

令和5年度 第3回北杜市土地利用審議会議事録

1 会議名

令和5年度 第3回北杜市土地利用審議会

2 開催日時

令和6年1月24日（水）午後1時30分から午後3時30分

3 開催場所

甲斐駒センターせせらぎ会議室1・2

4 出席者（敬称略）（委員13名、事務局5名）

開発事業者1名、設計・施工会社1名、代理申請者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）

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）

事務局

斎藤 乙巳士（建設部長）

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 Sanu
設計・施工会社（以下、「施工者」）
株式会社 ADX
代理申請者（以下、「代理人」）
株式会社 日本都市設計
議事録署名委員
宮沢 裕夫
原 一元

5 議事

武川町内における宿泊施設の建設について

6 公開・非公開の別

公開

7 傍聴人の数

3名

8 内容

- 1) 開会（副会長）
- 2) 建設部長あいさつ
- 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。

—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した。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。よろしくお願ひいたします。

それではまず、開発の経緯や概要説明からお願ひいたします。

(代理人) 木がないところが開発区域です。宿泊施設を13戸及び管理棟を建設する。敷地の造成高さは、現況のままの予定です。雨水は敷地内浸透、上下水道は林道へ布設していく。汚水は下水道が来ていないので合併浄化槽で処理し排水は地下浸透。消火栓がないので防火水槽を設置する。既に2カ所北杜市にできている。

(委員) 建物は全く同じか

(事業者) 今回の建物は全く違います。

(委員) 管理規約で外でのバーベキューはしないのか

(事業者) 既存の拠点ではグリルの貸し出しを行っているところもある。拠点ごとに規約が違う。

(委員) ここはどういう方向か。

(事業者) はっきりはしていないが、可能であればできればと考えている。

(委員) 下水道は考えないか(市に対し)

(事務局) 区域外であることから、考えない。

(委員) 敷地は今のままのレベルか。

(事業者) そうです、可能な限り現況のレベルで考えています。

(委員) 水路は常時流れているか。

(事務局) 流れていない。農業用用水と考えられる。

(委員) ここはもともと草刈り場ですか。

(事業者) 地歴は不明である。

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、3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、宮沢裕夫委員、原一元委員をお願いいたします。

事業者の皆様には、議事に先立ちまして、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号の規定に基づく市長からの諮問を受けて、審議を実施することとなります。

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) 消防水利について、コンクリート製なのでひびが入り漏水の懸念もあるが補水などの管理確認はどのように考えているか。あと防火水槽の容量はどのくらいあるか。

(代理人) 容量は40トンと表記があった。維持管理は地元の消防団と連携して行いたいと考えている。事業に起因して破損することはないと考えている。進入路も防火水槽より手前にあり車両通行による劣化破損は考えられない。補水など監視体制は地域の消防団と連携して行う。

- (委 員) 浄化槽の処理水は浸透後、石空川を經由して釜無川水系に合流すると思う。水の汚染はないか。どの程度の能力の浄化槽なのか。重金属の排水はあるのか。
- (設計・施工) 給水方法は市営上水道であることから、排水内容に関して重金属は含まれないと考えている。建物内の排水しか行わない限り重金属など混入することが考えられない為、浄化槽についても一般的な規格のもので対応可能と考える。
- (委 員) 建物の防災のことですが、火災報知器、消火器、スプリンクラーの設置は考えているか。
- (設計・施工) 葦崎消防署と打ち合わせを行った。火災報知機を各棟に設置を行う。あと消火器も任意ではあるがIHコンロの設置もあるので設置します。
スプリンクラーについては、木造平屋なので設置不要との回答であった。
- (委 員) ごみ処理は自己処理とあるが、客の対応なのか。
- (事業者) 管理棟に大きなダストボックスを設置し、そこからの処理は事業者と締結した収集業者による回収となる。
- (委 員) 給水計画での口径は。
- (代理人) 30mmです。
- (委 員) 防火水槽は、どこから注水しているかわからないので、水道を付設するのであれば注水できるようにするか、消火栓を設置したらどうか。
火を使う予定があるようなので、周りが山林なので1基でよいので消火栓を付けたらどうか。防火水槽があっても消防車両が来ないと消火できない。山間部であるので初期消火が可能な消火器を設置すべきと思う。前向きに検討をお願いしたい。
- (事 業 者) 先ほど現場でも申し上げましたが、既存拠点においてはバーベキュー等火を用いた野外での活動も会員様に提供をしているので、引き続きそういう体験価値を継続したいと考えますので消火栓設置についても、事業計画として考えていきたい。
- (委 員) 先ほど現地でも確認したが、水路は通年流れていないとの事で、冬季は流れていない。火災の発生しやすい冬季に対応が遅れないようぜひ検討をお願いしたい。
- (事業者) わかりました。
- (委 員) 雨水計画とあるが、一日当たり最大どのくらい考えているか。
- (代 理 人) 18 ページご覧ください。(3) で一時間に降る雨量を求めて計算してある。110.8 mm/H が最大雨量として計算している。
- (委 員) 北杜市で昨年7月の様な、瞬間的な豪雨は網羅できるのか。(時間 70 mm)
- (事務局) 理論上は可能である。

- (代理人) イノシシなど有害鳥獣が本現場でも考えられるが対応は。
- (事務局) 現地には動物の足跡・糞などが確認されている。被害があったかは未確認である。
- (委員) 被害が出るようなら、注意喚起を促すよう努めてほしい。
- (事業者) ほかの区域でも事業をしているが、今のところ被害はない。クマの被害もニュースなどで聞いているため注意喚起の対応をさせていただく。生ごみは出さないとか・・・。フェンス設置までの対応は今のところ考えていない。
- (委員) 浸透層A・Bとあるが、浸透方法の仕組みは。
- (代理人) 浸透層A・Bへ雨水を集める。プラスチック製になっている層でありここで一旦水を受けてから、側面と底面からそれぞれ浸透を行わせる仕組み。
- (委員) 場内の雨水がこれで間に合うとのことですか。
- (代理人) はい間に合います。

—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ございましたら、よろしく願いいたします。
- (委員) 水路がありますが、どこの管理でしょうか
- (事務局) 地元の農業用水と考えられます。
- (委員) 管理者の話し合いをしておくように。
- (委員) 要望事項・検討事項が先ほどあったが、その結果を委員にも周知すべきと思うが。
- (事務局) 今回の案件は消火栓の設置が条件と認識をしておりますので、結果を皆様に周知するように対応します。検討結果や図面の変更箇所など郵送などの方法でお知らせします。
- (事務局) 申請書表紙の工期については計画であり確定したものではない。皆様からの意見を検討させ、協議事項について進捗の状況をお知らせします。
- (議長) それでは、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) 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。

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、時期は未定ではありますが審議会開催の際には、申し訳ないですがよろしくお願いいたします。

それでは閉会の言葉を中山副会長をお願いいたします。

6) 閉会

副会長より閉会の言葉