

令和2年度 第1回白井市まちづくり審議会

1. 開催日時 令和2年11月11日(水) 午後2時30分から午後5時10分まで
2. 開催場所 白井市役所本庁舎2階 災害対策室1
3. 出席者 野口会長、竹本副会長、杉崎委員、平田委員、加藤委員、佐々木委員、大川委員、高石委員
4. 欠席者 平川委員、太田和委員
5. 事務局 東山都市計画課長、黒澤主査、石田主査補、樋野主任主事、宮川主事補、山際主事補
6. 関係者 議案第1号 タクトホーム株式会社(事業者)  
拓匠技建株式会社(代理人)  
議案第2号 トヨタホーム株式会社(提案者)
7. 傍聴者 3人
8. 議題  
議案第1号  
「富士字栄地区まちづくり計画(素案)の措置の決定」について(諮問)  
議案第2号  
「桜台西2地区まちづくり計画(素案)の措置の決定」について(諮問)
9. 報告事項  
西白井駅前のマンション建設について(報告事項)
10. 議事

— 会長選出等については省略 —

事務局 それでは、審議に移らせていただきます。

白井市まちづくり審議会規則第3条第1項の規定により、会長が議長を務めることとなっておりますので、野口会長、よろしくお願ひいたします。

会長 よろしくお願ひします。

富士字栄地区まちづくり計画(素案)の決定について、桜台西2地区まちづくり計画(素案)の決定について、今回2件諮問いただいております。答申しなければいけないということなので、よろしくお願ひします。

それでは、まず審議会の公開非公開の取扱いについて、事務局のほうから報告してください。

事務局 白井市まちづくり条例第45条第7項で、会議は原則公開するものとなっておりますが、同条第8項で、審議会に諮って非公開とすることができる規定が

あります。本日の審議については、非公開とする理由はないと考えますが、いかがでしょうか。

会 長 皆さん、いかがですか。

〔「結構です」と言う者あり〕

会 長 それでは、事務局から、あと皆さんからも了解いただきましたので、会議の公開の原則に基づいて、公開ということで進めたいと思います。

傍聴人、おられましたら、入室をお願いします。

いいですか。それでは、議案の審議に入ります。

本日、御審議いただく案件は2件です。

それでは、第1号議案について、説明者がある場合は入室をお願いします。

関係者 こんにちは。

会 長 どうぞ御着席ください。

関係者 失礼します。

会 長 それでは、第1号議案 富士字栄地区まちづくり計画（素案）の措置の決定について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、最初に事務局から説明をさせていただきます。事前に送付してあります資料ですが、議案書は提案者から申請のありました地区まちづくり計画の素案で、資料はこれを補足するものになります。そのため、事務局からは市の事務局からは「資料」に沿って、素案に関連する制度等について説明いたします。

本日の第1号議案は、新たな戸建て住宅の誘導型の計画、第2号議案は、開発された戸建て住宅の保全型の計画です。

なお、本日は、新型コロナウイルス禍での対応としまして、現地視察に代えて航空写真と現地の写真により説明させていただきます。

ではまず、こちらの資料のほうの2ページをご覧ください。

こちらが10,000分の1の計画図です。初めに、富士字栄地区の概要について説明いたします。まず位置です。西白井駅から南方約1.4キロメートルに位置しています。区域区分は市街化調整区域です。次に、用途地域です。市街化調整区域であり、未指定です。次に地区面積です。約0.65ヘクタールです。次に区画総数です。全20区画の専用住宅用地の計画となります。

次に、資料3ページをご覧ください。

こちらは、令和元年12月末の時点の2,500分の1の航空写真です。現在は、既存建築物と道路、左下の一部は駐車場となっております。

次に、資料4ページをご覧ください。

地区まちづくり計画策定手続についてです。こちらは、地区まちづくり計画

が施行されるまでの手続等となっております。一番右側の黄色くなっている審議会の項目が、本日の審議会の該当位置となります。

次に、資料5ページをご覧ください。

まちづくり条例の該当条例です。5、6ページにかけて白井市まちづくり条例の抜粋となっております。まず、5ページ下の黄色で示している第10条をご覧ください。第1項で、「協議会は、規則で定めるところにより、地区まちづくり計画の素案を市長に提出することができる。」と規定されています。その下の第2項で、「素案は、地区内の土地所有者等の3分の2以上の者が同意したものでなければならない。」としています。今回の地区まちづくり計画は、1地権者で同意もされておりますので、同意は100%となっております。

次のページの第11条第1項をご覧ください。

「市長は、素案が提出された場合において、必要があると認めるときは、白井市まちづくり審議会の意見を聴いた上で当該素案に対する措置を決定し、その旨を協議会に通知するものとする。」と規定されています。本日の諮問は、提案された素案が市街化調整区域における計画で、また、都市計画法第34条第11号の市条例において、地区まちづくり計画を区域の要件の一つとしていることから、この必要があると認めるときとして答申をしています。

次に、7ページをご覧ください。

都市計画法の開発許可制度についてです。上のシート、(1)34条11号による「千葉県条例」をご覧ください。都市計画法では、法33条で技術基準、法34条で立地基準を規定しています。こちらは、立地基準の一つである法34条11号の条文と千葉県条例であるものとなります。

上のほうになります。都市計画法34条11号の条文をご覧ください。

法34条11号は、都道府県等が条例で区域を指定し、建築物の用途を定めるという規定となっております。赤文字の部分が区域を指定する部分で、青文字が建築物の用途を定める部分となります。

次に、すぐ下の千葉県条例の箇所をご覧ください。

千葉県は、法34条11号に規定する条例を平成13年に設定して、平成14年4月1日から施行しました。千葉県は、区域を連たんとして、①のところが、市街化区域から1.1キロメートル以内で、かつ、②の40戸連たんを指定し、また、建築物の用途を第二種低層住居専用地域内に建てられる用途と規定しました。次に、その同じページの下のシート、「千葉県条例」の区域図をご覧ください。

こちらは白井市全体の地図で、市街化区域から1.1キロの範囲を赤線で示しています。この範囲内で建物が40戸連なっていれば、区域の要件として、

これに技術基準を満たすように設定すれば、第二種低層住居専用地域内に建てられる用途の建物であれば、許可されておりました。過去は、この制度によって多くの住宅が市街化調整区域の広範囲で開発されたことで、追加のインフラ整備や農地の分断等の問題が多発しておりました。

次に、資料の 8 ページをご覧ください。

県条例で起こったこの問題に対応しているため、平成 25 年に制定した「白井市都市計画法に基づく市街化調整区域内の立地基準に関する条例」の抜粋です。オレンジ色のマーカーがついています第 3 条をご覧ください。その中で、条例で指定する土地の区域として、(1) から (5) の要件としています。市では、県条例の条件を満たすとして、(4)、(5) を追加しております。内容としましては、(4) によりまして、白井市都市マスタープランにおいて低密度住宅地区に定められた区域に限定し、(5) により、地区まちづくり計画の策定を要件とするものです。

次、資料 9 ページをご覧ください。

白井市都市マスタープランの土地利用方針図です。ここでオレンジ色に示しているのが、先ほどの (4) の要件とした白井市都市マスタープランにおける低密度住宅地区の範囲となっております。今回提案をいただいている富士字栄地区は、市街化調整区域の中でこの低密度住宅地区に位置しています。

次に、資料 10 ページをご覧ください。

「白井市地区まちづくり計画に関する取扱い要領」です。黄色で示している提案基準をご覧ください。(1) まちづくりの施策等との整合性です。①が、素案の内容が条例第 7 条に規定するまちづくりの施策等と整合することとしています。これは、富士字栄地区の地域性を鑑みて、都市マスタープラン等の定性的な方針への適合性を求めているものです。続いて、②法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合すること。これは、開発許可の技術基準などの定量的な適合性を求めています。

次に、(2) 区域の条件をご覧ください。

対象となる土地の区域が道路、鉄道、河川などにより明確に区画され、かつ、その面積がおおむね 0.5 ha 以上であること。②として、一体として整備、開発及び保全すべき土地の区域としてふさわしい一団の区域であること。そして、5,000 平方メートル以上の一団の区域であることを条件としています。

次に、資料 11 ページをご覧ください。

今回提案された計画区域になる富士字栄地区の周辺について出ているものです。当該地区は、南側の県道市川印西線の沿道に位置し、西側と南側の市街化区域に隣接しています。周辺が農地として耕作される土地がある一方で、先ほ

ど申し上げた都市計画法第34条11号の県条例の要件から、アパート建築や戸建て住宅のミニ開発が進行しておりました。また、道路沿道においては、商業的土地利用や、一部では太陽光パネルが設置されるなど、様々な土地利用が混在しています。また、白井第三小学校や富士センター、富士南園広場等の公の施設も立地しています。

周辺の主要な道路としては、南側の県道市川印西線と北側の市道00-007号線があります。そこをつなぐ道路として、信号や歩道、右折専用レーンなどが設けられた市道00-111号線が結んでおり、当該地区周辺の道路ネットワークが形成されています。

次に、資料12ページをご覧ください。

富士字栄地区の1,000分の1の航空写真です。詳細は、この後事業者から説明をしてもらいますが、赤枠部分が今回住宅開発を行う予定のある住宅整備地区、青枠部分が将来土地利用を検討する、今回の開発区域には入りませんが、既存住宅・農地混合地区です。住宅整備地区は現在農地となっており、既存住宅・農地混合地区は航空写真の右側が農地、中央が既存建築物、左側が農地と駐車場として利用されています。

次に、この少し右側にある①から⑥について、現地の写真により、計画地の道路状況について説明いたします。

次のページをご覧ください。

こちらが、①が県道市川印西線から区域の東側と西側の既存道路の入口に入る手前のところです。②は少し市道に入ったところです。東側は既存建物が建ち並んでおり、北側は当時の都市計画法34条11号の県条例により宅地開発され、戸建て住宅が建ち並んでいます。

次に、14ページをご覧ください。

富士字栄地区の北側との境界です。今回提案を受けた地区まちづくり計画の中で、道路の中央から3メートルのセットバックを設けておりまして、県道市川印西線から一連で同等のラインになる予定です。

次に、15ページをご覧ください。

⑤は北側から富士字栄地区を撮影したもので、⑥はさらに富士字栄地区から北側を撮影したものになります。

この後、提案者から地区まちづくり計画（素案）について説明を行いますが、提案基準を満たしているか、特に地域性を考慮し、市のまちづくりの施策等とも整合した内容になるか、御意見をいただければと思います。

事務局からの説明は以上です。

会 長      ありがとうございます。

それでは、今ありました富士字栄地区のまちづくり計画（素案）について、提案者のほうから説明をお願いします。

お話を受けた後、皆さんで質問をしていただくということになっていますので、よろしくお願ひいたします。

関係者 最初に説明のほうから。

このたびは、コロナ禍の大変な時期に誠にありがとうございます。

早速ですけれども、今回の計画地は、先ほどのお話があった部分です。住宅整備地区と既存家屋及び農地地区の二つに大別されます。

こちらが住宅地区の事業化を予定されておりますタクトホームの●●さんです。

関係者 よろしくお願ひいたします。

関係者 私が、企画設計等を担当しております地権者の代理人になります、拓匠技建の●●と申します。よろしくお願ひいたします。

まず最初に、当該地においては、現在1人の地権者が所有されており、農地及び所有者のお住まいの家屋となっております。農地については、現在、所有者の親族の方で耕作中でありまして、所有者が今回、御高齢なため、今後永続的に営農が困難だということから、一部エリアを第三者へ譲渡できないかという提案がありまして、実は、平成25年に今回の家の北側なのですが、こちらをタクトホームさんのほうで、今回の地権者さんのほうから譲り受けまして、15棟の戸建て住宅の販売をやった経緯がございます。今回、所有者さんとタクトホームさんと市役所さんといろいろと協議を重ねた結果、今回こういう形で提案をさせていただくことになりました。

それでは、計画について説明差し上げます。

富士字栄地区まちづくり計画。

位置については、白井市富士字栄30番1他3筆。面積につきましては、約0.65ヘクタール。場所については、こちらの議案書の6ページの赤枠部分になります。

地区まちづくり計画の目標。本地区は、北総鉄道北総線西白井駅から南西約1.4キロ、新京成電鉄鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約1.7キロに位置し、地区の南端を主要地方道市川印西線に接する。白井市富士センター及び第三小学校が地区の活動拠点となり、近年農地から住宅地への転用が散見され、市川印西線沿いの商業施設と住宅地、農地が混在する土地利用計画がなされております。本地区のまちづくり計画は、既存住宅との調和を図り、ゆとりある住環境を創出し、安心・安全で魅力的な街並みを形成することを目的としております。

地区の整備、開発及び保全に関する方針。

### 1. 土地利用の方針

白井市マスタープランによる「市街化調整区域での地区まちづくり計画によるゆとりのある住環境の誘導」を基本理念とし、周辺住環境との融和が図られた緑豊かな趣のある低層住宅を建築することを主体とした土地利用を図る。

### 2. 地区まちづくり施設の整備方針

白井市都市マスタープランに定める第3地区の都市まちづくりの重点方針「安心・安全な住環境の創出と交通ネットワークの向上」を基本方針とし、地区まちづくりの施設として安全性・地域性に配慮した道路及び公園等を配置する。

### 3. 建築物等の整備方針

適切な敷地規模と建築物の壁面後退確保によるゆとりある空間を創出し、周辺住環境と調和した色彩・部材等にて建築物等を形成することにより、良好な住環境の整備を図る。

3 ページ目に行きまして、細かいところに入ってくるのですけれども、地区まちづくり整備計画。

地区まちづくり施設に関する事項の地区まちづくり施設の配置及び規模。A地区、B地区とございます。A地区については、住宅整備地区、B地区については、先ほど来申し上げております既存住宅・農地混合地区とあります。

A地区につきましては、1. 区画道路。東側、こちらは7 ページ目の土地利用計画図を御参照ください。①の東側既存道路。これは白井市道12-013号線。今の幅員は4メートルでございます。こちらを中心から3メートル、開発区域外にセットバックして、合計で5メートル道路として、こちらを南端の木下街道まで、開発行為において5メートル整備をすると。交差部につきましては、隅切り5メートルを確保するということでございます。区画内の道路につきましては、幅員6メートルで、延長128メートルと書いてあるのですが、こちらの7 ページ目の土地利用計画図どおり、U形で通り抜ける道路を計画しております。

公園1か所、面積278平米。大体坪数にして84坪ぐらいでしょうか。こちらの近辺に子供様がちょっと遊べるような公園、ちょっとした遊具というか、これから協議になってくると思うのですけれども、そういうものが整備されていないものですから、地区の真ん中辺りに公園を整備して、こちらの20棟の団地以外の方も遊びいただいたりできるように考えております。

ごみ収集場1か所、面積7平米。こちらに関しては、可燃物、不燃物、粗大ごみ、全て対応できるように、面積についてはサイズアップをさせていただいて考えております。

B地区のほうの区画道路。これに関しては、先ほど申し上げたとおり、全幅

5メートルに整備して、木下街道まで下ろすという、そういうことの説明でございませぬ。

建築物の用途の制限。「次に掲げるものは」と書いてありますが、もちろん1番の専用住宅、2番の専用住宅に付属するもの。これ以外のものは考えておりませぬ。あと、専用住宅と申し上げましたが、こちらにおいては、調整区域内の農地であるものですから、タクトホームさんにおいて、建売住宅を全て建ててしまうという、そういうことで考えています。

敷地の面積につきましては、170平米。ゆとりを持たせていただいております。要綱においては、最低150平米なのですが、10%以上増しの170平米で考えております。

壁面の位置の制限。こちらは、道路境界線より建物の壁面を1メートル引込めるといふ、そういうことでございませぬ。下書いてあります「この限りではない」といふことは、1番の自動車車庫とか物置、あと、ごみ収集場とか電柱、こちらが該当することとございませぬ。

建築物の高さの制限は10メートルです。これは絶対高さ10メートルという意味です。建築物の容積率。これについては、10分の10。いわゆる100%とございませぬ。

建築物の建ぺい率。これは10分の5。いわゆる50%です。敷地面積に対して、平面積で50%の建物ということですね。今回170平米なので、85平米以内でとどめるといふ、そういう考えでございませぬ。

建築物の形態又は意匠の制限。こちらは、建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色及び彩度が高く、強い刺激を与える色調は避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。こちらに関しては、先ほど建売住宅とお話を差し上げたのですけれども、今回、建売住宅にすることによって、タクトホームさんのほうで一括として建物の色彩並びに部材等を統一できるといふことで考えております。市街化調整区域でなければ、そのまま土地で売ってしまつて、買ったお客様が好きなハウスメーカーでいろいろ建てるということと、ちょっとちぐはぐなものが出てくる可能性もあるのですけれども、今回は、タクトさんのほうが20戸全部一括でやりますので、その辺の調和の取れたことができると考えております。

これが4ページ目です。土地利用に関する事項。垣又は柵の構造の制限。道路境界に面する側の垣又は柵の構造は、生垣又はフェンス等透視可能なもので地区として統一性を持たせる。

緑化率。緑化率は敷地面積の10%以上とし、これは公園の面積は除きます。公園の面積自体が、開発区域の中で3%以上は確保されていると思うのですけ

れども、それプラスアルファということで10%です。これを芝又は低木等で植栽する。例えば駐車場のところを緑化ブロック等でやってみたり、生垣を造ってみたり、中木、いわゆる道路面からのプライバシー確保のためのそういうものとか、そういうものを考えております。低木の緑化面積は、1平米あたり2本程度のものを考えております。

ちょっと補足になるのですが、9月の末に、こちらの白井市さんの第三小学校区というのですかね。そちらのほうで、第三小学校区小学校区支部会において、計画のほうを説明させていただきました。説明をさせていただきました、管轄の栄地区の自治会さんより3点ほど要望が出ました。

一つが、計画地に面する白井市道ですね。先ほど申しあげました12-013号線でしたか、こちらが通学路になっているので、安全面を配慮した工事時間とか工事計画に努めてほしいと、そういう要望がございました。

2点目は、地区内に当然新設される電柱があるのですけれども、こちらのほうに適宜防犯灯を設置していただきたいと。それに関しても、要望を頂きました。

3番目は、その新設しました電柱に消火器をくくりつけて整備していただきたいと。全ての電柱ではないのだけれどもという、そういうお話もございました。

こちらに関しては、事前に検討させていただき、全て対応させていただくということで回答いたしております。

以上です。

会 長     ありがとうございました。

それでは、質問を委員の皆さんから頂きたいというように思います。

●●さん。

委 員     どうもありがとうございました。事務局にお伺いしたいのですけれども、いろいろ調整区域ですから、市街化区域に比べ厳しい規制が入っているということなのだろうけれども、例えば、後退距離1メートルとか、あと、緑化率10%とかありますよね。これは検査されるのですか、最後に。

会 長     どうぞ。

事務局     地区まちづくり計画が決定されますと、届出をしなくてははいけません。

事務局で、届出書類はチェックさせていただきます。

以上です。

委 員     最後の完成したときに、これがきちんとクリアしているかどうか検査されるのかということをお聞きしたのでございますけれども。

会 長     はい。

事務局 繰り返しますけれども、建築する際30日前に届出をすることになっていま  
す。届出なので図面のチェック等を行います、完了検査はないです。

委員 分からないのですね。現実には。

事務局 仕組みとして、当然、計画に沿った形で届出され、それをチェックする。届  
出どおり完了するという形になっております。

あと地区まちづくり計画ですと、協議会の会長と協議をしないといけない  
、届出の際は協議結果報告書というものを添付していただく必要があります。  
これが地区計画制度と決定的に違うところです。

この後、今提案していただいた事業者さんが開発して販売されると、区画の  
所有者が個人の方になっていくと思うのですけれども、この地区の代表の方が  
協議会の代表に、今後はなっていくと思います。その代表と協議していただき  
報告書をつけていただいて書面で提出していただきます。また、タクトホーム  
さんは建て売りなので、建て売りの段階では、タクトホームさんから届出が出  
てくると想定しております。

以上になります。

会長 ほかに質問の方。

今、●●委員がおっしゃっているのは、そのとおりに本当にできているかど  
うかということです。

委員 そうということです。

会長 多分。

委員 そう。それが一番重要なのです。だから、今はそういう制度がないというの  
だったら、これからやはりつくるべきだと思うのです。

委員 実際に、それが現実の図面と違っているケースというのは。

委員 分からないですね、検査をしないと。

委員 今までやったことがないのですか。あるのではないですか、実際に。

会長 どうですか、市は。

委員 チェックしていないから分からないですよ。

事務局 地区計画制度というのがございまして、これは都市計画決定なのですけれど  
も、こちらは建築確認と連動していまして、建築制限条例として条例化をする  
ことで建築確認において担保される。ただ、地区まちづくり計画という条例の  
制度では、確かに現場がそのとおりにできているかどうかというのは、申請主  
義になります。完了検査はないです。

以上です。

会長 はい。

委員 つまり建前としては、協議会が運営をしているという体になっているけれど

も、この場合、つまり協議会の構成も変わる可能性があるところで、うまく引き継がれて、その人たちがちゃんと自分たちで管理することを期待してできている制度なので、それで機能するかしないかという話。あと、実態としては、市の方も制度上のチェックはないけれども、インフォーマルには見張っていると言うのもなんですけれども、見守っているという、そういうことですよね。

会 長 地区まちづくり計画を決定した市としては、それはそのとおりになっているということが前提であって、そのとおりになっていないければ、適切な指導助言をする一般的な義務はありますよね、ということを行っているわけですよね。それは、どう自覚します。

委 員 それは建前ですよ、あくまでも。そんなことを言ったら、何も進まないの  
で。

会 長 何が建前になっているのですか。

委 員 今言ったのは、教科書どおりはそうなっているけれども。

委 員 でも建前は、逆に言うと、協議会が管理するという制度設計になっているの  
です。

会 長 これは、僕も後で、協議会の件は質問があるのでちょっと待ってください。  
それについて議論するのなら、後で議論しましょう。どう担保するか。ちょっ  
と静かにしてください。個別に質問やめてください。

●●さん、質問をお願いします。

委 員 まず、これは無理なお願いなのかもしれないのですけれども、せっかく内側  
に入っている道路。

会 長 ごめんなさい、質問ではなくてお願いですか。

委 員 いや、質問です。

ここの道路を6メートルにして造っていますね。これ、6メートルというのはなぜかという、6メートルないと、車にしても何にしても、ちょっと狭すぎるよということで6メートルにされていると思うのです。それで、それに入るところの道路が、確かに4メートルを5メートルにされるというので、1メートル広げているよと。5メートルでは、車で考えたら、すれ違いができないのですよね。それで、ここのところの道路は、結構、第三小学校のところから入ってきて、それで真っすぐ突き当たってしまうと一方通行に当たりますので、一方通行ではじかれてしまうわけです。はっきり言うと、ヒフミさんのほうに戻ってくる道路には行けませんので、八幡神社のところから右へ曲がって外へ出ていかなければいけない。そういう道路になっているはずですよ。ですから、逆に言うと、第三小学校のほうから入ってきまして、東自治会のここのところの道に入ってきて、この木下街道に抜けるのですよね。

会 長 すみません。地区の状況が分からない人は、何を言われているかさっぱり分からないのですが。

委 員 いいです。こちらで今。

会 長 いえ、僕が分からないと、議論できないことに。

委 員 なるほど。

会 長 要点をちょっと言っていただけますか。

委 員 ここの道路を6メートルにして造っておいて、地権者1人だと思えますけれども、1人の地権者さんに言って、何でこのところのセットバックをもう1メートル余計にお願いできなかったのかということです。

会 長 何で6メートルではないのかという質問ですね。  
回答できますか。

関係者 市の要綱でということになってしまうのですけれども。これは開発行為なので、ちょっと専門的なお話で。

会 長 中心から片側3メートルでいいのではないかというように考えた。

関係者 いや、そういう指導です。

会 長 市からそう言われた。

関係者 というか、中心3メートルで、両側を整備して6メートルというのが道路の基本です。現在、反対側に家が建っているから、こちら側が一方後退6メートルにすればいいのではないかというご意見でしょうが、そこはちょっと議論が違うのです。

委 員 違うけれども、例えばせっかく今後ここを、地区まちづくり計画でこのように書かれているのだから、これをわざわざ袋小路みたいな道路のまま、4メートル道路ですよ。そのところをそのままやるよりも、ここはどうせ1人の地権者なのだから、これをあと1メートルこちらへずらしていただいて。こちらは駄目なのですよね。ここは岩間電装さんのところから、家が並んでいますから。

会 長 すみません、何を言われているのか分からないので。

委 員 いいです。ですから。

会 長 図面でどうしてほしいか示して下さい。

関係者 分かります。

会 長 分かりますか。

委 員 資料の7ページ目。

会 長 はい。

委 員 7ページ目のこの道路が6メートル道路になっているのですよ。

会 長 はい、そうです。

委員　　ここの部分が現在4メートル道路で、タクトホームさんがこの先のところを先に開発したと思うので、ここのところは確かに5メートル道路になっていますかね、こちらがね。ですから、確かに見た目は、5メートルの道路がずっと行くようになるのですけれども、途中まで。ですけれども、どうせせつかく開発されるのでしたら、これをもう1メートル、確かに規則的には、こっち3メートル、こっち3メートルだという話があると思うのですけれども、もう少し頑張っ、これをあと1メートルこちらにずらしていただけなかったのかなということですか。

会長　　これをもう1メートル、ここまで下げろと言っている。

委員　　そういうことです。

会長　　これは要望なので、質問ではないので、後で議論しましょう。

委員　　はい。それとあと、質問。先ほどの防犯灯の話が出ましたけれども、ここのどこどこの場所に防犯灯が立つようになるのですか。

関係者　　それは今後の協議です。まだ電柱の箇所が決まっています。

委員　　電柱の箇所が決まっていないのね。

関係者　　事業ができるかどうか分からないのに、東京電力に御挨拶は行かないものから。

委員　　分かりました。

会長　　ほかにいかがですか。

どうぞ。

委員　　開発区域というのは、この図で、7ページでいうと黄色い部分ということでしょうか。

関係者　　7ページ目の黄色い部分です。

委員　　そこが開発区域ということですか。

関係者　　はい。

会長　　はい。

委員　　今の関連なのですが、ただこのB地区ということで図面にも載っておりますし、この計画書のほうの中にも、3ページ辺りにはB地区ということで書かれている。この3ページが、要は建築物の用途の制限とか、面積の最低制限とか全くない状態で、これがいいのかどうかということが検討はなかったのですか。

関係者　　すみません、もう一度。どういう趣旨ですか。

委員　　まず、このB地区は外れているのですか。この資料のつくり込みとして。

関係者　　B地区に関しても、一応、同等で考えております。

委員　　では、ここはなぜ空欄になってしまっているのですか。

関係者　　すみません、それは私が書き忘れて。失礼。

事務局 事務局のほうから補足させていただきます。

B地区については、県道市川印西線の沿道に位置しているというところがありまして、その地区まちづくり計画による11号による住宅だけではなくて、都市計画法34条1号や9号で、沿道施設となる例えばコンビニやガソリンスタンド等といったものが建築できる余地を残すということで、ここについては、セットバックについては盛り込んでいますけれども、それ以外の部分については、すぐには開発しないので、ある程度幅をもたせるということが必要だということで、空欄にさせていただいております。

会長 それは市の見解、指導ということですか。

事務局 お話はさせていただいております。

関係者 ごめんなさい。先ほどちょっと正確ではないことを申し上げて。

会長 今、言われていることは、市のほうから説明を受けたのですが、この提案は提案者から来るので、そのときに提案者に対して助言をされた、指導されたかどうかは、結構重要なことなので、どうですかと聞きました。

関係者 提案者のほうも、地主さんのほうの意向で、今、市の方がおっしゃったように同じような考え方です。いわゆる沿道なので、商業施設とかそういうものをやれる可能性があるのも、その辺のアローワンスを残しておくため置いておきたいという要望があります。

会長 どうぞ。

委員 ここにいる20区画に住んでいる方たちに、それは継承される担保というのはどうやって取ればいいのですか。ここにはそういうガソリンスタンドとかが建つかも知れませんよということを、それは重要事項説明か何かで説明していくという形になるのですよね。

関係者 そうですね。はい。

会長 それでいいですか。

委員 大丈夫です。

会長 少し論点を絞って議論したいと思うので、ほかになければ。  
どうぞ。

委員 あともう一つ、7ページの図面を見ていて気になったのが、区画のA-5と6とか、10と11という、この角のところの安全な交通ネットワークという部分から考えると、この出入り口のやり方というのは、あまりいいやり方ではないのではないかなど。もう少し余裕をもって。審議会がこの計画、この区割り図をここで決定すると、これでフィックスされるのか、その辺を事務局も含めて確認したいのですが。

会長 それは市に確認します。この7ページの区割り図、これは以前の案件でも同

じ議論がありました。この区割り図は、地区まちづくり計画の付図として扱われるのか、単なる資料なのかというのは、資料に載っていないで地区まちづくり計画に載っているのので、僕は明らかに付図だと思っていて、これはある種、拘束をするのではないかなと思うのですが、市の見解はどうですか。

事務局 ただいま御指摘のあった、これが付図かどうかということなのですが、こちらはまず、提案の際に提出していただいている図面になります。実際に措置決定に当たって、市がその計画を実施していく中で、例えば、公園とか道路のみを付図とするならば、この住宅の区割りのラインについては消去するほうが望ましいのかなと思います。

会 長 それであれば、参考資料に持っていくべきで、諮問答申のための図書の中に入っているわけで、この区割りの仕方自身が実は重要なのです。先ほど言われた市の指導による最低敷地よりも上回って、ゆとりをもってやられているという意思是よくわかりました。それをまさに具体化しているのはこの図なので、この図の区割りでもって皆さん御判断されているはずだと思っています。そういう意味では、これが地区まちづくり計画の一環であるという議論は以前あったのです。それが違うというならば、これは初めから除いて諮問しなさいという話です。諮問というのは重要なのですよ。諮問で出した図書というのは。

事務局 おっしゃるとおり、この図面で、地区まちづくり計画として決定するのであれば、この区画が拘束力を持つということになります。

ただ、事務局のほうの説明がうまく伝わらなかったと思うのですが、会長からもありましたとおり、以前にも同じような議論がありました。当該計画は開発行為に当たるので都市計画法32条に規定されている協議があり、公共施設管理者と事前協議を行うことになります。そのため、その協議の中で区画割りとかが形態とかが変わってくる可能性は多々あります。

今回、素案として上がってきているものを素直に諮問している形なので、先ほど担当から説明があったのはそういう趣旨だと取っていただければと思います。市としては、今回の審議の中で、区画割りまでについて拘束力を持たせるのはいかなものかという御意見があろうかなと思っており、先ほど担当が言ったような考えを持っているというところです。

以上です。

会 長 後で議論しましょう。

委 員 はい。

会 長 ほかに。はい、どうぞ。

委 員 B地区の存在がすごく気になっていて、つまり今回のこの計画に、将来のまだ土地利用のイメージが決まっていないB地区を計画に入れる必要があるのか。

また、別途BはBで、地区まちづくり計画をつくるという考え方もあるかと思うのですけれども、その辺がどうなっているのでしょうか。

会 長 どうですか。

事務局 事務局からちょっとプラスしてよろしいですか。

会 長 市のほう。

事務局 一応、事業者さんから提案があったときに協議をしました。事業者さんからの提案では、はじめB地区については入っていませんでした。いわゆる開発区域イコール計画区域というようなイメージで相談がありました。

ただ、先ほど事務局から説明させていただきました資料編の10ページをご覧いただけますか。資料編の10ページは、「白井市まちづくり計画に関する取扱い要領」になります。ここで黄色く塗ってある提案基準の(2)区域の条件をご覧ください。区域の条件として、「一体として整備、開発及び保存すべき区域としてふさわしい一団の区域であること。」とあります。

今、●●委員がおっしゃられたような考え方もあろうかと思えます。ただ、一団の区域については、当該計画地は一地権者なので、こういった土地利用がまだ確定していないとはいえ、調整区域ですから、開発許可を取らなくては建物が建ちません。

そういう意味合いで区域に入れるという考えもあっていいのかなど、市としては考え、協議を終えています。

以上です。

会 長 はい、どうぞ。

委 員 これは、会長のほうに質問なのですけれども。この白井市まちづくり審議会というのは、市の条例に整合性があれば、それ以外のことは、要するに要望だけでもって、あとはこういうようなことをお願いしましょうというような話にはならない審議会ですか。

会 長 まず、審議会は市の条例に基づいて、今回の場合は地区まちづくり計画について、いいのかどうか、注文があるのかどうか、市長に答申するという役割です。そのための条件として、市のほうでいろいろ持っている条例とか要綱がありまして、それ以上のことを求めるかどうかというのは非常に微妙な話なのです。それが過度で行き過ぎた意見であれば、それは行き過ぎだねと議論して、もっとハードルを下げなければいけないし、ここは当然だよねということになれば、我々みんなの意見として答申の文書に入れたいといけない。ただ、あくまでも、それは答申なので、最終的に市はどうするかとかは、市長が決めるということです。

委 員 それは分かります。ですから、要するに市のまちづくり条例と突き合わせて

整合性があれば、それ以上には話はもうできませんよと。

会 長 整合性ではないのです。

委 員 ですから、私が先ほど言ったような、これを5メートル道路にしないで、もうちょっと考えて6メートル道路にしたらどうですか。

会 長 それは後で。そこは後での議論の対象にしましょう。皆さんがそう思っているかどうかがあるので。それは●●さんの意見としては分かるのだけれども、皆さんとしてどう考えるかということが審議会の役割なので。そこで議論しませんか。よろしいですか。

委 員 いいです。

会 長 道路の話は、私も重要だと思っています。市も当然分かっているはずです。

私からも二つ質問があります。今、道路のお話がありました。地区全体として、ここは調整区域ですよ。地区まちづくり計画をつくったら開発ができるというつくりになっているという制度も御存じですよ。

事務局 はい。

会 長 そう考えたときに、富士地区全体の環境、緑の環境、道路の環境、生活環境を含めて、開発者としてどう考えるかというのは一つ御意見を下さい。とりわけ道路について、どう思うか。というのは、富士地区について道路というのは非常に重要なテーマなのだろうと私は思います。以前から、実は条例をつくることから、この議論は大議論だったのです。ということで御意見頂ければというのが1点あります。

もう1点は、地区まちづくり計画は地区計画ではないのです。だから地区計画の項目に縛られる必要はなく、地区計画では書いてはいけないよと規定されていることでも、地区まちづくり計画ではもっと書けるということなのです。何かいいアイデア、先ほど言葉ではいいことを言っていたのですが、もう少しアイデアを聞かせていただければありがたいなど。まちの安全や魅力づくりのために、開発を通してこんないいことをやりたいのだというようなアイデアがあれば、いろいろと出していただければと思ひまして、この2点、質問があります。

委 員 ちょっといいですか。今の会長さんのおっしゃったお話というのは、富士地区の道路について、会長さんはどうお考えで、そういう質問をされたのですか。

会 長 私は、だから聞きたいということです。それを前提に議論したいと。

委 員 富士地区の中の道路は…。

会 長 私に対しての質問ではなくて、今回は、この計画に対する質疑なので。私の意見は後で言いますが、その前に提案者として開発をするために、自分たちは

この街がどういう街だと思っているからこうしたい。こういうことだろうと思うので、そのための考えをしっかりと聞いた上で審議したいと思っているということです。

関係者 まず道路の話に対しては、基本的には、この図面どおり中心から3メートルでやらせていただきたいと思います。土地がもったいないのだろうか、いろいろな話が出るかもしれませんが、道路の後退というのは、一方に振ればいいということではなく、やはり中心線から引いて、お互いで造るとというのが道路だと思っています。

また、開発行為においても、例えばこれが事業化できるという話になった場合に、一方後退の6メートルと中心3メートル。中心3メートルに関しては、開発区域にこの1メートルの用地が下に入っていますので、都市計画法の40条の帰属という形で白井市さんのほうにお渡しすることができるのですが、一方後退6メートルにした場合に、それが法律的にそれを渡せるのかどうかということも、法律の議論が出てくると思います。私どもに関しては、中心から3メートルで、横に家が建っているからできないではないかと言われればそれまでの話なのですけれども、お互いに中心から3メートルずつ引くということで、セットバックについては御容赦いただきたいと思っています。

会 長 開発の場合と公平性をどう担保するかという話ですね。中心から3メートル、3メートルにしたから、實際上、当面は5メートルになっているけれども、将来的には、反対側から広げれば6メートルになるよということを言っているということです。●●さん。という考え方です。

関係者 反対側に家が建っているから、一方後退をやればいいとそういう考え方ではないと私は思っています。

委 員 だから。

会 長 ちょっと待ってください。後で議論しましょう。

地区まちづくり計画については、どう思います。何かもう少し書き込んだらいいのではないかなとか思うのですが。

関係者 それについては、今すぐ何かそういう、このようないいもの、いいものというのは、頭に思い浮かばないですから。

会 長 思い浮かばない。言葉で言われたことをもうちょっと具体的に書いたら。開発者さんは、多分いろいろなアイデアを持っているはずなので、何か考えられたら、僕は積極的でいいのではないのかなと思います。我々には好印象になると、こういうことを言っているということです。

では、議論します。時間が限られるので、テーマをちょっと絞ってと思います。幾つかあります。

1点目が、今ありました、地区まちづくり計画が実現されるかという担保についてどう思うか。

2点目が、前面道路を含めた道路のことについて。防犯灯もありましたけれども、これはやるということでもいいですね。

関係者 はい、大丈夫です。

会長 3点目が、区域、とりわけB地区も今回入れているというのが積極性なのか、あえて入れないのか。あるいは、B地区について、建築物の用途の制限と敷地の最低限度が抜けているということについて、理由は聞きましたが、それで本当にいいのかどうかという、区域と関連するB地区の話ですね。

4点目が、区域図の扱いを、7ページ。区域図、敷地の境界、敷地割りまで入っている区域図の扱いですね。それも含めて、敷地割りとも関係するのですが、それがとりわけA地区についてはそういうことですね。このおおむね4点かなと思っているのですが。

一点一点議論していこうと思っていますが、もしこれ以外に何か論点があれば言って下さい。

時間、1号議案は何分に終わりたいとか。この案件、もう延びている。

事務局 55分までです。

会長 時間ない。どうしたらいいですか、市の意見は。

事務局 ちょっと延ばしますか。

会長 ただ、次の案件も待っている人がいる。

事務局 提案者が待っています。

会長 悪いね。

事務局 事前に延びるかもしれないという話はしています。

会長 言ってある。

事務局 はい。

会長 何分かかるか分からないよ。4つの論点。取りあえずやる。

事務局 はい、やります。

会長 では、長過ぎるのだったら言って下さい。

事務局 はい。

会長 議長としてやる場合、そこまでカウントしろというのは、これはえらいことなので。一応やりますから。取りあえず議論しましょう。

まず、地区計画の担保。計画が決定しても地区計画ではなく、これは地区まちづくり計画なので。地区計画であれば、建築の確認とリンクして、簡単に言えば、建築確認が下りて建ってしまった後、変なことをやったら、地区計画違反になるということだと思います。しかし、地区まちづくり計画ですとそこま

で強制力がない。では、どうやって担保するのかというと、●●委員がおっしゃったように、ここは地区まちづくり協議会が今後も継続するのでしょうか。そうであれば、そこがちゃんとルールを管理するというのが第一義的には大きな担保だよ、といえる。そうは言っても、本当に存続するのかということがある。

そこで提案者に質問です。地区まちづくり協議会をこれからどうします。入居者が増えていくわけですが。地区まちづくり協議会が継続するかどうかというのは重要だと思いますが。

関係者 これは、今回20軒プラス地権者さんで21軒なのですかね、今回のまちづくり協議会の最終的な構成員としては。法的な拘束力というのがどういうものかというのはあると思うのですが、まず販売するに当たって、20軒の購入者に関しては、売買契約書に謳います。これは宅建業法37条になります。

そういうれっきとした法律ですので、こちらにその辺のまちづくりの内容、概要、こういうふうに来上がった経緯等を説明申し上げて、これは存続していくのだよという内容は売買契約書で記されるので、これを遵守しなければいけないということは、事業者としてできると思います。これは宅建業法という法律で縛ることができると思います。

地権者さんに関しては、どういうふうに縛れるのかというのはちょっとあると思います。なおかつ、まだB地区を継続してお持ちになりますので。これに関しては、ちょっと考えさせてください。どういうふうになるのか、ちょっと分からないので。

会 長 B地区の権利者は、地区まちづくり協議会の構成員ですよ。

関係者 構成員です。構成員だからいいのですけれども、一般の方なので。その辺をどういうふうに担保を取るのかという。

委 員 構成員と言ったって、今のところ、その構成員1人しかいないのでしょうか、協議会。違うの。

関係者 そうですね。建築協定の一人協定と一緒になので。

委 員 まだ一人しかいないのでしょ。

関係者 ただ、これからいろいろお話ししていきますので。

会 長 何を言いたいのかははっきりしてください。1人しかいないのでしょうか。

委 員 そうそうそう。1人しかいないのですね。

関係者 今のところはそうです。

会 長 だから、その人の提案だから、自分が提案だから守るわけだよ、ということ言いたい。

委員 　ただ、いいですか。質問。

会長 　はい。

委員 　次に、今度は宅地分譲をして売ってしまったら、今度はその売った方々全てが協議会の会員になる。

関係者 　そうです。

委員 　これ、間違いないですね。その協議会の会員になるということは、どこで担保するのですか。

関係者 　それは、先ほど申し上げたとおり、売買契約書という宅建業法37条の2になるのですかね。そちらの法律で縛ります。契約書のほうに特記事項で、もしくは重要事項説明の同法35条で謳うなりします。

委員 　このブロックについては、皆さんそういうことで、きれいに木もちゃんと植えて、そこのところに倉庫を造ったりなんかして、ここで書かれているようなことに違反しないことを確約してくださいねということと言えるわけですね。

関係者 　確約とかまでは分からないのですけれども。遵守してくださいということは書けると思います。

委員 　それは、ただ単純に…。

関係者 　ただ、すみません。今回の計画は建売住宅なので、緑化の10%とかそういうものは、売る段階でもうパッケージとしてできていますので。それを除いてしまうと10%を切ってしまうよとか、そういう話はできると思うのです。パッケージにするとより売れますので。

関係者 　売る段階で、最初に例えば緑化の計画の内容をやって、第三者の買い主さんのほうにお渡しするという形ですか。

会長 　それは、実は地区計画でも今言った話はとても難しい話。担保の仕方によっては良心に任せるしか事実上ない。生垣もそうなのですからけれども命令はできないので。生垣をいつの間にかブロック塀にするとかは十分あり得る話です。

　ただ、言われているように、まず重要事項説明にちゃんと入るということは確かに重要だということと、そうは言っても、買うときには、重要事項説明を含めてオーケーと判子を打つのですが、買ってしまった後は金庫にしまったまま。

　私の意見は、後で重要事項説明書を取り出す時期なんてほとんどないというのが通常なので、何かここは地区まちづくり計画が定められた地区ですよということが分かる看板をどこかにちゃんと立てていただく。ここは地区まちづくり計画が建っているところですよ。細かいことは要りませんよ。区域、そういう計画があるのだということがあるだけで、時々それを見て、そういえば金庫に入っていたよねと思って見てもらうだけでとてもよくて。あるいは、市に

問い合わせてもらおうと市はそのときにちゃんと守ってくださいねと言うはずですから。ということだけでも大分効果が違うのではないかなと私は思っています。もしもセットバックがあれば、セットバックぐらいは書いていてもいいのではないかなという気はしますけれども。

関係者 ここは後で議論しますが、いいかどうかは。私からの意見はそんな意見です。  
非常に素晴らしいことだと思います。幸いこちらの現場は公園を新設しますので、その帰属する先は何課になるのでしたっけ。

事務局 都市計画課です。

関係者 都市計画課さんのほうと、そういうちょっとした看板を置いていいかどうか、当然、公園にも注意看板とかを置きますので。その脇に、もう一つ補足として置いていいかどうか。もし事業をやらせていただくのであれば、今後協議させていただきます。

会 長 もう一つ要望があつて。

関係者 はい、何でしょう。

会 長 開発事業者は開発が終わったらさようならということではなくて、せめて1年か2年はその地区に行って、みんなでお祭りをやるとか、緑の管理をやりながら協議会というのが動けるようにしてあげる、というのをやっている他の地区が幾つかあります。私が知っているのは、埼玉県で地元の本当に小さなデベロッパーがそこまでやって、街がお祭りなんかもやって非常によくなっている。入居者もみんな感動しているというところもあるので、そういうことも含めて、そうすれば、提案者の評判もよくなって、あそこが開発したところだから、家をぜひ買いたいよねという気持ちにみんななる可能性も高いのでは思うので。

売ったら終わりというのではなくて、売った後も、ずっととは言いませんが、2・3年はつき合っただけあげるみたいなこともあってもいいのではないかと思うのですが。私は、こういうことが地区まちづくり計画では重要で、それを最近では、●●委員が専門ですが、エリアマネジメントと言っています。ぜひエリアマネジメントのようなことをやっていただきたい。やっていただけるようなことを何か地区まちづくり計画のその他の事項に、みんなで緑を管理するとか、入れたらどうなのかなと私は思います。朝市をやるとか。

どうぞ。

委 員 多分、公園があるというところがミソなので、だからちょっと周辺の人に関われる余地というか、花壇を造るでも何でもいいのだけれども、そういうようなことも視野に入れたものを入れるといいのでは。本当は一緒に考えればいいのだけれども、そこまでできないかもしれないので。それと多分、その場所に計画というのをお伝えするというのが、その次の売買のときの継承の話もある

ので。

委員 今、公園の話がありましたけれども、公園ができますよね。図面に描いてありますから。この公園は、誰が管理するのですか。

関係者 これは白井市さんです。

委員 白井市が管理してくれる。

会長 提供公園なのですか。

事務局 そうです。開発行為なので、帰属が前提となります。

委員 草刈りなんかも、みんな白井市でやってくれるのですか。

事務局 市のほうが公園の事業者に委託をする形になっています。

委員 基本的には、大体多くの方は。

委員 これ小さな公園だから、児童公園だよ。

関係者 これは都市公園です。

委員 都市公園。

会長 それは市にとって負担になるので、さっきから言っているエリアマネジメントというのは、自分たちで公園の草刈りをしたり、管理しながら仲間の交流を図ってコミュニティをよくするということが非常に効果があるので、朝市でも何でもやっていいのですよ。草刈りをやった後、朝市をやるとか。昔はどぶさらいをやった後。

委員 それは、もう私もよく分かっています。私の隣は公園です。40年間、その公園の草刈りをやっているのは私です。

会長 ということのために、そういう提案を事業者さんにしたと。こういうことです。

委員 要するに、ここの20軒に入られた方々に対しては、この公園も管理してくださいね、皆さんお願いしますね。そのために、ここにこれだけのものを自治会予算で作っていただくというのが一番いいのではないですかとか。南園さんの自治会さんに入っていて、ちゃんと自治会に入って、自治会としてこの動きをしていただだけませんかというような話もしていただけるのですか。

会長 自治会に入れということをおっしゃるのですか。

関係者 当然、20分の20を目指してちゃんとやりますけれども。

関係者 基本は、うちのタクトホームのほうで売買契約を買い主さんと結ばせていただくときに、売買契約書には、自治会のほうの加盟という形で盛り込んであります。

委員 以前、北側のところのタクトホームさんが開発されたところは、全部入られているのですか。

関係者 そこのほうで携わらせていただきまして、やらせていただいています。

委員 南園に入っている。

関係者 はい。

委員 じゃ、今回のここも南園の自治会へ入るように指導していただいて。

関係者 そうですね、はい。

委員 ということですね。

関係者 変な話、買い主さんも選ぶのは決まっています。変な方を入れないというのは、当然のことです。

委員 これを聞いて、すごくいいなと思いました。

会長 地区まちづくり計画の担保のときには、協議会が持続可能なようにいろいろな措置を講じてほしい。それから公園も含めて、しっかり管理してほしい。管理することによってコミュニティ形成に役立つように御努力くださいと、こういうことだろうと思います。

2点目、大きな話が道路。

委員 これは大変な問題だと。

会長 言われていることはよく分かるのですよ。道路中心線から4メートルだったら2メートルセットバック、6メートルだったら3メートルセットバック、両方というのは、ある種、公平性の問題ですよ。

ただ一方で、そうは言ったって、反対側がいつ建て替わるかどうか分からない。建て替わったときに、1メートルセットバックできる敷地形状なのかどうかというのがあって、それだったら、開発をして利益を受ける方が、やはり自分のところでプラス1メートル負担すべきだという意見も多々あるのです。どちらが正しいか審議会で議論したほうがいいと思うのですが、今回の件について、皆さんの御意見を頂きたいと思っています。

委員 今の話に追加して、この隣のこちら側のこの図面を見て右側のところ、このところは、1メートルセットバックしたら家なんか建たないですね。この1軒、細長いウナギの寝床の家があって、その隣がまた道路になっていますから。狭い道路です。ですから、これを1メートルセットバックしたら、それこそウナギではなしにドジョウが住むようになってしまうのです。ですから、絶対あり得ないという場所です。

会長 それは市の指導だった。市としてどう思いますか。今言ったことについて。

その意見を聞いて、私なりの意見を言いますが。市として、中心線からは3メートルセットバックすればいいと言ったのでしょ。

関係者 それは都市計画課さんではなくて、道路課さんの話です。

会長 では、●●委員

委員 ルール化されているかどうかあれなのですけれども。基本的には、私を知る

限り、この手の場合は、中心線から両開きという考え方で基本的には指導させていただいており、その流れで来ているのは確かです。

その手前でタクトさんがやったというのも、恐らく同じやり方でやっているもので、ここだけやった場合に、そこの手前だけ6メートルにして、1メートルこうなって、これもあり方はどうなのかなとか出てくるとは思うのですが。基本的には、他の自治体がどうかというのは、その辺はちょっと詳しくは。あるいはルールとしては、どちらが適正なのかというのははっきりしませんけれども。

委員 反対側から6メートルという自治体もあるのです。だけど、中心から3メートル、3メートルというのが圧倒的に多いです。習志野市かあちらの辺りの自治体で反対側から6メートル。ただ、その場合、道路がでこぼこになりますよね。反対からと云って、こっち、右に開発した場合と。へびたま道路みたいになってしまう。全体的に見て、よろしくないと思います。

会長 この辺の専門は多分、●●さんではないかと。どうですか。

委員 現場の話。

会長 ちょっと言わせてください。これは実は、今回の案件ではなくて、前回の案件のときに私は釘を刺しました。もうこれ以上富士地区で、こういうばらばらの開発は認めてほしくない。認めるのだったら、市がちゃんと富士地区の道路計画をつくった上で、それに合った計画にしてほしいと。このことがきちっとできるのであれば、これからもOKしますよと。ただ、それもないままに、今までのように既存の道路を使って突っ込み道路をがんがん造られたのでは、将来この地区は、防災上とても危ない地区になる。また、住んでいる人がやはり危険だし、消防車がどこから入るかということを含めて大変なことになる。そのためには、ここは事業者さんをお願いする前に、市として、この地区についても、適切な道路計画をちゃんとつくったほうがいいのではないかと、いや、つくってくださいと。そうしないと、2件目からないぞという話を以前言った都合上、審議会長になってしまったので、ここで違うことを言うわけにはいかないということなのです。

はい、どうぞ。

委員 私、実際富士に住んでいます。実際に私の目の前の道路は、こっちに出ていたり、こっちに出ていたりですごく使いづらいです。車同士が1台擦れ違えないというのがすごく多いです。この地図にぎりぎり載っていない場所なのですが、多分おっしゃれば皆さん分かると思うのです。交通量が物すごく多いし、中学生、小学生の登下校にも使われる道路です。ただし、車が1台擦れ違える場所があれば、絶対に無理というところもあるので、そういう可能性が

残るのであれば、真ん中から3メートルというのは、絶対にずらすべきではないと思います。

そういうふうには造られてしまって、実際に住んでいて困っているのです。そのときは良かれと思って、こっち側の方が妥協していただいて、こっちが2メートルでこちらは4メートルでいいよという話で造られたのかもしれないのですけれども。実際にその出来上がった道路に住んでいる者としては、そんな中途半端なことをするのだったら、もう真ん中から3メートルとして欲しい。

会 長 こうなってしまうということですね。大げさに言うと。

(ホワイトボードで図示)

委 員 大げさに言うと、そうですね。

委 員 そうそうそう、そうなのです。

会 長 ここが中心で、こうなってしまうと。

委 員 そうです。

会 長 こんな道路走りづらいし、子供が通学するとき、どうするのだと。こっち行って、こっち行くのかと。こういうことになります。

委 員 結局、お互いが譲り合い譲り合いで進まない。交通量も多いし、住宅地だしというのもあるので。今後、都市計画を見据えて、白井のまちを良くしていきたいというのであれば、こうやってどちらかが譲って、どちらかが、うち譲るので4メートルでいいですよというのは、やめたほうがいいと思います。

会 長 なるほど。

委 員 これは、もうこの5メートル道路でOKだよという話をされているのですか。

委 員 私は5メートルでいいと思います。

会 長 だって、そのほうが安全だから。

委 員 安全だから。

委 員 安全です。分かります。そこの後に何かを建てたときに、ここだけ6メートル取ったけれども、その先5メートルしかないようだったら意味ないじゃないですか。ここで譲っていただいて6メートル道路を造っていただきました。だけど、その先の開発をしたときに、この先の地主さんは、いや、うちはそんな1メートルも譲らないよと言って5メートルしか、結局、真ん中の3メートル、3メートル割りしかできないというような道路になるのであれば。

会 長 先に行くと、こうなってしまうということですよ。

委 員 そうです。それだったら危ないじゃないですか。

委 員 危ないっていうのは、何で危ないの。

委 員 実際に道路を歩いてみたら分かりますよ。

委 員 このところから、こうなっているじゃないですか。これでこう追加すると

ね。もう1メートルこのところにこう取ってくださいと。私が言っているのは。

委員 それ、取ってもらっているやつなのですよ。議長さんがわざわざ。

委員 こちらは、特にこちらのところは、セットバックなんかできないのですよ。これでこう、こうなって。ここの通り、こうやってうち建っているのですから。それで、ここのところが道路なのです。細い道路なのです。分かりますよね、あそこの場所。

委員 分かっているのですけれども、その赤いところじゃなくても、議長さんが書いてくれているのです。

委員 赤い部分というのは、ここの部分の話をしているのです、ここの部分。ここが木下街道。

委員 ●●さん、勘違いされていると思うのですけれども。

委員 勘違いしていないでしょう。ここは木下街道ですよ。

会長 僕は概念的に言っているのです。概念的に言っているというのは、●●さんの意見は、大げさに書きますよ。こういう道路形状になったら、かえって危険になると。

委員 危ない。

会長 こう言っているから、できるだけ中心線から、あまりここで括らなくても、将来こっちがどうなるかはあるけれども、中心線から3メートル、今回の案でいいのではないかと、こういうことを言っている。

委員 3メートル、3メートルというのが予定なのだから、それでいいと思います。

委員 3メートル、2メートルでいいということね。

委員 いいと思います。

委員 3メートル、2メートルでね。

委員 はい。

委員 いいわけではないけれども、ないよりはいいでしょうということだと思います。

会長 中心から、さらに4メートルにするよりも安全ですと、こういうことを言っているわけです。

委員 そうということです。結局、これから先の都市を見据えたときに、この先の地権者さんが、4メートル譲ってくれますかという話です。

委員 だから、そうすると、ずっとここ細いままですよ、道。

委員 それは分からないじゃないですか。

委員 分かっていますよ、これ。だって、この先も、ここのところだって、これはタクトホームさんが。

- 委員 それは、私たちが今住んでいるもの。
- 委員 タクトホームさんがこの先も造っているのですから、ここのところは5メートルだって分かっているのですよ。ですから。
- 委員 でも、右側のお家の方たちが、どうするかは分からない。
- 会長 意見が対立しているわけではないのです。根本は、富士地区に道路のネットワークができていないというのが最大の問題なのです。ネットワークができていないままで、ちょこちょこちょこちょこ開発したら、言われているとおり、非常にへんてこな道路形態になって、子供も危ないし、多分車に乗っている人も危なくなるというのは事実でしょう。
- ただ一方で、せっかく開発があったら、そっちのほうに振って6メートルにしてしまったほうが安全ではないかと、こういう意見もあって。だから、繰り返します。そういう意見も、そういう事例もなくはないのだけれども、確かに危ないという事例もある。
- 委員 危ないです。
- 会長 こういふことです。これは、富士地区に道路のネットワークができていない、将来の計画がないということが最大の問題です。これは事業者さんの、提案者さんの責任ではなくて、市の責任だろうと私は毎回言っています。これが今回OKするかどうかの一つの要因になりますよということ、前回言ったはずなので。前回言っているにも関わらず何もやっていない。この提案を市として受け付けて審議会に上げてきているから、どうなっているのだということをおっしゃっているということなのです。●●委員。これ以上は、もう言いません。
- 委員 おっしゃるとおりで、特に、この富士の市街化区域も含めて富士エリアというのは、スプロールの問題もありましたし、もともとの道路形態が狭いとか、あと公園が不足しているとか、やっと市街化区域の中でありませけれども富士公園が一つできます。調整区域に関しても、低密度住宅地区ということで一応開発を許容しています。まだこういう開発を許容している。そのため、まだ今後も人はここにますます増えてしまう可能性もある。そうすると、やはり道路とか公園という、そういう公共空間、道路はもちろん、その中の動きとかという話の部分でも特に重要なので。公園は内部でもいろいろ議論はしているのですが、南園地区に新しい公園となるとかなり厳しいです。道路のほうは、この一本一本をやっていくというのは難しいと思うのですけれども、幾つかは計画性を持ったものを検討しなければならないだろうというような話は今、内部ではしています。ただ、まだそれが表に出せるような状況ではないのは大変申し訳ないのですが、道路のほうは、検討は今後も進めたいと思います。
- 会長 検討は進めたい。その言葉を信用します。

委員 これ協議会でもって、これでいいですよと言ったら、ここはもう未来永劫5メートル道路ですよ。

会長 だから、私はそういうことを市に言っているのです。そこまでよく御理解いただきたい。議事録が残るのであまりえげつないことは言えないでしょう。市は十分、私が何を言いたいかは分かっているはずなので、これ以上言いません。ただ、検討したいと言っているのは、委員としても言われているので、傍聴人もいるので、私は信用しますと言っているということです。

もう1点、区域でB地区、とりわけ建築物の用途制限と最低限度が抜けているのですが、市がそういう沿道について、指導でそれを書いてしまったらいいではないですか。駄目なのですか。

関係者 構いません、それは。

会長 いけないのですか、それで市は。

関係者 宅地にする場合だったら、こちらと同じような形になるのですけれども、沿道にする場合もあるので、これはちょっとぼかしていたところがあるのですよ。

会長 だから、幾らでもぼかしている地区計画もいっぱいあるし、地区まちづくり計画なので、一層書けるので。

関係者 これはちょっと相談してから、書き込みします。

会長 禁止にするか、こういう建築物は建築できるという書き方かどうかは、これは皆さん、建築のプロもいらっしゃるのだから、考えていただいて。やはり白紙は何となく変です。何のために地区まちづくり計画をつくっているのだから、さっぱり分からないので、これは地権者の方ともよく相談しないと、そもそも、これを出すのをやめますとになったら、えらいことになるので。

関係者 そんなことはないと思います。

会長 ないですか。よく納得いくように相談して下さい。ただ、調整区域なので市の指導どおりやらざるをないとB地区の地権者の方も思うので。計画に書くとより明確になって将来的にもいいのではないかなと。変にごまかしはなくなるので。あるいは、A地区の地権者の方も入居するときに、ここはこういうものができるのだねと、こういうことは分かるので。安心して戸建て住宅を買えるので、いいのではないかなと思うのですが、どうですか。

事務局 今のお話を聞きまして、提案者のほうとは協議をしまして、実際明確にしていくことを今現状としては考えております。

会長 では、最後の区割り図。このページでいくと7ページの区割り図。この扱いをどうするかというのを決めましょう。ここまで分かるのは、●●さんしかいないかと思う。どうしたらいいですか、これ。地区まちづくり計画の付図とするか。それとも付図としないか。その次に開発許可のステップがあるので、つ

けたら拘束されてしまうということを言っているわけですね。

委員 いや、そんなことはないでしょう。開発区域は黄色の部分だけですもんね。

会長 区割り。筆割り。宅地割りということです。

関係者 筆割りを抜かして住宅地という形でやります。

委員 道路は入れない。

委員 道路だけですよね。

関係者 もう何も入れないか。

会長 公園。

関係者 もう何も入れないで、ただ黄色だけののっぺらぼうにするかということですか。

会長 いわゆる地区施設で入っているわけですね、道路と公園が。地区施設で入っているにもかかわらず図で入っていないというのは、これは地区計画としてはおかしいですね。

関係者 そうしたら、宅地割りだけの線を抜いてしまうという。

委員 それが一番いいですね。

会長 宅地割りを抜く。ごみ収集場を入れるかどうかは判断を任せますが。道路と公園はちゃんと図に入れるというのは、通常の地区計画の場合の常識だと私は思うので。

関係者 はい、承知しました。

会長 そこは地区計画に準じたらどうかなと思います。

関係者 はい、ありがとうございます。

委員 今回の道路とかの基本的な幅員だとか、おおむねの延長とか、あるいは公園なんかも位置も変わりうる可能性があるのか、ちょっとその辺があるのですけれども。

関係者 公園は、都市計画課さんがこの場所がどうしても嫌だと言うのだったら変わりますね。

会長 それは、決定するときまでに決めてくださいよ。

委員 その図面に落とすとなると、やはりそういうものをどのように、面積だけ、おおむね何平方メートル以上の公園にするとか。

会長 審議会にかけるときに、審議会がいいよと言っているものをあとは市の指導で曲げてしまおうなんていうのはありえない。もう一度審議会にかけろよと言いたくなります、私は。

関係者 どうしても角地でなければいけないとか、そういう話ってありますか。

事務局 公園ですか。

関係者 はい。

事務局 私のところでは公園も所管しておりますが、この図面で問題はないと思います。なぜかという、この入り口から170平米の区画が二つありますよね。その隣に公園の位置があるという形で、逆に言うと、公園の位置を決定してしまうと、もう宅地割りが確定してしまうわけですね。

関係者 そうです。

事務局 ということであれば、この位置で、今ここでこの図面が出来ていて、そこからこの図面でいうところの右側については、この宅地割りしかないのだと思うのです。

関係者 はい、そうです。

事務局 そうすると、その左側の宅地割りで工夫できるのであれば、この位置で決定してしまっても構わない。

それともう一つ。先ほど、住民参加の関係の公園管理のお話があったのですが、実は白井市には、住民参加の公園管理制度というものがございます。

会長 素晴らしい。

事務局 それによって、届出をしていただければ、住民の方にやっていただくのは、清掃とそれから基本的には草取り。そういったことによって、面積に応じて市のほうで助成金を出せるというような制度がございますので、ぜひその辺を活用していただければと思います。

会長 よかったですね。公園に扱って、そういうことをやれば、成果がどうなっていくか。

委員 ただ、その補助金を活用しているのは、その地域の人ではないですね。地域の人が、例えばこの場所だったら、ここに公園があるから、この地域の人がその草取りをしたり、ごみ拾いをしたりしてくれているよというものではないですね。

会長 はい。

事務局 公園の場所に関する制限はありませんので、市民の方であれば、どこの公園を管理していただいても結構です。ただ、最低限度のことはしっかりできる。それによって、我々も管理費を下げることができる。いわゆるコスト縮減と、それからあとは、地域のコミュニティの確保という形ですね。あとは防犯対策という形にもなります。

委員 それはもう分かっています。よく分かっています。ですから、その地域の、この地域に入居された方が、この公園の管理をしているのだよと。今の話は、この地域のそのところにある公園は、その地域にいる方が管理をして、草取りをしたりなんかしてくれて、それで、それに対して市が補助金を出していますよというように聞こえますけれども、現実にはそうではないのですよ。

会 長 そんなこと言っていないでしょう。

事務局 要するにこの制度を活用して、今、この先ほどのコミュニティの継続という、協議会を維持する一つの手法として利用できますよということを参考で言っています。

会 長 その制度を使って、ぜひ事業者さんが、住民が入居するときに、こういう制度があるので、皆さんでこの公園を管理運営したら一層いいまちづくりに育っていきますよと、こういう持続可能なまちづくりをやってほしいなと私は思っている、ということですか。

はい、どうぞ。

委 員 公園のこの面積は、開発の中での出てきた面積が充ててあるだけですか。つまり、プラスアルファですか。

会 長 それよりも多いとか言っていたよ。

委 員 となると、じゃあ。

関係者 これは、指導です。都市計画法では3%なので、それプラスアルファという形です。ちょっと強調させていただいたのですけれども、市街化調整区域の場合は、この面積になります。

委 員 二つあって、面積が担保されるなら、わざわざ書かなくていいのではないかとということ。地区まちづくり計画だから位置を決めなくたって、何平米ありますと書けばいいだけ。

会 長 要らない。

委 員 出来るわけですよ。どこかにこの面積がという考え方もあるのではないかなと思います。

委 員 この先どうなっているか、変わらないと思いますよ。

委 員 分からない、どれぐらい動く可能性があるのか。

会 長 昔から、道路と公園はちゃんと図に、計画に残しておこうねという主義だった。

委 員 けれど、タクトホームさんはこれをもって、建てるのでしょうか。これをこうやって建てるのでしょうか。

関係者 この中ですか。

委 員 この区割りで。

関係者 形的にいきますと、一宅地が170平米という規制が入っていますので。

委 員 だから、この形になるの。

関係者 区割りの的には、はい。

委 員 だったら公園は入れておいたほうがいいのではないですか。だって、入れておかないと全然違った格好になって、あれ、全然違った格好になってしまった

ではいけないでしょう。

委員 道路の形状は入れないのだからといって。

会長 道路の形状は入れないと。問題は公園をどうするか。

委員 公園は、長ささえ書かなければいいのではないですか。

会長 なるほど。変な形にしなければいい。

委員 そうですね。

会長 4点について、ほぼほぼ合意したけれども、多分道路についてだけは、意見が異なっている。

ただ、繰り返しますが、私は、提案者さんに対する意見ではなくて、認めるべき市がちゃんと富士地区全体について、道路の構想ができていれば、そういうことを前提に提案者のまちづくり計画を認めるということは、市としての基本的スタンスではないかなという。そろそろたがをはめておかないと、また次回、同じ案件が富士地区で出てきたら、また同じことを言わざるを得なくて、同じことを言うようになったら、私は辞任します。だって、それでは会長という責任が果たせないでしょう、と思っていますので。あとは、これから話しましょう。

委員 はい。

会長 ということで、内部大変でしょうけれども、よく分かっていますから。よろしくお願いします。今言ったことについて答申として、副会長と相談して文章を作りますので、その上で皆さんに、案の段階できちっとメールしますから。それで意見を頂いて、それで答申に変えたいというように思いますので、特に問題ない限り、この案件で審議会はもう一回やるということは、多分ないだろうと思います。ただし、答申でもめたら、場合によって、もう一回というように思います。

関係者 できれば、もめないでください。

委員 最後に確認ですけれども、3階建てはないですね。

関係者 ありません。

委員 2階建てで。

関係者 はい。

関係者 大体うちで造れる建物の高さですと、大体8メートルぐらい。

委員 そうですか。

関係者 最大でも8.5メートルぐらいです、過去には。

委員 10メートルでも、3階建てができてしまいますからね。

関係者 そうですね。

会長 ●●委員が近くにお住まいだということで、安心して監視を続けていただけ

ればと。

委員 かしこまりました。

会長 じゃ、任期中に開始されると思うので、よろしくをお願いします。

では、2号議案に移る前に、疲れたのでちょっと休憩を取りましょう。

関係者 私どもはここで失礼します。どうもありがとうございました。

事務局 では、休憩は35分まで。

## 休憩

会長 いいですか。再開したいと思います。

第2号議案の桜台西2地区まちづくり計画の素案についての措置決定について、事務局から説明をお願いします。

事務局 では、手短かに事務局のほうから、第2号議案の桜台西2地区まちづくり計画について御説明をさせていただきます。

当該提案は、地区計画の区域を拡大し、低層住居の集合した地区において、市と提案者が継続して、無電柱化の進められた宅地開発事業の区域をまちづくり条例による地区まちづくり計画として公定化して、保全していくことを目的としています。

では、引き続き、こちらの資料の17ページをご覧ください。こちらが5,000分の1の土地利用計画図です。

初めに、桜台2地区の概要を説明いたします。まず、位置です。千葉ニュータウン中央駅から西方約800メートルに位置しています。次に、区域区分です。市街化区域。次に、用途区域です。第2種住居地域です。次に、地区計画です。こちらは平成30年2月16日に、桜台西地区地区計画に編入する都市計画変更を決定しております。これにより、第2種住居地域ですが、第1種低層住居専用地域と同等の制限が地区計画によりかかっています。次に、地区面積です。約1.3ヘクタール。次に、区画総数です。64区画の専用住宅用地です。

次に、資料18ページをご覧ください。

2,500分の1の航空写真です。赤枠の部分をご覧ください。こちらが桜台西2地区です。新住宅市街地開発事業により造成されておりました、この航空写真は、令和元年12月末の時点ですが、その時点では更地となっています。また、北部の緑の枠の部分をご覧ください。当該地は、提案者であるトヨタホームによる住宅開発により、既に戸建て住宅が広がっております。

次に、資料19ページをご覧ください。

桜台西2地区において締結された「開発行為に伴う電線類地中化に関する協定書」です。この地区を無電柱化することにより、良好な環境を保ち、地区の美観を向上することを目的としています。

次に、資料20ページをご覧ください。

桜台西2地区において締結された「公園における維持管理に関する協定書」です。地区内の緑道の維持管理については、当初はトヨタホームが維持管理をし、第三者に売却後も本協定書の内容を締結することとなっております。

次に、資料21ページをご覧ください。

この協定書の維持管理をする緑道の位置を示しています。

この地区まちづくり計画は、まちづくり条例に基づく計画とすることで、これらの協定を公定化することで、今後、宅地が転売されていっても、市とトヨタホームとの間のこの協定は将来にわたって継承されていきます。

この後、事業者から詳細な説明を行いますが、本計画は、よりよいまちづくりに資する内容であるか、御意見を頂きたいと思えます。

事務局からの説明は以上です。

会 長  
関係者

はい、お願いします。提案者。

では、説明させていただきます。

今回、桜台一丁目で戸建て分譲の予定をしておりますトヨタホームです。私は、担当の●●と申します。よろしくをお願いします。

内容的には、今、事務局様のほうから御説明のあった内容で、ほぼ網羅されておりますが、私のほうでももう少し詳しく御説明いたしますので、こちらの議案書の9ページをご覧ください。まず、こちらはまちづくり計画の概要になります。

名称が、桜台西2地区まちづくり計画。場所が、桜台一丁目の6番と7番。面積が、13,060.82平米。

まちづくり計画の目標ですが、こちらは現在の「桜台西地区地区計画」を継承し、さらに安全で快適な通行空間を確保することを目的としております。

次に、方針ですが、土地利用の方針としまして、こちらは一緒ですね、安全で快適な通行空間が確保されるよう、電線類地中化をこちらの街区で行っております。

次に、地区まちづくり施設の整備方針ですが、こちら、歩車分離を目的としまして、安全で快適な通行空間が確保される歩車分離で緑道を設置しております。

10ページのほうをご覧ください。

具体的な施設ですが、区域の中、延長約175メートルの緑道を整備してお

ります。幅員は4.64メートルから2メートル。

その次に、電線類地中化施設としまして、道路及び緑道の下に電線類を通して、926メートルの電線を地中に整備しております。

その後の特に配慮すべき事項ですが、電線類については、先ほど事務局から説明があったように、白井市さんと協定を結んでおります。緑道についても、公園の維持管理に関する協定書ということで白井市さんと協定を結んでおります。こちらの二つについては、エンドユーザーに売買する際に継承していくことを約束しております。

11ページをお願いします。

こちらは先ほどの説明とかぶってしましますが、こちらは位置図になります。この赤い部分が今回の区域になりまして、こちらちょっと地図から外れてしまっていますが、千葉ニュータウン中央駅から約800メートルの位置にあります。こちら約1.3ヘクタールの土地で今回事業をいたします。

次のページをお願いします。

こちらは区域図でちょっと大きめの図面になっておりまして、こちらの赤枠が今回の事業区域。先ほども説明がありましたように、この緑の枠が、今回これ我々が2016年に造成工事のほうを行いまして、今現在も販売中の戸建て住宅分譲の用地になります。全体で約240宅地の開発を行いまして、こちら2018年に官民一体のまちづくりということで非常に評価していただきまして、グッドデザイン賞を受賞させていただいている分譲地になります。

今回の計画は、こちら前回好評だった部分、評価いただいた部分を継承しながら、さらに、前回行えなかった電線地中化をこの赤い部分で行っておりますので、プラスアルファでもっといいまちをつくらうということで、我々取り組んでおります。

次、13ページをお願いします。

こちら今回の計画になります。今、全体で64戸、64宅地で電線地中化のまちをつくりまして、緑色の部分が緑道になります。このグレーの部分が車道になりまして、できる限りの歩車分離を行っていきたいということをやっております。間にある白い部分ですが、こちらはもう既存の道路になっておりましたので、こちらは計画的には変更ありません。

今回の提案は、この街並みの電線地中化を今後も維持していこうというまちづくりの提案になっております。

最後ですが、14ページをお願いします。

こちらは参考でつけたのですけれども、こちらが前回の240宅地の開発の土地利用図になります。前回と同様、今回もこのように緑色の部分、緑道です

ね。緑道を通しまして、歩車分離、この部分が前回、非常に評価していただいている部分でありますので、今回もこのあたりを継承しております。規模感は違いますけれども、いいところを取り入れて、さらにいいまちをとということで、今回電線地中化を行ったということになります。

手短ですが、以上になります。

会 長 ありがとうございます。

委員から質問があれば。

委 員 地中化の図面というのはあるのですか。どこの部分を地中化したとか。

関係者 地中化の図面は、こちらの区域全体を地中化しておりまして、この道路の下、緑道の下に電線を這わせています。

委 員 特別そういう線はないわけですね。

関係者 今日の図面の中には入っていないです。

委 員 街灯とかというのは、設置はされるのですか。

関係者 設置します。おおよそですが、30メートルに1か所、ほぼ電柱と同じようなピッチ、電柱についているようなイメージで、独立柱になりますけれども、それはつけます。

委 員 暗いとか、そういう感じにはならない。

関係者 我々、隣の印西市さんですとか、ほかのところでも電線地中化をやっておりますけれども、同じようなピッチでやっておりまして、特段そういう暗いとかというお話をいただいたことはありませんので、ここも大丈夫だと思っています。

委 員 分かりました。

委 員 ちょっと待って。本当にこれで暗くないの。この11か所で。

関係者 11か所。

委 員 要するに、今回の開発図面には場所が決まっていますよね。ここは、さっきの話と違って、今度はちゃんと場所まで決めていただいていますよね。11か所。これで暗くないの。これだけ離れていて。

関係者 ほかのところ、通常は、おおよそ30メートルに1か所という基準があるのですけれども。

委 員 30メートルに1か所では暗過ぎるからというので、どこの自治会でも、その間ぐらいにみんなつけているのじゃないの。防犯で。

委 員 そもそも今回の計画は、地中化の部分と、緑道公園の管理の部分で。多分、街灯は対象ではないという理解でいいですよ。緑道と地中化の協定を担保するためにということでもいいのですよね。議題、議論としては。

委 員 だけの話ね。

会 長       では、市のほう。

事務局       今回の計画は、既に開発事業は行われてお、防犯灯とか、道路、公園、下水道については市との協議を終えている案件です。電柱地中化は、それを市と協議しまして実現したのですけれども、これを永続的に維持するため公定化することが必要であり、そのための地区まちづくり計画です。ですから、土地利用計画については、もう事業完了して完了検査済証が下りています。今、●●委員がおっしゃったとおりになります。よろしくお願ひします。

委 員       それで、公園及び緑道は、つまりこれは、所有権は市に移管されているわけだと。市が引き継いで管理をするという、そういう協定という理解でいいですか。

委 員       緑道は。

事務局       先ほど担当のほうから説明がありましたけれども、トヨタホームさんと市で相対の協定を結んでおります。ただ、これは相対の協定なので、今後トヨタホームさんが、エンドユーザーさんに区画のほうを当然販売していきます。その後、時間がたつにつれて、その1次取得者の方も2次取得者の方に売ることが今後出てくるかもしれません。その際に、無電柱についての相対の協定について、市とトヨタホームさんの協定についてですが、重要事項説明で説明する義務はないため、これを公定化することで維持していこうというものです。そうしないと、今後、電柱が建てられるリスクはあるだろうとのことで、それを公定化するという提案になります。

              以上です。

会 長       どうぞ。

委 員       つまり、開発のものは必ずそうですけれども、要は、ここに買われて住む人たちがいて、協議会はその人たちに移行するということですね。その人たちにこの協定を引き継ぐ。ちょっと何か複雑ですね。どう伝えるかというか。

会 長       市。

事務局       おっしゃるとおりで、これは第1号議案でも同じなのですけれども、いわゆる一人協定といいますか、一人協議会ですね。今はトヨタホームさんのみの協議会です。今後、販売者として、自らのコンセプトで行った開発事業を永続的に維持したいが、どうしても相対の協定なので漏れてしまう可能性がある。市とトヨタホームさんは、これを公定化することで維持していきたいという意向がありまして、この提案になっています。繰り返しますけれども、そういう話です。

委 員       難しい。

会 長       今の質問の重要なところは、デベロッパーさんと市だけで協定を結んだって、

実際のところは、維持管理というのはそう簡単ではない。そのときまさに、維持管理の主体としての地元というのは、協定には入っていないので、どう位置づけられるのですか。あるいは認識しているのですか。あるいは永続的な、持続可能な緑道管理がどうやって担保されるのですかと、こういう重要な質問だろうと私は思っているのですが。

委員 これだと市がやってくれるよねというふうに読み取れるわけですよね。

会長 私も、似たような案件で、デベロッパーさんがしっかり緑道を造った八王子のニュータウンを知っているのですが、それは自治会がちゃんと認識して、管理運営までガーデニング部というのがやっているから、きれいになっているし、いろいろな使い方ができている。そこまでならないと、なかなか管理運営というのは上手くいかない。

はい。●●委員。

委員 ですから、これ基本的には、緑道は市のほうに移管はされます。都市公園として移管される。ただ、維持管理は地元で。要するに、維持管理というのは、清掃とかはしてくださいという形なのですね。

会長 それでは、どうやって担保されるのですか。しかも、地元って誰ですか。

事務局 そこは重要事項説明でという話になっていて、継承してもらわなければいけないというのは確かなのですけれども。第1期の開発でやったときの事例をちょっと説明下さい。

関係者 そうですね。協定が二つあると思うのですけれども、一つは電線地中化の協定、もう一つは、公園維持管理の協定ということで、こちらの二つの協定を今回やりましょうという形なのですが、公園に関する協定というのは。

委員 20ページですね。

関係者 1期工事でも同じモデルで進んでおりまして、こちらの1期工事では、販売する際にお客様に説明しまして、今は1期工事の自治会もできておりますので、自治会のほうで運用できております。なので、今回も同じような仕組みでやっていこうとは思っています。その辺り都市計画課さんも御存じだったもので、同じような仕組みで今回もやっていきたいと思います。

委員 ということは。

会長 ちょっと待ってください。関連する話。

委員 はい、関連する話で。1個、この「乙が所有権を第三者に譲渡する」というのは、公園、緑道の所有権ではないのですか、これ。この4条です。

委員 協定書ですね。

委員 協定書の20ページの公園の維持管理の協定書で。

委員 3条のところですかね。

委員 承継をという。

会長 第4条ですよね。20ページの第4条。

委員 第4条の「乙が土地の所有権を第三者」というのは、これはつまり、トヨタホームさんが、これ乙とは市だと思い込んでいたのですけれども。

会長 乙はトヨタホームさん。

委員 乙が要は所有権を移さないのですよね。緑道は市の。

関係者 これは、住宅を販売したときに、お客様にこの内容を引き継ぎますという。

委員 でも、その所有権って、これは公園の維持管理だから、公園緑道に読めなくはないのですね。

会長 公園と読めますよね。

委員 この土地所有権というのは、公園緑道の協定書の中で、所有権を第三者に譲渡するというと、これは公園緑道の所有権というふうに読み取れたのですけれども。

会長 土地の場合に何か書いておかないと、当該なのか、宅地なのか。

委員 はい、そうなのです。

会長 ということですよ。

委員 だから、何か不思議な協定書だなと。

会長 協定書を結んでしまったのだから、市の問題でもあるのだよ。

委員 これだと、市と市の協定になってしまっているよという。そこなのです。というのと、あとは、違う論点なのでやめておきます。

会長 ●●さん。

委員 今、私も同じところを。

会長 では、もう1点。

委員 もう1点は、とはいっても、まちづくり計画なので、もう少しいろいろなことを書いたほうがいいのではないかと。単純に協定書を担保するだけではなくて、この住宅地の少し方針を書いたほうがいいと思います。要は、地区計画はあるのだから、この横引きでもいいかもしれないですし、ちょっとこれだと。

会長 せめて地区計画と同じ文章として私もいいのではないかな、とは思いますがけれども。寂しいよね。本音を言えば、もうちょっと地区まちづくり計画なのだからつけ加えてほしいなど。地区計画では書けないけれども宅地内の緑はみんな管理するとか。

委員 それは多分、こういう住宅地の価値はデベロッパーさんとしての引き継ぐメッセージのようなものだと思います。

会長 私が関与している八王子市の自治会の案件で同じようなのをやっているのは、自治会は相当真面目に管理運営をやっていて、だいぶオールドタウンになって

いるけれども、まだ戸建てが若い人に売れているという地区で、それはやはりちゃんと管理運営を地元で、自治会がやっているから人気があるというのがある。そのため、トヨタさんが頑張ったのを住民に引き継いでいくということがもっと必要なのだらうと思います。これからのデベロッパーは、そうならないといけないよねと思っている。何かその切り口をちょっとどこかに匂わせていただくと、すごいねと言えるのではないかなということでしょう。

委員　そうです。地区計画ではないのである意味いろいろなことが書けますので。

委員　私、さっぱり分からない。ちょっといいですか。

会長　どうぞ。

委員　今の話でも、何を言っているのか、私にはちょっと理解できないのです。要するに、これはトヨタホームがもう売ってしまったら、はっきり言って、この緑道のところは市のほうの所有物になって、この緑道ですね。緑道は、要するに市有地になるわけですね。市有地になるのだけれども、その市有地に対しては、市が管理するのではなしに、ここの住民が好意的にここの緑道を管理してくれるでしょうと。

関係者　清掃等を行いましょうと。

委員　行いましょうということ。要するに、売り払うまでの間は、トヨタホームがこの緑道の清掃を管理してくれるけれども、売り払ってしまった後は、今度は買った人たちが、自分らでもってやってねというような話ですね。

ただし、ここの土地の所有者は市ですよと、そういうことですね。だから、それに対して、ちゃんとやってくださいねということは、トヨタホームは言うけれども、売ってしまったら最後、その人たちが掃除してくれるかどうかというのは分かりませんよということですよ。

関係者　販売するときに説明はしますけれども。

委員　そういうことですね。

関係者　それを見張っているわけでは正直ありませんので。

会長　それが、まさに大きな今問題になっていて、ほかのデベロッパー、デベロッパー名は言いませんが、開発をして分譲するときに、その後の担保もちゃんと自治会ができるような支援を何年かやって、それでいいまちづくりを、持続可能なまちづくりをしているというのが最近の事例なので、それは重々御承知のはずだと私は思っているの、ぜひその御努力を引き続きお願いしたいと思います。そうすると、まさに10年後もいい街として存続するのではないかと、それがトヨタホームさんの誇りにもなるのではないかなと。

委員　もう一つ。私はちょっと勘違いしているのかもしれないけれども、要するに今のお話を聞くと、この審議会に答申されている部分というのは、要するに、

電線の地中化と、それからこの緑道をこうやって造りましたよということに対して、審議をする審議会だということなのですね。

会 長 はい。繰り返しますが、それで●●さんからは、地区計画が定められているのだから、地区計画と同じ文章でもいいので、地区まちづくり計画にもきちっと反映したほうがいいのではないかなという御提案で、私はそれは大賛成ということを行っているということです。

委 員 ということは、このところに隆々しくいろいろ書いてあるけどれも、それは全然関係ないよと。要するに、この道路のところに電線地中化しましたよと。それから、このところには緑道を造りましたよと。ただそれだけの話で、それに対して、審議会において審議しろということですね。

例えば、ごみの集積場にしても、このところが、第1工区と第2工区と第3工区とあって、これは順繰りに造っていくのでしょけれども、第1工区と第3工区にはごみの集積場があるけれども、第2工区にはごみの集積場がないよと。第1工区の人、このところにごみの集積場ができています。ああ、我々はごみの集積場を建てた。では、第2工区ができた。第2工区の人、じゃあ、そのところにごみの集積所のところに持って行って。冗談じゃないよ、ここは第1工区の間人がごみの集積場にしているのだよ。あんたら自分らでも造ったらどう。だけど、ないよ。第3工区は第3工区で造って。これは2か所にあるから、我々のところはごみの集積場が2か所もあるから大丈夫だと。

だから第2工区の間人が持って行って、冗談じゃないよ、こんな第2工区の間人が何で第3工区にごみを持ってくるんだよ。本当にそういうことになりますね。それともう一つは、これ、若い人は住むのはいいですよ。非常にいいと思う。だけど、本当に永続的にここに住むのだとしたら、もう少しごみの集積場ぐらい増やさないと、住めないですよ。80、90になって、どうやってごみを持っていくの、これ。ということをして市のほうも理解した上で、これをやっているのですよね。

会 長 ごみの集積場をもうちょっと増やしたほうがいいのではないかという提案ですか。

委 員 だから提案ですけども、これはもう、この審議の対象外ですよ。

会 長 はい。対象外ですけども、付属した意見として、私はずっと聞いていましたから、それを意見としてお話ししたと、市も認識したと。これでいいですか。

委 員 大丈夫です。だから、これはもう決まってしまうことだから、これは審議会として、そういう判断。

会 長 そう言ってしまえば元も子もないので。ただ、計画書として、こういう資料が残るといことがとても重要で、まさに緑道がこの計画書でもって担保され

る。ここに、背割りに緑道があるとか、クルドサックの道路があるというのは、それは宅地開発として、ある種、非常に重要な開発計画だろうと思っていて、それが審議会にかかって公的な図書として残る、ということ自体を私は価値があることだろうと思っています。そこは単にそういうことというのは違うのではないかなと私は思います。

委員 私から見ると、そういうことに見えますけれどもね。何も電線地中化するのは地中化しました。緑道のところに。

会長 それは、皆さんニュータウンでいいところに住んでおられるから、そう思うのですけれども。

委員 いやいや、私なんかは。

会長 そういうところではないところもあるので。

委員 それだけで別に審議する必要なんか何もないじゃないですか。だって。地中化しましたなんて言われていいことないし。

会長 条例上、審議する必要があるから審議していると、こういうことです。繰り返します。このとおりで特に問題はないということですが、審議会としては、地区計画に係っている図書の文面をちゃんと埋めて、地区まちづくり計画にふさわしい図書にさせていただきたいということを要望するとともに、これは文章には残りませんが、持続可能な緑道の管理運営について、地域が主体になって管理運営するというレガシーをちゃんと残していくということが将来にとって重要だろうと思います。これはデベロッパーさんは重々承知だろうと思うので、そこはデベロッパーさんの名誉のために頑張っていたきたいと、こういうように思います。

どうぞ。

委員 協定書は見ないかもしれないので、協定書のところのコミュニティがどうのこうのも、やはり書いたほうがいいと思います。

会長 そう思います。これも、この後ろの図書は地区まちづくり計画には付図としては入らないわけですね。

委員 星時の第1期の図面とかは入ってしまっているのだけれども。

会長 緑道が入る。地区まちづくり計画の付図としては、いっぱいあるのだけれども、何が入るのですかということ。何か協定が入るといのは変な話だし。

はい、お願いします。

事務局 資料でいいますと、11ページ位置図、12ページ区域図、13ページの土地利用計画図、こちらを付図で扱います。

会長 13ページも入る。

事務局 入ります。

会 長 ここでは、宅地の区割りが入っているのですが。  
事務局 もうこれは完了しています。  
会 長 完了しているから入る。問題はないので。  
委 員 11ページ、12ページ、13ページ。  
事務局 はい。そうです。  
委 員 14ページは入らない。  
事務局 14ページは、今回のエリアではないので、入りません。  
会 長 いいですか、それで。  
委 員 ちょっとだけいいですか。  
会 長 はい、どうぞ。  
委 員 私がもしここを買うとなったときに、左端を買ったら、何でこの緑道を私が  
掃除しなければいけないのと思ってしまうと思うのですけれども。  
会 長 どう思います。そういう意見があったとして。  
委 員 もし私がこの左端のエリアを買うのであれば、だって使わないのに、何で私  
のうち掃除に行かなければいけないのだろうというお宅が絶対に出てくると思  
うのですけれども、そういうときは、トヨタホームさんはどうするのですか。  
会 長 いい質問です。  
ちょっとお願いします。  
関係者 販売時に説明して、理解していただいたお客様に買っていただきます。  
委 員 そこは、お客様にちゃんと説明をして、遠くてあまり利用されないかもしれ  
ないのですけれども、一括の分譲なのでという形で理解していただくということ  
でいいですか。  
関係者 はい。  
会 長 まさに、そこがコミュニティのポイントだろうと思っています。よくマンシ  
ョンで1階に住んでいるのに、何で私エレベーターの管理費払わないといけな  
いのですかという意見が同じように出てくるのですが、あんたもこのマンシ  
ョンの1人の所有者であるのですよと。この街の1人の所有者があんたなのだ  
と。だから、あんたの目の前に、あんたもずっと長い緑道の端っこだけれども、緑  
道全体をあんたが持っているということと同じことだよというコミュニティの  
考え方をいかに優しくお伝えするかということが重要ですよね。そう思います。  
いい質問だと思います。  
事務局 なぜこの計画、開発が終わった計画を公定化するかという一つの理由として、  
今、●●委員がおっしゃったことがあるのかなと思っています。ですから、コ  
ミュニティの醸成というか、先ほど●●委員から第1号議案でも同じような視  
点で御指摘をいただきましたけれども、第1号議案は、公園の管理を使って、

それをツールとしてコミュニティの醸成を、地区まちづくり計画で管理をルール化して醸成するという御指摘だったと思うのですけれども。当該議案も、自らも所属しているエリアをいいエリアにしていくというツールです。そのため、売り主さんであるトヨタホームさんのほうも、ぜひ今後販売の際に、この思いをしっかりと伝えていただければと思います。ただし、それはちゃんと公定化されています。条例上の計画になるということがこのまちづくり計画の意義だと、市としては思っています。

以上になります。

会 長 5時のチャイムがちょうどいいところで鳴ったのですが。

2号議案、今回の件についても、おおむね妥当ということで。ただ、どういう文章をつけるかどうかは、また副会長とよく相談して、文章をまとめて、皆さんに案の段階でお示しして決めたいと思いますので。基本的には、ほぼほぼ妥当と、こういうことで御安心いただければと思います。引き続きいいまちづくりのために努力をお願いしたいと思います。

ということで、今回の案件は一応終了したので、御退席いただいて結構です。

ほかに、事務局から報告事項があるということで、資料もあるので、疲れたので簡単をお願いします。

事務局 時間もないので、簡単に説明をさせていただきます。

皆さん、本日、机の上に置かせていただきました「西白井駅前のマンション建設について（報告事項）」と書いた資料のほうをご覧くださいと思います。

こちらにつきましては、昨年度諮問いたしました西白井駅前のマンション建設に関して、近隣住民から報告書の提出があったので、その報告をさせていただきます。

土地の概要はこの資料のとおりで、これまでの経緯といたしましては、昨年の7月に、まちづくり条例に基づく開発事業に関する事前協議書の提出がありまして、市の窓口及びホームページのほうで縦覧を行いました。そこで近隣住民から172件の意見書の提出がありました。内容については、日影に関するものが大半で、その他、駐車場の配置や、ポンプ室の騒音に関するものというのがございました。そのため、昨年の9月にまちづくり審議会に諮問しまして、御審議いただいたところでございます。

審議会の調整いただいた内容としましては、別添1で答申をつけさせていただきましたが、主に4点について調整をいただきました。

審議会でも調整いただいた答申案を踏まえまして、別添2のとおり、土地利用計画を修正いただきました。この土地利用計画をもとに、令和2年1月に、市

と事業者で協議書を締結しまして、現在工事中となっております。

最後に、別添3と書かれている資料をご覧ください。

その後、住民から5月に報告書の提出がありまして、審議会にぜひともお礼を言いたいというお話があったのですが、今回コロナの関係もありまして、審議会への出席が難しいということで、今回事務局から報告をさせていただきました。

報告事項については、以上となります。

会 長 ありがとうございます。住民の方は、一応満足とはいわないまでも、よかったと。審議会の審議を評価しているということですか。

委 員 汗かきましたから。

委 員 ありがとうございます。

会 長 ほかにはないですね。

〔「はい」と言う者あり〕

会 長 それでは、長時間ありがとうございました。これで、第1回目になるのかな。終わりたいと思います。こういう案件ばかりではありませんので、引き続きよろしくお願いをしたいと思います。ありがとうございました。

事務局 それでは、これで令和2年度第1回白井市まちづくり審議会を閉会します。熱心に御審議をいただきましてありがとうございました。