

平成26年度 第5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6月3日（火）午後2時30分～
上野原市役所 2階 会議室D
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、
鈴木委員、荻原委員、佐藤委員、清水委員
[16名中/ 16出席]
2) 事務局
小早川建設経済部長、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4回）の承認
2) 都市計画マスタープランについて
3) 風致地区条例制定について
4) 地区計画について
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 5 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。

はじめのことば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)

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 4 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」、「風致地区条例制定について」、「地区計画について」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。

まず議事に先だちまして、上野原市都市計画審議会会則第 1 4 条の 2 に基づきまして、議事録の署名委員に鈴木洋一委員と足立一男委員の 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 4 回) の承認

(議長)

まず、「第 4 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 4 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。本マスタープランについては、5月20日に策定委員会から市長に答申されました。その答申の内容につきまして、本都市計画審議会では報告を受けていきたいと思っております。

では、事務局から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の策定につきましては、平成25年3月から策定委員会を立ち上げ、平成26年5月15日までに視察・研修を含め計8回の会議を開催いたしました。

お手元にお配りしております資料が策定委員会で策定した本編の最終案でございます。表紙下段の日付が10月になっておりますが、今後、各方面への報告や印刷等を行い、最終的にとりまとめるのが9月末から10月ということで、10月という日付でここに載せております。

また、審議会資料4の概要版は、市内の全世帯にお配りする予定で進めております。その概要版について、現段階のものを皆さまにお配りしたところでございます。

(議長)

それでは資料の説明をお願いします。

(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。

ポイントは概要版に書いてありますが、全て網羅しているわけではありませんので、最終案を使って、簡単に目を通させていただければと思います。

第1章が1ページから始まるわけなのですが、2ページで、マスタープラン策定にあたる見直しのポイントを整理しています。見直しのポイント1つ目は、上位関連計画も変わってきているところがありますので、それを受けていること。2つ目は、上野原市の都市施設整備の遅れを取り戻し、しっかり進めていく必要があること。3つ目は、これからしっかりと事業の進捗管理をしていって、開かれたまちづくりを行っていく。このようなポイントを整理しています。

7ページからが、現状と課題をまとめている第2章になります。この中身は、委員の皆さまのほうが詳しいことは存じますが、位置、面積から、今回の合併の経緯、地勢、都市づくりにかかわる現状をそれぞれまとめております。25ページまでで、図面とともに現状を整理させていただきました。

その現状を受けて、上野原市の課題はどういうものかを、26及び27ページに

まとめています。例えば、少子高齢化・人口減少への対応、生活行動圏の広がりへの対応、都市経営コスト最適化への対応など、9つの具体的な課題を整理させていただいております。

そのような現状と課題を受けまして、30ページの第3章を見てください。30ページには将来像ということで、都市のイメージやまちづくりの目標を掲げています。ここでは一つだけご説明いたします。3-2に書いていますが、具体的な都市のイメージとして最終的な目標として設定するものを、「人と自然に優しい環境共生都市うえのはら ～都市環境と自然環境の共生～」と掲げまして、以降、さまざまな目標なり、方針を掲げるものにしております。

今度は37ページになります。この目標に従い、分野別に都市づくりを大きく8つの項目に分け、土地利用から道路・交通体系、個性ある地域づくりまでのテーマを設けまして、それぞれのテーマに対してどのような方針を掲げるかを、文言及び図面等で整理させていただいております。こちらの詳細は割愛させていただきます。

今度は61ページになります。第5章は、上野原市を地域と地区に分けて、それぞれに対して方針を掲げている章になります。特に重要なポイントが1点ございまして、拠点エリアを設定し、今回の都市計画マスタープランに示させていただきました。

具体的には、都市圏域の自立を支える拠点として設定するものであって、行政、医療、教育、文化、商業施設の多様な機能を有するところになっています。その具体的な範囲が62ページ、63ページに示すものでございます。このような上野原の拠点エリアを明確に位置づけたことが、1つの大きなポイントになっております。

67ページ以降は、上野原地区から始まり、秋山川流域地域まで、それぞれの地区、地域に対してのまちづくりの方針を具体的に書いています。

最後は124ページになりますが、第6章です。この実現化方策でも、基本方針を大きく2つ掲げています。中段に概念図がありますが、「行政、地域、市民が連携・協働する推進力のあるまちづくり」にすることと、「効率的・効果的な都市運営」をしていくことを、実現に向けての基本方針に掲げております。

こちらの内容については、都市計画マスタープランの委員会でも最後まで議論をされております。125及び126ページに示しておりますように、まちづくりに対して実施体制を組んでやっていこうということで、まちづくり協議会（仮称）を立ち上げて進めていくことについても触れております。

129及び130ページには、冒頭で目標を整理していましたが、重要な項目を実施できるかどうか管理できるように、一覧でも整理させていただきました。

非常に駆け足ではございましたが、これまでの都市計画マスタープラン策定委員会でもさまざまな議論がなされ、パブリックコメントも受け、このような最終稿に至ったということでございます。

(議長)

委員の方々から質問等がございましたら、お願いいたします。

私から1点お聞きします。全国各地で都市計画マスタープランの改訂作業が進んでいるわけですが、人口が減って超高齢化が進むという見通しの中で、上野原の都市計画マスタープランでは、人口減少・超高齢化につきましては、どういう工夫がされているのでしょうか。

(事務局)

人口減少・高齢化については、今後のまちづくりの最重要課題としています。

本日お配りしている審議会資料3、都市計画マスタープラン(最終版)の26ページに、市の課題を整理しています。この中で、都市計画マスタープラン策定委員会の委員の皆さまが一番危機感を感じているところも、「少子高齢化・人口減少への対応」でした。

そういった課題に対応する方策の一つとして、公共施設等の集約化といった発想の下、市の中心部に公共施設を集約させるシビックゾーンを設けております。

また、旧村単位での地域・地区の拠点と市の中心部を結び、それぞれの地域・地区が自立や補完し合うことを今後のまちづくりの方向性としてとりまとめました。

(議長)

委員の皆さまから、何かご質問はございますか。

では、時間もあまりありませんので、次に進めたいと思います。

3) 風致地区条例制定について

(議長)

風致地区条例制定として、前回の審議会で風致地区見直しの方向性について、事務局から説明がありました。委員の皆さまの中でも議論をしました。その中で、風致地区の対象区域を一部除外するという見直し案の確認ができたわけです。

本日は、その見直し案を踏まえた「上野原風致地区条例案」について審議したいと思います。

では、事務局から風致地区条例の案の説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、審議会資料5(修正)をご覧いただきたいと思います。

まず、前回までの議論のおさらいをさせていただいて、進めていきたいと思います。基本的にはこれまで保全してきた風致があるため、残すべきものは残さなくてはなりません。今までの審議会の中でも、上野原市にございます2カ所の風致地区につきまして、指定された背景等を継承し、景観的に素晴らしいものは残すべきではないかと

いうご意見が多くございましたので、残すべきものは残していきましょうということで確認をいたしました。

2点目は、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、風致地区の規制と整合しない箇所があります。都市計画マスタープランの中では、シビックゾーンという公共施設を集約していく区域や駅周辺につきましては、土地の有効利用、市の活性化で、にぎわい、人の滞留する場所にしていこうという狙いがございます。未利用地、低利用地を有効活用していこうというところに、風致地区条例がなじまないのではないかとということで、その2地区の一定のエリアについては見直しをしていくことが確認できました。

3点目ですが、除外する地区につきましては、今まで守ってきた景観の経過を考えると、地区計画等で周囲との調和を考えてはどうかというご意見が出されたところでございます。

4点目ですが、風致地区の規制には、政令で定められている範囲がありまして、現在の山梨県における規制内容に比べて、建築物の高さ等については緩和できる幅がありますが、地区計画等の規制内容で、現在の規制を継続することもあり得ます。風致地区条例が制定される以前から制限を超える高い建物があるなど、一部既存不適格建築物もございます。今後、条例等をつくるにあたっては、見直すべきところは見直す中で、継続できる部分については、できる限り周辺との調和も考えながら、見直していく必要があるのではないかとご意見だったと思います。

風致地区を含めた上野原市全体の景観のあり方については、今後、景観計画等の策定の際に検討していきます。先に、風致地区条例の制定という議論がありましたけれども、今後、市の景観計画をつくった後に景観条例を策定していく予定もございいますので、そういったところで再度、市全体の景観のあり方を議論していったらどうかというご意見が出されたと思います。

そのような議論を踏まえまして、ここに風致地区条例の方向性をまとめています。基本的には、山梨県の現在の規制内容を引き継いだかたちの条例にしていきます。新たに平成27年4月1日から施行する上野原市の風致地区条例についても、現在の県の条例を引き継いだ条例にしようということが確認できたと思います。

上野原地域拠点エリアとして、今後拠点化を図る区域については見直しを行います。先ほど申しましたように、シビックゾーンあるいは駅周辺については、風致地区から除外します。

除外する所については、従来の周辺地域との調和を重視する中で、地区計画を設けていきます。その実効を担保していくために、建築制限条例も併せてつくりますということで、確認ができたかと思えます。

この風致地区条例の見直しについては、国土交通省の都市計画運用指針等でも、見直す場合については、都市計画マスタープランその他の方針に従うとともに、今回

上野原市で進めようとしています地区計画等を併せて設定する中で、周辺との調和が乱れないように見直しをすることが望ましいという規定もございます。今回は、そういった指針に従いまして、地区計画を設定していく内容になってございます。

具体的なエリアについては、2枚目以降に図面を付けてございます。シビックゾーンエリアと駅周辺地区の2地区については、今回風致地区を見直していくということで話が進んできております。

3枚目に、大きくシビックゾーン周辺地区の計画図を掲載しております。月見ヶ丘風致地区で、今回のシビックゾーンと重なる所は月見ヶ池を挟んで左右に2カ所ありますが、現在新しい市立病院が建っておりますところから上野原小学校までのエリアと、もともと市立病院のあったところと日大明誠高校の周辺のエリアを、風致地区から除外していくことで、前回までに確認がされたところでございます。

4枚目が、駅周辺になります。駅周辺につきましては、図示した区域を風致地区から除外し、新たに用途地域を指定及び地区計画も設定していくエリアでございます。用途地域につきましては、土地区画整理事業エリアを準住居地域とし、県道を挟んで向かって右側の所を第一種住居地域、県道新田松留線から河川までの区域を第二種住居地域に設定していきます。

5枚目以降が、上野原市風致地区条例でございます。この条例案は、事前に配布してございます。基本的には、山梨県の風致地区条例を継承していくということで、風致地区につきましては、この文言の「山梨県」を「上野原市」に変えていく、あるいは「知事」を「市長」に変えていくところが要点になっております。そういった変更で、内容は全て継承していることが前回までに確認できておりますので、今回は、内容が比較できるように、左右対称でつくらせていただいております。

この内容が確認された後に、市の法令審査会にかけてまいりますので、今後、細かい字句の訂正等があると思いますが、基本的には県の条例を継承し、「県」を「市」、「知事」を「市長」に文言を改めるところを中心に、訂正していく内容になってございます。

(議長)

ただ今の事務局の説明ですと、山梨県の風致地区条例の執行権者を、県知事から上野原市長に変更する。それ以外は、基本的に県の条例を踏襲するものになるということでした。

説明のあった計画案は、既存の風致地区から2地区を除外する。除外した地区には、「地区計画」や「建築制限条例」、「用途地域」の3つの都市計画的手法で代替しながら、よい景観を保っていくようにしたいということでした。

まず、市独自の風致地区条例として新しく条例化する部分について、この条例案の説明につきまして、何かご意見、質問等がございましたらお願いいたします。

事務局のご説明にありましたけれども、字句等の是正などがあるかもしれませんが、

それについては事務局で対応したいということですので、その一任も含めて任せていただきたいと思います。上野原市風致地区条例案につきまして、事務局からの提案のとおりで異議はございませんでしょうか。

(委員)

異議なし

(議長)

では、事務局提案のとおりということで決定いたします。

4) 地区計画について

(議長)

地区計画の構成につきまして、前回から事務局案を提示させていただいております。この詳細につきまして、事務局から説明をお願いしたいと思います。

(事務局)

お手元の審議会資料6-1、「風致地区を除外した区域に定める地区計画について」をご覧ください。

この地区計画については、前回は議論をさせていただいたとおり、風致地区を除外した地域に、周辺との調和のために地区計画を設けようということで方向性が確認されました。

前回の審議会の際に、地区計画のたたき台となる考え方を事務局でつくって、次回提案するというご指示を賜りましたので、今回、その地区計画について提案させていただきます。

それでは、地区計画について「シビックゾーンに関するもの」、「上野原駅周辺地区に関するもの」、「建築制限条例に関するもの」として、審議会資料6-1～6-4、参考資料について、適宜必要な資料をご説明していきます。

審議会資料6-1は、1枚目の表紙に、地区計画制度活用の基本的な考え方を整理させていただいております。これまで指定されてきた風致地区を除外し、除外した区域に対して、どのような考えで地区計画をまとめていくかということを整理しています。

1点目が、これまでかかっていた風致地区が解除されるので、それをできるだけ補完することです。これまで風致地区によって保全されてきた良好な住環境があります。これをできるだけ維持するように、地区計画をまとめるということです。さらには、悪影響を及ぼす可能性のある施設の立地を避け、土地利用をコントロールしていきたいということです。

具体的に目指すべき方向性を6点挙げています。ゆとりがある住環境を形成したり、まちなみの連続性を確保したり、眺望に配慮した建築物の高さを定めたり、幹線道路

の良好な沿道景観を形成したり、住宅地として景観を維持したり、敷地内で緑地の保全を図るということで、風致地区を外れることに対して、この方向で補完しましょうというものでございます。

風致地区を外して、補完するだけでなく、2つの地域に対して、拠点として様々な機能を誘導していこうという考えが、2点目になります。それぞれ、用途地域にかかっている所、かかっていない所がありますが、その指定と併せて、建築物の制限に関する事項を付与することで、できるだけ合理的に機能の誘導を図れるようにしたいということです。

具体的には、目指すべき方向性を4点挙げています。拠点にふさわしい用途を誘導及び居住環境を阻害する用途を制限、敷地の有効利用の促進、土地の高度利用を促進ということで、大きくは、先程の風致地区の補完と、拠点としての機能誘導を図るという2点の考え方を決めました。

地区計画として定める事項を、2ページ及び3ページに整理しています。2ページがシビックゾーンに関してで、3ページが駅周辺地区に関しての内容になります。地区計画の中で制限する項目を8項目抽出しました。それぞれに対して、どういう考え方で制限を加えるかをまとめた結果です。

4ページの「規制内容の考え方」を説明します。

制限項目の一つ目は、用途を制限するかどうかです。シビックゾーンについては、第一種中高層住居専用地域の用途がかかっていますので、今後の活用方法と変わりません。つまり、土地利用の方針と合致しているということで、地区計画上では特に新たな制限を設けないこととしました。一方、上野原駅周辺地区は、新たに用途地域を設けます。それは、周辺の地域に合わせるように、準住居地域、第一種住居地域、第二種住居地域を予定しています。この土地利用の中で、居住環境を阻害する用途については制限を設けることを考えています。上野原駅周辺地区のA地区からC地区までの内容が書いてありますが、A地区では、工場や、危険物の貯蔵施設、倉庫業の倉庫について、B地区とC地区は工場と危険物の貯蔵施設について建築してはならないとしています。

建ぺい率の最高限度は、用途地域の指定内容とするというのが結論です。つまりは、ここで新たに用途地域を指定し、拠点として有効利用を促進するという事なので、これまでの風致地区の基準を緩和し、60%としています。

敷地面積の最低限度は、ゆとりある住環境を形成していくために、宅地等の敷地が細分化されないように、現在あります市の開発行為指導要綱と同等の制限である125㎡以上としています。

壁面の位置の制限ですが、シビックゾーンにつきましては、ゆとりある住環境を図るために、風致地区条例と変わらない制限にしております。一方、上野原駅周辺地区についても基本は同じですが、土地区画整備事業を施行する地区は、良好な市街

地整備が今後図られるように、風致地区条例よりも若干緩和します。具体的には、A地区が若干他の地域に比べて緩く、道路に面する部分が1 m、その他も1 mにしたというところでございます。

建築物の高さの最高限度です。こちらは、前々回に現地の視察に行きまして、高さ関係を見ていただいたところでございます。各地区それぞれの特性に応じた制限を設けます。具体的には、シビックゾーンが20 m、上野原駅周辺地区は15 mと10 mとしています。

形態・意匠の制限は、沿道景観の形成、住宅地としての景観の維持を継承していきたいので、これまでの風致地区条例と同等の制限を設けることとしています。5ページで具体的に書いていますが、県の風致地区条例では、風致と著しく不調和ではないこととしています。それを若干表現は変わりますが、建築物等の外壁またはこれに代わる柱及び門並びに塀の形態、意匠、色彩については自然美と調和した外観とし、屋外広告塔、広告板等は、歩行者空間及び桂川周辺の自然美に配慮するものとし、具体的な色については、風致地区条例の運用基準に準ずるものとし、基本的には風致地区条例と同等にするとしております。

緑化の最低限度です。シビックゾーンは、既に公共施設が建っており、その中で緑地等が十分確保されているので、開発許可の基準と同等の制限にしています。一方、上野原駅周辺地区は、風致地区条例と同等の制限としますが、土地区画整理事業を施行する地域は、シビックゾーンと同じような考えで、開発許可の基準と同等の制限を設けます。つまり、5ページに書いてありますとおり、シビックゾーンと上野原駅周辺地区のA地区は、3%以上にしようということでございます。

垣または柵の構造の制限です。住宅地としての景観維持を図るために、コモアしおつの地区計画と同等の制限を設けることとしています。具体的には、5ページで、最大の高さを1.5 mにしています。塀を設ける場合も道路境界から1 m以上の所に位置することとして、ご提案しております。

1点補足説明として、山梨県風致地区条例の運用基準による色彩基準については、上野原市の風致地区条例運用基準に準ずるとご提案したわけですが、それがどういうものかをお示しします。

色には色相環というのがありまして、R(赤)・YR(橙)・Y(黄)・GY(黄緑)・G(緑)・N(無彩色)が、最大面積色に対する基準の範囲となっています。

色の明度は、例えば赤を取っても明るいものから暗いものがありますが、R・YR・Y・GY・Gについては、明度が3以上7以下です。

また、彩度については、できるだけ色味が出ない4以下であると示されています。

審議会資料6-4では、建築制限条例を定める意義として、2点書いています。地区計画は届出・勧告の制度になっているので、確実にその内容が実現されるとは限りません。

地区計画に適合しない建築行為に対して、設計の変更や、その他の必要な措置を取るよう勧告を行うけれど、そこに強制力がなく、罰則を科さないで、この制度だけでは確実に実施されないでしょう。この建築制限条例を制定することで、実現を担保するものと2つ目に書いています。

つまりは、罰則を設けるといいますが、地区計画の内容で、建築物を制限する事項のうち重要な項目に対して、市町村の条例としてこれを定めることができるということで、この建築制限条例を、罰則を科せることができるものとして、法的な強制力によって、この地区計画を実現でき、担保を取れるものとして制定します。

参考資料1として「地区計画策定区域における景観的影響の評価について」について説明します。こちらにつきましては、建築物の高さの最高限度について、各地区の特性に応じた制限を設けるといって、20m、15m、10mの制限を地区ごとにご提案したわけですが、こちらに対して、どうしてその数字が出てきたかを説明するものです。

今回、この対象の2地区にそれ相応の高さのものが建ったときに、どれだけ景観的な影響があるかを、通常は地区計画で具体的にここまで踏み込むことはなく、簡単に高さだけを見るのが一般的ですけれども、景観的な評価を行いました。

景観的な評価は、対象の地域の中で重要な視点場を押さえ、視点場から、例えば、山並み、川などの美しい景観を見たときに、今回の駅やシビックゾーンに建つ建築物が悪影響を及ぼさないかを確認しています。

上野原駅周辺地区については、上野原駅を中心に、近景範囲の500mのラインと、遠景の3kmの範囲について、良好な景観資源、山並みや川があるということで、重要な視点場から良好な景観資源を見たときに、今回の対象地域が邪魔をしないのかということを検証しました。

また、シビックゾーン周辺地区については、月見ヶ池を中心に、近景範囲の500mの範囲の主要な眺望点について整理しました。

主要な眺望点の評価について調査した結果、上野原駅周辺地区については、視対象となる駅が見えない地点がありました。景観資源は見えるけれども、駅は見えない。つまり、駅自体は、その景観資源を見るときになんら影響はないと読み取れます。実際に現場に行って確認をして、重要だと思われる視点場からは影響がないことを確認しています。

また、シビックゾーン周辺地区については、国道20号や、神社等々から月見ヶ池は見えませんでした。そのほかの市立小学校、病院、市役所、月見ヶ池からは、その対象地区が見えるということで、それぞれに対して見え方を検証したものを説明します。

まず、上野原駅周辺地区について、桂川新田地区近隣公園や上野原駅、桂川川岸等は、実際に駅が見える視点場として、その評価結果を説明します。

一番影響がある場所は、上野原駅のホームから見た場合です。今回の対象区域は、上野原駅ホームより階段状に下がった形状です。上野原駅ホームから一段下がった場所の段差が大体10m程度で、そこからさらに下がった場所と駅ホームの段差が大体15m程度となります。

こちらに示している駅ホームからの撮影した写真をみていただくと分かりますが、現行で一番高く影響があると思われる桂川沿いの3階建ての建物の高さは9.9mとなります。また、駅ホームのすぐ近くに赤い屋根が見えますが、こちらの建物が大体10mになります。

以上から、駅ホームから一段下がった場所(C地区)は、10mであれば、既存の景観に影響がなく、さらに下がった場所(A地区、B-1地区)は、これまでの風致地区の制限を超えますが15mであれば、既存の景観に影響がないと言えます。ただし、A地区及びB-1地区と同じ高さであるB-2地区については、桂川川岸からの景観を踏まえると、風致地区の制限と同じ10mであれば、既存の景観に影響がないと言えます。

シビックゾーン周辺地区について、各建物高さは、市立病院の高さは9.8m、市立小学校の校舎の高さは15.6m、日大明誠高校の校舎の高さは20m、市役所の展望台が22mとなっております。

市役所の展望塔22mからの視点をみていただくと概要がつかめますが、奥の山並みを切るような高さのものは市役所からは見えません。

結果としては、シビックゾーンのところは20mとします。そして上野原駅周辺は、A地区、B-1地区については15m以下、B-2地区、C地区については10m以下ということで提案しております。

(議長)

今回の風致地区条例の対象としては、除外される駅周辺及びシビックゾーンの2地区に関して、除外すると同時に地区計画を定め、それを担保するために建築制限条例を掛けるという説明がありました。

その根拠の一つとして、景観に対する事務局評価を、具体的にカラー写真で説明いただきました。

ただ今の説明につきまして、委員の皆さまからご意見を伺っていきたく思います。何かございますか。

(委員)

細かい点かもしれませんが、確認のための質問です。

最後に説明していただいたものは、上野原市風致地区条例運用基準ですか。

(事務局)

県の運用基準です。

(委員)

県ですか。分かりました。

最後に説明されたのは県の運用基準ということですが、恐らく条例がほとんど同じ構成・内容となるため、運用基準もほとんど同じになると思います。

この市の風致地区条例運用基準は、いつどこで決まるのでしょうか。

地区計画や建築制限条例、景観計画等と整合性を見ないといけないのではないかと思うのですが、いつ、どこで決定するのか教えていただければと思います。

(事務局)

市の風致地区条例制定時に、風致地区条例の運用基準についても現在の県の運用基準を継承するかたちで制定する予定です。

(議長)

よろしいでしょうか。ほかのご質問、ご意見はございますか。

(委員)

検討項目が多いため再確認します。用途地域について、上野原駅周辺地区の用途の制限として3つほど挙げていますが、これはどなかたちで選抜されたのですか。

抜けているものも当然あると思うのですが、そこら辺を伺って、皆さんにお伝えできればいいのかなと思います。

(事務局)

上野原駅周辺地区における用途の制限は、基本的にそれぞれの地区に指定する用途地域で行います。例えば、A地区であれば準住居地域、B - 1、B - 2地区においては第二種住居地域、C地区については第一種住居地域を計画しております。

ただ、用途地域で規制できる用途については、必ずしも各地区が目指す将来像と合致しておりません。そのため、A地区は、駅周辺に相応しい用途を誘導していくため、工場や危険物の貯蔵庫、倉庫業の倉庫について制限していきます。

また、B - 1、B - 2地区、C地区の第一種、第二種住居地域は、もともと用途地域で制限されている倉庫業の倉庫以外の工場や危険物の貯蔵庫について制限していきます。

(議長)

事務局にお尋ねしたいのですが、駅周辺地区の各地区は全て民有地で、市有地は全くないということですか。

(事務局)

ほとんど民有地になります。特にA地区につきましては、土地区画整理事業として、地権者を中心とした組合施行で行うことになっております。

A地区の一部については、市として用地を購入し、地区内の駅前広場やアクセス道路などを整備していく予定です。

(議長)

委員の皆さまの中で、ご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

(委員)

シビックゾーンについては、公的な機関が中心となるエリアですから、色彩も含めてある程度統一性のある誰が見てもきちんとまとまったエリアになる気がします。月見ヶ池は今後も残すということによろしいと思います。

駅前周辺地区でございますけれども、ただ今の事務局にご説明をいただいた参考資料の景観的な影響がどうかは非常にいいことだと思います。けれども、市民が日常そこで生活をしていたり、行き来をしたり、交流をしたり、生活拠点となる桂川流域、駅の南口の拠点は生活環境として、外から見た景観よりも、例えば大型店舗やビルが建ぺい率60%の制限いっぱい建ったり、建物の高さ15mのものが南口に乱立した場合、果たして市民は心が癒やされるのか。

そこで買い物をしたり、滞留する交流の場として、きちんと整備された近代的な都市化構想の中で、もう少し制限をしていかないと、実際に民有地で組合をつくったとしても、いろいろ個人的な利害関係が出てきますと、どこまで規制が行政としてできるのかということが、最終的なポイントになる気がするのです。

そのため、外から見て川が見えるとか、山が見えることも大事ですが、「あそこへ行けば、とても生活環境としていい。」「みんなが集まって楽しめる場になるのか。」「経済効果が生まれるのか。」「癒やされる地域になるのか。」ということのほうが大事な気がするのです。

実際に建物を建てる場合の規制が、かなりポイントになってくると思うのです。その辺を市民として、ぜひご助力いただきたいと思います。

(事務局)

今のご意見は、都市化ということで高度利用をしていく中で、環境も保持し、周辺

住民への影響に配慮してほしいというご意見でございました。

現状は、空地や駐車場ということで、未利用、低利用の状況になっています。

当地区の環境整備を進める中で、高度利用ということで、おっしゃっているような商業施設等が立地することは想定できます。今回定めている基準を守っていただきながら、土地区画整理事業ですから、ヒアリング等のやりとりはできると思いますので、15mの建物が乱立する状況にはならないかと思われます。

そういった中では、ルールに従って建物が建っていくことは考えられますので、今ご心配いただいているようなことについては、あの中に現実にお住まいになっている方々とトラブルがないように指導をしていきたいと考えています。

(委員)

2地区に選定する地区計画については、ポイントは建物の高さにあると考えております。

上野原市の中心市街地や外縁部のシビックゾーンについては、日大明誠高校の20mの校舎があり、一昨年移転・新築した市立病院も3階建てで、実質的な高さは12mぐらいあるわけです。上野原小学校も4階建てで16m近くあります。

現在の風致地区条例の規制である高さ10mや、国の政令基準の最大高さ15mを超えたものが既に存在しています。

どれも公共公益施設であるため、規定に配慮してもよいと考えております。駅周辺地区については、駅前ということで、ある程度人が集まる施設を想定し、にぎわいにも配慮したほうがよいと思っております。

どんな施設の誘致を想定しているか、計画があったら教えてください。

やはり重要なことは、駅は利用する市民の立場で計画がつけられているか。社会人をはじめ、高校生や大学生も利用するため、駅を利用する人があったら便利だなと思うものや、あれば人が集まるものを想定し、設置していただきたいと私たち地元は考えております。

周辺の景観に配慮しつつも、多少緩やかな規制であっても構わないと思います。

(議長)

事務局は、いかがでしょうか。駅周辺地区でにぎわいを重視した施設の想定はあったのかというご質問です。

(事務局)

駅前の計画につきまして、南口駅前広場整備を市が主体でやっています。市のほうで計画していますのは、駅前広場とバスロータリー、軽快なアクセス道路などの整備を予定しております。

南側には、先ほどもお話がありましたように、組合施行の区画整理事業ということで、土地所有者、地権者の人たちが区画整理を予定しています。そういったところでの企業誘致、施設誘致の話になっているのですけれども、施設誘致につきましては、現在、組合設立準備会という地権者の集まりの中で、駅前広場南側一帯の広場部分を除く1.8ha ぐらいの範囲についてですが、アクセス道路の右と左の平な所で、駐車場経営と商業施設の誘致をデベロッパーにお願いして、一体的に貸し出そうと考えております。そういった施設誘致を、近々企業宣伝するというお話になっています。

ただ、そこに入ってくる施設がどういうものであるかについては、具体的なものは決まっておりません。いずれにしろ小売店舗になりますので、「大規模小売店舗立地法」の関係で、延べ床面積を大きく設けるとその分だけ来客用の駐車場を広く設けなくてはなりません。南口は現在、地域の方が駐車場を運営されていまして、その人たちが駐車場経営も担ってきた中で、それを継続しながら店舗を設置するということは、それほど大きい施設はできないのではないかと考えられます。イメージ的にどんなかたちになるか検討した様子では、主たるものでせいぜい1階建て程度、その他に小店舗を置くぐらいしかできないのではないかと思います。

誘致する施設の種類は、今のところ決まっておりません。

(委員)

ファミリーレストランや定食屋、コーヒーショップといったもので、人が集まることが必要になってくると思いますので、ぜひ、そこらも踏まえてやってもらえばありがたいというのが私の意見です。

(事務局)

今いただきました意見につきましては、平成23年度に駅周辺整備基本計画をつくられたときに、駅前に欲しいものということで、コンビニ、ファミレスといった色々な施設があります。できるだけぎわいの呼べる施設で、長く続けられる施設を呼びたいと地域の方は考えられているようです。

(事務局)

高さにつきましては、今回の計画では、ポイントになると感じております。

この中で、特にシビックゾーンにつきましては、参考資料1の11ページに、上野原市役所からの展望があります。この写真で見ましても、上野原小学校のすぐ裏に日大明誠高校があるわけですが、緑の陰から20mの建物の一部が見えるだけです。周囲にだいたい木々があり、囲まれているということで、ここについては比較的周辺からの視界に建物が入ってこない状況が確認できると思います。

また、今回のシビックゾーンにつきましては、90%を超える敷地が日大明誠高校

と市の所有で、比較的この辺はエリア内をコントロールしやすい場所になると考えております。

駅周辺につきましては、参考資料1の10ページをご覧くださいと思います。上が桂川の対岸である鶴島からの眺望で、下の写真は、新田地区の高台の狐原のほうから見た眺望でございます。

これを対岸から見たり、やや東側寄りで見たりかたちでも、なるべく川に近い所は、10mぐらいの現在建っている建物の高さであれば、周りの木々に遮られて直接目に入ってきません。駅前については、15mであれば、駅のホームからの眺望でも、そんなに気にならないところで、幾つかの眺望ポイントから導き出したのが今回の設計でございます。駅前につきましても、そういった関係でゾーニングを4つに分けていますが、高さについてはそれぞれ2つということで、15m以下のエリア、10m以下のエリアということで、それぞれ配慮して設計させていただいた状況でございます。

(議長)

審議の途中ではありますが、開始してから1時間40分経っておりますので、ここでトイレ休憩を挟んでしばらくお休みしたいと思います。

10分トイレ休憩にいたしたいと思いますので、4時20分にはまたご集合ください。

【休憩(10分間)】

(議長)

皆さまおそろいですので、続けたいと思います。事務局から提案の、地区計画及び制限の条例等の説明がございました。これについて、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

(委員)

上野原駅周辺についてご質問がございましたが、どういう開発がなされるのが気になるところです。公益性とかたちで、市が具体的にどういうものを建てなさいとか、そういうことは民地に関しては言えないので、規制でどうコントロールしていくかがポイントかなと思いました。

そういう中で、質問としては、審議会資料6-1の地区計画の考え方として、一つは風致地区のかかっているところで、風致地区を外すけれども、それをきちんと担保する格好で規制の中に入れていく。これはよく理解できました。

もう1点の機能誘導の中で、土地の高度利用促進という文言があるのです。規制を掛けて高度利用を促進するのは、なかなか難しいと思うのです。そういう意味も込めて、この部分をうまく活用できたら非常にいい町になるのではないかという気がしま

す。その高度利用を促進するような部分は、この地区計画の特に規制対応にかかってくるのか、どの部分でそれが担保されるのかが分からなかったので、それを教えていただきたいというのが質問です。

私が少しポイントを説明させていただくと、その辺は規制でやっていくのはいろいろ難しい面があると思うので、市が指導していくとか、そういう部分が重要だと思います。そういう中で、上野原駅がまちの顔、まちの玄関口になるので、そういうところをもっとアピールしていただくと、上野原の玄関口であり、顔になる部分の開発をするというところで、そういう意識を持っていただくと、それに即した開発がなされるのではないかという気がします。これは楽観的な感覚ですが。

そこら辺の指導という部分と、そういうかたちで上野原駅周辺を開発していくことを市として打ち出していただくと、望ましいほうに行くと思います。ここの開発ですが、高度利用のところは、どういふかたちでというのを教えてください。

(事務局)

今回の地区計画の決定にあたり、駅周辺は4つのゾーニングをさせていただいたことは、今まで説明させていただきました。高度利用と規制は、ご指摘のとおり相反する関係にあり、本当に開発ができるのかというご指摘だったと思います。

基本的には、現在都市計画区域内でありますが無指定という中で、風致地区がかかっております。これは、風致地区条例の中で、建ぺい率40%、高さ10mで規制されております。どちらかという、規制の中では市街化を少し抑えるような指定がされていると思います。

ただ、今回につきましては、特にこの土地区画整理を予定していますA地区と隣接するB-1地区の2地区が今後大きく土地利用が進むことが想定される地区です。現在は空き地、あるいは駐車場で低利用、未利用になっているところに商業施設なり、なるべく制限を設けない中で受け入れをしていくことを想定しています。ただし、道路等一定のものについては、特にA地区の場合、土地区画整理事業である程度、道路等の基盤を一体に整備していきます。

B-1地区については、民地そのままでございますので、一体的に活用していく場合につきましては、開発等の中で指導していくことが想定されます。ただし、B-1地区につきましては、比較的数人の方が大きく土地を所有しています。ですから、今後、土地活用がされる場合には、3,000㎡の「都市計画法」の開発行為に当たらずとも、市の開発指導要綱には該当するのかなという気がします。

そういった中で、一定のルールの中で指導していきます。そういう中で、今の空き地とか駐車場ではなく、別の方法で活用していただければと考えております。

C地区につきましては、既に住宅が建ち並んでおります。ここは駅前ではありますが、土地形状の関係から新たに開発は難しいかと思われます。そういうことで、現在の

住環境をそのまま継続していく場所になるのかなというところでございます。

ただ、B - 2 地区につきましては、県道新田松留線から河川公園の間は、できる限り河川公園とのつながりを大切にして、この辺の空き地につきましては、現在、地区の集会所とか、公園等になってございますので、そういったものを維持しながら、水辺の空間との結節連絡場所になればということで、現在は一部3階建てのものがありますけれども、それ以上に広がらないかたちで土地利用をしていただけるように指導していけないかと考えています。

(議長)

ほかにご意見、ご質問はございますか。

(委員)

直接的なことではないのですが、シビックゾーンを非常に私は大事なゾーンだと思っております。総合福祉センター等々を集約したものができると、上野原の旧町だけではなくて、全てのエリアから、今まで以上にいろいろな各地区の人たちが集まりやすい場所になってきます。

電車が少ない上野原ということで、シビックゾーン、南口の再開発は非常に結構だと思うのですが、私はそれ以上に、上野原の国道20号線沿いのエリアの都市計画マスタープランに大きく載っておりますけれども、中心市街地の活性も並行していかないと、間違いなく死に体になるということは、日本全国各地でも既に表れております。

一方、シビックゾーンができていて、二極化するような気がしてしょうがないのです。シビックゾーンのエリアに来たけれども、デマンドタクシー等を使って買い物もついでにしていきたい。希望するものが何も無い。駅のほうへ行かなければ買えないということであれば、高齢者はなおさら不便になります。われわれ市民としては、二極化を非常に恐れています。シビックゾーンの周りにも、商店、あるいは、市民がついでに利用しやすい商店や、いろいろなものをもっと活性化できる方法を併せて考えていくべきではないかと思うのです。その辺の計画性を併せて持っていかないと、何か少し不安でなりません。

もう一つ、シビックゾーンのエリアに(仮称)総合福祉センターその他ができたとして、国道20号から日大明誠高校までで部分的に道路が拡張されましたけれども、歩道がありません。これについての計画はどのようになっていますでしょうか。もし、お分かりでしたら教えてください。

(議長)

シビックゾーンのそばの商店街の活性化の問題だと思います。もう一つは国道20号沿いの歩道の件ですね。事務局より回答をお願いいたします。

(事務局)

今回シビックゾーンを設定し、公共施設等の集約を図る中で、中心市街地の活性化をどのように進めていくのかというご指摘だったと思います。

これにつきましては、まず市として、公共施設の集約化等を含め人が集まってくるような環境づくりを行っていくことで、その延長上に中心市街地の活性化があると考えております。これは当然市だけではできるものではございません。市と商店街、商工会の皆さまと相談をしながら活性化に向けた取り組みをしていく必要があるという認識でございます。

日大明誠高校前の通りについては、過去に工業団地ができる際に、一部拡幅した経緯がございます。ただ、日大明誠高校入口から一部狭い所がございます。そこにつきましては、今後の(仮称)総合福祉保健センターの整備に併せて、道路担当課であります建設課等にもそういったお話があるかと思っております。

(議長)

ほかの委員の方、いかがでしょうか。

(委員)

ただ今の市街地活性化に向けての取り組みですが、以前から商工会としても、どうしても市街地活性化を図らなければいけない。このマスタープランの中にもあるように、今、日本は非常に人口減少が進んでいます。

マスタープランの中には、平成42年に上野原の人口が2万人になると書いてありますけれども、東京大学の教授が発表した日本全国の人口構造を見ますと、2040年ですからちょうど26年後になります。これを平成42年という、今年が平成26年ですから、ちょうど16年後です。そうすると、26年ですから、これからまださらに10年後になれば、上野原の人口は4割になります。今の4割になると1万人になる。

こういう状況が出たときに、上野原で今始めている都市計画がどうなっていくかが非常に不安です。とにかく人口対策を考えなければいけない。それで、上野原をにぎわいの町にしなければならない。

そのためには、地方から見た上野原の元気さを見てもらう。こういうことから、市長にもお願いして、とにかく市街地活性化を図るための手段として、誰かが道を付けていかなければいけないということで、市長と相談して、市役所の前の道路を整備しています。あの予算をこのまま、こちらの市街地のほうへ継続事業として拡幅しようということです。

市長が、そういう考えの下に、ここのほかにも、市街地の中へ拠点を設けて、幾つか

の商店街をつくって、そこへ駐車場をつくって、人を呼ぶようにする。そういうことをやっつけていかなければならないのではないかなという方向に今、進んでいるわけです。

そのため、これを早くやらないと16年後はすぐです。だから、これもどうしても急いでもらいたい。こういうことを早くどんどん進めてもらって、上野原の人口流出防止を図るには、まず町を元気にしていく。そういうことが大事じゃないかなと商工会でも捉えています。

それからまた、駅前の開発についても、実は近々市と会合を持ちまして、その辺のご相談にも応じているところです。商工会としては、全面的に市に対しての協力は惜しまないという考えの下で進めております。

(議長)

よろしいでしょうか。中心市街地の活性化の件について、ご意見ございますか。

戻りますと、風致地区条例には該当しません2地区の地区計画の問題につきましては、いかがでしょうか。

(委員)

先ほど敷地内の緑化と、柵の構造制限の話がありました。これはコモアしおつでやられている規制内容なのですが、これについて何か具体例的なものがあれば、皆さまにお示しできればいいのかなということです。

もう1点は、緑化の最低限度で、今まで風致は10%、今回のシビックゾーンと上野原駅周辺地区のA地区は3%になったようですが、下げたことと、垣または柵の構造の制限の文言の最後のところに、「後退した空地はその緑化に努める」とあります。

接道緑化の考え方ですが、3%となると敷地に対してかなり小さな面積なものですから、できる限り接道緑化に有効に使っていただければ景観上はいいかなと思います。そこら辺までこの中に落とし込めればいいのかと、考えておりますがいかがでしょうか。

(議長)

緑化の最低限度についてと、垣または柵の構造の制限につきまして、他の事例などを紹介していただけますか。

(事務局)

まず、緑化の最低限度ということで、現在の風致地区条例では10%という基準がございます。ただ、今回、シビックゾーンと駅周辺のA地区の2カ所については、3%以上という設定にさせていただきました。

シビックゾーンにつきまして、該当地区の9割以上が公共の用地になります。そのため、公共施設等を設けていく場合は、市の開発行為指導要綱による3%以上という

制限をこの2カ所については設定させていただいているという背景がございます。

また、公共施設等につきましては、山梨県の条例等でも、緑化に対しては、数値目標が定められています。

また、垣、柵の問題につきましては、委員の皆さまからご意見を頂戴したいと思っ
ているところでございます。今回の事例につきましては、同じ市内で既に地区計画を
設けておりますコモアしおつの地区計画を参考にさせていただいています。

今、映写している写真は上野原駅の南口です。道路の境界ぎりぎりのところに
ブロック塀が立っています。今回はなるべく道路を広くということで、ブロック塀に
ついては、できれば道路境界から1m後退させた位置に設置いただくよう地区計画と
して制限を定めています。

次の写真です。こちらはシビックゾーンのほうです。市立病院から月見ヶ池に向か
って、小学校のちょうど下の所です。ここはブロック塀と言いますか、基壇が一部
ブロックあるいはコンクリート敷きになっており、その上が植栽で緑化をして柵の
代わりになって、両方合わせて利用しているところでございます。

駅前とシビックゾーン、それぞれ道路際まで塀を立ててしまっていると、どうして
も道路が狭く、またブロック塀等については、歩道がありませんので、万が一のとき
には塀が倒れてくると通行に影響を与えるということで、できるだけ道路から1m下
がっていただいて、万が一のときには、通行人には被害のないかたちでまちづくりが
できればということで、このような案を出させていただいております。

委員さまからもご指摘のあった垣や柵の高さが1.5mという制限を設けてありま
すが、実際には沿道を歩く人からの目隠しも考えて、比較的高めになっているとい
うことです。この辺の高さの1.5m等についても、ぜひ皆さんからご意見をいただ
ければと考えています。

(議長)

塀の高さで提起されております。1.5mはいかがなものかという提案でござい
ますが、いかがでしょうか。何かご意見ございますか。なぜ1.5mなのでしたか。
例えば1mや3mとか、いろいろな選択肢があろうかと思いますが。

(事務局)

先ほどご提示した本市の先行事例であるコモアしおつの地区計画は、計画的に整備
された住宅団地に計画されています。住宅地の整備とあわせ地区計画を策定している
ため、規制が先にあって、住宅が後から建つものですから、ほとんどその規制の範囲
の中でやっています。郊外で、もう市街化されている所で新たに導入していくという
のは、今回が初めてでございます。

(議長)

土地利用の種類によって塀の高さも変わるかもしれないということですが、何かご意見ございますか。

震災のときにブロック塀が倒れて、そばを歩いていた小学生が大けがをすとか、亡くなるとかという事件がよくあるので、震災のときの危険のためにもブロック塀はやめようとか、生け垣にしようというようなことが、都市計画などでもよく言われてきております。

(事務局)

もともと、風致地区には垣や柵の規制はありませんでしたから、先ほどのような塀ができたわけです。ブロック塀だとかが道路の際にできたわけですが、既に住宅が建ち並んでいるシビックゾーンとか、駅周辺地区については、この規制がなじまないというご意見であれば、その辺は改めていきたいと考えております。

その辺も含めて、どういったものを導入するのがいいのか、規制は緩和したほうがいいのかということがあれば、この辺の規制は見直すほうがいいのかという考えもございますので、その辺も含めて、率直なご意見をいただければと考えています。

(議長)

塀の高さが1.5mというのは、今事務局から説明がありましたように、計画的に建設された新しい住宅地であるコモアしおつなどの事例を基につくられた制限ですので、シビックゾーンや駅周辺地区とかでは、塀の高さが1.5mとか、セットバックという規制はふさわしいかどうかも含めまして、ご意見をいただきたいと思えます。

(委員)

コモアしおつのように敷地が平らできれいにまち並みをつくった所と、傾斜地を利用して住宅を建てている所では条件が変わってくると思います。

この区域は、かなり柔軟な規制であってもいいのではないかと思います。前面道路から1.5m、隣地から1m下がるというのは、原則ぐらいにしてもいいかもしれませんが、全部それで規制することはできないと思います。もちろん、旧来そこに住み着いている家を新たに規制することはないと思いますが、それもまた色々なことがあるでしょうし、少し難しいのではないかと思います。

(委員)

シビックゾーンや駅周辺地区は、未利用や低利用の地区であり、これから開発していかうという地区になります。そのため、そこで新しいルールを設けて良好な景観の維持や形成を図るというのは、それほど不思議な話ではないかと思います。

こういった敷地が狭い地区は、道路幅員が狭いことが多く、セットバックによる誘導を建築協定でやったとしても、実際にセットバックするのは、建て替え時となるため20年程度かかります。

(事務局)

既存の既成市街地には、壁面後退を適用していくのはなかなか難しいのではないかと柔軟な対応をとるというご意見がありました。

もともと風致地区条例には、ここまでの規制はありません。そのため、今回新たに地区計画を検討するにあたって、規制を導入しているコモアしおつを参考に書かせていただいているのですが、例えば柔軟な対応ということで、この辺につきましては、従来通り風致地区と同様の対応とし、植木等については景観計画等の中で、推奨基準というかたちで誘導していく。

今回、皆さまのご意見がまとまって、風致地区条例を超えた規制は控えたほうがいいのではないかとということであれば、そういったかたちで見直しをしたいと思います。その辺はいかがでしょうか。

(議長)

塀の高さ及び隣地から1mのセットバックについて、柔軟に対応したいと事務局から提案がございました。事務局の案にご意見ございますか。

(委員)

特に狭い道路で、1.5mの塀があると、圧迫されるというか、何か堅苦しいので、1mとかにさせていただきたい。1mセットバックした場合には1.5mでもいいかもしれないけれど、半分にして1mにするとか、何か家の中を囲って陰鬱な気もする。幾らか、1mの場合は50cmでもいいとか、いろいろなアイデアを出して、特に道路が狭い所に、1.5mというのはきついなと思います。かえって景観を損ねるのではないかと思うのです。柔軟性を持ってよく検討してもらいたいと思います。

(委員)

C地区内の多くの住宅は、敷地内に段差があり、段差部に柱を立てた高床の住宅をつくっています。あのような状態の中で「塀を下げろ」とか「1m後ろに下がってくれ」とかは困難です。

塀の設置は、それぞれの事情や考え方があると思います。そのため、あまり規制を加えるべきではないと思います。

(議長)

ほかのご意見はありますか。

新興住宅地の場合、地区計画を立てるなり、建築協定を行った事例がありますが、家のセットバックの問題は協定事項にありますよね。そういう意味では、別に変な規定が突然出てきたわけではありません。

道路景観だとか、交通の便で、災害時の対応の面も含めて、セットバックや道路の幅は、住宅地でも4 m以上をきちんと取ろうというのが基本にあります。この4 m以上という値は「建築基準法」の規定でございますが、できるだけ土地を広く取ろうという大きな流れなので、地区計画の中にそういう文言を入れるのがまずいわけではないと思います。

基本的には、柔軟に対応される部分でございますので、どうでしょうか。

(委員)

確かにこの規制があるとまち並みがきれいになる。我々としてはいいかなと思いますが、実際に住まわれる方にとっては、それぞれの規制がどう生活に影響するかが関心事だと思います。

先ほど事務局から説明があったように、これが今後検討していく内容なのかなと思います。時間的余裕があれば、何か違う方法や別の景観計画などで担保していく手だてでいいのかなという気がしています。

(議長)

景観計画も話し合うことになると思うので、柔軟に対応してほしいと意見が出ているということで、よろしいでしょうか。

(事務局)

本日ご議論いただいた内容を受け、ご提示した地区計画の案からは、垣根と柵の構造等について文言を削除し、従来の風致地区条例と同様な規制内容とする案にしたいと考えております。

また、ご提案のあった景観計画による規制については、今回の都市計画の変更案を決定した後の検討課題とさせていただければと思います。

(議長)

今回事務局から提案のあった議題がたくさんございますが、シビックゾーン周辺地区と駅周辺地区の2つにつきましては、幾つか違いがあったかと思います。

一つ目は、高さ制限の問題だったと思います。シビックゾーンにつきましては、

日大明誠高校の校舎の件や病院、小学校といった既存施設に配慮して、高さの最高限度を20mとしています。また、上野原駅周辺地区につきましては、未利用地や低利用地の地区ということもあり、高さの最高限度を15mで、既に一定程度の市街化が図られているB-2地区やC地区につきましては、10m以下としました。

さらに、上野原駅周辺地区の緑地率につきましては、3%以上というかたちで、風致地区に比べて少ないと思いますが、開発基準の数値とあわせた基準としています。

堀の問題については、景観地区のところでは載せるなり、検討したいと思うけれども、現在、この地区計画の提案の中では反対の意見もございますので、きちんと見たいというような意見だったと思います。

そういうことでさまざまな提案を含めまして、事務局提案のかたちで地区計画制度及び建築制限制度につきましては、異議ございせんでしょうか。

(委員)

異議なし。

(議長)

地区計画及び建築制限条例につきましては、事務局提案のままということにしたいと思えます。

5) その他

(議長)

その他について何かございますか。

(事務局)

第1回～第5回都市計画審議会までご議論いただき、都市計画変更の内容について、審議会の方向性を確認させていただきました。

市では、この結果を基に、風致地区条例をはじめ、用途地域の変更、地区計画といった一連の都市計画変更の案について、住民の皆さまにご意見を伺い、その結果を踏まえ次回都市計画審議会にて変更の内容を決定していきたいと考えております。

今後の予定として、7月頃に住民説明会等を行い、8月には都市計画の変更に関する公聴会等を開催し、再度10月の中旬頃に、都市計画審議会を開催して、都市計画の決定をしていきたいと考えております。

具体的な開催日については、改めてご案内いたしますので、よろしく申し上げます。

(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。

皆さまのおかげで、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】