

第106回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：平成31年2月5日（火）午前10時00分から午前11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、山田淳一、鈴木克己、山口嘉男、安藤一男
三上和俊、國吉俊夫、近藤忍、草刈慎祐
山本篤、伊藤敏夫（木川良徳委員代理）、荻原薫、黒川奈美江

（木更津市）田中副市長

都市整備部 渡部部長、宮澤次長、三枝次長

都市政策課 野口課長、松下主幹

行政改革推進室 重城室長

土木課 岸課長

学校再編課 内海主幹

（千葉県）木更津区画整理事務所 土屋次長、多賀副主幹

（事務局）都市整備部都市政策課

中村副課長、宮本主任技師、池田技師、菊池事務員

○議題及び公開非公開の別：全て公開

- ・諮問第1号 木更津都市計画用途地域の変更について（市決定）
- ・諮問第2号 木更津都市計画高度地区の変更について（市決定）
- ・諮問第3号 木更津都市計画地区計画（金田西地区）の変更について（市決定）
- ・諮問第4号 木更津市都市計画マスタープランの一部改定について（市決定）
- ・諮問第5号 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定について（市決定）
- ・諮問第6号 木更津都市計画道路の変更について（市決定）
- ・諮問第7号 木更津都市計画道路の変更について（県決定）

○傍聴人の数：1名

○会議内容

司会（中村副課長） 定刻となりましたので、ただいまから第106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1名いらっしゃいます。

はじめに、田中副市長より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、北野会長をはじめ、委員の皆様方には、大変お忙しい中ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

さて、本市ではこれまで着実に積み重ねてきた施策の効果により、定住人口や交流人口が増加しております。また、今後はアメリカの企業によるサーフィン専用プール施設や、日本初となる「ポルシェ・エクスペリエンスセンター」の立地決定に加え、千葉県が施行主体となる 金田西特定土地区画整理事業地内の保留地に、大型複合施設や会員制倉庫型量販店「コストコ」の計画が発表されるなど明るい話題が相次いでおります。

その一方、本市の郊外部では既に人口減少が始まっていること、また、本市全体の人口も、近い将来減少局面に転じることが見込まれていることから、公共施設の総量の縮減や再配置等を行うため、「公共施設マネジメント」を計画的に推進しております。

本年度末をもって閉校する中郷中学校及び富岡小学校の跡地には、民間活力を導入し地域の活性化に資する事業を展開するため、現在、市街化調整区域における土地利用方針の見直しを進めているところであり、中郷中学校跡地活用に係る事業者については、プロサッカー選手のカレン・ロバート氏が代表を務める「ローヴァーズ株式会社」が優先交渉権者に選定されたところです。

また、長期未整備の都市計画道路の一部につきましても、見直し手続きを進めております。

本日、諮問させて頂きますのは、只今申し上げました「金田西地区の都市計画の変更」、「公共施設の跡地活用に向けた都市計画の見直し」及び「都市計画道路の変更」に係る7つの案件でございます。

詳細につきましては、のちほど事務局よりご説明させていただきますが、いずれも本市のまちづくりにとって重要な案件でございますので、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す、簡単ではございますが、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（中村副課長） 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。

続きまして、委員の変更及び出欠につきましてご報告いたします。

平成30年10月30日付けで梅澤様に代わり山口様が就任されました。また、平成31年2月4日付けの人事異動により、矢野様に代わり木川様が就任されました、なお、本日本川様所要のため代理として木更津警察署警務課長の伊藤様にご出席いただいております。よろしく願いいたします。

また、竹内委員におかれましては公務により欠席の連絡をいただいております。

次に、出席職員を紹介いたします。都市整備部長の渡部でございます。都市整備部次長の宮澤でございます。都市整備部都市政策課長の野口でございます。都市整備部都市政策課主幹の松下でございます。千葉県木更津区画整理事務所の土屋次長でございます。同じく木更津区画整理事務所の多賀副主幹でございます。総務部行政改革推進室長の重城でございます。教育部学校再編課主幹の内海でございます。都市整備部次長兼管理用地課長の三枝でございます。都市整備部土木課長の岸でございます。事務局の宮本、池田、菊池、中村でございます。

続きまして、資料の確認をお願いいたします。タブレットをご覧ください。表紙が「次第」となった資料をご確認いただけますでしょうか。タブレットの画面に資料が表示されないなど、不具合がございましたらお申し出ください。

また、ページのめくり方など、扱いに慣れていない方がいましたら職員が説明に伺いますので申し出ください。

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、委員定数15名のうち14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 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7件と、その他が1件となっています。

まずは、議事の1から3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31年1月24日付けで市長から諮問のありました、
諮問第1号「木更津都市計画用途地域の変更について」
諮問第2号「木更津都市計画高度地区の変更について」
諮問第3号「木更津都市計画地区計画（金田西地区）の変更について」
の3件について、担当課から説明をお願いします。

野口課長 それでは「木更津都市計画用途地域の変更」、「木更津都市計画高度地区の変更」及び「木更津都市計画地区計画（金田西地区）の変更」については、関連するものでございますので一括してご説明いたします。

タブレットの資料12ページをご覧ください。今回、変更を予定しておりま

すのは、こちらの図面に赤線で囲んであります金田西特定土地区画整理事業に関連して行うものでございます。金田西特定土地区画整理事業につきましては、千葉県が施行者となり事業を進めているところでございますが、現在、事業計画の変更を行なっておりますことから、この金田西地区の道路や土地利用計画に合わせ、用途地域、高度地区、地区計画を変更するものです。

最初に、用途地域及び高度地区の変更内容について説明いたします。13ページをご覧ください。用途地域及び高度地区の新旧対照図でございます。右側「旧」と表示した図が、現在の計画図、左側「新」と表示した図が、変更しようとしている計画図でございます。左側の「新」と表示した図面をご覧ください。今回、用途地域及び高度地区を変更する箇所は、青色の四角で囲われた①から④までの4箇所でございます。

まず①の変更内容でございますが、今回の区画整理事業の変更により土地利用計画や道路が見直されることにあわせて、用途地域が桃色の近隣商業地域から、うすい紫色の準工業地域に変更となります。その面積は、約1ヘクタールでございます。

続いて②部分でございますが、道路線形の変更に合わせ緑の斜線と同じく緑の二重斜線で表示した高度地区が第2種から第1種へ変更となります。その面積は約6平方メートルでございます。

次に③の部分でございますが、こちらも道路線形の変更に合わせ用途地域が、緑色の第1種低層住居専用地域から黄色の第1種住居地域へ変更になり、高度地区は、「指定なし」から「第2種高度地区」へ変更になります。その面積は約0.7平方メートルでございます。

次に④の部分でございますが、区画整理事業の土地利用計画が、企業の立地需要への柔軟な対応を図るため、商業・業務等施設用地であったものを、広域的産業系機能複合用地に見直されます。これに合わせ、用途地域を近隣商業地域から準工業地域へ変更いたします。その面積は、約4ヘクタールでございます。

以上、ご説明申し上げました内容を合計し整理したものが、左下の表でございます。ヘクタール単位で表示する決まりとなっておりますことから、第1種住居地域と第1種低層住居専用地域、高度地区の記載は、数平方メートルの変更であることから、0ヘクタールでの増減表示となります。

14項は、用途地域や高度地区の説明を掲載しております。

15項から16項にかけて、①、②、③の道路変更に伴う変更前と変更後を重ねた拡大図を記載してございます。青色の点線が現行の用途区域界、赤色が変更後の用途区域界でございます。

17項をご覧ください。用途地域の新旧対照表となり一番右側が面積の増減欄でございます。ここで、一番上の第1種低層住居専用地域と上から3段目の、

第1種住居地域の0ヘクタールの増減は、先程の③部分の説明のとおりそれぞれ0.7平方メートルの増減でございますので、ヘクタール単位の表示では数値が現れないものであります。

上から6段目の近隣商業地域と8段目の準工業地域の、5ヘクタールの増減は、先程の①部分の約1ヘクタールと④部分の約4ヘクタールの変更を併せたものとなります。

18項をご覧ください。高度地区の新旧対照表でございます。一番右側、面積の増減が0ヘクタールであることは、先程の②と③部分の変更を併せますと、第1種高度地区が約6平方メートルの増加、第2種高度地区が約5.3平方メートルの減少でありますことから、ヘクタール単位の表示では数値が現れないものであります。

19項と、20項は、用途地域と高度地区の変更理由書でございます。内容は、土地区画整理事業の見直しに関連して変更する旨記載しております。

続いて、地区計画の変更内容についてご説明いたします。21ページをご覧ください。地区計画の新旧対照図でございます。右側、「旧」と表示した図が、現在の計画図、左側、「新」と表示した図が変更しようとしている計画図でございます。左側の「新」と表示した図面をご覧ください。土地区画整理事業の事業計画変更により道路計画や土地利用計画が見直されますことから、これに合わせて、青色で囲った①から④までの4ヵ所について、地区計画の内容を変更しようとするものでございます。

①でございますが、右側の現在の計画図に表示されておりますとおり、現在は、地区の区分を沿道利用地区Bとしておりますが、土地区画整理事業の土地利用計画見直しに併せまして用途地域を、近隣商業地域から準工業地域へ見直そうとしていることから、地区の区分も沿道利用地区Bから独立させ、新たに沿道利用地区Cを設けようとするものでございます。

②は、道路の変更による地区区分の区域変更でございます。

③及び④は、企業立地需要への対応から、今まで認めていなかった共同住宅等を認めようとするものです。

22項をご覧ください。地区計画の「区域の整備・開発及び保全に関する方針」の新旧対照表でございます。右側「旧」と表示した表が現在の計画書、左側「新」と表示した表が変更しようとしている計画書でございます。赤字部分が修正箇所でございます。

左側の「新」と表示した計画書をご覧ください。先ほどご説明申し上げましたとおり、これまで沿道利用地区Bとしていた区域を、沿道利用地区Bと沿道利用地区Cに区分したことから、沿道利用地区Cの記述を挿入し、これ以降の番号を1つずつ繰り下げようとするものでございます。

計画書中段、「土地利用の方針」の「5. 沿道利用地区C」をご覧ください。

「幹線道路沿道としてのポテンシャルを活かした、商業・業務等の多様な機能並びに房総地域全体及び対岸からの広域な利用に対応した多様な機能を配置し、利便性の高い沿道市街地を形成する。」としようとするものでございます。

計画書下段、「建築物等の整備方針」の「5. 沿道利用地区C」をご覧ください。「建築物用途との制限等により隣接する住宅環境との調和を図るとともに、地区及び周辺住民等の利便に供する沿道サービス型施設並びに交通利便性を活かした産業施設の適正な誘導を図る。」としようとするものでございます。

23ページをご覧ください。地区計画地区整備計画書の新旧対照表でございます。右側「旧」と表示した表が現在の地区整備計画書、左側「新」と表示した表が変更しようとしている地区整備計画書でございます。赤字部分が修正箇所でございます。

左側の「新」と表示した地区整備計画書をご覧ください。沿道利用地区Bから独立させ、新たに沿道利用地区Cの列を設けようとし、「面積」は約2.3ヘクタールでございます。

上から3段目、「建築物等の用途の制限」をご覧ください。沿道利用地区Cにつきましても、区画整理事業の土地利用計画が「広域的産業系機能複合用地」であり、用途地域が「準工業地域」であることから、これと同じ土地利用計画及び用途地域であります「複合利用地区C」と同じ、1から6の制限内容としようとするものでございます。

その下の段に記載した、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」「建築物の高さの最高限度」及び「かき又はさくの構造の制限」につきましては、これまで沿道利用地区Bで制限していた内容を、そのまま適用することとしております。この内、「壁面の位置の制限」につきましては、これまでの制限内容の表示が複雑でございましたので、制限内容を変えずに、分かりやすく表示し直しました。なお、今回の計画書に記載しました「1号壁面線」及び「2号壁面線」につきましては、21ページをご覧ください。こちらの左側新の図面、凡例の下2段に表示した細めの青色の線及び太めの緑色の線を、「壁面線」として図面内の道路沿いに表示いたしました。

次に、②部分の変更内容を説明いたします。この部分の道路形状変更に合わせて、緑色で表示した低層住宅地区から、黄色で表示した中低層住宅地区へ変更いたします。その面積は、0.7平方メートルでございます。

最後に、③と④の部分の変更内容でございます。③は複合利用地区B、④は複合利用地区Cでございます。

23ページをご覧ください。右側の旧の表の上から3段目、「建築物等の用途の制限」の「複合利用地区B」と「複合利用地区C」をご覧ください。赤字で記載してありますとおり、現在は、「2. 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿」を制限しておりますが、区画整理事業の見直しで、「共同住宅等」を許容

しようとしておりますことから、その内容を地区計画に反映させ、左側の表の「複合利用地区B」と「複合利用地区C」からは、「2. 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿」を削除し、これ以降の番号を1つずつ繰り上げようとするものでございます。

21ページの計画図にお戻りください。④の区域の右側、茶色い区域と接している部分について、この部分の道路形状を変更しようとしておりますことから、④の複合利用地区Cの面積と隣接した茶色い部分、沿道利用地区Bの面積を変更しようとするものでございます。さらに、沿道利用地区Bは①の沿道利用地区Cを新たに設けることによって、面積が減少しております。これら面積の変更を反映させたものが、23ページの上から2段目、地区面積の赤字部分となります。

25項は、地区計画の変更理由書でございます。

26ページをご覧ください。ただいま説明申し上げました都市計画の策定経緯でございます。昨年9月に説明会を開催し11月に原案の縦覧を行ったところ、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、千葉県と事前協議を行い、案の縦覧を今年1月4日から18日まで実施しましたが、こちらにも意見書の提出はございませんでした。本審議会にて、原案が適当である旨の答申をいただければ、2月中に千葉県へ法定協議を行い、3月末を目途に都市計画の変更を告示する予定でございます。

21項をご覧ください。なお、先程の副市長の挨拶にもありましたが、千葉県におきまして、左側「新」の図面で④と③の大型街区の一部、それぞれ約5.2ヘクタールと約5.6ヘクタールの保留地を、今回の変更を考慮し契約停止の条件を付して公募したところ、先週、新昭和株式会社とコストコホールセールジャパン株式会社が落札したことが発表されております。

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） 諮問第1号から第3号まで、説明がありました。ご意見、ご質問のある方があればお願いします。

三上委員 今課長がご説明になった、ある会社が落札したという話ですが、本来であれば販売は都市計画変更を行った後だと考えますが、都市計画変更しないまま販売した理由についてご説明いただきたいと思えます。

土屋次長 千葉県の木更津区画整理事務所の土屋と申します。ただいまご質問あったこととございますが、今回の③、④のところそれぞれに2街区、3街区という風に区画整理事業者の方で申し上げておりますが、こちらについてそれぞれ落札があったということとございます。この保留地を募集するに当たりましては、現在保留地設定をしてございます、尚且つ用途について、今の用途の中でも対応できるということであったのですが、より広く、企業の方を募集させていた

だくというところがありまして、拡大ということで今回の変更をさせていただいているというところがございます。ですので、元々の条件の中でも販売ということができたということがございます。今回の緩和をさせて頂く部分につきましては、停止条件つきということで、一般競争入札ということをさせていただいてございます。ですので、募集するに当たりましては変更がなくても募集は元々できていたものであってということが前提条件でございまして、拡大部分、これについては停止条件つきで募集をさせていただいたということがございます。

議長（北野会長） その他、ご意見等ございますでしょうか。

近藤委員 三上委員が言われた中で停止条件付きということで説明がありましたが、複合利用地区Cにおいて新昭和さんが落札した区画について、この都市計画審議会で変更が行われなかった場合、我々が仮に認めなかった場合、それはその後、停止条件をどのように変更するのかわかりやすく説明していただければと思います。

土屋次長 まだ落札という状況でございます。契約に至ってございません。契約条文の中に、その辺を条項に加味させていただいて、契約に至るのかもしくは停止条件付きですので、その辺で契約が成り立たなくなるのかというところがある。可能性としてはあるかと思うのですが、あくまでも停止条件付きでの募集をさせていただいてございますので、落札をしていただいた方もその停止条件っていうことはご理解の上での落札ということでこちらの方は考えてございます。

近藤委員 もう少しわかりやすく。

土屋次長 まず、停止条件ということでございますが、今回の拡大事項でございますが、例えば集合住宅を可とするというような記載がございます。ですので、現在は集合住宅というのが不可ということになってございますが、これは審議会という都市計画決定された後は、地区計画等で集合住宅が緩和されるということになってくるということでございます。集合住宅をやるかもしれないということで手を挙げていただいて、今は集合住宅ができないということになってございますが、都市計画変更された場合には集合住宅ができるということで、それまでの間は、集合住宅については停止をさせていただくという条件の基で募集をさせていただくという意味でこの停止条件と言うことで申し上げます。

議長（北野会長） 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。

続きまして、諮問第2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「木更津都市計画地区計画（金田西地区）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。

ここで、千葉県職員は公務の都合により退席をさせていただきます。

続きまして、議事の4と5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31年1月29日付けで市長から諮問のありました、

諮問第4号「木更津市都市計画マスタープランの一部改定について」

諮問第5号「市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定について」の2件について担当課から説明をお願いします。

野口課長 それでは、「木更津市都市計画マスタープランの一部改定」と「市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定」について、一括してご説明いたします。

タブレットの30ページをご覧ください。はじめに「一部改定を行う理由」でございますが、市では平成30年度末をもって閉校となる富岡小学校の跡地について、民間活力を導入し地域への貢献や地域の活性化に資する有効活用を考えております。平成29年11月及び平成30年8月に、民間事業者への跡地活用の市場調査を実施したところ、下段枠中に記載の20のアイデアをいただきましたが、現行の規定の下では5、7、12の3つのアイデアしか実現の見込みがございません。そこで、基本構想等に掲げる公共施設マネジメントの計画的な推進及び地域振興に寄与する施設の立地誘導に向けて、幅広いアイデアが実現できるよう、「木更津市都市計画マスタープラン」及び「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の各一部を改定しようとするものでございます。

31ページをご覧ください。「2. 木更津市都市計画マスタープランの一部改定について」(1)は、都市計画法の規定を整理しており、市町村は「基本構想」並びに県が定める「都市計画区域の整備、開発保全の方針」に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めることと規定されており、この基本的な方針が今回一部改定しようとしている「木更津市都市計画マスタープラン」でございます。また、地区計画等の都市計画は基本的な方針としての「木更津市都市計画マスタープラン」に即したものでなければならぬと、規定されております。

(2)は、次ページにかけまして基本構想などの上位計画を整理しており、今回のマスタープランの一部改定に係る部分を、アンダーラインで強調しております。①の「議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想等」でございますが、平成26年3月議決の基本構想では「公共施設について、公共施設マネジメントを計画的に推進する」こと、本年度末策定予定の

第2次基本計画では「学校等の公共施設の統合や複合化により生じた余剰施設は、民間活力を導入し地域への貢献や地域の活性化に資する事業を展開します。」としております。

また、平成28年5月策定の「公共施設等総合管理計画」や平成29年2月策定の「公共施設再配置計画」では、余剰施設やその土地について用途転換等の推進や有効活用を図る旨記載されております。

32ページをご覧ください。②県が定めた「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」でございます。こちらにも、アンダーラインを引いた箇所に記載されていますように、「地域振興に寄与する施設の立地を誘導」する旨の記載がございます。

以上ご説明申し上げましたとおり、平成26年3月の基本構想から公共施設の総量の縮減や再配置等の必要性から、マネジメントを計画的に推進する旨の記載はありましたが、平成28年3月作成の現行の「木更津市都市計画マスタープラン」では、これに関するゾーニング等を行いませんでした。しかし、その後、上位計画で具体的な方向性が決まってきましたので、その内容を踏まえ今回「木更津市都市計画マスタープラン」を一部改定しようとするものでございます。

33ページをご覧ください。「木更津市都市計画マスタープラン」の新旧対照表でございます。ページの右側「旧」と表示した方が現行の内容、左側「新」と表示した方が変更後の内容を記載しており、赤字、アンダーライン部分が、変更箇所となります。

「序章の1」でございますが、ページ左側の「新」では、これまでの経緯を簡潔に記載し直し、その後ろ中段に今回の一部改定理由を追加しました。このことにより、ページの右側に記載しておりました「東京湾アクアラインを、アクアラインと略して記載すること」と「首都圏中央連絡自動車道を、圏央道と略して記載すること」の記載がなくなってしまうので、この旨を34ページ左側の「新」に追加記載してございます。

35ページをご覧ください。ページ右側、第3章「3-1(2)市街化調整ゾーンの土地利用方針」にて、赤字で「ゾーン区分を行い」と記載した下に「自然環境保全ゾーン」から「調整ゾーン」まで7つのゾーンを記載してございます。

ページの左側をご覧ください。今回の一部改定では、現在の7ゾーンに加え「公共施設跡地利活用地区」を追加いたします。また「公共施設跡地は、地域コミュニティ形成の拠点であることなどを考慮し、地区計画制度の活用により、地域振興に寄与する施設の誘導を図る」との説明を追加します。

36ページをご覧ください。土地利用方針図でございますが、右上の凡例の左側2段目の自然環境保全ゾーンから、右側一番上段の調整ゾーンまでの現在

の7つのゾーンは、ある程度区域の規模が大きいため図面表示できますが、今回加えようとしております「公共施設跡地利活用地区」は、図面の中で表示しようとすると限りなく小さな点となってしまう、表示が困難でございますので、方針図は変更いたしません。また、ゾーンとは分けし「公共施設跡地利活用地区」として追加いたします。

37ページをご覧ください。続いて「市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定について」ご説明いたします。この「地区計画ガイドライン」は「木更津市都市計画マスタープラン」の市街化調整ゾーンの土地利用方針に沿って地区計画を作成する際の指針として策定しているものであります。今回の変更に係る新旧対照表でございますが、ページの右側「旧」と表示した方が現行の内容、左側「新」と表示した方が変更後の内容を記載しており、赤字アンダーライン部分が変更箇所となります。

先ほどご説明申し上げましたマスタープランの一部改定内容を、このガイドラインに反映させるため、左側「新」で上段の「市街化調整区域における地区計画ガイドラインの見直しの経緯」においては、これまでの経緯を簡潔に記載し直し、その後ろに今回の一部改定理由を追加いたしました。

中段の「市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方」に「公共施設跡地」に関する記述を追加し、その下の「Ⅱ市街化調整区域における地区計画の導入」に、「(f) 公共施設跡地利活用型」に関する記述を追加しております。

38ページをご覧ください。この表は地区計画の区分と対応するマスタープランのゾーン分けを示しており、今回一番右側の列に「(f) 公共施設跡地利活用型」を追加しております。具体には、上から3段目の「決定できる区域及び規模」は、公共施設跡地又は公共施設跡地を含む一団の土地において、市が民間事業者等との間で賃貸借契約を結んだ区域とし、原則0.5ヘクタール以上の区域とします。また、その下の「地区計画の目標・土地利用の方針」や、「地区整備計画」に関する項目の内「地区施設」と「建築物等の用途の制限」は、「マスタープランの内容により適切に定める」こととし、この内「建築物等の用途の制限」につきましては、「市長が認めるものは許容」し、「廃棄物処理施設、危険物処理施設等の周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する」旨も記載しております。

39ページをご覧ください。前のページから続く表でございます。最上段の「敷地面積の最低限度」から下から3段目の「かき・柵の構造の制限」まで、「必要に応じ適切に定める」こととし、その下の「土地利用に関する事項」は、「自然環境及び住環境を悪化させる恐れのある土地利用は規制する」旨を記載しております。

40ページをご覧ください。今後のスケジュールでございますが、12月に市議会へ説明を行った後12月19日から1月17日まで意見公募を実施しま

したが、意見書の提出はございませんでした。本審議会にて、原案が適当である旨の答申をいただければ、現在企画部が作成している「第2次基本計画」の決定に併せ、3月に「木更津市都市計画マスタープラン」と「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の一部改定を行う予定でございます。

以上で、2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） 諮問第4号と第5号について説明がありました。ご意見、ご質問のある方があればお願いします。

近藤委員 理由書の中で、富岡小学校跡地ということで上げられているところですが、今回の新たな公共施設跡地利活用型の地区計画の提案は、中郷中学校の方にも適用されるのか。また、公共施設等ですので、学校以外も想定されるとするならば公民館等が廃止になって、行政が然るべき必要と認めた場合については、今後これが適用されてくる余地があるのか。中郷中学校の場合と活用の二段階に分けて説明いただければと思います。

野口課長 先ほど富岡小学校ということでお話し上げましたが、今後、公共施設の跡地が出てくるものも、市の方で跡地活用しようとするものは対象と考えております。また先ほど中郷中学校にサッカー施設ができるということでありましたが、場合によって、現在スポーツ施設であれば現行の法の中でも、立地が可能ですが、さらにそれに含めて、スポーツ施設以外の拡張をしようとした場合には、この地区計画がないと実際には活用ができないということになりますので、場合によっては改定後のガイドラインを活用してくることにしろるかと考えております。

議長（北野会長） その他ありますでしょうか。

國吉委員 富岡小学校の方ですけれども、具体的に本市としてはいつ頃から事業者の募集を想定されているか、お伺いしたいと思います。

重城室長 富岡小学校の募集でございますが、この3月に議決になりましたら、4月以降から募集開始したいと考えております。募集を開始して、その後のスケジュールは具体的には決まっておりませんが、中郷中学校の例でご説明しますと、募集要項の配布から、優先交渉権者の決定まで3ヶ月ないし4ヶ月ほどかかり、その後に地元の説明会をさせていただくと、概ね半年ぐらいを想定しております。その後、おそらくですが、地区計画を事業者の方が作っていくことになると思いますので、おそらく1年か2年ぐらいは事業開始まではかかるのではないかと想定しております。

國吉委員 それでは先ほどの跡地の発展のアイデアで使った資料ですが、丸つけてあるところが比較的やりやすいということで、これ以外の案が出てくるとことは可能ですか。

野口課長 先ほどの30ページの表に20あったアイデアに丸のついたものにつきまし

ては、現行の法律の下で実現可能であろうというものを丸で書いてございます。この20項目については市場調査を行って、こういうものが出てきたということでもありますので、また今後、色々調査をしていけば別のものも出てくる可能性としてはないとは言えないと考えます。

国吉委員 丸つけたところは可能ということであれば、日本語学校は可能ではないのですか。

野口課長 市街化調整区域内でございますので、民間で行う日本語学校等でありまして、現在は実現が難しいと考えております。この地区計画ガイドラインの改定後に地区計画を提案していただければ可能になってくると考えています。

三上委員 今回の改正では、例えば、中郷中学校の隣接する農地等も含め、地区計画の立案が可能となるのでしょうか。

野口課長 資料38ページをご覧くださいませでしょうか。こちらの表の一番右側の公共施設跡地利活用型の、上から3段目でございますが、この区域につきましては、原則として0.5ヘクタール以上の区域で、条件としましては「公共施設跡地または公共跡地を含む一団の土地について市が民間事業者等との間で賃貸借契約を結んだ区域」として今回定めようとしておりますので、その学校の土地と隣接をして一団となっている土地で、活用を行おうとし、市との間で賃貸借契約を結んだということになれば、この地区計画の対象とすることは可能となります。

三上委員 その点が明確じゃないから質問させてもらいました。つまり学校用地の外はね、私有地ですのでその私有地を一旦、市が市民から借りて、或いは買ったら、民間事業者カレン・ロバートさんがサッカー場にしたいよと言った時には、ゾーンとして認めるのかどうかという。事例を挙げると学校用地以外のところでサッカー場をやりたいって言った時に、事業用地とするには、どういう形で対応するのですかということ。白子町みたいにさ、たくさんテニス場があればそれで活性化できると思うけど、中郷中学校の一つの何て言うかな、サッカー場だけだとちょっとそこまで大きな話にならないのですが、それから100も200もサッカー場を作るってことじゃないのだけど、一つでは、使い勝手が悪いというときに、例えば隣接する農地等を含めた一団の土地として地区計画の立案が可能か、確認させてもらいます。

決まっていなければ決まっていなくて良いので本当のことを言ってください。

松下主幹 今の話ですけども、結論としてはできます。ただ、そのできるものについては、学校跡地と一体的な土地利用の中で使うものであれば、許容しようと考えております。当初考えていたのは、公共施設マネジメントの一環で生み出された跡地の活用でございましたので、中郷中学校の例で申し上げれば、当初は学校跡地だけと考えておりました。しかしながら、今後色々な提案が出てくる中で「学校跡地だけだとちょっと規模が足りないから、我々の努力の中で、隣接

する土地の所有者の合意を得るので、隣接する私有地も一体で使いたい」という提案が事業者からされる可能性があると考えました。そこで、このような意向を持っている事業者さんが隣接する土地の所有者の合意を得た場合は、その部分も含め、学校跡地と一体で地区計画を立てられるようにすることで、目指すべき土地利用が図れ、地域の活性化につながるという考えに基づき、今回マスタープランに位置付けを行い、ガイドラインでルール化していく、という趣旨で考えております。

三上委員　そうするとね、さっき説明があった、三段目の市が民間事業者等との間で結んだどつたらこつたら0.5ヘクタール以上の区域っていうのは、やっぱちょっとこれ変えていかなくてはいけないのでは。区域取りについて。

松下主幹　三上委員からご指摘を受けたものは、資料の38ページの右側の赤字で記載した公共施設跡地利活用型、こちらの上から3つ目の枠の中の(1)の記載だと思います。この表現だと民地も含めて市が契約しないとイケないよ、と読めるんじゃないかというご指摘だと思いますので、本審議会で趣旨を踏まえてご承認をいただけるのであれば、その後、表現をわかりやすくするよう、会長と調整させていただきたいと考えております。

國吉委員　先ほどの重城室長からご答弁いただいた富岡小学校の件ですけど募集してから、実現するためには2年間ぐらい後になりますよと、そうすると、その2年間のこの富岡小学校の管理の方法っていうのはどこが担当でどういうふうやっていくかご存知でしょうか。

重城室長　現状では3月31日をもって学校は条例上廃止になりますので、跡地は普通財産になり、管財課の所管になります。現状使用されている住民の方もいらっしゃいますので、なるべく住民の方に供したいという願いもありますので、その辺は今検討している状況でございます。確定的なお話ができなくて申し訳ございません。

國吉委員　住民の方に供したいというのは、どういうものか具体的なことはわかりますか。

重城室長　一例で申しますと現状ではそこで少年野球をやっているということを知っておりますので、その辺のことも検討しているところでございます。

國吉委員　では、もしですね、もしあくまでも想定ですよ。その場所を1年間資材置き場に貸してくださいという要望があったとすると、それは可能でしょうか。

重城室長　普通財産ですので、建物を使用せずに土地のみの利用であれば賃貸借では可能ではないかと思っております。

國吉委員　可能ということですね。

議長（北野会長）よろしいでしょうか。

三上委員　今の話だけど、地元の議員として、そういう方がいるって言ったら、業者の公開なども十分考えた中で決めていただきたい。ボランティア活動している団

体などはお金を払えないだろうけど、経済活動に使うことであればお金を払えるということで、一方的に考えず十分な検討をした上で利活用をお願いしたいということで要望とします。

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4号「木更津市都市計画マスタープランの一部改定について」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。

続きまして、諮問第5号「市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定について」、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5号は原案を適当とすることに決定します。

ここで、総務部及び教育部職員は公務の都合により退席をさせていただきます。続きまして、議事の6と7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えます。

それでは、平成30年11月27日付けで市長から諮問のありました、

諮問第6号「木更津都市計画道路の変更について（市決定）」

諮問第7号「木更津都市計画道路の変更について（県決定）」

の2件について、担当課から説明をお願いします。

野口課長 それでは、木更津市決定と千葉県決定の木更津都市計画道路の変更について、一括してご説明いたします。

タブレットの44ページをご覧ください。「(1) 都市計画道路の整備状況」でございます。現在、木更津都市計画道路は48路線延長約160.7キロメートルございますが、そのうち概成済みを含めた整備延長は約105.1キロメートル、整備率65.4パーセントにとどまっており、未整備延長55.6キロメートルの内、50.9キロメートルが都市計画決定から20年以上経過した長期未整備路線となっております。

資料の右上をご覧ください。(2) 平成27年度から(5) 平成30年度までの手続きの流れを記載してございます。「(2) 平成27年度」の取り組みでございますが、「千葉県都市計画道路見直しガイドライン」に基づき、見直し素案を作成し、都市計画マスタープランなどの上位計画に位置付けが無く廃止した場合でも将来交通需要への対応に問題が生じない8路線を廃止候補路線として選定しております。

45ページをご覧ください。廃止候補路線として選定いたしましたのは、黒色で表示した4路線、金田岩根線、岩根駅東口線、中央朝日線、大正橋線と赤色で表示した4路線、江川牛袋線、中央1号線、中央2号線、草敷潮見線の合計8路線でございます。

その後、パブリックコメントを平成28年3月から4月まで実施しておりま

す。平成28年度に入り6月に市議会建設経済常任委員会協議会へ説明を行ったところ、黒色で表示した中央朝日線と大正橋線について、慎重に検討を行うようご意見をいただいております。

その後、8月に開催しました都市計画審議会におきまして中間報告を行ったところ、黒色で表示した金田岩根線と大正橋線について反対の立場からご意見をいただきました。

その後、11月20日には2箇所で開催済みです。中央公民館で行いました説明会には、11名に出席いただき主に黒色で表示した中央朝日線と大正橋線に関するご意見をいただきました。

また、岩根西公民館で行いました説明会には22名に出席いただき、主に黒色で表示した岩根駅東口線に関するご意見をいただいております。

平成29年度の取り組みでございますが、県都市計画課と下協議を開始し赤色表示した4路線について、先行して都市計画手続きを行うよう助言をいただき、その後、県警協議を整えております。

これら赤色の4路線と図面中央部左側、旧市役所付近に緑色で記載した中央潮見線、潮見木更津高等学校線の2路線の合計6路線の都市計画道路の変更について、本日、諮問するものでございまして、その概要を整理したのが左下の表でございます。

上段の草敷潮見線以下2路線が千葉県決定、下段の潮見木更津高等学校線以下4路線が木更津市決定となっております。

続いて、これら6路線の変更内容を地図の上から順番にご説明させていただきます。

46ページをご覧ください。若葉町付近の拡大図でございます。変更対象路線は江川牛袋線でございます。赤で表示した部分が今回廃止をしようとしている部分でございます。

47ページ、新旧対照表をご覧ください。上段が現在の計画書、下段が変更(案)の計画書でございます。赤字部分が変更箇所となります。終点が牛袋から高柳へ変更になり、延長が約2,980mから約2,370mへ約610m減少します。また、本路線の起点部の字が久津間となっておりますことから、名称を江川牛袋線から久津間高柳線へ変更し、併せて車線数を追加決定いたします。

48ページをご覧ください。木更津駅西口付近の拡大図でございます。変更対象路線は、赤で表示した左側の中央1号線と右側の中央2号線でございます。

49ページの新旧対照表をご覧ください。上段が中央2号線、下段が中央1号線の計画書でございます。今回の全線廃止により、変更後は計画書から記載がなくなりますが、歩行者空間の確保など通行時の安全性については、必要に応じ道路改良等によって適宜その向上に努めてまいります。

50ページをご覧ください。左上に、潮見の旧市役所庁舎跡地、右下に市民体育館がある付近の拡大図でございます。図面中央を東西方向に走る潮見木更津高等学校線について、中央の交差点の前後で都市計画決定の位置に比べ、南側に振った形で整備したことから、現況に合わせ赤色で塗った部分を新たに道路の区域に含め、黄色で塗った部分を道路の区域から除外するよう、都市計画を変更いたします。この変更に伴いまして、この路線に北側から交差する中央潮見線の延長を2mほど延伸いたします。

51ページの新旧対照表をご覧ください。上2段が、潮見木更津高等学校線の計画書で、1段目が現在の計画書、2段目に変更（案）の計画書、下2段が中央潮見線の計画書で、3段目が現在の計画書、4段目に変更（案）の計画書でございます。赤字部分が変更箇所となります。中央潮見線の延長が2mほど延伸いたしますが、都市計画道路の延長は10m単位で表示する決まりになっており、計画書の延長に変更はございません。今回の変更に伴って併せ車線数を追加決定いたします。

52ページをご覧ください。かずさアカデミアパーク内、東京機械製作所が立地するエリアの拡大図でございます。変更対象路線は草敷潮見線でございます。赤色で表示した部分が今回廃止をしようとしている部分でございます。廃止しようとする区間の東側で丁字交差する細い道路は、当時、県道君津平川線でしたが、現在は県道から市道へ所管替えされており、赤色で表示した部分をネットワークする必要性がなくなったことから、今回この区間を廃止するものでございます。

53ページの新旧対照表をご覧ください。上段が現在の計画書、下段が変更（案）の計画書で、赤字部分が変更箇所でございます。今回の変更により起点が草敷から「かずさ鎌足一丁目」へ変更になり、延長が約9,200mから約8,720mへ約480m減少します。起点の変更に伴いまして、名称を草敷潮見線から鎌足木更津港線へ見直し、併せて車線数を追加決定いたします。

54ページと55ページは、変更理由書でございます。

56ページは市決定の、57ページは県決定の、都市計画の策定経緯でございます。両方とも7月に原案の縦覧を行ったところ、公述の申出はございませんでした。その後、事前協議を行い案の縦覧を11月に実施しましたが、こちらも意見書の提出はございませんでした。本審議会にて、原案が適当である旨の答申をいただければ、県決定の2路線について7月に予定している千葉県都市計画審議会に諮り、法定協議を経て9月に変更告示する予定でございます。

最後にもう一度44ページに戻り、左下の変更後の青枠内をご覧ください。只今ご説明申し上げましたとおりに変更が行われた場合、木更津都市計画道路は、46路線、総延長約159.1kmとなり、概成済みを含めた整備率は65.6%となります。

以上で、都市計画道路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） 諮問第6号と第7号について説明がありました。ご意見、ご質問のある方があればお願いします。よろしいでしょうか。

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6号「木更津都市計画道路の変更について（市決定）」の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6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7号「木更津都市計画道路の変更について（県決定）」の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7号は原案を適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。

続きまして、議事の「8. その他」といたしまして、「市街化調整区域における地区計画制度の活用について」の中間報告を、木更津市からお願いします。

松下主幹 それでは「市街化調整区域における地区計画制度の活用について」、中間報告いたします。こちらにつきましては、昨年8月9日に開催した前回の都市計画審議会におきましても中間報告をさせていただいておりますが、その後の進捗を含め中間報告いたします。

まずは「市街化調整区域の地区計画制度」について説明いたします。

本制度は、通常認めていない市街化調整区域内の住宅等の建築について、地権者等の皆様が一定の条件を満たした上で市へ地区計画の提案を行い、市が都市計画決定することで建築を認めようとする制度のことです。

木更津市では、本制度を活用し市街化調整区域内の集落地域が抱える人口減少、少子高齢化、コミュニティ維持などの課題解決を図るため、平成23年8月に「市街化調整区域の土地利用方針」及び「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を策定し、その後、平成28年3月にガイドラインの一部見直しを行ったところでございます。

タブレット60ページをご覧ください。中央上部に黄緑色で着色いたしましたのが「道の駅」でございまして、その右側には、南北方向に国道410号、久留里線が走っております。

現時点で、市街化調整区域の地区計画制度を活用し、集落地区に地区計画を策定した実績はございませんが、三上委員のお力添えもございまして、図面右側に赤枠で囲いました下郡の湯名地区において、本制度の活用に向けた取組が進んでおります。具体的には、平成29年の5月、8月、9月に「市街化調整区域における地区計画制度」などについて、市から地元へ説明をさせていただき、平成29年12月以降は毎月平日の夜、地区計画の素案づくりを検討する検討会に我々職員も同席させていただき検討を重ねた結果、地区計画（案）が

ほぼ完成しております。

この地区計画（案）については、昨年9月の説明会において、湯名地区世話役の皆様から土地所有者の皆様へ説明を行い、出席した皆様から概ねの了解を得たところでございます。

現在は、千葉県と下協議を行い、併せて地区の世話役の方と、事前相談に向けた調整を進めているところでございまして、これら手続きが円滑に進めば年度明けには、市へ提案が行われると見込んでおります。

また、その後の手続きが順調にすすめば平成31年度末には、湯名地区地区計画を都市計画審議会へ諮問できると見込んでおります。

また、資料の左下、黒線で囲われました大鐘地区においても、今後、具体の検討が開始される予定と聞いておりますので、こちらの地区につきましても湯名地区と同様支援をして参ります。

以上で、「市街化調整区域の地区計画制度」についての説明を終わります。

議長（北野会長） 説明が終了しました。何か、ご質問等ございますでしょうか。

三上委員 終わる前にちょっと。建議っていう形で、是非とも会長にお骨折りいただきたいと思いますが、ここに農業関係者として山口組合長また安藤会長もいらっしやいますが、都市計画進めていく上で、いろんな支障というか調整、最大の調整、難問題が農振農用地となっており、安藤会長も守る方として、苦慮されているかと思えます。地域発展のために何かやろうと思っても農振法が上位法みたいな形で言われていますけど、決してそうあってはならないと、こういうふうに思えます。これを黙っていたって一つも動きませんので、木更津市のこの都市計画審議会がどうこう言って動く問題じゃないかと思えますが、やっぱり小さな声でもいいから、どっかにそれを見直してもらえるような、やっぱりまちづくりをきちっとしていかないとスピード感を持ってやっついていかないと地域間競争も負けてしまいますので、何て言いますかね。マスタープランの上では1例を申し上げますとね、インターの直近500メートル以内はインターのインパクトを生かしたまちづくりだなんて、言うでしょう。だけどインターのすぐ直近までの農振農用地がある。地元の方々は、色々行政に協力した理由として、やはりこのインターの有するところは何かいことができるんだぞという形で、私はやったと思えますよ。ですからその辺のところをね、物申すのは、農家の皆さんが個々で言うのではなく、もっと上位である。この審議会なり何なりが建議っていう形の中でやっぱり取り組んだほうがいいのではないかなということで、またあの北野会長にお骨折りいただいて、是非とも木更津市都市計画審議会は、まちづくりのためにこんなことをお願いしたいっていう、その意思表示をね、決議を取っていただいてしかるべきところに出していただきたいなど、こういうふうに思いますが、私の懸案一つ皆に諮っていただきたいと思えます。

議長（北野会長） 今、三上委員よりお話がありましたけれども、それぞれの関係する部署において、密に連携を図りながら将来を見据えた中での取り組みとして今後取り組んでいく必要があるかと思えます。この場でというのはなかなか難しいかと思えますが、審議会としては、各部署の連携を踏まえて、市として取り組みの方向性を見出していければ、と思えます。三上委員のご意見を貴重な意見として捉えさせていただいて、新しい木更津の一步を踏み出せるよう検討していきたいと思えますし、委員の皆様方にもご協力いただければと思えますので、よろしくお願いいたします。

その他、ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。以上で、議事が全て終了しました。それでは、進行を事務局へお返しいたします。

中村副課長 北野会長、ありがとうございました。

また、皆様には長時間にわたりご審議ありがとうございました。以上をもちまして第106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106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31年 3 月 5 日

木更津市都市計画審議会

(署名)

森 真理恵