

## 令和3年度 第2回北杜市土地利用審議会会議録

### 1 会議名

令和3年度第2回北杜市土地利用審議会

### 2 開催日時

令和3年10月12日（火）午後1時15分～午後4時

### 3 開催場所

大泉総合会館2階大ホール

### 4 出席者（敬称略）（委員13名、事務局5名）

案件1 開発事業者1名、開発事業者代理人（設計者）2名、工事施工者1名

案件2 開発事業者1名、開発事業者代理人（設計者）2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）

平井 高志（地域代表者）

芝川 又和（地域代表者）

長田 正美（学識経験者）

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

向井伊三男（地域代表者）

道村 幸男（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）

#### 案件1

開発事業者（以下、「事業者」）

福島 弦（株式会社S a n u 代表取締役）

開発事業者代理人・開発設計者（以下、「代理人」）

泉地 進吾（有限会社二葉測量設計事務所）

大塚 律夫（有限会社二葉測量設計事務所）

工事施工者（以下、「施工者」）

安齋 好太郎（株式会社AD X 代表取締役）

#### 案件2

開発事業者（以下、「事業者」）

渡辺 武貞（有限会社わたなべ 代表取締役）

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）

浅川 徹（株式会社サンクス）

会議録署名委員

清水 永一

平井 高志

#### 5 議事

案件1 大泉町谷戸地内における宿泊施設建設に係る開発事業について

案件2 長坂町大八田地内における駐車場増設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

2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、本日お越しいただきました開発事業者ほか3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・設計者・工事施工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、開発事業の経緯等について、説明をお願いしたいと思います。

(設計者) 今回の設計につきましては、開発地の中央付近、道路側から西側に向けて道路を作り、その周囲に建物を配置します。切土や盛土を抑え「地形をできるだけ活かしたい、自然の木は残す」という開発事業者側の要望に沿った設計内容になっております。全体をひっくり返して壁を作るというようなものではありません。

(委員) 図面にある進入路は、私たちがいる位置から見てどの辺りになりますか。

(設計者) 近くに見える電柱(図面の泉原支36)のやや上が入口になります。そしてさらに上の道路沿いにある大木、ドングリの木ですが、ここまでが、進入路の範囲です。図面上の木も一本一本すべて測量しており、できるだけ伐採しないように設計しています。

(開発事業者) 木の関係性を考慮した上で、あまり木を切らずに、建築も通常はまっすぐ1列に並べるのが一番良いのですが、そうではなくて、森林資源を豊かにしようというSanuのプロジェクトの一つでもありますので、木を極力切らずに避けながら、建物が右往左往しているのはそのためです。

(委員) 石垣は設置するのですか。

(設計者) 境界沿いに土堤を設置します。

(委員) こんなに傾斜があるから、(構造物は)まっすぐという訳にはいかないですね。

(工事施工者) 建物のことですね。今回建物は杭工法にするので、通常であればコンクリートを敷きならべてその上に建築をするのですが、(開発地は)見る限りの素晴らしい森ですから、コンクリートをするために床掘りとか、コンクリート

を残しておくという作業を今回はしません。建物に対してこういった鉄の杭を地中に約4m入れます。1棟の建物に6本の杭を打ちまして、大体太さが20cmの杭ですね、少し建物を浮かした状態で木造の建物を作っていきます。床下は場所によって傾斜があるので、低いところで50cmの隙間、高いところで1m20~30cmの隙間になるのですが、風が抜けるようになっていきますので、一つは元々あった生態系の風を止めずに心地良い風を残してくれます。森林資源を豊かな状態に保ちながら進めていきます。

もう一つ、施設利用者の防寒のため一番トップの寒冷地仕様の断熱材を入れてあります。

(委員) 鉄骨造でしたよね。

(工事施工者) 基礎から下が鉄骨で、そこから上が木造になります。

(委員) 高床式みたいな工法ですね。

(工事施工者) 元来から伝わる高床式住居を使いまして、ここの場所に建設する予定です。

(委員) もし撤去、という場合になっても簡単にばらして、運べて、杭を抜いて元の山に戻せるというような計画ですね。

(工事施工者) スタートから終わりまで、できるだけ長い時間を共にしたいのですが、いずれ何かの加減で終わりが来る時に、そのまま産廃として放置するのではなく、ちゃんとリサイクルができるという所まで計画して今回のプロジェクトを進めております。

(委員) 耐用年数はどれくらいですか。

(工事施工者) 人の手によるメンテナンスがあるので一概には言えないのですが、我々がこの数字だねといっているのが「60年」です。60年の耐用年数は建築側としても、オーナー側としても約束の話をさせて頂いております。勿論メンテナンスが前提の話にはなりますが。

(委員) この辺りは湿地帯ですね。しけてますよね。

(工事施工者) そうですね、この場所が湿地帯であるが故に我々派手な建築をするのではなく、この土地の中にしっかり収まる、馴染んでいく建築を目指しています。そのため自然の素材を使った建築をしております、例えば外壁でもムクの木を踏襲します。最初は色を染めていく作業をしたのですが、それよりもあえて素材をそのまま活かした方がこの場所に合う、ということで考え方を整理しまして、より自然な建築の素材を使っています。

ただし、木ですからいずれ腐ります。いずれ朽ちます。そういったときに外壁材を簡単に外して新しい外壁材をはめられるような工夫をしています。

「良い木を使っているけど腐るのでは」「あまり塗装していないけれど大丈夫か」という意見を聞くのですが、一番の目標は自然にちゃんと馴染むことなので、ご安心頂きたいと思います。

- ( 委 員 ) 一棟当たりの面積はどのくらいですか。
- ( 工事施工者 ) 約 6 6 m<sup>2</sup> = 2 0 坪弱になります。
- ( 委 員 ) 汚水処理はめいめい浸透式で作るのですね。
- ( 工事施工者 ) そうです。
- ( 委 員 ) 消防の関係で分団長をしています。消火栓が 1 つ市道沿いにありますね。  
これが今回 1 3 棟の建物が建って何か火災が起きたときとか、この辺りはものすごく気を使う。規定でいくと書類では許可済みのようになっているけれど、その関係はどのような協議をしていますか。
- ( 工事施工者 ) 法的なものは消火栓が 1 か所あるだけですが、建物一棟一棟に外部水栓を設けています。建物の外にボイラーがあり、室外機があり、建物の 1 か所 1 か所脇に設置しているので、有事に取り出すことは可能です。ただ、大型のタンクで出すことはできません。
- ( 委 員 ) 現場の方も 2 回ほど通って確認したのだけれど、これだけの棟数で一番奥まで 1 0 0 m 以上に及ぶ距離がある。これを消火栓一つでもし火災が起きたときに緊急で消火栓につないだ時に補えるのかどうか。(本管の) 口径 φ 1 0 0 から φ 5 0 で取って水道を引いているけれど、これだと消火栓が設置できないから、もう少し何かを…。
- ( 設 計 者 ) 各棟に初期消火用の消火器は設置してあります。あと煙の探知機も設置します。
- ( 委 員 ) ただ、峡北消防からここまで来るといえば、かなり時間がかかる上、周囲に水利も無い。来ても水をはじくことができない。そうなるとう既存の消火栓 1 本で放水するしかない。そういうことを考えると、この辺りは燃え出したら大変なことになるので、(本管の) 口径 φ 1 0 0 から φ 5 0 で取って水道を引いて各戸に持って行くのだけれど、途中まで口径 φ 7 5 を引っ張って、そこから 1 か所敷地内に消火栓を設置するとか、希望としては何かできれば良いのだが。
- ( 開 発 事 業 者 ) 貴重なご意見ありがとうございます。今おっしゃって頂いたように火災も視野に入れていて、φ 7 5 の管を入れるという計画も一時あったのです。それもそうなのですが、やはりコストの話が出てくると、未然に火災を防ぐことが重要と考え、各棟「火災報知器を設置する」「消火器を設置する」「外に散水できるような水道を設置する」という所で一時的なカバーはできるのかなと考え、そこまでの対処はしています。
- ( 委 員 ) 許酷的に役所の方ではどんな指示等を出しているか。基準をクリアーできているのか。
- ( 設 計 者 ) 消火栓から 140m 包含ということで書類上はご理解いただいています。
- ( 委 員 ) 実際ホースは届くかもしれないが、その間に水利も何もない、消防署からこ

ここまで駆けつけるのには時間がかかる、そうすれば燃え出すとあっという間に広がってしまう懸念がある。そういう所を役所では許可条件とすることは今までしていないのか。

(事務局) 140mの同心円状の範囲内に開発区域が収まるということクリアしており、開発の事前協議の段階において消防担当でも確認済となっています。

(委員) 敷地のここに水道管の本管が通っていますよね。敷地の一部分に消火栓の立ち上がりを作ることはできないですか。ここは結構距離があって、落差がある。それを横に(西に)行くと結構圧力の心配が…。当然水利は高いところにあってかなり下(に位置する消火栓)からでも(水を)上げると思いますが、横に水平で這っていけると、さらに水圧は出て(良い)。開発区域の内部へ持っていくというのも手ですが、最悪一番上の端(開発計画図の右上)へ新規消火栓を設置し、そこからホースを何本かつないで端(区域の奥)へ持っていくということを検討できればと思うのですが、いかがでしょうか。

(設計者) 一番のネックがコストだよ。

(工事施工者) そうですね、消火栓を1基つけるのに大体150万円くらいかかります。それがやはりネックに…。

(委員) そんなに高額にならないのではないかな。

(工事施工者) ハコと立ち上げで、そのくらいになります。

(委員) 1本では150万円にはならないと思う。

(委員) 地域の安全のため、地元とうまくやって要望するというのはどうか。ゆくゆくこの地域も人家が増えていく中で、地域をうまくとりまとめて(株)Sanusさんばかりではなくて方策を検討しては。

(委員) 要望だけれども、地域としてはできるだけそうしてもらいたい、何かあった場合に。

(開発事業者) なるほど、ありがとうございます。

(委員) 雨水と排水は場内処理ですか。

(開発事業者) 雨水は場内処理で地下浸透させます。

(委員) 合併浄化槽で放流水基準以下にして最終的に処理する、と。

(開発事業者) その通りです。

(委員) 各戸への給水管の分配がφ20になっている。一般家庭では大体φ13ですが、あえてφ20にした理由は何かありますか。

(委員) メータは1個ですか。

(開発事業者) 1棟に対して各1個です。

(設計者) いや、メータは1個です。

(委員) やはり1個ですね。φ20で各戸設置では水道加入金が多くなってしまいます。そうすると1個φ50のメータを設置して、各戸に子メータで配るということで

すね。

(開発事業者) そうです。

(委員) それならば、φ20でもφ30でも同じになる。水道の検針はφ50から行うようになる。あとは会社の考えで子メータを管理するということですね。

(委員) 浄化槽のその後のメンテナンスは市では関係ありますか。

(事務局) 浄化槽法に則って定期点検等の管理は必要になります。市役所では検査は行いません。

(工事施工者) 民間業者へ委託する形になります。必ず年次点検で年2回は実施しないと行けないので、(浄化槽内の微生物の)成分が潤沢に動いているかの確認を行います。もしエラーが発生した場合は、事業者が適正な処理をしなければなりませんので、ちゃんと進めていく予定です。

(委員) そこをちゃんとしてくれるかどうか。法定検査は決まっていて、みな書類を出したりするのだけれど、薬の交換はしない、点検もしない、ブロワーポンプが壊れていても直さない、というのはいっぱいだから。要は管理を建てる会社さんがちゃんとしてくれるか、くれないか。管理するよう要望する、それしかできない。維持管理契約をするだろうから、その委託業者との関係でやるべきことに、こちらは色々言えないけれど。

(開発事業者) おっしゃっていただいているように、ちゃんと(管理)契約をしてですね、ちゃんと浄化槽を通じて放流するということはしっかりやっていかなければならないものなので、そこはしっかりと。

(委員) 維持管理をしっかりしてくれれば、20ppmまで下げてから。それをしなければ意味はないから。

(開発事業者) そうですね、それではただ流しているだけになってしまいますので。

(委員) 1棟で最大何人まで宿泊できますか。

(開発事業者) 最大で4名ですね。100㎡以上の大きい建物だと8人来てパーティーをすることもありますが、今回は20坪の小ぶりの小屋になっていますので、収容最大人数も4名となっております。

(委員) 駐車スペースは1棟で2台ですか。

(開発事業者) 2台です。

(委員) 3台になった場合は。

(開発事業者) 有料駐車場や市営駐車場をご案内するか、「1棟につき2台しか停めるところがありません」ということを利用者の方へ事前通達させていただきます。

(委員) 真ん中の道路は5mですが、市では受け取れないのですか。

(設計者) 私道のため、帰属はなしです。宅地分譲の場合ですと、そのようなこともありますけれど。

(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、開発区域等

について、質問を行ってください。よろしくお願いいたします。

—開発事業者代理人より説明—

( 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、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、よろしくお願いいたします。

( 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名ほどお願いしておりますのでよろしくお願いいたします。名簿順番従って今回の議事録署名人は、清水永一様と平井高志様、両委員にお願いいたします。

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。

続いて、傍聴についてであります。傍聴希望者が2名おります。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。

また報道関係者は2名のうち1名であります。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。

—設計者・工事施工者・開発事業者より説明—

—事務局より補足説明—

- ( 議 長 ) ありがとうございます。ただいまから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 ) 建物ですが、方向はどこを向いていますか。
- ( 設 計 者 ) 主に建物は下がっている方、南側に向いています。ただし、樹木を極力切らないようにしていますので、場所によっては右向き左向きが異なり、何棟か北向きの建物もあります。
- ( 委 員 ) 先ほど現地確認で「建物が60年持つ」ということですが、多分無理ではないでしょうか。20～25年もすれば建物はかなり老朽化すると思います。それでも耐用年数の想定は60年ですか。
- ( 設 計 者 ) 60年先も持つようには勿論検討していますし、あとはメンテナンスというのが本当に一番重要だと思っています。今おっしゃられるように、何もしないのであれば20年から30年という短い時間で建物自体は朽ちていく、と思っています。ただし、メンテナンスをすることと、メンテナンスをしやすくしている、というのが建築と開発の大きなポイントとなっております。このメンテナンスの仕組みを活かして、長い、60年以上の建築を目指しております。
- ( 委 員 ) 雨水処理として浸透トレンチと地下貯留槽の計画がありますね。地形を活かし自然を残す中で整備するので処理施設も少なめだと思うのですが、トレンチの構造上、碎石等を敷いて溝を作るといった形になるのでしょうか、木を切らないとなると、枝や落ち葉等がトレンチに引っかかって、雨水自体がトレンチに入らなくなって、そのまま表面を流れることがあるような気がします。その点のメンテナンス等についてはどのようにされますか。
- ( 設 計 者 ) 碎石をどのように管理していくかについてですが、こまめな清掃で管理していく方法が主になると思います。もう一つは、そもそも今の地形で浸透して

いて流出が少なかったことを考え合わせると、実は開発区域の中という考え方を必要とする流出率とか、降雨強度で計算させて頂いているのですけれども、改変をしないのであれば何もしないのが一番良いのではないかと、という考え方もあったのですが、開発審査会とか県の設計確認の審査の要件の中では、処理させなければいけないという基準がありましたので、このようにさせていただきました。

( 委 員 ) 現状であれば、雨水等が地下へ流れていくので、そのままでも大丈夫かもしれないけれど、開発申請のために計算等をして整理した、という理解でよろしいですか。

( 設 計 者 ) 私の考えでは、一方で大丈夫ではないかと思いますが、雨水排水の基準がありますので、それに沿った設計になっています。

(開発事業者) 事業者として、地元の説明会でもテーマに出ているポイントでして、地元の皆さんも「自然を活かしてほしい」、「木を切る本数は減らしてほしい」、「でも雨水対策はしなければいけないから、法令適用に基づいて安全対策してほしい」と意見がありました。それから帰ってくると、雨水施設を作れば作るほど、大きくすればするほど木を切らなければいけないな、と。その点でどう良い塩梅を作ってやっていこうか、という会話もしました。「最低限の切る本数にしながらも、もちろん安全性を確保する」という形で整理した、というのが一つです。そして雨水施設のメンテナンスの問題も、きちんと作ったものが適切に維持管理されるということもするし、お客様の観点でも草や落ち葉が管理していないところにお迎えすることもないので、それは定期的に適切な清掃等をしていくつもりです。

( 委 員 ) そうすると浸透トレンチにしても開発事業者さんの考えでできる限り対応していく、ということはわかりました。一番心配なのは、トレンチの配置を官民境界にした以上、もしそこで何か起きた場合、隣地へ影響する可能性があると思います。もう一つ、会員制でオーナーを募って経営していくということで、色々な利用者の方がいるとなかなか目が行き届かなくなったりすることもあるのかな、という心配があります。

あとはこの建物に対して、電気とかガスを地下に埋設する話がありましたが、それは一棟一棟配管するのか、集中配管のような形にするのか、教えてください。

( 設 計 者 ) ガスについては、1棟に一つのガスを付ける計画としています。大きなパイプを使って分岐するのではなく、1棟に一つ、ボイラーとガスがあつて、ということになります。それから電気は地中配線になっています。

( 委 員 ) 「静かに住みたい」という方が多いところですが、事業の利用形態についてどのように考えていますか。

(開発事業者) ありがとうございます。会員制の別荘サービスというようなもので、サービスの思いとしては、別荘を所有して1千万、2千万、こちらの美しい自然に別荘を持てるのは限られた方です。そうではなくて、関東や首都圏に住む方により多く自然を楽しんでもらいたい。そういう思いで月額制で次に月に一定の金額を払って頂くと、キャビンに泊まっただけという仕組みにしています。一人で365日泊まれる、ということではなく、他のお客様が泊まれなくなるので、一人最大4泊5日までそこでご滞在頂けます。先程の話のとおり最大4名まで利用可能です。また、会員の皆様は普通のホテルと異なり、我々が必ずコンタクトできる特定の方になります。なので、何か問題があった時、騒音など頻繁に迷惑行為があった場合などには、こちらから直接会員様とコンタクトし、場合によってはご利用を停止する、というのが一般的な利用形態になります。

(委員) 先程現場でも話が出ましたが、消防の関係で消火栓もしくは防火水槽を設置する方向で検討いただきたい。費用面については地元や消防団とも相談をして、要望書を出してもらうなどして、火災があった時にはすぐ対処できるような方法で検討していただきたい。

(開発事業者) ありがとうございます。重要なお指摘を頂いたと思っています。地域の消防団等と相談しつつ、事業者としても検討していきたいと思えます。

(委員) 全国展開をされているとのことですが、通年展開で事業をされますか。

(開発事業者) 通年展開です。ここにお住いの皆様それぞれ好きな季節があるかと思えます。僕は八ヶ岳北杜の冬、南アルプスがパッと見える時期なのですが、観光客の方が一時のシーズンで一気に来て、すぐにいなくなってしまうということがあると思うのですが、我々の場合、通年で好きな時期に季節の変わり目を楽しんで頂く、というテーマで今シーズンオープンしようとしています。あとは、いくつか他の自然公園、国立公園、国定公園に同様に建設を進めていまして、一定の金額を月額で払って頂くと、「今週末は八ヶ岳の山々を眺めながら家族と静かに過ごし、来週は白樺湖・蓼科の方で」というように使って頂くことも想定しています。

(委員) 管理会社によって現場管理をするそうですが、森林の多い地域ですので木の管理や、その世代交代についてはどのように考えていますか。

(開発事業者) ありがとうございます。管理会社の方には、旅館業法を適切に運用する中で緊急時に駆けつけて頂くとか、日々の清掃をお願いします。その方々に樹木の管理をするというのは難しいので、自然のメンテナンス、先程の落ち葉の問題もそうですけれど、こちらは別に管理が必要になると思えます。自然や樹木を相手に事業を行う以上、考えていかなければいけない問題です。その点は造園屋さんや植木屋さん、自然のメンテナンスを専門とされている方に定期的な管

理や清掃をお願いすることになると思います。

( 委 員 ) S a n u という社名について、意味や決めた経過を教えてください。

(開発事業者) ありがとうございます。聞いて頂き光栄です。「S a n u」という、ちょっと聞きなれない言葉で恐縮ですが、これは古代のインド語、サンスクリット語で「山の頂上」「太陽」「思慮深い人」という3つの意味をもつ言葉です。自然の中で暮らしている皆様には自然はすぐ横にある存在かもしれないですけど、東京にいる人間、とりわけ小さな幼稚園に通っている子供たちからすると、自然は少し遠い存在になっているので、そういう人達になるべく自然に親しんでもらおう、そんな会社を作ろうというので「S a n u」という会社名にしています。

( 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いただきまして、審議に入りたいと思います。どうもありがとうございました。

—案件1 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。

—意見なし—

( 議 長 ) よろしいでしょうか。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。本件に対しまして同意することにつきまし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。次の審議に入る前に、10分ほど休憩を取りたいと思います。

—10分間休憩—

—案件2 事業者等関係者入室—

( 議 長 ) それでは案件2の審議に入ります。

—開発事業者等に対し審議に係る注意事項を説明—

( 議 長 ) 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。事業者の方よりしく願います。

—設計者・開発事業者より説明—

—事務局より補足説明—

- ( 議 長 ) ただいまから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 ) わたなべさんはオープンされて数年経つのですけれど、その間近隣の住民や周囲の田の地主より何か苦情等があったのですか。それと、駐車場で雨水浸透がうまく機能しないことはありましたか。
- (開発事業者) 今のところ駐車場に水たまり等ができることは起きていないです。ただ、老朽化が進むと浸透アスファルトが剥がれてきて、目を潰してしまうことがあるとは聞いています。今のところ起きてないですが、そのようなことが見られれば対策を考えたいと思っています。
- それから近隣住民からの要望も特に無いのですが、「草を刈るように」ということぐらいです。あとは特段「こうしろ」というのは受けていません。
- ( 委 員 ) 社員駐車場の北側と西側、長坂大八田 3 号線と続いている所、北と西に緑地の計画があるのでここから出入をするということでしょうか。
- ( 設 計 者 ) 基本的に長坂大八田 3 号線方面は、一般のお客様の出入はないように計画をさせて頂いております。ただ繁忙期等駐車場がいっぱいになる時にお客様と同じ方向から社員の車を入れることが難しくなる場合もありますので、社員駐車場の方にも長坂大八田 3 号線の方に出入ができるよう接続はかけてあります。
- ( 委 員 ) 長坂大八田 3 号線は非常に幅員が狭くて、その西側は水路が通っている場所で、車同士のすれ違いが難しいのですが、そういう繁忙期に利用されるといふことで、地元とその点について話し合いをしましたか。
- ( 設 計 者 ) 地元の方と説明会はさせて頂きまして、今の話を説明させて頂きました。社員の駐車場ということで限定的な使用であれば良い、ということで同意を得られております。
- (開発事業者) 基本的には長坂大八田 3 号線を通らないようにしますが、万が一のためには通行しますがすみません、という事は住民の方とお話しさせて頂いております。全く通らないのではないけれど、基本的には富岡大八田線の方に出入することでお話はしています。
- ( 委 員 ) もう一つ、緑地を 22% 持たせるということで計画されていますが、今回造成する取得分で水路の東側で大八田線の西側のところ、こうした所に植栽することは考えていらっしゃいますか。
- (開発事業者) 今のところは考えていないです。

- ( 委 員 ) 店の陰にならない程度で、できれば植栽を入れてもらうのが良いかなど。実は地元でも大規模な開発がされるたびに、芝等の緑地でOKということで会の方でも触れられていないのですが、そこが少し残念だなと思いました。行政の方でもその点については考えても良いのではないかと思います。
- (開発事業者) 今のところは考えていないですが、いずれ検討はさせていただきます。ただ、予算的なことになってしまうこともあり、今は全然考えていなかったです。南側や、北側の抜ける道の方に芝生みたいな種は植えたのですが、うまいこと成長していません。何もしていないことはないのですが…。
- ( 委 員 ) その辺りも市道がありますので、落葉が散らばるとかえって維持管理の負担や、別のトラブルのおそれがありますけど、植栽の方があっても良いかなどと思います。
- (開発事業者) 確かに(植栽が)あれば良いですね。ただ、今すぐにはできません。
- ( 委 員 ) 防犯灯計画について「特になし」とありますが、これだけの広い駐車スペースの中では防犯灯も必要になると思いますが。車両荒らし等々の懸念がある場合に、(防犯灯が)付いているのといないのではかなり違うと思いますし、お客さんのためにも1か所か2か所でも設置した方が良いと思いますが、その点についてはいかがでしょうか。
- (開発事業者) 防犯灯については、設置するようにします。真っ暗にはならないように設置したいと思います。
- ( 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。事業者の皆様にはご退席となります。渡辺様、関係の皆様、ありがとうございました。

—案件2 事業者等関係者退室—

- ( 議 長 ) それでは再開いたします。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。

—意見なし—

- ( 議 長 ) 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。本件に対しまして同意することにつきまし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、清水永一委員、平井委員にはお手数をおかけしますがよろしくお願いいたします。

#### 5) 閉会

副会長より閉会の言葉

#### 9 閉会

会議終了 午後4時