釈してよいですか。
- (代 理 人) 掘削をすると地下水位は下がります。そこから、水脈の問題なので、実際はどのような流れをしているか分かりませんが、地形なりに地下水脈は流れていく想定で考えます。掘削をすると、一回は負圧になります。負圧になるので、上からの空気、重力で地下水脈が押されるという現象があります。
- (委 員) 地下に水があり、流れてくる可能性があるところに、貯留浸透施設を作り、なおかつ、雨水等が溜まったような状況になると、オーバーフロー等が起こりうるのではないかという心配があるのですが、そのあたりは、滞留時間等の関係で考慮されているということでしょうか。
- (代 理 人) そのあたりは考慮されています。目詰まりの係数も全部掛けています。実際、4から5トンの圧力で地下水は流れており、それを一回、負圧にすることで、圧力が落ちた面から掘削をするので、掘削をした下の面から地下水が、下に流れていくような状況になると想定しています。

- (委 員) 資料 11 から 13 ページの断面図について、NO. 3+10 のポイントにおいて、図面右側の方に建物があり、その真下に盛土をして土地が一段高くなっていますが、建物から外れた左側は土地が低くなっています。土を留める構造物のようなものは入るのですか。
- (代 理 人) この部分は建物の基礎が入り、土を留めるというように考えています。通常の高基礎のような形です。
- (委 員) そうすると、建物から外れたところについては、建物はいいのですが、外れたところについての、右と左のすり合わせというのは、土羽みたいな形という解釈なのでしょうか。例えば、擁壁が設置されるのですか。
- (代 理 人) NO. 3+10 の断面はこのようになっていますが、横に行くと、もう少し土が出てくるので、相対的に問題ない形にはなると思います。
- (委 員) 例えば、NO. 2 のポイントは、盛土がありますが、構造物を設置しないようなので、現況なりのレベルに合わせるという解釈でよいですか。
- (代 理 人) そうです。現況の高さにすり合わせていきます。
- (委 員) ちなみに、NO. 2 のポイントで、小さい盛土があるのですが、これは何を意図しているのですか。
- (代 理 人) これは、建物間の通路になります。
- (委 員) わかりました。
- (事 務 局) 会長よろしいですか。ここで、建築設計者の竹中工務店様より、建築の概要説明をお願いしたいと思います。

—建築設計者より説明—

- (委 員) 貯留浸透施設のことについて、お尋ねしたいのですが、柵全体を透水シートで覆っていると、そういう中で、浸透柵の南側に建物が 3 棟建ちますが、その基礎地盤のところを水が流れていくことが考えられますが、長期間、水が流れることにより、地盤の沈下などは考えられないですか。
- (代 理 人) それは考えられないと考えています。あの一帯は、黒沢礫層といいまして、水を含んでいる茶褐色の地盤であり、浸透に適している。大講堂もそうですが、建物の下は黒沢礫層で地下水は流れています。ただ、下を通っている水の圧力自体が 4 から 5 トンは必ずあるので、水が流れていって、建物の下を流していくというのは、考えられないと思います。
- (委 員) 貯留浸透施設を設置するとのことですが、先ほどの現場確認で、私達は橋を渡

って河川が流れていることを見てきたのですが、その河川へ排水はできないのですか。また、現状の水路の活用はできないのですか。

(代理人) 現在の位置から、河川(油川)へ排水するための水路は現状ありません。また、山梨県全体がそうなのですが、雨水の処理は敷地内で行うように、との指導です。本来、可能であれば、水路に流す方が、水も見えるし、災害に対しても、すぐ対処できると思うのですが、現在の行政の指導は、宅地内ですべて浸透すること、とされています。今回の開発区域付近に、河川へ流すための水路がないというのも事実なので、このような地下浸透としています。農業用水路や河川水路など、それぞれ流量計算の考え方が違うので、開発の流量計算の水を側溝等につなぐということは、北杜市では中々できることではないと思います。

(委員) この建物の名称は研修棟ですが、実際は宿泊棟ということですか。

(設計者) 一泊二日等で、宿泊としても使える施設ということで計画しています。

(委員) 駐車場が狭いように感じますが、施設利用者は電車なり、貸し切りバスなり、そのような手段で来るということですか。

(設計者) ロータリーは、バスで来られる方のスペースというように考えています。駐車場は、現場確認でご覧になられた敷地のさらに下の方の部分も含めて、これまでどおり使われるというようにうかがっております。

(委員) 防災の関係ですが、さきほど既存の防火水槽2基、新設で1基設置するという話がありましたが、施設内には、消火栓は設置されていないのですか。また、設置する計画はありますか。

(事業者) 既存の防火水槽が、大講堂の西側や、現在の研修棟の付近にあります。消防との協議で、40トンの防火水槽を設けて対応するようにと、いうことになっています。あと、大講堂については屋内消火栓を設置しているところでございます。

(委員) 消火栓は室内にあるということですね。消火栓というのは、初期消火が目的です。火災があったときに、即対応できるのは消火栓です。屋内にあることはよいことですが、宿泊施設を兼ねるということですから、屋外にも消火栓があったほうが初期消火で対応できるのではないのでしょうか。消火栓があったとしても、実際に消火するのは消防団です。消防団が防火水槽を使って消火すると。初期消火ということ、根本的に少し考えていただきたいと思います。

(代理人) 補足ですが、開発区域に消火栓を設置できる水道本管が入っていません。口径75ミリの水道管がないので、消火栓ではなく、防火水槽という形をとらせ

てもらっています。現在、大講堂まで引き込んでいる水というのは、大泉の水道を県道の方から引き込んでいて、水道管の口径が40ミリです。この地区の周りには、75ミリの本管が入っていないので、本管が入っていれば、実際、消火栓を設置したほうが、金額も安く施工できるのでよいのですが、本管がないということで、防火水槽という対応をとらせてもらっています。

(委員) 市(事務局)の方に確認したいのですが、あそこの一帯はかなり開発などで居住者が増えています。40ミリの水道管しか入っていないとなれば、今後あの一帯に、建物が増えたときに、火災があった場合に即対応するというのが遅れてしまうのではないかと思います。今後の課題として、消火栓が設置できるような水道管の口径に布施替えるなど、先を見据えて考えてください。

(事務局) ご意見いただいたことに関しましては、今後の課題として、検討していきたいと思います。

(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。事業者等の関係者は、退室してください。

—事業者等関係者退室—

(議長) それでは審議を継続いたします。委員の皆さまから協議についてご意見等ございましたらお願いいたします。

(委員) 事務局、よろしいですか。研修棟といいながら、実際は宿泊棟ですよ。なぜ、研修棟という名称を使うのでしょうか。

(事務局) 施設の目的は研修をすることですが、実際、研修が一日では終わらないので、宿泊を出来るようにしているようです。宿泊することが目的でなく、あくまでも、研修をする施設ということです。

(議長) その他ございませんか。それでは、ここで審議会の意見を基に審議を取りまとめたいと思います。お図りをいたします。本審議会の審議の結果、本案件は適当と認めるということに、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す。それでは市長に答申をしていきたいと思います。その他に事務局から何かございませんか。

(事務局) 今後の予定についてですが、今回のこの審議結果を市長に報告します。なお、本審議会の結果に基づいて市長が同意をしたのち、県への設計確認申請を行う流れとなっております。以上となります。

(議長) それでは、以上をもちまして議事を閉会といたします。ご協力ありがとうございました。

5) 閉会

副会長より閉会の言葉

9 閉会

会議終了 午後4時30分

以上、令和2年度第1回北杜市土地利用審議会会議録について記載し、その内容について相違ないことを証するため、ここに署名する。