

第125回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和7年4月30日（水）午後3時00分から午後4時15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、池田庸、石渡肇、三上和俊、
近藤忍、神蔵五月、古谷野克己、清水一太郎

（木更津市）都市整備部 寺田部長、森田次長

都市政策課 松下部参事、上野課長補佐、山本係長、廣瀬主任主事
危機管理課 前田部参事、大網係長、中山主査

オーガニックシティ推進課 野村課長、勝畑係長

（庶務）都市政策課 小田主事、廣渡技師

○議題及び公開非公開の別：全て公開

（1）笹子防災拠点地区地区計画について（報告）

（2）きさらづ地域循環共生圏の創造に向けた土地利用について

（木更津市都市計画マスタープラン及び市街化調整区域における
地区計画ガイドラインの改定）（報告）

（3）都市計画道路中野畑沢線沿道の土地利用について

（木更津都市計画区域区分の変更、木更津市都市計画マスタープランの改定
及び木更津都市計画用途地域の変更）（報告）

（4）定期見直しについて

（木更津市都市計画マスタープランの改定及び木更津都市計画用途地域の変更）
（報告）

（5）市街化調整区域における既存集落維持のための規制緩和について（報告）

○傍聴人の数：1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125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3条の規定により公開となり、本日の傍聴者は1名となっております。初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。本日は大変お忙しい中、都市計画審議会にご出席、ご参加をいただきまして誠にありがとうございます。また、日頃から皆様には、本市の良好な都市計画の推進はもとより、市政各般にわたってご協力いただいておりますこと、この場をお借りしまして感謝申し上げたいと思います。

さて、令和6年の能登半島地震等、まだまだ記憶に新しいところでございますけれども、災害発生直後、一般ボランティアの募集が行われていない初期段階で、全国から300を超えるNPO等の専門ボランティアが現地入り

し、物資提供、保健医療福祉、避難所運営支援、重機を使った作業などの実施がされました。その重要性は広く注目されておりますが、本市でも、令和5年3月に公益財団法人の日本財団と災害対策の拠点事業に関する協定を締結し、木更津北インターチェンジ近くの笹子にある木更津市の旧じん芥焼却場跡地におきまして、災害支援団体の研修等を実施し、専門家を育成する拠点として活用しているところでございます。今後は拠点の機能強化を図るために研修施設などの新設を検討しているところでございます。

本日は同地区に係る地区計画についてのほか、4件についてご報告をさせていただき予定となっております。詳細につきましては、後程担当課から説明させていただきますが、委員の皆様におかれましては、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、冒頭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（上野課長補佐） 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。

本日の審議会でございますが、13名の委員のうち、杉山委員、遠藤委員、河原林委員が所用のため欠席しており、出席者は10名となっております。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、次第の次の頁にございます。

本日の審議会には、寺田部長をはじめ、議事に関す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。なお、1つの議事が終わり次第、その議事のみに関係する職員は退出しますので、ご承知おきください。

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。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。資料につきましては、タブレット内の1ファイルでございます。使用方法が分からない場合は、会議の途中でかまいませんので近くの職員にお声がけください。

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誠にありがとうございます。早速ですけれども、始めさせていただきますと思います。

本日の出席委員でございますが、委員定数13名のうち10名出席ということで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項の規定によりまして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、石渡委員にお願いできますでしょうか。

(石渡委員承諾)

はい、ありがとうございます。それではよろしく願いいたします。

では、これより議事に入ります。本日の議事は5件となっております。まず初めに、「笹子防災拠点地区地区計画について」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、笹子防災拠点地区地区計画について説明いたします。

資料の7頁をご覧ください。

こちらの位置図の中央、赤い四角で囲われたところが北インターチェンジ付近にある対象地でございます。こちらは昭和63年まで、木更津市のじん芥処理場として市が運営しており、その後、ごみ処理施設が移転したことにより、じん芥処理場は解体され、現在は倉庫のみが残っております。

次の8頁をご覧ください。公共施設跡地について市の考えについて説明させていただきます。

木更津市基本構想において、公共施設については、将来の人口減少を見通すと、総量の縮減や再配置等を行う必要があるとされ、公共施設再配置計画第2期実行プランでは、資料の中段の計画期間内の取り組みにある通り、じん芥処理場の倉庫については、災害対策事業等へ利活用を検討するとしております。木更津市第3次基本計画においても、災害時における広域防災機能の強化を図るとしているところでございます。

次の9頁をご覧ください。

先ほどの頁の計画をもとに、市は公共施設跡地を活用するため、笹子じん芥処理場跡地において、令和5年3月に本市と公益財団法人日本財団との間で災害対策拠点事業に関する協定を締結し、この資料9頁の最下段の写真の通り、現在は災害支援団体の研修などを実施する災害対策拠点として活用しております。近年の災害対策では、NPO等の専門的な技術を持った災害支援団体との協力体制の重要性が注目されており、令和6年の能登半島地震についての活躍については市長挨拶でも説明された通りでございます。

この度、この地区内に研修施設や重機車両の車庫など、建築物を認めることで本拠点の機能強化をし、災害支援団体の技術力の向上に寄与するだけでなく、災害時に災害支援団体が集結する拠点とすることで、本市における災害対策能力を大きく向上させようとするものでございます。

11頁をご覧ください。

こちらは土地利用計画図で地区内に青い印がついているのが研修施設でその他、重機を含めた車両格納のための車庫などの建築物を計画しております。

次の12頁がイメージ図でございます。

右上の店舗のような写真が先ほどの研修施設ですが、こちらでは流動的に災害グッズの販売や飲食店スペースとして活用することも想定しています。このため、後程説明する地区計画においても、販売や飲食店などを立地可能とするものです。

次の14頁をご覧ください。

先ほどの土地は市街化調整区域のため、原則建物等は建築できません。一方、本市の都市計画マスタープランでは、市街化調整ゾーンの土地利用方針の中で示されてる通り、公共施設跡地は地域コミュニティ形成の拠点であることなどを考慮し、地域振興に寄与する施設の誘導を図るとしております。今回の計画は、これらの計画に即し、本計画地区において、広域防災機能の強化に寄与する施設の誘導を図るため、地区計画を定め、その目的に合った建築物であれば立地できるようにするものです。

次に、今回定めようとする地区計画について、15頁をご覧ください。

目標につきましては、先ほど説明した公共施設の跡地利用や防災力の強化、市の都市計画に適合するなど記載しております。その下の土地利用方針では、防災拠点として、研修、訓練、備蓄、被災地支援等が行われるようにすることと、現存する豊かな緑地を維持保全することなどを考えております。

次の16頁をご覧ください。

一番上は市街化調整区域の自然環境を保全するため、緑地を0.2ヘクタール確保するとしております。その下に地区内で建築できるものとして1から6まで記載しておりますが、災害拠点に必要な研修施設、重機を含めた車庫や事務所、また将来を見据え、地域交流の防災イベントなどが可能となるよう、体験学習や展示販売、飲食店などを立地可能としております。

また、この地区内に大きな施設が立地され、市街化調整区域の性質を変えないよう、販売や飲食店の床面積の合計は300平方メートル以下と制限しております。その下の欄以降、容積率、建蔽率などは、市街化調整区域の地区計画ガイドラインに則り、容積率100%、建蔽率50%、壁面の位置の制限、かき・さくの構造の制限などを記載しております。

次の17頁が、位置を示した地図でございます。

最後の18頁をご覧ください。こちらがスケジュールでございます。

こちらには記載しておりませんが、先日4月26日の土曜日に市民説明会を実施し、5名の方が参加しました。主な意見としましては、拠点の場所について浸水や文化財が大丈夫なのか、また災害発生時における災害対策拠点の活用について具体的に教えて欲しいという質問で、反対意見はございませんでした。本審議会で意見を伺った後、6月中旬から原案や案の縦覧をし、問題がなければ8月下旬に本審議会で諮問をさせていただき、10月下旬に決定、その後開発許可へと取りかかり、令和8年4月からは新しい施設が使

用できればと考えております。私からの説明は簡単ですが以上でございます。
よろしく申し上げます。

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

神蔵委員 じん芥焼却場跡地ということで、土地の土壌汚染は大丈夫なのか伺います。

危機管理課（中山主査） 現在、特段の問題はございません。

議長（北野会長） その他にございましたら、お願いいたします。

近藤委員 今回の建築できるものの中に、宿泊施設が入っています。市の協定の内容も宿泊については特に書かれておりませんし、先方の作った図のところにも宿泊設備がないのですが、先方の計画にない、また協定にないものの中で宿泊施設を今回ここで認めるということを盛り込もうとしている経緯を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） ご指摘の通り、土地利用計画図では、現在の研修施設はテントを想定しております。事業者は、災害拠点やNPO法人などの研修が行える施設を全国展開したいと考えておりますが、現在、佐賀県大町町に続き本市が2例目となる状況のため、今後、全国展開をするのを見据えつつ、インターチェンジ付近のこの立地の良い木更津は条件が良いことから、今後、関連する人の集まり状況を踏まえ、宿泊も兼ねた施設の展開、場合によっては他の拠点をやめてでもこの拠点に集中させたいという想定を踏まえ、今回、事業者と相談し決めました。

近藤委員 用途の制限の中で5番目の販売施設、飲食店というのは、300平方メートル以下に限っておりますが、宿泊施設については面積の上限がありません。極端なことを言うと、この広い面積に対する容積率いっぱいまで大きな宿泊施設が建てられることになってしまいますが、今回の計画ではそれでも構わないということでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐） 災害のために必要な人材を集めるのに、必要な大きさの宿泊施設は許容しようとしております。

議長（北野会長） 災害拠点に必要な研修施設（宿泊施設も含む）との記載は、近藤委員からもご質問いただきましたが、少しわかりにくいのではと思いましたが。これはあくまでも災害拠点に必要な研修施設ということではよろしいでしょうか。あくまでも宿泊施設ではないわけですからということではよろしいでしょうか。研修施設に来る人が、その研修のために宿泊するという概念でいいのか、それとも利用者も含めた研修施設に来る子供たちも来て宿泊していいのかという、ここの書き方が実は、疑問に思うところがあって曖昧なように思うのですが、ここの1の括弧で書いたところをもう少し明確に説明いただくとわかりやすいのではないかなと思いますがいかがでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐） 研修施設だけを記載し、遠方から来る研修受講者に対し宿泊を可能とする施設を認めている市町村もあります。この記載方法は、千葉

県と協議し、研修施設だけを記載するのではなく、補足で（宿泊施設も含む）としたものですが、わかりやすい表現に変更できる箇所は変えたいと思います。

議長（北野会長） ありがとうございます。ご検討いただき、よりわかりやすい文言の説明にしていいただければと思います。

その他に何かございますでしょうか。

三上委員 事業概要に面積約 8,000 平方メートル、笹子 589-3 の一部となっていますが、この市所有地は全体でどのくらいあるのでしょうか。また、残りの土地は何をしているのか伺いたい。

都市政策課（上野課長補佐） 市所有地全面積は約 1.3 ヘクタールで、正式には 12,988.25 平方メートルです。残りの約 0.5 ヘクタールが他事業者に貸しています。

三上委員 事業者や使用用途を伺いたい。

都市政策課（上野課長補佐） KOUZUKI という一般廃棄物収集運搬業の資格を持った業者が、災害時に使用できる仮設トイレの置き場として使用しております。

議長（北野会長） その他ございますか。

なければ、続きまして、議事の 2「きさらづ地域循環共生圏の創造に向けた土地利用について」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） 私からは、きさらづ地域循環共生圏の創造に向けた土地利用について説明いたします。資料の 20 頁をご覧ください。こちらの 20 頁から 21 頁までが木更津市が進めている、オーガニックなまちづくりを進めるためのアクションプランの改正内容等でございます。

すべての説明は省略させていただきますが、概要を説明しますと、本市では、平成 28 年に地方創生に向けた新たな視点として、オーガニックというまちづくりの理念を掲げ、人と自然が調和した持続可能なまちとして、子どもたちが愛着と誇りを持って安心してこのまちを受け継いでいけるよう、これまでの 9 年間、循環・共生・自立を基軸としたまちづくりを、1 歩ずつ着実に進めて参りました。この度、基本理念の実現に向けたアクションプランにおいて、オーガニックなまちづくりが新たなステージを踏み出す重要な視点として、きさらづ地域循環共生圏の創造を掲げ、里山の再生をはじめとする 5 つのテーマに基づく 18 の取り組みを推進しているところです。地域の持続力を高める取り組みを推進するにあたっては、企業や団体等が経済性を伴う形で、地域の課題解決に向けた取り組みを創出することが重要となることから、多様な主体との連携協働から様々なステークホルダーと新たな価値を創出する共創へとステップアップが求められます。

今回この方針の改定を受け、市街化調整区域においても、これらの取り組みが実現できるよう、木更津市都市計画マスタープラン及び市街化調整区域における地区計画ガイドラインの見直しを行うものです。

なお、5つのテーマに基づく18の取り組みの進捗を、資料の21頁下段から24頁に記載させていただくとともに、アクションプランの改定箇所を抜粋した本文を資料25頁から32頁まで添付させていただきますが、後程ご覧いただければと思います。

続きまして33頁をご覧ください。改定理由につきましては、先ほど説明したため省略いたします。

次の段落の改定内容という括弧書きをご覧ください。1つ目は、木更津市都市計画マスタープランの見直しです。市街化調整区域のうち、すでに指定されている自然環境共生ゾーン及び集落活性化ゾーンにおいて、地域循環共生圏の創造に向けた土地利用が実現できるように見直しをするものでございます。

次の34頁をご覧ください。

新たに先ほどのゾーンを追加しますが、その範囲は先ほど説明した、既存のゾーン全域と同じ範囲とし、図の下の通り凡例を追加しようとするものです。なお、この凡例追加につきましては、本審議会委員への事前説明時に、2つのゾーンの一部ではなく、2つのゾーン丸々全部であれば、この凡例ではなく、別の記載方法でわかりやすくしたほうがいいのではないかと助言をいただきましたので、今回、特に意見がなければ、この凡例の見せ方については、変更したいと思います。

次の35頁をご覧ください。

こちら2つ目の見直しでございますが、市街化調整区域の地区計画ガイドラインの改定でございます。この頁から37頁までが現在のガイドラインでございます。

こちらが一番右の列は、公共施設跡地の利用に関する内容で、先ほどの1番目の議題で提案された地区計画の基準が示されています。

また、表の上段3列目にある「都市計画マスタープラン3-1-(2)市街化調整ゾーンの土地利用方針におけるゾーン名称」に記載されたゾーンの名称をご覧ください。ここでは、さまざまなゾーンが区分されており、それぞれのゾーンごとに建築可能な建物などの基準が記載されています。

新たなゾーンについては、この表に1列追加し、必要な事項を記載する予定です。

追加する内容について、38頁に整理したのでご覧ください。

先ほどの表に追加する内容をこちらに記載しておりますが、面積などにつきましては市街化調整区域の性質を考慮し、他のゾーンとのバランスを考えて定めております。上から四つ目の丸のところをご覧ください。建築物の用途の制限について、立地可能な建築物の用途は、地域循環共生圏を創出するため、オーガニックなまちづくりアクションプランに基づき、計画された施設に限るとしております。先ほど説明した計画に合致するもの、例えば廃棄

金属による発電や廃棄物の再資源化など、民間企業が提案をしてきたものが計画に合致していると市が認めた施設について、事業者による地元説明会などを経て、地区計画の提案が可能となります。提案された計画は、都市計画審議会で審議された後、実現に向けて進められます。先ほどのアクションプランに基づくオーガニックなまちづくりについて、企業の提案があっても、現在は、1番目の議題のように地区計画を定めることができない状態となっておりますので、今後、地区計画の提案ができるよう、市街化調整区域に新たなゾーンを設けようとするのが今回の主旨でございます。

最後38頁のスケジュールをご覧ください。

6月に意見公募案を議会へ説明し意見公募を経て、問題なければ8月に都市計画審議会へ諮問したいと考えております。私からの説明は以上でございます。

議長（北野会長） ご説明ありがとうございました。今、ご説明いただきました内容につきまして、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 今回見直そうとされている建築物の用途の制限の中に、オーガニックなまちづくりアクションプランに基づき計画された施設に限るという表現で示されておりますが、逆にこの計画に適合していると認めてしまえばすべてのものが建てられるような記載です。例えば、通常ですと住居地域にはある程度大きな機械を持ち込めないとか、建築基準法上で引っかかるようなものもあるかと思うのですが、そういう工場系のシステムも、この記載の方法だと全部できてしまうということで理解してよろしいでしょうか。

議長（北野会長） はい、担当課お願いします。

都市政策課（上野課長補佐） やはり市街化調整区域ですので、工業専用地域でしかできないような環境への影響が高く、多くの危険物が貯蔵されるような施設は建築できないようにすることを考えております。基本的には、市街化調整区域の性質を変えないという大前提がございますので、準工業地域レベルを想定しております。例えば、アルミ等を利用した発電のような工場になるかもしれませんが、地元説明会を経て問題なければ、受け入れようという考えでございます。

近藤委員 そのあたりというのは、ここに明記がされていないですが、現在の所管課はそういう方針で臨んでいても、次の担当者が考え方を変えると、幾らでも無制限に建築可能となってしまうため、本来歯止めをかけるのが、このような計画の使命ではないかと思うのですが、もう少し何かその辺を明確にされた方がいいのではないかと思いますがいかがでしょうか。

議長（北野会長） はい、担当課お願いします。

都市政策課（上野課長補佐） ご指摘の通り、大元となる本市の都市計画マスタープランでは、市街化調整区域の性質を変えないなどの記載がありますが、ご指摘につきましては今後、検討したいと思っております。

議長（北野会長） ありがとうございます。その辺りの内容の表記については、詳細にご検討いただければと思います。

その他に何かお気づきの点等はございますでしょうか。

近藤委員 今回の見直し後に地区計画の提案が出てくる可能性があるもの、1つ2つ具体的に教えていただけないでしょうか。我々がこれを議決するとき具体的なイメージをしやすいため、今どのような相談があるのかご説明いただければと思います。

議長（北野会長） はい、担当課お願いします。

オーガニックシティ推進課（野村課長） 現在ご協議をさせていただいている案件について1件、ご説明をさせていただきたいと思います。令和5年3月に、市と包括連携協定を締結いたしました株式会社ホテル三日月が自社敷地を活用し、サステナブルリゾートを目指した取り組みとしてサーキュラーエコノミービレッジ計画を掲げております。本計画につきましては、同社が昨年6月に富山県に本社を有するあるアルハイテック株式会社と、世界初のグリーンな水素発電システムの構築に向けて、戦略的パートナーシップ契約を締結したのを契機といたしまして、アルミ付き包装容器やアルミ箔、工場などに余剰する低品位な廃アルミを原料に、水素による発電事業を実施しようとするものでございます。また、廃アルミを用いた水素発電事業を柱に、ホテルから出る食品残渣の再資源化や水の使用を極力少なくする出土栽培による葉物野菜の生産等に重層的、段階的に取り組んでいくこととしており、本計画ではこうしたサーキュラーエコノミーに向けた取り組みを、年間55万人の来館者に対して可視化、かつ、体験していただき、意識や行動の変容につなげていくとするものでございます。以上でございます。

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。

なければ、続きまして議事の3番目です。「都市計画道路中野畑沢線沿道の土地利用について」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） 私からは、都市計画道路中野畑沢線沿道の土地利用についてご説明いたします。資料40頁をご覧ください。

1つ目は、千葉県が実施する市街化区域と市街化調整区域の境界の変更でございます。図の①と②に示された2ヶ所では、道路中心や水路を境としてた部分が道路整備に伴い、道路境界に変更するものです。その下の2ヶ所についても同様に、水路や道路中心線を境としていたものを、道路境界に変更するものでございます。

次に41頁をご覧ください。

こちらは4車線化に伴い、道路沿道の土地利用を見直すものでございます。先ほどの中野畑沢線が4車線に整備されたことを受け、都市計画道路牛袋小浜線などの幹線道路沿道と同様に、周辺の住宅環境との調和を図りながら、

商業施設などの立地が誘導できるようにすることが目的です。2番では、このことを、木更津市都市計画マスタープランに記載する改定をするものです。

同じ頁中段の3番をご覧ください。こちら、市のマスタープラン改定とともに、用途地域の変更をするものです。

左の図に示した、4車線に整備された中野畑沢線の道路境界から25メートルの範囲について、現在、黄色に着色された第1種住居地域に指定されていますが、これを牛袋小浜線、具体的には真舟からほたる野へ通過する4車線道路と同様に、第2種住居地域に変更する予定でございます。この変更により、店舗であれば床面積が3,000平方メートルしか建築できませんでしたが、変更後は最大で10,000平方メートルまで建築可能となり、またカラオケボックスなどの施設も建築できるようになるものでございます。

最後にスケジュールですが、1つ目の区域区分は県が実施するもので年度内に縦覧等を行う予定と聞いております。2つ目と3つ目につきましては、県と同時に年度内の縦覧を予定しております。私からの説明は以上でございます。

議長（北野会長） ご説明ありがとうございました。ご質問やご意見等ございましたらお願いいたします。

近藤委員 中野畑沢線が4車線化したことによって沿道の利用を高めるということとはよくわかるのですが、それであれば今回この道路に面してわずかに残っている市街化調整区域についても25メートル幅で、本来だったら市街化編入するべきではないかと思うのですがいかがでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐） その件につきましては、千葉県と協議を進める中で、市街化調整区域の農地の取り扱いが懸念事項となり、市街化区域へ編入するには、農業従事者の今後の農業の意向や、農地を市街化区域へ編入した後の具体的な土地利用、例えば企業立地予定など、かなりの懸念事項があり、今回の定期見直しに合わせて市街化区域へ編入することは断念しました。今回は諦めますが、市街化区域への編入につきましては必要と考えるため、今後も検討してまいりたいと思います。

近藤委員 中里地区についてはよく知りませんが、江川地区において現在、農業委員会と地元自治会が中心になり、昨年に地域計画を作られていたと思うのですが、その中でこの沿道の人たちについて確か農業的な利用を引き続き行いたいという意見はあまり出なかったと認識しています。中里についてはそもそも地域計画を立てないというような噂も聞きましたし、利用者が農地利用を考えていない中で市街化調整区域のままですと、連たんの制度を使って住居を建てるような建売の住居やアパートなどが現にたくさん建っており、そういうものが沿道に密集するというのも逆にいかななものかと思います。交通量の多いところであり、住環境としては決して望ましいというわけでもないですから、早めに見直しを行わなければ、開発の方向性が何か沿道とは少し

違う方向に進むのではないかなと思うので、できる限り急いでいただきたいと思うのですがいかがでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐） ご指摘の通り、農地を住宅に変更したいという具体的な計画はすぐ提案されるのですが、沿道利用となると、立地したいと思う企業が見つからなければ計画的な土地利用が難しいため、総合的に判断しながら、なるべく早く変えられるよう検討して参りたいと思います。

議長（北野会長） その他に何かお気づきの点等がございましたら、お願いいたします。よろしいでしょうか。

では、続きまして議事の４番目です。「定期見直しについて」ということで担当課より、ご説明をお願いいたします。

都市政策課（上野課長補佐） 私からは、定期見直しについてご説明いたします。資料４３頁をご覧ください。千葉県が１０年ぶりに都市計画区域マスタープランを改定することに伴い、その下位の市のマスタープランの改定を行うものです。改定概要につきましては４４頁の３をご覧ください。

かずさアカデミアパーク周辺の土地利用や市役所の移転、市場の市役所跡地での整備など、平成２７年度以降に変更された市の計画を反映させる内容です。これらは昨年度の審議会において、県の計画の変更案を市が申し出る旨、またその内容について説明させていただきました。それと同じように市の計画を見直しますので、概要につきましては、重複しますので省略させていただきます。

次に４５頁をご覧ください。

こちら道路改築などにより用途界を変更するもので、定期の見直しに合わせて実施しようとするものです。赤丸で記載された用途界につきまして、南側はもともと大区画地で道路がございませんでしたので、幹線道路から２５メートルとしておりました。一方、北側の用途界は道路の中心となっております。南側につきましても道路ができましたので、北側と同じように道路の中心に見直す予定でございます。

４６頁をご覧ください。

県道の線形が変更したため、それに合わせて見直しをするものです。図面の南側につきましては、県道の道路幅員が拡幅され、道路から２５メートルの位置が変更したことから見直すものでございます。

４７頁をご覧ください。

過去に高低差があったことにより、その土地利用に合わせて用途界を決めていたのですが、現在は学校として一帯の土地利用がされています。このように地形地物が変わったところにおいても、定期見直しと合わせて用途界を変えようとするものでございます。その下は、用途界が不明確だったものを整理しようとするものです。最後にスケジュールですが、千葉県の定期見直

しと合わせて実施しますので、年度内の縦覧を予定しています。私からは以上でございます。

議長（北野会長） ご説明ありがとうございました。今、ご説明いただきました内容につきまして、何かご質問等、ご意見等ございましたらご発言いただければと思います。特によろしいでしょうか。

では、続きまして議事の５番目です。「市街化調整区域における既存集落維持のための規制緩和について」担当課よりご説明をお願いいたします。

都市政策課（山本係長） 都市政策課の山本と申します。私からは、議事の５番目、市街化調整区域における既存集落維持のための規制緩和についてご説明いたします。資料の４９頁をご覧ください。ページの上の段の現状と課題についてご説明いたします。

都市計画法において市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされていますが、都市計画法が規定する一定の条件に適合した建築物は建築が許可されています。市街化調整区域であっても、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では、都市計画法第３４条第１１号の規定を満たすことで、建築主を限定することなく住宅を建てるための許可を得ることができます。この第３４条第１１号につきましては、昨年も都市計画審議会でご説明させていただきましたが、市街化区域から７００メートルの区域内であって、４０戸以上の連たんの取れる区域を、指定しており、令和８年１月１日から運用する予定でございます。

しかしながら、第１１号が適用されない市街化調整区域では、移住者を受け入れる方法が限定的であり、人口減少、少子高齢化の進行が著しく、空き家の発生や地域活力の低下、自治会の維持が困難となるなど、集落衰退の改善が見込めない現状であります。市の条例ではこの都市計画法第３４条第１１号の他に、第１２号の開発行為を規定しております。先ほどの第１１号の規定が適用されない区域で生じている課題解決に向けて、第１２号の内容について検討いたしましたので報告させていただきます。

資料４９ページの下の表をご覧ください。

課題解決に向けた検討の下表では市の条例で規定している、第１２号の内容が一番左の列に記載しております。この列から、一番右の列の規制緩和案の考えに至るまでをまとめています。まず、現行の市で規定している第１２号の内容をご説明いたします。全部で５種類ありますが、すべて自己の居住用の住宅を対象としています。表の一番左の列、市条例の第５条の①分家は婚姻などの事由により本家から世帯を分離するものです。②既存集落は既存集落内での線引き前土地所有者による開発行為です。既存集落は表下の米印に記載していますが、半径１５０メートルの範囲内に４０戸以上の建築物が連たんしている地域、または、建築の敷地間が５５メートル以内で４０戸以上の建築物が連たんしている地域のことです。この場所で、市街化調整区

域に関する都市計画が定められた日より前から土地を所有している者による開発行為です。③既造成地は矢那の若草団地や、日の出町の東清団地など、線引き前から宅地として整備がされていた土地における開発行為です。④県条例地は線引きより前に千葉県の条例により確認を受けた土地で行う開発行為です。

資料の50頁から52頁までは、先ほどの③既造成地と④県条例地の位置を落とした図面になります。赤丸が既造成地、青丸が県条例地を示しています。既造成地と県条例地は、市で場所を把握しておりまして、限定された場所での許可になっております。

では、資料49頁にお戻りください。

⑤増改築は線引きより前から建っている住宅、または、建築基準法の建築確認を受けて建てられた住宅を増築または改築をするものです。以上が条例に規定されている第12号の内容になります。

その右側の列に「移住者を受入れるにあたっての課題」をまとめています。①分家、②既存集落は、従前より土地を所有していることが前提条件であるため、新規に土地を購入した人が建築することができないという課題があります。③既造成地、④県条例地は先ほど図面を見ていただきましたが、限定された場所でしか建築できないことが課題になります。⑤増改築は、分家住宅や農家住宅など使用者が限定される、属人性がある建築物は属人性が継承されるため、例えば農家住宅であれば、農家の方しか使用できず、利活用が難しいことが課題となっています。

これらの課題解決に向けて、見直す条例の内容は、市街化抑制との均衡を図る必要があります、その前提として、表の4番目の列に記載していますとおり、「開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがないと認められること」が条件となります。この条件を踏まえた上で、その右側の列①分家、②既存集落は、「線引き前から土地所有者であること」に代わる条件を付け、市街化調整区域の性質を変えない範囲で規制を緩和する方向で検討しています。③既造成地、④県条例地は線引き前から宅地であることから、場所は非常に限定されていますが、建築主を限定せず建築を可能としており、この考え方を生かす方向で条例の見直しを検討しています。⑤増改築は、建築から一定の年数が経過したものは、当初の機能目的を一定程度果たした建築物として属人性を解除する方向で検討をしています。

最後に一番右側の「検討の結果」の列に、現在の条例に追加を検討している緩和案を2つ示しています。1つ目は既存集落内であって、線引き前より地目が宅地であれば、新規土地所有者も自己の住宅建築を可能にする案です。宅地として想定される土地は、ア. 線引きより前に土地登記簿謄本の地目が宅地である土地。イ. 宅地にする目的で線引きより前に農地転用の許可がされている土地。ウ. 線引きより前に固定資産税課台帳上で宅地または宅地並

みに評価されている土地です。2つ目は、分家住宅など使用者が限定されている建築物は、属人性が継承されてしまうことから、建て替えなどで有効に活用されることができるよう、建築から10年以上経過しているものは属人性を解除できるようにする案です。以上が2つの検討案になります。

次にスケジュールですが、資料の53頁をご覧ください。

6月の市議会定例会でこの検討案の概要説明を行いまして、9月から10月に1ヶ月間の意見公募を行い、12月の市議会定例会で改正案の付議を予定しています。令和8年4月から条例の施行を考えています。私からの説明は以上です。

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

吉野委員 2点ほど質問というかお願いがございまして、まず規制緩和案のところで「線引き日より前に土地登記簿謄本の地目がすでに宅地となっている土地」ということですが、登記簿に記載の登記日、原因日のどちらで判断しますか。昭和45年7月31日が線引きだとすると、40年に新築という原因があるのだけれども、登記がずれて46年だったときに、どちらで判断するかそこを明確にしていきたいというのが1点です。

もう1つ、こちらもお願いですが、既存建築物の建て替えですが、不動産売買の事情によって、既存建物を解体してしまう場合があります。解体してしまうと第12号の既存建築の建て替えが該当しなくなってしまうので、どのような手続きをするのかを明確にしていきたい、この2点お願いいたします。

都市政策課（山本係長） 登記簿に記載の日付については、今のところ登記日で考えています。

吉野委員 ここがよく問題になるところで、例えば、昭和45年の7月31日が線引きですが、その前に建物は完成していたけれども、いろいろと登記をするための書類等の準備で、実際に法務局に受付になったのが昭和45年の8月になってしまうと、登記日で考えると、線引き前に建っていた建物ではないということになります。翌年の1月1日には、建築物があったということで課税対象となるのに条件を満たさないということで、不利益を被ってしまいますので、できることであれば原因日の方がよろしいのではないのでしょうか。

都市政策課（松下部参事） 49頁の表の一番右側の列「規制緩和案」の1つ目に「想定される土地」として、アからウまで3つ記載をさせていただいております。こちらについては、3つとも該当しなければ認めないというわけではなくて、いずれか1つに該当していれば認めたいと考えています。今、吉野委員からご質問があったようなケースについては、固定資産税課台帳上、宅地として評価し、課税もされていたということがわかれば、「ウ」に該当しますことから、宅地として認めていきたいと考えております。以上でございます。

都市政策課（廣瀬主任主事） 1つ補足で説明させていただきますと、まず登記につきましては、一般的に形式的な効力が対外的に発生するのは登記官が登記を完了した日と言われているので、原因日ではなく登記の日とさせていただきたいところでございます。先ほど説明があった、宅地並みの課税を受けていたというところですが、固定資産税の扱いについては現況主義と言われており、地目が農地であっても現況の土地利用状況で、宅地並みの課税をされていますので、登記と取り扱いが若干違うところがございます。ですので、登記上の地目と本市で課税されている地目が違うということがありますので、登記簿上の地目と課税の状況を合わせて検討していければと考えています。以上です。

議長（北野会長） その他に何かございますか。

近藤委員 具体的なイメージを確認させていただきたいのですが、10年以上前に建っていた農家の農村にある住宅は、どなたが買っても1.5倍までの増改築ができるようになるというふうに理解してよろしいでしょうか。

都市政策課（廣瀬主任主事） 前提としては既存適法建築物であることが、増改築の要件になりますので、適法な手続きで建てられていることが前提となります。その上で、属人性を有してない方が所有者に至った場合は、本手続きを踏んでいただければ立地の要件を満たせる方向で今検討しているところです。

近藤委員 農村部だとすでに後継者がいなくて空き家になっている物件が結構あるかと思うのですが、そのような空き家についても、当然古いものですから、どなたかが購入して、それを改築して居住することが可能になるということです。当然、建築確認を取っているかどうかというのもありますが、古いものですと、どれくらい遡れるかわかりませんが、大正ぐらいに建っている建築物は、もう確認しようがないですので、このようなケースはどうなりますか。

都市政策課（山本係長） 線引き前から建っていることが、課税状況などで確認ができるものについては、どなたが購入しても建て替えができるという方向で検討しています。以上です。

近藤委員 それともう1点、例えば笹子団地とか、日の出団地とかの昔の開発地域で、まだそこに家が建っていないような空き地も現在ですと、建てられないけれどもそれが今後建てられるようになるというふうに理解してよろしいでしょうか。

都市政策課（山本係長） 先ほど図面で見いただきました、丸がついている場所につきましては、自己の居住用の住宅であれば建築できる場所になっています。この場所では、現在でも申請すれば、空き地であっても建てられます。以上です。

近藤委員 この丸のついている参考図は、大体網羅されていると思いますが、参考図だから今後も図に網羅されてなくても昔開発行為があったような場所だったら今でも建てられるということですか。

都市政策課（廣瀬主任主事） まず、既造成地につきましては、当時から宅地として整備されていたことが、課税証明書等、現地調査等で確認させていただき、市の調査結果を経て、新たに増えることはあり得ます。ただ、インフラ等の整備状況など課題があるため、簡単に増えるものではありませんが、可能性としては、考えられます。

議長（北野会長） その他ございますか。

森委員 再確認ですが、⑤増改築で、例えば、11年前に分家住宅として新築し、そして11年後に何らかの理由で売買して、全く別の方がそれを買ってリフォームしたいときでも問題ないということでしょうか。

都市政策課（山本係長） そのように見直したいと考えています。

森委員 それだと、地域外の方が多く移住してくると思いますが、そこは容認しているのでしょうか。

都市政策課（山本係長） 分家住宅で許可を取っていますので、10年経っていれば、一定程度その分家住宅としての機能は果たしているという考え方で認めたいと考えています。分家住宅を親族等が継がず、空き家になっているという問題について、肌感覚ですけれども年間10件程度の相談がありますので、利活用できるようにしていきたいと考えています。以上です。

議長（北野会長） その他ございますか。

では、以上で議事の5つすべて終了でございます。進行を事務局に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125回木更津市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

以上

第125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6月6日

木更津市都市計画審議会

（署名）

石渡 肇