

第126回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和7年8月19日（火）午後1時30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6階 中央公民館 第2会議室

○出席者氏名：

（審議会委員）北野幸樹、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（代理：鈴木次長）、河原林裕

（木更津市）都市整備部 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

オーガニックシティ推進課 野村課長、勝畑係長

市街地整備課 黒川課長、伊藤係長、上野主事

（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）諮問第1号 木更津都市計画地区計画（笹子防災拠点地区）の決定について

（2）諮問第2号 木更津市都市計画マスタープランの一部改定について

（3）諮問第3号 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの
一部改定について

（4）諮問第4号 木更津都市計画生産緑地地区の変更について

（5）諮問第5号 木更津市の平成8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

（6）報告事項

①木更津都市計画定期見直しについて

②市街化調整区域における産業立地誘致手段の拡充について

○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126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、公開となりますが、本日の傍聴者はありません。初めに渡辺市長からご挨拶申し上げます。

渡辺市長 皆様、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、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、昨年2月に開催した都市計画審議会では、「かずさアカデミアパーク地区」地区計画のセンター地区を拡大する変更案について、皆様にご審議いただき、原案を適当と認める旨の答申をいただいたところです。

そして、この度、デロイトトーマツグループから、この拡大したセンター地区へ、５０億から７５億円を初期投資し、リーダシップの育成等を目的とした独自の研修施設を立地させたい旨の意向が示されました。

具体的な内容につきましては、審議会の最後にご報告をさせていただきますが、今後も都市計画において、適正な土地利用の誘導を促し、持続可能なまちの実現を目指してまいりますので、都市計画審議会の皆様には、引き続き、ご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

本日は、笹子防災拠点地区に係る「地区計画」など５件の諮問のほか、２件についてご報告をさせていただきます。詳細につきましては、後ほど、事務局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名委員のうち、森委員、杉山委員、遠藤委員、清水委員が所用のため欠席しており、出席者は９名となっております。なお、君津土木事務所長の小谷野委員が所用のため代理として鈴木次長にご出席いただいております。配布しています名簿に名前が記載されていますので、それをもって紹介させていただきます。

本日の審議会には、森田次長をはじめ、議事に関係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、真ん中の議員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。

続きまして資料ですが、タブレット内に１０ファイルございます。説明者がファイルの何番の何頁をご覧くださいと発言した後、右下に該当頁が表示されますので、そちらを指していただければ表示されますが、使用方法がわからない場合は、会議の途中でも構いませんので、お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、また暑い中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。それでは早速、進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けれども先ほどご説明がありました通り委員定数１３名のうち、９名ということで２分の１以上が出席して

いますので、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。それでは初めに木更津市都市計画審議会会議運営要領第6条の規定によりまして、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吉野委員にお願いできますでしょうか。

吉野委員 はい。

議長（北野会長） ありがとうございます。ではこれより議事に入ります。本日は諮問が5件、報告が2件となっております。令和7年8月13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（笹子防災拠点地区）の決定について、担当課からご説明をお願いいたします。

司会（上野課長補佐） 私からは、諮問第1号木更津都市計画地区計画（笹子防災拠点地区）の決定について説明いたします。ファイル06、資料1の2頁をご覧ください。場所は、図中央の赤い四角で囲われた、木更津北インターチェンジ付近の笹子に位置しています。昭和63年まで木更津市じん芥焼却場として市が運営しておりその後、昭和63年に本市のゴミ処理施設が移転したことにより、じん芥焼却場は解体され、現在は倉庫のみが残っております。

次に3頁をご覧ください。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」を締結しております。

現在は、資料最下段の写真のとおり、「笹子じん芥焼却場跡地」において、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います。現在、この土地を活用している「公益財団法人 日本財団」は、5・6頁に記載している、災害に備えた研修・訓練、機材配備や被災地支援体制構築などのほか、NPO・ボランティア活動及び福祉団体等への助成金支援を行っている団体で、令和6年能登半島における地震・大雨被害でも助成金や海上輸送を含む物資の提供、被災地域におけるコミュニティ活動の再開その他、幅広い支援をおこなっています。

次に7頁をご覧ください。こちらは土地利用計画図で、地区内に研修の実施や、重機を含めた車両の格納のため、テントや車庫などの建築物を計画しております。次の8頁が、イメージ写真です。先ほどの土地利用計画図記載の建築物の想定写真です。なお、土地利用計画にある研修施設であるテントは、流動的に販売や飲食としてのスペースとして活用することも想定しています。

このことにつきましては、4月の都市計画審議会で、現在の都市計画マスタープラン等に即していることから都市計画手続きを進める旨、説明させていただきました。

次に、ファイル01会議次第から諮問書一式の9頁をご覧ください。今回諮問する地区計画でございます。地区計画の目標を抜粋しますと、公共

施設跡地の有効利用や、防災力の強化、市の都市計画に適合していることなどを記載しております。

その下の土地利用の方針などは、防災拠点として、研修、訓練、備蓄、被災地支援等が行えるようにすることと、現存する豊かな緑地の維持保全に努め、周辺の自然環境の保全を図ることとしております。

次の10頁には、緑地を0.2ヘクタール保全することとしております。この地区内で建築できるものは、その下の欄1から7に記載しておりますが、災害拠点に必要な研修施設、自動車車庫、災害拠点のための事務所また、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、販売や飲食店などを立地可能としております。

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。その下の欄以降は、建築物等に関する事項として、市街化調整区域の地区計画ガイドラインにのっとり、それぞれ、容積率100%、建蔽率50%のほか、壁面の位置や敷地の最低面積、かきさくの制限などを定めております。

次の頁以降は、その位置などを示したものです。

次に14頁をご覧ください。4月の都市計画審議会で説明した後、6月24日から地区計画案を縦覧したところ、意見はありませんでした。次の頁から16頁までは、総括図などで、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、公共跡地の有効活用をしつつ、防災拠点の機能強化を進めるもので、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、諮問するものです、私からの説明は、以上でございます。

議長（北野会長） ありがとうございます。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。

議長（北野会長） 吉野委員お願いします。

吉野委員 資料10頁の建築物等の用途の制限について、地域の交流に資する、例えば飲食店や販売施設が記載されていますが、具体的にどのような施設が想定されているのでしょうか。

上野（都市政策課長補佐） 現在想定しているのは、地域の防災イベントでの活用です。土地利用者である日本財団が、地域の防災イベントにおいて、グッズ販売や飲食を簡易なテントで行うことを検討しているとのことですよ。

吉野委員 それは継続的に利用する施設ではなく、イベント時など一時的利用のための施設でしょうか。

上野（都市政策課長補佐） ご指摘の通り一時的なもので、最大1週間程度のイベントを想定しております。

吉野委員 そうすると、仮設の許可を取って建築確認を取るのでしょうか。

上野（都市政策課長補佐） 仮設でない場合も想定しております。建築確認を得た研修施設を用途変更して一時的に使用する場合や、毎日撤去せず継続して設置する場合などについて、建築部署と協議し、合法性を確実に確保できるよう助言を受けました。その結果、仮設以外の施設についても建築可能となるよう検討を進めたものでございます。

議長（北野会長） 近藤委員をお願いします。

近藤委員 建築物等の用途の制限について、建築可能な施設としてホテルまたは旅館とありますが、土地利用者の日本財団は、佐賀県大町町で同じような事業をしています。そちらでは、まだホテル等は建設されてないと思います。

また、今回資料として示された土地利用計画図にも、ホテル、また旅館等の計画が中に載っておりません。であれば今回の地区計画では、ホテルまたは旅館を建築可能とはせずに、土地利用者がホテル等を検討した段階で、地区計画を修正するという手法もあったかと思えますし、また、販売施設等の床面積の合計についての制限値を設けていますが、この宿泊関係施設については床面積の合計について制限値を設けてはおりません。建物高さは、2階までとしています。建蔽率を考慮すると、2階建ての大きな施設を建築しても問題ないということになりますが、宿泊施設等に限り制限を特につけない、またこれを建築できることについて、担当課の考えを伺いたい。

上野（都市政策課長補佐） ホテルまたは旅館につきましては、土地利用計画には明示されていませんが、将来的に全国的な拠点となる研修施設の立地を想定すると、宿泊施設は必要と土地利用者である財団法人が判断いたしました。

都市計画法に基づく許可制度を検討した際には、千葉県審査会を活用する方法もありましたが、その場合は建築物を検討する度に千葉県の審査会を通す必要がございます。これに対し、今回の地区計画による方法は、防災という目的を踏まえ、直近だけでなく将来的な土地利用方針に基づき建築可能な施設をあらかじめ追加しておくことで、都度の審査会手続きを要しない利点があります。そのため、本地区計画を選択し、将来的に必要な施設を許容するものとしたしました。

また、研修のためのホテルや旅館につきましては、土地利用者である財団法人が市外を含めた広域の災害拠点としての活用を想定しているため、大きさの制限は設けておりません。さらに、宿泊施設においてシーツ代等を個人負担の利用料として徴収する場合、旅館業法上「旅館」として扱われ、寮としての位置付けができなくなる可能性があります。この点について関係部署と協議を行った結果、目的に沿った施設が立地できるよう、建築可能な施設の範囲を検討したものでございます。

近藤委員 確認ですが、普通に研修生が寝泊まりをする、大きな会議室の中で寝泊まりをした場合、そのシーツをクリーニングに出す等で費用負担を求めた場合、旅館業法に引っかかるようなことが生じる場合があるので一応これも加えておくという認識で、業としての宿泊施設を積極的に誘致するものではないという認識でよろしいでしょうか。

上野（都市政策課長補佐） その認識でございます。

議長（北野会長） 神蔵委員をお願いします。

神蔵委員 備蓄の件でお伺いします。資料には災害対策に関する資機材や物資の備蓄と記載ありますが、土地利用参考図には、重機の格納だけで他の備蓄予定はあるのでしょうか。

上野（都市政策課長補佐） 備蓄につきましては、土地利用者である財団法人の考えでは、大規模災害時に災害拠点として活用し、一時的に物資を集積することを想定しております。現時点では、災害発生前から備蓄を行うことまでは想定しておらず、今後、段階的に備蓄するための倉庫の必要性などを検討していく予定と財団法人からは伺っております。

神蔵委員 備蓄倉庫については、現時点で土地利用図に記載されていないが、今後検討されるという理解でよろしいでしょうか。

上野（都市政策課長補佐） はい、そのとおりです。

議長（北野会長） 河原林委員をお願いします。

河原林委員 参考資料４頁の防災ハザードマップにある航空写真の位置図と、同じく参考資料の土地利用計画図に示された位置との関係が不明確です。また、土地利用計画図において、緑色で示された緑地を除くと、建築物が立地できる面積が非常に限られているように思われますが、いかがでしょうか。

さらに、将来的に拠点となることを考えた場合、トイレカーを何十台も設置するためのスペースが確保できるとは思えませんが、こちらについてもご確認いただけますでしょうか。

上野（都市政策課長補佐） まず、広さについてですが、０．８ヘクタールの面積があり、拠点としての広さは十分であると土地利用者は判断しています。

次に、図面の相違についてですが、都市計画で縦覧される詳細な位置図と異なり、参考資料４に記載されている防災ハザードマップの航空写真は、市民説明会などで使用するための分かりやすい資料として、おおよその位置を示しています。

そのため、同じ場所を示しているものの、詳細な形状などは表示していないため、少し分かりにくいかもしれませんが、いずれの資料も同じ位置を示していることをご理解いただければと思います。

河原林委員 ０．８ヘクタールは、森などの利用できない箇所も含めた面積のため、実際建物が建築可能な面積は狭く、今後、例えば首都圏の拠点となりえる十分な面積とはいいいがたいと思いますが、いかがか。

上野（都市政策課長補佐） ご指摘のとおり、区域の面積は0.8ヘクタールであり、そのうち建築可能な面積は、緑地0.2ヘクタールを除いた0.6ヘクタールでございます。

今回の場所につきましては、土地利用者がこの場所と面積であれば、インターチェンジも近く、広さも十分であるため、拠点として十分な規模であると判断し、この場所を選定した経緯がございます。

議長（北野会長） その他に何かございますでしょうか。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（笹子防災拠点地区）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をお願いいたします。

挙手9名ということでございますので、諮問第1号は原案を適当とすることに決定いたします。

それでは続きまして、議事の2と3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。

令和7年8月13日付で市長から諮問のありました、諮問第2号木更津市都市計画マスタープランの一部改定について、並びに諮問第3号、市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定について、担当課よりご説明をお願いいたします。

上野（都市政策課長補佐） 私からは、諮問第2号「木更津市都市計画マスタープランの一部改定について」と諮問第3号「市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定について」を一括して説明いたします。

ファイル07資料2の2頁をご覧ください。

本市では、通称「オーガニックなまちづくり条例」を、平成28年に施行し、市民のチャレンジが育まれ、人・もの・文化が循環する自立した地域づくりを推進しているところでございます。

4頁をご覧ください。令和6年度からスタートした第3期アクションプランでは、「オーガニックなまちづくり」が新たなステージへと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、地域内外の、様々な企業・団体との協働・共創のもと、4頁下段の体系図にお示したとおり、「里山の再生」「資源循環の促進」をはじめ、5つのテーマに基づく18の取組を、推進しております。

例えば、取組の一環として、生産者の協力のもと、学校給食における有機米の提供をはじめ、地域の農林水産物を食材として取り入れるなど、地産地消を推進しているところです。

他に想定される取組では、廃棄物を活用した発電などがあり、それらが市街化調整区域で可能となるよう、木更津市都市計画マスタープランと市街化調整区域における地区計画ガイドラインの2つを見直すことについて、

4月の都市計画審議会で説明し、意見公募等の手続きを進める旨、説明させていただきました。

次の14頁からが今回諮問する木更津市都市計画マスタープランの新旧対照表でございます。15頁をご覧ください。左側のアンダーラインが今回の変更項目で今回、新たに地域循環共生圏創出ゾーンを追加し、地域資源を活かしながら地域の課題を解決し、環境・社会・経済の好循環をめざす「地域循環共生圏」の創出に寄与すると認められる施設の立地について、地区計画制度の活用により、適切な土地利用の規制誘導を図ることとしました。

次の16頁をご覧ください、前回の審議会で説明したとおり、今回追加したゾーンは、既存の自然環境共生ゾーンと集落活性化ゾーンの全域として、それぞれ凡例や注釈を図の中に加えました。

17頁から24頁がそれぞれの地区ごとの詳細図で、同じく凡例や注釈を加えました。次の25頁からが今回諮問する市街化調整区域における地区計画ガイドラインの新旧対照表でございます。

26頁をご覧ください。こちらは見直しの経緯について記載していますが、オーガニックなまちづくりを進めるため、ガイドラインを変更した旨を記載しています。

27頁をご覧ください。先ほどの木更津市都市計画マスタープランと同じく、新たに追加したゾーン内で提案できる地区計画、地域循環共生圏創出型について、追加するとともにその説明を記載しております。

28頁をご覧ください。こちらの表は、「地区計画ガイドライン」に定めております、「地区計画に記載する事項」についての、ルールをまとめた表でございます。

縦方向に、「地区計画に記載する事項」を並べ横方向に、「各ゾーン」を並べております。左側のアンダーライン部分が、今回追加いたします「地域循環共生圏創出ゾーン」に係るルールでございまして、「本ガイドライン」改定後は、これらルールに従い、「地区計画」を定めてまいります。

表の下から2行目、「決定できる区域及び規模」につきましては、都市計画法施行令第15条の規定により、「原則、0.5ヘクタール以上の区域」といたします。その下の行、「地区計画の目標・土地利用の方針」や、次の頁の2行目、「地区施設」につきましては、先ほどご説明いたしました「都市計画マスタープランの内容により、適切に定める。」こと、いたします。

次の行、「建築物等の用途の制限」につきましては、条例に規定した「オーガニックなまちづくりの基本理念」や、「アクションプラン」に基づく施設に限定いたします。

「オーガニックなまちづくりの基本理念」につきましては、資料３頁に記載していますが、「地域、社会、環境へ配慮する」旨の記載や、「自然と共に発展する」旨の記載がございます。

そこで、「本ガイドライン」におきましても、「基本理念に基づき計画された施設に限る」旨を規定することで、地区計画に定めることができる建物の用途に、一定の歯止めをかけてまいります。

一番下の行に記載した「容積率及び建蔽率の最高限度」や、３０頁に記載した「敷地面積の最低限度」、「建築物等の高さの最高限度」等につきましては、市街化調整区域の性格を考慮し、また、ゾーンが重複している「ａ）環境共生型」や「ｂ）集落活性化型」とのバランスを考慮し、これらと同等のルールとしております。

次の３１頁をご覧ください。ここから３９頁までは、先ほどの木更津市都市計画マスタープランと同様に凡例等を変更しております。

今説明した内容について６月１９日から７月１８日の期間、意見公募を行い、意見はございませんでした。

ファイル０２諮問第２号とファイル０３諮問第３号は先ほど説明した新旧対照表の内容を反映した今回諮問する一部改正後の２つの計画等がございます。今回の変更は、木更津市が進める循環型社会を進めるもの、また、意見公募で意見がなかったことから、諮問するものです、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す。今ご説明いただきました内容につきまして、ご意見、ご質問等がある方はお願いいたします。

近藤委員お願いいたします。

近藤委員 今回の計画において、自然環境との調和を図り、地域資源を活用して地域の課題を解決し、環境、社会、経済の好循環を目指すという定義についてですが、この定義を立案者が定めた場合、その定義をそのまま認めるのでしょうか。それとも、例えば市の認証機関が示す基準に基づいて審査をするのでしょうか。要は、業者が「私たちはこの方針で進めています」と主張しても、それが内容に合致していない場合、認めないための根拠を別途設けるのでしょうか。

野村（オーガニックシティ推進課長） 企画部オーガニックシティ推進課長野村でございます。ただいまのご質問について、先ほど都市政策課からご説明のありました通り、オーガニックなまちづくり条例に基づく基本的な考え方への適合を初め、昨年度設置をいたしました、木更津地域循環共生圏の創造に向けた推進組織におきましてですね、環境社会経済の自律的好循環を生み出す取り組みと判断される場合のみ、今回の改正の適用に当てはまるものというふうに考えております。

近藤委員 その考え方はわかるのですが、それをどこかに明文化して制約をかける

ようなことは考えているか、そもそもこの中に織り込まなくても、大丈夫なのか、つまり制限行為がかけられるのかどうか、いや私たちはこのつもりでやっているのだからそんな協議会のことは関係ない。なぜ認可してくれないのだといったときに、許認可を行う都市整備部として、協議会が承認していないから、それは認められませんと。言い切ることができるつくりになっているのかということを確認したい意味で質問しました。

上野（都市政策課長補佐） 都市政策課でございます。地区計画を定めるにあたっては、都市計画提案制度を活用していただく必要があります。事業者が市に対して都市計画提案を行うには、さまざまな関係機関との協議や地元説明会を経て、問題が解決されたことを整理したうえで提案が市に提出されます。

基本的には、協議会での承認がなければ都市計画提案は難しいですが、仮に問題が残ったまま提案を受理した場合でも、本都市計画審議会においては、提案に対して手続きを進めないとの回答が可能です。制度上では、都市計画審議会ですら事前に手続きを進めないとの回答を事業者にすることが可能ですが、いずれにせよ、そのような事態を避けるためにも、事前に適切な歯止めをかけていきたいと考えております。

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、他にご意見ないようですので質疑終局と認め採決をいたしたいと思えます。まず、諮問第2号木更津市都市計画マスタープランの一部改定について、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。

議長（北野会長） 挙手9名ということで諮問第2号は原案を適当とすることに決定いたします。

続きまして、諮問第3号市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定について、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。

議長（北野会長） 挙手9名ということで諮問第3号も原案を適当とすることに決定いたします。

それでは続きまして議事の4と5でございますけども、こちらも関連がございますので、一括して、議事に供したいと思えます。令和7年7月11日付けで市長から諮問のありました諮問第4号、木更津都市計画生産緑地地区の変更について、諮問第5号、木更津市の平成8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、担当課より説明をお願いいたします。

伊藤（市街地整備課係長） それでは、諮問第4号木更津都市計画生産緑地地区の変更についてと、諮問第5号「木更津市の平成8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」を一括して説明いたします。

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簡単に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2頁をお開きください。当該変更の諮問書でございます。続きまして、3頁をお開きください。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70号真里谷第5生産緑地地区全部廃止約0.17ヘクタール、第78号中島第1生産緑地地区全部廃止約0.16ヘクタール合計2地区の変更となり、約0.33ヘクタールの廃止となります。

続きまして、今回の変更理由について、ご説明いたします。まず、今回、廃止となる70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6年に都市計画決定を行った生産緑地については令和6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6年に特定生産緑地に指定を行いました。この地区については、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度、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、今回、廃止となる78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10年に、都市計画決定された生産緑地において、主たる従事者に農林漁業に従事することが不能にさせる故障があったことを事由に、生産緑地の解除手続きが行われたことにより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、4頁をお開きください。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2地区の変更となり、2地区の廃止約0.33ヘクタールとなります。これにより、本市の生産緑地地区は、75地区10.05ヘクタールが、73地区9.72ヘクタールとなります。

続きまして5頁は真里谷第5生産緑地地区の変更概要書となります。6、7頁は変更箇所の総括図と計画図でございます。

7 頁の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。

続きまして 8 頁は現況写真でございます。

続きまして、9 頁は中島第 1 生産緑地地区の変更概要書となります。10、11 頁は変更箇所の総括図と計画図でございます。11 頁の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。

続きまして 12 頁は現況写真でございます。

13 頁から 17 頁は本市の生産緑地地区の一覧となります。以上、諮問書の説明となります。

最後に 18 頁は、都市計画の策定経緯の概要書となります。7 月 7 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 11 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 4 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 5 号「木更津市の平成 8 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。

まず、諮問内容のご説明をさせていただきに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 8 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 73 地区のうち、平成 8 年に決定したものは、1 地区でございます。この地区において、所有者の意向に基づき、特定生産緑地地区に指定を行うものでございます。

諮問書の 2 頁をご覧ください。当該変更の 諮問書でございます。

続きまして、3 頁は今回、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。第 77 号 茅野第 4 生産緑地地区約 0.14 ヘクタールの 1 地区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。4、5

頁は特定生産緑地に指定する箇所の総括図と計画図で、今回指定する地区の位置を表示しております。

特定生産緑地の指定の公示につきましては本日諮問４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、１月の指定期限までに告示を行います。説明は 以上となります。

議長（北野会長） 今説明をいただきました内容につきまして、ご意見ご質問のある方は
近藤委員 お願いいたします。近藤委員お願いします。

近藤委員 今回２件の廃止に伴いまして７０番の５ヶ所が３ヶ所が変わるということでしたが、７８号の緑地については、平成１０年１月３０日に追加されておりますので、３０年未満の２７年目で廃止になったという説明でしたが、それは営農者が、やれる状況ではなくなったので廃止したいということで、それは理解できるのですが、残りの７３ヶ所について、営農者がしっかりと、やれている状況にあるのか、現状についてご説明をお願いいたします。

黒川（市街地整備課長） 生産緑地に指定された地区について定期的に現地調査を実施しておりまして、農地として、適正な管理が行われているかの確認をしているところでございます。だからそこですね、確認した結果は、現時点で改善が必要で現時点では、改善が必要とまでは判断しないものにつきましては、管理状況に懸念がある箇所については要観察ということで継続的に状況を注視しております。

一方で生産緑地として適正に管理できない場所につきましては、要指導として地権者に対して改善通知を送付して、指導を行っているといった状況でございます。以上でございます。

近藤委員 それではその要指導、要観察が何件ずつあるのか、件数でお答えいただいてもよろしいですか。

黒川（市街地整備課長） 申し訳ございませんが要観察につきましては、件数の方は把握しておりませんが要指導部につきましては、令和元年度から、６年度までで９件の生産緑地対しまして、通知を行っているところでございます。以上でございます。

近藤委員 令和元年から６年度で９件というと、同じところに２回送ったものも、含めた延べ数なのか、そういうことではなくて実数としてあるのか。また逆に令和元年に送ったら、その結果、その耕作者が頑張らなければいけないって農地にしっかり戻しているのか。現状として何軒要指導のものが残っているのかそのあたりをちょっと詳しく説明していただきたいです。

黒川（市街地整備課長） 年度ごとで管理されてない箇所を同じく、通知をさせていただいておりますので、実際９件のうちですね管理できてない箇所については、把握しているところでは３件になっております。以上でございます。

近藤委員 実数は３件ということで、冒頭で説明がありましたように生産緑地って

というのは、税金上の厚遇とかで設けられた制度ですから、すでに営農がされていないという状態が3ヶ所あるのであれば、今回の78号と同じように、30年を待たずに、生産緑地地区からの、除外というようなことも本来指導して行すべきだと思うのですが、まず1点目として、行政による除外が可能なのか、除外がかなわない場合には、2点目ですが、営農者というか土地種、営農してないのだから土地所有者と言うべきですかね。それに対してこのような状況ですと生産緑地として指定していることが適切ではないので解除したいのであなたはこの解除届書きなさいよという指導ができるのか、ご説明をお願いいたします。

黒川（市街地整備課長） 行政としまして生産緑地の解除をするということはできないものとなっておりますので、解除するにあたってはやはりそういった形で本人の買い取り申出によってですね、解消されるという方向になってしまっております。そういったところも含め、市としましては、生産緑地の適正な管理が行えるようですね継続的にやはりパトロール等を実施しながらですね、そういった形で適正に管理していただくようですね、生産緑地の所有者に対して指導させていただければというふうに考えております。以上でございます。

近藤委員 ですから要指導になると、ちゃんと書類等を送って指導しているのかと思うのですが、それを指導しながら、なおかつ従わない場合も、同じことを繰り返していても多分、その土地所有者は指導に従わないと思います。そのようなものに対して、優遇措置を続けるということはやはり公平の原則からするとおかしいので、除名することができないのであれば、本人にしっかりと理解してもらって、あなたも生産緑地を所有しているのにふさわしくないで、生産緑地から降りるということの承諾というか書類をいただいて、しっかりと廃止をしたほうがいいのではないかなと思うのですけれども、私の言っていることは間違っておりますかね。

黒川（市街地整備課長） 委員のおっしゃっているところについてはご理解させていただきたいと思います。これにつきましてはですね一応やはり、いろいろと関係機関と協議調整しながらどういった形で対処できるのかっていうところを研究させていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

議長（北野会長） ありがとうございます。要指導の実数が3件ということでございますけれども適正な運用を図ることも、行政としての正しい立場立ち位置だと思いますので、ぜひその辺り前向きに積極的に答えをいただければと思いますのでどうぞよろしくお願いいたします。

近藤委員 あと1点今回確認ですけれども、諮問後の方の今回新たに継続されるところですけれども、ここはしっかりと、こっちについては状況写真がついてなかったので諮問後について、しっかりと営農している土地であることは間違いありませんよね。一応その確認でお願いいたします。

黒川（市街地整備課長） はい。こちら特定生産緑地に移行される箇所につきましては7月に現地の確認をさせていただいてしっかり農業をされているというところを確認しているところでございます。以上でございます。

議長（北野会長） ありがとうございます。その他に何かご意見はございますか。三上委員お願いいたします。

三上委員 70号の真里谷の第5生産緑地地区、これについて質問させていただきます。写真の上にある地図で、赤枠で囲まれた黄色に着色された箇所があります。この区域の北側には「県道鶴舞馬来田停車場線」と記載された道路があり、南側には「市道孫の台線」があります。地図上では、これらの道路間に南北方向の道路が記載されていますが、公図ではこれに該当する道路は確認できません。そのため、接道要件が満たされていないことになります。

約2年前、都市部局とともに、この黄色で示された周囲の土地について話し合いを行いました。接道条件が満たされていないことや、排水条件が整っていないことから、行政による手当が必要だとし、その後、地元への勉強会を開催していただきました。たとえ市街化区域に指定されたとしても、現状ではこの地域を活用することは難しいという問題です。

地図に記載されているように、対象地東側道路が赤道ではありませんが、現状では生産緑地であるため、宅地としての利用はありません。そのため、道路の問題は重要ではありません。

しかし、今後生産緑地の除外が行われ、市街化区域として別の用途に転用される場合、建築などの活用に関して都市行政がどのように指導するのか、開発事業指導要綱などにより指導が可能なのか確認したいです。

もし指導がなければ、この黄色い対象地の使用方法によっては、北側や西側に隣接する土地が活用できなくなる可能性があります。したがって、行政としても、対象地の開発に際して、隣接地に支障を与えないように道路整備の指導ができるかどうかを確認したいと考えています。

山本（都市政策課係長） 開発時に接道要件は、必須となっておりますので、東側の赤道ではない道路も含め、当事業者の方で整備をしてもらうということは、可能だと考えております。

上野（都市政策課長補佐） 補足です。対象地東側の南北の道路は、委員のおっしゃるとおり赤道が存在せずに個人の土地のため、開発事業指導要綱で先ほど係長の山本が言った通り、南側の東から西に通る道路が市道であることから、そこから交差点を作って、建築基準法の道路や木更津市道として北側に6メートルぐらいの幅で整備し、なおかつ西側に回転場を設けた道路をすることによって、6区画ぐらいの宅地分譲ができるというのが一般的で、こちらに相談が来ればそのように対応いたしますが、仮に2メートルの敷地延長で、細長いうなぎの寝床みたいな宅地が3宅地、2宅地ということで

申請がされれば、それを否定するとか、指導して道路を築造させるという指導までは難しいと思います。

三上委員 そのように行政が市街化区域に指定しても、実際に土地利用ができなければ問題のため、このような課題がある場所だと認識したうえで、生産緑地除外後に想定される課題のため、今後都市整備部において、どこまで指導可能なのが課題ですが、地元として勉強会などを活用して周辺を考慮し、未利用地にならないような土地活用を進めましょうという取り組みを今回のことを契機に進めたいと認識しました。皆さんもぜひ、市街化区域内において、このような問題があることの認識を深めていただきたいと思います。

議長（北野会長） ありがとうございます。市街化区域にもかかわらず接道条件がない、このような場所はこれからもどんどん増えてくるところなので、ぜひ、いい方向にいくように検討を進めて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。河原林委員お願いします。

河原林委員 先ほど三上委員が提示された、場所は、周りに宅地がないところが多いですが、ほとんど荒地地ってということでしょうか。空地になっているのでしょうか。このような箇所は多いのでしょうか、また市街化区域なのでしょうか。

上野（都市政策課長補佐） ご指摘の通り、このような空き地などの未利用地は富来田全体にある程度ございます。また、この地図周辺は市街化区域でございます。

河原林委員 そうするとここだけの問題でなく全体の問題として土地利用をどうしていくのか。都市計画としてどのように進めていくのかを考えていただかないと、これだけ空いていて、それぞれが勝手に家が建ってきたら、問題が生じるのではないかと思いますのですが、その辺いかがでしょうか。

上野（都市政策課長補佐） ご指摘の通り、道路が存在しない未利用地の開発などについては接道ができるよう開発事業指導要綱をもとに道路築造などを行っていただきます、その際、対象地の開発に際して、周辺を含め、近隣の土地に支障がないよう道路整備をしていただくなどが理想のため、開発相談の中で、そのように協議をしたいと考えております。

河原林委員 ありがとうございます。また、この地図の範囲は市街化区域ということで認識していますが、その理解でよろしいでしょうか。

上野（都市政策課長補佐） その通りでございます。

議長（北野会長） その他ありますでしょうか。よろしいでしょうか。

それではご意見がないようであれば、採決をいたしたいと思います。諮問第4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をお願いいたします。挙手9名ということで諮問第4号は原案を適当とすることに決定いたします。あわせて諮問第5号、木更津市の平成8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、原案の原案について、意見なしということに賛成の方は挙手を願います。はい、ありがとうございます挙手9名ということですので、諮問第5号は原案について、意見なしということで決定をいたします。

続きまして木更津都市計画定期見直しについて、担当課よりご説明をお願いいたします。

上野（都市政策課長補佐） 私からは報告事項①木更津都市計画定期見直しについて説明いたします。ファイル08報告事項の2頁をご覧ください。千葉県が広域的見地から都市計画の基本的な方針を定める「通称区域マスタープラン」を10年ぶりに変更するものです。

3頁をご覧ください。右側の見直しの内容中段の広域都市計画マスタープランの構成をご覧ください。こちらは、これまでから構成が変わりまして①と記載されたのが今回追記された広域パートと②と記載された、今回更新する区域パートの2つで構成されています。

まず、広域パートについて説明します、広域パートは右の千葉県図に記載されているとおり、千葉県を6つの広域都市圏とし、千葉県が決めました。

千葉県は、本市と市原市、袖ケ浦市、君津市、富津市を含む5市を内房広域都市圏として、広域的な調整と連携の強化を目的として広域パートを作成するものです。左下の見直しの考え方（1）広域的な視点に立ったマスタープランの策定に概要が記載されていますが、生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを配置し、合理的な土地利用の規制・誘導を図ることとしています。

主な目標などは4頁をご覧ください。左側に記載していますが、アクアライン着岸地などに産業拠点形成の取組を進めることや、富津館山道路の全線4車線化などが記載されています。次の5頁から29頁までに具体的な記載がございます。ここでは、代表的な広域的な記載について説明します。

22頁をご覧ください。赤く囲った箇所の上段では、富津館山道の全線4車線化の他、アクアラインの6車線化の検討など広域的な道路網について記載がされています。その下の赤く囲った箇所では、矢那川流域では、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導などにより、流域治水プロジェクトの主旨に沿うことなどが記載されています。千葉県が作成する広域パートの説明は以上です、

次に30頁をご覧ください。区域パートについて説明します。区域パートにつきましては、現計画が策定された平成27年度以降に、本市基本構想に基づき策定した個別の計画等に基づく事項の内、今後、都市計画変更等を行う可能性がある事項について、33頁まで代表的なものを赤字で記

載していますが、オーガニックなまちづくりや、吾妻の文化芸術施設、アカデミアパーク周辺の土地利用や小規模特認校、公民館の地域交流センターへの移行化、などを現在の計画へ追記したもので、77頁までございますが、このことにつきましては、今年度4月に都市計画審議会で説明をしましたので、詳細な説明は省略します。

次に78頁をご覧ください先ほどの区域パートにおいて記載した、10年以内に着手する都市計画道路について記載しています。前回は表の一番左に示す通り、令和7年度までに7路線に着手することとしておりましたが、次の目標が令和17年度となることから、表の一番右側に示す令和12年度を目標とした市マスタープランと整合を図るため、表の中央に示す通り、10路線に変更しました。しかし現在、⑧と⑨については市の事業でないため10年以内に着手できない可能性があることからこの2路線について、表から削除するよう千葉県から市へ要請がある可能性がございます。

79頁をご覧ください。仮に千葉県の要請により2路線を削除する場合、本文中にこの2路線を促進する旨を記載し、表中央に示す通り2路線を削除することになります。仮にこのように進めた場合、令和12年を目標とする市マスタープランと整合が図れなくなるため、現在、令和12年度までに10路線を整備するという市マスタープランにおいて、表の一番右に示す通り2路線を削除する変更を進めます。

したがって、今後、千葉県との協議結果に先ほどお示しした案が変更する可能性があることについて、ご了承いただければと思います。

なお、次の80頁では、先ほどの都市計画道路の位置を示しております。今後10年以内に着手できなくなる路線は図の左上、金田インターチェンジから袖ケ浦市に向かう⑧の新設道路と、⑨と示している金田インターチェンジから南側へと向かう高速道路側道でございます。

次に81頁をご覧ください。先ほどの千葉県の計画の見直しに伴い、同様に木更津市都市計画マスタープランについても、見直しをするものです。この頁は、現計画が策定された平成27年度以降に策定又は変更された市の計画等に伴い追記する項目を記載しております。先ほど説明した千葉県の見直しと同じ内容のため省略いたします。

次の82頁をご覧ください。前回の都市計画審議会で説明しましたが、4車線化された中野畑沢線について、都市計画道路中野畑沢線が4車線で整備される前は、当時の道路や水路の中心を線引きの境界としていましたが、中野畑沢線が平成26年に4車線で整備されたことに伴い、既存の道路や水路の位置に変更が生じるなどして、線引きの境界が不明確になっている箇所がございますので、整備後の道路等の線形に合わせ、線引き界を見直します。

次の８３頁には、中野畑沢線の沿道を規制緩和する用途地域に変更することを記載しております。８３頁の下段に記載しておりますが、ほたる野の４車線道路沿道と同様に変更することにより、店舗や事務所などがより大きいものが建築できるようになることについて、前回の審議会で説明させていただきました。

次の８４頁をご覧ください。１０年ぶりに見直すこととなるため、道路の整備状況の進捗や土地利用の一体性などを考慮し、用途地域などの境界を見直します。前回説明した場所以外にも、９１頁や９２頁のように、道路整備に合わせて境界の整理を行う箇所があり、今後、都市計画手続きを進めてまいります。

最後に９３頁をご覧ください。今後の予定についてご説明いたします。

(１) 千葉県決定、例えば中野畑沢線の整備に合わせた市街化区域の変更については、１１月に千葉県へ案の申し出を行い、その後、千葉県において縦覧等を進めます。(２) 市決定、中野畑沢線沿道の用途緩和や用途地域などの境界の見直しについては、９月に市民説明会を開催し、縦覧等を進めた後、(１) と合わせて審議会での諮問を行う予定です。最後に

(３) についてですが、木更津市都市計画マスタープランの変更に関して、上記２つの案縦覧と同じ時期に意見公募を行い、その後、都市計画審議会へ諮問を行う予定です。私からの説明は以上です。

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、ご意見ご質問等がございましたらお願いいたします。

三上委員 お願いします。

三上委員 全体として、非常に良い話だと思います。道路を広域的に捉えるという考え方は、非常に有益だと思います。その上で、県が市町村に対して「河川も広域的な視点で見ます」と伝えている点は、評価すべきことです。

ただし、千葉県が財源も含め、面倒を見るわけではなく、技術的な面などを確認するという部分と思われますが、今のところ、ただの言葉だけで終わっているのではないかと感じます。

上野（都市政策課長補佐） ご指摘のとおり、今回の広域マスタープランは、５市を広域的に俯瞰した結果、地域をより良くするためには、これらの道路などの整備が優先されるべきだと千葉県が整理したものです。しかし、これに基づく財源などについては、現時点では具体的に示されていない状況です。

三上委員 今回、市原市、袖ヶ浦市、木更津市を跨ぐ広域的な道路である中里曾根線、他市では「平成通り」と呼ばれていますが、その整備は、中郷地区の活性化には必要だと考えています。

しかし、木更津市の都市計画の中で、この道路整備がいつ動き出すのかについては、非常に心配していましたが、今回の計画に本道路整備予定が

含まれていることは大変ありがたいことですが、木更津市としても、この考え方を基にして整備を進めていただければと思います。

また、財源についても、県にある程度任せる、もしくはお願いするような形で動きかけた方が良いのではないかと考えています。いかがでしょうか。

松下（都市政策課部参事） 今の委員発言の件については、資料78頁の表に記載されている道路を指しているものと理解しています。

この表は、先ほどご説明した通り、左側が現在の都市計画区域マスタープラン、県が作成するマスタープランで、目標年次は令和7年度となっています。この計画段階では、すでに④として中里曽根線の優先整備が記載されており、令和7年を目標に、10年前に木更津市および千葉県で優先的に整備すべき道路として、概ね10年以内に着手することを目標に掲げていました。

しかし、現実的には、経済状況や木更津市の財政状況など、さまざまな要因により思うように進んでいないのが現状です。今後については、10年先の目標を設定し、表の真ん中の列に記載されている通り、中里曽根線を現在着手しているものの次に進めるべき道路として認識しています。

また、過去には議会の質問に対する答弁で、中里曽根線を近隣にある県道木更津根形線の代替道路として整備を進めるよう県に要望していく旨の答弁も行っています。木更津市の財政だけでの対応が難しい面もあるため、委員がおっしゃった通り、県の財政力を頼りにしつつ、今後も協議を進め、事業を推進できるよう努めてまいりたいと考えています。以上です。

議長（北野会長） その他何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次に進めさせていただきます。続きまして、市街化調整区域における産業立地誘致手段の拡充について担当課よりご説明をお願いいたします。

山本（都市政策課） 都市政策課の山本でございます。私からは、「市街化調整区域における産業立地誘導手段の拡充について」ご説明いたします。

資料2頁「1. 背景」をご覧ください。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、同法第34条に規定された「立地基準」等の基準を満たす場合は、許可を得ることで、建築物の建築が可能とされています。下の表は、市街化調整区域の「立地基準」の概要でございます。

第10号をご覧ください。「地区計画などに定められた内容に適合するもの」とされており、本市の市街化調整区域にありますインターチェンジ周辺や幹線道路沿道などにおいて、産業立地を誘導する際は、地区計画制度を活用し、適切な土地利用の規制誘導を図っているところでございます。

その下の第12号をご覧ください。赤色の枠内に記載したとおり、「条例に基づき指定された市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難なもの」とされており、本市においては、赤線の矢印の下に記載した「市街化調整区域における開発行為等の基準に関する条例第5条」に、住居系の規定を設けておりますが、産業立地を誘導するための規定は設けておりません。しかしながら、千葉県をはじめとした県内の先行自治体においては、法第12号に基づく条例に、住居系についての規定のみならず、産業立地を誘導するための規定も設けております。そこで、本市においても、これと同様の条例へ改正するため、検討を開始いたしましたので、本日は、その概要について、ご説明いたします。

資料3頁「2. 先行自治体の取組概要」をご覧ください。こちらは、千葉県をはじめとする、県内自治体が12号条例において、産業立地の誘導に係る規定を設けた事例でございます。令和5年に県が都市計画マスタープランに即した開発行為を可能とする条例改正を行いました。これにより、県が開発権限を有する7市町、近隣市としては君津市、富津市、袖ケ浦市で産業立地誘導の手札が増えました。その後、成田市や佐倉市でも同様の条例が制定されております。1：手続きの流れとしては、条例に基づく区域指定を行い、その後に法第29条の開発許可申請を行う2段階の手続きが必要とされ、地区計画と類似した手続きを行っております。2：指定できる区域の位置としては幹線道路沿道およびそこへ繋がる子道路並びにインターチェンジ周辺等の市都市計画マスタープランに適合する地域となります。3：建築物用途の制限は、倉庫、荷捌き場、準工業地域で行えないものを除く工場となっております。

資料4頁「3. 課題」をご覧ください。第10号の地区計画を定める場合と、第12号の区域指定を行う場合で、その手続きに係る期間を比較した表でございます。ご覧の通り、第10号の地区計画を定めるよりも、第12号の区域指定を行う方が、手続き期間を3箇月ほど短縮することが可能となります。しかし、本市が条例に基づき市街化調整区域に建築できるものは、住居系に限られます。このような状況においては、都市間競争において不利に働く可能性があります。そこで、最低限同じ土俵に立ち、より有効な手段を確立できないかという視点で、検討を行いました。

資料5頁「4. 解決案」をご覧ください。産業立地誘導に係る、県内他自治体の12号条例と、本市の12号条例案を比較した表です。今回、企業の求めるスピード感に近づくよう手続きの迅速性を重視しておりますが、位置及び用途については、本市の交通網を活用できる用途に限定しております。はじめに満たすべき立地の要件でございますが、先行自治体例では、事案ごとに区域指定が必要となります。本市では、市都市計画マスタープランの土地利用方針図にインターチェンジ周辺開発誘導ゾーンと、幹線道

路沿道開発誘導ゾーンを位置付けておりますことから、本市条例案では、条例の条文により、これらの区域指定を行います。ただし、本市独自の手続きとして、少なからず対外影響のある施設を想定し、かつ 手続きの迅速化を伴うことから、紛争の未然防止のために、近隣住民への説明を義務化し、さらに、本市の企業誘致方針との適合を図るために、企業誘致連絡調整会議での審査を義務化いたします。区域に接する道路の制限としては、先行自治体例が、区域指定にあたり、都市計画マスタープランに適合したゾーン及び一定以上の幅員の道路または、そこにつながる子道路を許容しておりますが、本市条例案では幹線道路沿道開発誘導ゾーンおよびインターチェンジ周辺開発誘導ゾーンの有効幅員 9 m 以上かつ 1 m 以上の歩道を有する区間に接する土地の区域に限定いたします。

次に、建物用途の限定につきましては、先行自治体例が、単純倉庫、荷捌き場、準工業地域で行えないものを除く工場としていますが、本市条例案では、広域交通ネットワークを活用することを目的とすることから、流通業務のように供するための倉庫、荷捌き場、並びに 工場については、周辺環境に配慮し、準工業地域に建築できないものを除くとともに、大きな音などが発生するものや、産廃処理施設を除いた、環境負荷の少ない工場としました。

資料 7 頁「5. 効果」をご覧ください。先行自治体の 12 号条例と、本市条例案の、手続き期間を比較した表でございます。本市条例案では、条例において区域指定を行うことで、区域指定にかかる手続きが省略可能となりますので、手続き期間は、先行自治体と比較して 6 か月程度、地区計画制度活用と比較して 9 か月程度、短縮可能となります。このことにより、企業誘致にかかる都市間競争において、優位性の確保につながるものと考えております。

資料 8 頁「6. 今後のスケジュール（案）」をご覧ください。以前説明を行った既存集落の改正については、9 月に市議会その後意見公募、12 月議会で改正案上程と説明をしておりましたが、今回の産業誘致案を追加し、一括で改正したいと考えておりますので、9 月議会で産業誘致案の概要説明を行い、12 月議会で、既存集落、産業誘致を合わせて意見公募実施の説明を行い、3 月議会で改正案の上程を行い、来年度 4 月の施行を目指したいと考えております。説明は以上でございますが、ここで、4 月の都市計画審議会で説明しました「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」補足説明いたします。資料 9 頁から資料 15 頁は、4 月にご説明した内容でございます。

資料 11 頁をご覧ください。線引きの日について整理した資料を追加しております。赤い線で立ち上げています、下郡と草敷の境から西側の大部

分は、昭和45年7月31日、東側は平成6年11月18日が線引きの日です。この日から、都市計画法が適用される日となります。

資料15頁をご覧ください。表の第1号から第5号は現行の規定で自己の居住用住宅の建築が可能となる要件を定めています。第6号と第7号は、新規規定として追加するものです。第6号は、既存集落内で、都市計画法が適用されることとなった日より前から、土地の地目が宅地であれば、新しく土地を購入した者でも住宅建築を可能とするものです。今回、第6号の行、「敷地分割について」の部分を補足説明いたします。農家等の市街化調整区域の住宅は、広い敷地であることが多く、この敷地を分割して建築することを許容したいと考えています。ただし、良好な住環境を保つため、最低敷地面積を定める予定です。次に、第7号は、農林漁業用の住宅や分家住宅等、使用者が限定される住宅について、建築から10年以上経過しているものは、使用者の限定解除を可能とするものです。補足説明としましては、まず、第7号の行、「前提」をご覧ください。現行規定第3号は、既存の建築物と同敷地であれば、増改築を可能とするものであり、追加する第7号は、第3号の規定に使用者の限定解除を可能とする修正を加えたものとなりますので、第7号においても既存の住宅敷地と変わらないことが前提です。従いまして、敷地分割して活用することはできません。

次に、「前提」の下、の「属人性有」の補足説明ですが、「属人性有」とは、使用者が限定されていることです。使用者が限定される住宅は、都市計画法が適用されることとなった日、以降に都市計画法の許可手続きを行い、市街化調整区域に建築されたものや、都市計画法の適用が除外されている農家住宅等でございます。したがって、都市計画法が適用される前から建築された住宅は、使用者が限定されない住宅、属人性の無い住宅となりますので、第7号による使用者の限定を解除することなく、誰でも使用可能な住宅となります。説明は以上となります。

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質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。特にないようであれば、今のご説明で終わりにしたいと思います。長時間にわたりありがとうございます。以上で議事はすべて終了いたしました。本日は多くの貴重なご意見をいただいております、よりよい都市計画を進める貴重な情報として、生かしていきたい、また生かしていただければと思います。また引き続き皆様のご協力をお願いいたします。それでは進行を庶務へお返しいたします。お願いいたします。

上野（都市政策課長補佐） 北野会長ありがとうございます。最後にその他の事項について庶務から説明をいたします。ファイル10、その他の1頁をご覧ください。木更津市のかずさアカデミアパークについてでございます。冒頭の

市長挨拶でも触れましたが、昨年、この都市計画審議会で土地利用の見直しを行いました。

2頁をご覧ください。こちら写真の通り、3段に分かれている区画の形状が工場の立地に適していないとの意見が、民間事業者から多く寄せられ、引き合いや具体的な相談が長期間にわたらない状況が続いておりました。そのため、3頁に記載している地区計画の地区の区分をセンター地区に変更することにより、研究所や工場に加え、複合的な都市的サービス施設の立地を可能とし、誘致対象を幅広くする変更というのを行いました。

4頁ご覧ください。こちら記載の通り、先月デロイトトーマツグループから、リーダーシップの育成等を目的とした独自の研修施設の立地意向が示されました。その下に会社の概要などを記載しておりますが、令和11年度の、開校を目指して進めていくこととしております。5頁以降は、場所や詳細などを記載しておりますが、後程ご覧ください。

その他については以上となりますが、不明な点がございましたら終了後も後日でも構いませんので、庶務までお問い合わせください。

それでは以上をもちまして、第126回木更津市都市計画審議会を閉会いたします。皆様に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

第126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 10月 6日

木更津市都市計画審議会

(署名)

吉野 寛