

## 平成29年度第4回白井市まちづくり審議会会議録

1. 開催日時 平成30年3月27日（火）午後3時00分から午後5時00分まで
2. 開催場所 白井市保健福祉センター2階 検診室
3. 出席者 野口委員、竹本委員、市川委員、岩谷委員、海川委員、名越委員、松本委員、伊藤委員
4. 欠席者 杉崎委員、根岸委員
5. 事務局 環境建設部小林部長、都市計画課中村課長、金井副主幹、黒澤主査補、武田主事、宮川主事補、
6. 傍聴者 4人
7. 議題 第1号議案 富士字南園北地区まちづくり計画の策定について（付議）
8. 議事

事務局 ただいまから平成29年度第4回白井市まちづくり審議会を開会いたします。

本日の出席委員は、現在8名です。審議会規則第3条第2項の規定により委員定数の過半数以上の出席をいただいておりますので、本会は成立していることをご報告いたします。

会長 それでは、よろしく申し上げます。

事務局 議事に入ります前に、事前にお配りしました資料の確認をさせていただきます。

まず、会議次第、審議会委員名簿、タイムスケジュール、議案書、資料の5点となります。不足等があれば、余分に持ってきておりますのでお伝えいただければと思います。

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議長を務めることとなっております。

野口会長、よろしく申し上げます。

会長 これより議事に入りたいと思います。

まず、審議会の公開・非公開の取り扱いについて、事務局としてご報告いただければと思います。

事務局 白井市まちづくり条例第45条第7項で会議は原則公開となっておりますが、同条第8項で審議会に諮って非公開とすることができる規定があります。本日の議案審議につきましては、特段非公開とする理由はないものと考えます。

会 長 非公開の理由はないということですので、公開にしたいと思いますが、皆さんいかがでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

会 長 それでは、傍聴の方がいれば入場させて下さい。

〔傍聴者入場〕

会 長 それでは、議案の審議に入りたいと思います。

本日、ご審議いただく案件は1件です。

それでは、議案第1号 富士字南園北地区まちづくり計画の策定について事務局から説明お願いいたします。

なお、今回の案件は、地元の協議会が市に対し地区まちづくり計画の提案をし、これを受けて市から諮問があり、これを前回ご審議いただいて様々な意見が付きました。

今回は、市が地元協議会と相談・協議して案を出しており、本日、皆さんが了承ということになれば決定の手続に入るということです。

ということで、最終決着の場になりますので、よろしくご審議お願いしたいと思います。

それでは、事務局から説明をお願いします。

事務局 事務局より説明をさせていただきます。

事前に送付しております資料ですが、議案書は市が作成した地区まちづくり計画の案になります。資料は計画の案を補足するものになります。

まず、この資料を中心にご説明をします。

それでは、資料の1ページご覧ください。

初めに、地区まちづくり計画策定の手続きについて説明します。

こちらは地区まちづくり計画が施行されるまでの手続きフロー図になります。黄色で示しております箇所が本日の審議会の位置づけになります。

本日は、まちづくり条例第12条第1項で規定される地区まちづくり計画の策定のための審議会になります。緑色の下線の箇所をご覧ください。これまでの当該計画の経緯を簡単にご説明します。

まず、前回のまちづくり審議会で協議会から提出されました素案についてご審議いただき、市が条例化の手続を進めることについて、おおむね妥当であるとの答申を平成30年2月19日付、白まち審第4号で受けています。

次に、市はこの答申を受けまして、協議会に対し適切とする措置決定通知を同年2月21日付、白都第290号で行いました。

最後に、市はこの素案を踏まえた案を作成し、同年2月21日から3月6日までの2週間縦覧に供し、本日の審議会に付議しています。

それでは、2ページの資料2をご覧ください。

次に、まちづくり条例の該当条文についてです。こちらはまちづくり条例の抜粋となっています。

まず、緑色の下線で示しております第11条をご覧ください。第11条は、先ほど手続のフロー図で説明しました緑色の下線の箇所の該当条文です。

次に、黄色で示している第12条第1項をご覧ください。「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。」と規定されています。

本日はこれらの手続が整ったことから、市が作成しました富士字南園北地区まちづくり計画（案）をまちづくり審議会に付議しています。

それでは、3ページの資料3をご覧ください。

縦覧についてです。こちらは条例第12条第2項の規定に基づく縦覧結果の資料となります。縦覧は2月21日水曜日から3月6日火曜日まで行いました。縦覧場所は都市計画課の窓口及び市のホー

ムページで公開をしており、都市計画課の窓口での縦覧者は1名で、意見書の提出はありませんでした。

4ページの資料4をご覧ください。

前回の審議会の答申書になります。会長と副会長に取りまとめていただき、委員の皆さんにも確認をいただきました。この答申で市が案を作成することについて、概ね妥当であるとの判断と付帯意見として6つの事項を考慮することが要望されました。

市が作成した案は、この付帯意見のNo.4とNo.5を受け、提案者の方と協議をし、提出された素案に加筆修正をしています。

それでは、5ページの資料5をご覧ください。

最後に、地区まちづくり計画の措置決定通知書の写しになります。市は前回の答申を受け、地区まちづくり協議会に対しまして、平成30年2月21日付で適切と通知をしています。

それでは、議案書の1ページをご覧ください。

市が作成しました地区まちづくり計画の案になります。なお、素案から案として加筆修正した箇所は朱書きしております。

当該箇所を中心に説明します。

それでは、2ページをご覧ください。

市が加筆した箇所は3ヶ所です。

まず1ヶ所目は、地区まちづくり施設に関する事項の箇所です。

1. 区画道路（市道12-001号線拡幅）の幅員6メートルの後ろに、道路中心から3メートルセットバックと加筆しました。

次に2ヶ所目は、2. ごみ集積所（3ヶ所）No.3の6. 53㎡の後ろに（既存）と加筆し、新設するものと誤解のないように表記をしました。

次に3ヶ所目は、新たなルールとして、計画図にAゾーンを設け、ここではフェンスやブロックなどの構造物はできる限り設置せず、災害などの緊急時には歩行者が通り抜けられるよう歩行空間の確保に配慮すること。と加筆しました。

最後に、5ページをご覧ください。

こちらは、地区まちづくり計画の計画図になります。こちらも答申の付帯意見を反映するため提案者の方と協議を行い、区画割を削

除し区域のみとし、点線でAゾーンを新たに追加で表記をしました。

簡単ですが、事務局からの説明は以上となります。

それでは、ご審議よろしくお願ひいたします。

会 長     それでは、皆さんからご質問あるいはご意見いただければと思いますが、いかがでしょうか。

大きな話は、まず、皆さんから前回いただいた答申の附帯意見のNo.4である、区画のあり方ですね。次に、No.5である、通り抜けられるような専用通路のようなものを設けると安全性が高まるという意見。ただ一方で、北側道路に抜けるので申請者からは危険性があるという意見もあり、この辺を考慮して緊急の場合は人が通り抜けられるけれども、危険性については配慮しなければということで、道路ではなく専用通路がよいのではとの意見だったと思います。

今回の案件は、市の中では注目されていまして、なぜかという、富士地区という、道路あるいは公園、さらには下水も整備されていない市街化調整区域において住宅が随分建ってしまっているの、ここをどうするかというのは、実は政策的に重要な話だということです。今回の案件が前例になっていくと将来の富士地区がどうなるかという、地区のあり方を決めてしまうことにも繋がっていくので、市の中でも注目されている案件です。意外と我々の責任が重いところですので、今までの議論が今回の案にどう反映されているかということを含めて、少しご意見いただければと思います。

それでは私の方から、前回の答申で、区画道路12-001号線セットバック部分の早期実現に努めること、という附帯意見がありますが、このことについて地元の協議会との間でどんな協議があったのかを教えていただければと思いますが、事務局からいかがでしょうか。

事務局     答申を見ていただくと、主語が提案者、市及び提案者及び市の三種類に分けられた付帯意見となっています。

提案者に対する意見については、市から提案者に対してヒアリングをしました。

区画道路12-001号線について早期の実現に努めることについては、計画地の左側のエリアは居宅を例えば建て替えるとか、別

の場所に引っ越すような状況にならないと難しいという話を提案者からはいただきました。ただし、提案者は前回の審議会にも出席していただきましたので、審議会からの意見の趣旨はご理解いただいております。＃

会 長     それから、附帯意見のNo.6、この意見は今回の案件だけで済む話ではなくて、もう少し大きな話です。富士地区全体をどうしていくのかということについて、そろそろ制度づくり含めて考えないといけないというのが、実は10年程前から課題だったような気がするのですが。この答申を受けて、市として何かお考えがあればご説明いただければありがたいのですが。

事務局     富士地区について今後どうしていこうかということについて、少しご説明したいと思います。

今、会長がおっしゃったとおり、附帯意見No.6は従前より審議会からご指摘されていたところですよ。富士南園地区につきましては、市街化調整区域ですので、基本的には市が積極的にインフラ等を整備していくということではありません。けれども、都市マスタープランの中で、都市的土地利用を許容する地域として位置づけをしています。これは、民間の活力を活用してまちづくりを進めるとする地区ではあるのですが、都市マスタープランは、あくまで土地利用の大きな方針ということになりますので、具体的などころまでは載っていない状況です。したがって、例えば、これは一つの例ですけども、今の都市マスタープランに載っています地区別構想の詳細を策定していくだとか、あるいは、市には自主条例としてまちづくり条例がございますが、そういったものを活用し、もう少し具体的に地区の将来像を示すなど、幾つかの手法があると思います。

そういった手法によって、もう少し具体的に地区の将来像を明示できれば、今回のような地区まちづくり協議会から出てくる提案についても、市が明示している将来像ともっと合致し、あるいは提案の参考になり、望ましいまちづくりに繋がると考えています。

会 長     要するに、来年度、少し積極的に検討するという理解してよろしいですか。今回のことについて、OKを出すかどうかということと非常に関係しているので、これが前例になっていくと、同じような

ものが来年度出てくるかもしれない。そのとき、またこのような議論をしたくないので、ぜひ次の案件が出る前に、できれば早く決着つけるべきと思います。

僕らの言葉で言うと、市街化調整区域スプロールという言葉があって、市街化調整区域でどんどん開発が進んでいくと、どんどん、どんどん課題が大きくなっていく。後で道路を整備するというのは大変なことなので、早めにこういうことについて手を打っておかないといけないなと思っているので、ぜひ、これは要望ですが、来年度、部長さん、ぜひ、忘れずにご検討を進めていただければと思います。

ということを含めて今回の案件、ご意見いただければと思いますが、いかがでしょうか。今まで十分議論してきたからありませんか。では、特に反対だと、これではまだ手緩いということを含めて、反対とか保留とか何かご意見があればと思いますが、どうぞ。

委員 今のご発言で、全体の都市計画を抜本的に進めようとなると、結局難しいし、時間がかかって、そのうちに忘れられてしまうと、そういう話はたくさんあるのだろうと思うのです。ですから、こうやって部分的な市街化調整区域の部分的なまちづくりをしっかりとやっていって、それで全体を見てみるとよくなっていくみたいな形に進めていくのが現実的かなと思うのです。

ですから、今回、これがいい例になればということも踏まえて、付帯意見のNo.3にあった看板を設置して、その地域の人たちだけではなくて、他の市街化調整区域の方々にも見ていただいて、そういう方向に向かっていることを周知することは必要ではないかなと思います。付帯意見では、看板だけは設置することと書いてあるにもかかわらず、どこにも入っていないので、これはやったほうがいいのではないかと思います。本来提案者の方をお願いする話なのですが、事務局の方、お願いします。

事務局 付帯意見のNo.3ですけれども、提案者の方とは協議をしまして、看板については、Aゾーンの道路のあたりに設置をするということで協議を終えていますので、計画に織り込むという内容ではありません。

せん。設置をすることと書いてありますから、了解したということ  
です。

あと今、●●委員のほうから出たご意見で、提案者の方は当然土  
地所有者の方々に、ご親族の方だったりするのですが、ご親族でも  
個々人の事情がありますから、でもお話し合いをされ合意して、こ  
ういう計画で提案をされています。また、前回の審議会に出席して  
いただいたときに審議委員の方からの意見を、何で他人から自分の  
土地について勝手なことを言われるのだろう、と思ったとのこと  
ですが、議論を聞いているうちに、そういう意見もあるのだというご  
理解があり、このAゾーンの設定について、ご納得といたしますかご  
了解いただきました。＃

やはり、こういう第三者が参加している諮問機関の場で、提案者  
が計画の趣旨を説明し、議論を聞いて、提案された計画がもう一度  
行政と協議をして修正されるというのは、なかなかいい仕組みであ  
ると事務局としては思っています。＃

会 長 今の●●委員の話は、今回の地区以外の方にも、やっぱりいいま  
ちづくりのために開発するのであれば認めていく、ということをよく  
啓蒙啓発というか、許可されるためにはいい提案が条件というこ  
とですよ。

委 員 このAゾーンなんかは画期的ですよ。僕は想定外でしたけれど  
も。これが追加されているのは、すごいなと思いましたので。

事務局 提案者の方から、通路を自ら管理するとなると子供の代までずっ  
と継続していくこととなり難いため市に帰属させて欲しい、とい  
う報告が前回あったと思います。また、地区の方からは、計画地で  
ここを道路にして通行するようにすると逆に危険を生じるのではと  
の話もありました。しかし、やはり災害時には通り抜けできるよう  
な機能は必要であり、現場を見ていただいた委員の方はわかると思  
うのですけれども、現在の状況のようにフリースペースのままブ  
ロック塀など設置されなければ、災害時には人は通れます。これを  
ルール化することを理解していただき応じていただけました。

会 長 Aゾーンが計画図に点線で入っていると、今後、両側の建物に建  
て替えが起きても、ここにブロック塀をつくらないとか建物をつく

らないというような指導を行政からされるはずなので、そういう意味で、こういう図面がちゃんと残っているということが非常に重要なことなのではないかと思います。

今後、他の地区でも起きたときに、ぜひ市として積極的にこういう手法もあるのだということで、いい材料にしていだければと思います。

ほかに特になければ、これで了解ということでもいいですか。

それでは、議案第1号 富士字南園北地区まちづくり計画の策定について、賛成するという方は挙手していただければと思います。

〔全員賛成〕

会 長 ありがとうございます。それでは、全員の賛成で原案のとおり可決されましたので、第1号議案については、これで了解ということです。傍聴で代理人の方もいらっしゃっていますので、市とよく協議して事業を進めていただければと思います。それから、市については、今後、先ほど言いました附帯意見No.6の件について、よろしくご検討いただければと思いますし、次回から似たような案件が出てきそうな場合には、よく申請者と協議して、審議会に諮問する前に、何かうまいまちづくりになるようにご指導をよろしくお願いをしたいと。都市計画部門だけではなく宅地開発部門もよろしくお願いをしたいと思います。

何かそのほか連絡ないですか。

事務局 はい、大丈夫です。

会 長 では、これで閉じたいと思いますので、きょうは大変ありがとうございました。