

## 平成26年度第1回白井市まちづくり審議会会議録

1. 開催日時 平成26年5月16日（金） 午前10時から午前11時まで
2. 開催場所 白井市役所4階第2会議室
3. 出席者 野口会長、竹本副会長、桑原委員、福岡委員、竹内委員、清水委員  
伊藤委員
4. 欠席者 西山委員、柴田委員、岩本委員
5. 事務局 染谷部長、武藤課長、竹田副主幹、黒澤主査補、鈴木主事補
6. 議題 「白井工業団地地区まちづくり計画（素案）」の措置の決定について
7. 議事

事務局 ただ今から平成26年度第1回白井市まちづくり審議会を開催いたします。

審議会の開催にあたりまして、環境建設部染谷部長からごあいさつを申し上げます。

事務局 皆さま、おはようございます。環境建設部長の染谷と申します。

本年度4月から、環境建設部長となりましたのでこれからよろしくお願ひしたいと思ひます。

白井市まちづくり審議会の開会にあたりまして一言ご挨拶を申し上げます。

本日は、大変お忙しい中、まちづくり審議会を開催いただき誠にありがとうございます。また、平素から白井市まちづくり条例に基づきますまちづくりに関する事項の適正かつ円滑な運営にご協力をいただきまして厚くお礼申し上げます。

さて、本日の審議案件につきましては、「白井工業団地地区まちづくり協議会」から提出された「地区まちづくり計画（素案）」についてでございます。4回目の継続審議となり大変ご苦勞をおかけしております。

市といたしましても、地区住民が主体の地区の特性に即したルール作りは、まちづくりにおいて大変重要と考えておりますので、十分にご審議をお願ひしたいと思ひます。

終わりに審議会の委員の皆様のご健勝をご祈念申し上げまして、ご挨拶といたします。どうぞよろしくお願ひいたします。

事務局 ここで、市職員の中から任命しております委員が変わりましたので、ご紹介をさせていただきます。伊藤道行副市長でございます。

委員 あらためましておはようございます。4月から副市長を拝命いたしました伊藤と申します。充て職的に副市長が当審議会の委員になるということでございますので、前任の宇井同様、よろしくお願ひしたいと思ひます。

一委員として野口会長のもと円滑な審議に努めてまいりたいと思ひますので、よろしくお願ひします。

なお、前任の宇井につきましては、県の方に戻りまして、教育委員会の方の施設財務

課長の方に就任しております。そして私の方は、この3月末までは当市の職員で総務部の方におりました。引き続き市のまちづくり関わってまいります。

この審議会の運営状況につきましては遠巻きながら見ておりましたが、いざ当事者になりまして会議録の方を読まさせていただきますと、その辺りの苦勞につきましては実感している部分もございます。

これから精一杯つとめてまいりますので何分よろしくお願いたします。

事務局 続きまして、事務局職員の方に変更がございますので報告いたします。

前任の東山が今年度の人事異動におきまして、市民安全課の方に異動になっております。かわりまして私、竹田と申します。どうぞよろしくお願したいと思ひます。

それでは、定足数の報告をさせていただきます。

本日は、西山委員と岩本委員が2名欠席となっております柴田委員が到着しておりませんので委員定数10名の内、7名の出席いただいております。本審議会規則第3条第2項の規定による、委員の半数以上の出席を充足しておりますので、本日の審議会は成立していることを報告いたします。

次に、議事の前に資料確認でございますが、昨年度からの引き続きの議案でありますので、前回までに配布済みの資料でよろしくお願したいと思ひます。

それでは、議事に移らせていただきます。

審議会の議事進行につきましては、本審議会規則にのっとりまして、会長が会議の議長を務めることとなっておりますので、野口会長さんの方によろしくお願したいと思ひます。

会 長 それでは、これから議事に入りたいと思ひます。本日審議いただく案件は一議案です。

前回に引き続いて、審議の中で個人情報扱うということで、白井市まちづくり条例第45条第8項の規定に非公開とすることができるという規定がありますので非公開したいと思います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、審議会は成立しておりますので、個人情報扱うため非公開ということで決定します。

それでは、第1号議案「白井工業団地地区まちづくり計画(素案)の措置の決定について」の審議を始めたいと思ひます。

なお、白井市まちづくり条例の規則で地区まちづくり計画の素案の措置の決定というものを審議会で行うのですが、措置の決定通知というものが規則の4号様式で定められておまして、この4号様式では協議会からの提案が適切か不適切かとなっており、不適切とする場合はその理由を書くという様式となっておりまして、その中間は無く、適切か不適切かの判断を本日の審議の中で決定することになっておりますので、よろしくお願いたします。

早速議論に入りたいと思うのですが、皆さんの判断をいただくためにも、最初に少し意見交換を行いたいと思います。何か質問や判断するために必要な情報等があればお話しただければと思います。

委員 協議会から提案のあった素案について、今回審議するに当たりもう一度復習していただければと思います。

会長 それでは復習しますが、事務局の方から説明をしてくれますか。

事務局 はい。

お手元に平成25年11月27日に開催されました第1回のまちづくり審議会の資料がございますでしょうか。そちらの資料1をご覧ください。白井工業団地地区まちづくり協議会の方から提案のありました地区まちづくり計画（素案）の提案書になっております。

ここで問題なのが、7ページに別紙として任意様式で作成されている白井工業団地地区まちづくり計画素案があります。この任意様式の計画でまちづくり条例の提案に必要な3分の2の同意を取られて、その内容を3号様式の方にあてはめて申請していることです。

形式的な問題としましては、第1回のまちづくり審議会でも問題になりましたが、この提案の中で手続きについて規定をしております。3ページをご覧ください。地区まちづくり計画の方針欄の後半部分（手続き）というところで、手続きについて地区まちづくり協議会に届け出なければならないと規定しております。続きまして4ページ、こちらも地区まちづくり計画の方針欄の真ん中あたり（工事協定）、（違反者への指導等）というところで、地区まちづくり協議会の理事長が指導できる、また工事協定については締結することと規定しております。

これは、市の方でも第1回の審議会の時に説明させていただきましたとおり、現在のまちづくり条例自体に手続きの規定がないために、先ほど述べましたとおり、任意の計画をそのまま条例の様式にあてはめてしまったので起こってしまった問題なのかなと思っています。このことを第1回のまちづくり審議会でも市の懸念事項として提起をさせて頂きました。

加えて、まちづくり審議会の中で最大の論点となったことについて5ページをご覧ください。地区整備計画の項目の建築物その他工作物の用途、形態等に関する制限欄(1)で「次に掲げる土地利用を行うときは、周辺環境に与える負荷を軽減するため、建築物を設置し、建築物内で行わなければならない」と規定し、①から⑤でその土地利用を提示しています。その中の③汚泥処理施設の規定についてが最大の議論になりました。

第1回のまちづくり審議会の論点は以上の2点になります。

会長 事務局から整理していただいたので、再度思い起こすために争点を明確にしたいと思います。

1つは、反対者から意見のあったことですが、特定の業種をターゲットにした計画である。さらにそのターゲットになっている業種の事業者が、先に県の方に廃掃法の事前協議申請をしており、そのあとで今回の地区まちづくり計画策定の為の活動をしている。ルールを作る上では公平性が重要であり、ある地権者だけをターゲットに後だしでやる行為には問題があるので、ターゲットについての問題がある。

もう1つは、これも反対者からの意見ですが、計画を提案する手続き上に瑕疵があるのではないかということです。ある方については通知し、ある方については通知しない、反対者には2ヶ月ほど遅れて通知が来ており、公平に計画素案の合意形成がなされてなかった。しかも、地区まちづくり協議会がターゲットにしている地権者に対して反対運動を繰り広げてきたということで、手続き上も公平性に欠けるのではないのか、という意見が反対者から出たということです。

それから、事務局の方からも説明がありましたとおり、条例上の形式にあっていない、あるいは特定の行為だけを規制するやり方になっていて、公平性の点でこれも問題ではないかと言われており、加えて●●委員からありました、建築をしないといけないという規定があります。これは、現在の都市計画法上や建築基準法上では出来ない考え方に成り立っており、土地利用をするときに何かを建築しないといけないという命令的な物は、法律上問題があるのではないかという意見。

以上のように大きく言えば、ターゲットにしていること、計画提案の手続き上に問題がありそうだということ、計画素案自身に形式上の問題がある或いは制限事項について過激であるという3点が大きな争点になっているのかと考えられます。

これについて、少し意見交換を出来ればと思います。

委員 今回、審議の答申についてを市長の方に挙げるにあたっては適切か不適切かの2者択一しかないような状況なのですが、これは条件付きで適切であるといったことは可能なかどうかお聞きしたいのですが。

会長 事務局、どうでしょう。これは適切であるけれど、こういう条件を満たしていなければならぬ、あるいは不適切の場合にも条件をという話でしょうか。

事務局 12ページの資料4をご覧ください。こちらが、先ほど会長の方からもお話のありました条例で定まっております措置の決定通知書の様式となっております。決定区分につきましては、適切か不適切の2択となっております。

ですからこの様式を素直に解釈しますとどちらかという判断になると考えます。

委員 要するに条件付きでということ出来ないかと。

会長 2者択一で、不適切という場合だけは、理由を書くことが出来るということですね。

事務局 会長のおっしゃるとおりです。

委員 今の追加の質問になるのですが、この様式は白井市長から提案者に対する文書ですよ。そうしますと、審議会から市長に対する答申の場合にも同じなのではないでしょうか。

事務局 決定通知書については委員さんが仰いましたように白井市から提案者へは2者択一です。

ただ、私ども市の方からまちづくり審議会へは諮問という形で出しております。

今回の審議会で審議していただいて答申というものを書いていただくのですが、そこには、基本的に適切か不適切、不適切であればその理由、そして付帯意見というものが付されると思っております。

この様式はあくまでも市から提案者へということになります。

会長 適切か不適切を判断してくれと、審議会に振られているということです。

したがって、我々は審議会の責任としてどちらかの判断をせざるを得ないということなのでしょうね。

委員 先ほどお話したように、出されたものに対してちょっと過激な部分や、権限の問題、罰則規定みたいな、解釈からするとそのようにとれるような内容が書いてあるわけじゃないですか。最終的に地区まちづくり協議会の方で運用段階になったときに内容について全部責任を持って出来るのかということが考えられますよね。最終的には市の方で指導していかなければならない項目というものがこの中にはたくさんあることから、適切か不適切かの判断をするときに、その辺りの判断が非常にしづらい。

そして、3分の2の同意を得てやったという重さは感じられるので、本来であればまちづくりについてこういう活動をするということには賛意を表せるので適切にしたいのですが、中身についてももう少し考慮する余地が無いのかなという意味では、付帯条件をつけたいという気持ちはあるのです。

会長 通常このような文面は建築協定や任意の協定であれば有効でありまして、行政が絡まないという場合は、地権者間で協定を結んで、違反をしたらその違反者に対してある種の指導をして、そこで指導に従わない場合には、どこかの地裁に訴えるということは建築協定や通常の任意協定ではよく締結されているものですが、ただこの地区まちづくり計画ではこの様なことは出来ないというようになっていることをご理解いただければと思います。

事務局 補足で、先ほど会長が仰られたことについてはもう一度7ページをご覧ください。これが地区まちづくり協議会ではなく工業団地協議会の方が3分の2の同意を取って任意で作った計画になります。これは市が絡むものではありませんし、任意のもので同意を取られた地区の方で運用すればよく、そこでトラブルがあったことについては当事者で解決していただければいいということです。

ただ、これを様式にあてはめてきたことによって、条例に手続きについての規定がないということで少し問題が起こってしまっている。

しかも、申請作業を担当されている事務局長は審議のプロセスを経てご理解をされていると事務局としても思っているのですが、これが地区まちづくり計画だと会員の方が

勘違いしているかもしれない。

では、同意を取られた任意の計画が運用されているのかということ、まだ運用はされていないです。そういうことでもありますので、まさにこの任意の計画イコール地区まちづくり計画だと会員の方が思っているのではないかという節があります。それは誤解なので、事務局としても説明しているのですが、なかなかご理解していただけていないので、少し懸念しています。

少し会長からもありましたが、ある業者さんの方と係争状態で、この任意のものがまた係争の元になってしまう可能性があるのではないかと市としては懸念しています。また、任意のものであれば当事者間で解決するものであり、当然市のまちづくり計画にするとしたらやはり問題であろうと考えます。以上です。

会 長 何か判断するにあたって、質問はありますか。

委 員 素案提案書がございますよね。私の個人的な意見としては、内容を少し修正すれば適切なのです。そのようなものは手続き上どうなのでしょう。

事務局 これも当然審議会の中で一度話しましたが、結局内容が変わってしまう、しかも、申請者がまさにここがこの計画の肝だという思っている事項を審議会の答申を受けて、市が計画して申請者が望んでいないものになってしまってもよいのかというのはあります。

ただ、当然まったく変えてしまうことではないとは思いますが、それを少しマイルドな内容に変えて市が案にするにしても提示しなくてはいけないと思うのですが、申請者さんの方がまさにこの具体的な規定を外されたら、ということになってしまうのではないかと。ここが事務局としても判断に迷ってしまうところです。

当然、条例も改正しなくてはいけないという認識は事務局の方も持っておりますけど、現時点でこの問題をどのようにさばるか、どのように判断をすればよいのか、これは、事務局としても少し困っています。

委 員 今回のことなのなのですが、今の話はこの提案書自身は修正しないで、出たものを市で修正するというお話だったと思うのですが、再提出を求めるということは出来ないのでしょうか。

事務局 再提出というのは、いわゆる一度いま挙がっているものを不適切と判断し再提出ということでしょうか。

委 員 はい。

事務局 市としても、本来そうあるべきだと思っているのですが、先ほど●●委員の方からお話がありましたけれども、このルールは3分の2の同意を取ってきて提案されたものです。また、反対者の方も地区にルールは必要だとは仰っていました。市のまちづくり条例の趣旨はまさにそういうことですので、これを一回不適切として再度3分の2の同意を取って提案しなさいということでもいいのかどうか。

そのまま不適切で再提出だと新たな提案になり、内容も変わるので3分の2の同意が必要と言うのは非常にすっきりして、本来はそうであるべきなのかなとは事務局も思っております。

委員 私としましては、趣旨についてはいいのですが、一部分に不合理な部分があるのでその部分だけ修正していただければと、そういうふうに思っているわけです。

ですから、手続きが不適切、ただしこういう理由でというものを書いて、それに応じて再提出を求めることは出来るということによろしいですね。

事務局 はい。

会長 あと、条件付きで適切だとして市が大幅に変更して計画案を作れるのかという判断もあるのですが、実はまちづくり条例の第11条でその解釈も難しいねと、提案があった素案を適切だと言ってその素案を踏まえて市の計画案にすると、だから今の感じでいくと大幅に変えないといけないということなので、これが踏まえてなのかどうかという、法律解釈でいけば明らかに踏まえていないと、まったく新しいものになってしまうということではやはり市民側からの提案を受け入れて市として計画案を出すという趣旨から考えるとやはりおかしいのではないかという解釈になってくるということで、そういう意味で不適切も難しいし、さらに適切も難しいねという感じになってきているかなというところですかね。

すみません、ここで少し考えを整理する時間として休憩を入れたいと思います。

(中絶)

会長 再開したいと思います。

繰り返します、市の条例でこの審議会は市長から諮問を受けて適切か不適切か、不適切な場合にはその理由を言えるということになっていまして、その判断についてそれぞれご意見を伺った上で、どうするかという最終判断をしたいと思います。

なお、市の方からありましたように、市のまちづくり条例上は今回の案件を巡って時代に即してないような状態になっているので、市のまちづくり条例の改正も必要だねというような認識であるということで、課題は受け止めているということですので、市に対する付帯意見というものがあるのであれば遠慮なく出していただければと思います。

ということで、最終判断を下すために一人一人に意見をいただきたいと思いますので、●●さんから順にまわしたいと思います。

委員 どちらかということですよ。

会長 はい。不適切の場合は理由をあわせてお願いします。

委員 私は、協議会から出されたものを、本来は修正していただきたいのですが、手続き上無理だということであれば不適切ということですよ。

その理由はですね、先ほど申し上げましたように建築物を設置する義務が明記されているということで、このことについては都市計画法的にも建築基準法的にもこういうも

のは出来ないはずなので、努力義務であればよろしいかとおもうのですが、完全な義務ということになると不適切と言わざるを得ないのではないかということでございます。

会 長 では、次に●●さん。

委 員 私もですね、基本的にはこれ全体を受け付けるわけにはいかないだろう、中身を変えてもらわないと駄目ということで不適切というふうに思います。

不適切な部分は、いま●●さんが言われた建物の問題と、それからもう1つは条件を付けないといけない廃棄物に関しては県の廃棄物条例などがあると思いますので、条件について明確にしてそれを出した方がいいだろう、これは監視する意味でも必要だろうと私は思っています

その2点が直れば別に問題は無いだろうというふうに思いますので、素案としてこれ全体を受け付けるわけにはいかないけれども、そういったところを修正していただいて、内規的な問題で出されるのであればいいのではないかと思います。

会 長 では、●●委員。

委 員 市民の健康とかということを考えて時に数パーセントでもそのような問題があるとなれば適切にしたいところなのですが今回は不適切として、ハードルは高いですがもう一度修正していただいて再提出していただいたほうがいいと思います。

会 長 では、●●委員。

委 員 結論から言いますと、付帯条件が付けられないということであれば不適切。

やはり公平性が重要かなと思ってまして、野口会長が仰ったように工業団地の中でお互いに加盟した中でのルールではない、市が関わって公の部分というのは公平性が求められますし、一利用者をターゲットにしたようなやり方は決してフェアではないと思ってまして、再度調整して出してほしいなというふうに思います。以上です。

会 長 では、●●委員。

委 員 私も結論からいくと不適切です。

やはり皆さんと同じなのですが、建築物内で行わなければならないとする規定について、特に土地利用の中で個人的に調べた範囲では一概に汚泥処理施設と言っても色々な施設が多様に分かれているようであり、その中で、金属汚染とか、或いは揮発性有機化合物の汚染、そういう土壌については確かに周辺環境に影響を与える懸念があるので建物内で行う一応の合理性があると思いますけど、一律にあるいは建設汚泥については建物内で行う必要が無い施設もあるかと思しますので、一概に業種を規定、大まかな業種や大まかな施設の種類の種類で規制することについては妥当性・合理性が欠くのではないかと思います。

ただ、一方では良好な環境なもとで内陸工業の発展を図るという趣旨については大いに賛成するところですので、そういう意味ではこの趣旨で土地利用の種類についてもう少し内容を修正して、再提案していただければと思います。

会 長 ありがとうございます。

私も同様の意見ですので、副市長さんがよろしければ全会一致で不適切と、理由については皆さんの意見に基づいて少しあとで精査したいと思います。なお、おおきく言えば、制限内容について建築を業種業態によって促がすのはいいけれど義務付けというのは明らかに問題であるというのが1点。

もうひとつは、これもある種の業種業態によってですが、分野法があるので基準に基づいてちゃんとやりなさいという話は分かるけれども、それにさらに付加してというのは、ちょっと問題があるのではないかと、内規でやればいいのかというものが2点目。

それから、制限内容あるいは経過について公平性・公正性に欠けるのではないかと、もう少し配慮した方がいいのではないかとというのがもう1点目。

ということで理由にして、ただし趣旨はよく理解できるので、市民の健康や良い団地づくりという点でいけば趣旨はごもっともだし、反対者も趣旨についてはよく理解しているということで、修正して再提出をお願いしたいというような意見をつけるということとどうかなと思います。

さらにこれは答申なので付帯意見でこの件を巡って問題になった市の条例上のいくつかの課題について解決出来るように、ぜひ市の方として条例改正の検討をよろしく願いたい、というような付帯意見をつけたいなと思っていて、細かい内容はあとで文章化したいと思っています。

これについてあとで文章化を市の方と協議したいと思いますので副会長の方とも協議したいと思いますので、その上で委員の方には案の段階で通知を出しまして、皆さんがこれでいいということであれば正式に申請者へ市の方から通知していただき反対者に対しても口頭でも何でもいいので伝えて頂ければと別件の廃掃法を巡る案件もあると思いますので、あまり気分を害さないように公平に扱っているという意味で適正な手続きをしていただければ非常にありがたいと思っています。

ということでよろしいでしょうか。

(全員了承)

ほかに審議会案件はあるのでしょうか。

事務局 ありません。

会 長 それから、欠席者に対してもこういうことが今日全会一致で決まったという旨と、答申案を書いてそれを欠席者にも送って了解を出来るようにお願いをしたいと思います。

事務局 わかりました。

委 員 1ついいですか。

会 長 はい。

委 員 欠席者が毎回同じ人なのですが、これはちょっと。

会 長 ●●先生はお忙しいというのがあるかなと思うのですが、事務局何か連絡受けてまい  
すか。

事務局 ●●委員の方も本日は用事があると連絡を受けています。

会 長 要するに出来るだけ出席してくださいということですよ。

委 員 そういうことです。

会 長 そのことよろしくお伝えいただければと思います。

事務局 はい。

事務局 以上を持ちまして、平成26年度第1回白井市まちづくり審議会を閉会いたします。  
慎重なご審議をいただきありがとうございました。