第１２９回　木更津市都市計画審議会　会議録

○開催日時：令和８年８月２６日（水）午後４時００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、吉野寛、池田庸、石渡肇、地曳昭裕、
三上和俊、近藤忍、神蔵五月、宮下直也、加藤享、杉森伴長
（木更津市）都市整備部　寺田部長、森田次長
都市政策課　千石係長
市街地整備課　作本課長、伊藤係長、上野主任主事
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、花澤主任技師、岸川事務員
○議題及び公開非公開の別：全て公開
（１）審議会会長の選出
（２）審議会職務代理者の指名
（３）木更津都市計画生産緑地地区の変更について（諮問）
（４）木更津市都市計画マスタープランの一部改定について（報告）
（５）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（報告）
○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１２９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、本日の傍聴者はおりません。初めに、委嘱状を交付いたします。私がお名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが、その場でご起立ください。
（委嘱状交付）
続きまして、市長の渡辺からご挨拶を申し上げます。

渡邉市長　皆さんこんにちは。本日はお忙しい中、都市計画審議会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。また、委員へのご就任を快くお引き受けいただきましたことに感謝申し上げたいと思います。これから２年間、それぞれの立場から都市計画行政の円滑な運営のため、お力添えを賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。
さて本市では、産業用地が不足している状況にありますことから、このたび次世代産業の立地ニーズに対応するため、田川地区において、土地利用転換を行い、企業誘致を推進していくことを決定いたしました。

つきましては、これを実現するため、当該内容に即した、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一部改正案を作成いたしましたので、本日は、その内容について、ご報告申し上げますとともに、生産緑地地区の変更について諮問させていただきます。詳細につきましては担当よりご説明を申し上げます。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、冒頭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、市長は公務の都合により、退席をさせていただきます。

次に、本日欠席しております委員をご紹介いたします。木更津警察署長の遠藤委員におかれましては、本日、所要のため欠席しております。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お願いいたします。本日は委員が代わられて、初めての審議会となりますので、委員の皆様の自己紹介をお願いいたします。私から順にお名前を呼ばせていただきますので、一言ご挨拶をいただければと思います。

最初に学識経験の委員の方々です。日本大学教授の北野様、お願いします。

（挨拶）

千葉県建築士事務所協会君津支部からご推薦をいただきました、吉野様お願いします。

（挨拶）

木更津商工会議所からご推薦をいただきました、池田様お願いします。

（挨拶）

木更津市農業協同組合からご推薦をいただきました、石渡様お願いします。

（挨拶）

木更津市農業委員会からご推薦をいただきました地曳様お願いします。

（挨拶）

続きまして、市議会議員の方々です。木更津市議会からご推薦をいただきました、三上様お願いします。

（挨拶）

近藤様お願いします。

（挨拶）

神蔵様お願いします。

（挨拶）

続きまして、関係行政機関の方です。

宮下様お願いします。

（挨拶）

続きまして、住民の代表の方々です。杉森様お願いします。

（挨拶）

加藤様お願いします。

（挨拶）

以上、本日出席できない方１名とまだ来られていない方１名を含めて１３名様の構成でございます。任期の２年間、どうぞよろしくお願いいたします。

次に、職員の紹介をいたします。都市整備部長の寺田でございます。都市整備部次長の森田でございます。都市整備部市街地整備課長の作本でございます。経済部産業推進課長の佐藤でございます。その他の職員につきましては紹介を省略いたします。

続きまして、資料の確認をお願いいたします。

「01.次第」というファイルが１ファイル。「02.諮問書第１号（生産緑地）」が１ファイル。「03.（変更概要）木更津市マスタープラン及び市街化調整区域におけるガイドラインの一部改定について」が１ファイル。「04.田川地区において土地利用転換を決定した理由」が１ファイル。参考資料としまして、「木更津末吉図面 20260826」が１ファイル、合計５つでございます。よろしいでしょうか。

それでは議事に入らせていただきます。会長が選任されるまでの間、都市整備部長の寺田が仮議長を務めます。寺田部長お願いいたします。

仮議長（寺田部長）　はい。それでは議長が決まるまでの間、仮議長を務めさせていただきます。本日の出席委員は委員定数１３名のうち、森委員を含めていいですか。

司会（千石係長）　いらっしゃる予定になっておりますので、含めても大丈夫だと思います。

仮議長（寺田部長）　遅刻されている森委員を含めて12名、含めなかったとしても11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、会議は成立しております。

はじめに、会長の選出についてお諮りいたします。木更津市都市計画審議会条例第４条第１項の規定により、会長は学識経験者の委員のうち

から委員の選挙によって、これを定めるとされております。立候補または推薦があればいただきたいと思いますがいかがでしょうか。

吉野委員　　北野委員を推薦いたします。

仮議長（寺田部長）　ありがとうございます。
では、候補者が１名でございますので、選挙とはせず、推薦がございました北野委員に、会長をお願いしたいと思いますが、北野委員、いかがでしょうか。

（北野委員　承諾）

仮議長（寺田部長）　ありがとうございます。それでは、木更津市都市計画審議会条例第５条第１項により、会長が議長を務めることとなっておりますので、私はこれで仮議長の職を解かせていただきたいと思います。北野会長、どうぞよろしくお願いします。

議長（北野会長）　ただいまご推挙いただきました北野でございます。
引き続きどうぞよろしくお願いいたします。委員の皆様のお力添えをいただきながら、充実した議論の場を作っていただきたいと思いますのでぜひ忌憚のないご意見いただきますようよろしくお願いいたします。
それでは、議事を進めさせていただきます。木更津市都市計画審議会条例第４条第３項の規定により、私の職務代理者を指名させていただきます。学識経験者の池田委員を、職務代理者に指名をいたします。

（池田委員　承諾）

議長（北野会長）　次に、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いては、石渡委員にお願いいたします。

（石渡委員　承諾）

議長（北野会長）　それでは次に、議事でございますけれども、議事の３として諮問が１件でございます。それでは、令和８年７月１３日付けで、市長から諮問のありました諮問第１号木更津都市計画生産緑地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。

伊藤（市街地整備課係長）　それでは、諮問第１号木更津都市計画生産緑地地区の変更について説明いたします。まず、諮問内容のご説明に先立ちまして、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いたしましては、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ページをお開きください。当該変更の諮問書でございます。続きまして３ページをお開きください。今回、都市計画変更を行う生産緑地地区と面積でございます。それぞれ第１号高砂１丁目第１生産緑地地区廃止、約０．０９ヘクタール。第１６号吾妻２丁目第１生産緑地地区廃止、約０．０７ヘクタール。合計２地区約０．１６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、廃止となる１号、１６号の生産緑地の説明をいたします。生産緑地は、指定から３０年が経過すると、それまでの税制上の優遇措置が終了し、建築等の制限解除の手続きが可能となります。なお、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年間延長される特定生産緑地制度が設けられております。平成４年に都市計画決定を行った生産緑地については、令和４年に３０年の経過を迎えたことから、土地所有者の方からの申請があったものについて令和４年に特定生産緑地に指定を行いました。今回この２地区は、特定生産緑地への移行を行わなかった地区でございます。生産緑地地区の指定から３０年が経過したことを理由に、昨年度、行為制限の解除手続きが行われ生産緑地地区として機能が失われたことから、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ページをお開きください。変更内容総括表になります。改めてご確認となりますが、合計２地区の変更となり、２地区約０．１６ヘクタールの廃止となります。これにより、本市の生産緑地地区は７３地区９．７２ヘクタールが７１地区９．５６ヘクタールとなります。続きまして５ページは、都市計画図に今回廃止となる２地区の位置を示しております。続きまして６ページは、高砂１丁目第１生産緑地地区の変更概要書となります。７ページは、位置図でございます。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ページは、現況写真でございます。続きまして９ページをお願いいたします。吾妻２丁目第１生産緑地地区の変更概要書となります。次のページをお願いいたします。１０ページは位置図でございます。こちらも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１１ページをお開きください。こちらは現況写真でございます。続きまして１２ページをお願いいたします。１２ページは、都市計画の策定経緯の概要書になります。策定の経緯といたしまして、まず、令和８年７月６日から７月２１日にかけて、都市計画案の縦覧を実施いたしましたが、意見書の提出はございませんでした。本日、木更津市都市計画審議会にお諮りするものでございます。その後、令和８年１０月に千葉県知事への協議の申出を行い、１１月に千葉県知事から協議回答をいただく予定でございます。これらの手続きを終えまして令和８年１２月に都市計画決定の告示を行う予定としております。以上が策定経緯の概要でございます。次のページ１３ページから１７ページは、本市の生産緑地地区の一覧となっております。

以上、諮問書の説明となります。

議長（北野会長）　ご説明ありがとうございました。

今説明がございました、諮問第１号につきまして、ご意見ご質問があれば、お願いいたします。

近藤委員　今回、７３ヶ所から７１ヶ所の２ヶ所減ったということで、写真を見ても理解するところなのですが、残された７１ヶ所はしっかりと農地としての保全がされているのかの確認というのはどのようにとらえているのかご説明いただきたいと思います。

伊藤（市街地整備課係長）　令和７年度の10月に、市内７１地区の生産緑地を対象に現地踏査を実施いたしました。調査の結果、一部適正に管理されてないと認められたものが３ヶ所あり、土地所有者に対し文書による通知を行いました。その後対象となった全３ヶ所において改善が確認されております。

近藤委員　本来であれば市街化区域の中での農業を継続するというところが目的だったと思うのですが、その３ヶ所についてはただ保全して草刈をしているだけ、農業として営んでいるような運用をされていないのではないかと思うのですが、耕作を行っていないところはその３ヶ所のみだったのか、それ以上にもっとあったのか、今把握されているようでしたらご説明いただきたいと思います。

伊藤（市街地整備課係長）　雑草の繁茂調査をしたときに、繁茂しているのが３ヶ所で、他は農地として耕作をしてないところもあったと思いますけれども、耕

作ができるようなある程度農地としては管理されていたと認識しております。

近藤委員　　この制度を使うことによって税制上の優遇等があるわけでございますから、その３ヶ所は勧告を行って改善したということで改善をされているのかもしれませんけど、基本的に勧告をしなければしっかりと保全してないようなところについては、職権によってこの制度から除外することができるのではないかなとは思うのですが、制度的にそれは不可能なのでしょうか。

伊藤（市街地整備課係長）　生産緑地の指定の解除につきましては、生産緑地法の規定に基づき、職権で解除することはできないものとなっております。

近藤委員　　ありがとうございます。

地曳委員　　農業委員会的に言うとですね、農地は生産をしていなくても保全管理をしていれば耕作とみなすっていうような形で、自分たちは農地調査をしており、それは農業委員会的な解釈の尺度ではありますが、都市整備部と言いますかこちらの事務局は、農地としての定義といいますか、要するに農産物を生産しなければいけない、あるいはそういう生産緑地の場合は生産だけじゃなくて、景観であるとか、災害があったときの避難地であるとか、いろんな面が期待されるのが生産緑地であるのですけど、そのときの定義ですよね、ただ綺麗になっていればいいのかというところについては農業委員会とはまた若干違った尺度があると思いますが、その尺度はどんなような形でお持ちなのかを確認したいです。

伊藤（市街地整備課係長）　保全する農地として生産緑地も農地等として適切に管理されていることでオープンスペースや災害時の避難所になると認識しております。

作本（市街地整備課長）　付け加えさせていただきますと、耕作されてなくても、耕作できる状況にしていただいていれば見なしております。

地曳委員　　それが木更津市の見解、全国的な見解ということですか。

作本（市街地整備課長）　全国かはわかりませんが、我々としては今そのように判断しております。

地曳委員　　分かりました。

議長（北野会長）　ありがとうございました。それではよろしいでしょうか。他に意見がないようですので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１１名）

はい、ありがとうございます。現状、森委員がまだいらっしゃってないので、１１名の挙手ということで、諮問第１号は原案を適当とすることに決定いたします。ありがとうございます。

続きまして、報告事項として議事の４号がございますけれども、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。議事の４、「木更津市都市計画マスタープランの一部変更改定について」、あわせて議事の５、「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」、併せまして担当課よりご説明をお願いいたします。

千石（都市政策課係長）　資料名「03（変更概要）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一部変更改定（案）に係る意見公募について」の１ページをご覧ください。こちらは木更津都市計画マスタープランの一部改定についての変更概要でございます。今回、木更津都市計画マスタープランの一部改定をする理由ですが、本市では、木更津市企業誘致方針に基づき、企業誘致活動をおこなっているところでございます。この度、次世代産業の立地ニーズに対応するため、田川地区において、土地利用を転換し、企業誘致を推進していくことを決定したところでございます。そこで、地区計画制度を活用した適切な土地利用の規制誘導により、田川地区における新たな拠点整備を促すため、都市計画マスタープランに次世代産業開発誘導ゾーンを追加するとともに、このゾーンに定める地区計画の記載事項に関するルールを、市街化調整区域における地区計画ガイドラインに追加する一部改定を行おうとするものでございます。２.田川地区において土地利用転換を決定した理由につきましては、産業振興課から説明させていただきます。資料名「04.田川地区において土地利用転換を決定した理由」をご覧ください。資料の方よろしいでしょうか。産業振興課からご説明いたします。

佐藤（産業振興課長）　それでは初めに、背景及び経緯というところで（１）企業誘致の現状と課題についてでございますが、企業誘致は、単に企業を市内に呼び込むことが最終目的ではなく、新たな雇用創出や市内企業との取引拡大、税収確保などを通じて、地域経済の活性化につなげていくことが重

要でございます。また、将来にわたって本市が持続的に発展していくためには、地域の特性と将来性を踏まえ、計画的に産業基盤を整えていくことが必要と考えております。これまで本市では、市基本計画や企業誘致方針に基づきまして、かずさアカデミアパークや金田地区などを中心に企業誘致を進めてまいりました。その結果、企業立地が進んだ一方で、現在においては企業に紹介できるまとまった用地が不足している現状がございます。一方で、企業からの立地相談は引き続き寄せられており、今後も産業振興を進めていくためには、新たな産業用地の確保が喫緊の課題となっております。こうした中、市街化調整区域におきましても、インターチェンジ周辺や幹線道路沿いなど、一定の条件を満たす地区におきましては、地区計画を活用した土地利用が可能になるなど、新たな用地確保の手法が整備されて参りました。こうした制度をさらに拡充し、本市の交通利便性や電力インフラなどの地域特性を生かした、産業用地の確保を検討してきたところでございます。

次に、（２）誘致対象施設についてでございますが、まず誘致する施設につきましては、国の示す市街化調整区域での開発に関しまして、規制緩和の対象となる施設を基本としつつ、本市への立地相談や企業のニーズ、本市の地域特性、また重点的に誘致したい分野であることなどを総合的に勘案して選定しております。具体的には、資料にお示しする通りの施設となりまして、これらを総括しまして、次世代産業と位置付けております。特に、これらの分野には、電力を多く必要とする施設も含まれておりまして、変電所などの電力インフラに近いという、本市の地域特性を最大限に活かせる可能性がございます。

次に、（３）候補地の選定の経緯についてでございますが、昨年度、市内全域を対象に、民間所有地の情報提供を呼びかけ、複数の情報をいただきました。そんな中から、交通利便性、まとまった土地の確保、安定した電力供給環境などを基本に、企業の立地ニーズや、周辺地域との調和なども含めまして総合的に検討し、今回の対象地を選定いたしました。なお対象地の中には、農地は含まれておりません。次に、地元説明会の実施結果でございますが、８月８日土曜日に、対象地区の地元住民を中心としました説明会を実施いたしました。説明会におけるご意見、ご質問についてご紹介いたしますと、道路整備の必要性、水資源への影響、騒音等の環境面などのご意見がございました。特に水資源への影響につきましては、地域の皆様の大切な生活環境に関わるものと、市としても重く受けとめており、企業の立地にあたっては、関係法令の遵守を強く求めるとともに、水環境が損なわれることのないよう、市としても対応して参る旨をご説明いたしました。その他の事項につきましても、事業計画が、定まった際には、その計画に応じた、法令等を遵守し、周

辺への影響がないように、企業に対して申し伝える旨をご説明いたしました。また、林地開発の取り扱いについてもご質問がありましたが、現在対象地の大部分は、砂利採取許可を得て事業を実施しておりまして、その関係で林地開発許可を取得しております。今後、実際に企業が立地する場合には、その手続きの変更などが必要になることを管轄する県中部林業事務所に確認しております。また、その他のご意見としましては、地元の方から、少子高齢化で地域の人口が減っている中、企業誘致により雇用が創出されるのであれば、地域としては歓迎しているとのご意見もございました。

次に、企業誘致連絡調整会議の実施結果についてでございますが、８月２０日木曜日に、本市の企業誘致促進に関し、総合的な推進に関わる庁内調整を目的とした、木更津市企業誘致連絡調整会議を開催し、本地区での取り組み、土地利用の転換、今後の動きについて説明し、委員の皆様からご同意をいただきました。以上がこれまでの経緯の説明となります。田川地区におきましては、これまで変電所に関連する高圧線の存在により、土地利用に制限が生じる場合もあり、地域の皆様にご不便をおかけしてきた面もあったかと存じます。今回は、この変電所があることを生かし、新たな可能性が生まれるということを契機としまして、市としても地域の発展に向けて積極的に取り組んで参りたいと考えております。

最後になりますが、本市としては地域の特性を最大限に生かしながら、地域と企業がともに発展できる次世代産業の集積を図り、将来にわたって、地域の活力を生み出す産業用地としていきたいと考えているものでございます。説明は以上でございます。

千石（都市政策係長）　次に、ただいま産業振興課からご説明申し上げました内容を、都市計画の計画書へ反映させた案についてご説明申し上げます。

資料戻りまして、資料名「03.（変更概要）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一部改定（案）に係る意見公募について」の１ページの ３.木更津市都市計画マスタープランの一部改定の内容 をご覧ください。一部改定の内容といたしましては、マスタープランの第３章、３－１都市利用の方針の（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針に「次世代産業開発誘導ゾーン」を追加いたします。現在は８ゾーン１地区に区分しておりますが、１ゾーン追加し、９ゾーン１地区の区分となります。３ページをご覧ください。田川地区は市街化調整区域のため、原則建物等は建築できませんが、インターチェンジ周辺開発誘導ゾーンなどと同様に次世代産業開発誘導ゾーンを設定することで、その立地特性を踏まえ、地区計画制度

を活用することにより、適切な土地利用の規制誘導を図ることが可能になります。誘致対象施設といたしましては、田川地区の地域特性を活用して、こちらに記載してあります、５つの次世代産業施設としております。４ページをご覧ください。こちらは、マスタープランに記載されております、土地利用方針図でございます。こちらの図の、田川地区変電所周辺に次世代産業開発誘導ゾーンを追加いたしました。赤枠で囲ってあります。凡例と図面に薄いピンク色のところを追加しております。５ページをご覧ください。マスタープラン第４章　4－2 地域別構想
８）富来田地区、（３）富来田地区まちづくり方針の⑦を「需要動向に応じた土地利用」から「田川地区の変電所周辺における適切な土地利用の規制誘導」に変更いたしました。また、６ページの⑦を「田川地区の変電所周辺については、その立地特性を踏まえ、地区計画制度の活用により、次に掲げる施設の立地に関する適切な土地利用の規制誘導を図ります。環境・エネルギー関連施設、食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場、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、陸上養殖施設、地域振興に寄与する産業施設」に変更しております。７ページをご覧ください。こちらの図は富来田地区まちづくり方針図になります。こちらの図に、土地利用方針図と同様に赤で囲ってある凡例と図面を追加しております。また、「田川地区の変電所周辺における適切な土地利用の規制誘導」という文言を追加いたしました。８ページをご覧ください。こちらは、議事（5）に当たります。「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」の内容でございます。ガイドラインの「Ⅱ市街化調整区域における地区計画の導入」で、都市計画法第１２条の５第１項第２号の規定に基づく地区計画を導入する場合についての目的や技術基準を示しており、そこに（ｇ）次世代産業開発誘導型 を追加し、「変電所周辺かつ一定規模のまとまった区域において、次世代産業施設の立地を誘導する区域として、建築物の用途・形態等を定めた地区計画」としております。10 ページから 13 ページをご覧ください。こちらの表に、今回追加した「（ｇ）次世代産業開発誘導型」の地区整備計画に関する事項を記載しております。基本的には（ｆ）拠点開発誘導型と同じですが、決定できる区域及び規模については、「原則１０ヘクタール以上の区域」としております。地区計画の目標・都市利用の方針は、沿道開発誘導型や拠点開発誘導型と同じですが、今までは幹線道路沿道やインターチェンジ周辺なので、「広域交通網等」という地域特性にしておりましたが、今回次世代産業開発誘導型の地域特性とは異なりますので、こちらの文言を削除させていただいております。地区施設につきましても、拠点誘導型と同じですが、こちらに挙げられている施設を必ずしも設置する必要が

あると誤解される恐れがあるため、「必要に応じて」の文言を追加いたしました。建築物等の用途の制限については、次世代産業開発誘導型において許容する建築物を例として記載しております。語尾に「これらに附属する施設」と記載しているのは、例として挙げている施設だけでなく、事務所などの附属する施設も建築可能であるということを加えております。また、建築物等の高さの制限については、次世代産業の立地ニーズに対応するため、最大５０メートル以下としております。１０ページに記載しております。１０ヘクタールについてと、１３ページに記載している最大５０メートル以下については、産業振興課の佐藤課長より補足の説明をお願いいたします。

佐藤（産業振興課長）　まず建築物高さの最高限度５０メートル以下とする理由というところなのですが、こちらにつきましては、誘致を想定する食品関連物流施設や、データ通信のための施設等のこれら次世代産業の施設は、冷却設備、自動化倉庫、サーバー設備の多層化などにより、３０メートルから５０メートル程度の高さとなる事例が見られます。県内におきましても、先行事例との整合しており、５０メートルは施設の機能的要件に基づきまして、合理的な水準であると考えております。また、本区域は、砂利の採取跡地となっておりまして、周辺地盤よりも低い土地を含むため、建築物の、見かけ上の高さが抑えられる条件を有しております。加えて、周辺に住宅地が少なく、居住環境への影響も限定的であることから、周辺環境への負荷を比較的小さいものと想定されます。これらの理由から、建築物の高さの最高限度を５０メートル以下と設定するものでございます。なお、実際の地区計画の策定にあたりましては、建築物の配置形態の制限・緩衝緑地の確保などにより、周辺環境との調和を図るものといたします。続きまして、区域の規模を１０ヘクタール以上とする理由につきましては、地域未来投資促進法における市街化調整区域での開発におきまして、規制緩和の対象となる施設に係る面積が１０ヘクタール以上とされております。また、木更津市の産業立地促進条例に基づく、大規模投資企業立地奨励金の対象につきましても、１０ヘクタール以上という要件がされております。これら２つの制度との整合を図る観点から、区域の規模を１０ヘクタール以上と設定するものでございます。

千石（都市政策課係長）　続きまして、14ページ、15ページをご覧ください。こちらはガイドラインに記載しております、土地利用方針図（参考）と富来田地区土地利用方針図（参考）になります。マスタープランと同様に、次世代産業開発誘導ゾーンの凡例と区域を追加しております。１６ページを

ご覧ください。今後のスケジュール案といたしましては、本審議会で報告した後、９月議会にて説明し、１０月に意見公募を行います。意見公募の内容を加味し、１１月に都市計画審議会にて諮問をし、１２月に変更を行う予定となっております。１６ページ以降につきましては、「木更津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」の新旧対照表になりますので、ご確認をいただければと思います。

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。議事４併せて５についてご説明をいただきました。

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、ございましたらお願いいたします。

近藤委員　本市において産業用地が少なく、需要を満たしていないという現状はよく分かっておりますし、こういうのを付け加えていくというところは良いことだと思うのですが、今回この対象にしている約52ヘクタールの田川の土地ですが、致命的なところが幹線道路なり道路に接道していないことです。なので５２ヘクタールのうち、例えば道路に近いところだから１０ヘクタールだけ開発されてしまうと、その奥の４２ヘクタールは全くアクセスもできなくなる土地になってしまうので、ここを許可するということについては１つインフラという意味で、道路、また道路に付属するものとして下水道はないと思いますが、上水道なり電力なりの供給パターンをある程度考えなければならないだろうということがあります。１つ道路について考えてみたものとしまして、今回資料として付けさせていただいた「木更津末吉線 将来構想図」は私が書いたものでございますが、皆さん方ご覧になれますでしょうか。現在かずさアカデミアの東京機械製作所のところまで、片側２車線断面でできている道路がございまして、昔、かずさ３期だったか草敷エリアというものが確か想定されていてそっちまで伸ばすという計画もあったかと思うのですが、そちらの方が県においてほぼ取り止めになった中で、そこで止まっている道路があるのですが、それをさらに、今回の当該敷地の中を通過して、さらに小櫃のところで現在長谷川の方から来て、久留里線をアンダーパスして、Ｔ交差している道路まで極めてよい線形でつなげられるということがわかりまして、今回ここを許可するのであれば併せて都市計画道路として、この中の幹線をしっかりと示す、指定することによって、中の開発行為についてもこの道路を担保するような形で開発させないと、将来的にこの道路を繋ごうとしたときにそこを開発されていて、

道路が繋げないという形になる懸念もるため、並行して考えなければいけない問題ではないかと思いますが、担当課としてはいかがお考えでしょうか。

千石（都市政策課係長）　この都市計画道路なのですけれども、現況といたしましては、平成２年７月３１日に、起点部を請西からかずさアカデミアパークへ延伸し、延長９，２００メートルとしています。その後、令和元年８月２１日に、アカデミアパーク東側の旧県道の拡幅がないこと、代替道路として木更津末吉線があることを理由に廃止しております。現況延長は８，７２０メートルとなっております。ご提案のありました平面図と同様の道路延伸構想というものが、かずさアカデミアパーク構想策定時にありまして、その構想に基づき、久留里線末吉地区のアンダーパスが整備されたものと推測されますことから、まずこちらの構想について県の関係部署等に、構想が現在どのようになっているのかというのを確認して整理して参りたいと考えております。

近藤委員　こちらに宮下委員も来られておりますが、延長を私が試算してみると約６キロ弱ぐらいのうち、３．５キロ程度が木更津市で２．５キロ程度が君津市でした。うちの都市計画だけで決めることもなかなかできないところがあり、県に音頭を取ってもらって広域幹線として考えて作っていただかないと、木更津市は都市計画道路として指定したけど君津は指定しないというような状況になる。これも全然話が続かないところですし、先ほど言いましたように君津側のどこかとつながないことには、ここの地域の道路網って完全にできないんです。そのあたりも併せて今回の都市計画審議会の諮問の中では、こちらについてもしっかりと対処していくということを前提にしないと、この地区計画を指定することには一部の危惧を生じますので並行して作業を進めることは当然前提かと思いますがそういう認識でよろしいのでしょうか。

千石（都市政策課係長）　この後ですね、県の関係部署等々、打ち合わせ等をさせていただいて、整理していきたいと考えております。よろしくお願いいたします。

近藤委員　ありがとうございます。

三上委員　ごもっともな話で、線引くのは簡単ですが、片側２車線でこれだけの距離をやるとなると莫大な経費かかるわけですが、木更津東、木更津北、南、君津インター、と近くに４つのインターがありますが、どこへのア

クセス道路として整備したらいいかということでまず考えて、今、近藤先生が言ってくれたのがすぐできれば私も大賛成ですが、やっぱり非常に難しい話ではあります。かといって、現状の道路網の中で地区計画を立ち上げても、どこを幹線のアクセス道路とするか困ってしまうので、まず行政として、どこが最寄りのインターであり、将来的には近藤先生の提案はご最もだけど、その前にやっぱり事前の策として、長浦上総と木更津末吉線どういうふう整備していくかっていうことを考えた方がいいと思いますが、今考えている案というのは何かあるのですか。

千石（都市政策課係長）　現在、木更津市の都市計画マスタープランに、土木課と協議して決めた整備路線が挙げられておりますので、一応それを優先して整備をしていくというふうに考えております。以上でございます。

三上委員　　木更津東も、木更津北も、考えてみると、長浦上総というのがあって、これは地域で広域農道っていうことで地元民が整備促進を要求しています。だから、この地域だけじゃなくて関連するものをこの際だから整備することも地域にとっては嬉しいことだと思うので、財政の問題もあるでしょうけど、かといって近藤先生が提案してくれたことを進出してくる事業者に全部やらせることも無理だと思うので、行政が提案して「ここを優先的に整備します」というふうにした方がいいと思います。

あと今回は地区計画を提案するという話ですが、本来であれば企業誘致ってことで行政が作ったもの、用意した公共用地に来てもらうことが一番望ましいですがそうじゃないとなると市の方で相当支援しないといけないと思います。市ができる支援をどのように考えているのか確認したいです。

佐藤（産業振興課長）　企業誘致の関係なので、経済部産業振興課からお答えします。委員がおっしゃる通り、企業誘致の観点で言いますとやはり誘致環境を整えるということで市の方としてやれることを、お金の関係はなかなか難しいところありますが、今回の様な行政手続きがスムーズにできるように、例えば今回で言いますと中部林業の方への調べですとか、環境面での調べですとか、そういったところで市の内部での強みなども生かしながら、うまくスムーズにいくように心がけております。以上です。

三上委員　　あと、今度は地区計画を立ち上げるときに地権者の同意など、いろいろ障害がありそういったところも市が事業者に手助けをしないといけないと思いますが、その辺はどのように考えていますか。

佐藤（産業振興課長）　市としてやれることの限界というのは確かにあろうかとは思いますが、地権者の方の取りまとめのところで言うと例えば地元説明会の中で市の方からも今日お話したような内容などもご説明できれば、ご理解をいただく上でもプラスになってくるかと思いますので、そういったところをできるだけサポートしていきたいと思っております。

三上委員　　企業誘致は他の各自治体も行っていて競争みたいな面もあるので、是非とも１企業に拘るようなことではなく一団地として市からの支援をできる限りしてもらえたらと思います。

吉野委員　　今近藤委員、三上委員がおっしゃった通りに、これについて都市計画法の許可を取るにあたっては技術基準で９メーターの道路にしないといけません。そして、そこに行くまでの道路も有効幅員で７メートルの道路に接してないと都市計画法の開発行為の許可が取れないんです。市の道路は６メーターで整備されているものが多いかと思いますが、６メートル以上の道路が主立ったところに繋がっているということはそうそうなくてですね、指定することは全然反対はしないですが、事実上誘致されたとしてもこのままでは許可が取れない土地なんです。なので、先程先生方がおっしゃった通りに、道路を整備してあげないと使えないと思います。ですので、そこもさっきも先生がおっしゃった通りに、関係課や県の方とも相談して、そこを含めて計画していかないと、おそらく手を挙げる人がおらず、手を挙げたとしても過度の負担を強いることになりますのでその辺も考慮して進めたほうがよろしいかなと思います。

佐藤（産業振興課長）　おっしゃる通りで、現況は先程も少しお話しましたが、砂利採取許可を得て業を行っているということで搬入路自体はあります。ですが、その計画の内容によっては必要となる幅員を満たさなければなりません。ですので、きちんとした計画が定まりましたらそれに合う形で道路を改良しながら開発をする、という形を前提に想定しております。

議長（北野会長）　ありがとうございます。マスタープランの一部改定と地区計画のガイドラインの一部改定を並行して、今いろんな委員の方からご発言があったような環境を整備していくということを大前提として市の方はお考えになっている、という認識で大丈夫でしょうか。並行して併せて考えて、よりよい街としての木更津市の未来が見えてくるという流れだと思いますので、ある部分だけをこれでいいじゃないかというよりかは、もっと俯瞰的に見て木更津市としてのプラスになる方向での並行した検討をぜひ続けていっ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。

その他何かございますでしょうか。

加藤委員　　他市の事例ですけれども、印西市で住宅地の中に大規模データセンターが立てられて住民トラブルが起こっていると報道があります。もちろん前提条件や立地条件は異なると思いますが、そのような大規模データセンターが今後建てられるようになると、そういう認識で合っていますでしょうか。

佐藤（産業振興課長）　現段階においては、どの企業がどういった事業をするのかということは決定していないため、仮にデータセンターが来るということでお話にお答えします。確かに印西市ではそのようなことが話題になっておりますが、ご質問の中にもありましたように立地環境がまず違うというところが１つだと思いますし、どのような計画ができるかということにもよりますが、法令遵守はもちろんのこと周囲の方、地域の方のために良くしていこうという発想が元々にありますので、そうしたところのご理解を取っていくというのは大前提になってくると思います。そこのところはもしも企業、そして事業が定まったときには、きちんと市の方から十分に伝えていきたいと思っています。

加藤委員　　変電所周辺ということが１つの要件になっていますが、例えば、高砂１丁目など他にも市内に変電所があると思います。ここは市街化調整区域も近いエリアですけれども、そこはさらに宅地化が進んでいます。今回のことが先行事例となることで今後、住宅地に突然データセンターが建つことにならないかと住民としては懸念しておりますが、そういうことについてはどう考えていますか。

佐藤（産業振興課長）　変電所は木更津市の中に田川地区のそばだけではなく確かに他にもあります。ですが、これは電力会社の関係ですが余剰電力があるかないかというところが１つあります。また、新たな企業誘致ができる用地を求めているというところで、今前提条件として市街化調整区域の中でということを考えておりますので、いきなり住宅地にそのようなお話が来るということは今のところ一切考えておりません。

加藤委員　　住環境への負担があるというのを、留意してもらえばと思っての発言でした。ありがとうございます。

議長（北野会長）　色んな他市の先行事例ありますけれどもそれを、木更津市さんとしては良い方向への参考事例として活かしていただければと思います。

やり方はいろいろあると思いますので、マイナスの面だけを考えるのではなく、ポジティブにプラス思考で新しいまちを目指すという発想の転換ができるといいと思いますので、包括的に俯瞰的な議論ができる場としてここが位置付けていけるといいかと思います。

他によろしいでしょうか。それでは様々な貴重なご意見を頂きましたので、ぜひ担当課としましては検討を深めていただければと思います。

それでは、以上で本日の議題は終了いたしましたので、進行を事務局にお戻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。また、委員の皆様におかれましては長時間にわたりご審議いただきありがとうございます。以上をもちまして、本日の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１２９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 10 月 15 日
木更津市都市計画審議会　　（署名）石渡 馨