

第121回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和6年6月10日（月）午後1時30分から午後2時30分まで

○開催場所：木更津市役所駅前庁舎 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、杉山孝、
三上和俊、近藤忍、竹内伸江、
君塚副署長（金田新一代理）、清水一太郎、河原林裕

（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、上野補佐、山本係長

（庶務）都市政策課 手島主任主事、花澤技師、廣渡技師

○議題及び公開非公開の別：全て公開

報告事項

（1）木更津南インターチェンジ南側の国道127号沿道における地区計画の提案について

○傍聴人の数：2名

○会議内容

司会（上野補佐） 定刻となりましたので、これより、第121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。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、本日の傍聴者は2名でございます。はじめに、渡辺市長から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、本日報告させていただきますのは、「木更津南インターチェンジ南側の国道127号沿道における地区計画の提案について」でございます。オリックス自動車株式会社が整備しております自動車配送拠点の機能強化を図るため、土地所有者の共栄運輸株式会社から、自動車修理工場等の建築を可能とする地区計画の提案が行われたため、ご報告するものです。詳細につきましては、のちほど、担当課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いたします。

司会（上野補佐） ありがとうございます。本日の審議会でございますが、13名の委員の内、池田委員、石渡委員、上野委員が所要のため欠席しており、出席者は10名となっております。なお、木更津警察署長の金田委員が所要のため、

代理として君塚副署長にご出席いただいております。出席委員の内、北野会長、竹内委員、河原林委員の3名は、別会場からの出席となり、森委員、吉野委員、杉山委員、三上委員、近藤委員、君塚副署長、清水委員の7名は市役所からの出席となります。次に、職員等を紹介いたします。都市整備部長の吉田でございます。都市整備部次長の兵藤でございます。都市政策課長の松下でございます。他、説明者・庶務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。次第から始まり運営要領までの5頁までの資料が1冊と第121回木更津市都市計画審議会資料として11頁までの資料が1冊の合計2冊でございます。データをご覧の方は、会議資料と審議会資料の2つのファイルとしております。

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、お集まりいただきまして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10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、森委員にお願いできますでしょうか。

——（森委員 承諾）——

ありがとうございます。よろしくお願いいたします。では、これより議事に入ります。

本日は、諮問案件は無く、報告が1件となっています。はじめに、「木更津南インターチェンジ南側の国道127号沿道における地区計画の提案について」担当課から、説明をお願いします。

上野補佐

都市政策課の上野と申します。私からは、「木更津南インターチェンジ南側の国道127号沿道における地区計画の提案について」ご説明させていただきます。資料1頁の総括図をご覧ください。地区計画の区域は、国道127号沿いの君津市との境界部、赤線で囲まれた面積 約4万6千9百㎡の区域となります。2頁をご覧ください。今回、この地区の土地所有者である共栄運輸株式会社より、オリックス自動車株式会社が整備しております自動車配送拠点の機能強化を図るため、自動車修理工場等の建築を可能とする地区計画の提案がございました。3頁及び4頁をご覧ください。土地所有者は2人で4頁記載のとおり地区内の同意を経て提案がされております。5頁土地

利用計画図をご覧ください。地図の右側に、南北方向に国道127号が走っており、その左側、赤線で囲まれた区域が、地区計画の区域となります。現在は、オリックス自動車株式会社が関東一円の中古車を集積し、地元取引企業と連携し車両の修理等を行い、全国へ販売するための配送基地として機能しており、主に駐車場スペースとして活用されております。今後は、赤色で示した四角の部分に、電子入札が可能な事務所や車両美装棟等を建築し、自動車配送拠点としての機能を強化する、とされております。6頁をご覧ください。今回計画している建物のイメージで写真のような建築物を予定しております。7頁をご覧ください。今回提案のあった地区計画の案でございますが、最下段の建築物等の用途の制限では、自動車修理工場、自動車車庫、車両販売の商談を行うための店舗などを建築できることとしております。下段の建築基準法別表につきましては、工業地域や工業専用地域でしか建築できない環境への影響が大きい工場などが、この地区内では建築できないこととしております。8頁をご覧ください。主なものは、容積率は100%、建蔽率は50%とし、建築物の階数は2階以下、また床面積の合計が2千㎡以下と制限を設けております。その他、かき又はさくの構造の制限等など、様々な制限を設けております。9頁は地区計画の範囲を示し、緑地保全することとしております。10頁をご覧ください。「木更津市都市計画マスタープラン」の抜粋でございます。「市街化調整ゾーンの土地利用方針」に掲げた「幹線道路沿道開発誘導ゾーン」では「地区計画制度の活用により、広域交通ネットワークの特性を活かし、物流・業務・商業・環境負荷の少ない工業等、地域振興に寄与すると認められる施設の立地について、適切な土地利用の規制誘導を図る」としております。下段の「波岡地区 土地利用方針図」をご覧ください。赤色の2重丸部分が木更津南インターチェンジであり、その中心を通る縦線が国道127号を表しております。国道127号の木更津南インターチェンジの南側に、赤色の横線を複数本描いている箇所が、「幹線道路沿道開発ゾーン」に該当します。今回の提案は、この「幹線道路沿道開発ゾーン」に該当し、土地利用方針にも適合しておりますことから、今後、都市計画手続きを進めてまいります。11頁の「スケジュール(案)」をご覧ください。本日の都市計画審議会の後、6月13日に議会での説明の後、市の原案を作成し、7月に住民説明会、9月に原案縦覧10月に案の縦覧を実施し、11月に都市計画審議会に諮問した上で、12月の県との法定協議を経て、年明け早々に決定告示をしたいと考えております。なお、その後の事業者の予定でございますが、都市計画法に基づく許可手続きや、建築確認を行った上で、来年5月頃には、建築工事に着手する予定、とのことでございます。私からの説明は以上でございます。

議長(北野会長) 今ご説明をいただきました内容につきまして、何かご意見、ご質問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 7頁の建築物等に関する用途について、今回、計画されている建築物は、ここに書かれている建築物の用途の制限1から5までのどれに該当する予定でしょうか。

上野補佐 今のご質問に対してお答えさせていただきます。今回は、3番の物品販売業を営む店舗としまして、店舗販売の相談等を行うスペース及びオンライン入札会場を兼ねた事務所棟を予定しております。また、4番のそれに付属する建築物として、美装棟や撮影ブース棟が挙げられます。以上でございます。

吉野委員 そうすると主要用途としては物品販売業を営む店舗で、それに付属する美装棟などそういったものを、付属建物として建築する予定ということでしょうか。

上野補佐 おっしゃる通りでございます。

吉野委員 建築基準法と都市計画法は若干違うところがありますが、建築基準法では物品販売業を営む店舗と、美装棟などの整備工場は用途的に付属建築物にはならないと私は考えます。要は、都市計画法として今回の計画地を一体として都市計画法の許可をして、建物的には別々の用途というふうに考えられますがいかがでしょうか。

上野補佐 こちらについては、建築指導課の建築士と事前に協議を行いました。今回、自動車修理工場は設置しませんが、自動車の配送拠点としてそれを行う事務所などそういったものと一体不可分な施設をそれぞれ今回4つ挙げております。自動車を販売するために、宣材写真を撮る撮影ブース棟、また撮影する前にきれいにする美装棟、これらを自動車の配送拠点として必要な一体不可分ということで判断しておりまして、おっしゃるとおり1番2番に付随する建物とも読めますが、その点は建築の際に1番～5番を以て、今のところ1番の具体的な板金工場の予定が直近ではないことから、3番等の拠点に設けたものの一体不可分な施設ということで読めるのではないかと、というところで協議をしているところでございます。以上でございます。

吉野委員 また同じところですが、建築基準法別表第二(る)項第一号、第二号について、先ほどの御説明ですと工業地域、工業専用地域において建築できる用途というように別表に定められている、というような御説明だったかと思いますがこれは間違いないでしょうか。

上野補佐 御指摘のとおり、工業地域と工業専用地域で建てられるものでございます。

吉野委員 工業地域と工業専用地域には物品販売業務を営む店舗は用途上建築できなかったと記憶しておりますが、いかがでしょうか。

上野補佐 おっしゃるとおりです。分かりにくく申し訳ございません。工業地域と工業専用地域に建てられるものは建てられない、ということにしております。工業地域や工業専用地域にしか建てられない環境負荷の大きな、危険物を取り扱ったり、周辺に影響があるような工場などを除外し、準工業地域へ建築可能なものが建てられる、そのような記載をしております。

議長（北野会長） ありがとうございます。吉野委員よろしいでしょうか。

吉野委員 はい。

議長（北野会長） その他に何かご意見、ご質問等ございましたらお願いいたします。三上委員お願いいたします。

三上委員 建蔽率の最高限度が10分の5とありますが、敷地がとても広いので、例えばこのブロックを1つとして建蔽率を考えていて、どのようなブロックの配置にするかというのをもう少し詳しく資料提供いただきたいということと、そのようにした場合今後は道路計画の話が出てくるかと思いますが、その辺の判断はどういったものでしょうか。

上野補佐 御指摘のとおり、容積率と建蔽率につきましては、市街化調整区域ですと通常は容積率が200のところを今回は10分の10、いわゆる100として半分にしております。また建蔽率につきましても、市街化調整区域では通常60のところを50としております。市街化を目指すものではないため、それぞれ通常の市街化調整区域から減らした100と50で設定させていただいております。御指摘のとおり、今回の土地利用計画図における直近の建築計画ではおそらく建蔽率では50%どころか10%にも満たないのではないかと、であれば50%に達するような考えはあるのかということですが、こちらについては、1敷地として一体不可分なものであれば建てられるということとしておりますが、今のところ向こう五、六年は土地利用計画図のような小規模な建築物の予定しかございませんが、事業が大きくなった際は、板金工場などを主体として今回の自動車修理工場として提案がございました。土地利用計画については、実際大きなものは想定しておらず、周りに影響があるような大きな工場ではなく、小さなものだけ認めるというもので、実際50%まで制限を可能とはしておりますが、50%限度一杯まで使うような土地利用は今のところ考えていない、というのが提案者の回答でございます。以上でございます。

三上委員 一筆として考えればそういうことになりますが、一筆じゃないとすれば施設と施設を結ぶ道路のことも考えないといけませんし、かずさアカデミアパークにしても工業専用地域にしても建蔽率だけでなく植栽をしろという緑地率もあったと思います。緑地率が求められている昨今において、建蔽率だけでなく、緑地を維持していくことに関する話はあるでしょうか。

上野補佐 御指摘のとおり、緑地率につきましては、市役所のガイドラインでも3%以上を確保することになっております。資料の9頁をご覧ください。提案者より、北側の住宅街に近いところを緑地として、現在山林として生い茂っているところをそのまま残し0.5ヘクタール、4.7ヘクタールに対して0.5ヘクタールのため3%以上を緑地に配慮するということでございます。また、もう一つございました道路につきましては、今回の提案では、区域内に多くの道路をつくり、多くの産業用地を生み出し、それを様々な用途に使うとい

うものではなく、あくまでも現在駐車場として使っているところの機能強化として、一つの敷地設定として一体不可分のものをつくる提案でございまして、道路等を多く作って多くの産業用地つくるものではございません。

三上委員 確認をさせてください。塗装美装というと、掃除だけでなく塗装が入ると思いますが、その塗装や清掃について敷地から出る排水の処理関係はどのようなになっているのか、確認させてください。

上野補佐 事業者からは、塗装等が出るものが飛散しないように周りに溝を掘りグリーストラップ等で分離してから、適正に浄化槽等で排水し、調整池を通じて、有害物質が地区外もしくは建物外に出ないように対応するとのこと。また、今回建築予定の美装棟は、塗装はせず、自動車の清掃だけで、側溝等を通して油分を分離するグリーストラップにより適正に処理するとのこと。塗装をする施設は、しばらく建築しないと伺っております。当面は、近隣の協力企業に板金部分と塗装部分を外部委託し、地区内では自動車の清掃だけということと伺っております。もちろん、環境負荷につきましては先ほど申したとおり、色々な対策を講じるとともに、将来、板金等した場合も飛散しないような防止対策がそれぞれ書面として提出されております。

三上委員 今回、浄化槽ではなくて都市下水の方に接続するのではないかと思います。それに関して、生活雑排水の扱いはどのようなになっていますか。

上野補佐 こちらは下水道区域外でございまして、建築基準法に基づき、雨水以外を全て処理する合併浄化槽を通じて適正に処理したものを、調整池を通じて畑沢川上流に排水するということで、水質は浄化槽で担保されるものでございます。

議長（北野会長） ありがとうございます。近藤委員お願いします。

近藤委員 細かい点を確認させていただきたいと思います。今回、全体面積で4.7ヘクタールとかなり大きく、ただそれが1.1筆に分かれているということになると単純計算すると一筆が4000㎡くらいとなり、敷地面積の最低限度が2000㎡という中で、この敷地と一筆の考え方ですが、先ほど担当課の方から、複数の筆を1つの敷地として整備するということも説明されていましたが、その他、一つの筆が2000㎡を下回っているような場合でも、その当該敷地上には建てることは可能だというような指導になってくるのでしょうか。当然、一筆ずつの面積の大小あると思いますので、そこは特に問題ないという考えでしょうか。

上野補佐 敷地の面積が2000㎡以上になるように、小さい筆は他の筆と合わせて一つの敷地設定とすることとなります。以上でございます。

近藤委員 今回の地区内には1.1筆あり、2人の所有者がいますが、所有者が異なるものを合わせた敷地設定でも、特に問題なく許可を行うということによろしいでしょうか。

上野補佐 はい、おっしゃるとおりでございます。

近藤委員 9頁の地図では、敷地に進入する国道127号の信号機が確か君津市エリアにあり、この図面でいうと送電鉄塔線が通っているところの一番南側が信号機だったと思いますが、そこから敷地に入ったとき君津市エリアのあたりにも結構平坦な土地があり、その北側の木更津エリアにも平坦地が多くありますが、今回建築物を許認可するための地区計画設定を行っているのであって、この君津・木更津の平坦なエリアが駐車場で活用されると、開発行為そのものがおそらく6ヘクタールくらいになるかと思いますが、問題ないということでしょうか。

上野補佐 今回、君津市側は、太陽光パネルがあることや、別な用途であったり、西側は奥の方に行きますと別な会社の駐車場であったり、今回の拠点エリア外でございます。また、今回は開発行為をせず、43条許可だけで、このエリア内だけで建築物を建て、完結すると考えております。

近藤委員 分かりました。

議長（北野会長） 竹内委員お願いします。

竹内委員 冒頭、担当課の方から、6頁にて神戸のオートベースの事例が説明され、このようなものができまると説明があり、その後に様々な質疑の中でも様々な話がありましたが、剥離棟というのは建てるということなのでしょうか。三上委員からも先ほど塗装の件なども出ましたが、確認させていただきたいと思います。

上野補佐 説明が不十分で申し訳ございません。こちらの例は神戸の例でございます、事務所と美装棟のみで剥離棟は今回建てません。この剥離棟というのは、塗装する前の下処理をするもので、今回はその部分は外注するので建てません。将来的には可能性があるということで、この神戸の例を出しましたが、この例の中では、事務所と美装棟が直近で予定されております。

竹内委員 ありがとうございます、分かりました。資料の8頁、地区整備計画の一番下の欄について、先ほども緑地のことが出ましたが、現存する草地等は原則現状のまま保全するとありますが、北側の住宅地に近いところに生い茂っている部分があるという話がありましたが、見た目を良くするようにして保全をするのか、伸ばし放しにするのか。例えば、今後住宅の方から苦情などがあつたときはきちんと対応するということがよろしいでしょうか。

上野補佐 こちらの緑地部分は大きな木が生い茂っており、住宅地から見ると、畑沢川をまたいだ反対側のため、特に地元の方から伐採等の要望等はないところです。台風等で河川を阻害する場合は、適切にこの土地所有者が対処しているとのこと。また、先ほどの8頁の最下段に書かれております草地等というのは緑地のことを言うものではなく、土地利用計画図の赤い枠の中で、駐車場以外として草木が生えているところにつきましては、水が浸透する草地のままで、今より舗装範囲を広げないという意味合いで、事業者から提案があつたものでございます。以上でございます。

竹内委員 分かりました。最後ですが、資料の11頁スケジュール案の中で、7月に市民説明会となっておりますが、これはどこの住民に対してどれくらいの回数、どういう形でやるのかを教えてくださいたいと思います。

上野補佐 こちらの市民説明会につきましては、市役所主催で全市民を対象とした市民説明会であり、市のホームページや広報きさらづで全市民向けに周知し、7月7日の日曜日に1回だけ行う市民説明会でございます。

竹内委員 ありがとうございます。

議長（北野会長） 清水委員をお願いします。

清水委員 確認のためにお聞きします。地区計画区域は市街化調整区域になっていますが、地目は何でしょうか。

上野補佐 地目は山林と雑種地とため池の3種類でございます。

清水委員 農地は含まれていないということでよろしいでしょうか。

上野補佐 はい、農地はございません。

清水委員 ありがとうございます。

議長（北野会長） 河原林委員をお願いします。

河原林委員 何点かお聞きします。9頁の図の中で、赤い計画区域の中に元々道路が書かれているかと思いますが、これはどういう道路でしょうか。また、現在ここが既に駐車スペースになっていると5頁には書かれていますが、この道路はどのようなものかというところをまず確認させていただいてよろしいでしょうか。

上野補佐 こちらはおっしゃる通り駐車スペースと、奥の砂取り場に向かうための通路という扱いで、道路という扱いでなく敷地内通路という扱いでございます。

河原林委員 今後もしそういう用途で使われるということでしょうか。

上野補佐 はい、おっしゃる通りです。

河原林委員 そうすると、この赤で囲われている全体に対して、素通りできるような部分ができるということでしょうか。

上野補佐 その通りで、西側の土地に対して安全な通路が、現在も将来的にも確保される状況でございます。

河原林委員 それは私道でしょうか。それとも市道でしょうか。

上野補佐 こちらは道路という位置づけではなく、敷地内の通路ということで、地目も雑種地や駐車場の一部としての近隣と連携される通路でございます。

河原林委員 分かりました。建築後もこれは残るという理解でよろしいでしょうか。

上野補佐 はい、その通りでございます。

河原林委員 もう1点ですが、先ほどから塗装棟や剥離棟のようなものが将来はできるかもしれないという発言がありましたが、その時には何か手続は必要なのでしょうか。今回認めることで、建て増しするときにはもう自由にできてしまうのでしょうか。

上野補佐　　新しく建物を追加する際には、都市計画法の手続が必要となります。今回この地区計画で、将来構想として7頁の1番に掲げる自動車修理工場やそういった自動車等に附属する建築物を認めることにより、今後はこの地区計画のルールに基づいて都市計画法で環境負荷などの問題を適正に整理しながら、市の方で都市計画法により判断して許可を出す、そういう手続になります。都市計画審議会では、この1回限りでございます。

河原林委員　　そうすると、今後、色々な建物が建つにしても、そのときには市民があまり知ることができない状態で、市の当局と業者の間だけのやりとりでそれが進むということになるのでしょうか。特に、修理工場のような環境負荷が今の状態より上がるようなものが建つときには、市民説明会のような何かの手続をしていただきたいというふうに市民として思いますがいかがでしょうか。

上野補佐　　御指摘のものにつきましては、既にこの提案前に事業者による地元説明会が行われておりますが、5頁の直近のこのような建物以外にも将来的な構想として自動車修理工場などの話をしており、また、大きな工場ができないように二階以下で2000㎡以下、または工業専用地域や工業地域では建てられるものは建てられないようにし、環境負荷のある大きな工場が建てられないように制限をして、準工業地域並みの住宅街の隣接地でも建てられるようなものしか許可をしないということで今回は制限を設けております。今回の制限を決めれば、ご指摘のとおり、今後は市と事業者での対応ですが、環境の観点の確認事項のため注意することと、7月の市民説明会でも、将来構想として、板金工場などができる可能性についても説明して理解を得てまいります。

河原林委員　　できるだけその辺については、市民の皆さんにも情報が共有されるようにやっていただければと思います。以上です。

議長（北野会長）　三上委員をお願いします。

三上委員　　1番最初に言ったように、この4.7ヘクタールを一筆として考え、建蔽率上限が50%と言ってもなかなか押さえどころがないのではないかとおもいました。また、今回の地区の中で道路計画や区画計画をさらに具体的に将来計画のような形で提示いただければ私達は判断し易いですが、この5頁の図だけでは今度はどこに何ができるのかというのを皆さん中々チェックしづらいでしょうし、道路はどのように整備されるのか、自分の土地だから自由にできるのかなど心配になるが、市の指導やコントロールするところを確認させてほしい。

上野補佐　　今回は、一体不可分な車両の配送拠点を強化するという目的で地区計画を定めております。中に道路をつくり多くの様々な業態の産業用地を分譲したり、例えばこの配送拠点以外のもの、全く関係のない商業施設等を建てたい場合には、地区計画の変更が出され再度こういった審議会で計画決定をするようなものでございます。今回は今ある駐車スペースの機能強化のためのもの

のであれば建築できる、と指定したところでございますので、道路をつくり、また、車両とは関係のない色々なものをできるようにするには地区計画の変更として、道路の整備状況など変更点を示した上で、審議会で協議や諮問、報告がされるものと考えております。

議長（北野会長） ありがとうございます。今御説明頂いたように、現在の機能を強化する、一体不可分であるという内容での地区計画の提案であり、今後、違う使い方をする場合に新たにまた地区計画の変更等々の適切な手続を経ないと自由にはできないという提案かと思っておりますので、その辺りとも御承知いただければと思います。

何かほかにもございますでしょうか。近藤委員お願いします。

近藤委員 今回は地区計画制度を利用した都市計画の提案ということで上がってきておりますが、そもそもの部分で確認したいのですが、当該敷地を準工業地域に編入して市街化区域に入れるという選択もあったかと思いますが、その辺りの違いについて一体どういうことが生じるか、御説明頂ければ理解に役立つかと思っておりますのでよろしくお願いします。

上野補佐 市街化区域に編入し、例えば準工業地域とした方が土地の価値も上がり固定資産税や都市計画税が多く貰えていいのではないかという考えもあるかと思いますが、市街化編入については千葉県が都市計画決定を行うこととなっております。市からの申出が必要となります。市からの申出ができる基準でございますが、面積要件で50ヘクタール、インターチェンジ付近で緩和されますが、20ヘクタール以上の都市的利用、例えば道路や下水道などが整備され多くの産業用地を分譲する場合などが主な都市的利用として対象となり、今回は4.7ヘクタールであること、また、市街化調整区域の性質を変えない範囲で建蔽率も全体に対して少ないということで、市街化区域に編入するほどの都市的利用には当たらないと判断したところでございます。

近藤委員 今のご説明にありましたように、つまりここでは工業的利用ができるようになって都市計画税は取れない、そういう用途の土地になるということで理解してよろしいでしょうか。

上野補佐 はい。おっしゃるとおりです。

議長（北野会長） 森委員お願いします。

森委員 先ほど申請の形態が43条申請だとありましたが、土地区画形質の変更がないから43条申請だというように解釈してよろしいでしょうか。

上野補佐 おっしゃるとおりです。現在ある駐車場から特に土地区画形質の変更等を行わず、建物だけを建てるのを目的として今後申請がされると伺っております。

森委員 4ヘクタールくらいの敷地の中に高低差は特にないでしょうか。

上野補佐 駐車場として利用しているところはほぼ高低差がございません。残りの多少草が生えてる部分、草木をそのまま残す箇所で低いところはございます。

森委員 ありがとうございました。

議長（北野会長） ありがとうございます。そのほか御意見ないようですのでここで議事を終了させていただきます。活発な御意見ありがとうございました。進行を庶務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。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121回木更津市都市計画審議会を閉会いたします。

以上

第121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 7月 16日

木更津市都市計画審議会

（署名）

森 真理恵