

## 第107回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和元年9月27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 会議室1

○出席者氏名：

（審議会委員）北野幸樹、森真理恵、山田淳一、鈴木克己、山口嘉男、安藤一男  
三上和俊、國吉俊夫、近藤忍、草刈慎祐、竹内伸江  
山本篤、伊藤敏夫（木川良徳委員代理）、荻原薫、黒川奈美江

（木更津市）田中副市長

都市整備部 渡部部長、鳥飼次長

都市政策課 野口課長、松下主幹、宮本主任技師

市街地整備課 斉藤参事、星野副主幹、下原事務員

（事務局）都市整備部都市政策課 松田主事

○議題及び公開非公開の別：全て公開

- ・諮問第1号 木更津都市計画生産緑地地区の変更について（市決定）
- ・諮問第2号 木更津都市計画地区計画（9地区）の変更について（市決定）

○傍聴人の数：0名

○会議内容

司会（松下主幹） 定刻となりましたので、これより、第107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、田中副市長より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、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。

はじめに、台風15号により被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。今後も、復旧に向け、全力で取り組んでまいりますので、ご理解、ご協力をお願いいたします。この度、市民の皆様、団体、企業をはじめ、多くの皆様からいただいておりますご支援、ご協力に対しまして心より感謝申し上げます。

さて、本日は、北野会長をはじめ、委員の皆様方には、大変お忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。本市では、現在も人口の増加が続いているところですが、近い将来、人口減少局面に転じることが見込まれております。人口減少は、都市の大きさは変わらずに都市の内部に空き地や、空き家等の低未利用地が数多く発生し、スポンジのように都市の密度が低下するといわれており、生活利便性の低下、行政サービスの非効率化、賑

わいの喪失などの「負のスパイラル」が生じ、加速度的に都市の衰退を招く恐れがございます。

このことから、本市におきましては、人口密度を維持するコンパクトなまちづくりに向け、今年度と来年度の2ヵ年をかけ、立地適正化計画の策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。委員の皆様には、更なるご理解と、ご協力をお願い致します。

さて、本日、諮問させて頂きますのは、「生産緑地地区の変更」及び「地区計画の変更」の2案件でございます。詳細につきましては、のちほど、事務局より、ご説明させていただきますので、皆様方には、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、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） 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。

続きまして、委員の出欠についてご報告いたします。本日、木更津警察署の木川署長が所要のため、代理として警務課の伊藤課長にご出席いただいております。よろしくお願い致します。

次に職員を紹介いたします。都市整備部長の渡部でございます。都市整備部次長の鳥飼でございます。都市整備部参事兼市街地整備課長の斉藤でございます。市街地整備課副主幹の星野でございます。市街地整備課事務員の下原でございます。都市政策課長の野口でございます。都市政策課主任技師の宮本でございます。都市政策課主事で事務局をしております松田でございます。

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。表紙が「次第」となった資料をご確認いただけますでしょうか。タブレットの画面に資料が表示されないなど、不具合がございましたらお申し出ください。タブレットの動かし方が分からない等、お困りの際は会議の途中でも構いませんので、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。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、真ん中のボタンを押しマイクを顔に近づけて発言いただきますようお願いいたします。

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、北野会長よろしくお願い致します。

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15名のうち15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、黒川委員にお願いできますでしょうか。

黒川委員 はい。

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。本日は、議事として諮問が2件と、その他が2件となっています。

まずは議事の1、令和元年7月23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 生産緑地地区の変更について」担当課から説明をお願いします。

齊藤参事 それでは、諮問第1号木更津都市計画生産緑地地区の変更について、ご説明させていただきます。

まず、諮問内容のご説明をさせていただく前に、生産緑地地区について簡単にご説明させていただきます。

生産緑地地区とは、市街化区域内の優れた緑地機能を有する農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画に定められるものでございます。生産緑地地区の特徴としましては、農地としての管理義務、建築物等の建築の制限、税制面での優遇措置等が挙げられます。

それでは、今回ご審議願います「木更津都市計画生産緑地地区の変更」についてでございます。

まずは、諮問書の9ページをお開きください。当該変更の諮問書でございます。

続きまして、10ページをお開きください。木更津都市計画生産緑地第12号西岩根生産緑地地区は、平成4年11月24日に生産緑地地区に都市計画決定されたもので、従前の面積0.06haを今回廃止するものでございます。

変更の理由でございますが、主たる農業従事者が亡くなり、その土地の相続人に農業を継ぐ意思がなかったため、当該生産緑地地区に対する買取申出がなされました。買取りの手続きを行ったところ、希望者がいなかったため生産緑地法第14条により生産緑地地区の行為の制限が解除となり、当該生産緑地を廃止する都市計画変更を行うものでございます。なお、11ページは当該生産緑地地区の所在地でございます。

続きまして、12ページをお開きください。変更の内訳総括といたしましては、先ほどもご説明しましたが1地区0.06haの廃止でございます。これにより、本市の生産緑地地区は84地区10.80haが、83地区10.74haとなります。

続きまして13ページをご覧ください。丸で囲んだ箇所が当該生産緑地地区のある箇所になります。そのほか岩根地区には14箇所の生産緑地地区がございます。

続きまして14ページをご覧ください。黄色く塗られた部分が今回廃止する部分になります。

続きまして15ページをお開きください。都市計画の策定経緯の概要書でございます。平成31年1月29日から2月12日までの2週間、都市計画の案の概要を縦覧に供しましたが公述の申出はなく、2月20日に予定しておりました公聴会は中止いたしました。また、令和元年7月2日から令和元年7月16日までの2週間、都市計画案を縦覧に供しましたが意見書の提出はございませんでした。

以上が木更津都市計画生産緑地地区の変更についての説明でございます。よろしく、ご審議くださいますようお願いいたします。

議長（北野会長） 諮問第1号について説明がありました。ご意見、ご質問のある方は、お願いします。

三上委員 生産緑地地区の法律について、法律制定の趣旨をご説明いただきたいと思えます。どちらかっていうと、都市政策よりも農業政策、農地を重視したような感じの中で、そもそも、今時代がどこの市町村も定住人口を増やそうってことで、住める場所を作ろうと思っているわけですね。それで、生産緑地っていうのは、そもそも市街化区域だから住宅として土地利用できるようなことを、個人が、ちょっと私の考えにそぐわないから生産緑地として指定して農業やらせてくださいっていう形の、個の自由を尊重するような、そのために作った法律だと思います。ですから、もしできなければ、やはりそれではそぐわないというか、そういう形で今まで生産していたものを、返上したいっていうことだったら、もともと、この法律っていうか、考え方で言えば、素直に、はいよろしいですよと言って、我々の審査とか何とかっていう必要のない話じゃないかなと思えますけど、それは私の私見だけ。そもそもその私の私見のようなことに対する説明並びに生産緑地の法律の趣旨っていうのをちょっと原点の原点をご説明いただきたいと思えます。

斉藤参事 はい。生産緑地地区の必要性っていうことでよろしいでしょうか。生産緑地地区は市街化区域において、緑地機能及び多目的保有地機能の優れた農地等を計画的に保全して、もって良好な都市環境の形成を資することを目的に指定しています。

三上委員 皆さんの表現というか、言葉ではそうなるけど、実際は市街化区域に土地いっぱい持っている、税金も払いたくないというようなね、それだけじゃないと思うよ。うん。だから生産緑地に指定して、なおかつ農業もやりたいという複合的な個の考え方の中で個を守る法律だろうと。だけど、皆さんがやってい

る都市計画っていうのは、住宅地を作ってそこに人口貼り付けて、より密度の高い都市生活を住民に与えようというような考え方で、皆さんがやっているのだから。それ個の権利を返上するって言ったら、我々が文句言うのではなくて。これ、わざわざ本審議会なんてかけなくてさ、すぐ、よろしいですよ、という形でいいのではないかというふうに私は思っているけど、もしそれが違っているのだったら、制定の趣旨からちょっとお話しただければ、わかるのだけど。

渡部部長 当時できたときの法律は、やはり都市が急速に農地のところに入ってきた関係で農業をそのままやりたいよという方を守る、どちらかという、都市計画の中で守るための法律で作ったというところだと思いますので、今その解除についてもその都市計画の網の中での動きですから、制度上はここできちっと解除の確認をしていただいて、解除というところで、今後今先生おっしゃったように、今後は必要ないのでは、という声も出てくるかと思いますが、今のところ制度上は当初の始まりから農地を守るための都市計画法の中での、決まりで決められたので、解除についても同じように、審議会に諮ってですね、認めていただいて解除するという流れになっていますので、そこはちょっとご理解いただきたいと思います。

三上委員 もう一つ、せっかくですから勉強のためにお教えいただきたいのですが、市街化区域の中で生産緑地を指定しているのはパーセンテージでどのぐらいありますか。

斉藤参事 市街化区域が3463haで、そのうちの10.8haでございますから0.3%になります。

議長（北野会長） その他、ご意見等ございますでしょうか。はい。森委員お願いします。

森委員 勉強不足で教えていただきたいのですが、生産緑地地区では、どのような制限を受けるのか、教えていただけますか。

斉藤参事 生産緑地の制限等いたしますと、やはり建物が建てられない、あとですね。農地としての管理が義務づけられ、それと、特徴としましては、税制優遇が受けられる。農地並の課税になるということです。主だった。特徴というのは以上です。

議長（北野会長） その他、ご意見等ございますでしょうか。はい。近藤委員お願いします。

近藤委員 今、森委員の質問に対する回答で農地の管理が義務づけられているというところがありましたが、耕作放棄のような状況になった時って行政指導が行われるのですか。

星野副主幹 年に1回生産緑地の調査を行っておりまして、耕作放棄地となっている土地については是正の文書を送らせていただいています。

近藤委員 是正に従わなかった場合の罰則等っていうのは特にはないという解釈でよろしいのでしょうか。

星野副主幹 農地としての耕作上の問題ではないのですが、原状の回復命令の罰則はあります。

議長（北野会長） その他ございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、他の意見ございませんようですので、質疑終局といたしまして採決いたしたいと思っております。諮問第1号 木更津都市計画生産緑地地区の変更について、原案を適当とすることに賛成の方は挙手を願います。はい、ありがとうございます。挙手14名でございますので、諮問第1号は原案を適当とすることに決定をさせていただきます。それでは、ここで市街地整備課の職員は、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議事の2、令和元年9月12日付で市長から諮問のありました、諮問第2号 木更津都市計画地区計画（9地区）の変更について、担当課から説明をお願いいたします。

野口課長 それでは、諮問第2号「木更津都市計画 地区計画の変更」について、ご説明いたします。

資料につきましては、ご覧いただいているタブレットの「諮問書」の「諮問第2号」となります。

17ページをご覧ください。令和元年9月12日付けの諮問書でございます。

今回、地区計画を変更するのはこちらに記載した9地区となります。変更概要といたしましては、「かき又はさくの構造の制限」等の見直しと、位置の表示を土地区画整理後の新しい字名に変更しようとするものでございます。

18ページをご覧ください。はじめに、「かき又はさくの構造の制限」についてでございます。その部分を抜き出した、9地区の計画書の一覧がこちらのページになります。右側に現在の計画書、左側に計画書の変更（案）を記載しております。現在の「かき又はさくの構造の制限」は、上段の金田東、金田西地区、中段の小浜地区、下段のその他6地区と3つの類型に分類できるようになっております。この分類の違いは、後ほど説明の中に出てまいります。

右上の、金田東及び金田西地区地区計画の現在の計画書をご覧ください。内容を読み上げますと、「建築物の敷地境界にかき又はさくを設置する場合は、生け垣、フェンスその他これらに類する構造とする。ただし、次の各号の一に該当するものについてはこの限りではない。1. コンクリート造、ブロック造、石垣、レンガ造等これらに類する構造で、高さが1.2m以下のもの、あるいは門柱、門の袖等。2. 墓地埋葬法に基づき墓地に設置するもの。」としております。

今読み上げました最初の部分、「建築物の敷地境界」に関しまして、「実際の敷地境界線からどのくらいの距離まで制限が及ぶのか」、との問い合わせが多く、既に内部決裁を経て内規を定め運用してきたところでございますが、計画書に記載のない内容について、お届をされる皆様のご理解を得るにあたりまし

て、長い時間を要することがございますので、事務の円滑化を図るためこの基準を明確にしようとするものでございます。左側の金田東・金田西地区の変更案の表をご覧ください。中段の「1.」におきまして、「かき又はさくの構造の制限を受ける範囲は、次のとおり」とし、「(1)」では、「壁面の位置の制限の範囲」としております。

20ページをご覧ください。金田東地区地区計画計画書のサンプルで壁面位置の制限を説明いたします。右側が現在のもの、左側が変更案、赤字部分が変更箇所でございます。表の下から3段目に「壁面の位置の制限」と記載した欄がございます。その欄の、左から2つ目の枠の中をご覧ください。「建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から、都市計画道路の道路境界線までの距離は1.0m以上とする。」としております。このことについて、分かりやすく申し上げますと、道路境界線から壁面を1m以上離して建築物を建ててください、という制限を定めております。更に2つ右側の枠内をご覧ください。こちらでは、道路境界線から壁面を2m以上離して建築物を建ててください、という制限になっており、この制限のことを「壁面の位置の制限」と呼んでおります。その他の2つの枠内は横線が引かれておりますが、これらの区域においては「壁面の位置の制限」をしておりません。これは金田東地区の例ですが、今回変更する他の8地区の地区計画においても、それぞれ「壁面の位置の制限」を設定しております。

恐れ入りますが、先ほどご覧いただいております18ページにお戻りください。再度、左上の金田東、金田西地区の表の中、「1.」をご覧ください。今、ご説明申し上げた例では、「壁面の位置の制限」として道路境界線から1mまたは2m離せば、「かき又はさく」よりも高さがある、建物を建築することが出来ますので、建物が建築できる範囲は、かき又はさくの構造の制限を行わないと整理いたしました。このことから、(1)に記載してありますとおり、「壁面の位置の制限」を行い建物が建築できない範囲において、かき又はさくの構造の制限を受けることとしております。

次に、先ほど金田東地区で、「壁面の位置の制限」をしていない区域がございましたが、そのようなところについては、民法第234条に「建築物を建築するには、境界線から50cm以上の距離を保たなければならない。」旨の規定がございますことから、先ほどご説明申し上げました「壁面の位置の制限」と同様の整理を行い、(2)に記載したとおり、「壁面の位置の制限のない範囲については、道路境界及び隣地境界線から50cm未満の範囲」におきましても、「かき又はさくの構造の制限」を受けることとしております。

19ページをご覧ください。以上、ご説明申し上げました内容を、冒頭に申し上げます3分類の地区別に、図にまとめたものでございます。上段と下段の灰色の帯が道路を表し、この道路に挟まれた3つの赤枠の左側が金田東、金

田西、中央が小浜、右側がその他6地区の建築敷地を表しております。各敷地の中の四角い箱、A・B・C宅は、建物を表しております。また、それぞれの建築敷地の内側で、黄色の部分が壁面の位置の制限の範囲として、青色の部分が壁面の位置の制限がない範囲として、先ほど説明した、「かき又はさくの構造の制限」を受けることとなります。ご覧のとおり、先ほど例としてご説明申し上げた、一番左側の金田東・金田西地区は都市計画道路沿いだけが、中央の小浜地区は、都市計画道路や区画道路等の道路沿い及び隣地境界線が、右側のその他の6地区は、小浜と同様の道路沿いが黄色に着色した、壁面線の位置の制限の範囲となります。それ以外の部分は、青く着色した壁面線の位置の制限がない範囲となります。

18ページにお戻り願います。今、図面で説明した内容を文章として上段、中段、下段のそれぞれの表に整理して記載しております。

もう一度、左上の金田東、金田西地区の表をご覧ください。次に、先ほどご説明申し上げました「1.」の下に、「2. の(1)」から「(3)」までの記載がございます。この内容については、右側の旧表の中、「1」に記載した内容を、「あるいは」の前後で、2つに区分けし、左側の表の(1)と(2)に、同様な内容で記載を行っております。このうち(2)の、「門柱・門の袖等」は、「どの程度の大きさから制限の対象となるのか」との問い合わせが多く、内規で運用していた大きさの規格を明確にするため、(高さ、長さ共に2m以下)を追加しております。

また、左側の表の(3)の「法又は条例等に基づき設置するもの」としておりますのは右側の表の中、「2.」で、「墓地埋葬法に基づき墓地に設置するもの」としてありますが、実際には、ガソリンスタンドの防火壁のように他の法令においても設置が義務付けられているものがあり、内規で設置を認めることとしていたものを明確にするため、見直しを行ったものでございます。今説明した「2.」の内容で、9地区を統一して変更しようとするものでございます。

21ページをご覧ください。次に、小浜地区地区計画計画書の新旧対照表をサンプルに、位置の表示変更をご説明します。右側が現在の計画書、左側が変更案でございます。上段、赤字になった部分が変更箇所でございます。地区計画策定時には土地区画整理が事業中で字名が古いままとなっておりますことから、この度の地区計画の変更に併せ、位置の表示につきましても新しい字名に変更しようとするものでございます。この「位置」の表示変更につきましては、中島地区と事業中の金田西地区を除く7地区において行いますが、このことによって地区計画の区域に変更が生ずるものではございません。

22ページをご覧ください。都市計画の策定経緯の概要書でございます。今回の、地区計画の変更内容は、都市計画法第19条第3項の規定に該当するものではありませんので、県の事前協議は省略しております。今年7月に、案の

概要の縦覧を行いましたところ、小浜地区のみ縦覧者が1名で、意見書の提出はございませんでした。その後、8月に案の縦覧を行いましたところ、こちらにも意見書の提出はございませんでした。本審議会にて、案が適当である旨の答申をいただければ、10月に変更告示を行う予定でございます。

23ページ以降につきましては、9地区の計画書などを添付しておりますので、ご覧いただければと思います。

以上で諮問第2号「木更津都市計画地区計画の変更」についての説明を終わります。ご審議の程、よろしくお願い申し上げます。

議長（北野会長） いま、諮問第2号について説明がありました。ご意見、ご質問のある方があればお願いします。はい。山田委員お願いします。

山田委員 今、説明をいただいたとこなんですが、例えば金田西・東地区は制限のある道路からの壁面後退の1mとか2mがあつて、それ以外のところは今まで、一応法文は書いてなかったですよ、50cmというのは。ある意味じゃ、規制の強化みたいになるわけでしょう。さっき内規で決まっていたと言っていましたけど、建築の新築の時点で、外構がその2mの壁面後退の中の範囲に入らなければ、届出もしてないと思いますけどね。

野口課長 今回の変更につきましては、先ほど説明をさせていただきました敷地境界線から、かき又はさくの高さを1.2m以下に抑えなさいという規制は敷地境界からどこまで範囲が及ぶのかという問い合わせがございまして、我々としてはかき又はさくの規制につきまして、壁面の制限のない部分につきましては、民法を根拠にかき又はさくの制限が及ぶと考えてご説明してきたので、窓口で行ってきている説明と変更はしていないと考えております。

宮本主任技師 すいません、一点補足です。先ほどですね、壁面線の位置の制限がないところに対して、かき又はさくを設置する場合は届け出を今までしていない様なお話をされていたと思われるのですが、法律的には制限あるなしにかかわらず、地区計画区域に建築物、工作物を建築、建設する場合は、全てに対して基本的に届出が必要です。なので、地区計画で制限されていないものに対して、建築、建設する場合も届けが必要になりますので、例えば外構だけ後で設置しますよということになった場合も、基本的には地区計画の届け出が必要です。簡易なものや農業用倉庫、仮設物については例外もあるのですが、簡易なものだと例えば洗濯する物干しを庭に建てたいとか、そういったものについては、届け出の対象ではないのですが、基本的にはすべて対象となっております。

山田委員 法律上はそういうことだろうと思います。私はその制限を地区計画のある地域でかけるというのは、それは、景観上もいいことですし、構わないと思います。しかしながら、今までの実態上とすれば、例えば、外構工事は施主手配といった時に、施主が手配をした業者がかき・さくの届出をしているかっていうとしてなくて、その構造も案外好き勝手にやっている、という実態が多分ある

と思います。だから、規制が強化されるから悪いって言っているわけじゃなくて、規制が強化されるのは良いと思うのですが、そういう実態についての指導というのはどういうふうなことになってますでしょうか。そういうものについての指導というかそういったことはどんな形で行っているのでしょうか。

松下主幹　今回は建築物の建築だけを行うので、かき又はさくの設置がありません、という内容で、地区計画の届出があった場合は、その内容を審査し、地区計画に適合していれば、適合通知書を発行しておりますが、この適合通知書の中に、「今後、かき又はさくを設置する場合は、また届け出をしてください」というお願いの文章を加え、届出者へ通知しております。

山田委員　今まで外構がある場合、外構というか、かき・さく等やるときに、やってない場合もあったので、これからそれをやってかなきゃいけないかなと思っております。私たちの団体の方にもそれは知らしめていこうと思いますけど。小浜みたいにもともと4辺あるところは良いのですが、小浜以外のところは両側の宅地のところはなかったですから、ある意味じゃ規制強化に取られかねないような気がします。意見です。以上です。

議長（北野会長）　他にご意見、ご質問のある方があればお願いします。草刈委員お願いします。

草刈委員　1点お聞かせください。今回9地区の変更ということで、27ページの請西から9地区の変更理由が書かれていますが、今回このかき又はさくの制限をするということは、大阪での地震の塀の関係で、変更するのかなというふうに思っていました。境界に建っているものが倒壊したら厳しいということも兼ね合いがあるのかなというふうに思っていたのですが、今回は地区計画の変更ですが、そもそもなんですけれども、先ほどもお話ありましたが、届出を出すのはハウスメーカーでしたり工務店の方とかが一般的に多いと思いますが、そういった中でこの対応にも限界があるというふうに市役所業務の中で対応が手一杯だから変更したいというふうにも見てとれますが、実際問題、今回の内規で決めてあるということは、工務店さんは概ねこの普段のことを理解している中で変更しなきゃいけないということですけども、どれぐらい件数があるということがわかれば、概ねで結構ですので、聞かせてください。

松下主幹　ただ今のご質問でございますが、地区計画の届出が、例えば年間でどのぐらいあるのか、ということをお答えすればよろしいでしょうか。

草刈委員　今回のこのかき又はさくの関係ですね、総数でしたら新築でしたり増築とか改装するにあたって上がってくるとは思いますけれども、内規規約でどれだけこの問題が多くあげられているのかが一番気になります。その辺わかれば、実際あんまりないのかなというふうに思っていたのですけれども。

松下主幹　窓口では、地区計画の計画書をお示ししながら、制限内容をご説明しております。そのような対応をしている中で、かき又はさくについて、ブロック塀で

高さの高いものを設置したいという意向を持たれたお客様が、「計画書を見ると敷地の境界と記載されているのだけど、例えば10cm離せば設置できるのではないですか」というような確認をされる方がいらっしゃいます。このような質問に対しては、「内規の中で、この地区についてはこういうところを目指しているの、こういうふうにして市では審査していますよ」ということをお伝えすると、多くの方はご理解いただけます。しかしながら、昨年度末は、ご理解いただくのに、長い時間を要してしまうというケースが続きました。そこで、窓口業務の効率化を図るため、内規による窓口対応を続けるのではなく、計画書にはっきりと明示した中で対応しよう、ということで今回の諮問に至っております。

草刈委員 わかりました。実質的には年に1、2回の対応があるということで、それが今回の変更によって解消されるということですね。

松下主幹 そのとおりでございます。

議長（北野会長） 他にご意見、ご質問のある方があればお願いします。三上委員お願いします。

三上委員 検査して適合証明を出しているわけではないのですよね。そうすると、結構違反というか、守ってくれない人がいると思う。そうするとその時の指導は、どの辺まで壊して、新しくやりなさいというようなこともできるのか。

それから、これ今、制定すると、以前のかきさくについては、次の作り直しの時に、これに沿って設置すればいいのか。その辺もご説明御願います。

松下主幹 法律上は、届出勧告制度でございますので、届出をしていただき、それを審査し、不適合であれば、勧告するという仕組みになっております。法律上には、現地確認の規定がないことから、本市の実態としては、完成後に現地検査に行くというところまではしておりません。現場指導については、近年はないのですが、以前、通報を受け、現場を確認し、指導をしたようなケースがあったというのは、過去の記録書で確認しております。

今回の変更により、過去にOKしたものについてはどうなるのかにつきましては、正式な手続きをして設置されたものについては、当然有効なものと考えていますが、今後、建て替え時に設置し直す場合は、今回の変更内容に基づき設置していただくこととなります。ただし、届出をせず、地区計画に適合していないものが設置されている場合、勧告をするのか、または、現場に行ってやり直しをさせるのかというところについては、庁内で協議をした上で、対応してまいりたい、と考えております。

三上委員 質の高い住宅地ってということで、やっているわけですよね。だからこれを決まりとして、みんなで住環境を高度なものにしていこうっていうのは非常にいいことだと思うよ。だけど、先ほど私が言ったように、個の権利があるということ、ことで抜けがけしてやってしまったことに対して、そういうことはできません

よ、と言っても、したくなる人がいるわけ。私なんかも住宅関係の仕事に携わっていたけど。発注者が何もわからないで、施工者も適当にやっつけばいいやっつけてというような安易な考え方でやっていけば、せっかくこういうすばらしい地区計画立てても、なかなか全部100%っていうのはなくなっちゃうから、何かの機会でもPRしなくちゃいけない。周知徹底しなくちゃいけないと思う。その周知徹底は、皆さんのところに申請来たら教えるとか、指導するとかだけじゃちょっと足りないと思いますけど、その周知徹底についての考え方について、ご説明いただきたいと思います。

松下主幹 市内の地区計画は、本日、諮問させていただいた9地区の他に3地区、合計で12地区ございます。これら全12地区の地区計画の計画書・計画図について、本市のホームページで公表・周知を行っております。

三上委員 最後は全く関係ない質問です。コンクリートで作っていい高さが1.2mとなっています。この1.2mの根拠は何ですか。どこか、全国的に、或いは国交省かなんかであるのか。一番良いのはないほうがいい。ただの生垣、皆さんが言ったフェンスの土台が10cmか20cmぐらいって説明受けたから、こんな質問をしているのですが、その1.2mはどこからきているのですか。

松下主幹 申し訳ございませんが、そこまでは把握しておりません。改めて過去の資料を遡って調べ、その辺がはっきりすれば、次回の審議会でご報告をさせていただきますと思います。

三上委員 ありがとうございます。それで納得します。

議長（北野会長） その他に。近藤委員お願いいたします。

近藤委員 ちょっと1点確認させていただきますが1.2m以下のコンクリートブロック石垣レンガであれば、設置できるという話ですが、逆に言うと生垣がこのただし書きに記載がないっていうことは、境界上にはどんな低い生垣であってもつくれないという認識で良いですか。

松下主幹 本文に記載しておりますとおり、原則は生垣・フェンスを設置いただき、ブロックのような反対側から見えないようなものについては、1.2m以下に抑えましょう、というルールとなっております。

近藤委員 フェンス、生垣であれば大きさの高さ制限が全くないということですね。わかりました。

議長（北野会長） その他、ございますでしょうか。森委員お願いします。

森委員 19ページの表について確認したいのですが、黄色の部分と、それから青の部分。これは制限を受ける範囲だと思いますけれども、その中の白の部分は、ブロック塀でも、高さは特に制限なくOKというふうに解釈してよろしいでしょうか。

松下主幹 そのとおりでございます。

森委員 はい、わかりました。ありがとうございます。

議長（北野会長） その他、ございますでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは、他に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えます。諮問第2号、木更津都市計画地区計画の変更について原案を適当とすることに賛成の方は挙手願います。ありがとうございます。挙手14名でありますので、諮問第2号は原案を適当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えます。

それでは続きまして議事の3その他の2件の報告でございます。ご質問はその都度お伺いさせていただきたいと思えます。まず初めに、①市街化調整区域における地区計画制度の活用について担当課から説明をお願いいたします。

宮本主任技師 それでは、「市街化調整区域における地区計画制度の活用について」中間報告いたします。

こちらにつきましては、今年2月5日に開催した前回の都市計画審議会におきましても中間報告をさせていただいておりますが、その後の進捗を含め、中間報告いたします。

まずは、「市街化調整区域の地区計画制度」について、説明いたします。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ため、平成23年8月に「市街化調整区域の土地利用方針」及び「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、その後、平成28年3月に、ガイドラインの一部見直しを行ったところでございます。

92ページをご覧ください。中央上部に、黄緑色で着色いたしましたのが、「道の駅」でございまして、その右側には南北方向に、国道410号、久留里線が走っております。

現時点で、市街化調整区域の地区計画制度を活用し、集落地区に地区計画を策定した実績はございませんが、三上委員のお力添えもございまして、図面右側に赤枠で囲いました下郡の湯名地区において、本制度の活用に向けた取組が進んでおります。具体的には、平成29年の5月、8月、9月に「市街化調整区域における地区計画制度」などについて、市から地元へ説明をさせていただき、平成29年12月以降は毎月、平日の夜、地区計画の素案づくりを検討する検討会に、我々職員も同席させていただき検討を重ねた結果、地区計画（案）が、ほぼ完成しております。

この地区計画（案）については、昨年9月の説明会において、湯名地区世話役の皆様から、土地所有者の皆様へ説明を行い、出席した皆様から、概ねの了解を得たところでございます。

その後、県の農地・農村振興課と下協議を行ったところ、地区計画の区域内に農地を含める場合は、地権者の意向を確認し、具体的な開発計画を示す必要がある、とのことでした。この指摘を受け、現在は、地区の世話役の方が、整理をしているところございまして、区域が確定し、地区計画（案）が固まれば、市への提案が可能になります。

その後の手続きが円滑に進めば、提案の約6ヵ月後には、湯名地区地区計画を都市計画審議会へ諮問できる、と見込んでおります。

また、資料の左下、黒線で囲われました大鐘地区においても、今後、具体の検討が開始される予定、と聞いておりますので、こちらの地区につきましても、湯名地区と同様、支援をして参ります。

以上で、「市街化調整区域の地区計画制度」についての説明を終わります。

議長（北野会長） 説明が終了しました。何か、ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは続いて②木更津市都市計画審議会条例の改正について担当課から説明をお願いいたします。

宮本主任技師 それでは、「木更津市都市計画審議会条例の改正について」結果報告いたします。

改正の経緯としましては、昨年12月の建設経済常任委員会・協議会において、審査会にしめる議員数の削減のご提案をいただきました。その後、今年3月の同協議会におきまして、条例を改正する場合の案や、次年度中に条例の改正手続きを行っていきたい旨をご説明したところ、特に反対意見が無かったことから、今年6月の市議会において、議案として上程させていただいたところ、議決を得たことから、条例の改正を行いました。

94ページをご覧ください。都市計画法における市町村都市計画審議会条例の規定、政令及び条例に定める基準、これまでの条例の策定・改正の経緯を記載しております。3番の条例の策定・改正の経緯をご覧ください。平成11年7月に都市計画法が改正され、新たに都市計画法に市町村都市計画審議会が規定されたことから、木更津市では平成12年3月25日に木更津市都市計画審議会条例を策定しました。2番の政令及び条例に定める基準をご覧ください。

表の下段に委員数の内訳を記載しております。委員数は策定当初から今回の改正前まで変更しておらず、全15人以内とし、うち学識経験者6人以内、市議会議員5人以内、関係行政機関の職員2人以内、住民の代表2人以内としておりました。今回の改正では、このうち、市議会議員数の変更及び、それに伴う全委員数の変更を行っております。

95ページをご覧ください。この表は、千葉県、富津市、君津市、袖ケ浦市の都市計画審議会委員に占める市議会議員の割合を表しております。表の上段、都市計画審議会の列をご覧ください。Aが都市計画審議会全体の委員数、Bがそこに占める市議会議員の委員数、A分のBがその割合となっております。黄色で着色した部分をご覧ください。上から千葉県、3市の平均の部分に着色しております。都市計画審議会における県及び市議会議員の割合は、千葉県が26.7%、3市の平均においては、24.2%となっております。今回は、市町村の都市計画審議会委員数の検討となりますことから、千葉県を除いた、3市の平均を参考に検討しております。検討を行ったところ、黄色で着色した案2が3市の平均に1番近い値となったことから、市議会議員数を2人減らし、全体を13人以内とすることといたしました。

96ページをご覧ください。条例の新旧対象表となっております。右が旧、左が新となっております、第2条第2項第2号の市議会の議員を3人以内に変更し、全体の委員数を13人以内に変更しました。

97、98ページは改正した条例となっております。96ページ、最後の附則をご覧ください。今回の委員数の削減につきましては、次回の都市計画審議会委員の改選時の令和2年8月1日から適用することとなっております。

以上で、「木更津市都市計画審議会条例の改正」についての説明を終わります。

議長（北野会長） ただいまの説明に何かご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは以上で議事がすべて終了いたしました。

今回、大きく分けて二つのことに対する審議が行われたわけですが、二つともとても重要な意味のある議論がなされたものと感じています。特に生産緑地地区の見直しに関しましては、これから人口が減少し、仕事の内容が変化、社会状況が変化する中で、都市機能のあり方と、生産緑地、農地機能のあり方というものを、都市の中でどう考えていくかということは、とても重要な課題になってくるものと思います。

また、それに合わせて、そこに居住する方、特に地区計画制度の枠組みの中で住宅地計画をされている場合、そこに住む方々の責任ということも大事かと思えます。すなわち地区計画が行われてそこに居住をするというみずからの意思でまちを良くしていこうというような形で住まわれている方々のみずからの発意の責任というかですね、そういったところも地域居住の住民の方々が、行政の方々と連携を図りながら、みずからがまちを良くしていこう持続していこうというような考え方もぜひこれから必要になってくるのではないかと思います。そんな議論がこの場でなされたことがとても意義のあることだったと感じております。

それでは、進行を事務局にお返しさせていただきます。

松下主幹 北野会長、ありがとうございました。

また、皆様には長時間にわたりご審議ありがとうございました。

以上をもちまして第107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107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。

令和元年10月24日

木更津市都市計画審議会 (署名)

黒川奈美江