

令和6年度 第1回北杜市土地利用審議会議事録

1 会議名

令和6年度 第1回北杜市土地利用審議会

2 開催日時

令和6年9月25日(水) 午後1時30分から

3 開催場所

北杜市生涯学習センターこぶちさわ 軽運動場

4 出席者(敬称略)(委員11名、事務局5名)

開発事業者1名、測量設計事業者2名、建築設計事業者2名、設備設計事業者1名、
建物解体施工業者1名

出席委員

篠原 正男(地域代表者)

入江 和成(地域代表者)

小林 永男(地域代表者)

長坂 正彦(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)

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)

日向 正一(学識経験者)

欠席委員

山形 幸司(地域代表者)

清水 邦彦(地域代表者)

平野 智哉(地域代表者)

仁科 陽一(地域代表者)

原 一元(学識経験者)

所管部長

齊藤乙巳士(建設部長)

事務局

土屋 雅光(まちづくり推進課長)

三井 君夫（まちづくり推進課建築開発指導担当リーダー）
依田 巧（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」）
リゾートトラスト株式会社
測量設計事業者（以下、「代理人」）
株式会社日本都市設計
株式会社日本都市設計
建築設計事業者（以下、「建築設計者」）
株式会社観光企画設計社
住友林業株式会社
設備設計事業者（以下、「設備設計者」）
株式会社ピーエーシー環境モード
建物解体施工業者（以下、「解体業者」）
エコワークス株式会社

議事録署名委員

篠原 正男
入江 和成

5 議題

小淵沢町内における宿泊施設の建設に伴う開発行為について

6 公開・非公開の別

公開

7 傍聴人の数

5名

8 内容

- 1) 開会（事務局）
- 2) 会長あいさつ
- 3) 建設部長あいさつ
- 4) 委員及び事務局職員紹介
- 5) 審議会事務概要説明
- 6) 日程説明

- 7) その他
- 8) 現地視察

(事務局) これから、萱沼会長の指示に従いまして、事業概要説明の後に現地の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) こんにちは。会長の萱沼でございます。よろしくお願いいたします。
これから審議会によります現地視察を行います。事業者の方々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。よろしくお願いいたします。

—事業者・代理人・建築設計者・設備設計者及び解体業者より自己紹介と挨拶—

(事業者) 事業の概要といたしましては、弊社は全国で約40ヶ所以上会員制のリゾートホテルを展開している、運営企業でございます。

この度、こちら八ヶ岳アウトレットモールの閉店に伴いまして、この素晴らしい土地で、リゾートホテルをぜひ運営してみたいなという会社の思いから、急遽プロジェクトチームを立ち上げてまして本日の申請に至るということでございます。会員制リゾートホテルとしましては、業界ではNo.1の実績を誇っております。

今回この土地に、客室棟55棟、そしてその付属建物8棟、合計63棟配置いたしまして、宿泊業・ホテル営業をいたします。中には、宿泊者の方がご利用いただけるレストラン、それからショップなどの他、弊社のお客様の中で犬のニーズが高いためドッグランや、犬とお泊りいただける客室もご用意し、快適に過ごしていただけるような総合的なリゾートホテルを営業する予定でございます。

(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、説明をよろしくお願いいたします。

(代理人) 7番の土地利用計画図をご覧ください。基本的には既存の開発区域と新たな追加開発区域2ヶ所あります。現在は、既存の開発区域、建物番号でいきますと15番のところにあります。

既存の開発区域につきましては、既存の宅盤・構内道路舗装はそのまま生かすという構成にしております。例えば、今いる15番の辺りには、この宅盤に宿泊棟が5棟建ち、一段下がったところには建物番号5番から11番宿泊棟を、舗装の表層を剥がしてやりかえますが、既存の宅盤のままレベルを変えずに一戸建てのスタイルのものが建ちます。

また、もう一段下、建物番号1番、2番は平屋建てで、5番から16番は2階建ての戸建てになります。1・2番一つの建物で客室が4つ、4連棟と呼んでお

りますが、4連棟の建物が2棟建つということになっております。

もう一つ建物番号でいきますと3番4番、今、フラッグポールが立っている少し先ぐらいに客室棟が建ちます。こちらは、2室で1建物の2階建てになります。基本的にはこの3つのスタイルの建物が既開発区域及び追加開発区域に散らばるという構成になっています。

建物61というところが先ほどご説明しました、レストラン、ショップ、それからホテルですので受付カウンター、あとはホテルスタッフが働く事務所。そういった機能を設けたパブリック棟という大きな2階建ての建物を建設いたします。それ以外の21番からピンクで塗られている、小さな四角は全て客室になり散りばめられていくというのが特徴でございます。

説明としては以上になります。

(代理人) 図面番号11雨水排水の関係になります。既存の開発区域は、一番初めに美津濃(株)、その後八ヶ岳アウトレットモールが許可をとっております。先程、冒頭にご説明があったとおり、既存の宅盤はいじりません。よって、雨水の系統も全ていじらず、既存の調整池をそのまま使用します。流量的にもオーバーしない計算ですので、そこに新たに浸透施設を設置したり、雨水排水の側溝を設けたりすることは基本的には考えていません。

(委員) 基準雨量は変わってないですか。

(代理人) 最大降雨強度というのが地区によって決まっています。今、1時間あたり降る量を110.8ミリメートルで設計値として見込んで全て計算しています。

(委員) それは昔と同じですか。

(代理人) 今、ゲリラ豪雨など、そういったものがあり昔より厳しくなっています。

(委員) 最初に美津濃(株)が開発したときの基準とどのぐらい違いますか。

(代理人) それも、私ども今回調べさせていただいて、元々宅地で利用する部分と、手をつけず外部から入ってくる水の量、それに対する計算は全てその基準でやっています。

過去に許可が出ているものですので、県と私どもで再確認を取った上で、60条という別の法律で許可をもう既にいただいている状況です。ですので、既開発区域はもうその基準値に満たされているという見解で手は加えません。

新規開発区域については、調整池には一切放流はできないので、図面では見にくいと思うのですが雨水浸透施設があります。図面番号12番で構造図が雨水浸透施設Cからついているのですが、水路を敷設し、雨水浸透施設を地下に埋設をして、各定められた流域ごとに雨水を浸透させて地下で処理をするという計画でいます。

(委員) 排水計算書の13の地図のところ、緑の線がありますよね。区域全体より上のところにある、これはなんですか。

(代理人) これは外部のどこから雨水が流れ込んでくるか。ということを調べます。開発区域をエリアとして定めるとこだけの雨水排水計算だけではなくて、山の尾根からこういった形で水が流れ込んでくるのか。ということを流域ごとに全部調べて、こちらの新規で開発するエリアについては、I・H・Gこちらの水が全て新規の開発へ流れ込んでくるということで各面積が記載されています。

Iについては13,800平方メートル、Hについては10,690平方メートルこういったものを全て見込みます。それに基づいて区域内に先ほどの浸透施設に流れ込んできて適正に処理をする。という計算になっております。ですので、外部への流出は全く見込んでいません。あくまでも、開発するエリアのみで処理をする計画になっています。実際現場の地質状況はどうかという確認も、現場の透水試験データという、1分あたりにどれだけこの土に水が染み込むのかなど調べて、計算をした上で容量を算定しています。

これは、許可後にはそういったものを敷設して、敷設状況など、そういった全てのものを最終的には検査をして、問題なければ検査済証というものが発行されて供用開始になります。

(委員) 洪水調整池のところに50年確率と書いてありますが、これはどういうことですか。

(代理人) 50年の確率で計算しなさいということが定められています。50年に降った雨、50年に一度の雨がどれぐらい降るのか相当になります。それを見込んだ上での調整池の容量算定になっております。

(委員) 調整池を今回の工事で、改良なり手を加えるのかと思ったけれども既存のままですか。

(代理人) 現在、草が生えていたりして見た目が良くない、また藻が出ていたりするので浚渫をして、目詰まりも起こさないようにします。

また、秋になれば葉っぱが詰まったりするので定期的に浚渫作業は行っていきますが、構造的にいじったりということはないです。

(委員) 過去から今まで、ここの下流の方に水が溢れてきて困ったことがあるとか聞き取りはしていますか。

聞き取りをして何も無いということであればいいけども、新規に始められる皆さんのときに、過去にあって手を加えなかったということになると、問題になるのでその辺はしっかりして欲しいと思います。

(代理人) 調整池の容量算定は当初許可を得ている内容と、流量増が全く見込まれないので、調整池に影響することはないという確証は得ています。

私ども7月の中旬に地元の説明会も開催させていただいて、今の雨水以外に何かしらの流入を見込んでいるかというところで、一応今、温泉は調整池に

入れるという予定になっているのですが、これは、水質汚濁防止法という法律に基づいて適正に処理したものを放流していきます。実際、雨水との流量と比べれば、比じゃないぐらいの量なので、その部分について調整池の容量に対しての影響っていうのは、絶対的に影響はないかなというふうに考えています。

(委 員) 影響はなくても、基準雨量は変わっているということですよ。

(代 理 人) 基準量算定の最大数値は変わっています。

(委 員) 再計算して、既設部分を検証することはしていますか。

(代 理 人) それもさせていただいて、結果として検証結果 OK です。ということを県の方から許可をいただいて、今、確認申請の許可もいただいているという状況です。

(委 員) それは、林地開発許可の申請ですか。

(代 理 人) 都市計画法になります。基本的に森林法も取っており、今の既存樹木についての伐採・伐根というのは基本できないので、そこは全く手をつけないです。手をつけてしまうと、新たにまた許可を取らなければならなかったりすることもあるので、既存のこちらの区域の伐採・伐根は基本見込んでいないです。

(委 員) 基準雨量が変わっているのに、既存部分が溢れないというのがよくわからない。

(代 理 人) 最大降雨強度に対して、再計算をかけたとしてもこの既存調整池の容量として賄えているという確認を取れているということになります。

(委 員) 前のときの余裕が大きかったということですか。

(代 理 人) そうです。基本的に調整池というのは余裕高を見込みます。ハイウォーターと言って、一番高いところまでこの水位が大体 8 割水深といって 2 割程余裕があります。これに当て込むと賄えているという確認は取れています。

(委 員) 8 割水深を超えるという事ですか。

(代 理 人) 本当に数ミリメートルぐらいのレベルです。

(委 員) 数ミリでも超えるということは。

(代 理 人) ありえないです。なおかつ、現状の元々降る雨の確率が 50 年に一度という確率で、宅地化と山林だと雨水の保水量も違います。その振り分けもしっかり山林の部分は 70%、宅地部分は 90%となっています。その内容から今回、事業者が来ることによって改変するところはないので、その係数自体も変わらないことになります。

(委 員) 要するに水の保水量も変わらないということですか。

(代 理 人) 変わらないです。これが例えば土になってとなると、逆に保水力は上がるのですが開発的には宅地化されているところは、9 割以上で見なさいと定めら

れているためです。

(委員) 既設の部分と新設の部分を、例えば合わせて計算するという事はしないのですか。

(代理人) 既設は既設で計算する、新規は新規で計算する以外ないです。既設は調整して河川へ放流します。新規は調整しないで、全部地下浸透で処理をする。その2種類のパターンで今回は開発計画を定めています。

(委員) 新規の部分は調整池に入らないということですか。

(代理人) 入らないです。それを全部入れてしまいますと容量オーバーになってしまいます。

(委員) 今回、調整池ではなくて浸透式にした理由は何ですか。

(代理人) 基本的に北杜市の条例で、自分の土地の水は、自分の土地で処理しなさいとルールが定められているため、それを遵守しています。

既設開発についての経緯はよくわからないのですが、調整池に集めて少しずつ放流しています。本来であればそういう形でやっていきたいなと思っていたのですが、それは原則認められていないので、地下浸透で処理をしていきます。なおかつ既設の調整池に繋いだ場合は、雨量が結果として処理できなくなっています。

(委員) アウトレットをもう30年くらいやった中で、下流へ水なりが流れ出たなど、下流の皆さんに説明会をされたときに苦情とかはなかったということですよ。

(事業者) 特にそういう質問は、いただかなかったです。

(委員) 問題は既設の調整池で大丈夫だったかというのを検証するのに、一番いいのはやはり地元の話を聞くことだが、そういうことは言われなかったということですか。

(代理人) 言われませんでした。

(委員) そういう痕跡もなかったですか。

(事業者) 痕跡もなかったです。また、どなたかからそのようなご発言が出る感じでもなかったです。

一応既設の調整池を使うという話もちゃんと説明させていただきました。あとは議事録も配布したのですよね。

(代理人) しています。それで最終的に岩窪と大東豊の区長同意をいただいております。それは、リゾートトラスト(株)と自治会長様、私が設計者ということで、三者で捺印もしており、大規模開発の報告書として届け出る義務がありますので、北杜市にも提出をさせていただいております。

(委員) すぐ近くが長野県富士見町になるのですけれど、そこは関係ないですか。

(代理人) そこには、直接調整池から出る量が増えるなど、そういったことがあれば別

途協議が必要になってくるのですけれど、基本的に現状全く変わらないという
ことで決定しているのです。河川管理者との協議は行う必要性がないという
こととなります。また、河川については長野県ではなくて、山梨県が管理をし
ている河川になり裏付けも取っています。

(委 員) この土質は、赤土ですか。

(解体業者) 表面は赤土っぽいような感じです。

(委 員) それで浸透しますか。

(代理人) 浸透は良くないです。

(委 員) 掘って砂利など入れるのですか。

(代理人) 現状の土をそのまま掘って、図面番号 11 番の排水計画平面図、小さくて大
変申し訳ないのですが、例えばスケートリンクに一番近い側でいけば 8 メー
トルの長さで横幅が 5 メートル、深さ 2 メートル掘って必要容量を集めます。
土質が非常によろしくなかったのです、それに基づいた設計をして浸透施設の
容量を決めています。

(解体業者) 大体表層 2 メートルぐらいが赤土です。そこから下は砂利層になっていま
す。

(代理人) 悪いほうで設計は見させてもらっています。砂利層の方が浸透性は高いの
ですが、実際に赤土が出てきているという試験結果なので、より安全側で設計
をしています。

(委 員) 確かにここら辺は試掘をしても、赤土が大半だから浸透するかという問題
は、ちょっと難しい問題があると思う。

(委 員) 当初の掘ったときはいいかもしれないけれど、土砂流出がかなりあると思
う。そういう場合は、どうする予定ですか。

(代理人) 基本的に各所浸透施設を構えるときには、構造図にも記載させていただい
ているのですが、点検口という人が中に入って点検や浚渫をすることが出来
る場所であったり、浸透施設に向かうまでには集水柵と言って泥貯めもあり
ます。そういったところからしっかり浚渫をして、落ち葉などが浸透施設に直
接流入しないように事前措置も取らせていただきます。ですので、造ったから
放置をする。というわけではなくて、事業者の方で管理していただいて、目詰
まりなど起こさないようにメンテナンスは必要になってきます。

(事業者) 事業者として、ちゃんとビルメンテナンス業者を弊社のホテルは全て入れ
ていますので、24 時間体制で現場管理をします。

(委 員) ある程度の雨水が出るのだから、各集落との協定みたいなものは結ばない
のですか。そこで詰まって集落到水が行ったよとなると、やっぱり協定書とい
うのは必要なのかなと思うのですけれど。

(代理人) 7 月の中旬に説明会をさせていただいて、その大規模構想の報告書の中で、

協定書を締結しますか。ありかなしっていう項目があったのですが、特段協定書の締結を求められませんでした。「協定を結びますか。」とこちらから提示もいたしました。「いや、結構です。」ということで報告はなしということで報告をさせていただいております。もちろん、土砂の流出とかそういったことは絶対的に避けなければならないことですので、その内容にそった設計をさせていただいております。

(委 員) そこら辺はしっかりしといた方が長い間のことだからいいのではないか。もし、流出した場合「協定書がないじゃないか。」となるといういろいろな問題が出てくるかもしれない。報告書を北杜市に出してありますよ。と伝えておかないと、何か問題が起きた場合大変なことになる。

(事 業 者) 当然、大前提として出さないという措置を最大限取るというところがスタートになります。各ホテルでそういう事例もゼロではないです。それに対する対応措置を日々取らせてもらっています。もちろん駄目なものは駄目で改善いたしますし、法律範囲で定められたことは、必ずもし万が一何かあったときは対応させていただきます。

—ザゼンソウ群生地確認—

(事 業 者) 囲っている縄などもきちんときれいなものにいたします。

(委 員) 水をしっかり入れてここを、売りにしていくくらいにして欲しいです。

—洪水調整池確認—

(会 長) 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) 審議を開始する前に、ご報告いたします。今回につきましては、公開としておりますが、本日5名の傍聴希望者がございました。また、報道関係者が1名でございます。それでは、傍聴人の皆様につきましては、傍聴要領を遵守していただきますよう、よろしくお願いたします。また、事務局の指示にしたがい議事に支障が無いようお願いいたします。

それでは議事の方に入らせていただきます。本審議会の会議につきましては、会議規則6条により会長が議長となるとされております。つきましては、以降の議事進行につきまして会長にお任せしたいと思います。萱沼会長よろしくお願いたします。

(議 長) それでは、ご指名ですので議長を務めさせていただきます、萱沼と申します。よろしくお願いたします。

先程は、現地視察でご協力いろいろとありがとうございました。それでは、円滑な進行にご協力をお願いしたいと思います。

まず、議事録署名委員についてでございますが、議事録署名につきましては、名簿の順番に従ってお願いいたします。今回の議事録署名委員は、篠原正男委員と入江和成委員に指名させていただきますのでご了承お願いいたします。なお、議事録の確認、署名等の手続については事務局が段取りいたします。

続きまして、事業者および関係者の皆様にお知らせいたします。本日は、土地利用審議会にご出席いただきましてありがとうございます。議事に先立ちまして、事業者の皆様は何点か説明いたしますので、ご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条および審議会規則第2条第2項の規定に基づき、北杜市長から諮問を受けて、本審議会で審査は実施するものであることをご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。最初にご用意いただきました資料について、事業者および関係者の皆様に事業計画の詳細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、明瞭かつ簡潔にご回答ください。質疑が完了しましたら、事業者の皆様にはご退席いただき、本審議会が開発事業の同意に関しての審議を行います。後日、その結果を市長へ答申いたしますので、御承知おきをお願い申し上げます。

それでは事業者に対しまして、本案件に対して説明を求めます。よろしくお願いたします。

(事業者) 今回の計画は、会員制のリゾートホテルというものを建設する予定でございます。旧八ヶ岳アウトレットモールの敷地に約55棟の宿泊棟、それから8棟の付属建物、計63棟を建てる予定でございます。

宿泊棟につきましては戸建て型、それから客室が2つくっついて1棟建っている建物、客室が4室合体して1つの建物になっているもの、3つの建物のスタイルで構成されております。

宿泊棟の他には敷地の入口にゲート棟と申しまして、お客様をお出迎えするゲートを設ける予定でございます。宿泊者の方が利用されるレストラン、それからショップ、宿泊業ですのでチェックイン、チェックアウトを行います。帳場の機能を設けるパブリック棟と呼ばれる建物を用意いたします。また、付属建物その他につきましては、倉庫関係、それから清掃等を行うための詰所みたいなものを敷地の中に配棟いたします。

一室あたり宿泊定員といたしましては5名程度を想定しておりまして、最大で8名程。お子様、大人も含めまして泊まれるような宿泊客室になっております。客室の建物の規模としましては、2階建て、もしくは1階建てで構成をしております。基本的にはホテルですので、1年間通年営業させていただきます。簡単ではございますが、宿泊施設のご説明とさせていただきます。

(建築設計者) 建築の概要でございますが、先ほど話しがありました、帳場の施設がござ

いますパブリック棟というのが、規模としては一番大きいものになります。この建物につきましては高さが 11.8 メートル、2 階建て鉄骨造の建物を予定しております。その他、客室等々の宿泊施設が 55 棟とありまして、これは木造建築が大部分になります。一番大きな 4 室一体となっております、建物番号 1 番 2 番が平屋建てで約 500 平方メートルから 600 平方メートルとなっております。

他は 300 平方メートルから 400 平方メートルで、一番小さいウッドタイプが 200 平方メートル以下の建物となっております。建物の配置はそれぞれ分散して配棟しております。建築につきましては以上となります。

(代理人) 私ども土地利用について、主にどういった造成で雨の水を処理するのか、森林をどう残すのか、そういったものの概要を説明させていただきます。

審議資料の 7 ページ、これが土地利用計画図ということで計画を備えさせていただいております。主に全面的に緑色で一部黄色があるところが、旧アウトレットモールのエリアとして開発関係の全て検査・許可いただいているエリアとして約 82,000 平方メートルございます。図面で右側の黄色と緑で、建物配置 57 番等が記載されているところが、今回追加として開発されるエリア、これが新規の開発区域エリアとなっております。面積でいえば約 21,000 平方メートルでございます、約 100,000 平方メートルの全体計画となっております。

図面で言いますと 11 番、雨水排水処理計画、こちらを確認していただけますでしょうか。先程現場でも、少し説明をさせていただきましたが、改めてどのような形で雨水の処理を行っていくのかということの説明させていただきます。

基本的には、この青枠でくくられた旧アウトレットモールエリアにつきましては、図面の下側にあります「洪水調整池」、こちらを利用して処理をいたします。既存エリアは、全く土地の改変等を今回見込んでおりませんので、結果として雨水の流出する量が変わらないという、前提の中で調整池は手をつけません。ただ景観上管理をするうえで、現状草がかなり生えていますので、の事業者の方でしっかり管理する予定であります。

右側の新規で開発するエリアにつきましては、新たに許可をいただいてから工事をしていきます。その雨水処理計画についてご説明をさせていただきます。

図面の上に、区域外 G・H・I と丸で記載がされているかと思うのですが、これは区域外から流入してくる雨を見込んだ上で、敷地内で処理をしていきます。C・D・E・F そちらの流域についても全て新規開発エリアのみで雨水を処理する計画となっております。

こちらの別添図面の 12 番に構造図というものがございます。構造図というものを、少しページをめくっていただくと雨水槽 C-1 から始まって H まで図面として添付されています。こちらを今回開発する新規エリアの各所に設置をして、C 流域から H 流域の水を全て処理していきます。基本的に雨水が外部へ流出することは一切見込みません。また、調整池にも繋ぎません。新規で開発する 2 ヘクタール分のみエリア内で処理をしていくという計画になっております。

もう一度、土地利用計画図の 7 番に戻っていただいて、現地の現状は、駐車場として使用されておりました。基本的に駐車場エリア内のところに建物を配置していきます。図面でいうちょうど真ん中の出っ張っている建物 55 から建物 57 この 3 棟につきましては、伐採を行い建築の配置をしていくという形になっております。

現場で見ていただいたとおり、既開発エリアにつきましては伐採・伐根等は行わず、基本樹木は存知するという計画を定め、新規エリアにつきましては、駐車場、現状宅地化で利用されているところの部分に建物配置し、必要に応じて伐採・伐根をしていくという計画としております。

次に、消防関係になります。こちらにつきましては 14 番、消防水利図。今、既開発エリアにつきましては、既設消火栓が 2 基ございます。これはそのまま利用させていただいて、新設で消火栓を 2 基、防火水槽を 1 基設置する計画でおります。これは、図面で記載のとおり半径 140 メートル以内で開発区域全体が覆われるような形で、既設消火栓を生かし新設で賄えるような形で、エリアを定めております。

土地利用の概要については、以上になります。続きまして、設備の方で給排水等の説明をさせていただければと思います。

(設備設計者) 給排水につきましては、10 ページの給排水計画平面図、こちらが設備の図面になります。

現在の計画といたしましては、既存の受水槽が旧アウトレットモールの上のところがございます。その場所に新たに受水槽を設置させていただき、敷地全体に給水を各ヴィラ、センターの建物などを含めて供給いたします。それらの排水がございますが、図面のちょうど中央右下のところにある汚水排水流出抑制槽に排水を導きます。こちらで排水流量を調整しながら、今、北杜市との話では夜間放流という形になるかと思いますが、流量調整を行って、市の公共下水道本管の方に排水するというような形での計画をしております。

概要は以上になります。

(議 長) 事業者からの説明が終わりました。

事務局から何かありますか。ありましたらお願いいたします。

(事務局) 事務局の方から2点補足説明をさせていただきます。

まず1点目、庁内開発行為審査会についてであります。本審議会に先立ちまして、今年9月11日水曜日に庁内開発行為審査会の審議に本案件を付しましたところ、計画については特に問題とされた事項はありませんでしたが、委員の皆様からいくつか指摘事項を頂戴しておりましたので、事業者さんともやり取りを継続して行うことになっております。

続きまして、2点目今後の流れですけれども、都市計画法に基づく開発許可ということで、今回開発事業につきましては区域面積が10,000平方メートルを超えますので、都市計画法の適用を受けることになります。したがって、本審議会の審査の後には山梨県へ都市計画法の開発許可申請を行う予定となっております。

補足の2件の説明は以上になります。よろしく願いいたします。

(議長) ありがとうございます。以上で開発事業に関する説明が終了いたしました。この開発案件に対しまして、皆さんからのご意見・ご質問等ございますか。

(委員) 先ほど現地で雨水の処理について、お話しをいただきましたが非常に小淵沢は急傾斜地という事、それから最近時間雨量や期間雨量も多い。特に南の方から台風が来て、八ヶ岳の反対に雨雲が掛かり、大量の雨量で洪水が出る。そういう恐れがあることから雨水処理が非常に私は懸念でした。先程、敷地の雨水だけではなく、上流の雨水についても考えて処理をするということで一つ安心しました。そういう中で、洪水調整池が美津濃(株)、それからアウトレットが作られてから20年以上たっている。そういう施設というところで、防水シートみたいなものの経年劣化とか、あるいは劣化に伴っての貯水した水の漏れ、そういうものがどうなのかな。ということ少し遠くで十分見られませんでしたので、一つ懸念しています。と言いますのも、最近アスファルトの路面があって、そこへ車が通ったら地下に非常に大きな空洞があって陥没して車が落ちたとか、あるいは常総市の大雨のときには堤防から水が漏れていて、そういうところから決壊が起きた。そういうようなことがありますので、先程のお話しの中で調整池を浚渫して、保水がされるようなことをするという中で、ぜひ全体の強度みたいなものも見ていただければなということを感じました。

(事業者) 建設にあたりましては、調整池の状況も確認しまして劣化等ございましたら、適切な対応をさせていただきたいと思っております。また、ホテル開業以降も、当然我々建物維持管理、設備も含め維持管理をしっかりやっていきたいと思っておりますので、今いただいた意見を参考に進めてまいりたいと思っております。ご意見ありがとうございます。

(委員) 給水計画なのですが、先程現場を見ましてちょうど最初の駐車場に制水弁

があつて、蓋にφ50 という表記が入っていたような記憶があるのですけれども、今回φ75 で新たに配水管を持っていくという計画だと思いますけど、消火栓の口径φ75 ですよ。また、防火水槽が1基、あつこの周辺に河川がない。だから私が、ちょっと心配したのは防火水槽40立方メートル1基、消火栓が4本、説明の中で、今生えている樹木をよっぽどの問題がない限りは、森林法に守られて伐採ができない。そこで一旦火災が発生した場合に、対応できるのかがすごく心配になったわけです。消火栓4本と40立方メートル防火水槽1基で全てのことが賄えるのか、少し心配になったので、今後どうなるかわかりませんがご意見を伺いたいです。

(代理人) 消火設備につきましては、消防法を遵守した形で設置をさせていただいております。ですので、法令上特段問題がないこととなります。ただ、現実的に位置的なもの、現地の地形、地物状況によって、適正に鎮火できるかなどそういった話は、今後北杜市の消防施設の担当課と、先程の消防法に基づく口径とか、そういった詳細はまた協議していきます。私どもがご提示させていただいている書類の中で、行政的にこの施設はもう少し移動していただきたいとか、現実的な話しを今後、必要とすれば詰めていくことが重要かなと思っております。現計画では、適正な法律に基づきながら許可をいただくというところがございます。ですので、森林も網がもちろんかかっておりますし、森林率という施設内でのパーセンテージっていうのも決められています。基本的には、そこにもう今、現状余裕がない状況です。伐採を防災的な観点で、伐採せざるを得ないということであれば行政と調整した上で伐採をしていくのですが、その辺は基本的に残していくという考えの中で、消火施設に対しての対応は、事業者として、現状でまた何かしらの消防的な指導があれば、それには適宜従って配置計画を見直していくという考えでおります。

(委員) 最終的には調整池もあるので、調整池の水の利用方法も考えてください。それも一つの、ことが起きた場合の対応です。

もう一点、この中の道路ですけどこれは法定外道路、赤線ですよ。一般的な市道ではなくて、赤線だということなのですが、この道路計画で、道路の幅員が4メートルで舗装の打ち替えをすると書いてあるのですが、2メートル、2メートルの片方のサイドにVS側溝が入り、側溝蓋の部分が道路敷に入るのですよね。6メートル道路の場合だと、歩道があり道路の有効幅員が4メートルで2メートル、2メートルで片方には、側溝蓋をかけたところが道路敷入ると、私の経験ですけども、こういう構造的なものが確かにいっぱいあります。ただ、要は水路の上が道路敷きに入るから、これ既存の構造物も壊れる場合もあるし、劣化すると、かなり溝蓋の音は「カタカタ」とうるさい。これが、幅員に入っているのはどうなのかな。と思ったのですけれどどうですか。

(代理人) 基本的には区域内道路をそのまま利用するということが大前提なのですが、どうしても、この新規で開発するエリアは、雨水の流入は絶対的に見込まなければならぬ関係で側溝の敷設をさせていただいています。基本的には、普通の道路であれば、普通車両・大型車両それによって側溝の溝蓋を構造的にどうするのか。そういったものの検討はするのですが、基本的には限られた方々のみの利用となりますので、溝蓋は、大型車両が乗り入れたりとか、普通車両を過大に通られたりだとか、そういったことは見込まない縦断側溝という、普通に溝蓋とグレーチングがあって集水枥がある。という一般的な考え方になります。そこまで経年劣化して「ガタガタ」になることは基本考えられないのかなというふうには見込んでいます。ただし、「ガタガタ」になって騒音が発生するなど、それは事業者の方として、お客様にももちろん迷惑がかかり、印象良くないものですからその辺は適正に対応していければなというふうに考えております。

(委員) 法定外道路ってことですね。一般の人は誰でも通行できるわけですよね。通行止めになるわけではないのですよね。

(代理人) 法定外道路の位置づけについては、要は赤道ということですね。赤道のところに側溝は敷設しないです。あくまでもこれは、構内通路の標準断面図を記載させていただいています。

(委員) 構内道路なのですね。

(代理人) はい、そうです。ですので、法定外道路に側溝を敷設したり、そういったことは今回考えておりません。

(委員) かなり大規模な工事で大勢の方が利用すると思うのですが、下に広い道路があるのですが、長野県に入ると途端に狭くなってしまいます。それで私も前から何とか、もっと長野県に行くのに広くなれないかということでお話しをしてきたりするのですが、皆さんもっとスムーズに移動するには、そういうところもお考えいただいているのかな。市へ相談するものなのかもしれないけど、どうなのかなという。過去を見る中で、夏場に相当の人が出入りします。それで事故が起きなければいいなというふうに思うわけでありまして。そんなことから、ちょっと質問させてもらっているのですが、その辺はいかがでしょうか。

(事業者) すみません。ちょっと、今工事中の話じゃなくて開業後の交通量を懸念されているということでしょうか。

今のちょっとご質問の意図がちょっとよくわからなかったのですが、もう一度お願いしたいのですが。

(委員) 今日入らせていただいた、入り口まではずっと広い道路が来ています。ただ、そこから長野県に入ると途端に狭くなってしまうのですが、混んでいる

ときは車が詰まってしまうのではないかな。出入りが難しいのではないかな。事故でも起きなければいいなという思いです。

(事業者) かしこまりました。7ページの土地土地利用計画図の進入路のすぐそばに建物63という建物を用意しています。これがゲート棟になります。

こちらで、宿泊のお客様はこちらに、立ち寄って予約されていることが確認できればスムーズに敷地の中に直ぐに入っていただく。要は、ここで滞留しないようにするオペレーション、運用にしていきます。と言いますが、最近ホテルですと事前に予約をされて来られる方がもう大半でございます。世の中、インターネットも普及しておりますので、こちらに到着するまでにもうチェックインが終わっている方々というのも実は多くございます。その場合は、このゲートで止めることなく、お見えになって予約されている方だとわかればスムーズに敷地の中に入れ込んでしまいます。夏休みとか、繁忙期の間には稼働が高くなるものですから、ここが渋滞になる可能性はあるのですが、そこは回避できるように、このゲート棟には人をつけますので、市道の混雑に迷惑にならないような運用方法で対応していきたいと思っております。

(委員) 先程から話しが出ていて、ご説明もあり、現場でも私の方から質問させていただいていたのですが、くどいようですが、お願いが2点ほどあります。

1つは自然災害に対するお願いです。既設の洪水調整池を現場で見ましたら、まだ深くかなりの水が来ても大丈夫のように感じますが、このところ、線状降水帯、あるいはゲリラ豪雨があります。石川の方では、1日800ミリメートル降りました。あんな水が来たときに、本当に耐えられるのかということを改めて心配をしています。現状は水が溜まってないと思ったら、泥、沼地みたいになっていました。だから、開業に向けて、そういう土だとかが流れないように、完成当時は底が深くてそういう設計だった。と思うのですがけれども、今後に対して、ぜひ底上げをできれば、お願いしたいと思います。計算上は今の状態でも大丈夫だということですが、それはお願いとして、地元の人たちに対する安心・安全、そういう意味で、ぜひそれをしていただければありがたいなと思います。

もう一つは、現場でもやはり言いましたけれども、火災が心配です。周りは山・森です。ですから、いざ火災が発生したときに、八ヶ岳おろしとか北風が強くとくところだと思います。私も消防団員の経験もあるし、現場で消火をかなりしましたけれども、失礼ですが、消防車は迅速ではなくて、初期消火、これが、一番大事です。消火栓の数が多くある方が、地元の消防団がどこにあるのだろうって騒ぎながら、探す時間。そのロスで火災が広まったということ、目の当たりにしています。ですから、確かに140メートルの円形の範囲で収まっています。市の指導とかそういうのはあると思いますけれども、私の経験

でホースを直線で繋げないのです。しかも、段差のあるところがあったり、地元の消防団も道があるところとか、何もないところを避けてホースを引きます。前の開発のときにも言わせていただいたのですが、100メートルの円形ぐらいでぜひ、1本でも2本でも消火栓の設置をお願いしたい。これは、周りが森ということと、地元の消防団に頼らざるを得ないところだから、消防団員がいち早く消火できることを、ぜひ、事業者の皆さんにお願いをしたい。そういうことによって、周辺住民が安心をしていただけたらと思うので、お願いをしたいという要望です。よろしくお願いします。

(事業者) ご意見ありがとうございます。初期消火が大事なのはもちろん我々も重々理解しております。手前味噌ですが実は弊社はいくつも全国のホテルをやっております。自衛消防団もあり技能訓練の大会に出て、優秀な成績を納めています。特に弊社東京の江東区にホテルがあるのですが、毎年新入社員の登竜門として、必ずその技能大会でメダルを取ってくるというところがあり、実はそういう消防訓練、火災訓練の意識が非常に高いと自負しております。ですので、初期消火についてはもちろん、適切に今後消防とも消防計画とか、防災計画の方を組んでまいります。そこは、初期消火を大切に適切に対応することを約束いたします。

消火栓の追加検討につきましては、設計者とともに検討させていただきたいと思っておりますので少々お時間いただければと思います。

(委員) 資料12番にがけの断面図という図面があるのですが、場所はどの辺になりますか。

(代理人) 先程の7ページ、土地利用計画図の一番右のスケートリンク側に出っ張っているところが2ヶ所あります。そこに、細かく縦の線がずらっと並んでいると思うのですが、その部分が法面になります。ここが、計画で定めた法面で、工事で適正にこういった法面を作っていきます。その図面が先程のがけの断面図になり、「1:2」これが必要とする安定勾配になります。これが、一部2段になるところもあります。その2段の部分に対して適正な角度で高低差を保つために、L型擁壁という、がけ面の断面図に記載されていると思うのですが、そちらが安定勾配をしっかりとれているという証明の図面になります。それが土地利用計画図でいうと、建物36、37の前に2つ駐車場がございます。その駐車場のスケートリンク側に一部擁壁が約38メートル出来ます。ここはどうしてもこういった対策をとらないと、区域外に影響が出てしまう、というところから、こういった構造の図面になっています。

また、この擁壁につきましては、国土交通大臣認定擁壁という、しっかりと検査を受けた擁壁を並べる計画をしておりますので、擁壁が転倒するとか、そういったこともおこらない計画で定めさせていただいております。

また、擁壁の下がこういった地盤なのか、というものについて、開発の許可をいただいてから擁壁が必要とする地耐力、地面の強さ、それについてもしっかり調査をします。その結果、例えば軟弱であれば、改良をしてコンクリート化するなどします。そういったものは、必ず行政上求めてきますし、事業者側としてもその安全の担保としても、そういった材料は必ず確保します。そういった内容に従いながら擁壁の構造検討・設計そして、工事という流れでやっていく予定です。

(委 員) もう一つ、先ほどザゼンソウの沼地を見させてもらったのですが、ぜひ整備をしていただいて、ザゼンソウやあるいは周辺の植物を育てていただき、会員制施設ですから、外側からはなかなか見に行くことは出来ませんが、ぜひそういうものを例えばマスコミが入ったりした場合には、紹介していただいて、「北杜市はいいところだね」と北杜市のネームバリューを上げていただければと思います。

(事 業 者) ご意見ありがとうございます。

このプロジェクトが始まったときから、真っ先にあそこにはザゼンソウがあるので大事にしてほしい。ということを地元の方々からもお話いただいておりますので、我々の敷地内の修景にも沿うようにしっかり整備してまいりたいと思っております。

(委 員) それに加えて、今回の計画地の少し上に湧水があります。多分、お客様が湧水の周りまで遊びに行くこともあるのではないかと思いますので、関係した土地じゃないよってことは言わずに、自然のものでですから十分に気をつけていただいて、そこまでもうちょっと手を伸ばして綺麗にさせていただけたらな。と思いますよろしくお願いたします。

(事 業 者) 検討させていただきます。ありがとうございます。

(委 員) 現場でいろいろ説明をいただきましてありがとうございます。

心配をするのは、やっぱり水の問題と、それから環境の問題ということでございます。水の問題につきましても、浸透をさせるというご計画ですけども、浸透した水がどこに出てくるかということはございますか。

(代 理 人) 基本的に、浸透というのは全部地下浸透なので、時間をかけてゆっくりと地下へ浸透をしていくことになります。

(委 員) それが下流のどこかに出るということはございませんか。

(代 理 人) それは見込んでいません。

(委 員) 例えば下が、水田なものですから、インターチェンジの下の方まで行かないかなと思いますが、考えていないということですね。

(代 理 人) そうですね。基本的に容量につきましては、先程のCからHの雨水排水構造図に基づいて適正に処理をしていく。それは、現地の地質条件から算定してい

る容量になっています。ですので、そこから具体的にその水がどこまで流れていくのかというところまでの検証はしておりません。

(委 員) 例えば、法令的に見て関係ないということですか。

(代 理 人) 関係ないというよりは、適正に処理ができているという考え方になります。

(委 員) それは、基本的に地下へ全部浸透という考えということですね。

(代 理 人) はい。そうです。

(委 員) もう一つは、昨今、ゲリラ豪雨等がございましてその浸透が間に合うのかということ。透水係数などで計算をされていると思いますが、想定以上の水が来たときに飲み込めずに、例えばスケートリンクの方へ落ちるということですよ。そういうことは、大丈夫でしょうか。

(代 理 人) 先程、現場でも少しご説明させていただいたのですが、基本的には1時間最大降雨強度というものが定められており、その設計値を基に浸透施設の容量算定をしています。例えば、1時間当たり約110ミリメートルの雨を見込んでいますので、それ以上の雨が降った場合については、事業者が運営する中で5年、10年となったときに、しっかりとしたメンテナンスがされていなかったりとか、泥が溜まってしまったり、落ち葉が詰まっていたりということであれば、もちろん溢れる可能性はあると思います。ですけれども、その辺は事業者の方も、3ヶ月に1回だとか半年に1回、ゲリラ豪雨がきたときや、これからの時期秋になって落ち葉がかなり落ちてくるときをめがけて、適正に浚渫作業を行っていけば、基本的にはオーバーフローしていくってことはないと考えています。

(委 員) 一切、地区外に出ない。という考えでよろしいでしょうか。

(代 理 人) はい。

(委 員) それからもう一つ環境面でございましてけれども、この辺が山梨県でも有名な赤松の純林でございまして。地区内にもかなり赤松の純林がありますので、全く切らずに建物、ホテルを建てて、その建物の高さが既存の森林に対してどれぐらい影響があるかというそういうシミュレーションなり検証はしていますか。

(代 理 人) そうですね。森林は八ヶ岳アウトレットモールのエリアは伐採・伐根を行わないです。先程言う、新規の開発エリアの約20,000平方メートルについては、必要な箇所は伐採・伐根を行う。その中で、建物に対して、森林がどう影響を及ぼすかっていうお話でしょうか。

(委 員) 特に地区内もそうですけれども、地区外、いわゆる赤松の純林への影響というのはあるのかどうなのか。例えば、樹木医に意見を聞いたり、そういうことをしていますか。

(代 理 人) 私ども7月の中旬に地元の説明会をさせていただいています。出席者の中

で、行政区長さんがいらっしゃいまして、その区長さんが森林のプロフェッショナルの方で、ただ伐採・伐根もするにしても重機が入ったりするため、あらゆる生態系に影響がございましたので、その辺はいろいろなアドバイスをさせていただきたいと、お話しをいただいておりますので、それは事業者にも伝えていきます。

工事を着工する前に、こういったような伐採、ただ伐採して伐根して捨てるではなくて、そういった伐採するまでの計画や、生態系を壊さずに、自然を生かしながら、伐採を具体的にどのように行うのかというのは、私はちょっとプロではないのでわからないのですが、そういった方々との意見交換はさせていただきます。

(委 員) 私が見たいのは、要は周りへの影響がなるべくないよう、水の問題、土壌の問題、環境の問題があります。よく検討してもらって、周りに影響のないように、ぜひ、そういう設計で工事をしていただきたいというふうに思っていますので、よろしくお願いいたします。

(事 業 者) 承知いたしました。

(議 長) それでは、ただいまをもちまして質疑応答を閉じたいと思います。

事業者および関係者の皆様には、ここでご退席をいただきます。ありがとうございました。

審議案件の結果につきましては、後日市長に答申いたします。

—事業者等関係者退室—

(議 長) それでは、本案件の審議に入ります。皆様のご意見等がまだ他にありましたらお伺いいたします。

皆様からのご意見がないようですので、審議を取りまとめたいと思います。お諮りいたします。

特に条件を付さないで、本案件の適当と認められるにご異議ございませんか。

(委 員) 異議なし。

(議 長) それでは適当ということ、異議なしと認め、本件の審議結果につきましては、後日、市長に答申することといたします。

以上でこの審議会の会議を終了といたします。どうも、ありがとうございました。

(事 務 局) 萱沼会長どうもありがとうございました。

最後に事務局から事務連絡でございます。議事録案を作成いたしましたら、

先ほど指名させていただきました篠原正男委員、入江和成委員には議事録の確認をどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、北杜市土地利用審議会を閉会したいと思います。

閉会の言葉を、中山副会長よろしくお願いいたします。

10) 閉会

副会長より閉会の言葉

午後4時25分閉会