

令和 6 年度第 3 回 原村環境保全審議会 議事録

1. 日時 令和 6 年 8 月 30 日 (金) 14 : 00 ~ 15 : 20
2. 場所 204 会議室
3. 議事 住宅兼飲食店の新築
販売目的の土地の取得 3,481 m² (株)クラリティーワークス
既存住宅の用途変更 (宿泊施設) (株)Sanu
4. 会議録
会長 開会あいさつ。
事業者自己紹介
会長 それでは、本件について説明をお願いします。
事業者 まず、目的ですが建物の新築工事で、住宅兼飲食店の新築になります。
規模は 144.17 m²になります。施工業者に山梨県北杜市の業者をお願いしています。
今回は、木造 2 階建て、敷地面積 1,450 m²に対して、建築面積 120.17 m²、
延床面積 144.17 m²の建物になります。建ぺい率 8.72%、容積率 9.94%になります。
生活用水は、原村の上水道を使い、排水は合併浄化槽です。雨水は敷地内で処理します。
建物は、添付してある図面のようにになります。
会長 何か、ご質問があればお願いします。
事務局 飲食とありますが、食事は何を提供されますか。また、喫茶店のようなイメージですか。
事業者 今、佐久市のほうで肉料理を提供されている方がこちらにきて、料理を提供されます。決めてはないですが、ラーメンも提供できたらと考えています。
事務局 料理で油を使用するので、浄化槽もそれに合った槽の設置をお願いします。
事業者 分かりました。
委員 浄化槽は何人槽ぐらいを予定してますか。
事業者 28 人槽で予定しています。
会長 申請者の方は、佐久市で今、営業を営んでいるそうですが、こちらの方が定住になるんですか。
事業者 佐久から村に定住して、夫婦でお店を営んでいきます。
会長 色彩は、黒色の建物ですか。
事業者 そうです。外観はほとんど目立たない黒色の色彩にしています。建物も主

	張しないような建物になっています。
委員	事業になりますので、ゴミは地区のルールに従うというよりは、事業用のものは、事業者で片づけてもらうようになります。
事業者	そこは、経験者でもあったので、事業用で片づけます。
副会長	場所は樅の木荘下のカーブのあるところで、ここは歩道のある所ですか。
事業者	ここは、歩道はあります。
副会長	道路の南側に歩道があって街灯があるところですよ。
事業者	アスカーブの切り下げがあって、入れるところが限定されていますが、そこはいじることはないです。
委員	除雪したときに雪がものすごく道路の脇に寄ってきます。これは、ご自身で掻いてもらわないと村に言ってもやることはないです。
	上から除雪してきて、雪が寄ったときにもし留守にされていて、凍ったときに出入りができなくなります。出入り口に寄った雪は、ご自身で掻くことになるのでそれは承知しておいてください。
事業者	そこは、話をしておきます。
委員	冬場上から下ってきてちょうどカーブのところで、車が何台もつつこんでいます。
	植栽はありますが、車の駐車場は配慮された方がいいです。この場所は日陰で、カーブなので何台もつつこんでいます。歩道を跨いだり、横転しているのも目撃したことがあります。
	そういう話を聞いているかどうか分かりませんが、気を付けてください。
事業者	分かりました。
委員	お客さんが出入りするときも気を付けてください。
事業者	話をしておきます。
会長	ほかに質問はありますか。
	一同質問なし。
	それでは、事業者の方はご退席してください。
	事業者退席
会長	申し送り事項等がありますか。
	一同なし。
	それでは、次の案件に移ります。
	事業者自己紹介
会長	それでは、本件について説明をお願いします。
事業者	場所は、原村 18315-3 で、面積は 3,481 m ² です。
	4 区画に分譲して販売します。造成や形質の変更は行わずに購入された方が建物を建てることを想定しています。

下水に関しては、図面のとおりとします。また、近隣の方への説明も行っております。

会長 何か、ご質問があればお願いします。

会長 3,000 m²以上となっていますが、消防とは協議されていますか。

事業者 消防とは協議していません。

会長 消火栓が必要だということがあるので、消防と協議をお願いします。

事業者 かしこまりました。

事務局 貴社のホームページを検索してみましたが、見当たらなかったのではどのような方法で購入者に案内しますか。

事業者 土地の地主の方から、相談があつてこのような土地の取得になり、原村で不動産業をやっていることを知っている方から、土地が欲しいと既に話があります。まだ、表には出してはいません。

課長 下水の図面が付いていますが、どの段階で布設しますか。

事業者 購入された方が申請を出して布設してもらう予定です。

上下水道係とも協議して下水を入れてほしいとのことでしたので、区画をこのような形にしています。

下水を一部共有することになるので、販売の際には共有の形で入れるように契約を結びます。

会長 現況のまま販売しますか、それとも整地などして販売しますか。

事業者 伐採については一部行っていて、少しきれいにしています。

副委員長 図面を見ていて共有の部分がありますが、ここには下水や水道が入る予定ですか。

事業者 はい。

副会長 勾配は南に流れていきますか。

事業者 勾配は高さをみまして、設備会社とも話して一部盛土をすれば流れそうだと確認しています。

会長 ほかに質問はありますか。

一同質問なし。

それでは、事業者の方はご退席してください。

事業者退席

会長 申し送り事項等がありますか。

一同なし。

それでは、次の案件に移ります。

事業者自己紹介

会長 それでは、本件について説明をお願いします。

事業者 開発の目的は、既存住宅の用途変更、宿泊施設への変更になります。

地番は、17217-896 です。延床面積は、131.21 ㎡です。

続いて、開発行為事業の計画書ですが、特に建築物の増築はありません。

なので、建ぺい率、容積率には変更はありません。

用水は、既存建物で井戸を使用しています。

浄化槽は5人槽です。

廃棄物は、民間業者の収集運搬業者に依頼して回収してもらいます。

建物に関しては、内装をきれいにする、壊れている設備を修理といったことはします。後は、家具の設置はしますが、既存住宅の構造のまま使用します。

消防の方から、ご連絡をもらい消防施設の設置や保健所への手続も行います。

農林課の方からご連絡をもらいましたが、特に木の伐採を行うということは予定しておりません。

近隣住民にも説明は行っており、特段の意見はございません。

何か、ご質問があればお願いします。

こちらは、管理人は置かないということですか。

受付に管理人を置いて、チェックイン、アウトをするということはしておりません。スマートフォンで、予約して本人確認して受付としています。

食事もご本人が用意するということですか。

地元の野菜などを購入してもらったり、ご本人さんにご用意してもらいます。食事の用意がしやすいようにキッチンは広くしたいと思います。

ゴミは、認可業者に収集運搬を依頼するとありますが、区のごみステーションには出さないということでもいいですか。

認可業者に依頼し有償で行い、区のごみステーションは利用しません。

最大の宿泊人数はどの位想定していますか。

浄化槽の処理能力の5人までを最大とします。

水の関係は井戸水を使用するようですが、その管理はどのようになりますか。

すべて、私たちの方で建物の維持管理をします。井戸については、旅館法上必要な26項目の水質検査はしております。あと、塩素の加入がないので、こちらは行います。井戸を新たに掘るとか、さらに掘り進めることは予定しておりません。

担当課に確認ですが、延床面積130㎡までが5人槽という基準がありましたが、ここはどのようになっていますか。若干余裕があったと思います。

既存住宅が、131㎡であり1㎡ぐらいであることと、以前住まわれていた方が、小家族だったので5人槽で設置したと思います。

会長
事務局
事業者

事務局
事業者

委員

事業者
副会長
事業者
委員

事業者

委員

事務局

会長 これは、貴社の物件になりますか、借主の物件になりますか。

事業者 売買においては、弊社の物件になり運営していきます。

会長 自社物件として運営していくということですね。

 何かあったときの責任の所在というのは、貴社ということですね。

事業者 そのようになります。

委員 会員の規約はありますか。

事業者 今は資料を持ち合わせていないのですが、ホームページに掲載しています。

会長 事業を展開して5年ぐらいですが、順調にすすんでいますか。

事業者 みなさまの支援のおかげで順調で、今年の秋、冬にかけて175室になります。

会長 インバウンドについてはどのように考えていますか。

事業者 インバウンドの方々がメインのターゲットにはなっておりません。私たちの利用者は繰り返し利用してくださる方をメインにしております。別荘を持ちたいけど持てない方に向けており、別荘に代わるサービスを提供しています。

会長 ほかに質問はありますか。

 一同質問なし。

 それでは、事業者の方はご退席してください。

 事業者退席

 申し送り事項等がありますか。

 一同なし。

 それでは、次の報告事項に移ります。

 事務局から説明をお願いします。

事務局 森山建設のキャンプ場の管理事務所の増設ですが、当初申請があったときに、住民の方の反対が多くあり一度中止しています。しかし、別の場所に変えて申請を行い、住民説明会を区の施設を借りて行い概ね同意が得られたので、村から許可書が発行されました。

 今回、キャンプ場の収容人数が変わることは無く、あくまでも管理事務所の増設になりますが、村から反対された方々の代表者へ連絡をしており、承知はしておきますと伺っています。

係長 増設については、条例で審議会を開催するようになっていませんが、過去にもめたようなケースなので委員の皆様に報告しています。

 今後についてもこのようなケースがあり得るので、こういった形がよいのかご意見をお聞きしたいです。

委員 前の場所が一度中止になり、今回の場所は全く新しい場所ということで

すか。

課長 初めは道向かいの場所に申請が出てきましたが、それが無くなって今の場所に申請が出て既に設置されています。今設置されているキャンプ場の事務所増設になります。

委員 増設の理由と言うのはどのようにになりますか。それと、小さなもので申請をしておいて、今後増築して審議会にかからないというのは問題かなと思います。

課長 初めは管理人は常駐しないという話が合って、今回常駐されるというように感じるところです。

最後におっしゃたことが問題になるところです。ただ、全て審議会にかけるということになると、多少つまらないようなことでも審議会にかけなくてはいけないとなります。そこら辺は、検討する必要があります。

委員 保健休養地においては、50 m²以上で住宅、別荘以外は審議会になり、既存から増築であっても50 m²を超えるので審議会になるのかなと思っています。

係長 保健休養地で10 m²以上の増改築で、既存で50 m²を超えている場合に開発行為は必要になります。

委員 村に開発行為が出てくるので、そこでストップがかかるのと、事業性というところでの判断になってくるとお客さんには伝えています。

具体的には役場に相談してくださいと伝えています。

委員 キャンプ場の人数の規模はどのくらいですか。

事務局 24人です。

委員 近くに長尾の堰がありますが、反対されている方からそこが枯れるという話は出なかったですか。

課長 堰敷の話はでましたが、枯れるという話は出ていないです。

会長 この件に関しては以上でよろしいですか。

一同意見なし。

他に何かありますか。

一同なし。

それでは、以上で終了とします。

*個人情報等により、一部内容を省略しています。