令和元年度第１回袖ケ浦市都市計画審議会

１　開催日時　　令和元年５月１５日（水）　午後３時開会

２　開催場所　　市役所７階会議室（一）

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	森原　大輔	委　員	小菅　隆生
委　員	阿津　文男	委　員	菅原　章子

（欠席委員）

委　員	三浦　和貴

４　出席職員

市　長	出口　清	都市整備課副参事	泉水雄一郎
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	都市整備課主事	柿本　健

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）坂戸市場地区の都市計画原案について

（２）袖ケ浦市都市計画マスタープランの策定について

（３）その他

７　議　事

〈午後３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）【職員紹介】

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】〔小菅委員と菅原委員を選出〕
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。議題１の「坂戸市場地区の都市計画原案について」について事務局から説明をお願いします。

事務局（泉水副参事）【資料１により坂戸市場地区の都市計画原案について説明】

寺木会長　説明ありがとうございます。ただいまの説明に対してご質問等がありましたら、挙手にてお願いいたします。

山本委員　確認させていただきたいのですが、新たな開発となる住宅地区からどのくらいの交通量が発生すると見込んでいるのでしょうか。また、それは県道などの幹線道路にどのようにアクセスを考えているのかお聞きします。

事務局（泉水副参事）　現在、この開発区域内で予定されているのが約１００区画と伺

っており、土地利用の案が出ております。その中でどのくらいの人がお住まいになるのかということになりますが、概ね１世帯あたり人数をかけると、例えば３人だとすると約３００人がお住まいになるということを見込んでいます。交通アクセスについては、最寄りの県道や国道に出ていく形になると思いますが、袖ケ浦バスターミナル側に出る場合については国道１６号、北の線路側のほうには県道袖ケ浦中島木更津線があり、東側には県道南総昭和線がある状況です。

山本委員　一番のアクセスは南総昭和線に出るのが中心になるということでしょうか。

事務局（鈴木次長）　必ずしも南総昭和線に出るとは限りません。先ほどの説明のとおり、国道１６号に出る方もいらっしゃいますし、袖ケ浦中島木更津線に出る方もいらっしゃると思いますので、南総昭和線に交通集中するというのは少し考えられないのかなと思います。

山本委員　わかりました。

寺木会長　教科書的なことを言いますと、住んでいる方と立地する店舗の交通量が予想されます。しかし、立地するのは併用住宅ですから、おそらく日常の買物程度であって、外に多くの交通量が発生するようなものではないという見込みが立ちます。また、文教地区のスタジアムなどは従来からあるため交通量は変わらないという事で考えると、住む予定の３００人だけ考えれば良いと思います。

事務局（泉水副参事）　店舗併用住宅も総合運動場や市民会館の利用者に利用していただければということで、大々的に商売をしていく事を想定していないと伺っております。

寺木会長　店舗併用住宅ですから大々的に商売をしていく事はないだろうという見込みがあったうえでの判断だと思います。他に何かあるでしょうか。

阿津委員　それに付随して、ここにある川は浮戸川だと思うのですが、浮戸川の土手の上には何メートルくらいの道路が通っているのでしょうか。車が通れる状態になっているのでしょうか。

事務局（鈴木次長）　浮戸川の土手には管理用道路という事で、幅員は車一台程度が通れるくらいと思いますが、通行は可能となっています。

寺木会長　一般車が通常通行するようなことではないという事ですね。

事務局（鈴木次長）　そうです。

寺木会長　この計画が実現した場合でも、一般車が普通に通行できるように公開する予定はないのでしょうか。

事務局（鈴木次長）　現時点ではございません。計画案では接道は土手沿いの道路ではなく、運動場側の道路が接道となります。

阿津委員　車一台分の幅員ということで、４～５メートルでしょうか。

事務局（鈴木次長）　おそらく、車の交差はできないので４メートル未満だと思います。

阿津委員　わかりました。

寺木会長　第一種高度地区というのは千葉県では何も言わないと１０メートルと思いますがよろしいでしょうか。

事務局（鈴木次長）　建築物の高さ制限でしょうか。

寺木会長　建築物の絶対高さです。具体的に高さは１２メートルと明記する必要があるのではないでしょうか。

事務局（江尻部長）　一般的に第一種高度地区は絶対高さ１０メートルとしてはおりません。

寺木会長　でしたら、高度地区を決めるにあたり、絶対高さを１２メートルと明記しなければ、地区計画の方と整合が図れなくなってしまいます。第一種高度地区においても、確か絶対高さを抑えられるのですが、両方の数字を合わせるか、地区計画だけに明記するのか、高度地区において数字を決めなくとも良いのでしょうか。

事務局（江尻部長）　用途地域や地区計画において絶対高さを記載しておりますので、規制誘導は可能と考えております。

寺木会長　ただ第一種高度地区で絶対高さを決めずにおけるとは思えないので、１２メ

ートルと入れる必要があるかと思います。

事務局（江尻部長）　それでは一旦確認をします。

寺木会長　私も細かい行政手続きを理解しているということではないので、お願いします。内容がかなり専門的な話題ですので、ご理解いただくのに時間がかかると思います。ほかにございますか。

在原委員　浮戸川に沿った場所で宅地化されるということで、河川の氾濫等、どのような排水処理を考えていらっしゃるのでしょうか。

事務局（鈴木次長）　開発行為の話になろうかと思います。先ほどの説明の中で都市計画決定の予定が来年の３月頃ということで、その後、都市計画法に基づく開発行為の申請ということになると思います。開発行為の申請につきましては、市でも宅地開発事業指導要綱に基づき、排水関係や道路など細かく市のほうと協議していただく形になっております。今後、具体的な話は各担当課と調整を図りつつ行われると思いますので、現時点でどのような排水処理とするかまではお話することができません。

在原委員　開発行為を行うのは、組合が発足した中でそこが開発行為を行うという形でよろしいのでしょうか。

事務局（鈴木次長）　今後、個人から開発事業者の方に所有権が代わり、開発行為の申請は民間の事業者から行われると聞いております。

寺木会長　技術的に言うと、都市的土地利用に代わるということですよね。

事務局（鈴木次長）　そうです。

寺木会長　そうなると水の浸透率や面積計算など、要求される規模で都市計画決定をし、土地利用を決めてしまうので、公園や緑地はこれで十分水の処理ができるのかチェックがなされるということですよね。そうなった場合、公園等の面積規模はこれで大丈夫なのでしょうか。

事務局（鈴木次長）　正式に開発の事前協議が来るのは都市計画決定後ですが、現在、事前に平行して関係各課と協議をしております。本日、詳細な協議内容を持ち合わせておりませんが、土地の大きさだとかそういったものは全て協議の

対象には含まれます。

寺木会長　地区施設について、都市計画決定をする時には既にチェックは終わっているということですね。

事務局（鈴木次長）　そうです。事前のチェックは終わっています。

寺木会長　よろしくお願いいたします。確認ですが、本日の段階では原案をご覧いただき、内容をあらかじめ委員の方に事前にお知らせするという性格でよろしいでしょうか。

事務局（泉水副参事）　そうです。今後、地元説明会を行い、案の概要縦覧にかけていきます。その後、正式に１２月頃に都市計画の案という形で、本審議会へ諮問、付議をさせていただく形になります。諮問は県が市街化編入することについてご意見を伺います。それ以外の５つの都市計画については、付議という事で審議いただくことになります。

寺木会長　この段階で原案に対しＯＫを審議会として出すのではないということですね。

事務局（泉水副参事）　そうです。今後、説明会や縦覧にかけますという現況報告という位置づけです。

寺木会長　報告という位置づけですね。今の説明も合わせてこの資料はかなり内容が専門的ですので、会議後ある程度の時間をおいて、「あれこれどうなっているの。」といった話が出たときに、例えば事務局へ電話なりメールなりで問合せをしたとして、受けていただける期限というのはありますか。

事務局（鈴木次長）　問合せは都市計画案の概要の縦覧までにいただければと思います。

寺木会長　目安として、今月末ごろまでと思っていてよろしいですか。

事務局（鈴木次長）　そうしていただけると助かります。

寺木会長　委員の方々もその他ありましたら事務局に今月末を目途に問合せしていただければと思うのですが、よろしいのでしょうか。

事務局（鈴木次長）　よろしくお願いいたします。

寺木会長　それでは次の議題に進みます。議案２「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　ただいまの説明について、何かご質問やご意見等がありましたら、ご発言をお願いします。

鬼塚副会長　先ほど説明のあった坂戸市場地区の都市計画の内容については、次期マスタープランに反映されているのでしょうか。それとも全く独立して動いているのでしょうか。

事務局（鶴岡主査）　坂戸市場地区につきましては、都市計画決定予定が今年度中ということで、次期マスタープランにも都市計画決定がなされるというスタンスで土地利用方針を定めております。坂戸市場地区は市街化区域で住宅地として、土地利用方針を示しています。

小菅委員　１２頁と１５頁を照らし合わせますと、今回こういった都市の拠点を内陸部に位置づけた中で、坂戸市場のように用途地域を変更するような計画をすることはないのでしょうか。というのも都市部の市街化区域の面積等は変わっておらず、都市拠点と内陸部の拠点を制定したというのは名前だけ変えたということなのでしょうか。それとも、都市拠点の袖ケ浦、長浦、横田を定め、それによって例えば内陸を活性化させるために、例えば市街化区域を広げるとか、未利用の農地を市の方で手助けしてあげるといった配慮がこの計画の中であるのかどうかが気になりました。

寺木会長　今のご質問は最初、都市構造ということで内陸に新しい地域拠点を３つ定めるという説明があり、それは現行マスタープランと異なり、今回の大きな変更点というお話でした。それに対して、土地利用の方でそれが反映されたものになっているかどうかというご質問でよろしいでしょうか

小菅委員　そうです。

事務局（鶴岡主査）　土地利用方針図の中には、市街化区域を今後広げる区域などは書いていません。図面で示してしまうと、線引きラインによっては問題が起きかねないので、基本的に文言のほうで表現していることが多々ございます

寺木会長　３つの地域拠点が現行のマスタープランに比べて変わったということで、今回それが大きな変更点だとすると、土地利用方針の中で④集落地か⑤既存開発住宅地あたりにそれに該当するということですね。

事務局（鶴岡主査）　そうです。④集落地か⑤既存開発住宅地が多いです。

寺木会長　今回、将来都市構造の中で④集落地、⑤既存開発住宅地、⑥農住調和地が、それぞれの３拠点に対してどのようなことを盛り込んで書かれているのでしょうか。それが１５頁の土地利用方針図の中で、どのように反映されているのでしょうかというご質問だったかと思います。

事務局（鶴岡主査）　④集落地、⑤既存開発住宅地、⑥農住調和地だと思うのですが、集落地については今回内陸部の地域拠点、３地区のうちの根形地区と平岡地区を集落地と位置づけをしております。集落地は市街化調整区域で建築のハードルが高いエリアですが、今回、集落の活性化のために地区計画制度の活用などによって多少許容できる位置づけをしています。図面上では明確な線引きはしていないのですが、文言の中ではそのような位置づけはしています。

寺木会長　これだけの地図の中でそのようなことまでは書けないということですね。

事務局（鶴岡主査）　そうです。地図では一目見て大まかな内容を理解いただく、詳細については文言やこの後続く地域別構想、そこで読んでいただき理解いただくといった流れで進んでおります。

寺木会長　そうすると、細かいことについては、全体構想の中では書ききれるようなスケールの話ではなく、もっと詳細なスケールの話だということですね。

事務局（鶴岡主査）　そうです。地域別構想の中で、地区ごとに色分けをもう少しわかりやすく示させていただくことになると思います。

事務局（江尻部長）　補足します。現行のマスタープランの中にも集落地という色分けはあり、同じ状況なのですが、現行ですと地区計画を利用した住宅の建設ができるような文言ではありません。今回、地域拠点というものを設け、地域拠点の中の集落地では活性化を図るため地区計画によって住宅も建てられるようにしますよという事が大きな違いです。今までできなかったものをこれからできるようにしていくという事です。

寺木会長　そういう点ですと、２頁のマスタープランの位置づけに照らし合わせますと、マスタープランが決まらなければ、地区計画は都市計画審議会で決定できないので地区計画が決定できるようマスタープランであらかじめ準備をしておいてくれるということですね。その話はまだ全体構想のところであり、細かい話はできないが、今後検討が進んでいくと地域別構想の中で更に具体的に示されるということですね。

事務局（鶴岡主査）　地域別構想では、地区ごとに詳細な図面もあり細かい文言も出てきます。しかし、具体的にどの地区のどの番地で何ができるというとこまでは書けません。

小菅委員　変更される点についてわかりやすく表現いただければと思います。

事務局（鶴岡主査）　その辺は今後更に具体的になってくると思います。

寺木会長　マスタープラン策定市民委員会の方にも伝えていただければと思います。他にいかがでしょうか。

鬼塚副会長　今の話に関連ですが、人口推計における人口構成や地域別の推計といった情報は、策定市民委員会で意見を求めるにあたり、出して意見を求める場合と、何も情報源がなくざっくばらんに意見を出してもらうのとでは違うと思います。情報源はどこまで出しているのでしょうか。仮に私がある地区において人口が全体で６万人、ある地区はこの程度、その地区の中の人口構成はこうなっていますよという情報があったとしますと、それを基に都市整備方針や防災機能の強化といった具体的な議論ができます。情報源がなかったらなにも議論ができないですし、一般的な抽象的な議論になってしまいます。

事務局（鶴岡主査）　人口推計につきましては、総合計画でもやっていますが、年齢別に推計したものや、地域別の推計というものを策定市民委員会に示しています。それを踏まえ、今回の地域拠点という考えに至ったと考えていただければと思います。特に平岡地区や中川富岡地区は今後人が減っていく割合が高いです。高齢化率も高いという現状を踏まえ、人口減少をなんとか抑えたいということで地域拠点という考えを新たに入れました。

山本委員　袖ケ浦市において、県が管理している河川は整備が進み、現在事業化しているのは松川の上流だけだと思いますが、市としての河川整備のイメージはどうなっているのでしょうか。

事務局（江尻部長）　準用河川はまだ整備が追いついておらず、今後これらの河川について整備を進めていくというイメージです。組織的にもなんとかしようとしているところです。

事務局（鈴木次長）　補足ですが１６頁以降の都市施設、都市環境、都市景観、都市防災の方針については、市の課長級で構成される都市整備基本計画等策定委員会という組織によって、細かい道路や河川の整備方針などを協議していきたいと考えております。

寺木会長　他にいかがでしょうか。

在原委員　令和１３年の目標人口がおおむね６４，０００人となっていますが、全国的に人口減少している中での６４，０００人ということで、この根拠はなんでしょうか。また、どのような形で算出されたのでしょうか。

事務局（江尻部長）　この推計値は次期総合計画の推計に準じたものです。マスタープランは総合計画に即した計画ですので、総合計画と数値が違うと方向性が代わってしまいます。

在原委員　そうなると、総合計画の方で同じ質問をすればいいということだと思いますが、わかる範囲で算出方法について教えてください。

事務局（鈴木次長）　具体的な根拠でというのは、部長がお話したとおりですが、資料の７頁のグラフの下に推計方法を書かせていただいております。コーホート要因法を用いる総合計画の方で算定した人口推計値をマスタープランにも載せているということです。

寺木会長　コーホート要因法についてですが、ある地域に対して社会増、社会減、自然増、自然減、この４つの要因に分けて推計をするものです。なお、死亡率と出生率は厚生労働省が出しているものです。産まれるのは０歳児しかいないので、自然増はそれだけです。あとは引っ越して出ていくか、引っ越して入ってくるか、亡くなるかで推計をしていくのがコーホート要因法のやり方です。日本の人口推計はこれで行われており一般的な方法です。

在原委員　今後、地域別構想で出てくるかもしれないですが、これから宅地が張り付くとしても、伸びるところは海側ぐらいでのぞみ野も多少増えるかどうかだと思います。そこを地域拠点に位置づけたということで、全体の拠点でどのくらい

の増減があり、６４，０００人が算出されたのでしょうか。マスタープランでも、家の建築を地区計画等で許容するということは、今回の坂戸市場の件もそうだと思いますが、他の拠点地域でも緩和を図るにあたり、そのあたりをどのようにクリアにしていくのかというのが、見えづらかったと思いました。また、人口をどのように維持するのかもう少しわかりやすいと良いと思いました。

事務局（江尻部長）　総合計画で推計した目標人口に向けて都市計画というものが進められ土地利用を図っていきます。６４，０００人を維持する方向性としましては、今ある市街化区域の中に人口を維持させようとしています。プラス地域拠点の活性化、維持のために地区計画制度を活用しましょうという形で連携させています。目標人口が 7 万人、8 万人となれば市街化区域を拡大する方向になると思いますが、あてもない人口増の目標を立てて都市計画を行えば、当然社会基盤整備費が負担となり、お金はかけたが人が来ない結果となります。うまくバランスをとり、総合計画とマスタープランとを連携させていきます。

阿津委員　関連で、私たちが議員になる１０年以上前から人口は８６，０００人を見込んでいました。実際には予想が下回り、公共施設の統合等も行っている状況です。目標人口に達しないという現状ですが、この推計値の根拠は何でしょうか。

事務局（鈴木次長）　ご指摘のとおり、予想した人口に近づけばそれに越したことはないのですが、あくまで今後の人口を推計しなくてはいけないので、先ほども申し上げたコーホート要因法を用いて推計しています。この先、目標年次に目標人口になるかというのは今時点でははっきり申し上げられません。あくまでも推計の結果ということです。先ほども申し上げたとおり 7 頁の下に推計方法を記載しております。

阿津委員　土地利用方針の農住調和地がありますが、現在は連たんで宅地が増えています。今後規制できるのか、図りますとは書いてあるが図る政策を打ち出せるのですか。

事務局（鈴木次長）　具体的に都市計画法の許可を得て開発を行い、家を建築しています。都市計画法の許可について制限はできません。しかし、周辺の農地と調和すべきという意味合いで、現行マスタープランでは農住調和地の区域がかなり広かったものを、次期マスタープランでは大きく縮小しました。

阿津委員　実際問題として連たんで宅地が増えています。そうすると新たに住まわれた方、そういった方に隣では畑をやっていて埃がたつといったトラブルが非常に

多いです。蔵波地区においては開発が続いています。そういうところは規制できるのでしょうか。

事務局（江尻部長）　法的な問題があり、建築を禁止するのは今の袖ケ浦市の状況では厳しいです。このため、宅地開発事業指導要綱において強制力はないですが、条件を厳しくし、より良い環境を作っていこうということで進んでいるところです。

事務局（鈴木次長）　その辺の意見については、策定市民委員会の中でもいただいており、私共も課題の一つだと考えております。

阿津委員　横田地区の市街化調整区域において建築の緩和はできるのでしょうか。

事務局（江尻部長）　横田地区の市街化区域縁辺も蔵波地区と同じ法律で許可を取れば建築できる状況にはあります。しかし、周辺の状況が蔵波とは異なり、道路整備や需要の有無などそういうところでなかなか開発が進んでいないと考えています。需要があり道路の整備をするなりすれば増えてくるとは思いますが、あえて市街化調整区域を開発できるようにすることはしなくて良いと考えています。

森原委員　横田地区に、我々の久留里線の駅である横田駅、東横田駅がございまして、今回横田地区を都市拠点に指定していただき大変ありがたいと思います。特に横田駅のお客様の利用は、この数年ずっと減少傾向となっています。ＪＲになってから３０年余りが経ちますが、駅の利用者が半分くらいになっている中で、横田都市拠点に人やサービスをどのように集積させていくのでしょうか。また、拠点にするということで、例えば車で横田駅に行き、横田駅で久留里線に乗るといったお考えがあればお聞かせください。

寺木会長　この場はマスタープランそのものを議論する場ではないので、今のご質問は事務局としてどういうことを考えているかということと、策定市民委員会に対して、こういう事を考えて欲しいという要望を出していくことが本審議会の機能かと思います。このため、利用人数が減っているので具体的な対策が必要であり、策定市民委員会ではどのような議論がされているかということを事務局から紹介していただくことと、具体的な対策を立てた方が良いのではないかという要望を出すということでよろしいでしょうか。

森原委員　結構です。

事務局（江尻部長）　マスタープランにおける都市拠点の考え方ですが、横田駅の周辺の市街化区域は昭和４８年に線引きされ、現在も当時とほとんど変わっていません。住んでいる方もずっとそこに住まわれている方が多く、新たな土地利用は当時から図られていないというのが現状です。また、市街化区域内の人口は、極端に減っているわけでもありません。このようなことから、土地の利活用を図れば、もう少し人が増えるのではと考えられますので、まずは横田地域の活性化については土地利用が図れるような方策を考えていきます。また、駅の利用についてですが、ここは車がないと生活ができないということで道路や交通網の整理をすると、駅の利用者は少なくなってきてしまいます。学生も減っているという状況ですので、駅の利用促進をマスタープランで対応するということは難しいところですが、まずは土地利用を図ってそこに人を寄せ付けるということを考えています。

森原委員　マスタープランの策定市民委員会でも、概ねそのような方向での考えなのでしょうか。

事務局（江尻部長）　そうです。策定市民委員会では地区内の道路が狭いといった意見も出ております。当然土地利用を図るためには道路を広げていかなければなりません。そういった方策ができるような考えで今進めております。

寺木会長　利用促進策も考えていただきたいと思います。

事務局（江尻部長）　駅周辺の用途地域は商業施設も建てられますが、住宅しか建っていない状況です。その辺も考えなくてはいけないと思っています。

寺木会長　他にいかがでしょうか。こちらは、６月７日に次回の策定市民委員会があるとのことなので、もし何か追加で質問、要望、意見があるとしたら来週くらいまででよろしいでしょうか。

事務局（鶴岡主査）　来週中くらいであれば修正等ができると思います。

寺木会長　もしこの場で言い残したこと、言い忘れたことなどあれば事務局にお伝えいただければと思います。それでは最後の議題に入ります。議案第３号の「その他」事項について事務局から説明をお願いします。

事務局（鶴岡主査）【資料３によりその他事項について説明】

寺木会長　ただいまのご説明について、何かご意見ご質問等ございますか。ご質問等が無いようですので、他に、折角の機会でございますので、委員の皆様から、その他、自由なご発言をいただきたいと思いますが、ご意見等はございますか。無いようですので、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（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。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。それでは、以上を持ちまして、第１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】　〈午後４時３５分閉会〉

令和元年度第１回 袖ケ浦市都市計画審議会

日　時　　令和元年５月１５日（水）
　　午後３時から
場　所　　市役所７階会議室（一）

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　職員紹介

６　議事録署名人の選出

７　議　　事
(1) 坂戸市場地区の都市計画原案について【資料１】

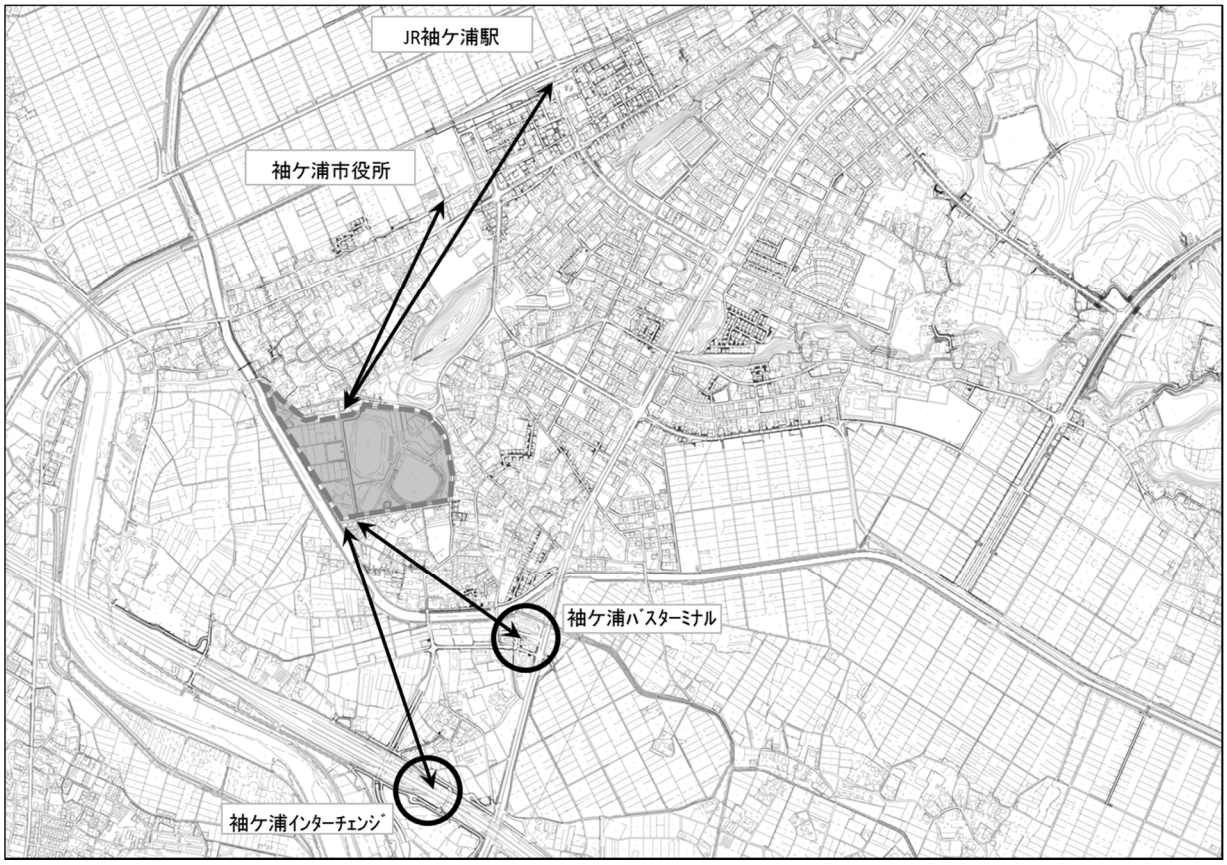
(2) 袖ケ浦市都市計画マスタープランの策定について【資料２】

(3) その他【資料３】

８　閉　　会

資料１

坂戸市場地区の都市計画の原案について



説明資料　目次

１．これまでの経緯　P．１

２．提案を踏まえた都市計画（原案）の作成について　P．１

３．新たに決定又は変更する都市計画　P．２

４．都市計画の原案の概要（市決定）　P．３

（１）用途地域等
（２）高度地区
（３）準防火地域
（４）生産緑地地区
（５）地区計画

５．今後の予定　P．１０

資料１

１．これまでの経緯

都市計画提案の区域は、農業振興地域の農用地区域であるが、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し、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ました。

都市計画法に基づき、市はこの提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると判断したので、その案を作成します。

2．提案を踏まえた都市計画（原案）の作成について

～都市計画（原案）作成の進め方～

提案のあった都市計画は「地区計画」ですが、当該地区は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、「市街化編入予定型」となります。

また、都市計画の決定手続きは、下記の理由により市が決定する地区計画と県が決定する市街化区域編入の都市計画決定の手続きを同時に進めていきます。

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、地区計画を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インターチェンジ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、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。

なお、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なります

資料１

3. 新たに決定又は変更する都市計画

（１）区域区分（県による都市計画決定）

当該地区が既定の市街化区域に接する現に市街化が進行しつつある区域であり、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、区域区分を変更し市街化区域に編入します。

（２）用途地域等

市街化区域編入する区域について、土地利用の計画の基本となる用途地域を定めます。また、その土地利用に併せて、建蔽率・容積率・建築物の高さの最高限度を定めます。

（３）高度地区

北側への日照等、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）準防火地域

火災の危険を避けるために定めます。

（５）生産緑地地区

生産緑地とは、市街化区域内において農地等を計画的に保全し、良好な都市環境形成に資することを目的として指定するもので、指定から３０年間農地としての管理等が義務付けられるものです。

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意向があり、都市農地として将来にわたり保全することが適当な農地について、生産緑地として指定します。

（６）地区計画

地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導することで、地区レベルのまちづくりを実現するために定めます。

また、このうち、地区整備計画区域を定め、建物用途、敷地面積、壁面位置等の基準を地区整備計画に定めることで、まちづくりのプランを具体的に示します。

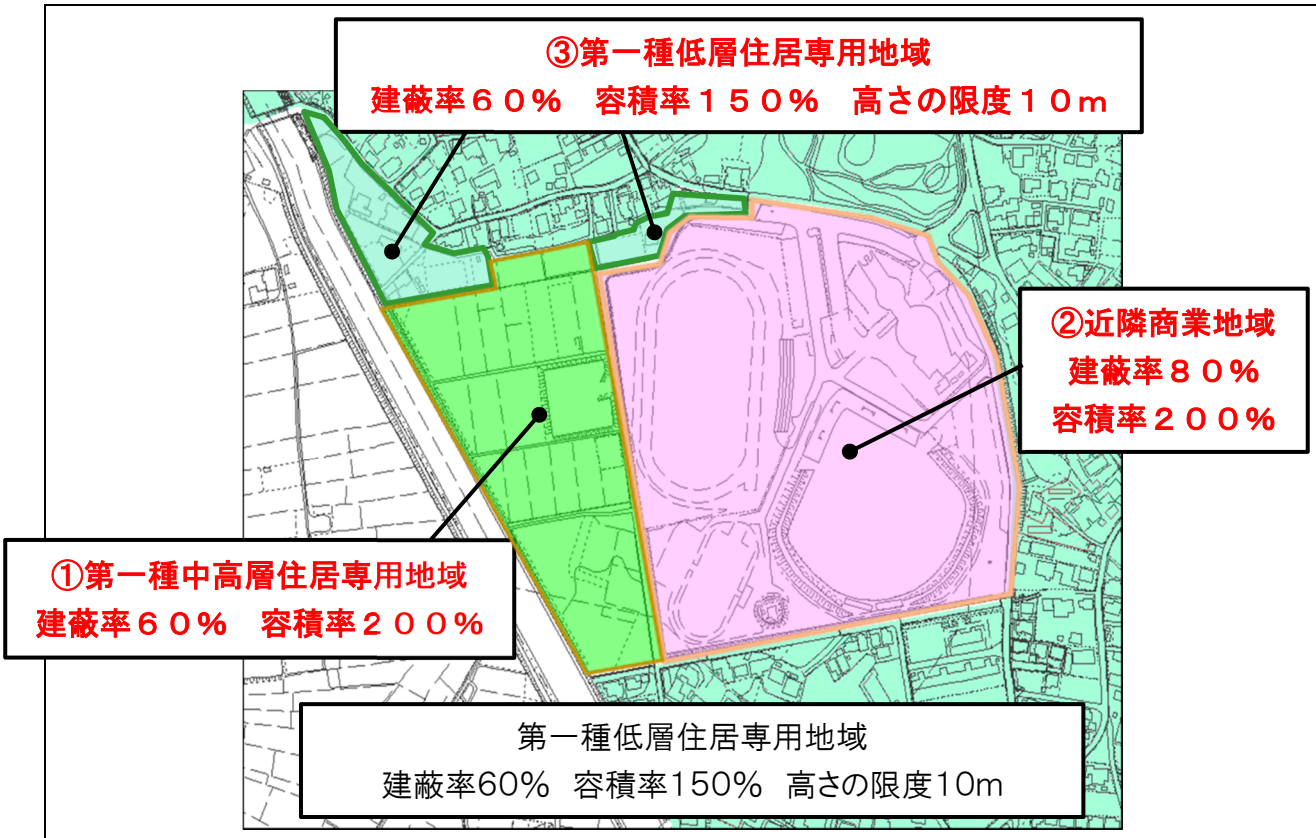
【新たに決定又は変更する都市計画の一覧表】

区域区分		用途地域	高度地区	準防火地域	生産緑地地区	地区計画	
現在	変更後						地区整備計画
市街化調整区域	市街化区域	近隣商業地域	―	○		○	○
		第一種中高層住居専用地域	○	―	―	○	○
		第一種低層住居専用地域	―	―	○（一部）	○	―

資料１

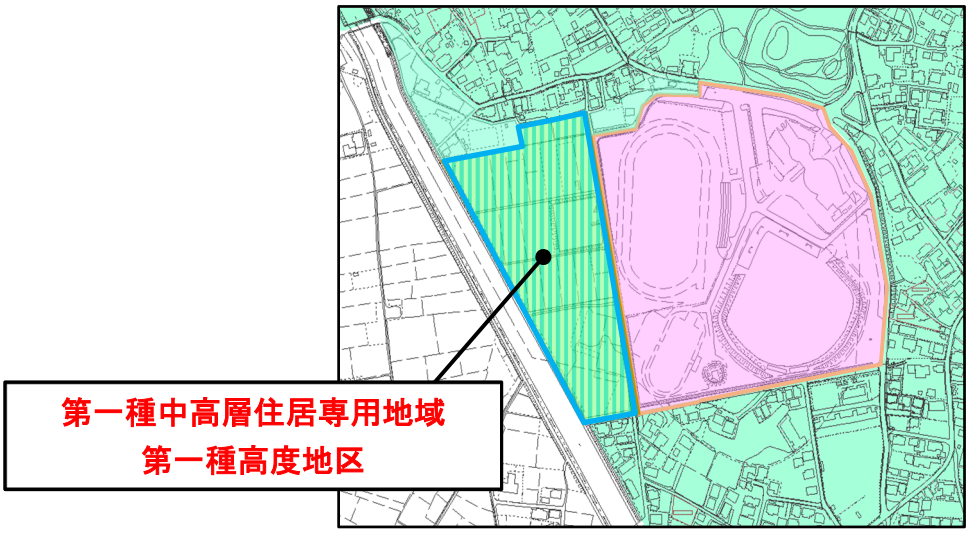
４．都市計画の原案の概要（市決定）

（１）用途地域等



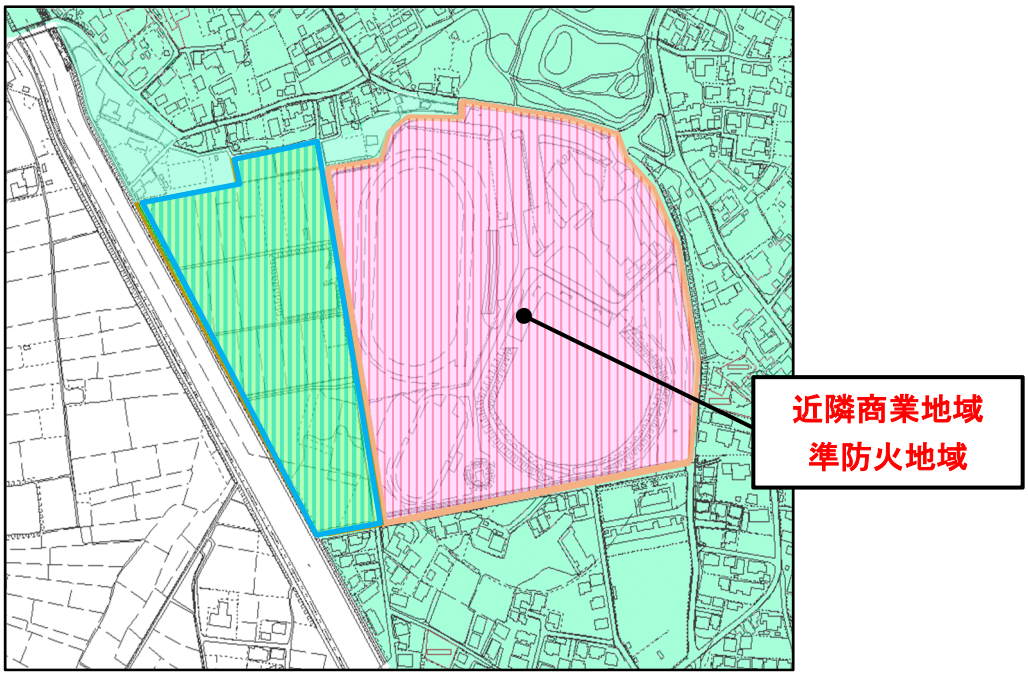
①民間宅地開発事業地：店舗兼用住宅等により賑わいのある住宅地を誘導し、店舗の規模、店舗の用途を許容するため、第一種中高層住居専用地域に指定します。
②総合運動場、市民会館用地：既存施設の建築用途に合わせるため、近隣商業地域に指定します。
③既存住宅地：既成住宅地に隣接する区域は、周囲と調和を図ることを目的に周囲と同じ第一種低層住居専用地域に指定し、建築物の高さの最高限度を１０mに定めます。

（２）高度地区



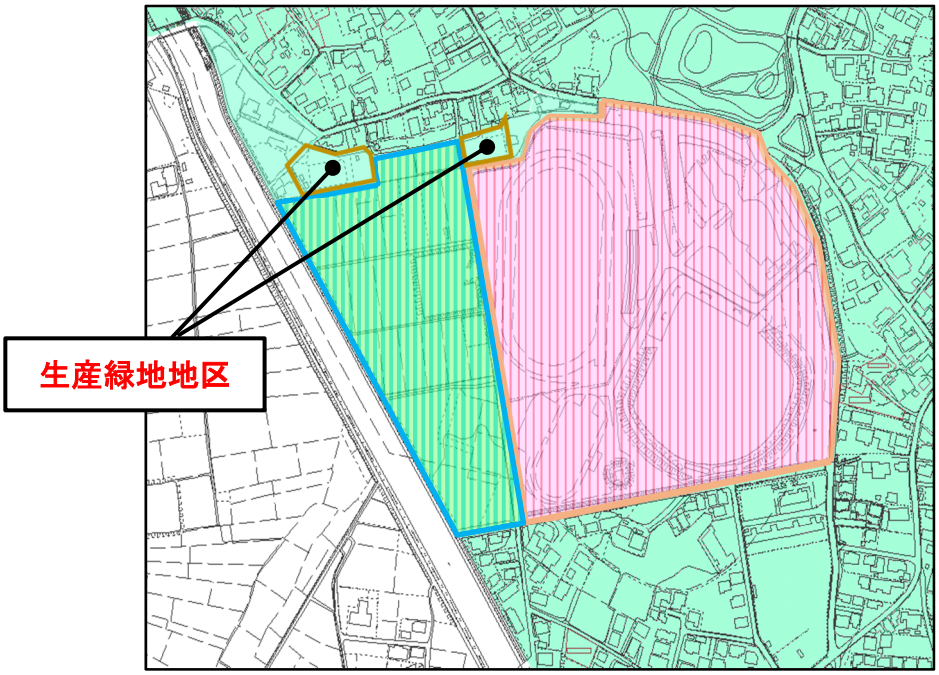
※周囲市街地の環境を維持し、日照を確保するため、既存市街地と同等に建築物の高さの最高限度となる、第一種高度地区を定めます。

（３）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。

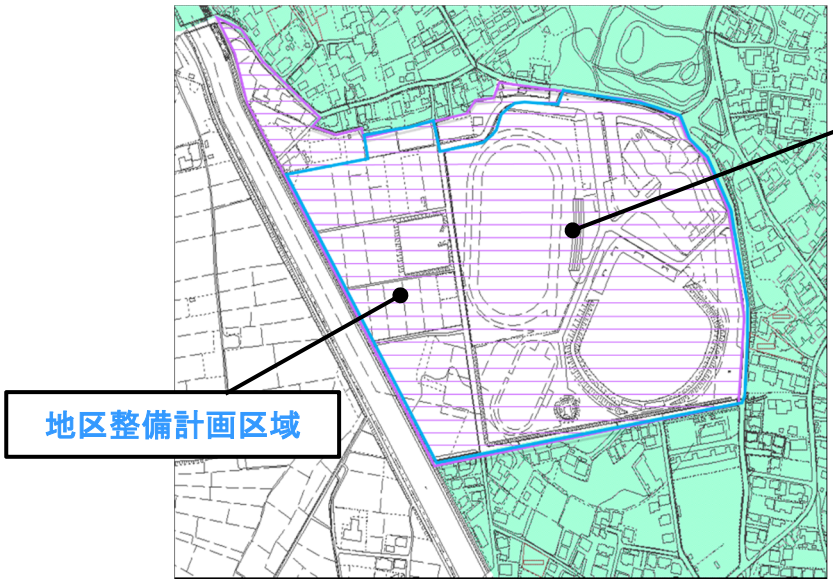
（４）生産緑地地区



※市街化区域編入予定区域のうち、生産緑地指定の意向があった農地であり、将来にわたり保全することが適当な農地について、生産緑地地区に指定します。

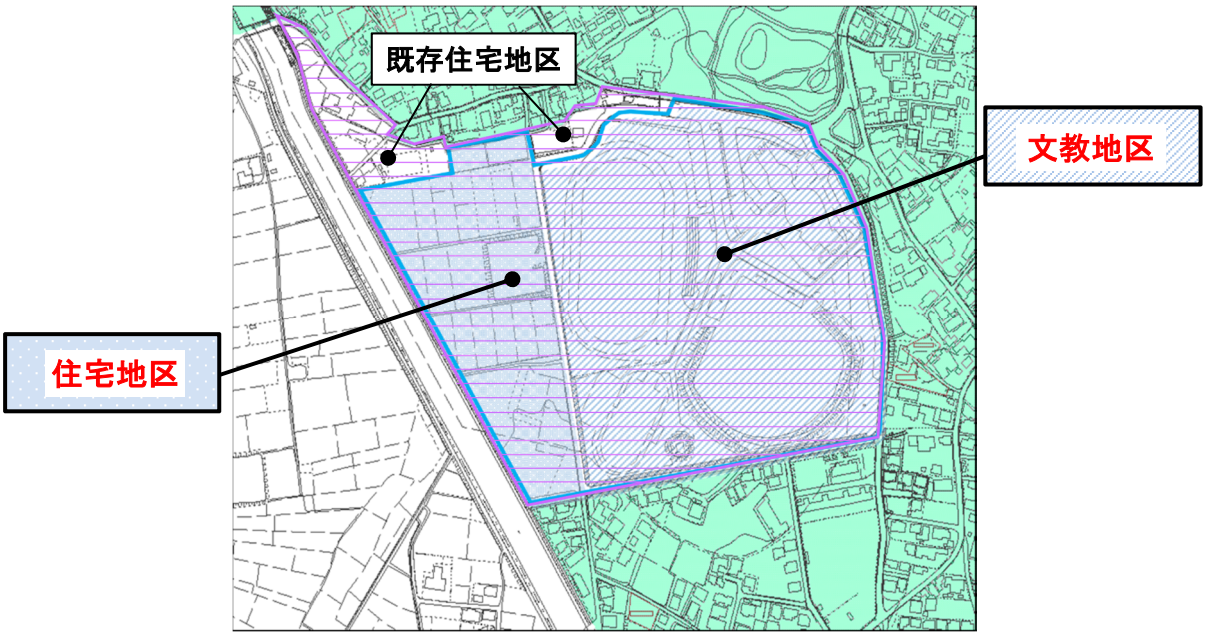
（５）地区計画

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、敷地面積の最低限度の基準等が適用されます。
※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。

②地区整備計画区域区分



※地区整備計画では、総合運動場、市民会館用地の既存施設の維持・保全を図る「文教地区」と、民間住宅開発事業地となる「住宅地区」の２地区に区分します。
※文教地区は施設利用率が高く、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１

③袖ケ浦都市計画地区計画の決定（袖ケ浦市決定）（原案）

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		袖ケ浦市坂戸市場及び神納の各一部の区域
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る。 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る。 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、店舗兼用住宅等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、店舗兼用住宅等の立地誘導を図り、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	⑴ 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。 ⑵ 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。 ⑶ 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。 ⑷ 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。 ⑸ 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。

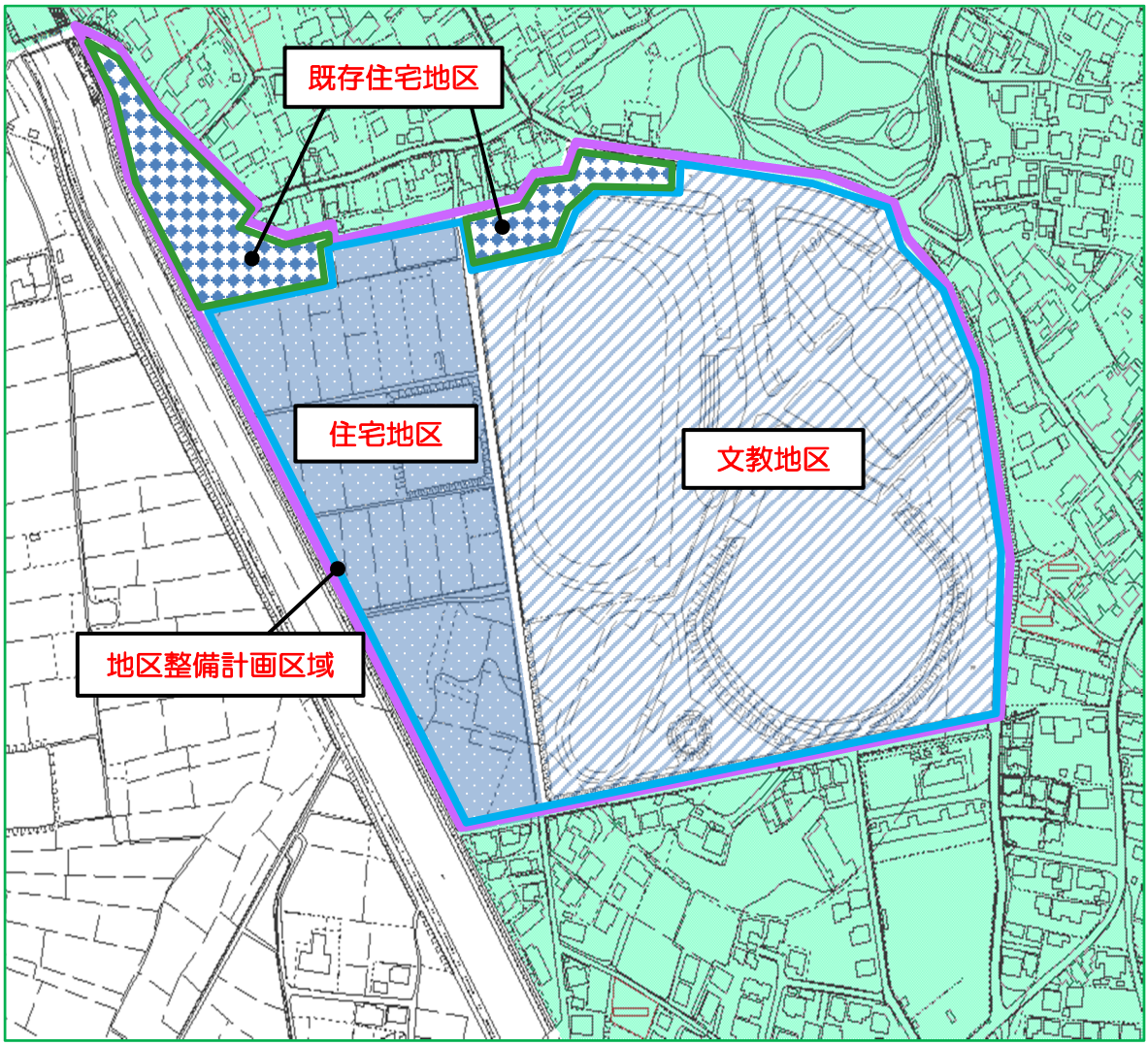
資料１

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８．０ｈａ
		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		150%	
		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。」

資料１

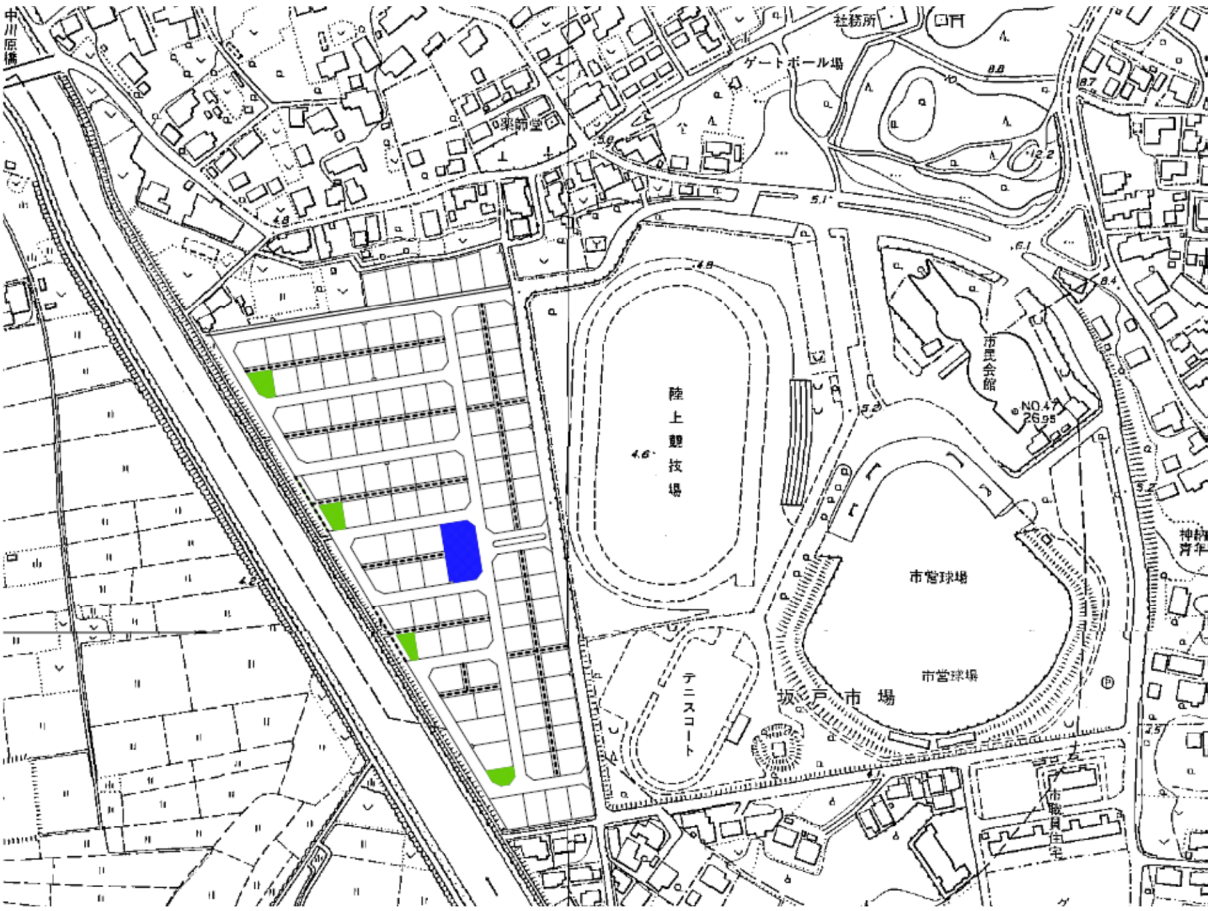
【計画図１：区域、地区の区分】



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１

【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１

５．今後の予定（※関係法手続状況により変更あり）

時期		市都市計画	備考 （区域区分(市街化編入)）
2019 年	2月１４日	市議会への説明	関東農政局（事前調整） 関東地方整備局（事前調整）
	3月	地権者説明会	
	4月	県事前協議	
	5月 ～6月	提案者に都市計画案を添えて通知 地元説明会 都市計画案の概要縦覧	
	7月	公聴会	国事前協議（60 日）
	9月 ～１０月	都市計画案の縦覧・意見書の提出	
	１２月	市都市計画審議会	
2020 年	１月 ～2月	県都市計画審議会 県法定協議	
			国法定協議（40 日）
	3月	都市計画決定告示	都市計画決定告示

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

（状況説明）

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（2019 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。その後、10 年が経過した平成 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。
- 見直し後、人口減少や少子高齢化の進行、地球温暖化などの環境問題、地震、風水害による防災意識の高まりなど社会経済情勢は大きく変化しています。
- 県の上位計画である「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」が平成 28 年（2016 年）３月に改定され、市の上位計画である「袖ケ浦市総合計画」（以下、「総合計画」という。）も策定が進んでいます。
- 上位計画との整合・調整を図るとともに、社会経済情勢等を考慮し、長期的な視点に立った都市の将来像、土地利用の方針及び都市施設（道路、公園、下水道等）の整備方針等を明らかにするものとして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うえでの指針となるものです。

また、市の総合計画や県が策定する「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。

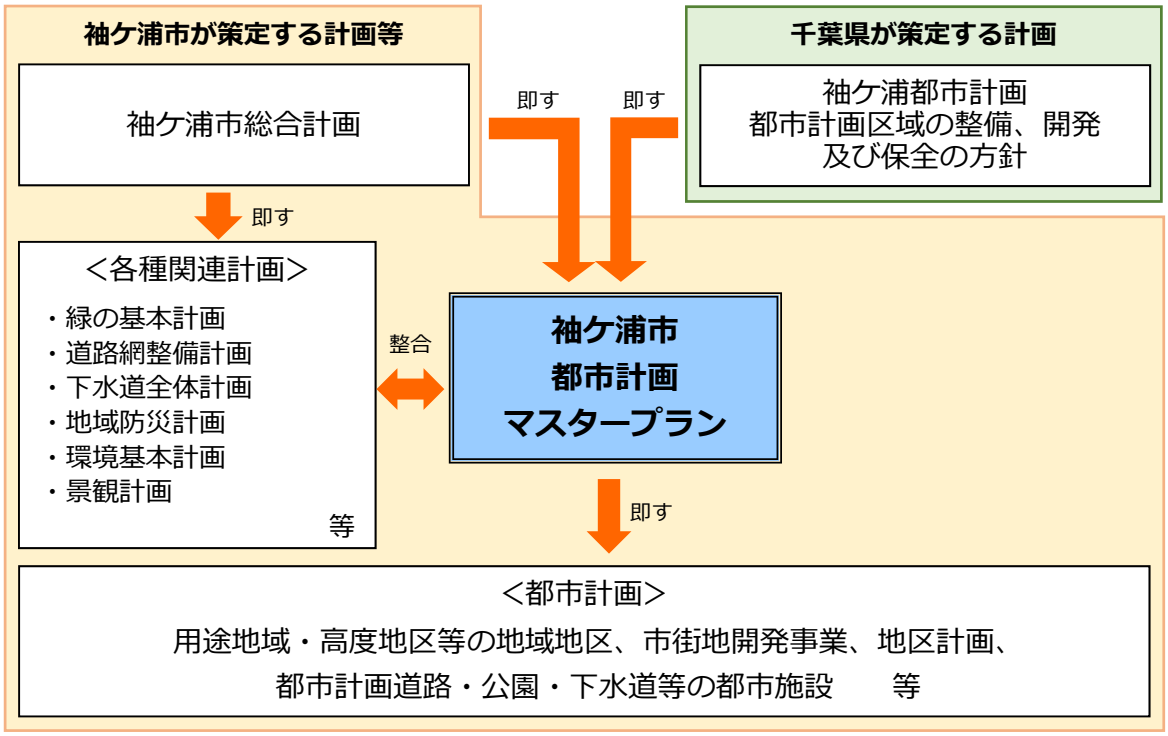


図　袖ケ浦市都市計画マスタープランの位置づけ

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、令和 13 年（2031 年）とします。

なお、社会経済状況の急激な変化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。

開始年次	目標年次
令和 2 年（2020 年）	令和 13 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。

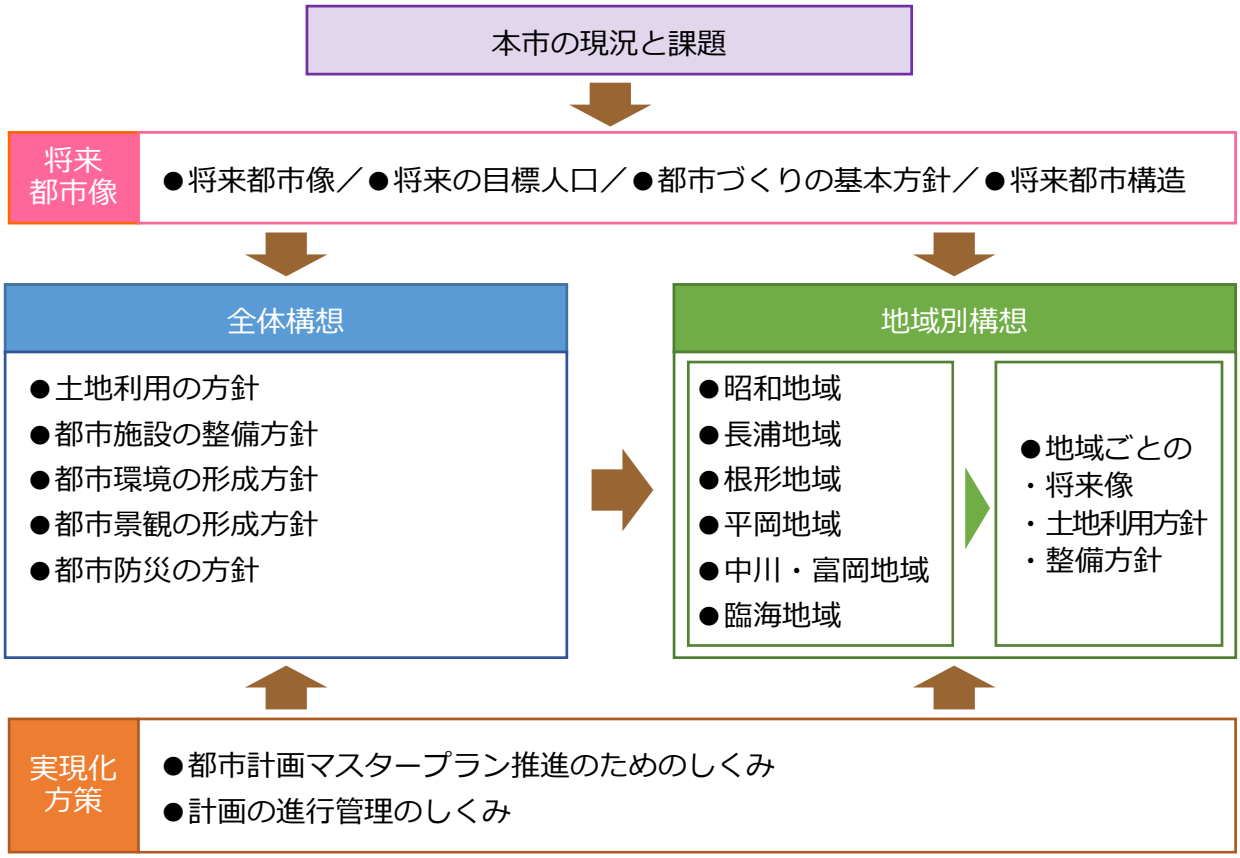


図　都市計画マスタープランの構成

資料２

２．市の都市づくりの課題

（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、経済活動の生産性や地域活力の低下、財政状況の厳しさが増すことが懸念されます。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、鉄道駅周辺で高度利用を図るなど、効率的な土地利用を促進し、人口増加の受皿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、居住環境と自然環境、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。このため、地域での繋がりを醸成する都市づくりが求められます。

（３）地域資源を活かした産業振興

本市は工業・農業などの基幹産業が発達していることに加え、広域的な交通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ポテンシャルを有しています。このような**地域資源を活かし**、利便性の高い都市環境や活力ある産業振興と雇用の確保、そして**活気あるまちの実現**を図ることが求められます。

（４）商業地のあり方

本市では、商業的な集積が少なく、地元購買率は県平均を大きく下回り、隣接市への消費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**が求められています。

（５）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市街化調整区域において宅地が供給されており、市街化区域縁辺部での開発による供給数は 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、下水道や道路整備などの将来的な行政の負担が予想されることから、原則として**市街化調整区域における市街地の拡大を抑制**し、周辺環境などに配慮した**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。

（６）内陸地域における既存コミュニティの維持・活性化

内陸部の住宅地や集落地では、人口減少が著しい集落があることから、**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。

（７）高速道路インターチェンジ周辺や主要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利便性は東京湾アクアラインなどの開通やそれに伴う高速バスなどの交通ネットワークの充実により大幅に向上し、今後、令和６年度（2024 年度）には圏央道が全面開通するなど、更なる交通利便性の向上が想定されます。

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、計画的な規制誘導**が求められます。

（８）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。

（９）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**里山等の緑**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**良好な状態で維持・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。

（１０）適切に管理されていない空家等の対策

少子高齢化や核家族化などの社会情勢の変化に伴い、全国的に空家等が増加し、本市においても多く存在しています。中でも適切に管理されていない空家等は、防災、景観、生活環境等に影響を及ぼすことから、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。

（１１）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意見が多く、歩道整備や自転車空間のネットワークづくりについて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**が求められます。

（１２）公共交通の利便性の向上

鉄道は市内各駅の**更なる利便性向上**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を結ぶ路線が運行されています。しかし、自家用車の普及などにより利用者数が減少し、運行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の移動手段の確保策を検討**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の強化など、高速バスの**利便性を一層高める**ための取組みが求められています。

（１３）老朽化したインフラ施設の計画的な修繕・更新

財政状況は厳しさを増していくことが予想される中で、公共施設や道路、橋梁など、インフラ施設の老朽化は進行していくことから、**計画的に修繕・更新**を進めていくことが求められます。

（１４）災害に強いまちづくり

地震や風水害などに対して市民の生命、身体及び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。

（１５）魅力ある景観の保全・形成

本市は、臨海部の工業地域や市街地から内陸部の集落地、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

※令和２年度を初年度とする次期総合計画に準じる。

※「市が目指す将来の姿」を検討する際の考え方　（次期総合計画にて検討中）

- 「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

住民基本台帳登録人口を基に推計を行ったところ、令和７年（2025 年）に本市の人口はピークを迎え、その後緩やかな人口減少局面に入ることが予測されます。この推計結果を踏まえ、目標年次（令和 13 年）における目標人口を**概ね 64,000 人と設定**します。

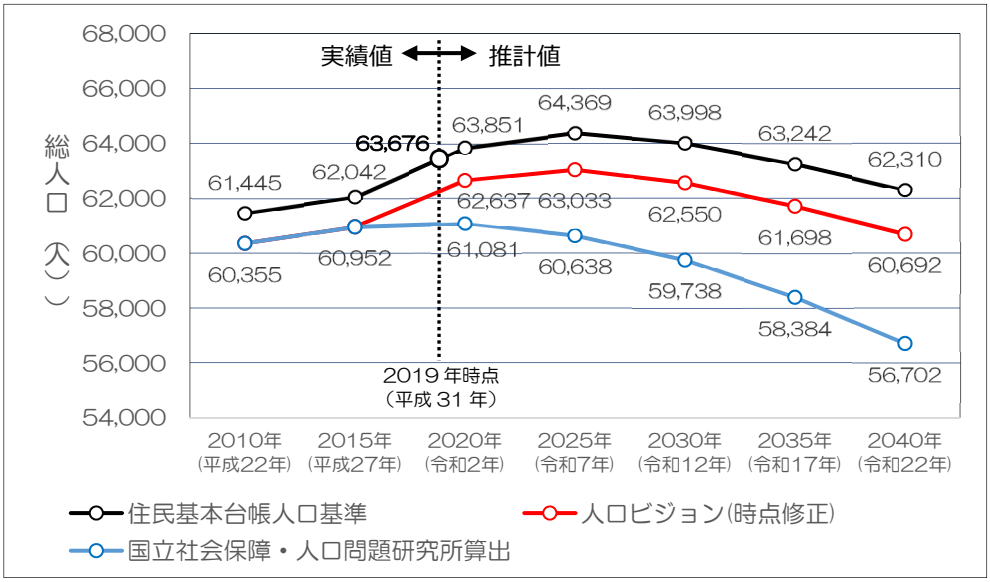


表　各人口推計のグラフ

(注) 各人口推計方法

・住民基本台帳人口基準による推計：住民基本台帳登録人口（平成 27 年 10 月 1 日時点）を基にしつつ、袖ケ浦駅海側地区およびミニ開発による 2,500 人の人口増を加算し、合計特殊出生率が 2013 年実績（1.45）から 2025 年までに希望出生率 1.74 まで上昇し、2040 年までに 2.07 まで上昇すると仮定。移動率は 2020 年からプラスの移動率は 1.2 倍の増加、マイナスの移動率は 0.8 倍に縮小すると仮定して、コーホート要因法により推計したもの

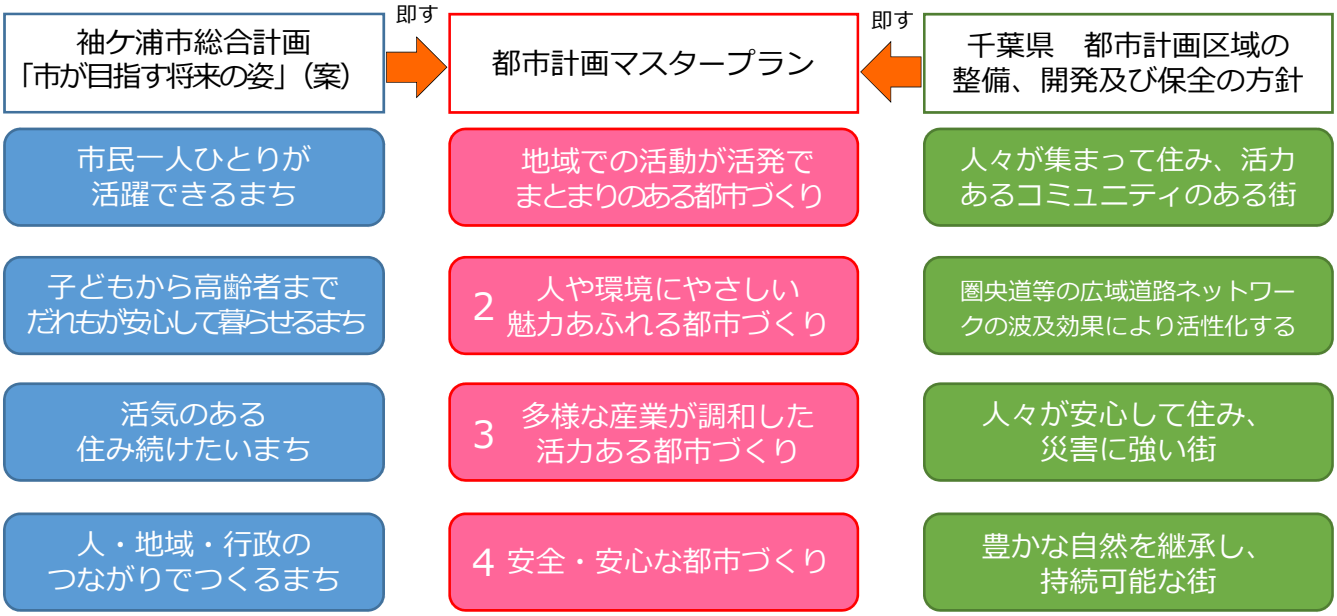
・袖ケ浦市人口ビジョン（時点修正）における推計：平成 27 年国勢調査結果を基にしつつ、袖ケ浦駅海側地区およびミニ開発による 2,500 人の人口増を加算し、合計特殊出生率が 2013 年実績（1.45）から 2025 年までに希望出生率 1.74 まで上昇し、2040 年までに 2.07 まで上昇すると仮定。移動率は 2020 年からプラスの移動率は 1.2 倍の増加、マイナスの移動率は 0.8 倍に縮小すると仮定して、コーホート要因法により推計したもの

・社会保障人口問題研究所による推計：平成 27 年国勢調査結果を基に、コーホート要因法により推計したもの

資料２

（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



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

・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する。
・無秩序な市街地の拡大などは抑制し、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のある集約型都市構造の形成を進める。また、それらを道路や交通ネットワークで結び、拠点間の連携強化を図る。
・鉄道駅周辺などは、低未利用地などの有効に活用しながら、商業や業務施設などの生活利便施設を誘導するとともに、交通ネットワークによる移動しやすい環境を整える。

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。
・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する。
・緑の資源などを保全、活用し、人々が魅力を感じられる居住環境や景観の形成を図る。

基本方針３　多様な産業が調和した活力ある都市づくり

・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、計画的な規制誘導を図る。
・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。

基本方針４　安全・安心な都市づくり

・地震や風水害など、災害に強いまちづくりの推進を図ります。
・適切に管理されていない空家等に対する対策強化など、地域における安全・安心の向上を図る。

（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。
- 商業施設や業務施設、住宅など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。
- 袖ケ浦駅周辺部の市街化調整区域は、利便性の高い地域であるため、駅周辺地域の更なる活性化が図られるよう、都市拠点の形成に資する施設の立地を誘導するルールを設けます。
- 都市拠点に立地している、市役所や公民館等の行政施設は更なる利便性の向上を図ります。
- ３つの都市拠点は、地域特性や拠点周辺の条件が異なることから、それぞれの状況に応じた都市づくりを促進します。

■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

⇒アクアライン着岸地、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

⇒市外及び臨海部と内陸部を結ぶ交通の拠点として機能強化を図ります。

■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、既存の商業業務施設に加え、低未利用地の活用促進を図ります。

○交通結節機能の強化

⇒臨海部と内陸部を結ぶ交通の拠点として機能強化を図ります。

■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。

②地域拠点

- 内陸部の住宅地や集落地は、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、内陸部の住宅地であるのぞみ野地区、また、公民館などが立地し、かつ旧町村の中心地などである根形地区、平岡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を目的とし、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維持・充実による、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など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。

・ 地域拠点に立地している公民館などの行政施設は、誰もが利用しやすいよう、更なる利便性の向上を図るとともに、地域活動の拠点として利活用を図ります。

■のぞみ野地区

○良好な住居環境の形成

⇒人口の定着を図りつつ、地域コミュニティを維持し、良好な居住環境の形成を図ります。

■根形地区、平岡地区

○地域における活動拠点の形成

⇒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維持・充実を図り、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規制誘導を図ります。

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、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、オートキャンプ場等を緑・レクリエーション拠点と位置づけます。

河川などの水辺空間や遊歩道、歩道や農道等を活用･整備しながら、緑・レクリエーション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。

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、対岸地域と結ぶ高速道路
首都圏中央連絡自動車道（圏央道）	神奈川県から東京都、埼玉県、茨城県を通り東京湾アクアライン連絡道に接続する環状の高速道路
館山自動車道	東京湾に沿って千葉市から富津市を結ぶ高速道路
東京湾岸道路（構想）	木更津金田ＩＣと国道１６号を結ぶ主要幹線道路

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。

国道 16 号	本市の東京湾に沿いに通っている主要幹線道路
国道 409 号	横田駅周辺地区を通り、木更津北ＩＣにも接続する主要幹線道路
（主）千葉鴨川線 （国道 410 号）	平岡地区を通り、姉崎袖ケ浦ＩＣ、木更津東ＩＣにも接続する主要幹線道路
（都）代宿神納線	国道 16 号と平行し、長浦駅周辺地区、袖ケ浦駅周辺地区を通る主要幹線道路（平成通り）
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
ＪＲ久留里線	木更津市から横田駅周辺地区を通り君津市を結ぶ鉄道路線

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を相互補完する軸として位置づけます。

（主）君津平川線	横田駅周辺地区を通り、（仮称）かずさＩＣにも接続する主要幹線道路
（都）西内河根場線	袖ケ浦駅周辺地区と木更津市金田地区を結ぶ主要幹線道路
（都）高須箕和田線	袖ケ浦駅周辺地区を通り、東京湾岸道路、国道 16 号にも接続する主要幹線道路
（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、木更津市を通り君津市を結ぶ幹線道路
（県）南総昭和線	平岡地区、根形地区を通り袖ケ浦駅周辺地区を結ぶ幹線道路
広域農道	袖ケ浦駅周辺地区から根形地区を通り横田駅周辺地区を結ぶ幹線道路
（県）袖ケ浦姉崎停車場線 （主）袖ケ浦中島木更津線	長浦駅周辺地区、袖ケ浦駅周辺地区を通り木更津市を結ぶ幹線道路

（注）（主）：主要地方道を指す。地域における主要な広域交通の役割を担う県道であり、道路法に基づいて国が指定する。
（県）：一般県道を指す。主要地方道以外の県道であり、道路法に基づいて県が指定する。
（都）：都市計画道路を指す。良好な市街地形成を図るため都市計画法に基づき決定され、予定区域内は土地の利用が制限される。

資料２

○将来都市構造図

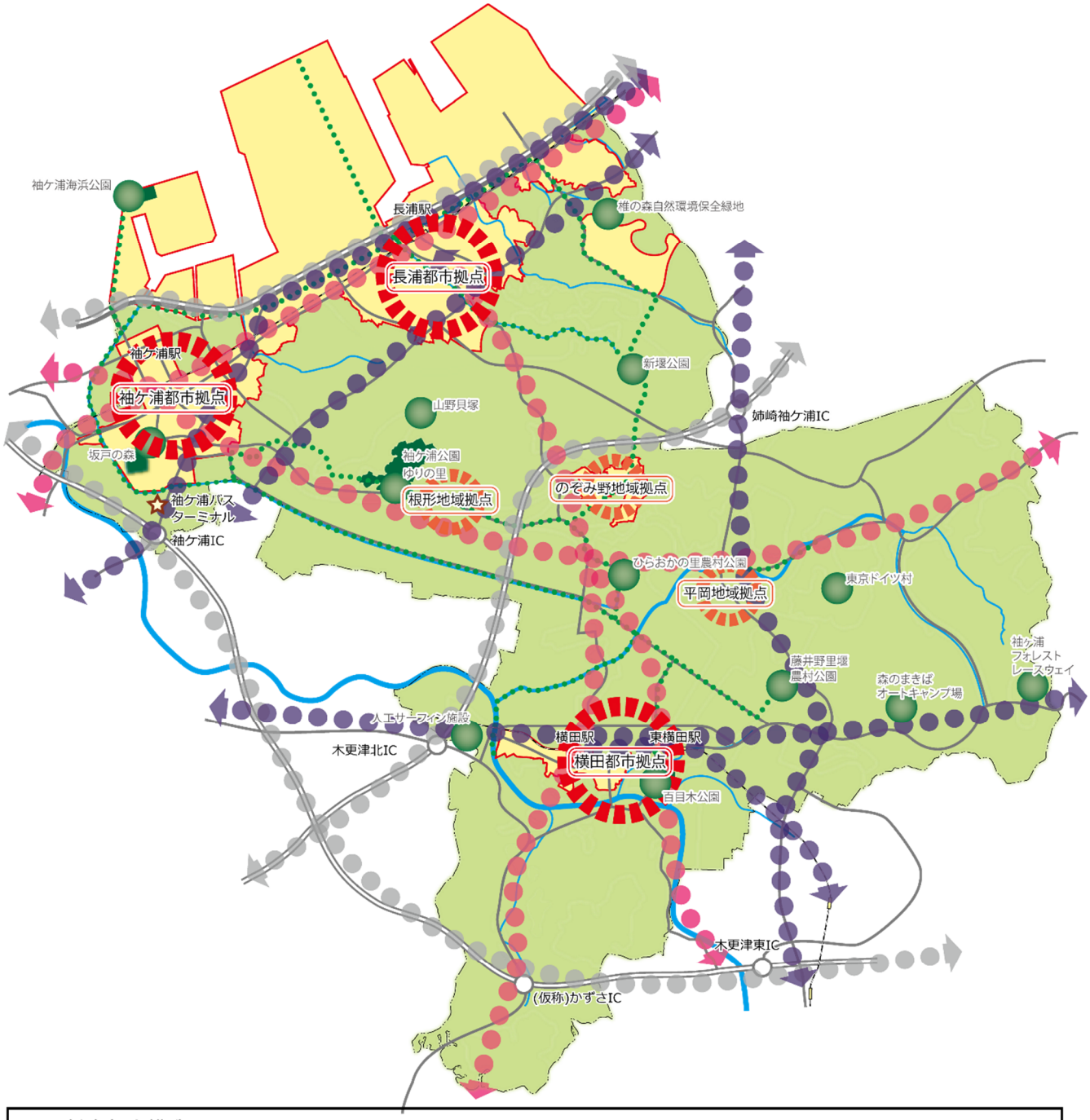


図　将来都市構造図

	都市拠点		市街化区域
	地域拠点		市街化調整区域
	緑・レクリエーション拠点		都市公園・都市緑地等
	広域連携軸		河川
	都市間連携軸		自動車専用道路及びインターチェンジ(IC)
	地域連携軸		主要道路
	水と緑のネットワーク		鉄道及び駅
			袖ケ浦バスターミナル

N

0　500　1,000　2,000m

4．全体構想

（1）土地利用の方針

【基本的な考え方】

- 市民の身近な生活ニーズに対応できる商業地と、市の発展を支える工業地、人々が魅力を感じられる居住環境を備えた住宅地などがバランスよく配置された都市を目指します。
- 将来の人口減少社会への対応と無秩序な市街地の拡大を抑制するため、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目指します。
- 内陸部の住宅地や集落地における既存コミュニティの維持・活性化を図りつつ、本市の魅力である自然環境や農地を保全、活用したまちづくりを目指します。
- 広域的な交通利便性を活かし、高速道路インターチェンジ周辺などにおける地域振興に寄与する土地利用については、計画的な規制誘導を図ります。

①商業業務地の方針

- 袖ケ浦駅周辺地区及び長浦駅周辺地区については、それぞれの地区の中心となる商業業務地として、商業業務機能の集積を図る商業業務地と位置づけます。
- 横田駅周辺地区については、地域住民に対し日常的な生活サービスが提供できるよう、近隣商業業務地と位置づけます。
- 袖ケ浦駅周辺地区については、駅海側地区及び駅南側の低未利用地において、商業業務施設を誘導することで、更なる商業業務機能の充実を図ります。
- 長浦駅周辺地区については、主に幹線道路沿道や低未利用地において、日常的な生活サービスを提供する商業業務施設を誘導します。
- 横田駅周辺地区については、国道 409 号沿道に地域住民のニーズに対応した日常的な生活サービスを提供する身近な商業業務施設を誘導します。
- 鉄道駅周辺などは、公共交通などによる移動しやすく利便性の高いまちの形成を図ります。

②工業地の方針

- 臨海部の工業地については、周辺道路など立地基盤の適切な維持管理を図ります。また、新たな産業分野への取組みを支援するとともに、付加価値の高い工業製品の生産を行う地域として機能を強化します。
- 内陸部の工業地については、広域的な交通利便性の高さを活かし、工業の振興や地域雇用の促進を図るとともに、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業地の形成を図ります。

③住宅地の方針

- 市街化区域内に形成される住宅地では、低未利用地の活用や都市基盤の質的向上を図りつつ、定住人口の増加を目指します。
- 鉄道駅周辺では集合住宅を誘導するほか、低層戸建て住宅を中心とした適切な密度で質の高い住宅地の形成を目指します。
- 土地区画整理事業などで整備された住宅地については、居住環境の維持・向上に努めます。
- 面的整備の行われていない既成市街地においては、地区計画制度の活用などにより生活道路などの整備・改善を促進し、居住環境の向上に努めます。
- 日照の確保、生活道路の整備などの施策と関連させ、良好なまち並みの誘導や保全を図ります。
- 公営住宅については、適正な供給を維持しつつ長寿命化を図ります。

④集落地

・ 地域拠点周辺などに形成されている居住地域を集落地と位置づけます。
・ 集落地では、地区計画制度の活用などによる既存集落の活性化を図ります。
・ 幹線道路沿道については、無秩序な開発による自然環境の破壊や営農環境の悪化の防止に努めます。
・ 農業や観光といった産業資源を活かし、来訪者に対するサービス機能の充実と環境整備を図ります。

⑤既存開発住宅地

・ 市街化調整区域内において、旧宅地造成事業に関する法律及び千葉県宅地開発事業の基準に関する条例に基づき開発された住宅団地を既存開発住宅地と位置づけます。
・ 既存開発住宅地は、良好な居住環境が備わった専用住宅地であることから、今後も低層戸建て住宅地として居住環境の維持を図ります。

⑥農住調和地

・ 市街化区域に隣接する市街化調整区域において、宅地開発が進んでいる一方、周辺には農地や樹林地などが残る地区を農住調和地と位置づけます。
・ 農住調和地では、無秩序に拡大する宅地開発を抑制し、自然環境や農地と調和するため、計画的な規制誘導策により秩序ある土地利用を図ります。

⑦保全系緑地

・ 市東部の台地に広がる樹林地や斜面林を保全系緑地と位置づけます。
・ 市域の東部及び南部を中心に広がる樹林地は、都市近郊の貴重な里山として多様な生物が生息するよう機能の保全を図ります。
・ 低地部と丘陵部を繋ぐ傾斜地に連なる斜面林は、本市の特徴ある景観を形作っていることから、その保全を図ります。

⑧生産系緑地

・ 小櫃川及び浮戸川沿いの水田とその北の台地の畑地を生産系緑地と位置づけます。
・ 川沿いの水田及び台地部の畑地は優良農地であり、景観形成や都市環境の保全の観点からも重要な役割を担っているため、営農条件の向上を図るとともに、保全を図ります。
・ 遊休農地は市民農園として活用するなど、農地保全のための取組みの展開を図ります。
・ 農業を支える担い手の確保・育成や増加が懸念される耕作放棄地の対策といった、人と農地の問題に対して一体的な解決を図ります。

⑨高速道路インターチェンジ周辺等の方針

・ 高速道路インターチェンジの周辺地区及び高速道路インターチェンジにアクセスする主要幹線道路沿道では、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、産業・観光施設の立地など、地域振興に寄与する土地利用について、地区計画制度の活用などにより計画的な規制誘導を図ります。
・ 袖ケ浦インターチェンジ周辺では、東京湾の対岸地域からの玄関口であり、袖ケ浦駅周辺地区にも近いことから、対岸地域からの来訪者や市民のニーズを踏まえた適切な土地利用の規制誘導を図ります。

資料２

○土地利用方針図

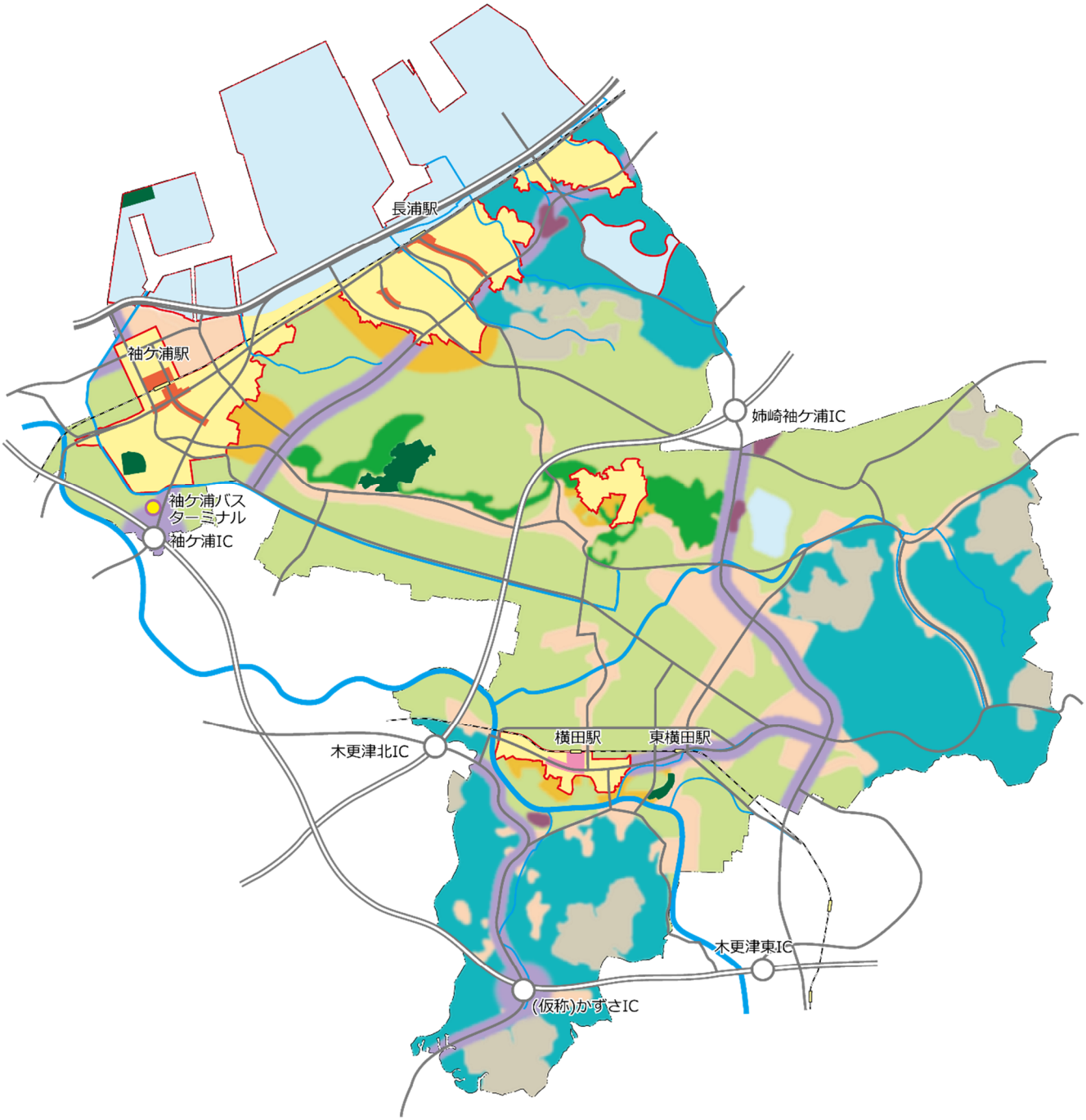


図　土地利用方針図

	商業業務地		保全系緑地(樹林地)		河川
	近隣商業業務地		保全系緑地(斜面林)		自動車専用道路及びインターチェンジ(IC)
	工業地		生産系緑地		主要道路
	住宅地		IC周辺及びICアクセス道路沿道地区		鉄道及び駅
	集落地		都市公園・都市緑地等		袖ケ浦バスターミナル
	既存開発住宅地		レクリエーション用地		
	農住調和地		市街化区域界		

N

0　500　1,000　2,000m

（２）都市施設の整備方針

（２－１）道路・交通の方針

【基本的な考え方】

- 市民の生活圏に即した市内外への円滑な交通移動や利便性の向上を目指します。
- 公共交通の利便性の向上を図るとともに、利用を促進し環境への負荷の軽減を図ります。
- 既存道路の拡幅などによる狭あい区間の解消や歩道の確保など、歩行者や自転車が安全に通行できる道路整備を推進し、交通の安全性の向上を目指します。
- 高齢者や障がい者などが外出しやすいように、バリアフリー化やユニバーサルデザインに基づく施設整備を促進し、だれもが移動しやすい環境づくりを推進します。
- 市内外の大規模商業施設やレクリエーション拠点での集客等による交通渋滞の解消や混雑緩和のため、道路整備や効率的な道路利用を推進します。
- 広域的な交通利便性の高さを活かした産業振興及び市内の拠点間の連携強化を図るため、道路や公共交通などのネットワークの充実を図り、更なる移動環境の向上を目指します。
- 長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検討します。

（２－２）市街地等の整備方針

【基本的な考え方】

- 既成市街地内の道路や排水などの都市基盤が十分に整備されていない地区については、土地区画整理事業や地区計画制度の活用等により、良好な市街地環境の形成を目指します。
- 市街化区域内の低未利用地については、健全で良好な市街地として活用されるよう、土地利用の誘導を図ります。
- だれもが安全で安心して快適に暮らせるユニバーサルデザインに基づいた都市の構築を目指します。

（２－３）公園緑地の整備方針

【基本的な考え方】

- 地域特性や利用者のニーズ、防災などの視点から公園施設の更新や適切な維持管理を進め、地域の拠点となる公園整備を図ります。
- 既存公園においてはイベントの実施などによる、公園の更なる利活用を推進します。

（２－４）　上下水道等の整備方針

【基本的な考え方】

- かずさ水道広域連合企業団により上水道施設の適切な維持管理や危機管理能力の向上のほか、専門的技術の継承、経営基盤の強化などにより安定給水の実現を図ります。
- 生活環境の向上を目指し、千葉県汚水適正処理構想に基づき公共下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽等における整備を推進します。
- 公共下水道全体計画区域内のうち認可区域外の地区については、費用対効果を勘案しながら地区の状況に応じた排水処理を検討します。
- 既存の公共下水道施設については、適正管理と長寿命化を図ります。
- 水害を未然に防ぐため、雨水への対策を推進します。

（２－５）河川の整備方針

【基本的な考え方】

- 水害被害の未然防止と被害軽減に向けて河川改修等を推進します。
- 親水空間の整備など、市民が水に親しめる場や自然観察等の場としての河川の活用を推進します。

（２－６）その他都市施設の整備方針（ごみ処理施設、火葬場、その他公共施設等）

【基本的な考え方】

- ごみ処理施設の維持管理に努めるとともに、ごみの減量化・再資源化を推進します
- 火葬場については、君津地域４市の広域的な連携による共同整備を図ります。
- 公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設の適正な維持管理や計画的な修繕・更新を行います。
- 公共施設の機能強化に努め、地域コミュニティの維持や活性化を促進します。
- 市街地と海が近接しているという市の特徴を活かすため、港湾地区の有効活用について検討します。

（３）都市環境の形成方針

【基本的な考え方】

- 自然環境と調和した、持続可能な都市環境を形成するため、本市の豊かな自然環境の積極的な保全を図るとともに、市街地内の緑化の推進を図ります。
- 市民のレクリエーションや健康づくりの場としても活用でき、多様な生物の生息空間としても機能する緑の空間と水辺の空間が連続する水と緑のネットワークの形成を図ります。
- まとまりのある都市づくりや公共交通の利用促進など、環境への負荷を軽減する都市づくりを推進します。

（４）都市景観の形成方針

【基本的な考え方】

- 本市は地域ごとに多様な景観の特徴を有していることから、それぞれの地域が持つ景観資源を活かした、個性あふれる魅力的な景観まちづくりを推進します。
- 良好な景観を形成するために、自主的に景観まちづくりに取組みを行っている団体に対し、引き続き支援の充実を図るとともに、市民や事業者が主体的に景観まちづくりに取組むための支援等を行い、市民一人ひとりが誇りを持てる景観まちづくりを推進します。

（５）都市防災の方針

【基本的な考え方】

- 近年、多発化・甚大化している自然災害の被害を最小限に抑えるため、災害に強いまちづくりと災害への対応力の強化を図ります。
- 災害時における救助活動等を担う自主防災組織の機能強化や災害対策コーディネーターの養成、消防団の活性化策など地域防災力の強化を図ります。
- 適切に管理されていない空家等に対する対策の強化を図ります。

資料２

５．今後の予定

時期		事項	備考
令和元年度	令和元年５月	都市計画審議会（策定状況説明）	全体構想案まで
	６月	第５回都市計画マスタープラン策定市民委員会 （全体構想のとりまとめ）	６月７日
	８月～９月	第６回都市計画マスタープラン策定市民委員会 （地域別構想におけるワークショップ）	
	９月～１０月	都市計画審議会（策定状況説明）	全体案の説明
	１０月～１１月	第７回都市計画マスタープラン策定市民委員会 （全体案のとりまとめ）	
	１１月～１２月	地域別説明会 広報特集号による全体案の周知	
	令和２年１月	パブリックコメント	
	３月	都市計画審議会（諮問）	

資料３

令和元年度都市計画審議会の年間計画予定

○第１回都市計画審議会（５月１５日）

- 坂戸市場地区の都市計画原案について（説明）
- 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）
- その他（年間予定等）

○第２回都市計画審議会（９月～１０月）

- 袖ケ浦都市計画地区計画（袖ケ浦駅海側地区地区計画）の変更（付議）
- 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）
- その他（各種事前説明等）

○第３回都市計画審議会（１２月）

- 坂戸市場地区の都市計画の決定（諮問・付議）
- 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）
- その他（各種事前説明等）

○第４回都市計画審議会（３月）

- 袖ケ浦市都市計画マスタープランの決定について（諮問）
- その他（各種事前説明等）