

審議会等の会議結果報告書

要点記録

会議の名称	令和7年度第3回茅野市環境審議会		
開催日時	令和7年8月18日(月) 午後3時15分から		
開催場所	茅野市ひと・まちプラザ 3階 集会室1・2・3		
審議内容	① 3,000㎡以上の土地の形状変更 ② 3,000㎡以上の土地の形状変更 ③ 賃貸及び販売を目的とした住宅の建築		
出席者	【審議会】 小池正雄会長、松岡隆志副会長、木村かほり委員、生駒和夫委員、北原享委員、土橋英一委員、行田幸三委員、村田則幸委員、山本一海委員 【事務局】 北澤市民環境部長、大蔵課長、清水環境保全係長、松下主事		
欠席者	6名		
公開・非公開の別	部分公開	傍聴者の数	0名
議題及び会議結果			
発言者	協議内容・発言内容(概要)		
	1 開会		
	2 会長あいさつ		
	3 会議事項		
	(1) 審議会の公開について		
事務局	会議の公開については、市の要綱により原則公開としている。本日の審議案件に関しては、申請者の企業情報に触れることが考えられるが、申請者より承諾を得ていることを考慮すると、今後の営業活動上不都合が生じる可能性は低いと考える。しかしながら、審議において個人が特定される情報を含めて公開した場合、今後の営業活動上不都合が生じる可能性があるため、部分公開がよいと考えるが、いかがか。		
会長	何か意見はあるか。		
委員	(異議なし)		
会長	異議なしと認め、本件は部分公開とする。		
	(2) 審議		
	① 3,000㎡以上の土地の形状変更		
会長	はじめに、内容については申請者より説明がある。 (申請者入場)		
申請者	【申請者自己紹介】		
	【事業概要説明】		
会長	委員の皆さまから何か質問はあるか。 その前に1点、土地の利用計画の率(%)の数値が異なっているのではないか。		
申請者	差し替えて直すようにする。		
委員	造成は行わないとのことだが、切盛りはしないということか。土壌汚染対策法の関係で確認したい。		
申請者	造成を全くしないということではなく、浸透池を掘る程度で実施する。		

委員	浸透池は50センチ以上掘るようだが、全体面積は3,000㎡いかないということであるか。
申請者	そこまではいかない。
委員	承知した。土壌汚染対策法は対象外ということになる。
委員	既存の開発地は夜使用するためライトをつけていたが、今回新設する部分では夜間は使用するのか。
申請者	その予定はない。
委員	昼間だけ実施するということか。
申請者	その通り。
委員	浸透池を作った際に出た土はどこへ持っていくのか。
申請者	パンプトラックを制作する際に使えると思うが、どこへ持っていか検討はしていない。
委員	造成時に使用するということか。
申請者	ダートチャンプなど、土地の傾斜なりにアップダウンをつけるところに出てきた土を入れることもある。
委員	残土は造成に使用するということですね。
申請者	そういうことになる。ひな壇にしたりなど、切って盛るという行為はない。
委員	大雨が降ったときの雨水の対策はしたほうが良いと考える。浸透するからいいよということではなく流出する可能性はある。
申請者	土側溝を作りある程度調整池に誘導する方法はあるかもしれない。
委員	下の田んぼ等に考慮して実施していただくように。
会長	赤線が通っているが、どのような話になっているか。
申請者	申請者の土地で囲まれており、現状第三者が使用することがないため払い下げする予定。
会長	赤線を払い下げして、お宅の土地となるということか。
申請者	変更申請の敷地と一体となる。
委員	初歩的な質問になるが、競技をする子どもたちの怪我はどの位発生するか。
申請者	前回の申請の際にも同じ話題があったが、全くの初心者はいきなり高い場所に上ることができない。徐々に長年かけてあの高さを登れるようになる。
委員	今まで競技中の怪我はあるか。
申請者	打ち身、擦り傷はあるが、どのスポーツにもつきものである。骨折した、歯が折れるなどのトラブルは一切ない。
委員	緊急時の対応について、中央病院の連絡先は承知しているか。
申請者	家内が外科医で緊急対応はできる。
委員	冬場は施設に雪がついてしまうと思うが、その場合施設は開設するのか。
申請者	当然閉鎖するがトライアル場に関しては、雪が降ってもうちの子供たちは練習している。雪が降ったら当然乗れないと思っていたが、気温0度ぐらいでも平気な顔をして乗っている。
委員	可能性は低い対象地に貴重な植物があれば、諏訪地域振興局の環境課までご連絡いただきたい。
会長	今回の申請は前回の開発地を合わせて5条森林面積が1ヘクタールを超えるため全体として申請しているという考えか。それとも前回の申請は一段落したとして、今回新たな申請として出していると考えているのか。

申請者	前回は自転車競技施設として提出した。今回の開発地も3,000㎡は超えているため、茅野市生活環境保全条例の対象になると思う。ただ前回部分と隣接しており、前回と合わせて今回の申請となっている。目的は少し違うため変更申請というのがいいのか、議論の余地はあるのではないかと。
会長	前回と合わせて1ヘクタール超えているということですね。
申請者	その通り。前回の開発地は5,000㎡ほどで、今回は6,000㎡程である。
会長	前回の申請地は建物や施設が建設されていた。前回は5条森林の林地の転用として出されたか、それとも林地を択伐し50%とか60%というような高い間伐率で出されたのか。
申請者	茅野市生活環境保全条例の土地の形状変更として提出した。
会長	実際には伐採率等に関する規定についての事後報告は未だ出してないのか。
申請者	まだ出してない。
会長	その後地目の変更はしているか。
申請者	していない。
会長	前回の申請地がいまだに森林計画を立てる必要がある5条森林のままとなっている。手続する必要があるのではないかと。
申請者	課税上は雑種地。地目は速やかに変えることはできる。
会長	建物や施設に対しての固定資産税は支払っているか。
申請者	支払いしている。
会長	そちらは把握していて5条森林からの転用手続きがまだということですね。
申請者	その必要性は誰も教えてくれない。
会長	枠組はクリアしていくことが必要ではないかと思う。
申請者	税金が数十倍に跳ね上がったのでそれでいいのかと思っている。
会長	森林のままとして置き、間伐で対応となると税金は上がらない。ただ、今回の場合のような競技施設を作る際、10アール程度の皆伐をしないといけないのでは。間地に関してもほぼ10アール程度の皆伐だと、申請の仕方でも考慮しないといけないのではと思う。もちろん沢山木を残してもらえればいいが、スピードが速くなった際に、子供たちが木に激突すると想像すると危険だとは思う。極力木を残してほしいが、安全性の確保に対する兼ね合いを考えてほしい。施設を作る際に、林地から転用したらいいのか、林地のままとして間伐でいくのか難しい判断になるが、関係部局と協議し、進めていただけたらと思う。
申請者	承知した。
会長	間伐に関して、やはり間伐率30%の条件のもとで大規模に1か所、2か所集中した伐採は、森林の機能を維持するうえでは、転用するのが正論かもしれない。一概には言えないがご検討いただけたらと思う。 間伐は森林を健全に育成するために行うもの。集中伐採して間伐率をクリアした場合に残る7割近い森林の適正な間伐が、不可能になる可能性もある。適正に管理された場合、森林の多面的機能は年間貨幣換算すれば、1年間に毎年1ヘクタールで280万円ほどの効果を含んでいる。 森林の多面的機能を維持向上し、林地開発を目指すようにうまくそれなりの枠組みで対応して、森林を残すなど、経営的な面でも社会にとってもプラスとなるようにできないか。今の地球の温暖化の中で、現地確認の際に、申請者から暑いからこのまま森林を残したいとの話があったのも、その通りだと

	思う。このあたりを前向きに検討していただけたら。
委員	今の開発は山林のままで行けるのか。事務局どうか。
事務局	間伐扱いで対象になるため、30%の間伐で申請が出てくれば適正ではあるが、ただ会長の話のようにその残った7割のところを間伐するすると影響があるのでは。
委員	何割間伐と聞いているか。
事務局	3割間伐だと聞いている。
委員	用途は山林となると思うが。
委員	今回の施設そのもののモチベーションや、地域の子供に向けて、何か一助になるような事業はとても良いと感じている。ただ話を聞いていると、非常に森林がらみの土地利用は、規制やルールが厳しくなっている状況がある。我々としても手続きで変なところで引っかかったり、後から不具合が出るなどない形で、スムーズに進まれることをとても希望している。その中で、今会長が話していたことを、少しご本人も勉強していただくと、事業地が森林であることを含め今後どう進めていけばいいのか、御社がやろうとしている方向性や価値感が出てくるのではないかと思ったため、この機会に進められると、この後はスムーズに迎えられると思う。
会長	森林の多面的利用は非常に大事で、森林の一部にマウンテンバイクコースを作り、森林経営の一部に取り組んでいる方がいる。この場合には非常に森林を守ってくれる重要な取り組みだと位置付けがされている。この近くでも、去年あたりにプロの方が計画を作って、必要な手続きを踏んで森林開発事業として機能している類似施設がある。優秀なコースを造る方を連れてこられているので、参考にしてもらい、まずこの今回の枠組みをクリアしつつ実行していくことが必要じゃないかなと思う。そしたら、良い事業になると思う。
申請者	お話出ましたフォレストバイクのコースを作っている方から紹介してもらった方がビルダーになる。素人が作るのではなくて、ちゃんとした人がやってくれる。茅野市に価値あるものが1つ完成すると思っている。
会長	適切なコミュニケーションを取れば、経営的にも細かい意見などもいただけるのではないかと。そういった多面的な形で情報を入れる中で、事業をすすめていただけたらと思う。
委員	パンプトラックの作り方はどうか。表面はどんな形になるか教えてほしい。
申請者	安い固めやすい砕石を、コースになる部分に巻いて上から固めていく。
委員	パンプトラックは資料のような形で実施するということか。
申請者	パンプトラックがそれになる。ダートジャンプは木で作ったものを中に組み込んでいる。木の工作物を置くということも考えている。
委員	申請書に図がついているがこの通りにやるのか。
申請者	あくまでイメージである。
委員	基本的に砕石や土でつくるイメージか。固めるものは使わないか。
申請者	叩いて固める。
会長	集水処理計画で2か所調整池を作る予定となっておりますが、調整池の根拠をご説明いただきたい。
申請者	浸透池の計算では、浸透係数に応じた数値を利用して計画している。諏訪地方の10年10分確率で、降った時の水を処理できるようにしている。

会長	貯水量を超えるような集中豪雨が発生した場合の対応に関して、どんな考えがあるか。
申請者	善処するとは言いようがない。その場合同じ根拠で設置した他のところも全部溢れている。誠意を持って対応するとはか言えない。
会長	令和4年の林地開発許可制度の見直しの中で、1ヘクタール以上の開発になると、排水横断部設計雨量強度が10年確率から30年確率に変更されている。洪水調節池の設計が、30年確率から50年確率となっている。
申請者	今回の追加面積は1ヘクタールを超えてない。この6,000㎡の中で全部水を処理する計画である。前のところは浸透トレンチ対応している。
会長	県と調整していく中で5条森林の1ヘクタールを超える林地開発として判断された場合にはこれに従っていただきたい。 また、排水施設の管理方法について、どのような管理をされる予定か。非常に重要なことでもあり、線状降水帯がかかり大雨が降った際に詰まったら大変なことになる。
申請者	1.5メートルの高さ、法面45度程度のものになるが、浸透池の土壁部分については、崩れないように草刈りや浸透能力が落ちないように泥の除去など定期的な管理をしようと考えている。浸透池なので詰まることはないと思う。
会長	申請者の皆さんには審議会の意見を踏まえて、環境に配慮しながら良い事業になるように進めていただきたい。 それでは、こちらで協議しますので、申請者の方はご退席ください。ありがとうございました。
	(申請者退席)
会長	今回の案件は答申までいかないものとなるか。
事務局	現況の中で林地開発と協議していただくこととなっている。協議の内容に変更がある場合はその内容をみて判断したうえでの答申するようにしたほうが良いと思う。いったんご判断はいただくが、林地開発の状態の報告を得てからという形にしたい。
会長	答申書を作り県との協議のうえで申請内容を変えていかないといけないような状態の場合は申請のし直しがあり、特に変更がない場合はそのまま答申ということか。
事務局	そういった形がよろしいと思う。
会長	承知した。この場では答申書は作るということですね。各委員からの意見を整理すると、切盛土に関して環境に配慮するように入れておく。
委員	土壤汚染対策法については規制の対象外であった。
会長	森林の多面的機能を維持できるように事業を進めて言ってほしい。 今後の事業においては、森林の多面的機能をしっかりと発揮できるような形を考えた上での開発となるようにしていただきたい。
委員	事業自体は多目的なものに配慮された事業だと思うが、3割間伐について気になったのが、全部皆伐でも3割間伐になるのか。どんな扱いになるのか。
委員	木の本数が何本あるからそのうち何本切るなど、そういう話だったらわかりやすい。
委員	あのエリアがリゾートでやっているのに木だけ切っているのかということか。
委員	そのような話ではなく、空白地帯は山林扱いでいいのか。

会長	パンプトラックや間地の部分について、集中して皆伐して全体では3割間伐、あとは森林のままではおかしいのではないかとことですよね。
委員	結論はおかしいかおかしくないかどちらになるか。
会長	多面的機能を維持するためにはよくない。 その部分については転用の手続きをしっかりとしたほうがいいのではないかと。
委員	いいのではないかとではなく定義をはっきりさせた上で適切な対応が必要。
事務局	伐採する部分を皆伐する場合、間伐ではなくなるため、林務担当にも確認していたが、現状できるだけ木を残し間伐としてコースを作ると言って届出をしていた。しかし間伐という届けになっているため、皆伐を行う計画であれば適切な申請をしたほうが良いと思う。
会長	子どもたちが、もし木に激突するなど、危険性があるためよくないのではという形の意見を出すのも一つかもしれない。
委員	もともとそういうスポーツだから規制をしてもしょうがないのでは。
副会長	変なことをやろうとしているようには見えない。きちんと相手がやろうとしていることをとらえ、適切に申請できるようなサポートをされた方がいいのではと感じた。行政書士の方もしっかりとサポートになってない気がしたので、その辺も踏まえて、彼がやろうとしていることが今後スムーズに進むようサポートしてあげる必要があると思う。
会長	県や事務局など関係部局と連携し事業がスムーズに行くよう連携する中で事業を進めていって欲しい。前回もそうだが正直言って法的規制措置の枠組みに関して理解していない上で事業を進めているから無理がある。各部局と連携するのが一番と思う。森林の機能は、申請者自身も考えているが、森林の多面的機能が発揮できるよう行って欲しいということも含める。開発しているわけで、現地確認で説明を受けた内容を聞くと開発になると思う。森林から違うものへ転用することになるため、水の処理の問題も大きくなると思う。
委員	このような申請の場合に、例えば自然相手のため、木の様子を見ながら場所が変わることや、コースはこの通りではなく後で変えるなど、図面はイメージの写真であってこの通りにはつくらないとなると、何が出来るか枠組みだけでいいのか。 昔の他の開発の場合、木の本数まで数えてあって、伐採の木を図示した開発が出てきていた。現地確認でも木の都合があるので、池の場所も変わるかもしれない、コースは私が書いただけなのでイメージですと言われたら、申請として受け取っていいのか不安がある。内容はとてもよくわかるが、書類として私たちが確認するものに値するのか教えていただきたい。
会長	そこまで踏み込まず、事務局や県の担当部局としっかりと連携してもらおう。
委員	コースも木の位置もわからないものをいいですねっていう意見をつけていいのかな。 もう少し明確なコースや、伐採の位置などの書類が出てきて当然だと思っていたが、ただ今までの議論の中では、これはこれでいいと理解しようとしている。見解を会長にお聞きしたい。
会長	コースは明確にわからないと言っていたのか。
委員	私が書いただけなので実際にはわかりませんと言っていた。
会長	それで申請したらダメだろう。
委員	認可基準や開発制限にはそれに該当するようなものがない。申請者が審議会

	の意見を聞くとしても、条例ではそこまで謳ってない。我々は意見を言うだけだと思う。
委員	木を全部切っても所有者だったら木を切っていいわけなのか。
委員	茅野市の林務係に伐採届を提出しないといけない。森林法で規制している。割合に関係なく届出は出していないと言っていた。
事務局	伐採の届出は間伐で出てきていると聞いている。
委員	それなら本数は出ているのではないか。
委員	具体的な計画図に切る木を図示していただければいいのではないか。
委員	そこまで要求することができるのか。この申請書をみて議論するわけで、この通りにならないと非常に困る。
会長	本当にイメージと言っていたのか。
委員	その通りとは言わず、イメージと言っていた。
委員	現地で池の話聞いたときも、図示してあるが、この通りに作るかどうかは業者の人と相談して、穴を掘った加減で作ると言っていた。
委員	コース自体は木を切る予定はないのだろう。間伐の範囲内で伐採するのではないか。
事務局	コース自体も開発の申請をいただくときに、明確な図面を作成できないか確認した経過があったが、木の間をぬうようにしてチップを置いて、固めるんだと話があった。そうするとその場所を開発する状態にもならないし、図面もできず概略的になるため、このようなコースにしたいというのは出せるときいた。木を切ってそのコースを綺麗に整備するなら図面の作成は可能だが、木の間をぬってチップを敷くっていうお話だとそこまで言えない所がある。
会長	関係部局と協議の上詳細の確定した計画を提出いただく。
委員	県の縛りがあるということか。
会長	5条森林における林地開発に関わる協議が必要となる。
事務局	今回の事例は、1ヘクタールを超えないという解釈で進んできたが、先週の金曜日あたりに再度確認をしたら、やはりかかるという見解の変更があった。今回はこの申請の内容でみていただき、県との調整後、もし大きな変更があれば、図面や計画書を出してもらおう。その内容をただの変更で対応するのか、もう一度審議会を実施しないといけないかというのは、内容の大きさで判断し、会長さんに相談をした上で、決めていきたいと思っている。あくまでも基本はこの申請内容を見ていただけたらと思う。
会長	関係部局に協議いただいてそれなりの結論を出すということですね。
委員	超えている場合は規制があるのか。計画変更となるのか。
事務局	一番はこの調整池が一番大きな変更なると思うが、前回の申請地にも調整機能をつけてあるため、その辺をどう解釈するかによって変わってくると思う。県の判断を確認してから、これでは駄目だという場合に大きいものを設置してもらい、その内容の計画書を出し直してもらおう。前回の浸透施設も勘案し、今回の計画でいいのであれば、恐らくこれから大きく変更することはないと思うため、そうなった場合は本日の審議会のご意見をいただいた内容で、許可の可否を判断していきたい。
会長	関係部局と納得した形で進めていただくことは入れる。周辺の環境に配慮した形や森林の環境に配慮した形の事業を進めてほしいこと、集水、排水施設に関して、線状降水帯も発生する可能性にも十分な配慮をしていって欲しいと

	<p>いうことは、欠席の委員からも指摘があったので、含めていただけたら。間伐ということだったため、森林の多面的な機能がしっかり発揮できるような開発にして欲しいこと、競技施設についてもなるべく樹木を残して行って欲しいことを入れる。他いかがか。</p>
副会長	<p>前は代表の方は来ていなかった。その審議会でも、本人が来てもらって環境や森林に対してきちんと意識を持ってもらわなきゃいけないと、皆さんから意見があったのを覚えている。今回実際に本人がきて、意識は変わっているとみた。関係手続をきちんと実施しなければいけないことは、必要であれば、きちんと実行されると思う。事務局とも連携し、お役所仕事ではなく、申請者のやりたい思いに寄り添った形で対応していただきたい。</p>
会長	<p>以上で1件目の審議を終了とする。</p>
	<p>② 3,000 m²以上の土地の形状変更</p>
会長	<p>はじめに、内容については申請者より説明がある。</p>
	<p>(申請者入場)</p>
申請者	<p>【申請者自己紹介】</p>
	<p>【事業概要説明】</p>
会長	<p>委員の皆さまから何か質問はあるか。</p>
委員	<p>街灯は設置しないということだが、夜間に立ち入って作業はしないということか。</p>
申請者	<p>夜間は入口を閉めて入れないようにしている。基本的には夜は作業しない。</p>
会長	<p>入り口の建物はどんな建物か。</p>
申請者	<p>別の所有者の建物である。</p>
会長	<p>常駐するための建物はなく、資材置き場のみということで良いか。</p>
申請者	<p>その通り。近辺に3か所資材置き場があるが、現状離れた場所にあり不便なためこの場所に集約したいことから今回の開発を実施している。</p>
委員	<p>資材置き場には屋根は作らないのか。</p>
申請者	<p>屋根は作らない。</p>
会長	<p>完全な資材置き場と駐車場ということですね。 林地開発伐採報告に対する手続きの状況について、伐採届はいつ提出し、いつ伐採したか。関係機関との調整はしっかりと済んでいるか。</p>
申請者	<p>済んでいる。先ほど去年の冬に伐採と説明したが、2年前に申請は出している。茅野市農林課へ届出し完了届も提出している。</p>
会長	<p>茅野市農林課からの指摘はあったか。</p>
申請者	<p>半分伐採しようかと思ったが、今後全体を伐採する予定があるなら全体で出したほうが良いということでその内容で提出した。</p>
委員	<p>盛土する前の土地の質はどんなものか。赤土や黒土等あると思うが。</p>
申請者	<p>茅野市の地形は山林なので表面は黒土だと思うが、礫交じりさらに深いところにいくとローム層になると思う。</p>
委員	<p>承知した。盛土すればするほど線状降水帯が発生した際に隣地へ流れてしまう可能性があるのではないかと感じたための質問である。</p>
申請者	<p>一番怖いのは、盛土がごそと抜けて隣のお宅へ流れることだと思うが、幅1メートル、高さ50センチ以上の段切りをすべて行き、かぎ状にしたところへ盛る計画である。それを30センチごとに実施するため、滑りはそこまで考</p>

	慮せず通常で言う土木工事の施工方法を取るようになっている。 法面に対しては、1：2割の勾配であり、人も歩いて登れるぐらいの勾配になっている。そこを全部植生シートで緑化するため、表面の降雨に対しての堤防も多少は強くなると思う。
会長	土地利用計画について、16.5%の緑地を確保することになっているが、法面は緩やかな傾斜になるがその面はすべて緑地か。
申請者	その通り。
会長	それだけで大丈夫か。プラスアルファ何か施すか。
申請者	基本的には、上の平面に降った土は、上段で水を処理するようにする。上に降った土がそのまま法面に流れ込むことがないような構造を計画しており、法面に流出した土は、法面に流れるがその下に水路敷は300幅ほどの水路が入っている。水路敷自体は1メートル50センチとっているため、多少流れても後で補修ができるぐらいの広い幅は確保しており、直接流出するようなことはないと思う。
会長	緑地は植生マットを敷いて緑化すると。現地はオオブタクサなどが生えていて大変な状況だったが、植生マットで見たいも綺麗にするということですね。
申請者	基本的には盛土が終わった段階で、植生シートを敷くため、植生シート内に入っている種が芽吹くと植物が生えるが、おそらく経年によって飛んできた雑草等が生えてくるため、見た目は雑草交じりになるかと思う。
会長	植生シートは芝草のみか、それとも様々な種が入ったものか。
申請者	何種類か入ったものを使う。種類まで把握していないが、おそらく4種類5種類ほど入った一般的なものを使う予定でいる。
会長	近隣で子どもたちを集めるような競技施設を作ったりしている。 近所付き合いがうまくいくように、やはり緑化をしっかりしといた方が、お互いにとってメリットがあるのではと思うため、目配りをよろしくお願ひしたい。
委員	対象地はすべて盛土になるか。調整池では切土は行うか。
申請者	基本的にほぼ盛土だが、調整池は切土となる。
委員	切盛りで3,000㎡あり、1か所でも切った場所がありかつ50センチ以上切ると土壤汚染対策法の対象になる。届出が必要となるため、諏訪地域振興局環境課へ相談していただきたい。
申請者	盛土条例は同じ課か。
委員	別になる。
申請者	土壤汚染対策法の指摘をされたということを含め相談するようにする。
委員	駐車場は碎石になるか。
申請者	上の面全面碎石となる。
委員	法面は緑地で草刈り等管理をされると思うが、上の面の碎石面に草がどうしても生えてくる場合、除草剤を撒いたりする予定はあるか。
申請者	今も除草剤を使っている。周りの方が除草剤嫌がるっていうのもあるかもしれない。現在は害がない除草剤を使っている。
委員	隣地にドッグランがあったり子どもが来るような話もあったため、お隣の方へこの除草剤を使うというような話をさせていただけたらいいなと感じた。
委員	上の面全面採石を入れるということだが、厚さはどれくらいか

申請者	10cmである。
委員	かなり寒いため、凍結等でぬかるむなど問題にならないか。
申請者	凍結について完全に対策すると、ほぼ30～50センチほど砕石を入れないとダメになってしまうと思う。雨が降ってぬかるむことが無いように転圧をする予定ではいる。砕石をひいて雨水も全体に染み込ませる形で考えている。
委員	もし近隣へ砕石が流れていったら、また問題になると思う。
委員	調整池100m ³ に関して算定はどういった内容となるか。
申請者	諏訪10年確率の計算式で計算している。96.7mm以上の容量ということで、100m ³ を設計し採用している。
委員	林地開発等要領の指摘はあったか。
申請者	特に指導はない。茅野市のホームページや県の計算方法を確認し、96.7mmの数値となったため、その数値をもとに許容量で計算し設計している。
会長	雨水排水処理について、浸透式貯水池を設置することになっているが、貯水量を超えるような集中豪雨が発生した場合の対応は何か考えているか。
申請者	設計強度が10年確率のため10年確率の雨は十分耐えるが、30年確率などには対処しようはない。もともと雨水は浸透式にしている。水路があつたら吐き出すことは可能だが、元から水路が何もない場所のため、基本的に目いっぱい許容できるものでしか受けられない。実際全部を裸地として計算しており、今の法面で受ける緑地の部分の浸透、砕石で受ける浸透など、ここを満杯にするほどではないと想定している。その設計強度以上の雨に対しては、もたないとしか言いようがない。
会長	令和4年度に1ヘクタールを超える場合の林地開発許可制度の見直し行われている。今回の申請では該当していないが、参考までに話すと、降雨形態の変化があり線状降水帯などに対応した防災設備の整備、排水、施設断面の設計は1ヘクタールを超えると、10年確率から30年確率になり、洪水調整地の設計雨量強度30年確率だったのが50年確率となる。山地災害だとか、災害危険地区での開発行為の場合は、現場の対応策は非常に厳しく明確化している。一応このことを承知の上で線状降水帯等の対策に対しても、目配りしておいてほしい。
申請者	発電機を持参しポンプアップして、再度調整地から上の駐車場に水を撒いてもらおうと、またそこで時間差ができ浸透ができる。それぐらいしか、多分対処方法がないのではと思う。
会長	1ヘクタール以上の場合だったら、監督処分命令違反した場合、3年以下の拘禁刑や300万円の罰金になっている。 今回は問題ないが、ご時世はそのような方向に向かっていることをご承知の上、前向きな検討をしていただけたらと思う。
申請者	ポンプアップで対応する。
会長	申請者の皆さんには審議会の意見を踏まえて、環境に配慮しながら良い事業になるように進めていただきたい。 それでは、こちらで協議しますので、申請者の方はご退席ください。ありがとうございました。 (申請者退席)
会長	今の意見に関して各委員からの意見をもとに答申を作成する。 隣接の施設等に配慮した形で計画を実行して欲しいということと、盛

	土に関して県の関係部局等と調整し進めていただきたいことを入れてはどうか。
委員	土壌汚染対策法についても協議するように。相談し申請を出していただければ。
会長	除草剤は使用しているという話だった。除草剤は地域に配慮した形で使用していただく。見た目だけ綺麗にしても影響が出たら困る。
委員	近くに畑もあった。
会長	街灯の意見も出たが、防犯灯の設置については入れず、調整池の危険防止措置をすること、環境に配慮した形で進めてほしいことを前提に、この内容を含めて答申としていくようにする。
会長	以上で2件目の審議を終了とする。
	③ 賃貸及び販売を目的とした住宅の建築
会長	はじめに、内容については申請者より説明がある。
	(申請者入場)
申請者	【申請者自己紹介】
	【事業概要説明】
会長	御社が関わる過去の審議会案件の事例では、御社が土地を借りて店舗の建設を行い、基本的な維持管理をしつつ店舗を貸し付ける方式だったと思うが、今回は土地を自ら取得して賃貸住宅事業を行われるようだが、この方式を選んだ理由を教えてください。
申請者	今回はお客様から従業員用の寮を建築したいという話があった。弊社では相続税対策の為に弊社が土地を購入し、土地を持っていない方に販売するという事業を進めている。そのスキームの中で、弊社が土地を仕入れ最終的に第三者へ販売をかけていくという事業となる。現在は弊社が所有しているがゆくゆくは第三者へ販売をかけていく予定。
会長	投資家や企業などに今回の物件を土地付きで売却し、管理は御社が行うということが良いか。
申請者	おっしゃるとおり。
会長	投資物件ということですね。 他に委員の皆さまから何か質問はあるか。
委員	地球温暖化対策など環境への取り組みをしていると思うが、太陽光発電パネルの設置をモデルハウスとしてできないか。また、ソーラーカーポートなどの設置ができないか。できたら実現してほしい。 また、農業用水路があるが、グレーチングで蓋をするのか。
申請者	横断用の自由勾配側溝を設置する予定で、設置にあたって地元区へ会議をかけて了承いただいている。
委員	暗渠になるのか。
申請者	その通りである。
委員	暗渠はペットボトルなどものが詰まりやすい。暗渠ではなく見えるような構造にならないか。
申請者	通常の製品は2メートルスパンで6メートルのものがあるが、今回1メートルスパンのものを選んでいてその部分をグレーチング化にすることで物が詰まっても対応できるように計画している。

委員	素晴らしい。まるっきり蓋をしてしまうと困ってしまう。
申請者	上からも見えるし仮に詰まったとしても対策ができる。
委員	住民の方は大喜びするのではないかと。 また、建物の裏に太陽光発電設備がある。夏場は日当たりがいいが、冬になるとアパートが邪魔をして日照の問題が出てくるのではないかと思う。設置者と相談していただきたい。また、近隣の方へは今回の事業については説明するのか。
申請者	近隣の方へは説明している。 その中でいくつか要望があり計画に反映している。ただ、まだ変更してほしいという要望が出ているため、現在検証中である。
委員	地下浸透する計画だが、もともとは田んぼである。保水力が高いと考えるがどうお考えか。
申請者	地下浸透については、地盤調査に基づき砂礫層までぶつける計画となっているが、昨今のゲリラ豪雨など降ってみないとわからない部分もある。事前に茅野市建設課にも相談し、万が一浸透施設でも対応できない量の大雨が降った場合、近くの水路にオーバーフロー分だけ放流するなどの話をする可能性があるかと伝えてある。現在は5年確率10分の都市計画法の基準に沿って計画している。
会長	質問の回答がなかった太陽光について、設置はあるのか。
申請者	現状は建物の太陽光の設置の計画はない。カーポート自体は一つも計画していない。
会長	今回の建物はZEH-Mになっているのか。
申請者	太陽光を載せていないが、断熱性能は向上させてZEH-Mオリエンメントは保証している。
会長	高断熱の材使用や省エネ設備の導入など2つの条件はクリアしているが太陽光発電を導入しクリーンエネルギーを作ることは今回入っていないと。この地域は最高の日当たりであると思うが。
申請者	最終的には投資家の方に販売をかけていく計画であり、入居者が51世帯と大掛かりになるため平等に電力の供給が予算的に難しいことからやむなく外している。もちろん検討はしており、費用対効果率などすべて含めて検討した結果である。
会長	御社は環境長期ビジョンチャレンジゼロ2025を作成し、気候変動の緩和と適応、新築賃貸建築住宅ネットゼロエネルギー化し、2050年カーボンニュートラルを目指すとうたっているが、今回の場合は難しいということですね。投資物件とのことですので太陽光の設置も含めて費用を出してくれる方もいるかもしれないが。
申請者	中にはいらっしゃるのではないかと思うが。
委員	絶好の場所なのでもったいないと思う。
副会長	今ある太陽光パネルについて、冬場の影響は大丈夫なのか。
申請者	北側の太陽光パネルは建物と15メートルほど離れている。建物は軒先幅8メートル80センチであり、1.7倍と計算しても太陽光パネルに影がかからないため、太陽光パネル自体には影響がないのではと考えている。
副会長	従業員用の寮として要望があったと話があったが、実際に建ったときに入居者の確保をするため、一般の入居者を募集することはあるか。

申請者	基本はお客様にすべてお借りいただくようになっている。
副会長	それに対しての投資物件として販売した際に、買い手は依頼者とは全く別の方になるということか。
申請者	全く別の関係ない方になる。
会長	偶然依頼者になる可能性があるかもしれない。
申請者	将来的に購入されるかもしれません。
会長	今回の物件は、この地域での半導体事業の企業を当て込んでいるのではなと。今までの御社の行動様式からみると、今回の建物が半導体事業の企業が進出するために建てるものだと思っていたが。
申請者	おっしゃるとおりで、新たな企業が来ることはターゲットにしている、営業も日々活動しているが、たまたまお客様からこの地域にアパートを持っていきたいんだとご要望をいただき、それで合致したのがこの地域だった。
委員	茅野市の場合は9種類19分別のごみの分別をしている。市外から来たかたへも茅野市のルールを浸透させたい。ゴミステーションの設置があるが、外部収集業者委託する際に、アルミ缶やペットボトル等の分別などできれば細部化してやっていただきたい。
申請者	お客様のほうでもアパートに住まわれており、ある程度の分別はしているそう。しかし、19分別をしているかと言ったら恐らくそこまでできていないと思うが、茅野市の土地に建設するため、入居される方には19分別を目指していこうというのはお客様と一緒にあって水平展開していくことはできると思う。努力したいと思う。
委員	ぜひお願いしたい。分別に関する資料は茅野市にある。資料も提供できるため協力いただきたい。 他、消防施設の「帰属なし」というのはどういう意味なのか教えていただきたい。
申請者	施設は費用を出して設置するが、土地は弊社の所有で維持することを「帰属なし」という。
会長	ゴミ類は責任もって対応なさるとのことだが、過去に御社が担当した案件と全く同じ事業者をお願いするということか。
申請者	業者はまだ未設定。今回は住居のため店舗系と異なってくる。住居系の担当のため、業者はどこを使っているのかは不明で答えるのは難しい。分別等はできるだけ気を付けてやっていきたい。
委員	業者もゴミの分別をある程度細分化すると、もしかしたら委託料も安くすることもできるのではと思う。
会長	地域と連携した形でやり方を考える中で、委員の要望を入れることも可能になるかもしれない。ご検討をお願いしたい。
委員	防犯灯の関係でLEDを使うと思うが、LEDはかなり明るい。できるだけ下だけ照らして空へ照らさないようにしていただきたい。また、近隣の方へ影響が出ないようにしてはいかかが。
会長	環境に配慮しながら必要なところだけ照らすように配慮していただければ。
申請者	そのように対応したい。
委員	街灯の関係で、長野県では良好な生活環境の保全に関する条例があり、その中で光害の防止に関する規制があるため確認をお願いしたい。基本的には上空を照らさないように下のほうを照らすことや明るさ等を規制している。努

	力義務ではあるが参考にさせていただきたい。
会長	県の条例は参考にさせていただきたい。
委員	屋根には太陽光を載せない予定だが、街灯など太陽光で電気を作れる設備もある。諏訪湖のあたりでそういった街灯をつけている場所があると聞いた。災害時でも街灯がつくような設備の検討はしているか。
申請者	今時点では検討していない。
委員	予算等あると思うが、導入いただき少しでも太陽光の電気を使えるよう工夫をしていただければと思う。
会長	農業委員会の5条転用の際に、農業委員会からの要望事項等の対応はしているか。
申請者	農地転用申請時には特段意見はなかった。
会長	申請者の皆さんには審議会の意見を踏まえて、環境に配慮しながら良い事業になるように進めていただきたい。 それでは、こちらで協議しますので、申請者の方はご退席ください。ありがとうございました。
	(申請者退席)
会長	今の意見を整理すると、本事業において地域の住民に説明を尽くし連携した形で進めていただきたいこと、近隣の太陽光パネルなど問題がありそうだが、そのあたりを意見として伝えるということ、ゴミ処理の問題について、地域に沿った収集の方法を前向きに検討していただくようにする。
委員	なるべく細分化していただくような言葉をいれてはどうか。
会長	街灯の話が出ていたが、県の条例に沿って環境に配慮した形で設置をしていただきたいということもいれていく。
委員	委員が言った街灯の太陽光設備の検討を、要望という形で答申してはどうか。
会長	地域との連携について災害の連携も答申に入れるのはどうか。その地域に住んでいただくようになるため、議論はなかったが地域との連携をしながら災害対応などの枠組みを考えていただきたいとの内容を入れといたほうがいいのか。今何が起こるかかわからないので。
委員	雪かきの問題を聞きそびれたが、アパートの除雪はよく問題になる。大きな駐車場があるため、心配が残る。管理会社の方は実施しないと思うため、住民の方が雪かきをするが、地域との連携や話し合いをしていただきたい。
会長	その配慮をしてほしいというのも検討。 豪雨の時も水路が通っていてあふれることもある。そういった場合も配慮しないといけない。
委員	川に雪を捨てたり、敷地外に積むなどすると迷惑かかってしまい問題になるため、地域と話し合っていただくのが良いと思う。
会長	豪雨や豪雪に対する対応を検討するようにしていただきたい。管理会社に任せてもよいかもしれないが、雪が積もって大変なことにならないために、答申内容に入れておいてよいのではないかと。 雪の処理ができないと凍結の可能性もあるため居住者が大変な思いをする。
副会長	近隣の太陽光パネルは誰がやっているのか。
委員	規模は小さかったと思う。
委員	ざっくり影の伸びも計算していた。
委員	太陽光の所有者と合意ができたか聞いていたが答えはどうだったか。

副会長	答えはなかった。近隣の方に説明をしていると言っていたが、近隣の方というのが太陽光パネルの所有者と話をしているのであればだが。
会長	相談しているのは区長ではないか。農地転用の時も相談をするはず。
委員	地域住民から要望は出ていると言っていた。そこはきちんと対応していただくべき。
会長	この意見を踏まえて答申とさせていただく。 以上で3件目の審議を終了とする。
	4 その他
会長	事務局から何かあるか。
事務局	特になし。
	5 閉会
副会長	以上をもって、令和7年度第3回茅野市環境審議会を閉会する。