北杜市景観計画の一部変更（案）について

北杜市建設部　まちづくり推進課

1　変更箇所（パブリックコメントの対象箇所）

北杜市景観計画第４章

２　景観形成地域における建築物等の景観形成基準

（１）　山岳高原景観形成地域

２）　景観形成基準

①　建築物の表を次のとおり変更します。

<table>
<tr><th>新</th><th>旧</th></tr>
<tr><td>
（２）　山岳高原景観形成地域
<table>
<tr><th>届出対象行為の種類</th><th>配慮項目</th><th>景観形成基準</th></tr>
<tr><td>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</td><td>配置</td><td>１　敷地の許す範囲内で、道路・隣地境界線からできるだけ後退し、沿道及び隣地相互に空間を確保する。
２　敷地内に大径木若しくは良好な樹林、樹木若しくは河川、水辺等がある場合又は山並みへの良好な眺望が得られる場合には、これらを生かせる配置とする。
３　建築物はできるだけ目立たないような位置に配置し、周辺の山々の眺望を阻害しないよう努める。
４　敷地の許す範囲内で、幹線道路の境界線から５メートル以上後退するものと</td></tr>
</table>
</td><td>
（２）　山岳高原景観形成地域
<table>
<tr><th>届出対象行為の種類</th><th>配慮項目</th><th>景観形成基準</th></tr>
<tr><td>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</td><td>配置</td><td>１　敷地の許す範囲内で、道路・隣地境界線からできるだけ後退し、沿道及び隣地相互に空間を確保する。
２　敷地内に大径木若しくは良好な樹林、樹木若しくは河川、水辺等がある場合又は山並みへの良好な眺望が得られる場合には、これらを生かせる配置とする。
３　建築物はできるだけ目立たないような位置に配置し、周辺の山々の眺望を阻害しないよう努める。
４　敷地の許す範囲内で、幹線道路の境界線から５メートル以上後退するものと</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

新			旧		
		する。ただし、清里駅前景観形成ゾーンは除く。 5　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。 6　敷地は５００平方メートル以上を基本とし、やむを得ない場合はできる限り５００平方メートルに近い面積とする。ただし、清里駅前景観形成ゾーンは除く。			する。ただし、清里駅前景観形成ゾーンは除く。 5　建築物の高さは１３メートル以下とする。 6　敷地は５００平方メートル以上を基本とし、やむを得ない場合はできる限り５００平方メートルに近い面積とする。ただし、清里駅前景観形成ゾーンは除く。
	外観	（略）	（略）	外観	（略）	（略）
	緑化～その他		（略）	緑化～その他		（略）

※下線部分を追加します。

２　判断基準（パブリックコメントの対象箇所）

北杜市景観計画の一部変更により景観形成基準の特例規定を設けます。特例規定を適用する場合の判断基準についてまちづくり審議会から意見をいただいております。

市は、まちづくり審議会からの意見を尊重し、判断基準を次のとおりとします。

『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

（１）　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を定める。

（２）　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。

（３）　判断基準は、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

（１）　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。

（２）　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。

（３）　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。

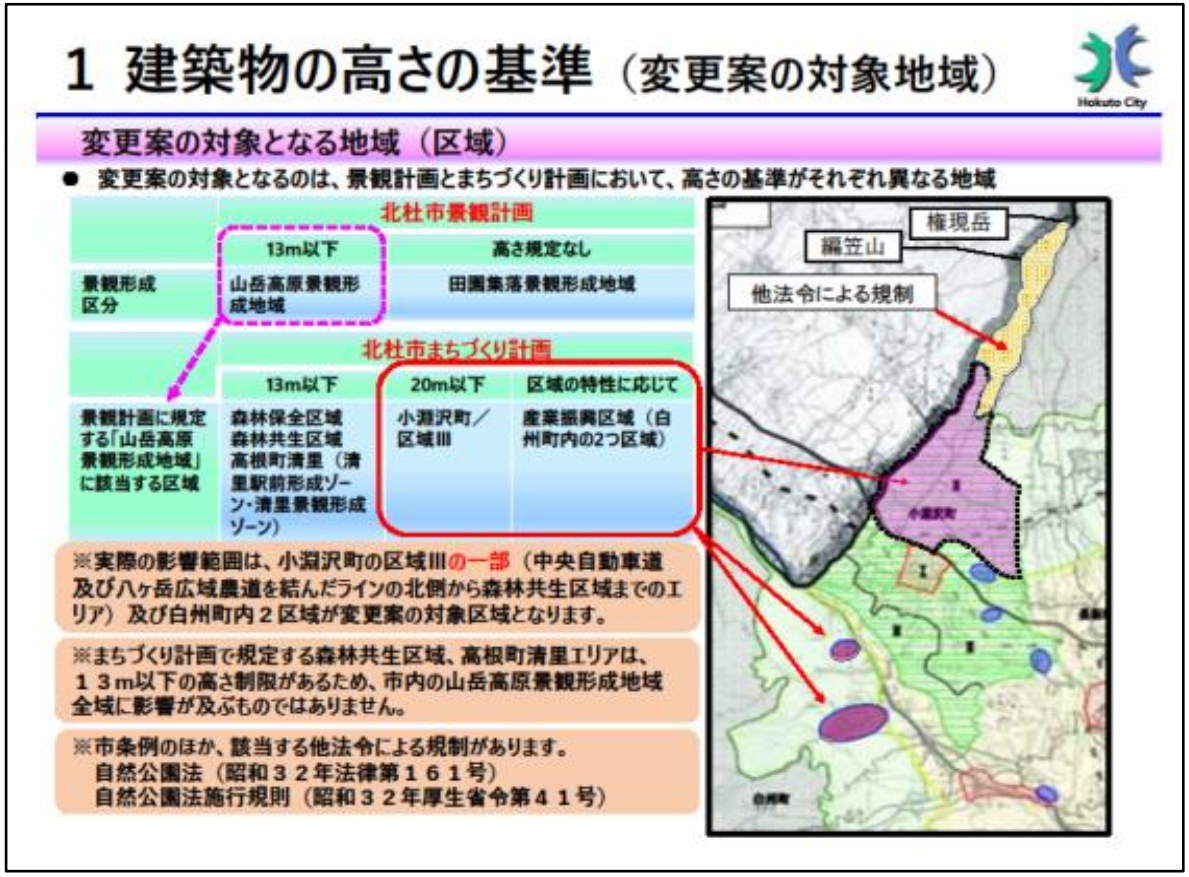
（４）　まちづくり審議会は、特例規定の判断基準及び景観形成基準に適合するか否か、地域との合意形成等について幅広い観点や様々な立場から評価し、特例規定適用の可否に関する審議会の判断につき答申を行うものとする。

（５）　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。

３　北杜市景観条例施行規則との関係

北杜市景観計画の一部変更に伴い、北杜市景観条例施行規則（平成２３年北杜市規則第４号）別表第２第２号山岳高原景観形成地域の表にある、建築物に対する景観形成基準の一部改正を行います。

４　その他

（１）　パブリックコメントにより市民の皆様からご意見をいただく項目については、「１　変更箇所」及び「２　判断基準」に関するものになります。

（２）　参考区域図は、下記のとおりになります。