

平成28年度第2回白井市まちづくり審議会会議録

1. 開催日時 平成28年9月29日(木) 午後1時30分から午後3時40分まで
2. 開催場所 白井市役所4階 第3会議室
3. 出席者 野口会長、竹本副会長、桑原委員、福岡委員、渡邊委員、清水委員、伊藤委員
4. 欠席者 西山委員、竹内委員、中谷委員
5. 事務局 環境建設部 武藤部長
都市計画課 中村課長、竹田副主幹、黒澤主査補、鈴木主事補
上下水道課 米井主幹、板倉副主幹
建築宅地課 小島主査
6. 傍聴者 0人
7. 議題
第1号議案 社会資本総合整備計画(防災・安全)の事後評価について(諮問) (公開)
第2号議案 富士字南園地区まちづくり計画の策定について(諮問) (公開)
報 告 白井市都市マスタープランについて (公開)
白井市まちづくり条例の一部改正について (公開)
8. 議 事

事務局 それでは、定刻となりましたので、ただ今から平成28年度第2回白井市まちづくり審議会を開会します。

なお、本日の出席委員は7人で、審議会規則第3条第2項の規定による、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、本会は成立していることを報告いたします。

それでは、当審議会の開会に当たりまして、武藤環境建設部長よりごあいさつを申し上げます。よろしくお願いいたします。

部 長 皆さん、こんにちは。環境建設部の武藤でございます。よろしくお願いいたします。本日は大変お忙しいところ、まちづくり審議会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。本来であれば、伊澤市長がごあいさつをすることでございますけれども、他のご公務がございまして都合がつかないということで、私のほうからあいさつを申し上げたいと思います。

委員の皆さまにおかれましては、日ごろより本市の行政につきまして、ご指導等いただき、厚く御礼申し上げます。

また、このまちづくり審議会につきましては、本市のまちづくりにおいて非常

に重要な位置付けとなっており、白井市まちづくり条例に基づくまちづくりに関し、適切かつ円滑な運営が図られておりますことを、この場をお借りいたしまして、改めて、重ねてお礼を申し上げたいと思います。

本日の案件でございますけれども、2件でございます。

1号議案につきましては、国の社会資本整備総合交付金を受け、実施いたしました下水道事業の事業評価についてご意見を賜りたいと思います。

それから、2号議案につきましては富士宇南園地区まちづくり計画につきまして、本年の4月に、このまちづくり審議会でご審議、ご答申をいただき、それを受けまして市で案を作成いたしましたので、この案についてご審議を賜りたいと思います。

終わりに、皆さまの活発なご議論と忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。あいつつといたします。

よろしく願いいたします。

事務局 ありがとうございます。続きまして、野口会長よりごあいさつをお願いしたいと思います。

会長 すみません、遅れまして。今日はすみません、3連続委員会がありまして、午前中に1件済ませて、この後また武蔵野市の委員会の委員会があるのです。

会長 申し訳ありませんあいつつにならなくて。

涼しくなったと思ったら、また暑くなりまして、困った陽気ですが、よろしく。

今言われました2つ諮問がありますが、1つは下水道関係なので、ちょっとこれは専門外なので、意味がなかなか分からないのです、これ。易しくご説明いただければ非常にありがたいと思っています。

もう1件は、一度現場に行ってみたとところで、だいぶ文章を修正するという審議を前回やっていただきましたので、それに基づいてだいぶ修正していただいたということですので、よろしく願いします。

では、1号案件から。

事務局 それでは、先ほど下水の事業の関係ということで、本日、その関係する職員来ております。上下水道課の職員、紹介いたします。

上下水道課主幹の米井でございます。

事務局 よろしく願いします。

事務局 続きまして副主幹の板倉でございます。

事務局 板倉です。よろしく願いします。

事務局 それでは議事に移らせていただきます。議事進行につきましては、当審議会規則によりまして、会長が議長を務めるということになっておりますので、野口会長、どうぞお願いいたします

会 長 ということで、またよろしく申し上げます。下水のところ、最初から。
事務局 それでは、社会資本整備計画（防災・安全）の事後評価の概要について説明させていただきます。お手元の資料のほうで説明させていただきますので、ご覧ください。

会 長 よろしいですか。カラー刷りのA4横です。
 いいようですね。申し上げます。

事務局 市では、下水道施設の整備と適正な維持管理を進めることにより、安全で快適な生活環境を確保することを目的に、国の交付金を活用して下水道施設の整備を行う、社会資本総合整備計画（防災・安全）を定め、計画名を「下水道における浸水・地震対策の推進」とし、平成23年度から平成27年度の5カ年計画で下水道施設整備を進めてきました。

 このたび計画期間が終了しましたので、事業内容と事業効果を検証し、評価書を作成しましたので、評価内容についてご審議のほど、申し上げます。

 計画は下水道施設の整備・管理による安全・快適な生活環境づくりを目標に、数値目標を定めて実施しました。まず1点目が下水道による都市浸水対策の達成率を59.3%から60.0%に増加させる目標で、白井地区および富士地区の雨水整備を行いました。

 実績では、白井地区1.76ヘクタールのみでの整備で、整備率は59.4%で、目標には達しませんでした。

 ちなみに、評価書のところに61.6%とは記載しているのですがけれども、こちらについては市全体で捉えているために、千葉ニュータウン分の17.8ヘクタールが加えられております。

 ただし、評価といたしましては、目標の60%に対し59.4%しか達しておりませんので、こちらに対して評価を行いました。

 目標に届かなかった原因は、国からの交付金の割り落としに合わせて事業規模の縮小を行った結果です。市の財政方針である補助見合いにより事業規模を検討し実施した結果です。

 ちなみに補助要望に対する内示率は平成26年度が76%、平成27年度が43%とかなりの減少となっております。

 本計画は平成27年度終了となっておりますが、白井地区、富士地区、両地区とも継続事業であるため、次期5カ年計画においても整備を継続することになっております。

 2点目ですが七次中継ポンプ場の耐震化事業で、平成23年12月から平成26年3月までの工期で実施いたしました。計画に対し、工期で2年、事業費で約1億円の低減を図り、目標の耐震化事業が完了いたしました。

資料2 ページ目の写真が写っている箇所をご覧ください。左側から七次中継ポンプ場の耐震化工事で、上段が改築前、下段が改築後となります。真ん中は白井地区の市街化区域 48 ヘクタールのうち、15.15 ヘクタールの事業承認を得て、1.76 ヘクタールを整備しました。特に道路冠水の頻発していた白井中学校の南側、でその下上段に写真があります。こちらと16号線と県道市川印西線の交差部、これが下段の写真になります。こちらを重点目標として実施いたしました。次に、右側ですけれども、こちらは富士地区の市街化区域 54 ヘクタールのうち、50.2 ヘクタールの事業承認を得て、平成26年度より事業を実施しておりますが、まだ河川までの幹線整備にとどまり、事業効果が見込まれるのは平成32年度からの計画になっております。

最後に3点目としまして、定量的指標以外の事業といたしまして、下水道のBCPの策定を行いました。事業の継続計画になります。災害時における下水道機能の継続・早期回復を図るためのマニュアルを策定し、災害時対応を図っております。

簡単ですけれども、以上で説明のほうは終わらせていただきます。審議委員の皆さまにおかれましては、社会資本総合整備計画の目標の実施状況に係る評価をよろしくお願いいたします。

会 長 よろしく、ご質問、ご意見あれば。

委 員 ちょっといいですか。

会 長 どうぞ。

委 員 先ほどご説明があった写真なのですが、上が改修前、下が改修後ということですよね。この機械というのは、この建物の中に入っちゃったということですか。

事務局 ポンプ場に対しては、そうなります。室内に全て入れたというか、当時の七次中継ポンプ場が、ニュータウンの縮小前の規模で建設しておりましたので、かなり大きな規模のポンプ場でした。昭和53年ごろつくったものなのですがその後ニュータウン事業が縮小になりまして、かなり処理面積も減りましたので、規模的にもかなり小さくすることができました。それで建物に全部収まるように建設できました。

委 員 そういうことですか。それが一番よく分かりました。この機械がこの中に入っているのかと。

事務局 同じもので、対象面積がかなり減ったということです。

委 員 そうなのですか。分かりました。今、千葉ニュータウン地区のほうは、あれは。これは白井のニュータウン外の話。

事務局 こちらのポンプ場に流入している区域は大松、清水口、七次台となります。

委 員 全部なのですね。

事務局　　そうです。

会　長　　すみません。素人なので教えてください。下水道 BCP 策定の BCP って何のこと。

事務局　　いわゆる事業継続計画といいまして、例えば地震等の災害が起こった際に、いったんそこで下水道施設の機能が止まってしまいます。そうなってしまうと、社会的インフラが止まってしまうので、皆さん混乱しますので、いかに早く、効果的に機能を回復させるかとい計画です。

会　長　　すみません、横文字でいうと何て、BCP って略語なので。

事務局　　『Business Continuity Plan』。

会　長　　Business って最初に付くのですか。

事務局　　そうですね。

会　長　　分かりました。

事務局　　計画を策定して、重要なところから順に機能回復を図ります。例えば震災後 1 日で復帰しなければいけない箇所、三日で、1 週間で、1 カ月以内、そういった計画です。

会　長　　要するに機能を継続できるための対策というかたちですね。

事務局　　そうですね。

委　員　　あと浸水対策で、この写真を見ると、そこにゲリラ豪雨か何かが来ると冠水しちゃうような箇所という意味ですか。

事務局　　青く塗ってあるところが道路冠水したところで、それに下に流れる、右側に流れるといった方向を書いた写真です。そこを整備して、道路冠水の解消をはかりました。

委　員　　整備を見ていると、カルバートか何かで整備していますよね。

事務局　　そうですね。カルバートです。

委　員　　そこにため込むわけですか。

事務局　　神崎川に流しております。白井中学校のほうになります。すみません、1 枚目に図面がありますが、神崎 1 2 号雨水枝線の浸水対策と書いてある所の赤い線が最終的には、外側の青いラインの神崎川に接続していますので、ここまでの整備を実施したということです。

委　員　　冠水した水を神崎川に流すための工事ということですか。

事務局　　はい。道路冠水と、あと建物の側の雨水排水ができるようにやっています。

委　員　　巨大なタンクを造っているわけではないですよね。

事務局　　ではなくて、巨大な水路を地面に入れました。

委　員　　巨大な水路。

事務局　　1,500 掛ける 1,500 ぐらいの大きさになります。

委　員　　それは流すための水路ですね。ためるためじゃなくて。

事務局 流すためです。

委員 環七の地下に巨大な、超巨大なトンネルがあるじゃないですか。あれかなと思
って。

委員 今回、競馬場の後ろ工事始めた。

事務局 それが2番目のこの写真でいう、富士地区になります。

委員 あれはこれの継続なのですか。今始めたのは。

事務局 これは始まったばかりです。まだ完全には終わっていないのですけれども。継
続事業になっております。

事務局 徐々に上流部に行く計画です。

事務局 実際に市街化区域に到達するまでには、平成31年ごろまでかかります。

委員 去年、おとし、ずっと河川整備をやりましたよね。その続き。

事務局 続きで、今度は上流に向かって河川の最上流部から水路を整備していきます。

委員 ゴルフの練習場のほうへ上がっていくような感じなのですか。

事務局 はい。

委員 これは大変だよ、結構ね。こういう箇所って結構多いから。

委員 この図面でいったときに、ここに赤い立方体というか何かがありますけど、こ
れはボックスカルバートがここに埋まっているぞという、そういうことですか。

事務局 この辺から水路が出てきますよ、という表記です。

委員 何か、間違えて入ったのかと思っちゃった。

会長 60%にするというのは、何か自主的な目標値。それとも統一的なここまで上げ
ろとか何かという国の指針があるとかいうことではない。

事務局 60%に上げるというのは、当初計画をつくったときに大体均等で整備してい
った場合の数値をもとに、60%ぐらい目標達成をつくりまして、それに向かってや
っていったのですけれども、説明させていただいたとおり、補助見合いで事業を
実施したことによって目標は達せなかったということです。

会長 素人的に言うと、100%が一番いい。

事務局 それは当然目標に達したほうが良いと考えます。

会長 展望みたいなのはある。国のお金の付き具合とかいうことなのですか。

事務局 国の予算について説明させていただきますと、今年も35%程の低い充当率で
す。

会長 そうですか。低いんですね。

事務局 はい。それについて、国は今、実際に被害が出ていないところについては補助
金を付けないという方針で、白井市が整備している理由というのは、道路冠水と
床下冠水がたまにしか発生していないのですけれども、今、国が重点的にやって
いるのが、市街地における、例えばアンダーパスが埋まってしまうとか、あとは

地下街に水が浸入してしまうとか、実質的な被害があるものについては 100%付けます。

この辺だと、船橋市さんとか市川市さんとか、ああいうところが被害が結構多いので、そういうところに付けるのですけれども、白井の場合は、床下浸水ぐらいは付けがたいというようにはっきり言われています。

委員 上流だもん、ここ。

会長 流しちゃうほう。

委員 流しちゃうほう。

事務局 そのへんも踏まえて、社会資本総合整備計画の次期事業計画も立てたいと考えています。

委員 だから、本当言うと浸透か何かして、流さないようにしなきゃいけないね。

事務局 先ほど言ったとおり、船橋市さんだと、そういう地下貯留施設を設ける。柏市さんとかもやっているとお聞きしています。

会長 白井は緑をいっぱい守っていないといけない。

委員 そういことですね。疎水をしなきゃいけない。あと浸透させたりね。

だから今回の宅地造成の公園も、ちゃんと貯水槽ができて。

会長 なるほど。ありがとうございます。

ということで、少し分かってきた。いかがでしょうか。答申しないといけないのですけれども。

委員 ああ、そうか。

会長 諮問なので。

委員 だけれども、これを見て、こんなに工事費が掛かっているのだとびっくりしました。

会長 すごいよね。大変ですね。

委員 1点だけ確認させてください。事業効果のところは 61.6 っていうように書いてあるのだけれど、59.3%が 61.6 にということで、確かに整備率、移管を受けた分を含めるとそのパーセンテージいくのだろうけれど、この評価の対象というのは、あくまでも、要するに事業だと 59.4 しかできなかったというのだよね。その二つの、確かに移管受けたからいっちゃったというのだけれど、この整備計画の中で見たとき、どっちの数値を前面に出していくことのほうが正しいの。

事務局 それは先ほど説明させていただいたとおり、59.4%に対して行っております。分かりづらく申し訳ありませんが、これは国からの指示もあり評価書にも書いてありますが、備考欄のほうに説明書きを加えて、あくまでも市全体に対してはどうかと。その中で今回の計画に対してどうだということで、2枚目のほうの評価書、こちらのほうで書くように指導は受けています。ただ、評価としては目標を

達せなかったということに対して、市としても評価しております。

委員 だから、61.6を前面に出していくと、それだけ見てしまうと、注意書きを見ない限り、目標を達成したように見えてしまうのだけれども、こういう書き方で国のほうはいいという感じ。

事務局 すみません、そういう指示を受けました。

委員 そういうことであればあれなのだけれど、ちょっと。確かに面が逆かなという気がしちゃうのだけれども、そういう指示であればしょうがない。

会長 ほかの方、いかがですか。

委員 これ最終的に、この間ゲリラ豪雨がありましたよね、つい最近。実際冠水しないということは確認されたのですかね。

事務局 白井地区に関してなのですけど、道路の排水整備が追いついておりませんので、一時的な冠水は起こっております。

ただし引くのが非常に早くなりました。例えば、今まで16号線のとこですと、4時間、5時間とか水がたまってプールみたいな状況だったのが、それが30分ぐらいで引くようになって、かなり改善されています。

委員 それは効果的だった。

会長 そういうふうに言っていただくと、すごくよく分かる。

事務局 加えて、県のほうには、市の整備も終わったので、整備に合わせて道路改修のほうもお願いしますということで要望は毎年行っております。

会長 白井の雨はそんなに時間、100は超えたりは。

委員 まだ。

会長 ないですか。

委員 まだない。降っても他へ流れちゃいますから。

委員 この前の雨で一部道路が崩れたりとか。

会長 ありました、やっぱり。

委員 あと工業団地の中では、ちょっと排水が間に合わなくて、一部建物に浸水した工場も少しありました。

会長 工場は大変ですね。精密機械とか入っているからな。

委員 100ミリといたら、すごい雨だからね。

会長 すごいですよね。

委員 目の前見えないですよ。真っ白になる。

事務局 今年、台風が何件か来ました。先ほど副市長が言いました工業団地のほうで、時間80mmを計測したと聞いております。

委員 それでもそんなにいっちゃったのですか。

事務局 100はないですけども。それは部分的です。ゲリラ豪雨みたいなかたちです。

委員 市内でも少し区分けがあるようで、向こう側のほうが雨とかヒョウというのは少し激しくて、こちら側のほうがどちらかというと穏やかというか。傾向的にはそういう傾向がある。こんな小さな一つのまちの中ですが、そういう違う傾向もあります。

委員 向こうってどっちが。

事務局 16号より向こうです。工業団地の。

委員 工業団地のほうがひどい。

事務局 ええ。特色というか、ことしはたまたまそうなのかもしれないですが。

委員 ただ、雹の降り方なんか見ても、向こうのほうがひどいですね。

会長 あっちのほうが涼しいからですかね。

委員 昔から何かあるのですかね、いわれが。

委員 ですから、こちら側が黒くなると、ちょっとヒョウとか何か、ちょっと心配になってきます。

会長 そんなに大きな山がないから、そんなに変わるのかなと思ったけれども、やっぱり違うのですね。

委員 通り道があるみたいですね。

会長 通り道ね。

委員 昔からみたい。

会長 ああ、そうですか。

委員 神々廻なんてあそこの変な名前は、そこから来ているようなことを誰かが言っていましたね。違う。ごめんなさい。

委員 いえいえ。

会長 風土記みたい。

どういう評価をしたらいい。よくやったと言えればいいですか。

事務局 一応総合的な評価を良好にしておりますが、片方については目標を達成しませんでした。その理由につきましては、補助金の割落として、事業計画を見直してやったということなのですけれど、割落としてやるべきだったのか、一つの考えですけれども、それとも単独事業費までつぎ込んで目標を達すべきだったのか、いろいろと議論はあるかと思うのですけれども、市の方針に従いました。

ただ、われわれとしては一定の効果が得られたので、目標的な数字には達せなかったのですけれども、都市浸水対策についてはよかったのではないかとということで評価させてもらいました。

耐震化計画については、当初の予定よりも施工年度も2年早く、事業費的にも1億円を削減できたので、これはよくできたのではないかと考えております。

委員 耐震というのは、どういう方法でされたのですか。

事務局 もともとのポンプ場が、昭和53年に造ったものですから、昭和62年か、63年の、耐震基準に合っていないので、それに基づいて耐震設計をし直して建て替えたというかたちになります。

委員 建て替えですね。

事務局 はい。

会長 皆さん、どう評価されますか。

一つ目のほうは、国の補助金が思ったほど付かなかった。ただ、それを補充するためにタンクとして付けるべきだったかどうか、ここはただ、ここだけの議論では、市の財政の話なので、それを付けるべきだったと言うのは簡単ですが、これはほかとのバランスで付けられなかったという事実はきっとあるのではないかなと思うので、一般的に市の財政にここで文句を言うわけにはいかないのです。市長さん、副市長さんのご判断もあるのだろうと思うので、難しいですよ。

後者のほうは、よくお金も削減して、よく頑張りましたねということなのだろうと。

一つ目のほうは、どう評価したらいいですかね。皆さん、ご意見を。

委員 単費を付けるか付けないかって、そんなもの議論できないです。

会長 できないですよ。いかがでしょうか。引き続き、補助金が獲得できるように頑張ってもらいたいと、このような感じ。

委員 それが回答。

委員 次期の5ヵ年の中では、まだそれがカバーされるということになるのですか。

事務局 当然、計画を見直して、当初計画どおり、できるだけ進めていきたいと考えております。

委員 それに期待すると。

会長 なるほど。では、それに期待しますということに異議ないですか。

今やった排水対策とか浸水対策もあるので、これだけで解決できる話ではないので。緑の保全だとか、浸透させるとか、総合的に排水問題というのは解決しないといけないので、これだけやったから、100%にしたからいいよという話ではないと思うので、そういう意味では総合的に雨水対策をちょっと頑張ってくださいという話なのかなと。

委員 だから縦割りではなくて、横とも連携して保水するような方法が必要なのではないでしょうか。

会長 そういう意味では、下水道課さんだけ責めても、議論としては不十分だろうと思いますので。じゃあ、ぜひ副市長、ほかのセクションによろしくお伝えください。

委員 おっしゃるとおりで、特に道路管理ですね。雨水桝のところに落ち葉がたまっ

たまま道路が冠水するというのはいっぱいあるので、これはべつに役所だけやれというのではなくて、クリーン運動のときに空き缶だけ拾うのではなく、そういった雨水枿の蓋のところを、蓋をするような葉っぱも除くとか、そういうような、べつに役所だけじゃなくて市民もそういう目線で。

会 長 いいですね。

委 員 市民活動をしないといけない。

会 長 昔で言うと、土地普請をみんなでやろう、道普請とか、排水をよく掃除していましたけれども、町内会で。

委 員 一番ひどいのはやっぱりお買い物のビニール袋、あれが放置されるとグレーチングを詰まらせちゃって、それでも道路が水たまっちゃうということもありますし。だから今、●●さんが言われたように、落ち葉、本当に市民の皆さんが手助けしてくれるだけで、大体出動要請がかかるのが、大体その目詰まりですね、グレーチングの。

委 員 うちなんか葉っぱはまだいいけれども、ケヤキの実。ケヤキのあれがグレーチングの幅より大きいものだから落ちていかないのかね。それで詰まって。

会 長 詰まっちゃうのですか、それで。

委 員 むしろ落ちていって管詰まらすよりは。

会 長 なるほど。

それはまちづくり審議会らしい、市民のクリーン作戦を含めて、市全体として取り組もうという話だと思いますので、そうすると上下水道課さんとしては助かる答申になるということだと思います。

よろしいでしょうか。あと、文章はお任せしますので。

じゃあ、もう1件。

事務局 それでは、第1号議案が終了いたしましたので、上下水道課につきましては退席させていただきます。

会 長 ご苦労さまでした。

事務局 ありがとうございます。

事務局 2号案件について説明する者を入室させますので、少々お待ちください。

(説明者入場)

会 長 はい、では2号案件よろしくお願ひします。

事務局 それでは、事務局から第2号議案について説明をさせていただきます。

配布資料ですけど、議案書につきましては、地区まちづくり計画の案となっています。資料はこれを補足するものとなります。ここでは資料を元に説明をさせていただきます。資料をお出しいただけますか。

それでは本日は、前回の諮問におきまして、おおむね適切と答申をいただいた

富士字南園地区まちづくり計画の素案について当該計画地での開発の事前協議は終了しまして、土地利用計画の詳細が固まりました。そのため、その土地利用計画の内容とともに、市が素案を基に作成しました地区まちづくり計画案をご確認いただき、地区まちづくり計画として決定していいか、諮問をさせていただきます。

それでは、初めに資料の1ページをご覧ください。資料の1ページは地区まちづくり計画策定の手続きについての資料になっています。一番右の黄色で示しています審議会の項目、こちらが本日の審議会の該当箇所となります。

また、次の2ページをご覧ください。こちら、参考に開発協議の手続きのフロー図となっております。黄色がまちづくり審議会、今回の該当箇所になっています。

続きまして3ページをご覧ください。こちら、まちづくり条例の該当条文についてとなります。黄色で示している第12条第1項、こちらをご覧ください。読み上げます。「市長は、前条第2項の規定により地区まちづくり計画の案を作成したときは、白井市まちづくり審議会の意見を聴いた上で、地区まちづくり計画を策定するものとする。」と規定されています。

また、同条第2項をご覧ください。「市長は、前条第3項の説明会の開催等を行った場合において、前項の規定により意見を聴くときは、あらかじめ前条第3項の意見の要旨を白井市まちづくり審議会に提出しなければならない。」と規定されています。

これにつきましては、4ページをご覧ください。4ページは富士字南園地区に対しての説明会等の要旨になります。説明会では土地利用計画に対しての具体的なご意見というのはございませんでした。ただ、第三小学校支部会および当該地の富士南園自治会、こちらからは工事についてのご意見がございました。

続きまして、5ページをご覧ください。5ページは前回の審議会を踏まえまして答申書の写しになります。各委員の方にご確認をいただきまして、会長に取りまとめていただきました。こちらの答申で、おおむね適切であるのご判断、そして四つの付帯意見、こちらをいただいております。そのため、この四つの付帯意見に対応して素案のほうを修正していますので、この該当箇所ですね。こちらを中心に説明をさせていただきます。

また6ページをご覧ください。6ページは地区まちづくり計画素案措置決定通知書です。先ほどの答申を受けまして、市は富士字南園地区まちづくり協議会に対しまして、平成28年5月27日付で適切と通知をしております。

それでは5ページにお戻りください。初めに付帯意見1、緑豊かな落ち着いたある低層住宅地主体とする土地利用方針を受けた具体的なルールを検討すること

についてです。これについては7ページをご覧ください。こちらは議案書の地区まちづくり計画案と同じものなのですけれども、修正箇所について朱書きをしております。

まず7ページの左側の区域の整備、開発及び保全に関する方針、こちらの項目をご覧ください。1の土地利用の方針の中で、「宅地内に電柱用地を設け」と方針部分の文言のほうを追記しております。

次に、この方針を受けた具体的なルールとしまして、次の8ページをご覧ください。8ページの上から3番目、壁面の位置の制限の項目をご覧ください。文章の一番上の行、道路境界だけでなく隣地境界についても追加をいたしました。

次に下から2番目、かき又はさくの構造の制限の項目をご覧ください。こちらは道路境界に面する側の垣または柵を「地区として統一性のあるものとする」と追記をいたしました。

最後に一番下、緑被率の項目をご覧ください。新たにこの緑被率の項目を設定しまして、敷地面積の10%以上、1平米当たり3本以上植栽する規定を設けました。

以上が付帯意見1についての対応となります。

続きまして付帯意見2、建築物の形態又は意匠の制限の文言表現について再度検討することについてです。こちらにつきましては、同様に8ページ。8ページの建物の用途の制限、一番上ですね。こちらの項目をご覧ください。こちらは都市計画法34条11号の立地基準条例の規定と同様に、専用住宅のみと整理をしました。

以上が付帯意見2についての対応となります。

続きまして付帯意見3、物置設置位置の制限について整理することについてです。こちらにつきましても8ページをご覧ください。8ページの上から3番目の壁面の位置の制限の項目をご覧ください。こちらは新たに第2号として、別棟の物置で、高さ2.5メートル以下かつ床面積が6.6平米以下であるものと追記をしまして、適用除外される物置、こちらの大きさ等を明確にしました。

以上が付帯意見3についての対応となります。

最後に付帯意見4、別紙公園のコンセプトは地区まちづくり計画で担保されるものではないため、方針図等の添付を検討することについてです。こちらにつきましては、まず7ページをご覧ください。7ページの下側の区域の整備、開発及び保全に関する方針の項目をご覧ください。こちらの2.地区施設の整備方針の中で、「地区住民」、こちらの文言を追記し、公園等の地区施設の管理の方針として、地区住民によること、こちらを明確にしました。

次に9ページをご覧ください。9ページは地区まちづくり協議会のほうから素

案として提出された公園のコンセプトになります。一番下の行、「更に」以下、こちらを追記しまして、開発の事前協議で、このコンセプトを生かした事前協議ができるように追記のほうをいたしました。

また同様に10ページをご覧ください。10ページは方針図になります。この方針図を素案に添付させ、道路形態や公園の個数等を当該方針図にのっとり、開発の事前協議で協議できるようにいたしました。

その協議の結果として、10ページをご覧ください。こちらは協議しました土地利用平面図になります。形態としましては、道路は通り抜け、公園は1カ所、電柱用地は宅地内での配置、ごみ置き場は計画地内で完結したかたち。このようなかたちで事前協議のほうを終了しています。

12ページをご覧ください。12ページは公園の詳細図になります。こちらは素案のコンセプトを受けまして、遊具等は配置せず、植栽とベンチのみとしたシンプルな公園にし、管理に関しましては、地区まちづくり協議会と、これも管理協定を締結する予定をしております。

以上が地区まちづくり計画案の説明となります。

続きまして、今後のスケジュールにつきまして、簡単にご説明させていただきます。1ページにお戻りください。本日の審議におきまして、適切であるご判断をいただければ、今回、案を地区まちづくり計画として決定し、告示をいたします。

2ページをご覧ください。開発の手続きにつきましては、この告示により都市計画法34条11号に基づく市の立地基準条例の要件を満たします。そのため、この後に事前協議書を締結しまして、都市計画法29条申請、開発許可申請になりますけれども、が行われ、許可後に施工という流れとなります。

議案の説明は以上となります。

なお本日、地区まちづくり協議会の関係者の方にご出席いただいております。前回の審議会では、事業を自ら行うかどうか未定であるというお話がありましたので、事業についてご説明をいただいて、その後にご審議をよろしく願いたいと思います。

それでは、関係者の方から事業の説明をお願いいたします。

関係者 みずほ不動産販売、●●と申します。よろしくお願いいたします。

今回、土地の所有者であられる●●さんから土地の資産管理の面での運用のいろいろなコンサルティングをお願いされておまして、その中で前回の第1回のまちづくり審議会、参加させていただきました。今回、第1回の時点では、事業を行う先様というのは未定の状態ではありましたが、今回、提出した地区まちづくり計画の内容で事業を進めていただける先様として、野崎建築工業さんにご契

約をさせていただいております。

今後の流れにつきましては、私どもよりは野崎建築工業さんからご説明をいただければと思います。

関係者 野崎建築工業、●●といます。私どもは●●さんといろいろ協議させていただきまして、土地の契約をさせていただきました。このまちづくり計画に沿ったかたちで事業を遂行していくつもりです。以上です。

事務局 では、ご審議よろしくお願いいたします。

会長 まず計画と、おそらく計画に伴う今後の措置もあると思うのですが、ご意見いただければと思います。

委員 ちょっと質問であれなのですが、事業を実際に行われるに当たって、今回の内容で特段支障になるような条件とかいうのはございますか。

関係者 特にありません。

委員 地区まちづくり計画って、強制力はないのですか。

会長 強制力はないですね。いわば努力義務。そこで後でちょっと議論したいのですが、これをどうやって具体的に担保するかということが重要になるので、これは諮問なので、答申のときにどうするかというのがあるのだと思います。

委員 地区まちづくり計画というのは、今申し上げたように義務ではない。努力義務ということに当たって、この野崎さんが実際デベロッパーになるわけですが、エンドユーザーさんに販売される場面というのは出てきますよね。そのときに、重要事項説明書を付けます。それと一緒にこれは付けていただけるのかしら。

関係者 一応重要事項の説明にまちづくり計画があって、それに基づいていますよという文は当然説明しまして、基本的にはこういうものを一応添付します。

委員 そうですね。それはそれも一つなのですね、方法として。そうしていただければね。買われた方は、こんなの知らないよと言われた場合が一番困るわけですからね。

会長 普通もらっても金庫の中に入れちゃって見ないという。

委員 説明していただければね。重要事項説明書と一緒に、併せてこの内容を説明していただければ一番いいかと思います。

関係者 そうですね。この中に、一応まちづくり計画の中に記載されています、先ほどご説明があったと思うのですが、壁面の位置の制限だとか、その他もろもろあったかと思うのですが、そういった細かい基準については全て一応基準をクリアするように、ここは考えております。

会長 どうぞ。

委員 切り盛りの土量としてどれぐらい、実際、切り土になるのか盛り土になるのか、このあたり。

関係者 切り土になります。少し、ちょっと土が、道路の部分とか、少し現状より低くなったりしますので、土が少し。それと雨水抑制とかいろいろあって、雨をためなくちゃいけないとか、そういうような部分がありますので、そういう部分を一応場外に排出するような計画はしています。

委員 どれぐらいの土量。

関係者 2,000 立米ぐらい。

委員 これ、搬出するルートってどんなルートになりますか。

関係者 それも事前協議のほうでは提出してあるのですけれども、ルートのほう決めてあります。

事務局 先ほど説明会の要旨の地区の自治会およびその上位団体の小学校区単位の支部会があるのですけれども、そこで出た意見としまして、今、●●委員おっしゃったような工事車両の搬入経路とか、開発許可が下りて事業着手するときに、再度、こういうルートでこういう時間でと、それは説明していただくように、市からもお願いしています。

委員 分かりました。

会長 どうぞ、ほかに。

公園率が7%ですから、通常の開発としては相当大きい。管理上、小さい公園というのは市が管理大変なのが、この程度の面積があると、場合によっては周辺の方を含めて、お子さんたちは特に使いやすいことになって、そこでママ友コミュニティが出来上がるという理想形が場合によっては描けると。子どもたちも、あまりうるさいことを言わなければ小さい安全なボール遊びも可能かなと。孫も生まれたので、こういうことに興味が出てきたというところですかね。

全体に公共率が27%ぐらいあるのかな。27%ある、公共用地率。当然、開発指導があるとあれでしょうけれども、比較的高い公共用地率になっているということですね。まさに調整区域で開発をするメリットというか、がこういうところに生まれているかなと。市街化区域だと、こんなにとられたら大変ですよ。採算が成り立たないという話になるのかな。そうでもないですか。

委員 大体22%。

会長 あと質問なのですが、ここで宅分、分譲した後、どういふかたちになるか。住民の組織、まさに担保の話なのですが、自治会との関係、あるいはこの開発地だけの何か組織ができるか。最近では例えば他の事例ですが、三井不動産はだいぶ大きな開発をするときに、自治体を必ずこの中で一つつくるというのをほぼ義務化、自ら義務化して、要するに持続可能なまちづくりをするために、三井不動産として頑張っている地区のまちづくり組織、簡単に言うと自治会みたいなものですが、つくって、しばらく応援するというのを最近、三井不動産はやっているのです

が、そこまで規模は大きくないので、力は割けないと思いますが、売り逃げって言い方よくないですが、売って、さあお願いしますというのではなくて、売った後も少し面倒を見てあげて、あるいは面倒が見られるように何かお願いしたい。

要するに住宅を買うときというのは気が急いでいるので、買いたい買いたいという思いで買いますので、重要事項説明って半分、実は奥さんも聞いてないということがあって、何かそういう分譲して買った後もコミュニティつくらなきゃいけないね、という雰囲気になるように、何か少し努力をお願いしたいと。そうになると、やっぱり野崎さんの開発はよかったという評判に広がっていくのではないかなというふうに思っているのと。

これもお願いなのですが、販売チラシのところに、まちづくり計画付きのいい開発地だということをしり入れていただくと、買う方も、買うときのチラシってよく見るので、こういうのが付いていると記憶に残って開発者さんのネームバリューも上がるのではないかなと、こういうふうに思うのですが、これはべつにここでそうしてくださいということではなくて、そうしていただけるとありがたいなど、この程度の話ですが。

委員 おっしゃるとおりで、住友林業もそういうまちづくりやっていますね。要するに、箱をつくるだけじゃなくて、やっぱりソフトというのがすごく持続的にいい街区をつくっていくためには大事になってきますから、ぜひそのへんで。

特にいろいろ、建築についていろいろ、緑地率がどうのこうのって、植栽も含めて前向きに書いてらっしゃいますけれども、これが守られて、きれいな街並みが続けば、不動産の価値もずっと維持できるわけで、それはよくご存じでしょうけれども。

会長 そうですね。僕も埼玉で、ある地元の不動産屋さんと一緒にやっていることがあるのですが、開発をするときには、要するに率直に企業経理がいいのですが、需要が落ち込んでくると、物件数が少なくなっていく。どうするかというので、やっぱり持続可能なコミュニティをつくって、それを一つのビジネスチャンスにしていくというようなことを最近いろんなところで、千葉で有名なユーカリヶ丘なんて典型ですけども、そういう面で、そうなるといういいなあと。お互いにビジネスチャンスが生まれて、よくなるのではないかなという気がします。特に野崎さん、いろんなところで頑張っておられるので、ぜひそういうところでビジネスチャンスをつかまえて、ご助力お願いしたいなど、こんなふうに思います。

委員 業者名忘れちゃいましたが、浦安市も二つの団地で、やっぱりコミュニティづくりまで含めてデベロッパーが関与していましたね。

委員 今、みんなそういう方向ですね。セキスイハイムもそうかな、確か。ハウスメ

一カーとしても、そういう方向で今動いているという。

会 長 そうすると、次の改装のときとか改築のときにも需要が出てくる可能性がある
ので、持続可能なビジネスになるっていう話ですかね。

委 員 マンションと同じように管理費を取ったりしているケースもある。

会 長 なるほど。戸建てで。

委 員 戸建てで。それは 100 戸単位じゃないと、なかなかいかないですけども、そ
ういうところもありますね。

委 員 ここ、説明会にもあった南園地区自治会に入られることになるのですか。

関係者 一応先ほどちょっと自治会のお話が出たかと思うのですが、ただ規模とすると、
やはりちょっと小規模なものですから、この場所だけで自治会設立というのは
なかなか難しいと思いますので、地元の、以前、今の自治会長さんの前のときに
接触させていただいたときには、地元の自治会のほうに加入をして、地元の方と
一緒にいろいろ寄っていきましょうというような話をさせていただきました。

会 長 本当、一つの班、何て言ったかな、班でしたっけ。

事務局 そうですね。今おっしゃったように、南園自治会の一つの班として、南園自治
会長とはお話を、市としても、その話をさせていただいています。

会 長 そうすると、新しい居住者の方も自治会が既にあるので、逆に楽ですよ。改
めてつくるって結構実は、コミュニティ上、知らない人とやるっていうのは結構
大変なので。

ほか、よろしいですか。

委 員 一つだけ。

会 長 どうぞ。

委 員 今回のここはどういう販売形態、建物までなのか。

関係者 一応調整区域のもともと農地なものですから、農地法の制限もありまして、一
応お客さんのほうには建売分譲というかたちで。

委 員 建物まで受けて、それであと外壁と植栽までは見ないで、あくまでも建物まで。

関係者 一応全て含んでというようなかたちで販売するのですが、ただ、お客さんのほ
うからいろいろ要望とかあれば、ある程度工事前とか途中であれば、そういうよ
うなもの、お客さんのある部分は意向に沿ったようなかたちで対応させていただ
くようなことを考えております。基本的な部分はあまり崩さない中で、聞ける部
分についてはそういうようなかたちで取り入れていきたいなど。

委 員 建築条件付きというのはないのですね。

関係者 先ほども申しあげましたように、農地法で、要するに土地と建物を自ら事業主
が全て、一応土地だけじゃなくて建物も含めて売買するというような制限があり
ますので。

委員 この中で定まっている垣根とか植栽の部分についても、当然周知した上で確認をしながら、基本的には受けていく、注文を受けたかたちで、一帯をきちんとした計画に沿った方向で全て野崎さんが一時的にはつくり上げるという捉え方をしよてよろしいということですね。

関係者 はい。

会長 今後の予定ですが、2ページ。2ページのさっき言った開発計画の手続き。そうすると、地区まちづくり計画の告示とした、ここでいいのですか。

事務局 前回の審議会でもご説明しましたがけれども、都市計画法の34条11号の立地基準条例が、地区まちづくり計画が策定されていること、というのが要件なので、告示をもちまして地区まちづくり計画が策定されますので、それと同時に協議書締結し、29条申請となります。

会長 分かりました。ということは、これから開発計画、できていると思いますが、また審議会にかかるということですよ。

事務局 違います。開発許可は市のほうが権限委譲を受けていますので、事前協議を終了した計画を、このまちづくり審議会で確認していただいています。

会長 今この時点はですね。

事務局 これでオーケーであれば協議書を締結して、開発許可についても決裁で許可が下ります。

会長 これがオーケーだったら、開発に着手していくよという話ですね。

事務局 そうです。そういう条例を策定したということです。

会長 ほか、どうですか。どうぞ。

委員 事務方への質問かと思うのですが、多機能公園の在り方についてのペーパー、これはどんな取り扱いになるのでしょうか。

事務局 こちらは素案で提出されたものを前回の審議会でご意見いただいて、提出者である協議会さんのほうにオーケーをいただいて文章を付け加えたものですから、素案の提出の添付書類ということになります。ですから議案書に添付させていただいているものが富士字南園地区まちづくり計画ということになります。

会長 はい、どうぞ。

委員 この9ページも外に出ていくのですか。

事務局 いや、9ページはオープンになりません。

委員 ならない。

事務局 なりません。

委員 細かいけれども、これはデベロッパーさんが作ったペーパー、それともこれ、つづりを見ていると、白井市長のはんこ押した紙の続きになっているのだけれども、9ページ。

事務局 先ほど説明しましたけれども、これは素案として提出されたものを、わかりやすく朱書きをさせていただいた資料です。

委員 だから市が作ったんだね。

事務局 それを提出した地区まちづくり協議会と協議をしたものです。

委員 だから市が作ったのか、デベロッパーさんが作ったのか。

事務局 文章ですか。

委員 はい。

事務局 一応、市のほうが素案を書いています。

委員 分かった。それじゃあ、左横書きの訓令って国のあれだけけれども、「また」はせっかく平仮名で、要するに接続詞は平仮名で書くのかな。マスコミも通じて常識になっているから、「更に」っていうのを漢字で書いてあるから、こういうところ、やっぱりきちっと役所だったら気を付けてほしいね。

事務局 分かりました。

委員 そうすると、ついでにあれですけども、文章として今のところ、公園コンセプトの文章の終わり方ですけども、「検討します」とか「期待できます」とか「思います」と、こう書いてあるのですけれども、あまりコンセプトらしくない表現なので、例えば防犯意識だったら「防犯意識の向上を図る公園とする」とか、「家族の憩いの場になる公園とする」とか、そういうコンセプトらしい表現がいいのではないかなと思いますけれども。

会長 繰り返しますが、計画書として公開されるのは、この計画書の7ページと8ページということですね。

事務局 はい。

会長 ある種、9ページはこの議論で一応文章として、ここの議論としては残っていくと、こういうことですよ。

事務局 はい。

会長 従って、コンセプトは残っていくと。付図として、10ページの図面が付図、方針図として地区まちづくり計画に付いてくると。従って11ページは、これは付いてこない。単なる今日のための参考図書という扱いですよ。

事務局 はい、資料編については、本日の審議用としての、あるいは議事録として残していくもので、告示として用いますのは、議案書のほうになります。

会長 すみません、複雑で。

事務局 申し訳ございません。

会長 いいですか。では、答申案は市のほうでちょっと考えてほしいのですが、方向としては了解と。ただ、今後、この地区まちづくり計画が担保されるように、地区住民の協力、自主的な活動が生まれるようなことを事業者さん、市ともに、あ

る種の積極的な対策を講じていってほしいというようなことの文面を付け加えたいなど。

委員 担保ですよね。

会長 担保ですよね。

委員 問題は。

会長 そういう面では、調整区域の開発はいい案件になるので、今後もたぶんこういうことが一つの教科書、モデルになって、これからも引き続き行われていくのだろうと思いますので、ぜひモデルとしていい開発をお願いしたいなど、こう思っております。

事務局 はい。ありがとうございます。それでは、10分程度休憩をとります。

(休憩)

会長 再開したいと思います。あとは審議事項ではなくて報告事項で、少し余裕、時間がありますので、いろいろとご意見等もよろしくお願いします。

事務局 それでは、都市マスタープランについてということでご説明させていただきたいと思います。本来であれば、都市マスタープランを作成した時点、あるいは前回のまちづくり審議会を開催した際にご説明する場を設けるべきでございましたけれども、ちょっと間の抜けた時期になってしまって、大変申し訳ございません。このあと、一部改正をしております白井市まちづくり条例の報告がありますけれども、まちづくり条例が都市マスタープランに掲げる将来都市像の実現に寄与することを目的とする条例であることや、委員の方からマスタープランについて説明していただけないかといったようなご意見もいただいていることから、本日になってしまいましたけれども、ご説明をさせていただきたいと思います。

まず白井市都市マスタープランの4ページ、5ページをご覧ください。全体構成を表で表したもので、都市マスタープランに掲げた都市づくりにおける本市の特性や課題、あるいは基本理念や将来像、都市づくりの視点、分野別の基本方針などを体系化したものでございます。まず初めに、こちらのほうで概要をご説明いたします。

4ページの左上の1になりますけれども、白井市都市マスタープランとは、というふうになっています。ここでは都市マスタープランの改定の趣旨、総合計画や他の基幹計画との位置付け、目標年次などを示しております。

次に左下、中ごろになりますけれども、こちらにつきましては、都市づくりの前提とする都市の特性と課題になります。ここでは白井市の優位な点である都市づくりに活かしていく特性と、解消や対策を考えていく必要がある都市づくりの課題をそれぞれ5つにまとめて記載しております。

次に5ページ右上の3になります。都市づくりの基本理念と将来像です。ここ

では第5次総合計画で定めた基本理念、将来像、将来人口、将来都市構造を継承し、総合計画との整合性や一貫性のある都市づくりを掲げております。

次に中央の4になります。都市づくりの基本的視点と戦略プランになります。ここでは、第5次総合計画で定めた5つのまちづくりの基本的視点と3つの重点戦略に対応して、都市づくりの観点から捉えた五つの基本的視点、それと三つの都市づくりの戦略プランを定めております。また、ここは第5次総合計画とリンクしている今回の都市マスタープランの構成においてもポイントになるといったところになっています。

次に右側の5になります。分野別の基本方針です。ここにつきましては、土地利用から都市施設の整備、あるいは都市環境の形成など、五つの分野の基本方針を定めております。

次に右下の6、地区別の基本方針になります。ここでは、小学校区を基本に、地域の同一性を考慮して6地区を設定し、地区ごとに地区の特性と都市づくりの重点方針を掲げております。また、都市づくりの重点方針図として、地区別の土地利用方針図を詳細に示しております。

次に一番下の7になります。こちらは都市づくりの推進方策というふうになります。ここでは、都市マスタープランを実現するための手段、手法について基本的な考え方と基本方針が示されておまして、まちづくり条例の活用や必要な見直しの検討もこちらのほうで位置付けられております。

それでは、内容についてはかいつまんでご説明していきたいと思っております。まず7ページをご覧ください。初めに都市マスタープランの位置付けおよび役割ですがけれども、都市マスタープランは市の都市計画に関する基本的な方針であり、第5次総合計画を上位計画として、千葉県の都市計画区域マスタープランにも即していることを示したもので、目標年次につきましては、平成47年度と設定しております。

次に8ページから11ページにかけてとなります。ここでは、都市づくりの前提とする都市の特性と課題になります。こちらは、本市の都市づくりに活かしていく特性として、都市的地域と自然的・田園地域の共生、それから広域性の高い立地・交通条件、それから若い年齢構成による活力などを掲げ、課題といたしましては、持続可能な都市基盤づくり、子どもや障がい者、高齢者をはじめとする全ての人々が安全で暮らしやすい市街地の実現、拠点市街地の形成などを掲げております。

続きまして12ページから17ページにかけては、都市づくりの基本理念と将来像になります。ここでは、第5次総合計画で定めた安心、健康、快適の三つの基本理念と市の将来像である「ときめきとみどりあふれる快活都市」、37年

度の目標人口、環境ゾーニング、都市軸、都市拠点を位置付けた将来都市構造図を継承していることを定め、総合計画と一貫したまちづくりを進めることを掲げております。

続きまして18ページから25ページになります。こちらにつきましては、都市づくりの基本的視点と戦略プランになります。まず18ページから19ページをご覧ください。都市づくりの基本的視点です。第5次総合計画では、白井市の特性と課題、市民ニーズ、社会経済情勢等を踏まえて、将来像の実現のために基本となる5つのまちづくりの基本的視点を定めております。都市マスタープランでは、これらの基本的視点を都市づくりの視点から捉え、都市づくりの基本的視点として定めております。また、都市づくりの戦略プランでは、第5次総合計画で定めた3つのまちづくりの重点戦略を都市づくりの基本的視点から捉え、それぞれの重点戦略を具体的に展開していくための3つの都市づくりの戦略プランとしまして、暮らしやすい都市づくり、緑が包む都市づくり、拠点がつながる都市づくりを定めております。

続きまして26ページから43ページにかけましては、分野別の基本方針になります。この分野別の基本方針は、基本的な考え方と基本方針で構成し、主要な分野には方針図を示しております。

初めに26ページから30ページにかけましては、土地利用方針になります。まず基本的な考え方ですが、将来都市構造の実現を計画的に進めていくため、地域の特性に応じた具体的な土地利用のゾーニングを行うこと、それぞれの地域の特性に応じて適切な機能を整備しつつ、ネットワーク化を図ることで、双方に補完し合う機能補完連携型の土地利用を目指すとしております。

27ページをご覧ください。基本方針では、土地利用のベースとなる基本的なゾーンとして、市街地ゾーン、緑住ゾーン、緑農ゾーンの具体的な土地利用の方向性を示しています。これらのゾーンにつきましては、先ほどの17ページになるのですが、将来構造図のゾーニングに位置付けられております。

29ページをご覧ください。中ほどに緑住ゾーンが示されております。地区の一例をご説明いたしますと、緑住ゾーンでは、身近な緑に囲まれたゆとりを感じる白井らしい暮らしの場としての土地利用と梨園などの豊かな農地との共存により、自然と人の活動が親密な土地利用を図るとされ、その中に低密度住宅地区が位置付けられ、地区に合った適当な整備による自然と共存したゆとりある低層住宅の形成が掲げられております。

30ページの土地利用方針図を併せてご覧ください。先ほど、富士字南園地区まちづくり計画にありましたように、富士の市街化調整区域が低密度住宅地区として位置付けられておりまして、一定条件の下、宅地開発を許容する区域として

おります。

また、そのほかの土地利用の例といたしまして、公益的施設誘導地区を二つの地区に青色で表示しております。一つ目の地区は、行政、福祉、医療の集積に伴う来訪者の増加に応じた民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地誘導といたしまして、市役所西側の県道千葉ニュータウン北環状線と県道市川印西線に挟まれた地区について、中心拠点都市と一体的に土地利用を図っていくことを考えております。

また二つ目の地区につきましては、国道16号沿道における民間活力による商業・物流施設の立地誘導として、国道16号が持っているポテンシャルを十分に活用し、幹線道路沿道としての適地を活かした土地利用を図っていくことを考えております。

続きまして、31ページから41ページまでは交通体系の整備方針、公園・緑地の整備方針、河川・上下水道等の整備方針、その他の都市施設の整備方針等となっておりまして、それぞれ基本的な考え方と基本方針を示しております。

中でも39ページの住環境の整備方針では、基本的な考え方を、ゆとりを感じられる白井らしい豊かな住環境の実現、計画的な住環境整備の誘導としており、基本方針の地域の資源を活かした快適な住宅・住環境の整備では、地区計画、まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画などによる良好な住環境の保全の推進を、市街化調整区域の土地利用では、地区計画、まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画などによる良好な住環境の形成と合理的な土地利用の誘導を掲げ、まちづくり条例の有効な活用を位置付けております。

続きまして44ページから45ページをご覧ください。こちらにつきましては、都市づくりの戦略プランと分野別の基本方針の関係図になります。この関係図は、今説明いたしました分野別のどの基本方針から各戦略プランの主要な取組みができてきているか、これを見せる化するといったような資料となっております。表の左側につきましては、3つの戦略プランの主要な取組みが項目となっており、表の上側は各分野の分野別の基本方針の項目となっております。関連があるものについて丸を表示しているというところです。

続きまして46ページから59ページにかけては、地区別の基本方針になります。ここでは、市街を6地区に区分し、各地区の特性と都市づくりの重点方針を示しています。一例をご説明いたします。52ページから53ページをご覧ください。第3地区になります。第3小学校区のエリアになります。53ページの重点方針の中に、市街化調整区域での地区まちづくり計画によるゆとりある住環境の誘導、防災や交流など多機能な公園の整備と活用の支援が示されています。これも先ほどの富士字南園地区まちづくり計画に大きく関わっているものでござ

います。

続きまして60ページから61ページをご覧ください。都市づくりの推進方策になります。ここでは、都市マスタープランを実現するための手段、手法について基本的な考え方と基本方針をまとめており、基本方針において白井市まちづくり条例の活用を位置付けております。

最後になりますが、62ページから65ページをご覧ください。こちらは資料編になります。市民参加の経過と第2回都市マスタープラン説明会で行ったガリバーマップについてまとめております。

以上、駆け足になってしまいましたけれども、都市マスタープランの説明とさせていただきます。

会長 ありがとうございます。実は先だって埼玉のある市に行って、マスタープランをつくりたいという話が、相談がありまして、こういうマスタープランをつくりたいって出されたら、これです。というように、既に実はほかの自治体で評判になっていまして、ぜひ、がんがん宣伝されたらいいのではないかなというふうに思います。

なぜかという、全体の見やすさはあるのですが、総合計画との関係がよく分かるというものってなく、あと意外とヒットしたのは後ろの資料編でガリバーマップというのですね。住民の方に大きな図面を床に広げて、まちのいろんなところを指摘してもらったというやり方が、ちょっと珍しいやり方なので、なかなかこのサイズで図面を見た方というのは、あまりたぶん市民の方、いないので、ちょっと始めは戸惑ったかもしれませんが、なかなか楽しいイベントだったかなと思っていて、そういう意味で、取組みの経過含めて、あとはプランのつくり方自身も含めて、行政の職員が褒めたわけですから、非常によかったなというふうに思って報告させていただきたいと思います。

事務局 ありがとうございます。

会長 ぜひ宣伝を、「マスタープランの白井市」とか言ってやったらいいのではないかな。

委員 何かで有名にならないとね。

会長 これは誰の趣味ですか、表紙は。趣味って言っちゃいけないな。縦の文字はやっぱり読みやすいというのがありますよね。縦がね、縦の線が非常に読みやすいですね。

都市計画審議会の会長の北原さんは、まるで都市計画と農村整備が一緒になっているような計画だってコメントでいつも言っている。それも白井市らしいというか。すみません、勝手に評価していただきました。

事務局 よろしいですか。

会長 すみません。

事務局 それではもう1点、報告事項といたしまして、よろしくお願ひしたいと思ひます。

会 長 じゃあ、条例のほう。

事務局 それではまちづくり条例の一部改正について、ご報告をさせていただきます。初めに資料の確認をお願いします。白井市まちづくり条例の一部改正についてというペラ1枚、こちらと、別紙1としまして改正のポイント。別紙2としまして新旧対照表ですね。これはA3版になっています。こちらの3点と、参考資料としまして、これまでのまちづくり審議会の主な答申の写し、こちらとなっております。不足等は大丈夫でしょうか。

また訂正箇所ですね。1カ所、すみません、ありまして、別紙1をご覧ください。別紙1の改正のポイント、これの一番下のナンバー3の左側から2番目の改正点と、そのお隣の改正内容の欄をご覧ください。こちらの条文数ですが、55条と書かれているところがあるのですけれども、こちら、48条の間違いです。申し訳ございません。48条に訂正をお願いいたします。よろしいでしょうか。2カ所ですね。

それでは、まちづくり条例の一部改正についてご説明のほうをさせていただきます。初めに改正の趣旨についてです。資料の白井市まちづくり条例の一部改正について、このペラ1枚のものをご覧くださいませるか。まず1、改正の内容についてです。白井市まちづくり条例は、先ほど課長からもありましたけれども、白井市都市マスタープランに掲げる将来都市像の実現に寄与するため、市のまちづくりに関し必要な事項を定めることにより、総合的かつ計画的なまちづくりを推進することを目的とし、平成16年10月1日より施行をされています。

条例は、これまで一定規模の開発事業であるとか、そういったものの近隣に事業説明させた後に事前協議を行う、こういったことで、市民への情報周知についてはある程度の効果、こちらを発揮してきたかなと思っております。しかし近年、地区住民が地域性に配慮していないと思われる開発行為等が、法令上は許容されるため行われ、紛争が生じ、この事後的な調整としまして、このまちづくり審議会に諮ると、そういう状況がありました。そのため、紛争が発生する前に住民があらかじめ地区のまちづくりに取り組んで、地区のルールとして、これを事前明示することが重要であると繰り返しご指摘を受けてきました。

条例では、第3章の地区のまちづくりにおきまして、まちづくりにおける住民参加の仕組み、こちらを定めておりますが、現実には地区のまちづくりの取組み、こちらはあまり進んでおらず、条例の制度である地区まちづくり計画、本日、富士字南園地区まちづくり計画を諮らせていただきましたけれども、今までは一人地権者であった1地区、白井小町地区のみにとどまっています。

そのため、今回の一部改正は2つの視点から行います。1つは地区のまちづくりをスムーズに進める視点から、これまでのまちづくり審議会の答申における付帯意見を踏まえまして条項の整理・精査を行います。2つ目は、条例の一層の充実を図る視点から、新たな制度としまして、地区まちづくり計画の地区内での開発事業の届出制度、こちらのほうを創設しまして、都市マスタープランの実効性を高めていきます。

次に2番、3番、改正のポイントと新旧対照表になります。

それでは別紙1をご覧ください。別紙1は改正のポイントの資料です。こちらは改正の視点、改正点、改正内容と、これに対応している答申からの主な付帯意見、こちらをまとめた資料となっています。一番右の答申からの主な付帯意見の下線部の色分けですけれども、参考資料で配付しております答申の該当箇所とリンクをさせています。

別紙2、新旧対照表につきましては、改正の内容の説明の際に、別紙1と併せてご覧いただければと思います。

それでは別紙1のナンバー1をご覧ください。ナンバー1は、地区のまちづくりの取組みをスムーズに進める視点から、地区まちづくり計画を策定する場合の同意者の規定、こちらの改正です。右側の答申からの主な付帯意見の欄をご覧ください。「まちづくり」、「住民」などの用語の定義を検討する必要がある、「地区まちづくり計画」制度について、合意の対象者、合意の範囲等について明示する必要がある等のご意見をいただいています。

これらのご意見は、現行の条例の規定が住民基本台帳データ等の個人情報がないと正確に地区住民の総数を把握できないことへの指摘だと考えております。そのため、同意者の規定を明確にし、地区住民の総数が容易に把握できるように改正を行います。

改正内容の欄をご覧ください。まず第2条です。市民等の定義を、市民および土地所有者等と整理をいたしました。

それでは、新旧対照表をご覧ください。第2条の右側の現行の欄をご覧ください。朱書きをしております。現行は第1号で、市民等を市内に住所を有する者、市内の土地に関する所有権又は借地権を有する者、市内の建物に関する所有権又は借家権を有する者、市内において事業を営む者及び市内に在勤し、又は在学する者と定義しています。その左側の改正の欄をご覧ください。新たに第1号としまして、市民を市内に住所を有する者、市内において事業を営む者及び市内に在勤し、または在学する者をいうとし、第2号で、土地所有者等を土地の所有権又は建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地

権」という)を有する者をいうと追加し、第3号で市民等を市民及び土地所有者等をいうと改めました。

また第2号の土地所有者等、こちらの定義ですけれども、こちらは都市計画法の第21条の2に都市計画の提案制度というのがあるのですけれども、こちらの条文の土地所有者等の定義と同一に整理を行いました。

続きまして、別紙1に戻っていただきまして、第8条にまいります。地区住民の定義を、地区内の市民等と定義をいたしました。

それでは、これも新旧対照表の第8条をご覧ください。右側の現行の欄をご覧ください。現行の欄、第8条本文で、地区住民を地区内に住所を有する20歳以上の者、地区内の土地に関する所有権又は借地権を有する者、地区内の建物に関する所有権又は借家権を有する者及び地区内において事業を営む者と定義しています。左側の改正欄をご覧ください。こちらは、地区住民を地区内の市民等に改めました。こちらは先ほどの第2条で改めました内容に沿ったものとなりました。

次に第9条になります。第9条は、地区まちづくり協議会の設立のための過半数同意を、地区内の土地所有者等としました。

それでは、新旧対照表の第9条、右側の現行の欄をご覧ください。現行は第4号で地区住民の過半数同意としています。左側の改正欄をご覧ください。地区内の土地所有者等の過半数同意と改めました。

続きまして第10条です。地区まちづくり計画の素案の提出のための3分の2同意を、地区内の土地所有者等とし、その同意した土地の地籍が総地籍の3分の2以上としました。こちらも新旧対照表の第10条の現行の欄、こちらをご覧ください。ただこれだけではと思います。現行は第2項で地区住民の3分の2同意としています。左側の改正欄のほうをご覧ください。地区内の土地所有者等の3分の2同意と改めました。また、同意した者が所有する土地の地籍と同意した者が有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地籍の合計が、当該地区内の土地の総地籍と借地権の目的となっている土地の総地籍との合計の3分の2以上となる場合に限ると追加し、同意した土地の地籍が総地籍の3分の2以上と改正をいたしました。この土地所有者の3分の2同意の定義につきましても、都市計画法の先ほど言いました提案制度、こちらの定義と同一に整理を行いました。

以上がナンバー1の地区まちづくり計画を策定する場合の同意者の規定の改正になります。

続きまして、別紙1のナンバー2をご覧ください。ナンバー2は地区のまちづくりの取組みをスムーズに進める視点から、地区まちづくり計画に定める事項の明確化、このための改正になります。答申からの主な付帯意見の欄をご覧ください。こちらは付帯意見ではなくて、以前、工業団地協議会で上がってきた地区ま

ちづくり計画の素案に対する答申本文の該当箇所になります。読み上げます。「本来、地区まちづくり協議会の構成員相互の取り組みとして内規で定めるべき事項である手続き規定が、地区まちづくり計画の方針の項目で定められている」。これは地区まちづくり協議会から提出された素案の中で定められた事項に対してご意見をいただいたものです。これらのご意見につきましては、現行の規定が地区まちづくり計画に定める事項を明確にしていないと、そういったことへの指摘であると。そのため、定める事項を明確にし、地区まちづくり計画を策定しやすく改正をいたします。

それでは改正内容の欄をご覧ください。第8条です。第2項を追加し、地区まちづくり計画・地区まちづくり整備計画で定める事項を明確にしました。

それでは新旧対照表の第8条をご覧ください。第8条の右側の現行の欄をご覧ください。現行は第8条の本文の一番下、次に掲げる事項を定めたものをいうとして、第1号から第3号の事項を規定しています。左側の改正の欄をご覧ください。まず、次に定めるものをいうと改正し、定める事項を言明しました。次に第2項としまして、地区まちづくり整備計画、こちらを追加し、地区まちづくり計画としての目標と手段、こちらを明確にしました。第1項で地区まちづくり計画に定める事項は、第1号で地区まちづくり計画の名称、地区の位置、区域及び区域の面積、第2号で地区まちづくり計画の目標、第3号で地区まちづくり計画の整備、開発及び保全に関する方針、第4号で道路、公園、緑地広場、その他の公共施設（以下「地区まちづくり施設」という。）及び建築物の整備並びに土地利用に関する計画（以下「地区まちづくり整備計画」という。）、第5号で、当該地区の土地利用又は建築物で特に配慮すべき事項、といたしました。

第2項で、地区まちづくり整備計画には、次に掲げる事項のうち、地区まちづくり計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとするとして、第1号で地区まちづくり施設の配置及び規模、第2号で建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度若しくは最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積若しくは建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。）における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度若しくは最低限度、建築物の緑化率（都市緑地法第34条第2項の緑化率をいう。）の最低限度又は垣若しくは柵の構造、としました。

以上がナンバー2の地区まちづくり計画に定める事項の明確化の改正になります。ちなみに、先ほど第2号議案で書かせていただきました、富士字南園地区まちづくり計画につきましても、こちらに沿ったかたちで策定を行います。

最後に、別紙1のナンバー3をご覧ください。ナンバー3は、まちづくり条例

の一層の充実を図る視点から、地区まちづくり計画の地区内での開発事業の届出制度の創設になります。答申からの主な付帯意見の欄をご覧ください。「地区まちづくり計画」に照らし、開発指導、建築指導ができるなど「地区まちづくり計画」の実行性を確保するための措置を規定する必要がある等のご意見をいただいています。これらのご意見は、現行では届出等の手続き規定がないため、地区まちづくり計画が策定された地区内で建築行為などの開発事業があった場合、定められた地区まちづくり計画の実行性が確保されていないと。そのことへの指摘だと考えています。そのため、新たに届出制度を創設するという改正を行います。

改正内容の欄をご覧ください。まず第15条です。地区まちづくり計画が策定された地区の開発事業の届出を追加しました。

それでは、新旧対照表の第15条をご覧ください。左側の改正欄ですね。こちらをご覧ください。まず第1項で地区まちづくり計画が策定された地区において、開発事業を行おうとする者(以下「事業予定者」という。)は、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならないとし、地区計画と同様に、市長に届出をさせる規定を追加いたしました。

次に第2項で、事業予定者は、前項の規定による届出を行おうとするときは、あらかじめ当該地区まちづくり計画に係る事項について、協議会と協議しなければならないとし、協議会との協議の義務化、こちらを規定しました。

次に第3項、市長は、前項の規定による協議に関して必要と認めるときは、事業予定者に対し、当該地区まちづくり計画に係る事項について、指導又は助言を行うことができるとし、協議に関する指導・助言権の行使、こちらを規定しました。

最後に第4項、市長は、当該開発事業が地区まちづくり計画に適合しないと認めるときは、事業予定者に対し、地区まちづくり計画に適合させるための措置をとるよう要請することができるとし、計画への適合要請等、こちらを規定し、実行性を担保しました。

続きまして、第48条になります。48条は市長の勧告することができる事項に、この届出を行わないときを追加いたしました。新旧対照表の左側の改正欄の第48条をご覧ください。市長の勧告できる事項に、第1号で、先ほどの第15条第1項で規定した届出を行わないときと、第2号で、第15条第4項で規定した計画への適合要請を受け入れないとき、こちらを追加しまして、実行性を強化しました。

以上がナンバー3の地区まちづくり計画の地区内での開発事業の届出制度の創設になります。

おしまいに、スケジュールにつきまして簡単にご説明します。今後、この条例

改正案を庁内の例規審査にかかります。この例規審査を経まして、3月議会、こちらに上程する予定をしています。

条例改正の報告は以上となります。

会 長 だいぶマニアックな改正ですみません。

委 員 ちょっといいですか。

会 長 どうぞ。

委 員 ハードルが低くなってくると、今回の改正によって。

事務局 いや。先ほど第2号議案のときに、●●委員さんの、地区まちづくり計画をどうやって担保するのだというご意見があったと思うのですけれども、これを届け出ることを課しました。今まで届出をする必要はなかったのです。

委 員 分かります。私が言っているのはちょっと違って、今まで同意の話がありましたよね。それは住民、住んでいる人と地権者の3分の2が今回整理されて、地権者だけになりましたね。ということは、ハードルはかなり下がりましたということですよ。

事務局 おっしゃるとおりです。

委 員 ただ、一地権者、今2件上がっていますけれども、それはできると思うのです。やりやすいはずですね。ところが富士地区みたいに、例えば狭い道路を皆さんで広げましょうなんていうケースがあったとするじゃないですか。そしたらたくさんの人たちが登場してくるわけですよ。そうすると、あそこの所有者はどうなっているのだ、って登記の謄本を取ったり、コピーを取ったり、役所との協議に来たりっていう経費が掛かるのですね。その経費に対する助成がやっぱり必要だと思うのですよ。例えば練馬区とかだったら10万円とか20万円とか、そういうのありますよね。そういうのがないと、まず無理だと思いますね。じゃあ、自分たちで自腹切ってやるかといったら、やらない、絶対に。と思います。だから、助成金みたいなのが、要するに協議会成立すれば助成金がありますよみたいな、何かそういうのがあると、かなりハードルが低くなる。このマスタープランにも出ていますよね、支援措置が必要って。ちゃんと載っています。さっき見てびっくりした。

会 長 過去の答申でも、そう書いてあります。きめ細かな支援を行うこと。

委 員 そこがやっぱり一番現実的に重要だと思うのですよね。10万でも20万でもいいと思うのですね。そこがないと、絵に描いた餅みたいになっちゃうのではないかなと思います。

事務局 冒頭でも説明しましたが、現実的に地区まちづくり協議会が立ち上がっているのが、一人地権者である先ほど言った白井小町と、工業団地のお話もそうなのですけれども、今お話があるのは紛争があって、そういったことがきっかけでこう

いったルール化をしようという話になっています。

今、別の地区でもそういった話があるのですけれども、立ち上がれば当然、今●●委員がおっしゃったような助成についても考えていかなければならないなど思っているのですけれども、例えば富士地区の、今回第2号議案で話が、富士地区をイメージしていただければと思うのですけれども、富士地区、第3小学校区全体で地区まちづくり計画みたいなものを考えると、今言った道路の拡幅とか、そういったエリアマネジメント的な話になっていくのかなと思います。しかし、どうしても今の状態ですと、今回の班ぐらいの大きさの約5,000平方メートル、一つの単体の開発、こういったものの地区まちづくり計画しか一人地権者からも出てこないのかなと思います。

これについては、今回の改正の内容だけではならず、答申の附帯意見でも、転ばぬ先のつえとして住民が努力をして作りやすく、でもうまくいかないのであれば、それを乗り越えるような仕組みも考えろというご指摘も含まれていると思います。そういった条例改正につきましては、一応内部では検討しているのですけれども、それは引き続き検討としまして、今回は文言の整理を主としています。

委員 他市の事例とか、収集したほうがいいよね。武蔵野市もあつたような気がする。

会長 武蔵野市、あります。

委員 助成金。それがないと動けないですよ、現実的に。

会長 そのとおりですね。そういう面で、過去の答申で、開発申請の案件についてはそれなりに定義含めてやっていただいて、だいぶ変わった。

もう一つは地区まちづくりを促進するための、何かきめ細かいやつがたぶん必要になってくるなということですよ。そのとおりだと思います。初回から●●さんとは委員なので、もう十数年、何度も答申している。すみません、二人の目の黒いうちによろしく。部長、よろしく。

委員 住民も含めた3分の2はきついなと思っていますからね。

会長 きついね。そのとおりですね。きついです。しかも権利制限がかかるのは地権者だけですからね、変な話で。

委員 気軽に取り組めるような地区まちづくり計画みたいなのがいいんじゃないかなと。気軽じゃないですもん、全然。重いですもん。

会長 引き続き、ご努力をお願いします。

委員 例えば各家にシンボルツリーを植えろとか、そういうのあるじゃないですか。簡単なやつで。

会長 ほかにいかがでしょうか。いいですか。条例改正って文章自体は結構難しいので、たぶん市民的にはほとんど理解していただけないのですが、問題は言われたように、使いたくなるなっていうようなものをつくって、分かりやすいパンフレ

ットにして啓蒙、啓発するというのは重要ですよ。そのへんをすみません、努力を引き続きお願いしたいと思います。

委員 ちょっとものすごい細かいことで恐縮なのですけれども。

会長 どうぞ。

委員 これの新旧対照表で第3章第8条ですね。8条のところの本文の3行目ですけれども、「地区内の市民等が主体となって」の後に「、」があるのですけれども、この「、」が私は気になったのです。ないほうがいいのかないかなという気がしまして。というのは、「主体となって」がもしかしたらまちづくりを推進するためじゃなくて、次に掲げる事項を定めるというのにかかって読む人がいないかなと思ったのです。

会長 ここは庁内の法令審査があると思うので、たぶんこのとおりいかなと思いますので、ちょっと専門家に見ていただいて。たぶん幾つか言われるような指摘があるかなと。

事務局 句読点まですべてチェックをされますので。

会長 あと、市のほかの条例との調整もたぶん出てくる可能性があるのです。

委員 とにかく、ここにあると係り結びが気になるという気がしたので。

会長 よろしいですか。あと気が付いたことがあれば、市のほうに直接言っていただいて。僕も何回か相談に乗りましたので、いろんな限界とかも見ましたし、定義をしっかりしようねという話はだいぶ整理されています。じゃあ、報告も以上。ほかに何かありますか。なければ。

事務局 本日の審議会の答申の調整につきましては、事務局で速やかに作りまして、会長さんをお願いしたいと思います。

会長 よろしく申し上げます。じゃあ、終了してよろしいですか。じゃあ、これを持ちまして。すみません、遅れて申し訳ありませんでした。今後ともよろしくお願ひしたいと。

委員 お疲れさまでした。

事務局 以上をもちまして審議会を閉会したいと思います。ご熱心にご審議いただきまして、本当にありがとうございました。