

第123回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和6年11月5日（火）午前10時00分から午前12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、森真理恵、吉野寛、石渡肇、杉山孝、三上和俊、近藤忍、
神蔵五月、上野兼通、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、廣瀬主任主事

（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） 諮問第1号

木更津都市計画地区計画（木更津オートベース地区）の決定について（市決定）

議事（2） 報告事項

①木更津都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更について

②木更津市開発事業指導要綱の制定について

③木更津市雨水流出抑制施設整備指導指針の制定について

○傍聴人の数：0名

○会議内容

司会（上野課長補佐） それでは定刻となりましたので、これより第123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三条の規定により公開となりますが、本日の傍聴人はおりません。

初めに吉田部長からご挨拶申し上げます。

吉田部長 皆さんこんにちは。都市整備部の吉田と申します。本日は、どうぞよろしく願いいたします。また、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、本市の都市計画行政、また市政全般にわたり、多大なるご理解、ご協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

早速ですが、本日の議題に関しましては、諮問が1件と報告が3件となっております。

まず、最初の諮問につきましては、木更津オートベース地区の地区計画の決定でございます。こちらにつきましては、6月の都市計画審議会でご報告した内容となります。こちらについては本市では、インターチェンジ周辺、主要幹線道路沿道において、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生かした、物流や環境負荷の少ない工場等の施設の立地につい

て誘導を図るものとしております。この指針に基づき、今回都市計画決定について手続きを進めるものでございます。

また、報告事項として3点ございます。

最初の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針につきましては、県が決定する都市計画でございますが、市で案を作って県に申し出るものとなっております。そういったことから、都市計画審議会においてご意見を伺いながら、県への申出案について作って参りたいというふうに考えております。

また、報告事項の2番目と3番目につきましては、開発指導要綱の制定他となります。こちらについては前回ご報告をした内容について、今後、意見公募を行いますので、その前段でのご説明ということとなります。詳細につきましては後程担当課よりご説明させていただきますので、皆様の忌憚のないご意見を賜りますようお願いを申し上げます、簡単でございますが、開会の挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願いいたします。

司会（上野課長補佐） 吉田部長、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、池田委員、金田委員が所用のため欠席しており、出席者は11名となっております。また、吉野委員が所用により10分程度遅れて参加いたしますのでご了承ください。その他、石渡委員が所用により、11時に退席されますので、ご案内いたします。配布しています名簿に名前が記載されておりますので、それをもって紹介とさせていただきます。なお、名簿は右上に次第と書かれた裏面にございます。

本日の審議会には、吉田部長をはじめ、議案に係る市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。

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、真ん中の黄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。

続きまして、資料の確認をお願いいたします。5冊ございます。右上に次第と書かれたものが1冊、右上に諮問書と書かれたものが1冊、右上に資料1と書かれたものが1冊、右上に資料2と書かれたものが1冊、最後に、右上に資料3と書かれたものが1冊の計5冊でございます。

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。それでは早速ではございますが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11名、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。

初めに、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きましては、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。本日は諮問が1件、報告が3件となっています。

令和6年10月18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（木更津オートベース地区）の決定について、担当課から説明をお願いいたします。

都市政策課（上野課長補佐） 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（木更津オートベース地区）について、ご説明させていただきます。3冊目、右上に資料1と記載された資料の3頁をご覧ください。

こちらは、木更津南インターチェンジ南側の国道127号沿道において設置されているオリックス自動車株式会社の自動車配送拠点について、さらなる機能強化を図るため、美装棟、撮影ブース、インターネットによる自動車販売などが可能となる事務所などの土地利用を計画しているものです。

裏面の4頁をご覧ください。実際に神戸で建築されている事務所などの事例写真です。なお、写真左下の剥離棟は、今回建築予定はございません。

このことにつきましては、6月の都市計画審議会で、現在の都市計画マスタープランに即していることから、都市計画手続きを進める旨を説明させていただきました。

次に2冊目、右上に諮問書と書かれた4頁をご覧ください。第123回木更津市都市計画審議会諮問書と記載されたものです。こちらは、今回諮問する地区計画の内容でございます。

地区計画の目標を抜粋いたしますと、自動車修理工場や車庫、自動車販売の商談を行うための店舗などを建築可能とすることで、自動車配送拠点の機能強化を図ることとしております。

5頁をご覧ください。裏面でございます。

まず一番上の欄は、緑地を一定面積確保することとしております。その下の欄は、建築物について記載しており、自動車修理工場、車庫、販売店舗、事務所などを建築できることとしており、その下のただし書き1は、建築基準法別表第2の（る）、第1号及び第2号に掲げるものは建築できないとしております。こちらは準工業地域で建築できない、例えば、海岸沿いの工業地域でしか建築できないような大きな工場を排除するために記載しております。

す。これにより、この地区計画内で建築可能な修理工場は、木更津市では、潮見など比較的住宅地と近くても立地可能な工場としております。その下の2番は、建築物の床面積の合計に制限をかけることで、大きな工場は立地できません。2,000平方メートルを超えるものは建築できないよう記載しております。その下の欄につきましては、容積率の最高限度や、建物高さを10メートル以下、かつ2階建て以下とすることなど様々な建築物に対する事項を記載しております。

次に、9頁をご覧ください。こちらがこれまでの経緯でございます。

6月に都市計画審議会で説明した後、7月に市民説明会を実施し、その後、地区計画案等を縦覧したところ、意見はございませんでした。

次の10頁以降は、総括図など、縦覧図書として計画地を示している図面でございます。

今回の地区計画は、インターチェンジ周辺の幹線道路について、広域交通ネットワークのポテンシャルを生かした土地利用を進める本市の土地利用方針と一致していること、また、縦覧等で意見がなかったことから、諮問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。よろしくご審議をお願いいたします。

議長（北野会長） ありがとうございます。ただいま説明いただきましたけれども、何かご意見、ご質問がある方はお願いいたします。

近藤委員 それでは質問させていただきます。

前回説明も受けていることのようにですし、この用途、この方向に使うことについて反対ではないのですが、航空写真等を見ると使用されているエリアに車が停めてあり、一連の同じ目的で使っていることがわかります。今回、地区計画で指定されている範囲と大分ずれて外の方まで、駐車場等ができるようですが、現在使用されているエリアを全部地区計画のうちに含めるように指導されなかったのかまた、それをやることによって5ヘクタールを超えるようなことになると何か他の規制が出るのか、今回地区計画の範囲を決められた経緯について再度ご説明いただければと思います。

議長（北野会長） ご説明をお願いします。

都市政策課（上野課長補佐） はい。資料1番目の11頁をご覧ください。A3の基本図でございます。今回、地区計画を決定しようとしているのは赤線で囲まれた部分でございます。この西側に近藤委員の方から、説明のあった通り、航空写真では、たくさんの車両が止まっております。まず、西側の線路付近のところまで、車が停まっているところにつきましては、別会社が運営しているというのが1点と、同じ会社の中でも、この赤線よりも西側に少し車を停めているところがございます。こちらにつきましては、今回の提案者が、国道127号より高低差がある、具体的には、高低差が2メートルより大きいところは、水が集まるなどの懸念があることから、建築物としては適切な土地

ではないと判断し、賃貸借契約などいろいろな観点から、使用者と土地使用者の判断で、道路からおおよそ2メートルぐらいの高低差の位置で収まる範囲で建築物などが適切に配置するよう、地区計画として提案されたものです。それ以外のところは個別な利用として、建築物とは切り離して使用できるかどうかを検討するとのことでございます。

次に、2つ目の質問でございますが、仮に地区計画の面積が大きくなった場合、制限があるかということですが、特に地区計画では制限はございません。こちらは昔、山林だったものを砂利採取の目的で林地開発をしているのですが、それにつきましては、西側の別な会社の部分も含めて、すべて林地開発等適切な手続きをとっており、今回の地区計画はそのうちの一部でございますが、仮に広がったとしても、既に許可等が済んでいることから問題は、ございません。

簡単ですが以上でございます。

近藤委員 申請者が、これでやりたいということで、それに対して許可を下ろすという行為ですので、特に問題はないのですが、今言われた2メートルの高低差が明らかにないような完全にフラットのエリアでも地区計画の範囲から外れているところがあるので、本来であれば指導されて一体として申請するように指導すべきではなかったのかなと思うのですが、その点は、打ち合わせなどしていないと理解してよろしいでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐） 一体利用する範囲は開発区域に入れるよう指導しているところで、その一体性については十分確認したうえで、提案のあった場所とその西側は、一体利用はしないと確認しております。

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。

三上委員 提案のあった土地で権利者がいろいろあるようですが、この地区計画の西側のことを考えると、国道からの道路は、都市計画決定すべきものではないかと思う。土地活用するとき、道路の接道に関する問題が想定できるわけなので、道路についての認識というか指導というかは、どのようにしてあるのか、お尋ねします。

都市政策課（上野課長補佐） 道路につきましては、三上委員ご指摘の通り、複数の利用者のことを考え、協議してまいりました。今回は、土地所有者が一体であることから、通行に対する担保は問題ないということと、今回新たに都市施設として道路を造る際、交差点協議や、新たにここを建築基準法上の道路としたときの建物並び等が、今回はあくまでも市街化調整区域の性質に範囲の中での建築物の許可ということで、建物のある程度小さいものを認めるものがございます。先ほどの道路を築造し、複数の工場などが建築可能とする、まちづくりが行われる可能性など、総合的に協議したところ、今回は必要最低限な建築が可能となる地区計画として、新しく道路をつくり、複数の工場を

誘致するような計画をする際は、再度、地区計画を提案するという事で、今回は、道路を通路扱いとして問題ないと協議・判断したものでございます。

三上委員 通常、民間開発で道路を築造する場合は、形状などを行政が指導することになると思うが、この通路部分はどのように進めるのか。

都市政策課（上野課長補佐） 今回は国道に接している部分だけが道路と位置付けをし、一体不可分とされた関連した複数の建築施設に限定し建築できるようにしております。この通路について、交差点協議をして建築基準法上の道路として整備してもらった提案もできましたが、それをする事によって、関連性の無い複数の工場が立ち並ぶことが可能になる、まちづくりのような進め方をするのか、市街化調整区域の性質を変えない範囲で進めるのか、この2パターンの進め方について、土地所有者等と協議し、今回は必要最低限の市街化調整区域の性質を変えない範囲での地区計画で進めたところです。三上委員のおっしゃるような通路を道路として整備し複数の工場が立地可能とする、まちづくりは、今回しなかったため、通路についても道路としての位置付け、幅員や形状などの行政指導は対象外としました。

議長（北野会長） その他に何かご意見ご質問等ございますでしょうか。

神蔵委員、お願いします。

神蔵委員 すいません、住民説明会についてお伺いしたいのですけども、ここの住民説明会の周知というのはどのあたりまでしていただいているのでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐） こちらは広報紙を通じてお知らせしているとともに、ホームページで周知をしております。

なお、今回参加者が0人だったことについて、推測になりますが、事業者が市に提案する前に、事業者自らが地元説明会をしております。そこで地元が集まる、2～30人の地元の会合に事業者が説明しに行ったことによって、地元の疑念が解消されたため、市民説明会が0人だったのではないかと推測しております。

神蔵委員 では、自治会の班長さんたちのお声はどうだったでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐） 今回の地区計画に関する意見はございませんでしたが、それとは別に、何か災害があったとき、この大きな敷地を通らせて避難させてくれないかという、別の要望がありました。その点につきましては、別途、地元と事業者間で了解し、地元の方も喜んでいるということを、記録書及び事業者から聞いております。

議長（北野会長） 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 審議会の参考資料の中に、調整池の場所は明示されているのですが、ボリュームや面積は、どんな数値になっているのかご説明いただきたいと思います。能登の豪雨もあって、調整池については不安があるかと思いますが確認させていただきます。

都市政策課（上野課長補佐）　こちらは、もともと山林を切り開いたときに、林地開発という県の許可を経て、その木を切ったことによって保水性がなくなることから設置される調整池について適切に県の方で確認しております。その後宅地造成工事等規制法に基づく許可をする際にも再確認し、問題ないことを把握しております。調整池の面積等、正確な数字はすぐ出てきませんが、おおよそ水が溜まる部分以外を含めた工事をした範囲は、0.4ヘクタールほどであったと記憶しております。

ボリュームも、流量計算から確認しておりますが、すぐに数字が出てこないものですから、後日、皆様にその数値をお示ししたいと思います。準備不足で、申し訳ございません。（後日、全委員へ面積：2,597.8平方メートル、容量：5,648.1立方メートルであること、50年確率で算出された容量であることを説明）

議長（北野会長）　その他に何かございますか。よろしいでしょうか。それでは質疑終局と認めまして、採決をいたしたいと思います。

諮問第1号、木更津都市計画地区計画（木更津オートベース地区）の決定について、原案を適当とすることに賛成の方は挙手願います。

（全員挙手）

ありがとうございます。挙手全員11名ということですので、諮問第1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いますよろしく願いいたします。

それでは次に、報告事項としまして、木更津都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更について、担当課より説明をお願いいたします。

都市政策課（上野課長補佐）　都市政策課の上野でございます。私からは、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についてご説明させていただきます。右上に資料2と記載された2頁をご覧ください。

概要及び変更の経緯について記載しております通り、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、通称、都市計画区域マスタープランと呼ばれる計画でございまして、都市計画法に基づき、県が広域的な見地から都市計画の基本的な方針を定めるものでございます。現計画は、県が平成27年度に、令和7年度を目標年次として定めたものでございます。このたび、県において本計画の目標年次を、令和17年度とした見直しを来年度行うこととされ、今年度、本市において原案を作成しておりますことから、本日はその見直し概要についてご報告申し上げます。

中段の模式図をご覧ください。右側の中段に赤茶色で示した木更津市都市計画マスタープランや、その下に市が定める都市計画と記載されております用途地域や都市計画道路、地区計画、などの個別の都市計画につきましては、

左上の青色で示された、赤で囲っております都市計画区域マスタープランに即して定められなければならないとされております。本マスタープランの見直しにつきましては、前回の見直し以降に行いました、本市の都市計画マスタープランの改定内容や、立地適正化計画の決定内容など、都市計画に関する計画を反映させる他、本市の基本構想に基づく個別計画等に記載された事項についても、必要な事項を適正に位置づけるものでございまして、新たな計画を盛り込むものではございません。

次に2番、変更の概要をご覧ください。

(1) から次の頁の3頁にかけて、概要を記載しておりますが、本マスタープランの構成といたしましては、都市の発展の動向や、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘定し、概ね10年後の都市の将来像を明確するとともに、その実現に向けて主に土地利用や道路、公園、下水道などの都市施設について、基本的な方向性を示すものとなっております。(1) の区域区分、いわゆる線引につきましては、現時点で土地区画整理事業など新規計画がないことから、新たに市街化区域へ編入する区域はございません。

次に(2) の将来人口につきましては、県が総合計画の将来人口推計をもとに、令和17年度の人口を、概ね138,000人としており、市の計画人口等と概ね整合がとれております。

次に、産業規模につきましては、国勢調査の産業分類別就業人口や経済産業省の経済センサス等の統計値をもとに、県が推計しております。

3頁の(3) の個別の計画等による変更項目をご覧ください。こちら変更項目を列記しております。上から3つ目のボツのところで、産業の受け皿づくりについて記載しております。

こちらは、各インターチェンジ周辺や幹線道路など、すでに記載されているものに袖ヶ浦インターチェンジ周辺を加え、かずさアカデミアパーク周辺につきましても、近くまで電気や水道などのインフラがきていることから追加しました。変電所周辺とございますが、これは変電所や高圧電線の近くにおいてデータセンターなどが産業の受け皿として、需要が大きいことから追加したものでございます。変電所周辺という名称がわかりにくいですが、こちら経済産業省の地域未来投資促進法に基づく記載に合わせたいと、担当課の要望によりこの記載としております。その他は実際の抜粋版をもって説明させていただきます。

4頁のA3資料をご覧ください。こちらのA3の表の左側の赤字で記載した箇所が変更箇所でございます。右側に変更する個別計画や施策等を記載しております。表の右側に記載があるものについて説明いたします。

1つ目は、表現の変更のため省略いたします。その下は、木更津駅周辺に移転する新庁舎などを記載しております。その下は、木更津飛行場周辺まち

づくり基本構想等により、吾妻公園に建築されるホールや図書館などの記載をしております。

5 頁をご覧ください。

こちら右側の 1 つ目、2 つ目は、立地適正化計画や市のマスタープラン等により追加したもので、幹線道路沿いなど商業地を配置する記載を、箇所を追記しております。このように 10 年ぶりに変更することから、現計画に合わせた表現などを時点修正するものが多いため、次からは、主な変更箇所のみ説明させていただきます。

6 頁をご覧ください。右側に、一番上が道の駅に関する記載とありますが、左側の赤字を追記しております。

富来田地区につきましては、道の駅を中心とした取り組みが推進できるように追記しているものでございます。同じ頁の右側に記載がある、右上から 5 つ目、木更津地域循環共生圏による記載でございます。こちらは、木更津市では、オーガニックな都市づくりを実現するため、資源循環などの促進に取り組んでおり、廃棄物などを利用した発電やエネルギー製造など、企画提案を受けようとしている事項を盛り込んでいることです。その下の小規模特認校制度につきましては、小規模校の特性を生かし、特色ある教育活動を推進している小中学校の通学学区外からの転入を認める制度が現在ございます。この交流により、まちづくりなどが検討される可能性を踏まえ、記載しております。その他、10 年以内に整備する予定の道路や駐輪場などが、左側の下の黒字でございます。旧市役所跡地に公設地方卸売市場移転を推進することなども記載しております。

次の 7 頁をご覧ください。

左側の赤字箇所を説明しますと、江川運動場では、防災機能を備えた公園等の施設づくりを位置付け、その下に整備が予定されている公園を記載しております。このように、本市の基本構想に基づく個別の計画等に記載された事項について、適正に位置付けているものでございます。

最後に今後のスケジュールを説明します。同じく 7 頁、左下の 7 番をご覧ください。

今後 12 月の市議会で報告をし、最終的な案を今度の 2 月の都市計画審議会でお示しし、千葉県に申し出をする予定でございます。その後は、千葉県による市民説明会や、都市計画法に基づく縦覧などを終えて、来年の 12 月頃、こちらの木更津市の都市計画審議会で諮問をし、その後、千葉県都市計画審議会の諮問を終えて、令和 7 年度中に変更される見込みとなっております。

次の 8 頁から 51 頁までは、こちらは現在と今回新たに変えようとする新旧対照表を添付しておりますが、後程ご覧いただければと思います。私からは以上でございます。

議長（北野会長）　ありがとうございました。

今説明をいただきました内容につきまして、何かご意見、ご質問がある方は挙手にてお願いいたします。

近藤委員　今回の区域区分について、市街化区域への編入する地区等はありませんということで明記されていますが、この１０年間、市街化調整区域における開発行為の緩和によりまして、木更津、岩根地区を中心に大分住宅が増えて人口集積が進んでいるエリアが調整区域にあると思います。多分、人口集積地として、ＤＩＤ人口にカウントされているようなところがありながら、そこを編入しないというところが、よくわからなくて、そこに住んでいる人のために道路なり、水路なりの整備が今後予想されているのであれば、本来であれば市街化区域に編入して、都市計画税を賦課して、その都市計画税によって周辺を整備するというのが行政のあるべき姿かと思うのですが、なぜ今回編入されなかったのか。その辺りご説明をお願いいたします。

都市政策課（上野課長補佐）　結論から申し上げますと、市街化区域への編入基準を満たしていないためでございます。市街化区域の編入は千葉県が決定いたしますが、市から申し出をすることができます。その際の基準を県が技術的に示しております。

まず、面積としましては５０ヘクタール以上を基本とします。ただ、やむを得ない場合は２０ヘクタールとなります。例えば市街化区域に隣接する今回の近藤委員がおっしゃったような地区では、２０ヘクタールでも協議が可能でございます。次の要件は、人口密度でございます。

ＤＩＤ地区であれば、１００メートル×１００メートルの１ヘクタールの面積内に、４０人いればいいのですが、県の技術基準では１００人が基準となり、やむを得ない場合は８０人、さらに駅から離れている場合は６０人というところでございます。現在、あじさい通りの東側の吾妻、木更津地区２０ヘクタールを事前に調査したところ、１ヘクタール当たり４０人となり、基準の６０人に満たしておりません。また、岩根の方になりますと、基準の２０ヘクタールというところで拾いますと、４０人すら満たないということで、２つの要件である２０ヘクタールと、１ヘクタールあたり６０人以上の両方を満たす地区がないとの結果でございました。

近藤委員　県の基準を満たしていないということで概ね理解いたしました。まだ実際に開発行為の申請が大分上がり続けている状況かと思うのですが、これで今言われた県の基準を満たした場合、これが今回１０年分の変更ということですが、次の１０年を待たずに途中で編入するという場合もあり得るということなのか、そのご説明いただければと思います。

都市政策課（上野課長補佐）　あり得ます。都市計画につきましては、基礎調査を５年に１度、都市計画法に基づき、調査し、必要に応じ見直すことになっておりますので、５年ごとの調査結果などを踏まえ、編入基準を満たせば１０年を待

たずに編入を検討することが可能です。また、今回は、たまたま5年前に、大きく変わってなかったため10年ぶりの変更となりますが、基本的には5年に1回見直すことができますので、5年に1回は最低でも、また明らかに社会経済状況の変化が著しいければ、5年を待たずして見直すことも検討してまいります。

議長（北野会長） 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 いつも担当の皆さんには話しているのですが、富来田地区が都市計画区域に編入されて、ちょうど30年経過しています。道路を見ても、圏央道並びに国道410号は整備されましたが、市のつくるべき都市計画道路の進捗は現実に見えないという中で、真里谷真里線は絵に描いた餅で、私が考えても不可能な構造になっています。これについても、今回の見直しの中で廃止という形のものを提案していただきたいと思っているのですが、市街化区域外についての取り組みを市は県に意見を伝えていますか。

都市政策課（上野課長補佐） 今回は、区域マスタープランという大きな方針を定めるものですので、具体的には記載しておりませんが、今回は、里山の再生という資源循環についての記載をしております。この里山の再生に際し、都市計画道路沿線を含めた里山の再生のプロジェクトの民間提案などを話し合っていますので、そちらの熟度が上がった際には、そちらの計画を優先するのか、都市計画道路を優先するのかといった判断が必要になると思いますので、その際に、交通量調査などをして、必要に応じて廃止できるよう、布石をしている状況でございます。

三上委員 進め方は理解できましたが、里山の計画も必ず実施する確証がない。その確証がない中で、今まで30年間何もやらなかった事業が、工事費や財政などを考慮すると都市計画道路の実現が難しいと思うため、今回、その都市計画道路を見直して廃止するのを判断しないと、富来田地区の市街化区域の中に、現実と乖離した計画が残るように思う。30年何もせずに経過したことから、里山関係なく新たに見直すことも必要と思いますが、いかがですか。

都市政策課（松下課長） 富来田地区につきましては、昨年度に地元からの要望に基づき、地区ごとで個別の説明会や意見交換会を実施しており、その中で、都市計画道路についても、ご意見をいただいているところでございます。

今後も引き続き、私どもが地元に向い、地区ごとにいろいろ意見を伺った中で、地元がどう考えているのか確認したうえで、交通量など他要因についても検討し、総合的に判断したうえで、廃止が妥当という結論になれば、手続きを進めたいと考えております。

今回は、マスタープランという、都市計画の基本的な方針を定めるものでございますので、個別の路線について廃止するという記載はしておりませんが、例えば資料の35頁をご覧くださいませでしょうか。修正部分については赤字で記載をしております。

下から7行目の、なお書きのところで、もともと都市計画道路の見直しの記載はございましたが、より時代に合わせて見直せる方向で文言を加えるような修正をかけていこうということで、今後これを県の方に、木更津市としてはこういう考えで、見直しについても柔軟にやっていきたいという方針で、県が定めるマスタープランに位置付けていただくよう協議して参りたいと考えております。それと並行し、地元の意見を伺いつつ、交通量の推計等を行い、必要に応じて都市計画道路の廃止手続き等を進めていきたいと考えております。

三上委員 可能性があるから認めろという話だと思いますが、市で考えている事務処理のスケジュールで進めると都市計画道路の廃止はいつ頃になるのか。

都市政策課（松下課長） 廃止のタイミングについて、明確に今の段階で何年後とは申し上げることはできませんが、地元との意見交換を路線沿道の地区ごとに開催し、地区の意見を確認しながら、都市計画道路の廃止に向けた検討が必要と考えます。

三上委員 30年前に都市計画道路を位置付けた際の責任者である元課長が、都市計画道路を見直す必要があると認識している。実際、人口5千人しかいない富来田地区に橋を2つ新設し、立体交差まで実施する必要がある都市計画道路が本当に必要か、すぐ取り組んだほうがいいと思いますが、いかがか。

都市政策課（松下課長） 都市計画道路の見直しについては、平成27年度に廃止候補路線を抽出し、実際に複数路線を廃止した見直しを過去に1度行っております。その中で、候補に挙げた路線数は8つでございますが、その際は、富来田地区の路線について、そのまま存続させる方向で整理をしているところでございます。ただ、それから時間も経過もしておりますので、今後再度検討が必要と考えております。

三上委員 検討すら必要なく、すぐやるべきではないかと思うが、検討は通常3年で、廃止という結論がそのあとすぐにあるべきではないか。市原市の牛久では、同じ時期に都市計画を立てて30年経たない間に、廃止した事例があるため、同様に、富来田地区の活性化のためにも進めるのが良いと考える。今後、どのように進めれば早く廃止になるのか教えていただけますか。今の進め方では、地元の方々も、あきれて何も言わないと思う。

都市政策課（松下課長） まずは、地域に入り込んで、皆さんの意見を伺うことから進めさせていただいた上で具体の作業に入り、木更津市の都市計画道路ネットワークにおいてその部分が欠けたとしても、支障がないかなど検証し整理し、総合的に判断したうえで、都市計画道路の廃止の手続きを進めるよう、段階を踏ませていただきたいと思います。

三上委員 今ある計画が、まちづくりに活気を出すとか、何年後にはここに立派な道路ができるという形の中で、みんなが先行投資したり、或いは自分の将来設計をしたりできればいいが、見通しが何も無い。ただ、邪魔になるだけの都

市計画だったら無いほうがいいと思うが、早く都市計画道路を廃止するのは、地元にとっていいのではないかなと思う。

議長（北野会長） 全体の計画の枠組みの中で、順を追って市民の意見の聴取から始まり、市としての全体の枠組みの中で、目標設定をした後に廃止等々の議論ができるといいと思いますが、担当課としては、その辺りも含めて、手順を追って進めていくという考えに基づいているということでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐） 会長のご指摘の通りでございます。まずは地元に入って、例えばこの計画道路がなくなってしまうのであれば、逆にこの計画道路沿いが今、用途が緩和されている地区を第1種低層住居専用地域へと厳しくしたときに、既存不適格の建築があるのかの調査だとか、メリット、デメリットがございますので、それらを整理した上で地元と調整し、適切に順番立てて進めて参りたいと思います。

三上委員 最後に、来年何ができるのか、予算措置までできるのか、スケジュールを示してほしい。このまま進まなければ、何も進展しないと思う。全体的な見直しで検討するというが、全体的な見直しには富来田地区も含まれていたのに30年間に過ぎている。今後、富来田地区では、来年どのような取り組みをしていくのか、それだけ聞かしてください。

都市政策課（上野課長補佐） まず、今回ご意見をいただいた路線を廃止する際に用途地域等の地元への影響を調査し、メリットとデメリットをお示しする、地元説明会を開催させていただければと思っております。来年度は、その地元説明会の開催したうえで、その結果によって、再来年度に予算に向けた予算要望をしていくことが、最速でできればとは考えております。

議長（北野会長） それではその他ございますでしょうか。

近藤委員 先ほど、市街化区域編入の話をお聞きいただきましたが、逆線引の話で、昔大久保区画整理事業というのが40年ぐらい前にあり、大久保新駅をつくるというような構想のもとにあったエリアが、全く開発の目途が立たないまま、それでも市街化区域にずっと残っている状態が続いております。地元の方から逆線引してくれないかという意見が一時出ていたように記憶しているのですが、現在あの地域の扱いは、このまま存続という方向で地域の方々もそれを望んでいると我々は理解したらよろしいですか。

都市政策課（上野課長補佐） 結論から言いますと市街化区域の継続という状況でございます。ご指摘の通り、区画整理等の目途が立たないため、建ぺい率と容積率を低くして開発を抑制している地域で、確かに市街化区域から外して欲しいという意見も多くありますが、過去にアンケートを実施したところ、半分がそのまま、残り半分はこれからどうなるかわからないので、区画整理を待ちたいという意見で、土地所有者の意見が2つに割れているところでございます。この状況で仮に市街化調整区域に編入したところで、反対意見が、かなり出ることが懸念されますので、地元や土地所有者の意向が概ね1つにまと

まり次第、対応するものとし、今回は、暫定でそのままという結論でございます。

議長（北野会長） その他はよろしいでしょうか。それではこの報告につきましてはここまでとさせていただきます。続きまして、報告の２と３に関しまして、関連がありますことから、木更津市開発事業指導要綱の制定について及び、木更津市雨水流出抑制施設整備指導指針の制定について、担当課から説明をお願いいたします。

都市政策課（山本係長） 都市政策課の山本と申します。よろしくお願いいたします。私からは、報告事項の２点目、木更津市開発事業指導要綱の制定について、３点目、木更津市雨水流出抑制施設整備指導指針の制定について、関連する内容になりますので併せてご説明いたします。

それでは、資料３と書かれた資料の２頁目をご覧ください。

まず改正の背景を説明いたします。本市の宅地開発指導要綱は、平成５年６月に施行されています。窓口では、この宅地開発指導要綱に基づいて指導を行っていますが、法律や要綱に示されていない技術基準について内規で運用しています。施行から３０年が経過し、内規で運用しているという状況が増えている状況にあります。市内や近隣の事業者様、設計者様には内規で運用している基準をご理解いただいております。開発が進められていますが、この基準を対外的に示すことができるよう、開発指導要綱の内規の内容を追加するとともに、関係法令に沿うよう内容の修正、見直しを全面的に行い、木更津市開発事業指導要綱を制定いたします。併せて、近年の気候変動による、冠水被害等に対応するため、木更津市雨水流出抑制施設整備指導指針を新たに作成し、公表をいたします。

資料の３頁をご覧ください。初めに、旧要綱と新要綱の変更点の概要を説明いたします。

本則部については、左上の線で囲った部分になります。本則部については、関係法令の内容を見直しています。本市が千葉県から開発の許認可に係る権限を移譲される以前に適用していた千葉県宅地開発の基準に関する条例に係る条項を削除し、その他、環境の関係法令の内容が古いものになっていましたので修正しています。第三条の適用対象では、新しい要綱では開発区域が５００平方メートル未満の開発行為について、要綱の別表になります技術指針を、適用するということを追加しています。第五条では、旧要綱では事前協議が整った後は変更が生じたときは再度事前協議をスタートから行っていました。新しい要綱では事前協議の変更の手続きができるよう内容を修正しています。

次に、その下の別表部の技術指針ですが、第１章の一般基準では、開発を行う事業者や将来利用者に対して、周辺環境の整備や清掃等について協力する旨の規定を設けています。近年は市街化調整区域の開発が非常に増えてお

りまして、排水を農業などの排水路に接続する機会が多くなっていますので、開発時に流れを確保するための水路の整備や、将来利用される方の草刈や清掃等、環境を整備するための協力が必要なところから、本規定を追加しています。第2章の公共施設、道路では、法令のただし書きの運用について、市の解釈を追加し、道路の種別について法令に合わせて整理し、修正を行っております。第2章の公共施設、公園では、法令の内容に合わせ表の変更をしています。第2章の公共施設、排水では、近年の水災害に対応するため、雨水の流出抑制について整備指導指針を別に制定し、これに基づいて指導を行い、災害の防止を図るよう変更しています。本指針では、開発行為における雨水流出抑制施設の整備に関する手続きや考え方を明文化しています。また、建築行為、都市計画法の43条の建築の許可について新たに整備基準を設けています。

変更点の概要は以上になりますが、資料の4頁から43頁につきましては、旧要綱と新要綱の変更点を表で整理したものになります。続きまして、44頁から94頁は、木更津市開発事業指導要綱の意見公募の案になります。95頁から107頁は、木更津市雨水流出抑制施設整備指導指針の同じく案を添付しています。最後に、108頁から111頁は1度中間報告のときに雨水流出抑制施設のお話を少しさせていただいたのですが、具体的にどういったものを設置しているかというのが言葉で説明するとわかりづかったものですから、参考として、こういったものも設けていますということで付けさせていただいております。109頁をご覧くださいと、イメージがしやすいかと思いますが、上部に箱を積み上げたような絵がありますが、この1つ1つの箱が約50センチメートル角の空間になっています。屋根などから伝って出てくる雨水を一時的にこの空間に貯留し、時間差で排水路等に接続し、流すことによって、既存の排水路や側溝の負荷を軽減するというものでございます。

最後になりますが、2頁をご覧くださいと思いますが、今後のスケジュールでございます。12月の市議会において、説明をいたします。令和6年12月に意見公募を行いまして、令和7年4月から新しい要綱や、雨水流出抑制の指針の運用を開始いたします。説明は以上になります。

議長（北野会長） ありがとうございます。今、ご説明いただきました内容につきまして何かご意見ご質問等がございましたらお願いいたします。

近藤委員 文章を明確化することで、業者へわかりやすくすると、その旨理解いたしました。ただ、開発指導要綱の罰則を明確にするためには条例化が必要ではないかと、私は以前から発言しておりまして、現在、開発許可を上げてくる業者は、極めて良い方が多く、しっかりと守っていただいているという状況は理解できますが、守らなかったときに対して是正勧告をするのか。実際に現場ができていなかったとき、罰則はないということになります。そのた

め、罰則について明確な条例化も併せて進めるべきではないかと思っているのですが、所管課としての考え方はいかがでしょうか。

都市政策課（山本係長） 最終目標は、委員ご指摘の通りと思います。ただこの指導要綱自体が30年程改正されなかったというところもありまして、まずはここで1回内容を整理した上で、今後、条例化についても検討していきたいと思っております。

近藤委員 整理して、関連者の意見を再度吸い上げるというような時間が必要だろうというような考えだとすると、今後のタイムスケジュールということで要綱を令和7年4月から運用開始という中で、では条例化はそのあとどれぐらいのスパンを考えているのか、まだ内部で意見は統一されてないと思いますが、どのようにお考えなのか担当課のご意見を伺いたいと思います。

都市政策課（松下課長） まず、先ほどご質問がございました、要綱の条例化によって罰則をつけないと、悪質な事業者に対する課題が出てくるのではないかとこの懸念につきまして、お答えいたします。

その前に、要綱に基づく事前協議制度について、詳細を省いて、大まかにご説明いたします。開発行為を行うにあたっては、都市計画法に基づく許可が必要になりますが、本市においては、要綱において、許可申請を行う前に事前協議を行うこととし、その判断基準を要綱や内規に定め運用しておりますので、要綱や内規に適合しないものについては、都市計画法の許可を得ることができず、現場着手ができません。

このことから、条例化せずとも、ある程度悪徳業者は排除できる状況にあると考え、今回、要綱の変更を進めているところでございます。

委員ご心配いただいているように、いろいろ問題が生じたり、事務手続き等が円滑に進まない事例が出てきた際には、条例化に向けた検討を行うことになると思いますが、現時点において、例えば2年後、3年後に条例化しますといったスケジュール感は持ち合わせていないところでございます。

議長（北野会長） その他に何かご質問ご意見等ございますでしょうか。

三上委員 新しく開発する場合は指導要綱で良いが、建築物の建替えや土地の形状を変更せずに建築物の建替えをする際、市街化区域、市街化調整区域かわらず、既存の道路について、幅員を広げたり、隅切りを設けるなどの指導が可能なのか、要綱の適用はどこまで及ぶのでしょうか。

都市政策課（山本係長） 新要綱ですが、開発事業を目的としているものについて適用しているので、既存建築物の建替えは適用外であることが多いですが、既存建築物建替え時において、接する道路の取り扱いにつきましては、違う法律、例えば建築基準法で、必要幅員などが求められていることから、都市計画法と建築基準法など、棲み分けて指導が可能と考えております。

三上委員 都市整備部とすれば、その縦割りの中で棲み分けをするのではなく、これからグレードアップしていく、まちづくりの観点から一体となって進めた方が良いのではないかと思うが、いかがですか。

都市政策課（山本係長） 現在も建築確認申請が出たときなどは、建築指導課と連携して動いているところもありますので、今後もそういった形で他部署を巻き込んで、連携して指導等をしていければと考えています。

三上委員 自分の土地は自分で使用するという考えの中、隅切りは、道路として確保するなど、今回の指導要綱を機会に、みんなが住みやすい安全な道路や住宅地にできるような指導要綱にレベルアップさせて、どのような指導をしていくのかの観点も入れたほうが良いと思うので、これをぜひ付け加えてください。

都市政策課（松下課長） ご意見ありがとうございます。今回は、これまでしっかり整備しきれてなかったもの、さらには、内規で運用してきてしまって事前に事業者の皆様市民の皆様に、お示ししていなかった部分を明らかにしていくというところの改正をさせていただきます。その前提としては、先ほど近藤委員のご質問の答えの際にも申し上げましたけれども、あくまでも都市計画法に基づく許可申請の事前協議としての位置付けをした要綱でございますので、前提としては都市計画法というものがございます。そのルールの枠内ということで整理しております。当然、他法令、今のお話の中では、建築指導を建築基準法なども踏まえた中で指導しておりますが、法律からさらに突っ込んでやるような場合には、先ほど近藤議員からお話のあったように条例化がまさに求められるところになってくると思いますので、今後さらに、よりよいまちづくりを進めていくためには、どういうことをしていくべきかを関係課とともに整理して参ります。

議長（北野会長） 今回、内規のものを明文化されたということの中で、より事業者にお示ししやすく、かつわかりやすくという内容ですので、これを引き続き運用しながら、より良い方向へ行けるようなものに、高めていただければと思います。

その他に何かございますか。

吉野委員 指導要綱で大分細かく書いていただきまして私としてはありがたいですが、運用するにあたっていろいろケースがありますので、この要綱は要綱で結構ですが、それに付随する細則や運用する仕方を、ある程度明文化していただいて、例えば道路にしても、大きい案件も小さな案件も多分、全部同じような基準になってしまうと思うので、その辺のカバーができるよう運用を少し考えていただければと思います。例えば、社会福祉施設を建てようと思ったら、9メートルの道路に接道しないとできないということで、共同住宅、アパート、寄宿舍、同程度のものを建てるのに、9メートルの道路に接していないと建てられないということになると、やはり需要の問題だとか、いろい

ろあると思います。そのため、その辺の運用を少し考えていただければなと思います。

議長（北野会長） その他に何かございますか。よろしいでしょうか。

それではご質問は以上のように思いますのでここまでとさせていただきます。以上をもちまして議事はすべて本日の予定、終了いたしました。進行を庶務にお返しをさせていただきます。

司会（上野課長補佐） 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、長時間に渡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123回木更津市都市計画審議会を閉会いたします。

以上

第123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12月27日

木更津市都市計画審議会

（署名）

森 真理恵