

第114回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和4年1月28日（金）午後2時30分から午後4時10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、安藤一男、
三上和俊、近藤忍、竹内伸江、
平野秀明、宮下雅美、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
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、今堀主任技師

○議題及び公開非公開の別：全て公開

（1）諮問第1号 木更津駅みなと口景観形成重点地区の指定に伴う景観計画の変更
について

（2）①木更津市景観条例の一部改正（案）について

②木更津市景観形成重点地区支援事業補助金交付要綱（概要）について

③市街化調整区域における開発行為等の基準の見直しについて

④市街化調整区域における地区計画に係るサウンディング型市場調査の支援に
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114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症の拡大がまだ懸念さ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、本日の傍聴者はありません。はじめに、田中副市長から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 渡辺市長がご挨拶申し上げるところでございますが、出席がございませんので、私からご挨拶をさせていただきます。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、日頃より、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、「木更津駅みなと口景観形成重点地区の指定に伴う景観計画の変更について」でございます。木更津駅みなと口の富士見通り沿道について、景観形成を図る上で重要な地区として指定することに伴い現在の景観計画を変更しようとするものでございます。

次に、前回の審議会で説明をさせていただきました木更津市景観条例の一部改正（案）及び木更津市景観形成重点地区支援事業補助金交付要綱（概要）並びに市街化調整区域における開発行為等の基準の見直しにつきましては、意見公募の結果や、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、併せて、市街化調整区域における地区計画に係るサウンディング型市場調査の支援につきましては、地区計画事業の実現に向けた支援制度を検討しましたので、皆様のご意見を伺い、来年度から活用できるよう進めていきたいと考えております。

以上の諮問1件、報告4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。挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いたします。

司会（上野係長） 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。本日の審議会でございますが、13名の委員の内、鈴木委員、山口委員が、所要のため欠席しており、出席者は11名となっております。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、それをもって紹介とさせていただきます。なお、名簿は、資料の2頁に名簿がございます。会議室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、竹内委員、平野委員、宮下委員、河原林委員の6名は、別会場からの出席となり、吉野委員、安藤委員、三上委員、近藤委員、清水委員、の5名は市役所からの出席となります。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。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。会議室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。すべて次第から一連で頁がふつてあります。・・・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。北野会長よろしくお願いたします。

議長（北野会長） 委員の皆様、本日はお忙しいところ、お集まりいただきまして有難うございます。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11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、安藤委員にお願いできますでしょうか。

安藤委員 （挙手にて委員承諾）

議長（北野会長） よろしく、お願いします。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、報告が4件となっています。先ずは、令和4年1月13日付けで市長から諮問のありました、諮問第1号「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の変更について」担当課から、説明をお願いします。

木村係長 私からは、諮問第1号「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の変更」について、ご説明させていただきます。景観形成重点地区の指定につきましては、昨年8月と11月の都市計画審議会におきまして、報告しました景観計画につきましては、昨年12月16日から今年1月14日まで意見公募を行いました。いただいた意見が無かったことを、ご報告いたします。併せて、今月24日月曜日に景観推進審議会を開催し、景観計画の変更について諮問を致しまして、意見が無い旨答申を頂いておりますことを、ご報告致します。また、前回開催しました、11月の審議会でご報告いたしました景観計画に、修正はございません。まず、木更津市都市計画マスタープランにおいて、都市景観形成方針を定めており「駅前や商店街などは、重要な景観資源の保全を図ると同時ににぎわいと活力が感じられるような景観形成を図ります」とあることから、今回作成した景観計画の整合性の観点から、都市計画審議会での意見を伺わせていただいております。また、「景観法」におきまして、景観計画を策定及び変更をしようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならないと規定されておりますことから、市長から本審議会へ諮問をさせていただきます。それでは、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の変更について、ご説明いたします。9ページをご覧ください。9ページから20ページまでが、本日、ご意見を伺います木更津市景観計画「木更津駅みなと口景観形成重点地区」でございます。11頁をご覧ください。重点地区の目的といたしまして、現在基本構想で位置付けられている「みなとまち木更津再生プロジェクト」の具現化に向け、様々な事業が進められております。これら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「木更津駅みなと口景観形成重点地区」として指定するものです。区域としましては、富士見通りの

道路境界から10mの範囲とします。12頁をご覧ください。景観形成の方針としまして、周辺との調和を図りつつ富士見通りの質の高い街路景観づくりや、賑わいや楽しさが感じられるデザインとすることを目指すことから3項目の方針を定めました。木更津市の玄関口として、まちづくりに関する様々な施策と連携を図り、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組をきっかけに、地区のまちづくりと連動し、地域を大切にす意識作りや景観誘導を図り、地区内外の促進による活力の向上を目指します。周辺に点在する歴史的景観資源などと調和したまちなみの景観を形成します。といった、3項目の方針を定めております。13頁をご覧ください。「届出対象行為」となります。建築物につきましては、全てが届出の対象とします。工作物につきましては、表の上から4つ目の高さが1mを超える自動販売機その他これに類するものから下の項目について追加となります。開発行為及び屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積について、面積500平方メートル以上が届出の対象となります。またこれらにつきましては、景観条例へ追加する対象行為となります。14頁をご覧ください。木更津駅みなとらしい賑わいと活力が感じられる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」としまして、(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項目を定めております。15頁をご覧ください。(1) 遵守事項としまして、景観形成を図る上で必ず守って欲しい事項として、建築物の色彩基準を定めました。一般地区より厳しい制限をかけ、周辺との調和を図れるような、賑わいや温かさを感じられる色彩として定めました。16頁をご覧ください。色彩基準について、カラーチャートにより示しております。17頁をご覧ください。建築物外壁面に係る色彩基準の配分の考え方です。本市景観計画と同様となります。18頁をご覧ください。(2) 配慮事項において積極的に景観づくりを進めるための努力事項としまして、①建築物や工作物の位置・配置②建築物や工作物の高さ・規模③付属設備④夜の賑わいや安心に配慮した景観づくり(建物ごとの工夫)⑤開発行為⑥屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積の6項目を定めました。19頁をご覧ください。(3) 建築物などの改修等を伴わずに、気軽に始められる事項としまして、①プランターなどの設置をしてもらい、通りの賑わいのある空間の演出などをしてもらうこと。②のれんの設置などにより、雰囲気醸し出し、魅力を創造してもらうこと。③照明などの設置としまして、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してもらうことなどを定めております。20頁をご覧ください。最後背表紙が、将来イメージ図となっております。20～30年後の富士見通りにつ

いて街路景観が進み、沿道の建築物などで賑わいや楽しさが感じられ、人々の回遊性が生まれるような通りをイメージしております。簡単ではございますが、諮問第1号 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の変更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） 説明が終わりました。只今の説明に対して、ご意見、ご質問のある方はお願いします。

近藤委員 11頁の位置図で確認したいことがあります。西口立体駐車場が図示されており、別件ではこの駐車場を撤去して市庁舎を建築する計画が進んでおりますが、この区域は景観形成重点地区に含まれていないと判断してよろしいでしょうか。市庁舎の区域まで含めた景観形成重点地区の区域設定が必要ではないでしょうか。その辺りの考えをお聞かせいただきたい。

兵藤課長 現在の西口駐車場の区域は景観形成重点地区に含まれておりませんが、市庁舎の建築につきましては、景観形成重点地区における建物の色彩基準の中で選定していただけるように要望して参りたいと考えております。

議長（北野会長） そのほか、ご意見、ご質問のある方はお願いします。

吉野委員 景観形成重点地区における届出対象行為として、建築物の建築については新築・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いうことで、必ずしも建築確認申請が必要となる行為でなくとも該当してるかと思いますが、その場合建築士が関与しない届出となりますことから、これを周知することは大変難しいものと思われませんが、どのように周知するおつもりでしょうか。

兵藤課長 まず地元に対しては説明会及び市ホームページにより周知して参りたいと考えております。合わせて建築・不動産等の関係団体におかれましても本制度に関して説明を行い、周知、理解を得ていきたいと思っております。

吉野委員 我々建築士事務所協会並びに関連団体においても、積極的に本制度の周知に協力して参りたいと考えております。よろしくお願い致します。

議長（北野会長） 有難うございます、そのほか、ご質問のある方はお願いします。

森委員 ここまで計画が進んだ段階の質問で恐縮ですが、本計画における災害に対する考え方をお聞かせいただけますでしょうか。

兵藤課長 災害に対し、景観の観点から何ができるかということだと思っております、これから富士見通りのハード的な再整備は行われていく中で、例えば、サイン看板等で住民の方や来訪される方々に災害に対する周知を図っていくなど、景観形成と同時に連携が可能なものについては積極的に取り組んで参りたいと考えております。

森委員 もちろん人命優先だと思っておりますが、例えばどのような経路でどこを避難場所に設けるかなど具体的な対策を検討されているのでしょうか。おそら

く人が多く集まる場所になると思いますのでその辺りどのようにお考えでしょうか。

兵藤課長 避難場所につきましては本市の防災計画で指定されており、津波等の対策に関しては市と民間企業との協定により避難ビルを設け、避難経路等の看板も一部設置させて頂いております。先程申し上げたように、景観上の取り組みとしましては、サイン看板等により地域住民や来訪者の方々に向け、避難経路や避難場所等の情報を明示できるように調整をさせて頂いております。

議長（北野会長） 有難うございます、景観形成に伴い、庁内の関連計画との調整をされていると思いますが、今回の景観形成重点地区についても十分に関係部署と調整いただきたいと思います。そのほか、ご意見、ご質問のある方はお願いします。

三上委員 建物が建つことを前提に皆さん考えられていらっしゃるって、私は建物を壊してそのままというのが結構あるかと思います。資料では気軽に始められる景観づくりとしてプランターやのれん、照明などの設置が記載されていますが、何mおきに照明を設置するとか、プランターを設置するとか、これらの取り組みは義務付けていくのか、前提に建築物ではないことを踏まえて、その辺りの扱いを伺いたいのですがいかがでしょうか。

兵藤課長 これらについては義務付けているものではなく努力事項になりまして、可能であれば積極的に景観づくりのために、市と皆さんが協働して取り組んでいくものでございます。建築物とは関係のない部分ではありますが、景観への配慮事項として位置づけております。

議長（北野会長） おそらく三上委員の発言は、20頁の将来イメージ図のような空き地が全て建物でうめられているものではなく、これから人口減少社会が進むにつれ、空き地化してきた際の対応をおっしゃっているのだと思います。それに関しては、私の認識ですと18頁の⑥に掲げる周囲生垣を用いる、あるいは植栽を施すなどの対応となるかと思いますが、担当課からのご意見をお伺いしますがよろしいでしょうか。

兵藤課長 現在、富士見通り沿道は、空き地となっている箇所や、コインパーキングとして利用されているところもございます。対応として、このような箇所は、なるべく周囲から目立たないように工夫をしていただけるよう誘導したいと考えております。空き地の対策については、景観計画だけでは対応が難しいと考えますので、庁内関係課の施策と連携しながら対応していきたいと思っております。

河原林委員 木更津駅西口周辺については今後空き家が増えていくことも想定されますが、これに対し市としてはどのように対応されるのでしょうか。また、建物の色彩基準等は定められていますが、歩道やオープンスペースの利用についてはどのようにお考えでしょうか。

兵藤課長 空き家対策につきましては、先程も申し上げましたが景観計画単独での対応は難しいことから、空き家リフォーム助成制度を活用する等、庁内関係課と連携して対応して参りたいと考えております。また、歩道の再整備において、景観計画に配慮したベンチや道路附属施設を検討し、賑わいづくりに資する歩道空間の確保を目指しております。沿道にあるオープンスペースの一部は、ポケットパークとしての利活用などを検討しております。

河原林委員 分かりました、有難うございます。

議長（北野会長） 書式の件になりますが、18頁の④と⑤の間だけに改行がなく、また、20頁の将来イメージ図では、説明書き部分の黒太線についてはイラストに対しあまり良い印象をもちませんので、このあたりデザイン等含めてご検討いただければと思います。

それでは、内容に対してご意見、ご質問等ないようでしたら、質疑終局とし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、「木更津駅みなと口景観形成重点地区の指定に伴う景観計画の変更について」原案について意見なしとすることに賛成の方は挙手願います。

司会（上野係長） 挙手11名確認しました。

議長（北野会長） 挙手11名でありますので、諮問第1号は原案について意見なしとすることに決定いたします。なお、市長への答申書の作成送付につきましては、私に一任願いたいと思っております。

続きまして「木更津市景観条例の一部改正（案）について」担当課から、説明をお願いします。

木村係長 21ページの参考資料をご覧ください。報告としまして、私からは資料1、資料2についてご説明をさせていただきます。まず、資料1としまして景観条例の一部改正となります。23ページをご覧ください。先程ご説明いたしました、行為の届出につきまして条例に追加となります。区分を重点地区以外と重点地区として、別表にして条例に追加しております。24ページをご覧ください。景観計画に定めております届出対象行為について、重点地区以外と重点地区の届出の対象を表示しております。こちらの条例の一部改正につきましても、景観計画と同様に意見公募を行った結果、意見はございませんでした。25ページをご覧ください。次に、補助金の説明となります。一般地区より、建築物の色彩などにおいてより厳しい制限をかけること、また地元説明会やアンケート結果でも要望が多かったことから、補助金の策定を進めております。前回の審議会で補助金の検討についてご説明しましたが、その概要についてお話させていただきます。26ページをご覧ください。木更津市景観形成重点地区支援事業補助金交付要綱（概要）となります。まず、目的としましては重点地区内で、良好な景観形成や魅力あるまちづくりを推進し、地域活性化の実現等を図ることを目的に、補助金を交付します。対象者として、重点地区内の建物所有者、土地所

有者及び建物使用者等のいずれかのもの。そして、重点地区内の自治会や商店街等、また条例第23条により認定された団体（景観まちづくり団体）としております。条件としましては、他の制度による補助金等との併用は可能とします。これにつきましては、市では空き店舗活用支援事業などの補助金の制度があります。その両方の補助金を活用し、景観支援事業では外観部分の補助を、他の制度の補助金で、内装工事等を補助することを可能としております。補助金の交付の決定を受けた日の属する年度と同一年度に完了するものや複数の補助対象行為を行う場合には、合計金額120万円を補助金限度額とする、さらには複数の権利者がいるときは、全員の同意を得ており、加えて補助対象行為に対して交付する補助金は、1回限りとするといった条件を定めております。ただし、植栽・緑化等の景観形成に関する行為については、この限りではないとしております。建築物や屋外建築設備等、また気軽に行う景観としてののれんなどにつきましては、交付を1回限りとし、植栽・緑化等については毎年行ってもらえるよう、定めたいと考えております。次に補助対象行為について説明いたします。景観形成基準に定めました3項目について補助対象行為としております。事業費の1/2以内と定め、それぞれに限度額を定めております。①建築物としましては、新築、増築、修繕等に係る経費（屋根、外壁に係る部分のみ）を限度額100万円としております。②建築物としましては、こちらは外壁の塗替えに係る経費として、限度額50万円としております。③屋外建築設備等（道路等の公共空間から見える部分）とつきましては、外壁と併せた色彩に係る経費や目隠し等の設置に係る経費として、限度額20万円としております。屋外建築設備等としては、室外機や給排水設備などを考えております。④屋外建築設備等以外の工作物等（道路等の公共空間から見える部分）としましては、外壁と併せた色彩に係る経費や目隠し等の設置に係る経費、緑化ブロック等に係る経費として、限度額20万円としております。屋外建築設備等以外の工作物等は、自動販売機や駐車場のフェンスなどを考えております。⑤気軽におこなう景観づくり（道路等の公共空間から見える部分）につきましては、プランター、のれん、緑化等の景観形成に資する設備等の制作、設置に係る経費として限度額10万円としております。⑥その他景観形成に寄与すると市長が定める行為は、限度額20万円としております。例えば商店街等で統一したフラッグ等を作ることを想定しております。

以上が、景観形成重点地区支援事業補助金の概要となります。より多くの方に利用して頂き、富士見通りの景観形成及び魅力あるまちづくりに向けた要綱を定めたいと思っております。29ページをご覧ください。今後のスケジュールについて説明いたします。先日、24日に景観推進審議会の開催を行い、本審議会と同様に重点地区指定に伴う景観計画の変更につ

いて諮問し、答申を頂いております。本日の都市計画審議会の経た後は、3月市議会定例会に景観形成重点地区の指定に伴う景観条例の一部改正について、上程いたします。議決されましたら、2か月間の周知期間を設け、6月1日からの施行を予定しております。説明は、以上となります。

議長（北野会長） 内容についてご意見、ご質問等ございましたらお願いします。

近藤委員 交付要綱における補助対象者のなかに、法人は含まれるのでしょうか。

兵藤課長 含まれます。木更津市景観条例第23条により景観まちづくり団体に認定されることで補助対象者となります。

近藤委員 土地を個人で所有していて、建物を法人が所有している場合は補助対象となるのでしょうか。

兵藤課長 その場合、法人は建物所有者となりますので、対象となります。

近藤委員 この制度は一回限りということですが、土地所有者、建物所有者、建物使用者といった申請者が別々のケースでは、複数回申請されることも想定されますが、そのあたりの制限のかけ方はどのようにお考えでしょうか。

兵藤課長 一つの建物に対し、一回限りの補助制度となります。そのあたりは要綱のなかでは明記させていただきたいと思えます。

近藤委員 交付要綱の条件のなかで、植栽、緑化等の行為についてはこの限りではないとありますが、これらの行為は毎年、その行為を行えば補助の対象となるという考えで良いのか、また緑化等に係る材料費や人件費に関する補助対象の範囲をどのようにお考えかお聞かせいただきたい。

兵藤課長 植栽、緑化等の行為につきましては、毎年季節に応じた花等を植えていただくことなどを想定しているもので、行為に対して毎年交付できる制度でございます。対象については、苗代等の材料費等を対象とさせていただきます。

議長（北野会長） そのほか、ご意見、ご質問のある方はお願いします。

河原林委員 一回限りの補助というところで確認したいことがあります。まず所有者が変更となった場合に、同一建物でも補助対象となるのかということが一点と、もう一つが同じ所有者が建て替えもしくは補修せざる得ない時に、一度補助を受けているから今回は補助対象とならないというような、そういう制度だと制度的に不具合があるかと思われませんがいかかでしょうか。

兵藤課長 あくまで建物に対し、一回限りの補助となりますので、所有者の変更では補助対象となりません。建物の建て替えは26頁①の新築に係る経費として補助対象となります。同一所有者であっても、建物に一回限りではありませんが補助対象となります。

河原林委員 分かりました、有難うございます。

議長（北野会長） そのほか、ございますか。

竹内委員 補助金の交付対象者についてですが、この木更津駅みなと口地区が景観形成重点地区の候補地となったなか、歴史的景観資源等が点在していると

ということで、例えば神社、仏閣もこの景観計画に協力したいといった場合は補助対象となるのでしょうか。

兵藤課長 先程ご説明したとおり、富士見通りの道路境界から10mの範囲であれば補助対象となりますが、周辺の神社、仏閣についてはこの範囲に含まれていないものもございます。地域の歴史を伝える神社、仏閣につきましては所有者、地元の意見も伺いながら、景観重要建造物の指定や交付対象について調整して参りたいと考えております。

竹内委員 今更の確認で申し訳ありませんが、交付対象となる店舗等は何軒ぐらいになりますか。

木村係長 店舗等の建物は53軒、駐車場空き地等が23箇所となりまして、交付対象は全部で76件になります。

竹内委員 一つの建物に複数のテナントが入居しており、テナント毎に色彩の希望異なる場合の扱いはどのようになりますか。

木村係長 一つの建物に対し、1回限りの交付としておりますので、テナント毎の使用者への複数回にわたる交付は、現段階では想定としておりません。

議長（北野会長） そのほか、ございますか。

近藤委員 具体的なケースで質問させてもらいますと、富士見通りの宝屋さんのように同一敷地に店舗や駐車料金に係る管理棟、また交付対象になるかは分かりませんが黒塀がありますが、これらの建築物、工作物の各々が交付対象となるのでしょうか。

兵藤課長 同一敷地内に複数の建築物、工作物があっても、一つの建築物及び工作物に対して一回限りではありますが、交付対象となります。

近藤委員 そのあたり、交付要綱でしっかりと整理いただいた方が良いと思いますのでよろしくお願いいたします。

兵藤課長 今後、具体的に誰が対象で、何を対象とするのか整理させていただきます。

議長（北野会長） そのほか、ございますか。

三上委員 宝屋さんの黒塀は交付対象となるのでしょうか、また、この黒塀を色彩基準として禁止する場合はどのように所有者に指導されるのか、さらに現在の塀が交付対象とならない場合、色彩基準に合うように塗り替えれば交付対象となるのか、その辺りをお伺いしたいと思います。

木村係長 塀につきましても、色彩基準に適合していることを条件に、交付対象と考えております。

議長（北野会長） 15頁の遵守事項では建築物の色彩基準のなかで、「ただし、伝統的素材や自然素材等は除外する。」とされており、これを根拠として伝統的素材や形態、色彩については遵守事項から外れると認識していますが、担当課の見解はいかがでしょうか。

三上委員 単に黒でペイントされているだけの塀は、伝統的素材や自然素材とは言えないように思えますがいかがでしょうか。昔は防腐処理のため焼いた建材を用いたりもしましたが、そのようなものなら伝統的素材として認められるのでしょうか。そしてそれら伝統的素材は、交付対象とならないのか確認させてもらいたいと思います。

兵藤課長 伝統的素材や自然素材は今回の色彩基準とは関係なく、使用することが出来ます。また、これら素材を利用する場合は、補助対象となります。ペイントについては、自然素材にはなりません。

三上委員 よろしくお願ひ致します。

議長（北野会長） そのほか、ご意見、ご質問のある方はお願いします。よろしいでしょうか、それでは本件につきましては、以上とさせていただきます。では、続きまして「市街化調整区域における開発行為等の基準の見直しについて」担当課から、説明をお願いします。

林係長 報告3 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29頁をご覧ください。まず、条例の改正内容について、パブリックコメントを実施し、市民の皆様よりご意見を伺っております。結果といたしましては、特にご意見等はありませんでしたことをご報告いたします。次に、条例の改正内容についてご説明させていただきます。都市計画法の改正は頻発・激甚化する自然災害に対応するため、令和2年6月に改正となり、令和4年4月1日より施行となりました。これを受け、関係する条例等の整備が必要となりますので、今回改正を行います。条例の許可区域から、災害ハザードエリアである災害レッドゾーンである、災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域などは原則含まないこととなります。法では、災害の防止その他の事情を考慮し、と記載がありますので、災害イエローゾーンである土砂災害警戒区域、浸水想定区域について、災害の防止等を行い、支障がない区域については許可を行うものいたします。また、その許可する場合の審査基準については、資料31頁及び33頁に記載してございます。31頁は都市計画法第34条第11号に基づいた条例の審査基準、33頁は法第34条第12号に基づいた条例の審査基準となります。11号及び12号条例における審査基準は同様でございますので、29頁に一覧とした審査基準を記載してございますので、29頁を基に説明させていただきます。29頁をご覧ください。

許可できる区域として、土砂災害警戒区域については、①土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき、木更津市地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域、②土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域のいずれかの区域とし、また、浸水想定区域については、

①洪水等が発生した場合に、水防法第15条第1項に基づき、木更津市地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域、②開発許可等に際し、安全上及び避難上の対策を実施する区域のいずれかの区域としています。災害が起こる前に安全な避難所に避難できることが理想ですが、災害が発生し、土砂災害や、洪水等が起こった場合においても、生命や身体等を守ることができるような対策を講じることを許可要件と考えております。次に今後のスケジュールでございます。令和4年3月の市議会で、改正条例のご審議をいただき、法の施行日に併せて、4月1日より施行を行う予定です。30頁をご覧ください。市街化調整区域における基準の見直しの、今後の予定でございます。前回の都市計画審議会では、①道路幅員の不連続や、排水先の能力不足を改善するため、整備基準の明確化を行う、②建築できる用途を限定し、専用住宅のみとするが①の整備基準に適合した区域等は分譲や、共同住宅の建築を可能とする、③条例で許可できる区域を図示し、40戸連たんの区域の絞り込みを行う等について、今年度の見直しを行う旨を説明させていただきましたが、内容等について、精査・検討をし、関係課及び関係団体に丁寧な説明を行った後に、来年度中の改正等を行いたいと考えております。以上で、報告3について、説明を終わります。

議長（北野会長） 内容についてご意見、ご質問等ございましたらお願いします。

吉野委員 洪水浸水想定区域等の範囲について確認できる資料は、開発の手続きを行う上で窓口を用意されるのでしょうか。都市計画法の改正に合わせて、令和4年4月1日に条例を施行するとのことですが、開発行為の申請受付が令和4年4月1日以前であれば旧条例が適用されるのか、あるいは開発行為の許可を受けた日が令和4年4月1日以前でないと旧条例は適用されないのか、その辺り確認させて下さい。

林係長 浸水想定区域及び浸水想定水深については本市の災害ハザードマップが公開されておりますので、それにより確認が可能です。また、県のホームページでも対象地における浸水深は確認可能です。今後の開発行為の手続きにつきましても、開発予定地における浸水深を記載する項目を設ける等、対応を予定しております。条例の適用については、令和4年3月31日までに開発行為の許可申請が受付されたものについては旧条例を、令和4年4月1日以降に受付されたものについては新条例の適用になります。

吉野委員 令和4年4月1日以降に開発行為の変更許可申請が行われたものについての取り扱いはどうなるのでしょうか。

林係長 令和4年4月1日以降の変更許可申請であれば、改正後の条例が適用されます。

三上委員 金田、久津間、江川、吾妻、富士見地区といった浸水想定区域に新築する際に、2階に一時避難が可能であれば開発許可されるとのことですが、

垂直避難ではなく、避難所への水平避難だとの程度であれば許容されるのか。また、次のステップとして、市民の方々に災害に関して正しく認識していただくために、今後行政が取り組んでいくべき施策等をお伺いできればと思います。

兵藤課長 避難所への水平避難につきましては、防災部局で現在、地区別の防災指針の策定を進めております。この指針は、地区別防災計画のベースになるもので、地元の方々とタウンミーティングを行い、どのようなリスクがあるのかなどを踏まえ、避難場所や避難経路等についても検討を進めております。これら計画との連携を図り、開発許可等についても判断していきたいと考えます。市民の方への周知の方法につきましても、関係部局と連携を図り、取り組んでまいりたいと思います。

近藤委員 内房線より海側の地域では、津波ではなく高潮による浸水想定水深が3m以上を超える区域が多くあると思いますが、このような区域では新年度からは、平屋建てに関しては原則、開発許可できなくなるという認識でよろしいでしょうか。

兵藤課長 浸水想定深が3mを超える区域については、原則、盛土等により想定浸水深以上の地盤高とする、または、浸水想定深以上に避難できる居室を設けるなどの対策を行うことが条件となります。

議長（北野会長） そのほか、ご意見、ご質問のある方はお願いします。よろしいでしょうか。それでは本件につきましては、以上とさせていただきます。では、続きまして「市街化調整区域における地区計画に係るサウンディング型市場調査の支援について」担当課から、説明をお願いします。

上野係長 私からは、報告4市街化調整区域における地区計画に係るサウンディング型市場調査の支援について、ご説明させていただきます。資料の最終ページ36頁をご覧ください。まず、支援理由でございますが、市街化調整区域における集落活性化型等の地区計画につきましては、地区の皆様が市に提案しようと、検討をいただいているところでございますが、地区の皆様だけでは計画策定が困難なことから、いまだ集落活性化型等の地区計画の提案には至っておりません。地区計画の実現には、計画の立案から実施までを担う民間事業者の参入が重要な要素となることから、地区と協働で地区計画を策定してくれ、かつ、その後の事業実施、例えば地区の状況に応じた住宅建築などが可能な民間事業者を市が地区の皆様の依頼を受け、募集します。その下の表には、流れを記載しております。①の依頼ですが、まず、地区の皆様が希望する民間事業者の条件、例えば、一緒に地区計画を策定し、その後の住宅建築などもしてくれる事業者などの条件をつけたうえで、市に依頼をします。次に②の募集ですが、市はその条件で民間事業者をホームページ等利用し、募集します。次の③及び④では、先ほどの募集に対して応募してくれた民間事業者について、地区の皆様と民

間事業者との対話の機会を設けます。この④の対話の結果により、地区の皆様が興味をもった民間事業者と協力し、計画策定やその後の住宅建築などに進むイメージでございます。次に、その下に支援対象とございます。市街化調整区域の環境共生型及び集落活性化型の地区計画を検討しようとする者としております。ここで、市街化調整区域の地区計画制度について、説明します。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、市が都市計画決定をすることで、建築を認めようとする制度のことでございます。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為、平成23年8月に「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、0.5ヘクタール以上の範囲で10戸以上の住宅が立地しているなどの一定条件を満たせば地区計画を提案できるようにしております。ただし、市街化調整区域の性質を変えない範囲での住宅等建築のため、建築物の最低敷地面積が300㎡以上などの条件がございます。今回は、この地区計画を地元の皆様が市に提案する前の検討段階で支援をしようとするものでございます。最後に今後のスケジュールでございます。令和4年3月の市議会で説明したのち、4月に要綱の告示・運用ができればと考えております。以上で、報告4について、説明を終わります。

議長（北野会長） 今ご説明いただいた内容について、何かご意見ご質問等ございますでしょうか。

三上委員 市街化調整区域に住む私としては深刻な問題で、人口減少や高齢化が進み、地域が存立できるのかという課題がありますが、地区計画を策定するにあたり、住民の合意形成等、時間を多く要する訳ですが、市街化調整区域における空き家対策の一環として、空き家を取り壊しても第三者が建築し、そこに住むことができるような制度の検討はされているのでしょうか。

林係長 都市計画法第34条第1項第12号に基づく条例を定め、区域を絞って、地区の方々の意見を聴きながら、建築を可能としている市町村もございますので、そのあたり地域住民の方々の意見を聴きながら、検討してまいりたいと考えております。

三上委員 そのあたりは行政で可能とする施策としてのスタートラインだと思いますので、早めに施策を展開していただければと思います。サウンディングについては、いくら市が仲介したとしても、民間企業は営利を目的としていますので、即時の対応は難しいです。現状で、即座に対応できるものとしては、市街化調整区域に集団、もしくは点在する空き家を利活用していただくことが、定住人口の増加につながる施策であると考えますがいかがでしょうか。

兵藤課長 市街化調整区域の農家住宅等が空き家になるケースが該当するかと思いますが、現在、そういった農家住宅が空き家となった場合に、第三者が利活用することを可能とするような制度を、他市の事例等を踏まえながら研究させていただいております。市街化調整区域におけるコミュニティの維持の観点からも、今後も検討してまいりたいと考えます。

三上委員 是非とも早めに結論を出していただけるようお願い致します。

議長（北野会長） 市街化調整区域内の人口減少については、深刻な問題でありますことから、行政からも積極的に施策を展開していただければと思います。そのほか、ご意見、ご質問のある方はお願いします。よろしいでしょうか。それでは報告4につきましては、以上とさせていただきます。以上で、議事が全て終了しました。活発なご意見をいただき有難うございました。それでは、進行を事務局へお返しいたします。

司会（上野係長） 北野会長、ありがとうございました。続きまして次第の2、その他としまして委員の皆様から何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。以上ですべてを終了しました。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114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。ご協力ありがとうございました。

以上

第114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4年3月7日
木更津市都市計画審議会

(署名)

兵藤一男