令和８年度　第１回北杜市土地利用審議会議事録

１　会議名

令和８年度　第１回北杜市土地利用審議会

２　開催日時

令和８年６月２６日（金）午後１時３０分から午後３時４３分まで

３　開催場所

武川総合支所　小会議室

４　出席者（敬称略）（委員１２名、土地政策課５名）

開発事業者１名、測量設計事業者１名、建築設計事業者１名

出席委員

丸山　秀明（地域代表者）
五味　　直（地域代表者）
武井　武文（地域代表者）
茅野　秀明（地域代表者）
名取　義則（地域代表者）
溝口　　洋（地域代表者）
篠原　直樹（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

秋山　宏樹（地域代表者）
今井　久志（地域代表者）
早川　昌三（学識経験者）
清水　永一（学識経験者）

所管部長

小澤　哲彦（建設部長）

土地政策課

唐澤　史明（土地政策課長）
渡辺　浩志（土地政策課建築開発指導担当リーダー）
依田　　巧（土地政策課建築開発指導担当）
外山　由実（土地政策課建築開発指導担当）

開発事業者（以下、「事業者」）
株式会社Ｂ－ｄｏ
測量設計事業者（以下、「代理人」）
有限会社藤山測量
建築設計事業者（以下、「建築設計者」）
夢木香株式会社

議事録署名委員
丸山　秀明
篠原　直樹

５　議事
武川町内における厩舎及び馬場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
１名

８　内容
１）開会（土地政策課）
２）建設部長あいさつ
３）会長あいさつ
４）委員紹介
５）事務概要説明
６）日程説明
７）現地視察

（土地政策課）　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）　初めまして。株式会社Ｂ－ｄｏといいます。

今日は足元の悪い中お集まりいただきありがとうございます。馬と人と社会を繋ぐということを事業の原点として考えています。乗馬クラブで馬に乗るというだけのスポーツ施設ではなくて、馬の魅力を最大に皆さんに知っていただきたいと思っています。

馬はイルカと同じで、人を癒す能力を持った動物です。それを生かして、ホースセラピー、情操教育、ハンデを持っている方のリハビリのパートナーなどサードプレイスの場を提供していきたいと思っています。

今現在は、松本市の馬術協会に間借りし活動しております。

（土地政策課）　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）　お世話になります。有限会社藤山測量と申します。よろしくお願いいたします。

土地利用計画図に沿って説明させていただきます。

今現在、駐車場の真横にいるようになり、後ろの平らになっている部分が厩舎を建てるところになります。横の大きい木が立っているところの内側が今回の開発区域の範囲になりまして、厩舎の北側に馬場を作る予定になっております。雨水排水設備につきましては、一番低い下流のところへ浸透槽を設けて、区域外に水が流れないような形状になっております。今入ってきた道、馬場の一番低いところ、厩舎と馬場と間に浸透槽を設置する計画となっております。馬場の予定地の真ん中が農道になっておりまして、農道は用途廃止ができないため南北側の土地を回るように付替えを行い、既設の農道に接続する計画になっております。上水道が来ておりませんので、北側の端に井戸を設置しまして給水を行い、約３０ｍ離れたところに浄化槽を設けて浸透トレンチで浸透させるという排水計画になっております。

概略の説明は以上になります。

（委員）　自然水利はどこになりますか。

（代理人）　舗装道路の北側に歩道がありまして、その歩道から２ｍ離れた場所に側溝があります。側溝の大きさは、幅が１．２ｍ、高さが０．６ｍのコンクリート

三方水路なっております。

（ 委 員 ）　この自然水利の水量は問題ないですか。

（代理人）　渇水期で冬場の一番水量が少ない状況で計算し、１時間あたり４０ｔ確保できるようになっております。

（土地政策課）　こちら側から見てもらった方がどのぐらいの水量か認識いただけると思います。

（土地政策課）　消防水利はこの規模ということになります。

（ 委 員 ）　この規模というのはどういうことか。水路の両壁に何か設置するということか。

（ 委 員 ）　水利権者である下流域の区に承諾をとっているか。

（代理人）　いいえ。

（ 委 員 ）　審議会のときに承諾がないのは問題がある。

（ 委 員 ）　地元の区では毎日、取水口・沈砂池をみて水量を調整している。大雨のときや熊との遭遇など命を賭けて管理を行っている。

（ 委 員 ）　他の方法はないのか。例えば井戸を掘るのであればそれで対応できないのか。近隣の消火栓では問題があるのか。

他の方法を考えてもらうのが一番いいかと思う。

（ 委 員 ）　馬のし尿処理はどのように行うのか。

（設計者）　馬の糞は他の動物に比べて臭いが少ない。馬糞はおが屑と混ぜて消臭をさせ、コンクリートで固めた箱にストックさせます。そうするとほぼ臭わないです。しかし処理するときに業者がブルドーザーで持ち上げ、かき混ぜるときには少し臭いますが、保管されているときには臭わないです。それ自体は肥料になります。しかし、臭いについて近隣の方の心配の意見が多かったので事業者が微生物を利用したシステムを導入する予定です。

（ 委 員 ）　馬場から下に尿が出るという心配はないということか。

（設計者）　基本的におが屑を下に敷き詰めますので、それがまず吸収します。そこで吸収したおが屑をかき集めて、また新しいおが屑を敷き詰めます。この工程を１日に何回も繰り返します。そのため垂れ流しということはありません。

農家の方でそういう肥料を欲しがっているというお話もありましたので、近隣関係者の説明会の時に提供します。という話しをさせていただいています。

（ 委 員 ）　機械はどの辺りに設置するのですか。

（設計者）　なるべく近隣の建物と離すことを考えておりますので、入口側に設置する予定です。

（ 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。

８）審議

（土地政策課）　会議を開始する前に、土地政策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１名でしたので報告いたします。傍聴人は、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ので、以降の議事進行につきましては、会長にお任せいたします。

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、丸山秀明委員と、篠原直樹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土地政策課が段取りいたします。

それでは開始します。

（土地政策課）　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、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、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条第１項、及び、審議会規則第２条第２号の規定により、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、現地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、事業者から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。

（代理人）　まず資料のインデックス１をお願いいたします。事業者は、北杜市大泉町西井出字飛沢７５０９番地２、株式会社Ｂ－ｄｏになります。

事業の目的は厩舎及び馬場の建設工事、開発区域の面積が山林５，５０６．４１㎡、道が１４０．９４㎡、合計５６４７．３５㎡になります。

インデックス２、事業計画になります。建物施設３９０．０㎡で６．９１％、進入路１７３．０１㎡で３．０６％、緑地が１８０５．０㎡３１．９６％、馬場が２，０１２．０㎡で３５．６３％、その他として１，２６７．３４㎡で２２．４４％、合計で５，６４７．３４㎡になります。敷地面積に関しまして、５，６４７．３５㎡、建築面積３９０．００㎡、建ぺい率が６．９１％です。延床面積が４２２．４０㎡、容積率７．４８％、建物の高さ６．４４ｍとなります。道路計画は幅４．０ｍ、長さ４８．０ｍの２０ｃｍの砕石舗装になります。緑地計画は、１８０５．０㎡。雨水排水計画は浸透トレンチを設置して区域外への排水を防ぎます。汚水処理計画としましては、合併処理浄化槽を設置し敷地内浸透処理いたします。給水計画は、井戸を設置いたします。消防水利は、先程ご意見をいただきましたが堰止めをして水量を確保します。ご検討をお願いいたします。ごみ処理に関しましては廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、事業系一般廃棄物として処理を行います。駐車スペースは、４台確保いたします。公害防止計画として、微生物活用法を利用した臭気対策を行います。施設管理に関しては、事業者が定期的に保守管理を行います。埋蔵文化財に関しては指定されておりません。

インデックス７土地利用計画をお願いいたします。南側に厩舎及び事務所、進入路から西側が馬場になります。それぞれの区域に分けて雨水排水処理をいたします。

次に８番のインデックス、造成平面図になります。黄色が切土の部分で主に厩舎の部分、赤色が盛土の部分で主に馬場の部分になります。

インデックス９の造成計画断面図になります。切土で掘削する最高高が２．３３ｍ、盛土は最高高で３．０４ｍ盛る計画となっております。

インデックス１０、給水計画になります。南側の厩舎の横の場所に井戸を設置します。次のページ消防水利図になります。現地でいろいろとご意見をいただきましたが、近隣に既設の消火栓が２箇所あるのですが、消防水利基準の１４０ｍ以内を満たすことが出来ません。水路を使用し１４０ｍを満たす計画となっております。先ほど現地でもご意見をいただきましたが、ご審議をよろしくお願いいたします。

インデックス１３、雨水排水計画になります。現地で透水試験を行い浸透係数の算出し、面積に応じて浸透槽の大きさを決めています。

（建築設計者）　インデックス１４、建築物の関係になります。１階に馬房２０区画、それ以外に休憩室や蹄洗場（馬の蹄を洗う場所）が計画されています。そのため、馬は２０頭まで預かることができます。馬をお預かりするので、自分の所有する馬に乗りに来た方のために、トイレやシャワールームなど計画をしています。２階が事務所として仮眠室など宿泊する施設を考えております。

面積としましては１階が３９０㎡、２階が３２．４㎡、合計で４２２．４㎡と計画をしています。また外観は、隣接の方に配慮し高さを出さないよう計画をしています。

続きまして先ほど現場でもご質問いただきました、し尿処理のシステムについてです。概要ですが、通常、馬房内に木のおが屑を床に敷き詰めていますので糞や尿などは吸収され、同時に臭いも吸収されます。その吸収させたおが屑を北側の道路付近にコンクリートで作った箱に一時保管、蓄積させます。そして、一定量溜まると専門業者が回収します。今回はそこにひと手間加えて、微生物を利用した糞尿処理システムを使用します。これは簡単に言いますと薬を投入して、バクテリアによって分解させるシステムになります。既に実績のある処理システムなりますので、報告書も提示することも出来ます。

いずれにしましても、馬というのは基本的に常に綺麗でないといけない生き物です。既に事業者は松本市で同様の事業をしています。そこに実際伺いましたが、言われるまでそこに糞が蓄積されていることに気がつかないぐらいでした。私が行った日は糞を回収する時で、ブルドーザーで糞をトラックに積み込むときは確かに臭いました。ただ私の個人的な意見ではありますけども、言われるまでわからなかったという状況でした。通常、なかなか臭わないものに対してこういう処理を検討していますので、その辺をご配慮いただければ嬉しいです。以上、よろしくお願いいたします。

（ 議 長 ）　事業者からの説明が終わりました。

続きまして、土地政策課から何か補足することがあればお願いいたします。

（土地政策課）　土地政策課から２点申し上げます。まず、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なく、承認されました。

次に、山梨県宅地開発条例に基づく設計確認における、県への事前協議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、事業者は県宅地開発条例の設計確認を受けることとなります。県において書類審査を行い、県の設計確認申請の許可日と同日付けで、市が開発協議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 ）　悪臭の関係で質問です。この機械の納入実績はどこに書いてありますか。また、ランニングコストが掛かりますが、継続的に行っていけるのかどうか。一番心配なのは、今後民家等が増えてきた場合に臭いの問題が出てくると思います。臭いの感じ方は個人差があると思います。臭いを感じないという数値についてのデータがありましたら教えてほしい。

（建築設計者）　ランニングコストについては明記されたものはありませんので、調べてまた報告いたします。実績についてですが、三重県の養鶏場の試験場の報告書と岡山県の実績と、匿名希望の報告書があります。確かに、先ほどは個人的な感覚で臭いがするかしないかをお話ししましたが、こちらの報告書に数値化されているものがありますので、またあとでお渡しするようにいたします。

（ 委 員 ）　資料６の開発区域求積図について、図面上赤い線で区画を分けていて、いずれの土地も事業者の土地になっているようなのですが、将来的に拡張する可能性もあるのでしょうか。

（建築設計者）　今のところ、計画はありません。

（ 委 員 ）　資料１０について、現地でも話しをさせていただきましたが、自然水利を防火水路として利用すると書いてありますが、２ｋｍ下流の山高区民が１２０～１３０戸あり、生活用水や農業用水に使っています。用水路の維持管理に相当な労力と資金を使っています。防火水路として利用すると言われましても、区民の承諾はなく、水路を利用され、止められては困ります。そのため、消防水利に関して計画を見直していただきたい。

（土地政策課）　代理人、消防水利の計画を今一度詳しく説明していただいてもいいですか。

（代 理 人）　自然水利について、消防法の関係で１４０ｍの条件を満たしていないと開発許可が下りないというところがあります。実際は既設消火栓から１４０ｍ以上あるということで、新規に消防水利を設置しないといけないというところから、今回の消防水利の検討を始めました。測ったところ、水深が１０ｃｍくらい冬場の時期でありましたのでそれ以下になることはないだろうと判断し、現場の勾配と幅を考慮し、水深が１０ｃｍあった場合にはどのくらいの流量があるというのを計算し、１０ｃｍだった場合は１時間あたり６４７㎥であり、４０㎥を上回っているので防火水路としては利用できるとさせていただきました。現場でも話しがあったとおり、石空川の堰止めという計画もあり、流れがないということもありますので、再検討しなければならないと考えております。

（ 議 長 ）　これに対して、土地政策課ではどのように進めていくと考えていますか。

（土地政策課）　本件に関しては、委員のご指摘のとおり、地元への周知ができていないとの

ことで承知いたしました。事業者側も、今回お示ししている消防水利については今一度検討するという回答がありましたので、こちらについては土地政策課がまた改めて開発事業者と協議した中で、どういった方法で水利を設けるのかという検討を行ってまいりたいと考えております。結論といたしましては、少々相談させてください。暫時休憩をお願いいたします。

（ 議 長 ） 暫時休憩といたします。

―暫時休憩―

（ 議 長 ） それでは土地政策課から回答を求めます。

（土地政策課） 委員、ご提言ありがとうございます。開発事業者に伺いたいのですが、検討をするのにどのくらいの時間を要するのでしょうか。

（建築設計者） そんなに選択肢はないと思うので、限られた選択肢の中で、当然お金が発生することだと思います。我々の方で一度選択肢を整理し、事業者に判断していただくことになると思いますが、具体的に何日と申し上げた方がよろしいでしょうか。

（土地政策課） 週単位で結構ですので、例えば１週間先なのか２週間先なのかを示していただきたいです。

（建築設計者） 来週中にお示しします。

（土地政策課） 水利に関する意見はいただき、検討するということになりましたので、今後、この場では水利以外のところでご審議いただき、詰めていただきたいと思います。この審議会につきましては、概ね事案があればひと月に１回開催させていただくことになります。次回、消防水利の内容を再検討した結果を踏まえて最終的にご審議いただくという流れにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。流れをもう一度整理すると、開発事業者の方でこのままいくのか代替案を出すのか、１週間でご検討の回答をいただきます。その回答をもって次回の審議会で資料の再提出をいただき、審議会としてのご審議をいただきたいと考えております。

（ 委 員 ） 次回の審議会はいつになりますか。

（土地政策課） 事案があれば、概ねひと月に一度のペースで考えております。次の開催予定がありますので、７月下旬に開催させていただければと考えております。

（建築設計者） そうすると、審議会の回答が出るのが１ヶ月ずれていくということですか。

（土地政策課） そうなります。

（建築設計者） 例えば、今この場で即答したら済むのでしょうか。色々なことが絡んでいてひと月延びることが結構大きいです。

（ 委 員 ） やはり水利権者の山高区の意見を聞いてそれを受けないと私たちは判断で

きないと思います。

（建築設計者）　もちろんです。

今私が思いつく限りの代替案は、色々とご苦労されていることもわかりましたし、ご迷惑をお掛けしたくないので、水路を使いません。その他で考えられるのは、防火水槽か消火栓を設置するかの二択になると思います。例えばここで今、消火栓を設置します。と説明した場合には、それで話が進むのでしょうか。その分の資料を揃えなければいけないのか、何かご説明しなければならないとなると、いずれにしろ今日、結果は出ないと思いますが。

（土地政策課）　今日結論をということですが、仰ったように、消火栓を設置するか、防火水槽設置するかの二択になるかと思います。まず、消火栓を設置する場合については、上下水道局に対して実際に消火栓を設置できるのか、水量が間に合うのかという協議を行う必要があります。仮に設置可能となった場合は、次に消防担当と協議をしていただく必要があります。

もう一案の防火水槽の設置については、今回予定しているのが井戸ということですので、井戸水を使ってということになると思いますが、いずれにしても消防水利が最初の計画と異なるので、消防担当と再協議をして了承を得ていただく必要があるので、この場でいずれの方法にします。と言われましても、協議を経ていないということになってしまうので、今回の審議会で決を採るのは難しいと考えております。

（建築設計者）　持ち帰ります。

（ 議 長 ）　消防水利についての議論は保留として、他のことについてご意見・ご質問等ありましたらお伺いします。

（ 委 員 ）　周辺に浸透槽をするということですが、馬場は多分砂を入れると思います。その砂で浸透槽が埋まってしまって雨水の処理がされないようなことが起きないか、雨水が両側溝に流れて下流に尿が混ざった雨水が流れていかないか懸念されます。

（代 理 人）　資料１２をご覧ください。浸透槽の構造ですが、大きさは２ｍ、幅が広いところで３．３ｍあります。素掘りをしたところに透水性シートを四方囲いますので、目詰まり防止のために透水性シートを設置しますので、砂が入ることはなく、浸透槽の中の空隙率は管理されるものと思っております。

（ 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。先ほどの消防水利のことについて、事業者の方でどういう

形をとるのか、書類を出していただかないと結論が出ないとのことですが、先ほど土地政策課が話したとおり、案件が一つ出ておりまして、７月下旬に審議会を行うということですので、この件については現地調査なしで書類審査を継続していくということでよろしいでしょうか。

（ 一 同 ）　異議なし。

（ 議 長 ）　それでは本件については保留ということでお願いいたします。

（ 委 員 ）　市にお聞きしたいのですが、給水計画で井戸を掘るということですが、周辺に井戸を有している人たち半径何ｍに説明をするというのはないでしょうか。

（土地政策課）　井戸については、一般家庭で使う井戸と、事業系で使う井戸の２パターンがあります。一般家庭で使う場合は半径何ｍ以内の方の同意書というものは求めていませんが、今回のような事業系については半径２５０ｍ以内に井戸を有している方の同意書を取得していただく形になります。ただし、開発の審査が終わり、今回の土地利用が問題ない。と承認していただいてから井戸の審査になりますので、まだ同意書の提出はありません。井戸の申請が出てきた際に、市で審査し、許可・不許可を判断することになります。

（ 委 員 ）　同意をしないという意見が出てきた場合にはどうしますか。

（土地政策課）　同意しないと意見が出てきたときには理由書を確認させていただき、有事の際にどういうように事業者が対応するか確認をさせていただきます。

（ 議 長 ）　その他にいかがでしょうか。

本件につきましては、次回に持ち越しということでお願いいたします。

以上で、審議を終了します。

議事を閉じます。ご協力ありがとうございました。

（土地政策課）　慎重なご審議、ありがとうございました。

審議会終了後、土地政策課において議事録（案）を作成いたします。

議事録署名委員の、丸山委員、篠原委員には、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。

９）閉会

午後３時４３分閉会