

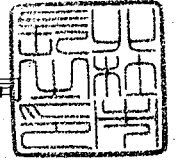
北杜ま推第 1515 号

令和 6 年 1 月 31 日

「ころぼっくる会議」

～北杜の自然を未来につなぐ～ 御中

北杜市長 上村 英司



回 答 書

令和 6 年 1 月 16 日付けで貴団体より提出されました「北杜市景観条例施行規則の変更」に関する公開質問書について、下記のとおり回答いたします。

記

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『八ヶ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。

Q 1. 上記の記事の具体的内容は事実ですか。

(回答)

新聞報道については、市が積極的に情報提供したものではなく、各記者が関係者からの取材をもとに記事にしたものと考えております。

アウトレットの跡地活用については、現在、複数の事業者と交渉しておりますが、現時点で決定している事項は何もありません。

Q 2. 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。

(回答)

令和 5 年 11 月 14 日に読売新聞、11 月 15 日に山日新聞の取材を受け、副市長が対応しました。

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きた経緯、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。

(回答)

アウトレットの跡地活用のため、市では参入を希望する事業者を多方面にわたり探していましたところ、複数の事業者から申し出があり、それぞれ協議をしてきたところ
です。

その中の一つとしてホテルの誘致がありますが、現時点で決定している事項は何もないため、情報を市全体で共有はしておりません。

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。

(回答)

企業誘致は全国的にも自治体間の競争が激しくなっており、ホテルに限らず、高さ制限の厳守が優良企業の進出機会を逃してしまうこともあります。

将来に向けて企業誘致の可能性を広げることは、地域振興の観点からも市の発展に寄与するものと考えており、高さ制限について「まちづくり審議会」でご審議いただくことといたしました。

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。

(回答)

- 1) 公募委員の募集期間は、令和5年10月31日から翌月10日午後5時までです。
- 2) HP（ホームページ）掲載期間については、令和5年10月30日から、令和5年11月10日の募集締切期間終了後、その役目を終了したため掲載を終了しております。
- 3) 抽選については、市ホームページに掲載した「北杜市まちづくり審議会委員公募実施要領」（以下、本質問項目において「要領」といいます。）において、あらかじめ令和5年11月13日に実施する旨記載しております。定員（3名）を超えた場合に実施するものであり、応募者が定員を超えたため抽選を実施いたしました。
- 4) 決定については、要領に基づき、予備抽選と本抽選の2回抽選を行い、応募者

自ら、欠席された方は代理人（まちづくり推進課以外の職員）がくじを引き、決定しております。

- 5) 審議会開催案内期間については、委員となる皆様に、令和5年11月27日付けで開催通知を送付しております。なお、市ホームページにおいては、審議会開催日の1週間前に当たる令和5年11月29日に事前公表を行っております。

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、都合良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。

(回答)

副市長が委員に加わることについては、これまでの審議会で建設部長が委員を務めていた経緯も踏まえ参画したものであり、何ら問題はないものと考えております。

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. 八ヶ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。

(回答)

景観形成基準に基づく制限のほか、まちづくり計画（条例）に基づく建築物の形態等の基準が設けられております。建築物の建築にあたっては、まちづくり計画を遵守する必要がありますので、景観形成基準とまちづくり計画における建築物の形態等の基準が異なっているのは、小淵沢町内の山岳高原景観形成地域となります。

このため、変更案には地域の指定を設けている訳ではありませんが、まちづくり計画に基づく建築物の形態等の基準は遵守しなければならないので、小淵沢町内における山岳高原景観形成地域が対象となるものをご理解ください。

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。「景観の及ぼす影響」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。〔原文を転記〕

(回答)

景観は相対的かつ主観的なものであるため、具体的なデータ、根拠等を示すのは困難ですが、現行の「北杜市景観条例施行規則」の配慮項目の景観形成基準が基本となります。

今回の改正がなされた場合、高さ 13m を超える事案については、「まちづくり審議会」で議論することとなります。

Q 9. 「公益性の有無」を判断するのは市長ですか、どなたですか。

(回答)

市長です。

Q 10. 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。

(回答)

公益性はそれぞれの事案によって異なるものですが、ご質問のホテルについて現時点で決定している事項は何もないためお答えはできません。

Q 11. 「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。

(回答)

市長です。

Q 12. 「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。

(回答)

経済効果はそれぞれの事案によって異なるため、現時点で判断基準を示すことはできません。

Q 13. 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。

(回答)

現在は、審議会でご審議いただいているところではありますが、計画を変更する場合は、パブリックコメントを実施することとしており、パブリックコメントの実施前に市議会へ説明する予定です。

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でしょうか。あった場合は具体的に示してください。

(回答)

平成22年12月に景観計画を策定し、翌年10月に景観条例（規則）を制定して以降、そのような事案はありません。

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毀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。

(回答)

将来に向けて企業誘致の可能性を広げるため、事案が生じてから対応を考えるのではなく、あらかじめ事案を想定した対応方法を事前に決めておくことが必要だという考えのもと、今回審議会でのご審議をいただいております。

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。

(回答)

当該地は、下水道法に基づく下水道処理区域として認可を受けている区域内でありますので、現在の地域での下水道処理施設による汚水処理を行うことになります。

Q17. 情報によれば、アウトレット営業時よりも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。

(回答)

現在でも、アウトレットの周辺地域は下水道処理能力が限界に近づいており、今後汚水処理施設の拡張は必要となります。

汚水処理施設の拡張工事には数億円かかることも想定されますが、一方、下水道事業は使用料金を徴収いたしますので、大口の利用者は近い将来には建設事業費を上回る下水道使用料を支払うこととなります。

また、拡張工事により周辺地域の下水道サービスの向上にも寄与することから、ご懸念の税金の無駄遣いには当たらないと考えております。

以上