

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2回茅野市環境審議会		
開催日時	令和7年7月25日（金） 午後2時10分から		
開催場所	茅野市役所議会棟 1階 大会議室		
審議内容	賃貸を目的とした住宅の建築		
出席者	<p>【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、川手和宏委員、名取哲男委員、行田幸三委員、村田則幸委員、山本一海委員、中林俊尋委員</p> <p>【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</p>		
欠席者	3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、本件は部分とする。		
	（2）審議		
	賃貸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	委員の皆さまから何か質問はあるか。		
委員	土地利用計画の中で緑地に植栽を行うとの記載があるが、管理の頻度はどの程度になるか。		
申請者	緑地の管理は2か月に1回ほど、定期的に管理会社が行う。		
委員	現場でもお話があったが現状田んぼで窪地になっているため、50センチほど良質な土を搬入し現状の道の高さに合わせるとのことだが、開発地に盛土する土はどのようなものか。		
申請者	業者から購入したものを搬入する予定である。一概にはどこからとは言えないが汚染されたものではない。		

委員	盛土する土については、住宅に使用するにあたって適切な土壌を使用する必要があると思うので配慮いただきたい。
申請者	承知した。
委員	この地域は水害により家屋倒壊区域に入っているのではと思うが、ハザードマップは確認いただいているか。重要事項説明等で入居者に周知いただき、避難計画の提示をお願いしたい。
申請者	区域に入っていることは承知しているため、重要事項でも説明を行う予定。避難計画を地域と打ち合わせて併せて入居者に周知する。
会長	この地域は豪雨の際には雨水が排水しきれずにたまる地域で、上川へ排水用のポンプを設置している。
委員	雨水枡の使い分けについて、構造図を見ると C40 と単粒度砕石 3～4 号と 2 種類ある。C40 は、目が細かい粒度の石が含まれている事と思うので、目が詰まり浸透しないのではないかと思う。
申請者	事業者の在庫の関係で対象浸透枡の記載があるのではないかと思う。実際は細かい石が入っていない砕石で対応する計画である。
委員	建物が建つことによって北側の道路の日照が悪くなり雪解けが悪くなるのではないか。周辺の皆さんへの配慮はどうか。
申請者	入居者の出入口もあり 2 m 後退しているので計画で可能な限りの配慮はしている。
委員	盛土については 50 センチを予定しているようだが、面積は 3,000 m ² を超えないか。都市計画法や盛土規制法にかかる可能性もあるが。
申請者	計画地内では超えない状況。
委員	3,000 m ² を超えると土壤汚染対策法の対象となる場合がある。
委員	管理外敷地の土間コンクリート舗装の工事を一緒にするようであれば、開発地一体としてみなす場合がある。今回の工事についても計画地に含め面積が増加するのではないか。
申請者	施主の意向で草刈りの手間を考え土間コンクリート舗装としている。計画地に含めず管理地外としているため、今回の申請には含めていなかった。含めるのであれば修正したい。
会長	隣地との建物の距離について、少し距離を離すことはできないか。
申請者	現在の計画地がギリギリで距離を離すことは難しい。土地の所有者に建ててもらおうため施主の意向をくんでいる。
委員	太陽光発電について設置はされないとのことだが、茅野市は日照がよく好条件である。
申請者	開発地域の発電量が多いことは承知しているが、施主から設置の意向はなかったため計画はしていない。
委員	設置するライトについて、明るすぎることはないか。周辺への配慮はどうするか。
申請者	利用者が困らないよう駐車場や玄関など必要最小限にとどめる。今まで苦情が来たことはないが、明るすぎるなどの意見があった場合は、部分的に遮光するよう配慮をする。
会長	御社はグリーンボンドで資金調達を行って、グループ全体で再生可能エネルギーなど、環境に配慮した事業に力を入れており、2023年3月から他事業者とZEH賃貸住宅で発電した余剰電力買取契約を締結し、オーナー負担なしで

	<p>の国のFITに頼らない体制作りに着手しておられる。 集合住宅の先進的な事例になると思うので、ぜひ太陽光発電設備の導入を検討していただけないか。</p>
申請者	<p>茅野市では一定の積雪が見込まれる。安全性確保の為、雪止めの設置を行うと太陽光パネルの設置枚数が少なくなってしまう、設置後のメンテナンス等も考慮すると採算が取れなくなってしまう。また、初期費用が増加する面もあり、借入等の問題により計画が頓挫する可能性もあるので施主の意向を尊重したい。</p>
会長	<p>今回の御社の集合住宅では省エネルギーの観点からZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）住宅の基準を満たした住宅となっているか。</p>
申請者	<p>弊社では2×4の木材を使用し、気密性の高い住宅を実現しており、基準を満たしている。</p>
副会長	<p>土地の所有者が建てるのではなく御社が持っている土地でアパートの建築を行わないのか。収支のバランスもあると思うが。</p>
申請者	<p>ほとんど地主が建てている。収益目的や相続税対策など目的はさまざまだが土地の有効活用として最善の策、商品提案している。自社が土地を保有してアパートを建築することはできるかもしれないが難しい。</p>
会長	<p>御社が取り組んでおられるLCCM住宅について委員の皆さんに簡単に説明して頂けないか。</p>
申請者	<p>LCCMとはライフサイクルカーボンマイナスの略で、住宅の建設から運用、廃棄に至るまでの過程で算出されるCO₂の排出を0以下にすることを目指す省エネ住宅である。</p>
委員	<p>一般廃棄物の分別は、茅野市の分別に合わせていただきたい。これから先、アパートを出て茅野市内に戸建の住宅を建築する方もいると思われるため、ごみの出し方についてトラブルが無いようにしていただきたい。</p>
申請者	<p>茅野市のごみの出し方について参考にできるものがあれば確認し、なるべく統一できるよう検討したい。</p>
委員	<p>敷地内にゴミ捨て場が一か所しかないが、アパートの世帯数と比べて数が少ないように思えるが問題はないか。</p>
申請者	<p>アパートの規模に合わせて十分足りるものを計画している。</p>
会長	<p>独自にごみ収集を行う理由は3R段階のごみ収集段階から一歩進んだサーキュラーエコノミーを目指していることにあるのかと思っていましたが、ごみ対策には積極的に取り組んでいただきたい。</p>
委員	<p>雨水処理について地下浸透にて対応するとのことだが、対象地域の地下水位はどの位あるのか。</p>
申請者	<p>資料を持ち合わせておらず、詳しいことは答えられない。また後日ご連絡する。</p>
委員	<p>県の北信地域振興局で雪国・住宅太陽光発電ガイドブックを作製した。そちらを確認いただき参考になれば。照明のお話が出ていたが、長野県の条例で良好な生活環境の保全に関する条例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。</p>
申請者	<p>確認する。</p>
会長	<p>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。</p>

	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	それでは今から審議に入る。LCCMの話が出ていたが、LCCM住宅はライフサイクルカーボンマイナス住宅の略。再エネ電力100%、創エネ電力による自給自足、EMSによる電力需給、おひさまエコキュート、オール電化、電気自動車(EV) V2H、断熱強化、蓄電池、太陽光発電設備を兼ね備えた住宅で、建設・使用・解体のライフサイクルのトータルでカーボンがマイナスの住宅です。今回の案件の会社では、2022年から「ニューライズLCCM全国普及プロジェクト」を推進している。
委員	茅野市は積雪75センチで多雪区域となっているが現状とは離れていると思う。
委員	県で変更を検討することはあるのか。
委員	気象庁が出しているメッシュ平年値かと思うが、あくまで推定値である。相違があるので、どこかで修正する可能性はあると思う。
委員	3,000㎡超えるか面積を確認してもらいたい。
事務局	土地利用計画に一部として記載されている面積が公簿の面積と合致しており、管理外敷地を合算しても3,000㎡は超えてこない。
委員	入区条例があるはず、アパートに住む方に守ってもらわないと困る
委員	区長が言っていたが不法投棄の問題多い。
委員	除雪についても適切に行い周辺に配慮するようにしてもらいたい。
会長	審議会としての意見として、豪雨等の災害時における避難計画について、区との連携を強めること、雪の処理について地域との連携を緊密にしてほしいこと、排水条件の悪い場所であるので、くい打ち、盛土等には目配りが必要であること、周辺環境に配慮した夜間照明施設の設置や緑地の管理を行っていただくこと、ごみの処理について市の基準に合わせていただくように、居住者へ啓発していただくこと、太陽光の設置について未来志向で導入の検討を進めていただくよう、設置可能となる枠組みを検討いただくことを盛り込んで答申としていただくようにする。
委員	土の搬入搬出について経路をしっかりとわかるようにしていただきたい。
会長	審議を終了します。
	4 その他
事務局	審議の中で話がでた地下水位について、事前に地盤調査の結果を提出いただいております。0.8m掘ると水が出てくるような結果となっている。
委員	盛土を50センチ予定していたが、雨水の浸透に影響はないか疑問。
事務局	審議会の開催通知や資料の送付について、送付時にメールの開封確認をしているが、皆さんにメールが届いているかどうか確認するため、返信をお願いしたい。次回の審議会開催について、8月18日を予定している。開催通知はまた改めて通知させていただく。お盆明けでお忙しい中の対応となるが、日程を開けていただきたい。
	5 閉会
副会長	以上をもって、令和7年度第2回茅野市環境審議会を閉会する。