

令和 8 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 8 年 7 月 3 日（金）午後 1 時 30 分から午後 3 時 35 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、平川委員、松本委員、丸橋委員、中浦委員、
岩崎委員、飯田委員、鈴木委員
欠席者 なし
事務局 武藤都市計画課長、中原課長補佐、石澤主査補、大山主任主事
関係者 宮澤氏（株式会社野崎建築工業）
池田氏（池田測量株式会社）、柳町氏（池田測量株式会社）
窪田氏（クボタ開発設計）
傍聴者

1 開 会

- ・ 市長挨拶
- ・ 委員紹介
- ・ 事務局紹介
- ・ 会長、副会長等の選出

○事務局

ただいまから、令和 8 年度第 1 回白井市まちづくり審議会の会長を選出します。会長が選任されるまでの間、事務局で進行させていただきますが、委員の皆様はよろしいでしょうか。

〔「はい」と言う者あり〕

○事務局

それでは、都市計画課長が仮議長を務めさせていただきます。

○事務局

それでは、会長が決まるまでの間、仮議長を務めさせていただきます。

本日の出席委員は、委員定数 10 人のうち 10 名となっております。オンラインで御出席の●●委員、●●委員を含めまして半数を超えておりますので、白井市まちづくり審議会規則第 3 条第 2 項の規定により、会議は成立することを報告いたします。

本審議会につきましては、白井市まちづくり条例第 45 条第 7 項の規定により、原則公開することとなっております。同条第 8 項では、審議会に諮って非公開とすることができるとの規定がありますので、今後の会議を含め、非公開とすべき案件が生じた場合に会議に諮ることとし、それ以外は公開することとしてよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○事務局

ありがとうございます。異議なしという声をいただきましたので、本日の会議を含めまして、原則公開といたします。

それでは次に、会長、副会長の選出に移ります。

白井市まちづくり審議会の会長及び副会長については、白井市まちづくり審議会規則第2条の規定により、委員の互選によって、これを定めることとしております。

まずは、会長に立候補される方はいらっしゃいますでしょうか。

いらっしゃらないようですので、推薦をいただける方はいらっしゃいますでしょうか。

○委員

これまでも、ずっと会長をやられてきていて、この白井市の仕組みにも精通されている

●●先生にお願いしたいのですが、いかがでしょうか。

○事務局

ありがとうございます。ただいま●●委員のほうから、●●委員の推薦がございました。委員の皆様よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○事務局

ありがとうございます。異議なしの声をいただきましたので、●●委員、お引き受けいただけますでしょうか。

○委員

はい、了解です。

○事務局

ありがとうございます。それでは、●●委員の御了承をいただきましたので、会長は●●委員に選任いたします。新しい会長が決まりましたので、以後の進行は●●委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局

それでは、ここで●●会長から御挨拶を頂きたいと存じます。よろしくお願いいたします。

○会長

よろしくお願いいたします。

この条例の案をつくるときに、大分協力させていただいたために、おかげで、しばらく委員にさせていただいておりまして、長い、何年になりますかね、もう随分たつので、そろそろとは思っていますが。重要な案件があれば、また引き続き、取りあえずは、またお受けいたしたいと思っています。

既に先ほど紹介もありましたが、大学も自分の会社も既に閉じて、大学はもう引退なのですが、今、無職ですので、比較的、時間だけはあるということで、いろいろと白井市は委員をさせていただいておりまして、ありがとうございます。

では、長話は置いておいて、それでは引き続き、副会長の選任に移ります。
委員の中で、副会長に立候補される方はいらっしゃいますでしょうか。

○委員

●●さんに。

○会長

では、今、推薦もあったし、私も、私を推薦した見返りとして、副会長、引き続き●●先生にお願いをしたいというように思いますが、先生いかがでしょうか。

○委員

承知しました。

○会長

ありがとうございます。では、●●委員に、引き続き副会長をお願いするということで、皆さんよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○会長

ありがとうございます。それでは、一言よろしく申し上げます。

○委員

●●先生に頼り過ぎているところもありますけれども、なるべく副会長の役割を果たさなくて済むように祈っておりますけれども、何かあったら頑張りたいと思いますので、よろしくお願いします。

○会長

ありがとうございました。何かあるようにしたいと思います。すいません、つまらない話は置いて。それでは、議長、会長の選出も終わりましたので、次の議題の審議に入る前に、諮問を2件頂くということですので、市長さんもおられるということで、諮問事項よろしく申し上げます。

○事務局

ここで、笠井市長から諮問書の交付をさせていただきます。

笠井市長、よろしくお願いいたします。●●委員、その場で御起立ください。

〔諮問書の読み上げ〕

○事務局

笠井市長は公務のため、ここで退席します。

○笠井市長

すいません、皆さん、よろしくお願いします。

○会長

よろしくお願いします。この諮問書のコピーは配られています。ということで、市長から直接諮問書を頂きましたので、今日二つあるということです、よろしくお願いしますと思います。

それでは、諮問の中身等々について、事務局から説明をよろしくお願いします。

○事務局

その前に、資料の確認をさせていただきます。お手元の資料一覧を御覧ください。まず、会議次第があります。それから、委員名簿があります。それから、議案資料として、表紙に議案書と書いてあるものと資料と書いてあるものがございます。

最後に、当日配布資料1及び2を配付しております。不足などありましたら、お知らせください。大丈夫でしょうか。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。●●会長、よろしくお願いします。

○会長

よろしくお願いします。

今回、二つの諮問事項ありますので、両方とも富士地区の件で、やや共通するところもありますので、先ほど市長から御説明があったように、共通することもあります。

では、事務局において、議案の説明を簡潔にお願いしたいと思います。

まず、議案第1号、富士字栄第二地区まちづくり計画（素案）の措置の決定について、事務局から説明をお願いします。やや制度的には難しいので、専門家は分かるのですが、ちょっと難しいので、分かりやすい言葉で御説明よろしくお願いします。

○事務局

それでは、御説明させていただきます。

本議案は、富士字栄第二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。それでは、資料を御覧ください。

まず、対象地区である富士字栄第二地区の位置について御説明をいたします。

資料の1ページを御覧ください。左側の図面の黄色の部分が富士字栄第二地区で、白井市富士字栄41番1を初めとして構成されている本地区の面積は5,310.12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、地区の南側には、千葉県道59号市川印西線、通称木下街道が通っております。右側は航空写真となります。本地区は、現在農地となっており、周辺には戸建て住宅が多く見られます。

続きまして、2ページを御覧ください。富士字栄第二地区全体の状況となります。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、事業者から提供いただきました写真のとおり、それぞれの位置から撮影した令和8年4月23日時点の計画地の状況となっております。

続きまして、7ページを御覧ください。本計画の場所は富士地区となり、当該地区の宅地造成については、これまでのまちづくり審議会においても御説明をしておりますが、今回新たに着任された委員もいらっしゃいますので、富士地区における宅地開発の考え方について御説明をいたします。冒頭に●●会長からお話いただいた内容と重複する部

分もございですが、御了承ください。

富士地区は、都市計画法に基づき、市街化区域と市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域に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、市街化区域縁辺部の市街化調整区域において、ミニ開発が行われてきました。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移譲がなされ、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。

それでは、なぜ富士地区の市街化調整区域で宅地造成ができるのか、その仕組みについて簡単に御説明をいたします。資料飛びまして、本日お配りしました当日配布資料1を御覧ください。都市計画法の第34条の抜粋となります。

市街化調整区域における開発行為は原則認められませんが、都市計画法第34条の第1号から第14号に当てはめれば開発を認めるといった内容になっております。網掛けしている第11号の要件では、市街化区域に隣接または近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している概ね50以上の建築物が並んでいる地域で、事務処理市町村の条例の指定する区域であれば、開発を認めるということとなっております。

続きまして、当日配布資料の2を御覧ください。事務処理市町村の条例とは、こちら当日配布資料の2に記載してあります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となります。

第3条に、先ほど御覧いただいた都市計画法第34条第11号の条例で指定する区域について定められており、第1号から第5号の全てを満たす区域で開発ができるというものです。第4号には、白井市都市マスタープランで定義する住宅地区に定められた地区であること。第5号には、地区まちづくり計画を定めた区域であることが定めとしてあります。

それでは、再び資料の7ページのほうを御覧ください。地図の上の説明文にもあるとおり、先ほどの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づけている地区に限定し、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ころです。

富士地区の市街化調整区域は、この低密度住宅地区と指定していることから、今回の地区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8ページを御覧ください。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をいたします。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。

資料の11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・自転車通行が可能になるよう、区画道路を適切に配置することとしております。

資料の12ページを御覧ください。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し、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こととしております。

13 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。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こととしております。

続いて、公園については、同じページの下段にあります。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設置するものとし、特に隣接地が空閑地であり、その土地の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、資料の17ページを御覧ください。富士字栄第二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8年2月17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8年2月25日に認定をしております。その後、令和8年6月24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、本日素案についての措置の決定について御審議をいただいた後、市と開発事業者で事前協議を行い、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をさせていただくこととなります。

それでは、ここからは提案者から説明をさせていただきます。提案者からの説明をもって、議案第1号の説明は終了となります。それでは、池田測量さん、よろしくお願いいたしますします。

○関係者

お世話になります。私が企画、設計を担当しております池田測量の●●でございます。よろしくお願いいたします。まちづくり協議会会長の代理人になります。隣は、弊社代表取締役の●●社長でございます。

○関係者

よろしくお願いいたします。

○関係者

本案件につきまして、2人で取り組んでまいりたいと思います。その隣は、本事業化を予定しております野崎建築工業の●●様です。

○関係者

引き続き、よろしくお願いいたします。

○関係者

では、富士字栄第二地区まちづくり計画について、説明させていただきたいと思います。議案書4ページを御覧ください。朱色の部分が今回の申請地となります。申請地の住所は、

白井市富士字栄 41 番 1 地先となります。

○会長

分かります。確認です。二つの地区、一緒に説明されているので、混乱しないようにしていただくために、もう一度、場所を確認したいと思いますので。その辺、配慮してね。

○関係者

承知しました。

○会長

説明のときに。

○関係者

議案書と書かれている書類のほうでございます。その 4 ページ目。それは、今回の場所を示している位置図でございます。そちらをまず御覧ください。

そこに、中心の辺りに朱色で書かれているところ、それが今回の対象地区となります。白井市富士字栄 41 番 1 となります。よろしいでしょうか。

それでは、まちづくり計画素案を説明する前に、当該地の今御紹介いたしました、その土地の状況と事業区域選定から、簡単に御説明させていただきたいと思います。それでは、皆様、後方にごございますプロジェクターの資料のほうを御覧になっていただきたいと思います。これは、先ほど御覧いただきました申請地の事業区域全体を示した土地、公図写しとなります。お配りいただいております、まちづくり審議会資料の 2 ページ目の航空写真。今度は、審議会資料のほうの 2 ページ目の先ほど御紹介あった航空写真のほうを御覧いただけたらと思います。そちらと併せて御覧ください。よろしいでしょうか。

○会長

これね。

○関係者

はい、そうです。その裏に拡大の 4 ページ目。

○会長

4 ページ目に拡大図がある。

○関係者

ごめんなさい、2 ページ目に航空写真、その裏のページになります。全体の航空写真が。

○会長

こっちに大きいのが。はい、これね。

○関係者

そちらでございます。そちらの航空写真の位置が、ちょうど今、プロジェクターに示されております、その土地となります。それが、その区域になります。そこをまず簡単に御説明させていただきたいと思います。

当該地全体は、2名の地権者が所有している土地でございまして、地目は畑4筆、宅地1筆の合計5筆となっております。農地については、地権者が相続後、一部、家庭菜園をしたいという近隣の方に貸しておりますが、昨年末に、来年いっぱい終農いただくよう御説明し、皆様に御納得いただいておりますという状況でございます。全5筆、朱色でくくられた部分の中で、まず41-1、これ畑でございます。続きまして、同じく42、そちらも畑でございます。35-1の一部の畑、そちらも畑になります。次に、35-2の一部の畑。それと、35-4の一部、これは宅地となります。合わせて、先ほど申し上げました5,310.12平米、これ実測値でございます。この5筆から構成されております。

41-1と42に関しましては、筆全体となり、その筆全部を使いますが、35-1の一部の畑と35-2の一部の畑に関しましては、現在、栗畑でございまして、土地所有者様が現状この位置の部分まで、であれば、本事業化に御協力いただけるということで、そのラインが決まりました。35-4の一部の宅地に関しましては、小さな三角形のところなのですが、そこは事業区域がいびつになるということから、その三角形の小さな土地だけを分筆いただいて、御協力いただけるといったものでございます。

続きまして、図面左、隣接土地の41-2は個人宅でございまして、40-1は、現在、貸し駐車場となっております。利用しているため、本案件には御協力が難しいとのお話をいただきました。

また、図面の右、隣接土地なのですが、43-3並びに43-4、そして43-5に関しましては、以前の開発行為により、既に個人宅が建築済みでございまして、35-4に関しましても、共同住宅が建設済みであります。したがって、この範囲、今回の朱色の部分、これが本計画の事業区域の選定となりました。ということで、まず、この土地の状況と事業区画選定を説明させていただきました。白井市とも、いろいろ協議を重ね、結果、こういう形で提案させていただくこととなりました。

続きまして、富士字栄第二地区まちづくり計画（素案）について御説明いたします。お手持ちの資料、御覧いただきたいと思っております。令和8年度第1回白井市まちづくり審議会議案書と書かれているほうの資料でございます。その中に従いまして御説明していきたいと思っております。議案書の1ページ目から進めていきますが、先ほどの説明と重複いたしますが、名称は富士字栄第二地区まちづくり計画でございます。次、位置については、白井市富士字栄41番1、42番、35番1の一部、35番2の一部、35番4の一部の計5筆でございます。面積は5,310.12平米となります。先ほど御覧いただきました議案書の4ページ目の朱色の部分のところでございます。

下にいきまして、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1.8キロメートル、京成松戸線鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約1.6キロメートルに位置し、地区の南方には主要地方道市川印西線が位置しております。白井富士センター（学習等供用施設）並びに白井市第三小学校が地区の拠点施設となります。当該地は、市街化区域と隣接していることもあり、周辺地区では近年、農業から宅地への転用が散見され、主要地方道市川印西線の商業施設と住宅地、農地が混在する土地がなされております。

本地区のまちづくり計画は、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いたしております。

続きまして、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。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。

2、地区まちづくり施設の整備方針。白井市都市マスタープランに定める第3地区の都

市づくりの重点方針「ゆとりある暮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。

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、住環境と調和した色彩・部材等によって建築物等を形成することにより、良好な住環境を図る。

続きまして、議案書2ページ目に参ります。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。これらは、議案書の5ページ目の土地利用計画を見ながらお聞きいただきたいと思います。今度は、議案書のほうの5ページ目を御覧ください。よろしいでしょうか。そちらと並行しながら御覧いただければと思います。

1、道路。既存道路。事業区域前面道路は、市道12-015号線で、片側一方後退、幅員6メートルに拡幅、セットバック面積254.00平米、一方通行道路。②区画道路は、幅員6メートル、延長151.33メートル、面積947.26平米、通り抜け道路となります。その他施設。①公園は1か所、面積319.19平米、開発区域の6.01パーセントとなります。②ごみ集積所が2か所設置いたします。面積は計6.39平米、可燃物、不燃物、粗大ごみの全て対応できるように考えております。③緑地は109.82平米。④宅地は3,673.46平米。

3、その他。事業区域前面道路が一方通行道路となっているため、車両が間違えて逆進することがないように、標識の設置により注意喚起を行います。②道路セットバック。セットバックは一方後退のことを指します。それを行うため、歩行者・通行車両に配慮し、幅員の変化点にはデリネータ、反射板のことをデリネータと言います。反射板の設置を行います。③車両の速度抑制のため、新設道路と市道12-015号線との交差部に樹脂塗り滑り止め舗装及びT字表示を設ける。

①から③を分かりやすく御説明いたしますと、前面、既存の道路の幅員が現状3メートル程度で、制限速度は30キロの一方通行道路でございます。そこを今回の開発により6メートルに拡幅することにより、車両速度が増しやすくなることを想定し、新設道路の交差点部2か所にカラー舗装を施し、速度抑制を図り、道路起終点に反射板の設置を行うということでございます。それらに関しましても、白井市道路課と協議を重ね、このような安全対策を検討いたしました。

前述の2、その他施設の③にあります緑地というところを先ほど御説明させていただいたのですが、この緑地は、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、先ほど御説明あったものでございますが、その中に(3)開発余地への延伸にと記載がございます。その内容は、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との記述がございます。

したがいまして、隣接する空閑地を開発が見込まれる場合を想定し、道路のネットワークの強化が図れるよう、緑地として今回の土地利用を計画いたしました。下に行きまして、建築物に関する事項。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。これ以外のものは考えておりません。下に行きまして、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、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の農地ですから、株式会社野崎建築工業さんにおいて、建築条件付き宅地分譲を考えております。建築物の敷地最低面積の最低限度として170平米を考えております。

参考までですが、白井市開発事業指導基準におきましては、最低限度 150 平米。

また、白井市市街化調整区域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、それよりも少し大きめの 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 メートル以上とする。ただし、床面積には含まれない。出窓及び次に掲げるものにつきましては、この限りではない。道路境界線より建物の壁面は 1 メートル超えということでございます。御覧のこの限りではないということは、

1、別棟の自動車車庫で最高高さが 3 メートル以下かつ壁を有しないもの。

2、別棟の物置で、高さが 2.5 メートル以下かつ床面積 6.6 平米以下のものとは、壁面後退の範囲内でも設置できるということでございます。

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とありますが、それは宅地内に電柱が入っているような場合、そこを含まない敷地から 1 メートル後退という意味でございます。

続きまして、建築物の高さの最高限度は 10 メートルでございます。これは絶対高さ 10 メートルという意味でございます。

続きまして、建築物の容積率の最高限度、10 分の 10。これは、容積率 100 パーセントということでございます。建築物の建ぺい率の最高限度 10 分の 5、これは、建ぺい率 50 パーセントということでございます。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ございます。一般的な市街化区域と同じ規制値でございます。

続きまして、建築物の形態、意匠の制限。こちらの建築物の屋根、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いたします。こちらに関しましては、建築条件付きということで、野崎建築工業さんのほう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、調和の取れた建築物ができると考えております。

続きまして、議案書 3 ページ目を御覧ください。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、生垣またはフェンス等透視可能なもので地区として統一化を持たせたいと思っております。緑化率。緑化率は、敷地面積 10 パーセントとし、芝または低木の植栽を実施いたします。また、公園敷地につきましても同等に植栽を実施いたします。

なお、低木は緑化面積 1 平米当たり 2 本以上といたします。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ところでございます。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垣を作るなどを想定しております。下に行きまして、特に注意すべき事項。事業者から購入者に対して、以下の配慮すべき事項の説明を実施する。

1、積極的に自治会への加入をするように促進いたします。

2、ごみ集積所のごみが散乱しないよう清潔に保ち、美化に努めることや、清掃当番を設け、適切に管理することを徹底いたします。

3、外週の水留めを除き、民地の境に計画するコンクリートブロック積みの段数は 3 段、60 センチ以下とし、ゆとりある空間を創出することに努めます。

4、建築物は、周辺住環境と調和した色彩での外観とするように実施いたします。

以上が、まちづくり計画の概要となります。以上でございます。

○事務局

以上で第1号議案の説明は終了します。

○会長

分かりました。ちょっと整理しています。時間が1時間、概ねだったので休憩します。

〔休憩〕

○会長

では、再開をしたいと思います。今説明がありました地区についてからでいいですね。審議始めたいと思いますが、まず質問から、お願いをしたいと思いますが、3時で●●さんが授業か何かからしいので、まず●●さん、もしも用意できていれば、質問があれば。

○委員

大きく2点あります。

1点目、北側、それから西側に今後開発する計画があるのかどうか。道路からすると、その開発の予定があるんじゃないかと思うのですけれども、そこは1点目。

2点目が、住宅を建てる時に太陽光発電パネルを載せるのか載せないのか。新築するときに、できれば載せてほしいなと思って質問いたします。以上です。

○会長

●●さんらしい質問です。まず、北側、西側の隣接所有者について、開発の予定があるか。僕から追加して、接触しているかどうか、感触はどうかということを含めて質問させていただきます。それから、太陽光パネルを上に乗せるかどうかですね。それ含めて、省エネ対策というふうに受け取っていただければと思います。

○関係者

今の御質問に御回答いたします。ちょうど、北側、北西になりますね。そちらのほうに関しましては、現在、地主様と折衝中でございます。

○会長

折衝中。どんな感じですか。

○関係者

明確な回答は頂いていないというふうに伺ってはおりますのですが、折衝中です。

○会長

本来、どっちが話すべき話なのか。野崎さん。いいの。真北側が。

○関係者

真北側も同様です。

○会長

同じ。接触中。

○関係者

はい、そうです。

○会長

それ以上は言えないということですね。

○関係者

はい、そうです。続きまして、太陽光に関しては、野崎さんのほうから御説明あると思います。

○関係者

弊社の住宅の仕様ですと、Z E H水準が仕様になっていますので、基本的には、太陽光はエンドユーザー様におまかせしております。ですので、太陽光が載ればZ E Hになるのですけれども、弊社はZ E H水準を基準にして販売しております。

○会長

●●さん、質問の意図が通りました。よろしい。

では、ほかに御質問、質問がいろいろとあれば、委員のほうからお願いします。出席委員のほうから、いかがですか。どうぞ。

○委員

私も2点ありまして、1点目が、初歩的な質問で恐縮なのですが、低密度住宅地区とありまして、これは住宅の戸数や建ち方など、こういったイメージなのかというのを教えていただけると幸いです。

あと、2点目が、公園についてなのですが、休憩中に、ここに住まれる方のターゲット層が大体子育て世代で、20代、30代ということだったので、公園には遊具とか水場とか、例えば、お手洗いとかの設置とかが考えるのかどうかというのを伺いたくて、2点、お願いいたします。

○会長

どうですか、2点。難しいね。低密度というのは何のことやらというのは、誰に聞くべき話なのかね。書いた市に聞くべき話なんじゃないかなと思うのですが。市のほうからは答えられます。都市マスに書いてあるのですよね。

○事務局

都市計画課のほうで御回答をいたします。令和8年3月に改定しました都市マスタープランというものがあるので、そちらの中に定義といいますか、低密度住宅地区について記載がありますので、そこを読み上げさせていただきます。

富土地域のうち、市街化調整区域の範囲にある地区については、自然と共存したゆとりある低層住宅地を形成するため、低密度住宅地区として位置づけます。無秩序な宅地開発の抑制及び地区環境の整序を図ります。低密度住宅地区のうち、活用可能な市有地については、周辺の環境と調和した、官民連携による地域振興や健康増進に資する新たな土地利用を検討します。富士南園広場については、周辺の環境に配慮しつつ、民間活力による適

切な利活用を検討しますという事が設定された地区になります。よろしくお願いします。

○会長

ということは、何かよく分からないですね。

ここで●●先生の出番なのですが、通常、低層低密、今回の地区まちづくり案のは、高さが10メートル、建ぺい50、容積100という提案で、具体的に言うと、これは低層低密として正しいのかどうかというのは、どうですか。

○委員

戸建て住宅ということですよ。分かりやすい言葉で言うと。

○会長

一戸建て住宅。

○委員

戸建て住宅が並ぶようなイメージ。

○委員

戸建てがメインで、というイメージ。

○委員

多分10メートルの絶対高さですから、頑張っても3階建てです。

○会長

屋根裏がついてくるかなという。

○会長

集合住宅できないということ。できづらい。

○委員

できづらいです。

○委員

ありがとうございます。

○会長

建ぺい率50パーセントですから、敷地の半分は空き地になると。軒はありますけれども。容積率が100パーセントなので、敷地の大きさが建物の延床面積に大体なるということで、これをもって通常、低層低密と、こんなように言ってしまうということですね。

○委員

ありがとうございます。

○会長

2 点目ですね、公園。

○委員

はい、公園について。

○会長

どういうふうにつくられます。

○関係者

図面、皆様のお配りしておりますこちらです。議案書の 5 ページ目を御覧ください。土地利用計画図がありますが、既存の前面道路、一番図面の下です。下に既存の道路があるのですが、そちらに白井市の排水管がございます。しかしながら、先ほど御説明しましたとおり、当該地は市街化調整区域、この道路から当該地側が調整区域、道路から下側、そちらが市街化区域になってございまして、同時に、その排水管は、排水管で配れる水のエリアから、ここの市街化調整区域というのは給水区域には入っていないのです。つまり、水道管が道路の真下にあるにもかかわらず、引くことができない。ですから、こちらで建築されるお宅は、井戸という形になっております。

これは、上下水道課さんとも何度も協議いたしました。面積も広いですし、こういう地区まちづくり計画で、こういう計画する案件なので、この部分に関して、何とか市の中で調整を組んで、水をこちらのほうに水道を分けていただけないでしょうかというふうに、お願いに何度も上がりました。でも、一応、この給水エリアというのは決まっておって、表面積をもし加えた際に、水圧が下がったりですとか、そういう問題が起きると。そういうことから水道を引くことが残念ながらできません。したがって、こちらに記載がある、ちょうど左上にあります緑で公園と書かれているところに、本来の一般的に設置される遊具の中、プラス水道、手洗いとか、水飲み場、それが今回は設置することができない状況でございます。という回答でよろしいでしょうか。

○委員

ありがとうございます。

○会長

ついでに、井戸は共同、各戸。

○関係者

各戸です。

○会長

各戸。それぞれ掘らないといけない。金かかるな。ということのようです。

○関係者

そういう状況となります。

○会長

管理、大変だね。余計なことですが。よろしいですか。

○委員

ありがとうございます。

○会長

何か質問が出そうですね。どうぞ皆さんから、御意見、御質問あれば。よろしいですか。どうぞ、●●さん。

○委員

この真ん中の街区がすごい大きい街区なのですけれども、これ、どう、必要はないものではありますがけれども、この中、どういうふうに土地を分けるのかなと。

旗竿的なところができちゃうのかどうかとか、通り際がどういうふうに敷地が割られるのか、そのあたりを1点お聞きしたいなと思いました。

あと、一方で、下水道はどうなっているかと、今の話で言うと、ちょっと気になった。それは興味として、どちらかという、お聞きしたい。

○会長

聞かないといかんね。

○関係者

今回のこの素案の中で、図面自体は、計画はもうできているのです。ただ、素案の中には、今この段階では必要ないという市からの御指導がありましたので、その図面、あえてこの中には入れさせていただいてごさいません。先ほど1点目なのですが、このコ型といいますか、出入口がこの二つに隣接しているコの字型の道路ですね。この中の真ん中に関しましては、先ほど御説明いたしましたとおり、この場所では、最低面積が170平米以上という形で検討しております。そうなりますと、右側の道路に隣接するのうち、上の道路に隣接するのうち、左側の道路に隣接するのうちという観点からいきますと、この道路と道路の間を真ん中に半分に割ってもらって、大体あんばいよく設置できるような形で、今検討は出来上がっております。

○会長

一通に面する宅地が出てくる、こない。一方通行に面する宅地は出て。

○関係者

出てきます。それは、今、最初に御質問のあった、この真ん中の黄色い宅地の部分ではなくて、その黄色い宅地から外れた部分。黄色の宅地の部分、前面の道路のところは、一通に接するところは出てまいります。

○会長

出てきますよね。

○関係者

はい。下のところは出てまいります。特に、この道路の左右ですね、右側と左側は、前面道路からの出入口は一通という形になります。

○会長

質問。下水の話。

○委員

下水の話。これ興味本位で聞いていますけれども。むしろ。

○会長

下水道は、どうなる予定ですか。

○委員

水道は来ても、下水道のほうが、よっぽど大変なのだけれどもと。

○会長

市に聞くべきなのかな。答えられますか。

○関係者

下水ですか。

○委員

はい。

○関係者

下水は、ここ市街化調整区域ですので、当然、下水道も入ってございません。

○会長

処理区域ではないということですね。

○関係者

はい、そうです。浄化槽を各宅、設けまして。

○会長

合併浄化槽。

○関係者

はい、さようでございます。

○会長

水道、下水道も各戸。

○関係者

そうです。

○会長

管理、大変ですね。

○関係者

はい。そして、浄化した水を、前面の道路にU字溝に放流するという計画でございます。

○会長

この一帯が、そうなっているということですね。

○関係者

はい。

○会長

これが市街化区域との決定的な違いですね。

○関係者

はい。

○会長

ほかに御質問いかがですか。遠慮なく。ないようなら、僕、気がついたことが幾つかあるのですが、非常に心配なのが、前面道路が一方通行なのと、北側、あるいは北東側の敷地が開発された場合に、一体、車はどこに行くのだろうというのがあって。その木下、風間街道に。それでなくとも、両方とも混んでいる以上に、そこまで至る道路も一通で混むとか、あるいは周辺の宅地見ていると、開発道路で、道路がギザギザになっていて、網の目のようになっているということで、どの図を見たらいいのか分からないのですが、それぞれ、どんな感じなのかということと、隣接する敷地が開発される場合に、一層心配になるので、どんなようなことを考えているか、お話しいただければと思います。

○関係者

まずは、道路の件に関しましては、実はこれも、次の計画も全部出来上がっているのです。まだ土地が決まる前ですので、公にはできない。

○会長

想定しているということですね。

○関係者

想定です。想定の上で、計画は出来上がっています。

○会長

分かりました。

○関係者

その計画に言いますと、ごみ置き場の配置ですとか、どこから入って、どこから、どういうルートで行けば、一筆書きでできるですとか、あと宅盤の高さ、排水用地及び道路の接続の計画、既存道路との接続の計画、そういったものも全部出来上がっておるのですね、

実は。というのは、それを想定してからでないと、この区域内の中だけで完結できないのですね。周りとの住環境の整備という。本来の原点に立ち返ってですね。そういう形で、水の問題も道路も、今日は図面、あえて、それは入れないということです。

○会長

分かります。市とは話している。

○関係者

もちろん話しています。図面もお渡ししてあります。

○会長

そうすると、簡単でいいのですが、例えば、前面道路の一通道路を、とにかく直進して、こっちは何街道というの、こっちは風間街道まで行くわけですね。

○関係者

風間街道、つまり右側から図面を見まして、右から左側に行くような形で。

○会長

右に行く場合は、どうやって行くのですか。

○関係者

それをまず説明する前に、5ページ目の前の4ページ。こちらの。

○会長

4ページ見ているのですが。

○関係者

こちらを見て、議案書の4ページを見ていただきまして、ずっと下のほう斜め右下のほうに下りてきますと、これが木下街道でございます。木下街道から当該地に向かって、左斜め上に向かって、この道路が一方通行でございます。

実は、この一方通行道路を解消したく思いまして、区域外整備といたしまして、次の交差点まで拡幅できないかも、これは道路課と協議して。

○会長

次の交差点って、どこですか。

○関係者

赤い朱書きのところがあるかと思うのですが。4ページ目の真ん中に。

○会長

赤く囲ってあるところですね。

○関係者

はい。そこの前に道路があるの分かりますか。左側といいますか、その接しているところ

ろが、道路があるのは御理解いただけますでしょうか。

○会長

接しているところなの。

○関係者

こちらを御覧ください。赤い事業区域、朱書きのところの前に、左下から右上に向かって道路があります。それが、まさに下から上に一方通行道路となっております。それで、今のこの当該地の手前までは、実は。その下。そこまでは、ちょこっとの間、交差点からですね、開発されて、おうちが建っているのがお分かりになるかと思うのです。そこで道路が広がっているのです。今現在。

しかしながら、今回開発しようとしているところの前面から、ずっと行きまして、次の交差点のところまで細いのです。ですから、区域外整備といたしまして、次の交差点のところまで、そこまでついでに広げられないかを検討いたしました。地主さんとも交渉いたしました。そうすることによって、少しでも、幅員がいきなり狭くなるのではなく、広いままで次の交差点まで行けるのではないかと考えたのです。しかしながら、地主さんのほうで、協力、今の段階では、ちょっと難しいという御意見頂戴いたしまして、それで今回の前面道路の6メートルの拡幅という形にとどめました。

○会長

僕の趣旨が通っていない、こういう方向でしか、車走れないですね。

○関係者

はい、おっしゃるとおりです。コの字型に新設道路ができますので、必ず新設道路に入ったところから、今度、右折しかできないわけです。左折はできないのです。そういう状況になります。

○会長

こういつて、こう行くしかないですよ。で、ぐるっと回らないといけません。

○関係者

そうです。

○委員

その手前も左行っている。

○会長

こっちも行けるのか。これ市街化だから。なるほど。

分かりました。そうすると、あとは難しいのが、ここが俗に言う「めくら路」になっちゃうという。言葉はよくないのですが、ここを開発するとき、えらい大変なんじゃないかと。何で上の敷地にくっつけて道路を引っ張っているのかなと。開発道路を。これがよく分からない。

○関係者

それは、そういう質問が出るということを想定いたしまして、先ほど冒頭申し上げたとおりでございます。それが一番最初、この事業説明に入る前に、なぜ。

○会長

たたき台がある。

○関係者

はい。土地の状況と事業区画選定という説明をいたしたのは、公図をプロジェクターで広げていただいて、説明させていただいたのは、その理由でございます。上のライン、つまり北側と接するところは、畑が1面、大きいのですね。しかしながら、今回、分筆させていただきます。その大きい1面を途中から。その分筆するラインを決めたのは、そこは現在、栗畑になっているものです。ですから、地主さんが、ここまでであれば協力しますという地主さんの意見があったものですから、致し方なく、その上の範囲はつながったという説明です。

○会長

分かりました。ここに道路を引っ張っておけば、この道路に面する宅地が、いっぱいできますよね。

そうすると、こっちで道路面積が少なくなるというふうに単純に思うのですが、これをもって協力しますと、こうなると、協力する理由は。

○関係者

理由は、そこから上は、まだ耕作されている。

○会長

分かっています。何で無駄な道路、ここに入れたのかなと。普通、僕が業者であれば、ここに入れて、こっちで宅地作れば、道路面積少なくて。

○関係者

おっしゃるとおりです。

○会長

デベロッパーとしては、得するのじゃないかと思ったのですが。

○関係者

おっしゃるとおりでございます。

○会長

わざわざ隣対策として、一番上に道路引っ張ったと、こういうことですね。

○関係者

はい、さようでございます。

○会長

苦しいことをやっています。

○関係者

すいません、説明が。

○会長

●●先生、どうぞ。

○委員

それは、ここの要は北東側にも同じような道路が入っていますけれども、これも同じような考え方で、実は、そういう絵があるという、そういう。

○関係者

これも先ほど説明させていただいたとおり、緑地という形で、今回の事業計画では。

○委員

斜め右のところの敷地、開発も同じようになっているので、この辺は一体として構想があるという、そういう理解でよろしいですか。

○関係者

はい、そういうことでございます。今のうちに、そこを何とか次につなげる部分として。

○会長

分かりました。

○関係者

取っておかないと、家を建ててしまうと、次のこの趣旨であります地域全体を見た上での計画という趣旨が崩れてしまいますので。

○会長

野崎さんとしては、周辺も含めて、いわばマスタープランをつくって。

○関係者

そういうことです。

○会長

ミニ開発で連担しないように。

○関係者

そういうことでございます。

○会長

道路ネットワークは、ちょっと考えて、市とも話し合っていると、こんな話ですね。

○関係者

そういうことでございます。すいません、言葉が足りなくて。

○会長

地区まちづくり計画の趣旨には合うのですが、その道路、平気だろうかという。

○委員

そうなのです。そうは言っているけれども、ここでは個別の開発の案件しか議論ができないので、信じるしかないと言いたいということなんです。結局、個別に起きてきたとき、全体が変なことになっちゃう可能性があつて。

○会長

それでは、私から、その部分、共通して不安なので、提案なのですが、これ、まだ素案の段階なので、案の段階で、公表はしないと、前提で、ちらっと見せていただくということを次回、こんなように考えていると、あるいは考えられるのではないかと、言い方を気をつけてくださいね、所有者がいるので。そんなもの確定されたら困るという話だと思うので、その辺は御開陳願って、我々の不安を取り除いていただければ大変ありがたいなと思いますので、これは、ちょっと所有者は難しいから、市ともちゃんと、ちょっと協議して、繰り返しますが、こういう地区まちづくり計画を入れた最大の理由は、道路がめちゃくちゃになっているということが富士地区の大きな問題なので、これによって解決しようとしているという姿勢は、デベロッパーとして持っていますと、こういうことを担保がちゃんとあれば、我々もちょっと胸をなでおろすというところがありますので、趣旨を御理解いただき。

○関係者

承知しました。ぜひ検討したいと思います。

○会長

誰か質問。どうぞ、●●委員。

○委員

自治連合の●●です。先ほど太陽光パネルの話がございました。建築会社さんのほうの水準をもってして取付けを住まれる方にお任せをするという御説明だったと思います。今、少し心配になったのは、この審議会資料の3ページ辺り、あるいは4ページ、5ページもそうなのですが、西日が開発される地域に当たっています。これ、かなり夕方に撮っているのだと思いますが、日中あたり、太陽光パネル等に太陽が差して、これ反対側、一通の道路を挟んだ反対側は住宅地であるというふうに認識しますが、こちらの住民のほうから、まぶしいだとかいった場合に、その場合は、当事者同士、民法に応じて話し合いになるのかと思うのですが、その辺については、御社のほうの水準というのがよく分からないのですけれども、迷惑かからないようにお願いしますとか、何か、その辺の促しはあるのでしょうか、ないのでしょうか。

○関係者

反射に対する解決策。

○委員

そうですね、太陽光パネルをもしつけるならば、水準は、こうだけれども、その水準というのが私たちは分かりませんが、要するに住民がトラブルになったときには、誠実に対応してくださいなのか、という対応はされるのでしょうかというところになります。

○会長

どうぞ。

○関係者

反射に対するクレーム等が出たことは、まず、ありません。というのも、ここら辺、全部低いおうちですので、屋根の上につけるものですので、反射でクレームというか、心配事を頂いた事案はありません。もしあったとしても、住民同士で解決していただくより、ないのかなとは思いますが。

○委員

その住民同士の解決というのは、その落としどころは、そこなのですが、そこを誠実にしていただきたいということでもあります。

要するに、相手側からしたら、やっぱりまぶしいということもゼロではないかと。御社が建築販売、実績ではゼロだというお話なのですけれども、住宅地開発の宅地同士の戸建てではなくて、日本中あちこちであって、そういった問題は、なくはないので、もしトラブルになった場合には、誠実な対応をお願いしますと、一つ、お願いしたいと思います。

それから、議案書の3ページの特に配慮すべき事項、積極的に自治会への加入を促すということで、これはありがたいことだと思っています。

続けて、2のごみ集積所。この辺についても、ルール、その自治会、自治会に応じて、例えば全く、家のそばにあるんだから、近所同士で何とかきれいにやってねで済んじゃうところもあれば、自治会として、お当番決めてというところもありますので、その辺についても、もし自治会は、多分こういう宅地であれば、この地区の自治会の方がいて、入ってくださいということで行くかと思うのですけれども、その際に、ごみの話があれば、応じてくださいということで、その2点になります。

○関係者

承知しました。

○会長

よろしいですか。

私から、地区まちづくり計画の素案について、二つほど注文があります。

1点目が、特に配慮すべき事項。これ多分、野崎さんとして、ここ書いていただいたのは初めてのよう気はするのですが、褒めているのですが、と思うのですが、3の外周の土留めを除き云々の文章は、垣柵の構造の制限あたりに入るのではないかなというふうに思っているのと、4の景観、色彩の外観とするは、整備計画の中に建築物の形態、意匠の制限の中に入れられるのではないかなと思うので、あえて配慮すべき事項に書く必要なくて、整備計画に入れれば、相当、強制力とは言わないまでも、事実上、命令に近くなるので、そのほうが強いのではないかなというように思うのですが、これが1点です。

もう一点は、せっかくごみの収集所についての清潔を保ち云々という、なかなかいい文言が入っているので、ついでに公園も入れてください。公園についても、小さい公園なので、当然公園ですから市に採納すると思うのですが、市は、ここまで目が届かないので、住民自ら、子供たち遊ぶにしても、ちゃんと安全性とか管理をしておかないと、逆に危険になってしまうと。最近、犯罪が多いので。と思うので、ここは、ごみ収集所も含めて住民が適切に管理するという文言に、入れていただければ、周知していただければ、重要事項説明で入ってくると思うので、住民の方も、より安心になって、コミュニティ形成ができるのではないかなと。とりわけ上で自治会の加入を促進すると、素晴らしいことが書いてあるので、そういう、より一層コミュニティに配慮した文章にしていいただければいいのかなと思うのですが、いかがですか。

○関係者

承知いたしました。

○会長

ありがとうございます。

○関係者

自治会には、実は、この自治会の自治会長にもお会いして、事前協議の中でも自治会長の説明というのは出てくるのですが、それとはまた別に、今現在、こういう地区まちづくり計画の中で、ここで、こういう案がありますよということは、事前に自治会長には報告しております。

○会長

分かりました。

○関係者

ですから、今後、その自治会に加入させていただける、いただけないということも絡めながら、今、頂戴いたしました、その意見、そういったものを検討していければなというふうに考えております。ありがとうございます。

○会長

今まで野崎さんの開発について、前の担当者には口酸っぱく毎度言っていたのですが、公園だとかという、公園や道路がコミュニティをつくるために重要な要になるので、ここを住民の人が自ら管理するというのが、逆にコミュニティ形成に役に立って、行く行くは野崎さん、いい開発をしたねと、こういう褒められてくるんじゃないかなと思うので、そこは頑張るやうに社長に言ってくださいねとお願いをしていたので、引き続き口酸っぱく言いますので、よろしくお願いをしたいと思うのが1点と。

もう一点は、これは次の案件にも関わるのですが、せっかく狭窄、道路のところに何か余計なものを立てて、ペイントで道路を短くして、あまり車が突っ走れないようにしているという配慮、せっかくされて、これは、すごいことだなというふうに褒めていたので、道路セクションもオーケーしたようなので、ぜひ、ここでもそういうことを御検討いただければ、繰り返しますが、野崎さんの開発は、なかなかコミュニティに配慮したいい開発ねと、みんな褒めてくれるんじゃないかなと私は思いますので、素案を案にする段階で入

れていただければ、大変ありがたいなというふうに思っていますので。

○関係者

実は今、そういう御意見を頂戴すると思ひまして。

○会長

そうですか。予想済。

○関係者

それもう既に、道路課と協議しています。

○会長

分かりました。

○関係者

前回、野崎さんの案件でボンエルフをつけられているにもかかわらず、なぜ今回、この案件にはつかないのかという質問が出るのではないかと私思ひまして、調べたといひますか、報告をまとめてきたのですが。前回は、3本の道路ありまして、次の案件で出てくると思うのです。100メートル前後あるのですね、直線距離が。そうすると、やっぱり加速も、どんどんしてきます。

○会長

分かります。

○関係者

速度も増すということもございまして。ただ、しかしながら、今回は50メートルぐらいしかないものですから、50メートルで角、50メートル行つて角。では、これに対するボンエルフは有効なのだろうかというのを、道路課と協議してまいりました。この50メートルであれば、あえて、それをつけるよりも、こっちの既設の一方通行道路を飛ばしてこないように、この2か所にペイントを設けて、それで逆走を防ぐための看板設置が、これが一番ベターだろうという、そういう結果になったということを御報告します。

○会長

道路との協議の間。

○関係者

はい。

○会長

僕の心配は、北側の宅地開発もあるというふうに言われたので、そうすると通過交通が、こっちにも回ってくる可能性があるの、そんな簡単な話ではないんじゃないかなということ、をぜひ道路課の担当者に言っておいてください。

○関係者

分かりました。形状が、直線でつながらないので、今、形状を基にお話しさせていただいております。

○会長

繰り返します、素案が案になると期待しておりますので、もう一段階、というところがありますので。

○関係者

承知しました。ありがとうございます。

○会長

ほかいかがですか。この件については、●●さんが詳しいので。ないようでしたら、次の案件に。

今回の案件は、今のことをつけ加えて答申にするというようにしたいと思いますので、一応、答申の文章の後ろにつけたいと思いますので、よろしく、積極的に提案を出していただければ、ありがたいというように思います。

○関係者

ありがとうございます。

○会長

すいません、時間が結構たってしまった。次の案件に行きたいと思いますが、いいですか。じゃあ、次の案件も同じように。どっちから始める。市のほうから説明、まず。

○事務局

こちらから。

○会長

分かりました。どうぞ。

○事務局

業者が変わります。

○会長

分かりました。野崎さんは、引き続きいるのですよね。

○関係者

はい。よろしくお願いします。

○会長

共通しているので、次の案件と。

○関係者

どうもありがとうございました。

○会長

どうも御苦労さまでした。3時10分ですが、これで行くと3時半には終わりそうもないのですが、よろしいですか。●●さんもいいですか。3時半に終わりそうもないので。

○委員

はい、まだ大丈夫です。

○会長

ありがとうございます。では、市のほうから説明、事務局からお願いします。

○事務局

それでは、議案の第2号 富士字南園西第2地区まちづくり計画の策定について及び富士字南園西地区まちづくり計画の変更について、御説明をいたします。

本案件は、提案者から市に申請があった富士字南園西第2地区まちづくり計画（素案）について、令和7年度第2回白井市まちづくり審議会からの答申を踏まえ、市が作成した地区まちづくり計画の策定について御審議をいただくものとなります。

また、南園西第2地区の計画の策定に伴い、隣接する富士字南園西地区の計画についても、軽微な変更を行うものとなります。

それでは、資料の18ページを御覧ください。まず、対象地区である富士字南園西第2地区及び南園西地区の位置について御説明をいたします。左側の図面の黄色の部分が富士字南園西第2地区、青色の部分が富士字南園西地区となり、互いに隣接しており、本地区は西白井駅から直線距離で約1.5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。令和5年の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は、現在、宅地造成をされておりますが、そちらを反映していないものとなっております。また、南園西第2地区は、現在更地となっております。

続きまして、資料の19ページを御覧ください。富士字南園西地区全体の状況となります。資料19ページは、写真を撮影した方向を示した位置図、20ページから25ページが富士字南園西第2地区。20ページから25ページは、それぞれの位置から撮影した令和8年6月8日時点の状況となっております。20ページと21ページが富士字南園西第2地区。22ページから25ページが富士字南園西地区のものとなっております。

今回の計画地である富士字南園西第2地区の北側には、市道00-007号線、通称風間街道が接しております。富士字南園西地区については、既に宅地造成が行われ、公園が整備されている状況となっております。

続きまして、資料の26ページを御覧ください。富士字南園西第2地区まちづくり計画の策定のフローとなります。これまでの経緯としては、令和7年10月3日に提出された地区まちづくり計画（素案）について、令和7年10月28日に開催した、まちづくり審議会で御審議をいただきました。

また、令和7年11月12日付の答申にて、概ね妥当との答申をいただき、素案の措置の決定がなされました。その後、答申を踏まえ、市と開発事業者で開発事業事前協議を行い、協議見込みが確認されたことから、令和8年6月9日から令和8年6月22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の案の縦覧を行いました。これまでの経緯を踏まえ、提案のあった素案について一部修正をし、本日計画策定のため審議会に諮問をさせていただいております。

続きまして、27 ページを御覧ください。縦覧結果となります。令和8年6月9日から令和8年6月22日まで都市計画課窓口で縦覧を行いました。縦覧者、意見書の提出は、ともにありませんでした。

続きまして、28 ページを御覧ください。先ほど御説明をいたしました、まちづくり審議会から頂いた答申となります。富士字南園西第2地区まちづくり計画(素案)について、概ね妥当とされた上で、三つの付帯意見を頂いております。

一つ目として、提案者は、交通事故の防止や歩行者等の安全確保のため、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。

二つ目として、提案者は、市道00-007号線(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をすること。

三つ目として、提案者は、ごみ集積場について、居住者の動線等を考慮した上で適切な場所の設置に向け、関係機関と協議することとしております。

答申1の対応として、ボンエルフ、グリーンベルト、歩道の切開きについては、資料の29ページ、資料の30ページのスピード抑制対策部平面図、歩道切開き平面図のとおり、市道路課と協議の上、作成をしました。

答申2の対応として、野崎建築工業さんから、心理抑制できる高さ、携帯のメッシュフェンスを取り付けることとする旨、お申し出がございました。

答申3の対応として、ごみ集積場については、中央の通り沿いの住宅が不便ではないのかと指摘が前回の審議会で御意見があったことから、市環境課と協議し、公園の西側角に1か所追加することとしました。

資料には、参考として、31ページに富士字南園西地区全体の土地利用計画図、32ページに公園計画平面図を掲載しております。

続きまして、33ページから34ページを御覧ください。富士字南園西第2地区まちづくり計画の新旧対照表となります。右が素案、左が事前協議等を踏まえて修正した今回の計画案となります。変更点は赤字で示しておりますが、主な変更点として、令和8年3月に都市マスタープランが改定されたことから、それに即した内容に修正しており、また面積等を変更しております。

また、35ページから36ページについてですが、先ほども申し上げました今回の第2地区の計画策定に伴い、隣接する富士字南園西地区の計画について軽微な変更となる箇所がございますので、こちらについても新旧対照表を掲載しております。右側が現在運用している計画、左側が変更点を修正した今回の変更案です。主な変更箇所は、37ページの土地利用計画図を御覧ください。隣接地が空閑地で、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いた箇所を南園西第2地区の計画の策定に合わせ、緑地及び空地を区画道路部分に含めることとするよう変更をしております。こちらの修正に合わせ、35ページ、36ページの計画案についても、該当事項を変更しており、また、南園西第2地区と同様、改定された都市マスタープランの内容に即して文言を変更しております。

続きまして、38ページ、39ページを御覧ください。まちづくり条例の条文を掲載しております。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。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、今回、南園西第2地区はもちろん、南園西地区についても諮問をさせていただいております。以上で、議案第2号の説明を終了いたします。

○会長

質問、委員からあれば。新しい言葉が出てくるので、新しいまちづくり審議会としては、例えば新しい方は、よく分からない可能性があるので、計画案の9ページを見ていただければ、この図を見ていただければと思います。

道路にいっぱい線が入っているのです。道路の両側にボンエルフと言いますが、出っ張りが出てきて、ペンキと、当たっても倒れるような、ポールのようなものが立っている。これによって、車がスピードを出さない。少なくとも運転者にとれば、ちょっとぶつかりたくないねと。ここを壊すよりも自分の車が傷つくんじゃないかという不安が出るので、ブレーキをかける可能性があるよねというのが各所に、通り抜けの道なので出ているということと、風間街道の出口のところ、道路に色を塗って、危険ですよということを知らせて、歩道がそこだけ取れちゃうので、歩道のような感じにしているというようなことなど、ちょっと新しいことをやっていただいて、これは事業者の提案でやっていただいて、せっかくやるんだから、もっと頑張っただけというのを前回お話ししたのですが、頑張っていたと思うので、こういうことについてと。

もう一つは、前に改造した公園が、第十三公園という500平米ぐらいのがあって、これに今回の公園をくっつけていただいたので、なんと1,000平米の公園ができて、どんな公園になるかというのが、とても楽しみだというのがあるので、ここが、これがまさに二つの地区まちづくり計画を一緒にすると、まるで何か大きな開発で、いい開発ができるのではないかと期待を抱かせるので、そういうことを含めて、それなりに頑張っていたいでいるので、御意見を頂ければ、質問を含めてお願いしたい。前回のことと共通することも出てくるというふうに思うので、遠慮なく御質問をお願いします。●●さん、どうですか。公園のこと心配じゃないですか、1,000平米。いいですか。

○委員

今、把握するのに一生懸命だったのですけれども、公園が、先ほどのよりは随分大きくなっているとのことなので、防犯の面とかでも。あと、夏場の熱中症対策で、そういう日陰とか。植栽とかがあるかもしれないのですけれども、そういったところをお伺いできたらと。

○会長

既に下のほうはできていると思うのですが、どうやってうまく調整をして、植樹計画だとか、遊具。最近あまり遊具は、はやらないですかね、も含めて、どんなような公園のつくり方するかというのをお話しいただければありがたいというふうに思いますが、いかがでしょうか。これ事業者さんに。

○関係者

開発設計の●●と言います。資料の32ページが公園の今画面に出ている下の半分が第十三公園で、今、供用されているもので、上に同じく500平米ほどの公園をつくるようにしてまして、遊具は、前回のときは、ブランコとスプリング遊具だったのを今回、滑り台と鉄棒を入れる形にしています。入口を北東側に1か所設けて、あとは、周りに植栽、低木植栽をするような。既存の十三公園と同じような形で、そろえて植栽を整備するようにしています。ベンチを2か所、設けています。

それと、公園灯が前回1か所だったのですが、今回広くなったので、あと3か所、四方に、小さくてちょっと見えないのですけれども、3か所、設けましょうということで、公

園の担当者と協議して、3か所、設けるような計画にしています。あと、熱中症対策と言われていたのですけれども、特に東屋みたいなものは設けていません。

それと、樹木も、管理の都合で、なるべく低木をメインにしてくれということで、ベンチのところに高木を設けていますけれども、ほとんど低木で、サツキ、ツツジとかを植えるような形になっています。

あとは、真ん中を広場を大きく取るようにして、走り回れるような形にしております。大体そんなところですが。

○会長

日よけになるようなものは、特に考えていない。

○関係者

はい。

○会長

どうですか。

○委員

承知しました。ありがとうございます。

○会長

ほかの方、いかがでしょうか。どうぞ。●●委員。

○委員

これも質問的には野暮なことかもしれないですけれども、興味本位で聞きますけれども。これ、要は、二つの地区まちづくり計画があるということは、二つの協議会があるということになっていますけれども、この二つの協議会は、実質、入った時期が若干ずれるけれども、公園とかの関わりでいうと、一体的な住宅地だと思われるのですけれども、そこをどう考えていますかって、ちょっと意地悪な質問ですけれども。二つ成立して、それぞれ組織があるという建前で、建前のままの理解なのか、実質は一緒に動く、考えるときは考えていますという話なのか、その辺を聞かせてください。

○会長

自治会との絡みを含めて、よろしく。野崎さん。

○関係者

自治会は、既存の自治会が、同じ自治会に、区域になりますので、自治会は同じ自治会に入っていただきます。まちづくり協議会も二つあるのは事実です。今後、協議して一つにするのか、ちょっと。

○会長

市に聞いている。●●委員の考え方はいかがですか。先に聞いたほうが回答楽でしょう。

○委員

別に計画が一緒にならない限り、制度上は二つあると思うので。

要は実際にどう連動するかというか、多分その工夫の問題だと思うので、少し考えたほうがいいんじゃないかなと。

○関係者

別々に議長、会長を立てて運営していく予定ではあります。

○会長

公園の管理で、けんかにならないですかね。

○関係者

基本的には市に帰属させていただくので、公園の管理は市が。

○会長

市、大変じゃない、二つ協議会あって、両方から文句言われて、違う意見出てきたら、市、調整するの大変ですよ。想定していない。協議会ができた後なのだろうから、あるとすれば、市からお願いを協議会にしてみるというのは。仲よくやってね、可能なら一緒になってねとか、何かそれは、あるかもしれないですよ。

○委員

今回、●●会長が、二つ連動することによって公園が広がってと、いい部分もあるのだけれども、さっきの案件も含めて、便宜上、開発を分けたときに、組織のあり方をどうするかということも。多分、今後また、さっきの案件も出てくるわけですよ。ちゃんと、多分これは事務局なのかもしれないですけども。

○会長

ちょっと想定していなかった。

○委員

考える必要は、ありそうだなと思いました。

○会長

ありがとうございます。今回の件は、この変更案のところを含めて、同じ地権者で、既存の家建っていたのだけれども、もう引っ越されているのですよね。

同じ地権者で同じ開発者がやっているのだから、だったら、一緒にしたらどう。次に開発されたときも、考えて協議会ってつくったらどうというような●●先生の意見なのだろうと思うので、それは今後、市のほうも御検討いただければ、こういうことが、これから多分、数地区、起きてくる可能性はなくはないので、実は、先ほどやった案件も、似たような、相続で土地が分かれた。そうではない。筆が一緒だから。そうでもないですか。

要するに、連続して開発が起きた場合に何か考えないといけなくて、協議会がいっぱいあると、市だって大変でしょうということがあるので、公園がいっぱい、ちっこいのがあって、協議会も、ちっこい協議会がいっぱいあると、間に多分、立つ市が大変なんじゃないかと思うので、ここは市としても、確かにどうするかというのは、新しい課題として、いい課題として出てきたなというふうに思うので、ここは市のほうで検討いただければ

というように思います。今回どうするかは、また野崎さんとも、ちょっと考えて、どう指導するかというのがあると思いますので。とにかく分譲するときがいいチャンスなので。してしまったら、大変というか、なかなか変えるのは大変なので、よろしくお願ひしたいと思います。ほかに御意見は。よろしいですか。

じゃあ、どうしようか、今回の答申は、概ね妥当で議事録に載つけとけばいいのかな、協議会をどうするかというのは。

○委員

この案件の話でもないという。

○会長

ないですね。

○委員

一般的な問いということで。

○会長

じゃあ、答申には載せないように、概ね妥当と、以下云々は書かないということで行きたいと思いますが、よろしいでしょうか。皆さん、オーケー。●●さんも、よろしいですか。この公園、楽しみにしましょうね。

○委員

はい、楽しみにいたします。

○会長

そうということで、今回の案件は、概ね妥当ということで締めたいと思います。

ほかに市のほうから、今回予定された議案は、全て審議は終わりました。市からほかに何かあれば御発言ください。

○事務局

次回の審議会について、現時点では時期は未定なのですが、開催に至る際には、お知らせをさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○会長

事務局は、特にほかないですか。じゃあ、終了したいと思います。

今回、いろいろと、ちょっと時間過ぎてしまいました。3分ほど過ぎましたが、2時間で終わりましたので、御協力ありがとうございました。終わります。