

## 平成31年度第2回白井市まちづくり審議会

1. 開催日時 令和元年9月24日（火）午後2時から午後4時40分まで
2. 開催場所 白井市役所東庁舎1階 会議室101
3. 出席者 野口委員、竹本委員、山岸委員、染谷委員、輪島委員、名越委員  
松本委員、平川委員、高石委員
4. 欠席者 杉崎委員
5. 事務局 都市計画課 東山課長、黒澤主査、長谷川主査補、宮川主事補、  
山際主事補
6. 関係者 高層マンション建設に対する対策室  
清水口第四住宅管理組合理事長(兼)対策室長三浦、清水口第四住宅管理組合理事長(兼)対策室野中、清水口第四住宅自治会自治会長(兼)対策室副室長丹野、清水口第四住宅自治会副会長(兼)対策室谷本、清水口第四住宅自治会事務長(兼)対策室高瀬  
グランピア西白井団地自治会自治会長寄本  
株式会社長谷工コーポレーション  
開発推進部門開発推進4部部長重乃、開発推進部門開発推進4部課長中台、開発推進部門開発推進4部手塚、開発推進部門開発推進4部中村、設計部門エンジニアリング事業部第4設計室1チーム担当部長渡邊
7. 傍聴者 55人
8. 議題 まちづくり条例に基づく事前協議に係る意見書への対応について（諮問）
9. 議事

事務局 それでは、定刻前ではございますが、皆さんお揃いなので始めさせていただきます。

ただいまから平成31年度第2回白井市まちづくり審議会を開催いたします。

初めに、定足数の報告をさせていただきます。本日、欠席の委員は1名です。そのため、委員定数10名のうち9名のご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、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しています。

それでは、審議会の開催に当たりまして、都市建設部高石部長より、ご挨拶を申し上げます。

高石都市建設部長 皆さんこんにちは。都市建設部の部長の高石でございます

ます。自席から失礼いたします。

本来であれば、笠井市長からご挨拶を申し上げるところでございますが、所用により不在のため、私のほうから一言、ご挨拶を申し上げたいと思います。

委員の皆様には、日頃より当市の都市計画行政にご理解、ご協力いただきまして、誠にありがとうございます。本日の議題は、もうご存じだと思いますが、（仮称）メイツ西白井計画の事前協議に係る意見書への対応についてでございます。

現在、まちづくり条例に基づき事前協議の手続を進めております西白井駅前のマンションの建て替え計画について、近隣住民の方々から多くの意見書が提出されております。

市では、過去にも同じようなマンション建設のケースがありましたことから、縦覧手続において、多くの同様の意見が提出された場合においては、審議会からの意見をいただくことにしております。

本日は、関係者として、開発事業者の代理の方、それから意見書提出者側の代表者の方にも出席していただいております。委員の皆様におかれましては、慎重なご議論とご審議をお願いします。

最後になりますが、本日はタイトなスケジュール調整にもかかわらず、皆様にはご出席いただきまして、厚く御礼を申し上げますとともに、皆様のご健勝を祈念いたしまして、ご挨拶とさせていただきます。今日はよろしく願いいたします。

事務局      ありがとうございました。

              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      本日の案件は開発事業に関する調整です。はじめに事務局から資料の確認をお願いします。

事務局      本日の資料のご確認をお願いいたします。送付資料の一覧がありますので、ご確認ください。

              まず、会議次第です。次に、審議委員名簿です。次に、審議会開催通知になります。次に、タイムスケジュール、次に、席次表です。次に、まちづくり審議会資料、最後に参考資料として参考資料が1部となります。資料に関して不備などがございましたらお申し出ください。大丈夫でしょうか。

              それでは、議事に移らせていただきます。

              本審議会の議事進行は、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会議の議長を務めることになっております。野口会長、よろ

しくお願いいたします。

会 長 それでは、議事に入りたいと思います。

まず、審議会の非公開の扱いについて、事務局から提案をお願いします。

事務局 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規定がありますが、今回、非公開の扱いとする理由はないと考えますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 よろしいですか。それでは、審議会について、今回、非公開にする案件ではないと思いますので、事務局は関係者の傍聴人がおられましたら入場させてください。

(関係者、傍聴人入室)

会 長 いいですね。全員入りましたね。

それでは、再開をします。あらかじめ、事務局から本日出席の方の関係者の紹介と、運営上の諸注意について説明をお願いします。

事務局 まず、ご紹介の前に、事務局から傍聴の方々にはお願いがあります。

本日は、会長の了解をいただきまして、傍聴希望の方の入場を可能な限り認めております。

そのため、人数が多くなっていることから、傍聴に当たり、受付時にお配りしました白井市審議会等の会議の公開に関する指針、こちらに規定されております傍聴者の遵守事項をよくお読みになり、静粛に傍聴をしていただきますようお願いをいたします。

それでは、本日出席されている関係者を紹介します。お名前をお呼びしますので、その場でご起立をお願いいたします。

初めに、意見書を提出された方々の代表である出席者をご紹介します。

まず、●●さん。

住民代表 ●●です。よろしくお願いいたします。

事務局 ●●さん。

住民代表 ●●です。

事務局 ●●さん。

住民代表 ●●です。よろしくお願いいたします。

事務局 ●●さん。

住民代表 ●●です。よろしくお願いいたします。

事務局 ●●さん。

住民代表 ●●です。よろしくお願いいたします。

事務局 ●●さん。

住民代表 ●●です。よろしくお願ひします。  
事務局 以上の6名になります。  
次に、事業者代理人である出席者をご紹介します。  
まず、●●さん。

事業者 ●●です。よろしくお願ひします。  
事務局 ●●さん。  
事業者 ●●です。よろしくお願ひします。  
事務局 ●●さん。  
事業者 ●●です。よろしくお願ひします。  
事務局 ●●さん。  
事業者 ●●です。よろしくお願ひします。  
事務局 ●●さん。  
事業者 ●●と申します。よろしくお願ひします。  
事務局 以上の5名です。

続きまして、審議会の運営上の注意事項を申し上げます。

まず、関係者の方は、ご発言の際は挙手をして、会長の許可を得て発言をしてください。許可のない発言、不規則発言を繰り返した場合は、ご退席をお願いすることがありますのでご注意ください。

なお、本日、記録のためにICレコーダーによる録音をさせていただいております。本日の議事につきましては、後日、議事録として公開します。

議事録は全文録としますので、出席者の皆さんの発言内容を確認することなく公開をいたします。なお、発言者については、Aさん、Bさんというような表記をいたします。

最後に、本日の審議会はタイムスケジュールに沿って、16時終了を目途に進めたいと思っております。皆様のご協力をお願い申し上げます。

事務局からは以上です。

会 長 それでは、本審議会の位置づけなどについてご説明をしたいと思います。  
今日は、たくさんお集まりいただきましてありがとうございます。この審議会は、まちづくりの案件について透明に公平にやっていくという趣旨のもとに、できるだけ傍聴人の方を入れてほしいと事務局をお願いしました。

人数が多く密度が高いのですが、審議には時間がかかると思っておりますので、途中で気分が悪くなったり調子が悪くなったら遠慮なく外に出て下さい。

事務局は配慮をお願いします。

事務局 はい。

会 長            お願いします。

ただし、事務局から説明がありましたように、不規則発言とか、賛成とか反対とかの発言は困るので、その辺だけは冷静に審議会の行方を注視していただければ非常にありがたいと思いますので、よろしくお願いします。

なお、本審議会は、白黒をつける場ではありません。意見書提出者と関係事業者との歩み寄りの可能性を探っていくという調整の場です。というのは、今回の案件は建築行為なので、建築確認という手続きを最終的にとらないと着工できないのですが、建築確認というのは県の権限でありまして、しかも、さらに言えば、最近では、民間確認審査機関というところが法令に基づいて確認をしています。そのため、市の権限はあくまでも条例の運用にとどまるということをよくご理解いただければと思います。市の持っている権限は非常に限られているということをご理解いただければありがたいと思います。そういう意味で、条例上は、お互いが歩み寄る調整をどこまでできるかということについて、審議会として公平公正に意見を言い、皆さんに調整で受け入れていただけるかどうかというのを提案していくということになります。

したがって、両者の主張が平行線になり、歩み寄りの可能性が全く見出せないということになれば不調と、お互いに意見が対立したまま終わってしまうということにならざるを得ないということですので、ここもよくご理解いただければと思います。

そのため、できるだけお互いに譲れるところは譲るという柔軟な心構えで臨んでください。

また、審議会の役割は、中立的な立場で両者の主張を聞き、論点整理を行い、歩み寄りの可能性を探る、歩み寄りをするための可能性があれば、ここはこうしたらというような提案はさせていただくということになりますが、あくまでも提案ですので、どちらかが嫌だよと言われてしまえば不調に終わるということです。

続いて、本日の進め方について説明します。

初めに、事務局から計画の概要について説明をしてもらいます。

次に、意見の提出者、住民の方ですね、の代表の方に意見書を提出した理由、要望について、できれば、かいつまんで論点を明確にしてご発言ください。

次に、開発事業者側から、住民の方の意見についての見解を説明いただきます。なお、建築行為の案件というのは、住民の方は建築基準法の法律知識がないことを前提に、ここはあんまり専門用語を使わないで、わかり

やすく説明いただければ非常にありがたいと思いますので、この辺の努力をよろしく願いしたいと思います。

これを受けまして、我々委員として、意見提出者の代表の方に質問したり、或いは事業者の方に質問させていただくという段取りになりますが、ここで論点を整理するために、委員だけで別室で協議をさせていただいた上で、論点を絞って、ここは歩み寄りそうだ、ここは歩み寄れないけれども、もう一段の歩み寄りができるかどうかということについて整理をして、我々の意見を、場合によっては提案をさせていただきたいと思います。

この我々の提案について、それぞれの方から、わかった、納得するということか、いや、ここは受け入れられないということであれば、ご意見をいただいた上で、最後、我々は市長から諮問されておりますので、この結論を市長のほうにお伝えすると、いわば答申をするというようなことになると思います。

なお、市としましても、条例のたてつけ上、あくまでも事業者との協議は市の持っている基準に基づいて協議するという条例になっておりますので、ご承知おきいただければと思います。ということで進めたいと思います。

それでは、事務局から議案の説明をお願いします。

事務局

それでは、議案第1号について説明いたします。

まちづくり条例に基づく事前協議に係る意見書への対応についてです。審議会資料の1ページをご覧ください。資料1です。

こちらは、白井市まちづくり条例、開発事業の手続きの流れです。黄色で示している箇所が、今回の審議会の位置づけとなります。これまでの手続経過として、赤字で日付を記載しています。

簡単に順に説明しますと、5月17日に開発事業届出書が提出、5月24日に開発事業標識板が設置、5月27日に同設置届出書が提出、その後、6月27日、29日、7月14日に事業者が説明会を実施、7月16日に開発事業事前協議書が提出されております。7月19日から8月1日までの約2週間、縦覧に供され、この縦覧期間中に意見書が提出されています。

次に、2ページをご覧ください。資料2です。

こちらは、白井市まちづくり条例の抜粋です。黄色で示している箇所をご覧ください。

第30条第2項では、「事業者は、開発事業の計画について近隣住民等と誠実な協議を行い、合意するよう努めなければならない。」とされています。

第34条第1項では、縦覧期間中に、市長に対し意見書を提出することができるとされています。

第45条第2項では、「審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議し、答申する。」とされ、第4号で「その他市長が必要と認めるもの」が規定されています。

次に、3ページをご覧ください。資料3です。

こちらは、白井市まちづくり条例第45条白井市まちづくり審議会の審議事項に関する取扱い要領です。

白井駅前のマンション建築の紛争後の平成20年5月28日から施行されています。黄色で示している箇所をご覧ください。

条例第45条第2項第4号で規定されている「その他市長が必要と認めるもの」について、要領第2項第1号で「条例第34条に基づき、開発協議の縦覧期間中に近隣住民等から多くの同様な意見書が提出されたとき」と規定しています。

次に、4ページをご覧ください。資料4です。

位置についてです。白井市の1万分の1の都市計画図となります。矢印で示している赤枠の箇所をごらんください。当該計画地です。

西白井駅から北側約200メートルに位置する市街化区域で、面積は約1ヘクタールです。用途地域は第一種中高層住居専用地域です。建蔽率は60%、容積率は200%です。その他の地域地区として、第二種高度地区が指定されています。

次に、5ページをご覧ください。資料5です。

こちらは、平成28年12月時点の航空写真になります。現在は、現所有者の社宅である共同住宅があり、解体工事中です。

次に、6ページをご覧ください。資料6です。

こちらは、事業者から提出されている当該地における事業計画の概要と面積表です。

事業計画の概要を簡単に説明します。黄色で示している箇所をご覧ください。

まず、計画概要及び面積表の欄です。計画地は白井市清水口2丁目1-24、こちらは住居表示です。計画建築物は共同住宅です。用途地域等は、先ほど説明していますので割愛します。計画敷地面積は1万115.51平方メートルです。

次に、「Project：白井市清水口2丁目計画」の欄をご覧ください。

建築面積は2,498.46平方メートル、建蔽率24.7%です。延べ床面積は2万2,426.26平方メートル、容積対象床面積は2万230.18平方メートル、容積率は199.99%です。規模としましては、15階が1棟になります。高さの最高は44.55メートル、戸数は270戸です。

次に、7ページをご覧ください。

こちらは、現況の平面図となります。

次に、8ページをご覧ください。

こちらは、今回の土地利用計画図となります。

続いて、9ページをご覧ください。

こちらは、近隣説明範囲図です。敷地境界線から建物高さの2倍の範囲と日影図を示しております。

次に、10ページをご覧ください。

こちらは、1階平面図兼配置図となります。

続いて、11ページをお願いいたします。

こちらは、2階から10階の平面図です。

次に、12ページをお願いいたします。

こちらは、11階から13階の平面図となります。

次に、13ページをお願いいたします。

こちらは、14階から屋上平面図となります。

次に、14ページをお願いいたします。

こちらは、今回の立面図となります。

次に、15ページから17ページをご覧ください。資料7です。

こちらは、意見書のリストです。

条例の意見書として、172件提出されています。約8割が業者と協議の場を再度設けていただきたいとの意見内容です。

最後に、18ページをご覧ください。資料8です。

意見書の写しを参考に添付しています。約8割がこのような文面で提出されております。

事務局からの説明は以上です。ご審議のほどよろしくをお願いいたします。

会 長 事務局から説明いただきました。

まず、委員の方から、事務局の説明について、何か質問とかあればお願いいたします。やや専門的な図面なので、わからないとか何かあればご質問いただければと思うのですが、よろしいですか。

事務局 市の指導基準というのは、何がありましたっけ、環境配慮基準とか。環境配慮書というのがあります。



会 長 説明をお願いします。  
事務局 今回の案件は、まちづくり条例の開発事業に当たります。開発行為でない建築行為であっても、まちづくり条例の開発事業になります。

開発事業に当たるものにつきましては、会長からありましたとおり、基準として、環境配慮書というものを作成して、事前協議書とともに提出していただくこととなります。

また、技術的な基準として、開発指導基準というものがあります。これは駐車場の台数や緑地の比率などを定量的に基準で示しております。以上です。

会 長 繰り返しますが、法律に基づく開発行為ではないけれども、まちづくり条例上の開発事業であると、こういう理解でよろしいですね。

事務局 はい。通常は、建物を建てる目的で行う土地の区画形質の変更、切土や盛土ですね、擁壁を造ったり、そういったものを法律上の開発事業といますが、白井市のまちづくり条例では、建築行為であっても、例えば延床300平米を超えるものであったり、高さ10メートルを超えるような建築行為、こういったものにつきましても条例上の開発事業として事前協議の対象としています。今回のマンションは建築行為ですが、先ほど申しましたように、まちづくり条例の開発事業に当たるということとなります。

会 長 ありがとうございます。よろしいですかね。難しい話なのですが、このことを前提に、これから協議をするということになります。

特にないようでしたら、次に。

委員A 済みません、会長。

会 長 どうぞ。

委員A 6ページの「日影規制／高度地区」のこの読み方、素人ですので教えてくださいたいのですが。

会 長 高度地区とは何かというような。

委員A これは、どのように読むのか教えていただきたいのですが。

会 長 事務局。

事務局 日影規制について、まず、説明します。

日影規制は、建物が周囲に落とす影の時間を制限することで、日照条件の悪化を防ごうとする規定です。建築基準法で規定されています。日照時間が1年で最も短い冬至の日の8時から16時までの8時間の時間帯、こちらで影になる許容の時間を定めています。

6ページの資料6をご覧ください。

●●委員がおっしゃいました左上の計画概要及び面積表の欄をご覧ください

さい。4行目「日影規制／高度地区」の箇所で「4-2.5h／4m2高」と書いてありますけれども、今回の計画地は、先ほど概要で説明したとおり、第一種中高層住居専用地域で容積率が200%で第二種高度地区の指定があります。また、日影の規制は自治体が条例で指定することになっておりますが、当該建物の建築についての権限は千葉県にありますので、千葉県の建築基準法施行条例に規定されています。

「4-2.5h／4m2高」とは、この第一種中高層住居専用地域で容積率が200%、二種高度がかかっている地区は、境界から5メートルを超えて10メートル以内が4時間、10メートルを超えた部分が2.5時間まで影を落とすという事です。

この「4-2.5h」というのは、許容される時間をあらわしています。5メートルを超え10メートルの範囲については4時間影が落ちることを許容する。「2.5h」というのは、10メートルを超える範囲は2.5時間影を落ちることを許容することを意味します。「／4m」というのは測定面と言いまして、地盤面から4メートルの高さ、ここを影の測定する位置として規定しています。これも建築基準法施行条例によるものです。2階の半分ぐらいの高さが測定面だとイメージしていただければいいと思います。以上になります。

会 長       とても難しいのですが、これは多分、口頭ではわからなくて、図面とか、我々も実はマニュアルみたいのを見て、なるほど、こういうことなのかということ調べるのですが、とりわけ測定点が実は地面ではなくて、地上から何メートルというところで日影の時間を測定するので実は実感とは全く違う。ここは色々な資料の中で、実際としてどうなるのというのが、大分、今回事業者さんが図面を作られたようなので、ここはそういう努力をされている。住民の方から請求があったのかなと思いますが、されているというようなことだと思います。

住民代表C   委員長、よろしいですか。

会 長       ちょっと待ってください。まずは委員からで。

              よろしいですか、委員の方々。

              これから、このことも論点になるかと思しますので、わからなければ、また我々委員の中には、1人専門家がいらっしゃいますので、私もわからないところは、●●さんに聞くようにしたいと思います。

              よろしければ、これから関係者のご意見をお伺いすることにしたと思います。

              まず、意見書の提出者、住民の代表の方からお願いしたいと思います。

繰り返しますが、次に事業者さんの方から、住民の方の意見についてどのように考えるかという順番でいきたいと思います。

まずは住民の方、お名前を言ってから、よろしくお願ひしたいと思ひます。それでは、どうぞ。

住民代表 A

●●です。本日は、清水口第四住宅の私どもの要求する場を設定していただいて大変ありがとうございます。会長及び審議会の皆様、各方面関係者のお力添えをくださった方々に、この場をかりて御礼を申し上げたいと思っております。ありがとうございます。

それでは、清水口第四住宅の（仮称）メイツ西白井新築工事に対する変更意見書を読み上げます。

私たちは、白井市民として、入居以来40年間、白井市が良好な生活環境の住宅都市であることを誇りに思っています。

私たちの団地は、東側、南側に2階建ての低層住宅が重なっておりますが、3年後には、そのわずか50メートル、南側には高さ45メートル、15階建ての壁のような高層マンションが建設されようとしています。このため、低層等住宅群では、日照時間の大幅な制限を受けて、境界線にはぎりぎり建設予定の受水槽、ポンプ室や駐輪場、そして駐車場の騒音、排気ガスにさらされながら暮らさなければならない、そのような環境になろうとしています。

40年間暮らしてきた住民の主張です。白井市まちづくり条例の基本理念、これに沿いまして、まちづくりは、安全で快適な居住環境の確保等の福祉の増進を目指し、市、市民及び業者の相互の理解と協力の下に共同して行うものとするがあります。

建物は、適法だから何してもいいというものではないと思ひます。権利行使を自重をし、周辺環境と町並みの調和した適切な合理的な建築計画とすべきでないでしょうか。私たちは、調和のとれた環境の中で、最低の生活居住環境を守りたいと思っております。

1番、適正な日照時間の確保。当団地最悪の住戸は、8時から16時で、1階居間の日照が約2時間、それしかありません。

資料1、30年前、公団、現URですね、日製産業に土地を売却して社宅を建設するとき、公団は、第四住宅に以下の約束をしました。

当公団は、表記団地の建設計画において、各棟団地の隣接地にある住戸についても、冬至における9時から15時の時間帯においても、4時間の日照時間を確保します。

資料2-1。これは公団、町役場、日製産業、鹿島建設、日立建設設

計及び第四住宅の六者の協議結果であり、当時、町役場も日製産業へ指導していただいた経過があります。

資料2-2です。家庭の中心たる1階の居間で、1日2時間程度の日照時間が許されてよいのでしょうか。せめて冬至で1日4時間の日照時間を確保すべく、高さを下げてくださいという思いです。

②駐車場。270台の平置き駐車場を立体駐車場に変更し、下記の空間を確保していただきたいと思っています。相互に第四住宅との敷地境界に3メートルの緑地緩衝域を設けること。排気口を第四住宅に向けないこと。

人命に係るもので、駐車場の一部に、清水口第四住宅5号棟ですね、消防自動車のはしご車が進入できるよう進入路を確保すること。（注）30年前、日製産業が社宅を建設したとき、公団、町役場の指導で確保された。そういういきさつがあります。

③ポンプ室。ポンプ室は、場合によっては低周波振動を発生する。一度発生すると、その対策は困難であり、敷地境界に設置するのではなく、受水槽、ポンプ槽は隣接住宅に影響のない敷地内西側に移動していただきたい。

なお、9月4日までに事業者との協議で合意した内容は、省いてあります。

以上、新築工事に対する変更要求、声明文を終わります。

会 長 簡潔にありがとうございます。

先ほど、何か質問とか言われた方、よろしいですか。

住民代表C 先ほど、ご質問のあった日照の件についての問題は、大変わかりにくかった。しかしながら、その後のページの中に、それぞれ個々に日照の部分の日影の長さが出ていますので、そこでご判断いただけるとありがたいなど、そう思っておりました。

会 長 実際の日影の図が出ているということですね。

住民代表C 図が出ておりますので、よろしく願いいたします。

会 長 それでは、よろしいですか。事業者の方から、今の住民の方のご意見についての見解をお伺いできればと思います。

事業者C ●●です。よろしく願いします。

何点か、お話しいただきましたところはあると思うのですけれども、そちらについて回答させていただきます。

まず、日影について、ご意見いただきました内容についてお話しさせていただきますと、やや難しい話もあるかもしれませんが本計画地、周

辺地域は、先ほど冒頭でもお話がありましたけれども、第一種中高層住居専用地域といったところでございます。この第一種中高層住居専用地域というのが、中高層住宅の良好な住環境を保護するための地域として、用途地域に定められているといったものでございます。

建築することができる建築物については、我々のような共同住宅、また住宅、あと、一定規模の店舗・飲食店等の建設ができるといったところでございます。実際に、本計画周辺も、共同住宅、また戸建ての住宅も散見されると思います。

本計画に伴い、今までと状況が異なってしまうといったところは、大変申しわけございませんが、階数削減といったところにつきましては、弊社のほうでは考えておりません。

建築計画を行うに当たって、周辺へ日影を及ぼさないよう計画することから、ゼロというのはかなり困難な話でございます。ただ、我々としても、その影響を一定範囲内におさめるといったところで考えている中で、今回、本計画地は、計画市街地に生じる日影について規制する建築基準法上の、これは日影規制という難しい話になるのですけれども、当然こちらに適合させている上で、さらに配当計画を南側に今プランとして寄せさせていただいているといったところでございます。

南側に寄せることで、ご近隣への日影の影響や圧迫感等の低減をできる限り配慮させていただきまして、日影の影響を一定程度にとどめる計画といたしました。

なお、ご意見としていただいているところにはなるのですけれども、冬至日における日影についての内容ですが、先日、対策室様のほうに提示させていただいたのですけれども、2-1-1から2-1-11までの立面日影と、いわゆる各建物に落ちる日影というのは、どのようになるかというものを提出させていただきました。これが冬至日だけでなく、毎月ごとのものを提出させていただきました。それを見られていらっしゃるのわかると思うのですけれども、冬至日というのは、どうしても日影が伸びるところになりますので、かなり影の印象が強くなっているというところはございます。

しかしながら、11月、1月における日影の影響というのは、その冬至日における日影に比べると、影響は少ない部分もございます。

また、それより前、10月と2月と、その間、2月から10月の間における日影の影響というのは、ほとんどない計画でございます。そのため、我々としては、この本計画の内容で進めさせていただきたいといったと

ころが日影の内容でございます。

次に、駐車場について回答させていただきます。

駐車場の排気ガス対策として、こちらも第四住宅さんの対策室さんのほうに以前より提示させていただいている内容になるのですが、今、お手元のほうに皆さんに配られている土地利用よりも駐車場に關しまして、北側と東側でございますが、そこに関しては、今よりも計画地側に寄せる形を若干行いまして、ブロック塀と生け垣の700、700というのは700ミリの幅で壁を設けて、排気ガス対策をとらせていただければというのを提示させていただいております。

そのため、今回、駐車場を270台設けていますが、これは白井市まちづくり条例第26条の規定に基づき、開発事業における必要な事項を定めている白井市開発事業指導基準に従いまして、住戸に対し1台の駐車場を設けています。そのため、台数は減じられないというところもございまして、3メートルの離隔の緑地のような場は難しいといったところがございます。

また、お話でいただいております立体駐車場につきましてお話しさせていただくと、これは完全にお金の話でもございますが、事業性もございまして、設けることができかねますといったところでございます。

次に、消防活動空地について、今のこの状況についてご説明させていただきます。既存の土地利用の東側に2-1-5という建物がございまして、そちらのための消防活動空地が従前あったと、その機能を残していただければというところで第四住宅さんからお話をいただいているところにはなるのですが、我々としては、前土地所有者からの承継事項の中に、第四住宅のための消防活動空地設置に関しての事柄はございませんでした。土地を売買するに当たっての重要事項説明とかあるのですが、その中になかったといったところでございます。

また、本計画地には、消防活動空地に関する地役権等も権利設定が今なされていないというところがございます。従いまして、本計画地内に第四住宅のための消防活動空地の設置を考慮はしておりません。

続きまして、ポンプ室の内容に移らせていただきます。

ポンプ室についてなのですが、低周波振動については、これはかなり難しい問題でして、普通の騒音、例えば物を下に落とすような騒音でいうと皆さん平等に聞こえるものなのですが、低周波振動の騒音というのは個人差があるものでございます。そのため、その発生音に対して明確な回答ができないというところがございます。

ただし、できる限り敷地境界から、この発生源となるポンプ室、受水槽の付随するポンプ室なのですけれども、寄せるように考えているというところでは。

あと、ポンプ室の壁の中に、通常だとやらないのですけれども、グラスウールを入れることによって、騒音・振動の削減、低減に努めていくといったところでございます。今の内容をもって、防音対策といったところでございます。ありがとうございました。

会 長

整理しますと、まず住民の側から出た、適正な日照時間の確保、これはなかなか難しいけれども、建物、主に高さ、とりわけ西側の建物、やや北側に直角に行っているやつですね。その北の面が相当効いてくるということだろうと思いますが、そういうことについては、法令は守っているのだから勘弁してくれという話が1点あります。そのかわりと言ってはなんですが、事業者の意見として、実際の立面日影を図面として出すことによって、それほどとは言っておりませんが、冬の時間には一定の日影があるけれども、その他の季節については、相当緩和されているはずだというようなことを図面で立証されたということだと思います。

2点目、北側駐車場については、ブロック塀あるいは生け垣などによって、できるだけ排ガス規制を含めて対策を講じる。なお、市のほうの指導基準で270台という基準があるので、これは守らざるを得ないということ、こうせざるを得ないと。したがって、3メートルの緑地帯というのは非常に難しいというようなご主張だろうと思います。

3点目、消防活動区域については、売買のときの重要事項説明にはなかったということで、前提条件になっていませんというようなこと、それからポンプ室については、低周波対策などの技術的に可能な対策は講じますというようなご主張だろうと、これは事前に住民の方に伝えてあるということですか。

事業者C

お話しさせていただいている内容でございます。

会 長

わかりました。こういう対策案について、住民の方から再度何かご意見、あるいはご質問等々あれば出してください。

住民代表C

済みません。その前によろしいですか。●●と申します。

私たちは、事業者の会社の理念に訴えたいと思うのです。都市と人間と最適な生活環境を創造し、社会に貢献するというのが、彼らの全体のテーマなのですね。それに即した地域と調和のとれたマンションとなることを期待しているのです。

そしてまた、マンションの新住民が、地域と調和した住宅を購入して

よかったと思えるようなことも大切だと思っております。そのために、その結果、第四住宅としては、新住民が融和し新しいまちづくりにつながっていくことと思うということで、清水口のこのすばらしい生活環境を維持継続するまちづくりに事業者も積極的に参加していただきたいと、こういう考え方から始まっているのですね。よろしくひとつお願いします、この考え方の中で。

会 長 今、事業者さんから、幾つか対策がありました。これについて、一つ納得するとか、納得しないとかというご意見はどうでしょうか。

住民代表C それについては、さっきの指導基準による駐車場の問題が一つありましたね。その問題については、指導基準であるがために、それは原則ではないということを私は聞いているのですが、いかがなものでしょうか。例えば270台のうちのプラス1台、271台が原則として、そこに置かなきゃいけないという形じゃなくて、この指導基準というのは、どういう形になっているのかわかりませんが、例えばそれが250台でも260台でも、いかがなものでしょうか、その辺は。

会 長 ほかの点についてもどうでしょう、3点あると思いましたが、日影と北側の駐車場の件、緑地帯の件、それから3点目が消防活動区域とポンプ室の件だと思いますが。一つ一つについて、簡単に言いますが、納得する、納得しないというようなことを言っていただき、争点を明確にして欲しいと思います。

住民代表B ●●と申します。

3番目のポンプ室の低周波騒音の件なのですけれども、この前の打ち合わせのときに、敷地の西側に、今おっしゃったような、例えばポンプ室の内側にグラスウールとかやるというのは低周波に対してはほとんど意味がないと思います。

それで、一番有効なのは距離をとることで、これは一度発生するとほとんど対処できなくなる可能性があるので、個人差があると言われても、たまたまその近所の方からそういう苦情が出たらもう対処できないと思うので、最初から、向こうの道路に近い側というか、敷地の西側に寄せることを検討してくださいと申し上げたと思うのですけれども、それについてはどうなのでしょう。

会 長 今、主に意見がありましたけれども、2点目の駐車場については、270台プラス1という基準はあるけれども、これについては、何か市との協議を含めて、絶対守らなきゃいけないのか、それとも何とかなるのか、ということは変わるということだろうと思いますが、それについて事業者さんの



見解。

それから、低周波についてポンプ室を西側に寄せる。寄せるのではなく移動する。寄せる。

住民代表B 移動する。でいいと思います。

会 長 移動する。あるいは距離を離隔距離、離れた距離ですね、これをとるなどについてどうかということですが、どうぞ。

事業者C ●●です。

先ほどの駐車場の件について、市としての考え方もあるとは思いますが、事業者側の考え方としては、まず、今回については、白井市のまちづくり条例の26条に従っての整備基準がございます。そのため、条例となると、かなり拘束力も強いものになりますので、事業者側としては、可能な限りというわけではなく、基本は守っていく。原則、よっぽどの特別な事情がない限りはその基準台数に関しては100%守っていくといったところでございます。

次に、ポンプの話で答えさせていただくと、グラスウールの件についてご意見いただいているところになるのですが、当初のプランでいうと、今、当初のプランというか、今お見せしているプラン、こちらのお配りさせているプランよりは、今我々として検討しているのは、受水槽とポンプ室の位置を逆転させたりすることによって少しでも同じ東側に置くという、なかでも第四住宅さんと離隔がとれればというようなところで考えている部分だと思います。

会 長 ということですが、住民の方はどうですか。

住民代表B それはどのくらい離れるのか。

会 長 まず、ポンプ室の件。

住民代表B それもあるんですね。そういうことで、どれくらい離れるかということをお聞きしたいです。

会 長 僕からも住民の方に意見があって、低周波振動について事業者さんは個人差があると言いました。これ、感覚の問題だとすれば数字で証明せざるを得ない。どのくらいの周波数だったら困る、或いはグラスウール等によってこのくらいに低減できる、という数字上明確じゃないとなかなか私たちが判断しろといっても感覚になっちゃうと判断しづらいということがありますが、これは具体的に何かありますか。このくらいグラスウールも離隔距離も今のままだったら、こんな被害が出るよ、健康被害が出るよとかですね。

住民代表B 今、その個人差ということがあったのですが、それは確かにそ

ういうところはありますけれども、どういう個人の方がそこにおられるかはわからないので、万全の手をとっておいたほうが安全かなど。

会 長 済みません。万全な手として、やや場所を交換したり、離隔距離をとることによって対策を講じます。さらに、壁面についてグラスウール入れれば相当低減とは言いませんが、ある程度の低減は図られるという提案なのですが、それがだめだとすれば、だめな理由を明確にしないと。感覚の争いになると何か嫌だみたいな話になってしまう。

住民代表B グラスウールは、高いサイクルというか低周波に対しては効果がないと思います。

会 長 効果がない。

住民代表B はい。吸音。

会 長 どうですか。効果がないということですが。

住民代表B 躯体とか地べたを伝わっていくような振動なのです。

会 長 私は、この技術面がわからないのだけれども、効果がないと言われても、何が効果があって、何が効果がない、というものを数字上立証されないと、なかなか結論づけられないのですが。

事業者A まず、そのグラスウール自体の効果については、正直申し上げまして、それを例えば数字で測定したりはしておりませんので、具体的に明言はできないかもしれないのですが、ただ明らかに低減することは可能だと私も判断しております。全くつけても効果がないものであれば、これは当然、無意味なものになりますし、我々もする必要はないと思いますが、少なからず、多少なりとも低減することは可能だと思っておりますので、今回、通常であればつけないものをつけて、できるだけ効果を低減させようということで、今回提案させていただきました。

それと、もう一点は、これも実際に測定はしたことはないのですが、私ども、年間100棟近く、いろいろなところでこういったマンション、主にマンションを中心に建設をしております、それも何十年もやっておりますけれども、似たようなケースは多々ございます。敷地境界の近くにこういうポンプ室、受水槽を持ってありますが、いまだかつて、これが原因となって、その隣地の方に健康障害が起こったとか、若しくは、それに付随するような何かトラブ的なことが起こったという事例はございません。

あくまでも、これが起因したという明確なものという話になりますが、そういったものが今まで立証されて、何か健康障害が起こったということは、1件もないということだけつけ加えさせていただきます。

会 長 事例としてない。

事業者A 事例としてです。

会 長 いかがですか。ちょっと待って。どうぞ。

事業者C 補足になるのですけれども、先ほどお話しいただいたところですが、今のこの図面でいうと、ポンプ室のほうを受水槽の下に位置しているのですけれども、先日より第四住宅さんにご提出させていただいているのは、受水槽の左側にこのポンプ室を持ってくるというのを我々としては提案させていただいております。受水槽本体で音が鳴るというわけではなくて、ポンプ室による音の影響というのが強いというのは、我々も考えておりますので、その分、離隔を確保させていただいているということになります。

会 長 どうですか。そういう対策案が示されているのですが。

住民代表B 先ほど、感じる人がいる、感じない人がいるという形の話の中からいけば、でき上がってみなきゃわからないよと言われているような気がしてしょうがないのですよ。

会 長 いえ、今まで実績がないと断言されている。

住民代表C それは、我々はそれを調べたわけじゃないので、一つ一つ確認したわけでありませんから、わかりませんけれども、実際にでき上がってからじゃないと、我々としてはわからないということが本当のところじゃないかと思うのです。人によって、問題が提示されたときに、急にそこを移動してくれという話には、事業者さんに大変迷惑をかけることになるから、今ここできちっと我々に影響のないような形の場所をとってくださいよとお願いしているわけです。

会 長 今、受水槽の件が主要な議題になったのですが、将来被害が出たら困るから、それを想定して、この位置じゃなくて西側のほうにさらに移したほうが、そういう危険性が少ないと言われたのですが、何か問題が起きたときに変える可能性はあるのですか。今、問題が起きたときに変える可能性が出たら事業者さん困るだろうと。さらに言えば、実は事業者さんが困るわけではなくて、この新しいマンションの管理組合が困るのですが、という可能性というのはあるのですか。

どうぞ。

事業者B ●●と申します。

今回、受水槽ないしこのポンプ室の位置で、先ほど●●ないし●●のほうから、場所の位置、もしくは弊社としての考えというところで申し上げさせていただきました。なので、会社といたしましては、こちらの位置で問題ないというところでの判断がまず一つございます。

その中で、今後の話というところで今いただきましたけれども、その際は、これはこういう言い方するとあれなのですけれども、第四住宅様のほうから、このポンプ室の振動、こちらがもとになって健康の被害が出たというところを一旦はご立証していただくことになるかとは思いますが。その中で、先ほどからお話がありました、数値が幾つであれば被害があるとか、そういうところは一つ明確にさせていただく必要はあるかとは思っております。ひとまず、我々としては、こちらの位置で問題ないという判断で計画しているところでございます。

会 長 はい。

住民代表D 回答が残されています。日照問題というのが。

会 長 一つずつ片づけませんか。今の点について対立しているのです。事業者さんは、経験上、テレビでも宣伝しているように、あるいは既に白井市でも幾つかマンションを作られているようなので、そういう経験からして、こういうもので問題になった事例はないと。作った上であるのだとすれば、立証責任は被害を受けている方側にあるだろうということです。

裁判になれば、そういう話になると思うのですが。という話で、ここは対立したままと理解していいですね。納得しているわけじゃないですね、住民の方は。

住民代表C ええ。

住民代表D その上で。

会 長 どうぞ。

住民代表D じゃあ、日影の前に、このポンプ室の件に関して、お話を申し上げます。これは、まず、皆さん資料を持っている8ページをご覧ください。

これは今回の計画と、それから、その周辺が若干入っている数値でございますけれども、私ども第四住宅では、この境界線から3メートル下がって住宅は全部建てられている。これは以前も、日製産業のときも、3メートル下がった形の中で計画は立てられてきた。

ただし、これが今度は資料の10ページを見ていただくと、ポンプ室に関しても、あるいは受水槽に関しても、ぎりぎりにつけたような形の施設の配置計画になっている。人のところでぎりぎりにつけるのではなくて、本来こういうポンプ室だとか、あるいは受水槽関係に関しては、隣地に影響のない範囲のところに移すのが、普通常識的なところだと思います。

西側というところは、この反対側なのですけれども、そこには少なくとも22メートルの幹線道路がございます。ですから、幹線道路側のほう

に移したらいかがですかという話をしているのですけれども、どうしてもこの位置でなければならないような説明をずっと長谷工さんはしてきております。少なくとも、こういう低周波だとか、或いは建物関係が近づいてくることに関しては、境界線から少なくとも、1万平米上の面積があるのですから、お互いにゆったりと景観を持つべきではないのですか、というのが私たちの第二の理由でございます。以上です。

会 長 今の話聞いて、いかがですか。西側の幹線道路沿いに動かせるのではないかと。

どうぞ。

事業者C 今のお話について、ご回答させていただくと、先ほどの駐車場の件と重なってくるところがあるのですけれども。

会 長 リンクしますね。

事業者C リンクするところになってしまいますが、今、本計画では、西側に駐車場出入り口を設けております。それは駐車場配置計画を考えた上で、西側に出入り口を設けてといった都合がございます。駐車場出入り口の付近には、物がまず置けないというのもあるのですけれども、あわせて、駐車場台数について先ほどもお話しさせていただいたとおり、住戸数に対して100%、これが開発の基準でございます。これをパズルのように、この土地利用、土地の中に当てはめていくと、どうしても受水槽を西側に今の台数で持って行ってしまうと、東側にその分、空地ができてしまって、そこをうまく利用できるかということ、できない部分があるといったところになります。なので、今の状況においては、以前よりお話しさせていただいているとおり、西側に持っていくことは難しいと。ただ、東側ですが工夫はできる範囲やらせていただくところになります。

会 長 わかりました。どうですか、法令遵守したらこうならざるを得ないと言われているのですが。

はい。

住民代表D 今回の事業者さんの計画のそもそもの大きな要因というのはどの辺にあるのかと言いますと、市のまちづくり条例の中の技術基準、その中に緑地帯は3%でいいのだと。今まで私どもは緑地空間という、例えば幼児の児童遊園だとか、或いはテニスコートだとか、或いはドッジボールのコートだとか、そういういろいろな遊具関係を持った形の中で少なくとも空間作りをしてきたはずなのです。それが、千葉県企業庁が行うマスタープランの中にある計画の内容でございました。

これが、当時は開発指導要綱の中で、当時はそれで指導されてきたわけなのですけれども、今回まちづくり条例の規制基準によれば3%緑地帯を設ければいいのだと、それ以上はもう要らないということから空間地の利用の仕方が大幅に大きくなったということが一つ言えると思います。

それからもう一つは、この270戸、人口1戸に関して3人、子供を入れて3人の世帯として考えただけでも800人程度の人数になります。子供さんの数に関しても、幼児や何かも含めて、それだけ人数が多くなると思います。この子供たちの遊具の施設はどこにあるのだというと、それは七次台公園や、また保育園の脇のところの公園使って遊んでくださいよという形の多分指導がなされたのだと思います。

要するに、何かといたら、建物と駐車場以外に何も作っていないというのが現状なのです、今回の計画は。果たして、緑豊かと、私たちは少なくとも第一、第二、第三、第四と、清水口においては各住宅街の中にそれなりの空間地を設けながら、ゆったりとした居住環境の中に住んできたはずです。

それが今回、大きな15メートルの壁のマンションを建てて、それであると駐車場だと。じゃあ、駐車場に関して、それだけの空間と、それから出てくる自分たちが建てた居住者の子供たちの、或いは幼児の空間はどこに置くのだといったときに何もありません。こういう一つ一つのことが今回の大きな要因になっているのではないかというのが、私たちが見ている一面でございます。以上です。

会 長                    なかなか難しい、済みません私の発言で。

事業者C                おっしゃるとおり、本当に難しい内容だと思います。それというのは今回の元々が、第四住宅さんが建てられたときの経緯にあると思うのですよ。

会 長                    なるほど。

事業者C                それが再開発事業だったり、区画整理事業という一貫の中でやられている内容だと思いますので、微妙に今度やろうとしている計画とは性質が若干違うのかなといったところもございますので、そこは微妙に意見がかみ合わない部分もあるのかなと思うのですけれども。

ちなみに緑地でお話しさせていただくと、基準3%に対して現計画で約9%ほどとらせていただいておりますので、3%に対してぎりぎりかということ、そういうわけではないといったところもございます。

あと、区画整理という物事の考え方としていえば、特に、まちづくり

審議会委員の皆さんはご存じだと思っておりますけれども、適正に公共施設を配置するために区画整理を行うというところで、そのために公園などの整備というのは、そこでのちに適正に整備されていると。

そのため、そういう意味で言うと、我々はもう充足しているというような判断ができるのではないかと思います。

区画整理地内において、都市計画法の開発行為の29条許可を仮に取ったとしても、提供公園等は区画整理地内なので不要ですというような回答を受ける場面もかなり多くございます。それは白井市役所に限らずとあったところです。以上です。

会 長 市が管理する公園が増えれば増えるほど、市税がつぎ込まなきゃいけないから、やめてくれという話はよく聞きますね。実はそれほどの面積ではないということですね、というように言われていますが。

どうですか、今の発言について。緑地について、実は3%ではなく9%もとっている。公園については、近くにあるので区画整理上、まちづくり上、既にあるというものを使うという前提で、敷地を購入されているということですが。

住民代表D 私ども第四住宅、これは清水口第一、第二、第三、第四と住宅、或いは大山口という住宅が建てられているのですよね。西白井の駅周辺に。

この中で、少なくとも千葉県企業庁のマスタープランの中にある、緑空間等もできるだけ配慮した計画づくりがされている。

会 長 企業庁のマスタープランって、それは何のことなのですか。

住民代表D 千葉ニュータウン計画。

会 長 新住宅市街地開発事業というマスタープラン。でも、ここはもう事業終わっていますよね。

住民代表D 事業は終わっているけれども、その中で私らの住宅は建てられてきたということなのですか。

会 長 わかります。

住民代表D ですから、その緑の空間の中で少なくとも計画を立てたり、住宅を建てられ、そして空間が作られ、そして駐車場が作られた。私ども、少なくとも第四住宅においては、立体駐車場を確保しました。それはどうしてかということ、その当時、車の台数が、各戸に全部なかったからです。

そのときに考えたことが、住民の中でさんざん議論した中で、今ある緑は確保しよう。ですから、残された大きな駐車場の部分をどうしても立体化せざるを得なかった。緑に対して、この白井市に入ってきたときに、緑で豊かな、駅に近くて、そしてさらに子育てができるような環

境だったから、私たちは入居した。

これは私どもは、今年の8月に暮らしのアンケートというのをやってみました。そうしたら、皆さんほとんどの方が、約80%の方々が、これに関して、そういう選択をして白井市に入ってきた。

私たちも、今から約30年ぐらい前ですか、立体駐車場を作ったときに、その緑地空間を削ってでもやっていこうと。ですから、私どもの団地の中には、約40%ぐらいの敷地面積を緑で確保してございます。これは、私ども特別ではなくて、第一、第二、それから、都市機構が現在もお持ちの団地自治会がある、そういう賃貸住宅においても、空間率というのは、相当設けて設置してきてございます。

それが今回、まちづくり条例、この時期になって、七次台公園があるから、あるいは保育園の脇の公園があるから、各所にはそれほど持つ必要はないのだよと、3%の緑地帯があればいいのだと変わったわけですよ。これは、やはり空間地の使い方というところが大きく変わった。

会 長 今の発言は、もっぱら市に対する発言ではないかなと。違うのですか。

住民代表D それに合わせて、今回の少なくとも立体駐車場だとか何とかというのを私たちが求めているのは、少なくとも緑豊かで空間地の調和した、周辺と調和したまちづくりにしてほしいという一つの願いなのです。それは私たちもやっているからです。

今回の事業者さんは、目いっぱい15階建ての容積200の中で、精いっぱいやろうと。あとは航空法の45メートルの中で精いっぱいやろうということで、あとは駐車場だとか。ほとんど8%、9%は、南側の入り口のところの景観をよくするという形で確保されている程度です。周りは50センチの緑地帯でいだろうと。私たち戸建ての住宅においても、民法で50センチは離せよということになっているわけです。ですから、戸建の住宅においても、50センチ離すのに、これだけの大きなマンションを建てるのに、50センチのところ小さな緑地帯をつけるからいいだろうとか、或いは受水槽だとか、或いはポンプ室もぎりぎりにくっつけて、それでいいだろうと。それはないだろうと。もう少し、事業者の建設の趣旨としては。

会 長 具体的に言ってほしいのです。言われている趣旨は、よく理解しました。緑が要らないなんていうことは、みんな委員は多分思っていないはずです。

今回の敷地について、駐車場の台数を確保しないといけないので、緑地はとれないのだとさっき発言があり、立体駐車場は事業採算上難しい



とされています。

それでは、どうするかということになると駐車場を削って緑地を作らざるを得ないと。ただ、法令遵守しないといけないので事業者は駐車場を削れないと言っているのですが、何かそれについて。

住民代表D 立体駐車場を作ったからといって、採算に合わないということはないですよ。

会 長 済みませんが、それでは事業費出してくださいみたいな話になります。

住民代表D そうです。ですから、それが採算に合うのか、合わないのかは、そういうものを目隠ししたままで、私たちに採算に合わない、合わないというのとは不合理な話なのです。

会 長 難しいですね、これは。事業者は土地所有者ではないので、クライアントとの関係でこれ以上は採算が上限ですと言われれば、そのとおりにやざるを得ないというのはわかるので。どのくらい余裕があるかどうかはさっぱりわからない。でも、事業者として今の時点で立駐は難しいと。緑地をとろうとすると今の駐車場をいじめざるを得ないと。しかし、法令遵守によると駐車場の台数を削れないと言われていて。

さっき住民の方は、いや、削ることができる可能性もあるのではないかといいことを言われていましたが。

住民代表C いかかなものかなと思って。都市計画課に聞いたかったところだったので。

会 長 いや、市とは後で協議します。

住民代表C その270台が、271台とおっしゃっていたけれども、それについて、さっき言っていた指導基準という形であるから、法令で縛っているとは思えないのですが。

だから、市は、例えば180台だとか200台だとかという形で提案されたときに、それを受け入れないという姿勢ではないと思うのです。

会 長 これは休憩時間があるので、僕のほうから市に聞きます。

事業者さんとして、市から絶対にこの台数じゃないといけない、或いは指導基準といっても事実上命令に近いので、事業者さんにとって当たり前のように守らざるを得ないとか、もうちょっと緑地をとるために削らせてほしいということを図面作成するときに、何かこういう議論があったのかどうかというのは聞きたいのですが。

事業者A 駐車場の台数につきましては、これは事業者のほうの考え方ですが、必ずしも、この場所で100%の駐車場は必要だとは思っておりません。

会 長           そうですか。

事業者A       商品的に、先ほどおっしゃったように、その周りの私ども色々な所でマンションを作っております。実際のでき上がったマンションの住戸が、どれぐらいの割合で車をお持ちになっていましたかというの、いろいろと調査といいますか、データを持っておりますので、そのようなところと照らし合わせまして、事業者とも打ち合わせをしている中で、もう少し減らしても、別に多分問題はないだろうというような見解は持っていました。

          ただ、先ほどから言っているように、市のほうでそのような取り決めがあるので、そこは私どものほうは守らざるを得ないという立場でありますので。

会 長           では、仮なのですが、市が努力義務だとすれば、その額面どおり努力義務なのだから住民の方がその分緑地をとってほしいという要望を聞くというように市が判断した場合、要するに駐車場台数減らしてもいいといった場合に、事業者さんとして減らす可能性はあると理解していいでしょうか。

事業者A       検討の余地はございます。

会 長           わかりました。

事業者C       ただ、補足なのですけれども、仮に我々事業でございますので、今、●●が話したとおりの部分もあるのですけれども、とは言いつつも、最低限、何台確保しなければいけないとか、稼働率の話もあります。

          また、今おっしゃっていたところの緑地を入れることになったら今度はレイアウトの話になります。なので、その部分について、今日、確実にこうだと言えない部分がございます。

会 長           ちょっと待ってください。事業者の方、どうぞ。

事業者A       ポンプ室の件もそうですし、今、●●が言ったとおりののですけれども、台数を減らしたからといって、色々なことをまた私ども考えなきゃいけませんので、果たして住民さんのほうが求められている緑地帯をどこまで作れるかというのは、ここは会社に戻って検討、検証もしなきゃいけないですし、この場でどのようにという回答はできませんが。

会 長           即答はできないと、こう言われているわけですね。

事業者A       そういうことです。

会 長           どうぞ。

住民代表D     じゃあ、それに合わせて、10ページを皆さん見ていただきたいのですよ。

10ページの北側のところ、もの見事に駐車場として切っているわけですね。北側ですね。ここの台数が約50台。50台だけでも立体駐車場、建物のほうに移動させてもらえないのですかということです。その辺を含めて検討してもらえないでしょうか。

つまり、立体駐車を全体の立体駐車にしろと私もは言っているわけじゃありません。ですから、その辺の少なくとも創意工夫の中で検討できるのではないかと、そういうことです。

会 長                    と言われていますが、一部だけでもいいから立駐にできないか。

事業者C                今、ご意見としていただいたところと、先ほど減じるという話があったのですけれども、そこも含めて、視野に入れて検討。

会 長                    視野に入れるということですね。

住民代表D             ありがとうございます。

会 長                    一番大きな主張ですが日影の問題です。経過を聞きたいのですが。日影について一番影響を受けるのは、北側の2階建ての建物なのではと思うのですが、全体から見ると、影響がないとは言いませんが、一番影響があるのは北側、直接面する方なのではないかと思うのです。ここは何かやりとり、両方に聞きますが、何か事業者さんと北側の方でやりとりはあったのでしょうか。

                          じゃあ、先に住民の方に聞きます。

住民代表C             今日、本人たちが来ておりますので。

会 長                    ちょっと待ってください。基本的にルールとして、皆さん、代表だと言われたので、代表の方から、対策室として事業者さんと対している、こういうことで話を聞いているので、何か今までの経過上あったのか、なかったのかという話をお願いします。

住民代表C             今日、私、初めて事業者さんの部長さんとお会いしたのですよ。即答は今までできず、みんな持ち帰り、持ち帰りという形になっていて。今日、初めて部長さんとお会いして、ご挨拶申し上げたという形なのです。

                          というのは、今までの審議の中の部分が全て持ち帰り。難しい問題については持ち帰り。持ち帰りという形でなかなか即答できない部分が多かったのです。それで返事にしても、2週間、3週間、遅れるものは一月という形になっていました。

                          日照の問題については、もう重ね重ね申し上げておりますが、うちの計画では今の採算からいくとできませんという話があるので、何度も何度も。それでも何か少しでも軽減できるものはないのかという話をしております、常に。

しかしながら、うちの事業採算を考えると、これを譲るわけにいかないということが、最初からの返事です。

会 長

じゃあ、事業者さんに聞きます。僕からの質問と今の話、1点目が、北側で特に影響を受ける2階建ての方と協議をしたという経過はあるのかどうかという質問。

それから、もう一度繰り返しますが、住民の方は、やっぱり対策を講じてほしい。具体的に言えば、日影になる一部を削る。或いは、建物のタッパを1階ずつ10センチでも下げれば、15階建てなので、何センチかになりそうな気がするのですが、こういうことを含めて、不可能なのか、可能なのか、検討する余地があるかどうかというのをお答えいただければと思います。

どうぞ。

事業者C

まず、ご質問いただいた北側の2-1-6、7、8だと思うのですが、そこの建物に対する折衝についてご質問いただいたかと思うのですが、そちらについては、直接のやりとりではなく、対策室さんを通してご説明させていただいている、といったところと、直接とかけ離れる部分もあるのですが、説明会等ではご説明させていただいているというところですね。

会 長

話し合いまで至っていない。

事業者C

個別の話し合い等は至っていないという状況でございます。

また、今、2個目としておっしゃった10センチずつ減らすというのが、事業性上できないというところは5月の頭から、第四住宅の自治会長様、理事長様、対策室の皆様とお打ち合わせをさせていただいているときから、一貫してお話しさせていただいているところになるのですが、今も現状もそのとおりでございます。

会 長

と主張されています。ここは、もうできないと言われてしまえば、住民が幾らやってほしいと言っても、なかなか私としてもどうしろとは言えないので。判断が難しいところだろうと思います。

住民代表C

先生がおっしゃるように、条例と法令と、法令のほうが上であるという解釈を、この前、先生がおっしゃっていました、我々に。ですから、そこから先というのは進めないのです、我々としても。だから、どのようにして、そこを解決するかという部分については、このままだらだらと行くか、どうなるかというところですね。

会 長

上であるかどうかはともかくとして、建築確認をするときに、少なくとも法令、法律、或いは法律に基づく規則などは守らないといけない。

これによって、建築確認審査するかどうかが決まる。条例で日影をこうしなさいということが決まっているわけではない。これはある種、精神規定みたいなところはあるということがあるので、これは解釈によって色々違うというところがあって、非常に難しいところだと思います。はい。

住民代表C この前、先生とお話ししたときに、がっくりきたのはここなのですよ、実は。条例で抑えられない、法令の部分があるからこそ、建築確認その他でもって、県が入ってきて、一般の企業がそれに対して、例えば建築確認を起こすという形があったとして、我々としては、じゃあ、どうしたらいいのだという話になったときに、先生がおっしゃっていた、法令は曲げられない、条例よりもまだ上のものだという話でもって、何か着地点を見つけなさいという話があったのです。しかし、持ち帰ってみんな話をしたのだけれども、どこに着地点があるのかが一切わからないというのが現実です。

だから、これから先も、それについての着地点というのは、およそ見つかっていないのではないかと思います。かといって、15階の日影を我々が受けていかなければいけないという役割は、つけ加えさせていただくけれども、一つは、市にとっては人口が増える、子供が増える、そして税金が増える。それからもう一つ、インフラの部分についても非常に豊かになっていくという形が一つです。事業者さんは、事業採算の上で、十分にこれが建っていけば、全てに対して、めでたし、めでたし。

しかしながら、住民はどうするのですか。ここで泣き寝入りですか。

そういう形では三位一体じゃなくなっちゃいますよね。

まちづくり条例の中の条文でわかると思いますけれども、その三つの部分というのが、お互いに、利益も損害も同じように三位一体ですよ。

それがどうして住民だけが、そこで損害を受けなきゃいけないかというところに問題があるような気がするのです。

会 長 言われていることは、よく理解をしています。ただ繰り返しますが、私はここで裁判官ではないので、これが法令に合っていない、合っているとはいえません。

住民代表C だから、泣き寝入りというところに落ちつきたくないのです。

会 長 ただ、ここで、私がそれをどうしろとは、住民の方の気持ちになって肩を持つわけには、立場上言えないということは了解していただければと思います。

ほかの委員の方から、何かご質問ありますか。大体、私の質問は終わ

ったので。質問があればと思いますが、何かどうですか、●●さん。いいですか。

どうぞ。

委員A 私は住民ですから、一市民ですから、そういう立場でお話ししますと、今の住民の方は、今の生活の中で平穏かつ穏やかに生活されていたわけですね。それが事の変化によって、何か脅かされようとしている。ですから当然、民法上、既得権というのはないですけども、今持っている権利というのは、当然あってしかるべきだと思うのですね。私がもし住民で、そういうものが覆いかぶさってきたら、そう考えます。

それで、事業者側も、法律行為に基づいて手続されるのでしようけれども、当然、社会的責任というのですかね、今は本当に企業としての責任が、本当に社会的に認められるかという企業の良し悪しは、我々はそこで考えるのだと思いますので、ぜひ、そういう立場で検討をお願いしたいと思います。以上です。

会 長 これは質問ではなくて。

委員A 私の意見として。

会 長 何か住民の方から、事業者の方にご質問がある方、どうぞ。

委員B 質問よろしいですか。

会 長 ●●委員。

委員B 火災のときの多分、これは、はしご車の設置箇所なのですけども旧日製さんのほうで、敷地は用意されていたのですか、これは。

住民代表C そのとおりです。

委員B 今回のところでは、なくていいのですか。

住民代表C だから、それを訴えているのです。

委員B これは消防法とか、そういうのは関係ないのですか。

会 長 事業者さんに対する質問ですよ。

委員B はい、そうです。

事業者C お答えさせていただきます。通常、その建物に対する消防活動空地というものは、その建物敷地内で処理されることが多いので、他民地に消防活動空地を設けていること自体が異例は異例になります。ただ、あくまでも他人地になってしまうので、今回で言うと、第四住宅から見ると他人地になってしまうので、消防側の強制力というところではないというところで、お話を伺っています。

会 長 自分のところの敷地については、十分対処していると。

事業者C ということですね。

会 長 いいですか。質問は。

委員B もう一つ、いいですか。

会 長 どうぞ。

委員B 日製社宅さんができる前は何だったのですか、ここは消防車が勝手に入ってこられるところだったのですか。

住民代表C いや、空き地でしたよ。

委員B 空き地ですね。

会 長 はい。

住民代表D ご説明申し上げます。

もともとは、私どもが都市機構から説明を受けた入居のときには、1件だけ撤去できないお宅があったものですから、もう少し待ってくれと。

将来的にそこがなったら、建物が建ったら、一体的に第四住宅としてお願いしたいという話があったのですね。

都市機構さんも最大の努力をしたのですけれども、事業の遅滞が次々と起こってくる中で、都市機構さんは、そこを住宅地として自分たちで作るのではなくて、日製産業という日立関係の会社に社宅として売り渡した。そのときに、一体的に整備する予定だったものが半分しかやっていなかったものですから、そこに一団の、一団地の中で全てのものを賄おうとしたものが賄い切れなくなってしまったということで、都市機構のほうからも、或いは、当時の町役場、消防関係の方々からも、このところに関しては安全の対策をとってほしいというお願いの中で、都市機構としても折れて、日製産業と話しながら、そこに安全対策という形で確保された。これは図面にも7ページのところで、図面を見ていただければ、そこに駐車禁止区域というのが明記されてございますけれども、そのところに確保されています。以上です。

委員B ありがとうございます。

会 長 URが皆さんの団地をつくるときに、この区域は、常にその一団地から除かれていたということですね、今回の開発については。先ほど言いました住民とURの添付書類にあった覚書は、あくまでも事業者さんと覚書を、覚書に判子をついていないから何ともいえないのですが、一応結んだはずだと、こういうことですね。

住民代表D はい。

会 長 それについて、事業者さんは、こんなものは重要事項説明でなかったと、こういうことですよ。

どうぞ。

住民代表D 本来であれば、宅建業法に基づいて、土地の売り渡しをするときに、少なくとも、そういう重要事項の中に組み合わせて、30年前の話をする話だったのですよ、実は。けれども、日製産業さんと私どもとは、すごく信頼関係の中で過ごしていたものですから、昨年、境界線の了解のときにも、私どもは文句も言わず、事業者さんと日製産業さんの売り渡しのときには、私どもは条件、計画ができてから話をしようということで、そのところは、判子もついてございます。

会 長 よくわからないのが、これが重要事項説明に係るかどうかは置いておいて、法律家に譲りますが、この要求書、覚書というのはその建築計画に対する覚書であって、土地利用に関する覚書ではない。

さらに言えば、次の所有者が変わる場合についても、この覚書は適用されるという文面が見つからないので、一体、この覚書はどういう意味を持っていたのか。

例えば、これが建築協定、地区計画或いは任意協定でもいいのですが、そのようになってさえすれば、次の所有者に対しても一定の効果があるのですが、あくまでも当時の当該建物を建設するための覚書だったということは、どうも話を聞いても引かかる。これは本当に将来にわたって効果があるかどうかという点については、多分これは法律家の判断に委ねざるを得ないな、という私の感想です。これを結んだということは重要な要素であるということは間違いないと思うのですが、そういう意味で、法的な効果についてどうなのかと聞かれてしまうと、私はよくわからないな、とこういふ今感想を持っているということです。

ほかの委員の方、質問よろしいですか。

これでどうするかというのは、私だけの質問だったので、委員の方は冷静に聞いていたので、皆さんの意見を聞きながら、我々としてどう判断するかを別室で協議したいと思います。何分ぐらいかかるかわからないのですが、せめて10分ぐらいはかけたなと思っているので、よろしいですか、4時に終わろうとしていたのですが、私のコントロールが悪くて4時を過ぎそうな感じなのですが、とりあえず10分休憩とって再開をしたいと思いますが、事務局はいいですか。

事務局 はい。それでは、4時まで休憩をとります。

会 長 延びるかもしれないけれども、目途に。

事務局 4時を目途に、傍聴の方も含めまして、再度集まっただけならばと思います。

会 長 よろしくお願いします。



事務局

休憩に入ります。

(休憩)

会長

再開させていただきます。

予定の時間を相当オーバーしました。審議会としてオーバーした理由はおわかりになるかと思います。もめました。審議会としての意見が割れて、どう調整するかということで、相当議論をさせていただきました。

4点あります。

まず、非常に調整できそうな案件から行きます。ポンプ室の移動と北側の駐車場と緑地の話は、関係するので、これについて一緒にお話ししたいと思います。北側の駐車場と北側の隣地の境目について、緑地帯を今のように設けるということについて、市の駐車場附置は、私は努力義務だと思っていまして、これについて、市が緩和するのであれば、検討の余地があると事業者さんが言われたので市に確認しました。緩和できるという回答です。緩和できるということを前提に、事業者さんのほうでぜひ緑地帯を設ける、要するに、直接北側の方に対する影響をできるだけ減じるという努力をしていただきたい。

それからもう一点、ポンプ室、これについても、駐車場を削ることができるのであれば、西側の幹線道路に動かせるだろうという議論がありまして、この2点について、ぜひ持ち帰って努力してほしいと。さらに、市と協議してほしいと、こういうことです。

したがって、ポンプ室の件と北側の緑地、全体について緑地をできるだけ多く設けるということも駐車場と関係しているので、これについては、このようにお願いをしたいということが審議会としての意見、実は提案に近い、場合によって提案以上のものであるかもしれない。市を拘束するとは言いませんが、今後、市と事業者さんとの間の協議に移っていくというように思います。これは持ち帰らないと検討できないと言われたので、ぜひ持ち帰って、地権者さんも含めて協議し、その上で解決の仕方を市と協議して住民の方に示してほしいと思います。具体化は、事業者さんに任せます。

一番大きな問題は、日影、日陰の問題で、しかも、高さの問題です。

これについては、議論がありましたけれども事実上不調です。事業者はこれ以上、採算性に多分影響するので、しかも法律上守っているという前提で、今の建物の階高・配置を変えるということは難しいと言われました。そのかわり、北側に面するところに緑地を設けるという形で、できるだけ配慮すると、こういうようなことだったろうと思います。し

かし、住民は、まちづくりの趣旨から見て、それでもやっぱり納得いかないと、こういう話を言われたかと思います。

しかし、これについては不調です。お互いの意見が相入れない、検討の余地もないと言われてしまったのでこれ以上、我々としてこうしてほしいということは、残念ながら言えません。ここで相当議論になりました。

しかし、事業者にお願いがあります。事業者さんのほうにはこれだけの大きな建物が建つことによって、北側の直接面する住民の方、2階建ての方々には相当影響が出ます。冬だけとはいっても影響が出ると我々も思ったということです。ここについては、対策室の方々の了解も必要なのですが、北側の2階建ての方々と事業者さんとの協議をする場を設けてほしい。これについて、対策室としても、可能であれば了解してほしい。

簡単に言えば、非常に影響を受ける人と余り影響を受けない人が一緒になっている対策室では、なかなかこれは議論ができないだろうと思います。直接影響をこうむる方と事業者とが協議をする場を設けてほしい。

これでどういう決着を迎えるか私はわかりませんが、少なくとも話し合うということが非常に重要だろうと思っていまして、これは両者をお願いをしたい。ただ、どちらかが嫌だと言われたらこれも不調になりますので。高さ、日影については、どうなるか。今できれば前向きに考えますとか、絶対嫌ですとか、意見をいただければ非常にありがたいと思っています。

4点目、これは実は、全体に対するお願いなのですが、千葉ニュータウン全体の話なのですが、北側の第四住宅という方々の住宅は、実は法律上、建築基準法の一団地認定を受けて建てているため、個別に建てかえができないという法律上の制約があります。既に問題が、相当、色々な配管の問題とか出ていると思います。個別に対策できないという法律上のたてつけになっています。これを私は何とかしないといけないと考えています。簡単に言えば、自分の棟の中の了解もらえば、個別にも建てかえられるようにする。例えば、北側に面する方が2階建てなので、もうちょっと高くできる、そうすると、再開発ではないですけども、権利変換でやれば負担をなくして実は建てかわる可能性がある。そうしないと、今のままだと、皆さん相続を迎える。そのときに売れなくなる可能性がある、相続協議ができない可能性がある。これは一刻も早く解決しないと。千葉ニュータウンの問題がずっと引き継がれ、ニュータウ

ンがオールタウンになってしまうかもしれないという問題が、どこのニュータウンでも今起きていまして、これをぜひ、皆さんが元気なうちに解決したらどうかと思っております、ここは対策室へのお願いです。

もう一つ、事業者に対するお願いです。事業者のマンションに入る方と住民の方に仲よくしてほしいと思います。対立関係が起きた後では仲よくできない。ごみ出し含めて、排ガスが大変だとかで子供が仲よくなれないとか、いろいろな問題起きますので、ぜひ仲よくしてほしい。そのために、多分、管理会社は事業者の関係ですか。まだわからない。

事業者C  
会長

管理会社はまだ未定です。

わかりました。管理会社に引き継いでほしいのです。仲よくするために自治会をちゃんと作ってほしい。自治会を作るって義務じゃないですから、北側の住宅団地の方と建てるときにはもめたけれども建った後は同じ住民、同じ市民なので、仲よくしてほしいということです。イベントもやりましょうねとかあると思うので。

私が知っているあるデベロッパーは3年間イベントができるように分譲した後も援助をする。援助をするってちゃんと管理組合にお金を引き継いで3年間は仲よくできるようなことを仕掛けるということをやっているデベロッパーがいるということは、多分ご存じなのだろうと思います。そういうことも含めて、事業者さんが直接やるか、或いは、そういうことに資金的に援助をするかは別にして、何らかの、作って終わりという話ではなくて、作った後をちゃんと何とかなるという仕掛けを何か見せてほしいなと思います。例えばお金の援助でもいいのですが、例えばさっき言った第四住宅の方々が、引き続き持続可能な団地になるために、専門的な検討をしないといけないので、そういうことについて、例えば資金的な援助をするとかいうことで、何とかうまく関係を作ってほしいなと思っております。これは第四住宅の方もわかったというようにならないと困るし、事業者の方も会社に持ち帰って社長を説得すると言ってもらえないと困るので、そういうことができる可能性があるかどうかについて、これは両方に聞きたいと思っております。

この4点について、ぜひ、今即答はできないと思いますが、検討の余地がある、検討の余地がないということを含めて、ご意見だけいただきたい。

繰り返しますが、建物の高さを減ずるというのは、ここでは不調なので、せめて合意できる案件として、北側の直接面する住民の方と事業者さんと協議をする場を設けてほしいということについて、住民の方、事

業者、両方ともオーケーかどうか、前向きに対処できるかどうかは1点。

2点目は、市のほうで附置駐車場は努力義務なので、小さくしてもいいので、そのかわり緑地とかポンプ室の位置を変える、西側にする、ということがオーケーであれば、減じてもいいと言われているので、これは先ほど事業者さんとして、検討の余地があると言われた記憶があるので、住民の方も含めて、これオーケーかどうか、繰り返しますが、駐車場を減らすかわりに、北側に緑地を設けるということと、3点目は、ポンプ室を西側にするということについて、そういう対策がオーケーかどうかという話をいただきたい。

4点目は、今言いました持続可能なまちづくりのために、これは管理組合、対策室、何とっていいかわかりませんが、住民の方は今後も検討する。事業者さんも、自分たちがそういったのを資金的な援助をすると、それから新しいマンションを管理運営するところに、そういうことをできれば引き継ぐということについて了解をいただけるかどうかということについて、回答をいただければ、今日は一定の成果が出たのではないかなと思うのですが、どちらから行きますか。

まず事業者さん、住民の方がいいか。住民の方がいいですか。前向きに考えるかどうかということについて。

住民代表 A 対策室からの言葉として、本日は、私たちの言い分を聞いてくださる機会を与えていただき感謝しています。

今回の問題は、単に建物だけでなく、高層の壁ができたとき、毎日眺めるたびに、冬の日影の暮らしを強いられる住民にとっては、苦痛や不調、さらに恨み、妬みといった感情的な意識変化が起こるのではないかと心配しております。この事業者のマンションに入居する人は、別に悪くはありません。手を差し出されても、友達にもなれない。親がこうした感情を持てば、子にも孫にも発生するでしょう。こうした負の連鎖を引き継がせてはならないと思っています。

建物を建設して販売してしまえば、後は知らないという形ではなくて、私たちはその後も事業者のマンションの住民も含めて、清水口自治会の夏祭りですとか、防犯パトロール、子供会、老人会等、地域の親睦の輪を作っていかなければならないと思っています。どうか事業者の皆様も、自分たちの建てたマンションの住民が地域ではじかれた存在にならないよう、緑多い周辺環境と隣接1,300所帯と調和し、とけ込むような計画に是正されて、この審議会の中で合意点を結べるよう熟慮され、解決、対策、検討をいただきたいと思っています。

私たちも、こうした審議会の貴重な機会を与えてくださった市長を初め、市職員と審議会の方々のお力をおかりしながら、合意できる着地点を目指し、住民と協議を重ね、回答する努力を覚悟しておりますので、これを最後に申し上げます。よろしく申し上げます。

会 長 済みません。今の4点について、意見が欲しいのです。

住民代表C 駐車場の件について、考え方に先ほどの延長で、ぜひ考慮していただくという形に対しては、賛成です。よろしく申し上げます。

それから、一つ気になるのは、高さ、日照については、だめという形で結論が出ているのですが。

会 長 いやいや、だめじゃなくて、不調です。

住民代表C 不調というのは、我々にとっては結論ですよ。不調は結論です。2階建ての人たちだけと事業者との間で対話をするというと、先生、これは、論点は何ですか。

会 長 特に影響を受ける2階建ての方のお気持ちをちゃんと酌んで、必要な対策、その対策がどういう対策出るかわかりませんよ。ただ、そういう方と対策を協議してほしいということです。

住民代表C ということですか。論点は、そこですね。わかりました。

会 長 ということは、北側に面する方と、事業者さんは直に協議をしてもいい、話し合ってもいいということは、了解していただけるの。

住民代表C それは大丈夫です。

会 長 わかりました。それから、駐車場も台数が削れるので、北側に緑地帯を設ける、ポンプ室を移動できるということについて、移動できる可能性があると言われたので、私はぜひ移動してほしいと思うので、それは当然、初めから要求されたことなので、それは了解ですね。

住民代表C はい。

会 長 4点目はどうですか。持続可能なまちづくりのために、事業者さん協力してよと。協力というのは、せめてお金でもいいから、お祭りとか自治会と一緒に、新しいマンションと一緒に祭りやるとか、子供たちを招いて、仲間外れにしないとか。それから特に、皆さんのところ一団地なので、それを早目に何とか、一、二年で決着つく話じゃないと思うのですが、せめて、こういう専門家を呼ばないといけないので、お金がかかるので、こういうことを資金援助してよという話については、いや、事業者から一銭たりともお金をもらいたくないという話なのか。

住民代表C 今、私の自治会長としての立場から言えば、一団地とは言いながら、事業者さんも含めて、一緒に活躍していこうじゃないという思いは、先

ほど来から、うちの理事長も言っていますから、それについては、異論のないところです。

会 長 わかりました。ありがとうございます。  
ということで、いかがですか。

事業者C 事業者側からの回答なのですけれども、緑地、ポンプ室、また駐車場を減じると、なかなかないと思うのですけれども、役所の基準の緩和は、事業者側からはですね。

会 長 今確約もらいました、別室で。

事業者C お話だったので、結構驚いているところではあるのですけれども、減じるところで、ただ今度は、我々事業者側として、駐車場をかなり利用されていらっしゃる皆様も多いと思います。商品性としての中で、緑地を3メートル、今お話の中で確保するといった中で、どういうレイアウトをしていくかについては、引き続き検討させていただきたいと思います。その中であわせて、ポンプ室のところも、どこの位置にするかというようなところは検討させていただければなど。

会 長 前向きに検討して下さい。

事業者C 皆様のご意見のとおり、前向きに検討させていただこうと思います。  
ただ、そのレイアウトは、せめぎ合いの部分もありますので、そこだけご理解ください。

日影の件について、不調ということでお話しがあったのですけれども、本当に事業者側としては、事業性もごさいますのでというところで申しわけないのですけれども、今後個別でというお話で伺っているのですけれども、このタイミングで言う話じゃないかもしれませんが、我々としては、個別に行かないでほしいと対策室様からお話を頂戴していたところがございます、まだ個別で行けていないところがございますので、今、対策室様が個別で、その北側の方々、東側の方々もそうだと思います、窓口になられていると思うのですけれども、どのような話し合いをしてきたとかの引き継ぎもさせていただければなど思っているところなので、そこは今後、対策室さんとの直接やりとりになる部分だと思うので。

会 長 どうぞ。

住民代表C 個別という話をなさいましたけれども、先ほど先生から言われたのは、2階だけの人たちに対して協議をしようじゃないかということで、個別では決してありませんので。2階建ての人で、困っている人たちがいたら、その人とあわせて、事業者との対応。

会 長           それは、どうやるかは関知しませんので、関知しないというのは、住民の方のご意思があると思うので、少なくとも北側の方々と、あとは話し合いなので、そこをやってはだめという姿勢はとらないでいきたい。あとは、事業者さんは、事業者さんでどういうやり方があるか。話のきっかけとしては、とりあえず個別に歩かないと、集まってください、ということにならざるを得ないのか、それとも対策室を通してなのかというのは、住民と事業者さんの関係なので、そこはうまくいくように話してください。

          ただ、話し合っていけないよということは、絶対に言わないでほしいということです。

住民代表C       そんなことはありません。

事業者A        済みません。訂正させていただきます。日影の影響がある方々と協議をさせていただく準備はございますということです。個別どうこうではなく。言い方があれだったのですけれども、そういうことですので、何回か私、あれですけれども、影響のある方々と。

会 長           繰り返します。我々としては、やり方は任せます。そうしないと、民間の介入になってしまうので。

事業者A        そうですね。

会 長           そこは避けますが、少なくとも話し合っほしいということを行っているということです。

事業者A        その準備というか、対応はさせていただきますというのが回答でございます。

住民代表C       いいですか。

会 長           どうぞ。

住民代表C       先ほどの話の中で、個別の話でそれぞれが対応してはいけないという形で、対策室が何かそういう縛りを設けているように聞こえてきたのですが、それはありません。

会 長           ないですか。わかりました。

住民代表C       一切ありません。縛りはありません。そのかわり、我々として相談を受けたときには、それに対して話をしようじゃないかといういい方で。

会 長           わかりました。

          それは議事録にちゃんと残りますので、何か言いたいことがあるそうですが。ということです。

          4点目、突然、私から言った話なので、どうぞ。

事業者A        それにつきましては、あくまでも和解を前提ということで、その一つ

の条件として、お話し合いといいますか、取り決めをやっていきたいと。

会 長       ここは裁判じゃないので、和解とかという言葉を使わない。話し合いがつくという前提でということですね。

事業者A     私どももマンションが建ち上がった後、管理組合を作って、恐らく管理組合とは別に、自治会という形で組織を作るような形になるのかと思います。そういった自治会同士の色々な今後のおつき合いというのは、当然望んでいることですのでございますし、そうなるように、私どものほうもお手伝いはさせていただきたいとは思っておりますので。

会 長       千葉でいえば、幕張は、事業者がNPOを作って、エリマネを作って、何か商業施設が含んでいるので、やっているし、ある所では、エリアマネジメント、NPOを作って、そこが、タワーマンションをいっぱい建てているところが、資金的援助をしていると聞いているので、参考にしてください。

事業者A     具体的に何ができるかというのは、あれですけれども、そういった、何らかの形でのご協力というのは。

会 長       わかりました。貢献できるということですね。

事業者A     貢献は、考えることはできます。

会 長       ありがとうございます。

ということで、非常に大きな話は、残念ながら不調なのですが、ほかで幾つか前進があったかと思っておりますので、やった意味はあったのかなと。

ただ、繰り返しになりますが、審議会が延びたということは、特に住民の方の意見ももつともだねという話が大分あったということを前提に、ただ、我々として言えるのは、ここまでということで提案をさせていただきまして、基本的に了解をいただきまして、ありがとうございます。

こういう事項を文書に整理した上で、市のほうに答申という形で伝えたいと思います。あとは答申内容について、事業者さんは市と、住民の方も市と協議いただければ非常にありがたい。特に、一団地をどうするかというのは、市も県も関係する話なので、大変時間がかかりますが、今のうちにやっておかないと将来大変なことになるので、よろしくご努力いただければと思います。

どうぞ。

住民代表D   一つ、住民からお願いなのですけれども。

会 長       どこに対してですか。

住民代表D   市でもいいし、会長さんでもいいのですけれども、私たちが協議を重ねていくわけです、これからも。その回答を今回の審議会の皆様のところに



報告を、お互いにさせていただければと思っているのですけれども。

会 長 終わった後、我々に持ち込まれても、もう一回審議会というのは無理なので。繰り返しますが、法的にいけば民間の話なのです。そこで決着できないことを我々にまた持ち込まれても。報告は受けることは可能というか報告いただければ読みますけれども、だから何かしてくれと言われても、それは、手続上、そういう手続きは条例にはないですね。再度、審議会に諮るという手続は。

事務局 再度、市が諮問するという形でなければ。

市長の諮問がないと。

会 長 条例上どうできるかというのは、私と市のほうで協議しますけれども、報告はしていただくというのは、それは審議会にその報告が正式な議案として載るかどうかはともかくとして、皆さん読んでくださいというのは可能だと思うので、出していただける分には、私たちは拒否しないと思います。

住民代表D 今回の私たちのお話を聞いてくださる機会をこうやって審議会の方々、或いは市の方々が聞いてくださったというのは、本当にありがたいことなのです。

問題は、こうやって私たち住民と業者とが協議を重ねたその結果が、もしかしてうまくいった場合には、恐らく白井市の事例としては、ものすごく評価の高い話だと思うのですよ。それをこの審議会がやってくださったということは、私もこれから先、色々な自治会から、或いは管理組合から問い合わせやなんかもあるかもしれません。ですから、そういう意味をもってして、少なくとも、きちっとした最後まで、決着をつけておきたいです。つまり、投げ捨てではなくて、きちっと刈り取って、結果を見てもらいたい。

会 長 ぜひ、よろしくお願いします。

住民代表D よろしくお願いいたします。

会 長 はい。

済みません。予定を40分過ぎてしまいました。これで審議会は終わりたいと思いますので、これから、これで終わったわけではありませんから、ぜひ真摯にきちんと協議をするということは継続していただければありがたいと思います。

どうも大変ご苦労さまでした。

事務局 以上で平成31年度第2回白井市まちづくり審議회를終了します。長時間にわたってのご審議ありがとうございました。