

令和5年12月7日 令和5年度第1回

# 北杜市まちづくり審議会

## 北杜市景観計画の一部変更について

山岳高原景観形成地域における景観形成基準  
【建築物の高さ】について



# 今回ご審議いただきたいこと

## 諮問（市長）

### 北杜市景観計画の一部変更について

（山岳高原景観形成地域における景観形成基準の配慮項目である【建築物の高さ】について）

⇐ 山岳高原景観形成地域の景観形成基準において、「建築物の高さは13m以下」としているが、一定の要件を満たした場合は、高さ13m以上20m以下の建築物の建築が可能となるような特例を設けることについて、ご意見を伺いたい

### 【変更案の内容】

区分	配慮項目	景観形成基準	
		現行	変更案
山岳高原 景観形成 地域	<建築物> 配置／5項	建築物の高さは13メートル以下とする。	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、公益性又は経済効果が極めて大きい場合において、市長が景観形成のための組織の意見を聴いた上で景観上支障がないと認めるものは、この限りではない。</u>

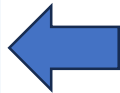
- 13m以上20m以下  
まちづくり計画（条例）に基づく建築物の高さの基準以上を認める考えはないものであること
  - 森林共生区域・田園集落区域・高根町清里：13m以下
  - 地域拠点区域・小淵沢町：20m以下
  - 産業振興区域：地域の特性に応じて
- 市まちづくり計画（条例）の基準の範囲内であることから、山岳高原景観形成地域と重なる小淵沢町「区域Ⅲ」及び産業振興区域が該当する



# ご審議いただくにあたって

## 北杜市景観計画

- 景観行政団体が良好な景観の保全・形成を図るための法定の計画
- 本市のかけがえのない美しい風景に誇りと愛着を持ち、次代を担う子どもたちに引き継いでいくという市民の熱い思いが込められている
- 計画により景観形成の基準が設けられ、計画に基づき条例及び規則が制定されている



## 【変更理由（市長）】

- 経済効果が極めて大きい企業（建築物）を誘致したいが、誘致にあたっては、山岳高原景観形成地域においても高さ13m以上（20m以下）の建築物の建築が可能となるようにしたい
- このため、景観形成基準を変更（柔軟規定を追加）したい

## 参考

- 景観については、形態・意匠・色彩に関する規制以外には及ばないが、他法令とは趣旨が競合しないため、届出対象行為に該当する場合は必ず届出を行い、かつ、景観形成基準に適合しなければならない  
→景観規制は、建築行為自体を制限するというものではないが、景観形成基準に適合した上で、建築しなければならない
- 土地利用規制という観点からは、まちづくり計画において、「建築物の形態等の基準」が定められている
- 景観は相対的かつ主観的なものといえるが、市としての望ましい景観形成のため、多くの市民を交えた議論を経て、景観形成基準を定めたもの
- 市では、景観形成基準に適合した建築物が建築されるよう努め、市民、事業者等においても理解・協力を得てきたところ
- 実質的に対象となる地域は山岳高原景観形成地域全域に及ぶものではないが、特例を設けることによって、もたらされる影響はどのようなことが考えられるか