

平成 29 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 29 年 6 月 19 日（月） 午後 3 時から午後 3 時 50 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、海川委員、名越委員、松本委員、
根岸委員、伊藤委員
4. 欠席者 岩谷委員
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
6. 傍聴者 3 人
7. 議題 南山三丁目地区まちづくり計画の策定について（付議）
8. 議事

事務局 それでは、定刻には少し早いのですが、皆さんそろわれましたので、ただいまから白井市まちづくり審議会委員の委嘱状交付式並びに平成 29 年度第 1 回白井市まちづくり審議会を開会いたします。

初めに、新たに本審議会委員となられました 1 名の方の委嘱状交付式を行います。伊澤市長より委嘱状を交付いたしますので、恐れ入りますがお名前をお呼びしましたら、自席にてご起立くださいますようお願いいたします。それでは市長、お願いします。

事務局 名越 均様。

委員 はい。

市長 委嘱状、名越 均様。白井市まちづくり審議会委員を委嘱します。任期、平成 29 年 6 月 19 日から平成 30 年 9 月 30 日まで。平成 29 年 6 月 19 日。白井市長、伊澤史夫。よろしく申し上げます。

委員 よろしく申し上げます。

事務局 以上をもちまして、委嘱状交付式を終わります。

ただいまから、平成 29 年度第 1 回白井市まちづくり審議会を開会します。なお、本日の出席委員は 8 人で、審議会規則第 3 条第 2 号の規定による議員定数の過半数以上の出席をいただいておりますので、本会が成立していることをご報告いたします。

初めに、白井市まちづくり審議会の開会に当たりまして、伊澤市長よりご挨拶を申し上げます。

市長 皆さんこんにちは。本日は大変お忙しい中、そして梅雨といえども暑くなったり、涼しくなったり、大変天候が安定しない中、ご出席を賜り誠にありがとうございます。

ざいます。そして、ただいま新たな名越委員の委嘱をさせていただきました。よろしくお願いたします。皆様方には、白井市のまちづくりについて、毎回慎重なる審議を賜っております。そして今回の案件は、南山三丁目まちづくり協議会から提案のあった案件について、3月にご審議いただき、今回は最終結論を出す段階となっておりました。詳しくは、後ほど、事務局から補足をさせていただきます。

さて、白井市の今の状況ですが、この会議室、多分皆さん初めての会議室だと思います。これは、たしか前回にも少しお話させていただきましたが、今、白井市役所庁舎、東日本大震災の教訓を得て、耐震化工事を行っております。その耐震化の方針は、今まで使っていた庁舎、8階建てでございますが、5階から取り壊して、減築をする、そして取り壊した分を隣に新築をするということで、現在は、新築庁舎がこの5月に出来上がって、業務を開始しております。ただいま、もうごらんになっておわかりと思いますが、今まで使っていた庁舎は減築を行っております。したがって、来年の5月には全て終わって、グランドオープンするわけでございますが、それまでの間、今、取り壊している庁舎は使えませんので、いろいろ工夫をいたしまして、なるべくお金のかからない工夫で、実はこの階の先にある、昔、小ホールと言われて、今かおりホールと言いますが、そこで市議会を開催しています。間借りをして、市議会を開催して、議会事務局も事務室を借りていると。そして、保健福祉センター、いわゆるウェルぷらっとには、環境課が入っています。そして、今の新しい庁舎の中、会議室ほとんど潰しまして、執務室になっていると思います。そういうことで、今日の会議もここで開催ということで、大変ご不便をおかけしております。本当にもう1年弱でございますので、もう少しご辛抱いただきたいと思います。この減築と新築は、全国的にも、めずらしい方法で、いろんな市町村から視察に来ております。これから人口減を迎える中、耐震化、あるいは人口に合わせた公共施設の整備、面積を減らしていく中でも、減築というのは大変すばらしい手法の一つだということで、マスコミもいろいろ来ていただいて、先週はNHKの全国ネットでも放送されたということで、かなり評判を呼んでいると言いますか、その中でもいろいろお話がありましたが、これから公共施設を整備していく上での一つの指針の一つになるのではないかというふうな評価もいただいているところでございます。

また、減築棟には、この白井市、警察署がなかったわけです。この白井市は印西警察署管内ということで、印西警察署から、大きな事件があったら来て、あとは交番だったわけですがけれども、これを契機に、千葉県知事さんや県警本部にお願いして、場所を提供するから来てくれというお話をしたら、話に乗ってくれまして、今、減築している庁舎の1階に印西警察署分庁舎という名称ですけれども、

ほとんど警察機能のあるものが来ます。ですから、市民にとっては、例えば免許の更新とか、それ以外の警察の手続、あるいは今はやっている電話詐欺とか、いろんな刑事事件等についても、24時間警察官が勤務していただけますから、かなり安全性が高まるのではないかなと期待されているところでございます。

そして、この庁舎を挟んで病院二つ、介護保険施設を三つ、さらに隣には防災公園、再来年には給食センターがオープンしますので、大きな災害があったときには、市役所庁舎を中心に、市民の安心安全を守る災害対策本部をすぐ設置できるということで、これからのいろいろな想定外の災害や、大きな変化に耐えられるようなまちづくりをしていくところでございます。

その中でのまちづくりということで、いろんな観点からのまちづくりがあると思いますので、きょうは南山三丁目協議会の提案された、地区まちづくり計画ということで、皆様方の慎重なるご審議を賜りますようよろしくお願い申し上げます。皆様方には本当に忙しい中、出席いただきましたことを重ねて御礼申し上げます。私の挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

事務局 続きまして、野口会長よりご挨拶をお願いいたします。

会 長 よろしく申し上げます。きょうは、今、市長さんに言われた1件の議題がある程度で、あんまり時間がかからないと思いますけれども、今の市長さんのご立派な挨拶に引き続いてなのですが、そういえば去年からいろんな権限が市の権限になり、ニュータウン事業が終わり、まさに庁舎もこういう形で建てかえたり減築だとかやられて、警察も来られるということで、まさに新しい市になった1年目から早速うまく進みつつあるという、今お話を聞きまして、まさにこれからなのかなと思っています。

それから、都市緑地法とか都市計画法関係が大分変わったということがあって、市町村が非常に使いやすくなったというのがあります。細かいこと言うといろいろとあるのですが、こういうものを使いながら、まさに今まで都市計画などで、あるいはニュータウン事業で、市としての権限が及ばなかったところが大幅にいろいろなことが可能になったのだらうと思いますので、ぜひ、白井市の発展のためにどうやってうまく法律を使っていったらいいのかというような視点で、開発について、いい悪いというよりもむしろ、これから町をどうつくっていくのかということについて、皆さんと一緒にこれから議論できればいいかなと。まず、その一つ目で、この新しいまちづくりの提案が来たということも非常に有意義なのではないかなというお話もさせていただいて、簡単でございますが挨拶とさせていただきます。新委員が、名越さんでしょうか。よろしければご挨拶を。時間がありますので、ご挨拶をしっかりといただければありがたいなと思っています。

会 長 前は、たしか、●●さんでしたよね。

委員 先般の6月4日の日に、白井市の自治連合会の総会がありまして、そこで本部の役員の中から、各市の委員会等のメンバーを選出するというので、●●さんがかなりの数をこなしてらしたのですね。こんなこと言ったら怒られますが、年齢もご高齢なので、天皇陛下ではありませんけれども、少し公務を分担したらどうかということになりまして、まちづくり審議会、誰も手が挙がらなかったので参加をさせていただくことになりました。私は白井市の外れのほうの千葉ニュータウン中央駅に近いですけども、桜台ということで、桜台地区は、比較的后から開発された地域でございますが、人口の増加は負けず劣らず、多くなってきているということがあります。まだまだあいている土地もありますので、今後、まちづくりにおいて、どんな形で白井市に寄与する事業者が来られるのか、そういったことも含めて、一生懸命この審議会のほうで勉強させていただきたいというふうに思っておりますので、よろしく願いいたします。

会長 恐らくいろんな地域の状況は、自治会の方が一番よくご存じだなと思います。市全体も横断的に、ぜひいろいろと地元の状況とか教えていただければ非常にありがたいなと思っておりますので、よろしく願いします。

では、次よろしく願いします。

事務局 ありがとうございます。ここで、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 それでは皆さんよろしく願いします。

事務局 それでは、議事に移らさせていただく前に、事前にお配りさせていただきました資料の確認をいたします。会議次第、審議会委員名簿、差しかえ分も机の上に配らせていただいていると思っておりますけれども、続きまして、タイムスケジュール、議案書、その次が、資料1から資料5までになりますけれども、以上の5点が本日の資料となっております。不足などがあれば、挙手をいただければお配りいたします。大丈夫でしょうか。

次に、人事移動に伴い事務局のほうに変更があったため、改めて紹介をさせていただきます。環境建設部長の小林です。

事務局 小林と申します。よろしく願いします。

都市計画課長の中村です。

中村です。よろしく願いします。

都市計画課の黒澤です。

黒澤です。よろしく願いいたします。

同じく武田です。

よろしく願いいたします。

同じく宮川です。

宮川です。よろしくお願いいたします。

最後に、私、都市計画課の金井といいます。どうぞよろしくお願いいたします。

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ことと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たいと思います。まず審議会の公開、非公開について、事務局から報告をよろしくお願いいたします。

事務局 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、同上第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、非公開とする理由が特段ないと考えております。

会 長 では、公開ということによろしいでしょうか。じゃあ事務局、傍聴いらっしゃるかと思うので。よろしいですか。

それでは、議案の審議に入りたいと思いますが、本日審議いただく案件は1件です。1号議案、南山三丁目地区まちづくり計画の策定について、市から説明をお願いします。なお、前回やられておりますので、皆さんご記憶まだ新しいと思いますので、ぜひ思い出していただきながらよろしくお願いいたします。では説明をお願いします。

事務局 それでは、事務局から説明させていただきます。

事前送付しております資料ですけれども、議案書、こちらは市が作成しました地区まちづくり計画の案になっております。資料、こちらは、これを補足するものになります。

初めに、この資料を中心に説明をさせていただきたいと思います。資料をお出しいただけますか。

それでは、資料1をごらんください。

初めに、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。黄色で示している箇所が、本日の審議会の位置付けになります。本日は、条例第12条第1項で規定される、地区まちづくり計画の策定のためのまちづくり審議会となります。

それでは、前回のまちづくり審議会からの経緯を、このフロー図をもって簡単に説明をいたします。緑色の下線の箇所をごらんいただけますか。まず前回のまちづくり審議会で、南山三丁目地区まちづくり協議会から提出されました素案、こちらのご審議をいただき、妥当であるとの答申を平成29年4月7日付、白まち審第1号、こちらで受けました。続きまして、市はこの答申を受け、平成29年4月11日付、白都第11号で適切として、措置決定通知を協議会に対して行いました。次に、市は当該素案を踏まえた案を作成しまして、平成29年4月26日から

5月15日までの2週間、縦覧に供し、本日の審議会の開催となっております。

それでは、2ページをごらんください。

資料2は、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となっております。まず、緑色の下線で示しております第11条、こちらをごらんください。先ほど手続フロー図で説明した箇所になりますけれども、第1項で、市長は素案が提出された場合において、必要があると認めるときは、白井市まちづくり審議会の意見を聞いた上で、当該素案に対する措置を決定し、その旨を協議会に通知するものとする。第2項で、市長は、素案が第7条各項の施策等に照らし、適切であると認めるときは、当該素案を踏まえた地区まちづくり計画の案を作成するものとする。第3項で、市長は、地区まちづくり計画の案を作成しようとする場合において、必要があると認めるときは、説明会等の開催等により、市民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする規定されております。

次に、黄色で示しております第12条第1項をごらんください。こちらは、市長は前条第2項の規定により地区まちづくり計画の案を作成したときは、白井市まちづくり審議会の意見を聞いた上で、地区まちづくり計画を策定するものとする規定されております。そのため本日は、南山三丁目地区まちづくり計画の策定のため、市が策定した案を付議いたします。

それでは、3ページをごらんください。

次に、縦覧についてです。こちらは条例第12条第2項の規定に基づく縦覧の結果の資料となっております。縦覧期間は、先ほども申し上げましたけれども、29年4月26日から5月15日まで行いました。縦覧場所は、都市計画課の窓口と市のホームページで公開いたしました。都市計画課の窓口での縦覧者数は2名いらっしゃいました。また、意見書の提出はありませんでした。

それでは、4ページをごらんください。

資料4は、前回の審議会の答申書となっております。こちらは会長と副会長に取りまとめをいただきました。こちらの答申で、市が案を作成することについて、妥当であるのご判断と、三つの事項を考慮することを要望されました。今回、市が作成しました案は、市に要望された事項でありますNo.1、市は地区まちづくり計画の案の作成に当たっては、地区の特性や協議会の地区に対する思いを反映するよう努めること。このことに対応しまして、素案に加筆をしております。

最後に5ページをごらんください。

こちらは地区まちづくり計画素案措置決定通知書となっております。先ほどの答申書を受けまして、市は、南山三丁目地区まちづくり協議会に対しまして、29年4月11日付で適切という形で通知をしております。それでは、議案書をお出し

ただけますか。議案書の1ページをごらんください。

議案書の1ページは、市が作成しました地区まちづくり計画の案となっております。提案された素案から案として加筆した箇所に、下線を引いています。市が加筆した箇所は2カ所あります。まず1カ所目ですけれども、地区まちづくり計画の目標、こちらの箇所をごらんください。読み上げます。本地区は、千葉ニュータウン事業によって造成が完了されてから約25年が経過し、落ち着きのある成熟した住環境が形成されている。このような地区の特性は、地区住民において共有されており、地区のまちづくりを検討する上で前提とすべきものである、と加筆をいたしました。

次に、3ページをごらんください。

3ページの特に配慮すべき事項の箇所をごらんください。先ほどの地区まちづくり計画の目標、こちらの加筆を受けまして、地区の特性への配慮として、開発事業を計画する際は、本地区の特性に配慮するように努める、と加筆をいたしました。

なお、条例では、案を作成の際は、第11条第2項におきまして、当該素案を踏まえた地区まちづくり計画の案を作成するものとする、と規定されているため、加筆部分につきまして、南山三丁目地区まちづくり協議会に、確認をしております。そして承諾をいただいております。事務局からの説明は、簡単ですが以上となります。

それでは、ご審議よろしくお願ひします。

会 長 それでは、委員から質問等々あれば。

今回は市が提案したものですので、市のほうに質問をするという形になります。地元の方は傍聴者というような扱いですので、よろしくお願ひします。少し、考える時間をおきましょうか。ちょっと余裕がありますから。

●●委員が初めてなので説明させていただきますと、地区計画というのが法律の制度にあるのですが、これは条例上の地区まちづくりという制度で、国の法律になりますと相当法的拘束力が生まれるのですが、条例上の地区まちづくりのルールというのは、そこまできつい拘束力がない。ただ、地元にはルールが必要だという皆さんの共有認識でありますので、ここは同意とかいろいろといただいて、ほぼ合意いただいているということで、これを実質的に運用するのは、地元協議会でうまく運用してくださいと、市も当然手を貸しますと。ただ、あまり強制的に、ちょっとこの数字に合っていないからもう建物立てちゃいけないよ、というようなそこまでの強制力はないので、そういう意味では、やや柔らかいルールであると、こういうふうにご了解いただければ、自治会のルールのようなものだとご理解いただければと思います。

委 員 質問してもよろしいでしょうか。

会 長 遠慮なくどうぞ。

委員 最低敷地面積についてご質問なのですけれども、これは測量面積なのか、登記簿上の面積なのか、建築の申請面積なのか、どのあたり言うのでしょうか。

会長 どうぞ、市。

事務局 最低敷地面積は建築確認の面積です。いわゆる公簿面積ではなくて、実測面積になります。

委員 というのは、建築関係の面積というのは、仮想敷地なのですよ。だから、大きな敷地の例えば、60坪、70坪のうちの51坪だけを申請敷地とすることもできるわけですね。だから、どうなのかなと前から思っていたのですけれども。

会長 任意ですよ、敷地というのは。

委員 任意なのですよ。だから、その辺どうなのかなと。ちょっとつまらない話なのですけれども。

会長 いや、結構鋭いお話です。今の基準法上の最大の問題ということ。

事務局 課税上もそうですけれども、宅地として判断するのは、当然建築確認の敷地です。ただ、一部申請も、一つの筆で一部の申請もできますが、その建物に対する敷地そして宅地としては、その建築確認で設定した敷地ということになりますので、そちらが170平米をきらないということになります。

会長 詳しく申し上げますと、今回の案件は該当しないと思うのですが、最低敷地に達しない場合に、隣の土地を一部借地して建築敷地にしてしまうなんていうことも可能で、敷地の二重使用というのも、基準法上しょっちゅうあったということも全部わかった上で、●●委員は質問されていると。

ただ、当該計画地は、敷地面積はちゃんとありますので、そんなテクニックを講じなくても十分可能で、少なくとも敷地を割って建物をつくってはいけないよと、あまり細かく割ってつくっちゃいけないよということだろうと思います。

ただ今後、敷地の中に、例えばお父さんが引退したいと、ちょっと母屋以外のところをつくって、隠居部屋をつくってみたいな話が出てくる可能性があるので、その場合に一つの敷地として扱うかというような微妙な話が出てきますので、この辺は、協議会の方も市とうまく基準法の扱いを協議いただいて、基本的には、先ほど言いました厳しいルールではないので、皆さんがここで、住民の方が引き続き居住できるようにどうしたらいいかという話だろうと思いますので、あんまり厳しくやってしまうと居住継続できなくなってしまう可能性があります。

ここがまさに地区まちづくりの、僕はいいところかなと、基準法を四角四面に扱わないということで、ぜひ、市のほうは柔軟にお考えいただければと思います。

特におじいちゃん、おばあちゃんの部屋に、厨房とかトイレを置こうする場合に、場合によっては一つの建物になっちゃう可能性があるので、非常に微妙なところなのかなと思います。

ほかにご質問あれば。ルールをどうやって担保するのだ、みたいな質問も出てくる可能性あるかなとも思いますが。

特に、一番最後の配慮すべき事項では、敷地の管理者、管理責任をちゃんとやってくださいよと、これは常識的には当たり前の話なのですが、ただ、先ほどの地区をちょっと見せていただきましたが、空き地があるので、ああいうところは確かに空き地を放置しておく、非常に近隣環境にとって雑草など問題になるので、こういうのはまさに入れておくと、敷地の所有者も管理してくださいということを非常に言いやすくなるのではないかと思います。

駐車場の設置についても同様ですね。駐車場で、率直に言いますと何が起きるかわからないという時代ですので、ちゃんと管理してくださいねと。

一番いいのが、アンダーラインで書かれました地区の特性をちゃんと配慮してください、ルールを守ればいいだけの話ではないのですよと。環境の歴史的な形成過程とかを見て、ちゃんとルールに従うだけではなくて、いいまちづくりを継続してくださいと、多分こういう意味だろうと思います。こういうことが入っていれば、市あるいは協議会さんとして、権利者の方にいろんなことが言いやすくなってくると思います。

とりわけ最近では、いろいろと指導すると、こんなこと文章どこにも書いてないじゃないかという、言いがかりとは言いませんが、このようなことを言う方も増えている時代なので、一言こういうことが入っていると、ルールで入っているのですよと、正文化しているのですよと、非常に言いやすくなります。この文章はとでも、一行の文章なのですが、意味が重い文章かなと私は思っております。

他はいかかでしょうか。意外と地区まちづくりの整備計画の中で、前回の議論になりましたけれども、結構細かいことで、解釈上なかなかいろいろと難しい文章がありますので、景観のこととか。今、市でこういう地区まちづくり計画ができていくところは、何地区ありましたっけ。

事務局　今回のような、既に造成されて完了した町並みを保全するという地区まちづくり計画は始めてです。

会長　始めてですか。そういう面では、保全型は第1号目。あとは調整区域のもの。

事務局　あとは、開発誘導型、開発コントロール型と言いますか、そういったものが、今現在も相談があります。

会長　そういう面で、保全型の第1号目なので、ぜひ、うまい運用をお願いします。そうしないと2号目が出てこないということになりますので。

じゃあ、僕から、前回も一つ気になっていたのですが、協議会のアンケートの合意形成の中で、棄権者がやや多かったかなと思うのですが、今回の縦覧等の手続の中で、そういう方からは意見が出てきた、あるいは出てこないというのは、

さっき2名というふうにありましたが、意見書がないということなのですが、この辺はどうなっているのでしょうか。

事務局 縦覧期間中に、棄権者の方、もしくは反対者の方、こちらからのご意見は、先ほど報告したとおりにありませんでした。問い合わせもありませんでした。

今回、協議会からの総意を持った提案を、市のほうが加筆という形ですけれども、修正しました。

まちづくり条例の趣旨は、本来は、地区住民の総意である提案を、市が成りかわって公共性を付与する、公定化するという形なので、加筆することについて、協議会のほうにご意見を求めました。

協議会のほうも再度総会を開いて、再度同意をとるという行為は当然大変なことで、しかも今回書き加えた内容は大幅に内容を変えるようなものではないので、協議会からは、臨時総会、そちらを開かれて決定したと、支障がないということと判断をされたという、報告を受けています。

会長 あとは質問ではないのですが、繰り返しますが、反対者が若干いて、棄権者が多くて、ご存じのとおり、市の縦覧というのは、なかなか聞きなれない言葉だろうと思いますが、単に書面でホームページに掲示をしたり、先ほど市からありました窓口において行うだけなので、普通の住民の方は目に触れることができないという、非常に審議会会長らしくない意見なのですが、四角四面の行政的な手続なので、そういう意味では、住民にこれをもって周知したというのは非常に難しい。

何を言いたいかというと、これが決定した後、いろいろな、知らなかったという意見が出てくる可能性はなくはないと思います。ただ、だからといって市の手続に瑕疵があるわけではなく、条例の手続はちゃんとしているけれども、住民の方から見れば、聞いてなかった、知らなかったという意見が出てくる可能性はなくはないと思いますので、そういう意味では決定したから安心するのではなくて、ぜひ、決定が初めの第1歩だと思っていただきたい。

今後、協議会の方とよく話し合った上で、これをさらにどうやって周知して、棄権者の方が、いや賛成だと、あるいは反対者の方も、いや、いいルールだったねというふうに賛成に回っていただくようなご努力を、市と協議会の方がしていただけると、実は第2号目、第3号目、が出てくる可能性があって、それによって地区の環境がよくなって、白井市には非常にいい住宅地があって、簡単に言えばブランド性のある住宅地に成り得ます。

それから民間の方が住宅を売るときに、場合によっては重要事項説明で、地区まちづくり計画がちゃんとあって、環境が保全された地区ですと、こういうふうにはチラシに載るくらいまでいい住宅地になったら、非常に白井市の未来にとって

はいいのではないかなと思いますので、そういう面では典型事例として協議会のパターンとして運用できるように努力をしていただけると、非常にありがたいのかなというように思っております。

それから、先ほど言った、やわらかいルールだからよさがあるということなのですが、一方で、やわらかいルールだからこそいろんなトラブルも出てくる可能性があります。

そういう意味では、文章の解釈について柔軟に考えながらも、しかし、やっぱり趣旨に基づいて、こういう建築はちょっと遠慮したほうがいいじゃないですかというような指導をきめ細かくやる必要はあると思います。この辺もやわらかなルールだからこそのよさがあるので、そのよさをうまく協議会と市と協議しながら使っていったほうがいいと思いますので、この辺は重々注意しながらうまく運用していただければと思います。

事務局 今、会長のほうからもありましたけれども、ルールの内容で今回書き加えたものも、色の問題などもそうなのですけれども、定量化されていなくて定性的なルールについての運用すること、これは非常に難しいことかなと思っております。市としては、協議会と協議していただいた協議結果報告書を添付していただいて、それをもって、ちゃんと協議されているのだなと判断することは簡単なのですけれども、やっぱり定性的なものを判断する運用基準といいますか、手引といいますか、ガイドブック的なものを協議会と一緒に作成しまして、不動産業者さんが会長さんのところに調査に来られて、そのときにうちの地区のルールはこういうことだと、お渡しできるようなそういったものがあつたら、会長さんの負担もないのかなと思っております。

ちょっと他市の、先進的な横浜市さんとか、流山市さんとか、そちらのほうはちょっと調べまして、市が作成するとつまらない、かっちりしたものになってしまうので、協議会のほうでうまくアレンジしていただいて、たたきは市のほうでつくってと考えています。

それを例えばホームページとか、もし協議会がホームページとかお持ちであれば、そういった形でリンクを貼ったり、そういったことができればなと市としては考えております。

会 長 特に、敷地の分割についてのやや柔軟な書き口になっていますよね、やっぱりこれ運用をちょっとうまくやらないと、ある種のこれ以上はいけないよという何かルールをつくっておかないと、みんな、簡単にいえば、ただし書きだといってやられる。

まさに建築基準法の世界というのは、ほとんどただし書きで悪さしていくという世界なので、ここはうまくやっていただきたいのと、僕も武蔵野市で、ご存じ

のまことちゃんハウスというのを経験したことがあって、あれが周辺の環境に合っているかどうか、実は、周辺に似たような建物があって、悪いと言えないのじゃないのというような意見もあったりして、まさに非常に難しい裁定ラインだと思います。そういう意味では運用ごとに、場合によっては今後もだんだんよくしていくと、運用でもってよくしていくという手もあると思いますので、ちょっと協議会とご努力いただきたいのと、ぜひ、前回お話したのですが、現地に、汚い看板だと景観悪くなりますので、ここは地区まちづくりがあるところですよというような看板等々をやると、最初に来るのが不動産屋さん、業者の方なので、業者さんが入り口にそれあるだけで、ここはちょっと気をつけなきゃいけないところだなという認識をするんですね。僕が、昔やった世田谷区では、家々にみんなプレートをつけて、まちづくり協定があるところですよと、みんなが日常的に認識し、家に入るときに意識づけにもなるというような努力をされているところもありますので、ぜひその辺も、まさに第1号目なので、ご努力をされたらいいのかなと思います。余談ですが。

いかがですか、時間ありますから。

委員 今の意見は看板を立てたほうがいいですよということですか。

会長 いいですよということですね。

委員 どこにやるのでしょうか。

会長 地区の外から来て一番見やすいところと、そういう意味では、外の幹線道路から地区に入るところだとか、あとは、民地、公園はありますか。

事務局 集会場用地がありまして、ただ、幹線道路から1本中に入った、地区の端っこなのですが。

会長 民地だと所有者の方の了解が必要なので。

とにかく繰り返しますが、知らないということが一番いけないことなので、皆さんが知るといふことのための努力をいろいろとしていただければ、私は知らなかったからルール違反をしたのですよみたいな理屈立ては、ありえないはずなので。ただ、ありえないというのは、ルールを見ていないからそういうことが発生する可能性があるんで、誰もが見えるとなれば、知らなかったじゃ済まないよといふことは十分言えるはずなので、今後、努力はやっていく必要があるかなと思います。

よろしいですか。皆さん質問がないようでしたら、1号議案については妥当としてよろしいでしょうか。妥当と。場合によっては、優れて妥当といふことで判断をしたいというふうに思います。といふことでよろしいでしょうか。

といふことで全員了解です。

それだけじゃつまらないので、多分傍聴の方もお話されたいと思うので、どうす

ればいいですか。審議中でも傍聴の方が話せるようにしていいですか。それとも一旦閉じた上で、後でお話いただくというほうがいいですか。

では、1回閉じて、恐らく協議会の方なので、いろんなことをお話されたいのだろうと思うので、聞いていてつらいのだろうと思うので、何かご意見とか、これからの運用についてご発言あれば遠慮なく、一応いったん閉会しますので、議事録に残りませんので、感想でも言っていただければと思います。

会 長 とりあえず閉会は解除して、また再開をしたいと思います。

繰り返します。今回の案件は、妥当ということで審議会は決しましたので、その他の案件があれば、市のほうからお願いします。

事務局 現在、先ほどもお話しましたが、白井市の富士地区という場所で、新たに地区まちづくり協議会が1件立ち上がっております。今後、この協議会が地区まちづくり計画の素案を作成し、提出してくる予定となっております。

ただし、先ほどもちょっと話題になりましたが、当該計画地は市街化調整区域内での開発事業を想定した開発コントロール型の地区まちづくりです。

そのため、原則建物を抑制するという地域でもありますし、素案が提出された際は、お手数ですがけれども、現場等を確認していただいて、地域性を鑑みながら審議していただくことを予定しておりますので、よろしく願いいたします。

会 長 いつごろになるの。

事務局 もう素案が提出されると聞いております。

会 長 暑い盛りになるかな。毎回、現場で話すのが一番盛り上がる。

委 員 この前、現場行った近くですか。

事務局 そうですね。前回、見に行っていたいただいた委員の方もいらっしゃいますけれども近い場所です。調整区域なので、どうしてもインフラが貧弱です。公園等も少ない、そういったところを見ながら、事業計画についてご意見をいただける場なので、ちょっと時間はかかってしまいますが、ぜひ、現場のほうに足を運んでいただこうかなと思っています。よろしく願いいたします。

会 長 では、早めにスケジュール調整してください。

事務局 了解しました。

会 長 その案件だけですか。

では、めずらしく50分で終わりました。

もしよろしければ終わりたいと思います。

事務局 それでは、これで平成29年度第1回白井市まちづくり審議会を閉会いたします。熱心なご審議いただきありがとうございました。