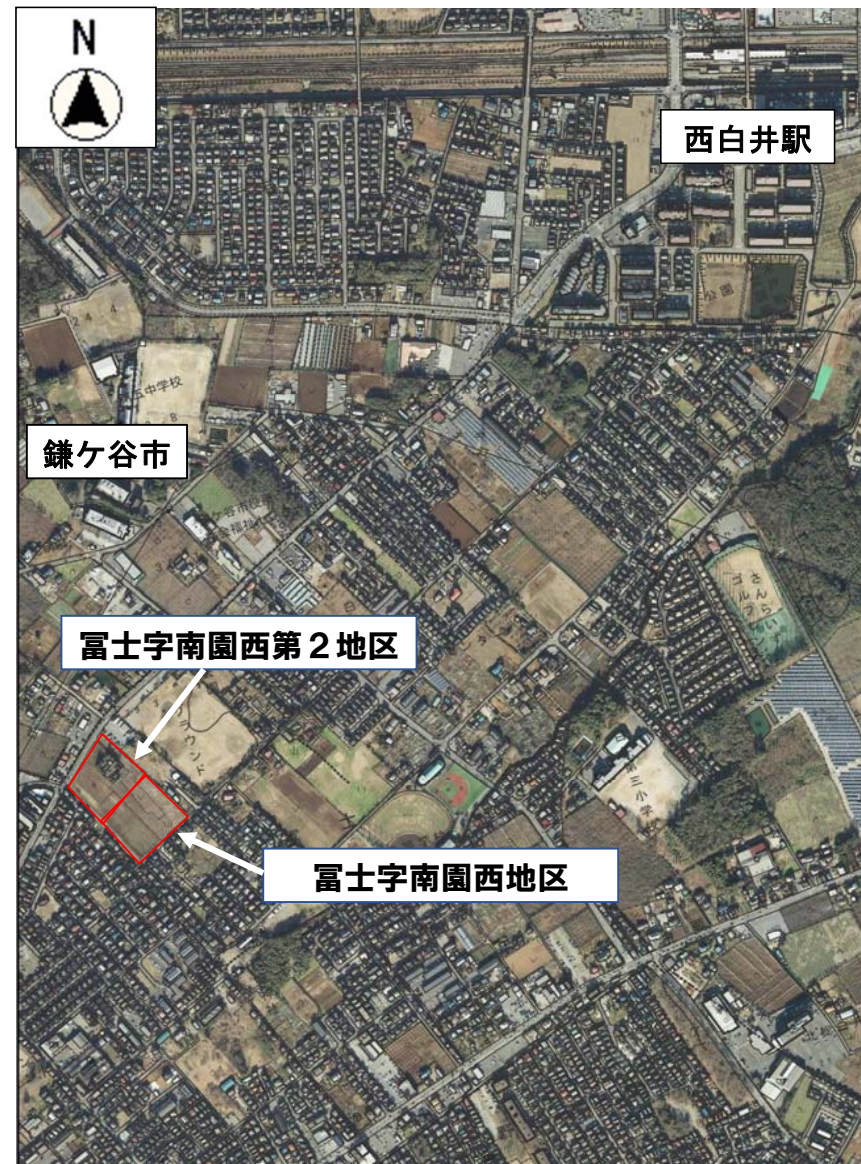
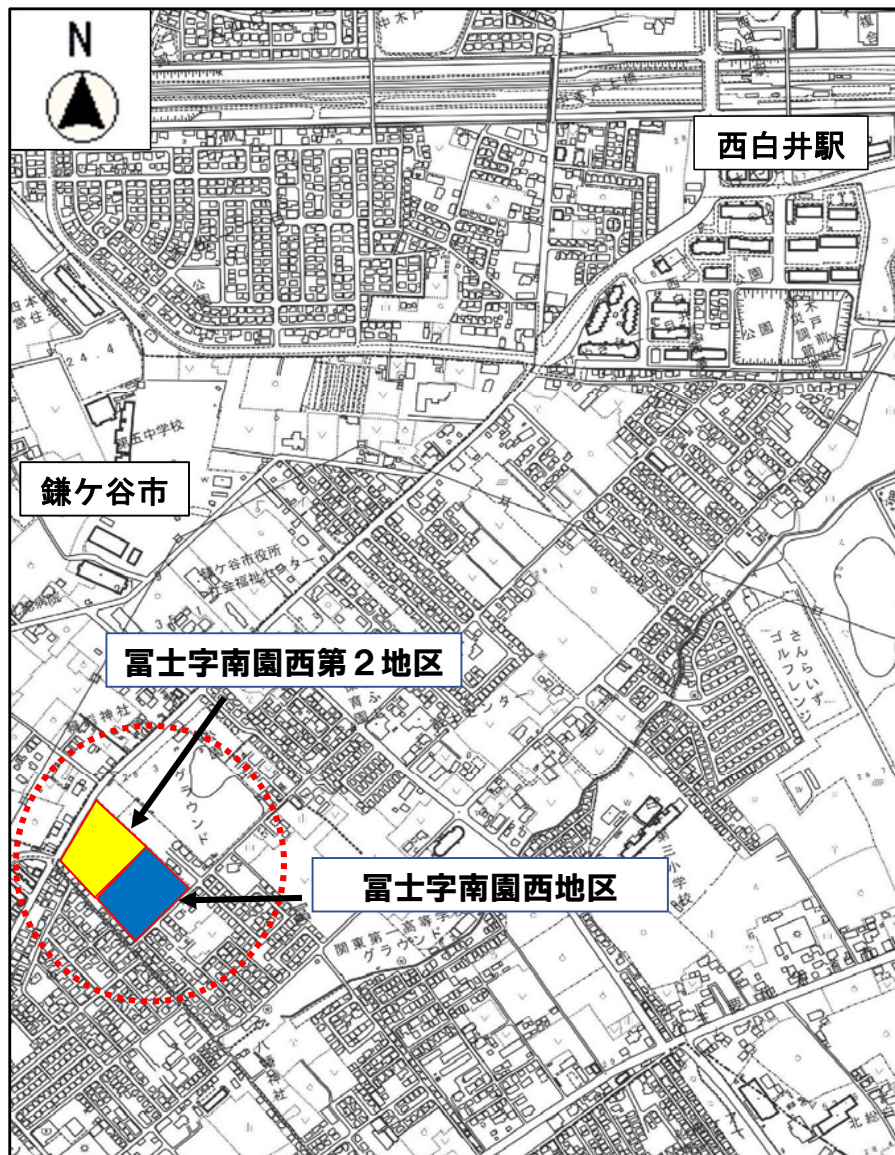


富士字南園西地区の概要



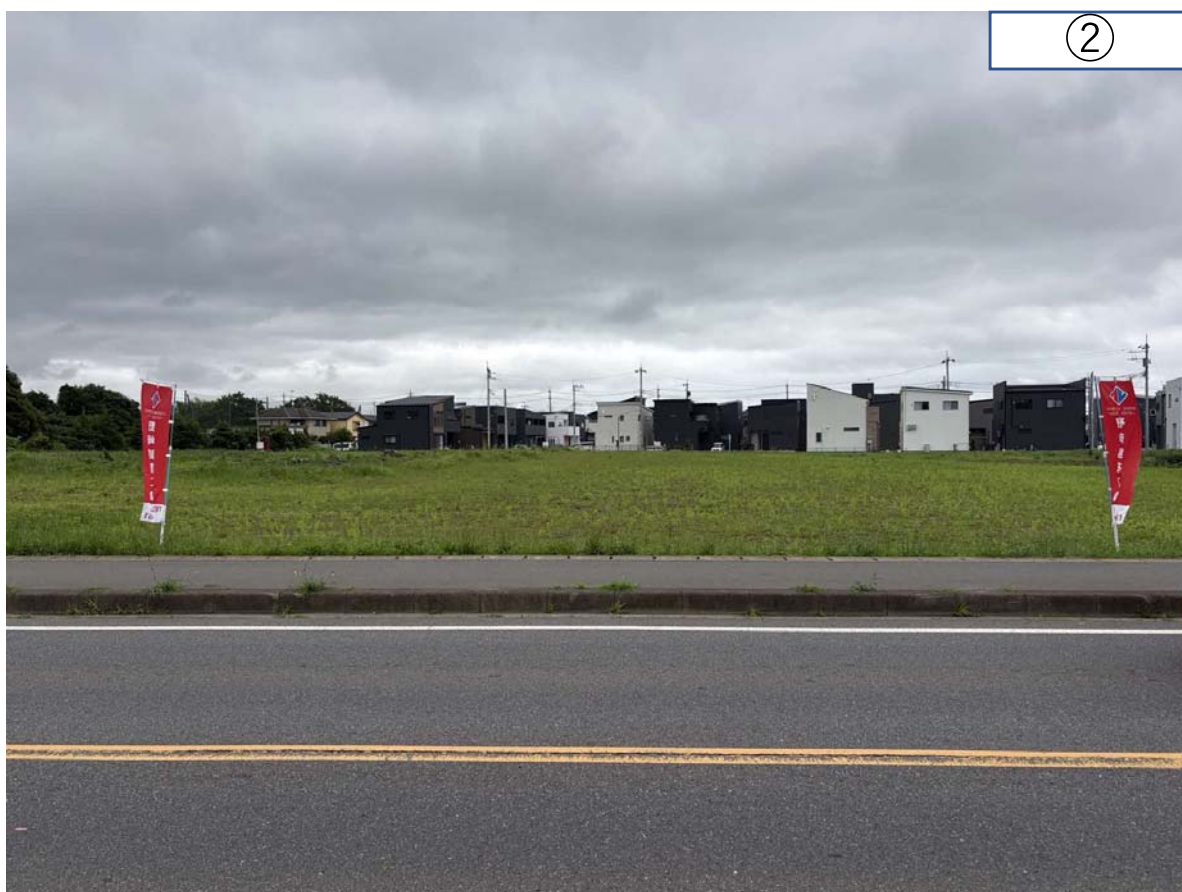
地区の位置図



富士字南園西地区の現況

【富士字南園西第2地区】

令和8年6月8日時点

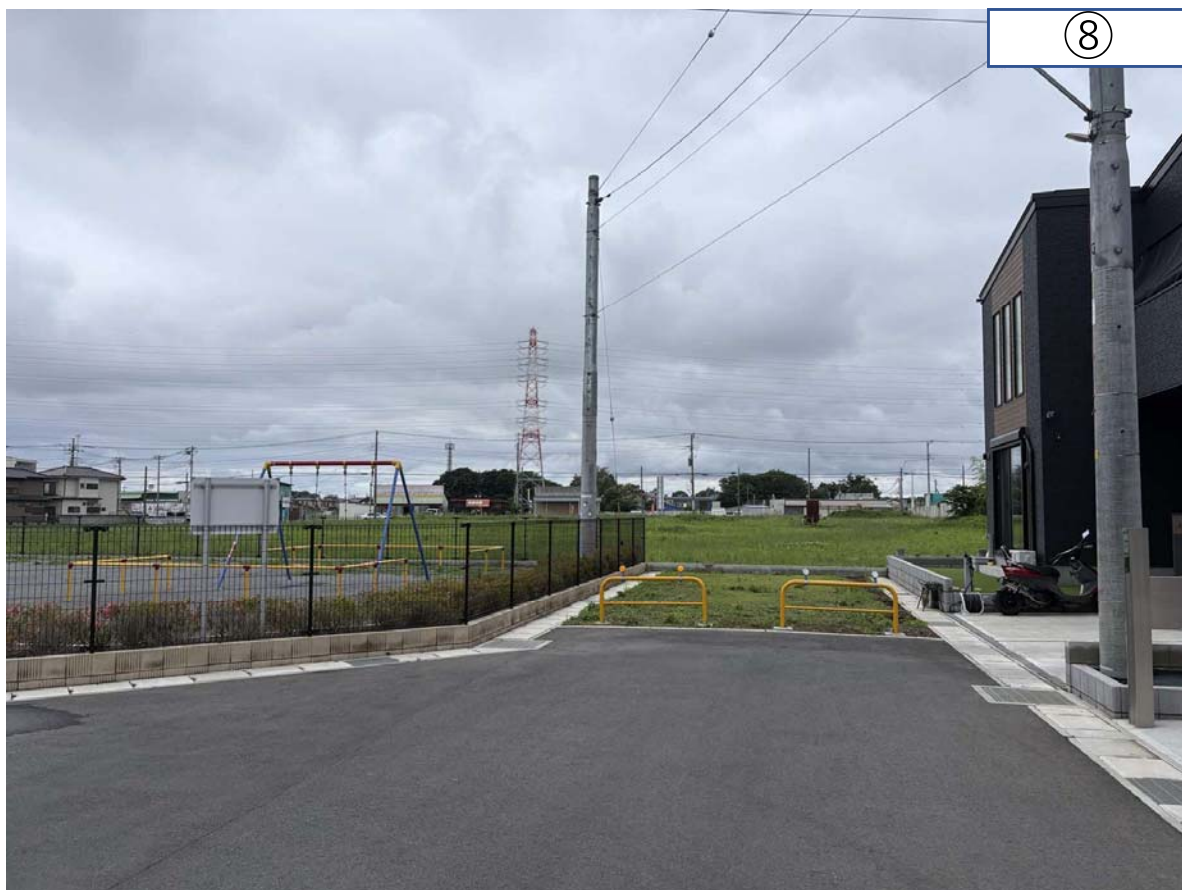


【富士字南園西第2地区】

令和8年6月8日時点



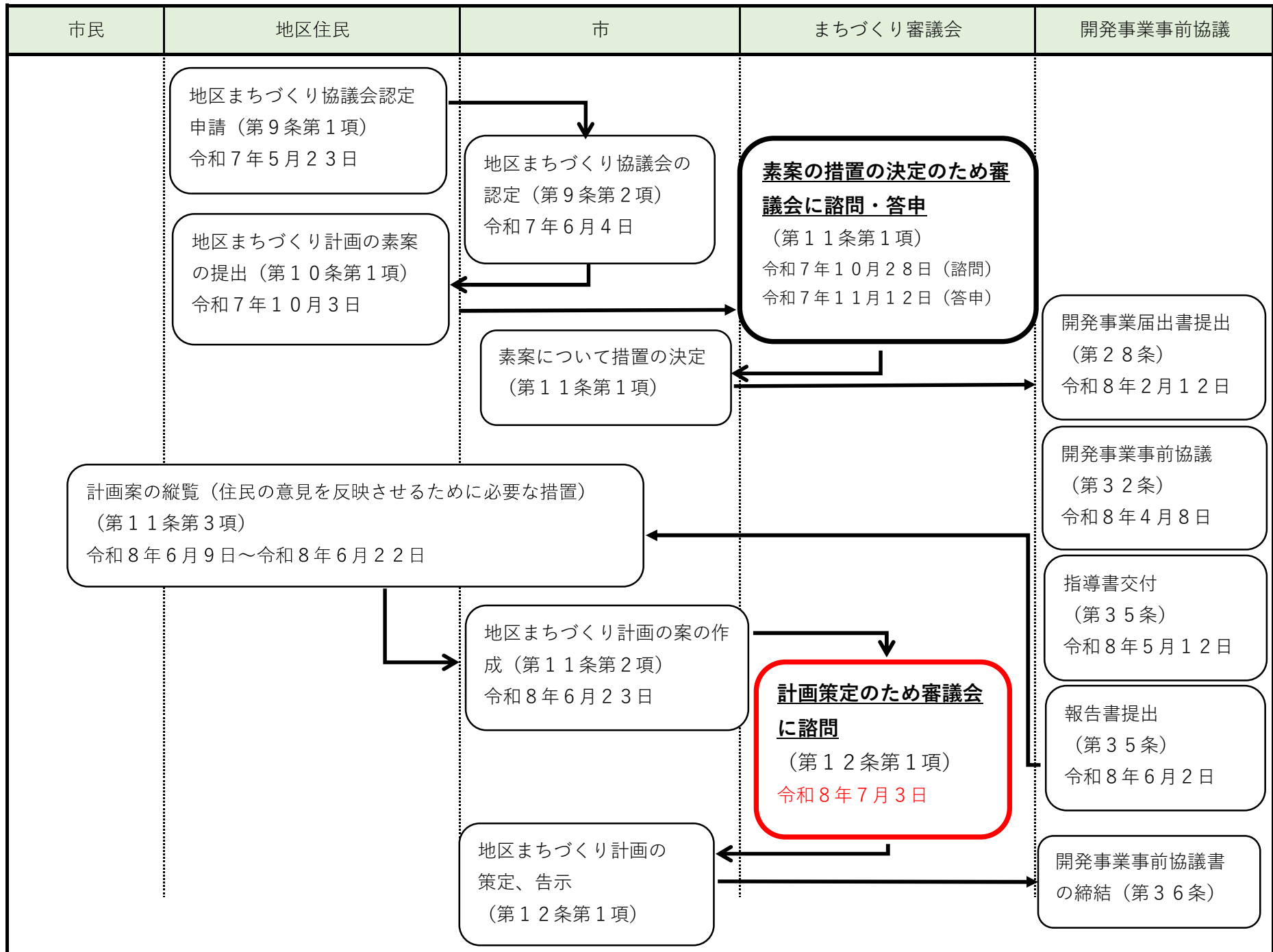








富士字南園西第2地区まちづくり計画の策定フロー



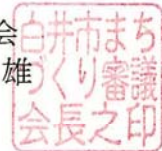
富士字南園西第2地区まちづくり計画（案）
富士字南園西地区まちづくり計画（変更案）の縦覧結果

事 項	内 容
縦覧期間	令和8年6月9日から令和8年6月22日まで
縦覧場所	白井市都市建設部都市計画課 窓口
縦覧者数	0名
意見書	無し

白 ま ち 審 第 5 号
令和7年11月12日

白井市長 笠井 喜久雄 様

白井市まちづくり審議会
会 長 野 口 和 雄



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（答申）

令和7年10月28日付、白都第146号で諮問のあったこのことについて、下記のとおり答申します。

記

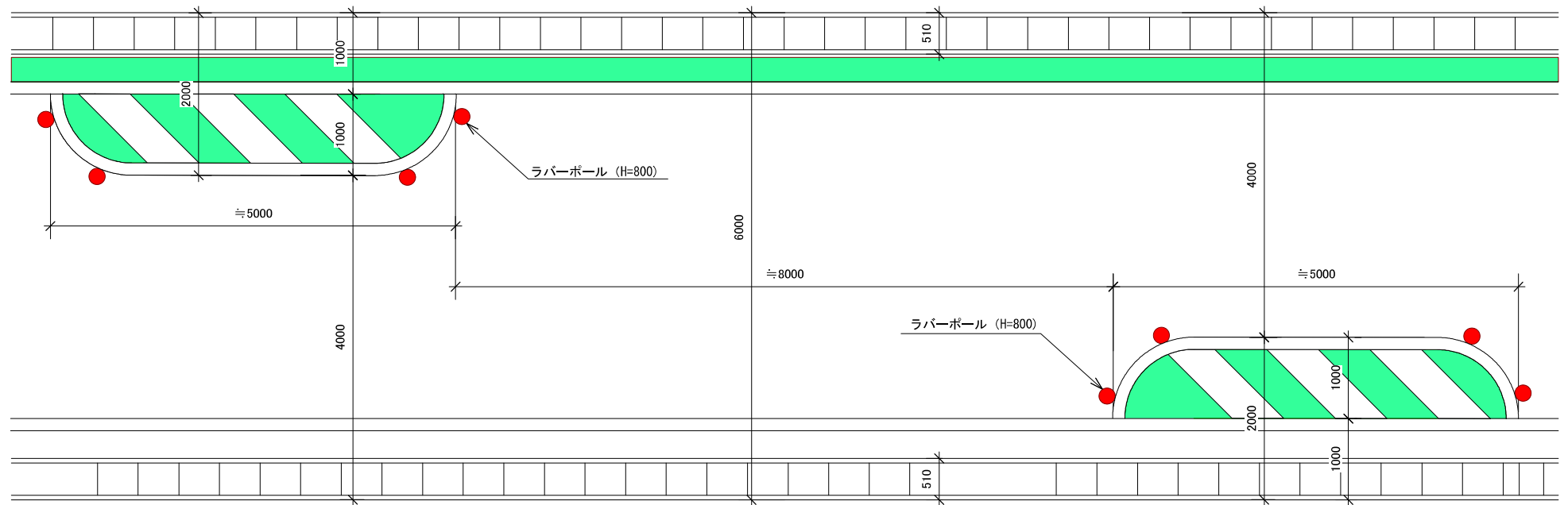
- 1 富士字南園西第2地区まちづくり計画（素案）について公定化する手続きを進めることは概ね妥当と判断します。

なお、下記の事項について考慮することを要望します。

- (1) 提案者は、交通事故の防止や歩行者等の安全確保のため、ボンエルフの設置のあり方や路面舗装を活用した対策等を関係機関と改めて協議すること。
- (2) 提案者は、市道00-007号（風間街道）に隣接する住宅に対する犯罪発生の防止及び居住者の危険防止に向けた対応について検討すること。
- (3) 提案者は、ごみ集積場について、居住者の導線等を考慮したうえで適切な場所の設置に向け、関係機関と協議すること。



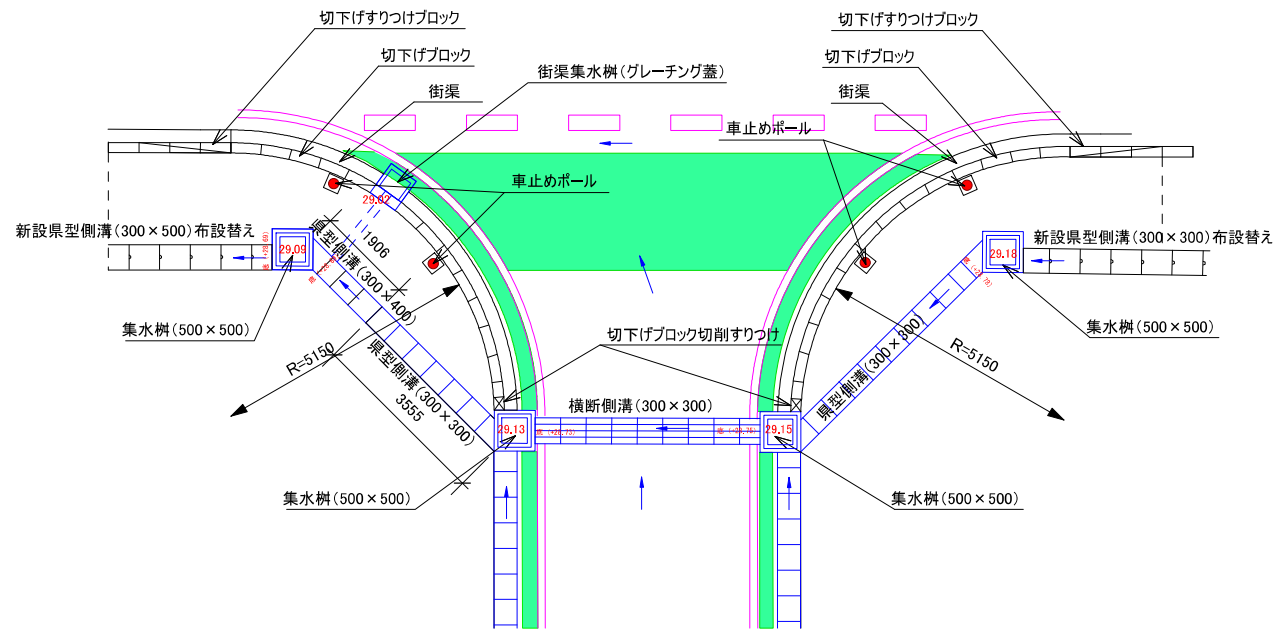
スピード抑制対策部 平面図



日 付		工事名
図 尺	図面番号	図 名
図 計	図面番号	スピード抑制対策部 平面図

歩道切開き部平面図

S=1/100



日付	図面番号	工事名
縮尺	図面番号	図名 歩道切開き部平面図
設計	図面番号	

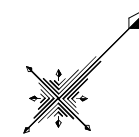


凡 例	
	グリーンベルト (幅300)
	外側線
	ドット線
	ボンエルフ (内建・外建・バーガー)

日 付		工事名
概 尺	図面番号	別 名 土地利用計画図
設 計	設計番号	

公園計画平面図

S=1/200



公園施設一覧表 (全体)

区分 (施設名)	種別	数量	施設内容等
管理施設	表示板	1 基	園名板(南園13号公園)
		1 基	注意看板
	柵	147.6 m	フェンス (H=1.2m)
	土留	116.4 m	化粧ブロック2段積(天端高29.30)
	出入口施設	3 箇所	出入口 土間コンクリート刷毛引き仕上げ(16,17m)
		3 基	車止め(可動式 3基)
		2 基	車止めポール(可動式)
	排水施設	6,1 m	側溝(U-240)グレーチング蓋
		3 箇所	集水鉢(内寸口300 H=500)グレーチング蓋
	園内灯	4 箇所	LED電灯(99W) 遮光板付き
		2 箇所	引き込み柱
		69.8 m	電力ケーブル(地下埋設)
修景施設	植栽	176,11 m ²	植栽率 15.86%
	(サツキツツジ)	881 株	H=0.4以上、W=0.4以上(5株/m ²)
	(キンモクセイ)	4 株	H=1.50以上
遊戯施設	遊具	1 基	スイング遊具(くるま)
		1 基	ブランコ・柵
		1 基	滑り台
		1 基	2間低鉄棒
休養施設	ベンチ類	4 基	ベンチ(肘かけ付き)
その他施設	広場舗装	875.54 m ²	ダスト舗装(t=40、φ2.5mm以下)
	緑石ブロック	123,12 m	120×150

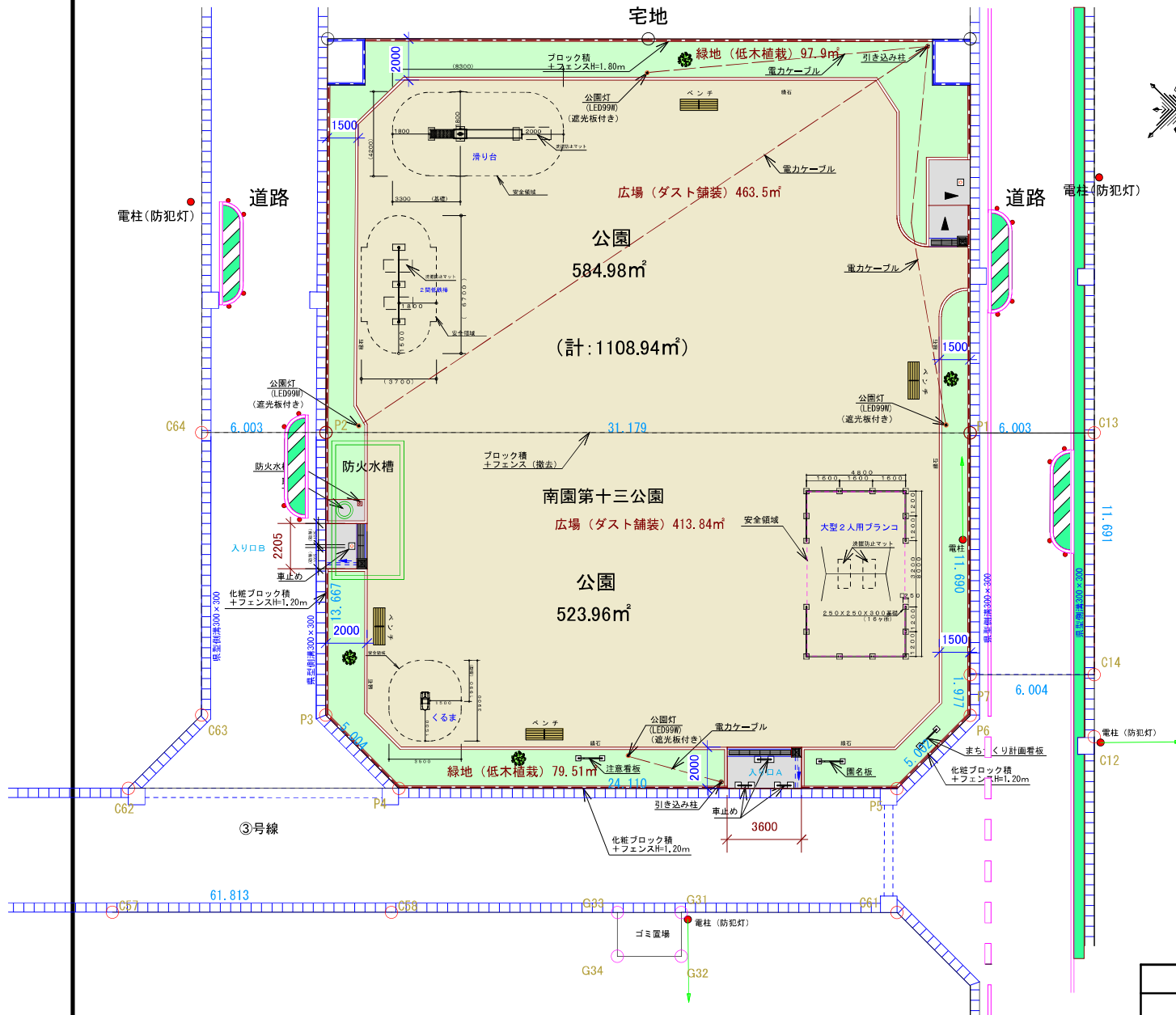


		図 6 公園計画平面図

(新)

富士字南園西第2地区まちづくり計画（案）

名 称	富士字南園西第2地区まちづくり計画
位 置	白井市富士字南園192番1、193番1、194番1、195番
面 積	<u>9, 674. 67㎡</u>
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1.5km、京成松戸線鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約1.8kmに位置し、地区の北側に風間街道（市道00-007号<u>線</u>）が通る。 富士センター及び白井第三小学校が地区の拠点施設となり、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いる。 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する。
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 <u>白井市都市マスタープランによる自然と共存したゆとりある低層住宅地を形成するため、「低密度住宅地区」と位置づけ、無秩序な宅地開発の抑制及び地区環境の整序化を図る。</u> 2. 地区まちづくり施設の整備方針 <u>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「ゆとりあるくらしを可能にする土地利用の誘導と住民によるコミュニティ主体の地区」を基本方針とし、地区まちづくり施設として移動の利便性・安全性に配慮した道路及び公園を配置する。</u>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。

(旧)

富士字南園西第2地区まちづくり計画素案

名 称	富士字南園西第2地区まちづくり計画
位 置	白井市富士字南園192番1、193番1、194番1、195番
面 積	<u>9, 674. 69㎡</u>
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1.5km、京成松戸線鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約1.8kmに位置し、地区の北側に風間街道（市道00-007号<u>〃</u>）が通る。 富士センター及び白井第三小学校が地区の拠点施設となり、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いる。 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する。
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 <u>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「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。</u> 2. 地区まちづくり施設の整備方針 <u>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園等を配置する。</u>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。

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	地区まちづくり施設の配置及び規模	1. 道路 ①既存道路（市道00-007号線）⇒区画道路6.0mの接続 ②区画道路⇒幅員6.0m、延長307.87m、面積1892.23㎡ （車の速度抑制の為にボンエルフを設ける。） 2. その他 ①公園⇒1箇所、面積 <u>584.98㎡</u> ②ごみ集積場⇒ <u>3箇所</u> 、面積 <u>14.84㎡</u>
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げるもの以外の建築物は、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付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	1 7 0 ㎡
		壁面の位置の制限	道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱面までの後退距離は1.0m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。 1. 別棟の自動車車庫で最高高さが3m以下かつ壁を有しないもの 2. 別棟の物置で、高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下のもの 3. ごみ集積場、電柱その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の高さの最高限度	1 0 m
		建築物の容積率の最高限度	1 0 分の 1 0
		建築物の建ぺい率の最高限度	1 0 分の 5
		建築物の形態又は意匠の制限	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。
	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、芝又は低木等で植栽する。また、公園敷地についても同等に植栽する。なお、低木は緑化面積1㎡あたり2本以上とする。
	特に配慮すべき事項		

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	地区まちづくり施設の配置及び規模	1. 道路 ①既存道路（市道00-007号線）⇒区画道路6.0mの接続 ②区画道路⇒幅員6.0m、延長307.87m、面積1892.23㎡ （車の速度抑制の為にボンエルフを設ける。） 2. その他 ①公園⇒1箇所、面積 <u>586.24㎡</u> ②ごみ集積場⇒ <u>2箇所</u> 、面積 <u>13.60㎡</u>
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げるもの以外の建築物は、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付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	1 7 0 ㎡
		壁面の位置の制限	道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱面までの後退距離は1.0m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。 1. 別棟の自動車車庫で最高高さが3m以下かつ壁を有しないもの 2. 別棟の物置で、高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下のもの 3. ごみ集積場、電柱その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の高さの最高限度	1 0 m
		建築物の容積率の最高限度	1 0 分の 1 0
		建築物の建ぺい率の最高限度	1 0 分の 5
		建築物の形態又は意匠の制限	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。
	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、芝又は低木等で植栽する。また、公園敷地についても同等に植栽する。なお、低木は緑化面積1㎡あたり2本以上とする。
	特に配慮すべき事項		

(新)

富士字南園西地区まちづくり計画（変更案）

名 称	富士字南園西地区まちづくり計画
位 置	<u>白井市富士字南園１９２番の一部</u>
面 積	８，７２７．４８㎡
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1.5km、京成松戸線鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約1.8kmに位置し、地区の北側に風間街道（市道00-007号線）が通る。 富士センター及び白井第三小学校が地区の拠点施設となり、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いる。 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する。
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 <u>白井市都市マスタープランによる自然と共存したゆとりある低層住宅地を形成するため、「低密度住宅地区」と位置づけ、無秩序な宅地開発の抑制及び地区環境の整序化を図る。</u> 2. 地区まちづくり施設の整備方針 <u>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「ゆとりあるくらしを可能にする土地利用の誘導と住民によるコミュニティ主体の地区」を基本方針とし、地区まちづくり施設として移動の利便性・安全性に配慮した道路及び公園を配置する。</u> 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。

(旧)

富士字南園西地区まちづくり計画

名 称	富士字南園西地区まちづくり計画
位 置	<u>白井市富士字南園１９２番１の一部、１９４番１の一部</u>
面 積	８，７２７．４８㎡
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1.5km、京成松戸線鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約1.8kmに位置し、地区の北側に風間街道（市道00-007号線）が通る。 富士センター及び白井第三小学校が地区の拠点施設となり、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いる。 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する。
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 <u>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「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。</u> 2. 地区まちづくり施設の整備方針 <u>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園等を配置する。</u> <u>さらに、将来の住宅地開発の可能性を考慮して道路及び公園を配置する。</u> 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。

	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	1. 道路 ①既存道路（市道12-005号線）⇒片側一方後退6.0m以上 ②区画道路⇒幅員6.0m、 <u>延長314.01m</u> 、 <u>面積1973.26㎡</u> 2. その他 ①公園⇒1箇所、面積 523.96㎡ ②ごみ集積場⇒2箇所、面積 13.12㎡
地区まちづくり整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げるもの以外の建築物は、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付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
		壁面の位置の制限	道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱面までの後退距離は1.0m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。 1. 別棟の自動車庫で最高高さが3m以下かつ壁を有しないもの 2. 別棟の物置で、高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下のもの 3. ごみ集積場、電柱その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の高さの最高限度	10m
		建築物の容積率の最高限度	10分の10
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
		建築物の形態又は意匠の制限	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。
	土地利用に関する事項	土地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、芝又は低木等で植栽する。また、公園敷地についても同等に植栽する。なお、低木は緑化面積1㎡あたり2本以上とする。
特に配慮すべき事項			

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	地区まちづくり施設の配置及び規模	1. 道路 ①既存道路（市道12-005号線）⇒片側一方後退6.0m以上 ②区画道路⇒幅員6.0m、延長273.78m、面積1719.18㎡ 2. その他 ①公園⇒1箇所、面積 523.96㎡ ②ごみ集積場⇒2箇所、面積 13.12㎡ ③緑地⇒2箇所、面積138.28㎡ ④空地⇒1箇所、面積115.80㎡
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げるもの以外の建築物は、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付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
		壁面の位置の制限	道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱面までの後退距離は1.0m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。 1. 別棟の自動車車庫で最高高さが3m以下かつ壁を有しないもの 2. 別棟の物置で、高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下のもの 3. ごみ集積場、電柱その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の高さの最高限度	10m
		建築物の容積率の最高限度	10分の10
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
		建築物の形態又は意匠の制限	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。
	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、芝又は低木等で植栽する。また、公園敷地についても同等に植栽する。なお、低木は緑化面積1㎡あたり2本以上とする。
特に配慮すべき事項			

(新)

土地利用計画図（案）



(旧)

土地利用計画図



白井市まちづくり条例（抜粋）

（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。

(地区まちづくり計画の策定)

第12条 市長は、前条第2項の規定により地区まちづくり計画の案を作成したときは、白井市まちづくり審議会の意見を聴いた上で、地区まちづくり計画を策定するものとする。

2 市長は、前条第3項の説明会の開催等を行った場合において、前項の規定により意見を聴くときは、あらかじめ前条第3項の意見の要旨を白井市まちづくり審議会に提出しなければならない。

(地区まちづくり計画の変更)

第14条 第10条から前条までの規定は、地区まちづくり計画の変更について準用する。