平成３０年度第３回袖ケ浦市都市計画審議会

１　開催日時　　平成３０年１２月２６日（水）　午前１０時開会

２　開催場所　　袖ケ浦市役所７階会議室

３　出席委員

会　長	寺木　彰浩	委　員	在原　直樹
副会長	鬼塚　信弘	委　員	山本　篤
委　員	渡邉　美代子	委　員	立﨑　政男
委　員	三浦　和貴	委　員	小菅　隆生
委　員	阿津　文男	委　員	菅原　章子

（欠席委員）

委　員	早川　和利

４　出席職員

市　長	出口　清	都市整備課主査	長内　綾子
都市建設部部長	江尻　勝美	都市整備課主査	鶴岡　俊洋
都市建設部次長	鈴木　敏幸	都市整備課副主査	三屋　裕樹
都市整備課副参事	泉水雄一郎		

５　傍聴定員と傍聴人数

傍聴定員	４人
傍聴人数	３人

６　議　題

（１）袖ケ浦市景観計画の変更について（諮問）

（２）袖ケ浦市都市計画マスタープランの策定について（状況報告）

（３）都市計画の提案について（事前説明）

（４）その他

７　議　事

〈午前１０時開会〉

事務局（泉水副参事）【開会】

出口市長【辞令交付】

出口市長【挨拶】

寺木会長【挨拶】

【出口市長、所用のため退席】

事務局（泉水副参事）【資料確認】

【出欠状況確認】

〔１１名中１０名の出席、審議会条例第６条第２項の規定により、定数の２分の１以上の出席のため、会は成立〕

審議会条例第６条第１項の規定に基づきまして、会長が本会の議長を務めることとなっておりますので、これより先は寺木会長にお願いいたします。

よろしくお願いします。

寺木会長【議事録署名人の選出】〔山本委員と立﨑委員を選出〕

それでは、次第にしたがいまして、議事を進めさせていただきます。本日の議題は３件でございます。袖ケ浦景観計画の変更案について審議に入ります。なお、諮問文については、既に委員皆様に写しを配布済ですので、朗読を省略して直ちに審議に入ります。最初に、議案第１号「袖ケ浦景観計画の変更について」を審議いたします。事務局から説明をお願いします。

事務局（鶴岡主査）【資料１により袖ケ浦市景観計画の変更について説明】

三浦委員　資料の例示されている写真を見ると、壁面の見付面積の１/２０の範囲は妥当だと思います。その上で確認させていただきたいのですが、写真の中で「１/５の場合」、「１/１０の場合」、「１/２０の場合」、「１/４５の場合」とあります。例えば、「１/２５の場合」や「１/３０の場合」などは選択肢としてはないのでしょうか。言い換えると、「１/２０の場合」の次の選択肢を「１/４５の場合」としている理由は何でしょうか。また、見付面積について確認したいのですが、建物の形状が複雑であっても、見付面積については省令や告示などで明確に定まっているものなのでしょうか。

事務局（鶴岡主査）　まず、写真の例示ですが、今回の変更にあたっては県内の市町の景観計画の基準内容を確認しています。その中で、「１/２０の場合」というのは、他市町でも用いられている事例が多くあります。一方、「１/４５の場合」というのは、我孫子市が用いている事例がありました。この写真は、他市町の状況を例として表したのでこのようなものになっております。

なお、県内でも「１/２０の場合」というのは、比較的厳しい部類に入るほか、「１/３０の場合」などは使用している事例が見当たらなかったため、今回事例としては挙げてはおりません。しかし、１/２５や１/３０の範囲で緩和してはいけないというものでもありません。

次に、見付面積についてですが、壁面に凹凸がある場合にあっても、基本的に横からみた面積であると考えていただきたいと思います。

三浦委員　資料の写真で見ると、壁面中央に凹凸があり、これによって右部分・中央部分・左部分の３つの部位に見えますが、右部分の面積の中での割合ということでしょうか。

事務局（鶴岡主査）　凹凸で区切るということではなく、この写真であれは、建物の１面全体の見付面積に対して、１/２０の範囲と考えていただきたいと思います。

三浦委員　分かりました。

鬼塚副会長　資料の写真において、上段は社章と社名を記載しており、下段は社章のみを記載しています。この中で社章と社名はそれぞれ１/２０の範囲に入ればよいのでしょうか。それとも合計した面積が１/２０の範囲に入らなければいけないのでしょうか。

また、社章と社名が１/２０の範囲であれば、違和感はないですが、社章のみが１/２０の範囲となると違和感があるのですが、基準はそれぞれ分けることが出来るでしょうか。

事務局（鶴岡主査）　色彩基準は、使用できる色の範囲で基準を決めているため、それぞれに分けることは難しいと考えます。社章と社名の合計が一律１/２０の範囲ということで判断をさせていただくこととなります。

立﨑委員　新旧対照表ですが、追加される条文だけを見ると問題はないと思いますが、ひとつ前の条文と比較すると、今回は「必要に応じて景観アドバイザーの意見を聞く」と書いてあります。これは景観アドバイザーの意見を聞くことが必須ということでしょうか。

事務局（鶴岡主査）　ひとつ前の条文では、通常、壁面の見付面積の１/５の範囲まで広告色が使えるものを、特別に緩和する場合、景観アドバイザーの意見を聞くことが必須ということで記載しています。一方、今回は景観アドバイザーの意見を聞くことを必須としていません。例えば、社章をワンポイントに使用するなど、周囲の景観を阻害するものではないと判断した場合は、意見を聞かずに対応することもあると思います。一方で１/２０の範囲一杯に青や紫などの原色で飾り付け、その内容が派手でけばけばしいなど、周囲との調和がとれていないと判断されれば、景観アドバイザーの意見を聞き対応したいと考えており、このような表現としました。

立﨑委員　必須ではないということですね。

事務局（鶴岡主査）　その通りです。

寺木会長　必要に応じてとありますが、判断するのは誰なのでしょうか。

事務局（鶴岡主査）　事務局で景観届出を受理しており、計画図面や周囲の写真などを基に景観アドバイザーへの相談が必要か判断することとなります。住宅地、工業地、商業地でそれぞれ土地利用は異なりますので、その中でどれだけ色彩を使用するのか、どのようなデザインになるのかによって判断は変わってくると思います。このため個々に対応をしていきたいと考えております。

寺木会長　事務局で判断をするのであって、広告色を使用しようとする企業側が判断するものではないということですね。

事務局（鶴岡主査）　そうです。

寺木会長　それはこの文言で明確に判断できるのでしょうか。

事務局（鶴岡主査）　景観アドバイザーという制度自体は市が運用しているものになります。このため、必然的に市が判断するということとなります。

事務局（江尻部長）　補足いたしますと、ここで使用できる色彩は、広告色ということとなります。このため、社章といったマークをイメージしますが、壁面のアクセントにも使用できるものとなります。この場合、壁面の見付面積の１/２０の範囲であれば使用してよいといっても、原色を多用されれば影響も大きいですから、対応できるよう「必要に応じて」という文言を入れています。このため、

社章だけではないということをご理解いただきたいと思います。

小菅委員　今のお話ですと建築する側が届出をするということで、チェック体制は確立されているのでしょうか。

事務局（鶴岡主査）　届出対象は一定規模以上という条件があり、一般地区では建築面積が１０００㎡を超えるか高さが１０ｍを超えるものが対象となります。これらを超える場合には市のほうでチェックをします。なお、建築時には建築基準法に基づく確認申請が必ず出されますので、そちらの申請と突合することで、抜けが無いように処理をしています。

三浦委員　今回、見付面積に対する相対的な値で決めておりますが、例えば壁面面積が非常に大きい建築物の場合は１／２０でも絶対値としてはかなりの大きさになると思います。面積に対して段階的に基準を設けるといった事例や考えはあるのでしょうか。

事務局（鶴岡主査）　現時点において、段階的な基準の設定は考えておらず、近隣の市町の景観計画を確認してみても、段階的に基準を設定している事例は見られない一方、地域を区分して、例えば住宅地では基準を厳しく、商業地では緩くといった、地域毎に基準を変えるなどといった事例はございます。

寺木会長　他に質問等はありますでしょうか。特に、質疑がないようですので、議案第１号については、「特に異議はない」ということで、市長へ答申してよろしいでしょうか。

《異議なしの声あり》

異議がないようですので、議案第１号「袖ケ浦市景観計画の変更については、「特に異議はない」ということで、市長へ答申することに決定いたしました。続きまして、議案第２号「袖ケ浦市都市計画マスタープランの策定について」事務局から説明をお願いいたします。

事務局（鶴岡主査）【資料２により袖ケ浦市都市計画マスタープランの策定について説明】

寺木会長　説明が終わりましたが、ご質問・ご意見等がありましたら、ご発言をお願いします。

小菅委員　５ページに２つのグラフがありますが、上のグラフでは人口と世帯数の推移を示しており、人口は増加しているものの、１世帯あたりの人口が減少しているということを示しています。また下のグラフは、年齢３区分別の人口割合が示されています。この下のグラフにおける絶対数はどのようになっているのでしょうか。これを質問する理由としまして、市外からの転入により老年人口が増加しているのか、それとも年齢層の高齢化により老年人口が増加したのか、また生産年齢人口が増えたので全体の人口が増加したのか、どちらの傾向が強いのか把握したいからです。

事務局（江尻部長）　具体的な数字は手元にございませんが、本市は特に子育て世代が市外から多く転入しております。このため、老齢年齢の増加は転入より主に年齢層の高齢化によると考えられます。なお、本市では若い年代の転出も多い一方、子育て世代がそれ以上に増えている傾向です。

小菅委員　仮に市外からの転入により、生産年齢人口が増えているということであれば、そちらに対する都市計画の施策、特に市街化区域、市街化調整区域などの区域の見直しについて注力をすべきではないかと思いますがいかがですか。

事務局（鶴岡主査）　確かに人口が増えているのだから区域を広げて見直すという意見もございますが、一方で既成市街地の中では空家や空地というものもございます。人口密度が高ければ、インフラの維持等の行政コストは抑えられますが、焼き畑的に市街地が拡大していけば、行政コストの増大が懸念されます。市民からも一定の歯止めは必要ではないかという意見も多くあり今回このような案を説明させていただきました。

小菅委員　今のお話について質問ですが、空家対策について、どのように若い世代を取り込もうと考えていますか。

事務局（三屋副主査）　空家について適切に管理されていれば問題ないという認識です。そのような中で、放置されている空家については、空家バンク制度を運用して流通を図っています。なお、市に魅力があれば空家バンクを活用し人口が流入するといったこともありますし、中古市場で流通していくといったこともあり、両輪で利活用を促進していくことになります。なお、空家を減らすということは、この人口減少が進む社会においては非常に難しい部分があります。

小菅委員　非常に難しいと思います。空家の利活用よりミニ開発を進めたほうが早いという話になってしまうと思います。法の網を抜けてミニ開発による宅地が増加

しているので、今後は見直しが必要と考えます。

事務局（江尻部長）　市としても連たんによる開発については、法律で許可された中において、よりよいまちづくりを行うため、開発事業指導要綱というものを策定し、指導をしております。しかし、ミニ開発が次々に連続して行われるとまちの繋がりもなくなってしまうのが大きな課題であり、無秩序ではなく計画的にまちづくりができるような施策をすべきと考えています。

小菅委員　私としてもその考えには賛成です。例えば３０年後に空家が増えていかないように施策を考えていただければと思います。

寺木会長　お話にいくつか要素があるので整理しますと、まずは市街地のスプロール化はなるべく規制しましょうという点です。具体的な施策まではマスタープランには書き込めないと思いますが、都市計画マスタープラン策定市民委員会に伝えていく必要があると思います。

事務局（鶴岡主査）　現時点の案では、無秩序な市街地の拡大は抑制したいと考えていますので、そのような文言は入れていきたいと考えています。なお、会長のおっしゃったとおり、具体的な施策をマスタープランに記載することは難しい点もあります。

寺木会長　次に、先ほどお話のあった空家の話については、いわゆるスポンジ化現象と言われるものです。土地利用上、建物まで都市計画で踏み込むのは難しい点もありますが、スプロール化の抑制とスポンジ化の抑制については、今のご意見の中身かと思いますので、ご意見として都市計画マスタープラン策定市民委員会へ伝えていただきたいと思います。

鬼塚副会長　３ページの都市計画マスタープランの構成についてですが、全体構想と地域別構想の位置付けについて、全体構想から矢印が地域別構想に向かっていますが、全体構想の中に地域別構想が含まれるのでしょうか。若しくは、全体構想と地域別構想は別の関係なのでしょうか。私は、双方向のように受け取れますし、全体構想の中に地域別構想が含まれるというように思います。これが片方の矢印だとどのように理解すればよいのか少し分からないので、分かりやすく説明いただくとともに、どのような方向にするのかまとめていただきたいと思います。

事務局（鶴岡主査）　矢印の方向についてですが、基本的にマスタープランはピラミッ

ド型といいますか、一番上に将来都市像があり、それに基づく全体構想、そして全体構想に基づき、地域別に落とした地域別構想といった構成となっています。全体構想と地域別構想は双方向の関係なので、矢印の表記を検討するとともに、資料の説明についても、もう少し分かりやすくしたいと思います。

寺木会長　他に、ご質問・ご意見等はないでしょうか。なお、今までいただいた意見につきましては、都市計画マスタープラン策定市民委員会へ伝えていただきたいと思います。それでは続きまして、議案第３号「都市計画の提案について」事務局から説明をお願いいたします。

事務局（長内主査）【資料３により都市計画の提案について説明】

寺木会長　説明が終わりましたが、かなり盛りだくさんの内容です。それでは、ただ今の説明についてご質問・ご意見等がありましたら、ご発言をお願いします。

小菅委員　地区計画の文教地区にある野球場などの施設の見直しについては、この中に含まれているのでしょうか。それとも関係がない話なのでしょうか。

事務局（鈴木次長）　案では文教地区ということで運動場や市民会館のある区域を含めて全体で地区計画を定める予定ですが、今回提案を受ける際に、これらの施設を所管する部署にも確認し作業を進めており、今後大規模な改修などは現時点では予定がないと伺っています。

小菅委員　この市街化調整区域のエリアを、第１種中高層住居専用地域に指定するとのことですが、想定する人口はどのくらいなのでしょうか。

事務局（鈴木次長）　事業者の計画では１００戸強の宅地を分譲予定と聞いております。詳細な人口は伺っておりませんが、１００世帯に標準の世帯あたり人口をかけますと、おおよその人口が算出できます。

小菅委員　今回、浮戸川を挟んだ反対側の市街化調整区域は加味しないのでしょうか。将来的には近くにバスターミナルがあり、このような地理的な条件は加味されたほうがよいと思います。せっかく中高層住居専用地域に変更するのであれば、浮戸川を挟んだ反対側も考慮した開発を考えていくべきだと思います。

事務局（鈴木次長）　提案制度については、平成１４年に都市計画法が改正され提案が可能となりましたが、条件としましては、面積要件として一定規模以上の大

きさや地権者の２／３以上の同意などがあります。今回はそれらをクリアし、且つ総合計画など、上位関連計画にも整合が取れているので採用されました。浮戸川の反対側についても、様々な条件に合致することや農林業との調整、特に農振除外がありますので、それらがクリアできるのであれば開発の可能性があります。

寺木会長　他に、ご質問・ご意見等はないでしょうか。それでは、ご質問等が無いようですので、その他事務局から何かございますか。

事務局（泉水副参事）　特にございません。

寺木会長　それでは、本日予定しました議題は、滞りなく全て終了いたしました。ご協力ありがとうございました。進行を事務局にお返しします。

事務局（江尻部長）　長時間に渡り慎重審議ありがとうございました。ただ今、承認いただきました、議案第１号の答申につきましては、事務局で答申案を作成いたしまして、会長と副会長に確認をいただいたうえで、その後、会長から市長へ答申していただくことといたします。委員の皆様には、答申後になりますが、議事録の写しと併せまして答申書の写しを送付させていただきます。

事務局（泉水副参事）　寺木会長・委員の皆様ありがとうございました。本日の審議内容につきまして委員の皆様には、議事録調製にあたり発言内容の確認をいただき、その後議事録の写しを事務局から送付させていただきますので、ご了承をお願いいたします。また、議事録につきましては、市のホームページ等で公開いたしますことを申し添えます。それでは、以上を持ちまして、第３回袖ケ浦市都市計画審議会を終了させていただきます。慎重審議どうもありがとうございました。

【閉会】　〈午前１１時４５分閉会〉

平成３０年度第３回 袖ケ浦市都市計画審議会

日　時　　平成３０年１２月２６日（水）
　　午前１０時から
場　所　　袖ケ浦市役所７階会議室

次　　第

１　開　　会

２　辞令交付

３　市長あいさつ

４　会長あいさつ

５　議　　事

（１）袖ケ浦市景観計画の変更について（諮問）【資料１】

（２）袖ケ浦市都市計画マスタープランの策定について（状況報告）【資料２】

（３）都市計画の提案について（事前説明）【資料３】

（４）その他

６　閉　　会

資料１

袖ケ浦市景観計画の変更について

１．袖ケ浦市景観計画について

①景観計画とは

景観法の規定に基づく制限･誘導等を活用して景観行政を推進していくため、平成 25 年 12 月に景観法第８条に基づき「袖ケ浦市景観計画（以下「景観計画」という。）」を策定し、平成 26 年度より運用を開始しています。

景観計画は景観法や上位・関連計画における位置づけを明らかにするとともに、景観まちづくりの背景、地域の景観特性及び課題等から、景観まちづくりの目的や形成基準、市民、事業者及び市が一体となった景観まちづくりの推進について定めています。

このため、景観法及び景観計画では、良好な景観形成への誘導を図るために、一定規模以上の建築等を行う場合は、あらかじめ市へ届出を要することが規定されています。運用開始後４年間の一般区域※における建築物の届出件数は計 21 件、そのうち工業系用途地域内（工場関係）の届出が 15 件（約７割）でした。

※一般区域とは袖ケ浦駅海側地区を除く市内全域を指す。（袖ケ浦駅海側地区は「景観形成推進地区」に指定され、地区独自の基準となっています。）

②都市計画審議会と景観計画との関連について

景観計画の策定の手続きについては、景観法第９条に規定されています。

その中で、景観計画で定める良好な景観の形成に関する内容は都市計画の内容にも関係し、かつ、景観計画には土地利用等に関する制限等を定めることとなることから、都市計画区域に係る内容について、予め都市計画審議会の意見を聴くことが明記されています。また、景観計画を変更する際も準用することが明記されています。≪下記参照≫

◎景観法（抜粋）

（策定の手続）

第九条　景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

２　景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域又は準都市計画区域**に係る部分について、あらかじめ、**都道府県都市計画審議会（市町村である景観行政団体に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該**市町村都市計画審議会**）**の意見を聴かなければならない。**

≪中略≫

８　前各項の規定は、景観計画の変更について準用する。

③景観計画の色彩基準について

景観計画では建築物等の配置や敷地内の緑化などの基準の他に、建築物の外壁等に使用できる色彩基準を定めています。

色彩基準は地域特性を活かした景観形成を図るため、景観計画策定時に市内の約 1500 件以上の建築物の色彩を調査し、その結果を基に基準を設定しており、現状のまち並みや地域になじみ親しんでいる範囲としています。

現在の景観計画の色彩基準では、基準色（ベースとなる色）と広告色（企業広告等に使用する色）が定められていますが、それ以外の色彩は使用できません。（例外的に使用を認めるような文言の記載もありません。）≪景観計画 39 頁参照≫

このため、例えば外壁の一部に社章等（企業ロゴ）を使用するような計画で届出をしても、色彩基準から外れれば面積の大小に関係なく、使用することが出来ません。

この景観計画の色彩基準に合致しない色の社章等が、掲出面積にかかわらず建築物の外壁に使用できないことが、運用上の課題となっています。

２．景観計画の変更にあたって

①「景観計画の点検・評価」の結果

昨年度、景観計画運用後３年が経過したことから、各取組みの方向性を確認するため、「景観計画の点検・評価」を実施しました。

その結果、運用上課題となっている社章等をアクセントで建物の外壁に使用する際の色彩基準については、専門家の意見も聞き、変更を検討すると位置付けています。

②他市町の状況

千葉県内で景観計画を策定済みの市町は 19 市町です。（H30.4 時点）

策定済み市町の色彩基準を確認したところ、色彩基準外の色彩を使用することについて、いずれの市町でも一定程度許容しており、使用できないという市町はありませんでした。（景観形成推進地区等、特別地区は除く。）

③良好な景観の形成に関する方針との整合

景観計画には将来にわたり良好な景観を形成するため、「良好な景観の形成に関する方針」を定めており、景観計画の変更にあたってはこれらの方針と整合を図る必要があります。

今回、景観計画の変更として、社章等をアクセントで使用する場合など、部分的な色彩基準の変更であれば、各エリアの方針にも整合しているといえます。

資料１

３．景観計画の変更案の概要について

景観計画の変更対象は、社章等をアクセントで使用する場合などが課題とされた一般区域における色彩基準としています。それ以外（形態意匠や緑化等）の項目や指定後間もない景観形成推進地区の基準については、変更対象ではありません。

変更案は、庁内の都市整備基本計画等策定委員会専門部会及び平成 30 年度第１回袖ケ浦市景観審議会において、意見を聴取するとともに、市内の一定規模以上の建築物の現況調査を行い策定しています。

◎変更（案）概要

- 色彩基準が一部緩和される範囲は、現状の市内建築物の状況や景観審議会での意見、景観計画の方針への整合を図ることから、壁面の見付面積※の 1/20 以内としました。
- 部分的に社章等を使用できるようにするものであるため、例外規定とし、景観の専門家である景観アドバイザーの関与を明記しました。
- 景観形成推進地区は指定後 2 年しか経過しておらず、現時点では運用上の課題もないことから、変更対象とする区域は一般区域としました。

※壁面の見付面積：建築物の屋根部分を除いた外壁部分一面における水平投影面積を指す。

４．スケジュールについて

景観計画の変更にあたっては、景観法及び市景観条例に基づき手続きを進めるほか、今まで届出件数の多かった工場連絡会等へ変更案の内容説明を実施しました。

時期	事項
平成30年 7月3日、10日	景観アドバイザー相談
8月3日	第1回袖ケ浦市景観審議会にて意見聴取
8月20日	第2回袖ケ浦市都市計画審議会にて意見聴取
8月下旬～9月下旬	庁内会議、議会全員協議会
9月27日～ 10月24日	袖ケ浦市工場連絡会への内容説明会（４地区の連絡会）
10月1日～30日	パブリックコメント：袖ケ浦市景観計画変更(案)について **【結果：意見の提出なし】**
12月26日	袖ケ浦市都市計画審議会への諮問
12月27日	袖ケ浦市景観審議会への諮問
平成31年1月	景観計画の変更（決定告示）、運用開始

資料１

参考：社章等の設置可能な範囲のイメージ

見付面積の 1/5 程度を緩和した場合	見付面積の 1/10 程度を緩和した場合	見付面積の 1/20 程度を緩和した場合	見付面積の 1/45 程度を緩和した場合

※上段：社章と社名の合計面積を対象とした場合。青枠は広告色の基準内で使用可能な「壁面の見付面積の 1/5 の範囲」を明示したものです。　　下段：社章のみの面積を対象とした場合

資料１
景観計画の変更について
（景観計画第４章抜粋）

４．良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

袖ケ浦公園

袖ケ浦公園

4．良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

（法第８条第２項第２号関係）

景観計画区域における全ての建築物等や地域の環境づくりにおいては、「良好な景観形成の方針」に基づいて、周辺の景観との調和や地域特性を活かした良好な景観形成に資するように誘導します。

さらに、景観への影響が大きい一定規模以上の建築物等については、届出が必要となる行為とし、景観形成基準を定めます。

4-1　届出対象の行為

景観計画区域において、届出を行う必要がある行為は、他制度の手続対象との連携を考慮し、次のとおりとします。

行為の種類	届出の対象
建築物 新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	■地盤面からの高さが10mを超える建築物 ■建築面積が1,000㎡を超える建築物
工作物 新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	■設置面からの高さが15mを超える鉄柱、ｺﾝｸﾘｰﾄ柱及び鉄塔 ■設置面からの高さが6mを超える煙突 ■地盤面からの高さが2mを超え、かつ、延長が20mを超える擁壁
開発行為	■開発区域の面積が1,000㎡以上の開発行為

4-2　景観形成の基準

景観形成基準は、届出対象行為について、地域の良好な景観を阻害することなく調和した計画となるように誘導するために必要な事項を定めます。

基準の内容は、周辺の景観との調和のため工夫すべき事項や、良好な景観を阻害しないように配慮すべきことです。

1　建築物の基準

①　形態意匠に関する事項

	景観形成基準の項目
高さ･規模	■市街地においては、周辺建築物の高さとの調和、連続性に配慮する。 ■里山や斜面林等、周辺の緑を背景とする場合は、その連続性や地域特性に配慮する。
外壁･屋根の形態や意匠	■周辺環境に配慮した仕上げとする。光沢ある材料や反射する材料を使用する場合は、周辺環境に充分配慮する。 ■屋根・屋上部の形態は、地域及び周辺環境との調和、連続性に配慮する。
建築設備（配管、屋上設備）の形態や意匠	■建築物本体と一体的な形態及び仕上げになるよう配慮する。 ■屋上及び壁面に付帯する設備類は直接目にふれないように位置又は遮蔽等に配慮する。 ■付帯広告物は、目立ち過ぎない形態･位置に配慮する。
屋根、壁、付帯施設等の色彩	■屋根、外壁、屋上施設等の外観は、原色や突出した色彩の使用は避け、できる限り落ち着いた色彩とする。 ■周辺建築物等との色彩をそろえ、背景となる景観との調和に配慮する。

２ 敷地内に関する事項

	景観形成基準の項目
建築物の配置	■道路及び隣地から壁面を離すことにより、ゆとりある空間の確保と良好なまち並みの形成に努める。 ■街並みの連続性に配慮し、周辺建築物等と調和する配置とする。
車庫、倉庫、機械室、ごみ集積所等の付属施設の配置	■建築物の付属施設は、建築物本体や周辺のまち並みとの調和に配慮する。
夜間照明等の色彩や配置	■夜間の安全・安心な照明に配慮する。 ■照明は、外部に露出し過ぎないよう、その向きや光量、数等に配慮する。
緑化	■道路沿いは、生垣や低・中・高木の植栽及び彩りに配慮する。 ■まち並みの連続性や周辺環境に配慮した緑化を図る。

３ 色彩基準

● 建築物の外壁の色彩基準

市内各地域の建築物等について行った色彩調査の結果を分析し、地域になじんでいる色彩として次の基準を設定します。

彩度の基準一覧（日本工業規格 Z8721 に定めるﾏﾝｾﾙ値による）

色相	彩度（明度 5 以上）	
	建築物	広告色
赤(R)	4 以下	10 以下
黄赤(YR)	6 以下	
黄(Y)	4 以下	
黄緑(GY)、緑(G)、青緑(BG)、青(B)、青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)	2 以下	6 以下

- ■ 明るく広がりあるまち並みを形成させるため、明度の基準は、全ての色相において 5 以上を基準とします。
- ■ 幹線道路沿いなどの商業施設や業務施設等が立地可能な地域については、商業施設等による賑わい形成や企業広告等に必要な色彩を広告色とし、その基準を設定します。
- ■ 広告色を使用する場合は、原則的に見付面積の 1/5 以内とし、周辺環境との調和に配慮した色彩とします。
- ■ 市の景観形成上重要な位置づけがなされ、近隣の理解が得られるようなﾗﾝﾄﾞﾏｰｸ的（象徴的）な建築物については、景観ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰの意見を聞くことにより、必要に応じて見付面積の 1/3 以内まで広告色を使用することが可能とします。
- ■ 広告色を使用する場合で、上記表の基準を超える色彩を使用する場合は、必要に応じて景観ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰの意見を聞くことにより、見付面積の 1/20 以内の使用を可能とします。

● 建築物の屋根の色彩基準

建築物の外壁の色彩及び周辺環境と調和した色彩とします。

彩度の基準一覧（日本工業規格 Z8721 に定めるﾏﾝｾﾙ値による）

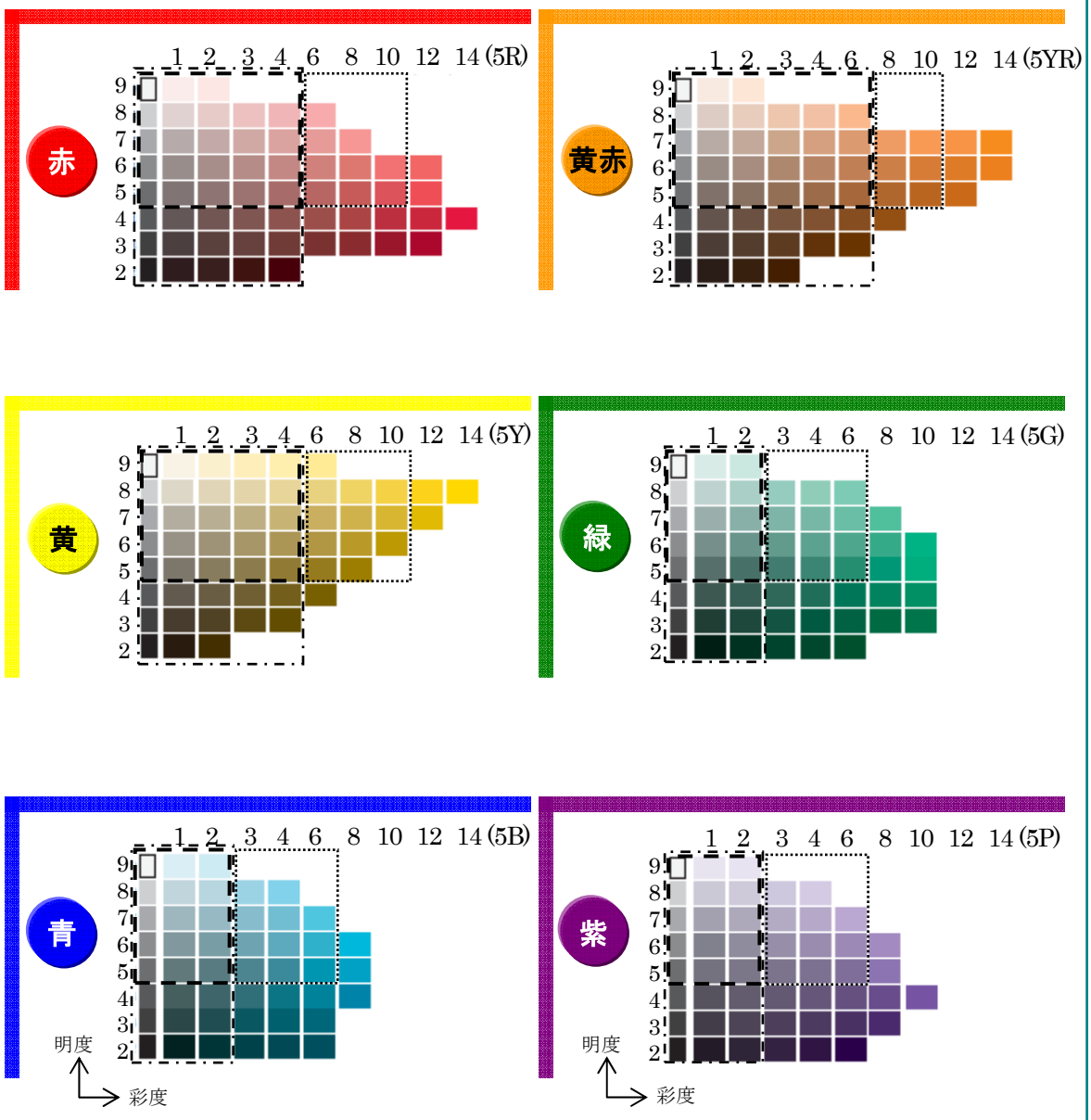
色相	彩度（明度全範囲）
赤(R)	4 以下
黄赤(YR)	6 以下
黄(Y)	4 以下
黄緑(GY)、緑(G)、青緑(BG)、青(B)、青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)	2 以下

- ■ 建築物の外観の一部である屋根については、外壁の色彩基準と同様な彩度の基準とします。
- ■ 外壁より暗色を許容して、明度の基準は全範囲とします。
- ■ 市の景観形成上重要な位置づけがなされ、近隣の理解が得られるようなﾗﾝﾄﾞﾏｰｸ的（象徴的）な建築物については、景観ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰの意見を聞くことにより、周辺景観に十分に配慮したうえで、この基準によらないことが可能とします。

● 色彩基準の例外

- ■ 木材、石材、土、ﾚﾝｶﾞ、ｺﾝｸﾘｰﾄなど従来から建材として広く用いられている自然素材の色は、経年変化により穏やかな色彩となることが多いことから、例外とします。
- ■ 他法令において色彩が規定されている場合は、その基準に適合させます。
- ■ 地区計画において建築物等の意匠の制限が定められている場合は、その基準に適合させます。
- ■ 景観形成推進地区等の独自の色彩基準が定められている地区においては必要に応じて独自の色彩基準を適用します。

4 代表的な色相における基準色及び広告色の範囲



色彩の基準

外壁の基準色
外壁の広告色
屋根の基準色

5 袖ケ浦のおすすめ色

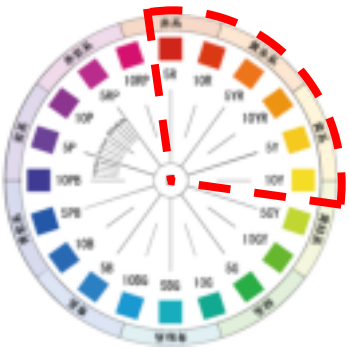
周囲と調和した景観をつくるためには、建物の基調色を袖ケ浦の色彩景観の全般的な傾向に合わせることが基本となります。市内の建築物の色彩調査結果から、現況の景観の中に多くみられ、周辺の自然物や人工物との対比が少ない色彩から、建物の用途別に袖ケ浦のおすすめの基調色を示します。

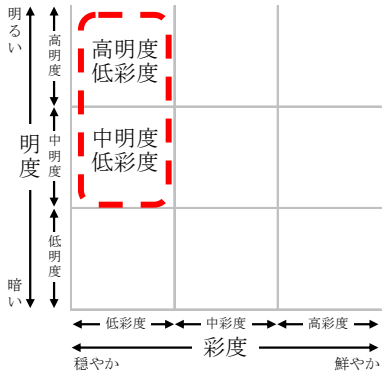
なお、おすすめ色は使用する色や使用するｴﾘｱを限定又は特定するものではありません。現地の景観を確認し、地域の特性に合うように配慮してください。

● 住居系施設

住居系施設は、暖色系に属する赤（R）、黄赤（YR）、黄（Y）系色相の中・高明度で低彩度色を基調としているものが多く見られます。

現況の周囲の景観になじませるため、住居系の建物の色彩は、黄赤（YR）系を中心とした赤（R）～黄（Y）系の色相で、中・高明度の低彩度色がおすすめです。



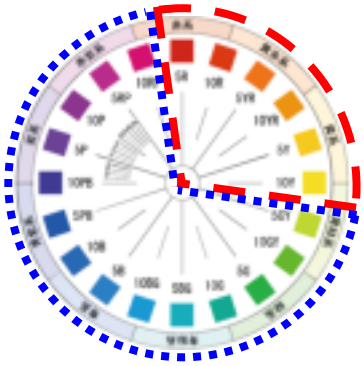


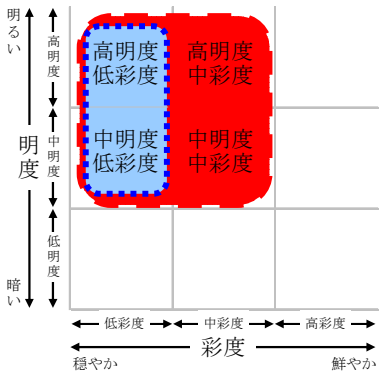
● 商業・ｻｰﾋﾞｽ業系施設

商業・ｻｰﾋﾞｽ業系施設は、赤（R）、黄赤（YR）、黄（Y）系の色相で、中・高明度、中・低彩度のものが多く見られます。

商業・ｻｰﾋﾞｽ業系施設には適度なにぎわいや華やかさが求められますが、派手な高彩度色は避けてください。

赤（R）～黄（Y）系の色相では、中・高明度で中・低彩度色が、その他の色相では、中・高明度で低彩度職がおすすめです。まち並みの連続性や周辺環境と一体感のある景観となるよう配慮してください。

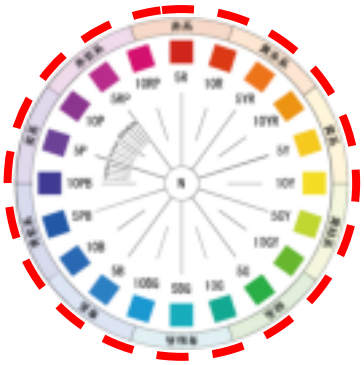


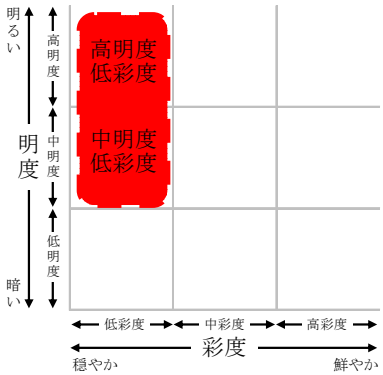


● **工業系施設**

工業系施設は、黄赤（YR）～青紫（RP）系の幅広い色相が見られ、中・高明度で低彩度のものが多くなっています。

工業系施設は、施設規模も大きくなる傾向があるため、明るく親しみやすい色彩とするように、各色相について中・高明度で低彩度の色彩をおすすめします。





2 工作物の基準

1 形態意匠に関する事項

	景観形成基準の項目
高さ・規模	■市街地においては、周辺建築物の高さとの調和、連続性に配慮する。 ■里山や斜面林等、周辺の緑を背景とする場合は、その連続性や地域特性に配慮する。
形態・意匠	■周辺環境に配慮した仕上げとする。光沢ある材料や反射する材料を使用する場合は、樹木や塀などの修景措置により周辺環境に配慮する。 ■親しみやすい形態など、周囲の景観との調和に努める。 ■工作物の形態は、地域及び周辺建築物等との調和、連続性に配慮する。 ■公共の場所から容易に望見されるものについては、仕上げの工夫や前面への植栽等により、景観への影響を低減させる。
色彩	■工作物の外観は、原色や突出した色彩の使用は避け、できる限り落ち着いた色彩とする。 ■周辺建築物等との色彩をそろえ、背景となる景観との調和に配慮する。

２ 敷地内に関する事項

	景観形成基準の項目
工作物の配置	■道路及び隣地等から離すことにより、できる限り周辺に圧迫感を与えない配置と良好なまち並みへの配慮に努める。 ■街並みの連続性に配慮し、周辺環境と調和する配置とする。
夜間照明等の色彩や配置	■夜間の安全・安心な照明に配慮する。 ■照明は、外部に露出し過ぎないよう、その向きや光量、数等に配慮する。
緑化	■道路沿いは、生垣や低・中・高木の植栽及び彩りに配慮する。 ■周辺環境に配慮した緑化を図る。

３ 開発行為の基準

景観形成基準の項目
■造成などに際しては、既存樹木を保存するように配慮する。 ■現況の地形を活かし、切土･盛土は、必要最小限とする。 ■地域の歴史・文化的資源の保全に配慮する。 ■法面はできる限り緩やかな勾配とし、緑化措置を図る。 ■周辺環境と調和したゆとりある宅地規模となるよう努める。 ■良好な住宅地として継続的な景観形成ができるように、まち並みｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ等のﾙｰﾙづくりに努める。

袖ケ浦市景観計画の変更（案）新旧対照表（景観計画第４章（P39））

新

３ 色彩基準

● **建築物の外壁の色彩基準**

市内各地域の建築物等について行った色彩調査の結果を分析し、地域になじんでいる色彩として次の基準を設定します。

彩度の基準一覧（日本工業規格 Z8721 に定めるﾏﾝｾﾙ値による）

色相	彩度（明度 5 以上）	
	建築物	広告色
赤(R)	4 以下	10 以下
黄赤(YR)	6 以下	
黄(Y)	4 以下	
黄緑(GY)、緑(G)、青緑(BG)、青(B)、青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)	2 以下	6 以下

- 明るく広がりあるまち並みを形成させるため、明度の基準は、全ての色相において 5 以上を基準とします。
- 幹線道路沿いなどの商業施設や業務施設等が立地可能な地域については、商業施設等による賑わい形成や企業広告等に必要な色彩を広告色とし、その基準を設定します。
- 広告色を使用する場合は、原則的に見付面積の 1/5 以内とし、周辺環境との調和に配慮した色彩とします。
- 市の景観形成上重要な位置づけがなされ、近隣の理解が得られるようなﾗﾝﾄﾞﾏｰｸ的（象徴的）な建築物については、景観ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰの意見を聞くことにより、必要に応じて見付面積の 1/3 以内まで広告色を使用することが可能とします。
- 広告色を使用する場合で、上記表の基準を超える色彩を使用する場合は、必要に応じて景観ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰの意見を聞くことにより、見付面積の 1/20 以内の使用を可能とします。

旧

３ 色彩基準

● **建築物の外壁の色彩基準**

市内各地域の建築物等について行った色彩調査の結果を分析し、地域になじんでいる色彩として次の基準を設定します。

彩度の基準一覧（日本工業規格 Z8721 に定めるﾏﾝｾﾙ値による）

色相	彩度（明度 5 以上）	
	建築物	広告色
赤(R)	4 以下	10 以下
黄赤(YR)	6 以下	
黄(Y)	4 以下	
黄緑(GY)、緑(G)、青緑(BG)、青(B)、青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)	2 以下	6 以下

- 明るく広がりあるまち並みを形成させるため、明度の基準は、全ての色相において 5 以上を基準とします。
- 幹線道路沿いなどの商業施設や業務施設等が立地可能な地域については、商業施設等による賑わい形成や企業広告等に必要な色彩を広告色とし、その基準を設定します。
- 広告色を使用する場合は、原則的に見付面積の 1/5 以内とし、周辺環境との調和に配慮した色彩とします。
- 市の景観形成上重要な位置づけがなされ、近隣の理解が得られるようなﾗﾝﾄﾞﾏｰｸ的（象徴的）な建築物については、景観ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰの意見を聞くことにより、必要に応じて見付面積の 1/3 以内まで広告色を使用することが可能とします。

資料２

袖ケ浦市都市計画マスタープランの策定について

【全体構想（将来都市像）まで】

（案）

資料２

１．都市計画マスタープランの概要

１　都市計画マスタープランの策定趣旨

本市では、平成 11 年（1999 年）３月に平成 31 年を目標年次とする、都市マスタープランを策定しましたが、市を取り巻く情勢の変化により 10 年後の平成 22 年（2010 年）３月に見直しを行い、これに基づき都市づくりを進めてきました。

人口減少や少子高齢化の進行、地球温暖化をはじめとする環境問題への意識の高まり、近年多発している地震による防災意識の高まりなど、本市を取り巻く社会経済情勢は大きな変化をみせております。

そのような中で、本市の最上位計画となる「袖ケ浦市総合計画」（以下、「総合計画」という。）が策定されるとともに、都市計画区域における都市計画の基本的な方針として千葉県が定める「袖ケ浦都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の改定が平成 28 年（2016 年）３月にされました。

これらの上位計画との整合・調整を図るとともに、社会経済情勢、人口動向、土地利用の現状及び都市施設の整備状況等を考慮し、長期的な視点に立った都市の将来像、土地利用の基本方針及び都市施設としての道路･公園･下水道等の配置や整備方針等を明らかにするものとして、本市の都市計画の更なる推進のため次期都市計画マスタープランを策定することとします。

２　都市計画マスタープランの位置づけ

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の２に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」にあたるものです。

長期的な視点から将来都市構造、土地利用の方針、都市施設の整備方針等を定めており、将来の都市づくりを進める上での指針となるものです。

また、市の最上位計画である総合計画の基本構想に掲げる将来像を都市計画の視点から実現するためのものと位置づけられるほか、千葉県が策定する「袖ケ浦都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して決定されます。

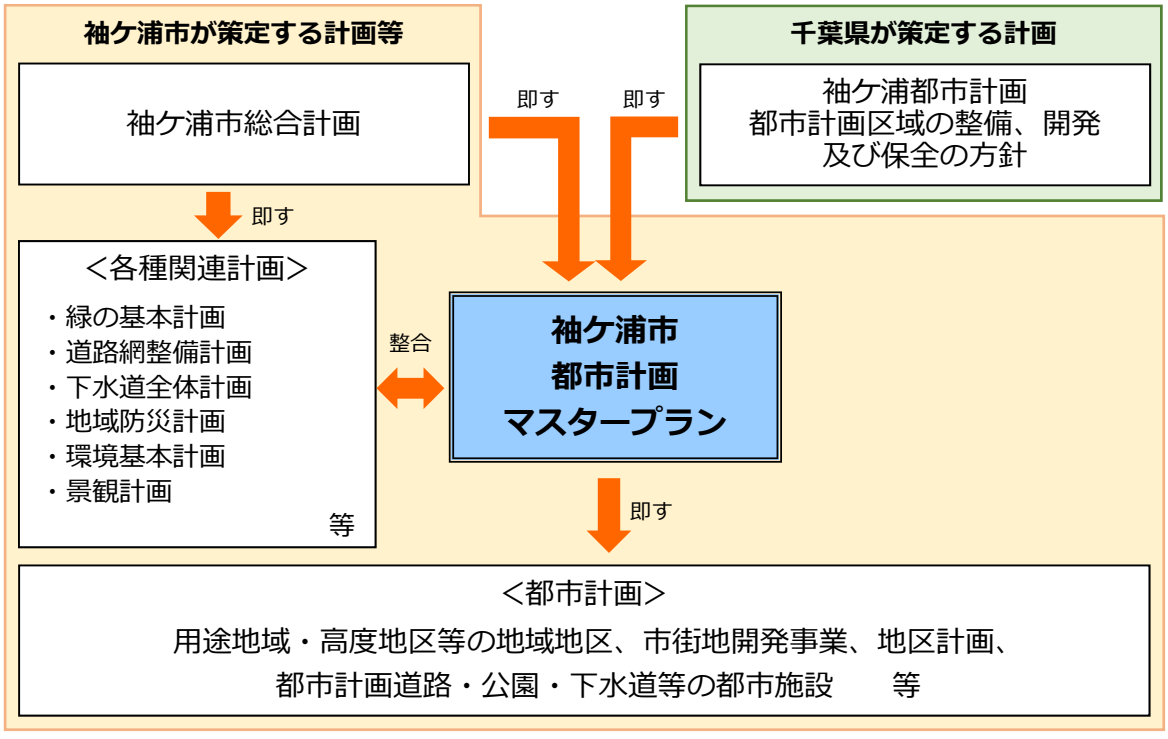


図　袖ケ浦市都市計画マスタープランの位置づけ

資料２

3　都市計画マスタープランの目標年次

本マスタープランの目標年次は総合計画における基本構想との一体的な運用を図る観点から、基本構想の目標年次である、西暦 2031 年とします。

なお、社会経済状況の急激な変化等があった場合については、適宜見直しを行うものとします。

目　標　年　次		
開始年次	中間年次	目標年次
2020 年	2025 年	2031 年

4　都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランは、本市の現況や都市の主要課題、上位関連計画との整合などを踏まえて、大きく次の４つの方針で構成されます。

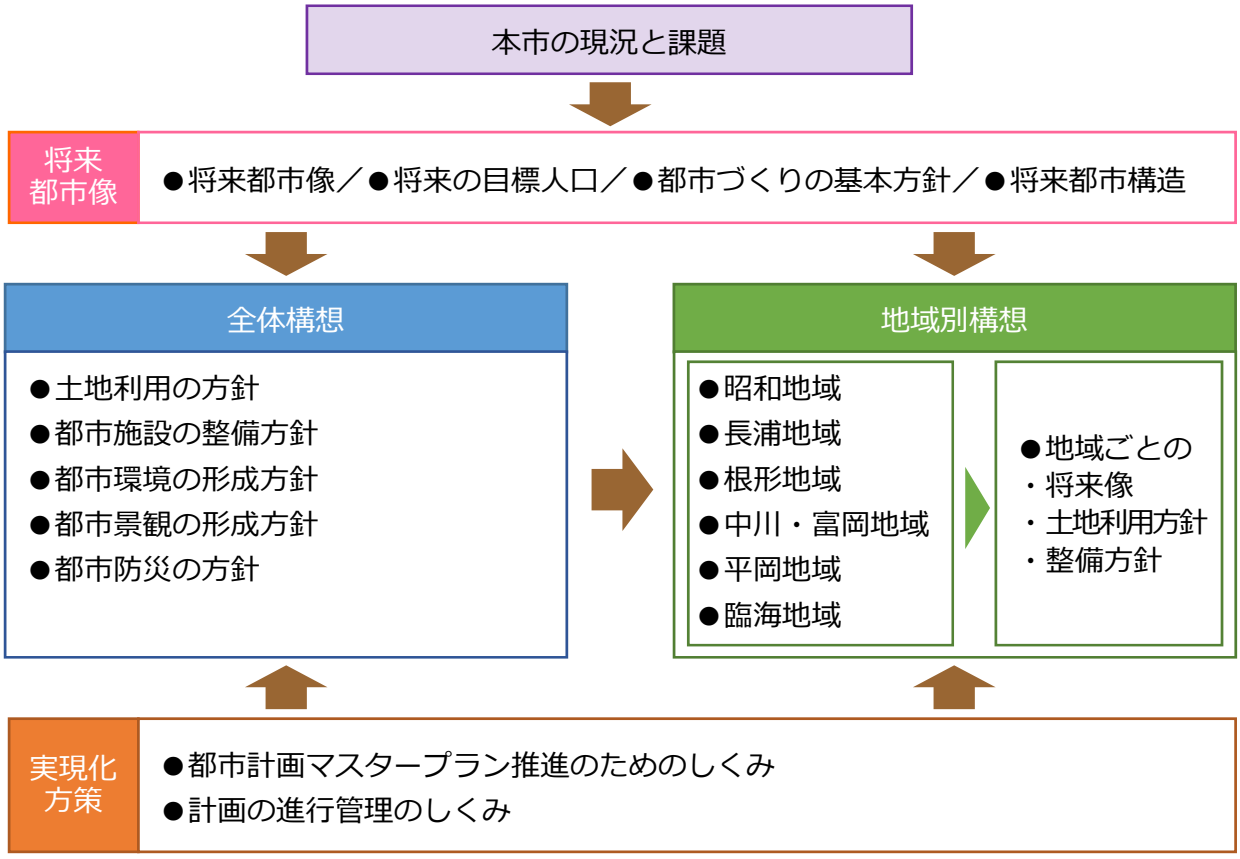


図　都市計画マスタープランの構成

資料２

２．市の現状と課題

１　市の概要

〔１〕位置・地勢

本市は、千葉県の東京湾岸の中央部に位置し、市域の東京湾側は首都圏整備法の近郊整備地帯となっています。総面積は 94.93 平方キロメートル、周囲は 84.50 キロメートルで、東西約 14.0 キロメートル、南北で約 13.5 キロメートルに広がっています。

市内は国道 16 号や館山自動車道（以下、「館山道」という。）、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）などにより県内各地と強く結ばれているほか、東京湾アクアライン連絡道により東京湾対岸地域からの玄関口となっています。

本市のこのような立地条件から、平成 25 年（2013 年）策定の千葉県総合計画では、本市を含む圏央道ゾーンにおいて、地域が育んできた産業集積と、圏央道の開通による広域的な交流機能を十分活用した地域振興策を進めるとともに、これまでの発展経緯や地域区分にこだわることなく、地域内の資源の有機的な連携を促進し、県経済のけん引軸を目指していくことが求められています。

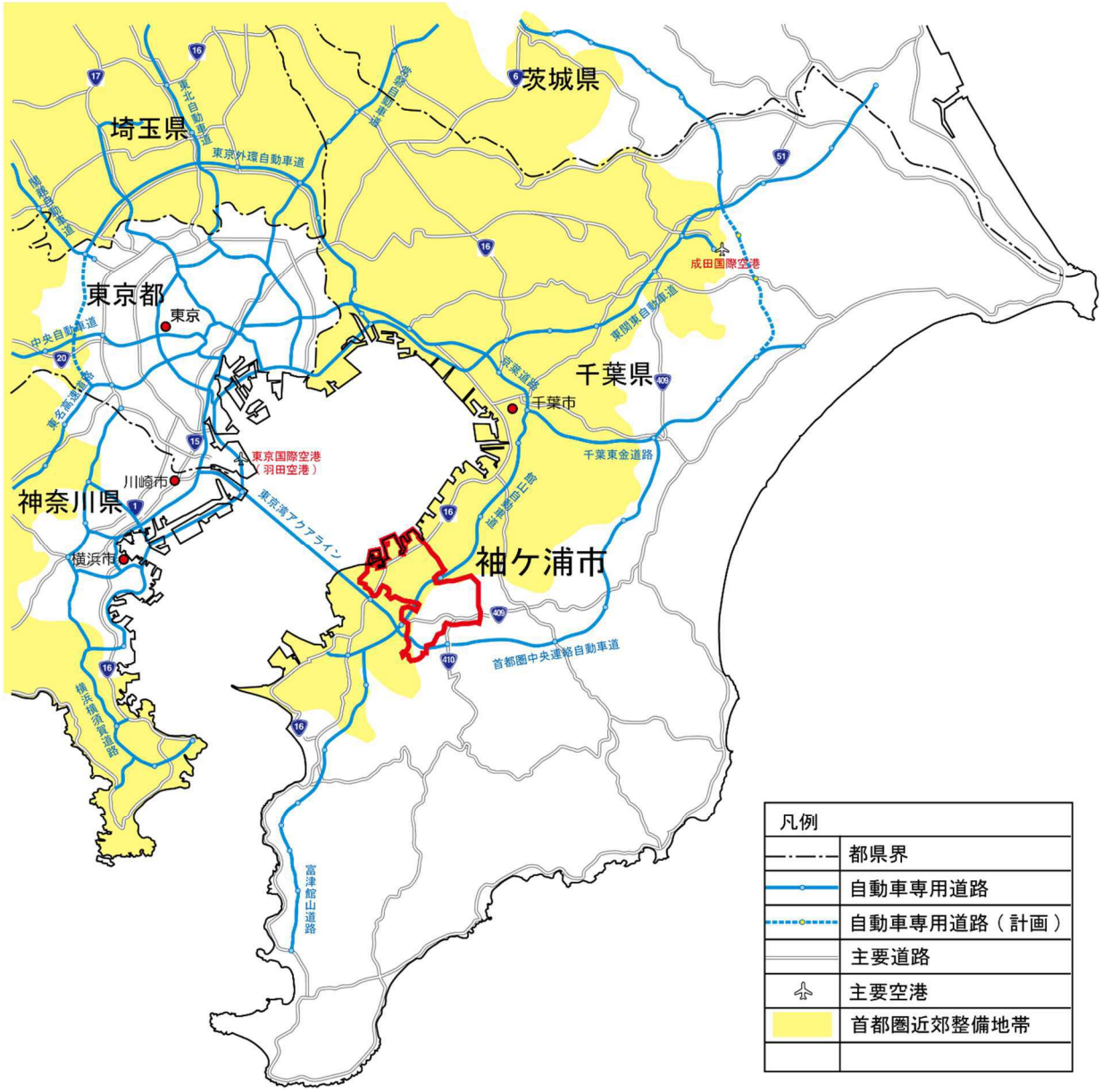


図　袖ケ浦市の広域位置図

〔２〕人口

本市の人口は、高度経済成長期に京葉臨海コンビナート形成や宅地造成等に伴って急速に増加し、平成 22 年（2010 年）には 6 万人を超え、現在も緩やかな増加が続いています。目標年次である 2031 年には、昭和地区及び長浦地区では現在よりも人口が増加すると推計されていますが、その他の地区では減少すると推計されています。

世帯数については増加しているものの、1 世帯あたりの人員は年々減少しています。

年齢３区分別の割合をみると、年少人口（0～14 歳）、生産年齢人口（15～64 歳）が減少傾向にある一方、平成 7 年に 11.2%であった老年人口（65 歳以上）は平成 27 年に 24.9%へ急増しており、高齢化の進行が顕著となっています。

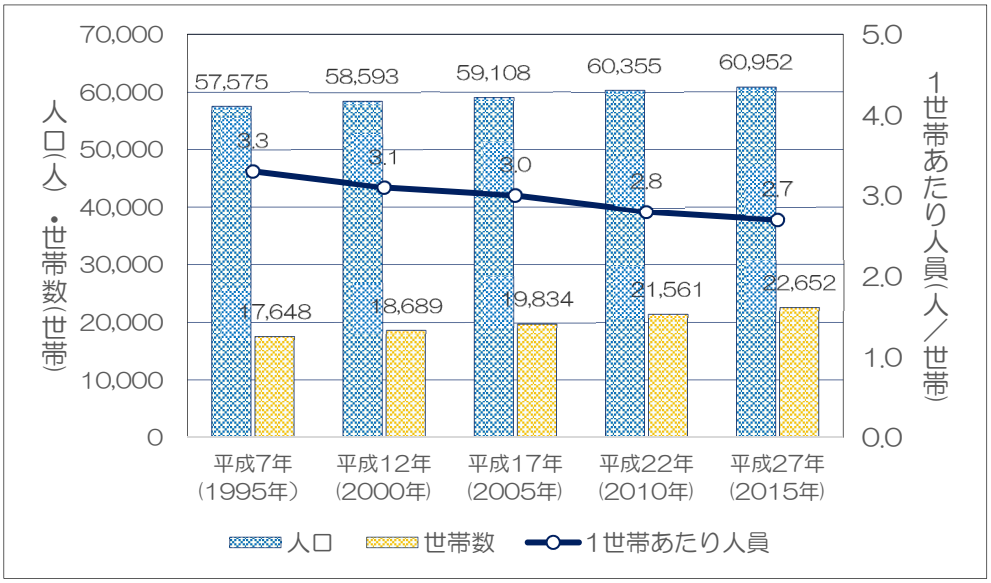


表　人口と世帯数の推移

資料：国勢調査

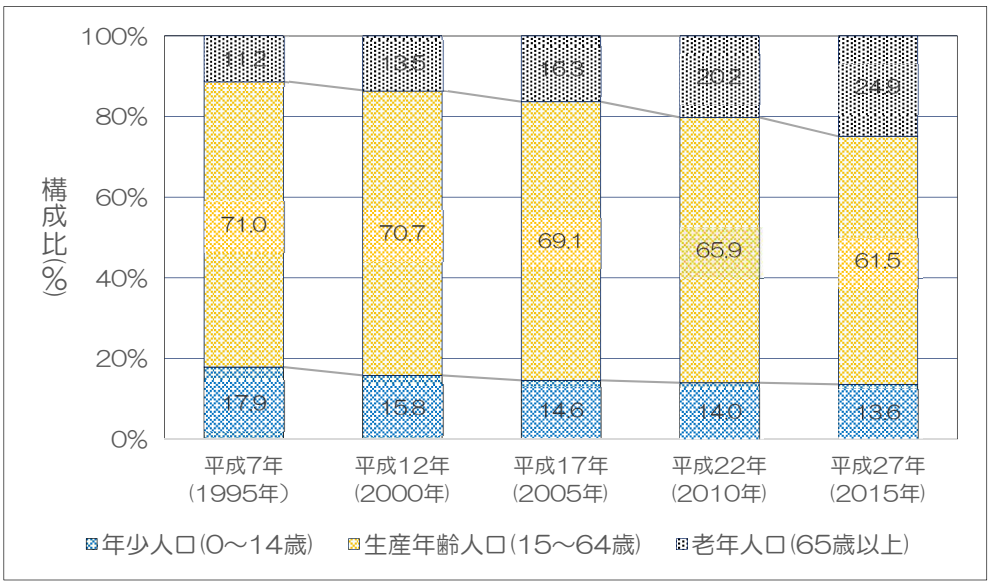


表　年齢３区分別人口の割合の推移

資料：国勢調査

〔３〕産業

本市の産業別就業人口は、第３次産業の就業者が増加傾向にある一方で、第１次産業及び第２次産業の就業者は減少傾向にあります。

本市の産業のうち「農業」は、肥沃な大地と温暖な気候により、水稲や野菜、果物などの生産や酪農が盛んとなっています。一方で、近年は農業従事者数が減少傾向であり、担い手不足による耕作放棄地も多く存在します。

「工業」については、臨海部の石油・化学工業を中心とした企業群が全国有数の工業都市に押し上げ、製造品出荷額も増加傾向にあります。

「商業」については、従業者数及び商品販売額ともに減少傾向であり、商業環境の低迷が続いています。また、地元での購買率が低く、隣接市へ消費が流出しています。

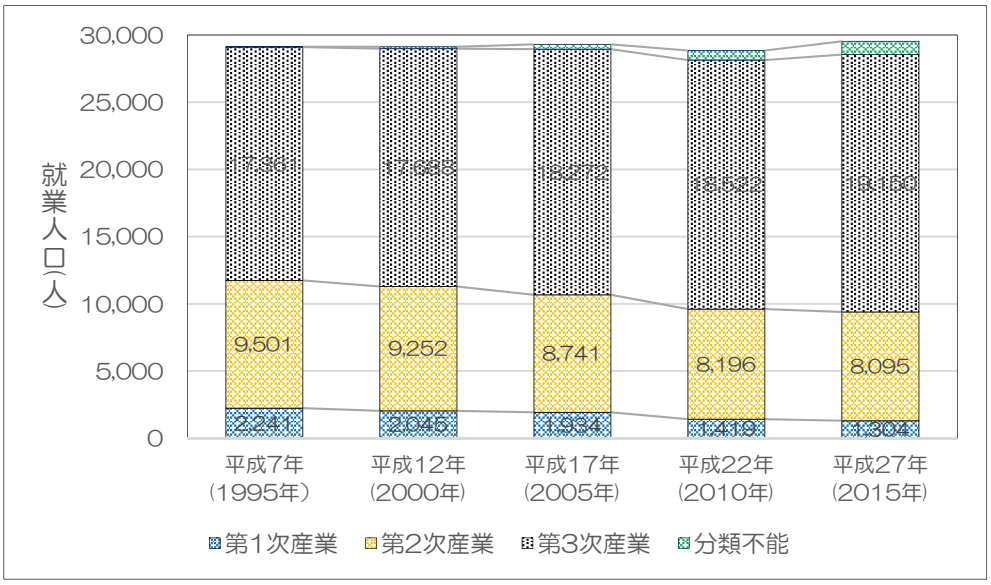


表　産業別就業人口の推移

資料：国勢調査

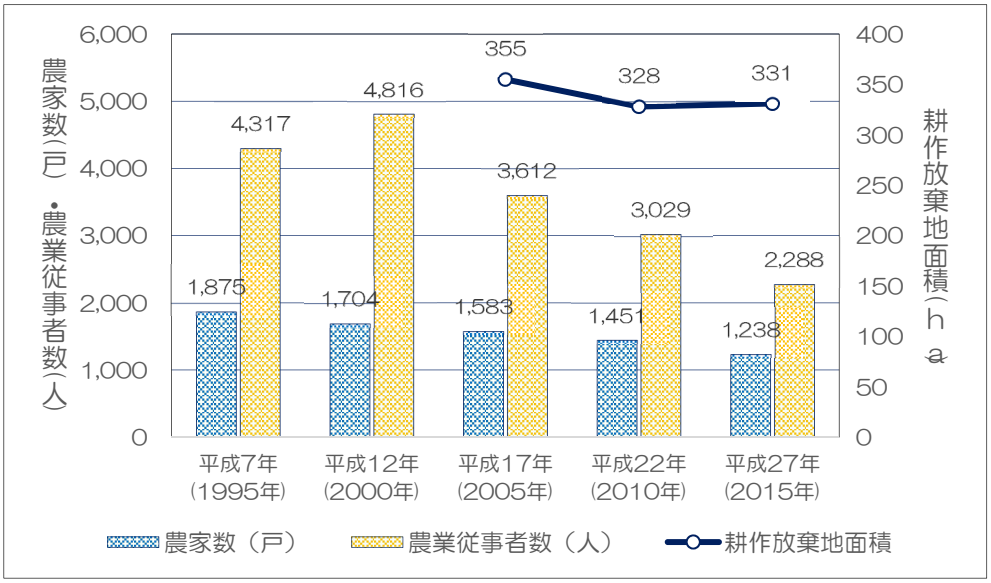


表　農家数等の推移

（注）平成12年以前は土地持ち非農家（農家以外で耕地及び耕作放棄地を5アール以上所有している世帯）の統計がなく、市内の耕作放棄地は不明

資料：農林業センサス

資料２

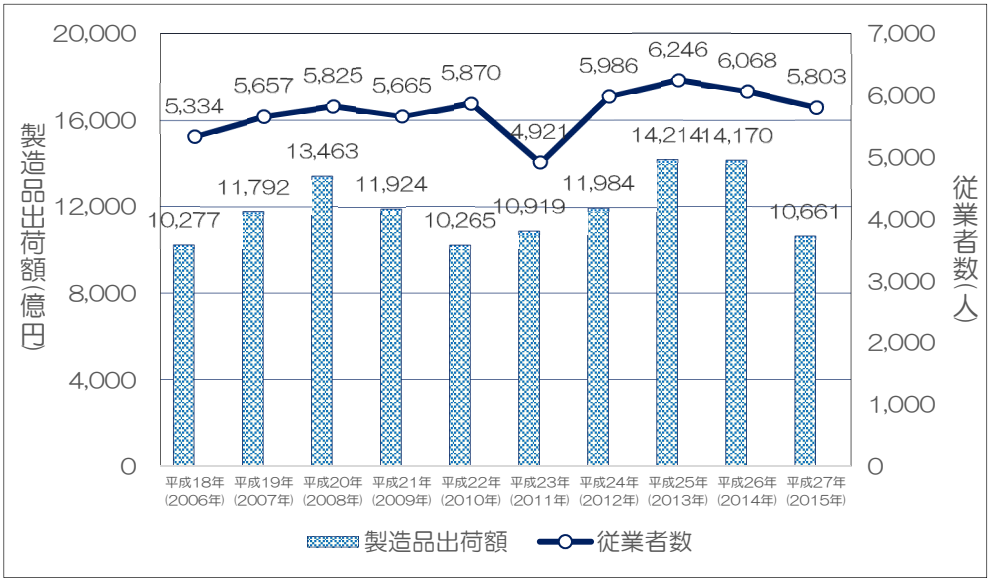


表　製造品出荷額及び従業者数の推移

資料：工業統計

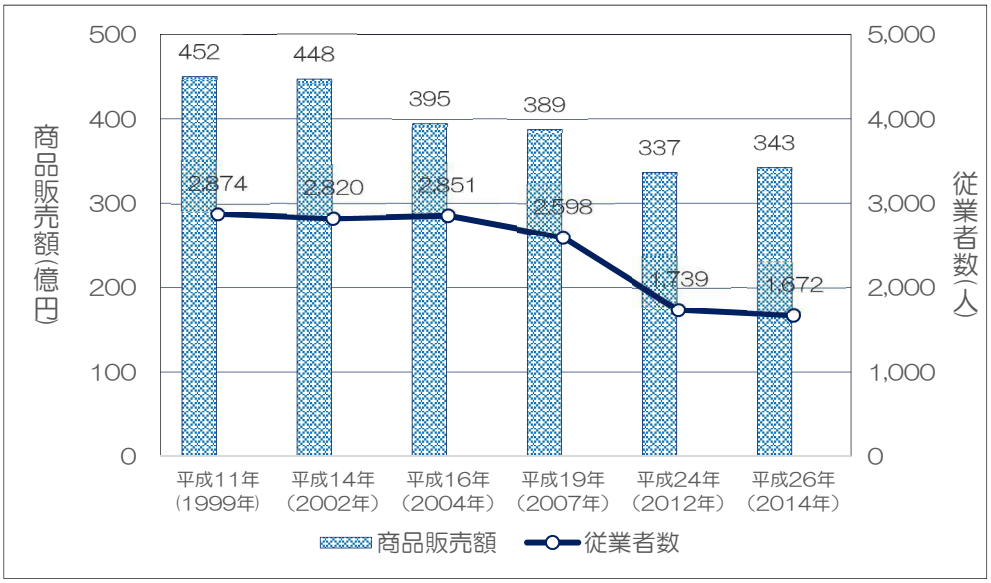


表　年間商品販売額及び従業者数の推移

資料：商業統計、経済センサス

年	衣料品	食料品	飲料
平成18年（2006年）	21.9%	75.6%	49.1%
平成22年（2010年）	21.5%	74.3%	32.6%
平成24年（2012年）	21.5%	74.3%	32.6%

表　地元購買率の推移

(注) 地元購買率とは、居住地で購買する消費者の割合

資料：千葉県統計年鑑

〔４〕交通体系

本市の道路網は、東京湾沿いを東西に伸びる国道 16 号を骨格として、複数の東西方向の道路が並行しているところに、内陸部から臨海部に向けて道路が交差する道路ネットワークの形態となっています。また、館山道、圏央道、東京湾アクアライン連絡道が整備されており、広域的な交通拠点となっています。

また、公共交通として、鉄道は臨海部にＪＲ内房線、内陸部にＪＲ久留里線が運行しているほか、東京湾アクアラインを活用した高速バスにより、東京、神奈川の主要都市と結ばれています。路線バスは、主要な幹線道路で運行されており、鉄道駅やバスターミナルなどの乗り継ぎ拠点間の連絡や、市内の各地域を結んでいます。

図　主要交通網の状況

資料２

〔５〕土地利用

本市の地形は、平坦部と丘陵部に大別されます。北西部から東部にかけては平坦な丘陵地帯で、畑地が開け、南西部から中央部にかけては肥沃な水田地帯が開けています。また、西部の平坦地と臨海部の丘陵地帯には住宅地や商業地が、臨海部の埋立地には工業地帯が形成されています。

近年は、面整備事業の進展や広域幹線道路の整備に伴い、土地利用の需要も高いことから、住宅用地や工業用地などの都市的土地利用が増加の傾向にあります。

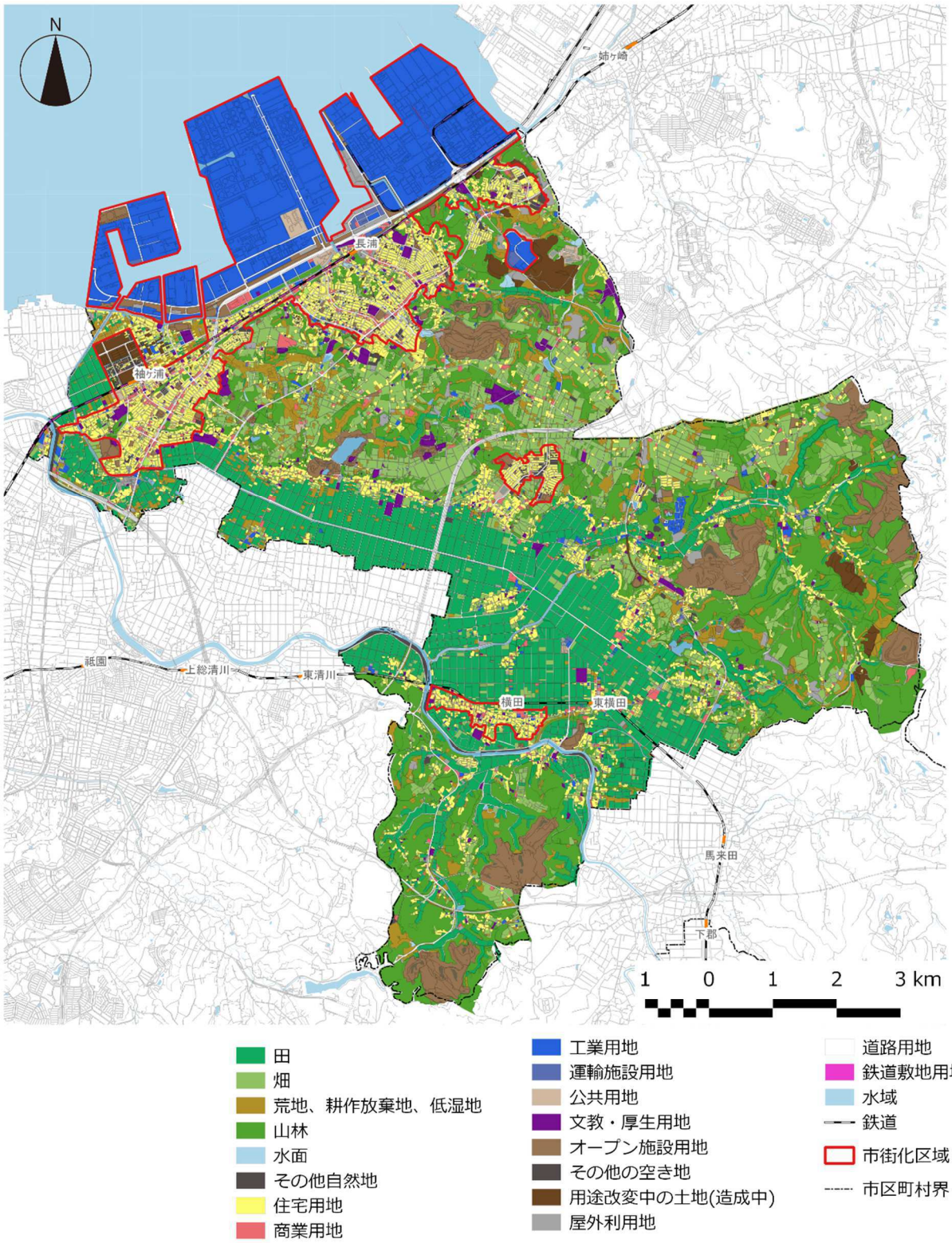


図　土地利用現況図

資料：平成 28 年度都市計画基礎調査データより作成

〔6〕都市計画

本市は、市内全域（約 9,493ha）が、袖ケ浦都市計画区域に指定されています。袖ケ浦都市計画区域のうち 23%(約 2,187ha)が優先的かつ計画的に市街化を進めるべき市街化区域に、77%（約 7,306ha）が市街化を抑制すべき市街化調整区域に区分されています。

市街化区域内では、良好な市街地の形成に向けて土地利用コントロールの基幹となる用途地域を定めており、本市では工業系の用途が約 6 割強、住居系の用途が 4 割弱となっています。

都市計画区域	区域区分		用途地域	
袖ケ浦 都市計画区域	市街化区域	2,187ha	第一種低層住居専用地域	483ha
			第一種中高層住居専用地域	61ha
			第二種中高層住居専用地域	6ha
			第一種住居地域	213ha
			第二種住居地域	55ha
			近隣商業地域	13ha
			商業地域	21ha
			準工業地域	100ha
			工業地域	52ha
			工業専用地域	1,184ha
	市街化調整区域	7,306ha		
合計		9,493ha		

表　区域区分及び用途地域の指定状況(平成 29 年度末時点)

資料２

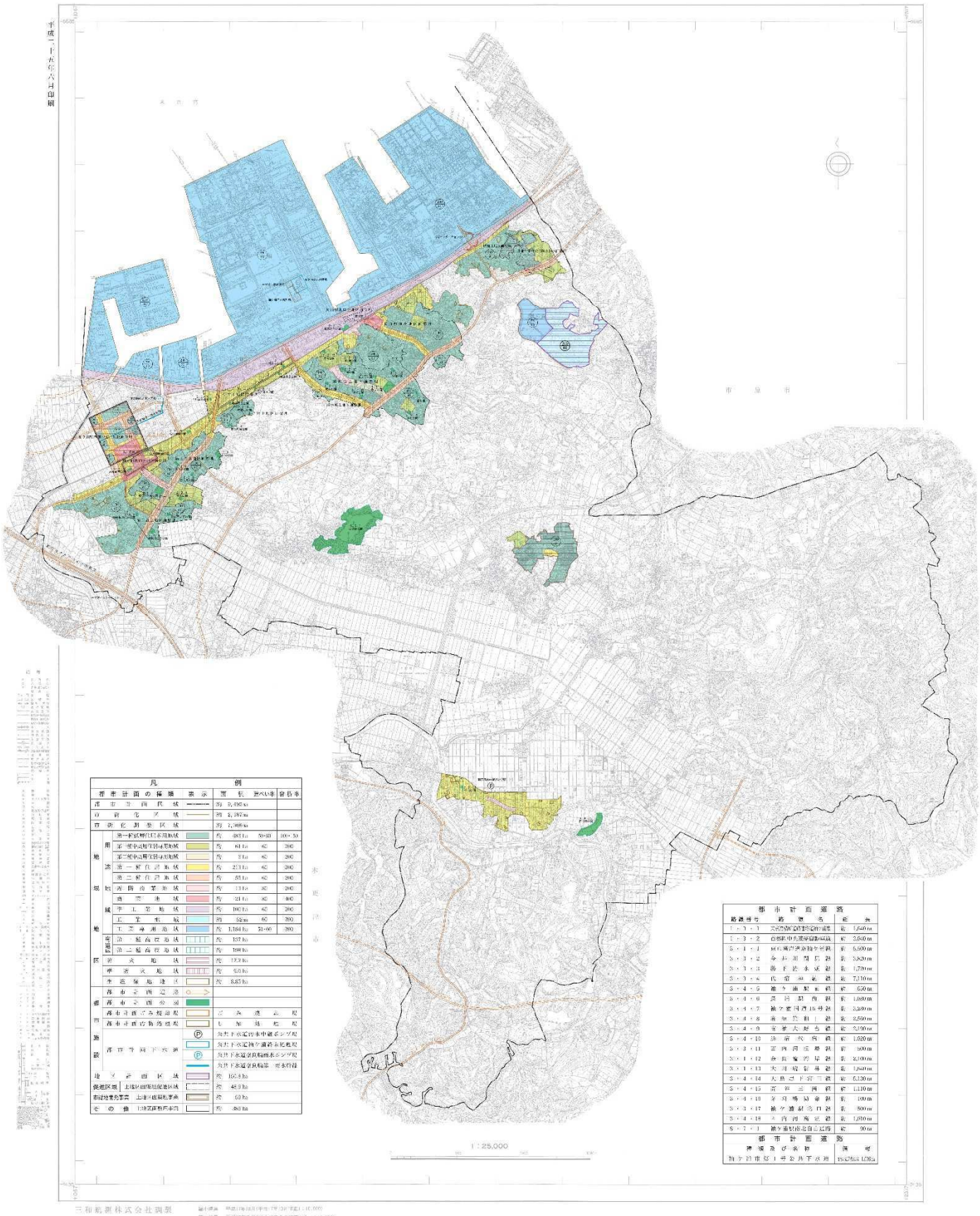


図　袖ケ浦市都市計画図

資料２

〔７〕防災

震災に関しては、東京湾北部地震や袖ケ浦市の直下型地震が発生した場合、河川沿いや長浦地域の谷状の地形となっている部分で揺れが強くなると想定されています※。また、液状化に関しては臨海部の工業地帯や浮戸川などの河川周辺の水田地域で危険性が高くなっています。

水害に関しては、小櫃川等の河川が決壊した場合、最大で２m程度の浸水が発生し、住宅地では 50 ㎝未満の浸水が多く発生することが想定されています※。

土砂災害に関しては、神納地区や平岡地区、中川・富岡地区などでの急傾斜地崩壊危険箇所に指定されている地域がみられます。

（※市の「地震ハザードマップ」及び「洪水防災マップ」による）

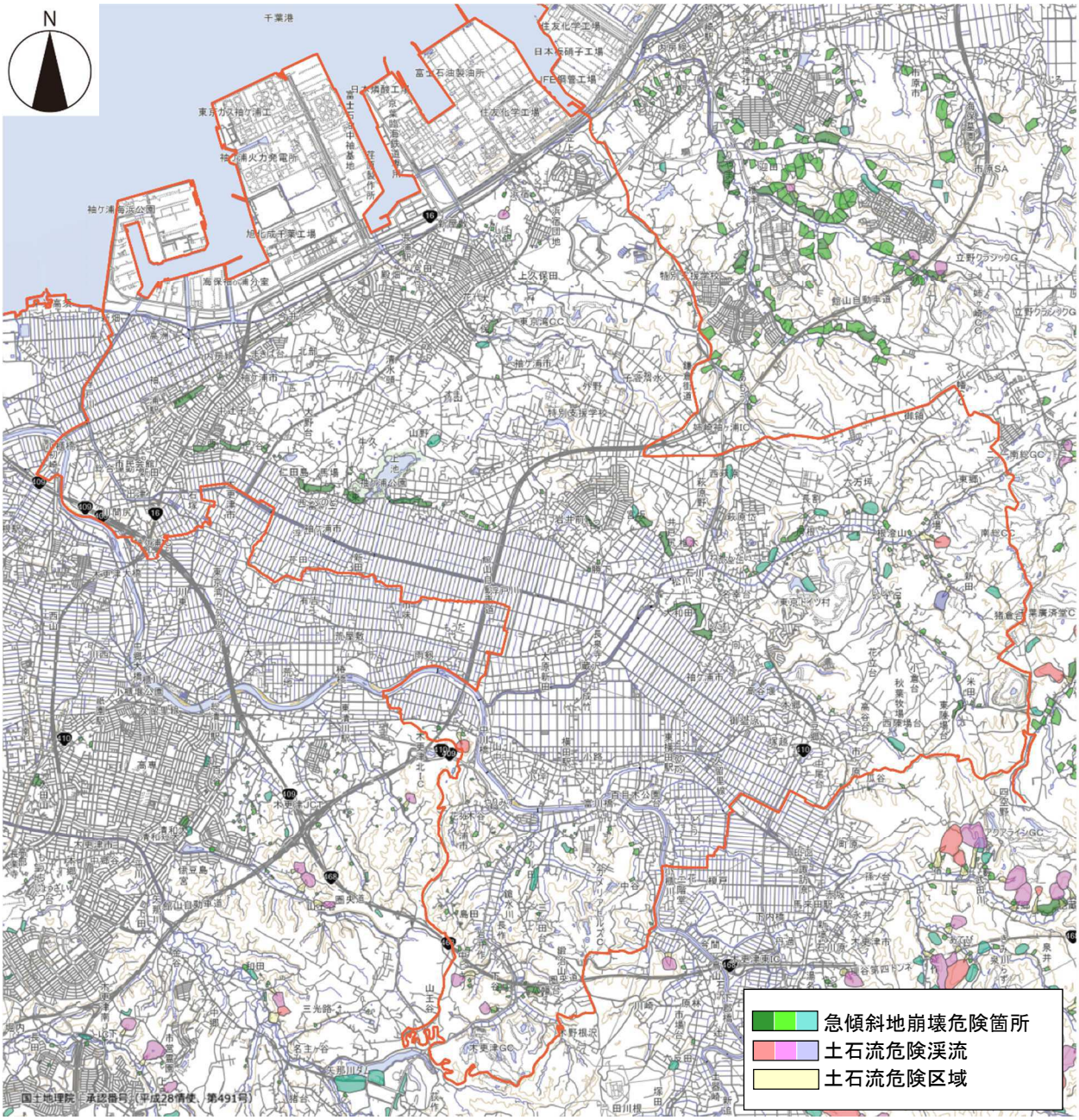


図　土砂災害危険箇所図

資料：ちば情報マップ「土砂災害危険箇所図」から作成

〔８〕景観

本市は、臨海部の工業地帯や市街地から内陸部の集落、農地、山林まで変化に富んだ特長的な景観を有しています。

臨海部では、工業施設と緩衝緑地など工業地帯特有の景観や、漁村の面影を残す既存市街地、土地区画整理事業等により整備された新市街地など、多様で優良な都市景観が形成されています。

一方、内陸部では、台地での畑作地帯や、浮戸川や小櫃川を中心に広がる水田地帯、市内各地の斜面林や森林、谷津田などの豊かな自然景観が残されているほか、レクリエーション施設などの非日常的な景観が周囲の自然環境と調和しています。

また、市内各地から富士山が望めるなど、眺望の良さも本市の特徴となっています。

臨海部の工業地帯と富士山

内陸部の田園風景

2　都市づくりの課題

〔1〕社会環境の変化からみた課題

（1）将来の人口減少の抑制

将来的な人口減少社会の到来により、経済活力や地域活力の低下、財政状況のひっ迫化の進行が懸念されます。このため、今後は持続可能な都市の形成を進めていくとともに、臨海部においては効率的な土地利用を推進し、人口増加の受皿をとなる魅力ある市街地を形成していくとともに、内陸部においては、住環境と自然環境、産業活動とが調和した都市づくりを進めることで、まちの魅力を高め、将来の人口減少の抑制を図ることが求められます。

（2）地域のつながり強化と市民協働の一層の推進

価値観・ライフスタイルが多様化していくなか、地域コミュニティの希薄化が指摘されています。住みよい地域をつくっていくには、それぞれの地域において市民相互が交流を深め、活気ある地域コミュニティを形成することで地域の課題を解決するとともに、市民のまちづくりへの積極的な参加による市民協働の推進が求められます。そのため、地域での繋がりを醸成する都市づくりを推進することが求められます。

（3）地域資源を活かした産業振興

本市は工業・農業等の基幹産業が発達していることに加え、広域的な交通拠点としての利便性を有しています。また、本市が有する多くの観光資源は交流人口を拡大するための確かなポテンシャルを有しています。このような地域特性を活かし、利便性の高い都市環境や活力ある産業振興と安定した雇用、そして活気あるまちの実現を図ることが求められます。

〔2〕土地利用からみた課題

（1）商業地のあり方

本市では、商業的な集積が少なく、地元購買率も県平均を大きく下回り、隣接市への流出が顕著となっています。「まちづくりに関する市民アンケート」などの市民意見においても、魅力ある商業施設の立地誘導が求められています。そのため、都市づくりの基本方針との整合を図りつつ、土地利用を図ることが必要となっています。

（2）市街化調整区域における開発

本市では、長浦地区や昭和地区の市街化区域に接する区域や幹線道路沿道、既存集落の周辺など、市街化調整区域において住宅が供給されており、特に市街化区域縁辺部での開発による宅地供給数は 1000 宅地を超えています。これらの宅地開発が過度に進行した場合、下水道や道路などへの将来的な行政の負担も予測されることから、原則として市街化調整区域における市街化の更なる拡大を抑制し、周辺環境に配慮した規制誘導策により秩序ある土地利用を図ることが求められます。

（3）内陸地域における地域拠点の活性化

内陸部の住宅地や集落地では、人口流出が著しい地区が多いことから、既存コミュニティを維持・活性化する方策が求められます。

（4）高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路沿道における土地利用の誘導

本市の広域的な交通条件は東京湾アクアライン等の開通やそれに伴う高速バス等の交通ネ

ットワークの充実などにより大幅に向上し、今後、2024 年には圏央道が全面開通するなど、更なる交通条件の向上が想定されます。

こうした広域幹線道路の整備に伴い、高速道路インターチェンジ周辺及びインターチェンジにアクセスする主要幹線道路沿道においては、産業・観光施設の立地などの地域振興に寄与する土地利用について、計画的な誘導が求められます。

（5）観光資源の発掘・活用と広域的な観光ネットワークの形成

本市が有する観光資源を活かした都市づくりを進めるほか、来訪者の市内における回遊性や滞留性を高める仕組みを検討する必要があります。

（6）農地や樹林地の保全と都市緑化の推進

斜面林や内陸部の樹林地、農地や里山などの緑は本市の貴重な財産であり、本市の暮らしやすさの源泉のひとつになっています。しかし、里山の適切な管理や耕作放棄地などの課題もあることから、今後も良好な状態で管理、保全することが求められます。

また、市街地内に点在する斜面林及び社寺林等は、市街地内の都市環境を守る貴重な緑地であるため、保全に努めることが求められます。

（7）適切に管理されていない空家への対策

少子高齢化や核家族化等の社会情勢の変化に伴い、全国的に空家が増加しています。中でも適切に管理されていない空家は、防災、景観、生活環境等に影響を及ぼしていることから、市民や関係機関との相互連携により、適切な管理・活用を推進することが求められます。

〔3〕都市施設の整備状況からみた課題

（1）安全・安心な歩行者・自転車空間の整備

本市では、都市計画道路を含む道路網の整備を進めていますが、「まちづくりに関する市民アンケート」では、歩道や自転車道に対する市民意向が強く示されており、歩道と共に自転車空間のネットワークづくりについても検討することが求められます。

また、高齢者や障がい者が外出しやすいように引き続き、バリアフリー化やユニバーサルデザインに基づくまちづくりも求められます。

（2）公共交通の利便性の向上

鉄道は市内各駅の利便性向上が求められます。

路線バスは、国道や県道などの幹線道路を中心として袖ケ浦駅や長浦駅などの鉄道駅と住宅地などの拠点を結ぶ路線が運行されていますが、自家用車の普及などにより利用者数が減少し、路線の維持が難しくなっていることから、車を利用できない交通弱者のために更なる対策を検討する必要があります

高速バスは、東京線や渋谷線など新規路線が開設され、利用者及び運行便数が増加しています。袖ケ浦バスターミナルと鉄道駅との結節など、高速バスの利便性を高めるための取り組みが求められています。

（3）老朽化したインフラ施設等の計画的な修繕・更新

財政状況がひっ迫する中で、道路や橋梁などインフラの老朽化が進行していることから、計画的に修繕・更新を進めていくことが求められます。

〔４〕都市環境形成からみた課題

（１）災害に強いまちづくり

近年多発している地震や風水害等に対して市民の生命と財産の保護を図るため、災害に強いまちづくりの推進が求められます。

（２）魅力ある景観の保全・形成

本市は、臨海部の工業地帯や市街地から内陸部の集落、農地、山林まで変化に富んだ特徴的な景観を有しており、市内のいたる所から富士山が望めるほか、斜面林や水田、丘陵部に広がる畑、美しい生け垣を持った農家住宅、各地区に点在する歴史を感じさせる神社仏閣、景観に配慮した市街地など、景観資源に恵まれています。これら地域の特色ある貴重な景観資源を守り、育み、また創り出すことによって、愛着や誇りを持てるまちをつくっていく「景観まちづくり」を継続的に推進してくことが求められます。

資料２

３．将来都市像

１　将来都市像

※今後総合計画の基本構想の将来像を踏まえて記載

※市が目指す将来の姿のキーワード(次期総合計画にて検討)

「支えあい」「つながり」「安心」「住みよい」「子育て」「自然」「活気」

「市が目指す将来の姿」を検討する際の考え方

・「袖ケ浦らしさ」（社会経済情勢や本市を取り巻く環境の変化、本市の特性）を踏まえて検討します。

・市のまちづくりの目標であると同時に、市民にとっても目標となるものであり、市民や行政など本市に関わる全ての主体が共有し、ともに目指せるものとします。

・市外に対しても目指すべき市のあり方を示すものであり、市をアピールできるものとします。

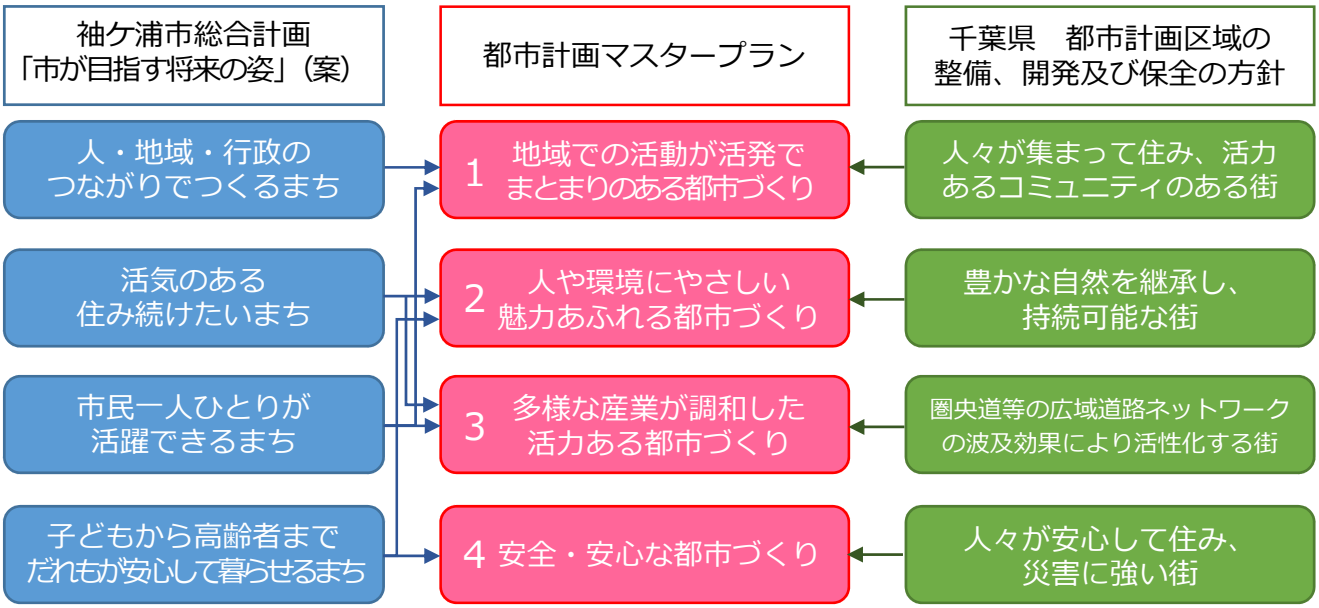
２　目標人口

※今後、総合計画と整合のうえ記載

３　都市づくりの基本方針

■上位計画の基本方針から見た都市計画マスタープランの基本方針

上位計画である総合計画の基本的視点及び都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に掲げられている基本方針から抽出される本マスタープランの基本方針は以下に示す通りです。



基本方針１　地域での活動が活発でまとまりのある都市づくり

将来的な人口減少社会への対応や地域コミュニティの希薄化など諸課題への対応を図るため、市民、事業者などと行政が連携・協力し、市民協働によるまちづくりを推進します。

また、無秩序な市街化の拡大や土地利用の転換を抑制し、地域の特性を活かした拠点形成を図ることで、活力あるコミュニティがある集約型都市構造の形成を進めます。また、それらを道路や公共交通等のネットワークで結ぶことで、拠点間の連携強化を図ります。

鉄道駅周辺などにおいては、低未利用地等を有効に活用しながら、商業や業務施設等の生活利便施設の立地を誘導するとともに、公共交通等のネットワークによる移動しやすい環境を整えることで、利便性が高く、まとまりのあるコンパクトな都市空間の形成を図ります。

基本方針２　人や環境にやさしい魅力あふれる都市づくり

まとまりのある都市づくりや公共交通の利用促進、緑の保全と創出などを通じて環境への負荷を軽減する都市づくりを進めるとともに、都市の主人公である人が活動しやすいよう、バリアフリー化やユニバーサルデザインに基づいた都市づくりを推進します。

また、緑の資源などを保全、活用しながら、人々が魅力を感じられる住宅環境や景観の形成を図ります。

基本方針３　多様な産業が調和した活力ある都市づくり

広域的な交通拠点としての利便性を活かし、臨海部や内陸部に立地する既存の事業所の操業環境の保全と向上に努め、地域における雇用の安定を図るとともに、高速道路インターチェンジ周辺やインターチェンジにアクセスする主要幹線道路沿道における地域振興に寄与する土地利用については、農林業や周辺の土地利用との調和を図りつつ、計画的な規制誘導を図ることで、都市の魅力向上と新たな雇用機会の拡充を図ります。

また、本市が有する農業や観光といった産業資源を活かした都市づくりを進めるほか、来訪者が市内に滞留する仕組みを検討するとともに、観光の回遊性を高めるため、内陸部と臨海部の連携の強化を図ります。

基本方針４　安全・安心な都市づくり

近年多発している地震や風水害など、災害種別に応じた安全な避難路と避難場所の確保を図るとともに、災害を未然に防ぐための対策や被害軽減のための建築物の耐震化、避難所となる公共施設や上下水道などのインフラ施設の計画的な修繕・更新を行い、災害に強いまちづくりの推進を図ります。

また、防災等の観点から、適切に管理されていない空家に対する対策の強化など、地域における安全・安心の向上を図ります。

4　将来都市構造

将来都市構造は、将来都市像を実現するために必要となる将来の骨格となる都市の構造を示すものです。具体的には、人々が集い、憩い、活動する場を「拠点」と位置づけるとともに、拠点と他都市、又は拠点間を相互に結ぶ交通軸を「都市軸」と位置づけます。

〔1〕　拠点

（1）都市拠点

- 袖ケ浦駅、長浦駅、横田駅を中心とする 3 つの地域を都市機能の集積を図る拠点として、都市拠点と位置づけます。
- 都市拠点では、まとまりのある都市づくりという基本方針を踏まえ、商業施設や業務施設等の集積を更に促進し、市民生活の利便性の向上を図ります。
- 3 つの都市拠点は、周辺の条件や地域特性が異なることから、それぞれの状況に応じた発展を促進します。

■袖ケ浦駅周辺地区

●商業や業務、行政サービスなど都市機能の集積

袖ケ浦駅海側特定土地区画整理事業による市街地整備に伴い、東京湾アクアライン着岸地として、また、昭和地域の中心として市役所、業務、文化及び商業などの都市機能の集積を図ります。

●交通結節機能の強化

市内の公共交通のターミナルとして、鉄道・バス・自家用車・自転車など様々な交通手段からの乗換の円滑化を図るなど、交通拠点としての機能強化を図ります。

●行政施設の立地

市役所、市民会館が立地しており、これらの利活用による更なる市民サービスの向上を図ります。

■長浦駅周辺地区

●日常的な生活サービス機能の集積

長浦地域の中心として、既存の商業や業務施設などの生活サービス施設に加え、低未利用地の活用促進などにより、更なる生活サービス施設の集積を図ります。

●交通結節機能の強化

臨海部と内陸部を結ぶ交通拠点としての機能強化を図るため、鉄道・バス・自家用車・自転車など様々な交通手段からの乗換の円滑化を図ります。

●行政施設の立地

長浦行政センター、長浦公民館が立地しており、これらの利活用による更なる市民サービスの向上を図ります。

■横田駅周辺地区

●日常的な生活サービス機能の集積

中川・富岡地域の中心として、歩行者の安全性の確保などを図りつつ、市の内陸部における生活拠点にふさわしい生活サービス施設の集積を図ります。

●行政施設の立地

平川行政センター、平川公民館が立地しており、これらの利活用による更なる市民サービスの向上を図ります。

（2）地域拠点

・ 内陸部の住宅地や集落地においては、人口の流出が著しい地区が多いことから、人口減少の抑制を図るとともに、既存コミュニティを維持・活性化する必要があります。このため、地域の暮らしの中で身近な交流活動の場である公民館が立地し、且つ旧町村の中心地等である（県）南総昭和線沿いの根形地区、（主）千葉鴨川線沿いの平岡地区、また、市街化区域であるのぞみ野地区を地域拠点と位置づけます。

・ 地域拠点では、地域コミュニティの維持目的とし、地域住民の活動拠点の形成を図ります。また、拠点周辺では生活サービス機能の集積による、市民生活の利便性向上を図ります。併せて、拠点間及び隣接市を道路や公共交通等のネットワークで結ぶことで生活サービス機能の相互補完を図ります。

■根形地区、平岡地区

●地域における活動拠点の形成

公共施設などの空間を活用し、地域コミュニティの維持や地域の活動拠点の形成を図ります。

また、身近な生活サービス施設の集積を図り、市民生活の利便性向上と居住環境の維持・向上を図ります。

●行政施設の立地

根形公民館、平岡公民館が立地しており、これらの利活用による更なる地域の活動拠点の形成及び市民サービスの向上を図ります。

■のぞみ野地区

●良好な住居環境の形成

住宅地として人口の定着を図りつつ、地域コミュニティを維持し、快適に住み続けることのできる良好な居住環境の形成を図ります。

また、身近な生活サービス施設の集積を図り、市民生活の利便性向上と居住環境の維持・向上を図ります。

（3）交通拠点

袖ケ浦インターチェンジ及び市内に隣接する高速道路インターチェンジ、鉄道駅、袖ケ浦バスターミナルを交通拠点と位置づけ、市内外への円滑な移動が可能となるよう交通機能の維持・強化を図ります。

高速道路インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地区では、産業・観光施設の立地などの地域振興に寄与する土地利用について計画的な誘導を図ります。

（4）緑・レクリエーション拠点

袖ケ浦公園をはじめとする公園や農村公園及び坂戸の森、本市初の国史跡である山野貝塚、広域から人が集まる東京ドイツ村、オートキャンプ場、ゆりの里等を緑・レクリエーション拠点と位置づけます。

河川等の水辺空間や遊歩道、歩道や農道などを活用･整備しながら、拠点間を結ぶ水と緑のネットワークの形成を図るとともに、市民の身近なレクリエーションや健康づくりの場及び交流人口拡大のための活用を図ります。

〔２〕　都市軸

（１）広域連携軸

千葉県内や東京湾の対岸地域である東京都及び神奈川県方面を結ぶ高速道路などを、広域的に都市の連携を強化する広域連携軸と位置づけます。交通拠点としての機能強化を図り、広域的に連携する軸として位置づけます。

広域 連携軸	東京湾アクアライン連絡道	東京湾アクアラインと直結し、東京湾の対岸地域と本市とを結ぶ道路です。
	首都圏中央連絡自動車道	東京湾アクアライン連絡道と直結し、千葉、茨城、埼玉、東京、神奈川を結ぶ環状道路です。
	館山自動車道	東京湾岸に沿って千葉市から富津市を結ぶ道路です。
	東京湾岸道路（構想）	東京湾に沿って神奈川県横須賀市と富津市を結ぶ道路です。

（２）都市間連携軸

配置した拠点間と隣接する市原市、木更津市とを結んでいる主要幹線道路及び鉄道路線を、都市間連携軸と位置づけます。公共交通及び自動車交通により、市内間の移動の活性化や都市機能の相互補完を図るとともに、隣接する市と連携する軸として位置づけます。

都市間 連携軸	国道 16 号	神奈川県横浜市から東京、埼玉、千葉市を通り木更津市に至る首都圏の主要な環状道路です。
	(主)千葉鴨川線 国道 410 号	市原市から平岡地区、木更津市を通過する道路であり、姉崎袖ケ浦インターチェンジ、木更津東インターチェンジ、東京ドイツ村へ接続する主要幹線道路です。
	国道 409 号	市原市から横田駅周辺地区、木更津市を通過する道路であり、木更津北インターチェンジへ接続する主要幹線道路です。
	(都)代宿神納線	国道 16 号と平行し、市原市から長浦駅周辺地区、袖ケ浦駅周辺地区を経て木更津市を内陸側で結ぶ道路であり、東京湾アクアライン連絡道に接続する主要幹線道路です。
	ＪＲ内房線	東京湾に沿って千葉市と鴨川市を結ぶ鉄道路線（幹線）です。
	ＪＲ久留里線	木更津市から横田駅周辺地区を経て君津市を結ぶ鉄道路線（地方交通線）です。

（3）地域連携軸

都市拠点及び地域拠点を相互に結ぶ主要幹線道路及び幹線道路を地域連携軸と位置づけます。公共交通及び自動車交通により、市内間の移動の活性化や都市機能の相互補完する軸として位置づけます。

地域連携軸	(主)君津平川線	木更津北インターチェンジから横田駅周辺地区、（仮称）かずさインターチェンジを経て君津市を結ぶ主要幹線道路です。
	(都)西内河根場線	袖ケ浦駅周辺地区と木更津市を結ぶ道路であり、東京湾アクアライン連絡道に接続する主要幹線道路です。
	(都)高須箕和田線	袖ケ浦駅周辺地区を通過する道路であり、東京湾岸道路、国道 16 号に接続する主要幹線道路です。
	(県)長浦上総線	長浦駅周辺地区から根形地区、横田駅周辺地区を経て君津市を結ぶ幹線道路です。
	(県)南総昭和線	袖ケ浦駅周辺地区から根形地区、平岡地区を経て市原市を結ぶ幹線道路です。
	広域農道	袖ケ浦駅周辺地区から根形地区、横田駅周辺地区を結ぶ幹線道路です。
	(県)袖ケ浦姉崎停車場線 (主)袖ケ浦中島木更津線	市原市から長浦駅周辺地区、袖ケ浦駅周辺地区を経て木更津市を結ぶ幹線道路です。

資料２

○将来都市構造

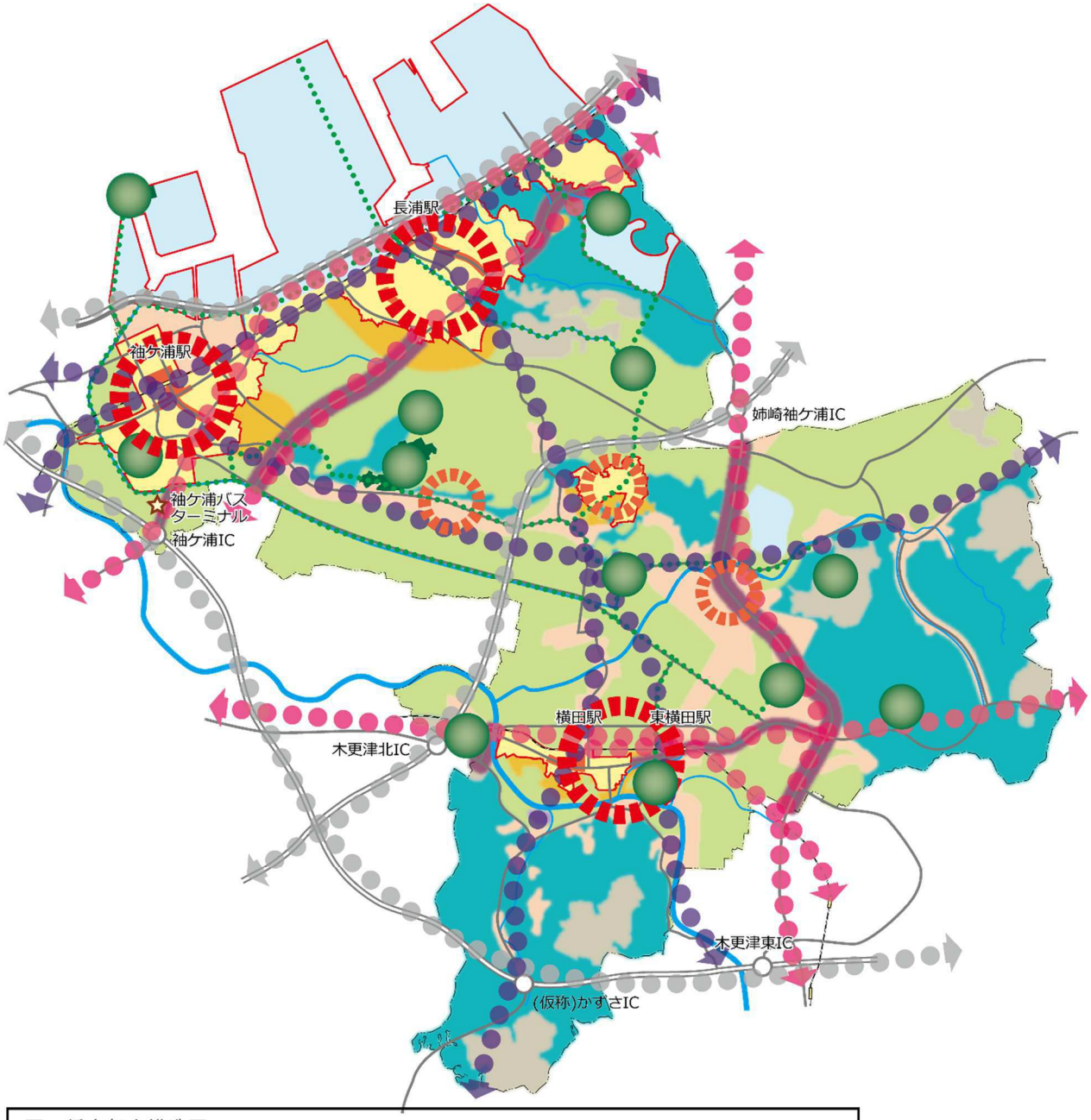


図　将来都市構造図

	都市拠点		住宅地（市街地）		生産系緑地
	地域拠点		農住調和地		レクリエーション地
	緑・レクリエーション拠点		集落地		河川
	広域連携軸		商業業務地		自動車専用道路及びインターチェンジ(IC)
	都市間連携軸		工業地		主要道路
	地域連携軸		IC アクセス沿道地区		鉄道及び駅
	水と緑のネットワーク		公園・緑地		バスターミナル
			保全系緑地		

資料３

都市計画の提案について（事前説明）～坂戸市場地区～

【経緯】

都市計画提案の区域は、農業振興地域の農用地区域ですが、土地所有者の高齢化や後継者不足により、今後、農業を営んでいくことが困難であることから、土地所有者による土地利用検討会が発足され、地域の合意形成を図りながら農地以外の土地活用によるまちづくりについて市と協議を進めてきました。

土地所有者は提案地区の近隣住民であり、総合運動場隣接地である地域特性を活かした、特徴あるまちづくりをしたいとの意向から、市との協議の結果、住民に最も身近な都市計画である地区計画制度によりまちづくりを進める方向性にまとまり、住民主体でまちづくりを行う都市計画の提案がなされたものです。

参考資料３-１：都市計画の提案制度（P.15、16）

１．提案の都市計画

（１）都市計画の種類：地区計画

（２）場所：坂戸市場 1675 番地１他５０筆

（３）規模（公簿）：3.04ha

（４）広域位置図：参考資料３-２（P.17）

（５）内容：

地区施設	現行マスタープランにおける土地利用方針を踏まえ、自然環境との調和を図り、道路・公園・緑地・遊歩道その他公共空間の配置・規模を適切に定める
建築物の用途制限	専用住宅、賃貸住宅、店舗併用住宅
建築物の敷地面積の最低限度	200 ㎡
建築物の建築面積の敷地に対する割合	50%
建築物の延べ面積の敷地に対する割合	100%
建築物の高さの最高限度	12m
壁面の位置の制限	道路及び隣地境界線までの距離は１ｍ以上。ただし、フットパス側については、フットパス境界線から１m以上とする
建築物等の形態・意匠の制限	周辺環境に十分配慮したものとする
かき・柵の構造の制限	周辺環境に配慮し適切に定める

（６）土地利用計画図：参考資料３-３（P.18）

資料３

２．提案内容と市の方針との整合性

市のまちづくりの方針との整合については、県の定めた「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「市都市計画マスタープラン」との整合性を確認した結果は下記のとおりです。

【袖ケ浦市　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）より抜粋】

～土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針～

市街化調整区域の土地利用の方針

〇秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

- インターチェンジ周辺においては、地域振興に寄与する土地利用について、農林業との健全な調和や周辺の土地利用との調和を図りつつ、地区計画制度の活用等により計画的な規制誘導を図る。
- 千葉県全体で平成 37 年の計画人口フレームの一部が保留されており、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。

【都市計画マスタープランより抜粋】

～全体構想～

〇住宅地の方針

- 中低層の集合住宅を誘導するほか、低層戸建住宅を中心とし、ゆとりと潤いのある質の高い住宅地の形成を目指す

〇緑地等の方針

- 市街化区域の縁辺部については、自然環境や農地と調和する暮らしの場の維持形成を図る
- 市街化区域に隣接する市街化調整区域で、周辺に農地や樹林地などが残る地区では、農地や樹林地など周辺の自然と調和する環境を誘導し、無計画な住宅開発を抑制し、自然環境や農地と調和するためのしくみを検討する

～地域別構想～

〇昭和地域将来像

- にぎわいや風格を感じられる都市環境の形成
- 広域交通利便性の高さを活かした魅力ある居住環境の形成
- 坂戸の森などの緑や水辺環境を活かしたうるおいのある都市空間の形成

〇土地利用の方針

- 市街化区域に隣接する市街化調整区域で、一定の条件を満たす地区については、開発が計画された場合、農地や樹林地など周辺の自然と調和するよう誘導を図る

〇地域整備の方針

- 広域交通の利便性の高さを活かし、東京湾の対岸地域で働く人達も定住を望むような、豊かで魅力ある快適性の高い居住環境の形成に努める

市のまちづくりの方針との整合性

当該地区は市街化区域に囲まれており、立地はインターチェンジや駅周辺に位置しています。交通利便性の高さを活かしたまちづくりは、市や県の土地利用方針に整合しています。

また、地区計画制度の活用により、総合運動場隣接地である地区特性を活かした魅力あるまちづくりを計画的に実施したいという当該地区における都市計画提案は、市のまちづくりの方針とも整合しています。

資料３

３．提案に対する審査と市の判断結果

提案に対する審査は、次に掲げる事項を総合的に考慮したうえで、提案を採用し都市計画の決定又は変更する必要性の有無を判断しました。

審査内容	評価・結果
⑴　本市のまちづくりの方針との整合性及びまちづくりへの寄与の度合い	地域特性を活かした当該地区にふさわしい地区計画によるまちづくりは、県の定めた「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「袖ケ浦市都市計画マスタープラン」に整合している。
⑵　都市計画運用指針及び本市の都市計画の基準との適合性	地区計画による当該市街化調整区域における開発行為は、都市計画法、都市計画運用指針の各基準に整合しており、市街化区域編入型の地区計画に該当する。
⑶　計画提案に係る区域内外の住民との調整状況	提案区域内の地権者全員から同意を得ている。 提案区域外住民は提案地区界より半径 100m区域の神納・坂戸市場地区住民 47 名を対象とし、戸別訪問により全員説明を行っており、反対意見はなく、周辺住民とも調整が図られている。
⑷　計画提案に係る区域内外の環境の保全等への配慮状況	生態系については現状畑であり、隣接環境の状況から影響は少ないと考えられる。 自然環境・生活環境に関して、特に地元住民に影響を及ぼす工事等に伴う環境への対策及び配慮がなされている。
⑸　事業の実現性や早期事業化の可能性の有無	本提案に伴って行われる開発行為については、開発許可基準や宅地開発指導要綱に基づき、関係各課協議が進められており、詳細確認が必要な事項はあるものの、技術的な基準について大きな支障は無いと判断される。 また、農業振興地域の農振農用地除外の申請手続きも進められており、早期事業化が見込まれている。

審査結果	**提案されたまちづくりを実現するため、提案を採用し、都市計画決定を行う必要があるものと判断しました。**

資料３

４．提案を踏まえた都市計画（素案）の作成ついて

（１）都市計画（素案）作成の進め方

提案のあった都市計画は「地区計画」ですが、現在市街化調整区域となっています。本地区における地区計画は、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン（千葉県）」の類型のうち、「市街化区域編入型」となります。その理由の概要は以下の通りです。

① 本地区は市街化調整区域ではあるが、駅周辺地区の開発需要の高い地区であり、地区計画策定し計画的なまちづくりを行うことは、国が示す立地適正化計画の考えに整合している。

② 本計画はアクアライン連絡道にあるＩＣにも近い交通利便性の高い地区において住宅需要に応じて生活圏の拡大をするものであり、地域のポテンシャルを高めることに繋がるため、県の土地利用の考えにも整合している。

また、本区域は、三方向を市街化区域に囲まれており、市街化区域の概ね１０年で既成市街地と同等の市街地になることが見込まれ、地区計画を定めることにより良好な市街地環境の整備・保全を図ることが確実であることから、市街化区域への編入区域の選定基準に整合している。

③ 計画的なまちづくりを行っていくため、都市計画の手順は市街化区域に編入した後に開発許可を取得し整備を進めていくことが適切である。

従って、都市計画の決定手続きは、地区計画と市街化編入を同時に進めていきます。

（２）市が決定する都市計画の種類

①地区計画

提案がなされた「総合運動場と一体となったまちづくり」をコンセプトに、住宅地を形成するための地区計画の方針と地区整備計画を定めます。

②用途地域等、準防火地域と建築物の高さの最高限度

市街化区域編入する区域に対して、用途地域を指定し、土地利用にあった建蔽率・容積率と、準防火地域指定と土地利用にあった建築物の高さの最高限度を定めます。

③高度地区

周辺と調和した住環境とするため、高度地区を定めます。

④生産緑地地区

提案者による市街化区域編入意向調査において、生産緑地指定希望のあった地区について指定します。

（３）市街化区域編入予定区域、地区計画区域の関係について

①市街化区域編入予定区域は、都市計画運用指針により、編入する範囲は浮戸川から東側一体の総合運動場も含む、現在市街化調整区域のエリア一体とします。

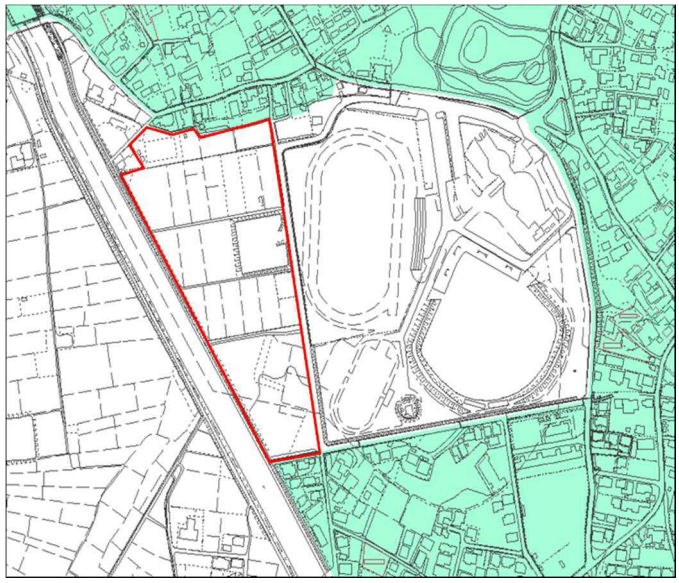
②地区計画区域は、都市計画運用指針において、当該地区において行われる社会・経済活動の現状及び将来の見通しを踏まえ、都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましく、当該地区における地域的連帯感、地域社会の形成状況等からみた当該地区の特性に十分配慮することが望ましいとされています。

本地区は市街化区域編入に係る地権者の同意も１００％得られており、本提案によるま

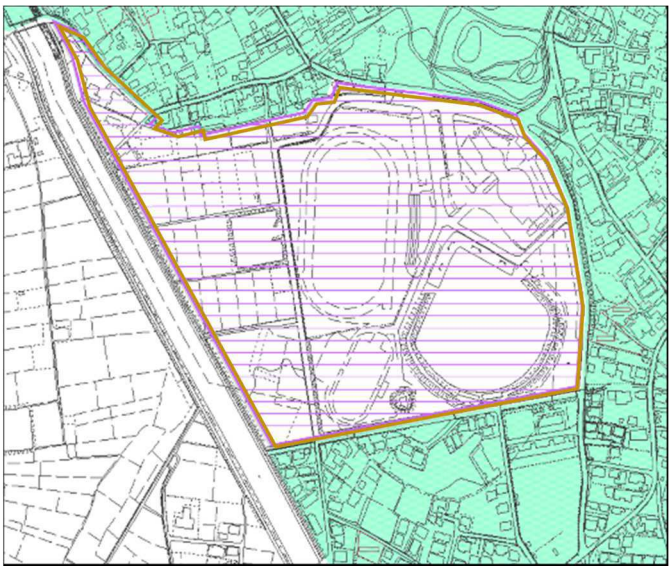
資料３

ちづくりのコンセプトは「総合運動場と一体となったまちづくり」であることから、地区計画によるまちづくりの区域は、市街化区域編入予定区域と同一区域とします。

都市計画提案区域（赤線）



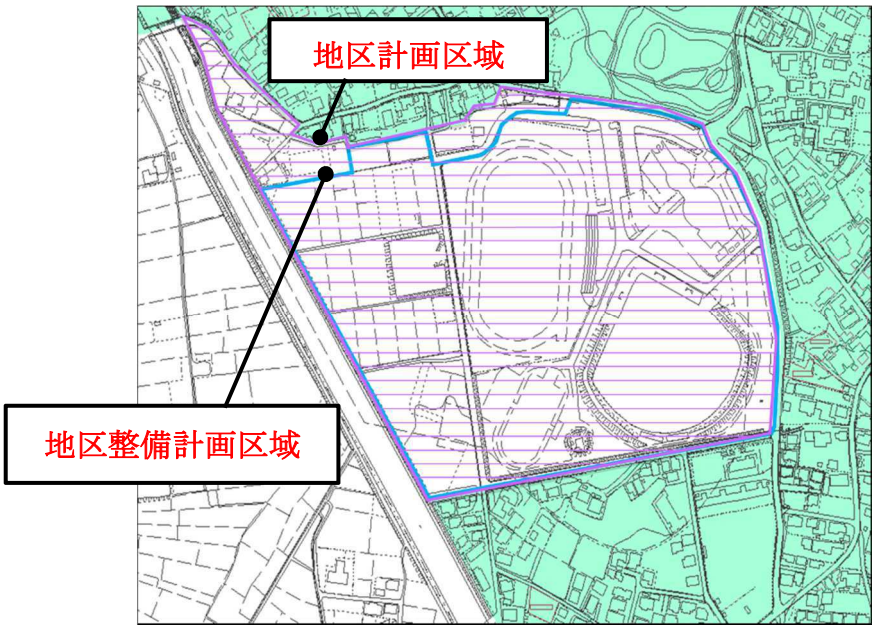
市街化区域編入予定区域（黄土色線）＝地区計画区域（紫色線）



資料３

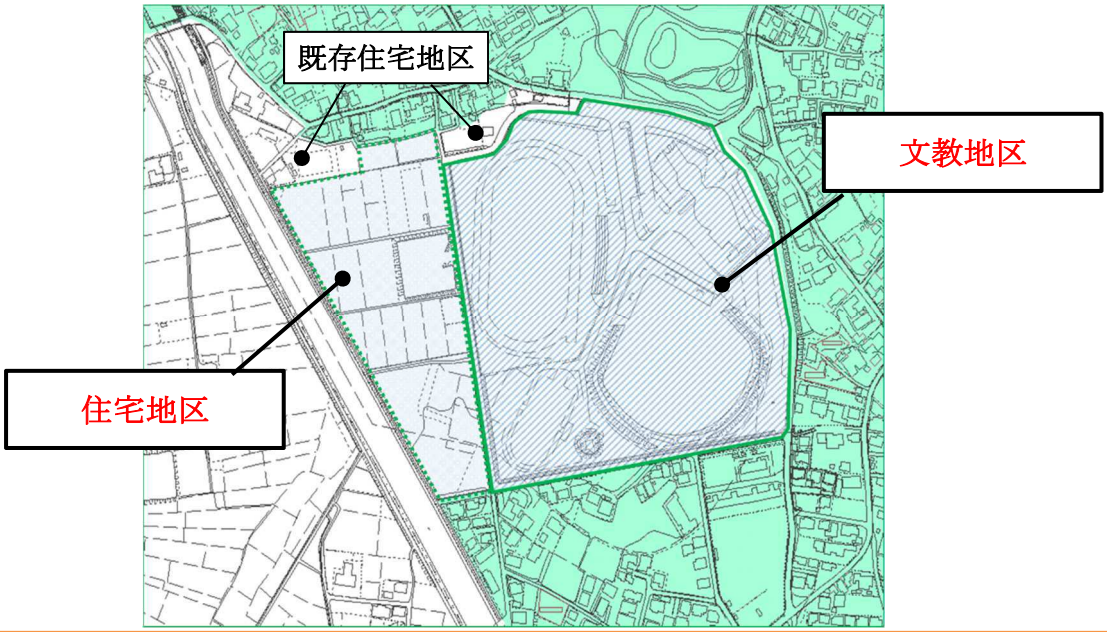
５．都市計画の案について

（１）①地区計画区域と地区整備計画区域



※地区整備計画は、道路・公園・緑地等の地区施設、建築物等の整備、土地の利用に関する計画で、まちづくりのプランになります。
※地区整備計画区域内においては、地区整備計画に規定された、建築物等の用途制限、容積率の制限、建蔽率の制限、敷地面積の最低限度の基準が適用されます。
※提案によるまちづくりのコンセプトは「総合運動場と一体となったまちづくり」であることから、開発予定区域だけでなく、市民会館含む文教施設区域も地区整備計画区域に定めます。

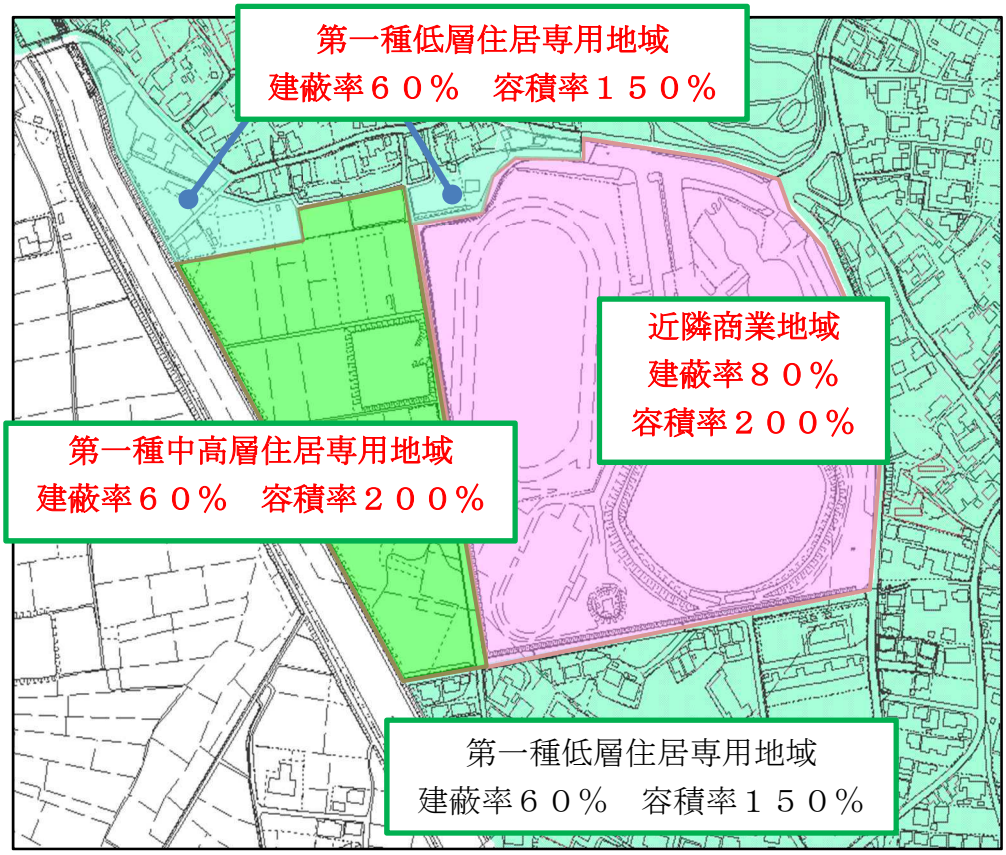
（１）②地区整備計画区域区分



※地区整備計画では、文教地区の既存施設の維持・保全を図る地区と、住宅開発予定地の２地区に区分します。
※文教地区は施設利用率も高く、多くの集客力が見込まれることから、その利用客を地区に呼び込み、文教地区を盛り上げる地区として、住宅地区の位置づけをします。

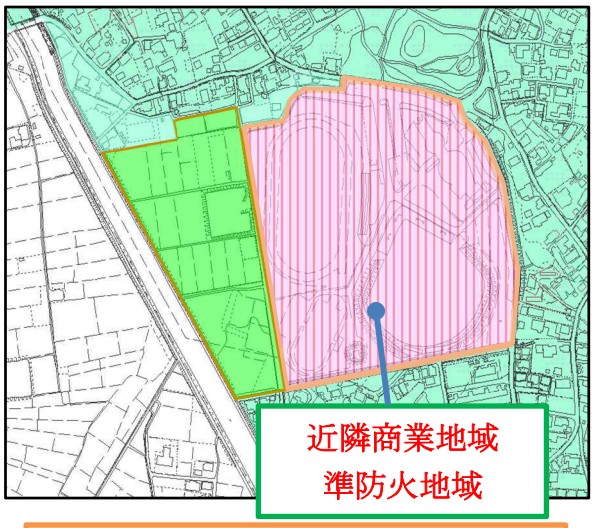
資料３

（２）①用途地域



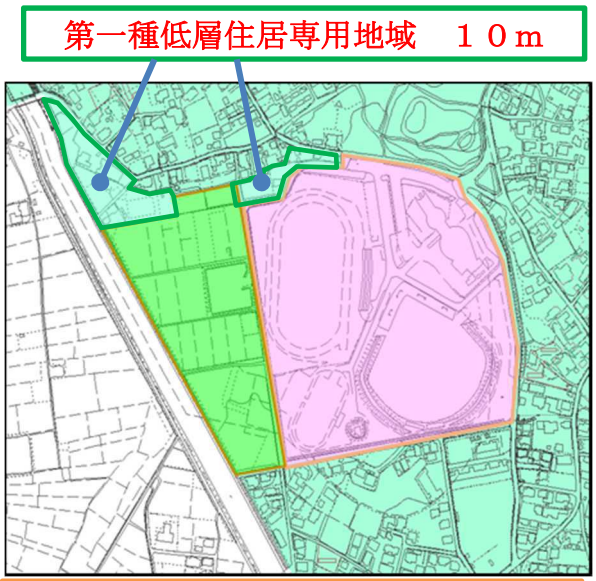
※住宅地区は、文教地区利用者を地区に呼び込むため、特に店舗併用住宅を誘致するための用途地域を選定します。
※文教地区は、既存施設の建築用途に合わせるための用途地域を選定します。

（２）②準防火地域



※近隣商業地域に指定する地域は、不特定多数の利用客が見込まれるため、準防火地域に指定します。

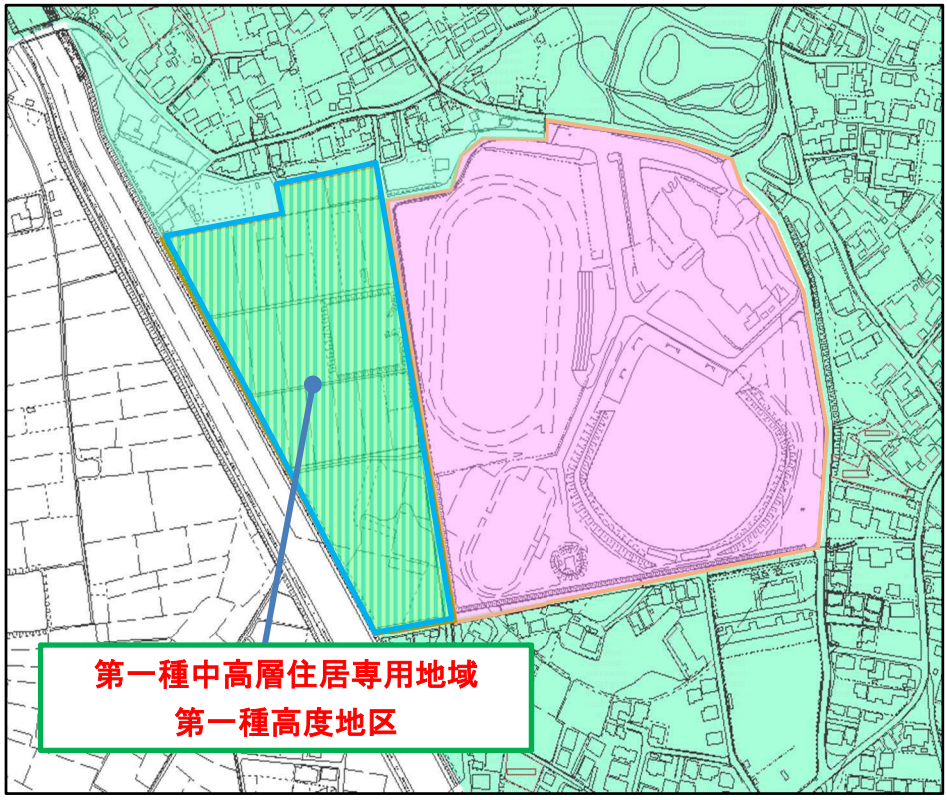
（２）③建築物の高さの最高限度



※開発予定区域外で既成住宅地に隣接する区域は、周囲と調和を目的に建築物の高さの最高限度を定めます。

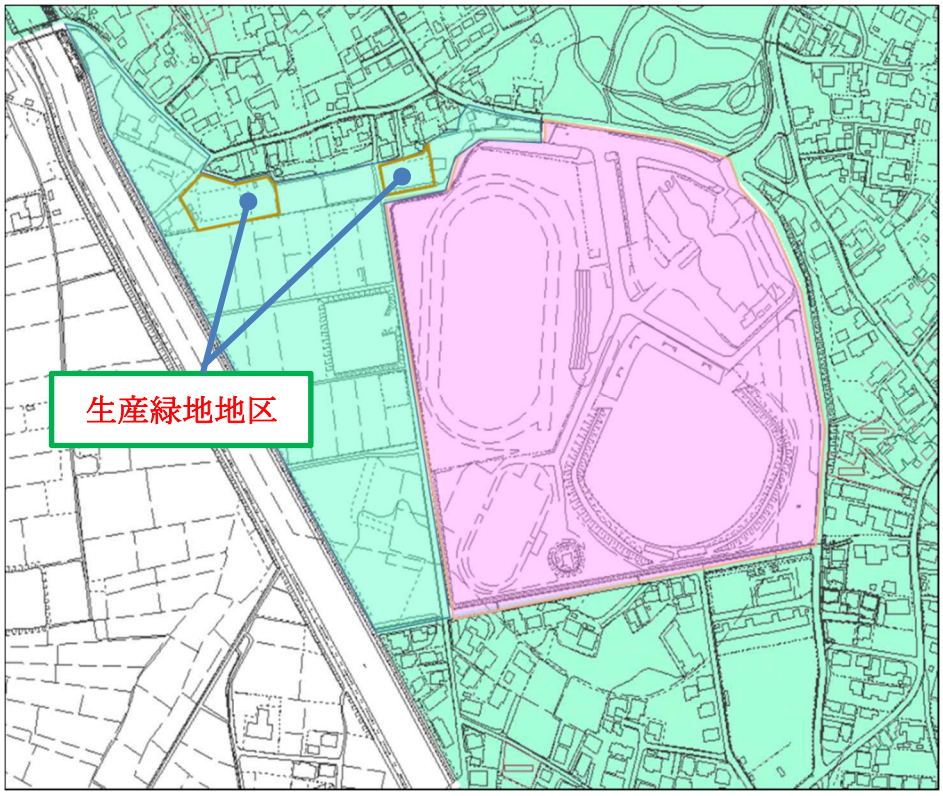
資料３

（３）高度地区



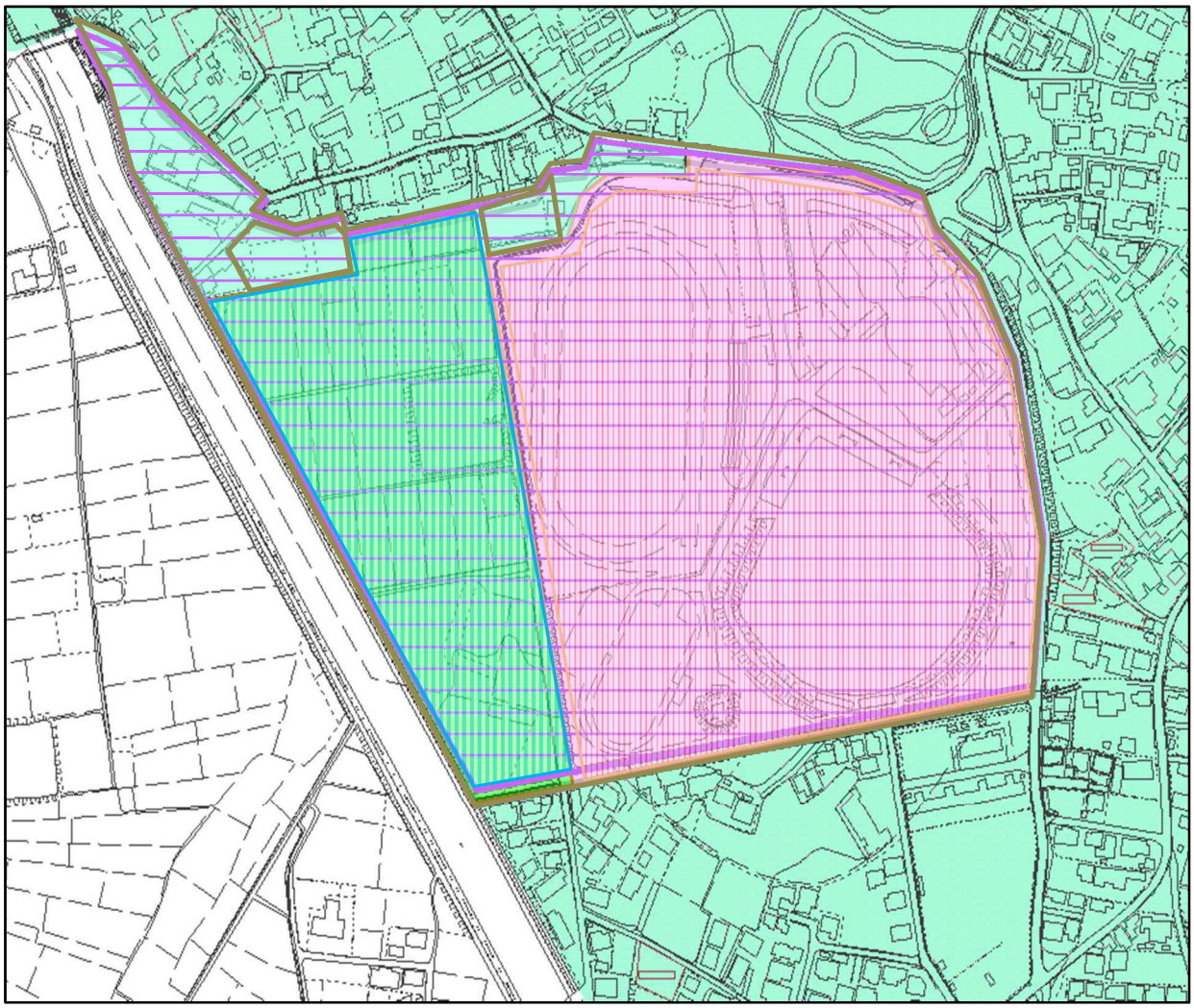
※周囲市街地の環境を維持し、日照を確保するため、既存市街と同等の建築物の高さの最高限度を設ける。

（４）生産緑地地区



資料３

都市計画図



凡例	都市計画の種類			
	市街化区域			
	地域地区	用途地域	第１種低層住居専用地域	
			第１種中高層住居専用地域	
			近隣商業地域	
		高度地区	第１種高度地区	
		準防火地域		
		生産緑地地区		
	地区計画区域			

資料３

６．地区計画の素案について

袖ケ浦都市計画地区計画の決定（袖ケ浦市決定）（素案）

都市計画（仮称）坂戸市場地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		（仮称）坂戸市場地区地区計画
位　　置		袖ケ浦市坂戸市場の一部の区域
面　　積		約１２．０ｈａ
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、ＪＲ内房線袖ケ浦駅から約１ｋｍ、袖ケ浦バスターミナルから約０．７ｋｍ、東京湾アクアライン連絡道袖ケ浦インターチェンジから約０．８ｋｍに位置し、市街化区域に隣接しており開発需要が高い環境にあります。また、西側を２級河川である浮戸川に面しており、近隣には、本市のランドマークである坂戸の森が存在し緑豊かで良好な住宅地が形成されています。 本地区内には、市の教育文化の中心施設である市民会館や、屋外スポーツの拠点である総合運動場等が設置されており、文化的な生活とスポーツが身近に感じられる文教的な特性があります。 こうした立地環境と地区特性を活かし、土地所有者の都市計画提案を機に民間宅地開発事業により、兼用住宅を積極的に誘致することで総合運動場を盛り立て、スポーツや健康に意識した良好な住環境を形成する住宅地として計画的な宅地整備が行われる地区である。 したがって、本地区計画は、文教施設の維持・保全と、民間宅地開発事業の整備後の無秩序な建築行為等により事業の効果が損なわれないように、当該地区を適切な土地利用を図ることで、周囲と調和した良好な市街地を形成、維持及び保全を図っていくことを目標とする。
	土地利用に関する基本方針	【全体方針】本地区内の市民会館や総合運動場等を将来にわたって保持し、良好な文教・住宅環境を形成する。 【地区別方針】 本地区を３区分し、それぞれの地区の方針を次のように定める。 〔文教地区〕 既存施設の用途の維持・保全を図り、地域の集会・交流や運動関連施設を目的とした土地利用とする。 〔住宅地区〕 隣接する文教地区を更に盛り立てる地区として、店舗兼用住宅の立地誘導を図り、文教地区訪問者との交流や地区住民の利便性向上を図り、スポーツや健康に意識した緑豊かで良好な住環境を形成する住宅地としての整備を図る。 〔既存住宅地区〕 周囲の既存住宅地と調和のとれた居住環境の保全を図る。
	地区施設の整備の方針	民間開発事業により住宅地区に、公園（１か所）、緑地（４か所）及び歩行者専用道路（幅員３m、延長約８００m）が整備されるので、その機能、環境が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	(1) 良好な戸建住宅地としての環境を維持・保全するため、建築物の用途の制限を定める。 (2) 建物間の調和を図り、緑豊かでうるおいのある街並みの創出を図るため、建築物の容積率の最高限度及び高さの最高限度の制限を定める。 (3) 敷地の細分割による過小宅地化を避け、建築物の過密化を防止するため、敷地面積の最低限度を定める。 (4) 日照、通風等を確保し、良好な環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。 (5) 敷地内の空地等は、環境に応じた植栽又は張芝等を行う等、緑化に努め、景観に配慮するものとする。

資料３

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区	文教地区
			地区の面積	約３．０ｈａ	約８．５ｈａ
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる用途以外の建築物を建築してはならない。 ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りでない。 （１）戸建専用住宅 （２）店舗等兼用又は併用住宅 （３）近隣住民を対象とした公民館又は集会所（喫茶機能を有するものを含む） （４）保育所その他これらに類するもの （５）診療所 （６）前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第１３０条の５に規定するものを除く）	次の各号に揚げる用途以外の建築物を建築してはならない。 ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りでない。 （１）集会場 （２）観覧場 （３）屋外運動施設の維持管理上必要な建築物
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		１０分の１５	
		建築物等の高さの最高限度		１２ｍ	
		建築物の敷地面積の最低限度		２００㎡　ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。	
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの道路境界線、隣地境界線及び歩行者専用道路までの距離は、１ｍ以上とする。 ただし、車庫・物置及び市長が公益上必要と認めたものについては、この限りではない。	
		かき又はさくの構造の制限		隣地境界線に沿って設置するフェンスは、高さ１．２ｍまでとする。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。	
		建築物等の形態又は意匠の制限		道路に面して付帯設備を設ける場合は、道路から見た際に付帯設備が目立たないように、植栽を配置する等、景観に配慮した位置や目隠しの工夫を図る。	

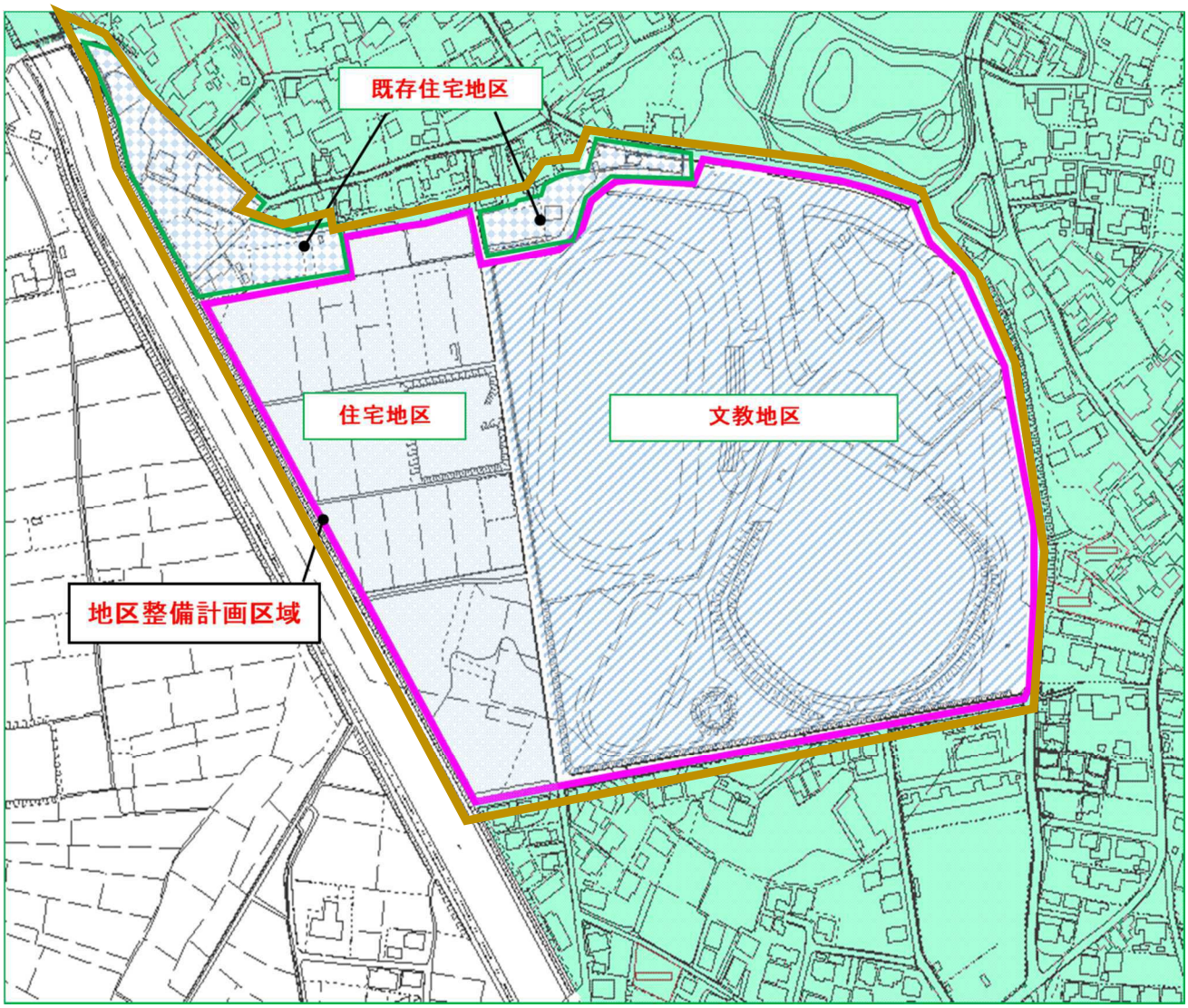
「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由：

宅地開発事業により、良好な住環境を形成する戸建住宅地として整備が行なわれるため、適切な土地利用及び良好な住環境の維持・保全を図るため地区計画を決定する。

資料３

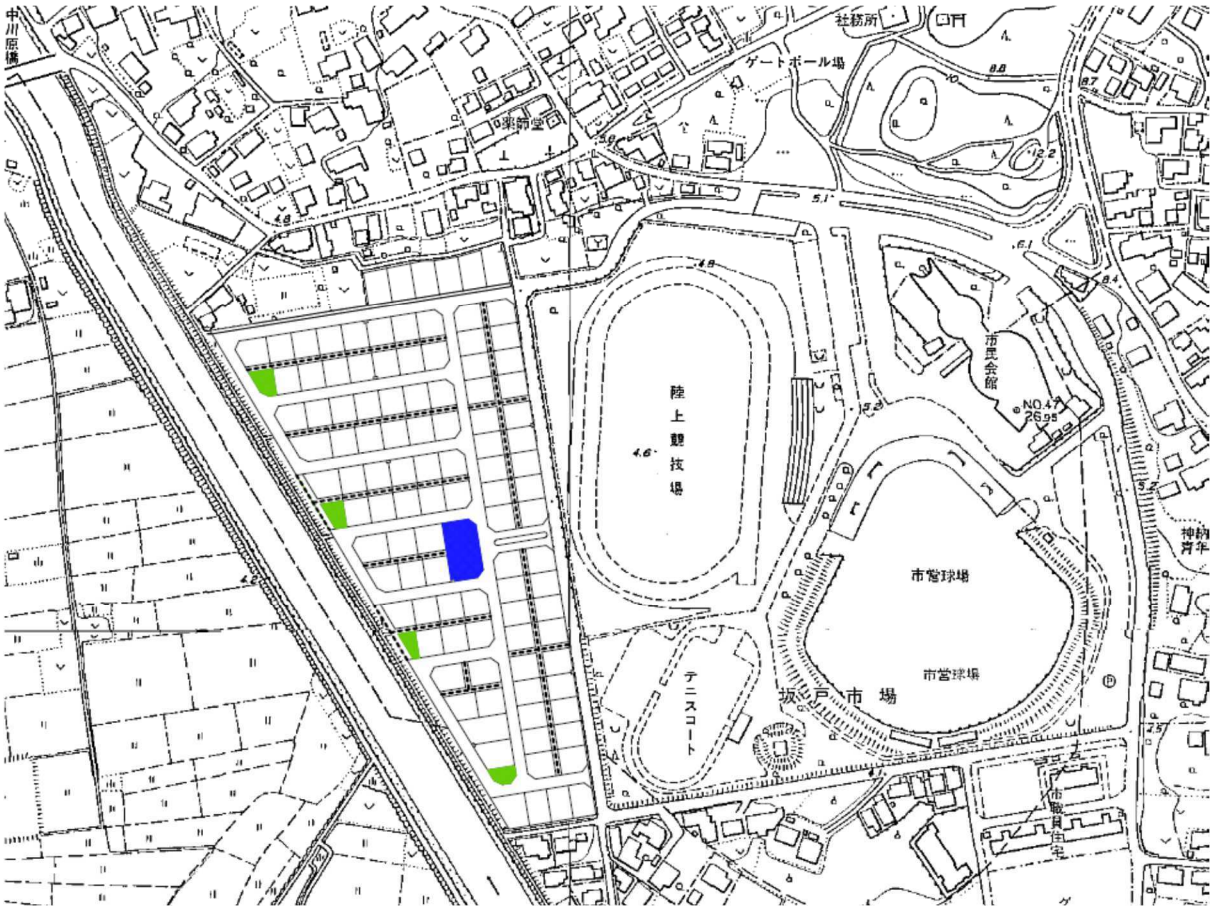
【計画図１：区域、地区の区分】



凡例		
区域		地区計画区域
		地区整備計画区域
地区の区分		文教地区
		住宅地区
		既存住宅地区

資料３

【計画図２：地区施設】



凡例		
地区施設		公園
		緑地
		歩行者専用道路

資料３

７．今後のスケジュールについて（※関係法手続状況により変更あり）

時期		市都市計画（地区計画）	備考 （区域区分(市街化編入)）
平成３１年	１月	庁内会議	関東農政局（事前調整） 関東地方整備局（事前調整）
		提案者に都市計画案を添えて通知 地元説明会	
	３月	都市計画原案の縦覧・意見書の提出	
	※4 月	※意見有りの場合　庁内会議	国事前協議（60 日）
	※５月	※意見有りの場合　議会報告	
	６月	県事前協議	
	７月	地区計画案の縦覧・意見書の提出	
	※7月	※意見有りの場合　庁内会議	
	※8 月	※意見有りの場合　議会報告	
	９月 ～10 月	都市計画審議会	県都市計画審議会
	10 月 ～11 月	県法定協議	
			国法定協議（40 日）
	１２月	都市計画決定告示	都市計画決定告示

【都市計画の提案制度】

住民によるまちづくりの手法として、「都市計画提案制度」が創設されています（都市計画法第 21 条の２から５まで）。この制度は、地域住民等が主体となって積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また、可能とするための制度です。

地域のまちづくりなどを進めるにあたって、住民に最も身近な都市計画である地区計画制度と提案制度を併せて活用することにより、身近な生活環境に対する住民の意向を地区計画の提案という形で市に示すことができます。

●提案できる方

・次のいずれかに該当する方です。
・①土地の所有者、借地権者
・②まちづくりＮＰＯ法人等※
・③まちづくりの推進に関し、経験と知識を有する団体
・　※まちづくりＮＰＯ法人等
・まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とするＮＰＯ法人、
・一般社団法人、一般財団法人その他営利を目的としない法人、
・独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社）

●提案できる都市計画

・都市計画マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等）を除くすべてのものが対象です。

●提案するときの条件

・次の要件を満たしていることが必要です。
・①5,000㎡以上のまとまった区域であること
・②都市計画に関する法律上の基準などに適合していること
・③土地の所有者などの３分の２以上の同意があること

●提案の提出先

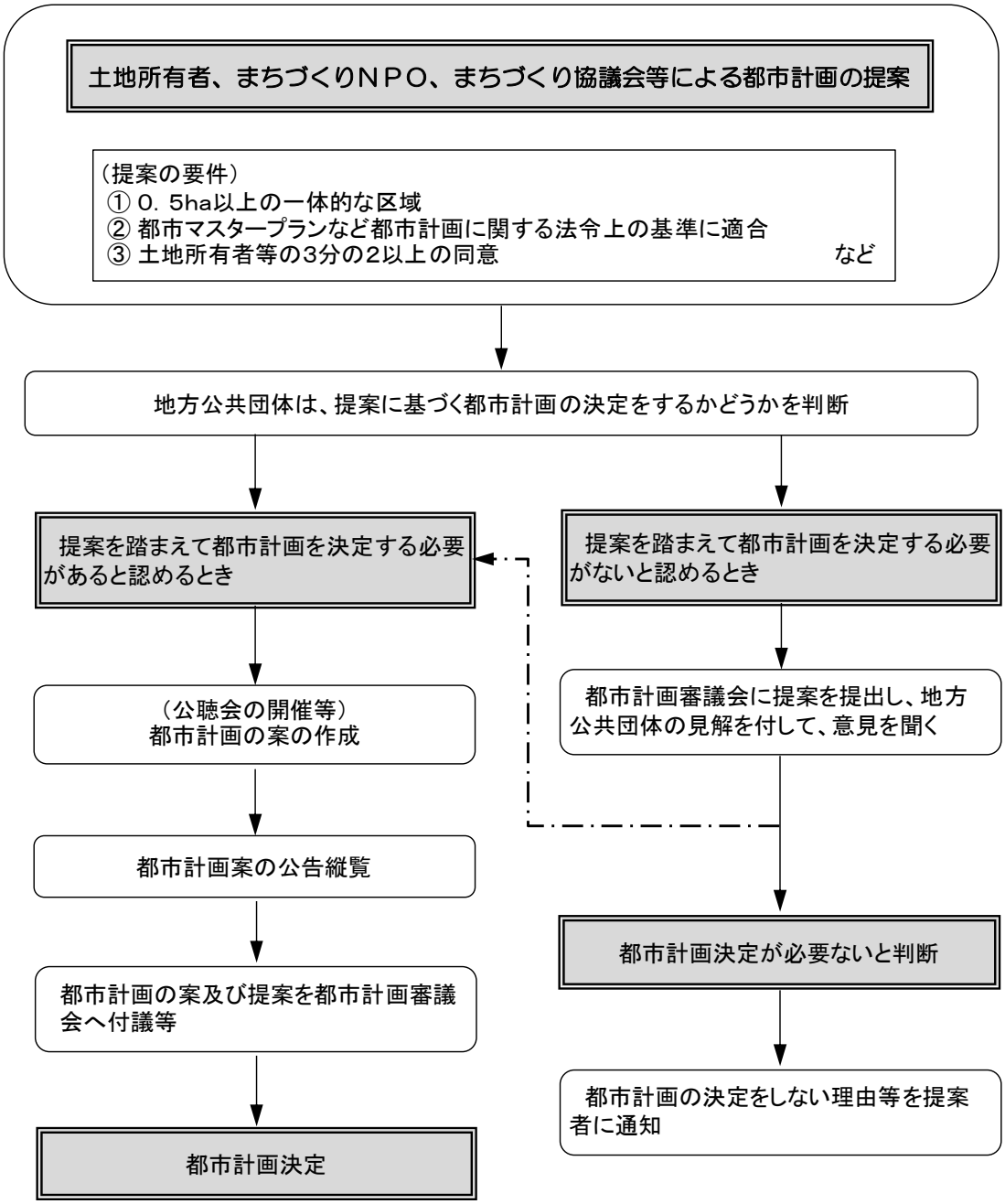
・市が決定できる都市計画の種類は市へ、その他は千葉県が提出先になります。詳しくは別表にてご確認ください。

●提案に必要な書類

・次の書類が必要となります。
・①提案者の住所、氏名などを記載した提案書
・②都市計画の素案（提案する都市計画の内容がわかる説明書と図面）
・③土地所有者などの同意書など
・④計画提案を行うことができる者であることを証する書類
・⑤土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類
・⑥周辺環境対策に関する書類

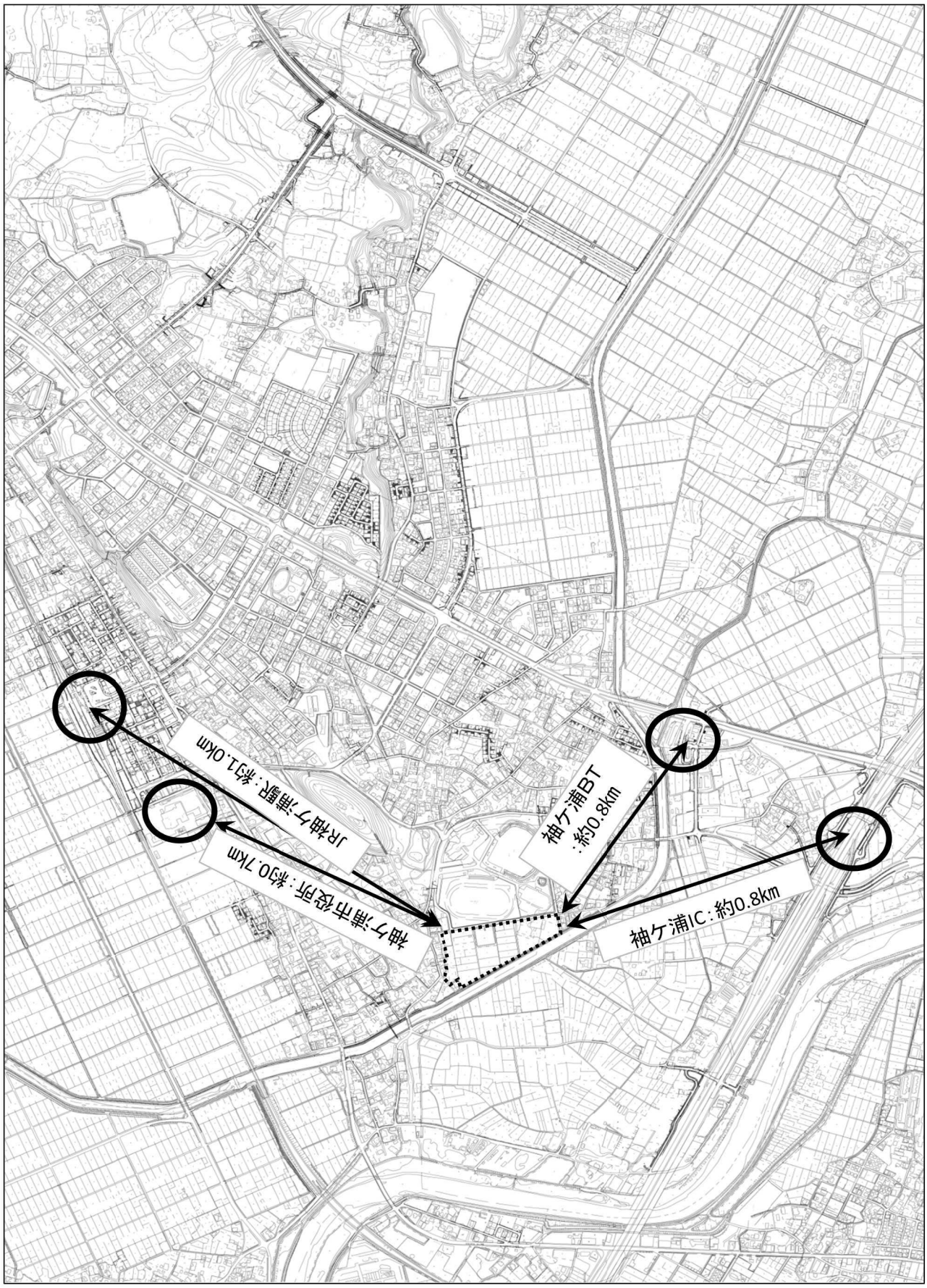
参考資料３－１

【都市計画提案制度のフロー】



参考資料３－２

広域位置図



袖ケ浦市坂戸市場総合運動場西側地区の土地利用計画（提案時）