

平成29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30年2月7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、市川委員、岩谷委員、海川委員、松本委員、伊藤委員
4. 欠席者 杉崎委員、根岸委員、名越委員
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、環境課鈴木主査
6. 傍聴者 3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. 報告 「白井市太陽光発電施設の適正な設置・管理に関するガイドライン」について
10. 議事

事務局 それでは、まだ1名の方が見えられておりませんが、定刻になりましたので、ただいまから平成29年度第3回白井市まちづくり審議会を開会いたします。

本日の出席委員は、現時点では6人で、審議会規則第3条第2項の規定による委員定数の過半数以上の出席をいただいておりますので、本会は成立していることをご報告いたします。

初めに、野口会長より、ご挨拶をお願いします。

会長 それでは、前回に引き続いてということなのですが、前回いらっしゃらなかった方もおられるので、前段は丁寧にお話をした上で審議したいと思います。よろしくをお願いします。

事務局 それでは、議事に移らせていただきます前に資料を確認します。

会議次第、審議会委員名簿、タイムスケジュール、前回第2回の議事録、最後に報告資料の5点となります。また、前回送付している議案書と資料の2点を持参して頂いておりますので、計7点となります。不足等がありましたら、挙手いただいて、余分にありますので資料をお渡ししますので、大丈夫でしょうか。

なお、この後、提案者も参加させていただきます。

それでは、議事に当たりまして、議長を指定いたします。

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ということになっておりますので、野口会長、よろしくお願いいたします。

会 長 それでは、これから議事に入ります。

繰り返しますが、前回に引き続いて、案件ですので、今回で適否というか、検討したいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、市の方から審議会の公開・非公開の取り扱いについて、説明をお願いします。

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特段ないと考えております。

会 長 それでは、事務局から非公開案件ではないという説明ありましたので、会議の公開を原則とするということについて、公開ということで進めてよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

会 長 ありがとうございます。それでは、異議なしということなので公開にします。傍聴人の方がいらっしゃいましたら、入室させてください。

それでは、議案の審議に入りたいと思います。なお、今日は皆さん、ご予定、この後ある方もいらっしゃって、僕も実はこの後、東京行かなきゃいけないので、3時には絶対終わりたいと思いますので、ご協力のほどよろしくお願いいたしますと思います。

では、審議に入りたいと思います。

本日、ご審議いただく案件は前回の継続審議で、富士字南園北地区まちづくり計画（素案）の措置について決定についてです。

これは関係者が来られていますが、地区まちづくり計画素案について、市が公定化、市が計画をつくるという手続を進めていくことについていいか悪いか、妥当かどうかということをご審議いただき、ご判断いただくということです。そのため、今日いいよということになれば、関係者から出された書類を今度は市の書類にする訳で、市が必要な修正を、修正なければ修正しなくていいのですが、修正いただいて、市が作成した案を地区まちづくり計画として最終的に決定する際は、再度この審議会にかかるということですので、最終的な案をもう一度、ここで審査することになるということです。ということを確認させていただいた上で、繰り返しますが、申請者から出たものをこれで市が検討するというのでいいか悪いかを今日ご審議いただくというような手続になります。

前回は、現場に行ってお意見もいただいたのですが、ご欠席の方もいらっし

やるので、私から前回の審議の経過について、簡単にご説明させていただければと思います。なお、前回の議事録は皆さんの方に渡っておりますが、何分にも長文なので、私の方から内容をご説明させていただきたいと思います。

できるだけ簡単にとっているのですが、比較的難しい制度なので、ここはできるだけ易しくと思っていますので、質問があれば、していただければと思います。

何点かあります。1点は、この申請地区、富士字南園北地区ですが、この地区は市街化を抑制すべき地域、市街化調整区域と言いますが、市街化を本来は抑制するところですが、ただこれまで県に権限があったということで、県の都市計画の運用により、道路や下水道、公園等の都市施設が未整備なまま、実は建築が進んでしまっていた地区だという、やや、ややこしい地区だということです。これは繰り返しますが、県に権限があったということです。

その後、市は県から権限移譲されたということで、今度は市が判断しないといけなくなったということです。それに伴って、県が今までやってきたことをやや反省をして、地区まちづくり計画、こういうものをちゃんとつくって良好な市街地になるような担保・保証があれば建築してもいいよと、それでも調整区域なので許可は必要ですので、市の権限になるのですが、そういう制度にした。繰り返しますが、計画をつくって、いい市街地になるということの条件を整えば、建築してもいいよというような制度を市がつくったということです。

今回の案件は、このような市がつくった制度の趣旨に基づいた地区まちづくり計画の提案が、本日出席されていらっしゃるんですが、関係者の方から地元の地権者の方からあったということです。

前回の審議会では、以下のような点が議論されました。

一つは、委員からは開発をすること自身には反対ではないが、提案者が地区まちづくり計画を策定して、ルールを継続していくことが目的ではなくて、どうも開発をする、建築をするということが目的のように感じられる、違和感があるというような趣旨のご意見があったと思います。一方で、現実的な意見として、提案された計画は、区画と言いますか宅地割と言いますか、宅地割の線が入っていて、その線が必ずしも事業計画、将来こうなるという採算性まで検討した上で線が入っているということではないのではないか、そのため、これは逆に今後の建築するときにもどうも障害になるのではないかと、いろいろなご意見があり、この宅地割の線をどうするかということが、一つの大きな課題ということです。繰り返しますが、開発事業者が事業計画をつくると、地権者から購入する者の計画の検討余地がどうも狭くなってしまっているのではないか、そういう意味で、今回の地区のルールに基づいてどうやって誘導していくのかとい

うときに繰り返しましたが、宅地割の線がやや障害になっていく可能性があるというのが1つ。

もう一つは、どうも今回は道路が曲がっていて、どうやって通り抜けたらいいかというのがややわかりづらい。そういうことについてどうすべきか、という議論があり、議論の中では、今回の計画地区の中だけで解決できる問題でなく富士地区全体の話であり、富士地区全体の道路体系をどうするかというのを市としてもちゃんと考える必要があるのではないか、というようなご意見がありました。主にそういう点について、これまでの議論を参考にさせていただきながら、少し今日のご審議いただければ、非常にありがたいというように思っています。

ということで、あとは事務局の方から、再度、計画の趣旨を説明していただければと思います。

事務局 それでは、前回は提案者の方から計画の概要の説明がありましたが、時間の都合もありますので、事務局より簡潔に、前回欠席の方もいらっしゃいますので説明をしたいと思います。

前回の審議会の資料、まちづくり審議会資料編の1ページをご覧ください。

初めに、富士字南園北地区の概要について説明します。区域は1万分の1の都市計画図になります。

まず、位置ですけれども、当該地区は西白井駅から南西約500メートルに位置しております。

次に、区域区分です。会長からもお話ありましたけれども、市街化調整区域になります。

次に、用途地域です。当然、市街化調整区域であり、未指定となっております。

次に、区域の面積です。約0.55ヘクタール、5,500平米となっております。

最後に、計画の総区画数ですけれども、全23区画の専用住宅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の航空写真になります。現在は、既存の建物と一部畑、雑種地という土地利用となっております。

それでは、次に提案された計画素案の概要について説明いたします。

前回の議案書の1ページをご覧ください。

富士字南園北地区まちづくり計画の素案になります。

まず、名称です。富士字南園北地区まちづくり計画です。

次に、位置です。白井市富士字南園291番地の1他になります。

次に、面積です。面積は5, 543.74平米です。

次に、地区まちづくり計画の目標です。

本地区は、北総鉄道北総線西白井駅から南西約0.5キロに位置し、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、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。

まず、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」、こちらを基本とし、既存住宅の整序を図りつつ、周辺住環境と調和が図られた緑豊かな落ちつきのある低層住宅を主体とした土地利用を図る、としています。

次に、2. 地区まちづくり施設の整備の方針として、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」、こちらを基本方針とし、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、としております。

最後に、3. 建築物等の整備の方針として、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、としております。

続きまして、議案書の2ページをご覧ください。地区まちづくり整備計画です。地区まちづくり整備計画は、先ほどの計画の方針や目標に沿った具体的なルールとなります。

まず、地区まちづくり施設に関する事項です。地区まちづくり施設の配置及び規模として、1. 区画道路、市道12-001号線を幅員6メートル、延長99.71メートルと規定し、道路を拡幅するとしております。2. ごみ集積所を3カ所規定し、2カ所は3平米で新設し、既存の6.53平米を活用するとしております。

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まして、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して、1. 専用住宅と2. 前号に掲げる建築物に附属するものとしています。

次に、建築物の敷地面積の最低限度として、170平米としております。

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メートル以上とする。ただし

書きで、適用除外事項を三つ定めております。

次に、建築物の高さの最高限度として10メートルとしています。

次に、建築物の容積率の最高限度として100%、建築物の建ぺい率の最高限度として50%としております。

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つきのある色調とする、としております。

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垣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、とし、ただし書きで、適用除外事項を定めております。

次に、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平米当たり3本以上とする、としております。

おしまいに、区域を示す図面になります。

議案書の3ページをご覧ください。

議案書の3ページは位置図になります。

続きまして、議案書の4ページをご覧ください。

4ページは区域図になります。

そして最後、議案書の5ページをご覧ください。

こちらは、会長から先ほど説明ありましたが区画が入っている計画図になります。事前に地区まちづくり施設の位置及び宅地の区画割を設けております。

簡単ですが、計画の説明は以上となります。

会 長 はい、ありがとうございます。

それでは、もう一度論点だけ簡単に、今日私の個人メモを用意していただきましたので、配付してありますよね。

事務局 はい。

会 長 簡単ですが、見ていただければと思います。

1点目が宅地割です。これ専門用語で宅地割というように呼んでいますが、今、市から説明があった、この資料の最後の計画図を見ていただくと、このカラーの図には敷地の割り方まで入ってしまっています。これについて、繰り返しますが、前回、これはここまで要らないのではないかという意見がありました。理由は、将来どういう開発・建築するかどうかというのは、ある種、事業採算性も考えながら専門家というか事業者がやるので、ここまで縛る必要はないのではないか、という話で、これは申請者の方や市の主に開発誘導されているセクションの方に、後でご意見いただければと、1点目は思っています。

2点目が、この同じ計画図で、歩行者動線と我々は言っていますが、歩いて外に出ようとする場合、いろいろと曲がって駅の方に行かなきゃいけない。これは普段は現場をよくご存じの方であればいいのですが、災害が起きて救急車とか消防車が入るときに相当苦勞して活動することになることなどが想定され、何かもう少し考えないといけないのではないかと、という話です。

もう1点、書かなかったのですが、この計画図の一番北側の道路、これが今狭いので、これについて6メートルまで広げるという計画図になっていますが、ただ、いつ広がるかわからない。計画図で入っているのを将来は確実に拡幅されるのだらうと思うのですが、道路に面した区画地が建築したりしないと道路は拡幅されない。そうすると道路が狭いまま開発が進んでもいいのか、という議論が前回ありましたので、これについても同じように道路ということでご協議いただければありがたいと思います。

3点目が、この計画を継続するための地元の意識というか、あるいは措置をどうするか、という点です。計画をつくれれば、これで開発ができるため、いつの間にか忘れてしまって、あとはどんどん開発されるだけで誰もこの計画なんて知らないということになってしまうかもしれない。特に新しく購入する地権者の方は知らない可能性があるので、どうやって引き続いて、まちづくりを進めていただくか、という点がありました。

最後に、先ほど言いました道路とか、市街化調整区域なので下水道も入っていないですね。そういうこともあるので、市街地となるにはインフラに相当問題がある。ただ、これについては地権者の方を責める話ではなくて、この調整区域全体をどうするのというビジョンとか制度がないと、制度がないまま開発を進めていいかどうかという点が、これは市の問題として非常に大きな、実はこの条例をつくるときからの議論なのですが、ありました。

今日、口頭で北側の市道について加えましたが、以上5点が論議のポイントかなと思います。これらについて、それぞれ皆さんから、今5点に入っていないことでも結構ですので、それぞれご意見いただければ非常にありがたいと思います。繰り返しますが、判断をしなきゃいけないので、前回参加されていない方もいらっしゃるのでは遠慮なく、ご質問等々があればご発言いただければと思います。

委員 ちょっとよろしいですか。

会長 はいどうぞ。

委員 前回、欠席しているのですが、いいかげんな質問になってしまうかもしれませんが、今回の提案者の地区の整備、開発及び保全に関する方針というところを見ますと、土地利用の方針にしる、施設の整備の方針にしる、全て白井市

の都市マスタープランに則って、これを方針としますと、こういうふうに書いてあるのですが、これに関して市の方のご判断はまず、そのとおりルールに則っているという判断のもとで、これはスタートしているのでしょうか。

会 長 市の方から。

事務局 冒頭でも少し説明したと思うのですけれども、計画で目的と方針を示していただき、これに沿ったルールが定まると考えています。当然、その目的と方針は市の上位の計画、それに沿っていること、これが必要だと市の方としても考えており、今回、審議会に諮らせていただいております。

委 員 ルールに則っているという判断ですね。

事務局 はい。

委 員 はい、わかりました。

会 長 ●●さん、いかがですか。遠慮なく、ちょっと難しい制度なので、わかりにくいですか。

委 員 計画地は、この図に現在建物がありますが、全く何も建っていないところですか。

会 長 計画地をもう一度説明してください。この図で説明してください。

事務局 議案書の4ページをご覧ください。

1万分の1の区域図になります。計画地は薄いピンクで囲ってありますけれども、そこの下図といいますか、建物の形態が落ちていると思えますけれども、今は既存の建物が建っている敷地もありますし、空き地のところもあります。

会 長 4ページのピンクの部分が、今回の区域になっています。

委 員 それはわかるのですけれども、この4ページ目と区割りしてある5ページ目ですよね。もしこのとおりだったら道路がない家があるなど、ここまでで終わっていますよね、この区画は。

会 長 はい。市から説明してください。

事務局 例えば左側の区画ですが、建築基準法で接道義務が規定されており、建物を建てる際は建築基準法の道路に2メートル以上接道する必要があるのですけれども、この区画線は建築基準法の道路に2メートル接道するような形で計画をされております。今おっしゃったように道路がないと思われるかもしれませんが、転回広場を設けている既存道路の部分があり、両側の区画は2メートルずつここに接道しているということです。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい。

会 長 繰り返しますが、道路がなくても、道路まで幅2メートルで接していれば、建築できるという国の建築基準法の制度になっているので、必ず道路にはどこ

かで接することになっていると、こういうことですね。ですから、開発をこの計画図ですることも含めて確実に道路には接道するということですね。したがって、新しい道路を入れなくても済んでしまうということです。

委員 よろしいですか。

会長 はい、どうぞ。

委員 事業者さんにお聞きしたいのですけれども、プランはもうこれでフィックスというふうに考えてよろしいのでしょうか。区画割とか、そういう内容なのですけれども。

関係者 今まで地権者さんを含めて検討してきた結果が今の計画図です。

委員 これで行くという形ですね。

関係者 そうですね。

前回、いろいろ不動産屋さんだとか、事業採算性だとか、この絵柄についていろいろご議論いただいたと思うのですけれども、地権者さんのお知り合いの不動産屋さんがいらっしゃいますので、その方とは別途、話を絵柄も含めてされていると伺っています。つまり、その辺は不動産屋さんも確認しているということです。

委員 そうですか。わかりました。

関係者 ということで、今の絵柄でよろしくお願ひしたい。

委員 わかりました。

会長 今の質問、市にもぶつけます。市は線が入っていた方がいい、線が入っていないでも問題ない。これはどう思います。

委員 いや、入っていないとまずいでしょう。

会長 宅地開発セクション。はい、どうぞ。

事務局 計画の担保性としては入っていた方が好ましいと思います。

会長 好ましい。好ましいという程度ですか。

事務局 将来の二次取得者の土地利用計画を反映させるためには、宅地割まで入っていないこともやむを得ないのかなと思います。

委員 許可の段階で入っていないと、許可できないでしょ。

会長 どうですか。

事務局 よろしいですか。前回議論があったのは、区画割の入っている計画図をこの地区まちづくり計画に入れてしまうとこれがフィックスとなり、調整区域ですから、この区画割りで個々の宅地の開発許可をとっていくということになってきます。しかし、例えばデベロッパーさんが街区全体をワンブロックとして二次取得をして、この区画割ではなくて、例えば道路に入れるような区画を計画して事業展開をされるということも事業採算性からはあり得ます。宅地の担当

の方からはそういう意味の意見です。担当としては、一発の開発と同じように区画を入れ、担保をとるということで協議をしてきた経緯があるのですが、前回の議論の中で、区画は無い方がいいといったご意見もあり、それにはもっともな面もありますので、今はこの区画で協議をしたという経緯を……。

会 長　　そういう市の説明は好ましいと思うし、あえてこだわる訳ではないという市の発言だろうと思います。線が入っていても構わないし、地権者の方は線が入っていてもこの計画で申請を出すということで納得しているからあえて外さなくてもいい、とこのように思った訳ですか。

関係者　　考え方だけ言わせてもらえれば、どちらがいいかと言えば、それはこれを参考図にさせていただいて、あと、この計画どおりにしっかりやっていくということであれば、それの方がありがたいのはありがたいです。

会 長　　難しいですね。参考図という言い方をされていますが、ただ計画図書に入ってくると参考図扱いではなくなるのではないですか。事務局どうですか。

事務局　　計画書に添付する図面として、現在、位置図、区域図、計画図が提出されており、計画図に区画が入らないことになれば、あくまでこの区画が入っている計画図は事業者さん、提案者さんの手持ちであり、代理人さんがおっしゃったような結果になるのかなと思います。

もしくは、地区まちづくり計画で添付する区域の図面について計画図まで求めていませんので、これは本来、規定しなくてはいけないのかなと思いますけれども、除いてしまうということで、位置図と区域図でいいかなということですね。こういう方法もあるかなと思います。

会 長　　それは市の両方のセクションで統一した見解と受けとめていいですか。

事務局　　はい。

会 長　　後で、けんかしないでくださいね。

また、気になっているのは、左側じゃなくて、右側なのです。ここの専用通路と言っていますが、専用通路で細かく入っていて、家まで道路からたどり着くのに相当距離が出てくるということ。本当にこういう宅地割で売れるの、ということですね。

委 員　　売れるというか、いろいろな問題があって、これで行くのであれば、敷地延長の土地が三つですか、四つですか。

会 長　　四つです。

委 員　　四つありますね。その敷地まで行くのに何メートルですか。20メートルぐらい。

会 長　　十数メートルありますね。

委 員　　これだと道路に面したところに、それぞれ車が並ぶ訳ですよ。大型車も、

ワンボックスカーみたいなのが並ぶ可能性がある訳です。そうすると、よくあるのですけれども、自転車が入れないというケースがある訳ですよ。そうすると、自転車をどこに置くかという、道路の対面か何かに放置しちゃうというケースもあるので、いかがなものかなと思うのです。そうすると、今度クレームがいろいろなところから出てくる訳ですよ。

会 長 そうすると、場合によって、これ今は専用通路ですが、これを道路位置指定の道路にしてしまうということをやっても同じことですか。

委 員 もうダメ。道路位置指定やっても。

委 員 今の話は誰の自転車なのですか。

委 員 自分の。

会 長 住んでいる方。

委 員 住んでいる方、この4区画で住んでいる人の自転車が入れない可能性がある。

委 員 そんなのは自分の問題でしょう。

会 長 いや、そうじゃなくて、道路に置かれると、周りに影響するという。

委 員 ここの道路。

会 長 そうそう。

会 長 繰り返しますが、この家にたどり着く、この細い線は2メートル幅なのですね。

委 員 2メートルじゃないですね。2.3メートルぐらいあります。

会 長 幅だと、大きめの車だったら歩くだけで、自転車置けないよね、バイクなんてきついよね。

委 員 バイクは無理ですね。

会 長 そうすると、当然いろいろな問題が、道路に置かれてしまう可能性がある。

委 員 可能性が高いですね。

会 長 環境や安全上よくない。

委 員 近隣からクレームが出ます。ここは入っていかれないから停めるのではないかと。

会 長 あり得るといふ趣旨ですか。

委 員 でもこういうプランじゃないと2メートル道路に接道できないですね。

会 長 ほかの点含めて、できれば、お一人お一人、今日ご意見いただければ。

●●さん、ほかに何かありますか。

委 員 その区画線がないのいいのかどうかというのが非常に。

会 長 気になる。

会 長 じゃあ、●●さんからご意見をお願いします。

委 員 今聞いていると、やっぱり一番は災害の場合の道路について。図面で見えてい

るとあれなのですけれども、実際行ったときは一気に狭く感じて。

会 長 その通り抜け道路がないということですね。行き止まりになっちゃうということ。

委 員 入れませんよね。

会 長 気になるということですね。

委 員 抜いてくれた方が一番ベターですね。

会 長 問題はここの行き止まり。この行き止まりは真っすぐ行こうとすると、この敷地にかかってしまって、建物が引っかかっちゃう。

委 員 ですよ。そういうふう感じたのですけれども。

会 長 ただ、空いているから。

委 員 最終的には計画だけでとって、最後の絵がなくなったら道路にすればいい訳ですね。いろいろあると思いますね。やり方が。

会 長 僕はよく点線と言っていますけれども。将来、建て替えるときに造ってもらえども、今はこれでしょうがないよねというような措置もある。

ここは申請者に関わる点で、前回もこの話になったかと思いますが、その後詰められたのかどうか、もう一度その見解をお尋ねします。

関係者 この案をつくる段階で、地域、要は区ですね、住んでいるこの近隣の方も含めて、区長さんとも話して、この区が持っている問題というのが、非常に最近道路が、この道路、今北側道路に開発によって新しくつくられてきて、非常に今危険な状態であるということです。もう新しい道路は極力つくってほしくない、ほしくないということじゃなくて、つくらない方がありがたいというのですか。要は地域の方からすると一番は安全性、この道路に対する安全性を配慮、考慮して欲しいということでありました。そのため、計画する側と地域の意見を含めて、通り抜け道路としてはこの区域としては1本ある。駅まで行くのに、現場を見てもらいましたけれども、駅まで行く歩専道としてはこちらが頼りだということなので、そういう意味で、ここに通過車両を増やすようなことを極力避けたいというのが当初の計画です。

会 長 北側道路にあんまり負荷与えたくないということですね。

関係者 はい。

会 長 逆に通り抜けづらいので、通り抜けづらいということは交通量が増えないと、こういうことですよ。そういうメリットもあるのだと。

委 員 安全性からね。

会 長 ただ、現場で見たら、空いていることは空いているので人が通ろうと思ったら、火災などで危なくなると通ろうと思ったら通れる訳ですよ。そこは塀とかつくらないということにすれば、緊急のときには、人の敷地だけれども通っ

ていいよということは、やむを得ないですよ。

関係者 現状では、もうそういう活用の仕方は十分あるかと思えます。

会 長 ということ。

委 員 見方変わればそうですね。

関係者 歩いていますよ。今現状も歩いています。

会 長 歩いている。何か通行しちゃいかんとか、看板が立っていたような気がしますが。

関係者 地域の方が、あそこ通り抜けるときに道路が狭くて車が危ないと。

会 長 交通事故の危険がある。

関係者 子供が危ないからと地域の方が何人か来られたので。一応危ないですよと看板を設置しています。

会 長 注意喚起。

関係者 市役所に言って通行止めというのを立てられないのですか、というご意見があったのですけれども、それは役所の方にお伝えくださいと。地権者として通り抜け禁止ですよということは一応言っております。ただし、歩いている方はいらっしゃいます。

会 長 わかりました。繰り返しますが、この北側の道路に接続する道路がいっぱいある。みんなこれを真っすぐ走っていくので特に子供は危ない、という配慮も実はあるのだというような趣旨のようです。確かに、あえて否定はできませんよね。一度何かでぶつかると曲がって行くことになるので安全がやや確保しやすくなるという話だろうと思うのですがね。

じゃあ、●●さん。

委 員 この分割の話なのですけれども、これ既存建物があちこちにあって、その上に、さらにこういう区画をしてしまうと、実際にその切りかえというのが非常に難しくなるのではないかなと。今住んでおられるお宅というのは、いつ立ち退いて、この区画にするのかというのは未定の話ですよ。

会 長 でも、計画に入ってくれば、このとおりにやってくださいという、こういうことになる訳です。

委 員 計画に入ってくればですよ。この絵で見ると既存の建物に影響しないで区画割できるというところの南側の三つぐらいしかないのかなと。そうすると、あとのところは全部、既存の建物がなくなるとできない。

会 長 もちろん。建物を建て替えて、一つの敷地を二つに割るときには、この線が計画に入ったままだったら、このとおりにやってくださいと、こういうことになる訳です。

委 員 計画に入っていたらですよ。

会 長 だから、邪魔なんじゃないですかと僕は言っているのですが、それは大丈夫よと、こう言われているので、これ以上、意見が言えないなと思っています。

委 員 そのあたりが非常に気になる。

委 員 将来そう売りたいとおっしゃっているだけなのじゃないのですか。建っているのは動かさないでしょう。

委 員 動かさないですよ。でも、既存の建物にほとんどの区画が引っかかっている訳です。

会 長 繰り返せば、これで決定してしまうと、このとおりにやいなさいと、こういうことになる訳です。これを参考にしてどう変えてもいいですよということじゃなくて、これで決定する訳ですから将来一つの敷地を二つに割ろうとするときに、この割り方でやってもらわなければ困ると、こういう話になる訳ですよ。市の見解はそうですね。

事務局 はい。

会 長 そのため、これでいいのですかということのを再三にわたって言っているのです。

委 員 建っている建物を壊せるのですか。

委 員 建て替えるときでしょう。

事務局 そうです。開発許可を……。

会 長 いつになるかわからない。

委 員 だから、参考ですね。

委 員 今アパートなんかも並んでいましたよね。

委 員 新しかったです。

委 員 建て替えのときはまた。

会 長 もちろん。こういうことをずっと配慮して、要するに繰り返しますが、前回も●●さんが言われましたが、申請者の方のお気持ちを配慮して、あんまり細かく線を入れない方がいいのではないですかと言っている。

関係者 いいですか。

会 長 はい。

関係者 要は、なぜ線を入れたかということ、やはり線がないと、これだけ申請しても、170平米でやりますと言っているだけだとイメージが湧かない。計画図がある程度の基本になって、計画上170平米です、建ぺい率・容積率は50の100でやります、高さ10メートルにします、だけでは最初の提案として土地活用が見えないと、審議しづらいということはないでしょうけれども、どうやってやるのということに、またそこからなっちゃうので提案させていただいております。そのため、参考図としていただければ、なお、ありがたいです。

会 長 参考図程度だったら、了解と。  
関係者 そういう扱いしていただけるなら、なお、ありがたいです。  
会 長 これが決定で、このとおりにやいなさいと言われると困っちゃう。  
関係者 そのつもりでは作成しています。  
会 長 わかります。  
関係者 ただ、それの方がありがたいです。  
委 員 そうしたら、区画数も消す訳ですね。今 23 区画とありますよね。そういうのもなくなる訳ですね。  
関係者 区画数はおのずと最低区画数 170 で割り返して出てきちゃうと思うので、今そこまではイメージしていなかったの、即答はできないのですけれども。  
会 長 区画数は、計画図に入っている。  
事務局 入っています。  
委 員 23 区画。  
関係者 一応、一番右上の区画にしてある宅地の No.16、No.17 は、面積で言うと本当は三区画とれるのですけれども、現実、壁面後退とか考えると、間口が非常に狭くなるので、これはできないだろうということで、この大きい区画割に変更しています。  
委 員 じゃあ、区画数だけは残すということでもいいのですね。  
関係者 そうですね。  
委 員 これはもう決定事項なのですね。じゃあ、これより増えちゃまずいし、減ってもまずいか。  
会 長 区画数の法律上の定義ってあるのですか。僕は聞いたことがないのですが。  
事務局 よろしいですか。  
会 長 はい。  
事務局 今のお話を聞くと、計画図の区画割りを消すのであれば、区画数についてもない方がいいかなと思います。  
委 員 消した方がいい。  
会 長 例えば建築敷地数となると明確なのですが、区画数とは一般的には言いますが、法律上の定義ってないのではないかなという気はするけれども。そんなこと開発指導の中で宅地指導課の方はありますか。区画数という。  
事務局 一応便宜上言っています。  
会 長 便宜上言っている。  
事務局 はい。  
会 長 はい、わかりました。  
委 員 これも消すかどうか、将来的に買う可能性もある訳ですよ。

関係者 大きい区画はとりやすくなると思います。23ぴたりというより、仮に大きい区画で分譲したいということであれば、今度、数は減っちゃいますけれども、それの方がありがたいです。

会 長 そのことを含めて、●●さんいかがですか。

委 員 私が前回お願いした、まずお知り合いの不動産屋さんに、この計画性の実行性について確認いただきたいということについては、先ほどご説明があったとおり、行けるというお話であったので、そのことについては、まず安心しています。

それともう1点、そのことと連携して、今回既存の建物を含めて、計画期間が長期に及ぶということで、この計画が計画図どおりできるかできないか、また、計画図どおりやるためには、どのくらいの期間でかかりますかというお話をしたときに、10年以上はかかるでしょうというお話が前回あったと思います。そうしたときに、許可申請が一宅地ごとに出てきたときに、指導する立場の市の方がきちんこの計画の全体像が見えるのか見えないのか。その心配があったので、ある程度図面的なものがあった方がよろしいのではないかと。

それで、もしやむを得ず変更するのであれば、申し訳ないけれども、変更の手続きをとっていただけませんかというお願いをしたのですが、そのことについては、今、市の方の担当者の方は個別にきちんとやれば大丈夫だというような発言があったようなので、そのことはきちんとやってもらえればと思います。ただ1年に1個ずつ宅地の許可申請が出てきたときに、どうやってチェックかけていくのか。例えば最後、ミスとは言わないけれども、170平米を切った土地が残るといような極端な話になったときに、そしたら、それについての救済なり何なりというのは出てこないだろうというふうに考えます。この図面がどういう意味合いを持たせられるのかわかりませんが、計画ではないけれども、先ほど申請者の方からは、参考にしていただいて結構ですよということであれば、市の方は、そのことをきちんとしてとどめておいて、異なる申請があったとしても、それを下絵にしながらきちん全体像をチェックできるようにしておいていただければというふうに思うところです。

会 長 今の意見を受けて市に質問なのですが、例えば地区計画の場合などで付図という言い方をして、決定図書じゃないけれども、附属する参考図というものを添付することを実はやるのですが、そういうことを含めて、これ、地区まちづくり計画というのは市の制度なので、法律を聞く必要もないので、そういうことって可能でしょうか。繰り返します、参考図あるいは付図としてつけておくという手も、場合によって、あるかなと思ったのですが、そういうやり方は可能でしょうか。これはどっちに聞いたらいいかわからないのですが、あると安

心なことは安心ですよ。

事務局 都市計画決定図書ですと確かに法で決まっております、計画書と総括図・計画図を法定図書と言います。そこに今、野口会長からお話ありましたけれども、参考図書、いわゆる付図です。法で求められていないのですけれども、ついていた方がわかりやすいというような、例えば公図であったり、そういったものが付図としてついたりします。それと同じように検討することは可能かなと思います。

会長 わかりました。あってもいいというご発言ですね。

事務局 はい、そうです。

会長 あと、ほかにご意見があれば。

委員 先ほど会長から説明された論点整理の4項目、これはいわゆる宿題でしたよね、全体の。その宿題の答えを、1番はもう先ほどのお話で、事業性があるからよかったですねという話。

2番は、市としてどう考えるのかと。

会長 市として、どうそれに答えますか。繰り返しますが、行き止まり道路が多い、それは一方で、安全性確保のためにも行き止まりにして、通過する方が危険なんじゃないかという意見がある。それでも、この道路体系で市としては受け付けたということなので、市はこれでも構わないと思っているのかどうか。

事務局 この提案を受ける際に、先ほどもご説明ありましたが、提案者の方も地区の方々に対し、こういう形で提案をしたいということで説明をしていただいております。そういった中で、地区の方々も先ほどありましたように、例えば接道に対して道路がぶつかる箇所が多くなると、かえって危険性が出てきてしまうといったことで、今回は転回路を設けた行き止まりの道路等々で提案をしていくということがございまして、市としても、その話につきましても、他の開発の状況を見ますと、かなり接道部分を交差点が多いということでは、危険を回避するための手段としては適当であるという判断をしております、この道路について適当であるとしています。

会長 関連して、そこについて僕の方から。この僕のメモだと4と書いてあるところですが、実は道路の話はこの図面だけ見てもしょうがなく、富士地区全体を俯瞰して本当にいいのかと判断することです。このまま農地部分の全部が建築されて埋まったらどれほどになるかと。もう想定されることがいっぱいあって、それは新しく入ってきた方は調整区域でそのままでも、いろいろな将来的に下水道とか、もしも入り用となったら、水の排水処理を含めて結構大変だということなどです。そのためには、この地区だけで、今回の申請地区だけで解決するのはおかしいので、全体を俯瞰して、どこに道路の線が入ってい

たら、地区の安全性とか考えていいのかどうかというのは、これは市がちゃんと考えるべきだということです。

というのは、調整区域においては計画ができて初めてOKというまともな制度で、ドイツ型の制度なのです。それだったら、初めから道路のある程度の線入れておいて、これに合っていれば許可しますよというふうにやれば、今後、民間の活力でどんどん市が理想としている道路の線が入っていくじゃないかと思っているのですが、市の方はそういう考え方はありませんか。その判断によっては、道路はおかしいんじゃないのと言わざるを得なくなってくるのですが。

せめて道路はおかしいけれども、専用通路、人が歩くだけの通路ぐらい入れておいたらと言いたくなってしまうのですが。

事務局 厳しいご指摘だと思います。冒頭、会長からもありましたとおり、市街化調整区域は原則建物を抑制する区域なのですけれども、千葉県条例で、市街区から1.1キロ以内でおおむね建物が40戸連なっている場合は、建物が建てられ富士地区はスプロールが進行してしまいました。

県条例は最低面積の要件はなく、例えば2区画とかでも、立地基準という、その連担等満たせば、許可申請が出せました。これはまずいとのことで権限移譲を受けまして、5,000平米以上の土地をまとめた形じゃないと申請できないような仕組みとして、地区まちづくり計画を定めた区域を要件にした規制誘導政策を市は条例化しました。

ただ今のお話ですと、全体の大きな方針が、富士地区、全体の方針、特にフレームの道路とかがあって初めてそのパーツを埋める、5,000平米ある1パーツを埋めるというようなイメージになろうかなと思います。今、富士地区全体の方針を書いているのが、先ほど●●さんからの計画の方針についてのご意見がそういうことだなと思うのですけれども、都市マスタープランの地区別方針、ああいう大ざっぱな書き方になっているのですけれども、市の方針は、現在、それしかありません。

ですから、もうちょっとこの1パーツを埋められるような、インフラのことになろうかなと思うのですけれども、地区ごとの詳細な計画が必要だと思っていて、それをつくるツールとして、まちづくり条例を改正するとか、マスタープランの地区別構想の詳細版みたいなものをつくるとか、いろいろ市としても検討した経緯はありますので、宿題になろうかなと思います。

会 長 宿題として受けとめていると、こう理解していいですね。

委 員 今のまちづくりは、住環境に優しいまちづくりというのが基本で、この図を見ると、先ほど会長がおっしゃられたとおり、この宅地No.5とかNo.6あたりの人はぐるっと回ってくるようになります。車の往来が激しいから危ないという

以前に、住んでいる人の便利性というのですか、散歩道というのですかね。そういうものを設ける必要があるのではないかという意見が、市から出ていいのではないかと思うのですけれども。そうすると、市が管理しなくちゃいけないから嫌だというような話も聞いていますけれども、そういう発想はないのですかね。ここに遊歩道をつかって、きれいなまちにさせていただきませんか、今回の計画の中でというような、そういったご発言があつていいのではないかと思うのですけれども。

会 長 市は遊歩道ないですか。市の区域の中に遊歩道、いわゆる散策路、いわゆるフットパスというのはいないですか。

事務局 遊歩道はあります。

会 長 既にあるのだったら、できないことはないという話。あるいは市に言わなくても、場合によっては、地権者がみずから管理して遊歩道にするという手もあります。全部市に任せるとするのは、市というのは市民の税金でもって管理しなきゃいけないので、ここの地区だけのための遊歩道を何で市が税金払ってという話になるので、場合によっては、地権者のためなので、皆さんでちょっと譲り合つて。

委 員 それを市が地権者の方に言えばいいと思うのですよね。地権者がどうおっしゃるかという、そういう議論をされた方が建設的です。

会 長 協議した事実がありますか。話し合った事実はないですか。

事務局 前回の審議会でも報告させていただきましたけれども、また、提案者からもお話があつたと思いますが、提案者からは、一応左側の方のブロックで転回広場から歩行者専用道路について提案があつて協議をしたということがあります。所管しているのは道路課という課ですが、そこと協議をしたということがあります。協議の結果、道路課の方からはとれないという結果になっています。

会 長 道路セクションは動かない。

事務局 はい。道路課の担当ともヒアリングをして、その旨は報告を受けています。

会 長 これについては仲裁案があつて、地権者にとっても、凶面上ここをフットパスにすると描くと、やっぱり土地を持っている人が嫌がるのですよ。なので、場合によっては文書でいいので、少なくともここを将来的にブロック塀とかで塞がないで、みんな安全を考えながら歩いてここへ行けるぐらいだったらOKよ、というくらいのやわらかいルールみたいのを作れないのですかね。要するに、今でも人が歩いているのだとすれば塞がれるとやっぱり困るので、ここの部分はみんなのために地権者さんのご努力で空間を確保していただいていると。将来、塞がないというくらいの何か措置、というくらいはできないのですかね。これは本当コミュニティレベルの話なのですが。

委員 その方が売りやすいんじゃないですか。

関係者 多分、おっしゃっていることは、そちらの方が好ましいとか、非常によくわかるのですが、今ここの計画に至った際に、何度も同じになっちゃいますが、今、地域に住んでいる方の通り抜けとしては困っちゃうような話もあるので、すぐには回答できませんが、そういうやわらかい表現で入れておくことは、問題ないとは思いますが。

会長 場合によっては、地区まちづくり計画に文書で入れなくても、そういうことをこれからも地元で話し合っていていただくと。地区のまちづくりはこの計画ができたなら終わりという話ではなくて、将来的に住民が増えていく訳ですから、皆さんで常に話して改善をしていくという心持ちがあるのであれば、その旨ご了解いただければ、場合によっては解決できる話かなと思います。

関係者 おっしゃるとおり、恐らく反対はないと思います。また、しないです。周辺の道路状況とか変わって、あそこへの今の人の流れがもう少し緩和できたりすれば、それは道路計画とかが進んでですが、そうすれば、通り抜けしても危なくないとの認識が地域でもできるのではないかなと思いました。現状では、ここの使い勝手が非常に多いものですから。

会長 あと、僕から2点ありまして、一つが、図面で北側の12-001号線と言っている北側の市道、せっかく今既に6メートルにセットバックしている方もいらっしゃるのここ広げたいなと思います。ただ図面だけではいつ広がるかわからないので、早期に地権者さんと話し合って、地権者さんだけの負担にするにはかわいそうなので自分のところだけセットバックするというのは、その人の負担になっちゃうので、土地代とは言いませんが、せめて工事費ぐらい皆さんで分け合って、ここの北側の道路早目に広がると僕は周辺の方にとっても非常にいいと思っているのですが、そういうことは可能ですかね。

その道路に面した方が建替えを行わなければ、この道路広がらないとすると、どんどんこれが宅地開発されていく訳で、この道路が細いまま実は宅地化されてしまうということだとすれば、宅地化する方は開発利益を受ける訳ですから、宅地化するときの開発利益の一部をこのセットバックするための工事費にちょっと出してあげるとかいう、近所づき合いの話ですが、というふうなことを含めて、少なくともこの道路を早目にセットバックすることは話し合うことは可能ですか。実は既に右側の駐車場の部分はセットバックしてあるのですよね。前回、現場に行ってみたら。

関係者 時期は、はっきりはいつまでかはお答えできません。

会長 もちろん。来年とか再来年と言いませんので。

関係者 ご意向、ご趣旨の方は十分理解できます。

会 長 それから、もう1点、前回議論があった地区まちづくり計画の継続性を確保するということには三つ対策があると思っています。

1点目が、絶対これはやると思うのですが、開発行為で土地を分譲するとき、重要事項説明にこの地区まちづくり計画を必ず入れてほしいということ。

2点目が、協議会がつくられているので、開発された区画を購入した新しい住民の方も協議会には必ず入ってもらって、町内会、自治会とは言いませんが、場合によっては、たまに会ってバーベキューでもやって、いい町にしようみたいな議論があるといいよねという話。それと、それを担保するためぜひどこか視認性がある場所に看板を、ここは地区まちづくり計画といういい計画をつくった上で開発しているのですよ、という看板があると、歩きながら、あっ、そういえば、と思い出すじゃないですか。というような対応はとれませんかね。もちろん、開発されることで結構なので、今すぐ立てろと言っている訳ではないので。

関係者 全然問題ありません。

関係者 問題、全然ないと思います。

会 長 それでは、このような仕掛けを、まちづくりが継続していくという仕掛けを何かやらないと、前回も議論があったのですが、この計画をつくって開発された後はみんな知らん顔というのが一番問題なので、ずっと皆さんが計画を継続しているのだよという事実は知らない、いいコミュニティーができるはずない、というような趣旨です。

僕の論点は大体済んでいるのですが、他に一杯注文を付けなければいいという話ではないのですが、繰り返しますが、この計画を妥当だというためには、幾つか附帯意見というのを審議会としてちゃんと附せられるので、附帯意見で可能なものはできるだけ附して、証拠を残していこうと思っています。他にご意見があればいただければと思っています。

ちょっと白板に書いて下さい。附帯意見を附するとすればどのような内容か今、僕、口頭で言いますから。

委 員 先ほどのフットパスの附帯意見は入りますか。

会 長 はい。今、文章考えますから。

1点目、いいですか。北側の市道、これ私道でなくて市の道路、市道のセットバックの早期実現。「早期」を入れます。何年以内というのは別に書きませんが早期実現。

2点目が、まちづくりの周知と継続。細かいことはさっき言ったところ。看板とか、何かバーベキューパーティーみたいなたまにはやろうよ、とかの話です。

3 点目が、看板の設置。

4 点目が、宅地割について市と協議すると。宅地割について、本当にそれでいいのかと。できれば付図にして欲しいみたいな話があったので、そこは市とちゃんと詰めてほしい。ただ我々としては、余計なもの入れない方が安全なんじゃないのという意見は持っているということを含めて。

5 番目が、歩行者専用通路の検討。「検討」ぐらいにしておきますね。造れとは言いません。歩行者専用通路です。道路にすると市はきついと言っているの、道路はやめましょう。通路レベルです。

6 番目が、富士地区の道路づくりの制度と計画の検討。これは市に対して言っていることです。道路だけとは限りませんが、一応、道路づくりの制度と検討。以上の6点を、細かい文書は後で●●さんと考えようと思っているのですが、一応6点を附帯意見として附した上で、おおむね妥当と、私はこういう方向でどうかなという意見を持っています。というのは、計画書としては一応市のチェック受けて書面としては整っていてOKという話のようなので、ここでペケと言いますと、今後のいろいろな課題が出てきてしまう、今後も同じような計画が出たら全てペケにしないと格差が出てしまうので、ただ、いいのだけれども、こういうことを市とも含めて協議して、市がこれから計画をつくるので、そのときは地元と協議してよ、という附帯意見を附すということです。

いかがでしょうか。

委員 6 番も含めるということですか。

会長 そうです。

委員 それは大変だ。

委員 今回、市街化調整区域ですが、この宅地割を見ると市街化区域と余り変わらないというふうに見て取れます。ですが、調整区域というのは、先ほど会長が言うておりますように、そういう意味ではいい環境をつくらなければ認めないよ、ということなので、私はさっきのフットパスじゃないですけども、本来は道路を抜くべきだと思うのですよ。それで初めて交通に関しても、住環境に対してもいい環境はできると思うのですね。それが調整区域の条件だろうと、開発条件だろうと思っています。

ただ、これが10年にわたる開発ということを見ると、やはりそうもいかないのかなということですね。今すぐディベロッパーがこの計画でやるとなると、私はNGだと思います。

会長 それに関しては僕も意見があつて、実は、例えば事例で申し上げますが、ここに道路を入れるとこの地権者だけの負担になっちゃうのです。それでは負担にさせないためには市が道路を買収せざるを得なくなってくる。しかし、調整

区域ですから固定資産税は取っていても都市計画税を取っていない訳ですよ。そのため、市街化区域の皆さんの都市計画税を何でこの道路造ることに使うのだと、おかしいじゃないかという話が出てくる。そういう意味では、ここだけの方の負担にさせないで富士地区全体の負担として、いい道路を造っていきましょうという方針をちゃんと立てていないと論理としておかしくなると僕は思っています。そのため、そこは市として制度を作っていくというような意味合いで6番目を入れました。深い議論です、ここは。

もしよろしければ、おおむね妥当ということにして、ただし、以下のような附帯意見を附すということで6点で皆さんに合意していただいて、どういう文書にしていくかは僕と副会長の●●さんに一任いただければ。案ができましたら皆さんの方にお知らせしますので、それで最終的にOKをいただければ、これで市へ答申したいと思っているのですが。

委員 済みません、最後に。

会長 はい、どうぞ。

委員 宅地No.2の既存建物がもう建っているところ、北側の道路に面した、このセットバックは、今は無理ですよ。ということは、ある時期に壊すか、それとも売って買い戻すか。何かそういった、この宅地No.2のところ新たに住む人、又は、この方が建て替えるときにセットバックは強制義務ですよということはどこかに謳われる訳ですね。

会長 それは、そもそも強制なのです。この計画図で書いてあるのは強制なのです。

委員 強制ですね。それ確認したかったのです。大丈夫です。

会長 強制に加えて、僕は早目につくっていくということ为先ほど申し上げたということです。それは認識していますよね。強制だということは。義務ですよ。簡単に言えば、道路広げてくれないと建て替えは認めないと、こういう話です。許可出しませんよと、こういう制度、趣旨です。しかし、早目に造ってねというお願いです。

それでは、異議がある方は異議があると言ってください。なければ、これで合意したと理解してよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

会長 あと、文面は事務局と一緒に詰めたいというように思っていますので。

では一応、今回の案件は繰り返しますが、おおむね妥当と判断します。ただし、以下の附帯意見があるということで、それを附すという形にしたいと思います。

それでは、この審議案件は終了ということで。次に市から何か報告があるということのようなので、それに移ってください。

時間が3時までには終わりたいと思っているので、手短に。何でこの太陽光のガイドラインがこの審議会の報告事項になるか含めて、ご説明いただければと思います。

事務局 環境課の環境保全・放射線対策課の鈴木と言います。よろしく申し上げます。

なぜ、この太陽光のガイドラインがまちづくり審議会に必要だったかということについて説明させていただきたいと思えます。

ガイドライン、今回策定中なのですけれども、こちらにつきましては、実は現在ある市のまちづくり条例施行規則を改正して実施したいというような計画です。

このガイドラインですね、報告資料の1をご覧ください。

こちら白井市の太陽光発電施設の適正な設置・管理に関するガイドラインということになります。このガイドライン、現在、ホームページあるいは広報とか、パブリックコメント等々で、2月1日から意見照会をしているところがございます。

このガイドラインの経緯なのですけれども、こちらについては、固定資産の方が、固定価格買取制度というのが平成24年の4月に開始されまして、電気事業者による再生可能エネルギー電気調達に関する特別措置法というのが策定されまして、太陽光発電を中心に、再生可能エネルギーの導入が急速に拡大してきたということになります。この制度の創設によりまして、新規に参入した業者の中で、専門的知識のないまま、不足したまま事業を開始した方も多く、安全性の確保であるとか、あるいは発電能力の維持のための十分な対策がとられていないということによって、防災、環境上の配慮を欠きまして、地域住民との関係が悪化する等の問題が顕在化してきたということがあります。

そこで、適切な事業実施の確保のために、平成28年6月にFIT法というものが開設されました。そこで、再生可能エネルギーの発電事業を認定する新たな認定制度が創設されまして、去年の3月には企画・立案、設計・施工、運用・管理、撤去及び処分、この各段階ごとに推奨される事項を示しました事業計画策定ガイドラインという太陽光発電、それが国の資源エネルギー庁の方から示されました。この国のガイドラインというのは、計画初期段階から地域住民と密接なコミュニケーションを図ることや地域住民への配慮、周辺環境への配慮なども努力規定とされているのですけれども、設備を設置することについて、地元自治体の届け出の規定がないということで、市が早い段階からその計画を把握することができないというような課題が残っておりました。

白井市も再生可能エネルギーが、今、利用拡大を計画に位置づけているということで、それ以降、実際に反射光によって環境問題が発生しているというこ

とがありました。国のガイドラインですので、詰めながら白井市独自のガイドラインを策定して、設置者が地域住民と良好な関係を構築して、太陽光発電事業が円滑に実施されるように、手続きが必要だなということが求められてきた関係で、今回策定に至ったというような経緯です。

会 長 繰り返しますが、施行令何条を改正されたかがさっぱりわからないので、施行令こう改正したら、どういうことになるということですか。

事務局 これは次の段階に入るのですけれども、施行令、このまちづくり条例の中で規定する設備というか、今こちらに後で持ってきますけれども、開発の事業適用範囲の第8条です。施行規則にあるのですけれども、ここの中で1項に千葉県廃棄物の処理の適正化に関する条例というものが、今規則としてうたわれているのです。この施設については、まちづくり条例の適用範囲と。

会 長 範囲ということは、出力50キロワット以上の太陽光発電を設置する場合は、申請をちゃんとしなければいけなくて、その周辺の住民が異議があるときには、ここで審議するということになる、こういうふうに理解していいでしょうか。

事務局 そうですね。

会 長 ということは、この場に上がってくるということですね。周辺の住民が意見があれば、皆さんの審議の対象になるということですか。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

会 長 50キロワットって、どのくらいなのですか。

委 員 すごいですよ、大きさ。

会 長 何平米ぐらいでしょうか。

委 員 家庭用で3キロワット。

会 長 一反ぐらい。

委 員 一反ぐらい。

委 員 一反ぐらいでもぴんときない。

会 長 1,000平米。そのくらいの規模だと思っていいですか。

事務局 はい。

会 長 1,000平米。調整区域でも、工作物だからできますよね。

事務局 多分当たらなければ。

会 長 当たらなければ。

事務局 当たらなければ。そうです。はい。

会 長 はい。

委 員 林地開発法か何かに当たらなければ。

事務局 工作物確認の対象になるものは、当然、建築確認と同じように申請が必要で

す。ただし、出さなくていい、工作物じゃないというものは、通常の土地利用になりますので何ら届け出とかは必要ないということです。先ほど説明したとおり、市は再生可能エネルギーを推奨しているという側面もありますので、太陽光の方がバンと広がってきたのですけれども、トラブルも発生しています。

まちづくり条例は、先ほど議案で地区のまちづくりとして提案者の方から挙げていただいた前半の部分と、後半の部分は市の独自の開発事業の手続の規定を定めています。大規模発電施設を条例上の開発事業とすることで、この大規模発電施設を設置する場合、まず看板の設置であるとか、近隣住民等への説明、環境配慮書の提出、事前協議書の提出という手続を行うことになります。そのため施行規則を改正の対象としたということです。

会 長 率直に言うと、太陽光パネルでは何が問題かということ、各地で実は光が反射して、周辺の住民の居住者にいろいろな課題を残すという話がいろいろなところで聞いています。確かに条例の手続き対象として入れると、それはいいかなという気はするのですが、何分にも専門家がいいますか、この分野の。太陽光発電など、僕はさっぱりわからないので、審議できるかなと不安はあるのですが。

委 員 申請を上げますよね、事業者が。そうしたら、どういう形、許可になっているのですか。それとも承認なのですか。

事務局 事前協議をしていただき協議書を締結します。

委 員 協議書。

事務局 許認可ではないです。

委 員 そうですか。

事務局 はい。環境配慮書という環境課が所管しているまちづくり条例の中にチェックする書類があるのですけれども、今まではこれを添付した形で事前協議書を提出してもらい都市計画課もしくは開発の部門である建築宅地課が受け付けをしていました。今回の改正で手続についても環境配慮書を先に環境課に提出をしてもらい、環境課でチェックをしてから添付していただいて事前協議書を提出していただくとなりました。その後、看板等を設置して、近隣に説明していただく、そういう手続の流れを考えています。

会 長 あと、公布はいつですか。

事務局 一応、4月をめどにやっっていこうと思います。

会 長 わかりました。施行規則なので、行政が、市長が決める話なので、ここでいい、悪いという話ではないのですが、一応、今後案件になるので、皆さんもご審議をお願いします。

委 員 ここの案件になるのですか。

会 長 こういう開発が出てきたら、ここの案件になるということなので、よろしく。

委員 太陽光の開発については、きちんと国の機関と協議するから、太陽光そのものの技術基準については、そちらの方で十分なチェックがされるということですよ。

事務局 そうです。おっしゃるとおりです。誤解があると思うのですが、会長がおっしゃった、この審議会で、もし審議することがあるとすれば、近隣の方から多くの意見が出た場合です。

委員 もちろんそれはそうだ。

事務局 それ以外はありません。

会長 あと、済みません。太陽光発電の技術的なチェックをする訳ではなくて、それが周辺との絡みで問題が起きないかどうかみたいな話を議論するということなので、誤解ないように済みません。

委員 そうじゃないと、無理ですよ。

会長 まちづくりの視点で審議するということです。

事務局 あと、参考までに白井市のこちらの対象となる50キロワット以上の設置状況でございますけれども、現在16カ所ございます。

会長 そんなにあるのですか。

事務局 はい。

委員 今、多いですよ。

会長 はい、どうぞ。

委員 いいですか。済みません。ブログを見ていて、現在、市内に健康被害受けている人がいるとあるのですけれども、これ実際に、今現在で白井市内の人数、その被害を受けている方の人数というのは、把握されていらっしゃるんですか。

事務局 環境審議会があったのですけれども、こういう問題提起は1件。先ほど私が申し上げた経緯で1件ですね。光の問題、環境問題、明かりの環境問題ですか、1件を報告受けたところでございます。

委員 裁判の事例でも受忍の範囲か、それ以外かということで、ものすごく難しい判断ですよ。健康被害を受けると言えば、個人、被害者になり得るかもしれないけれども、裁判だと、どこがボーダーラインかというのはものすごく難しいようですね。

会長 健康被害は立証しないといけないという。訴えた方がこれを立証できるかどうかというのはとても難しい話で、そこまでは我々当然、検討はできないと思いますが。

それでは、これは報告事項ですので、ここで審議する訳ではないので、以上でいいですか。

事務局 はい。

会 長     ということで、前回よりも短い期間で開催させていただきました。ありがとうございました。ありがとうございました。

          じゃあ、答申の検討は、済みませんがやりましょう。

事務局    はい。

会 長     よろしくお願いします。

事務局    はい、よろしくお願いします。

会 長     どうもご苦労さまでした。

事務局    ありがとうございました。