第１２０回　木更津市都市計画審議会　会議録

○開催日時：令和６年２月６日（火）午後１時３０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　８階防災室・会議室
○出席者氏名：
（審議会委員）北野幸樹、吉野寛、石渡肇、三上和俊、近藤忍、竹内伸江、
細井（太田裕介代理）、清水一太朗
（木更津市）都市整備部　吉田部長、兵藤次長
都市政策課　松下課長、上野係長、山本係長、鹿島主任技師
（千　葉　県）千葉県商工労働部企業立地課　吉原副課長
（庶　　務）都市政策課　二宮主査、花澤技師
○議題及び公開非公開の別：全て公開
（１）諮問第１号　木更津市立地適正化計画の変更について
（２）諮問第２号　木更津都市計画地区計画（かずさアカデミアパーク地区）の変更について
（３）報告　　　　市街化調整区域における開発が可能となる連たん地域について
○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１２０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、「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、庶務の方で、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、本日の傍聴者はおりません。はじめに、吉田部長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。渡辺市長が公務により欠席となっておりますので私が代わりに、ご挨拶をさせていただきます。
　挨拶に先立ちまして、令和６年 能登半島地震で亡くなられた方々に、心より哀悼の意を表しますとともに、被災された方々にお見舞いを申し上げます。報道によりますと、地震発生から１ヶ月が経過した今もなお、大勢の方が 避難生活を余儀なくされており、ライフラインの復旧も、しばらく時間がかかるとのことでございます。本市からも県と連携し避難所運営など被災地に職員を派遣しているところでございます。本市としても、できる限りのことはしてまいりたいと考えております。

さて、本日は2つの案件を諮問させていただきます。1つは「木更津市立地適正化計画の変更」でございまして、上位の計画であります「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」及び「同基本計画」において、吾妻公園に図書館や中規模ホールなどの都市機能を立地させることを決定したことから、この記載内容に合わせるため、変更を行おうとするものでございます。前回の本審議会で説明をした後、意見公募を経て、今回最終案として諮問をするものでございます。

もう１つは、「木更津都市計画地区計画（かずさアカデミアパーク地区）の変更」でございまして、地区内の未利用地における企業立地を促すため、変更を行おうとするものでございます。昨年の９月に本審議会で説明をした後、案の縦覧等を経て、意見等が無かったことから、今回最終案として諮問をするものでございます。

その他、市街化調整区域において、開発が可能となる連たん区域の明確化について、前回の審議会説明時に委員の皆様からいただいたご意見を踏まえ、一部修正いたしましたので、ご報告させていただきます。詳細につきましては、後ほど、担当課より、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して、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 お願いいたします。

司会（上野係長）　ありがとうございました。

本日の審議会でございますが、１３名の委員のうち、森委員、池田委員、杉山委員、宮田委員、河原林委員が所要のため欠席しており、出席者は８名となっております。なお、木更津警察署長の太田委員が所要のため、代理として細井様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。出席委員の内、北野会長は、別会場からの出席となり、吉野委員、石渡委員、三上委員、近藤委員、竹内委員、細井様、清水委員は市役所からの出席となります。

続きまして、本日の審議会には、吉田部長をはじめ議案に関係する市及び千葉県の職員が出席しております。職員の紹介につきましては、省略させていただきます。続きまして、資料の確認をお願いいたします。次第から諮問文までをつづっている全１０４頁の冊子が一つです。

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、ご苦労様です。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８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、吉野委員にお願いできますでしょうか

――（吉野委員　承諾）――

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、諮問が２件、報告が１件となっています。令和６年１月２５日付けで市長から諮問のありました、「木更津市立地適正化計画の変更について」担当課から、説明をお願いします。

上野係長　都市政策課の上野と申します。私からは、「木更津市立地適正化計画の変更について」ご説明させていただきます。資料右下の数字で８９頁をご覧ください。立地適正化計画の概要を説明しますと、少子高齢化社会に対応した歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進するため、図書館や中規模ホールなどの誘導施設を都市機能誘導区域に誘導・維持することとし、令和３年５月に公表しました。

その後、上位の計画である「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」及び「同基本計画」において、吾妻公園に、図書館や中規模ホールなどの都市機能を立地させることを決定したことから、下の図にありますとおり、吾妻公園を青枠で示した都市機能誘導区域に編入するよう変更しようとするものです。

その他としまして、令和４年度に行った、立地適正化計画の変更において、災害リスクが高いエリアを居住誘導区域等から除外しましたが、除外したエリアを文言で示しただけでしたので、今回の変更にあわせ具体的な場所が容易に確認できるよう計画図に反映しました。

８９頁目の図の下側に旗揚げしていますが、矢那川沿いの除外したエリアを、このように図に反映しました。

次に９０頁をご覧ください。前回の１１月の本審議会でこれらの変更箇所を説明した後、１２月から意見公募を実施したところ、１人から２件の意見がございました。左側が提出された意見で、１つ目の意見としましては、先ほどの概要説明で、吾妻公園に図書館等を立地させる「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」を上位の計画と表現しましたが、上位なのか、上位であれば現計画に表記すべきではとのご意見がありました。

次に９１頁をご覧ください。この図は、「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」の抜粋です。中央左側が都市計画マスタープラン、その右側が「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」でございます。その上の連携表示「木更津市基本構想」との関係は相互連携ですが、左側の都市計画マスタープランに対しては一方矢印の連携であることから概要書では上位の計画と表現いたしました。

次に９２頁をご覧ください。立地適正化計画の位置づけが図１－３で表記

されています。こちらに「木更津飛行場まちづくり基本構想」等を表記すべきとのご意見につきましては、この図は、都市計画法第１８条の２の規定、議会の議決を経て定められた「基本構想」に即して都市計画マスタープランを定めるというものや、立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部であることをご理解いただくことを目的に分かりやすく単純化したものを表示しているため、個別の計画は記載しないことで進めたいと思います。次に２６頁をご覧ください。

意見公募の２件目につきましては、この、地域ごとに利便性を数値で表しているが、概ね５年毎の見直し時に利便性数値の低下、向上を再評価したうえで課題解決に向け同計画の見直しを検討するのかとの意見でございました。こちらにつきましては、ご意見いただきました「利便性評価」の他、国等を参考に評価し、必要に応じて見直しをすることを回答いたします。以上のことから前回の説明時から変更はございません、９頁から７６頁までの変更案を添付しておりますが、前回の説明と変更ないことから、先ほどの概要説明をもって省略し、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。私からの説明は、以上でございます。

議長（北野会長）　はい、ありがとうございます。今の説明についてご意見、ご質問のある方はお願いいたします。三上委員お願いいたします。

三上委員　「木更津飛行場まちづくり基本構想」として吾妻公園敷地を利用するということで理解いたしましたが、現在の用途地域は、第１種住居地域と都市計画施設の公園緑地ということで、今回追加する都市機能誘導区域と今後変更する用途地域ではどういった形でどういうことができるのか、その用途地域との今の説明をもう少し詳しくご説明いただけたらと思います。

議長（北野会長）　担当課お願いいたします。

上野係長　三上委員の意見のとおり、公園内に建物等を建築することを想定していなかったため、第１種住居地域としております。今回、金田地区と中心市街地を結ぶ主要地方道沿いで、中心市街地からのアクセスが良好なため、吾妻公園の土地利用計画を変え、都市公園法の建蔽率上乗せ制度を活用し、ホールや中央公民館等を建築することとしました。

しかし、この建築物は、第１種住居地域内では建築できない建物であることから、公園内を近隣商業地域に見直そうとしております。この公園の東側が第１種住居地域、南側が近隣商業地域に面していることから、南側の近隣商業地域を公園の敷地まで広げるような都市計画変更を考えております。

都市計画変更につきましては、市の都市計画マスタープランや基本構想等の他の関連計画と整合がとれていることが求められております。現在、基本構想、またそれに準じた木更津飛行場周辺まちづくり基本構想、また、都市計画マスタープランは整合がとれているのですが、都市計画マスタープランの一部となる立地適正化計画との整合がとれていなかったことから、用途地

域の変更に先立って、今回、立地適正化計画を変更しようとするものでございます。簡単ですが以上でございます。

議長（北野会長）　ありがとうございます。三上委員お願いします。

三上委員　分かりました。後で、用途地域を変更するということで理解しました。
それと、関連で質問させていただきます。都市公園法の緩和で、鳥居崎海浜公園が第１号のＰＦＩを活用して、良い施設ができ、3件の商業施設が入っていますが、あれは用途地域の見直しはしなくても良いのでしょうか？

議長（北野会長）　担当課お願いいたします。

上野係長　鳥居崎海浜公園は、周辺も含め、準工業地域に指定されております。３件の商業施設は、何れも準工業地域の用途の中で建てられる建物を計画してきたことから、鳥居崎海浜公園の用途地域につきましては、変える必要がなかったということでございます。以上でございます。

三上委員　一般的に、幹線道路に面している土地は、幹線道路沿道に相応しい土地利用をした方が良いと思います。吾妻公園隣接の都市計画道路の東側、ここを今までと同じ第１種住居地域とすると、金田の方から来た際に、住宅よりも、商業地域があった方が、街路的に良いと思います、その辺の土地利用の見直しについて見解を伺いたい。まちづくりの際に、そういう検討が必要と思いますが、どうでしょうか。

議長（北野会長）　担当課お願いいたします。

松下課長　都市政策課の松下でございます。都市機能誘導区域に変更しようとしている吾妻公園の東側に接している4車線道路の都市計画道路である中野畑沢線は、北側の金田地区、袖ケ浦市の境から、南側の畑沢地区、君津市との行政界まで、4車線で南北方向に結ばれている幹線道路ということで、既に区画整理等で供用開始しているところについては、沿道を有効活用しようということで、住宅以外を許容する用途地域が設定されております。先ほどご質問いただいた場所は、県道として何年か前に、供用開始がされておりますが、既存集落ということで第１種住居地域のままで用途の変更をしておりません。
5年に１度の都市計画の見直しが行われる際、マスタープランの見直しに併せて用途地域の見直しを検討していきたいと考えております。以上でございます。

三上委員　中野畑沢線全線にわたって、土地利用について見直す必要があると思いますので、ぜひ実行していただきたいと思います、よろしくお願いします。

議長（北野会長）　ありがとうございます。その他に、何かご意見ご質問等ございますでしょうか。近藤委員お願いいたします。

近藤委員　パブリックコメントの2件目の意見について、事務局も今後、適切に見直していくと説明がございました。令和3年に作られた立地適正化計画ですからまだ5年経っていないため全体見直しを現在する必要はないと思いますが、既に当時検討した際の計画内の資料と現在の状況が異なっており、バス停がないなど、当時の図面から利便性が明らかに落ちている地域や乖離が出てい

る部分がございます。あわせて現計画の資料では、平成27年の国勢調査結果を使用していますが、現時点では5年後の調査結果も出ていて時点修正はされていないですが、これらについては、令和3年策定から5年後の令和8年ごろをめどに、時点修正すると理解してよろしいのでしょうか。

議長（北野会長）　担当課お願いいたします。

松下課長　見直しの時期は委員の発言のとおり、令和8年ごろを考えております。以上でございます。

議長（北野会長）　近藤委員お願いいたします。

近藤委員　時点修正は、早急に行う必要はないと思いますが、現計画の資料が大分現在の状況と乖離している部分がありますので、令和8年を見据えて令和7年くらいから、先ほど三上委員が発言された、次の都市計画変更を睨んだ中での、考えをまとめて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）　ありがとうございます。その他に何かございますでしょうか。ご質問等なければ、この件につきましては質疑終局と認めさせていただきまして、採決をいたしたいと思います。諮問第1号木更津市立地適正化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をお願いいたします。挙手8名でございます。そのため諮問第1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。

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います。

続きまして、令和6年1月２５日付けで市長から諮問のありました、「木更津都市計画地区計画（かずさアカデミアパーク地区）の変更について」担当課から、説明をお願いします。

上野係長　都市政策課の上野と申します。私からは、「木更津都市計画地区計画（かずさアカデミアパーク地区）の変更について」ご説明させていただきます。資料右下の数字で９４頁をご覧ください。木更津市のかずさアカデミアパーク地区は、木更津都市計画において、市街化区域の準工業地域に指定されております。準工業地域内に建築できる施設は多くございますが、土地所有者等が理想的な土地利用を目指すため、地区計画において、研究所や工場を立地誘導する水色の【研究生産地区】研究所や工場に加えホテル等の都市的サービス施設等を立地可能とした黄色の【センター地区】に分けております。今回、図の左側赤丸の区域を研究生産地区からセンター地区へ追加するものです。企業の立地意欲が高まっていること、また、社会情勢の変化等により、

研究所や工場に加え、複合的な都市的サービス施設等の需要も高まっていることから、これらの変化に柔軟かつ的確に対応し、効果的な企業立地を促すため、本地区において企業誘致を推進している「かずさアカデミアパーク研究所等立地推進協議会」の要望を踏まえ、未利用地の一部の土地利用を変更（ホテル等サービス施設等を立地できる地区に変更）するものです。

９５頁をご覧ください。先ほどの変更する箇所の図面及び写真です。こちらは、「３段に分かれている区画の形状が工場の立地に適さない」との意見も多く、「引き合い」や「具体的な相談」がない状況が、長く続いているため、未利用地を解消しようとするものでございます。

９６頁をご覧ください。令和５年９月の都市計画審議会後に市民説明会、原案縦覧、案縦覧等をしましたが意見等はありませんでした。

９７頁をご覧ください。令和５年９月の都市計画審議会において、「センター地区に公衆浴場、ボーリング場、スケート場、水泳場、映画館、ナイトクラブこれに類するものを、立地審査で認めないのであれば、地区計画で制限した方が良い。」との意見がございましたが、千葉県の見解としましては、「センター地区の地区計画については、研究開発等を支援する研修・交流・宿泊・スポーツ・娯楽等の都市的機能の導入を図るエリアとして、認める地区のため、立地審査において、用途のみをもって、ボーリング場などを認めないということはない。また、今回の研究７地区のセンター地区への変更は、これらの機能を有する複合施設の立地も可能とすることで、誘致対象を拡大する狙いがある。」との見解でございました。

９８頁をご覧ください。ここで、かずさアカデミアパーク地区の状況ですが上段の都市計画法第１６条第１項による規制では、市民の意見を反映して用途地域などを決め、市街化区域への編入、用途地域を準工業地域と指定しております。　その下の都市計画法第１６条第２項による規制は土地所有者がその土地利用の実現に向けて更に制限をかけるもので、先ほどの準工業以上に土地所有者の意見により案を作成することとされるため、今回は、土地所有者等で構成される「かずさアカデミアパーク研究所等立地推進協議会」から変更要望があったことから、その意向をもとに変更しようとするものです。最下段では、準工業地域以外の制限として２つの土地利用の実現に向けた取組がございます。　１つ目の地区計画は、変更するのに一定の時間を要するため、２つ目の立地審査により、社会経済状況の変化に伴う民間事業者からの要請にも柔軟、迅速に対応可能とすることで、この２つの制限により、理想とする土地利用を目指してまいりますので、ご理解いただければと思います。以上のことから前回の説明時から変更はございません、９頁から７６頁までの変更案を添付しておりますが、前回の説明と変更ないことから、先ほどの概要説明をもって省略し、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。私からの説明は、以上でございます。

議長（北野会長）　はい、ありがとうございます。今の説明についてご意見、ご質問のある方はお願いいたします。近藤委員お願いいたします。

近藤委員　以前の審議会で私が発言したことについて今回回答をいただいたことから、発言させていただきます。都市計画法のとおり、地区計画は、土地所有者による申出が基本的には原則として、優先されるでしょうから、今回、千葉県が本計画で進めるのであれば、それをあえて直せという指摘をしませんが、前回、危惧したのは、今センター地区は県が所有しているところだから問題はないと思いますが、今回変更するのは民間用地ですので、それを買い取った方が、立地審査を経て立てられた後に、次に土地所有者が移り、その立地審査と別の内容で経営を行ったときに、当初計画と大きくずれた場合、立地審査だけでは防げない為、都市計画でもう少ししっかりと制限をかけた方がいいのではないかということで発言させていただきました。

アカデミアをよりよい地域として維持したいというお考えがあるようであれば、今後今回の変更箇所に進出してくる事業者に一筆とるなり、対策を検討していくのがよろしいかと思います。県の方も参加されているであれば、意見を伺えればと思います。

議長（北野会長）　担当課お願いいたします。

上野係長　千葉県と回線の繋がりが悪いので、木更津市都市政策課の上野が回答いたします。委員ご指摘のとおり、都市計画による用途地域、地区計画、千葉県が実施する立地審査の３つの制限で、アカデミアパークのよりよい土地利用を、実現しているところでございます。今回の変更地は、最初は立地審査で制限をかけることから、現計画で進めても問題ないと思いますが、その後、この民有地の所有者が移った後につきましては、近藤委員ご指摘のあった懸念もございますので、今回地区計画の要請があった団体に木更津市も入っていることから、引き続き支障がない手法を模索して、よりよい土地利用を目指してまいりたいと考えております。以上です。

議長（北野会長）枠組みとして、今回の計画等があって、それを運用していく中で、何か課題が生じたり、社会経済状況の変化などに柔軟に対応できるよう、ぜひ木更津市においても、ご検討いただければよいと思います。その他に何かご意見ご質問等ございますでしょうか。三上委員お願いします。

三上委員　ここで発言して良い質問かわかりませんが、株式会社かずさアカデミアパークが１回、倒産し木更津市も資金援助した経緯がありますが、今回の変更は、地権者からの要望なのか、或いは経営強化に向けた株式会社かずさアカデミアパークの取組なのか、それとも、両者が話し合って、取り組むこととしたのか。また、過去に経営悪化した株式会社かずさアカデミアパークの今の経営状態は、どうなのか売り上げや利益などを、是非ともお尋ねしたいと思います。

松下課長　１点目のご質問につきましては、今回の変更については、先ほど説明と重複しますが、かずさアカデミアパーク研究所等立地推進協議会からの変更要

望でございます。構成員は、株式会社かずさアカデミアパーク、千葉県、木更津市、君津市、日鉄興和不動産株式会社の5者で構成される協議会からの要望で企業誘致を推進する理由で、今回の変更要望を受けたところでございます。

2点目の、株式会社アカデミアパークの経営状況の詳細につきましては、今回、確認をしておりませんので、この場ではお答えができない状況でございます。申し訳ございません。

三上委員　今回の見直しを審議するにあたり、株式会社かずさアカデミアパークの経営状況は確認する必要があると思うため、全委員に配布した方がよいと思いますが、会長いかがでしょうか。

議長（北野会長）この件について、千葉県から発言があるようなので、千葉県企業立地課お願いします。

千葉県　映像に支障があり、音声のみで失礼します。千葉県企業立地課、副課長の吉原でございます。今のご質問について、お答えをさせていただきたいと思います。今回の計画変更と株式会社かずさアカデミアパークの経営状況は全く一緒に考える必要のないものでございます。

詳しく申し上げますと、当初、第3セクターとして、かずさアカデミアパーク事業を推進するための会社として、株式会社かずさアカデミアパークが設立されました。その後、先ほど委員のご指摘がございましたように、平成21年度、経営が破綻いたしまして、民事再生の手続きをし、債権はすべて清算済みでございます。その際に、株式会社かずさアカデミアパークは、かずさアカデミアパークの推進のための組織としての位置付けである第3セクターという形態をやめましたので、現在は、アカデミアパーク内に立地する1つの企業となっております。

先ほど木更津市の松下課長の方から説明いただきましたように、かずさアカデミアパーク研究所等立地推進協議会の構成員ではございますが、今回の企業誘致に株式会社かずさアカデミアパークが経営強化の観点から関わっているということはございません。かずさアカデミアパーク事業の変遷の中で、株式会社アカデミアパークの位置付けが変わっておりますので、今ご心配いただいたような、今回のセンター地区の変更と株式会社かずさアカデミアパークの経営状況には一切関与がございません。

三上委員　もう少し詳しくお願いします。

千葉県　平成21年に第3セクターではなくなりましたので、かずさアカデミアパーク事業を推進する組織では、なくなっております。株式会社かずさアカデミアパークは、現在、ホテルを運営し、かずさアカデミアホールの指定管理者ではございますが、その事業のみをしている1企業でございます。昔は委員発言のとおり、重要な役割を占めておりましたので、そこの経営状況を把握した上で事業推進すべきというスキームになっておりましたが、21年に民事再生手続きをとり、第3セクターを解消しておりますので、それ以降に

ついては、個別に株式会社かずさアカデミアパークの経営状況を、県の方で、把握する必要がありません。他の事業の関連で把握している部分もございますが、あくまでも、アカデミアパーク事業を推進する上で、1企業の状況を把握しているにすぎない状況でございます。

三上委員　そうしますと、アカデミアホテル、アカデミアホールも進めて、現在のセンター地区を、1企業が経営しているから、そんなに心配ないという説明ですが、センター地区を形成するうえで、民民の繋がり、株式会社かずさアカデミアパークと、今回の変更地に進出する企業の連携は必要だと思いますが、進出してくる企業の情報は、今回ここまで変更をしたいと進んでいることから、進出企業のあてはあるのでしょうか。

議長（北野会長）千葉県回答お願いできますでしょうか。

千葉県　はい、かずさアカデミアパークに立地していただく際には、立地審査を行わせていただくことを事前に提示しております。その中で、立地をしたいというお話があった際に、あらかじめ事業計画や、事業展開などを事前に詳細をお伺いしております。これは現在立地している企業もすべてそうですが、その中で、やはり我々としては、かずさアカデミアパークにふさわしい企業の立地を、進めていくように調整を図っていきたいと考えております。

三上委員　今回変更する土地は、3段で一般の研究所の立地は難しいためセンター地区に編入するという算段と思いますが、センター地区特有の施設でも3段では難しいという話にもなる可能性もあると思います。

今回、センター地区に変更すればと提案があったのは、それなりの思惑か、手を挙げている企業があるのではという質問ですが、全く白紙の状態で今回の変更提案をしてきたのか伺いたい。

千葉県　今回の変更は、センター地区に変えることによって、これまでの研究生産地区に建てられていたものプラス、センター地区で建てられるものが、建てられるようになることが最大のメリットだと考えております。ですので、従前の研究所であるとか、生産工場も、立地することができる上で、3段という土地の活用の幅を広げたいと。委員おっしゃるように、何の形が一番適切なのか、というところの可能性を広げていきたいということで、センター地区への変更要望をさせていただいた経緯がございます。その中で、実際に工場や、工場のライン、結構長いラインが、多いので、3段だとちょっと使いづらいというご意見がいろいろございまして、そういう中で例えば研修施設であるとか、そういったものであれば、考えてみたいと、いう企業の声もございました。今回も、そういったご相談も幾つか寄せられてはいる中で、センター地区に変更することが、立地促進に繋がると判断をさせていただいて、要望をさせていただいたものでございます。

三上委員　わかりました。

議長（北野会長）他に、ご質問があれば、お願いします。よろしいでしょうか。質疑終局と認めまして採決いたしたいと思います。諮問第2号、「木更津都市計画地

区計画（かずさアカデミアパーク地区）の変更について」原案を適当とすることに 賛成 の方は挙手願います。挙手８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います。

最後にその他として 「市街化調整区域における開発が可能となる連たん地域について」担当課から、説明をお願いします。

山本係長　都市政策課の山本と申します。よろしくお願いします。私からは、市街化調整区域において開発が可能となる連たん地域についてご説明いたします。資料１０２ページをご覧ください。市街化調整区域については、市街化を抑制する区域として、原則、建築物等の建築ができない区域となっています。しかし、都市計画法では、一定の条件のもと、建築を認めており、その立地基準は都市計画法第３４条第１号から第１４号に 定められています。表をご覧ください。立地基準の各号について簡単にご説明いたしますと、1 号は、調整区域に居住している人のための店舗に係る許可、4 号は、農林漁業用の施設に係る許可、10 号は、調整区域の地区計画に適合する許可など、となります。そして、11 号が、今回の条例改正の対象となる許可となります。条例に基づき指定された、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している既存集落における住宅等の許可となります。この 11 号に基づく許可の立地基準については、本市では条例に文言で指定をしていたところですが、今回、国からの技術的助言に基づき、区域を明確化いたします。

資料１０１ページをご覧ください。現行条例に基づくにじみ出しのイメージを表したものです。上段の図をご覧ください。黒い四角は建物のイメージです。左の図をご覧ください。点線①内の黒い四角が 40 戸以上あれば、赤い四角の住宅が許可となります。右の図をご覧ください。赤い四角の住宅の立地が進み、点線②の内部で黒い四角と赤い四角で 40 戸以上となると、今度は青の四角の住宅が許可可能となります。徐々に、②の部分が広がっていき、最終的には市街化区域から 700mの範囲まで開発が進むこととなります。国は、都市のコンパクト化を目指しており、本市においても立地適正化計画を策定し、コンパクトな都市を誘導しています。11 号許可により都市の拡大の容認は、コンパクトな都市を目指す法の理念に反しており、国より、徐々ににじみ出しが広がっていく文言指定については、具体の区域指定に変えるように技術的助言があり、本市においても指導がなされています。下段、左の図をご覧ください。今回の改正では、黒い四角の建物が今現在、40 戸以上ある区域を、条例において、地図で指定します。右の図をご覧ください。太線の区域内ついては、今後も住宅開発が可能となり、太線より外側の区域については、11 号に基づく開発許可はなされなくなります。なお、太線の区域の外側については、冒頭にご説明したとおり、11 号以外の立地基準により許可は可能です。例えば、既存住宅の建替えは 12 号による許可となります。

また、人口減少や高齢化の進行により集落機能の低下が懸念される地区において、住宅、生活利便施設、地域振興に寄与する施設等を地区計画に定めた場合は、地区計画に適合するものを、10号で許可いたします。

資料の１０３ページ、１０４ページをご覧ください。区域図案ですが、修正を加えた点を２点説明します。１点目は、現在許可がされているのに、区域図に含まれていないエリアがあると、前回ご意見をいただいたので、過去の許可状況を確認し、赤線でハッチングしたエリアを追加しました。２点目は、農地法の規制が図示されていないとご意見がありましたので、国のホームページから国土数値情報を入手し、農振農用地の規制範囲を参考情報として、重ねて表示しました。

資料の１００ページをご覧ください。改正のスケジュールをご説明いたします。今回の令和６年３月議会では条例改正の概要説明となります。令和６年６月議会で条例改正の意見公募の説明をいたします。令和６年６月から７月に意見公募を実施いたします。令和６年９月に条例の審議を諮り、１０月に条例の公布をいたします。条例の施行につきましては、周知期間等も必要であると考え、１年後の令和７年１０月を予定しています。説明は以上となります。

議長（北野会長）説明ありがとうございます。今の説明でご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。吉野委員、お願いいたします。

吉野委員　ピンク色のところにも農振地区が含まれており、基本的に 11 号条例では、農振の除外ができないです。農振の地域が変わったり、市条例が変わって区域が変わるなら別ですが、事実上 11 号では建てられない。農振の地域を、この地図だけ見てみると、できるエリアになっているため、そこを考慮して、青のところに振り分けるとか、面積で決めたのか不明ですが、そういった考慮が必要と考えております。

議長（北野会長）ありがとうございます。事務局お願いします。

山本係長　貴重なご意見ありがとうございます。今回の区域指定ですが、基本的には現状で連担が取れる区域を指定するのが大前提になっております。他法令の許可は現在も、都市計画法の許可とは別にその他の法律に適合することが開発・建築の許可要件になっておりますので、特段、今回の規制で、建てられる場所が少なくなることはございません。

議長（北野会長）ありがとうございます。40 戸連担を図示して明確に示すというのが、今回の内容かと思いますので、その運用について、適切に行っていただければと思います。その他に何か質問等ございますでしょうか。三上委員お願いします。

三上委員　私はそもそも反対っていうことで前回も言わせていただいたけど、これをやらなかったら、国の補助金がもらえなくなるから、図示するという話だけど、万が一、図示で間違ったところは、フォローしていくのか、大まかな形で区域を示しているから、抜けているところなどあると思います、精査をし

ても今回、必ず100%網羅しているとは思わない。このまま図示して、今後5年後に見直すと説明されましたが、その時まで間違いを、修正できないのか、待たなければならないのか、また5年後に修正をしてくれるのか、明確になってない。害がなければ今のままで良いと思うが、今回の図示をしなければ補助金がもらえないとは、どんなときに言われたのか伺いたい。

上野係長　補助金がもらえないとは、どんなときに言われたのかでございますが、都市構造再編集中支援事業費補助交付要綱に記載されております。次の市長村において実施される事業を支援対象から除くとされており、そこでは、11号条例の区域を図面で明示していない不適切な市町村という旨が記載されております。

三上委員　その要綱に木更津市が記載されており、補助金は交付対象外としているということか。

上野係長　要綱には、木更津市の固有名詞は記載されておらず、客観的に図面等で明示していないなど、不適切な運用が行われている市町村は交付対象外と記載されております。その解釈で木更津市が不適切な運用をしている市町村と判断したとともに、千葉県に確認したところ、木更津市は不適切な運用している市町村に該当すると回答を得たものでございます。

三上委員　木更津市の人口はまだ微増だが、今後、地域間競争で勝たなければならない時に、日本全国が人口減だから、全国的な施策を講じるのではなく、木更津独自の考え方で進めるのがよいと思う。市はどのような考えなのか。一番の課題は、富来田地区だと思う。都市計画で30年間制約を受けているが、何も整備されていない。施行されたのは国の圏央道だけ、下水道も公園も何も整備されない。これで、今回の新たな制約が加わるのは、そもそも富来田地区は、都市計画区域に編入しなくても良い土地と思う。富来田地区は、首都圏近郊整備地帯から外れているから。首都圏近郊整備地帯内であれば、都市計画区域に入れる必要が生じるが、除外されている富来田地区を都市計画区域に編入し都市計画の制限をして、道路整備も進んでない。それで今回の制約は、富来田地区にとって良いことにならないと思います。

富来田地区に関しては、誰も発言しないと思うため、私が発言しますが、今回の制限も、もう精査してほしいし、市街化区域は、制限をかけるが市はあまり手掛けていない、市街化区域内で何を推進するのか考えないと、地域の人は納得しないと思います。今回の制限について、このスケジュールで進めるのもやむを得ないかもしれませんが、無理やり進むのであれば中郷や矢那の過疎地域の対策など、木更津市全体のまちのビジョンを示すのをしてもらわないと納得はできない。企画部や農業部局と連携し都市整備部で木更津市の将来ビジョンを示さないと、今回の制限も部分的には良いかもしれませんが、木更津市全体を俯瞰した際に木更津は、果たしてコンパクトシティで進めて問題ないのか、金田の人口が増えているが、例えば矢那の市街化調整区域の集落以外に点在している方が、中心に移動したのでなく、半分が市外

からの移住者でマンションに入居していると聞いている。本来のコンパクトシティの概念からは、離れていると思う。コンパクトシティは、アメーバ状に広がった町をもう１回、中心に寄せ市街地をコンパクト化しようという話で、広がったエリアではなく、市外から人が移動するのはコンパクト化からずれていて、今回の制約も、にじみ出しを防止するコンパクトシティ化の推進と説明されているが、コンパクトシティ自体が上手くできていないと思う。

議長（北野会長）はい。ありがとうございます。

既成の市街地をコンパクト化して、都市あり方を人口減少社会の中でとらえるのは、大きな問題であると皆さんご承知と思います。

その中で大きな枠組みとしての都市計画と、その中で中心市街地の公共施設整備など、それぞれの範囲でできることをうまく組み合わせていくことが、これからの人口減少社会に必要な都市の課題だと思います。

これからの都市計画を考えていくのには、三上委員が発言した観点はすごく大事なところですので、木更津市は、人口が微増している状況のため、これをきっかけに、10年20年、30年後の未来ビジョンをうまく描きながら、コンパクト化していく姿勢を、委員の皆様、それから市民の皆さんと協働して、作り上げていくのがとても大事なことと思います。

今回、三上委員から貴重なご意見をいただいていることを私達胸に、きちんと受け止めて、これからの進め方っていうのを、真摯に検討していければと思いますので、ぜひ皆さん、こういった情報を共有させていただければなと思います。近藤委員よろしいでしょうか。

近藤委員　今回いただいた図面の水色は、前回開発ができない区域として提示していただいたところで、その中でもすでに開発許可されているところが複数あるのではと前回発言し、今回時点修正がされました。確認すると、４枚の図面すべてに前回開発許可できないと提示した範囲内において、開発許可をしたエリアを考慮された時点修正がされている。つまりこの図面は、前のまま考えは変えてはいない。ただ新たに開発許可した区域を考慮し時点で追加しエリアが変更していくと、非常にわかりやすいですが、今後スケジュールを進めていく中で、私どもは、都市計画審議会で２回説明を受けているからエリア変更の経緯が分かりますが、市議会での説明や意見公募する段階では、この図面は当然時点修正されて、開発許可が出ているようなところは考慮し、更に開発可能エリアを追加する作業があると考えてよろしいのでしょうか。

松下課長　今後、市議会では、資料の100ページの下段の６番スケジュールに記載させていただいた通り進めたいと考えております。3月市議会でも、本日、都市計画審議会に作業状況をご報告させていただいたように、取り組み状況と考え方を中心に報告をいたします。

6月に条例の変更案、意見公募をしたいと説明する時期まで３ヶ月以上あります。その間に開発許可を得たエリアを考慮し見直しをします。さらに、見落としなどないか、精査させていただいたうえで、最終的に意見公募をい

たします。考え方を丁寧に説明し、適正なものを作成したうえで、進めてまいります。以上でございます。

議長（北野会長）はい、ありがとうございます。近藤委員お願いいたします。

近藤委員　今回の制限において、開発可能エリアの隣で、ほぼ同条件にも関わらず開発ができないエリアとなると疑問が生じるかと思いますので、精査については、慎重に進めていただきたい。また、先ほど吉野委員の発言のとおり、農振農用地は明らかに開発ができないため、特に問題は生じないと思いますが、連担では周辺に家がないのかもしれませんが、すぐ隣まで許可がおり、今後建築される事例もあると思いますので、取り扱いを慎重にするべきと思います。立地適正化計画の 22 頁にエリアごとの人口増減が記載されていますが、市街化区域に近接している市街化調整区域は、人口増加となっており、市街化区域だから人口が増え、市街化調整区域だから人口が減っているわけでなく、市街化区域に近接した市街化調整区域の成長が木更津市の人口を維持している局面もあることから、これからの成長因子に大きく制限をかけるのもいかがなものかと思います。

また、先ほど三上委員が発言したとおり、鎌足小学校区と中郷小学校区、富来田地区などの地域人口をどう存続させるかを考えなければならないと思います。

これらの地域の人口維持のための手段として、11 号の許可要件を進めるのか、12 号の許可要件で進めるのか、あるいは地区計画など、様々な人口維持のための手段があると思いますが、今回の制限に併せて、それらの地域の対策を示し、市の全体像を示しながら、今回の制限をかけるなど、並行してやっていかないと、市民の理解が得られないと思いますので、全体像を示すことも重要と考え、検討が必要と考えますが、いかがでしょうか。

議長（北野会長）担当課お願いします。

松下課長　ご指摘いただきました、許可区域と不許可区域の境界部につきましては、この路線からこっち側は良くて、向こうが許可できないという相談は出てくると思います、そのような疑問に対して丁寧にお答えできるように、引き続き精査してまいりたいと思います。

さらに、近藤委員からの意見及び先ほどの三上委員からの意見にございました、中郷や鎌足地域は、ほぼ全域が市街化調整区域ですが、現在の木更津市都市計画のマスタープランでは、木更津合併前の村の中心部に集落拠点と位置付けをし、地区計画制度を活用して人口維持が図るための住宅立地が可能となる制度は作っているのですが、活用されていない状況でございます。

そのため、今ご指摘いただいたように、例えば、本日ご議論いただいている件と類似している 12 号というもので、一定のルールはございますが市街化調整区域内でも住宅が建築できる制度がございますので、法の趣旨に則った範囲で先行事例を参考に、木更津市独自に取組むことで集落の維持が図れないか並行して検討してまいります。以上でございます。

議長（北野会長）はい。ありがとうございます。これからの社会は、絶対量ではなく高密度のような計算をしていくことも非常に大事で、量が多いから少ないから、でも密にしてみたらどうなのっていうようなことも含めて、これからの都市のあり方は、新たな局面を迎えているのは事実ですので、ぜひ先駆的なご検討いただいて、この場でもまた議論ができればと思います。よろしくお願いいたします。それでは他に意見等はよろしいでしょうか。本日は、諮問と報告について、大変貴重なご意見をいただきながら意味のある議論がなされたと感じております。皆様のご協力に感謝いたしたいと思います。以上で議事のすべて終了いたしましたので、進行を事務局にお戻しさせていただきますよろしくお願いいたします。

上野係長　　北野会長ありがとうございました。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 120 回木更津市都市計画審議会を閉会いたします。

以上

第１２０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 6 年 3 月 29 日

木更津市都市計画審議会　　（署名）　吉野寛