

令和 8 年度第 1 回富津市都市計画審議会 会議録

1	会議の名称	令和 8 年度第 1 回富津市都市計画審議会
2	開催日時	令和 8 年 7 月 7 日（火） 午後 2 時 03 分～午後 3 時 17 分
3	開催場所	富津市役所 5 階 502 会議室
4	審議等事項	（１）会長及び職務代理者の選出について （２）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並びに富津都市計画区域区分の変更について（諮問） （３）立地適正化計画の概要について（報告）
5	出席者名	○富津市都市計画審議会委員 粕谷達郎、稲村耕一、山田淳一、梅内泉、諸岡賛陸、猪瀬浩、平野寛明、二川健一郎、宮下直也 ○市長 高橋恭市 ○事務局 建設経済部長 牧野常夫、建設経済部次長 嶋田清一、都市政策課長 萱野知、建設政策係長 平野克尚、建設政策係副主査 小佐原剛志
6	公開又は非公開の別	公開 ・ 一部非公開 ・ 非公開
7	非公開の理由	
8	傍聴人定員	0 人（定員 1 0 人）
9	所管課	建設経済部都市政策課建設政策係 電話 0 4 3 9－8 0－1 3 1 7
10	会議録 （発言の内容）	別紙のとおり

事務局 (平野係長)	開会 令和 8 年 7 月 7 日 午後 2 時 0 3 分 < 次第 1 開会 > 令和 8 年度第 1 回富津市都市計画審議会を始めます。 議事に先立ちまして、会議資料の確認をさせていただきます。 資料は事前送付致しました、 ・ 会議次第 ・ 委員名簿 ・ 議案第 1 号資料 一式 ・ 議案第 2 号資料 一式 ・ 報告事項第 1 号資料 一式 また、本日の配布させていただきました、 ・ 席次表 ・ 諮問書（写） 資料は以上となりますが、不足等ございませんでしょうか。 続きまして、本日の出席状況を報告いたします。出席委員 9 名、 となっております。 なお、一号委員のうち、富津市環境審議会代表については、令和 8 年 5 月に委員任期が満了し、次回の富津市環境審議会にて次期代表が決定されるなどの状況を踏まえ、現在欠員となります。 よって、富津市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定により、委員の 2 分の 1 以上の出席となっておりますので、会議が成立することを報告いたします。 続きまして、会議の公開についてご説明いたします。本日の会議は不開示情報が含まれておりませんので、富津市情報公開条例第 2 3 条の規定により、会議を公開いたします。 なお、本日の傍聴人が無いことをここでご報告いたします。 最後に、会議録作成の補助といたしまして、会議の録音をさせていただきますのでご了承願います。 < 次第 2 市長挨拶 > それでは、次第 2 といたしまして、高橋市長からご挨拶を申し上げます。
-----------------------	--

高橋市長	皆さんこんにちは。 開会にあたり、ご挨拶申し上げます。 ただ今、委嘱状を交付させていただきましたが、ご多用にもかかわらず富津市都市計画審議会の委員をお願いしましたところ、御快諾いただき誠にありがとうございます。 富津市都市計画審議会は、本市における都市計画に関する様々な審議事項につきまして、皆様方からご意見等を賜る重要な会議体であることから、委員の皆様方の活発なご議論をお願い申し上げるところでございます。 さて、本日の議題でございますが、議案第１号「会長及び職務代理者の選出について」、議案第２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並びに富津都市計画区域区分の変更について」、報告事項第１号「立地適正化計画の概要について」の３件となっております。 後ほど、事務局から諮問等の内容を説明させていただきますが、議案第２号につきましては、千葉県が見直しを進めております、都市計画法第６条の２及び同法第７条に基づく都市計画区域マスタープランに関しまして、都市計画の観点からご意見を伺う案件で、千葉県知事から当市に付議されたものでございます。 報告事項第１号につきましては、国土交通省で推奨されております「人口減少社会に対応するまちづくり」、「コンパクトプラスネットワーク」などの考え方に基づく本計画の制度概要と、今後、富津市として予定している取り組みについて報告するものでございます。 委員の皆様方には、十分ご審議を賜り、ご承認いただきますようお願い申し上げまして、会議冒頭の挨拶とさせていただきます。本日は、よろしくお願いいたします。
事務局 (平野係長)	ありがとうございました。 次第３の議案に入る前に、委員の皆様をご紹介させていただきます。 (委員紹介) 次に、事務局を紹介させていただきます。

	(事務局紹介) < 次第 3 議案 > それでは、議事に移りたいと思いますが、本来であれば、富津市都市計画審議会条例第 6 条第 1 項の規定により、会長が議長の職を務めることになっておりますが、現在、会長が決まっております。 会長が選出されるまでの間、牧野建設経済部長を仮議長として議事を進行してまいりたいと存じますので、あらかじめご了承ください。 それでは牧野部長、議長席に移動をお願いいたします。
仮議長 (牧野部長)	会長が選出されるまでの間、私が仮議長を務めさせていただきます。 それでは、次第 3 の議案に移らせていただきます。 「議案第 1 号 会長及び職務代理者の選出について」を議題といたします。議案についての説明を事務局に求めます。
事務局 (萱野課長)	はい、議長（挙手）。
仮議長 (牧野部長)	萱野都市政策課長。
事務局 (萱野課長)	それでは、議案第 1 号「会長及び職務代理者の選出について」ご説明させていただきます。着座にて説明させていただきます。 富津市都市計画審議会条例第 5 条第 1 項に、「審議会に会長を置き、第 3 条第 1 項第 1 号に掲げる者につき任命された委員のうちから委員の選挙によりこれを定める。」とありますことから現行の第 1 号委員 4 名の中から会長の選出をお願いするものでございます。 また、同条第 3 項に「会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。」とありますので、会長が決定した後に、会長から職務代理の方をご指名いただきます

	ようお願いいたします。 なお、参考として会長選出に係る選挙の方法ですが、本審議会では、これまで指名推薦により会長を選出いただいていることを申し添えます。 以上で、議案第1号の説明を終わらせていただきます。ご審議の程、宜しくお願い致します。
仮議長 (牧野部長)	ただ今、事務局から先例では、指名推薦で選出しているということでありましたが、この選出方法でよろしいでしょうか。 (異議なしの声)
仮議長 (牧野部長)	異議ないものと認め、指名推薦を行います。 どなたかご推薦お願いします。
梅内委員	はい、議長（挙手）。
仮議長 (牧野部長)	梅内委員。
梅内委員	都市計画審議会は、建築、開発等の観点に伴う審議が多いことに加え、前期の経験を活かした円滑な議事進行が見込まれることを踏まえ、千葉県建築士事務所協会君津支部の代表者が適任であると考えますので、山田委員を推薦いたします。
仮議長 (牧野部長)	ただいま、山田委員のご推挙がございました。 ここでお諮りいたします。会長に山田委員を選任することにご異議ございませんか。 (異議なしの声)
仮議長 (牧野部長)	異議もないようですので、山田委員を富津市都市計画審議会会長に選任することに決しました。 会長が選任されましたので、これで仮議長の職を解かせていた

	できます。
事務局 (平野係長)	それでは、山田会長、議長席にお移りいただき、ご挨拶をお願いできればと存じます。
議長 (山田会長)	会長に選任されました山田でございます。前期に引き続きまして、会長ということなのですが、なかなか私も不慣れですが、一生懸命努めますので、よろしくお願いいたします。
事務局 (平野係長)	それでは、議長（山田会長）、進行をよろしくお願いいたします。
議長 (山田会長)	それでは引き続き、議案第１号の職務代理者の指名についてに移ります。富津市都市計画審議会条例第５条第３項の規定により私から職務代理者を指名させていただきます。粕谷委員を指名いたします。よろしくお願いいたします。 次に、会議録の確定方法について、事務局の説明を求めます。
事務局 (萱野課長)	はい、議長。
議長 (山田会長)	萱野都市政策課長。
事務局 (萱野課長)	会議録の確定方法として、富津市情報公開条例施行規則で定められている方法のうち、「あらかじめ指名された委員等による承認」が一般的に行われておりますので、本会議におきましても、この方法を採用し、指名されました委員の方へ事務局作成の会議録をお持ちし、ご確認のうえ、ご署名をいただきまして会議録を確定させたいと考えています。 なお、署名人の指名につきましては、会長による指名を提案いたします。
議長	ただいま、事務局から説明がありましたが、会議録の確定方法

(山田会長)	として、「あらかじめ指名された委員等による承認」を採用し、会議録の署名人につきましては、会長による指名としてよろしいでしょうか。 (異議なしの声)
議長 (山田会長)	それでは、名簿に従いまして第１号委員から梅内委員、第２号委員から平野委員の２名を指名いたします。よろしくお願いいたします。
議長 (山田会長)	それでは議事を進めます。 「議案第２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並びに富津都市計画区域区分の変更について」を議題といたします。議案についての説明を求めます。
事務局 (萱野課長)	はい、議長。
議長 (山田会長)	萱野都市政策課長。
事務局 (萱野課長)	それでは、議案第２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並びに富津都市計画区域区分の変更について、ご説明いたします。 資料１「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並びに富津都市計画区域区分の変更について」をご覧ください。 今回、千葉県が１０年ごとに定期的に都市計画の見直しをするにあたり、新たに広域都市計画マスタープランを策定し、併せて区域パート部分の富津都市計画及び大佐和都市計画区域マスタープランの定期見直しをしております。 富津都市計画及び大佐和都市計画区域マスタープランにつきましては、用途地域の変更や市街化区域の編入など、大きな変更はなかったものの、定期見直しに併せて、資料１．主な改正内容

の（１）から（３）のとおり、現行に合わせて追記や字句の修正等を行いました。

（１）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（内房広域都市計画マスタープラン）の策定でございますが、県は、今回新たに広域的な視点から、都市づくりの方向性や方針を示すため、区域マスタープランを束ねる形で広域都市計画の整備、開発及び保全の方針、いわゆる広域都市計画マスタープランを策定することとし、県の総合計画を踏まえ県内に６つの圏域を設定し、富津市につきましては、市原市、袖ケ浦市、木更津市、君津市と富津市の５市で構成する内房広域都市圏に設定されました。

（２）市本庁舎周辺の都市的な土地利用の検討につきましては、市役所本庁舎周辺では、県道大貫青堀線、市道下飯野線、本郷バイパスの整備・開通により利便性が向上しており、今後千種新田バイパスの開通により更なる利便性の向上が見込まれ、都市的土地利用の期待が高まる可能性があることから、富津都市計画区域の④市街化調整区域の土地利用の方針において、検討していくことを追記いたしました。

（３）県下統一の修正や時点更新、表現修正等の事務的な修正につきましては、本レジュメでは代表的な部分を抜粋しております。

（２）、（３）に記載のページ番号については、資料３のページとリンクしております。

資料１の２ページをご覧ください。

つづいて、これまでの振り返りを踏まえまして、進捗についてご説明いたします。

２の（１）のとおりパブリックコメントを実施した後、昨年の１２月１２日から１２月２６日まで案の概要の縦覧を実施しましたところ、公述の申出が１件あり、都市計画法第１６条に基づき、（２）のとおり、２月１日に公聴会を開催いたしました。

提出された公述の意見の趣旨および、意見に対する県の考えが「資料２」のとおり千葉県ホームページにて示されております。

公聴会の開催後、都市計画の見直しスケジュールに基づき、３

	の（１）のとおり、５月７日から５月２１日まで案の縦覧を実施しましたところ、意見の申出は０件でございました。そのため、その旨を資料４のとおり、令和８年５月２５日付で千葉県へ報告しております。 以上の結果を踏まえて、３の今後の予定といたしまして、８月頃に開催予定である千葉県都市計画審議会に付議され、国の法定協議を経た後、都市計画決定の告示がされることになります。 今回、県の都市計画審議会前に、資料４の令和８年５月２５日付都計第５７号－１０１及び１０４のとおり、千葉県から富津市に対し意見照会を受けていることから、富津市都市計画審議会条例第２条第２項に該当するものとして、市の都市計画審議会を開催し、諮問をさせていただくものでございます。 なお、前回の都市計画審議会にて配布した資料の内容から、変更された箇所は生じていないことを申し添えいたします。 以上で、議案第２号の説明を終わらせていただきます。ご審議の程、よろしくお願い致します。
議長 （山田会長）	説明が終わりました。質疑又はご意見ございますか。
猪瀬委員	はい、議長。
議長 （山田会長）	猪瀬委員。
猪瀬委員	資料２の公述については、私の方で出させていただいたものなんですが、資料３についてなんですが、今回配られてる資料は１７ページで終わっているかと思うんですが、実際、県のホームページに公開されているのは、２１ページまであります。 その内の１９ページ２０ページが内房広域都市構造図や産業・観光に関するポイントや拠点が示されているわけですが、これについては、各市長さんと県の方で話し合っこのポイント、拠点を決めたという理解でよろしいのか教えていただければと思います。

事務局 (萱野課長)	はい、議長。
議長 (山田会長)	萱野都市政策課長。
事務局 (萱野課長)	今ご質問いただいた資料につきましては、各委員の方にはない中というところで申し訳ございません。猪瀬議員の方でホームページ見ていただいて調べていただいた資料につきましては、県と市の方で協議をさせていただきながら進めさせていただいた資料というところで認識しております。以上でございます。
猪瀬委員	はい、議長。
議長 (山田会長)	猪瀬委員。
猪瀬委員	今日配られてないんですけど、ここ結構大事だと思うんですね。例えば富津市を見ますと、富津市で今後考えていくのは、木更津、君津、富津、袖ヶ浦、市原の5市で考えていくのは、青堀駅を中心としたものと、あと市役所周辺も入っているんですね。あとは都市計画、首都圏整備法からは外れてくるんですが、高宕山自然公園を中心に観光とかに使っていきたいということと、鋸山ということが書かれているわけであります。 あとは富津公園も書かれているわけでありまして、これはもう、ここを県としては市と調整をして、今後次の10年間、ここをメインに都市計画、開発を進めていきたいという理解でよろしいのでしょうか。
事務局 (萱野課長)	はい、議長。

議長 (山田会長)	萱野都市政策課長。
事務局 (萱野課長)	資料が皆様ない中で申し訳ございません。こちらの計画図につきましては、元々広域のプランのところに書かれているものを図示したところでございます。 県の誘導というところではございますが、こちらについては、主に観光誘導というところで進めさせていただく中、そうは言うものの、富津公園、テーマパークと書いてますけどマザー牧場、鋸山というところは中心になっていくというところの中で、各拠点というところで現計画があるところで、青堀駅や、大貫駅周辺は、産業立地であるとか居住であるとか、そういうところを中心に進めていくような形で今回の広域の方になっております。 ですので、こちらについては大きく動くような展開がございましたら、随時の見直しでしたり、また次回の見直しが10年後とされていますので、そこの動きがある中で、新たな動きとして加えるということはしていくものと思いますが、一旦こちらについても5年毎に行う基礎調査に基づきながら行っているところでございますので、調査の結果を基に作成したものというところで認識しているものでございます。説明は以上でございます。
猪瀬委員	はい、議長
議長 (山田会長)	猪瀬委員。
猪瀬委員	今言われたマザー牧場さんや鋸山というのが、富津市の首都圏整備法の50キロ圏内から外れる場所だと思うんですが、今回この内房広域都市圏計画の中では、都市計画の中では、ここも力を入れていきますよということが書かれているわけですのでここをちょっとどういうふうに都市計画として捉えているのかというところもありましたので質問させていただきました。 あと、今後、令和8年の8月頃に県の方の都市計画審議会にかけるということで、多分令和9年、その後に国に行って、令和9

	年の２月か３月ぐらいにこの計画が定まってくると思うんですが、例えばお隣の君津市では、つい先日７月１日に貞元総合公園整備基本計画が発表されました。今現在この構造図の中には入っていないんですが、ここら辺は、市町村でそういう新たな計画が入ってきたということで令和９年の２月ごろまでの間に、この絵は変わってくるのか、それともこの中には入れないのかというところを教えていただければと思います。
事務局 (萱野課長)	はい、議長。
議長 (山田会長)	萱野都市政策課長。
事務局 (萱野課長)	君津市のこととなるので、その辺の情報をいただいてないところではございますが、もしかしたら区域パートの部分に今後入ってくる可能性はあります。今回のこの広域につきましても、富津公園の記載もある中でございますので、展開としてはゼロではないと思います。以上でございます。
猪瀬委員	はい、議長。
議長 (山田会長)	猪瀬委員。
猪瀬委員	今まさに隣の君津市のことを聞かさせていただいたのは、この貞元総合公園の隣に飯野地区の本郷バイパスがあるというところの中で、この後の立地適正化計画なんかについても、それとコラボして考えていくこともできるんじゃないのかなということと質問をさせていただきました。 あと富津市としては、その他、道の駅整備計画などもあるわけですが、それについてはまだ定まっていないということで、今回この内房広域都市圏構造図の中には今後１０年目指していくということとは入れないという理解でよろしいでしょうか。

事務局 (萱野課長)	はい、議長。
議長 (山田会長)	萱野都市政策課長。
事務局 (萱野課長)	はい、道の駅構想につきましては、現状まだはっきりしてない部分が多くございますので、本計画に盛り込むというところでは、県との協議の中でもしております。
議長 (山田会長)	他に、ご質問ありますでしょうか。ご意見ありませんか。
二川委員	はい議長。
議長 (山田会長)	二川委員。
二川委員	質問ではなくて意見というか、お願いに近い意見になろうかと思えますけれども、今回の県の都市計画マスタープランの大きな変更点が広域でマスタープランを作ること、広域で見ようということで、特に産業分野で一つ都市計画の目標というところで項目立てがされてますけれども、経済波及効果を、より広域で獲得していくんだというような姿勢だというふうに聞いております。その中でこの８ページという中で、富津公園やこうゆう施設によって出ております。 またアウトレットパークという名称も出ておりますけれども、私ども君津地域振興事務所としても特にアウトレットパークに関しては年間一千万人というような集客力を持つ施設であって、この効果をどうやって広域に、富津も含めた君津地域全体に波及させていくかという観点が非常に重要であるという認識があって、アウトレットパークの方にアンケートなんかをとったりすると、「アウトレットパークに来ただけけれどもその際にその次に

	行く適当なスポットがなかなか見つからない」というような声も聞いているところでございます。 そんな中で、富津公園の再整備の検討を県の方でも市と一緒にしながらやっているということでございますので、ぜひとも富津公園を広域で、例えばアウトレットパークとの連結という切り口も含めて、考えて、なおかつ富津公園で夕日の景色を楽しむとか、そういうことだけではなくて、ぜひとも「お金が落ちる」です、ね、地域に落ちるような切り口でそういう視点で一緒に今後の再整備の検討を進めさせていただけたらなというふうに思っております。以上でございます。
事務局 (萱野課長)	はい、議長。
議長 (山田会長)	萱野都市政策課長。
事務局 (萱野課長)	はい、ご意見ありがとうございます。富津公園の再整備につきましては、今まさに県とタッグを組みながら、私ども都市政策課および商工観光課と合わせて協議の方を進めさせていただいているところでございます。 市としても、今後のそういったところの波及効果の一つを担えるよう、県としっかりと連携して進めさせていただきたいと思っております。今後ともよろしくお願いいたします。以上でございます。
議長 (山田会長)	他にございますか。 (質問等なし)
議長 (山田会長)	質疑もないようでございますので、議案第2号につきましては、「異議なし」として答申することに賛成の委員の挙手を求めます。 (挙手全員)

議長 (山田会長)	挙手全員でございますので、異議なしと答申することに決しました。答申書の文面等につきましては、会長の私に一任いただく形でよろしいでしょうか。 (異議なしの声)
議長 (山田会長)	ありがとうございます。 続きまして、「報告事項第1号 立地適正化計画の概要について」を議題といたします。議案についての説明を求めます。
事務局 (萱野課長)	はい、議長。
議長 (山田会長)	萱野都市政策課長。
事務局 (萱野課長)	それでは、報告事項第1号、立地適正化計画の概要について、ご説明いたします。 資料「立地適正化計画の概要について」をご覧ください。 富津市立地適正化計画につきましては、今年度（令和8年度）から来年度（令和9年度）までの2か年をかけ、策定する予定でございます。 本日は、立地適正化計画とはこういった計画であるのかを、国が示している資料を基にご説明いたします。 それでは資料に沿って、ご説明いたします。 資料1 ページ下段をご覧ください。本日は、目次に記載されているとおり、「1 立地適正化計画策定の背景」、「2 立地適正化計画の概要」、「3 立地適正化計画で定める内容」、「4 立地適正化計画の作成・変更の流れ」の4つの構成で順に説明してまいります。 次のページをご覧ください。なお、ここからは、スライドの右下に記載しておりますページ番号で申し上げてまいりますので、よろしくお願いいたします。 はじめに、資料3 ページ「1 立地適正化計画策定の背景」について、ご説明いたします。

全国的な傾向として、日本では少子高齢化社会を背景に、人口減少が顕在しております。

図にございますとおり、国立社会保障・人口問題研究所の調査結果によると、2010 年をピークに人口減少が進んでおり、2050 年には 2020 年から 17% 減の 2,146 万人の減少が予測されており、また人口減少だけでなく、生産年齢人口が、大幅に減少すると見込まれており、地域活力の低下が懸念されております。

資料 4 ページをご覧ください。

そのような中、都市を巡る環境では、人口減少や少子高齢化の進行、地域産業の停滞、市街地の拡散、空き家や空き地の増加などによって、「まちの活力の低下」や「低密度な市街地の増加」が見られるほか、厳しい財政状況の中、公共施設の維持などの「行政運営に係る費用の増加」、気候変動の影響などにより、頻発・激甚化している自然災害による「被害の増加」や「都市機能の喪失」といったことが、課題となっております。

これらの状況等を踏まえて、今後のまちづくりについては、「持続可能なまちづくり」に対する取り組みが必要であると、国はとらえております。

資料 5 ページをご覧ください。

「持続可能なまちづくり」を進めていくにあたり、国は今後のまちづくりの進め方として「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方を示しております。

コンパクト・プラス・ネットワークとは、主に、福祉・医療施設などの生活サービス機能や住居等を集約・誘導し、人口を集積することでコンパクトなまちを形成していくとともに、高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活利便施設等にアクセスできるようまちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築を図っていくものでございます。

資料 6 ページをご覧ください。

コンパクト・プラス・ネットワークのイメージを示した図となります。

左側に示している【現状】の図では、「市街地の拡散」や、自動車を中心とした交通網によって生じる「公共交通利用者の減少」、またこれらを起因とした「公共交通空白地域の発生」など

が課題とされていることを示しております。

対しまして、右側に示している【これからの姿】の図では、公共交通沿線に拠点エリアを設定し、居住や生活サービス施設などの都市的機能を誘導しつつ、複数の拠点エリアを結ぶ公共交通サービスの充実を図ることによって、現状における課題解消を目指すものとしております。

資料 7 ページをご覧ください。

コンパクト・プラス・ネットワークによって生じる効果ですが、コンパクトシティ化により、居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、人口集積を維持・増加させ居住と生活サービス施設との距離を短縮することにより、生活サービス施設の立地と経営を支え、市民の生活利便性の維持に繋がる効果が期待されております。

また、人口密度が高いほど、行政事業については、インフラ整備等に係る維持コストの縮減、また、宅配事業や介護事業などの訪問系サービスにおいても移動時間の短縮化による訪問可能件数の増加に繋がるなど、様々な波及効果が期待されております。

資料 8 ページをご覧ください。

国では、持続可能なまちづくりとしていくために、立地適正化計画を作成し、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めていくことが重要であるとしている一方で、立地適正化計画を進めていくことにより一極集中や全ての人口の集約、強制的な集約をしていくことや集約することで地域的な格差が生じるのではないかとといった捉え方をされる可能性もあることから、図にございますとおり、正しく認識を促すため国としての見解を示しております。

1 つ目の「一極集中」については、都市郊外部や農村部を切り捨て、都市の中心拠点の 1 か所に全てを集約させるのではなく、旧町村の役場周辺等の生活拠点を含めた多極的ネットワーク型の都市構造を目指すものとしております。

2 つ目の「全ての人口の集約」については、誘導により一定エリアで人口密度の維持を目指す、都市郊外部や農村部についても、それぞれの地域特性に応じた居住環境を確保するとしており、全ての居住者を一定のエリアに集約させるものではないとし

ております。

3つ目の「強制的な集約」については、都市郊外部や農村部での居住を規制し、居住者を強制的に移転させるのではなく、インセンティブを講じるなど、時間をかけながら居住や都市機能の誘導・集約を図るものであるとし、居住の自由を制限するものではないとしております。

4つ目の「居住等を集約する区域の内外で、地価水準が大きく分かれ、格差が生じるのではないか」については、立地適正化計画は中長期的な取組であり、急激な変動を生じさせるものでなく、同計画の策定により、まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果が期待されるものであるとしております。

立地適正化計画では、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を正しく理解した上で、将来を見据えた都市構造、その実現に向けた居住や都市機能の誘導施策を検討することが重要となっております。

資料9ページをご覧ください。

続いて、「2 立地適正化計画の概要」について、ご説明いたします。

立地適正化計画の法的根拠となる、都市再生特別措置法の成り立ちについて記載しております。

同法については、都市の国際競争力強化や防災機能の向上、コンパクトなまちづくりの推進を目的に、平成14年に制定されたもので、立地適正化計画制度は、その後、平成26年に都市再生特別措置法の改正に伴って創設されたものでございます。

令和2年には、激甚化する災害を受け、計画に「防災指針」を追加する旨の改正がされ、令和8年に民間オフィスや研究施設といった業務施設やスタートアップ支援施設といった業務支援施設、ホテルや博物館、劇場などの集客施設などの立地促進を目的とした「特定業務施設等の誘導」の位置づけやより安全な市街地への居住の誘導を図るため「居住誘導区域から災害危険区域を全て除外」とする旨の改正がされております。

資料10ページをご覧ください。

立地適正化計画の位置づけについて、富津市における上位計画

や各種計画との関係性を踏まえ、整理したものでございます。

千葉県の「区域マスタープラン」、富津市の「みらい構想」、「人口ビジョン 2050」等に即している「富津市都市計画マスタープラン」を具体化したものが、今回策定いたします「富津市立地適正化計画」であり、同じく市マスタープランに即し、策定している「富津市地域公共交通計画」と連携を図り、コンパクト・プラス・ネットワークの推進をしていくこととなります。

また、公共施設、防災、医療・福祉などの分野とも関わりがあることから、これらに関係する計画等とも連携していくこととなります。

資料 1 1 ページをご覧ください。

立地適正化計画につきましては、国土交通省から示されている「都市計画運用指針」や「立地適正化計画の手引き」に準拠し、策定を進めてまいります。

「立地適正化計画の手引き」では、同計画の計画期間について、一つの将来像としておおむね 20 年後の都市の姿を展望した上で、設定することとしております。

また、立地適正化計画の作成後は、おおむね 5 年ごとに評価・検証を行うことを基本とし、今後の総合計画や関連計画の改定等と整合させながら、必要に応じて見直し・変更を行うものとされております。

立地適正化計画に記載する事項につきましては、「1 立地適正化の対象区域」から「8 目標値の設定・評価方法」までの 8 つの項目について、計画内に記載いたします。それぞれの記載事項の内容については、資料のとおりでございますが、このうち「3 居住誘導区域」から「6 防災指針」につきましては、この後の資料にてご説明させていただきます。

資料 1 2 ページをご覧ください。

続いて、「3 立地適正化計画で定める内容」について、ご説明いたします。

この図は、各区域の関係性について示しているもので、いちばん外側の黒枠で囲われた部分が、都市計画区域になります。その中の、赤の点線で囲われた箇所が、都市計画区域の市街化区域または用途地域となります。

立地適正化計画では、その内側に２種類の円を描いていきます。

１つ目は、公共交通機関の路線を軸に、福祉、医療、商業施設や公共施設などを集約した「都市機能誘導区域」を設定いたします。

２つ目は、人々の住まいの場所を誘導する「居住誘導区域」を「都市機能誘導区域」を囲むように設定いたします。

これらを組み合わせて、将来のコンパクトなまちづくりを進めていくものとなります。

資料１３ページをご覧ください。

【居住誘導区域】についてご説明いたします。

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域で、都市計画区域内に設定いたします。

居住誘導区域では、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるよう定めます。

資料１４ページをご覧ください。

続いて、【都市機能誘導区域】についてご説明いたします。

都市機能誘導区域は、福祉施設、医療施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市機能増進施設）の立地を誘導すべき区域です。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めます。

資料１５ページをご覧ください。

【誘導施設】について、ご説明いたします。

立地適正化計画では、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき機能を検討し、誘導施設を設定します。誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに必要な施設を定めることから、誘導施設の設定が

ない場合は、都市機能誘導区域は設定することができません。

誘導施設の例としては、資料にあるとおり、病院やスーパー、図書館のほか市役所や保育所、銀行なども設定が可能となっております。

資料 16 ページをご覧ください。

【防災指針】について、ご説明いたします。

防災指針につきましては、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、令和 2 年 9 月に都市再生特別措置法の改正により、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災対策等を示す防災指針を定めることとなりました。

防災指針の内容といたしましては、資料中段の表中にございますとおり、「災害ハザード情報の収集・整理」、「災害リスクの高い地域の抽出・定量的評価」、「防災上の課題整理」、「防災まちづくりの将来像・取組方針の検討」、「具体的な取組み・スケジュールの検討」、「目標値の検討」と 6 つの項目に関して、整理・検討を行い、対策等を定めてまいります。

その中で、上から 4 つ目の「防災まちづくりの将来像・取組方針」のイメージは、中央右手の図のとおりで、土砂災害のリスクがある場合には、誘導区域から外すことや災害時行動計画の策定等警戒避難態勢を強化するなどの対策をし、洪水のリスクがある場合には、避難場所・避難路の確保や居住移転を促進するなどの対策をするようなイメージを示しております。

このように、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、当該指針に基づく具体的な取組を位置づけることとなります。

また、防災指針については、国土強靱化地域計画及び地域防災計画とも整合を図っていくことになります。

資料 17 ページをご覧ください。

最後に、「4 立地適正化計画の作成手順」について、ご説明いたします。

国の手引きの中で示されている立地適正化計画素案までの作成フローとなります。

具体的な誘導区域等の設定に係る検討に先立ち、客観的データに基づきながら都市が抱える課題を分析することが必要となり

ます。

この際、関連する計画や他部局の関係施策を整理するとともに、関係施策と立地適正化計画が一体となって解決すべき共通の課題を抽出することが重要となります。

こうした課題の分析、抽出を踏まえ、立地の適正化に関する基本的な方針を検討いたします。

この基本的な方針に基づき、誘導区域や誘導施設を設定し、居住や都市機能の誘導を図るための施策を検討いたします。

なお、これらの検討に並行して、防災指針の内容を検討し、整合や見直しによって連携が図られるよう進めてまいります。

その後、「定量的な目標値等の検討」、有識者や関係団体との意見聴取などといった「作成の手続き」を経て、素案を作成してまいります。

冒頭に2か年をかけて、策定すると申し上げましたが、おおよそ今年度には、「4 居住誘導区域の検討」、「5 都市機能誘導区域、誘導施設の検討」、また、並行して「7 防災指針の検討」までを行う予定としております。

次年度は、これら検討してきたものをさらにブラッシュアップし、計画（案）としてまとめることを予定しております。

資料18ページをご覧ください。

立地適正化計画素案の作成後は、市の都市計画審議会の意見聴取を行うとともに、パブリックコメントなどの住民の意見を反映させるために必要な措置を講じた上で、計画を公表いたします。

計画作成後の取り組みは、施策の実施状況や効果について、おおむね5年ごとに調査、分析及び評価を行い、評価結果を踏まえ適切な見直しを行ってまいります。

市における評価・見直しについては、国土交通省が運用している「まちづくりの健康診断」を活用しながら実施し、その結果を市の都市計画審議会に報告し、同審議会での意見を踏まえ、必要に応じて変更を行います。

これらのプロセスを通じて、透明性を確保しながら効果的で実効性の高い計画の維持に努めるものとしております。

以上が、国が示している立地適正化計画に関する概要となります。

	立地適正化計画を策定していくにあたり、国が示す手引きでは、住民参加の機会を設けることが重要であるとされております。この計画の意義やビジョンを分かりやすく住民の方と共有できるよう周知並びに意見聴取の場の設定について、今後十分に検討し策定を進めてまいります。 以上で、報告事項第1号の説明を終わらせていただきます。
議長 (山田会長)	説明が終わりました。質疑又はご意見ございますか。
猪瀬委員	はい、議長。
議長 (山田会長)	猪瀬委員。
猪瀬委員	説明いただいた最後の17ページ18ページなんですが、今回4、5、7まで進んでいくということなんですが、この進め方は、都市計画審議会が今後も何回か行われるということなのでしょうか。 もう既に7月なので、あと半年で令和8年度終わるわけですが、そこら辺も含めて、4、5、7まで進むということでよろしいでしょうか。 住民の意見はその間どうやって聞いてくるかっていうところをちょっと教えていただければと思います。
事務局 (萱野課長)	はい、議長。
議長 (山田会長)	萱野都市政策課長。
事務局 (萱野課長)	この計画の進め方というところでございますが、説明をさせていただいたとおり、現状としては市の計画に関するところの整合を図っていく位置づけを検討している段階でございます。

	今後２箇年でこの計画を策定するということでご説明させていただいてますので、まず、この令和８年度の中での成果という部分で一度こちらの都計審の中でご説明ができればというところで、おおよそ１月、２月ぐらいに設定できればと考えているところでございます。 その後、住民意見というところでは、表のプロセスでの区域等の検討ということを説明させていただき、方法については今後また詰めていくということになります。が、国としてはオープンハウスということで、何か一定の場所にパネル展示をしながら説明していくような方法でございますとか、まさに住民説明会を行うようなこととか、そういったところを例として挙げさせていただいているところでございますので、そちらの方は参考にさせていただきながら、住民の皆さんにもこの計画について知っていただくような形で周知をして進めたいと考えております。以上でございます。
猪瀬委員	はい、議長。
議長 (山田会長)	猪瀬委員。
猪瀬委員	わかりました。ということは、令和８年の１２月ぐらいまでは、市の方でとりあえずは素案をどんどん固めていくということで、来年の１月か２月ぐらいにこの都市計画審議会にかけ、そこから市民の方も意見を聞いていくのかなというふうに理解させていただきました。 続いて１０ページですけど、富津市都市計画マスタープラン、あと、みらい構想が上位にあって、その下位に立地適正化計画があるんですが、この富津市都市計画マスタープランは１０年前に定めて、「今後あと１０年間はその計画でいきますよ」ということで、２０年の計画で立っているわけですし、そのときに立てた拠点にする場所としては、青堀駅からイオン富津までの大堀青木地区、あとは富津公園のところの周辺の富津公園線の周辺のところに拠点を構えたいと、あとは大貫駅の周辺とあとは市役所周

	辺を考えたいということで挙がっていたかと思います。 その中で、今回防災の指針も示されたということになりますと、富津公園の周辺はもう、建蔽率とかも住宅が密集しているので、その防災対策なども考えてくるとなると、この都市計画の、10年前に作った都市計画マスタープランからは、ちょっとなかなかここに拠点誘導っていうのは難しくなるのかな、というところと、市役所周辺は全部市街化調整区域で農振もかかっていますので、そこら辺をどうしていくかというところも課題となってくるわけではありますが、この12月までの間に、ある程度その拠点も市の方で素案として示していただけるという理解でよろしいのでしょうか。
事務局 (萱野課長)	はい、議長。
議長 (山田会長)	萱野都市政策課長。
事務局 (萱野課長)	具体的な日程についてはおおよそ先ほど申した通りのスケジュール感では進めていくところでございますが、調査という部分では委託をかけて進めていくということで、成果品として上がってくるタイミングがあるので、必ずしも12月っていうところではございませんが、計画を策定するにあたって、2箇年っていうところを想定していますので、そこに合った形では進めていきたいところでございます。 また、この計画につきましては都市計画区域内を前提に進めさせていただく中で、今おっしゃっていただきました富津地区につきましては、災害に関するところでの脆弱といったところで引かかるようなところもあるのではないかとこのところでございます。こちらにつきましても、誘導というところでは積極的には進めるところでないと思いますが、ただし、居住にあたりまして、それに対する家の建て方といいますか、例えば浸水であれば「高さを上げる」とか、そういったところの対策をした上であれば、誘導可能ではないかというところもございますので、そういった

	ところも含めて検討させていただきながら、誘導区域という部分については決めていきたいというふうに思っております。以上でございます。
猪瀬委員	はい、議長。
議長 (山田会長)	猪瀬委員。
猪瀬委員	わかりました。いろいろ課題があるかと思います。この立地適正化計画は、言葉にするとすごい立派に見えるんですが、実際にそこに人が住んでいて生活を成り立たしていますので、計画を作っても「知らない」となると、作った後に住民の方々から反発を受けてしまうということも出てくるかと思いますので、やはり、どこにどうするっていうところに考えるときには住民の方の意見をしっかりと聞いてもらうことが必要になるかと思うので、そののところよろしく願います。以上です。
平野委員	はい、議長。
議長 (山田会長)	平野委員。
平野委員	少々疑問点があったのでお尋ねいたします。 14ページから遡っていきたいと思うんですけど、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定をされるという説明があります。13ページに行きますと居住誘導区域はこの説明だと都市計画区域内に設定されるという説明なんですけど、12ページの地図を見ますと居住誘導区域というふうに、色はちょっと濃くなっているところを指して、おそらく市街化区域（用途地域）というふうに図示をしていると思うんですけど、その認識でいいのかな、というのが、先ほどの2号議案にも絡んでくるんですけど、この本庁舎周辺の利活用を検討していくというのは、おそらく調整区域ではできない利活用を検討していくという意味だと思います。

	市としてもそれが念願ですし、地域住民もそう思っていると思うんですが、市街化調整区域ではない、市街化区域でないといけないことを検討していくんだとするならば、この立地適正化計画ですと、この市街化区域にしか都市機能誘導区域が設定し得ないという読み方になってしまって、要するにその都市計画マスタープランにせよ、こっちが即していくという表現になっていますが、即し得なくなった、要するに区域変更をかけないと即し得なくなってしまう、誘導区域がこの辺に設定し得なくなってしまうのではないかなという点を、私としては危惧しているところですが、私のこの図の読み方が間違っているかもしれませんので、お答えわかる範囲でいただければなというふうに思います。
事務局 (萱野課長)	はい、議長。
議長 (山田会長)	萱野都市政策課長。
事務局 (萱野課長)	ありがとうございます。こちらにつきましては、まず法的には「都市計画区域にこの立地適正化計画が定めることができる」というところで、全体の中でこのような計画を作ってる中でございまして、また都市計画区域内にはございまして、富津都市計画のように、おそらく大堀地区、青堀地区とちょっと離れた形で富津地区というところの居住が張られているようなところもあるので、そのような拠点と捉えていただくとイメージがつくと思います。 また一方で、市マスタープランにつきましては確かに即しているという部分で、富津市につきましては特殊な都市計画を持っています。富津都市計画については市街地調整区域を持つような線引きがある都市計画、大佐和都市計画につきましては、非線引きということで用途地域を定めている地域で、それ以外の都市計画区域外という形で、都市計画外も含めて三つあるというような状態でございます。その中で、市マスタープランについては、およそ居住とかそういったところについては、市マスタープランでもそ

	ういったものを誘導するようなところで示さしていただいている一方で、都市計画区域以外についても、示させていただいてるところでございます。 というのも、かつて天羽町がございましたので、上総湊周辺については、旧町役場があったような歴史的な背景もあるところでございますので、そちらについては都市機能誘導、都市機能施設、そういったものが一応あるというところではございますので、居住誘導という部分については、今後この調査をしていく中での裏付けは必要となってくるので、居住とかで定めるっていうところでは断言はできませんけども、そういった歴史的背景についてもこの立地適正化計画においては、法的根拠はないんですけども、任意で定めることができますので、その辺は立地適正化計画と齟齬のないようなところで今後示していければと思っております。以上でございます。
平野委員	はい、議長。
議長 (山田会長)	平野委員。
平野委員	わかりました。いろいろな計画が上から来たり中から来たり大変だと思いますが、齟齬をさせないということもありますし、市役所としても、おそらく住民としての希望の利活用という面もあるでしょうから、逆にそれを叶えるためにですね、うまく計画に相乗効果で乗れるような考え方、ぜひ考えていただければなというふうに思います。以上です。
議長 (山田会長)	他にございますか。 (質問等なし)
議長 (山田会長)	それでは、質疑もないようでございますので、本日の議題は全て終了とします。慎重なる審議、誠にありがとうございました。 それでは、議長の職を解かせていただき、進行を事務局にお返

事務局 (平野係長)	しいたします。 山田会長、ありがとうございました。 最後に、次第４のその他といたしまして、事務局から１点報告させていただきます。 今回の議題でありました、立地適正化計画につきまして、当審議会に進捗状況及び意見等の機会を設けたいと考えており、次回の審議会を年明けの１月、２月頃を予定しております。詳細が決まり次第、事務局から連絡させていただきます。 事務局からの報告は以上でございます。 その他、何かございますでしょうか。 (質問等なし)
事務局 (平野係長)	以上をもちまして、令和８年度第１回富津市都市計画審議会を終了いたします。ありがとうございました。 閉会 令和８年７月７日 午後３時１７分