

## 令和5年度 第2回北杜市土地利用審議会議事録

### 1 会議名

令和5年度 第2回北杜市土地利用審議会

### 2 開催日時

令和5年11月13日（月）午後1時30分から午後3時30分

### 3 開催場所

北杜市役所 西会議室

### 4 出席者（敬称略）（委員11名、事務局4名）

開発事業者1名、設計・施工会社2名、代理申請者2名、

出席委員

堀込 美友（地域代表者）

鈴木 良長（地域代表者）

宮沢 裕夫（地域代表者）

白砂 行教（地域代表者）

小澤 俊一（地域代表者）

小林 弘（学識経験者）

中山 健教（学識経験者）

波木井義和（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

辻 雅樹（地域代表者）

植松 耕三（地域代表者）

國友 善之（地域代表者）

原 一元（学識経験者）

浅川 修一（学識経験者）

事務局

末木 陽一（まちづくり推進課長）

坂本 真一（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）

原藤 舜（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」）

三菱 HC キャピタルコミュニティ株式会社

設計・施工会社（以下、「施工者」）

大和ハウス工業株式会社 山梨支店

代理申請者（以下、「代理人」）

株式会社富士測量

議事録署名委員

鈴木 良長

波木井義和

5 議事

須玉町内における貸店舗（ドラッグストア）の建設について

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) 建設部長あいさつ（代理）

3) 会長あいさつ

4) その他（日程説明）

5) 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、施工者、代理人に立ち会いをお願いしておりますので、本日お越しいただきました開発事業者ほか関係者の皆様より自己紹介とご挨拶をお願いします。

—事業者・施工者・代理人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、よろしく願いいたします。

（会長） 事業者の皆様から開発案件に対しまして説明を頂きたいと思えます。よろ

しくお願いいたします。

それではまず、開発の経緯や概要説明からお願いいたします。

(施 工 者) 図面番号 1 をご覧ください。開発概要を説明します。貸店舗を建設しますが今回はドラッグストアを予定しています。敷地面積は4,630.47m<sup>2</sup>、建築物の延べ床面積は1,290.40m<sup>2</sup>です。駐車場は50台計画しています。駐輪場も設けます。

(代 理 人) 現在の地盤に盛土を行い駐車場及び建物を建設します。

11ページをご覧ください。敷地内排水は浸透及びオーバーフロー管にて処理します。上下水道は市営の上下水道に接続をします。

敷地の真ん中に法定外水路がありましたが、今回の開発に伴い田としての利用する土地が無くなりましたので、関係者の同意を得た上で用地課にて所定の手続きを行いました。

(委 員 ) 東側境界付近にフェンスは作らないのか。

(代 理 人) 高さ80cmのフェンスを計画しています。

ー西側敷地に移動してー

(事 業 者) 西側に緑地エリアを設けて、隣地との緩衝帯とします。また、駐車場と緑地の境界にはフェンスを設けます。

(委 員 ) 土地は取得するのか。

(事 業 者) 事業用地は賃借で考えています。

(会 長 ) 他に質問ありますか。それでは、現地視察を終わります、会議室にご移動ください。

## 9) 審議

(事 務 局) 現地視察大変お疲れさまでした。ここからは審議に入ります。

なお、事前公表を行ったところ、1名の傍聴希望者がありましたので報告いたします。また、報道関係者は山梨建設新聞であり、本審議会の写真撮影及び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。

(委 員 ) 異議なし

(事 務 局) それでは傍聴人は、傍聴要領を遵守し、議事に支障がないようお願いいたします。

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。つきましては議事進行につきましては会長にお願いしたいと思います。萱沼会長よろしく申し上げます。

( 議 長 ) 皆様現地視察大変ご苦労様でございました。審議会規則に基づき、私が議長を務めさせていただきます。円滑な議事進行にご協力をお願いいたします。

議事録署名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。今回の議事録署名人は、鈴木良長委員、波木井義和委員をお願いいたします。なお議事録の確認、署名等の手続きは事務局が段取りいたしますのでよろしくをお願いいたします。

事業者の皆様には、何点かお願いがあります。

まず本会議は、まちづくり条例第24条および土地利用審議会規則第2条第2号の規定に基づく北杜市長からの諮問に基づき、審議を実施すること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。先ほど現地において説明を受けたところでございますが、資料の詳細につきまして、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。その内容等に基づき、開発事業同意に関し審議を行い、市長への答申を行うこととなりますのでご承知おきください。

それでは本案件について事業者から説明をお願いいたします。

#### —設計・施工者、代理人より説明—

( 議 長 ) 事業者からの説明が終わりました。ここで、事務局から補足等ございますか。

( 事 務 局 ) 事務局から2点ございます。

まず、北杜市まちづくり条例24条の規定に基づく、庁内開発行為審査会における審査結果でございますが、こちらは承認となっております。

次に、今回の開発事業は既存の開発区域を含む全体の面積が3,000平方メートルを超えるため山梨県宅地開発条例の適用を受けます。市が同意した場合には、山梨県へ開発行為の設計確認申請を行う予定です。

( 議 長 ) 事務局からの補足説明がございました。それでは審議、質疑応答に入りたいと思います。どなたか質問等ございましたら、挙手をお願いいたします。

( 委 員 ) 駐車場は50台の計画であるが、オープン時には混雑すると思うがどんな対応をするのか

( 事 業 者 ) オープン時には混雑が予想されるため警備員を配置します。

( 委 員 ) 防犯灯の計画はないか

( 事 業 者 ) 防犯灯の予定はない。大規模小売店舗立地法の届けの関係で各進入口には注意喚起の看板を設置する。

- ( 委 員 ) ドラッグストアであるが、薬品の処方を行わないか。  
(設計・施工) 行いません。
- ( 委 員 ) もし処方箋薬局をつくる場合には、排水施設にトラップを作る必要がある  
と思うが
- (代 理 人) 市販薬、日用雑貨、生活用品の販売を予定しており、処方箋薬局の予定は  
ありません。
- ( 委 員 ) 住居へ南の風が吹いた際、駐車中の車の排気ガスが気にならないか。  
また、計画のメッシュフェンスで大丈夫か。
- (設計・施工) 隣地住居所有者と打ち合わせをしたが、メッシュフェンスの設置について  
要望をいただきました。目隠しフェンスなども提案させていただいたが風  
通しが悪くなるため、それだと困るとの回答を得た。
- ( 委 員 ) それで納得されたのですね。
- (設 計 者) はい、ご了解いただきました。
- ( 委 員 ) 西側道路の両側にガードレールがついてない。転落の危険性があるのでガ  
ードレールの設置を検討したらどうか。設置すると狭くなるのであればメッ  
シュで水路に蓋をする等検討したほうがよいのでは。
- (事 務 局) 落下防止の対策について、農地整備課と検討します。(費用負担について  
も)
- ( 委 員 ) 北側の市道と敷地境界線に歩道としてのセットバックを確保し歩道として  
の機能を確保できるか。
- (代 理 人) 本開発行為では、進入路部分しか施工を行わない。それ以外は現道のまま  
であり敷地と道路に段差があり歩行スペースを確保することはできない。
- ( 委 員 ) 自転車置き場は平面図でどこになるか
- (代 理 人) 駐車場の西側です。
- ( 委 員 ) 防犯灯はないとのこと。夜閉店後は真っ暗になるが。
- (設計・施工) 駐車場を照らす街路灯は付けます。
- ( 委 員 ) 先ほど防犯灯は付けないとのこと説明を受けたが
- (代理人) 常夜灯としての防犯灯は付けませんが、開店時間中に駐車場を照らす街路  
灯は付けます。
- ( 委 員 ) 消火栓は基準があつての配置と思うが、ここが一番近い消火栓か。
- (代 理 人) 一番近い消火栓です。消防防災課との協議で有事の際には花田運輸の駐車  
場に建物がないため、直線距離での範囲決定で了解を得ている。
- (委 員) 大きい水路があるが。
- (代 理 人) 敷地東側の水路内に土嚢を積んで水利とすることもできるが、県の開発で  
求められる常時水利の扱いができない為消火栓で計画した。
- (委 員) 川を渡らなければならないのでは

- (代理人) 川は渡らず、対岸からの消火作業を想定しております。
- (委員) フェンスの高さは
- (代理人) 80cmです
- (会長) 左側に人家があるので、出るときの見通しが悪いと感じた。
- (代理人) 建物から5メートルほど離隔があるので、視距は確保できていると解釈しています。
- (委員) 農道須玉大豆生田7号線と市道大豆生田線の交差点の見通しが悪い。  
現状でもたまたま事故が発生していたりするが店舗建設によって危険度が増すが、地元からなにか指摘はなかったか。
- (代理人) 地元への説明では特に話題になかった。  
あくまでも混雑時の予備的な進入路ですので、今後支障があるようなら市と協議をして対応をしていく。
- (委員) 農道の幅員が3.7mと狭い。すれ違いも困難であるので一方通行にしたらいののかなと思うが。
- (委員) 事故がないように、店側から利用者に看板を設置し制御したらどうか。
- (代理人) 公道の利用制限は開発者からはできない。当面この計画で稼働させて、制御が必要となった場合には、農道の利用は入り口専用若しくは、出口専用にして、路面の表記の削除を行うなど検討をしていきたい。
- (委員) 東側水路の公図とのずれについては 水路管理者とはどのような話になっているか。
- (代理人) 現況とのずれについては用地課と協議を行い寄付等の対応を行うことになっている。現況水路の位置に公図を修正する手続きも進めている。
- (委員) 東側水路のフェンス高(80cm)が低くないか。もう少し高くしたらどうか。
- (代理人) フェンスの外側に50cmの管理用通路があるので、直接水路へ転落することは考えにくい。
- (委員) 排水施設検討資料13-5では、何を検討したのか。  
また、予備オーバーフロー管の設置については放流先水利組合との話はどのようなになっているか。
- (代理人) まず検討項目は、水路断面が確保できるか検討するために行っています。  
ここは特に水利組合がないとのことであったので、地元区長及び農事組合へ説明を行い承諾を得た。
- (委員) オーバーフロー管で流す場合は、どんなことを想定しているか。
- (代理人) 常時は浸透層で排水処理を行うが、想定外の雨量を得た場合の補完施設として計画しております。

- ( 議 長 ) 他に質疑がないようでしたら、質問を打ち切りたいと思います。  
本件に関して事業者の皆様、丁寧な説明ありがとうございました。委員の皆様はそのまま着席にてお待ちください。
- ( 事務局 ) それでは、事業者の皆様、ありがとうございました。本日はこれで退席してください。

—事業者等関係者退室—

- ( 議 長 ) それでは再開いたしたいと思います。  
本件に関わるご意見ございましたら、よろしく願いいたします。  
ないようですので審議を取りまとめたいと思います。お諮りいたします。  
本件につい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。異議なしとのことですので、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、慎重審議ありがとうございました。  
今後、答申結果に基づきまして、市長が同意した後に、山梨県宅地開発条例の開発行為の許可申請を山梨県に行いまして、同意後に事業者が着手という流れになります。
- ( 議 長 ) 以上で審議を終了します。ご協力をいただきありがとうございました。
- ( 事務局 ) 慎重なご審議ありがとうございました。  
また、議事録につきましては事務局で案を作成のうえ、内容の確認等をお願いしたいと存じます。  
また今後、本審議会にお諮りする案件がほかにも控えてございます。委員の皆様にはたびたび申し訳ないですがよろしく願いいたします。  
それでは閉会の言葉を中山副会長にお願いいたします。

6) 閉会

副会長より閉会の言葉