

平成25年度 第4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3月4日（火）午後1時30分～
上野原市役所 文化ホール2階 会議室2
2. 出席者：1) 委員
中井会長、飯島会長職務代理、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、清水委員
[16名中/13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：武藤委員、小俣委員、佐藤委員
3. 議事事項：1) 会議録（第3回）の承認
2) 都市計画マスタープランについて
3) 風致地区条例策定について
4) 新田地区に関する用途地域について
5) 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)

ただ今より第 4 回上野原市都市計画審議会を次第に沿いまして、始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。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)

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。次第をご覧ください。

本日の議題は、「第 3 回審議会議事録の承認」、「都市計画マスタープランについて」、「風致地区条例策定について」、「新田地区に関する用途地域について」となります。

限られた時間でございますので、スムーズな運営ができますよう、委員各位のご協力をよろしくお願いいたします。

まず議事に先立ちまして、上野原市都市計画審議会会則第 14 条の 2 に基づきまして、議事録の署名委員に岡部善文委員と鷹取偉一委員の 2 名を指名いたします。

よろしくお願いいたします。

1) 会議録 (第 3 回) の承認

(議長)

まず、「第 3 回都市計画審議会の議事録の承認」でございます。事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

【第 3 回都市計画審議会議事録について 説明】

(議長)

ただ今の前回の議事録の説明で、何かご質問はございますか。

(委員)

異議なし。

(議長)

では、事務局提案のとおり決定ということにしたいと思います。

2) 都市計画マスタープランについて

(議長)

次の議題であります。都市計画マスタープランについてです。事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

都市計画マスタープランについて審議会資料3をご説明します。

都市計画マスタープランについては、前回の審議会において進捗をご説明しました。その後の進捗を申し上げますと、先日都市計画マスタープラン策定委員会を開催し、概ねの内容についてご了解、ご承諾いただきました。

ただ、文字の修正、図の修正、表現の修正について、事務局及び委員長、副委員長で預かり、パブリックコメントに向けた最終の字句等の修正作業を行っております。

この修正作業を終え、3月17日(月)よりパブリックコメントを開始する予定となっております。

前回お配りした資料から更新した点について説明します。

「第5章 地域・地区別まちづくりの方針」の「上野原拠点エリア」について、前回の審議会から区域を変えております。具体的な変更箇所は、上野原駅を区域に入れました。また、参考として「シビックゾーン」の具体的な範囲を追加しました。

次に、「第6章 実現に向けて」では、実際にまちづくりを推進する体制やそれぞれの目標に対し、実施時期を追加しております。

説明については以上です。

3) 風致地区条例策定について

(議長)

次は風致地区条例策定についてです。

前回の審議の中で、将来的な方向性について議論をしたいので事務局に議論の参考になるように考え方、方向性を示してほしいという意見が出ました。

それを受けまして、事前の配布資料に「風致地区見直しの方向性について」が同封されておりましたが、委員各位においては既にご覧になったと思います。

本日は、月見ヶ丘風致地区および島田風致地区の扱いにつきまして、審議会で見解を出す予定となっております。

従って、それを念頭に置きまして、事務局の説明を聞いていただき、その後で確認及びご意見を伺いたいと思います。

では、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

お手元の審議会資料4の説明をさせていただきます。

今回の見直しの方向性と基本的な考え方をまとめてございます。

まず、見直しの背景、本市の風致地区の現状、主な規制内容、都市計画マスタープラン等の上位計画における位置づけを整理しました。

次に見直しの視点ということで、「土地利用状況の変化の把握」、「都市計画制度等との整合」、「市の将来像との整合」、「市民アンケート結果との整合」、「時間的制約の考慮」、「環境への影響の考慮」について整理し、最後にその見直しの方向性を取りまとめました。詳細については資料をご覧ください。

月見ヶ丘風致地区につきましては、シビックゾーンと重複する区域は、風致地区の指定解除を考えています。ただし、月見ヶ池周辺は風致地区の指定経緯を踏まえ、風致地区の維持を考えています。見直しにあたり、これまでの風致地区の規制内容に変わるまちづくりの新たなルールとなる地区計画を導入し、秩序あるまちづくりを進めることで、地区内での公共施設の集約や文教施設が整備促進され、人々が集い、触れ合うことのできる滞留空間の整備、中心市街地における居住促進を目指した住宅供給、および住環境の整備に向けた中心市街地の活性化を図っていくというかたちで、一部指定解除を考えています。

島田風致地区は、用途地域指定を行う区域と重複する区域につきましては、風致地区の指定解除を考えています。見直しにあたり、これまでの風致地区に変わるまちづくりの新たなルールとなる地区計画を導入し、秩序あるまちづくりを進めることで、現状よりも土地利用の自由度が高まり、民間活力等の導入促進が期待できるような環境を整え、地域活性化を図るとともに、活力あるまちづくりを進めていきます。

以上2点、月見ヶ丘と島田については、部分的ではありますが、指定の解除を考えているということで、まとめさせていただきました。

そして、三点目として、今後、景観計画の策定に併せ、再度風致地区のあり方についても検討していきます。

以上につきまして、見直しの方向性をまとめさせていただきました。

(議長)

2箇所の風致地区について、これまでの経緯により、方向性の説明がありました。ただ今の説明に関して、何かご意見はございますか。

(委員)

重複するところがあるかもしれないけれども、風致地区条例制定について、今一度説明をお願いしたい。

月見ヶ丘風致地区は、全体的に見直す必要があるのではないかなと思っております。

前に説明がありましたが、昭和 30 年代後半に日大明誠高校が 20m の校舎を建築して、それから町立病院、昭和 45 年と 56 年に 4 階建ての病院を建てている。

また、上野原小学校も 4 階建てになっており、どれも県の条例の制限である高さ 10 m や国の政令基準の高さ 15m との間に矛盾を感じております。

シビックゾーンについては、先行して解除することが望ましいと思っております。

また、島田風致地区については、駅周辺整備計画が進んでいますが、新田地区と鶴島地区を分けて考えていく必要があるのではないかと考えております。

(事務局)

先ほど説明した資料 4 の 14 ページ、月見ヶ丘風致地区見直し(案)の図で説明をさせていただきたいと思っております。

今の質問が、月見ヶ丘については、昭和 26 年の風致地区指定以降、日大明誠高校や町立病院、上野原小学校といった、昭和 45 年施行の山梨県風致地区条例の基準を超えた高い建物が建設されているということで、今回は全体的な見直しが必要ではないかというご意見だったかと思っております。

月見ヶ丘風致地区につきましては、中心市街地に隣接することで、都市計画マスタープランといった上位計画の位置付けも、定住促進や中心市街地の活性化ということで、全体的な議論が必要ではないかということは、事務局のほうでも確認しているところでございます。

現在、都市計画マスタープランの策定を進め、その後市の景観計画策定を来年度以降に計画しております。そこで、市の全体的な景観計画と併せて風致のあり方についても議論をしていきたいということで、今回につきましては、このシビックゾーンの範囲で検討をしていきたいと考えております。

県との協議の中では、風致地区の見直しをするにあたっては、地区計画等の一定の規制を設けて、従前より遵守してきた規制に対し大幅な変更がないようにしていきたいという指摘がございます。

そういったことも踏まえて、後ほど説明します地区計画等で、今後も継続される地域とあまり格差がないかたちで考えていきたいと考えております。

ただし、月見ヶ池のところだけは、ここはシビックゾーンと重複するわけですが、風致地区指定当時の経緯を踏まえて、そのまま風致として残すということで考えております。

新田地区につきましても、過去の風致地区指定の経緯等を踏まえまして、地区計画等で一定の基準を設け、周辺の見直しを行わない地域とのバランスを確保しながら、新たな活性化への展開ということで、今回の案を提案させていただきました。

ここにつきましては、用途地域の建ぺい率は 60% ということで、それを下回る 40% の抑制というのは除外して、それぞれの用途地域に従ったかたちで土地利用を図って

いきたいと考えております。

従いまして、全体的な風致地区のあり方等については、今後の景観計画等の策定に併せて検討していくという感じでございます。

(議長)

ほかにご意見ございますか。

(委員)

今のご説明でお聞きしたいところがあるのですが、都市計画マスタープランがあって、その中で上野原市の拠点エリアを定めて、風致地区と重なるところについて、今回は指定を解除するというご説明だったかと思います。

指定を解除した区域について、地区計画で規制誘導を図っていくということだと理解をしているのですが、平成 27 年より景観計画の策定に着手する予定で、これに併せて、再度両地区の風致地区のあり方について検討していきますと書いてあります。

風致地区にふさわしい景観計画をつくるものであって、景観計画を策定して、それに風致地区を合わせるのは、基本的には逆のような感じがします。景観計画は、風致地区を規制するようなものではないはずですよ。

(事務局)

表現の仕方に誤解があったかと思いますが、この「風致地区のあり方」とは風致地区の規制のあり方を指します。

風致地区の中には、高さや建ぺい率の制限、あるいは隣地や道路からの壁面後退、緑化率といった様々な規制がございます。

これまで市の全体の景観計画がつけられておりませんでしたので、今後、景観計画を策定していく上でその規制のあり方についても、検討してみたいということでご理解をいただければと思います。

(委員)

規制のあり方というのは、例えば、条例や規則で定めるものですね。

(事務局)

そうです。

(委員)

これまでの説明では一度風致地区条例を制定し、その後景観計画策定後にまた検討し直すと聞こえるのですが、制定から短期間で条例を見直すことは可能なのでしょうか。

もう一つ、風致地区条例の規制内容は、本審議会で定めるということでよいか。

(事務局)

まず、風致地区条例見直しの話がありました。今回の見直しでは、区域の見直しと規制内容の見直しといった2つの検討事項があります。

今回の風致地区の権限移譲に伴う見直しでは、区域の見直しを行い、規制内容の見直しについては、景観計画策定と併せて検討することを考えております。

今回検討対象としている2箇所については、基本的に除外ということで考えさせていただきましたので、この除外する以外の地区につきまして、現在の山梨県風致地区条例で定められているものを継承していくことを、考えていきたいと考えています。

(委員)

各区域の規制内容の話ですが、これは一体的に考えなければ、意味がない内容だと思います。今回は、現状の基準のままでという考え方なのでしょうか。

(事務局)

事務局としましては、2箇所の変更箇所以外は当面このままの規制でいきたいと考えています。ただし、当審議会において、様々なご議論、ご意見等があれば、それを集約して次回の条例案提示の際までに検討していきたいと考えております。

(委員)

実際にアンケート等で、風致地区内の50%以上の方々が見直しをしてほしいという話があったかと思えます。その対応はどのようにするのでしょうか。

(事務局)

その点につきましては、市として今後景観計画を策定していく予定です。

景観計画において市全体の景観のあり方を方向づけし、その内容を景観条例に位置づけることを予定しております。

本来であれば、委員がおっしゃるように、この見直しの前にそういった景観計画等を議論して、その後に風致地区の見直しを行うのが順序かと思いますが、今回は第二一括法による時間的な制約の中で平成27年4月までに風致地区条例制定がありますので、アンケートによっていただいたご意見につきましては、こういった景観計画策定時に全体的な検討をしていきたいということで考えています。

(委員)

それはそれでいいと思うのですが、もう一つ、住民の方々にその時期がいつという

ことはお知らせすることはできないのかなと思います。

(事務局)

景観計画の策定については、例えば来年度、あるいは再来年度というようなことで、2年後から始めていきますということが決まっていますので、その辺につきましては、住民周知というかたちでしていければと思っています。

(議長)

はい。ほかにご意見はございますか。

(委員)

私としては、現状の風致地区の一部を風致地区から解除するという提案について、これは時代のすう勢に従ってやむを得ないかなという考えにはなっています。

ただ、気になるのが、地区計画が実際にどうなるかということが気になります。

内容によっては、全然話はまた戻ったりするということもあり得ないわけではない。

つまり、地区計画において、規制が強すぎるとまた様々な意見が出てくるでしょうし、逆に緩すぎるとまた問題が出てくるだろうと。そういう中で、いや解除なんかしないほうがよかったという後戻りの議論も出てきたりすると思います。

地区計画とか、景観計画がどうなるのかを見てみないと最終的な結論が出せないという思いです。

後程、地区計画については説明があるそうですが、本日の資料を見ますと、地区計画の制度の説明程度のような感じです。いつ、どういうかたちで、どんなふうにつくっていくかというのは書いていない気がするので、この辺の心配があるという意見だけは申し上げておきます。

後で、この場でなくても結構です。地区計画のところでも結構ですので、お答え願えればいただければありがたいです。

(事務局)

ご心配いただいている、いつ、そういった内容が示されるのかということですが、風致地区の方向性については、本日、見直しの方向性として提示させていただきます。

これにつきましては、本日報告させていただいて、先ほどありましたように、一定の方向性を出していただくというようなことで、議長のほうから確認があったかと思えます。

概ねの考え方を提案させていただいて、委員の皆様でご議論いただきまして、次回開催のときに、本日ご議論をいただいた内容を踏まえた事務局案を提案したいと思います。

(議長)

指定解除の前提条件として、こういう地区計画をするから解除するというのが論の展開として適切な気がしますが、時間的な作業上の問題もあろうと思うので、地区計画を設ける場合にも、手続きとか企画があるわけですから、指定解除が先になってという話になるかもしれませんね。

ほかにご意見、ご質問はございますか。意見がなければ、審議会としての方針を決めたいと思います。

(委員)

月見ヶ丘風致地区について、確認させてください。

前回も一般の方には風致の規制があって、公共について解除して進めていいのかという趣旨の発言がありました。

今回、月見ヶ丘風致地区内のシビックゾーンの範囲を見直したとして、その残された範囲が、後背の工業団地までさほどありません。

それであったら、月見ヶ丘風致地区は、一般の方にも影響が平等であるように全て解除しても、私はいいのではないかと考えております。

それともう一つ、用途指定の変更とありますが、風致地区の見直しをした後に、用途指定ができるのかということをお聞きしたいのです。

(事務局)

月見ヶ丘風致地区に関しましては、現在ほとんどの部分が第一種中高層住居専用地域の指定がかかっております。そのため、用途地域と風致地区の規制が重なってかかっているかたちになっております。

例えば、今回、風致地区のシビックゾーンに限って行う、あるいは、今あったご意見のように全体を外してしまうといった場合でも、規制の内容につきましては、第一種中高層住居専用地域ということで一定の制限がかかっております。

一方、上野原駅前の新田地区に関しましては、現在用途無指定ということで、風致地区以外の規制はかかっておりません。

そのため、今回指定を外す範囲については、新たに用途地域の指定を行う範囲だけの見直しを考えています。

(委員)

それでしたら、風致の見直しによる効果が一般の方にも平等となるように、シビックゾーンだけの見直しでなく、月見ヶ丘の全区域見直しを考えたいかがでしょうか。用途指定については、指定された用途しかできないと思いますので、そこは懸念さ

れないと思うので、一つの考え方としては、全部見直したらいかがでしょうか。

(議長)

事務局はいかがでしょうか。

(事務局)

その問題につきましては、審議会のこの場で、委員の皆様にご議論をいただきまして、例えば、そういう一定の方向が出れば、それも案の一つとして検討していくということになると思います。

(委員)

私の理解では、シビックゾーンというのは、たまたまシビックゾーンということで囲ってあるだけだというふうに私は理解しているのですが、資料3「都市計画マスタープランの概要」の6ページで、拠点エリアの設定ということで、こちらで考えたほうがいいのではないかと私は理解しています。

これは、現在策定中の上野原市都市計画マスタープランの中で、ここが拠点エリアとして、「行政、医療、教育、文化、商業等の多様な都市機能を有するエリア」としています。その具体的な範囲は、上野原の中心市街地周辺および上野原駅周辺として、具体的な位置を示しています。

たまたまこの範囲に公共施設がまとまってあったから、こういう施設があるところを、シビックゾーンということで整理しているのではないのでしょうか。

シビックゾーンの中を解除するのでは、多少ずれがありますが、この拠点エリアに設定したということで、都市機能を有する地域を対象としたときに、風致地区という言葉と合わないと考えます。

それから、本来であれば、風致地区を外すと同時に地区計画を当てはめないと意味がないと思います。

それは非常に大変な作業かもしれませんが、そのぐらいの努力は必要じゃないかと思います。それで初めて風致地区を外すという方向性が出るのではないかなと思います。

一点だけ、拠点エリア内のシビックゾーン以外にも月見ヶ丘風致地区が指定されている範囲があります。そこへの対応はどうするのか気になっています。

全体としては、都市計画マスタープラン及び拠点エリアを基本に考えると、事務局から説明があったような話になるのかなというふうには考えています。

(議長)

ほかに意見はございますか。

(委員)

先ほど、私の意見を申し上げたのですが、先ほどの意見はどちらかというと、事務局提案に消極的な賛成という立場です。

一部解除であればやむを得ない。しかし、全部解除という委員のご提案もありましたが、それも一理ある。一理あるのですが、何かそこまで大胆になれないという感じがしています。

その根拠としては、今意見が出たような都市計画マスタープランで定めた拠点エリアとの整合性や従来風致地区として守ってきたものを、よほどの変更理由がなければ変えないという姿勢です。

例えば、月見ヶ池だけを残しても、その全体の環境が維持されていないと池周辺の環境が荒れてしまうわけで、やはり池と連続している範囲については、現状のつながりを持って景観とか環境を維持していく必要があるのではないかと思うので、この事務局が提案した白い部分だけを取りあえず解除していくことについて賛成という意見です。

(議長)

ほかの委員の方々はいかがでしょうか。

(委員)

日大明誠高校、上野原小学校、市立病院、その周辺まではシビックゾーンの中にあるので、これは解除というものでもいいかと思えます。

月見ヶ池に関しては、当分その部分を残すのがいいと思えます。

(議長)

ほかにいかがでしょうか。

(委員)

私は部分解除の意見に近いかなという気がしています。

それというのは、今まで風致地区として指定されており、景観を守ってきた経緯を考えると、ある程度、地区計画等で周囲との調和を考えたらどうかといった考えを持っているからです。

だから、周囲との調和を図りながらというのは非常に難しいけれども、今まで残してきたものを腑抜けにしないかたちの中で考えていく必要があると考えています。

(委員)

私はどうしても全部解除しなければいけないという考えではありません。

事務局の提案でいいのですが、ただ、一般市民には、これまで規制をかけておいて、行政がやるときには解除ということが、それでいいのかという話が出ましたよね。

今回解除するのであれば、一般の方にも、これまで規制したのに対して影響が出るようにしてあげたらどうですかというのが私の考えで、特段事務局に反対しているわけではないし、全部ということに固執しているわけでもありません。

(委員)

今のご意見に続きますが、月見ヶ丘風致地区を外して、島田風致地区を残すという議論もあるのですが、指定する時期がずれるというのがあれば、一旦ここを全部外して、真っさらにして、もう一度、地区特性を踏まえ全体を見直すとか、そういうのができるかなと思います。

既に風致地区になっているという事実があるわけです。これを外す理由があって外す。今回はたまたま市の都市計画マスタープランをつくっていて、市の中の様々な機能とか、それを決めていくという作業が同時並行でされているわけです。

都市計画マスタープランの委員会があり、そこで様々な議論がされて、地域の皆さんも出てきて、各地区に細かい構想とかが煮詰まってきて、ここも拠点エリアとして、先ほど説明したような都市機能を有する地域にしたという市のこれからの計画がまとまってきている。

それを踏まえ、地域の今後について、この審議会の中で検討していくのがいいのではないのでしょうか。

新たに地区計画で地区の合意を求めて何らかのかたちでしていくというような将来像がある中では、それなりのやり方じゃないかなというふうに思います。

(議長)

ほかの委員の方、いかがでしょうか。

(委員)

風致地区規制は、いわゆる政令で定められている範囲があり、現在の山梨県における規制内容に比べ、建築物の高さ等について緩和できる幅がある。

地区計画の規制内容の中で現在の規制を継続することもあり得ると思います。

(委員)

今まで規制していたものを、緩いほうに変えるというのには、なかなか難しいというのか、判断に迷うところです。

(議長)

委員の方から、ほかに意見はございますか。

(委員)

ここの風致地区を見ると、先ほどの意見と重複しますが、お寺や三生会病院、地区南側は住宅とか、建物が多少あります。地区北側はほとんど山林です。

既に用途指定されているのであれば、何もここの部分だけ残す必要がないのではないかなと思いました。

例えば、三生会病院で新しい病棟をつくるとなった場合に、計画が残った場合、風致地区の規制がかかります。残された範囲は、地形的に考えても、そんなに開発できる地域ではないので、全部解除してはどうかと思いました。

(議長)

そういうことですが、いかがいたしましょうか。

(委員)

月見ヶ池と風致地区の関係について、池の周りだけ残すというわけにいかないのではないのでしょうか。それではこれまで保たれてきた月見ヶ池の風致が維持できないと思います。

(議長)

月見ヶ池の周辺だけ残すというのは、いかがかというご意見がございますが、ほかの委員はいかがですか。

(議長)

かなり意見が錯綜しておりますし、始まってからもう1時間半経ちますから15分程休憩いたしたいと思います。

【休憩(15分間)】

(議長)

続けますのでお座りください。まだ話を伺っていない方もいらっしゃるものですが、ご意見をいただきたいと思います。

(委員)

シビックゾーンに月見ヶ池が含まれるわけですが、シビックゾーンから月見ヶ池を

除けば、より分かりやすくなる気がします。池を除いて2カ所に分けてもいいのではないかと思います。

(委員)

私は、事務局の提案どおりでいいと思ったわけですが、様々な意見を聞いて、市民感情という中で、自分の考えがまとまらないでいるわけです。

ただ、風致地区を含めた上野原市全体の景観について、見直しというか、今後景観計画策定をやるという話もありますので、事務局の提案どおりでいいと思っています。

(委員)

シビックゾーンの範囲が話題になっていますが、土地改良区は入るのでしょうか。

一般市民の方に、どういうふうな格好で見直しをして、あと規制だの何だのというのは、いつまでにやりますというものを提示しないと、なかなか市民の方には理解が得られないと思いました。

あと、この風致地区というのは、基本的にはこれまで保全してきた素地がありますから、やはり残すべきものは残さなくちゃいけないのかなという気はします。

(委員)

私は、事務局の案でいいと思います。

ただ、一つ参考までに平成24年に「第二次一括法」が施行され、これまで県にあったものが、市のほうに権限移譲するというので、この考え方というのは、風致地区を増やそうということが基本にあるのではないかと思います。

というのは、10ha以下でも県でやるという手続きがあるのですが、そこも地元の皆さんで、例えば、こういう山を残しておきたいとか、こういうところを残しておきたいということが、ある程度市町村の中での判断でできるようにするための「第二次一括法」というふうに、何となく聞いているところがあります。

だからといって、外すことに反対ではないのですが、むしろ、市の条例になるのなら、こういうふうにしたいという点では、あまり緩めたり、直していく方向ばかりじゃなくて、こういうところを守っていきたいということも、将来的にはそういう面も少し出してくるとバランスがとれていいのではないかなと感じています。

(議長)

月見ヶ丘風致地区に議論が挙がっていますが、駅前の島田風致地区の見直しについては、ほとんど意見が出ていないのですが、事務局案でよろしいですか。

(委員)

異議なし。

(議長)

月見ヶ丘風致地区と島田風致地区でそれぞれ委員の意見が違っているわけですが、月見ヶ丘風致地区の問題につきましては、基本的に事務局案である月見ヶ池を除くシビックゾーンの範囲で、風致地区と重複している範囲を除外するという点で、そして風致地区を外すべきだとか、今までの経緯で風致地区を維持すべきだという意見もございました。

それについては、事務局の案では今回一応決めておいて、その周辺については景観条例で考えていきたいということで、まだこの周辺の景観の問題については議論する時間がございますので、そういう含みを残したかたちで、事務局案でやりたいと思いますが、それでいかがでしょうか。

(委員)

異議なし

(議長)

ありがとうございます。では、島田風致地区については、駅周辺地区の制限について、周辺の一部を除外とするという事務局案を進めたいと思いますが、いかがですか。

(委員)

異議なし

(議長)

ありがとうございます。では、事務局案としては、今後、景観計画について弾力的に対応していただきたいということでございます。

また、地区計画といった代替方法について、事務局から提案が出るかと思えます。

さて、今回、ご意見をいただきまして、一応の方向性をとりまとめたのですが、事務局については次回の審議会まで一定の方向性をもう1回、地区計画も含めてお出しいただきたいと思えます。

(事務局)

月見ヶ丘風致地区については、一定の方向を出していただいたというふうに理解をしています。

ただ、地区計画につきましては、説明資料をご用意しております。ご議論いただく

上で参考になるかと思いますので、説明させていただきますでしょうか。

(議長)

審議会資料5「地区計画について」というのがございますので、その説明を事務局からお願いしたいと思います。

(事務局)

地区計画について、一般論になりますが説明させていただきます。

一般的には、容積の最高限度を決めていくとか、敷地面積の最低限度を決めるとか、壁面の位置を制限するとか、建築物の用途を制限するとか、建築物の形態、または色彩等、あるいは高さの制限をするとか、こういったものが一般的には地区計画の中で規制しているものとして考えられます。

先ほど、月見ヶ丘及び島田風致地区でご議論をいただいているわけですが、それぞれの風致地区につきましても、一部除外というようなことで一定の方向が出されているわけですが、そこに当てはめる地区計画につきましても、それぞれに特徴があるのかなと思います。

やはり月見ヶ丘風致地区につきましても、先ほども委員からご指摘がありましたように、山梨県風致地区条例ができる前から、日大明誠高校であれば20mの校舎が建設されているとか、市立病院と上野原小学校のような4階建ての話も出されました。

そういったことから、月見ヶ丘風致地区についての地区計画の運用にあたっては、高さが一つ制限の中に入ってくるのかなと思います。その辺は日大明誠高校の既存の建物が20mというようなことも考えながら、ご議論いただければと思います。

もう一つは、周辺の景観との調和という観点から、これは色彩も入ってくるのかなと思います。

また、もう一つは、道路や隣地から一定の距離を保つための壁面の位置です。現在は条例によりまして、道路から2m、隣地から1mの後退ということで、政令の範囲でやっているわけですが、政令では1mから3m以内ということになると思います。ただ、こういった壁面の位置についても、議論の対象になろうかなと思っております。

緑地率というのは、今、風致地区の場合は10%ということで、これは政令でいきますと10%以上60%以下ということで、地区計画においてどの程度の規制としていくかご議論いただければと思います。

ちなみに3,000㎡以上の都市計画法に基づく開発については、3%以上の緑地確保というものがございます。

これらの割合も併せてご議論いただくことが考えられますので、月見ヶ丘風致地区については、地区計画の議論の対象が、高さ、色彩、壁面の位置、緑地率といったことを想定して議論していただければ、ありがたいと考えております。

島田風致地区に関しましては、ご承知のとおり、土地改良事業の完了が遅れたということで、駅周辺の土地利用がなかなか進まなかったというようなことがあります。

現在は、一部住宅が建ち並んでいるわけですが、大部分が駐車場というようなことで、低利用・未利用地になっているということになります。

同じように周辺の景観との調和という観点から、色彩や壁面の位置、あるいは緑地が規制の対象になってくるのかなと思います。

これらを踏まえて、地区計画の議論をしていただければありがたいと思っています。

(議長)

ただ今の資料の説明につきまして、ご意見、ご質問がございますでしょうか。

(委員)

やはり、先ほどの意見と同じで、この地区計画というのは、いつまでにこういったところで検討するのですか。その辺の見通しを1回示していただきたい。

(事務局)

議論の場所はこの審議会ということでご理解いただいていいかと思います。

いつまでにということですが、まず本年9月までに、用途を指定するための都市計画手続きがあります。用途指定すると同時に風致地区を除外します。

地区計画については、用途地域の変更と風致地区の見直しに係る都市計画手続きと同時にやっていきたいと考えております。

(委員)

この地区計画の実効性というか効力について質問です。

資料にはどうすれば実現できるのかということで、3点ほど書いてありまして、こういった規制を具体的にはかけられるということで了解したのですが、風致地区条例との関係性で、先ほど風致地区を除外しなかった地区について、この地区計画で定められたものが矛盾したりすることはないという見通しでよろしいでしょうか。

(事務局)

除外されない地域については、新しくつくる風致地区条例が対象というかたちになります。

それを除いたところについては地区計画をつくり、それを建築制限条例やコモアしおつで締結されている建築協定といった制度を活用して実効性を担保していきます。

(議長)

地区計画によって、今まで風致地区の規制がかかってきた地域の景観等のバランスを図っていききたいということですが、ほかの皆様いかがでしょうか。

地区計画等でバランスを保っていききたいという方向性で、事務局案の方向性でよろしいですね。

(委員)

異議なし

4) 新田地区に関する用途地域について

(議長)

審議いただきたいのは、上野原駅前の周辺整備に伴って、その用途地域の指定についてでございます。それについて、事務局から説明をしていただけますか。

(事務局)

それでは新田地区に関する用途地域について、資料4「島田風致地区見直し(案)」を説明させていただきたいと思います。

用途地域の範囲は、上野原駅前の土地区画整理事業が計画されている区域に指定する「準住居地域」、主要地方道四日市場上野原線の東側及び県道新田松留線の南側に指定する「第二種住居地域」、それ以外の住宅がまとまった区域に指定する「第一種住居地域」になります。

本日ご議論いただきたいのは、現地視察のときに見ていただきましたが、駅南口に設置が予定されている昇降施設で、高さは21m程度となる予定です。

これまで風致地区で規制されていた建築物の高さ等についてどう制限していくのか。そういった公共施設については例外規定で、一定の範囲であれば認めていくとか、そういったことも議論の対象になればと考えております。

(議長)

事務局から幾つか提案がございましたが、この上野原駅前の整備計画の対象となる区域の用途地域について提案がございましたが、皆様のほうで何かご質問、ご意見はございますか。

高さの制限については、建ぺい率、容積率だけでは決まらないというのがあります。

それについては高さ制限を別途かけるか。そのまま対処するかといった議論があるかと思えます。

(委員)

建物の高さについて、やはり駅ホームからの景観と言いますか、それがうまく維持される高さに建物が収まればいいかなと思っています。

今回、21mという高さは例のエレベーターのタワーですね。これも一番上が、いわゆる展望するというかたちになっていたと思うのですが、準住居地域だと高さ規制がないということで、ここに大きなものが来るということがなかなか想定はできないのですが、向こうの鶴島方向が見えるように低く抑えられればいいかなと思っています。

(議長)

高さ 21mを超えたあまり高いものは景観上好ましくないということで、高さ規制もあったほうがよいということですが、ほかの委員の方々はいかがでしょうか。

(委員)

今ご意見があったように、駅前については高くてもいいと思います。

しかし、果たして昇降施設と同じような 20mや 30mの建物が建つと、景観上問題ないのか、何か工夫はしないといけないと思います。

(議長)

本日は、専門的な議事ということで、オブザーバーとして県の富士・東部建設事務所の方にご出席いただいているわけですが、建築物の高さの問題について、助言をいただけますでしょうか。

(オブザーバー)

富士・東部建設事務所で建築住宅担当をしております。

市と本事務所では、対象地区に関する「都市計画法」の議論をさせていただいておりますが、決めたことを担保する「建築基準法」の規制もあります。

今、ご意見にありました用途地域ですが、基本的には高さの制限はございません。

そのため、建物の高さは建ぺい率・容積率の規制内容で決まります。

建ぺい率で説明すると、敷地を上から見た姿を小さくすると容積率が上がりますので、上に延びていきます。また、建ぺい率いっぱいの建物をつくると、必然的に容積率の上限がありますので、建物の階数が減ります。

ただそれだけのことで、基本的には建物の使い勝手の規制ですので、危険なものや騒音が出るものといった住環境に関する形態や意匠については、基本的には規制できません。

今回事務局案として、地区計画を予定していると説明がありましたので、今説明し

た内容については、基本的には地区計画のほうで規制ができるというかたちになりますので、結論的には、地区計画において、高さの規定とかを入れることになると思います。

(議長)

地区計画の中で、建物の高さ制限を設けることができるというお話でありました。

ほかに、ご意見、ご質問ございますか。当然、色とか、形というものも計画の中でまとめることができるかと思えます。

今年度中に、駅前整備地区については、用途地域と、高さ制限等を決めながら、企画段階に入っていくということでございますが、それを承知していただきたいということでございます。

(委員)

上野原駅前の各地区について、具体的な用途のイメージを説明いただきたい。

(事務局)

前回の駅周辺整備事業の説明の際に、担当者から説明した内容を確認しながら、改めてご説明いたしますと、上野原駅前の土地区画整理事業を予定している区域については、1万㎡未満の商業施設を立地誘導でき、通勤・通学者のための立体駐車場等が建てられるような用途ということで、準住居地域を考えています。

また、西側の既に住宅が建ち並んでいる区域については第一種住居地域、東側につきましては、ある程度空地の部分もございますので、商業施設とか、そういったものも建てられるような用途ということで、第二種住居地域を検討いたしました。

また、補足で説明します。この土地区画整理事業が予定されている区域については、駐車場としての利用が400台から450台ぐらいの契約をしております。

常時300台ぐらいの車が止まっている状況の中で、こういったところに商業施設を誘致しようと、土地区画整理の地権者の方々に考えておるのですが、そういったものを考えたときに、土地を有効利用していく上では、どうしても駐車場を平面に使っていると土地が足りません。

そうすると、立体駐車場という需要が出てくるということで、立体駐車場ができる用途として準住居地域を考えております。

ただ、区画面積や建ぺい率・容積率の関係で、現在の計画においては、延べ床面積1万㎡を超えるような商業施設が来ることはないだろうということを見込んでおりまして、それで準住居地域としております。

それから、第二種住居地域としています道路の反対側につきましても、区画整理ということでは当初計画に入っておりますが、地権者の事情等もあり、区画整理の中

に入れることができなかったということで、今後も開発が見込まれるというところできくと、1万㎡以上にはならないというところを考えまして、第二種住居地域としています。

この第二種住居地域というのは、市役所周辺の中心市街地と同程度の土地利用となります。

第一種住居地域につきましては、市中心部の住宅地と同程度の土地利用を想定して位置づけています。商業施設につきましては、3,000㎡まで建築することができます。

(議長)

立体駐車場とか、大型の商業施設等を立地して、住宅系も高層マンションとかは来るのでしょうか。

4階ぐらいのマンションとか、そういうものを想定ということで、よろしいですか。

(事務局)

次回、事務局案を出すにあたり建物の高さについて、皆さんのお考えをお聞きできればと思います。

例えば、15mの制限であれば4階建ては建てられる。また、20mの制限であれば5階建てというような高さになります。

(委員)

5階建てというと、近くに河川もあるので、あまり高い建物は建てられない方がいいと思う。

(事務局)

高さが10m規制の中でずっときている町ですから、現在は、高さ10mの中で収まっている景観になっているはずです。

ただ、ある程度の高さの規制を設けないと、景観や眺望、景色が変わってしまうというのもございます。

そうした中で、せっかく上野原にまとまった空地がない中で、高いものをという話は、過去の基本計画など、そういったものの中では意見としては出ておりました。

そういったものを考えたときに、高さをどう捉えるかというところが、一つ課題でありまして、ご感想みたいなことをお聞かせ願えればと思います。

(議長)

いかがでしょうか。

(委員)

当地区については、水害の心配があります。伊勢湾台風のとかが最後ですが、増水による浸水被害がありました。

駅前周辺を開発するにあたっては、そういった防災面への配慮もお願いしたい。

(議長)

駅前地区の意見ということですが、何かあればいただきたいと思います。

(委員)

正直な話、高さを何メートルぐらいに抑えればいいのか分からないところです。

ただ、今までもお話が出ていますけど、あそこの景観とか、自然環境をできるだけ壊さないでほしいと思いました。

都市計画マスタープランのほうで、都市環境と自然環境の共生ということを大きなテーマにしている。

上野原は開発しなくてはいいけません。いいませんが、これまで守ってきた自然環境については、これからより強い意識を持って保護していかないといけない時代に入るわけです。

だから、自然環境の保護ということについては、かなり歯止めをかけていくという強い気持ちが必要だと、私は思っています。

ですから、あそこから見る高速道路のほうとか、上野原駅に電車が止まったとき、お客さんが見る景観が素晴らしいと言われています。あれを損なわないようにしていただきたい。

ついては、今出ているいろいろな計画や、条例とか、こういう決まり事も必要だと思うのですが、やっぱり住民のモラルやセンスというものも開発していかないと、決まり事だけでは駄目だと思います。

やはりこの町をいい町にして、自然環境も良くてという意識をつくっていくことが大事なのだと思います。今、都市計画マスタープランのほうでまちづくり協議会というものを考えているのですが、そういったところで、住民に色々な意識を啓発していく動き、それと相まってやっていかないと決まり事だけでは駄目だと思います。

ですから、そういった動きも、市を主導にしてつくっていただければありがたいという要望を出して意見とします。

(議長)

ありがとうございます。ほかにご意見はございますか。

(委員)

自然環境のこととか、これまで風致地区の多い上野原市ということで、イメージを

壊さないようなかたちで、駅前開発を進めていただきたいということによろしいですか。

(委員)

建物の高さを何mにするかということ、またこれから出てくる計画と併せて、場合によっては例外規定をその中で設けるとかというようなことを当然やることになると思います。

(議長)

例えば、八王子駅前や甲府駅前といった現在の高度利用地区みたいなものが出てもいいのだというイメージや、それとも、公園とか緑あふれるような駅前にしたいとか、様々なイメージがあると思います。

(委員)

私も上野原駅のホームから見た素晴らしい景観を保ってもらいたいと思っているわけです。

ここも、観光を目的にという進め方が、議会にも挙がっているのですが、まだ計画には載っていません。でも、そういう計画ができるような施設や駅前の開発にしてもらいたいと、私たちは思っております。

(委員)

先ほど、水害についてご意見がありました。相模湖の堤防と新田地区の高さが1m 50cm程度です。そのため水害のリスクがあることから、開発にあたっては、水害対策も同時に行っていく必要があるのではないのでしょうか。

(議長)

駅前で水害が起こらないような、そういう設備もしっかり有していただきたいということの意見ですので、こちらは事業を進めていく上で配慮していただければと思います。

それでは、あまり時間がありませんので、地区計画については、駅前地区や上野原の伝統的な景観を壊さないようなかたちで、景観に配慮してもらいたいというような方向性でよろしいですか。

(委員)

異議なし。

5) その他

(議長)

その他について何かございますか。

(事務局)

次回第5回の会議になりますが、前にも活動計画表でお渡しをしてありますように、次回は6月となります。

これにつきましては、今回説明しました都市計画マスタープランも、3月17日から4月18日までパブリックコメントにかけて、それを受けまして5月に最終の決定をしているということで、それを受けまして6月に開催ということに、予定としてはなっております。

日程につきましては、6月は定例議会の開催月になりますので、その辺の日程等で調整をさせていただいて、改めて委員の皆さまには通知を差し上げたいと考えています。

(議長)

ほかに質問や意見がなければ、本日の審議を終了したいと思います。

皆様のおかげで、恙なく議論できましたことを感謝申し上げて、議長の任を終えさせていただきます。

(事務局)

中井会長、議長を大変ご苦労さまでした。それでは、閉会にしたいと思います。
おわりの言葉を飯島会長代理にお願いします。

(会長職務代理)

【会長職務代理挨拶 省略】