

令和5年度 第1回北杜市土地利用審議会議事録

1 会議名

令和5年度 第1回北杜市土地利用審議会

2 開催日時

令和5年10月4日（水）午後1時30分から

3 開催場所

北杜市長坂総合支所2階大会議室

4 出席者（敬称略）（委員12名、事務局5名）

開発事業者1名、測量設計者1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）

小林 弘（学識経験者）

中山 健教（学識経験者）

原 一元（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

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）

小澤 俊一（地域代表者）

所管部長

齊藤乙巳士（建設部長）

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」）

株式会社甲斐信 代表取締役 武川 卿一

測量設計者（以下、「代理人」）

有限会社ミサワ 代表取締役 三澤 博章

議事録署名委員

堀込 美友

小林 弘

5 議事

長坂町長坂上条地内における宅地分譲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

0名

8 内容

- 1) 開会（事務局）
- 2) 建設部長あいさつ
- 3) 委員紹介
- 4) 会長・副会長選出
- 5) 会長あいさつ
- 6) 事務概要説明
- 7) その他（事務局）

8) 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、本日も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。

—開発事業者・代理人・設計者及び監理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) 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います。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。
- (代理人) 図面番号7をご覧ください。市道渋沢・長坂上条2号線から幅員約6mの新設道路を敷地中央部まで逆L字に新設します。分譲地西側にはゴミ置場と公園を配置しました。分譲地の区画数は14区画で、1区画当たり500m²以上の面積を確保してあります。
- 敷地内の排水処理は、各敷地内で処理するように浸透トレンチを配置してあります。
- 道路内の排水につきましては、新設道路に側溝を設け、地下浸透で処理します。
- 資料11ページに示してありますので、ご覧いただきたいと思います。
- (委員) 下側に既存の家屋はないか。
- (事業者) 田畑となっており家屋はありません。
- (委員) 合併浄化槽の維持管理は誰がやるのか。
- (事業者) 住宅を建設した方が個々の設置をします。年に一度の法定点検を行う事になっていますが、個々に対応いただく予定です。
- また、ゴミ置場や外灯の電気代などは、共益費を徴収し開発者が管理をします。
- (委員) 6mの道路は市の管理になるのか。
- (事業者) 市では引き取らないとのことなので、開発者が管理を行います。
- (事務局) 道路に敷設する水道管は市に引き渡すのでは。
- (事業者) 水道管については市に引き渡しますが、消火栓については引き取らないとのことです。他の自治体のように引き取ってもらえるかと思った。
- (委員) ゴミ収集は市か。
- (事業者) 事業系ごみで開発者の実施になります。
- (事務局) 10件以上あれば市での収集ではないか。
- (設計者) 環境課との協議で事業系になりました。
- (委員) 2ページの概要の中に、日照対策の欄に「大木の伐採」とあるが開発者で行うのか。
- (設計者) そうなります。大木は基本伐採します。開発区域は開発者で伐採、隣接部分にある大木は、所有者と話し合い費用について協議を行い対処します。ただし伐採期間に調整がつかない場合は、個人の対応となる旨を伝えます。
- (会長) 他にありますか。よろしいでしょうか。詳細については後ほど会議の方で

確認させていただきます。それでは、現地視察を終わります。どうもありがとうございました。

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ってまいります。

なお、本日の審議会につきましては、「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のでご承知ください。

なお、事前公表を行ったところ、本日の傍聴希望者はおりませんでしたので報告します。

本審議会につきましては、審議会規則第6条により会長が議長となることとされております。よって以降の議事進行につきましては、萱沼会長にお願いいたします。

(議長) それでは座ったままで失礼いたします。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。

議事に先立ちまして、確認事項があります。

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が堀込美友委員、小林弘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願いいたします。

(議長) それでは審議に入らせていただきます。事業者の皆様におかれましては、先ほどの現地確認、会議への出席についてご協力をいただきありがとうございます。事業者の皆様には、あらかじめ事務局より説明があったと思いますが、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、これから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。

よろしいでしょうか。それでは本案件について説明を求めます。事業者か

ら説明をお願いいたします。

—設計者・工事施工者・開発事業者より説明—

- (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) はい、事務局から補足が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、庁内開発審査会における審査結果でございます。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、この後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) 消火栓の管理は管理会社か。
- (事 業 者) 消火栓の維持管理については管理会社が行います。ただしホースの点検管理については上条区のほうにお願いしてある。消火栓の所有に関しては開発者で管理をしますが、使用については協定を結び上条区で使用を行う事を可能としました。
- (委 員) 消火栓の位置はどこか。
- (設 計 者) 8ページをご覧ください。市道沿いに配置します。
- (委 員) ホースは、5本ないと一番遠いところまで届かないと思うが。
- (開 発 者) 上条区と協議を行い5本とのことで予定している。格納箱は2つ予定しています。
- (委 員) 直線距離で計画しているが、家の建築が進むとホース延長は長くなると思う。
- (開 発 者) 区でも予備のホースが何本かあるようなので本数について区のほうと再度協議を行う。
- (委 員) 10ページの給水計画図についてですが、13mmで個人では十分ではないか。
- (設 計 者) 道路内には50mm及び25mmの水道管を敷設するが、各戸の給水管は13mmを予定しています。
- (委 員) 11ページの浸透層の中のウッドチップは何のためのものか。
- (設 計 者) 浸透層が目詰まりをおこさないように入れます。
- (委 員) 浄化槽の処理水の水質はどのような計画か。
- (事 業 者) 詳細については不明であるので、確認をさせていただき後日回答させていただきます。

たきます。

- (委 員) 上条区の者ですが、災害時の避難場所について上条区と話しているか。
- (事 務 局) 居住者も決まっていない段階では協議する段階ではないと考えるが、居住者が複数となった時点で、開発者も含めて上条区と協議をするよう促す形でどうでしょうか。
- (委 員) 今後のスケジュールはどうなっているか。
- (事 業 者) 開発の許可が下りれば、伐採届を提出し12月までに伐採を完了したい。その後、造成を行い3月までに道路の建設を完了する予定。5月から販売受付を開始したい。販売開始は夏ごろから開始したい。
- (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が、よろしいですか。
- それでは質問を打ち切りたいと思います。
- 本件に関して事業者・設計者の皆様、本日は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) 事業者の皆様、ありがとうございました。本日はこれで退席となります。

—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等々ございましたら、よろしくお願ひいたします。
- 何かございますか。
- (委 員) 居住者と行政区の間のやりとりについては居住後のはなしとのことだが、一つの班を形成させていくほうが、居住者にとっても、市にとっても良いのではないか。行政区への加入については懸案事項として、今後市の方で検討してほしい。
- (事 務 局) 了解しました。
- (委 員) ゴミの問題でトラブルが発生しているところもあるようだ。行政区に入る入らないは各人の自由でよいと思うが、地域の一員として活動してほしいのでガイドラインなどを設けてほしい。ごみの搬出の問題も含めて地域とのかかわり方が今後大事ではないかと感じる。
- 下水道がギャラリー小出まで来ているとのことで、距離があるから加入できないようですが、14件合併浄化槽であるが、例えば100件だった場合でも浄化槽でよいのか水質汚染の観点から心配だ。
- 宅地開発に絡む下水道整備の指導も必要かと思う。
- (事 務 局) 下水道区域決定については、各集落毎に計画している。すでに人家がある箇所は下水道区域になるが、更地や山林は入っていないため加入の強制がで

きない。上下水道局と協議した結果浄化槽の設置と決定しました。下水道区域であれば多少距離があっても勾配が困難であっても必ず下水道に接続するよう指導できる。

合併浄化槽を使用中は、法定点検を行わせ基準に合った処理水を確認することになっています。基準に沿った浄化槽であれば処理後の水質に関しては、問題はないと考えています。

- (委 員) 20ppmとはBODか。有機性物質はそこに含まれているのか。フッ素とか。
- (事 務 局) 流してはいけない物質もあるので、生活雑排水及び汚水に関しては適正に処理できると考えています。
- (委 員) 処理後の水質に関しては理解した。今後件数の多い宅地開発では、下水道への加入も検討させるよう指導してほしい。
- (委 員) 下水道区域の変更、追加もできるのか。白州地区では水源の上に家が増えてくる事例もある。
- (事 務 局) 上下水道局の判断で、100件など件数の多い場合や、水源・湧水の上流など地理的条件で配慮が必要な個所に関しては、下水道区域の変更を検討することとします。今回の件数はそこまでではなく集落から離れていることから、このままの計画で考えています。
- (議 長) その他ございますか。よろしいでしょうか？
- それでは意見は出尽くされたということでございまして、皆さんの意見を基に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す。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。事務局へお返しいたします。
- (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。
- 今後の予定でございますけれども、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形になります。
- (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

願いたいと存じます。

今回の署名人については、堀込委員、小林委員になりますのでお手数ですがよろしくお願いいたします。

また、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お願いいたします。

自治会への加入についての意見も承りましたが、宅地分譲は生活形態の入り口であることを改めて受け止めました。関係部局と連携を図り進めていきたいと考えています。

それでは以上で第1回北杜市土地利用審議会を閉会とします。

閉会の言葉を中山副会長にお願いいたします。

6) 閉会