

令和8年度 第2回北杜市土地利用審議会議事録

1 会議名

令和8年度 第2回北杜市土地利用審議会

2 開催日時

令和8年7月28日（火）午後1時30分から午後4時28分まで

3 開催場所

大泉総合会館 会議室4

4 出席者（敬称略）（委員10名、土地政策課5名）

案件1

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

案件2

開発事業者1名、測量設計事業者2名

案件3

開発事業者1名、測量設計事業者2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）

溝口 洋（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）

欠席委員

秋山 宏樹（地域代表者）

今井 久志（地域代表者）

名取 義則（地域代表者）

篠原 直樹（学識経験者）

山田 輝夫（学識経験者）

日向 正一（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）

案件 1

開発事業者（以下、「事業者」）

株式会社 S A N U

測量設計事業者（以下、「代理人」）

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 A D X

案件 2

開発事業者（以下、「事業者」）

株式会社丸政

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

案件 3

開発事業者（以下、「事業者」）

株式会社 B - d o

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

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

五味 直

早川 昌三

5 議事

大泉町内における建売分譲に伴う開発行為について

小淵沢町内における駐車場造成工事に伴う開発行為について

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、報道関係者 1 名

8 内容

1) 開会（土地政策課）

2) 会長あいさつ

3) 日程説明

4) 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） こちらの土地ですが、住所は北杜市大泉町谷戸字内山 5 7 7 1 番 6 6 の一部となります。全体の土地面積は約 7, 0 0 0 m²ありますが、今回はその内 4, 4 4 4 m²に区切って開発を行いたいと思っております。

現在、土地の所有権は第三者になりますが既に弊社と売買契約を結んでおり、開発許可が下りたところで所有権移転を行うという契約となっております。

元々、地目は農地だったのですが、現状畑として使用していないことから非農地証明で地目を山林に変更しました。

今までは、近隣施設のように弊社が開発をして運営をしていくということを行っていたのですが、今回は、建物と敷地を区割りし販売をしてその後、弊

社が借りて宿泊施設として運営することを考えております。

(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) 計画の概要を説明いたします。まず、造成計画になります。現状地形が平らになっておりまして、極力この地形を維持していくことを考えています。

進入路を今、皆さんが立っているところへ市道から設けまして各施設に入っていくこととなります。資料9ページをお願いします。切土・盛土につきましては、通路と管理棟周りを整形するために行います。その他の宿泊棟につきましては、このままの盤を使うということを考えております。

8ページをご確認ください。土地利用計画図になります。黄色で塗られている部分が予定建築物になりまして、宿泊棟6棟、管理棟1棟、合計7棟を計画しております。建築規模につきましては、建築面積、延床面積共に宿泊棟で110.75㎡、管理棟で27.73㎡となっており、最大の高さが5.4m、用途は宿泊施設となっております。建築物以外には、通路と駐車場を整備いたします。駐車場につきましては、全部で17台予定しております。

給排水関係は、給水につきましては、前面道路に上水道本管がありますので新たに取出しを行います。汚水につきましては、下水道が供用されていないため合併浄化槽を設けて処理をいたします。

最後に雨水排水処理計画ですが、開発区域内に浸透トレンチを設けて浸透施設に集水し地下浸透をさせる計画で考えております。

(委員) 管理棟はどの位置に建つようになりますか。

(代理人) 管理棟の位置は、少し開けたところの真ん中あたりになります。

(委員) 敷地内通路幅は何mを予定していますか。

(代理人) 4.5mを予定しています。

(委員) 進入路の水路の部分はグレーチングを設置するのですか。

(代理人) 新たに横断用の側溝を布設し直す予定です。

(土地政策課) 北側と南側の境界位置を教えてください。

(事業者) (北側境界位置を示す)

(委員) ここから、開発区域までは未利用地になるのですよね。

(事業者) ここから開発区域までは、開発区域外とさせていただいておりまして、北側の住民の方々との協議の中で定めている緩衝帯となります。現在、住んでいる方もいらっしゃるので一定距離を保ってご迷惑をかけないようにしております。

(土地政策課) 開発区域内と区域外の境界を教えてください。

- (事業者) (北側境界位置を示す)
- (委員) 緩衝帯はどういう形になるのですか。現状維持ですか。
- (事業者) 現状維持になります。区域外に人の出入りがないように杭とロープで境を作って、触らない場所とします。危険木の管理などで入ることもありますが、基本的には使用しない場所になります。
- (委員) 緩衝帯は誰の所有になるのですか。
- (事業者) 弊社の所有になります。
- (委員) 新規の消火栓はどこに設置されますか。
- (代理人) 消防水利については、既設の消火栓を利用する計画となっております。
- (委員) 南側も同様に開発区域内と区域外の境界を教えてください。
- (委員) 通路は誰の所有になるのですか。
- (事業者) 通路は、弊社の所有になります。
- (委員) そうなると、各区画囲繞地になってしまわないですか。
- (事業者) 都市計画区域外のため接道義務がないため問題ありません。ただし、将来、都市計画区域内になった場合は位置指定道路を取得できるように道路として分筆を行います。
- (委員) 私道ということですね。
- (事業者) 弊社が所有になるので私道になります。
- (委員) 購入者はその土地に入っていくことになるのですよね。
- (事業者) そういうことになりますが、初めから通行権の設定を行い権利が担保されるような形になります。
- (委員) 購入者の共有地にすることは考えないのですか。
- (事業者) そういう形態もあると思いますので、検討していきたいと思います。
- (事業者) (南側境界位置を示す)
- (土地政策課) この延長上が境界になるということですか。
- (事業者) おおよそ、そういうことになります。
- (土地政策課) 西側の細く開発区域に含んでいないのはどのあたりですか。
- (事業者) この土手のあたりになります。
- (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

- (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。事前公表を行ったと

ころ、1名の傍聴希望者がありましたので、報告いたします。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いたします。また、報道関係者から1社、写真撮影、録音の申出がありましたが、これを許可してよろしいでしょうか。

(一同) 異議なし

(土地政策課) 傍聴人の皆様は、土地政策課の指示に従い、議事に支障がないようお願いいたします。また、報道関係者の方は、写真撮影等において審議委員の個人が特定されないよう十分ご配慮ください。

それでは会議に入ります。本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、会長をお願いいたします。

浅川会長、よろしくお願いいたします。

(議長) それでは、私が議長を務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、五味直委員と、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土地政策課が段取りいたします。

次に、会議の公開についてです。先ほど土地政策課から報告があったとおり、本審議会は公開となっております。本日は1名、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。

それでは案件1について、会議を開始します。

(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、本審議会では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。

（事業者） まず、株式会社S A N Uの事業の説明をさせていただきます。

北杜市内では既に同じような開発拠点を運営させていただいております。その中で、S A N U 2 n d H O M E という事業をさせていただいています。これは、自然の中にあるもう一つの家ということで、別荘のような形で会員を含め、利用できるような施設となっています。昨年の11月時点で35拠点、231室が開業しており、今年、全国で40拠点を目指して進めているところです。将来の計画としては、2028年には全国で100拠点を目指して進めております。私どもが展開しているハウスは5つございまして、元々始めていた月額サブスクという事業から、共有持ち分型の事業を展開しており、今回計画しているのは完全所有権型の分譲販売という事業になっております。これらが会員の方々の間口になっていまして、これまでS A N Uを通じて自然の中に暮らしを始めた方、足を運んだ方は約44,000人となっております。利用者が地域に落とす年間の消費額の概算値や、経済的な貢献度をお示しさせていただいております。

今回の計画について、皆様のお手元にございます、開発計画協議申出書の申請書類一式に沿って、お話をさせていただきます。今回、私どもは6棟の建売分譲を計画しております。開発区域の地名地番は北杜市大泉町谷戸字内山5771番66の一部となっております。開発区域の面積は、山林で4,444㎡となっております。建築物の用途は宿泊施設で、高さは5.412mとなっております。6棟の建売分譲と管理棟と合わせまして、延べ床面積は692.23㎡となっております。計画戸数は管理棟を含めて7戸、6棟の宿泊棟の最大宿泊定員数は48人となっております。工事の着手年月日は、令和8年10月1日を予定しており、完成は令和9年9月30日を予定しております。工事の施工者は未定となっております。おおよそ決まっていますが、契約を結んでいないので現時点では未定とさせていただいております。設計者は株式会社日本都市設計です。

現地での現況地盤等の土地利用の説明について、日本都市設計から説明いたします。

（代理人） それでは説明いたします。お手元の資料8ページをご覧ください。こちらは

全体の土地利用計画となっております。まず進入路について、今回の事業地に進入路を一箇所設けたいと思っています。図面の西側、市道大泉谷戸48号線からの乗り入れを計画しております。進入路から事業地に向かって幅4.5mの通路を設ける予定です。建物につきましては、北側に管理棟、南側に6棟並んで宿泊棟を計画しております。面積については、管理棟が27.73㎡、宿泊棟が110.75㎡となっております。建築物以外には、通路、各宿泊施設と管理棟の駐車場を合計17台計画しております。

給水につきましては、西側の市道に本管が布設されていますので、こちらから取り出しを行い、供給を行いたいと考えております。排水につきましては、下水道が布設されていない地区となりますので、合併浄化槽を設けて地下浸透処理を計画しております。雨水排水につきましては、図の外周部に水色に塗られている部分が排水の施設になっておりまして、基本的には外に出さないように外壁を設けており、こちらの排水施設にいったん水を集水したのちに、図のピンク色に塗られた部分が地下浸透施設になっておりまして、最終的にはこちらに水を集水して地下に浸透処理をさせる計画になっております。

消防水利につきましては、事業地の北側に既存の消火栓がございますので、こちらを利用する計画で考えております。

他法令としまして、埋蔵文化財に当該地は指定されていないということが確認できております。その他、山梨県宅地開発条例がございまして、面積的にも本計画が該当しておりますので、北杜市の開発協議と並行して山梨県と協議を進めている状況です。

近隣の方々、自治会の方々への事業の説明は済んでいる状態です。その中で、書類を送付させていただきましたが、その後、音沙汰がない方が1名いらっしゃいます。もう一人の方が、説明が済んでいる中で色々質問等をいただいて質問に答えている状況で、まだ同意には至っていないという状況になります。現在、引き続き同意取得に向けて交渉中という状況になります。

事業計画の説明は以上です。

(議 長) 事業者からの説明が終わりました。土地政策課から補足すべき点等があればお願いします。

(土地政策課) 土地政策課から何点か申し上げます。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。

次に、同意の状況等について報告します。事業者からも説明がありましたが、近隣関係者からの同意の状況については一部近隣関係者から同意を得られておりません。市としましては、事業者に対して同意書が取得できるよう協議を継続するよう指導してまいります。

また、近隣関係者から市に対して当該事業についての意見・要望が提出されましたことを報告します。意見・要望の要旨としましては、「近隣土地所有者から、SANU計画資料上「緩衝帯（開発区域外）」と表示された区域について、SANUが宿泊者の立入りを禁止せず、立入り又は利用の可能性を残していることと、北杜市の「開発区域外は利用しない」との指導との整合性が確認されていないとの指摘が提出されています。」

「当該指摘は、単なる不同意又はプライバシー上の懸念ではなく、行政提出上の区域区分と実際の土地利用条件との整合性という、秩序ある土地利用の判断に直接関わる問題であるため、現在有効な行政提出図面及び実際の利用条件を確認するまで、採決、答申その他の結論を保留し、継続審議とするよう求めています。」以上が、意見・要望の要旨です。

補足説明は以上です。

（ 議 長 ） 以上で開発事業に関する説明が終わりました。これより質疑応答を行います、委員の皆様からご意見、ご質問等ありましたら挙手をお願いします。

（ 委 員 ） 開発地域の外周について、どのような形態で出来上がるのか。また、資料8番によると、北側に土堰堤を123.7m設けるとありますが、構造はどのようなものなのか教えていただきたい。

（ 事 業 者 ） 土堰堤については、土を少し盛るような形にして、開発区域外の水上側から開発区域内に雨水が流れ込まないような形で、一旦雨水をここで止める機能を持たせるために、開発区域の水上側の方に設けている土を盛った施設になっています。

（ 代 理 人 ） 構造に関しては、資料10番の造成計画断面図の下のF-Fというところの、左下の開発区域沿いに赤く塗られている部分が土堰堤となっており、土を盛って水の侵入を防ぐ計画をしております。

（ 委 員 ） 高さは30cmくらいですか。

（ 代 理 人 ） そうです。

（ 委 員 ） あと、道路側、南側、東側については、どういう構造になるのですか。

（ 代 理 人 ） 資料14番にあります、浸透トレンチを西、東、南面沿いに設置を計画しています。形の揃った碎石を50cmの幅と深さで設置をして水が外に行かないようにし、水が来た場合はこちらの碎石層に水を溜め込んで浸透施設に繋

ぐ役割をしております。

(委 員) 簡単なネットフェンスなど、そういった工作物は特に建てないということですか。

(事 業 者) 今回、開発区域と開発区域外の境におきましては、杭・ロープを外周に設けることで、人の立ち入りをできないような形で周囲を区切るように分けたいと思っております。ただ、私たちの拠点ではフェンスなどの設置をしているところはなく、どちらかというと私たちは自然景観を大事にしたいという会社の思いがあるので、そこは杭・ロープと、利用者においては人がそういったところに出入りしないような注意喚起をすることで利用者に制限をかけていきたいと思っております。

(委 員) 計画の中に防犯灯がないが、これだけ大きい面積の中で、基本的に防犯灯がなければ灯りがないという計画になり、犯罪や危険が考えられるのですが、その辺はどうなのでしょう。

(事 業 者) 外光照明は、極力照度は抑えていますが、夜にチェックインされる方々を想定して、一定の外光照明は設置する予定です。管理棟の外壁に照明を付けたり、それぞれの宿泊棟ごとにも外灯を設置いたしますので、まったく外灯がないという状況ではございません。

(委 員) 完全所有権型の事例は何回かあるのでしょうか。

(事 業 者) このような形で分譲販売をさせていただいたのは、北海道のニセコ町で同じような分譲販売をさせていただいています。その時も、同じように敷地内通路を歩いて宿泊棟に行くような動線設計にしたのですが、弊社の敷地を通る通行権を購入者と結んで、私道を通ることを担保させていただいております。本件におきましても、いくつか方法は考えられると思いますが、ニセコ町と同様の方法をまずは考えたいと思っております。

(委 員) 定住ということで、何代か変わって、何らかのトラブルがないような計画を契約の中で謳っておかないと怖いなと思いました。

また、浄化槽を設置するということですが、個人の浄化槽になるということですよね。この下には飲み水や生活する用の水を使って住んでいる人たちがいます。浄化槽は何もしなくても管理はできるのですが、浄化槽を個人の中できちんと法的に管理できるかどうかというような担保のようなものがあればと思います。水質の悪いものが下に浸透していくというような状況に陥ると、下に住んでいる人たちに影響が出てしまうので、完全所有権型の中の浄化槽を法的に管理するように謳っていただけたらなと思いました。

(事 業 者) 完全所有権型ということで、それぞれの土地建物は、一旦S A N Uから購入者に権利が移りますが、ここを購入するための条件があり、プロパティマネジメントという、この維持管理をS A N Uに任せますという契約を結んでい

ただくことになります。私たちは土地と建物をその方たちから借りて宿泊施設として運営していくのですが、維持・管理・修繕を私たちが責任をもって行っていくという契約になります。

浄化槽の管理につきましては、当然、適正に法定点検や任意点検を受けていく中で、浄化槽の適宜汲み取りを行い、私たちの方で維持管理を行っていこうと考えています。

（委員） 資料の３ページのごみ処理計画の中に自己処分とするとありますが、話の中では事業系ではないかと思うので、自己処分というのは違うような気がしますがいかがでしょうか。

（事業者） そういう意味合いではなく、あくまで事業ごみとしてごみの回収委託業者に私たちが依頼をして回収していただく方針です。地域のごみ集積場に捨てないということを表現したかったので自己処分と表現しました。

（委員） 事業ごみとしてというように書いた方がわかりやすいと思います。

（事業者） ありがとうございます。

（委員） 先ほどの土堰堤に関連して、敷地の西側開発区域外の道路の水路が土砂で埋まってしまっていました。ぜひこの管理を定期的に行っていただいて、下流に影響がないようにしていただきたいと思います。

（事業者） おっしゃる通り、土が側溝に流れ込んでしまっている状況が見受けられました。そこは開発区域外になりますので、基本的に私たちが何かそこに構造物を設置してということはない場所なのですが、とはいえ土羽を少し整形したり、定期的に施設管理の中で、側溝に土砂が流れ込んでいることを発見した場合は、私たちの方で清掃を行っていければなと思っております。さらに南にまで下っての範囲になってくると、範囲を超えてしまうので、やれるところまでの範囲でということしか現状お伝え出来ないのかなと思っております。

（委員） 緩衝帯が北と南にあります、そのままということで、基本的に景観等を維持するために管理は行う予定はありますか。

（事業者） 現状の計画をしているものはないのですが、将来、枯れ木や危険木に該当してくるような木をそのまま放置するというのは、私たちの施設もそうですし、他の方たちにも影響を及ぼしてしまうような可能性も否定はできないので、そういった木を適切に管理するという意味で伐採等を行うことはあり得るのかなと思っております。

（委員） そうすると、木はほとんど切るのでしょうか、それとも残す木はあるのでしょうか。

（事業者） 緩衝帯の木は基本残します。

（委員） 枯れた木は切るとおっしゃいましたが、何らかの原因で木が倒れて、建物に被害があると訴訟の問題がありますので、そこは注意していただきたい。また、

笹がたくさん生えていましたが、雑草等が生えて違う生態系になると見栄えが悪いというか、せっかくのリゾートの住まいの景観が悪くなってしまうので、そこも管理をしっかりしてもらいたいと思います。

（事業者） 適切に管理できるようにしていきたいと思います。

（土地政策課） 現地を見た中で、何名かの委員から話が出たかと思いますが、6ページの公図の写しについて、本来1筆ですが、今回分割利用ということで、ではこの赤枠でないところはどうするのかという質問が出されたかと思いますが。我々としても、これまでの指導の中で、開発区域外とのことなので、その取扱いについては十分注意するよう指導してきた中ですが、再度整理として、一体利用がないということが確実なのか、物理的な分断がこういった形で行われるのか、改めてご説明をいただきたいです。

（事業者） 赤線のところが開発区域と開発区域外の境となっています。開発区域外を利用することは、先ほどの要望書にもありましたとおり、土地利用上において利用してはならない区域となりますので、それは私たちも重々承知をしております。ほかの地域でも同じような開発区域外を設定しているところもございますが、こういったところにつきましては、杭などで物理的に境を設けることで人の出入りが容易にできないような形を設けさせていただいています。

これら開発区域外を利用することがないように、あとは、ソフトの部分でも、例えば宿泊する方への予約時のハウスマナー、ルール、注意喚起というところで、こういった開発区域外へ出ないということを担保できるように考えて運用していきたいと考えております。

（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。

（一同） 異議なし

（議長） 「異議なし」と認めます。本案件の審議結果については、「適当と認める」とし、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。

（ 議 長 ） 引き続き、案件２の会議を開始します。

（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。

本件は現地視察を行いませんので、動画等により詳細の説明をお願いします。

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。

（土地政策課） 説明前に、動画の再生準備を行いますのでしばらくお時間頂戴いたします。

（代 理 人） 現地の動画により説明させていただきます。前面道路の市道小淵沢４９号線を歩いていまして、右側に見える建物が既存建物になります。

申請地の駐車場は、西側に行きまして、今、見えている既存で使われている砂利の入り口を利用します。１０年以上使っていない田を今回駐車場として利用したいという申請になります。

土手脇に浸透トレンチを入れ、今草が生えているところには２０ｃｍの碎石を敷いて駐車場として利用する計画となっております。

現在、映像は、北側から西側に向かっているのですが、歩いていところが緑地となります。ここから先を駐車場として計画しております。

今歩いていところは法定外道路となっております。コンクリート壁の南側が開発地域になります。

現場の説明は以上です。

では、引き続き、資料1番をご覧ください。事業者は北杜市小淵沢町996番地にあります、株式会社丸政です。開発事業の目的としては、駐車場の造成工事となっております。開発地の地番は、北杜市小淵沢町973番1他8筆となっておりますが、8筆の中に既設の区域も含まれていまして、今回の開発区域は2筆となっております。区域の面積は田が922.89㎡、畑が138.61㎡、宅地が2,544.60㎡となっております、合計が3,606.10㎡となっております。建物の建築はありません。工事着手予定日は令和8年8月20日、完成予定日は令和8年12月20日となっております。工事施工者は未定となっております。設計は、北杜市大泉町西井出にあります有限会社藤山測量が請け負います。

資料2番の事業計画書をご覧ください。既存の住宅面積ですが、2,544.60㎡となり、比率は70.56%となっております。緑地面積は、361.16㎡となり、比率は10.02%となっております。駐車場およびその他の面積は、700.34㎡となり、比率は19.42%となっております。合計は3,606.10㎡となっております。

次のページをご覧ください。建物や道路計画はありません。

公園緑地計画として、駐車場の造成箇所に対しては10.02%を確保しております。雨水排水計画といたしましては、駐車場南側の敷地内に浸透トレンチを設置いたします。

汚水処理、給水につきましては、既設のため今回施工はいたしません。

消防用施設は、既設の消火栓が2箇所ありますので、それを利用いたします。

ごみ処理計画といたしましては、事業系一般廃棄物として処理をしていきます。防災施設計画といたしましては、入り口真ん中側の奥にソーラーパネル式の防犯灯を設置する予定となっております。駐車場計画といたしましては、敷地内に20台のスペースを確保しております。ほか、日照対策、電波障害対策、公害防止計画、施設維持管理計画はありません。埋蔵文化財は該当なしとなっております。

資料3番の丸政の位置図は図のとおりです。

資料7番の土地利用計画図をご覧ください。先ほど、既設の進入路から入ったところで、奥を緑地、そして、北側から流れてくる雨水を処理するために浸透トレンチを設置いたします。浸透トレンチは高さ0.50m、幅0.50mで、入り口のところは長さ12m、駐車場のところは63mを計画しております。

資料8番の造成計画平面図をご覧ください。今回の駐車場については、そのまま不陸整正をして碎石を敷きますので、大きな掘削はありません。進入路か

ら入った田の土手のところに0から40cmの切土をする形です。盛土といましては、法面に20cm碎石を敷きますので、法肩から20cm上がったところの少しの部分ですが、20cmの盛土を計画しております。

資料9番の造成計画断面図をご覧ください。A-A'断面は、西から東に向かって田の中心を切った断面です。RC40-0を15cm路盤材として敷きます。B-B'断面は、先ほどの田の土手のところに盛土部と書いてありますけれども、0.15mの盛土を部分的に行いまして、その先に、高さ0.5m、幅0.5mの浸透トレンチを設置いたします。

資料10番の消防水利図をご覧ください。消防水利ですが、西側に1箇所、東側に1箇所の計2箇所、既設消火栓がありまして、そこで140mの範囲を両方ともクリアしております。次のページに既設の消火栓と格納箱の写真を添付しております。

資料11番の雨水排水計画図をご覧ください。ピンク色に塗ってあるところが、実際に雨水排水が流れるところで、造成の転圧するところに入り口を12mの浸透トレンチの方向へ流れる施工方法と、法肩の方に少し勾配を取った施工方法で浸透トレンチを設置する計画としています。

資料12番の浸透トレンチの構造をご覧ください。高さ0.5m、幅0.5mでありまして、目詰まり防止のために、透水性シートを使用します。フィルター材として、細かな同じ大きさの碎石を敷きます。

資料13番の排水計画書をご覧ください。山梨県開発許可申請の手引きから計算式を使用しまして、今回の雨水処理を行うのに75mの浸透トレンチを設置して雨水排水を行うという計算結果になっております。

説明は以上です。

(議 長) 事業者からの説明が終わりました。土地政策課から補足すべき点等があればお願いします。

(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) 以上で開発事業に関する説明が終わりました。これより質疑応答を行います。

す、委員の皆様からご意見、ご質問等ありましたら挙手をお願いします。

(委 員) 2点ほどお伺いしたいのですが、1点目は、市道から駐車場のスペースの方へ入っていく計画とすることで、既設の建物の裏側にある砂利が、舗装道路の方へだいぶ流れ出ていたと思います。今回も、砂利舗装となっているので、市道と駐車スペースと高さが若干あるかと思うのですが、同じように碎石が道路上には車で掻き出してしまうことも考えられるので、この部分だけ掻き出さないようにコンクリート舗装等で区切ってもらったらいかがかなと思います。

2点目は、農用地を駐車場にするということで計画しているのですが、20台の区画分けがされていない、他のところが緑地帯という計画になっているのですが、その境を例えば構造物等で縁を切るのか、それとも区画というのははっきりしたものを引くのかどうかもわからないのですけれども、明確に区画分けがされるのかどうかを教えていただきたい。

(代 理 人) 1点目については、市道に流れないようにコンクリート舗装を行おうと考えています。

2点目については、緑地と碎石舗装の境には特に構造物を設けないのですが、土地利用計画図内の白色に塗ってある部分は碎石を敷いて、緑色の部分は今のままで緑地とする計画になっています。

1点目の回答について、訂正いたします。まずは市道に流れ出ないように碎石舗装をしっかりと行い、管理を行っていきたいと考えています。

(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。

意見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。

(一 同) 異議なし

(議 長) 「異議なし」と認めます。本案件の審議結果については、「適当と認める」とし、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。

(議 長) 引き続き、案件 3 の会議を開始します。

 なお、本件は、前回の審議会で結論が保留となった、株式会社 B－d o による開発行為の消防水利について審議を行うものです。

(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。

 会議の説明については、前回の審議時に説明しましたので省略します。本件は、前回の審議会で結論が保留となった、株式会社 B－d o による開発行為の消防水利について改めて説明を求めるものです。事業者の方は、資料の詳細につい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ので、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。

 前回審議会での審議と本日の審議に基づき、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。

 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。よろしくお願いします。

(代理人) それでは、よろしくお願いいたします。

 資料インデックス 7 土地利用計画図をご覧ください。北側道路から進入しまして約 20 m の左側に新しく 40 m³ の防火水槽を設置し、手前に看板を設置する計画といたしました。インデックス 10 消防水利図をご覧ください。防火水槽を設置することで、全体を 140 m 以内でカバーすることが出来るようになっております。

 消防水利の説明は以上です。

(議 長) 事業者からの説明が終わりました。

 土地政策課から補足すべき点等があればお願いします。

(土地政策課) 土地政策課から申し上げます。

 変更後の消防水利計画については、所管課である消防防災課と協議を行い、特に問題はないとの報告を受けています。また、防火水槽の位置については、地元消防団に周知し適切に利用できるよう事業者に指導をしております。補足は、以上になります。

(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、ご質問はございますか。

(建築設計者) 前回、宿題を 1 ついただいております。それは、畜産糞尿処理システムの

ランニングコストはどのくらいかかるのかという質問でした。口頭での回答で申し訳ありませんが、回答いたします。システム自体はバクテリアで処理するシステムになっているので、浄化槽の様な考え方になります。そういう観点で行くと、メーカーに確認すると「電気代が年間2万円」、「バクチャーという活性剤が年間1万円」の約年間3万円程度のコストがかかることになります。

(委員) バクテリアで処理する槽の大きさは、どのくらいになりますか。

(建築設計者) 資料インデックス15になりますが、寸法の記載はありませんが写真をご確認いただければと思います。

(委員) いずれにしても、最大で20頭厩舎で飼育出来るということですが十分に対応出来る大きさということで問題ないですか。

(建築設計者) そういう認識で問題ありません。

(議長) ご意見がないようですので、それでは、説明及び質疑応答を閉じることとします。

事業者の皆様は、土地政策課の案内により退室してください。

お疲れ様でございました。

—事業者等関係者退室—

(議長) 審議を続けます。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。

ないようですので、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。

(一同) 異議なし

(議長) 「異議なし」と認めます。本案件の審議結果については、「適当と認める」とし、市長へ答申するものとします。

(議長) その他、土地政策課から何かありますか。

(土地政策課) 特にございません。

(議長) 以上で、案件3の審議を終了します。

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。

(土地政策課) 皆様、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)を作成します。議事録署名委員の、五味委員、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。

なお、議事録の作成までにお時間をいただいておりますのでご了承ください。

お手数をお掛けいたしますが、ご協力よろしくお願いいたします。

それでは、只今をもちまして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、波木井副会長より頂戴したいと思います。よろしくお願いいたします。

6) 閉会

午後4時28分閉会