

第111回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和3年2月22日（月）午後2時00分から午後3時00分まで

○開催場所：木更津市役所駅前庁舎 8階防災室・会議室

○出席者氏名：

（審議会委員）北野幸樹、森真理恵、吉野寛、山口嘉男、近藤忍、竹内伸江、水垣浩、
荻原薫、河原林裕

（木更津市）田中副市長

都市整備部 土屋部長、鳥飼次長

都市政策課 兵藤課長、松下主幹

（庶務）都市政策課 渡邊主査、宮本主任技師

○議題及び公開非公開の別：全て公開

・ 諮問第1号 木更津市立地適正化計画の作成について

○傍聴人の数：0名

○会議内容

司会（松下主幹） 定刻となりましたので、これより、第111回木更津市都市計画審議会を開会いたします。

はじめに、本日の審議会でございますが、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため発出された「緊急事態宣言」中に開催することから、オンラインによる開催としております。皆様の画面越しに、出席委員のお顔は、ご確認できますでしょうか。よろしいでしょうか。また、市役所にお集まりいただきました委員の皆様には、ハウリングを防止するため、ヘッドセットの装着にご協力いただいております。どうもありがとうございます。

さて、本会議は、木更津市審議会等の会議の公開に関する条例第3条の規定により公開となり、本日の傍聴者は0名となっております。

はじめに、田中副市長から、ご挨拶を申し上げます。

田中副市長 皆さん、こんにちは。副市長の田中でございます。

本来であれば、市長からご挨拶申し上げるべきところでございますが、本日は出席がかないませんので、代わりまして、私からご挨拶させていただきます。

本日は、大変お忙しい中、都市計画審議会へご出席・ご参加いただきまして、誠にありがとうございます。

さて、本市の人口は、平成18年以降、増加を続けておりますが、10年後には人口減少に転じることが見込まれております。人口減少が進み、人口密度が低下しますと、空家や空き地が増え、まちの空洞化が生じることにより、スーパーなどの商業店舗の撤退や、バスなどの公共交通の経営が悪化するなど、生活利便性が低下し、地域コミュニティも衰退することが想定されております。

このような状況に対応するため、本市におきましては、市街化区域内の各拠点の周辺において、空洞化が生じないよう、まちのコンパクト化を図り、人口減少・少子高齢化時代においても、持続的なまちづくりを推進する立地適正化計画を作成することとしました。

都市計画審議会におきましては、昨年3月と11月に中間報告をさせていただき、様々なご意見をいただきながら、作成してまいりました。

本日は、この立地適正化計画の作成について、ご審議いただきます。

詳細につきましては、後ほど、担当課より、ご説明させていただきますので、委員皆様方には、厳正なご審議を賜りますようお願い申し上げまして、簡単ではございますが、開会の挨拶とさせていただきます。

どうぞ、よろしくお願いいたします。

司会（松下主幹） ありがとうございます。

副市長は公務の都合により、ここで退席をさせていただきます。

本日の審議会でございますが、13名の委員の内、鈴木委員、安藤委員、三上委員及び阿部委員の4名が、所要のため欠席しており、出席者は9名となっております。

出席委員の内、北野会長、森委員、吉野委員、竹内委員、河原林委員の5名は、別会場からの出席となり、山口委員、近藤委員、水垣委員、荻原委員の4名は市役所からの出席となります。よろしいでしょうか。

次に、職員を紹介いたします。都市整備部長の土屋でございます。都市整備部次長の鳥飼でございます。都市政策課長の兵藤でございます。審議会の庶務を務めます、都市政策課主査の渡辺でございます。同じく、都市政策課主任技師の宮本でございます。最後に、私、松下でございます。

続きまして、資料の確認をお願いいたします。会議室にいらっしゃる方はパソコンを、別会場からご出席いただいております方は、事前に送付した資料をご覧ください。よろしいでしょうか。

それでは、議事に入ります。本審議会は、木更津市都市計画審議会条例第5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。北野会長よろしくお願いいたします。

議長（北野会長） 委員の皆様、本日はお忙しいところ、ご苦労様です。それでは、早速始めさせていただきます。本日の出席委員は、委員定数13名のうち9名で、2分の1以上が出席しておりますので、木更津市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、会議は成立しております。

はじめに、木更津市都市計画審議会会議運営要領第6条の規定により、議事録署名人を指名させていただきます。本日の議事録署名人については、森委員にお願いできますでしょうか。

森委員 分かりました。

議長（北野会長） よろしく申し上げます。

では、これより議事に入ります。本日は議事として諮問が1件となっています。議事の1、令和3年2月15日付けで市長から諮問のありました諮問第1号 木更津市立地適正化計画の作成について担当課から説明をお願いします。

兵藤課長 それでは、諮問第1号 木更津市立地適正化計画の作成について、ご説明いたします。立地適正化計画につきましては、昨年3月と11月の都市計画審議会において、中間報告をさせていただきました。その後、昨年12月18日から今年1月16日まで意見公募を行ったところ、いただいた意見は、賛成の立場で出された1件でございましたので、11月の都市計画審議会でご報告いたしました内容に修正などはございません。なお、意見の内容につきましては、のちほど、説明させていただきます。

資料8頁をご覧ください。本計画の根拠法である都市再生特別措置法において、「立地適正化計画を作成するときは、都市計画審議会の意見を聴かなければならない」と規定されておりますことから、市長から都市計画審議会へ諮問をさせていただいております。

それでは、立地適正化計画についてご説明いたします。本計画は、人口減少や少子高齢化等の課題に対応するコンパクトなまちづくりを進めるため、公共交通や日常生活の利便性の高い市街化区域内の拠点周辺に、居住を長期的な視点でゆるやかに誘導し、人口密度を維持することで、商業、医療、子育て支援施設等の都市機能の維持と誘導を図ることにより、持続的なまちづくりを推進する計画でございます。併せて、本計画の策定により、市や民間事業者が行う関連事業に対し国の財政支援などが受けられるというメリットもございます。

9頁をご覧ください。9頁から最終76頁までが、本日、ご審議いただきます立地適正化計画（案）でございます。

11頁の目次をご覧ください。本計画はご覧のような構成となっております。1として、本計画の制度の概要・位置づけ、2として、本市の現状と課題を8つの項目でまとめております。3として、課題解決に対する基本的な方針を記載しております。4、5として基本的な方針を踏まえた居住誘導区域と都市機能誘導区域の考え方や区域設定並びに誘導施設について記載しております。6として、誘導施策と目標、効果を記載しております。7として、届出制度について記載しております。最後に8として、資料編としております。全体の構成は以上のおりでございます。

14頁下段のイメージ図をご覧ください。本計画の区域は、都市計画区域全域とします。赤く塗られた市街化区域の内側に、長期的な視点でゆるやかに居住を誘導し、人口減少の中にあっても人口密度の維持を目指す区域として、橙色に塗られた居住誘導区域を設定します。原則として更にその内側に、病院やスーパーマーケットなどの立地を維持・誘導し、これら各種サービスの効率的な提供を図ることを目指す区域として、紫色に塗られた都市機能誘導区域を設定します。

15頁をご覧ください。本計画の位置づけでございますが、木更津市都市計画マスタープランの一部として、拠点ネットワーク型の集約型都市づくりの具体的な計画となるものです。

19頁をご覧ください。都市計画マスタープランに位置付けた「拠点をネットワークする集約型都市構造図」でございます。円で示した20個所に拠点を設け、これら拠点を結ぶ道路、公共交通の整備などを通じて、持続可能で暮らしやすいまちづくりの実現を目指すこととしております。先ほどご説明したとおり、この拠点ネットワーク型の集約型都市構造の実現に向け、具体的・効果的な取り組みを示す計画として、本計画を作成するものでございます。

20頁をご覧ください。計画期間は基本構想及び都市計画マスタープランと同じ2030年（令和12年）とし、計画の区域は本市全域としております。

21頁から36頁までは、都市の現状と課題について、8項目を整理しております。

37頁をご覧ください。現状と課題を踏まえ、本計画に関する基本的な方針に「日常生活の利便性を維持する居住地の形成」と「地域特性に応じた魅力的な拠点の形成」の2点を掲げ、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定することとしております。

38頁をご覧ください。居住誘導区域の設定の考え方でございますが、都市計画マスタープランに位置付けた拠点周辺の区域、人口密度や生活利便性の高い区域、土地区画整理事業などにより基盤整備が行われた区域等を踏まえ、総合的に判断した上で設定しております。

40頁の図面をご覧ください。赤線で囲まれた区域が市街化区域で、その内側に薄い橙色で塗られた区域が居住誘導区域でございます。

41頁から46頁には、拡大図を掲載してございます。

45頁をご覧ください。港南台、畑沢周辺の拡大図でございますが、図面の下の凡例に記載しております、土砂災害などのおそれがある区域は、居住誘導区域から除外します。

47頁をご覧ください。都市機能誘導区域の設定の考え方でございますが、都市計画マスタープランに位置付けた拠点周辺の区域、中心市街地活性化基本計画など他のまちづくり計画との整合、公共交通の沿線、これから説明いたします病院やスーパーなどの誘導施設の立地状況、用途地域の指定状況などを踏まえ、総合的に判断した上で設定しております。

48頁をご覧ください。誘導施設の設定の考え方でございますが、誘導施設とは、都市機能誘導区域毎に立地を維持・誘導する、商業、医療、子育て支援施設等でございます。表5-2をご覧ください。極力生活の身近に立地していることが望ましい分散配置型施設に対し、市役所をはじめ、病院、銀行など、都市機能誘導区域の中に誘導すべき拠点集積型施設を誘導施設に設定いたします。

50頁をご覧ください。先ほど説明した居住誘導区域と都市機能誘導区域を重ねた図面でございます。赤線の内側が市街化区域で、その内側に薄い橙色で塗られた区域が居住誘導区域、青色の線で囲まれた区域が都市機能誘導区域でございます。

51頁から59頁に、拡大図を掲載しております。

60頁の誘導施設一覧表をご覧ください。各都市機能誘導区域に、維持・誘導する誘導施設を示しております。白丸は、その施設を維持しつつ新たな施設の誘導も想定しているもの、黒丸は、新たに誘導していくものです。

62頁をご覧ください。誘導施策でございます。(1)「日常生活の利便性を維持する居住地の形成」に向けた施策として、①子ども・子育て世代が安心して子育てできる環境づくり、②高齢者等の健康支援、③商店街・商店の魅力化支援、④空き店舗対策、⑤空家対策を掲げております。

63頁をご覧ください。(2)「地域特性に応じた魅力的な拠点の形成」に向けた施策として、①公共交通対策、②民間事業者・関係機関と連携した拠点づくり、③既存ストックや未利用地の有効活用を掲げております。また、国が行う支援策の活用も視野に入れ、取り組んでまいります。

これら施策を通じて、市街化区域内の各拠点周辺に空洞化が生じないよう、まちのコンパクト化を図り、人口減少・少子高齢化時代においても持続可能なまちづくりを推進してまいります。

64頁をご覧ください。目標でございますが、10年後及び20年後の目標値として「①居住誘導区域内の人口密度の増加」と「②都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数の維持・増加」を目標に掲げました。次に、効果でございますが、目標を達成することにより期待される効果を記載しております。次に、評価でございますが、おおむね5年毎に評価を行い、必要に応じて見直しを検討していくことを記載しております。

65頁をご覧ください。今後の取組みでございますが、今年度、本市が策定いたします「国土強靱化地域計画」を基に、防災関連部局と連携し、都市防災の検討を行い、令和5年度を目途に本計画に追加する予定でございます。

なお、冒頭の説明におきまして、「意見公募」により1件の意見が提出された旨申し上げましたが、その内容は、この都市防災について、しっかり検討いただきたい旨の内容でございます。

66頁と67頁をご覧ください。こちらに記載いたしました行為を行う場合は、都市再生特別措置法に基づき、届出をしていただくこととなります。このことから、本審議会で了解が得られれば、3月市議会定例会において報告をした後、広報紙やホームページで約2か月間の周知を行った上で、5月31日から届出の受付業務を開始する予定でございます。この届出により、建築の動向等を把握することとしております。

以上で、諮問第1号木更津市立地適正化計画の作成についての説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

議長（北野会長） 諮問第1号の説明が終わりました。ご意見、ご質問のある方は、お願いします。

竹内委員 新型コロナウイルス感染症が国内で発見されてから1年が経過し、新しい生活様式として、都心から郊外へ分散化する動向がみられます。今後、コロナの状況がどうなるかわかりませんが、コンパクトシティで人口密度が高いまちをつくるのが、コロナに対応した生活と逆行していると勘違いされないよう、コロナに対するまちづくりの考え方を入れた方がよいのではないのでしょうか。

兵藤課長 コンパクトに集まって生活するという中では考え方が全く違います。今回の計画が制度化された背景をご説明すると、今までは人口増加が続く局面においてある程度コントロールしていこうという都市計画でした。しかし、本市は平成18年から人口増加が続いているものの、今後は減少していくため、都市をマネジメントしていくという考え方で計画されています。集まって生活すると人口密度が上がってスーパーや商店の生活利便施設が維持できるだろうという考えで今回の計画をつくらせていただいています。今後どのような状況になるかわかりませんが、コロナに対する新たな生活様式を、ニュースタイルということで付け加えることについては、立地適正化計画は5年後に見直すことができますので、その際に検討していければと考えています。

近藤委員 立地適正化計画を作成し、居住誘導区域への居住を促そうという基本的な考え方は分かりますが、手法として居住誘導区域外の方に届出をさせるだけでは、誘導することは難しいのではないのでしょうか。また、市民は誘導区域に住むメリットを感じないのではないのでしょうか。居住誘導区域に居住者を集めるためには、色々な手法を駆使しなければならないのではないかと思います。

兵藤課長 居住誘導区域に移転する場合の国などによる直接的なインセンティブ制度はございません。居住誘導区域内に新たに住宅を建てただけであれば補助金を出している自治体もございますが、現在、本市においてはこのような制度はございませんので、今後、実効的なインセンティブを付与する施策を検討してまいりたいと考えております。

また、都市防災の観点から、自然災害、特に河川の浸水ハザードエリアに対する居住誘導区域の考え方と市街化調整区域の開発行為の方向性など、まちづくりと防災に関する検討を来年度から行ってまいります。

近藤委員 浸水が想定されるエリアについては、建築の基準や開発指導要綱をどうするか等についてワーキングが始まると認識しました。

居住誘導区域外にどうしても住みたいのであれば、それ相応の基準と覚悟をして住んでくださいということになるのでしょうか、その一方で、農作業や農

村の疲弊を防ぐために、ある程度の農村地域の人口を維持しなければならないところもあると思います。市街化調整区域の全体的なバランスの折り合いをつけていく作業は、立地適正化計画作成後に始まるという理解で良いですか。

兵藤課長 市街化調整区域のまちづくりについては、検討が必要であると考えています。また、都市計画法の改正が行われていることから、市街化調整区域の連担を利用した開発の条件等については、来年度から見直しの検討を開始します。

河原林委員 2030年までは人口が増加するとのことですが、その要因は何でしょうか。

兵藤課長 資料2 1頁に掲載した国立社会保障人口問題研究所が推測したデータをご覧ください。2020年以降が推計値、その左側が実績値になります。市内では土地区画整理事業による良好な宅地が造成され、供給できる住宅地が豊富にあること。また、子育て世代を取り込みたいという本市の施策が若い方に受け入れられたこと。これらが要因として考えられると思っています。

河原林委員 ご回答頂いた通り、若い人も住みやすい安価な住宅地の開発が進んだことが人口増加の大きな要因だと思いました。立地適正化計画では、今まで開発された安く住める住宅地ではなく、地価の高いところへ誘導していくことになっておりますが、難しいのではないのでしょうか。

兵藤課長 資料3 8頁をご覧ください。居住誘導区域については駅周辺もエリアとして入っていますが、郊外の土地区画整理事業が行われた場所も設定しています。併せて都市機能誘導区域も設定しているので、駅前に人を集めるという計画ではありません。参考に5 1頁以降に、各拠点の誘導施設などが載っています。

松下主幹 資料2 2頁の人口増減率の地図をご覧ください。国交省の将来人口予測ツールを用いて、2020年の人口を基準に、25年後の2045年に減少する地区を青系、増加する地区を赤系で示しています。赤く塗られた金田、ほたる野、請西、羽鳥野、港南台は、比較的新たに造成された宅地であり、人口が伸びているところです。このような郊外部の市街化区域についても、居住誘導区域や都市機能誘導区域を設けることとしております。

河原林委員 全国で住みやすいまちのアンケート調査が行われていますが、木更津市の順位はどのくらいわかりますでしょうか。

松下主幹 ライフルホームズ総研が借りて住みたい街ランキングを公表しており、木更津は首都圏で41位でした。前年度の140番台からランクアップした理由としては、コロナの関係で都心から郊外に住みたい人が増えてきているため注目されているのではないかとのことでした。

河原林委員 そのような分析を活かしていただければと思います。

議長（北野会長） 他に、ご質問があれば、お願いします。よろしいでしょうか。他にご意見がないようですので、質疑終局と認め、採決いたします。

諮問第1号 木更津市立地適正化計画の作成について、原案を相当とすることに賛成の方は挙手願います。

司会（松下） 挙手8名でございます。

議長（北野会長） 挙手8名でありますので、諮問第1号は、原案を相当とすることに決定します。なお、市長への答申書の作成・送付につきましては、私に一任願います。以上で、本日の議事を終了いたします。

それでは、進行を庶務へお返しいたします。

司会（松下主幹） 北野会長、ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましては、長時間にわたり、ご審議いただきまして誠にありがとうございました。以上をもちまして、第111回木更津市都市計画審議会を閉会いたします。

ご協力ありがとうございました。

以上

第111回木更津市都市計画審議会の内容について、上記のとおり確認します。

令和3年 3月 10日

木更津市都市計画審議会

（署名）

木 森 真 理 恵