

会議録

- 1 会議の名称：令和3年度 第1回君津市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定検討専門委員会
- 2 開催日時：令和3年12月14日（火）午後2時00分から午後3時38分まで
- 3 開催場所：君津市役所5階 小議会議室
- 4 会議の議題：
 - (1) 都市計画マスタープラン改定にあたっての主な視点について
 - (2) 立地の適正化に関する基本的な方針について
 - (3) 誘導方針について
- 5 公開又は非公開の別：公開
- 6 出席した者の氏名（委員）：

寺木 彰浩	齊藤 敦
平野 陽一	佐久間 宏行
渡邊 由希夫	

出席した者の氏名（事務局等）：

市長	石井 宏子	建設部長	出口 勝
建設部次長	石川 雅一		
建設部建設計画課			
副課長	隅田 洋一	都市政策係長	白石 晃
主任主事	岡田 卓磨	主任技師	藤村 弘靖
主任主事	木川 祐輔		
受託業者	玉野総合コンサルタント(株)		
渡辺 哲広	岩橋 佑	池田 真実	

- 7 欠席した者の氏名（委員）：2人
- 8 傍聴人の数：0人
- 9 発言の内容：

開会

（司会）

皆様、こんにちは。委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、ご出席をいただき、誠にありがとうございます。

本日の会議につきましては、新型コロナウイルス感染症対策のため、換気をしながら進めてまいりますので、ご理解とご協力のほど、お願い申し上げます。

開会に先立ちまして、配布資料の確認をさせていただきます。まず、本日の次第、資料1、「君津市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定検討専門委員会設置要綱」、資料2、「委員名簿」、資料3、本日の「席次表」、資料4「都市計画マスタープランの見直しと立地適正化計画の策定について」と書かれたA3版3ページ、資料5「都市計画

マスタープラン改定にあたっての主な視点」と書かれたA3版片面印刷1枚、資料6「都市計画マスタープラン 参考資料」と書かれたA3版で6ページ、資料7の「立地の適正化に関する基本的な方針、誘導方針について」、A3版両面印刷が1枚、資料8の「立地適正化計画、参考資料」がA3版で4ページとなっております。不足等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

本日の会議は、お手元にごございます資料によりご説明しながら、次第に沿って進めさせていただきたいと思っております。

それでは、只今より、「令和3年度第1回 君津市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定検討専門委員会」を開会いたします。

本日、司会進行を務めさせていただきます、建設部建設計画課の隅田と申します。よろしくお願いたします。本日の会議につきましては、「君津市審議会等の会議の公開に関する規則」に基づき、会議録を作成し、公開することをあらかじめ、ご了承願います。また、本日は、5名の委員が出席されていますので、「君津市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定検討専門委員会 設置要綱第5条第3項」の規定に基づき、会議は成立することをご報告いたします。

本日は、1回目の委員会ということでもありますので、資料2の委員名簿に沿って、委員の皆様をご紹介させていただきます。

千葉工業大学 創造工学部 都市環境工学科教授、寺木 彰浩委員でございます。

(寺木委員)

寺木でございます、よろしくお願いたします。

(司会)

君津商工会議所 専務理事、齊藤 敦委員でございます。

(齊藤委員)

齊藤でございます、よろしくお願いたします。

(司会)

君津市社会福祉協議会 事務局長、平野 陽一委員でございます。

(平野委員)

平野でございます、よろしくお願いたします。

(司会)

君津市農業協同組合 常務理事、佐久間 宏之委員でございます。

(佐久間委員)

佐久間でございます、よろしくお願いたします。

(司会)

日東交通株式会社 運輸部長、高橋 晴樹委員でございます。本日、高橋委員におかれましては、所要のため欠席でございます。

(司会)

君津市自治会連絡協議会 会長、渡邊 由希夫委員でございます。

(渡邊委員)

渡邊でございます、よろしく願いいたします。

(司会)

君津土木事務所 調整課長、酒井 康行委員でございます。本日、酒井委員におかれましては、所要のため欠席でございます。

なお、委嘱状の交付につきましては、本来、君津市長より直接交付させていただくべきところでございますが、新型コロナウイルス感染症対策のため、机上配布とさせていただいておりますので、ご了承ください。

また、事務局職員の紹介につきましては、時間の都合上、席次表により代えさせていただきます。

(司会)

続きまして、次第の3「委員長・副委員長の互選」に移りたいと思います。

「君津市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定検討専門委員会 設置要綱第5条第4項」の規定により、委員長、副委員長は委員の互選により選出することとなっております。皆様のご意見をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

(渡邊委員)

事務局の案があればお願いします。

(司会)

事務局の案があればとのことでしたので、事務局から提案させていただきたいと思えます。委員長に寺木委員を、副委員長に渡邊委員を推薦したいと思えますが、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

(司会)

「異議なし」ということですので、委員長に寺木委員を、副委員長に渡邊委員に務めていただくことに決定いたしました。寺木委員、渡邊委員、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、委員長より、ご挨拶をいただきたいと思えます。

(委員長)

寺木でございます。専門は都市計画でございます。大学を出て、当時建設省の建築研究部という都市計画の研究部に配属されて、12年前に千葉工業大学に移りました。以来、都市計画に関し、千葉県やいろいろな地方自治体のお手伝いをさせていただいております。

千葉工業大学の同僚の先生が、千葉県は日本の縮図である。海もあれば山もある。大都市もあれば、郊外部、農村部もあると話していました。君津市の地図を拝見いたしますと、まさに、千葉県のさらに縮図だと思っております。

いろいろと社会情勢等が変化している時代で、コロナの話もございまして、今後いろいろと考えなければいけないところがあるということで、今回、都市計画マスタープランと立地適正化計画の策定を進めているというふうに向っております。微力を尽くしますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

(司会)

ありがとうございました。続きまして、石井市長より皆様にご挨拶申し上げます。

(石井市長)

皆さん、こんにちは。君津市長の石井宏子でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。本日は、公私共に年末の大変お忙しい中、第1回君津市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定検討専門委員会にご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。また、委員の皆様には日ごろより、市政各般にわたりまして、様々なご支援、ご協力をいただいておりますことを、この場をお借りいたしまして厚く感謝を申し上げます。ありがとうございます。

さて、本市におきましては、現在、新たな総合計画の策定に取り組んでいるところでございます。この新たな総合計画の将来ビジョン、「ひとが輝き幸せつなぐきみつ」でございますが、この将来ビジョンを実現していくために、将来を見据えた土地利用方針を定めました君津市都市計画マスタープランの改定と、コンパクトシティの形成に向けた立地適正化計画の策定は大変重要であると考えております。そのため、令和4年度中にこれらの計画の策定を目指して取り組んでいるところでございます。

委員の皆様には様々な視点から忌憚のないご意見を賜り、また、力強いお力添えを賜りたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。簡単ですが、挨拶に代えさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

(司会)

誠に恐縮でございますが、石井市長は公務の都合により、ここで退席とさせていただきますので、ご了承ください。

(市長退席)

(司会)

それでは、議事に入らせていただきます。議事の進行につきましては、「君津市都市計画

マスタープラン改定及び立地適正化計画策定検討専門委員会設置要綱 第5条第1項」の規定により、委員長が議長を務めることとなっておりますので、議長に進行をお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

(議長)

よろしくお願ひいたします。それでは、さっそくでございますが、お手元の議事次第に従いまして、進めていきたいと思ひます。次第の5ですね、最初が都市計画マスタープラン、「(1) 都市計画マスタープランの改定にあたっての主な視点について」、事務局、ご説明をお願いします。

(事務局)

議題1「都市計画マスタープラン改定にあたっての主な視点について」、資料4、資料5、資料6により、資料のとおり説明。

ここで、資料の記載に誤りがありましたので、ご報告させていただきます。

資料5の1、君津市の現状、(3)安全安心で利便性の高い都市づくりの5つ目の項目で、ご説明させていただきました消費者購買動向調査の件について、「君津市の最寄り駅に該当する地元購買率は」とありますが、正しくは、「君津市の地元購買率は」となります。

資料6、3ページ目の左下の地元購買率の表示につきましても、3行目「君津市の地元購買率をみると、最寄りに該当する地元購買率は、県平均は」とありますが、正しくは、「君津市の地元購買率をみると、県平均は」となります。

また、資料5の1、君津市の現状(4)高い産業力が持続的な発展をけん引する都市づくりの7つ目の項目、一番下の項目をご説明させていただきましたが、耕作放棄地の件について、「15年間で424ha増加」とありますが、正しくは、「25年間で424ha増加」となります。

資料6の3ページ目の一番右側の三つ目の項目の3行目の表示につきましても同様に、「15年間で424ha増加」とありますが、正しくは、「25年間で424ha増加」となります。

(議長)

ご説明ありがとうございます。資料6の下のほうに市民意向調査の結果が示されていると思うのですが、これは今の説明には入らないのですか。

(事務局)

こちらは、結果を視点として入れさせていただいております。こちらは改めて説明させていただければと思ひます。

(議長)

では、引き続きお願いします。

(事務局)

4つ目の市民意向調査といたしまして、こちらは、令和2年8月に君津市が実施いたしました市民意向調査の結果を載せさせていただいております。君津市が目指すべき将来都市像として、アンケート調査の結果、都市の将来イメージとして一番多かったのは、健康福祉都市、次いで、生活安全都市、環境共存都市、生活利便都市の順となっております。

都市基盤に関わる満足度と重要度につきまして、今後対応していく必要のある、満足度が低く重要度の高い項目といたしましては、公共交通網の整備、道路網の整備、上下水道の整備、自然環境の保全となっております。以上になります。

(議長)

そういった結果を踏まえて、資料5の一番右側の主な視点が出てきたというお話になる訳ですね。

(事務局)

はい。

(議長)

ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問等がございましたら挙手の上、ご発言願います。初回ですので、ざっくばらんにご意見等を述べていただければと思うのですが、いかがでしょうか。ギリギリまで事務局の方々が資料づくりにご努力されていたので、お手元に届くのが間際になったと聞いております。今じっくりとお読みいただいた上でご意見をいただければと思います。その間の時間稼ぎではないのですが、私の方から。資料6のデータを見ると、インターチェンジ近辺、インターチェンジ自体は都市計画区域内ですか、外ですか。

(事務局)

都市計画区域内の市街化調整区域になります。

(議長)

市街化調整区域ですか。そうすると、そこに結局インターですから、流通関係の施設がおそらく立地するだろうと。それを開発圧力と捉えて、逆に君津市としては開発というか整備を進めるといふか、そういう受け止め方をしようというお話があるんだというふうに解釈したのですが、そうすると、そこに今の産業の立地状況、出荷額自体は増えているわけで、それを港で受けるのと、あと陸揚げして関東地方に送り出すICと両側でちゃんと産業基盤を支えようというお話なんだろうと思ったんです。そうすると、IC近辺は否応なく都市的な土地利用のコントロールをちゃんとしてあげないと、市街化が進んでしまい、何らかのコントロールの手段を考えなければいけないんだけど、開発の状況を見ると、流通関係は多分、工業に当たるのでしょうから、宅地化の話ばかりで、そういう話は入っていない。しかし、人口全体は減っているということは、どんどん宅地が外側に広がっている、所謂スプロール現象が起きつつある。あと、ほんのちょっとだけ商業系の郊外型の店舗の立地があつて、駅前商店街の需要を食っているようなそんな状況で、これもスプ

ロール現象の促進要因になっているのではないかと、というような話なのではないかと思っただけですが、その理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

おっしゃる通りでございます。まさに今、議長の言われたことは君津市の課題となっております。今回、都市計画マスタープランと合わせて立地適正化計画を作るというのは、市街地の活性化というのも君津市では目指していきたいと考えております。

また、IC周辺につきましても、現行の都市計画マスタープランでも土地利用を目指すというところにはなっております。そのため、こちらについては、新たな総合計画の方でも産業の受け皿の場所ということで改めて位置づけられたところがございますので、それに即した形で都市計画マスタープランの方も誘導といいますか、そういった形の土地利用方針を示していければと考えております。

(議長)

今のお話ですが、僕は都市計画の人間として、都市計画区域内に対してマスタープランを作るというのはよくあります。普通、大体そういうところが多いです。事前にご説明いただいたときにその辺をお聞きしたほうがよかったのですが、見落としていたのですが、外側の都市計画区域外のところにまで、今回マスタープランをお作りになろうとしている。これは、都市計画の人間からすると、都市化というか、市街化というか、それをコントロールするのが都市計画ですので、都市計画区域外は市街化してはいけないのではないかとというのが僕のイメージなんですね。そうすると、かえってマスタープランを作りますよと言ってしまうと、都市計画の視点でそこを見てしまうので、せっかく来られている委員の方とか、何だそれはというような話にどうもなりかねないのではないかと。自然環境を保全するとか、よりよい農地とか、林地を保護していこう、保全していこうと。環境資源にもなるかもしれませんし、そういう意味では君津市全体のバランスを考えると、都市計画マスタープランの中に敢えて入れてしまったところの意図みたいなものを、もう少し詳しく教えていただけるといいかなと。逆にこの辺のデータを見ていると、都市計画区域内の話ばかり出てきていて、総合計画なり何なりで扱いますというのは、それは当然そうだと思うのですが、総合計画の中で、ここは都市計画区域だからマスタープランに任せたよ。それ以外のところは、農業とか林業とか、僕の認識で行くと農水省の世界であって国交省の世界ではないので、そこは切り分けというか、その説明があった上でのマスタープランかなと思うものですから。このあたり、県の整開保自体は、都市計画区域外は作っていないですよ。

(事務局)

作っていないです。

(議長)

そうすると、君津市独自の取り組みなわけですよ。

(事務局)

そうですね。

(議長)

独自の取り組みということは、逆に言うと売り物になるので、そのあたりは丁寧に説明していただくと、頑張っているんだというのがよりアピールできるのではないかと思います。今日の時点ではこの資料ですからしょうがないのかもしれないですが、先々というか、最終的にマスタープランをちゃんと公表するときまでには、少なくとも、何で君津市がマスタープランで都市計画区域外まで、県が整開保で決めていないところまでちゃんと考えようとしているのか、そのあたり、胸を張って説明できるよう、君津市は頑張っているんだということを見せていただければなと思います。質問というより意見ですね。

(事務局)

今、委員長がおっしゃっていただいたとおり、本市のマスタープランというのは、市域全域で都市計画区域外も入っている。これにつきましては、現行の都市計画マスタープラン、それから、その前のマスタープランからも市域全域を加えたという形で作らせていただいているというのが現状でございます。しかしながら、委員長おっしゃるとおり、区域外の各それぞれの地区のマスタープランの表記につきましては、特に都市的に整備していくといったような表記ということには当然なっていないのが現状でございます。それぞれの拠点を生かしつつ、どういう方針を立てていくかといったような作りになっておりますので、今後、そういった説明を十分できるようにさせていただきたいと思っております。

(齊藤委員)

君津市商工会議所の齊藤です。よろしくお願ひいたします。

実は商工会議所の方で、今、君津 I C 周辺のまちづくり事業を進めていきたいということで、いろいろな事業展開をさせていただいて、その中で、実は三直地域に住んでいらっしゃる自治会の方々の懇談会を3回くらい実施させていただいています。

その中で、地元の方からのご意見、お話を伺いますと、正直な話、高齢化が進んでいて、農業の後継者がもういないと。この先、農業ができる自信はないので、何とかこの地域を整備してほしいというお話を伺いました。今、実際の話、かなりの農地がありますが、自分では作らずに、ほとんどが他の人に作ってもらっている。ちょっと大きく農業をやっている方に、清和地区とか小糸地区とか、そちらの方に農地を整備していただいているというのが現状だそうです。

ただ、I C 周辺に関してはかなりいろいろな問題がありまして、農地法の絡みもございますし、あと、もう1つが埋蔵文化財の関係がございます。小糸のすぐ近隣ということで、埋蔵文化財の調査の区域に入っているということで、いろんな部分で壁があるというか、そんな状況です。

ただ、先ほどお話しいただいたように、I C 周辺については、いろいろな産業の受け皿として、いくつかの業種が手を挙げており、結構 I C 周辺に関しては、かなり地域の方たちの要望も強い。それから、それぞれの事業所の方もぜひ進出したいというお話がござい

ますので、そういうものをいい機会として考えていく必要があるのかなと思います。

それと、総合計画にも特には載っていませんが、実は君津駅前、中野という地域なのですが、そちらのほうの川を隔てた反対側に中富という地域がある。左岸のほうですが、こちらに住んでいらっしゃる方も、実を言うとさっきの三直と同じように、駅前で利便性も高いので、土地利用を今後、ぜひ考えておいてほしいということが地元の方から今現在お話がございまして。ちょうど三直のICもうちの方の商工会議所で事業を、要望も見ながら進んでいますので、中富の地域からもぜひ一緒に協力してほしいということで、この1、2カ月、お声がかかっている。

そんなこともございまして、確かに今現在の市街化区域から外れている部分にはなりますが、そちらの開発も、私ども商工会議所のほうもぜひ今後進めていただければというところも含めて、こちらに参加させていただいているのが現状かなと思っています。

(事務局)

以前より、商工会議所様からお話は伺わせていただいております、それにどう対応するかということで、市も組織を超えて研究はさせていただいているところでございまして、お話の中にもありましたように、IC周辺は農振農用地が広範囲に広がっているということでございまして、その辺の対策をどうやったら解消していけるのかということ、県にも相談させていただきながら、今、取り組んでいるところでございまして。

また、小糸川を挟んだ左岸についても、やはり農振農用地というところで非常に厳しい。また、浸水区域にもなっておりますので、その辺も対策が必要になってくるというところでもございまして、時間はちょっと経過しているのですが、検討させていただいているところでございまして。

(議長)

あくまでマスタープランですので、個別の具体的な企業のニーズに応えるものではないんです。

(齊藤委員)

それはよくわかります。ただ、事業体のほうでこのようなテーマがあるということをお伝えしたかったので。

(議長)

例示としてすごく具体的でわかりやすかったので、情報提供ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

(渡邊委員)

教えていただきたいのですが、農振農用地というのは君津市ではかなり多いと聞いてはいるのですが、例えば群馬県というのは畑ばかりのところなのですが、そちらのほうは農地に次から次に組立工場などがどんどん建っているんです。なぜかという、生活に便利で、学校や保育施設はちゃんとしており、児童生徒はたくさんいる。そして、公園があっ

て、とにかく何から何まで、小さい子どもやお母さんが1日どこかで自由に遊ばせるような場所が、県の場所にもたくさん設備として田舎の群馬県のところにはできていて、なぜ君津市とかこういったところで、農地の問題はありますが、大胆にできないのかというのが私の率直な、他県のある小さな町ができていて、なぜ君津市でできなかったのか。他県のところができていれば、これはお願いなのですが、今、齊藤委員からお話があったIC周辺を大胆に思い切って変えていっていただかないと難しくなってしまうのかなど。個人的な感想です。

私の知人が、木更津市の西口が間もなく数年後に大きく化けるぞと。すごく変わる、立派になって、今まで絶対にダメだったところにマンションが建って、袖ヶ浦市よりよくなるよと言っていたのですが、そうなってしまうと、どんどん住む人は向こうに行ってしまうと、君津市に住む人が少なくなってくると思います。

その点を含めながら、この計画が9年間の中でやっと始動しようというときには、他はどんどん先を行っていて、君津市にとってマイナスになることはないのかなど。これは個人的に心配しますので、もう1回言いますが、他県で農振農用地の除外ができるのなら、大々的に思い切って早めに前倒ししてでも、どこかでやってもらったらありがたいと個人的には思います。以上です。

(事務局)

群馬県といいますと、都市計画区域がどのようになっているのかがわからないのですが、君津市は線引きが行われる都市計画になりますので、市街化区域、市街化調整区域というものがあります。市街化調整区域の中での規制というのが厳しいというところがございますので、君津市においても都市計画区域外の小糸とか久留里に近いのかなという想像なのですが、そういうところであれば規制がかからないため、建築が容易くできるという状況なのかもしれないという違いがあるのかもしれませんが。今、君津市の置かれている規制の中での対策をしているということになりますので、よろしく願いいたします。

(議長)

マスタープランとしては、資料5の右側の「改定に当たっての主な視点」で、持続可能なまちづくりというよりは、子育てがしやすい、住みやすいまち、そういう視点が大事だよというご指摘だと思いますので、齊藤委員のご指摘も、産業の発展とかニーズに応えるまちづくり、そういう視点が大事というご意見かと思います。それが次回以降の委員会でご意見が反映できるようにご検討いただければと思います。

(齊藤委員)

あと、実はいろいろなお話を伺う中で、君津市の都市計画区域内の土地の利用、住宅地とか商業地とかいろいろあると思いますが、まだ利用がされていない土地というのが3~4割あるというお話は伺っています。なぜそういうところに建てられないのかというのはいろいろあると思うのですが、個人的に土地をたくさん持っている方がいらっしやって、その方たちが相続を経っていないので、まだまだ管理をしている。そちらのほうの土地の利用について、そんなに活発に動いていないというお話を聞きます。その土地が概ね埋まら

ない限りは、県のほうでも住宅地を拡大する都市計画については認めないようなお話も若干伺っていますが、先ほど言いましたように、いくつかの条件を整えば、多分、土地利用ができると思います。

近隣の中では、木更津市については、海ほたる周辺、それから請西、山の奥のほうが土地利用をされている。それと同時に、袖ヶ浦市は袖ヶ浦駅前の今までの住宅地と反対側のほうに、新たな住宅地を設けている。市原市に関しましても、高速道路付近にもともと田んぼがあったところを事業体に転換できるような計画を作られていて、そちらのほうにもかなり商業地域が増えてきている。そういうのを聞いていますと、君津市自体がいろんな目標を持って、それに向けて動いていけば何とかなるのかなと考えております。その辺について、議長はどう思われますか。できるのであれば、ぜひお知恵を拝借したいなど。

(議長)

今のお話はルールの話があって、いわゆる保留フレームみたいなものがあるって、それが満たされていないというのが、多分、県が云々という話だと思うのですが、僕のイメージで言うと、都市化が済んでしまっているか、それともこれから10年以内に都市化するところという境界線があるんですね。その外側は原則、開発してはダメよと。外側にどんどん広がっていくと、インフラの整備が間に合わなくなるので、なるべく都市側からすると外に出ないように、下水とか道路とかその辺の整備は途中で終わらせられるように、外側にどんどん広がっていく、いわゆるスプロールにならないようにするというのが日本の都市計画の最初からのずっと課題だった。

あと、逆に農政側からすると、攻め込まれるのが嫌だということで、農政側としては、都市計画と言っているのだから、その計画が達成されて、それよりも人口が増えるとか、それよりも予想外に開発の圧力が高まったから、ニーズがあるから、と言うならともかく、まだ計画を達成していないではないかという。

そういう状況に、どうしてもイケイケドンドンで数字ばかりという計画が多かったものですから、そういう自治体が多いので、君津市がどうかはまだ僕はそこまで読んでいないのですが、個別には確かにここは今発展していて、何とか受け皿を用意しなければいけないという、自治体側の応えなければいけないニーズはお話を聞いているとあるのですが、そこを何とか譲歩させるほどの材料にはどうもなっていないなど。

そのあたりを考えると、今までの延長線ではなく、何か具体的な工夫、新しい発想に基づいてやらないと、その場には割って入れないなどというのがあるので、全然違う切り口から攻めたほうが、多分いいと思います。

(齊藤委員)

他の市町村でもそれなりのことの中で、今まで都市計画区域になかった部分に新たに住宅地を作ったり、商業地を作ったり進めていらっしゃいますので、その手法というのはいくつかあると思うので、是非、この会議の中でそういう方向性を見出せると一番いいのかなと思いつながら今回、参加させていただきました。

(議長)

よろしいでしょうか。他にご意見、ご質問等はございますでしょうか。

(渡邊委員)

自治会のほうから。本当に素晴らしい計画で、是非ともこれを進めていただきたいと思うのですが、私は意見が1回ぐらいしか言えないので是非お願いしたいのですが、自治会とすると、君津駅周辺に住んでいる方と、上総地区の方もいて、いろいろと場所によって生活している状況、実態というのがいろいろありますので、9年後にこれが決まって、それがスタートしたときには、自治会の中でも大部分の方がお亡くなりになるなど、いろいろな課題が出てきているかもしれないというのが実は今の君津市の実情で、皆さんがお考えになっている以上に人口はどんどん減ってきて、若い人はもっと便のいいところに出ていってしまう。そんなところがありますので、そんなことを酌みながら、是非とも市民のためにしていただけたらと思いますので、よろしく願いいたします。

(議長)

そうしますと、残りの議事もございますので、次に進みたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(事務局)

議題2の「立地の適正化に関する基本的な方針について」、議題3の「誘導方針について」、資料7、資料8により、資料のとおり説明。

(議長)

ご説明ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見等がありましたら、よろしく願いいたします。

(齊藤委員)

ずっとお話を伺っていて思ったことは、「君津駅周辺」という言葉がすごく多いのですが、君津駅周辺はそんなに発展していますか。確かに、この市役所も君津駅周辺の一部になるのかもしれませんが、この図で見ても、どちらかという住民が住んでいるのは南子安とか北子安とか、杵師とか、そちらのほうに多く住んでいらっしゃるし、医療機関も多く、介護施設も多いんです。あまりにも君津駅周辺という言葉が表に出すぎているので、その辺の言葉はもう少し整理する必要があるのかなと感じるのですが。

(渡邊委員)

私も思いました。

(議長)

事務局、いかがでしょうか。

(事務局)

立地適正化計画について、今、説明させていただきましたけれども、大きく都市機能誘導区域と、その周りに居住誘導区域というものをこれから設定していくものですので、いわゆる商業施設などの都市機能を、君津駅を中心としたエリアに設定を考えているというのが、今の事務局の考えでございますので、都市機能の周りに居住エリアという形で展開していきたいというのが、事務局の考えでございます。

(議長)

立地適正化計画というのは、僕が見る限り、都市計画は、法律上は土地利用と都市施設と市街地開発事業の3つの計画があるんです。土地利用というのは、土地の使われ方ですから、ものすごく注目されるのは建物なので、これは建築屋さんなんですね。都市施設はインフラですから土木屋さん、道路とか公園とかその辺の公園は違ったりするのですが、土木屋さんで、土地利用のほうがカッコイイみたいな発想があるみたいで、そうすると、道路を作るだけとは思われない、都市全体のバランスを考えなければいけないし、お金がないからあまり道路も作れない。それではどうするか。ただ、土地利用というのはインフラが伴わないとどうにもならないので、道路の容量に対してちゃんと建物のボリュームをコントロールしようというのがもともとあるんですね。それにさらに交通の話を入れて、交通関係のインフラの話を入れて、そのバランスをちゃんと取りましようというふうに作ったのが立地適正化計画なんですね。

今さら交通関係で動かせることはそんなになくて、道路を作るお金はそうそう出てこないでしょうし、維持管理で手いっぱい、穴があいた道路を直すとか、そのぐらいでもうお金はほとんどなくなってしまうだろうと、30年ぐらい前からずっと言われている話で、鉄道も無理だとすると、できるのはバス路線ということで、都市機能の中で都市機能誘導区域は、要は公共施設とあとはバスなんですね。バスのターミナルをどこに作るのか、バス路線の結節点をどこに作るのか。居住誘導区域はバス路線に沿って、その近辺はバス停があるから、それを使ってください。それが公共交通の容量で、それに合わせて建物の量をコントロールしましょう。ちゃんと交通機関が行っているところは高い建物を作ってもいいけれど、それよりちょっと離れていて不便なところは、車ばかりやられると困るので、そこはちょっと下げよう。居住調整区域という地域があるんです。誘導の裏が調整です。それは、誘導は集中していいけど、その代わり、全体のトータルは今さら変えてはいけません。計画でこのぐらいの人口だよみたいなのがあって、人口の中でメリハリをつけよう。ここのところは周りから人を寄せてきて、その代わりこちらは下げましょう。立地適正化計画というのは、本当はそのメリハリがあるんですね。だけど、住んじゃダメとは言えないので、制度としては調整地区があるのですが、ほぼ使われているのは見たことがなくて、しょうがないから防災のときだけ、土砂崩れが起こるところは住んじゃダメよぐらいにしか事実上、使えていないというのが立地適正化計画の現状だと僕は思っているのですが。

そういう意味では、今日のご説明の立地適正化計画の中では、君津駅だけ注目されているというのは、そういう意味では、立地適正化計画というよりマスタープランのほうの考え方で、それにさらにバス路線がちゃんと整備されて、それに沿って居住誘導地域を作って、バス路線の結節点は都市機能の誘導地域にしてあげる。マスタープランの中でのメリ

ハリをこれからつけますよというお話だと理解したのですが。そうすると、バス路線はちゃんと、今のお話に合ったような、駅から離れた地域にもちゃんとバス路線をバス会社さんと交渉して、路線が十分あるかどうかのチェックをするため、バス停からの分布の図がありましたよね。その検討を今しているところで、図を作るところで今回はそこをお示しているところまでで、その検討結果は次回以降、出てくるということでしょうか。

(事務局)

はい、これからでございます。

(齊藤委員)

私も、議長がおっしゃったように、バス路線はすごく大事だと思っています。特に首都圏に行かれる方が君津市の場合には多くて、その方たちは高速バスをかなり利用されている感じで、コロナ禍で皆さん自宅でやられることが多くなって、利便性が少なくなったかなと思うのですが。だから、駅周辺というのに非常に引っかかったんです。

君津駅周辺というのは、逆に今人が少なくなっている。先ほどの人口密度のお話もそうなのですが、かなり高齢化が進んでいて、ほとんど人が住まなくなっている地区がある。なおかつ、1軒1軒が小さい家なので、そこに改めて家を建てるのだったら、こんなところに住まないよ、出てしまうよという方がかなりいらっしゃると伺っていますので、そういう意味からすると、君津駅周辺というより、その辺の言葉の使い方をもう少し考えてやられたほうが、もう少し皆さんが納得するかなと考えましたので、ちょっとその辺を研究してほしいなというところでございます。よろしく願いいたします。

(議長)

資料6ですごく気になったのが、3ページ目の従業者数と製造品出荷額で、人数が減っているのがほとんどのグラフなのですが、このグラフは増えていますよね。よく見ると、これが令和に入ってからなんです。ほかの従業者数はどうなっているのかと思ったら、令和のデータがまだない。国勢調査はそろそろ速報値が出たんですけど。まだ出ていない。

(事務局)

まだ人口だけです。

(議長)

そのあたり、実は従業者数が増えているのだったら、もしかしたら人口が増えているのかなと思ったりもします。商業系の統計も、平成28年のこのグラフの直近がもう5年前です。ほかのグラフもここ何年かがないものばかりなので、コロナ禍にもかわらず従業者数が増えているのは、これは令和2年ですので、すごく気になっている。8,000人に対して400人ですから、5%ぐらい増えている。

その話の延長線上ですが、この検討の中に工業の話がほぼない。産業についても、まちづくりみたいなセリフが確かどこかにありましたよね。そうすると、立地適正化計画には

馴染まないのかもしれませんが、少なくともマスタープランの中で、特にI Cの関係みたいなことを考えると、工業系の話なしには語れないはずです。子どもの頃に小学校の授業で習ったのは、京浜工業地帯は日本の産業を支えているという、その一端として、そのあたりは十分に日本をしょって立っているぐらいのつもりになっていただいてもいいぐらいかもしれないですね。是非、そのあたりも積極的に検討していただければと思います。

(事務局)

わかりました。今後また事務局のほうで進めていきます。

(渡邊委員)

ちょっと1つだけ教えてください。何かするにも金が一番大事というところで、これから本当に財政が厳しいという中で、企業誘致とか見通し的に人口も減っている中で、市税も少なくなってくる。どのようにお考えなのか。先ほど、私は群馬県の話を出しましたが、入ってくる企業があれば金が落ちる、そこに住む人がいる、税金も納めてくれる、活性化してくるのですが、その仲立ちとなるそのものについて、どのように考えていくかがすごく大きなことになってくると思いますので、できるだけいろいろな企業が君津市に来ていただいて、いろいろな方に住んでいただけるような状況のものを上手く、難しいということとはわかりましたが、とにかく何かしていただけたらありがたいと思います。

(事務局)

企業誘致をしたい企業の方はたくさんいらっしゃいまして、ただ、君津市に土地がないということがよく言われているみたいなんです。それにつきましても、I Cの周りについても、今後どういった企業が進出したいかという意向も調査していきたいと考えております。それはそれでまたご報告できる 때가来ましたら、ご報告させていただければと思います。よろしく願いいたします。

(佐久間委員)

都市計画ということで、先ほどから話題が出ていますが、都市計画ですから当然、人口増加とか、暮らしやすいという視点での見方ですが、私は立場的には自然環境、農地という立場になりますので、非常に心苦しく聞いていました。

ただ、農業振興を図る上でも、地元産の農産物、新鮮な安全な農産物を消費していただくというには、人口の減少というのは非常に大きな問題だと感じています。是非、都市計画の中で人口が少なくとも維持、また増えていけるような計画をお願いします。

今、齊藤委員もおっしゃっていましたが、三直地区の開発計画等も耳にしていますが、市街化調整区域であります。君津市の将来にとっては、人口減少に歯止めをかけるという部分も致し方ない部分だとは理解しておりますので、是非、その辺を積極的に進めたいと感じています。

(平野委員)

先ほど、議長からスプロール化の話があって、このところ気になっているのは、先ほ

ど齊藤委員からも話があったように、小糸川左岸の開発が結構進んでおり、市街化調整区域の中で住宅地がだいぶ増えてきたなど。貞元の味楽園から教習所にかけてのところで、住宅メーカーが大規模に住宅地をやっているなどというところがあるので、開発行為で制限ができるかという、市街地から1.1キロ圏内で連担が取ればみたいところでOKになってしまう。そういったところが制限できなくて、住宅地の需要はあるのかなと思ったりもするんです。そのわりには、供給が市街化区域にはないような現状があるのかなというのはちょっと感じているところで、まとまらない話で申し訳ないのですが、そういったところも注視しながら、マスタープランとかを考えていかなければいけないのかなというところではあります。

これは都市計画マスタープランとはあまり関係ない話になるかもしれないのですが、外房のほうでは、耕作放棄地がすごく多くて、田んぼが一団の農地としてあったのですが、そこを耕す人がいなくなって、ずっと放置されていて、だいぶ長いこと放置されていたのですが、それがこの間、整備を始めたなどと思ったら太陽光になるという話が出ていて。そうすると、君津市の中でも先ほど耕作放棄地の話があったのですが、そういったところがこういう土地利用に変わってくるということも考えられるのかなという。かといって、そういったものを制限できるかみたいところは、農転で制限をかけられるのかもしれないですが、そのあたりがどうなのかなということを感じているところです。まとまりませんが、そんな感じです。

(議長)

太陽光発電は開発許可の対象ですよ。

(事務局)

いや、対象ではないです。

(議長)

土地利用の形質が変わるから引っかけられませんか。

(事務局)

農地法の制限ではかかりますが、開発行為には当たらないということです。

(議長)

農業委員会側で抑えてくれないとどうにもならない。

(齊藤委員)

ただ、農業委員会は、農地転用で来るのは8～9割は太陽光です。

(事務局)

都市計画区域外が多いですね。

(平野委員)

直接関係ない話で申し訳ないです。

(議長)

一通りご意見は出尽くしたかと思うのですが、よろしいでしょうか。

それでは、議事としてはこれで次第に書いてあるものはすべて終了したということで、進行を事務局にお返しいたします。

(司会)

ありがとうございました。それでは、続きまして、次第6、「その他」につきましてですが、事務局より、次回のスケジュールについてご説明させていただきます。

(事務局)

第2回検討専門委員会の日程について、少し先にはなるのですが、ご報告させていただきます。日時が令和4年2月15日(火曜日)14時から16時、会場につきましては、別館になるのですが、保健福祉センターふれあい館2階のコミュニティホールで実施いたします。正式な通知につきましては後日、送付させていただきます。

以上、事務局から報告とさせていただきます。

(司会)

他に質問ございますでしょうか。

それではないようですので、以上で、事務局からの報告を終わります。その他、委員の皆様から何かございますでしょうか。

(「なし」という声あり)

(司会)

他にないようですので、以上をもちまして、「令和3年度第1回君津市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定検討専門委員会」を閉会とさせていただきます。

皆様、本日はご多用の中、長時間にわたり、誠にありがとうございました。