

## 平成25年度 第2回 上野原市都市計画審議会

### 会議録

1. 日時及び場所：平成25年12月17日（火）午後2時から午後5時  
上野原市役所 2階 庁議室
2. 出席者：1) 委員  
中井会長、飯島会長職務代理、武藤委員、小俣委員、古家委員、  
足立委員、岡部（善）委員、堂本委員、尾形委員、岡部（幸）  
委員、久島委員、鷹取委員、内田委員、佐藤委員、清水委員  
〔15名 / 16名 出席〕  
2) 事務局  
加藤建設経済部長、井出都市計画課長、佐藤計画担当リーダー、  
吉田計画担当、飯塚計画担当  
欠席者：河野委員
3. 議事事項：1) 第1回会議の議事録の承認  
2) 風致地区条例制定について  
3) 都市計画マスタープランの策定状況について  
4) その他
4. 議事の結果：次頁以降に記載
5. その他重要な事項：なし

1) 都市計画審議会

(事務局)

本日はお忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

定刻になりましたので、只今より上野原市都市計画審議会を始めさせていただきます。

それでは、お手元の次第に従いまして、進めさせていただきます。

はじめのことは飯島会長職務代理にお願いしたいと思います。

飯島会長職務代理よろしくお願ひいたします。

【飯島会長職務代理挨拶 省略】

(事務局)

これより議事に入りたいと思います。上野原市都市計画審議会条例第5条により、中井会長に議長をお願いします。

それでは中井会長よろしくお願ひいたします。

(議長)

それでは、お手元の次第に従いまして、進めてまいりたいと思います。

本日の議題は、「第1回都市計画審議会の議事録の承認」及び、前回に引き続き「風致地区条例制定について」、新たに「都市計画マスタープランの策定状況について」でございます。

また、これらに該当しない項目については「その他」として事務局からの諸連絡や委員の皆様から議題の他にご意見等ありましたら伺っていきたく思いますのでよろしくお願ひします。限られた時間ではございますが、スムーズな運営ができますよう委員各位のご協力をお願いいたします。

先ず、議事に先立ち「上野原市都市計画審議会運営規程」第14条2に基づく本日の議事録署名委員に小俣精三委員と岡部幸喜委員の2名を指名します。

(議長)

それでは、ただいまより議事に入ります。

最初に、「第1回都市計画審議会の議事録の承認」であります。

事務局より説明を求めます。

(事務局)

【第1回都市計画審議会議事録について 説明】

(議長)

ただいまの説明につきまして、何か質問等ありましたらお願いいたします。  
なければ、採決に移ります。

「第1回都市計画審議会の議事録」について、事務局提案のとおりでご異議ございませんか。

(委員)

異議なし。

(議長)

「異議なし」と認めます。

「第1回都市計画審議会の議事録」については、事務局提案のとおり決定いたしました。

(議長)

次に、「風致地区条例の制定について」です。

論点が細かく分けられていますので項目ごとに説明が終わった都度質問や意見を  
受けていきたいと思えます。

事務局より説明を求めます。

(事務局)

現在の山梨県風致地区条例の規制内容の説明に先立ち、第1回都市計画審議会に  
おいてご意見をいただいた風致地区指定当時の状況や背景についてご説明します。

月見ヶ丘及び島田の両風致地区は、昭和24年8月に都市計画法の適用指定を受け、  
都市計画区域を決定した後、上野原町から23名、島田村から12名の委員を選定し  
風致地区の指定作業を進め、昭和26年5月28日に指定されました。

指定理由については、「(旧)上野原町は、県の東端に位置し、多く名勝地を有し、  
又近年与瀬ダムの築土は清流桂川に島田湖の現出を見、観光価値が増加されたこの地  
に来遊するもの逐次増加の傾向にあり、観光地として発展しつつあり。地元民の観光  
に関する熱意も高まっているのであるが、その発展は動もすれば、自然の風致を破壊  
するおそれがあるので、森林の維持撫育景勝の保護育成を図るため月見ヶ丘他1ヶ所  
を風致地区に指定しようとするものである。」となっています。

また、上野原市のそれぞれの風致地区の位置づけとして、都市計画に関するものを  
整理しました。まず、平成16年3月に策定した上野原町都市計画マスタープランは、  
現在、新市になりまして最初の改定作業を行っております。この合併前の都市計画  
マスタープランでは、地域に応じた土地利用を図るということで、2つの風致地区に

については必要に応じた見直しはするものの、基本的には一定のルールに基づいた土地利用の促進ということで、いろいろな事業が予測されるなかで守るべきは守り、必要に応じて一部を見直していくという方針が示されています。

平成19年3月に策定した上野原市緑の基本計画では、同様に2つの風致地区を極力維持していくが、市街地の整備事業との整合を図りながら、貴重な景観を守り次世代に継承するという位置づけにあります。

参考として、上野原市の土地利用区分について、上野原市全体で17,065haあり、主な土地利用として都市計画区域、農振法にかかる農業振興地域、森林地域の大きく3つがあります。自然公園地域および自然保全地域はございません。

都市計画区域は2,375haあり、うち用途地域は335.6haとなっております。農業振興地域は912.7haで、うち農振農用地は457.6haです。これは5年に一度見直すことになっており、現在、見直しを行っている最中です。最後に、森林地域があり、定められている森林が13,970haで、国有林が160ha、地域森林計画の対象民有林が13,810haとなります。これを全部足すと市の面積より大きくなりますが、一部重複して指定されているところがあるためです。

(議長)

月見ヶ丘及び島田両風致地区の指定状況の歴史的経緯と関係する法制度の説明をしたいと思います。

ここで前回、委員から風致地区の指定当時の状況についてお話を伺いましたが、内容をもう1度お話していただけないでしょうか。

(委員)

前回ご説明した通りでそれから特に補足はございません。

(議長)

他に昭和26年当時に風致地区の指定が行われた状況等について、補足説明をしていただける方はございませんでしょうか。

では、昭和26年に月見ヶ丘、島田地区この2つの地区が風致地区に指定されたわけですが、島田風致地区に関して昭和26年の指定当時からどのような変化が起こってきたのかということについてご説明をお願いしますでしょうか。

(事務局)

上野原市の今昔として、桂川周辺の変遷を写真にて整理しました。

まず、大正から昭和初期の桂川周辺です。写真に写っている橋は桂川橋で、屋形船が出ていた頃のものになります。また、もう一方は、上流部の写真で、ちょうど鶴川

との合流地点辺りの風景となります。

次に昭和30年以前の桂川橋周辺です。現在の新田地区が田畑で農耕作業が行われていたという当時の状況です。

次が昭和35年頃の桂川周辺を駅の上から撮影したものです。相模湖ができ、流域の風景が変わってきました。桂川橋周辺が島田湖と呼ばれるような地形に変わっていった時期になります。

これが昭和47年頃の桂川橋の写真です。昭和46年に新田地区の土地改良事業が開始されましたので、その頃の写真となります。橋脚は、昭和初期に比べ強化されてきました。

最後に、現在の状況です。これは鶴島から上野原駅方面を撮影したものです。

続いて、各風致地区について、上空からの写真を用いて説明します。

まず、島田風致地区ですが、昭和32年と昭和62年の比較です。昭和32年頃は、新田地区等に住宅があまりなかったものが、現在は宅地化が進み集落が形成されていることがわかります。

次に、月見ヶ丘風致地区ですが、昭和6年頃と昭和62年の比較です。昭和62年のものをみると、国道20号の周辺に住宅地が形成されてきて、密集してきたという状況がわかるかと思います。

風致地区の変遷については以上です。

(議長)

白黒の写真と現在のカラー写真で大分風景が変わっていますが、白黒写真の風景の方が記憶にピンと来るものがありますね。

随分前のことになるわけですが事務局の説明の他に何か補足説明していただける方はいますか。

(委員)

上野原地区の写真の真ん中に写っているのは牛倉神社ですか。

そうすると牛倉神社から駅方面へ向かう道路がないですね。

だからこの時には耕地整理で規格がちゃんとできているわけですね。

(委員)

当時は塚場の方からずっと駅の方まで行っていました。

(委員)

当時は、中心市街地から上野原駅へ向かう県道が無く、GHQが戦後にそこを測量してチョークで「ここへ道を入れる」といったものを作ったという写真が見つかった

のです。そのため、県道35号線（四日市場上野原線）沿道の敷地は、皆三角になっているのだと思います。

（委員）

月見ヶ丘風致地区というのは、昭和6年当時はほとんど建物がない状況で、あそこの住宅と緑地の間だけが今の指定のエリアみたいなことで合っているのですよね。

（事務局）

市内の中心部を抜けていく道路が国道20号線で、これより北側が、概ね風致地区の区域となります。一方、昭和6年頃というのは、ほとんどが山地形となっています。

（議長）

色々な意見や感想が出てくるかと思いますが、時間の都合で次の項目に移りたいと思います。

（議長）

風致地区の認知度ということで、風致地区内外で住民の風致地区に対する認識に温度差があるということですが、このアンケート結果について事務局より説明をお願いします。

（事務局）

風致地区の認知度として、風致地区の規制項目について住民の方々がどれだけ認知しているのかをアンケートで把握しました。

現在の風致地区の規制内容は、「建ぺい率」、「建物の高さ」、「緑地率」、「壁面後退」、「建物の色彩」という5つの項目です。これらの項目についてアンケートし、実際にどれだけ認知されているかを確認しました。

風致地区内の方は、概ねどの項目も40%以上になっている一方、風致地区外の方では20～30%となっており、風致地区内の方々が風致地区の規制制度について認知度が高いという結果になっています。その中で、「建ぺい率」、「建物高さ」、「壁面後退」については高い認知度があるが、「緑地率」や「建物の色彩」については若干、認知度が低いという状況になっています。

（議長）

地区内の居住者は認知度が高いが地区外の居住者はそれほど高くないといった地区内外における認知度の差をご説明いただきました。

この後に説明をいただく建ぺい率や建築の高さ、壁面後退等の細かな規制の認知度

も同様に各々異なるわけですが、地区内外で認知度が異なることについて委員の皆様からご意見がございましたらお願いをしたいと思います。

(委員)

今回の結果については、日頃私が住宅等を設計している時にお話する際の住民の方の反応とだいたい同じかなと思います。風致地区に指定されていることは分かっているが、その具体的な規制内容は分からないという方がかなりいます。

緑地や色彩については個人のご自宅ですから、たとえば色彩に関してなんですけども、自由にどうしてやらせてくれないのかというような意見もあります。また、壁面後退に関しては、「建物の高い部分がセットバックすればいいでしょ」や「周辺にある物置とか車庫はいいでしょ」というようなことを言われるのですが、全てのものがバックしなければいけないので、具体的な規制内容について認識が正確でない方が結構多いなと感じています。

(議長)

他にご質問ありますか。なければ次に移りたいと思います。

(議長)

風致地区の効果の良い点・悪い点ということでアンケート結果がございます。こちらについて事務局より説明をお願いします。

(事務局)

風致地区の良い点・悪い点について説明します。

風致地区の良い点・悪い点については、前回の会議資料において、アンケート結果として提示しました。風致地区に指定されることの良い点については、地区の中の人と外の人で若干傾向が異なりますが、「建ぺい率の基準によって一定の広さが確保できていること」、「建物の高さの基準によって建物の通風や採光が確保されていること」、「壁面後退によって隣の建物と距離があり圧迫感がないこと」などの項目について概ね評価が高いという傾向がみられました。一方、悪い点の特徴として、「建ぺい率があることによって自由に建物を建てられないこと」が挙げられています。

また、風致地区内の方、特に島田地区の方々で意見が多かったのですが、商業や観光などの発展の妨げになるという回答が30%ほどありましたことも特徴的な傾向としてみられます。

以上が全体の傾向です。これを、それぞれの項目毎に良い点と悪い点を比較すると、建ぺい率では、風致地区内では良いというよりも悪いという評価が多い傾向がみられました。一方、風致地区の外では、一定の広さがある点でプラスの評価がされています。

(議長)

ただ今の説明について何かご意見、ご質問はございますか。

風致地区条例と用途地域指定では、風致地区条例が先となっている。そのため、建ぺい率については、風致地区の指定当時40%だったものが、用途地域指定を受け、60%に緩和されたという理解でよろしいですか。

(事務局)

風致地区と用途地域が重複して指定されている区域は、基準の厳しい風致地区条例の内容が適用されます。そのため、建ぺい率は、山梨県の風致地区条例で定められている40%のままとなります。

ただし、風致地区の規制内容を定めた政令の中では、20%～40%という範囲の中で風致地区条例を定める県等の決定権者がそれぞれ定めるという規定になっています。

(議長)

ただ実際にはこの建ぺい率の基準が守られているところと守られていないところがあるかと思います。

それについて、どうして守られないかとか事務局の方で説明していただけますか。

(事務局)

基準が守られていない事例として、次の2つが考えられます。

まず、建物を建てるにあたっては、風致地区内行為許可といった審査がございます。申請の際には、建ぺい率が40%以内である物件においても、それ以降にカーポート(屋根付き駐車場)や物置が設置されることがあり、そういった建築物の設置にあたっては申請が必要であることを認識されていないというような場合です。

他には、山梨県の条例等が施行される以前に存在していた建物(既存不適格)の中に風致地区の基準を超えているものが見受けられます。

(議長)

建ぺい率20%や40%、60%と地区によって違う、また年度によって違うという話が出ていますが、数字だけでは問題点が感覚的につかめないかと思います。

そこで、例えば上野原市で「平均的な敷地面積がどのくらい」でそこに標準的な家を建てる「何十%程度の建築面積」になるのかといった例示をご説明いただけますでしょうか。

(委員)

私は実際に設計などに携わっておりますが、平均的といいますが、私の実績のなかで、どのぐらいの敷地面積となるかを考えてみました。まず、月見ヶ丘風致地区と島田風致地区を比べてみると、月見ヶ丘の方が敷地面積は小さいです。島田の方は敷地的にはかなりゆったりしていますので、あまり建ぺい率をどうこう考えられないです。月見ヶ丘では、私が関わった物件は15件くらいですが、敷地面積は平均で41～50坪程度となっています。平均すると建築面積は52㎡(15.7坪)で敷地面積は42.8坪程度となります。

ここで、ケーススタディとして、この敷地に住宅を設計した場合を作成しました。一般的な住宅で、それなりにゆったりしようとすると建物の間口は4間ほど必要かと思えます。平均的なところだと、延べ床面積は27～28坪程度が上野原では一番多くなっています。ご両親と子供の2部屋が2階にあり、1階にはリビング、ダイニング、キッチンとお風呂。これを収めてみると、敷地の間口9.6m、奥行き15.8mで計151.68㎡の敷地となります。建物の周りを隣地から1m、道路から2m離さなければなりません。また、カーポートを目一杯に作ってしまうと、建ぺい率の制限により今後何もできないということがあります。そのようなもの諸々入れて、床面積102.74㎡です。床面積は余裕があるのですが、住宅の建築面積は49.69㎡、カーポートは10㎡として、合計が59.69㎡となります。建ぺい率に直すと39.35%と規制以内になります。16㎡程度の緑地を確保すると、図中黄色で示した部分が建ぺい率40%のイメージとなります。仮に、建ぺい率を60%とすると、周辺の1mと前面道路からの2mセットバックした区域で60%程度になります。

以上を踏まえると、40%と60%の差は結構大きいです。もう一部屋欲しいなという場合には40%では厳しいなというところがあります。上野原の住宅の規模は27～50坪が一般的な大きさです。このように、月見ヶ丘風致地区内で住宅を建てる場合、40%だと自由がきかないなという状況です。

(議長)

建ぺい率以外のことについてもご説明いただきましたが、風致地区内はこのような建築活動の制約が多くなっています。そういう中で制約が多いが故に都内に移住してしまうといった人口減少の理由になっているところもあるとかお聞きするわけですが、委員の皆様は風致地区の建ぺい率などにつきまして、いかがお考えかご意見をいただけますでしょうか。

有り体に言えば、「このまま厳しい規制をした方がいいのか」それとも「その他の理由で規制緩和がいいのか」になるかと思いますがその点に関しまして、委員の皆様の中で何かご意見をいただける方はお手をお上げ下さい。

建ぺい率だけという話では難しいかと思しますので、その次の建物の高さ、緑化率この2つを合わせてご説明いただけますか。

(事務局)

建物の高さについて、良い点として、高さの規制があることによって開放的であることが挙げられており、悪い点としては、高さの基準があることによって高い建物を建てられないということがあります。概ね地区内も地区外も5～60%の評価ということで、高さについては10m以下という規制がありますが、高さの規制については評価されている傾向がみられます。

また、緑化率の規制があることによって、良い点として緑豊かな環境が形成されているという点があり、悪い点としては緑があることによって維持管理や手間暇がかかることがあげられました。良い点について地区内、地区外を比較すると評価が分かれており、風致地区外の方々は緑化の規制があることによって良好な環境が保たれていることを40%以上の方々が評価しているが、地区内ではその半分くらいは評価していないところが傾向としてみられました。

(議長)

建ぺい率及び建物の高さ、緑化率の3点について詳しく説明していただきました。

風致地区についてこの3点についてはどう考えればいいのかというような観点からご意見いただける方はいますか。

(委員)

前回から事務局より風致地区条例の説明を受けているわけですが、山梨県風致地区条例の場合、建物の高さが10mで制限されているのですが、私共は病院会の役員をしまして、高さが10mという制限があり、検討段階で3階建てができないかという問題がありました。

そうした経験を踏まえ、今後40～50年利用する市民にとって重要な建物の整備や上野原市のように平地の少ない地形の中で土地を有効利用することを考えた場合、非常に問題になってくるというような気がします。

(議長)

今のご意見を踏まえ、規制内容を検討する上で参考にしたいので高さ制限の良い点、悪い点について少し詳しく説明をお願いいたします。

(委員)

高さのイメージの方ご説明させていただきます。

建物によって建物の高さは異なりまして、まず木造住宅の場合、10mといたしますと木造の通常の階だと2階建てとなります。住宅も木造住宅、あと木造共同住宅も今は3階建ても可能となりました。そういうものも10m以内に入るかというところ何とか屋根の構造を考えれば木造の場合は3階まで建設可能という形になります。高さの制限については、風致地区以外にも道路斜線だとか北側斜線だとかいろいろな規制があります。

次は鉄筋コンクリート造の場合です、これは断面イメージとして作ってみたのですが、構造的に非常に経済的な6mスパンの建物のコンクリート構造と考え、極力何とか10mに収めたらということで作成しました。実際老人ホームなどは東京都の方、どこでもそうなのですが3階建てを何とか建てています。そういうのは階高を3mくらいとかかなり押さえ込んで作っています。ですから住宅系だとか病院、病院はちょっと1階辺りの階高がちょっと足りないのですが、何とか3階に10m収まるかなというところなんです。

また、商業施設や市役所の場合、どうしても10mを超えてしまいます。規制を15mのラインに設定すれば4階建ても出来るかと思えます。

(議長)

以前、島田風致地区にお住まいであったご経験を踏まえ、こういった制限に対する良い点・悪い点について、ご意見をいただけますか。

(委員)

難しいですね。具体的にどちらがいいとか悪いとか申し上げられない気がします。例えば、一般的な住宅でしたらそれほど問題ないかなと思うのですが、やはり公共的な建物とか特定の地域によっては緩和していかなければいけないでしょうし、ケースバイケースになってしまいます。

ざくっとした形でこうすべきというのはなかなか言えないと思います。例えば、月見ヶ丘風致地区と島田風致地区を議論して、区域の中で最低限に合わない、変えなければいけないという部分だけ風致地区から除外や適用除外、特区みたいな形で規制から外すといった検討が必要ではないかと思う。一方、今までの風致のあり方についても先人が守り続けてきたものでありますから、私としてはそれなりの尊重をしていく必要があると思います。まだぼやっとした意見しか申し上げられないのですが、また色々問題のケースをお聞きして、判断していきたいと思えます。

(事務局)

風致地区の規制内容にかかる政令と山梨県の風致地区条例の規制内容の比較についてです。今回は、主に「高さ」や「建ぺい率」、「壁面後退」の3項目について議論しているところです。

このなかで、高さについては、風致地区条例にかかる政令では、8mから15m以下の範囲内で定めることとなっています。それを受けて山梨県では、建築物にあっては当該建築物の高さは10m以下という制限を設けています。

建ぺい率については、政令では20%以上40%以下ということになっています。山梨県の条例では、建築物にあっては当該建築物の建ぺい率は最大値の40%を採用しているところです。

壁面後退については、1m以上3m以下の範囲内とされているが、山梨県では道路に接する部分が2m、その他の隣地や周囲の土地の境界からの壁面後退は1m以上としています。これを参考に、市独自の条例についてコメントいただければと思います。

(議長)

去年の4月から風致地区条例の権限が山梨県から市に移譲され、市の条例を策定するという話になってきております。そのため、ご説明のあった建ぺい率や建物の高さ、壁面後退、セットバックといった各規制内容について、市の実情に合わせて弾力的に考えてもいいのではないかという趣旨だったと思います。

その他の委員の方のご意見はいかがでしょうか。

(委員)

上野原市の景観形成上の重要な箇所というのは、風致地区が指定されているわけですね。

これまでの議論だと、その中で最大限に活かせば差支えないような気がしますから、先人が決めた当時のことを最大限に活かしてやっていければと考えます。

(議長)

他にご質問ありますか。なければ次に移りたいと思います。

(議長)

セットバックの問題、色彩、景観、観光といった4つの観点について、風致地区の良いところ悪いところというアンケート結果を踏まえて、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

「壁面後退」、「色彩」、「景観」、「観光」の項目について説明します。

壁面後退については道路から2 m、隣地から1 mをセットバックするという規制内容になっています。アンケート結果を見ますと、全体的に地区の内外で概ね評価されている傾向がみられます。逆に、壁面後退があることによるマイナスの評価が20%程度あり、将来の増改築、建て替えの際に支障をきたすという意見が挙げられています。

続いて、色彩については、建物の外壁や屋根の色の幅が規制されていますが、アンケート結果ではプラスもマイナスも20～30%程度ということで、全体的に評価は低いというか、先ほど説明しましたように認知度も低い傾向にあるため、このような評価になっているのではないかと考えます。個別の意見としては、色彩の規制があることによって、希望の色の建物を建てられないことや、風致地区なのでケバケバしい建物が建たないように規制があることはいいという意見がありました。

景観については、風致地区であることで良好な景観が保たれるかどうかということですが、全体的に20～30%程度で、それほどよい評価でもないところです。上野原地区内及び巖地区内では、30%程度の方々がプラス評価しており、景観については概ね良いという評価をされています。

最後に、観光についてです。風致地区に指定されることによって観光振興に寄与しているか、または妨げになっているかということと比較しました。全体的に評価は低くなっています。島田地区では、地区内の方から風致地区があることによって商業振興、観光振興の妨げになるという方が30%以上いらっしゃいました。商業利用、観光利用のニーズがあることが想定されるという状況です。

(議長)

審議の途中ではありますが、ここで10分間の休憩を入れます。

【休憩(10分間)】

(議長)

審議を再開します。

風致地区の良い点悪い点について、事務局より説明がございました。

これを踏まえ、今後風致地区の規制をどうすればいいのかということでご意見を伺いたいと思います。

(委員)

景観ということですと、風致地区以外にも2004年の景観法制定を受け、景観地区等を指定することによって色彩等の規制が可能になります。

上野原市としては、風致地区以外の景観法あるいは景観計画といった観点について、どのような対応を考えているのでしょうか。

(議長)

それでは事務局お願いします。

(事務局)

本来であれば、市全体の景観計画を策定しまして景観条例を策定していくという流れかと思えます。ただ、先ほどより説明しておりますように地方分権の関係で、平成24年に風致地区条例が市町村に移管されました。そして、現在は平成27年4月1日から市独自の条例を施行するまでの猶予期間となっております。従いまして、先行して市独自の風致地区条例の策定を進めて参ります。その後、景観計画や景観条例として、風致地区を含めた議論をしていくことになるのかと考えております。

(議長)

委員の皆様でこの風致地区内の問題をどう考えるか、この規制をどう考えるかということでご意見をいただきたいと思えます。

(委員)

各地区の事情に合わせて、風致地区を外していく区域と新たに作る区域の精査を行っていく必要があるかと思えます。

(委員)

相模湖は昔与瀬ダムと言ったのですが、与瀬ダムの工事が昭和10年頃から始まって、最初5年で終わるはずが10年掛かって昭和22年に水を貯め出したら橋が流れたと、これまでに橋は2回流れているそうです。

その後、昭和26年に風致地区に指定されました。この時代の桂川流域は、風光明媚で景色の非常に良いところでした。

現在の公園がある辺りまで家が9軒ありました。そのため増水等により浸水することがありましたので、当時の町長にお願いして、水害対策として、堤防や新田地区の嵩上げを行いました。

意見をまとめますと、現在の河川敷周辺は、全て埋立地なので、高いビル等は建てられないのではないかと思います。また、風致地区を決めた当時の思いもあるため、風致地区は一部の見直しはあるかと思えますが、現状維持でいいのではないかと思います。

(委員)

1つ質問ですが、この風致地区条例の中で、色々決められているのですが、これに対して違反や規制の内容にそぐわない場合の罰則の様なものはございますか。

(議長)

風致地区の規制に違反した場合の罰則は、どのようになっていますか。

(事務局)

現行の山梨県風致地区条例には、罰則規定がございます。

条例の罰則規定のところを読みますと、「第5条第1項の規定により、知事の命令に違反した者は50万円以下の罰金に処する」という条文もございます。

第5条第1項というのは監督処分ということで、「違反する者に対して風致を維持するため必要な限度において、この条例の規定によってした許可を取り消したり変更したりその効力を停止し、その条件を変更しもしくは新たに条件を付し、または工事その他の行為の停止を命じ、もしくは相当の期限を定めて建築等の改築、移転、もしくは除却その他違反を是正するため必要な措置を取ることを命ずることが出来る」と書かれております。

(委員)

風致地区を対象にお話をしているわけですが、私はこの後の議題である都市計画マスタープランの方に非常に興味があります。

上野原市の将来をこのままでいいのか。さらに人口を増やして商工業、観光誘致で発展させるのか。当然このままでいいとは思っていませんけれども、そういう大きな観点から都市計画マスタープランも作られていると思います。

この風致地区については、先人たちが作り上げた上野原を将来に亘っても素晴らしいところだということの子々孫々に引継ぎ、これを来客誘致にも繋げていければ良いと考えています。

また、月見ヶ丘や島田両地区では、既に検討が進められている計画もあるかと思えますし、同じ風致地区であってもそれぞれが担うべき役割は違うのかと思えます。

桂川のある島田風致地区は、あくまでも自然、緑、河川といったものを中心に、上野原駅周辺の土地利用を進めいく必要があると思えます。

月見ヶ丘風致地区については、市の中心部ですから色々公益的なものを検討されるべき区域であると思うため、基準等を緩やかにしてもいいのではないかなと思っています。

(議長)

上野原市の将来像を踏まえ、風致地区のことは考えなければいけないという意見だと思います。

(委員)

風致地区の指定や基準を討議するにあたっては、現在の風致地区の中で、これから直近のものとかある程度5年とかの期間の中でどんなものを市は考えているかといった具体的な計画等をお示しいただく必要があると思います。

両地区の状況や将来像を出発点に、区域の増減や基準の緩和等について議論すべきとこれまでの議論を聞きながら感じております。

(委員)

上野原自体は土地が狭いところですから、土地の有効利用や機能集約といった観点から、今回意見が出ているような上野原の各種計画と照らし合わせ、支障となる場合は、区域から外すとかそういった状況に対応した条例を作るといった対応が、上野原の計画としてはいいのではないかと考えております。

(議長)

都市計画マスタープランで上野原市の将来像等の計画を詰め、それとの関係で風致地区条例は柔軟に内容を考えるべきということによろしいでしょうか。

(委員)

結論から言いますと、この風致地区が作られた時代背景とそれから現在と大きく条件が、社会環境が違ってきていると思います。

国は「コンパクトシティ」だとか「公共施設の集約化」という方向で動いております。交付金、補助金等で市が事業を行う場合は、当然そういった条件を踏まえたものとする必要があります。

その中で風致地区だからどうしても希望通りの公共施設が作れないのではないかと懸念しています。いくつか条件付きで風致地区解除とか全廃、地域によって風致地区を解除するまたは残すという話がいくつかありました。

風致地区条例の施行時期が平成27年4月だと遅いと思いました。風致地区を解除できるところは解除し、できるだけ早くに公共施設の集約化をスムーズにできるような風致地区条例を作るべきではないかと思っています。

少子高齢社会の中でこれからは保健や介護といった施設が増えてくると思います。その中で行政ができることを当然やっていかなければならないのですが、そこに風致地区の規制により整備できないという話だと私は今の社会背景にあっていない気がしますのでそういう意味では解除できるところは解除しておいた方がいいのかなと感じます。

もう一方で景観として残していかなければならない部分もあります。

例えば、駅前や駅の近くについては解除して、川の向こう側はそのまま残すとか、そういう弾力的な条例を作っていけば、今の時代、社会背景にも対応できるのではないかと考えております。

(議長)

公共施設の集約化と景観として残すべきところは残さなければいけないという理由から風致地区を解除できることは解除した方がいいのではないかとのご意見だと承りました。

(委員)

これから駅前開発や月見ヶ丘周辺に「総合福祉センター」が再来年にできるという中で、整備される建物は、かなりの高さになってくると思われます。

そのような状況を市の担当の方も分かっていると思いますから、そういう点を踏まえて、リーダーシップを取ってまちの計画に支障のないような方向で進めていただきたい。

「ここ2、3年でこういった開発計画が出ている」といった既に明らかとなっている計画等については、本審議会等で情報提供いただき、本審議会の委員の共通認識の基討議できるようにしていただきたい。

(委員)

町村合併をした際の旧秋山村と上野原町の約束事が49項目あるのですが、その中に駅前開発が入っていて、これに予算が多くとってあると思っています。

そういう中で9年間経過して目に見えるもの一つもできていないから、できる順番から進めて、擦り付けたらどうかなあと思います。

今月国へ上野原駅周辺整備について陳情に行っているのですが、その中に昇降施設の整備がありまして、駅南側は階段しかなく、エレベーター等の昇降施設がありません。しかも、段数が87段もあり、毎日昇り降りする人は大変だと思います。

駅整備の一環として、昇降施設整備など早急に着手できるものは進めていただきたいです。

(委員)

私はこれを契機にまちづくりの一つのスタートになればと思っています。それには風致地区指定にかかる先人達の思いや背景を学び、それをもとに今回検討する風致地区条例の内容を調整し、現在の社会経済状況に合わせて変えていけばいいのかなと思っています。

技術的な話になりますが、先ほど月見ヶ丘風致地区内に公共施設の整備が検討されているといった話があったのですが、ここは第1種中高層住居専用地域という指定があります。この「中高層」という言葉で誤解される方がいらっしゃいますが、こちらの指定は、用途地域の中でも下から2番目の規制の厳しい指定内容です。

そのため、月見ヶ丘風致地区内の第1種中高層住居専用地域が指定されている区域では、高い建物を建てる場合、大規模な土地でなければ、斜線制限等により建てられ

ないという縛りがあります。そのため、風致地区を解除した場合においても高さ規制という面では、現在の環境維持ができるのではないかと思います。

一方、島田風致地区をみると、用途地域の指定はありません。風致地区が外れるとかなり緩い規制しかないため、現在の環境維持が難しくなります。ですから、風致地区を外す場合は、用途地域に指定するといった別の規制と組み合わせるなどの検討が必要となります。

(委員)

各委員のお話をずっと承って承って承って、少しポイントが絞られてきたかなとお聞きしていました。

まず風致地区というのは、市全体に亘って考えるものではあると思いますが、とりあえず今現状で指定されている月見ヶ丘と島田両地区で具体的に考えていかないと時間がないと思います。その中で私が考えているのは、必要最小限の区域を除外していくということがとりあえずはいいのではないかなと思うのです。どこを除外するのかということですが、重要となってくるのは島田地区の駅南側の開発との関係だと思います。また、月見ヶ丘地区についても総合福祉センター建設といった話がありましたので、あの地区内に高い建物が建てられるのかどうか様々な観点から考えていかなければいけないと思いました。

私個人の関心として、上野原駅南口をどうするかということ具体的に考えていくのが一番優先してやるべきことだと思っています。ただその中で少し丁寧な見極めをしていかなければならないと思っているのは、規制緩和の度合いと今ある景観の維持です。例えば、駅から見てあの地区に立体的な駐車場ができたならそれでいいのかどうか。また、地盤はどうなのかとか色々考えなければいけないし、大きな商業施設ができた場合、今度それに伴う交通事情等の周辺の問題がどうなるのかとか上下水道整備がどうなるのかとか、色々な問題が出てくるので可能な範囲で色々考えて、どの辺で線引きするかということを考える必要があると思います。

従ってかなり専門的にもなりますし、あまりここで抽象的に論議していても議論が進まないと思いますので、少したたき台と言いますか徐々に出していただければありがたいと思います。

できれば、条例に書いてあることは建築だけではありませんので、県の条例を参考に市としてある程度仮のものを作ってはどうでしょうか。そのたたき台として、課題点や論点を明確にして議論できればと思います。

(委員)

本日は委員の方々のお話をお聞きしたわけですが、こうやって今日の意見を聞いておきますと、思い出した事がいっぱいありました。

こういった地域の思い出等については、きちんとまとめて帳面に書き上げることも必要ではないかと感じています。

また、専門家の意見を伺いながら各地域の今後15年～20年先の姿を明確にし、より良い将来像を明らかにできればと思います。

(議長)

追加で話したいとか話足りないとか、指名されなかったけどどうしてもという方はございますか。

(委員)

高さ規制について、10mとか15mとか具体的にこれから検討していきますが、都留市の事例をみても福祉センターのような建物は、必要面積を確保するためかなりの高さが必要になると思います。

現行の風致地区の規制の中では、建ぺい率や高さについて制約が多くなってくると思いますので、その点について課題点を明確にし、各委員のご意見をいただければと思います。

(委員)

住宅や大規模施設等の建物を建てる場合、用途地域等の区域指定をはじめ、前面道路の幅員や隣地条件等多くの要素の整合を図る必要があります。

これまで意見が出ている風致地区に関しても、対象となる地区の将来像を明確にした上で議論しないと、委員も具体的なイメージが湧かない気がします。

各地区の将来像を担保する手法として、風致地区や地区計画が選択できるよう整理してほしいです。

(議長)

他にご意見を述べたいとおっしゃりたい方はいらっしゃいますか。

(委員)

公共施設整備と風致地区指定は、担当課同士でよく調整し、それぞれに問題がないようにしてほしい。

そのためにも、現在計画されている総合福祉センターの青写真を本審議会で提示いただき、問題点を討議できればいいのではないかと。

(事務局)

先ほど色々なご意見が出ておまして、その中で市がやろうとしている事業の話が

出ました。現在市では、「地方都市リノベーション事業」として、市内の公共施設の集約化を図ろうとしています。

この辺の議論と風致地区条例がどのような関係になっていくのかということを含めて、現地をみながらそれぞれ事業の担当者に「今どんな考えでいるのか」や「どんなものが望まれるのか」といった検討状況をご説明できればと考えております。

(委員)

具体的な日程は、何時になりますか。

(事務局)

1月28日を予定しています。

(議長)

風致地区条例の話は全体としての上野原市の整備計画とのセットで考えるべきだという意見が多数ありました。

本日の議論を踏まえ、次回審議会では、風致地区内における開発計画等について報告し、市として目指すべき方向性(案)を提示いただきたいと思います。

では次に都市計画マスタープランの策定状況について、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

都市計画マスタープランの状況について説明します。

まず見直しの目的と背景として、平成16年に都市計画マスタープランを策定して数年が経過し、その間に町村合併や都市計画に関する法律や制度が変わり、社会経済動向も変わったということで、見直しを行うということになっています。

見直しの要点として、4点を挙げています。東日本大震災を受けて特に防災面で安全・安心なまちづくりが重要になっていることや都市計画道路や公園といった都市基盤の施設整備が遅れているため、進めていく必要があること、事業進捗に関して進んでいない事業があることから優先度・重要度から事業の見直しが必要になってきていること、まちづくりへの市民参加に対するニーズが高まり、市民が中心となったまちづくり、住民参加による協働などの観点で今回の見直しを行っているところでございます。

検討フレームを示していますが、都市計画マスタープランの大きな構成として、現状と課題を整理し、これを受けてまちの全体構想、地域別の構想、構想を実現するための方策を検討するというフレームになっています。

検討経緯について、3月に第1回の委員会を立ち上げ、先月11月に第5回を開催しました。これまでの策定委員会では、全体構想と地域別構想の原案を討議したところです。今後は、年明け1月に実現化方策の内容や都市計画マスタープランの全体案について

討議いただき、2月から3月にかけてパブリックコメントを行うスケジュールです。

現在の都市計画マスタープランの案について、全体構想と地域別構想について委員会でご議論いただいている状況です。まず、全体構想についてですが、まちの将来像の目標をかかげております。将来像については、都市のイメージということで、人と自然にやさしい環境共生都市として掲げております。これに対して、これを実現するためのまちづくりの目標として大きく4つの柱をたてております。豊かななかで健やかに暮らせるまちづくりとして少子高齢化や生活面の話です。次に、安全・安心に暮らせるまちづくり、3つ目として、賑わいや活気あふれるまちづくりということ。さらに、これら全体にかかるような話として、コンパクトな市街地と地域の拠点となる集落を連携するようなまちづくりを進めていくという目標を掲げております。このような将来像、目標を踏まえまして、土地利用、道路、生活などの分野別の方針を定めております。この分野別の方針に基づきまして、地域別の構想は、もともとありました地域に秋山地域を追加しまして、9地区に分けてその方針を定めております。

上野原地区の駅周辺につきましては、上野原拠点エリアという位置づけを設定しております。県のマスタープランにおいても、上野原駅周辺は拠点エリアと位置づけられておりますことから、今回の上野原市の都市計画マスタープランの中で具体的な拠点エリアの設定を行っていく予定にしています。特に上野原拠点エリアについては、先ほどの風致地区も含むため、土地利用との兼ね合いも検討していく必要があります。駅周辺の整備や都市計画道路の整備などを進めながら拠点エリアにふさわしいまちづくりを進めていく地区でございます。さらに、地区ごとにまちづくりの方針を整理しています。これについては9つのキーワード、課題の視点を挙げており、それぞれの視点で地区毎に課題を整理しながら、具体的な地区別の将来像や目標を定めていきます。地区別の具体的な方針につきましては、委員会で意見の集約中です。

地区別の課題と将来像の目標までをお示ししている状況です。上野原地区につきましては、将来像として市の中核、商業や行政の中心として、上野原市の発展の先導的役割を果たす地区であると位置づけて、交通ネットワークや情報発信、地域資源の活用といったまちづくりを進めていくという内容になっています。続いて巖地区については、生活拠点として住居、文教などが連携したまちとして、コミュニティの強化や市民の連携によるまちづくりなどを、四方津駅周辺の整備とあわせて進めていくという整理をしております。島田地区では、自然の美しさと住みよさを兼ね備えたまちという将来像で、上野原駅周辺の整備など開発との調和をもちながら進めていくという整理をしております。中部丘陵地域では、市のこれからの発展をけん引する地域として、談合坂のスマートインターなどの整備や地域資源を活用しながら、産業展開を図っていくという整理をしております。鶴川流域地域では、繋がりを育む豊かさを育むという将来像を掲げて、地域の人々が集うこと、暮らしの安全・安心、自然を生かしたレクリエーション、地域の伝統を活かした人との交流などを目標として整理しております。最後に秋山地区では、

魅力ある地域社会の創造と新しい交流という将来像を掲げて、豊かな自然環境を活用しながら生活環境の整備や交流を創出していこうという内容です。

全体構想、地域別構想の実現化方策の骨子を整理しています。大きく2つに分けてあります。まず1つ目には行政の役割として行政がリーダーとして先導しながら市民と連携しながらまちづくりを進めていこうということが1点目です。さらに2点目として、人口減少やコストの課題があることから、まちづくりを進めていくうえで効率的、効果的な運営を考える必要があるだろうということを整理しております。今後の検討予定として、先ほどもご説明ありましたが、1月に次の第6回の会議がございまして、その後パブリックコメントをしまして、来年の5月に最終的なマスタープランについて了承いただくスケジュールになります。

(議長)

時間もありませんので都市計画マスタープランについては、報告だけということにしたいと思いますがいかがでしょうか。

(委員)

異議なし。

(議長)

その他ということで先ほど報告がありましたが、今後の進め方についての予定などを含めて説明をお願いします。

(事務局)

当初第1回の時にお願ひしました会議の予定でございますが、第3回目として1月に会議を追加させていただきたいと考えております。

開催時期は、1月28日(火)を予定しており、時間は13時半から1時間程度現地見学を行い、その後審議等を行えればと考えております。

そのため、当日は、13時20分までに市役所の玄関前にご参集いただきまして、事務局の方で車を用意しますのでそれに分乗していただいて上野原駅前、旧病院跡地周辺の現地視察を行いたいと思います。

現地視察の後、本会場に戻りまして、各担当課より駅周辺整備と旧病院跡地周辺の「地方都市リノベーション事業」の現在の構想等をご説明の上、風致地区条例の制定に向けた議論をしていきたいと考えております。

都市計画マスタープランにつきましても、先ほど報告させていただきましたようにある程度とりまとめの段階に入ってきておりますので、その後の策定状況を逐次報告させていただきながら、委員の皆様のご意見をいただき、内容の深度化を図りたいと考えております。

第3回目以降の開催時期ですが、予定として第4回は2月17日(月)、第5回目は概ね来年の6月頃を予定しています。具体的な日程については、その都度、ご案内をさせていただきたいと思います。

(議長)

事務局から他に連絡事項はありますか。

(事務局)

ありません。

(議長)

委員の皆様から議題のこと以外でご意見ご質問はございますか。

では本日は非常に長くなりましたが、これで終了にしたいと思います。

(事務局)

それでは本日の次第の最後になります。「終わりのことば」を飯島会長職務代理にお願いしたいと思います。

(会長職務代理)

【飯島会長職務代理挨拶 省略】

(事務局)

それでは以上を持ちまして、平成25年度第2回上野原市都市計画審議会を閉じさせていただきます。ご協力、ありがとうございました。