

平成29年度第2回白井市まちづくり審議会会議録

1. 開催日時 平成29年12月27日（月）
午後2時30分から午後5時20分まで
2. 開催場所 白井市文化センター2階研修室
3. 出席者 野口委員、竹本委員、杉崎委員、市川委員、名越委員、松本委員、伊藤委員
4. 欠席者 岩谷委員、海川委員、根岸委員
5. 事務局 環境建設部 小林部長、都市計画課中村課長、金井副主幹、黒澤主査補、武田主事、宮川主事補、建築宅地課小島主査
6. 傍聴者 2人
7. 関係者 秋山氏（代理人）、園田（正）氏（協議会会長）、園田（互）氏
8. 議題 第1号議案 富士字南園北地区まちづくり計画（素案）の措置の決定について（諮問）
9. 議事

事務局 定刻より少し早いのですけれども、始めさせていただきたいと思います。●●さん、きょう出席になっているのですけれども、ちょっと遅れるということで連絡ありましたので、今から始めさせていただきたいと思います。本日は、年の瀬の寒い中、ご出席いただきありがとうございます。初めに、審議会に先立ちまして、新たに白井市まちづくり審議会委員となられました1名の方の委嘱状交付式を行います。伊澤市長より委嘱状を交付いたしますので、恐れ入りますが、お名前をお呼びしましたら自席にてご起立をくださいますようお願いいたします。

杉崎和久様。

委員 はい。

市長 委嘱状、杉崎和久様。白井市まちづくり審議会委員を委嘱します。

任期、平成29年12月27日から平成30年9月30日まで。

平成29年12月27日。白井市長、伊澤史夫。よろしく願いいたします。

委員 ありがとうございました。

事務局 以上をもちまして、委嘱状交付式を終わります。それでは、ただいまから、平成29年度第2回になります白井市まちづくり審議会を開催いたします。なお、本日の出席委員は、遅れてくる●●さんを入れて7名になります。審議会規則第3条第2号の規定による議員定数の過半数以上の出席をいただいております。

ますので、本会は成立していることを報告させていただきます。初めに、審議会の開会に当たりまして、伊澤市長よりご挨拶を申し上げます。

市長 皆さんこんにちは。市長の伊澤史夫でございます。本日は大変お忙しい中、そしてまた、暮れが押し迫って、役所では明日が仕事納め、そういう大変迫った中、審議会を開催いたしまして、ご出席いただきましてまことにありがとうございます。本日は、後ほど事務局から説明がございしますが、富士字南園北地区のまちづくり計画の素案について、皆さんにご審議をいただくこととなっております。白井市は「ときめきとみどりあふれる快活都市」をスローガンにまちづくりをしております。白井の推計では、平成32年、3年後、ちょうど東京オリンピックのときが人口のピークを迎えます。今、人口が6万3,700人です。それが6万5,500人まで増え、32年をピークに徐々に減少していくという推計が出ています。そして、少子高齢化がさらに進む、そのような推計がされておりました、この推計を少しでも遅らせて、持続あるまちづくりをしていきたいということで、先ほど言いました総合計画を策定させていただいております。この中には、今まで白井市の権限ではなかった開発行為、そして建築確認を事務処理市等になりまして平成26年に県から権限を取得し、白井市独自のまちづくりができるようになりました。そして白井市では、千葉ニュータウンを始め、良好な住宅地、そして白井工業団地、基幹産業である農業、工業の種類が大変バランスのよい配置になっておりました、この自然環境を維持しながらまちづくりを進めていきたいと思っています。このような中で、市街化調整区域であっても、きょうの案件もそうでございますが、開発にふさわしい地域については開発をしていこうと、そういう事業の決定をしていくところでございます。そのようなことで、開発できるというのですか、有効活用できるものは有効活用する。そして、貴重な緑、残せる緑は残していくことで住環境のすぐれた白井市をつくって、市民の皆さんにずっと住み続けていただきたいと考えています。そしてあるいは、市民も含め市外の方々も白井に住みたい、そう思えるまちづくりを皆さんともどもしていきたいと思っております。今日は、市街化調整区域であっても、そういうところの一つの大きな、開発できる区域、まちづくりでございますので、皆さん方のご指導を賜りたいと思います。結びになります、あと4日で今年も終わりでございます。皆さんともどもすばらしい新年をお迎えられますことをご祈念いたしまして、私の挨拶を終わりとさせていただきます。まことにありがとうございます。

事務局 続きまして、野口会長よりご挨拶をお願いいたします。

会長 お忙しいところ、皆さんご苦労さまです。しかも寒い中、しかもインフルエ

ンザが、私、インフルエンザではないのですが、寒さで鼻が弱くて、ちょっと鼻水が時々垂れているので、時々済みません、拭きますのでご了承ください。今、市長さんから話がありましたとおり、本日は、富士地区という市街化調整区域でも今まで千葉県によって建築が許可された区域の案件で、これが市の権限になったということで、それに伴って無秩序に建築されては困るので計画をちゃんと立ててその上でまちづくり計画をつくったところは建築していいよというシステム・制度をつくりました。その案件なので、やや制度的には難しいのですが、少し事務局からはわかりやすく、市長さんがよくご理解されていて簡単にご説明いただいたので私は言うことないのですが、事務局からはちょっと専門用語が入ってくると思いますが、わからないところは遠慮なくご指摘いただければ。こういうことについて市民がよく理解するというのはとても大切なことなので、ぜひ遠慮なくいろいろご意見あるいはご質問をいただければ非常にありがたいと思っていますので、よろしくお願いします。以上です。

事務局 ありがとうございます。ここで委員に変更がございましたので、報告とともにご紹介いたします。今まで欠員でありました学識経験者として、新たに●●委員が就任しましたのでご紹介いたします。よろしければ自己紹介のほういただいでいいでしょうか。

委員 ●●と申します。よろしくお願いします。今、法政大学で教諭をしております。法学部というところにいるのですけれども、都市計画、まちづくりを研究というよりは、ずっと実務側というか、地域のまちづくり活動を支援するような仕事を幾つか行政の関係でしております、そういったことが生かせればと思っております。よろしくお願いします。

事務局 ありがとうございます。

会長 私から追加で、こういう都市計画制度だとかの専門家ですので、しかも今、言われたとおりコミュニティというのを非常に専門とされているので、白井市にぴったりなのではないかなと思って推薦をさせていただきました。まだ若いのでぜひよろしく。いろいろご助言とか言っていただければありがたいと思います。よろしくお願いします。

事務局 ありがとうございます。伊澤市長につきましては、次の公務が控えておりますので、ここで退席とさせていただきます。ご了承お願いいたします。

市長 それでは、皆さんよろしくお願いします。

[市長退席]

事務局 それでは、議事に移らせていただきます。その前にまず、事前にお配りさせていただきました資料の確認をしたいと思います。まず会議次第、次に審議会委員名簿、本日のタイムスケジュール、議案書とそれに付随します資料、以上

の5点となります。また、本日ちょっと遅れております●●委員よりご意見がありますので、その意見及び資料を別紙として机のほうに配付させていただいております。不足などがあればこちらのほうに予備がありますので言っていただければ用意できます。大丈夫でしょうか。またこの後、本日の議題であります案件の提案者には傍聴人と一緒に入場していただきますのでご了承いただきたいと思っております。それでは、議事に当たりまして議長を指定させていただきます。白井市まちづくり審議会規則第3条第1項の規定により、会長が議長を務めることとなっておりますので、よろしく願いいたします。

会 長 それでは、これより議事に入りたいと思っております。なお、去年からでしたっけ、こういうまちづくりの案件は現場に行かないと本当にこの計画がいいのかどうか判断できませんので、必ず現場に行くという習慣をつけております。富士地区ですからそんなに遠くはないと思っておりますのでご協力願います。また、市のほうで車を用意するという事なので同乗していただければと思っております。よろしく願います。それではまず、審議会の公開・非公開の取り扱いについて事務局から説明をよろしく願います。

事務局 白井市まちづくり条例第45条第7項で会議は原則公開となっております。しかし、同条第8項で審議会に諮って非公開とすることができる規定があります。本日の議案なのですけれども、審議について特段非公開とする理由はないと考えております。

会 長 ということで、できるだけこういう審議会とか委員会というのは透明でないといけないので、原則公開ということにしておりますので、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

会 長 では、公開ということで決しましたので、よろしく願います。

〔 提案者・傍聴者入場 〕

会 長 では、初めに提案者のほうから自己紹介をそれぞれ願います。

代理人 私のほうから。今回の提案の責任者であります●●さんです。

関係者 よろしく願います。

代理人 協議会の会長の●●さんと●●さん。

関係者 よろしく願います。

代理人 それから私は、代理人の●●です。よろしく願います。

会 長 それでは、議案の審議に入りたいと思っておりますが、先ほどありましたように審議していただく案件は今日は1件です。第1号議案「富士南園北地区まちづくり計画（素案）の措置の決定について」を事務局のほうからわかりやすく説明をよろしく願います。

事務局 それでは、事務局より簡単にわかりやすく説明をさせていただきます。事前に送付しています資料ですが、議案書は提案者から申請のありました地区まちづくり計画の素案となっており、資料はそれを補足するものになります。議案書については現地視察の後、提案者から説明をしていただきますので、事務局からは、資料をもとに関連する諸制度を中心に説明をさせていただきます。それでは、早速1ページをご覧ください。資料1になります。1万分の1の都市計画図となります。初めに富士南園北地区の概要です。まず位置です。当該地区は西白井駅から南西約500mに位置しております。次に、区域区分です。市街化調整区域になります。次に、用途地域です。用途地域は市街化調整区域であり未指定となっております。次に、地区の面積です。約0.55ha・5,500㎡となっております。最後に総区画数です。専用住宅、そして全23区画の計画となっております。それでは、2ページをご覧ください。2ページは、平成28年12月末現在の2,500分の1の航空写真となっております。現場は、現在、既存の建築物と一部に畑、雑種地があります。この後、現場を見ていただきます。それでは、3ページの資料2をご覧ください。次に、地区まちづくり計画策定の手続についてです。こちらの資料は地区まちづくり計画が施行されるまでの手続フロー図となっております。一番右側の審議会の項目の黄色で示している部分、こちらが本日の審議会の該当箇所となります。それでは、4ページをご覧ください。資料3です。次に、まちづくり条例の該当条文についてです。4ページから5ページにかけて白井市まちづくり条例の抜粋となっております。まず、黄色で示している第10条をごらんください。第10条第1項で「協議会は、規則で定めるところにより、地区まちづくり計画の素案（以下、素案という）を市長に提出することができる」と規定されています。続きまして、第2項で「素案は地区内の土地所有者等の3分の2以上の者が同意（同意した者が所有する土地の地籍と同意した者が有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地籍の合計が当該地区内の土地の総地籍と借地権の目的となっている土地の総地籍との合計の3分の2以上となる場合に限る）したものでなければならない」と規定されています。続きまして、第11条の第1項をご覧ください。「市長は、素案が提出された場合において、必要があると認めるときは、白井市まちづくり審議会の意見を聞いた上で当該素案に対する措置を決定し、その旨を協議会に通知するものとする」と規定されています。そのため本日の諮問は、この提案された素案が市街化調整区域における計画であるため、また、この後説明しますけれども都市計画法第34条第11号の市の条例において、地区まちづくり計画を区域の要件の一つとしていることから、必要があると認めるときとして諮問をしております。それでは、6ページの資

料4をご覧ください。次に、まず同意率についての資料となっております。富士字南園北地区まちづくり素案の同意率に関する資料です。まず、上の表「1. 同意者の調書」をご覧ください。地区まちづくり計画の素案の提出には、先ほど説明したとおり地区内の土地所有者等の3分の2以上の同意及びその同意した者の土地面積が総面積の3分の2以上となることが必要となっております。富士字南園北地区は、土地所有者5名、借地権者2名の合計7名が土地所有者等であり同意率は100%となっております。下の表の「2. 同意面積調書」をご覧ください。当然ですが、面積についても同意率は100%となっております。それでは、7ページの資料5をご覧ください。都市計画法の開発許可制度についてです。こちらは、先ほど会長からもご説明ありましたとおり、当該地区は市街化調整区域であるため都市計画法の開発許可をとらなければ建物が建てられません。そのため、簡単に開発許可制度について説明いたします。7ページから8ページにかけては、法34条第11号の条例の策定経緯の資料となっております。まず、都市計画法では、法33条で技術基準を、法34条で立地基準を規定しています。こちらは、立地基準の一つである法34条11号の条文と千葉県条例の概要となります。上のシート(1)をごらんください。法34条第11号は、都道府県等が条例で区域を指定し、建物の用途を定めるという委任規定です。赤字部分が区域を指定する部分であり、青字部分が建物の用途を定める部分となっております。次に、下の千葉県条例の箇所をご覧ください。千葉県は、この法34条11号に基づき平成13年に条例制定し、平成14年4月1日から施行しました。そして千葉県は区域を連たんとして、①市街化区域から1.1km以内で、かつ②40戸連たんを指定し、また建物の用途を第二種低層住居専用地域に建てられる用途と規定をしました。次に、下のシート(2)千葉県条例の区域図をごらんください。こちらは白井市全体の地図に市街化区域から1.1kmの範囲を赤線で示しています。この範囲に建物が40戸連なっていれば区域の要件を満たし、先ほど説明した法33条の技術基準を満たすように設計をすれば、第二種低層住居専用地域に建てられる用途の建物は申請できて許可をされてきました。それでは、8ページをごらんください。上のシートの(3)現況(富士地区)をご覧ください。これは富士地区内における千葉県条例による主な開発案件を示しています。富士地区ではこれ以外にも数多く許可をされています。また、富士地区以外にも市街化区域縁辺部において同様な状況が発生し、白井市内で約46ヘクタールが宅地化されました。次に、下のシート(4)対応策(事務処理市へ)をご覧ください。このように、県下一律の許可基準であります千葉県条例が施行されたため、市の都市計画の基本的な方針であります都市マスタープラン、こちらの土地利用方針

との齟齬が発生しました。そのため、道路や学校などの公共施設を後追いで整備することに市は追い込まれることになりました。この問題の対応策が事務処理市に移行することでした。事務処理市とは県から開発許可権限の移譲を受けた市をいいます。この事務処理市に移行することで、市が自ら条例を制定する権限が生じ、地域の実情に応じた対応が可能となりました。それでは、9ページの資料6をご覧ください。資料6は法34条11号に基づく白井市の条例となっております。こちらは、平成26年4月1日より施行されています。黄色で示しています第3条をご覧ください。白井市条例では、指定する区域としまして（1）から（5）を要件としました。（1）から（3）は千葉県条例の立地基準の要件と同じです。独自に（4）と（5）の要件を加えました。（4）の要件は、白井市都市マスタープランにおいて低密度住宅地区に定められた土地の区域としました。（5）の要件は、地区まちづくり計画を定めた区域としました。これらは、都市マスタープランと整合を図り、地域の実情に沿った一定規模の計画となるように規制誘導を図ること、を目的に独自に二つの要件を追加しました。それでは、11ページをご覧ください。11ページは、白井市都市マスタープランの土地利用方針図です。（4）の要件としまして、富士南園地区は市街化調整区域ですが、都市マスタープランで低密度住宅地区に位置付けられています。12ページの資料7をご覧ください。白井市地区まちづくり計画に関する取扱い要領です。黄色で示しております「2. 提案基準」の（1）まちづくりの施策等との整合性をご覧ください。こちらは①で「素案の内容が条例第7条に規定するまちづくりの施策等と整合すること」として、地域性などの定性的な整合性を求めています。②で「法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合すること」として、開発許可の技術基準などの定量的な適合性を求めています。続きまして、下の（2）区域の条件をごらんください。①で「対象となる土地の区域が道路、鉄道、河川などにより明確に区画され、かつその面積がおおむね0.5ha以上であること」、②で「一体として整備、開発及び保全すべき土地の区域としてふさわしい一団の区域であること」として、5,000㎡以上の一団の区域を条件としております。これらのことから、この後、現場を見ていただき、今回提案されている素案の内容が提案基準を満たしているかどうか、特に富士地区の地域性を考慮し、市のまちづくりの施策等とも整合した内容であるかどうかを確認してご意見をいただきたいと考えております。簡単ですが、説明は以上となります。

会 長 とても難しい説明ですね。簡単に言うと市街化調整区域というのは基本的には建物建てられないです。なぜかというと、建物が建つと道路とか公園とか下水道とか入れないといけないので、先に道路とか下水道とか入っているところ

は建築しても問題ないですよ。でも、下水道とか道路がないと市民生活が非常に不便で、しかも道路がちゃんとしていないと救急車も消防車も入れないなど危険なまちになってしまう。ということで、こういう制度を国は作っているのですが、ただ残念ながら、東京周辺の中では、東京、埼玉、神奈川は非常に厳しく基本的には建てるなということなのですが、なぜか千葉県だけは歴史的に緩くて、建物を建ててもいいところよりも1.1kmぐらいの範囲は建物がある程度建っていればオーケーという運用を実はしてきてしまったもので市街化調整区域でも既に建物が建ち始めてきています。これがまさに今回の富士地区というところの特徴で、市が千葉県から権限をもらったのは、こういうことを簡単に許しちゃいけないということからで、要するに、白井市でこの1.1kmという市の面積の3分の2ぐらい全部建物を建ててもいいということになってしまい、後で道路だとか下水道とかを市民の税金で整備するのはおかしいですよね、地価も当然安いので。ということで、何とかしようと。ただ、この富士地区は既に建物が建ち始めて相当経過しているんで、この地区だけは何とかしないとイケないと考え、富士地区だけは当面、建物を建てる方がある程度負担していただければ建築してもいいという区域にしようじゃないかという、ちょっと難しい制度、千葉県の中では比較的厳しい制度を実は作ったということです。今回の提案者は、この制度に沿って自分の建物だけではなくて周りも含めてまちづくりをちゃんとやっていこうという趣旨に基づいて提案をしていたということです。もう一つ悩ましいのが、先ほど市長からありましたが、白井市は平成32年から人口が減り始めるのではないかとということなのですが、実は白井市が今、人口が増えている最大の要因は、市街化調整区域で住宅が建っていて、しかも若い方が入ってきているので、白井市はまだ非常に活気があるということです。そういう意味でも、この富士地区について建物だめよと言ってしまったら人口が減る一方だし、若い人が入ってこないということもあって、できるだけ市の発展のために了解していこう、というやや苦しい選択なのですが、このようにしたという経過があります。そういう意味で、今回の案件は比較的、政策的にというかやや難しい案件だということです。繰り返しますが、現場に行って、こういう止むを得ない事情の中で地権者さんが努力してここまで計画を作られたので、どういう条件であればオーケーとするかということ、皆さんが権限を持っていますので、建築できるかどうか、ひとえに皆さんの意見によるので、ここはちょっと責任があるので、疑問点が一切なくなるようにというのは難しいのですが、できるだけ市民感覚で、こういうことだったらいいのではないかとか、ここ何とかしてよ、みたいな話は遠慮なく言っていただければと思います。今日は地権者さんも来られているので、少

し状況も聞きながらいろいろとご議論いただければ非常にありがたいというように趣旨を、市の説明では第何条に基づきというように非常に難しく言っていたということ。ただ、市は正確に言わないといけないので、こういう説明にならざるを得ないということはお理解いただければと思います。審議会だと法律を誤っちゃいけないということで、正確に説明をしていただきましたので、その点ご理解いただければと思います。ちょっと余談が増えましたが進めましょう。

委員 よろしいですか。

会長 どうぞ、質問があれば。

委員 この条例で1. 1 kmというのはわかるのですがけれども、これ40戸連たんというのはどういうことですか。

会長 事務局どういうことですか。

事務局 建物の敷地と敷地の距離が55メートル以内の間隔で建物が40戸連なっているというのが、まず一つ。あと、申請地を全て含んだ形で半径150メートルの円の中に建物が40戸入っている…。

会長 白板があるので白板に書いて下さい。白板に書くとわかりやすいです。

事務局 これが、建物が建っている敷地だと思ってください。これが一つの連たんなのですけれども、建物の、いわゆる「にじみ出し」といって専門的造語で言っているのですけれども、これが55m間隔の「にじみ出し」。これにまた建物があれば、こうつながって、ここが建てられるエリアになる、これが一つです。もう1つが、半径150メートルで、中心はどこでもいいです。この中に申請地が全て含まれる形で、円の真ん中でもいいですし、ぎりぎり端でもいいです。その中に建物が40戸以上あればいい。これが連たんの説明になります。

会長 要するに市街化調整区域でも建物が建っていて、市街地のようにになっているからそこはオーケーしていこうねという千葉県の判断が、数字でいくとこういうことになるということです。でも、これ矛盾があるのがわかりますよね。どんどん飛び石のように建物が増えていったら、どんどん拡大していくじゃないかと。そのとおりで富士地区がまさにそのようになっています。

委員 富士地区でも駅に近いほうの市街化区域に近い市街化調整区域って結構古い家が建っていますよね。それは今の条件が満たされたから建てられたということですか。ずっと連なって建っていますけれども。

事務局 先ほど開発許可に立地基準があるという説明をさせていただきましたけれども、この連たんは法34条11号の規定に基づきます。立地基準は法34条1号から14号まで規定されていまして、例えば、市街化と調整を分けるのを線引きといいます、それ以前から建っている建物とか、それ以前から造成され

ている土地であるとか、例えば農家の分家であるとか、そういったものも開発許可制度で、例えば1号であるとか2号であるとかそれぞれ法で規定されています。これらは法で規定されているので全国一律であります。今回の11号のように自治体が条例で規定していいよという委任規定もありますので、条例を定めていなければ、例えば鎌ヶ谷市さんなんかは、法34条11号に基づく条例を制定していませんので11号に基づく市街化調整区域の許可はありません。また、他の自治体さんでは、独自に新規の宅地を生み出さないような仕組みをとっている自治体もあれば、千葉市さんのように駅から何mまではいいよというような11号条例を定めている自治体さんもあります。それはそれぞれです。

会 長 よろしいでしょうか。まことに難しい制度でプロでもなかなか分かりづらいという。ですよね、●●委員。ということです。他にありますか。分からなければ遠慮なく。あとは現場に行って説明受けたほうが、多分、分かり易いのではないかなと思うので。繰り返しますが、今までできるだけ現場に行って、現場の状況を見ながら判断しましょうということを提案してきましたので、合間に行く時間を確保しております。ぜひ現場と一緒に行っていただければと思います。一旦閉会にして、それで再開という形になるのですよね。荷物、貴重品は身につけて、この部屋は鍵をして閉鎖しますか。

事務局 鍵はかけられるよね。

事務局 いや、ここは鍵もあけっ放しです。

事務局 貴重品だけは持っていて。

会 長 ということで、入り口に行けばいいのですか。

事務局 そうですね。ホールの入り口の右側の駐車場のほうに車をお回ししますので、スロープになっているほうのところちょっとお待ちいただけますか。

委 員 あと、資料も持って行っていいですよ。

会 長 そうですよ。●●さん、我々が現場をうろうろしても住民の方は平気ですか。

代理人 地権者さんのご了解は得ています。

会 長 済みません、多分、現場で質問がいろいろと出るとは思いますが、余計なことは現場で言わないように。

代理人 疑問があればお答えできる範囲で答えます。

会 長 わかりました。ありがとうございます。つき合っただけのわけですから説明をお願いします。

事務局 一応、現場に行きまして、戻ってくるまでを1時間くらいを目安にしておりますのでよろしくをお願いします。

会 長 遠慮なくトイレとか、ちょっと時間とって下さい。
事務局 そうですね。
会 長 寒くないような格好でお願いします。

《現場視察のため、中断》

会 長 いいですか、再開で。では、再開をしたいと思います。現場を見られて、いろいろご質問とかご意見あると思います。まず質問をしていただきましょうか。いろいろと質問があれば出していただければと思います。なお、●●さんからは提案というか。

委 員 私案です。

会 長 私案ですか。どうぞ、事務局。

事務局 提案者から正式に計画の説明をしてもらってよろしいでしょうか。

会 長 説明ですね。じゃあ、説明をよろしく。

代理人 座ったままでもよろしいですか。

会 長 いいですよ。

代理人 済みません、失礼します。

関係者 じゃあ、済みません、お寒い中ありがとうございます。まず経緯について申し上げます。先ほど現場をご覧になっていただきましたが、提案区域の周辺は都市計画法第34条11号による造成地で比較的整備された市街化調整区域となっております。しかしながら、今回の提案区域は共通のルールを持たず土地所有者の意向のみで建築された建物となっております。今回、ここで提案させていただいた地区まちづくり計画では、白井市都市マスタープランに整合させ、都市計画法第34条第11号の申請により整然とした区域として再生されることを目的としております。私たちの提案は、開発業者による一斉分譲開発ではなく、私たち自身が住み続けながら徐々に整序し、最終的にご提案させていただいた土地利用となるよう計画しております。また、富士地区で既に地区まちづくり計画として策定されました「富士字南園地区まちづくり計画」は、この審査会の議を経たものであるため参考とし、これと不整合な部分を生じないよう十分に検討いたしました。富士地域への説明は、代理人のほうから計画素案をもとに利用計画などについて十分協議していただいております。それでは、代理人のほうから行政協議の経緯を含めご説明いたします。

代理人 この計画に際し、主に土地利用計画をもとに地元区長さんや白井市と協議を重ね、当初案からかなり修正を加えて当該素案として提出しております。それでは、「富士字南園北地区まちづくり計画」の内容について説明します。初め

に、地区まちづくり計画です。まず名称は「富士字南園北地区まちづくり計画」です。次に、位置は「白井市富士字南園291番1ほか」です。次に、面積は「5,543.74㎡」です。次に、地区まちづくりの計画の目標は「本地区は、北総鉄道北総線西白井駅から南西約0.5kmに位置し、地区の南端に主要地方道市川印西線が通る。第三小学校及び富士センターが地区の拠点施設となり、近年、農地から住宅地への土地利用転換が散見され、住宅地と農地が混在する土地利用となっている。本地区まちづくり計画は、既存住宅の整序を図り、ゆとりある住環境を創出し、安全で魅力的な町並みの形成を継続して図っていくことを目的とする」です。最後に、区域の整備、開発、保全に関する方針は「1. 土地利用の方針として、白井市都市マスタープランで示されている「市街化調整区域での地区まちづくり計画によるゆとりある住環境の誘導」を基本とし、既存住宅の整序を図りつつ、周辺住環境と調和が図れた緑豊かな落ち着いた着きのある低層住宅を主体とした土地利用を図る。」、「2. 地区まちづくり施設の整備方針として、白井市都市マスタープランにある第3地区の都市づくりの重点方針「安心・安全な住環境の創出と交通ネットワークの向上」を基本方針とし、地区まちづくり施設として安全性・地域性に配慮した道路及びごみ集積所を配置する。」、「3. 建築物等の整理方針として、適切な敷地規模と壁面後退によるゆとりある空間を確保し、周辺住環境と調和した色彩に建築物を誘導することにより、良好な住環境の整備を図る。」です。続きまして、地区まちづくり整備計画です。議案書の2ページをご覧ください。先ほどの地区まちづくり計画の目標及び各方針を受けてルール化をしたものです。まず、地区まちづくり施設に関する事項です。「1. 区画道路」として市道12-001号線を拡幅いたします。拡幅としては6m。これは道路の中心線から3mということになります。延長としては約99.71mです。「2. ごみ集積所」として2カ所の新設。これは3㎡のものを2カ所新設し既存の6.53㎡と合わせて3カ所ということになります。次に、建築物等に関する事項です。まず、建築物等の用途の制限として「次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない」と規定し「1. 専用住宅」、「2. 前号に掲げる建築物に付属するもの」としました。次に、建築物の敷地面積の最低限度として「170㎡」といたします。次に、壁面の位置の制限として「道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁またはこれにかわる柱の面までの後退距離は、1.0m以上とする。」、ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りではないとして「1. 別棟の自動車車庫で最高の高さが3m以下かつ壁を有しないもの」、「2. 別棟の物置で高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの」、「3. ごみ集積所、電柱用地その他これらに類する敷地

からの部分」としました。次に、建築物の高さの最高制限として「10m」です。次に、建築物の容積率の最高限度として「10分の10」です。次に、建築物の建ぺい率の最高限度として「10分の5」です。次に、建築物の形態または意匠の制限として「建築物の屋根、外壁もしくはこれにかわる柱の色彩は、原則として原色及び彩度が高く、強い刺激を与える色調を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする」とします。最後に、土地利用に関する事項です。まず、垣または柵の構造の制限として「道路境界に面する側のかき、または柵の構造は、生け垣またはフェンス等透視可能なもので、地区として統一性のあるものとする。ただし、フェンスの基礎で宅地地盤面からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、幅2m以下の門袖、ポスト、落下防止用手すりに当たってはこの限りではない」としました。最後に緑化率として「緑化率は敷地面積の10%以上とし、芝または低木等を植栽する。低木は緑地面積1㎡当たり3本以上とする」としました。それで、ちょっと途中説明を抜かしてしまっただけで申しわけありません。言いたいことがあったのですが、この計画に関して市と協議をしてきまして、それについて付け加えさせていただきます。また道路の話に戻りますが、道路を計画した基本的な考え方は、富士南園地区まちづくり計画と整合を図りでこぼこにならないようにしたい、それから行政指導を反映する、それから千葉ニュータウンの低層住宅地での道路の技術基準等を参考に考慮する、というのを基本としました。まず、12-001号線は既存道路の中心線から3mセットバックとしています。これは特に先行する富士南園地区まちづくり計画の延長整備に配慮した内容です。このラインでの道路課協議は整っており、帰属についても開発許可申請時に合わせてその都度行っていくとしています。最初に全面ドーンとやるのではなく、先ほど提案者から説明したように住み続けながら最終的な絵柄にしていくというのが、今回のご提案させていただいている大きな元となっており、既存の住宅の建替えの時期に合わせて道路のほうは整備するということになります。次に、ごみ集積所につきましては、3㎡の集積所を2カ所新設することで、これは位置もそうですけれども環境課とは協議が整っております。この帰属についても、新たな集積所が必要な時期、入居状況等を見まして、その都度帰属するというように、最初に整備し、しばらく放っておくというようなことがないようにすると環境課との協議を整えました。また、管理につきましては地域の入居者自ら行うため、そのような対策を講ずることとしました。最後に、緑化率につきましては、市の公園担当とも協議いたしまして、既存街区公園の誘致距離が250mとありますので、既にある街区公園との距離も十分協議をさせていただいて、今回、当計画地には新設しないこととしました。また、開発許可の技術基準で要求さ

れる規模、公園をつくりなさいと要求されるような規模の開発許可申請をする予定は現時点ではありません。ただし、区域内の緑化につきましては、近隣が比較的緑豊かな環境になっておりますので、その辺を配慮して敷地内に10%以上の緑を設けることとしております。これは繰り返しになりますが富士宇南園地区まちづくり計画とも整合しますし、都市緑地法の市町村住民1人当たり5㎡以上という市街地の目標数値を確保するよう努め、10%以上とするというような計画にしてあります。概要については、以上です。

会長 じゃあ、最初にいろいろとご意見あると思うので、質問をちょっとしていただければ。

委員 よろしいですか。今のお話では個々に事業を行うようなお話ですね。

代理人 許可をですか。

委員 はい。どこが一次で、どこが二次とかというのはありますか。

代理人 最初は、これ番号入っていますのでこの黄色い地図を見てください。北側のほうから行きますと、No.15、No.18、それから左下に下りてきまして、No.13、No.14の4区画が先行になります。

委員 No.15、No.18というのは、駐車場だったところだよな。

代理人 そうです。車を止めていただいたところですよ。

委員 No.13、No.14というのは、高台になっていて畑になっていたところ。

代理人 そうです。一見、造成が終わっているように見えるところですよ。

委員 次は一斉にやるのですか、残りは。

代理人 残りは一斉ではないです。

委員 ばらばらに。

代理人 はい、恐らく。今、このNo.19、No.20、No.21、No.22の地形になっている8メートルあいている4宅地分は開発行為で分譲になろうかと思えます。この区画図では既存住宅がまたがって建っていますけれども、当面建てかえる予定はないです。少し住み続ける予定です。

委員 そういう情報がなかったものですか。

代理人 はい。

会長 ほかにご質問。

委員 ということは、道路のセットバックするところに隣接する敷地で、既存建物が建っている、敷地でいうと5つあって、No.1、No.2、No.4、No.16、No.17は。

代理人 12-001号線に接する所ということですよ。

委員 はい。となるとこれは、当面先になるという計画ではあるけれども開発に伴ってセットバックをするよということですか。

代理人 そうです。今回提案しておかないと自己の居住用では仮にセットバック2m

でいいということになり、そこでまた家が新築されますとまた下がる機会を逸してしまいます。そのため、今回はここをあらかじめ誰がどういう申請をしてもこのラインは確保するのだという意図です。

委員 済みません、販売者ってもう決まっているのですか。

代理人 決まっています。まだ決まっていないですよ。

関係者 うん。決まっています。

代理人 まず、この案が固まらないと、絵柄が確定しないというのがありますし、どこもお約束できる状況ではないので、まだ確定はしていません。

会長 どうぞ、質問を。

委員 ちょっと基本的なことを市にお伺いしたいのですけれども、このまちづくり協議会で協議された内容についての拘束力というのはいかがなものなのですか。今のお話ですと安心安全という観点からいくと、この市道のセットバックが最大の、一番の売り物のような気はするのですが、これについての開発時期の見通しが立たないところが半分以上あるということで、今の段階では、確かにこういうセットバックしなさいというようなことで計画が出てきても最終的に拘束力がなければ、どの程度守られるのかというのが気になる場所なのですか。

会長 事務局。

事務局 現場に行く前に説明させていただきましたが、都市計画法に立地基準というものがございまして。市の新しい条例で、地区まちづくり計画を定めないと立地基準を与えないという仕組みにしました。そのため地区まちづくり計画は要件の一つです。この地区まちづくり計画を決定するのは市ですが、市が公定化することについて今回諮問していますので、審議会からおおむね妥当というような答申をいただいたら、市としては適合しているという措置決定をしまして、市がこの素案をもとに、ほぼこの案を市が代行するような形で、案を作成し、この案を縦覧した後、審議会に付議し、審議会で議決後に地区まちづくり計画を決定します。そうすると、立地基準が生じまして、先ほど担保性とありましたけれども、この計画に沿った形じゃないと開発許可がとれなくなります。ですから、セットバックする計画じゃないと、開発許可が下りません。

ですから、一括で開発許可をとるということではなくて、先ほど説明しましたけれども、一宅地ごと許可をとる可能性もありますし、ある程度まとまって、先ほど4宅地ぐらい先行するというお話がありましたけれども、4宅地は先行して、29条の開発許可になるか、43条の建築許可になるかはわかりませんが、この地区まちづくり計画に沿った形で、この区画に沿った形で許可申請が出ますので担保性はあります。

会 長 この案が通らないと、開発できないということで、皆さんの権限が極めて強いと。

委 員 安心安全ということが出ていましたので、ちょっと1委員としては、先ほど冒頭、会長から責任は重いよというようなお言葉があったものですから、ちょっと気になった点を質問させて下さい。

会 長 どうぞ。

委 員 つまり段階的に開発していくということは、この計画が実現していくまでに、所有者の人が少しずつ増えていくわけですよ。つまり、この条例上のまちづくり協議会というのは、ある意味今回の計画をつくる手続上の話だと思うのですが、その先が長い開発になっていくときに、変な話、ここのいろいろな最低敷地とかいろいろ書かれていますけれども、これを担保するために協議会というのがどう活動されるとか、引き継いでいかれるというのは、どのように考えているのか、どちらに聞けば、関係者にお聞きすればいいですか。

会 長 提案者に。

委 員 今は地権者の方だけでいいわけですよ。だけれども、開発していくと住民の人が新しく入ってきたりするわけですが、普段そんなに活動がないという気もするのですけれども、どうやって組織として運営されていくというか、引き継がれていくのか。要は地区に入ってきていただいて、どういうふうに連携していくかということで。つまり、一応ルールありますよね。これを引き継いでいかなくちやいけないですよ。

会 長 済みません、僕のほうから。簡単に言うと、やや悪く言うと、開発したいがために協議会をつくただけで、開発が終わったら協議会なんて町内会みたいな活動はしなくなるのではないかという危惧をお持ちだと。せっかく協議会をつくるのだったら、みんなで持続的にいいまちをつくるために、みんなで花植えようねとか、ごみ出しはちゃんとやろうねということがずっとあると協議会をつくっている意味がある。

委 員 花植えるところまではいかないけれども、でも、このルールを引き継がなくなっちゃいけないですよ。それをどうされるのか。

代理人 地主さんたちのこの協議会も、今回つくって終わりという考えは全くございません。自らの地区をこの計画に基づいて良くしていきたいというようなことで提案しておりますので、これは継続するように、何か行政指導もあれば、そういうのと相談しながら、こちらでやる役割があるのであれば当然やっていき、この計画を担保していき、そしてこの絵柄に最終的にはしていきます。申請するごとに適合通知みたいな、地区計画で言えば適合通知書みたいなものを交付していただくということになるかと思っておりますので、拘束力のない地区計画の

ようなイメージでは思っていますので、これはずっと継続していきたいと考えています。

あと、ちょっと心配されていたコミュニティの関係ですが、当然、富士南園地区が非常に地区の自治会への加入率がいいというお話は聞いています。来ていただいた方に地区の自治会に加入していただいて、区のやり方、区の総会だとかも当然出てもらうとか、ごみゼロだとか、そういうものについても、当然参加してもらうだとか、あとは防災訓練とか、そういうものも出てもらうような形でのコミュニティを図っていくというようなことは、区長さんともお話ししてありますし、そういう話にもなりました。

委員 若干工夫が要りそうで、このエリア取りが、かなり開発を想定したエリア取りですね。つまり、日常の近隣関係とは違うエリア取りをされているかなど。ここの黄色いところだけで活動するというのは実際難しいと思うのですが、何かちょっと工夫が必要ですねという感じですかね。

会長 どうぞ。

委員 開発区域というのは黄色全体ですよ。ごめんなさい、一番最後のページなのですけれども。

代理人 計画区域。

委員 開発区域とは違う。

代理人 はい。

委員 開発行為ということですよ。

会長 事務局。

事務局 ちょっと繰り返しになりますけれども、計画区域としては、この黄色のところですよ。開発行為になるのは、土地の区画形成の変更とか伴う場合なのですけれども、その場合は29条で開発行為の許可をとらなくちゃいけない、区画形成の変更を伴わなくても市街化調整区域なので43条で建築行為の許可をとらなくちゃいけない。つまり、開発行為は29条でとっていただいて、建築行為でできるものは43条の許可をとっていただくということになります。ですから、全部一括で時期も一緒に29条の開発許可をとるということではなくて、さっき4区画先行したいというお話がありましたけれども、それも4区画全部が29条の開発許可申請ではないかもしれません。ただし、当然、市街化調整区域なので、建築行為の許可かどちらかの申請になるかなと思います。

委員 建築行為か開発行為。

事務局 そうですね。道路とか公共施設を伴うものは開発行為で29条の許可ですね。セットバック3m、センターから3mセットバックした土地を開発道路として整備して市に帰属していただくと。そういう場合は当然、区画形成の変更なの

で29条の許可です。

委員 そうしたら、1区画1区画、許可申請をとるのですか。

事務局 そうです。そういうこともありえます。

委員 この1区画1区画を許可。これは大変な話ですね。

事務局 ですから、これは完全に誘導型の地区まちづくり計画ということになると思います。

会長 これまで審議会で扱った案件は、まさにエリア全体を開発したいので地区まちづくり計画を作りたいというものでした。今回のタイプはやや違って、まさに既存の建物も含んでエリア取りをして、新たに開発をしたいところだけを申請するのではなくて、周りも含めていいまちづくりをしたいということで既存の建物含んで計画を作ったと。良く解釈するとそのように理解できます。

代理人 さっき申し上げたとおり、今まで皆さん住んでいて共通のルールってなかったわけです、敷地の規模とか。今度これを作ることによって、みんな共通のルールもできたと。最低敷地の制限だとか。そういうことになります。

会長 僕のほうからちょっと市のほうに質問したいのですが、2ページ目のいわゆる整備計画というのですが、ここでちょっと気になる。難しいのですが、まずセットバックについては、この計画作らなくても3mのセットバックを市は要求していますか。何で聞きたいかという、権利者が自主的に3mセットバックしたいということなのか、個別の建てかえ等々も含めてあったとしても、市はいずれにしても中心線から3mセットバックを指導していくということなのか、申請者の自主的な判断なのか、市の指導なのかということをお願いしたいということです。どうぞ。

事務局 冒頭、提案者からも説明ありましたが、ちょっとわかりにくかったので補足しますが、開発の場合は市道の基準が6mなので原則センター3mセットバックは指導しています。ただ、先ほど言ったとおり建築行為の場合、建築許可の場合は建築基準法上の道路に接道していれば、接道要件を満たし下がる義務はありません。ですから、道路がでこぼこになってしまうということになります。つまり、区画形成の変更をどう解釈するかという問題はあるのですけれども、現況がほとんどフラットだからこれは造成行為ないねということで、建築行為の許可でいいとなったら、開発だったらセンター3m下がらなくちゃいけないのですけれども、下がる必要はないのですよね。ですから、今回の提案者は、地区まちづくり施設として12-001号線を区画道路として位置付け、一連で延長99.71m下がりますというのは、そういったリスクがなくなるような計画にしたいということです。隣の敷地も大型の開発でちゃんと3m下がって

いますから、そのラインに合わせた形で、現場で説明ありましたが、自主的に下がります。

会 長 線がでこぼこな道路ではなくて、真っすぐ中心線から3 m、すっきりラインが引かれるということですよ。

事務局 そうです。ですから市としては自主的な提案だと思っています。安全安心ということを都市マスタープランで謳っており、そこを読んでいただいて考えていただいた提案だと捉えています。

会 長 次に、同じように県の条例によると、高さは10 m、建ぺい率50%、容積率100%なので、この部分は、簡単に言えば自分たちが更に厳しくしたわけではなくて、そもそも県の条例に従った数値を入れていると、このように理解してよろしいですか。

事務局 はい。会長のおっしゃるとおりです。これは先ほど説明しました県条例の制限に準じています。

会 長 それから、建築物の用途については、これ以外も実際上はできるのだけれども、今回、自主的に専用住宅と付属するものに絞ったと、ここは上乗せをしたということですね。

事務局 はい。冒頭、第二種低層住居専用地域の用途のものが建てられるよという説明をしたのですけれども、そうすると共同住宅、アパートとか、先ほど帰り道で建っていたのが見受けられたのかなと思うのですけれども、ああいうものが建ってしまうのですよね。いい悪いはちょっと置いておいて、今回は専用住宅のみとしております。

会 長 それから同様に、それ以外に、例えば最低敷地面積、これは県条例では何かあるのですか。市街化調整区域でやる場合については150 m²以上にしろとか、160 m²以上にしろとか。

事務局 市の条例で技術基準の強化条例が、法に委任の規定があるので上乗せできるのですけれども、それで市街化調整区域は…。

事務局 165 m²。

事務局 165 m²になっています。

会 長 そうすると+5 m²加えたということですか。

事務局 はい。この技術基準を条例化する前は、開発指導要綱で概ね150 m²以上で誘導していた、お願いですね、そういう経緯があります。今回の提案者は、当該計画区域が千葉ニュータウン区域の縁辺部ということで、千葉ニュータウン事業区域の低層住宅地では新住宅市街地開発法で最低区画が170 m²以上と決まっており、そのため170 m²以上ということで合わせると。また、先行して富士字南園地区まちづくり計画というのが決定され、白井市34条11号条例

により第1号で許可されていますが、そこも170㎡ということで決定されているので、そこにも合わせた提案だと思えます。

会 長 1つずつもうやりませんが、整備計画の中で既に決まっているものを数字として載せた以外に自主的にやったと思われるものはあとどれですか。緑化率を含めて。緑化率は上乘せルールと思ったらいいですか。

事務局 そうですね。これは上乘せです。

会 長 あと、壁面後退1m。

事務局 壁面後退も上乘せです。

会 長 形態意匠、かき、柵も上乘せ。何が言いたいかという、まちづくり計画をつくる積極的な意味は、簡単に言えば、道路中心線から3mセットバックをやるというような、申請者の自主的な上乘せと僕らは俗称を言っていますが、既にあるルールを自らルールを決めた。それから壁面の位置もそうだと。それから色彩等々含めて意匠の制限もそう、かき、柵もそう、緑化率もそうと。こういうところが、まちづくり計画として出てきた意味はあるよねと、このように理解してよろしいですか。

どうぞ。

事務局 一括の宅地造成ですと、例えば外構であれば、なるべく同一業者なので統一感のある外構にと、お願いですけれども、そうすると統一感があつたものになりやすい。しかし、例えば造成だけやって建物は別の買い主さんのほうが自由に発注するような形をとると統一感のあるものにはならない。そういったところも富士地区でありました。ですから、一括の開発ではなくても、この地区の中で、一応、統一感があるようなものに誘導できる。ですから上乘せとして提案者は基本的な方針を都市マスタープランのこの地区の方針を自ら考えて提案しているものであると考えています。

会 長 あともう1点、整備計画にはないけれども、5ページの図だと宅地割が書いてある。その宅地割は参考ですよ、あくまでも。このとおりにやるという話ではないですよ。ルールに宅地割の線はないわけですよ。後になって、宅地割を170㎡以上で宅地割を変えても当然いいわけですよ。これルールではないですよ。

事務局 地区まちづくり計画の計画図として、この区画割を決定するとこれは拘束力を持ちます。

会 長 拘束力を持つのですか。わかりました。

事務局 ここにラインを入れなければ、じゃあ170㎡以上で自由に変更していいということになりますので、市としては一応区画割を入れさせました。

会 長 図としてルールになっているということですね、数字には入っていないけれ

ども。

事務局 もしこれを変えるのであれば、変更で提案をさせます。

会長 それは平気ですか。土地を買いたい人が、2宅地を一つにしたいと言った場合はどうするのですか。自分は170㎡+170㎡で一つの敷地にしたいと。

代理人 それは市と相談します。ただ、それは今、現時点では想定していません。この区画割どおり適合通知を受けて、この区画で守って欲しいということです。

事務局 あと会長、済みません。先ほど用途で専用住宅のみで上乘せしているというご説明をしましたがけれども、先ほどの165㎡と同様に、市のほうに権限委譲されたときに条例で専用住宅のみの制限としていました。その前は県の条例で第二種低層住居専用地域に建築することが可能なものであれば建てられたということなので、一応訂正を。

代理人 上乘せではないのですけれども、今、既存にアパートがございます。あれを建てかえるときに専用住宅にするということです。

会長 そうですか。

代理人 はい。ですから、あそこのアパートは既存不適格として残っていかないのです。このルールに則って敷地を区割りをして低層住宅になっていくということです。

会長 どうぞ、●●さん。

委員 ちょっといいですか。済みません。ちょっとでもよろしいのですけれども、事業計画というのはなされたことありますか。要は土地が幾らで売れて、経費がどれくらい掛って、どれくらいの利益が出るのか、されたことございますか。

代理人 私の個人の。

委員 地主さんと関係がよくわからないので。

代理人 提案者側でそれをやっているかということですか。

委員 はい。

代理人 まだやっていないです。

委員 それが一番重要なので。例えば先ほど許可申請とか、例えば開発行為1区画ごととかいう話が、それをしないと建物が建たないわけですね。そのためにどれくらいのお金がかかるかって計算されたことございます。

代理人 値段的には、まだはっきりは。

委員 それが狂うとプラン自体ががたがたなっちゃうと思うのですね。要は許可申請にしる開発行為にしる、とてもとてもお金がかかるのです。許可をとるための申請だけで。それを見込んでやらないとこの計画自体がおかしなことになっちゃう。後でこんなはずじゃなかったということになるのです。

代理人 まだラフな状態で、知り合いで不動産に詳しい方もいらっしゃいますので、

そういう相談はしていると思います。

委員 後で尾を引くと思いますよ。

会長 僕が先ほど宅地割で心配したのはそこです。宅地割まで決定して地権者さん大丈夫ですかと。だったら170㎡だけ決めておいて、宅地割は線引かないほうが安全ではないかと。こう思ったということですよ。ですよ。

委員 デベロッパーさんとかがついていれば別ですが。

会長 売れると聞けないので、そういうことを慮って宅地割の線まで入れておいて大丈夫ですかということを申し上げた。

委員 後で動きがとれなくなっちゃう。

代理人 170㎡以上でやりますという、後になると、それぞれに地権者がいるものですからどうなるか分からない。そのため十分話し合いしお互い尊重して今回のラインは入れさせてもらっている。一番大事にしたかったのが、地主さんたちの話し合い。区割りもそうですけれども自分たちが納得していること。市に提案させていただいた後に変更が生じれば変更手続をもって申請していきたいと思っています。

会長 覚悟していると。

委員 まちづくり計画には入れないで、別に計画書を、宅地割を持っていたらどうですか。合意をしたということで、ここには入れないで。

委員 そのほうがいいと思いますよ。事業をやったら変わると思います。これだと事業ががたがたになると思います。

代理人 それはしかるべき措置で対応します。

会長 代理人は事業者ではないですよ、いわゆるデベロッパーではないですよ。指導した経験はおありだろうと思うのですが。

代理人 いえ、ないです。

会長 ちょっと市場が今、不安定なので、そこはちょっと考えたほうが、地権者さんにとっていいのではないかなという。

代理人 ありがとうございます。

委員 今、どの土地も売れる時代じゃないので。

事務局 会長。

会長 はい、事務局。

事務局 今、●●委員の方から区画割についてはラインを拘束するような計画じゃなくて、ラインを落とすことも検討すべきじゃないかのご意見ありましたが、市としましては、例えば区画割をもって自由にすることで生じる弊害の可能性もあるかなと思っております。それはちょっと主観的な、人それぞれ考え方があって思うのですけれども、例えば敷地延長部分が非常に長く、この敷

地延長部分の面積込みで、実際の有効宅地は狭いのに170㎡を確保するような区画が出てくるとか、そういったことを非常に懸念しています。そのため、少し拘束力を持ったほうがいいのかなどと思ひまして協議をしてきた経緯があります。また、公共施設である、道路とか、先ほど出ましたけれども、ごみ置き場ですとか、こういったものの配置も当然ありますので一応そういう経緯があったとご報告します。

会 長 済みません、常識的に言うと、下の街区の右側の宅地割は、多分このようになるなど想像がつくのですが、既存の家を建てかえたときの宅地割は必ずしもこうならない可能性もあると僕は思っていて、そういう面では、ちょっと率直に言って心配だなという気がしています。ここはよく地権者さんと相談をされて、場合によっては事業者さんにヒアリングをするなどして、確定ではないにしても、実際どうなのだという市況判断、市場判断、マーケティングをすべきかもしれない。

委 員 それをやらないとね。

会 長 ●●委員は、この分野に詳しい方なので。

委 員 両方やったことありますから。開発行為も建築行為もやったことありますが、経費すごくかかります。それをやると土地代がゼロになっちゃうかもしれません。

会 長 あと、僕からもう一つ市に質問があるのですが、今回の案件はある種、市街化調整区域で宅地化をもうしてしまったところを救済するために、やや仕方がない側面がありつつ、しかし道路づけは余りにも、つまり車で入ったときに、どこをどう曲がったら通り抜けられるのだとか、図上で見てもさっぱり進入者はわからない。逆に言えば、だから防犯上は安全なのかもしれないけれども、救急車とか消防車が入ったときに、どうやってこの宅地に行くのかってよくわからない。ここはどうしたらいいかって、都市計画的にいけば、もう少し広くとって通り抜け道路を明確にしたりしたほうがいいのではないかと思ったりもするのですが。ただ申請者を考えると合意形成が大変になってきて、中の幹線的な生活道路、って変な言い方なのですが、これをどこにするかという判断は、これは地権者さんの判断じゃなくて、市が判断しなきゃいけないことだろうと思うのですが、こういうことはどうしたらいいのか。逆に言えば、市として申請者に対してどう指導したらいいのかということについて、市はどう考えますか。これ細切れでこういうことが起きてきたら、相変わらず通り抜け道路ができないまま市街地で埋まってしまうという可能性もあります。ちょっと市に対しては酷な質問なのですが。

事務局 冒頭も説明させていただきましたけれども、市が法34条11号に基づいて

制定した条例の目的は、追加した二つの要件なのですけれども、一つは都市マスタープランに整合するという、これが一つです。もう一つがある一定規模で地域の実情に沿った計画となるように規制誘導を図ること、これが地区まちづくり計画を要件にした理由です。先ほど●●委員からもご意見ありましたが、富士南園地区の市街化調整区域全体から見ると約5,000㎡の今回の計画は全体の一つのパーツに当たるものかなと確かに思います。ですから5,000㎡という定量的な基準は満たしているのですけれども、この計画区域内の道路の議論をしても、例えば安全な両歩道が現に存在しこれにぶつけるような計画が立てられるのであれば、当然抜いたほうが良いというような議論もあるでしょうし、いろいろあるのかなとは思いますが。また、全体についていえば、地区まちづくり計画の基準である5,000㎡をもっと引き上げればいいのかとか、そうではなく、全体を市が地区計画のような形で、幹線道路とか区域の都市施設である公園とか公共施設、学校とかもある程度の位置を含めて決定することを検討するというのもあると思います。確かに市としてもこれらのことは宿題かなと思っております。ただ、一応、千葉県の条例から、さっき言った1.1kmで40戸連たんすればどこでも建てられるような状態ではなくて、現在は、都市マスタープランに整合し、ある一定規模の計画で提案しなければならない仕組みにしております。今後、会長がおっしゃっている宿題については取り組んでいかないとはいけないと思っております。

会 長 時間が5時15分。今日は、この場でいい悪いを決めなくてもいいですか申請者さん。時間をもうちょっと頂いて議論したい。今は質疑だけなので、これから皆さんから意見が出てくると思うのですが15分までという予定を聞いてまして、さらに延長できれば今日決着をつけちゃうのですが、もしもきょう決着つかなくてもいいということであれば、もう一回引き続き議論ということであれば、少し余裕持って意見交換できるのですが。急いでいる、焦っている。

代理人 焦っています。

会 長 よろしい。きょう中に決着つけたいということですか。

代理人 ありがたいです。

会 長 ありがたい、その程度ですか。わかりました。これから多分、今の質疑に応じて今回の計画をいいとするか悪いとするかという議論をやらないといけないので、どうも聞いていると、あと15分じゃきついなと思っております。●●さんの提案はペーパーで出ていますが。

委 員 それはいいとして、私案ですからね。

会 長 いや、それによって、済みませんがこれから僕の進行が変わってくる。今日中に済ませと言ったら、場合によっては悪い回答になるかもしれない。今日中

に決着つけて欲しいということであれば、決をとるしかないのです。そうじゃなくて、多分皆さんからはこれから更にこうしたらいいのではないかと意見が出てくるはずなので、それをあと15分でやるというのは、ちょっときついなと思っています。いや、もしかしたら委員からはもうこれでいいと言われるかもしれませんが、もうちょっと時間的に余裕を、もう一回ぐらい継続して審議していただけるのであれば、もうちょっとじっくり皆さんそれぞれの意見を聞けるかなと思っていますのですが。

代理人 事務局にお任せします。

会長 わかりました。じゃあ事務局としてどうですか、我々の判断もありますが。

事務局 提案者さんから、今、事務局のほうで判断していいとおっしゃっていただいたので、事務局としてはもう少し議論していただければと思います。

会長 当然、年内はもう明日しかないのも難しいので、多分、新年早々可能であれば、今日15分までで決着つかなければ、新年早々もう一回こういう場を持っていただくという前提で、残り15分、今度は皆さんの意見をそれぞれいただきたいなと、できれば皆さんの意見、それぞれ全員から聞きたいなと思っています。意見というのは、これでいいというのか、ここはさらにこうしたほうがいいのではないかと、あるいはこうしていただければ、自分としてはこの計画を了とすると、オーケーとするというようなことがあれば、おっしゃって頂ければと思っています。ということでよろしいですか。じゃあ手っ取り早く、済みません、この分野は●●委員が一番強いので。

委員 ごめんなさい、率直に言っていていいですかね。さっきも申し上げましたようにどこかデベロッパーがつくとか、この土地が幾らで売れるのだという見込みがないと計画が頓挫する可能性も出てくると思いますね。もう一度申しますと、例えば、先ほど許可申請とか開発行為を2区画とか1区画ごとにかけていくということは、そのためにとてつもない費用がかかるわけですよ。下手すれば、見込んでいた土地代がゼロになる可能性だってあるのです。事業者さんにとってそこが一番重要だと思います。まず、事業計画を立てた上でプランをつくる。そこが一番大切じゃないかなと思うのです。後でこんなはずじゃなかったということになると大変な話ですから。土地は財産ですから。

会長 事業計画と言っているのは、これを売るときにどこに幾らぐらい金が出て、総額幾らで売れるのか。この計画でできるよというふうに持っていかないと、後でまずいことになる。これは、ある種のアドバイスですね。

委員 アドバイス。意見じゃなくて、私が一番心配していること。

会長 これでもいいということであれば、いいのですか。

委員 いいのですけれども、後で地主さん困るだろうなと。

会 長 心配されている。

委 員 例えば敷地延長の土地なんて今売れないですよ、これ。はっきり言って。

代理人 おっしゃられるご忠告は、よく肝に命じます。

委 員 なぜ先にこういう区画で相談するかというと、あくまでも市街化調整区域ですから。開発許可を得て初めてそこで権利として、相談ということではないのですけれども、その見込みが立たないと。ここで審議会もまだ経ていない状況でこの案を示していくというのが、ちょっと時期が早いのかなとも思ったものですから。市街化区域であればもっと違った。

会 長 多分、土地を仕入れたデベロッパーであれば、そこはしっかり土地を買うときにやっていますよね。それは地主さんなので、そこはやや余裕があるということなのでしょうね。

代理人 済みません、ご助言ありがとうございます。一応そういうのも意識して行動をしています。

会 長 ●●委員、意見いいですか。

委 員 それはもう別の話で、私の私案なのです、あくまでも。そういう段階的に開発するというのがわからなかったの、全体で一括開発するのだろうと思って、段階開発するのがわからなかった。そのため、不動産屋みたいですがけれども売りやすいのはこういう方法がいいのかなと。今、南道路というのは絶対売れるじゃないですか、ご存じだと思いますけれどもね。それにもっていくにはどうすればいいのかというのは、みんな不動産屋とかは考えているわけですよ、結局。それには道路を入れるということになるのです。これはあくまでも私の一つの私案ということで、よろしく願います。以上です。

会 長 じゃあ、次のプロの●●委員から。

委 員 不動産のプロではないですがけれども、確かに会長の言われたように、南側以外の敷地割がどう見ても不格好な、すごい旗さおが四つ並んでいたりとか、大丈夫かなという気がします。あと西側もそうなので、やっぱりこれ区画を入れないほうが、ここは入れないほうがいいのではないかという気が直感的にしています。あとは、多分、提案のところでごめんなさい、やっぱり西側に抜きたくなりますよね。どういう抜き方するかわからないですがけれども。現状、通路的な利用をされているとすると、どういう機能を持った道かはわからないですがけれども、何らかの形でそこをうまく通路に位置づけて使いやすい方法もあるのではないかなという気がします。そうしてくださいというよりも、何かもうちょっと検討できる余地があるのかなと。検討していただければいいかなと思います。

代理人 ご意見は非常によくわかります。今回のプランを、この線を入れるに際して、

やはり地元の区長さんやら地元とのお話をし、現状の先ほどおっしゃっていた周辺の道路の整備状況もあって、歩専用道つくって通り抜けて事故があるとか、大きな事故こそないにしても既存の道路にぼんぼん当てることによって危険箇所が増えているというような認識を区長さんも持っており、危ないのだということで、この計画に至っています。

委員 自動車を通り抜ける道というだけではない選択も含めて考慮されてもいいのかなという意味で言っています。

代理人 最初に、2メートルの歩行者専用道路の計画とかプランを立ててみたのですが、このことを市の道路課と協議して実は2週間程度の内部での協議をお願いしましたが、やはり帰属を受ける理由が見当たらないとなりました。そうすると事業者管理の通路になってしまいますから、地縁団体も持っていませんし、事業者管理とするということをここで約束しちゃうのは多分簡単でしょうけれども、実際、自分の後の世代までの責任を考えると非常に重い返事になるというような認識で、そこは断念しました。

会長 それについて、市は弁明ありますか。申請者から市の問題であると、こう言われているのですが。僕のほうから言うと、位置指定道路をつくるときに避難通路と称して、位置指定道路で行き止り道路の場合は図面上そこから通り抜けられるように線を引くというのはよくやるのですが、市はそういうこともやらない。帰属の問題で、市は受け取らないと、こういうことですか。

事務局 確かに今回の提案で、フットパスといいますか、歩行者専用道路として、ちょっと形態は真っすぐじゃなかったのですが、担当の道路課と協議したということは提案者から報告を受けていますし、道路課からもヒアリングして確認しています。ただ、市の道路課としても引き受ける基準がありますので、これは道路課で明確に定めているわけではないとのことですが、例えば幅員は2m以上必要であるとか、形態はなるべく真っすぐであるとか、その都度個々の協議になるとのことですが、今回の案件ではちょっと取れないと回答したと確認をしております。

会長 URもそうですが民間のデベロッパーのいわゆるニュータウンでは、いろいろなところでいろいろな形で2mの専用通路みたいのを緑化してやっていて、そこは非常に魅力的な通路になっているというのはみんな体験しているはずなのですが、白井市はそれさえもだめだと、こういうことでも市は受け取らないということですか。

事務局 繰り返しになりますけれども、帰属を受けますと管理が発生します。そのため、当然、所管する部門は受ける基準があります。今回はそれに沿っていないもので、形態についてNGだったということで聞いていますけれども、取らな

いという回答をしています。

事務局 申しわけありません、5時15分までではなくて、5時でこちら部屋が。
会長 済みません、5時15分じゃなかったの。

事務局 今、2件ほど区画割の件とフットパスの関係の件が意見としてありましたが、提案者さんのほうには申し訳ありませんが、一度市のほうも持ち帰らせていただいて…。

会長 済みません、時間の部分でコントロールを間違えました。引き続き、次回、副市長さんから意見をもらうということでもいいですか。一応、きょう全部意見をもらっても構わない。時間的に。

事務局 今、区画の関係とフットパスの課題等もご意見としてありましたので、このままの状態で意見をもらうということもありますけれども。

会長 わかりました。この部分はペンディングにして、市として受け止めたと理解します。次回までにちょっと詰めておいてください。

事務局 少しもませていただきます。

会長 付記して言うと、管理が問題だったら、管理については地元の権利者がみんなでちゃんとやると。まさにそこはコミュニティで重要なので、それはまさに今、道路法とか全部変わって、民間がそこで管理していいという法律に改正になってきているので、都市再生法とか。そこはちょっと柔軟に、所有は市がするけれども、管理運営は地元がやってくれということだったら、市が引き受けるとかいう法律に今変わってきているので、ちょっと柔軟に。道路セクションがきついということは僕もよく理解しているので、そこはこういう意見があったということを道路セクションにぶつけていただければありがたい。それによって突破できるとは思っていませんが、少し柔軟な頭になったらどうかなと。もう時代は変わっているということをちょっとつけ加えておきます。じゃあ、今日は意見だけずっと皆さんにいただこうと思っています。次に、順番として、●●さんからいただければ。

委員 そうしたら、計画の処分がどの程度のスパンで考えているか、それによってさっきの図面をつけるかつかないか、その辺も変わってくるのかなと思います。というのは、指導する市の立場になったときに、図面も何もなくて、これが長期にわたるのであれば、やはりなかなか担当が変わったり何なりということになったときに解釈の齟齬なり何なりが出てくる可能性はあるので。処分する方向性がある程度所有者の方のほうで詰まっていて、これをある程度長期的に、また建物を見たときに随分アパートなんかはすぐに壊れるような状況になくて、多分まだ随分もちそうな外観からすると、考えている期間というのが結構長いのかなという気がしたのですけれども、それはどのくらいで考えているのだから

う。結構長い、10年とかそのくらいのスパンでは考えていますか。

代理人 明確ではないです。

委員 だって、ご自宅のほうだって、まだそんなに。

代理人 そうですね。おっしゃるように、やっぱり10年ぐらいだと思います。

委員 だからそうやって考えると、ある程度縛るものとして図面はつけておいて、申しわけないけれども、変わったときにその変更という手続をとってもらおうことのほうが、今時点で合意がいただけるのであれば、そういう方向性のほうが市としても、それこそ一つずつ出てきたものに対して、正確な指導なり何なりができるのかなと思います。これは感想として思ったので、そこのところは、ほかの方からご意見を伺いたい。それとあと、計画の採算性についてやはり費用面等の検討、それは少しやってみたらいかがですかという提案については、先ほど不動産屋さんにお知り合いがいるということなので、正確な積算ではなくてもこれがこの計画を事業どおりやろうとしたときに、きちんと腹づもりどおり進められるようなものなのかどうなのか。そこについては、次回までにそのお知り合いの方に十分確認いただければありがたいかなというふうに思います。私のほうからは、ちょっとダブっている部分になりますが、以上です。

代理人 市の指導じゃなくて、あくまでも10年間の中で合意のいったものを進めていく上で齟齬のないようにするためには、図面はあったほうがいいのかというふうに思っています。

会長 それについては、市とちゃんとほかの件を含めて、次回までによく協議していただければと思います。こちら●●さんから、あと10分だと言われているので、2、3分ずつで申しわけありません。

委員 面積が5,000㎡以上ということで、まちづくり計画は整合性があるということなのですが、この計画書の中の方針にもあるとおり、周辺住宅と調和が図られた緑豊かな、あくまでも周辺住宅と調和したということからすると、今回取り上げている確かに5,000㎡ですが、もう新しくつくるところの部分だけ、でもすぐ横には既存の建物もある、人も住んでいるということからすると、何かちょっと、先ほども出ましたけれども、ちょっとずれた感じがするのですけれども。だからこれが悪いということではないのですけれども。

会長 可能であれば、もうちょっと区域を広げるとか、場合によっては、協力だけはしてもらおうとかいうことですよ。

委員 ごみの集積所にしても、多分、今の既存の方も使われることになるのではないかなと思うのですけれども、そういうことからすると、何かもう少し。

会長 余裕を持って。

委員 はい。という感じを受けました。

会長 ただ難しいですね、どこまで広げたらいいかというのは、
次、●●さん。

委員 私、こういう専門的なことは分からないので現場に行ったときの感想なので
すけれども、先ほどから言われた生活道路が私も出入りしていて、車に乗せて
もらったのですけれども、本当に狭いですよね。そこで入ったら一方通行みた
いな感じ。一方通行ではないから、逆にすれ違いしないといけないのでしょ
うけれども、あそこで私はちょっとすれ違いが難しいし、道路が区画されたと
ころは6メートル道路とおっしゃったから、それはいいのですけれども。この地
域の住宅に入るところの安全性はどうなのかなと。それで下水道のほうとかそ
ういう面もありますが一番私が関心あるのは防災です。会長さんおっしゃっ
ていましたけれども、災害が起きたときにどうなるのかというのがすごく心配
です。私、富士地区のほうにお友達が何人かいて、そういう災害が起きたとき
に本当に大変だったのですよね。洪水のときなんか大変で。車が入らないの
ですよ。入らないことによって2次災害が起きてというようなこともありました
ので、そういうところが道路整備ですよ。それが、一番安全性を確保したほ
うがいいかなとちょっと思ったので。住宅のことに関してはわからないので、
申しわけありません。

会長 ●●委員。

委員 私は、単純に一括で開発する案件かなと思っていたものですから、現場を確
認させていただいて、やはり今、●●委員が言われたように、専門家でもない
ので、一住民として、住民目線で感じたことを申し上げますと、うたい文句が
安心安全ということを盛んに言っていらっしゃって、それはまさしくそのとお
りだと思うのです。そういう意味では、もろもろの各法規とか条例に合致し
ているということであれば、整合性がとれているという点で、とやかく言う部
分はないのかもしれないのですが、私が気になったのは一番幹線道路と呼ばれ
るところのセットバック。これが先行き全部完成する見通しが立たないとい
うことを冒頭おっしゃられたので、え、そうなのというのが率直な感想です。
そうすると、安心安全というのは、そんなに前面に出せないのじゃないと思
います。たまたま見に行ったときに子供たちが大勢帰ってきましたよね。宅地
化がどんどん進むと当然車が入ってきたりする可能性があるんで、道路が狭
いというのはそれだけより危険性があるというふうにも考えるし、もろもろ
専門家の方から、いろいろ資料等についてももう少しあったほうがいいの
ではないのかという意見もお聞きしてまして、それがそろってから審議会の
メンバーとしては判断させていただきたいなと思いました。

会 長　それでは、済みません、時間なので簡単に言いますが、宅地割をどうするかというのは、ちょっと市とよく話し合って判断していただければと。これでいいということであれば、我々は心配だけなので、より安心なほうがいいのではないかなとは思いますが。もう一つは、概算でいいので、事業計画をお持ちのほうがこれも安心なのじゃないかと。これはアドバイスとしてお受け止めていただければと思います。それから専用通路の件は、通り抜け道路を作れとは言いません。また、この件は、市としても本当にそうなのかというのは、よく検討していただいて、申請者とよく協議していただければ。それから最後に、周辺とか道路体系の話が出ました。これはこの地区だけで完結しないので、市として富士地区全体をどうするか。これは条例をつくったときからの課題なので、市はそろそろご検討いただければ非常にありがたいなと思っています。これらを含めて次回にもう一度しっかり議論したいなと思っていますので、それで宿題というふうに思っただければと思います。ということで終わりたいと思います。あとは事務局にお返しします。

事務局　一応、1月中、委員の皆様の日程調整次第になると思うのですがけれども、1月中には何とか開催したいと思っていますので、そのときはまたよろしく願います。

会 長　どうも時間のコントロール悪くて済みませんでした。これで終わりたいと思います。

事務局　長時間にわたりありがとうございました。