

第112回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和3年8月10日（火）午後2時00分から午後3時30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、鈴木克己、
山口嘉男、安藤一男、三上和俊、竹内伸江、
平野秀明、宮下雅美、清水一太郎、河原林裕

（木更津市）都市整備部 土屋部長、鳥飼次長
都市政策課 兵藤課長、木村係長、林係長、上野係長

（庶務）都市政策課 渡邊主査、山本主査、二宮主任技師、今堀主任技師

○議題及び公開非公開の別：全て公開

- （1）木更津市の市街化調整区域における開発行為等の基準に関する条例の改正について
- （2）木更津駅みなと口（西口）景観形成重点地区の指定について

○傍聴人の数：0名

○会議内容

司会（上野係長） 定刻となりましたので、これより、第112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の拡大がまだ懸念されている中で開催することから、「テレビ会議」としております。皆様の画面越しに、出席委員の顔は、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。

また、議事進行後の発言の際は、会長がご指名の後、事務局の方で、発言する委員のミュートを解除しますので、画面に「ミュート解除を求めています」と表示されましたら、了承ボタンを押したうえで、ご発言願います。

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ますが、本日の傍聴者はありません。

はじめに、渡辺市長からご挨拶を申し上げます。

渡辺市長 皆さん、こんにちは。市長の渡辺でございます。

今日は、大変お忙しい中、都市計画審議会にご出席・ご参加いただきまして、誠にありがとうございます。また、皆様には、日頃より、本市の良好な都市計画の推進はもとより、市政各般にわたり、多大なるご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するため、国は、河川堤防の整備等のハード対策とともに、災害リ

スクの高いエリアにおける開発の抑制が重要と考え、開発規制について災害リスクを重視する観点から関係法令が整理されました。これにより、開発許可制度の一部改正が令和4年4月1日から施行されることとなり、それを踏まえ、市条例の改正に取り組んでいるところでございます。

このような中、本市におきましては、パークベイプロジェクトの実現や中心市街地活性化への取組、学校統合に伴う跡地利活用など、新たな賑わい創出に向けた動きが形として現れてきたところでございます。パークベイプロジェクトの先導的事業となる鳥居崎海浜公園の再整備においては、令和4年3月の完成に向けて、事業を進めているところであり、これに併せまして、JR木更津駅から港に通じるメイン道路であります「富士見通り」の再整備に取り組むとともに、景観形成重点地区の指定に向けて、基準等の検討を進めているところでございます。

本日は、先ほどご案内をした、開発行為における市条例の改正及び景観形成重点地区の指定について事務局から説明させていただきますが、委員の皆様には、それぞれのお立場から、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。どうぞよろしくお願いたします。

司会（上野係長） ありがとうございます。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名の委員のうち、近藤委員が所要のため欠席しており、出席者は12名となっております。

また、今回から初めての委員もいらっしゃいますが、事前に配布しています名簿及びズーム上に名前が記載されていますので、それをもって紹介とさせていただきます。なお、名簿は、会議室にいらっしゃる方はパソコンに、別会場からご出席いただいております方は、事前に送付しております。

出席委員の内、北野会長、鈴木委員、山口委員、竹内委員、平野委員、河原林委員の6名は、別会場からの出席となり、森委員、吉野委員、安藤委員、三上委員、宮下委員、清水委員の6名は市役所からの出席となります。

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。都市政策課景観推進係長の木村でございます。都市政策課開発審査指導係長の林でございます。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今堀でございます。同じく、都市政策課主査の山本でございます。同じく、都市政策課主任技師の二宮でございます。最後に、私、上野でございます。

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、ご苦勞様です。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12名出席しております。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、鈴木委員にお願いできますでしょうか。

鈴木委員 はい、分かりました。

議長（北野会長） よろしくお願いたします。では、これより議事に入ります。本日は、諮問案件は無く、中間説明が2件となっております。ご質問は、その都度、お伺いいたします。はじめに、「木更津市の市街化調整区域における開発行為等の基準に関する条例の改正について」担当課から、説明をお願いします。

林係長 都市政策課開発審査指導係長をしております、林と申します。私からは、①木更津市の市街化調整区域における開発行為等の基準に関する条例の改正内容についてご説明させていただきます。本日の審議会は、条例改正の方向性についてのご説明となりますので、よろしくお願いたします。

資料の順番が前後して申し訳ありませんが、資料4をご覧ください。今回の条例の改正理由と改正内容です。お手元にご覧いただきながら、他の資料等を交えてご説明させていただきますので、ご了承いただきたいと思ひます。

まず、条例の改正理由をご説明いたします。近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市計画法等の改正があり、災害の起こる可能性のある区域（「災害ハザードエリア」と呼びます）については、開発を抑制し、条例の区域からも原則除外することとなります。詳しい内容については、資料1をご覧ください。都市計画法の改正が行われ、令和2年6月10日に公布、令和4年4月1日から施行となっております。法改正の趣旨といたしまして、冒頭ご説明いたしました、近年の頻発する、激甚化を伴う自然災害に対応するため、災害ハザードエリアの区域における開発の抑制等を行うものとしております。左側の枠内となりますが、詳しい説明は、2ページをご覧ください。今回の改正では、災害危険区域や土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーン内で、自己の業務用施設についての開発が原則禁止となります。自己の業務用施設の例として、店舗、病院、社会福祉施設、工場等がございます。3ページをご覧ください。市街化調整区域内における土砂災害警戒区域、浸水想定区域等の災害イエローゾーンについて、住宅等の開発許可を厳格化するものとしております。原則、このような区域については、条例の区域から除外するものとしておりますが、例外的に、地域防災計画に定め

られた避難場所等への確実な避難が出来ることや、安全上及び避難上の対策等が実施できる場合は、区域からの除外は不要となっております。災害イエローゾーンにおける浸水想定深については、1000年に一度の降雨等に基づく浸水深をもとに、洪水の発生時に生命又は身体に著しい危害が生じるおそれのある高さを3.0メートル以上としており、一般的な2階建ての住居における1階の軒下まで浸かる高さとしてされています。原則、このような区域を条例の区域から除外する必要があるため、条例の改正を行います。資料4をご覧ください。条例改正の2つ目の理由といたしまして、平成14年に条例が施行されてから、既に20年以上が経過し、市街化調整区域内においては、条例の運用により宅地分譲やアパート等の建築が乱立しており、さまざまな問題が生じてきております。資料2をご覧ください。場所によっては、資料にありますように、開発区域のみのセットバックによる道路幅員の不連続が生じたり、排水先の能力不足により、排水が停滞したり、大雨時では道路や宅地等が冠水する等の被害が発生している状況です。技術基準等については、宅地開発指導要綱にて指導を行っておりますが、要綱という性格上、強制力や指導にも限界がありますことから、この問題に対応すべく、条例内容の改正にて災害の防止や、快適な住環境の確保に寄与するものいたします。資料3をご覧ください。現在の市街化調整区域における開発行為等の基準に関する条例となります。今回の改正を予定している箇所は、2ページ目に示す第3条及び第4条となります。都市計画法第34条第11号に係する条文の改正となります。現在は条例としての形式は作成中でございます。次回の都市計画審議会ではお示ししたいと考えております。資料4にお戻りください。条例の改正内容についてご説明させていただきます。一つ目の改正内容としまして、都市計画法の改正により、条例の区域から災害ハザードエリアを原則除外するものとしておりますが、木更津市の条例の区域からは除外は行わず、許可条件を附して許可を行います。許可条件の例としては、参考図1の「高潮区域図」をご覧ください。濃いピンク色の場所が浸水想定深3メートル以上の区域となりますが、浸水想定深が3.0メートル以上である土地については、3メートル以下になるよう開発地の嵩上げを行うことや、嵩上げしても3メートル以下にならない場所については、2階に避難するための居室を設ける等を行うことなどと考えております。②条例区域については、図面により客観的に明確化するものいたします。参考図2「市街化区域からの距離」をご覧ください。現在の条例区域については、市街化区域から700メートルの範囲内において、40戸以上の既存建築物がある区域としています。参考図2には赤線で表示してございますが、条例には文言のみで図面等への表示はございません。国の運用では、そのような文言のみの区域指定は、不適切な運用であるとの指導を受けておりますので、地形・地物等を境に、図面や字名等で客観的に指定し、条文に明記するものとした

します。③建築できる用途を制限し、原則自己の居住用の住宅（事務所や店舗等の兼用住宅も可能）のみ建築可能といたします。現在の条例で建築できる用途は、第一種低層住居専用地域に建築できる用途としており、宅地の分譲のほか、アパートなどの共同住宅も可能としておりますが、条例の改正により、自己の居住用の住宅のみといたします。ただし、いろいろなご意見もいただいておりますので、もう少し内容を精査し、他市等の情報を参考に検討したいと考えております。④開発許可における審査基準（接道、排水）について条例に規定し、明確化いたします。先ほどの説明で、条例の運用により、道路や排水の問題が生じておりますので、許可基準等について、明確にしたいと思います。⑤条例の施行日についてですが、①については法の改正によるため、法の施行日に合わせて令和4年4月1日といたします。②又は③については、周知期間等が必要でありまして、千葉県や他市の例を参考に5年とし、令和9年4月1日からと考えております。④については、①の施行日と併せられるよう、内容を精査するものといたします。以上で、条例改正についてのご説明を終わります。

議長（北野会長） 今説明いただきました内容につきまして、ご意見、ご質問等ある方はお願いいたします。

吉野委員 先ほどのご説明の中の建築できる用途を制限しているところで、自己用の専用住宅、兼用住宅可というふうになってはいますが、大きな括りとして、分譲住宅が建築できなくなるような趣旨になっているかと思えます。都市計画法第34条第11号条例により許可を受けるわけで、市街化区域から700メートル以内の農地で許可を受けるケースが多いと思っております。農地は大体耕地整備されていますので、大体一区画1,000平米となっております。1,000平米の土地で個人が住宅を建てる際には、農地法では500平米が上限となっており、農地の所有者として半分土地を手放すという形になると非常に難しいかと思えます。現状で言いますと、大体、1,000平米の土地に4ないし5区画の宅地をつくってそこに分譲するというような計画が多いかと思うのですが、それが今後できなくなってきました。他の市の事例ですが、やはり同条例の中で、分譲住宅を建築できないように指定しております。これによりどういうことが起こったかというと、不動産業者とか、建築施工業者の社員の名前を使って、今までは不動産業者の法人ということで、例えば建売住宅5軒を一度に建築していたものが、個人の従業員の名前を使って申請し、1人ずつ5人の個別の申請が必要になってきます。そうなってくると、開発行為でいう道路や排水の規制等についての指導が一切行われず、建築できてしまいます。そうすると、建築基準法でいう接道義務2メートルを守る為、敷地延長の幅が5軒で10メートルというような、通常では考えられないような通路というものができてしまいます。しかも、インフラについて水道は一軒ずつ引くことと

なり、なおかつ、都市計画法による指導がないものですから、著しく不合理で不適切な宅地造成が行われることとなります。確か現在その市では、元に戻って、やはり分譲住宅を認めるというような方向になっているかと思えます。その辺についてはいかがでしょうか。

議長（北野会長） はい、事務局お願い致します。

林係長 そのようなお話は聞いておりますので、一番初めにご説明させていただいた技術基準についても条例の中で規定をする予定です。その中で、規制をすることが可能かどうか検討していきたいと思っております。

吉野委員 個人の居住用の住宅については、都市計画法でいう技術基準がかなり免除されているかと思うのですが、それについて、条例で上乗せして指導していくというお考えでよろしいですか。

林係長 条例の条文の中に技術基準等はいれられませんので、規則等で別に定めたいとは考えております。

吉野委員 もしそうであれば、今現在の分譲住宅の場合の規制と同じようなことになるので、今回分譲住宅を外すという主旨からぶれてくるかと思われます。そもそも分譲住宅を外す理由というのが、ちょっと明確ではないのですが、そのあたりを確認させていただいてよろしいですか。

林係長 まず、分譲住宅を外す理由についてですが、資料2の中でセットバックによる不連続な道路の形成や排水先の能力不足が大きな問題になっております。やはり分譲住宅、アパート等で排水量が増えること、不連続な道路が形成されることが問題になっておりますので、これについて抑制をする方法としまして、分譲アパート等について、規制していこうというのがまず一つの考え方になります。一方、すべての分譲住宅、アパートについて規制すべきかどうかというご意見も多々ございまして、排水先や道路幅員について問題がないところであれば、そういった規制は不要なのではないかというご意見もございまして、そちらについては、今後検討する余地があると思っております。

吉野委員 これはお願いに近いものになりますが、私ども建築設計事務所、都市計画法の開発許可を受ける側とすると、例えば、木更津市の場合ですと住宅の開発では開発区域内の道路の幅員は5メートル以上ですが、他の市町村の場合ですと、基本的に主要な道路まで幅員4メートル以上の道路があれば、通行上支障がないということで開発を認めていただいております。それが例えば幅員6メートル必要であるとしてしまうと、道路センターから3メートルセットバックないしは、道路の反対側から6メートルセットバックするというような事例が出てきますが、建築基準法では幅員4メートルの道路に2メートル以上接していれば建築可能としておりますので、その差でも幅員に段差ができてくることとなります。もしできることであれば、主要な道路までの接道については、有効幅員4メートルの道路にできないでしょうか。市の技術基準の中で、今現在は流量計算で、雨水排水を検討しておりますので、必

要に応じて、雨水調整槽の設置を求めるとか、そういった方向で検討ができないかと思えます。

議長（北野会長） 事務局よろしいでしょうか。他にご意見ございますか。

三上委員 富来田地区は今までにミニ開発が沢山ありまして、次世代の方々が住もうという地域ではなくなってしまっています。先ほどのご意見は一つの意見として、私の意見で申しますと、幅員4メートルもあれば絶対に交差が可能であるとは思いますが、各関係の皆さんが納得して新しいまちづくりに取り組んでいければと考えます。また、災害リスクの高い地域ではなく、富来田地区などの地域での開発も検討いただければと思えます。

兵藤課長 今回の条例改正につきましては、今後議会の方で審査をいただくことになります。重要な案件でございますので、当審議会で、条例改正の考え方と方向性について説明させていただき、ご意見をいただきたいと考えております。今のご意見につきましても、事務局の方で検討させていただきます。

議長（北野会長） その他よろしいでしょうか。

河原林委員 今回の改正内容について確認をさせてもらいたいのですが、資料4の①の災害ハザードエリアの区域を都市計画法第34条第11号の区域から除外しないときの条件が同資料の②、③、④、⑤であるということよろしいでしょうか。

林係長 本来は法の中で、ハザードエリアについては原則除外ということがうたわれております。今回ハザードエリアの中でも災害イエローゾーンについて条例で、許可については厳格化することになっておりますが、今回こちらの内容については、3メートル以上の浸水想定水深については、原則、安全上及び避難上の対策がなければ許可はできないことになっておりますので、この3メートル以上の浸水想定される土地を、土盛りすることによって、3メートル以下の浸水深にすることができますので、そういった土地については、安全上の対策がされたものとして許可をできるものとしております。土盛りしたとしても、3メートル以上の浸水が想定される土地については、2階建て以上で、かつ、2階に居室があるところについては、安全上避難上、対策ができた事例として国の方でも挙げられておりますので、そういった対策をしたものについては、条例の区域から除外をせず、開発の許可をする方向で考えております。

河原林委員 そうすると資料4の③部分は、①のハザードエリアの除外とは別に改正するということよろしいでしょうか。

兵藤課長 今回の都市計画法の改正に伴って、条例を変えていけないといけないというところは、この中の資料4の①になります。②、③、④につきましては、法律改正に伴って条例を改正するものではなく、先ほど説明をさせていただいた通り、様々な課題が生じてきておりますので、あわせて条例を改正する部分になります。

河原林委員　　そうすると、資料4の③の対象区域はどこになりますか。

兵藤課長　　資料4の③の対象区域につきましては、市街化区域から700メートル以内で、連担がとれる区域となりまして、現行条例の区域と同一の区域になります。

河原林委員　　ハザードエリアに関係なく、全ての区域に対して資料4の2の条件がかかるということでしょうか。

兵藤課長　　その通りです。

河原林委員　　そうすると市街化区域から700メートルの範囲では、建売が全くできなくなるということでしょうか。

兵藤課長　　今回の条例改正により、建売、分譲住宅については原則、建築不可能となる方向で検討させていただきたいと考えております。

河原林委員　　他の委員の方も仰っていましたが、資料4の③に関して、社員の名前で個別に申請してしまうケースについてはどのように担保されるのでしょうか。

林係長　　まだそのような事例が出てないというのは事実なのですが、分譲する場を個々に申請するケースが生じた場合に、どこまでそれが市として排除できるかということもありますので、条例の技術基準等によって規制できるか、個人名で申請された際に個人住宅なので可能とするのか、検討したいと考えております。

河原林委員　　今後検討されるということでしょうか。

林係長　　はい、そういった事例の際にどのように対処すべきか検討してまいりたいと思います。

河原林委員　　資料4の④について、資料2の写真に出ている接道の不一致のところですが、これは都市計画道路に指定されている道路ではないのですか。

林係長　　この事例は都市計画道路ではございません。接道の基準というものがありません。都市計画道路問わず、建築基準法の道路に接道する必要がございます。排水については、現状、溢水淡水等がないところであれば許可ができることになっておりますので、その辺の基準を流出係数が幾つとするなど、誰が見てもわかるような基準が定められればと考えております。

河原林委員　　今後建築されるものについては、この基準は適用されると思いますが、既に建築済みのものについてはどのように不具合を解消するのでしょうか。

林係長　　現在の排水基準等については、下水道区域であれば、区域ごとに流出係数が設定されているのですが、調整区域についてはそういった基準がございませんので、現状、その路線がどこまでの排水を背負っているかを市の方では把握しておりませんので、どれぐらいまで把握すべきかについては研究する必要がございます。道路についても法の中では、開発区域に接する道路については何メートル必要であるという規定がございまして、指導要綱の中でも同様の記載がありますが、基準を厳格化できていない場所もございます。

そのあたりは、今後条例の中に規則で定めるという形で、規制していきたいと考えております。

河原林委員 分かりました、ありがとうございます。

議長（北野会長） その他よろしいでしょうか。

三上委員 指導要綱と許可基準について今の時点では明確にならないと思いますが、やはり誰が見ても、道路幅員が不連続になっていけば危険だし、不便であると思います。要綱通りに実施されていけば良いのですが、それが実施されていなければ現実として意味のないものになってしまいます。指導要綱の中の許可基準は、事業者が守るべき基準となっているのでしょうか。

林係長 指導要綱に基づき指導しておりますが、基準を厳格化できていないところもございます。他市の情報も収集しているのですが、条例化し、規則で対応しているところが多いので、やはりそういった形でないと、業者に対して指導が徹底できていないようです。ですからそのような他市の状況も参考にしながらも、一方で強制したとしても意味のない、また無理があるような条項はつくれないと思いますので、その辺りを含め、検討してまいりたいと思っております。

三上委員 ぜひとも、皆さんが守るような基準をつくっていただければと思います。

議長（北野会長） 今お話ありましたけれども、持続的かつ良好な環境を担保するまちづくりというものを目指すときに、資料2のような不連続な道路幅員等ができてしまうということが、未来に、負の遺産を残すこととなりますので、今、三上委員もおっしゃっていましたが、理念をしっかりと持った中で、みんなが共同してそのルールを守りながら、次世代に資産を残していくような視点を感じ取れるような取り組みを是非していただければと思います。経済論理から言えば、色々な場所に開発をすることも必要でしょうけれども、それが負の遺産になりかねないというようなことの中で、今回、災害に起因するような開発抑制や関連する立地適正化計画等の計画の中で、未来へ向けて持続的なまちづくりをしていくことが大きな理念だと思いますので、その辺りが目に見えてわかるような形で説明がされると良いかと感じています。

その他何かご意見、ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。それではここまでとさせていただきます。続きまして、木更津駅みなと口（西口）景観形成重点地区の指定についてということで担当課から説明をお願いいたします。

木村係長 現在木更津西口地区で進めております、まちづくりの状況についてご説明いたします。パークベイプロジェクトの資料をご覧ください。先程市長よりお話がありましたとおり、木更津港周辺の鳥居崎海浜公園の公共用地に、レストランやカフェなどの食をテーマとした集客施設の整備を民間により着手し、来春の完成を目指し工事を進めております。併せて、鳥居崎海浜公園と

木更津駅を繋ぐ富士見通り歩道再整備につきましてもアーケードの撤去・電柱の地中化・歩道の改修等を進めております。

景観として、富士見通り歩道再整備と併せ、木更津駅からみなとを繋ぐ富士見通りの回遊性や賑わいづくりのきっかけとして、新たなにぎわいの空間を作り出すとともに、地域住民の方と協働によって景観を推進することを目的とし、富士見通り沿道を「景観形成重点地区」として指定を進めております。木更津駅西口には港町風情のあるレトロ建築や、八剣八幡神社、証城寺等の神社仏閣等が点在しており、古くからの港町・寺町としての風情が感じられるまち並みが残っています。平成25年に行った景観に対するアンケートにおいて、保全と改善の観点で分類したところ、木更津駅西口には両方の傾向がみられました。古くからの細街路やレトロ建築物は保全の意向に寄っていたものの、特に富士見通りについては、保全の意向よりも改善すべきとの意見を多くいただいております。このアンケートの結果や地元説明会等のご意見を踏まえ、富士見通りの景観については改善する方向として、周辺の歴史・文化資源を活かしつつ、市民との協働による本市の玄関口に相応しい賑わいのある景観づくりを推進してまいります。

一方、景観計画策定後に木更津発展のシンボルであるみなとをいかしたパークベイプロジェクト事業の一環である鳥居崎海浜公園再整備や富士見通り歩道再整備とのつながりも重要であると考えております。また、保全が必要という回答もあったことから、西口地区地域の自然・歴史・文化等特徴が現れており、シンボリックな建築物などは保全を図るよう努めて参ります。

令和元年度より重点地区指定に向けて、地元説明会や意見交換会等を行い、重点地区の景観計画【別冊】(案)の作成を行いました。景観のイメージが伝わりづらいとの意見を受け、令和2年度に20～30年後を見据えた富士見通りの将来イメージ図の作成を行い、歩道再整備に景観形成を反映させたイメージ図の作成を行いました。今年度は、重点地区の景観誘導を図るために、よりきめ細やかな景観形成基準を、図や絵などで具体的に分かり易く説明した冊子景観ガイドラインの作成を進めております。

また、ガイドラインに基づいてご協力いただける方への支援として、補助金の検討も進めております。建築物の改築や改修等及び、気軽に行う景観づくり等に対して、住民の皆様がより景観形成を推進してもらえるような内容の検討を進めております。景観形成重点地区の指定に伴い、全ての建築物について届出対象とすることから、条例の一部改正についても並行して進めております。

それでは、資料1の木更津市景観計画【別冊】(案)をご覧ください。1頁をご覧ください。木更津市における景観形成重点地区として、(1)指定の方針(2)重点地区指定の流れを説明しております。2頁をご覧ください。(1)重点地区の名称と(2)対象区域の範囲となります。名称につきましては、平成2

7年に決定した木更津駅西口の愛称である「木更津駅みなと口」を採用し、木更津駅みなと口景観形成重点地区としました。対象区域の範囲ですが、富士見通りに面した敷地を対象とし、一体的な利用をする土地として道路境界から10メートルの範囲とします。図面では、富士見通りから赤の点線までとなります。3頁をご覧ください。景観形成方針は、以下の3つで構成しています。木更津市の玄関口として、この地区で現在進行しているまちづくりとの連携も見据えた歩行者の回遊性や賑わいづくりのきっかけとしての景観を形成します。木更津市の成り立ちや履歴を伝える景観資源を活かしながら新たな建物についても周辺の建物などとも調和したまちなみの景観を形成します。建築行為等による景観形成だけでなく、気軽に始められる景観づくりの取り組みをきっかけに地区のまちづくりと連動し、地域らしさを大切にする意識作りや景観誘導を図り、地区内外の交流の促進による活力の向上を目指します。4頁をご覧ください。届出対象行為についてとなります。本地区内において、建築物の新築や改築、一定規模以上の工作物の設置や開発行為などは届出の対象となります。なお、届出が必要な行為は、一般地区と同様です。一般地区との違いとしては、届出の対象となります。富士見通りに面している土地に対しては、全て届出の対象とします。届出の中で、10メートルの範囲に建築物がある場合については、6頁記載の色彩基準を遵守して頂きます。それ以外に建築物がある場合については、一般地区の色彩基準を誘導して行きます。工作物につきましては、追加項目として、高さが1メートルを超える自動販売機その他これに類するもの、高さが4メートルを超える装飾塔、記念塔その他これらに類するもの、駐車場の用途に供するもので屋根のないもの、土地に設置される太陽光発電設備（※建築物に設置する太陽光発電設備は建築設備として扱います）以上4項目が追加となります。次に開発行為ですが、本市景観計画では、開発区域の面積が3,000平米以上としています。本地区では、開発区域の面積が500平米以上の開発行為とします。屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積については、一般地区と同様となります。5頁をご覧ください。景観形成基準についてとなります。景観形成基準の方向性を「(1). 遵守事項」、「(2). 配慮事項」、「(3). 気軽に始められる景観づくり」の3つに分けています。(1). 遵守事項は、本地区を対象に、景観形成を図る上で必ず守ってほしい事項、地区の景観形成に向けて好ましくないものを制限するための事項となります。(2). 配慮事項は、本地区を対象に、積極的に景観づくりを進めるための努力事項(3). 気軽に始められる景観づくりは、本地区を対象に、建築物の新築や改築等を伴わず、土地所有者の皆さまが気軽に始められる景観づくりです。6頁をご覧ください。各事項の内容となります。まず、(1) 遵守事項景観形成を図る上で必ず守ってほしい事項として建物の色彩基準を定めました。下の表は、本地区の建築物の外壁に係る色彩基準です。色を定量的に

表す体系の1つで、日本では日本工業規格により、色の表示方法として規格化され、一般的に利用されているマンセル・カラー・システムを採用して、示しております。建築物の外壁における基調色、補助色、強調色を適用する部位の基準については、本市景観計画と同様です。ただし、色相、明度、彩度については、一般地区より、使用できる範囲を絞っております。7頁をご覧ください。これは、先ほどの色彩基準をカラーチャートで示したものです。建築物の外壁の基調色は、黄枠で囲んだ範囲から、外壁の補助色は青枠で囲んだ範囲から、屋根は緑枠で囲んだ範囲からとなります。建築物の補助色・強調色及び屋根の基準については、一般地区と同様です。8頁をご覧ください。上図は、色彩の誘導による景観のイメージです。あくまでも、使用可能範囲の中の色を使用して作成したのですが、将来イメージ図を反映させたものに現在修正作業中です。下図は、建築物の外壁面に係る色彩基準の配分の考え方です。基調色だけでなく、他の色も部分的に採用する事ができます。その配分を示した図です。配分については、一般地区と同様です。9頁から11頁について説明いたします。(2)の配慮事項は積極的に景観づくりを進めるための努力事項となります。①建築物や工作物の位置・配置、②建築物や工作物の高さ・規模、③付属設備としましては、10頁にあるように歩行者からの見え方に配慮した工夫となります。11頁にいきまして④夜の賑わいや安心して配慮した景観づくり、⑤開発行為、⑥屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積として6項目を定めました。これらの基準で配慮した場合のイメージ図となります。12頁をご覧ください。(3)の気軽に始められる景観づくり、これは、建築物の新築や改築等を伴わずにできる景観づくりです。本地区の景観形成にあたり、建築行為を伴う景観づくりは相当の時間を要することや資金がかかるなど、景観形成を進めていく上でハードルが高い行為となります。また、パークベイプロジェクトの一環となる富士見通りの歩道再整備などの取組が進められており、このようなまちづくりとの連携に加え、本地区内の回遊性向上と今後の景観づくりへの気運の高まりを促進するよう、気軽に始められる景観づくりの取組みの例として①のれんの設置、②花壇・プランターの設置、③行灯やライトなどの設置が挙げられます。下の図は、気軽に始められる景観づくりによる景観形成のイメージです。左側は、花壇・プランターなどを設置し、潤いと賑わいのある空間及び地区の雰囲気醸し出す演出をしたイメージとなります。右側は、行灯やライトなどを設置し、夜間照明による歩行者の安全性を配慮したイメージとなります。以上が木更津市景観計画【別冊】(案)の内容となります。今後、言葉の言い回しやイラストの差し替えが生じることがあります。次回開催する審議会にて、最終版の報告を致します。

次に、景観のイメージが分かりづらいとのご意見を頂き、令和2年度に作成した将来20～30年後をイメージしたパース図になります。資料2の1

頁をご覧ください。富士見通りを上から見た鳥瞰パース図となっております。富士見通り沿道の店舗などにおいて、植栽を植えたり、屋上緑化などの緑あふれるさまざまな景観推進を図ることを目指して描かれております。2頁をご覧ください。歩行者目線の昼間のパース図となります。歩道の再整備と建物を考慮したパース図の作成をいたしました。店舗の賑わいが歩道側へと滲み出し、様々な居場所空間を目指します。車道側については植栽帯やフェンス等により安心・安全な通りとします。富士見通り再整備の工事を反映させたイメージ図となっております。以上が昨年度に作成した、将来イメージ図となります。景観計画【別冊】(案)の景観形成基準の内容を表現しております。地区内の敷地利用や建物などについて、基準に基づいた景観の誘導を行い、富士見通りと建物などが調和するよう景観形成の誘導を行って行きたいと考えています。地区住民との協働により、回遊性が高まり富士見通りが賑わいのある通りとして推進していくことを目指し、景観で誘導できればと考えております。

続きまして資料3のスケジュールについて説明いたします。11月に景観推進審議会及び都市計画審議会の開催を予定しております。重点地区指定に向けて景観計画別冊(案)及び景観法の届出の変更に伴う景観条例の一部改正についてご説明いたします。その後12月にパブリックコメントを行い、令和4年2月に景観推進審議会・都市計画審議会へ諮問をいたします。答申をいただきましたら景観形成重点地区の指定に伴う、関係条例の一部改正を3月の市議会定例会に上程いたします。議決されましたら、令和4年の4月から5月まで建築等の関係機関などに周知をいたします。周知を経て、6月1日からの運用を開始したいと考えております。説明は以上となります。

議長(北野会長) はい、ありがとうございました。説明をいただきました内容につきましてご意見、ご質問等ございましたらお願いいたします。

兵藤課長 補足の説明をさせていただきます。まず本都市計画審議会につきましては、景観法において景観計画を見直す場合は、都市計画審議会の意見を聴かなければならないこととなっておりますので、今回中間の報告をさせていただいて、皆様のご意見をいただきたいと考えております。8月5日に開催された景観推進審議会においても同じ説明をさせていただいておまして、景観推進審議会につきましては、木更津市景観条例で、景観計画を変更する場合は、景観推進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。よろしくお願いいたします。

議長(北野会長) ご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

三上委員 世界のガーデンシティといったようなもので、ニュージーランドのクライストチャーチが例に挙げられますが、その維持管理については、塀から中の自分のプライベートガーデンの管理だけでなく、歩道の街路樹などのいわゆるパブリックガーデンについても、ニュージーランドの方々は、自ら管理

されています。日本では誰かが、もしくは行政がやるだろうという認識だから、なかなか景観一つをとっても良くなれないのだろうと思います。先ほどの開発の条例改正と同様に、景観条例の中で自分の家の前ぐらいは自らが維持管理するような、景観条例の内容にすべきではないかと思います。大きな会社の前でも同様です。高齢者が多く、人手がないところは仕方がないことかもしれませんが、景観を、市民自らが育て、保持し、管理していくように、それを導くような景観条例にすべきだと思いますけども、無理な話でしょうか。

兵藤課長 委員の仰る通り、本市の景観計画につきましても、市民との協働についてうたわせていただいております。行政だけでは、すべての維持管理はできませんので、市民の方、地域の方にぜひご参画をいただき、協働の観点で新たな景観づくりをすすめていければと思います。特に富士見通りにつきましては、官民協働の関係で、市民の皆様に変更をご説明させていただき、一緒に維持管理ができるようなシステムを考えていけたらと思います。

三上委員 市の中でも何箇所か、市民が主体となって維持管理していただいていると思います。木更津第二中学校の下のスポットガーデンとかが良い例ですが、できない話ではないと思いますので、ぜひともそういうふうな取り組みをしていただきたいですし、お願いだけではなくて、そういうシステム並びに活動の財源というものも考えながら、市民の皆様と協働してすすめていけたらと感じております。一つよろしくお願い致します。

議長（北野会長） はい、ありがとうございます。その他ご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

森委員 この将来イメージ図を見ますと、とても楽しくてですね、行きたくなるような、そういう雰囲気が見られるのですが、まず一つご質問させていただきますけれども、この道路の幅員っていうのは、今の歩道の幅員をそのままにしてイメージされたものなののでしょうか。建物の位置は今と同じものを想定して、この絵を作られたのでしょうか。それともう一つお聞きしたいのですが、本当にこのように人が集まってくると、活性化していて良いと思うのですが、現在の店舗の状態ですとお店を縮めているところもありますので、まず、お店が全部開くようにしたほうが良いと感じておりますが、その辺の対策はどのように考えられているか教えていただきたいと思います。

兵藤課長 まず、イメージ図の道路の幅員についてでございますが、道路の幅員は今と変えておりません。今後進めていく富士見通りの再整備につきましても、そのような計画ですすすめております。建物につきましては、鳥瞰図左下の建物を見ていただければと思うのですが、建物はセットバックをしているイメージで書かせていただいております。もう一つ空き店舗につきましては、本市の施策として、空き店舗リフォーム補助制度や木更津市産業創業支援センター「らづBiz」との連携などがございますので、空き店舗の利活用を促

進に向けて取り組んでまいります。昔のように、通りを全て店舗で埋めることは難しいと思いますが、やる気のある方や若い方が新たなお店を出していただけるように、様々な施策と連携し、回遊性のある通りになるように目指していきたいと考えております。

議長（北野会長） はい、ありがとうございます。その他にご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

河原林委員 先ほどご説明いただいた、別冊の景観計画で基調色としてこの色を使いましょうという色がこのイメージ図では、メインで使われていないような気がするのでその辺のところの一つと、それともう一つですがパークベイプロジェクトとの絡みで、南カリフォルニアとか南欧の雰囲気というものが、今後、木更津のみならず口の方のコンセプトとしてやっていくのかどうかというように、何かをやはりきちんと考えていただく必要があるのかなというふうに感じております。先ほどの説明でも、お寺や古い木更津というものをどう残すかをコンセプトに考えているということで、行灯とかが挙げられていると思うのですが、将来イメージ図がこれはどう見てもヨーロッパとかアメリカの雰囲気かなと思います。特にこの基調色や補助色があまり使われていない気もしますが、その辺の整合性やコンセプトに関しては、今後考えていただきたいと感じている部分でございます。よろしく申し上げます。

兵藤課長 このイメージ図につきまして、先ほどご説明をさせていただいた建築物の外壁の基調色に関しては、この範囲の中から選定し、色を塗っております。お寺やレトロな建築物など歴史や文化をイメージさせる建物がまだ残っておりますので、それにつきましては保全する方向で検討を進めて参りたいと考えております。富士見通り本体につきましては、パークベイプロジェクトそのもののイメージをすべて持つてくるということではなく、例えば園路の色や植栽の種類、照明灯やサインのデザインとの統一を図る等、部分的にでも取り組んでいければと思います。洋風な建物もしくは和風の建物で、通りをどちらかに統一していくというようなことは、富士見通りでは現在考えておりません。このイメージ図につきましては、少し誇張して書かせてはいただいておりますが、こういった人通りができ、回遊性があるような、歩道づくり、景観づくりというところを目指していけたらと考えております。

議長（北野会長） はい、ありがとうございます。その他にご質問、ご意見等ございましたでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、このあたりでご質問ご意見ないようですので、終わらせていただきたいと思います。以上で議事がすべて終了いたしました。進行を事務局へお返しいたします。

司会（上野係長） 北野会長、ありがとうございます。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す。以上をもちまして、第112回木更津市都市計画審議会を閉会いたします。なお、お車で市役所へお越しの方は、駐車券をご用意しておりますので、

庶務のところへお寄りください。ご協力ありがとうございました。

以上

第112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9月14日

木更津市都市計画審議会 (署名)

鈴木克己