

第109回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和2年8月7日（金）午後2時00分から午後3時00分まで

○開催場所：木更津市役所駅前庁舎 8階会議室1

○出席者氏名：

（審議会委員）北野幸樹、吉野寛、山口嘉男、安藤一男、
三上和俊、竹内伸江、水垣浩、阿部義美（伊藤警務課長代理出席）
荻原薫、河原林裕

（木更津市）渡辺市長

都市整備部 土屋部長、鳥飼次長

都市政策課 兵藤課長、松下主幹

資産管理課 佐藤課長、高橋主事

（庶務）都市政策課 渡邊主査

○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（市決定）

○傍聴人の数：0名

○会議内容

司会（松下主幹） これより、第109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、委嘱状を交付いたします。本来であれば、市長から皆様へ直接委嘱状をお渡しすべきところですが、新型コロナウイルス感染者数が急増している状況にございますことから、机の上に委嘱状を配布させていただいております。皆様のお名前を、市長がお呼び申し上げることをもちまして、委嘱状の交付とさせていただきたいと存じますので、ご理解いただきますよう、どうぞよろしくお願いいたします。

（委嘱状交付）

続きまして、市長の渡辺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いただきまして、誠にありがとうございます。また、委員へのご就任をお願い致しましたところ、13名の皆様に、快くお引き受け頂き、厚くお礼申し上げます。先ほど委嘱状をお渡しさせていただきました皆様には、これからの2年間、それぞれのお立場から、都市計画行政の円滑な運用を図るため、ご指導を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

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などにより、定住人口や交流人口が増加しておりますが、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。

このような中、平成30年度末をもって閉校した中郷中学校跡地につきましては、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するため、公募により選定した「ローヴァーズ株式会社」と、令和2年2月27日に不動産貸付契約を締結しております。

本日、諮問させていただきますのは、本事業を実現するために、欠かすことのできない「地区計画の決定について」でございます。詳細につきましては、後ほど担当課よりご説明させていただきますので、委員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致します。

司会（松下主幹） どうもありがとうございます。ここで市長は公務の都合により、退席をさせていただきます。

次に、本日欠席しております委員をご紹介します。阿部委員におかれましては、本日所用のため欠席しており、先ほど自己紹介いただきました伊藤警務課長に代理出席いただいております。よろしく願いいたします。森委員、鈴木委員及び近藤委員におかれましては、所用のため欠席しております。

次に、職員の紹介をいたします。総務部資産管理課長の佐藤でございます。同じく資産管理課主事の高橋でございます。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。都市整備部都市政策課長の兵藤でございます。審議会の庶務を務めます都市政策課主査の渡辺でございます。最後に私、都市政策課の松下でございます。

続きまして、資料の確認をお願いいたします。タブレットをご覧ください。よろしいでしょうか。

また、本日の会議につきましては、議事録作成システムを使用いたします。発言の際は、マイクのボタンを押し、マイクに顔を近づけ、ご発言いただきますよう、よろしくお願いいたします。発言が終わりましたらそのボタンを押しただくと、マイクがOFFとなりますので、ご協力をお願いいたします。

それでは、議事に入ります。会長が選任されるまでの間、都市整備部長の土屋が仮議長を務めます。

仮議長（土屋部長） よろしく願いします。まず、定数報告について、報告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10名で、2分の1以上が出席してございますので、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、会議は成立してございます。

はじめに、議事(1)審議会会長の選出についてお諮りいたします。木更津市都市計画審議会条例第4条第1項の規定により、会長は学識経験者の委員のうちから、委員の選挙によってこれを定めるとされております。立候補または推薦がございましたらお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(北野委員立候補)

ただいま北野委員から立候補いただきました。他に立候補または推薦される方いらっしゃいますでしょうか。では立候補者1名でございますので、選挙とはせず、立候補いただきました北野委員に会長をお願いしたいと思います、よろしいでしょうか。

各委員 異議なし。

仮議長(土屋部長) それでは、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、会長が議長となりますので、私はこれにて、仮議長の職を解かせていただきたいと思っております。北野会長よろしくお祈りいたします。

議長(北野会長) 北野でございます。委員の皆様のお力添えをいただきながら、充実した議論ができる場をつくっていきたいと思っておりますので、よろしくお祈りいたします。

はじめに、議事の(2)木更津市都市計画審議会条例第4条第3項の規定により、私の職務代理者を指名させていただきます。学識経験者の鈴木委員を指名いたします。鈴木委員は本日欠席しておりますので、庶務から鈴木委員へ、職務代理者へ指名したことをお伝えください。よろしくお祈りいたします。

次に、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いたします。本日の議事録署名人につきましては、荻原委員にお願いできますでしょうか。

荻原委員 分かりました。

議長(北野会長) よろしくお祈りいたします。

次に、議事の(3)令和2年7月14日付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、担当課から説明をお願いいたします。

兵藤課長 それでは、諮問第1号 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。

10ページをご覧ください。総括図でございます。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。

11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。

12ページをご覧ください。地区計画の計画書でございます。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、「木更津市基本構想」、「木更津市第2次基本計画」及び「木更津市都市計画マスタープラン」を踏まえ、本地区において地域振興に寄与する施設の誘導を図るため地区計画を定める、としております。

「土地利用の方針」は、上位計画の実現に向けて、地域振興に寄与する運動、飲食、宿泊等の誘致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」を整備するにあたり「建築物等の用途の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「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舎や選手寮。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。

16ページをご覧ください。ただいま説明申し上げました建築物を、地区計画の区域内に配置した土地利用参考図でございます。

おそれいりますが、12ページにお戻りください。続いて、「建築物の高さの最高限度」は、15m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、除外しています。この15mという高さは、既存の体育館が14.6mのため、15mとしています。「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います。

13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。

14ページをご覧ください。スケジュールの概要でございます。住民説明会を令和2年2月2日に行い、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。千葉県との事前協議を4月10日に行ったところ、異なる旨の回答を5月28日付けで得ております。原案の縦覧を6月1日から15日まで行ったところ、意見書の提出はございませんでした。案の縦覧を7月1日から15日まで行ったところ、意見書の提出はございませんでした。今後の予定でございますが、本審議会で、了解が得られれば、千葉県との法定協議を経て、今月中に決定・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。

17ページをご覧ください。ただいま、ご説明申しあげました地区計画の上位計画について整理した資料でございます。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。

次に、ローヴァーズ株式会社が、本地区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。18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。地区計画を都市計画決定した後の予定といたしましては、令和2年9月から10月頃に、グラウンドを活用したサッカー場をオープンし、令和3年の夏頃に、既存の校舎を活用した宿泊棟をオープン予定と聞いております。

19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。

20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。

2 1 ページをご覧ください。施設の立面図でございます。

2 2 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。

2 3 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。

2 4 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。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る、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、諮問第1号 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。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

議長（北野会長） 今、諮問第1号について説明がございました。

ご意見、ご質問のある方はお願いいたします。

竹内委員 1 2 ページの地区計画の計画書について伺います。地区整備計画の中では、あまり制限をされていないような印象を受けますが、防火上や住環境への配慮の観点から、建蔽率についてどのようにお考えですか。地域振興に寄与する施設の誘導を図ることを目的としているので、あまり制限しないということなのでしょうか。確認をさせてください。

松下主幹 建蔽率の考え方についてお答え致します。まず、前提といたしまして、本日も説明申し上げました中郷中学校跡地は、都市計画で言うところの市街化調整区域でございまして、既に、建蔽率は60%、容積率は200%に制限されております。中郷中学校跡地を活用いただくにあたり、既存の制限よりも、さらに厳しく制限するという事は考えておりませんので、地区計画において、建蔽率や容積率の制限は、定めておりません。

竹内委員 次に、色彩について伺います。ローヴァーズさんは、オレンジ色の原色を使っているイメージがありますが、景観的なものは大丈夫なのか、お伺いします。

松下主幹 色彩の考え方についてお答え致します。本市では、景観計画を定め、一定規模以上の建築行為等を行う場合は、このような色彩を保ってくださいというルールを定めてございますので、中郷中学校跡地を活用するにあたりまして、この景観行政の中で対応させていただこうと考えております。

三上委員 中郷中学校跡地は、市街化調整区域であり、公共交通の便が非常に不便なところでございまして、バスも廃止になっています。ここに子供たちが来るのは、なかなか難しく、遠くからであれば父兄と一緒に来ることになる。そうすると、駐車場が必要になると思うのだけど、駐車場についてはどんなふう考えてい

るのか。この周りに市所有の田畑があるので、これを駐車場としてお貸しするのがよいのではないかと思うのですが、この駐車場について、どのように考えているのか。もし、駐車場が途中から必要になると、どんな手筈で、この駐車場を新たに確保するのか、それについて確認させていただきます。

佐藤課長 参考資料をご覧ください。9月議会の時になりますが、駐車場を拡充してくださいというような要望は、いただいておりませんので、今の段階では元々あった中郷中学校の学校敷地を最大限に利用するものと認識しております。ですので、今後の話としまして、駐車場の拡充が必要になった場合の対応方法についてご説明させていただきます。ご覧いただいている参考資料の真ん中に中学校のグラウンドがあり、その左側の3筆、右下の2筆、合計5筆の土地がありますが、これらの土地は、市農林水産課が所有しております。最初に、グラウンドの左側の三つの土地についてご説明いたします。1886-2の土地は、地目は宅地、面積は1444㎡、非農振農用地でございます。その上の1895-1番地は、地目は田、面積は1484㎡、農振農用地でございます。その上の1894番地も、地目は田、面積は2776㎡、農振農用地でございます。以上の三筆は現在、木更津市農業協同組合に管理委託されており、地元の方が農用試験地として耕作しています。そして右下の1924番地は、地目は畑、面積は1774㎡、農振農用地でございます。その下、1925-1番地は、地目は畑、面積は2237㎡、農振農用地でございます。以上のことから、仮に駐車場が足りなくなった場合について、非農振農用地の1886-2番地につきましては、比較的利用するのは、手続き等を含めて現実味があるかと考えます。その他の農振農用地4筆は、農振の解除が必要であることから、駐車場に利用するのは、基本的に難しいと判断しております。また、事業者側から要望があった場合、所管課の農林水産課と私共資産管理課による協議をさせていただき、対応を考えていきたいと思っております。

三上委員 ここは交通量もあり、結構危ないと思っています。現計画では、北側の学校の校舎の方に駐車場があるので、子供たちの試合があるときは、こちらに駐車し、信号機のある道路を横断し、南側のグラウンドに行くこととなります。けれども、南側のグラウンド近くに駐車場を確保すれば、信号機の設置された道路を横断する必要がなくなるので、いいのではないかなと思う。今後、駐車場の必要性をどのように判断するのでしょうか。借りてくださいとか、事故が起きてからなのかとか、事業進めてみて、市或いは業者が、駐車場をつくりたい、つくってくださいっていうのは、どの辺が判断の基準になるか。1回でも2回でも駐車場が満杯になったら、すぐ借りて、万全を期しなさいっていうことで、市が指導するのか。その辺の契機はどのようにつかむのでしょうか。

佐藤課長 基本的には、事業者の主体で考えております。事業者から要望があり、市がそれに対応できるものであれば対応致します。そういうスタンスであります。

三上委員 事業者から、駐車場が足りない、貸してくださいって言われたら、現状のまま貸し、駐車場としての整備は事業者がするというものでいいですか。

佐藤課長 貸す時は、行政財産から普通財産に移管し、資産管理課を通して業者に貸すことになると思います。最終的に、契約が仮に切れた場合は、現況復旧が原則になるので、一度駐車場にしてしまえば、当然また戻していただかないといけないのですが、事業者側で整備はして頂くことになります。

河原林委員 一般の市民の感覚で言わせていただくと、そういう施設ができれば、メリットが欲しいと思います。安く利用できるのか、それとも、利用しやすいものができるのかって思われる方が多いと思いますが、そのところはどうかっているのでしょうか。土地代を減額し、建物は無償ということで、市が凄く会社にメリットを与えているので、市民は知らないねっていう訳にはいかないと思う。例えば、県内の人には安く利用できたりすることがありますが、そういったところはどうかっているのでしょうか。

佐藤課長 申し訳ありません、まだ料金まで打ち合わせ等はしておりませんが、当然地域住民の方へ貢献するような施設というバイタリティを求めますので、そういった配慮というところで、目指しております。

河原林委員 ぜひ、お願いします。土地代を減額し、建物を無償で貸すっていうのは、この会社だけに何かメリットを与えているような、公募されているのは私も存じ上げておりますが、日本の制度でいくと公募ですけど、その辺は結構難しいところもあるので、そういう印象にならないようにしていただくと、市民にとっても理解しやすいと思うので、そのようにしていただきたいと思います。

浴場ができ、年寄りも来るようになるのなら、三上委員が言われていたような駐車場以外に、公共交通機関とか送迎のバスみたいなものも検討していただけると良いのではないかと感じます。それから、ローヴァーズさんには、財政的にバックアップする企業がついておられるのか、教えていただけますか。

佐藤課長 ローヴァーズ株式会社は、木更津市の築地にフットサル施設を設けており、その他に印西市にもサッカークラブを設けております。また、資本金は1千万円ございます。2014年3月20日に設立された、若い会社ではございますが、取引先は、株式会社新昭和、ミズノ株式会社、イオンモール株式会社が挙げられ、千葉銀行、三井住友銀行等から融資を受けております。サッカーチームは、県の1部リーグにあり、都市部のチームと分かれています。そちらも今、1部で活躍しています。そういう状況もあり、問題はないと考えております。

河原林委員 県の1部リーグは、基本的にアマチュアですから、サッカーでの収入はそんなに大きくない。フットサルを委託され、運営されているので、それなりの収入はあるとは思いますが、Jリーグでも、バックアップの企業がいないと運営できない。このような中、これだけの事業をしていただけるのか、懸念を感じます。Jリーグだった長崎は、赤字でつぶれ、ジャパネットたかたの社長が佐世保出身なので、頼んで買い取ってもらい、再興した。そのくらいJリーグも厳しい。このような中で、本当にこういう施設を整備するだけの財政的・人材的なものがあるのかという懸念がありますが、その辺はいかがでしょう。

佐藤課長 クラブの1部は確かにプロではないので、そこからの収益は基本ない筈ですが、サッカースクールを運営しています。サッカークラブの会員数が小さなお子様から大人まで含めて430名程いますので、メインの収入はそういったところが挙げられると思います。

確かにこれからJリーグを目指していく中で、ハードル的にはかなり高い部分があると思いますが、ご存知だと思いますが、代表取締役のカレン・ロバートさんは元日本代表の方で、市立船橋高校の出身のサッカー選手でございますけれども、指導者としての実力も踏まえて、実は私も成績表を見ていきましたら、2015年にできて、いきなり県の1部リーグには入れないので、2部リーグに入って優勝して、そこですぐに1部リーグに上がっております。それ以降は4位等の順位が続きましたが、2019年では優勝いたしまして、各大会に出場しております。これから実力的にも大変期待できるチームだと思っており、今後将来において有望であると十分に感じております。

河原林委員 木更津市民が応援できるようなチームになって欲しいと思っておりますが、うまくいかなかった時のことを計画しておかないとまずいと思います。この建物に木更津そごうを呼ぶ時に、まさかそごうがなくなるって誰も思ってなかったですよ。今の時代、リスク管理は必要だと思うので、もしうまくいかなかったときに、それこそ建物を建てている途中で放り出されたときに、どのような対応を考えているのか、教えていただければと思います。

佐藤課長 今回の事業に関しては、金融機関から十分な融資を受けておりますので、施設が完成する途中で会社が潰れてしまうことは現実的にはないと考えております。ただ、将来運営していく中で、仮に業績が悪くなり、会社自体が潰れてしまえば、契約は打ち切らざるを得ないと考えます。そうになりましたら、この学校跡地をまたどういった形で利活用していくのかについて、原点に戻って検討していくことになると思われま。

議長（北野会長） このようなプロジェクトに対し、手を挙げ実行いただくということはなかなか難しいことだと思います。そのような中、カレン・ロバートさんも愛着があってということで、現在に至っております。今後、行政と民間と市民が同じ方向を向いて協力し合い、長い目で持続的に取り組むことが、肝要かと思っておりますので、いろんな側面から皆さんで協力して取り組んでいければと思います。

その他、ご意見ございますか。よろしいでしょうか。それでは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、原案を適当とすることに、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（委員全員挙手）

挙手9名でございます。諮問第1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・送付は、私に一任いただきたいと思います。

次に、議事の(4)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 その他といたしまして、立地適正化計画についてご報告いたします。昨年度から検討を開始し、今年3月の都市計画審議会におきまして、委員の皆様には中間報告をさせていただきました。その後、骨子案について、令和2年6月16日から7月15日まで意見公募を行いました。その結果、2名の方から、賛成の立場でご意見をいただいたところでございます。今後の予定といたしましては、誘導施設や誘導施策、目標値などについての検討を行い、年内を目途に、立地適正化計画の案を取りまとめ、再度意見公募を行います。その後、令和3年2月に都市計画審議会に諮問させていただくことを予定しておりますので、今後も皆様のご協力をお願いいたしまして、その他に関する私からのご報告を終えます。

議長（北野会長） 説明がございましたけれども、何かご意見、ご質問等ございますか。よろしいでしょうか。それでは、以上をもちまして、本日の議事を終了いたします。庶務に進行をお返しします。

司会（松下主幹） 北野会長ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましては、長時間にわたりご審議いただきまして、誠にありがとうございました。

以上をもちまして、第109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109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8月31日

木更津市都市計画審議会

(署名)

萩原 薫