令和７年度　第５回北杜市土地利用審議会議事録

１　会議名

令和７年度　第５回北杜市土地利用審議会

２　開催日時

令和８年２月１８日（水）午後１時３０分から

３　開催場所

高根総合支所　小会議室

４　出席者（敬称略）（委員１１名、まちづくり推進課５名）

開発事業者２名、測量設計事業者２名、建築設計事業者１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）
岩波　信司（地域代表者）
天野　和久（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）
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）

欠席委員

小松　武彦（地域代表者）
千野　秀二（地域代表者）
佐藤　武司（地域代表者）
篠原　直樹（学識経験者）
日向　正一（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）

唐澤　史明（まちづくり推進課長補佐）

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）

開発事業者（以下「事業者」）

株式会社ＳＡＮＵ

株式会社ＳＡＮＵ

建築設計事業者（以下「建築設計者」）

株式会社ＡＤＸ

測量設計事業者（以下、「代理人」）

有限会社中日本測量

有限会社中日本測量

議事録署名委員

岩波　信司

山田　輝夫

５　議事

高根町内における貸別荘建物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（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

（まちづくり推進課）　それでは、審議会による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・建築設計者・代理人より自己紹介と挨拶―

（事業者）　まず開発計画協議申出書からご説明をさせていただきます。

今回、開発事業を目的として行うのは貸別荘建物の建設を予定しております。区域の地名地番については記載のとおりになります。

面積については、６，７４５．５４㎡、建物については、別荘が９棟と管理棟１棟になります。

事業といたしましては、貸別荘事業をこちらの土地で行いたいと思っております。

建物については、全て平屋建てで建物の高さは６．２２ｍとなっております。

７ページ土地利用計画図というものがございます。敷地が緑色に書いてあるものになります。計画しておりますのは、先程説明をしました宿泊棟９棟と管理棟１棟になります。今、皆様がお入りいただいたところを進入路にいたしまして、そこからそれぞれ道路沿いの駐車場に駐車し、宿泊棟まで歩いていくようなプランになっております。それぞれ敷地の外周に沿うような形で建物を配置して、周りの景色を見るような形になります。今います場所が、貯留槽⑥と書いてある辺になります。計画の緑で色をつけている場所に関しては、緑地とさせていただいておりますので、舗装にしたりせず基本的にはこのまま土の状態になり、敷地内の通路や駐車場につきましては、砕石敷きで計画をしております。

宿泊棟については、サイズ２パターンあり大きいものが５棟、小さいものが４棟という計画をしております。床面積につきましては、小さい方が約５５㎡、大きい方が７０㎡くらいの建物になっております。建物の付近に六角形のものがありますが、これはサウナを予定しております。

（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）　造成計画につきましては、８ページの図面をご覧ください。黄色とピンク色の塗り分けがしてありますけれども、黄色く色を塗った部分が土を切る部分、それからピンクに塗ったところは土を盛る部分になります。基本的に先ほどの話にあるとおり、現状の地形を利用し建物を建てるというコンセプトでやっております。そのため、切ったり盛ったりということが極力発生しないように計画を立てております。最小限皆さんが入ってきた道路の北側の部分の土を取るようになります。ピンクの部分は本当に僅かですが、盛土で平らにして利用することになります。

続きまして、１２ページの図面が給水計画図になります。給水については、Φ１００既設水道管が開発区域を縦断しております。今回の開発で支障が出るため区域内道路より北側の水道管は、牧場通りから新たに布設をして既設管に接続をします。区域内の給水につきましては、Φ１００から分水をさせ受水槽に水を貯めて各棟に水を送ります。

続きまして消防水利の関係になります。

先程の説明のとおり牧場通りから水道管を布設してきます。既設管との接続の手前に新規に消火栓を１基設置いたします。

排水の関係は１４ページになります。下水道管本管が牧場通りに布設されていますので、牧場通りから開発区域内に入ってすぐのところに、公共マスを設置し各棟から出る排水を宅内排水管で持っていき処理をするという計画になっております。

雨水の処理方法については２７ページの図面をご覧ください。色の濃淡で見ていただきたいのですけども、雨水処理の計算をする上で、開発区域を５つのブロックに分割をして、それぞれのブロックごとで処理をします。基本的に降った雨は、一切舗装をしないため全て雨水を浸透させるという考えでおります。ただそうは言いましても大雨の時、全て浸透しきれなくて多少なりとも流出してしまう水も想定されます。それについての処理は、例えば駐車場を６０ｃｍぐらいの砕石層で作ります。これは、かなり厚い砕石層になりここに浸透能力を持たせています。その他にも単独で砕石を層持たせた貯留槽、いわゆる地下浸透施設を設置いたします。その他にも区域の北側以外には幅６０ｃｍ、高さ６０ｃｍで水路のような形で浸透トレンチを設置いたします。通常の水路と違って、土を掘ってその中に砕石を入れて浸透能力を持たせるように

いたします。基本的にここまでやれば、開発区域から外に水が流出するということはないという計算になっております。

（建築設計者）　建物についてご説明いたします。

２９ページに立面図と呼ばれる図面があります。建物は木造の平屋建てを考えています。高さは地面からおおよそ６ｍちょっとの高さに抑えた建物になっています。

基礎の部分には、通常のコンクリートのものではなく、今回は地面を掘削しないように鉄の杭を１０本打ちまして地面から離れている高床式の構造にしてあります。そうすることによって、雨水の流れや風が建物の下を通過していくような形をとっています。

外壁については木材を貼るような形で考えています。

屋根についてはアスファルトシングルと呼ばれる薄いセメント板みたいなものを貼って、防水するということを考えています。

小さい建物が４棟、大きい建物が５棟になります。横に大きいだけで高さ・工法同じになっています。

３５ページをご覧ください。こちらが管理棟になります。床面積が２０㎡ぐらいの小さな小屋みたいな形になり、屋根の形状は通常の切り妻屋根になります。

（事業者）　３４ページ管理棟の平面図の右上のところにゴミストッカーという表記がございます。こちらに宿泊者が出したゴミは、全てここに集積されます。

ここから私達がゴミの回収業者と回収委託業務を契約させていただいて、このゴミストッカーからゴミを回収していってもらうという形で計画をしています。そのため地区の公共のゴミ置き場等にゴミが捨てられることがないような計画となっております。

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）　木の伐採はどのように考えていますか。

（事業者）　成長曲線を超えている、また木の状態が良くないものを伐採いたします。

（委員）　排水は市道に持っていくということですけど、そうするとそこの私道の高い部分をかなりすき取って車などが入ってくるということですか。

（事業者）　現在、私道自体が狭いので拡幅して、土が流れ出ないようにコンクリートの擁壁を設置する予定です。

（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。

５）審議

（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、岩波信司委員と、山田輝夫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をいたします。

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、会議時間は、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、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、北杜市まちづくり条例第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）　先ほどはありがとうございました。改めましてよろしくお願いいたします。

まず、株式会社ＳＡＮＵの説明をさせていただきます。お手元の資料の後半に横向きの資料がございます。こちらをもとに、会社の説明をさせていただきます。

株式会社ＳＡＮＵの会社説明、事業説明をさせていただきます。株式会社ＳＡＮＵは東京都目黒区中目黒にある会社でございます。会社は２０１９年１１月に設立しております。資本金は資本準備金を含めますと５４億６，５００万円となっております。事業内容としましてはホテル開発および運営、あとは不動産事業などとなっています。主要事業につきましては「ＳＡＮＵ　２ｎｄ　ＨＯＭＥ」という名称をつけておりますが、これは会員制の別荘事業を指すものになっており、企画および運営となっております。これまでご支援いただいている金融機関、不動産投資家等についてはこちらの記載のとおりでございます。主要事業の「ＳＡＮＵ　２ｎｄ　ＨＯＭＥ」というものは自然の中のもう一つの家というものをコンセプトに、皆さんにサービスを提供しているものになっております。コンセプトの内容についての説明は割愛をさせていただきます。

続きまして次のページになりますと、会員制の別荘事業ということで、その施設をご利用いただいている会員の方たちのイメージの写真をこちらに載せております。多くは４０代の方を中心に若い方は３０代、少し上の方で５０代ぐらいの方たちをメインに、主にファミリー層の向けのサービス事業になっております。会員になられる方の多くは首都圏等にお住まいになられる方で、別荘のようにこういったリゾートエリアに足を運ばれる方たちを対象にサービスを提供しているものになっております。主に会員の方たちの過ごし方や利用方法のメインはこの自然の中で静かに過ごすというところになっております。そして、最近ではリモートワークをされる方、あとはご友人やご家族と

過ごされる方が利用者のメインになっております。

続きまして次のページです。私達がこれまで展開してきたエリアを載せています。実はこの八ヶ岳エリアでは今回の計画は４拠点目になっておりまして、この北杜市内でいきますと、大泉、石堂、武川の３拠点あります。その他にも関東を中心に北は北海道、南は奄美大島で拠点を増やしており、会員になられた方はこれらの拠点を利用することができるというようなサービスを展開しております。

続いて、地域との繋がりというところですけれども、私どもとしては新しい観光のあり方というのを提案しております。地域の新たな関係人口を作っていく。そういったサービスになればと思っております。まず、大きく３つの特徴を記載しておりますが、私どもの施設というのは宿泊特化型。その敷地の中にレストランや飲食ができる場所を設けないような形にしております。

お泊まりになられる方の夕食等はどうするのかというと、地域のレストランや、スーパーマーケットで食材を買って、建物の中で調理をして食べる。あと、気に入ったお店があればその気に入ったお店に食事に行くなどというような形でご利用されている方がほとんどで、地域の事業者さんにもこういった経済効果があるような仕組みとしております。あと、清掃や管理とかというところを地域の事業者さんと連携をさせていただきながら実施をしているので、こういった地域への雇用というのが発生するのではないかと思っております。

あとはその地域の固定ファンをつくることで移住促進に繋がる仕組みとして、この関係人口での効果というところを私どもは考えております。

私どもとしても山梨県とは、２０２２年（令和４年）の１１月に二拠点居住推進の包括連携協定というのを締結させていただいております。次のページになりますがそのときの長崎知事との協定の写真と軽井沢の施設において、岸田元首相が来られたときの画像を入れております。

これまでが会社の説明となっておりまして、次は事業の説明になっております。今回の対象地は所有されている地主さんから土地を借りて、今回の事業をさせていただくことになっています。そちらの大きな敷地の中の一部を開発区域とさせていただいて、今回の計画棟数が全部で９棟、定員４名棟と定員６名棟とがそれぞれ４棟、５棟というふうに計画をしています。付帯設備としてはサウナを予定しております。

次のページはこちらの予定建築物の画像となっております。このように木材をふんだんに使った、木造の平屋建てになっております。手前の左側にある、少し離れた同じような外壁なのですけれども、こちらがサウナとなっております。下は室内のイメージ。室内もこういった木を基調としたものになってお

ります。続きましてこちらも室内の写真なのですけれども、このような形で木材、あとはストーブで一番下がサウナの中の写真となっています。こちらが建てさせていただくものの平面図です。

私達はこれまで先ほどもご説明したとおり、八ヶ岳では既に３拠点運営させていただいているのですけれども、この八ヶ岳を非常に気に入っていただいて繰り返し通っていただいている会員さんが非常に多く、どこの施設も稼働率が非常に高いので、より来ていただける施設を増やそうというところです。

続きまして、開発計画の説明に入らせていただきたいと思います。ページは一番初めに戻ります。繰り返しになる部分もありますが、ご説明をさせていただきます。今回、開発事業の目的が、貸別荘建物の建設です。開発区域の地名地番は記載のとおりです。それから、開発区域の面積が全体で６，７４５．５４㎡となっております。予定の建築物については高さが６．２２ｍの９棟および管理棟が１棟となっています。計画戸数は全部で９戸となっています。定員数が大きいのが６名、少ないのが４名になっており、全体で２７名の定員となっております。

次は１ページになっております。こちらは土地利用計画になっております。建物の面積につきましては住宅施設としては６７２．９５㎡となっています。車路につきましては７３３．７７㎡。緑地については４，０５３．５２㎡となっています。浸透施設が７５１．２８㎡、その他が５３４．０２㎡となっています。これらの中には駐車場４３５．８０㎡を含み、歩道、土堰堤、擁壁を含む面積となっています。合計で６，７４５．５４㎡

続きまして２ページになります。こちらは北杜市の用途地域となっています。用途地域は無指定地域となっています。

続きまして３ページは今回の開発区域を示した案内図となっています。

続きまして４ページに入ります。こちらの現況図ということで敷地の高低差などを測量した、測量図になっています。

少しページを飛ばしまして、７ページの土地利用計画図の説明をさせていただきます。こちらが今回の土地利用計画図になっておりまして、赤い線で囲われた範囲が今回の開発区域内となっています。この敷地の緑につきましては、今回の緑地面積としまして緑地が４，０５３．５２㎡、緑地率が６０．１％となっています。この中で敷地内の一部、あとは駐車場を利用して雨水のための砕石層を設置する計画と、あとは地下貯留槽ということで雨水の貯留槽をこちらに設置する計画としております。進入路については一部表面を削るところがございますので、そこについては擁壁を設置します。敷地内はこちらの記載のとおりで、ほとんどが今の土の状態。あとは砕石で仕上げということで

計画をしております。建物には駐車場から降りまして、歩いて建物にいく計画にしております。

続きまして８ページが、先ほどもご説明しました造成計画平面図となっておりまして、先ほどのご説明のとおりですが、ピンク色の部分が盛土の範囲、黄色のところが切土の範囲ということになっております。あまり大規模な切り盛りがない計画を想定しています。この敷地の外周にあるピンク色の盛土は土堰堤というもので、土で囲って水が外に出ないようにしております。

続きましては計画断面図。先程の造成、切り盛りの断面図、２枚でございます。一部進入路のところにつきましては、重力式擁壁を設置する計画となっています。

続きましてこちらが造成計画断面図でございます。こちらのように、あまり高低差の生じない造成を計画しているというところでございます。

１２ページが給水計画図となっておりまして、先ほどのご説明のとおりですが、牧場通りの本管から引き込み、受水槽を介しまして、各棟に給水する計画となっています。

続きましては消防水利ということで先ほどご説明させていただいた、新規の消火栓の有効範囲を示したものになっております。その円の中心にあるのが、新規に設置する消火栓でございます。

１４ページは下水道計画図となっております。こちらは各棟から集められた汚水排水につきましては、進入路の管をとおりまして、牧場通りの本管に接続する計画となっております。

１５ページにつきましては雨水浸透施設の断面図、構造図になっております。

１６ページは横断側溝等の構造図です。

１７ページは重力式擁壁の構造図です。

それ以降については浸透施設の水理計算と言われる専門的な計算書なので、ご説明の方は割愛させていただきます。

２７ページが先ほどもご説明しました雨水排水計画図となっております。区域を５つに分けた中で、それぞれの区域に対して雨水の処理施設を設ける計画とさせていただき、予想雨量を超えるようなときでも敷地から雨水が出ないような設計をしております。

こちらで一旦、構造物等の計画については以上とさせていただき、埋蔵文化財につきましては、今回の計画地について埋蔵文化財は、なしということとなっています。

対象行政区については朝日ケ丘区になっておりまして、区長へのご説明、地区・班の方たちへの説明も現地において実施済みでございます。隣接している

同意対象者へもご説明し、開発事業の同意をいただいています。

その他ご説明に関しては以上になります。ありがとうございました。

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） 特にありません。

（ 議 長 ） 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 ） 暖房はストーブですよね。煙の関係はどうですか。

（ 事 業 者 ） 今のところはペレットストーブを予定しております。ペレットなので基本的には煙が出ないということはないのですけれども、薪ほどではありません。

（ 委 員 ） ここは通年で営業するのでしょうか。どういう予定でいますか。

（ 事 業 者 ） 営業は通年予定です。基本的にメンテナンス日などを除いては、全ての日を営業ができる日にさせて頂いている。これまでの拠点の稼働率でいきますと、大体全拠点の平均でいくと冬場も入れて６０％ぐらいです。

（ 委 員 ） 管理棟が設置されておりますけれども、管理人さんは常駐しますか。例えば表でバーベキューをやりたいとか、何かいろいろやるようなときにどの程度まで規制をかけるのか。あとは火災とか心配ですから、その辺の配慮などないのでしょうか。

（ 事 業 者 ） 管理棟には、管理人を常駐するというわけではないのですが、当然、日中には清掃を含めて来るような形になっています。夜はその管理人はお帰りになるのですが、その施設から駆けつけ１０分以内ということで、１０分以内に来られるところにお住まいの方にそういった管理業務等をお願いさせていただくことになります。今おっしゃっていた、施設の利用については、私どもは焚き火台というのを他の拠点に展開させていただいています。ただ、ここの運用につきましては山梨県の場合、林野火災注意報とかがありますので、それが焚き火をやってはいけないというときには、私達運営としてはこの焚き火を止めるというようなことをさせていただく。それは利用者さんの宿泊の際や、予約の際にそういった注意喚起をさせていただいております。あとは何か有事の際は利用している方が困った、何かあったっていうときは、２４時間３６５日対応できる連絡窓口というのをオープンしていますので、そういったサポートセンターにご連絡をしていただく。何か近隣の方たちからご連絡をしたいとかいうときも、私どものそういったサポートへのご連絡、社員の者や運営スタッフが地域の方たちと顔が見える関係というのを築いていきますので、そういった地域の窓口担当の方にご連絡をいただくというような体制で運営をしていきます。

（ 委 員 ） いくつか質問をさせていただくのですけれども、まず、現場で見ているのですけれども現状の形を残しながら開発されるということで、それは非常にありがたいなと思うのです、道路について今の道路が拡幅ということになって、構造図でいくと、砕石を３０ｃｍ敷いてということになっている。清里は凍上抑制層とか凍結深が６０ｃｍとか８０ｃｍとかってあるところなので、３０ｃｍぐらいの砂利では抑制しきれず、冬場の通行に支障をきたすのではないかと考えられる。ましてや、一部が切土になっているところですので、３０ｃｍ敷いて次の年になったらもう砕石がなくなって、みんな土みたいになってしまうのではないかというようなことも考えられる。その辺のことは考慮されているのでしょうか、ということが一点。それからもう一点は、敷地内に公衆用道路が公図上で入っているのですけれども、これについて、例えば用途廃止または払い下げなどをして、開発区域に入れる予定があるのかということも確認させていただきたい。

（ 代 理 人 ） 凍上深度６０ｃｍというのは、申し訳ないですが、そこまでの考慮はしておりません。今のお話は３０ｃｍで仮に凍結した場合、砕石が流れてしまうっていう話ですか。

（ 委 員 ） 県の基準でもかなり凍上抑制層を厚くみているっていうことがあるようで、道路の場合には凍結深が６０ｃｍとか８０ｃｍある地域ですので、３０ｃｍの砕石で大丈夫なのかなというようなことが、ちょっと気になったものですからお尋ねをさせていただいたところです。

（ 代 理 人 ） 今回、道路拡幅しますけれども、その道路を利用するのはこの事業の利用者だけになります。他の一般通行人がその道路を使うっていうことは考えられないので、いわゆる私道的な考え方で設計をしております。仮に何か支障がある場合は、その都度対応していくという基本的な考え方を持っております。

それから、先ほど公衆用道路についてのお話がありましたけれども、これについてお答えさせていただきます。敷地内に公衆用道路という地目の土地が確かに存在します。これは公衆用道路だから別の用途に使ってはいけないということは特にない。委員さんが言われたのは、赤道のことですか。

（ 委 員 ） 公図上に公衆用道路と書いてあります。いただいたこの図面の中で、地番に公衆用道路とうたわれている部分があったものですから、それが里道になっているのか、何になっているかというのは把握していませんけども、公衆用道路という道路の形態であるものが、今回の開発だと一部、使えなくなってしまうじゃないですか。その上に建物が建つ計画のように見受けられるので。例えば、払い下げをもらうとか、用途廃止をかけるとかというのは必要になるのではないかなというふうに思ったのですけれども。

（ 代 理 人 ） 今おっしゃられている公衆用道路は５ページの公図の写し上でいきますと、

おそらく３５４５－６０６３のことをおっしゃっているのかなと思っております。そちらでよろしいでしょうか。こちらの公衆用道路の所有者は、今はいわゆる官ではなくて、ここの地主さんがこの公衆用道路の所有者になります。

（ 委 員 ） 個人所有の道路ということですか。

（ 代 理 人 ） 左様でございます。個人所有の土地なのですけれども、地目は公衆用道路となっている。

（ 委 員 ） わかりました。

（ 委 員 ） 計画の中で管理棟が設けられているということで、これは営業としてはオールシーズンという解釈でよろしいでしょうか。オールシーズンとすると、管理棟には常時誰かが常駐しているという解釈になるのか、それとも利用者さんそれぞれでということなのでしょうか。

（ 事 業 者 ） 先ほどの質問に重複してくる部分もあると思いますが、オールシーズンの営業を計画しております。管理棟を利用するのは、あくまでもその管理人が利用します。ただ、宿泊者さんたちが来られた日に管理人と鍵の受け渡しがあるかというとそうではなくて、あくまでも宿泊者さんはスマートフォンで予約をして、チェックインもスマートフォンでできるようなシステムにしています。その予約をされた方が建物の近くでスマホのチェックイン操作をすると、電子キー、いわゆる暗証番号というのがそこに送られてくるので、利用者さんは自分の好きなタイミングでチェックイン時刻以降ですけれども、来られて、そこで発行された暗証番号でその建物に出入りするというようなシステムにしております。管理人はある意味、管理業務としてここに出入りをしているのですけれども、来られる方をお出迎えするというような業務はないので、来られる方はご自身のタイミングで泊まられて、ご自身のタイミングで帰えられていくというようなシステムとなります。ホテルとも違って別荘というようなコンセプトで運営しているので、ご自身の別荘って皆さんそうだと思うのですけれども、特にレセプションがなく、来られて好きな時に帰られるという体験をこちらでもやらせていただいています。

（ 委 員 ） それともう一つ、最近話題になっています鳥獣害の対策。山の中ですので、あの地域でシカとかクマが出るかどうかわからないのですけれど、そういう鳥獣が出ると思いますので、建物周りに入ってきて事故等になる可能性もあるので、例えば外壁や外周にネットフェンスじゃないですけれども、そういう侵入防止みたいなものをするのかどうかということも考えていらっしゃるのでしょうか。

（ 事 業 者 ） 外周部にそういったフェンス設置というのは計画にはありません。その場の滞在体験を気持ちよく過ごしていただきたいことを目的にしております。

鳥獣害につきましては、おっしゃられるとおり気にすべきは多分クマなのかなと思っております。クマが集まらないように、例えばゴミを外に置かない、食材を外に放置しないなど、そういったことを利用者さんへの注意喚起というところでお伝えをさせていただいています。あとは施設ごとに監視カメラ等も設けたりしておりますので、何かそういったものが来ることがあれば、実際に来ているという事実がわかるので、頻発するようであれば、より具体的なことを考えていく必要があるかなと思っています。ですが、これまでの拠点の中でまだクマが拠点内に入ってきて、宿泊者さんと鉢合わせになったみたいなことは、正直これまでないので、そういった具体的な対策計画みたいなのはまだ立てられていないというのは事実です。

（ 委 員 ） １２ページの給水計画の中の消火栓になるのですけれども、この消火栓は誰が管理するのですか。先ほど話たとおり、私道ですので一般の方は入れませんから、当然地元の消防団とかもできないので、独自に消防団を作るかどうか。この資料に給水とかの市役所との協議事項の書類が一枚ついてなかったので、わからないのですけども、その消火栓の部分がどういう形になっているかということを教えてください。

（ 代 理 人 ） 消防防災課と現状では消防水利がないので消火栓を設置します、という打ち合わせはしてあります。今のお話だと消防自動車は来てくれないのですか。

（まちづくり推進課） 消火栓の管理は誰が今後していくのかという質問です。例えば、有事の際には地元消防団ですとか、広域消防とかが来ると思うのですけれども、そこへこういう消火栓が設置されているので有事の際はお願いしますとか、ただ設置しっぱなしではなくて、日常的に管理しないといざ使おうと思ったら水が出なかったっていうことがないとも限らないので、定期的に各消防団で点検活動を行っているのですが、その辺の維持管理を誰がしていくのかっていうそういう質問です。

（ 委 員 ） 広域消防は当然駆けつけてきます。そういう中で地域消防団の人たちに、ここの消火栓の所在地を知ってもらって、どのように協力、消火体制をとってもらうかというところです。区長さんやそれ以外の方とのお話も大事なのですが、やはり地域消防団と話をして防災に努めていただきたい。あと、特に清里で寒いところですから、凍結深度の問題もありますので、消火栓の深さをどのぐらいにするとか、その辺もきちっとする必要があると思います。

それから定期的に管理の意味で水を抜いてサビ抜きをするとか。あと、消火栓はあるのですが、それに伴うホースの格納庫はあるのか、そういったところもケアしていただければと思います。

（ 代 理 人 ） ホース格納庫は消火栓のすぐ近くに設置します。ただ、先ほどのお話で消防防災課との話の中で、どのくらいの深度で水道管を埋設しなさいとかそうい

う話は出ていません。それは消防防災課とすべき話ということですか。

（まちづくり推進課）　基本的に開発で設置した消火栓については、事業者さんの方から地区の消防団の方に、ここに消火栓を１基設置しましたというお話をしていただいて、維持管理は地域の消防団の方にお願いをするというのが大体の流れになっており、また、格納庫であったりホースであったりというのは、事業者さんで設置をしていただくというのが基本的な開発の時の新規消火栓設置の流れになります。おそらく今回の場合も地域の消防団の方にお話をしていただいて、維持管理をお願いする流れになっていくのかなというふうに考えております。消火栓の埋設深については、今回水道管を布設し直すというところもありますので、水道局と詳細な協議をしていく中で決めていくような形になっていくと思います。

（委員）　地域の消防に話すのですよね。今その話が出てこないのですけれども。

（事業者）　武川の拠点についても、同じような防火水槽の管理を誰がやるかという話がやっぱりでてきました。これについても地域の消防団の方たちとお話をさせていただいていて、結果的には地域の方たちが定期的に、水がないかというのを見ているということが確認できたので、そこの消防水利は私達で管理するというよりは地域の方たちがする、というようなプロセスを経ています。

今回は地域の消防団の方たちとの事前の協議というのが足りていなかったので、ここは引き続き協議をさせていただきます。ただ、誰も管理しないという状態にはしないで進めさせていただこうと思います。場合によっては私達が管理するということもあり得ると思っております。

（委員）　この近くにこういう消火栓がついているというところはあるのですか。地元の消防と話をして、それを管理してください。ここですよって言って、一つだけを管理してもらうのか。先ほど消防防災課と話をして、つけてくださいは消防防災課で言うと思うのですけれども、そこで出す水については水道局の担当が承諾を出さないと多分出ないと思う。水道局の担当と話をしないといけないと思いますし、その周りに消火栓がなければ、その一つをどこまで持っていけるか。例えば、この開発のために作った消火栓だけれども、その下の住民のところで何かあった場合に使ってもいいかとか。消火栓を作るっていうのはその話も出てくると思います。そちらの会社で管理すると言っても、ホースは日常の劣化もあるから、消火栓を作るならそういう管理を徹底した方がいいと思います。また、管槍を盗まれるという事件がいっぱいありますので、その辺をよろしくお願いします。

（まちづくり推進課）　補足で水道局には既にこの図面を見ていただいて、消火栓を設置するということで協議が進んでおり、水量や水圧に対しても問題ないということで協議が進んでいます。

（ 委 員 ）　紙がないので。

（ 委 員 ）　何かつけかった理由でも何かあるのですかね。

（まちづくり推進課）　ご指摘のとおり本来であれば、各種協議状況がこういう計画になっているという紙が入ってくるべきなのですけれども、私の確認不足でそこが漏れていることに先ほど指摘いただいて気づきました。本来つけるべきものがついていなかったので誠に申し訳ございませんでした。ただ、各課との協議については適切に行われており、了承を得ておりますので、ご報告いたします。

（ 議 長 ）　協議は全部済んでいるということで、ただ書類的な話だけということでよろしいですね。

（まちづくり推進課）　そうです。さらに追加でのご報告なのですけれども、今回委員の皆様に開催通知を差し上げました。その中に開発計画協議に係る概要調書というものがついております。この下の部分が、各関係部署との協議結果となっています。

本来であればこの紙ではなくて、今回申出書につけていただいている正式な書類につけるべきところだったのですけれども、確認不足で今回抜けておりました。誠に申し訳ございませんでした。

（ 議 長 ）　そういうことで一応協議事項は全部協議済みということでよろしいですね。

（まちづくり推進課）　はい。消火栓の管理は地元消防団と協議をしていただいて、それを消防防災課及びまちづくり推進課へ報告をしていただければと思います。

（ 事 業 者 ）　補足をさせていただきますと、その消火栓に入るところまでの道は赤道になっていまして、いわゆる里道ということで、誰もが入れるような道になっているというところは管理上の阻害になっておりません。

（ 委 員 ）　私が思ったのは、単に消火栓をそこにつけたということになると、ビルみたいに開発施設だけのための消火栓だと思ったのですよ。そうなると、メーターを通して本来なら消火栓につけるべきである。しかし公共用の消火栓ならば、水道課と協議して承諾が出てないとおかしい。その承諾が出ているという書類がなかったので確認したのです。

（ 事 業 者 ）　今回の消火栓については私設消火栓ではなくて公の消火栓にはなります。

（ 委 員 ）　そうなると管理はどうするかという。

（まちづくり推進課）　そこはまた事業者さんと地域の消防で協議をして頂いて、私達の方でも書面で確認をいたします。

（ 委 員 ）　林の中で本通りから１００ｍ中に入っていきますので、中の状態が暗いので防犯の意味も兼ねて、外灯とかそういうものも考えた方がいいかと思うのですけれど、教えていただけますでしょうか。

（ 事 業 者 ）　敷地内の外灯設置の計画はあります。ただ、煌々と照らすような外灯というよりかは、足元や車の駐車等に困らないような外灯を設置する計画となっております。

（ 委 員 ）　通路とか駐車場、駐車場から各棟に行くまでに少し歩いたりすることもありますので、そういうところにはそれなりのもの、あまり高いものではなくても足元を照らすようなものは考えていらっしゃるということですね。

（ 事 業 者 ）　はい。おっしゃるとおりでございます。

（ 委 員 ）　話を伺うと管理人は施設の管理が主だということなのですけれども、今までの実績で３５拠点あるのですけれども、近隣の方とトラブルがあったとかございませんか。民泊の事業で近隣とトラブルになっているケースを聞きますので、その辺が気になったのでお願いします。

（ 事 業 者 ）　これまで近隣の方たちとトラブルがゼロかというとそうではないのですけれども、それでも決してトラブル自体が多くはないと思っています。というのは、いわゆる貸別荘事業として登録される会員さんは、利用料金というのも月額5万５０００円という金額を支払っていただいております。それと、いわゆる若い方たちがここに泊まりにきて、ちょっとパーティーをするみたいな使い方をされる方というのはほとんどなくて、どちらかというと自然の中でゆったりとしたお気持ちで過ごしたいという方たちが少し高いお金を払って利用するのが非常に多いので、近隣の方たちからのクレームが全くないということは嘘になってしまうので言えないのですけれども、それは総じて少なく、よくある民泊で問題なっているような、騒いで隣の方が困ったとかそういったことはこれまでないです。一応、規約でも夜９時以降は建物の中で静かに過ごしてくださいというのをルールにしておりますので、基本的に外で過ごすということがないようにしております。

（ 委 員 ）　この事業はどのくらいの年数で計画されているのでしょうか。

（ 事 業 者 ）　地権者との土地の賃貸借契約はどのくらいあるのかということでよろしいでしょうか。地権者さんとの契約期間は３０年で契約をさせていただいております。建物が木造ではあるのですけれども、私達としてもこの事業は３０年以上続けていきたいというふうに思っております。

（ 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、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。

事務局から一点、報告がございます。令和７年７月２９日に開催しました第３回の土地利用審議会の際に審議に付しました、八ヶ岳リゾート株式会社による大泉町における宅地分譲に伴う開発事業につきましては、令和７年１２月１０日付けで工事廃止の届出の提出がございました。事業地は未着手となっております。報告は以上です。

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、岩波信司委員、山田輝夫委員には、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１０分閉会