

平成28年度第1回白井市まちづくり審議会会議録（概要）

1. 開催日時 平成28年4月22日（金） 午後1時30分から午後4時30分まで
2. 開催場所 市役所6階 委員会室
3. 出席者 野口会長、竹本副会長、西山委員、桑原委員、福岡委員、渡邊委員、竹内委員、清水委員、伊藤委員
4. 欠席者 中谷委員
5. 事務局 環境建設部 武藤部長
都市計画課 中村課長、竹田副主幹、黒澤主査補、鈴木主事補
建築宅地課 小島主査
6. 傍聴者 0人
7. 議題
第1号議案 富士字南園地区まちづくり計画（素案）に対する措置の決定について（諮問）
(公開)
8. 議事

事務局 それでは、ただいまより平成28年度第1回白井市まちづくり審議会を開会いたします。開会にあ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。市長の伊澤でございます。本日は大変お忙しい中、白井市まちづくり審議会に集まっておいただきましてありがとうございます。この後事務局から説明があると思いますが、今日は富士南園地区のまちづくり計画ということでご審議をいただこうと思います。

白井市はご案内のとおり平成26年から事務処理市になりまして、自ら開発の許可をして、白井市独自で土地利用を決められると、ある程度まちづくりが市の方針にもとづいて行われる。そして今年度から白井市の第5次総合計画がスタートしまして、「ときめきとみどりあふれる快活都市」というスローガンの下、まちづくりを進めております。

白井市は貴重な緑を残しながら、開発すべきところは開発するというバランスのとれたメリハリのあるまちづくりを行ってございまして、それについては、委員の皆様のご指導がいただければ力強いまちづくりが進められることと思います。

せっかくの機会ですから現在のまちの状況を説明させていただきたいと思っております。この役所をはさんで東西、病院2つが建設をしております。一つは西側、これはもともと池の上にある聖仁会という病院ですけれども、白井市で特別養護老人ホームの募集をしたところ聖仁会が手を挙げてきまして、病院の老朽化もあり、併せてこちらへ移転してきました。

もう一つ介護保険施設の老人保健施設を募集したところある医療法人が手を挙げてきて

やはりグループ会社の病院を誘致して、病院は100床、有料老人ホーム120床ということで、白井市は今高齢化が進んでいるのですが、65歳以上が1万5千人、でも介護保険の認定を受けた人は約2千人、そしておそらく病院に入院している人を多くみて2千人、合わせて4千人とすると、1万人以上の人が地域或いは家庭で元気であるという計算になります。ですから白井市はこの健康寿命を延ばしてですね、例えば女性が87歳、男性が81歳という寿命がありますから、一般的にはマイナス10年、10年前に病気とか介護が必要になる、白井市ではそれをもっと縮めて寿命まで健康を延ばそうと、そういう健康づくりに力を入れている。ただ、歳をとるとどうしても病院とか介護も必要になってくる、そうしたときには白井市役所の両隣にセーフティネットをつくっていつまでも白井市に住めるまちづくり。これが出来るとまちづくりという観点からすれば、この白井市役所を拠点にして、福祉、医療、介護そして、防災公園もそうですし、今度給食センターも出来ますので、災害があったときに強い地域になっていきます。駅に近いこの場所を拠点にして市民のまちづくりの基点に、さらに白井市が発展していけたらと。

そのような状況の中、今回の南園地区は市街化調整区域ですけど、やはり持続ある発展を行うにはある程度開発もしなければならない。南園地区は白井市では唯一市街化調整区域で開発できる区域として定められておりまして、今日審議していただくわけですけども。ただ、秩序ある開発が必要なので、本日委員の皆様には色々な意見をいただいて次の世代に残せるようなまちづくりということをお願いしたいと思います。

結びになります。皆様の活発な審議、また今日後ほど意見交換があるということをお伺いしておりますので、忌憚のない意見をお願いしまして、私からの挨拶とさせていただきます。

事務局 ありがとうございます。

続きまして、白井市まちづくり審議会野口会長よりご挨拶をお願いします。

会 長 よろしくをお願いします。

今日は、今、市長さんからすべてお話をいただいとおり、これまで課題だった、僕たち富士地区と呼んでおりますが、富士地区の調整区域について、市に色々と権限が移譲され、それに伴って、この権限移譲をうまく使うためにも調整区域の開発に関する制度を整備した、という後の1号目の案件です。その意味で非常に新しい案件ですので、市の方に、現場をちゃんと見たうえでしっかり議論しないと、いい議論にはならないのではないかと提案させていただいたところ、現場を見させていただくというようなことになりましたので、すこし長丁場になる可能性がありますのでよろしくお願いをしたいと思います。

では、事務局よろしくをお願いします。

事務局 ありがとうございます。

それでは、申し訳ございませんが、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、退席させていただきます。

(市長退席)

それでは、ここで平成28年度の人事に伴いまして、職員の異動がありましたので、新に就任した職員を紹介したいと思います。

環境建設部長で、武藤部長でございます。

(部長挨拶)

続きまして、都市計画課長の中村課長でございます。

(課長挨拶)

なお、事務局担当職員のほうには変更はございませんのでよろしくお願ひしたいと思います。

また、本日の案件審議にあたりまして、開発許可等を担当する建築宅地課の小島が出席しておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、続きまして定足数を報告いたします。委員定数10名の内、本日は9名の委員さんに出席をいただいており、欠席者は中谷委員となっております。

当該審議会規則の規定による委員の半数以上の出席をいただいておりますので、審議会が成立していることを報告いたします。

それでは議事に移らせていただきます。審議会の会議は審議会規則によりまして会長が議長を務めることとなっておりますので、今後の進行につきましては、野口会長にお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

会 長 はい。それでは、議事に入りたいと思います。

はじめに、今回の案件は1号案件1件なのですが、非公開の取り扱いについて白井市まちづくり条例45条8項の規定に基づいて非公開とすることが出来るとありますが、これについての措置について事務局案があればお話いただければと思います。

事務局 はい、わかりました。審議会等の会議につきましては、市のほうでは公開を原則としております。会議を非公開とした場合にはその理由を明らかにしなければならないということになっております。本日の案件を鑑みますと非公開にする理由は見当たらないものと考えております。従いまして非公開案件は無しというご提案をさせていただきたいと思ひます。

会 長 いかがですか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

では、公開ということで、傍聴人いますか。

事務局 傍聴人はありません。

会 長 それでは繰り返しますが議案の審議に入りたいと思います。審議していただく案件は1件です。市の方から1号案件富士字南園地区まちづくり計画(素案)の措置の決定につい

てご説明をお願いしたいと思いますが、なお、説明をいただいた後、現場に行ってみて見ただけでできっちり審議したいと思いますので、説明について現場を見る際にわからないところがあればご質問をいただくことにして基本的には現場に行ったあとじっくり議論したいので、ちょっと早めに移りたいなと思いますので市のほうも簡潔明瞭に説明いただければと思います。

事務局 それでは、現地視察前に事務局から説明をさせていただきます。

事前に配布しています資料ですが、議案書は申請者から提案のありました地区まちづくり計画（素案）となっており、資料はこれを補足するものです。

議案書については、現地視察の後に提案者より説明がありますので、事務局からは、資料で本日の審議案件について簡潔に説明します。

それでは、資料の1ページの資料1をご覧ください。

はじめに、地区まちづくり計画策定の手続きについてです。こちらは、地区まちづくり計画が施行されるまでの手続き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が、本日の審議会の該当箇所となります。また、次の2ページをご覧ください。参考に、開発行為の手続きとのフロー図も添付しています。

続きまして、3ページの資料2をご覧ください。

まちづくり条例の該当条文についてです。こちらは、条例の抜粋になります。黄色で示している第11条第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聴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」と規定されております。本日は、先ほど市長からもありましたが、都市計画法34条11号に基づく白井市の条例で、市街化調整区域における開発許可基準の要件の1つを「地区まちづくり計画を定めた区域」としているため、『必要があると認めるとき』として諮問をしております。

続きまして、4ページの資料3をご覧ください。

都市計画法34条11号に基づく条例についてです。市街化調整区域において制限が解除される許可基準として、都市計画法では、33条で技術基準を、34条で立地基準を規定しています。こちらは、立地基準の1つである法34条11号の条文とそれに伴う千葉県条例の概要となります。

まず、法34条11号の条文をご覧ください。法34条11号は、都道府県等が条例で区域を指定し、建築物の用途を定めるという、条例への委任規定です。赤文字が区域を指定する部分で、青文字が建築物の用途を定める部分です。

次にその下の、千葉県条例の箇所をご覧ください。千葉県は法34条11号に基づき、県条例を平成13年に制定し、平成14年4月1日から施行しました。赤で囲まれた部分をご覧ください。千葉県条例では区域を、連たんとして①市街化区域から1.1km以内かつ②

40戸以上の建築物が連たんしている区域と指定し、また、建築物の用途を、第二種低層住居専用地域に建築できる建築物と決めました。

次に、下の(2)「千葉県条例」の区域図をご覧ください。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あります。白井市は、工業団地周辺を除くほとんどの地域が1.1kmの範囲に含まれています。この範囲に40戸建物が連なっていれば、区域の要件を満たし、第二種低層住居専用地域の用途に建築できる建築物であれば、開発許可の立地基準を満たすことになっておりました。

5ページの(3)現況(富士地区)をご覧ください。富士地区内での、県条例による主な開発案件を明示しています。これ以外にも、数多く許可されています。また、富士地区以外にも、比較的駅に近い市街化区域縁辺部においても、同様の状況が発生しております。

次に、下の(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る県条例が施行され、白井市では市街化調整区域においてスプロール化が進み、市の都市計画の基本的な方針である都市マスタープランの土地利用方針と大きく乖離する土地利用が発生しました。優良な農地も開発され、道路や学校等の公共施設も後追いで整備することに追い込まれました。具体的に、申請件数では、県条例の施行前の5年間の平均に比べて、開発許可が約3倍、建築許可が約1.5倍に増加しました。面積では、約46haが宅地化されました。

この問題への対応策が、事務処理市に移行することでした。事務処理市とは、冒頭市長からもありましたけれども県から開発許可権限の委譲を受けた市をいいます。もう一度4ページの(1)の34条11号の条文をご覧ください。赤文字の括弧書きの部分をご覧ください。指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村、とあります。このように事務処理市に移行することで、県条例ではなく、地域の実情に応じた市の条例を独自に制定することが可能となりました。

6ページの資料4をご覧ください。こちらは、平成26年4月1日より施行されています白井市の法34条11号に基づく条例です。黄色で示しています、第3条をご覧ください。条例で指定する区域として(1)～(5)を要件としました。(1)～(3)は千葉県条例の立地基準の要件と同様で、独自に(4)、(5)の要件を加えました。

まず、(4)の要件は、8ページの地図をご覧ください。区域として、白井市都市マスタープランの土地利用方針図において「低層住宅地」にゾーニングされている区域に限定し都市マスタープランの土地利用方針を担保しました。これは前都市マスタープランの土地利用方針図なのですが、調整区域では富士地区のみとなっております。なお、新しい都市マスタープランにおいても、このゾーニングについては継承しており、地区名称を「低密度住宅地区」としています。また、次の9ページをご覧ください。参考に、資料5として、前都市マスタープランの第3地区の地区別構想を添付しております。同様に、次の10ペ

ージもご覧ください。参考に、資料6として、第3地区の市街化区域と市街化調整区域別の詳細図も添付しています。

再度、6ページにお戻りになり、(5)の要件をご覧ください。こちらが地区まちづくり計画を定めた区域となります。この要件で、開発案件を0.5ha以上の一定規模とし、市のまちづくりの施策等との整合性を担保しました。

11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。黄色で示している提案基準の(2)区域の条件をご覧ください。区域の面積を0.5ha以上としています。また、(1)まちづくりの施策等との整合性をご覧ください。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、として定量的な適合性を求めています。そのため、この後、現場を確認いただき、提案されている素案の内容が、地域性も考慮し、市のまちづくりの施策等とも整合した内容であるか、ご意見いただければと思います。

説明は以上です。

会長 はい、ありがとうございます。簡潔明瞭だったのですが、市の説明が悪いという意味ではなく、一般的に普通都市計画法というものを讀んだことがない方にとっては何を言っているかさっぱりわからないということがあると思いますので、そのうえで簡単にいいます。

今まで市街化調整区域は県条例でやっていたもので、要件を満たせばどこでも開発が出来るというふうに、緩かったのですが、市に権限が移ったおかげでメリハリがついた開発に誘導できるという良さが出てきました。

そこで、市では調整区域のうち富士地区については認めよう。ただ、何でもいいから認めるのではなくて、まちづくり計画をしっかり作った所については、それに基づいて開発建築することはいいよという、2段階、まず富士地区について限定しますと、次に富士地区だったらどこでも良いというのではなくて、まちづくり計画というちゃんとした計画を作ったら計画に基づいて建築していただくのはいいよという、理念としては計画に基づいた開発、計画ありきの開発、こういう開発を誘導していこうという見事な制度設計でありまして、制度設計は見事なのですが、では現場で一体どうなるのかというのが我々見えなかったところもありました。

今回ありがたいことに1号目が出てきましたので、この1号目をみんなで議論することが出来ると、今回の案件はとりあえず地区まちづくり計画をみんなで審議していただく、次に今度は建築の案件が出てきますので、今度は開発申請に基づいた審議をもう一回やるという、多分今回の案件は2段階になるじゃないかと思っております、今日はこの開発が良いかどうかという問題より、むしろこの計画で良いかどうかという、簡単に言えば地区のまちづくり計画で良いかどうかという審議になりますので、そこはちょっと誤解がな

い様をお願いをしたいと。繰り返しますが、開発申請が出てきたらもう一回審議の場があるというように思っていたいただければありがたいなと思います。

ということで何か現場を見るにあたって、大体皆さん位置はどこかとかはお分かりになっているかと思いますが、何か質問があれば出していただければとおもいます。いかがでしょうか。

委員 面積の要件なのですが、要するに0.5ha以上で5ヘクタール未満ということですね。

事務局 はい、仰るとおりです。

委員 5ha以上は原則として市街化区域でやりなさいとそういうことですね。

事務局 はい、11号はそうです。

会長 総合化して読むとそういうふうに読み込めると、とても難しい話ですね。ありがとうございました。

それでは、良いでしょうか。では現場に移りたいと思います。現場で色々な議論が入るのですが、そこは審議の対象外ですよ、現場で記録することが出来ませんから。この場に帰ってきてから審議をしたいと思います。

(休会)

会長 それでは審議を再開したいと思います。

事務局 申請者の池田測量と申します。

今回の計画に関しては池田測量の方に一任しております。

申請者 今、ご紹介にあずかりました池田測量です。今回、まちづくり計画の設計と計画をさせていただいております。一応、計画の説明をさせていただきます。

会長 よろしくお願ひします。

申請者 今回提案します富士字南園地区まちづくり計画について、議案書の1ページ、右下に1と書いてあるのですけれども、こちらからご説明させていただければと思います。まず、初めに目標と方針についてご説明させていただければと思います。内容は2ページ目以降になりますので、2ページ目をご覧ください。

まず、名称になりますけれども、富士字南園地区まちづくり計画となります。

次に場所になりますが、白井市富士字南園285番の1、286番の1、287番の1になります。この3筆になっています。

次に面積になりますけれども、5202.70㎡、これはこの3筆の合計の面積となっております。

続いて、地区まちづくり計画の目標になりますけれども、本地区は、北総鉄道北総線西白井駅から南西約1.5キロmに位置し、地区の南端には主要地方道市川印西線が通りま

す。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用途転換が散見され、住宅地と農地が混在する土地利用となっています。本地区まちづくり計画は、ゆとりある住環境を創設し、地区内のコミュニティ及び防犯、防災の意識を高め、安全で魅力的な街並みの形成を継続して図っていくことを目的としています。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針になります。1. 土地利用の方針としまして、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である「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」を基本とし周辺住環境との調和が図られた緑豊かな落ち着いたきのある低層住宅を主体とした土地利用を図ります。2. 地区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である「防災や交流など多機能な公園の整備と活用の支援」、こちらを基本とし自治会の意見を取り入れ、区域内道路は通り抜けできるように配置し、公園は住居者の憩いの場及び災害時の避難場所としても活用できるように配置し、これらの地区施設の機能が損なわれないよう維持、保全に努めます。3. 建築物等の整備基準におきまして、周辺住環境との調和を図り、適切な敷地規模を有する低層独立住宅を主体とした、良好な住環境の整備を図ります。

続きまして、この目標と方針を受けました具体的な地区のルールの内容へとまいります。3ページ目をご覧ください。

まず、建築物等の用途の制限ですけれども、土地等の方針、建築物等の方針において、専用住宅を基本としまして、一部兼用住宅のみ認める内容としています。また、白井市の法34条第11号条例が専用住宅のみとしていることから、次のとおりに設定しました。

1. 一戸建て住宅、2. 診療所及び診療所兼住宅、3. 兼用住宅で延床面積の2分の1以上を居住用に供し、かつ、事務所及び日用品販売のための店舗、理髪店または学習塾その他これに類するものの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下の建物、4. 上記に掲げるもののほか、市長が公益上必要と認めた建築物、としました。

次に、建築物の敷地面積の最低限度ですけれども、こちらも土地利用の方針、建築物等の方針を受け、隣接している千葉ニュータウン地区の最低敷地面積と同様の170㎡としました。

次に、壁面の位置の制限ですけれども、こちらも土地利用の方針、建築物等の方針を受け、隣接している千葉ニュータウン地区の低層住宅の地区計画を参考に、道路境界から1mと設定しました。

次に、建築物の高さの最高限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度ですけれども、こちらは、開発許可基準に合わせまして、それぞれ高さ10m、建ぺい率50%、容積率100%としています。

次に、建築物の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、物置設置位置の制限

ですけれども、こちらは白井市の低層住宅の地区計画の内容を参考に設定しました。それぞれ色彩は、強い刺激を与える色調を避け、周辺に調和したものです。かき及びさくは、透視可能なもの、物置は高さ2.5m以下で面積が6.6㎡以下、外壁距離1m以内としています。

続きまして、具体的な地区のルール、規定はしてないのですけれども、公園について、ご説明させていただければと思いますので、次の4ページ目をご覧ください。地区施設の整備の方針で説明したとおり、白井市都市マスタープランにある防災や交流など多機能な公園の整備を基本とし、交流の場だけでなく、災害時の一時避難場所として安全に活用することができるように考えております。コンセプトとしましては、近年、遊具での事故や維持管理の問題からも、遊具の必要性について、遊具は必要ないとの意見も多くなってきました。そこで、当計画では地区施設の整備方針に沿い、小規模公園として、遊具は置かずにベンチ等の施設を多めにして、フリースペースを広くとることで、子供たちの遊び場だけでなく、家族の憩いの場となることを検討します。また、フリースペースを広くとることで、災害時の一時避難場所としても安全に活用することができ、20代から40代の子育て世帯の交流の場となることも期待できるのではないかと考えております。今後は、32条協議、事前協議につきましては、公園の詳細設置について、こちらのコンセプトに基づき、遊具を置かずにベンチ等の施設を増やして、フリースペースを広くとるような協議をしていければと考えております。

今回提案させていただいたこの富士地区が、子育て世代の需要がとても多く、今回の計画により、地元住民とこれから新たに来る住民の両者にとって、とても魅力的な地区まちづくり計画になると思っております。補足になるのですけれども、今回、土地所有者の●●さん、先ほどご説明がありましたとおり、個人の方ですので、自ら事業を行うということではなくて、今後、ハウスメーカーのほうの事業者を決めた上で、今回の内容を引き継いで、きちんと運営をしていければと考えております。

最後に、次の7ページになるのですけれども、こちらも今のものを参考に、まだこれをベースにという形のイメージなのですけれども、この形を元に、各課とも協議が行われると思っております。説明は以上です。

会長 ありがとうございます。各委員、現場を見てきたので、まずはご質問等々あれば。

委員 ちよっといいですか。高さ10mを最高限度とするというふうに書いてあるのですけど、基本的には2階建てでしょうか、3階建てでしょうか。

申請者 2階建てがメインです。

委員 ということは、3階建てもある。

申請者 基本的にはないと思います。

委員 ない。基本的にはない。

会長 はい、どうぞ。

委員 今回、消火栓とか、ここに公園はとってあるのですけれど、防災面でのところをどういうふうに考えているのか。

申請者 消火栓につきましては、この辺りは現地を見ていただいたとおり、開発が大分進んでおりまして、消防水利のほうでは、既設の消火栓で多分対応できる範囲となっていると思われます。当然、そこも今後協議として、公園の中に防火設備を設置してほしいとかそういった意見が出てくれば、検討します。現状としては、既存の消火栓で対応できればと思っております。

会長 一応、地区まちづくり計画で対応すべき案件ではないのだけでも、次の段階で開発計画が出てくるので、よく事業者さんに引き継いでいただければと思います。ほか、ご意見どうでしょうか。

委員 すいません、公園なのですけど、災害時の一時避難場所というふうに書かれているのですけど、具体的にどういうものを設備される予定なのでしょうか。ただスペースだけでしょうか。

申請者 基本的には、あくまで一時避難場所ですので、そこでずっと留まるということではないので、基本としては、広い、安全に留まれる一時避難場所として考えています。

委員 では、防災ベンチとかそういうのはあまり考えられてはいないと。

申請者 今のところは、はい。そこまでは。

会長 はい、どうぞ。

委員 公園のあり方というのは、計画の中身なのでしょうか。それとも参考なのでしょうか。

申請者 これは、今の現段階では参考です。

会長 なかなか公園の中身まで地区計画に書きづらいというところがあって、ただ、繰り返しますが、事業をやる方にうまく引き継いでいただいて、今日出た意見がもう1回出るはずなので、そこはよろしく願います。はい。どうぞ。

委員 確かに、そうですね。四、五年前まで都市公園の遊具、鉄製の遊具が錆びて、管理がうまくいかないで事故が起きたりということがあって、公園の遊具というものがかなり否定的な見方をされた時代がありました。だけど直近、特に組体操のことが、年の初め、非常にあちこちで話題になった折りに、組体操だけが問題じゃないのですよね。要するに子供たちが外遊びをしなくなった。私もスキーを子供たちに毎年教えているのですけど、もう基礎的体力がなくなっている。要するに外遊びをしない。それとか、懸垂ができない。こういう子が多い。それとか、屈ませるのですけど、バランスが取れなくて転んじゃうということで、保健体育、あるいは医学的な見地から、やっぱりブランコを漕いだり、鉄棒を使ったり、あるいはすべり台を登って降りたりと、こういう要するに基礎的な筋力をつける上から、遊具は見直されてきているという。ただ、この場所を見れば、あんまり、あちこちごちゃごちゃ置いてもしょうがないなということで、この公園、この場所について

は、お考えのとおりでいいと思いますけど。ただ基本認識として、最近、子供たちの外遊びの不足による基礎的な体力、バランス感覚の喪失、こういった意味から、またこういう外、それともう一つは砂場、猫がおしっこして不潔だから駄目だとか、そういう非常に短絡的な批判が多かったのですが、やっぱり砂を使っているんなものを作った造形的な創造性を育むというようなことで、近年はまた、肯定的な方向に向かっていることは認識しておいていただきたい。ただ、この場所については、決して必要はないと私も思いますけど。

申請者 当然、おっしゃるとおり、隣のような広い敷地であれば、遊具があってもそれなりのフリースペースもとれるとは思いますが。

委員 ですから、この場所ではもういいのですが。ただ、基本的認識として、特に今の発言は、市のご担当の方々は十分認識されていると思いますが、いろんなタイプの公園があったほうがいいので、画一的なものは避けるべきなので、公園だからといって遊具を置けて、これ私は絶対申し上げませんが、ただ、遊具というものが、子供たちの基礎的な体力、筋力あるいはバランス感覚を養う上で、あるいは砂場の創造性を育む場としての評価が、また見直されているという現実には直視してほしいと、こういうことです。

会長 はい、どうぞ。

委員 2ページの保全に関する方針のところの2のところ、自治会の意見を取り入れるという記述がございますが、この計画については、例えば、道路なんかについては、抜ける、抜けない、これ考え方いろいろあると思うのですが、自治会の意見を取り入れるということは、どういうプロセス経てこういう結論を出すのか、その辺どういう当たりをつけているのか、その計画についてご説明いただければありがたいですね。

申請者 今回、自治会長の●●さんとお話ししまして、一応、通り抜けはしてほしいというお話は出ました。その中で、ただ、今回の現地の隣のところもそうなのですが、抜け道として、結構車が多く使われている場所もありまして、ちょっと安全面で、まだ決定ではないのですが、車の通り抜けを可能にするのか、一部歩専道として歩行者のみの通り抜けとするのか、その辺は今後の協議していくような中で詰めていきたいと思っております。

委員 そうすると、今の図面ですと、もう車がストレートになっていますけども。

申請者 そうですね。あくまでもベースとなる問題は、車の通り抜けなのですが、考えとしては、できれば歩専道のほうが安全かなというのは出ています。

委員 そうすると、この2ページのところは、計画に現実的にはくっつかないの。決定事項ではないのね。こっちはね。あくまでも説明資料ね。

事務局 今、●●委員と●●委員からもお話ありましたが、今上げていただいているこの提案書ですと、参考に出していただいている図面で道路が車道で抜けるということと、公園が1カ所でこの面積でできるということは担保されてはいません。ですから、これをこ

の提案書の中に盛り込むべきかどうかという、これは論点としてあると思います。

会 長 それはあとで議論しましょう。

委 員 プロセスとしては、自治会の意見を取り入れて、という表現については、自治会長さんとお話した中で、抜けたほうがいいたろうというお話があったので、抜けた格好になっている。ただ、その話の中では、歩専道なりで通れなくすることも、考え方としては、選択肢としてはあり得るというような話はあったという、二次的な意見として扱うということですか。

会 長 ほか、どうですか。私はいくつかあるのですが、はい、先に●●委員。

委 員 やっぱり公園のことでお伺いしたいのですけれども、公園の目的というのはやっぱり遊ぶ場だったり、交流の場だったり、災害の対応という、何でもありっていうふうな感じに書かれているのですけれども。場所ですね。ここに固めておいてあるっていうのは、何か意味があるのですか。

申請者 今回、2カ所に分けずに1カ所で広くというのはありますけれども、決定ではないのですけれども、一応これ今、現地をご覧になられて、こちらの上のほうがちょっと道路が高くて、こっち下のほうが低くなっているような状況ですので、排水の流れとか考えると、技術的などころにはなってしまうのですけれども、下に来る計画のほうがよりいいのかなというので、現時点では下にしています。

委 員 例えば、住民の交流みたいなことを考えると、分散されてあっても身近にあるほうが、交流の場だったりっていうのがあるのかなというふうに思ったりもしたんで、目的がいろいろ盛りだくさんなので、その辺も検討していただけたらと思います。

委 員 よくわからないのですが、要は、公園を中にとったほうがいいじゃないかということ。

委 員 いや、わからない。目的がばらばらなので、どこに絞るかっていうのもあるのではないかなと思うのですね。交流だったら、もう少し小規模でも分散されていたほうがいいのかというふうに思いますし、災害だったら、やっぱりまとまって。

会 長 少し議論しましょう。364㎡というのは、そんなに小さくないですよ。それなりに乳幼児がお母さんと一緒にぶらぶら遊んだり、例えばお弁当を食べたりするには、地盤を芝生にするかどうかわかりませんが、そんな雰囲気にはできる。ただ、家の近くにあって、ちょっと遊びたい、ただ、子供は難しいかもしれない、乳幼児程度は何かするっていうのは、端からの距離を見ると、ちょっと離れているねっていう感じですか。

委 員 隣のアパートのところとか、割りと道から真ん中に公園があるというパターンがあったりしたので、その辺も何か意味があるのかなと思ったので、ちょっとお聞きしたのですけど。

会 長 どうぞ、はい。

委 員 ちょっと今配置の話あったので、本論とは違うかもしれませんが、私も個人的にはもう

ちょっと真ん中であつたほうがいいかなって感じがします。というのは、この位置だと、子供、幼児がちょっと飛び出たときに、結構この南側の道路、9mで計画されていると聞きましたけども、それなりに交通量がある気がするので、ちょっと幼児が目を離れたときに危険を感じるのではないかという気がするのですよね。そういう意味で、ちょっと真ん中にしてもらったほうがいいじゃないだろうかって気はしている。

会 長 その辺は●●さんのほうがプロかもしれない。どうですか。

委 員 あれじゃないですか。接道か何かの基準があるのではないですか。

会 長 市として、ちょっとどういうご指導されたのかどうか、あるいは指導はまったくないということなのか、これは建築宅地の方もいらっしゃるの。これはどこの関係セクションになるのですか、公園は都市計画課か。これはそもそも作った後は、市に移管。

事務局 そうです。

委 員 帰属するのですね。

会 長 市として、何かご意見があれば。

事務局 今日、配布させていただいた市のほうの技術基準に関する条例というものを制定しております、今まで指導基準というような形で、例外というような形だったのを条例にしたのですけれども、一部強化をしています。市街化調整区域ですと、公園は(3)のウを見ていただければと思うのですけれども、下の行から5行目ぐらいですね。市街化調整区域における開発行為で設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計、合計開発基準の面積に対する割合の最低限度は6%とする。大体ここは5,000㎡なので、6%ですと300㎡、それ以上はとっている。先ほど、冒頭で私のほうから説明しましたがけれども、この技術基準には適合している形で提案をしなくちゃいけない。この適合性は当然、この数値的な定量的な基準はクリアしていただくと。白井市として、この条例を強化したのは、3000㎡以上の開発ですと3%の公園を作らなくちゃいけなかったの、今日現場を見ていただきましたけれども、最低90㎡の提供公園がいっぱいあり、やっぱり提供される開発の公園がちょっと小さいというのもありまして、それが望ましいと市のほうとしては考えなかったの、6%と、調整区域は少し強化をしている。ただ、イのほうを見ていただくと、最低の限度は90㎡とするということなので、公園を分散させることは可能なのです。●●委員のほうからありましたけれども、この計画地で、90㎡の公園を3個か4個くらいは面積上作れる。でも、1カ所で提案されたというのは、市の指導ではなく、市の都市マスタープランや、あと多分、提案者さんが地区のほうにお話を聞きに行ったということも聞いていますので、少し大きな公園をコンセプトでやりますよと。そういう提案であると、市は考えております。

委 員 接道の基準というのはないのですか。

事務局 そうですね。それは32条協議の中で、公園のほうが、当然、こういうほうがいいなと

というようなことを言いますけれども、こうすべき、こうしろというような基準はありません。それは面積です。

会 長 通常、事業者さんあるいは市との協議の中で、必ず出てくるのが、小さい公園が市街地にいっぱいあって、これを市が帰属受けると、管理が非常にしづらいと。しかも大きな管理地の真ん中にあると、なお管理しづらいついことがあって、道路際に、しかも分散しないで、大きなものにして下さいというお願いをするのですよ。白井市さんは、そういうことは、特に今回言っていないということですか。

事務局 今回、この先ほどの図面については、こうなさいというようなことではないです。

委 員 私はこの公園用地はいいと思うのですね。一般的に開発者というのは、余ったところに公園を作ることが多いのですね。だから、変な形のところとか、中側にとが多いので。この場合は道路が二方向にありますので、角地なので、一般的には、こういういいところにとつていただけるとついうのはなかなかないと思うので、個人的にはいいと思います。

委 員 いいところかどうかは。水はけが悪いという話があったり、おっしゃるように子供が遊ぶときに道路の。

委 員 フェンスか何かされますよね、きっと。

申請者 当然、はい。

委 員 さっきの話だと、ここは高低差が出るところになつちやいますよね。

委 員 高低差があれば、フェンスか何かしますよね。

委 員 そういう話になりますよね。あと、計画するのが20戸。ここだけの専有つていう話にはならないでしょうけれども、20戸で2個作るつていう話になってくると、10戸に1個。そうする必要性つてそんなにないかなという気がするのと、あと、防災の意味でも、要するに家と家の接したところに小さな公園があつて、例えば1軒火事を出したとすれば、もうそこは使えなくなつてしまう。それであれば、類焼とか何かをということを考えれば、少し大き目の公園で作るほうが、防災上も効果的に使える可能性はあるのかなつていう気がします。あと、真ん中に持つていくときには、防火貯水槽を公園に作るつてよくあつて、だから真ん中に作つたりするつてあつたのだらうと思うのですが、これ、道路の上と下で消火栓の対応が可能なのですよね。150m近くあつたのでしたつて、たしか。消火栓のないところでは、公園に防火貯水槽を作つてもらつていうのは、よく調整区域ではあつたのですが、下の道路と上のところで、消火栓が両側にあれば、真ん中にわざわざ持つて行かなくても。

事務局 消火栓対応のほうはどうですか。

申請者 それも基本的には今、はっきり言つて、ここにありますつていう位置までは把握してないのですけれども、この隣接の開発の状況から見て、既設での消火栓の対応はできるとは思つています。当然、距離が足りていなければ、また新設はしますけれども。現状は足り

ているかなとは思っています。

委員　そこは市営水道のエリアなので、基本的には防火貯水槽でなく、消火栓で対応するという考え方ですね。

会長　ちょっと後で議論した上で、争点があればまとめたいと思っています。ほかにいかがですか。はい、どうぞ。

委員　さっき、自治会長の意見っていうお話がありましたけれども、ちょっとこれ、文言的に自治会長の意見というよりも、居住者の利便のためとか、あるいはサービス者の利便のためとか、そういう表現のほうが良いような気がしますけれども。

会長　少なくとも、法律ではありませんが、条例に基づく計画なので、あまり自治会という言葉が出てくるのはちょっといかがなものかと思うので、そこはまた調整しましょう。

委員　それとあと、事務局に確認なのですが、決定プロセスとして住民意見を反映する流れとしては、資料でいただいている1ページにあるとおりの第11条の3項で説明会の開催等は予定されているということなのですね。

会長　事務局。

事務局　参考につけています2ページをご覧ください。こちらは条例上の地区まちづくり計画の策定のプロセスと開発のほうの法32条協議、こちらの関連のフロー図なのですが、今回、措置の決定をして、計画案を市が主体で策定に入ります。そこから、開発の手続きの方も同時並行で進めていいと。真ん中の開発の手続きと書いてあるところですね、地区まちづくり条例の協議は、届け出を受けつけると。当然、今、●●委員からありましたとおり、説明会を開催、これは地区まちづくり計画を作るとき、市も開催することになりますし、まちづくり条例で、近隣の住民の方の範囲がありますけれども、20mや50m等がありますけれども、こちらでも説明をしなくちゃいけないので、これを同時に開催するようなイメージで考えております。

委員　そうすると、計画については、その辺のところでは十分地域の方々の意見を吸い上げるタイミングがあるということ。

事務局　はい。以前は、そういった基準がなかったので、先ほど●●さん、●●さんからもお話ありましたけれど、公園はもうこの位置にするというのは、その基準の割合を満たしていれば、それは事業者の自由だったわけです。こうなさいということも言えなかったのですが、今回は、この11号条例でまちづくり条例を絡めることにより、立地基準を当てる前に協議をすることが可能なので、吸い上げてそれを咀嚼していただいて、計画を上げていただくと。こういう仕組みになったということです。

会長　開発造成する前に、あらかじめ、まちづくりとしてどうするのかということの大まかな確定をしていく、こんな感じですかね。

ちょっと私から何点かあるのですが、まとめてゆっくり質問したいと思っています。

1点目が、2ページの地区まちづくり計画の目標のところ、非常にいい表現をされていて、安全で魅力的な街並みの形成という、言葉としては非常に素晴らしい言葉が入っているのですが、これが後ろの方の具体的な制限事項で、どこを読み取ると、安全で魅力的なということがどこで担保されているかというのが、ちょっと読みづらいので、一つご説明いただきたいのが1点です。

もう一つは、同様に2ページのその下の土地利用の方針のところ、調和の図られた緑豊かな落ち着いたものがある、ここも具体的な制限事項では、緑関係一切入っていないので、ちょっと読み取りづらいので、ここはどういうふうに考えられているか。この2ページの部分は、文章表現なので守る必要ないと思われているのか、あるいはここも含めてしっかり、建売の計画のときにやっていくのか、実は買った方がご自分で増築も可能なので、書いていないと担保できないということもあり得るので、そこはどういうふうに思われているのかというのが1点です。

繰り返します。地区まちづくり目標と方針のところ、魅力的な、あるいは緑豊かになっているのが、具体的に言うと、どういう制限事項で入ってくるかというのが、ややわかりづらいというのが1点です。

次は、3ページ目で、具体的な制限事項での質問なのですが、なかなか170㎡という素晴らしい50坪以上という、ここは非常に評価されると思うのですが。まず1点目が色彩。建築物の形態又は意匠の制限のところですが、これは市に質問なのですが、もし、ここに書いてあるように、周辺環境と調和した落ち着いたものある色調または明るい色調と書いてあるのですが、この計画が、ここで認めた場合に、市は本当にこれで指導できるのかということがちょっとわかりづらい。

委員 景観条例ないですからね。

会長 はい。というのは、デベロッパーさんが戸建開発で分譲するときには、ご自分の意思で落ち着いた明るい、それで、市もこれでいいよとなるかもしれませんが、分譲した後、建物の所有者さんがペンキで塗る、またはサイデリアで貼りつけるということは十分、数年後考えられるので、そのときに市は、これにいいのっていう市に聞かれた場合に、これでいいですよっていうときに、市は指導できるかどうかっていうのはちょっとわからなくて、指導できないのであれば、指導できるような明確なとは言いませんが、表現、その落ち着いたとは通常アスカラーですが、明るいついていうのがちょっとわかりづらい。彩度、明度、色相という三つのもので判断していくのですが、どの辺っていうのがわかりづらいので、ちょっとこの辺は、もうちょっと踏み込んで書いてあげたほうが、後で市が楽になる可能性がある。あるいは市として大丈夫だと言っていたら、私は安心という、これがどうなのかというのが2点目です。

3点目が、ちょっと一番わからないのが、物置設置位置の制限のところ、ちょっと文

章がわかりづらいです。主語は別棟の物置は。これは建物に、簡単に言うと、建物の住宅とは別に物置を作る場合ですよね。これは、何とか何とか、かつ何㎡以下のものとし、ここまではわかりますよね。次に、多分、なおかつということだと思のですが、建築物の外壁又はこれに代わる柱から別棟を物置の外壁で建築物の外壁のところ、距離は何から1mなのかっていう、おしまい文章が、物置のことを言っているのか、本体の建築物のことを言っているのかよくわからない。むしろ、本体の建築物を言っているのであれば、物置設置制限のところは、実は建築物の、壁面後退の制限というところに移したほうが安全なのですが、ただ、この文章の読み方がよくわからなかったんで、ご説明を。これは申請者のほうからお願いしたいと思っています。繰り返します。1点目と3点目は申請者、2点目の色彩の関係は市から説明をお願いしたいと思うのですが、どちらからでも結構ですが、答えやすいのは市ですかね。

事務局 では、色彩の件ですけれども、地区計画でも色彩についての規定がありまして、市としては似たような表現で運用をしております。それを定量的に、先ほど先生からもお話ありましたとおり、基準を決めて、彩度とか明度とかお話ありましたけれども、その基準を定量的に決めて運用するのがいいことかと、ちょっと景観のほうの話にもなっていくのですけれども、個人的にはいいとは思ってないのですが、方針としてまだ決まっておりません。ですから、原色は当然不可です。そういう形の運用になっています。ですから、もしこのまま受けたら、地区計画と同じ表現で市のほうは策定をすることになります。

会長 私の経験でいくと、ピンク色の建物が、1回横浜で事件になったことがありまして、ピンク色の外壁にしたら、前の方の夕日が、夕飯を食べるときに白米がピンクになっちゃったという、冗談話じゃなしに本当の話なのですが、ピンクが明るいのか、原色ではないですよね、明るいつついうふうに壁を塗る方から言われたら、明るい認めざるを得ないのではないかなと思うのですが。この辺の表現、もうちょっと考えないと、市も困るし、塗る方もペンキ屋さんも困るのではないかと、こう思うので、ちょっと検討されたら、僕は安全かなと。●●委員が言うように非常に難しい話で、あんまり厳密に厳格にやると大変なので、マンセル値持ってきていちいち測らなきゃいけないという、そんなことはばかなことなので、どうでもいいのですが、定性的に表現するのは、いいことだろうと思うのですが、ちょっと曖昧すぎるというのが、市の担当者の方が変わった場合に、次の担当者の方が引き継ぎをしづらくなるという側面があるかなと思って、ご注意いただければと、こういうふうに思います。

事務局 了解しました。

会長 あとは、1点目と3点目、申請者の方から。

申請者 はい。まず、安全で魅力的なという部分なのですけれども、安全というところでは、公園のプランをメインにしています。先ほどもご説明したとおり、一時避難場所として活用

できるような広さをもった公園というところで、安全という担保をしました。魅力的なところなのですから、ちょっとすみません、私のほう測量会社なので、建築のほうは疎いもので、うまく伝わらないかもしれないのですけれども、今回、通常の壁面後退ですね、正直、今まで1mとってないところが非常に多くて、0.5mという場所が多かったんで、今回、それを1m離すというところで、景観上、ちょっと街並みを今までの圧迫しているよりかは。

会 長 やっぱり、ということは結局、一番後ろの物置等の設置で、これは建築物の壁面のことを言っているわけですね。やっぱり変えたほうがいいですね。

申請者 はい。そうですね。壁面後退のところに。

会 長 これだと、物置だけ1mセットバックするというふうに理解される可能性があるんで。

委 員 道路からですか。

会 長 隣地からも。

申請者 そうですね。道路境界からで、そこはちょっと、今後調整して。

会 長 ちょっと調整してください。というのは、既に開発されたところとの隣地境界と、開発地の中の建物間の隣地境界の話が、民法上の話ですが、出てくる可能性があるんで、ちょっとここはよくトラブルの元になるので、ご相談されて、しっかり書かれたほうがいいのではないかなと、こういうふうに思います。それで、緑豊かになっていたのですけど。

申請者 ちょっと今、この中の項目にはないのですけども、今後、協議をしまして、緑地率等、調整したいと思います。

会 長 わかりました。少なくとも方針のところでしたっきり書かれたことは非常にいいことだろうと思っているので、これは評価したいと思うので、ぜひ、ここまで書いたのだったら、3ページ目のところもうまく反映されたら、皆さんもう諸手を挙げて、いいのではないかと、こういうふうに言われるのではないかとこういうふうに思います。はい、どうぞ。

委 員 今、委員長から色彩の話が出ましたけど、色というものはとても昔から難しゅうございまして、でも、自然公園法の施行規則の許可基準のところの色彩の表現をちょっとご覧になると、あれほど厳しくする必要はないのだろうと思うのですけども、参考になるかなということ。ちょっと私も随分長いこと見ていないので、記憶が曖昧になりましたけれども。

会 長 参考にしてください。あるいは他の事例、今、景観計画持ってないだろう他の自治体の事例を参考に。どうぞ、●●さんから。

委 員 これは市に聞いたほうがいいのかもかもしれないのですけれども、まちづくり計画の内容いろいろありますけれども、例えばニュータウンの地区の中の地区計画等と比べて、どうなのでしょう。極めて、非常に強い、高い水準だなという気がしているのですけど。今も言ったように、千葉ニュータウンの基準と比べて、だいたい同じようなものになるのかな

と。それをご説明いただきたいと思います。

会 長 どうぞ。事務局。千葉ニュータウンのほかの事例と比較して、ここの事例は、比較上よりいいのか、比較上やや劣るのかっていう。単純な話ですみません。

事務局 先ほど提案者からも説明がありましたけれども、白井市内の低層住宅での地区計画を参考に策定されているということなので、内容はほぼ同一です。

会 長 僕のほうからこう言うとおかしいのですが、敷地面積170㎡で高さ10mで建ぺい容積50の100というのは比較的やっぱり厳しい数字。調整区域だから当たり前といえば当たり前なのですが、ただ、これ全て空間的にイメージすると、相当、僕が今回回答言うのはおかしいんですが、相当落ち着いたいい住宅地、建物の建て方にもよるんですけど、になるのではないかなと。宅内駐車場もきちんと作れるような規模ですよ。場合によっては、軽自動車と普通の自動車2台分置けるという感じですよ。

委 員 隣の街区もこの基準ですか。

事務局 いや、これもちょっと先ほどお配りしている基準の条例があるのですけれども。裏面を見ていただいて、裏面の第4条、上から13行目です。第4条の(1)と(2)をご覧ください。(1)市街化区域。これは敷地の最低を定めているのですが、市街化区域は150㎡。調整区域は165㎡に強化しています。以前は、開発上基準の中で150㎡、調整区域も市街化区域も同じように運用していましたので、隣の区画は150㎡になっています。しかもそのときはまだ条例化されていません。

委 員 先ほど現地で手で測ったのですけれども、壁面後退は1mないな。80センチくらいがいいところ。

会 長 170㎡で10mで50、100の建ぺい容積で、セットバックがなおかつ1mというと、それなりにいいということですね。はい、どうぞ。

委 員 電柱の位置ですけど、路上なのか宅内なのか。

申請者 一応、宅内で考えています。

会 長 魅力的なところ要素書けるじゃないですか。一生懸命考えているのだろうけれど、文章で表現した場合、いいですよ。

委 員 ごみの置き場ですけど、どういう感じですかね。

申請者 ごみ置き場。説明いたします。ごみ置き場に関しては、上下2カ所考えていまして、収集する際に、ちょっと方向についてはわからないのですけれども、できれば、中を通っていくよりは、その一連の流れでいきたいというふうに考えるのもあるかなと思いますので、それを考慮して。

会 長 市と協議をしたっていうことですか。

申請者 本格的な協議ではないのですけれども、窓口でこの辺にあったほうが、収集はしやすいのではないのかなという程度ですけれども。

会 長 ということのようですが。●●さん。

委 員 ただし、きちんと作らないと、ネットの作り方だよね。カラスと、この辺りはネズミとかイタチとかその辺が思うよ。

委 員 一応ブロックで囲むのですよね。

委 員 囲って、ネットをきちっとセットしないと。

委 員 フックか何かつけるのですよね。

申請者 つけます。

委 員 それともう一つは、公園はそういう感じで僕はいいと思います。何もないと。

会 長 ちょっと公園については、最後話したいと思っているので。

委 員 わかりました。じゃあ後で。

委 員 あと、技術的な基準じゃなくて、やっぱり先ほど冒頭のお話で、できた後、ハウスメーカーのほうへ引き継ぐというような話あったのですが、やはりさっきの話で出てきました緑地の関係とか、その辺のところについて、ビジョンを持って、ハウスメーカーさんにきちんと伝えていかないと。例えば、生垣で道路沿いをきれいにできるのと、フェンス生垣フェンス生垣になるのでは、全然イメージが変わってきてしまうと思うのですよね。いずれもこの中では適合してしまう話になりますよね。そのトータルのビジョンを持って指導するような考え方というのはあるのでしょうか。これは一つの開発から、例えば桜台でやっているトヨタさんなんかは、全部、開発から建物まで全部やって、街並み全部。少しランクを上げたような形の街並みを作って、いいものを高い値段で売ろうというような意識があるのですけれども。売り値によってその辺は左右される部分があるのだろうけども。

申請者 どちらのハウスメーカーさんになるのか、まだ決定はしてないんですけども、事業者さんによっては、お客さんの好みに合わせる場合も多分あるとは思いますが。フェンスがいいっていうお客様と、生垣がいいっていうお客様と。

会 長 ばらばらになる可能性があるかと。

申請者 可能性はあるかなとは。今の段階では。

会 長 そうすると、前に書いてある魅力的なというのが引っ掛かってくるのですよ。魅力的じゃないのではないかというふうに言われる可能性がある。難しいですね。

委 員 注文で全部建てているような形のハウスメーカーとのやり取りをするのか、それとも一定のものをもう建てていくような形、建売分譲のような形でいくのか、どちらを想定しているのかなという気がしちゃうのだけど。それもまだ全然。

申請者 そうですね。

会 長 多分、分譲価格と需要者の関係で決まってくるのだけども、魅力的なといった場合に、通常、外構まで整備して分譲するというのが、一般的な事例だと僕は思っているのですが、ここはまさに事業者さんがどうなのかな。ただ、事業者さんの言うことを聞いていたら、地

区まちづくり計画の意味がなくなっちゃうのでね。売れる物件だけ作ろうと、こういう話になってくると。計画を作っている意味がないので、この辺は、だからどの辺で調整していくかですよ。

委員 ここに書いてあることは担保されないのですか。

会長 担保されます。生垣かフェンスになることは確実なのですが、生垣フェンスフェンス生垣、こういうふうには、ばらばらになっちゃって、しかも材質が全部ばらばらになっていく可能性があるということですよ。これはやっぱり街並み上、ちょっと面白くないかと。

委員 全部画一的には言わないけども、何かそこにきちんとこのコンセプトに合ったようなものを作っていくのだという意識だけが、やっぱり引き継ぐときにきちっとこのところで話し合ってもらって、一定の規則性なり、統一性を持ったようなまちづくりをしてもらったほうがいいのかなというふうに思うのですけどね。

会長 せつかく5,000㎡の開発ですからね。分譲するに当たって、ある種のブランド性と僕は言うのですが、この街は魅力的だから、魅力的で安いから、どうぞ買って下さいというのは、非常に販売戦略として、僕はいいのではないかなと。要するに地区まちづくり計画つきの分譲地ですよというのは、売り文句になるのではないかと思うので。ちょっとそこは考えていただければいい。

委員 そのほうが、ブランドとして明確に成立すると思う。市のほうは、逆に言ったら、もっと明確にいったほうがいいのではないかなと思う。ここはこういう街にしたいから、こうしてくださいと。

委員 中古物件を売るときも、やっぱりきれいな街並みのところと、会長がおっしゃったようになってんばらばらのもの、そう値段が違わないとすれば、やっぱりきれいな街並みを選ぶ可能性ね。そういった意味でも、やっぱりそこら辺はきちっとされたほうが、後々の商売にいいのではないかと私は思います。

委員 これ例えばなんですけれどもね、先ほどのかき又はさくの構造の制限の中に、例えば、地区全体で調和あるものとするとか、調和ある街並み形成を何とかするとか、そういうのを書き加えられますかね。

委員 ヨーロッパの場合は、どちらかという、こういうものを使ってくださいという言い方するじゃない。例えば、そのくらいのことを言わないと、多分ばらばらになるのだろうなと思う。

会長 今の●●さんの意見を聞くと、生垣又はフェンス等透視可能なもので、地区全体として統一感のある街並みになるような、みたいな文章。それだったらまだ柔軟性があって、開発事業者さん、ハウスメーカーさんも安心。生垣が何m以下でこういう材質にしなきゃいけないとか書いちゃったら、それはしんどいかもしれませんが。ちょっと検討してもらえますかね。皆さんそういうふうにお考えのようなので。

委員 建物までそれをやるとちょっと厳しいかなという気がして。

会長 まあ、建物は似たような。

では、大きな争点言いますが、1点目が、公園を今のように1カ所でちょっと規模が大きなものにするか、あるいは小規模なものを開発の真ん中の部分に持っていく、あるいは分散してやるかと、どっちがいいかということについて、●●委員から問題提起があったと。こういうふう認識していますので、これについて方向性、1点目は出したい。

2点目はちょっと大きな話なのですが、図面をどうするかというのは、これは私も意見があるので、これは公園の話の決着がいたらお話をしたいと思いますが。

まず公園について、●●さん、先ほど言いかけたので。

委員 私は大きいので、1カ所がいい。この場所がいいと思いますよ。それで逆に何にもないほうがいいかなと。遊具を置くなと。一時避難場所というのは、何にもないことが基本なんだよね。そこへ集まって、今度、避難場所に行くわけだから。

会長 何にも置くなっていうのは、土のままでいいって意味ですか。

委員 違う、芝生。芝生にすると、子供たちが非常にボールを持って遊んだりなんかするのですよ。先ほど●●さんが言っていた子供たちの力とかああいうのが出てくると思います。それは大事なことだと思います。

会長 市は平気ですか。後の管理がありますよ。芝生は禿げますよ。

委員 いや、だからそれは、逆に言ったら、この近くの住宅の人は少し協力をして。

会長 みんなで管理しよう。市に負担かけるなということですね。

委員 そうなことだね。やっぱり自己管理が、自助が大事なこと。

会長 文章でどう書けるか。努力してみますか。みんなでこういう一緒に管理しようね。それがコミュニティのためになるという書き方ですよ。

委員 ごみの置き場と一緒にすよ。

会長 要するに町の管理について、開発業者が売った後は、住民の方が責任を持ってしっかり管理していこうねっていうことを何か文章として残しておきたいって、こういう意味ですね。

委員 そうですね。

委員 まったく同感ですね。最近、道路管理も地域の人たちでやっていくところが多々ありますし、役所にだけ頼らないで自助ということ、市当局としても積極的に打ち出していいのではないかなと私は思いますけどね。

委員 道路の植栽ですか。

委員 道路の植栽の管理だとか落ち葉の掃除だとか。それは、全部市民がやっているのですよ。もともと私が子供の頃、道路掃除させられましたけどね。

会長 という意見が多いようですが、●●委員どうですか。

委員　なんか言いだしっぺになってしまったのですが、お聞きしたかったというか私が気になったのは、どういう方針でいくのかということがはっきりしてないというところで、ただここが余ったので、高低差があるので水はけがというのでは、従来の余った土地に公園を作るのと同じことだろうなという。そういう意味では、北側で、例えば余った土地で公園を作って、犯罪率が高いみたいなものとは違うという意味では、とても南側にあるし、いいと思うのです。

だからやっぱり●●委員がおっしゃったようなここにも書いてあるコミュニティ及び防犯、防災、防災があるけれど防犯はどうなのだろうとか、意識を高めるという意味で何か仕掛けがあると。公園を使って。というのがいいのかなと思います。

会長　公園は後で、位置をどうするかは置いておいて、このくらいの面積でとると。ただし、やっぱりほかのことも含めて、管理は住民でやっていこうねという規定をどこかに、方針の部分でもいいのですが、入れることによって、多分、分譲するときには重要事項説明で、ちゃんと地区まちづくり計画があるよと説明するはずなので、あとは公園にその旨の看板でも作っていただければ、住民の方が常に見るので、市は後で非常に助かる、というふうに思います。ちょっとその辺は分譲される方にとっています。

もう1点は、この7ページ目の図面をどうするかです。これは市のほうでも問題提起ありました。2つありまして、1つは図面をつけなくて文章だけにします。もう1つは図面をつけることによって、実は、今あった公園の配置、あるいは道路の位置、これが明確になるので、担保ができる、安心になる。ここで計画がオーケーしたのと、今度の申請が全く違った図面が出てきたら、何のために議論していたのかということになってしまうので、そのためには、図面として残したほうが効果はあるのだけれども、実は分譲する方を縛ってしまうということが考えられる。この辺のメリットデメリットをどうするか。通常僕がやるのは、図面ではなくて、参考図として図面をつけて、この面積はとっちゃって、あくまでも位置、道路の位置とか、公園の位置とか、ごみ置き場の位置がおおむねこの辺にあるということで。繰り返しますが、参考図あるいは方針図というような書き方にして図面をつける場合もあったりするので、こういうことを含めて図面をつけたほうがいいのか、図面はやめたほうがいいのかどうかというところで、ちょっと皆さんのご意見いただければと思います。相当、実はこれは高度な議論なのですが。

委員　さっきも区画をね、寸法は外したほうがいいのかと思います。面積は170㎡以上とかなってありますよね、最初に。だから、それはいいと思います。道路の幅員、6mですか、今回。それと公園。これは何㎡って書かれますよね、6%で書いていますから問題ないわけですね。じゃあ、この面積もとっちゃって。

会長　そういう面では、宅地割の線もとって。入れといたほうがいい。面積とれば問題ないですよ。ごみステーションの位置もおおむねこの辺にして、公園の位置もおおむねこの辺

という意味で、図として参考図か方針図でつけると。ただ、これで厳密厳格にこのとおりやれということを行っているのではなくて、主にこういう配置でいい街ができるっていうことで、審議会としては了解したと。こういう意味だというふうに理解してほしいと、こういうことですか。

委員　そうですね。

会長　次の案件にも多分参考になっていく第1号目なので、そちらの案件がモデルになっていく可能性があるので、ぜひ頑張って、市もモデル地区にさせていただいて。お金は出ませんけど。

委員　若干戻る議論で、今、道路幅員があつたのですけれども、道路6mってどこかに書いてあるのですか。

事務局　はい。●●委員からもありましたけれども、6mは条例化されていますので、それについても、当然、適合して上げることになりますので、図面には落とさなくてもいいのかなと思っております。

委員　落としても問題ないわけでしょう。

事務局　そうですね、それは。それ以上の幅員で、例えば計画する、先ほどの公園の面積は6%というお話をさせていただいたのですけれども、今回の計画はそれ以上の面積での計画になっています。じゃ、これを担保するのに、最低何㎡っていう、もし、この方針図というような形でつけないのであれば、文言で書いて、別の方にちゃんとそれは担保されるような形でつけ足さないといけないのかなとは、市としては思っていますけれども。市がもし策定するのであれば。ただ、その文言で書くより、確かに図で示すのが明快ですね。

あと、例えば、ごみ置き場の位置なのですけれども、隣接地に接する形で今回配置をされています。ここも規定はないのですけれども、開発の事前協議等によくトラブルになる元なのです。当然、環境サイドは収集する際に、先ほど提案者からもありましたけれども、主要な道路に面する形で配置してほしいという要望をするのですけれども、例えば、その計画地内でごみ置き場を設置するという考えもあっていいのかなと。この辺は文言で書くとなかなか難しく、しかもそれを32条協議、その事前協議の中で消化していくことなのですけれども、今、もし方針図というお話があるのであれば、その辺もちょっと開発の担当と、今ちょっとごみ置き場の件でありましたので、市としては、少し事業者さん、提案者のほうをご納得していただけるのであれば、そういったこともちょっと、敷地内で完結するような配置も協議したいなと思っているのですけど。

委員　敷地内ってどういう意味ですか。

事務局　隣接地に接しないという形ですね。

会長　ほか、いかがでしょうか。後で、最後まとめますけれども。はい、どうぞ。

委員　事業者さんまだ決まっていないからちょっと答えづらいと思うのですけど、これ何期か

に分けて分譲するということはあり得るの。

申請者 基本的には1期での販売になると思うんですが、工区分けは、この面積なのではないと思いますけど。

委員 しない。

申請者 はい。

委員 なぜこういうことを聞いたかと言うと、今、ごみの問題でね。富士の目の前で宅地分譲とか今しているのですが、いくつかの、一体で開発したところだろうと思うのですが、工区分けしたために、同じ隣同士なのだけど、ごみを持っていく場所が全然違うのですよ。最初作ったときに入居した人たちは、横断歩道を渡って、富士センターへ持ってきている。で、後から作った人は、その区画のところのごみ置き場に持って行って、全然違うような利用の仕方をしているので、そうすると、いろいろ問題がまたそこで出てきているのですね。地元の住民同士の感情があつたりとかしているので、できたらそういうことはしてほしくないかなど。

委員 ごみ置き場について言うと、ここは区画の外れだから、通りがけに置いていくよ、多分。ほかの住民が車で。だから、本当言うと、中へ持っていったほうが、みんなの目が見えているからいいと思う。

委員 隣の街区は実際この外側のところにあつたのですよね。

委員 うん、そうそう。だからそれが本当にいいのかどうなのか。うちの団地も外に面しているところは、もう乱雑ですわ。特に今、市のほうで、ごみの減量化しているとか、いろいろな問題が出ているので、ちょっと考えたほうが。分類もちょっと増やしていくのだろうと思うけど、その辺りを明確にしたほうが。これ幅が3mあるのだろう。だから3mという結構広いよな。

委員 じゃあごみ置き場の位置は消すということですか。図面から。

会長 消しておきます。どうしますか。

ちょっと検討していただくということで。多分、収集車の方も、相当大変なので、回収の仕方と近隣関係との調整とか、言われたように散らばらないということだとか、いろんな多分対策がされていると思うのですが、そういうことを総合化して、ちょっと環境建設部長という観点から、担当者とデベロッパーさんと相談をかけていただければありがたいということでいけば、どうします、ごみステーションの位置は外しておきます。

委員 と思いますね。

委員 コメントで逃げといたほうが。2カ所とするとかね。

会長 そうすると、ちょっと整理だけします。

委員 ちょっといいですか。これ、図面に反映していただかなくていいんですけども、先ほどご説明の中に、通り抜けの道路のところ、場合によっては歩行者専用道路のほうを考え

たっていうお話があったんで、ついでに案なんですけど、ぜひ考えていただけると嬉しいなというのと、場合によって、例えば直線で今ずっときてますけれども、少しくずらすとかね。ちょっとずらして、そここのところに抵抗をつけて、あんまり通り抜けはできるけれども、やたらとよその人が通り抜けできないとかですね。そういったことも絵に残すまではないんですが、ご配慮いただけるとありがたいなと。

会 長 道路については、いろんな対処の仕方があるんですが、ここはまた、道路管理者、市が帰属を受けるんで、すいません、市、帰属を受けた市が管理をしづらいという話もあると思うんで、微妙な話があるんで、ちょっとそこは言われたように、書かないで置いて、ちょっと相談してねっていう話ですね。

委 員 僕も賛成なんですけどね。

会 長 ですよ。せめてハンプくらい作れよとかね。最近、ゴムでうるさくないハンプっていうのもあるんで。

そうですね。

会 長 いいですか。ちょっと整理だけします。

1点目が、2ページ目で先ほど言いました魅力的で緑豊かなというのは、具体的にどこに表現されるのかちょっと検討していただきたい。先ほど申請者から出てきた意見で言えば、電柱の宅内処理、電柱を宅内に設ける、それと生垣フェンスを統一感にする、あるいはセットバック、建物をセットバックをする。これは結構、その辺では魅力的だっていうことは言えるんですが、問題は緑豊かなってところまで言えないんで、そうすると、生垣全体で統一すれば、緑豊かなって言えるんですが、そこまで言えるかどうかっていうのは、ちょっと含めてご検討していただきたい。よくやるのは、あと、宅地の中で一つ実のなる木を植えてください。あるいは高木を1本植えてくださいということをやっているところもあるんで、高木1本っていうのは、この地区まちづくり計画に書けるんで。ただ、高木というのは高いですから、管理も大変なんで。樋が詰まっちゃうとかあるんで。だからちょっとそこは、そこまでは言いませんので、ご協議をいただきたいと思います。これが1点目です。

それから、自治会ということを特定するのは止めたほうがいいんじゃないかな、この文章表現は、後で検討してほしいというのが2点目です。

3点目が、3ページ目のちょっとこれは市とうまく協議をして、市のほうも何かちょっと助言してあげて、市が後で運用しやすいようにやられたら、市のために思って言っています。調整したらどうかと。

かき、さくについては、生垣又はフェンス等透視可能なもので、地区全体の統一感が保たれるようなものにする、みたいな書き方にしてほしいというのが、意見としてありました。

最後に物置、これは建築物と物置ばらばらにちゃんと建築物の壁面後退、道路隣地から1 mだとすれば、1 m。これも後退というの、中心、建物の外壁の中心線なのか、外側のほうが高いのか、そこは市がちょっと助言してあげて、文章を起こしたらどうなのかなど。それと物置というのは、別項目にして書かれたら運用もしやすいし、安定しているのかなと思います。これとプラス図面は、数値は載せないで、ごみステーションも載せないで、方針図として図面は載せていただきたい。宅地割も一応書いてあって、道路の位置、公園も書いてあって、ただし、面積はとったり、それからごみステーションの位置はとるといふことにするというので。これはまず、地区まちづくり計画で。

次に、ちょっと分譲する方に意見を引き継いでほしいのが、防災、防犯についてどういう措置を講ずるかということをやちょっと考えてほしい。こういうふうに思います。ちょっと元に戻って、地区まちづくり計画の中の方針に、道路公園などについては、地区の住民がやっぱりできるだけ管理をしていくと。みんなで共同して管理をしていくというような文章をちょっと方針のところ結構ですから、つけ加えていただければ、ここの議論が非常に反映されて、後で市も楽なんじゃないかなど。指導しやすいですよ、住民の方に。書いてあればね。引き継いでほしいのが、防災、防犯、それから、できれば公園に、この地区まちづくり計画を、せっかくできるんで、いいものを作っていたんで、看板か何かで。大した金じゃないですから。うまく、ちょっとかわいらしいものを設置していただくということをやしてほしい。それから公園については、先ほどもありましたあまり物を置かないで、地域の住民がそこを使って何かできるようなことを考えていただき、これは管理者の市とまた協議しないとイケないと思いますので、あんまり細かいことは言いませんので、そこはよろしくお願ひしたいということかなと思いますが。ちょっと忘れたことがあったら、ちょっと補足を、皆さんからしていただければと思います。

委員 私、瀬戸内海の橋を決めるときに、あの当時としては珍しく社会実験をやって、人を集めていろんな色を見せて、そうすると大体収れんするんですね。それと私、景観地の建物の色彩についても、ちょっと学者先生を集めて、研究会やったり、法規作ったことがあるんですけども、それと自然公園法の施行規則、ちょっと記憶が薄れちゃったんですが、それらをいろいろ総合して、それと会長さんのおっしゃったピンクだとか、それからものすごく明るい色とか、そういう邪魔になるのを想像した場合に、この文章からまたは明るい色調とするという、これ一つ削れば、周辺環境と調和した落ち着いた色調とすると。これで会長の心配もなくなるし、私はいろいろさっきから、いろいろいろいろ思い浮かべて、あの色だめね、この色だめねというのを。やっぱりこの明るい色調があると、会長のご心配は残るんで。これを削れば、恐らく解決かなど。

会長 どうですか、市は。

委員 明るい色調には、「周辺と調和した」がかかっていると思うんですよ。ですから、これは残

しておいても、特に指導上問題ないんで。だからピンクが周辺と調和してればいいんだけど、ピンクが調和していなければ指導ができるわけで。

会 長 なるほど。周りにピンクないですよ。

委 員 だから、周辺と調和した薄くない色と、明るい色調だとすごく離れちゃうんだけど、周辺の環境と調和した明るい色と落ち着いたのある色だったら、そんなに指導上は幅がないんじゃないかなって感じがするんですけど。言葉の係り方で違ってくると思います。

会 長 原色はだめよって言ってるのは分かるんだけど、強い色彩と明るい色調を避けて、ピンクがだめよって言えるかどうかで、言えるという解釈でいいですか。

委 員 周辺環境と調和した明るい色ですかという話に切り替えたら、多分可能なんじゃないかなっていうふうに思います。

委 員 ただ若干ですけども。

会 長 落ち着いた色調でまたはだから。落ち着いた色調と明るい色調は違うもんな。

委 員 今、白と黒の建物多いですからね、すごく。そういうのはどうなのかなとか。黒と白の組み合わせの建物が非常に多いので。

委 員 明るい色調っていうのは、それこそ物理的に明るいんじゃないかと、気持ちとして明るいとか、そういうニュアンスじゃないかという感じがするんですよ。そういう意味では、これは削除したほうがいいんじゃないかと。周辺と調和していれば、明るい色もあれば、落ち着いた暗い色もあると。

事務局 それもちょっと影響を考えます。又は、がちょっと確かに引かかりますね。

委 員 この表現、書いた意図は、両方係る意図だったと思うんですよ、書いたほうは多分。だから、この書き方が下手くそ。

会 長 ちょっと文章表現、僕も考えますから考えてください。ちょっとこの場では結論……。ちょっと色彩の専門家が多分いらっしやらないんで。

委 員 これ平仮名で書いてあるからそのまま書いたって感じがするんだけど。

会 長 都計審の委員長にも聞いて。色彩の専門家なんで。計算の。うまい言い方を。

委 員 確かに、色調、色調、色調ってきてれば、かかってないっていうふうにとれるかもしれないけれども。ちょっとここはまさにペンディングですね。

委 員 内閣法制局的に言えば、またはっていったら。

会 長 それはわかりません。その辺の法律用語は。

委 員 ただ、書き込む気持ちとしてどうだったのかなと考えると。

会 長 ちょっと文章考えましようね。もしよろしければ、今日のご疑問を僕なりに精査、市のほうで議事録作ると思うんで、精査して、ちょっと案を作って副会長さんと、すいません、相談に乗ってください。相談に乗りながら、当然申請者がオーケーするという前提ですよ。で、この計画書をちょっと考えるということで。不安かもしれませんが、すいません、2

人にちょっと委任をしていただければ、多分細かい表現が出てきそうなので。ということで、お願いできればありがたいというふうに思います。よろしくお願ひします。いずれにしても、繰り返しますが、開発の案件で多分出てくると思ひますので、今日あつた議論は、そちらに引き継いでいく委員さんが変わらないと思ひますので、そういう面では、分譲される方にお互いによく引き継いでいただければありがたいなど、こう思ひますのでよろしくお願ひします。

会 長 それでは、4時25分ですが、第1号議案は、そういうことでご了解いただけますか。
事務局 はい。ありがとうございます。

会 長 その他のところで、何かありますでしょうか。この答申の案件以外に、何かご意見等々があればと思ひますが。

市のほうから何かありますか。今日の案件以外に。今年度、何をやるかとか。

事務局 特に入つてません。

会 長 特にないですか。わかりました。じゃあ今年度1回目、大分へビーな議論になつたんですけれども、引き続きよろしくお願ひしたいと思ひます。ありがとうございます。それでは閉じます。よろしいですか。

事務局 はい。

会 長 では、これで終わりたいと思ひます。事務局のほうへお返しします。

事務局 わかりました。長時間の審議、大変お疲れさまでした。ありがとうございます。今後、事務局のほうでも、いただきました今の課題等整理しながら、会長さん、副会長さんと相談させていただきながらまとめていきたいと思ひしておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

事務局 それでは、今年度第1回の審議会をこれで終了したいと思ひます。本日はありがとうございます。