

『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の一部とする。

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。