

2021.02.26.まちづくりトークまとめ

作成者 / 山田友理子

今回のまちづくりトークでは、まち研から4点の資料を事前送付し、当日配布資料として二セコ町に用意していただいた。その内容は、資料1「過去の住民説明会データを読み解いたことで見えてきた問題点」、資料2「住民等説明会結果報告書（様式第20号）記入についての提案」、資料3「景観条例改正後に向けた、3つの新たな改正案」、資料4「開発行為に関する手続きフローについての提案」である。

■二セコ町

●まちづくり研究会

■ 住民説明会をどの段階で開くべきかという点については、皆さん同様に役場も頭を悩ませている。曾我の案件は、早い段階で事業者との話し合ったことで、6棟から4棟へという計画変更が実現した。これは初期段階での対話が可能だったからこそ導き出した結果だ。もしもある程度計画が固まっていた段階での話し合いだったら、そこまでの変更がきかなかただろう。事業者との対話、住民説明会開催のタイミングについては、引き続き考えていく。

■ 事業者が条例に基づいてやってもらうとなると、条例の中で一定のものを決め、その対象となった場合にフローに載るということになる。資料1にある「事前段階」の部分は、役場側が法令に基づいて求めることは難しい。これをどうしていくかというのは、私たちにとっての課題である。今回の景観条例改正には、条例に書かれていない部分をかなりの部分で現場が拾いながらやってきたことを盛り込んだ。正直なところ、突っ込まれたら対応できないといった部分を含め、現場ではギリギリのラインでやってきた。しかし、その辺りを今整理しておかないと、新しい案件がどんどん増えていく中で対応しきれなくなると危惧したことによる。今回の改正は、まずは4月の段階でそこをきちんとさせようという意図によるものだ。文章として出せなかった部分を明文化し、事業者に伝えられるようにし、事業者へ対応するよう求められるようにする。ここが今回の改正の第一目的だ。

■ さらに追加改正となると、もっと深掘りして時間をかける必要が生じ、4月のタイミングに間に合わなくなってしまう。条例は3月の議会にかけないと改正できないため、まず今回はできるところから改正したという点をご理解いただきたい。そして、条例改正にはパブリックコメント募集の必要がある。準備に不十分なところがあったが、条例改正に向けて確実に動いている。また、条例改正に合わせて、規則と審査基準についても手を加える必要がある。パブコメ募集時点では、規則と審査基準について精査できていなかった点は申し訳ない。ご指摘いただいた住民説明会の報告様式についても、現在修正等を行っているところだ。説明会と資料、両方を記入できるようにしている。4月1日にその辺りの対応ができるよう、準備を進めているところである。

■ 今回の一番の主眼は、まず景観条例を改正する必要があるというところ。先程のご指摘にもあったが、私たちも海外の会社など、ペーパーカンパニーなのか、事業計画のためだけに会社を立ち上げるなど色々な方法がある中で、景観条例が抑止力としてどこまでできるか、そこに重きを置くために、2〜3年前からさまざま検討してきた。都市計画審議会や弁護士と話し合う中で、今回やっと改正できるのが氏名公表の部分にある、「設計者・施工者の氏名の公表」だ。これにより、母体の会社と連絡が取れない場合であっても、確実に設計・施工者に連絡がいき、確実に話ができる。この改正については、先日窓口へ相談に来ていた設計事務所に話したところ、罰金・罰則よりも、氏名の公表の方が正直なところ厳しいという反応があり、効果的なのではないかと推測する。条例における細かいところ、深掘りしなくてはならない箇所があることはわかっている上で、今回の改正がどこに重きを置いているか、ご理解いただきたい。

● まち研はその辺りをしっかり理解した上で、この次の改正に向けて必要なことを提案させていただいている。今日の配布資料にまとめたことは、説明資料の中に書き加えられることと思うので、生かしていただきたい。

■ 条例改正にあたり、説明資料も抜本的に変えていくつもりだ。作成中の段階なので、まだお配りできないのだが、頭の部分も変える。二セコ町はこういう町だという紹介、二セコ町のまちづくり基本条例、相互扶助の精神に基づいている町であるのご理解いただいた上で事業を進めてほしいという文章を冒頭に盛り込み、そこから景観条例の説明に入るといいうように変更する。また、説明資料についても今回の改正に合わせて変更する。先程ご提案を受けたが、確かに住民説明会の資料は規則などでもなんら定めがない。説明会で配布された資

料は参加者が持ち帰ることができるものなので、町としても公開資料と捉えている。ただし、当日配布なしで、プロジェクターなどで投影した資料については、その場限りの資料だったり、撮影不可だったり、図面の場合は著作権が発生することもあり、こちらも簡単に公開できない部分もある。そうすると、報告書でもらっていても公開資料ではないという扱いになる。説明会に参加できなかった方などのことを考慮し、今回の改正では資料公開について、説明会開催から2週間という期間を設定した。この大きな目的は、説明会の場で実は聞きたいことがあったけど聞けなかったとか、町内会長がこういう意見を述べてたからちょっと言い出せなかったとか、どうしても予定が入っていて説明会に参加できなかったとか、そういった方達の声を拾いたかったということ。それで、説明会開催後2週間という期間での資料公開ということになった。

- わたしたちが変えてほしいと思っていたことの半分は、今回の改正には反映されている。その残りについては、今後考えていってもらえたらうれしい。
- 真鶴町では、計画段階で建設予定地に利用計画があることを看板を立てて行政と事業者が周知している。そういう工夫があれば、より多くの住民へ周知できるようになるのでは？
- あそこは更地になったけど、どうなるんだろうと噂しているうちに新しい建物が建ってしまうというような事態を避けられるのではないか。
- A社は売り出しているが、建築許可は下りているのか？
- 建物と土地合わせての住民説明会は行われている。二セコ町側に連絡はまだないが、説明会では、建物外観の変更について再協議という流れになったため、それについての説明会開催だと思われる。
- 2/21販売開始（サイトによると2/12）お問い合わせはこちらへとサイト上で販促している。次の説明会開催に関する連絡がB社からあったが、そのすぐ後にサイト上で東山に新しいホテル誕生、販売開始という形で紹介されていた。事業者側と話し合いをする体制が整いつつあると感じていた矢先の出来事で驚いたし、不信感すら出てきた。
- 販売開始という情報は、全く聞いていなかった。

- 元々は取り付け道路と橋の工事について、再度説明会を開催してほしいと周辺住民から要求があった。それだけに絞った説明会を要求していたが、本体工事に関する説明も加えて開催したいという回答があった。

- 第一回の説明会で確かに建物についての説明は少しあったが、ホテル部分に関しては図面らしきものがあったが、レジデンス（ヴィラ）部分は手書きのスケッチレベルだった。それを踏まえて説明会と称するのは、ちょっと乱暴だと思う。

- 小さい建物（ヴィラ部分を指していると思われる）は手書き立面図と平面図だったと思うが、こちらが求める図面はCADで作成したものにせよなどと指定はない。手書きでないと図面を書けないという人もいるし、詳細は指定していない。今回は計画に変更があるということで、改めて説明会開催という流れになっている。これはどの段階で説明会が必要になるのかという、先程の話にも繋がる。計画が決まっておらず検討中ということで説明会を行わないのか、計画が決まった段階で説明会を開催した場合は、何かあった場合に変更がきくのか、この辺りを本当に悩んでいる。

- 二セコ町にはまず、まちづくり基本条例がある。その次に各種条例があり、まちづくりをしていく上では、景観条例はそのうちの一つ。その条例の中で住民説明会開催を求めている、色々規定がでている中で、あくまで色々な条例の中の一つ。他の法令とも関連する中で、景観条例の中で全てを盛り込む、全ての解決を景観条例に求めることは難しい部分がある。条例とは関係ないところで、実はたくさんのことを窓口で事業者に対して説明している。例えばゴミ、排水、ロードヒーティングなど。CO2削減を謳っている二セコ町だから、ロードヒーティングは正直なところ推奨していないなどといった話だ。ただ、それを景観条例の中に書くことができない。しかし、町として総体的な資料を作れないか、今まさに検討しているところだ。建築や開発行為を考えている人にとっての資料、国の法令、さまざまな条例などを広く網羅して説明できるものを検討している。さらに細かい部分を各条例の資料で補完するような形を考えている。

- 住民説明会は一方的で、事業者からの説明だけで終わってしまう印象を受ける。その前段階でこの町の住民が何を思っているのかわかってもらうような機会が、説明会とは別にあったらいいと思う。

■ 同感だ。それをどの段階で求めたらいいのか考えているが難しい。個別に窓口に来た事業者には話をしている。計画を進める上で、地域の人と話したほうがいいですよと伝えてはいるが、個別に話すのか、地域の代表と話すのか、アポをとって懇談会をしたらどうかなどと勧めてはいる。

● 窓口でのガイダンスを、事業者がどの程度実行に移しているのか興味がある。ガイダンスを受け入れるのか、スルーしてしまうことが多いのか。曾我の案件では、早い段階で事業者とざっくばらんに話し合うことができたのは単にラッキーで、とにかくタイミングが重要だと改めて実感した。

■ タイミングに関する部分を必須にできるのか、他の自治体の事例を調べつつ、どう対応できるのか考えたい。罰則規定にはできないが、努力規定とした場合に、事業者がどこまで対応できるか。町で新しく事業を行う方に向けて、そういったことをご理解いただいた上で進めてほしいとする新しい資料を作っていきたい。

■ 地域との対話は必ずしも住民説明会だけではないと思う。たとえば新しく家を建てるとなったら、近所に挨拶に行くことは自然だろう。しかし、それをどこまでルールに落とし込めるか。そこが難しい。開発事業者としても、地域にそっぽ向かれたままでは事業としてうまくいかないだろうし、昨今では企業のイメージ、コンプライアンスなども絡み、企業の信用に傷がつくとなった場合には、早い段階で地域との対話をきちんとやろうとなるだろう。法律や条例に書いてなかったとしても、行政が最初に求めるのは、早い段階での地域との対話だ。きちんと話をして、心配事や問題がないか聞いてくれということ。そこをクリアしてからが事業スタートというのが基本と考える。住民説明会は最後の最後であり、そこに至るまでに話し合いがなされるべきだ。計画変更できない段階では遅いし、そのタイミングで住民説明会を行うとしたら遅すぎる。相談に来られた方たちには、二セコ町で何かをしたいなら、近隣の声を聞くのがまず最初というアプローチを当然のこととしてやってほしいとしている。

■ ただ、資料4のフロー図にある事前準備相談・情報公開とある部分の「情報公開」については、事業者が萎縮してしまう可能性が否めない。まだまだ計画の変更がありうる構想の段階で公開を求めてしまうと、逆にギリギリまで地元の声を聞きにいかない、住民説明会をギリギリまでやらないという流れを導いてしまうのではないか。地元との対話をとにかく早

くやってくれと求める場合、どの段階での住民説明会開催をルール化するか、どのタイミングで行うかについては、私どもに預からせてほしい。

- 土地購入について。不動産業者との話し合いの中では、購入予定地の建坪率や容積率を元にどんな建物が建てられるか、例えば坪20万円でもペイできるなどとシミュレーションをした上で購入する。建物の規模を決めて土地代金を支払った後で、住民説明会を開催しても意味があるのか疑問だ。

- 土地取引の重要事項説明には入っていなかっただろうか。

- 重要事項説明には、法規制についての説明や接道条件などの基本ルールが盛り込まれている。それ以外についてはあまり触れることがない。二セコ町としては、不動産業者には景観条例、町独自条例の地下水保全条例・水道水源保護条例について伝えている。

- 条例についての話、どの程度の強制力があるのかといった話は、土地売買の段階でされてしまう。中には、強制力はないんですよという話をしてしまう悪どい不動産業者もいる。

- せっかくいいことが盛り込まれている景観条例をもっと有効活用できたらいいのに。いつももどかしく思う。

- 今回の改正では、運用面の整理をしたことに加え、設計者・施工者の氏名公表が一番大きいと思っている。正直なところ、今までは設計者・施工者にとって痛い部分というものがある程度なかった。設計施工側が土地のオーナーに対して、どのくらい意見を述べられるのか、どこまで対応できるのか図ることが難しかった。だが、今回の改正ではオーナーとの対話、意思疎通を、より慎重に行ってもらえるのではないかな。

- 不動産業者の氏名公開もしたらいいのではないかな。

- 窓口ではさまざまなことを事業者の説明しているとあった。そうしたことを組み込んだ総合的なガイドブックを作ると先ほど述べていたが、その情報を拾いやすいホームページの充実を優先してはどうか。個別に窓口で相談する前に、ネット上でわかるようにしてはどうか。お知らせ機能を強めたホームページにするほうが効率いいと思う。

■ 正直なところ、使い勝手があまりよくなく、検索しにくいホームページではある。過去に企業誘致ガイドラインを作成したことがあるが、今回新しい説明資料を作るにあたっては、HPの充実が必要と考える。今はトップページにハッシュタグがあって、そのタグにすぐ飛べるというところは便利。それも絡めつつ、ホームページ上に情報を充実させることは検討する。

● まち研が提案したフロー図に従うと、これまでよりもプロジェクト進行に時間がかかるようになる。これをしっかりと事業者にわかってほしい。

■ 長期計画のものが多く、いついつから計画をスタートしたいという段階で初めて相談にくることが多いもの事実だ。その場合、そこをお尻に事業を進めるのは難しいと伝えている。ある程度のゆとりを持って計画を練ってもらうためには、時間が必要。今回の改正で資料公開期間を14日としたのもその一環で、そこをもっと長くとるのが難しいのは国の法令上難しい。実は当初30日と提案したのだが、行政手続きの関係上、30日は難しいことがわかった。しかし、担当部署としては、ここに時間を持たせることで、皆さんにしっかりと知って考えてもらいたいという思いがある。景観条例以外に他の条例の各種手続きはあるが、さらに皆さんに対話の時間をとってもらえるように、こちらも検討していきたい。

● 今度住民説明会があるが、昨年10月の時点で質問事項を事業者に送付して回答してほしいとB社に伝えてある。これについて、行政からも再度念押ししてもらえたらありがたい。ホテル本体の説明もほとんどされてないし、資料も事前に送ってほしいし、実のある説明会にするには行政からのサポートが不可欠と思う。

■ 景観条例は、一朝一夕で変更していけるものでもない。来年度以降の条例見直しでどういった形でどこまでの改正が可能なのか、結果的にここにある提案内容をどういった形で導き出せるのか、内部、都市計画審議会でも話し合いながらということになる。ご了承ください。

● できるところからやっていくという形がいいと思う。

■ そうですね。

■ 条例改正とは、急ぐか、深掘りするか、そこが肝要。何を先にやるのかを考えねばならない。全部やろうとすると時間がかかりすぎて、本来早く変えねばならないところを変えられなくなったりする。時間的問題と、問題の深さ、関係する他の法律に抵触しないような形で、急ぐものと時間をかけるものを判断しながら、段階的にやっていくものだをご了解いただきたい。