

第124回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和7年2月6日（木）午後2時30分から午後3時20分まで

○開催場所：木更津市役所駅前庁舎 6階中央公民館 第7会議室

○出席者氏名：

（審議会委員）北野幸樹、森真理恵、吉野寛、池田庸、石渡肇、杉山孝、三上和俊、
近藤忍、神蔵五月、上野兼通、金田新一（代理：君塚副署長）、
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
土木課 高田係長
地域政策室 鍋田係長

（庶務）都市政策課 鈴木主任技師、花澤技師、廣渡技師

○議題及び公開非公開の別：全て公開

（1） 諮問第1号

木更津都市計画用途地域の変更について

（2） 諮問第2号

木更津都市計画高度地区の変更について

（3） 諮問第3号

景観重要公共施設（富士見通り）の指定に伴う景観計画の変更について

○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124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、本日の傍聴者はおりません。

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お願いいたします。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。

本日はお忙しい中、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、市政各般に渡り、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、現在進めております、吾妻公園内に建設される文化芸術施設につきましては、企画部において、先日、設計図やイメージパースを説明会でお見せし、実際に利用される市民の皆様からご意見をいただきながら、設計の完成に向け、調整を進めているところでございます。

また、富士見通りの再整備につきましては、無電柱化やアーケードの撤去などが進み、目に見えて景色が変わってきているところでございます。現在、歩道の意匠設計の最終段階を迎えているところであり、年度内の工事着手に向け、調整を鋭意進めているところでございます。この富士見通りにつきましては、ハードの整備とあわせ、整備後の景観を維持するため、景観計画の位置付けを進めてきたところでございます。これらの事業、文化芸術施設の建設をいたします、吾妻公園に係る都市計画の変更と、再整備いたします富士見通りに係る景観計画の変更につきましては、昨年8月に皆様にご報告させていただいた後、各種手続きを進めて参りました。

本日は、これらの手続きの結果についてご報告をさせていただきますとともに、計画の変更案について、さらに皆様のご意見を賜りたいと存じます。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、委員の皆様方には、それぞれの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。簡単でございますが挨拶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（上野課長補佐） ありがとうございます。

本日の審議会でございますが、13名の委員全員にご出席いただいております。なお、木更津警察署長の金田委員が所用のため、代理として君塚副署長にご出席いただいております。出席委員のうち、北野会長が別会場からの出席でございます。配付しています名簿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、名簿は次第の裏面にございます。

また、本日の審議会には、吉田部長をはじめ、議題に関係する市職員が出席しておりますが、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、マイク中心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。

続きまして、資料の確認をお願いいたします。2冊ございます。表に次第が記載された全32頁の冊子が1冊、同じく表に参考資料と書かれた全33頁の冊子が1冊でございます。ファイルをご覧の方は01と02の2ファイルでございます。よろしいでしょうか。

それでは議事に入ります。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。

本日の出席委員でございますが、先ほどご紹介ありましたように、委員定数13名のうち、13名出席しており、委員の2分の1以上が出席しており

ますので、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をしております。

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、池田委員に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。

ではこれより議事に入ります。本日は、諮問3件となっております。まずは、議題の(1)と(2)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っております。

それでは、令和7年1月24日付けで市長から諮問のありました、諮問第1号木更津都市計画用途地域の変更について及び諮問第2号木更津都市計画高度地区の変更について担当課からご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、諮問第1号木更津都市計画用途地域の変更について諮問第2号木更津都市計画高度地区の変更について関連がございますので、一括で説明いたします。

参考資料の3頁、データの方は02の3頁目をご覧ください。「1. 変更の概要」をご覧ください。

本市では、令和4年度に策定した「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」に基づき吾妻公園に「ホール・図書館・中央公民館を複合化した文化芸術施設」を整備することとしております。これを受け、都市計画におきましては、令和5年度に「立地適正化計画」を変更し、吾妻公園を「都市機能誘導区域」に追加するとともに、その誘導施設として「文化芸術施設」を定めております。

この度、上位計画の変更と「文化芸術施」の計画の進捗を受け、吾妻公園等の「用途地域」及び「高度地区」を変更するものでございます。資料中段の地図をご覧ください。左側の地図が、現在の都市計画の内容を表しており、右側の地図が変更案を表しております。この地図において、黄色で塗ったところは「第1種住居地域」であることを表し、桃色で塗ったところは「近隣商業地域」であることを表します。緑色の2重線を引いたところは「第2種高度地区」でございます。そして、赤色の円で囲んだ部分が、今回変更いたします吾妻公園等のエリアでございます。

次に、図の下に記載いたしました(1)用途地域をご覧ください。現在、吾妻公園の東側に広がる既成市街地において、住居環境を保護するため「第1種住居地域」を定めておりますことから、吾妻公園においても同じ「第1種住居地域」としております。しかしながら、「第1種住居地域」では、吾妻公園に計画しております規模のホールが建築できませんことから、この建

築を可能とする用途地域であり、かつ、南側に隣接する用途地域と一体となる「近隣商業地域」へ変更するものでございます。

その下、(2) 高度地区をご覧ください。高度地区につきましては、第1種低層住居専用地域を除く住居系用途地域において、日照、通風及び採光などの条件を保護し、都市における良好な住環境を確保することを目的とし、建築物の最高限度を定めるものでございます。

その内容につきましては、次の4頁の図をご覧ください。紫色の四角が建築物を表し、これを横から見た図でございます。建築物の上に引いた黒色の線が高度地区において制限しており、建築物の最高限度を表しております。高度地区は、左側に示した「第1種高度地区」か、右側に示した「第2種高度地区」のいずれかを定めております。

3頁にお戻りください。現在、吾妻公園の東側に広がる既成市街地において、「第2種高度地区」を定めており、吾妻公園におきましても、同じ「第2種高度地区」を定めております。

先ほど、ご説明申し上げましたとおり、吾妻公園の用途地域を「近隣商業地域」に変更いたしますことから、これに併せ、南側に隣接する「近隣商業地域」と一体となるよう、吾妻地区の「第2種高度地区」を解除する変更を行うものでございます。

2. これまでの手続き及び今後のスケジュール（予定）をご覧ください。10月に市民説明会、12月と1月に案の縦覧を行いました。市民説明会については、参加者はおらず、また公述の申出や意見書の提出につきましてもありませんでしたので、原案のまま都市計画審議会へ諮問をするものでございます。今後、答申が得られれば、千葉県との法定協議を経て年度末に変更・告示を行います。

最後に、会議次第が表紙になっている資料、データの方は01の資料の9頁から26頁までが今回の変更にあたり、縦覧した図書でございます。位置や変更後の都市計画図、面積が整理された表などを都市計画図書として縦覧したものでございますので、後ほどご覧いただければと思います。私からの説明は以上です、ご審議よろしく願いいたします。

議長（北野会長） ご説明ありがとうございます。説明いただきました内容につきまして、何かご意見、ご質問がある方は挙手にてお願いいたします。

三上委員 三上でございます。まず1点、(2) 高度地区についてお尋ねいたします。

近隣商業地域に変更することにより高度はどのように変更となるのでしょうか。高度は近隣商業地域では建築物の高さが緩和され、高い建築物が建設できるとのことでしたが、少し心配なのが自衛隊基地の近くのため、都市計画法より高さ制限が厳しいものがあると思いますが、この場所で許される高度、と都市計画法以外との関連を確認したい。

都市政策課（上野課長補佐） 建物の高さにつきましては、近隣商業になることによって、都市計画法の高さ制限はございません。ただ、容積率というものが、この場所は 200%のため、土地の面積の 2 倍までが許容可能な建物の延べ床面積の合計のため、その範囲の中であれば高さ制限はございません。一方、自衛隊関連では航空法があり、この場所は 4 5 m 以下とするよう建築物の高さ制限がございます。これらの両方の制限内に収まるよう建築する必要がございます。

三上委員 現在計画している吾妻公園の施設は、大屋根も含め都市公園の面積のうち 20%が許容できる建築面積と聞いているが、都市計画法では、80%の建蔽率というが、どちらが優先されるのか。

都市政策課（上野課長補佐） 一番厳しい 20%となります。建築確認の際は、様々な法律を遵守する必要があり、今回のように、都市計画法では 80%、都市公園法では 20%と定められている場合は、一番厳しい条件での建築となります。

今回の用途地域変更で近隣商業地域に変更することの主旨は、立地できる施設を緩和する目的で変更するため、建蔽率につきましては、公園内は緩和対象とはならず、都市公園法のより厳しい建ぺい率等が優先されるものでございます。

議長（北野会長） その他何かご質問等ございますでしょうか。

それでは質疑終局とさせていただきますして採決に移ります。

まず諮問第 1 号木更津都市計画用途地域の変更について、原案を適当とすることに賛成の方は挙手をお願いいたします。

挙手 13 名、全員でございますので諮問第 1 号は原案を適当とすることで決定いたします。

続きまして諮問第 2 号木更津都市計画高度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お願いいたします。

13 名全員でございますので、諮問第 2 号は原案を適当とすることに決定をいたします。

続きまして令和 7 年 1 月 30 日付で市長から諮問のありました、諮問第 3 号景観重要公共施設、富士見通りの指定に伴う景観計画の変更について担当課よりご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、諮問第 3 号 景観重要公共施設（富士見通り）の指定に伴う景観計画の変更について、ご説明させていただきます。会議次第が表紙となっている資料、データをご覧の方は 01 の 29 頁をご覧ください。

こちらが、今回諮問をする景観計画の変更、別冊でございます。次の頁から基準等を記載しておりますが、8 月の審議会でも内容説明をしたことから、概要を説明します。30 頁をご覧ください。この頁の概要としましては、富士見通りの街路景観を維持し続けるよう「整備に関する事項」を定めると

もに、道路上で行われる民間の経済活動が、周辺の景観に配慮した形で行われるよう「占用物の許可の基準」を定めることを記載しております。

このことから、富士見通りの車道及び歩道を区域対象としております。次に31頁をご覧ください。この頁は、現在の景観計画に定めた考え方や他の既存の計画等に基づき記載しております。概要としましては、道路本体や車止めなどの道路附属物は、沿道景観と調和すること、街路樹は樹形を損なわないよう適正に維持管理することなどを方針としております。

次に32頁をご覧ください。この頁の概要としましては、先ほどの方針に基づき道路上に占用する物について基準を定めています。概要としましては、占用物件が、周辺の街並みと景観的に調和し、港への眺望を阻害しないように配慮すること、彩度の低い色や木材などの自然素材の色を基本とし、周辺の景観と調和のとれた色彩とすることなどを基準としております。

今回の計画につきましては、8月の本審議会において説明した後、景観推進審議会で指摘いただいた箇所を変更し意見公募を実施しました。前回の説明時との変更箇所について説明いたします。参考資料と書かれた資料、データをご覧ください。右側が変更前で、左側が変更後でございます。4行目の変圧器等の地上機器の色彩について、国土交通省基準の4色のうち、オフグレーを基本としていましたが、景観推進審議会において委員の助言を受け、より目立たなくなる色彩であるダークグレーを基本とすることに変更しました。

次の段落の対象行為、今回の基準を守るべき対象者につきましては、右側の表では、道路法により道路管理者以外が行うことをメインに記載していたため、道路管理者は、この基準から除かれるイメージがあると景観推進審議会で見解がございましたので、左側の表のとおり「富士見通りにおいて、道路の復旧をする場合は」と記載することで、道路を掘削する事業者だけでなく、道路復旧をする道路管理者も対象と分かるよう表現を変えました。

次は、左側記載のとおり正しくはグレーベージュであるものをいくつかの頁でダークベージュと誤って記載していたため、修正しました。続いて7頁をご覧ください。今回の諮問資料とは別ですが、諮問資料をより分かりやすく理解していただくためにガイドラインのような参考資料を作成しております。その中の図が適していないとの意見がございましたので時点修正したイラストとしました。

前回の審議会では、歩行部分を除く歩道箇所について、芝生かカーキ色で進めている旨、説明しましたが、その後、イラスト作成時は、芝生以外の部分は、薄い水色とする予定であったことから、イラストはこの色となりました。道路上に占用するテーブルや椅子などを、今回の基準のとおり天然木材などを使用したり、原色としないことなどが分かるよう、参考図として掲載しました。歩道舗装の色につきましては、イラスト作成後に見直しをしてお

り、現在、薄い茶色とすることで進めております。以上が前回の景観推進審議会で指摘を受け、意見公募前に修正した項目でございます。

8 頁をご覧ください。先ほど説明した内容を修正したものを昨年 の 1 2 月 1 9 日から 1 月 1 7 日までの間、市ホームページの他、図書館や市の公民館など市内 1 8 箇所に閲覧場所を設け意見公募を実施したところ、1 人の方から 3 件の意見がございました。この頁が提出された意見でございます。

一つ目の意見は、キッチンカーや店舗の出店を道路上で認めた際のごみの取り扱いについて、どのように考えているかの意見がありました。このことにつきましては、店舗での購入者から生じるごみについても責任をとることなど、キッチンカー等の運営によって生じたゴミが道路等を汚すことがないように、道路占用許可等の条件で制限してまいります。

二つ目の意見につきましては、店舗の看板や自動販売機、郵便ポストなども原色や突出した色の使用は避けさせるのかとの質問があり、店舗の看板や自動販売機、郵便ポストにつきましては、短期間でのイベントによる看板や既存占用物を除き、彩度の低い色などを基本とし、原色や突出した色の使用は避け、周辺景観と調和のとれた色彩としていただきます。

三つ目の意見につきましては、ごみステーションのボックスは、景観の観点から折り畳み式にはいかがかとの意見がありました。この件につきましては、写真のような、近隣住民がごみを出す「ごみステーション」は、道路上での占用は認めないこととしております。以上 3 つの意見がございましたが、いずれも今回の素案変更を求める内容ではございませんでした。

次に 4 枚目を説明します。こちらは意見公募がされた後に変更した内容でございます。右側に記載しているとおり、看板や旗ざおなどは、周辺景観を阻害しない高さ・規模とするよう努めることと記載しておりましたが、平成 2 8 年 3 月に策定した木更津市景観計画において、周辺景観を阻害しない高さ・規模とすることと記載があったことから、記載を合わせたものでございます。

次の 1 0 頁からは、今回の諮問する景観計画の変更を、より分かりやすく見ていただくために、意見公募時に参考として添付した資料でございます。例えば、2 9 頁をご覧ください。先ほど、地上機器の色について説明しましたが、実際の色見本などを参考資料に記載しております。こちらは参考資料のため諮問対象ではございませんが、基準をより分かりやすいものとして作成しましたので参考にご案内します。景観法では、景観計画の変更をする際は、都市計画審議会の意見を聞くこととなっておりますので、ご審議よろしくをお願いいたします。

議長（北野会長）何かご意見、ご質問などある方は、挙手にてお願いいたします。

近藤委員 資料 12 ページ、富士見通りから 10 メーターの範囲で 1 回線が引かれています。今回の基準は、富士見通りのみということでしょうか。

10メートルの範囲も、この制約が及ぶという考えなのか、影響範囲を明確にご説明願います。

都市政策課（上野課長補佐）今回の基準対象は、市役所が管理する道路のみが対象となっております。なお、この点線のところは、令和4年3月に木更津駅みなと口景観形成重点地区として、民地の建物に、色彩の基準など制限をすでに定めているものを参考表示しております。既に道路から10mの民地内の建物は、色彩などを定めていることから、今回、道路についても同じように定め、一体的な景観とするものでございます。

近藤委員 富士見通りに繋がる、いくつかの細い道路等があるかと思います。富士見通りについては無電柱化が進んでいるのですが、その両側の細い道路は、今回の基準の適用範囲外という理解でよろしいですか。

都市政策課（上野課長補佐）その通りでございます。

神蔵委員 景観では、周りの景色に馴染むという点で言うと、あまり目立たない色が採用されがちですが、ガードレールなどは目立った方が安全と思いますが、安全面に関しての工夫は、どのようにお考えでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐）富士見通りにつきましては、直線部のため、警察協議で、特に歩道と車道分けるようなガードレールの設置はございません。カーブ区間ではガードレールの設置が必要になり、ご指摘のとおり景観に配慮した茶色などは見えにくいため、何かしらの対策が必要と考えますが、今回は、そのような目立たせた方がよい構造物が無いため、配慮する構造物がございません。

また、視線誘導ブロックが歩道上に設置されますが、こちらは視力の弱い方が、凹凸だけでなく黄色く歩道と色が分かれ、その区別が見えることで、安全に歩道を通行できます。今回、舗装を着色しますが、黄色が目立たないように、輝度比を確保するなど、安全面に配慮しております。

吉田部長 補足いたします。歩道と車道の間にポールを立て、歩行者に危険がないよう安全面の配慮が必要と考えますが、今回は、交差点部分の歩行者が信号待ちをしている箇所など溜まり場には、車両が入ってこないよう、車止めを設置いたしますので、上野が説明したように直線部はガードレールを設けませんが、安全上の配慮が必要な箇所には対応してまいります。

三上委員 イメージ図のベンチやテーブルなどは、キッチンカーなどの出店者が景観に配慮して木製などの製品を設置するのはわかりますが、移動するキッチンカーも対象となるのでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐）今回の景観基準は、イベントなど、一時的なものは除外することをしております。そのためキッチンカーは、対象外でございます。

三上委員 キッチンカーは承知しました。テーブルや椅子など、移動できるものは、パイプ椅子や色も自由でよいのでしょうか。それとも、占用許可を1か月以

上や1年以上の場合は、木製や周辺と調和した色彩などが求められるのでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐） イベントなどの一時的なものや、試験的に一時的に設置したいものにつきましては、適用対象外とさせていいますが、他市の事例では、お店が第3のテラス席のような形で、長期間、法律上では例えば10年ぐらい占有可能で、お店が閉まる都度、テーブル等は片付けますが、そのような長期間占有については、景観基準に適合したものとしていただきます。

三上委員 木更津でも10年許可をするのでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐） 10年というのは、国の制度で可能な範囲での長期間の事例でございます。もちろん、条件等はございますが、木更津市では、すぐに10年を認めることは、今現在はできない状況です。

三上委員 木更津市では、なるべく短い期間しか占有を認めないのでしょうか。

土木課（高田係長） 占有期間につきましては、現在検討中です。道路占有では、ほこ道制度（歩行者利便増進道路制度）がございします。これは、通常5年の占有期間を、占有する事業者の公募等をした場合は、最大20年間占有ができる制度です。占有期間の長い、短いによって一長一短があると思いますので、出店者や利用者にとって、より良い通りになるよう必要に応じて制度を活用してまいります。

議長（北野会長） その他何かご質問等ございますでしょうか。

それでは質疑終局とさせていただきますして採決に移ります。

諮問第3号景観重要公共施設、富士見通りの指定に伴う景観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13名、全員でございますので諮問第3号は原案について、意見なしとすることに決定をさせていただきます。

なお、市長への答申書の作成につきましては、私に一任願いたいと思います。以上で議事はすべて終了いたしました。

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124回木更津市都市計画審議会を閉会いたします。

以上

第124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7年2月25日

木更津市都市計画審議会

（署名）

池田 痛