

北杜市長 上村 英司 様  
副市長 小林 明 様  
建設部長 齊藤 乙巳士 様

2024年1月16日

「ころぼっくる会議」～北杜の自然を未来につなぐ～

## 「北杜市景観条例施行規則の変更」に関する公開質問書

北杜市は、日本百名山5座、山梨百名山16座を擁し、南アルプス、奥秩父、八ヶ岳の大自然に囲まれたエリアです。南アルプス国立公園、秩父多摩甲斐国立公園、八ヶ岳中信高原国定公園にも指定され、貴重な動植物が生息しています。さらに、日本名水百選に3カ所選ばれている日本一の名水の里としても、全国的に有名であり、比較的都心に近いながら豊かな自然に恵まれている稀有な地域です。その豊かな自然を求めて移住者や観光客も増加しています。

市としても、この素晴らしい財産である大自然の保全に尽力されていることに感謝申し上げます。その景観を担保するために「北杜市景観条例」において、「山岳高原景観形成地域」が指定され、「田園集落景観形成地域」より厳しい「景観形成基準」が設けられています。

北杜市の未来を定義づける「第3 三次総合計画」にも以下のように記載されています。

### 「基本構想」

- ◆ 世界に誇る山々などの自然環境や景観、澄んだ水、生物多様性が保全され、自然との共生が確立されています。

### 「総合計画—2030年、地域のありたい姿」

#### 現状と課題

- 本市の豊かな自然環境と景観は世界中の多くの人々を惹きつける魅力を持っており、次世代に残すべき貴重な地域の財産です。 ● 秩序ある土地利用により、自然・農業・住宅・事業の適切なバランスを保っていくことで、時代変化に対応しながら市土を有効活用し、自然環境を保全していくことが求められています。
- 本市の自然や景観の保全は、多くの市民が重視しているため、各地で様々な市民・企業などと協働し、身近な生活環境から自然環境までを含めて、守り育てていくことが重要です。

「ころぼっくる会議」においても、この貴重な自然環境を未来に残していきたいという理念のもと、活動をしてきました。このような状況の中で、市民にとってはまさに「寝耳に水」というべき以下の新聞・TV報道がありました。

- ①山梨日日新聞 2023年11月16日付「八ヶ岳アウトレット跡地活用へ—高価格帯ホテル誘致」
- ②読売新聞 2023年11月15日付(デジタル版)「経営破綻した『八ヶ岳リゾートアウトレット』跡地、富裕層向けホテルを誘致へ…市が最終調整」
- ③YBSニュース 2023年11月23日「『高級ホテルの誘致が最も有力』と説明。『有効な活用策への道筋を早急につけたい』とし、市が主導して対応を進める考えを示しました。」



その後、市民もほぼ知らないまま「まちづくり審議会」委員の公募があり、昨年 12 月 7 日に「まちづくり審議会」が開催されました。その時の議題は、1. 北杜市まちづくり計画及び北杜市景観計画の概要について  
2. 北杜市景観計画の一部変更について、でした。

このような経緯ですが、北杜市民としても「ころぼっくる会議」としても、十分な情報もなく、なぜ今、規制緩和の方向が打ち出されるのか理解できないところです。市民への十分かつ適切な情報提供および理解のために、さらに、市政運営上の透明性確保のためにも、以下質問いたします。

ご多忙の中、まことに恐縮ですが、**ご回答は 1 月 31 日まで**にお願いいたします。

あわせて、今回の「景観条例施行規則」の変更は、北杜市の未来、そして全市民に関係のある重要な事柄ですので、この公開質問書及び回答書を市のホームページに掲載するよう、強く要望いたします。掲載できない場合は、合理的な理由を付して説明願います。ご回答の宛先及び方法等は、別紙にて記載しております。なお、別紙には個人情報が含まれるため、HPへの記載はしないようにお願いします。

## 1. 新聞記事について(一部抜粋)

山梨日日新聞では、「市幹部によると、アウトレットの跡地について、複数の企業から富裕層向けホテルなどとして活用したいという申し出が市にあった。市幹部は、『経済効果も考慮して複数ある案のうち、富裕層向け高価格帯ホテルの誘致に特に力を入れたい』と話した。同所は市景観条例で、建築物の高さを13メートル以下とする山岳高原景観形成地域に指定。市幹部は取材に対し、市まちづくり審議会を開き、同地域で13メートル以上の建築が可能となる特例について話し合う方針も示した。」と書かれています。

読売新聞では、「経営破綻した『ハケ岳リゾートアウトレット』の跡地利用を巡り、北杜市が富裕層向けのホテルを全国展開する企業と最終調整に入ったことが、関係者の取材でわかった。」とあります。

Q1. 上記の記事の具体的内容は事実ですか。

Q2. 各新聞社の取材日時及び対応された市幹部を明らかにしてください。

Q3. 山日新聞の記事では、「複数の企業から富裕層向けホテルなどとして活用したいという申し出が市にあった。」とありますが、“高級ホテル”を誘致する話が市に来た経緯、担当部署も含め市全体で共有されていた情報なのか等、その詳細を説明してください。

Q4. YBS ニュースでも「市が主導して対応を進める考えを示した」とあります。

今回の“高級ホテル”誘致を目的に景観条例施行規則の変更が必要になり、そのために長く開かれなかった「まちづくり審議会」を開催する必要があったのではないですか。“否”の場合は、その根拠を説明してください。

Q5. 公募委員の募集期間、HP掲載期間、抽選、決定、審議会開催案内期間を含めて、この間の経緯を明らかにしてください。

Q6. 「まちづくり審議会」は市長の諮問案件を審議する場とはいえ、審議は自主性、公開性、透明性、公正性が担保されなければなりません。諮問する側の市長の代理ともいえる副市長が委員として加わることは、「まちづくり審議会」を市長が“私物化”し、都合よく利用したことになりませんか。“否”の場合は、その根拠を説明してください。

## 2. 景観条例施行規則変更の内容について

変更案は「建築物の高さは13メートル以下とする。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。」

Q7. ハケ岳アウトレット跡地は小淵沢ですが、上記の変更は小淵沢以外のすべての「山岳高原景観形成地域」に適用されますか。

Q8. 意見を聴く「まちづくり審議会」は生態系や自然環境保全の専門家が委員になっているわけではありません。「景観に及ぼす影響」や「景観上の支障の有無」などを決める具体的な基準、データ、根拠等を示してください。

Q9. 「公益性の有無」を判断するのは市長ですか、どなたですか。

Q10. 今回の「高価格帯・富裕層向けホテル」の場合の“公益性”について説明してください。

Q11. 「経済効果が極めて大きい」と判断するのは市長ですか、どなたですか。

Q12. 「経済効果が極めて大きい」とは、市＝市民にとってという意味だと思いますが、具体的な判断基準を示してください。

Q13. 今回の変更案は、「景観条例施行規則」の変更ということで、市議会の議決なく結局は市長の一存で決定できる仕組みです。影響がゼロということはないので、市長の決定に関して、議会への説明及び承認を得る必要があると考えますが、見解をお聞かせください。

### 3. 今回の施行規則の変更(規制緩和)の緊急性、必要性について

Q14. 13メートル以下という基準ができて以降、この基準があることによって、市民の利益が害されたり、景観形成上問題となった実例があったのでしょうか。あった場合は具体的に示してください。

Q15. 市民としては、この現行基準に喫緊の課題があることや、13メートル以上の高さへの緩和の必要性を理解できません。逆に、20メートルまでの高さの建築物が可能になることによって、生態系の破壊及び景観の悪化という北杜の宝が棄損されるのではないかという懸念があります。基準変更の緊急性、必要性について具体的、かつ市民が納得できる説明をお願いします。

### 4. ホテル誘致に伴う「下水道整備」について

Q16. 今後、高級ホテル建設、あるいは13メートル以上の建築物が建設される場合、アウトレット営業時の下水道設備が引き続き利用されるのでしょうか。

Q17. 情報によれば、アウトレット営業時よりしっかりした下水道設備が必要となり、そのために億単位の莫大な税金が使われるということですが、事実でしょうか。

以上