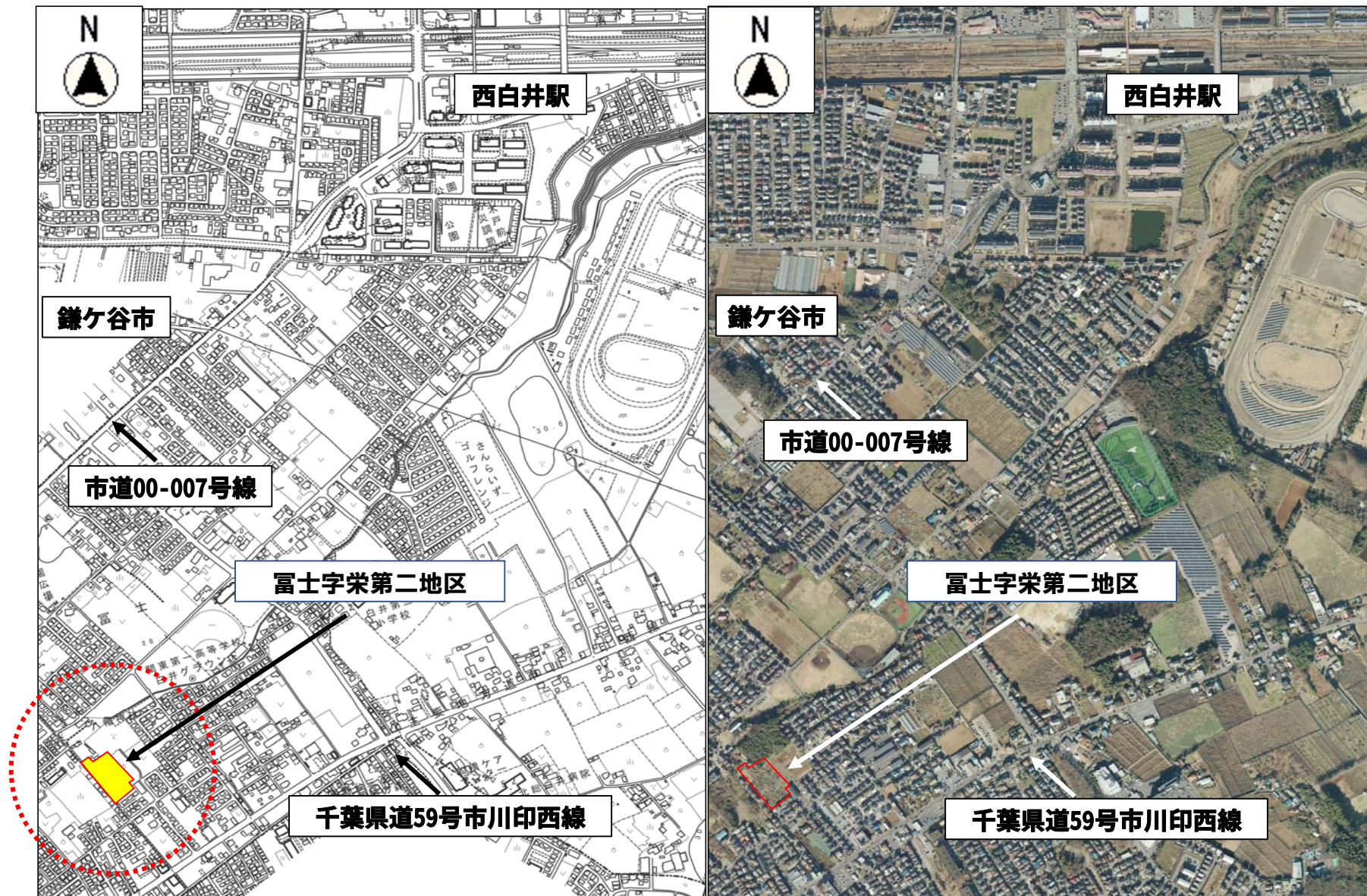


令和 8 年度 第 1 回
白井市まちづくり審議会
資 料

期 日 令 和 8 年 7 月 3 日 (金)

場 所 白井市役所保健福祉センター 3 階団体活動室 1 ～ 3

富士字栄第二地区の概要



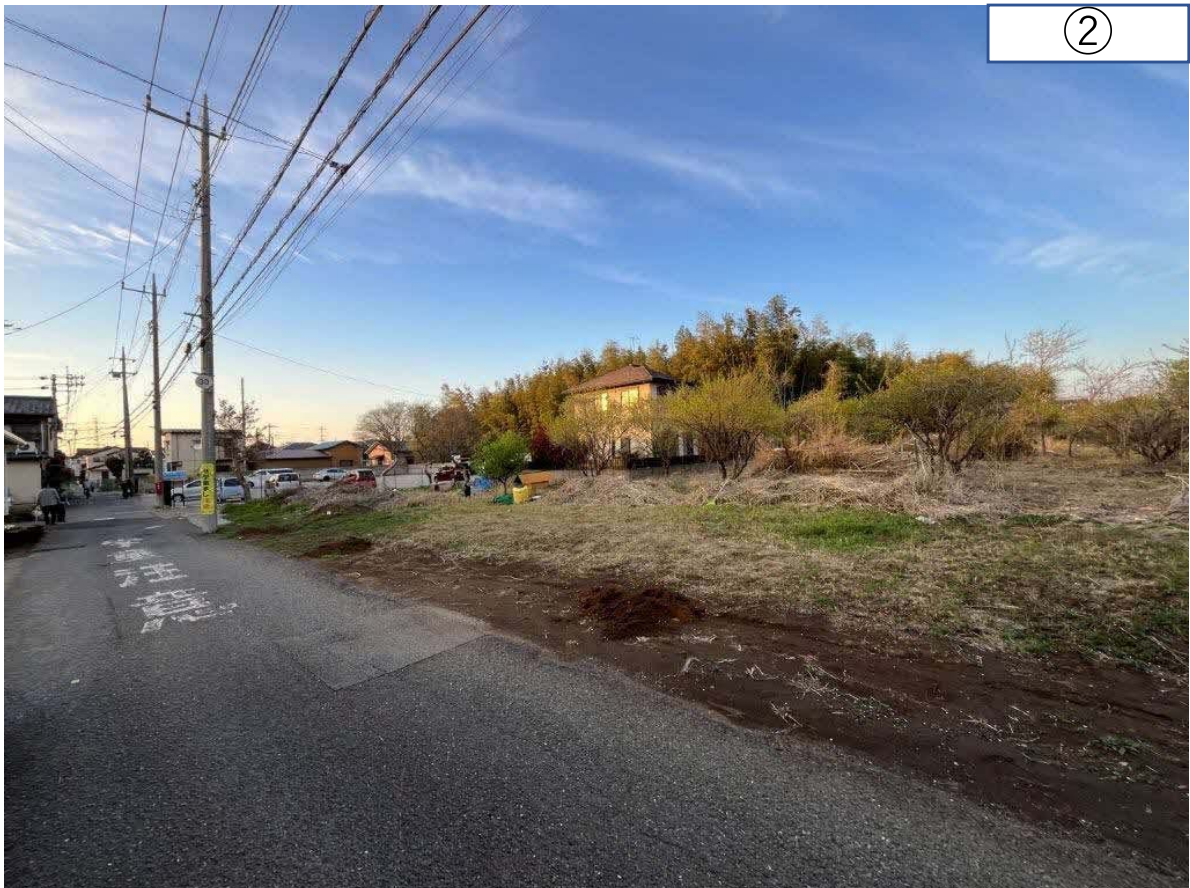
地区の位置図

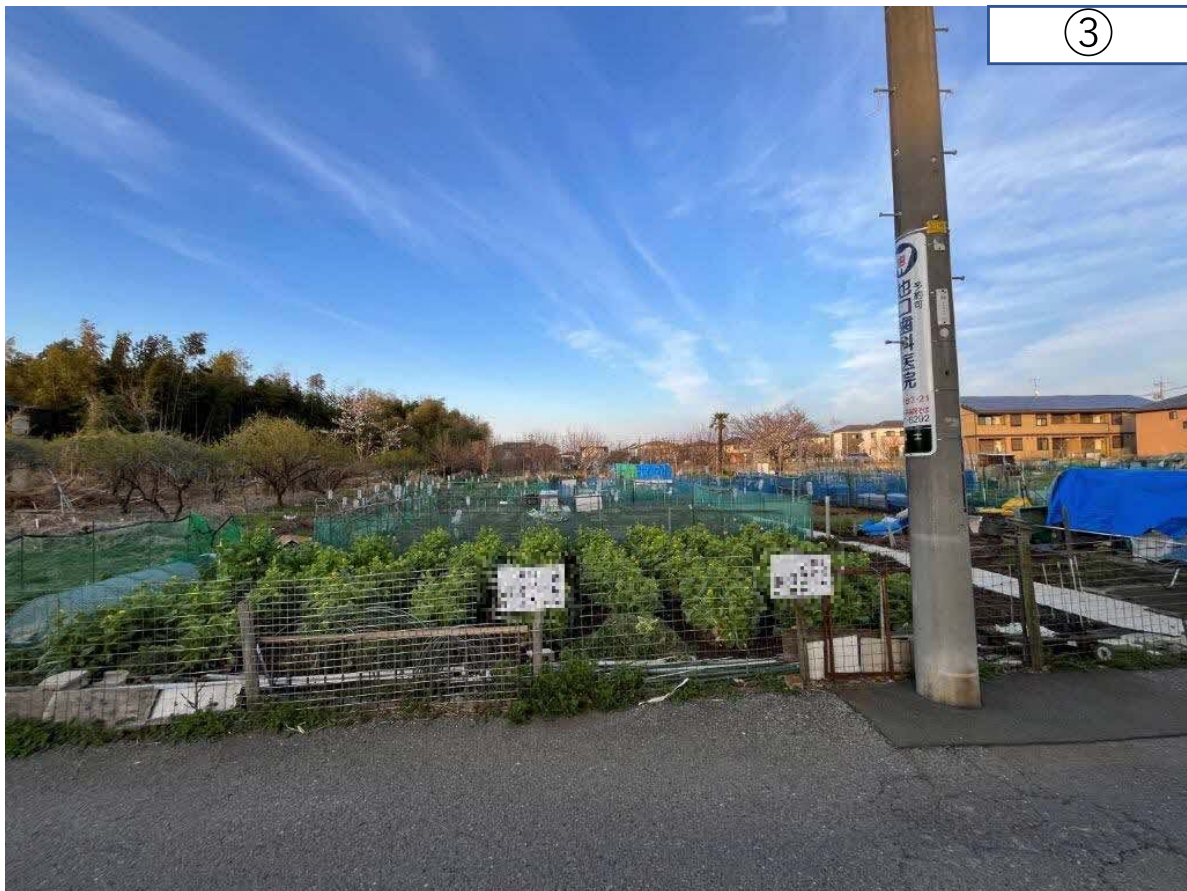


富士字栄第二地区の現況

【富士字栄第二地区】

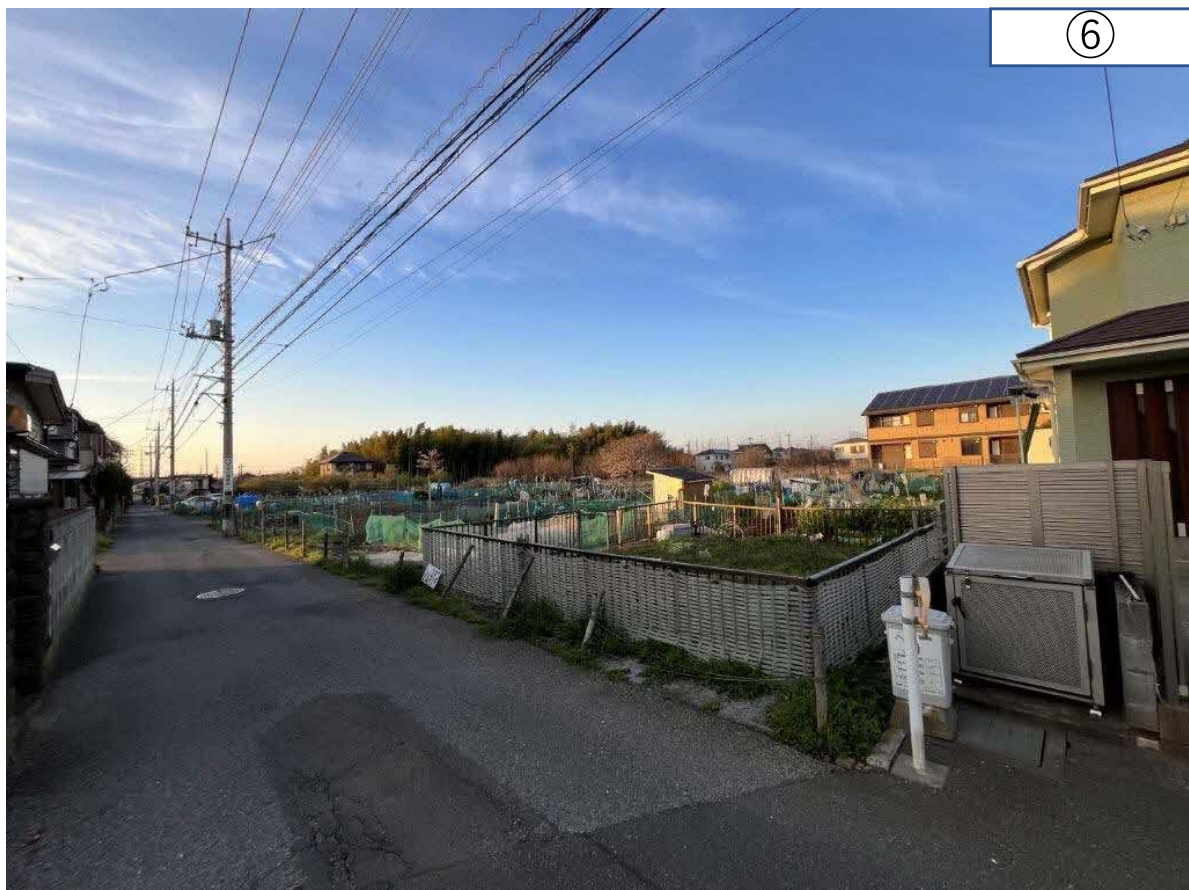
令和8年4月23日時点

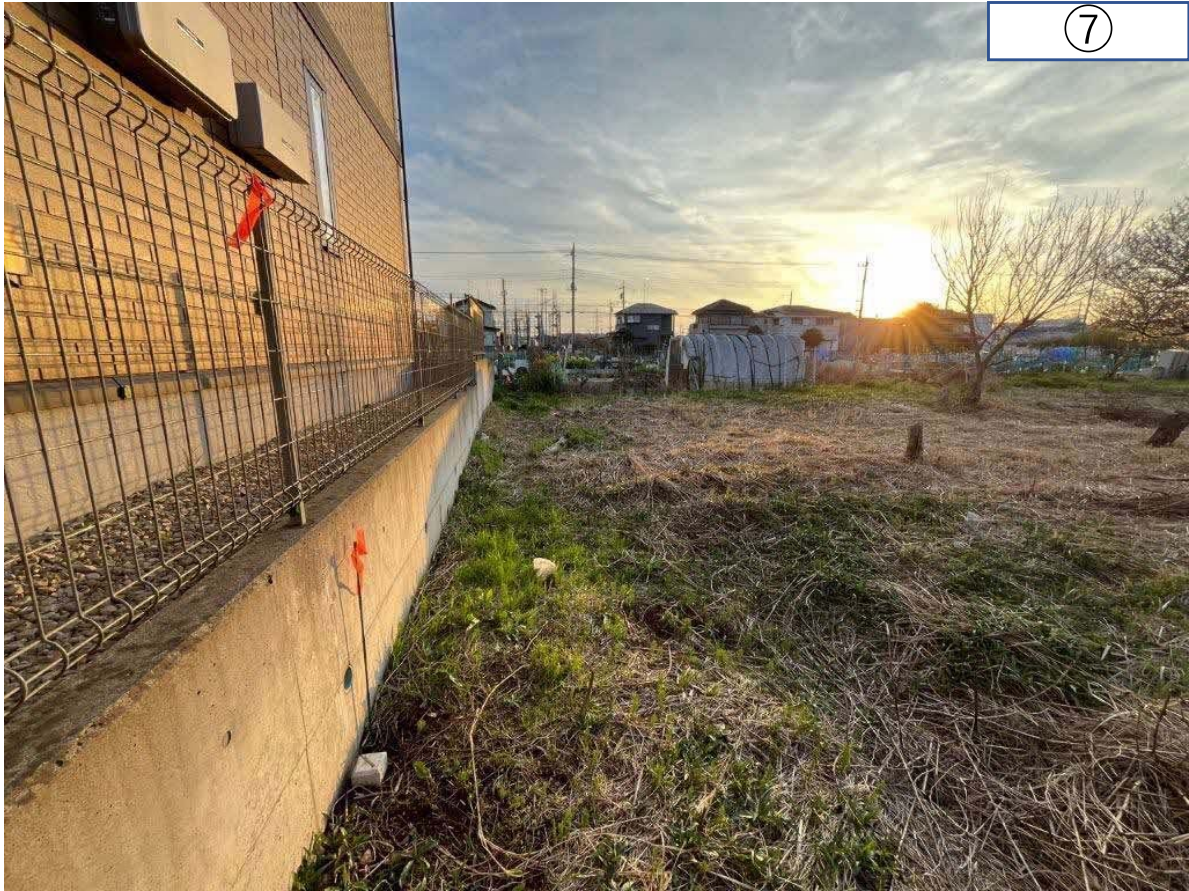




【富士字栄第二地区】

令和8年4月23日時点





富士地区における宅地開発について

富士地区は、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域となっているが、千葉県条例により市街化区域縁辺部(周辺)でミニ開発が行われてきた。

無秩序な開発(スプロール化)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。

- ・白井市は、このような事態に対応するため、千葉県から開発許可等の権限移譲を受け、平成26(2014)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った。
- ・条例では、市街化調整区域で開発できる区域を「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、「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。



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

令和5年1月11日制定

令和8年3月26日改定

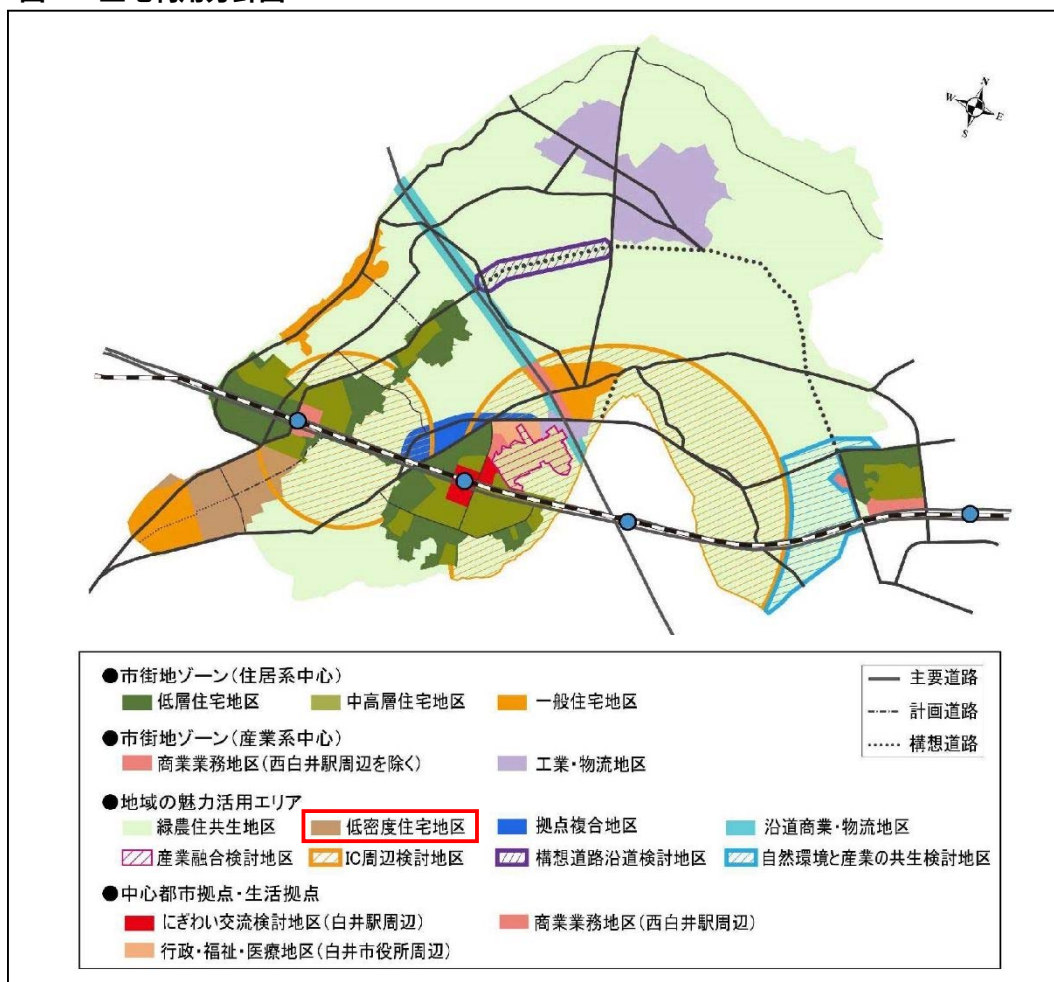
I 趣旨

市は、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可制度に基づいて秩序ある市街地形成を進めてきたが、市街化区域周辺の市街化調整区域における宅地開発が進むなど、土地利用に関する問題が顕在化してきたことを踏まえ、平成26年度に都市計画法に基づく開発許可などの事務を行う「事務処理市」に移行し、市独自に白井市都市マスタープランに沿った土地利用を促進している。

市街化調整区域における宅地開発については、白井市都市マスタープランに定めた土地利用方針図（図1）の「低密度住宅地区」のうち、白井市まちづくり条例（平成16年条例第1号）第8条第1項の地区まちづくり計画を定めた区域において許可している。

これに伴い、低密度住宅地区における宅地開発及びこれに伴う道路形成が進んでいるが、地区全体の道路ネットワークの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が懸念されるため、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る。

図1 土地利用方針図



II 方針の位置づけ

本方針は、地区まちづくり協議会（白井市まちづくり条例第9条第2項の規定により認定を受けた地区まちづくり協議会をいう。）が同条例第10条第1項の地区まちづくり計画の素案を策定するに当たって留意すべき事項を定めたものである。

III 用語の定義

1 既存道路

建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条の道路をいう。

2 区画道路

開発区域（地区まちづくり計画の区域と異なる場合は地区まちづくり計画の区域をいう。以下同じ。）の区画を形成し、個々の敷地への出入りを主目的とする道路をいう。

3 歩行者等専用道路

自転車歩行者専用道路（道路法（昭和27年法律第180号）第48条の13第2項の道路をいう。）若しくは歩行者専用道路（同条第3項の道路をいう。）又は緑道（都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項の都市公園の1つをいう。）をいう。

4 通り抜け道路

区画道路の起点、終点ともに既存道路に接続し、かつ、自動車で当該既存道路に通行できるものをいう。

5 袋路状道路

区画道路のうち一端のみが既存道路に接続した行き止まり道路をいう。

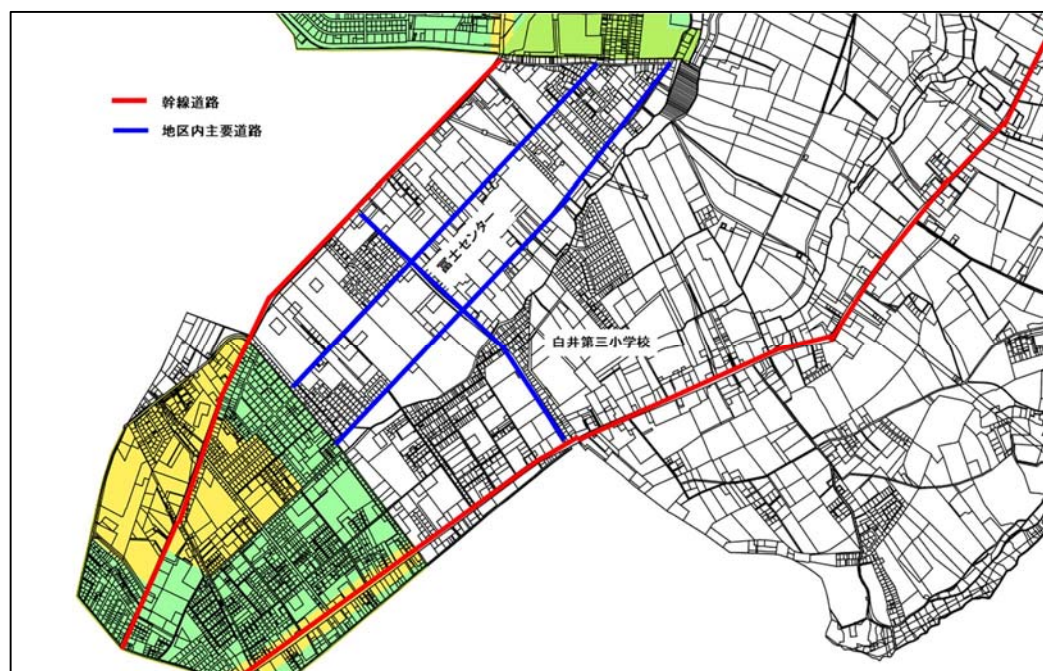
6 幹線道路

主要地方道市川印西線（通称「木下街道」）及び市道00-007号線（通称「風間街道」）をいう（図2）。

7 地区内主要道路

市道00-111号線、市道12-001号線、市道12-002号線、市道12-005号線及び市道12-006号線をいう（図2）。

図2 幹線道路及び地区内主要道路



IV 道路ネットワークについて

1 基本的考え方

区画道路として、袋路状道路を配置した場合は、通過交通の排除による静かで良好な居住環境の形成に寄与し、通り抜け道路を配置した場合は、災害時等における円滑な救助活動や避難活動の確保に寄与するなど、区画道路の配置がもたらす効果は様々である。

低密度住宅地区においては、道路ネットワーク機能が十分ではないことから、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通行又は歩行者・自転車通行が可能となるよう、必要な区画道路を適切に配置することを基本とする。

2 区画道路の配置

(1) 区画道路の配置の原則

区画道路は、通り抜け道路とするものとする。

この場合において、区画道路は図3-1のように起点、終点がそれぞれ異なる既存道路に接続することが望ましいが、これにより難しいときは、図3-2のように1の既存道路に視距(※)が確保できる安全な間隔で2箇所以上の接続を設けるものとする。

図3 通り抜け道路の配置

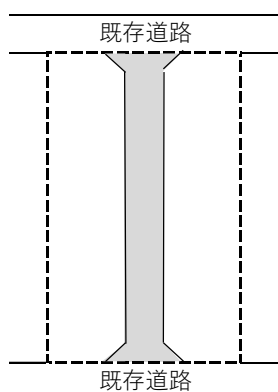


図3-1

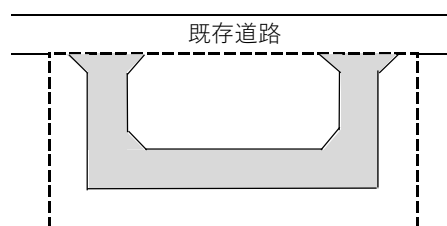


図3-2

開発区域

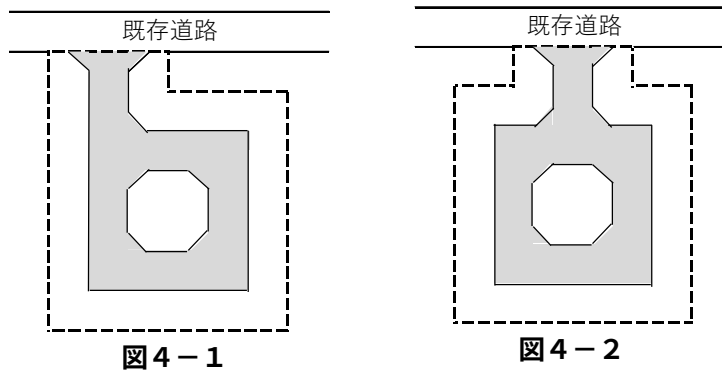
(※) 視距は、道路構造令に基づき、車線の中心線1.2mの高さから当該車線の中心線上にある高さ10cmの物の頂点を見通すことができる距離を、当該車線の中心線に沿って測った長さをいい、設計速度に応じて次のとおり定められている。

設計速度 (km/h)	視距 (m)
...	...
40	40
30	30
20	20

(2) ループ状道路による円滑な自動車交通等の確保

開発区域の位置や形状、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箇所とする区画道路を設置する場合は、できる限り2方向以上への自動車通行及び歩行者・自転車通行を確保するため、区画道路の一部がループ状になるよう設計するものとする。

図4 ループ状道路の配置

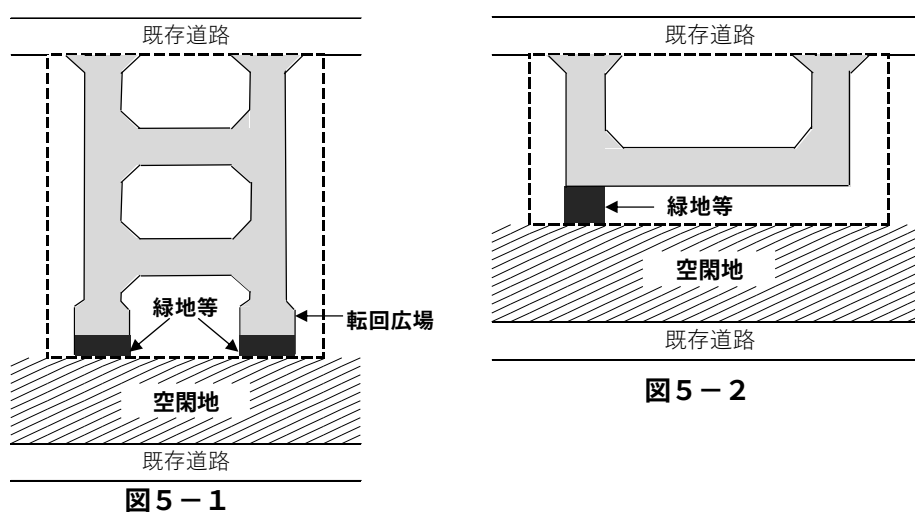


(3) 開発余地への延伸

開発区域の隣接地が空閑地であり、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（将来区画道路として整備される区域であることを考慮した設計とする。）を設けるものとする。

図5 将来的な通り抜け道路の配置



3 避難機能等の確保

(1) 歩行者等専用道路の配置

災害時等における避難機能を十分に確保するため、区画道路から開発区域外の公共空地に接続する歩行者等専用道路の配置に努めるものとする。

(2) 歩行者等専用道路の基準

歩行者等専用道路は、次の基準を満たすものとする。

ア 歩行者等専用道路は、既存道路、歩行者等専用道路、公園、広場等の公開された空地など、避難上有効なものに接続するものとする。

イ 歩行者等専用道路の路面は、舗装を原則（やむをえない場合は砂利敷）とする。

ウ 歩行者等専用道路は、縁石等を敷設して境界を明確にするものとする。

V 安全・円滑な道路交通について

(1) 幹線道路への接続

幹線道路に接続する区画道路を配置する場合は、幹線道路における自動車交通量を踏まえて、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ものとする。

(2) 路面標示等の設置

区画道路には、路面標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ものとする。

特に、区画道路が幹線道路又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。

(3) 地区内主要道路の幅員

低密度住宅地区内における円滑な交通を確保するため、開発区域が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ものとする。

VI 公園について

開発区域内に整備する公園は、当該公園が地区住民の憩い・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する。

特に、開発区域の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する。

VII その他

- (1) 開発区域内の居住者が視認しやすい場所に、地区まちづくり協議会及び地区まちづくり計画に関する事項を周知する看板を設置するものとする。
- (2) 本方針に定めがない事項については、白井市開発指導基準（平成19年10月）に定めるところによる。
- (3) 本方針の運用に当たっては、市及び関係機関と十分協議するものとする。

《参考》看板イメージ



《参考資料》

■白井市まちづくり条例 抜粋■

(まちづくりに関する施策等)

第7条 この条例におけるまちづくりに関する施策等は、次に掲げるものとする。

- (1) 白井市基本構想及び基本計画、都市マスタープラン、白井市環境基本計画その他市のまちづくりに関する基本的な方針を定めた計画
- (2) まちづくりの基本理念を実現するため、市長が必要と認めるまちづくりに関する計画
- (3) 次条の地区まちづくり計画
- (4) 第26条の開発事業指導基準
- (5) 第27条の環境配慮指針

(地区まちづくり計画)

第8条 地区まちづくり計画とは、一定のまとまりをもった土地の区域（以下この章において「地区」という。）において、地区内の市民等（以下「地区住民」という。）が主体となって、まちづくりを推進するため、次に掲げる事項を定めるものをいう。

- (1) 地区まちづくり計画の名称、位置、区域及び面積
- (2) 地区まちづくり計画の目標
- (3) 地区まちづくり計画の整備、開発及び保全に関する方針
- (4) 道路、公園、緑地、広場その他の公共施設(以下「地区まちづくり施設」という。)及び建築物の整備並びに土地利用に関する計画(以下「地区まちづくり整備計画」という。)
- (5) 当該地区の土地利用又は建築物で特に配慮すべき事項

2 地区まちづくり整備計画には、次に掲げる事項のうち、地区まちづくり計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。

- (1) 地区まちづくり施設の配置及び規模
- (2) 建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度若しくは最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積若しくは建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域(壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。)における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度若しくは最低限度、建築物の緑化率(都市緑地法(昭和48年法律第72号)第34条第2項の緑化率をいう。)の最低限度又は垣若しくは柵の構造

(地区まちづくり協議会)

第9条 地区住民は、次に掲げる要件を備えたときは、地区まちづくり計画を提案し、及び地区のまちづくりを協働により推進することを目的として、地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）を設立することができる。

(1) 協議会の代表者及び加入者を定めていること。

(2) 地区の区域を定めていること。

(3) 地区住民の自発的な参加の機会が保障されていること。

(4) 地区住民地区内の土地所有者等の過半数が、協議会の設立について同意していること。

2 協議会を設立しようとする者は、規則で定めるところにより、市長の認定を受けなければならない。

3 前項の規定は、協議会の変更について準用する。

(地区まちづくり計画の素案の提出)

第10条 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（以下「素案」という。）を市長に提出することができる。

2 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（同意した者が所有する土地の地籍と同意した者が有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地籍の合計が、当該地区内の土地の総地籍と借地権の目的となっている土地の総地籍との合計の3分の2以上となる場合に限る。）したものでなければならない。

(地区まちづくり計画の案の作成)

第11条 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。

2 市長は、素案が第7条各号の施策等に照らし適切であると認めるときは、当該素案を踏まえた地区まちづくり計画の案を作成するものとする。

3 市長は、地区まちづくり計画の案を作成しようとする場合において、必要があると認めるときは、説明会の開催等により市民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

富士字栄第二地区まちづくり計画の策定フロー

