

平成25年度 第1回

都留市都市計画審議会

日時：平成25年8月6日（火）

午後1時30分開会

場所：市役所3階 大会議室

都留市産業・建設部基盤整備課

都留市都市計画審議会委員名簿

任期：平成25年8月6日～平成27年8月5日

	新委員名	役職
3・2・1 (市議会議員)	上 杉 実	都 留 市 議 会 議 員
	杉 本 光 男	都 留 市 議 会 議 員
	杉 山 肇	都 留 市 議 会 議 員
	水 岸 富 美 男	都 留 市 議 会 議 員
	清 水 組 代	都 留 市 議 会 議 員
3・2・2 (学識経験者)	堀 内 富 久	山 梨 県 議 会 議 員
	細 入 浩 幸	大 月 警 察 署 長
	内 田 稔 邦	山 梨 県 富 士 ・ 東 部 建 設 事 務 所 所 長
	小 俣 貴 紀	都 留 市 教 育 委 員 会 委 員 長
	田 中 一 利	都 留 市 商 工 会 会 長
	大 野 菊 江	都 留 市 商 工 会 女 性 部 部 長
	小 林 三 良	都 留 市 消 防 団 長
	岩 村 茂 樹	都 留 市 自 治 会 連 合 会 会 長
	田 邊 清 志	地 域 協 働 の ま ち つ く り 推 進 会 連 絡 会 副 会 長
	伊 藤 利 花	男 女 共 同 参 画 推 進 委 員 会 委 員 長
	佐 藤 泰 子	山 梨 県 看 護 師 協 会 富 士 ・ 東 部 地 区 支 部 長
	小 林 紀 江	都 留 市 食 生 活 改 善 推 進 員 会 会 長
	藤 江 達 子	都 留 市 社 会 福 祉 協 議 会
	佐 藤 環	都 留 青 年 会 議 所
熊 坂 ひ と み	(社) 山 梨 県 建 築 士 会 都 留 支 部	



都基発第 129 号
平成 25 年 8 月 6 日

都留市都市計画審議会 会長 様

都留市長 小林 義 光



都留都市計画用途地域の変更について（諮問）

標記の件を別添（案）により変更することについて、都市計画法第 19 条第 1 項の規定により、貴審議会の意見を求めます。

都留都市計画用途地域の変更（案）（都留市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 延べ面積の 敷地面積に 対する割合	建築物の 建築面積の 敷地面積に 対する割合	外壁の 後退距離 の 限 度	建築物の 敷地面積 の最低限度	建築物の 高さの 限 度	備 考 比率(%)
第一種低層 住居専用地域	約 31ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	5.7%
第二種中高層 住居専用地域	約 34ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.2%
第 一 種 住 居 地 域	約 295ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	53.7%
第 二 種 住 居 地 域	約 22ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.0%
準住居地域	約 45ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.2%
近隣商業地域	約 2.0ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.4%
商 業 地 域	約 21ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.8%
準工業地域	約 99ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18.0%
合 計	約 549ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示の通り」

理 由

本市では、第5次都留市総合計画で「スマートシティ都留」を将来像として掲げ、その実現に向けた取り組みを展開している。総合計画の政策分野の筆頭に「教育首都つる」を目指したまちづくりを掲げており、その中で、「教育首都つる」推進に向けての新拠点の整備」を位置づけている。

本市は、人口約32,000人の規模の都市としては全国的にもめずらしい4年制の公立大学法人を擁し、教育インフラの充実したまちとなっている。県立高等学校も2校を有しているが、少子化が進む中で、その2校が合併し、県立桂高等学校校舎の使用が停止されることとなった。

市では、この跡地を県から取得し、看護師養成系高等教育機関の設置を進め、また、周辺についても、魅力的な学園都市の形成を図っていく考えである。このことにより、市の主要施策である「教育首都つる」を目指したまちづくりが効果的・効率的に推進することができ、新たな地域拠点の形成、学生人口の増加、商業振興をはじめとした地域活性化への寄与につなげることができる。

このため、当該地については社会的動向や要請に配慮しながら、第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域から、大学や高等専門学校の立地が可能で、また、学生生活を送る上で日常的に必要な小規模な店舗等の立地が可能で、第二種中高層住居専用地域に変更するものである。

都留都市計画用途地域の新旧対照表（新）

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度
第一種低層住居専用地域	約31ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m
第二種中高層住居専用地域	約34ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
第一種住居地域	約295ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
第二種住居地域	約22ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
準住居地域	約45ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
近隣商業地域	約2.0ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—
商業地域	約21ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—
準工業地域	約99ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
合 計	約549ha					

都留都市計画用途地域の新旧対照表（旧）

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度
第一種低層住居専用地域	約53ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m
第二種低層住居専用地域	約6.0ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m
第二種中高層住居専用地域	約6.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
第一種住居地域	約295ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
第二種住居地域	約22ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
準住居地域	約45ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
近隣商業地域	約2.0ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—
商業地域	約21ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—
準工業地域	約99ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
合 計	約549ha					

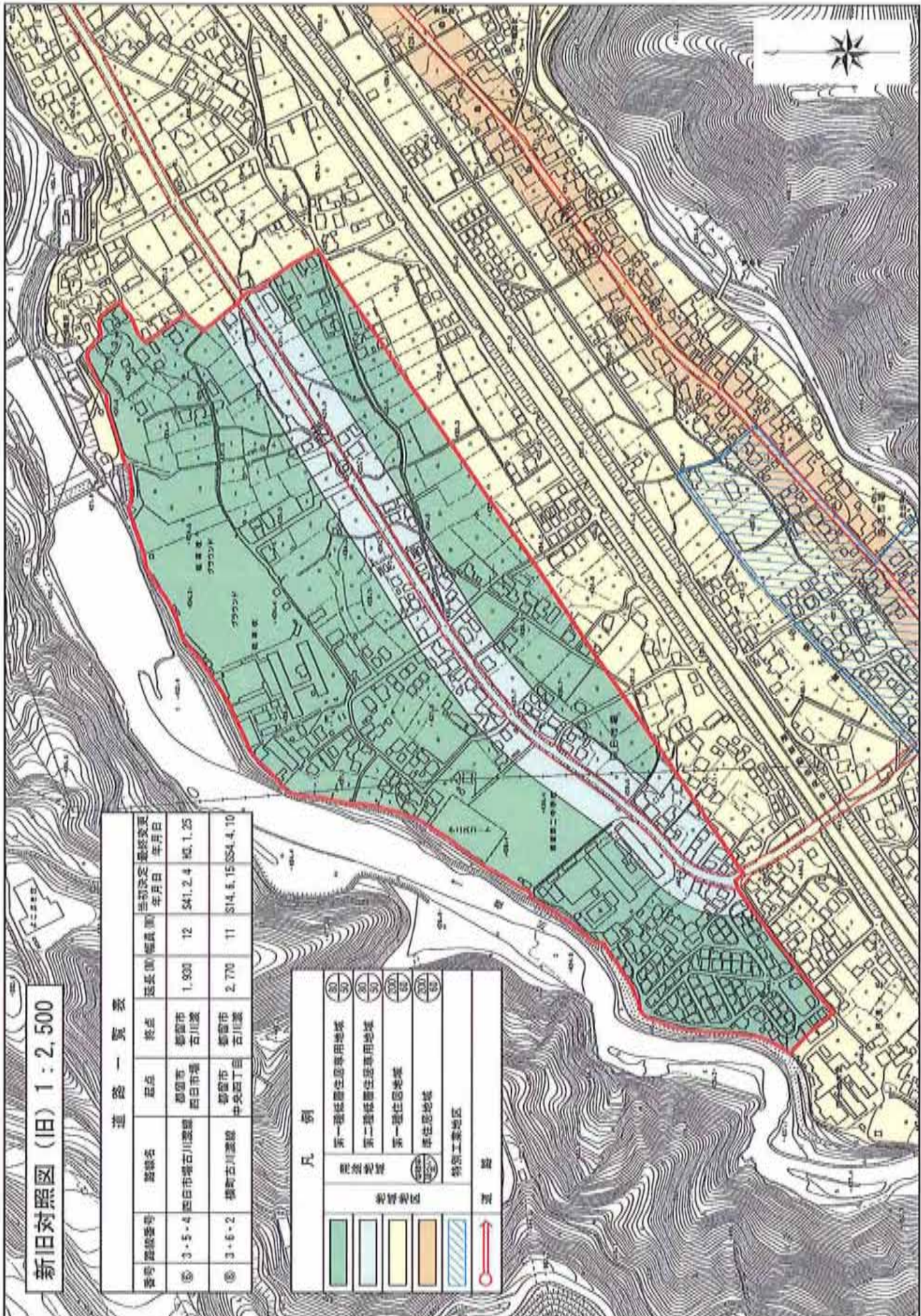
新旧対照図 (旧) 1 : 2,500

道路一覧表

番号	路線番号	路線名	起点	終点	延長(米)	幅員(米)	当初決定年月日	最終変更年月日
⑤	3・5・4	四日市市古川路	四日市市 四日市南	四日市市 古川渡	1,900	12	S41.2.4	R5.1.25
⑥	3・6・2	横町古川渡線	四日市市 中央四丁目	四日市市 古川渡	2,770	11	S14.8.15	S54.4.10

凡例

	第一種住居性区域専用地域		30
	第二種住居性区域専用地域		30
	第一種住居地域		20
	準住居地域		20
	特別工業地区		
	道路		



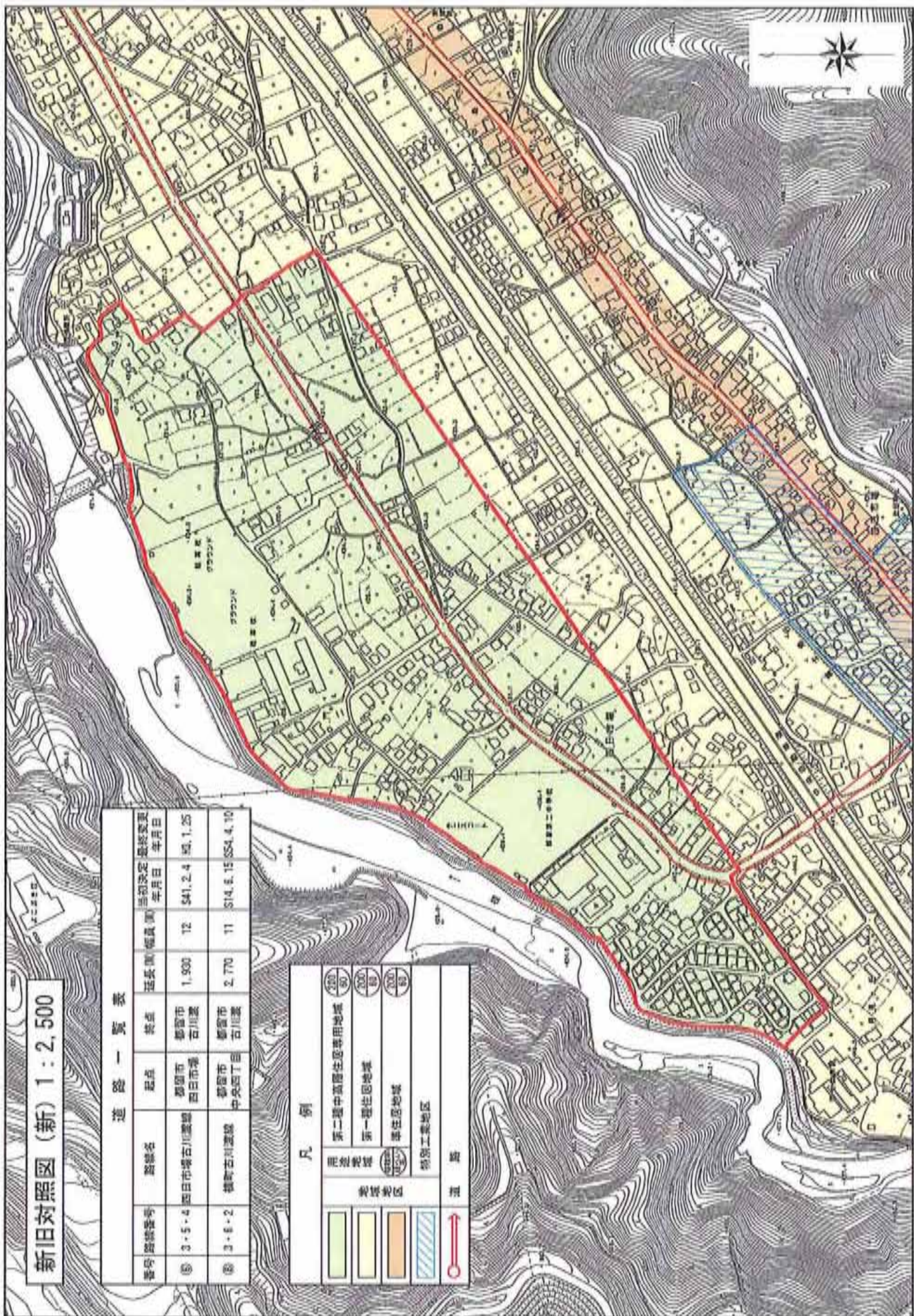
新旧対照図 (新) 1 : 2,500

道線一覧表

線区	路線番号	路線名	起点	終点	延長(米)	幅員(米)	当初決定年月日	最終変更年月日
⑤	3・5・4	四日市市古川線	四日市市 四日市橋	四日市市 古川橋	1,900	12	\$41.2.4	\$50.1.25
⑥	3・6・2	四日市市古川線	四日市市 中央四丁目	四日市市 古川橋	2,770	11	\$14.8.15	\$54.4.10

凡例

	第二種市街地		第一種市街地
	第一種市街地		特別工業地区
	道線		



都留市の都市計画の概要

1 市土面積

年月日	面積
平成元年11月10日から(国土地理院が公表)	161.58 km ² (16,158 ha)

2 都市計画区域

都市計画決定	面積
昭和29年4月29日設定(都留市制施行)	16,197 ha (都留市全域)
昭和53年10月2日変更	5,291 ha (市域の32.67%)

3 用途地域 昭和51年4月1日

平成8年4月1日

平成15年1月6日 田原地区 第一種から第二種に一部変更

平成19年11月26日 十日市場地区 第一種から準工業に一部変更

用途地域名	面積	構成比	建ぺい率	容積率	備考
第1種低層住居専用地域	53 ha	9.7%	50%	80%	外壁後退1m・高さ制限10m
第2種低層住居専用地域	6 ha	1.1%	50%	80%	外壁後退1m・高さ制限10m
第2種中高層住居専用地域	6 ha	1.1%	60%	200%	
第1種住居地域	295 ha	53.7%	60%	200%	特別工業地区102ha
第2種住居地域	22 ha	4.0%	60%	200%	特別工業地区2ha
準住居地域	45 ha	8.2%	60%	200%	特別工業地区23ha
近隣商業地域	2 ha	0.4%	80%	200%	準防火地域
商業地域	21 ha	3.8%	80%	400%	準防火地域
準工業地域	99 ha	18.0%	60%	200%	
合計	549 ha	100.0%			

※ 特別工業地区総面積 127 ha

※ 準防火地域総面積 23 ha

4 都市計画道路

No.	路線番号	路線名	幅員(m)	延長	都市計画決定
①	3・4・1	谷村町駅前通り線	16	250 m	昭和31年5月4日 (昭和54年4月10日)
②	3・4・2	一般国道139号	16・12・11	9,600 m	昭和52年12月1日
③	3・5・1	大学前通り線	12	630 m	昭和52年12月1日
④	3・5・2	学校通り線	14	210 m	昭和31年5月4日 (昭和54年4月10日)
⑤	3・5・3	厚原線	16・12	1,370 m	昭和41年2月4日 (昭和54年4月10日) 平成19年一部路線廃止
⑥	3・5・4	四日市場古川度線	12	1,930 m	昭和41年2月4日 (昭和54年9月10日)
⑦	3・6・1	谷村本通り線	11・8	2,220 m	昭和31年5月4日 (昭和54年4月10日)
⑧	3・6・2	横町古川度線	11	2,770 m	昭和31年5月4日 (昭和54年4月10日)
⑨	3・6・3	姥沢川通り線	11	1,260 m	昭和31年5月4日 (昭和54年4月10日)
⑩	3・6・4	横町天神通り線	12・11	1,440 m	昭和38年5月4日 (昭和54年4月10日)
⑪	3・6・5	横町通り線	8	580 m	昭和31年5月4日 (昭和54年4月10日)
⑫	3・6・6	下谷線	8	720 m	昭和31年5月4日 (昭和54年4月10日) 平成19年一部路線廃止
	合計	12路線		22,980 m	

※S54.4.10の変更は路線番号の変更によるものである

5 供用中都市計画道路

No.	路線番号	路線名	計画延長	供用延長	供用開始
②	3・4・2	一般国道139号	9,600 m	6,400 m	S 43.3 (800m天神通り線)・S 63.3 (2,000m) H 5.8 (400m)・H 23.3 (3,200m)
③	3・5・1	大学前通り線	630 m	630 m	S 43.3
④	3・5・2	学校通り線	210 m	40 m	H 11.8
⑥	3・5・4	四日市場古川度線	1,930 m	1,528 m	H 10.5
⑨	3・6・3	姥沢川通り線	1,260 m	1,260 m	S 40.3
⑩	3・6・4	横町天神通り線	1,440 m	230 m	S 63.3
	合計	6路線		10,088 m	整備率 43.9%

6 都市計画公園

No.	公園番号	公園名	種別	面積	都市計画決定
①	2・2・1	城南公園	街区	0.13 ha	昭和50年12月16日
②	3・3・1	玉川公園	近隣	1.4 ha	昭和50年12月15日
③	3・3・2	楽山公園	近隣	1.99 ha	昭和52年12月1日
④	6・5・1	都留市総合運動公園	運動	25.2 ha	昭和55年11月20日
⑤	7・4・1	白木山公園	風致	4.06 ha	昭和52年2月14日(昭和54年4月10日番号変更)
	合計	5箇所		32.78 ha	供用面積 5箇所 18.78 ha(約57.3%)

7 下水道

下水道名称	排水区域面積	下水管渠	都市計画決定
都留市公共下水道	807ha	名称 菅野川幹線 管径 0.6 m 延長 200 m	平成5年10月18日 平成21年12月24日一部変更

8 その他の都市計画施設

名称	面積または延長・幅員	都市計画決定
一般廃棄物処理場	面積：1.70 ha	昭和57年1月8日
朝日川	延長：3,500 m 幅員：30～83 m	平成4年6月8日(山梨県決定)
都留火葬場	面積：0.69 ha	平成7年10月11日

9 関連事業(土地区画整理事業)

地区名	面積	事業費 (千円)	減少率	事業認可	解散認可	用途
井倉みとふし	1.4 ha	90,375	27.37%	H6.8.12	H8.10.23	第一種住居地域
田原	5.8 ha	993,384	29.25%	H11.11.8	H18.8.24	第一種住居地域・第二種住居地域
井倉第二	10.0 ha	868,000	31.88%	H25.3.14		第一種住居地域・準工業地域

都市計画の策定の経緯の概要

都留都市計画用途地域の変更

(都留市)

事 項	時 期	備 考
説 明 会	平成25年 5月 10日	桂高等学校 出席者 74名
都市計画素案の縦覧	平成25年5月14日 午前8時30分～ 平成25年5月27日 午後5時30分まで	都市計画素案の縦覧 縦覧者 0名 意見書提出 0名
公 聴 会	平成25年6月3日午後1時半	公聴会中止
住民合意形成手続き等 の 結 果 報 告	平成25年6月3日	山梨県に提出
山梨県知事の協議意見	平成25年6月19日	異存なし
都市計画案の縦覧	平成25年6月27日から 平成25年7月10日まで	都市計画案の縦覧 縦覧者 0名 意見書提出 0名
都留市都市計画審議会	平成25年8月6日 午後1時半	
都留市都市計画審議会 意 見 の 答 申	平成 年 月 日	
都市計画決定告示・縦覧	平成 年 月 日	
都市計画の決定報告	平成 年 月 日	

形態制限一覧表

用途地域 制限項目		第1種 低層住居 専用地域	第2種 低層住居 専用地域	第2種中 高層住居 専用地域
		建ぺい率(%)		50
容積率(%)		80	200	
外壁の後退距離		1(m)		
絶対高さ制限		10(m)		
斜線制限	道路斜線	適用距離	20	
		勾配	1.25	
	隣地斜線	立上がり(m)		20
		勾配		1.25
	北側斜線	立上がり(m)	5	10
		勾配	1.25	1.25
日影制限	対象建築物		軒高7m超又は3階以上	10m超
	測定面(m)		1.5m	4m
	規制値	5mラインの時間	4	
		10mラインの時間	2.5	

※建築物の規模の規制が緩くなります。

用途地域内の建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
<p>建てられる用途</p> <p>建てられない用途</p> <p>①、②、③、④、▲は面積・階数等の制限あり</p>												
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	①	②	③	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び洋服店等のサービス業務用店舗で2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	○	②	③	○	○	○	○	○	○	④	①に加えて物品販売店舗、飲食店、銀行の支店等のサービス兼用店舗で2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	③	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店以外
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
遊技施設・娯楽施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 個室付浴場以外
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所等の公益上必要な建築物	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独自動車庫(附属車庫を除く)	○	○	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下かつ2階以下
	建築物附属自動車庫	①	①	②	②	③	○	○	○	○	○	①、②、③については当該敷地内にある建築物(自動車庫を除く)の延べ面積以下かつ下記の条件を満たすもの ① 600㎡以下かつ1階以下 ② 3,000㎡以下かつ2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業を営む倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下かつ原動機の出力が0.75kw以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	○	○	①	①	②	②	○	○	① 作業場の床面積が50㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	○	○	○	②	②	○	○	② 作業場の床面積が150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車修理工場	○	○	○	○	○	①	①	②	③	③	○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下かつ2階以下
	量がやや多い施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	② 3,000㎡以下
	量が多い施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

※ この表は用途制限の概要を示すもので、全ての制限について掲載したものではありません。

平成25年5月10日住民等説明会外の意見及び回答

日付	意見等	市回答
5/10 (説明会)	Aさん 今まで住んでいる環境が変わって行く中で、例えば建物の色や看板などについての規制はあるのか。	今のところ規制はなく、現段階では色の規制は考えていない。
5/10 (説明会)	Aさん 住宅地として住んできたので、建物の色や看板について非常に気になる部分である。是非、検討していただきたい。	店舗などができた場合、様々な案内表示ができてきたり、店がカラフルになっていくことが心配だと思いで、検討させていただきます。
5/10 (説明会)	Bさん 今度、大学ができるので規制を緩和するという話であるが、今の大学はできてもすぐに無くなってしまいうちが戻るかというところ、大学がなくなってしまう。用途地域をもとに戻せるかというところ、大学がなくなってしまう。地域の発展を言っているが、ここは元々住居専用地域であり、現在でも十分地域は発展している。店が多くできるところが地域は発展だともちえがちであるが、そうではないかと思う。この問題は、簡単な問題ではなく、十分検討しなければならぬ問題だと思は私。	皆さんの生活のしやすさを視野に入れての計画である。現在は、非常に厳しい規制の中で、住居しか建設できず、店舗へは車でなければ行けないと思いが、今回の変更では、住居専用地域としての規制は残しつつ、若干の店舗を建設できただけであり、一気に商業地域に変えるといったことは考えていない。皆さんの生活を守るなか用途地域の変更をした。
5/10 (説明会)	Bさん 現在の用途地域と変更の用途地域では、あまり変わらなないと思う。ならば無理に変えなくてもいいのではないか。また、現在の絶対高さ制限10mは、変更後は無くなるのか。	変更後の高さ制限はなくなるが、隣地からの車線規制や日影の規制といった斜線制限がある。どのくらいの高さまでの建物が建てられるかは、敷地の大きさによって変わる。面積が小さい敷地については、絶対高さ制限が撤廃されてもそれほど高い建物は建てられない。
5/10 (説明会)	Bさん 4階や5階建の建物も場所によっては建てられるということか。	ある程度の敷地面積がある場合は、建蔽率、容積率の制限の範囲内で高い建物を建てるのが可能となる。ただ、建物を高くすればするほど建築費用がかかる。
5/10 (説明会)	Bさん ある程度の敷地面積があれば、高さに制限は無いということか。	制限はない。
5/10 (説明会)	Bさん 6階や7階、8階建というビルも建つ可能性があるということか。	敷地面積が広大な土地であれば可能である。
5/10 (説明会)	Cさん 月見が丘は比較的古い土地で、土地の面積も小さく建物も低い。月見が丘の用途地域を変えようという目的はどうか。魅力的な学園都市の形成ということと関連するののか。月見が丘がどういう風に変わるののがいいと考えているのか教えてもらいたい。また、月見が丘の50坪位の土地だと、何階建の建物を作れるのか具体的に教えてもらいたい。	現在の用途地域は絶対高さ10mまでという制限がある。10mは、1階の高さが3mなので、3階までは建てられる。しかし、容積率や斜線規制があるので、月見が丘はだいたい2階建程度の大きさになる。

日付	意見等	市回答
5/10 (説明会)	Cさん	3階建はできないのか。
5/10 (説明会)	Dさん	<p>将来の都留市を見通した計画だと期待している。今後とも都留市をより良くするたために、こういう案をどんどん推進してほしい。しかし、幹線道路や地域の中の隅々まで道路を整備しなければ、計画全体がうまく進まないのではないかと懸念している。この地域全体が将来の子供たちのために住みやすくしたい。子供たちが拍手喝采するような道路網を含めた都市計画を推進してほしい。</p>
5/10 (説明会)	Eさん	<p>2年前に高い建物が建たず、景色もいよいよ住みやすいということでも引越してきた。用途地域が変わること、高い建物が建ち日影の問題を一番心配している。また、景色が良いたるところに、都会のよう高い建物が建って景色が見えなくなること、都会の先ほどスーパーマーケットなどの店舗が建って利便性が上がるという話があったが、今でも店舗へは、自転車でも5～10分で行くため特に不便はない。学生がたくさん来るといっても、現在の用途地域でも十分アパートが建てられる。そう考えると用途地域を変更するメリットが無いように思える。また、こんなに広大な地域を全部一度に用途を変更するの無理が、大学がどういう形で経営していくか、とは決まっていると思うが、大学がどういう形で経営していくか、という話を一切聞いていない状況で用途地域変更の話だけ先に優先させてもいいか、というのが、大学ができるということ、それに合わせて用途地域変更をするのであれば、大学の説明と合わせて説明していただきたい。</p>

市回答
 最高でも3階建程度と想定される。斜線制限に日影規制とといった規制をクリアできれば現在でも建てることのできる地域となっている。月見が丘を変更区域に入れた理由は、今回の変更地域が同じ用途地域となっており、月見が丘だけ抜け必要性がない。もし、月見が丘で店舗を建てたという方がいてもできなくなってしまうため区域に入れた。

道路計画がなかなか進まないという点は理解している。道路があつてこそそのまらづくりであるので、そのことも考えながら進めていきたい。

大学の誘致に向けて用途地域の変更を今回検討した。地域の発展という部分も踏まえ、今回の用途地域に変更したい。大学の説明であるが、桂高校の跡地活用について、大学誘致が決定し、公募したところ、健康科学大学の看護学部を設置するというところで学校法人富士修紅学院と合意に達した。

開校は平成28年4月を予定している。学生数は1学年80名で4年生なので、計320名である。看護学部の単独キャンパスで、現在河口湖にある学部が来るわけではない。2キャンパス制で計画が進んでいる。山梨県で2号館を耐震工事したためそのまま使う。

1号館は取り壊す。学校法人が1号館の跡地に新たに2階建の校舎を建てる予定である。体育館はそのまま使用する。3号館は取り壊す。格技場は取り壊して、平屋建の実習棟を学校法人で新たに建設する予定である。平成27年度から県が不要施設を取り壊すが、4号館はその時に一緒に取り壊すのではないかと思われる。桂蔵文化創造館は使用する予定である。

誘致に向けて、今年の3月に基本協定という大まかな協定を結んだ。募集時に「最低30年はここで大学運営を行ってください」という条件を出し、それを承知したうえで応募しているため最低でも30年はここで大学が運営される。

日付	意見等	市回答
5/10 (説明会)	Eさん 計画内容は理解した。大学を設置するにあたって用途地域変更が必要というのも分かった。ただ、これだけの地域を一気に変更するのはなく、大学を設置するのに本当に必要な部分だけを一度変えてしまえば考えられないのか。先ほど意見があったように、一度変えてしまうと元に戻すことはできないと思う。本当に必要な部分だけ変更し、その他の部分については必要が生じたときにもう一度検討することではできないのか。	未利用農地のような宅地化されていない場所がある。学生が集まるまちなちになると必然的に都市的な土地利用を図っていく方が増えてくると見込み、学校だけ建てられればよいというわけではなく、面的に有効な土地利用を図っていく必要があるため、スポット的な対応ではなく、面的に全体の用途地域の変更したい。
5/10 (説明会)	Eさん まだ納得できない。もう一度検討してほしい。	今後、都市計画審議会に諮問する。都市計画審議会には、市議会議員や学識経験者の方々に委嘱し、市の意見はこうで、皆さんに説明をしたところこのようない意見があったが、変更案について都市計画審議会ではどう考えますかといったような手続きを行う。本日の意見は、都市計画審議会に報告させていただき、審議会で決定させていただく。ここで決定するというところではない。
5/10 (説明会)	Eさん 都市計画審議会の後に、もう一度説明をしてくれるのか。	都市計画審議会の後は告示行為なので、「決まりました」と報告することになる。決定した内容は、広報等を通じてお知らせする。
5/10 (説明会)	Bさん 都市計画審議会委員が誰なのか公表するのか。また、審議会をいつ開くのか公表するのか。	審議会の委員の任期が2年で、議案がないと審議会を開催しない。これから委員の委嘱をする予定である。
5/10 (説明会)	Bさん 現在は、都市計画審議会は無いのか。	審議会はあるが、任期が切れているそのため、今回新たに委員を選出する予定である。
5/10 (説明会)	Bさん それはいつごろか。	7月下旬に審議会を開催する予定である。6月中には委員を選出する予定である。
5/10 (説明会)	Bさん 誰が審議会委員になったか公表はしないのか。	特に隠す必要はない。ホームページで公表する程度になると思う。
5/10 (説明会)	Bさん 審議会委員は何人か。	20人である。

日付	意見等	市回答
5/10 (説明会)	Eさん 出来るかどうかをお願いになるが、今回説明してくれて意見を述べさせてもらいそれを汲んでくれるという事はよいことだが、その結果について、もう一度会議を開くなり出来れば説明がほしい。検討してもらえないか。 先ほどの話だと審議会に諮り、告示して終わりということであつた。今日の意見がどう利用されて、どのよう決定されたのかというところが見えてこない。一方的ではないと言われても、どうしても一方的であるとしてしまう。	都市計画審議会の結果を市役所のホームページ等で必ず公表させていただきます。
5/10 (説明会)	Fさん こういう意見のある人には公聴会に出てもらえばいい。話が堂々巡りになってしまふ、説明会に参加している人の時間が無駄になってしまふ。市に一任するしかない。いちいち文句言ってもしかたがない。	その通りである。
5/10 (説明会)	Bさん 審議会で話が決めれば、それで施行するのか。	
5/10 (説明会)	Bさん そうすると、今日集まり話を聞いて、いろいろ意見を言ってもあまり意味がないということか。	そうではない。原案に対して意見内容を審議会に報告する。審議委員がどう判断するかによるが、住民の意見を無視することはできないと思う。「考え方を変えたかどうか」と言った意見が出るかもしれないし、原案のまま通るかもしれない。私どもにはわからない。
5/10 (説明会)	Bさん 審議委員の任命は市で行うのか。	はい。市議会代表や警察署長、婦人会の代表といったあて職になっている。そういう方々に打診して、委員を決めていきたいと考えている。
5/10 (説明会)	Bさん 地域からは出るのか。	地域からは今のところ入っていない。
5/10 (説明会)	Dさん 今回の変更地域の大部分を占める古川渡地区では、これからもどんどん発展してほしいということで大賛成である。将来のために悔いのないような都市計画を推進していただきたい。	

日付	意見等	市回答
5/16 (電話)	<p>Gさん</p> <p>(説明会に出られなかったのに、用途地域変更を行う際に、既得権益を守るよ うなことを考えているのか。 ・農業をしていく地域であるため、農業を続けるのはかまわ ないが、それに対する既得権益を守るようなのは考えて いない。 ・民法上で既得権益の保護を補償されているが、それらは無視して よいのか。 ・建物が増えてくれば、いもち病になることもあり、陽があたらな くなることもある。そのときの補償は誰が行うのか。 ・昔から農業を行っているが、この土地は農業を行って来た地域で あり市街化する必要があるのか。 ・用途地域は変更するが、道路整備などの計画もないのに変更する のか。</p>	<p>昭和51年に用途地域が設定されているが、用途地域は 市街化していく地域であるため、農業を続けるのはかまわ ないが、それに対する既得権益を守るようなのは考えて いない。 ・農業に対する補償については、都市計画担当では行うこ とはできない。現在の用途地域でも住宅であれば建物は建 てられ、農林振興担当や農業委員会に確認してみるのが、 難しいと思う。 ・道路整備計画は具体的にはないが、少しずつ広げている 道路はある。 (農林振興担当確認) 5/17 ・既得権のようなものがあるのかどうかかわからないが、用 途地域内は、農地転用申請が出た場合、原則許可であるよ うに、市街化してもやむを得ない地域であると認識してい る。農業を問題なく行いたいのであれば農業振興地域内で 行ってもらおうのが一番よい。</p>
5/16 (電話)	<p>Gさん</p> <p>・農地で耕作放棄地がたくさんあると思うが、宅地として利用した い人と交換できるようなシステムを作り、農地をまとめて有効利用 するようには出来ないのか。</p>	<p>・農業委員会等に照会してみる。 (農林振興担当確認) 5/17 ・そのようなら変えなければならず、非常に難しいと思う。 ・用を根本から変えなければならず、非常に難しいと思う。 ・耕作放棄地利活用促進事業として農業委員会が農業従事 者にアポイントを取り、貸したい人を集計したものがあ る。 ・平成21年度から産業観光課のホームページで農地を貸 したい人と借りたい人の申し出を紹介している。</p>

日付	意見等	市回答
5/16 (電話)	<p>・農業をしてくいて、わらを燃やしたりするのは昔から行ってきたが、新しく住宅を建てた人から苦情を言われることがある。この行為は既得権益なので、消防や環境など行政から苦情を言わないように言ってもらいたい。農業がどんどんやりづらくなっている。</p>	<p>・農作者の権利として主張できることなのか農業委員会に確認してみる。 (農林振興担当確認) 5/17</p> <p>・ゴミを燃やすことは出来ないが、藁などは事前に消防署に焼却の連絡をすればよいのではないかと思う。</p> <p>・藁を燃やすのであれば、隣の人に事前にお知らせすれば、隣の人も以前から行っていたことであらば、駄目とは言わないと思うので、ちょっとした気遣いがあればよいのではないかと思う。</p> <p>(消防署確認) 5/17</p> <p>・火災予防上、大規模なものでなければ連絡を入れてもらわなくてもよい。</p> <p>・火災予防上、民家の非常に近くで燃やすことや煙や火が非常に多いなど、また乾燥注意報が発令されているときなどの場合は指導を入れるが、そうでなければ、燃やすなどは言えない。</p> <p>・環境保全上で指導が入られるときは環境保全面で指導すると思う。 (環境保全面確認) 5/17</p> <p>・基本は燃やしてはいけないことになっているが、畑から出るものについては野焼きとして例外扱いしている。しかし、周りの住民との関係も大事なので、トラブルにならないように出来ればゴミとして出してもらおうとか、迷惑にならない時間帯で燃やしてもらおうとか、一度に沢山燃やさないなどの指導をしている。</p> <p>・昔から行っていることであっても、新しく越してきた人はかまわず苦情を言う人が多い。苦情が入れば現地に行っ</p>

日付	意見等	市回答
5/16 (電話)	Gさん <ul style="list-style-type: none"> ・主張できずに決まってしまう。 ・個人が不利益を被ることに対して、対処できなければ行政の役割は何なのか。大きな変更を行い個人が不利益になるのであれば、大きな変更は止めて、個人を救うようなことをした方がまだよい。 ・全て大きな変更をするとは言わないが、既得権益を守るような対策を行わないで変更するのはどうかと思う。 ・農業で生計を立てている人もいるのでそのような人を守ることも考えてほしい。 ・税金が上がってくるはずであるが、上がらないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・税務課に確認したところ、用途地域が変更されることによる課税額の上昇は特にないとのことであった。 (農林振興担当確認) 5/17 ・都留市に認定農業者は数名いるが、その人たちは農業振興地域で行っており、それに対する保護は行っている。補助金等も農業振興地域でないし出ない。
5/16 (電話)	Gさん <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域変更に伴い、市街化されることが予想されることに伴う農地保護政策は考えているのか。例えば、農地に日差しが当たるように建築する土地に規制をかけるなどである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画の用途地域は市街化することを考えていくことであり、住居専用地域は住環境の保護なので農地の保護については考えていない。農業委員会として考えられるかどうか確認する。一方で農業担当では、農地を守るために農業振興地域などを設定して、農業環境の保護を行い、農地の転用が来ないようにしている。 (農林振興担当確認) 5/17 ・用途地域内は農地保護の対象とは考えていない。
5/16 (電話)	Gさん <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域を変えればすぐに市街化するかと言えそうですがではないし、徐々に変わっていくことはわかるが、長い年月をかけた方がいいかないことを、この桂高校跡地利用の話で用途を変更してもよいのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの誘導は時間がかかることであると思う。
5/16 (電話)	Gさん <ul style="list-style-type: none"> ・今日の電話の内容をどこにすればよいのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・これから都留市都市計画審議会を開催するので、そこで、意見があったことを話す。都市計画審議会で議決されて決定となる。
5/16 (電話)	Gさん <ul style="list-style-type: none"> ・これから公聴会があるとなっていて、どういうことをするのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在案の縦覧中であるが、縦覧中に意見があるものは公聴会を開く。公聴会をこちらに提出してもらえば公聴会を開催して意見を聞く。その話を都市計画審議会で発表させてもらう。

○都留市都市計画審議会条例

(昭和 43 年 12 月 21 日条例第 38 号)

改正 昭和 50 年 3 月 14 日条例第 7 号 昭和 52 年 4 月 1 日条例第 17 号
昭和 54 年 3 月 30 日条例第 6 号 昭和 56 年 10 月 9 日条例第 27 号
昭和 57 年 3 月 25 日条例第 1 号 昭和 62 年 4 月 1 日条例第 15 号
平成 10 年 7 月 1 日条例第 24 号 平成 12 年 4 月 1 日条例第 19 号
平成 18 年 12 月 26 日条例第 44 号

(設置)

第 1 条 この条例は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 77 条の 2 の規定に基づき、都留市の都市計画を策定し、都市計画事業を実施するため、市長の諮問機関として都留市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置く。

[都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 77 条の 2]

(所掌事項)

第 2 条 審議会は、市長の諮問に応じ、都市計画の策定及び都市計画事業の実施に関し必要な事項を調査、審議して、意見の答申を行う。

(組織)

第 3 条 審議会は、委員 20 人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が任命又は委嘱する。

(1) 市議会議員

(2) 学識経験のある者

3 前項第 2 号に掲げる委員の任期は、2 年とする。ただし、再任は妨げない。

4 委員に欠員を生じたときは、補欠の委員を選任することができる。

5 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(臨時委員)

第 4 条 審議会に、特別の事項を審議させるため必要があるときは、臨時委員若干名を置くことができる。

2 臨時委員は、市長が任命する。

3 臨時委員は、当該特別の事項に関する審議が終了したときは、解任されるものとする。

(会長)

第 5 条 審議会に会長を置くものとし、学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定めるものとする。

2 会長は、審議会を代表し、会務を統理する。

3 会長に事故あるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

(専門委員)

第 6 条 審議会に専門の事項について調査させるため、専門委員を置くことができる。

2 専門委員は、委員のうちから会長が任命する。

(会議)

第7条 審議会の会議は、会長が招集し、議長となる。

2 会議は、委員の過半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 市議会の議長は、会議に出席し、発言することができる。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、産業・建設部基盤整備課において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営その他必要な事項に関しては、会長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(昭和50年3月14日条例第7号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(昭和52年4月1日条例第17号)抄

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

附 則(昭和54年3月30日条例第6号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(昭和56年10月9日条例第27号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(昭和57年3月25日条例第1号)抄

1 この条例は、昭和57年4月1日から施行する。

附 則(昭和62年4月1日条例第15号)抄

1 この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成10年7月1日条例第24号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成12年4月1日条例第19号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に委員である者は、改正後の条例の相当規定に基づいて任命又は委嘱された委員とみなす。ただし、その任期は、この条例の施行の際における委員としての残任期間に相当する期間とする。

附 則(平成18年12月26日条例第44号)

この条例は、平成19年4月1日から施行する。