

第128回 木更津市都市計画審議会 会議録

○開催日時：令和8年6月24日（水）午後3時30分から午後5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、池田庸、杉山孝、三上和俊、近藤忍、
神蔵五月、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、千石係長、山本係長、廣瀬主査

市街地整備課 作本課長、伊藤係長

産業振興課 佐藤課長、神子課長補佐

（庶務）都市政策課 手島主任主事、花澤技師

○議題及び公開非公開の別：全て公開

諮問事項

（1）諮問第1号 内房広域都市圏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）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 木更津都市計画区域区分の変更について

（4）諮問第4号 木更津都市計画用途地域の変更について

（5）諮問第5号 木更津都市計画高度地区の変更について

（6）諮問第6号 木更津都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

（7）諮問第7号 木更津都市計画地区計画（小浜地区）の変更について

（8）諮問第8号 木更津都市計画地区計画（烏田地区）の変更について

報告事項

（1）都市計画法第34条の規定による立地基準の運用指針策定の概要について

○傍聴人の数：0名

○会議内容

司会（千石係長） 定刻となりましたので、これより第128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、田中副市長からご挨拶を申し上げます。

田中副市長

皆様こんにちは。副市長の田中でございます。本来であれば市長から
ご挨拶申し上げるべきところでございますが、本日出席ができません
でしたので、代わりまして私からご挨拶を申し上げます。

本日は大変お忙しい中、都市計画審議会にご出席をいただきまして、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、厚く御礼を申し上げます。さて、先月千葉県から公表されました令和7年国勢調査結果速報によりますと、令和7年10月1日現在の本市の人口は、137,149人であり、前回調査結果と比べて983人増加し、増加数は県内で第9位となっております。また、同日時点の住民基本台帳人口は136,698人でありまして、調査結果はこれを451人上回っております。しかしながら直近の人口推移を見ますと、出生率の鈍化などの要因により、ほぼ横ばいとなっており、今後はより一層人口減少の影響が確実視されますことから、その影響を最小とするための取り組みを進めていく必要がございます。都市計画におきましては、今後も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参りますので、引き続き皆様のご協力を賜りますようお願い申し上げます。本日の議題は、都市計画の定期見直しに係る諮問が8件、その他報告が1件となっております。詳細につきましては後程担当課から説明を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（千石係長） ありがとうございます。ここで、副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、石渡委員、宮下委員、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。配付し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、名簿は次のページでございます。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。発言の際はマイクの下に銀色のボタンを押してから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、タブレットの中に5つのファイルがございます。使用方法等がわからない場合は、会議の途中でも構いませんので、近くの職員にお声掛けください。

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、よろしくお願いいたします。

議長（北野会長） はい。それでは、進めさせていただきます。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。早速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けれども、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杉山委員にお願いできますでしょうか。

杉山委員 はい。

議長（北野会長） ありがとうございます。それではよろしくお願いいたします。

それではこれより議事に入ります。本日は諮問が8件、報告が1件となっております。それでは、議事1から8につきましては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8年6月3日付で市長から諮問のありました諮問第1号内房広域都市圏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、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、諮問第3号木更津都市計画区域区分の変更について、諮問第4号木更津都市計画用途地域の変更について、諮問第5号木更津都市計画高度地区の変更について、諮問第6号木更津都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、諮問第7号木更津都市計画地区計画（小浜地区）の変更について、諮問第8号木更津都市計画地区計画（烏田地区）の変更について、担当課からご説明をお願いいたします。

千石（都市政策課係長） 資料名「05. 諮問および報告事項資料」の1頁をご覧ください。こちらは、本日諮問致します各種の都市計画が、どのように関係しているかを表した図でございます。図の左上に表示しておりますのが、諮問第1号「内房広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」でございます。千葉県が定めるものでございます。本日は、これを「広域都市計画マスタープラン」と呼びます。これは、都市計画の最上位の計画となりますことから、その下に記載してございますとおり、この計画に即して、「区域区分」等の都市計画を、県が定めます。図の中央に表示しておりますのが、諮問第2号「木更津市都市計画マスタープラン」でございます。これは、先ほどご説明いたしました左上の「広域都市計画マスタープラン」と右上の「木更津市総合計画」等の関連計画に即して、市が定めるものでございます。その下に記載してございます

とおり、この計画に即して、「用途地域」、「高度地区」、「防火地域」、「地区計画」等の都市計画を、市が定めます。以上のことを踏まえ、本日の諮問案件8件について、順次、説明いたします。

資料2頁をご覧ください。諮問第1号「内房広域都市圏 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、ご説明いたします。2頁左上をご覧ください。「広域都市計画マスタープラン」については、上段の赤で囲まれた「広域パート部分」と下段の青で囲まれた「区域パート部分」により構成されております。赤で囲まれた「広域パート部分」は、左下に記載してあります「策定の背景・考え方」に基づき、今回県が新たに作成したものでございまして、本市は、右下の地図に示したとおり、市原市、袖ヶ浦市、君津市、富津市とともに、「内房広域都市圏」として設定されております。左上の図において、青で囲まれた「区域パート部分」につきましては、これまでは、右上に縦書きで記載されたように都市計画区域ごとに作成されておりましたが、今回は、「内房広域都市圏」で1つに束ね、「広域都市計画マスタープラン」として定められております。3頁をご覧ください。「広域パート部分」には、コンパクトで効率的な都市構造への転換、頻発化・激甚化する自然災害への対応、社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興、自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備などについて、広域的な視点で整理されております。4頁をご覧ください。「区域パート部分」を変更するにあたりましては、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、現在の計画へ追記しております。その概要につきましては、4頁から7頁にかけて整理したとおりでございまして、「オーガニックな都市づくり」や「吾妻公園にホール、図書館、中央公民館を複合した文化芸術施設や官民連携による収益施設を整備すること」、「アカデミアパーク周辺や変電所周辺において、需要動向に応じた施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、適切に土地利用の規制誘導を図ること」など、赤色の文字で記載した部分を加筆修正しております。8頁をご覧ください。これら、「内房広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」に係る 案の概要の縦覧を、令和7年12月12日から26日まで行ったところ、1名の方から公述の申出がございましたので、令和8年1月24日に公聴会を開催いたしました。「公述の要旨」につきましては、表の左側に記載したとおりでございまして、「木更津は歴史文化都市であり、太田山には多くの貴重な文化・史跡が集積している。特に太田山の地下壕を戦跡公園として整備することで観光資源としての価値を高めるべきである。」旨の公述がございました。これに対する

「県の考え方」は、表の右側に記載してあるとおりでございまして、概要としましては「内房地域の観光資源を生かしたまちづくりとして、観光施設などへのアクセス向上により魅力を高め、持続可能な地域づくりを進める方針である。木更津市では、太田山公園を緑の拠点として再整備を推進することとしており、いただいた意見も参考にしながら、今後魅力ある公園づくりに取り組む。」となっております。このことから、県は、案の修正を行うことなく、令和8年5月7日から21日まで、案の縦覧を行ったところ、意見はございませんでした。その後、9頁のとおり5月25日付で、千葉県知事から、市長あてに、意見照会がございましたので、資料名「01. 諮問書第1号」の8頁のとおり、6月3日付で、諮問をさせていただいたところでございます。

資料戻りまして資料名「05. 諮問および報告事項資料」の10頁をご覧ください。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」、ご説明いたします。このマスタープランにつきましては、都市計画法第18条の2の規定により、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定める計画でございます。この計画は、目標年次を令和12年度としておりますことから、上位計画であります「広域都市計画マスタープラン」の変更を踏まえ、それに即した内容となるよう、一部改定をしようとするものでございます。11頁と12頁をご覧ください。改定の内容につきましては、「広域都市計画マスタープラン」の変更と同様、計画策定後に、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、現在の計画へ修正追記を行ったものでございまして、袖ヶ浦インターチェンジ周辺の土地利活用や吾妻公園にホール、図書館、中央地域交流センターを複合した文化芸術施設や官民連携による集客施設を整備することなどを記載しております。13頁をご覧ください。「木更津市都市計画マスタープランの一部改定について」、令和7年12月19日から令和8年1月17日まで意見公募を行ったところ、1名の方から4件の意見が提出されました。表の左側に記載したしております「提出された意見」の1つ目は、「鎌足地区では、農家の高齢化や後継者不足により耕作放棄地や山林の荒廃が進み、人口も大幅に減少しており、定住人口の維持・増加が課題となっている。現状を打開するため、特定エリアに限らず荒廃地を含む地域全体で、土地の有効活用を進める必要があるため、土地の有効利用を盛り込んでほしい。」とのこととございました。この「意見に対する市の考え」につきましては、表の右側に記載したとおり、「鎌足地区の課題は重要と認識しておりますが、土地利用転換には法令や上位計画、周辺環境・インフラなどを踏まえた慎重な検討が必要となります。事業用地としてかずさアカデミアパーク周辺や変

電所周辺を本計画に位置づけており、今後は関係部局と連携し、地域の実情に応じた土地活用と地域振興を検討していく」としております。その左下、2つ目の意見は、「都市計画マスタープランと広域都市計画方針で路線名・番号に不整合があり、どちらが正しいのか？また、P36の「草敷潮見線」は主要幹線道路とされるが、主要地方道「主要地方道木更津末吉線」と重複しているのではないか？」とのことでございました。その右側、これに対する市の考えは、「「3・3・4草敷潮見線」は令和元年に「3・3・4鎌足木更津港線」へ変更されており、今回の改定でその整合を図るものです。また、同路線と主要地方道木更津末吉線の一部重複については、「鎌足木更津港線」を主要幹線道路、主要地方道木更津末吉線の重複しない区間を幹線道路として位置づけている。」としております。3つ目の意見は、「マスタープランは、都市計画道路が3・3・4、「木更津都市計画の整備、開発及び保全の方針」では3・3・4号となっており、どちらが正しいのか？」とのことでございました。これに対する市の考えは、「ご指摘の2つの表記につきましては、いずれも同一の都市計画道路を示すものであり、前者は図面等で用いられる略式表記で後者は正式名称になります。用途に応じた表記の違いであり、内容に差異はございません。」としております。4つ目の意見は、「人口・産業データが古く（平成27年度）現状を反映していないため、最新データに基づく課題整理が必要である。また、市長コメントも過去のものであり、社会情勢の変化を踏まえて再実施・再整理すべきである。」とのことでございました。これに対する市の考えは、「本マスタープランは平成28年3月に全面改定され、目標年次を令和12年度としている。今回は県方針の見直しに合わせた部分改定であり、現状分析や市民意向等の見直しは令和13年3月予定の全面改定時に検討する。」としております。これらを踏まえまして、市といたしましては、案を見直す必要はないと考え、資料名「02. 諮問書第2号」の2頁のとおり、6月3日付で、諮問をさせていただいたところでございます。

資料戻りまして資料名「05. 諮問および報告事項資料」の16頁をご覧ください。諮問第3号「木更津都市計画 区域区分の変更について」、ご説明いたします。自衛隊の木更津駐屯地周辺につきましては、市街化区域と市街化調整区域の区域区分の境界を、道路や水路としている箇所がございますが、都市計画道路中野畑沢線が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、市街化区域の境界線が不明確になっている箇所がございますので、新たに整備された道路等の線形に合わせ、市街化区域の境界を見直そうとするものでございます。変更箇所は、図示した①から④までの4箇所でございます。この変更案の概要の縦覧を、令和7年12月12日から26日まで行いましたが、公

述の申出はなく、その後、令和8年5月7日から21日まで、案の縦覧を行いました。意見書の提出もございませんでした。その後、5月25日付で、千葉県知事から、市長あてに、意見照会がございましたので、資料名「03. 諮問書第3号」の2頁のとおり、6月3日付で、諮問をさせていただきますところでございます。

資料戻りまして資料名「05. 諮問および報告事項資料」の17頁をご覧ください。ここからは、諮問第4号「木更津都市計画 用途地域の変更について」、諮問第5号「木更津都市計画 高度地区の変更について」、諮問第6号「木更津都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について」、諮問第7号「木更津都市計画 地区計画（小浜地区）の変更について」、諮問第8号「木更津都市計画 地区計画（烏田地区）の変更について」、まとめて、ご説明いたします。17頁と18頁につきましては、先ほどご説明いたしました区域区分の変更に伴い、市街化調整区域から市街化区域へ編入した箇所について、隣接地と同じ用途地域や高度地区を定めようとするものでございます。また、中野畑沢線の道路端から25mの範囲をほたる野と請西を結ぶ4車線道路沿いと同じように、用途地域を現在の第一種住居地域から第二種住居地域へ変更するものでございます。19頁につきましては、羽鳥野地区内で道路が築造された場所について、その道路中心を「用地地域」及び「高度地区」の境界として見直そうとするもので、これに合わせ、「地区計画の地区の区分」についても見直そうとするものでございます。20頁につきましては、小浜地区において、館山自動車道が国道16号と接する付近になりますが、現況の道路中心を「用地地域」及び「高度地区」の境界として見直そうとするもので、これに合わせ、「地区計画の地区の区分」についても見直そうとするものでございます。21頁につきましては、大稲地区において、旧国道の歩道整備が行われておりますことから、整備後の道路端から25mの区域までを、「用地地域」及び「高度地区」の境界として見直そうとするものでございます。22頁につきましては、東太田地区において、学校の敷地内に「用途地域」及び「高度地区」の境界がありますことから、これらの境界を地形地物に合わせて明確化しようとするものでございます。23頁につきましては、畑沢川沿いの一部において、「用途地域」及び「高度地区」の境界が不明確になっておりますことから、この境界を道路境界に合わせて明確化しようとするものでございます。24頁につきましては、中央地区において、都市計画道路中野畑沢線が4車線で整備されたことから、これに合わせ、「用途地域」及び「防火地域・準防火地域」の境界を見直そうとするものでございます。これらについても、これまでご説明申し上げました都市計画と同様、2回の縦覧を行ったところ、用途地域の変更に対してのみ、公述の申出が

されております。その内容は、25頁記載のとおりでございます。上段に記載した「公述の申出内容の要旨」と「市の考え方」は、「広域都市計画マスタープラン」の変更に対する「公述の要旨」と「県の考え方」と同様の内容となります。下段に記載した「協働のまちづくり」に対する市の考えは、「第三次基本計画の施策の目標に向かって、公民館の地域交流センター化により、地域コミュニティの形成や活性化を図るとともに、市民協働のまちづくりを推進する方針としている。今後も市民や地域団体と連携しながら、協働によるまちづくりを継続していく。」としております。これらを踏まえまして、用途地域を含む都市計画の案について、見直しを行うことはせず、資料名「04. 諮問書第4号から第8号」の2頁、44頁、80頁、92頁、107頁のとおり、6月3日付で、諮問をさせていただいたところでございます。

資料戻りまして資料名「05. 諮問および報告事項資料」の26頁をご覧ください。今後のスケジュールについて、ご説明いたします。県決定の諮問第1号「内房広域都市圏 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」及び諮問第3号「木更津都市計画 区域区分の変更について」は、本日の審議会において、原案を適当とする旨答申をいただいた場合は、8月に予定されております県都市計画審議会へ付議された後、国土交通大臣の同意を経て、夏頃に都市計画が変更される予定でございます。市決定の諮問第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4号から諮問第8号までの都市計画の変更については、本日の審議会において、原案を適当とする旨答申をいただいた場合は、県の同意を得て、県が決定する都市計画と同時に変更する予定でございます。

説明は以上でございます。

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、何かご意見、ご質問などございましたらお願いいたします。

吉野委員 先ほどの用途地域の整備の関係ですが、道路境界を基準にしてということだったので、そういうことは道路境界も確定しているということでしょうか。

千石（都市政策課係長） 道路境界確定しております。おっしゃる通りです。

三上委員 今回、広域的な視点で見直してるというところで、袖ヶ浦、木更津、君津を結ぶ中野畑沢線について、県が考えてる県道の位置付けというのは、どのような表現になっていますか。

松下（都市政策課長） 県道といたしましては袖ヶ浦中島木更津線ということで、袖ヶ浦市から、今の都市計画道路中野畑沢線と言いますと、北からずっと南下して自衛隊の脇を通過して新宿の交差点のところまで、あそこまでが県道として指定されている区間になります。以上でございます。

三上委員 中野畑沢線は木更津の都市計画道路ですが、今回は広域的な考えとして内房エリアという中で市原、袖ヶ浦、木更津、君津、富津を結ぶような位置づけをしているのではと思って聞いてみましたが、その点では県は今まで通り、木更津は木更津地域だけの都市計画だという位置付けしかしていないのでしょうか。内房エリアにとって大切な道路だという表現はしていないですか。

松下（都市政策課長） 道路側の考え方としては、先ほどの質問にご答弁いたしました通り、中野畑沢線の一部を、県道の袖ヶ浦中島木更津線ということで決定しております。さらにその南側については、木更津富津線という形で、旧道になりますがその部分を県道として位置付け、富津までを広域でネットワークしているということになります。一方、ご質問いただいた都市計画道路については、県道としての指定路線とは一部異なっておりまして、県道の袖ヶ浦中島木更津線の終点から南側については、まっすぐ中央を抜け、貝渚を抜け、現在工事をしている桜井工区を抜けて、港南台・畑沢・君津に至る、という形で、一部違いはございますが広域的なネットワークを構築するという観点では、千葉県とも協議した中で位置付けをされているという路線になります。以上でございます。

三上委員 中野畑沢線は4車線を目指して南北の幹線道路として整備したわけですよ。この南北の幹線道路は近隣では他にない、今説明にあった富津の県道は2車線なわけですよ。なので、その辺で、大切な幹線道路だということを県にも今後の財政支援も含めて認識してもらう必要があるのではないかと。こういう1つ1つがこれからの予算づけも含めて大切なことじゃないかなと思いますが、県の計画当局はそういうような先々のことは心配も或いはその配慮もしてないのかどうか確認します。

松下（都市政策課長） 今のご質問の趣旨とすれば、少し表現を変えますと、実際に都市計画決定する際に、後々の建設や維持管理のことを考えているのかというご趣旨かと受け取りました。それに対するご回答といたしましては、実際に都市計画決定するときは計画論のみでこの都市計画決定をしてい

るわけではございません。想定される、将来の管理者とも協議した中で都市計画決定はしているという状況でございます。以上でございます。

近藤委員

今回見直しということで、3点ほど確認させていただきます。まず1点。今回、比較的軽微な用途地区の見直しですので、大幅にその線が移動していないから大丈夫だとは思いますが、今回の見直しによりまして、例えば今まで住居地域だったのが第一種低層住居専用地域になることによって、高度に引っかかり建て直せなくなるような不適合建築になるようなものは、この見直しでは生じていないということを確認済みなのかどうかをまずお願いします。

松下（都市政策課長）

ご指摘の箇所については、先ほどご説明させていただいた内容でいうと羽鳥野地区が該当するかと思います。こちらについては、建築指導課とも連携して確認をした上で、この用途変更によって不適合になる建築物はない、と整理・確認しております。以上でございます。

近藤委員

またそれに伴って、当然用途が厳しくなれば厳しくなるほど土地の利用が難しくなるので、不動産価値という点で落ちる部分も生じるかと思いますが、その点に対して今回誰も縦覧の最中に問題を誰も言ってこなかったからよしとするのか、その辺りはどうお考えですか。

松下（都市政策課長）

まさに委員がご指摘いただいたようなことが想定されるということで、その辺を十分な説明がない中、法に定められた縦覧などをやっているから大丈夫だという認識だけでは、後々のトラブルの原因になるということ、ご心配されての質問だと思います。我々も同じような認識を持ちまして、案の縦覧をする前に、実際にその羽鳥野地区の限られたエリアですが、そちらの方々に対して事前に説明会の周知の説明資料を配布し、説明会をさせていただいております。当日の説明会に出席された方々は少なかったですが、ポスティングした資料の中にA4サイズの表裏くらいのものであったと思いますが、今回の変更によってこのようなことが想定され、建蔽率もこうなり、用途についてもこうなります、といった資料がございます。現況、あそこのエリアについては新たな住宅地としての開発をし、第一種低層住居専用地域でもございますので、基本的に住宅が立ち並んでいるところで建蔽率・容積率も概ね50/1000というような形の建築なので、特段今のまま使い続けるのであれば問題はありませぬ、というような記載でもって資料を配布させていただきまして、その中で皆様からは困るなどそういうような反応はなかったところでございます。以上でございます。

近藤委員

説明をした上での変更ということでは理解いたしました。

3点目ですが、例えば資料5つ目の23ページにあるような東太田の辺りで、これは学校という1つの地区利用、同一の地区で利用しているので、あそこは中尾伊豆島の区画整理が終わったあたりで、それらを1つ1つの用途にまとめたというようなことで、ある程度理解するところではありますが、合わせてここで斜線で表現されていますが地区計画があるかと思います。それらについても区画整理が終わったのであれば、道路中心線に合わせて見直すとか、当初の区画整理の範囲によって地区計画の形と変わっていないところがあって、その敷地の途中から壁面後退の義務が生じてこなかったりというような、その辺のバランスのある地区計画がまだそのまま継承されていますが、これは今回に合わせて見直しを考えなかったのかをご説明をお願いします。

松下（都市政策課長） 市街化区域内で、比較的新しい区画整理をやったところについては地区計画を定めております。そのような中で委員ご指摘いただいたようなところは幾つかあるかと思っています。今回諮問させていただいている案件については、定期見直しということで、スケジュールがある程度決まっております。県内全市町村ではありませんが、県内で定期見直しをする場所についてはこのスケジュールに合わせてやってくださいという中でやっております。やはり心配されるのは、先ほどご質問いただいたように、根回しというわけではありませんが、事前に住民に対してしっかりと説明をし、ご理解をいただいた上で、手続きを進めることが重要だというふうに認識しております。一方でご指摘いただいたような課題も認識しておりますので、今後、時間をかけた中で地域の方々のご理解をいただき、そのご理解をいただいたところから順次整理をしていくという方向性を持って、整理をして参りたいと考えております。以上でございます。

近藤委員

確認ですが区画整理のときに定めた地区計画というのは、それが終わった後、区画整理境界関係なくその地区計画の範囲は移動できるのですよね。

松下（都市政策課長） はい。この地区計画については、地区限定の地元の方の合意のもとに定める地区計画でございますので、その組合が解散した後、実際にそのエリアの中に入っている地区、さらに加えようとしている地区の皆さんの合意のもと、こういうまちづくりをこの地区ではしていくという

ことであれば、区域の変更というものは可能であると認識しております。
以上でございます。

議長（北野会長） ありがとうございます。その他に何かご意見、ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、他にご意見ないようですので、これまでいただきました意見の内容に関しましては質疑終局と認めまして採決をいたしたいと思えます。採決につきましては諮問ごとに行いますので、賛成の方はその都度、挙手をお願いいたします。

それではまず、諮問第1号、内房広域都市圏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、原案を適当とすることに賛成の方は挙手を願います。

（挙手9名）

ありがとうございます。挙手9名、出席者全員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をいたします。

引き続きまして、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願います。

（挙手9名）

ありがとうございます。挙手9名ということでございますので、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、諮問第3号、木更津都市計画区域区分の変更について、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）

ありがとうございます。挙手9名ということでございますので、諮問第3号は原案を適当とすることに決定をいたします。

続いて、諮問第4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9名）

ありがとうございます。挙手9名でございますので、諮問第4号は原案を適当とすることに決定をいたします。

続いて、諮問第5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。

（挙手9名）

ありがとうございます。挙手9名でございますので、諮問第5号は原案を適当とすることに決定いたします。

続いて諮問第6号木更津都市計画防火地域及び準防火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9名）

ありがとうございます。挙手9名でございますので、諮問第6号は原案を適当とすることに決定いたします。

続いて諮問第7号木更津都市計画地区計画（小浜地区）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）

ありがとうございます。挙手9名でございますので、諮問第7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8号木更津都市計画地区計画（烏田地区）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）

ありがとうございます。挙手9名ということでございますので諮問第8号は原案を適当とすることに決定いたします。

以上諮問、第1号から第8号につきましてご協力いただきましてありがとうございます。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のでよろしくお願いいたします。

それでは次に、報告事項に移らせていただきます。都市計画法第34条の規定による立地基準の運用指針策定の概要について、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、都市計画法第34条の規定による立地基準の運用指針策定の概要について説明をさせていただきます。

開発行為の許可権限については、木更津市は千葉県より権限移譲を受けており、事務処理市として木更津市で開発許可を行うことができます。市街化調整区域における開発行為の許可の基準としましては、都市計画法第33条に基づく技術基準と都市計画法第34条に基づく立地基準により判断されます。第33条の技術基準については、令和7年度より新たに開発事業指導要綱を施行し、内容の刷新を行っております。第34条に基づく立地基準について今回、木更津市の考え方を明確にし、公表することで事務処理を円滑にすすめたいと考えております。

それでは、資料27ページをご覧ください。第34条に基づく立地基準の概要については表のとおりです。現在、各号の解釈については千葉県の基準に準拠し判断しております。近隣の君津市や富津市等は、開発行為の許可権限の移譲を千葉県から受けていないことから、千葉県の基準に基づき判断しています。木更津市においてもその地域特性は近隣市と大きく変わらないと考えられます。従いまして、千葉県の基準と大きく変わるころは、ありませんが、国の指針等を参考に、千葉県の内容に補足を加えた部分について次のページ以降で説明させていただきます。

資料28ページをご覧ください。「法第34条第2号 観光資源の有効な利用上必要な建築物」についての内容です。上段の青枠内は千葉県の基準でございます。千葉県の基準では、観光資源の有効な利用上必要な施設として、展望台や宿泊施設などが規定されております。実務を進めていくうえで、どのようなものが観光資源になるか、という点が問題となりますことから、下記の黄色枠内に示しております木更津市案のとおり、定めたいと考えております。

まず、現行の運用では、34条2号の立地要件で、当課に申請があった際は、観光振興部局に申請された開発計画にかかる資源が、本市における観光資源にあたるものが、意見照会をしております。この点を明確にするため黄色でマーカーしている部分の「①県または市の構想（観光振興計画等）に適合すること。」と規定いたします。また、観光資源について定義がなかったことから観光立国推進基本法第13条を参考に下の※の部分に記載のとおり、「観光資源とは、当該開発事業に伴い創出されるもの以外の既存の史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等をいう。」との定義をしたいと考えております。

続きまして、29ページをご覧ください。「法第34条第7号 市街化調整区域に存する既存工場の拡大に関する取扱について」の内容です。市街化調整区域における既存工場の拡大については、真ん中の列に記載しています、「密接関連性」と右の列に記載しています「事業の効率化」という点により判断することとなっております。密接関連性については、国・県・本市は取り扱いに差異はないため説明を割愛させていただきます。事業の効率化という点に関して、木更津市は、現状千葉県の基準である質的改善を伴う場合のみ量的拡大を認める基準で判断しています。他方、国による技術的助言である開発許可制度運用指針においては、量的拡大のみである場合についても近接地や敷地拡大の限度等を地域特性に鑑み設定することで、許容しております。本市においても国の指針を参考に、近接地や敷地拡大の限度を設定しつつ量的拡大のみも許容していきたいと考えております。近隣では、市原市が量的拡大のみを認めていることから、その内容等を参考に妥当な規制ラインを検討していきたいと考えております。

続きまして30ページをご覧ください。「法第34条第9号 休憩所（ドライブイン等）の取り扱いについて」の内容です。第9号は、幹線道路沿道に運転者の休憩等に必要な施設を立地できるという基準となっております。上段青枠が千葉県の基準となっております。下段黄色枠で示した内容が木更津市案となります。まず、ドライブイン等について明確に定義されていないことから、①、②のとおり、定義づけを行いたい

と考えております。また、接道要件についても道路に接することの規定しかありませんでしたが、本号の趣旨から、長い区間を有する大きな道路の利用者が休憩するための施設である性質上、当該道路から直接出入りができる必要があると考えておりますので、一番下の※に示していますとおり、「※国道、県道においてはその本線（その他の道路にあっては当該幅員を有する道路）から直接出入りができるものに限る。」といった内容を規定したいと考えております。

続きまして資料３１ページをご覧ください。「市条例の規定による法第３４条第１１号、第１２号の取り扱いについて」の内容です。法第３４条第１１号および第１２号については、条例により区域を指定することで地域特性に応じた立地基準を制定することができます。１１号については令和８年１月１日より、区域指定を行い条例区域を明確化しております。１２号については、令和８年４月１日より既存集落の維持を目的とした条例改正を行い、新たに６号、７号を追加しております。また、昨年度説明いたしました８号「幹線道路沿道等における産業立地誘導手段の拡充」につきましても、来年度４月１日の施行を目指し協議を進めているところでございます。これら内容についても運用を定め、明確化していきたいと考えております。また、１１号、１２号については、都市計画法施行令において、災害の防止上除外することとされている区域がございます。ただし、その区域に該当する場合であっても一定の対策をとれば許可することができますので、垂直避難を可能とする居室の設け方や計画敷地内を盛土することによる対策についての考え方を明確化したいと考えております。

最後に資料３２ページの「スケジュール」をご覧ください。対外影響もあることから、９月議会で概要説明を行い、１２月議会で意見公募の説明を行います。１２月議会後、１カ月間、意見公募を実施し、来年度４月１日の施行を目指したいと考えております。私からの説明は以上となります。

議長（北野会長） ご説明ありがとうございます。何かご質問やご確認事項がございますか。

吉野委員

３４条１２号ですが、既存適法建築物の増改築、用途変更特にこの増改築、建て替え等の場合ですが、適法建築物であることが必要で、今までのご指導だと建築物の検査済み証がないと適法とは見ないということで、その場合、国交省のガイドラインに沿って、報告書を出すということに、今現状なっていますが、解体する建物を国交省のガイドラインに沿って報告書作成費用や期間を要して調査をし、解体する建物に対して

そこまでして認めていただくというのが今の木更津市の運営方針ですが、他の市町村の多くは、検査済みまでは求めてないというのが現状です。ここについて、考え方を少し緩和していただけないかというのが要望です。いかがでしょうか。

廣瀬（都市政策課） まず、千葉県内ですと本市と同じ運用をしている自治体としては船橋市があるかと思います。本市が検査済みを求めている理由としては、建築基準法が施行されたのが昭和20年代半ばほどだったと記憶しておりますが、その当時から検査済み証が義務であったのは、当時から今まで一貫して変わっていないところでございます。検査をし、検査済み証の交付を受けることは、法的に課せられている義務ですので、基本的には検査済み証が存在する、するはずであるという前提で考えております。ご意見いただきました通り、経済上不経済ということも十分承知してありますが、法律に則って本来必要である検査済みがない状況を市として認めていくということには、慎重な配慮が必要であると考えます。ただ、ご意見もございまして、今後、空き家なども増えていくような状況も考えられますことから、本市としても検査済み証の取扱いを今後、さらに検討していき、こういった内容が適切かというところは、慎重に考えてまいります。以上になります。

吉野委員 本来は、検査済みを取ってからでないといけないということになっていますが、大体平成13年頃に民間の審査機関の方が審査をすることになって、ようやく完了検査を受けた建設等というのが、今では、ほぼ9割以上になっていると思いますが、それ以前は、木更津市もそうですが、ほぼ多くの自治体で建物の検査済みが取られていないことの方が圧倒的に多いため、今の運営方針でいくとその適法ではない方に該当してしまいますので、先ほどの空き家対策等のこともありますので、是非とも前向きにご検討お願いしたいと思います。以上です。

三上委員 9号の関係ですが、今まで休憩所の中でトイレが入っていたのに、文言でトイレを抜いているようですが、何故トイレを抜いたのかという質問です。

松下（都市政策課長） こちらについてはトイレがなくてもいいという趣旨ではなく、冒頭ご説明させていただいたように、原則は千葉県の解説に基づいて許認可、審査をしていきますが、ただプラスアルファの部分については、資料でいうと黄色のマーカ一部のようにこういう形で木更津市のルールとしてやっていきたいということで、付加をするという部分に気を取られ

てしまい、トイレという表示がございませんでした。趣旨としては、トイレがあることは、そのまま有効でございます。ただこのままの表示でルール化してしまうと、今ご指摘いただいたようにトイレが要らなくなったといった勘違いが起こる可能性がございますので、次回、9月市議会建設経済常任委員会協議会で説明をする際には、トイレの記述も含む形で改善させていただきたいと思います。事前の資料のチェックが不十分で申し訳ございませんでした。

廣瀬（都市政策課） 補足で1点。今回の資料につきましては便宜的に大きく変わるところを抜き出させてもらいました。今係内で調整している基準の案の部分につきましては、まず休憩所としての定義も載せております。この定義では、休憩所とは、ドライブイン（附帯施設を含む。）及びコンビニエンスストアであり、自動車の運転者の休憩場所及び便所が設置されている施設をいい、各々次に掲げるすべての要件に該当することとなっておりますが、県の基準がいわゆるドライブインと言った曖昧な表現だったところを今回明確にしたいということで、その部分の特出しして資料を作成したため、説明が足りない部分がございました。今後運用指針として整備する際には、正確に補足させていただき、今後議会等で説明させていただければと考えております。以上になります。

議長（北野会長） はい、ありがとうございます30ページの資料は、言葉の定義をちょっと抜き出したということですね。その上にある文書に関しては、きちんと規定があるという内容であるという認識でございます。よろしくお願いいたします。

その他に何かございますでしょうか。

近藤委員

2号についてですが、観光資源とはということであえて下の方に観光資源と定義ございますよね。一昔前だと多分観光というものはこんな感じだったのですけれども、最近だと、工場の人気が出てきたり、荒野が好きな人が出てきたり廃墟が好きな人も出てきています。わざわざ定義すると、かえって役所側の判断でいやそれは認められないということで、例えば山形県のほうにある水田テラスなどのような田んぼの中に宿がポツンとあるようなところがすごく流行っていますが、それは観光地じゃないから認められないという判断になりかねない危惧があります。その辺りは大丈夫でしょうか。要は時流にちゃんと役所がついていけるかどうか。余分なことを書くと規制する方向に入ってしまうのではないかと私は思います。無規制だとどんなところでも何でも作っちゃうっていうこともあるかもしれないですが。建てたい方からしっかりと説明してい

ただ、役所がそこでの必要性を認めるのであればいいですが、制御するような条件を書いとくと、いやここに書いてある通りだからできませんという形になりかねないので、ここは慎重に取り扱ったほうがいいのかと思いますがいかがでしょうか。

松下（都市政策課長） 委員からご指摘いただいたことはごもっともだと思っております。作りとしては、今回2つの文章を黄色マーカーで付け加えております。1つが今ご指摘いただいた一番下の米印の部分。さらにもう1つが、①で始まる県または市の構想に適合することです。実際に時代の流れの中で観光の捉え方というものは大きく変わってくるということが、現在でもそういう現象が起きていますので、今後もそういう傾向が続くという認識はしております。その部分の扱いについてですが、あくまでも木更津市としてどう考えるかというところで、そこは許認可権限を持つ都市政策課で判断するのではなく、観光行政に携わっている経済部において、その時代時代に合わせた、ここで言う括弧のところに書かせていただいておりますが、観光振興計画の中で、こういう時代でこういうものもあるからこういうものを木更津市として考えていこうという整理をしたものについては、この下の米印の定義を設けたとしても、最後に等で書いてありますので、ここに位置付けられていればよいというような形で運用することは考えております。ですので、この米印のどこにも当てはまらないからダメです、という柔軟性のない扱いはしないということで、今検討を進めているところでございます。今後も引き続き、観光行政の部署とも連携を図りながら、木更津市の活性化にとってプラスになるような開発行為の基準の考え方をして参りたい、都市計画法の制約の枠の中でうまく運用していくために、内部と連携を図りながら進めて参りたいと考えております。以上でございます。

近藤委員

観光振興計画は結構ふわっとしたのですが、そこに指定されていないような、例えば山の中の特に交通の便も良くないようなところで、観光振興計画上考えてないようなところでも、そこから見る朝日がすごく綺麗だからそこにホテルを建てたいとすると、この2号の申請を以て多分上がってくるわけですね。ただそこで、いや観光振興計画にはないからダメですということではできないとなると、そのあとの次の起爆剤になりそうなものを何かみすみす落としてしまうようなリスクがあるのかなというところを非常に思います。先程の観光資源のところ等で何でも補足できる、フォローできるのであれば、わざわざ書かなくてもいいのではないかということが、正直な意見です。

松下（都市政策課長） 今の部分の考え方ですが、まず、34条2号については既にある観光資源の有効な活用という中で規定を設けています。要は、調整区域ではあるがそこに活用可能な資源があるから、というところが前提となっております。先ほど起爆剤といったお話があり、それを受けての回答ですので、少し認識が違うということであればご指摘いただきたいですが、例えば、ヘルスセンターや遊園地などそれ自体が観光資源としての起爆剤になりますというものについては、この2号では認められないという都市計画になっていますので、そういうところの判断基準の中で整理をして参りたいと考えております。以上でございます。

近藤委員

例えば具体的なところで言うと、市原との境界みたいな木更津市の一番高いところを通った林道沿いとかは別に既存の観光資源ではありませんが、ああいうようなところでもここから昇る朝日はすごく綺麗だから宿を建てたいといったときに引っかかってしまうということを行っているんですよ。これだと拾えない。既存の観光地でもないの。ただそういう宿が建ったことによって、急に人が集まるということが日本全国、あちらこちらにありますので、そういうものの救済はしっかりとできるような、建て付けにした方が、今三上委員の方からこれは緩和策だということは言われてはいますが、油断すると規制する方向になってしまうのではないかとこのことを危惧しながら、質問させていただいています。

議長（北野会長） 今のご質問に対する私からの意見を少し。今、近藤委員が言われたような、例えば、夕日が綺麗だったり、朝日が綺麗だったりなどの自然環境に関してはここで言う風景地の中に含まれると一応認識しています。もともとある自然環境の優れたところというものも含めて、それがここに書いてある観光資源ということ私は理解しているので、今近藤委員がおっしゃられたようなことを規制する方向ということではなく、そういった観光資源を逆に言うと守るために、綺麗な朝日を守るために何か必要なものだということとして何かすることというのは可能だという認識をしています、事務局いかがでしょうか。

廣瀬（都市政策課） まず1つは前提として、今現在ここが観光資源として認められているといった部分が重要かと思います。その利用者に対して、今必要な施設が整っていないから必要な施設をつくっていくという趣旨ですので、決してそこが少数の方だけのためのものじゃないとかそういうことではないですが、ニッチな部分であるそこがある程度有名になり、需要が増せば、木更津市として、ここは市の観光資源として見ていくという方向になると思います。そうすると、観光振興計画等に記載されてきて問題な

く観光資源だといえるのであれば、都市政策としてこの条項を使って必要な施設をつくっていくと。現状都市政策課だけでは、観光資源がどのようなものであるかという部分の判断がつきませんので、やはり観光部局との調整の中で、ここは観光資源だと明確に示されているものについて適用していくと、今後その需要が高まっていき、本市にとって重要な観光資源としての位置付けになったときに、そこに必要な施設というのは作られていく必要があると考えております。以上になります。

近藤委員

ロコミである程度有名になって多くの人が訪れ始め認識が高くなってきたらというスタンスですかね。ただ、突発特殊な人がいるものでして、今まで誰も見向きもしなかったようなところに、ここがすごくいいから施設を建てるという人がいるわけです。誰も見向きもしないところに雲海テラスを作るとかってもう日本中に広がってきましたが、あんなの最初に作った人なんてこんな山の中に何故突然テラスを作ると言い出したんだというような目で見られましたが、行ってみるとやっぱりすごいということで、施設ができてから後から有名になる。そういう展開が最近顕著に感じられます。なので、ある程度認められてから建築を認めるのではなくて、ある程度合理性があるのであればメジャーになる前でも認められるような運用をしていかないと、せっかくの金の卵を潰してしまうのではないかとということで質問しています。実際運用が難しいことは分かりますが、やはり今の答弁の通りだと規制する側になるのでそこはどうかちょっと考えなきゃならないなと思います。また9月議会まで時間があるので、ご検討いただければと思います。

松下（都市政策課長） 委員から少しお時間をいただきましたので、じっくり考えたいと思います。考えるにあたっては都市政策課だけで結論が得られるものでもないため、経済部と調整をしながら、委員が例として出したようなところは市街化調整区域のことだと思いますが、あくまでも都市計画法の中では原則として市街化を抑制するエリアであるというのが調整区域の性格でございますので、前提としてはあくまでもそこがあるという中で、この2号で謳っている観光資源かどうかというのは、都市政策課だけで判断するのではなく、経済部観光振興課が持っている知見を踏まえて、これであれば観光資源となり得るというようなものが出てくれば、そのような判断が示されれば、それを受けた上で都市政策課の方も許可をしていくと。そのようなことがなく線を引かない中で都市政策課だけで何とかしようとする、何でも許可できてしまう状況になります。それはそれで、やはり都市計画行政としては問題ではないかと思ってお

りますので、その辺をどうやって整理できるのかというところを、経済部と相談する中で見いだせたらと考えております。

河原林委員

すいません、素人として聞いていると、わざわざ観光資源を定義することが何で必要なのかなというふうに思いました。それから、この2行目のところの、客観的に判断して周囲環境を著しく損なうものでなく、ということが何を言っているのかよくわからない。要するに今の案だと客観的ではないのではないですか、というふうに思います。私はこの内容自身があやふやな気がして、これであれば決めなくてもいいのではないかと、県が言っていることだけの運用でもいいというふうに、思ってしまうのですが、そんなことはないのでしょうか。

廣瀬（都市政策課）

まず、観光資源の定義が必要かというところにつきましては、観光資源とは何かというところはどうしても今抽象的な表現にはなってしまっていると思いますが、よく聞かれるところではございます。先ほど説明があった通り、既存の史跡名勝等といったものという形で観光立国推進基本法第13条によって国が法律の中で観光資源の定義づけをしておりますので、こういったものがまず観光資源としてなりうるというところを対外的に示せればというところで、抽象的な表現にはなりますが、まず観光資源の定義づけをさせていただいております。客観的にというところですが、調整区域という性質上やはりスプロールを防止しつつ、開発許可が下りるものや例えば適用除外になるようなもの、適用除外になるものの条件は集客性がなく周辺の市街化を引き起こすようなものではなく、その周りの環境に配慮されたものといった規定になっていますので、やはりそこに突然、既存の史跡とかの景観を損なうようなものが来ると、それはそもそもの観光資源の価値というものを下げてしまう可能性等もあることから、具体的内容に応じて判断していかなければいけないためこういった文言で規定していきたいといったところでございます。以上になります。

三上委員

言葉ではいろいろできると思いますが、今度の議会なり、意見公募するときには、言葉だけでなく例を出して、こういうときは良い、こういうときは悪い、などというようなことをやっていただけると、市民も、私どもも判断しやすい、理解しやすいと思いますので、ひとつそんなご苦勞をお願いします。

松下（都市政策課長）

ありがとうございます。貴重なご意見だと思います。まだ時間もございますので、ぜひ検討していきたいと思います。

神蔵委員

今の三上委員の例に挙げるということに付随して。28ページの、次に掲げる施設が該当するということで右の方にヘルスセンターと記載ありますが、さっき時代に合わせてというお話もありましたが、ドライブインという言葉も私的にはちょっと古いなと思っていますが、ヘルスセンターと聞いて今の人達がどんなものだとか分かるのかという思いがあります。船橋のヘルスセンターのイメージがある方は分かるのでしょうか。けども、今どきの言葉ではないのかなと思いますがいかがでしょうか。書き方としては、千葉県の方がヘルスセンターになっているので、合わせたのだなと思います。

廣瀬（都市政策課） おっしゃる通り千葉県の文言そのまま引っ張ってきて、内容を整理しているところでございます。おそらくレジャー施設とかそういった日本語になってくるのかと思いますので、わかりやすい表現について今後とも研究していきたいと思います。ありがとうございます。

議長（北野会長） ありがとうございます。その他、何かございますでしょうか。それでは他にご質問等がなければ、今の説明に関しましては終了とさせていただきます。

多くの適切かつ有意義なご指摘ご意見がたくさんあったかと思います。ぜひこれを有益に活かしていただいて、次のステップへ進めていければと思いますので、また引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、以上で議事が終了しましたので進行を事務局にお返しさせていただきます。

司会（千石係長） 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128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、誠にありがとうございました。

以上

第128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7月29日

木更津市都市計画審議会

（署名）

