

## 令和5年度第2回 原村環境保全審議会 議事録

1. 日時 令和5年5月22日(月)14:00~15:20
  2. 場所 204 会議室
  3. 議事 土地造成建築物・工作物の設置、売買目的での3,000㎡以上の土地の取得
  4. 会議録
- 会長 本日は2件、蓼科グリーンビュー開発(株)さんと(有)ヤマモトさんの案件があります。まず蓼科グリーンビュー開発(株)について事務局から簡単に説明をお願いします。
- 係員 3,000㎡以上の土地の売買目的での取得で事前協議になります。場所は保健休養地のマレットゴルフ場の近くになります。
- 委員長 それでは説明をお願いします。
- 事業者入室
- 委員長 それでは説明をお願いします。
- 事業者 今回は3,000㎡以上の土地を買う事前の審議と言うことでよろしくお願ひします。目的は土地を販売する目的で購入します。場所は原村2001-18です。面積が3,520㎡で土地の取得予定日を審議会が終わってからと言うことで7月としています。事業計画ですが造成工事や樹木の伐採をする予定はありません。面積が1,000坪以上ありますので2区画にする可能性もありますし、1区画で販売する可能性もあります。生活用水が前面道路に口径75mmの水道管があります。上水道については水の圧に問題があるかもしれないと言うことで、山林を買われて住宅等を建てる方は個別で下水道課の方へ確認をしていただいて受水槽を設ける等の対策を取っていただくことを説明させていただきます。生活排水は下水道が無いので個別の合併浄化槽になります。雨水排水は敷地内浸透になります。ゴミは最寄りのゴミステーションを利用するか施設への持ち込みと計画しています。境界から100m範囲への説明については原山自治会長へは4月27日に説明し、特に意見要望はありませんでした。他周辺居住者4名のうち3名は資料を手渡して説明をし、特に意見要望はありませんでした。1名は別荘利用のため登記事項証明書記載の住所へ資料を郵送しましたが転居しているようで郵送できず、ポストに資料を投函しました。その後事前協議書を提出した5月15日まで意見等無く、現在もありません。以上です。
- 委員 場所は保健休養地に入っているのか、南側道路の幅員はいくつか。
- 事業者 場所は保健休養地に入っています。なので、隣地後退5mとか1,000以上の区画とか考慮しています。前面道路の幅員は5m以上あり、建築に問題

ないかと思えます。

委員 周辺への説明は集まってしたのではなく、個別にしたのか。

事業者 はい。

委員 意見は無かったと言うことですか。

事業者 はい。

委員 事業計画の目的で最大2区画とあるが現状では1区画で販売するのか。

事業者 1区画、2区画と分けて売る予定はありませんが、半分欲しいとかが結構あり、3区画に分けるとなると分譲地の様で良くないかと思ひ最大でも2区画で売りたい形になります。

会長 セットバック考えると2区画くらいなのでしょうね。

事業者 そうですね。

委員長 3区画にするとセットバックが厳しいですよ。

事業者 出来ないことは無いんですけど、南北がきつい形になるのでそれではあまりにもと。

委員 2区画の場合は境界からセットバック取れるのか。

事業者 間口23.5mありますので13.5m中で取れるので建物は建つかと。

委員長 事前工事は一切ないということですか。

事業者 特に何もやりません。

委員長 水道管の関係もいじらない。

事業者 はい。

委員 グリービューさんの持ち物になるのはここだけですか。隣はどうですか。

事業者 ここだけです。隣は特に何もありません。

委員長 他に意見はありますか。

委員 意見なし

委員長 意見なしと認めます。ありがとうございました。

事業者退室

委員長 本件について特に問題なしでよろしいですか。

委員 一同賛成

委員長 特に問題なしと認めます。

次に(有)ヤマモトさんについて事務局から簡単に説明をお願いします。

係員 (有)ヤマモトさんで自由農園がある北側の土地に花卉育苗ハウス、店舗、事務所、駐車場を設置すると言うことで、3,000㎡以上の土地の開発や店舗の建築で事前協議と開発行為の審議会案件となっています。

委員長 では説明をお願いします。

事業者入室

事業者 (有)ヤマモトです。

事業者 造成と雨水排水の計画をしました共同コンサルです。

事業者 建物の計画をしました南信工営です。

事業者 申請書類の作成提出をしています。行政書士です。

事業者 今回の開発について事業内容を開発行為事業計画に沿って概略を説明します。今回の開発の目的は花卉、野菜苗の育苗ハウスの設置、販売店舗、事務所、駐車場増設を計画しています。開発の面積は 3,300 m<sup>2</sup>強でその中にビニールハウス、売店、事務所、駐車場を設置します。生活用水に関して上水道のみ引き込みを行います。これは植物の灌水用の水として使います。従業員のトイレや食事関係の設備は設けないので、浄化槽や下水道の施設は生活用水が出ないので設けません。面積が広いので雨水排水をどうするかという問題ですけれど、雨水浸透式の側溝と雨水地下浸透槽を設けて処理をすると、外部には水は出さない雨水は流さない設計にしています。敷地全体は西側に緩く傾斜しているので敷地の西側にはアスカーブを設け、急激な雨が降った時には溢水をしないように水漏れを防止する様な対策を取っております。廃棄物については、廃棄物処理業者に委託します。他に他法令の許認可がありまして、18076 の土地が農地になっており農地転用の許可が必要なので農地転用の許可を申請しまして許可は下りています。今回開発する敷地と南側の店舗がある敷地の間に払沢堰の農業用水路があるので新たに工事する敷地の河川側にコンクリートブロックで擁壁を設けますので重機が川に入るので川を整地して流路がまっすぐになるように修正をすることに関して原村の公共物管理条例の申請をして先週許可が下りています。以上概略になります。

委員長 ありがとうございます。図面の方もお願いします。

事業者 図面読み上げ。雨水浸透処理計算書は長野県の基準に基づいたものです。周辺住民への説明はお読み頂いたとおりです。

委員長 ご質問等ありますか。6月1日に購入されてそれから農転と言う予定ですか。

事業者 取得というか農地転用に関しては、4月15日締めで原村の農業委員会に農地法第5条の農地転用の許可を申請しました。県の審議を得て昨日許可証を得ました。農地に関しては農地転用の許可証が無いと所有権移転が出来ないことになっています。今月中には決裁をして土地を取得するということで6月1日を取得日としています。

委員 出入り口の関係で既存の建物から堰を跨ぐようになっていますが、払沢区とは堰の上を通ると合意が出来ていますか。

事業者 令和2年に橋を架けると言うことで、原村当局と払沢区の同意を得た上

で原村に水路占用の許可を取り橋の設置をしてあります。

委員 堰は素掘りの堰ですか。U字溝とか構造物の堰では無いですか。

事業者 堰自体は構造物の堰では無いです。

委員 境界の所にブロックを置いて境界を分けるということですか。

事業者 はい。

委員 北側の村道 5590 号線からの出入りはスムーズに出来ますか。

事業者 現状、村道 5590 号線と道路中心線でフラットなので若干左右で上り下りになっていますが、概ねフラットになるようにします。

委員 あんまり段差は出来ないということですか。

事業者 はい。

委員 駐車場は舗装になるのですか。

事業者 はい。駐車場はアスファルト舗装です。

委員 雨水排水処理計画で面積が 3,000 m<sup>2</sup>と広いけれど、敷地内の処理で足りると言うことでよろしいでしょうか。

事業者 できれば南側の堰に流量軽減した上で放流したいところではありますが、建設課との協議で放流はまかりならないということでしたので、敷地内の処理で地下浸透処理します。

委員 駐車場を舗装する計画で自然浸透でなく一箇所に集中する可能性を含めた計画であると。

事業者 はい。敷地内に設置している U 字溝の内、真ん中の 2 本は浸透側溝になりまして、これで流量を軽減して集めていった上でメインの貯留を含めた浸透柵に放流する形になります。

委員 花卉育苗ハウスとありますが、育苗の仮置き場と言う認識でいいのか、種を蒔いて栽培するものかどちらですか。

事業者 種を蒔いてからの育苗では無く、苗を購入して売店に並べるまでのストック場の感じでやろうと思っています。

委員 育苗倉庫の様な解釈で。

事業者 はい。

事業者 保管場所ですが、水をやらないと枯れてしまうので育苗ハウスと表記していますが、用途は保管用です。

委員 近隣住民への説明の寄せられた意見で「自由農園原村店の雨水処理状況確認と用悪水路の護岸改修工事に対する要望」とあるがこれは今の用悪水路を直してほしいという要望ですか。

事業者 今回、水路の橋渡しの下辺りを改修するということで下流の方にも説明をする必要があるのではないかと思い地図上の野口さんの辺りまで説明をしました。その中で原村店の雨水処理はどうなっているかと払沢堰で

過去に野口さんの辺りで護岸が削れたりしたトラブルが過去にあったので直してもらえないかと意見がありました。まず、原村店の雨水処理については店舗の西側に貯留槽を設けて水を集めてオーバーフロー分のみ用悪水路に流すということで平成12年に店舗を開設した際に原村当局と協議しそういった方法を取るということで、貯留槽についても構造計算を行い、当時は10分間に83.5mmの雨が降ると想定した貯留槽を設けまして、ただしオーバーフロー分は堰に流してよいということで構造物を作って原村自由農園原村店の雨水処理は行っています。と説明しました。もう一つの護岸に関しましては自由農園に直せと言うことはできませんので、堰の管理を行っている弘沢区へ意見があったことをお伝えしました。原村の農村整備係にも話を持っていき承知していますが、弘沢堰の事ですから直すのは弘沢区になりますと回答を得ました。

委員 現状では改修工事には手を付けないと。

事業者 下の方ですか。それは出来ません。権限がありませんので。

委員 水路を越えていくところは、下はヒューム管か何かですか。

事業者 ボックス管が入っています。

委員 大きさは弘沢区と話していますか。

事業者 はい。

課長 車の流れで、南側に今の店舗の駐車場があつて、そこから橋を渡って入って来る形でいいですか。それとも北側の道路から入る形でしょうか。

事業者 南側からを考えています。パーキングの案内板を北側に設置する予定はありません。

委員 育苗ハウスに苗を運び込むのにはトラックだと思うのですが、5590号線の方からトラックの出入りをしますか。

事業者 北側の村道は幅員が5mなので大型のすれ違いができないと思うので、南側からになります。

委員長 予定を見ると来年施行となっていますが、それまでに農転や水利は取っている様ですがそれ以外を取って施行する予定ですか。

事業者 農転が昨日下りて、これで地主さんとの購入の交渉が出来ますので、それが今月中に決裁で後は今回の許可がいただければ造成に入れます。造成が終わるのが予定では9月から10月になってしまうと思うんです。園芸のシーズンがここは寒冷地なので11月以降は商売にならないので、これらの工事を春先にやろうと思っています。

委員長 今年の内には造成はやっておいて、実際の工事は冬が明けてからと。

事業者 そうですね。

委員 位置図の自由農園下の点線部分まで自由農園さんの土地ですか。

事業者 はい。

委員 南側まで真っすぐくらいまで含んだ位置図になると言うことでいいですか。

事業者 たてしな自由農園の裏の点線部分は終わっています。18117の土地は駐車場と倉庫を建てるということで倉庫は既に建っています。今回の許可が出れば土砂をこちらに運び込んで駐車場の整備をします。

委員 全体でどれくらいの面積になりますか。1ヘクタールを超える大きさになりますか。

事業者 大体2ヘクタールです。

委員 昨年自由農園さんで増築して浄化槽について出ていましたが、今回55台分駐車場が増えて処理は大丈夫か。

事業者 リニューアルで70人槽となっており、十分処理できます。

委員 この辺をまだ広く開発する構想とか計画ありますか。

事業者 あります。すでに不動産業者にもお願いをしまして進めています。小さな流通業者なので、農業も厳しい中でお役に立てればと言う思いもあります。

委員長 大体よろしいですか。本日委員の意見を伺ったところやはり駐車場の水とか水路に関する質問意見等多かったようで、すぐ下に家が2軒隣接していますのでアスカーブ等で水が漏れないようにするとありますが十分留意して民家に水が行かないように留意してほしいと思います。ありがとうございました。他に意見はありますか。

委員 意見なし

委員長 意見なしと認めます。ありがとうございました。

事業者退室

委員長 本件につきまして、結構規模もありますし、水関係の意見も出ましたが申し送ることはありますか。

委員 駐車場の水が橋の所で溢水して川にでないかと言うところ。本当に浸透で入りきるのかなど。

委員長 整備が悪いと計算どおりになるか別問題になりますね。

委員 これだけ広く駐車場を舗装した場合、集中豪雨でオーバーフローして払沢の堰の方へ行くんじゃないかと思われる。

委員長 一番直接の問題が起こるのは下の2軒に溢れた場合で、一応流れ止めと言うかアスカーブはありますが、細かい溢水の事までは書いて無いので、絶対はないかもしれないが、絶対溢水しないように十分申し送る形で。

委員 堰についてはトラブルの無いように十分話し合って進めてもらわないと。

委員長 自由農園がいじる所はそうだけど下流に関していじるのは不可能と思

ますので、そこが住民の意見と噛み合っていないかなと思います。

委員 昨年だったか何処かで詰まりがあって水が溢れたってこの辺ではなかったか。

課長 溢れたかどうかはわかりませんが、川の下流の家が終わった下でヒューム管が詰まったとか。

委員 この続きというか。

課長 この続きです。

委員 2ヘクタールからまだ広くするととなると開発する時には堰か何かの事も問題になると思う。

委員長 これから先土地を取得して広くしていく時には一団の土地として堰あたりとか検討してもらった必要あるかもしれませんね。地元の産業といい形で禍根の無いように発展していただければと思いますね。要望としては水の問題を申し送ることとか。

課長 こう言うことでいいですかね。今後事業地拡大とかでやる場合は周辺整備も考慮して進めてほしいと言うことでいいですか。

委員長 はい。他に何かありますか。

委員 意見なし。

委員長 意見なしと認めます。それではご審議ありがとうございました。

\*個人情報等により、一部内容を省略しています。