

第110回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和2年11月19日（木）午後3時00分から午後5時00分まで

○開催場所：木更津市立中央公民館 第7会議室

○出席者氏名：

（審議会委員）北野幸樹、森真理恵、吉野寛、山口嘉男、
安藤一男、三上和俊、近藤忍、竹内伸江、
阿部義美、荻原薫、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、松下主幹

（庶務）都市政策課 渡邊主査、今堀主任技師

○議題及び公開非公開の別：全て公開

・ 中間報告 立地適正化計画（案）について

○傍聴人の数：0名

○会議内容

司会（松下主幹） これより、第110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、土屋部長からご挨拶を申し上げます。

土屋部長 皆さん、こんにちは。都市整備部長の土屋でございます。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、本日は出席がございませんので、代わりまして、私からご挨拶させていただきます。本日は、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」を推進するため、平成26年8月に、「立地適正化計画」制度を創設し、今年9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」制度を拡充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するとともに、昨年度から作成を開始した「立地適正化計画（案）」の取りまとめを、この度、終えたところでございます。

本日は、この「立地適正化計画（案）」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、庶務より、ご説明させていただきますが、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、よろしく願いいたします。

司会（松下主幹） ありがとうございます。

続きまして、欠席者をご報告いたします。鈴木委員及び水垣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。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。審議会の庶務を務めます、都市政策課主査の渡邊でございます。都市政策課主任技師の今堀でございます。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。

本日の会議は、議事録作成システムを使用いたします。発言の際は、真ん中のマイクスイッチをオンにし、顔をマイクに近づけてご発言いただきますよう、お願いいたします。また、発言が終わりましたら、マイクスイッチをオフにさせていただきますよう、重ねてお願いいたします。

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11名出席されております。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、安藤委員にお願いできますでしょうか。

安藤委員 はい、分かりました。

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。本日の議事は、中間報告が1件となっております。担当課から説明をお願いします。

松下主幹 立地適正化計画（案）について、ご説明いたします。資料は7頁をご覧ください。本日の説明でございますが、はじめに、全体の概要を簡単にご説明申し上げます。その上で、今ご覧いただいております概要版を用いまして、概要をご説明させていただきますので、よろしくお願い致します。

先ず、立地適正化計画作成の目的でございますが、わが国においては、既に人口減少がはじまっております。先行して人口減少が進んでおります地域におきましては、市街地の人口密度が低下し、生活利便施設や地域活力の維持が困難になる等の課題が生じており、今後、人口減少時代を迎える本市においても、同様なことが生じる可能性がございます。

本市におきましては、平成28年3月に策定した木更津市都市計画マスタープランに基づきコンパクトなまちづくりに取り組んでおりますが、更なる取組が求められておりますことから、国が平成26年に創設した「立地適正化計画

制度」を活用することとしました。立地適正化計画を作成することによりまして、コンパクトなまちづくりを目指した取り組み、例えば、歩道の整備ですとか、公園の整備などのハード事業や社会実験などのソフト事業などを行う場合は、国の財政的な支援が受けられるようになります。以上が、本日、ご説明いたします「立地適正化計画制度」の全体概要でございます。

続いて、概要版の資料を用いて説明いたします。資料7頁をご覧ください。

「1 立地適正化計画の概要」でございます。段落の一つ目と二つ目は、今ご説明申し上げた通りでございますので、省略いたします。三段落目をご覧ください。立地適正化計画は、公共交通や日常生活の利便性が高い中心拠点や生活拠点の周辺に「居住誘導区域」を設定して居住をゆるやかに誘導し、その内側に「都市機能誘導区域」を設定して施設を誘導し、これら誘導により、人口密度を維持することにより、人口減少時代においても生活利便性や公共交通、地域コミュニティが持続的に確保されることを目指すものです。

(2)の図面をご覧ください。赤色で示した市街化区域の内側に、橙色で示した居住誘導区域を設け、原則その内側に、紫色で示した都市機能誘導区域を設定いたします。この都市機能誘導区域は、商業・医療・子育て支援施設等の施設が立地もしくは維持されることにより、これらのサービスの効率的な提供が図られるよう、設定致します。

次に「(3)木更津市都市計画マスタープランの抜粋」について、ご説明いたします。8頁上段の地図をご覧ください。こちらは、本市の将来都市構造図でございます。黄色で塗られた区域が市街化区域を表し、黄緑色で塗られた区域は市街化調整区域を表しております。黄色で塗られた市街化区域の中に表示されております赤色の円は、拠点を表しております。金田地区は交流拠点、巖根駅周辺は地域中心拠点、JR木更津駅周辺地区や築地地区等は都市再生拠点としております。さらに、この都市再生拠点の右側、久留里線の駅の周辺地区や、清見台、請西地区等を生活拠点としております。図面の更に右側、馬来田駅の周辺地区は、地域中心拠点としております。桃色の帯状の点線は高速道路を表し、黄色い帯状の点線は幹線道路を表しております。地図の下の表をご覧ください。各拠点において、どのような拠点づくりをしていくのかを整理しております。このように、本市におきましては、地域特性に応じた拠点の形成を図り、これら拠点を道路や公共交通でネットワークする「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」の形成を図ることを、マスタープランに位置付けております。

9頁をご覧ください。「2 都市の現状と課題」でございます。(1)の①から⑧まで8つの視点で、現状の問題と今後人口減少時代を迎えた場合に想定される課題について整理してございます。②空家等につきましては、既に増加傾向にあり、今後、更に増加する恐れがあること、③公共交通につきましては利便性が低下する恐れがあること、④生活利便施設につきましては、これら施設の撤退等に繋がる恐れがあることを整理しております。⑤高齢者の福祉・健

康でございますが、今現在、平均寿命と健康寿命の差が10年以上あるという統計データがございます。この健康寿命を延ばすためには、街の中で歩く習慣を持ってもらうということが、一つ有効なのではないかと考えております。⑥子ども・子育てにつきましては、子育て世代が安心して働けるよう、待機児童の解消が求められております。⑦災害につきましては、近年、頻発・激甚化しており、今後、市内で大きな災害が生じるおそれがございます。⑧財政につきましては、少子高齢化や人口減少により、厳しくなるおそれがございます。

これら8つの視点による課題を踏まえまして、都市として解決すべき課題を2点、(2)に整理しております。1点目は、拠点周辺で魅力的なまちづくりを進めていき、その周辺へ居住を誘導することが求められていること、2点目は、拠点周辺の人口密度を維持することにより、日常生活の利便性を維持することが求められていることでございます。

「3 基本的な方針」をご覧ください。(1)立地適正化計画の計画期間は、基本構想や木更津市都市計画マスタープランの目標年次と同じ2030年までとしております。

(2)立地適正化計画の計画区域は、木更津市全域としております。

10頁をご覧ください。「(3)立地の適正化に関する基本的な方針」を2つ記載してございます。一つ目は「日常生活の利便性を維持する居住地の形成」でございまして、拠点周辺のエリアに居住誘導区域を設定した上で、その人口密度維持を図ることを目指します。このことにより、人口減少時代を迎えても、日常生活の利便性が維持できる居住地づくりを目指してまいります。二つ目は「地域特性に応じた魅力的な拠点の形成」でございまして、先ほどご説明申し上げました木更津市都市計画マスタープランに定めました市街化区域内の12の拠点に「都市機能誘導区域」を設定し、各種施策に取り組むことにより、拠点機能の維持・形成を目指します。このことにより、今後、人口減少時代を迎えましても、都市機能誘導区域を含む居住誘導区域へ居住が誘導され、人口密度の維持を図り、さらには、拠点機能の持続性も向上されるような魅力的な拠点づくりを目指してまいります。

下段の地図をご覧ください。薄い黄色で塗られた区域が居住誘導区域、青線で囲まれた区域が都市機能誘導区域でございます。

「4 居住誘導区域」をご覧ください。薄い黄色で塗られた居住誘導区域の設定の考え方でございますが、木更津市都市計画マスタープランに位置付けている拠点周辺の区域であること、人口集中地区等で人口密度が高い区域であること、生活利便性評価の高い区域であること、既に土地区画整理事業等により良好な都市基盤整備が行われている区域であること等を判断基準と致しまして、総合的に判断しております。

「5 都市機能誘導区域と誘導施設」の(1)をご覧ください。青線で囲まれた都市機能誘導区域の設定の考え方でございますが、木更津市都市計画マ

タープランに位置付けている拠点周辺の区域であること、中心市街地活性化基本計画等の他のまちづくり計画と整合を図ること、公共交通の沿線であること、次にご説明申し上げます誘導施設の立地状況、さらには誘導施設が立地可能な用途地域等であること等を踏まえまして、総合的に判断しております。

11頁をご覧ください。「(2) 誘導施設の設定の考え方」でございます。誘導施設は、都市機能誘導区域毎に立地を維持・誘導する施設とされており、国土交通省が例示した施設といたしましては、市役所等の行政機能施設、介護福祉施設、保育園などの子育て機能施設、スーパー等の商業施設、病院等の医療機能施設、文化ホール等の教育・文化機能施設がございます。

表5-2をご覧ください。これは、国土交通省が例示致しました誘導施設等を、大型商業施設や図書館等、広域性・集客性の高い施設や、公共交通によるアクセスが容易な鉄道駅等の拠点に立地・集積していた方が利用しやすい施設（拠点集積型施設）と、コンビニエンスストア等、極力生活の身近に立地していることが望ましい施設（分散配置型施設）の2つに分類した表でございます。表の一番右側の列に○を付けた施設は分散配置型施設、その左側の列に○をつけた施設は拠点集積型施設であることを表し、右から三つ目の列には「施設配置の考え」を整理してございます。この表について、2点補足致します。1点目は上から4行目の「保育園・認定こども園・幼稚園」でございますが、「施設配置の考え」に記載しておりますとおり、生活の身近に立地していることが望ましい分散配置型を基本としつつも、子育てしやすい環境づくりの観点から、拠点への立地は維持することとしました。2点目は一番下の行に記載した公民館でございます。「施設配置の考え」に記載しておりますとおり、市内15館の立地状況を踏まえまして、生活の身近に立地していることが望ましい分散配置型に分類しておりますが、今後、公民館が耐用年数等を迎えた場合に、統合や複合化を検討するという方向性を出してございますので、その際には、コンパクトなまちづくりの視点から、公共交通へのアクセス性について考慮する必要がありますとしております。これら整理を踏まえ、本市におきましては、「拠点集積型施設に分類した施設」と「保育園・認定こども園・幼稚園」を、誘導施設としております。

12頁の表をご覧ください。一番左側の列には、太字で都市機能誘導区域名を記載してございます。上段の細字は、木更津市都市計画マスタープランに位置付けております拠点の名称を、その右側の括弧内に表示された数字は、各都市機能誘導区域の面積を表しております。そして、一番上の行には、誘導施設の名称を記載してございます。都市機能誘導区域名と誘導施設名が交差した欄をご覧ください。白丸がついている施設は、都市機能誘導区域内に既にあり、維持する施設であることを表しており。黒丸が付いている施設は、地区外からの移転または新規誘導を想定する施設であることを表しております。

13頁をご覧ください。「6 立地の適正化に関する基本的な方針の実現に向けた取組み」でございます。「3の(3)立地の適正化に関する基本的な方針」で説明申し上げました内容を踏まえ、取り組む施策を「(1)誘導施策」として整理致しました。これら、施策に取り組むことによりまして、人口密度の維持に努めてまいります。「①公共交通や日常生活の利便性を維持する居住地の形成に向けた施策」といたしましては、待機児童の解消等による子ども・子育て世代が安心して子育てできる環境づくり、らづFitの普及促進等による高齢者等の健康支援、らづBizの活用等による商店街・商店の魅力化支援、空き店舗や空家の活用に向けた支援を行ってまいります。「②地域特性に応じた拠点の形成に向けた施策」といたしましては、市内幹線道路網の整備等による公共交通対策、パークバイプロジェクトや金田西地区土地区画整理事等の民間事業者や関係機関と連携した拠点づくり、市役所跡地や既存の公園の有効活用等に取り組んでまいります。

「(2)目標」をご覧ください。「立地の適正化に関する基本的な方針」により目指す目標を2つ掲げております。1つは「居住誘導区域内人口密度の増加」でございます。現状値は46.6人/haでございますが、国の人口予測によりますと、本市においては10年後までは人口増加が続くとされておりますので、目標値として令和12年は50人/haとし、令和22年はこれを維持することとしました。もう1つは「都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数の維持・増加」とし、現状の142施設を維持することとしております。

「(3)効果」をご覧ください。上記目標の達成により期待される効果を2つ掲げております。1つは「居住誘導区域における公共交通徒歩圏人口の増加」でございます。ここでいう公共交通徒歩圏とは、バス停を中心とした半径300メートルの区域内及び鉄道駅を中心とした半径800メートルの区域内のことを指しております。市街地の人口密度を増加・維持することができれば、その効果として、公共交通の利便性の高い居住誘導区域周辺の人口が増加すると期待しております。もう1つは「居住誘導区域の子育て世代(20歳以上50歳未満)の増加」でございます。現在も、子育て世代の多くの方が、木更津に転入いただいておりますので、コンパクトなまちづくりを推進することにより、引き続き、多くの子育て世代の方々に住んでいただけると期待しております。

14頁をご覧ください。「(4)今後の取組み」でございます。国は、近年の頻発・激甚化する自然災害に対応する為、令和2年6月に都市再生特別措置法を改正し「防災指針制度」を創設しております。この「防災指針」は、居住や都市機能の誘導を図る上で、必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものとされております。本市におきましては「国土強靱化地域計画」を令和2年度末までに策定する予定でございますことから、これを上位計画と

し、また、地区ごとに設置しておりますまちづくり協議会とも連携を図りながら、防災指針を作成し、立地適正化計画に追加することを考えております。

「7 届出制度」をご覧ください。先ほど、居住誘導区域と都市機能誘導区域についてご説明をさせていただきましたが、この届出は、これら誘導区域外における一定規模以上の開発行為や建築等行為の動向を把握するとともに、届出者に対して誘導区域内における誘導施策等に関する情報提供を行うことにより、区域内への立地を検討いただくために設けられています。

「今後のスケジュール（予定）」をご覧ください。本日の都市計画審議会において中間報告を行った後、12月市議会においてご説明致します。その後、市民の方々の意見を伺う、いわゆるパブリックコメントを30日間実施いたします。2月に予定されております都市計画審議会にて同意をいただければ、3月市議会において結果をご報告し、その後、2ヶ月ほど周知期間を設けた上で、5月に公表する予定でございます。

15頁をご覧ください。立地適正化計画（骨子案）のパブコメを、今年の6月から7月にかけて実施したところ、二名の方から10件のご意見をいただきました。その意見は、下の表にまとめたとおりでございます。反対の立場ではなく、こういうことも整理していただいた方が良いのではないかという視点で、ご意見をいただいております。

以上で、立地適正化計画（案）についての説明を終わります。

議長（北野会長） 説明が終わりました。何か、ご質問等はございますでしょうか。

三上委員 市の財源を投入して、立地適正化計画を作成していると思いますが、コンサルタントはどこですか。また、審議会委員の意見を聞いて、計画に反映させるために、コンサルタントを同席させるべきだと思いますが、いかがですか。

松下主幹 立地適正化計画の受託者は、東京に本社がございますランドブレイン株式会社でございます。委員ご指摘のとおり、都市計画審議会開催の直前まで、受託者に出席いただく予定でございましたが、新型コロナウイルスの感染者数が急増いたしましたことから、出席を控えるよう、市からお願いをさせていただいたところでございます。なお、本日の審議会で出された意見等につきましては、市から受託者へ伝えさせていただきます。

三上委員 契約した業者は本市の実情を十分理解しているのか。ただ単に、入札により決定した業者なのか、その辺りをお聞かせ願いたい。

松下主幹 冒頭にご説明申し上げましたとおり、この立地適正化計画制度は平成26年度に創設された制度でございます。本計画を策定している市町村は限られており、本市においても初めて取り組む事業でございます。そこで、一般競争入札による業者選定ではなく、プロポーザル方式を採用して公募をかけ、ご応募いただいた4社からご提案等をいただいた上で、業者選定しております。

兵藤課長 一点、補足いたします。ランドブレイン株式会社は、県内他市において立地適正化計画の策定に関する受注実績がございます。以上でございます。

三上委員 果たしてこれが木更津市に適した計画であるか疑問に思います。その理由の一つとして、我々はインター周辺の立地環境を生かしたまちづくりということをずっと言っているのですが、このインターの数が四つしか書いておらず、袖ヶ浦インターと木更津北インターは、木更津市と袖ヶ浦市に跨ってるインターで、袖ヶ浦インターの周辺の南側は、ご存知のように、十分に土地利用されておらず、東京から高速バスで30分のところでさえあの状況で、行政として、土地利用の仕方は不経済極まりないと思います。あのような可能性を秘めている土地は、都市計画マスタープランと同格にある立地適正化計画で、何か位置付けていく必要があるのではないのでしょうか。農政と都市政策の連携というのをきちっと農政の方でもうたっているわけです。それが一つも、本計画の中に言葉として出てこないのはおかしいと思います。木更津市のインター周辺の立地環境というのは、市街化区域ではありませんが、そこに言及していないのは、自分の意見で大変申し訳ないですが、インターの立地環境を生かしたまちづくりとか、立地計画をきちんと考えるべきで、それが一番簡単だと思います。インター周辺の半径500メートルなり、300メートルの土地を、このように土地利用するから、農地部局も協力していきましょうということを、この場で話合うことが、一番簡単じゃないかなと思うのですが、いかがでしょうか。

土屋部長 今お話し頂いた部分について、資料8頁をご覧ください。こちらの方、都市計画マスタープランのインター周辺拠点ということで、インター周辺に丸をつけております。都市計画マスタープランということであれば、市全体のマスタープランでもありますので、インター周辺拠点ということで位置付けさせて頂き、今後拠点として検討していく地域となります。そして、その前の7頁になりますが、今回立地適正化計画というのは、この都市計画マスタープランの中から一步踏み込んだ計画になりまして、市街化区域内の居住人口をどうするかという部分に特化した計画でございます。人口減少に併せて、人口密度が薄まり、今まであった例えばスーパーマーケットや公共交通といったものが縮減してしまうことが想定されます。そのような弊害をなくすために、人口密度を維持しなければならないので、居住誘導区域を絞り込み、そこに特化した施策を行う、これが立地適正化計画でございます。先程の都市計画マスタープランは、この計画のさらに上位の計画になります。インター周辺地区につきましては、現在、県の方で、9月に「高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本方針」を策定しております。従いまして、インター周辺につきましてはこちらのなかで検討して参りたいと思います。

三上委員 圏央道をつくるときに、もう20年、30年前なんですけど、道路をつくるだけではなく、沿線の開発も絡めて、圏央道の整備はそういう観点から進めていきますと話がありました。しかしながら、インターが完成しても、岩盤規制のかかっている農振農用地があるために、周辺の整備ができずに問題となってい

ます。今行われている県の制度が、その岩盤規制を壊せるのかどうか、それは、我々の都市計画審議会でも、市のまちづくりに対する提案もしくは建議、或いは、県に対する建議という形でやっていかなければいけないと思います。今の時点で、9月に県で発足した会議で、安心して、木更津市の五つあるインターの中の一つか二つは周辺の土地利用ができるという確信はありますか。ないなら、会長、何か動かないといけないのではないかと思いますので、いかがですか。

議長（北野会長） まず大枠として三上委員がご発言された内容は、非常に重要な観点だと思えます。今ここでは、立地適正化計画を主題としておりますが、その上位計画として木更津市都市計画マスタープランがあり、そこにはインターチェンジ周辺拠点が位置づけられています。現在、県がインターチェンジ周辺の整備について取り組みを進める中で、県への働きかけも必要なのかもしれませんが、市の考えはいかがでしょうか。

土屋部長 都市計画は農林との調和を図っていく必要がございます。できないものを無理矢理というよりも、可能な限り調和を図りながら施策を進めていくことが前提であります。その上で県が進めているインター周辺の土地利用の促進について検討して参りたいと考えております。

三上委員 分かりました。立地適正化計画の話ではなくて申し訳ありませんが、街なか居住マンション建設補助事業について、現在の入居者をお聞かせ願えますか。この事業の趣旨に沿った入居者になってますでしょうか。

鳥飼次長 今木更津駅の東口に一棟、西口に一棟出来上がりまして、東口は38戸、西口は84戸の販売戸数だと思えますが、令和2年の3月に竣工して完売していると聞いております。順次入居が始まっており、市外からの入居者は4割程度、市内からの入居者は6割程度と、担当課から聞いております。街なかマンション建設事業は国の優良建築等整備事業という制度を活用して、交付金を頂いて、市の財源に使っておりますが、元々の目的は市街地整備と土地の高度利用が第一の目的で、二箇所とも老朽化した建物とか小規模な建物が密集している土地を集約して、十二、十三階建てのマンションに建て替えたということで、市街地の再開発の目的としては成果のあったものであると認識しております。

三上委員 国から補助金が交付され、これにプラスアルファで市の財源も充当している中で、公共的な設備（エレベーター等）は補助金が充てられるとのことで、1件あたり、260万～300万近くの補助額になるとの話ですが、補助額は建物によって違いはあると思いますが、案分すると幾らぐらいになりますか。

鳥飼次長 担当課ではないので、詳しい数字は把握しておりませんが、東口の方が3億弱の補助金で、西口の方が6億程度の補助金交付だったかと思えます。この2分の1が国の補助金で、残り2分の1が市の一般財源になります。事業費は既存の建物の解体や整地費、測量及び設計費に充てられます。先程委員がおっしゃられたように、個々の住戸は対象にならずに、エントランス等の共有部分の建設費が充てられるということで、入居者の専有部分に対する補助金とはなっ

ていません。あくまでも、老朽化している建物を壊して新しく建物を整備するといった、土地の再開発のための補助金となっています。仮に一戸あたりの割合を出すと、だいたい一戸あたり600万程度補助金が交付されていまして、その2分の1の額が市の財源となっていますので、一戸あたり300万程度市の財源が充てられております。

三上委員　ちょっと補助金をかけすぎているのではないかと、他の委員の皆さんも思われると感じていますが、このまま街なか居住マンション建設補助事業を継続していくつもりでしょうか。

鳥飼次長　街なかマンション建設事業の今後の継続性についてですが、まだ多少需要が見込めて、街なかに居住を誘導するような必要性があれば、今後も継続していく予定ではあります。ただ、需要が見込めなくなれば、当然民間事業者も敏感に反応してくると思いますし、そもそもの申請がなくなると思います。そこで無理に街なかマンション建設事業を市から営業して行って、建設会社をお願いして空き住戸をつくるというような、そういった中で補助金を入れる余裕はありません。現在の需要が10年も20年も続くとは思っていません。それから、補助金の交付要綱を昨年4月に改正しまして、今3棟目を建てているところまでは、対象事業費の3分の1が国費で、3分の1が市の財源で、補助額の上限は設定しませんけども、3棟目までは事前相談があって事業計画を立ててしまっていたので、同様の条件で行っていますが、それ以降については、一事業あたりの上限額が5億で、一住戸あたり最大500万までの補助となっていますので、そうすると一戸あたり、市の持ち出しは250万となります。継続性についてはそういった需要の動向を見つつ、また街なかへの居住誘導の実態を検証しながら、継続するか何年か後に廃止するかは決めていくことになると思います。

三上委員　分かりました。この立地適正化計画は、他の補助金の受け皿になるとの話を聞いたんですけど、そこに関して、詳しく説明いただけますか。

兵藤課長　立地適正化計画において誘導施設として位置付けた施設であって、さらに条件として都市再生整備計画に位置付けられた場合は補助金を頂けます。ただし全ての誘導施設が対象となっているわけではありません。医療施設・社会福祉施設の開設等が条件となっております。

三上委員　補助金をいただくために立地適正化計画を策定するのなら、計画策定によって対象となる補助事業が分かりやすく整理された資料を頂けませんか。

兵藤課長　補助金メニュー等、国が策定した資料がございますので、提供いたします。併せて、庁内で連携をとり、立地適正化計画の策定に伴う補助金の活用について検討してまいりたいと思います。

議長（北野会長）　他に、ご質問があればお願いします。

竹内委員　資料を見させていただいて思ったのですが、公共交通のネットワークがきちんとしていないと、立地適正化計画は成り立たないのでは、というのをすご

く感じました。意見公募時に「区域内の足を確保すること」という意見が出されており、私は優先的にやっていただきたいと仰っているように感じたのですが、この意見に対して市は「今後、協議会や各種制度を活用して解決に取り組む」としています。立地適正化計画を策定するにあたって、公共交通のネットワークの整備は条件になっていないのか、お聞かせ願えますか。

土屋部長 公共交通や転居者の人口の維持が大事なところですが、まず人口の密度の維持ができていないと、公共交通が縮減されることにつながってしまうと思いますので、公共交通を維持するためにも人口密度の維持が必要になってきます。これらを両輪としてとらえ、人口密度を維持するために、前提条件というところで、公共交通の維持が必要となると考えます。

竹内委員 立地適正化計画については、12月に建設経済常任委員会協議会や議員全員協議会においても説明するとのことでしたが、交通政策特別委員会では説明されないのでしょうか。全員協議会で説明されるから良いとの考えでしょうか。

土屋部長 現時点では説明の予定はありません。必要であれば説明させて頂きたいと思いますが、説明できますことは、公共交通をどう維持するかという観点ではなく、どう人口密度を維持していくかという話を立地適正化計画を用いて説明することになります。

議長（北野会長） 人口密度が維持できるということになれば、公共交通が維持され、どちらが先かというのは非常に難しいところですが、その両輪で今後の持続性を担保する方向性になるかと思えます。他に何かございますか。

近藤委員 市街化区域内に、居住誘導区域に含まれないエリアがあります。その区域は、都市計画税をとり、下水道等の都市計画事業を行っているエリアだと思えます。今後それらに対する考え方をどのように整理していくのか、教えていただけますでしょうか。

土屋部長 市街化区域内であれば、居住誘導区域に含まれなくても、道路、公園、下水道などの事業は、今まで通り継続して行ってまいります。居住誘導区域については、例えば、そこに住む居住するには補助金が出るなど、なんらかのインセンティブを与えられればと考えます。

近藤委員 今回、市街化区域から漏れてる地域が幾つか出て参りますので、そのあたりをまず。三上委員が先ほど質問した「高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本方針」についてですが、第1ステージとして、今後市町村が産業立地促進地区を抽出して、都市計画マスタープラン等で位置付けていかなければならないという規定があると思えます。立地適正化計画を令和3年2月に都市計画審議会へ諮問するのであれば、今後市はどのように産業を誘致していくかということも併せて話をすべきだと考えます。要は、居住するには当然働く場が必要ですし、新しく既存企業を誘致することによって、働く場を設け、居住者を増やすことは市の持続性のためには重要で、そちらも併せて進めていくべきと思

います。これに関する産業立地促進地区については全く触れられていないのですが、そのあたりはどのように検討されていますでしょうか。

土屋部長 市街化調整区域の件でございますが、市議会でもお答えをさせて頂いたのですが、市街化調整区域の開発行為につきましては、切り離して考えております。市全体のまちづくりの観点から、市街化調整区域内の既存集落の人口維持をどのように対応していくのか、これに関しては経済部との調整を始めている段階でございます。現時点では計画の段階に至っておらず、補助金の絡みもありますが、立地適正化計画を先行して進めさせて頂いておりますのが現状です。

近藤委員 分かり易く言えば、令和3年2月までの整理は難しい、ということですか。

土屋部長 今ご提示させているような計画というレベルでの整理は難しいと思われ、申し訳ございません。

近藤委員 まだ2ヶ月しか経っていませんけれども、年明けぐらいには、そちら側も併せて整理していただき、居住はこの場所で、産業はこうして起こす、というように両方示していくべきだと思います。担当課においては、そのあたりも、他の経済部等の調整もあるでしょうけど、鋭意努力をお願いいたします。

議長（北野会長） 今までの議論をお聞きする中で、具体的な土地利用の課題に関する文言が、本日の資料の中にはないように思えます。木更津市が立地適正化計画を考える上で、木更津市の土地利用の特性、農業振興や経済、他の産業の特徴が端的に示された中での立地的な計画というものが、この資料の中に示されていないように感じます。特に木更津市は、都市政策の中で、農業振興政策に加えて福祉施策を統合して調和してやっていくことが課題になると思います。現状の木更津市が持っているポテンシャルについて端的なバックグラウンドの説明が必要で、そのあたりの立地適正化計画の策定に至る説明が少し薄いのではないかと思います。そのような説明があると、三上委員、近藤委員、竹内委員から質問いただいたこと的前提が、この資料の中に入ってくるのではないかと思います。とても適切に計画や案が作られているとは思いますが、その背景をもう少しお示しただけると、非常に分かり易くなるのではないかと思います。その一方で、居住誘導をしていくエリアと、それを取り巻く区域の両方が調和していかなければならないので、その調和を示す上では、今の木更津市の土地利用の現況をしっかりと丁寧に説明しておくことが、私は必要ではないかと思えます。私が聞いている限り、今日の議論の論点はそこにあるのではないかなと思えますので、ご検討いただければと思います。

他にご質問ありますでしょうか。

河原林委員 資料では、人口動態がどうであったかとか、今後人口が減るのか減らないのかという予測はされていますが、建物を新たに建てることにより、人口維持ができるかどうかは示されておりません。駅前庁舎や朝日庁舎ができて、人口はどう変化したのでしょうか。補助金をもらうために建物を建てるというのは、しょうがないかもしれないですけど、実際に人口を維持するための取組とし

て、建物を新たに建てるだけで良いのでしょうか。また、今後の人口が減ることを前提とした施策で良いのでしょうか。人口を減らさないような計画ですとか、先ほど言われた保育園の待機児童や学童保育の問題とかはここには書かれておりません。それから、人が住むときに木更津駅西口地区をなぜ選ばないのか。やっぱり土地が高い等の問題がある。郊外には公共交通機関はないけれど、奥さんが駅へ送迎するという現状があり、多くの若者が都市から移住されています。こういった現状に即したところを何とか反映させていただきたいというのが私の希望です。私は、建物を新たに建てれば人口が誘導されるということはないと考えていますが、もしそうであれば、市役所を新たに建てたから人口を誘導できたという実例を、ぜひ示していただきたいと思います。

土屋部長 誤解を与えてしまう説明であったかも知れませんが、建物を新たに建てるという発想ではなく、今居住されているところを、これをどう維持するかというところがこの立地適正化計画でございます。今、人口密度があるところは将来も人口密度を維持していき、建物が建っているところは極力残していくという発想ですので、その建物がなくなるようであれば、補助金を導入して新たに建てるということで、何も無い所に人を呼び込むために建物を建てるというものではございません。人口密度が高いところをいかに維持するかというような発想でございます。人口減少を前提に施策を組むのはいかがかというご意見はありますが、日本全体として人口減少が進んでいますことから、どうしても将来的には人口が減少することを考慮した計画が必要となってくると思います。先程から申しあげている通り、あくまでも今あるものをどう維持していくかが立地適正化計画策定の趣旨でございます。維持していくためには、やはり残すべきところは居住誘導区域、都市機能誘導区域を定めて残していく、それが立地適正化計画でございます。

議長（北野会長） その他、いかがでしょうか。

三上委員 まちづくりというのは、建物だけつくればいいのではなくて、商業施設、教育施設、文化施設も、トータル的にやらなければいけない。特に富来田地区はスーパーマーケットがなくなってしまい、人口定着への課題があるのですが、この立地適正化計画を策定した後、仮にスーパーマーケットが本地区に進出しようとした場合に、優遇策などはあるのでしょうか。

兵藤課長 今回の補助金の制度で申し上げますと、商業施設は対象になっておりません。また、経済部で行っています企業誘致奨励金についても、商業施設は木更津駅西口等を除いて対象になっておりません。しかしながら、例えばこの立地適正化計画と合わせる形で、経済部の奨励金とうまく融合するような方法をとって、スーパーマーケットが不足している土地に施設の立地誘導を行い、奨励金を出すなど、今後経済部と協議していただけたらと考えます。

三上委員 医療関係や介護福祉施設、スーパーマーケットの立地の計画がなく、困っておりますので、行政が少しお手伝いする、門戸を開いていく必要があると思いますので、是非とも検討していただきたいと考えます。

議長（北野会長） ぜひ、色々な部署と連携・調和を図りながら、新しい一歩へ向けて踏み出していければと思いますので、よろしく願いいたします。

他にご質問あればお願いします、よろしいでしょうか。

以上で議事が全て終了しました。それでは進行を庶務へお返しいたします。

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110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110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1月22日

木更津市都市計画審議会

（署名）

安藤一男