

第115回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和4年8月22日（月）午後2時00分から午後3時40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、安藤一男、
三上和俊、近藤忍、竹内伸江、
田村英記、秋葉正幸（渡邊優代理）、清水一太郎、河原林裕

（木更津市）都市整備部 吉田部長、岸次長
都市政策課 兵藤課長、林課長補佐、上野係長、舟實係長
市街地整備課 森田課長、佐藤課長補佐、作本係長、稲村主任技師、高
山主任主事、鶴岡主任主事

（庶務）都市政策課 二宮主査、手島主任主事、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 木更津都市計画駐車場の変更について（木更津市決定）
諮問第2号 木更津都市計画道路の変更について（木更津市決定）
諮問第3号 木更津都市計画用途地域の変更について（木更津市決定）
諮問第4号 木更津都市計画地区計画（金田西地区）の変更について（木更津市
決定）
諮問第5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
諮問第6号 木更津市都市計画マスタープランの一部改定について
諮問第7号 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定について

○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115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、出席委員のお顔は、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、都市整備部長の吉田からご挨拶を申し上げ
ます。

吉田部長 皆さん、こんにちは。都市整備部長の吉田でございます。本来であれば渡辺市長もしくは田中副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。今回参加の委員の皆様は、令和4年8月1日から2年間の任期でございます。本来であれば、任期日に市長から直接、委嘱状をお渡しすべきところでございますが、新型コロナウイルス感染拡大の防止を求められていることから、郵送等をもって委嘱状の交付とさせていただきますので、ご理解いただきますよう、どうぞよろしくお願い致します。さて、本日の議題は、審議会委員委嘱後、初めての会であることから、審議会会長の選出と職務代理者の指名をいたします。また、諮問させていただきますのは、木更津駅西口駐車場の廃止や金田西土地区画整理事業地の用途地域の変更など都市計画変更に係る4議案、それから生産緑地関連や木更津市都市計画マスタープラン等の一部改定など、意見聴取をさせていただく3議案、合わせて計7件の諮問となっております。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して、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（上野係長） ありがとうございます。本日は委員が代わられて、はじめての審議会となりますので、委員のご紹介及び出席職員の紹介をさせていただきます。名前を呼ばれましたら、ミュート解除のうえ一言ご挨拶いただきますよう、よろしくお願い致します。

— 〈各委員挨拶〉 —

以上、13名の構成となります、2年間よろしくお願い致します。続きまして市職員の紹介でございます。

— 〈市職員挨拶〉 —

他事務局の職員が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。会議次第から、一連で60頁まである資料一つです。・・・よろしいでしょうか。それでは、議事に入ります。会長が選任されるまでの間、都市整備部長の吉田が、仮議長を務めます。吉田部長、お願い致します。

仮議長（吉田部長） それでは、会長が決まるまでの間、仮議長を務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、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。立候補又は推薦があればいただきたいと思っております。

—（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。他に立候補される方、いらっしゃいますか？では、立候補者が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致します。それでは、木更津市都市計画審議会条例第5条第1項により、会長が議長を務めることとなっておりますので、私はこれで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） ご指名をいただきました北野です。委員の皆様のお力添えを得ながら、充実した議論ができる場をつくっていき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 承諾）—

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させていただきます。本日の議事録署名人については、森委員にお願いできますでしょうか。

—（森委員 承諾）—

よろしく、お祈りします。では、これより議事に入ります。本日は、議事として諮問が7件となっております。まずは、議事の3から6でございますが、関連がございますので、一括して議事に供したいと思っております。それでは、令和4年8月9日付けで、市長から諮問のありました、諮問第1号「木更津都市計画駐車場の変更について」、諮問第2号「木更津都市計画道路の変更について」、諮問第3号「木更津都市計画用途地域の変更について」、諮問第4号「木更津都市計画地区計画（金田西地区）の変更について」の4件について、担当課から説明をお願いします。

上野係長 都市政策課都市政策係長の上野と申します。私からは、諮問第1号から第4号までの都市計画駐車場、道路、用途地域、地区計画の変更については、都市計画変更に係る案件として一括でご説明いたします。

資料の13ページをご覧ください。今回、変更を予定しておりますのは、こちらの図面に赤線で囲んであります、図面下部中央の木更津駅周辺の赤線が都市計画道路及び都市計画駐車場、図面上部の赤線が金田西地区における用途地域及び地区計画の変更になります。変更経緯につきまして、順番に説

明させていただきます。14ページをご覧ください、木更津駅西口にある市営の立体駐車場に関して当初の整備理由を記載しております。この都市計画駐車場につきましては、平成元年11月に都市計画決定後、平成4年5月に、木更津駅西口周辺における商業活動の活性化や一時預り駐車場の不足、路上駐車が増大に対処するため公共駐車場として整備されております。都市計画決定当初は、駅前広場が現在のように整備されておらず、路上駐車等が多く見られましたが、同地区における「木更津市建築物における駐車施設の附置に関する条例」の施行により施設駐車場の整備が推進されたことや、民営の一時預かり駐車場の増加、さらには新庁舎整備に伴い今後、建設予定の民間駐車場の整備など、様々な要因によりまして、駐車場不足、路上駐車は解消され、当初整備の目的は達成されていくものと判断しているところでございます。現状を受け、この度、再度本地区における駐車需要について調査したところ、15ページ（駐車場整備計画）の右側青枠内最下段に記載しておりますとおり、平成元年時に422台不足していたものが、今後建築される民間駐車場を想定したうえで整理したところ右側のとおり、385台余裕となり、需要量に対し、供給量が上回る結果となっております。また、現地調査でも、現在の駐車場利用は年間を通して利用者数の多い4月のピーク時でも約200台のため、近隣駐車場が約4割以上利用されていないことと新たに民間駐車場が建築されることから廃止しても問題ないと判断しております。

16ページの計画書下段には、駐車場の廃止理由を記載しております。当区域の駐車供給は充足されるものと判断し、当初整備の目的につきましても達成されることから本駐車場を廃止するものです。本駐車場は、都市計画手続きが完了した後、令和5年3月22日までは使用し、令和5年度以降に解体・新庁舎の建築が行われる予定でございます。

17ページをご覧ください、こちらは今回廃止する駐車場を黄色で着色した都市計画変更に係る位置図になります。次の18ページは計画図でございます。なお、本駐車場は都市計画道路の道路附属物として都市計画決定されておりますので、駐車場区域の廃止に伴い、道路幅員が赤線の箇所へ変更となります。次の19ページには、都市計画道路の計画書を載せており、駐車場廃止に伴い道路幅員も変更した旨を記載しております。20ページの変更概要では、駐車場部分も含めた道路幅員59mを、駐車場廃止に伴い道路幅員19mとする旨を記載しております。駐車場及び道路については以上です。

次に、用途地域及び地区計画の変更になります、21ページをご覧ください。現在、金田西地区におきましては、千葉県が施行者となり、金田西特定土地区画整理事業を進めているところでございますが、本事業について、第4回事業計画変更の公告が令和4年2月25日に行われ、事業施行期間や資金計画、区画道路の変更がされました。このうち、区画道路の変更が都市計画変更の対象となります。22ページをご覧ください、区画道路の変更内容

になります。金田小学校及び中学校間の歩道整備が新たに追加されております。追加された歩道を青色で表示しております。23ページをご覧ください、先程の道路幅の拡大に伴い、道路中心の位置が変更となり、用途地域の境界や地区計画の地区境界の位置が変更となりましたことから、今回、用途地域及び地区計画を変更するものでございます。具体的には、南側に2mの歩道が追加されたことから、道路中心線がずれ、赤線で示した境も1m南に移動しました。次に24ページをご覧ください。計画図がございます。図面左側中央付近の赤丸内の赤線で示された境について、変更箇所でございます。次の25ページをご覧ください。図面中央の袖ヶ浦市の文字の上に赤丸で囲まれた表がございますが、今回の変更により、第一種住居地域の一部が第一種中高層住居専用地域に変更となります。それぞれの用途が0.007ヘクタール増減したことを示す表でございます。次の26ページには計画書を載せておりますが、小規模な面積変更のため、表中の面積表示には反映されておりません。次に27ページをご覧ください。地区計画についても同様でございます。図面右側中央の赤丸内が変更箇所でございます。続いて28ページでは新旧対照図を示しております。29ページ、30ページでは地区計画の新旧対照表を示しておりますが、用途地域の変更と同様に小規模な面積変更のため、記載内容に変更はございません。31ページは、面積の増減表を参考に示しております。

最後に本件に関する縦覧結果及び今後のスケジュールについてです、32ページをご覧ください。案の概要の縦覧を6月8日から、案の縦覧を7月15日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、申出書及び意見書の提出はございませんでした。本日8月22日の都市計画審議会の議決後、9月上旬に千葉県と法定協議を行い、回答が得られましたら、都市計画決定・告示となります。決定告示は9月中旬から下旬を想定しております。以上で4件の諮問についての説明を終わります。よろしくご審議下さいますよう、お願いいたします。

議長（北野会長） はい。今、諮問第1号から第4号まで説明がございました。ご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。

三上委員 諮問第1号の都市計画駐車場の変更について、駐車場としての役目を果たしたということで皆さんもご承知の通り、駐車場廃止後は新庁舎や共同住宅、学習施設等の交流施設を建て、西口の活性化を図る点に関して賛同するわけなのですが、そもそも、木更津市は駐車場用地の取得のため、国鉄の清算事業団用地を取得したわけで、当時としては高い買い物をしたと話題になったものですが、西口駐車場の事業概要っていうのはしっかりと整理されているのでしょうか。多額の資金を投入して、この施設を整備したわけですから、経緯や事実を記録して、人々の記憶に残るものとしなければならないと思いま

すが、市として整理し、総括してあるのか、そのあたり確認させてもらえますか。

議長（北野会長） 担当課から説明よろしいでしょうか。

森田課長 総括として、経緯につきましては、記録等に努めたいと思います。

三上委員 これから議会などで、承認しなければならない議案として、この件について出てくると思いますが、何らかの機会に総括したリストをしっかりと整理すべきと考えます。清算事業団から何平米、いくらで購入したのか、事業の内容はどのようなのか等、それから私の記憶では当事業に対し、土地開発公社が購入した土地を、何年間に渡り、市が買い戻したと記憶しております。本当に多額な資金を投入した駐車場事業だと思いますので、やはりしっかりと市として事業に関し総括をして、誰しもが確認できるように、整理しておいていただきたいということで要望しておきます。以上です。

議長（北野会長） ありがとうございます。担当課の方では、記録ご準備よろしくお願いたします。そのほかに何かご意見ご質問等ございますでしょうか。

近藤委員 今回の都市計画変更とは直接ないかも知れませんが、金田西地区の歩道整備に伴う道路拡幅は、売却用地にあたる保留地等を減らして、公共用地に充てているかと思うのですが、その辺りの詳細はこの場で確認できますでしょうか。

議長（北野会長） 担当課からご説明よろしいでしょうか。

森田課長 詳細な内容はお答えでき兼ねますが、都市計画事業に整合したものと確認しております。

近藤委員 都市計画変更としては関係のない部分ですが、区画整理事業としては、わずかではありますけども、保留地として売却する面積が減るということは、事業計画上それだけ売上げが減少するということにもつながります。今、その辺を明らかにする必要もないかと思えますけれども、その辺りについても、また別途ご説明いただければと思いますのでよろしくお願いします。

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。

河原林委員 計画全体は、適切なものであると思っているのですが、15ページの資料のことで平成元年時と令和4年時を比較したときに、供給量が増え、不足量が減るということは、確かに起こりうるかと思えます。しかし、需要量が令和4年に大きく減っている理由はどのような理由でしょうか。また、どのように調査されたのかを、ご説明いただければと思います。

上野係長 こちらは、交通需要量調査としてパーソントリップ調査というものを活用しております。具体的には、駅東口西口のエリアの中で、一時駐車場を利用した自動車や施設駐車場を利用していない自動車台数を集計などして需要量を算出しており、計算上の根拠としております。

また、需要量の減少理由としまして、交通量調査以外の要素では、木更津駅の1日の平均乗客数が平成元年では約2万1千人であったものが、令和元

年で約1万3千人と減っており、通勤目的の駐車場利用者数の減少や駅周辺の商業施設の撤退が理由として考えられます。

河原林委員 了解しました。

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。

三上委員 民間の施設駐車場の台数は駐車場に関する附置義務条例で決まっていると思いますが、駐車場廃止後の庁舎等の整備にあたっては、どのぐらい駐車台数を設ける必要があるのでしょうか。条例で決めている台数よりも、行政としてはより多くの駐車台数を確保する方向で調整されていると思いますが、現時点どのぐらいの台数を見込んでいるのか確認させていただきたい。

議長（北野会長） 担当課からご説明よろしいでしょうか。

森田課長 駐車場整備地区内において、建築物を新築または増築するものは、「木更津市建築物における駐車場施設の附置等に関する条例」に基づき、今後も原因者負担の原則により、適切な駐車場施設の設置をするものとし、駐車台数について確認していきたいと考えております。

三上委員 はい。ではしっかりと確認して下さい、よろしくお願いいたします。

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。よろしいでしょうか。それでは、他にご意見ないようですので、質疑終局と認め、採決をいたしたいと思っております。諮問第1号木更津都市計画駐車場の変更について、原案を相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12名でありますので、諮問第1号は原案を相当とすることに決定いたします。続きまして諮問第2号木更津都市計画道路の変更について、原案を相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12名でありますので、諮問第2号は原案を相当とすることに決定いたします。続きまして、諮問第3号木更津都市計画用途地域の変更について、原案を相当とすることに賛成の方は挙手願います。

—（委員全員挙手）—

挙手12名でありますので、諮問第3号は原案を相当とすることに決定いたします。続きまして諮問第4号木更津都市計画地区計画（金田西地区）の変更について、原案を相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12名でありますので、諮問第4号は原案を相当とすることに決定いたします。

続きまして、議事7、諮問第5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いたします。

佐藤課長補佐 市街地整備課の 佐藤 と申します。よろしくお願いたします。私からは、諮問第5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」、ご説明いたします。資料につきましては、諮問書の33ページから41ページと、42ページの参考資料となります。

はじめに、生産緑地と特定生産緑地制度について、説明させていただきます。諮問書42ページ参考資料をご覧ください。

1. 生産緑地については、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。市街化区域内の農地は、宅地並み課税となるのに対し、生産緑地は、税制の軽減措置が受けられます。生産緑地の告示から30年が経過しますと、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。

次に、2. 特定生産緑地制度について、説明させていただきます。特定生産緑地制度は、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、10年間、延長される制度です。特定生産緑地の指定は、生産緑地の都市計画決定日から30年経過する日までに行う必要があります。30年の経過後は、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が、都市計画審議会での「意見聴取」を行う必要があると、されているものでございます。資料では、特定生産緑地の指定について、イメージ図を記載しております。

次に、3. 特定生産緑地指定の手続きについて、でございますが、平成4年に都市計画決定を行った生産緑地地区について、まもなく30年の期間が経過することから、地権者の同意に基づき、特定生産緑地の指定の手続きを昨年から行っているものでございます。また、今回の審議会においては、昨年時点で、地権者の意向が、未定であった地区について、特定生産緑地に指定する同意があったことから指定を行うものでございます。なお、平成4年決定生産緑地の特定生産緑地への移行については、今回の指定をもって、完了となる見込みです。

次に、4. 市内生産緑地の状況でございます。市内生産緑地83地区のうち、平成4年に決定したものは、53地区でございます。昨年度32地区が公示済であり、今回、地権者の意向が定まり、追加される地区は、7地区でございます。昨年、公示した地区のうち、一部で取下げがあったため、合計で、平成4年分としては、38地区となります。なお、表の合計計算が合わないものは、一部の地区で筆を分筆し、その一部のみ取下げしているものがあるためでございます。また、その下の表につきましては、特定生産緑地に指定しない地区の合計数で、18地区でございます。

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34ページからとなります。諮問第5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」諮問いたします。諮問書の35ページを、ご覧ください。こちらが、今回、特定生産緑地に指定する生産緑地地区となります。合計7地区、約1.01ヘクタールの区域について、特定生産緑地に指定しようとするものでございます。

次に、36ページから38ページが特定生産緑地に指定する地区の計画図となり、各地区の位置を表示しております。また、報告事項として、諮問書の39ページを、ご覧ください。昨年、意見聴取をいただき、指定の公示を行いました特定生産緑地について、地権者が同意を取下げた地区がございました。合計2地区、約0.1ヘクタールの区域となり、うち1地区は、土地を分筆し、その部分のみが、取下げとなります。40ページの計画図に、位置を表示しております。41ページの総括図は、今回指定する地区と、取下げのあった地区について、広域の位置を表示しております。説明は以上となります。

それでは、ご意見をよろしくお願いたします。

議長（北野会長） 説明内容についてご意見、ご質問のある方はお願いたします。

近藤委員 特定生産緑地の指定により、税制の軽減措置を行い、市街化区域内に農業者が営農行為を行う農地を確保すること自体は問題ないかと思いますが、指定から10年間の間に、営農者が農業をやめ、なお且つ同意を取り下げなかった場合、つまり遊休地として残っていた場合というのは、行政側の方からこの指定を取り消すことはできるのでしょうか。

佐藤課長補佐 特定生産緑地の指定後についても、生産緑地と同様の制限がかかっており、指定の解除については、行政側からではなく、農業従事者の死亡や、営農が不可能となるような故障による場合に制限解除に向けた手続きが可能となっております。

近藤委員 一生懸命農業されている方であればよろしいのですが、そうでなければ単なる税逃れの措置として、この制度が利用されるようであると、制度設定の目的を達していないことになるかと思うので、その辺りをもう少し何か厳密な運用できないかと思うのですが、自治体独自でそのような制度を設けることは法令上できないという解釈でよろしいでしょうか。

佐藤課長補佐 特定生産緑地指定された生産緑地については、原則、不耕作を理由にその指定を解除することは検討しておりません。

なお、生産緑地に指定された地区については、毎年、現況を確認し、適切に管理していない土地については、指導を行っております。また、特定生産緑地の指定の際には、現地の状況を確認し、適切に管理している地区であることを確認しています。

近藤委員 先ほども申し上げましたが、この制度を税逃れの措置として利用されることがないように、指導につきましては厳しく行って頂きますようお願いいたします。

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。

三上委員 特定生産緑地として指定するか、もしくは生産緑地の指定を解除するかということで、この特定生産緑地としての指定が県内だと9割近いと聞き及んでいますが、県内や近隣市町村等の指定数について把握していたら教えていただきたい。

議長（北野会長） はい。担当課よろしいでしょうか。

佐藤課長補佐 全国の指定の状況についてですが、国の調査によりますと、令和3年12月末時点において、特定生産緑地に指定の意向がある見込み数を含め、全体の86%との結果でございます。

三上委員 市街地にオープンスペースないし、グリーンスペースがあるということは災害時にも役立てられますので、9割近くの方が特定生産緑地として指定する意向が確認できたことは喜ばしいことだと思います。一方で、近藤委員の言うとおり、適切な管理も求められますので、農政部局とともに連携して対応していただきたいと思います。

議長（北野会長） はい、有難うございます。都市環境を維持していく上で有効に活用していただきたいと思います。その他、ご意見ご質問等ございますでしょうか。

それでは、他にご意見ございませんようですので、質疑終局と認めまして採決いたしたいと思っております。諮問第5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、原案について、意見なし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12名でございますので、諮問第5号は原案について、意見なしとすることに決定をいたします。

続きまして、議事の8及び9でございますが、関連がございますので、一括して、議事に供したいと思っております。それでは、諮問第6号木更津市都市計画マスタープランの一部改定について、諮問第7号、市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定について、担当課から説明をお願いいたします。

上野係長 私からは、諮問第6号及び諮問第7号について、関連案件として一括でご説明させていただきます。まず、諮問6号及び諮問7号の概要及びこれまでの経緯について説明いたします。47頁をご覧ください。こちらに土地利用方針図の図面がありますが、このうち黄色で着色された幹線道路沿道開発誘導ゾーンについて見直したものです。見直しの経緯としましては、55頁をご覧ください。左側の中段アンダーラインに記載してありますが、インターチェンジ周辺の交通利便性の高い主要幹線道路沿線について、民間活力を導

入し地域振興に資する事業が展開できるよう、また、社会情勢の変化に伴い環境負荷の少ない工場の要請が高くなってきたことから、環境負荷の少ない工場が立地できるようにするもので、令和3年11月の本審議会に変更内容について説明いたしました。その後、地元説明会を経て、令和4年1月20日から2月18日まで意見公募を実施したところ、意見書の提出が1通ございました。内容は新たな企業の誘致等は、地域振興につながることから、賛成するとの意見であり、前回ご説明の内容から変更してございません。

詳細について説明いたします。46頁をご覧ください。右が現在の木更津市都市計画マスタープラン、左が改正案でございます。はじめに、市街化調整ゾーンの土地利用方針の7つのゾーンのうち、幹線道路沿道開発誘導ゾーンとインターチェンジ開発誘導ゾーンについて、社会情勢の変化に伴い立地を要請されている環境負荷の少ない工場を対象施設として追加することに伴い、物流・業務・商業に加え、「環境負荷の少ない工業」を追加したものです。次に47ページをご覧ください。土地利用方針図でございます。インターチェンジ周辺で交通利便性の高い清川地区の国道409号と中郷地区の国道409号について、物流・業務・商業・環境負荷の少ない工業等の施設が立地可能となる地区計画を定めることができる幹線道路沿道開発誘導ゾーンに見直すものがございます。この見直しに伴い、清川地区・中郷地区の2地区の国道409号について、ゾーンを明記したものです。左側の図中央付近の黄色い箇所が該当箇所でございます。わかりやすくするため今回は、説明用として凡例より濃く着色しておりますので、ご了承ください。次に48ページをご覧ください。こちらでは、地区別のまちづくり方針についてでございます。これ以降は、8つの地区別方針のうち、関連する5地区の改定箇所をご説明させていただきます。まず、波岡地区の国道127号沿道につきましては、既に幹線道路沿道開発誘導ゾーンに指定されているため、新たに「環境負荷の少ない工業」を追加したものです。次に49ページをご覧ください。清川地区のまちづくり方針を記載しております。地区計画制度の活用により、物流・業務・商業等の地域振興に寄与する施設の立地誘導を図る箇所に、清川地区の国道409号を追加し、「環境負荷の少ない工業」を追加したものです。次に50ページをご覧ください。清川地区のまちづくり方針図について、国道409号のゾーン見直しに伴いゾーンを明記したものです。左側の黄色で着色された主要幹線道路に接する区域が対象でございます。次に51ページをご覧ください。岩根地区のまちづくり方針でございます。都市計画道路中野畑沢線沿道につきましては、既に幹線道路沿道開発誘導ゾーンに指定されていたため、「環境負荷の少ない工業」を追加したものです。次に52ページをご覧ください。中郷地区のまちづくり方針でございます。国道409号のゾーン見直しに伴い土地利用方針等を追加したものでございます。地区計画制度の活用により、物流・業務・商業・環境負荷の少ない工

業等の施設の立地誘導を図ることについて記載しております。次に53ページをご覧ください。中郷地区のまちづくり方針図でございます。国道409号のゾーン見直しに伴いゾーンを明記したものです。左側の黄色で着色された主要幹線道路に接する区域が対象でございます。次に54ページをご覧ください。富来田地区のまちづくり方針でございます。木更津東インターチェンジ周辺につきましては、既にインターチェンジ開発誘導ゾーンに指定されていたため、立地可能施設として「環境負荷の少ない工場」を追加したものです。以上が、木更津市都市計画マスタープランの変更箇所でございます。

次に55頁をご覧ください。右が現在の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」で左が改定案でございます。見直しの経緯でございます。今回の立地可能施設の見直しとゾーンの見直しの2つの見直しについて、時点修正しております。次に56ページをご覧ください。先ほどの木更津市都市計画マスタープランの見直しに伴い、拠点開発誘導型と沿道開発誘導型の2つの地区計画の立地可能な業種に環境負荷の少ない工業を追加しました。また、沿道開発誘導型につきましては、インターチェンジ周辺で交通利便性の高い2車線の主要幹線道路を活用するため、主要幹線道路のうち4車線で限定していたものを見直しました。次に57ページをご覧ください。先ほど立地可能施設を追加した2つの地区計画について環境負荷の少ない工場を表に記載しました。次に58ページをご覧ください。清川地区・中郷地区の2地区の国道409号の土地利用方針図について、追加したゾーンを明記したものです。赤い縦縞に表示された主要幹線道路に接する区域が対象でございます。次に59ページをご覧ください。清川地区の土地利用方針図について、追加した幹線道路沿道開発誘導ゾーンを明記しました。次の60ページをご覧ください。中郷地区の土地利用方針図について、追加した幹線道路沿道開発誘導ゾーンを明記しました。

以上で、2件の諮問についての説明を終わります。よろしくご審議下さいますよう、お願いいたします。

議長（北野会長） 只今、諮問第6号、第7号の説明がございました。ご意見、ご質問のある方は、よろしくお願いいたします。

吉野委員 2点ほど教えてください。環境負荷の少ない工場という説明がありました。が、具体的にどのような工場をお考えになられているのか。もう一点は、国道沿いに指定するのはいいのですが、基本的に国道に工場排水は流せないと考えますが、何か市の方で対応していただけるのでしょうか。

兵藤課長 事例で申し上げますと、電気自動車や冷蔵庫などの組立工場などが考えられます。排水につきましては、環境基準を順守することは当然ですが、事業者において現地調査のうえ放流先などを検討していただくとともに、地区計画の提案にあたっては地元説明会などを通じて十分に調整してまいりたいと考えます。

吉野委員 分かりました、有難うございます。

議長（北野会長） では、竹内委員よろしくお願ひします。

竹内委員 文言での細かいことで、確認したいのですが、環境負荷の少ない工場というところで、今お話がありました、新旧対照表の46ページ、48ページとずっと続きますが、ここに環境負荷の少ない工業と書いてありますが、正式には工場でよろしいのでしょうか。

上野係長 物流・業務・商業といった業種の説明には工業、商業施設・物流施設といった施設としての説明には工場として表記し、区別しております。

竹内委員 承知しました。それで先ほどの質問と少し被るかもしれませんが、例えば今回産業用地の要請が高くなったことで、このようにガイドラインを見直していますが、これに伴って、何か懸念されるようなことがあればお伺いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

兵藤課長 業種によっては、交通量が増えることなどが想定されます。地区計画提案時や地元説明会などを通じて説明させていただき、地元の意見などを踏まえて、理解を得られるよう努めてまいります。

竹内委員 承知しました。交通量等、地元にとっては重要な問題だと感じますので、地元のご意見をよく伺いながら対応していただきたいと思います。

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。

近藤委員 今話に出ています環境負荷の少ないということに対して、例えば建築基準法上で、住居専用地域に設けられないのはエンジンの大きさとか、具体的な仕様が確か決まっていたと思いますが、この環境負荷の少ないということに関しまして、今後、細則等を設けて、良し悪しの基準を設けるのか。もしくは細則つくらず、個々の案件についてその都度判断するのか。個人的にはある程度設けておいた方が、企業進出の可否を決める際にいいのではないかとと思うのですがそのあたりのお考えはいかがでしょうか。

兵藤課長 関係部局への事前相談を通じて、地元説明会にて住民の方々の意見を踏まえながら、個々の案件に対して地域の実情に合った対応をしてまいりたいと考えております。

近藤委員 特に市街化調整区域におきましては、夜間の騒音が少ない郊外部分ですので、例えば騒音レベルについては環境基準を高くするとか、ある程度配慮された基準のものであれば、許容するといったそのあたりを検討する余地があるかと思っておりますのであわせてご検討いただければと思います。もう1点ですが、立地基準として道路からの距離が具体的にないところもありまして、例えば、接道が条件なのか接道していなくても何メートル以内だったらいいのか、また、逆に言うと、道路から何メートル以上離れたら、さすがに沿道と認められないといった、そのあたりの基準というのは設ける予定はないのでしょうか。

兵藤課長 幹線道路から容易かつ安全に出入り可能な接道が条件となります。

近藤委員 承知しました。

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。

三上委員 指定する沿道用地の大半が農振農用地に該当し、県や国の農政部局との農用地除外の調整が非常に困難であると考えますが、そのあたりはいかがでしょうか。

兵藤課長 地区計画の設定は、農振農用地の除外が条件となります。農用地区域の除外については、経済部が所管となります。県を含め連携した対応が必要であると考えます。

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。

河原林委員 文言を見たときに、物流業務商業と環境負荷の少ない工業というこの書き方は物流や業務、商業においては環境負荷が高くてもいいような印象を与えてしまうのではないかと感じます。今後そういうやり方は、グローバルな中では非常に良くないと思うので、環境負荷の少ないというものを全部にかかるとなるような形にしたらどうでしょうか。例えば、物流業務、商業、工業等の地域振興に寄与する環境負荷の少ない施設というような言い方で統一して、全ての分野において環境負荷を少なくしていく方向で、木更津市として進める方がいいのではないかと私は考えます。もう1点は環境負荷が少ないについてなんですけれども、アップルとかでは、カーボン因子がゼロの企業としか取引しないというふうに言うぐらいですから、ある程度それに近い世界的な、二酸化炭素の放出をゼロにするというような感じの基準に、今後木更津市がしていくと、日本の中で先駆けていけるのではないかと思いますので、そのような基準で環境負荷の少ない施設を設定していただけると嬉しいかなと思います。以上です。

兵藤課長 本市はゼロカーボンシティを掲げていることから、工業以外の物流や業務・商業につきましても、環境部局等と連携し、環境負荷について配慮してまいりたいと考えております。

河原林委員 要望ではなく、達成に向けて担当課の方で、十分に指導していただければと思います。よろしく申し上げます。

兵藤課長 関係部局と連携し、地元の意見を取入れながら対応してまいります。

議長（北野会長） 有難うございます。その他、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、他にご意見ないようですので、質疑終局と認め、採決をさせていただきます。諮問第6号木更津市都市計画マスタープランの一部改正について、原案について意見なしとすることに賛成の方は挙手をお願いいたします。

—（委員11名挙手）—

それでは、挙手11名ということですので、諮問第6号は原案について意見なしとすることに決定をさせていただきたいと思っております。

続きまして諮問第7号、市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定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をお願いいたします。

—（委員11名挙手）—

挙手11名ということですので、諮問第7号は原案について意見なしとすることに決定をさせていただきたいと思えます。

なお、市長への答申書の作成送付につきましては、私に一任いただければと思えます。本日の色々なご意見、議論を踏まえまして担当課の方では、より良い方向へご検討いただければというふうに思えます。本日はご協力ありがとうございました、以上で、議事がすべて終了いたしましたので、進行を事務局へお返しさせていただきます。

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、まことにありがとうございました。続きまして、会議次第の4、その他といたしまして、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。それでは以上をもちまして、第115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、出口にいる係員のものにお申し出ください。ご協力ありがとうございました。

以上

第115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9月29日

木更津市都市計画審議会

（署名）

森 真理恵