

## 第108回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和2年3月26日（木）午後2時30分から午後5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、山田淳一、山口嘉男、  
三上和俊、國吉俊夫、近藤忍、草刈慎祐、竹内伸江、  
山本篤、阿部義美、荻原薫、黒川奈美江

（木更津市）渡辺市長

都市整備部 渡部部長、鳥飼次長

都市政策課 野口課長、松下主幹、高木副主幹、林副主幹

行政改革推進室 重城室長

○議題及び公開非公開の別：全て公開

- ・中間報告1 木更津スポーツヴィレッジ中郷地区地区計画について
- ・中間報告2 立地適正化計画について
- ・中間報告3 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見直しについて
- ・中間報告4 木更津駅みなと口（西口）景観形成重点地区の指定の取組状況について
- ・中間報告5 湯名地区地区計画について

○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108回木更津市都市計画審議会を開会いたします。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、渡辺市長より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。本日は、大変お忙しい中、また、新型コロナウイルスの感染が拡大している大変な状況の中、都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

さて、国は、少子高齢化社会に対応した持続可能なコンパクトなまちづくりに向けた取組みと致しまして、平成26年8月に「立地適正化計画」制度を創設し、また、本年2月には、頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」を推進するため、「立地適正化計画」制度の拡充を閣議決定したところでございます。

このような中、本市では、平成28年3月に「木更津市都市計画マスタープラン」を改定し、地域特性に応じた拠点の形成や、それらを結ぶ道路、公共交通の整備・充実を図ることにより、拠点をネットワークする集約型の都市づくりを推進しており、今年度からは「立地適正化計画」の検討に着手し、令和2年度末の取りまとめを目指しているところでございます。

本日は、この「立地適正化計画」や、本市の中心拠点である「木更津駅みなと口地区」の景観形成に向けた取り組み、中郷中学校跡地の活用に向けた地区計画の策定等の5件について、中間報告をさせていただきます。

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が、いずれも、本市のコンパクトなまちづくりを推進するにあたり、重要な取り組みでございますので、委員の皆様方には、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。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。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、委員の変更について、ご報告いたします。令和2年2月3日付けの人事異動により、木川様に代わり、阿部様が委員に就任しております。

次に、欠席者をご報告いたします。森委員、鈴木委員及び安藤委員におかれましては、所要のため欠席となります。

次に、職員を紹介いたします。行政改革推進室長の重城でございます。都市整備部長の渡部でございます。なお、部長は、公務の都合により、16時過ぎに退席をさせていただきます。ご理解いただきますよう、よろしくお願いいたします。都市整備部次長の鳥飼でございます。都市政策課長の野口でございます。都市政策課副主幹の高木でございます。都市政策課副主幹の林でございます。

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。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ので、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15名のうち12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、山田委員にお願いできますでしょうか。

山田委員 はい。

議長（北野会長） よろしくお願ひします。では、これより議事に入ります。本日は、諮問案件は無く、中間報告が5件となっております。ご質問は、その都度、お伺ひいたします。

はじめに、「木更津スポーツヴィレッジ中郷地区地区計画について」担当課から、説明をお願いします。

野口課長 それでは、木更津都市計画地区計画（木更津スポーツヴィレッジ中郷地区）の決定について、ご説明いたします。

8ページをご覧ください。図面中央からやや上に黒い枠の中に赤線で示しております場所が、旧中郷中学校となっており地区計画を定めようとしております区域でございます。

9ページをご覧ください。計画図でございます。地区計画の区域は、赤枠で囲いました中郷中学校の跡地としております。

10ページをご覧ください。中郷中学校の跡地活用に係る計画を整理しております。上から3行目、「ア 基本構想」において、「公共施設については、効果的・効率的な施設の維持・管理等をめざし、公共施設マネジメントを計画的に推進します」としております。次に、「イ 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。「ウ 公共施設等総合管理計画」や「エ 公共施設再配置計画」、「オ 公共施設再配置計画第1期実行プラン」におきましても、公共施設跡地の有効活用を行うとしております。これら計画を踏まえまして、平成31年3月に「木更津市都市計画マスタープラン」の土地利用方針に 公共施設跡地利活用地区を加え、「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ります」としております。これに併せて、市街化調整区域の地区計画ガイドラインも同日付で改定し、公共施設跡地利活用型として、地区計画策定の基準を定めております。

11ページをご覧ください。地区計画の計画書（案）でございます。地区計画は、快適な街並みの形成や、良好な環境の保全などを目的に定めるものでございます。表の一番上に地区計画の名称を「木更津スポーツヴィレッジ中郷地区 地区計画」と記載しております。その下に位置、面積を記載しております。さらに、その下、区域の整備・開発及び保全の方針ですが、地区計画の目標は、旧中郷中学校のこれまでの歴史と人の想いを大切にし、跡地活用に係る施設コンセプトを「人と地域をスポーツで繋ぐ」と定め、ハード事業「木更津スポーツヴィレッジ中郷」とソフト事業「ローヴァーズ木更津フットボールクラブ」の両輪の運営を通じて、地域を健康にする遊び・学び・ふれあいの拠点の形成を目指します、としております。「土地利用の方針」は、東京湾アクアライン及び東京湾アクアライン連絡道の開通により、対岸へのアクセスが向上した本地区の特性と既存施設を活かし、「地区計画の目標」を実現するため、運動、飲食、宿泊等の機能導入を図る、としております。「建築物等の整備方針」は、「木更津スポーツヴィレッジ中郷」の整備とともに、周辺の環境、景観の保全を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの

構造の制限について、必要な基準を定めるとしてあります。次に、その下からの「地区整備計画」ですが、これは、これまでの方針に基づく、具体的な整備計画でございます。「建物等の用途の制限」は、地区内に建築可能な建築物は、サッカーを中心としたスポーツのための施設、地域の交流に資する体験学習、展示、販売等に向けた施設や地域の振興に寄与する施設のみとし、それ以外の施設を制限いたします。具体的には、建築できる施設は、体育館を利用した屋内運動場やグラウンドを利用したサッカー場、スポーツ合宿等で利用する宿泊施設、事業に従事する者向けの寄宿舍や選手寮、公衆浴場やリハビリ施設、交流スペースとなる集会場や地元農産物を主とした農産物販売所、その他倉庫や自転車駐輪場などとなっております。「建築物の高さの最高限度」は、15メートルとしております。ただし、運動場周辺に設置する防球ネットその他これらに類するものは、除外してあります。この15mという高さは、既存の体育館が14.6mのため、15mとしてあります。「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」では、設置できる屋外広告物を、旧中郷中学校の跡地で行う事業の屋外広告物のみ、としております。「かき又はさくの構造の制限」は、管理上必要最小限の範囲とし、道路沿いに柵を設置する場合は、開放性のあるもので、美観を損ねる恐れのないものとする。ただし、生垣、樹木等の植栽、または運動場周辺に設置する防球ネットその他これに類するものは除くとしてあります。以上が地区計画の概要でございます。

12ページをご覧ください。地区計画の決定理由書でございます。先ほどご説明しました、地区計画の目標を記載しております。

13ページをご覧ください。この都市計画の決定・告示までのスケジュールでございます。令和2年2月2日に住民説明会を行い、18名の方に出席いただきました。説明会では、賃貸借契約に関する質問や、道路、水路整備に対する要望等がありましたが、地区計画の策定やローヴァーズ株式会社の事業に対する反対意見はありませんでした。その後、千葉県と下協議を行い、手続きを進めることについて了解を得ましたので、新年度早々に千葉県へ事前協議を行います。事前協議の回答が来るまで、概ね1か月を要しますので、原案の縦覧を令和2年6月頃に行い、案の縦覧を7月頃にする予定でございます。これら2回の縦覧については、それぞれ縦覧を行う月の広報きさらづや、ホームページで周知いたします。その後、都市計画審議会を7月に開催し、地区計画の案について諮問を行い、了解が得られれば、千葉県との法定協議を経て、8月には決定・告示できると見込んでおります。

以上が、地区計画についての説明となります。

次のページからは、ローヴァーズ株式会社が、本地区で行おうとしている事業の内容について、簡単に、ご説明いたします。

14ページをご覧ください。これまでの経緯でございます。平成31年1月22日に、公募型プロポーザルにより、ローヴァーズ株式会社を優先交渉権者

に決定しました。3月3日の住民説明会を経て、3月28日に基本協定を締結し、12月議会にて減額貸付議案が可決され、令和2年2月27日に賃貸借契約を締結しました。施設オープンは令和3年4月と聞いております。

15ページをご覧ください。ローヴァーズ株式会社の事業内容でございます。既存の校舎を改装して行う、スポーツ選手のための宿泊・合宿事業、サッカーだけではなく、バスケットボールやチアダンスなどの教室、将来的には飲食事業や一般に開放する公衆浴場等の事業を展開する予定でございます。

16ページをご覧ください。将来のイメージ図でございます。既存校舎は図面中央付近にローヴァーズと英語で書かれた建物で、ここを宿泊・合宿施設とする予定でございます。図面左にある施設がクラブハウスでございます。

17ページをご覧ください。施設の立面図でございます。

18ページをご覧ください。既存校舎を改装した宿泊・合宿施設の平面図となります。図面の上が2階、下が1階となっており、1階の右端に浴場が描かれております。

19ページは宿泊・合宿施設のイメージ図となっております。ローヴァーズ株式会社が、目指す社会像として「人と地域をスポーツで繋ぐ」としており、この写真でも分かるように、地域のお祭りの会場や地域の方々との交流施設としての使用についても協力すると言っておりました。

20ページをご覧ください。グラウンドの完成予想図でございます。

21ページをご覧ください。土地利用参考図でございます。

本市としては、このような、地域振興に寄与する施設の整備を行い、公共施設跡地の有効活用を図ろうとする取り組みにより、これら施設が整備できるよう、地区計画を決定したいと考えております。

以上で、木更津都市計画地区計画（木更津スポーツヴィレッジ中郷地区）の決定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 非常に素晴らしい地域活性化だと思います。他のところではスポーツをまちづくりの材料にしようというのはないので、重視したい事案だと思います。色々な方々がこの施設に集まるということだが、公共交通機関が無い中、マイカーなり、チームで来た場合はバスということになるため、駐車場についての考え方をきちんと決めておく必要があり、練習試合を行う際には、周辺の方々への影響も考慮する必要がある。

これについて、ローヴァーズ株式会社はどうお考えか、また事務局はローヴァーズ株式会社の考えを聞いてどう指導したか、教えて頂きたい。

松下主幹 ローヴァーズ株式会社では、臨時駐車場も含め、70台程度駐車場を予定しています。基本的にはスポーツの合宿施設であるため、合宿者が乗合のバスで来ることを想定しております。自家用車での利用は現時点では想定していません。ただし、ローヴァーズ株式会社では、今後Jリーグを目指すようなチー

ムをつくることを目標としているため、チームの人気が出てきた場合、駐車場の拡充も当然必要になってくると思われれます。その都度、市として事業者と協力しながら、地域活性化に向けた取り組みを進めてまいりたいと考えます。

三上委員 その際に、周辺の土地は確か農振農用地であったと思うので、容易に駐車場として整備することはできないと考えているが、市として駐車場の拡充を想定するならば、ローヴァーズ株式会社にはその旨を説明し、事業のバックアップをしていく必要がある。後から市が嘘をついたとされても困るので、そのあたりも認識した上で、きちんと説明はできているのか。

松下主幹 市では学校跡地活用の観点から、公募をかけて、ローヴァーズ株式会社を選定しました。我々都市整備部としましては、この地域活性化のための事業が進められるように、市街化調整区域内の地区計画を決定し、活用することで協力しております。三上委員にご指摘頂いた事業者支援につきましては、庁内で整理・検討してまいります。

議長（北野会長） 三上委員に関係するが、頂いた資料の中で駐車場のパースが多く記載されているが、答えとしては自家用車の利用はないとのことだが、バスでの輸送等を考えたときに、バスを停めるスペースがないのではないのか。

松下主幹 16 ページのパースをご覧ください。右側の方にベージュがかかった色の通路があり、ここから入っていき、体育館の奥を回っていくと左上の方に駐車場があるので、こういった導線を想定しています。右奥の建物が今現在ある体育館です。その手前にローヴァーズとアルファベットで表示されているところが、今現在ある校舎です。その左側の二つの建物、こちらについては現在無く、今後事業が順調に展開されれば、このようなことも考えたいというところで、現状だとこれよりさらに余裕がある状況であります。

議長（北野会長） 21 ページのところに、屋内の緑、それから災害用倉庫、既存の建物があって、要するにパースと図面が違い、奥の方にバスが回れない絵になっている。図面として審議会の中で公開するのであれば、パースと計画図面の整合がとれていないとおかしいので、よく確認するようにしておいて頂きたい。

松下主幹 承知致しました。

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。それでは他に質問がないようであれば、ここまでにさせていただきます。行政改革推進室職員は、公務の都合により、ここで退席をさせていただきます。

次に二点目、立地適正化計画について事務局から説明をお願いします。

野口課長 続きまして、私から立地適正化計画の策定について中間報告をご説明申し上げます。資料の23 ページをご覧ください。はじめに「1. 立地適正化計画の概要」についてご説明致します。立地適正化計画は、平成26年8月に都市再生特別措置法の改正により創設された制度です。人口減少、高齢化社会に対応した持続可能な都市を目指すため、居住機能や公共公益医療・福祉・子育て・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランと

して策定するものです。市街化区域の中に居住や都市機能を図る区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策などを定めることにより、人口減少・高齢化社会に対応した集約型都市構造へと緩やかに誘導する制度となっております。このため、立地適正化計画では、下段の「コンパクトなまちづくりの実現に向けた手法」の枠内に説明がある2つの区域を定めることとしております。1つは「都市機能誘導区域」、もう1つは「居住誘導区域」でございます。「都市機能誘導区域」は、この枠内の中段に記載してございまして、後で説明します「居住誘導区域」の中に、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、生活サービスの効率的な提供を図る区域として設定します。2つ目は「居住誘導区域」、枠内の下段に記載してございまして、人口減少時代においても、市街化区域内の一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域コミュニティが持続的に確保されるように、居住を誘導すべき区域として設定します。ここで申し上げます居住誘導は、強制的な制限ではなく、従来のライフスタイルによって居住を選択することは可能です。立地適正化計画では20年先を見据えて緩やかに居住を誘導していく計画です。

本市においては、この立地適正化計画の策定に今年度から着手しており、来年度を含めた2年間で作成する予定でございます。

本年度は、基礎的なデータの作成・収集や市民アンケート調査を行うとともに、立地適正化計画に定める「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を設定するにあたっての基本的な考え方の整理を行いましたので、その概要について、中間報告をさせていただきます。

24ページをご覧ください。「2. 木更津版のコンパクトなまちづくり」についてでございますが、H26.3に議決された「木更津市基本構想」では、「鉄道駅周辺を中心市街地に、商業、医療、福祉及び行政等の日常サービスの諸機能を集約した、歩いて暮らせるコンパクトな市街地の形成を目指します」としてしております。

25ページをご覧ください。こちらは、国土交通省が作成いたしました「コンパクトシティをめぐる誤解」について整理した資料でございます。これらのように、木更津市版のコンパクトシティも、左側に記載された「一極集中」、「全ての人口の集約」、「強制的な集約」を行うものではなく、右側に記載されておりますように「多極型」で「全ての人口の集約を図るものではなく」、「誘導により集約」しようとするものでございます。

26ページをご覧ください。こちらの地図は、「木更津市都市計画マスタープラン」に定めた「都市構造図」でございます。地図上に書かれた円が拠点を表し、点線は道路網を表しております。本市では、地域特性に応じた拠点の形成や、それらを結ぶ道路・公共交通の整備・充実を図ることにより、拠点をネ

ットワークする集約型の都市構造の形成を推進することにより、コンパクトなまちづくりを推進することとしております。

27ページをご覧ください。このページからは、「3. 現状と将来の予測」について、ご説明いたします。まずは「現状」から説明して参ります。①市街化区域の図面でございます。赤い線が市街化区域と市街化調整区域の境界を表しております。現在は、市域の約24%を占める市街化区域に、全人口の83.8%が集中している状況となっております。

28ページをご覧ください。②人口集中地区の図面でございます。こちらは、2015年の図面でございます。1haあたり40人以上の人口密度を有する地区を赤色で表示しております。この時点で市域の約19%を占める人口集中地区に、全人口の73.3%が集中しております。

29ページをご覧ください。③生活利便性評価の図面でございます。図面の見方でございますが、右上の凡例をご覧ください。青色から緑色、黄色、橙色、赤色になるにつれ、生活利便性が高いエリアとなるとの傾向を示した図面でございます。木更津駅周辺から清見台方面に向けたエリア、君津駅周辺、巖根駅の東口エリアが相対的に生活利便性が高いエリアであることが、視覚的に分かります。次に、この図面をどのように作成したかについて、ご説明します。

30ページをご覧ください。29ページの図面に、右上に表示いたしました凡例に記載した23種類の施設の点を重ねた図面となります。これら施設が地図上でどこに位置しているかを表しております。

31ページの、3行目から5行目までをご覧ください。国土交通省のハンドブックで徒歩圏が設定されており、バス停は300m、その他施設は800mとなっております。その下をご覧ください。評価点の集計方法に記載してありますとおり、メッシュ毎に徒歩圏800m以内に立地するバス停以外の施設数を集計し、バス停については徒歩圏300mで集計しております。この結果、施設数が多くなればなるほど、様々な施設の利用ができることから、生活利便性が高いメッシュと判断しております。なお、評価につきましては、今年度実施し、右下にまとめた「市民アンケート調査の結果」を参考に、利用頻度の高い施設に重みを付けた加算倍率を設けて集計を行いました。これらの結果を色で表示したものが、29ページの図面となります。

29ページの生活利便性評価の図面と、28ページの人口集中地区の図面、27ページの市街化区域の図面をご覧ください。分かりますことは、本市では一定レベルで居住人口を集約したコンパクトなまちづくりが行われてきたことが、ご理解いただけると思います。以上が、現状の説明となります。

32ページをご覧ください。ここからは、「将来の予測」について、確認して参ります。まずは、①の人口でございます。棒グラフの縦軸が人口、横軸が時間となります。一番左側の1985年から中央部2015年までの人口は、国勢



調査の結果を用いております。2020年から2045年までの人口は、「国立社会保障・人口問題研究所」の推計値を用いております。ご覧いただいておりますように、本市の人口は、2030年をピークに減少に転じることが予測されておりますが、20年後の2040年や、25年後の2045年の人口は、2020年1月1日現在の常住人口135,836人と、ほぼ同じ程度であることが読み取れます。ここで大事なポイントは、2020年の推計人口137,247人です。先ほど申し上げましたとおり2020年1月1日現在の常住人口は135,836人です。推計値よりも千人ほど下回っております。2020年の人口の実績は、今年10月に行われる国勢調査の結果により得られますが、現在の人口を踏まえたと、この棒グラフで表示した推計値を下回るのではないかと予想されます。そうすると、20年後、25年後には、現在の人口を下回っている可能性があるのではないか、ということがこのページのポイントになります。

33ページをご覧ください。②として、生産年齢人口比率、高齢化比率、年少人口比率の「年齢3区分人口の推移」です。縦軸が「3区分した人口の割合」、横軸が時間となります。2020年以降の推計は、グラフをご覧ください。一番上のオレンジの線、生産年齢人口比率は減少し、真ん中の黄緑色の線、高齢化率は増加する。一番下の水色の年少人口比率は、ほぼ横ばいということが読み取れます。

34ページをご覧ください。③「人口増減率の小字別推計」です。2020年と2045年の人口を比較したものです。赤系は増加するエリア、青系は減少するエリアを示しており、色が濃い程、その割合が高くなります。金田東、ほたる野、羽鳥野等、新しい住宅地は、現状で人口増加率が高く、今後も増加率が高い濃い赤になっています。請西千束台や金田西は、現状で人口の伸びがないので、青くなっていますが、赤線で囲まれた市街化区域内でも、増加するエリアと減少するエリアに分かれることをこのデータから、読み取っていただければと存じます。

35ページをご覧ください。④「小字別に40人/ha以上の人口密度を有するエリアを赤色で示した図面」です。左下が2015年のもの、右上が2045年の推計です。右上の図面で青い円で示したエリアは、2015年には40人/ha以上の人口密度を有していたものが、2045年には40人/ha未満の人口密度になるエリアとなります。現在、人口密度が高いエリアでも、将来、人口密度が低下することが読み取れます。

将来の予測についてまとめた、10ページから13ページの資料により、本市の市街化区域の中でも、今後、人口の増減に変化が生じることのイメージをつかんでいただければと存じます。

36ページをご覧ください。ここからは、「4. 立地適正化計画における「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」の考え方」について、先ほどご説

明申し上げました図面を用いて、ご説明いたします。この図面は、生活利便性評価の図面で、中央値の42を上回る利便性が高いエリアの図面、37ページは、小字別の2045年想定人口密度が40人/ha以上の区域図、38ページは、2015年の人口集中地区の図面でございます。立地適正化計画に定める「居住誘導区域」の基本的な考え方といたしましては、これら3つの区域のいずれかに含まれる区域を定めていきたいと考えております。

39ページをご覧ください。これは、26ページにもありました木更津都市計画マスタープランの都市構造図でございます。こちらの図面の円で囲まれたエリアは拠点を表しており、市街化区域内の拠点を、立地適正化計画に定める「都市機能誘導区域」として考えて参ります。なお、拠点の内、金田地区は、基本構想において「まちの活力をけん引する拠点づくり」として「アクアライン着岸地のシンボルの形成」を掲げ、「将来における都市機能の展開図」において交流拠点とし、市都市計画マスタープランにおいても交流拠点としていること、また、JR馬来田駅周辺地区は、地域中心拠点としていることから、これら2地区につきましては、14ページから16ページの図面で区域外となっておりますが、特別に居住誘導区域として設定してまいりたいと考えております。

40ページをご覧ください。只今ご説明申し上げました方針のもと、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を図面上に表示した参考図でございます。概ね、このようなイメージで区域設定を行う方向で、来年度、詳細の検討をして参ります。以上が、コンパクトなまちづくりという視点で整理した区域設定の考え方でございます。

さらに、今年度、東日本エリアで大規模な災害があいつぎ、各地で大きな被害を受けましたことから、今後は「コンパクトなまちづくり」という視点の他に、防災・減災という視点が求められております。そこで、立地適正化計画では、「安全なまちづくり」という視点も加えた計画作りが求められております。

41ページをご覧ください。「5. 新たな視点」でございます。(1) H28.3、「オーガニックなまちづくり」を位置づけ、(2) H28.12、「オーガニックなまちづくり条例」を施行し、(3) H30.3に策定いたしました第2次基本計画「オーガニック」を重要な視点と捉えまして、各施策に取り組むこととし、(4) R1.8、オーガニックなまちづくり次期行動計画策定方針において、3つのプロジェクトテーマの1つとして「支え合いによる日本一の防災・減災都市プロジェクト」を位置づけ、今年度末の決定を目指しているところでございます。

42ページをご覧ください。「6. 防災・減災の視点を加えた「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」の考え方」の①「立地適正化計画における現在の基準」でございます。上段、中段、下段と3つの表に分かれております。上の表につきましては、立地適正化計画について定めております都市再生特別措置

法において、居住誘導区域を定めないとされた①～⑦までの区域を示しております。真ん中の表につきましては、国土交通省でレッドゾーンと呼んでいる、国の運用指針におきまして、「原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域」でございます。①から⑤まで区域があるが、本市では、②は未指定、④は無し、③は⑤のことを指していることから、市内のレッドゾーンは、①の「土砂災害特別計画区域」と⑤の「急傾斜地崩壊危険区域」となっております。下の表につきましては、国土交通省でイエロゾーンと呼んでいる、国の運用指針におきまして、「居住誘導が適当でない」と判断される場合、原則、含まないこととすべき区域」でございます。①から⑦まで区域があるが、本市では、②は未指定、④はございません。

4 3 ページをご覧ください。土砂災害関係の区域図でございます。赤線が市街化区域を表しておりまして、市街化区域内では、太田山の一部や、港南台・畑沢地区の県道沿いで土砂災害関係の区域指定が行われております。これら土砂災害関係区域について、本市では、居住誘導区域、都市機能誘導区域の両方の区域に含めない方針といたします。

4 4 ページをご覧ください。水害関係の区域図でございます。左側が千葉県が発表した高潮による浸水想定区域図、真ん中が本市の津波による浸水想定区域図、右側が県の河川の洪水による浸水想定区域図でございます。この「河川浸水想定区域」は、現在、小櫃川と矢那川のみで想定されていますが、報道によりますと、その他中小河川についても浸水想定やハザードマップの作成を促すとされておりまして、更に、現在は、50年に一度の確率で生じる洪水を想定した浸水想定区域図でございますが、法律の改正を受け、今年5月頃には、千年に一度の確率で生じる洪水のエリアが千葉県から公表される予定でございます。

4 5 ページをご覧ください。浸水の深さの捉え方に関する参考資料でございます。上段は、伊勢湾台風時のアンケート結果でございます。「大人の男性で浸水深が0.7m以下、女性の場合で0.5m以下の場合に避難が可能であった。」との記述がございます。下段は、平成7年に被災しました新潟県の関川（せきかわ）水害における調査結果でございます。「浸水深が膝（0.5m）の高さ以上になると、ほとんどの人が避難困難であった」との記述がございます。右下の表の中をご覧ください。これは実験データに関する記述でございます。「浸水深が0.5m（大人の膝）程度では、はん濫流速が秒速0.7m程度でも避難は困難となる」との記述がございます。浸水時の怖さが伝わる資料でございます。

4 6 ページをご覧ください。今年1月20日の、読売新聞、朝刊、1面です。上の枠の中をごらんください。立地適正化計画について定めております「都市再生特別措置法の改正案を、1月20日召集の通常国会に提出する方針を固めた。」と記載されております。次に下の枠については、法の改正（案）の内容

になります。次のページで国土交通省の資料を用いて説明いたしますので、こちらの説明は省略いたします。今年度、東日本を襲った大規模な水害を踏まえ、法改正が行われるという新聞記事でございまして、法改正案については、2月7日付で閣議決定がされております。

47ページをご覧ください。法の改正案の内容に関する、国土交通省の資料でございます。真ん中に図があり、左右に説明の枠がございます。右上の枠の中をご覧ください。「立地適正化計画の強化（防災を主流化）」と記載されており、その下に2つの説明文がございます。1つ目の文章では、「居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外」とし、2つ目の文章では、「居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成」としております。

48ページをご覧ください。「防災指針の記載（例）」でございます。「1. 居住誘導区域内の防災対策」に具体の記載例が列記されており、①には、「避難路、避難地となる防災公園、避難施設などの整備」との記述がございます。今ご覧いただいております記載（例）につきましては、一番下の行に※で記載されておりますとおり、現在、「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会において、具体的な対策が検討されているところでございます。

この検討内容につきましては、49ページをご覧ください。中段の「検討項目」と書かれた枠の中、(1)～(3)まで記載がございますが、現在このような検討が国で行われており、国はこの検討結果をガイドラインとして取りまとめる予定でございます。このとりまとめのスケジュールは、右下の枠に記載されておりますとおり、今年6月頃に開催されます第4回検討会において、取りまとめが行われる予定となっております。法改正が議論される国会の会期は6月17日までとなっておりますことから、改正法公布のタイミングに併せ、国からはガイドラインも示されるのではないかと見込んでおります。

50ページをご覧ください。立地適正化計画において、水害エリアをどのように考えるか、3つのパターンを示しております。右側のパターン3は、安全第1で対応する案でございます。このまちづくりを行うということになりますと、基本構想第2章に定めた「まちの活力をけん引する拠点づくり」とは整合が図れなくなってしまいます。左側のパターン1は、基本構想第2章に定めた「まちの活力をけん引する拠点づくり」と整合を図り、浸水区域であっても、改正都市再生特別措置法に規定される「防災指針」で求められる内容を、来年度策定予定の「国土強靱化計画」に盛り込むことで、居住誘導区域を設定する案でございます。真ん中のパターン2は、先ほど伊勢湾台風や新潟県の関川（せきかわ）水害時のアンケートでご紹介した0.5m以下の浸水区域を居住誘導区域に含めた案でございます。居住誘導区域は、パターン3とほぼ変わりがない案となります。以上が、防災・減災の視点を加えた「安全なまちづくり」という観点で整理をした内容でございます。

51ページをご覧ください。立地適正化計画に定める「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」について、「コンパクトなまちづくり」に「安全なまちづくり」という新たな視点を加えた、基本的な考え方の「まとめ」でございます。(1) 都市機能誘導区域は、都市計画マスタープランに位置付けた都市再生拠点、交流拠点、地域中心拠点、生産拠点とする。(2) 居住誘導区域は、「利便性評価ポイントの高いエリア」、「2045年想定人口密度が1ヘクタール当たり40人以上の区域」及び「2015年人口集中地区」のいずれかに含まれる区域とする。また、「交流拠点」及び「地域中心拠点」であるJR馬来田駅周辺地区も区域とする。その他、(1)と(2)の区域から「レッドゾーン」及び「土砂災害関係のイエローゾーン」は除外する。(1)と(2)の区域に含まれる「水害関係のイエローゾーン」については、改正都市再生特別措置法に規定する「防災指針」で求められる内容を来年度策定予定の「国土強靱化地域計画」に盛り込むことで、立地適正化計画の各区域に含めることとするとし、この「まとめ」のイメージとしては、50ページの一番左側の図面、パターン1を目指そうと考えております。

52ページをご覧ください。「8. 今後の予定」でございます。本日、3月26日に、都市計画審議会に中間報告を行います。令和2年度に入り、12月議会の建設経済常任委員会協議会及び議員全員協議会におきまして、パブリックコメントの案を説明し、12月下旬からパブリックコメントを実施、令和3年2月に都市計画審議会に諮問を行い、その3月に議員全員協議会で結果を報告いたします。令和3年4月から6月にかけて周知期間とし、7月から立地適正化計画を施行する予定でございます。

私からの説明は、以上でございます。

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。

竹内委員 冒頭の渡辺市長から、コンパクトなまちづくりに向けた計画について話がありまして、この資料の中で、居住誘導区域に全ての居住者を便利な地域に集約させるものではないと、ただ誘導は短期間、強制的なものではなく時間をかけながら緩やかに居住を誘導していくと記載されているけども、素朴な疑問で私が見逃しているかもしれませんが、いつまでに誘導を図るものなのか。何年後、何十年後までに誘導を図る等、計画があるのか教えて頂きたい。

松下主幹 只今申し上げました立地適正化計画、こちらにつきましては既に策定されている木更津都市計画マスタープランと位置づけとしては同じような計画になります。市の都市計画マスタープランも立地適正化計画も目標年次としては20年としています。今後は先程棒グラフでご説明したように、2030年までは木更津市の人口が伸びるとされ、2040年頃には現状と同じ程度に人口が落ち着き、その先の推計値は出ていませんが、恐らく人口は減り続けていくであろうと想定されます。何らまちづくりの方針を示さずにやっていると、人口は減り、あちこちでスカスカになることが想定されます。そのような中、立地適

正化計画を作成し、コンパクトなまちづくりに取り組み、「新たな居住者」や「都市機能となるスーパーや福祉施設等の事業者」に木更津を選択していただく、そのような形で本計画が活用されればとも思いますので、計画としては20年先を見据えたものとして考えてまいります。

竹内委員 はい、分かりました。あと、今現在の中規模ホールと新庁舎の整備の検討がされていますが、例えば新庁舎は整備せず、現状の庁舎を維持すると決定した場合は、この計画の中にどのように入ってくるのでしょうか。

松下主幹 今日は都市機能誘導区域と居住誘導区域は概ねこのような方針で考えていることを示しました。今年度と来年度と2箇年かけて、この計画を取りまとめようと考えております。今後詳細な検討をしてみたいです。先程説明いたしました市のマスタープランの中に、円で示された拠点がありました。立地適正化計画においても同じ場所に拠点を設けることを検討をしてみたいです。実際にそれぞれの拠点の中にどんな機能を補完したら良いのか、理想とすれば個々の拠点に様々な機能があるのが理想ですが、現実のまちづくりを考えるとそうはいかないので、ある程度広域的な拠点を一つ設けて、地区毎の拠点についてもどのような機能が必要となるかを来年度具体的に整理した上で、本計画に位置付けてまいります。ご質問にあった中ホールや中心市街地活性化基本計画の中で検討している施設については、立地適正化計画にどこまで位置付けるのか、また位置付けることによってどのような効果があるのかを視野に入れ、検討していきます。

竹内委員 沢山の資料ありますが、2年間かけて色んなことを入れ込んでいくということでもよろしいですか。

松下主幹 はい。

草刈委員 誘導区域、特に居住地の誘導を図る区域で、水害等考えられる中なのは分かりますが、現状内房線より西側の海拔の低い地域の居住地域が外された地域というのは、今後こういった部分を市のまちづくりの一環として活用、エリア分けするのか教えて下さい。

松下主幹 今ある都市計画の中では、市街化区域と市街化調整区域というものがございます。こちらは強制力があり、市街化調整区域では建築の制限が伴うものです。今検討している立地適正化計画につきましては、制限というものは出てきません。緩やかに市のまちづくりを誘導していくなかで、居住者に居住する区域を選んで頂くようなかたちになるかと思われれます。災害時において、浸水する区域については、確かに危険ですが、その区域の歴史や文化、人との関係が魅力で住むということに関しては、災害時に浸水が想定される区域であることをご理解頂いた上で、居住地を選択してもらうことになろうかと考えております。

草刈委員 一方で、駅中心に拠点をつくったり、中心市街地のコンパクトシティ化に向けての訳ですが、そんななかで、矛盾しているかと思い質問しました。今木更津の居住地域が請西・羽鳥野・ほたる野といった新興住宅地にあるわけですが、

その多くの住民が、70代前後の方々の息子さん達がこのエリアに引っ越されている状況が現状あります。今度はその逆のこととして、70代前後の方々が今住んでいる市街地からいなくなり、新興住宅地に住むお子さんが市街地に戻ってくる、今木更津で起こっている市街地から新興住宅地に移り住む、二世帯居住しないで市内近くで生活をさせるということで、市内で近居しているわけですが、その中で居住誘導していくとなると、実際難しいのではないかと思います。そういった可能性のなかで、再開発をしていくとか、空き地・空き家を統合していくことが必要ではないかと考えるわけですが、そういった考え方が可能なかどうかを教えてください。

松下主幹 長期的な考えとしては、委員がおっしゃったような方向になっていくと思われます。今は市街化区域の端の方まで居住誘導している、これは土地区画整理事業によって良好な宅地が整備されている側面もあって誘導しています。本計画は20年先を見据えた計画ですが、更新を重ね、例えば百年後には、人口が半数になっている可能性もあります。今後見直しを重ねる中で、その都度、市街地への人口回帰や空き家・空き地の統合など、市としてこれらの問題に対し、どのように取り組んでいくかを整理・検討してまいりたいと考えております。

草刈委員 新興住宅地に居住している方は十代の家庭も多く、この10年後ないし20年後には、今おっしゃったことは十分考えられますので、お答え頂いたことについて検討して行って下さい。

松下主幹 はい。

野口課長 先程委員が述べた内房線西側については、50ページの一番左側の図面において青色で示され、防災指針や国土強靱化計画を定め、居住誘導区域に含めることで検討しております。

草刈委員 桜井・小浜地域は居住誘導区域に入っていますか。

松下主幹 桜井・小浜地域は居住誘導区域から抜けております。小浜地域の港南台については、土地区画整理事業で良好な住宅地を整備していますので、これまでの市が取り組んできたことを踏まえ、大まかな方針としてはこの方向で進めるとして、今おっしゃって頂いた点を含め、細かい部分については来年度精査して、区域設定していきたいと考えております。

草刈委員 あえて今言いませんでしたが、木更津から富津へ向かう旧バス通り沿いの桜井地区周辺は、現状として空き地が多いです。なので、そういったことを危惧してお話を聞かせて頂きました。

議長（北野会長）ありがとうございました。その他、ご質問ありますでしょうか。

近藤委員 来年度精査していくとの話ですが、土地区画整理事業でインフラ整備されている港南台を居住誘導区域から抜いているのは何か意図があるのか。

松下主幹 今回示したものはイメージ図なので、特段意図があったわけではありません。土地区画整理事業区域を居住誘導区域に含める方向で、来年度整理して参ります。

近藤委員 草刈委員からも話がありましたが、江川地区では下水道の面整備がされておりますので、居住誘導と都市インフラの考え方を踏まえると、江川も人口密度が高いエリアがあるので、もう少し居住誘導区域を拡大した方が良いのではないかと、あと居住誘導区域から除外された市街化区域のインフラ整備は優先されなくなるのか、さらに長期的には逆線引きで小浜や桜井などの地区を市街化調整区域にもっていくことを考えているのか。

松下主幹 まず、前段でご指摘のあった下水道等のインフラ整備と居住誘導区域との関係については、来年度整理してまいります。

後段でご指摘頂いた逆線引きの話については、国土交通省の立地適正化計画の説明会において、居住誘導区域に含めない区域の逆線引きの可能性を聞いたところ、国土交通省の回答としては「現時点では考えていない」とのことでしたので、現時点では、すぐに逆線引きするという考えはもっておりません。

そもそも線引き制度は、人口増加時代の宅地供給を目的とした制度であり、市街化区域と市街化調整区域を線引きして、優先的に整備する地域を決めたものでございます。個人的な考えではありますが、今後の人口減少時代においては、線引き制度が変わっていくのではないかと考えております。

近藤委員 逆線引きが視野に入っていないと言っても、今後国の考え方は変わるかもしれない。現在市街化区域の準工業地域や商業地域といった居住を目的としていないところは良いが、現に居住がかなり進んでいるような市街化区域については、居住誘導区域に入れるパターンをつくっておいたほうが、後々の都市計画との整合もとれる。何ヘクタール以内に収めるといった基準があるわけではないので、その辺はそういう視点で見直して頂きたい。

松下主幹 検討いたします。

草刈委員 近藤委員の話と同様なのですが、逆線引きについて、今木更津市の大久保地域、旧大久保ですけれども、何件か逆線引きして欲しいとの意見を伺っていますので、私としてもそこについては逆線引きに関して配慮をお願いしたいと思います。

松下主幹 すみません、近藤委員への回答について、補足・訂正させて下さい。

先程の近藤委員からのご質問は、「現在の住宅地を居住誘導区域に含めない場合は、逆線引きを考えていくのですか」という内容でございましたので、「それについては」という言葉を添えなかったのですが、「考えていません」とストレートに答えてしまいました。

この回答に対し、草刈委員からご意見いただいたのは、「今現在、人が住んでいない旧大久保地区についても、逆線引きの考えがないというのは、いかなものか」というご主旨だと思います。

そこで、先ほどの近藤議員への回答につきましては、「現在の住宅地について、居住誘導区域に含めないからといって、現時点ですぐに逆線引きをすることは考えておりませんが、現在宅地化されておらず、居住誘導区域にも含めな



い区域については、今後、逆線引きの話が出てくるのであれば、逆線引きを検討していくことになろうかと考えております。」へ補足・訂正させていただきます。

草刈委員 ありがとうございます、よろしくお願い致します。

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。次に、3件目の「木更津市の市街化区域における開発行為等の基準に関する条例の見直しについて」担当課から、説明をお願いします。

野口課長 私から、「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見直しについて」ご説明いたします。

54ページをご覧ください。平成12年の都市計画法の改正により、それまで全国一律の基準によりおこなわれていました、市街化調整区域における開発許可制度が、地域の実情に応じた柔軟な規制が行える体系に見直され、都道府県及び知事の事務の全部移譲を受けた市町村では、条例を定められるようになりました。本市は、平成13年5月に千葉県より権限の委譲を受け、事務処理市となったため木更津市独自の条例として、平成13年12月に「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」を制定し、平成14年4月1日より施行となりました。まず、1番で、見直そうとしております条例の該当部分、第1条から第4条までを抜粋し、掲載させていただいております。この条例で、第1条の、アンダーラインを引いてございますが、都市計画法第34条第11号の市街化調整区域における開発行為の許可の基準について、必要な事項を定めております。都市計画法第34条第11号は、中ほどの四角の枠の中に抜粋してございますが、「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域で、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、事務処理市町村の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為」としてしております。枠の下からの、条例の第2条から第4条にかけて、この開発行為の許可条件を規定しており、・開発区域の面積は、5ヘクタール未満とし、全部が市街化区域から700メートルの範囲内に存しなければならない、・開発区域は、半径150メートルの範囲内に40以上の建築物が連たんしている地域でなければならないとしております。

55ページをご覧ください。上段の枠内にある・都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる、水害等（溢水(いっすい)、湛水(たんすい)、津波、高潮等）の災害の発生のある恐れのある区域、優良な集団農地、その他長期にわたり農用地として保存すべき区域、優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養(かんよう)し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき区域では行ってはならないとしています。また、第4条で予定建築物等の用途は、第1種低層住居専用地域内に建築できるものと定めております。法律で建築できないものを定めるため、以外のものとの表現となっています。具体には、住宅、共同住宅等となります。

57ページをご覧ください。本市の都市計画図でございます。一言で申し上げますと、今説明した条例の規定によって、着色されている中で住宅の建築ができる用途の市街化区域境の周囲、700mの市街化調整区域内においては、農振、農用地等の制約がなければ戸建住宅や、アパート等の共同住宅が建築できる状況となっております。

55ページにお戻りください。中段にあります、2番の現在の状況でございますが、平成14年4月の条例改正以降、市街化区域に近い、中里や高柳、江川等で、宅地分譲を目的とする小規模な開発行為が多数行われ、住宅等が建設されております。これによって、市街化区域縁辺部の市街化調整区域に市街地がにじみ出て行ってしまう状況となっております。また、小規模な開発行為が多いため、計画的な宅地化が図られず、行き止まり道路が多数整備されていることや、もともとは、農地であったところを開発行為しているため、排水先が農業用の排水路となり、水路の管理で問題が生ずること、市街化区域の周囲で安価な宅地が供給されることによって、市街化区域内の空き家が増加して行くこと等が問題となっております。

58ページには、行き止まり道路を設置した開発行為の参考例を載せておりますので、後ほどご覧いただければと思います。

一番下、3番の条例の見直しでございます。先程の立地適正化計画でも説明しましたが、今後本市は人口減少に転ずることが予想されており、コンパクトなまちづくりが必要となります。そのためには、市街地が外側ににじみ出ないよう抑制する必要があります。また、都市計画法第34条第11号による開発行為を許可するようになり17年が経過し、市街化区域の境付近の市街化調整区域が無秩序に市街化し、2番で説明したような問題が多数生じておりますことから、これらの問題をこれ以上増やさないためにも、今後、条例の関連する部分を削除するなどの改正により、市街化区域周辺での分譲住宅等の開発行為を制限してまいりたいと考えております。また、市街化調整区域全体を見渡すと、既に人口減少の影響、学校の統合が行われる等により、目に見えるようになっております。これにつきましては、この都市計画法第34条第11号に係る開発行為を制限する一方で、別途市街化しないような形で集落維持が図られるような制度も併せて検討しながら見直しを行ってまいりたいと考えております。さらに、計画的な開発行為が行われる市街化調整区域内の地区計画制度の活用を推進する等しながら、コミュニティの維持に努めてまいりたいと考えております。

3ページをご覧ください。現在の見直しスケジュール（案）でございます。令和2年6月の議会定例会において、建設経済常任委員会協議会や議員全員協議会においてパブリックコメント実施の説明を行い、その後の手続きを進め令和3年7月に条例を施行しようと考えております。しかし、条例改正の内容につきましては、今後、集落の維持を含めどのような条例の見直しを行ってゆく

べきか検討し、合意形成を図りながら 状況に合わせて手続きを進めてまいりたいと考えております。

私からは以上でございます。

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。

山田委員 この見直しというのは、条例の規制を見直すという理解でいいのでしょうか。廃止を含めての見直しでしょうか。

野口課長 都市計画法第34条第11号によります市街化区域縁辺部における開発行為においては削除するなど制限していこうと考えております。

市街化調整区域全般におけるコミュニティの維持というところは、どのような対策がとれるのか内容を検討してまいります。

三上委員 市街地調整区域だからといって、コンパクトシティの形成を進める上で見捨てるのではなく、そこにある集落の過疎化が進む現状を理解し、どのように集落の人口を維持・保全していくのかについても検討してほしい。市街化調整区域内にあった住宅が無くなれば、建て替えはできなくなり、人が住まなくなることから、集落のコミュニティは失われてしまう。経済や教育の観点からも連携して、何か集落の活性化や振興を図れないかについても考えてもらいたい。

野口課長 市街化調整区域内の人口やコミュニティの維持策等について、委員よりお話ありましたので、今後都市計画法第34条第11号の見直しの中で、どこまで調整ができるかはこの場では言えませんが、市街化が図られない方向で、既存宅地の建て替えなどに関する方策についても検討してまいります。

國吉委員 私も三上委員と同様の考えなのですが、まず一つ、木更津市の建築確認書の台帳に不備がございます。昭和50年ぐらいの台帳には何の用途で建つかの記載がありません。そうなりますと、今後来年に条例ができて、令和8年に施行されますと、用途が書いていないと建築ができません。今家が建っているのに建替えができないので、個人の財産は奪われることとなります。ですからこれを審議会にもってくるのであれば、今課長がおっしゃったことを一緒に含めて出すべきではないかと思えます。今後考えていきますではなく、この事例は無くすけども、あえてこういう救済策も一緒に行うので、条例を改正しますというように説明すべきであり、今回は議論すべき内容に至っていないように思われますがいかがでしょうか。

野口課長 既存宅地の建て替え等の救済も併せて条例の改正を検討していきます。

國吉委員 40戸連たんによる開発を除外する条例改正を来年の7月に施行することについて議論するのであれば、既存宅地の建て替え等の救済も併せてこの審議会でも説明すべきであって、説明できないのであればそもそも審議会にかけるべきではないと考えますがどうでしょうか。

野口課長 あくまで、今後こういう動きをしていくという中間報告でありますので、条例の内容がまとまりましたら再度説明してまいりたいと思えます。

議長（北野会長）今ここで議論されていることは、日本の都市計画の課題、いわゆる線引きしていくなかで、人口及び経済が右肩上がり成長していく時の都市計画の見直しの中心になることであって、全国各地で当然ながら取り組まなければならないことだと思います。そのなかで、委員の皆さんからの沢山の指摘やご意見が出てくることに、この審議会の意義があると思います。その内容を市の方では適切に判断するなかでの資料作りをして頂いて、前に進めるものとして提案して頂いて進めていくことが大事かと思えます。

少し蛇足ですが、先程の立地適正化計画もそうですけども、そこに住んでいる人の感情だとか愛着や思い、歴史など数値だけの解析では出てこないものが沢山あります。必ずしも数の論理が正しいかというところを、今までは用途地域制限など数値の問題でありましたが、これから地域を維持していくためには違う尺度も何か考えながら、そこに住まわれた人達の感情だとか英知、生活文化などを引き継ぐにはどうすればよいか、でも大きな意味で、整備・維持が大きな支出となっていく、人口が減っていくなかでバランスを取らなければならない、皆さんそういったことを議論していくことになるかと思えます。ぜひそういったことを委員の皆さんで考えて頂いて、前に進むように、都市計画審議会としての役割が果たせればと思えますので、ご協力をお願い致します。どうぞよろしくお願い致します。

次に、4件目の「木更津駅みなと口（西口）景観形成重点地区の指定の取組状況について」担当課から、説明をお願いします。

高木副主幹 都市政策課景観推進係長の高木です よろしくお願いたします。

それでは、木更津駅みなと口（西口）景観形成重点地区の取組み状況について、ご説明いたします。60ページをご覧ください。本市景観計画では、景観形成を図る上で特に重要な地区を「景観形成重点地区」として、積極的な景観形成を図るとしております。また、この景観計画において、かずさアカデミアパーク地区、木更津駅みなと口（西口）地区、かずさアクアシティ地区を先導的に景観形成重点地区の指定に向けた検討を進めていく候補地区として選定しています。この内、木更津駅みなと口（西口）地区につきまして、「富士見通り」の再整備により、アーケードの撤去、電柱の地中化、歩道の改修等を行って行く予定です。工事の進捗に伴い「富士見通り」の空間が広がるなどして、風景も変わって行きますので、これらに併せて道路と沿道の建物などを調和させた街並みの景観形成や賑わいの創出ができるよう、富士見通り沿いにおける景観形成重点地区の指定に向けて今年の8月から地区の関係者を交えて検討を行っております。

61ページをご覧ください。木更津市における景観形成重点地区についてですが、(1)指定の方針は、本市景観計画の記載と同様となります。景観形成を図る上で重要な地区として、以下のいずれかに該当する地区を候補地区として選定し、地域住民等と協議しながら景観形成重点地区を指定します。なお、指定

に当たっては、景観推進審議会及び都市計画審議会の意見を聴くものとします。候補地区の指定の要件は木更津の「顔」であり市の重要な拠点となる地区、木更津の特徴的な歴史文化の風情を残しその維持や育成を図る必要のある地区、新たな道路整備等により良好な市街地形成が見込まれる地区、広告物の乱立等、景観阻害要因への対策が必要とされる地区、保全すべき重要な眺望を有する地区、自然豊かな景観を重点的に保全する必要のある地区、市民・事業者など自らが合意形成をもって景観まちづくりを推進したい地区となっております。

(2) は、景観形成重点地区の指定等の流れとなります。先程、説明いたしました指定方針に基づいて候補地区の選定をします。次にその選定地区について、重点地区の方針、基準等の調査・検討を関係する地域住民の方々の意見を踏まえながら行います。現在、木更津駅みなと口地区は、現在この段階となります。その後、景観推進審議会及び都市計画審議会の審議を経て景観形成重点地区の指定となります。

62ページをご覧ください。対象区域の範囲と名称となります。対象区域の範囲ですが、富士見通りに面した敷地で一体的な利用をする土地とします。ただし、富士見通りの道路境界線から10mを超える部分は除きます。図面では、富士見通りから赤の点線までとなります。名称につきましては、平成27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考えています。

63ページをご覧ください。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調和したまちなみの景観を形成します。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。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。

64ページをご覧ください。景観形成基準における届出対象行為ですが、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、本市景観計画と同様となります。行為の内容についてですが、先ず建築物については新築・増築・改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替、または色彩の更新若しくは変更となります。届出の対象は本市景観計画では、建築面積が500㎡を超える建築物又は、高さが10mを超える建築物としていますが、本地区では建築基準法第2条第1号に規定される全ての建築物とします。次に工作物ですが、新設・増築・改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替、または色彩の更新若しくは変更となります。届出の対象は、設置面からの高さが6mを超える煙突、設置面からの高さが15mを

超える鉄柱、コンクリート柱及び鉄塔、地盤面からの高さが 2m を超え、かつ、総延長が 20m を超える擁壁、ここまでは、本市景観計画と同様となります。新たに追加する届出の対象は、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 4m 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。なお、建築物に設置する太陽光発電設備は建築設備として扱う、となります。次に開発行為ですが、都市計画法第 4 条第 12 項に規定するもの、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更、届出の対象は本市景観計画では、開発区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup> 以上としていますが、本地区では、開発区域の面積が 500 m<sup>2</sup> 以上の開発行為とします。最後に屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積、届出の対象は、堆積に係る面積が 500 m<sup>2</sup> 以上で、かつ、道路その他の公共の場所から容易に望見できるもの。これは、届出の対象も本市景観計画と同様となります。

65 ページをご覧ください。景観形成基準についてですが、木更津駅みなと口らしい歴史性のある景観の特徴や継承、新たな魅力の創出に向け、本地区の景観づくりの実現に向けた景観形成基準の方向性を「Ⅰ. 遵守事項」、「Ⅱ. 配慮事項」、「Ⅲ. 気軽に始められる景観づくり」の 3 つに分けています。Ⅰ. 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。Ⅱ. 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、Ⅲ. 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となります。下の図はこれらの基準で誘導した場合のイメージ図となります。

66 ページをご覧ください。各事項の内容になります。まず、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本地区及びその周辺は、寺町や港町としての歴史資源が多く残る地域です。これらの歴史資源はこの地域のみならず、木更津市全体の成り立ちを伝えるものとして重要な資源になります。本地区での建物に対する色彩基準はこの地域の歴史性を鑑み、周辺との調和に配慮し、歴史的な雰囲気損ねないような色彩とします。基準の内容については、隣接する建築物等と色調を合わせたり、共通性のある色彩を用いるとともに、原色や突出した色による周辺への景観の阻害を避けるなど、配色のバランスに配慮する。特に低層部は、賑わいや地域の歴史性などの演出に配慮した色彩を基調とすること。外壁等の色彩を変更する場合は、経年変化によって美しさが損なわれず、維持管理もしやすい素材を用いるよう努める。周辺の建築物や、背景となる景観と調和する色彩を基本に、以降に示す数値基準を満たすものとする。ただし、伝統的素材や自然素材等は除外する。下の表は、本地区の建築物の外壁に係る色彩基準を数値で示したものです。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。表の左側は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を示しています。本市景観計画と同様となります。右側の色相、明度、彩度については、本市景観計画より、使用できる範囲を絞っております。

67ページをご覧ください。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、青枠で囲んだ範囲から選択することになります。下の図は、富士見通りの一部を加工して作成したものとなります。茶系の色彩で統一した場合のイメージとなります。建物の色彩について、統一感が図れるよう誘導して行きたいと考えています。

68ページをご覧ください。これは、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、本市景観計画と同様となります。

69ページをご覧ください。IIの配慮事項、積極的に景観づくりを進めるための努力事項です。(1)付属設備についてですが、雑然とした印象を避けるため、室外機や配管、ごみ置き場、駐車場、自動販売機等は周囲や歩行者から目立たないように、ルーバーや植栽等で遮蔽したり、建築物と調和を図った色合いを用いるなど目立たない工夫をする。歩行者が滞留し賑わいが創出できるよう、ひさし等の設置及び工夫を行う。下の図は、これらの基準で配慮した場合のイメージ図となります。まず、歩行者からの視線に配慮し、ルーバーを設置し、屋外設備を見えないよう工夫したイメージとなります。次に、歩行者からの見え方に配慮し、ルーバー等により車両を見えづらくするよう工夫したイメージとなります。

70ページをご覧ください。次に、歩行者からの見え方に配慮し、塀などにより太陽光発電機を見えないよう工夫したイメージとなります。最後は、歩行者が滞留し賑わいが創出できるよう、ひさし等を設置したイメージとなります。下の写真は、左から、自動販売機の色彩を建物に併せたイメージとなります。次は、化粧軒を設置したイメージとなります。木更津駅みなと口地区に実在するものです。その次は、窓枠を設置したイメージとなります。これも木更津駅みなと口地区に実在するものです。最後は、ひさしを設置したイメージとなります。

71ページをご覧ください。(2)夜の賑わいや安心に配慮した景観づくりとなります。夜間時の歩行者の回遊性や安全性に配慮し、建物の照明施設等を工夫し、日中の景観だけではなく、夜間の景観についても誘導したいと考えています。店舗内の照明は温かみのあるものを使い、歩行者へ安心感を与えられるよう配慮する。夜間は、店舗のショーウィンドウの照明を点けるなどして、安全安心なまちづくりに努める。連続性のある灯りによる魅力ある夜間景観づく

りに配慮する。「周囲の景観に影響を与えないよう過度な照明は避ける」は景観上好ましくない事項として記載しております。

72ページをご覧ください。Ⅲ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となります。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、パークバイプロジェクトの一環となる富士見通りの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を以下に示します。(1)のれんの設置は、かつて港町や寺町として栄えた歴史を背景とし、商店街に賑わいを創出する取組みとして、屋号や商店のイメージをデザインした個性あふれるのれんを店先に掲出し、当時の雰囲気醸し出すことにより、街の魅力を創造します。(2)花壇・プランターの設置は、店先や庭先などに身近な緑化として花壇・プランターを用い、通りとして潤いと賑わいのある空間を演出し、来訪者等をもてなす工夫を行います。(3)行燈やライトなどの設置は、道路沿いの夜間照明について、店舗からの灯りに加え、行燈やライトなどの設置による敷地内での照明施設の演出により、歩行者の回遊性を意識した賑わいと安心して歩けるような工夫を行います。(4)ゆとりある空間づくりの工夫は、歩行者への回遊性に配慮し、比較的小規模な植栽スペースを確保するなど、富士見通りに面してゆとりある空間づくりを工夫します。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となります。左から花壇を設置し、潤いと賑わいのある空間を演出したイメージとなります。次は、のれんを設置し、地区の雰囲気を醸し出す(かもしだす)イメージとなります。その次は、小規模な植栽を行い、歩行者の回遊性に配慮した空間づくりのイメージとなります。最後に行燈を設置し、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。

74ページをご覧ください。景観形成重点地区ではこのような景観形成基準を定め、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。

75ページをご覧ください。次にスケジュールについてですが、景観形成重点地区の指定のスケジュールになります。本日説明いたしました本計画案を固めまして、令和2年7月からパブリックコメントを行い、8月に景観推進審議会に諮問いたします。景観推進審議会でご答申をいただきましたら10月に木更津市都市計画審議会に諮問いたします。木更津市都市計画審議会でご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3年の4月から6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、7月から運用を開始したいと考えています。

最後に、これまで、昨年の8月から関係する自治会長、商店会振興組合長、沿道の皆様を対象に説明会や意見交換を行いながら、木更津市景観計画【別冊】(案)の作成を進めて参りました。説明会等では、景観形成基準を作成するにあたり、和風や洋風の建築意匠が点在しており、統一感をどのように誘導するのか、色彩は、寺町らしい渋めの色が良いなど様々な意見等ありましたが、木更津駅みなと口らしい景観の保全や形成を図って行きたいなど方向性は一致していました。また、本年1月29日に本案の説明を行ったところ特に反対するような意見はありませんでした。また、2月6日に木更津市景観推進審議会において、本案の中間報告を行いました。その時の意見についてですが、色彩の変更やひさしの設置など景観形成基準に適合させる行為などについて、地区の民様の負担が軽減できるよう国庫補助金等の活用に関する意見や沿道から容易に眺望できる建物についても、景観形成を図る為に道路から10mの範囲に関係なく、規制すべきではとの意見がありました。またや色彩に関しては、海に近いので寒色系の色彩で誘導すれば、海のイメージが湧くのではないかなど意見がありました。何れの意見についても、現在、検討を行っております。説明は、以上です。

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 説明会を実施したとのことだが、地権者はどの程度なのか。

高木副主幹 木更津駅みなと口からエルシオン手前の交差点に至る富士見通り両側の沿道に接する地権者、建物所有者や商店街振興組合員を対象に説明しておりますので沿道の関係者は75名であります。また、説明会の開催通知は、商店については商店街振興組合の協力を得てポスティングを行い、その他の住宅等は市職員がポスティングに開催の案内をしております。また青空駐車場につきましては、土地所有者を調査し、郵送により説明会の開催案内しております。

三上委員 形の上では、市民からの要望ということで色々なものを作ると思うが、現実として、土地を持つ人・貸す人・借りる人等地権者全員の賛同を得ているのか。

高木副主幹 計4回の説明会において、地権者75名の内、参加者は最大で26名でありましたので関係者全員の賛同を得られているわけではありません。また、景観形成重点地区の指定について、景観法では関係者の同意等について定めがないので、全員の同意がなくとも重点地区の指定はできると考えられますが、関係者には丁寧な説明を行いながら指定に向けて理解を得ていきたいと考えております。

三上委員 地権者の賛同がこの事業を進めていく上での一番のエネルギーとなるので、例えば地権者一人一人に丁寧に説明していくとか、景観担当として熱意をもって取り組んでもらいたいと思います。そうでないと取り組みとしては進んでいかないと思います。

野口課長 木更津駅西口、富士見通り沿いの活性化として、鳥居崎公園のほうではパークピーエフアイ（Park-PFI）により誘導する施設を設けており、駅から鳥居崎公園への導線をつくっていく過程で、市としては富士見通りの整備を進めていくことで賑わいを創出していきます。

さらに、富士見通りの外側、縁辺部においても、民間の建物になりますが、景観の誘導を図り、富士見通りに一層の賑わいを創ることを目的としていることから、今回景観形成重点地区の指定に向けて取り組んでおります。

合意形成につきましては、全員の合意形成を得るところまでは難しいと思いますが、できる限り丁寧な説明をしながら今後の手続きを進めてまいりたいと考えます。

三上委員 計画ができて終わりではなく、実行されてこそ意味があるので、よく考えて取り組んでもらいたいと思います。

議長（北野会長）これまでの右肩上がりの経済では、行政がつくったものを、市民が所有し、利用するといったような仕組みであったが、これからの人口減少社会の中で、経済規模が縮小していく上での街の持続性を考える限りは、行政も市民もそれぞれの立場を理解し合い、協同して取り組んでいくことが大前提となります。それが暮らしていく人達の精神衛生上一番大切なことであって、それが今日本の都市に問われていることだと思えます。

三上委員から厳しいご指摘がありました。指摘が出るということはまだ木更津に魅力があるということなので、これをどのように活かしていくかが大事ですので、貴重な意見を踏まえ、記録に留めるだけでなくその都度考える姿勢を委員皆様でもたなければならぬかと思えます。

そんななか私見ですみませんが、例えばマンセルの色彩の中で色を規定してはありますが、67ページで果たしてこの茶色でいいのかとか、ちょっと厳しいことを言いますと、この色にするなら材料が土壁とか木とかであったほうが良いのではないかと、コンクリートの壁にペンキ、いわゆる塗料を塗るのが本当に良いのかとか、もう少し根本的に、相対的に考えていった方がいいかと感じます。例えばプランターを置くことも良いですが、私の大学の前の商店街はプランターを置いてごみになってしまったことがあります。そこでは最初の一か月は一生懸命水やりされ、後は学生さん達にお願いしていました。どうしても最初の立ち上げまでは皆一生懸命にやるのですが、これを持続する方策が見えていないのでうまくいかないのです。暖簾においてもそうです、最初に作るのは楽しいですが、更新し、持続していくのはとても大変です。イベントは一回で終わってしまいますが、街づくりは続けていくことに意味があります。住む人・利用する人・行政の人、皆さんがどう続けていく価値を見出すかということにエネルギーを費やす必要があるかと思われ。なので、計画書をつくる際にただ数・色・形だけでなく、そこにソフトな部分としてどのように皆が関与してくるかについてうたわれる必要があり、利用する人の責任・土地を持つ

人の責任・行政をマネジメントする責任といったお互いの責任を感じ合うことが街づくりを持続していく上で重要であると考えます。郊外都市が抱える様々な問題を解決するポテンシャルはあると思いますので、是非この機会に有効に皆さんでお考え頂いて、木更津モデルみたいなことで、全国の先駆けて成功する都市を目指して頂けると良いかと感じます。この議論を大事にして、次のステップに進めていけたらと思います。

他に、ご質問があればお願いします。よろしいでしょうか。

最後、5件目の「湯名地区 地区計画について」担当課から、説明をお願いします。

松下主幹 資料の77ページをご覧ください。位置図でございます。上段横方向に圏央道が走っており、上段の中央部、緑色に塗ってあるところが道の駅となります。今回ご紹介する箇所は右下の赤く囲われた大字で言うところの下郡、小字で湯名と呼ばれております。この湯名地区において地域の活性化を図るため、都市計画における市街化調整区域内の地区計画の活用に関して、進捗をご報告させていただきます。前回もご紹介したように地区計画の案についてはまとまっております。案について千葉県都市計画課と下協議し、都市計画課からは了解を得ております。市街化調整区域なので農業側からの土地利用との整合を図る必要があることから、県の農地農村振興課とも下協議をしております。その結果、「宅地だけであれば、今の地区計画の案で手続きを進めてもらって構わない」との返答を得ておりますが、「農振農用地でないにせよ農地は含んでいることから、その土地を持っている地権者がどのような意向を持っているのかを整理して示してもらいたい」と意見を頂いております。この話を地元の皆様にご説明申し上げた後、地元の皆様にご検討頂いているのが現状となっております。昨年の災害による影響から、現在は具体的な進捗は見ておりません。地元の方の意向の整理が終わり、方向性がまとまれば、地元賛同の下、都市計画審議会にも正式に諮問ができるのではないかと期待はしております。現状の報告としては以上となります。

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。よろしいでしょうか。

以上で、中間報告が全て終了いたしました。続いて、その他について、担当課から、説明をお願いします。

松下主幹 前回の都市計画審議会において、かき又はさくの構造の制限で、コンクリートブロック造の高さを1.2m以下とした理由について、三上委員からご質問ありましたことについてのご報告です。結論から申し上げますと、高さを1.2m以下とした明確な根拠は確認することができませんでした。しかしながら、建築基準法において1.2mを超えるようなブロック塀は構造の基準が定められており、これを参考に1.2m以下の高さ制限を設けたのではないかと推測しております。また、全国的に国交省でルールを設けている訳でもなく、市町村毎に

高さも変わり、市町村独自の判断に委ねられるところでもあります。なお、湯名地区についてはブロック塀の新設はしない方向で現在まともっております。明確なお答えができなくて申し訳ありませんが、以上がご報告となります。

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。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。

松下主幹 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108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108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2年 6 月 3 日

木更津市都市計画審議会 (署名)

山田 淳一