

平成25・26年度 第6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9月29日（月）午後3時～
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、鷹取委員、鈴木委員、荻原委員、佐藤委員、清水委員
[16名中/ 15出席]
2) 事務局
志村建設経済部長、井出都市計画課長、
佐藤計画担当リーダー、飯塚計画担当
曾根駅周辺整備推進担当リーダー、上條駅周辺整備推進担当
- 欠席者：久島委員
3. 議事事項：1) 会議録（第5回）の承認
2) 都市計画変更素案について
3) 住民説明会・公聴会について
4) 風致地区条例（案）及び同施行規則（案）
・建築制限条例（案）及び同施行規則（案）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)

本日はお忙しいなか、ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。ただいま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。

「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。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】

(議長)

それでは、お手元でございます式次第に従いまして進行させていただきます。

本日の議題は、第5回審議会の議事録を承認していただくこと。そして都市計画変更の素案について審議していただくこと。8月に開かれまして住民説明会・公聴会について、意見書を頂いておりますので、それを基に審議していただくこと。風致地区条例及び同施行規則・建築制限条例及び同施行規則の案を審議していただくこと。最後に「その他」として事務局からの諸連絡、委員の皆様からそれ以外の、今まで以外の議題についてご意見がありましたら伺っていく、そういうかたちで進めたいと思っております。本日もスムーズな運営ができますよう、委員の皆さんのご協力をよろしくお願いいたします。

まず、議事に先立ち本日の会議について、上野原市都市計画審議会運営規則を適用し、非公開とさせていただきたいと思っておりますがいかがでしょうか。賛成の方は挙手をお願い致します。

(委員)

一同挙手

(議長)

賛成多数として非公開ということで進めさせていただきたいと思ひます。

ただし、議事録につきましては、今までと同様に次回の会議で承認いただいた後に公開をするという手順で進めたいと思ひます。

次に、署名委員の指名をしたいと思ひます。都市計画審議会運営規則第14条の2に基づきまして、本日の議事録署名委員に荻原修委員と堂本隆司委員の2名を指名したいと思ひます。

(委員)

異議なし。

1) 会議録(第5回)の承認

(議長)

まず、「第5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5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) 都市計画変更素案について

(議長)

次に、「都市計画変更素案について」でございます。6月3日に開催いたしました第5回審議会において、素案を決定いたしまして、都市計画法に基づき住民説明会及び公聴会と変更手続きを行ってきたわけでございます。

住民説明会及び公聴会の状況は、本審議会の開催に先立ち事務局よりアンケートと一緒に郵送されていると思いますが、この後住民説明会及び公聴会を経た最終素案を決定していく前に、おさらいとして今まで議論してきた内容について確認したいと思います。

事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

都市計画変更素案の説明に先立ち、これまで過去5回に行ってきました各都市計画審議会の主な検討内容を振り返らせていただきます。

まず第1回では、「本都市計画審議会の運営に関する説明」のほか、「風致地区条例制定について」、住民意向把握の結果をご紹介します。また、上野原駅周辺整備計画の概要もご紹介させていただきました。

第2回では、前回の住民意向把握の結果を踏まえ、より具体的に島田及び月見ヶ丘風致地区についてご議論いただきました。また、併せて策定を進めておりました上野

原市都市計画マスタープランの状況についてもお報告しました。

第3回では、市の職員の説明を交えながら風致地区の現地視察を実施しました。具体的には、月見ヶ丘風致地区では、月見ヶ池周辺の現在計画されている(仮称)上野原市総合福祉保健センター及び(仮称)上野原保育所の建設予定地を視察いただき、島田風致地区では、上野原駅周辺の状況を確認いただきました。また、都市計画マスタープラン策定状況をご紹介させていただきました。

第4回では、現地視察等を踏まえた具体的な風致地区条例制定について月見ヶ丘風致地区及び島田風致地区の制限内容等についてご議論いただきました。

第5回では、市長へ答申された上野原市都市計画マスタープラン最終案についてご報告しました。また、風致地区条例制定に向け具体的にご議論いただいた後、会長及び会長職務代理、事務局にその内容の字句等の修正についてご一任いただきました。風致地区を解除した区域に新たに指定する地区計画の内容についてご議論いただき、先ほど議事録でご紹介させていただいたような各項目についての確認、審議を行いました。

これまでの5回審議会でご議論いただいた結果を踏まえとりまとめた都市計画変更素案について、審議会資料3を説明します。

まず、都市計画の変更・決定については、「風致地区の変更」、「用途地域の変更」、「地区計画の指定」の3つを考えております。

まず、「風致地区の変更」です。本市には、「月見ヶ丘風致地区」とあと上野原駅周辺を含めました「島田風致地区」の2地区が指定されております。

この中で、都市圏域の自立を支え牽引する「上野原地域拠点エリア」というものを新たに定めまして、こちらと重複する区域について変更を考えております。

具体的には、月見ヶ丘風致地区は、シビックゾーンと重複する区域について風致地区の解除を考えています。また、その風致地区の規制内容に代わるまちづくりの新たなルールとして、地区計画を導入するということを考えているところです。

次に島田風致地区は、用途地域を指定する区域と重複する区域について、風致地区の指定の解除を考えております。また、風致地区の規制に代わる新たなまちづくりのルールとして、地区計画を導入し、民間活力等の導入促進が期待できるよう、地域の活性化を図るとともに、活力あるまちづくりを進めていくということを考えているところでございます。

次に「用途地域の変更」です。本市は、「上野原の中心市街地」、「コモアしおつ」、「上野原工業団地」、「上野原・東京西工業団地」の4カ所が指定されております。なお、上野原駅周辺については、用途地域の指定はない状況でございます。

そのため、風致地区の変更と併せ、これまでの風致地区で培われた景観や良好な土地利用を進めるため、新たに用途地域の指定を考えております。具体的な用途地域の指定内容について、土地区画整理事業を施行する区域には、準住居地域を指定する予定です。また、既成市街地が広がっております範囲については、上野原の中心市街

地と同様な第一種住居地域の指定を考えております。最後に、桂川周辺等の地域につきましては、第二種住居地域の指定というところを考えております。

「地区計画の指定」として「シビックゾーン周辺地区」及び「上野原駅周辺地区」の具体的な目標方針、整備の方針と地区整備計画、それらを担保する建築制限条例についてご説明させていただきます。

シビックゾーン周辺地区については、現在、月見ヶ丘風致地区が指定されているため緑豊かな自然美を望める地区です。また、本都市計画マスタープランにおいて、都市圏域の自立を支え牽引する「上野原地域拠点エリア」に位置づけられております。さらに、市内の公共施設の再配置・集約化を図るシビックゾーンにも位置づけられておりますので、本地区としては「市の中核を担い先導的な役割を果たすまち」の実現を目指す地区と言えるかと思えます。それらを受け、地区計画の目標として優れた自然の風景などが持つ趣きとの調和に配慮し、都市機能の増進及び自然美と調和した良質な市街地の形成を図ることとしました。具体的な指定の範囲は、風致地区を解除する区域と同様です。具体的に定める内容としては、敷地の細分化を防ぎ、一体的な街区利用を促すために、敷地面積の最低規模を定めます。また、月見ヶ丘風致地区による保全された良好な自然環境と調和した安全で質の高いまちなみや景観形成を図るために、「建築物の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の形態または意匠の制限」、「緑化の最低限度」というものを定めます。

具体的な地区整備計画の内容について、まず「敷地面積の最低規模」は、市の開発指導と同等の制限とし、125㎡以上とさせていただきます。次に「建築物の高さの最高限度」は、区域内の既存施設の最高値であります20mを採用しております。「壁面の位置の制限」については、既存の風致地区と同等の制限として、道路に面する部分は2m、その他の部分につきましては1mの後退を定めています。「建築物の形態または意匠の制限」は、風致地区の制限と同様な内容とし、柱や門、塀等の形態、意匠、色彩については、月見ヶ丘周辺の自然美と調和した外観とする。また、屋外広告塔や広告板等につきましても、歩行者空間及び月見ヶ丘周辺の自然美に配慮するものとしております。最後に「緑化の最低限度」は、都市計画法による開発と同等程度ということで、3%ということとさせていただきます。

次に、上野原駅周辺地区については、桂川周辺の自然美を望める地区であり都市圏域の自立を支え牽引する同じく上野原地域拠点エリアに位置づけられており、上野原駅をはじめとした本市の玄関口として機能の高度化や利便性の向上を目指す地区としております。それを受けまして、本地区の目標は、優れた自然の風景などが持つ趣きとの調和に配慮し、都市機能の増進及び自然美と調和した良質な複合市街地の形成を図ることとしました。具体的な土地利用の方針は、駅周辺地区（A地区）については、都市型居住機能等の複合・重層的な土地利用を図るとし、幹線道路沿い地区（B-1地区、B-2地区）については、都市型居住機能等の複合市街地の形成を

図るとし、駅前広場西側（C地区）の既存宅地が立地する地区については、低層・低密な土地利用を図るとしております。建築物等の整備の方針として、「建築物等の用途の制限」、「敷地面積の最低規模」、景観等に配慮しまして、「建築物の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態または意匠の制限」、「緑化の最低限度」を定めていきます。また、地区整備計画における各地区の制限内容について、まず「建築物等の用途の制限」は、用途地域で防ぐことができない、本地区にそぐわない用途について、規制を考えております。具体的には工場、危険物の貯蔵または処理をする場所、倉庫業の倉庫について用途の制限等を定めていくとさせていただきます。次に「敷地面積の最低規模」については、シビックゾーン周辺地区と同様で、市の開発指導と同等の制限ということで125㎡以上とさせていただきます。 「建築物の高さの最高限度」については、駅周辺の地区の中心になる地区（A地区、B-1地区）については15mとし、風致政令の高さの基準の最高値を採用しております。また、桂川周辺や既存宅地のある地区（B-2地区、C地区）については、風致地区の規制と同等の制限ということで10mとしました。「壁面の位置の制限」については、まず土地区画整理事業を行いますA地区については、道路に面する部分及びその他の部分を1mとしました。（B-1地区、B-2地区、C地区）については、風致地区と同等の制限とさせていただきます。 「建築物等の形態または意匠の制限」は、風致地区と同様の制限ということで、月見ヶ丘と同様の内容としております。「緑化の最低限度」は、土地区画整理事業を行いますA地区については、都市計画法による開発と同等の3%、（B-1地区、B-2地区、C地区）については、風致地区と同等の制限とさせていただきます。

（議長）

ただいまの説明にもありましたけれども、アンケートを通じて委員の皆様からご意見を伺ったわけですが、再度委員の皆様全員からご意見を伺いたいと思っております。

（委員）

住民説明会や公聴会の話を経合しますと一部素案に対し反対意見もありますが、結局反対の論拠が漠然としていて、理解しにくいものと考えます。そこで本日は、丁寧な議論を行うべく、私の意見を少し整理してきましたので、ちょっと時間をいただきますが、よろしいでしょうか。

上野原市都市計画変更案の策定については、これまで本審議会でも慎重審議を経て素案をまとめ、住民説明会や公聴会に臨んだところです。その際出た住民の要望や審議会委員各位へのアンケート結果などを踏まえ、本日の審議会で今後の取り扱いを再確認することになったものと考えます。

事務局のこうした丁寧な計画立案作業には敬意を表しますが、私としては今まで

どおり、素案の修正は必要ないと、改めて認識しました。

住民説明会及び公聴会で出た素案に対する主な反対意見は、島田地区住民の一部からなされたもので、一つに風致地区の解除を島田地区全域に適用してほしい、二つに上野原駅周辺地区計画における建築物の高さ制限を、15mから16mに緩和してほしいという2点に集約されると思います。しかし、いずれも必要十分な具体的根拠が乏しく、審議会で作成した素案を修正する必要はないと考えます。

私たち委員は、たしかに様々な立場を代表する一面も持っていますが、審議会ではあくまで特定の地区や個人、業者の利害や要望から独立して、客観的な立場で、市民全体の見地に立って審議を進める使命を担っていると考えます。もちろん素案に不備な点があれば改めるのは当然ですが、十分な根拠もなく、自分たちが作成した計画案を右に左に変更するのは好ましくないと考えます。

もっとも、私たちが普段各方面の様々な意見や情報を把握するために、住民の意見に公平に耳を傾けることは必要でしょう。この審議会では特定の利害だけに注目せず、大局的な視点で検討を行いたいと、重ねて申し上げておきます。

まず、「風致地区の指定」についてですが、風致地区は、本市の長い歴史的経緯と先人の志を継承し、指定後はや60有余年の歴史を持ち、本市の環境保全に貢献してきました。一時的な事情やその時々個別住民の意向により、軽々に撤廃すべきでもないと考えます。

島田地区において、風致地区を解除した後、どれだけ新しい建築物が増えるのか、具体的な見通しは不明です。若者が流出し人口減も顕著な状況下で、当該地区に、新規建築のニーズがどれだけあるでしょうか。平坦な土地も少なく、住宅等が建てられる場所は限られています。地区内の道路も狭く、公共施設整備も十分とは言えません。反対意見の中には、住宅の建ぺい率などを取り上げ、十分な広さの住宅が建てられないで困るという意見がありました。しかし、建造物の大小を論じる前に、地区内のアクセスの問題など、優先して考えるべき課題が山積しているのではないのでしょうか。

そうした複雑な事情を風致地区の指定の有無という一点に集約し、あたかも風致地区を解除さえすれば、直ちに市街地が増え人口増加が望めるかのような話は、具体的・現実的な見通しを欠いたものと言わざるを得ません。島田地区を含む上野原市全体の住環境は、様々な要因によって制約を受けているもので、風致地区の指定を解除するだけで解決する単純な問題ではないでしょう。土地利用の利便性や人口増加といった課題は、社会・経済の趨勢をよく見極め、住民個々の努力と本市行政の総合的な施策を通し、時間をかけて漸進的に解決されるものです。

今回本審議会が、着手され始めた上野原駅南口周辺の整備に伴う必要最小限の範囲だけを指定解除したことは、現実的かつ適切な対処であると考えます。

そもそもこうした問題を考えるとき、「開発」とか「発展」という言葉が、何を意味するのか、よく考えなくてはならないと思います。私たちは大きな建物をたくさ

ん建てるといった、物理的な、いわゆる「ハコモノ」的発想だけにとらわれてはならないのだと思います。自然環境、文化、教育、福祉、医療等々、様々な面から、ぜひ「上野原に住んでみたい」「上野原を訪れてみたい」という気持ちを起こさせるような、魅力あるまちづくりを追求することを、まず優先すべきではないでしょうか。

それには、本市の有する自然・歴史・文化等を活かしたまちづくりについて、まず真剣に考えるべきだと思います。目に見える形に目を奪われ、物理的な意味での「開発」や「発展」が初めにありきとする発想は、種々の環境破壊や住民トラブル、インフラ整備に伴う社会問題、行政の経済的負担などを増し、むしろ市の発展を妨げる恐れさえあるでしょう。財政も資源も乏しい本市にあっては、本来あるこの自然環境や歴史文化をいかに活用し、まちづくりに活かすかという発想が重要だと考えます。

上野原市の人口が、将来どう頑張っても著しく増加するなど、私には考えられません。

むしろ、人口が減ることは避けがたい事態だと思います。つまりそうした限られた条件の中でこそ、どんなまちづくりをするかというテーマが重要になってくるのではないのでしょうか。

例え話で恐縮ですが、ブータンという国は、小さな貧しい国です。しかし、国民のほとんどが幸せだと感じているそうです。実際にはいろいろな問題もあるのですが、社会が追求するものには、物質的な幸福よりももっと大切なものがあるということを教えてください。

わが国でも限界集落と言われ、存亡の危機に迫られた小さな村や町で、住民が英知を絞り、人口減や高齢化を逆手に取り、おらが村や町の本来持っている良さを再認識することにより、町おこしや村おこしをしている事例があります。私たちが祖先から受け継いできた、山や川、田や畑、文化や歴史は、できる限り大切に守っていくべきであり、風致地区の問題を考えると、これは大変重要な視点と考えます。

近年、社会・経済状況は著しい変化をきたしています。この先数年の間でさえ、どんな事態が訪れるか予断は許されません。このほど広島で起きた土砂崩れ災害でも、一地区だけであれだけのことが起きれば、復旧と被災者支援だけで150億円以上の補正予算が必要になりました。あの地区では、明らかに無理な住宅造成により地域開発を行ったことがうかがえますが、上野原市にも危険な地区はたくさんあります。

加えてわが国のインフラは至る所で老朽化しており、再整備には莫大な財源が必要です。しかも、万が一関東大震災や原発事故が起きたときは、言語を絶する事態となるでしょう。その確率は、少ないものではありません。近年のうちにそのような重大な事態が起きれば、現在着手し始めた本市の駅周辺整備事業などもどうなるか分かりません。

本来、財源の多くを国の交付税や補助金に頼っている上野原市は、これからは、たとえつましい生活であっても、どのように個々の市民が幸福を享受していけるのかという問題を、真剣に考える必要があるのではないのでしょうか。

市内のアパートやマンションの借手が激減しているとうわさされています。建物を

造れば人が増える、賑わいが生まれる、市が発展する、という発想は、一面的で現実離れしたものであると思います。

公式な場での意見ではありませんが、駅前開発などの問題に関しても、できるだけ最小限の整備にとどめ、住宅や道路の現状保全や地価の変動などに影響がないようにしてほしいという市民の声を聞いたこともあります。立派な建物が建つ、住宅が増える、商店が増えるということだけが、将来にわたり市民の幸福に寄与するわけではありません。

つまり、風致地区の問題で私が何を申し上げたいかと言いますと、自然環境の保全と適切な都市計画は、バランスのあるものにしなければならないということです。ですから、既に進行している「上野原駅周辺整備基本計画」でも、「桂川をのぞむ景観の中で、人の賑わいや温かみを感じるまち」の実現に向けて、「駅前拠点、既成市街地、水辺の空間等を結ぶ安全で楽しめる歩行空間のネットワーク形成」、「山のスカイラインや桂川の美しい眺めを活かした景観形成」を、計画目標に位置づけています。

上野原市都市計画マスタープランでも、「都市環境と自然環境の共生」を目指し、「都市的なまち・自然豊かなまちの中で賑わいと活気あふれるまちづくり」を目標とする計画が策定されました。これらは、島田地区住民の代表も多数交えて策定されてきたはずで

す。今回の都市計画案は、これらの関連計画と整合・連携した、機能的・実効的な計画とすべきです。よって、当該地区の良質な環境を維持するため、都市計画変更案におけるこれ以上の規制緩和規定は、現段階では不必要と考えます。

本審議会の計画案だけでなく、こうした関連の計画案を策定する過程で、市民のニーズを把握するため、アンケート調査や意見聴取の機会が何度もありました。そこでも、本市の自然環境を大切にすべきだという声は、極めて強いものがあります。都市計画は、建築物の高さや大きさという問題だけではなく、潤いと安らぎのある郷土の保全・形成も目指すべきでしょう。

本市の自然環境は、電車や高速道路で上野原を通過する多くの人々が、「一度降りてみたいところ」「記憶に残る美しいところ」であり続けるべきだと思います。その意味では、本審議会の素案は、本市の特性や長所に配慮した、適切な計画であるという自負を、委員各自が持つべきだと考えます。風致地区そのものが必要ないなどという意見は、極めて乱暴であり、私は現時点ではこの意見を理解できません。

次に、建築物の高さ制限についても意見を述べておきます。

これは、国や県の法令等に則し、全国各地の状況なども参考にしながら、様々な観点から妥当な制限値を算出したもので、他にしかるべき具体的・客観的値は乏しいと考えます。「たかが1m」の緩和ではないかというかもしれませんが、これをいわずらに撤廃することは、規制そのものの撤廃につながると考えます。

さらに重要なことは、住民説明会及び公聴会においては、むしろ規制を強めるべきだとの上野原地区の住民の声や、高層の建物がもたらす弊害を理由に島田地区の当該地区住民からも賛成意見が出されています。全市的・全住民的な立場に立てば、審議

会として一部反対意見のみを了解できるものではないでしょう。

反対意見の理由として5階建ての建物の建設が必要だとありますが、各階の高さを低くとれば、15mでも建築可能です。なぜ16mなのかという点については、はなはだ意図が不明であり、現段階でこのような意見に従う必要はないと思います。

公聴会等における正式な場では出されていないものの、一部住民の要望には、ビジネスホテル等の建築が可能となる制限値にしてほしいという考えがあるようです。しかし、準住居地区に指定される狭い駅前地区には、駅出入口に関する構築物や基幹道路、公的施設、駐車場、大型店舗等々の限られたものだけで、ビジネスホテル等が建てられる可能性は想定しにくいと考えます。

周辺の第1種及び第2種住居地域でも、高い建築物が建設される場合は、関連して、周りに広い道路の設置、専用駐車場の確保、下水道や照明等々の整備、隣接住民の理解等々を必然的に必要とし、それらがどの程度可能か現時点では全く不透明です。

市内中心地に、既にビジネスホテルや旅館業を営む住民もいます。また以前北口にいくつかあった地の利を活かしたはずの旅館も、現在ではほとんど営業しておりません。駅南口地域に於いて、将来旅館業がどのくらいの規模で実現できるのか容易なことではないと考えます。

まして、一時的な旅行者が利用する一つや二つのビジネスホテルの建築が仮に実現したとしても、市の人口増につながるというような理由は、全く荒唐無稽な話であると考えます。

以上、私は本計画の素案は、現実的・総合的に見て、極めて妥当なものと考えています。種々の課題はあるにしても、至らない部分は、今後の社会・経済状況の推移を踏まえ、一人一人の市民と市の行政の改善努力にまつべきものと考えます。

なお、原案を修正する必要がないとの私の意見ですが、一言付け加えれば、このような計画はいついかなる事態にあっても、金科玉条とするようなものではないと思います。むしろ、具体的な問題が見通された段階で、その都度、できるだけ丁寧にきめ細かい見直しをかけていくことも必要であろうと考えます。

つきましては、仮に原案どおり決定された場合でも、適切な時期を見て必要な見直しを図るため、その都度しかるべき検討を行うことは決してやぶさかではなく、むしろ望ましいことと考えております。

以上が、今回の私の意見の要約です。終わります。

(委員)

私も基本的には今回ご提案いただいた都市計画変更素案で特に問題はないのではないかなと思っております。

やはり、上野原市ではこれまで風致地区の指定を受け良好な風致が形成されてきたところであり、今後のまちづくりを踏まえ必要な区域を解除というところでご説明いただいたところですので、そのようなかたちで今までの伝統を守りながら、なおかつ活力を

打ち出していけるようなかたちで、今回うまく指定が変更されたのかなと思います。

また、高さ制限ももう一つの問題かと思いますが、こちらのほうも15mとして、実際に景観評価みたいなかたちできちんと示していただいておりますので、15mというところが妥当ではないのかなと思っております。

(委員)

風致地区については全く問題ないと思います。

建物等の色彩は、一つの流行りであり、その時その時の状況によって、使いたい色が変わってくるかと思えます。そうしたときによほどどぎつい色じゃなければ、いいのではないだろうかと思えます。

また、高さ制限につきましては、商工会という立場で見ますと、会員の皆さんの中にも様々な考えを持っている方がいます。建築物の高さについては、景観を及ぼす影響がなく、地域にとって将来的に有効、且つ発展が見込まれるような場合には特例として15mを16mに条件付きで認めたらよいのではないかと思います。駅とロータリー予定地とは段差もあり、最も駅寄りの地帯だけでも考えたらどうかと思えます。

(委員)

第1回から風致地区を色々勉強しました。月見ヶ池周辺の風致地区は、時代とともにある程度変更する必要もあるかと思えますが、上野原の一番大事な水源となるため池があります。そういったものをわれわれの子どもとか孫、そういう時代を超えた先の人たちに語り継ぐようにしてもらいたいというのが本音です。

それから、島田地区についても駅周辺の風致地区というものに対しては、ある程度発展を見込んだ風致地区の改正を、徐々に審議をしながら進めてもらいたい。

それから、建築制限条例というものに対しても、公共的なものに対してはある程度の制限を解除するというふうなものに持っていけたらいいかなと思います。

それから、公聴会についてのものに対しては、この都市計画変更素案というものについて変更するという事は反対をします。

(委員)

新田地区は、昭和20年頃の相模ダム建設を受け、埋め立てを行って造成した土地であるため、その地区に20mや30m、5階建てのビルを作るのは難しいのではないかなと思う。

今回、風致地区を解除してもそれにより、急に大きな建物が建つことはないため、事務局提示の変更案でよいと考えております。

(委員)

上野原をどのようなまちにしていくかということがあって、それから最初の都市計画というのが理想的な流れですが、こういう審議会を通して、それを契機に審議でどういうまちにしていこうかというところに今後発展していったらいいのかなと思っております。

また、色彩の関係については、実務として色々判断するところがありますが、これに関しても色々考え方はあるかなと思いましたが、山梨県の風致地区で決まっている色彩の解釈の方向がありますから、都市計画変更素案を進めて、周辺状況等の変化によって必要と認められる場合は、見直しをしていただければいいのかなと思っております。

最後に、上野原の場合は防火指定があるのは商業地域だと思いますが、たまたま上野原にはまだ建築基準法第22条及び23条規制区域があります。こういった規制は、駅前開発において、今後の検討になるのかなと思っております。

(委員)

今回の都市計画変更素案について、基本的には私も賛成いたします。

ただ一つ、上野原駅周辺の整備計画で、ここは本市の玄関口として、南口がメインになりますが、北口は本市の玄関口の中で現状のままなのか、又はもう少し何か整備されるといった計画はあるのか。

南口にロータリーが整理されれば、北口の利用者が減っていくことが想定される。ただ本市の玄関口の一つの将来性として、北口のもうちょっと施設整備が必要ではないかということでございます。

(委員)

私もこの関係部署の皆さんに説明をいただいた今までのこの方向性については、全て賛成でございます。いずれにしても、先人たちが築いてきた努力とか偉業とか、こういったものはベースに置いて計画されるべきだと思います。

もう一つは、これからの時代がどういうふうに変化していくかということにも対応しつつ、いい意味での修正は加えざるを得ない時代も来るのではないかと私は思っております。

いずれにしても、良好な自然環境と共生した自他ともに誇れる郷土を、次世代にしっかり引き継ぐ気迫と行動がわれわれには大いに求められているのではないかなというふうには思っております。

意見にはちょっと書きませんでしたでしたが、実際私は将来像にあたって、特にシビックゾーンについてはそうではないですが、南口のほうについては不安も持っています。

昨日、塩山と韮崎でちょっと会合がありまして、訪問してきたのですが、この両方とも駅周辺の整備事業を、一部まだつつありますけれども、韮崎がJRの駅の北口が非常に素晴らしい、都市計画も全て完了して、今は高速道路から市の中心部まで道路拡張をして、非常に素晴らしい都市になってきています。

これは非常にうらやましいなと思いましたが、例えば、昨日の帰宅途中、上野原に戻りますと高速道路もびっしり渋滞です。大月で降りて、上野原のインターチェンジから乗るのに、島田の河川敷のあの道路が大渋滞です。例えば、現実的に見ますと、あのエリアだけのアクセスをよくするだけじゃなくて、周辺の整備も必要であろうし、それから一番は、韮崎インターチェンジを見ますと、複合的な大きなショッピングセンターもありますし、サーティーワンアイスクリームもありますし、ファーストフードは全部そろっておりますし、市民にとっては非常に利便性が高く、そこへどんどん市民が流れ込んで楽しんでいるという姿を見ると、南口が果たして将来的に具体的な姿が、今までの都市計画の審議の中で見えてきていません。

私たちとしては、市民としては利便性のある、要するに商業についてはあそこへ行けば、極端に言えば何でもそろろうと。景観もいいし、子どもも遊べるし、必要な物は最低限あそこでそろろうというふうな、例えば大月と都留の間の田野倉みたいな感じですね。そういったものを求めます。今、上野原の人は城山とか津久井とか、あるいは入間のイオンモールとかそういったところへどんどん車で出掛けていきます。

そういうような現実的な姿を考えまして、あのエリアだけを整備開発するということは、将来的にちょっと不安を私は持っています。

果たしてどんな店舗になり、活力ある地域づくりというのはどういうものを具体的に想定して、どんなものを誘致して、市民の利便性に供するのか。あるいは、外からお客さんが来ても、上野原というのは素晴らしいところだというふうなことを誇れるようにするには、これから具体的にあそこがどういうふうな形になっていくのかというのが、一番私はポイントだと思っております。

(委員)

県土整備・保全といった観点から、前回の審議会から参加をさせていただいております。

今回の都市計画変更素案につきましては、これまで委員がご議論されてきたということで、当然これで進めていただければと思います。

その中で、これからやはり具体的に様々な事業が進んでいけば、いろんなこれ以外のものができてきたりといったことはありますので、そのときにはやはり住民の方に丁寧な説明をしていただいて、ある程度ご納得をいただくというふうなかたちで進めていっていただくのがひとつ大事かと思えます。

もう一点は、先ほどから出ていますけれども、この都市計画というのはほんとにそこに住んでおられる方、あるいは利用される方の権利を制限するという側面もありますので、そう簡単になかなかこう言われたからすぐ直しましょうとかというものではないとは思います。

ただ、やはり今回風致地区の変更、いろいろな状況があると思えますけれども、そういう中で見直しをされるということはありますので、これからもやはり人口がどうなって

いくのだとか、いろんな状況が出てくると思います。そういったときには慎重審議をしていただいて、必要であれば見直していくということはやはり必要なのかなと思います。

(委員)

私もこの都市計画変更素案については賛成の立場になります。

今後またその発展の度合いによって見直すということも考慮の中で、この都市計画変更素案は素晴らしいと思っており、支持したいと思います。

(委員)

私は皆さんから出た意見に同感でございます。

それから、先ほどこの都市計画によって駅の周りに家ができてくる。いろいろ資本をかけていくと初めの人金は金をかけて失敗するので、私は農協の島田支所とか、郵便局とか、行政の市役所の出張所とか、こうやってみると金がかからないようなものを六つか七つ拾ってすれば、駅前広場がそういう1カ所で物事が済む。そうすると、その人の流れが駅前に集約すると、今度は投資してくるということで、かなり中心的なもので成功するだろうと思って期待をしております。

(委員)

上野原地区については、特に意見は無いようなので原案どおりで良いと思います。

島田地区については上野原駅周辺について、住民説明会・公聴会ともに高さの問題でA地区・B-1地区の15mの制限を16mに引き上げてほしいという意見が特に強くあるようですね。

審議会では今まで5回の会議を通して議論してきたわけですが、昭和26年の風致地区指定の経過から駅周辺整備推進担当より今後の土地の利用状況や活用計画などの説明を受ける中、景観への配慮と風致地区が外れない隣接する周辺との調和、外れる区域の住民と外れない区域に住む住民との不公平感も考慮し、議論をしてきました。

その結果として、風致政令の最大値である15mを採用した経過があります。

私自身としては、今までの議論の経過から「上野原駅周辺」についても、事務局案である原案を変える必要はないと考えます。

ただし、住民説明会・公聴会といった公式の場に出されている意見を全く無視するのもどうかと思いますので、駅周辺が完成するのがおおむね4・5年後と聞いています。駅周辺整備が終わって4・5年経つと賑わいの状況も分かると思うので、今回の都市計画の変更から10年程度経過した時点で、住民から出された高さの問題も含め、今回の都市計画決定、特に「地区計画」の内容について再度、都市計画審議会で議論できるよう議事録にしっかり残し、担保することも駅周辺の事業に協力してくれている地権者の皆さんに対する配慮として必要であると私は思います。

従って、都市計画変更素案は原案のままとし、今回の議事録にはっきりと「10年後に再度高さの問題を含めた地区計画の内容について検証し、必要に応じて見直しを行うなど柔軟に対応する」という文言を明記することを別途提案したいと思います。

(委員)

各委員のご意見を聞いておりまして、私のほうから特に話題を出すことはございません。

(議長)

ただいま出席の14名の委員の皆様からご意見をいただきました。これで審議会としての意見集約を考えたいと思います。

基本的にほとんどの委員が原案のままでいいと、都市計画変更の素案に対して現状の原案のままでよいという意見が大勢だったと思います。ただ、住民説明会及び公聴会で出された駅周辺の地区、特に南口の地区といたしますか、高さ制限の問題、15mを16mに変更してほしいという意見の取り扱いについては、1名の委員が変更してもよいのではないかと、また、2名の委員からは原案は変えないで公聴会での意見の取り扱いを考えてもよいのではないかと意見が出されました。

集約すると、原案を現時点で変更するという意見ではないわけですが、一定の期間が経過した段階で原案の検証を行って、それに合わせて見直しを行うという柔軟な対応が必要だというような形かと思えます。

そのほか色の問題もあまり規定は必要ないのではないかと建築物の色の問題についての議論もあったわけです。

再度各委員からの意見を整理させていただくと、都市計画は社会情勢の変化により見越していくものですし、15mを16mに緩和といった公聴会での意見も踏まえ、審議会の最終意見としては、「原案のまま」とし、概ね10年程度になろうかと思いますが、「土地区画整理事業が終了し、市街化形成が進んだ後に社会情勢の変化により必要に応じて議論を行えるような含みを残して柔軟に対応する」という意見を付けた決議としたいと考えますが何かご意見はございませんでしょうか。

(委員)

異議なし。

(議長)

もう一度になりますけれども、審議会の決議としては「原案のまま」とし、「土地区画整理事業が終了し、市街化形成が進んだ後に社会情勢の変化により必要に応じて議論を行えるよう柔軟に対応する」という決定で、ご異論ございませんでしょうか。

(委員)

異議なし。

4) 風致地区条例(案)及び同施行規則(案)・建築制限条例(案)及び同施行規則(案)
(議長)

最後の議題になりますが、風致地区条例案及び建築制限条例案、それと各条例の施行規則案について事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

風致地区条例については、概ねの内容については承認いただき、細かい字句の訂正等については、会長及び会長職務代理、事務局へ一任いただいたところでございます。

第5回のご議論を受け、法令審査会に提出する概ねの案ができましたので、条例案及び施行規則案をご報告いたします。

建築制限条例の関係につきましては、本審議会でご議論いただきました地区計画を踏まえて、その実施を担保するための条例でございます。

こちらについては、条例及び施行規則の整合等について、最終案のチェックをしているところでございますので、法令審査会への指摘事項や細かい字句の訂正等については、会長及び会長職務代理と事務局で協議をさせていただくというような方法でご理解いただけますよう、提案をさせていただきたいと思っております。

(議長)

この内容で条例制定作業を今後進めたいと思っておりますが、それで異議ございませんでしょうか。

(委員)

異議なし。

(議長)

事務局原案のとおり、現在の段階で進めるということで決定させていただきます。

5) その他

(議長)

その他について何かございますか。

(事務局)

本日の都市計画変更素案の最終的な確認をもって今度県に住民の合意形成の報告をさせていただきます。

第7回目につきましては、10月27日(月)午後2時半からになります。場所は2階庁議室で行いたいと思います。最後の都市計画決定の審議会となろうかと思しますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

(議長)

委員の皆様のおかげで何かご意見ございますか。

無いようですので、本日の議事を終了したいと思います。

皆様のご協力でスムーズに会議が進行できましたことに感謝申し上げます。

以上をもちまして議事の議長の任を降ろさせていただきたいと思ひます。

(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】