**平成２６年度第１回都市計画審議会　会議録概要**

○日　　　時　　　平成２７年２月１６日（月）午後１時３０分～４時４５分

○会　　　場　　　鶴岡市役所　６階大会議室

○出席委員　　　上木勝司会長、菅井巌委員、中沢洋委員、佐藤博幸委員、今野良和委員、

今野美奈子委員、上野多一郎委員、早坂剛委員、齋藤留吉委員、

阿部俊夫委員、三浦伸一委員、森禎一氏（高橋重道委員代理）、

伊巻和貴委員、渡辺善彦委員

○欠席委員　　　相馬諭委員、小林正弘委員

○市側出席者　　　建設部長、建設部参事、土木課長、建築課長、南部建設事務室長、

都市計画課長、都市計画主査、都市計画課主任、都市計画課主事

≪計画・設計関係者≫

　　　　　　　　 　　　荘内銀行、株式会社久米設計

○公開非公開　　　公開

○傍　聴　者　　　１人

○次　　第

　　１．開　会

２．挨　拶

３．委員紹介

４．審議

・都市計画緑地の変更

５．意見聴取

　　・高度地区の特例許可についての経過報告

６．その他

　　（１）中心市街地交通規制解除について

　　（２）都市計画高度地区の検討課題について

７．閉会

**１．開　会（進行：都市計画課長）**

**２．挨　拶（建設部長）**

**３．委員紹介**

**４．審　議　　都市計画緑地の変更（議長：会長）**

〈事務局による説明〉都市計画課主任

会長：　手続き上の変更のようではありますが、緑地を統合するという今回の議案については異議ないでしょうか。

→【一同】異議なし

**５．意見聴取　高度地区の特例許可について**

〈高度地区について〉　説明：都市計画課長

〈事業主旨について〉　説明：荘内銀行

〈設計内容について〉　説明：久米設計

〈近隣説明会の意見〉　説明：荘内銀行

〈景観審議会の意見〉　説明：都市計画課長

〈景観審議会の意見に対する対応〉

久米設計：　城下町のつくりを尊重するということの中で、「橋づめ」の空間へ配慮しては、という指摘をいただいた。それに対して、内川側の角に当たる場所にオープンスペースが必要ではと考えた。まだラフスケッチだが、大きな木を植えて建物の中に組み入れるようなことを考えている。これは鶴岡市が景観大賞を受賞された魅力あるエリアではあるが、荘内銀行から銀座通りにかけてはまだ緑化が行き届いていない部分なので、先導的な役割も果たせればと思ったため。

会長：　高さ感、ボリューム感に対してはどうか。

久米設計：　高さ感というのは人によって感じ方が違う。多少設備等を変えることで数10センチ下げたとしてもほとんどの人には伝わらないのではないか。

　一つとしては、西側のデザインは旧来の重厚な建物ではなく、ガラスの透明感を活かした開放感とともに周りの景観を映しこみ空に溶け込むような軟らかい見え方の建物を目指している。

荘内銀行：　景観審議会の後の期間が短く、銀行、設計会社ともにまだ十分議論できたとは言えないが、ご意見を尊重してできるだけ何とかしたいと考えているところ。

〈質疑〉

委員：　県外の人は鶴岡に対して萩、津和野…などと同じように城下町としてのイメージを持っていると思う。そういう人が三雪橋を見た時に、鶴岡に似合わない建物が隣にあるという印象を持たれることが心配だ。景観審では設計に再検討も期待するというということだったが、例えば屋上の目隠し壁のせいで7階建てのように見えてしまうので、そこを引っ込めるなど工夫できないか。

久米設計：　その部分では対応策が取れると思う。ただし、当初計画より建物の三雪橋側を１スパン削ったため屋上面積が減り、機械がいっぱいに乗ることになってしまった事情がある。また、映り込みを活かし空に溶け込む見え方を目指しているので、目隠し部分で壁に段がつくことは避けたい。

　よって現在は、多少機械が見えるかもしれないが、設計上の工夫で目隠しの高さを下げ、圧迫感を和らげるということを提案として考えている。

委員：　きれいな建物が建つことは楽しみであり、そういう意味では高さがあってもとは思うが、「公益的」ということにこだわると、高さを高くしてまで公益的な研修ホールが必要な理由は何か。

荘内銀行：　景観審でも問われたが、「ホールがあるから公益的」とは考えていない。

　銀行としては人材育成のために研修などで集う場所を設けたいが、空いている時間があるので市民の皆様にもご利用いただきたいということ。

また、鶴岡公園と商店街を結びつける空間づくりをしたいという思いがある。例えば内川の「橋詰」としてエントランス部分を工夫するなど、3時で閉まってしまう銀行のイメージとは違った、人が集う空間を目指したい。

そう考えているが、公益的かどうかについては審議会の判断をお願いしたい。

会長：　銀行の方から公益的な機能を充実させるためにどうしても、という説明をいただいての判断と思う。

委員：　研修ホールは銀行の営業時間とは別なのか。駐車場なども含め皆が利用しやすくなるのか。

都市計画課長：　公益性、公共性のある建物については、高度地区の決定当初から、例として金融機関も含めて説明していたこともあり、市としては広い意味で公益性があると判断している。

会長：銀行業務自体に公益性があるということだが、それだけではなく都市計画審議会としての一貫性や公平性を持たせるため、しっかりした共通認識をつくっておきたい。

荘内銀行：　エントランスホールなどの平面図の黄色のゾーンは営業時間外でも誰でも利用できるようにしたい。ただし、銀行としてセキュリティを確保しないといけないゾーンもあり、実際の使い方が詳しく詰められていない部分がある。銀行業として監督官庁の指導もあるので、今日の案はここまでとなっている。

会長：　次の案件が出てきた時に著しく不公平にならないよう、一件ずつ審議を重ねていかないといけない。公益性の基準は時代と共に変わると思うので。

委員：　時代の変化にもかかわらず鶴岡に本店を置いてくれたことを経済界としては歓迎したい気持ち。そのこと自体公益と言えるのでは。仮に研修ホールがないとしても公益性があると思うし、むしろ立派な建物を造っていただきたいと思う。

委員：　１５ｍの制限のところ２８ｍの建物ということだが、近くに他にも高い建物があり、厳しい規制になっていると言える。

銀行は荘内銀行に限らず公共性はあると言えると思うし、高さを感じさせない工夫も理解

できる。公益的と言っても差し支えないのではないか。

委員：　氏に同意。銀座通り商店街での説明も聞いたが、みんな喜んでいた。

　施設を開放するということも歓迎されていた。

　規制が強すぎては、中心からそういう施設が出て行ってしまうことも考えられる。

　中心拠点としてきちんとした顔づくりをしようとしていることは評価できる。

自信をもってすすめてもらいたい。

委員：　どのような建物を建てるかは銀行に任せてよいが、高さ制限があるこの場所に建てることに対して認めるかどうかという議論だと思う。これまで何件か認めてきたし、例え今回反対する人がいないとしても、会長の言うように、今後も申請が出てきたときのために平等性、一貫性を確保して結論を出すことが必要。個別の事業主について賛成、反対という話ではない。

15ｍ規制が厳しいのであればルールを見直すべきであり、その時々の事情で行政の判断が変わってしまうのはまずい。

委員：　建ててほしいとは思うが、ルールがある以上しっかりした説明が欲しい。

委員：　私は公益社団法人の一員だが、団体として市民目線での不動産業を目指すことを公益の柱と考えている。荘内病院が出来た頃に丁度、周辺に10階建て以上のマンションが3棟立て続けに建ったため、今後もどんどんそういうものが建つのではないかという懸念が広がり高さ制限ができたように思う。当時は私も心配したが、現在の不動産の状況を見ると市内のマンション需要はせいぜいあと１、２棟ぐらいであり、時代の変化を感じる。これからは、鶴岡市の発展につながる建物まで抑制するのではなく、大事な建物は認めることも必要ではないか。今回の建物の利用にも公益性があると感じるし、元気な街をつくっていくためには必要だと思う。時代が次のステップに入るべき段階に来ているのでは。

会長：　確かに公益性は時代として変わるのは当然と思う。ただ規則なので、申請者がみんな「公益です」と言ったら機械的に認めるというわけではなく、説得力のある説明をしてもらい審議会として判断することが必要。

久米設計：　15ｍ制限は承知していたが、当初から超えてしまうだろうとは思っていた。

　しかし、様々議論をいただいて、高さ自体を収めることは難しかったものの、計画が更に良くなってきたと考えている。最初に市に計画を相談してから、かなり短い期間で一部のセットバックやボリューム感を減らすための見直しを行った。何も規制がなかったらこういう案にはならなかったかもしれない。鶴岡の皆さんが景観を大切にしていることをひしひしと感じた。

委員：　景観への配慮はかなり理解できたが、R階部分を下げることでもっとよくなると思う。再検討の余地はないか。

久米設計：　鶴岡に来たとき、「整ったスカイラインの形成」ということを感じて進めてきた。庄内平野の中で、金峰山、鳥海山などがシークエンスを形成している。

建物はあまり主張しないことが大事と思うし、建物の壁面はガタガタさせない方が良いと考えている。段が付いて広告塔のように見えるのは避けたい部分がある。

会長：　デザインについては色々な考えがあると思うが、この審議会では都市計画決定上支障がないかどうかという判断が求められている。

会長：　皆さんの意見をまとめると、まず荘内銀行本店があの場所にある意味は、審議会として理解できたようだ。もう一つエントランス等の開放については使い勝手を良くするとか、もう少し工夫できることがあったら加えてほしい。

荘内銀行：　エントランスは営業時間とは別に開けておく。使い方も限定せず色々な形で使えるような空間にしたい。ホールも基本は研修用だが、420名入りステージも大きいので、小さめのクラシック演奏などもできる。ここも多様な使い方ができる場所にしたい。

会長：　銀行として公益的なものを目指すシステムを構築するということか。

荘内銀行：　そう考えている。銀行業法があるので直接行うのではないかもしれないが。

会長：　ここまでの議論の中で『荘内銀行の本店がこの場所に位置付けられ、充実することは地域経済にとっても大事で公益的なものであると言えるということ。かつ景観に対して設計上なお多少の配慮が考えられるということ。また、ホールの運営などで公益的な機能を充実させていきたいという意志表示があったということ』が確認できたのではないか。

委員：　銀行本店機能強化で人が戻ってくるかのシミュレーションはあるか。

　また、市への要望にはなるが、みゆき通りで銀座通りからの歩行者が歩くための空間も大事だと思うので、一部民有地が残る部分もあるが融雪設備等の設置も検討してほしい。

荘内銀行：　平成9年に山形市にビルを建てたことで、その地域の優秀な人材が集まった。鶴岡の本店もそうなればと思う。女性も含めた働く人にとって環境が良くなれば意欲も高まるはず。

銀座通りからのつなぎ方は土地所有者や市と相談していく必要がある。

会長：　それでは、許可による特例の「その他公益上やむを得ないとみとめられ、かつ周囲の市街地環境上支障がない」ものと判断するということでまとめてよろしいでしょうか。

→　全会一致

会長：　公益性という定義はあいまいで、時代で変わって当然だが、この規則がある限り、個々の事例について今回の事例も踏まえた上で、公平な判断をしていく必要がある。　銀行さんには本審議会で出た意見について前向きに踏まえて、本店の建築に取り組んでほしい。

**６．その他**

**（１）中心市街地交通規制解除について（説明：土木課長）**

〈質疑〉

会長：　みゆき通りの一方通行規制解除はいつからか。

土木課長：　正式決定されれば、２７年度の秋以降の解除になるのではないか。

委員：　今回はみゆき通りのみか。

土木課長：　２７年度はみゆき通りのみ。続いて南銀座通り、七日町通りの順に解除し、一日市通りはそれらにより交通量が減った後の解除を目指す、という計画。

**（２）高度地区の検討課題について（説明：都市計画課長補佐）**

会長：　ガイドライン作成等の見直しは、どこが行うのか。

都市計画課長：市の都市計画課で作成し、最終的にはこの都市計画審議会と景観審議会にお示しする。ただし、ガイドライン自体は都市計画決定ではない。

会長：　条文をいくら積み重ねても、100％の規則は難しいのではないか。公益性という曖昧な言葉をあえて残し、議論を重ねていくということも必要と思う。

委員：　資料の中で、「居住環境の保全」の中に「不適切な用途の排除」という部分があるが、具体的にはどういうものか。事業なのか事業主なのか。

都市計画課長：　用途地域や建築基準法での制限は別にあるが、風営法にかかるようなもので高さを超えて建てることを許可するのは、居住環境を守る上で不適切ということ。

委員：　もし公益性という部分を削除したらどういう文言になるか。

都市計画課長：　今回のものはあくまで論点の整理と方針を示したもので、最終のものはこれからの議論になる。

委員：　他市の規制を調べてみると、15ｍの制限はかなり厳しい。建物の色や材質などがマッチしているかの議論もあるので、逆に高さ以外の規制もあってよいのではと思うがどうか。

都市計画課長：　ガイドラインは基本的には高さを超えるものに対してのものだが、高さを超えないものにもあてはまる部分があると思う。しかし、マンセル値などの数値で規制してもどうしてもあてはまらないものはあるので難しい。景観大賞でも古い建物と新しい建物の調和ということが評価されているので、そういうことも含めて議論を重ねていきたい。

７．閉会