

## 平成28年度第3回白井市まちづくり審議会会議録

1. 開催日時 平成29年3月22日（水） 午後1時30分から午後3時40分まで
2. 開催場所 白井市役所3階 第2会議室
3. 出席者 野口委員、竹本委員、市川委員、海川委員、岩谷委員、竹内委員、  
松本委員、根岸委員、伊藤委員
4. 欠席者 なし
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
6. 傍聴者 6人
7. 議題  
第1号議案 南山三丁目地区まちづくり計画（素案）の措置の決定について（諮問）  
(公開)

### 8. 議 事

事務局 それでは、ただ今から平成28年度第3回白井市まちづくり審議会を開催いたします。

まちづくり審議会の開催にあたりまして、伊澤白井市長よりごあいさつを申し上げます。

市長 皆さんこんにちは。市長の伊澤でございます。

本日は、年度の終わり間際の大変お忙しいところ、本審議会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。この審議会は白井市のマスタープランに基づいて開催しています。

白井市では、ときめきと緑あふれる快活都市を目指して市民と一丸となって住み続けたいと思われるまちづくりを目指している所でございます。

本日は、今年度認定されました「南山3丁目地区まちづくり協議会」から提出された『南山3丁目地区まちづくり計画（素案）』についてご審議いただきます。

南山3丁目地区は、千葉ニュータウン地域内の低層住宅地です。

千葉ニュータウン地域は、新住宅市街市開発事業により計画的に開発された地域であり、白井駅を中心に緑豊かで良好な低層及び中高層の住宅地が連担しています。

提出された地区まちづくり計画（素案）では、既に周辺住環境との調和が図られた緑豊かな落ち着いたある低層住宅を主体とした土地利用が図られている地区であることから、本地区の優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進することを目的としています。

市としては、審議会の当該計画（素案）に対する答申をいただきまして、市の

計画として策定するか措置を決定したいと考えております。

委員の皆さまにおかれましては、活発なご議論と、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます、ご挨拶といたします。

事務局 ありがとうございます。

事務局 それでは、この度のまちづくり審議会委員の委嘱に係り改めて、委員の皆様をご紹介させていただきます。

はじめに、学識経験者の委員さんをご紹介いたします。

野口委員でございます。

竹本委員でございます。

1名が欠員となっております。

次に、市民公募の委員さんをご紹介いたします。

市川委員でございます。

海川委員でございます。

岩谷委員でございます。

次に、市民団体推薦の委員をご紹介いたします。

竹内委員でございます。

松本委員でございます。

根岸委員でございます。

最後に、市の職員から任命いたしました伊藤委員でございます。

それでは、会長及び副会長の選出に移らせていただきます。

会議の進行につきましては、「白井市まちづくり審議会規則3条第1項」の規定により会長が議長となり、会長に事故あるときは副会長が職務を代理することとなりますが、現在「同審議会規則第2条第1項」に規定する会長及び副会長が不在となっております。

会長及び副会長の選出につきましては、事務局で進めさせていただきたいと思いますが、委員の皆様よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

それでは、武藤 環境建設部長に仮議長を務めていただきます。

仮議長 それでは、会長が決まるまでの間、仮議長を務めさせていただきます。環境建設部長をしています武藤でございます。

はじめに、定足数を報告します。

委員定数は10人ですが、1人欠員となっておりますので、9人です。

本日の出席委員は、9人で、過半数を超えておりますので、「白井市まちづくり審議会規則第3条第2項」の規定である「半数以上の出席」を充たしておりますので、会議は成立することを報告します。

それでは、「同審議会規則第2条第1項」の規定に基づき「委員の互選」により、会長及び副会長を選出いたします。

はじめに、会長について、立候補、又はご推薦をお願いいたします。

まず、立候補はございますか。

それでは、ご推薦はございますか。

野口委員を会長に推薦するご意見がありました、他にございますか。

他にご意見がなければ、野口委員を会長に選任することでご異議はございませんでしょうか。

(異議なしの声)

異議なしの声がございました。野口委員、会長をお引き受けいただけますか。本人の了解もいただきましたので、野口委員を会長に選任することに決定いたします。

よろしくをお願いいたします。

次に、副会長について、立候補、又はご推薦をお願いいたします。

まず、立候補はございますか。

それでは、ご推薦はございますか。

竹本委員を副会長に推薦するご意見がありました、他にございますか。

他にご意見がなければ、竹本委員を副会長に選任することでご異議はございませんでしょうか。

(異議なしの声)

異議なしの声がございました。竹本委員、副会長をお引き受けいただけますか。本人の了解もいただきましたので、竹本委員を副会長に選任することに決定いたします。

それでは、会長に野口委員、副会長に竹本委員が決定いたしましたので、はじめに、野口会長よりご挨拶をお願いいたします。

会 長 今日初めての会合で、お互いだれかわからないまま会長になりました野口といいます。またあとで詳しくお話ししたいと思います。

事務局 ありがとうございます。

続きまして、竹本副会長よりご挨拶をお願いいたします。

副会長 このたび12年いさせていただいております。私は堀込3丁目というところで居住しております、竹本といいます。よろしくをお願いいたします。

仮議長 ありがとうございます。

これで、仮議長を終わります。

今後の進行につきましては、会長をお願いいたします。

事務局 それでは、野口会長、議長席へお願いいたします。

ここで、市長よりまちづくり審議会へ諮問させていただきます。

市長、よろしく願いいたします。

市長 それでは、諮問させていただきます。

(諮問書を読み上げ)

以上、1項目でございます。

ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

会長 了解いたしました。

事務局 ありがとうございます。

ここで、伊澤市長・武藤部長につきましては、次の公務が控えておりますので、退席とさせていただきます、ご了承のほどお願い申し上げます。

つづきまして、簡単に事務局をご紹介します。

都市計画課長の中村です。

同じく都市計画課の黒澤です。

同じく都市計画課の鈴木です。

最後にわたしは、都市計画課の竹田と申します。

よろしくお願いいたします。

それでは、議事に移らせていただきます。

議長、よろしくお願いいたします。

議長 それでは、議事に入ります。

始めに、本件「素案」の説明者がある場合は、入室させてください。

事務局 はい (南山三丁目地区まちづくり協議会入室)

議長 審議会の「公開・非公開の取扱い」について、事務局は報告してください。

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」となっておりますが、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、審議については非公開とする理由はないと考えます。なお、資料につきましては、資料5の個人名の公開は控えさせていただいておりますので、非公開案件はないと考えています。

議長 事務局から、非公開案件はない旨、説明がありました。

会議の公開の原則に基づき、進めてよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

異議なしの声をいただきましたので、会議は「公開」します。

南山三丁目地区まちづくり協議会さんもよろしくお願い致します。

では、傍聴人の方がおられましたら、事務局は入室させてください。

(傍聴人入室)

議長 それでは、審議に入ります。

「第1号議案 南山三丁目地区まちづくり計画（素案）の措置の決定について」を議題とします。

それでは、事務局より説明をお願いします。

事務局 それでは、事務局から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」は申請者から提案のありました地区まちづくり計画（素案）です。

「資料」は、これを補足するものです。

「議案書」の内容については、後ほど提案者からも説明があります。

事務局からは「資料」を中心に説明をします。

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です。

南山三丁目地区地区まちづくり協議会は、平成28年8月17日に認定され、地区まちづくり計画（素案）策定に向け活動されてきました。

一番右側の「審議会」の項目の黄色で示している部分が、本日の審議会の位置付けになり、「条例11条第1項で規定されている、地区まちづくり計画（素案）の措置決定のための審議」になります。

2 ページの資料2をご覧ください。

次に、まちづくり条例の該当条文についてです。

こちらは、「白井市まちづくり条例」の抜粋です。

まず、黄色で示している第10条をご覧ください

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」

第2項で、「素案は、地区住民の3分の2以上の者が同意したものでなければならない」と規定されています。

次に、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。

本日の議案である「南山三丁目地区まちづくり計画（素案）」は、この第10条第2項で規定されている「地区住民の2/3以上の者の同意」を満たしていますが、反対者も存在するため第11条第1項で規定されている『必要があると認めるとき』として、審議会のご意見を聴いた上で当該（素案）の措置決定を行うため、諮問いたします。

3 ページの資料3をご覧ください。

次に、同意率についてです。

こちらは、南山三丁目地区まちづくり計画（素案）に同意している地区住民の状況についての資料です。

まず、上の表をご覧ください。

①が土地所有者、②が建物所有者、③が20歳以上の住民になっています。

※1をご覧ください。

先ほど説明したとおり、地区まちづくり計画（素案）の提出には、条例第10条第2項より「地区住民」の2/3以上の同意が必要です。

※2をご覧ください。

「地区住民」は条例第8条より、次の①～③をいいます。

① 地区内の土地に関する所有権又は借地権を有する者

② 地区内の建物に関する所有権又は借家権を有する者及び事業を営む者

③ 地区内に住所を有する20歳以上の者

そのため、同意率の分母は、地区住民である①～③の合計となります。

※3をご覧ください。

この数値は、平成29年1月1日の登記データ、住基データを基に作成しています。

黄色で示している、「合計」の欄をご覧ください。

はじめに、総数です。地区住民は486名です。

なお、重複は除いており、重複の場合は土地所有者に寄せています（他の項目は除いている）。

次に、賛同数です。337名です。

次に、反対数です。12名です。

最後に、棄権数です。137名です。

同意率としては、約69.3%となり、2/3以上となっています。

なお、参考として表の一番下に棄権数を除いた場合の数値を載せています。この場合の同意率は96.6%となります。

なお、同意書面等につきましては、後ほど回覧をします。

次に、下の【参考】の表をご覧ください。

これは、条例改正後の同意率です。

前回の審議会でご報告しましたが、まちづくり条例の改正案をこの議会に上程し、昨日議決されました。

改正条例は平成29年4月1日からの施行ですが、直近でもあり参考として載せております。

条例改正では、条例上の「地区住民」の定義を改め、第10条第2項で規定してい

る同意の規定を「地区内の土地所有者等の2/3以上の者の同意」とし、「その同意した地籍の合計が総地籍の2/3以上となる場合」としました。

表の1番上の「土地・建物所有者」の欄をご覧ください。

総数250名、賛同数171名、反対数8名、棄権数71名で、同意率は68.4%です。

なお、棄権数を含まない場合の同意率は95.5%です。

表の2番目の「地籍」の欄をご覧ください。

総数38,965㎡、賛同数30,597㎡、反対数2,106㎡、棄権数6,262㎡で、同意率は78.5%です。なお、棄権数を含まない場合の同意率は93.6%です。

4ページの資料4をご覧ください。

素案の提出のありました南山3丁目地区の概要です。

まず、位置ですが、白井駅より南東700mに位置しています

次に、用途地域ですが、第一種低層住居専用地域です。

次に、建ぺい率・容積率ですが、40%・80%です。

次に、地区面積ですが、5.1haです。

次に、総区画数ですが187区画です。事業完了時点では184区画でしたが、3区画が2分割されて187区画となっております。また、事業完了時点の1区画の平均区画面積は約200㎡となっております。

最後に、事業完了時期です。当該地区は、千葉NT事業（新住宅市街地開発法）により造成され、地区としては、昭和63年～平成2年の3回（第24・26・33回）にわたって完了しています。

5ページの資料5をご覧ください。

5ページから最終ページまで「南山三丁目地区まちづくり協議会の臨時総会議事録」と「臨時総会資料」となっています。

こちらについては、後ほど提案者である●●会長より、(素案)策定までの経緯も踏まえ説明があります。

それでは、議案書をご覧ください。

はじめに、議案書の1ページ「地区まちづくり計画素案提案書」です。

平成29年1月23日付けで「南山三丁目地区まちづくり協議会」より提出されました。

内容は、2ページ以降になりますので、2ページをご覧ください

まず、「名称」です。「南山三丁目地区まちづくり計画」です。

次に、「位置」です。「白井市南山三丁目1-1他」です。

次に、「面積」です。「約5.1ha」です

次に、「地区まちづくり計画の目標」です。「南山三丁目地区は、千葉ニュータウン地域内の低層住宅地区であり、北総鉄道北総線白井駅から南東約700メートル

に位置する。千葉ニュータウン地域では、白井駅を中心に良好な低層及び中高層の住宅が連担している。本地区まちづくり計画は、本地区の優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進することを目的とする」としています。

最後に、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」です。「本地区は第一種低層住居専用地域として既に周辺環境との調和が図られた緑豊かな落ち着いたある低層住宅を主体とした土地利用が図られており、現在の住環境を維持・増進するため、建築物とその敷地に関する方針を定める」としています。

続きまして、この目標と方針を受けた具体的な地区のルールの内容です。

3 ページをご覧ください。

まず、「建築物の敷地面積の最低限度」です。「170 m<sup>2</sup>」としています。

ただし書きで「例外事項」と「適用除外事項」として「1・2の2つ」を規定しています

「例外事項」として、「本地区まちづくり計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている 170 m<sup>2</sup>未満の土地、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する 170 m<sup>2</sup>未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする」としています。

また、「適用除外事項」として、

「1. 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの」

「2. 地区まちづくり協議会が良好な居住環境を害するおそれがないと認めた①～

③のもの」として、

①として、敷地所有者が自己の2親等以内の親族と集住する目的で、所有する敷地内に2戸以内の建築物を建築する場合

②として、地震等の天災及び火災等により、敷地所有者が自己の敷地内に居住を継続し、かつ敷地の一部を分割せざるを得ない状況となった場合

③として、その他これらに準ずる事由で、自己の敷地内に居住を継続し、かつ敷地の一部を分割せざるを得ない状況となった場合」としています。

次に、「壁面の位置の制限」として、「道路境界線及び建築境界線から1メートル以上」としています。

ただし書きで、床面積算定されない出窓と、

1. 別棟の自動車車庫で最高の高さが3メートル以下かつ壁を有しないもの

2. 別棟の物置で、高さ2.5メートル以下かつ床面積が6.6 m<sup>2</sup>以下のもの

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

を適用除外としています。

次に、「建築物の形態又は意匠の制限」として、定量的な基準は設けず「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きのある色調とする」としています。

次に、「かき又は柵の構造の制限」として、「道路境界に面する側の垣・柵の構造を生け垣又はフェンス等で透視可能なもの」としています。

ただし書きで、0.6m以下のフェンス基礎や門柱や幅2m以下の門袖等は、適用除外としています。

次に、「緑化率」として、「敷地面積の10%以上の芝又は低木の植栽」としています。

最後に、特に配慮すべき事項として、

「敷地の管理」として、敷地の管理者は年2回の草刈等、管理に努める

「駐車場の設置」として、位置に配慮し、周囲に迷惑をかけないように努めると2つに努力義務規定を定めています。

おしまいに、4ページをご覧ください。

南山三丁目地区の位置図兼区域図となります。

事務局からの説明は以上です。

この後に、●●会長よりご説明をお願いいたします。

議長 その前に、事務局より地区まちづくり計画の法的な位置付けを説明してください。

地区まちづくり計画ができるのと義務になるのか、お願いにすぎないのか。

事務局 地区まちづくり計画は義務ではありませんが、条例改正により届出義務があり、市は計画に適合しない場合等は助言、指導、勧告を行います。

議長 わかりました。それでは、協議会の会長さんから説明をお願いします。

協議会 南山三丁目自治会の会長の●●です。よろしくお願いします。

昨年南山三丁目に3軒目のアパートが建ちました。

実は平成16年に住民の申し合わせでアパート建築不可の任意協定を結んでいました。

前の2軒のアパートは千葉NT事業における地主の方が建築したものでしたが、今回は新住民の方が建築されたもので、これはこまったなと問題になりました。

また、この任意協定が市役所の方で忘却されていて、このような事態に一部住民が憤慨しまして、自治会の前役員に突き上げがありました。

昨年の4月から私が自治会長になり、この問題を収束しないといけない、きちんと議論しようということで地区まちづくり協議会を立ち上げ8月に認可されました。

半年かけまして自治会役員14名と立候補者としてプラス3名の方に入ってい

ただいで合計 17 名でいろいろな議論をしてきたという経緯があります。

これは私権の制限ということになりますので、これは極めて慎重に考えなければなりません。また、多数派が少数派を苛めるというか権利を侵害するとかはいかんだらうということなのですが、住民のほとんどが公団の分譲で入居された方ばかりなので、そういう方々は、計画には「優良かつ安全な住環境を高度に維持・増進する」とか書いていますが、ひらたく言うと、閑静な住宅街に住みたいよということで土地を購入し家を建てた方がほとんどです。

そういう方々が多い中で、アパートができる或いは敷地が 2 分割されて狭小な住宅ができるということに心理的な抵抗感があるということでのへんで落としどころをつけるかということに苦労しました。

結論としましては、最低敷地 170 m<sup>2</sup>、壁面後退 1 メートルが当初の入居条件なので、それを継続しようということにあまり抵抗がないのではないかとということになり、それを今後ともまちづくり計画の中で数値として活かしていきたい。

後は、努力規定として運用する場合のガイドラインを織り込んで、当初の平成 16 年の建築協定での用途規制については織り込んでいません。

これは入居後 30 年もすれば新しく入ってきた方々もいろんな家庭の事情や環境の変化もあり、そういうことまでまちづくり計画の中に入れてしまうと融通が利かなくなるのではないかと、ただ基準規定を入れるのであれば用途規制を廃止するという意見も協議会の中で出たのですが、廃止まで至ると、共同住宅が良いことになったというメッセージをあたえてしまうので、平成 16 年にできた建築協定はそのまま歴史的遺産としておいておこうということになりました。ある意味妥協の産物です。

これらから、特に私の方からお願いしたいのが、この計画は住民の声が総意となっているのですから、是非まちづくり計画として、このまま認めていただきたいというのが私の立場です。

協議会では、市の専門の方にも入っていただいてご指導いただき、計画は他地域の条例事案も鑑みておだやかな内容となっています。

今後、まちづくりというのは規則だけでなくソフト面を充実させていかないといけない。この地区も高齢化が進んでおり、いろんなことに対して助け合いをしていく雰囲気をもっと醸成していかないといけない。そんな中で住民の利益がぶつかり合うような議論をすることがいいことかどうかは疑問です。やむなく落としどころを決めたのですが、やはり住民の親睦を図るような動き方を自治会活動がすべきではないのではないかと思います。

そのために気心を知り合う仕組みづくり、今のところ南山 3 丁目の自治会館なども非常に稼働率が悪く、運用は固いシステムとなっているため柔軟化を図り住

民がもっと気楽に集えるような方向性にもっていきたいと思っております。そういう意味で今回この程度の規制案は、お互い調和しながら自分達のことを決めていくということだと思います。

平成16年の弊害として3軒のアパートが建ったのですが、そのアパートの住民達のごみ集積所は独自に設けられていますし、自治会にも加入していない。自治会費は地主さんが一戸あたりの分だけ頂いているのですが、自治会の本来あるべき姿は住民の組織であるので、今後、平成16年の建築協定は中・長期的な課題であると同時に、アパートの住民も自治会に入っただけのような努力が我々には課されているのではないかと考えています。

議長 2つに分けたいと思います。

まず、質問がある方はお願いします。

質問はホワイトボードにまとめて後から回答してもらいます。

市に対する質問でも結構ですよ。

委員 ごみステーションは、自分たちのところでやるのでしょうか、市からの配布物等はどうなっているのですか。

議長 質問はまとめてお答えいただくと思うので、まず質問を出していただいて、それをホワイトボードに書きます。

委員 自治会だったら自治会長に市からの配布物が行きますよね。そういうのはどうなっているのかなと思ひまして。

事務局 区長回覧ですか。

委員 そうです。

議長 自治会の運営についてのご質問ですか。

委員 アパートの人たちは別にごみステーションも作っているでしょ。すべてそういう風に分けているのかなと。ゴミ出しもそうだし配布物もそうだし。

議長 他に質問はありますか。

委員 事務局に確認したいのですが、今回のケースは、土地を2つに分けると狭小住宅ができてしまいます。そのため土地の制限をつけましたというのと、アパートの建設については自主協定があるので今回には外しましたというのが主旨なのでしょうか。

議長 今回のまちづくり計画案と任意協定の違いを明確にしてほしいと。

委員 そうです。

議長 それは僕も聞きたかったです。

他に何かありますか。なければ僕の方からいくつか質問があります。

まず、こういう計画について重要なことは、反対者と棄権者であり賛成している方以外の方について少ないから良い悪いということではなくて、反対している

方の任意であっても権利を侵害しているかどうかが重要で、簡単に言うと、5階建てのマンションを建て賃貸しているものを3階建てにしろといったときに経営採算が合わなくて自分の土地を売り出さなきゃいけないみたいな話の制限は相当厳しいので、それは注意しなければいけない。

そういう意味で、反対者、棄権者が非常に気になるのですが、そういう方に対する説明、納得感がどういう風になっているかというのが一点。繰り返します、反対者にどれだけ説得の努力をされたのかということと、棄権者が多いのが気になるので、棄権者に対してどういう説明をされているのかということについてまず聞きたい。

それからもう一点、建築物の敷地面積170㎡の但し書きの規定が今ひとつ分からない。どういうことかということ、読んでみます、「但し、市長がやむを得ない認めた場合」これは市長がということで明確ですが、市長が判断するということですが、これは自分達のルールなのに市長が口を出して良いのかというのが僕は如何なものかという風に思っています。本当に市長に委任しちゃっていいのかというのが一つ目。

もう一つ目は、「地区まちづくり協議会が良好な住環境を害する恐れがないと認めたもの」とありますが、地区まちづくり協議会って何なんだ、というのがあります。これは、地区まちづくり協議会が地区全ての方が参加していれば地区まちづくり協議会が代表として判断するという権限があるのではないかと思うのですが、任意で少数の方がつくった組織であれば、何でそこが判断して自分の権利が色々言われるのかと反発が出てくる可能性がある。要するに、代表制のことを言っていて代表機関、例えば自治会であれば場合によってはみんなが総会で選ばれた方が自治会の会員のみなさまの総意として良い悪いっていうのを決められるのは問題ないと思うのですが、地区まちづくり協議会というのは代表制を持っているのかどうかということがやや不安で、さらに言えば規約を見ましたら、地区まちづくり協議会といっても相当人数が多く役員会もある。ここの地区協議会が判断するっていうのはどうやって判断するのか分からない。例えば、会長がOKするといいのか、協議会の総会を開いて良い悪いを決めるのか、役員会で良い悪いを決めるのかというのが分からない。協議会の現段階の規約を見ましたらこういう案件について良い悪いを決めるという風には書いてないので、協議会というのは一体誰なんだというのが二点目。

三点目が、①、②、③とあるのですが、①について二親等以外の親族と書いてあるのですがどうやって判断されるのか、DNA鑑定を持って来いというのかそれともこんなの当たり前じゃないかということかここの判定をどうされるのか。それから農地ではよくあるのですが分家の住宅をつくってそれを分譲してしまうと

いう事例があって、自分の子供が住むということで建てて、建てた上で自分の子供が住まなくなったので人に売却したいという場合も十分考えられ、こういうことについてどうやって担保するんだというのがややわからない。それが議論の過程でどうなっているか。それから②へいけば天災火災がというのはわかるのですがそういうことを原因として分割せざるを得ない状況というのがちょっと今の時点では分からない。例えばこの場合ですよという風に言っていただければ分かるのですが②がどうやって解釈していいのかが明確でない。それから③なんです、これ準ずる理由で居住継続が難しくなった場合と書いてありますが、これも具体的に例えばこんな場合と書いていただければ分かるのですが、ちょっと今の時点では分からない。この辺はどういう議論になったのかちょっとお伺いしたい。これらが明確でないまま協議会が決めるとなると相当協議会の任意の判断で良い悪い決められちゃうわけですよ。そうすると非常に判定基準が任意性を受けていると協議会に全部一任になってしまうので、トラブルが起きる可能性があります。会長が、あなたの判断でしょ、といわれてしまうんですよ。そのため、こういう解釈について、もう少し明確に書いてもいいのではないかと思うのですが、この辺をどう思われているかということです。

さらに、●●さんの話のなかで少し気になるのが、突然この時期に良好な住環境だとといわれ、アパートの任意協定があって、アパートだからだめだといわれてしまったら困るわけですよ。この辺が私が会長だったら難しいなと思ひましてそういう質問が僕の方からあります。

とりあえず回答の方から。難しければ再質問していただいて結構です。

他の方でも質問があれば。

委員　　そういう意味では、この文章全部あいまいで、誰に外壁の色彩、強い色調の色を避けとあるのですが何を基準に誰がどう判断するのかが分からないのと、フェンスに関しても、透視可能なものであるというのは、ブロック塀みたいなのはだめという意味で書いているのか。今現存して建てられているのはともかく古くなって建てかえるときに条例に基づいて誰かが判断するための素案ということですか。

議長　　それは市のほうで答えていただいて。

他に気がついたこととかあります。とりあえず回答してもらってあとから聞いても結構です。

事務局　　今●●さんからご質問のあった件ですが、これも条例改正に関連しますけども、今回条例改正で地区まちづくり計画が策定された地区に開発事業があった場合は届出をするという届出制度を創設しました。例えば、フェンスのブロック基礎部分は60センチ以下であれば例外にしていますが、届出にそういった構造図を添付

していただいて定量的なものはチェックをします。また、条例改正では、届出の際に協議会の方と協議をしていただいて協議結果報告書を添付していただいて提出していただくことにしました。ですから定量的な基準ではない色彩の基準などは曖昧ではないかというお話がありましたが、一応市としましては結果報告書がついているのであれば当該地区まちづくり計画に適合していると判断して運用が可能と思っています。

議長 それでは会長にこの件も聞かないといけないということですよ。周辺環境と調和した落ち着いたある色彩とは何なのか、ということについて協議会としてどうお考えなのか。これについて会長さんに追加質問ということで。

会長 まちづくり計画ができたなら新しく建てる、或るいは、改造の時に業者の方と協議会がお会いするというので代表が自治会長、最初に言いましたけれども、自治会が14名役員いて、それがそのまま協議会に入って有識者、中には不動産を扱っている方もいらっしゃる。また、この問題に熱心に取り組んできた方が3名顧問として中に入って17名で構成します。まあ、自治会の役員は1年ごとに変わるのですが、協議会が受け皿になって判断をしていきますが事実上自治会です。基本的に説明しましたけれども、計画は入居条件をそのまま踏襲しているのがほとんどです。敷地面積制限の170㎡とか。

議長 すいません、入居条件とは重要事項説明とかに書いてあるのですか。

会長 そうですね。要するに170㎡以下は分割不可とね。それから壁面1mというのは10年が期限になっているけど、公団あるいは入居条件だから受け入れやすいでしょうということです。この条件でほとんどの方が家建てているわけだからそれを維持しましょうということです。

今いろんな条文についてお問い合わせがありましたけれども、ほとんどそれを踏襲していると、フェンスのことなんかほとんど踏襲しています。それを生垣とか透視可能とか、これほとんど防犯的な問題だと思うんですけど。

議長 今でも事実上こうなっていると。

会長 違反はちょこちょこありますが、だいたいこうなっております。だからそれを踏襲しているということで書いています。それから、最低敷地の例外の条件ですね。これはいろんなケースが考えられる、というようなことで皆さんが出してきた例が火災等で財産がなくなってしまったと、半分売ってそれを建築費用にしようという風なことも起こりうるのではないのと、それが②ですね。①は2世帯住宅を建てたいという人もいないのではないのと、そういう人に配慮するのが①です。

また、DNA鑑定はしないけど、あくまで常識でそういうことまでは想定しておりません。要するに息子と一緒に住むとって他人に売るということも、そういう悪意のことについては、そんなこと考慮に入れていません。

議長 なるほど。じゃあそういうことが起きても問題ないということですね。しょうがないということですよ。

会長 まあしょうがないですね。それから先ほどの強行規定かどうかという質問ですが、いろんな議論の中で、アパートを建てるのを絶対に阻止というのはできないだろう、それよりも、持続可能性を考えたほうがいい。毎年毎年、役員が変わるわけで、そこで建築の専門家が会長をするわけじゃない。そんな中で、協議会に絶対阻止なんて言葉をいれちゃうと負担がかかりすぎるし、そんなことは持続可能じゃない。だけでも建っちゃうことはあきらめざるを得ないし、さっき色彩のことをおっしゃいましたけれども、梅図かずおが武蔵野で赤白の家を建てた、そういうことを我々は勉強しているわけですよ。だけどやっぱり閑静な住宅街っていったらだいたい原色はなしというのを常識的な範囲で入れたものです。それを専門的にはいろいろなやり方があるとは思いますが、我々は素人なので、そういうことはわからないけれど、やっぱり常識的な範囲で原色はやめていただくということを書いたということです。だけど、それ以外は生垣なんかは当初の公団の条件の中に入っている文言だし、敷地の管理の規定についても、空き地ができたりして歯抜けになっている敷地があり、雑草が生えたりして困っている人がいるから週2回くらいは草刈りして、というような努力規定を入れたほうが、ここに書いてあるようにやってくださいと言いやすいということで入れたものです。

さっきも言いましたが、ガイドラインで判断するときには困らないようにある程度の文言を3つくらいあるかなということで入れました。こういうことです。

それから反対者の説明ですけど、班長が7名いて7班に分かれているんですけど、この素案をもっていったときにこういうことですよ、とある程度の説明はして、一般人がすぐ理解するのは難しいですが、どう変わったのかのポイントだけは、基準規制を入れました。それで用途規制は外しました。と説明しています。

平成16年に決めた任意の建築協定は遺産として継続はしますけれど、協議会17名のところに、こういう家を建てますと図面もってこられます、壁面後退1mは空いていますね、170㎡そのまま使っていただけますよね、というようなことを確認すればだいたいOK出るような形です。アパートだからといってだめですよ、とは言えない。ただ平成16年に我々合意で既存の人間が規則を作ったんですよと、これを見てくださいね、できるだけご協力くださいね、と要するにお願いする1つの手段として使おうじゃないかということです。アパートを建てるんだという人がいたら止められない、ということが議論の中でコンセンサスになったのも事実です。

議長 あと、ごみステーションの件。●●さんからご質問あった件については。

委員 これあのすべて賃貸ですよ、アパートだから。

会長 だから敷地内にごみステーションも置いてあります。そういうことというのは本来あるべき姿とは乖離していますね、というのは今の役員の中でコンセンサスとなっています。

任意規定を中・長期的な課題とすると書いてはいますが、それと同時にやっぱり自治会というのは住民の組織なのだから住民が入ってもらわないとだめだよ、おいおい気持ちを氷解していきながら本来のあるべき姿に戻していきましょうね、というようなコンセンサスは少なくとも役員の間ではできているので、それをどうするかですね。これを次回の申し送りにしたいと思っています。

やっぱりこういうヒステリックな基準を設けちゃうと、とかく住民同士の軋轢になってしまう。そういうことを我々も勉強させてもらったということですね。だから出来るだけそういう方向に持っていきたいと考えております。

委員 いろんな意味で防犯、災害が起きた時とか、そこだけ知らんというわけにもいかないですし、やっぱりアパートの方たちも住んでいらっしゃればやっぱり同じ地域の自治会ですよ。

会長 それって議論の中には、アパートがなぜ悪いのというような議論もでてくるんです。だんだん住民が高齢化してですね、平均60歳以上になってます。それでやっぱり代替わりの時期で代替わりできればいいんだけど、ご子息がいらっしゃらないとかいろんな事情があつてこれからは一人住まいの方もいらっしゃいます。そういうことを考えたときに、アパートに若い人に入ってもらいたいんじゃないかというような議論も出てくるんですよ。だからそういうものも踏まえて用途規制は止めたわけで、その辺のことは1つご理解いただきたいと思っています。

議長 あと、敷地面積で、市長が公益上必要になってというのは市長に権限を与えちゃってかまわないのです。

会長 まあ、信頼しておりますので。

議長 例えば、公園のトイレなどの建築物ですよ。反対運動が絶対出る。交番はあまり反対でないですけどね。こういうものも含めて市長に権限を与えてしまうということでもいいんですよ。

会長 これはね、やっぱり公益上の理由っていうのはおそらく市役所側であるのだろう。我々は忖度してですね配慮しているんです。ご指導をぜひぶんでいただきました。休みの日に来ていただきましてね。やっぱりそういうことも入っていると思いますけど、公共の面というのにも配慮していますよというひとつの表れだと考えております。

議 長 市の方どうぞ。

事務局 市としましては、例えば地区の集会所であるとか、そういったものは公益上必要なものだと考えております。議長がいまおっしゃったようなトイレだとかはそういった解釈ですけれども、この地区では想定しておりませんので、当然市のほうから直接決めるということではないです。

議 長 災害用の仮の住居とかの話ですよ。わかりました。だいたい市の方と話されているようで。

事務局 協議の方はさせていただいています。

会 長 オブザーバーとしてきていただいね。我々日曜しかやりませんから。わざわざご足労いただいて見守っていただくということをしていただきました。いろいろ教えていただくこともありますし。

議 長 あと遠慮なく追加質問をしていただいても結構です。基本的なことは理解していただいたと思うので。

委 員 市役所の方に聞きたいんですが、今回のご報告の中に、いわゆる法律みたいなことを決めるわけではなくて、我々が住んでいる南山三丁目をさらに将来的に良くしていこうという同じ気持ちをみんなで持ちたいなというためにこれをつくったという話であるのであれば、このまちづくり計画の中にそういったものの考え方を入れ込んだらどうかな。入れ込むこと自体が市としてはそれは勝手ですよという風におっしゃるのであれば、各条例で各項目で色にしろなんにしろ人それぞれですよ。人それぞれのを法律みたいにカチッと決めることは絶対出来ないと思う。ただし、みんな同じ気持ちで住居環境が気持ちよく子どもに引き継げるようなそんなことをみんなで話し合っていこうよと、それが今回のまちづくり計画の本旨だということのを特に配慮すべき事項に入れておけば非常に前向きな計画になると思うんですよ。1つ1つ市はつくって議論しなくてもこの地区がよくなるための計画をしたらどうかということのをいれておけば未来がよくなるのかな、ということのを市役所の方では、いいのかな、いけないのかなという話ですよ。

議 長 それは確かに市が認めるのか、どうですか。

事務局 今のお話ですけれども、一応地区まちづくり計画の2ページをご覧ください。地区まちづくり計画の目標のところをご覧ください。後半の2行ですけれども、ここに今●●委員がおっしゃったことも、確かに面白くない表現ですけれども。

議 長 簡単に言うと、市が作った文章と大して変わんないんじゃないかと思う。

委 員 枕詞みたいな。中身で配慮すべき事項という風に決めて、市のみなさんと話し合っ入れて込んだ方が、これが生きてくるんじゃないかな。

会 長 最初に言いましたけれど、優良かつ安全な居住環境を高度に維持増進っていうのもね、お役所言葉をそのままね、勉強させていただいて、平たい言葉でね。閑

静な住宅地に維持してそういう親子うまく暮らせるようなものをつくりたいって  
いうことが、やっぱりこういう計画というものになじまないのかなど。

議長 簡単に言うと、その言葉使い慣れているのですが意味なんだ、って聞かれたら  
わからないですもんね。もう少し言葉をちゃんと書いた方が逆にわかるんじゃない  
かということですよ。

会長 今日私のメモをお渡ししますが、これをもうちょっと柔らかい言葉で、  
緩やかで温厚妥当な最低限度の規制だと考えているとかね。それからハード面じ  
ゃなしにソフト面も本当は大事なんですよ、という議論もしたんですよというこ  
とがこの中に書かれていますので、そういう意を汲んでいただきたいと思ってい  
ます。

委員 是非ここに入れ込んでもらうといいと思いますね。駐車場と敷地の管理だけじ  
ゃなくてね。

議長 質問はよろしいですか。じゃあ僕が追加で質問。

会長さんが言われている意味はよく分かるのですが、ただ必ずトラブルになる  
のが、常識が分からない人が数名いて、分からないことをするとトラブルになる  
のでそういう意味では言葉が書いてあることと同時にどうやってこれを解釈する  
のかっていうのを明確にすべき。

繰り返しますが、例えば先ほど言いました、子どもの住宅をつくったけれども  
子どもが突然海外に移住して永久移住で売らないといけないという場合も想定さ  
れるので、そういう場合は個人の財産の処分の自由なので、認めざるを得ない  
という事は理解しておかないと問題になってくるんじゃないかと。

悪意じゃなくても善意でもトラブルの可能性があるので、そこはつくるときに  
きちっと対処しておいた方が後々次の会長さんが運用する時に困らないんじや  
ないかという風に思うのですがいかがですか。

会長 最初に言いましたけれども所有権という主権を制限するということに対しては、  
慎重でなければいけない。かつ、多数派をもって少数派をないがしろにするよう  
なことがあってはいけない。その原則は繰り返しみんな理解したつもりですが、  
ただ何度も言いますが、9割方が閑静な住宅地に住みたいということで大金をは  
たいて土地を買って家を建てた方々なので、環境を維持したいというのが強いん  
です。その辺を踏まえて落としどころを半年かけて議論してきたということで  
ございますので、その辺はそれなりの住民がそろっているのでは私は心配しており  
ません。

議長 どうぞ、質問。

委員 会長さんに。自主建築協定の件ですが、先ほどお話を聞いて内容を理解したつ  
もりなんですけど、例えば、相続で土地を売却したいという場合もでてくると思

んですよね。そうした場合に買うのは業者になったり個人になったりするんですけど、その場合にあまりにも縛りが多いとこの土地をやめて他の土地にしようというケースも出てくると思うんですよね。だから縛りすぎると結構後がきつと思うんですけどいかがでしょうか。

会 長 土地価格がどうなるんだというような議論もしました。規制を決めたことによって下がりはしないか。逆に上がる期待はできない。この辺は不動産業をやっている人もいたのですが、どっちに転ぶかわからないというのが本当の所です。やっぱり良い居住環境を求めてこういうものもあった方がいいという人もいるかもしれない。けれども逆に不自由になって価格が下がっちゃうんじゃないかという意見もありました。これは私もわかりません。ただ住民の総意がこういうことなので、それは仕方がないだろう、下がっても文句は言うなよということはコンセンサスを得ているので。

議 長 売買の時に必ず重要事項説明に書かれると思うので、そこは了解してるということですね。

委 員 確認ですが、反対された方とは、反対の理由等を確認された経緯はありますか。

会 長 さっきも言いましたが、不在地主の方は反対が多数でした。郵送で19通出したんですが、それで6通返ってきて4名が反対で2名が賛成でした。今住んでいる方はほとんど賛成でした。

議 長 今言っているのは地権者の不在地主のことを言われているのですか。

委 員 そうだと思いますよ。反対された方は。

会 長 おそらくアパートを建築する予定があって、そんな規制をすること自体がまず反対だということだと思います。ただ、規制するっていっても、まちづくり計画に入れるのはあんまり狭小な住宅に分割しないでよ、と壁面後退1mですからね。

例えば南山二丁目で火事があって類焼があったと思うのですが、そういうことを避ける安全上の管理でもあるので、この程度のことはどなたが地権者であってもご理解いただけるんじゃないかと思います。どこに住んでいるのか我々もわからないので、説得にいいいきませんが、この程度のことだったら許していただけるのではないかと、あまり少数派をいびることにはならないんじゃないかと、こちらで判断しております。

委 員 反対側の異議は確認していないということだよな。

会 長 はい。おそらくなんでも規制するのが反対だと思います。

委 員 やはり反対派の方は会長言われた通り不在地主さんが多くいらっしゃるようなので、資産価値に対する自分で住むという趣旨でもってらっしゃらないので、その辺のところを懸念するのがおそらく反対の理由の根底にあるのかなとは思いますが、一応そういった意味も含めて用途の制限をしないで敷地面積を定量的な

制限だけに絞ったというのが会長さんの説明の主旨ですよ。

ただし、合意した計画が原則的な定めをしたとしても、例外の方ばかりを優先して原則をいわずに例外ばかりをいうことがあるんですね。ああいう例外があるんだから例外でやればいいじゃないかという風に物事を進めたがる方もいらっしゃる。その辺のことについては先ほど会長さんも言われたとおり、2世帯住宅をつくるというような理由とか被災したときに生活再建のためのやむを得ない手段ということで具体的なイメージをもし想定しているのであれば、どこかしらできちんと解釈論的な文を引継ぎのところにきちんと残していったほうがいいのかと思います。確かにつくった当初の人間の方はそういう想定で分かると思うんですが、思いというのはだんだん引き継がれるものがなくなってしまうと形骸化していってしまうと思うので、先ほど●●さんがいわれたように思いはきちんと書いた方がいいということであれば、この中にすべて書くわけにはいかないだろうから、作った当初の思いというのはきちんと引き継がれていった方がいいのかなと思います。

会 長 そのために、顧問として3名の方にはずっと役員が代わっても残ってもらおうので、ちゃんと伝承していただけていると思っていますのですけども。

議 長 棄権の方っていうのは、棄権だと意思表示はしたのですか。回答がなかったという意味での棄権ですか。

会 長 回答がなかった方がほとんどです。要するに分からない方がほとんどだと思うんですよ。中身が難しいという方が結構いましたので。

議 長 それは出てこられて説明は聞いているけれども判断は留保したということですか。

会 長 中身を班長から配ったんですよ。1班あたり20数件。こういうことに決まったので是非参加くださいと話をしたと聞いております。ただ読んでも分からないという声が大多数で、賛成の方も自治会がやっていることだから賛成しとけという票も結構あると思います。

議 長 市は事実確認しますか。

事務局 いえ、今回の資料で棄権という風に区分けしているのは、後ほど回覧しますが登記データと住民票上のデータで回答がない方を棄権としています。

議 長 なるほど。そういう方にはこういう場合手続きが非常に重要です。

説明をしたかどうか、説明をしたけど自分は判断しないという意思表示をしたかどうかということが重要で、ひとつは自治会の方が回ってきているので直接言うのが嫌だというのが日本的な今までの風習としてあり、反対なんだけれど反対というと仲間はずれにされるから嫌だから保留しとこうというニュアンスがあるので、少なくとも説明をしたというのが重たい事実としてあるので、そこまで

やられたのか、それとも説明したけどわからないっていつているのか後になって事実確認できるかどうかですが。

会 長 私や班長さんは、中身がもうひとつ難しいから基準規制や用途規制を議論していますが、そのことを初めて聞く人もいるわけですね。その辺について説明してくださいよというお願いはしましたけれども、その辺がどこまでできているかというのは私どもも把握していません。

議 長 他にご質問はありますか。少し意見交換をしたい。この場を公開で審議するか、会長や傍聴人がいるから嫌だということか。どっちにします。

委 員 今までどおり非公開で。

(一部非公開)

議 長 よろしいでしょうか。結論を簡単に申し上げたいと思います。

全員一致で了解として市の計画として策定するよう続けてください。ただし3点条件と1点お願いがあります。

条件の一つはもうちょっと皆さんの思いが文章となるように今後あまり細かい解釈が起きないように書き込んだ方がいいんじゃないかということで、市にもお願いしましたので、市の都市計画課と協議されて文章を直した方がいいというのが1点です。

もう1点が反対者、棄権者に説明はちゃんとやってくださいと、計画が出来たときにどういうことになるかということも含めて説明していただきたい。棄権者が多いのも気になるのでこれもきちんと説明していただいて賛成の方にまわっていただければいいと思うので、少なくとも説明はちゃんとしていただきたいというのが2点目。

3点目が、先ほどもあったんですが、いろんな解釈が生まれそうなので今の時点でわかっているようにどうやってこれを運用していくのか、例えば170㎡を分けてもいいという場合がどんな場合があるのか、そういうのを可能な限り次の世代に渡した方がトラブルがなくすむと思うので、市と協議されて次の方に引き継いだらどうかと。

4点目はお願いです。事例としては多摩ニュータウンが高齢化されてコミュニティの維持、自治会の運営が厳しくなっているという状況にあるので、先ほど会長さんから話した通り、これからのコミュニティの活性化とはいいいませんが、今の状態を維持、継続できるようにはお願いしたいと思います。

ということで繰り返しますが了解したということで、今後市の方とつめていただきたいと思います。

協議会 ありがとうございます。しっかりと受け止めて市とまた協議したいと思えます。ありがとうございました。

議長 市に戻します。

事務局 それでは4点ほど条件ということでした但しこれにつきましては会長さんの方にいったん確認していただきまして、

議長 僕と副会長にもメールでいいので一任いただきたい。

事務局 わかりました。

議長 じゃあ締めて下さい。

事務局 みなさんありがとうございます。

それではその他ございますけども、少し今後のスケジュールについて話をさせていただきます。資料をお配りしております1ページの資料1でございますけれども1番右側の黄色で示している部分をご覧ください。

市は、本日の審議を踏まえた答申を基に、素案に対して措置の決定をします。この後、市の計画として素案を基に案を策定します。

次に、この案を「説明会の開催等」として2週間の縦覧に供します。

この後、意見がなければ速やかに、意見が出た場合は対応方針を決定した後にこの案を審議会に付議します。

審議会の付議答申を経て、地区まちづくり計画として決定し、告示します。

条例第12条の審議会の開催時期は来年度の4月中を予定しておりますので、委員のみなさまには日程等の調整も含めまして、ご協力をお願いいたします。

その他としては、以上です。

以上をもちまして、平成28年度第三回まちづくり審議会を閉会いたします。お疲れ様でした。