

平成25年度第1回まちづくり審議会会議録

1. 開催日時 平成25年11月27日(水) 午後2時から午後4時まで
2. 開催場所 白井市役所3階第2会議室
3. 出席者 野口会長、竹本副会長、西山委員、桑原委員、福岡委員、柴田委員、竹内委員、清水委員、宇井委員
4. 欠席者 岩本委員
5. 事務局 小林部長、武藤課長、佐野室長、東山副主幹、黒澤主査補、鈴木主事補
6. 傍聴人 2人
7. 議題
 - ①「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
 - ②事務処理市移行(H26.4.1)に伴う新規条例の整備等について
8. 議事

事務局 皆様こんにちは。

それでは、定刻となりましたので、ただいまから平成25年度第1回白井市まちづくり審議会を開会いたします。

審議会の開催に当たりまして、白井市環境建設部小林部長から御挨拶いただきます。部長、お願いします。

事務局 小林です。よろしくお願いします。

本日はお忙しい中お集まりをいただきまして誠にありがとうございます。本日審議していただくのは、白井市まちづくり条例に基づき平成24年11月14日に認定をしました白井市工業団地地区まちづくり協議会から提出された工業団地地区まちづくり計画の素案についてでございます。ここについては、地元の企業の人たちの意向等も踏まえて地区の特性に即したルールをつくったということでございますので、それらを審議していただきたいと思います。

報告になりますが、御存知かと思いますが、来年の4月1日で市も事務処理市ということで開発許可の権限を市に県から移譲してもらうということで、現在、今議会にそれに関連する条例2案を上程しております。来年の4月に向けて準備を進めているところでございますので、報告をいたします。よろしくお願いします。

事務局 部長は公務の都合がございまして退席をさせていただきます。

事務局 それでは、本日の資料の御確認をお願いしたいと思います。お手元に事前にお配りをいたしましたまちづくり審議会の本日の次第がトップページになっている資料がまずございます。こちらを1枚開いていただきますと、次第の次に配付

資料一覧がございます。この一覧に基づきまして、資料につきましては中央部の一番下にページ番号をつけております。1ページ目をごらんいただきまして、1ページ目は審議会の委員名簿ということになっております。最終ページが14ページになっております。この資料のほかに1枚のA4縦型1枚の資料、右上に報告書という枠書きがしてございます。こちらの別紙が1枚ございます。それとあとは、まちづくり審議会の規則を事前に机のほうに置かせていただいております。

以上、3点の資料でございます。

資料につきまして、お気づきの点等がございましたらお申し出くださいますようお願いいたします。

続きまして、本日、定足数の報告をさせていただきます。

本日欠席の委員は岩本委員様となっております、委員定数は10名、そのうち9名の出席をいただいております。白井市まちづくり審議会規則第3条第2項の規定によりまして、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、本日の審議会は成立いたします。

続きまして、委員の紹介ということで、前回欠席をされまして今回初めて出席をいただきました委員を御紹介させていただきます。千葉大学大学院園芸学研究科講師の西山未真様でございます。西山様一言御挨拶をいただければと思います。

委員 千葉大学の西山と申します。よろしく申し上げます。

3月は年度末で急に予定が入って欠席して失礼いたしました。

私は、千葉大学の園芸学部という松戸市にあるところ、農学系の学部で教えています。都市計画というのは全く素人ですけれども、農業経済を専門にしまして、私の研究フィールドがこの白井市の懸案に上がっています白井市の工業団地のすぐ隣接したところで長年お世話になっているところでもありましたので、いろんな意味で身近に感じているところですのでぜひよろ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。

それでは、本日は今年度の第1回目の審議会ということでございまして、市の職員を紹介させていただきます。まず、都市計画課長の武藤でございます。

事務局 武藤です。よろしくお話しいたします。

事務局 続きまして、佐野宅地指導準備室長でございます。

事務局 佐野です。よろしくお話しいたします。

事務局 それから都市計画課の黒澤です。

事務局 黒澤です。よろしくお話しいたします。

事務局 もう一人おります。私、都市計画課の東山でございます。

もう一度御紹介いたします。都市計画課のニューフェイスの鈴木でございます。

事務局 鈴木です。よろしくお話しいたします。

事務局 以上で、委員と職員の紹介を終わります。

それでは、この審議会ですけれども、白井市まちづくり審議会規則第3条第1項の規定によりまして、会長が会議の議長を務めることになっておりますので野口会長のほうに引渡ししたいと思います。よろしくお願いいたします。

会長 それでは、よろしく。久しぶりの会合ですけれども、きょうは少し重たい案件ですので、よろしく慎重に審議をお願いしたいと思います。

事務局のほうで。まず、傍聴ですか。

事務局 白井市においては、白井市審議会等会議の公開に関する指針により審議会等の会議は公開を原則としております。また、会議を非公開と決定した場合はその理由を明らかにしなければなりません。そのため、非公開案件なしということではいかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長 それではよろしく申し上げます。

議題は1号案件ですが、1号案件について市のほうから説明をよろしく申し上げます。

事務局 それでは、事務局のほうから説明をさせていただきます。

初めに地区まちづくり計画策定の手続きについて説明をいたします。

資料1 1ページ、資料3をごらんください。こちらの資料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。1番上に市民・地区住民・市・審議会の項目があります。一番右の審議会の項目の黄色で示しております部分が本日の審議会の該当箇所となります。

その左の市の項目にあります黄色で示している素案について措置の決定につきましては、次のページの1 2ページの資料4をごらんください。こちらの資料、まちづくり条例の施行規則第5条に規定されております地区まちづくり計画素案措置決定通知書になります。本日の審議会への諮問を経た答申を受けまして、市が決定区分にあります、適切か不適切かの決定をいたします。

市が適切であると決定した場合のあとのフローにつきましては、もう一度1 1ページの資料3をごらんください。黄色で示しております素案について措置の決定、矢印下にいきまして、計画案の策定。こちらは市が地区まちづくり計画の案を作成し、矢印左ですね、説明会の開催等は市がその案を説明会等で説明した後に、矢印右にいきます。計画案策定のためのまちづくり審議会を再度開催することになります。

続きまして、地区まちづくり計画策定におけるまちづくり条例の該当条文について説明をいたします。

1 3ページの資料5をごらんください。こちらは白井市まちづくり条例の抜粋になります。まず一番上の黄色で示している8条の部分をごらんください。こち

らは地区住民の定義となっております。地区住民につきましては、地区内に住所を有する20歳以上の者。地区内の土地・建物に関する所有権または借地権・借家権を有する者。地区内において事業を営む者と定義されております。

続きまして、下の黄色で示しております、10条の2項をごらんください。ここで同意率が規定されております。素案の提出には地区住民の3分の2以上の同意が必要となります。

このことにつきましては、10ページの資料2をごらんください。白井工業団地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の資料となります。今回提出された地区まちづくり計画素案の計画地における同意率について市が確認した資料となっております。まず、左上の欄をごらんください。工業団地の土地の総筆数は平成25年1月1日現在1,258筆となっております。

続きまして、下の表の左側の項目の上から①としまして、土地所有者数・建物所有者数につきましては登記情報データを基に、②20歳以上の住民につきましては住民基本台帳データを基に、③借地・借家人及び事業を営む者につきましては法人住民税データを基に確認した数値となっております。

表の下の合計の欄をごらんください。左から2番目、重複を除いた数584名。こちらが地区住民の数となります。この584名に対しまして、右から2番目、賛同数が412となっており、同意率としましては70.55%、条例で規定している3分の2以上となっております。

また、右上の表をごらんください。こちらは条例の規定ではないですが、参考に土地面積による同意率となります。こちらでみますと82.91%となっております。

それでは、再度まちづくり条例抜粋である14ページをお開きください。黄色で示してある部分の第45条第2項、こちらをごらんください。こちらは、まちづくり審議会が調査・審議を行う事項を定めており、第1号に第11条第1項地区まちづくり計画の素案と規定されております。

続きまして、13ページの同じく黄色で示している一番下の第11条の第1項の規定をごらんください。こちらの規定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に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規定されております。このことにつきましては当該まちづくり計画素案について明確に反対を表明している者が今回3名おりました。そのうちの1名からは反対の意見書が市に対して提出をされております。そのため、市としましては第11条第1項に規定されております必要があると認めるときと考え、今回ご審議をお願いしております。

なお、反対の意見書の要旨としましては3点ほどございまして、まず1点目、

この計画は財産権の侵害である。2点目、土地利用に対する不当な介入である。3点目、既得権益の不当な保護・目的が不合理かつ不当である。が挙げられております。

それでは、2ページの資料1をごらんください。白井市工業団地地区まちづくり計画の地区まちづくり計画素案の提案書となっております。添付書類としまして、6ページの地区まちづくり計画の区域を示す図面、それから、これから回覧いたします地区住民の3分の2以上の者が地区まちづくり計画素案に対して同意している旨を証する書類。こちらは回覧のほうをさせていただきます。

続きまして、7ページから9ページにかけては、市長が必要と認める図書としまして、任意書式によります白井市工業団地地区まちづくり計画素案が添付されております。

内容としましては再度2ページのほうをごらんください。まず、地区まちづくり計画の方針の項目をごらんください。この方針の中で2ページから4ページにかけては目的・まちづくりの理念・まちづくりにおける基本方針・環境への配慮・地区まちづくり協議会への加入等・手続き・工事協定・違反者への指導等が盛り込まれております。

続きまして、4～5ページにかけては、地区整備計画の項目をごらんください。こちらの地区整備計画の項目の中で道路・公園等の地区施設の整備については規定はございません。

5ページをごらんください。建築物その他工作物の用途、形態等に関する制限につきましては2つ規定を定めております。(1)におきましては、①から⑤の土地利用を行うときは建築物を設置し、その建築物内で行わなければならない規定となっております。(2)では①から②の建築物を建築するときは空地・緑地の確保、避難路の整備等の整備の努力義務規定となっております。

最後に、当該素案に対しまして、市としてやや懸念している事項が2点あります。

1点目については手続きについてです。3ページをごらんください。下のほうになりますけれども、こちらの地区まちづくり計画方針の項目の中で手続きについての項目を設けて申請先を地区まちづくり協議会としております。そして、審査についても地区まちづくり協議会が行うこととしていること。こちらが1点目です。

2点目、違反者への指導について。4ページをごらんください。こちらも地区まちづくり計画方針の項目の中で違反者への指導等についての規定を設けてまして地区まちづくり協議会の理事長が必要な是正を行うよう指導することとしていることです。

この2点につきましては、先ほど説明したとおり、地区まちづくり計画は市が

策定するものであります。

そのため市としましては、届出の申請先は市になるべきものと考えています。また同様に是正措置についても市が行うべきものと考えております。

簡単ですが、事務局からの説明は以上となります。よろしく御審議くださるようお願いいたします。

会 長 事前に資料を配付してありますので、中身については一応よくお読みいただいているという前提で進めたいと思います。地区まちづくり計画が審議会に上がる例は余りないんですね、しかも今回は通常我々が想定しているのが住宅地を想定しているということもあって、今回ある種特異、工業団地というところなんで、やや今まで審議してきたものと違うという側面があるんで、ここは十分いろいろと御質問とか御審議いただければというように思います。

まず、御質問。基本的な理解について、どんなことでも御質問をいただければというように思いますが、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

委 員 いくつかあるのですが、まず1つ。措置の決定というのはどういう手続きであるのか。

会 長 行政用語ですね。はい、どうぞ。

事務局 11ページ、資料3をごらんください。先ほども説明の中でさせていただきましたけれども、11ページ、12ページをごらん下さい。適切と判断した場合は市がこの地区まちづくり計画の案を作成します。そのあとに地区において説明会を開催します。そして、その案を再度第12条でこのまちづくり審議会のほうに諮るということとなります。

会 長 かみ砕いていうと、地元協議会から素案が出てきたと。これをこの審議会が市の計画としてちゃんとつくってもいいかどうかという、今日、結論を皆さん出していただいて、市の計画に、市としてつくれという結論が出た場合、今後、市がまさに協議会の素案を市の計画として、いわば持ち上げるという作業に入ることですね。まず、その入り口になると。したがって、市の計画として決定するときにもう一度審議会に諮るといようなこととなります。

委 員 続いて、済みません。そうしますと、先ほど意見書が出たというのがありますけれども、その意見書というのは手続き上どういう性格のものになるのでしょうか。つまり、例えば、今後計画案が出たら縦覧等がなされるわけですがけれども、それと違って事前に出されているというのはどういう意味合いになるのでしょうか。

事務局 申請のために、同意をとられる行為を地区まちづくり協議会として行いました。その中で当然権利を持っている方がいらっしゃるしまして、先ほど条例でも説明しましたけれども、13ページ、資料5の第8条、黄色で一番上に塗っているところ。こちらで同意率を3分の2と規定していますので、同意をとる行為をし、

その中で反対の意思表示をされた者がいました。任意のフォームで地区まちづくり協議会のほうが地権者のほうに同意について働きかけまして、この地区まちづくり計画の素案を添付して同意をとっていったけれども、反対の意見が出ております。

委員 追加で。そうしますと、任意の意見書だけど、素案の段階だから、例えばこの審議会ではその意見がどんなものか、ちょっと斟酌しましょうかっていう、そういう具合になるのでしょうか。

会長 これはよろしいですか。事前に市といろんな話し合いをしています。今回の案件について基本的に3分の2、住民の3分の2という基本的なベースはクリアしているのですが、じゃあ残りの3分の1はどうだろうかと。要するに残りの3分の1の意見を見無視していいのかどうかっていうことがあって、これについて何か知らなくてハンコをつかなかったのかっていうのは置いて、明らかにこの計画について反対をしているという意思が示されたので、ここは審議会の中でその意見については斟酌しないといけないのではないかとということで、私のほうから特に市として紹介してほしいと。ここは市としては説明会等々をやるときに、また付帯の手続きでどういう意見が出されるかちょっとわからないのですが、まず我々が市の計画にしなさいと行ったときに、やっぱり配慮すべき事項かなと、こう思っている。

手続きはおわかりになりましたでしょうか。はい、どうぞ。

委員 今回のポイントっていうのですかね、重要なところというのは8ページの第6条ですかね。工業専用地域っていうことは、特別な工業に対して規制が都市計画法上ない地域、都市計画法でそうなっていますけど、下の用途については建物を設置する、建設しなさいというところに問題が出るということ。しかも、建物内で行わなければならない。畜舎とか肥料の製造とか汚泥処理施設、ここに書かれている廃棄物等はですけれども、先ほどの意見というのは財産権の侵害とか、土地利用への介入、既得権の不当な保護、こういうものが何かということ、その原因は多分強制的に建物を設置しなければいけないと。そうすると多大なお金がかかる、負担がかかってしまうと。事業としてペイしないということに起因するのではないかと思うのですけれど、それがまあ今回のポイントになるのでしょうか。

会長 まあ、一つのポイント。

委員 そうです。一つのポイント。

会長 いいですか、いただいて。

御指摘のとおりで、市として説明していただきたいのは、何で建物を、ある種の土地利用行為については建物をつけないといけないのかっていうことをよく御説明いただかないと、多分委員は何のことやらわからないっていうふうに思いますので、ちょっとコメントをしていただければと思います。

委員 済みません。よろしいですか。質問の御説明いただく前に1つ質問なのですが、関連して。

その反対意見が出た、先ほど3点上げられた、あのことは余り具体的ではないですよね。なので、それに照らし合わせてこの素案に対してどういうところが問題っていうことを具体的に、例えばおっしゃっていただいたらと。今の御指摘のところの点だけなのか、ほかにもどうなのかっていう。その辺も含めて反対意見をもうちょっと詳しく知りたいなという……。

事務局 市に対して、素案に対して反対されている事業者さんから、土地所有者の方なのですが、反対の意見書が提出されております。この工業専用地域で認められるであろう事業を現在計画している事業者さんです。

8ページの第6条をもう一度ちょっとごらんいただきたいのですが、建築物を設置し、建築物内で行わなければならないとの規定がありますが、用途地域は工業専用地域なので建築物を伴わなくてもできる、そういった業務や施設も当然あります。反対の意見書を出された事業者さんは建屋を建てて計画するのではなく、工業専用地域内で認められている施設を計画しておりますので、素案の規定については、財産権の侵害ではないかのご意見をいただいております。

会長 今、言われた、土地利用は法律上できると。ただ、この地元から出された案は、その土地利用、具体的にいうと、汚泥処理とか大気、いわゆる公害の恐れがあるものとか、悪臭等々の公害の恐れのある土地利用をするときには、建物でちゃんと囲ってそれが外に出ないようにしていただきという措置をなさいます。土地利用すること自体がいけないよといっているわけではなくて、それをやる場合に建物で囲って被害が周りに及ばないようにしていただきという制限事項を加えたいということですよ。

事務局 そうです。

会長 それについて、今、簡単にいえば、ある方と争点になっているということですね。

委員 要は、どういう業種かわかりませんが、建物を囲うってことはすごいお金がかかるということですよ、当然。どんな業種かわかりませんがね。

これがOKになれば、そういうことをしなければいけないということになる。それをしなければ公表されちゃうという話ですよ。

事務局 反対を表明されている事業者さんのほうから市に反対の意見書がきているのですが、当然認められているものをなぜそういったことで制限をするのかという御意見をいただいております。

会長 ちょっと済みません。仮に、万が一、この計画に即さない形で、要するにここで制限なくて建物を建てないでやってしまった場合に市としてできることは、指導をして罰則とか加えられるのですか。

事務局 条例では……。

会長 条例上は市としてはできないですね。

事務局 そうですね。

会長 勧告まで。

事務局 まちづくり条例に規定されております47条をごらんください。47条のほうに勧告の規定がございます。こちらのほうで第1項から第4項までの項目に該当した場合は勧告することができるという規定があります。そのため、市としては勧告を行うことになると思います。

会長 ただ、済みません。計画の内容が地区まちづくり計画に違反している場合については、その勧告の対象にならないのではないかなと思うのですが、違いますか。47条において、1号では協定の内容に違反した場合。2号では38条の規定に違反した場合。3号では42条3項の規定に違反した場合。4号では報告立ち入り調査を拒んだ場合。これらの場合で初めて勧告ができるので、まちづくり計画に違反したときはここに入っていない。

ということは、市としてできるのは、申請される計画が、これはまちづくり計画に合っていないので、できるだけ合わすように努力していただきたいというお願いは当然事業者の方にできるのですが、それを強行突破、簡単にいえば言い方は悪いんですが、事業者の方が突破した場合に、でき得ることは条例上はないけれども、この地元から出された計画上、地区まちづくり計画上は地元の組織としてその方々に対してある種公表したり、この場合の公表というのは内部上の情報誌を出すっていう程度と思うのですが、こういうことをやりますよということが問題なのかどうかってことなのですよ。

事務局 そのとおりですね。申し訳ございません。

47条の1項1号から4号をみますと、会長が今おっしゃった内容となります。

会長 とは言っても市が指導するわけだから、市の指導っていうのはそれなりに重いものだということは日本国民なら大体わかっているのですが、市が指導をするので、それなりに制限事項に合理性がないと市が何でも指導できるのではなく、それは民主主義国家では、やっぱり合理性がないといけなくて、果たしてこの事項が竹本さんの言われる合理性があるかどうかということをちょっと議論しなきゃいけないので、そこを言われているのだろうと僕は思います。

委員 関連しますけれども、そうしますと、どんな業種かわかりませんが、その環境上配慮すべきことについて他の制度、例えば施設と環境配慮指針ですか、あるいはそれ以外の法律的にも何かあるかもしれませんけれども、そういったもので建築物は建てないけれども、そういうある基準に基づいて配慮をすればその土地利用することができるのか、そういったことはあるのでしょうか。

事務局 はい、あります。

例えば、素案にあります汚泥処理施設は廃棄物処理施設にあたりまして個別の法律として廃掃法という法律がございまして、そちらのほうの規定に基づいて手続きをしていくこととなります。当然それに建築行為、開発行為が伴うのであれば当然同時並行でそちらの法律の手続きも進めていくこととなります。

今、素案の内容として問題になっているのは、その工業専用地域内においては可能な業であることだと思います。ただ、それが地区の総意でもう少し考えてくれないかということで、地区まちづくり協議会が2分の1の同意で立ち上がって、こういったものについてはこういう配慮をするようにしてくださいという内容で3分の2の同意をとって素案として上がってきている。その素案について当然権利の侵害である、財産権の侵害であるというような御意見もいただいているところですよ。

委員 今の廃棄物処理施設は素案の6条のどれに適用されるのですか。8ページの①から⑤までの間で。

事務局 8ページの①から⑤ですか。

委員 以上のどれになるのですかね、廃棄物処理施設は。

事務局 施設として書かれているのは③番の汚泥処理施設です。

委員 汚泥と廃棄物は違う。産廃でしょう、どちらかという。産廃等では違いますが。ということは該当しないって。

事務局 いや、汚泥処理施設は廃掃法上の廃棄物処理施設の1つです。

委員 それまで含んでいるのですか。

事務局 そうですね。一応、廃掃法の施行規則のほうで産業廃棄物処理施設が定められておりまして、その中で1号から13号まであり、汚泥の脱水施設、乾燥施設、天日乾燥施設、焼却施設、廃油の油水分離施設、廃油の焼却施設等の種類が規定されております。

委員 それは、素案の③に含まれると。

事務局 ③ですと、廃棄物処理施設ということではなくて、その中の汚泥処理施設ということで特出しをしている規定ととれます。産業廃棄物処理施設というような大きなくくりではないということだと思います。

会長 他の法律でしっかりここは転移されているってことですね。

事務局 はい。

会長 だから特定できるっていうことですよ。

事務局 はい。

会長 むしろちょっと解釈上なかなかきついのが④と⑤が解釈上どうなるかっていうのがここはややあるのですが、ただ明らかに被害の恐れがあるっていうことだろうと思うので、まあここは見た目、達観で、見目で相当くさいねとか、そんなことで多分わかるんだろうなというように私は思っているのですがね。ただ、

地下水はなかなか難しいですよ。調べないといけないっていうのがあって。

委員 この素案がまちづくり協議会から提案されて、市のほうが提案をちょっと懸念しているところが2点あるっておっしゃいました手続きのところですが、そこは全て決定したり、申請をしたりするのが協議会の理事のほうに行く、市が関わっていないということで懸念をしているということですか。

そうすると、それはどういうふうに改善したほうがいいのかというお考えはあるのですか。

会長 ちょっとコメント、塞ぎますが。

市のほうで規則を、条例の規則を持ってきていただいているのですが、ここには地区まちづくり計画の計画項目がしっかり書いてあるのです。ところが、今言われたこの地元からの提案の手続き9条はこの項目の中に入っていないのです。したがって、市の条例上はこの9条を地区まちづくり計画として、市の計画としてつくるのは厳しいと、こう言われているということです。それに対しての措置がどういう措置があるかと。しかし、地元意向は十分尊重しないといけないので、どういう措置があるかということです。はい。

僕のほうから言います。僕もほかの都市で同じようなことがあって、地区まちづくり計画っていうのはある種柔軟な計画なので、余り市が、これはつくっちゃいけない、これは入れちゃいけない、これは入れていいっていうことはちょっとおこがましいんじゃないかという条例が最近のはやりでありまして、そういう面ではこの項目が地区まちづくり計画に入らないっていうこと自体が条例上ちょっと問題があると言えます。ただ、今、条例はこれ議会で決めた条例なので、それを今更だめなものを入れるわけにはいかない。

ただ、市の計画としてまちづくり条例上、上げられるものはちゃんと拾った上で、地元がある種合意形成したわけだから、それは地元の任意の計画として一応この審議会でも認めると。簡単にいえば添付書類としては認めるという方向で認めてあげるという方法はあるのではないかなど。

これは、ほかの横浜市あたりでもやっていることなので、そういうやり方をしたらどうかという、ちょっと助言を市のほうにさせていただいたということです。

だからといって、じゃあ拘束力あるかという、それは地元の中で決めた協定なので、ある種の協定であり、地元自身が運用していただければいいので、その部分は違反したからといって市のほうに指導するよう要請しないという前提があるわけですね。市が認めた計画であれば市として指導しますと。ただ、地元の任意の協定なので、地元の話し合いの中でその部分はちゃんと守っていただければいいのだと。こういうようなスタンスなんですね。

そうすれば、条例上の整合はちゃんととれるんじゃないかという、そのやり方を支持させていただいたということです。

そうしないと、例えばなんです、よく住宅地で問題があるのですが、細かいことで申しわけありませんが、犬のふんとかを道路にどんどん捨てられて、こういうのは困るっていう住宅地がよくあって、それが計画に、地区まちづくり計画に入れたいという地区が出てきた場合に、それは市の建築物の計画じゃないからダメですと言ったら、せっかく一生懸命住民が計画をつくった努力が台無しになってしまうということになって、それは地元のルールとして市のほうは一応把握して、添付した計画として認めましょうというふうにすれば、地元の努力も報いられるんじゃないかという措置をほかの自治体ではよく講じていると。そういう扱いでどうですかというようなやり方なんです。

ですから、この手続きの中には土地を売ったり買ったりする場合は、協議会に届け出てくださいというのは手続きに入っているのですが、これは当然市のほうに届け出るわけではなくて、買う人・売る人が地元の協議会に届けるということなので、これは地元できちっとそのルールをやってくださいねと。これは地元のルールだというふうに受けとめれば、そこに市は介入しないと。民間のことで、というように処理できるのではないかと。

したがって、先ほど言いました、当然まちづくり条例上の勧告・公表の対象にならない話ですよ。ただ協議会としては公表しますよと。それは地元で民間の話としてやってもらったらいいいので市は訴えられることは一切ないということですね。

という扱いにしたらどうかということなんですがね。

委員 ということを考えていくことは可能だと。

事務局 会長が言われたのは、資料1の2～4ページの箇所ですね。

例えば3ページの手続きについての規定があるとおり、違反者への指導等について、地区まちづくり協議会さんのほうが主体となって手続きについては処理し、指導についてもするというような内容になっています。こちらのほうについては任意のものとして扱わせていただいて、地区まちづくり計画としましては、条例として想定している5ページのこの建築物その他工作物の用途・形態等に関する制限は現在のまちづくり条例でも規定は書けるのかなと。つまり、そのほかの部分、今、私のほうが説明させていただいた方針の部分のそういった任意の手続きのような、地区まちづくり協議会のほうに出さなくちゃいけないというような規定については、ちょっと落とさせていただいて、ただ添付書類として、先ほど会長のほうからお話がありましてとおり添付書類として任意の計画として市長が必要と認める図書としまして添付をするということを考えております。

委員 たしかにまちづくり条例で地区まちづくり計画に定めることは条例の8条の中にはこういう手続きとか勧告とかは入っていないのですが、多分ここそが地区まちづくり計画を策定したいといっている協議会の方たちにとっては肝の部

分で、要はめったやたらに変な業者が入ってこないように守っていきたいっていうことを……。

会 長 業者ではないです。変な建築がされないようにと。気を付けてください。

委 員 はい。変な建築がされないようにするために設けたっていう肝の部分でもあ
ると思うので、今回は条例にこういうふうにもその規定がないので、添付書類的な
扱いで対応するとのことですが、それで実効性が発揮できるのかな。これは単なる
添付ですよ。まあ付帯決議みたいなもので、実効性は発揮できるのだろうかっ
ていう、ちょっと懸念を感じたんですけど、どうでしょう。

事務局 一応添付書類にしましても、地区まちづくり計画として成立したものであれば、
市は、当然事前にこの地区にはこのような地区まちづくり計画がありますと説明
します。また、その添付書類としてページでいうと7ページからの計画素案にな
ると思いますが、協議会さんの任意のルールとしてこちらもありますと周知しま
す。ですから、もし土地利用等の計画をされているのであれば、当然任意のもの
ですけれども協議会に確認してくださいと事前にお知らせすることが可能にな
ります。そのため、強制力のない任意のルールですが、一応、3分の2の合意を
もってできた計画に対して事前に分かったにもかかわらず、この計画に沿わない
ような内容のものを強行するのであれば、やはりちょっと問題があるかと思
います。これは、予防策といいますか、非常に有効に働くのではないかなど。事前
周知できること、これがまちづくり条例の肝なのかなと思っております。

委 員 ちょっと先になりますけれど、そうすると今後そういう肝の部分が欠落してい
るまちづくり条例自体も見直しをしていく必要があると…。

会 長 それはまた別個で議論しましょう。問題趣旨としてよく理解していますので。

委 員 はい。それと……。

会 長 今の話でいけば、市の話をかいつまんでいうと、今までは市を経由しないで建
築確認を含めてやられてしまったものが、条例でもって地区まちづくり計画があ
る地区なので市を経由する事務になる。そこで市としてここには地区まちづくり
計画ができていて、また、地元ではこういうルールが定まっているのでこれはよ
く守っていただいて地元の協議会とよく協議してくださいということができ
るので、それができるっていうこと自体が非常に大きな効果である。というふ
うに言われておるのだと思います。

事務局 通常、建物を建てる場合など法律があります。都市計画法、建築基準法、先の
廃掃法。いろいろ手続きがありますが、市のほうに確認の電話があるわけです。
建物を建てるのであれば建築指導課、開発行為であれば都市計画課の宅地担当に
調査の電話があります。

再度、同じ話になりますけれども、その中で例えばこういう任意の計画として
もまちづくり計画というそういう情報が私どもと共有、つくったところと共有し

ていれば、そういうものについての御紹介は当然電話であれ、窓口であれ、それはできると。

委員 建物がない場合は建築確認とかは無いので何もできないですね。(発言する者あり)

委員 これ、協議会に参加して賛同された方、地主さん等、いわゆる事業者が一緒の場合は責任の度合いというのは問題ないと思いますけれど、それを地主さんが土地を貸して、地主と全然別な場合、地主さんは事業者が何をやったか知らないっていうふうなケースってありますよね。これの責任の重さってというのは、協議会ではどういう……。

会長 借地権というのは地主さんから借地をして土地利用をします。簡単にいえば建物を建てたりすると。そのことについて地主さんが知らない場合どうなるのかっていうことですか。

委員 ええ。

会長 それはそもそも民間、地主さんと借地権者の間の話なので、通常は知らないってことはありえないというふうに法律上は思うんですけども。借地するというのは無制限に借地できるわけではなくて、やっぱりこういう土地利用をするから、アパートを建てるから、一戸建て住宅をつくるから、工場をつくるから、というのは地主さんとの間である種こう取り決めがないとできないはずなので、知らないうちにとというのは通常ないんじゃないかなと。

委員 今回この中に地主さんとこの地区の中で事業をやっている人たちのその賛同率って入っているわけじゃないですか。その責任の重さみたいなのは、皆事業主であれ、地主であれ対等になっているというふうな考え方でいいわけですか。

会長 ええ、そうです。

地主であれ、借権者であれ、借地権も物権ですから、物権というのはそれ相当な権利を持っていますから、地権者と同様に僕らは通常扱うので両方の同意をとってきなさいというのが普通のやり方なんです。それに加えて一応、借家権者も今回ちゃんと対象にしているし、住民も対象にして合意いただけるかどうかでとってきたのです。言うようなことを講じておられるということですよ。

どうでしょうか、制限事項の問題について。

委員 変な質問かもしれないですけど、こういうような計画が、いうならば地元の内々の取り決めをやるわけですね。そうすると、それに対して、じゃあこの審議会は何を言うのだろうかなんですけれども、要するに内々の取り決めに対してものを言おうとすると、例えば法令等にどっか違反していたのが見落とされていませんかとか、あるいは常識に外れてちょっとやり過ぎじゃないですかと。その辺を言うってということなのですよ。

会長 それは内々の取り決めに市のほうに届出が出て、それを市の計画にするわけで、

市の計画というのは半ば公定化するというのですが、市の計画にするというのはとても重たい行為です。この市の計画にしてもいいかどうかという判断を我々がするということなので、あくまでも民民間の地元の協定であれば、言われているように我々が一切関与する必要はないのですが、条例の手続きに従って市の計画にすると。地元のルールを市の計画にするので、やっぱり第三者である我々が本当に市の計画にしてもいいのかどうかということについて、ここで結論申し上げるということになる。

委員　　そうしますと、ちょっと追加質問なんですけれども。

市の計画にするっていうことは、先ほど市からの指導についてはいかがかっていうことについては、市の計画であれば市として関与し得るということですね。

会長　　そういうことです。

委員　　指導できるってことですね。

会長　　ええ、そういうことです。

委員　　指導ですね。

会長　　指導、あくまでも指導です。

委員　　お願い事です。

会長　　あくまでも指導にしか過ぎません。

委員　　改善命令はできないのですね。

会長　　命令はできないですね。これは法律上なかなか難しいことなので、場合によっては命令してしまったら市が違法になる可能性があるのも、深い話なのですが非常に難しい。

委員　　市の計画なんですよ。市の計画であるなら命令したっていいじゃないのですか。

会長　　いえいえ。簡単にできません。市自身が法律違反になる可能性があるのも。建築基準法や都市計画法という法律があるにも関わらず、それに対して上乗せをしておる規制をする、この上乗せがやり過ぎの場合について命令したら、市自身が訴えられる可能性があるのも、そこを我々がこうある種判断をするということですね。

委員　　町内の取り決めで、上回る基準をつくったから、ただしそれは市の計画ではあるけれども上回っているのも、何ていうのですか・・・。

(発言する者あり)

会長　　指導する。指導することは行政手続法上ある種のやっぱり行為なわけですから、市が指導をするためには根拠がないと指導してはいかんで、その指導するための根拠になるわけです、これは。

根拠としてのこの計画にしてもいいかどうかという判断を我々はしないと
いけない。

委員　そうですね。ただ、命令するのは、つまりその法令等を上回っているの、争いごとになった場合には負けると。市が負けることになりそう、そういうことになるわけですね。だから、指導しかできない。そういうこと。

事務局　ただ、今回の地区まちづくり協議会さんのほうから上がってきているこの内容については、建築してはならないというような内容ではございませんので、ただ条件をつけていると。その条件が余りにも過度ではないかということが論点になるのかなど。反対の意見書を市のほうに提出されている事業者さんは、これを財産権の侵害であるという趣旨のご意見ですのでこれも…。

会長　ちょっと事実として確認しますが、前後関係。

事務局　はい。

会長　既にその方は、反対を出された方はこういう行為をしたいという申請をされているわけですね。

事務局　そのとおりです。

会長　意思表示されているわけですね。

事務局　はい。

会長　だから、財産権の侵害だと、このように主張されているということでしょう。

事務局　おっしゃるとおりです。

会長　ただ、そういう土地利用っていうのはその方が初めてなのですか。地区内にはほかにそういうものがないのですか。

事務局　一応ですね、工業専用地域内では今回の施設は初めてです。

会長　初めて。

事務局　はいそうです。

会長　類似もないのですか。

事務局　産業廃棄物処理施設は当然ございますけれども、その中でのカテゴリーでは初めてになります。

委員　済みません。既存施設についても適用されるのですか、これは。

事務局　既存施設については適用されません。ただし、建て替えであるとか、もし追加で何か建築行為をやられる……。

委員　次の行為のときですね。

事務局　当然それは、はい。

委員　今すぐやれと。

事務局　ということではないですね。

委員　その辺はちょっとどこにも見当たらないので。

(発言する者あり)

事務局　例えば今の話ですと、既存不適格っていうのでしょうか、以前のものについてはまあいいでしょう。ただし、そこで新たな行為、建て替えだとかする場合につ

いては守ってくださいよというような形になろうかとは思いますが。

委員 既存の方も建て替えとか何かやる場合はこれを守りなさいと。

事務局 そうですね。今後はこれもありますよっていう話になろうかとは思いますが。

委員 そうすれば、建物だけですね。既に存在する建築物の建替えについては適用されるが、既存の土地利用の変更については、あれですね。

会長 まあ、こういうことを含めて市として精査していただいて、これはやっぱり市の計画になじむかどうか。市の計画にするとき文章表現をどう変えるかっていうのは市が受け取ったあと検討することになろうと思うので、今、言われたようなことを含めて市のほうで多分検討することになるのではないかなというふうには思います。

委員 さっきの話で、こだわるようですが、建物を設置しなさいっていうのはね、ちょっと何か制限がきつ過ぎるかなと元々思っております。で、それに従わない場合は指導というものをするわけですよ。だけど、従わない場合は任意ルールの中で公表ですか、地区内での公表と。あんまり実効性がないというか、そうであればですね、その文章的に8ページの6条の建物を設置しじゃなくて、設置する努力というふうな形のほうが。

会長 なるほど、努めないといけない。

委員 努力しなければならぬとかですね。そちらのほうが市に上げるにはいいのではないかと私は思ってですね、はい。

会長 ここは言われているとおり肝なので、今までのルールって建物をつくるときにこうしなさいと、こういうルールが非常にわかりやすいのですが、そもそもこういう土地利用をするときに周りに被害が出ないように建物をつくりなさいっていうルールって非常に珍しいです。

委員 そこまで言っているのかというのがあって、内部努力義務というかね、そういう形にしたほうが市としてはよろしいんじゃないかなと思います。

会長 趣旨としてはよく分かりますね。そこから生まれる悪影響が回りに及ばないようにちゃんと被害はそこで食いどめなさいと。まるで今起きている福島の問題のようなのですが、これ留めなさいっていう趣旨はよくわかると。わかるけれども、そもそも建物を造りなさいという、その事項が今まで余りない事項ですよ。

委員 建築物と工作物は違うんですかね。

会長 はい、違います。

委員 工作物の場合だとどうなります。

会長 市の方は説明を。なかなか難しいです、工作物と建築物の違いは。

(発言する者あり)

事務局 そうですね、カテゴリーとしては工作物の中に建築物があると思っていただければ結構です。

委員 先ほど努めるっていうのがあったのですが、努めるのかわりに、又は建築物でなく工作物で簡易にやるとか。そういうのがあるかなとちょっと思いましたが…。

会長 同じことですよ。

委員 同じですね。まあ工作物っていういろいろな種類がありますね。擁壁とか鉄塔とかですね、種類があって一概にどうのこうのっていうのはいえないんですけどね。

委員 要は何か全体をカバーしなさいってことですよ。

会長 そうです。だから…

委員 カバーできる建築物ほどまでいかないけれど、何か工作物があるのかなと思っただけですけどね。

(発言する者あり)

委員 それはちょっとどちらにしてもすごいお金のかかる施設かな。

委員 ビニールハウスとかでも。

委員 いやいや、それでも定着すれば建築物になっちゃいますからね。

会長 そりゃそうだね。なるほど。

委員 だから、例えば周りを植栽体で覆うとかですね、景観なんですけどね。例えばそういう措置も考えられるかなという。

事務局 一応人が出入りできる囲いですか。人が出入りできるっていうのが一応建築物の定義の一つなので、ただし、囲うといっても屋根がなければ当然建築物じゃないし……。

委員 ですね。屋根がない場合に仮囲いで囲まれたら大変景観上よくないので、まあ仮囲いのかわりに植栽体で囲うとかですね、そういうことも配慮していただければと。

委員 ここは基本的に臭いがやっぱり……。

(発言する者あり)

会長 よく畜舎で問題になりますね。

(発言する者あり)

委員 地下水っていうのは問題あるんじゃないですか。

会長 あるでしょうね。

委員 これはもうちょっと臭いとかそれ以上にそこは考えないといかんのじゃないかなと思うんですけど。

会長 難しいですね。大気・土壌・地下水の汚染につながる恐れのある土地利用って書いてあるんですが、建物で囲ったって地下水は入ってきちゃうんですよ。

委員 しかも、周りが農地でしょう。

会長 ただ、そうするとこれがまちづくりの対象かどうかでしょう。環境問題…。

(発言する者あり)

委員 ここはまちづくりがきちっとね、この工業団地と農業の地域というのがお互

いにきちっと成立しないとだめだろうと思うんだよね。

会 長 たしかに地下水が浸透していったら農業耕作に影響すると。そうすると、地下水に汚染のつながる恐れがある場合はある種の設備をちゃんと講じなさいということも付け加えないといけないじゃないかと。

委 員 そういうことも僕はあるんじゃないかと思うんだけど。

会 長 この計画の趣旨からもっと加えたらいいんじゃないかという意見が。大分議論……。清水さんいかがですか。御意見があれば。

委 員 悪臭とかね、っていうこと。地下水とかありますけれど、例えば放射線のあるものが入ってきたときに、その囲うだけでいいのかっていうことが僕は問題じゃないかなと思った。何が持ってこられるか判らないですよ。

(発言する者あり)

ここがちょっと気になった。

委 員 そういった排水基準だとかありませんか何か。そういうものが詳細に数字ってこの中に一切うたわれていないじゃないですか。それは規定できないのですか、まちづくりのこういう……。

会 長 それはもちろん解釈上、先ほど言いました地下水に影響があるっていうのはどの程度なのか。皆生活自身が影響あるのですね、地下水に。その度を超している度を超すっていう程度がどのくらいなのかっていうのは数値に表さないとまたいけないんですか。

委 員 基準があるんじゃないですか、県の基準とか。

会 長 環境上の基準がありますよね、それ含めて。

事務局 はい。ですから、今、議論なっているのは5ページの(1)の④⑤の記載だと思うのですが、こちらの記載ですとたしかにその辺が明確にとれない内容だと思います。市のほうとしても確かにそうであろうかなと。

ですから、市のほうの計画として策定する場合はこの辺については明確にしなければならぬ規定であろうかなと。

会 長 騒音は明確ですよ。多分汚染も明確なんじゃないかなと思って、まさに千葉県基準でもいいのではないかな。それを準用することでもいいので、ある種やっぱり明確にするということですかね。そこに例の話も、原発の話もあるかどうか僕わかりませんが。

委 員 ④⑤というのは、だからそういう意味じゃ他の法令等で何らかの基準があって、それによって例えば地下水についてもこういう法とかそういうので排水の基準があるかと思うんですよ。それはそれでカバーして…、抑えられているはずだからいいんだけど、ここでやっぱり問題にしているのは悪臭がやっぱり周りに広がるんで何とかカバーしろというのがここは趣旨だなって気がしているんですよ。

悪臭があるんですか。

会 長 あると思いますよ。

事務局 はい。

委 員 堆肥とか畜舎。

会 長 通常6分野の公害についてある種の基準が明確になっておるはずなので。

事務局 環境関連の法律のほうで…

会 長 光だけがないはずなんで。

委 員 畜舎や堆肥はあるということですか。

会 長 ええ。

事務局 多分その法律の範囲内であれば可能であるということは（発言する者あり）、
はい。

ただ、それでいいかどうかというのはまたちょっと別の話なのかなと。だから、まちづくり条例ではその辺の内容が肝になるのかなと思いますね。

事務局 ④⑤については基準の話だと思いますね。環境基準の話ですね、④⑤は。で、①②③は施設の建設っていう部分になってきますので、ちょっと話の内容が違うのかなと思います。で、④⑤につきましては、私もちょっとわかりませんっていう部分があるのですけれども、それは他法令、法令上基準はあります。ただ、これ全ての項目にあるかどうかというのはちょっと今申せませんけれども、基準はあります。

会 長 次の議案もありますので、ちょっと会長の判断ですが、ここでこれがいいとか悪いとか、この条件付きでいいとかっていうのはちょっと言えない部分がある。それは今言った、1つは基準が明確でないということと、実は何が案件で問題になっていて、率直に言いますが、そもそもこの工業団地をどういう工業団地にしたいんだっていう、いわゆる立法趣旨っていうんですが、ということが明確でないとならば何を規制したらいいかどうかともわかんなくなる。というふうに僕は思っていて、そもそもどういう工業団地にしたいからこういう土地利用は禁止したいっていうのであれば非常によく趣旨としてわかるんですね。そのためには1回、せっかく反対者の方も明確に反対意思を示されているので、30%まだやっぱり賛成していない方がいるっていう、やっぱり重みもあるんで、その中でとりわけ反対だという意思表示を明確にしている方と協議会の方を一度呼んで、ちょっと今の話をしてもらったらどうかと。その上で審議会として最終判断をするということのほうがやや安全かなと思っているのですが、どうでしょうかね。

委 員 賛成です。

会 長 何かこのままやっちゃったら僕の責任が大きすぎると。ちょっと冷や汗が垂れてきて。市はそれ、可能ですかね、手続き上。

事務局 はい、審議会のほうからそういう話をということであれば、まちづくり条例審

議会規則4条の規定で……。

会長 ちよつと協議会と反対の方、審議会は反対の方を分からないので、できれば意見書を出されていない反対の意思表示された方も遠慮なくこの場で発言していただいて、先ほど言われた財産権の侵害、不当な介入っていうことも具体的にどうということなのかって分からないと、これを見る限りは、僕は簡単にいえば財産権の侵害まで当たらないんじゃないかと思うので、それはただやっぱり侵害に当たるのだと言われてる方もいらっしゃるんで、その方の主張を聞かないことには判断できないということなので、ぜひその場を一度設けていただければと。いわゆる公聴会みたいなものを設けていただければと思います。

ちよつと日程等もあるのでそれは市のほうに。ちよつと年末はお互いにきつと思うのでちよつと調整していただければというように思います。

事務局 了解しました。

会長 で、それまでの間、今、議論になったところ、市としてもちよつと論点整理をしていただいて、基準が明確に県でありそうだということも含めてちよつと整理していただければ非常にありがたいなと、こう思いますのでよろしくお願ひします。

事務局 了解しました。

会長 じゃあ、問題なければ議事の1号案件は。あとは報告。

今までずっと課題になっていた事務処理市に移行するというに伴うことで。

そのほか何かありますか。

あ、それからもう1点言い忘れた。柴田委員から御意見があった、実は条例をちよつと、規則でもいいのですが、手続きをちゃんとしていかないと地権者のカウムの仕方とか、市のほうで面積のカウムのもされているので、通常は頭数と面積でカウムのすると。そういう場合に今回は住民、住所を有する者っていうのは極めて少ないので、こういう場合どうするかとかいうことを含めて、ちよつと運用の仕方も含めてちよつと改正するという方向で御検討いただければというように思いますので、これはいいですね、審議会の趣旨として。

そうしないと、ここで審議とか運用方法が皆迷ってしまうので、よろしくお願ひしたいと思います。

事務局 了解しました。

委員 ちよつと次に移る前に確認していいでしょうか。

資料の4の地区まちづくり計画素案として添付書。これ、案の措置について適切・不適切。例えば適切と出した場合、白井市は案の段階であっても不服申し立て・異議申し立てをされることもあるし、訴訟を提起してもいいよっていうことになっているのですか。決定前、案の段階であってももう既に……。

事務局 そうですね。適切・不適切という判断をした場合はこちらに書かれているとおりになります。

委員 じゃあ、白井市を訴えるっていうのは不適切と判断をされてしまった側からってことですか。

事務局 申請者に対してこの通知をするので、そうなります。

委員 これは適切としてしまった場合に、その反対だと言って人から訴えるっていう意味かなと思ったので、違うんですね。

事務局 違うと思われませう。

委員 はい、わかりました。済みません。

(中断)

会長 再開します。

事務局 それでは報告事項といたしまして、事務処理市への移行に伴う新規条例の整備等について、宅地指導準備室佐野室長から説明をさせていただきます。

事務局 では、私のほうから説明させていただきます。

資料のほうはお手元にお配りしてございますA4一枚、右肩に報告書ということで記載してございますペーパーを使用して説明いたします。

白井市、当市におきましては、平成26年来年の4月1日に事務処理市、都市計画法に基づく開発行為の許可権限を県の知事のほうから移譲された形の事務処理市に移行するということになっておりまして、それに伴います新規条例の整備等を今進めている状況でございます。

まず1番上の四角で囲ってあるところでございますが、左に現行の都市計画法を主に開発行為等を行う場合の市街化区域、それから市街化調整区域において適用をされる、適用をしている条例、それから基準等々でございます。

来年の平成26年4月1日以降はどんなふうになるのかということで、ちょっとざっとイメージの図ということで体系でございますがお示ししてございます。

今回の条例につきましては、右のほうに(1)(2)、(1)で立地条例、それから(2)

基準条例と記載してございますが、今回この2本の条例を今回のこの議会に上程させていただいておりまして、この事務処理市移行に伴いまして同日付で施行を予定しているということでございます。

その条例の名称でございますが、中断の四角でございますけれども、事務処理市に当たって整備する条例等ということで(1)白井市都市計画法に基づく市街化調整区域内の立地基準に関する条例、それから(2)白井市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例ということでございます。ちょっと名称は長いんですけども。それぞれのちょっと主な内容を一番下の四角のほうをごらんいただければと思います。

まず初めに（１）でございますけれども、こちらにつきましては都市計画法の第３４条第１１号によります開発行為が可能な区域と用途を定めるという内容でございます。まず区域でございますけれども、①から④までの項目を条例のほうに盛り込む予定でございます。①市街化区域から１．１キロメートルの範囲内。それから②半径１５０メートル以内に４０戸、または敷地間隔５５メートル以内で４０戸連なっているという条件。それからこの①②につきましては現行の県条例で定められて今まで運用してきている内容です。

今回の市の条例を制定するに当たりまして、下の２つ③と④を追加した形で今考えてございます。③が市の都市マスタープランで低層住宅地に定められた区域。それから④市のまちづくり条例によります地区まちづくり計画を定めた区域という形で、この４つを全て満たすところが今後都市計画法第３４条１１号に基づきます開発可能となる区域、対象となる区域ということになります。

それから、もう１つの要件でございます用途なんですけれども、こちらにつきましては専用住宅に限定していくということで考えております。

もう１つ、この（１）の条例につきましては、法第３４条第１２号というものがございまして、こちらによります開発審査会への付議不要な案件というものも条例に定めることになってございまして、これは現行の県条例でも定めている内容そのまま市の、当市におきます条例の中に盛り込んでいくということで、こちらについては同様の項目を規定します。例えば①分家の住宅、②既存集落、③建て替え、④既存住宅地と。こういった内容を盛り込む。これが（１）の条例の内容でございます。

こちらの今お話をさせていただきました①につきましては、ことしの３月１５日ですかにこちらのまちづくり審議会の会議の中で概要のほうを御説明させていただいております、ほぼそのときに御説明させていただいた内容とほぼもう同じ内容でございます、それをそのまま今回条例のほうへ今、作業を進めているということでございます。

これにあわせて、もう１つの条例（２）でございますが、開発行為の許可の基準に関する条例ということで、こちらにつきましては都市計画法第３３条第３項、第４項に基づきます技術的細目の強化または緩和ということでなんですが、内容としましては廃棄すべき道路の幅員の最低限度、それから②公園の１カ所当たりの最低限度、③廃棄すべき公園面積の最低限度、あと④敷地面積の最低限度ということで、ちょっと項目だけ、大きな項目だけ記載させていただいておりますが、基本的に開発行為の申請が上がった場合に許可し得るかどうかということの審査基準が都市計画法の第３３条に記載してございまして、それを適合しなければ許可できないということになってございます。今第３３条にいろいろ道路ですとか公園諸々の基準がある中で政令で定められた範囲内においては強化また

は緩和できることになってございまして、当市におきましてもこのうちこういった①から④の内容につきましてはほぼ強化していくという内容の条例を定めていくという格好で今考えてございます。

ちょっと繰り返しになりますけれども、ことしの3月にこちらの審議会のほうへ御説明させていただいて、いろいろその都市マスタープランに沿ったまちづくりを行うためのひとつの手法として事務処理市になると。それに伴っての条例を制定していくと。大きな項目としましては、(1)の特に調整区域内のやっぱり開発行爲、宅地造成がいろいろ行われているものを何とか防いでいこうということでの趣旨でこの条例を制定いくということで準備を進めている内容でございます。

今後のスケジュール、大まかなものなんですけれども、今回のこの12月議会に上程を今予定してございまして、無事審議いただいたあとにはまたホームページ等で周知を諮らせていただきまして、来年の4月1日から施行ということで今考えてございます。

以上です。

会 長 何か。意見なり御質問があれば。

委 員 下の条例の主な内容の区域④の地区まちづくり計画を定めればいいということなんですけれど、例えばディベロッパースンというのは言い方悪いけれど地上げした土地があるわけですよ。地権者は1人、住民も住んでいないと。こんな形でまちづくり計画っていうのはできるんでしょうかね。要は1つの土地に1人の所有者という場合ですよ。そうすれば誰でも開発できちゃうんじゃないかと。

事務局 基本的にはできてしまいますね。

委 員 できちゃいますよね。

会 長 今回のことに関連して。1から4ってまたはなんですか、かつなんですか。

事務局 かつです。

会 長 かつだから1から4を全て該当していないとだめなんですよ。

委 員 これ4番は、地区まちづくり計画が1人でも定めることができるかと。

事務局 それは地区まちづくり計画の定めれるか否かのお話ですよ。

事務局 そうですね、地区まちづくり計画は1人でも当然定められます。

委 員 そうですね。

委 員 そうしたら、4番OKということになりますよね。

会 長 ただここが認定しないと。(発言する者あり)

委 員 抵触しなければOKになる。

会 長 もちろん。正当なのにだめっていうわけにいかないですけど。

委 員 いかないわけでしょう。だったらOKになっちゃうわけですよ。それでいいのかなって。

会 長 ちょっとごめんなさい。1.1キロの範囲で40戸連たんで都市マスタープランでちゃんと位置づけられてあって、かつ地区まちづくり計画ができていないとだめだっていうんですよね。

事務局 そうですね、はい。

委 員 それは富士地区だけだっていう。

事務局 そうですね、はい。

委 員 富士地区でディベロッパーが大きな土地を持っていてというケースです。その場合はOKになっちゃうんですね。

事務局 はい、地区まちづくり計画が定めてあれば可能です。

委 員 ディベロッパーっていうのは大体ね、何人も持った中でやるわけじゃないですから、大体地上げして大きな土地にするわけですよね。

会 長 可能性はありますね。

委 員 で、所有権も移転して、ディベロッパー名義にしてまちづくりにかけるわけですよ。まちづくり計画に。

事務局 そうですね、はい。こちらの審議会に。

委 員 いうことであればオーケーでしょ。

会 長 結構これはハードルが僕は高いんじゃないかと。

委 員 富士地区はそれでわかるんですけど、白地の部分はすごくハードルが高くなると思うんですよね。ほとんどもうできないみたいになっちゃうんですよね。

事務局 調整区域は基本的に市街化を抑制する区域。基本原則ですね。調整区域で何らかの開発行為等々、家を建てるとかそういうものをやるには都市計画法の第34条1号から14号までの基準に合致しなければだめですよというふうになっています。その中の今回11号だけはこの中の条文、法的な条文では県あるいは市が条例をつくってやっていくことができるとなっておりますので、これが昔までは県の条例でしたので、市街化から1.1キロ40戸連たんで市街地からにじみ出しが出てきてスプロールが起きてしまった、というようなことが発生してきたと。市としては、それは困るということで網をかけましょうと。その1つの手が事務処理市になるというような手法で、調整区域は厳しくなるって言いましたけれども、その部分ではたしかに第34条11号を使うというのであれば限定されてきますけれども、ほかに1号から14号のうちのほかの条文もございまして、それに合致するのであれば調整区域でも建つ。例えばコンビニだとか。それはほかにもメニューありますので、これだけを特化しているわけではございません。

会 長 それ以外は絶対だめだっていう話ではないので。

委 員 はい、わかりました。

印西市が敷地面積の最低限度とかを、調整区域とかが大きく出ますよね。だけど、こちらの市街化調整区域内の立地基準に関する条例は、あそこは事務処理市

ではないからもっていない。

事務局 いや、印西市さんも事務処理市になりました。

委員 なったんですか。

事務局 この4月から。

委員 そうですか。じゃあ、このような条例も。

事務局 あります。

うちの条例はちょっと構成がいろいろ複雑なものですから2本の条例に分けたんですけれども、ほかの事務処理市さんにつきましては大体こう1つの条例の中で立地に関する1.1、40戸のお話ですとか、あるいはその技術的な今、お話されたような敷地面積の関係も1つに盛り込んだ形で条例は策定されているところはちょっと多いかなということです。

委員 ああ、そうですか。

印西はたしか、その最低敷地面積の何かいわゆるUR主導か何かで結構大きめに随分前から決まっていたと思うんですけれど。

事務局 300平米です。

委員 今もそのままですか。

事務局 そうです。それは残っています。

委員 それの、周知について知りたいんですけど、そういうふうなことがかかって、そういう条例が制定されて、そのあとに知らなかったよってというようなことでちょっと騒ぎになったことということはないんですか。

ここの場合、結構宅地で売ってというのが、すごくミニ開発が目立ってきたねってというのが問題だっているのがすごくあって、ここに至っていると思うので、そうすると周知についてがどのくらいきめ細かになされているのかなって。先例で印西はどうしたのかなって。何年か経っててその問題は生じてない、もめてとつかそんなこと知らなかったじゃないかみたいな感じのあとで知って騒ぎになるとかいうようなことはなかったのかなってということで知りたいんですけど。

事務局 まず1つ、うちのほうの視点からちょっと申し上げますと、現行の基準としまして開発行為、それこそ分譲等々造成をやる場合には例のまちづくり条例の26条に規定してございます白井市の開発指導基準、そちらのほうに基づいて指導しておりますので、1区画当たり150平米ということでやっておりますので、基本的には今回の条例につきましてもその数字、面積1区画当たりその面積以上ということの規定は設けてございますので、ある意味踏襲して継続していくという形ですのでそんなに大きな問題はないのかなと感じております。

あと、地区計画で別途、もう定められたものにつきましては、今回の条例は適用しないという形で今条例案のほうは策定してございますので、そこも特に問題

は発生しないのかなというふうに思っています。

それから印西市さんなんですけれども、印西市さんはたしか市街化区域の自己居住用じゃない、いわゆる一般的な宅地造成ですよ。それをやる場合の面積ということで、たしか165平米以上ということで定められていたと思います。

あともう1つが、地区計画、そういった新住宅市街地事業ですか、の区域内については170平米以上という形で定められていたかなというふうに思います。

事務局 あと、今回のこの条例での市民への周知という部分でございますけれども、4月から6月にかけて、まず白井市の小学校区単位で市主催で説明をさせていただきました。

それからあと、その後自治会、地区、のほうから声をかけていただいたところについて説明に伺っております。

それから、白井市自治連合会っていうのがございます。自治会長さんらが集まる会合の中でもこのような話はさせていただきました。

それからもう1点、今回この件につきましては調整区域にお住まいの方ということもありまして、農家の方も絡んでくるでしょうということもありますので、これも私どもからの通知では、御連絡ではございませんけれども、農業委員会のほうからこういう市のほうでこういう条例を今検討しているんでというふうな農家の方への御通知はさせていただきました。

周知っていいますと、主にはそういうことで。それから、この条例につきまして、パブリックコメントも実施しております。

委員 2点ありますけれど、ざっとした知識で来年の4月以降5,000平米以上じゃないと建売とか、私は富士で今仕事しているんですけど、非常にまあ建売が増えている場所なんですけれど、それって、例えば今ここに3,000平米の土地があって、50メートルとか100メートル先に同じ事業者が2,000平米持っててあわせて5,000平米っていう、こういうやり方ってできるのが可能なのかなのか、ひとつお聞きしたいということと、それと、3月31日まで駆け込みで今もう不動産業者のかなり見えられてて、駆け込みで土地買いあさって歩いて、その人たちが多分3月31日までに何か書類を上げるんだらうなっていうふうに思っているんですけど、業者さんからですから売れたあとじゃないとなかなか開発かけない、着工しないっていうケースがあると思うんですけど、その期間の縛りっていうのがついているのか、ついていないのか。これちょっとお聞き……。

事務局 後段のほうから回答させていただきますと、期間につきましては縛りを設けてございます。具体的には今お話にあったように、開発のこの許可申請する際に、まちづくり条例に基づきます、あるいは都市計画法第32条に基づきます開発の事前協議をやらなきゃいけないんですけども、その提出を3月31日までに

行ったものにつきましては現行の県条例を適用して審査をするということで定めてございまして、だから今お話しされたような3月まではそういった内容の駆け込みですかというものは、どうしても発生するのかなということでは考えております。

会 長 それに関連すると、来年度だったら審議会が毎回、しょっちゅう開かなきゃいけないっていう事態が、可能性があるってことですか。まちづくり計画を認定しなきゃいけないので。

事務局 4月以降は富士のほうで開発をやろうとした場合。

会 長 そうかそうか、まだ適用対象外だからいいですよってことか。

事務局 はい。

委 員 着手については縛りはない。

事務局 着手については縛りは都市計画法上はございません。ただ、まちづくり条例に協定が結んだあとの期間の縛りはたしかあったかなと思うんですけども。

会 長 ただ、紛争案件が上がってくる可能性があるってことですね、4月以降。

事務局 おっしゃるとおりです。

会 長 だそうです。

委 員 5,000平米については。

事務局 5,000平米につきましては、地区計画に準ずるこの地区まちづくり計画は、条文にはうたわれていないんですけども、5,000平米以上の一団の土地として策定することになります。

委 員 合算でもいいっていうこと。

事務局 それはどういう…。

委 員 例えば道路を挟んでこっちがさっき言ったように3,000平米で向こう側が例えば2,000平米とか。

事務局 それは一連で5,000平米ということですか。

委 員 それは可能なの。

事務局 1団で5,000平米っていう一応規定になっていますので。

会 長 道路が間に入っているも1団でればOKです。

委 員 可能なんですね。

会 長 明らかに何か違うものがあつた場合は別ですけどね。河川とか道路ぐらいただつたら。

委 員 可能。

会 長 ええ。

委 員 そうすると、1,000平米とか2,000平米というのはまちづくり計画にかけられないっていう。

事務局 そうです。

委員 それでじゃあ良好な開発ができるっていう。

会長 そういうことで縛りが出てくる。

事務局 一応、市としましては、富士のこの調整区域全体について、現都市マスタープランでも地区別構想の中で黄色で塗ってあるんですけども、そういったイメージで都市マスのほうも変えていこうと思っています。そのため、できれば調整区域全体で地区まちづくり計画のほうをつくりたいと考えてたんですけども、なかなか地区のほうに入って地権者さんともお話をさせていただいたんですけども、どうしてもそれは行政計画なんじゃないのっていうような、どちらかという、地権者の僕らがなぜ前に出なくちゃいけないのと。逆にいやだと。個別で開発をやるよとか。それでちょっと駆け込み的な動きもちょっと見られると。

委員 そうか、これからミニ開発がなくなるんですね。

事務局 そうですね。富士地区は調整区域なので当然インフラを整備する、特に道路ですけれども、そういった計画がなかったにもかかわらず、県のほうの条例でスプロールが進んでしまって、これはちょっと問題だと思っていますので、どちらかという、本当は用途をそのまま市街化区域に編入とかができればいいんですけども、それもなかなか人口減少の中で難しく、区域区分の権限自体も千葉県の方にありますのでなかなかできないということで、ただ、インフラのほうはどうしても貧弱なので、地区まちづくり計画を使いまして合意をとりつつ考えていきたいと思ったんですね。

事務局 平成28年から総合計画、あるいはうちのほうの基本的な都市マスタープラン、新しいのが入ってくると。来年度から作業に入ってくる。平成26年、27年でですね。うちのほうの都市マスタープランをつくっていく上で、やはり富士地区、あるいは今までミニ開発っていうかスプロールしてきたところ、ここの扱いはどうしましょうかというのは考えていかなきゃいけないところでしょうという認識は持っています。

やっぱりそういう部分ではマスタープランをつくるには、市の意見もありますけれども、市民の声も聞いていくという考えを持っておりますので、なかなか厳しい。

会長 都市マスをつくるときには1つの勝負だという。

事務局 と考えております。

会長 規制したので、地区まちづくり計画に誘導できるようなシステムはつくったので、あとは地元が乗ってきてくれるかっていう。

事務局 そうですね。そこでまあ十分な説明をしていかなきゃいけないのかなというふうには思っていますけれどね。

会長 これ西山先生に関係する話ですが、相当ということは、今までこの市街化区域と調整区域のフリンジの部分が大分開発できたのができなくなると、農業に…農

業ではないな。農地に対する影響って極めて大きいと思っていて、農地利用もしない、宅地利用もできないって土地が相当こういうフリンジに現れてくる可能性があると思うんですが、農政上こういうのはどうやったらいいんですかね。農業をやれとはいえないし、ナシをもっとつくって話になるんじゃないか。

委員　きのうもちょうど農政課の方が見えて、そういう話になったんですけども、市民の方が農業に入ってこられて、今までの農業の枠よりももっと超えた新しい市民型農業みたいなことをやられているんですね。だから、そういうものをやれば行政の中でもっとちゃんと位置づけていくっていう、そういうのを用意した上でこういうこと等も一致するっていうことも必要ですねっていう話をしたんですけど。

会長　調整区域でも市民農園はできるんですけど。

委員　今はできる。

事務局　できます。ただ、そちらの法律に位置づけられるってことが条件等々ございますけれども。

委員　だから少しずつ現場のほうも今動いていて、そういう市民農園も今までものごく規制が厳しかったですね。それが緩くなってきたりとか、農地法も少し改良されてきたりっていうふうなところがあるんですけども、まだちゃんと第一の条件、何ていうんですかね、そういう農業のあり方を位置づけるところまではいっていないので、それをやっぱり都市、こういう都市近郊地域のほうがやっぱりそういうことが進んでいますから、そこはすごく必要だなというふうに都市計画から見ても思います。

会長　農業の方からちゃんと支えてあげないと農家は困っちゃいますよね。

委員　そうなんです。土地の受け皿をね。

会長　宅地にもできない、農業のほうも後継者がいなくてできない。どうするんだって。

委員　それを放ったらかしにして、こういうふうになってしまうと本当にあれですよ。

会長　だから、こういうことでもやらないと真面目に考えてくれなかったっていうことあるんじゃないですか。

事務局　それは何とも…。うちのほうは農地の宅地化があまりにも進んでしまったと。

事務局　農政部分と連携をとっていく。例えば今回都市マス見直しに当たってあわせて農政サイドのそういう計画も一緒に検討していくべきだろうというふうには思っています。

あと、今回のこの県条例のいい、悪いではなくて、その条例1.1の40戸連たんで平成14年から平成25年現在までで約45ヘクタールがもう宅地になっていっちゃったんですよ。ですので、そういうのが市街化の縁辺部でこう発生

してきてぼつぼつと出てきたわけですね。そのときにやはり調整区域ですから行政としては予期しないとはいいませんけれども、インフラ整備していないところなんですね。あとからこう投資していく、投資っていうか整備していくところに追い込まれてきた部分もありますので、そういうところは1回、整理というか今の現行のマスタープラン、市民を入れてつくってきたマスタープランの中で一回そこに戻させていただきたいというような考えで今回このような形になっている。また2年後には新しいマスタープランっていうのもありますので、そこに向けて検討していくことが山積みにありますねという感じですかね。

会 長 ほかに何か。

委 員 私は白井の産業ってね、さっきの工業団地と農業しかないんですよ。農業が個人ですよ。個人でやっているから、それを見てね、子供は跡を継いでいないんです。これは由々しき問題だと思う。

だから、例えば地元に残る人が少なくなって、若い人が外へ出て就職している。どうなるかです。もうそのうちナシもなくなるよ。農業もなくなってくる。そしてたら、年寄りばかりになりますよ。

だから、農政課がどういうふうな形で政策をもってね、農業を今国がいろいろ大規模化とかいろいろやろうとしているじゃないですか。もっとその先例をつけてね、やっていかないと僕はまちづくりにならないと思うよ。

会 長 そうですね。

委 員 でもそれはおっしゃるとおりで、もう既に後継者はいないし、高齢化はしていますよね。なので、やっぱりこういう都市の人たち、白井には本当に典型的な全国トップレベルのこういう市民農業的な取り組みがあるんですね。そういうのを農政の中でも中心にやっぱり位置づけて。

会 長 市民が農業に参入するっていう。

委 員 いや、それよりもね、農家同士はこうくっついてね、一緒にやらないといかんとか、いろいろな形が出てくると思うんですよ。だから、それを意識してね、農政課がどういうふうな責め方をするかということも考えていかないと僕はだめだろうと思う。

会 長 済みません。よく分かりますが、まちづくり審議会なんで。

委 員 いや、現実には僕はそこでないと白井市の生きる道がないと思う。

会 長 まちづくり審議会と関連するのであれば、新しい市街化区域の宅地開発になるうときに、いかにその力を使って農地を守っていくのかと。例えばフリンジの調整区域の農地も一緒に耕してくれるような新しい団地づくりを農業の耕作機械、集荷場においてね、そこで休憩できてシャワー浴びてっていうようなまちづくりもやっていかないと、おそらくなかなか農地を守っていけないんだというのが西山先生の話聞いてね、多分そういう方向に都市側も向いていかないといけない

んじゃないかと気がしましたけれどね。似たような話を茅ヶ崎でやっぱりやっていまして、空き家が大幅ふえてきているので、空き家に使ってどうやって農業も一緒に。空き家に入ってもらう人が農業をいかにやってもらいかみたいな話とリンクしていこうという話をやっていて、これはまさにもう何か首都圏全体に共通する課題なのかなと思います。

審議会をよければ終わりたいと思いますが。

事務局　それでは事務局からの報告事項は以上ということで、これで平成25年度の第1回の白井市まちづくり審議会を閉会します。