



令和7年2月10日

北杜市長 大柴 邦彦 様

北杜市まちづくり審議
会長 藤原 真史



北杜市景観計画の一部変更について（答申）

令和5年11月29日付け北杜ま推第1254号で諮問があったこのことについて、その内容を次のとおり答申いたします。

なお、本答申は慎重に審議を重ねた結果であることから、貴職におかれましてはこれを十分に尊重するように求めます。

1 諮問された事項

- (1) 特例規定を設けることは適当と認める。
- (2) 山岳高原景観形成地域における景観形成基準については、次の表のとおりとする。

届出対象行為 の種類	配慮項目	景観形成基準
建築物の新 築、増築、改 築若しくは移 転、外観の変 更を伴う修繕 若しくは模様 替え又は色彩 の変更	配置	1～4 (略) 5 建築物の高さは13メートル以下とする。 <u>ただし、 景観に及ぼす影響が極めて小さく、かつ、公益性等 が大きい場合において市長がまちづくり審議会の意 見を聴いた上でやむを得ないと認めるものは、この 限りでない。</u> 6 (略)

- (3) 特例規定を適用するための判断基準は、別紙記載のとおりである。



2 附言

(1) 今回のまちづくり審議会での審議に当たっては、次の事項を委員が共通理解した上で答申したものであることを認識していただきたい。

ア 旧・八ヶ岳リゾートアウトレット跡地で計画されている開発事業については、審議の過程において建築物の高さは13メートル以下との説明があった。

(2) 特例規定を適用する事案が生じたときは、景観に最大限配慮した計画となるよう、事業者への指導を行っていただきたい。

(3) 今回の答申の内容や特例規定の取扱いについては、公開質問状や諮問案に反対する3, 273筆の署名と要望書の提出があったことから今後、市民に対して丁寧に説明を行い、市民の考えを広く聞く機会を設けるよう努めていただきたい。

(4) 北杜市景観計画及び北杜市まちづくり計画は、平成22年12月の策定から14年が経過し、公共施設の再配置や交通インフラ整備の動きへの対応、社会経済状況や土地利用状況の変化への対応、今回の特例規定創設の根底にある両計画の規定の齟齬の解消など、計画の見直しの必要性が高まっている。

今回の特例規定はあくまで暫定的な措置であり、これら変化や課題に対応するため、速やかに都市計画制度の導入検討も含めた「総合的・抜本的な計画の見直し」に着手していただきたい。

3 その他

本答申の決定に当たっては、賛成8、反対2の採決結果であった。

なお、反対する委員から審議会会長宛に「北杜市景観計画の一部変更についての諮問に対する意見書」が提出された。



【別紙】

『景観に及ぼす影響が極めて小さく、かつ、公益性等が大きい場合』
の判断基準等について

1 判断基準の策定及び公表

景観形成基準の建築物の高さ制限（１３メートル）の特例規定を適用するか否かの判断基準は、あらかじめ要領、要綱等で定める。

判断基準を見直す必要が生じたときは、市長が北杜市まちづくり審議会の意見を聴いた上で変更する。

判断基準を定めた要領、要綱等は、ホームページ等で公表する。

2 判断基準の内容

(1) 特例規定を適用する事業は、次に掲げるいずれにも該当するものとする。

ア １３メートル以下の高さ制限を守ることができない合理的な理由があること。

イ 総事業費が、原則１００億円以上の事業であること。

ウ 地域の発展と景観の保全に資することを目的とした連携協定等を市と締結し、安定的かつ長期的な地域への貢献を期待できる事業者による事業であること。

(2) 景観に及ぼす影響が極めて小さいとは、主要な眺望場所からの山岳景観や自然景観を著しく阻害するおそれがないよう景観形成基準について特段の配慮がなされており、次に掲げるいずれにも該当するものをいう。

ア 特例規定を適用しない場合と比べ隣地の眺望や日照を著しく阻害するおそれがなく、現にある景観に溶け込むものであること。

イ 敷地の特性、建築物の配置の工夫、植栽、離隔距離の確保等により、事業者の敷地外から建築物がほとんど見えず、次のⅠ及びⅡの要件を満たすものであること。

Ⅰ 建築物又は敷地を取り囲む中高木が既に自生等している又は植栽するものとする。ただし、立地の制約がある既存建築物の建替え等については、土地利用の状況を考慮し、植栽等を行うことに最大限努力するものとする。

Ⅱ 既存の樹木、植栽した樹木が枯損した場合は、速やかに同種又は同様の樹木を植栽するものとする。

(3) 公益性等が大きい場合とは、高い公益性又は大きな経済効果によって広く市民生活の向上及び地域課題の解決に資することが見込まれる、次に掲げるいずれかに該当するものをいう。



ア 病院、大学など不特定多数のものの利益の増進に寄与するものであって、その効果が大きいものであること。

イ 市税等の税収増、雇用の創出、地場産品の調達・販路拡大、地域での消費拡大、定住人口・交流人口・関係人口の増加、観光振興など地域経済へ及ぼす効果が大きいものであること。

3 特例規定の適用の範囲

特例規定の影響を受ける範囲は、北杜市まちづくり計画に定める産業振興区域(白州町内)及び小淵沢町区域Ⅲとする。

4 まちづくり審議会への諮問

特例規定の適用を受けて建築物の建築等の開発行為を行おうとする事業者は、他法令の許認可(林地開発許可、開発行為の許可、建築確認など)の見込みを踏まえた上で、市長と事前協議を行うものとする。市長との事前協議は、前記許認可の申請時点と同時とする。事業者は、市長の求めに応じ、特例規定の判断基準を満たしているか否かを確認するために必要な書類等を提出するものとする。

市長は、事前協議の段階において、他法令に基づく許認可申請書類等から、事業実施に向けた地権者又は隣接者若しくは地域住民への説明会の開催などによって地域との合意形成が図られているか否かを確認することとする。

市長は、事業者との事前協議を受け、特例規定の適用対象となり得る事業であると認めるときは、北杜市まちづくり審議会へ諮問を行うこととする。

まちづくり審議会は、特例規定の判断基準及び景観形成基準に適合するか否か、地域との合意形成等について幅広い観点や様々な立場から評価し、特例規定適用の可否に関する審議会の判断につき答申を行うものとする。

まちづくり審議会の答申後、当該建築物への特例規定の適用に関する市長の決定と審議会が答申で示した判断とに相違が生じたときは、市長はその理由を付して審議会に説明を行うこととする。

以上