

平成25年度 第3回 上野原市都市計画審議会

会議録

1. 日時及び場所：平成26年1月28日（火）午後2時半から午後5時半
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、河野委員、佐藤委員、
清水委員
〔16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：なし
3. 議事事項：1) 会議録（第2回）の承認
2) 風致地区条例に関わる市で進行中の開発計画について
3) 都市計画マスタープランについて
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

(議長)

ただいまから第 3 回上野原市都市計画審議会を始めさせていただきます。お手元の次第に従いまして進めさせていただきますと思います。

まず、はじめの言葉を飯島会長職務代理にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【飯島会長職務代理挨拶 省略】

(議長)

次第でございますように、本日の議題は「会議録(第 2 回)の承認」及び「風致地区条例に関わる市で進行中の開発計画について」ということで、本日視察いたしました上野原駅前の周辺整備計画及び市で進行中の開発計画である地方都市リノベーション事業に位置づけられる(仮称)上野原市総合福祉保健センター及び(仮称)上野原保育所、さらに追加いたしました日大明誠高校の建替え計画などにつきまして、担当より事業概要及び課題について説明をいただく予定になっております。

また、前回に引き続き「都市計画マスタープランの策定状況について」、前回お配りしております資料に基づきまして協議させていただきます予定でございます。

これらに該当しない項目につきましては、「その他」として事務局からの連絡及び委員の皆様方から議題のほかにご意見等ありましたら伺っていきたく思いますので、よろしくお願いいたします。

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各位のご協力をお願いいたします。

まず、議事に先立ちまして、本日の議事録の署名委員に古家勝夫委員及び久島博道委員、この 2 名の方々を指名したいと思いますので、よろしくお願いいたします。

1) 会議録(第 2 回)の承認

(議長)

それでは、ただいまより議事に入ります。最初に、前回の第 2 回都市計画審議会の議事録の承認についてであります。事務局より説明をしてください。

(事務局)

【第 2 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。

(委員)

異議なし。

(議長)

前回の審議会の議事録につきましては、事務局の提案どおりということで進めさせていたideきたいと思ひます。

2) 風致地区条例に関わる市で進行中の開発計画について

(議長)

次に、「風致地区条例に関わる市で進行中の開発計画について」です。

風致地域内で進行中の開発計画につきまして、各事業担当者より計画概要の説明を伺っていきたいと思ひます。事業説明に入る前に、事務局より進め方について説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、資料3の「風致地区条例に関わる論点整理(案)」という資料を基に、具体的に現地を視察しました風致地区内の2カ所につきまして、本日ご議論いただくための論点をご説明できればと思ひます。

資料の検討区域1と示している箇所が本日視察した所であり、その周辺を「シビックゾーン(公共公益施設が集積する区域)」としての位置付けを予定しているところでございます。もう一つ、検討区域2と示している箇所が、最初に視察した上野原駅南口周辺にあたる場所でございます。

それぞれ風致地区内において市の事業計画があり、可能性として風致を見直すことがあり得るということで、見直した場合の代替制度を以下のとおりまとめました。例えば、用途地域、高度地区、地区計画、景観計画とそれぞれ制度に対して特性がございます。詳細は4ページに、それぞれの制度の概要、それから現行の風致地区と同様の制限をかけることができるのか否かといったような整理ですとか、それから代替した場合の効果ということで、メリット、デメリットを整理させていただいておりますので、このような代替制度があるということをご認識いただければと思ひます。

まず月見ヶ丘風致地区内の検討区域1につきましては、後ほど詳細にご説明いただきますが、(仮称)上野原市総合福祉保健センターと(仮称)上野原保育所を検討しているということになります。論点を中段に書いておりますが、現在検討中の施設の高さが、現行基準を超える可能性があるということです。現行の風致地区条例ですと、高さ10m以下となっておりますが、政令で定める範囲で言いますと、条例により15m以下まで定めることができます。つまり、風致地区のままであっても、高さ15mという基準で運用できることがあるということです。

これを受けますと、方向性としては、A案として現行の基準内で風致地区を維持し

ながらこれを進めるということ。それから、B案として高さに係る条例の基準値を見直して検討するという。それから、C案として風致地区を部分的に除外して、それを担保するために別の対策を講じるということ。その講じる対策としては、先ほど簡単にご説明した色々な制度があるわけですが、その中でも地区計画や景観計画といったあたりが、風致地区と同様の規制が可能であるということになります。ただし、地区計画ですと地権者の合意が必要になってくるとか、景観計画ですと、景観行政になるために時間を要するといったようなデメリットもあるということでございます。この辺を踏まえていただいて、ご議論いただければと考えております。

同様に島田風致地区内の検討区域2につきましては、基本的な考え方としては一緒でございますが、論点のところを見ていただきますと、上野原駅周辺整備に伴い当該地区を「交通拠点」ならびに「賑わい・交流拠点」として高度利用を図っていきたいということになっており、建ぺい率や建物の高さについて検討する必要があります。先ほどは高さのことだけ触れましたが、建ぺい率については、現行基準で40%以下となっており、政令で定める範囲の上限値となっていますので、風致地区内ではこれ以上緩和することはできない状態になります。当該地区では商業施設等の立地も誘導するため、例えば用途を準住居地域（建ぺい率：60%、容積率：200%）に指定するといった考えがございます。高度利用を図るためには、現行の建ぺい率や高さの基準を超えた施設の立地が想定されますが、これまで風致地区によって保全されてきた景観を維持するには、具体的に高さをどの程度にするのかといった検討が必要になってきます。建ぺい率や高さ以外の「壁面後退」や「色彩」、「緑地率」等については、現行基準を維持しても高度利用を図ることができると考えています。

仮に風致地区を除外した場合の対応の方向性として、地区計画や景観計画等が考えられますが、それぞれ先ほどと同様にメリット、デメリットがございます。ただ、地区計画の評価のところ、土地地区画整理事業地内のところになりますと組合＝地権者になりますので、比較的合意形成が得やすいのではという点が、先ほどの地区とは異なる点となります。

簡単ではございますが、このような観点、論点を踏まえまして、後ほどの事業説明の後ご議論いただければと思っております。

（委員）

資料のメリット、デメリットというのは、何を基準にメリット、デメリットと言っているのか、よく分からないのですが。逆に言うと、メリットがデメリットであり、デメリットがメリットなわけで、これから議論する中で、こういう方向付けは本来すべき話ですよ。事務局として考えがあるのであれば、それを皆様にちゃんと説明した方が良いと思います。

(事務局)

ただいまのご意見は、メリット、デメリットと書いているということはある程度の方向性あって、そちら向きをメリット、反対方向を向いているものをデメリットということになるということで、つまり、何らかの意図があるからメリット、デメリットだというご指摘だと思います。

メリット、デメリットにつきましては、上野原駅周辺整備事業と地方都市リノベーション事業のことと、市で風致地区条例をつくる必要があるという、短期間の間の条件を考えたときに、市側の立場としてメリット、デメリットがうたわれています。

それに対してデメリットは、例えば地区計画の場合、地権者の合意が必要という点で、範囲の広いものに対しては合意形成を図るにはそれなりの時間がかかるということが考えられます。ただ、上野原駅周辺整備事業みたいに土地区画整備事業が準備会として立ち上がっているようなものについては、関係者が限定されてきますので、合意形成は図りやすいというような意味合いで書かれています。

(事務局)

それでは、風致地区内における事業計画の説明ということで、先ほど現地視察をしていただきました上野原駅周辺整備計画、それから地方都市リノベーション事業の(仮称)上野原市総合福祉保健センター、同じく(仮称)上野原保育所、それともう一つ見ていただきました、(仮称)日大明誠高校建替え計画について、それぞれ担当者においでいただいておりますので、事業の概要等説明をしていただきます。

事業担当者にそれぞれ順序お入りいただきまして説明をしていただき、質問についてはその事業概要についてのご質問をしていただきまして、その説明と質疑応答等が全て終わりましたら、全体でまた風致地区条例制定を含めた質疑応答というかたちで行っていきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

上野原駅周辺整備について

(議長)

上野原駅周辺整備計画についての説明をよろしく願いいたします。

(都市計画課駅周辺整備推進担当)

それでは説明をさせていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

上野原駅周辺整備につきまして、これまでの計画にどういった位置付けがされているかということですが、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」や、上野原町と秋山村の合併にあたり平成16年11月に策定した「新市建設計画」に、上野原駅の周辺整備が位置付けされてきたところでございます。また、合併後の平成19年4月に「第一次上野原市長期総合計画」を策定し、その中でも最重要課題ということで位置付けがされております。

その経過を踏まえまして、平成 22 年 5 月に「上野原駅周辺整備基本構想」、平成 23 年 3 月に「上野原駅周辺整備基本計画」というものを策定いたしまして、現在の事業推進に取り掛かっているというような状況でございます。

また、この概要でございますけれども、当初の事業整備計画におきましては、主要地方道四日市場上野原線の東側も含めた 5ha を当初の土地区画整理事業区域として想定しておりましたけれども、その後諸事情がございまして、現在では 3.6ha に規模を縮小いたしまして、事業のほうを進めている状況でございます。

それから、今回の事業につきましては、関係権利者の方で構成する組合施行による土地区画整理事業を展開しながら、歩行者支援施設、駅前広場、駅前広場へのアクセス道路の整備を市が直接施工で行うというような事業でございます。

現在は、この関係権利者で構成します組合設立準備会というものがございまして、その中で土地利用の方針等について、地権者の方を中心にエリア内のゾーニングということで、住居ゾーンですとか、駐車場ゾーンですとか、商業ゾーンのほうをどうしようかということ、今まさに検討しているところでございます。

このような経緯と事業概要の中で、都市計画上の課題を 6 点ほど挙げさせていただきました。まず一つ目でございますけれども、一つ目はこの地域は農業振興地域に指定されているということで、今後土地区画整理事業を進めていく上で、市街化を図るためにはまずこの農業振興地域を除外する手続きを取らなければならないということがございます。これまで県農政部とも事前協議しておりまして、その農業振興地域の変更手続きを今は当面の目標としまして、国土利用計画審議会にまずお諮りして、その後平成 26 年 12 月に農業振興地域の変更手続きの完了を目指すというようなことでございます。また、この農業振興地域を外すためには、都市計画マスタープランの見直しを現在行っておりますけれども、その中でこの上野原駅周辺整備事業のエリアを明確化し、その位置付けを確立してから、今後国・県等へ申請手続きを行うという手順を踏むこととなります。

それから 2 番目の課題でございますけれども、本日見ていただいた地区については、島田風致地区ということで、今後都市計画審議会の中で、用途地域の指定範囲ですとか、種類の検討をした上で、風致地区についてどうしたらいいのかという見直しを行っていただきまして、その辺の方針決定がされれば、都市計画変更手続きを進めていくというかたちになります。また、そういった手続きを始めてから概ね 6 カ月程度期間を要しまして、今年の 12 月に都市計画決定に至ればという目標設定をしており、この都市計画決定の時期と先ほどの農業振興地域の変更というのは、基本的には同時期に行われるようなかたちになります。こういった手続きを踏んだ後に、平成 27 年 4 月 1 日には市の風致地区条例を施行しなければならないという状況で、それに向けて都市計画審議会のほうでもご議論、ご協力いただきたいと思います。

それから、3 番目の課題でございますけれども、今後南口のほうに歩行者支援施設、現在はエレベーターで考えておりますけれども、その構造物の高さが約 21m になる

ということになります。この構造物が道路施設の一部ということであれば、建築基準法等の影響を受けることはないのですが、今後設計を進める中で建築物として取り扱われる場合には風致地区条例の規制の対象となり、政令で定められている高さ 15m という上限値を上回る建造物ができることとなりますので、これらも踏まえまして、風致地区の範囲とか、規制内容等を検討する必要があります。

それから 4 番目の課題につきましては、上野原駅南口の本日皆様にご覧いただいた辺りに、駐車場がたくさんあったかと思えますけども、現在通勤通学者の方が、契約車の台数でいきますと、400～450 台でございます。ただ、普段常時置かれているのは、300 台強というようなことでございますけれども、今後上野原駅周辺整備を進めるにあたって、どうしてもこの通勤通学者用の駐車場の確保というのは一つの課題になっておりまして、いかに駐車場を確保しながら駅前の周辺整備を進めるかというのが一つのポイントとなっております。そうした中、限られた敷地の中で、今後の市街化形成を図りながら駐車場を確保するためには、現段階では一部立体駐車場というものも検討しないと、この駐車場の確保はできないのではないかとということで現在検討しております。また、この立体駐車場を設置する場合の都市計画上の課題といたしまして、用途地域の中で準住居地域という種類がございますけれども、立体駐車場の設置を可能とする用途指定が必要となるということがございます。

それから 5 番目の課題でございますけれども、事業エリア内に商業施設等を誘致する際の規模等について、都市計画上こういった用途の種類が必要かというような内容でございます。事業エリア 3.6ha の中につきましては、真ん中に駅前広場、そこから南へアクセス道路を通し、大きくはアクセス道路の左右二つに区画が分かれようかと思えますけども、大規模小売店舗立地法による、売り場面積に対する駐車場面積の基準を考えれば、その 1 区画に商業施設の売り場面積が 1 万平方メートルを超えるような店舗展開というのは、事実上無理なのかなということが想定されております。そういった意味では、都市計画上の近隣商業地域までの用途というのは、今のところ必要ないのではないかと想定しております。

最後に 6 番目の課題でございますけれども、この土地区画整理事業エリア東側の県道四日市場上野原線の線形改良につきまして、現在県富士東部建設事務所において詳細設計を進めております。この詳細設計を今後進めていく中で、県と今後協議をしていくわけですが、その関係で土地区画整理事業エリアの範囲が、若干変更が出るかもしれません。それに伴って都市計画上の見直し範囲についても変更等出てくる可能性がございます。

それ以降のページですが、資料 1 の 1 に上野原駅周辺整備基本計画のときの対象地区の範囲とそれぞれポイントの写真を、次の資料 1 の 2 に拡大写真を掲載させていただきました。

それから、資料 2 の 1 に今のところ想定している土地区画整理事業エリアの範囲を示しており、次の資料 2 の 2 が、今のところこのような機能を持たせた駅前広場とい

う平面図になります。

それから資料2の3でございます。駅舎南側にこういったモデルの昇降施設を考えており、この屋根の高さがおよそ21m程度で、ビル5~6階建て相当の高さになるということで、参考にさせていただければと思います。

それから、資料3につきましては、上野原駅周辺整備の全体のスケジュールを表にまとめさせていただきました。都市計画マスタープランの策定や都市計画審議会の審議を踏まえまして、6月頃から都市計画変更手続きを始め、12月の都市計画決定を目指すようなかたちになっており、併せまして、農業振興地域の変更手続きを今年の12月を目途に手続きを終わらせたいと思っております。そういった手続きを踏まえた上で、12月に組合設立認可の申請を行いまして、平成27年2月頃に県から組合設立認可が下りれば、平成27年度当初に組合設立総会、その後仮換地に関する総会を開き、仮換地指定というかたちで皆様の土地を確定していくという作業を行い、ようやく駅周辺の本格的な工事に取り掛かれるというような状況でございます。最終的には、平成30年度の半ば位に駅前広場の供用開始ができたという一つの目標の中で全体スケジュールを検討しており、こういった内容で今後進めていけたらということ考えてございます。

最後に資料4をご覧くださいと思います。こちらにつきましては、上野原駅周辺の都市計画の用途につきまして、皆様に今後ご審議いただく中でのたたき台となればということでお示しさせていただきました。土地区画整理事業の関係する部分については、立体駐車場を検討する中で、準住居地域というのが一つの案でございます。それから、その西側ですが、この部分は現状住宅が建っており、市道を一つの境としまして、一体的に土地の高度利用がされるのではないかとということで、第一種住居地域という案となっております。また、県道を挟んで南側や、既に酒飯店や宅配便の集配所のある東側については、今回の駅周辺整備に伴い、相乗効果として開発が見込まれるということで、第二種住居地域という案となっております。これら用途地域の指定についても今後皆様にご議論いただければと思っております。

以上で上野原駅周辺整備事業の概要につきまして説明を終わらせていただきます。よろしくお願いたします。

(議長)

ただいまの説明に対しまして、何か質問等ございますでしょうか。

(委員)

今の駅周辺整備事業について質問させていただきます。事業を進める上で、現在課題として考えているのはどのようなものがあるかということと、また南口にはエレベーターによる段差解消などを考えているとのことであるが、北口の徒歩通勤者の対策として、階段のバリアフリー化をどう考えているかお尋ねをいたします。

(事務局)

今現在、上野原駅周辺整備を進めてございますけれども、優先順位といたしましては、駅南口のほうをまず整備を進めていきたいと思いますということで進めております。

先日のバリアフリー基本構想策定協議会の意見・要望等の中でも、やはり北口の段差解消について何らかの策を講じてほしいというようなご意見もいただいた中で、今後どういった方法をとれるのかというところで検討を進めていきたいと思っております。現段階では具体的な案というのは、まだできておりません。

(委員)

市の交通バリアフリー基本構想策定協議会というのが24日にありましたね。新聞には、バリアフリー化を北側のほうへという構想を年内に策定するように書いてあり、我々の都市計画審議会と交通バリアフリー基本構想策定協議会で類似があるような気がするのですが、これらの違いを説明してください。

(事務局)

バリアフリー基本構想というのは、今回は駅を中心にしておりますけれども、高齢者、障害者、妊婦さん、あとけが人の方などを対象に、歩いていけるよく使う施設は何ですかということで調査をさせていただきまして、そういった施設へ駅から歩いていく経路について、重点的にバリアフリー化を進めていこうというものです。

そういったことに対して利用者、障害者団体とか、高齢者団体とか、そういう利用者の方々が集まって意見を言う側と、実際は事業になりますので、道庁管理者や鉄道管理者、あと交通管理者とバス、タクシー会社といった事業者が一緒に出まして、そういったものをどういうふうにバリアフリー化を進めていくかということ、ある程度の期間の目標を掲げまして整備していく手法をお話しするものです。

今回の都市計画審議会は、都市計画の在り方という部分を審議するものであり、それぞれの細かい事業をどういうふうにやっていくか、道路面をどうやってフラット化していくかとかそういった話とは違います。

それに対してバリアフリー基本構想というのは、実際使う方が使いやすいかたちにしていくための、どちらかというとなお具体的なお話に対するものになります。ただ、具体的ではありませんけれども、ここからここまでのバリアフリー化を進めるように検討しますというような内容になりまして、ここをこういう線形でこういう形にしますというもので示すものではないので、余談ですけども報告させていただきます。

(委員)

本日、現地視察もしてきたわけですが、上野原駅南口整備は上野原の活性化につながらなければならないと思うのです。整備計画は重要なことでございます。

これに最終的に風致地区の指定を継続した場合と、また見直した場合のデメリットと
いうか、その違いを教えてください。先ほどのエレベーターの話でいくと、建築物
でなければ風致地区内でもいいという話もあるようですけれども、その違いや、また
その他にも弊害があるかないかなど、説明をお願いいたします。

(事務局)

まず、風致地区の指定を継続した場合の問題点ですけれども、上野原駅南口周辺整
備については、上位計画であります都市計画マスタープランにも市の活性化に資する
地域として位置付けられているものの、風致地区を残した場合、昇降施設が建築物扱
いになると高さの基準に抵触するとか、あとは建ぺい率 40%というより厳しい風致
基準で事業を進めることになりまして、駅周辺に望まれる施設の立地が起りづらい
環境になるものと想定されます。

次に、風致地区を外した場合の都市計画上の問題点ですが、元々この地域には用途
指定がされていない無指定地域のため、1 万㎡以上の大規模集客施設以外のもので
あれば、何でも建てられてしまいます。用途無指定地域のままでは無秩序な開発が
進む恐れがありますので、これから市街化を進めていくエリアとして適切な土地利
用を誘導していくために、新たな用途地域の指定が必要になってくるのではないかと
考えております。

それから、これまで風致地区として守られてきた街並みもある程度維持していかな
ければならないという考えもあろうかと思えますけれども、建物の絶対高さですとか、
外壁の色、こういったものにつきましては、用途地域の指定だけでは制限できない
部分もあります。例えば、高さ 15mとか 20mといった上限を設けるなど、風致地区
に代わる方法により一定のルールを保つには、地区計画とか景観計画などがあり、そ
ういったもので高さや外壁の色などの規制を補完していくという都市計画上の手法
が考えられます。

(議長)

他に質問等ございますでしょうか。

(委員)

ちょっと聞きたいのですが、上野原駅南口周辺は民有地だから、それが全然片が
付いていないのに、どういう意見を出しても進まないと思うのですが。移転するに
しても、横に移転するならいいけど、すぐ近くに共同墓地もあり、遠くへ移転とな
ると抵抗があると思うのですが。

(都市計画課駅周辺整備推進担当)

今回の上野原駅周辺整備事業につきましては、必要な所だけの用地を買収する通常

の道路事業とは違い、一体のエリアを土地区画整理事業といいまして、換地という手法で、権利はそのままに、今ある土地の形を丸い形から四角にしたり、道路に接していない土地について道路に接するようにしたりします。現況では、ここのエリアの中には、建築基準法で定められた4m以上の道路に接していない土地がたくさんあり、家も建てられない状況になっています。今回は、区画道路を入れることによって、全ての方の土地が何らか道路に接して、将来家が建てられるようにするという事で、今の土地をさらに高度利用できるよう土地区画整理事業を行っていく予定です。

また、上野原駅の駅前広場やアクセス道路について、直接市がここを買収するわけではなくて、このエリア全体の中で、私の土地を売ってもいいですよという方が何名かいらっしゃいます。そういった土地について、土地開発基金を使いながら先行取得をしております。その後、土地区画整理事業の組合が立ち上がった後に、換地というものを行い、市が先行取得している所々に買った土地を駅前広場に集約してくるという手法を使います。そうすることによって、この駅前広場やアクセス道路の用地が確保でき、元々いた方については、周辺の換地後の土地に移転してもらったりすることになります。

また、この土地を個々の方がそれぞれで開発をしていきますと、ここを面的に有効な土地利用ができません。そういったこともありまして、現在地権者の方が中心になりまして、こういったエリアを効果的に活用して市街化形成を図っていきましようという事で、市と組合とで頑張っているというような状況でございます。

(議長)

他にご質問ありますか。

(委員)

風致地区内の眠っている土地を活かそうということで、非常にいいことだと思うのですが、一番心配していますのは、これもまだ絵に描いたイメージで、商業エリアというものが入っていますけど、大型店舗は別にして、街中の商店が徐々に支店を出したり、移転したりということはあるかもしれません。その辺について、商工会としてどう考えているかお伺いしたいのですが。

都市計画マスタープランでは、上野原の旧町を中心的な存在として今まで以上に活性化していきたいということですが、逆に悪い方向に向かわないでしょうか。

(委員)

この辺については過日市長とも色々お話ししました。市長の考えとして、上野原の市街地を何とかしなきゃいけないが、やるにしても今日や明日のことではなく、長期的に10年、20年後になるかもしれないけど、とにかく手を付けなければ前へ進まないとのこと。進めるとしても、市街地は密集地でありますから、色々な難題が出

てくると思います。

今そういう状況の中で、商店の人たちは、あのまま継続していけるのかいけないのかということで、まず駐車場の問題があります。地域ごとにブロック的に商店の駐車場を設けながら、その周辺につくるとか、色々な空想があるようですが、まだこの問題はこれからの課題だと思います。今の状況はそんなところです。

(委員)

いずれ人口が2万人を割るでしょう。そうすると、月見ヶ丘風致地区の問題もそうですけれども、大きい箱物というのは非常に危険です。死んでいる土地を活かすとか、これは地域の活性化になるということと、それから人口が外に出るのを食い止めるにはどうしたらいいかなど、適正なものから考えていったほうがいいでしょうし、これは絶対やらなければならないところから手をつけるべきです。

「住む」、「働く」、「遊ぶ」要するに「楽しむ」、それから「学ぶ」、この4点がないと地域の実態というのは尻すぼみになっちゃいますよね。そういうところから考えて、町の背丈に合ったようなもので、中心街の商業の活性化も併せてやっていかないと、とんでもないことになると思います。

(委員)

それと、今400～450台の駐車場利用者がいるわけですけど、これは全てが東京方面へ通っている方で、東京方面から金を稼いできてくれている方なのです。そうしますと、今度は駐車料金が問題になると思うのです。だから、立体駐車場を造れば、当然料金もかかり、それが5,000円で収まるのか、あるいは1万円になるのかということになりますと、通勤者の人は上野原から出て行って、東京へ住んでしまう可能性も出てくるわけです。

ですから、そういうことも踏まえながら、大局的にこれに取り組んでいかないと、色々な問題が出てくるのではないかなという不安感もあります。

(議長)

駅前の再開発の問題というのは、商業の活性化、再開発の問題ともリンクしているし、駐車場整備の問題とも大きく関係しているという問題提起をしていただいたわけで、これは今ここでどうなるものではありませんので、継続審議のテーマにしていきたいと思っております。この駅前の周辺整備の問題につきまして、さらにご質問、ご意見等ございますか。

(委員)

この会の審議の目的というのは、極端に絞ってしまうと、風致地区条例をどうするかということです。ですから、そこに話を集約していきたいと思うのですが。

今、色々な質問とかが出ているわけですが、上野原駅周辺整備の計画について説明があったのは、風致地区の条例をつくるときに、上野原駅周辺がどのように開発されるかという見通しを頭に置いて検討していく、そういうことだと思っております。

ですから、上野原駅周辺において、風致地区に重なっている部分がどのように開発されていくかという見通しを我々は考えながら、どの程度のどのような内容の風致地区条例にするかということを考えないといけないと思っております。

前回は私も申し上げましたけれども、風致地区を全て撤廃するようなことはよろしくないと思っております。ですから、どうしても今までのものでは支障があるという所を見直していくという穏当なものにした方がいいという意見です。それをどの程度にするかというのは、今説明していただいた資料なんかを拝見しながら、皆様で議論していただければと思います。

だから、全部撤廃ということではなくて、必要最低限のところを見直しながら将来に託していくというかたちが、大きな方向としてはいいのではないかなと私自身は思っています。

(委員)

やはり上野原駅北口の所が狭いからという話から、南口を駅周辺整備としてやってきているわけですから、駅周辺を開発するということは、これはどうしてもやらなければならないことだと思っております。

(委員)

先ほどの意見のとおり、風致地区をどうするか、景観をどうするかということはこの審議会がまとめるのだと思っております。

この後、日大明誠高校、保育所、総合福祉保健センターの説明もあると聞いています。先ほど大きい箱物という話が出ましたが、その前の知識として、保育所の統廃合というのがありまして、統廃合をしないで一つの施設を造るのではなくて、統廃合して集約するということが計画されております。

それから、老人センターは、今ご存じのとおり勤労青少年センターの中に老人センターはありません。あの中には社会福祉協議会が入っております。それから、保健センターも入っております。介護事業者の相談センターもあります。そこでは上野原市の総合検診が年に何回も行われるわけですが、あの駐車場に 13～14 台の検診バスが止まります。それともう一つは、受診者の利用する車が時間単位で 50 台必要です。どんどん入れ替わりますから、大体 50 台以上は確保が必要ということで承知しております。

そういう中で、今回市当局が国交省の地方都市リノベーション事業を使って、有利な補助金を頂こうという話で、この事業の目的の中に、「地方都市の既成市街地等において既存ストックの有効活用を図りつつ、持続可能な都市構造への再構築を図る

ため、地域の生活に必要な都市機能、医療、福祉、商業等の整備・維持を重点的かつ集中的に支援することにより、地域の中心拠点、生活拠点の形成を推進し、地域の活性化を図ることを目的とする」とあるのですが、やはり公共施設の集約化がこれから事業を進める上で大きく問題になってきます。

その上で現在指定されている風致地区をどうするのかといったときに、駅前の島田地区ですと、川を挟んで対岸と駅側があり、駅のエレベーター等が風致地区の規制に掛かってきます。これをどうするのか。全面的に見直したほうがいいのか、部分的な見直しでいいのか。これについては、将来の駅周辺の商業施設や、住宅も含めて整備する上では、やはり風致地区の見直しは必要ではないかなと思います。

もう一つ、月見ヶ丘の風致地区については、日大明誠高校の説明がこの後あると聞いており、それを待って質問しようかと思っていたのですが、現地を見たところ、既存の建物は風致地区の条例ができる前の建物で、高さ 20mということで規制値を超えてしまっているわけですね。

今後あそこを耐震補強ではなくて建て替えるという構想がある中で、風致地区があるために、今の新市立病院のように高さの規制があるからそれ以上のものは造れませんといって計画を断念させるのか、もしくは縮小させるのか。上野原市のこれからの発展にとって、私はこの風致地区の在り方というのは大きな問題になってくると思いますので、この月見ヶ丘風致地区についても、やはり全面見直しなのか、部分見直しなのか、この辺をしっかりと議論していただきたいなと思います。

それから、将来的に景観計画を策定しなくてはならないとは思いますが、地方都市リノベーション事業は国交省の事業なので、これは時限が決められていて、景観計画を策定して、風致地区条例をつくってという時間的な余裕がないのです。

私の意見ですが、風致地区の見直しを最優先にして、この地方都市リノベーション事業を進めていかないと、総合福祉保健センターも保育所も国庫補助が受けられなくなってしまうということになりますので、この辺を最優先にいただければと思うのですが、考え方として当局はどうですか。

(事務局)

ただいま全体的な内容でご質問がありました。各事業内容につきましては、この後それぞれの担当者に説明いただくわけですが、ご質問いただいた問題につきましては、方向としては三つ考えられると思います。

まず、現行のまま風致地区を維持するという方向、それから政令の範囲内で緩和する方向、もう一つは風致地区を解除する方向が考えられます。

上野原駅周辺整備事業に係る問題は今出されましたが、この他に日大明誠高校と福祉課で予定している事業が二つございます。

現状で日大明誠高校の建物の高さが 20m ございますが、あの建物が周りの景色に対してどうかと言いますと、お手元の資料に写真がございます。この写真は消防署の

屋上から月見ヶ丘風致地区を見た風景でございまして、1号校舎が20mの高さ、体育館が約15mになりますけれども、こんな形に見えますということで、これらが飛び抜けて自然を壊しているのかということをご議論をいただければと思います。

あとは、やはり日大明誠高校も昭和30年代からあって、ずっと地域に貢献されていますし、たくさんの学生を輩出しているというようなこと。それから、地域の子もたちの施設を集約した上野原保育所や総合福祉保健センターについても、子育て支援の施設を併設するような中で検討されているということでございまして、その辺も含めて全体的にご議論をいただいて、できるだけそういった施設がうまく設置、建設できるような方向でのご検討がいただければと考えております。

(議長)

では、意見もかなり出てきましたものですから、駅周辺整備の問題は一応このぐらいにして、次に総合福祉保健センターと保育所の問題について、担当の方から説明をいただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(仮称)上野原市総合福祉保健センター及び(仮称)上野原保育所について

(議長)

福祉課の担当の方、よろしくお願いたします。

(福祉課子育て支援担当)

それでは、市で整備推進しています(仮称)上野原保育所と(仮称)上野原市総合福祉保健センターについて説明をさせていただきます。

まず、(仮称)上野原保育所の整備について、担当から説明させていただきます。

資料の1ページですが、「(仮称)上野原保育所の整備について」ということで、市では保育所適正配置計画によりまして、第一保育所、第二保育所、島田保育所、桐原保育所の四つの保育所を一つのグループにいたしまして、上野原地区に200人規模の新園を整備していくこととしております。皆様方もご承知のとおりだと思いますが、保育所の施設につきましては施設基準がございまして、資料のとおり保育室につきましては1.65~3.3㎡/人、遊戯室につきましては1.98㎡/人、また屋外遊戯場につきましては3.3㎡/人という基準がございまして、これ以外でも調理室、トイレ、職員室等々を設置いたしまして、200人規模の保育所としての施設基準を満たしていかなければならないということでございまして、ちなみに、200人規模の施設につきましては、保育所として延べ面積でおよそ2,000㎡が必要となるということで建設適地を模索してきたところございまして、先ほど見ていただきましたけれども、旧市立病院跡地を適地としたところございまして、

資料の2ページをお願いします。旧市立病院跡地を適地としたところございまして、先ほど申し上げ

ましたけれども、施設として約 2,000 m²が必要ということでございますけれども、上の平地の所が約 5,260 m²に対して建築面積が約 2,000 m²、ここでは約 1,977 m²ということで記載をしてございます。現地でもお話をさせていただいたのですが、保育所につきましては未就学の児童が使用するという施設でございまして、基本的には平屋建てが望ましいというように考えております。そこにイメージ図というようなかたちで、図を載せておりますけど、これはあくまでもイメージでということで、まだ特に図面ができていないわけではございませんけれども、最低限の保育所の施設機能というものを設けると、おおよそこのような形で約 2,000 m²の建ぺい率が 40%近くになるということでございます。

それから、下の富士見ヶ池があるところですが、旧市立病院駐車場のところに建設を予定している総合福祉保健センターと一体的な連携を図る中で、子育て支援をしていきたいということを考えておりまして、この施設の中にも子育て支援室、支援センターというものを設け、さらには相談室であるとか、保育室と連携を図るという意味で渡り廊下を付けたり、そういう付帯施設が必要になっていくということになります。

現在の建ぺい率制限の中で、建築面積を、具体的にいえば施設機能をこれ以下にコンパクトにしていかなければならないということがありまして、限られた敷地面積の有効利用が非常に難しいというような想定がされるわけでございます。

市といたしましては、この施設において、今後の上野原市の子育て施策の充実を図っていくためにも、拠点として事業を展開していきたいと考えておりますので、ぜひとも考慮をお願いしたいと考えております。以上で、保育所のほうの説明を終わらせていただきます。

(福祉課福祉総務担当)

それでは引き続き、(仮称)上野原市総合福祉保健センターについて説明をさせていただきます。どうぞよろしくお願ひしたいと思います。

お手元の資料にもございますが、市立病院の新設移転に伴い旧病院の解体工事と一体的に上野原老人福祉センターの取り壊しが行われたことにより、この老人福祉センター内に配置していた社会福祉協議会が、現在は保健センターとなっている勤労青少年ホームにおいて福祉業務を行っているところでございます。

これはあくまでも暫定的な対応ということで、市ではこうした保健センターや社会福祉協議会が入っていました老人福祉センターの機能のみならず、保健、福祉、介護、子育て支援等々、総合的に市民に提供できる拠点施設を造ろうということで、仮称ではございますが、総合福祉保健センターを整備するということでございます。

資料の 3 に「計画地の検討」ということで、先ほど現地を見ていただきましたが、いわゆる中心市街地、国道から入ってきて学校があったり小学校があったりといったような公共公益施設が集約されている地域、その中に広い土地があります。福祉保健センター内に配置する保健センターの要件を一つ取ってみましても、現在 200 人規模

の検診を行っていますけれども、そうしますと最大で大型バスの検診車 13 台、受診者の駐車場約 50 台、そういったスペースが必要になることから、駐車場スペースを取っても通常では 100 台ぐらいは必要になるだろうと想定をしております。こうした理由から広大な土地としての計画地が選定された経過でございます。

資料 2 枚目の 5 番「建築制限による課題整理」ですが、敷地については旧市立病院第 2 駐車場と富士見ヶ池を一体的に利用したいということでございます。それぞれの面積を足してみますと約 6,550 m²になります。こういった敷地に市が総合福祉保健センターを建設する上で、必要と想定しています延床面積ですけれども、約 3,360 m²位の建物を建てていきたいと考えてございます。この想定させていただいた面積ですが、現在検討委員会において基本構想を策定していますけれども、都留市に福祉保健センター「いきいきプラザ都留」というのがございますが、その機能が 1~2 階、3 階までの面積を足した合計であり、市の機能として配置が必要だろうと考えている面積でございます。

お手元の資料 3 ページ目に三つ図面が並んでいると思いますが、現況の敷地でございます。現地を見ていただいたように、真ん中に道路が通っており、手前側が池になり、その周辺を道路が通っております。

A 案でございますけれども、ここに必要だろうと思われる延床面積 3,360 m²を仮に配置しますと、ただいま風致地区により高さ 10m 規制でございますので、2 階建てということになります。2 階建てということになりますと、建築面積が 2,025 m²、建ぺい率が 30.9% 程度でございます。ただし、こうすると用地の半分を建屋が占めるといったイメージを持たれるかと思えます。破線で書いてある青い線で検診車の配置を想定しております。この建物に対して駐車場にこういったようなかたちで検診車が並ぶということと、検診を受ける方たちの駐車場を確保ということになりますので、敷地の利用的にはこういうイメージになります。

また、隣の B 案でございますが、高さ 10m 規制を除いて考えた場合、3 階建てを想定した図でございます。建築面積は 1,350 m²ということで、おおよそ階高 4m 位としましても、高くみて 13.5m 位かなといったところで想定される状況でございます。

A 案の場合については、来庁者の駐車場が通常時で 75 台のスペース、検診時であれば 57 台のスペースになるのに対し、B 案の 3 階建てにしますと、建築面積が 1,350 m²というようなイメージになりますので、通常時が 99 台で、検診時 76 台というようなスペースを確保できるのかなといったところでございます。

限られた敷地を有効に利用するためには、現行の 10m の高さ制限は非常に厳しく、本来であれば先ほど話がありました新保育所との連携を図りたいと思っておりますので、子どもたちの居場所として屋内だけではなくて、広場や公園というような屋外スペースの配置も検討し、立地のよい敷地を活かした安全な施設として幅広い機能を検討してまいりたいと考えております。

現在、総合福祉保健センターについては、基本構想の策定委員会を設置しまして、

基本構想の策定を進めており、どういった機能を配置するかということの検討をさせていただいております。10m規制の制限というものについても意見が出てございます。現行の高さ制限 10m以内では、今後計画する施設の機能配置や敷地利用等の検討におきまして、選択肢の幅が非常に狭いことが課題でございます。

本日は、風致地区内の当該計画地における建築制限上の課題として提示をさせていただければなといったところで説明をさせていただきました。

(議長)

担当課に伺ってよろしいでしょうか。A案とかB案とかございましたけれども、担当課としてはどちらの案のほうを進めたいというご意見はございませんか。

(福祉課)

今説明をさせていただいたとおり、A案・B案というかたちで二つの案を提示させていただきました。A案については今の規制の中で建てた場合ということです。ただし、これでは十分な土地利用ができないと。せっかく福祉保健センターを総合的につくり、福祉の拠点にしたいといったところがございますので、誰もがこちらのほうへ訪れて、また上の保育所との連携をしたいということであれば、十分な駐車スペースからいわゆる公園広場のスペース、建屋の延べ床をしっかりと確保したいといったところがございますので、ぜひ高さ制限をクリアする中で、3階建ては最低でも必要だろうと思っております。

今後の経過的なところを含めた中で、策定委員会でも進めていきたいと思いますが、その中でも議論が出ておりますので、ぜひ階高をクリアさせていただいて、十分有意義な施設をつくりたいと思っております。ぜひ検討させていただくようなかたちで、十分検討の範囲を広げていただきたいと思いますので、よろしく申し上げます。

(議長)

これとは反対の意見で、風致地区を維持すべきであろうというような、そういう意見の方はございますか。福祉課のB案のほうがいいというような意見の方も含めまして、ご意見を出していただきたいと思います。

(委員)

意見というよりも質問を含めてですけど。保育所のほうは職員の駐車場がどの程度確保されているのか。もう一つ、親御さんの送迎用のスペース、園児が交通事故に巻き込まれたりしては困るので、そこら辺の安全対策を施した送迎スペースを確保しなくてはならないと思いますが、この図だとちょっと分からないのですが。

それともう一つ、子育て支援拠点施設にするという話で、私も一つの独自の案があって、保育所機能は保育所機能で、平成 27 年度から始まる幼保一元化というか、保育所型の幼稚園もできる施設になるわけですね。そのほかに子育て支援拠点施設が、真ん中よりちょっと右の所に、かぎの所にあるじゃないですか。それがどの程度のスペースになるのか、私はすごく注視しているのですが、これがあまりスペースが狭いと限られた事業になってしまいます。

子育ての拠点施設ですから、色々な事業が考えられると思います。育児ノイローゼだとか育児相談だとか。それから、私はある県の会合の中で勉強する機会がありまして、産後ケアセンターを県が県単位で一つ造りたいという話をしてしています。私の意見として、3床程度のケアセンターを県一本で造って、上野原の産後ケアが利用するかどうかはなはだ疑問です。国中の甲府のほうに造られて上野原のお母さん方が産後ケアでそちらを利用するかといたら、私は疑問に思います。

それだったら、こういう施設に助産師さんを置くなり保健師さんを置くなりして、母子センターって昔ありましたから、そういう機能を持たせる余裕のスペースも、保健センターとか保育所のほうに必要じゃないかと思います。少子化、少子化と叫びながら、そういった施設の対策はないのですよ。保育所は1階でいきたいと言ったけれども、そういった機能を2階でも3階でも造ればいいじゃないですか。

ですから、その風致地区があるから1階だというのではなくて、やはりそういうものも風致地区を見直せるなら見直して、そういう余裕的なスペースも確保できたらと思いますが、ここら辺はどう考えていますか。

それから、総合福祉保健センターですけれども、最大で99台の駐車スペースと書いてありますね。それで、建物が3階と2階で考えられていますけれども、私は冬場雪が降ったことを考えたときに、建物の日陰で雪が溶けないと思うのです。できる限り北側に建物を寄せて、なるべく前の駐車場スペースを取ることが必要だと思います。

それで、色々な福祉政策がこれから必要になってきます。2025年問題とか2030年問題とかって言われているとおり、そういうものでこういうところの施設というのはもっと必要度が増してくると思うのです。そういう意味では、この駐車スペースも階を上げて、必要以上に確保しておいたほうがいいと思うので、風致地区の見直しはぜひやっていただきたいです。

(委員)

限られた土地に必要なものを造るとして、それを上に制限されたら造れなくなったのでは意味がないわけですね。ですから、そういう場合は、やはり高さもあんまり制限しないで、必要なものを造るということ。

それから、今言った日陰の問題ですが、白川郷では、全部の世帯が東西に陽が当たるようになっています。なぜかということ、朝は東から陽が当たって、夕方は西から

当たるといことで、非常に雪の降る所ですから、そういうことを考えながら造られています。ですから、今言ったように、日陰になるような所だったら後ろへやって屋根を造れば、いつも日が当たるよと、そういうふうなことも考えていかなきゃいけないかなという気がします。

(議長)

日照の件も考えて駐車場というご意見はごもっともだと思います。

(委員)

一般の方は皆、非常に個々の限られた土地の中で風致地区の条例を守るような努力をしていらっしゃると思います。それで今の地域がこういう何十年という伝統が築かれています。それが綺麗かどうかというのは主観的なものですから、それは言いませんが。

今の議論を聞いていると、これは駄目ということではないのですが、やはり役所がこういう施設を造るといことが前提だと思って聞いていたのですが、これも必要だあれも必要だと膨らませた話になっています。そこまでいく前に、まずは風致地区の条例に合うものを基本的には考えるべきではないかなと思います。

ここを選ぶのに、風致地区であるにも関わらず、役所のほうでここを選定しているわけじゃないですかね。今の話を聞いていると、造れないから風致を外すべきだよとか、条例を変えるべきだよという議論のほうへ飛んでいって、何か聞いていて非常に工夫が足りないのかなという気がします。

例えば、駅前に 21mのエレベーター、これは必要なものですよ。必要なものをどうするかということと同時に、例えば風致地区は、今の周辺の状況を見るとある程度風致が保たれていて、空いている土地もこれだけだという中で、今の規制のままでやる必要もないじゃないかとか、そういった議論も少しはないといけないのではないかと思います。

市の施設ができないから、駐車が何台だから、これは駄目だよという一方的な話ばかりだと、やはり審議をしてちょっと議論が足りないなと思います。それこそ今まで一般の方が住宅を建てる時に苦勞をされていることが、はっきり言うと役所がやるといいのかという誤解や、説得力がない部分があります。確かにその施設が必要なことはよく分かりますし、こうやって話をすると、プラスしてこういう施設が欲しいというのも議論の中に出てくるとは思います。

もう一つの方向としては、施設の必要性も当然で、だったらその土地に合うものをどうしたらいいかということをもっと考えて、その上で地域全体を見る中で積み上げていったほうが、流れとしては自然ではないかなと感じました。

(議長)

皆様、昭和町はご存じでしょうか。昭和町は甲府都市計画区域の南の端にあって、

かつては市街化調整区域という、農地ばかりの所だったのです。ところが、工業団地だとか色々出てきて、開発許可があったわけですが、町役場周辺の、中学校ですとか、青少年関係のサッカー施設とか色々市街化調整区域内に造りたいという中で、結果として調整区域が残って、そこに町役場、中学校があるということなのですけれども、外から見た人間からしてみると、今言われたように、民間が破らずに公共が調整区域の禁止を破って町役場、図書館、中学校を造り、何かおかしいぞというようなイメージなのです。

そういう意味で、今の意見というのはある意味説得力がありますね。現在の規制の中でどうなのかというかたちの意見も当然あっていいかと思います。

他に意見がございますでしょうか。前回も風致地区の問題についてはかなり見直すべきという意見の方も多かったかと思います。本日は具体的に見てきたわけですが、いかがでしょうか。

(委員)

今の方がおっしゃるとおりだと思いますよ。しかし、ある程度市の発展を目指して、市の計画の中でその場所を選んで行くとすると、やはり3階は欲しいという話になります。当然両方の議論をこれから積み上げて、どちらのほう为上野原の発展につながるかということだと思います。

やはり周りの人を見ると建ぺい率が低いという声もあり、個人の家も規制があるからということになると、それを行政が破るといようなことも、これも当然矛盾していると思います。しかし、市で建てる計画も、病院のように3~4階を建てる計画が、規制により2階までになり、その代わりに横の用地を買収しなければならないとか、結局経済的な面もあると思います。

ですから、福祉の司令塔は少し高いほうがいいのですが、しかし、規制によって人並みの家の高さにしかななかったというようなことであれば、それはどうかなと思います。この辺をこれから時間をかけて詰めていただければと思います。

(委員)

同じ風致地区でも、月見ヶ丘と上野原駅周辺は顔が違うわけです。これを読んでみると、平成24年4月の第二次一括法では、風致地区の都市計画決定権限は、県から市へ移譲されると書いてあります。そうすると、高さだとかそういうのは、市のさじ加減でできるのではないかと思っているのです。

だから、日大明誠高校みたいに例えば20m欲しいといたら、その箇所だけ風致を取り除くとか、全部取り除くということになれば、せっかくの風致地区が色々なかたちの中で駄目になるから、とりあえず必要のところだけ外して、その後必要に応じて前へ進めていいたらどうかという意見ですけど、どうですかその辺は。

(事務局)

今回の審議会が一番最初のときに、アンケート結果ということでご報告をさせてもらっていますが、やはり住民の皆様アンケートでは「見直したほうがいい」、あるいは「維持していくべきだ」というところが概ね半々ぐらいということで、比較的両方に考えが二分されているなというところがございます。

そして、月見ヶ丘にしても島田にしてもそうなのですが、風致地区を解除した場合どうなるのか、あるいは継続した場合の問題点はどうか、その辺につきましては、この後日大明誠高校の建替え計画を聞いた上で、最後のところでまた事務局のほうから、法的なところや問題点も含めて説明ができればと考えておりますので、そこで一括して説明したいと思っております。

(議長)

それでは、この2カ所の件についての質疑応答は、一応ここで終わりにしたいと思います。

日大明誠高校建替え計画について

(議長)

それでは、次に日大明誠高校建替え計画についての説明をいただきたいと思えます。

(日大明誠高校)

本日は、上野原市都市計画審議会に日本大学明誠高等学校のキャンパス内の説明をさせていただく機会をいただき、誠にありがとうございます。

本校は、昭和35年4月、日本大学創立70周年記念事業の一つとして上野原市に開校いたしました。現在、生徒、教職員で1,000名を要する本校も、開校当時の建物を建替える時期を迎えております。現在の状況は、高校内部における初期の検討段階で、具体的な計画作成・立案には至っておりません。しかし、将来の建物の高さがキャンパス計画の大きな鍵になることは間違いございません。つきましては、本日、都市計画審議会において考慮いただきたい内容についてご説明をさせていただきます。

(設計事務所)

それでは、説明に入らせていただきます。(仮称)日本大学明誠高等学校建替検討資料の1ページ目に、本日、皆様にご覧いただいた日大明誠高校の敷地の内容について記載させていただいております。建物につきましては、複数棟ございますので、校舎につきましては建物ごとに順番に建替えていく必要がございます。現在の検討内容ですけど、敷地の中に建設可能な平地が少ないということから、仮設の建物ができるだけ建てずに計画を進めようということで検討しております。

現在の山梨県風致地区条例は、昭和45年に制定されて施行されておりますが、こ

れ以前に明誠高校の建物は建てられておりますので、それぞれの建物は違法ではないのですが、既存不適格という建物の位置付けになります。現行法規、現行の条例に合わせて建てますと、建物は高さ 10mまでしか建てられません。今見ていただいていますイラストの図ですと、一番の高さが概ね 10mの高さです。一番低い高さの建物に合わせて建てるような計画で考えますと、建築面積、建物の影が落ちる面積については概ね倍ぐらいになるということが想定されます。そうしますと、今現実に敷地内にあります平地の広さ、この辺に全部建物を建てても足りないぐらいの状況になってしまいます。

また、現地でもご説明したとおり、配置図の左上に富士見ヶ池トンネルと書いてありますが、ここの部分は残念ながら、上に建物が建つような想定ではトンネルをつくっていないということですので、本当は平地としてここも検討していきたいところですが、建物は建てるできません。

建物の詳細の内容はまだ検討を始めたばかりですので、今後の検討となるのですが、既存校舎をベースに建物の高さ、10m、15m、20m、この3種類ということで詳細の検討資料としてお付けしております。検討初期のために、建物の形状は既存の校舎と同じように、片廊下のタイプで検討しています。

図面資料 02 という資料ですが、これは高さを 10m、2 階建てと想定した場合の検討です。グラウンドの周りに校舎をぐるっと並べても足りずに、本日見ていただきました山の法面もしくは山林になっている部分まで校舎を伸ばしていきませんと、今の教室が全て収まりません。大規模な造成と伐採は、やはり風致の観点からも概念からも外れていると思われます。造成が大きくと絡んでまいりますので、建設コストも大きくなってしまふということが考えられます。図を見てお分かりのとおり、この 10メートル案というのは現実的には非常に難しいのではないかと考えております。

次の図面資料 03 ですが、これは高さを 15mとして想定した場合、片廊下のタイプで校舎を検討いたしました。10mのときよりは短くはなるのですが、後ろのテニスコートの上下に出っ張っているように、赤く示した部分がやはり山ですとか、法面部分に割り込むかたちでの計画になってしまいます。10mの動線計画よりは、建物の中を歩く距離はいくらか短くはなるのですが、かえってT型ともH型とも言えないような形になってしまい、動線としても複雑になってしまいます。

10mの計画と比べますと、いくらか赤い部分は小さいのですが、やはり造成や伐採を伴いますので、建設コストも高めになると考えられます。やはり 15m案も現実的には少し難しいのではないかと考えております。

次に、高さ 20m案ということで、今回は 4 階建てとして想定しています。この 20mと申すのは、本日現地で建物を見ていただきました一番大きい 1 号校舎の高さを想定しています。4 階建ての場合、建物として 1 階が階高 5m、2 階、3 階、4 階、これは階高として 4mの設計をしました。高さを 20mとした場合は、先ほど 10m、15mであったような後ろ側に伸びていく部分は出てきません。グラウンドを囲んだ

形での新校舎が、計画として図面上は成り立つというかたちになります。建物内の動線、歩く距離も 10mのものに比べますと約半分です。ただし、動線が短いかと申しますと、やはり校舎ですから、廊下は少し長めになってしまうかとは思いますが。

何よりも周辺の山林や法面の造成、山林の伐採については限りなく少なく計画することができるのではないかと思います。敷地の景観また周辺の環境を活かしたまま、なおかつ建物としては全体としてコンパクトにまとめることができると思っていますので、中で学校生活を送る生徒さんにとっては、環境の良い学校を提供できるのではないかと考えております。

概略でございますけれども、検討の内容について説明を終わらせていただきます。

(議長)

質問がございましたら、お願いいたします。

(委員)

質問ですけれども、これは可能であればいつ頃までに完成したいとお考えになっているのかということが一つと、あとはちょっと感想といいますか、意見ですけど、コストの問題をかなり強調されているのですが、日大明誠も上野原市の貴重な教育機関ですから、市民も理解していくと思いますが、やはり学生の教育環境を整えとか、通学者を増やすとか、そういったことにポイントを置いて説明していただいたほうが、はじめからコスト、コストと書いてあるので、こういう場でどう受け止めたらいいのかなという感じは持ちました。

(日大明誠高校)

それでは、お答えいたします。明誠高等学校は平成 32 年に 60 周年を迎える予定でございます。多少ずれるかなという気はいたしますけれども、大体平成 32 年位までを目安に検討を進めていきたいと思っております。

(設計事務所)

付け加えさせていただきます。どうしても設計事務所の検討でしたので、予算ですとかコストを必ず口にしてしまう習性があるものですから、その辺については失礼いたしました。ただ、費用対効果の高い建物、コストパフォーマンスの高い建物をできるだけ計画していきたいと思っているものですから、そうすると造成や伐採が入ってくるとどうしてもコストという説明になってしまいました。

魅力ある建物、魅力あるキャンパスにすることが、われわれ設計事務所の最終目的でございますので、かけるところにはかけて、節約するところは節約するというかたちになると思います。

(議長)

一つそこで質問ですけれども、校舎をむき出しのコンクリートではなく、周辺の風景と馴染むような茶色っぽいレンガ系統にするとか、コンクリートにしてもタイルを張るとか、そういうような化粧をするとか、場合によっては地下を造るとか、そういうようなことをやりますとコスト的にはいかがですか。

(設計事務所)

お答えさせていただきます。コンクリートのむき出しというものは、40年50年建物を持たせる上ではやはり脆弱であるかたちになりますので、外壁にタイルを張るもしくは何か化粧をするなど、何らかコンクリートを保護するような仕上げをすることは現在から考えております。

それがコストに跳ね返って計画を難しくするかというと、それはそうではございません。あくまでも建物を長く使うためには必要なコストと考えております。

それともう一つありました地下を掘るということにつきましては、大規模に1m以上切ったり盛ったりすると、開発のほうの制限がかかってまいります。現状では開発許可関係が必要ないような計画になるように検討を進めています。ただ、検討が進む上で、建物の重要度を上げるためには開発が不可欠だということになりましたら、当然地下を掘っていくことも考えなければいけないのですが、現状では地下を掘らずに地上だけでと考えております。

(議長)

それと、グラウンド等の関係があると思いますが、樹木をもっと増やして植えるとか、そういうのはもちろん可能ですよね。

(設計事務所)

樹木の植栽関係についてもお答えさせていただきます。まだ現状は検討段階なので、具体的にお約束ができるわけではないのですが、例えば裏山にちょうど水道タンクがあって、その水道タンクの下まで明誠高校の敷地ですが、そういう所ももう少し樹木を植えたりして見えにくくするとか、また裏山の部分は樹木がある所と無い所がありますので、無い部分については計画的に花が咲くものですか、色々樹木を入れていくというのは、我々が検討する事項の一部だと考えております。

(議長)

委員の方々、ご質問、意見等ございますか。

(事務局)

ちょっと詳しく聞きたいのですが、先ほど平成32年を目安にというお話でしたが、

一度に全部を建替えるのか、あるいは段階的なのか、その辺の期間的なものがあったら追加で説明してください。

(設計事務所)

建物としましては、敷地内に複数棟建っています。そのため、まず教育活動は停止することはできません。それで新棟を建てるのが短い期間で考えますと、やはり1年位を見込まないといけないと思います。そうしますと、夏休み、冬休みだけで工事は完了いたしません。

そうすると、今比較的空いている敷地の所にまず新しい校舎を一部造って、古い校舎を一つ壊して、古い校舎を壊した所に新しいものを造ってということで、順番に取り壊しをしながら、最終的なゴールラインの設定が、平成32年頃を目安に検討しているような状況です。ですから、直近に始めて進めたとしても、1年もしくは2年に1棟位ずつ建て替わっていくようなイメージで今は考えております。

(議長)

よろしいですか。他にご質問はございますか。

では、説明のほうは以上で終わりにしていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

【説明者退場】

(議長)

引き続き事務局のほうから追加の説明がございますので、よろしくお願いいたします。

(事務局)

事務局から補足の説明をさせていただきます。

先ほどご説明のありました総合福祉保健センターですとか、日大明誠高校の件につきまして、現行の10mという高さ基準では厳しいというお話がございました。

議論の中では、風致地区を解除というようなお話もあったわけですが、解除した場合の問題点について、先ほど島田風致地区についてご説明申し上げたのですが、月見ヶ丘のほうにつきましても補足で申し上げておきます。

月見ヶ丘の風致地区を外した場合、この地区につきましては、山のほうで部分的に用途無指定になっているところがありますが、現況で建物が建ち並んでいる所は、3番目に建築制限の厳しい第1種中高層住居専用地域が指定されております。

この第1種中高層住居専用地域につきましては、元々建築できるものが、住宅系あるいは学校や医療福祉施設、または床面積が500平方メートル以内の小規模な店舗などに限られております。また、建ぺい率については、これまで風致の基準で40%

であったものが、風致地区が外れますと第1種中高層住居専用地域の建ぺい率が適用されますので、60%に緩和されます。それ以外の高さ10mという基準ですとか、道路から2m、隣地から1mの壁面後退などの規制がなくなるわけですが、用途地域に準じた、例えば道路斜線制限ですとか、隣地斜線制限、あとは住居専用地域ですので、北側斜線制限などがございます。ですから、敷地いっぱい建物に建ったり、むやみに高くすることはできないわけですが、敷地が広ければ広がるほど高くすることはできます。

従いまして、これまで風致地区として維持されてきた住環境について、風致を外した後どのように環境を維持していくのかということが課題として挙げられます。その方法としましては、先ほども申し上げましたとおり、景観計画や地区計画など資料の表でお示ししました幾つかの手法がございます。

それから、ただいま説明がありそれから、部分的に解除というようなお話もあったのですが、その場合には解除される区域とそのまま継続される区域の間での不公平感などがございますので、部分的に解除という方法を選ぶのであれば、その区域設定については不公平感が生じないように、地域住民と調整を密に行うなど、それなりの説明が必要になってくると思います。

また日大明誠高校につきましては、説明にもございましたが、一番最初の校舎が昭和39年に建てられたものでして、県の風致地区条例ができた昭和45年以前の既存不適格の建築物扱いとなります。

こちらの既存不適格の建築物を建替える場合の取り扱いについては、現行の山梨県風致地区条例の取扱いを県の富士・東部建設事務所にも確認するなど、事務局のほうで色々調べてみました。

まず改築に係る取り扱いについてですが、条例の中では「改築後の建築物の高さが、改築前の建築物の高さを超えないこと」と書かれております。ただし、改築の定義が、「引き続き同一敷地内において、位置、用途、規模及び構造の著しく異なるもの」ということがございまして、実際に改築に該当するかどうかにつきましては、建築の専門であります建築主事の方の判断によるところもでございます。先ほどの日大明誠高校の説明の中では、グラウンドとテニスコートの間にはまず校舎を建てて順番にというお話もあり、必ずしも位置が全く同一というわけではありませんので、改築に該当するかというところ難しいところがございます。

改築でなく新築扱いになった場合に、現行基準の中では高さ10m以下ということになるかと思いますが、条例中にただし書きの例外規定がございます。このただし書きの部分を読ませていただきますと、「ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合においては、この限りでない」とあります。このただし書きの運用について富士・東部建設事務所にも確認をしたところ、「風致として著しく不調和でな

いこと、かつその後の風致維持が図られること」ということが条件としてありますので、公益的建築物や既存不適格建築物だからいいというわけではなく、具体的な建築計画によって判断が分かれるそうですので、その辺については要協議とのことでした。

このただし書きの運用について、他の自治体の例を調べてみました。これは静岡市の例ですが、ただし書きの運用について基準を定めていまして、条例施行以前からある建築物等については、建築基準法の考え方を準用して既得権を認め、従前建築物の規模を上限として1回に限り建替えを可能としているという基準を設けています。建替え後の建築物については条例施行後のため、既存不適格には該当しないとあります。

既存不適格についての考え方はこのとおりで、これ以外に例えば病院ですとか、学校等の公益施設については、新築であってもただし書きの適用対象にしています。

こういった他の自治体の例もありますので、今後市の条例をつくっていくにあたり、こういったところの他市町村の事例なんかも参考に検討していただければいいのかなと思っております。事務局からの補足説明は以上になります。

(議長)

ただいまの事務局の説明に関して、質問がある方はどうぞお願いします。

(委員)

今の説明の中で、公益施設はただし書きが適用されるということですが、新市立病院はなんで適用じゃなかったのですか。

(事務局)

山梨県の風致地区条例の運用では、風致と著しく不調和でないことですとか、あとは今後の風致維持が図られることとしての条件があり、その辺の判断がケースバイケースになります。先ほど申し上げました、病院や学校の公益施設については、新築であってもただし書きの適用対象にしているのは、あくまでも静岡市の例です。

(委員)

市立病院は風致の規制がかかって、今のような造りになってしまい、市民も最初はアパートですか、みたいなことを冗談話ではなくて言われた。最終的に駐車スペースを離れて幾つも点在してつくっているじゃないですか。あの建物の周辺には土地が限られてしまいますよね。そのただし書きがあったのに、なぜそれを使わなかったのかなという疑問を感じました。

(委員)

それはちょっと解釈が違いますよ。ただし書きを強調しているわけではなくて、静岡県がたまたま規則か何かで決めているだけであって、それが日本中でそうなる

いるわけではないのです。

もう一つは、法以前に造った既存のものについて、そういうただし書きがあって、これをどうするかというのは色々と条件があるということで、たまたまどこかの自治体は、新築にも当てはめているというところがあるという話ですよ。だから、それは一般的な話ではないということですよね。

(委員)

今のお話は、既存不適格の建築物についてということですか。

(事務局)

そうです。たまたま静岡市の例をご紹介しましたが、静岡市では公益的建築物については新築の場合も対象にしていますよという紹介だけです。

(委員)

市立病院の場合は、全く違う場所へ造ったということだと思いますから、それは既存不適格ではないということになります。

(委員)

今度市もそういう条例をつくるのであれば、他の事例を参考にすればいいのではないかと。

(委員)

そうそう、例えばその高さをずばり幾つにするということも市の考えもあるだろうし、特例を設ける条項を付けるとか、詳細は規則で定めるとか、そういうところの裁量権が市のほうにあるというふうに考えていただいたほうがいいですね。

(委員)

ただ一つ、市民の方々にどういうふうに説明をするかと、そこだけです、問題は。

(議長)

結構論点が出てきたわけですが、もう一つ都市マスの議題がございますので、質疑応答はこのぐらいにしたいと思います。本日現地視察をして説明をしていただいたのは、上野原駅周辺整備の問題、総合福祉保健センター、保育所、そして先ほど説明いただいた日大明誠高校の建替え、この4点でございます。この4点を論点にしまして、上野原市独自の風致地区条例制定にあたって、どのように取り扱うのかという議論もしたいと思います。本日は時間がございませんので、次回の審議会まで各委員におかれては、どういう方向性にするのか、どういう方向性がいいのかという

この意見固めを次回までしておいていただいて、次回は各自の意見を整理していくというやり方にしたいと思いますので、よろしくお願いします。

3) 都市計画マスタープランについて

(議長)

最後に事務局のほうで都市計画マスタープランの策定状況についての説明を若干いただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

(事務局)

それでは、都市計画マスタープランの策定、検討の状況についてということでご説明申し上げたいと思います。

まず、明後日こちらの都市計画マスタープラン策定委員会がございます。その策定委員会を終え、2月にもう一度委員会を開催した後、パブリックコメントを行い、来年度に入り、最終的な策定に向かっているという状況でございます。現状は、お手元の資料の概要版という形のたたき台ということで作らせていただきましたが、委員会において様々なご意見を頂戴しておるところでございます。

状況はそのようなところですが、1点本日の議論に関連しまして、お手元の資料4の6ページに「第5章 地域別まちづくりの方針 1. 拠点エリアの設定」ということで、拠点エリアというものをこの都市計画マスタープランの中に位置付けるということをおたっておりまして、こちらは現在山梨県の都市計画マスタープランに示されている地域拠点の方針エリアというものが定められているわけですが、下の図でいうと黒の点線に定められているエリア、半径1km程度なのですが、こちらを具体的に拠点エリアとして設定するという事を考えています。基本的には用途が指定されている所を基本にしながらも、住環境を保全する目的で指定したような所は除外し、かつ都市機能集約の観点から、新たな土地利用、新たな施設を誘導しない区域というものも除外し、かつ本日は話題に出ましたシビックゾーンですとか、それから上野原駅周辺地区、こちらの部分を加えるかたちで拠点エリアを設定したいということで、次回委員会に諮る予定としております。

進捗及び今後の予定としては以上でございます。

(議長)

質問がございましたらお願いいたします。よろしいですか。

4) その他

(事務局)

本日用意をした議題は以上ですが、委員の皆様から他にご意見等ございましたら、よろしくお願いします。

(委員)

今回の会議ですが、先ほど会長から、各委員が本日の話を整理しておくようにというのを仰せつかりましたので努力したいと思います。

ただ、事務局として、次回どんなかたちで進めていくかというのを会長さんとよく話されて、できれば論点を本日以上に整理していただいて、議論ができたほうがいいと思います。風致条例の案まではまだ少し早いかなと思いますが、論点は煮詰めていて、それに沿って議論をしたほうがいいかと思います。

あと、本日は各関連事業の説明もありましたので、その辺の擦り合わせとか、あと法的なこととか、専門的な建築の基準とか、そういうところからも整理していただいて、具体的な検討ができるようにしていただければという気持ちがあります。

(事務局)

ただいまの点につきましては、まだ条例案ということで具体的なご提示はできないわけですが、概ね審議会の方向ということで、先ほど会長のほうからお話がありましたので、事務局としても参考になるような案を幾つかご提示してご議論いただければと思っておりますので、そのような対応をしていきたいと思えます。

(議長)

用意した議題は全て終わりましたので、これで終了にしたいと思います。本日は各委員のご協力で、長時間にわたりましたが、実のある審議ができたと思います。これを整理しまして、また次回よろしくお願ひいたします。どうもありがとうございました。

(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3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。