

人が好ましいと感じる 景観がある 景観勉強会



11月14日「環境を考える市民の会」主催による景観勉強会が開催された。講師は埼玉県景観アドバイザーの堀繁先生（東大名誉教授）。信政会議員のほか塚越洋一議員、埼玉県、ふじみ野市の職員も参加した。

講演のポイント

- 人が好ましいと思う景観にはある程度の普遍性、共通性がある。
- 人は自分に近いもの、低いものを重んじ、逆に遠いもの上にあるものに重きを置かない。
- 人は自分が受け入れられていると感じるものを好み、拒絶されていると感じるものを嫌う。
- まちづくりで景観を大切にすることは、人に配慮し、居心地良い空間を提供する。

周辺住民への早期周知・説明・調整を

2020年8月17日～19日の3日間、臨時議会が開催された。イトーヨーカドー跡地の長谷工による15階建てマンション建設の開発許可にストップをかけようとした大原周辺住民約400名の請願を審議するためだった。

請願を受け信政会など6名で
臨時議会を招集請求

信政会 NEWS

ふじみ野市議会 No.9

2020年8月17日～19日の3日間、臨時議会が開催された。イトーヨーカドー跡地の長谷工による15階建てマンション建設の開発許可にストップをかけようとした大原周辺住民約400名の請願を審議するためだった。

臨時議会の争点は3つあった

- 1 市はいつから15階建てマンション建設の構想を知っていたのか。
 - 2 土地取引と同時期に開発指導要綱及び施行基準第4条（建築物の高さ）が改正された理由は何か。
 - 3 構想の段階から市民の意見を聞くべきではなかったか。
- 臨時会答弁はあまりに説明不足**

図面は見えていません

- 1 長谷工からのマンション建設の相談は2019年6月ごろからである。
- 2 計画の概要を知ったのは2020年3月の申請書を見てからである。具体的な建物の情報は把握していない。
- 3 指導要綱改正は平成7年の国の通達に従った。

臨時議会後に情報公開などでわかってきたこと

- 1 市は2017年1月土地譲渡契約後にはじめて長谷工のマンション計画を知った。
- 2 長谷工が関係機関に図面等を提示したのは2019年4月、看板設置で住民に公表する1年前である。
- 3 2019年7月31日、長谷工による市の関係各課13課職員に対する説明会が行われた。この段階での計画変更には長谷工も応じている。

もし、早い段階で住民も含めた職員、専門家によるオープンな議論ができていれば事態は大きく変わっていた、と思うのは私たちだけだろうか。

紛争を防止し、豊かなまちづくりを

- 1 全国の自治体で、開発型の事業者と周辺住民とのトラブルが相次ぎ、自治体職員は苦慮している。
- 2 まちづくり条例、地区計画、高度指定、景観条例、景観計画などを策定し、開発事業者と住民の紛争防止、まちづくりへの協力を求める取り組みが広がりを見せている。

ふじみ野市でも改正された開発指導要綱をこえる開発行政を検討すべき時が来ている。

2020年の活動から 信政会視察研修 まちづくり条例

多摩市街づくり条例

事前調整可能な条例はスタンダード

12月14日 多摩市役所を訪問し、条例の実際の運用、事業者との対応などについて説明していただいた。

研修のポイント

- 一定規模以上（5,000㎡以上等）の土地取引を行う場合には、その3ヶ月前までに事前の届出が必要。
- 開発事業区域が3,000㎡以上、共同住宅の建築で計画戸数が100戸以上の事業等の大規模開発事業についても届出が必要。
- 計画変更可能な段階での住民への公表、説明を義務付け。住民は意見書を提出することが可能。
- 意見書の提出があれば、まちづくり審査会で公平な立場で審議され、助言、指導を行う。



一連の手続きを経て開発事業事前協議書の提出となるので紛争防止、軽減には有効である。なお、このような開発に関する行政手続きは多摩市周辺自治体ではスタンダードだと伺った。

世田谷区街づくり条例

良好な建築計画・街づくりへの誘導

12月4日 世田谷区役所を訪問し、住民参加型の地区街づくり計画等の策定や大規模開発に関する行政手続について、都市計画課、市街地整備課、街づくり課の各担当課長から説明を受けた。

研修のポイント

- 住民の立ち上げた地区街づくり協議会が区の支援や専門家の派遣を受けて地区街づくり計画を策定し、協働の街づくりを実践。
- 大規模開発は構想段階、大規模土地取引は計画予定日の3ヶ月前までと早期の届出を義務付け、変更可能な建築構想段階で住民への周知、説明会の実施を規定。
- 住民からの要請があり、区が認めた場合には住民、専門家を交えて意見交換会を開催。
- 街づくりは、区民等、事業者、区の相互間の信頼、理解、協力関係が重要であり、そのためには区や事業者の情報公開と説明責任、区民等には街づくり参加と責任ある議論を尽くすことが求められていること。



2021年も力を合わせ、コロナに負けずがんばります



鈴木 啓太郎



谷 新一



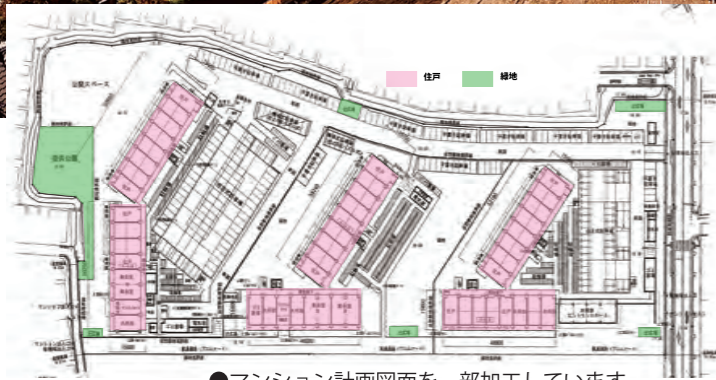
近藤 善則

令和3年1月発行
〒356-8501 ふじみ野市福岡1-1-1
TEL 049-261-2611 (内線513)
TEL 090-1609-6251 (鈴木)

大原2丁目マンション計画の経過



建設予定地



●マンション計画図面を一部加工しています。

低層木造住宅の広がる住宅街に、15階建45m708戸のマンション建設が発表された。近隣では、3時間以上の日照被害、風害、電波障害が予測され、建設騒音が5年間も続く。

- (平成29年)2017. 1. 26 日本リーテルファンド投資法人から長谷工コーポレーションに不動産信託受益権の譲渡契約(4万㎡ 坪単価約50万円)
- 3.10 ふじみ野市開発行為等指導要綱、施行基準改正起案 (※)
- (平成31年)2019. 4. 5 長谷工 埼玉県建築安全センターに第1回目の建築相談
- 2019. 7. 31 市役所にて職員への長谷工による説明会7ページの図面含む資料提出
- 2019. 8. 25 イトーヨーカドー閉店
- 9月議会 「計画等、事業の詳細は聞いていません」と都市政策部長答弁
- (令和2年)2020. 3. 16 長谷工、建築計画の看板を設置
- 2020. 3. 31 開発行為事前協議申請
- 2020. 5. 22 大原住民、信政会議員に相談
- 6. 27 初の住民勉強会 駒林区画整理記念館に50人
- 6. 30 市が事前協議回答書
- 7. 8 信政会、住民代表とともに建築安全センターに上申書提出
- 長谷工、都市計画法29条開発許可申請
- 8. 7 長谷工、埼玉県に一団地認定申請
- 8. 17-19 ふじみ野市臨時議会 大原住民の請願を審査 賛成8、反対12で不採択
- 8. 21 ふじみ野市が開発を許可
- 9. 23 埼玉県が建築確認を認定

※(平成29)2019年4月1日 ふじみ野市開発行為等指導要綱及び同施行基準の改正内容

- 【指導要綱】**
- (工事の調査、措置等) 第8条3 市長はこの要綱に従わない事業者に対しては、必要な措置をとることができる。
- 削除 (理由) 任意の協力に対して強制を求める処置が不適当なため。
- (福祉関係) 第28条 事業者は、関係法令を遵守し、高齢者及び障害のある人等を含むすべての人が安心して生活し、かつ、平等に社会参加することができる豊かで住みよい地域社会の実現に寄与しなければならない。
- 削除 (理由) 観念的規定で具体的基準がなく、要綱上の規定として不適当なため。
- 【施行基準】**
- 最高高さ15メートルを超えることのできる建築要件
- (建築物の高さ) 第4条(4) 当該建築物が、すでに形成されている周辺地域のまちなみ形態を阻害することなく、かつ周辺地域の環境に著しく影響を及ぼさないものでなければならない。
- 削除 (理由) 観念的規定で具体的基準がなく、基準上の規定として不適当なため。

politics of the people for the people by the people 市民と共に歩む 市民のために働く



254バイパス企業誘致現場視察



議会報告(9月)



大原2丁目計画請願提出



川越江川補修工事現場視察

すべては一本の電話から始まった

2020年5月22日、信政会所属議員に電話がかかった。

「15階建てマンション建設の問題で大変困っているのです。」

後でわかったことだが、すでに計画の概要は決まっていた。開発許可は目立った。

やれることは限られていたし、時間も無い。市へのあっせん、調停を申し入れた住民の方からは、議会に請願したいという意向が示された。

義を見てせざるは…。

大急ぎで請願の提出とともに臨時議会を請求した。8月17日から19日の徹夜を含む3日間の審議が行われ請願は不採択となった。

これまでも信政会は、市民の要請に応える政策集団を目指してきた。元福岡水書や、254バイパス計画にも積極的に取り組んできた。これらの行動の中から、私たちは市の開発行政や情報公開などに改善すべき多くの課題が浮かんだと感じている。

一般質問から

建築構想の周知及び説明時期について

Q 開発行為等の構想を周知及び説明する時期について、建築計画が変更可能な時期に、事業者に構想の届出書を義務づけ、市長に構想届出書の公開と一般の閲覧を義務づけることが必要ではないか。

A 構想といえども、開発事業者にあつて土地の買収コスト、法規制の調査、建設コスト等、その事業が企業として採算性を検討したうえで入手されるため、事業計画に根本的な変更が生じるような要望に応じていただけるかなどを含め、先進事例などを調査、研究したい。



近藤 善則

近隣への影響、そして配慮は

Q 開発指導要綱や中高層建築物の紛争防止等に関する条例に謳われている影響の有無、配慮すべき事項の確認はされているのか。

A 中高層建築物であるため、日影や電波障害、工事期間中の騒音、振動等の影響が考えられるが、関係法令の遵守を確認することで一定の基準が保たれた計画と考えている。近隣住民の皆様からの心配の声は事業者に伝え、丁寧でわかりやすい説明を行っていくよう要請していく。



谷 新一

計画公表前の長谷工による説明会の概要は

Q 2019年7月31日に市役所で行われた市職員向けイトーヨーカドー跡地のマンション建設説明会の概要は。

A 本件は、質問議員より、タブレット保存の会議資料写真が提示され公開請求がなされた。説明会の出席者である事業者及び市の関係部署の者しか知りえない情報であり、議員などの第三者においては、説明会の開催の有無自体を知りえないものと認識していたが、公開請求を受け条例にもとづき「会議・打合せ・相談等の記録」の部分公開をおこなった。



鈴木 啓太郎