

## 令和5年度 第1回 甲府市都市計画審議会 会議要旨

会議要旨は次の通りです。

■日時…令和5年12月27日（水）午前10時00分～午前11時00分

■会場…市役所 本庁舎9階 9-2会議室

■出席委員（出席者8名／9名 審議会の成立）

佐々木 邦明 委員（会長）、五味 節夫 委員（職務代理者）、石井 信行 委員、  
佐藤 節子 委員、川崎 杏奈 委員、末木 咲子 委員、雨宮 真一 委員、  
風間 辰也 委員（代理 山梨県中北建設事務所都市整備課 外川直樹氏）

■事務局

甲府市

石原まちづくり部長、大森まち開発室長、古屋都市計画課長、  
廣野都市計画課係長、埴原都市計画課係長、野阪都市計画課係長、  
高野都市計画課主任、森都市計画課主任

■傍聴者

0名

■議題

審議事項

- ・甲府都市計画 用途地域の変更
- ・甲府都市計画 防火地域及び準防火地域の変更
- ・甲府都市計画 特別用途地区の変更

■会議要旨

【議長（会長）】

本日の議題は、審議事項「甲府都市計画 用途地域の変更」、「甲府都市計画 防火地域及び準防火地域の変更」、「甲府都市計画 特別用途地区の変更」であります。事務局から説明をお願いします。

【事務局】

甲府都市計画 用途地域の変更、甲府都市計画 防火地域及び準防火地域の変更、甲府都市計画 特別用途地区の変更について説明。

【議長（会長）】

ただいまの説明について、ご意見・ご質問はございますか。

**【委員】**

用途地域の変更案について、新たな都市計画道路の整備に伴い沿道の用途地域を拡大することは理解できるが、従来利用されていた道路の用途地域を近隣商業地域から第一種住居地域などに変更しないのか。このままでは、道路が整備される度に拡大する一方である。

**【事務局】**

既に現状の用途地域で土地利用が図られており、既存不適格となる建築物が増える可能性があることや、土地利用の制限も厳しくなることを鑑み現状のままとしております。

**【委員】**

防火地域及び準防火地域の変更案では、規制を強化することに伴い既存不適格となる可能性があるとの説明があり、整合が取れていないのではないかと懸念が示された。

**【事務局】**

規制をすることで土地利用の幅を狭めてしまうことから、市民の方のメリット・デメリットを考えた場合に、本エリアは変更しないこととしました。

**【委員】**

旧道沿いの土地の資産価値について、これまでの都市計画を前提に土地を取得した方もいることから、道路の整備に伴い用途地域が見直され、資産的にもマイナスになるような問題も生じてくる。甲府市内だけではなく県全域における見直しの方向やルールがあると良い。

**【委員】**

道路整備に伴う都市計画変更のルールがある一方で、幹線道路ではなくなった場合などに住居系に戻すといった逆のルールが無いことが問題である。ただ緩和するだけでは、都市計画的に問題である。

**【委員】**

今回都市計画変更する箇所を将来的にどのようにしたいのか分からない。旧道と新道で一体的なまちづくりをするのであれば現状のままでもよいが、甲府市としての考えはあるのか。

**【事務局】**

既存道路に関する用途地域の指定については、既存不適格となる建築物が生じることや、地域の方の既存コミュニティや生活圏を狭める可能性があります。そのため、長期的に交通量や消費需要の減少に伴い、沿線の店舗が減少していくと考えられますが、即座に土地利用の規制をすることが市民の方にとって望ましいことなのか、そのような観点を重要視しております。

**【委員】**

短期的にはその通りであるが、システムのいる段階で見直しを行わないと用途地域と現状の乖離が生じてしまう。甲府市として、見直しの期間や基準といったものはあるのか。

**【事務局】**

今回の沿道用途の見直しの他に、コロナ禍といった社会変化やリニア開業を見据えて、甲府市全体の用途地域の見直し検討に着手したところであります。

**【委員】**

用途地域の他に都市計画道路の見直しを行う予定はあるのか。最近では、都市計画道路の整備を行うと、まちが廃れてしまっている。検討の際はまち全体の交通システムについても検討いただきたい。

**【事務局】**

都市計画道路の見直しについては、直近では平成25年に行っております。国の方では、概ね10年に1度の見直しを進めておりますので、その際には検討いたします。

**【委員】**

都市計画道路の見直しについて、甲府市だけで検討するのではなく、圏域全体に渡って近隣自治体と各エリア・各都市が担う役割を分担するなど、県全体が良くなる方向に政策を進めていただきたい。

**【事務局】**

用途地域の見直しや先に見据えた都市計画道路の見直しについては、随時、本審議会でご意見を頂きながら進めていきたいと考えております。

**【委員】**

甲府市都市計画マスタープランは集約化を目標としており、緩和する一方ではなく、既存ストックの活用も検討すべきである。また、何か起きてから見直しをするのではなく、計画的に随時見直しをすべきである。

**【議長（会長）】**

その他にご発言はございますか。

今回の都市計画変更への反対は無いかと思っておりますので、本議案については、当局の原案どおり異議ないものとして、よろしいでしょうか。

**【出席者から「異議なし」の声】**

**【事務局】**

補足となりますが、令和10年を目途に都市計画マスタープランの改定を予定しており、それに併せて今年度から用途地域の見直し検討を行っております。また、マスタープランや用途地域の見直しの他に、立地適正化計画も策定しておりますので、それらの中で甲府市全体のまちづくりや土地利用の方針を示していきたいと考えております。

**【議長（会長）】**

それでは、反対等はないということで市長に答申いたします。

付帯意見ではないが、本日話題となったマスタープランの見直しについては、立地適正化を踏まえ、緩和だけでなく規制する際の考えも検討していただきたい。また、甲府市として将来的にどのようにしたいのかを明確にした上で用途地域の見直しを検討していただきたい。

それでは、これで本日の議事は全て終了いたしました。

ご協力ありがとうございました。

以上