

第127回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和7年11月10日（月）午後2時00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8階 会議室2

○出席者氏名：

（審議会委員）北野幸樹、森真理恵、池田庸、杉山孝、三上和俊、近藤忍、神蔵五月、古谷野克己、遠藤幸安（代理：永田副署長）、清水一太朗、河原林裕

（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

（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

報告事項

（1）木更津市都市計画マスタープランの一部改定について

（2）木更津市の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の一部改正について

○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127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、本日の傍聴人はおりません。初めに、寺田都市整備部長からご挨拶申し上げます。

寺田都市整備部長 部長の寺田でございます。本来であれば、市長からご挨拶を申し上げるべきところでございますが、本日は出席がかないませんので代わりまして、私からご挨拶申し上げます。

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、誠にありがとうございます。厚く御礼申し上げます。

さて、本日の議事でございます。2つの案件につきましては、来月行われます12月定例議会において、意見公募案の説明を行う予定でございますことから、その内容について事前に説明をするものでございます。

1つ目の木更津市都市計画マスタープランの一部改定につきましては、これまで複数回にわたり説明を行って参りました、千葉県が策定する通称、区域マスタープランの見直しに合わせた改定を行おうとするものでございます。

2つ目の、木更津市の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の一部改正につきましては、これまで複数回説明を行って参りました、

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、現条例に追加しようとするものでございます。

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、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。挨拶とさせていただきます。それではどうぞよろしく申し上げます。

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名の委員のうち、吉野委員、石渡委員が所用のため欠席しており、出席者は11名でございます。なお、木更津警察署長の遠藤委員が所用のため、代理として、永田副署長にご出席いただいております。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、名簿は次第の次の頁でございます。

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。

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願いいたします。

続きまして資料ですが、タブレット内の1ファイルでございます。右下にページがございます。29頁までの1ファイルです。使用方法がわからない場合は、会議の途中で構いませんので、近くに職員がいますので、お声掛けください。

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。北野会長よろしく願いいたします。

議長（北野会長） 本日はお忙しいところ、本審議会にお集まりいただきまして、ありがとうございます。早速始めさせていただきます。

本日の出席委員ですが委員定数13名のうち、11名で2分の1以上がご出席ということですので、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池田委員にお願いできますでしょうか。

（池田委員承諾）

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。本日は報告が2件でございます。

木更津市都市計画マスタープランの一部改定について、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） 私からは、木更津市都市計画マスタープランの一部改定についてご説明いたします。

6頁をご覧ください。過去に説明しておりますが、このたび10年ぶりに千葉県が都市計画の見直しをすることから、木更津市都市計画マスタープランにおいても同様の修正をするものでございます。同じ頁の左側に4番と書かれたところに、一部改定の考え方を記載しておりますが、今後、用途地域の変更など都市計画変更を行う可能性があるものについて、追記や時点修正などをしております。

7頁をご覧ください。主な修正内容を抜粋しております。この頁では下から3段落目、5)につまましては、今後、旧市役所跡地に市場を立地することを記載しております。市場につまましては、建築基準法において原則都市計画決定をした場所にしか建築できないため、今後、都市計画決定などが想定されるため、このように記載しております。同様に、通学区域外から転入学を認める小規模特認校制度など、交流人口の増加が見込まれるものや、公民館の地域交流センターへの移行などを追記しております。

8頁をご覧ください。2段落目の3-4(2)都市の低炭素化促進方針では、現在、第3次環境基本計画を策定中でございますが、それらと連携した記載をしております。その下の第4章の地区別方針では、下郡にある変電所周辺において、コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設が立地できるよう鎌足地区と富来田地区の地区別方針に記載しております。こちらは地域未来投資促進法関連の記載でございます。

詳細な新旧対照表につまましては、10頁から26頁まで記載しておりますが、こちらにつまましては、過去2回説明させていただいた、定期見直しの内容と重複することから省略させていただきます。

9頁をご覧ください。今後のスケジュールでございます。12月議会で同様の説明をした後、意見公募を実施します。その後、千葉県の定期見直しとあわせ、令和8年の夏頃に改定予定ですので都市計画審議会で諮問をさせていただきます。私からの説明は以上でございます。よろしく申し上げます。

議長（北野会長） 今の説明内容につままして、何かご意見、ご質問等があればお願いいたします。

三上委員 印西市において、コンピュータやデータ通信のための装置設置および運用に特化した施設が問題となっていることは承知しています。しかし、都市計画法に基づき、今回の計画に明記する必要があるのかについて、ご確認させていただきます。

また、計画において鎌足地区と富来田地区の変電所周辺が候補地として挙げられていますが、他の地区は選択肢として考慮されていないのでしょうか。

都市政策課（上野課長補佐） こちらの記載につまましては、地域未来投資促進法に基づき、6万ボルト以上の電圧で電気を伝送する変電所の近傍においては、市街化調整区域であっても、コンピュータやデータ通信のための装置設置などの施設が許可されることが明記されています。許可に至るには、地域未来投資

促進法に基づき、事業の詳細、事業に伴う経済効果の目標金額及び具体的な地番等の位置を計画に盛り込み、その計画について県の同意を得た上で、国の認定を受ける必要があります。現時点ではその計画は作成していませんが、将来を見据え、これを木更津市都市計画マスタープランに記載することとしました。

産業用地を検討する際には、地域未来投資促進法に基づく計画や地区計画制度を活用するなど、柔軟に対応できるよう内部で調整のうえ記載を行いました。

次に、エリアにつきましては、今回は下郡の変電所に近い鎌足地区と富来田地区に限定して記載しています。しかし、今後、三上委員からご質問があったように、他の地区での実施が可能かについても検討を進め、産業用地を調査する中で新たな候補地が見込まれる場合には、それらの地区を追加するなど柔軟に対応したいと考えています。しかし、現時点では具体的な構想がないため、他の地区については記載を見送っています。

議長（北野会長） データセンターは電力量の消費が非常に大きいため、立地が難しい状況でもあります。そのため、都度、関係する担当課との協議を重ねながら進めていければと考えています。

その他に何かご質問やご確認事項がございますか。なければ次の議題に進ませていただきます。木更津市の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の一部改正について、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） 都市政策課の山本でございます。よろしくお願いいたします。私からは、木更津市の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の一部改正についてご説明いたします。

まず、本条例の改正につきましては、既存集落の維持を目的としたものと、産業立地誘導手段の拡充を目的としたものの概要につきまして、4月と8月の都市計画審議会でご説明しており、この条例の改正の手続きを、同時に進める予定でしたが、産業立地誘導手段の拡充を目的とした条例改正については、他市で事例がなく、より先進的な取り組みであること等もあわせて、法規所管との調整に時間を要しております。また、今後、協議に時間を要することが見込まれるため、今回の手続きとは切り離すことといたしましたのでご報告です。

既存集落の維持を目的とした条例の一部改正については、12月に意見公募を実施予定ですので、本日は、その意見公募案についてご説明をいたします。

資料の27頁、「1. 案件の概要」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、法が規定する一定の条件を満たせば建築物の建築が許可されます。都市計画法第34条では、市街化調整区域に立地するための許可条件が規定されておりまして、

同条第12号では、「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して、市の条例で定められたもの」と規定されています。このことについて本市は、木更津市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条に規定をしています。現行条例では、第1号から第5号まで規定しておりまして、各号の概要は下の表の通りでございます。しかしながら現行の条例では、移住者を受け入れる方法は限定的であり、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の衰退が進んでいる状況です。そこで市街化調整区域における移住定住を促すため法の許容範囲内で条例の一部を改正するものです。

資料28頁、「2. 改正(案)」をご覧ください。改正内容の1つ目は、

(1) 既存集落内であって、線引きの日以前から宅地である土地においては、新規に土地を購入した者も自己居住用の住宅建築を認める規定を、条例第5条第6号に追加をいたします。

線引きの日の説明資料は、次の29頁に添付をしております。

恐れ入りますが資料28頁にお戻りいただきまして、次に四角枠で囲みまして上段部分をご覧ください。こちらの対象となる土地は、①線引きの日より前から土地登記簿謄本の地目が宅地となっている土地。本改正条例の施行前に、分筆等により分割されている土地は、地目が線引きの日より前から宅地である場合は対象となります。②宅地にする目的で線引きの日より前に農地転用が許可されている土地。これらの土地について、本改正条例の施行後に、敷地を分割する場合の最低面積を300平方メートルと設定しております。この300平方メートルという面積につきましては、市街化調整区域内の自然環境共生ゾーンや集落活性化ゾーンにおいて地区計画を定める場合、市街化調整区域における地区計画ガイドラインに基づき、敷地面積の最低限度を300平方メートル以上と設定しておりますことから、これに合わせることにいたしました。続いて下段の四角枠内は、既存集落とはどのようなのか説明を記載しております。①半径150メートルの範囲内に40以上の建築物が立ち並ぶ地域。②建築物の敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が立ち並ぶ地域。

続きまして、改正内容の2つ目は、(2) 既存の分家住宅や農家住宅等、居住者が限定される住宅の内、建築された日から10年以上経過したものは、居住者が限定されない自己居住用の住宅へ、建築物の用途の変更を可能とする規定を、条例の第5条第7号に追加をいたします。

「3. 効果」をご覧ください。改正案(1)の効果につきましては、既存集落内の宅地であれば、新規の土地所有者であっても住宅を建築することができるようになり、移住・定住が可能となります。改正案(2)の効果につきましては、居住者が限定される住宅から、居住者が限定されない自己居住

用の住宅へ、建物用途の件変更ができるようになることから、移住・定住が可能になります。以上の資料で意見公募を実施予定しております。私からの説明は以上でございます。

議長（北野会長） はい。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、ご質問等があればお願いいたします。

神蔵委員 すみません。勉強不足でわからないのでお聞きしたいのですが、新しい土地を購入した方々は住宅を新築できるということですが、もともと建築物があったものをリフォームするということに関してはいかがでしょうか。

都市政策課（山本係長） リフォームというものが都市計画法の審査対象となる建築行為や用途変更に該当する場合は、市が許可の判断をすることになると思います。以上でございます。

神蔵委員 建築された日から10年以上経過した建物を建て替えて住みたい方もいらっしゃると思いますが、少しお聞きしたときに結局リフォームができないので、転用や転売ができないというお話を聞いております。それは市で許可された場合、できるということでしょうか。

都市政策課（山本係長） 手続の流れは、用途を自己居住用の使用者が限定されない住宅に変更して増改築という順番になりますが、1つの申請で併せて手続きできるよう検討しております。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か。

杉山委員 今、家庭菜園の方でも農業者として認定されますが、そういった小規模の農家が住宅を建てたいと言った場合、これはどのような手続きが必要ですか。

都市政策課（山本係長） 農家の認定についてですが、農業委員会から農業従事者証明書を発行しております。証明書の発行においては、従事日数が60日以上であることと、耕作している面積が10アール以上であることが、基準になっておりますので、これらの条件を満たした場合は、農家住宅を建てられることとなります。

杉山委員 農業委員会の農業者の認定は、家庭菜園程度、要するに10アール以下でも認定になりますが、どうなのでしょう。

都市政策課（山本係長） 都市計画法上の農業者の認定というのが、先ほど申し上げた基準になっておりますので、その基準を満たさないと、農家住宅を建てるということは難しいと思います。

都市政策課（松下部参事） 今の回答の補足ですが、農家住宅の条件に該当すれば、都市計画法上は都市計画法を適用しないと規定されておりますので、都市計画法の許可は不要という扱いになります。前提の話として、例えば農家住宅ではありませんが、面積規模が要件をクリアせずに、都市計画法上で農家住宅には該当しない一般の住宅になる場合については、11号条例で市街化区域の近くの集落内にあれば、その要件で許可を受けて建てられることもあります。そのため、面積が少ないから何か問題が生じるというわけではなく、何かそ

のような事例が生じましたら、都市政策課に一度ご相談いただいた中で、何ができるのか、何ができないのかというところを我々も相談に乗りますので、ご対応いただければと思います。以上でございます。

議長（北野会長） ありがとうございます。今の質問については難しいところで、判断基準が都市計画上の判断と、またそれとは別に違う条例の判断とがありますので、その都度、確認していく形になろうかと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

その他に何かご質問等ありますでしょうか。

近藤委員 1点確認させていただきます。分家住宅や農家住宅で限定される住宅のうち、建築された日から10年以上経ったものについては、限定されていない非農家の方にも移すことができるということですが、これで建築された日から10年以上経過されて、ごく最近取り壊されてしまって更地になったところは駄目ということでしょうか。つまり、明らかにそこに建築物が過去に存在していて、10年以上経過しているということがわかっていますが、申請時点で建物がなくなっていたときの扱いというのは、最終的にどのような整理されたのか、ご説明いただきたいと思っております。

都市政策課（山本係長） 建築物は用途の変更ということになりますので、現存するものの用途を変更するという考え方のもと、変更する時点で建物が存在するということを前提として考えております。以上でございます。

近藤委員 建築物の定義は屋根と壁があることという条件があるので、居住できる建物であるかないか、わかりやすく言うと納屋みたいなものでも、建築物としては見られるものがあります。それについては、居住実態とは関係なく建築物としてみなして、これが適用されると考えてよろしいのか整理されていますか。

都市政策課（山本係長） ご質問にあった納屋などは附属の建築物という考え方になりまして、主たる建築物が存在することを前提に検討しておりますが、それについての細かい内容については、さらに整理を加えまして、意見公募までには確認しておきたいと考えております。以上でございます。

近藤委員 ありがとうございます。要件の整理は大事かと思っておりますので、言葉の整理をしていただければと思います。よろしくお願いいたします。

議長（北野会長） その他に何かございますか。

三上委員 わかりやすくご説明いただきたいのですが、1,000平方メートルを超える宅地が田舎にはよくあります。宅地のうちの300平方メートルの未利用地をどなたか希望者に売って、その土地を買い求めた方は、住宅の建築ができるのでしょうか。

都市政策課（山本係長） 資料の28頁の四角枠で囲んでいる箇所をご覧くださいと思います。上段部分の①の括弧書きのところ、線引後でこの条例が施行される前までに、分筆などによって敷地が分割されている土地では、これが線

引日より前から地目が宅地である場合は対象となります。この条例が施行される前までに分割されているものは対象となります。逆に言うと、条例が施行された後に分割する場合は300平方メートルが最低敷地になるので、300平方メートル以上で分割していただければ対象となるという考え方で整理しております。以上でございます。

三上委員 わかりました。その時は接道要件とかは、当然満たす必要があるという認識でよろしいでしょうか。

都市政策課（山本係長） 建築基準法上の道路に接しているなど、一般的な建築をするための条件は満たしている必要があると考えております。以上でございます。

議長（北野会長） ありがとうございます。その他にございますか。

近藤委員 再確認になりますが、三上委員の質問に対して、本条例施行後に分割をする場合は300平方メートル、本条例を施行される前に分割していた土地が300平方メートル以下であれば建築できるのでしょうか。

都市政策課（山本係長） 施行される前に300平方メートル以下で分割されていれば、300平方メートルなくても対象となると整理しています。

近藤委員 つまり、この条例が例えば、4月1日から適用となったときに3月中に分筆してしまえば、300平方メートル以下でも建築できるということで理解してよろしいのかという質問です。

都市政策課（山本係長） その通りでございます。

三上委員 田舎では、宅地としてカウントできるような一連の区画の中に、農地として登記した場所があるとした場合、宅地になっていないと認めないということでしょうか。世間一般に土地所有者が宅地だと言っている土地では、広い土地では税金の関係等で100平方メートル程度宅地でない土地になっているものもあるかと思えます。広い宅地だと言われていても、登記簿上は一部の家が建築されているところだけが宅地という場合はどうなるのでしょうか。

都市政策課（山本係長） 資料28頁の上段部分で、対象となる土地については、土地登記簿謄本の地目が宅地になっていること、②の宅地目的で線引日より前に農地転用が許可されていて、登記簿上は畑ですが、農地転用の手続きをしていないような状況は対象となると整理しています。

三上委員 農地として使用していない宅地のような土地は、この際、早く地目を宅地にしておいた方が良いというのは、我々が言う発言として妥当なのかはわかりませんが、地域活性化のための緩和策であるため、指導をしないとイケないと考えます。

山本係長 今、農地であるところを宅地に変えておくという考えででしょうか。

三上委員 田舎の農地で外に囲いがあり、申請者の屋敷は囲いの中という家があります。それが全部ではなく、実際は登記簿上の3分の1から半分が宅地として登記されているという状況で、農地転用が可能であれば、宅地として登記し

たほうが良いということを市街化区域の活性化のため、お願いしている立場の人間として言わなければならないと考えておりますがいかがでしょうか。

都市政策課（廣瀬主任主事） 今回の案では、線引前から地目が宅地というものが対象なので、これから宅地に変えるものを対象とする内容ではないですが、不動産登記法では、現況の地目に合わせて利用状況が変わった場合は、地目は変えるというのが、法律の内容だったと思うので、農地だけど宅地利用されている状況であれば、地目を変える必要があるといったアドバイスは必要になってくると思います。

三上委員 これは農地ではなく、雑種地である場合はどうなるのでしょうか。より簡単だと認識しておりますが、どうでしょうか。

都市政策課（廣瀬主任主事） 今回の条例案では、線引日より前から地目が宅地なので、集落として潜在的に有している能力を活用したいというのが根底にある考え方ですので、地目が宅地以外の場合については対象外となります。

三上委員 その根底は、市街化調整区域の活性化かと思います。私が話したように、田舎の住宅は結構広い宅地になっていますが、中には全部が宅地ではなく一部が宅地として登記しているため、それが可能な限り宅地にしたらどうなのかが気になります。

ですが、市街化区域の農地と違い、市街化調整区域の農地ですので、農業委員会の許可が必要となり難しいと思います。雑種地であれば、そんなに難しい話ではないため何か対応したほうが良いと思いますが、それは個々に指導いただきます。

都市政策課（松下部参事） 資料の27頁をお開きいただければと思います。今、ご質問いただいた内容について、皆さんと一緒に整理させていただければと思います。

まず、「1. 案件の概要」の第一段落に記載したとおり、都市計画法の中で市街化調整区域については、市街化を抑制すべき区域とされていますが、都市計画法の中で認める一定の条件を満たせば、建物を建てる許可を得ることができることになっています。今回ご説明させていただいたのは、2段落目に書いてある、法第34条の12号の規定に基づいて定めている条例に追記をしようというものです。都市計画法の34条の12号には、この3行目から4行目の括弧書きのところに記載したとおり「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して、市の条例で定められたもの」という規定がございまして、この法律で一定の許容範囲というものが定められておりますので、今回はこの範囲の中で、案を作っております。

今回は、28頁（1）のとおり規定をさせていただき、その補足説明を四角で囲った枠の中で整理をしておりますが、今回は宅地という整理をさせていただきました。今、ご質問いただいたのは、農地ではなく雑種地だったら

どうであるのか、影響が少ないのではないかというお考えのもと、ご質問をいただいたものと理解しております。こちらにつきましては、今後並行して先進自治体の事例を確認するだとか、法の趣旨がどうなっているのかを整理した中で、調査研究を並行して進めて参りたいと思っております。あくまでも、今回の改正案としては、(1)に記載させていただいたように、既存集落内であって、線引の日前より宅地である土地については、まずは規制緩和をしていこうというところで、まずは条例改正をさせていただければと思っております。以上でございます。

議長（北野会長） はい。ありがとうございます。

都市政策課（廣瀬主任主事） 近藤委員から質問のありました敷地分割の部分について1つ補足をさせていただければと思います。

今回の基準がそもそも線引日という時点が1つのキーポイントになっているので、線引日の後で今回条例施行までの間に、例えば大きな土地を分割していると、そこが300平方メートルより小さな分割がされていた場合、線引後に新たな土地が創出された結果、対象ではなくなってしまいますが、本条例施行前までに分割されたものであれば、代々連続して地目が宅地であると認められるものは特段の事情が存する土地として見るべきだということで、先ほどの四角内の括弧書きというものは作っております。なお、この条例施行後、分割するものについては細分化されて転々とされてしまうような形になってしまうのも良くはないというところで、良好な住環境のために300平方メートルという基準を設けさせていただいております。

先ほど質問にあった駆け込みで分割されるということもあると思いますので、例えば、所有者が同じ場合であっても、小さく分割されているものが同じように認められるのか、抜け道というわけではないですけど、変な使われ方はしないかどうかというところは、少し我々の方でも研究をさせていただければと思います。ただ、線引後から条例施行までの間に分割された土地がAダッシュとBに分割されたみたいなパターンについては、認めていく必要もあるので、バランスを見つつ、研究させていただければと思います。

都市政策課（松下部参事） さらに補足をさせていただきますと、敷地面積の最低限度については、市街化区域内で土地区画整理事業が施行された区域の一部においても地区計画で規定しておりますが、そこでの判断基準を参考に今後、廣瀬から申し上げたような形で整理をしたいと思っております。土地区画整理事業では、もともとの地権者たちが集まって組合を作って、減歩ということで一定の土地を出し合って、道路とか公園を作っています。一般的に市街化区域の地区計画で最低敷地面積165平方メートルという数値を設けていますが、減歩後の敷地面積が165平方メートルを下回ってしまったものについては過少宅地として例外的に認められております。しかしながら、減歩後の敷地が、

300平方メートルで、2つに分けると、必ず165平方メートルを下回るようなところは敷地分割を認めておりません。

したがって、今回の案も、この施行前に分筆して所有権も変わったところについては、実際に条例ができてないので、やむを得ないのかなと思います。例えば、近藤さんという方が500平方メートル持っていて、条例施行前に250平方メートルと250平方メートルに分割しましたとします。ただ条例施行時に、隣り合って同一所有者である近藤さんが持ち続けていたということであれば、一体利用が可能ですので、最低敷地面積300平方メートルという規制は有効になってくるのではないかと考えております。今後、議会への説明やパブコメをやっていきますので、そこで質問が出てきたときに、明確に答えができるように整理をしていきたいと思っております。以上でございます。

近藤委員

たまたま今、区画整理の話が出たので、例えば165平方メートルが住宅の最低面積になると、減歩の結果150平方メートルしかない、そこは保留地を付けまして、宅地が165平方メートルになるようにして、150平方メートルしかない人はその保留地を残る15平方メートル買って、165平方メートル以上にしないと、家が建たないようにするような、通常区画整理だと付保留地の宅地設計をするはずで。

同様にこちらの場合でも、先ほど三上委員が言われたように、宅地が全てならいいですが、宅地と他の土地が形態の悪い形でまざり合っているようなとき敷地を分けると、こっち側はまとまった形だけど、こっち側は宅地がその一部しかないようなとき、その場合に雑種地や他の地目があるときは、どうなのかというのも整理しておいた方がよいと思います。他の土地を含めて、300平方メートルは軽く超えても、宅地部分が前の道路つきで考えると、こちらは300平方メートル取れないというときに、それは許可できないと考えるのか、300平方メートルという、この基準が入ってくるので明らかに当初の用地も、現況の利用形態が宅地であったところであれば、一部宅地が入っていて合計300平方メートルを超えているのであればOKにするかというところは、運用上やっぱり考えといた方がよいのではないかなと思いますので、そのあたりっていうのもちょっと研究の余地があると思いますがいかがですか。

都市政策課（松下部参事） いろんなケースを考えていくと、委員おっしゃっていただいたようなケースがいろいろあると思いますので、事前に整理していきたいなと思っております。

冒頭にお話しいただいた、土地区画整理事業の話、付け保留地という形で、地区計画の最低敷地面積を満たして換地をいただくというところは多々ありますが、やはり例外なのか、いくつかはそれを下回るようなところも出てきて、それについては当市の建築条例の中は適用除外としております。年に数

件はそういうものも出てきていますということを、最後に補足をさせていただきます。以上でございます。

都市政策課（廣瀬主任主事） 補足として登記の部分のお話にはなりますが、やはり不動産登記法の部分で、地目の変更登記というものについては、土地の利用状況が変わった際には、1ヶ月以内に地目変更しなければいけないという義務がございますので、例えば宅地の部分があつて周りを雑種地ですが、一緒に利用していて本来は宅地として利用している場合については、おそらく不動産登記法上は宅地に変えなければならないものを、変わってない部分について今回の条例の対象と扱うことは難しいと考えます。不動産登記法上は変えなければならないものが放置されてしまっている状況であれば、客観的に見てそこを行政が宅地として認める方向で考えていくのは、難しいのではないかと考えております。

議長（北野会長） はい。ありがとうございます。

登記に関しては、これを基に、綺麗になってくるような方向性になったほうがいいというふうに思いますし、実際に宅地ではない形で使っているところの扱いは、どこかで整理しないといけないと感じます。登記は性善説なので、ご本人が登記していただかないと表には出てこないの、何かその辺も含めて、何かうまい方法があるかということも含めてご検討いただければというふうに思います。

河原林委員 今回のこの改正の基本は、田舎の集落でだんだん人が減っていくところに、できるだけ人が来て欲しいし、そこに長くその人たちが住んで欲しいということだと思います。例えば、この改正案の（1）のところの自己居住用の住宅の建築は認めると要するに建築のところだけが規定されていることで、そのあと自己居住用にきちんと使われているかどうかということの確認はどうなるのですか。例えば1年で建てた方が転勤してしまい、いなくなった場合、それは貸家としてできないということでしょうか。

都市政策課（山本係長） 都市計画法上の開発審査では、申請された方が住むという形で許可をいたしますので、もし自分をご転勤され、他の方が使用されていると、用途としては違反の状態になります。以上でございます。

河原林委員 それは基本的には、何か手続き上認めないということになるのでしょうか。

都市政策課（山本係長） 所有者が変わってその買われた方が自分で住まわれる場合は、問題ないと思うのですが、そこを先ほど、委員がおっしゃられた、賃貸という形は用途上許可してないので違反になると思います。以上です。

河原林委員 ただ、この形だと、建築だけを認めるのであってその後については、全く書かれてないです。だから、例えば下側の方にしても、居住者が限定されるものを限定されないものに変えたら、そこに、その人は最初住むつもりだったけど、住まなくなったらどうするのですかということになりませんか。

そこまで考えておく必要が、特に自己居住用というのを限定するのであれば、そこを担保するようなやり方とかを考えておく必要が私はあると思います。基本的には長く住んで欲しいというのがきっと市の考え方だと思います。悪意を持って考えたら、宅地として開発して、結局、人に売れるっていうことができってしまうことになりませんか。新たに土地を購入した人でもできるのであれば、そこにもともといなかった人が土地を買ってデベロッパーが買って、自分が住みますと言って建てたものを、1年後に全部建売で売れることになりませんか。

議長（北野会長） その認識ですけど、自己居住用の建築物として認めることですので、それは売れないというのか私の認識です。次の人が自己居住用としていくのであればいいのかもしれないですが、それは永遠に自己居住用しか許可されないとします。

都市政策課（山本係長） 許可書上は自己居住用ということで出しますので、自己居住用以外で使われると、やはり用途としては違うという話になるかなと思います。

河原林委員 それはただ建築を認めるときではないですか。この規定は、建築は自己居住用ですということで申請してくださいということではないですか。厳密にこの文章を読むと、要するに自己居住用として申請すれば建築できますということになっていませんかという確認です。その後、市としてフォローや、きちんと担保をする必要があると思うのですがいかがでしょうか。（1）も（2）も基本的に両方ともそうかなと思います。

都市政策課（松下部参事） これから申し上げる例えがふさわしくないのかもしれないですが、今回（2）の方で、既存の農家住宅、要は都市計画法の許可を取らずに農家さんだったら、都市計画法上は許可を取る必要がなく建てられた建物があったとします。この場合、当然、住んでいるのは農家さんになります。例えばその農家さんが、この住宅を高く買ってくれる人がいるから売ってしまおうとしたとき、買った人は農家ではなく、会社員の方が住んでいたとします。このようなことがわかれば、それは都市計画法の手続き違反であり、それについては原則認めていないので、都市計画法で違反を問えるような話になっています。今、河原林委員がおっしゃったようなところについても都市計画違反として、うちの方は違反指導していくものだというふうに認識しています。なお、申請時点において自己居住用の旨、どのように確認しているか担当より補足をお願いします。

都市政策課（廣瀬主任主事） 転売する場合、先ほどの例は認めておりませんので、事前申請のときに、今回細かい条文例までは示してはいないですが、骨子案という形で意見公募にかけますので、今回概要の説明という形でこのような資料になっております。今、想定している条文としましては、要件として線引より前から地目が宅地でもう1つ、生活の本拠としてという文言を付

け加えさせていただこうと思っております。生活の本拠というものが、民法であったり租税法であったりいろいろなところで、いろいろな定義がありますが、起臥寝食の場として利用するというものを、建築の理由書内に示していただいて、職場が近いのでここで住んで暮らしたい、家族が増えるからここで住んで暮らしたいなど、そういった1つの理由を示していただいて、その申請者が住む家として使うことを審査の段階では見させていただくという予定でございます。

都市計画法上の自己の居住の用に供する住宅というものについては、千葉県の解説では自己の居住の用に供するとは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として利用する住宅というものがあるので、例えば、デベロッパーのようなものが、法人名で何件も申請を出してきて、それを後々売るといったものは今回当然対象になってきません。ですので、基本的にそこに生活の本拠とするものが、申請者となるという形で運用していきたいと考えております。

河原林委員　　そうなる例えば、お亡くなりになるとか、転勤されたっていうときには、空き家でないといけないということですか。生活の本拠とする予定でしっかりと自己所有されて、固定資産税も払われているという形で転勤されるようなときには、もう建てられているため、特に問題ないのかもしれないですが、それ以後のところ、この移住定住で来ていただくこととの絡みでは、先ほどの例では全く違反しています。転勤されたとかで、そのまま空き家で置いておくのかどうかの対応をするということになります。それは10年経過してなくても居住者が限定されない、自己居住用の住宅として他の人に使っていただけるということも可能でしょうか。

議長（北野会長）　担当課いかがですか。そのあたりのことも含めて、これを整理しなければいけないと思います。

河原林委員　　亡くなられた相続など、そんなところまで関係するかもしれないので念のため確認です。

都市政策課（廣瀬主任主事）　今ご発言ありました通り、我々も基本的に性善説に立って物事を考えておりましたので、悪い運用がなされるっていう前提で想定はそこまではおりませんでした。その1つの担保としてそこに住むという理由書、そこに生活の本拠として起臥寝食の場、租税法とかの考えを流用させていただこうと考えておりました。半分以上そこで住むという2地域居住等がありますが、ここを本拠として生活することを担保とさせていただく運用までしか考えていなかったもので、例えば、特段の事情で突然なくなってしまうとかそういった部分については、研究をさせていただければと思います。申し訳ございません。

議長（北野会長）　はい、よろしく願いいたします。

森委員

余分なことをお話になるかと思いますが、私は設計事務所をしておりますけれども、例えば、調整区域で農家住宅として建てた家があります。何らかの事情でその方はその家を離れるということで、売りに出したとします。仮に農家住宅ですけれども、一般の方がその家を欲しいと希望され、その家を買って、居住します。当分の間は、問題なくそこで過ごせますが、その家が家族の人数が増えたから、もう少し増築したいだとか、リフォームしたいだとか、そういうことになったときに、今までは、それに対して増築の許可を取らなければいけないですが、その方は農業従事者ではないので建築確認は下りません。そういう縛りがあります。農家住宅で建てた家を他の人が買って、当分は良いけれども、少しリフォームしたり、増改築したりするときは、許可が取れないという現実があります。ですから、やたらと調整区域に建てる家は買えないという、一般の方たちの認識はある程度あると思います。

今回の条例改正によって、10年以上経った建築物だったら、一般の方も買えて、自分の居住として住み続けることができるというような改正は、恐らく空き家対策にもなります。そういう意味でも、このようになったのかと思いますけれども、その方は正々堂々とリフォームもできるし、建て替えることもできます。つまり、その人の名前でもリフォームできる建て替えるもできて、増改築もできるということです。それが大きな違いという解釈をしています。やたらと法律に則ったことでないことをすれば、どこかで法の縛りを受けるということがありますので、そう悪くないことだと思います。

都市政策課（廣瀬主任主事） 補足として、今回のような県の開発審査会、有識者の方を招く開発審査会というものがあるのですが、その中だと基本的には同じような10年以上経過した建築物の規定があります。特段の事情のパターン、例えば、亡くなった相続人とかそういうパターンですと、10年に満たない場合でも認められるのが内容上あったので、特殊事情に応じて県の審査会に諮って作ることも1つ可能な場合もございます。それ以外の特殊なものについては、今後、我々も事例等を積み重ねていくところで研究させていただければと思います。

議長（北野会長） 今回調整区域の中での話で最初に説明もありましたが、あくまでも市街化を促進する恐れがなく、市街化区域内でできないことを市街化調整区域内で緩やかに環境と人口定着を両立させて、うまいことやろうということの理念なので、それぞれの立場で、いろんなご意見があろうかと思いますが、そのあたりを1度整理していただいて、せつかく良くする側の改正なので良い方向に向くように作っていただければ良いと思いますので、また引き続き皆さんご協力いただければと思います。

三上委員 このような緩和策を出しているのですから、何かここで行政として、これに対する助成は考えていないのですか。

都市政策課（松下部参事） 結論から申し上げますと、この市街化調整区域の建築に対する助成というのは今の時点では考えておりません。都市計画法の中で、言葉は適切ではないのかもしれないですが、市街化調整区域は原則建築できませんが、やむを得ない時場合については、一定の条件を満たす場合について、許可を取ることによって建築が可能になるところの制度でございまして、補助金のようなものを出すと何かそれを促進するための手段なのかなというふうに理解されてしまいますので、この市街化調整区域の建築に対して、補助金を出すというものはないのかなと現時点ではそのように考えてございます。

今後、法律が改正されるだとか、いろんな状況が変われば、そういう可能性もあるのかもしれませんが、現時点では、考えてないというところが答えでございます。以上でございます。

三上委員 街中マンション整備事業では、1世帯当たり200万円ぐらい助成しています。市街化調整区域の開発ではなくて、地域が消滅してしまうから大変ということで進めているので、今の補助金についての考え方は見直したほうが良いと思いますがいかがでしょうか。

街中マンション整備事業では、共通のエレベーターや廊下に対して何割かを補助するという事になっているかと思えます。そのため、市街化調整区域の緩和策もこのことを裏付けとして、これぐらいは補助ができるといった、少し応援してあげるような姿勢は必要ではないかと思えます。

都市政策課（松下部参事） 私の説明が都市計画法の枠内の中で話しをしてしまったので、先ほどの答えになってしまいましたが、三上委員がおっしゃるのはもっともだと思います。今、市街化調整区域の集落は非常に厳しい状況に置かれているというところがあります。その中で、木更津市全体においても、今時点は辛うじて人口が伸びていますが、市街化区域内であっても地区によっては、すでに減っているところもあります。

日本全体で見れば既に人口減少モードに入っているという中で、市の施策で移住定住を促進しようとしております。そのため、言い方を変えればその移住定住施策の中でどういう支援ができるのか、その支援を出すことによって他の市町村ではなくて木更津市に来ていただくかという視点の中で支援策は考えられると思っております。移住定住施策をしております経済部とも連携しながら、また今日の都市計画審議会の中で、皆様からいただいた意見も共有しながら、今後の政策に反映できるよう取り組んで参りたいと思えます。以上でございます。

議長（北野会長） ありがとうございます。よろしくお願ひいたします。

近藤委員 今回の改正と開発事業指導要綱の関連を確認したいのですが、もともとの宅地を新しく購入して、その宅地の中で家を建て替える場合、前面道路の拡幅や排水路の整備というのは要求されないと思うのですが、先ほどの300平方メートルの屋敷で、こんな大きな敷地はいらないから、1,000平方メートルから330平方メートルずつ、3つに分けて住もうとするときには、前面道路を4メートルにし、道路センターから2メートル以上広げるなど、排水路をしっかりと整備しなければならないという、開発事業指導要綱が引っかかるのでしょうか。それとも、農村地域であるから特に形質の変更が伴わない分筆程度であれば、そのまま家を建てて構わないということになるのか、その辺りのリンクは考えられていますか。

都市政策課（松下部参事） 細かい部分については、私の答弁した後に担当の方から補足してもらおうと思いますが、まず入口の大きなところをお話しさせていただきますと、今日、皆様にお話をさせていただいている条例改正については、27頁の上段の第2段落にも書いてあるとおり、都市計画法の34条の話です。都市計画法の中では立地基準と呼んでおりますが、この場所であれば、特別に認めるというルールを改正しようとする話です。

これまで都市計画審議会でも何度か、ご説明をさせていただいて要綱改正をいたしました。近藤委員からお話のあったように、道路ですとか、水路の技術基準に関する事、法律の作りでいうと都市計画第34条ではなくて、第33条の話です。市街化調整区域については、第34条を満たし、更に第33条を満たしたときに許可ができることとなります。そのため、申請の中で技術基準が適用されるものについては、道路を作ってくださいし、適用されなければそこは求めないこととなります。その前提で、補足をしてもらってもいいですか。

都市政策課（山本係長） まず分割した際、自己の居住用に限られていますので、自己居住用は、今年4月1日から施行している開発事業指導要綱の対象外になりますので、建築基準法上、認められる幅員があれば、そこは適用されないと考えています。

排水につきましては今回、都市計画法の第43条の建築についても、満たす必要があるのですが、例えば、建築の許可であっても一定程度の雨水抑制というのは求めていく方向で制定しておりますので、必要になってくると考えております。以上でございます。

議長（北野会長） はい、ありがとうございます。その他、何かございますか。

池田委員 新たに、土地を所有する人というのは、日本国籍を持った人に限られるのでしょうか。

都市政策課（山本係長） 国籍の制限はありません。住民票を移して、住んでいただければというところがございます。以上でございます。

都市政策課（松下部参事） 都市計画法の中、或いは今改正しようとしている、この都市計画法に基づく条例の中では、国籍までの規定は考えていないため、今、回答した通りです。ただ、実際に新たな所有者という文言が入っておりますので、地区外の人を持っている土地もあるでしょうし、その地区の人が持っている土地もあると思うのですが、言葉が通じないような人であれば、地域のルールみたいな中で、土地を手放すのであれば、こういう人にしようとしたり、今の外国人の問題とは別に、例えば今一番木更津市内で大きな問題となっている不法投棄があつたりします。土地を持ちきれないから、少し高額で山を買ってくれるからといって安易に売ってしまうと、そこに首都圏からの残土や建設資材を捨ててしまうなどあるので、地域でも、その土地を持たれている方も、手放した後の地域の影響は、地元の中で考えていただく必要があるかと思いますが、都市計画法の中では、人種で区分するようなことは、考えていないというところでございます。ニュースでいろいろ騒がれているので、そういう観点でご質問があつたのかと思うのですが、そういう答弁になります。

議長（北野会長） はい、ありがとうございます。

最初の説明もありましたが、この根底の理念が空き家の発生とか地域活力の低下とか自治会の維持が困難で、そのためにこれを良くしていこうという理念なので性善説から考えると、それに適合して暮らしていただける方が、こここのエリアに定住して欲しいということが大前提になってくると思いますので、そこをうまく運用ができればいいのかなと思います。なかなか国籍云々ということを書き入れることも不可能だと思うので、コンセプトを理解した上で、住み続けていただけるということを強調していくのが木更津らしさかなとも思いますのでご検討いただければと思います。その他よろしいでしょうか。

はい、ありがとうございます。たくさんのご意見をいただきまして、ぜひ今日の議論をもとに、より良い案となるように、また整理いただければと思います。それでは以上で議事は終了させていただきますので、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。

それでは以上をもって、第127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、誠にありがとうございました。

以上

第127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8年2月10日

木更津市都市計画審議会

（署名）

池田 庸