

令和5年8月7日 総務建設常任委員会での発言順（意見書の提出順）に記載

【山田委員】

- 1 盛土に関して、何らかの規制をかける。整地のためなど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。建物の高さ規制は、元の平均地盤面からとしてはどうか。

都市計画課の考え

防災対策としての盛土もあり長いスパンでものを考えると一概にまた町内一律に盛土が駄目であるとは言い難い現状もあります。一生の買い物である住宅の地盤高を想定されている津波の到達高さより高くしたくなる気持ちも心情としては理解できます。いずれにせよ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ります。

また、地域住民の意思で策定される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す。

また、建物の高さは、建築基準法によって全国的に建築する際の平均地盤面からの高さで定義されていますが、盛土と同じく「元の」と設定する客観性が乏しいと考えます。

- 2 地下水に関する調査を義務付ける。町が「必要あり」と認めた地域に限り、何らかの地下水の調査を事業者に求め、町に報告させる。また、井戸を埋める場合は、事前に町に申請するものとする。

都市計画課の考え

現状においても、敷地に対して地下水が豊富な地域があることは町でも過去の開発等の経験から認識している部分もあります。その他、まちまちづくり条例に基づく近隣・周辺住民からの意見書にも地下水へのご懸念をご意見いただくこともあります。

町としても、地下水が豊富なエリアでの開発行為については、調査を行うよう指導しております。

また、神奈川県に対する開発許可申請のなかでも、開発区域が軟弱地盤を含むおそれがある場合は、「地質調査書及び地盤改良計画に関する図書」の提出が必要となります。

現在、災害用指定井戸の場合は埋める等で廃止する場合には町に報告が必要ですが、その他の井戸では必要ありません。井戸は、元々土を掘って作られたものであるので、手続きは必要としていません。

- 3 開発業者からの事前相談の情報を、住民に対して開示させる。町内会や自治会、地域まちづくり推進協議会などの団体には積極的に知らせると共に、町民個人からの問い合わせがあれば、同様に知らせることとする。

都市計画課の考え

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うが、個人からの問い合わ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。

個人情報に差し支えない範囲で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を行っております。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おります。

- 4 ブロック塀の新設を認めないこととする。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使うことは構わない。

都市計画課の考え

現在新築では隣地との境にブロック塀のみは殆ど見受けられません。ブロックを数段積んで上部をフェンスといったものが主流かと思われます。

仮に新築時にブロック塀を設置する場合は、建築基準法の確認対象となるため法律に基づく基準により設置されるものです。

ブロック塀については、倒壊などの危険があるブロック塀を排除することが必要なものであって、新規に建築と共に築造するものは建築基準法の構造基準を守っているものなので、排除するものではありません。

もちろん、境界線沿いには生垣を推奨していますが、町の助成制度の利用が少ない現状を鑑みれば、維持管理を考慮して躊躇があるものと見られます。

- 5 商業施設やマンション等について、緑地面積が保たれているかどうか、10年後、20年後のチェックを義務化する。また町民から違反行為の情報提供があれば、その時点で町が検査に出向くものとする。

都市計画課の考え

町としても違反行為があれば是正しなくてはならないと考えております。現状は健全な管理の基、定められたルールを順守するようモラルに委ねられている現状ですが、事業当初からの所有者の変更等もあり約束事が引き継がれていない現状もあるかと思われるため、まちづくり条例の完了検査済証の交付と並行して「緑の協定」等を結び、緑化に特化した約束事を履行いただくことは環境課とも検討したいと考えております。

- 6 緑化ブロックの面積を緑地に含まないことを、規則ではなく条例に入れる。ただし、個人の住宅には適用しないものとする。

都市計画課の考え

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、確保しなければならない面積に含まない。」と謳っております。

自動車の駐車のために区画された範囲内の植栽、すなわち常時車両が駐車することで、健全な植栽育成に疑問がある部分については緑化としては認めないもので、緑道や車道のように上部に載るものが一時的なものについては、本来の緑化ブロックの製品趣旨が発揮されると考えておりますので一律緑化ブロックの設置を否定するものではありません。

また、現状のまちづくり条例の体系上、具体的な基準は全て規則に委ねております。

- 7 色彩に関して、町のテーマカラーを決める。緑と白、濃紺と白、茶色と白など、町民の意見を集めて決めればよい。長柄や堀内など、地域ごとでもよい。住宅や看板の色彩が統一されていけば、町の風景が美しくなる。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。

都市計画課の考え

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ます。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おります。色については十人十色ではありますが、風致地区内でも基準によって制限をしています。より細かい規制をかけるのであれば、町のイメージを地域(まちづくり協議会)によって決めるのはいいかもしれません。

- 8 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、議会の意見を求めることができるようにする。業者は、そ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。

都市計画課の考え

法律や条例に謳われている目に見える規定はクリアしてきている事業に対し議会の考えを示すことはありだと思います。現在も陳情審査によって採択、不採択、趣旨了承といった意思是示されているので公聴会后、町との協議に入る前に議会の意思を示されることはその後の町との協議に反映されることとなります。

なお、公聴会を繰り返し行うことは話が平行線になるだけで時間を長引かせる手法ということでしょうか。

- 9 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。工事が始まる以前に、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。

都市計画課の考え

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ます。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です。「早い段階で町が仲裁に動き、計画を修正した方が」ということに対しましても、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ません。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おります。

- 10 第34条で、「事業者並びに近隣住民及び周辺住民の双方から」とある部分を「事業者または近隣住民及び周辺住民のどちらかから」と変更する。住民側の要求のみで、町があっせんを行えるようにする。「ただし、町長は」以下の文言は削除する。

都市計画課の考え

「事業者並びに近隣住民及び周辺住民の双方から」とあるのは、住民が紛争と思っても事業者側が合法的に行っているものを紛争と考えていない場合、話合いの土俵に乗らないからであります。事業者も真に解決を望まない限りこの制度は一方通行になってしまい意味がありません。

それでも争う場合は訴訟を起こすしかないと考えます。

- 11 町長が「ただし書き」を利用して許可を出そうとする場合、その理由に制限を加える。「公共の福祉に益する場合に限る」など。もしくは、「議会への事前相談を要する」など、手順に制限を設ける。

都市計画課の考え

「ただし書き」の適用については、真に止むを得ない事情がある場合において慎重に判断されるものであります。適用する場合の審査基準の整備、精査が必要であると考えております。

.....

【中村委員】

1 守るべき環境の概念を拡大する

○前文

現行条例は**開発・建設**から良好な環境を守ることを主眼としている。

「**老朽化した建築物による環境悪化から、町の良好な環境を守る。**」という趣旨の文言を入れ、これからの**人口減少時代に対応できる条例**に改める。

2 条項の新設

- ・複数所有者が区分所有するマンション等の建築物について、**維持管理・建替え・解体に関する責任**を求める。
- ・そのために維持管理・建替え・解体の責任主体の明記を義務化し、経費の**担保**を求める。
 - ※責任主体の曖昧な案件については建設を認めない。
- ・賃貸型など維持管理責任主体が明確な場合は建設可とする。
 - ※マンション等をすべて排除するのではなく、建設可能な方策の選択肢は用意する。(⇒建設自体を排除するのではない。)
- ・**空家所有者に良好な管理を求める**条項を新設する。

3 改正の理由と背景

- ・マンションは築15年～20年で大規模修繕が発生する。
 - ※デベロッパーは修繕積立金を安めに設定している。この積立金は築15年の最初の大規模修繕ではほぼ使い切っているのが実態。
- ・一つの建物で世代交代して行くことを前提とした開発モデルは成り立ち得なくなっている。(子は住まない。親が40～50年住んだマンションは空室になる可能性が高い。)
- ・退職などによって収入が減少し、大規模修繕の費用負担に耐えられない入居者がマンションを手放さざるを得なくなっても、買い手が見つからない。
 - ※人口減少・空家の増加の中で老朽化したマンションは選択されない。
- ・空室の増加が、空室の更なる増加をもたらし、やがて廃墟同然に。廃墟化したマンションの存在は葉山町のイメージの悪化に。⇒人口減少の加速化。
- ・売り抜けてしまえばOKという町外デベロッパーから葉山町を守る。そのための理論立てを、**全国に先駆けて、訴訟覚悟で町が取り組むべし。**⇒行政の責任。

都市計画課の考え

まちづくり条例は、ご指摘のとおり「**開発・建設**から良好な環境を守ることを主眼として」、建築、開発行為等の手続き及び基準を定め、町のあるべき土地利用を進める為のものです。

既存の建築物を中心とした対策の為であれば、国の特措法に基づく町の空家等対策計画で対応がなされています。その中で、方向性が示されるべきではないかと考えます。

.....

【尚政会】

- 1 基本的な事として「まちづくり条例」は法委任ではなく自主条例の為、許可権限である

- ・強制力は無く実質お願いの域を超えない

結果的に条例の内容をこれ以上厳しくしても、条例の適用除外に該当する土地利用しか行われなくなり公共施設整備等のメリットがなくなる

都市計画課の考え

厳しくして適用除外や土地を残して公共施設の整備負担を軽減する手法にさせない許容感覚は必要と考える。その意味では、現状の条例は良き加減であると思われ
ます。

適用除外によって負担を軽減したり、意図的な脱法的な行為が増える懸念があり
ます。

- 2 都市計画法に基づく開発行為及び建築基準法と「まちづくり条例」の関連性を理解し整理した方が良い

開発行為及び基準法による建築可能道路に伴う必要な道路幅員の定義等が曖昧の為、許可権限の無い町が巻き込まれ「まちづくり条例」の議論では解決できない

都市計画課の考え

仰るとおりと考えます。

まちづくり条例に記載のある内容で法律の解釈に依存する部分（地盤や高さ）も多々あり、特に道路に関する様々な基準については継続して検討をしている詳細な部分もあり、規則等の整備を検討しております。

- 3 委員会として神奈川県の開発・建築の許認可を行っている職員を講師として招いて調査研究する、又は過去の具体的事例に基づいた法律やまちづくり条例の運用を調査し条例改正の必要性を検討する

都市計画課の考え

確かに法律上の許認可をされる立場から現在の葉山町まちづくり条例がどのような役割を果たしているか、また行き過ぎた公共施設整備要求と言われた過去もあることから客観的に見た改善点等を伺ってみることは興味深いことであると考えます。

- 4 陳情にもあった用途地域の変更は町全体の都市計画の変更になるため極端すぎるが、地域にふさわしい土地利用・街並み・機能を協議し地域まちづくりの協定や地区計画の素案となるようなものを検討し、その地域ごとのルールも検討

都市計画課の考え

葉山町の特性である海あり山ありの土地柄を生かす地域特有の街並みづくりのルールを備えることは円滑な土地利用に繋がると考えます。

実際に近隣での開発や建築の当事者にならないと、地域にふさわしい土地利用を考える機会が少なく、町がPRしても実感がいまひとつ沸か無いようですが、ぜひ町民の意識をルールづくりに向かせていただければと考えます。

- 5 開発に伴い、工事中の道路使用・道路整備・下水道整備・ライフライン整備は必須のため道路管理者・下水道・交通管理者等の計画や整備方針も調査

都市計画課の考え

公共施設の整備は必須である中で、きめの細かい計画等が公表されることで協議の透明性を高め協議による後出し感の防止に繋がると考えます。

町や、前述の神奈川県の開発や建築の許認可以外に交通管理者である公安委員会や警察からの指導も伴い、ライフラインでは、他にも上水道、電気、ガス事業者との連携も行っています。

- 6 風致に伴う緑化について、緑化ブロックや季節を選ばず植樹させている現状や許可後の維持管理を含め見直しが必要

都市計画課の考え

そもそも何のための「緑化」なのかを今一度考え直すタイミングであると考えます。

開発や建築に伴って緑地の整備の基準を設けているが、風致地区内ということや、規模の大きな土地利用等が対象としており、施主や事業者だけの為ではなく町全体の風致の維持の一環で考えています。

戸建住宅等の完了の取扱いについては、既設に応じた緑地の整備の完了をもって現地確認に行くことも可能としています。

また、緑地の維持管理に関しては、緑化対策の一環として環境課と連携しております。

【近藤委員長】

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

都市計画課の考え

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にかぶる場合をいう)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ましたが現在は「施行同意書」の有無に係わらず同一事業として扱っております。

2 特定開発行為の面積基準について

都市計画課の考え

町の場合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ますが、500㎡以上1,000㎡未満の事業はその他開発事業としております。1,000㎡未満の土地利用で問題になるのは背の高い建物になってくると思われますが、町の場合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と考えておりません。

3 公聴会のあり方について

都市計画課の考え

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ります。町も意見に基づき行政指導は行いますが、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して行った指導事項書を求めに応じて開示をしております。

4 葬祭場、ワンルーム建築物などについて

都市計画課の考え

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行為である建築行為であるため協議対象となります。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おります。

5 非建築物系の土地利用について

都市計画課の考え

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ます。なお、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ります。

6 条例の定期的な見直し

都市計画課の考え

必要に応じ改正すべき事項があれば適時改正を行う心構えでおります。

7 審議会に公募による町民代表を参加させる

都市計画課の考え

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おります。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にご就任いただいております。

8 緑化ブロックを緑化率に含めない

都市計画課の考え

従来から緑化率には含められなかった屋上や壁面に加えて、令和4年5月30日付けの規則改正で「自動車の駐車の為に区画された範囲内の植栽地」も緑化率に含めないこととしました。

従来施行されていた植栽地のうち、駐車区画内で日照時間が短くなり、植栽が生育し難い為、緑化ブロックはもちろん通常の植栽地としても緑化率には含めなくしております。

この基準により、より多くの植栽、緑地が保たれることを望んでおります。