

第122回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和6年8月5日（月）午後1時00分から午後3時15分まで

○開催場所：木更津市役所駅前庁舎 7階会議室

○出席者氏名：

（審議会委員）北野幸樹、森真理恵（議事4から出席）、吉野寛、池田庸、石渡肇、
杉山孝、三上和俊（議事1の前から出席）、近藤忍、神蔵五月、
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、上野課長補佐、山本係長
市街地整備課 佐藤課長、伊藤係長、鶴岡主任主事
土木課 新井課長、高田係長

（庶務）都市政策課 花澤技師、廣渡技師

○議題及び公開非公開の別：全て公開

議事(1) 会長の選出

議事(2) 職務代理者の指名

議事(3) 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

議事(4) 諮問第2号

木更津市の平成6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

議事(5) 報告事項

①木更津都市計画用途地域及び高度地区の変更について

②宅地開発指導要綱の改正について（中間報告）

③富士見通りの景観重要公共施設の指定について

○傍聴人の数：1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122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、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1名でございます。

はじめに、委嘱状の交付を行います。私が、お名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが、その場でご起立ください。

（委嘱状交付）

司会（上野補佐） 続きまして、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いただきまして、誠にありがとうございます。また、

委員へのご就任を皆様にお願いいたしましたところ、快くお引き受けいただき、厚くお礼申し上げます。皆さま方には、これからの２年間、それぞれのお立場から、都市計画行政の円滑な運用を図るため、ご指導を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

さて、本市では、木更津市基本構想に掲げる「みなとまち木更津再生プロジェクト」の具現化に向け、「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想及び基本計画」を策定し、「みなとまち木更津の再生」と「災害に強いまちづくりの実現」を目指した取組を進めています。その取組の１つとして、吾妻公園では、図書館や中規模ホールを複合した文化芸術施設の整備に取り組んでおり、今年３月には「立地適正化計画の変更」を、そして現在は、用途地域等の変更について検討を行っているところであります。

本日は、同地区に係る「木更津都市計画用途地域及び高度地区の変更について」のほか、２件についてご報告をさせていただくとともに、「木更津都市計画生産緑地地区の変更について」ほか１件について、諮問をさせていただきます。

詳細につきましては、担当から、ご説明いたしますので、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。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（上野補佐） ありがとうございます。ここで、市長は公務の都合により、退席をさせていただきます。

次に、本日欠席しております委員をご紹介します。本日の審議会でございますが、１３名の委員の内、上野委員が所要のため欠席しており、森委員、三上委員がこの後遅れて出席予定となっております。そのため、現在の出席者は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。

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。ご発言の際は、真ん中の銀色のボタンを押してから、ご発言いただきますよう、よろしくお願いいたします。

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。市街地整備課長の佐藤でございます。土木課長の新井でございます。その他、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。表紙が次第となっているホチキス留めの資料が１部とクリップ留めの第１２２回木更津市都市計画審議

会参考資料が1部、参考資料で用途地域の状況と記載のある3頁の資料が1部の合計3部でございます。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、お願いいたします。

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、議事（1）の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います。

吉野委員 北野委員を推薦します。

仮議長（吉田部長） ただいま、吉野委員から北野委員の推薦をいただきました。他に、いらっしゃいますでしょうか。

では、候補者が1名でございますので、選挙とはせず、推薦がございました北野委員に、会長をお願いいたします。

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います。北野会長、よろしくお願いいたします。

司会（上野補佐） それでは、北野会長、議長席へご移動をお願いいたします。

議長（北野会長） ただいまご推挙いただきました北野です。引き続きどうぞよろしくお願いいたします。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いますので、よろしくお願いいたします。

では、議事を進めさせていただきます。議事（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。学識経験者の池田委員を職務代理者に指名いたします。お願いできますでしょうか。

（池田委員 承諾）

ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

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、吉野委員をお願いいたします。

（吉野委員 承諾）

よろしくお願いいたします。

本日は、議事として諮問が2件となっています。まずは、議事の（３）と（４）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います。

それでは、令和6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」、諮問第2号「木更津市の平成6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」の2件について、担当課から説明をお願いします。

市街地整備課（伊藤係長） 担当課である市街地整備課の伊藤よりご説明いたします。

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」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、ご説明させていただきます。

生産緑地地区制度とは、市街化区域内の保全すべき農地を都市計画に定め計画的な保全をすることにより、良好な都市環境の形成を図ることを目的とした制度です。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、ご説明いたします。

まずは、諮問書の8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、9ページをお開きください。

今回、都市計画変更を行う生産緑地の地区と面積です。

それぞれ、第17号吾妻二丁目第2生産緑地地区、全部廃止、約0.13ヘクタール、第27号長須賀第6生産緑地地区、全部廃止、約0.06ヘクタール、第75号茅野第2生産緑地地区、76号から合併、約0.05ヘクタール、第76号茅野第3生産緑地地区、一部廃止、約0.01ヘクタール、75号へ合併、約0.05ヘクタール、合計4地区 の変更となり、内訳は、3地区の廃止及び一部廃止、約0.20ヘクタール、1地区の合併となります。

続きまして、今回の変更理由について、ご説明いたします。

11ページをお開きください。

まず、今回、廃止となる17号及び27号の生産緑地について、説明いたします。

生産緑地は指定から30年が経過すると、それまでの税制措置が終了となり、建築などの制限の解除の手続きが可能になります。

一方で、土地の所有者の申請に基づき指定を行うことで、それまでと同様の措置が10年延長される特定生産緑地制度が設けられています。

平成４年に都市計画決定を行った生産緑地については令和４年に３０年の経過を迎えたことから、土地所有者からの申請があったものについて、令和３年と４年に特定生産緑地に指定を行いました。

この２地区については、特定生産緑地への移行を行わなかった地区であり、生産緑地地区の指定から３０年の経過を理由に昨年、行為の制限の解除の手続きが行われ、生産緑地地区としての機能が失われたために、廃止する都市計画変更を行うものでございます。

続きまして、合併と一部廃止を行う７５号及び７６号の生産緑地につきまして、説明いたします。

こちらは平成６年に、都市計画決定を行った生産緑地であり、本年に都市計画決定から３０年の経過を迎えます。

３０年の経過に先立ち、調査をした結果７６号茅野第３生産緑地地区において、圏央道の整備により、区域の一部が道路用地となっていることが分かったため、現況に適合するように、変更を行うものです。

変更の内容としましては、道路用地となっている筆について、生産緑地地区から除外するための一部廃止及び廃止に伴い、単独での生産緑地の面積要件５００平方メートルを下回ってしまうことから、一体性を有する７５号茅野第２生産緑地と合併を行うものでございます。

なお、本地区については、諮問２号において特定生産緑地への指定を行おうとする生産緑地の一つとなっております。

続きまして、１２ページをお開きください。

変更の内訳総括表になります。繰り返しの説明になりますが、合計４地区の変更となり、３地区の廃止及び一部廃止、約０．２０ヘクタール、１地区を合併となります。

これにより、本市の生産緑地地区は、７８地区 １０．２５ヘクタールが、７５地区 １０．０５ヘクタールとなります。

続きまして１３ページから１７ページは、本市の生産緑地地区の一覧となります。

続きまして１８、１９ページをご覧ください。

こちらは、変更箇所の総括図になります。赤丸で囲んだ箇所が、変更する生産緑地地区のある箇所になります。

続きまして、２０ページから２２ページまでが、変更する地区の計画図になります。

赤い枠線で囲われているのが生産緑地地区で、黄色く塗られた部分が、今回廃止する部分になります。それぞれ、２０ページは、第１７号吾妻二丁目第２生産緑地地区全部廃止、２１ページは、第２７号長須賀第６生産緑地地区、全部廃止、２２ページは、第７５号茅野第３生産緑地地区、合併、第７６号茅野第３生産緑地地区、一部廃止及び合併の計画図になります。

以上が、諮問書の説明で続きまして、参考資料を説明します。

23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。

本案件については、令和6年5月10日に千葉県への事前協議を行い、6月7日に異存ないことの回答がありました。

続いて、7月8日から、7月22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。

本日 都市計画審議会でのご審議をいただきまして、了承いただいた場合10月ごろに都市計画決定の告示の予定となっております。

以上が、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の説明でございます。

引き続き、諮問第2号「木更津市の平成6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25ページから31ページでございます。

改めて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、都市計画決定に準じた法的効果を発生させるものであることから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。

それでは、今回特定生産緑地に指定を行う平成6年都市計画決定生産緑地について説明いたします。

市内生産緑地75地区のうち、平成6年に決定したものは、16地区でございます。これらの地区において、令和4年より現地確認や、所有者への利用意向調査を行い特定生産緑地指定に係る準備を進めてまいったところです。

以上の調査により、所有者の意向に基づき、特定生産緑地地区に指定を行うのは、12地区でございます。

なお、複数の所有者が存在する一部の生産緑地地区において地区の一部のみを特定生産緑地に指定する地区がございます。諮問書の26、27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の詳細となります。合計12地区、約2.55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。

28ページの総括図は、今回指定する地区について、広域の位置を表示しております。

次に、29ページから31ページが特定生産緑地に指定する地区の計画図となり、各地区を表示しております。

特定生産緑地の指定の告示につきましては、本日諮問1号でご審議いただきました生産緑地地区の都市計画変更の告示と合わせて、11月の指定期限までに告示を行います。

以上で説明を終わります。

議長（北野会長） 諮問第1号から第2号まで、説明がありました。このことについて、ご意見、ご質問のある方がいればお願いします。

近藤委員 今回廃止する緑地について、宅地造成が進んでいるが問題ないのか。

市街地整備課（伊藤係長）すでに生産緑地としての行為制限の解除がされているため問題ございません。

三上委員 生産緑地について、特定生産緑地に移行しない場合は、買取をしてもらうなど手続きが必要なのか。

市街地整備課（伊藤係長）特定生産緑地に移行しなかった生産緑地は自動的に生産緑地で無くなるわけではありません。所有者が宅地等を希望する場合は、まずは、所有者が市長村長に対し買取の申出を行います。市が買い取りを行わなければ、農林業業者への斡旋をし、そこでも希望がなければその生産緑地の行為制限が解除され、都市計画からも廃止される手続きになります。

近藤委員 生産緑地は、税制優遇措置がされると考えられるが、解除後に速やかに税制優遇も無くなるのか

市街地整備課（鶴岡主任主事）解除後に直ちに税制優遇が無くなるのではなく、1年毎に段階的に税率は引き上げられ、5年後には税制優遇が解除されます。

近藤委員 5年間の税制優遇解除段階中に宅地開発された場合はどうなるのか

市街地整備課（鶴岡主任主事）その際は、段階を待たずに、建物が建っている場合は現況に合わせた課税がなされると税部局からは聞いております。

神蔵委員 生産緑地が解除されると地価への影響があると聞いているが、価値が上がることに、また周辺の地価への影響はあるのか。

市街地整備課（鶴岡主任主事）民間取引状況のため、把握はしていません。

河原林委員 今回、生産緑地地区の変更や指定について、既に行為制限が解除された後であり、それから都市計画審議会で諮問という流れになっているようですが、これは適切な処理となるのでしょうか。仮にこの審議会で否決されると現在進んでいる開発はどうなるのでしょうか。

市街地整備課（鶴岡主任主事）今回の生産緑地地区の都市計画から廃止する手続きは、その生産緑地が、行為制限の解除に伴い、生産緑地としての機能が失われたことから、都市計画決定要件を満たさなくなったために行うものであり都市計画運用指針に従って、適切な流れで処理しています。一方、開発については、生産緑地法の規定による行為制限の解除を経た手続きのため、同様に適法でございます。都市計画手続きについては、生産緑地法による手続きが先

行して行われる形であることを委員の皆さまにご理解いただき、諮問第 1 号及び第 2 号について、ご審議いただきたいと思います。

議長（北野会長） 今回のケースは適法に行われているとのことでございます。

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、採決いたします。

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願います。

挙手 11 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。

続きまして諮問第 2 号、「木更津市の平成 6 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願います。

挙手 11 名でありますので、諮問第 2 号は原案に意見なしとすることに決定いたします。

続きまして議事（5）の報告事項として、「木更津都市計画用途地域及び高度地区の変更について」、担当課より説明をお願いします。

都市政策課（上野補佐） 都市政策課の上野と申します。私から、「木更津都市計画用途地域及び高度地区の変更について」、ご説明させていただきます。

表紙に第 122 回木更津市都市計画審議会参考資料と記載のある厚みのある資料の 3 頁をご覧ください。

変更場所は、吾妻公園でございます。中央の図面をご覧ください。この図面の赤丸で示した箇所を変更しようとするものでございます。

都市計画法では、住居や商業、工業等の用途を適正に配分し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することを目的に用途地域を定めております。図面では色によって、それぞれ区域を分け、用途地域を表しております。

例えば、変更前の図面右側の黄色い範囲が第一種住居地域で住居環境を保護するために定めた地域でございます。赤丸で示した公園の南側、ピンク色の範囲が近隣商業地域で商業施設や観客席を有するホールなどが建築可能な地域でございます。

建築基準法では、都市計画で定めた用途地域ごとに建てられるものが決まっており、例えば、第一種住居地域では、住居環境を保護するため、不特定多数の人が集まる観覧場いわゆる観客席を有するホールが建築できません。

変更前では、公園の緑と重なっておりますが、お手元の参考資料のとおり、変更前の吾妻公園、緑色の下は、黄色い色が着色されており、住居系の地域としておりました。これを下図の変更後のとおりピンク色の近隣商業地域に用途地域に変更しようとするものでございます。

変更理由は、図面上の変更理由の第3段落目に記載してあるとおり、令和6年3月に、都市計画に係る計画「木更津市立地適正化計画」を変更し、「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想等に基づき整備される、ホール・図書館・中央公民館を有する複合施設」を誘導施設として追加いたしましたので、上位計画に即したまちづくりを円滑に推進するため、吾妻公園に計画している規模のホールが建築可能となるよう、図面南側のピンク色の近隣商業地域に吾妻公園を変更するとともに、第2種高度地区を廃止いたします。

第2種高度地区につきましては、5頁をご覧ください。右側が第二種高度地区でございます。南側から照らされる太陽光の影響を考え、高い建物が北側隣接地ぎりぎりに建築され、隣地の日照等に影響がないよう、住居地域内の適正な人口密度及び住居環境を保全するために定められます。

このため、木更津市では、近隣商業地域では、高度地区を定めていないこと、今回の吾妻公園内は、北側のポンプ施設は住居がない建物であること、また、今後詳細に計画される施設の計画の自由度を考慮し、高度地区を外そうとするものでございます。

なお、今回高度地区を外すことにより、無制限に高い建物が建てられるかというと、航空法により陸上自衛隊の滑走路の高さから45メートル以下にするなど、別の法律がかかることと周辺景観等を考慮し、予定建築物は20メートル程度で検討しているとのことでした。

最後にスケジュールを説明します。4頁にお戻りください。今後、10月の市民説明の後、縦覧等を行い、2月に都市計画審議会で諮問を行い、年度内に決定しようとするものでございます。

私からの説明は以上でございます。

議長（北野会長） 報告事項①について説明いただきました。これに関しましてご意見、ご質問等、いただこうかと思えます。いかがでしょうか。

ご意見がないようですので、続きまして、「宅地開発指導要綱の改正について」、担当課より説明をお願いします。

都市政策課（山本係長） 都市政策課の山本からご説明いたします。

近年、市街化調整区域の開発行為が増加しており、これに伴い、冠水被害が増え、交通事故の増加も危惧されております。これに対応するため、都市政策課では、令和5年度から、法令の範囲内で、一定レベルの排水設備や道路幅員の確保を、事業者に求めています。事業者からは、これらルールを明確にし、公表して欲しいとの要望がございました。

そこで、開発指導要綱について、都市計画関係法令に沿うよう、内容の修正及び正確性・明確性を確保するための見直しを行うとともに、令和5年度以降、窓口で指導している内容を追記しました。併せて、雨水流出抑制に関する指針を新たに作成いたしました。

表紙に第122回木更津市都市計画審議会参考資料と記載のある資料の13頁をご覧ください。はじめに、道路に関する変更点を説明いたします。

現行要綱では、法令の用語との統一性が図られておらず、要綱の道路が、法令のどの道路に該当するか、分かり辛い状況にあります。

そこで、要綱の表記を法令の表記に合わせ、さらにカッコ書きで法令の道路名を追記するよう見直しております。

例えば、13頁中段にあるように、政令第25条第2号に基づく道路であれば、条文の表記を引用し、予定建築物等の敷地に接する道路（2号道路）と表記し、14頁上段にあるように、政令第25条第4号に基づく道路であれば、接続先道路（4号道路）と表記するよう、見直しております。

29頁と30頁の内容を、分かりやすく表示した参考図が16頁でございます。

15頁をご覧ください。これら道路には、法令において例外が規定されておりますので、この「例外規定」の運用につきましても、本市の解釈を明文化いたしました。

18頁をご覧ください。次に、「雨水流出抑制施設の整備指針」について、説明します。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされておりますことから、宅地化を想定した排水施設が整備されておられません。このような中、これまで調整池の役割をしていた田んぼ等において、多くの開発が行われたことから、大雨が降った際は、雨水が排水施設へ一気に流れ出し、一時的に許容量を上回ることで、冠水被害が増えております。

そこで、宅地化に伴う冠水被害を抑制するため、基準を超える雨水排水が生じる開発については、調整池の役割をしていた田んぼ等に替わり、区域内に「雨水流出抑制施設」を設置するよう、指導を行っております。

この度、その内容を明文化し公表するため、「雨水流出抑制施設の整備指針」として、とりまとめたところでございます。雨水流出抑制施設の整備対象エリアについては、公共下水道区域を除くエリアとし、対象事業を、都市計画法第29条の開発行為及び、都市計画法第43条の建築行為としております。

19頁をご覧ください。スケジュールでございますが、都市計画審議会後、9月市議会においても概要を説明し、その後、総務課に事前相談した上で、11月の都市計画審議会と、12月市議会にて意見公募の説明をし、意見公募を行った上で、令和7年4月1日に改正し、即日運用を開始いたします。

以上で説明を終わります。

議長（北野会長） 報告事項②について説明いただきました。これに関しましてご意見、ご質問等、いただこうかと思います。いかがでしょうか。

吉野委員 今回の報告は大きなことが多数あり、当会議で全てを確認するのは難しいと思うため、別途調整を図る機会をいただきたい。

都市政策課（山本係長） 建築等団体とは、機会を設け協議を進めたい。

三上委員 開発行為に必要な幅員は6メートルとしている場合について、公共用地が6メートルなければ道路を整備するために、他人の土地を購入してまで広げないといけないのか。

都市政策課（山本係長） 原則は、建築物の用途等により必要な道路幅員を確保しなければなりませんが、公共用地が無い場合などやむを得ないと認められる事情がある場合には、特例はあります。

三上委員 必要な道路幅員は公共用地を用意していれば法面でもよいのか

都市政策課（山本係長） 必要幅員の考えは、車両等が安全に通行できる有効幅員としています。例えば、蓋の無いU字溝があれば、舗装面と段差が無い高さで車両対応の蓋つき側溝に変更する工事をしなければ道路幅員に含まれません。

三上委員 吾妻地区では、住宅化が進んでいる一方、排水などが不十分である、また、富来田地区では、1級市道ですら幅員が狭く、地域ごとの事情があるため、考慮されたい。また、雨水対策について、貯留槽とはどのようなものか、対応すると1件あたり、どれくらいの負担となるのか。

都市政策課（山本係長） 貯留槽は、各家庭の地下に設置する雨水タンクのイメージで、サイズによって異なるが、おおよそ10万円程度と推測されます。また、地下水が高くない箇所は、屋根からの雨どいの水を受ける集水枡を浸透式にし、枡の周り、約2立方メートル程度を水が浸透する砕石などにすることで抑制対策となります。

議長（北野会長） 本来であれば、各家庭において、雨水対策は考え、検討・協力すべきで、地域の皆様で考えるのが理想と考えますが、現状では難しいため、このような基準を市が作らなければならないと考えます。

近藤委員 幹線道路が分かりにくい、また有効幅員について保護路肩などの扱いはどのように考えるのか。保護路肩は、本来車両荷重を検討しないが、保護路肩も含め必要幅員があれば整備不要となるのか。

都市政策課（山本係長） 幹線道路については整理したい。また、保護路肩などは現況が車両対応となっているかなどを確認し、総合的に判断いたします。

近藤委員 公園について、事業区域面積が0.3ヘクタール以上の場合は、事業区域面積の3%以上の公園を求めるとのことだが、小規模な公園を開発者に整備させても、それが市に移管された場合は、市の維持管理の負担だけが増えるように感じます。また、有る程度の面積が無ければ遊具も設置できず、利用が増も増えないと思われます。これらのことを踏まえたルール作りが必要と思いますが、いかがでしょうか。

都市政策課（松下課長） 都市計画法施行令においては、「開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計

が開発区域の面積の３％以上の公園、緑地又は広場が設けられていること」と規定されておりますことから、開発者が設置するのは、公園に限定されている訳ではなく、緑地や広場でも良いとされており、これらの設置は義務とされております。

その一方で、委員が仰いましたとおり、維持管理者の視点で考えれば、負担だけが増えて大変だという実情もございます。

ご指摘いただきましたことにつきましては、法の規定を踏まえつつ、公園管理者と協議を行い、解決方法を探ってまいりたいと考えております。

議長（北野会長） 続きまして、「富士見通りの景観重要公共施設の指定について」、担当課より説明をお願いします。

都市政策課（上野補佐） 都市政策課の上野が説明いたします。

表紙に第１２２回木更津市都市計画審議会参考資料と記載のある資料の７３頁をご覧ください。今回指定しようとしている「景観重要公共施設」の制度概要でございます。

景観法では、公共施設とその周辺の建築物等が一体となった良好な景観形成を進めることを可能とするため、良好な景観の形成に重要な公共施設を「景観重要公共施設」とし、景観計画に「整備に関する事項」や「占用等の許可の基準」を定めることができるとされています。

これらを定めることによる「法的効果」につきましては、下の段落に記載がございますが、景観法第４７条の規定により、「景観重要公共施設」の整備は、景観計画に即して行う必要が生じます。また、景観法第４９条の規定により、「景観重要公共施設」において占用等を行う場合は、景観計画に定めた基準に適合する必要が生じます。

そこで、富士見通り沿道と一体となった良好な景観形成を推進するため、今回、富士見通りを「景観重要公共施設」に指定し、景観計画に「整備に関する事項」や「占用等の許可の基準」を定めてまいります。

次に７４頁をご覧ください。まずは、現在、市が行っている取組及び富士見通りの設計状況を説明します。

木更津市では、中心市街地の活性化に向けて、富士見通りを含むエリアを設定し様々な施策を講じ活性化を目指しております。富士見通りは、図の木更津駅から西側の港に向かった黄色い両矢印の区間です。下の欄に富士見通りに関する主な事業を記載しておりますが、２行目、３行目に記載しています富士見通りの無電柱化や、今年度着手するアーケード撤去に合わせ、富士見通りの歩道を再整備いたします。開始年度は設計なども含め令和元年から検討しており、現在、歩道や構造物などの意匠設計をしております。

７５頁をご覧ください。歩道の意匠設計をするにあたり、魅力あるものとするため、市民や沿道の方々と複数、意見聴収等を実施しております。市民が望む意見としましては、表右上の舗装の色ですと、茶色やグレーが好まれ、

緑が多く、ベンチやテーブルが多く望まれています。また、デザインなども公募しており、右下記載のとおり、ベンチのイメージ案やフラッグの応募がありました。

76頁から79頁は、意見を踏まえ、現在の歩道の設計案を示したものです。周りの建築物の色は参考ですが、歩道の色や歩道の内幅が広い箇所の使用イメージなどを記載しております。

このイメージを示したところ、交差点部を海に近づけるほど青にすることや樹木が少ないなどの意見があったため、統一感を生む「地」となる舗装と個性を生む「図」となる舗装により一貫性と多様性のある街を目指します。

現在、80頁のように樹木の種類ごとのメリット・デメリット等を整理し、それらの意見に対して検討しているところでございます。

81頁及び82頁では、歩行者利便増進道路制度について記載しており富士見通りについても活用を検討しております。

81頁をご覧ください。道路を横から見た図で、一番下の横向きに車道や歩道を色分けしています。真ん中のグレーが車道、両脇の薄いピンク箇所が歩道、その上で引き出しをしている歩道のうち、通行の支障にならない箇所をテーブルや椅子のイラストと併せて濃いピンクで着色しておりますが、そこが仮の店舗などが出店可能な箇所です。

82頁の図に左から建物に沿って歩行者の通過スペースがあり、その右側の車道との間に先ほどの特例区域がピンク色で着色しております。富士見通りにつきましては、店舗や人通りによる、にぎわいが中心市街地の活性化に非常に重要だと考えておりますが、店舗につきましては、時間がかかるものと想定しております。そのため、この制度を活用し、仮設の店舗やキッチンカーができる空間を作ろうと進めております。

78頁にお戻りください。中央に固定の屋根がついた部分があると思いますが、イメージ図では、こちらにカフェが出店しています。許可が必要ですが、制度を活用し、今回の設計で、これらの賑わいを創出する空間をつくろうと進めております。

現在、歩道の意匠設計は途中でございますが、今後、皆様に諮問をしていただくのは、これら整備された道路に出店する店舗が周辺景観にそぐわない原色の屋根やテーブルとならないように定めるルールについてです。

83頁は、今回応募のあったフラッグです。

84頁では、今回、景観重要公共施設として指定しようとする富士見通りについて、特徴や課題などを整理しております。

85頁には、現在の景観計画に記載されていることの整理や他の計画等に記載していることを整理しました。これらの既存の計画等と逸脱しないよう基準等を定めました。

８６頁をご覧ください。左側の①に記載した「３つの基本的な考え方」に基づき、右側の②に記載した「６つの整備方針」を定めたいと考えております。

６つの整備方針の概要は、道路は沿道景観との調和はもちろん、歩行者の安全性と快適性を重視したものとする、防護柵などの形態・意匠は周囲の景観と調和し、全体としての統一感を有すること、標識などを極力、１本の支柱にまとめるなど集約化を図ること、構造物等は、彩度の低い色や木材などの自然素材の色を基本とし、原色や突出した色の使用は避け、周辺景観と調和すること、ただし、魅力的な空間づくりを目的としたアート作品は除外すること、植樹帯は木の形を大事にし、剪定などは適正な維持管理をすることなどでございます。

その下は、「占用等の許可の基準」でございまして、占用物「木更津港への眺望」を阻害しないような大きさなどにすること、「色彩」につきましては、彩度の低い色や、木材など塗装を行わない自然素材の色を基本とし、原色などを排除することとしています。しかしながら、アート作品や、イベント等で短期間に使用するもの等は除外することといたします。

その下に４色ございますが、電線地中化に伴い地上に設置する地上機器などは、国土交通省の基準を参考に４色、特に一番下のオフグレーにすることなどが今回の案でございまして。

この案につきましては、景観推進審議会で何回か意見を聞きながら進めた後に意見公募を行い、年度末に、この審議会への諮問・答申を経て、変更する予定です。

私からの説明は以上でございまして。

議長（北野会長） 報告事項③について説明いただきました。これに関しましてご意見、ご質問等をいただこうかと思います。

三上委員 キッチンカースペースはどこか。

都市政策課（上野課長補佐） 図面で貨物車と記載されている箇所を想定している。貨物車の利用頻度などを考慮し、許可制で使用する箇所を決めようと思う。

議長（北野会長） 私から１つ意見を伝えさせていただきます。

本日の資料として、富士見通りの歩道整備に係る資料を多く準備していただきましたが、今回の都市計画審議会で報告・検討する内容としては、参考資料の８４～８６頁の３頁について議論対象として重要であるため、それ以外の頁が主な議論とならないよう、今後は資料を検討していただけると助かります。

三上委員 歩道整備や景観基準は重要と考えるが、それらを維持していくのが大事だと思うが、出店などを取り仕切っていると思われる商工会議所などと連携しているのか、会頭はどのようなお考えか。

池田委員 商工会議所としては、出店を取り仕切ってはいないが、ルールだけでなく地元商店などと連携した維持管理が重要と考えるため、そこを大事に検討しただきたい。

都市政策課（上野課長補佐） 維持していくための組織づくりは、市役所内や外部も含め、今後検討していきます。

河原林委員 歩行スペース以外に出店スペースを設けるとのことですが、整備される歩道幅員がどれくらいになるのか、自転車道が車道にあるが危険ではないのか。

土木課（新井課長）

歩行者が歩くスペースとしては3.5メートル確保しており、それ以外に出店等スペースとして2.5メートル確保している。

自転車道については、専用の自転車レーンを設けることが安全性を考慮すると一番であるが、今回は限られたスペースであることから、自転車帯として整備する。安全性については考慮したい。

議長（北野会長） 活発な質疑応答となり、貴重なご意見、ご質問ありがとうございました。

それでは以上で、本日の議事が終了いたしましたので、進行を事務局にお戻しします。

司会（上野補佐） 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、ありがとうございます。

以上をもちまして、第122回木更津市都市計画審議会を閉会いたします。

以上

第122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9月27日

木更津市都市計画審議会

（署名）

吉野寛