

令和 7 年度第 2 回白井市まちづくり審議会 議事概要

開催日時 令和 7 年 10 月 28 日（火）午後 2 時から午後 3 時 40 分まで
開催場所 白井市役所本庁舎 4 階大委員会室
出席者 野口会長、杉崎委員、田中委員、桐山委員、石橋委員、平川委員、
鈴木委員
欠席者 山崎委員、岸委員、園田委員
事務局 都市計画課 武藤課長、中原係長、松岡主査補、大山主任主事、
高堀主事補
関係者 窪田氏（クボタ開発設計）
宮澤氏（株式会社野崎建築工業）

1 開 会

- ・ 委員紹介
- ・ 事務局紹介
- ・ 資料確認

2 議 題

（１）議案第 1 号

- ・ 富士字南園西第 2 地区まちづくり計画（素案）の措置の決定について（諮問）

○事務局

それでは、議案第 1 号、富士字南園西第 2 地区まちづくり計画（素案）の措置の決定について御説明いたします。本日、諮問書をお手元に配付しております。

本議案は、富士字南園西第 2 地区まちづくり協議会から、地区まちづくり計画の素案の提案があったもので、本日は、市として措置の決定の判断を行うに当たり、審議会から御意見を伺うものです。

なお、令和 5 年度に、概ね妥当との答申を受け策定された富士字南園西地区まちづくり計画に隣接する計画となります。本議案を審議していただくに当たり、こちらの計画について軽微な修正があることから、資料として添付させていただいております。詳細は、後ほど御説明させていただきます。

では、まず資料 1 を御覧ください。左側の図面の黄色の部分が今回の計画の場所となる富士字南園西第 2 地区で、青色の部分が令和 5 年度第 1 回まちづくり審議会において答申を受け、策定されました富士字南園西地区となり、隣接地となります。白井市富士字南園 192 番の 1、193 番の 1、194 番の 1、195 番に位置し、面積は 9,674.69 平方メートルで、西白井駅から直線距離で約 1.8 キロの場所に位置しております。

右側は、航空写真となりますが、令和 5 年度時点のものとなりますので、隣接地である富士字南園西地区の宅地造成は、ここでは反映されておられません。

続きまして、2 ページを御覧ください。富士字南園西地区全体の現在の状況となります。2 ページは、写真を撮影した方向を示した位置図、3 ページから 6 ページは、それぞれの

位置から撮影した令和7年9月末時点の状況です。

○会長

これは今、更地になっているんです。建物が写真に乗っかっていますから。2ページのA4の航空写真では、建物が1件ありますよね。

○事務局

こちらは更地になってます。

○会長

撤去されているということですか。

○事務局

3ページと4ページが富士字南園西第2地区、5ページと6ページが富士字南園西地区のものです。今回の計画の対象区域は、現在農地となっており、北側には市道00-007号線、通称風間街道が接しております。

なお、写真に掲載してあるのぼり旗は、隣接地の富士字南園西地区の分譲に関するものとなっております。5ページ、6ページが富士字南園西地区の現状のものです。現状のものなんですけども、宅地造成が行われて、公園の整備をされている状況です。

続きまして、資料2を御覧ください。

本計画の場所は富士地区となりますが、当該地区の宅地造成については、これまでの地区まちづくり審議会においても御説明しておりますが、ここで改めて富士地区における宅地開発の考え方について御説明いたします。

富士地区は、都市計画法に基づき、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域と位置づけておりますが、都市計画法の制度ができる前から、戸建てなどが建築されていた状況があり、千葉県条例により、市街化調整区域縁辺部において暫定的に許容し、ミニ開発がこれまで行われてきました。その結果、無秩序な開発が進行し、市の目指す土地利用にそぐわない実態が見受けられるようになったという経緯があります。

こうした状況を改善するため、千葉県から白井市に開発許可等の権限委譲がなされ、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なりました。

現在は、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により、市街化調整区域で住宅開発ができる区域を白井市都市マスタープランで低密度住宅地区に位置付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いるというところです。

富士地区は、この低密度住宅地区と指定されていることから、今回のまちづくり計画の素案が提出されたものとなります。

続きまして、資料3を御覧ください。

次に、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ついて説明します。

先ほども申し上げましたとおり、富士地区においては、無秩序な開発が行われたことにより、地区全体の道路ネットワーク機能が十分ではなく、災害時等の避難行動の制約や緊急車両のアクセス障害などの懸念があり、良好な居住環境の形成に加え、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していく必要があります。

ここで、主な誘導方針を説明いたします。3ページを御覧ください。

道路ネットワークの基本的な考え方としては、災害時等における安全性をより一層確保していくため、通り抜け道路やループ上道路など、2方向以上への自動車通行または歩行者、自転車通行が可能となるよう、区画道路を適切に配置することとしております。

続きまして、5ページを御覧ください。

安全・円滑な道路交通については、幹線道路に接続する区画道路を配置する場合は、安全性の確保という観点から、接続箇所の位置や数を十分に検討する。

区画道路には、路面表示やカラー舗装など、必要な安全対策を講ずるよう努める。特に、区画道路が幹線道路または地区内主要道路に接続する箇所については、周辺の道路交通の状況を踏まえて、十分な安全対策に努めるものとする。

地区内主要道路に接するときは、その接する部分について、地区内主要道路の幅員を6メートル以上確保するよう努めるとしております。

次に、公園についてですが、地区住民の憩い・集いの場であるとともに、災害時における貴重な公共空地であることを考慮して設置するものとし、特に、隣接地が空閑地であり、その土地利用の状況等から将来的に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となるよう工夫して設置するものとしております。

続きまして、資料4を御覧ください。

富士字南園西第2地区まちづくり計画の策定フローとなります。これまでの経緯としては、令和7年5月23日に地区まちづくり協議会認定の申請が市に提出され、令和7年6月4日に認定しております。その後、令和7年10月3日に地区まちづくり計画素案が提出され、本日の審議会での審議となります。

今後の予定としましては、本日御審議いただき、素案についての措置の決定、その後市と開発事業者へ事前協議を行い、事業内容について、必要に応じて指導等を行います。そして、住民の皆様方からの御意見等を反映させるために、計画案の縦覧を行い、計画案を策定し、まちづくり審議会に諮問させていただくこととなります。以上が説明となります。

ここからは、提案者のほうから説明をさせていただきます。

○事業者

お世話になります。私が企画、設計を担当しておりますクボタ開発設計の●●と申します。まちづくり協議会会長の代理人になります。隣にいる事業化を予定されています野崎建築工業の●●さんです。

では、富士字南園西第2地区まちづくり計画について説明させていただきます。

○会長

どの資料を見ればいいですか。

○事業者

一番最初の四角い一覧表になっている表に沿って説明したいと思います。

○事務局

議案書を御覧ください。議案書の1ページ目を御覧ください。

○事業者

当該地は、現在1人の地権者が有しているものです。地目は、畑、山林、宅地となっております。所有者の住まいの家屋がありましたが、今は撤去して更地となっております。

農地については、相続後、耕作しておらず、地目、山林部分のところは家庭菜園をしたいという方に貸しております。

富士南園西地区に続き、西第2地区として、所有者からまちづくりを行いたいという要望があり、市役所さんといろいろ協議を重ねた結果、今回こういう形で提案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、議案書の1ページですが、名称は、富士南園西第2地区まちづくり計画です。

位置については、白井市富士南園192番1、193番1、194番1、195番の5筆です。面積は9,674.69平米。議案書の3ページ目の赤く色を塗ったところです。

下に行きまして、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1.5キロメートル、京成松戸線鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約1.8キロメートルに位置し、地区の北側に通称、風間街道（市道00-007号）が通ります。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、風間街道沿いに店舗と住宅地、農地が混在する土地利用がなされております。本地区まちづくり計画は、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「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」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の方針。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、地区まちづくり施設として安全性・地域性に配慮した道路及び公園を配置する。公園は南園第十三公園と一体化利用を図る。

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。

2ページ目に参りまして、地区まちづくり施設に関する事項。地区まちづくり施設の配置及び規模。こちらは、4ページ目の土地利用計画図を見ながら、お聞きいただきたいと思います。

1、道路。①既存道路は、北側の市道00-007号線、風間街道ですが、北東部に1箇所、6メートルの区画道路を接続します。地区の南側は、道路3本通っていますが、西地区の地区の南側3か所は、市所有の緑地と空地になっておりますが、用途を変更して道路にしまして、南縁西地区の各道路と接続するようにします。

○会長

すいません、今の話は、資料8の土地利用図との絡みなので、その説明をしないと、よく頭の中で道路が繋がらないと思います。

○事業者

下のほうの接続の3本のことの説明でよろしいでしょうか。

○会長

道路がつながるという話をしていたんで、そのときに南園の既存の地区まちづくり計

画の土地利用図と比較をしないと、どうつながっていくか、関連性が分からないので。それをちゃんと説明したほうがよろしいのではないのでしょうか。

○事業者

資料 8 の 3 ページ。

○会長

後ろから何ページ目だっけ。後ろから 2 ページ目の A 3 で折ってある図面の、これは既に決定してある、既に開発済みのところの道路の図ですね。それとつながるということ言われているんだと思うんで、どことどうつながるかということも含めて、お話しただけであればありがたいと思います。

○事業者

図面に二つ並んでいるかと思いますが、右側の旧と書いてあるのが、今現在できている南園西地区の道路とか区画の図面なのですけれども、公園の脇に緑地と空地があり、そのまた左側に緑地があるかと思いますが、これが西地区をつくったときに、将来、開発が見込まれるので、緑地と空地にしていたのですけれども、その部分を左側の新と書いてあるほうですが、その部分を道路に変更しまして、今回作成する第 2 地区と接続道路で接続する形になります。3 本の道がつながるということです。つながった後の形が、資料 5 になりますが。

○会長

資料 5。A 4 の紙ですね。真ん中あたりになります。これがつながった形ということで

○事業者

そうです。ちょっと小さくなっちゃいますけれども。

○会長

よろしいでしょうか。

○事業者

下の区画に上の第 2 地区がくっつく形になります。

○会長

ふだん図面を見慣れていない方もいらっしゃるんで、ちょっと丁寧に、委員の方が資料を確認できているということを確認しながら、御説明いただければありがたいと思います。どうぞ。

○事業者

道路を 3 本つなぐということで、今回つくるのは 6 メートル道路で、延長 307.87 メートルで、面積は 1,892.23 平米を計画しています。隅切りは 5 メートル取っております。車の速度制限を抑えるために、ボンエルフを設けております。

○会長

すいません、通常、ボンエルフは、専門家以外は分からないので、説明をお願いします。

○事業者

議案書の4ページ目の土地利用計画図を見ていただいて。道路に緑色で、緑と白の斜線がついたこぶみみたいなものが4か所、全部で8個になりますけれども、そういうものを設けております。道路の脇に一部、車が通れないようにゼブラで緑と白のペインティングとポールを立てまして、車がそこを通らないようにすることによって、スピードを1回落として、対向の車がないことを確認して、くにくにくと曲がって通れるような形にする道路、速度抑制の方法をボンエルフと呼んでいるんですけれども、そういうものを設けております。

それと、グリーンベルト。歩道がないので、側溝に沿って予測線を引いて、あとグリーンベルトを設けるようにして、全体、歩行者の安全を図りながら、速度も抑えてというような計画を。

○会長

ペンキで塗るということですか。

○事業者

そうですね。グリーンのカラー舗装と。

○会長

通学路のラインみたいな。

○事業者

そうですね。そういう形で各道路を計画しております。

議案書の四角に戻りますが、2、その他で公園を1箇所、開発面積の6パーセントに当たる面積586.24平米を設置します。隣接の南園第十三公園と一体化して、面積1,110.2平米、大体、坪数にして336平米ぐらいです。こちらは近隣の子供たちが遊べるような公園を計画しております。公園は白井市に帰属しますので、ルールなどについて白井市と協議を重ね、有意義なものに計画したいと考えております。

あと、ごみ置き場を2か所設置します。面積は13.6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考えております。

下に行きまして、建築物等に関する事項、建築物の用地の制限、次に掲げるもの以外、建築物を建築してはならない。1、専用住宅、2、前号に掲げる建築物に属するもの。これ以外のものは考えていません。

専用住宅と申し上げましたが、こちらにおいては、市街化調整区域内の農地ですから、株式会社野崎建築工業において、建築条件付き宅地分譲を考えております。建築物の敷地面積の最低限度として、170平米を考えています。

参考ですが、白井市開発事業指導基準においては、最低限度150平米。

また、白井市街地調整区域内における地区計画の運用基準においては、最低限度165平米となっておりますが、少し大きめの170平米を限度としています。

壁面の位置の制限。こちらは、道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱面までの後退距離は1.0メートル以上とする。ただし、床面積に含まれない。

出窓及び次に掲げるものについては、この限りではない。道路境界線より建物の壁面は1メートル超えるということです。後段のこの限りではないということは、1番の自動車庫で、最高高さが3メートル以下で、床で壁のないものとか、2番の物置で、高さが2.5メートル以下かつ床面積6.6平米以下のものは、壁面後退の範囲内でも設置できるということです。3番目が、ごみ収集場とか電柱などが宅地内に入っていることがあるんですが、そこを含まない敷地から1メートル後退ということです。

建築物の高さの最高限度、建築物の高さの限度は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10分の10。これは容積率100パーセントという。建築物の建ぺい率の最高限度10分の5、これはいわゆる建ぺい率50パーセントということです。敷地面積に対して、平面積で50パーセントの建物ということです。一般的な市街化区域、第一種住居専用地域と同じ規制値です。

続きまして、建築物の形態、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、建築条件付きということで、野崎建築工業さんで注文住宅をつくるということになるので、形態、意匠について、野崎建築工業さんがコントロールして、調和の取れた建築ができると考えております。

下に行きまして、土地利用に関する事項。垣または柵の構造の制限。道路境界に面する側の垣または柵の構造は、生け垣また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としています。

緑化率。緑化率は、敷地面積10パーセント以上とします。これは公園面積を除きます。

公園の面積自体は、開発面積の中で6パーセント以上確保されていますけれども、それを除いて各宅地で10パーセント緑化するということです。芝または低木の植栽をする。例えば駐車場のところを緑化ブロック等にするとか、路面からプライバシーを守るために中木で生け垣を作るなどを想定しています。

なお、低木は、緑化面積1平方メートル当たり2本以上とすることを考えております。

以上がまちづくり計画の概要になります。

続きまして、資料5ですが、先ほど見ていただいた図面ですが、南園西第2地区に、下にある南園西地区につなぎ合わせた図面になります。西地区で公園脇の緑地、空地になっていた部分計3か所合わせて道路として、西第2地区と行き来できる形としました。

これにより、風間街道へ通り抜ける通過交通も増えることが想定されますので、先ほど説明した安全対策、スピード抑制対策として、市の道路課とも協議して、ボンエルフを4か所、グリーンベルト及び外側線を設けることにしました。ボンエルフは、市の別の公園でも導入されており、スピード抑制が図られていると考えております。

また、グリーンベルトと外側線によって、歩行者と車がお互いに意識しやすくなるものと思われます。

次に、資料6ですが、公園の図面を2枚付けています。公園も一体化してできるように考えています。南園第十三公園、既存の公園なんですが、その北側のフェンスを撤去し、第2地区の公園と一体化して利用する計画です。

今回設置する第2公園の入口は、1か所、東側に設けるのですが、通過交通が多い一本縦に通った区画道路に接するので、公園からの飛び出しとかが心配されるので、直接出られないように、動線がクランクになるように計画しました。

あと、既存の第十三公園の下に防火水槽を1か所設置されており、消防水利は、南園第2地区も含めて、半径120メートルで終える計画となっております。公園の図面にもあり

ますが、一応、今ある写真がついたものと、次にあるのは、大体、今、想定している地区で整備する施設を入れております。よろしいでしょうか。

資料7に行きたいと思います。資料7は、区画道路の断面図です。6メートルの市道となるので、市の整備基準の舗装工程、舗装厚とか、あと、両側に側溝を設ける計画にしております。図面にはないのですが、最後に、新設する電柱には防犯灯を設置し、公園には公園灯を設置して、夜間の安全に努めます。

続きまして、事業者より、コミュニティについて説明させていただきます。

○事業者

野崎建築工業の●●と申します。よろしくお願ひします。

まず、現在分譲中の富士字南園西地区の成約状況ですが、35区画中33区画が成約済みになっています。入居した世代としては、ほとんどが20代から30代の子育て世帯、結婚や妊娠を機に購入を決断した方、お子様が大きくなって、お住まいが手狭になった方がほとんどになります。

前回、議題にも上がりましたが、コミュニティの形成についてですが、対象地域は富士南園区自治会に属しています。御案内のときに自治会があることを説明し、積極的に加入してくださいと促し、自治会のパンフレットを配布しています。

ただ、実際は、現在3世帯程度しか加入していないと、先日、自治会長さんから報告を受けました。しかし、入居した世帯の年齢が近いことからなのか、分譲地に行くと、公園や家の前、お庭で集まって話している光景を度々目にします。小さいコミュニティではありますが、コミュニティは形成されつつあるのではないかと思います。自治会は、先日も富士センターでハロウィンのイベントを開催していました。今はまだ引っ越したばかりなので、自治会の活動をよく知らない方々が多いと思いますが、これから自治会の活動を知っていけば、自治会の加入者も増えていくのではないかと思います。

また、現在、弊社がまちづくり条例の会長となっていますが、全ての区画の販売が終わったときに、分譲地にお住まいの方に会長を引き継ぎます。現在、建設中の12号棟という区画があるのですけれども、そちらをモデルルームとして販売いたします。こちらは最後に販売する予定ですので、12号棟を購入していただく買い主に会長を引き継ぐという条件で販売をいたします。

以上になります。

○事務局

事務局から説明させていただきます。

先ほども冒頭申し上げましたが、今回の第2地区の計画策定に伴いまして、隣接する富士字南園西地区の計画についても、軽微な変更がございますので、改めて御説明させていただきます。資料8を御覧ください。

先ほど事業者のほうから説明がありましてとおり、隣接する富士字南園西地区まちづくり計画では、隣接地が空間地で将来的に宅地開発が見込まれる場合を想定して、道路予定地の一部を緑地及び空地としておりました。今回の計画策定に合わせて、緑地及び空地を区画道路部分に含めることといたします。

また、位置については、計画策定後、分離されたことにより変更しました。変更箇所については、資料8の赤色部分となります。

続きまして、資料9を御覧ください。

白井市まちづくり条例第14条において、地区まちづくり計画の変更については、第10

条から第13条までの規定を準用するものとしております。そして、第11条では、素案が提出された場合において、必要であると認めたときは、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とされております。

今回の隣接する富士字南園西地区計画の地区計画の変更内容について、会長と協議した結果、変更内容が軽微な変更であること、第2地区の計画策定がなされないと、緑地、空地を道路部分に含めることが定まらないということから、本日、審議会の委員の意見を聞く必要はないものと判断し、諮問をしております。

しかしながら、第12条の規定により、最終的に計画案を策定した際は、まちづくり審議会の意見を聞くこととされておりますので、次回、富士字南園西第2地区まちづくり計画の計画策定の諮問を行う際、隣接する富士字南園西地区まちづくり計画の変更についても、諮問をさせていただくことといたします。

以上で、議案第1号、富士字南園西第2地区まちづくり計画（素案）の措置の決定についての説明を終了いたします。

○会長

ありがとうございます。今、説明がありました、もう既存の地区まちづくり計画については、軽微な変更なので、そういう措置としましたが、ただ、関連するので、今日の議論の中で、本当にそれでいいのかどうかいうことを含めて、御意見をいただきたい。ということにしたいと思いますので。

繰り返します。新しい地区まちづくり計画について、どうなのか。それから、既存の地区まちづくり計画の一部変更する、せざるを得ないので、それについても関連してくるので、御意見があれば、御意見を頂ければというように思います。御意見、御質問あれば、どうぞ。●●さん。

○委員

むしろ変更のほうを先に。何でかというのと、これ、できることによって、通過交通なのです。多分、今、分譲されていたほうの人たちにとっては、かなり環境が変わってくると思われます。

多分、次に向けてかもしれませんが、先ほどのコミュニティの状況も含めてですけれども、こちらの手続が軽微にするかどうかという判断もあるわけですが、協議会として、どういう構成になって、つまり、今、住んでいる方たちの協議会のメンバーなわけで、その人たちに、どう変更することを説明して、場合によっては、通過交通が増えるかもしれないというようなことも含めて、合意を取る、確認をする手続きをどうされるのか。

今日、答えは構いません。一応、問いだけ出しておきます。

多分、そこがあって、場合によっては、この道路、通過交通を速度抑制のための装置が新しいところには対応されているのだけれども、南側のところは、あまり対応されていないような気がするのだけれども、場合によっては、そっちも対応するとかという要望があるかもしれないとか、そういったことも含めて、既存地への影響と、それに対する対応と、それを踏まえて、どう変更の手続きをするか。誰に聞いたほうがいいのか分からない。ちょっと気になっていきますということ。

○会長

それは、野崎建築工業さんに聞いてもらうというふうに。協議会がどうなっているのか。それから、既存の開発をしたところについての居住者、地権者ですけれども、説明をきち

つとしないと、後々問題が起きてくる可能性があるよね。

あと、地区計画に、直接、地区まちづくり計画に関係する話ではないのですが、路面舗装について、通過交通をできるだけ危険がないようにするために、どうしたらいいかということについて、既存の開発をされたところを含めて、どうするかというのを、何かお考えがあれば、お聞きしたいと思います。

○事業者

まず、既存の今、お住まいの方たちに御案内するときに、

将来的に風間街道側に分譲地ができることは説明しています。また、現在、空地、緑地になっているところは、道路として将来的に利用するという事までも説明しています。

また、先日、皆様に同意書の記入をいただき、それは市役所に提出済みでございます。

○委員

手続をちゃんと同意書を取っているということが確認できましたので、承知しました。

○会長

市に質問なのですが、周辺も含めて、よく状況が分からないと、ここの新しく6メートルで通過する道の意味が分からないということだろうと思うので、ほかに風間街道と、この大きな街区の真ん中の高校の前の道路と、風間街道の間に、きちっと6メートル道路で、安全に通行できる道が何本あるかということは、実は徹底的に重要なことでありまして。それは市に。航空写真で見ると分かるのでしょうか。何かあれば。

何が言いたいかというと、どんどん道路を拡幅しようと思っても、家は密集して拡幅できなくて、新しい開発のときに通すしかないんだというような説明を少し丁寧にしていただきたいなと思いますが、いかがでしょうか。

○事務局

まず、道路の現状につきましては、航空写真よりも議案書の3ページの案内図を見ていただいたほうが、道路の形状は分かりやすいかなと思います。議案の3ページ、案内図で、右下辺りに関東第一高校のグラウンドがあると。今回ピンクで色を塗った北、ちょうど上に接しているところが風間街道になります。関東第一高校のグラウンドから風間街道に抜ける道路というと、関東第一高校のちょっと北側に、太い道路、白井ふじ保育園というところがある。そこの通りが、基本的には片側2車線のセンターラインのあるような道路、これが基本的に、車がよく通る道路になります。そこからピンクの間で抜けていく道路というのは、この地図を見ていただいても特にないので。ピンクの色の1列、住宅街を挟んで左側に抜ける道路があるのですが、これは一方通行の片側一車線の4メートル程度の道路になりますので、道路の状況というと、6メートル道路というと、北側の白井ふじ保育園のほうを通っていく。道路がこの近辺ですとあると、そういった状況です。

○会長

ということは、この通過道路ができると、便利になる一方で、●●さんが言われたように、まるでほかの地区のために、この通過道路をこの開発でつくるといいうようにも理解できてしまう。簡単に言えば、この開発によって、野崎建築工業さんの道路をつくることによって、これにみんなガンガン入ってくるんじゃないかなと。さらに行けば風間街道、朝なんて混雑していますよね。この辺の負荷が相当出てきそうだなという気がしてしまし

て。

それと、ボンエルフだとか安全装置がどこまで効くのかどうかというのは、ちょっと市と野崎建築工業さんから、もう少し丁寧な御説明があると理解しやすいのですが、いかがでしょうか。

先ほど、要するに狭窄というのですか、道路の両方からもうちょっと、普通はきちっとドイツあたりでは狭めるのですが、今回は線を引っ張って、すぐ折れるポールを4か所、置く程度で、果たして効果があるかどうか。

あるいは、何でその程度にしたのかということについて御説明いただくと、ほかに事例はあると言われたので、事例も含めて御説明いただくと非常にありがたいなと。

さらに言えば、それだけで本当に大丈夫という疑問があつて。この辺は、恐らく●●さんに聞くのが一番いいんじゃないかなと思うので、野崎建築工業さんの説明を受けた後、●●さんからもう少しフォローしていただけるとありがたいなと思っていますので、まず、よろしくお願いします。野崎建築工業さんのほうから。

○事業者

市の道路課と打合せをした結果、このボンエルフをつくることでスピードは抑制できるだろうというお互いの共通認識で、ボンエルフでスピードは、抑制できるのではないかと考えております。

○会長

あと、図面上は、風間街道に出るところ、色ついていますよね、グリーンで。これは、どういう意味なのですか。地図上で色を塗っただけ。4ページの図で。

○事業者

歩道を切断する形になるので、グリーンベルトと同じようにグリーンのカラー舗装をして、歩行者が歩くところですよというのを明示するために。

○会長

色を塗るだけ。

○事業者

はい。カラーペイントですね。

○会長

路材を変えるわけではない。

○事業者

そうですね。歩道を切り下げてしまうので、1回全部舗装を取って、また舗装し直すのですが、最後の仕上げにカラー舗装をすると、グリーンのペインティングをするということです。

○会長

ペンキで塗るということですね。

○事業者

はい。縁石を丸くやって、車道になってしまうのだけでも、グリーンで色を塗って、ここは人が歩くところだから、注意して通ってくださいという意味で、カラー舗装にしています。

それとあと、歩道のほうに間違えて入らないように、やはり車止めのポールを4本やるようにしています。ちょっと小さくて見えづらいのですが、丸点が歩道の内側、コーナーの内側に設けるように、市で、ほかにこういう例があったので、それと同じようにやってくれということで考えています。

○会長

ボンエルフも市のほかに事例がある。

○事業者

はい。

○会長

どの辺にある。

○事業者

富塚公園と聞いています。そこの前にやっぱり同じようなものがあって、道路課としては、こんなのがいいんじゃないかということで説明。道路課と協議して一応考えています。

○会長

道路課も了解したと。

○事業者

そうです。

○会長

ということですね。じゃあ、すいません。●●さんから。

○委員

●●です。いくつか聞きたいのですけれども、まず、このボンエルフと言われるこの速度抑制装置、設置数を増やすということは可能でしょうか。例えば、現在4か所なのですから、あと3か所ぐらい、この中に増やすということが考えられるのかどうか。

要は、速度抑制の効果があるといっても、特に区画道路2、区画道路3だと1か所ずつ、区画道路1でも、ちょっと距離が空いているので、頻繁にそれがあると、速度抑制がよりされやすいのかなという点が1点。

それから、今の話のあった歩道のところなのですから、カラーペイントはすごくいいアイデアだと思うんですね。段差を完全に切り下げないで、少し10センチぐらいの段差にして、そこの車の通り抜けというの、ちょっと面倒だというふうに思わせるというのは、いかがでしょうかという点が2点目です。私からは以上です。

○会長

どうですか。

○事業者

まず、ボンエルフを増やすということなのですからけれども、今、この黄色く宅地となっているところ、今回、区割りが入っていないのですけれども、恐らく駐車場になる部分ですので、駐車場の位置が限られてしまうということを考えると、あまり増やすことができないかなと考えています。道路課と協議した結果、この区画道路域は、四つぐらいでいいだろうという判断をいただきました。

○委員

ありがとうございます。

もう1か所、この入口の部分、グリーンベルトと書いてある部分ですけれども、色を塗るだけじゃなくて、段差を完全に切り下げない。で、車の通行が、言わば歩道に入ったということが分かるようにするというのは、いかがでしょうか。国内だとあまり事例がないのですけれども、海外だとそういう事例もあるので、いかがでしょうかということです。

○委員

バリアフリーではなくするということですか。

○委員

車にとってのバリアフリーじゃなくする。歩行者にとってはバリアフリーのままです。国内でもありますから。

○委員

歩道と同じ高さで、車のところに段差があるということですよ。

○委員

そうです。車がガクンと1回なる。

○委員

ただの凹凸をつけるだけではなくて。

○委員

凹凸をつけるだけではなくて、歩道はそのまま残してしまうというイメージですね。

○委員

歩道の高さと同じ高さに、こっち側の道路が、その高さに合わせて道路をつくって、ちよっと舗装、素材を変えたりとか、商店街とかの。

○委員

歩道ができるところ、水が流れるようにしないと。水がたまっちゃったりするから。

○委員

そうですね。それは今の歩道と同じ理屈になります。

○会長

野崎建築工業さん、どうですか。即答できないですか。

○事業者

この計画は、道路課さんの提案なのですが、普通は市道と市道が接するところは、フラットに車が通れるように、切り開きという形を取りなさいということで、こういう段差がない格好にしているのですが、確かに私道と市道とかでしたら、そういう歩道に乗り上げて入るような場所もあるかと思うのですが、その辺はちょっと道路課さんと協議してみないと。

○委員

そうですね、ぜひ協議をお願いします。アイデアの一つの選択肢として、そういうのがあるだけでも、また道路課さんも違うのかなと思います。やはりこの開発の一番の論点は、先ほどからも出てくるように、通過交通をどうするかと。通過交通が結局、ここを通ると、せっかく住まわれた方たちにとっては、いい住環境にならないと。特に朝晩の風間街道が渋滞するときに抜け道として使われるということが、一番交通事故にもつながりやすいので、そこはぜひ御協議いただければと思います。

○会長

よろしく。積極的にこのエリアでは、野崎建築事務所さんがいろいろなところ開発されているので、いい事例をつくっていくと分譲もしやすいんじゃないかなと思いますので、ぜひ、いい事例をつくっていただければ。ということは、前の担当者にもよく言っているもので、よろしくお願いします。それでは、●●さん、もう一点、前に提示していただいた資料によると、道路に絵を描くことによって、注意喚起するというのがあったかと思いますが、それはどうですかね。何かいいアイデアがあれば。

○委員

その辺については、すいません、ここ最高時速は何キロの制限の予定ですか。分かりますか。

○事務局

ちょっと把握はしていません。

○委員

ぜひ、本当は徐行のエリアにして、徐行の標識を立てると、今言った同じような効果が出てくると思います。徐行になる、運転、そこで住む人にとっては、徐行でさほど不便はないはずです。自分たちも住んで、子供たちもいるので、徐行にするということについて不便はないのですが、通過交通にとっては、徐行というのは結構インパクトがあるのかな。警察の取り締まりの対象になるので、そこはちょっと御検討いただければと思います。

○会長

実は、この件について、道路課がもっといいことできないのと、僕は道路課とちょっと廊下会議をした記憶がありまして、恐らくそんな違和感がないと言われている。

一番気にしているのが、事例があると助かるねということでは言われているのですが、特に路面をいじるんだけど、いじるということについて、安全上問題なければ、できるだけ積極的に考えようということを課長からちゃんと言われておりますので、そこは野崎建築工業さんのほうからも積極的に、とりわけ路上に字を書く安全対策上ということについては、当然問題ないので、そういうことも含めて、いろいろと道路課としても受け入れる可能性、可能性ですよ。そこは遠慮なく僕から言われたということでもいいので、積極的に道路課と協議をしていただければと思いますし、ぜひ、その際、都市計画課としても、応援していただければありがたいなと思っています。どうぞ。

○委員

●●先生も言われたように、この距離ですかね。そもそもボンエルフは全体の総称で、多分、疑似シケインですよ。ボラードを立てると言い方をしないと正しくはないのですけれども。このシケインの間が。この間、スピード出ちゃうというのがすごく気になるのと、通過交通は、日常的な交通なので、ペイント類は慣れなので、本当は効果が薄い。前も言いましたけれども、物理的な支障がないと、最初は驚くけど、慣れちゃうと抜けちゃうということで、だんだん効果が薄くなってきちゃうけれども、やらないよりはいいので、やるとすると、交差点の部分だけちょっと。今、何もないんですよ。これ、アイデアですけれども、もうちょっとガチャが、交差点の部分だけちょっと色を、注意喚起をするようなものをつけるとか。多分、道路の管理があるから、舗装材を変えるとか、いろいろくっつけたくない気持ちは分からないでもないですけれども、交差点ところだけ、ちょっと色塗るとか、ちょっと気になるようなものをつくとか。この間ほぼ何もないというのは、若干気になると思う。ここ工夫の話だと思いますけれども、間、間に注意喚起する。現実的な対応は、まだできるかなという気がしています。

○会長

昔はなかなかこういうやり方きつかったのですが、最近は柔軟になってきて、道路セクションを警察も、都市によって違うのですけれども、大分柔らかくなって、いろいろな対策を講じられるようになってきたので、せっかくやるので、一つ一ついい開発をレベルアップしていくという姿勢で、とにかく居住者の安全をどうするかということが非常に重要だと思うので。繰り返しますが、市全体のために通過道路にするというのは、誠にありがたいことなのですが、一方で、当然、安全性という問題もあるので、よろしく御検討いただければと思います。ほか、いかがでしょうか。どうぞ、●●さん。

○委員

ちょっと気になったのが、これ、かなりの区画数ができますかね、数としては。この中で、住む側の立場から考えると、ごみ置き場が2か所しかないのですよ。

これは、もしかして、宅地の開発の中の法律に定められた2か所だとは思いますが。真ん中の住宅地は、向かい合わせというか、背中合わせですかね。

○事業者

はい。

○委員

そうすると、住む側から言わせていただくと、真ん中に1か所あったら、これ、ごみを

捨てにいくのに、かなりの距離になるような気がして。多分、基準上は問題ないのだと思うのですが、真ん中の通路辺りで、もう1か所ぐらいごみ置き場があってもいいのかなというふうに、住む側の気持ちからすると、そういうふうに感じてしまいました。

以上です。

○会長

いかがですか。

○事業者

確かに真ん中の方は遠いことが懸念されますが、御案内のときに、この区画は、ごみ置き場遠いのを御承知の上で購入していただくしかないのかなと思います。

○委員

ちょうど公園の外側のところに1か所あるのですが、公園、その向かい側にもう1か所ぐらい、公園を少し使っていて、反対にあったら。この辺りだったら、多分、問題なく。結構、公園が広く取られているので、ちょうど向かい合わせあたりで、反対側同士でごみ置き場があっても、多分さほど支障はないんじゃないかなと個人的には思います。

○事業者

検討いたします。

○会長

ごみ置き場については、市の担当セクションと協議しているわけですね、当然。ごみ収集車との関係もあるから、あまりいっぱいつくっても困るわけですね。ということで、その上で、やっぱり少ないと、ごみが逆に散らかる可能性もあったりして、そんなもの回収しないので困るのは住民であるのですが、その辺はちょっと趣旨を汲み取りいただいて、市のほうと協議していただければと思いますが。●●さん、そういうことでよろしいでしょうか。

○委員

はい。

○会長

ありがとうございます。ほかに何かありますでしょうか。

どうぞ、●●さん。

○委員

●●です。前回これ、この地図で下の部分が開発の会議になったときに、全部できたときに、これだけの住宅から、一気に風間街道に流れてくると、車渋滞するので、朝夕の渋滞が目立つところで、またさらに渋滞に拍車がかかるんじゃないかという問題を指摘した方がいたと思うのですが、これってセットバックか何かして、右折する方向に道路をつくるとか、つけないとか、そんな話もしませんでしたか。

○会長

市に質問ですね。風間街道を広げるために、開発のときにセットバックをするという話はないのかどうかというのは、一つ市への質問ですね。

○事務局

開発するときに、基準でどのぐらいの開発の種類によって何メートルセットバックとか、そういったそれぞれの基準はあるのですが、基本的には、具体的にはこの後、まちづくり条例の開発協議は、これから始まっていくところなので、そこを具体的には今後の話なのですが。

ただ、基本的に基準でいけば、これ以上、恐らくセットバックを必ずしもしなければいけないというわけではないといったところになると思います。

あと、その右折のところで詰まる。そこで、いろいろ形を考えるとすると、その先までちょっと広げないといけないことも想定されるとすると、家があったりだとか、その先かなり住宅が西側のほうもあるといったところで、なかなか難しいところはあるのかなというのはちょっと考えております。

○会長

風間街道は県道ですよ。市道ですか。じゃあ、やろうと思えば、市として、都市計画決定するかどうかという話ですか。非常に怖い話ですが。相当、市全体の話でもありますよね。セットバックを開発のときにお願ひすると楽なのですが、ただ、開発者が都市計画決定をしていないものを、どこまで了解するかってなかなか、市が腹固めてやるしかない。

ただ、繰り返します。既に開発したところがあるので、それによって、道路自身がへび玉道路というのですが、風間街道をへび玉道路にしていいいかどうかというのは、安全上とてもきついなという気はしています。

ただ、風間街道対策は、絶対必要であることは間違いないですよ。ちょうど都市マスの改定をしている最中ですが。

○事務局

道路対策は、今日のお話、今後の開発の手続にも関わるので、環境ですとか道路部門とは、今日のお話、風間街道の住宅の話も含めて、共有はさせていただきたいと考えています。

○会長

風間と木下ですよ。二つの街道ですね。昔からの問題で、なかなか進展していないですね。

関連して、僕、今の話で気がついたのですが、この今提案されているこれの一番北側の街区の玄関は、どちらに向けるの。前の下側のところのこの市道 12-0005 線の時、大分、僕、意見言ったのですが。まさか風間街道に沿って玄関つくらないよね。要するに区画の割り方は分からないので、野崎建築工業さんから、ちゃんと口頭で回答いただければ助かります。

○事業者

風間街道側に駐車場をつくることはありません。

○会長

出入口。

○事業者

出入口、作りません。玄関も開発道路側につくります。

○会長

それから、風間街道側も塀とかはつくらない。

○事業者

塀は、

○会長

敷地からフラットで出られる。

○事業者

コンクリートブロック1段ないし2段をつけて、区切る予定です。

○会長

子供は平気。

○事業者

必要であれば、メッシュフェンスをつけると。

○会長

何をしたらいいかですよ。何言いたいかというと、居住者もそうですが、風間街道、交通量あるので、風間街道を歩く人が、この北側の敷地に入る、あるいは、ごみを捨てる、あるいは、もっと物騒な話で言うと、不法入居侵入する等々が考えられないか。通過道路は不法侵入しやすいんですよ。犯罪をしやすいんですよ。これ、ちょっと考えないと、風間街道沿いの宅地については、何か起きる可能性あるなと思って、そこ考えたほうがいいんじゃないかなという気はします。今までは、そんなことはなかった。大丈夫ですか。富士地区で、野崎建築工業さん、大分いろいろな開発していると思いますが、

○事業者

特に大きな問題を聞いたことはありません。

○会長

僕が気になるだけかな。

○委員

気になりますよね。

○会長

気になりますよね。歩道があるのですよね。車が入ってくることは、交通事故なので、

どうしようもないのだけれども。何か安全対策は必要かな。居住者のために。多分、売れないのが一番困るよね。売りやすくするためにも、対策を講じてあげれば、買う人も買いやすいんじゃないかなという気はしますが、ほかにいかがでしょうか。ないようです。

僕からも部長にお願いがあって、道路の安全対策について、それは道路セクションとしては、いろいろと意見があるということは承知はしているのですが、できるだけ安全対策なので、しかも、野崎さんのお考えで、これ通過できるような道ができるので、条件として、安全対策をちゃんとするということが条件なのだろうなと思いますので、よろしく、その辺のほうは、柔軟に考えて指導して頂ければ。

○委員

多分、前提の通り抜けがこういう幹線道路を想定していないで通り抜けろということになっているから、こういうことになってしまつて。こういう広めの交通量の多いところにつながる場合は、どうするか分からないけれども、何らかの対応は、別立てというか、追加で必要だということは引き継いでいくという感じですかね、多分。本当は、歩行者、普通に日常生活を住宅地の中でして、通過交通がびゅんびゅん抜けていくというのはちょっと。でも6メートル取っているとはいえ、みたいな話とか、デイサービスの車が例えば停まっていたりしていたりとか、かなりここ通り抜けがしやすく、直線の走りやすい道なので、基準が難しいけど。特にエリアとして、このエリアみたいに、ここの街道に抜けるところに関しては、特段気をつけるみたいな話を申しおくという感じが必要かもしれないです。

○会長

実は、富士地区については、もう数か所、この通り抜けができそうだなと思っていました。そこは、いい事例になる可能性があるので、繰り返しますが、よろしく市、事業者さんと御努力いただければ、非常にありがたいなと思います。

ということで、概ね了解ですが、条件として、安全対策について、答申のときにコメントをしていただければありがたいなと思います。

それから、ごみ置き場どうしますかね。ごみ置き場、この計画について、概ね了解という条件として、ごみ置き場の場所について検討してくださいと。

○委員

そうですね。住む側の立場からなると、かなりごみ置き場まで遠いので、ちょっと気になったところで、そこは御検討いただければいいです。

○会長

その旨、諮問なので、答申のときに書いていただいて、事業者さん、答申文書出なくても、市の関係セクションと少し協議いただければと思います。部長さんの発言があったので、それを各席に伝えていただいて、よろしくお願いします。ほかに何かありますでしょうか、市のほうから。ほかの案件。この件については、ということで、概ね了解ということで。ただし、付帯文書で、ごみの話と安全対策だけは、しっかり書いてほしいなと思います。

3 その他

○会長

そのほか何かあればと思いますが。

○事務局

私のほうから。今の案件については、この後、まちづくり条例の手続がある、各課の協議だとか、近隣説明だとかいうのがあります。その上で、計画もそもそも変わるところがある可能性があるのは御了承いただければと思います。

その後、次、審議会に諮ることになるのですが、現在の委員さんの任期が来年の1月の18日までということで。

○会長

継続しないということか。

○事務局

そこまで。状況としては、その後になる可能性が高いのかなとは考えております。そうすると、今、抱えている案件的に、この今のメンバーでお集まりいただくのが、もしかすると今回が最後の可能性が高いとは考えています。

この後も、引き続きされる委員もいらっしゃると思いますが、委員の皆様には、非常に市のまちづくり、毎回、非常に難しい案件とかも多かったのですが、忌憚のない御意見を頂き、大変こちらとしても助かったところです。

今回は、任期を終えられる委員さんにおかれましては、委員としては、ここで一旦区切りになると思われませんが、様々な形で、また引き続き市のまちづくりに御支援、御指導いただければ、幸いと考えております。ということで、御挨拶をさせていただきました。ありがとうございました。

○会長

そうすると、●●さんが出席する機会がないということですね。

○事務局

ただ、連合会自体は、この後、続けば。今のこのメンバーでお集まりになるのは、今日が最後かなとは考えております。

○会長

分かりました。学識の方は、引き続きよろしくお願いします。

○事務局

あと、市民公募の●●さんにおかれましては、今回ということで。

○会長

御苦労さまでした。大変な案件もありました。皆さんに一言。

○委員

本当の市民目線で思っていることを発言させていただいて、勉強になりましたし、良かったです。ありがとうございました。

○会長

ありがとうございました。ぜひ周りの方に、手を挙げてください。

ないようでしたら、委員の方。これで終わりたいと思いますので、事務局から一言何かあればと思います。

○事務局

本日の審議、これで終わりますので、ありがとうございました。