

第6章

実現に向けて



1 計画推進の基本的考え方

1.1 計画推進の基本的考え方

(1) 市民・事業者・行政の協働による計画の推進

既に、市の人口が増加から減少へと転じる中で、土地利用の動きを見ると、一部に人口や世帯の減少等を背景とした縮退型ともいえる土地利用の課題が進行する一方で、未だ拡散的な土地利用が進むという状況にあります。

このため、これまでの成長拡大型の土地利用から、より質が高く心豊かに暮らせるまちや里の環境を支える土地利用の形成へと、計画推進の基本的考え方を変えていく必要があります。

個々のまちづくり、里づくりに関わる主体が、それぞれの土地や建物が地域環境の一部であることを意識しなければ、地域の優れた農林自然環境や地域景観にそぐわない土地利用が進みます。このため、地域として、あるいは北杜市として、最適でかつ共同の利益を第一に考えながら、市民・事業者・行政の各々が役割と責任を持ち、互いに尊重し協力して進めていくことが必要です。

また、ややもすると行政主導で進められてきたまちづくり、里づくりとは違って、今後は、多様な要求を持った市民やそのグループが地域において自主的にまちづくり、里づくりを進め、行政と事業者、行政と市民、あるいは地主と市民、別荘居住者と集落居住者など、多様な主体の協力により、土地利用の形成を進めていくことが必要です。

本計画の推進にあっては、そのようなさまざまな主体による自主的、積極的なまちづくりの展開に向けて、市民・事業者・行政の協働による計画の推進を基本とします。

(2) 市民・事業者・行政の役割と責務

本市の豊かな自然、個性ある歴史と文化に培われ、受け継がれる優れた田園集落、街並み、風景等を守り育てるため、土地の利用は公共の福祉優先及び適正な利用の理念の下に、市民等の参加と適正な手続で策定された計画の目標を共有して行う必要があります。

このためには、市民、事業者及び行政の相互の信頼、理解及び協力の下、公正で透明な手続の中で情報を共有し、良識に基づいてそれぞれの責任を担いながら行われなければなりません。

● 市民の役割と責務

- ・地域の将来像の共有により行う主体的・積極的なまちづくり・里づくりへの取り組み
- ・行政が実施する将来像達成のための土地利用形成施策への協力
- ・相互の立場の尊重と互譲の精神を持って行う土地利用調整課題の解決への努力

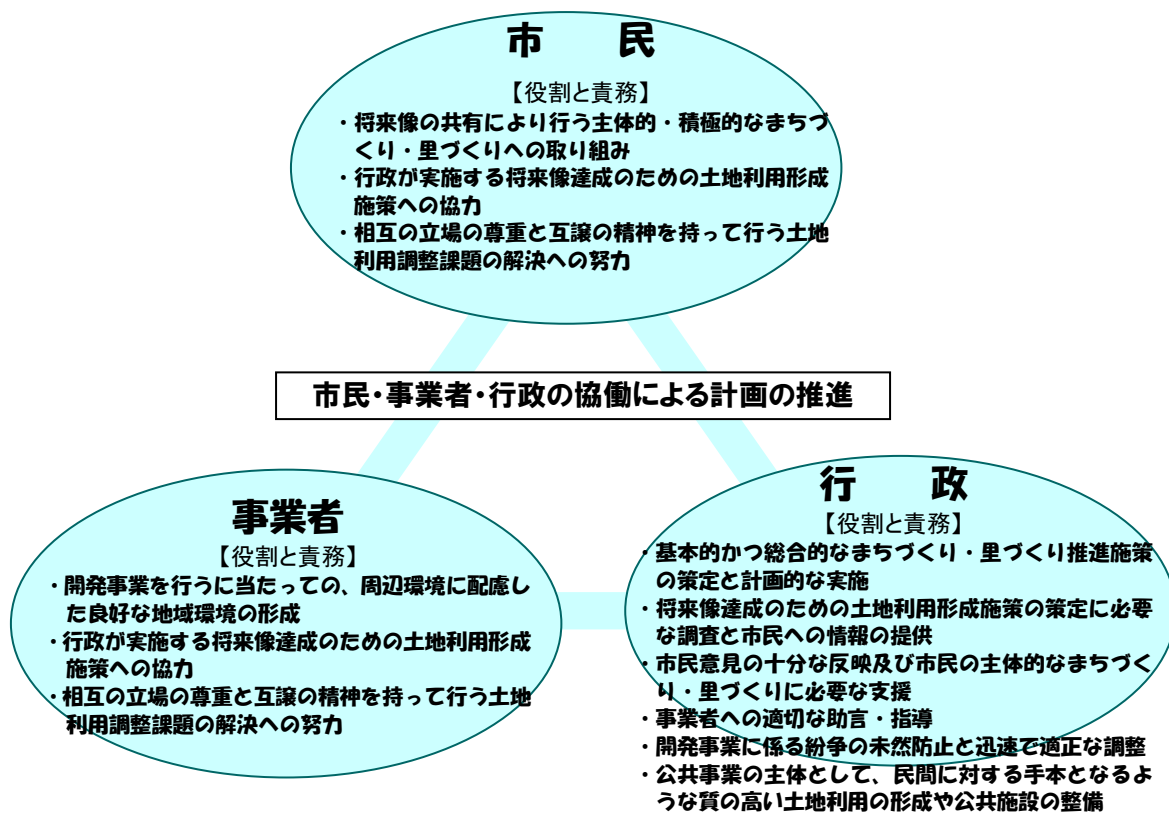
● 事業者の役割と責務

- ・開発事業を行うに当たっての、周辺環境に配慮した良好な地域環境の形成
- ・行政が実施する将来像達成のための土地利用形成施策への協力
- ・相互の立場の尊重と互譲の精神を持って行う土地利用調整課題の解決への努力

● 行政の役割と責務

- ・ 基本的かつ総合的なまちづくり・里づくり推進施策の策定と計画的な実施
- ・ 将来像達成のための土地利用形成施策の策定に必要な調査と市民への情報の提供
- ・ 市民意見の十分な反映及び市民の主体的なまちづくり・里づくりに必要な支援
- ・ 事業者への適切な助言・指導
- ・ 開発事業に係る紛争の未然防止と迅速で適正な調整
- ・ 公共事業の主体として、民間に対する手本となるような質の高い土地利用の形成や公共施設の整備

市民・事業者・行政の役割と協働による計画の推進



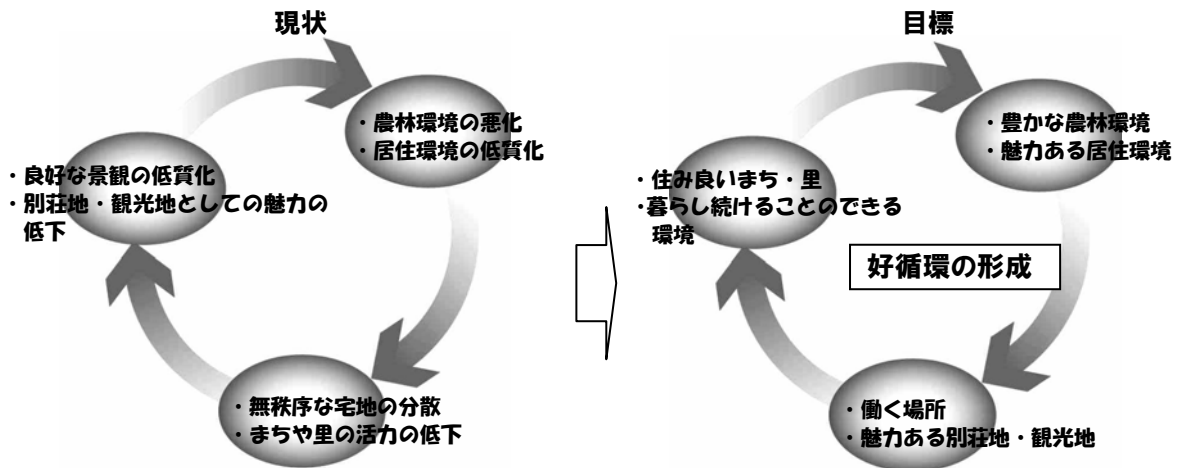
2 土地利用管理の方策

2.1 新たな土地利用管理策の必要性

(1) 土地利用管理の目標

北杜市として、良好な環境を活かし、持続的に発展していくためには、市民が問題と感じつつある現状の課題を解決し、適切な土地利用の形成を計画的に進め、より質の高い環境を蓄積していく必要があります。

このため、必要とする土地利用管理は、個々の地権者の行う土地利用が、社会的にも、個人的にも望ましい方向へと自発的に進められ、全体として好循環を形成していく仕組みとして機能することが目標です。



(2) 必要とする新たな土地利用管理策

土地利用管理の基本的方法を大別すると「規制」、「優遇」、「事業」、「調整」などの方策があり、地域の土地利用課題に応じてこれらを適切に選択し適用していくこととします。

本市の土地利用管理は、現在、規制による方法を基本として法及び条例により運用されています。今後とも、これらの制度の主旨を踏まえて適切な土地利用管理を進めるものとしませんが、個々の制度は、その制度の主旨から基準が定められており、全体として、規制の対象や範囲、市としての統一性などに課題を残しています。

このような点を踏まえて、本市が、現在抱える土地利用課題の解決に向けて、新たに導入が求められる土地利用規制・管理に関する具体的事項を整理すると、次の3点があげられます。

土地利用管理の基本的方策

方策	内容
規制	開発等の動きに応じて一定の基準に従い制限を行う方法。
優遇	特定課題についての助成等の優遇措置。
事業	要件に応じて費用を投じ、事業を行う方法。
調整	開発の動きがない地区等において、優遇、事業、市民主導などの総合的方策を管理・調整する方法
市民主導	上記方策の推進に向けて市民が主体的に活動し推進する方策

① 農林地における分散的開発の立地を適切に集約する仕組み

- ・無秩序な宅地や別荘等の開発が著しい農林地での開発の立地を適切に集約し、地域環境を保全していく仕組み
- ・自然防災上の問題を抱える地区での開発立地の制限や下水道計画区域内への立地の集約など安全で良好な居住環境を確保するための開発立地の制限に関する仕組み
- ・規模の大きい工業施設、商業・観光・集客施設や地域の環境に影響の恐れのある開発等の特定施設の開発の立地制限や集約に関する仕組み

② 小規模に分散立地する宅地や建築物をまちや里の環境に応じて適切に導く仕組み

- ・地区の環境と調和し良好なまちや里の環境を保全・形成するための、建物の高さ、形状、敷地面積、緑化等の宅地・建築物等の規模や形態等の制限に関する仕組み
- ・里の環境を守り、暮らしやすいまちとするために建ててもよい建物の種類などを定める立地用途の仕組み

③ 土地利用の規制・管理に市民、地区住民が関わることのできる仕組み

- ・立地、形態、用途等のルール設定や運用に際しての市民・地区住民が関わることのできる仕組み

新たに導入が求められる土地利用規制・管理に関する事項

【土地利用の方針】

基本方針 1
地区の特性にふさわしい土地利用

基本方針 2
農林環境の保全と営農環境の育成支援

基本方針 3
良好な生活環境の形成

基本方針 4
商工業・観光の振興と育成

具体的方針 1
農林自然地等の保全と活用

具体的方針 2
新たな宅地の立地集約

具体的方針 3
景観に配慮した宅地や建物の形成

【現行の土地利用規制制度】

・現行制度は、以下の様に主に指定地域に応じて、一定規模以上の開発・建築行為を対象に、その質の確保を図るための技術的な制限です。

①主に県有林地における水土保全のための自然公園法等による土地利用制限

②面積 1ha 以上の開発を対象とする都市計画開発許可、林地開発許可制度

③面積 3,000 m²以上を対象とする県条例による宅地開発事業の設計確認制度

④面積 1,000 m²以上を対象とする市条例による開発許可制度

清里地区での景観規制制度

小淵沢地区での建築確認制度

建築工事届に対する指導

農振法農用地指定による優良農地の保全制度

・現在、開発の立地や建築用途に関する制限はありません。

【導入が求められる土地利用管理の主な仕組み】

1 農林地における分散的開発の立地を適切に集約する仕組み

- ①開発の立地・集約に関する仕組み
(無秩序な宅地や別荘等の開発が著しい農林地での開発立地の適切な集約)
- ②安全で心豊かな暮らしの環境を守るための開発立地の制限に関する仕組み
(自然防災上の問題を抱える地区での開発立地の制限や下水道計画区域内への立地の集約)
- ③特定施設の開発の立地に関する仕組み
(工業施設、商業・観光・集客施設や地域の環境に影響の恐れのある開発の立地制限や集約)

2 小規模に分散立地する宅地や建築物をまちや里の環境に応じて適切に導く仕組み

- ①宅地・建物等の規模・形態等の制限に関する仕組み
(地区の環境と調和し良好なまちや里の環境を保全・形成するための建物の高さ、形状、敷地面積、緑化等の宅地・建築物等の規模や形態等の制限)
- ②まちや里の特性に応じた立地用途の仕組み
(里の環境を守り、暮らしやすいまちとするために建ててもよい建物の種類などの定める立地・用途の仕組み)

3 土地利用の規制・管理に市民、地区住民が関わることのできる仕組み

立地、形態、用途等のルール設定や運用に際しての市民・地区住民が関わることのできる仕組み

2.2 土地利用規制・管理手法

具体的な土地利用規制・管理の手法としては、大きく都市計画法や景観法などの法制度による手法と自主的な条例を主体とする市独自の手法があります。

これらの制度の適用に当たっては、適用による効果と影響、市民との関わり、行政としての対応、現行制度との整合や連続性などを勘案し、取捨選択を行うと共に、市全体としての統一性や整合性の確保を図るものとします。

(1) 法による制度、自主条例による制度の選択

導入の検討が考えられる土地利用規制に関する法による手法は、都市計画法により都市計画区域若しくは準都市計画区域に指定（ともに県指定）し、個別土地利用施策を都市計画決定して、土地利用の規制を行う方法です。

自主的な条例を主体とする方法を含めてこれらの制度を導入した場合の効果や影響について比較してみると、表のとおり、都市計画区域とする場合は、強制力は強いものの、本市の特性に応じた制度運用や独自基準の設定等に問題を有しています。

従って、当面する課題の早期解決を目指すためには、自主条例を主体とする制度制定を目指した取り組みを、早期に行うことが必要であると判断されます。

なお、条例による手法と併せて、地区を選定し、準都市計画区域を指定する方法については、今後とも、地方分権に伴う制度改定の動き等を見据えていく必要があると考えられます。

法による制度、自主条例による制度の比較

	都市計画区域とする方法	準都市計画区域とする方法	自主的な条例を主体とする方法
土地利用規制の強制力	一体的に指定した区域において法に基づき強い強制力がある。	必要に応じ指定した地区において、法に基づく強い強制力がある。	地方自治法に依拠して罰則規定等が可能である。
市の独自性の発揮	法令により細部まで全国基準が定められている。	法令により細部まで全国基準が定められている。	市の独自基準の制定や独自運用が可能である。
現行制度との連続性	集団規定等の一律的な適用による法不適合の発生など、現行制度との連続性に問題を残す。	集団規定等の一律的な適用による法不適合の発生など、現行制度との連続性に問題を残す。	市独自基準により現行制度基準との連続性は確保される。
市民との関わり	事前に明示される基準は明快であるが、市民が求める地域独自の細部基準の制定には別途方策が必要である。	事前に明示される基準は明快であるが、市民が求める地域独自の細部基準の制定には別途方策が必要である。	市民が求める地域基準の制定や運用を含めた手続きを独自に定めることができる。

(2) 景観法の活用

平成 16 年 6 月に制定された景観法は、都市や農山漁村における良好な景観を形成するための景観施策についての総合的な法律です。「景観計画区域」「景観形成方針」「行為制限と景観形成基準」「景観重要公共施設の整備及び良好な景観形成に関する事項」などを定め、計画的に景観コントロールを行います。

景観法は、法自体が地域の景観を規制するものでなく、地方自治体の定める景観に関する計画や条例の実効性や法的強制力の強化を大きな特徴としており、自治体の実状に応じた景観形成の推進策として大きな役割を果たすものです。また、法による景観コントロールは、直接的に土地利用の立地そのものを制御するものではありませんが、地域の特性に応じた独自で多様な景観形成施策の展開が可能です。このため、良好な景観形成のための土地利用の形成という視点から、「北杜市景観計画」との連携を強め、景観法の積極的な活用を図るものとしします。

(3) 自主条例を主体とする制度の導入とその基本的枠組み

① 自主条例を主体とする制度導入の背景

本市においては、合併前より法定都市計画制度の導入を基本として検討が進められてきましたが、2000 年(平成 12 年)施行の「地方分権一括法」により、まちづくりに関する分野は、地方自治体が自らの責任と判断によって行う自治事務となり、この結果、まちづくりに関わる条例の制定権(地方自治法 14 条)の拡大を伴うものと解して、自治体の実状に即したまちづくりを進めるための自主条例制定の道が大きく開けました。

一方、分権一括法の趣旨を受け、2000 年(平成 12 年)及び 2003 年(平成 15 年)に都市計画法と建築基準法の抜本的改正が行われ、地方自治体における施策選択の幅が拡大されましたが、手続き、基準等については、未だ、全国一律の基準にとどまり、今後の更なる制度改正が期待される状況にあります。

② 自主条例を主体とする制度導入の妥当性

都市計画法による法定制度導入の場合には、目指すべき土地利用の目標の達成に向けて、制度になじまない次のような点があります。このため、自主条例を用いた制度を基本に、市域における統一的な土地利用の規制・管理を進めることが妥当と考えます。

● 9つの地域拠点の確保

都市計画法による用途地域の指定や市街地開発事業の実施などの指定の要件から、9つの地域拠点を公平に扱えない可能性があります。

● 既存集落の維持継承

一律網羅的な建築基準法集団規定の適用により、集団性を有しないと判断される散居型の集落に応じた、きめ細やかな土地利用管理が図れない可能性があります。

● 開発の独自基準

開発地区の宅地規模規制をはじめ、法による技術的基準の適用のみでは、本市の特性に応じた地域基準の設定や運用に問題を残します。

③ 自主条例による制度の基本的な枠組み

条例による制度は、法に定められた規定に従う「委任条例」と地方自治法に依拠して自治体が自主的に定める「自主条例」があります。内容・基準によりますが、比較的強制力のある委任規定をも複合的に活用して、条例を制定することも可能です。また、自主条例においても罰則規定を定めて強制力を強化することが可能です。

自主条例の構成や内容は、特に定まった形式はなく、本市の置かれた状況に応じて策定することが可能ですが、これまでの土地利用に関する課題、目標、方針により、以下に示す大きく3つの事項について、そのルールと仕組みを備えた条例とすることが必要と考えます。

自主(まちづくり)条例とは

土地・建物利用や公共施設の配置・規模、デザインなどに関するまちづくりについて、自治体としての理念を明らかにし、住民、事業者、行政の果たすべき役割を規定し、まちづくり計画の策定や開発及び建築に関する規制等を定めた条例をいいます。

まちづくり条例の構成の例示

- 1 理念
- 2 まちづくり計画
- 3 まちづくり審議会
- 4 地区まちづくり計画
- 5 開発事業等の手続きと基準
- 6 まちづくりの支援
- 7 罰則

自主条例による制度の基本的な枠組み

開発の立地・集約に関する ルールと仕組み

農林地における開発の分散を抑止するとともに、地域の環境に影響する一定規模以上の開発についての立地の制限等により計画的な土地利用を進める仕組み

建築物や敷地の形態や用途に関する ルールと仕組み

まちや里の環境と調和した建物の高さ、敷地面積、緑化や立地用途等のルールを定め、北杜市らしいまちと里を形成していく仕組み

市民意向の反映のための ルールと仕組み

立地、形態、用途等の設定や運用に際して住民による地区まちづくり計画の策定や地域運用と活動支援、あるいはまちづくりへの市民意見の反映などのルールをつくり、本市の実状に合わせたまちづくりを進める仕組み

2.3 土地利用規制・管理の基本的なルール案

自主条例の制定に向けて、土地利用規制・管理に関する基本的ルール案について以下に整理します。

(1) 開発の立地・集約に関する基本的なルール案



1 農地の保全・再生・活用

- ① 広がりのある優良な農地の保全
 - ・広がりのある優良な農地の保全（優良農地における開発の抑止）
- ② 遊休農地の保全・回復・活用
 - ・農地としての保全・再生（保全・再生農地の選定と企業・農業法人等の営農支援等）
 - ・宅地との混在が進むなど、優良な農地として再生が困難な地区に限定した開発の集約



2 森林・里山林の保全と育成

- ① 森林共生区域での開発に伴う森林保全の強化
- ② 別荘開発が顕著な地区を指定した森林保全の強化
- ③ 里山林地内での小規模な宅地開発制限の徹底
 - ・小規模な開発や建築行為への緑化基準等の適用



3 市街地や集落において、開発を適正に受け入れるための段階的な制限

- ① 下水道整備地区へ立地を導く段階的な開発制限
 - ・下水道への接続状況に応じた段階的な開発制限
 - ・地域拠点区域や拠点の集落及び近接地への宅地開発の誘導
- ② 特に小規模開発の分散が顕著な地区を指定した地区まちづくり計画による開発制限
- ③ 市街地や集落地での商店等の生活利便施設の安定的な確保
 - ・地域拠点区域や拠点の集落への身近な店舗等の立地の受け入れと育成の支援
- ④ 集落内及び周辺の農林地の保全策の強化
 - ・地区まちづくり計画による地区土地利用のルールづくりと農林施策との連携による支援



4 別荘等の開発立地の計画的な誘導

- ① 特に別荘開発等が顕著な地区を指定した開発・建築行為の制限の強化
- ② 別荘立地の進む地区を指定した地区まちづくり計画による地区土地利用のルールづくり



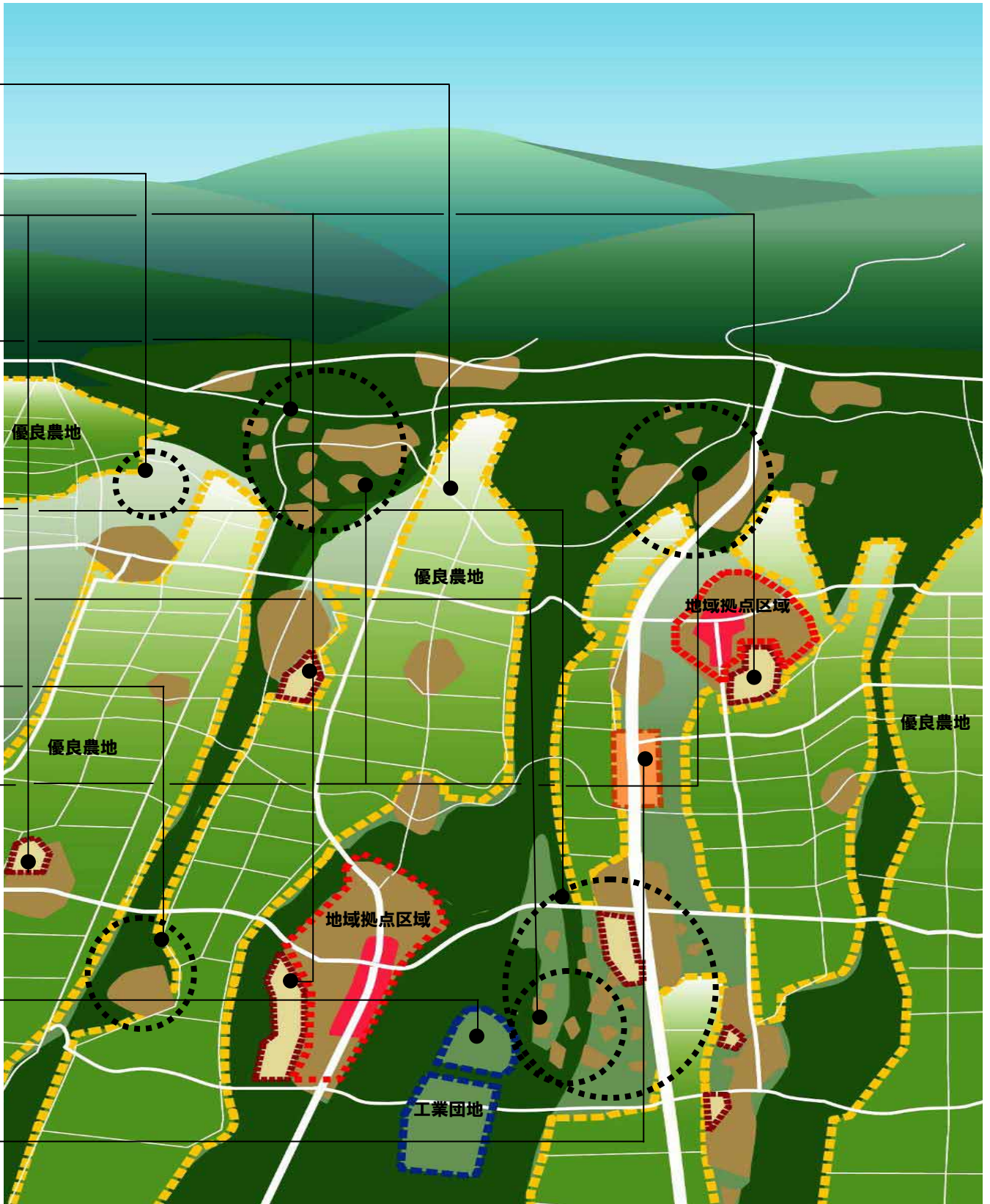
5 大規模な開発や地域への影響の大きい開発等の制限

- ① 大規模な開発計画への市民意見の反映と適切な審査と開発の誘導
- ② 大規模な産業施設開発の既存工業団地内及び近接地への立地誘導
- ③ 大規模土地取引行為の事前届出制による土地利用の指導、調整
- ④ 地域の環境に影響を及ぼすと考えられる施設の立地に関する適切な制限



6 特定課題地区における土地利用制限

- ・自然防災上の開発制限地区、沿道開発立地の規制・誘導地区等



(2) 建築物や敷地の形態・用途等に関する基本的なルール案

建築物や敷地の形態・用途等に関する基本的なルールは、最低限守るべきルールとして定めます。

① 建築物の形態制限、敷地の緑化率等は、地域特性に応じて定めます。

建築行為は、地域別に次のような形態、緑化率等の確保を基本ルールと考えます。

区域区分	森林保全区域	森林共生区域		田園集落区	地域拠点区域		産業振興区域
		右記以外の区域	清里景観形成ゾーン		右記以外の区域	清里駅前景観形成ゾーン	
内容	自然環境の保全(自然公園特別地域、県有林)	森林と建築物の調和を図る。	景観計画による特定地域	農地と建築物が調和した良好な田園環境を形成する。	良好なまちの環境を形成する。	景観計画による特定地域	土地利用特性により定める。
最低敷地面積	自然公園特別地域の基準による。	500㎡以上		300、400、500㎡以上	適正な敷地を確保する。		産業振興区域においては、区域の特性に応じて定める。
緑化率		森林保全を優先し、森林+緑化面積は敷地面積に対して次のとおりとする。 (森林地内) 30%以上 (その他) 20%以上		森林を保全し、森林+緑化面積は、敷地面積の20%以上	適正な緑化率を確保する。		
建ぺい率		40%以下	(一般) 40%以下 (別荘) 20%以下 (共同住宅) 30%以下	50%以下	50、60、70%以下	(一般) 70%以下 (共同住宅) 30%以下	
容積率		100%以下	(一般) 100%以下 (別荘) 40%以下 (共同住宅) 100%以下	100%以下	100、200、300、400%以下	(一般) 300%以下 (共同住宅) 100%以下	
建築物の高さ		13m以下	(一般) 13m以下 (別荘) 2階建かつ13m以下 (共同住宅) 13m以下	13m以下	20m以下	13m以下	
壁面位置	道路境界及び隣地境界から2m以上			道路境界及び隣地境界から1m以上			

小淵沢町及び高根町清里における県知事の指定する区域の基準は継続されます。

② 森林の保全を優先して、緑化の推進を図ります。

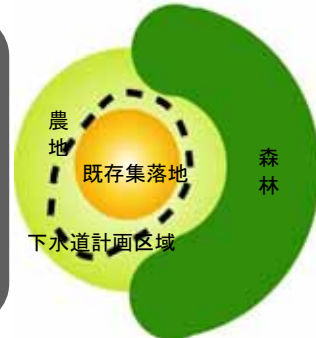
- 敷地内の緑化を進めるため、建ぺい率50%以下とする地区においては原則として20%以上の緑化率とします。
- 森林共生区域内の森林における開発にあつては、森林の保全を優先し、緑化面積と合わせて緑化率30%以上とします。また、まとまりのある優れた森林を保全し、開発地全体として緑化率が基準を大きく上回るような開発については、区画面積基準の緩和などの措置を検討します。
- 敷地内の緑化は現況樹木の存置保全と敷地複数面での樹木植栽により、地区における緑の連続性を確保することが目標です。このためには、緑化の推進と合わせて宅地規模の拡大を推進することも必要です。

③ 優れた街並み景観を保全しつつ、緑化を進めるため、建築物の壁面後退制限を弾力的に運用します。

- ・住宅地や集落地における通り沿いの緑化や良好な住環境の確保のためには、壁面後退制限が有効な方法ですが、現在の指導基準では、前面道路及び隣地境界からの後退基準は市内一律の基準となっています。
- ・このため、旧街道沿いの街並み地区や良好な街並みを有する集落宅地を除く住宅地を主な対象として、壁面後退制限を行います。また、景観上良好な建築物、門・塀などの保存や小規模な建物等については、緑化修景を行うなどの工夫により制限の緩和を行います。
- ・壁面後退基準は、これまでの指導基準との連続性を考慮し、敷地と道路の扱い、壁面後退後の土地の適正な管理や土地の帰属などから適正な基準を検討し、定めます。

④ 既存集落を中心に段階的に基準を定めます。

- ・既存集落を中心に宅地・建築物の立地を誘導して、農林地の保全を図るために、段階的基準による規制を行います。
- ・集落周辺においては、現行の開発条例の許可申請対象未済の小規模な開発、建築行為が分散して進行しています。このため、特に森林地内での小規模開発・建築行為については、届出制から許可（確認を含む）制への変更、さらに、地区まちづくり計画等により、地域合意の制限基準が定まった地区においては届出制に戻し、地域管理を行うなどの有効な方法の検討を進めるものとしします。



⑤ 地区の環境と調和する建物立地等のルールづくりを進めます。

●新たに宅地化をする場合の建物用途に関するルール

地域の環境を守り、安定的な生活環境を形成するため、農地や山林を新たに宅地化する場合は、その建築物の立地用途に関する基本的なルールを定め、農林施策と連携して土地利用の規制・管理を進めます。

●地区ごとの計画によるまちづくりのルール

地域の環境を守り、あるいは活力ある地区の環境づくりを進めるために、地区ごとのまちづくり計画を作成し、これを推進するための建物用途等の地区ルールを定め、これに従って土地・建築物利用の規制・管理を行うものとしします。

新たに宅地化をする場合の建物用途に関する基本ルール案

地域区分		森林保全区	森林共生区	田園集落区	地域拠点区	産業振興区
基本方針		新たな建築物等の誘導は行わない。	区域の範囲を明確に定めて誘導	区域内の細区分を定めて誘導	区域を定めて施設の集積を誘導	区域を定めて調整・誘導
住居系	別荘	条件付可	可	原則不可	不可	不可
	戸建住宅	原則不可	原則不可	条件付可	可	不可
	共同住宅	不可	条件付可	条件付可	可	不可
商業系	日用品店舗	不可	条件付可	条件付可	可	原則不可
	飲食店等	不可	条件付可	条件付可	可	条件付可
	一般商業施設（販売・業務等）	不可	不可	不可	可	不可
工業系	日常サービス工業	不可	不可	原則不可	可	可
	一般製造等工業・業務施設	不可	不可	不可	原則不可	可
その他、医療、福祉施設等		市の各種計画の位置づけに限定する。				

- ・田園集落区域の細区分は、拠点集落、一般集落などの分類を勘案して定めるものとしします。
- ・原則及び条件の詳細については、開発の立地・集約に関する基本的なルール、建築物の形態等に関する地域別のルール等と連携して、土地利用の方針に即して定めるものとしします。

2.4 市民意向の反映のための基本的な仕組み案

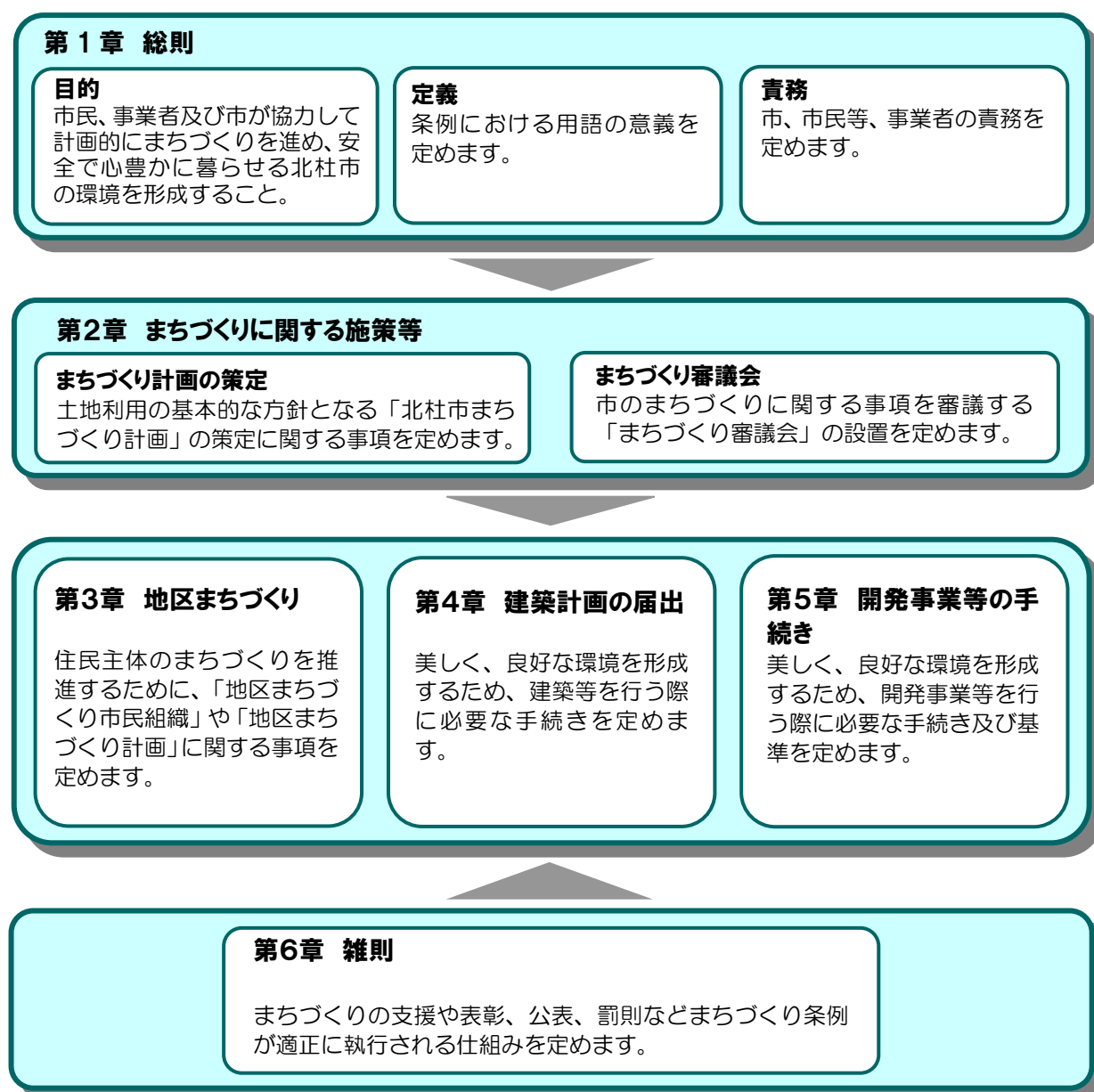
(1) 条例の構成案

市民意向を反映して、本市のまちづくりを推進するための基本的な仕組みを次のとおりと考える。

① 条例の基本的構成

市民意向の反映を基本に置き、以下に示すような基本構成をもつ、条例の制定を進めるものとします。

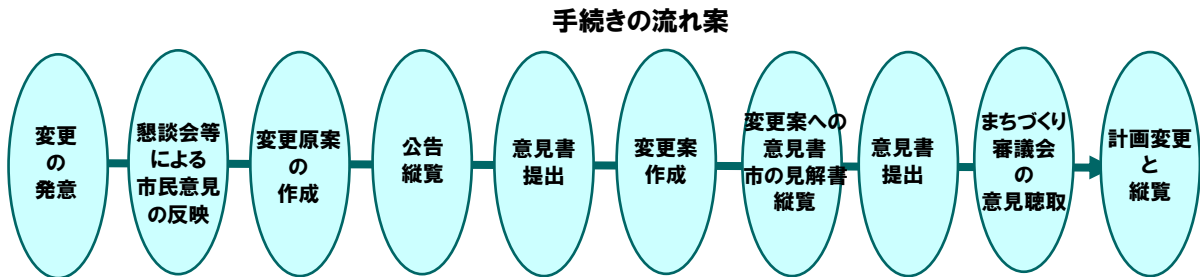
条例の構成案



- ・「まちづくり」とは、土地の利用、建築物の建築、道路、公園等の施設の整備、開発行為又はこれらに伴う景観、環境、緑の保全若しくは形成、その他物的又は空間的な整備をいいます。
- ・上記の基本的構成案は、現在の市開発条例の充実を本計画と連携して別途図るものとし、新たにルール制定が望まれる事項について記載しています。

② まちづくり計画の手続き

市におけるまちづくりに関する基本的計画として、「北杜市総合計画」「北杜市まちづくり計画」「北杜市景観計画」及びまちづくりの基本となる計画で市長が指定するものを位置づけます。まちづくり計画の変更の際にも市民の意見が反映できるように、手続きを条例に定めます。



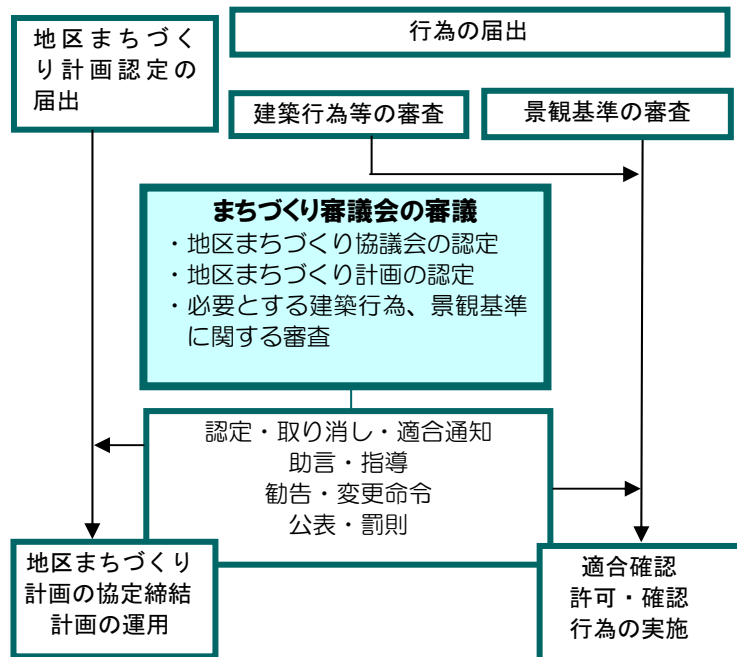
③ まちづくり審議会

まちづくり審議会は、市長がまちづくりに関する判断をするときに、参考とするために必要に応じて意見を聴取する組織で、まちづくりについて客観的な意見を述べる第三者機関とします。まちづくり審議会は、公募による市民と学識経験を有する方及び関係行政機関の職員で構成します。

北杜市まちづくり条例では、景観とまちづくりの一体的な推進・運用を目指します。

美しく、暮らしやすいまちづくりを総合的に進めるため、まちづくり審議会は、地区まちづくり、景観形成、建築行為等の手続きなどを総合的に判断できる組織とします。

自主条例に位置づけるまちづくり審議会と、景観法による景観審議会の位置づけを共同管轄しうる機関として組織し、景観とまちづくりの一体的な運用を目指した検討を行うものとしてします。

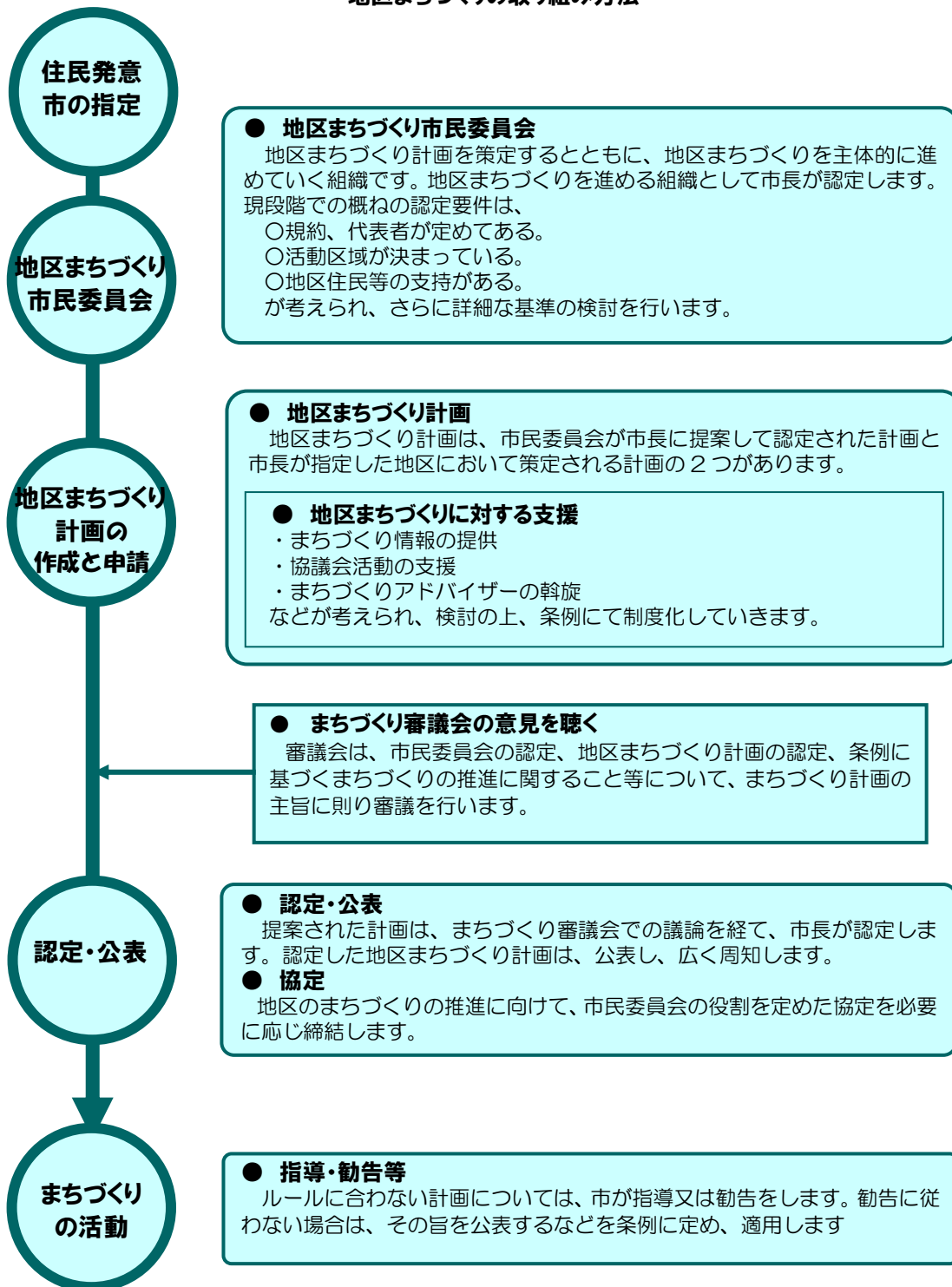


(2) 地区まちづくりの取り組みの方法

① 地区まちづくり取り組みの仕組み

身近なまちづくりに地区住民の参加・参画を得て、地区特性を活かすまちづくり計画の作成及び計画の実現の仕組みを条例に定めます。地区まちづくり計画の策定地区は、住民発意による地区と市が指定する地区の大きく2つの地区とします。

地区まちづくりの取り組み方法



② 地区まちづくり計画で定めること(決めること・決められること)

地区まちづくり計画は、地区まちづくりの方針等の策定を必須事項とし、地区まちづくりルールを必要に応じて定めることができる事項とします。

地区まちづくりの方針(地区まちづくり計画で定める必須事項)

- 地区まちづくり計画の名称(必須事項)
- 位置及び区域(必須事項)
- 目標及び方針(必須事項)

地区まちづくりルール(必要に応じて定めることができる事項)

- 建築行為等の制限
 - ・ 建物の用途(例:工場の立地制限など)
 - ・ 建物の規模(建ぺい率・容積率など)
 - ・ 建物の高さ
 - ・ 建物の構造
 - ・ 外壁の後退距離・壁面の位置
 - ・ 敷地面積の規模(最低面積など)
 - ・ 緑化率・森林率
 - ・ 塀の構造(例:ブロック塀の禁止など)
 - ・ 擁壁の構造(例:擁壁の高さの制限など)
- 地区の景観基準
(北杜市景観計画に定める基準に追加優先する事項など)
- 看板広告物の大きさ・色彩制限
- 安全な地区環境としていくための防災まちづくりに関するルール
- その他、地区において自主的に守っていくルール

地区まちづくりの計画に応じて、土地利用の規制・管理を弾力的に行います。

土地利用の規制・管理は、土地利用規制・管理の基本的なルール及び地区まちづくり計画に定まった事項により弾力的に運用します。

地区まちづくりの計画に応じた土地利用の規制・管理等の運用

	土地利用規制・管理の基本的なルールの適用	地区まちづくりの方針による開発・建築行為等の指導	地区まちづくりルールの適用
地区まちづくり計画未策定地区	○		
地区まちづくり方針の策定認定地区	○	○	
地区まちづくりルールの策定認定地区	○	○	○

地区まちづくり計画の策定に向けたガイドラインの作成を進めます。

土地利用規制・管理の基本的なルール案は、地域において最低限守るべきと考えるルールです。より優れた地区の環境を形成していくためには、地区の実状に応じた地区まちづくりの方針、ルールが必要です。

また、地区まちづくりの方針、ルールは、市街地・集落地・別荘地等を始め、地区の状況により異なると考えます。このための地区まちづくり計画を検討して頂く際の指針(ガイドライン)を具体的に検討して、その作成を進めます。