令和７年度　第１回北杜市土地利用審議会議事録

１　会議名

令和７年度　第１回北杜市土地利用審議会

２　開催日時

令和７年５月２９日（木）午後１時２５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１２名、まちづくり推進課５名）

案件１

開発事業者２名、測量設計事業者２名、建築設計事業者２名

案件２

設計事業者３名

出席委員

松下　眞止（地域代表者）
丸山　秀明（地域代表者）
清水　邦彦（地域代表者）
千野　秀二（地域代表者）
天野　和久（地域代表者）
佐藤　武司（地域代表者）
早川　昌三（学識経験者）
清水　永一（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

小松　武彦（地域代表者）
岩波　信司（地域代表者）
篠原　直樹（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）

まちづくり推進課
　小澤　栄一（まちづくり推進課長）
　渡辺　浩志（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）
案件１
開発事業者（以下、「事業者」）
　株式会社ザイマックスグループ
　株式会社ザイマックスグループ
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」）
　株式会社三宅建築設計事務所
　株式会社三宅建築設計事務所
案件２
設計事業者（以下、「代理人」）
　大和ハウス工業株式会社　山梨支店
　合同会社環境計画設計
　合同会社環境計画設計

議事録署名委員
　松下　眞止
　早川　昌三

５　議事
　小淵沢町内における寄宿舎の建設に伴う開発行為について
　小淵沢町内における共同住宅等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
　０名

８　内容

１）開会（まちづくり推進課）
２）建設部長あいさつ
３）委員紹介
４）会長・副会長選出
５）事務概要説明
６）その他（日程説明）
７）現地視察

案件１

（まちづくり推進課）　ここからは、波木井副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。なお、本日は２案件の審議がありますので、視察時間は各現場概ね２０分を予定しています。それでは、波木井副会長、よろしくお願いいたします。

（副会長）　それでは、これから審議会による案件１の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、説明をお願いします。

―事業者・代理人・建築設計者より自己紹介と挨拶―

（事業者）　現在、今回の開発地の向かいに、従業員が１泊２日で研修を行う施設を運営しています。農作業や食事を通してコミュニケーションをとるような施設となっております。現在、従業員が約７，７００人おりまして、同じような施設をもう一棟建てたいということが開発の経緯になります。

（副会長）　ありがとうございました。
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）　現地を見ていただきますとピンクのテープで囲われているのですけれども、こちらが開発区域になります。面積としましては、約３，０００㎡ございます。

計画内容の建物につきましては寄宿舎ということで、道路反対側で運営されている施設と同じ計画となっており、今回、既存と新規という形になりますので一体的な開発になります。よって、今、北杜市まちづくり条例と山梨県の許可をいただいて工事をするという流れになっております。

こちらが、開発されることによっての防災対策としては雨水については、全て地下浸透で処理をします。

土地利用につきましては、南側に駐車場、北側のあの辺りに建築物が建ちます。今の地形から言うと、一定勾配の緩やかな傾斜なのですが、平らにして一部図面にも記載していますけれど、スロープをつけて建物を建てていくという形になっております。消火栓につきましては、こちらの道路一番南側のカ

ーブ付近に消火栓がございますので、そちらを利用する計画となっております。

開発計画については以上になります。

（建築設計者）　寄宿舎は、床面積７００㎡ぐらいの木造の平屋建て建築になり、一番高いとこで８ｍ２０ｃｍぐらいになります。そして農作業倉庫についても、木造の平屋建てになります。あとは、２０㎡ぐらいの東屋と薪小屋が建つ予定です。

説明については以上となります。

（副会長）　皆さんの方から質問等あればお願いします。

（　委　員　）　舗装は、どのようになりますか。

（代理人）　今、駐車場の部分についても砕石敷きを考えておりまして、舗装についてはスロープ部分だけになります。

（　委　員　）　雨水処理計画の詳細を教えてください。

（代理人）　開発区域の北側は、建築物付近の浸透施設①で、南側については、駐車場内の浸透施設②で地下浸透をさせます。

（　委　員　）　ゲリラ豪雨などで溢れた場合は、どうしますか。

（代理人）　浸透施設メンテナンスができる状態になっております。落ち葉などが入ってきた場合は、浚渫作業をするようにいたします。

（　委　員　）　農作業をするということですが、農地はどのようにするのですか。

（事業者）　すでに周りの畑を借りています。

（　委　員　）　面積はどのくらいになりますか。

（事業者）　大体、１ｈａくらいになります。これから、北側の畑も借りられたらなと思っております。

（　委　員　）　上の方の区域外の流域からの雨水は、どのように処理をしますか。

（代理人）　今回開発区域外は、農地にするという計画でいます。雨水の流出を防ぐための対策は、その畑で対応するということで検討しております。

（　委　員　）　隣地関係者ですとか、地元行政区の同意はどうなっていますか。

（代理人）　地元区長様につきましては、直接地主様と私どもで説明をさせていただいて、同意をいただきました。もちろんそれに合わせて、隣地所有者の方々にも、直接訪問させていただいて全員から同意をいただいております。

（　委　員　）　駐車場と建築物のところでは、どのくらいの高低差が出ますか。

（代理人）　見え高ですと、約５０ｃｍです。一部場所を変えていくと、約３０ｃｍくらい上がりまして、約８６ｃｍになります。

（　委　員　）　現状の高低差はどのくらいですか。

（代理人）　約５ｍになります。

（　委　員　）　法面は整形だけですか。

（事業者）　緑化する予定です。

（副会長）　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。

案件２

（まちづくり推進課）　ここからは、波木井副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。視察時間は各現場概ね２０分を予定しています。それでは、波木井副会長、よろしくお願いいたします。

（副会長）　それでは、これから審議会による案件２の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、説明をお願いします。

―代理人より自己紹介と挨拶―

（代理人）　資料の１０番をご覧いただきたいと思います。黄色い箇所が、社員寮Ａ棟、Ｂ棟それからＣ棟の管理棟になります。合計９０戸になります。それからバイクや自転車の駐輪場がＡ棟とＢ棟の間に、またゴミ置場、受水槽とキュービクルもできる形になります。

建物の概要につきましては、鉄骨造の２階建て最大高さが７．７ｍとなります。屋根につきましては傾斜屋根、図面の緑色の部分が緑地になりまして、開発地域の３０％以上というところになりますので、３０．５％で満たしているということになります。

続きまして、１１ページをご覧いただきたいと思います。造成計画平面になります。黄色が切土、紫色が盛土を表しております。土量につきましては黄色が少し多くなるので残土処理をするということになります。

現況の地形勾配が東から西に、おおよそ５％くらいの勾配になっています。造成につきましては、これより若干緩く３％から４％くらいの勾配になります。そして雨水を流すために、南から北に１％くらいの勾配をとっております。

あと１２ページから１５ページ、それから２５ページから２７ページに造成断面図それから擁壁の構造図があります。造成に伴って高低差が出来ますので、擁壁を外周に設置をいたします。地質調査を行ったのですが、八ヶ岳火山堆積物ということで、ロームが中心の地層になりますので、非常に粘性土ということで、擁壁を設置すると支持力が持たないというところで、地盤改良を行うこととしています。

次に、雨水排水計画になります。２０ページをご覧ください。ボーリング調査と併せて透水試験というのも併せて行っています。ローム質ということで、数字で言うと、非常に浸透率が低いという結果になりました。そのため、設計につきまして、計画高流水量のピーク流量を少しでも減少させるために、

雨水の貯留施設を駐車場の地下のところに作りまして、敷地内で最大限貯留させた後に、ゆっくり排水をしていくという方針としています。

次に、３９ページ全体流域図を見ていただきたいのですけども、対象となる流域がＡからＣと色分けをしております。それぞれに調整池を作って、浸透させていくというような方針です。設計条件につきましては、山梨県の開発の手引きに基づきまして、韮崎地区１０年１０分確率で計算をしております。

次に、給・排水計画で１６ページをお願いします。給水につきまして青色の線になります。市道に上水道の本管が入っておりますので、そちらからφ５０で引き込み、一旦敷地内に受水槽を設けまして、そこから各戸へ給水をいたします。汚水につきましては、各棟からφ１５０の管で圧送ポンプを使いまして、市道の下水道本管に排水をさせていただきます。

次に、消防水利は１７ページになります。この地域には、周辺に消火栓や防火水槽、また、河川もありません。そのため、都市計画法に基づいて、開発区域内に防火水槽を設置いたします。

次に、舗装計画になります。２８ページをご覧ください。図面の右上に舗装構成が書いてあります。今回は通路、駐車場のところはアスファルト舗装を行います。舗装構成としまして表層が５ｃｍ、路盤２５ｃｍ、それから凍上抑制層と言って凍ったときの対策で３０ｃｍ、合計６０ｃｍの構成としています。

それから最後に、フェンス計画ということで、造成区域の外周に１ｍのスチール製のメッシュフェンスを設置いたします。

開発計画については以上になります。

（副会長）　皆さんの方から質問等あればお願いします。
（委　員）　舗装の凍上抑制層は、県の基準で入れるのですか。
（代理人）　道路土工に基づいて入れています。
（委　員）　入口は、どのあたりになりますか。
（代理人）　この辺りが入口になり、幅員とすると７ｍになります。
（委　員）　境界付近の木は伐採するのですか。
（代理人）　入口付近の一部は伐採いたします。
（委　員）　水の貯留施設はどこに入りますか。
（代理人）　それぞれの棟の、近くに設置をするのですが、Ｃ棟でいうと北側に設置をいたします。
（委　員）　昨年、同じ事業者が近隣の開発のときは、地下浸透で処理をしていましたが、どのくらい距離が離れていますか。昨年の開発では、地下浸透が出来て、今回は出来ないという意味がよくわからない。

（代 理 人）　今回も、基本的には浸透になります。ただ浸透に時間がかかってしまうので、ピークカットのために一時貯めておいて徐々に浸透させていくという方針です。

（ 委 員 ）　地下浸透することは、同じなのですね。

（ 委 員 ）　貯留と浸透施設は別々ですか。

（代 理 人）　併用になります。ただ、貯留施設の底は浸透できるように、透水シートを布設するのですが、いっぺんに浸透をしないので浸透施設に３ｃｍの穴を開けて、暗渠管で外周の砕石層の浸透トレンチに分散をさせて浸透させていきます。

（ 委 員 ）　浸透トレンチに分散してきた水が、区域外に出るということは考えられないですか。

（代 理 人）　２２ページに標準断面図があるのですが、深さが１ｍ、幅が５０ｃｍの中に管を入れまして、周りを砕石で覆っております。そこに水が集まってきて、地下浸透させるということで計算上は流れ出ることはないとなっています。

（副 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

案件１

（まちづくり推進課）　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が、浅川会長が本日欠席しておりますので、同規則第５条により、副会長は会長を補佐し、その職務を代理するとされておりますので、以降の議事進行につきましては、副会長にお任せいたします。

波木井副会長、よろしくお願いいたします。

（ 議 長 ）　それでは、私が議長を努めさせていただきます。円滑な議事の進行にご協力ください。よろしくお願いいたします。

次に、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、松下眞止委員と、早川昌三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庶務が段取りいたします。

それでは案件１を開始します。

（まちづくり推進課）　はい、議長。

審議会規則第６条第４項により、事業者等からの意見を聞くため、事業者等の入室を求めます。

（ 議 長 ）　事業者等の入室を認めます。

（ 議 長 ）　事業者の皆様におかれましては、本日の会議に出席いただき、ありがとうございます。会議に先立ちまして、事業者の皆様に何点か説明をしますので、ご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。先ほど、現場にて説明を受けたところですが、これから資料の詳細について、事業者に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。

その内容に基づき、開発事業の同意に関して、市長への答申を行うこととなりますので、ご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。

よろしくお願いいたします。

（事 業 者）　今回の建築する建物の目的といたしましては、グループ社員の研修施設として利用するものになっています。具体的にどういった研修を行っているかと言いますと、主に農作業を中心としたものになります。大体１回２０人ぐらい全国から集まって、２日間、農作業であったり、一緒に料理を作ったり、バーベキューなどを行って、コミュニケーションを深めて、実際に職場に戻った後にもこの繋がりを大事にしてもらうといったことを、目的とした研修を行っております。

先ほど見ていただいた向かいの土地にある、ビレッジでも既にそのようなことを行っています。事業会社の規模が大きくなってきましたので、また新たにもう一つ建設したいということで、今回建築を計画しているという形になります。

（代 理 人）　お手元の資料９、１０ページをご確認いただければと思います。９ページからご説明をさせていただきます。現場にて大まかにご説明させていただいたのですが、９ページの方が今回開発区域を拡大化した図面になっております。

今回新設する建物以外の、土木的な説明をさせていただきます。図面の濃く緑色に塗られたところが緑地、開発区域から緑地まで、側溝が布設されている

のですけども、雨水をそこでしっかり受け止めて、法面と建物の間の浸透施設①ということで処理をしていくという計画です。

続きまして、建物から西側および南側エリアにつきましては、同じく側溝で水を全て受けて、駐車場２０台という記載がある地下に、同じく浸透施設②を設置して雨水を処理していくという計画でいます。全体としては雨水が外部に流出しないように、開発エリア内で処理をしていくという計画を定めております。

駐車場につきましては砂利敷きで、スロープ部分のみアスファルト舗装になっております。

開発規模としましては、１０ページ既存の建物が南側に建設されてから約１０年経っています。今回、道路を挟んで事業者としては一体性がありますので、こちら合わせて左側既許可済みエリア、右側につきましては新規開発となります。新規開発につきましては、行政機関等の許可をいただいてから、工事に着手することになります。

続きまして、図面ページ１６ページになります。開発の規定上、開発エリアの１４０ｍ以内に消防水利がなければいけないというルールがございます。今回、図面の右側の既設消火栓という記載があります。今回こちらを利用し、開発区域内全てが１４０ｍ以内に含まれておりますので既設消火栓を使用する計画となっております。

開発の計画については以上になります。

（建築設計者）　建築設計について説明を行います。

４５ページをお願いいたします。今回メインとして、寄宿舎を建築いたします。玄関が南側にあり、大きいスペースとして食堂があります。南側、北側に男性・女性それぞれの大広間ということで、こちらで宿泊ということになります。あとは、厨房になります。研修中、自炊もしていくということで、大きめな厨房となっております。北西側には、半屋外スペースということでこちら、バーベキューをしたりするスペースになっております。

４６ページを見ていただきまして、立面図・外観図になります。切妻屋根で、高さが一番高いところで約８．２ｍの平屋建てになります。東側が道路側になるのですが、大浴場などがありますので目隠し壁を設置しております。

その他に、農機具庫や薪小屋を新築する計画となっております。

それと今水色で表現されているところに、上水道の受水槽、ガスを利用しますのでガス設備と電気のキュービクルで一度受けて供給していくような形になります。

１７ページが給排水施設の計画になります。道路側から水色のラインが給水の配管になります。道路から引き込んで受水槽に貯めて、供給をして行きま

す。

排水に関しては下水道を利用して処理をしていきます。水勾配が逆勾配になっておりますので、敷地内にポンプアップ設備を設置して排水を考えております。

建築からは以上になります。

それではこちらの説明を終了させていただきます。

（ 議 長 ） 事業者からの説明が終わりました。

続きまして、庶務から何か補足することがあればお願いいたします。

（まちづくり推進課） 庶務から２点申し上げます。本審議会に先立ちまして、庁内開発行為審査会の審議に付しましたところ、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。

次に、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おける、県への事前協議の状況についてです。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、本審議会終了後には、県への設計確認申請を行う予定となっております。

補足説明は以上です。

（ 議 長 ） ありがとうございました。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 ） 中央道のインターチェンジに非常に近いというところで、車の出入りが大変じゃないかなと思うのですが、安全対策は講じていますか。

（事業者） 現状も南側の施設で、車の出入りをさせていただいておりますが注意しながら出入りしております。今回の施設は、出入口を広くとっております。また、入口の周辺には高い工作物もありませんので、周りをよく見ながら出入りするようにするのと、社員の研修施設になっておりますので、そんなに頻繁に出入りがあるというわけではありません。周辺に危険がないように、気をつけながら運営していきたいと思っております。

（ 委 員 ） 埋蔵文化財について中原遺跡に該当ということで発掘調査済みということですが、どのような時代のものかが出たかなど、わかれば教えてください。

（建築設計者） 埋蔵文化財調査は、本試掘調査が完了しております。調査期間として、今年の２月２０日から３月２７日まで現地調査を行いました。平安時代の住居跡が発掘されておりまして、あと縄文時代等の遺跡が発掘されました。こちらにつきましては、調査結果をまとめているというような形になっております。

（ 委 員 ） 関係者等との同意ということで、岩窪区の説明会も行って同意済みということですが、そうした中で地域交流や貢献、研修施設であるとのことですが、研修の中に地域との交流みたいなものを、何か考えられていらっしゃいます

か。

（事業者）　地域への貢献というところでいきますと、現状まだそこまでいろいろとできてはいないのですけれども、昨年は、お祭りに参加させていただいております。もう１棟建てるということで、より密接に関わりを持っていきたいと思っています。

（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。事業等の関係者の方は、退室してください。

―事業者等関係者退室―

（議長）　審議を続けます。それでは、委員の皆様のご意見等をお伺いいたします。本案件について、何かご意見等がございますか。

（委員）　市の手続きが終われば、これから県の手続きになるのですか。

（まちづくり推進課）　庶務からご説明いたします。開発区域面積が３，０００㎡を超えていますので、山梨県の設計確認申請を行っていただき、その後、市が山梨県と同日付で同意をするという流れとなっております。

（議長）　その他にいかがでしょうか。

意見等が出尽くしたようなので、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。お諮りいたします。

本審議会の審議の結果、本案件は「適当と認める」ことにご異議ございませんか。

（委員）　異議なしの声

（議長）　「異議なし」と認めます。本案件の審議結果につきましては、後日市長へ答申するものとします。

以上で、案件１の審議を終了します。

案件２

（議長）　それでは、案件２の会議を開始いたします。

（まちづくり推進課）　はい。議長。審議会規則第６条第４項により、事業者等からの意見を聞くため、事業者等の入室を求めます。

（議長）　事業者等の入室を認めます。

（議長）　事業者の皆様におかれましては、本日の会議に出席いただき、ありがとうございます。会議に先立ちまして、事業者の皆様に何点か説明をしますので、ご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。先ほど、現場にて説明を受けたところですが、これから資料の詳細について、事業者に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。

その内容に基づき、開発事業の同意に関して、市長への答申を行うこととなりますので、ご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。

よろしくお願いいたします。

（代理人）　事業概要につきまして、事業者は名古屋市にありますリゾートトラスト株式会社となります。

今回の目的につきましては、社員寮の建設になります。

場所は小淵沢町字上ノ原地内というところで、以前アウトレットの駐車場として利用されていたところになります。面積につきましては、９，９９１㎡、約１ｈａ弱になります。

続きまして、計画概要についてご説明させていただきます。土地利用計画につきまして１０ページをご覧ください。

黄色い箇所が建物となりまして、真ん中のＢ棟と左側のＡ棟が社員寮となっており、右側のＣ棟が管理棟となります。またＡ棟Ｂ棟との間に、バイクや自転車の駐輪場があります。そしてＣ棟の北側にゴミ置場、敷地の東北側に受水槽、キュービクルがあるという計画です。

建物の概要につきましては、４０ページから５１ページが予定建築物の図面になります。建築面積１，６２６㎡、延床面積３，１９８㎡、建ぺい率１６％、容積率３２％、建物の階数は２階建ての鉄骨造、建物の高さは７．７ｍ、傾斜屋根になります。それからＡ棟４６戸、Ｂ棟につきましては４４戸、駐車場は１３０台、駐輪場３０台、バイク１０台となります。図面の緑色のところが緑地帯となります。北杜市まちづくり条例の基準３０％以上となっておりますが、３０．５％で基準を満たしております。

１１ページの造成計画平面図をご覧ください。紫色が盛土、黄色が切土となっております。土量といたしましては、切土が多くなりますので、残土処理が発生します。造成につきましては、現況の地形勾配が東から西に５％になっております。計画につきましては、現況より緩い３％から４％程度の勾配とし、また南から北に雨水を流すために１％の勾配をとっております。敷地の外周には高低差が大きくなってきますので、Ｌ型の工場で作られたプレキャストと言われる擁壁を設置いたします。

次に雨水排水計画に移ります。２０ページをご覧ください。近隣に河川な

どの放流先がありません。また、透水試験の結果は非常に浸透率が低いという結果でした。その結果を踏まえ設計方針として、貯留型調整池を作り、ピーク流量を調整することとしました。そして、昨今の線状降水帯、また台風等による連続降雨に対応するため、貯留施設を空にする必要がありますので、３ｃｍ角の穴を空け、敷地外周の浸透トレンチに接続し浸透処理を図ってまいります。外部への流出量というのは、開発前と比較して９４％低減されております。

続きまして、１６ページ給排水計画になります。上水道に関しては市道の本管からφ５０で引き込みまして、受水槽に貯めて、そこから各棟へ配水いたします。汚水につきましては、各棟からＡ棟付近のマンホールへ導水しまして、西側の方が低くなってしまいますので圧送ポンプを使いまして、市道の下水本管へ排水させていただきます。

消防水利としまして、１７ページをご覧ください。近隣に消火栓や防火水槽がないため、都市計画法に基づきまして、開発区域内の地下に４０ｔの防火水槽を１基設置いたします。

次に、舗装計画になります。２８ページをご覧ください。

敷地内通路や駐車場は、アスファルト舗装になり、密粒度アスファルトを使用し地下に浸透しない舗装構成としています。厚さは５ｃｍ、その下層路盤が２５ｃｍ、凍結対策として凍上抑制層が３０ｃｍ、計６０ｃｍを計画しております。

フェンス計画として２８ページの図面の右下になりますが、造成区域の外周に擁壁の天端に１ｍのスチールメッシュフェンスを設置いたします。

その他、防犯灯計画しまして、建物や駐車場に防犯灯（街灯）の設置、ゴミ処理計画をしまして事業によって生じる廃棄物は事業系廃棄物として適切に処理をいたします。

以上になります。

（ 議 長 ） 事業者側からの説明が終了しました。

続きまして、庶務から何か補足することがあればお願いいたします。

（まちづくり推進課） 庶務から２点申し上げます。本審議会に先立ちまして、庁内開発行為審査会の審議に付しましたところ、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。

次に都市計画法に基づく設計確認における、県への事前協議の状況について今回の開発事業は区域面積が３，０００㎡を超えるため、山梨県宅地開発条例の適用を受けることとなります。従いまして、本審議会終了後には、県への設計確認申請を行う予定となっております。

補足説明は以上です。

（ 議 長 ） 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様からご意見

ご質問がありました。お願いします。

（ 委 員 ）　２４ページ雨水浸透施設ですけども、中にU字溝のようなものが並んでいますけども中の構造は、どういったものなのでしょうか。

（代 理 人）　これは、工場で作られたプレキャストステージになります。これを積み重なるように組み立てて、この空隙に水を貯める構造となっております。

（ 委 員 ）　浸透するのは、底からですか。

（代 理 人）　底も砕石敷きになっていますので浸透をします。ただし、計算上は底からの浸透は見込んでいません。先程、説明をさせていただきました３ｃｍの穴から水が出ていって、外周の浸透トレンチで処理をするということで計算をしております。

（ 委 員 ）　プレキャストの製品を地下に入れるというのはどういう意味があるのですか。

（代 理 人）　わかりやすく言いますと、プラスチックのビールケースを逆さにして積んでいくことをイメージしていただければと思います。空洞がありますと、上部に車が通ったりすると危険になります。この製品は、上からの荷重に耐えられて、安全に水が貯められるものとして、弊社でも大規模な貯留をする場合は使用しています。

（ 委 員 ）　外周に浸透トレンチがありますが、隣地境界に近すぎて区域外に水が出ることはありませんか。隣地に影響が出ないようにしていただきたい。

（代 理 人）　隣地との境界際に計画をしていますが、実際には、現地には樹木が生えていたりしていますので、臨機応変に影響がないように対応をしたいと思います。

（ 委 員 ）　庶務より事前に送られてきた書類に、山林の伐採面積が、地域森林計画に約２９５㎡該当するが、合計転用面積が１ｈａ以下で実施するため、林地開発ではなく伐採届の提出となる。と書いてあり、本日の資料の４ページの備考の伐採計画というところで、植生している樹木を５条森林と認定された。ということから、北杜市の林政課へ伐採届けを行う。と書いてあるのですが、詳細を教えていただければと思います。

（まちづくり推進課）　林地開発につきましては、１ｈａ以上の転用が伴う場合、森林法に基づいた開発の許可が必要になってきています。今回につきましては、アウトレット跡地のホテルのところの転用面積が約９，２００㎡になります。今回の社員寮の転用面積が約２９５㎡、合計が約９，５００㎡になります。よって１ｈａに満たないので林地開発には該当しないので、今回は伐採届の手続きを行うということになります。

（ 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。事業等の関係者の方は、退室してください。

―事業者等関係者退室―

（ 議 長 ） 審議を続けます。それでは、委員の皆様のご意見等をお伺いいたします。本案件について、何かご意見等がございますか。

（ 議 長 ） 意見等が出尽くしたようなので、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。お諮りいたします。

本審議会の審議の結果、本案件は「適当と認める」ことにご異議ございませんか。

（ 委 員 ） 異議なしの声

（ 議 長 ） 「異議なし」と認めます。本案件の審議結果につきましては、後日市長へ答申するものとします。

以上で、案件２の審議は終了します。

本日の審議すべては終了しました。議事を閉じます。ご協力ありがとうございました。

（まちづくり推進課） 慎重なご審議、ありがとうございました。

審議会終了後、庶務において議事録（案）を作成いたします。

議事録署名委員の、松下委員、早川委員には、内容の確認等をお願いすることとなります。お手数をお掛けいたしますが、ご協力をお願いいたします。それでは、北杜市土地利用審議会を閉会といたします。閉会のことばを、萱沼委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

１０）閉会

午後４時２５分閉会