

令和6年度 第2回北杜市土地利用審議会議事録

- 1 会議名
令和6年度 第2回北杜市土地利用審議会
- 2 開催日時
令和6年10月31日（木）午後1時30分から
- 3 開催場所
高根総合支所 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、測量設計事業者2名

出席委員

篠原 正男（地域代表者）
山形 幸司（地域代表者）
清水 邦彦（地域代表者）
入江 和成（地域代表者）
仁科 陽一（地域代表者）
小林 永男（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）
日向 正一（学識経験者）

欠席委員

平野 智哉（地域代表者）
長坂 正彦（地域代表者）
原 一元（学識経験者）
浅川 修一（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）

唐澤 史明（まちづくり推進課長補佐）
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」）

株式会社名水地所

測量設計事業者（以下、「代理人」）

荻原登記測量事務所

荻原登記測量事務所

議事録署名委員

山形 幸司

清水 邦彦

5 議事

高根町上黒澤地内における宅地分譲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

0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) 開発概要説明
- 5) 日程説明
- 6) その他
- 7) 現地視察

（事務局） これからは、萱沼会長の指示に従いまして、現地の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） こんにちは。それでは、これから審議会による現地視察を行います。事業者

の方から、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。よろしくお願ひいたします。

—事業者・代理人より自己紹介と挨拶—

(代理人) まず、図面でいきますと9番を確認いただければと思います。今、いまのが既設砂利敷きの転回広場になります。こちらから、新規の道路が入っていくような形になっております。中の方に消火栓を1基つけまして、中間と終わりに回転広場を2ヶ所つけるような形になっており、道路の有効幅員は4メートルになります。この現状の中で土の切土・盛土というのは、区域内で土を動かすだけで区域外への搬入・搬出はありません。周りを見たとおり田んぼになっておりますけれども、田んぼとの間にU字溝の構造物が入っていますので、直接の被害や迷惑がかからないような形で、手前に浸透側溝を設けます。区画の大きさも500平方メートル以上となっており、市の審査が終わったら県の方に申請するような形になっております。次の10番の図面ですけれども、これは以前北杜市で開発の手続きをとったときの図面です。県の方での手続きの中でこちらも含めてということなので、申請の全体の面積が約5,360平方メートルということで申請の手続きをとります。私の現地での説明は以上になりますが、何かお気づきの点がございましたらお願ひいたします。

(会長) ありがとうございます。

何か、ご質問がありましたらよろしくお願ひいたします。それでは、現場の中の方を見させていただきます。

(代理人) こちらの土地の東側で2区画、西側の土地で2区画、その間に道路が入るような形になっておりまして、ちょうどこの辺りが、1つ目の回転広場になります。

消火栓は、ポールが2本立っているところに新規で設けて、新規開発区域の防火に努める形になっております。

(委員) 前回の開発工事で4区画あるけれども、実際には2区画しか家が建っていないけれども、どうなっていますか。

(代理人) 1人の方が2区画買っていますので、3区画使用していることになります。残り1区画はまだ、家が建っていない形になります。

(委員) 前回の1期、今回の2期と分譲をされて、3期という予定もありますか。

(事業者) 3期目の開発計画は、ありません。

(委員) 現況平面図で見ると、尾根の形状をしていますけれども、一番高いところはどこですか。

- (代理人) 隣接地のフェンスの角辺りが、1番高くなります。
- (委員) 平面図で見ると、高くなっていないということですね。
- (代理人) 細かく測点をとっているため、そう見えるところはあるかもしれません。
- (委員) 既開発区域の行政区の加入状況は。
- (事業者) 開発区域では行政区を作っていないので、近隣のところに加入させていたでいる状況です。ごみについては、行政区の加入は任意なので、加入している方はそちらへ、加入していない方は、市役所持ち込みという形をとっています。
- 新規開発区域につきましても、同じような形で考えています。ごみステーションを作るのにも、新規で10戸のまとまりがないと作れないので、近隣に混ぜていただいているという状態です。
- (委員) 事業者から、行政区の方の紹介とかはしていますか。
- (事業者) 近隣の方に知り合いもおりますし、もちろんさせていただいております。
- (委員) 降雪時の除雪はどういう対応になりますか。
- (事業者) 私道になるため、買われた方が協力して行うということになります。
- (委員) 浸透側溝ということで雨水排水をとっているのですけれども、流量計算上合っても境が、農地と排水路であればわかるのですが用水路ですよね。距離的に非常に近くに雨水排水浸透層を設けているのですけれども、その辺はどうなのでしょう。
- (代理人) 今こちらの土地と農業用の水路のところには段差がありますので、そこは芝張りをさせてもらって、水路の方には直接水が流れないような形にする予定です。
- (委員) 計画上はそうなっていますが、掘った深さと横への距離だと横への距離が短いじゃないですか。具体的にその距離を測っていないのですけれども、それも碎石でなっていますよね。
- 浸透して、それがずっと維持できるかどうかというところが、非常に不安に思ったのですが、その辺はどうなのですかね。
- (代理人) 実際の構造物のあるところと、境界の間隔も結構離れています。
- (委員) あくまでもこれは絵ですから、どのぐらい横断的になっているかという部分が、もうちょっと明確になっていた方がいいのかなと思ったのですが、
- (代理人) 実際に2メートル以上は離れています。
- (委員) それは、水路までですか。赤い線が境界ですよね。
- (代理人) そうです。点々がついている線が水路になります。水路からは2メートル以上離れることになります。
- (委員) 区域内で雨水処理をしていただかない、圃場側に水が出て、何らかの問題にな

るのかなと思ったので、その辺はどうなのかな。と思って質問をしました。

(代理人) 2メートル以上離れていますので、水路には浸透した水は入らないという考えです。

(委員) ただ、水路よりも上の方で碎石層が終わっていますよね。浸透側溝を水路よりも深くしていただければ、ある程度問題がないのかなと思ったのですけれども。横断図を見る限り水路より上で終わっていますよね。

(代理人) 横断図③の場合、勾配があるため2メートル20センチ離さなければならぬことになっています。

(委員) 横断図①の場合は、勾配がなくても浸透側溝のところが一番低いため水が集まりますよね。ここの部分で問題があったときに相手の方から何か言われないか不安に思ったわけです。そのため、浸透側溝を水路よりも下まで入れたりするなどしないと、地下浸透していくのに断面がないところをただ流しても、そうなりかねないねという疑問を持ったということです。

(委員) 区域内道路の浸透層を作るところはどのくらいの盛土をしますか。それと、水路のところの法面の高さは現状のレベルの高さよりプラスして盛土をしますか。

(代理人) 図面11番を見ていただきたいのですが、水路のところについて、盛土は行いません。

(委員) 地区内の雨水は浸透側溝で染み込ませるとのことですよね。それ以外からの水は、農業用水路に流すことの許可は得ていますか。

(代理人) 農業用水路なので敷地外へ水を出さないようにします。

(委員) 浸透施設も含めて全て、売ってしまうということですか。

(代理人) そういふことになります。最終的には所有者が管理することになります。

(委員) 浸透施設まで管理すると言われてたら困るような気がするのですけれども、浸透施設で一番の問題はやっぱり維持管理だと思うのですよね。

それを適正に管理できるという組織みたいなものは作らないですか。

(代理人) 販売の時によく説明させていただいて管理をしていただきます。

(委員) 出た水は、周辺の農地に影響がないようにしていただきたいです。

(会長) それでは、現地視察は以上とさせていただきます。

8) 審議

(事務局) 会議を開始する前に、事務局から報告事項がございます。本日の審議会の会議につきましては、「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。なお、本日の傍聴希望者はおりませんでしたのでご報告いたします。

それでは会議に入ります。本会議の会議につきましては規則の第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、議事進行につきまして萱沼会長におまかせいたします。

よろしくお願ひいたします。

(議 長) それでは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よろしくお願ひ申し上げます。

まず、議事録署名委員についてでございます。

議事録署名委員につきましては、名簿の順番に従ってお願いしております。今回の議事録署名委員は、山形幸司委員と、清水邦彦委員を指名させていただきますので、ご了承をお願いします。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します。本日は土地利用審議会へご出席いただき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をしますので、御確認をお願いします。まず、今回の会議は、まちづくり条例第24条、及び、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。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、明瞭かつ簡潔に回答してください。質疑が完了しましたら、事業者の皆様はご退席頂き、本審議会が開発事業の同意に関する審議を行います。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します。

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。よろしくお願ひいたします。

(代 理 人) では、事業について資料に沿って説明をさせていただきます。

開発計画協議申出書について、事業者は北杜市大泉町西井出8566番地18の株式会社名水地所代表取締役の長田武仁が申請者になっております。開発事業の目的は、宅地分譲8区画からとなっておりますけれども、今回の新規の開発は4区画で、既存の開発の区画は4区画になります。

開発区域の地名地番については、北杜市高根町上黒沢字東久保1506番外14筆になっております。今回の新しい区画の方は、4筆ですけれども、既存の開発区画についての地番が11筆となっております。

開発区域の面積は、山林が5,351.50平方メートル、原野が108.94平方メートル、その他170.22平方メートル、合計が5,630.66平方メートルになっています。

建築物の用途及び規模は、土地を売却した後に、購入者が北杜市の設計規定に基づいた形の中で申請することになっております。

計画戸数および人口は既存が4区画、新規が4区画です。

工事の着手、工事の完成年月日は予定ですけれども、着手は許可後で完成まで3ヶ月の期間を予定しており、工事施工者は未定になっております。

設計者の住所及び氏名については、甲府市伊勢3丁目2番25号の荻原登記測量事務所となっております。

次のページ2番をお願いします。事業計画書の緑色の文字については既存の開発で、赤色が今回の新規開発になります。

公共施設については既存の道路を利用して、170.22平方メートル、これを全体から見ますと、3.02%に比率になっております。宅地については既存の開発が4区間で2,106.11平方メートルになっており、新規が2,644.22平方メートルです。これが全体の84.37%となっております。新規開発は分譲4区画で、最低敷地面積は522.03平方メートルですので、北杜市まちづくり条例の最低敷地面積500平方メートル以上は満たしております。道路は、既存開発道路が337.62平方メートル、新規が、371.13平方メートルで比率が12.59%となっております。新規開発の区画内道路は砂利敷きで、有効幅員が4メートル、既存道路を接する部分は隅切り、中間に一箇所及び終端に回転広場を設けるような形になっております。消火栓については、基準が140メートル以内をとっております。新規エリアは、既存消火栓から基準が満たされませんので、今回の開発で1箇所設け、全体比率の0.02%ということになります。今回の事業計画合計面積が5,630.66平方メートルになります。

次のページに移ります。道路計画は、新規開発区域内には既存開発道路を利用し、区画内道路は砂利敷きで有効幅員4メートル、既設道路と接する部分は山梨県基準の隅切り・中間に一箇所及び終端に回転広場を設けます。公園緑地計画は、新規開発区域は北杜市まちづくり条例の田園集落区域であり、各区画20%以上緑地を確保します。雨水排水計画については、新規開発区域内の雨水について、各分譲に浸透層・浸透側溝を設け、地下に浸透させます。区画内道路については、浸透層を設置します。汚水処理計画については、建物建築の際には、合併浄化槽を設置します。給水計画については、市営水道を利用いたします。消防用施設計画については、新規開発区域内消火栓を一基新設します。ごみ処理計画については、建物建築の際には、定住・別荘の確定後に地区と協議をいたします。駐車場計画は各区画2台の駐車スペースを設けます。埋蔵文化財の対応については、市の指導に従います。

次の3番をお願いします。開発の区域位置については、図面中心の赤い円が

書いてあるところになります。

次の4番をお願いします。既存の開発区域が緑色で囲ってあるところになり、その下の赤く囲ってあるところが新規開発区域になります。

次の5番をお願いします。現況平面図になり、中の点は、高さになります。

次に図面6番になります。法務局で取りました14条地図に基づいて境界確定をさせていて、赤枠が新規開発区域になります。

次の図面7番は、既存の開発区域の14条地図になります。

次の図面8番ですけれども、こちらは新規開発区域の求積図で、各筆の面積一覧になります。4筆の合計が、3,016.71平方メートルになります。

次の図面9番は、土地利用計画図になります。先ほど現場で確認していただきましたとおり、既存砂利敷き道路から取付道路を接続しまして、中間と終端に回転広場を設け、合計4区画分譲となります。緑色で塗られたところは緑地、黄色く塗られたところは、宅地部分になります。

次の図面10番は、既存開発区域4区画で市の開発許可を取ったときの図面になります。

次の図面11番は、造成計画平面図で黄色いところが切土部分、赤い部分が盛土部分となっております。黄色いところの土を取って、赤いところへ均して搬入・搬出がないような形で、この土地を利用することとなります。

次の図面12番は、先程の、造成計画平面図の縦・横断図となっております。

次の図面13番は、給水計画図・雨水排水計画図になります。給水計画は、道路から新たに上水道管Φ75を引き込みまして、そして区画1のところにも新規に消火栓を設置します。その後は、Φ30で配管をして、各区画にΦ20で引き込みを行います。新設消火栓の取出しにバルブを設置、新設上水道管と浸透層、浸透側溝及びコンクリート壁との間隔は30センチメートル以上を確保いたします。

次の図面14番は、消防水利図になります。赤い線が新設消火栓、青色の線が既存の消火栓からの140メートルの円になります。既存の消火栓から、新規開発区域が140メートル以上ありますので新設消火栓を設置いたします。

次の図面15番については、構造図になります。まず、浸透側溝はウッドチップを上を10センチメートル、幅が1メートル、深さ1メートル、周りには透水シート設けます。浸透槽については、上にウッドチップを10センチメートル、縦幅・横幅共に2メートル、深さは、1.5メートル、周りに透水シートを設けます。中には、単粒度砕石（4号砕石）を入れます。

次の図面16番ですけれども、区画内道路の浸透槽図になります。区画内道路にも、道路外に水がいかないように、横幅2メートル、長さが1.5メートル、深さが1.5メートルで透水シートを引きまして、中に単粒度砕石を入れます。

次に17番の図面が計画道路標準断面図になります。有効幅員が4メートル、両サイドに15センチメートルの舗装止めを設け、道路と各区画の境界をはっきりするようにします。

次の18番は、雨水排水の浸透計算の資料となります。

次の図面19番は、緑地計画図で各区画20パーセント以上緑地を確保する計画としています。

以上です。

(議長) 事業者側からの説明が終了しました。続きまして、事務局から何か補足すべき点等があればお願いします。

(事務局) 事務局の方より補足をさせていただきます。

まず、1点目です。庁内開発審査会の結果についてであります。本審議会に先立ちまして、今月10月4日水曜日に庁内開発行為審査会の審議に今回の開発案件を付しましたところ、計画は概ね良好であり、特に問題とされた事項はございませんでしたので、ご報告いたします。

続いて2点目、山梨県宅地開発事業の基準に関する条例に基づく設計確認についてであります。今回の開発事業は区域面積が3,000㎡を超えるため、山梨県宅地開発事業の基準に関する条例の適用を受けることとなります。従いまして、市の審査の後に、山梨県へ設計内容が基準に適合するものであることについて確認の申請を行う予定となっております。補足説明は以上です。よろしくご報告いたします。

(議長) 以上で、開発事業に関する説明が終了しました。ここで、質疑応答を行います。この開発案件に対して、委員の皆さんから、ご意見、ご質問がございますか。

(委員) 事業計画書の新たに拡幅した道路部分の管理は開発者、それとも市の管理のどちらですか。

(代理人) 今回の進入路に関しては、私有地になりますので、その購入者が管理することになります。

(委員) その時には、購入者にその旨は周知するわけですよね。

(代理人) 当然、販売者の責任として説明していきます。

(委員) 関連としてよろしいですか。そうした中で進入路、それから一番の奥の回転広場の下に浸透槽がありますが、この浸透槽の管理はどのようになるのでしょうか。

(代理人) 個人になります。

(委員) 個人なのだけでも、例えば共用部分ですよね。その共有部分を、4区画の購入者がどのように管理することになりますか。

(代理人) 道路に関しても、販売が4区画ですので、その購入者が共有道路として管理

していきます。

(委 員) その下の浸透槽については、どのようにしていきますか。

(代 理 人) 道路の下ですから、浸透槽も管理してもらうことになります。

(委 員) 例えば、分譲1の水が道路の方に行っても、それは、分譲2、3、4の水ではないけれども共有ということで管理をしていくということですね。

(代 理 人) そうですね。みんなで協力して、管理していただくことになります。分譲1に関して言えば、道路の方に浸透側溝を設けていますので、道路の方には雨水が流れないようにしています。

(委 員) 汚水処理計画ですけれども、建築時に個々に合併浄化槽を設置する計画ですが、その水も浸透槽に入ることになりますか。

(代 理 人) 浄化槽の処理水は、浸透層には入りません。合併浄化槽設置のときに、新たに浸透枳を設置することになります。

(委 員) 区画ごと浸透側溝で浸透させるけれども、田園の方が低くなっているの、そちらに水が流れる可能性がかなりあると思う。本当に、処理できるのか。周りから苦情を言われるのは購入者になる。購入者は、どちらかというとも周辺を見ると別荘になるのではないかと思う。そこで、地区と購入者の間でトラブルになっては困る。そこでもう少し、雨水処理については検討をしていただきたい。

(代 理 人) 基準からいけば、既存の水路から1メートル、もしくは既存水路幅の高さの2倍離せば浸透施設は大丈夫です。

(委 員) 基準に乗っ取ってやっているのだろうけれど、私の知っている場所で、昔から太陽光をやっているところで、周りを浸透槽で遮断しているのだけど、やっぱり詰まるのですよね。そこは、詰まっても周りに土手が作ってあるから水が外へ出ないから、長い時間をかけて確実に浸透していくという仕組みになっているからいいのだけれども、ただ、今回の場合は周りに何もつけないから、その辺が心配です。基準があるということであれば、何かが出た場合には、対応していただきたい。

そしてもう一点、ごみ処理計画、建築の際に定住・別荘の確定後に地区と協議をする。ということですが、例えば、購入者が家を建てたときに、ごみについては家を建てた人と区と話し合いをするということ、この中に開発者は入りますか。

(事 業 者) 購入者が近隣の区の方と話しをさせていただいて、区に加入される方は基準にしたがって搬出するということになるのですけれども、区の方と繋ぎ合わせたりすることはあるのですが、あくまで購入者の方と区長さんと話し合いをしていただくという形になります。

(委 員) あくまで購入者と行政区という事ですね。私が知っている中で行政区には、

いろいろな特徴があるのですよね。新たに引っ越してきた方には、地区に入るルールを理解した上でステーション利用をお断りしているところもあれば、一軒であれば利用させているところもあります。あともう一点は、個人が支所なりに持っていく、3パターンあります。今現在、既存開発区域に住んでいる人たちは、どんな形をとっていますか。

(事業者) 今、住んでいる人たちは、区に加入しておらず支所に持ち込んでおります。そういう提案も、購入者の人たちにはさせていただいております。

(委員) 行政区にごみを持ち込むということは、ごみステーションを管理しなきゃならないということですからね。そこは、購入者と行政区の役員との話し合いになるわけですね。今回も、支所に持ち込むということになりそうですね。

(事業者) 別荘の方だとおそらくそうなるかと思います。区に加入となると、地区の行事に参加できないということもあると思うので、区に加入せず、支所に直接持ち込んでいただくという形を取られる方が多いです。

(委員) 資料の中に隣接者の同意が入っていないが、同意は取られていますか。

(代理人) 行政区を含めて隣接者の同意は全ていただいております。

(委員) ごみ処理の問題についてはぜひ、事業者に積極的に関わって欲しいと思います。と、言うのもホームページを見ると、例えば大泉の地区に加入していないで、冬に雪道を通して支所に直接持ち込まなければならない。そういう意味でぜひ、区の方の対応も市の方で指導していただきたいのだけれども、二拠点生活をする人たちが区に加入するのは大変ですが、ごみを出すことについては、地区の人たちに一定の負担をして、例えば、ごみの当番は出来ないけれども金銭的な負担をするとか、あるいは、地区の奉仕作業があるときには一緒に参加して、地域住民との交流を深めていくようなことを、販売をした事業者も指導をしていく。それが、北杜市は良いところだというネームバリューを上げることになりますので、ぜひ購入者と地区との共生を図るように関わっていただきたいと思います。よろしくお願いします。

(委員) 今の関連で、8区画みんな住めば、8軒居住者がいます。市の方でも、何軒以上かわからないですけれども軒数がある場合、独自のごみステーションを作れば回収が出来るというようなことがあると思うので、どこか空いているスペースがあれば、ごみステーションを設けるのも購入者も便利ですし、ここに住んで良かったなと思えるようにして欲しいと思います。

(委員) ごみを北杜市で回収してくれるのは、定住者まとめて10軒以上だったと思います。これはもう市の対応の問題ですよね。8軒では厳しいです。あと最近、うちの地区でも移住してくる方や二拠点居住の方が多いのですけれども、ごみについては困っています。定住者は区民として年間12,000円いただいております、二拠点の方々は準区民という形で6,000円負担してい

ただいております。なので、6,000円出していただければ、ごみを出していいよっていうことで話しをしています。ただ、その6,000円を出さない方がすごく多いです。だから、こっちに来る方の考え方もあるのですよね。準区民費の6,000円を出してくださいという嫌だと言うのですよ。ですから、最低限の負担をしてもらわないと、やはり地域で管理をしている、ごみステーションにごみを出してもらったら困るな。というのが私たちの区での感覚です。

(代理人) 図面の11番の造成計画平面図、12番の横断図で法面の境界と浸透側溝の表示がされているのですけれども、距離がわからない。先程、説明がありましたが平面的な基準の距離はどのくらいでしたか。

(代理人) 基準は、既設の水路がありますよね。

(委員) 既設の水路は、他人の土地になりますよね。

(代理人) そうです。設置の基準としてどのくらい離さなければならぬかとなると。

(委員) それは、境界を基準にしなければいけないと思うのですが。既設水路は、開発区域より下がっていますよね。法面の部分を含めて距離を出していますけれども、それは、水平距離で判断をしていかないと難しいのではないかと思います。

(代理人) 境界からも2メートル離れています。

(委員) 2メートルあっても、現場の現状を見ていただければ土羽が自然崩壊しかけている状態で非常に崩落をしやすいと思います。

(代理人) 水路までの芝張りをして防ぐようにいたします。

(委員) 水路から境界まで他人の土地になるのですよね。

(代理人) 1511番3は水路用地になるので、国土交通省の名義になっています。

(委員) 私が思うのは、浸透側溝を作るのであれば、水路よりも下に掘り下げて浸透側溝を作った方がいいと思う。上の方へ浸透で出してしまうと、水路の方に雨水が出てしまうのではないかと、ということを一つ懸念しています。ですので、その辺の検討が出来るのかということ。

もう一点は道路の15メートルの浸透層は、何を浸透させるために入れるのですか。

(代理人) 道路部分の雨水排水を道路内で処理するために入れます。

(委員) 16番の構造図を見ていただきたいのですが、砕石を使用して地下に浸透させます。

(委員) その維持管理は、地権者にさせるということですか。

(代理人) そうです。道路全部を管理してもらうことになります。

(委員) 素人の方だと大変ですよね。

(委員) 売った方は、売ってしまえば終わりだけれども、買った方は、何かあったと

きには4人で相談して浸透層の工事をするなりしなければいけないということですよね。

(代理人) そうですね。メンテナンスをしていただくことになります。

(委員) その辺は、開発基準みたいのものが初めてなのでよくわかりませんが、まちづくり条例の施行規則の中では、どのくらいの開発期限・期間を基準に定めているのですか。

それから、まちづくり条例20条で非常災害のため必要な応急措置をしておくべきと書いてあると思うのですが、今のような状態のときに、どのような対応をしていくべきか教えていただければと思います。

(事務局) 事務局の方から、質疑に対して回答をさせていただきます。市のまちづくり条例上の設計基準というものに関しては、まちづくり条例施行規則の別表第3というものに記載させていただいております。ただ、実際の数値的な設計基準っていうものが、その別表の中に具体的に記載されているかというところ、そこまで明確な書き方をしているというものが無いという状況になります。そのため、県の設計基準というものを準用して、透水係数の試験の結果を受けながら、適切なものになるのかどうかというところを市の開発・庁内開発行為審査会で見させていただいている状況です。今回の開発に関しては、3,000平方メートル以上ということで県の数値的な基準がありますので、その基準で設計確認をしていくようになります。その中で今日土地利用審議会委員の皆様からいただいた意見、別の見方、我々の方も現地でお話を聞く中で、懸念されるというようなところがあります。そういったところに関しては、今回土地利用審議会の中で諮問という形でご意見様々いただいておりますので、その意見については、これから県の設計確認、それから市が開発同意をする前の段階において適切な対応をした方がより良く開発事業が進むのではないかと、というようなところを市の方でも事業者には明確に文書をもって伝えていきたいと考えおります。以上です。

(委員) 現場の方でも質問させていただいたのですが、浸透側溝であったり浸透槽が各区画に設けてあり、排水設計をみるとその区画から出る水しか処理をしないということになっておりますので、各個人が浸透側溝を管理するという事は、やむを得ないかなと思いますけれども、要は区域全体で見ますと本来ならば、調整池とかを整備しなければならないのだと思います。それを、それぞれ浸透をさせるから施設を造らないということだと思いますけれども、それくらい各区画の浸透側溝などは重要な施設なわけですから、区域外にとってみれば、適切に管理されていなければ田んぼ、畑に水が来てしまうわけですから、その辺りは十分に各区画の購入者に、管理をしてもらうのであれば確約書などを出してもらうなりして適切に管理をしていただきたいと思います。

それから、他の委員さんからも質問がありました浸透側溝の高さについてですけれども、水路よりも高いところに底があると法面に浸透してしまうのではないかという危険があります。法面に水が浸透してしまうと崩れやすくなりますので、ご注意くださいと思います。

(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。

事業者及び関係者の皆様は、ここで退室となります。審議案件の結果は、後日市長に答申いたします。本日は長時間にわたりご対応いただき、ありがとうございました。

—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。

(委 員) 先ほど事務局から話しがあったように、まちづくり条例施行規則の別表の3を見てみると、排水施設のうち暗渠である構造の部分に係る次の箇所にあっては、まず、マンホール等が設けられていること。と書いてあります。そうすると道路の中にある浸透槽のマンホール、あるいはマスが設けられていない。

それは、道路の雨水を流して、そこに浸透させるような発想だとすぐに詰まってしまうのではないかと思います。表流雨水と浸透槽との間に集水枘などを設置して、浸透槽に入れるような構造にしてはどうかと思います。そうすることが、開発で地域に住まわれる方が、安心して住むことが出来るのではないかなと思うわけです。業者サイドではなくて、そこに住まわれる方のために審査をしていただけたらありがたいと思います。各区画にも浸透側溝を設けてあるようですけれども、本当に浸透をするのかどうなのかということ。献身的に深くするだとか、場所を考慮するだとか、法面から離して浸透してもらえるような形にしてもらえることが一番大きいところでもあります。その辺は、是正としてもらえたらありがたい、というところです。

(委 員) 同じ意見を持っています。というのは、単位設計浸透量の算定というところに、簡易柱状図及び土質状況という写真があります。表土があって砂質シルト、そしてシルト層・粘土層となっています。下の方は、シルト層・粘土層で浸透性が悪い。そうすると、法面の方に水が出てくるのではないかなと心配があります。1年や2年では出ないけれど、数年後には出てきて、陥没・崩落があるのではないか。私達の地域で、道路が圃場整備で元々の田んぼの水道(みずみち)を塞いで、20から30年経つ間に塞がれたところに水が流れて、そこが

空洞になって道が陥没して、市で補修をしたということがありました。そういうことを考えると、シルト層・粘土層であると、他の委員が心配されることもあるのかなと思います。もし、仮に崩れたときに買った人が修復しなければならないということであると、気の毒かなと思うので、もう少し深くすることはできないのか等検討をしていただけたらと思います。

(委 員) 私も最初から開発会社の責任というのは、どういう風になるのだろうかということを考えていました。この分譲地を買った人に対して、ずいぶん不親切な決まりかなど。売っちゃったのだから、その後は、買った人が対応しなさいよ。という風にも取れるような説明でした。もう少しその辺のところを、分譲した開発会社が、こうなったときはきちんと責任を取りますよ。というような文言や契約を、きちんと取ったりしないと、土地を造成して売ってしまったらそれでいい。という形になるとすると、周辺の人たちも迷惑を被ります。そういう意味で、こういった分譲に対しては、きちんと係わっていただきたいなと思います。

(委 員) 排水問題は非常に難しい問題であります。近接に河川があればそこに放流ということも考えられる。今回の場所は、周りが半分は農地に接している、なおかつ農地の方が下がっている。浸透水の関係で農業従事者との間で、いろいろと問題が出てくるのではないかと心配されます。現実に法面を見たときに割れているところもありました。それについては、関係者と問題が起きる前に対応するなり、研究したほうがいいよ。ということ。基準は基準であるのだけれども、企業努力で深くするなりして、浸透をできるだけ構造物の下にさせるとか、そういった努力は必要かなと思います。市の方でも開発に係わっていく中で、企業として企業努力も考えてくれ。と、ことが起きたときには責任を取る人がいなくなるでは困るので指導してほしい。

(議 長) それでは、委員の方々からいろいろな意見が出ました。市の方でも、もう一度指導をしていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

意見等が出尽くしたようなので、ここで審議会の意見をもとに、審議を取りまとめたいと思います。

(事 務 局) 事務局から確認をさせていただきたいと思います。

先ほど委員さんから意見のありました、排水の件につきましては条件を付す。という形の上で、市長に答申をするという形によろしいか。ご確認をさせていただきます。

(議 長) 条件付きで許可するということがよろしいですか。

(委 員) 異議なし

(議 長) 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。

(事 務 局) それでは閉会の言葉を中山会長よろしく願いたします。

9) 閉会

(副 会 長) 貴重な意見をいただいた中での、条件付き許可。ということで、これについては事務局に一任いたしますのでよろしく願いたします。

以上をもちまして、令和6年度第2回北杜市土地利用審議会を閉じます。

お疲れ様でした。

午後4時00分閉会