

まちづくり条例に関する提案・意見、町の見解

	委員及び委員外議員からの提案、意見等	町の見解
1	小規模連鎖開発を防止するため連続して行われる開発について	一団の大きな敷地を分割して順番に開発する手法について、共通性を有する(事業者、施工者、設計者、代理人、土地の所有者のいずれかでも事業間でかぶる場合をいう)事業者が行うものについて、平成27年9月30日までは土地の所有者が同一でも各々の事業者に対し土地所有者から「施行同意書」が交付されていれば別事業として扱っていたが、現在は「施行同意書」の有無に係わらず同一事業として扱っている。
2	特定開発行為の面積基準について	本町は、1,000㎡以上の土地利用について特定開発事業として扱っているが、500㎡以上1,000㎡未満の事業はその他開発事業としている。1,000㎡未満の土地利用で問題になるのは高い建物になってくると思われるが、本町は、10m以上の高さの建築物を建てる場合は、事業面積に係わらず特定開発事業になるため、現状この基準を引き下げることには考えていない。
3	公聴会のあり方について	公聴会での意見は、町としても事業に対する意見として事業者に尊重を求める内容である。町も意見に基づき行政指導は行うが、意見者からすると町は事業者に対して何を指導しているのか不明確であるため、現在町では事業者に対する指導事項書の開示を求められれば開示している。
4	葬祭場、ワンルーム建築物などについて	葬祭場、ワンルームマンション・アパートについては、まちづくり条例の対象となる建築行為であるため協議対象となる。なお9戸以上の共同住宅を計画する際は、1戸あたり平均70㎡以上必要となる規定であることから単身者向けにはならないと考えている。
5	非建築物系の土地利用について	まちづくり条例では、6mを超える煙突、4mを超える広告塔、2mを超える擁壁、15mを超えるコンクリート、鉄・木柱は協議対象となり、15m以上の鉄柱、鉄塔に至っては、その他開発事業となり、近隣15mの範囲に対する周知義務がある。
6	条例の定期的な見直し	必要に応じ改正すべき事項があれば都度改正を行う心構えでいる。
7	審議会に公募による町民代表を参加させる	現在の審議会の委員は、法律、環境、都市計画、建築、行政等の分野に関して優れた知識及び経験を有する者となっており、まちづくりに関して一定の基礎知識がある方をお願いをしている。町民の代表として町内会連合会長と商工会のほか、地域まちづくり推進協議会にて活動されている方や、町内で建築や不動産に精通されている方を選定している。
8	特定開発事業該当地域における、樹木の伐採等の制限	事業者が土地を取得するタイミングは公拵法の届出がある規模(5,000㎡)以外だとわからない。事前相談後であれば窓口の指導で注意喚起ができる。大抵の売地は更地にして売却するケースも多いことから「既存樹木の保全」を伝えるタイミングが難しい。
9	特定開発事業に関する意見書提出期限の変更	告示日の翌日から60日(条例第27条第1項)までに意見書の提出ができることになっている。制度として再意見書の提出も可能であることから期限を延ばす必要性はないと考える。
10	特定開発事業該当地域における緑化率遵守の問題(転売等の抜け道をつくらないための改正)	まちづくり条例の協定締結により20%以上の緑化については、買受者、入居者等に周知する義務がある。現状は周知をして買受者等のモラルに委ねられているため、樹木が抜かれコンクリートの駐車スペースに変わっているケースもあり、緑を保全する協定制度でもない限り担保は難しいと考える。
11	公聴会で出た意見に対する町長の見解を示すことを義務づける	公聴会を開催するまでに意見書、再意見書、公聴会での口述をする内容の書面を町に提出していただき、その書面において必要があるものについて公聴会を開催している。公聴会で述べられた意見に対する町長の見解を示す術として、現状指導事項書を事業者に交付している。この書類は、公開請求いただくことにより開示を行っているのご請求いただくことで町の見解を承知いただけると考える。

12	駐車場等の芝生等は緑化率に含めない	令和4年5月30日の施行規則の改正により第26条第2項第2号に「屋上、壁面及び自動車の駐車のために区画された範囲内の植栽地は、前号の規定により確保しなければならない面積に含めない」となっている。
13	前文（5行目以降）を「これらの環境は、町民の快適で安らぎのある日々をもたらす将来にわたり守るべき財産である」に修正	より良い文言となれば改正はよいのでは。
14	第2条(基本理念)を「まちづくりは、本町の海と緑の豊かな自然環境と、町民の安心・安全・快適な住環境と地域コミュニティを将来にわたり守り育むため」に修正	より良い文言となれば改正はよいのでは。
15	前文の修正及び第1条（目的）の修正	より良い文言となれば改正はよいのでは。 第1条の修正は、4行目『総合計画の将来像である「海とみどりにひろがる交流文化のまち葉山」の実現に寄与することを目的とする。』との記載は、第三次総合計画の将来像であり改定の度に文言が変わることから『総合計画の将来像の実現に寄与することを目的とする』など変化に追従できる表現が望ましい。
16	一体的な敷地の連続する開発行為に対する町規則の順守を条例に加筆する	第3条に「定義」の規定があるが、第1項第4号の次に割り込ませた5号を「共同性を有する異なる事業者」の定義として「先行する事業における事業者の親族、工事施行者、設計者のほか、同一の者が所有する土地を分割してそれぞれ異なる開発事業を行おうとする事業者や、所在地が同一の事業者、役員が重複している事業者、その他客観的に判断して同一と認められる場合も含み共同性を有する異なる事業者という」を記載することで「共同性を有する異なる事業者」一体となる事業者を明確にする。
17	逗子市まちづくり条例の第35条（報告書の作成及び不服の申し出等）及び施行規則第37条（報告書の作成）第38条（議会の意思の公表）を参考として、公聴会開催後の取り組みについて条例に規定し加筆する	逗子市の公聴会の開催も「関係住民のうち住所を有する20歳以上の者の1/2以上又は当該近隣住民のうち住所を有する20歳以上の者の1/2以上の連署をもって、公聴会の開催を請求することができる」となっており、葉山町の周辺100m範囲の利害関係者なら誰でも再意見書の提出をもって開催を請求できるものとは開催までの過程に違いがある。逗子市の意見は多数の方が支持する統一した意見（絞られた意見）となっているものに対し、町の場合は意見が個別の意見となり少数意見になることも多い。その一つ一つに思いを述べるのは町としても負担であると考え。また、逗子市も関係住民は100m範囲の利害関係者であるため権利者を調べるだけでも大変な苦労がある。実際は事業者からの申請があるものの裏取り作業も大変な事務であるため町で行う公聴会の開催もハードルを上げない限り現状の体制では難しい。 *公聴会開催に至った案件は、ここ10年間で逗子市1件、葉山町7件。
18	まちづくり条例が適正に運用されているのかなど、葉山のまちづくりに対する審議会委員の意見等を聴取するため、最低でも年1回は開催する規則を第38条に加筆する	現状審議会は、町長の諮問に応じて調査及び審議を行うと規定されているため、町長からの諮問があつて開催されるものと解釈している。 特定開発事業のような規模の大きな事業については、都度情報をメール等でお知らせする方法もあるかと思う。
19	第38条に公募委員を1ないし2名は必ず選任する規則を加筆する（10人以内は変更しない）	現状審議会委員の中には町民代表として、まちづくりに建設的な意見を言える者という観点から、町内会連合会長経験者、商工会長、宅地建物取引士に加え地域まちづくり推進協議会所属者に委嘱を行っている。中でも地域まちづくり推進協議会に属する方はまちづくりに意欲的で現実も直視した上での意見が期待できることから選出は必須としたい。今後、地域まちづくり推進協議会が増えてくれば、協議会から更に選出することもあり得る。

20	<p>盛土に関して、何らかの規制をかけること。整地のためや、駐車場を作るためなど部分的な最低限の盛土は構わないが、敷地全体をかさ上げする盛土には、上限をかける。そうしないと、周辺住宅への影響が大きすぎる。建物の高さ規制は、元の平均地盤面からとしてはどうか。</p>	<p>防災対策としての盛土もあることから、一律に規制することは困難と考える。また、道路斜線制限があるため建築物の高さについては一定の規制がかかる。なお、地域まちづくり協定では盛土について規定することは可能である。</p>
21	<p>景観の視点を明確に打ち出す。たとえば、色彩に関して、町のテーマカラーを決めること。新規に掲げる看板は、そのテーマカラーを使って作成してもらおう。緑と白、濃紺と白、茶色と白など、町民の意見を集めてから決めればよい。看板の色彩が統一されていけば、町の風景が美しくなる。</p> <p>ゆくゆくは住宅も、そのテーマカラーに添って建設してほしいが、それは意見が分かれると思うので、幾つかの類型を提案する。白系統、茶系統、パステル系、モノトーンなど。ピンクや黄色、紫などの鮮やかすぎる色は規制する。施行規則の26条6項になるが、現在のマンセル値の許容範囲を狭めてはどうか。</p>	<p>町のテーマカラーを決めることは色の氾濫を防ぐ効果があると考えられる。現在行幸道路沿道は工作物に関してコーヒブラウンを基調としている。色については十人十色ではあるが町のイメージを地域（まちづくり協議会）で決定するのは有効。</p>
22	<p>ブロック塀の新設を認めないこと。新たな塀を作る場合は、竹垣や木材、金属フェンス、生け垣などのように、倒壊時に被害が軽いものとする。ただし、土台部分に石垣やブロックを低く使うことは構わない。</p>	<p>現在新築で隣地との境をブロック塀のみとするのは殆どなく、ブロックを数段積んでフェンスといったものが主流。生垣については町の助成制度の利用が少ない現状を鑑みれば、維持管理面で躊躇していると考えられる。</p>
23	<p>公聴会の後、町民の意見に添って町が業者を指導しても、まだ住民と業者の意見が折り合わない場合、審査会の意見を求めることができるようにする。審査会は学識経験者や建築関係の専門家、まちづくりの専門家などで構成する。業者は、その審査会の意見を重んじるものとする。その結果、まだ折り合いがつかなければ、もう一度公聴会に戻れるようにする。公聴会の回数には、3回までとか、上限を定めてもよい。</p>	<p>法律や条例の定めをクリアしている事業に対しては審議会としては言いようがないと思われる。審議会がルールを越えて地域性を重んじる開発をとるのであれば、地区計画の策定となる。</p>
24	<p>地下水や、地下水脈についても、何らかの文言を加える。工事前に、専門家の知見を求めるなど。井戸を埋めれば、周辺の井戸や地下水の状況に影響が出るかもしれない。豪雨による土砂災害などを考えても、水脈は重要である。日頃から「雨水→地下水→川→海」という水の循環に配慮したまちづくりが必要。コンクリートやアスファルトで固められていない、自然な土の地面が多く残っていないと、豪雨の時に吸収能力が不足し、路上冠水や河川の氾濫などにつながりやすい。</p>	<p>地下水は高いところから低いところへ、さらに硬い地盤より軟らかい地盤へと流れていく。ルートが変わったところでその営みが変わる訳ではなく新たな地下水ルートが構築される。また、地下水位が大幅に変わる訳でもない。事業地内の緑化や雨水貯留槽の設置、地下水を適切に導く透水管の布設などの指導により適切な排水ができるものとする。</p>
25	<p>町に業者から大規模開発の事前相談があった場合、町民からの問い合わせに対し、どのような相談があったのか情報提供すること。まちづくり推進協議会があればそこに知らせると思う、そうでなくても、町民から要求があれば情報公開するべきではないか。そうすれば、町民の側も担当課に意思表示できる。早い段階で業者に住民の意見を知らせた方が、紛争を未然に防ぐ効果があり、互いに有益だと思う。</p>	<p>地域まちづくり推進協議会が組織されていれば情報提供は行いうが、個人からの問合せには応じていない。連絡が取りたいということであれば、事業者が分かっている時に限り事業者から連絡するよう指導を行っている。</p>

26	<p>第4条、第5条の「開発事業に係る紛争……」という文言を「開発事業計画及び開発事業に係る紛争……」という文言に変更する。計画段階で、町に紛争を解決する努力を求めたい。最初の住民説明会で業者の計画が説明された時、そこで既に住民が反対の意思を示し、紛争が生じている場合が多い。公聴会以前に、早い段階で町が仲裁に動き、計画を修正した方が、業者にも住民にも負担が少ない。また、業者が行う説明会には、担当課職員も同席することが望ましい。</p>	<p>条例の体系上、町が事業者に対し行政指導を行うのは、意見が出揃った事前協議書提出後となっている。公聴会終了までは事業者がどのように対応するかも含め見守っている段階。「早い段階で町が仲裁に動き、計画を修正した方が」というが、合法的な事業に対して町が修正を依頼することはできても強制はできない。現在も周知の段階で事業者から町の考えを問われれば、住民の意向に沿うよう依頼はしている。また、説明会に町職員が同席をすることが望ましいということについては、制度や条例の流れを聞かれればお答えできるが、中立な立場である以上事業に言及することは困難である。</p>
27	<p>個人住宅ではなくマンションや大型店舗などの場合、建築が完了してから後に、緑地面積が減らされていたり、許可なく増築されたりしていないか、検査をする項目を設ける。たとえば十年後、二十年後という節目に検査を行い、条例違反が発見されたら原状回復を求める。</p>	<p>そのようなルールがなくても違法行為があれば是正しなくてはならないと考える。実際は時間の経過と共に薄れていくので、モラルに委ねられる。</p>
28	<p>第12条で、地域まちづくり協定を締結する時の同意要件を、住民の2/3とする。現状の80パーセントはハードルが高すぎる。不在地主や別荘としてしか住まない人もいるので、日常的に暮らしている人の意見を重んじても構わないのではないか。</p>	<p>ある程度所有権に法律以上の制限をかける以上、100%同意が望ましい中で80%となっている。都市計画提案制度でも2/3とあるがそれは提案できる率であって制度を定める率ではない。権利を制限するなかで80%同意は妥当と考える。</p>
29	<p>事業者への指導状況について、支障の無い範囲で適時・適切に公表可能とすることを要望する。</p>	<p>公聴会で述べられた意見に対する町長の見解を示す術として、現状指導事項書を事業者に提出している。この書類は、公開請求により開示を行っている。</p>