令和７年度　第３回北杜市土地利用審議会議事録

１　会議名

令和７年度　第３回北杜市土地利用審議会

２　開催日時

令和７年７月２９日（火）午後１時００分から

３　開催場所

北杜市役所　西会議室

４　出席者（敬称略）（委員１１名、まちづくり推進課５名）

案件１

開発事業者１名、測量設計事業者２名

案件２

開発事業者１名、測量設計事業者２名

出席委員

松下　眞止（地域代表者）
丸山　秀明（地域代表者）
小松　武彦（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）
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

清水　邦彦（地域代表者）
千野　秀二（地域代表者）
岩波　信司（地域代表者）
篠原　直樹（学識経験者）
清水　永一（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」）
　株式会社サンケイエンジアリング
測量設計事業者（以下、「代理人」）
　株式会社アスコットデザイン
　株式会社アスコットデザイン

案件２
開発事業者（以下、「事業者」）
　八ヶ岳リゾート株式会社
測量設計事業者（以下、「代理人」）
　有限会社藤山測量
　有限会社藤山測量

議事録署名委員
　小松　武彦
　萱沼　鉄男

５　議事
　須玉町内における駐車場、第２工場（将来計画）の建設に伴う開発行為について
　大泉町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（報道１社）

８　内容

１）開会

２）会長あいさつ

３）まちづくり推進課からの報告（日程の説明）

４）現地視察

案件１

（まちづくり推進課）　それでは、審議会による案件１の現地視察を行います。

最初に、事業者から説明を行っていただきます。

事業者の方は、開発事業の経緯について説明していただき、その後、図面と現地の位置を示しながら、開発計画の説明を行っていただきます。

それでは、事業者の方は、開発事業の経緯についての説明をお願いします。

―事業者・代理人より自己紹介と挨拶―

（事業者）　今日は、お暑い中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。私ども株式会社サンケイエンジニアリングと申しまして、本社が新横浜にございます。弊社は、北杜市に３年前に工場を建設いたしまして操業をしております。詳しい内容等は会議のときに行いたいと思っておりますけれども、簡単に言うと、電子・電気検査器具というものを製造している製造業になります。

今回こちらの工場の隣地に第２工場を建てる計画を想定しておりまして、その従業員等の駐車場を確保するために申請をさせていただきました。お暑い中申し訳ございませんが、現地を見ていただき、いろいろご意見いただければと思います。よろしくお願いいたします。

（まちづくり推進課）　では、引き続き図面と現地の位置を示しながら、開発計画の説明をお願いいたします。

委員の皆様については、事業者の説明を踏まえ、質問等ありましたらお願いいたします。

（代理人）　まずは、７ページを開いていただけますでしょうか。現況図になります。黄色と薄いピンクで色分けをしてあるのですけれども、黄色の箇所が既に開発を行っているところ。それからピンク色のところが、今回駐車場、それから第２工場を予定しているところであります。接道につきましては、農道須玉穴平１０号線が今回の敷地の接道となっております。それから、委員の皆さまが立ってらっしゃるところが、農道須玉穴平５号線になります。こちらは、地元で生活されている方もいらっしゃいますし、散歩でよく歩いているということをお聞きしておりますので、従業員の車や工事中も含めて使用しない予

定でおります。

新規開発の場所がここから遠いので、ちょっと下の方まで歩いてご説明させていただきたいのですけれども、よろしいでしょうか。

こちらが区域の一番南側になりまして、境界のところにポールを刺しておきました。手前のポールと、奥のポールを結んだラインが南側の境界のラインになります。東西に約５０ｍ、南北に約６０ｍございまして約３，０００㎡の敷地を拡張することになっております。

続きまして１０ページ目をご覧ください。これが土地利用計画図になりまして、全体の建物や駐車場の配置を表したものになります。第１工場の隣に同じ規模の大きさの第２工場を、それから図面ですと右側に駐車場を６０台確保するということになります。

次に１２ページ目をご覧ください。造成計画平面図になります。黄色の箇所が切土を行う場所になりまして、主に第２工場予定地を掘削することになります。ピンク色は盛土となっております。今現在、第１工場が建っているところからこの辺りまで高低差が約３ｍあります。工場を２棟、同じ高さで建てて、そのまま同じ地盤でくると、ものすごい高さの擁壁ができてしまいます。そのため第２工場の南側に、法面や擁壁で１段下げるようになります。車については、ここをスロープにいたしまして降りてくるような形になります。そうすることで、外周の擁壁は極力小さいものになり１ｍ未満の擁壁で収まるようになります。見た感じですと、ちょっと圧迫感があると思います。全部盛土ではあるのですけれども、なだらかに傾斜をつけるようにしていきたいと思います。

続きまして１８ページ目をご覧ください。排水計画図になります。この近隣に雨水を放流できるような水路がございませんので、開発区域を２つに分けまして最流末に雨水を集めて浸透桝で処理します。また、さらにそれを補完するような形で、１枚めくっていただいて１９ページに書いてあるのですけれども浸透桝の周りを、幅５．０ｍ、長さ１５．０ｍ、高さ２．０ｍの浸透砕石を設置し、貯留浸透を図っていきたいと思います。

それから、少し飛びまして３９ページ目をご覧ください。先ほど２段造成になると説明をいたしました。横から見たイメージとしては、建物２つが平行にあって、同じ高さに駐車場があります。また、スロープで下に降りていって駐車場の利用を計画しています。

資料の概要説明については以上になります。

（ 会 長 ）　皆さんの方から質問等あればお願いします。

（ 委 員 ）　近くには堰や河川は何もないのですか。

（代 理 人）　ずっと東側ですけれども、一段落ちて河川がございます。

（ 委 員 ）　農道のようなのですけどこちらに何か手を加えますか。

（代 理 人）　これについては、住民説明会の中でご質問がございました。当時地元の方がお金を出し合って農道の舗装をしたそうです。今回、舗装を新たに綺麗にしてくれないか要望があったのですけれども、開発事業者がこの農道を利用しないことがひとつ、それと道路管理者ではないので実際施工することが、難しいという説明をさせていただきました。

第１工場を建設した際にも、公図の幅よりも１ｍ下がったところにフェンスを設置して、軽トラックなどが通行しやすいように地元の方々の要望に応えた形になっております。今回につきましても、公図の線よりも１ｍ下がったところにフェンスを設置する計画です。問題となるのが農道とフェンスの間になります。フェンスを下がって設置はしたけれども間に草が生えます。これに関しては地元からも要望ございまして、年に数回シルバー人材センターに委託をして除草をしております。

（ 委 員 ）　この道路を離れて見ますと、道路幅員があってなおかつ間がこれだけ広がりますよね。道路がすごい広く感じるようになるのですけれど、ここ住民の方が走りませんか。

（代 理 人）　地元からの要望で走りやすくするために、１ｍくらい離れてフェンスを入れるように言われています。この間を誰が管理をするのかという問題ですか。

（ 委 員 ）　そうです。舗装はしないのですよね。

（代 理 人）　要望もあったのですが、農道でもありますしフェンスを下げることで協力をさせていただいております。

（ 委 員 ）　歩いている人たちには、わからないですよね。これだけ広がっていれば道路かなと思い、中に入ってくると思うのですよね。

（事 業 者）　そこは、説明会で地区の方に説明をしております。

（ 委 員 ）　この１～２年くらいはいいと思うのですよ。なんかこれって道路が広がったように受けてしまうのではないかと思いますので、しっかり道路との境界に杭を打って筆界を明確にした方がいいと思います。

（代 理 人）　そこは注意いたします。境界と管理をはっきりするようにいたします。

（ 委 員 ）　ここ１～２年はいいのですよ。５年１０年経ったときに、わからなくなってしまって問題になると思いますので。

（ 委 員 ）　消火栓の管理は事業者さんが行っているのですか。

（代 理 人）　事業者で行っています。

（ 会 長 ）　それでは、案件１の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）　それでは、審議会による案件２の現地視察を行います。

最初に、事業者から説明を行っていただきます。

事業者の方は、開発事業の経緯について説明していただき、その後、図面と現地の位置を示しながら、開発計画の説明を行っていただきます。

それでは、事業者の方は、開発事業の経緯についての説明をお願いします。

―事業者・代理人より自己紹介と挨拶―

（事業者）　こんにちは。ご縁がありまして、開発区域南側の地権者の方から売却の依頼がありました。ただし、単独の土地では間口が狭いということで、隣地の方にお声掛けをいたしまして南北の土地がまとまりましたので宅地分譲開発することとなりました。用途といたしましては、別荘になるか永住になるかまだわかりません。弊社は、建築業は行っていませんので、土地を購入された方が自由に建築業者と契約し建築をするということになります。また、弊社は別荘地の管理業というのはおこなっておりませんので、購入された方が例えば草刈り、ゴミ出しとか、そういうオーダーがあれば個別で対応するという形になります。

簡単ですが以上になります。

（まちづくり推進課）　では、引き続き図面と現地の位置を示しながら、開発計画の説明をお願いいたします。

委員の皆様については、事業者の説明を踏まえ、質問等ありましたらお願いいたします。

（代理人）　資料７をご覧ください。今、いるところが①の区画になります。皆様の後ろ側にポールが１本立っているのですけれども、道路が６ｍの幅員を計画しておりまして、その中心になります。今度その先にありますポールが計画道路の中間地点の測点№４になります。さらに向こうに立っているポールが見づらいかもしれませんが、今回の開発区域の一番奥側、東側になり道路の終点になります。

造成の切土・盛土の関係なのですけれども、東側が高くて中間地点が一番低いので高いところから低いところへ土を持っていき、一番地盤が上がるところで約１ｍ４０ｃｍ、東側の一番掘削をするところで約１ｍ下がる計画になっております。

道路を挟んで北側に５区画、南側に５区画、合計１０区画になります。一番小さい区画が約２２０坪で、大きい区画が２７０坪っていうような面積を確保しております。

雨水排水処理も水色の線で書いてあるのですけれども、各区画の一番低いところへ浸透槽を設置して処理する計画をしております。

生活雑排水については、下水道の整備がありませんので建築の際に合併処理浄化槽を設置することになります。

給水関係は接面道路に本管の７５ｍｍが埋設されておりますので、分岐をさせて計画道路に７５ｍｍを埋設いたしまして各戸へ給水いたします。あと、近隣に防火水利がないので消火栓を１基設けまして開発区域を１４０ｍ以内でカバーする予定です。

説明は以上になります。

（ 会 長 ） 皆さんの方から質問等あればお願いします。

（ 委 員 ） 道路の勾配はどうなりますか。

（代 理 人） 中間地点が一番低くなり、起点、終点の両方からなるべく平らに近い形で勾配をとるよう計画しております。

道路雨水処理につきましても、道路延長が１６０ｍありますので道路の中に３箇所、側溝を設け桝で雨水を集めて浸透層で処理をいたします。

（ 委 員 ） 一番南側は擁壁をしますか。

（代 理 人） 構造物は、道路構造物だけで、外周は法面になります。

（ 委 員 ） 南側との高低差はどのくらいになりますか。

（代 理 人） １ｍくらいになります。

（ 委 員 ） 南側のお宅のところはどのようになりますか。

（代 理 人） 南側のお宅のところは現地盤のまま触らないです。そこに至るまでのところは切土をしていきます。南側のお宅の北側に浸透槽を設けるので雨水排水でご迷惑をおかけしないようにいたします。

（ 委 員 ） この消火栓を設置した後は、誰が管理をするのですか。

（代 理 人） 設置後は、市や地区の消防団と相談をいたします。

（ 委 員 ） この近辺には、この消火栓以外に水利はあるのですか。

（代 理 人） この近辺にはありません。

（ 委 員 ） ゴミ処理については。

（代 理 人） ゴミについては各区画にごみボックスを設置して、建築をした方がそこへごみを入れてもらいます。それを開発事業者の方で指定業者に頼んで持っていってもらうような形になります。本当は行政地区内であればその地区に加入させていただいて、ゴミステーションを設置してというのがいいかと思うのですが、それは出来ないということになります。

（ 委 員 ） 開発でゴミステーションを設置するのですか。

（代 理 人） 設置をしないと、住まわれる人も困りますしカラスなどの被害にあっても困るので設置をします。

（ 会 長 ）　それでは、案件２の現地視察を終わります。どうもありがとうございました。

５）審議

案件１

（まちづくり推進課）　現地視察、お疲れ様でございました。これより、会議を始めさせていただきます。

会議を開始する前に、まちづくり推進課から報告事項がございます。開会式でお話ししましたとおり、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。つきましては、本会議は公開としておりますので、ご承知おきください。傍聴人の受付を行いましたところ、傍聴希望者は０名でした。なお、報道関係者は建設新聞社様、１社がございます。写真撮影・録音の希望がありましたが許可をしてよろしいでしょうか。

（ 委 員 ）　同意の声

（まちづくり推進課）　傍聴人の皆様には、傍聴要領を遵守いただきますようお願いします。

それでは、会議に入ります。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。したがって、以降の議事進行につきましては、会長にお願いいたします。

浅川会長、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、小松武彦委員と、萱沼鉄男委員を指名いたしますので、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まちづくり推進課が段取りいたします。

次に、会議の公開についてでございます。先ほどまちづくり推進課から報告があったとおり、本会議は公開となっております。本日は、１社から傍聴の申込みがございました。傍聴人の皆様は、議事に支障がないよう、ご協力をお願いいたします。

この後、会議を開始しますが、本日は２件の審議がございます。会議時間は、それぞれ概ね４０分を予定していますので、ご協力をお願いします。

それでは、案件１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。

事業者の皆様におかれましては、現地調査に引き続き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）　それでは説明を始めます。座ったままで失礼いたします。

まず１ページ目。開発事業の目的ということで、今回駐車場整備それから第２工場、ただし将来計画の建設を目的としております。

開発区域につきましては、違うページですけれども、８ページ目を開いてください。こちらに青色で囲ってあるところがすでに開発区域の第一工場が建っている箇所。それから、赤色で書いてあるところが今回、区域の拡張を行い、第２工場・駐車場を整備するところでございます。

続きまして、開発区域の面積ですけれども、合計の公簿登記簿面積が６，０２０㎡となっております。実測の面積は開発済みの区域が２，９５０．１４㎡。それからページ９－２をご覧ください。こちらが今回開発する区域として、拡大する区域です。求積図に記載の通り、面積は２，９８５．２２㎡となりまして合計の面積が５，９３５．３６㎡となります。

用途および規模につきましては、駐車場が６０台、それから第２工場、将来計画が５２２㎡、３階建ての最高高さが１６．０１ｍとなります。

次に工事の着手予定ですが、こちらには８月１日と書いてございますけれども若干遅れておりまして、この後、県の開発申請および農地転用の許可をとることになりますので、早くとも令和７年の９月１日以降でないかと考えております。工事の完成予定につきましては、令和８年３月３１日を予定してい

るところでございます。
　２ページ目。こちらが土地利用計画の面積の内訳を記載したものになります。１０ページ目をお開きになって、対比してみていただきたいと思います。図面に青色で書いてあるところが建物等ということで、第１工場・第２工場で、その面積は１，０３９．４７㎡となります。アスファルト舗装する箇所については白色で書いてある駐車場のマスがあるところですけれども、２，９５３．９８㎡。その他コンクリート、水路、擁壁等の面積の割合を記載させていただいております。それから緑地につきましては、合計で２０．３３％を確保しております。法面緑化を合わせますと、図面右下に書きました通り、２２．１％を確保しております。これは北杜市さんの景観条例の努力目標として２０％を確保せよっていうことに合わせて記載してあるものであります。
　続きまして、３ページ目になります。建築の細かな面積等の説明は省略させていただきますが、事業計画の内容としまして道路計画は、農道須玉穴平１０号線に接続済みであります。開発済み区域と拡大区域がここに接続する予定であります。場内に開発道路を設置して市へ帰属するようなことは行いません。
また、農道須玉穴平５号線は使用しませんが、記載しております。それから公園緑地計画。外周部を主に緑地の設置、法面部の緑化により緑地率２０％を確保いたします。また、定期的に維持管理を行い良好な景観の維持に努めます。
　続きまして、雨水排水計画。開発済み区域につきましては雨水貯留浸透施設により設置済みで場内浸透処理を行っております。今回の拡大区域につきましても水路で集めた雨水を、浸透桝を設置し合わせて浸透槽で場内処理するので外部への接続は行いません。汚水の処理計画ですけれども、開発済区域につきましては浄化槽を設置済みであります。浄化した水を浸透処理しているところです。拡大区域につきましては未定ですが、同じく浄化槽を設置予定となっております。
　給水計画ですけれども、市の上水道を使用させていただいております。今回、駐車場計画においては上水道の使用の予定はございません。ただし、第２工場の計画確定後、別途、協議を行い、上水道を使用予定となります。
　消防水利につきまして前回計画のときに消火栓１基を設置しておりまして、今回もこの消火栓を消防水利として使用する予定としております。
　ごみ処理につきましては、これまでと同様に専門業者に委託し、適切に管理いたします。地域のゴミステーションは使用いたしません。
　それから防災施設計画等として消防法、各種法令等を守りながら、定期的
　に点検を行い、雨水排水路の整備、これも維持管理を適切に行います。防犯灯の計画は特になしとしております。特になしとしているのですけれども、駐

車場部分はかなり暗くなりますので、もしかしたらつけるかもしれないというところです。

駐車場につきましては、開発済み区域に１７台を設置済みでありますが、今回新たに６０台の設置を予定しております。

日照対策、電波障害に対しては特になし。

公害防止計画は工場で使用した廃油は廃油タンクで貯留後、専門業者に回収を依頼いたします。それから、維持管理につきましては消防や環境など、法点検が必要な施設や機器を列挙し、定期的な点検と報告を行うとともに社内管理を徹底いたします。

埋蔵文化財につきましては、包蔵地には該当しないと回答をいただいております。ただし、工事中に発見した場合は速やかに市へ報告して、相談を行いたいと思っております。

４ページ目。位置図、広域図となります。

５ページ目。住宅地図の中に、開発済み区域は青、今回の拡大区域を赤で示させていただいております。

６ページ目、７ページ目は現地でお話をしたとおりですので、説明は省略させていただきます。

８ページ目も同様です。

９ページ目。法務局の公図の写しとなります。隣接者様と境界立会いの上、今回の開発区域の設定を行っております。求積図の説明も省略させていただきます。

１０ページ目。先ほど冒頭で申し上げましたので、土地利用ごとの説明は省略させていただきたいと思います。１１ページ目は、土地利用計画の今回拡大部分の箇所を少し拡大したものであります。第２工場があって、駐車場、それから浸透施設まで向かう排水の経路などを記載してあるものであります

一枚めくっていただきまして、これも現地でお示ししましたけれども、造成の切り盛りを表す図面で黄色が切土、それからピンク色の部分が盛土となっております。土量につきましては、約３００㎥が不足する予定でありまして、外部からの搬入を予定しているところであります。先ほど、現地でも２段造成になるとご説明差し上げましたけれども、駐車マスに番号が１から６０まで書いてありますが、第２工場の手前１から５、それから６から１０、これが上の段ということになります。スロープをおりまして、１１から１５、それから１６から６０までが下の段の駐車場ということになります。

続きまして、横断図ですけれども、１３ページ目。一番上の縦断０２、一番上の断面ですけれども、こちらに２．１２ｍの切土が記載してあります。ちょうど建物を建てるラインなのですけれども、一番大きく掘削するところが約

２．１ｍの計画となっております。

それから１５ページ目。こちらの断面の一番上の段ですけれども、最も多く盛土を行うところが一番上の断面の２．５ｍというところで、大型の擁壁を設置するところであります。

続きまして１７ページ目。先ほども現地で説明させていただきましたとおり、前回設置した地上式の消火栓および半径１４０ｍ以内の絵を書かせていただいております。新たな消火栓の設置は行わない予定であります。

１８ページ目。排水計画の平面図になります。屋根や駐車場から出てきた水を効率的に２系統で集めながら最終の流末の浸透桝、こちら２基に放流してかつ、その周りを貯留槽で補完するというような計画としております。

２０ページ目。ここからは各種構造物の細かな図面になりますけれども、２０ページ目は、Ｌ型の擁壁であります。大きいもので２ｍの見え高となるものが一番右の図面となります。

２１ページ目。側溝や枡それから境界ブロック、小型の擁壁、それからフェンスの構造図となります。

２２ページ目。浸透枡の詳細図なのですけれども、こちらが先程集水桝に集めた水を浸透桝の本体に流入させまして、さらにその周りを浸透砕石の貯留槽でぐるりと巻くというような、貯留と浸透をさせる場所になります大きさは、幅が５ｍ、長さが１５ｍ、深さが２ｍとかなり大きなものを計画しております。

次に２３ページ目からは排水計算書、浸透計算書になります。開発前に比べて開発後というのはどうしても雨の量によって外へ出ていくことがあるので今まで染みていたものが、コンクリートや屋根ができることによって、外部へ流出する量が大きくなりますので、開発によってどのくらいの雨が処理しなければならないかの計算を行いまして、最終的にその水が処理できる、この大きさを計算し、先ほどの図面に反映させております。なお、どのくらい染みるかということにつきましては、現地の聞き取りを行ったところ、悪くないということだったのですけれども、浸透試験をこのページの最終ページ、３６ページ目にしるしてありますけれども、実際に現地で浸透の試験を行いまして、その中で結果がでました飽和透水係数をもとに、今回の計算をおこなっております。

それから３７ページ目からは予定建築物の平面・立面図となります。将来計画ということで、参考資料として取り扱いいただければと思います。

最終の４２ページ目に、工事数量ですけれども各工種の大きさや数量を表した全部入りの図面となっておりまして、外周をフェンスで囲うことや、水路の位置関係、駐車場の台数等を網羅したものとなっております。

続きまして、その他の説明ということで補足をさせていただきます。行政区隣接近隣の皆様への説明状況としましてですけれども、まず、今回開発区域に直接隣接されている方、直接隣接している土地の所有者様。それから、農道を挟んだ対面の隣接者様に説明を行いました。その後、地区の班長さん、区長さんへどのように住民説明会を開いたらよろしいかということをご相談を申し上げました。その中で地区の方から、影響あると思われる近隣の４件の方へ、細かく説明をしてくださいという、ご依頼がございました。加えて、４件のうち１件でも反対者がいる場合は、住民説明会の開催は保留したい、ということでかなり厳しい意見を頂いているところですが、個別に訪問した後、おおむね了解が得られたことから地区の説明会を経て、隣接の方、区長・班長さんの同意を取得したところです。同意の取得は１００％となっております。おおむね説明は以上となります。

（ 議 長 ） 事業者側からの説明が終了しました。

まちづくり推進課から補足すべき点等があればお願いします。

（まちづくり推進課） まちづくり推進課から２点報告します。

庁内開発行為審査会の結果について、報告します。

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ありませんでした。

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の事前協議の状況について報告します。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、開発事業者が、県への設計確認を行う予定となっております。県への設計確認申請の許可後に、県の許可日と同日付けで、市が開発の申出に同意することとなります。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 ） 現地の説明会のときに、今日の説明会の中で事業というか、どのようなものを作っているかという話をしていただけるということだったのでお聞かせ願います。

（事業者） 弊社は、コンタクトプローブという製品を作っております。耳慣れない言葉だと思うのですけれども、いわゆるコンタクトプローブというのは現地でご説明したとおり、電気測定の検査器具でして、いわゆる製品に組み込まれるというか、電化製品やパソコン、テレビ、あと弊社であれば、自動車、人工衛星、そういったもの、あらゆる電子機器に関して、製造の過程で通電検査といって、実際にその製品が性能どおりしっかり動くかどうかという電気検査を行います。そのために接触ピンと申しまして、回路に対して通電をするとき

にピンがあってこれを二重になっているこういうピンが押したり差したりしながら通電検査をするのですけれども、そのような各製造業者にとって必ず必要な検査器具です。そういったものを作成しているのは私どもになります。非常にニッチで、あまり日本の中でもたくさん企業があるわけではないのですけれども、そのようなものを製造しております。このコンタクトプローブですね、大きさはですね直径が２から３センチ、数センチのものから、幅が髪の毛の４分の１ぐらい、ミクロンの大きさぐらいになるまでの幅の広いものを工場の方で製造しておりまして、主に簡単に言うと芯のようなものを旋盤で削り上げて作っていくというような、そういったものが私どもの作っている製品になりまして、現地の方で工場を見ていただきましたけれども、あちらの方の工場の中に自動旋盤、旋盤が、各フロアの中に数十台入っておりまして、そのものに稼働させて製品を作っております。弊社は横浜に本社がございまして、横浜の都筑区というところにも工場がありまして、そちらの方で組み立てをしておりまして、主に現在、山梨の方ではその部品となる原材料を削り上げたものを横浜に送って組み立てるという工程で実施しております。今後、第２工場が生産の拡大をするということもそうですけれども、これまでに横浜に工場がひとつあって、今後、南海トラフもそうですけれど、地震等でリスクが生じるということもあり、そのリスクヘッジも兼ねて、３年前にこちらの方にも工場をつくらせていただいて、リスクヘッジおよび業容の拡大のためにこちらの方で展開をする。第二工場に関してもいろいろな拡大の一環として広げていくというのが今後の計画になります。簡単ではございますが以上になります。

（ 委 員 ）　もうひとつ。旋盤加工するときに有機溶媒とかそういうものを使うかと思いますがそういうもの管理はきちっとされるのですか。

（事 業 者）　有機溶媒などは使いません。いわゆる潤滑剤といいまして、機械を動かすための潤滑剤と、それから洗浄するための油というものを使用しておりまして、すべてタンクおよびタンクからドラム缶等に溜め込んでそれをすべて専門業者の方で搬入するということで、外に出すということはまったくしておりません。あと、それほど大量に油を使うわけではありません。各旋盤の中に機械油として入っているもの。あと、洗浄では多少しかないので、実際にあの工場、ひとつの工場で１，０００Ｌの地下タンクを持っているのですけれども、実際に地下タンクの方を吸い上げて回収するというのは年に一回程度になります。水等によって洗浄するということもありませんので、排水を出して何かを出す、ということもまったくありませんので、そういった面では非常に環境に優しい工程の中で仕事は済ませられるというふうには考えています。

（ 委 員 ）　現在の従業員はどれくらいいて、将来的にはどのくらいになりますか。

（事業者）　現在は、今の工場の中でも３フロアあって上は食堂スペース、会議スペースをとっているので、今の現工場であれば２フロアを動かしているうちの２階全面と１階は半分程度しか動いてないので、今７名しか動いておりません。ただ、今後第２工場、それから現工場に関しても全面を使用した場合には当初のこちらの計画のとおり、1 棟当たり２５名から３０名程度の人数が必要になってくるか、というふうに考えております。こちらの方を今後の計画の中で随時、人員を増やしながら対応してまいります。現状今７名の方に関しては、組織全員関東の方から全員連れてきて、こちらに転勤をさせて動かして、というのが現実でして、こちらの方で採用をかなり試みているのですけれども、なかなか採用はできないということで相当頭を痛めているというのが現実です。なので、できれば大々的に採用活動プロモーションをして、近くの高校、それから専門学校、それから大学も含めてして、そして、将来的にはこちらの方で住んでいらっしゃる方をぜひ、従業員に招き入れて拡大をさせていきたい、というふうに考えております。

（委員）　第２工場は将来計画ということですけれども、いつごろというような見通しがございますか。

（代理人）　ちょっとですね、現状のところの計画に関しては、未定という形をしております。というのはコロナが終わってだいぶ経つとはいえ、コロナによってご承知のとおり、かなり影響を受けました。そちらの方でやっと復活をしてきたという中で、今回また米国の件でまた自動車産業から宇宙産業までかなり減産も予定されています。そういった中で、我々の方がどこまで増産をしていくかということに関しては正直不透明なところです。ただ、土地を確保する限りは遊ばせておくわけにはいきませんので、計画に関してはまずは前向きに進めるということで社内の中では検討している段階でございます。明確な答えが出来ず大変申し訳ないのですけれども、今はそういった状況だとご理解いただければ幸いです。

（委員）　現在、土地利用審議会にかけるこの案件をしなきゃならないっていうのは工場というよりも、例えば駐車場なんかが必要というような意味合いでしょうか。今回出さなきゃならない理由はございますか。

（代理人）　一番は駐車場の整備となります。県の方にも実は駐車場をとにかく先行したいというお話をしたのですけれども、将来、建物を建てる計画があるのであれば全体を一つの区域として審査をせざるをえないので、駐車場のみの許可というのはちょっと厳しいという意味で、現時点でわかる位置で結構なので建物の計画を入れてくださいという指示をうけています。

（委員）　それからもう一つですが、現場でも委員の皆さんがご質問をしたのですけれども、穴平５号線の農道との関係ですけれども、６ページを、現況平面図を

見ますと公図と現況の道路が若干ずれていますよね。１ｍセットバックするという意味では、これを解消するという考えはありますか。

（代理人）　公図の線を変えるというのはかなり厳しいとは思うのですけれども、セットバックをして、仮に市が寄付を受け付けてくれるのであれば、そういった検討の余地もあるかと思いますが、今のところは考えてないところです。

（委員）　公図よりも会社の用地の方に現況の道路が１ｍぐらい入りこんでいますよね。そういうところもありますよね。

（代理人）　そういうところもございます。

（委員）　そういうところも解消をしなければならないという意味で１ｍのセットバックをしているということか。

（代理人）　その意味合いもございます。

（委員）　現場を見たのですけれども、第１工場の方の穴平５号線の方の既設の道路の部分、本来の道路部分と、前にセットバックしている部分の間に草が生えていましたよね。おそらく、地元ではあれを嫌がっているのだと思います。

だから、将来的にわたってもそこのところをなんとかしないと、地元もいい顔しないのかな、ということでございます。本来であればセットバックした部分を農道の管理者、市ですけれども、市に寄付して受け取ってくれるかどうかわかりませんけれども、そういうことをしないと将来的にある意味、先ほど言ったように役員さんが変わるとワタワタするということですので、そのあたりを両方に考えていただきたいと思います。一番いいのはやっぱり、セットバックした部分を管理者に引き取ってもらう。提供してもらうというのが一番いいのですけれども。ただ、市としても今の状態だとおそらく受け取らないと思います。だから道路として対応、舗装をするとかですね。そういう考えはございますか。舗装して農道管理者に譲渡する。

（代理人）　今のところは考えていないのですけれども、そこの部分だけ綺麗にしたとしても、やっぱり全面的に改修っていうのが必要となると思いますので、担当の課に、今、ご意見いただきましたので、このような意見がでたのだけれども、維持管理も含めてもう一度ご相談にいきたいと思います。

（委員）　そうですね、やっぱり将来的にわたっても地域との関係がやっぱり大事ですね。禍根を残さないような話で処理をしていただきたいと思います。以上です。

（委員）　今の質問に関連しまして、現地を見て、農道の反対側が草刈りをされてないというふうな現状でした。それでサンケイエンジニアンリングさんにお願いしたいのは、３ページのところの表の中に、現状の境界から１ｍセットバックしますと。そしてそこの草刈りの維持管理をサンケイエンジニアンリングさんの方でするというふうなことを備考とか、あるいは一枠設けて入れても

らえばいいのかなと。そういう資料が出ることによって、今後同様のケースがあった場合、皆さんに、そういうことをしていく必要があるということをきっちりアピールする意味でもぜひ入れていただければ。

（代理人）　承知しました。委員さん、一点ちょっと補足で私の説明がたりなかったのですけれども、あの草が生えている場所は農道内になります。

（委員）　あそこは農道でしたか、確かにそうなっていますね。はい、わかりました。

（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。

意見等もないようですので、審議会の意見をまとめたいと思います。

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、現地調査に引き続き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）　現場でご説明させていただきましたように、御縁がありましてあちらの土地の二筆を取得いたしまして、住宅地の分譲ということで計画を立てました。代理人に計画等を委任いたしまして、今進めている最中でございます。用途につきましては、先ほどの現場でお話した通り、通常の土地を分譲して購入者の方は、住宅もしくは別荘でご利用になられる方を想定しております。管理等につきましては、ご質問ございましたら、先ほどもご説明しましたけれども、また後でお答えしたいと思います。以上です。

（代理人）　先程は暑い中、現地までご足労いただきありがとうございました。

では、詳細についてまず１番を開いていただきまして、開発の目的が宅地分譲になっております。面積の方は山林で８，９８６．８８㎡となっております。

２番の事業計画の１ページ目です。そこを見ていただきまして、土地の利用計画というところで、住宅施設が７，９９２．１７㎡、比率で８８．９３％です。道路が９９４．７１㎡となっていまして、１１．０７％です。トータルは８，９８６．８８㎡の１００％となっております。また住宅施設の７，９９２．１７㎡に関しては、各区画で緑地面積を３０％以上確保させてもらっていただきます。

５番の土地の１４条地図写しは確認していただければいいかなと思います。最後のページの方に全体をまとめた公図の写しが一枚作ってありますのでご確認をしていただければなと思います。

次に７番の土地利用計画平面図を見ていただきたいのですけれども、現場でも説明させていただきましたが、西側にありましたポールから東側のポールで１８１．５ｍありまして、幅員が６ｍ道路となっております。各区画の雨水排水処理としまして、浸透槽を設置して、この浸透槽に関しましては現地で透水試験を行いまして、透水係数から計算し、排水処理ができる計画となっております。

８番の造成計画平面図を見ていただきまして、赤く塗ってあるところと黄色になっているのですけども、赤が盛土になっていまして、黄色が掘削となっておりまして、現場でも説明をさせていただきましたが全部敷地内処理をしまして、よそへの搬出、よそからの搬入は計画しておりません。

次に１０番の給水・消防水利図を見ていただきたいと思うのですけれども、

西側のところから１２０ｍ東に行ったところに新設の消火栓を設置させていただきまして、一番端までが１３０ｍで、１番と８番の区画をクリアして、右側は７０ｍまで（前に）いきますと、Ｎｏ．５番と１０番までを区域としていける計画になっております。

次の１２番を見ていただきたいのですけれども、今回、現場で施工する構造図を一覧で書いてあるのですけれども、一番左上にＬ型側溝とあるのですけれども、これが西側から東に向かって右側、右側のところにこの構造物を設置します。次に右に行って地先境界ブロックとあるのですけれども、これは今度、西から東に向かって左側の方に施工する計画となっております。次の集水桝なのですけれども、現場でも説明をさせてもらったのですけれども、現場で３ヶ所集水をして浸透するということで、この浸透桝を設置させてもらいます。その隣のＰＵ３型横断側溝とあるのですけれど、これを道路の北から南に設置して、そこでグレーチングを設置して集水をして、集水桝で浸透するという施工になっております。左下の浸透槽なのですけれども、現場では幅２．３ｍ、深さ２．３ｍの箇所と、幅２．５ｍ、深さ２．５ｍの浸透槽を設置して各区画での敷地内処理を行います。今度右に浸透槽（道路部）っていうのがあるのですけれども舗装面から１．２ｍ下がったところに幅４ｍ、深さが２．５ｍ、長さが１０ｍのものを設置して道路排水の計画をしております。以上となります。

（まちづくり推進課）　まちづくり推進課から２点報告します。

庁内開発行為審査会の結果について、報告します。

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ありませんでした。

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の事前協議の状況について報告します。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、開発事業者が、県への設計確認を行う予定となっております。県への設計確認申請の許可後に、県の許可日と同日付けで、市が開発の申出に同意することとなります。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 ）　消防水利図を見ているのですけれども消防水利のことではなくて、Ｎｏ．４の集水桝工というところ。ここは道路の雨水をここで処理するようなところでしょうか？

（代 理 人）　はいそうです。道路を３区画に分けまして、そこで３ヶ所、集水をして、道路だけのものを排水処理というものです。あとこれで言うとＮｏ．２とＮｏ．

３の間に１ヶ所とＮｏ．４のところに１ヶ所と、Ｎｏ．５とＮｏ．６の間に１ヶ所の計３ヶ所で道路の面積を３２０㎡ぐらいにわりまして、そこで浸透できる計算をさせてもらっています。

（ 委 員 ） この数字がそれぞれのエリアの水が来るとかそういうことではなくて、それぞれのエリアの水はそれぞれの枡で処理している。

（代 理 人） そうです。道路の勾配もありますので、本当は一律でずっと最後まで持ってきたかったのですけれども、あの現場で見ていただきましたようにポールがあったＮｏ．４のところが一部番低いのでそっちに両方集まってきている。その分割で３区画に分けて、側溝を設けてそこで処理するという計画です。

（ 委 員 ） 市の方から事前にもらった概要書の中で、関係者との同意の欄があるのですけれども、近隣関係者について一者は後日同意書を取得予定とありますけれど、この経過はどうでしょうか。

（代 理 人） 今日やっと、代表の方が、明日東京から戻って来るということで、３１日にアポを取って、そこで同意書と境界立会をそこでいただけることとなっております。

（ 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。

意見等もないようですので、審議会の意見をまとめたいと思います。

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の審議を終了します。

（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、まちづくり推進課において議事録（案）を作成いたします。

議事録署名委員の、小松武彦委員、萱沼鉄男委員には、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、

波木井副会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

６）閉会

午後４時１５分閉会