

## 令和7年度 第2回北杜市土地利用審議会議事録

### 1 会議名

令和7年度 第2回北杜市土地利用審議会

### 2 開催日時

令和7年6月27日（金）午後1時27分から

### 3 開催場所

北杜市役所白州総合支所 第1・2会議室

### 4 出席者（敬称略）（委員12名、まちづくり推進課5名）

#### 案件1

開発事業者4名、測量設計事業者3名、建築設計事業者2名

#### 案件2

開発事業者3名、測量設計事業者1名、施工業者4名

#### 出席委員

松下 眞止（地域代表者）

丸山 秀明（地域代表者）

小松 武彦（地域代表者）

千野 秀二（地域代表者）

天野 和久（地域代表者）

篠原 直樹（学識経験者）

早川 昌三（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

清水 邦彦（地域代表者）

佐藤 武司（地域代表者）

岩波 信司（地域代表者）

清水 永一（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）

案件 1

開発事業者（以下、「事業者」）

熊本県果実農業協同組合連合会

熊本県果実農業協同組合連合会

熊本県果実農業協同組合連合会

熊本県果実農業協同組合連合会

測量設計事業者（以下、「代理人」）

株式会社カワイ

株式会社カワイ

株式会社カワイコンサルタント

建築設計事業者（以下、「建築設計者」）

全国農業協同組合連合会 山梨県本部

全国農業協同組合連合会 山梨県本部

案件 2

開発事業者（以下、「事業者」）

コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社

コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社

コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社

測量設計事業者（以下、「代理人」）

有限会社藤山測量

施工事業者（以下、「施工業者」）

りんかい日産建設株式会社 東京支店

りんかい日産建設株式会社 東京支店

りんかい日産建設株式会社 東京支店

株式会社ハギ・ポー

議事録署名委員

丸山 秀明

篠原 直樹

5 議事

白州町内における立体倉庫の建設に伴う開発行為について

白州町内における井戸新設に伴う送水管及び管理用道路の施工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（まちづくり推進課）

2) まちづくり推進課からの報告（日程の説明）

3) 現地視察

案件 1

（まちづくり推進課） それでは、審議会による案件 1 の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・代理人・建築設計者より自己紹介と挨拶—

（事業者）私の方から、今回の開発の経緯と目的を説明します。開発の目的としまして、43年前に第1工場が竣工しました。その第1工場立体倉庫の老朽化に伴いまして、今回の新立体倉庫を西側の土地に建設の計画をいたしました。

（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） 開発予定地が、ここから北側になります。地目が田になっています。

お手元の資料の12ページをご覧ください。今、現在この辺りに立っております。今、図面で黄色く塗ってあるところが地盤を少し削る、ピンク色になっているところが少し土を盛るような形になります。

建物が、この辺りから建物が建ちます。ここから南側に、トラックの転回広場と乗用車の駐車場になります。この建物がちょっと変則的な形になります。南側については、現状と同じぐらいのレベルになります。北側については現在、敷地が下に約5mの高低差があるので、床の高さが5m下にできます。建物自体の全体の高さは13mを超えない高さで計画をしております。

建物の周りには、図面で薄く緑色に塗られているところが緑地帯になります。北杜市の基準で、緑地帯について開発面積の30%確保することという規定がありますので、30%以上の緑地を設けています。

あと、敷地の外周には擁壁を作ります。今、建物の床の高低差が約5mあるのですけれども、擁壁も5mの高さがあるところと、道路沿いは1m程の擁壁が設置されます。

敷地内に降った雨については、浸透枡を作って浸透させる部分と東側に倉庫があるのですけれども、倉庫を建設したときに調整池という池を作っています。その池にここの水も入るような計画で、その池の大きさを作っていますので今回の一部は池に入り、一部はこの地下に浸透させるという計画になっています。ですので、周りに水路がありますけれども、水路には一切放流はいたしません。

防災計画につきましては、水を40t貯められる防火水槽を計画しています。既設の倉庫の方にも防火水槽があるのですけれども、ここの敷地で万が一火事があった場合、カバーすることが出来ないので、新たに防火水槽を設けます。開発計画については以上になります。

(建築設計者) 次に建物の説明をさせていただきます。

資料の24ページをご覧ください。建物の平面図になります。用途としましては、立体倉庫になります。製品をストックしておいて出荷していく施設になります。

建物の形状といたしましては、北側の方が敷地が低いので、形が大きく2つに分かれます。北側が長方形で床の高さが約5m下がっておりまして、自動ラックという形で大きいラックを入れて、その中に機械を入れて製品を管理していきます。南側は、今の高さで製品の搬出ヤードとなっております。そして、右下の方にありますのが、事務所、トイレになります。

先程、雨水処理のご説明もありましたが、建物の雨水につきましても同様に浸透式を考えております。上下水道につきましては、事務所、トイレで使用する水につきましては、昔使用していた保養所がございまして、既に引き込

みがありますのでそちらを使用いたします。汚水につきましては、合併浄化槽を設け、処理をした後に最終放流は雨水同様敷地内浸透処理をいたします。

次に26ページ、立面図と断面図となります。建物の位置づけとしては平屋建ての鉄骨造、外壁につきましてはAL Tを考えております。

高さの制限につきましては、北杜市景観条例がございますので、GLの一番低い部分から屋根の一番高い部分まで13m未満となっております。

建物の取り付けはこちらの正面が出入り口になります。

26ページ目の右下は、建物の一部を切った断面図になります。左側が北面の長方形の低い部分の建物で、右側が南側の床の高い部分になります。床面が低い方につきましては、先ほど話した自動ラックの機械が入りまして倉庫として使っていきます。また、南側の製品搬出ヤードというところでフォークリフトが出入りをして製品の取扱いをするスペースとなります。

27ページに、面積の規模を算出したものになります。表の見方としましては、アルファベットのABCが屋内的用途の面積の部分の勘定をしている部分になります。Aは床が一段下がった倉庫の部分になり、1,350㎡になります。Bはフォークリフトや製品の荷捌きをする部分になり、1,139㎡。Cは事務所部分になり50㎡になります。屋内的用途の合計が2,539㎡になります。①、②は屋根だけの部分になり、377㎡になります。合計面積から緩和面積50㎡差し引きまして、建物規模は2,866㎡になります。

建物の説明は以上となります。

(会長) 皆さんの方から質問等あればお願いします。

(委員) 既設の建物は潰さないのですよね。

(代理人) 全部、新しい建物にかかってしまうので潰してしまいます。

(委員) 一番低いところは、どこになりますか。

(代理人) 今いるところが一番低いところがここになります。そのため、ここからの建物の高さが13m未満になることとなります。

(代理人) この場所に、地上高で5mくらいの擁壁ができ、一部は建物の壁になります。

(委員) 擁壁はどのようなものを使いますか。

(代理人) 擁壁は工場で作った、L型擁壁になります。

今いるところがNo. 3になります。一番東側のところにL型擁壁ができます。一番上から覗いてみると5mぐらいの高低差があります。西側はほぼ道路と同じ高さになります。

(委員) 熊果連さんの工場には、オレンジ色とブルーのラインが入っているイメージがあるのですが、今回も入れる予定ですか。

(事業者) 新しい立体倉庫にもラインは入れる予定でいます。

(委員) 創業の頃に建てた建物は、ここから見えますか。

- (事業者) ここからは見えません。国道20号線沿いの駐在所の裏になります。
- (委員) ここのへこんでいるところは、埋め立てになりますか。
- (代理人) 埋め立てになります。
- (委員) 土は場内処理が出来ますか。それとも、残土処理ですか。
- (代理人) 少し余る予定です。
- (委員) 搬入と搬出する道路の、メインはどこになりますか。
- (代理人) 市道沿いの出入口がメインになります。
- 出入口に道路側溝があるのですが、今現在、大型車両が通ってもいいような側溝にはなっていないので工事をして大型車両が通行可能なものにします。
- (委員) 下の段には進入路はないということですか。
- (代理人) 既存敷地から入ってくることは出来ません。
- (委員) 倉庫はどちらも1階建てということですか。
- (代理人) どちらも1階建てになります。
- (委員) トラックが転回するのにも、十分なスペースは確保されているのですか。
- (代理人) 転回の軌跡を書いたところ、12mの大型トラック1回で転回できるようなスペースになっています。
- (会長) それでは、案件1の現地視察を終わります。どうもありがとうございました。

## 案件2

- (まちづくり推進課) それでは、審議会による案件2の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・代理人・施工業者より自己紹介と挨拶—

- (事業者) 今回の開発の経緯は、私どもコカ・コーラボトラーズジャパン株式会社では、コカ・コーラといったような炭酸飲料も含め、「い・ろ・は・す」という天然水の製造販売も行っております。
- こちらにございます、弊社の白州工場の方では、天然水の「い・ろ・は・す」の製造を行っております。「い・ろ・は・す」の製造を行っていくにあたりまして、近年ミネラルウォーター、天然水の需要が伸びているといったようなことがございます。白州工場では、1号ラインから3号ラインまで合計3本のラインがあるのですが、こちらをフルで生産した場合、最大で1時間当たり10

0 t ぐらいの天然水の使用が見込まれます。それに対して私どもで今、保有をしている天然水用の井戸が5本あるのですけれども、そちらが1時間当たり97 tということでフルに生産をするときに、若干不足するというようなことがございます。

また、近年増えている天然水の需要といったところに、安定的に生産を行っていくということを目的に井戸の開発をしたいといったことが今回の開発の経緯になります。

(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) お手元の資料の7ページ、土地利用計画図をご覧ください。

今、赤白のポールが立っているところが井戸の設置場所になります。そして、今入ってきたところが管理用道路の最後の場所になります。現在、水路の手前で説明をさせていただいております。

今から歩いてもらいますけれども図面上、灰色で塗ってありますところが管理用道路になり、ピンク色の破線が埋設管の埋設位置になります。あと水色の部分に関しましては、降った雨を近隣の土地に流さないように浸透層を4つのブロックに分けて配置する場所となっております。また、浸透層を配置するにあたりまして、現地でどのぐらい水が浸透していくのか透水試験を3箇所で行いまして、その結果を反映した計画となっております。大きさとしましては2パターンあります。1つ目は幅2 m、深さ2 m、2つ目は幅が2.5 mで深さが2.5 mというパターンになります。

お手元の資料の12番をご覧ください。構造物詳細図になります。ここに幅60 cm、高さ55 cm水路があるのですけれども、水路の上を管理用道路が横断するため、勾配可変側溝を設置させていただきます。

近隣に消火栓や防火水槽がないため、用排水兼用水路を堰止めて防火水槽の代わりに防火水利として使用する計画です。水路を止めるにあたって、消防水利止水工という図面があります。L型アングルを設置します。下から35 cmのところまで止水板で水を止めて、オーバーフローを20 cmするので下流に水が流れます。

今ちょうど土地利用計画図の+61.80の側点のところにあります。この管理用道路の幅員は4 mで、アスファルト舗装はせず碎石舗装15 cmで計画しております。資料の9番の造成断面図の+61.80をご覧ください。今、立っている地盤よりも94 cm高い場所が管理用道路になります。ポールが立っているところが井戸の設置場所になりますので、高い土手が1 m下がる

ような形になります。

説明は以上となります。

( 委 員 ) 開発区域は、個人の土地ですか。

( 代 理 人 ) 一筆のみ地目が田で個人の方が所有している土地になります。農地のため、市の農業委員会に農地法5条の申請を行っており、開発の許可日と同日付で転用の許可も下りる予定です。その他は、コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社名義となっております。

( 委 員 ) 管理用道路と埋設管以外の場所は何も使用しないということですか。

( 代 理 人 ) そうです。未利用地は今のところ計画はありません。

( 委 員 ) 井戸の場所はどのようなかたちで決めているのですか。

( 施 工 業 者 ) この土地一体に電気探査といって地下に電気を流しまして、帯水層を調べまして一番適切な場所を選定しました。

( 委 員 ) 深さはどのくらい掘りますか。

( 施 工 業 者 ) 約80mになります。

( 委 員 ) 浸透層というのは、この管理用道路の雨水だけを見込んでいますか。

( 代 理 人 ) 開発区域全体の雨水を処理することを見込んでいます。

( 委 員 ) 防火水利で使用する用水は下流の水田で使っていますか。

( 代 理 人 ) 地区の方に伺ったところ用排水兼用だそうです。用水もあるので、全部堰止めてしまったとき困ってしまうので20cmオーバーフローさせて下流に水が流れていないということがないように計画しています。

( 委 員 ) 安定的に水は流れてくるのですか。

( 代 理 人 ) 今回、渇水時期の一番水量が少ない、水深が浅いときの数値で計算をしています。雨季や農繁期などは多く流れているので問題はないのですが、そうではない、水量が少ないときで計算をしています。

( 委 員 ) 水路管理者や地元からは了解を得ていますか。

( 代 理 人 ) 水路を工事するのに施工承認をいただかないとならないので、そのときに区長さんや農業委員さんの承諾をもらって施工させてもらうこととなります。

( 委 員 ) 管理用道路4m以外の残地については、どのように活用されますか。

( 代 理 人 ) 残地については、緑地の図面がついているのですが、基本的には緑地扱いになります。この土地も含めて工場立地法の敷地面積の届け出をすることになります。また、緑地は現状のところ、新たなものということではなく、状況を見ながら管理をして必要なときに対策をとっていくという考えでいます。

( 委 員 ) 今、非常に荒れていて獣害対策の面から考えるとイノシシやシカなどが、どんどん来るのではないかと。

( 施 工 業 者 ) 敷地の周りに浸透層を作り、そこに向かっての地盤での勾配をとるため一度均しますので綺麗にはなります。また、検査終了後は工場で管理をしていく扱

いになります。

( 会 長 ) それでは、案件2の現地視察を終わります。どうもありがとうございました。

#### 4) 審議

##### 案件1

(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。なお、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。傍聴人の方には、傍聴要領を遵守いただきますようお願いいたします。

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、会長をお願いいたします。

浅川会長、よろしくをお願いいたします。

( 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。よろしくをお願いいたします。

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名の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、本日は2件の審議がございます。会議時間は、それぞれ概ね40分を予定しておりますので、ご協力をお願いします。

それでは、案件1の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、事業者の皆様は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、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 ) それでは事業者から会社の説明からさせていただきます。

弊会は、熊本県にて昭和29年に設立をしている会社でございます。この山梨白州工場は昭和57年、43年前に竣工しています。

白州工場の事業内容としまして、清涼飲料水の製造工場となりまして、職員262名、派遣協力会社含めまして、354名従事しております。そのうち熊本から来ている職員は、約6割の150名程度になります。また詳細につきまして、ホームページにてご覧いただければと思います。

開発の経緯と目的としましては、43年前に竣工しました第1工場と立体倉庫の老朽化に伴いまして、新立体倉庫を西側の土地に移設を計画したところでございます。以上です。

( 代 理 人 ) 開発について説明させていただきます。

お手元の資料の1ページ目をご覧ください。今回の開発面積7,507.05㎡、約2,274坪の開発となります。既存施設も合わせると、82,199.25㎡の敷地がございます。そのうちの約7,500㎡を今回開発するような形になります。

資料の11ページをお開きください。先ほど現地でご説明させていただきましたけれども、敷地の北側に立体倉庫を建設いたします。南側には駐車場概ね60台の普通車が止められるような計画になっております。敷地の外周は緑地を約30%設けて、市の条例に基づく30%以上の緑地を確保しております。敷地の外周にはコンクリート擁壁や、ブロック積み擁壁を設置します。

雨水排水処理については、敷地の外周に側溝を設けて、既存の倉庫のところ

にある調整池に流します。開発することによって増えた水については敷地内に浸透枡を作って、浸透させる計画になっております。資料の31ページの水色に着色してあるところが、平成14年に開発を行ったときに作った調整池になります。

資料11ページに戻っていただきまして、敷地の中央西側に青色の長方形の線が引いてあるのですけれども、ここに40tの防火水槽の設置をして敷地内で万が一火災が発生したときには、この水を利用いたします。

污水計画につきましては、建物の横に合併浄化槽を設けて処理をして地下浸透という計画になっております。

雨水の関係で、先程申し忘れてしまったのですが、10年に一度という降雨確率強度で計算しております。これについては1時間に約体41ミリの雨が降るといふ形の計算でありまして、これに耐えられうるだけの浸透枡を設置しております。

(建築設計者) 続きまして建物の説明をいたします。

現地に続きまして私の方からご説明させていただき、お手元の資料24～27ページになります。今回の計画につきましては、鉄骨造り平屋建ての建物で計画をしております。形は長方形で奥と手前にスペースがありますが、Y5通りからY7通り、それからX1通りからX6通りにつきましては敷地の高低差の低い方になりますので、1階の床の高さは手前に比べますと、5.3mほど下がっています。

その倉庫の中には、立体自動倉庫といたしましてラックを組み立て、そこに自動で搬送するクレーンがありまして、機械式で製品を管理しています。手前の敷地の高いところは、Y1通りからY'通り、X2通りからX6通りということになるのですが、こちらにつきましては、製品搬出ヤードといたしまして、主にフォークリフトが往来をし製品の搬入搬出の作業がされるエリアになります。

図面の右下につきましては、立体倉庫を管理する事務所となり、付帯といたしまして男女のトイレがあります。事務所につきましては、倉庫の製品管理をする機能ともう一つは搬入搬出入に使うトラック伝票の受け取りをするという部分の機能を果たします。また、外部のY5通りにおきまして高低差がありますので、西側、東側に外階段を設けまして、外への往来ができるようになっております。

25、26ページが側面から見た立面図と一部縦に切った断面図になります。立面図の東側、西側が敷地の高低差が中央にあり、段差が出てくるような形の建物になっています。

外壁につきましては、既存の工場と同様にALCといたしまして、それに塗

装をして仕上げていきます。屋根につきましても中央に棟を設けまして、南北に雨が流れるような切妻屋根になります。

26ページが、北側と南側の立面図になります。今回の建物につきましては主に南面がトラックの出入り、事務所を利用者の出入りのメインになります。北側は、人が出入りする入り口がありまして、あとは階段があります。側面からみた断面図の左側が北側、右側が南側になります。

27ページが、建物の規模の面積表になります。図面、右の表ABCが建物の屋内的用途の部分の面積を表しておりまして、1、2につきましては底部分の屋根の面積になります。Aが立体自動倉庫の部分で1,350㎡、Bが製品搬出ヤードとなりまして1,139㎡、Cが事務所部分で50㎡、面積合わせまして2,539㎡が屋内的用途になります。底部分377㎡と合わせますと2,866㎡規模の建物になります。建築としては以上で説明を終わります。

( 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) 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ありませんでした。

都市計画法に基づく、事前協議の状況について報告します。今回の開発事業は区域面積が10,000㎡を超えるため、都市計画法の適用を受けることとなります。従いまして、開発事業者が、都市計画法に従い申請を行う予定となっております。都市計画法に基づく開発許可と同日付けで、市が開発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す。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 ) 倉庫とは別に駐車場を作る予定ですけども、この60台のスペースは新たに倉庫が出来ることにより採用する従業員のものなのでしょう。

( 代 理 人 ) 既存の施設に駐車場があるのですけれども、バラバラに止めています。そのバラバラに止めてある車をここにまとめて、おおむね30台駐車させます。残りの30台につきましては、トラックが入ってきますので、トラックの駐車スペースをしても利用する予定です。

( 委 員 ) 新たに倉庫を作るということで、既存の倉庫があるという説明がございましたけども6ページの図面的にいうとどのあたりでしょうか。

( 代 理 人 ) 一番図面の右下に倉庫があるのですけれども、ここの倉庫のものを新たな倉庫に移し替えることとなります。

( 委 員 ) 新しい倉庫を作っても、ここは利用するということですか。

- (事業者) 新しい倉庫が完成しましたら、こちらは解体しまして排水設備や資材倉庫を建設していく予定ではあります。
- (委員) 新たに倉庫を作るところにドラム缶たくさんありましたよね。あのドラム缶は今度駐車場になるとどこに行くのですか。
- (事業者) 今、置いてあるドラム缶というのは廃棄ドラムと回収ドラムになり、それぞれトラックが取りに来ます。今日見てもらった場所の近くにLNGのガスがあったと思いますけど、そのガスの麓にトラックのロータリーがあります。その横に10数台駐車場として利用しているところがありまして、そこに駐車していた車を新たな駐車場に移動しまして、そこに新たにドラム缶を置く計画になります。
- (委員) 地下水を利用して清涼飲料水等を作るということで、建物の塗料の中に有機フッ素なんかを使われているということがありますが、建物の壁や屋根に使う塗料を環境に配慮したあるいは、地下水の汚染をしないような塗料を使用しますか。
- (建築設計者) 詳しい材料の選定はまだこれからですが、環境に配慮いたしました材料を選定するという予定でいますので留意していきたいと思います。
- (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。事業者等の関係者の方は、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てします。
- 以上で、案件1の審議を終了します。

案件2

- (議長) それでは、案件2の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。

( 議 長 ) 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、事業者の皆様は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、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。よろしくお願いたします。

( 事 業 者 ) 先程は暑い中、現地までご足労いただきありがとうございました。

では、重複してしまう部分はあるかと思いますが私どもの事業の紹介と、今回の開発経緯についてご説明を申し上げます。

私どもコカ・コーラボトラーズジャパン株式会社は、コカ・コーラ製品を全国に供給している会社でございます。1都2府35県という日本の約90%の製造販売を行っています。その中で、白州工場におきましては天然水の「い・ろ・は・す」という製品を製造しております。「い・ろ・は・す」なのですけれども、ミネラルウォーター・天然水の市場に対応するため、白州工場は南東北、関東、東海エリアの天然水の製造を行っている工場であります。工場で製造を行うにあたり、ラインが1号ラインから3号ラインまで3本ございます。こちらの3本のラインで製造を行うときに、最大1時間あたり約100tの水を製造に使用いたします。それに対して今、保有している白州工場の井戸は5本あり、全て稼働した状態で1時間約97tであり、最大の状態と比較しますと、若干揚水量が不足いたします。そのようなことから、今回、新たに井戸の開発を行わせていただき、1号から3号まで最大限製造を行った場合でも安定的に製品の供給が可能となるといったことが今回の開発の経緯になります。

( 代 理 人 ) 先程現地で追加面積の5,454.30㎡と説明をいたしましたが、その現地地目の内訳として山林が730.16㎡、原野が3,757.30㎡、田が922.84㎡、その他44.0㎡これは、水路の施工する場所と道路として占用する面積になります。全体申請面積が64,477.65㎡となります。

次に、井戸のところに造る建物について説明をいたします。資料14の建築物平面図及び立面図になります。幅3m、奥行3m、高さ3.025m、部材は角波サイディング張りになります。2ページ事業計画をご覧ください。土地利用計画の内訳になります。道路が804.75㎡、緑地が2,199.88㎡、浸透トレンチが561.50㎡、その他が1,888.17㎡で合計5,454.30㎡となっております。道路計画につきましては、砕石舗装15cm、幅員4.0mとなっております。緑地計画は、2,199.88㎡で40.33%になります。雨水排水計画は、浸透トレンチにより処理をいたします。続きまして、8番造成計画平面図をご覧ください。赤く塗ってあるところが盛土をするところになり一番高いところで98センチ、黄色の部分が掘削する箇所になります。

続きまして、10番消防水利図をご覧ください。まず1枚目に入りのところの既存建物があったと思うのですが、13mmの既設水道管が入っておりますので管網図になります。

次のページを見ていただきまして消防水利図になります。先程、消防水利については堰止めをしながら水源ポンプまで140m、既存建物まで40mの範囲で確保をしています。

次に11番、雨水排水計画になります。水色の矢印が雨水の流れになり浸透トレンチで処理する計画であります。

戻りまして9番、造成計画断面図をお願いします。先程の平面図と同様に赤色が盛土、黄色が切土になります。ページをめくっていただき、横断面図になります。

13番が排水計算書になります。流域図があると思うのですが、新しい開発区域を4ヶ所に分けて流域面積を出し透水試験の結果を受けて浸透層の大きさを決めさせてもらっております。浸透層の構造は、詳細図を開いていただきまして2パターンありまして1つ目が幅2.5m、高さ2.5m、もう1つが幅2.0m、高さ2.0mになります。中には、フィルター材として単粒砕石S-40を入れまして、周りに透水性シートで囲います。説明は、以上になります。

( 議 長 ) 事業者側からの説明が終了しました。

続きまして、まちづくり推進課から何か補足することがあればお願いいたします。

(まちづくり推進課) 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ありませんでした。都市計画法に基づく、事前協議の状況について報告します。今回の開発事業は区域面積

が10,000㎡を超えるため、都市計画法の適用を受けることとなります。従いまして、開発事業者が、都市計画法に従い申請を行う予定となっております。都市計画法に基づく開発許可と同日付けで、市が開発の申出に同意することとなります。補足説明は以上です。

(委員) 質問する前に確認なのですがこの土地利用審議会において、今回井戸掘削が事業のもとになっていると思うのですが、掘削については審議する必要がないということでしょうか。

(議長) これについては、まちづくり推進課の方で回答をお願いいたします。

(まちづくり推進課) はい、それではご質問にお答えいたします。

井戸に関しては、開発協議の許可後に北杜市地下水採取の適正化に関する条例に基づいて井戸の申請をしていただき、審査を行うこととなっております。

(委員) 既に並行して、協議をしていると思うのですが、掘削についてここで意見を述べる必要はないということでしょうか。

(まちづくり推進課) はい、そのとおりでございます。

(委員) 現場でもお聞きしたのですが、防火水槽は水路を止めてということですが、40t確保できますか。

(代理人) 10番の消防水利平面図の次のページに、消防水利計算書というのがついています。これが、現状の一番水路の水深の低いときで検討させていただいておりまして、流れる勾配に対して水路の断面積で流速が出てそして流量が出ます。今回の場合、一時間あたり331㎥の水量確保できるという計算をしています。

(委員) 上から流れてくる水を使うということで、貯めている訳ではないということですか。防火水槽になりますかね。

(代理人) 何件も他の案件でも水路の水を使わせていただき、消防水利として利用させていただいております。火災が起きたときだけ使うだけなので、常時止めているわけではありません。そのために止水板だけ用意しておいて、何かあったときのために止めるっていう形になります。流量的には問題なく基準を上回っているのです。

(委員) 1時間あたり331㎥流れてくるから問題ないという計算ということですね。一時的に火災の際は止めるということで、常時は止めないということですね。

(代理人) そうです。

(委員) 水路の幅を広げて、いつでも40㎥貯めるというふうに私は解釈をしたのですが、そうではなくて、非常時だけ止めて、上から来る水が40㎥以上来るので大丈夫だろうということですね。わかりました。

(委員) 今の続きになるのですが、計算上331㎥になるので時間あたり一般的な

防火水槽 40 m<sup>3</sup>を上回る流量が確保できるということですが、逆に例えばどのくらいなければいけないという基準はあるのですか。匹敵する水量以上を確保できます、というだけの話であって、どれだけなければいけないという決めはないのですか。

(代理人) 開発の基準の中に、40 m<sup>3</sup>確保するということはあります。

(委員) 送水管が工場の方へ行きますが、そのときに先程渡った水路の下を通すということですか。

(代理人) 水路の下を通ります。

(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。

(委員) コカ・コーラボトラーズジャパンさんは、環境保全基金に協力をしていますか。

(まちづくり推進課) 協力していただいております。ただ、そういったことが審議内容に影響することはございません。

(議長) 意見等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。

(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、案件2の審議は終了します。

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。

(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。

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、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。よろしくお祈りいたします。

10) 閉会

午後4時40分閉会