

## 令和5年度第1回白井市まちづくり審議会

### 議事概要

**開催日時** 令和6年1月11日（木）午後2時から午後4時10分  
**開催場所** 白井市役所本庁舎2階 災害対策室2・3  
**出席者** 野口会長、平川副会長、杉崎委員、岸委員、桐山委員、菅野委員、伊藤委員  
**欠席者** 田中委員、園田委員、大川委員  
**事務局** 都市計画課 小島課長、武藤副主幹、樋野主査補、五十畑主任主事  
**関係者** 事業者 1名 代理人 2名  
**傍聴者** 3名

#### 1 開会

○事務局 それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和5年度第1回白井市まちづくり審議会を開会いたします。

初めに、この審議会、議事録作成のために録音させていただいておりますので、あらかじめ御了承ください。

初めに、定足数を報告いたします。白井市まちづくり審議会規則第3条第2号の規定によりまして、審議会の開会は委員の過半数の出席が条件となっております。委員10名中7名の出席をいただいております。要件を満たしておりますので、本審議会は成立していることを報告いたします。

また、本審議会、公開・非公開についてですが、会議、原則公開するものとなっておりますが、白井市まちづくり条例で審議会に諮って非公開とすることはできる規定がございます。本日の審議につきましては、非公開とする理由はなく、公開とするものと考えておりますが、いかがでしょうか。

○会長 よろしいですか。

〔「はい」と言う者あり〕

○会長 オーケーです。

○事務局 それでは、公開とさせていただきます。傍聴者等入場をさせていただきます。

なお、今回マイクの使い方なのですが、皆さん、お手元のマイク、電源なのですが、マイクのお尻にスイッチがございます。お尻にスイッチを入れると緑色にランプが変わります。話し終わりましたら、またお尻のスイッチを押していただくとランプが赤くなりますので、お尻でスイッチのオン、オフをお願いいたします。

それでは、続きまして白井市まちづくり審議会委員の変更のお知らせがございます。前回の会議から2名委員が変更となっております。1人目が●●様です。白井市まちづくり審議会では、1名の部分を白井市自治連合会から推薦いただいているところですが、令和5年度の白井市自治連合会役員の改選に伴いまして、本審議会の委員について新たに推薦いただいたことによる委員の変更となります。●●様、一言お願いできますでしょうか。

○委員 ●●と申します。よろしくお願ひ申し上げます。

○事務局 ありがとうございます。これからよろしくお願ひいたします。

続きまして、2人目が●●委員です。白井市まちづくり審議会では、1名の委員を市の職員から任命しているところですが、令和4年度をもって、これまでの委員が退職となったことに伴いまして、新たに委員を任命したことによる変更となります。委員も、一言お願ひいたします。

○委員 4月から都市建設部長をしております伊藤と申します。本日はよろしくお願ひいたします。

○事務局 よろしくお願ひいたします。

続きまして、白井市まちづくり審議会の開会に当たりまして、山下副市長より御挨拶を申し上げます。

○副市長 皆様、こんにちは。ただいま御紹介いただきました副市長の山下でございます。本年もよろしくお願ひ申し上げます。お話ししたほうがよろしいのかもしれませんが。

本来ですと、市長が御挨拶申し上げるべきところでございますが、あいにく別の公務が入っております。代わりまして、誠に僭越ではございますが、私から一言御挨拶を申し上げたいと思います。

まずは、年始の御多用の中、御出席賜りまして本当にありがとうございます。改めて御礼を申し上げる次第でございます。

また、今年度から委員をお引き受けいただきました●●委員、何とぞよろしくお願ひ申し上げます

また、昨年度から引き続き委員をお引き受けいただいております皆様方にも、改めて御礼を申し上げる次第でございます。残りの任期が令和8年の1月まで、残り2年ということでございます。引き続き市のまちづくりに関しまして、御審議を賜りますよう、何とぞお願ひ申し上げます。

現在、市では、このまちづくり条例なるものを平成16年から市独自のものといたしまして制定をし、市民の皆様方、自ら地区のルールづくりを行う、その仕組みとして御活用いただいているところがございますとか、開発事業に当たりまして、市民の皆様と開発事業者との相互理解、これを深めるための仕組みとして進めているというところでございます。

また一方で、市の地理的な条件とでもいいでしょうか、都心から近いということ。交通の便がいいということ。また、最近言われるところでございますが、災害に強い市であるということ。農業ですとか工業、商業、こういったところのバランスが取れている市であるということ。こういったことが言われておりまして、発展をしてきたところというところでございますが、千葉ニュータウン事業が収束をいたしまして、人口の部分でございますとか、そういった社会情勢が変化をしてきているという中にございまして、今後、新たなまちづくりにつつまして、計画的に進めていかななくてはならないのだろうと、そういうフェーズに来ているのではないかと考えております。

引き続きでございますが、このまちづくり条例を活用しつつでございますが、市民の皆様、事業者の皆様、あと私ども行政の力を集結をいたしまして、先ほど申し上げましたとおり、人口問題、人口減少というようなところになりますけれども、歯止めをかけつつ、財政基盤、このあたりをしっかりと支え、市民幸福度の向上、こういったことにつながるべく、まちづくりを進めてまいりたいと考えているところでございます。

委員の皆様には、いろいろな御経験お持ちでございます。また、専門的な知見、こういった部分に基づきまして、私ども白井市のまちづくりに関しまして、忌憚のない御意見、御助言を賜りますよう、お願い申し上げます。

結びになります。皆様方の御健勝、御多幸を御祈念申し上げまして、冒頭私からの御挨拶とさせていただきます。本日はよろしくようお願い申し上げます。

○事務局 ありがとうございます。山下副市長におきましては、次の公務がこの後ございますので、退席とさせていただきます。御了承のほど、お願いいたします。

○副市長 よろしくようお願いいたします。

○事務局 ここで、事務局の体制につきましても、前回から一部変更となっておりますので、事務局についても紹介をさせていただきます。

皆様、向かって事務局、右側から都市計画課長の小島でございます。

○事務局 小島と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 皆様の向かって左手が、都市計画課計画整備係の樋野でございます。

○事務局 樋野と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局 さらに左手、同じく五十畑でございます。

○事務局 五十畑と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局 そして私、同じく計画整備係の武藤と申します。よろしくお願いいたします。

以上で事務局の紹介を終わります。

それでは、議事に移ります前に、事前に送付しております資料及び本日配付しております資料の確認をさせていただきます。

まず、事前に送付しております資料として、審議会の次第、本日御審議いただく議案を記載した議案書と資料とございます。資料につきましましては、資料1、資料2及び報告

事項として、白井市まちづくり条例の見直しについて、これは事前に送付しております。

また次に、本日机の上にお配りさせていただいている資料としまして、審議会の委員の名簿、配席図のほか、資料3として諮問書の写し、資料4として白井市の市街化調整区域における宅地開発について、資料5として白井市低密度住宅地区における地区まちづくり計画誘導方針を配付しております。

また、それから参考資料として、白井市まちづくり条例関係法令集もお配りしております。

お手元の資料等に不備、不足がございましたら事務局までお知らせいただきたいと思います。皆様よろしいでしょうか。

○会長 まず、事前送付資料も含めて、ありますか。

○事務局 よろしいですか。

○会長 はい。

○事務局 それでは、議事に移らせていただきます。

本審議会の議事進行は、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、会長が会議の議長を務めることとなっております。これから会長、よろしくお願いいたします。

○会長 それでは、審議に入りたいと思います。

本日、審議していただく案件は2件、地区まちづくり計画、富士地区ということです。議題の諮問事項については、事務局からお願いします。

○事務局 初めに、まず諮問書につきまして、市長の代理の小島都市計画課長から諮問をいたします。小島課長、よろしくお願いいたします。会長は、その場で御起立をお願いいたします。

○会長 資料3。

○事務局 皆様のお手元は、資料3として机の上に配付させていただいておりますので、併せて御確認ください。

○事務局 白井市まちづくり審議会会長、野口和雄様。

白井市まちづくり審議会での諮問について。

このことについて、下記のとおり諮問します。

1、富士字南園西地区まちづくり計画の策定について。

2、NKヴィレッジ富士字南園地区まちづくり計画（素案）の措置の決定についてとなります。

どうぞ御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○会長 印鑑のついたものです。

○事務局 先ほどのとおり、皆様には、資料3としてお配りさせていただいております。

なお、議題に入る前に、議題1の関係者は、関係者席に御移動をお願いいたします。

## 2 審議会

### (1) 議題

#### 議題1 議案第1号

##### ・富士字南園西地区まちづくり計画の策定について（諮問）

○会長 それでは、第1号議案、富士字南園西地区まちづくり計画の策定について、説明をお願いします。

○事務局 それでは、事務局から御説明いたします。

まず、本日の資料ですが、議案書の議案第1号は、提案者から市に申請があった地区まちづくり計画素案について、令和4年度第1回白井市まちづくり審議会からの答申を踏まえまして市が作成した地区まちづくり計画の案で、資料は計画の案を補足するための資料になります。

初めに、制度について御説明します。こちらの資料4を御覧ください。青色の横になっております。

改めて、白井市の市街化調整区域における宅地開発について御説明いたします。1ページを御覧ください。

本日、御審議いただく地区まちづくり計画案が位置している市街化調整区域について、簡単に御説明します。

白井市では、計画的な市街地形成を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域に分ける区域区分を定めております。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域で、おおむね10年以内に優先的に市街化を図るべき区域です。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域で、原則建築することができない区域です。

次に、3ページを御覧ください。白井市の市街化調整区域における宅地開発の経緯です。

白井市の市街化調整区域では、以前は市街化調整区域縁辺部での連坦によるミニ開発が行われて、無秩序な開発、いわゆるスプロール化というものが進行しまして、市が目指す土地利用にそぐわない実態が見受けられていました。

市では、これに対応するため、千葉県から開発許可等の権限移譲を受け、平成26年4月1日から、事務処理市として、市独自の条例により開発許可等に関する事務を行うこととしました。

また、条例により、市街化調整区域で住宅開発の可能性がある地区について、都市マスタープランで低密度住宅地区に位置づけている区域に限定し、さらに地区まちづくり

計画の策定を要件とすることで、規制誘導を図ってきたところです。

また、令和2年度に低密度住宅地区における地区まちづくり計画等につきまして、まちづくり審議会に諮問した際に、富士市街化調整区域において、宅地化の進展に伴い発生する無秩序な道路網の形成等の課題を予測し、富士地区全体の道路網整備誘導方針を示し、道路などの生活基盤施設が適切に整備誘導されるような制度を検討することとの意見が付されました。

この答申を受けまして、令和3年度から令和4年度にかけて、良好な居住環境や安全性を確保するための制度の検討を進めてまいりました。

続きまして、今度は資料の5を御覧ください。こちらの資料のほうを御覧ください。

こちらが令和5年1月11日に策定した白井市低密度住宅地区における地区まちづくり計画誘導方針です。

まず、1の趣旨について御説明します。低密度住宅地区における宅地開発に伴う道路形成について、地区全体の道路ネットワーク機能が十分ではないため、良好な居住環境の形成や災害時等における安全性の向上に資する土地利用を誘導することを趣旨としております。

次に、2の方針の位置づけについてです。白井市まちづくり条例に基づき認定された地区まちづくり協議会が、地区まちづくり計画の素案を作成するに当たって留意すべき事項を定めたものです。

次に、3ページを御覧ください。方針4の道路ネットワークについて御説明します。

まず、1の基本的な考え方についてです。災害時等における安全性をより一層確保していくため、開発区域内には2方向以上への自動車交通、または歩行者・自転車通行が可能になるよう、必要な区画道路を適切に配置することを基本としています。

次に、2の区画道路の配置についてです。

(1)では、区画道路は通り抜け道路とすることを原則としています。

次に、4ページを御覧ください。

(2)では、開発区域の形状、周辺の交差点との位置関係などから、やむを得ず既存道路との接続を1箇所とする場合でも、2方向への移動ができるよう記載しています。

次に、(3)では、開発区域の隣接地が空閑地で、その土地利用の状況等から将来宅地開発が見込まれる場合で、隣接地と接続することにより将来的に道路ネットワークの強化が図られると認められるときは、当該隣接地に接続可能な区画道路を配置するものとしています。これにより、空閑地で将来的に宅地開発が行われた場合にも、良好な道路ネットワークが形成されることが期待できます。

また、隣接地が宅地開発されるまでの間は、区画道路と隣接地が直接接続しないように、緑地などの公共施設を設けるものとしています。

次に、5ページを御覧ください。方針5、安全・円滑な道路交通についてです。

開発区域内の道路は、幹線道路への接続、路面表示等の設置、地区内主要道路の幅員について、接続する道路の状況に応じた十分な安全対策を講ずるように努めるものとしています。

次に、方針6の公園についてです。開発区域の隣接地が空地であり、その土地利用の状況等から将来的な宅地開発が見込まれる場合は、隣接地において将来設置される公園と一体的な利用が可能になるよう、工夫して設置するものとしています。

本日、御審議いただく二つの議案については、この白井市低密度住宅地区における地区まちづくり誘導方針の留意していることなどについて、御審議いただきたいと思えます。

それでは次に、御審議いただく議案1について御説明。

○会長 すいません。ここでコメント。

○事務局 はい。

○会長 一言。大分難しい話になりましたが、簡単に言います。富士地区は本来、開発しては、建築してはいけないところだったのですが、ただ、この都市計画法という制度ができる前から建築されていたので、建てられないよといったら大変なことになるので、暫定的に県として認めてきたエリアがあったということですが。ただ、その結果、実は何度もこの審議会に諮っているのですが、開発されても、道路が一方通行というか、元々いた道路に戻ってきちゃって。私も結構歩いたのですが、あっちの場所に行くのにどうやったらいいのかわからなくて、ぐるっと回らないといけない。そうすると、火事などが起きた場合に、救急車が入ってくる道路が燃えてしまったら、ほかから入れないという危険なことになるので、開発をするときには、開発がつながっていったら将来、道路が通り抜けになるように誘導したらどうかという検討を市に大分していただきまして、その結果、今のような話になったということ。

繰り返しますが、区画整理がニュータウンのようにされていなくても、将来的に小さい開発が積み重なっていけば、区画整理に準じたような道路体系ができて、住民の方も安心・安全に暮らすことができるのではないかなと思ったということですが。

ただ、それでも課題はいっぱい多分出てくるはずなので、今日は、そのうち2件出てきましたので、皆さんのほうに慎重に御議論いただければありがたいというように思います。

以上です。どうぞ。

○事務局 ありがとうございます。

それでは次に、本日御審議いただく議案1について御説明します。資料1を御覧ください。

そちらの1枚めくっていただいて、1ページを御覧ください。地区まちづくり計画案での対象地区である富士字南園西地区の位置について御説明します。

赤で印をつけました富士字南園西地区は、西白井駅から直線距離で約1.5キロメートルの場所に位置しています。周辺には、富士南園広場や富士センター、白井第三小学校、関東第一高等学校のグラウンド等があります。

次に、2ページを御覧ください。周辺の航空写真です。

富士字南園西地区は、現在農地となっており、周辺は戸建て住宅などが多く見られています。

次に、3ページを御覧ください。富士字南園西地区の都市計画についてです。

白色の地域が原則として建物の建築を抑制する市街化調整区域。緑色の地域が低層住宅の良好な環境を守る第1種低層住居専用地域。黄色の地域が住居や大規模でない店舗や事務所の建築が可能な第1種住居地域です。富士字南園西地区は、白色の市街化調整区域に位置しています。

次に、4ページを御覧ください。富士字南園西地区の状況について、現地で撮影した写真を使って御説明します。

4ページから7ページの間には8枚の写真を載せております。最後の8ページには、写真を撮影した方向を示した位置図を載せております。

4ページの写真①と②は、市道00-007号線から当該地区を撮影したものです。現在は農地になっており、住宅地も見えるかと思えます。

5ページの写真③は、北側の市道からの状況を示したものです。

写真④は、市道00-007号線から富士字南園西地区の東側の境界付近を撮影したものです。

写真⑤は、対象地区の西側の市道12-01号線の状況を示しています。この道路は北側への一方通行となっています。

写真⑥は、対象地区の南側の市道12-005号線の状況を示したものです。こちらについては、今回開発に伴って道路を拡幅する計画となっています。

写真⑦及び⑧は、南側から富士字南園西地区を撮影したものになります。

次に、資料9ページを御覧ください。富士字南園西地区まちづくり計画策定の経緯です。

令和4年11月27日に提出された地区まちづくり計画素案について、令和5年1月19日に開催したまちづくり審議会で御審議を頂きました。

また、2月8日付、おおむね妥当との答申を頂き、2月17日付、措置の決定を協議会宛てに通知しております。

その後、答申で頂いたものも含めまして、市と開発事業者で開発事業事前協議を行い、協議見込が確認されたことから、令和5年12月14日から令和5年12月27日まで、住民の意見を反映させるために必要な措置として、地区まちづくり計画案の縦覧を行いました。

これまでの経緯を踏まえて、提案のあった素案について一部修正し、本日、計画策定



のため審議会に諮問をしております。

次に、10ページを御覧ください。本件に係るまちづくり条例の部分の抜粋です。

次に、11ページを御覧ください。先ほど申し上げた縦覧結果の資料です。

令和5年12月14日から令和5年12月27日まで、都市計画課窓口で縦覧を行いました。結果、縦覧者、意見書ともに提出はありませんでした。

次に、12ページを御覧ください。まちづくり審議会から頂いた答申です。

地区まちづくり計画素案について、おおむね妥当との判断を頂いた上で、二つの附帯意見を頂いています。

一つ目として、提案者は、新規地権者の協議会への加入促進及び継続的協議会活動の検討など、当該計画の周知及び継続並びにコミュニティーの形成に努めること。

二つ目として、提案者は、交通事故の防止や歩行者等の安全確保のため、関係機関と協議し、地域の実情を踏まえた道路交通及び居住者の移動経路の安全対策に努めることとしています。

次に、13ページを御覧ください。答申1への対応として、事業者が設置する地区まちづくり計画の看板です。

この地区において、まちづくりのルールを定めていることを居住者が視認しやすい場所に設置することとしています。

また、事業者は、住宅販売時に地区まちづくり計画が作成された地区であることを説明し、南園西地区まちづくり協議会としてのコミュニティ形成を進めることとしています。

次に、14ページを御覧ください。答申2での対応として、事業者が市の道路課と協議の上、作成した道路計画平面図です。

図面上部の緑地及び空地を御覧ください。

令和5年1月11日に制定した白井市低密度住宅地区における地区まちづくり計画誘導方針において、先ほども触れたのですけれども、開発区域の隣接地が空地であり、その土地利用の状況から将来宅地開発が見込まれる場合で、隣接地と接続することにより将来的な道路ネットワークの強化が図られると認められるときは、当該隣接地に接続可能な区画道路を設置するものとする。この場合において、隣接地が宅地開発されるまでの間は、区画道路と隣接地が直接接続しないよう、緑地など区画道路以外の公共施設を設けるものとする。この記載に基づいて配置しております。

また、審議会でも頂いた意見への対応として、宅地の車道の出入りによる市の道路への負担軽減の取組として、図面の下の市道12-005号線への出入りは、宅地番号で言うと、8、9、10の三つのみとしています。それ以外は、開発道路に出るという形に設置しております。

次に、15ページを御覧ください。先ほどの図面を拡大したものです。

当該地の東側に保育園や小学校が位置しているため、通学路であることを示す交通安全対策を実施しています。本件では、地区のまちづくりの視点から、東側の区域内についても46.5メートル、そこまでは既存のグリーンベルトが引かれているのですが、そこまで、つながるところまでグリーンベルトを整備することとしています。

また、市道と開発道路のT字の交差点部については、ドライバーの注意喚起を促すため、弁柄色という赤茶色のものなのですが、カラー舗装を施すこととしています。

また、開発に伴うセットバックにより、当該地区の道路幅員が広がりますが、周辺の道路幅員と差が生じることになるので、その注意喚起のため、デリネーターという視線誘導標を設置することとしています。

次に、資料16ページを御覧ください。富士字南園西地区まちづくり計画の新旧対照表で、右が諮問時の素案のとき、左が事前協議等を踏まえて微修正をした今回の案となっております。協議や測量の結果、面積を微修正しております。

次に、17ページを御覧ください。同様に区画道路、公園、ごみ集積場、緑地、空地の面積等を微修正しております。

事務局からの説明は以上です。御審議のほど、よろしくお願ひいたします。

○会長 御苦労さまです。事業者さんの代理人がお二人いるので、皆さん質問があったら、当然、市に対する質問でも結構ですが、頂ければと思います。いかがでしょうか。

代理人の方、名乗っていただければありがたいのですが、分かります。事業者名とかお名前を教えていただければ、ありがたいということですね。

○関係者 ●●の●●と申します。よろしくお願ひします。事業主です。

○関係者 設計をやっております●●の●●と申します。よろしくお願ひします。

○会長 設計ですね。

質問あれば、挙手して質問してください。いかがですか。

大分前に議論をしたので、お忘れかと思いますが、とりわけ僕が記憶あるのは、市道に面したところとの、直接そこに出る宅地があるので危ないねという話をして、そこは安全対策が必要なんじゃないかという質問があって、実はここが配慮された。3戸に限って南側の道路に。分かりますよね、言っていることは。南側の市道に、玄関開けたら、すぐ出るという形だと、子供とかとても危ないので。子供というのは、通常、ドア開けたらバンッと走っていくので、危ないので、ここは何か配慮が必要なんじゃないかということで、ここにすぐに宅地を、そもそも少なくとも最終限度にとどめて、恐らく建築のときに対策を取ってくれるのではないかなということが前回議論になったということです。よろしいですか。

それから前の、この市の道路自身はもっと安全対策必要だねという話があって、いろいろと路面標示とかの対策を取っていただいているということで、極力安全に気をつけていただいていると。

あとは、●●さんなので、コミュニティ対策は何度も言っているのですが、恐らくやっていただけるのだらうなどと期待をしているところで、こういうことです。

御質問があれば、いかがですか。

どうぞ。

○委員 最近、線状降水帯って雨がすごく降るところありますよね。白井はラッキーなことに、そういうのに遭遇したことが今、よそは降っていても大丈夫なのですが、例えば、この建築について、線状降水帯で雨がたくさん降ったときの住宅の高さというか。フラットなのですか。道路から基本的にフラットなのか。

○会長 床ね。

○委員 ええ。

○会長 建物の床がフラットかということですか。

○委員 どのくらいか。例えば、雨の降る降水の時間当たり、どのくらい、何ミリメートル降ったらというのの対策というか。ちょっと高くして。

ただ、高くすると、高齢化したとき大変と私も十分分かるのですが。若いときは、階段上るといいのですけれども、年取ると階段が大変になるというか、その辺は考慮があるのでしょうか。

○会長 宅盤の、宅盤って分かりますよね。宅地の盤の高さと、そもそも大雨降ったときの床の高さ、床上浸水にならないように、どういう対策を講じているか。

ほかに何かあります。雨水の有効利用とかの話じゃないですが。大雨対策をどうしているかという話ですが、建築的な話にもなるので、どちらがいいか分かりませんが。

○関係者 取りあえず、計画高というのを今回、道路計画平面図にも、各宅地にFA値というのが書いてあると思うのですけれども、それが宅地レベルで宅盤の高さを示しているもので、道路を少しずつ上げているような形にはなっているかなとは思うのですね。基本的には駐車場がつきますので、基本的には道路に擦り付ける形にはなるかなと思います。

実際、今の建物って、基礎の高さが40センチ必要になってくるのですけれども、それプラス、玄関の上がる部分を考えると、外部に関しては、基本1段は絶対的に階段がつくような形の計画にはなってしまう形にはなっているのですが、その分は、雨のほうは中に入りづらくはしているかなという形にはなっていると思いますね。

あと、宅地に降った雨なのですからけれども、雨どいのほうから雨水貯留槽という形のほうに、貯留槽というのは各宅地にあるのですけれども。

○会長 分かります。貯留槽。

○関係者 今、その道路計画平面図で見ると、各宅地に青い四角があると思うのですね。これが地面の中に埋まっている水槽ですね。雨水をためる槽ですね。こちらのほうに、全体的に家に降った雨ですね。屋根とかに降った雨とかは、全部そこの中に流れていく

形で、少し浸透させる形にはなっているので。その槽も基準のほう制定されていて、それに合わせて造っていますので、基本的には対策は大丈夫なのかなと考えています。

○会長 敷地に降った雨が一挙に外に出ないように、貯留、一旦ためておいてということですよ。

○関係者 はい、そうです。

○会長 地区に迷惑かけないようにということですよね。

○関係者 そうですね。なので、今現状、そういうシステムパネルとって、貯留槽とてのを各宅地全部造っていますので、それで雨水対策は賄えるのかなというので、基準で定められているものでもありますので、対策しているのかなという形で考えております。

○会長 建築が分からないと、分からないものですよね。

●●さん、何かコメントあります。

○委員 多分、こういうこともあるし。舗装材とか、敷地の雨水浸透のところのあたりも、ついでにコメント頂けると、多分お答えになっているのじゃないかなと思います。あと、地形が分からないので、ここはそんなに問題がないということなのかどうかというところですよ。

○会長 はい。

○委員 特に特別なことをしていないということであれば、それで結構です。

○会長 造成が必要なのか、切盛りですよ。

○委員 そうですね。

○会長 ということを含めて、今の回答をお願いします。

○関係者 宅盤は、道路よりも30センチぐらい上がるのですけれども、大体今の盤が道路と同じぐらいの高さのフラットな畑なので、中の貯留槽を掘ったりとか、道路の土台を入れるための掘削をした土とかで、中の地盤を若干高くする土は賄える計画になっています。外から土を入れるわけではないけれども、道路よりは高い宅盤ができるような格好になっています。造成としては、そんなところですよ。

あと、舗装については普通の密粒、アスファルトの舗装です。透水性にはなっていませんが、各宅地のほうで結構、50ミリの雨が来たときにはためられるような容量の貯留槽を設けているので、ゲリラ豪雨とかそういうときでも、外にほとんど出ないようにぐら量の量は確保できているのです。何日も長い雨が続くと、オーバーフローが側溝に流れるというような格好になっています。

以上です。

○会長 いいですか。

○委員 はい、いいです。

○会長 ほかにいかがですか。ここは自治会とかは、どうなっているのですか。

○関係者 説明会のほうは、富士センターのほうでさせていただいて、また今度日曜日、また説明会をさせていただく形になっているのですけれども、自治会の方は作ってくれという形でお話頂いていますので、うちの●●のほうから、お客様のほうに説明しまして、促す形には話します。

○会長 分かりました。

○関係者 対策は、そういう形でやります。

○会長 もう何度も確認して忘れちゃったのですが、売買のとき、重要事項説明のときに条例の話はされる。

○関係者 そうですね、もちろん。そのときに自治会のほうの話も踏まえて説明させていただいてという形で、促す形でお話しします。

○会長 ということで、後になって、まちづくり条例に基づく協議会が入っているの知らねえよということが、忘れているかもしれませんが、金庫の中に入っちゃって。基本的には説明するということですね。

○関係者 はい、そうです。大丈夫です。

○会長 いかがですか。

はい、どうぞ。

○委員 どちらかというと、事務局に。この案件ではなくて、すいません。僕、久しぶりに参加することになって。この通り抜けの話の話なのですが、幾つかありまして、この空地と緑地が地区まちづくり、あるいは地区施設的な扱いになっているのですけれども、これ、もしこの奥ができれば、計画に書きちゃっていますけれども、どうするのですかという話と。

もう一つは、この緑地、空地を市に土地は移管されるわけですが、どういう管理というか、どういうふうに使われるのかという話がもう一点と。

もう一つ、これは、まちづくり協議会のほうになるかもしれませんが、ここのところで地域が生活が安定していくと、いつか道路を通すとなると、通さんでくれみたいな議論が。つまり、すごく豊かに使える場所になってしまうので、それを担保するためには、どこかにそういうのを引き継いでいくというか、ここは、いずれは道路になる場所だよということを担保しないと。ほかの自治体でも、結局塀ができたまま、道路と地図上はつながっているのだけれども、通り抜けできないみたいなことというものもあると思うのですけれども。つまり、これ当面どうされるのかというのと、これ抜けたときに、ちゃんと道路が抜けることをどうやって担保するのか。それは、きっとまちづくり計画とか、まちづくり協議会、重要な役割を果たすような気がするのですけれども、どのように、次の事例も含めて、多分こういうケースはどういうふうを考えられているのかとお聞きしたいです。

○会長 今日の審議のようやくストライクゾーンに入りました。という件について、市

のほうからの説明と、この計画をつくる過程の中での説明と、事業者さんとして、重要事項で説明するとは言ったけれども、後になって、居住者といったって所有者ですよ、宅地の。こんなところ通さないでくれと反対運動起きたら、どうするのということについて、それぞれ質問をします。もちろん管理についても。所有と管理について、含めて質問させていただきます。まず市から、その後、事業者さんからお願いします。

○事務局 市のほうから、まずこの設定の位置づけについて、どうやっているかというところなのですが。さっきも触れたのですが、資料5の4ページのところを見ていただきたいと思います。そこの(3)のところですね。将来的な通り抜け道路の配置というところで、ここに、隣が今回のように畑で、宅地開発の可能性がある場所の場合は、直接接道しないように、基本的には緑地を配置するというのが原則に、まずしています。

今回、真ん中のところが緑地でなく空地になっているのですけれども、そこは隣の公園に防火水槽を置くので、ここに消防車とかが入れるようにということで設計を変えていると。だから、原則は緑地で、そうでない場合は空地とすることになっています。

管理とか移管の問題なのですけれども、ここについては、市のほかの事例で宅地開発された後に道路がつながってしまって、そこが自由に使えてしまって、資材置場ができちゃったりですとか、問題が発生したこともあるので、まずは地区まちづくり計画に位置づけた上で、道路にならないというところを担保しつつ、基本的には市に移管を受けまして、市に帰属をして、市のほうで管理するというところで協議を行っています。

○会長 大変ですね。

○事務局 そうですね。手続としては大変なのですが、好ましくない土地利用を抑制しようというところを主眼に置いております。

奥ができたときにどうするかというところなのですが、現在、南側半分のほうで地区まちづくり計画を策定していて、北側が仮に開発になった場合、既存の今回の地区まちづくり計画を拡大して、拡大しつつ、ここの道路については修正するか、新しく北側を造りつつ、南側の緑地のところについても計画を変更するか、どちらかの手続が必要になってくるかと思えます。

それに伴っては、実際、地区まちづくり計画を修正するときには、まちづくり条例では例えば3分の2以上の同意が必要ですか、そういったところの縛りもありますので、まず重要事項で説明していただくということで、●●さんのほうにまずお願いしているのですけれども。紙だけだと、どうしても忘れ去られてしまう部分もあると思うので、この前面の緑地については、将来必ずしも、例えば開発されたときに●●さんではないかもしれないのですけれども、そういった可能性があるというところは、丁寧な説明をまずは●●さんのほうにお願いをしたいと。しっかり説明していくことで、将来開発の計画が上がったときに納得の上で買っていただければ、計画を変更するときもスムーズに対応とかというところで、そのあたりはお願いしたいというふうに考えておりま

す。そのあたりかなと考えております。

○会長 じゃあ、●●さんに、実際にどういう形で整備するのかということと、市に移管するのだったら、管理しなくて楽だなと思っているかもしれませんが、どうやって住宅購入者に将来のときに、これは道路になるときに、地区まちづくり計画は変更するので、判子をつけてくださいということはどういう形でお願いして、かつ、担保するのか。担保が難しくて。住宅買うときに重要事項説明聞きますが、そんなもの聞いていないので、買いたい一心で、あとは金庫の中入っちゃうので、そんなの知らないとか、転売起きたとき、相続したとき、全くそんなもの知りませんと言われてたら、判子はつきませんとかいったら、どうするのかとあって、そこは非常に●●先生としては不安であるとおっしゃっているのですが、いかがでしょうか。

○委員 地区まちづくり計画にこれを書いたときなんですけど。というのと、あと、これ全部、自動車通れるようにするのかという議論もあるような気もしてまして。

○会長 将来的にということ。

○委員 将来的に。だから別に、通過交通ががんがん通ることが、まず逆に住宅地として望ましくないかな。道路上の空間はあるけれども、車は通らないとか、そんな議論はいろいろありそうな気がするのですけれども。最初は暫定的にどう使うかも含めて、まちづくり活動として位置づけるみたいな話もあるような、すごく多分、会長のイメージしている答えとは、全然違うことを言っていますけれども。

○会長 そのとおりです。一番いいのは、買った住宅にお住まいの方が、子供たちの遊ぶためのいい、安全な空地になると、すごい楽しいねと。それはコミュニティ醸成につながるのじゃないかということと、将来的にここは道路になるということを意識づける必要があるので、毎回言っています。看板を、ここは将来道路になるのだけれども、暫定的に緑地ですよという看板か何かを公園にしっかりと、最近ちゃんと作っていただいているので。ですよ。

○委員 はい、そうです。

○会長 書いていただいて意識づけをすとかいうことを言われているのじゃないのかなと、すいません、勝手に補完しました。

○委員 そうです。合わせ技で。

○会長 あとは将来的に、実はこの大きな街区の市道と、街道の間に通り抜けができちゃうので、通過交通ががんがん入ってくるときに危険なのじゃないかと、そのときの対策は必要なのではないかという質問もあったということで、これは、道路の次の開通が起きるときに、道路の整備の仕方、ウマを置きちゃうというのは問題だろうと思うのですが、何か安全対策が必要なのではないかなというお話なのですが、いかがでしょうか。

また、次のとき来るのでしょうか。こっちのとき。

○関係者 そうですね。

○会長 私がここにいるかどうか分かりませんが。どうですか。

○関係者 何て言えばいいんですかね。

○会長 まず第一義的に、これ整備するときはどうするか。どのような整備を、単なる空き地で砂利のまんまということですか。それとも舗装してやるということですか。緑地ですから、芝か何か張ったら。

○関係者 緑地については、植栽する、芝張りをするように言われています。それとあと、車止めをしまして、移動可能な鍵がついた馬蹄の車止めをして、車は入れないようにします。

○会長 芝といたら、市が芝刈りやるのでしょうか。負担になってしょうがないじゃない。そういうことを含めて、コミュニティーの醸成になるので、何かうまく、みんなで芝を刈りましようねとか、年1回掃除しましようねとかいうのがあるといいなど、いつも●●さんにお話をして。

○委員 公園ですよ。その。

○会長 そう、そう、そう。公園のね。

○委員 まちに公園を造ってくださるのは、本当に住む目線でいろいろ考えちゃうので。公園は誰が管理するのということですよ。

○関係者 公園は市に移管しますので、市のほうで管理になります。

○会長 どうぞ。

○委員 だから今度、市側の話かもしれませんが、つまり、そこは市が移管されるのだけれども、協議会の人、その管理に関わるような仕組みというか。全部負わせるの大変かもしれないけれども、そういうコミュニティーの場所として、市の場所だけれども、協議会使用っていいよねというような、そういう仕組みをつくって、それをセットで。

○会長 いわゆるエリアマネジメントと、最近はやりの、それは居住者の普段のコミュニティーにとってとってもいいし、何か起きた場合に、まさに地震とか災害が起きたときにとっても役に立つし、多分新しいお子様がいる家庭もお住まいになるのだらうと思うのですが、そうすると、子育てにとって、実はこういう行き止まりの道って、三輪車で走るのに格好の場所なので、子供たちにとっても僕はいいのではないかなという何かうまく具合のことを、せっかく富士地区でいっぱいやられている●●さんのことですから、地域のコミュニティー形成にとって、何か将来的なビジネスになるような仕組みをつくったらどうかと前から申し上げているのですが。

○委員 そうすると、いつ、この上のほうがなるか分かりませんが、公園の設計の仕方も若干変わってくるのじゃないかなというか。少し緑地はしばらく、いずれは道路になるかもしれないけれども、当面は何か一体的に使えるようなしつらえ。つまり、塀は造らなくて、何となく縁石はあるかもしれないけれども、一体的に使える。行ったり来たりできるようなしつらえにするとかということだ。



- 会長 あまりやっちゃうと、みんな駐車場に使っちゃうのじゃないか。
- 委員 公園がね。
- 会長 お盆のときに親戚が来て、大体駐車場に使うのですよね。困ったことで。
- 委員 だから、車止めの的なことはするけど、公園の所の緑地が、空地が当面は一体的に使える可能性を残すのがいいかなという工夫もあり得るかなと、勢い余って言っています。
- 会長 ちょっと考えてください。というのは、前回出した答申のことをもう一度言っているということなのですよ。前回、答申ちゃんと思っておりますが、この答申を引き続き頑張って、造成のときにもちゃんと、あるいは管理のときにもやってくださいねというお願いを具体的に今日申し上げたと。我々、都市計画やっている連中にとっては、ある種常識的な話なので、よろしく願いしますねということなのですが、いかがですか。
- 関係者 おっしゃられたとおりに、沿えるように。
- 会長 議事録に載りますので。  
どうぞ。
- 委員 このページ見ますと、今これがやるわけですよね。ここがすごい、これが一方通行ということですよね。道路が。
- 会長 はい。
- 委員 そうすると、将来的にこの緑地は、この風間街道に沿って、ここがきっとまた開発されると、そこを通り抜ける道路がされているのですよね。
- 会長 そのとおりです。
- 委員 これは地主さんは一緒。
- 会長 地主さんは一緒。
- 委員 一緒ですか。
- 会長 はい。
- 委員 今お住まいの方が、ここにいらっしゃる。
- 会長 そうですね。
- 委員 だから、こういうことですよね。そしたら、こっちの狭い道の分だけ、ここを通り抜けしようという人が絶対増えますよね。
- 会長 はい、そうです。それを●●先生が言われていた。気にしていた。
- 委員 そういうことですよね。
- 会長 危険になっちゃいますよと。
- 委員 住んでいる人としては、そんなはずじゃなかったということですね。
- 会長 その対策が必要でしょうねというのは、多分居住した人は言うのではないかなと思うので。売りっ放しにならないように、そこは何か対策を取っておいたほうが、商

品価値が上がるのではないかなと。

○委員 ここ狭い道ですもんね。

○関係者 そうですね。一方通行がある分、多分そっち側を使う方が多くなってくるのではないかと。

○委員 そうですね。抜け道みたいに。

○会長 既存の道路が狭くて、新しく開発した道路がみんな6メートルなので、新しいほうがきれいなのですよね。富士地区を見ると、よく分かりますけれども。その分、危険になるということですよ。何か措置が必要という話にもなりましたよね。ハンプはできないけれども、これは部長に聞いたほうがいいかな。道路って何かできないですか、安全対策。僕はよくハンプとか、狭さくとか、いろいろな提案するのですが。その辺は部長さんの専門ですよ。

○委員 路面上にペイントというか、やるというのものもあるし、あと看板とか、それから注意喚起とか、そういったのが重要になろうと。

○会長 前回、実は審議会で千葉商大の田中さんから、道路にいろいろな擬似立体的な模様をやったり、ここは遊び場ですよという絵を描いたらどうかとか、いろいろな提案がありましたよね。とても面白かったの。

ただ、当然、安全対策で警察との協議は必要なのだろうとは思いますが、そんなことも含めて検討したらどうか。本当に商品価値上がりますので、高く売れるかもしれない。やっぱり危険ですよ。安全対策が必要だと思います。

ほかに何か御質問とか御意見とか。結構言いたいこと、●●さんの発言に乗っかっちゃって、いろいろな。

何かないですか。

○委員 余り知識がないので、お恥ずかしいのですけれども、私のほうから気になったことが二つあって。

まず1点目が、道路が少し広いということで、公園であったり、先ほど会長もおっしゃられていた緑地や空地を子供の遊び場として使うとしたら、ボール遊びについて禁止にするとか、道路側のほうではやっちゃ駄目だよみたいなことも、看板みたいなので書いたほうがいいのかなというふうに単純に思いました。

その理由は、例えばキャッチボールとかしていて、たまたまボールが道路のほうに行っちゃったときとかに、それを取りに行ったら事故になるとかいうのがすごい怖いというふうに思ったからです。これは単純な意見です。

あと、もう一個思ったのが、白井市の市の方に対してなのですけれども、この資料の9ページに、計画書の縦覧は住民の意見を反映させるために必要な措置と書いてあるのに、11ページでは誰も見に来ていないというふうになっていて、そこがすごくひっかかってしまっている。縦覧の場所としても、富士地区じゃなくて、多分これ市役所ですよ。

また、どういうふうに広報とか、こういうのやっているよというのをやっているものなのかなというの、何も分からないのですけれども、単純に疑問に思いました。

○会長 非常に素直な質問だろうと思います。

まず、市の公園になるわけですね。移管されるわけですね。管理上は、ボール遊びとか、市の公園はどうなっていますか。いいの、駄目。お酒飲んでもいいの、駄目。そういうこと含めて。

○事務局 ボール遊びなどについては、一般的なボール遊びについては、やっていただけるようになっていきます。球技については、基本禁止ということで。

○会長 ということのようです。つまらないね。公園でボール遊びできないと。駄目。

○事務局 一般的なボール遊びは。

○会長 危ないというのはあるよね、確かにね。じゃあ、看板作るときに、市と相談して考えていただければ。

○関係者 今、協議の中で看板、こういう球技禁止とかという、ゴルフ禁止とか、こういう看板を作るよう指示されていますので、これは設置する形になっていますので、促すことはする形にはなるかなと思いますので。

○会長 あとは縦覧ですね。縦覧はどうやってやるのですか。ゼロって何ですか。

○事務局 縦覧については、市のホームページのほうに掲載しまして、市の都市計画課にこの計画案を置きまして、その間の間に見に来ていただいて、意見書の提出もできるという仕組みになっていまして。

実際、今回のように見に来る方がいないというケースが、これにかかわらず都市計画とかいろいろな手続の中で、縦覧ってそれほど気づかないとか、いろいろな意見を頂くことはあるのですけれども、今のところはホームページ等で告知して、市の前の掲示板のところには、今やっていますというのを張り出して、その期間に見に来ていただいた方というのを扱いをしています。目に触れる機会が少ないのじゃないかという御意見は確かに頂いているので。というところはあるかなと思っております。

○会長 ただ、事業者さんがちゃんと周辺説明はしているので、知らないはずはなくて、恐らく善意的に解釈すれば、きちんと説明されていて、きちんと住民の悩みは解決されて、不安は解決されているので、意見が出ないのかと私は善意的に思うのですが、どうですか。

○関係者 規定で半径50メートルの範囲に渡る宅地、個別に回ったり、資料を配ったりして説明したので、幾つか意見はあったのですけれども、ごみ置場の位置だとか、そのような話は解決しているので、意見がなかったのかなとは思っていますけれども。

○会長 特に反対とか、そういうのはなかった。

○関係者 反対はなかったです。今は砂ぼこりとかがすごくて、宅地になってくれるほうがありがたいという方が多いです。

あと、道路の問題も、今は一方通行のところなのですけれども、狭い道を一方通行になっているのですけれども、あそこをスピードを出して結構通る人がいて危ないので、今度こっち側に道路が、通り抜けを早くしてくれないかという意見が多かったです。

○会長 逆に、そういう意見が。という、問題ないから、縦覧で見る人少なかったという善意に解釈すると。こういうことです。

○委員 生活者の立場で言いますと、ホームページにあったじゃないと言われても、本当にそれはしょっちゅう、ちゃんとチェックしている人ばかりじゃないので。例えば私、組織がよく分かっていないのですが、ここにまちづくり協議会、何でしたっけ。地区まちづくり協議会及び地区まちづくり計画一覧とかとあって、これの中に、富士宇南、何とかって地域ありますよね、協議会とか。そういう集団に呼びかけて、それは市がやることかもしれませんが、見てくださいとか。50メートルぐらいじゃなくて、もう少し広く知らせるという方法は、業者さんというより、まちと業者が一緒なのかしらね。