

白井市まちづくり審議会委員委嘱状交付式及び
令和4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5年1月19日（木）午後2時から午後4時50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、平川副会長、田中委員、岸委員、桐山委員、園田委員、渡邊委員、
高石委員
欠席者 杉崎委員、大川委員
事務局 都市計画課 小島課長、富田副主幹、樋野主任主事、石澤主任主事、鎌田主事補
関係者 代理人及び事業者 各1名
傍聴者 0名

1 開会

2 委嘱状交付式

(1) 委嘱状の交付

白井市まちづくり審議会委員へ笠井市長から委嘱状を交付した。

(任期：令和5年1月19日～令和8年1月18日)

(2) 市長挨拶

○市長

皆さん、こんにちは。本日はお忙しい中、このまちづくり審議会の1回目の会議に出席をしていただきまして、誠にありがとうございます。

また、委嘱をさせていただきます、ありがとうございます。3年間の任期がありますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

今日は1回目の会議ということで、今の市の現状とこれからどういふ課題があるかについて、若干、私のほうで説明をさせていただきますので、時間は10分もいりませんから説明させていただきますたいと思ひます。

前に白井の現状について、大まかなものを書かせていただきました。

まだまだ課題はありますが、こういう課題があるということをし少し皆さん共通認識を持っていただきたいと思ひます。

昭和54年、ニュータウンの入居の開始が始まりました。これは大山口とか、清水口、堀込、池の上で一番初めに入居が始まった状況です。それから44年が経過しています。

半世紀近くになるという状況にあります。当時、昭和54年といひますと、大体人口が1万4,500人程度でありました。それが今は6万3,000人ぐらいいますので、大分このニュータウンで白井は潤って、爆発的に発展をしてきたことが言えます。

しかし、平成30年、この人口の6万3,772人がピークで、減少に今、転じています。今、最新

の人口の数字が6万2,845人ですから、大体この5、6年間で1,000人程度人口が減りました。

この要因を調べてみますと、主な要因は自然減です。子供の数が減ってきて、亡くなる人が増えてくる。実際に1年間で子供の白井で生まれる数は、300人程度です。一方で、亡くなる方は500人いますので、単純に200人が減っていくという減少になります。

印西が、最近になって11万人増えたといっていますが、印西は転入・転出が多い部分と1人当たりの合計特殊出生率が白井よりも少し若干多い、この部分で大体1年間で2,000人程度が印西は増えている状況にあります。

しかし、下の表をちょっと見ていただきたいのですが。じゃあ、日本全体どうかといいますと、日本全体で調べてみますと、2008年、今から15年前、このときの人口が1億2,808万人。これが日本の人口のピークでありました。今、2021年のデータを見ますと、1億2,570万人になっていましたので、やはり日本全体が15年前から減少しているという状況にあります。

この主な要因も、我が白井市と同じで子供の数が少ないということです。つい最近のデータ、1年間で日本の国民の子供を生む数80万人、今年は80万人を切るといわれています。一方で、国民で1年間で亡くなられる数143万人です。この数が人口を減らしている要因にあります。これは白井も同じ現状であります。

そして、この少子化が進むと高齢化が進みます。当然、人口が減ってきて、少子高齢化が進んでいる。白井の子供の数も減っている。一方で、高齢化率も白井は上がってきました。日本全国で65歳以上の高齢化率、これは29%、約ですね。白井市は、28%。国と比べると1ポイント低いのではないかと思います。ただ、先程言いましたように、昭和54年に一気に人口が増えましたので、この方たちが後期高齢者になってきます。俗に言う2025年問題になります。ここが、これからの白井の大きな課題であります。

じゃあ、白井の土地の状況を見ますと、ここに書きましたが農地や山林は減少しています。その一方で、宅地造成地が増加している。多分、皆さんも気づくと思うのですが、だんだん緑が奪われてきて、宅地になる。あとは今言われているヤードですね。金属加工の業者が白井にもたくさん多くなってきました。ですから、これからこういう問題がもっともっと進むと私は考えています。こういう問題に直面して、これからのまちづくりどうすればいいかということです。

一つは、ニュータウンが50年近くたちますので、ニュータウンの再生、そして次の世代に合ったまちづくりをしていかなければならないというふうに考えています。これは、ちょうど白井市のニュータウンができて半世紀がたちますので、どのような地域社会、まちをつくっていくかは、これはいろいろな市民の皆さん、土地を持っている方、家を持っている方と、これからのまちづくりというのを考えていくような時期に来ています。

そして2つ目は、大きく農業を守りながら企業誘致を進めていくことになっています。日本全体の人口が減っていく中で、白井市だけ人口を引っ張ってくることはなかなか難しいと思います。ですから、まずは企業を誘致しながら人口の増加につなげていく。こういう施策が必要になってくると考えています。実際、白井市の基本構想があるのですが、そこの人口の目標が令和7年度、6万5,500人です。今6万3,000人ですから、2,500人の人口が足りない、計画よりも足りない状況です。こういう状況がございます。

次が、大きく日本の大きな課題ですけれども、子供と若者を増やす施策をしなければなりません。一つは、お子さんを1人ではなくて、2人をどうやって出生をするように支援をしていくか、さらには、家族層をこの白井に呼んでくるか、これがこれから大きなまちづくりの分岐点になると思います。

そして、暗い話ばかりではありません。明るい便りもたくさんあります。若干、ここに書いてあるのですが、昨年10月に北総線の運賃が下がりました。北総線ができて50年、毎年毎年、市民の方から、運賃を下げろ、下げろというふうなことで言われていたのですが、昨年10月、全体で15.4%の運賃値下げを北総鉄道が実施してくれました。特に、通学定期は約65%の運賃値下げにつながっています。これは、白井や印西にとって追い風になるというふうに思っています。

さらに、令和10年度には、成田空港の第3滑走路が完成を目指しているというニュースがあります。当然、滑走路が大きくなれば、物流や人の交流が盛んになります。このエリアもかなり注目がされるというふうに考えています。

そして、北千葉道路。これも北千葉道路ができるというような話の実現化に向けて、少しずつ進んでいます。道路や空港、鉄道が活性化すれば、人がこのエリアに集まってくると、このように考えています。

そして、よく言われるのは、印西が何であんなに発展したのに、白井がなかなか企業が来ないのだと、こういう話、疑問に思うのですが、まず白井と印西を比べた場合、行政の面積が、印西は白井の4倍あるのです。4倍弱。これは、印西というのは本埜と印旛と合併をしていますので、当然、面積が白井より大きい。

さらに言うと、建物を建っていいという市街化区域というのは、印西の場合、駅前に集中しております。これはニュータウンの計画人口がどんどん減ってきて、空き地になったところに企業が入ってきて、そこで印西は今、潤っているという段階にあります。

じゃあ、白井も市街化区域に編入したらどうかという話があるのですが、先程言いましたように、白井は農業、梨やいろいろな農産物がありますので、それを守りながら、使われていない土地について、企業を誘致しようということで今、進めているところであります。

そして、私が先程言いましたように、まだまだこの白井、印西、この北総エリアについては、まだまだ発展していく可能性がたくさんあると思います。先程少し触れましたが、こういう要因だけではありません。このエリアが評価されているのは、災害に強いということが評価されています。12年前の東日本大震災、28年前の阪神淡路大震災、100年前の関東大震災、こういう中で、つい最近の12年前の東日本では、白井は被害を受けていません。ほとんど瓦が少し落ちたとか、あとは転んだとか、そういう事例がありますが、ほとんど被害を受けていないという状況です。

ですから、白井や印西に企業が来るといえるのは、地盤が固くて、災害にも強いという大きな利点を持っています。台風15号、4年前、台風19号、このとき千葉県の沿岸沿いは大きな被害がありましたが、この白井周辺というのは水害の被害がありません。当然、大きな河川もありませんから、そういう面から白井の特色・特徴を生かした、これからの都市づくり、特にその基本が都市マスタープランですから、皆さんそれぞれの知見や、生活者、若い視点で、これか

らのまち、ネクストの次のまちをどう築いていくかを忌憚のない御意見をいただきたいと思
います。

他市と比べて、他市はこれから衰退等がありますが、白井はまだまだやりようによっては、
伸び代がたくさんある。こういうような状況の中で、皆さんの次のまち、次の地域をどう描い
ていくか。是非いろいろな考えや、そしていろいろな御意見を頂きたいと思います。

以上で終わりにいたします。どうもありがとうございました。

○事務局

ありがとうございました。

ここで、市長につきましては、次の公務が控えておりますので、退席とさせていただきます。
御了承のほどお願いします。

○市長

すみません。よろしくをお願いします。

難しい話ではありませんから、楽しい会議にして、そして未来のある都市マスタープランを描
いていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

(3) 委員自己紹介

出席者について、1人1人自己紹介を行った。

3 審議会

(1) 議題

議題1 会長・副会長の選出

会長は、●●委員からの推薦により野口委員を、副会長は、●●委員からの推薦により平川
委員をそれぞれ選任した。

【会長挨拶・副会長挨拶】

○会長

会長に選任いただきました野口です。よろしくをお願いします。

先程申し上げました、この条例ができたのが2004年で19年目に入ったのかな。来年で20年。
20年で何かやるんですかね。皆さん是非何かアイデアがあれば、まちづくりらしい何かやら
んといかんかなとは思っていますが、よろしくをお願いします。

なお、名簿を見ていただいて、都市プランナーって何だと思えますか。

都市プランナーというのは、例えばニュータウンを造ったり、駅前で再開発をしたりという
ようなことを主に行政、もちろん民間もやりますが、そういうことを応援するというような立
場なのですが。

それだけではなくて、私、法学部出身なので、条例をつくるのが大好きで。この条例、白井
市まちづくり条例もつくるときに、起案と言いますが、案をつくるときに、いろいろと市に協
力させていただいたと。それ以来、つくることに協力した責任を取れということで委員になり

まして、以来、19年、長い間、委員をさせていただいて、あまり長期にわたって委員を続けるのはよくないですね。そろそろというふうに思っていますので、公式な場を借りて都市計画課にお願いするという事で申し上げます。

経験的にはもちろん豊富ですので、白井のまちづくり、市長さんから提起がありました、これからまさにどうしていくのかと。とりわけニュータウン事業が何年か前に終わって、千葉県から市に権限が、まちづくりの権限は千葉県が非常にあるのですが、ある程度の権限が市に下りてきたという。平たい言い方をすると。下りたというのは権限移譲された。市が権限をもったということは、市長さんの権限が大分強くなったということでもありますので、それに伴って、実は条例も含めて、いろいろな制度改正をしたと、市が主体的にまちづくりができる制度にしたと、市民参加を得てということがありますので、まさにこの審議会が非常に重要になる。

市がやること、やりたいことについて、この審議会に一度案件がかかるということですので、良い、悪い含めて、皆さんに審議をお願いしたいということなのですが、今、市長さんが言われたとおり、あまり堅くならず、この審議会は法律というよりも、むしろ条例に基づいた、白井市独自の制度に基づいた審議会ですので、せっかくそういう審議会ですので、もうちょっと楽しく、平たくというか、議論ができるようになればありがたいと思っていますし、私の性格上、平たい議論が大好きですので、是非、いろいろと御議論いただければと思います。

なお、僕、民間で都市プランナーをやりながら、杉崎先生のところで、法政大学大学院公共政策科教授と書いてあるのですが、ここでも、ちょっと兼任講師を大学院でしておりますので、まちづくりについて教えているということですので、少しそういう話も、そういうとは、まちづくりとは何だろうかという話も、時に触れていると話をしたいと思います。

なお、今日は非常に難しい案件が入っております、条例制定以来、実は大きな課題だった富士地区、しかも市街化調整区域という、本来でいけば開発してはいけないところが経過上、千葉県が建築を認めてきたところなので、これを市に権限が移譲した結果、市の、今度、責任になりますので、ここをどうするかというのは、簡単には20年ぐらい課題になっておりましたので、これについて一定の前向きな措置を講じようということになるだろうと思っていますので、これについて、すみません、慎重に御議論いただければ非常にありがたいと思っていますので、よろしくお願ひします。

○副会長

今まで、山林とか畑とか田んぼだった所が、どんどん市街化されていくのを私ずっと見てきているわけで。市街化されるのはいいんですけど、振り返ってみると、戸建て住宅が乱立し過ぎた所があるかなと思うので、ちょっと考えるところはあるかなと思うし、私も勉強していきたいと思っています。

〔会長挨拶・副会長挨拶後〕

○会長

続いて、お手元の次第の3の(1)の議題2に入る前に、事務局から説明があるようなので、お願いできますでしょうか。

○事務局

はい。本日、新たに就任された委員もいらっしゃいますので、本審議会等について規定している白井市まちづくり条例の概要を御説明します。時間の都合上、詳細について省略させていただく部分がありますので、予め御承知おきください。

資料のなかで、右上に資料1と書かれた「白井市まちづくり条例の概要」というタイトルの資料を御覧ください。よろしいでしょうか。

右下にページ数が書いてありますが、最初に18ページの上のほうを御覧ください。まちづくり審議会について、御説明します。

審議会は、白井市まちづくり条例に基づくまちづくりに関する事項の適正かつ円滑な運営を図ることを目的に設置しています。審議会では「地区まちづくり計画の素案の措置の決定」や「地区まちづくり計画の策定」等について調査審議を行います。「地区まちづくり計画」については、後程御説明します。

審議会は、委員10人以内をもって組織されていて、条例で、学識経験を有する者が3人以内、市民が3人以内、市内団体の代表者が3人以内、市職員が1人と決められています。委員の任期は3年となっております。

では、2ページの下のほうを御覧ください。この条例は、いわゆる、まちづくり（都市づくり）に関するルールで、白井市の都市計画、土地利用等の分野に関連した事項を定めています。

「白井市都市マスタープラン」という冊子が皆さまのお手元にあるかと思います。これは、市の概ね20年後の都市計画の基本的な方針を示した計画で、白井市の将来都市像を掲げています。白井市まちづくり条例は、この「都市マスタープラン」で掲げた白井市の将来像を実現するため、白井市独自の条例の構成となっています。

次に3ページの上のほうを御覧ください。「都市マスタープラン」は、白井市の市政運営の基本的な指針である「白井市第5次総合計画」と一体的に策定し、整合をとっていますので、市政の方向性にも関わる計画となっています。

下のほうを御覧ください。市では第5次総合計画で市の将来像を「ときめきとみどりあふれる快活都市」と定めており、「都市マスタープラン」もこの将来像の実現に向けて取り組むこととしています。

次に4ページの上のほうを御覧ください。「都市マスタープラン」では、先程、御説明しました将来像「ときめきとみどりあふれる快活都市」の実現に向けて、将来都市構造を図で示しています。こちらについては、後程、資料2で簡単に触れる予定なので省略させていただきます。

では、条例の説明に戻ります。4ページの下のほうを御覧ください。白井市で独自の条例を制定した背景としましては、1点目として、地域のまちづくりを積極的に進めるため、都市計

画に関する提案制度が創設されたという点、2点目として、開発事業に対する市民等からの意見、要望に応える必要性が生じたという点という2点があります。条例は平成16年、2004年に制定されました。

次に5ページの上のほうを御覧ください。条例と法律の違いを載せております。条例は、都道府県や市長村等の地方公共団体、それに対して、法律は、国がそれぞれ制定するルールなので、御確認いただければと思います。

それでは、下のほうを御覧ください。条例の中身の御説明に入っていきます。条例は、次の4つの内容に分けることができます。

次に6ページの上のほうを御覧ください。条例は、8つの章に分かれています。4つの内容について順番に御説明します。

まず、①まちづくりの基本理念と責務について御説明します。

7ページの上のほうを御覧ください。条例第3条では、「まちづくりの基本理念」として、資料にのせているような基本的理念を掲げておりますが、この基本的理念が条例全体に反映されています。また、条例第4条では、市、市民等、事業者それぞれの責務を明確に定めています。

次に、②市民等が参加するまちづくりについて御説明します。

8ページの上のほうを御覧ください。条例では、市民等が参加するまちづくりとして、市民等が自ら主体となって、「地区まちづくり協議会」という協議会を設立し、「地区まちづくり計画」という身近な地区の自主的なまちづくりのルールの素案を市に提案することができる仕組みを設けています。「地区まちづくり協議会」とは、市の認定を受けて、一定のまとまりのある地区内で、地区内の市民等が組織する協議会です。

下のほうを御覧ください。「地区まちづくり計画」とは、地区にふさわしい建物や道路の基準を定める計画で、例えば、建物に関するルールや公共施設に関するルールを定めることができます。

次に9ページの上のほうを御覧ください。「地区まちづくり計画」に関して、条例で定めている内容を資料にのせています。お時間のある時に御覧になっていただければと思います。

下のほうを御覧ください。「地区まちづくり協議会の設立・認定」から「地区まちづくり計画の告示」に至るまでの流れを5つに分けて御説明します。

次に、10ページの上のほうを御覧ください。まず、STEP1、「地区まちづくり協議会の設立・認定」の流れについて御説明します。地区住民は協議会を設立し、規約や活動内容を定めた後、市に申請を行います。申請を受けて、市が協議会の設立を認定すれば、協議会として活動を開始することができます。

次に下のほうを御覧ください。STEP2、「地区まちづくり計画素案の提出」の流れについて御説明します。協議会は、地区内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得て、計画の素案の提案を市にすることができます。

次に11ページの上のほうを御覧ください。STEP3、「地区まちづくり計画の案の作成」の流れについて御説明します。

協議会から、計画の素案の提案が市にあった場合、市は、まちづくり審議会の意見を聴いた

上で素案に対する措置を決定し、協議会に通知します。本日の審議会の議題2で、諮問事項として、富士字南園西地区まちづくり計画（素案）の措置の決定について取り上げる予定ですが、御説明しましたSTEP2とSTEP3に大きく関わるので、特に御確認をお願いしたいと思います。

その後、素案がまちづくりに関する施策等に照らし適切であると認めるときは、市が素案を踏まえた「地区まちづくり計画」の案を作成します。ここでポイントとなるのが、協議会が「地区まちづくり計画」の素案を作成し、市が「地区まちづくり計画の案を作成する点です。

次に12ページの上のほうを御覧ください。

STEP4、「地区まちづくり計画の策定」の流れについて御説明します。

市は、計画の案を作成した場合は、まちづくり審議会の意見を聴いた上で、計画を策定します。市は、計画の案の作成にあたり、説明会の開催等を行った際は、あらかじめ市民等からの意見の要旨をまちづくり審議会に提出する必要があります。

次に下のほうを御覧ください。最後に、STEP5について御説明します。

市は計画を策定したときは、その旨を告示し、公衆の縦覧に供する必要があります。計画は、告示があった日から、効力が生じます。市は計画の策定状況を周知する必要があります。

以上、STEP1からSTEP5までの御説明となります。

続きまして、13ページ～14ページを御覧ください。条例に基づく「地区まちづくり協議会」及び「地区まちづくり計画等」の策定状況について、御説明させていただきます。

資料にある図は、令和4年12月末時点の白井市内の「地区まちづくり協議会」と「地区まちづくり計画等」の策定状況です。12月末時点で、17の地区で「地区まちづくり協議会」が設立されています。地区まちづくり計画や地区計画というルールを定めている協議会もあります。白井市のホームページで、協議会の情報や地区まちづくり計画の情報をのせておりますので、御覧ください。

続きまして、14ページの下を御覧ください。「地区まちづくり計画が策定された地区の開発事業の届出制度」について御説明します。ポイントとしましては、「地区まちづくり計画」が決定された区域内で、建築行為等の開発事業を行う場合、事業予定者は市に届出が必要となり、市は届出が「地区まちづくり計画」に適合しているか確認する制度があるという点です。これにより、「地区まちづくり計画」にそった開発事業となるような仕組みになっています。

15ページの上のほうを御覧ください。市が行う「地区のまちづくりに関する支援」として、協議会から要請があったとき等に、まちづくりに関する専門家を派遣することができる制度があります。その他、「地区計画及び建築協定の活用」について載せていますので、お時間のある時に御覧になっていただければと思います。

以上で、②市民等が参加するまちづくりの御説明を終了させていただきます。

続きまして、下のほうを御覧ください。これ以降、17ページの上のほうまで、③開発事業の手続と基準について、資料にのせています。一定規模の開発事業については、その影響の大きさに鑑み、近隣住民への説明や市との協議を行うよう定めており、その内容等を記載しています。時間の都合上、御説明を省略させていただきますので、お時間のある時に御覧になっていただければと思います。

以上、説明を終了させていただきます。御清聴ありがとうございました。

○事務局

続きまして、資料2を御覧ください。「白井市の市街化調整区域における宅地開発」について、事務局から御説明します。

はじめに、1ページを御覧ください。本日御審議いただく地区まちづくり計画素案が位置している市街化調整区域について簡単に御説明します。

白井市では、計画的な市街地形成を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域に分ける区域区分を定めています。市街化区域は、「既に市街地を形成している区域」及び「概ね10年以内に優先的に市街化を図るべき区域」で、市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」で、「原則、建築することができない区域」です。

次に、2ページを御覧ください。白井市の市街化調整区域における宅地開発の経緯です。

白井市の市街化調整区域では、以前は千葉県条例により市街化調整区域縁辺部での連たんによるミニ開発が行われ、無秩序な開発、いわゆる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ました。

市では、これに対応するため、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しました。

現在は、条例により市街化調整区域で住宅開発の可能性がある地区について、「白井市都市マスタープラン」で「低密度住宅地区」に位置づけている区域に限定し、更に「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。

次に、3ページを御覧ください。こちらは、平成26年3月1日号の事務処理市になった際の市の広報誌の抜粋です。2ページで御説明した内容が記載されています。

次に、4ページを御覧ください。低密度住宅地区について御説明します。資料にあるのは、白井市都市マスタープランで掲げた土地利用の方針をまとめたものです。市域の土地利用の基となる基本的なゾーンとして、市街地、緑住、緑農という3つのゾーンに分けて、土地利用の方向性を示しています。このうち、低密度住宅地区は、緑住ゾーンの1つに位置づけられています。

次に、5ページを御覧ください。市の将来像である、「ときめきとみどりあふれる快活都市」の実現に向けて定めた将来都市構造図です。広域幹線軸としてタテの矢印で示しているのが国道16号ですが、この国道16号北側の緑色で示している区域を田園風景が残る緑農ゾーン、国道16号の南側に黄緑色で示している区域を緑の中で市街地が形成されている緑住ゾーンと位置づけて、それぞれの魅力、特性にあったまちづくりを進めることとしています。

また、白井駅や市役所周辺にピンク色で示している中心都市拠点では、白井市全体の中心となるような拠点づくり、西白井駅周辺にオレンジ色で示している生活拠点では、地域住民の暮らしを支える拠点づくりを進めることとしています。

次に、6ページを御覧ください。都市マスタープランにおける土地利用方針図です。方針図左下茶色で示されている部分について、低密度住宅地区と位置づけています。

次に、7ページを御覧ください。低密度住宅地区について、(B)緑住ゾーンの1つとして、

「地区に合った適当な整備による自然と共存したゆとりある低層住宅地の形成」を目指すとされています。

次に8ページを御覧ください。低密度住宅地区が位置する第3地区の都市づくりの重点方針です。「ゆとりある暮らしを可能にする土地利用の誘導と地区の活性化」を掲げており、「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」を目指すこととしています。

続きまして、資料3を御覧ください。令和2年度に低密度住宅地区における地区まちづくり計画等について諮問した際の答申です。

1の(4)を御覧ください。「富士地区市街化調整区域において、宅地化の進展に伴い発生する無秩序な道路網の形成等の課題を予測し、富士地区全体の道路網整備誘導構想を示し、道路などの生活基盤施設が適切に整備誘導されるような制度を検討すること」との意見が付けられました。

この答申を受け、令和3年度から良好な居住環境や安全性を確保するための制度の検討を進めてまいりました。

続きまして、資料4を御覧ください。資料3の答申への対応として令和5年1月11日に制定した「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」です。

まず、Iの趣旨について御説明します。低密度住宅地区における、宅地開発に伴う道路形成について、地区全体の道路ネットワーク機能が十分ではないため、良好な居住環境の形成や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することを趣旨としています。

次にIIの方針の位置付けについてです。白井市まちづくり条例に基づき認定された地区まちづくり協議会が地区まちづくり計画の素案を作成するに当たって留意すべき事項を定めたものです。

次に、3ページを御覧ください。方針IVの道路ネットワークについて御説明します。まず、1の基本的な考え方についてです。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・自転車通行が可能になるよう、必要な区画道路を適切に配置することを基本としています。

次に2の区画道路の配置についてです。(1)では、区画道路は通り抜け道路とすることを原則としています。

次に、4ページを御覧ください。(2)では、開発区域の形状、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か所とする場合も2方向への移動ができるよう記載しています。

次に、(3)では、開発区域の隣接地が空地で、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ています。これにより、空地で将来的に宅地開発が行われた場合にも良好な道路ネットワークが形成されることが期待できます。また、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に、緑地などの公共施設を設けるものとしています。

次に、5ページを御覧ください。方針Vの安全・円滑な道路交通についてです。

開発区域内の道路は、幹線道路への接続、路面表示等の設置、地区内主要道路の幅員について、接続する道路の状況に応じた十分な安全対策を講ずるように努めるものとしています。

次に方針Vの公園についてです。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しています。

○会長

ありがとうございます。とりわけ最後の説明、「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」という長いタイトルのものについては、大分長い時間をかけて検討してきました。

さらに、これがずっと実は条例をつくったときから課題になっていたということで、●●委員もお話しになったとおり、調整区域でばらばら家が建っていくと、道路も公園もまともにできていなくて、しかも道路がつながらないという道路が富士地区で非常に問題、災害上問題がありますが、それ以上に子供たちにとっても、危険だということもあって、何とかしないといけないということで、取りあえずこういうものをつくって、新規の開発について誘導していこうというようなことでつくりました。若干難しい制度なのですが、少し御意見とかいただければありがたい。

これは、いつ、どういうように市として決定される。もう決定されたの。今後決定するの。

○事務局

最近なのですけれども、令和5年1月11日に制定しましたので。制定したばかりになります。

○会長

ということで、制定したものを進めるということで、市が独自に制定していますので、今後、場合によっては改定ということもあり得ますよね。そういうことも含めて、少し御意見頂ければと思います。いかがでしょうか。

○委員

この1月で制定ということなのですけれども、今現在、本当に植栽地になっている、ポールを1本置いて車が行き来できないようにしてあるところとか、そういうところが行き来できるようにするとか、そういう効力はあるのですか。ちょっと分からないのですけれども。

○会長

回答をお願いします。

○事務局

こちらの誘導方針は、新たに地区まちづくり計画が策定される際に、これを留意して、これ

に基づいて策定するものとして制定しているものなので、これまでのものについて整えるというところは、そこまではなかなか難しいところではあるのですが、それぞれの地区の状況とかを勘案しながら、できる限り道路を今から宅地開発される中で制御していこうというためにつくった方針になります。以上です。

○会長

●●委員、ちょっと説明お願いしたいのですが、どういうところにポールが立っていますか。

○委員

旧地区で、そこまで今まで道路があったところや新地区で、例えば、そこは笹塚のあたりだと、木下街道に直接出られないようにポールが打ってあったりしているのですよね。

そういうところがなくなるのかなと思ったのですが、けれども。

○会長

多分、そのポールも理由があって、ポールを立てているのですよね。どうぞ。

○事務局

今、●●委員からお話があったようなところについては、既存の理由があって止めているとか、ポールが立っているようなところについて、何か今回この方針ができたから変わるというわけではなくて、富士・南園地区で新たな開発をするようなときに、隣同士の開発が結ばれて行き来できるようになるといいよねというようなところについて、そういうことができるように、あらかじめ方針として示しておくというようなところになります。以上になります。

○委員

ありがとうございます。

○会長

よろしいですか。他にいかがですか。●●委員。

○委員

私のほうから、こちらの計画誘導方針、基本的にこちらでよろしいかと思えます。

これでいくつか懸念というか、懸念というわけではないのですが、この方針について、いくつか、より最新の知見を取り入れて一定の認識共有ができるといいのではないかとということです。

例えば、道路、「道路ネットワークについて」というのが、こちらの資料の3ページにありますけれども、基本的にはこの考え方でいいと思うのですが、ただ、白井の町、先日、私も案内してもらって見たのですが、やはり、この幹線道路が、非常に朝から夕方までずっと渋滞している可能性が高いということです。

そうすると、こうした低密度の地区に通り抜けを、いわば幹線道路を避ける通り抜けの車、通過交通が非常に多く発生しているように見受けられました。これが当然、通り抜け、通過交通ということですので、当然、結構飛ばしてくることが懸念されます。それは当然、事故の原因になっているということです。あるいは、歩行者にとって非常に歩きにくい場所になっていくということです。

ですので、この通り抜け道路の配置に伴っては、やはり5ページのV番の(2)ですね。「路面表示等の設置」等によって工夫していくことが非常に重要だろうと考えられます。

私のほうで追加で配らせていただいた資料があります。これを見ていただくと、写真が2枚載っています。

これは、ドイツのフライブルクという町の標識になりますけれども、最初の上のほうの写真は何かといいますと、これは、その住宅に住んでいる人や、その住宅を利用する人のみ、訪れる人のみが通る道路に記されている標識で、「ここを通る車は遊んでいる子供を邪魔してはいけないよ」というような標識です。

すなわち最徐行という意味なのですが、最徐行という場合も、この一般的に徐行というよりも、非常に視覚的に訴える標識になっている。例えば、こういったカラー標識や表示を大きくすることで、通過交通に対してけん制をしていくということが一つ考えられます。

二つ目です。二つ目、下のほうを御覧ください。これは、ある住宅エリアの中心部の道路なのですが、ここは「30ゾーン」とあって、いわば時速30キロ以上出してはいけないということが明確になっているということです。これが非常に大きな表示になっていると。こういうことが警察だとか、事業者さんと連携してやっていただければ、このV番の(2)に基づいて、積極的に路面表示等を設置してもらい、それによって通過交通が入りにくい。その通過交通が入りにくいことによって、結果的に交通事故を防いだり、歩いている人やそれから交通弱者の人々にとっても、非常にいい町並みになっていくことが期待されるということです。

もう1点あります。こちらの方針の5ページのVI番目になります。「公園について」ということです。開発区域内に整備する公園については、非常に重要であるということが書かれています。これに加えて、現在のこの低密度の利用地、これから開発するところにおいて、しばしば大きな木とか、非常に50年、100年、ずっと育ってきたような木がある場合があります。これについては積極的に保存していく。そこを切らずに開発するということを求めていくことが重要ではないかと思えます。

そうしますと、大きな木があるということは、それは当然、その部分空き地になりますので、スペースになりますので、近隣に住む人々の憩いの場になる。それから、そうした大きな木が残っていることによって、その土地が住宅地として質が高まるということになりますので、それは、その住宅地の地価を維持していく方向に働きます。

ですので、それは住民たちの資産を保全していくということにもつながりますので、そうしたことも含んで、この方針読んでいくといいのではないかと思います。私からは以上です。

○会長

ありがとうございます。何か、もしも皆さんのほうから関連して御意見があれば、市のほうでも後でまとめて。●●委員。

○委員

私のほうから、今のいくつかのこの見たときの5ページの「避難機能等の確保」の(2)のウに、「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」とあるのですけれども、これは、すごく歩行者を守る大事なことだと思うのですけれども、ベビーカーとか、つえをついていたり、車椅子の人だと。車を車道側から守るための縁石は、全然構わないのですけれども。

歩行者の例えば途中で住宅があつて、その路地が一瞬入ることによって、歩道がそこで切れていたりとか。歩道が少しそこで1回切れて、住宅と住宅の間に入るための路地のために切れて、もう一回、またそこから歩道が開始するとなったときの縁石のカッティングといいますか、敷いてあるものの設置によっては、全然超えられない。車輪が全然超えられない、乗り越えられないという問題が結構あつて。船橋とかの駅周辺みたいな道路に対して終わりがなだらかにつながっているような縁石のつくりになっていると、真っすぐ通れるのですけれども。

もしくは、すごく段差があつたとしても、真っすぐに、道路と道路に真っすぐに設置してあつたら、車輪と車輪がちゃんと両方とも超えることによって、超えられるのですけれども、丸か何か終わりの縁石を配置しているところがあるんですよ、こう半円を描くように。そういうのだと片輪だけが絶対残って、転倒。片輪が残ったまま進もうとして転倒する、それは、ベビーカーでも車椅子でも同じことが起きるのですけれども。

つえの人も、片足が通つたと思ったら、もう片足が残っていて超えられなかったと。一直線ではないぐらいの斜めになっていたたりするのが不便で結構。逆に歩行者とかの安全が妨げられているときがあるので、そこを注意した感じの歩道をなるべく造っていただけると、私たちからすると、いいものになるのではないかなという意見です。

○会長

ありがとうございます。とりわけ、今後、南園地区って富士地区は、戸建ての住宅で高齢者も増えていく、高齢化していく可能性もあるので、そうすると車椅子とか、つえをつかれる方が増えるはずなので、そのときに安全性というのは極めて、とりわけ道路がああいうしっかりしていないところは重要だというふうに思いますので、なるほどというふうに思いました。

ありがとうございます。他にあれば、いかがですか。この件で。

●●さんの道路の恐らく木下街道と風間街道の接続部分だろうかと思いますが、この辺は、●●のほうが強いかと思います。

それと公園、なるほど既存の樹木があつて、公園がそことは別なところだと、既存部分が切られていってしまうと、それは環境上よろしくないよねと、まちづくり上もよろしくないよねと。こういう話と、きめ細かいバリアフリーをどう考慮するかという話だと思います。

どうですか、事務局側では。

○事務局

まず、路面表示の工夫についてなんですけれども、通常の開発とは違って、今回誘導方針の中にも、その表示についてはうたっております。地区まちづくり計画の策定については、地域性を鑑みてやるというところが趣旨になっていますので、カラーリングについても、やはり検討していく必要があると思っていますのですけれども。

道路管理者の道路課のほうと確認をしたところ、表示の内容によっては、警察との協議が整わないような内容のものもあるということがありましたので、仮にこの地区まちづくり計画に妥当ということで、次の手続に入っていくと、開発事業事前協議という実際の許認可の手続もあるので、事業者さんと市のほうで話をしながら、またその道路管理者、警察と協議しながら、どういうものであれば可能なかというのは、今後考えていきたいというふうに思っています。

木を残していく方向ということなんですけれども、公園の場所については、通常、造りやすい、宅地としていい場所は、基本は家が建っていて、残っているところで公園ができていくような、そういった仕組みであると、あまりこの方針がしっかりと反映されているとは言えないと思いますので、その地区の状況を鑑みて、公園を配置する際には、木というものも、判断材料の一つとして考えていく必要があるのかなというふうに思います。

あと、●●委員からお話があったバリアフリーというところについては、富士地区、東西に走る幹線道路が2本あって、その間のところで宅地開発がされるような形になっているのですけれども、その中で、既存の道路と開発道路のところについては、多分段差とかできないと思うのですけれども、それ以外のおっしゃっていた部分については、こちらもおっしゃっているとおり、車椅子の方、ベビーカーの方、高齢者の方がいらっしゃると思うのですが、こちらもおやはり許認可手続があつて、何であれば実現可能かと、ここではっきり言えないところもあるので、車椅子の方、ベビーカーの方、高齢者の方を考慮して考えていきたいというふうに思います。

○会長

木下・風間街道は、●●が得意なので。

○委員

私のほうから少しお話しさせていただきます。先程の通り抜け車両の話というのは、事前の●●委員さんとかとの打合せの中でも話題になっていた話でございます。富士地区に関しては、実際、朝、夕、かなり渋滞がひどくて、それを回避するために通り抜けの車が飛ばして困っているというのは、実際、私どものほうに耳に届いているところでございます。

ですので、そこに関しては、注意しなければいけないねというところは話はしてあります。先程担当のほうからも話がありましたが、ここで今、ゾーン30の話もちょっと出てきておりますけれども、この手のものに関しては、基本的には公安委員会、警察のほうの管轄というところもありますので、その辺とどういうふうに連携していくのが一番いいのかというようなところになってくるかと思うので、これが今すぐ何かできるかという、応急的な話でいくと、路

面表示でいえば、例えば、「ここは子供たちが多いため注意してください」とか、そういう注意喚起的なものであれば結構できるのではないかなと、開発指導なんかでできるのではないかなと思います。

それから先程の木の話で、これもちょっと大きな木というところで、確かにそういうものを残していくというのは非常にいいことなのですが、実際問題、私どものほうで、木の管理というのも実際やっております。ニュータウンがかなり植栽をいっぱいしてきて、かなり立派に育ってきた木もある一方で、やはり木も年を取ってきて、老木化してきたりすると倒れたりしてることが多々あるので、そういったことも考えながら、この件については考えていかなければいけないのかなというところがございます。

それからバリアフリーのところでございますけれども、先程のおっしゃっている意図はよく分かります。先程丸くなっているとおっしゃっていたところは、いわゆる巻き込みというような言い方をするのでございますけれども。巻き込みのところ、取り付け道路のところ、縁石を4分の1の円形を描いたような形で設置をすると。

これも詳しい年度ははっきりしないのですが、昔の巻き込みのところの縁石の段差というのは、結構、今と違って5センチが基準であり、あと、そこから今度、昔の歩道というのは結構高く造っているパターンが多いので、そこに関しては、そこにすいすいと上がっていくような形になっていますので、その角度も昔は8%だったと思います。8%か12%、ごめんなさい、はっきりしないのですが。

今は、今といっても10年以上前、20年くらい前からは、その辺の基準も大分変わってきていて、2センチに下さいですか、勾配を5%以内に下さいというようなバリアフリーの基準自体は変わっております。

ただ、実際問題、現時点でかなりの箇所が残ってしまっているのは実際のところでございます。これが、結構、直すのは、簡単に直せるものではなくて、いろいろなものがそれに伴って、町の外壁が造られていたりとか、あるいは埋設物が、マンホールがその高さでついてしまったりとか、いろいろな問題があって、なかなか直していくのも簡単にはいかないもので、そういう部分では遅れてしまっているところがあると思うのですが、新たに造る部分に関しては、そういう新しい基準にのっとって、きちっと造ってもらっていただけるように、これは道路課が主体で指導していきますが、そういう体制で臨んでいきたいと思っております。

以上でございます。

○会長

ありがとうございます。いずれにしても縁石の部分も、緑地の部分も、道路の部分も、今回ちょっと休憩を挟んで、具体的な案件でやりますので、今回の場合どうなのかという審議をしていただきながら、どう改善していくのかということになっていければなと思っております。

それから、この条例のつくり上、この審議会を通さないと、地区まちづくり計画が決まらなくて、そうすると事業者が開発できませんので、そういう意味では、皆さんの意見が全部ではありませんが、理にかなった意見であれば反映する可能性が極めて高いということですので、そういう意味では、この審議会が重要だということは分かっていただけだと思います。

ただ、開発をするほうも、開発する立場がありますので、この辺はあまり過激な意見を出すと何だという話にもなるので、ここはうまく調整しながら、この辺が議長の役割になってくると思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

大分時間がたったので、一旦休憩を挟んで、具体的な案件に移りたいと思ひますが、よろしいでしょうか。

〔休憩〕

〔関係者入室〕

議題2 諮問事項

- ・議案第1号 富士字南園西地区まちづくり計画（素案）の措置の決定について（諮問）

○会長

それでは、再開させていただきます。

議題2の諮問事項について、はじめに、事務局からお願ひしたいと思ひます。

○事務局

はい。ここで、市長の代理の都市計画課長から諮問をいたします。

都市計画課長、よろしくお願ひします。

会長、その場で御起立ください。

○事務局

〔諮問書を読み上げ会長へ渡す〕

御審議のほど、よろしくお願ひします。

○事務局

諮問書の写しについては、資料5として配布させていただいておりますので御確認をお願ひいたします。

○会長

それでは、議案の審議に入ります。

第1号議案 富士字南園西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ひいたします。

○事務局

それでは、事務局から御説明します。

事前にお送りしました資料ですが、議案書は提案者から市に申請があった「地区まちづくり

計画（素案）」で、右上に資料6及び資料7と書かれた二つの資料はこれを補足するものです。資料6及び資料7に基づき、事務局から説明した後、提案者から議案書について、御説明をします。

それでは、資料6の1ページを御覧ください。

まずは、提案者から市に申請があった「地区まちづくり計画（素案）」の対象地区である富士字南園西地区の位置について御説明します。

図面を御覧ください。こちらは、縮尺1/5000の対象地区の位置図です。

赤で印をつけました、富士字南園西地区（白井市富士字南園192番1の一部、194番1の一部、面積8,723.68㎡）は、西白井駅から直線距離で約1.5kmの場所に位置しています。周辺には、富士南園広場や富士センター、白井第三小学校、関東第一高等学校のグラウンド等があります。

次に裏面の2ページの図面を御覧ください。こちらは、縮尺1/5000の航空写真です。富士字南園西地区は、現在、農地となっており、周辺には住宅街が広がっています。

続きまして3ページを御覧ください。ここで、富士字南園西地区の都市計画について御説明します。

図面を御覧ください。こちらは、縮尺1/5000の対象地区の都市計画図です。

区域区分について、図で白くなっている場所が市街化調整区域で、緑色や黄色になっている場所は市街化区域となります。

富士字南園西地区の区域区分については、市街化調整区域となっております。西側は、低層住宅のための地域である、第一種低層住居専用地域や住居を守るための地域である、第一種住居地域となっております。

また、道路について、地区の南側に市道12-005号線が通っています。

続きまして裏面の4ページを御覧ください。

富士字南園西地区の状況について、現地で撮影した写真を使って御説明します。4ページから7ページの間に①～⑧までの8枚の写真を載せております。一番最後の8ページには、写真を撮影した方向を示した位置図を載せております。

ここで、この資料6の8ページに1箇所訂正がありますので、御説明します。資料6の8ページに、①～⑧の番号とともに、道路の路線番号が3つとなっておりますが、そのうち「市道12-027号線」という道路の路線番号を「市道12-015号線」にお手数ですが訂正をお願いします。よろしいでしょうか。

では、富士字南園西地区の状況の説明に戻りますので、4ページを御覧ください。

4ページの写真①及び②は、市道00-007号線から、富士字南園西地区を撮影したものです。写真を御覧になってわかるように、農地になっており、対象地区周辺の住宅街も見えるようになっております。

5ページの写真③は、北側の市道00-007号線の状況を示したものです。写真④は、市道00-007号線から、富士字南園西地区の東側の境界付近を撮影したものです。

裏面の6ページの写真⑤は、対象地区の西側のほうの市道12-015号線の状況を示したものです。この道路は、一方通行となっており、北側にしか通り抜けることができません。

写真⑥は、対象地区の南側の市道 12-005 号線の状況を示したものです。こちらについては、今回の素案では将来的に道路を拡幅する計画となっております。

7 ページの写真⑦及び⑧は、南側から富士字南園西地区を撮影したものです。

以上で、対象地区である富士字南園西地区の御説明を終了します。

最後に資料 7 を御覧ください。「白井市地区まちづくり計画に関する取扱い要領」で、地区まちづくり計画の提案基準を定めておりますので、確認しておきます。

「(1) まちづくりの施策等との整合性」を御覧ください。

①は、富士字南園西地区の地域性を鑑み、「白井市都市マスタープラン」等の定性的な方針への適合性を求めています。

②は、開発許可の技術基準等の定量的な適合性を求めています。

次に「(2) 区域の条件」を御覧ください。

①、②を掲げていますが、地区まちづくり計画の面積について概ね 5,000 m²以上の一団の区域を条件としています。

この後、提案者から、地区まちづくり計画素案について説明を行います。提案基準を満たしているか、特に地域性を考慮し、市のまちづくりの施策等とも整合した内容であるか、御意見をいただければと思います。説明は以上です。

○会長

続きまして、富士字南園西地区まちづくり計画の素案について、提案者から御説明をお願いいたします。

○関係者

私が企画設計を担当しております、●●の●●と申します。地区まちづくり協議会の会長の代理人になります。

こちらが事業化を予定されております●●の●●さんです。

最初に当該地は、現在 1 人の地権者が所有しているものです。農地及び所有者のお住まいの家屋となっております。農地については、相続後は耕作しておらず雑草対策の耕耘のみ行っている状況です。一部の地目が山林の部分は家庭菜園をしたいという方に貸しております。まちづくり協議会会長からまちづくりを行いたいとの要望があり、市役所さんといろいろと協議を重ねた結果、今回こういう形で提案をさせていただくことになりました。

それでは、計画について説明致します。議案書の 1 ページです。「富士字南園西地区まちづくり計画」の内容です。

位置については、白井市富士字南園 1 9 2 番 1 の一部、1 9 4 番 1 の一部の 2 筆。面積は、8,723.68m²。こちらの議案書 3 ページの案内図の赤枠部分になります。

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 km、新京成電鉄鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約 1.8 km に位置し、地区の北側に風間街道（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計画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しております。

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。白井市マスタープランによる「市街化調整区域での地区まちづくり計画によるゆとりのある住環境の誘導」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、地区まちづくりの施設として安全性・地域性に配慮した道路及び公園等を配置する。

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ページに移りまして、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。こちらは4ページ目の土地利用計画図を御参照ください。

1. 既存道路は東側の市道12-005号線になりますが、区域に接する部分は片側一方後退6.0m以上を計画しております。現況が4.2mほどですので1.8m程度道路を拡幅することになります。

区域内の区画道路につきましては、幅員6メートルで、延長約274m、面積は約1,717㎡を計画しております。平面形状は土地利用計画図の様になり、隅切りは5mで計画しております。

2. その他。公園1か所、開発区域面積6%に当たる面積約523㎡。大体坪数にして158坪ぐらいです。こちらの近辺の子供達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、遊具などの施設について白井市と協議を重ねて有意義なものを計画したいと考えております。

ごみ収集場2か所、面積約13㎡。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。

他に、緑地2箇所、面積138㎡、空地116㎡を設けています。

建築物の用途の制限。「次に掲げるものは」と書いてありますが、もちろん1番の専用住宅、2番の専用住宅に付属するもの。これ以外のは考えておりません。あと、専用住宅と申し上げましたが、こちらにおいては、調整区域内の農地ですから、●●において、建築条件付き宅地分譲を考えおります。

敷地の面積につきましては、170㎡としています。「白井市開発事業指導基準」においては、最低限度150㎡ですが、白井市の「市街化調整区域における地区計画の運用基準」の住環境整備型においては最低限度165㎡となっておりますが少し大きめの170㎡を最低限度としています。

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。」。道路境界線より建物の壁面を1m引っ込めるということです。後段の「この限りではない」ということは、1番の自動車車庫とか2番の物置は壁面後退の範囲に設置出来るということ。3番はごみ収集場とか電柱などの敷地から1mの後退はないということ。3番はごみ収集場とか電柱などの敷地から1mの後退はないということ。3番はごみ収集場とか電柱などの敷地から1mの後退はないということ。

建築物の高さの制限。建築物の高さの制限は10mです。これは絶対高さ10mという意味です。

建築物の容積率。これについては、10分の10、いわゆる100%でございます。

建築物の建蔽率。これは10分の5、いわゆる50%です。敷地面積に対して、建築面積が50%の建物ということです。一般的な市街化区域の第一種低層住宅専用地域と同じ規制です。

建築物の形態又は意匠の制限。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、建築条件付き分譲ということで、●●さんで注文住宅を造るということになりますので、形態・意匠について●●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。

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、これは公園の面積は除きます。公園の面積自体が、開発区域の中で6%以上は確保されていますけれども、それを除いて各宅地敷地の10%を緑化するという事です。芝又は低木等で植栽する。例えば駐車場のところを緑化ブロック等にするとか、道路面からのプライバシー確保のため中木で生垣を造るなど。低木の緑化面積は、1㎡あたり2本以上のものを考えております。

ここに記載しておりませんが、公園の下に防火水槽を1箇所（容量40t）計画しております。また、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夜間の安全に努めます。以上です。

○会長

質問をしてよろしいでしょうか。

取りあえず私がまとめて質問しますので、足りない部分、皆さんの御質問については、その後受け入れますので、最初にいくつかまとめて質問をします。

地権者の残った風間街道側の土地との関係。具体的にいうと、このままなのか、この開発地の道路の形状を見ると、次にいずれかのときに、同じような開発をされるのではないかなという予想はすぐに立つのですが、御予定があれば教えていただきたい。

あるいは、その敷地と今回の開発区域との関係性。具体的にいうと、道路、公園などが多分見込んで配置されているのではないかなと思うのですが、それについて、市とどのような協議をされているか。あるいは、地権者がどういう御意向なのかについてお聞かせください。

次に、公園については分かったのですが、この図面で表記されている緑地、空地について、どういう扱い。扱いというのは、分譲の誰が所有されて、どんな、誰が管理をされるのか。あるいは、空地は単なる空地だと思いますが、ただ、どのような整備、簡単にいうと、緑地から即、地権者さんの残された土地に歩いて行ってしまう、あるいは、車で通ることができてしまう可能性があるのか、どのような安全対策などをされているのかということについてお伺いしたいと思います。

3点目ですが、繰り返しますが、緑地と空地の扱いです。3点目ですが、生け垣、フェンスについては、●●さんが一括して整備されるのだろうと。●●さん、南園地区では大分やられていますので、経験上、いい開発をされているような、隣地との関係ですね。フェンスとか基

本的にないのですが。

分譲も、権利者さんが、分譲された方が個別にブロック塀などをやる場合もあったりするのではないかなと思うのですが、これについて、何がしかの措置を講じておられるのか。実は、地区まちづくり計画では基本的に駄目だということを書いているのですが、ブロック塀について、恐らく市に申請が出てこない案件、いわゆる建築物、工作物の建築に当たらないということなので、これについて、何か分譲時点で権利者さんにきちんと御説明されるのかどうかを含めて、どのような措置を講じられるのかということについて。以上、説明していただければ。

繰り返しますが、残った土地との関係性ですね。風間街道とのこと。それから、ここに書いてある緑地と空地。文書では分かるのですが、具体的に何のどういう理由で、ここをこういうふうに設けていて、どのような整備するのか。あるいは、所有者、管理者は一体誰なのか。まさかこの土地を分譲した方にみんな売るのはない、共有にするのではないのではないかなと、こういうふうに感覚的には思うのですが、どういうふうにされるのか。それから生け垣、フェンスの分譲後の扱いについて、どういうふうに考えておられるのか。これについて御意見いただければと思います。

○関係者

まず、残地についてですけれども、将来的には今までと同じような形で開発をしたいと考えているようですが、今のところ住宅もある、そもそもの居住地もあるものですから、取りあえず半分だけしたいというふうに。

○会長

我々としては、目途が立っていないと考えたほうがいいですかね。その予定はあるけれども、目途が立っていないと、こういうふうな理解でよろしいでしょうか。例えば、1年後にやるのかとか、5年後にやるのかとか、こういうことが具体化されているのかどうかということをお伺いしたい。

○関係者

希望としてはあります。早くやりたいという希望は。

○会長

分かりました。それと、まさに緑地と空地、公園の、そのときの扱いは具体的に考えているのではないかなと思うのですが、考え方をお聞かせください。

○関係者

将来的にこちらもやるということになりましたら、やはり、ほぼ同じような形で、同じような格好に計画しますので、そちらとつながるような、つながっている。公園なんかも次の公園とくっつけてやったほうが、大きいもので有効なものができるので。公園も、公園にくっつけた形で配置しようとする、今、緑地とか空地とかと書いていますけれども、将来、次のもの

ができるときには、ここを緑地、空地の部分は道路に変えたいと思っております。

○会長

そうすると、地区まちづくり計画で緑地、空地と書いてありますよね、2箇所。
空地は1箇所。面積まで書いてあるのは、これは、その時点で変更になるということですか。

○関係者

そうですね。

○会長

地区まちづくり計画、一旦、ここの了解を得て決めてしまうと、隣地を開発するときには、ここも変えるという案を我々に出していただかないと、今、言ったことは、実は実現しないということになるのですが、それは御理解いただけますよね。

○関係者

はい。

○会長

一旦緑地、一旦空地というふうにはここでは決めたものを、道路に変えるのであれば、その時点で道路に変えますという変更を出していただかないといけないというのは、理解いただけますよね。

○関係者

はい。

○会長

そうすると、そういうことがあるので、御意思があるので早めに言っておかないと、「私、聞いていなかった」、「緑地を道路にはいけません」という意見が出たら、事業者さんとして、多分その時点で考え込んでしまうという事態になりかねない。

親切心で言っているのですが。ということは、その間はどうされるのですか。

○関係者

一応、緑地ということにしていますので、緑地の部分は芝張りとか何かして、車が入れないように車止めをやるとか。道路としては、当面使えないような形に。

○会長

分かりました。そうすると、空地はどうされるのですか。

○関係者

空地は、舗装はしませんけれども、車が入れるような。防火水槽を設けているので、消防車両だけが入れるようにしたいと思っています。やはり残りの農地のほうに入ってこないように、車止めはする。

○会長

それは、緑地も含めてそうですか。

○関係者

そうですね。

○会長

分かりました。あとは、●●さんにお伺いしたいのは、分譲後、何かルールが守られるように、あるいは生け垣やブロック塀とかやらないように。

○関係者

ブロックのほうは、弊社のほうでブロックとフェンスのほうを積む形にはしますので。それ以降で入れる形というのは、ほぼほぼないのかなというのが。過去、何度もやっているのですけれども、一応、そんな形で販売はしようとしていますので。

その中で、当然、建築基準法だったりでブロックの何段積みとかというのは縛りはあると思いますので、その旨は、お客様のほうに重要事項等で説明させていただいて、違反しないようにというのは促すことはできるかなと思いますので、それで対応させていただきたいと思っています。

○会長

他でやられていると思いますが、一応、地区まちづくり計画が新たに重要事項説明に入る案件ですので、そういう意味では、ルールについて順守するということも含めて、よろしく御説明いただきたいと思います。

○関係者

分かりました。

○会長

他の方で御意見。先ほど●●さんの提案もあったのですが、こういうこと含めて御意見。どうぞ。

○委員

●●と申します。資料1の中の16ページに「開発事業の手續と基準」というのがあって。下

のほうに「出力50キロワット以上の太陽光発電施設を設置する行為」と、私も理解が不足なのですけれども、例えば、建物にそういうCO2削減とか、今そういうことが、すごい言われる時代になったので、そういうものを屋根に載せるのかというのと。

それから、ここ2、3日ですが、日本の家屋は寒いというのを、うんとニュースで言われるようになりましたよね。18度ってすごい寒いと。それで断熱材を今まではこのぐらいだったのを20センチとかにして、それは、やはり経費が300万ぐらいかかるのですって。テレビでこの間やっていたのを私が言っているだけですけれども。

そうすると、今でもエアコンを1台回して、全部のうちが、中にいる人が半袖でした。北海道の冬の景色かななんて思ったのですけれども。

そういう分譲する側の建築屋さんが、もちろん価格が上がってしまうので、分譲は大変かと思いますが、将来を見たときに、そういうものを造る見込みはあるのでしょうか。

○会長

ちょっと回答お待ちください。実は、この分野、●●さんが専門と言っているの。断熱材のことも含めて。●●さん、恐らく関連した質問、あるいは御意見があるというふうに僕は理解しているのですが。

○委員

ありがとうございます。私のほうからの質問は、全然別の話だったのですけれども、恐らく今のお話は、私の関係している会社がやったことを紹介されたテレビ番組と。断熱とかエネルギー性能は、趣旨はよく分かるのですが、先に私の質問をしてもよろしいですか。先程の会長のお話に関係するので。

○会長

どうぞ。

○委員

いただいた議案書によると、最低の敷地面積は170㎡ということなのですが、私のほうでうまく御回答が聞き取れなかったことがいっぱいあって、もしかすると、お話になったのかもしれませんが、教えてください。

何区画の住宅を販売する予定、何区画に分ける予定なのでしょうか。

○関係者

35区画です。

○委員

ありがとうございます。どのような人たちが住む想定でいるのか。例えば、それは子育て世帯向けのものなのか、それとも高齢者向けなのか。

そういうような何か想定はされているのでしょうか。

○関係者

一応、子育ての方向けに御提供しようかという形で考えております。

○委員

ありがとうございます。そうすると、1人ないし2人、3人の子供が、35掛ける、平均として2とすれば、70人の子供が入る想定。それが、ほぼ同時の世帯に、同時に入ってくるとすれば、皆さん、親は同世代で、子供も同世代になると思います。

そこで、まず、それを受けて市のほうに質問します。市役所のほうに。この近隣の保育園や小学校・中学校というのは、70人の子供が一挙、大挙して入ってきた場合、受け入れられる十分な余裕があるのか否か。まず、これを教えてください。

○事務局

お答えします。30戸の子育て世代が入居したとして、まず小・中学校につきましては、問題ないということで、学校政策課のほうに確認をしております。

保育園についても、今回の70人程度であれば、何とか受け入れ可能であるというふうなお話をいただいております。

ただ、仮にこの地区で今後も住宅開発が続くようであれば、別途調整は必要というふうなお話もいただいているので、そういった場合は、今後、調整をしていきます。

今回については、大丈夫というような確認はしております。以上です。

○委員

ありがとうございます。そうしますと、先程の会長からの質問にあった、いわば残り半分といますか、そこの開発をするかどうかというのは、結構、今後議論でも重要になってくる。つまり保育園とかが不足してくる可能性があるということです。まず今回については問題ないけれども、そこは一つ、今後、一体的に今後整備していく予定であれば、重要な検討事項ではないかと。

次に、先程の話の中で、緑地・空地が道路になる可能性があるということなのですが、その場合、まず第1期工事と一緒にするというのが、何が適切なのか分かりませんが、この緑地や空地に隣接した住戸の方には、これが将来、道路になる旨をきちんと伝えるという理解でよろしいでしょうか。販売する際。

○関係者

はい。それで大丈夫です。

○委員

ありがとうございます。このように多くの世帯が、35戸が入ってくると、皆さん車を持つと

ということになりますと、交通安全、特に子育て世帯ですから、ここで子供が遊ぶということが非常に懸念されます。懸念されるというか、交通事故が一番懸念されることの一つになります。

ですので、交通安全について、特にこの道路を、現在の形ならば通過交通が入ることはないのですけれども、将来、開発するのであれば、通過交通が入ってくる可能性があります。

それから通過交通がないにしても、結構な数の車が、最低35台が動くことになりますので、しっかり交通安全についての対策は取っていただきたい。それは改めて協議にはなると思いますが、やっていただくということをお願いしたいということです。

そして、先程の委員の方の御質問に関連してきますけれども、太陽光パネルとか、そういった断熱性ですね。これらは今、法律は改正して、この宅地の条件付きということですが、開発が法の改正の施行後になるかどうか、前になるかどうか私には分かりませんが、最低でも、その施行後のものになるようにしていただきたいということです、条件付きのときに。

その理由は、今後、住宅の価格が、中古で販売して転売とか、1回住んだ後、販売する場合も、かつての新耐震・旧耐震のように、その前と後で価格が大きく変わってくる可能性があります。そうしますと、もう法改正はされていて施行だけ待っている状態ですので、後にして、ここに暮らす住民、新たに白井市の住民になる方たちの資産価値が下落しないように最大限配慮をしていただきたいと。これは、ここに将来住む市民のための視点として、お願いをしたいということになります。

加えて、高齢化してきたときに、先程の委員の方の懸念のように、ヒートショック等の防止等もできればいいのですが、そこは改めての議論になるかと思えます。

取り急ぎ、私のほうからは以上です。

○会長

ありがとうございます。今の意見、あるいは質問について、全体としてどうですか。

●●さん。

○関係者

弊社のほうでも、断熱性と1次エネルギー消費量というところを社のほうで検討していただき、ゼロエネルギーハウスというところを今日指すために、仕様をちょっと見直しています。

なので、実際、この南園の地区に建物を建てる段階になったら、多分、そのゼロエネルギーハウス基準でいけるかなというので、今、計画はしています。

なので、それに対しては頑張らせていただくような形になるかなとは思っていますので、よろしくをお願いします。

○会長

ほかに御質問、あるいは御意見でも結構です。●●さん。

○委員

●●です。私のほうからだ、**「壁面の位置の制限」**と書いてあるところの話なのですけれ

ども、さっき子育て世帯の方が住むのを想定して家を造ると聞いたのですけれども、例えば、その床面積に、「後退距離は1.0m以上とする」と書いてあるのですけれども、今の話からすると、ちょっと将来の話過ぎるかもしれないのですけれども、子育て世代の人だった場合、ベビーカーの出し入れとかもあったり、例えば、その人たちが高齢化したときとかに、車椅子になったり、そうするとスロープが必要になるのですけれども。

もしこの住宅を建てるときに、玄関の床との高さに少し段差が生じている場合は、将来的にスロープが必要になったり、それこそ双子とか三つ子の子のためのベビーカーとかだったら、それは持ち上げるのは、ベビーカーすごく重くて大変なので、結局スロープを設置したいとなったりすると思うのですけれども。

スロープを付けようとする、なだらかにしようとする、結構面積が要るのですけれども、そういう場合を想定して、後退距離1.0mで確保ができるのか、できないのかではないのですけれども、そういったことの住宅を造ろうという予定はありますか。

○関係者

弊社も、お客様とお話ししながら間取りを決めていったりとか、外構を決めたりという話はするので、当然、車椅子のお客様もいたりとか、先ほど言った双子だったり、三つ子だったりという方もいるので、そのお客様に対しては、対応させていただく形にはなっているのですが。

実際、そういうことをおっしゃられないお客様に対しては、うちのほうでは御提案という形ではしていない形になるので。

将来的に1mの空地があるので、ある程度はスロープを造れるかなとは思っているのですけれども。

実際、庭が要らないとか、そういう形になってしまうと、どうしてもその部分のスペースというのは作れなくなってしまうかなという、まちまちなので。そこら辺は、うちのほうからは、こうだよという話はしてはいないのですけれども、言われる方に関しては、対応という形はさせていただいていますので、それに関しては大丈夫かなとは思いますが。

○会長

ちょっと追加して、私のほうから。建蔽率が50%ですので、通常、住宅地だと白井では60%ぐらい。建蔽率。

○事務局

40から60の間です。

○会長

50というのは、簡単にいうと、敷地の中で建築できる部分が50%なので、50%空地が残っていると。

ただ、50%と図に書いてみると分かるのですが、大した面積ではないのですが、ただ1mセットバックすれば、場合によっては50%以上になってしまうので、それ以上の空地が残っているという前提ですので。これ建築屋さんだったら分かるのですが、そういうことをイメージし

た上で、今言った敷地内の建築物の中から道路へのバリアフリーをどうするかというのをイメージしていただくと、多分そんなにぎちぎちにならないのではないかなと私は思うのですが。●●さん、どうですか。

○関係者

そうですね。会長のおっしゃったとおり、敷地面積の50%というところで行くと、あと壁面後退1mという話になると、ある程度スペースができると思いますので、ほぼほぼスロープはできるような状況になるのではないかなという認識でおりますかね。

○会長

ただ、配慮してくださいよということを趣旨としては、将来のことも配慮して設計すべきであると、こういうふうに言われているのですよね。違う。どうぞ。

○委員

●●です。配慮するべきだというものと、一応、ここの景観として、こういうふうで作ってあるので、将来的に計画案から違反ではないのですけれども、それを超えてしまったら、また大変なのかなと思って。

○会長

分かりました。それでは、市に回答してもらいましょう。

このまちづくり計画が、将来建て替えるときとか増築があった場合、どういうふうに生きてくるかということを市の方、説明いただければ。

○事務局

これを建て替えとか増築とかの際には、この地区まちづくり計画が策定された区域では、地区まちづくり計画の届出書が提出されます。その中で、この定められた事項が守られているかどうかは審査をしますので、この地区まちづくり計画が残っている限りは、市のチェックが常に入るという形で担保されていくというような形になっています。以上です。

○会長

将来的に担保されると、その地区まちづくり計画がここで決まるいいところだと、こういうように思っていたいただければと思います。他に、どうぞ。●●さん。

○委員

●●です。一つ質問したいことがあって、具体的にどのような配分なのか分かっていなくて申し訳ないのですけれども、2ページの「地区まちづくり施設の配置及び規模」というところの区画道路が幅員6mに設定されていると思うんですけれども、これは、どれぐらいの交通量を想定して決められたのかなというのを伺いたいです。

理由が、この新しく造られる区間の中に、ごみの集積所も二つあって、ごみ収集車が通ったりすると思うし、子育ての世代の方々の受け入れを考えているとおっしゃっていたので、私の家の周りの子育て世代が多く住んでいる地域は、例えば、友達が遊びに来たときに、車を家の目の前に停めていたり、あとは、習い事の送り迎えで、短い間でも車を車庫に停めずに前に停めてしまっていたりして、結構、普通の道路の幅だと狭いのではないかなと思ってしまう時があるので、お伺いしたいです。

○関係者

6m幅というのは、車が行き来できる全然ゆとりあるスペースになっていまして、基本的にごみの収集車が停まっても、車が横を通れるような幅にはなっていますので、そこに関しては問題ないのかなというところがあります。

実際、家の前とかで横に停めるとするのは、それに対しても、1台横に停めて、その脇を通るとするのは全然できるので、そこに関しては、それが邪魔で通れないから車を動かしてくれという状況にはならないかなとは思いますが、大丈夫かと思えます。

あとは、周りの近所、近隣さん同士で、そこは声かけしていただく形になってしまうかなとは思いますが、一応、行き来はできますので問題ないかなとは思っています。

○委員

わかりました。ありがとうございます。

○会長

他にいかがですか。●●さん、どうぞ。

○委員

今の車について、私も一つ気づいたのですが、この宅地の中で市道に面している部分があります。この市道に面している宅地については、車が直接この市道の宅地で出入りする形になるのか、それとも、この区画割りによって、そのような形にはならず、必ずこの開発道路のほうに一旦出た上で市道に出る形になるのか。それを教えてください。

理由は、この市道が狭いのですよね。幅員が狭いので、恐らくこの市道のほうに直接出入りする形を取ると、しかも、この市道、結構、車が通るので、抜け道にもなっているので、結構、事故が起きやすいのではないかと考えられるわけです。ですので、その点について教えてください。

○会長

宅地割りについて。

○関係者

宅地割りは、心配されているようなあれなのですけれども、市道側から出入りするようにな

っています。市道は今は狭いのですけれども、6 m以上に拡幅しますので、中の開発道路と同じような条件になるかとは思いますが、ただ、今、言われた抜け道になっているということで、若干交通量が多いというのは確かにあるかとは思いますが。ただ、市道側から出入りできないというような区割りにはなっていないです。

○委員

そうですね。私もそうではないかと思いました。

ただ、この市道側から出入りをする車を前提に開発をするというのは、つまり、この宅地開発の中で、そもそも事故が起きやすい部分を盛り込んでいるということなのですね。

言い換えると、事故が起きるリスクを住民、あるいは白井市に任せて、委ねて利益を得ていくということになる。

つまり、事故が起きる可能性が高いということにもかかわらず、市道から直接出入りをするような開発をするというのは、その分のコストとリスクを市と住民に委ねるという開発方針になっているというふうに考えざるを得ないのですね。そこは何らかの対策を取るのか、それとも、一旦開発道路に出てから市道に出るという形を取るのかしないと、今のままだと、特に夜間、ここは事故が出入りの際に結構起きると思います。

少なくとも最小限にする努力とか、何らかの工夫が必要だとは思いますが、いかがでしょうか。

○関係者

実際、今、指摘を受けた3件ですね。3件分の宅地が既存の市道から出入りする形にはなってしまうのですけれども。

○会長

3件。

○関係者

はい。面している宅地自体は7件あるのですけれども、4件は開発道路側から出入りすることになりますので、市道側にしか出られないというのは3件だけになります。

○委員

何らか工夫する方法でも考えられませんか。今日、今すぐお答えしなくて結構ですけれども。

○会長

検討をお願いしたいという理解でいいですか。

○委員

はい。是非お考えいただきたいです。以上です。

○会長

今の質問はちょっと微妙な質問で。難しく言うと、昔の大きな街区の背割り道路のような真ん中を貫通する道路について、これ、歴史的にというか、経過上交通が激しくなっていると、これが誰の責任かと、これはとても難しい話なので、ちょっと避けますが。

一方で、道路に面してくるから建築が可能だという基準法の規定なので、「駄目ですよ」とは言えないのだけれども、住まわれる住民の方の安全性を考えて、開発事業者としての社会的な責任として、何とかならないものだろうかということをも●●さんが言われているということなので、是非、安全対策、これは人の命に関することなので、対策をよろしくお願ひしたいと、こういうように要約すると、という理解で、●●さんよろしいでしょうか。

○委員

そのとおりです。

○会長

ということで、設計上の配慮をよろしくお願ひしたいと。

○関係者

はい。

○委員

私のほうから。一昨年か、例の八街の悲惨な事故を契機にして、特にこういう狭いところの通り抜け対策というのは、結構、市のほうでも力を入れてやっています。

詳しくは、これ多分、道路課との協議になりますが、恐らくこの手の形だと、6 mの外側線。4 mのところ、恐らく1 m、1 m、両側から白い線を引くような形になって。今、その手の危険なところについては、残りの1 mの部分をグリーンベルトといって、緑色で塗ってくださいとか、あるいは、「児童に注意してください」というような路面表示を、もしかしたら、この開発区域でもあるかもしれないので、その辺は検討事項として押さえといていただきたいなというところでお願ひいたします。

○関係者

はい。

○会長

とりわけ小さいお子さんが住まわれるので、玄関を出たら、すぐ車が走っている道路に行くというのは、それは設計者として危ないということは分かるので、そういうこと含めて、何かしら考えて、緩衝帯を設けるとか、これを公道に設置するとか、宅地側で設けるかは別にして、何らかのそういうことを含めた対応はよろしくお願ひしたいと、こういうことだと思います。大分長引いてきましたが、他に。どうぞ、●●さん。

○委員

●●です。防犯対策とか、そこのほうでも聞きたいのですけれども。私、1回、ここの地区を先日ちょっとだけ見に行きまして、その時に街灯がすごく少ないなという印象があつて。

今さっき子育て世代が対象ということで、小さいお子さんもいるかもしれないのですけれども、小学生や中学生の方がいた場合、最近の小・中学生はほとんどの子が習い事に行っていることが多いと聞くので、夜、夕方とか帰宅が遅くなったときに、街灯とかがないと、防犯上よろしくないのではないかとこのと。

特に、住宅街の中に道路が一応入り組んで入っているので、そこが本当に真っ暗だったりすると、そこは街灯の設置は難しいのかもしれないのですけれども、せめて道路側とか少しスペースがなるべく大きく取れるところに少しずつ明かりがないと、防犯上、不審者とかそういうのでよろしくないのではないのかなというのが、さっきの話を聞いて、今、思ったことですので、どうでしょうか。

○会長

●●さんが答える前に、市として、今のことについてどう考えておられるかという方針を。

なぜかという、実は、街灯整備した後の街灯の電気代は、市の負担になるかどうかという微妙な話があるので、皆さんに返ってくる可能性があるもので、その辺の市の考え方、お聞かせ願えればと思います。「特にない」でもいいですよ。

○事務局

お答えします。開発の指導基準のほうでも、防犯灯の設置基準とかもございますので、必要な防犯灯については設置していただくような形になってきます。

防犯灯については、市のほうが受けて、おっしゃったように電気代とかは、帰属後は、市のほうで払っていくという形です。

○会長

ニュータウンの中も、そういうことで。

○事務局

そうですね。同じです。

○会長

ということのようです。ということのようですので、●●さんも。

○関係者

防犯灯のほうは設置を予定していますので。

○会長

他にいかがですか。いろいろな意見が出たかと思いますが、よろしいですか。

最後に私からのお願いなのですが、先程から時々私が言っていますが、●●さん、大分ここで僕話しているので、案件が多い地区だと思ってしまして。僕は、整備した後、公園の管理・運営だとか含めて、購入者がちゃんと、最近のはやりの言葉で言えば、エリアマネジメントができるような、折角まちづくり協議会ができるので、お願いをしたいなど。

さらに、●●さんのためにも、エリアマネジメントの一括を●●さんが占めるようになると、建て替え、増改築、メンテナンス、ここまで言えば分かりますよね。いろいろなことで関与できるようになるというメリットも、僕はあるのではないかなと。

私も実際にそういうデベロッパーさん、要するに地域を活性化しているデベロッパーさんと付き合っているもので、よく分かるのです。

地域に根差した開発をすることによって、逆にお互いに良くなる、市も良くなる、要するにエリアマネジメントの面倒を見ていただけるような事業者さんが出てくるということは、既に事業者さんは何となくお分かりのことです。

デベロッパーの多くがやっていることなので、是非、そういうふうなことを折角●●さんの案件多いので、やっていくと、●●さんのためにも、市にとっても、住民にとっても、よくなるのではないかなと私は思っていますので。これは是非、社として御検討いただければありがたいと思います。

ということをお前提にして、この事業について、概ね、細かいいろいろな意見が皆さん出ましたので、事務局として整理して、●●さんと話し合っ、回答を含めていただければと思うのですが、「概ねこれで良い」というように答申してもいいかどうかということなのですが、いかがでしょうか。

あとは、文書のほうは、副会長と相談して書きたいと思いますが、大体、答申文書というのは、簡単な文章にして、あと議事録がちゃんと残っていますので、議事録を見ながら、市として、●●さん、あるいは設計者さんと御協議いただきたいと。

さらに行けば、将来的に二次開発があるということなので、先程、●●さんが言われた話は、実は風間街道に面する部分がとても重要になってくる。これは、市が非常に気にしている部分ですので、そういうことも配慮した上で一体的な良いまちづくりになるように、まさに、まちをつくっているという感じなので、よろしくお願ひしたいなと思ひますが。

●●さんから手が挙がっていますので、振りたいと思ひます。●●さん、どうぞ。

○委員

今の会長のお話で、私も1点すっかり忘れていたことがありましたので、お願ひということでもあります。

それはエリアマネジメントもそうですが、ここの住民の皆さんが大勢一斉に入るので、何か開発事業者側として、ここでコミュニティが形成されるような、コミュニティの形成を促進するような工夫を考えていただきたいと。

なぜこのようなことを交通安全も含めて私のほうで言っているかということ、結局、これまで

の全国の様々な開発の事例を見ていきますと、そうしたことに十分配慮しないまま、宅地開発とかいろいろして、結局それが住民とか行政のコストとか、様々な地域課題という形で、結局それは行政や住民の負担になってきてしまうからなのですね。

最初に開発する段階で、いろいろ工夫をしたりしておけば、そんなに大したコストはないのだけれども、ちょっと工夫をしておけば済むことが、実はそれがなかったために、後年になって、数十年たって、ものすごい大きな社会・地域課題、コスト、負担になるということが分かってきていますので、是非、先程、会長が言ったエリアマネジメントも含めて、コミュニティの形成を促進するという工夫も是非考えていただきたいということです。

そのとき、今日、私のほうで配らせていただいたドイツ、フライブルクの事例も一つの参考になるかと思います。例えば、こういうような分かりやすい表示をすることによって、交通安全とかの促進をするということも十分できますので、もちろん、そうした中では、市とあるいは警察と協議をすることが十分に必要になりますけれども、市もこの地域で、安全性とかコミュニティとか、そうしたことがきちっとうまくできるように事業者さんに助言をしていただければと思います。

私からは以上です。すみません、追加になりまして。失礼します。

○会長

ありがとうございました。取りあえず僕はよくやるのは、新しく入る住民の方にウェルカムパーティーをやるとか、お祭りをやるというのは、比較的平たいやり方で、これは従業員の方も喜んでやって楽しくなるということなので。

そういうことも含めて、●●さん御検討いただければ、会社としても御検討いただければ、よりいい町を●●さんがつくったと、こういう評価が将来的に生まれる可能性がありますので、よろしく御検討ください。

ということを前提に、「概ね了解」という答申を出したいと思いますので、細かい文章はちょっと詰めますので、委員の皆様、よろしく御検討いただければと思います。

では、そういうことで、今回の案件については結論を出したいと思います。

提案者の方、御苦労さまでした。地権者さんにも、よろしくお伝えいただければと思います。

(2) その他

特になし。

4 閉会