

# 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も、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 オークーです。

○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、一言お願いできませんでしょうか。

○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ます次第でございます。

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ます次第でございます。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がございます。

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、事務局の体制につつましても、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致します。

○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。よろしくお願い致します。

○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。よろしくお願い致します。

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

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。資料につつましては、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、よろしく願いします。

○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いません。

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、元に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分からなくて、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进行を御覧ください。

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が、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ので、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、よろしく願いいたします。

○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。よろしく願いします。事業主です。

○関係者 設計をやっております●●の●●と申します。よろしく願いします。

○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ろうな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F A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かますので、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見ると、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っている形にはなっているので、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。

○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、貯留槽という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。

●●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ゐ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したっけ。

○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ので。

○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ので。

○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、忘れていたかもしれませんが、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よ。

○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、もしこの奥ができたなら、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しています。

管理とか移管の問題なのですが、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います。

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以上の同意が必要だとか、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。

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をお願いして、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、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時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、ウマを置い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。全部負わせると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ろうと思うのですが、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い具合のことを、せつかく富士地区でいっぱいやられている●●さんのことから、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なと前から申し上げているのですが。

○委員 そうすると、いつ、この上のほうに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。前回、答申ちゃんとあると思いますが、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、よろしくお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。ここがすごい、これが一方通行ということですよ。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。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。

○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、公園であつたり、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、それを取りに行つて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。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。ということ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もので、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、富士字南、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。

○会長 まず審議会の会長として話をすると、協議会というのは、ここに居住する人が、買う人が協議会を組織するので、今のところ地権者さん1人と、所有関係どうなっているか分かりませんが。という方で、分譲したときに初めていっぱい居住者が協議会を組織するので、先ほどから言っているのは、そのときに宅地を買った人がまちづくりをちゃんと継続していけるように何か対策が必要なのではないですかということをも●●先生がおっしゃったということをも前提にして。

説明をどこまで広げるかというのは、これは市の条例上の制度なので、もうちょっと広げたらどうかとかいっても、これ、どうですか。広げる必要がある。

通常、このくらいの範囲で説明となっていて、ほかの自治体も。広げると、関心ない人が増えちゃうということがあって。関心のある、ここに開発することによって、相当直接的に影響がありそうな範囲を説明の範囲にしているという、制度をつくるときに考えなのですが。そのほかにどうするかということで、市が先ほど言いましたホームページ上で誰でも見られるようにしているというのが縦覧という制度で、2段階を取っているのですね。

それ以外に、市が何か課題が出てきたとあって過去にありますか。何で俺のところの説明に来ないのかといった意見が範囲外から出てきた事例ってありますか。説明する範囲って難しいのですよ、なかなか。

どうぞ。

○委員 住宅地を建てることには、さっき言ったように、ここ人参か何かの畑だったのですよね。それで土が北側から飛んでこなくていいわということなのですけれども、突き詰めていくと、この道路ですよね。一番南側が本当に狭い一方通行で、将来的には、この道路を通り抜けるというのが一番懸念されるわけですから、その2点でしょうかね。

○会長 これは事業者さんの責任なのか、率直に言いますが、ここ自治会ってどうなっ

ているのですか。簡単に言えば、僕は富士地区全体の自治会の問題でもあると思っています。これは何度も実は投げかけているのですが、僕はどうなっているか分かりませんが、市から何かあります。あるいは、自治会さんのほうから、富士地区って道路体系、問題ですよ、確かに。こういう意見が出てきているかどうか。あるいは、今でも安全に皆さんハッピーに過ごしているよということなのか。特に問題はないという感じです。

自治会がアクションを起こしていただければ、まちづくりの議論できるのですけれども。

○委員 そうですよ。ここ、狭い道路。

○会長 分かります。それは僕も問題だと思って、何度もアクション起こしているのですが。

○委員 狭いですよね。

○会長 地元からのアクションがない限り、僕らから直接的に駄目じゃないかと当然言えないので、自治の問題なので、どうしたらいいかというのは、これは。

どうぞ、課長。

○事務局 事務局ですけれども、富士地区、道路狭いところも確かにあるというところ。

あと、ちょっと話それるかも分からないですけれども、富士地区の道路整備としましては、道路課のほうで、富士地区の市道12-002号線という道路があるのですが、その道路の今、拡幅なども進めているようなところがございます。

あと、地区の中の道も狭いよねと、開発されると、みんな行き止まりとか、一方通行とか、そういった道路になってしまうよねというところで、そういう話があって、このまちづくり審議会からのほうでも御意見頂いて、誘導方針というのをつくらせていただいたところになります。

今回、なるべく通り抜けができるような道路にして安全性を確保しよう、緊急車両の流入なども、緊急時の車両の対策もできるようにしようということで、こういった道路の計画になっているというところで、市が考えている方針とも近いようなところで今回設計がされたというところで考えております。

○会長 簡単に言うと、この南側のこの下の道路。これを5.6でしたっけ、7か。6.5だっけ。ちょっと広げようということで。

○事務局 今回開発に伴って、セットバックで6メートルに広げるような形になっております。

○会長 ただ、宅地が周りにもう既に建っちゃっていて、そこをセットバックするのは無理なので、だからジグザグになっちゃっているというのがあって、確かに通りづらいというのがあるのと。

もう一つは、両方にある風間街道と木下街道というのが二つありますよね。あそこが

実は渋滞が起きているので、負荷がかかり過ぎると、これまた問題になるので、非常に市は悩んでいると。こういうことだけれども、最低限、安全なようにしようじゃないかということで、今いろいろな対策を練ってきているということですよ。

○事務局 そのとおりです。

○会長 これは条例つくるときの課題だったので、少しずつ良くなってはきているのですが、抜本的には、既に住んでおられる方がいるので、その方にどけと言ったって、それは無理なので、どうしたらいいかという話ですね。さっきから、住民の方がみんなで協議したらどうなのかなとか思っているのですが、なかなか難しそうだなと思っているのですけれどもね。

どうぞ。

○委員 道がないということでの話だと思うのですが、さっきのこの奥側、上側が開発されたときのことで言うと、災害時に緊急車両が通れるという話と、日常的な交通の流れというのは分けて考えなくちゃいけなくて。これ下手すると、抜け道になりそうなわけですよ、この生活道路の中に。というのを多分、想定していなかった。ここが地主さんが一緒だから、そういう可能性がかなり高いというレアな話か分かりませんが。これ縦方向に抜いたら、どこも通過交通、日常的な通過交通の抜け道になる可能性があるとする、それは次の課題としてあるのじゃないかというのが1点と。

もう一つは、これで気になっているのが、下の道が通学路のグリーンラインなので、けれども、これも八街の事件があって以降の話というか、通学路が緑の線を引くだけでの対応で、白井市としてどう考えているのか。ここの場所だけではなくて、通学路として、ここ、さらに道が広がって車が。通学路としての方針として、また中途半端なことになっていないのかということが気になっています。

○会長 富士地区全体の話になって、事業者さんに対する質問ではなくなってくるので。

○委員 意見だけ言っておきます。

○会長 次の案件とも関係しているんで、一旦この案件で処理して、次の案件で処理した上で、全体的にどうしますかという議論を時間があったら、したいと思いますが。できれば、●●さんには聞いていただいで。

○関係者 分かりました。

○会長 将来的に何とかしてよという話が今後出てくると思うのですが、次の案件もあるので、引き続きだろうと思うので。ですよ。

○関係者 はい。

○会長 まず今回の案件にけりつけたいと思いますが。繰り返します。前回、答申を出したときの附帯意見のように、コミュニティの話と安全性の話は、引き続き継続して検討してくださいという前提で、今回の案件については了解をした。こういうことで市長に報告してよろしいでしょうか。ありがとうございます。

ということで、次行きましょう。また次に同じ議論になって。

お二人とも一緒、次も。

○関係者 違います。僕は一緒なのですけれども。

○会長 はい、どうぞ。

○事務局 休憩を入れますか。

○会長 休憩しましょう。何分ぐらい休憩。

○事務局 20分までで。

○会長 20分まで休憩です。

〔休 憩〕

〔関係者入室〕

## 議題2 議案第2号

・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（諮問）

○会長 再開します。

今の事例がいい勉強になったので、次のところは、それを前提に少し道路の話とかできるのではないかなと思っていますので、引き続き、関係者よろしくお願いします。

市のほうに、まずお願いします。

○事務局 それでは、議案、事務局から御説明いたします。

事前に送らせていただきました資料ですけれども、議案書は、提案者から市に申請があった地区まちづくり計画（素案）で、右上に資料2と書かれた資料は、これを補足するものです。

資料2に基づきまして、事務局から説明した後、提案者から議案書について御説明をいたします。

それでは、資料2の1ページを御覧ください。

最初に、提案者から市に申請があった地区まちづくり計画（素案）の対象地区であるNKヴィレッジ富士字南園地区の位置についてです。図面を御覧ください。

こちらは対象地区の位置図になります。赤で印をつけましたNKヴィレッジ富士字南園地区、白井市富士字南園218番の1の一部、230番。面積8474.96平方メートルは、西白井駅から直接距離で約1.3キロの場所に位置しています。周辺には関東第一高等学校のグラウンドや富士センター、富士南園広場、白井第三小学校等があります。

次に、2ページを御覧ください。こちらの図面は、対象地区の航空写真になります。

NKヴィレッジ富士字南園地区は、現在農地となっており、周辺には農地及び住宅街

が広がっています。

次に、3ページを御覧ください。NKヴィレッジ富士字南園地区の都市計画についてです。

図面上、白くなっている地域が市街化調整区域であり、県策として建物の建築を抑制する区域となっています。色がついている地域が市街化区域であり、建物を建築することが可能な区域となっていますが、用途地域ごと、つまり色ごとに建築することができる建物の種類が決まっています。

緑色の地域が第1種低層住居専用地域で、低層住宅の良好な住環境を守るための地域となっています。黄色の地域が第1種住居地域であり、住居の環境を守るための地域となっています。大規模でない店舗や事務所等を建築することが可能な地域となっています。

NKヴィレッジ富士字南園地区は市街化調整区域となっています。こちらの地区は、道路以外の3方向ともに畑と接しており、市道12-006号線を隔てて野球グラウンドと面しています。周囲一帯が市街化調整区域となっていますが、隣接した畑や野球グラウンドの奥側には、低層住宅が建ち並んでいます。

続きまして、4ページを御覧ください。NKヴィレッジ富士字南園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6ページの間、①から⑥までの6枚の写真に掲載しております。一番最後の7ページには、写真を撮影した方向を示した位置図を掲載しております。

4ページ及び5ページの写真①から④は、市道12-096号線からNKヴィレッジ富士字南園地区を撮影したものになります。現在、耕作はされておりませんが、登記簿上の地目は畑となっております。

6ページの写真⑤及び⑥は、北側の市道12-005号線の状況を示したものになります。

以上で対象地区であるNKヴィレッジ富士字南園地区の説明を終了いたします。

○事務局 続きまして、提案者からの説明をさせていただければと思います。

○会長 どうぞ。

○関係者 改めまして、皆様こんにちは。このたびの企画・設計を担当いたします私、●●の●●と申します。よろしく願いいたします。

また、NKヴィレッジ富士字南園地区まちづくり協議会代表者の代理人ともなりますので、こちらのほうもよろしく願いいたします。

今回、事業化を予定されておりますのが、引き続き●●の●●さんになりますので、よろしく願いいたします。

それでは早速ですが、まちづくり計画の素案について御説明させていただきたいと思っております。多少、あらかじめ事務局さんのほうから御説明があった内容とかぶる部分があるのですが、そちらのほうは御容赦ください。

計画地は、1人の地権者が所有している土地になります。現在の利用状況は、所有者の農地となりますが、現在休耕地の状態になります。このような状況の中、周辺における著しいまちづくりの進展もあり、まちづくり協議会の代表者のほうから、ここに新たなまちづくりを行いたいと強い要望がありまして、白井市の関係部署と協議を重ねた結果、今回このような形で提案をさせていただきました。

それでは、概要について御説明いたします。

まず、議案書の1枚目になります。NKヴィレッジ富士字南園地区まちづくり計画をお願いします。

位置については、白井市富士字南園218番1の一部と230番の2筆となります。計画面積は8474.96平方メートルで、約2,564坪となります。

続きまして、議案書3枚目の開発区域位置図を参照願います。図面内の赤色で着色した範囲が計画地となります。

地区まちづくり計画の目標ですが、本地区は、北総鉄道北総線西白井駅から南西約1.3キロメートル、新京成電鉄鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約2.1キロメートルに位置し、地区の北側に風間街道、南側には木下街道が通っております。

付近の白井市富士センターと白井市立白井第三小学校が地区の拠点施設になります。周辺地区においては、農地から宅地への転用が多く見られ、住宅地と農地、また商業施設などが混在する土地利用がなされている状況にあるため、本地区のまちづくり計画は、既存住宅と周辺農地との調和を図り、ゆとりある住環境を創出し、魅力的な町並みを形成することを目標としております。

次に、地区の整備、開発及び保全に関する方針についてですが、第一に、土地利用の方針は、白井市都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ある住環境の誘導」のほか、「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」を基本方針とし、周辺住環境との調和が図られた低層住宅を主体とした土地利用を図ります。

第二に、地区まちづくり施設の整備方針ですが、白井市都市マスタープランに定める第3地区の都市づくりの重点方針「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、地区まちづくり施設として安全性・地域性に配慮した道路及び公演を配置します。

第三に、建築物等の整備方針は、適切な敷地規模と建築物の壁面後退によるゆとりある空間を確保し、周辺住環境と調和した建築物を形成し、良好な住環境の整備を図ります。

次に、議案書の2枚目に移ります。地区まちづくり整備計画について。

まず、地区まちづくり施設に関する事項ですが、地区まちづくり施設の配置と規模は、議案書4枚目の土地利用計画図を参照願います。

計画地に接する南東側の既存道路ですが、こちらは市道12-006号線になります。対向地側に関東第一高等学校の野球部グラウンドが存在しており、既存道路との高低差がおおむね2メートル程度になることから、計画地に接する範囲は、片側一方後退6メートルで計画いたしました。現況が4.5メートル程度となるため、1.5メートルの道路拡幅を行うこととなります。

計画区域内の区画道路につきましては、幅員6メートルとし、総延長は219.92メートルです。面積は1409.05平方メートルになります。平面形状は今見ていただいております土地利用計画図のとおりで、隅切りは5メートルとしております。

公園は1か所で、開発区域面積の6パーセント以上に当たる面積、508.82平方メートルとしております。公園は白井市に帰属するため、遊具などの施設や設備などについては、白井市と協議を重ねまして、良い公園となるよう計画していきたいと考えております。

ごみ収集箇所は、宅地区画と離れ過ぎることを避けるため、2か所としております。2か所の合計面積は14.18平方メートルで、1か所当たり7.09平方メートルとなります。こちらは可燃物、不燃物、資源ごみなど、全て対応できるように考えております。

続いて、建築物等に関する事項ですが、まず用途の制限についてです。専用住宅と、これに附属するもの以外は考えておりません。ここでいう附属するものとは、カーポートなどの側壁を設けていないものを想定しております。

敷地の面積につきましては、白井市の開発事業市道基準及び市街化調整区域における地区計画の運用基準の住環境整備型における最低限度面積より大きめの170平方メートルを最低限度としております。

次に、壁面位置の制限ですが、道路境界線及び敷地の隣地境界線から建築物の外壁、または、これに替わる柱面までの後退距離を1メートル以上とし、床面積に含まれない出窓や次に掲げるものについては、この限りではないになります。こちらは道路境界線と隣地の敷地境界線より建物の壁面を1メートル以上離隔するということとなります。

また、先ほど申しました後段の「この限りではない」ですが、1番の自動車車庫や2番の物置については、壁面後退の範囲に設置できるということになります。3番がごみ置場や電柱などの敷地からは、1メートルの後退はないということを目指しています。

建築物の高さの制限については10メートルで、これは絶対高さ10メートルとなります。建築物の高さは10メートルを超えてはならないという意味になります。

そして、建築物の容積率は10分の10、こちらは100%を意味いたします。

建築物の建ぺい率については10分の5、こちらはいわゆる50%になります。これは敷地面積に対して建築面積が50%の建物ということをいっております。一般的な市街化区域の第1種低層住宅専用地域と同じ規制となります。

建築物の形態または意匠の制限についてですが、こちらは建築物の屋根、外壁もしく

はこれに替わる柱の色彩は、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落ち着きのある色調とする。この件については、●●さんのほうで住宅を建築することになりますので、形態・意匠については、●●さんのほうで調和の取れた建築を行っていただきたいと考えております。

次に、土地利用に関する事項の垣または柵の構造の制限についてですが、こちらは道路路面に接する側の垣または柵の構造は、生垣またはフェンスなどの見通しが良く、また風通しの良いもので統一性を持たせることとしております。

緑化率は敷地面積の10%以上とし、タマリユウやプリペットなどの低木で植栽を考えております。ただし、公園は除外となるため、公園を除いた各宅地の敷地面積の10%以上を緑化するということとなります。

なお、緑化面積1平方メートル当たり低木2本以上の植栽と考えております。

そのほかとして、計画素案には記載しておりませんが、消防整備として公園内に40トンの防火水槽1基の設置計画をしております。

また、新設する電柱には防犯灯の設置、公園には公園灯を設置し、夜間の安全に努めたいというふうに考えております。

長くなりましたが、説明は以上となります。慎重なる御審議のほど、よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。若干、敷地形状が、開発地の形状が前回の案件とは違うので、道路パターンもちょっと違っているとは思いますが、そういうことも考慮の上で、御質問頂ければなと思います。

前面道路は、お隣がグラウンドなので、中心線ではなくて境界から片側に下がってもらったということで、市の方針では、ここ6にしたいのですよね。ずっと道路には協力していただいているということですね。これが個別の宅地開発とは違う。こういう大きな開発なので可能になると。自分の敷地だけだったら、こういうのはつらいですけどもね。

それから、将来、隣が開発した場合に通り返られるようにという先ほど課題になったのが1か所、緑化するというので、将来道路になるというので配置しているということですね。

何か御質問とかあれば、どうですか。

じゃあ、僕のほうから。考えていてくださいね。僕のほうから質問ですが、隣地の所有者と当該土地の所有者の関係性について教えていただければと思うのですが。さっきの案件と決定的に違うのは、通り抜け道路がどこにどうやってできるのかということが、ここの敷地について分からないので、教えていただければと、将来的にどうなる。

○関係者 質問ありがとうございます。北西側の隣接地なのですけれども、こちらは今回の計画地と同一の。同じになります。北東側です。図面の上側になるのですけれども、

こちらは全く別の方になります。下側、こちらも全く別の方になります。

○会長 そうすると、同一所有者の大きな敷地が既に建物が建っていますよね。

○関係者 はい。

○会長 これを含めて、ここは場合によっては、将来的に更地になるという感じですか。新規の開発が起きる可能性があるということですか。

○関係者 そうですね。新規の開発が起きる可能性がある。今現在は、自宅として所有者さんのほうが住まわれていますので、将来的に本当にここを開発するのかどうかというのはい。

○会長 さっきのと違うのは、それがそろそろ起きそうだという話ではなくて、いつ起きるか、まだ未定ということですか。

○関係者 そうですね。

○会長 さっきの隣地は、早めに起きそうだという感じで感じたのですが。じゃあ、ここは通り抜けになる時期は、相当遠そうだという感じですか。

○関係者 そうですね。ただ、あくまでも所有者さんの考え、方針も当然あることなので、それが早まる場合もありますし、遅くなる場合もあります。

○会長 分かりました。そうすると、北側にある公園と、この図面でいう左側の敷地の開発をしたときの公園の位置がまだ分からないですね。もちろん連続的に造られるというふうに思うのですが、角々とした公園になるかもしれないということですね。

○関係者 はい。会長のおっしゃるとおりでございます。

○会長 どうせ、また●●さんが将来的にやる可能性が大きいとっていいわけですよ。すいません。発言が過ぎまして。

どうですか。そういうことを前提に皆さん、御意見。さっきと一緒に。

○委員 さっきのほうが見込んで、何となく先が見える感じですけども。これは、この中で完結している感じ。敷地を割るという観点からいえば、こういうことになるかもしれないです。

○会長 こうなるのだろうね。2か所というのは無理だったわけですね。

○関係者 ええ。

○会長 さっきのは2か所で、同じ所有者の方の隣地と2か所で道路がくっつくという感じだったのですが、今回はそういう想定ではなくて、1か所ですよ。公園の下でくっつけようなんてことはなかったわけですね。公園の下に、簡単に言えば緑地を造って、将来ここを道路を通り抜けにしようという発想はなかった。当然左側の土地の開発した場合の絵も描いているのだと僕は想像しているのですが。その笑いで分かりました。

○関係者 はい。

○会長 そうか。取りづらいか、宅地割り考えたときに。なるほどね。そういうことですね。読めますね、大体。

どうですか、皆さん。こういうのに慣れてくると、大体どういうふうにも不動産さんって宅地割ってくるかと読めちゃうというのが、●●さんと僕は分かっちゃうという。だから、にやにや話しているのですが。

何かどうですか。簡単に言えば、さっきの案件も含めて、どうですかというようなことで構いませんので。多分ここで造る公園とかは、同じようにやってくるかなど。道路の安全性もよく御理解されていて、何がしらかの対策は取られると。隣地の開発のときに、通り抜けた道路の緑地については、地区まちづくり計画を変えると。これ変えやすいように、土地を購入した人にはちゃんと御説明していただけると、こういうことだと思いますので。

ここも将来、通過道路になるこの緑地というか、予定道路にして整備のほうは一緒ですから、先ほどと。設計者が違うから違ってくるかということではないですが。こっちは俺のほうが好きになるぜとか、そういう話じゃないわけです。

○関係者 既に会長のほうからお話が上がっているとおり、将来の計画をある程度見越しているのですけれども、ただ、もしかしたら計画がなされない可能性もなきにしもあらずなので。

ただ今回、これタマリユウ緑化とした一つの理由としては、最近、災害が非常に多いというところから、避難経路の一部として使えるような形として残したいという思いがあって、私のほうはこちらで。

○会長 違うわけですね。

○関係者 そうですね。結局、低木緑化になってしまうと、避難するときに、それが逆に足かせになっちゃうので、できればタマリユウにすることによって、避難経路の一部として使えるのではなからうかということで、そういう思いもあって、これからの市の方針として合うかどうかは別として、タマリユウ緑化とさせていただきます。

○会長 そうすると、上のほうの公園についても、似たような考え方、公園だって、隣の将来開発されるかもしれない敷地と接続しているわけで。

○関係者 そうですね。それは結局のところ、北東側に隣接公園用地があるのですけれども、もし将来的に2期目として、こちらをやる場合において、この隣の隣接公園用地とうまく敷地がくっついて、最終的には大きい公園となるようなことも想定した上で、この北東側の、使いづらいつころあるかと思うのですけれども。公園用地を設けさせていただきます。

○会長 なるほど。言っていること、分かりますよね。

そうすると、タマリユウ緑化としているところと、まだ開発をしていない隣地との間の境界の整備はどうやってやるのですか。

○関係者 これは、最終的に市の道路課、または都市計画課のほうと協議を進めていかなければいけないと思うのですけれども、もしこれを避難経路の一部として見ていただ

けるのであれば、道路から少しずつスロープ形状で下ろしていく。結局、もし車椅子を利用される方であったり、また年配の御高齢の方がおりやすいように階段形状ではなくて、スロープ形状にすることで、避難時にも、わざわざ詰まることなく、すんなり行けるのではないかと。

○会長 逃げようと思ったら、こけちゃったということがないように。

○関係者 そうですね。ただ、これはあくまでもお隣が同一の所有者さんなので、そういったことが可能なのかなというふうには考えています。

ただ、あらかじめ、その辺は、所有者さんのほうにも十分落とし込みを図った上で、避難経路として使えるような形で何とか御協力いただけないかという話は進めていきたいというふうに思っています。

○会長 緊急の場合、消防車は無理。救急車は無理。

○関係者 多分、ここを使うというのは非常に難しいと思います。

○会長 それは難しい。

○関係者 そうですね。それはなぜかというと、左側が畑になっているので、実際に車が横行するということは、まず不可能で。あくまでも人の避難経路の一つとして使えればというふうに考えています。

○会長 いかがですか。北側のほうが角々としているので、大丈夫かなという不安は全くはないのですが。アール取ってもらおうと、ただ開発しづらいですよ。売れる宅地が少なくなっちゃうから嫌ですよ。でも、角々とクランクになっているので、危ねえなという感じが若干するのですけれども。どうですかね。ただ、これアールにしろって難しいですよ。せめて隅切りをしているからという話か。

○関係者 あとは、その角々の部分なのですけれども、例えばゼブラじゃないのですけれども、例えばゼブラ入れて、車道のところにはアールで外郭線、白線を入れることで、見た目のイメージとしては、なだらかな緩やかな感じの曲がりにはなるのかなというふうに思っています。

○会長 という配慮をしますということです。横浜の田園都市までは難しいけれども、そこまではやるという話ですね。

いかがでしょうか。

どうぞ。

○委員 これも気になるぐらいの話なのですが、この下側の隣地がすごい細長い畑なのです。これは今回の敷地とは関係ないのですけれども。ここから、どうなのでしょう。真下というか、この開発区域位置図を見ると、この申請地の南側の細長い土地は、所有者が違う敷地なのですけれども、図面で言うと、下にあったところ。ここは大丈夫なのですか。

○会長 これは市ですよ。

○委員 市ですよ。この南側。

○会長 2500分の1の図面で、このことを言っているわけですよ。

○委員 そう。

○会長 一体開発が起きそうなどと言っているわけですが、ここは想定していますかという話です。要するに、今回の開発のときに全く想定しないで宅地割りをやっているけれども、将来この二つの農地の部分が開発をされるときには、この二つが所有者が違う場合は、大変になるんじゃないかと言われているのですが、どこだか分かります。

○委員 今日の二つは、隣接しているところも同じ所有者さんだから、ある程度計画が立つという前提で整理ができています。そうじゃないケースも今後出てくるといいう可能性があるわけで。

○会長 ここは、どういうふうに想定したのだけ。忘れちゃった、僕。すいません。どうぞ、去年やったので。

○事務局 道路の地区まちづくり計画誘導方針をつくったときには、この今おっしゃっていたところについても、通り抜けになるようなシミュレーションみたいなものは、入れているような。

○会長 宅地割りで考えて、抜けられるように検討して。

○委員 今回は申請地と絡まない形で。

○事務局 そうですね。実際もともと、ここ市街化調整区域という位置づけが、まずあるというところがありまして。とはいえ、今後の5,000平米以上の区域で、地区まちづくり協議会を立ち上げて、まちづくり計画ができた際には宅地開発が可能だよというような条件付きみたいなのところでもあるので。どこでも、畑というか、区画であろうが何だろうが、何でも昔みたいに連坦すれば開発できるというようなところではないので、その辺もあっての。なので、実際開発が起きるのかどうかというのは、その辺、市のほうで開発を誘導しているわけではないのでというようにところもございます。

○委員 だから、この2件は、比較的構想しやすいからいいけれども、そうじゃないところのケースも、今後あり得るので。

○会長 それも僕ら考えて、将来道路の線を入れたということです。これから多分、大変な案件が幾つか出てきそうな感じはしています。もうちょっと敷地が、先ほどの件と今回の件は、比較的、敷地の規模が適切な形で規模なのですが、もうちょっと違うタイプが残ってきているので、これがどうなるかというのは非常に心配はしている。

簡単に言えば、ウナギの寝床のような敷地がまだ出てくるので、この辺どうなるかなというのが、経済状況にもよるとは思うのですけれどもね。どういう地主さんかと分かっているんで、どうなりそうかというのも大体理解はしているのですけれども、なかなか大変です。

いいですか。いいということであれば、前回と同じように、コミュニティの話と安全

対策を同じように検討してくださいというのを答申案文に書こうかなと思っているので。今回はまだ素案の段階で、今日はお披露目初めてなので、幾つか注文出せるかもしれないので、何か気がついたことがあったら、後で皆さん、●●さんも●●さんもメール等で、あるいは市に言っていただければ、御意見反映しますので、言っていただければというように思います

今回のこの件も同じように、答申は後で出させていただきますので、配慮して、これから作業を進めていただければと思います。

ということで、もう4時近くになっちゃった。両方通して、富士地区全体について何か皆さんから御意見あれば。市、この後報告ありますよね。5分ぐらい取っておけばいいですか。

じゃあ、5分ぐらい時間があるので、あと事業者さんはもう結構です。聞いていただけるのであれば、引き続き聞いていただければ、この地区は皆さん関心があるところだと思います。

何か御意見、富士地区全体について、先ほどありました御意見あれば。どうしたらいいかということなのですが。これでも、今までよりも僕は前進したとっていて。今までは完全に道路が通り抜けできない、敷地だけの道路ができて、とにかく大きな二つの道路に、みんな行って帰ってくるという道路パターンだったので、非常に不便なまちになってきたのが、幾つかつながりそうなのでいいのですが。

問題は、何とか街道と言われている二つの。木下街道と風間街道だけ。あそこに負荷がかかってしまうので、余り通り抜け道路を造るのも問題なのだよねという話も大分しながら、道路のパターンを描いてきたというところがあって。根本的な話がここはあるので、なかなか解決は一挙には難しいのですが、少しずつ解決はできているという感じですが。

何か全体的に、特に市民の方から、この富士地区どうしたらいいかというのが、非常に僕悩んでいるので。いかがですか。何か御意見があれば。

○委員 敷地が狭いですよね。

○会長 そうですね。

○会長 この地区まちづくり計画を作ってそれに従って開発をしていただいているおかげで、比較的新しい開発はブロック塀がない。道路との間の境界もフラットにしているから、非常に解放感がある開発地になってきている。むしろ、この前のミニ開発によって、道路が狭いとか、ブロック塀があるとか、道路が蛇玉と言うのでしょうか、そういう形になってしまったり、グラウンドがあるので道路が直線的に6メートルにできないと、こういう問題が出てきたりしていて、ここは根本的にやりようがないなと。やるとしたら、もう買収しかないですよね。買収して道路を造るしかない。元になるお金がどこにあるかという話になってくるということですが。

●●さんと●●さん、何か御意見あれば。地域のことは一番よく御存じだろうと思いますので。

○委員 富士地区は後継者がいない耕作放棄地が、狭いところに点在しているというのがよくありますよね。防災面からしたら、その辺どうなのかというのが。

今回の隣地は大きい、ほとんど耕作放棄地じゃないですか。そういうところを一緒に開発はできなかったのかなとか。地権者さんも。

○会長 地権者さんは何考えておられるのか、僕らさっぱり分からないので、恐らく動くときは、相続が起きたときに動くというイメージを持っていて。相続はばらばらに起きていくので、一挙に開発はできないという感じなのかなとは思っているのですが。

○委員 込み入った中で、すごい狭いところで、向こう側に本当にぽつんと畑があったり、どうしてこうなってしまうんだろうと思いますよね。

○委員 取りつけ道路でないようなところにいっぱいあるんですよね。

○会長 ありますね。僕、自転車で走っていたのですが、困っちゃったときがしょっちゅうあって、ここの道進んで、先行こうと思ったら行けないとか、帰ってこられないとかで迷子になっちゃって、スマホを見ながら道路探したという感じなのですよ、ここはね。

でも、言われたとおり、空き地が多いですよ。耕作放棄地ですか。多いですよ。ただ一方で、少し点々と梨をやっている農家さんも、まだあるのですかね。

課題には皆さん感じている。課題には感じているけれども、どうしようもないという感じですかね。

○委員 ちょうど、今の開発NKというところの向かいにグラウンドがあるじゃないですか。あそこ結構、高校生が練習しているときに、人が当たっているのですよね。

○会長 そうですか。

○委員 向こう側をセットバックしたら、今度、車をとめちゃう人がいるじゃないですか。

○会長 高校野球で有名なところですよ。

○委員 ええ。

○会長 そうですか。

○委員 ちょうどそこのところの間だけ1.5メートルセットバックしたら、観客席をつけたみたいだなんて思って。

○会長 ちょっと気をつけられたほうがいいかもしれないですね。

○関係者 分かりました。

○会長 それは1年中ですか。夏ですか。

○委員 結構、横を通ると練習していますので。

○会長 そうですか。

○委員 いっぱいいますね。強いときは、甲子園に出ると決まったときは、少ないときでも、結構人が集まっていますね。

○会長 そうですか。何か自治会では問題になっているのですか。そういうことを含めて、これ以外のことについて。余り関心ないですか、全体では。

○委員 私は、この地区じゃないので、よく分かりません。

○会長 そういうことは、市は分かっている。要するに道路広げるのはいいのだけれども、高校野球、グラウンドで練習するとき、場合によっては、広がった分、車を止めて見学する人が出てくるかもしれないとか、交通安全上の問題が出てくる可能性があるという話ですね。

○委員 そこまで心配することはないかもしれませんが、一応そんなことを思っています。

○会長 分かりました。気をつけてウォッチしていただければ。

○事務局 確かに今、●●委員おっしゃったとおりのその通り側は、確かにちょうど見やすい位置ではあるので、そう言われれば確かにそうだなと思っております。

○会長 観光になればいいのですけれども、ならないでしょうから。ごみばかり落ちて帰っていくとかね。分かりました。

では、引き続き富士地区については関心を持って、審議会とも進めたいと思いますので、●●さんには引き続きよろしく、いい開発を、まちづくりに貢献できる開発をお願いしたいと思います。

あとは、市の案件だけなので、これでもしよければ退席されて結構です。

## (2) その他

### ・報告事項 白井市まちづくり条例の見直しについて

○会長 その他、市の報告事項があれば。

○事務局 その他で報告事項につきまして、事前にお送りしました資料、報告事項で白井市まちづくり条例の見直しについてを御覧ください。

今回、特に決め事はありませんので、今後の予定について御報告だけさせていただければと思います。

報告事項の1ページ目をお開きください。

1として、現行の白井市まちづくり条例についてと、つらつらとありますが、この内容については、昨年1月のこの審議会で条例制定の背景ですとか、条例の全体像、構成など時間を取って説明をしておりますので、今回はその簡単な振り返りとさせていただきます。

(1)で条例の目的等につきましては、図を御覧いただいたとおり、市の計画がいろ

いろ体系立っております。その中で白井市都市マスタープランというものがあります。そこで将来都市像というのを掲げておりますので、その実現に寄与するために、この条例で市のまちづくりに関して必要な事項を定め、それで総合的、計画的なまちづくりを推進するということを目的にしています。

下の（２）で、主な項目と規定する内容については、基本理念ですとか、各手続、本審査会の役割などを定めているところで、２ページ目にかけて、（３）にあるとおり、これまで２回改定を行っているところです。

２ページ目の中段以下、（４）現状と課題を御覧いただければと思います。

現状としまして、この条例に基づいて、地区まちづくり協議会というものは、17団体設立されています。地区の住民で、その地区の特性に応じたまちづくりが進められているほか、事業者においても、条例に基づいた手続を行うことで、住民の良好な居住環境を確保しながら、市の将来都市像の実現に向けたまちづくりの推進につながっているというところが現状です。

しかし、条例自体が制定から19年余り、もう20年近く経過しております。それから、社会情勢の変化が激しく行われていますので、それに合ったものになっているか。

また、今後、令和6年度、7年度、あと2年後先なのですが、令和7年度にかけて、市の次の総合計画というものの策定を予定しています。

また、それと併せて、市の都市マスタープランというのでも改定を予定しております。その中で、市の将来都市像というのを新たにまた定めていくことを予定しておりますので、次の定めた市の将来都市像に向けて、適した条例になっているかというのを今後確認していく必要が生じるというところがあります。

３ページ目を御覧いただきまして、３ページの下段ですね。

２、条例の見直しの方向性についてですが、今申したとおり、条例自体だけではなくて、条例にいろいろ規則ですとか、それぞれ条例に基づいて、細かい指導基準ですとかも定めておりますので、全体的に現状を整理しまして、先ほど申したとおり、新たな将来都市像の実現に向けて、必要なものになっているかどうかを見直して、必要でないもの、必要であるものを整理した上で改正を行うことを予定しています。

スケジュールについてですが、４ページ目を御覧いただければと思います。あくまでも現時点の事務局の案ですので、今後それぞれ計画の作成状況によって前後するというのも可能性としてはございます。

先ほど説明したとおり、市の次の総合計画、また都市マスタープランの策定・改定は令和7年度中です。その中で示された将来都市像の実現に寄与するよう、見直しを行うことを現在考えております。

ですので、これから令和6年度にかけて、実際関係する法令、手続等の整理ですとか課題、洗い出しを行いまして、将来都市像が、次のものが実際どういうものか見えてき

た頃、固まってきた頃から本格的に中身はどうかといったところを検討を行いました、適宜、この審議会に報告、また意見を伺いながら進めていくことを考えております。

以上で条例の見直しに予定していることについて、現時点での報告を終了いたします。以上です。

○会長 いかがですか。今のことについて。

どうぞ。

○委員 議事とか関係なくていいですか。

○会長 もちろん、全体のほうで。

○委員 すいません。私本当に、ただ興味があるというだけでここに加わっているのですが、この都市マスタープランというのを結構読んでみたのですね。そしたら、子育てのしやすいまちというのは謳っているのですが、その後の学校をどうするかが全然なくて。

それで、最近の2023年の出生者数が301で、それは去年の今頃の市長の挨拶であった、私メモ見たら書いてあったのですが。出生者数が300人ぐらいだ。それから、人口が令和7年で6万5,500人というのを想定していたのですが、2023年で既に2,767人の減と、人口も確かに減ってきているのですが。そうすると、300人の出生で、小学校が幾つあるのかしら。それをどうやっていくのと、すごい思ったのです。

だから、学ぶことについてのものが何もここになくて、子育てをしやすいは書いてあるのですが、じゃあ、実際に小学校の運営とか、中学、私なんかはもう統合すべきと思うのですけれども、私は第一小学校区なので、私は入り人ですけれども、私の友達は代々ここに住んでいる人が多いので、白井第一小をなくすなんて言ったら猛反対だと思うのです。

ただ、そこに学ぶ子供のことを思うと、今度の小学校1年なんて、もしかしたら1桁でとかいう話。今1年生が十八、九人なのです、第一小。来年もっと少なくなるので、そんな小さな学校単位で学ばせるってどうなの。だから、もっと議会で真剣になって学校対策というか、学校運営は本当にそれは思います。もう統合するなり。だから、どこかの老朽化した学校をきれいにするのじゃなくて、もっと大きなことで、スクールバスで通うとか、そういうことを本当に、それはすごく思います。マスタープランを見て思いました。

○会長 市、回答してください。

○事務局 まちづくり条例というのは、市全体をどうしていくかというお話のすごい大きなお話だと思うのです。

この報告事項の4ページのところで、スケジュールのところで示させていただいているのですが、市の総合計画というのは、一番、市の最上位計画で市全体をどうしていくかというの、ちょうど住民意識調査というのが。

○会長 御理解されていないのです。都市マスタープランって、どちらかというところ、都市計画といいまして、土地利用をどうするか、道路をどうするか。小学校をどうするかとか、人口減少って重要なのですが、総合計画で扱っているのです、総合計画も見て読んでいただければということと、今、両方一緒に、白井のいいところは一緒に見直そうということなので、その住民参加の機会があるので、ぜひ今のような重要な話は、そこでお話しただければ、ありがたいと。

○委員 ばらばらにしたら、駄目ですよ。やっぱり計画って住んでいる人と住まいが一緒だと思うのですよ。

○会長 だから、白井では、私もお願いをして、都市マスタープラン、道路とかまちづくりをどうするかという話と、教育をどうするか、福祉をどうするかという話を一緒に議論しましょうねと、お願いをして、市は、前回から一緒に計画を見直すことになったということなので。

ただ、ここの審議会はどちらかというところ、道路をどうするかとか、開発をどうするかという案件なので、今のテーマは重要なのですが、ぜひそういう議論する機会をこの場でも。特に●●先生は、そういう世界、得意な先生ですから、議論したいなと。ですよ。富士地区ばかり人口伸びて、どうするのだというのがあるので、議論したいなと思います。重要な課題だと思います。

ここの場でも、せっかく都市マスの議論をやるので、ぜひ都市マスタープランの議論も必要なので、この場でも、そういう機会を今後つくっていただければ、ありがたいなと思います。これはお願いです。

○事務局 今日の案件は、どうしても富士地区のことです。この審議会は、別に富士地区のための審議会ではないので。

○会長 そういう制度の枠組みをきちっと御説明いただいたほうがよかったなと思って。すいません。途中で話を切って。

僕からお願いが一つあって、実は僕も今、30年前につくった条例の見直しをある自治体でやっていて、何が重要かというところ、30年間で、ここでいけば10年ぐらいで、どういう実績があって、どういう課題があったのかという。最近、国が法律をつくる時も、3年おきに見直していくということをやっているのです、実績を評価するということが重要なので、ぜひその作業をできれば市長さんをお願いして、もう間に合わないかな。来年の予算か何かで。再来年の予算でもいいや。どういう条例をつくった後、実績があって、課題があってというのを整理するということをやられたほうが、職員だけでもできると思うのですが、必要であれば、そういう議論をこの場でしてもいいかなと。

先ほど多分お話ありました地区まちづくり協議会がいっぱいできているのですけれども、実際動いているのですかというの、僕は重要なテーマなのだろうと思うので、この議論できる場、資料を御検討いただけたら、ありがたいなと思います。これから。

○事務局 現状、課題、実績等を整理してということで。

○会長 はい。そういうことです。

○事務局 検討させてください。

○会長 国の最近の法律は参考になりますので、空き家特措法とか、所有者不明土地特措法とか、必ずその作業を3年おきにやっていくということになっていて、国交省もちゃんとやっているの、ぜひ参考にしながらと思っていますので、課長、よろしく願いします。予算措置含めて。

ほかに何か。ほかはよろしいですか。

今後の予定は、年度内にはもうない、もう一回ありそうだ、まだ分からない。このNKとか何か分かりませんが。

○事務局 可能性としては、低いとは考えております。

ただ、何かまた次、やることになれば、いずれにしてもご連絡いたします。

○会長 了解しました。

ということで、今日は富士地区の二つの案件で、難しい案件でしたが、お付き合いいただき、ありがとうございました。

あと、答申は、案を作りましたらメールでお知らせするので、御意見があったら遠慮なくチェックしていただければというふうに思います。私が副会長と相談して文章を作りたいと思いますので、●●さん、よろしく願いします。

あとは事務局に返します。

○事務局 先ほど申したとおり、次期開催が近づきましたら、また御連絡させていただければと思いますので。事務局からは以上となります。

○事務局 御苦労さまでした。

### 3 閉会