

第102回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：平成29年2月22日（水）午後2時30分から午後4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、山田淳一、鈴木克己、安藤一男
三上和俊、國吉俊夫、近藤忍、渡辺厚子、草刈慎祐
木村滋、市川晃喜（菊間秀次郎委員代理）、荻原薫、黒川奈美江

（木更津市）久良知副市長
都市整備部 住田部長、宮澤次長、大野参事

（事務局）都市整備部都市政策課
栗田副課長、椎名主査、池田技師
市街地整備課
有住主幹、今掘技師

○議題及び公開非公開の別：

- ・諮問第1号 木更津都市計画生産緑地地区の変更について（公開）
- ・諮問第2号 木更津都市計画用途地域の変更について（公開）
- ・諮問第3号 木更津都市計画高度地区の変更について（公開）
- ・諮問第4号 木更津都市計画地区計画（請西千束台地区）の決定について（公開）
- ・諮問第5号 木更津都市計画地区計画（耕す木更津農場地区）の決定について（公開）

○傍聴人の数：3名

○会議内容

司会（栗田副課長） 定刻となりましたので、ただいまから、第102回木更津市都市計画審議会を開催いたします。

本日は、「木更津市審議会等の会議の公開に関する条例」に基づき、傍聴を希望する方が3名いらっしゃいます。

また、本日の「諮問第5号 木更津都市計画地区計画（耕す木更津農場地区）の決定について」につきましても、「木更津市都市計画の提案に関する規則」第7条の規定において、提案者が、本審議会において、口頭で意見を陳述することができることとされており、提案者「株式会社 耕す」から、意見陳述の申出がありましたので、あらかじめ入室いただいております。

司会（栗田副課長） はじめに、久良知副市長よりご挨拶を申し上げます。

久良知副市長 皆さん、こんにちは。副市長の久良知でございます。

本日は、委員の皆様方には大変お忙しい中をご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

さて、本市は、昨年12月に「木更津市人と自然が調和した持続可能なまちづくりの推進に関する条例」、通称「オーガニック条例」を施行し、オーガニックなまちづくりへの取組みを開始いたしました。

本市における「オーガニック」とは、持続可能な未来を創るために、地域、社会、環境等に配慮し、主体的に行動しようとする考え方であり、近い将来、本市も迎えられると思われる人口減少などの課題を乗り越え、次の世代に責任をもって引き継いでいくためのまちづくりの旗印として、オーガニックなまちづくりを推進していくものです。

今後は、具体的なアクションプランを策定し、地域一体となりこの取組みを進めて参りたいと考えております。

さて、本日、諮問させていただく案件は、5件でございます。

まず、1件目は、生産緑地法の「行為の制限」の解除に伴う生産緑地地区の変更でございます。

次に、2件目、用途地域の変更、3件目、高度地区の変更、4件目、地区計画（請西千束台地区）の決定の3件につきましては、いずれも、請西千束台特定土地区画整理事業の進捗に伴う変更及び決定でございます。

5件目は、地区計画（耕す木更津農場地区）の決定でございます。これは、鎌足地区において、都市計画提案制度を活用した都市計画提案があったことから、新たに地区計画を決定しようとするものです。

詳細につきましては、後ほど、事務局より、ご説明させていただきますので、委員の皆様方には、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、よろしく願いいたします。

司会（栗田副課長） ありがとうございます。副市長は他の公務の都合により、退席をさせていただきます。

司会（栗田副課長） 続きまして、委員の出欠につきましてご報告いたします。

本日、木更津警察署長の菊間様は、所用のため、代理として警務課長の市川様にご出席いただいております。

また、梅澤委員が、本日は所用のため、欠席されております。

次に、市職員をご紹介します。

都市整備部長の住田でございます。都市整備部次長兼都市政策課長の宮澤でございます。都市整備部参事兼市街地整備課長の犬野でございます。市街地整備課公園担当総括の有住でございます。市街地整備課技師の今堀でございます。事務局の椎名、池田と私、栗田でございます。

以上で職員の紹介を終わります。

司会（栗田副課長） 続きまして、資料の確認をお願いいたします。1点目が本日の「次第」と「委員名簿」、「木更津市都市計画審議会条例」、「木更津市都市計画の提案に関する規則」をひとつづりにしてあります。

2点目が事前に配布させていただいた「第102回木更津市都市計画審議会諮問書」となります。資料等の不足がございましたらお申し出ください。

司会（栗田副課長） それでは、議事に入らせていただきます。

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ので、北野会長よろしくをお願いいたします。

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、15名のうち14名であり、過半数を超えておりますので、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。

議長（北野会長） はじめに、議事録署名人を指名いたします。本日の議事録署名人については、渡辺委員にお願いできますでしょうか。

渡辺委員 はい。

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5件となっております。

それでは、議事の1、平成28年10月12日付けで、市長から諮問のありました、諮問第1号「木更津都市計画生産緑地地区の変更について」担当課から説明をお願いします。

事務局（大野参事） それでは、諮問第1号木更津都市計画生産緑地地区の変更について、ご説明させていただきます。まず、諮問内容のご説明をさせていただく前に、生産緑地地区について簡単にご説明させていただきます。

生産緑地地区とは、市街化区域内の優れた緑地機能を有する農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画に定められるものでございます。生産緑地地区の特徴としましては、農地としての管理義務、建築物等の建築の制限、税制面での優遇措置等が挙げられます。

それでは、今回ご審議願います「木更津都市計画生産緑地地区の変更」についてでございます。まずは、諮問書の3ページをお開きください。当該変更の諮問書でございます。続きまして、4ページをお開きください。木更津都市計画生産緑地第39号請西第4生産緑地地区は、平成4年11月24日に、都市計画決定されたもので、従前の面積0.14ヘクタールを、今回廃止するものでございます。変更の理由でございますが、主たる農業従事者が亡くなったことにより、当該生産緑地地区に対する買取りの手続きを行ったところ、希望者がいなかったため、生産緑地法

第14条により生産緑地地区の行為の制限が解除となり、当該生産緑地を廃止する都市計画変更を行うものでございます。

続きまして、5ページをお開きください。変更の内訳総括といたしましては、先ほどもご説明しましたが、1地区0.14ヘクタールの廃止でございます。これにより、本市の生産緑地地区は、85地区10.94ヘクタールが、84地区10.80ヘクタールとなります。なお、6ページは、当該生産緑地地区の所在地でございます。

続きまして、7ページをお開きください。廃止に伴う経緯でございます。本案につきましては、平成28年7月15日から7月29日までの2週間、縦覧に供しましたが、廃止に対する公述の申出はございませんでした。

続きまして、8ページと9ページを合わせて、ご覧ください。丸で囲んだ箇所が、変更の生産緑地地区になります。また請西地区には、他に3箇所の生産緑地地区がございます。以上が、木更津都市計画生産緑地地区の変更についての説明でございます。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

議長（北野会長） いま、諮問第1号について、説明がありました。ご意見、ご質問のある方はお願いします。

國吉委員 この予定でいくと3月下旬に決定ということになりますが、固定資産税の評価について1月1日の所有者に対して4、5月に通知がいくと思いますが、その変化等についてはどうなるでしょうか？

事務局（大野参事） 当該変更箇所につきましては、現在まだ区画整理事業を行っておりまして、区画整理事業における課税は従前のままということで行っております。本換地にならないと新たな地目での課税が課されないということを確認しておりますので、今回1月1日は従前のままの課税となります。

國吉委員 ということは、千束台の方は見なし課税という形では行ってないということですね？

事務局（大野参事） はい。今回の市の課税について、見なし課税は行っておりません。

近藤委員 こちらの面積0.14ヘクタールが従前となっておりますが、その後区画整理によって減歩が生じているかと思いますが、本人の持分と減歩した分を合わせての0.14ヘクタールという認識でよろしいでしょうか。換地計画が決定しているのであれば、どのくらい本人持分として残るのか、概数で結構ですので教えていただきたいです。

事務局（大野参事） 当初決定しております0.14ヘクタールが換地になりますと、請西千束台の場合、減歩率が約75パーセント程度ございますので、300平方メートルくらいの換地になってしまいます。換地に伴い、仮に生産緑地を継続してやりたいというような申出があった場合には、この面積のままでは生産緑地地区指定の面積500平方メートル以上を割ってしまいますので、廃止という形になります。

が、本人の持っている土地または付け保留地で面積500平方メートル以上有した場合は、変更をして良いと生産緑地地区の指針の方でございます。今回は主たる当事者の希望によりこのような変更をお願いしているという状況でございます。

近藤委員 今回は購入者もおらず継続する人がいなかったというのも一つの要因だとは思いますが、仮に継続する人がいたとしたら、この従前の土地だけでなく今お話あったようにプラス200平方メートル程度の保留地まで購入しないことには生産緑地の継続は出来ないという認識でよろしいですね。

事務局（大野参事） はい。仰る通りでございます。

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「木更津都市計画生産緑地地区の変更について」原案を適当とすることに賛成の方は挙手願います。

挙手13名でありますので、諮問第1号は原案を適当とすることに決定します。

議長（北野会長） 続きまして、議事の2、3、4でございますが、関連がございますので、一括して議事に供したいと思っております。それでは、平成29年2月2日付けで、市長から諮問のありました、諮問第2号「木更津都市計画用途地域の変更について」、諮問第3号「木更津都市計画高度地区の変更について」、諮問第4号「木更津都市計画地区計画（請西千束台地区）の決定について」の3件について、担当課から説明をお願いします。

事務局（宮澤次長） それでは、木更津都市計画用途地域の変更、高度地区の変更、地区計画（請西千束台地区）の決定について、一括してご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。今回変更等を予定しておりますのは、赤線で囲んであります、請西千束台特定土地地区画整理事業に関連して行うものでございます。

請西千束台特定土地地区画整理事業は、平成4年1月に設立認可を受け、事業に着手、現在は平成31年度末の事業完了に向け、整備を進めているところです。本年10月には、土地活用を行うことのできる使用収益開始を予定していることから、請西千束台地区の土地利用計画に合わせた、用途地域、高度地区を変更するとともに、地区計画を決定しようとするものです。

それでは、諮問第2号「木更津都市計画用途地域の変更について」からご説明いたします。諮問書は、諮問第2号のインデックスをめぐっていただいた11ページでございます。別紙案のとおり諮問しますということで、12ページが決定の内容になります。用途地域の決定の際には、建築物の建ぺい率、容積率、あるいは第一種低層住居専用地域については、建築物の高さの最高限度などを併せて決定いたします。13ページ新旧対照表をご覧ください。第一種低層住居専用地域を約1.3ヘクタール減らし、第一種住居地域を約1.3ヘクタール増やそうとするものでございます。

用途について、簡単にご説明いたします。第一種低層住居専用地域は、低層住宅の良好な環境保護のための地域です。戸建住宅のほか小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や共同住宅、保育所などが建てられます。第一種住居地域は、住宅の環境保護のための地域です。住宅のほか、床面積が3,000平方メートルまでの店舗や事務所のほか病院などが建てられます。

では、変更内容についてご説明いたします。14ページが土地の区域、15ページが変更理由、16ページが策定の経緯になります。17ページが位置図、18ページが変更後の用途地域になります。19ページの新旧対象図をご覧ください。向かって右側が旧、左が新となっております。変更箇所ですが、黄色で示してあります第一種住居地域のうち、右側については、現在、都市計画道路から25メートルとしている区域を、街区の形状に合せた区域に変更するものです。生活利便施設であるコンビニエンスストア、ドラッグストア、医療施設などの土地利用計画となっております。また、左側については、現在の入り組んだ複雑な状態から、都市計画道路から25メートルの区域に整理します。それ以外の区域は、第一種低層住居専用地域とし、容積率は全て100パーセントへ、建ぺい率は全て50パーセントに変更いたします。今回の変更により、いわゆる暫定用途地域となっていた請西千束台地区、全ての区域が本用途に移行することとなります。

次に、諮問第3号「木更津都市計画高度地区の変更について」ご説明いたします。諮問書は、諮問第3号のインデックスをめぐっていただいた21ページでございます。

変更箇所でございますが、23ページの新旧対象表をご覧ください。第一種高度地区を約1.3ヘクタール増やそうとするものです。高度地区は、建築物の高さに制限を設けることにより、良好な住環境を確保するものです。

請西千束台地区は、木更津市マスタープランにおいて、中低層住宅地区とする、とされていることから、第一種住居地域に第一種高度地区を定め、用途の変更同様1.3ヘクタール増やすこととなります。なお、緑色の第一種低層住居専用地域は、建物の高さは10メートルまでとなっており、10メートル以下については、第一種高度地区と同様の規定となります。

27ページをご覧ください。高度地区の規定書でございます。第一種高度地区の制限の内容でございますが、スクリーンをご覧ください。スクリーンは、規定書の内容を図にしたものです。第一種高度地区は、北側隣地境界で5メートル立ち上がり、真南方向に向かって、横1対縦1.25の勾配で斜線を引き、10メートル以上は1対0.6の勾配の斜線を引き、この範囲に建物を納めなければならないという規定になります。北側の人から見ると、南側の敷地ギリギリに高い建物が建たないということになります。

つぎに、諮問第4号「木更津都市計画地区計画（請西千束台地区）の決定について

て」ご説明いたします。諮問書は、諮問第4号のインデックスをめぐっていただいた、29ページでございます。資料の31ページの計画図をご覧ください。緑色の部分を住宅地区、約21.1ヘクタール、黄色の部分をセンター地区、約2.3ヘクタールとします。1枚戻って30ページをご覧ください。地区計画の内容でございますが、名称は「請西千束台地区地区計画」、位置は、請西千束台特定土地区画整理事業区域と同じでございます。面積は、約23.4ヘクタールになります。

「地区計画の目標」ですが、ゆとりある良好な住環境の新市街地の形成を図ることとしております。

次に、「土地利用の方針」ですが、住宅地区においては、主として戸建住宅等により、周囲の都市景観と調和した良好な住宅地の形成を図るとしております。センター地区においては、主として生活利便施設を適切に配置し、地域住民の利便性を高め、快適で良好な住環境の形成を図るとしております。

次に、「建築物等の用途の制限」でございますが、ここでは用途地域における制限以上の制限をかける場合に設定いたします。住宅地区では、用途地域による制限以上の建築制限はかけません。センター地区では、1. 畜舎、2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設を制限します。これは第一種住居地域で建築できる建築物のうち、土地利用の方針で定める地域住民の生活利便性を高める施設として、ふさわしくないものとして制限してあります。

「建築物の敷地面積の最低限度」は、住宅地区については、165平方メートル、センター地区については、330平方メートルとします。

「壁面の位置の制限」は、道路境界から1メートル以上としてあります。ただし、住宅地区については、物置、車庫は、制限の対象外といたします。

「かき又はさくの構造の制限」は、木更津市内の他の地区同様、構造、高さの制限を定めてあります。

最後に、策定経過についてご説明いたします。33ページをご覧ください。これら都市計画変更について、10月に住民説明会を開催し、原案の縦覧を平成28年11月8日から22日まで実施したところ、公述の申出及び意見書の提出はございませんでした。その後、12月に千葉県と事前協議を行い、さらに案の縦覧を平成29年1月17日から31日まで実施しましたが、こちらも意見書の提出はございませんでした。今後のスケジュールでございますが、本審議会において答申をいただいた後、千葉県に法定協議を行い、3月下旬ごろの決定告示を目指してあります。

以上で3件の諮問についての説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

議長（北野会長） ただ今、諮問第2号、第3号、第4号について説明がありました。

ご意見、ご質問のある方はお願いします。

國吉委員 地区計画で一般的な敷地の最低限度は165平方メートルとなっていると思

いますが、最低700平方メートルなければ、減歩率75パーセントということだと165平方メートルにとどまらないと思いますが、過小宅地になる怖れはないですか？

事務局（大野参事） 現在区画整理組合で換地設計を行っておりまして、かなりの減歩率がありますので短冊換地になるご家庭が発生しております。その方につきましては、付け保留地か買取等の意思確認をしている最中でございます。ですので、最低165平方メートルをカバー出来るような換地という形で解散に向けて行っております。

國吉委員 宅地を持っていても使えない土地だと権利者の権利もなくなってしまうので、その点上手く組合との連絡をとってやっていただきたいと思いますのでよろしくお願ひします。

山田委員 私この場所、区画整理地内に入ったことないので確認ですが、19ページの新旧対照図の新しい方の第一種住居の止まっているところは、トンネルの手前くらいのところまでですか？

それとトンネルの上は、住宅を建てられるような計画になっているのでしょうか？

事務局（大野参事） 委員の仰る通り、この箇所についてはトンネル部分でございます。トンネルの上部につきましては公園として換地される予定でございます。

草刈委員 15ページの変更理由ですが、完了の目標は平成31年度と口頭で説明がありましたが、諮問書では平成32年となっています。どちらが正しいのでしょうか？

事務局（宮澤次長） 印刷物の方では、平成32年3月とあり、口頭の説明時には平成31年度末と非常に紛らわしい表現をしてしまいました。日付としてはどちらも同じでございます。

草刈委員 次に30ページのセンター地区や高さ制限の説明を踏まえまして、センター地区では商店等が誘致されていくのかなと思いますが、かき又はさくの制限の中で高さ制限についての規約はわかったのですが、事業者向けの看板等が出てきたときに高さ制限があるのかどうか、また景観条例にひっかかるのかどうか等何かありましたらご説明いただけたらと思います。

事務局（宮澤次長） まず、かき又はさくの制限については、敷地境界や道路境界にフェンス等を設ける場合の制限でございまして、看板についての制限ではございません。看板の高さにつきましては、千葉県屋外広告物条例や本年度より木更津市景観計画を策定しましたので、そういった内容で審査していくこととなりますので、今回決定しようとする地区計画の中での審査事項で決定する事項はございません。

草刈委員 わかりました。では看板等は多少高さがあっても構わないという風に捉えさせていただきます。また、センター地区の上の段の方に用途の制限とありますが、

他の地域だと風営法との関係があるなど色々と縛りが多いかと思います。ここでは畜舎と運動施設が制限されていますが、この運動施設の中に加圧のトレーニングジムなどのトレーニング施設は含まれるのでしょうか？

事務局（宮澤次長） いわゆるフィットネスクラブのことかと思いますが、こちらに記載の用途の制限は、建築基準法の用途の制限と同様の書き方をしております、フィットネスクラブについては運動施設に該当する、という風に解されておりますので、センター地区での建築は出来ないということになります。

草刈委員 わかりました。中野畑沢線の君津の方から上がってきたところのメイン通りにダンススタジオがあると思いますが、地区が違うので後日でも構わないですが、当てはまるのかどうか教えていただきたいです。

事務局（宮澤次長） 建物の名称だけだと具体的な用途がわかりませんが、運動施設につきましては、第二種中高層住居専用地域では建築してはならないとなっており、第一種住居地域では建てられるのですが、今回地区計画では建てられないように制限してあります。ダンスホール、ダンススタジオということになると、前回の都計審で説明させていただいた地区計画の変更の中で出てきたと思いますが、アルコール類の提供がなく純粋にダンスを楽しむというものであれば、扱いが変わってくると考えております。今そういった資料がありませんので、後ほどご説明させていただきます。

草刈委員 なんでお聞きしたのかと言うと、建築基準法ではよくて、他の規約等では制限しているということは、他の場合でも多々あると思います。そういったなかで、センター地区は330平方メートルと大きさの制限があつて、市としては建築基準法で問題ないですが、仮に大きなものを建てて、テナントなど入れて建物を分けて営業した場合どのようになるのか教えてください。

事務局（宮澤次長） まず、建築物の敷地面積の最低限度ということですので、こちらは建築基準法で考えている建築物の敷地の面積ということになります。建築物の敷地とはなにかといいますと、建築物が建っている土地になります。その建築物が基本的には一つの敷地に一棟なのですが、複数の建築物が用途上密接な関係にあつて、不可分であり分けられないものについては、まとめて一つの敷地と考えてあります。例えば戸建ての住宅と物置や車庫は、一つの敷地になります。

また、それぞれ別々の棟の貸店舗で、オーナーは一人で敷地は一つの場合は、それぞれの貸店舗が独立して営業ができるものであれば、建築基準法上の敷地はそれぞれの店舗ごとに敷地があるという考え方をしますので、建築基準法の確認申請を出す際に、この面積が満足されているかどうか審査いたします。この地区計画は条例化することも予定しておりますので、建築確認の際に審査していくと考えております。

草刈委員 何度も申し訳ないですが、こういう機会なのでお聞きいたしますが、港南台

に斎場の計画があつて、地域の方たちが反対運動されたのをご理解いただいていると思います。そういうことに対して市としては、建築基準法上の許可を出したけれども、迷惑施設といわれるものがこの地域に張りつかないように、あれだけの反対運動があつたこともございますので、そういったことに関する規約等を盛り込んでいけば、そういったことがなくなるのではないかなと思います。

あと、33ページに書いてありますが、千束台地区で住民説明会を開催していますが、説明会を開催するにあたって、周知の方法をお聞かせください。

事務局（栗田副課長） 説明会にあたりましては、広報きさらづ及びホームページで周知させていただきました。

草刈委員 近隣の方でどれくらいの方が参加されたのか教えてください。

事務局（栗田副課長） 住民の参加者は3名でございました。

草刈委員 3名のなかで、真舟や請西の役員の方が参加されたのか、わかる範囲でお願いします。

事務局（栗田副課長） 詳細までは記憶しておりませんが、請西南地区の区長さん等が出席されたと記憶しております。

三上委員 都市計画というと人口と密接に関わっていますが、今回の変更によって、より人口の張りつきが期待できるかと思います。この地区は、近くにある真舟小学校に通えないか、という小学校の学区の問題もあるわけです。市は人口の張りつきについてどのように考えていますか？また、隣の請西地区など統計的に考えると、ここにはどのくらいの人口が想定されるのか、お聞かせください。

事務局（大野参事） 請西千束台地区の計画人口は、約23ヘクタールで、2,200人となっております。こちらで把握しています宅地の数は、換地後約470宅地が売り出されると想定しております。470宅地に対する人口ですが、都市整備部として細かい数字まで持つてはいたませんが、3人から4人家族が想定できますので、人口の増加に繋がると考えております。

三上委員 本来であれば、みなさんがそこまで踏み込んでやっついていかないと、学校が足りなくなります。デベロッパーに一気に作らせてしまうこともありますし、10月から順次販売していくということですので、急激な増加はありえないと思いますが、そういった開発や販売についてはどのように考えていますか？

全てデベロッパーが持っているわけではないですから、民間の方が持っている土地もありますが、その辺どのように把握していますか？

事務局（大野参事） 委員の仰つたとおり、第一期の販売計画が今年の6月から10月に予定していると聞いております。それに向けて整備を行なつていまして、そのなかで宅地が約180、内業務代行が持っているのが約100宅地になります。そのなかの建築計画は、秋にやるのではなく少しずつ行い、いきなり全部は宅地にならず、3年から4年で全て売り切りたいと、お話は聞いております。

議長（北野会長） 人口の予測、定住人口というのは、非常に大事なことだと思います。
近藤委員 諮問第4号の地区計画の中で、住宅地区の大多数が第一種低層住居専用地域
なのですが、少しだけ第一種住居地域が入っています。建築物の用途の制限で、住
宅地区もセンター地区と同じ記載にしても構わなかったと思うのですが、住宅地区
に用途の制限がないとなると、センター地区で禁止されているものが建てられると
いうことになりますので、両地区を同じ記載にするというのは、考えなかったので
しょうか？

事務局（宮澤次長） 委員が仰るのは、計画図でいうとトンネルの西側のところだと思
います。地区計画では、住宅地区としていますが、用途地域は第一種住居地域のと
ころとなります。ただ、このエリアにつきましては、トンネルに向かって左側の北
側につきましては、道路付帯地で法面、南側についても半分近くは法面になってい
まして、それ以外の宅地については、真舟の区画整理で既に土地利用ができるよう
な形で第一種住居地域となっていますので、そことの一体利用、あるいはそこと同
じようなものが隣同士に建ってくるということで、トンネルから100メートルく
らい離れば建つけれど、トンネルの付近だと建たないというような合理的な理由
はないと考えましたので、こちらについては第一種住居地域の用途の制限以外には
付加していません。

近藤委員 つまり端的に言うと、これらのものが建ってしまっても、その手前で同じよ
うな用途になっているから、ここについては止む終えないものだと考えての地区計
画の設定と認識していいのですね？

事務局（宮澤次長） はい。

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2号「木更津都市計画用途地域の変更について」、原案を適当とすることに
賛成の方は挙手願います。

挙手12名でありますので、諮問第2号は原案を適当とすることに決定します。
続きまして、諮問第3号「木更津都市計画高度地区の変更について」、原案を適当と
することに賛成の方は挙手願います。

挙手13名でありますので、諮問第3号は原案を適当とすることに決定します。
続きまして、諮問第4号「木更津都市計画地区計画（請西千束台地区）の決定に
ついて」、原案を適当とすることに賛成の方は挙手願います。

挙手13名でありますので、諮問第4号は原案を適当とすることに決定します。

議長（北野会長） 続きまして、議事の5、平成29年2月2日付けで、市長から諮問
のありました、諮問第5号「木更津都市計画地区計画（耕す木更津農場地区）の
決定について」でございますが、先ほど事務局から報告がありましたとおり、平
成29年2月15日付けで、提案者より、「意見陳述申出書」の提出がありました

ので、ここで意見陳述をしていただきます。それでは、お願いいたします。

陳述者（株式会社耕す）

・・・意見陳述・・・

議長（北野会長） ありがとうございます。それでは、引き続き議事について担当課から説明をお願いします。

事務局（宮澤次長） それでは、諮問第5号「木更津都市計画地区計画（耕す木更津農場地区）の決定について」ご説明いたします。スクリーンをご覧ください。今回地区計画の決定を予定しておりますのは、かずきアカデミアパークの西側に隣接する緑で囲んだ、耕す事業区域約30ヘクタールのうち、赤線で囲んである約16.3ヘクタールの区域になります。

まずはじめに、これまでの経緯等についてご説明させていただきます。本地区計画は、「都市計画提案制度」を活用し、提案されたものでございます。「都市計画提案制度」は、平成14年の都市計画法の改正により創設された制度で、この制度を活用することにより、住民や土地所有者等の皆さんが、都市計画の決定や変更に係る提案をすることが可能となりました。提案に対する判断基準としましては、都市計画マスタープランなどに適合しているか、周辺環境に配慮したものであるか、必要と認められる者への説明が十分行われているか、などを総合的に判断いたします。

本日諮問いたします地区計画は、平成28年8月1日付けで、「農業生産法人 株式会社 耕す」より提案があり、庁内調整会議を行い、都市計画決定の必要有との判断をし、10月8日付けで「耕す」に対し、その旨通知いたしました。その後は、都市計画決定の手続きに沿い、10月22日に住民説明会を開催し、原案の縦覧を平成28年11月8日から22日まで実施したところ、意見書の提出はございませんでした。その後、12月に千葉県と事前協議を行い、さらに、案の縦覧を平成29年1月17日から31日まで実施しましたが、こちらも意見書の提出はございませんでした。

では、内容についてご説明いたします。諮問書は、諮問第5号のインデックスをめぐっていただいた35ページとなります。

36ページをご覧ください。地区計画の名称は、「耕す木更津農場地区地区計画」、位置は、木更津市矢那字内野、字東猪沢の各一部でございます。面積は、約16.3ヘクタールとなっております。今回の提案では、豊かな自然環境を保全するとともに、循環型農業を機軸とし、人や資源が循環する地域社会の形成にふさわしい機能と環境を創造し、地域振興及び農業振興を推進する農村と都市との持続可能な魅力ある新たな交流拠点の形成を目指すことを目標としています。

土地利用方針は、農村と都市との交流を推進する滞在型農業体験などのグリーンツーリズムや地域資源のネットワーク化による資源活用型地域振興に寄与する土地利用を図るとしてまいります。

地区施設の整備方針は、施設への誘導や施設間連絡を担う安全性に配慮した道路を配置するとしています。

建築物等の整備の方針は、循環型農業を機軸とする人や資源が循環する地域社会の形成を目指し、資源活用型地域振興に寄与し、周辺の自然環境と営農環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、などについて定めています。

38ページをご覧ください。地区施設として、進入及び施設間の移動をするための道路として1号から4号の道路を整備いたします。

次に、地区整備計画について、説明いたします。1枚もどって、37ページをご覧ください。

「建築物等の用途の制限」は、こちらに該当する建築物のみ建築することが可能となります。主なものとして、地区内に従事する者、農業体験者のための住宅、地区内の管理用の施設、農畜産物の生産、加工、販売等の施設、自然環境の体験、学習、研修施設、文化交流に資する美術・工芸品の製作、販売等の施設などを建築できることとなります。

「建築物等の容積率・建ぺい率」は、本地区が、市街化や高度利用を図る地区ではないことから、10分の10、10分の5としています。

「建築物の敷地面積の最低限度」は、500平方メートルとしています。本地区は、自然環境や農林資源を活用したグリーンツーリズム等を推進し、現存する森林の維持保全を図ることから、500平方メートルとしています。ただし、倉庫、車庫、休憩所、あずまやといった比較的小規模な施設については、除いています。

「建築物等の高さの最高限度」は、低層建築物を想定していることから、10メートルとしています。建築基準法88条1項に規定する工作物の煙突、広告塔、高架水槽等については、10メートルを超えることが想定されるため、除いています。

「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」は、木更津市景観計画において規制しておりますが、景観計画の届出の対象とならない小規模なものについても、周辺の環境と調和を図ることとしています。これは、隣接するかずさアカデミアパーク地区地区計画と調和を図るため、ほぼ同じ内容としています。

「かき又はさくの構造の制限」は、木更津市の他の地区計画と同じ基準としており、設置するかき又はさくが、フェンスや生垣でも、道路側から圧迫感を感じる場合は、地区内の環境に合わせて、必要に応じ後退させるようにいたします。

また、地区内には、自然環境体験用の遊具や循環型の暮らしをテーマとするモニュメントといった工作物を配置することとしています。

終わりに、今後の予定でございますが、本審議会後、千葉県に法定協議を行い、3月下旬ごろの、決定告示を目指しております。

以上が、木更津都市計画地区計画（耕す木更津農場地区）の決定について、の内

容でございます。よろしくご審議くださいますよう、お願いいたします。

議長（北野会長） いま、諮問第5号について説明がありました。ご意見、ご質問のある方はお願いします。

山田委員 市街化調整区域と地区計画の関係についてですが、建築確認と都市計画法との関連についてはどのようになるのですか？

事務局（宮澤次長） こちらの地区につきましては、都市計画法の開発行為で、土地の造成を始めることとなります。造成にあたって、この地区計画に適合している内容の建築物を建築するということも含めて、都市計画法で許可して開発行為の工事を行うということになりますので、この地区計画に適合した内容の造成工事がなされ、この地区計画に適合した内容の建築物を建てられる、ということになります。

山田委員 ということは、それぞれの建物を500平方メートルの敷地で計画していたら、それぞれを開発行為にかけていくということですか？

事務局（宮澤次長） 開発行為の段階で500平方メートルの敷地になるような区割りを行って、それぞれの敷地にこういった用途の建築物が建つといった計画です、ということが申請書に書かれて、それが許可の内容になっていく、というように考えています。一般の地区計画区域ですと、主たる制限については建築基準法に基づく条例化をしていますが、今回の耕すの区域につきましては、都市計画法の許可の中でそれを担保していこうと考えていますので、建築基準法に基づく条例化というのは、今のところ念頭に置いておりません。

國吉委員 そうしますと、500平方メートルと500平方メートルが繋がった1000平方メートルあったら、片方の500平方メートル側に二棟建てても良いということですか？

事務局（宮澤次長） その二棟が用途上、可分なのか不可分なのか、別々の敷地になるか、というところからまず建築物の審査に入っていくと思います。建築基準法では、筆ごとに敷地を設定しなければいけないということにはございませんので、1000平方メートルの敷地に二棟建てて、それぞれが用途上可分でそれぞれ敷地を設定しなければいけないということであれば、任意に敷地を設定して500平方メートルずつの敷地になっていくと思います。

國吉委員 耕すさんのほうで、どうしても二棟を建てたいという場合、この条件だと500平方メートルで10分の10の容積率を確保した建物を建てるということですが、ところが、二棟を続けて建てたいという場合に、1000平方メートル用意すれば建てられるということですか？

事務局（宮澤次長） 1000平方メートルあればそれぞれ500平方メートルの敷地ということになりますので、建てられるということになります。

三上委員 農村地区の活性化ということで、クラインガルテンや貸別荘などを行っている、先進市を私は視察してきましたが、そこは定住型ではなくて貸別荘という形で

やっていましたが、この地区計画の用途の制限を見ると、滞在型農業体験の用に供する戸建て住宅、共同住宅、寄宿舎となっていますが、これは明確な表現ではないと思います。

また、私の地元には八幡台という開拓した農家が20軒ほどありますが、そこは高台にありまして、排水方法が今流行っていない浸透の方法で、生活水の排水などを行っています。そういった排水対策について聞かせてください。

事務局（栗田副課長） 用途が明確でないということですが、大前提として土地利用の方針にも書かれていますとおり、地域振興、農業振興に資する施設を建てるということで、まだ具体的な施設の図面はお出しできませんが、地区の中にはタイニーハウスのような小さな施設や体験型農業に資する研修施設といったものを建てていくことになると思います。

排水対策につきましては、この地区は従前、並木養豚という養豚場がありまして、昭和40年代に千葉県農業公社の造成事業で農地を造成しています。そのときに調整池および調整池から矢那川の支川のほうに流し込む放流渠が完成しています。ですので、それを使うということで、その調整池および放流渠の流量を越えないような施設計画とするよう、今後開発行為の許可申請の段階で指導していきたいと考えております。

三上委員 そうすると、例えば500平方メートルの中に、農業体験するための家庭菜園のようなものを予め用意して、そこに50平方メートルの建物を建てて、そこで農村生活を楽しんでもらおうと、そういったイメージでいいのですか？

事務局（栗田副課長） 建物の前に農園があるかといったことまではわかりませんが、農業体験をしていただくためのバンガローのような宿泊施設等を配置すると伺っております。

三上委員 貸別荘というと借りるわけですね。所有ではないですね。あるところでは、1年契約で貸し借りしていました。この地区ではどのように考えているのですか？販売するのか借りるのか、借りるということになればちょっと違いますが、所有するということになるのと法律的なものも広がってくると思いますが、それについてはいかがですか？

事務局（栗田副課長） 今のところ第三者に販売するというお話は、伺っておりません。全て耕すさんで運営すると伺っております。

三上委員 新聞報道もされた君津市でやっているような施設で、それにクライנגルテンのようなものがついているということで、イメージ的にはいいのですか？

事務局（栗田副課長） 新聞報道は私も読ませていただきましたが、現地を見ていませんので、同じかどうかはわかりませんが、イメージ的にはそのような感じだと思っております。

森委員 今回の計画は、木更津市に住むものにとって、人の出入りがたくさんあります

し、木更津市の地の利に合っていて、環境を活かしてとても楽しい企画だと思います。敷地面積の最低限度ですが、一区画500平方メートルとなっています。農業を体験するということで、コテージやログハウスのようなものを建てて、そこで寝泊りして体験してもらうことになると思いますが、そうしますと、コテージやログハウスはせいぜい15坪から20坪くらいかと思います。500平方メートルといいますが150坪くらいの敷地となりますが、そこに泊まった方たちが体験する農地があればちょうどそのくらいでいいと思いますが、そのあたりはどのように計画されていますか？もし、コテージだけを密集させるのであれば、500平方メートルの敷地面積は大きすぎると思います。

事務局（栗田副課長） たしかに500平方メートルは大きいですが、市で策定している「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」というのがございまして、そのなかで環境共生型に属するような地区につきましては、最低敷地面積を300平方メートル以上と定めています。耕すの地区内につきましては、500平方メートルということで、自然を大切にしていき、建物が密集しないように、500平方メートルに設定しています。クラインガルテンのように目の前に農地があるようなものは、この敷地面積の設定からすると、そういったものも想定されると思われます。それだけではなく、農業体験する人の研修施設、セミナーハウスといったものなど、いろいろな施設計画があります。たしかに500平方メートルと大きいですが、セミナーハウスのように500平方メートルを有効に使った施設もあると思います。

森委員 セミナーハウスなど大きい施設は、500平方メートル必要だと思いますが、コテージなどを一箇所は何棟か建てたいという計画があれば、500平方メートルは多いと思います。その点について検討されたほうがよいと思います。

事務局（栗田副課長） その点につきましては、配置計画で検討していきますが、地区計画の提案がありまして、諮問させていただいていますが、これを活用した配置計画をしていただくような方向で協議してまいりたいと思います。

議長（北野会長） 既存の自然環境を長期的に保全していくという意味を考えると、できるだけ敷地を小割りにしないほうが、環境保全にはいいのかなと思います。

近藤委員 森委員の質問についての確認ですが、滞在型農業体験の用に供する戸建て住宅が、一連のものとして必要なので、500平方メートルの中にまとめて十棟建てたいというような計画が上がってきた場合、それが不可分となれば、500平方メートルに一户あたり十棟のものが建つということですね？

事務局（宮澤次長） コテージタイプのものなどの比較的小規模なものについては、それだけでは独立しえない、例えば母屋があってサービス棟がないとそれぞれが独立しえないものであれば、それは一般的に一つの敷地という捉え方をしていると思います。

近藤委員 小規模なものについては、集中的に建っていても、500平方メートルの中

にあるということで、認可されるということですね？

事務局（宮澤次長） はい。500平方メートルのなかに何棟も小規模なものであれば建っていて、用途上は分けられないということであれば、500平方メートルのなかに何棟も建ってもよいと思います。

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5号「木更津都市計画地区計画（耕す木更津農場地区）の決定について」、原案を適当とすることに賛成の方は挙手願います。

挙手12名でありますので、諮問第5号は原案を適当とすることに決定します。

議長（北野会長） ここで、答申書を作成するため暫時休憩とします。

（休憩）

議長（北野会長） それでは休憩を取り消し、会議を再開します。

ここで、さきほどのご質問いただきました事項につきまして、事務局よりご説明いただきたいと思っております。

事務局（宮澤次長） さきほど、ダンススタジオの取扱いについてご質問がありましたが、ダンススタジオは建築基準法上の用途の制限では、「カラオケボックスその他これに類するもの」に分類されますので、第一種住居地域では建築できない、第二種住居地域から建築できるということになります。さきほど草刈委員からお話のありました、港南台の中野畑沢線沿道は第二種住居地域になっておりますので建てられることとなります。今回の千束台の地域は、第一種住居地域ですので、建てられないということになります。

それと、耕すさんに確認しましたが、耕すさんが考えている体験型農業というのは、耕すさんのほうでコントロールして、体験に来た方がご自分で好きなように農業を行うのではなくて、耕すさんのほうから今日の作業はこんなことをやります、といった体験をしていただくということですので、耕すさんがコントロールしたなかでやっていく、ということになりますので、個別のそれぞれの敷地で農業が営まれるというのは想定されないと考えております。

議長（北野会長） ありがとうございます。それでは、既に答申書が配布されておりますので、事務局から答申案について朗読させます。

事務局（栗田副課長） それでは朗読させていただきます。

案、木都審第2号の1 平成29年2月 日

木更津市長 渡辺 芳邦 様

木更津市都市計画審議会 会長 北野幸樹

木更津都市計画生産緑地地区の変更について（答申）、

平成28年10月12日付け木市整第107号で諮問のありました、このことについては、原案を適当と認めます。

つづきまして、案、木都審第2号の2 平成29年2月 日
木更津市長 渡辺 芳邦 様
木更津市都市計画審議会 会長 北野幸樹
木更津市都市計画用途地域の変更について（答申）
平成29年2月2日付け、木都政第397号で諮問のありましたこのことについては、原案を適当と認めます。

つづきまして、案、木都審第2号の3 平成29年2月 日
木更津市長 渡辺 芳邦 様
木更津市都市計画審議会 会長 北野幸樹
木更津市都市計画 高度地区の変更について（答申）、
平成29年2月2日付け、木都政第398号で諮問のありましたこのことについては、原案を適当と認めます。

つづきまして、案、木都審第2号の4 平成29年2月 日
木更津市長 渡辺 芳邦 様
木更津市都市計画審議会 会長 北野幸樹
木更津市都市計画地区計画（請西千束台地区）の決定について（答申）
平成29年2月2日付け、木都政第399号で諮問のありましたこのことについては、原案を適当と認めます。

つづきまして、案、木都審第2号の5 平成29年2月 日
木更津市長 渡辺 芳邦 様
木更津市都市計画審議会 会長 北野幸樹
木更津市都市計画 地区計画（耕す木更津農場地区）の決定について（答申）
平成29年2月2日付け、木都政第299号で諮問のありましたこのことについては、原案を適当と認めます。

以上でございます。

議長（北野会長） ただいま朗読しました答申案で、ご異議ございませんか。

（異議なしの声）

議長（北野会長） 異議ないものと認め、決定します。なお、市長への答申書の送付につきましては、私に一任願います。

三上委員 事務局へひとつよろしいでしょうか。私たちへ配る答申書ですが、諮問ごとに何枚も配布していますが、私たちへは一枚にしたらどうですか？市長へは一枚ごとでよいと思いますが、それこそオーガニックということで、一枚でいいと思います。全て賛成ですし、もし反対のものがあればそれだけ別のものにすればいいですし、時代も変化しているのだから、考え方を変えたほうがいいのではないのでしょうか？今後の進行について、委員の皆様の見解も聞いていただいて、見直しを提案いたします。

事務局（栗田副課長） 貴重なご意見ありがとうございます。次回に向けて検討させていただきます。

議長（北野会長） ありがとうございます。以上で議事が全て終了いたしました。それでは、進行を事務局へお返しいたします。

司会（栗田副課長） 北野会長、ありがとうございました。皆様、本日は長時間にわたり慎重審議ありがとうございました。これをもちまして、第102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。

事務局一同 ありがとうございました。

以上

第102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。

平成29年 3月 22日

木更津市都市計画審議会

（署名）

渡辺厚子