

## 令和7年度第5回 原村環境保全審議会 議事録

1. 日時 令和7年10月24日(金)14:30~16:30
2. 場所 204 会議室
3. 議事 (1) 共同住宅(長屋)の新築  
(2) 住宅の新築
4. 会議録
  - 会長 開会。
  - 事業者 入室
  - 会長 自己紹介と開発概要の説明をお願いします。
  - 事業者 2名入室。  
姉寄建築研究所から参りました。施工者の(株)エヌ・プランと申します。  
合同会社ベルグ様より、委任頂いて出席しています。  
本件は、長屋形式の賃貸共同住宅の建築になります。  
場所は、エコライン下の18171-2番地です。  
規模は、敷地949.84㎡、木造2階建てになります。ビルトイン形式の5軒分の賃貸になります。準耐火構造になります。2階が主な居住スペースになっており、1階が駐車スペースになります。  
防火設備については、諏訪広域消防と打合せし建築内に共有部分がないため、住宅と同様の扱いになり火災警報器のみの設置になります。  
建築地の半径100m以内に説明をし、建築概要、工期など説明いたしました。  
説明は以上になります。
  - 会長 ご質問ある方はお願いします。
  - 委員 南側に藤尾根汐という、汐があり抵当に木が生えており、去年の春に雨水があったときに倉庫を壊してしまい何十万という修理となりました。  
木が倒れたときに何百万と保証されると困るので、そのへんはどのようにお考えですか。
  - 事業者 敷地内にある木については、水路まで処理が出来ます。
  - 委員 敷地の境界は区長に立ち会って確認しましたか。
  - 事業者 不動産から購入しております、原村から払い下げたという境界がありました。測量図もありましたので、土地家屋調査士も入れて測量しましたが、ほぼずれておらず確定です。  
合同会社ベルグ様の財産にあたるので、今ここでどうするというのはお答えできません。ただ、そういうリスクがあるということ、現実にあったということは伝えておきます。パトロール回っているので、関連

地区に協議はできます。

- 委員 何人ぐらいの人が住まれる建物なんですか。
- 事業者 5世帯の1ルームなので1人か2人です。リゾートというのもおかしいのですが、東京からこちらに来ることをマーケットとしています。  
何か人数としてはあるんですか。
- 委員 リゾートということを念頭に入れているということですか。
- 事業者 こちらでは選定できないので、当然住むことも念頭に入れています。  
週末に来たい人もいるので、そのような人もいますと思えます。
- 委員 短期で貸すということですか。
- 事業者 違います。
- 委員 別荘のように使われるんですか。
- 事業者 別荘とも違います。居住も考えています。
- 委員 実際長く長期で借りはするが、居住するのではなく、たまに来る人に貸すということですか。
- 事業者 週末住宅のような感じですか。なので車庫を設けて中に入れておくということですか。実際使われるのはお客さんによると思えます。
- 委員 これは一般の方に貸し出しますか。
- 事業者 逆に言うと一般じゃないとはどういうことですか。
- 委員 例えば企業とか。
- 事業者 それは分らないです。企業で借りておいて登記し営業所扱いになるかもしれません。
- 委員 合同会社ベルグとはどのような会社になりますか。
- 事業者 不動産賃貸業です。
- 委員 1階に車庫がありますが、なぜここに車庫を作りましたか。  
原村では車庫証明が要らないので、敷地の中に車庫を作る必要がない気がします。
- 事業者 それは、興味づけなことなのか、設計的なことなのか、どうなんですか。
- 委員 理由です。
- 事業者 それはお答えしなければいけないんですか。  
例えば法的に違法なことでしたら説明しなければいけないし、興味、知識的なものなら説明しません。
- 委員 審議会の委員として出席し、審議の中での質問です。お答えしたくないのであれば、そのようにおっしゃっていただいて結構だと思います。
- 事業者 私が聞いている中では雪が多いので車庫の中に入れておきたいと都会からのニーズがありました。
- 事務局 地区のルールに従いゴミを出すがありますが、どの地区に従ってどの地

区のルールになりますか。ここの居住者が週末だけ来ると地区のゴミ出しの日に出せませんよね。

事業者 内部で留保ということになります。家の中で保管するか、持って帰ることになると思います。

事務局 賃貸業ということであれば、事業系のゴミになるかと思うので、事業系として収集運搬を行うことになると思うので、回答を頂きたいと思います。

事業者 分かりました。

会長 この合同会社ベルグは奈良の会社ですが、長野県では事業活動していますか。

事業者 長野県ではしています。

会長 現地管理はどのようにしていますか。

事業者 専門の業者がいて、不法な使い方、違法なゴミの出し方等をしていないかなどチェックしています。伊那にも事業者があります。

委員 同型のものは実際に建っているんですか。

事業者 ないです。

先程言った木なんですが、パトロールの中で見回るように伝えておきます。

会長 実際に外国人の方がゴミを不法に出すなど起こってきてます。パトロールの方は、行政と連絡しあうことは出来ますか。

事業者 当然、連絡すべきであると思います。外国人は一切住むことになっていません。

会長 それは、文書でいただけますか。

事業者 聞いてみないと分かりません。

会長 住民票を移す方は多いんですか。

事業者 それはお答えできません。

会長 きちんと責任もって共同生活していただけるかということになります。

原村では集合住宅はほとんどなく、今回がこの地区では初めてになります。ゴミなどお互いにキチンとした対応が取れるというのが地区の希望だと思います。事業主がいらっしゃらないので伝えておいてください。

事業者 分かりました。

事務局 駐車場の入り口と駐車場がアルファルト舗装になりますか。

事業者 そうです。

会長 近隣の方への説明からの回答が記載されていないのですが、それについては、何かありましたか。

事業者 全て訪問しましたが、了解を得ていると思っています。

会長 区長に投函した以降なにか連絡はありましたか。

事業者 投函した後、ご質問があれば連絡してくださいと伝えました。  
2、3度電話でやり取りしましたが、連絡がなかったので了解したと認識  
しています。  
他に質問ありますか。  
一同質問なし。

会長 では、質疑を終了します。ありがとうございました。  
事業者退室

会長 申し送り事項等なにかありますか。  
諸々の頂いた意見をきちんと文書で提出してもらうようにしてください。  
管理業者としても常に連絡が取れるようにしてください。  
もし他に何かあれば、事務局に伝えてください。  
他にありますか。  
一同なし  
次の議案に移ります。

事業者 入室  
会長 自己紹介と開発概要の説明をお願いします。  
事業者 スワテック建設㈱から参りました。  
東京にお住いのマンションと同規模のものを希望されていたので、同規  
模で設計しました。  
概要は、住宅の新築になります。場所は四季の森になります。  
規模は2階建て、延床面積 499.13 m<sup>2</sup>になります。工期は来年の6月下旬  
までの予定です。  
上水道、下水道があり、雨水は敷地内処理になります。  
ゴミは四季の森のルールに従います。  
建設にあたり、説明を周囲 100mにしましたが、特段の意見はありません  
でした。  
説明は、以上になります。

会長 ご質問ある方はお願いします。  
委員 用途ですが何ヶ所か社宅とあります。  
事業者 支払いの方が会社名で来ていたので社宅としていましたが、確認申請に  
おいて一般住宅なら社宅ではなく一般住宅としてくださいと連絡があっ  
たので、一般住宅に修正をお願いします。  
委員 近隣住民への説明が中新田区になっていますが、原山自治会ではなく中  
新田区長に説明をしたということですか。水路が中新田のものなので中

新田に説明したのかと思いますが。

- 事業者  
会長  
委員  
事業者  
事務局  
事業者  
委員  
事業者  
委員  
会長  
会長  
事務局  
会長  
事務局  
会長  
委員  
会長
- 四季の森管理事務所に確認してのご説明になります。
- 社宅であれば、必要になるかと思いますが、一般住宅であれば四季の森がそのように説明したのであれば、良いかと思います。
- 水道の取出しはしてありますか。取出すのであれば、原山自治会の印鑑が必要になると思います。
- 取出しはあります。
- 建物の色を教えてください。
- タイル張りで濃いグレーです。
- ベッドルームやお手洗いが複数ありますが、ゲストルームになりますか。
- 寝室に関して東京のマンション見させて頂いて、同様な規模で設計しました。
- 四季の森が良いのであれば、良いかと思います。
- 事業を行うのであれば話は違いますが、一般住宅であれば四季の森が良いのであれば問題ないかと思います。
- 他に質問ありますか。
- 一同質問なし。
- では、質疑を終了します。ありがとうございました。
- 事業者退室
- 申し送り事項等なにかありますか。
- 一同なし。
- その他として、環境影響評価導入にあたっての判断基準についての説明をお願いします。
- 概要説明をする。
- 学識経験者2名とありますが、学識経験者とはどのような人達ですか。
- 原村にお住まいの方で東大名誉教授がいるのでその方と、地域振興局の環境課長に依頼する予定です。
- それは現在のことですが、10年、20年後などどのような人達をブラッシュアップするか決めておかないと環境関係の事を分かっている人が少ないです。
- 茅野市の方で大きな開発においての学識経験者がいますが、その人の知見が入って来るので話が進まなくなってきたと聞いたことがあります。
- 政治色など無い人でないと、工業試験場のような人でないと水質関係の

問題において、別分野の人が来ては良くはありません。

係長

学識経験者においては、上記の人を想定しています。しかし、事業者としてはチェックリストを付けてもらい、説明をします。その中で、保育園の件で騒音が心配とありましたが、騒音分野の専門家は2名とは別に、個別に招集するようになります。

委員

第8条第2項のところ、審議会ではなく、村は、でいいのではないですか。村にしといて、村が調査をして村がダメと結論であればダメとなるわけじゃないですか。審議会は、とすると責任が重すぎます。

係長

はい。みなさんに聞いてみたいです。

委員

村の中に審議会があるので、村という大きい括りにしておけば審議会にかけなくても聞く事ができるということですよ。

委員

この審議会はいいか、悪いかを決断するのではなく、こういうことが考えられるとする所です。村にしといた方がいいのかなと思います。

委員

村にしておけば、村としても聞けるし、審議会でも聞けるということですね。

会長

第34条第4号について建築とありますが、建築というのはどういう解釈ですか。

係長

5mセットバックが取れない場合、そうまでして建てるのが正しいのかということがあります。平成29年ごろ特定の番地を指定して適用除外にしましたが、建築の申請が出てきて昔のルールが明文化されていないので、明記しました。

会長

建築というのは色々あり、新築にも全くの新しい場合も建替えも新築になります。増築も全部建築という言葉になります。注釈を入れた方がいいです。

30坪の住宅で、40坪の建替えをしたいときどうなるかもあります。

係長

セットバックは取ってもらいたいです。

会長

元々セットバック取れないところです。そこの注釈も入れた方がいいです。

委員

H9年より前というのは緩和措置があるとして、私が聞いているのは道路はセットバックは第一優先、近隣とのセットバックが取れないときは、同意を取ってもらえば建てられると聞いています。

会長

こういうケースはこうとか、ガイドを盛り込んでもらわないと後々どうするのかと問題になります。

委員

原村は建築でも開発となるので開発としといた方がいいと思います。

事務局

開発という言葉で、後々建築物を建てるととらえられるかが大事になります。

係長 開発行為を定義している言葉が条例にあります。

委員 私も読み取れない人がいるのが心配になります。カッコして記載しておけばどうですか。

委員 平成9年以降は1,000㎡未満の分筆が出来ないということです。分筆してしまったところは、家を建てられないということを言いたいんです。今まであったものを更に規制するというのが困るので。

会長 蒸発散方式で、上から発散していくのに、北側にトレンチを設置して雪などで発散していかない。南側にセットバックが取れないけど相談したというケースがあります。

アセスの公表で、第8条第2項で、当該公告の日から起算してとありますが、当該公告の日とはいつになりますか。

係長 書類を受け、決裁が取れて公告開始した日です。

委員 フロー図でアセスに進んだときは、環境保全審議会の審議は3回行うということですか。⑧、⑩のところですか。

事務局 ⑧のところでは、学識経験者を呼んで審議します。さらなる議論が必要であれば、⑩で専門家を呼んで審議します。

委員 本日は欠席者が多いので、もう一度説明をした方がいいです。

委員 来年に向けて、途中経過を言ってもらえばいいと思います。

委員 発表する前に、審議委員に見せてもらえばいいと思います。

係長 議案が11月21日の全協になります。その前に例規審査があります。

委員 例規審査に係ると修正できなくなります。

会長 作るのも時間が掛かるでしょうから。

委員 それでは、欠席者については、質疑について事務局に直接言ってもらうように伝えてください。

会長 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。