

令和4年度 第2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2月3日（金）午前10時00分～午前11時00分

■会場…市役所 本庁舎8階 8-1、8-2会議室

■出席委員（出席者9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、天野 一 委員、藤原 伸一郎 委員、
風間 辰也 委員、渡辺 茂 委員

■事務局

甲府市

石原まちづくり部長、大森まち開発室長、宮野都市計画課長、
加藤都市計画課課長補佐、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

■傍聴者

3名

■議題

審議事項

- ・甲府都市計画 高度利用地区の変更

■会議要旨

【議長（会長）】

本日の議題は、審議事項「甲府都市計画 高度利用地区の変更」であります。事務局から説明をお願いします。

【事務局】

甲府都市計画高度利用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・ご質問がございますか。

【委員】

高度利用地区を指定する敷地がコの字に入り組んでしまっているが、再開発計画としてはこのような形になってしまうのか。本来は真四角のようにした方が良いのではないか。

【事務局】

まず、今回の再開発計画は民間事業者によるものですが、市役所からは出来る限り街区が整形になるよう事業者と協議しております。民間事業者から街区地権者に対しお声がけしましたが、このような区域設定となりました。

【委員】

そうすると建築物が残ってしまう。その点をしっかりと協議しなければ、都市計画として目指すべきものが達成できないのではないかと。

もう一点は、岡島が商業の中心になっていたが老朽化によって賑わいがあまり感じられなくなったとの説明があったが、今回の再開発計画に岡島が入る敷地面積を確保しているのか。周辺商業施設を例にすると、初期の目的が達成されていないように感じるが、根拠に基づきしっかりと賑わいが創出されるのか。

【事務局】

区域については、建築物の建築面積の最低限度の設定等を行うことで、区域に入っていない方が再建築をする際に建築ができなくなる可能性もあるのでこのような設定としております。

今回の都市計画決定の目的としては、壁面後退により周辺の風通しを良くしたり、歩行者空間を確保したりすることを通して住環境の向上に繋がると考えております。

【委員】

住民との合意形成について、縦覧の人数が少ないが住民との合意形成はしっかり図られたのか。

【事務局】

場所として非常に注目されており、住民等説明会では多くのご意見をいただいたところであります。

原案縦覧や公聴会は、都市計画の変更内容に関するものであり、皆様が関心を持っているところと少し異なるテーマであることから人数が少なくなっております。

なお、都市計画以外のご意見につきましては、庁内関係部署と共有しつつ、事業者との協議議題としてまいります。

【委員】

住民等合意形成に関する資料の内、「④住民と一体となって作成したまちづくり計画」とは具体的に何を指しているのか。

【事務局】

住民の皆様の意見を反映する中で策定をした、甲府市都市計画マスタープランや甲府城周辺地域活性化基本計画等に基づき、都市計画変更をしていきたいと考えております。

【委員】

敷地形状について、合意が得られずに不整形となるのは致し方無い。

長い目で見て土地所有者が代替わりした場合などに、今回の再開発計画で規制ギリギリに建築をした際の住環境への影響はどのように考えているのか。例えば、将来的に事業者が土地を購入して、高度利用地区の区域に含めるといったプランはあるのか。

【事務局】

市の理想としては整形であるが、今後状況が変わり区域外においても建て替え計画があった際、新たに都市計画の設定をすることも考えられます。

【委員】

岡島が撤退し跡地に新たな建築物を建てるという現実をどのように受け止めるか。

建蔽率を80%にして、空間を確保しつつ、出来るだけ整形に近づけるものと認識している。

歴史的には、皆さんの記憶にあるようにデパートに大勢の方が訪れていたが、これから地域の活性化をどうするのか、建物のあり方や空間の作り方をどうするのか考えていく必要がある。

地権者が大勢おり、整形は難しいところではあるが、甲府市として動線を含め検討したと認識している。東京からの来訪者は駅周辺が綺麗になったと言うが、そこからの動線をどのようにするのか、スピード感を持って対応することが活性化に繋がると考えている。

【委員】

入り組んだ区域指定となっているが、長い目で見て一団地として街区全体で、建築物の建築面積の最低限度200㎡等となると考えてよいか。

また、セットバックを2mすることにより、容積率600%をしっかりと確保することができるのか。

【事務局】

敷地形状について、将来的には整形を目指し、より良い市街地環境の向上に努めていきたいと考えております。敷地を増やした場合も、全体として200㎡という考えで、追加の都市計画変更も検討しています。

そして、現時点の民間事業者の計画では、容積率600%近くを検討しております。

【委員】

一番の懸念事項は自動車交通のことであるが、紅梅通りや紅梅北通りも一方通行であり、岡島がココリに移転することでココリの駐車場が足りなくなることが想定される。それに加え、再開発により住民や来訪者が増え、自動車の出入りによる渋滞が発生するのではないか。自動車の動線をどのように考えているのか。

【事務局】

岡島の移転や今回の再開発により、自動車の流れが大きく変わることが想定されます。また、周辺住民の皆様方からもそのような意見を多く頂いております。現在、民間事業者が交通解析を実施しており、結果が出次第、周辺の皆様にご説明をしていくと伺っております。

【議長（会長）】

確かに区域形状は整形のほうが良いが、区域外も含めて規制をすると再建築が出来なくなる可能性もある中で、現実的に現状でまとまっているところを最低限、高度利用を設定し市街地環境を整えていくものと理解をしている。

今回の場所が様々なまちづくり計画に位置付けられており、重要な地区であることは言うまでもないが、どのように活性化をしていくのか考える中で、今回の高度利用の設定により公共空間の環境改善など魅力的な空間を作っていただきたい。

また、自動車の話もあったが、時代としては、中心市街地を歩く空間として良くしていくことも含めて今回の高度利用地区を指定していくものである。

【委員】

高度利用地区を指定すると補助金等の優遇はあるのか。

【事務局】

あくまで参考ではありますが、山梨県の要綱にそのような記載がございます。

【委員】

交通はネットワークで考えなければならないが、今回再開発による交通量の変化が甲府市全体でどのような影響を及ぼすのか見直しをする予定はあるのか。

【議長（会長）】

城東バイパスの整備が進む中、中心市街地の自動車交通をどうするのが重要な問題である。交通に関しては、歩行者や自転車も考慮した上で、交通ネットワークの検討をして欲しい。

【事務局】

今後の課題として検討していきたいと考えております。

【委員】

今回の建築物の足元周りにおいて、今後どのように動線を定めて、空き家対策を含め、まちづくりに取り組むのかしっかり検討をしていただきたい。

【事務局】

甲府城南側周辺整備等との相乗効果により、中心市街地の活性化を目指しております。

関係部署と連携しながら、中心街の歩きやすいまちづくりをしっかりと検討し進めてまいります。

【議長（会長）】

それではお諮りいたします。本審議会の意見として、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。

（異議なしの声）

それでは、市長に答申いたします。

以上をもちまして、審議事項を終了いたします。次に、その他になりますが、何かございますか。

【事務局】

本日は、甲府都市計画 高度利用地区の変更につきまして、多くのご意見をいただきありがとうございました。

いただきましたご意見を踏まえ、岡島跡地の再開発がより良いものとなりますよう更に検討を深めてまいりたいと考えておりますので、引き続きご指導・ご協力の程よろしくお願いいたします。

【議長（会長）】

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