

第113回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和3年11月9日（火）午後2時00分から午後3時45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、吉野寛、鈴木克己、
山口嘉男、安藤一男、三上和俊、竹内伸江、
秋葉正幸（宮下雅美委員代理）、清水一太郎、河原林裕

（木更津市）都市整備部 土屋部長、鳥飼次長
市街地整備課 森田課長、地曳課長補佐、鶴岡主任主事
都市政策課 兵藤課長、木村係長、林係長、上野係長

（庶務）都市政策課 渡邊主査、二宮主任技師、徳田主任技師

○議題及び公開非公開の別：全て公開

（1）諮問第1号 木更津市の平成4年都市計画決定生産緑地地区における
特定生産緑地の指定について

（2）その他

①市街化調整区域における開発行為の基準等の見直しについて

②木更津駅みなと口景観形成重点地区の指定に伴う景観計画(案)について

③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
ラインの見直しについて

○傍聴人の数：0名

○会議内容

司会（上野係長） 定刻となりましたので、これより第113回 木更津市 都市計画審議会を開会いたします。はじめに、本日の審議会でございますが、新型コロナウイルス感染拡大防止対策を求められている中で開催することから、「ウェブ会議」としております。皆様の画面越しに、出席委員の顔は、ご確認できますでしょうか？よろしいでしょうか？議事進行後の発言の際は、会長がご指名の後、事務局の方で発言する委員のミュートを解除しますので、画面に「ミュート解除を求めています」と表示されましたら、了承ボタンを押したうえでご発言願います。慣れている方は、会長ご指名の後、ご自分でミュート解除して発言していただいても問題ありません。さて、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人はおりません。はじめに渡辺市長からZOOMにて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、都市計画審議会にご出席・ご参加いただきまして、誠にありがとうございます。また、皆様には日頃から本市の良好な都市計画の推進はもとより、市政各般にわたり多大なるご理解、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、本日諮問させていただきますのは、「木更津市の平成4年都市計画決定生産緑地地区における特定生産緑地の指定について」でございます。生産緑地の指定から30年が経過しようとする地区のうち、現段階で継続を希望する地区について、のちほど事務局から説明させていただきます。

次に、前回の審議会で説明をさせていただきました「市街化調整区域における開発基準等の見直し」及び「景観形成重点地区の指定に伴う景観計画案」につきましては、頂いたご意見を参考に作業が進捗しましたのでご報告をさせていただきたいと考えております。

最後に、本市のインターチェンジ周辺につきましては、圏央道等の広域道路ネットワークの整備進展により、地理的優位性が高いため物流施設等の受け皿となる産業用地としての利活用を推進する位置付けがされているところでございます。今回、インターチェンジ周辺の主要幹線道路沿道につきましても同様に産業用地としての利活用を可能とすべく、木更津市都市計画マスタープラン等の一部改定に取り組んでいるところであり、この検討内容につきましては、作業の進捗に応じご報告をさせていただきたいと考えております。

以上の諮問1件、その他報告3件の詳細につきましては、のちほど事務局から説明させていただきますが、委員の皆様には、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。オンラインで申し訳ございません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（上野係長） 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。

本日の審議会でございますが、13名の委員の内、平野委員が所要のため欠席しております。また、木更津警察署長の宮下委員が所要のため、代理として警務課の秋葉課長にご出席いただいております。事前に配布しています名簿及びズーム上に名前が記載されていますので、それをもって委員の方々の紹介とさせていただきます。なお、名簿につきましては資料の2頁に諮問書がございますので名簿をご確認下さい。会場にいらっしゃる方はパソコンに別会場からご出席いただいております方は、事前にメールをしております。

出席委員の内、北野会長、森委員、山口委員の3名は、別会場からの出席となり、吉野委員、鈴木委員、安藤委員、三上委員、近藤委員、竹内委員、秋葉様、清水委員、河原林委員の9名は市役所からの出席となります。よろしいでしょうか。

次に、職員のほうを紹介いたします。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。市街地整備課長の森田でございます。他、説明者・事務局の職員が数名控えておりますので、会場の皆様におかれましては、機器の使用方法など、お困り

の際は会議の途中でもかまいませんので、挙手をするなどしてお近くの職員にお申し出ください。職員がサポートいたします。

続きまして、資料の確認をお願いいたします。会場にいらっしゃる方はパソコンを、別会場からご出席いただいております方は事前に送付した資料をご覧ください。諮問書という1枚のPDFファイルがございます。また、参考資料というファイル、その他諮問書の1～27ページのもの、28～最終ページまでのものという4種類のファイルがございますが、使われますのはこの諮問書というファイルで1から連番で99ページまで載っております。それと参考資料でございます。その他の1～27と28からというこの2ファイルにつきましては容量が重くて、パソコンの都合により開かない場合にご確認いただければと思います。

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。

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お集まりいただきありがとうございます。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12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、山口委員にお願いできますでしょうか。

山口委員 （画面上で挙手）

議長（北野会長） ありがとうございます。それではよろしくをお願いいたします。ではこれより議事に入ります。本日は、議事として諮問が1件、その他が3件となっています。まずは、令和3年11月1日付けで市長から諮問のありました、諮問第1号「木更津市の平成4年都市計画決定生産緑地地区における特定生産緑地の指定について」担当課から説明をお願いします。

地曳係長 私からは、諮問第1号「木更津市の平成4年都市計画決定生産緑地地区における特定生産緑地の指定について」をご説明させていただきます。資料につきましては諮問書の6ページから27ページと参考資料となっております。諮問内容の説明の前にまず生産緑地と特定生産緑地制度について、簡単に説明させていただきたいと思っております。まず参考資料をご覧ください。生産緑地について説明させていただきます。生産緑地とは市街化区域内の保全すべき農地を都市計画に定め、建築行為等を制限し、都市農地の計画的な保全を図る制度です。生産緑地以外の市街化区域内の農地は宅地並み課税が適用されるのに対し、生産緑地では税制の軽減措置が受けられます。生産緑地の告示か

ら30年が経過すると、税制の軽減措置が終了する一方で、行為制限の解除に向けた手続きが可能となります。続きまして特定生産緑地制度について説明させていただきます。特定生産緑地とは生産緑地を特定生産緑地として指定することで、税制の軽減措置及び行為制限が生産緑地地区の告示から30年経過後さらに10年期間が延長される制度です。特定生産緑地の指定は、告示日から30年経過する日までに行う必要があります、30年経過後は特定生産緑地として指定できません。指定は都市計画上の制限を変更するものではないため、都市計画決定ではありません。しかし、指定により生産緑地の制限や措置が10年間延長となることから、都市計画審議会での意見聴取を行う必要があることとなっております。次の表につきましては、木更津市の生産緑地の現状の値でございます。それでは、諮問内容の説明に移らせていただきます。諮問書の6ページからとなります。諮問第1号7ページに移りまして「木更津市の平成4年都市計画決定生産緑地地区における特定生産緑地の指定について」となっております。諮問内容について補足説明させていただきます。平成4年に都市計画決定を行い生産緑地地区の告示をした地区につきましては、令和4年をもって告示日から30年の経過となります。この地区のうち指定意向の整った地区について特定生産緑地の指定をしようとするものです。8ページから11ページが特定生産緑地の指定の表となっております。特定生産緑地に指定する地区ごとの内容が記載されております。12ページの総括図については今回指定する地区の全体の位置関係が把握できるような図面となっております。次に13ページから27ページが特定生産緑地計画図となっております。各々の特定生産緑地の詳細な位置を表示しております。11ページに戻り、ご覧ください。本諮問では特定生産緑地の指定の表の最終行に記載があります、合計面積3.63ヘクタールの32地区について特定生産緑地として指定しようとするものでございます。この表の生産緑地地区の合計面積が3.65ヘクタール、特定生産緑地の面積が3.63ヘクタールと差異がでております。この点につきましては8ページの生産緑地番号9番をご覧ください。生産緑地番号9番につきましては一部指定しない区域が含まれておりますので差異が生じているものでございます。説明については以上となります。それでは、ご意見をよろしく願いたします。

議長（北野会長） 今説明いただきました内容につきまして、ご意見、ご質問等ある方は願いたします。

吉野委員 生産緑地の実態的な使用を把握されているのでしょうか。例えば農地として使用してなくてよいのか、建築制限があるとのことですが、建設基盤や駐車場のように使われているなど、そういった利用上の制限はあるのでしょうか。

議長（北野会長） 事務局、よろしいでしょうか。

地曳係長 制限はございます。定期的に市の方で現地を確認して適正に生産緑地として行われているかを確認させていただいております。

吉野委員 生産緑地を適正に利用されているかどうかの条件、基準はあるのでしょうか。

議長（北野会長） 事務局お願いいたします。

地曳係長 生産緑地地区は機能を有する農地として保全していただく形で、適切に管理していただく形になっております。

吉野委員 農地として所有者が管理をしているという認識でよろしいですか。

地曳係長 その通りです。農地として適正に管理保全をしていただくという形になります。

吉野委員 「農地として」ということは耕作をしているものと思いますが、そういった認識でよろしいでしょうか。

地曳係長 その通りでございます。耕作をしていただく形になります。

吉野委員 私は全部を見たわけではないですが、市街化区域の範囲内での全ての生産緑地地区が適切に耕作されているとは考えにくいので、管理状況の把握を市のほうでしっかりお願いします。

地曳係長 ご意見ありがとうございます。

議長（北野会長） その他にご意見、ご質問がございましたらお願いいたします。

森委員 実際に農地として使われているのかどうかの割合について具体的な数字はありますか。

議長（北野会長） それでは事務局お願いいたします。

地曳係長 生産緑地につきましては、定期的に確認を行いまして、適正に使われている用地となっております。数字については持っておりません。

森委員 ありがとうございます。

三上委員 この資料を全て見たところ、特定生産緑地の指定に関する基準日が来年の11月24日になってます。期限まで来年1年間あり、1年前に諮問することについては、変更の心配があるため、半年後の諮問でよいかと思うのですが、基準日のどのくらい前までに諮問するという決まりや国からの指導があるのでしょうか。

地曳係長 今回行う特定生産緑地につきましては、委員のおっしゃっていただいた通りですが、申し出基準日が令和4年11月24日であり、その日が30年の管理期限の日付となります。これに対して、令和元年11月から、所有者の方々等に移行の確認を行って参ったところでございます。その中で、移行が確定したものについては、今回指定をさせていただきたいと考えております。移行が未定のものについては、次回以降の審議会について諮らせていただきたいと考えております。

三上委員 国の方からの調査開始、或いは締め切りといった事務的な指針は木更津市の方に伝えられているのですか。

地曳係長 国の方から意向が確認された生産緑地は早めに指定手続きを行うことが望ましいということで通知が来ております。

議長（北野会長） その他、ご意見ご質問等ございますでしょうか。

吉野委員 指定しない区域については、どのくらいの期間でこういった手続きがあるのでしょうか。

地曳係長 解除の手続きですが、30年が過ぎた時点で解除に関わる手続きが開始できるということになっております。買取り申し出という手続きをしていただきまして、関係各人に買取り意思があるかを確認させていただきます。3ヶ月経ちましても、買取る方がいらっしゃらない場合は、買取りの不調ということになり、行為制限の解除となります。生産緑地の制度自体の解除は、再度その後でしなければいけないこととなります。

議長（北野会長） その他にご意見、ご質問等ございますでしょうか。それでは、他にご意見がございませんようでしたので質疑終局と認めまして採決をさせていただきたいと思っております。諮問第1号木更津市の平成4年都市計画決定 生産緑地地区における特定生産緑地の指定について、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。

司会（上野係長） ただいま、数を数えますのでそのままお待ちください。会長除く11名中11名挙手しているのを確認しました。以上報告です。

議長（北野会長） それでは、挙手11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をいたします。なお、市長への答申書の作成送付につきましては、私に一任いただきたいと思います。よろしくをお願いいたします。それではここで市街地整備課の職員の方は、公務の都合により退席をさせていただきます。それでは続きまして、市街化調整区域における開発行為の基準等の見直しについて、担当課より説明をお願いいたします。

林係長 私からは、その他の1番目「市街化調整区域における開発行為の基準等の見直し」についてご説明させていただきます。資料の30ページをご覧ください。前回の都市計画審議会では、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市計画法等の改正が行われたことに伴い基準の見直しが必要となったこと、また現行の開発基準での開発事業における道路や排水等の不具合等を改善する必要も生じてきていることなどの理由から、現在の市街化調整区域における開発行為の基準の見直し内容について説明させていただきましたが、今回は基準等の具体的な改正内容の案について説明させていただきます。

改正内容の1つ目として、都市計画法が改正されたことに伴い、開発が可能な区域から災害ハザードエリアを含まない事としておりますが、災害の防止等を考慮し、支障がない区域は除くとありますので、本市の基準も同様な内容に改正を行います。

また、前回の都計審で、都市計画法運用基準の見直しに伴い、市街化区域から700メートルの区域について、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している区域（こちら40戸連たんがとれる区域）を図面にて図示し、指定を行うということについては、来年度に調整が出来次第改正を行う予定でございます。次に、本市の道路や排水の不具合等を改善するため、建築できる用途を住宅（兼用住宅含む）のみといたします。ただし、新たに設ける「整備基準」に適合する宅地開発事業については、分譲や共同住宅は建築可能といたします。

具体的な整備基準の内容について、ご説明させていただきます。資料31ページをご覧ください。市街化調整区域における宅地開発整備基準（案）の概要となります。現在、条文としては調整中のため概要のみの説明とさせていただきます。第1として整備基準の制定趣旨について説明します。第2は整備基準における用語の定義を定めます。第3は整備基準の適用範囲となります。適用範囲は、都市計画法第34条第11号の条例で、指定する区域で行われる宅地開発事業となります。ただし、自己の居住用の建築物は適用除外とします。第4は適用対象について定める予定です。適用対象は、法第34条第11号の条例で指定する区域で行われる宅地開発事業で、開発区域に接する道路及び開発区域からの排水について適用します。第5では開発区域に接する道路についての基準を定めます。詳細については後ほど図を交えてご説明いたします。第6では、開発区域からの排水処理についての基準を定めます。こちら後ほど説明させていただきます。第7は災害ハザードエリアにおける開発の許可要件について定めます。こちら後ほど説明させていただきます。以上が整備基準（案）の概要となります。

それでは、具体的に、道路及び排水についての整備基準の内容について、説明させていただきます。資料の32ページをご覧ください。

開発区域に接する道路の整備基準の案でございます。開発区域に接する既存道路及び接続先の主要道路の幅員は6メートル以上といたします。既存道路の幅員が6メートルに満たない場合は、既存道路の中心線から3メートル後退（セットバック）し、6メートル以上の主要な道路まで整備することといたします。既存道路の一方が崖地、用排水路及び鉄道敷の場合は、当該崖地等の境界線から既存道路側に水平距離で6メートル後退し、道路として整備するものといたします。また、セットバック後の道路の最低幅員は5メートル以上とします。5メートルとした理由は、車どうしがすれ違いができる幅員と考えております。

次に開発区域からの排水処理についてご説明させていただきます。資料34ページをご覧ください。排水の基準となります。開発区域からの排水については、宅地開発区域及びその周辺の状況、降水量、放流先の排水能力等を勘案して排水施設の規模、構造及び能力を設定するものとしています。開発

区域内からの排水は、流出係数を0.3以下となるよう流量計算をおこない、0.3を超える場合は、貯留槽や浸透枳などで、排水抑制を行うものとします。ただし、抑制施設の検討の際には、地下水の状況や、現地の地形、地質等により、状況に即した構造とするものといたします。また、既存の排水路に排水する場合は、自然流下が可能な構造とし、排水能力がなく、滞水等している場合は、構造について現地の調査を十分に行い、排水路の管理者と協議を行い決定するものとします。

次に、災害ハザードエリアにおける開発の許可要件についてご説明させていただきます。資料35ページをご覧ください。冒頭、都市計画法の改正に伴い、開発許可区域から災害ハザードエリアについて除外すると説明させていただきましたが、災害の防止その他の事情を考慮して支障がない場合は許可できるものといたします。洪水等が発生した場合、身体及び生命に影響がある想定浸水深を3メートルとしますが、そのような区域での開発については、建築物の居室の高床化や、開発区域の地盤面の嵩上げ等により、床面の高さが想定浸水深の3メートル以上とした場合は許可するものといたします。ただし、場所によっては盛土や居室の高床化をしても、災害等が防止できない場合もありますので、その場合は許可区域から除外するものといたします。また、施行日でございますが、都市計画法の改正に伴う基準の見直しについては、令和4年4月1日からとし、本市の現状を改善するための見直しについては、周知期間等が必要と考え、5年間の経過期間を設けるものといたします。

最後に今後のスケジュールのご説明となります。条例改正の意見公募を行いますので、12月議会定例会にて、その説明をさせていただきます。意見公募は12月中旬から1月中旬まで1ヶ月間行い、令和4年1月に再度都市計画審議会にて、ご説明をさせていただきます。その後3月議会定例会にて、条例改正（案）の上程を行い、ご審議いただく予定でございます。以上で、市街化調整区域における開発行為の基準等の見直しについての説明を終わります。

議長（北野会長） 何かご意見、ご質問ある方はお願いいたします。

吉野委員 道路と排水の件でご質問させていただきます。1つは道路ですが、ここで主要な道路を含めているということですが、これは、境界から境界までの実質の指定されている幅員ということによろしいでしょうか。それとも有効な幅員なのか。例えばのり面がある場合、幅員が6メートルだったとしても有効としては5メートルということがあると思うのですが、これについての理解はどのようにしたらよいでしょうか。

林係長 有効幅員と考えておまして、蓋付の側溝がある場合はその蓋まで含めた所、蓋が無い場合は蓋が無い所までの幅員とします。車が通れる幅員として6メートルということで考えております。

吉野委員 次に排水の件なんですけど、流出係数0.3を超える場合の施設ということですが、例えば、浸透施設、雨水貯留槽は、開発行為の検査時に施工されていないとならないものなんでしょうか。または建築計画、外構計画によって貯留槽が影響してしまうということもあるため、建築時にその容量のものを付けばよいのでしょうか。

林係長 基本的には開発行為の検査時に必要と考えておりますが、場合によっては、建築物が建たないとできないといった場合もあると思いますので、そこは協議の上でということになると思います。原則は検査の時には、許可申請している内容については網羅したいと思っておりますので開発検査時には示していただく予定でございます。

議長（北野会長） その他にご意見、ご質問等ございますでしょうか。

近藤委員 吉野委員の方から有効幅員という話がありましたが、U字溝等の技術基準および舗装（例えば道路舗装）しなければいけないのか等の道路構造に関する基準というのは、こちらの方では特に指定しないということよろしいでしょうか。

林係長 あくまでこちらで基準として定めるものは道路幅員と排水についてですので、その他についての構造は今の指導要綱に則った構造とさせていただきます。道路幅員の構造や道路構造については指導要綱で確認させていただきます。予定でございます。

近藤委員 開発区域が例えば南北、東西といった2箇所以上の道路に接している場合、その接してる両方の道路にこの基準が適用されるのか。それとも出入口がある側の道路だけなのか。そのような場合、どのような指導となるか想定されているのでしょうか。

林係長 現在の要綱では道路に接しているところで、車の出入りのある場合は、そちらの道路も基準に沿ってないといけないということがあります。今回についても道路の接道があるのですが、出入りがないところについては基準を適用しない予定でございます。ただし、6メートル以上の主要な道路ですので道路上、将来的に使用があるというところについては協議となります。あまり狭い道路を、今後、市で整備してほしいといった話が無いようにしたいと思っておりますので、なるべく道路の出入りがないところでも、6メートルの道路幅員を適用したいと考えております。

近藤委員 その内容については今回の基準では図示せず、口頭での指導という形になるのでしょうか。出入りのない道路を、例えばこちらから出入りしないため拡幅しないということになった時に、その奥側で別の人が拡幅しようとした時にすでに開発してしまった地域が邪魔になってしまい、主要な道路

まで6メートルの幅員が確保できなくなることも考えられますので、開発を行う場合はその出入口の有無にかかわらず、センターからセットバック3メートル、または6メートルの幅員として整備させるということをこの段階で明確にしておいた方がよいかと思いますがいかがでしょうか。

林係長 整備基準についてはまだ確定ではございません。様々な意見を取り入れてより良い基準にしたいと思っておりますので、今回の意見を参考に考えたいと思います。

近藤委員 開発区域内の道路についてです。今回図示されてるのが入口から入り、奥の方で8メートルの内接する折り返し地点を設けた道路だと思いますが、これはどれだけの区画を設けても問題がないので、この袋小路の延長をいくら長くしてもよいということにするのか。それともある程度が開発がある場合には、私は基本的に2方向出入りを確保しないと、例えば出入口で火災等が起きたときに、その奥の方々が避難行動できなくなるという問題が起きますので、ある程度が開発区域になったら道路二方向とすることも今回に併せて、条件に入れるべきではないかと思っているのですが、ご検討はあるのでしょうか。今回は載せないということでしょうか。

林係長 11号条例についての整備基準になりますが、指導要綱の中でこのような袋小路は50メートルまでとする規定がございます。今の指導要綱が平成5年、最終改正が平成7年ですので、この改定に向けても現在動いておりますので、委員がおっしゃった先ほどの内容についても検討し、できるだけ袋小路道路が少なくなるよう考えたいと思います。

議長（北野会長） その他に何かご意見、ご質問等ございますでしょうか。

河原林委員 今回のこの改正は、新たに開発される場合に適用されるという理解でよろしいでしょうか。

林係長 はい。新たに開発を許可する申請があった場合についてとなります。今年度、来年度直ちにではございませんので、5年間の経過措置を設ける予定でございます。

河原林委員 ということは、この写真で示していただいているように、すでに開発されてるところは結局道路幅が広がらず、排水のところは広がらないというような不具合がずっと残ってしまうような気がします。これについてはどのようにお考えで今後どう対策をされるのでしょうか。

林係長 近接したところについては幅員6メートルが無ければ主要な道路まで3メートルセットバックすることになり、その開発した区間で空き地がある場合は広がっていくという形ができると思うんですが、すでにもう開発が終わっていて、その後開発も周辺に無いというところについては、なかなかそこまでの改善までは難しいと思っております。将来的には道路として整備できるような条例にしたいと思っておりますが、それについては課題になると思っております。

河原林委員 写真で示していただいているところは郊外であり、道路幅が自由に得られそのような写真を示していただいているのですが、実際木更津の旧市街地の中には非常に道路が狭い部分があり、あのような場所では消防車、救急車が入れないというところがあるように思います。そのようなところについては今後どのように対応していただけるのか、何かお考えあるのでしょうか。

林係長 調整区域という性質上、市の財政を使ってということはなかなか難しいと思いますので、その点についても課題にはなると思います。

河原林委員 確かに今後の開発にはこのような形で理想的な一定の道路幅の確保や排水ができると思いますが、市の中心街では特に木造建築且つ道路幅が狭い箇所が残っていると思うので、そのような箇所への対策も今後十分に考えていただければと思います。

議長（北野会長） その他に何かご質問ご意見等ございますでしょうか。

三上委員 先ほどの説明の中で、この整備基準を周知して施行まで5年かかると思っていますが、周知期間が長過ぎるのではないかと思います。1年あれば十分かと思うので、5年という長い期間を想定した理由をお教え下さい。まちづくりというのは、先ほどの質問でも挙げたように、障害となる開発がされてしまうと鋸の刃のように道路が続き、直すことができず不便が続いてしまいます。道路や水路を使う人が、なるべくご不便を感じないように、みんながこういうふうにやりましょうと言ったら、周知期間を取らなければ困ると思いますが、私は1年で十分だと思います。この整備基準が機能するまで5年かかるのは残念に思うので根拠をご説明いただきたい。特に根拠が無いのであれば1年で十分だと思いますがいかがでしょうか。

兵藤課長 他市の事例等を参考に5年とさせていただきますが、委員のおっしゃる通り、課題を解決するにはなるべく早くという思いは当然でございますので、改めて検討させていただきたいと思います。

三上委員 是非見直していただきたいし、周知期間が1年や2年もあれば十分だと思いますので、住民が不便に感じるようなことのないように短期間での施行とするよう、よろしく願いいたします。お願いにとどまって、とのことで結構です。

議長（北野会長） その他にございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、この件につきましては、ここまでとさせていただきますと思います。では引き続きまして、「木更津駅みなと口景観形成重点地区の指定に伴う景観計画（案）」について、担当課より説明をお願いいたします。

木村係長 それでは資料2、37ページから続きということで、景観計画別冊（案）について、ご説明をさせていただきますと思います。8月に行いました景観推進審議会都市計画審議会でもいただいたご意見を反映させ、修正した資料の説明をさせていただきます。主に修正した箇所としましては、これから説明します39ページ、40ページの方になります。それでは、資料1

の39ページの「1. 景観形成重点地区の目的」ということで、こちらの方の内容を追記しております。現在進められている「みなとまち木更津再生プロジェクト」で、富士見通り再整備及び鳥居崎海浜公園再整備事業との連携を図り、地域住民との協働により、景観形成を推進するため、先導的に富士見通り沿道を木更津駅みなと口景観形成重点地区として指定し、よりきめ細かい景観づくりを推進するものです。続いて2番目は「名称と区域」となります。名称は木更津駅みなと口景観形成重点地区としました。対象区域ですが富士見通り道路境界から10メートルの範囲といたします。図面で示されております、富士見通りから赤い点線までの範囲となります。続いて40ページをご覧ください。3番目として、「景観形成の方針」となります。本市景観計画の中で定められている地区別方針より、木更津駅西口地区についての景観形成に関する地区別方針というものを追記いたしております。併せまして、今回の富士見通りにつきましても方針を追記しております。西口地区としての方針としましては、黒丸で示されている3項目を定めております。そして、富士見通りについての方針としまして、四角で囲っている2つの項目を定めております。その2項目を踏まえまして、重点地区の方針として、下の青い四角の中にあります3つの項目を重点地区の方針として定めております。続きまして、41ページになります。前回の説明とここからは修正がありませんので、ポイントのみを説明させていただきます。4番目の「届け出対象行為」となります。届け出が必要な行為は、一般地区と同様となります。届け出の対象につきましても、建築物においては全てが届け出の対象となります。工作物につきましても、上から3つあると思うのですが、そちらにつきましても一般地区と同様となります。そこから下の4項目ですが、高さが1メートルを超える自動販売機から4つの項目につきましても、重点地区としての追加の項目となります。開発行為については、開発区域の面積が500平米以上の、開発行為としております。その下にあります、屋外における土石廃棄物再生資源その他の物件の堆積については一般地区と同様となります。今説明した届け出の対象につきましても、景観条例の追加項目となりますので、条例の一部改正をいたします。続いて42ページをご覧ください。5番目として、「景観形成基準」となっております。景観形成基準の方向性として、(1) 遵守事項、(2) 配慮事項、(3) 気軽に始められる景観づくりの3項目に分けております。続きまして43ページをご覧ください。(1)の遵守事項。景観形成を図る上で、必ず守って欲しい事項としまして、建築物の、色彩基準の制限を定めました。西口地区周辺に点在するレトロ建築物や、神社仏閣などとの調和を図れる色彩とし、にぎわいや温かさを感じられるような色彩基準としました。続いて44ページをご覧ください。先ほどの表にありました色彩基準を、カラーチャートで示したものとなります。前回の

説明と変更はございません。続いて、45ページをご覧ください。建築物の外壁面に係る面積の考え方となります。こちらは一般地区と同様となっております。続きまして、46ページをご覧ください。(2)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となります。できるだけ守ってもらいたいこととしまして、建築物や工作物の位置や高さ、また附属設備など、①から⑥の項目を定めております。続いて47ページをご覧ください。(3)の気軽に始められる景観づくり。建築物の新築や改築などを伴わずにできる景観づくりとしております。気軽に始められる事例としまして、プランターなどの設置、のれんの設置、照明等の設置を挙げております。今説明しました(1)から(3)の3項目について、ご協力いただける方への支援として、補助金の検討を進めております。次回の都市計画審議会にて説明をさせていただきます。続いて48ページをご覧ください。将来イメージ図の追加をしております。将来2、30年後の富士見通りについて、ガイド景観の整備が進み、沿道の建物等がにぎわいや楽しさが感じられる通りとなり、人々の回遊性が高まり、対流が生まれるような通り、また重点地区の景観計画と、この地区でのまちづくりに関する様々な施策との連携を図り、景観形成基準を反映させた将来イメージ図となっております。以上が景観計画案の内容となります。続きまして資料2、49ページをご覧ください。現在作成中の木更津駅みなと口、景観形成重点地区ガイドラインの説明を簡潔にいたします。先ほど説明いたしました、景観計画を補完する役割として、景観形成基準の3項目の方向性をわかりやすく示したものとなります。また、実現に向けてのアイデアなどを収録しているものとなります。下にいきますと50ページには、まず目次となっております。続きまして51ページ。こちらは今お話ししましたガイドラインの目的を書いております。続いて52ページから54ページをご覧ください。先ほど話しました、必ず守って欲しい事項として建築物の色彩について、景観計画の内容を入れ、色彩の説明を入れております。続いて55ページから60ページにかけて、積極的に景観づくりを進めるための努力事項について書いております。景観計画に定めている①から⑥の項目について、イラストや写真などを入れアイデアを掲載しているものです。続きまして63ページになります。63ページは、その他のアイデアとしまして、アンケートを取った項目をイラストに反映させております。続きまして64ページ、65ページをご覧ください。屋外広告物に関する行為の制限ということで、本市の景観計画で定めている内容を入れております。今後、地域住民の意向を確認し、重点地区の屋外広告物について、景観計画に反映させていきたいと考えております。続きまして66ページをご覧ください。補助金についてということで、まだ作成中のため入れておりませんが、記載する予定でおります。続いて67ページをご覧ください。最

後に用語の説明について、写真などを入れ、わかりやすく表記しております。以上が現在作成途中のガイドラインの説明になります。そのまま続きまして、資料3になります。前回お話をしたアンケートの結果について報告いたします。資料3として69ページから92ページまで、アンケートの結果をまとめております。アンケートの配布をしたのは、富士見通り沿道地権者及び関係者とし、110部配布しました。回収は38件で、回収率は34.5%となりました。回答結果としては、現在の富士見通りに対しては、にぎわいや愛着が湧く魅力や、通りの統一感や一体感は感じないと思っている方が多いですが、にぎわいや愛着が湧く通りにしたいと思っている方が多くいることが分かり、何とかしたいと思っている方が多数いることがわかりました。積極的に景観づくりを進めるための努力事項や気軽に始められる景観づくりのことに关しましても、市からの補助金が出れば、と協力的な回答を得ております。アンケート結果を反映させ、気軽に始められることなど作成途中のガイドラインに掲載しております。以上がアンケートの結果と報告となります。続きまして93ページの資料4をご覧ください。スケジュールの説明をさせていただきます。12月の議会にて、本日説明しました木更津駅みなと口景観形成重点地区指定に伴う景観計画案、及び景観条例の一部改正について、意見公募を行う旨の説明をさせていただきます。令和4年1月、景観条例第22条で、重点地区指定及び景観計画の変更について、景観推進審議会の意見を聞くこととなっておりますので諮問を行い、答申をいただきましたら同じく1月に景観法に基づき、景観計画の変更について都市計画審議会に意見を聞くこととなっておりますので、諮問をいたします。答申をいただきましたら、景観形成重点地区の視点に伴う景観条例の一部改正を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4年の4月から5月まで周知期間といたします。周知終えて6月1日からの運用開始を考えております。説明は以上となります。

議長（北野会長） 今説明いただきました内容につきまして、何かご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。河原林委員お願いいたします。

河原林委員 アンケートについてですが、ここに来てみたいって思う方を今後作っていきたいのであれば、そこに住んでいる方や仕事をされてる方だけではなく、アンケート対象を拡げて実施していく必要があるのではないかと感じるのですが、その点についてはいかがでしょうか。

兵藤課長 今回はそこに住んでる方、または土地を所有している、建物を持つる方にアンケートを行っております。不特定多数の方にアンケートを取ろうとすると、例えばウェブを使ったアンケートを行い、対象を広げるといったやり方が確かにあるかと思えます。今回は、住んでる方もしくはご商売を

してる方に、どういったことであればお気軽にやれるような、皆さんと行政とで協働でやれるようなことがないでしょうかというところに重きを置かせていただいて、アンケートをとらせていただいている趣旨がございます。委員からご意見いただいた、木更津に興味がある方や、ここに来てみたいって思う方を対象とするアンケートとするかについては、今後検討させていただきますと思っています。

河原林委員 京都市の四条通で行われたことは調査されてますでしょうか。

兵藤課長 そこについては承知をしておりません。

河原林委員 京都市のももとの四条通というのは片側2車線の車道があったのですが、1車線にして非常に広い歩道にしたことで歩行者が増えているというようなことです。もともと人通りが多いところですけども、非常に環境が良くなっているということで、全国的にも注目されているような道路の使い方をしているところなんです。そこで、当駅のこの西側の富士見通りは歩道が広げられず、車道幅もぎりぎりであるため、これ以上に人の回遊性を高めるには建物を下げるしかないと思います。ただし、既に建物が建っているのをセットバックして歩道を広げて景観づくりというのはなかなか難しいように思います。その辺については、どのような対応で今後進めていこうとされるのかお聞かせください。

兵藤課長 富士見通りの再整備においては、現況の幅員を変更する予定はありません。歩道につきましては6m以上の幅員がございますので、狭いといった認識はありません。セットバックについては、ガイドラインにて、歩道との一体的な空間利用による賑わいづくり等の一つの事例として記載させていただきました。

河原林委員 色彩は強制されることになるのでしょうか、それともお願いでしょうか。

兵藤課長 建築物の色彩については制限をかけさせていただきます。その他の工作物等については、特に制限はございません。

河原林委員 色よりも材質が重要かと私は思っていますが。はい、ありがとうございます。私からは以上です。

議長（北野会長） 何かそのほかに、ご質問ご意見等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、ここまでとさせていただきますと思います。ありがとうございます。では、引き続きまして、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見直しについて、担当課からご説明をお願いいたします。

上野係長 私からは、その他③「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見直しについて」をご説明させていただきます。今回の審議会では、それぞれの計画変更の方向性についてのご説明となりますので、よろしく願いいたします。資料95ページをご覧ください。1番の市街化調整区域の土地利用につきましては、現在の木更

津市都市計画マスタープランの方針について記載しているものでございます。市街化調整区域は、原則として新たな市街地の拡大を抑制するものとし、自然環境との調和や既存集落の活性化、地域の資源や特性を活かした計画的な開発を誘導するため、7つのゾーンにより土地利用方針を示しています。上のほうから申し上げますと、自然環境保全ゾーンは、みどりを保全し原則として開発を認めないゾーン、自然環境保全ゾーンは、人口減少対策として地区計画制度を活用し、第三者が住めるような住宅等の立地を誘導します。集落活性化ゾーンは、拠点形成を図るため、地区計画制度を活用し、住宅、生活利便施設等の立地を誘導します。その他、さまざまなゾーンがございまして、図に色塗りしてございます。そのうち、物流・業務・商業等を可能とする地区計画が定められるゾーンとして、幹線道路沿道開発誘導ゾーンがございまして、図内に黄色、赤丸で示しております。この幹線道路沿道開発誘導ゾーンは、現在、4車線以上の主要幹線道路沿道に限られています。図面左側の上から岩根地区の中野畑沢線沿い、上から2番目は、清川地区で国道16号沿い（長須賀等）、一番下は君津市との行政界付近の波岡小学校南西の波岡地区の国道127号沿いと、いずれもインターチェンジ周辺の4車線以上の主要幹線道路沿道沿いでございます。今回、4車線に限らず、インターチェンジ周辺の4車線未満の主要幹線道路沿道につきましても交通利便性が高いという地域特性を活かすべく、ゾーンの追加を検討しているものです。図面中央に点線の赤丸で囲われた範囲でございまして、北側が袖ヶ浦インターチェンジ付近の中郷地区の国道409号、その右下の点線赤丸が木更津北インター付近の清川地区の国道409号、いずれも4車線未満の2車線の国道でございまして、詳細な場所をご説明いたします。97ページをご覧ください。図面が2つあり、赤丸で囲まれた区域を追加しようとしているものです。上段の清川地区は、木更津北インターチェンジから西側約2.5kmの範囲でございまして、下段は、中郷地区で北側には、赤丸の北側には袖ヶ浦インターチェンジがございまして、南へ約2kmの赤丸の区間でございまして、98ページをご覧ください。写真を示しますと、国道409号沿道沿いの清川地区ですが、沿線には森・農地・雑種地・住宅地などが混在しております。次の写真が、同じく国道409号の中郷地区でございまして、沿線には農地が多いですが、雑種地も点在している状況でございまして、以上、2路線につきましても、2車線の主要幹線道路ですが、インターチェンジに近く、交通利便性が高いことから、幹線道路沿道開発誘導ゾーンに追加を考えていくものでございます。では、96頁に戻りまして、「木更津市都市計画マスタープランの変更について」と「①エリアの追加」というのがございまして、これはすでに先ほど説明した2箇所を追加したいとするものでございます。

次の「②立地可能施設の追加」でございますが、社会情勢の変化に伴い周辺環境への影響が少ない工場の進出が増えてきたことから、幹線道路沿道開発誘導ゾーンとインターチェンジ周辺開発誘導ゾーンに建築が可能な施設として環境負荷の少ない工場を追加いたします。資料の赤線部にその文言を追加したいと思います。

次に「3. 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの変更」につきましては、マスタープランの変更に伴い変更するもので、先ほどのエリア追加に伴い4車線未満の主要幹線道路沿線について可能とし、また、環境負荷の少ない工場について可能とするよう変更いたします。最後に同ページの表の下、「4. 今後のスケジュール」ですが、この素案について市議会定例会で説明をした後に清川地区、中郷地区でそれぞれ1月頃に地元説明会を実施し先ほど説明した赤丸の範囲についてエリア調整をいたします。学校などが近いことから、このままのエリアで良いのかなど、地元の意向を反映した案を2月頃予定としてパブリックコメントを実施し、市議会で報告した後に都市計画審議会において諮問に回ります。

以上で、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見直しについて、説明を終わります。

議長（北野会長） ありがとうございます。ご説明いただきました。ただいまの件に関しまして、ご意見ご質問がございましたらお願いいたします。

近藤委員 今回409号線沿線において、「商業施設、物流、環境負荷の少ない工場」をマスタープランに追加するということについては反対ではないのですが、他にもアカデミアパークの周辺がまだ抑制するゾーンになっていたかと思います。アカデミアパークのほうの拡張というのは今回検討されていないのでしょうか。アカデミアパークは水道、排水のインフラが整備されているところでありますし、木更津市においては産業の立地スペースが少ないことを考えたときに、アカデミアパークの拡張も検討すべきではないかと、別の機会でいろいろ申し上げていますが、今回は特に見直しの検討を行わないということでしょうか。

兵藤課長 今回は、主要幹線道路沿線だけに絞らせていただき、変更させていただきたいと思います。アカデミアパーク周辺の市街化調整区域につきましては、経済部と連携させていただいて今後検討を進めて参りたいと考えております。

近藤委員 この409号沿線というのは逆に用水排水のインフラ関係は、新たに開発者の方で全て開発してくださいということなのか、ある程度既に整備されているところなので市で整備していくことを考えているのか、それについてはいかがでしょうか。

兵藤課長 事業者による整備が前提になります。地区計画の提案をいただく時に相談をさせていただき、どういった排水ルートがあるのか、排水ルートが確実

に下流まで流れるようになっているのかなど、事業者と協議することになります。

三上委員　この409号の中郷地区は市街化調整区域内にあり人口減、少子高齢化に伴い、中学校が廃校になるといった地域であり、そこに地域活性化のチャンスを与えていただけるとのことで非常に喜ばしい政策だと思います。この沿線における奥行きを考えたときに、この地域は農業地域の農振農用地といった岩盤規制があると思いますが、それについてはどのように考えているのかご説明いただきたいと思います。

兵藤課長　設定した幹線道路に面している土地が対象となり、農振農用地の除外が前提になります。

三上委員　面している土地が一区画、1000平米ということで考えるのか、それぞれの土地の地主が了解すれば、奥側の土地を連続的に開発していく可能性があるのかどうか。奥行きというのはその沿線から何メートルまで開発を認めるのかどうかご説明いただきたいと思います。

上野係長　沿道開発誘導型の地区計画につきましては、面積は2ヘクタール以上でなければいけないと定められております。間口から2ヘクタール以上の地区計画とし、道路の出入りについては開発行為に支障がなければ、国道・警察協議などが必要となりますが、奥行き方向に道路、交差点を整備していくことで範囲設定できると考えております。

三上委員　わかりました。もう一つの質問の岩盤規制である農振農用地をどのようにしてクリアするのか。

兵藤課長　本市の地区計画のガイドラインに記載しているとおり、地区計画の区域内に農用地区域を含むことは出来ません。地区計画を策定するにあたって、農振の除外がまず条件となります。農振の解除につきましては、5要件がございますので、県、国含めて時間がかかる協議になると思われます。所管は経済部となりますが、県との連携も含めて検討していかなければいけないと認識しております。

三上委員　事業者だけでなく、木更津市の特に中郷地区の状況を踏まえ、圏央道、アクアラインからのインパクトを生かしたまちづくりや土地活用について、市、行政側が農政に個々に農振解除をお願いするのではなく、農振地区解除を後押し、先導するようにし、相当力を入れていかなければ難しいと思うのですが、それについてはいかが考えてますか。

兵藤課長　都市計画単独ではなく、経済部、県とも連携して対応していく必要があると考えております。

三上委員　よろしく申し上げます。

議長（北野会長）　ありがとうございます。その他、何かご意見、ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、その他ご質問ないようですのでここまでとさせていただきます。長時間にわたり貴重なご議

論、ご意見いただきましてありがとうございます。非常に有益なご意見等々多々いただいているかと思しますので、適正な方向に進んでいけるよう、さらに検討を深めていければと思いますのでまたご協力よろしく願いいたします。以上で、本日の議事すべて終了とさせていただきます。

三上委員

申し上げたいことがあるのですがよろしいでしょうか。先ほどの409号の地図を会長もご覧いただきたいと思います。409号の赤丸のところの上の方に袖ヶ浦市の八幡椎津線があり、都市計画道路がバスターミナルのところまで通っていると思います。これは平成通りといって市原の姉ヶ崎のほうから4車線の道路となっています。この広域農道のバスターミナルに乗るところまでで止まってしまっているんですが、木更津市は都市計画道路としての記載はありますが、進行しておらず事業路線にもなっていないので、是非409号沿道の開発のために進めていくという考えはないだろうか。インパクトを生かした中郷地区の開発ということで更に踏み込んでいけないだろうか。平成通りを今の都市計画路線は配布資料（参考：国道409号沿線 航空写真）での木更津市立中郷の「立」と「中」の付近を通るようになってきているかと思えます。そこは道路の両側が人家のため、拡幅しようにも広げられない道路となっていて、なかなか難しい。都市計画道路を田んぼの中のほうに通すよう路線変更してはどうだろうか。現在の市道だけでは不十分のように思っており、道路が十字路となって面的に広がりできれば地域の方々も喜ぶのではないかと思っております。この路線の見直しや事業着手についてどのように考えているのか。その他としては大きな問題であり、閉会を宣言する手前で、このような質問をして申し訳ないのですが、どのように考えてますでしょうか。都市計画審議会では諮問を受けて答申するというだけではなく、行政のほうに問題提起することもできるのではないかと考えております。中郷地区にとっては早く見直して路線を作らなくてはいけない都市計画道路だと思うので、都市整備部長に考えを教えていただければと思います。

土屋部長

市全体としましては、現在、他の道路を事業しております。平成通りのこの路線は都市計画決定をしてございますが、事業化という観点からは、今事業を行っている道路を優先的に整備させていただいた上で、次にどこに入るかというところを議論させていただきたい、ということで今までご回答させていただいているというところがあります。また別な見方をすれば、都市計画道路をそろそろ見直す必要があるかどうかという観点は一方であるかと思っております。以前に何路線か都市計画道路の見直しを進めていたということもございますので、今後やはり社会情勢の変化を踏まえて、都市計画道路自体の見直しというのも検討していく必要があると考えております。明確な回答にはならないのですが、現在の状況としては今のような状況であるかと思っております。

三上委員 産業道路という国道16号に並行して、この平成通りが市原、袖ヶ浦、木更津と繋がるわけだから、都市計画道路ですが都市計画区域外を結ぶ県道ということも含めて、木更津市だけの問題ではなく袖ヶ浦の方からも早く繋がってほしいという話もあるので、テーブルを広げたような考えをする必要があるのではないかと考えております。1つご検討いただきたいという問題提起で話を収めます。

議長（北野会長） ありがとうございます。そのご意見いただきまして、今後そういったことも含めた検討ということを広く俯瞰的な視野で検討していく必要もあるかと思っておりますので、ぜひまた議論を深めていければというふうに思います。どうもありがとうございます。それでは議事としましては、終了させていただきますので進行を事務局へお返しをさせていただきます。ありがとうございました。

司会（上野係長） 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113回木更津市都市計画審議会を閉会いたします。なお、お車で市役所へお越しの方は、駐車券をご用意しておりますので、出口にいる庶務のところへお寄りください。

以上

第113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 〆年 / 月 2 / 日

木更津市都市計画審議会

(署名)

山口嘉男