

## 令和元年度第3回袖ヶ浦市都市計画審議会

1 開催日時 令和元年12月25日（水）午後2時開会

2 開催場所 市役所旧館3階大会議室

3 出席委員

会長	寺木 彰浩	委員	山本 篤
副会長	鬼塚 信弘	委員	立崎 政男
委員	渡邊 美代子	委員	小菅 隆生
委員	三浦 和貴	委員	菅原 章子
委員	在原 直樹		

(欠席委員)

委員	森原 大輔	委員	前田 美智江
----	-------	----	--------

4 出席職員

市長	粕谷 智浩	下水対策課副課長	今関 基夫
都市建設部部長	江尻 勝美	都市整備課主査	高橋 正人
都市建設部次長	鈴木 敏幸	都市整備課主査	鶴岡 俊洋
都市建設部参事	小幡 勉	都市整備課副主査	林 大貴
下水対策課長	大野 博之	都市整備課主事	柿本 健
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	8人
傍聴人数	3人

6 議題

- (1) 袖ヶ浦都市計画区域区分の変更について（諮問）
- (2) 袖ヶ浦都市計画用途地域の変更について（付議）
- (3) 袖ヶ浦都市計画高度地区の変更について（付議）
- (4) 袖ヶ浦都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（付議）
- (5) 袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（付議）
- (6) 袖ヶ浦都市計画地区計画（坂戸市場地区）の決定について（付議）
- (7) 袖ヶ浦市都市計画マスタープランの策定について（状況報告）
- (8) その他

## 7 議 事

〈午後 2 時開会〉

事務局（泉水副参事）【開会】

事務局（泉水副参事）【委員改選報告】

粕谷市長【挨拶】

寺木会長【挨拶】

【粕谷市長、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9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。よろしくお願ひします。

寺木会長【議事録署名人の選出】〔三浦委員と在原委員を選出〕

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7件でございます。

袖ヶ浦都市計画の決定・変更案について審議に入ります。

諮問書及び付議書については、既に委員皆様のお手元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号から議案第6号についてですが、同一地区での都市計画となりますので、一括で事務局から説明をお願いします。

なお、説明後、議案ごとに質疑応答及び採決をすることといたします。それでは、事務局から説明をお願いします。

事務局（高橋主査）【議案第1号「袖ヶ浦都市計画区域区分の変更について」、議案第2号「袖ヶ浦都市計画用途地域の変更について」、議案第3号「袖ヶ浦都市計画高度地区の変更について」、議案第4号「袖ヶ浦都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、議案第5号「袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について」、議案第6号「袖ヶ浦都市計画地区計画の決定について」について一括で説明】

寺木会長 ご説明ありがとうございます。審議は議案ごとに行っていきますが、参考資料の表が都市計画の一覧になっており、分かりやすいと思います。参考にしていただければと思います。それでは議案第1号「袖ヶ浦都市計画区域区分の変更について」審議いたします。なお、区域区分については県が決定する都市計画ですので、本審議会では県に対して意見を伝えるというものになります。これらを留意したうえでご質問等がありましたら、ご発言をお願いします。なお、限られた時間で多くの方が意見を述べる機会が得られるよう、ご質問は簡潔にお願いします。

寺木会長 質疑等ありませんでしょうか。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》

寺木会長 異議がないようですので、議案第1号「袖ヶ浦都市計画区域区分の変更について」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「袖ヶ浦都市計画用途地域の変更について」ご質問等がありましたら、ご発言をお願いします。

三浦委員 資料2-2の変更理由書についてですが、私自身の事業に関する変更理由書については記載した経験がありますが、本分野については素人なのでこれを前提に話をさせていただきます。理由書の最後の2行に「良好な市街地環境を整備・保全を図ることが確実であることから・・・変更する」といった表現がされており、資料1-2についても同様の表現です。一方、資料の3-2以降は「図るため・・・変更する」といった表現となっています。「図るため」であれば理解できますが、「図ることが確実であることから」は、即ち「図る」という主体的な意思に対して、「確実である」という客観的事実であるような表現が加わっていることについて、何か特別な意図があるのか、本分野についてはこのような表現が慣例なのか確認させていただきたいと思います。

寺木会長 事務局いかがですか。

事務局（泉水副参事） 議題1、議題2については地区計画の策定が前提ですが、現在市街化調整区域において都市計画提案制度により地区計画が策定されれば、良好な市街地環境を整備・保全することができるため、まずは市街化区域に編入し、併せて用途地域を設定するものであり、このことから図ることが確実といった表現としています。一方、議題3以降の図るためという表現ですが、これ

は、市が主体的な考え方のもと、市街化区域編入と用途地域の設定に加えて、規制誘導をしていくものです。このため、図るためといった表現としています。

三浦委員 「図ることが確実である」という表現は少し違和感がありました。ニュアンスについては理解しました。

寺木会長 都市計画の決定の順番と都市計画法の仕組みの話をしますと、議題3以降は、議題1、議題2の決定が前提となるといった順番となります。次に、用途地域は市街化区域内において必ず決定しなくてはならないものとなります。一方で、議題3以降はオプションで規制誘導をしていくといった意味合いとなります。議題1、議題2は必ず決めるもの、議題3以降はオプションで決めるものといったものとなります。

三浦委員 了解しました。

寺木会長 質疑等ありませんでしょうか。特に質疑がないようですので、議案第2号を原案のとおり市長へ答申することに異議はございませんか。

#### 《異議なしの声あり》

寺木会長 異議がないようですので、議案第2号「袖ヶ浦都市計画用途地域の変更について」を原案のとおり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3号「袖ヶ浦都市計画高度地区の変更について」ご質問等がありましたら、ご発言をお願いします。

寺木会長 高度地区については、オプションのような位置づけで、建物の高さや形を制限するものです。質疑等ありませんでしょうか。特に質疑がないようですので、議案第3号を原案のとおり市長へ答申することに異議はございませんか。

#### 《異議なしの声あり》

寺木会長 異議がないようですので、議案第3号「袖ヶ浦都市計画高度地区の変更について」を原案のとおり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4号「袖ヶ浦都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」ご質問等がありましたら、ご発言をお願いします。

寺木会長 質疑等ありませんでしょうか。特に質疑がないようですので、議案第4号を原案のとおり市長へ答申することに異議はございませんか。

## 《異議なしの声あり》

寺木会長 異議がないようですので、議案第4号「袖ヶ浦都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」を原案のとおり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5号「袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について」ご質問等がありましたら、ご発言をお願いします。

小菅委員 資料5－2の生産緑地地区の変更理由書に「将来にわたり保全を図る」とありますが、保全をするのは土地の所有者でしょうか。先ほど30年にわたり農地として保全するとの説明がありましたが、所有者が農業をできない場合には変更できるのでしょうか。

事務局（鈴木次長） 今回新たに2地区を生産緑地に指定するのですが、従事者が死亡等により営農が困難となった場合は、市への買取り申出を経たのち、指定を解除することとなります。

寺木会長 法律の仕組み上、30年間農業を続けることを条件に指定をするものであるため、そのような点で保全がされるというものとなります。他に質疑等ありませんでしょうか。特に質疑がないようですので、議案第5号を原案のとおり市長へ答申することに異議はございませんか。

## 《異議なしの声あり》

寺木会長 異議がないようですので、議案第5号「袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について」を原案のとおり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6号「袖ヶ浦都市計画地区計画（坂戸市場地区）の決定について」ご質問等がありましたら、ご発言をお願いします。

在原委員 資料6－2の地区整備計画の建築物等に関する事項にかき又はさくの構造の制限について記載があり、隣地境界線に沿って設置するフェンスについて高さを1.2m以下にするとあります。先ほどのパワーポイントでの説明には生垣のイメージ図もありましたが、これについては考えなくて良いのでしょうか。

事務局（高橋主査） 説明時のイメージはあくまで参考となります。本地区については、地区整備計画に記載している基準を適用するものです。

在原委員 あまり高くない柵とすることで良好な住環境を図るということでよろしいで

しょうか。

事務局（高橋主査） そうです。フェンスを設置する際には必ず高さを1.2m以下としてもらうこととなります。

在原委員 続いて、資料6-3の意見書に対する市の見解ですが、冠水について周辺位置図があり今後排水路の整備をすることですが流末は浮戸川ということでおよろしいでしょうか。

事務局（小幡参事） 流末については、浮戸川になります。流出口についても既存のものを使用していくこととしています。なお、既存の雨水排水路として開発予定区域の南北にそれぞれU字溝がありますが、後背地もあることからこの排水路の断面を大きくすることを予定しております。

事務局（江尻部長） 補足ですが、現在の浮戸川に通じる雨水排水路は断面を大きくし、容量を向上させるほか、開発予定エリアの東側の道路ではU字溝の蓋掛けを行い道路幅員の拡幅を行う予定です。

在原委員 流末の高さにもよりますが、浮戸川の水位が高くなった場合の逆流対策はいかがでしょうか。

事務局（江尻部長） 雨水排水路の高さを変えることができないため、浮戸川の水位が大きく上昇した場合は内水が溜まることもあり得ます。しかし、浮戸川の水位がそれほど上がらなければ確実に排水できるものとなるよう整備します。

在原委員 敷地の高さが決まっている箇所なので、流末の高さを上げることが難しいのは理解できます。

鬼塚副会長 浮戸川への排水についてですが、現在市街化調整区域であったものが市街化区域に編入すると新たに排水区域が増えることになると思いますが、現状における浮戸川への流量、また市街化区域になった後の流量について問題ないのでしょうか。また、市街化区域になることで住宅地の形成が想定されます。その場合、宅地区域内での雨水処理を適切に行えば、現状の排水路の規模でも排水可能なのでしょうか。もしくは周辺の地区に影響が出てしまう可能性があるのでしょうか。市街化区域になった際に地盤改良などを想定したうえでの排水計画なのか、市で回答できない内容かもしれませんのがお願いします。

事務局（江尻部長） 1つ目の浮戸川の流量についてですが、前回10月25日の大雨

の際には水位は上がったものの、堤防を越えてくるような状況にはなりませんでした。農業用水として使用している時期は、水位が高くなることもあります、大雨時など必要があれば水門を開けて対応しており、問題ないと認識しています。次に開発に伴い排水は対応できているかとのことです、現状排水路の容量が足りていない状況ですので、この開発に合わせて容量を大きくし、対応していくこととしています。

寺木会長 他に質疑等ありませんでしょうか。特に質疑がないようですので、議案第6号を原案のとおり市長へ答申することに異議はございませんか。

#### 《異議なしの声あり》

寺木会長 異議がないようですので、議案第6号「袖ヶ浦都市計画地区計画（坂戸市場地区）の決定について」を原案のとおり市長へ答申することに決定いたしました。続きまして、議題7の「袖ヶ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）【議題7 「袖ヶ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 資料7－1の第4章までは前回の審議会でも説明したところで、今回第5章以降が新たな説明範囲となります。なお、上位計画である総合計画の見直しに伴いマスタープランも一部修正があったことから、再度初めから説明をいただいたものとなります。それでは、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 資料7－1の22頁、都市防災における自主防災組織や災害対策コーディネーターについてですが、先日、台風19号が通過している際に、千葉県沖で地震が発生しました。このような複合災害に対して、災害対策コーディネーターは専門外の部分もあります。このような場合、各組織がうまく連携して地域の都市防災に繋げていくような仕組みを作っていましたが良いと思います。特に地域防災は、土砂災害の起こりやすい地域や河川が氾濫しやすい地域もあります。これらが連携した取組みが必要だと思います。

事務局（鈴木次長） 昨日、市の課長級会議の中でも副会長と同じ意見がありました。22頁の表記については地域防災計画と整合を図り、記載したものであります。なお、連携を図ることについて、再度担当課とも調整、確認をしたうえで表記の修正を検討していきたいと思います。

寺木会長 他にいかがでしょうか。細かい点など今後お気づきの点が出てくると思いま

す。可能であれば期限を切っていただき、委員から意見があれば個別に事務局で受けさせていただきたいと思います。いつまでだったら良いでしょうか。

事務局（鈴木次長） 2月12日に第7回都市計画マスタープラン策定市民委員会が開催されます。このため、1月末までにメール又はFAXにてご意見をいただければと思います。

寺木会長 それでは、1月末までにいただければ精査検討していただけるとのことです。ご意見が他にございましたら事務局までいただければと思います。それでは、その他事項について事務局から何かありますか。

事務局（泉水副参事） 特にございません。

寺木会長 他に委員の皆様からご意見等はございますか。特に無いようですので、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、議事録作成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。

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。委員の皆様におかれましては、次期都市計画マスタープラン策定が後ろ倒しとなったことに伴い、本日が今任期最後の審議会となる予定です。これまで2年間大変お世話になりました。本日の坂戸市場地区に関する都市計画の決定や次期都市計画マスタープランに対する様々なご意見など、袖ヶ浦市における都市づくりの前進を図ることができました。心より御礼申し上げます。

事務局（泉水副参事） それでは、以上を持ちまして、第3回袖ヶ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3時50分閉会〉

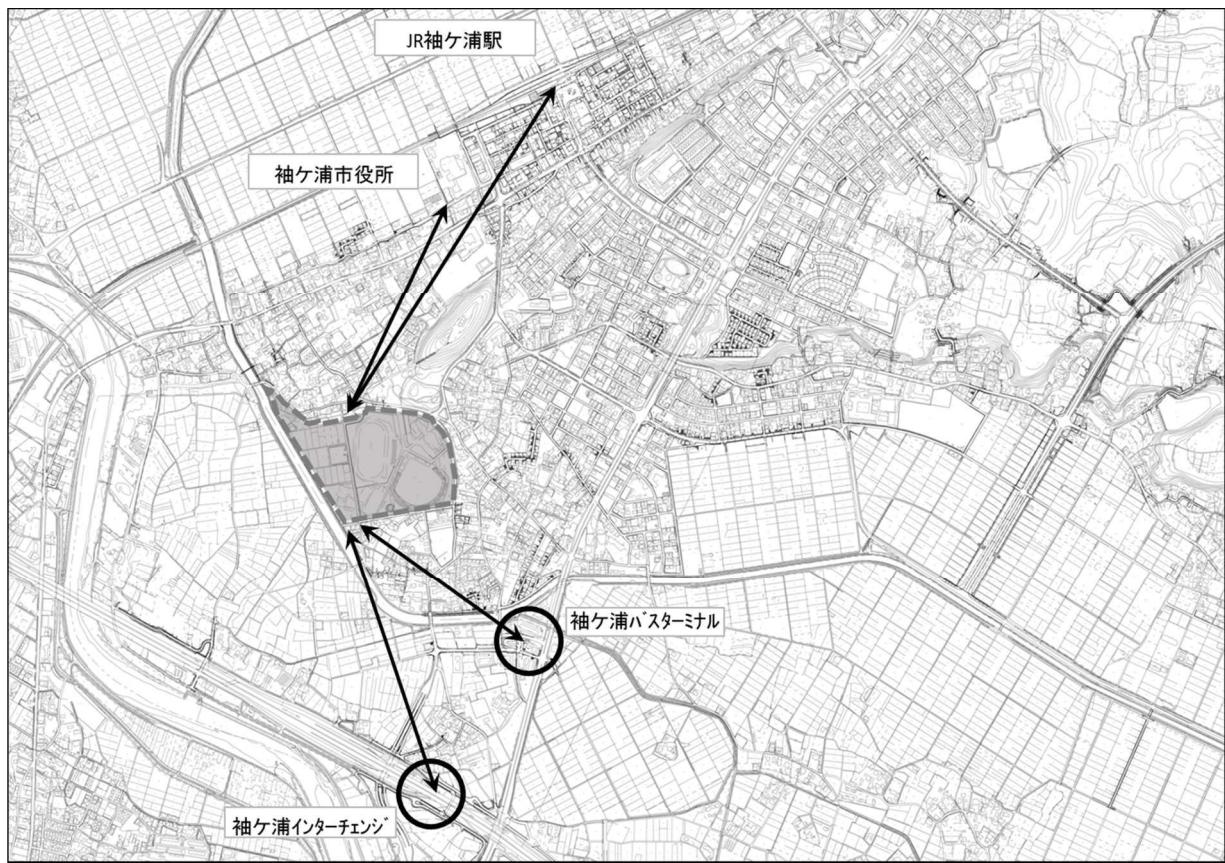
## 令和元年度第3回 袖ヶ浦市都市計画審議会

日 時 令和元年12月25日（水）  
午後2時から  
場 所 市役所旧館3階大会議室

### 次 第

- 1 開 会
- 2 市長あいさつ
- 3 会長あいさつ
- 4 議事録署名人の選出
- 5 議 事
  - (1) 袖ヶ浦都市計画区域区分の変更について（諮問）
  - (2) 袖ヶ浦都市計画用途地域の変更について（付議）
  - (3) 袖ヶ浦都市計画高度地区の変更について（付議）
  - (4) 袖ヶ浦都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（付議）
  - (5) 袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（付議）
  - (6) 袖ヶ浦都市計画地区計画（坂戸市場地区）の決定について（付議）
  - (7) 袖ヶ浦市都市計画マスターplanの策定について（状況報告）
  - (8) その他
- 6 閉 会

## 坂戸市場地区の都市計画について



### 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（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 |

## 1. これまでの経緯

今回、都市計画を決定・変更する区域は、昨年度土地所有者から都市計画の提案があった区域となります。

本区域は、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とのことから、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。

土地所有者は提案区域の近隣住民であり、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。

市では、都市計画法に基づき、県や市の上位関連計画との整合などを確認し、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ものです。

## 2. 提案を踏まえた都市計画（案）の作成について

土地所有者から提案のあった都市計画は「地区計画※」となります。

※地区計画とは・・・

- 都市計画の種類の1つで、市が都市計画決定をします。
- 定めることで、その地区内において、きめ細やかな規制誘導が可能となります。
- 例えば、建築物の用途の制限や壁面後退距離、最低敷地の面積、建築物の形態意匠などを地区独自の基準で定めることができます。

本区域は現在、市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）となっていますが、地域性から市街化区域（市街化を図るべき区域）への編入を予定した地区計画となります。

なお、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等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きました。

- ① 本区域は市街化調整区域ですが、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、国の立地適正化計画にも整合している。
- ② 袖ヶ浦インターチェンジにも近く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。
- ③ 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。
- ④ 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。

### 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）

区域区分とは、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため「市街化区域（市街化を図るべき区域）」と「市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）」に区分するものです。

本区域は市街化区域に接し、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なことから市街化区域に編入するものです。

#### (2) 用途地域

用途地域とは、建築物の用途の混在を避け、都市の環境保全や利便の増進を目的として定めるものです。用途地域は13種類あり、用途地域ごとに建築することができる建築物などが定められています。

今回は、市街化区域に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、併せて「建ぺい率※」、「容積率※」、「建築物の高さの最高限度」を定めます。

※建ぺい率、容積率とは・・・

- 建ぺい率：敷地面積に対する建築面積（真上から見た時の面積）の割合。
- 容積率：敷地面積に対する延床面積の割合

#### (3) 高度地区

高度地区とは、北側への日照等、周辺と調和した住環境とするために定めるものです。今回、民間宅地開発事業地に高度地区を定めます。

#### (4) 準防火地域

準防火地域とは、火災の危険を避けるために定めるもので、建築物の規模により耐火建築物や防火構造などとする必要があります。

今回、総合運動場、市民会館用地において準防火地域を定めます。

#### (5) 生産緑地地区

生産緑地地区とは、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、一部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

地区計画とは、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、地区計画区域の中に「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】

都市計画の種類	区域区分 (県決定)	用途地域 (市決定)	高度地区 (市決定)		生産緑地地区 (市決定)	地区計画 (市決定)	地区整備計画
			準防火地域 (市決定)	生産緑地地区 (市決定)			
市街化調整区域 ↓ 市街化区域	近隣商業地域 (総合運動場、市民会館のエリア)	—	○	—	○	○	○
	第一種中高層住居専用地域 (民間宅地開発事業地のエリア)	○	—	—	○	○	—
	第一種低層住居専用地域 (既存住宅地のエリア)	—	—	○	○	—	—
				(一部)			

## 袖ヶ浦都市計画区域区分の変更について

袖ヶ浦都市計画区域区分の変更について、案の縦覧を行いました。その結果等は以下のとおりです。

### 1. 変更案の概要縦覧結果

縦覧期間：令和元年7月9日から7月23日まで

縦 覧 者：1名

公述申出：無し

### 2. 公聴会の開催について

8月11日 中止

### 3. 変更案の縦覧結果

縦覧期間：令和元年11月8日から11月22日まで

縦 覧 者：4名

意 見 書：無し

### 4. 縦覧図書について 資料1-2

### 5. 今後の予定

令和元年12月25日	袖ヶ浦市都市計画審議会（諮問）
令和2年2月3日	千葉県都市計画審議会（付議）
令和2年2月	国との協議
令和2年3月	都市計画変更の告示

## 袖ヶ浦市都市計画区域の変更（千葉県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

## 1. 区域区分

「計画図表示のとおり」

## 2. 人口フレーム

区分	年 次	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	60.4千人	62.0千人	
市街化区域内人口	39.9千人	41.0千人	
配分する人口			41.0千人
保留する人口	—	—	—
(特定保留)	—	—	—
(一般保留)	—	*	—

\*一般保留人口については、千葉広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

## 【参考】

## 広域都市計画圏の人口フレーム

## (1) 広域都市計画圏の名称

## 千葉広域都市計画圏

## (2) 広域都市計画圏に係る人口フレーム

	都市計画区域内人口		市街化区域内人口				
	平成 22 年	平成 37 年	平成 22 年	平成 37 年	配分する 人口	保留人口フレーム	特定 保留
千葉広域都市計画圏	千人 5,223.5	※千人 5,284.0	千人 4,709.9	※千人 4,777.0	千人 4,755.0	※千人 22.0	千人 22.0
野田都市計画区域	155.5	151.0	116.8	113.0	113.0	-	-
流山都市計画区域	164.0	176.0	152.1	164.0	164.0	-	-
柏都市計画区域	404.0	411.0	381.8	389.0	389.0	-	-
我孫子都市計画区域	134.0	123.0	124.5	115.0	115.0	-	-
松戸都市計画区域	484.5	481.0	463.5	460.0	460.0	-	-
市川都市計画区域	473.9	472.0	455.2	454.0	454.0	-	-
鎌ヶ谷都市計画区域	107.9	109.0	99.0	100.0	100.0	-	-
船橋都市計画区域	609.0	626.0	571.1	588.0	588.0	-	-
八千代都市計画区域	189.8	205.0	177.5	192.0	192.0	-	-
浦安都市計画区域	164.9	166.0	164.9	166.0	166.0	-	-
習志野都市計画区域	164.5	168.0	161.6	165.0	165.0	-	-
印西都市計画区域	148.5	158.0	114.2	122.0	122.0	-	-
成田都市計画区域	183.1	178.0	130.9	129.0	129.0	-	-
佐倉都市計画区域	193.4	189.0	168.5	165.0	165.0	-	-
千葉都市計画区域	961.7	965.0	897.9	901.0	901.0	-	-
四街道都市計画区域	86.7	86.0	80.2	80.0	80.0	-	-
市原都市計画区域	272.2	270.0	203.9	202.0	202.0	-	-
大網白里都市計画区域	50.1	50.0	25.3	26.0	26.0	-	-
袖ヶ浦都市計画区域	60.4	62.0	39.9	41.0	41.0	-	-
木更津都市計画区域	129.3	136.0	104.8	111.0	111.0	-	-
君津都市計画区域	64.2	62.0	58.3	57.0	57.0	-	-
富津都市計画区域	21.9	18.0	18.0	15.0	15.0	-	-

(注) ※欄については、一般保留人口を含む。

## 区域区分の変更理由書

### 変更理由

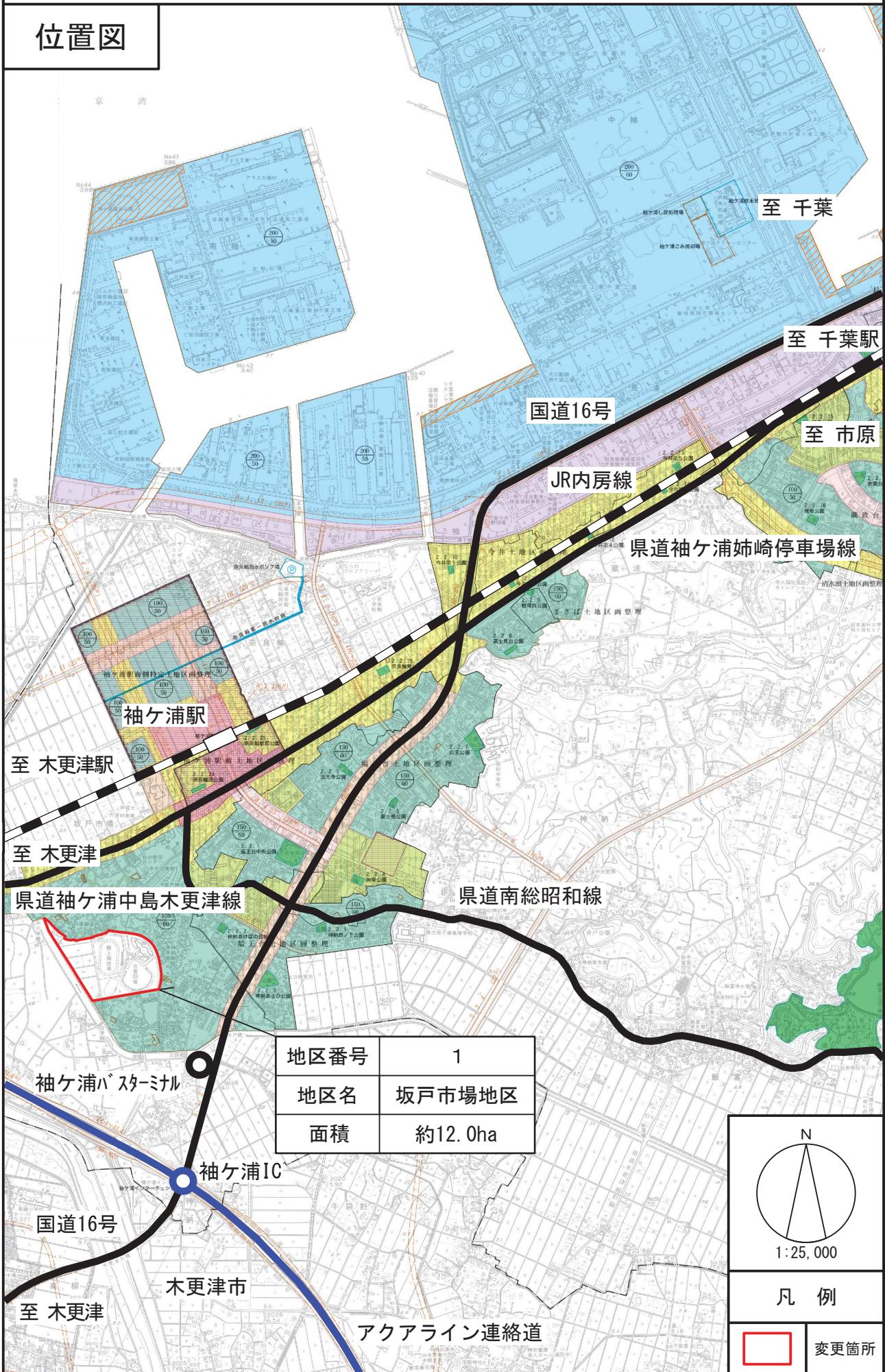
坂戸市場地区（約12ha）は、JR袖ヶ浦駅や袖ヶ浦高速バスター・ミナルから徒歩圏内に位置し、生活利便性の高い地域である。

また、袖ヶ浦都市計画区域マスター・プランにおいては、「市街化が進行する地域の住宅地においては、景観計画や地区計画等の積極的な活用により良好な居住環境の形成を図るとともに、開発許可制度の適切な運用により、良好な住宅立地への誘導を図る。」としており、「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。」こととしている。

今回の変更は、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するものである。

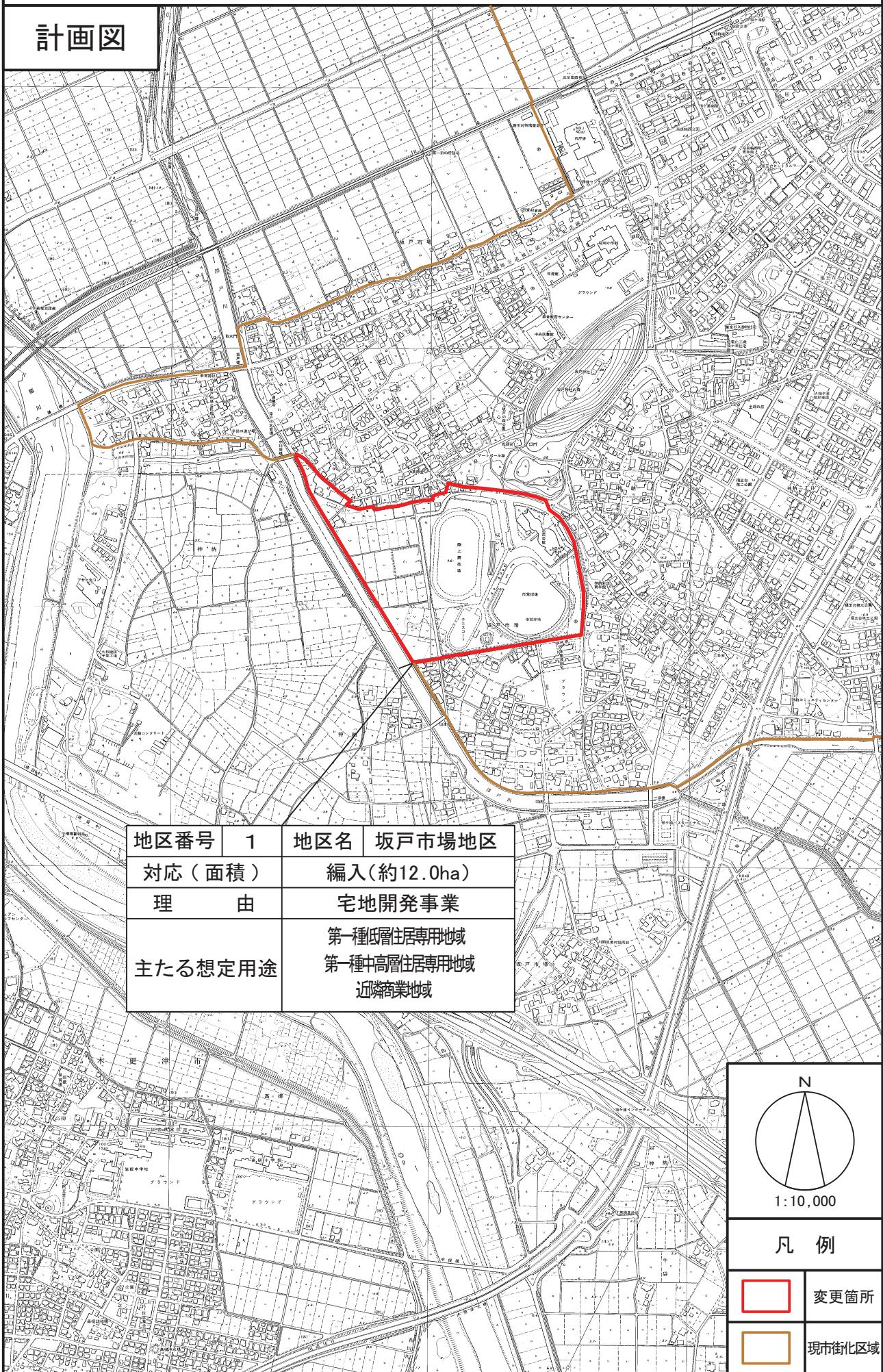
## 袖ヶ浦都市計画区域区分の変更について（千葉県決定）

## 位置図



# 袖ヶ浦都市計画区域区分の変更について（千葉県決定）

## 計画図



## 袖ヶ浦都市計画用途地域の変更について

袖ヶ浦都市計画用途地域の変更について、案の縦覧を行いました。その結果等は以下のとおりです。

### 1. 変更案の概要縦覧結果

縦覧期間：令和元年7月9日から7月23日まで

縦 覧 者：1名

公述申出：無し

### 2. 公聴会の開催について

8月11日 中止

### 3. 変更案の縦覧結果

縦覧期間：令和元年11月8日から11月22日まで

縦 覧 者：6名

意 見 書：無し

### 4. 縦覧図書について 資料 2-2

### 5. 今後の予定

令和元年12月25日	袖ヶ浦市都市計画審議会（付議）
令和2年1月	千葉県知事への協議の申出
令和2年3月	千葉県知事の協議回答 都市計画変更の告示

## 袖ヶ浦都市計画用途地域の変更（袖ヶ浦市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層 住居専用地域 小計	約 338ha 約 146ha 約 484ha	10／10以下 15／10以下	5／10以下 6／10以下	10m 10m	
第一種中高層 住居専用地域 小計	約 64ha 約 64ha	20／10以下	6／10以下	—	
第二種中高層 住居専用地域 小計	約 6.0ha 約 6.0ha	20／10以下	6／10以下	—	
第一種住居地域 小計	約 213ha 約 213ha	20／10以下	6／10以下	—	
第二種住居地域 小計	約 55ha 約 55ha	20／10以下	6／10以下	—	
近隣商業地域 小計	約 21ha 約 21ha	20／10以下	8／10以下	—	
商業地域 小計	約 21ha 約 21ha	40／10以下	8／10以下	—	
準工業地域 小計	約 100ha 約 100ha	20／10以下	6／10以下	—	
工業地域 小計	約 52ha 約 52ha	20／10以下	6／10以下	—	
工業専用地域 小計	約 188ha 約 996ha 約 1,184ha	20／10以下 20／10以下	5／10以下 6／10以下	—	
合計	約 2,199ha				

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理由

市街化区域への編入と同時に、用途地域を変更する。

袖ヶ浦都市計画用途地域の変更新旧対照表

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	建築物の高さの限度	新旧用途地域別面積		面積の増減
				新	旧	
第一種低層	10/10以下	5/10以下	10m	約 338ha	約 338ha	—
住居専用地域	15/10以下	6/10以下	10m	約 146ha	約 145ha	約 1ha
小計				約 484ha	約 483ha	—
第一種中高層	20/10以下	6/10以下		約 64ha	約 61ha	約 3ha
住居専用地域			—			
小計				約 64ha	約 61ha	—
第二種中高層	20/10以下	6/10以下		約 6.0ha	約 6.0ha	—
住居専用地域			—			
小計				約 6.0ha	約 6.0ha	—
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下		約 213ha	約 213ha	—
			—			
小計				約 213ha	約 213ha	—
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下		約 55ha	約 55ha	—
			—			
小計				約 55ha	約 55ha	—
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下		約 21ha	約 13ha	約 8ha
			—			
小計				約 21ha	約 13ha	—
商業地域	40/10以下	8/10以下		約 21ha	約 21ha	—
			—			
小計				約 21ha	約 21ha	—
準工業地域	20/10以下	6/10以下		約 100ha	約 100ha	—
			—			
小計				約 100ha	約 100ha	—
工業地域	20/10以下	6/10以下		約 52ha	約 52ha	—
			—			
小計				約 52ha	約 52ha	—
工業専用地域	20/10以下	5/10以下		約 188ha	約 188ha	—
	20/10以下	6/10以下		約 996ha	約 996ha	—
小計				約 1,184ha	約 1,184ha	—
合計				約 2,199ha	約 2,187ha	約 12ha

## 用途地域の変更理由書

### 変更理由

坂戸市場地区（約 12ha）は、JR袖ヶ浦駅や袖ヶ浦高速バスターミナルから徒歩圏内に位置し、生活利便性の高い地域である。

今回の変更は、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、市街化区域への編入と同時に、用途地域を変更するものである。

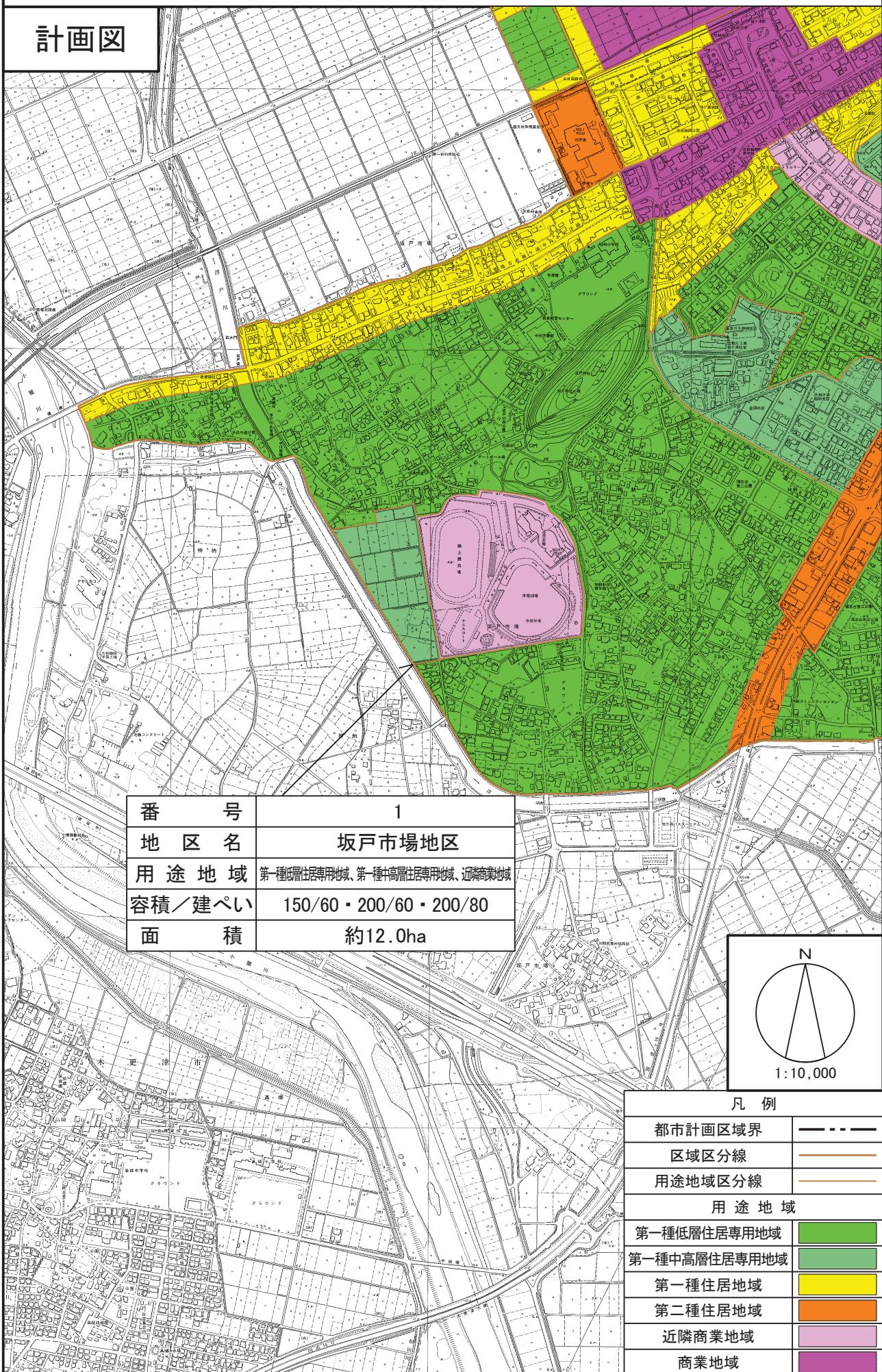
# 袖ヶ浦都市計画用途地域の変更について（袖ヶ浦市決定）

## 位置図



# 袖ヶ浦都市計画用途地域の変更について（袖ヶ浦市決定）

## 計画図



## 袖ヶ浦都市計画高度地区の変更について

袖ヶ浦都市計画高度地区の変更について、案の縦覧を行いました。その結果等は以下のとおりです。

### 1. 変更案の概要縦覧結果

縦覧期間：令和元年7月9日から7月23日まで

縦 覧 者：無し

公述申出：無し

### 2. 公聴会の開催について

8月11日 中止

### 3. 変更案の縦覧結果

縦覧期間：令和元年11月8日から11月22日まで

縦 覧 者：1名

意 見 書：無し

### 4. 縦覧図書について 資料3-2

### 5. 今後の予定

令和元年12月25日	袖ヶ浦市都市計画審議会（付議）
令和2年1月	千葉県知事への協議の申出
令和2年3月	千葉県知事の協議回答
	都市計画変更の告示

## 袖ヶ浦都市計画高度地区の変更（袖ヶ浦市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第一種高度地区 (最高限度)	約 140ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第二種高度地区 (最高限度)	約 198ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
合計	約 338ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

新旧対照表

種類	面積		面積の増減
	新	旧	
第一種高度地区	約 140ha	約 137ha	約 3ha
第二種高度地区	約 198ha	約 198ha	—
合計	約 338ha	約 335ha	約 3ha

### 高度地区の変更理由書

坂戸市場地区（約 12ha）は、JR 袖ヶ浦駅や袖ヶ浦高速バスターミナルから徒歩圏内に位置し、生活利便性の高い地域である。

今回の変更は、市街化区域への編入と同時に用途地域の変更に伴い、民間宅地開発事業地に設定する第 1 種中高層住居専用地域に対し、第 1 種高度地区を指定することで、後背に位置する住宅地の日照通風を確保し、かつ良好な居住環境の整備を図るため、高度地区を変更するものである。

## ○高度地区の規定書

高度地区の規定は次のとおりとする。

### 1. 建築物の高さの限度

#### (1) 第一種高度地区

建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下、かつ当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に10mを加えたもの以下とする。

#### (2) 第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下、かつ当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。

### 2. 制限の緩和措置

前項の適用にあたって次の緩和規定を設ける。

(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は、敷地の北側の隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線はそれら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地表面をいう。以下同じ。）より1m以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は、当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法第52条第2項又は、建築基準法施行令第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。

(4) 建築基準法第86条第1項の規定の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことと認めた建築物は、この規定の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。

### 3. 高さの特例

次の各号の一つに該当する建築物で、特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障のない限度において、前2項の高さを超えて建築することができる。

(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設又は、一団地の公官庁施設に係る建築物

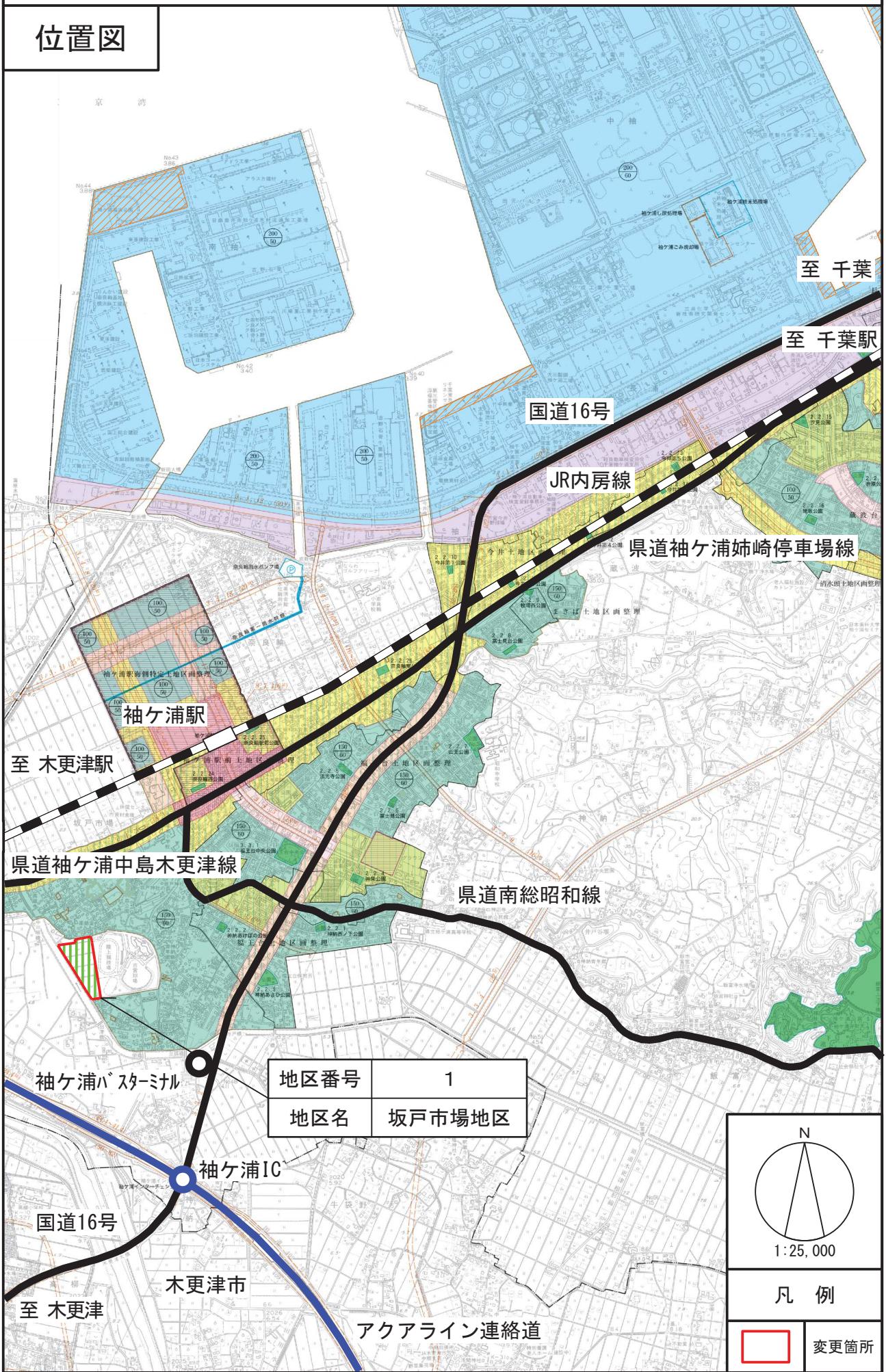
(2) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物

(3) 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により障害がないと認められる建築物

(4) その他、公益上又は、土地利用上やむを得ないと認められる建築物

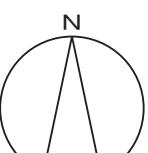
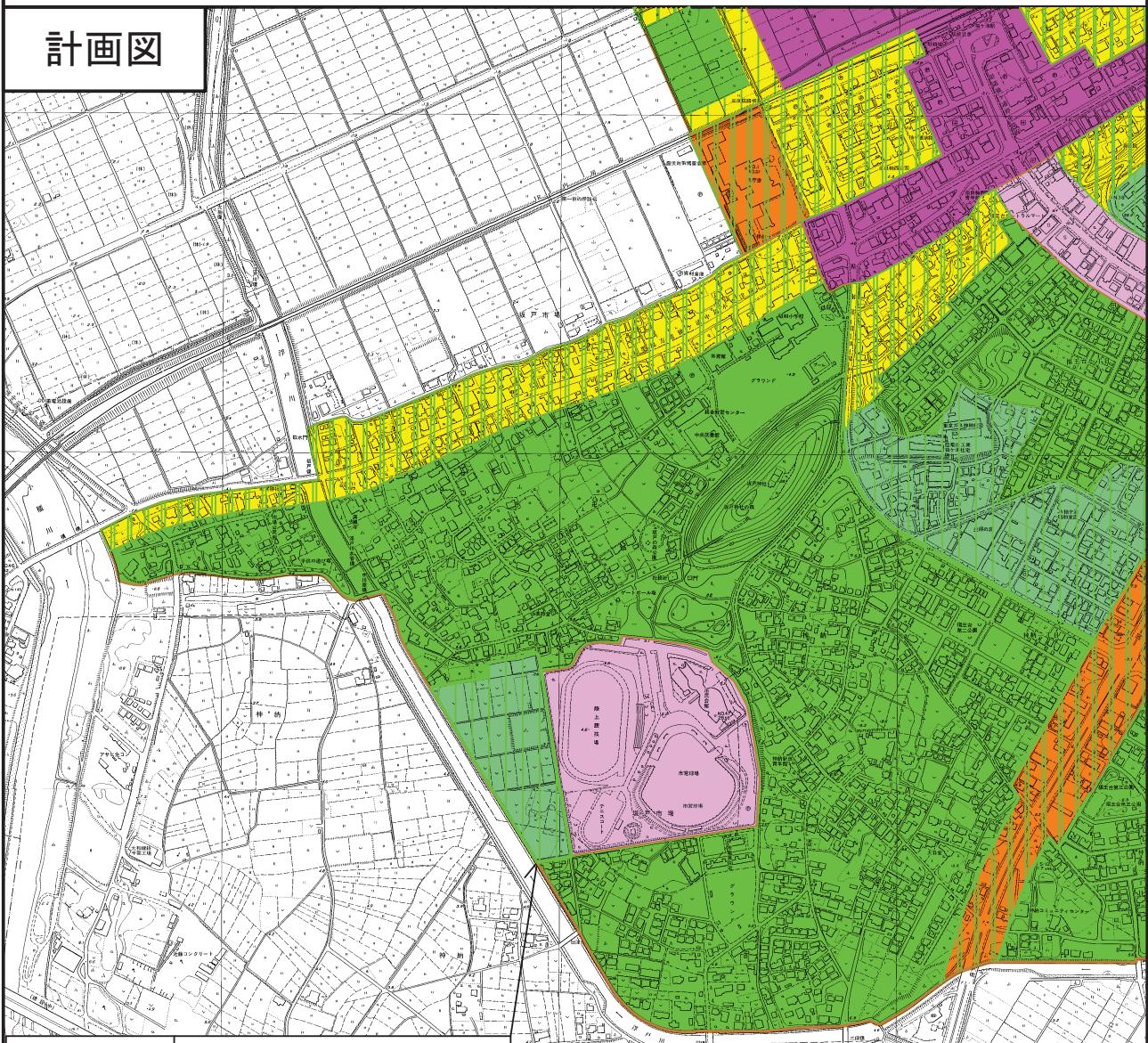
# 袖ヶ浦都市計画高度地区の変更について（袖ヶ浦市決定）

## 位置図



# 袖ヶ浦都市計画高度地区の変更について（袖ヶ浦市決定）

## 計画図



1:10,000

### 凡 例

都市計画区域界

区域区分線

用途地域区分線

### 用 途 地 域

第一種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

近隣商業地域

商業地域

### 高 度 地 区

第一種高度地区

第二種高度地区

## 袖ヶ浦都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

袖ヶ浦都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、案の縦覧を行いました。  
その結果等は以下のとおりです。

### 1. 変更案の概要縦覧結果

縦覧期間：令和元年7月9日から7月23日まで

縦 覧 者：無し

公述申出：無し

### 2. 公聴会の開催について

8月11日 中止

### 3. 変更案の縦覧結果

縦覧期間：令和元年11月8日から11月22日まで

縦 覧 者：1名

意 見 書：無し

### 4. 縦覧図書について 資料4-2

### 5. 今後の予定

令和元年12月25日	袖ヶ浦市都市計画審議会（付議）
令和2年1月	千葉県知事への協議の申出
令和2年3月	千葉県知事の協議回答
	都市計画変更の告示

## 袖ヶ浦都市計画防火地域及び準防火地域の変更（袖ヶ浦市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種類	面積	備考
防火地域	約 12.2ha	
準防火地域	約 17.0ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

新旧対照表

種類	面積		面積の増減
	新	旧	
防火地域	約 12.2ha	約 12.2ha	—
準防火地域	約 17.0ha	約 9.0ha	約 8.0ha

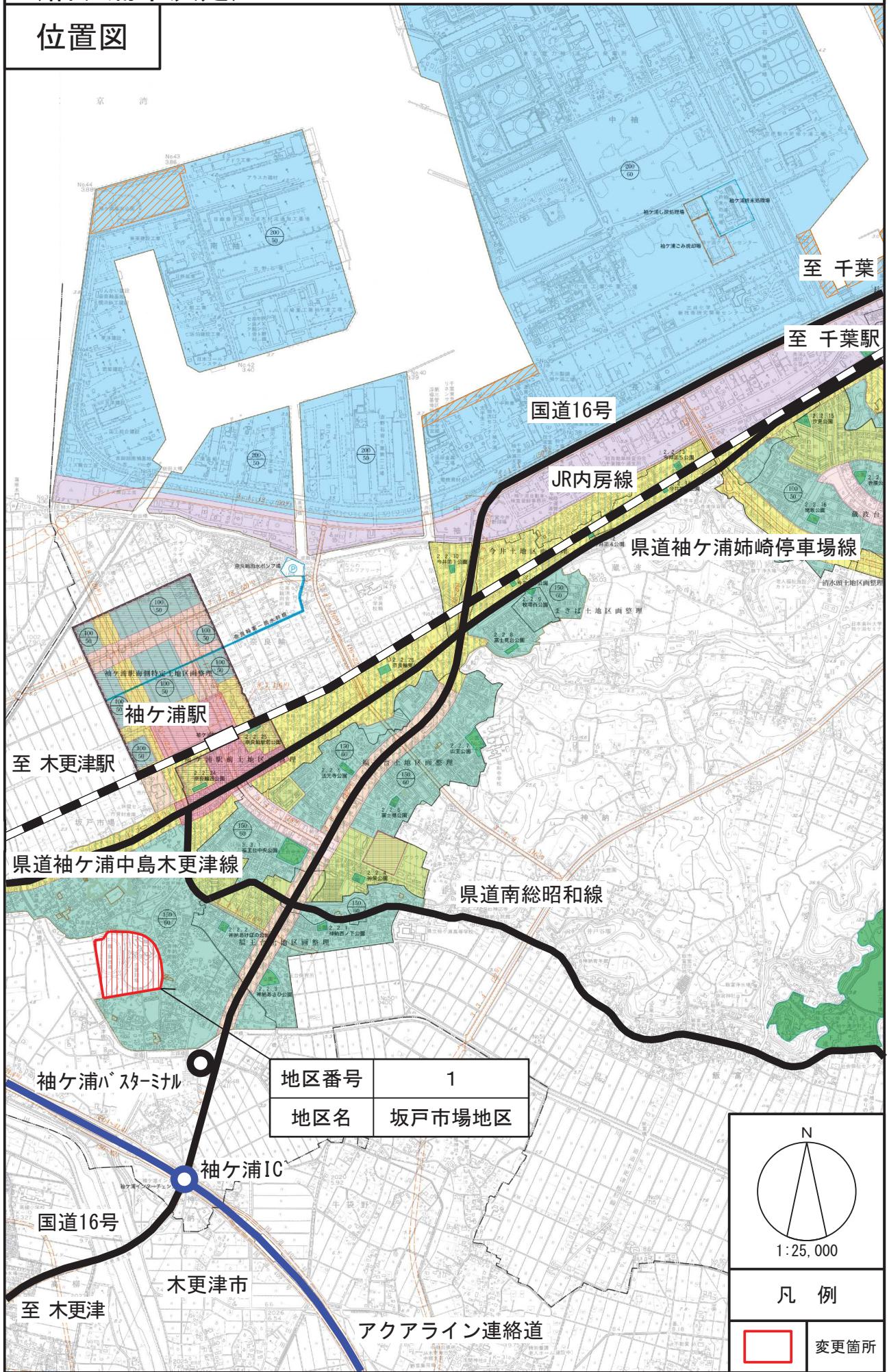
## 準防火地域の変更理由書

坂戸市場地区（約 12ha）は、JR 袖ヶ浦駅や袖ヶ浦高速バスターミナルから徒歩圏内に位置し、生活利便性の高い地域である。

今回の変更は、市街化区域への編入と同時に行う用途地域の変更に伴い、市民会館及び総合運動場が位置する近隣商業地域において、火災の危険を防除し、安全な都市づくりを図るため、準防火地域を変更するものである。

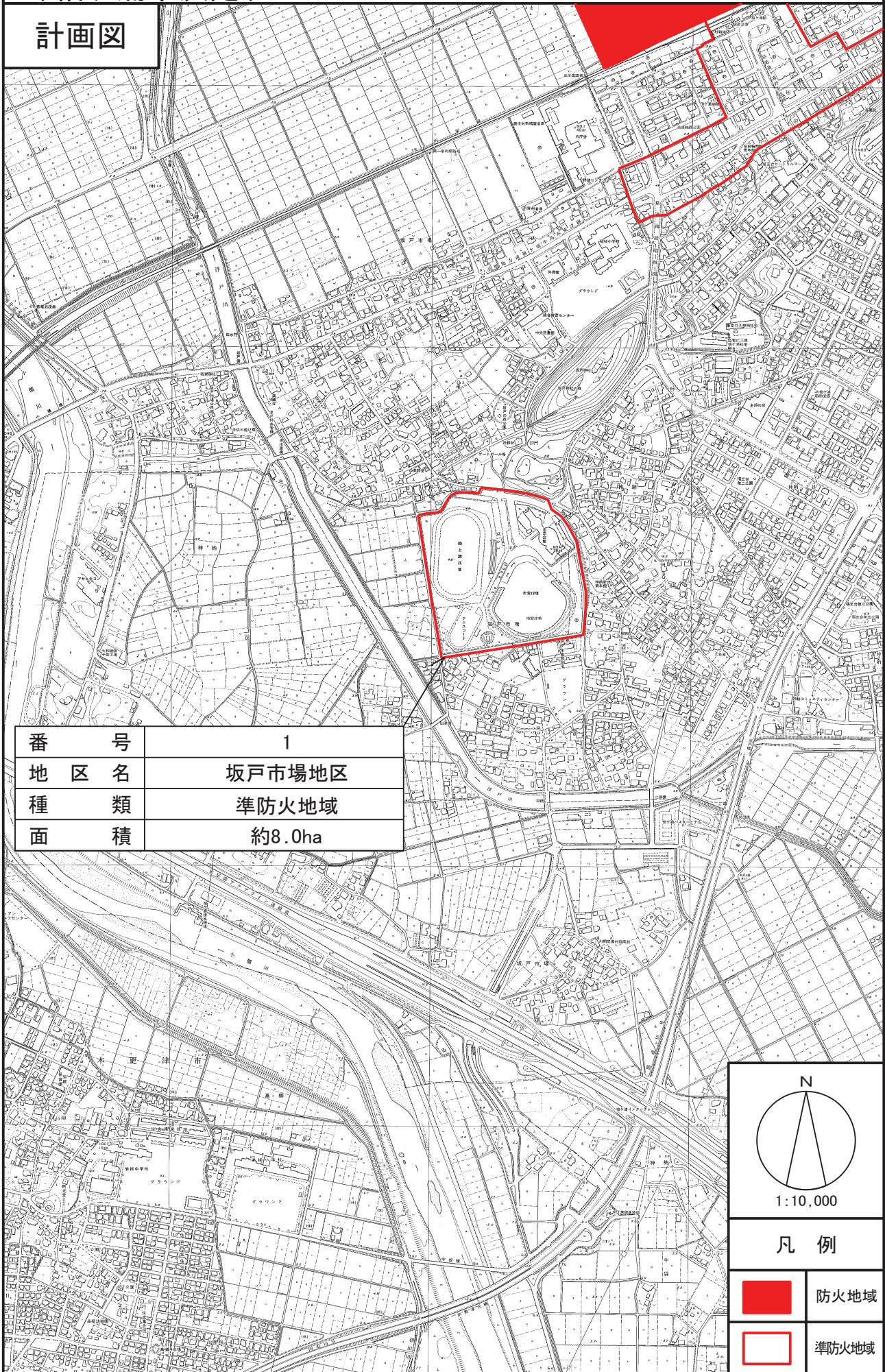
# 袖ヶ浦都市計画防火地域及び準防火地域の変更について (袖ヶ浦市決定)

## 位置図



# 袖ヶ浦都市計画防火地域及び準防火地域の変更について (袖ヶ浦市決定)

## 計画図



## 袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について

袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について、案の縦覧を行いました。その結果等は以下のとおりです。

### 1. 変更案の概要縦覧結果

縦覧期間：令和元年7月9日から7月23日まで

縦 覧 者：無し

公述申出：無し

### 2. 公聴会の開催について

8月11日 中止

### 3. 変更案の縦覧結果

縦覧期間：令和元年11月8日から11月22日まで

縦 覧 者：1名

意 見 書：無し

### 4. 縦覧図書について 資料5-2

### 5. 今後の予定

令和元年12月25日	袖ヶ浦市都市計画審議会（付議）
令和2年1月	千葉県知事への協議の申出
令和2年3月	千葉県知事の協議回答
	都市計画変更の告示

## 袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更（袖ヶ浦市決定）

袖ヶ浦都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

名 称		面 積	備 考
番 号	生産緑地名		
72	坂戸市場 第12生産緑地地区	約 0.07 ha	
73	坂戸市場 第13生産緑地地区	約 0.19 ha	
合 計		約 0.26 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 新旧対照表

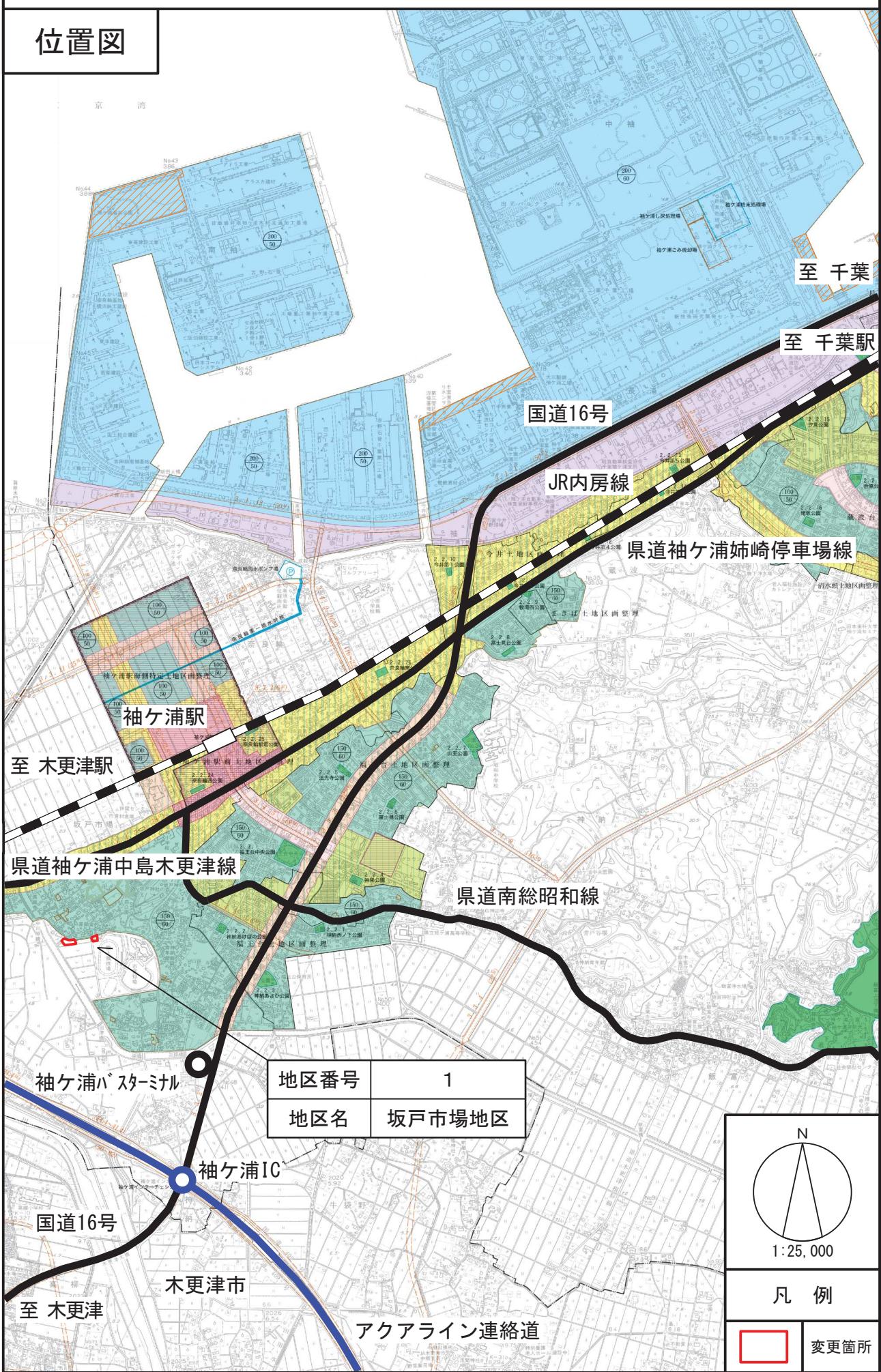
今回の変更に関する区域				生産緑地の全体の内訳表			
地区数	追加	廃止	面積の増減	変更後		変更前	
				地区数	合計面積	地区数	合計面積
2 地区	約 0.26 ha	—	約 0.26ha	61 地区	約 8.03ha	59 地区	約 7.77ha

## 生産緑地地区の変更理由書

生産緑地地区を新たに指定する坂戸市場地区については現在市街調整区域であるが、都市農地として将来にわたり保全を図るため、生産緑地地区を変更するものである。

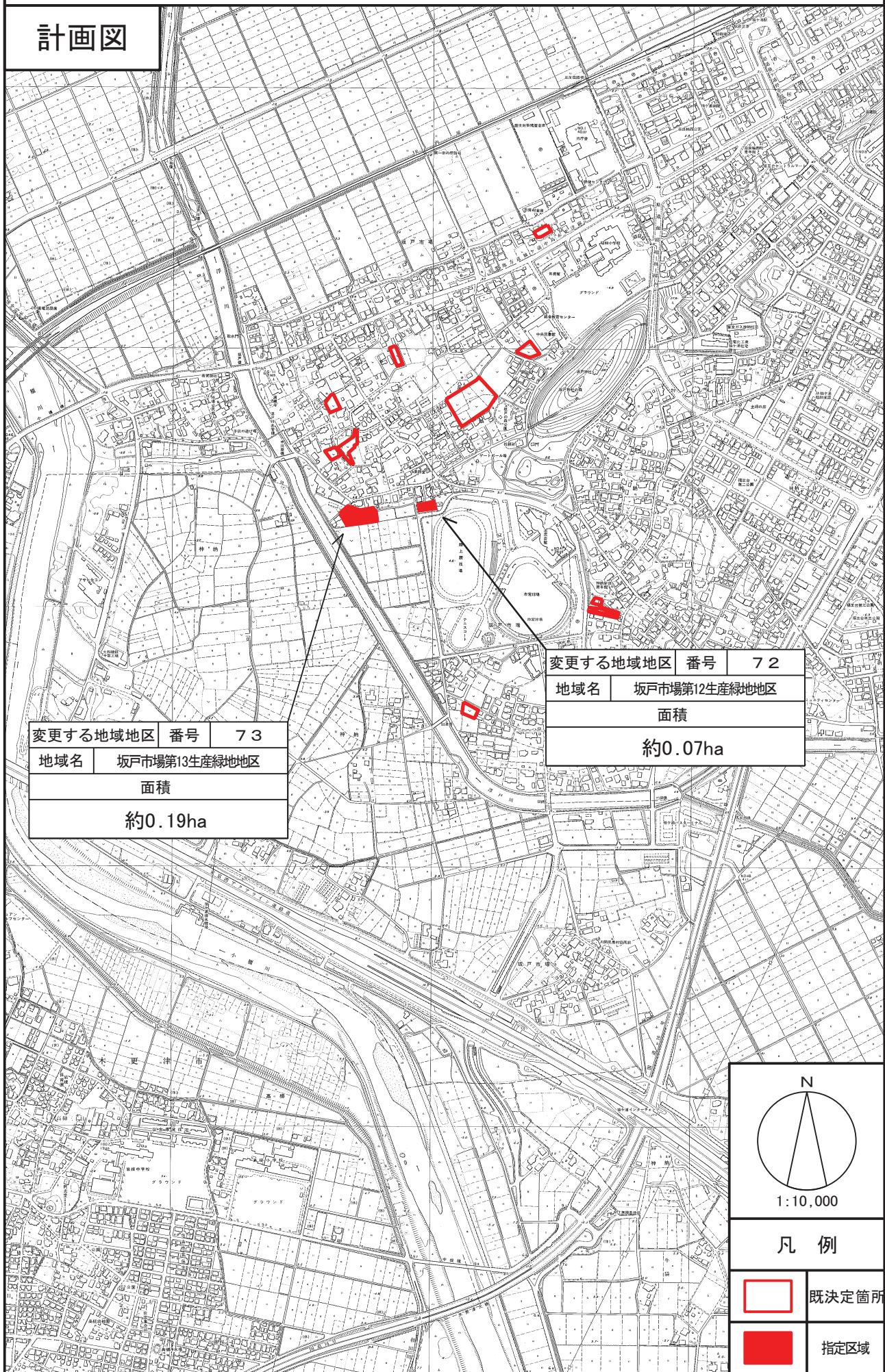
# 袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（袖ヶ浦市決定）

## 位置図



# 袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（袖ヶ浦市決定）

## 計画図



## 袖ヶ浦都市計画地区計画の決定について

袖ヶ浦都市計画地区計画地区の決定について、案の縦覧を行いました。その結果等は以下のとおりです。

### 1. 決定案の概要縦覧結果

縦覧期間：令和元年7月9日から7月23日まで

縦 覧 者：無し

意 見 書：無し

### 2. 決定案の縦覧結果

縦覧期間：令和元年11月8日から11月22日まで

縦 覧 者：5名

意 見 書：1件

### 3. 縦覧図書について 資料6-2

### 4. 意見書について 資料6-3

### 5. 今後の予定

令和元年12月25日	袖ヶ浦市都市計画審議会（付議）
令和2年1月	千葉県知事への協議の申出
令和2年3月	千葉県知事の協議回答
	都市計画決定の告示

## 袖ヶ浦都市計画地区計画の決定（袖ヶ浦市決定）

都市計画坂戸市場地区地区計画を次のように決定する。

名 称	坂戸市場地区地区計画
位 置	袖ヶ浦市大字坂戸市場字下川端、字上川端、字坂戸山、字上宮ノ下、字中宮ノ下、字下宮ノ下及び大字神納字柳原、字三俣新田、字西出津、字下柳原、字田島、字中川原東の各一部の区域
面 積	約 12.0 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR内房線袖ヶ浦駅から約1km、袖ヶ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ヶ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る。</p> <p>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。</p> <p>本地区内には、市の教育文化の中心施設である袖ヶ浦市民会館や、屋外スポーツの拠点である袖ヶ浦市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。</p> <p>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。</p> <p>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、当該地区での適切な土地利用を図るとともに、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。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p><b>【全体方針】</b> 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。</p> <p><b>【地区別方針】</b> 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。</p> <p><b>[文教地区]</b> 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。</p> <p><b>[住宅地区]</b> 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。</p> <p><b>[既存住宅地区]</b> 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。</p>
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6-2

地区区分	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	
建築物等に備する計画事項		建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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）</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p>	
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		200m <sup>2</sup> 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		<p>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。</p> <p>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。</p>			
かき又はさくの構造の制限		<p>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。</p> <p>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。</p>			

資料6-2

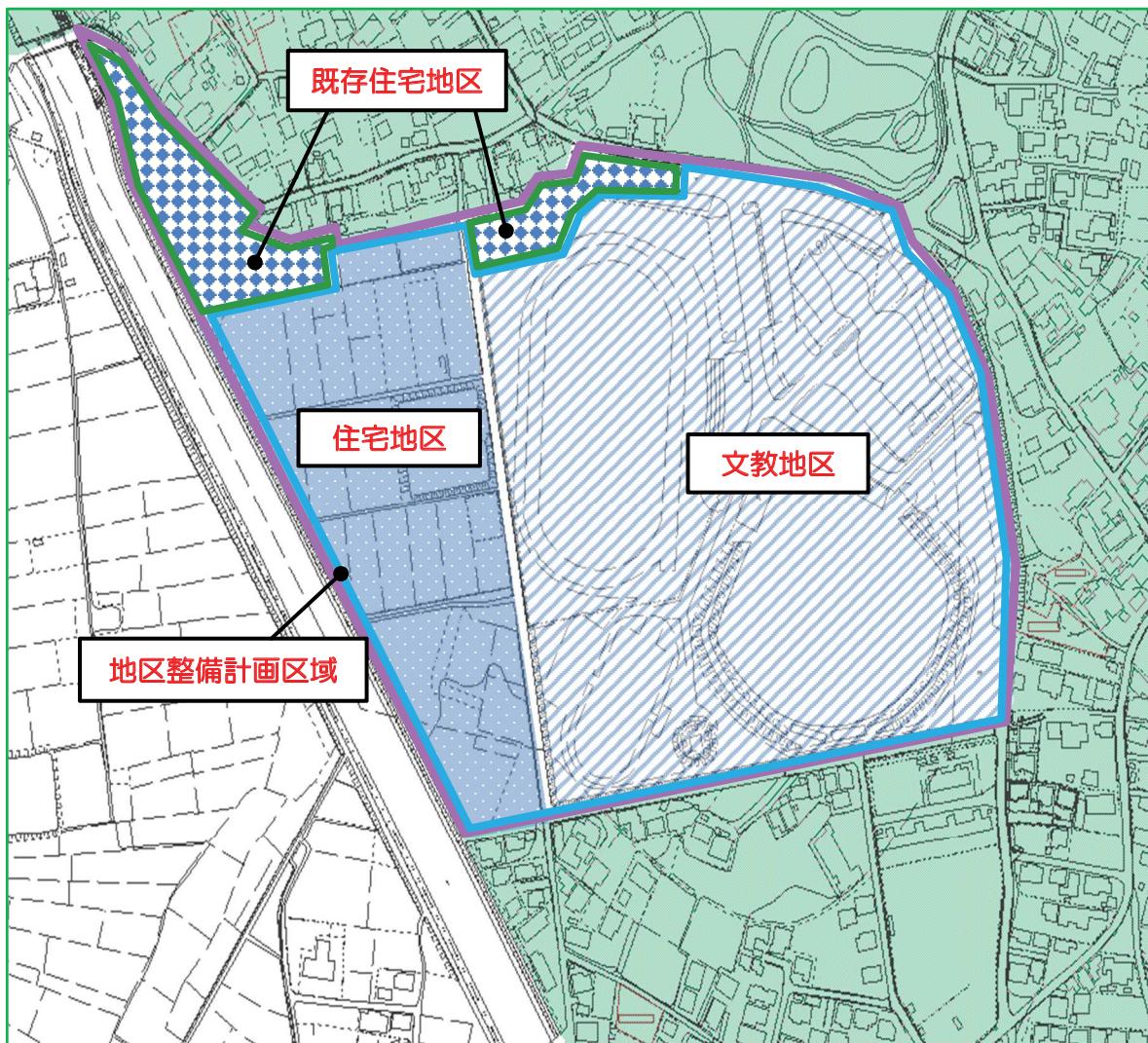
		建築物等の形態 又は意匠の制限	道路に面して付帯設備を設ける場合は、道路から見た際に付帯設備が目立たないように、植栽を配置する等、景観に配慮した位置や目隠しの工夫を図る。
--	--	--------------------	---

「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・保全を図るために地区計画を決定する。

【計画図：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

## 地区計画の決定理由書

### 決定理由

坂戸市場地区（約 12ha）は、JR袖ヶ浦駅や袖ヶ浦高速バスターミナルから徒歩圏内に位置し、生活利便性の高い地域である。

また、西側は2級河川浮戸川に面し、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ほか、地区内には、市の教育文化の中心施設である袖ヶ浦市民会館や屋外スポーツの拠点である袖ヶ浦市総合運動場等が設置され、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。

なお、当該地区は、民間宅地開発事業により、スポーツや健康を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。

このようなことから、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、当該地区での適切な土地利用を図るとともに、周囲と調和した良好な市街地を形成、維持及び保全を図られるよう、市街化区域への編入に合わせて地区計画を策定するものである。

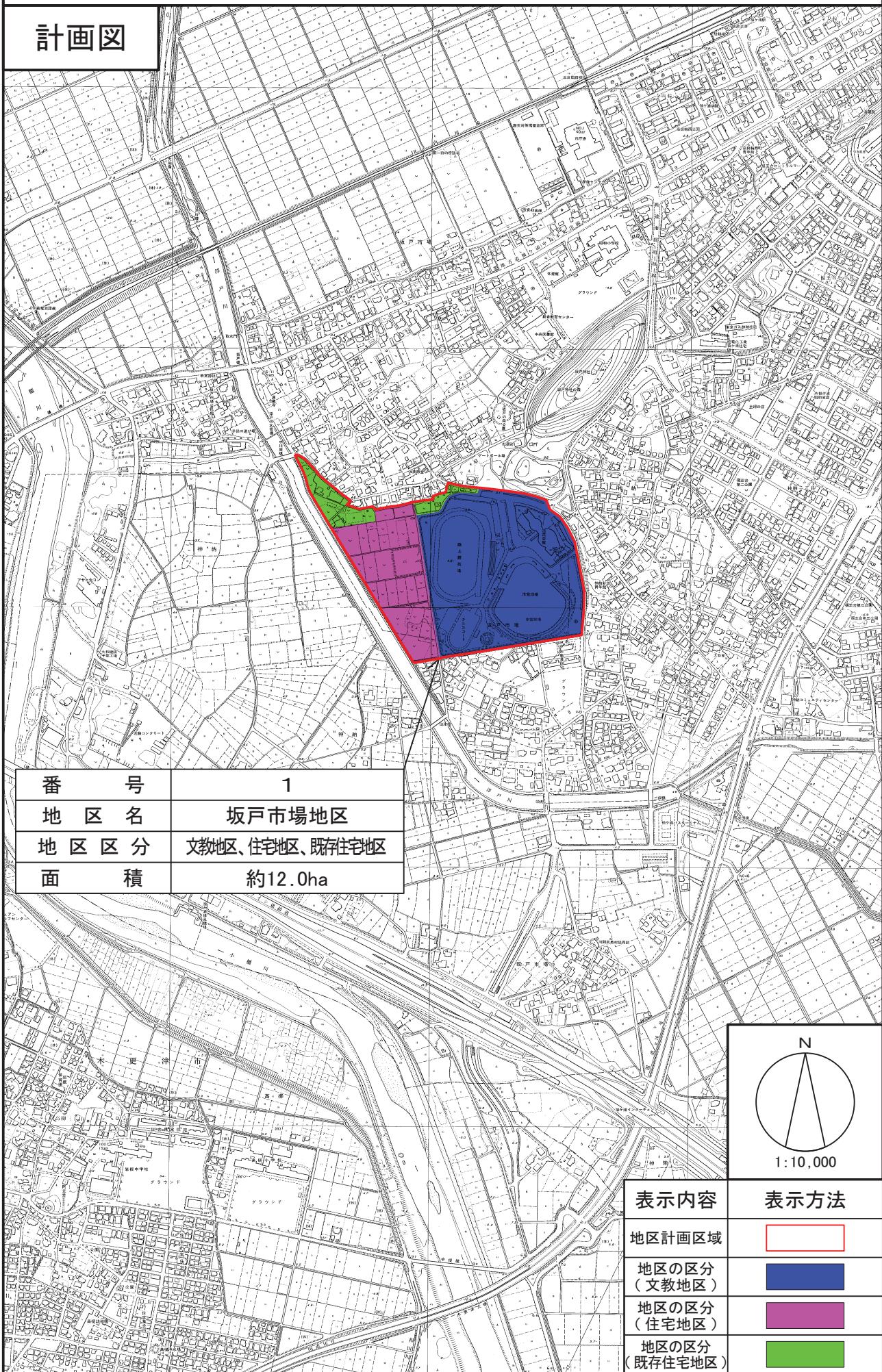
# 袖ヶ浦都市計画地区計画の決定について（袖ヶ浦市決定）

## 位置図



# 袖ヶ浦都市計画地区計画の決定について（袖ヶ浦市決定）

## 計画図



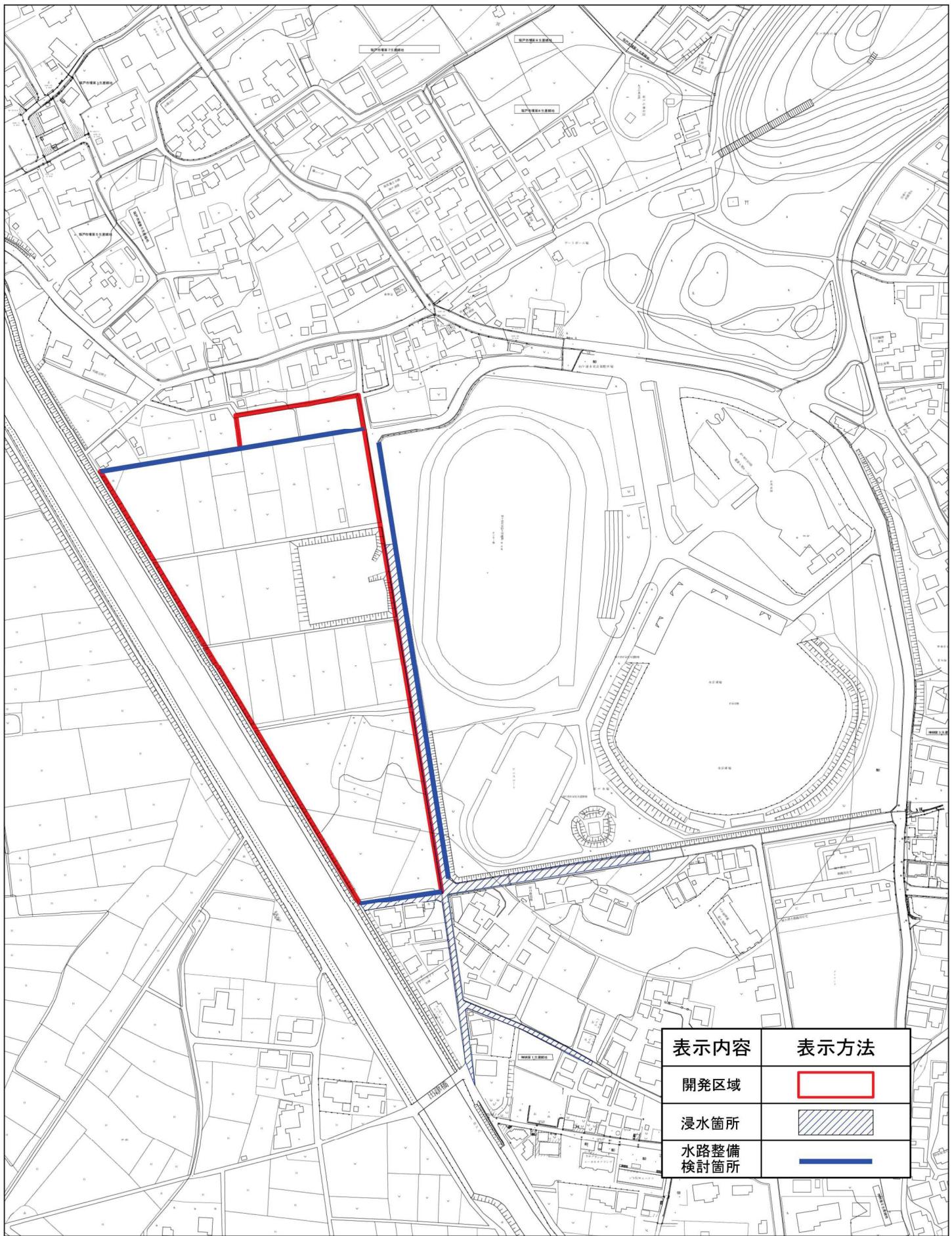
## 意見内 容に 対する 見解

### 資料6-3

意見書番号	意見書の要旨	市の見解	
		都市計画区域名	袖ヶ浦都市計画区域
1	<p>近年の地球温暖化に伴う台風の大型化や記録的な集中豪雨等が多発する中、千葉県においても台風15号や19号による河川の氾濫や家屋等に甚大な被害が発生した。</p> <p>出津分区地区においては、毎年のように家屋等の浸水が発生しており、10月25日の降雨時には、避難所である市民会館への道路が冠水し避難が困難な状態であった。都市計画案の坂戸市場地区における開発区域の排水が当地区の水路に放流すると聞き大変心配になつた為、意見書を提出する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>二級河川浮戸川の水位上昇時に、排水路への逆流や内水氾濫等が生じているため、避難所である市民会館への避難路の確保及び浸水箇所の拡大防止等を図る必要があることから、対応をお願いしたい。</li> <li>また、坂戸市場地区の開発区域内の排水の一部を当地区の排水路に流す場合には、</li> </ul>	<p>地区計画とは、住民が主体となつてつくる、建物や公園等に関する地区独自のルールで、建築物の用途の制限や壁面後退距離、最低敷地の面積、建築物の形態意匠などを定めることができます。</p> <p>坂戸市場地区地区計画は、市民会館等の文教施設の維持・保全と民間宅地開発事業の整備後の無秩序な建築行為により事業の効果が損なわれないよう、適切な土地利用を図るとともに、周囲と調和した良好な市街地形成、維持・保全を図ることを目標とした地区計画です。</p>	<p>都市計画決定により開発事業が実施されることになった際には、袖ヶ浦市宅地開発事業指導要綱に基づき、開発区域内で発生する排水及び区域外から流入する排水を適切に排出し、宅地開発事業の区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないよう開発事業者へ指導します。</p> <p>現在、坂戸市場地区の市街化編入を想定した雨水排水計画の見直しを図り、地区整備計画区域の住宅地区において、既存水路の排水整備を検討しています。</p>

- |  |   |
|--|---|
|  | <p>市の浸水想定区域外である当地区が浸水しているため、二級河川浮戸川からの逆流防止及び冠水が生じない対策について、詳細な説明等をお願いしたい。</p> <p>なお、当地区の浸水原因は地球温暖化に伴う降雨の他に市の排水計画に疑義等が生じていることが考えられるため、都市計画案の坂戸市場地区と併せて、当地区の浸水対策工事の検討を行うべきと考える。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>市の大さードマップについて、浸水想定区域外が浸水している上、平成18年の作成から13年が経過すると共に環境の変化等に伴い現状との相違が見られるため、ハザードマップの見直しをお願いしたい。</li><li>市のハザードマップ（洪水防災マップ）の更新にあたっては、千葉県が管理する河川の浸水想定区域の見直しが必要となることから、河川管理者である千葉県に対し、働きかけてまいります。</li></ul> |
|--|---|

## 坂戸市場地区周辺位置図



袖ヶ浦市  
都市計画マスターPLAN  
【全体案（概要版）】

令和元年 12月  
袖ヶ浦市

# 第1章 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、将来的な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「袖ヶ浦都市計画 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。

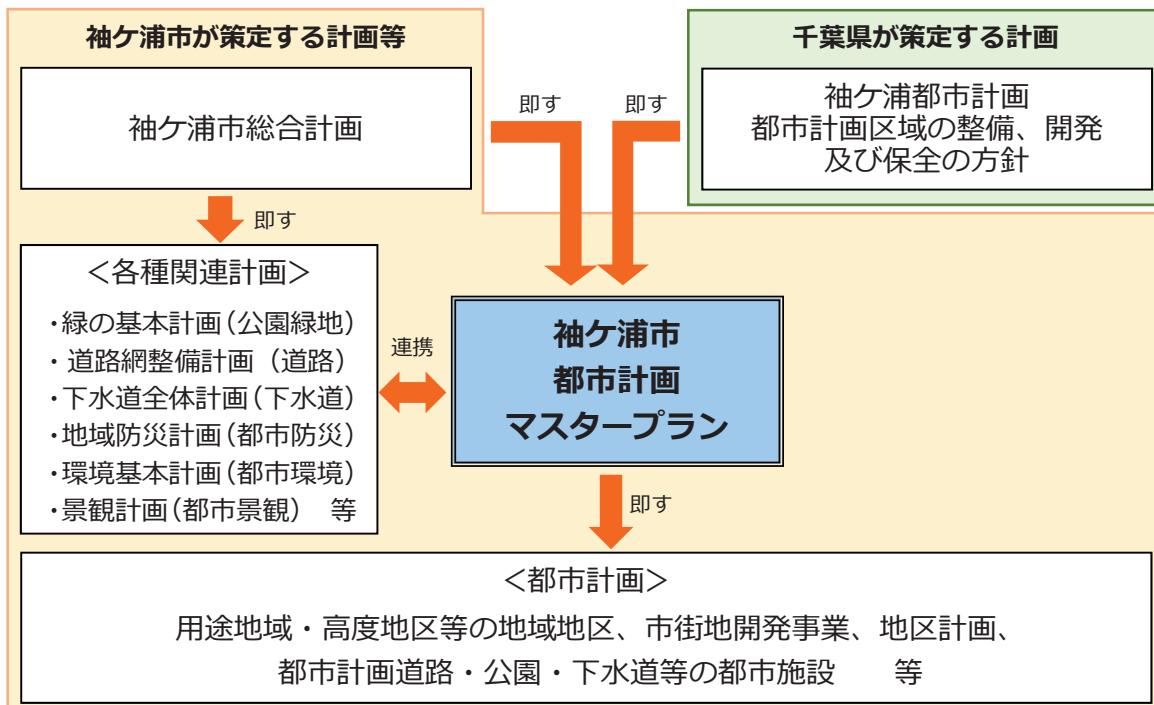


図 袖ヶ浦市都市計画マスタープランの位置づけ

## 2 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）

### 3 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、本市の現状や都市の主要課題、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。

#### 〔1〕将来都市像

都市計画マスタープランの骨格となる、将来都市像や将来都市構造などを定めます。

#### 〔2〕全体構想

市全体を対象とし、将来都市像の実現に向けた土地利用、その他の分野別の都市づくりの方針を定めます。

#### 〔3〕地域別構想

地理的・社会的条件などを踏まえながら、市内を6地域に区分し、地域ごとの状況や特性に応じた地域づくりの方針を定めます。

#### 〔4〕計画実現の仕組み

将来都市像を実現するための方策を定めます。

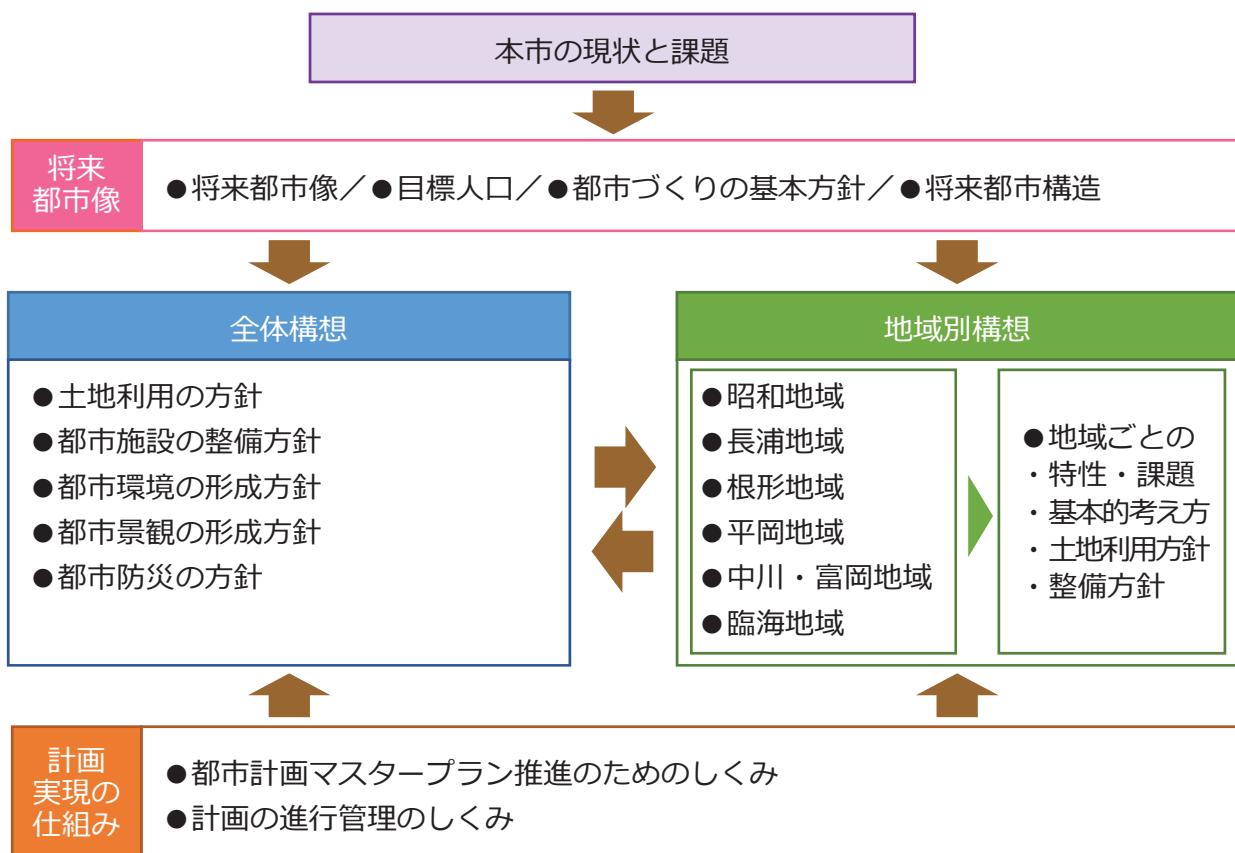


図 都市計画マスタープランの構成

## 第2章 市の現状と課題

### 1 市の概要

#### 〔1〕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の形成や宅地造成などに伴って急速に増加し、平成22年（2010年）には6万人を超える、平成30年（2018年）末においても増加が続いている。目標年次である令和13年（2031年）には、昭和地区及び長浦地区では現在よりも増加すると推計していますが、その他の地区では減少すると推計しています。

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で、平成7年（1995年）に11.2%であった老人人口（65歳以上）は平成27年（2015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。

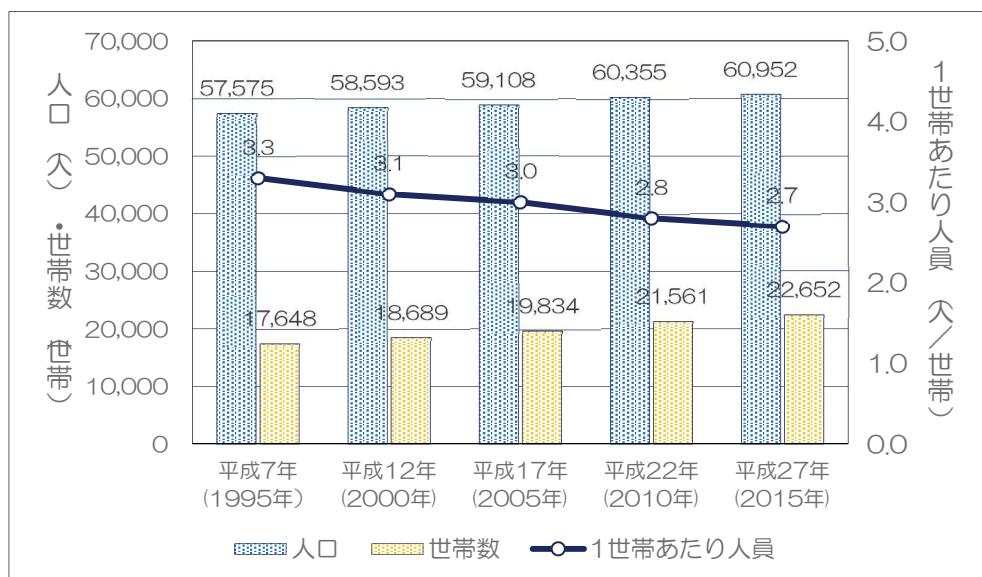


図 人口と世帯数の推移

資料：国勢調査

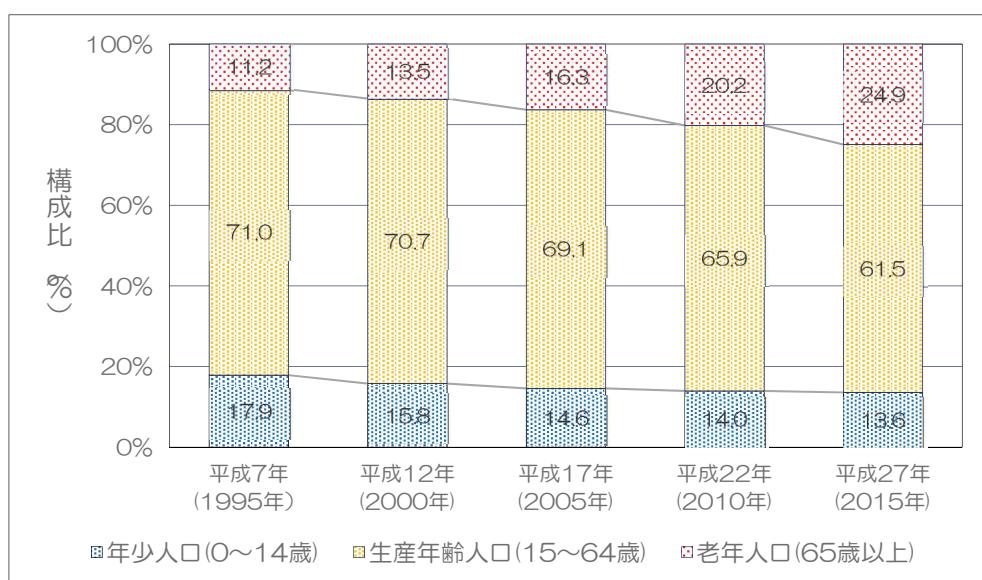


図 年齢3区分別人口の割合の推移

資料：国勢調査

## 〔2〕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、水稻や野菜、果物等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工場のほか、内陸部の袖ヶ浦椎の森工業団地の企業立地により、本市は全国有数の工業都市となっています。

「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があり、商業環境の低迷が続いている。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。

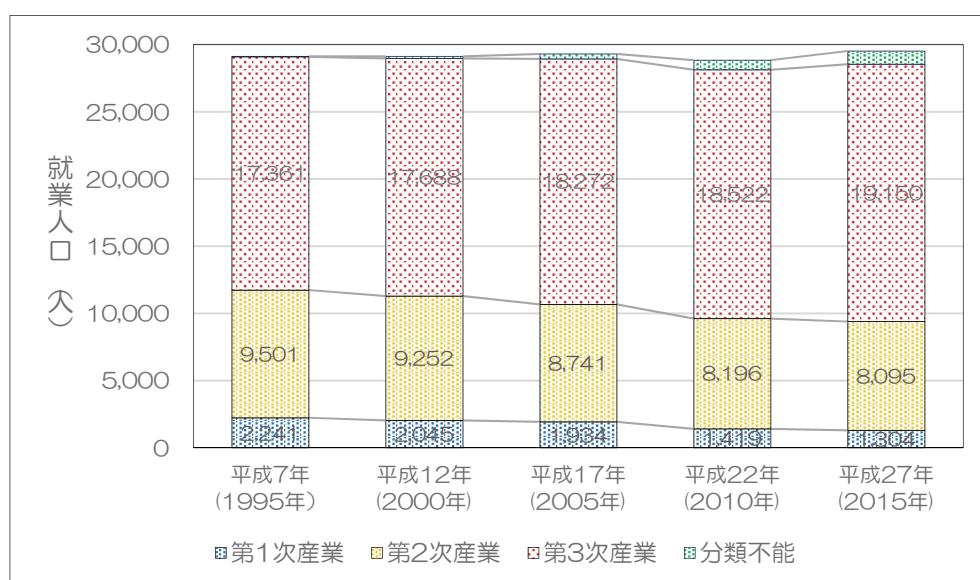


図 産業別就業人口の推移

資料：国勢調査

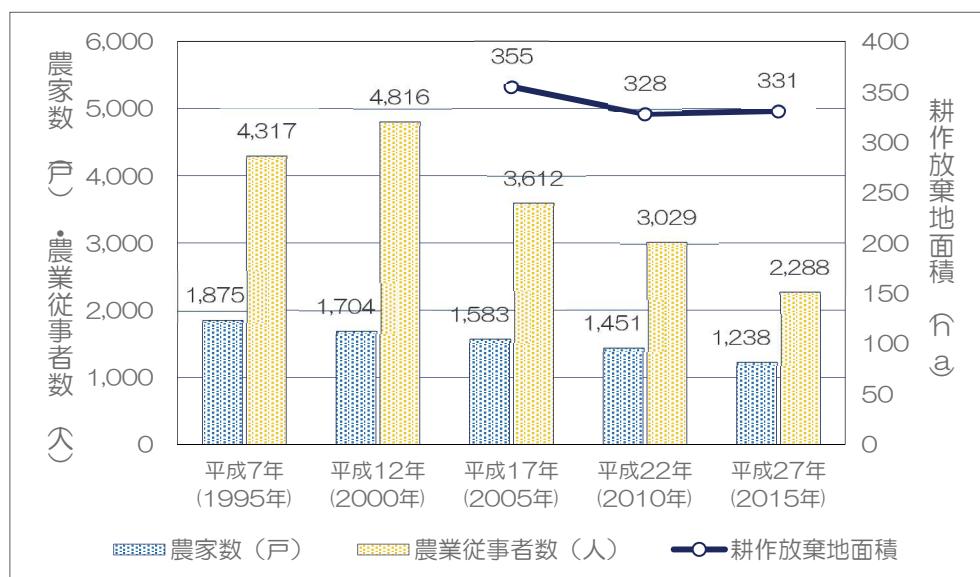


図 農家数、農業従事者数及び耕作放棄地面積の推移

(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）の総数がなく、市内の耕作放棄地は不明

資料：農林業センサス

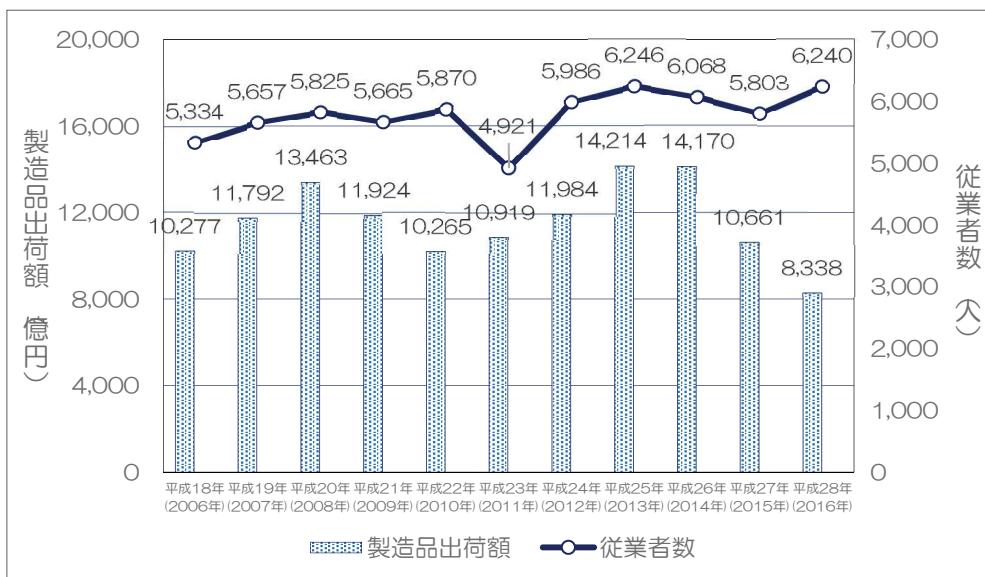


図 製造品出荷額及び従業者数の推移

資料：工業統計

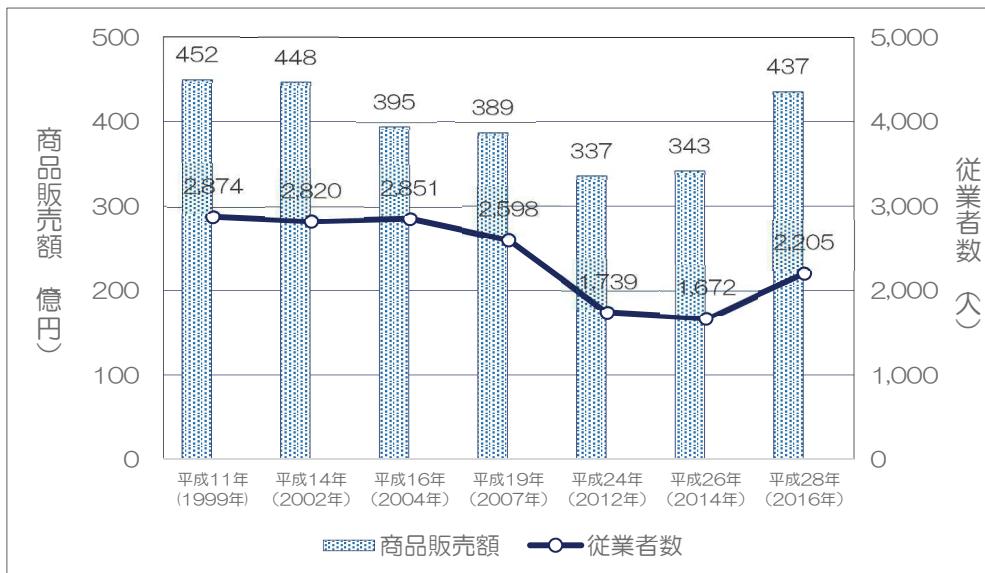


図 年間商品販売額及び従業者数の推移

資料：商業統計、経済センサス

年	衣料品		食料品		飲食	
	県平均	県平均	県平均	県平均	県平均	県平均
平成13年(2001年)	21.6%*	94.2%*	83.0%	99.0%	-	-
平成18年(2006年)	21.9%	53.2%	75.6%	80.1%	49.1%	59.6%
平成24年(2012年)	21.5%	50.7%	74.3%	78.3%	32.6%	55.6%
平成30年(2018年)	13.8%	46.7%	72.3%	81.2%	30.4%	56.5%

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

(※平成13年調査では衣料品のほかに文化品(靴、時計等)、耐久消費財を含む。)

資料：千葉県統計年鑑

### 〔3〕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利用した高速バスにより、東京都、神奈川県の主要都市と結ばれています。路線バスは、主な幹線道路で運行されており、鉄道駅やバスターミナル間の連絡や、市内の各地域を結んでいます。

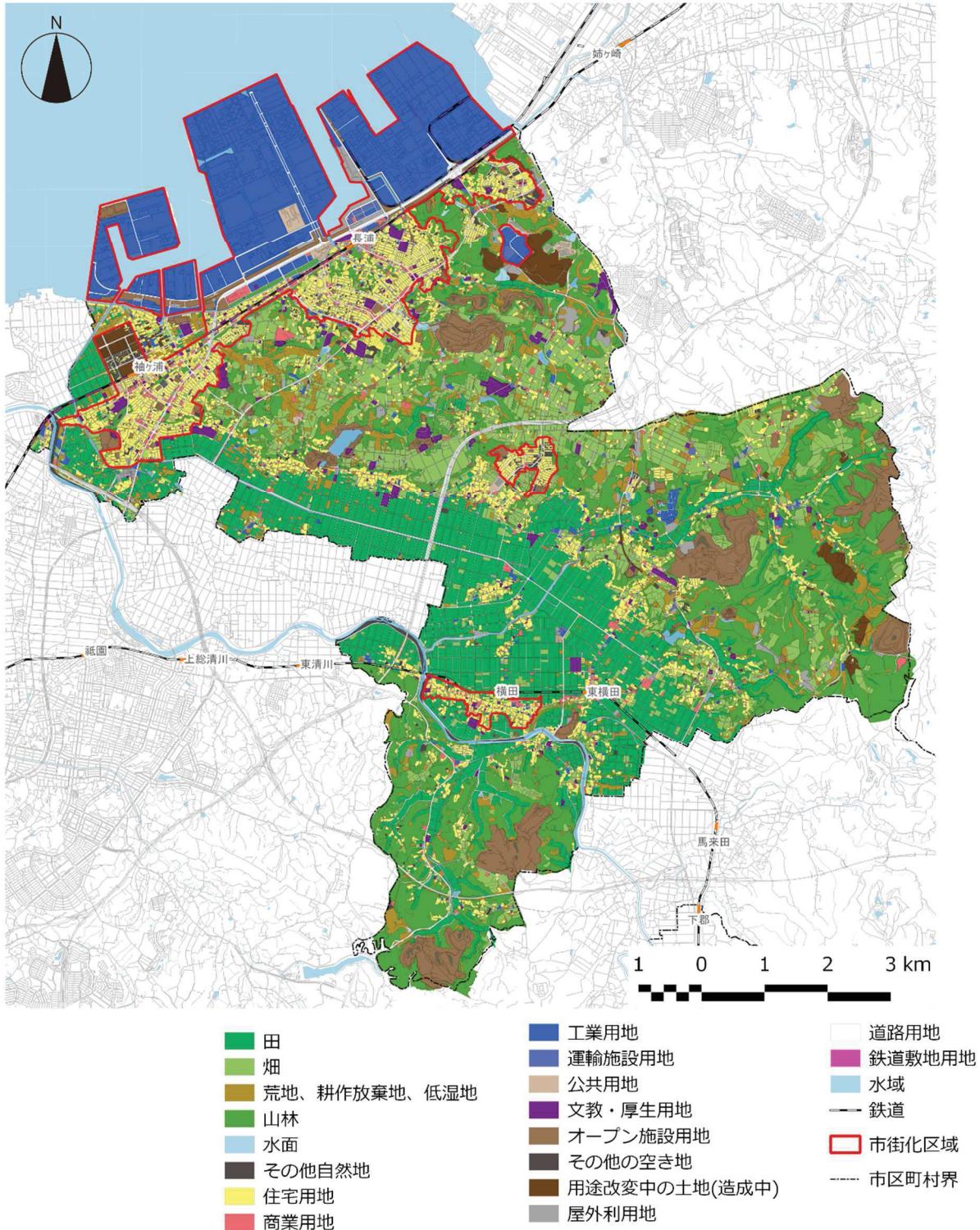


## 図 主要交通網の状況

## 〔4〕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、畠地が開け、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域が形成されています。

近年は、面的整備事業の進展や広域幹線道路の整備に伴い、土地利用の需要が高いことから、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

## 2 市の都市づくりの課題

### 〔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

将来的に人口減少局面を迎えることにより、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機能の低下が懸念されています。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。

### 〔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。

#### (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宅地を超えていました。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。

#### (3) 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り、地域コミュニティの機能の低下が懸念されることから、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。

#### (4) 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。

#### (5) 観光資源の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。

#### (7) 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。

### 〔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意見が多く、歩道と共に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。

#### (2) 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ヶ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。袖ヶ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。

### (3) 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。

## 〔4〕都市環境形成からみた課題

### (1) 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。

### (2) 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、丘陵部に広がる畠、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」を推進していくことが求められます。

## 第3章 将来都市像

### 1 将来都市像

総合計画における基本構想で示された「市が目指す将来の姿」を実現するため、本マスタープランにおいても、「みんなでつくる 人つどい 縁かがやく 安心のまち 袖ヶ浦」を共通の将来都市像として位置づけます。

### 「みんなでつくる 人つどい 縁かがやく 安心のまち 袖ヶ浦」

### 2 目標人口

住民基本台帳登録人口を基に最新の人口動向や市を取り巻く状況等を踏まえて人口推計を行ったところ、令和7年（2025年）頃にピークを迎えた後、緩やかな人口減少局面となる見通しです。

しかしながら、まちづくりを進めていく上で人口は重要な要素であり、まちの活性化のために一定の人口を維持していくことが必要です。

このため、目標年次（令和13年）における目標人口は、今後、様々な効果的な施策の展開を図ることにより65,000人以上を維持することとします。

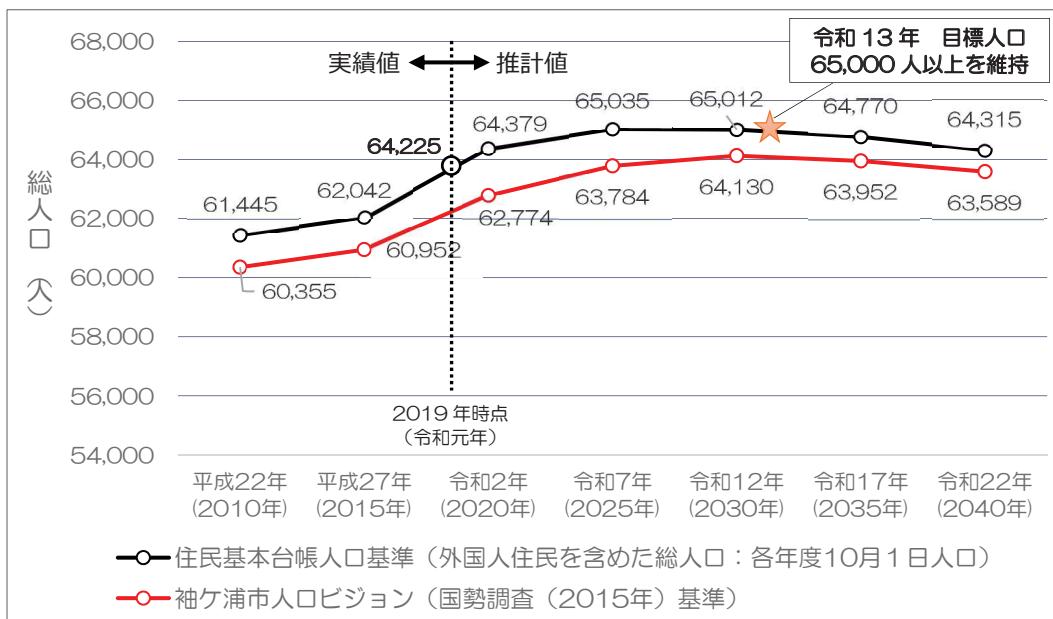


図 各人口推計のグラフ

(注) 人口推計方法

- 目標人口は、「袖ヶ浦市人口ビジョン」の考え方を基に、最新の人口動向や市を取り巻く状況等を考慮して設定しています。本市の人口ビジョンは、国勢調査人口を基にコーホート要因法により推計を行っていますが、現行総合計画や前都市計画マスタープランでは、住民基本台帳登録人口によって目標人口を示しています。このことから、本マスタープランにおいても、住民基本台帳登録人口を基に、子育て支援や雇用の場の確保といった各種施策による効果や市内の開発動向等を加味したうえで推計したものです。

### 3 都市づくりの基本方針

#### 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

将来的な人口減少局面への対応や地域コミュニティの機能の低下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。

無秩序な市街地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、活力に満ちたコミュニティのある集約型都市構造の形成を進めます。また、それらを道路や交通ネットワークで結び、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、低未利用地などを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ことで、利便性が高く、まとまりのある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居住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確保を図るとともに、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

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道路、橋梁等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、防災などの観点から、適切に管理されていない空家等に対する対策の更なる推進など、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

- 袖ヶ浦駅、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、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。また、袖ヶ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ことから、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、市役所や行政センター、公民館等の公共施設については、誰もが利用しやすいよう、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。

#### ■袖ヶ浦駅周辺地区

##### ○商業や業務、行政サービスなど都市機能の集積

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の着岸地として、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

市外及び臨海部と内陸部を結ぶ交通の拠点として、鉄道・バス・自家用車・自転車等、様々な交通手段からの乗換え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。

#### ■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の拠点として、鉄道・バス・自家用車・自転車等、様々な交通手段からの乗換え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。

#### ■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においては、人口の減少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、内陸部の住宅地で市街化区域であるのぞみ野地区、また、地域の暮らしの中で身近な交流活動の場である公民館などが立地し、かつ旧町村の中心地などである（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公共施設は、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

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。

### ■ 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

袖ヶ浦インターチェンジ及び市に隣接する高速道路インターチェンジ、鉄道駅、袖ヶ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

袖ヶ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。

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自動車専用道路です。
	首都圏中央連絡自動車道	神奈川県から東京都、埼玉県、茨城県を通り千葉県を結ぶ自動車専用道路であり、東京湾アクアライン連絡道に直結する環状の自動車専用道路です。
	館山自動車道	東京湾に沿って千葉市から富津市を結ぶ自動車専用道路です。
	東京湾岸道路（構想）	東京湾に沿って富津市から東京都を通り神奈川県横須賀市を結ぶ主要幹線道路です。

### (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	神奈川県横浜市を起終点とし、東京都、埼玉県、千葉県を通る主要幹線道路であり、首都圏の主要な環状道路です。
	国道 409 号	神奈川県川崎市から木更津市、横田駅周辺地区、市原市を通り成田市を結ぶ道路であり、木更津北インターチェンジに接続する主要幹線道路です。
	(主) 千葉鴨川線 (国道 410 号)	千葉市から市原市、平岡地区、木更津市を通り鴨川市を結ぶ道路であり、姉崎袖ヶ浦インターチェンジ、木更津東インターチェンジに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、袖ヶ浦駅周辺地区を通り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。
	J R 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。
	J R 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（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を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	君津市から木更津市を通り横田駅周辺地区を結ぶ道路であり、(仮称) かずさインターチェンジに接続する主要幹線道路です。
	(都) 西内河根場線	袖ヶ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	袖ヶ浦駅周辺地区を通る道路であり、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、木更津市を通り君津市を結ぶ幹線道路です。
	(県) 南総昭和線	市原市から平岡地区、根形地区を通り袖ヶ浦駅周辺地区を結ぶ幹線道路です。
	広域農道	袖ヶ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です。
	(県) 袖ヶ浦姉崎停車場線 (主) 袖ヶ浦中島木更津線	市原市から長浦駅周辺地区、袖ヶ浦駅周辺地区を通り木更津市を結ぶ幹線道路です。

(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に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。

## ○将来都市構造図

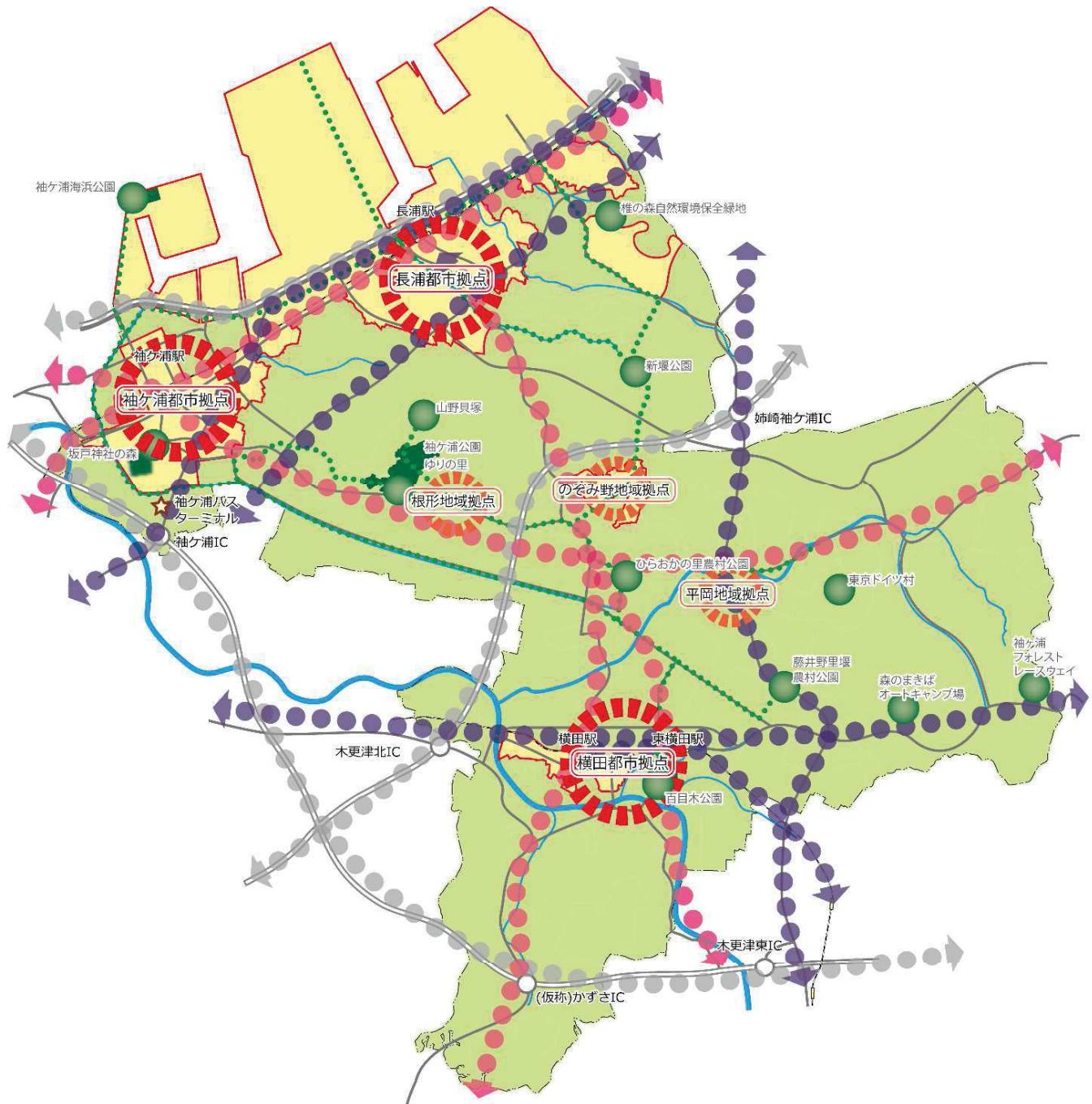


図 将来都市構造図

	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
			袖ヶ浦バスターミナル

0 500 1,000 2,000m

## 第4章 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。
- 将来の人口減少局面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。



袖ヶ浦バスターミナル



内陸部の田園地帯

## ○土地利用方針図

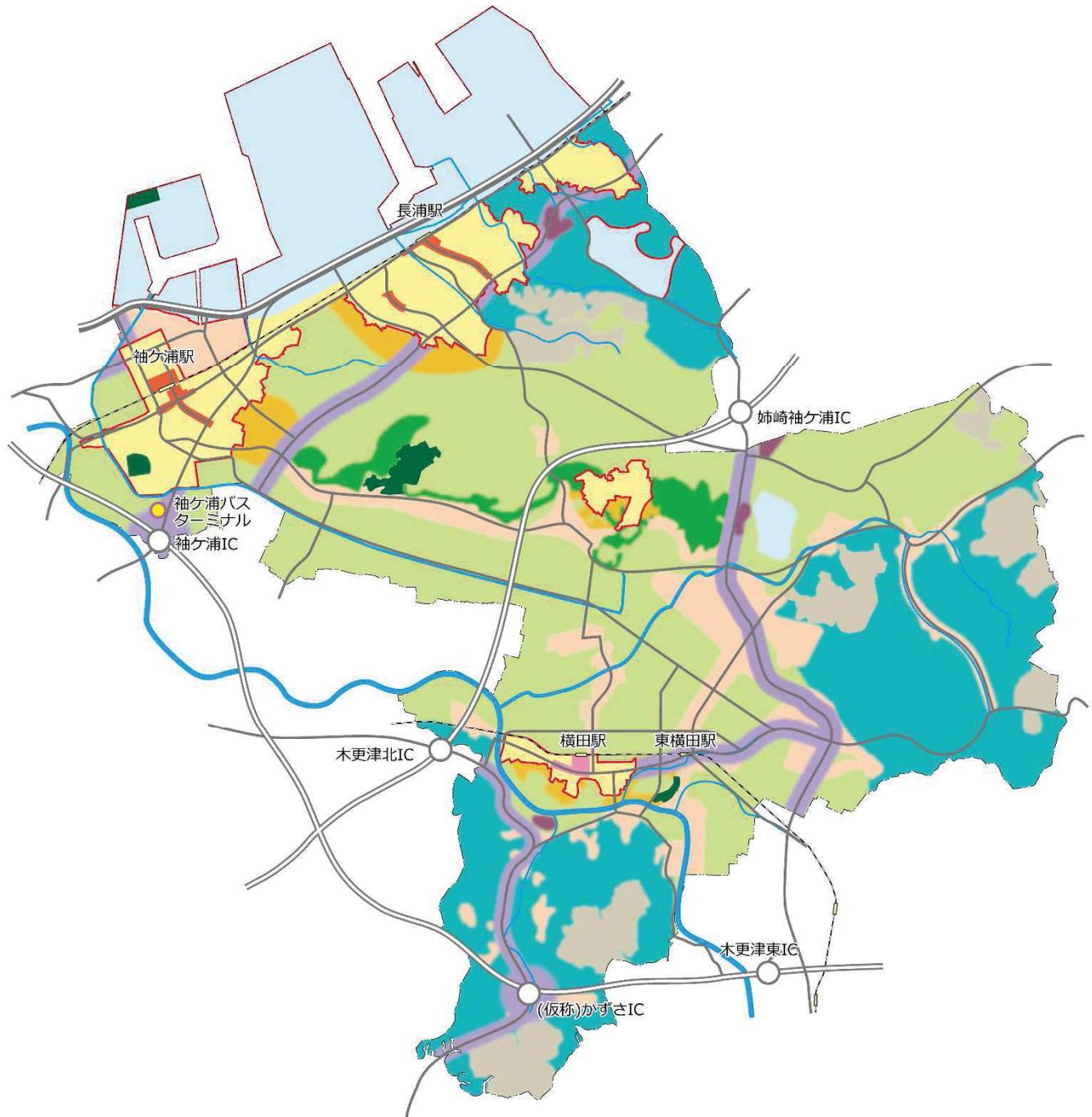


図 土地利用方針図					
商業業務地	保全系緑地(樹林地)	河川			
近隣商業業務地	保全系緑地(斜面林)	自動車専用道路及びインターチェンジ(IC)			
工業地	生産系緑地	主要道路			
住宅地	IC周辺及びICアクセス道路沿道地区	鉄道及び駅			
集落地	都市公園・都市緑地等	袖ヶ浦バスターミナル			
既存開発住宅地	レクリエーション用地				
農住調和地	市街化区域界				



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。
- 長期末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施設が十分に整備されていない地区については、地区計画制度等の活用により、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。
- 既存の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。



袖ヶ浦公園



百目木公園

## 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、適切な管理と長寿命化を図ります。
- 水害を未然に防ぐため、雨水対策を推進します。

## 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を図るために必要な河川の改修等に向けた取組みを推進します。
- 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

### ◎基本的な考え方

- ごみ処理施設の適切な維持管理に努めるとともに、ごみの減量化及び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、公共施設の適切な維持管理や再編整備を推進します。
- 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本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**

- 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。
- 良好的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更なる推進を図ります。

## 第5章 地域別構想

### 1 地域別の概要

本市は市の成り立ちなどから、昭和、長浦、根形、平岡、中川・富岡、臨海の6つの地域に区分でき、これまでの都市計画マスターplanにおいても6つの地域別に都市づくりの基本的な方針を掲げています。この地域区分は、多くの市民に定着した地域区分でもあることから、本マスタープランにおいても6つの地域区分を踏襲するものとします。



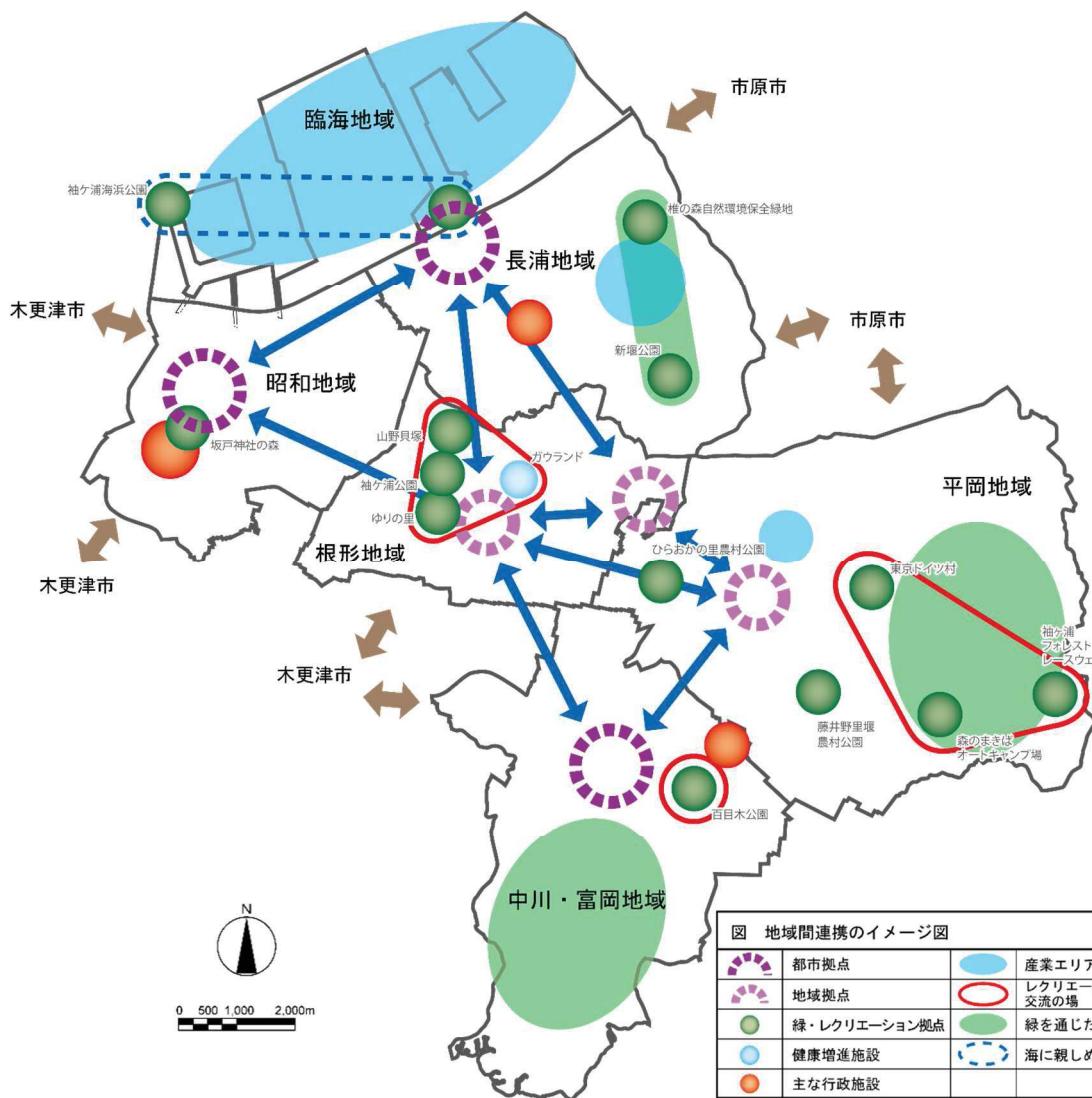
図 地域区分図

### 2 地域間連携の考え方

市内の各地域はそれぞれが独立し、自己完結しているわけではなく、地域間や隣接市との多様な連携の中で、全市的な発展を目指した都市づくりを進める必要があります。

このため、地域内においては生活サービス機能の維持・充実を図るとともに市内の各地域間、隣接市を道路や交通ネットワークで結ぶことで連携強化を図ります。

また、市内の各地域には多様な魅力を持つ資源があります。こうした資源を活かすために、地域が連携し、相互に補完しあうことで、市民生活の質の向上や市全体の魅力の向上を目指します。



地域間連携のイメージ図

### 3 地域別構想

#### 3-1 昭和地域

##### ■地域づくりの基本的な考え方

- 袖ヶ浦駅周辺では、都市機能の集積を進めることにより、まとまりのある都市づくりを進め、都市拠点の市街地内における人口密度の向上を図ります。
- 袖ヶ浦駅を中心とした都市拠点と市内外を結ぶ交通ネットワークの強化を図り、移動環境の向上を図ります。
- 都市拠点としてふさわしい魅力ある景観形成を図ります。
- 市街化区域内の面的整備が行われていない地区については、建築物の不燃化や耐震化を促進するほか、狭い道路の拡幅などを進め、地域の安全性の向上を図ります。
- 市のランドマークとなっている坂戸神社の森や斜面林などの緑の空間、浮戸川や小櫃川などの水辺空間を活かした活用を図ります。

##### ■地域づくりの主な方針

###### ▷拠点形成

- 袖ヶ浦駅を中心とした都市拠点として、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。
- 交通拠点である袖ヶ浦駅や袖ヶ浦バスターミナルでは、行政情報や観光情報等を発信し、対岸地域からの玄関口としての利活用を積極的に行います。
- 市役所庁舎の建替え、耐震補強及び大規模改修の実施にあたり、市役所庁舎及びその周辺に市民が集い、活動空間を形成するなど、市民活動の拠点としての機能強化を図ります。

###### ▷土地利用

- 袖ヶ浦駅周辺部の市街化調整区域は、そのポテンシャルを活かし、市や地域の活力創出に資する土地利用を検討するとともに、立地を誘導するルールを設けます。
- 神納などの農住調和地では、秩序ある土地利用を図ります。併せて、宅地開発の進行による将来的な行政の負担や河川等への影響などを検証し、効果的な規制誘導策を検討します。
- 袖ヶ浦バスターミナル周辺や（都）代宿神納線沿道など、高速道路ICの周辺地区及び高速道路ICにアクセスする主要幹線道路沿道では、地区計画制度の活用により地域振興に寄与する施設の立地の誘導を図ります。

###### ▷都市施設

- 袖ヶ浦駅周辺で発生する渋滞の解消を図るとともに交通の円滑化を図るため、東京湾岸道路の早期整備を要望していくほか、（都）西内河根場線及び（都）高須箕和田線、（都）西内河高須線の整備を推進します。
- 袖ヶ浦駅海側地区の近隣公園は地域住民の意向も取り入れ、早期完成を目指します。

###### ▷都市環境

- 坂戸神社の森から浮戸川、隣接する臨海地域の袖ヶ浦海浜公園に至る水と緑のネットワークの形成を図ります。

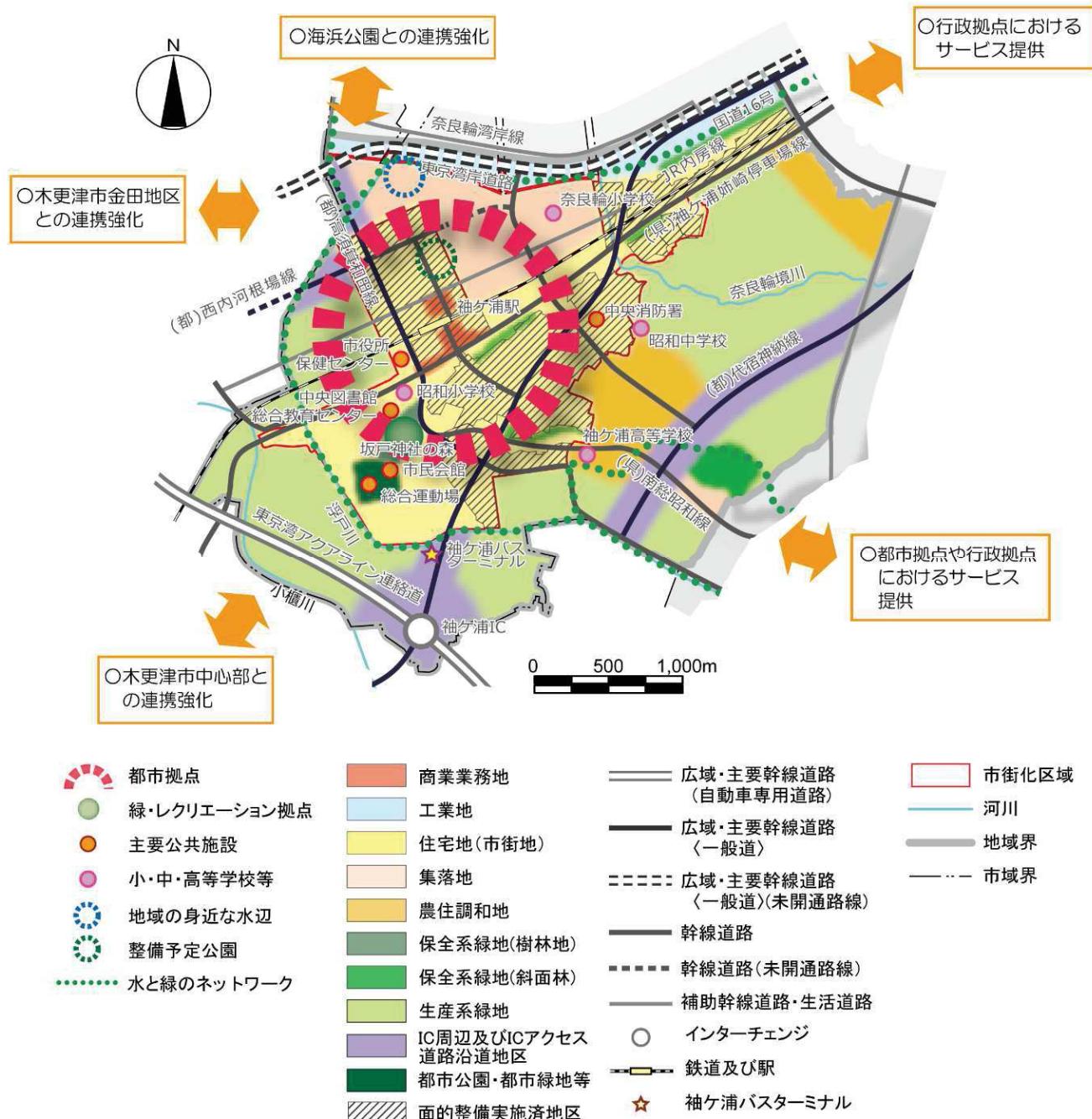
###### ▷都市景観

- 袖ヶ浦駅周辺は公共施設等が集積するほか、袖ヶ浦バスターミナルとも近接していることから、都市拠点としてふさわしい景観形成を進めます。

###### ▷都市防災

- 木造住宅が密集し道路が狭く緊急車両の進入が困難な地区については、建築物の不燃化や耐震化を促進するとともに、狭い道路の拡幅やオープンスペースの確保による安全性の向上を進めます。

## ○昭和地域の地域づくり方針図



## 3 – 2 長浦地域

### ■ 地域づくりの基本的な考え方

- 長浦駅周辺では、都市機能の集積を進めることにより、まとまりのある都市づくりを進め、都市拠点の市街地内における人口密度の向上を図ります。
- 長浦駅を中心とした都市拠点と市内外を結ぶ交通ネットワークの強化を図り、移動環境の向上を図ります。
- 水害被害の未然防止と被害軽減に向け、河川の計画的な改修等を検討していきます。
- 都市拠点としてふさわしい魅力ある景観形成を図ります。
- 市街化区域内の面的整備が行われていない地区については、建築物の不燃化や耐震化を促進するほか、狭い道路の拡幅などを進め、地域の安全性の向上を図ります。
- 椎の森自然環境保全地などの緑の空間や新堰公園、蔵波川等の水辺空間を活かした活用を図ります。

### ■ 地域づくりの方針

#### ▷ 拠点形成

- 長浦駅を中心とした都市拠点として、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。
- 長浦行政センター、長浦公民館、長浦おかのうえ図書館を中心とする地区では、行きやすく誰もが利用しやすいよう、更なる利便性の向上を図ります。

#### ▷ 土地利用

- 長浦駅周辺地区の幹線道路沿道や低未利用地において、商業業務施設を誘導するとともに、商工会などの関係組織と連携し、にぎわいのある商業業務地の形成を図ります。
- 蔵波中学校周辺などの農住調和地では、秩序ある土地利用を図ります。併せて、宅地開発による将来的な行政負担や河川等への影響を検証し、効果的な規制誘導策を検討します。
- (都) 代宿神納線沿道など、高速道路 IC の周辺地区及び高速道路 IC にアクセスする主要幹線道路沿道では、地区計画制度の活用により商業・業務施設や観光施設など、地域振興に寄与する施設の立地の誘導を図ります。

#### ▷ 都市施設

- 本地域と根形地域、中川・富岡地域を結ぶ(県)長浦上総線は拠点間を相互に結ぶ地域連携軸として重要であるため、道路改良を促進します。
- 長浦駅と行政センター等の行政拠点を結ぶ(都)長浦駅前線は、バリアフリー化等により、だれもが安全、安心して通行できるよう対策を推進します。また、無電柱化については、市民ニーズ等を踏まえて整備について検討します。
- 久保田川等の河川については、水害の未然防止と水害被害の軽減を図るため、河川の現状把握を行うとともに、改修計画を策定し、改修等を推進します。

#### ▷ 都市環境

- 蔵波川等の河川の水辺空間と椎の森自然環境保全緑地「しいのもり」、長浦駅南側の蔵波小鳥の森等の緑の空間を歩行者空間で結ぶ水と緑のネットワークの形成を図ります。

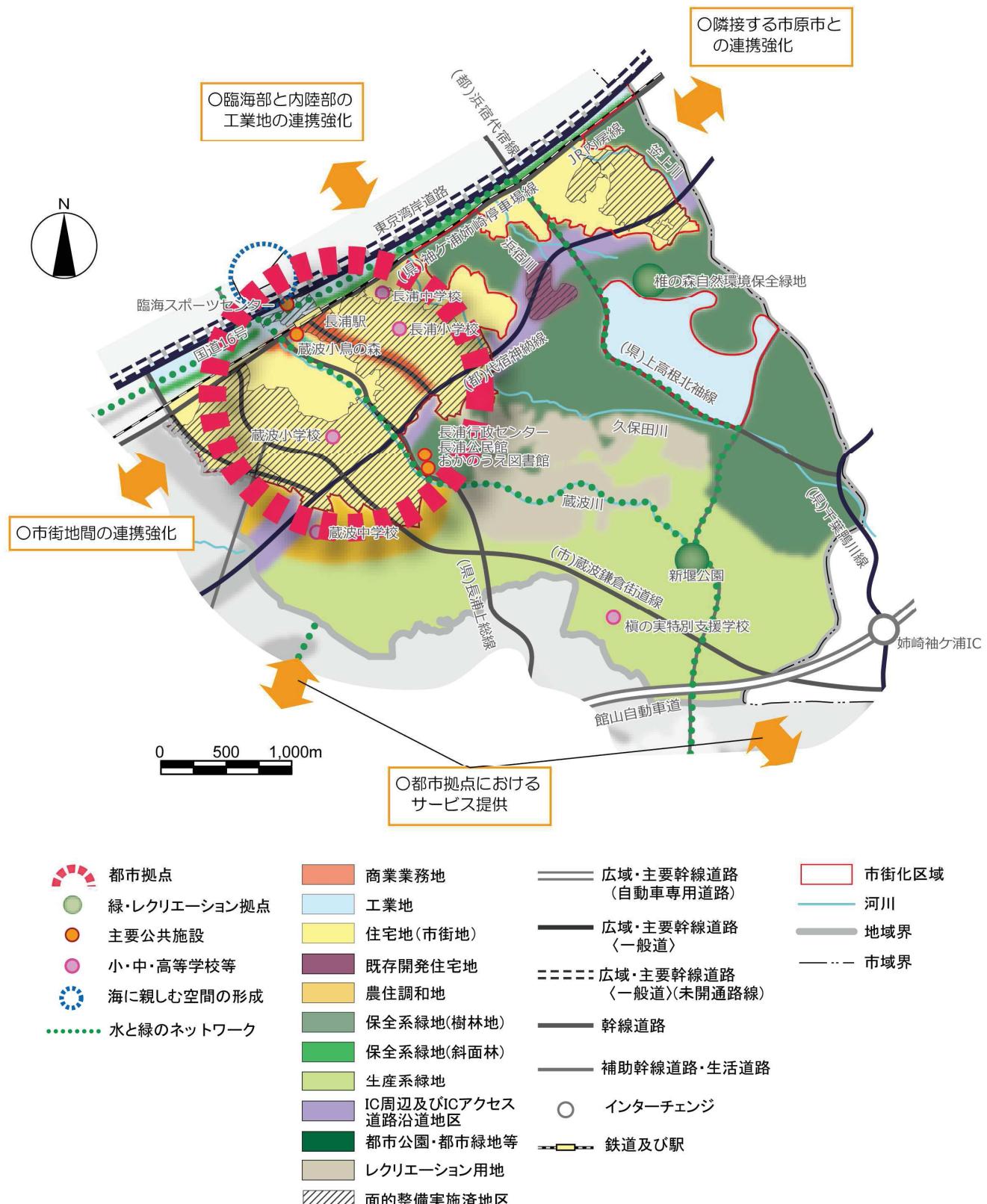
#### ▷ 都市景観

- 長浦駅周辺は都市拠点としてふさわしい魅力ある景観形成を進めます。

#### ▷ 都市防災

- 木造住宅が密集し道路が狭く緊急車両の進入が困難な地区については、建築物の不燃化や耐震化を促進するとともに、狭い道路の拡幅やオープンスペースの確保による安全性の向上を進めます。

## ○長浦地域の地域づくり方針図



### 3－3 根形地域

#### ■地域づくりの基本的な考え方

- 市街化区域であるのぞみ野地区では、人口の定着による人口密度の維持を図り、良好な居住環境の形成を図ります。また、(県) 南総昭和線や(県) 長浦上総線沿道の集落地については、人口減少の抑制と地域コミュニティの維持を目的に、地区計画制度の活用などによる地域の活性化を図ります。また、根形公民館などを中心に、地域住民が気軽に集まれる地域活動の拠点づくりを進めます。
- 袖ヶ浦公園や農畜産物直売所「ゆりの里」、健康づくり支援センター「ガウランド」、山野貝塚など広域から人が集まる施設や地域資源の魅力の向上を図るとともに、縁・レクリエーション拠点間の回遊性の向上を図ることで、交流人口の増加を目指します。
- 優良農地で農業生産の場であり、地域の特徴的な景観資源でもある浮戸川沿いの水田地帯及び台地に広がる畑作地帯は保全と営農環境の向上を図ります。
- (県) 南総昭和線沿いに広がる斜面林等の緑の空間は保全を図ります。

#### ■地域づくりの方針

##### ▷拠点形成

- 地域拠点に位置する根形公民館などの公共施設は、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、周辺地域の人が集まる施設として利活用を図ります。
- 袖ヶ浦公園や農畜産物直売所「ゆりの里」など広域から人が集まる施設や山野貝塚など地域資源については、公共交通による移動環境の改善などにより回遊性を高めるとともに、JR内房線袖ヶ浦駅や袖ヶ浦バスターミナル、東京ドイツ村等の周辺の集客施設との連携強化などにより、縁・レクリエーション拠点としての魅力向上を図ります。

##### ▷土地利用

- 面的整備の行われたのぞみ野地区については、定住人口の維持・増加に向けて、人口の定着を図りつつ良好な居住環境の形成を図ります。
- (県) 南総昭和線や(県) 長浦上総線沿道の集落地では、良好な居住環境の維持・向上に努めるとともに、生活利便性も備えた居住地の形成と周辺地域への利便性の確保を図ります。また、地区計画制度の活用などにより、既存集落の活性化を図ります。
- 浮戸川沿いの水田地帯及び台地に広がる畑作地帯は、本市の農業生産基盤、景観資源として保全を図ります。

##### ▷都市施設

- (県) 南総昭和線については、幹線道路として安全対策等の整備を促進します。
- (県) 長浦上総線は南北の幹線道路であり、線形や幅員改良等の整備促進を図ることにより長浦駅周辺や横田駅周辺地区への交通利便性の向上を図ります。
- 地域内の移動手段を確保するため、地域支え合い(共助)による移動支援を推進します。
- 観光資源でもある袖ヶ浦公園では、施設の更なる充実について検討するとともに、各種イベントの場としての活用など、魅力の向上と交流人口の拡大を図ります。また、農畜産物直売所「ゆりの里」、山野貝塚等の周辺の地域資源との連携強化や回遊性の向上を図ります。

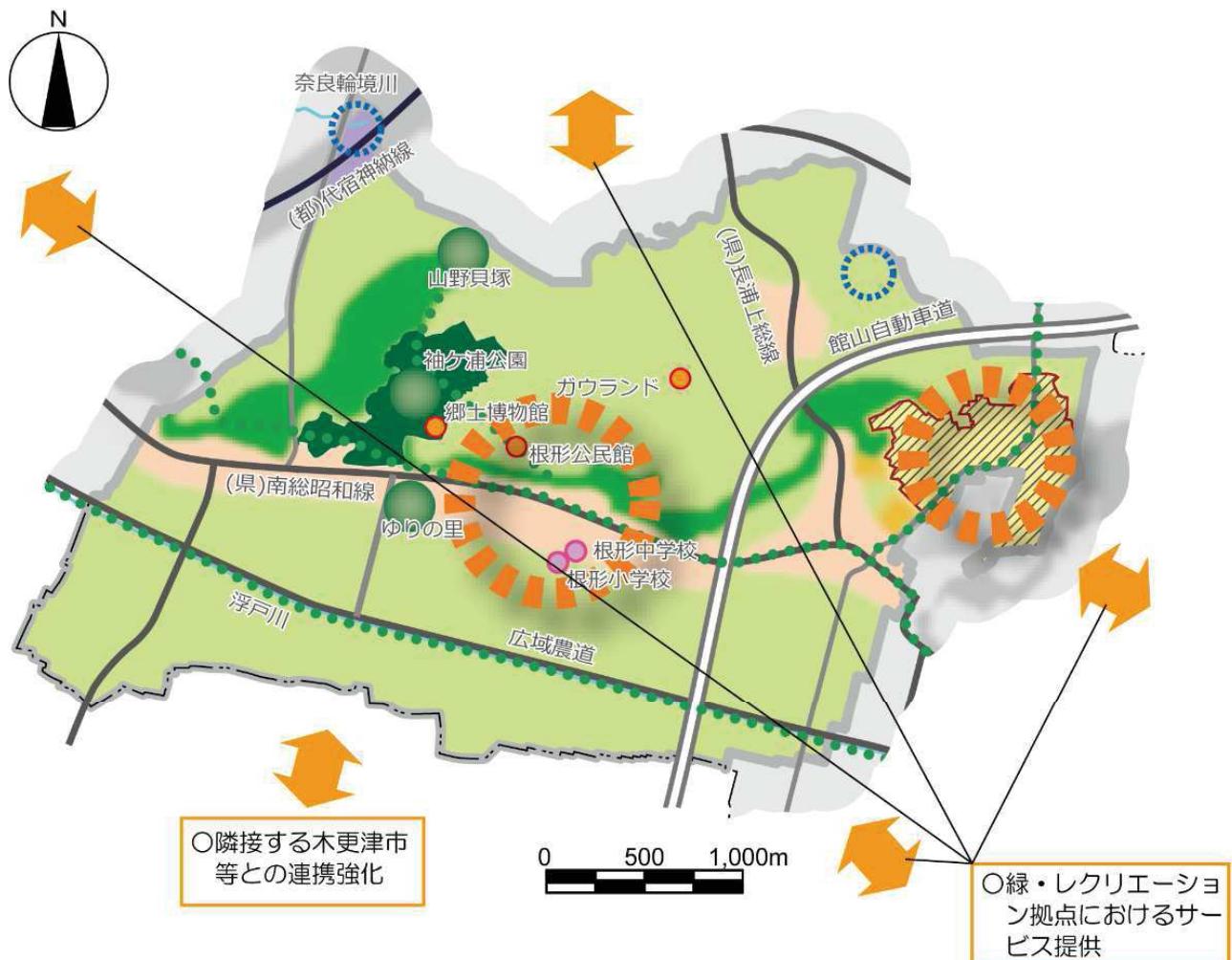
##### ▷都市景観

- 集落地内の屋敷林や生け垣、社寺林を含む斜面林、浮戸川沿いに広がる水田地帯、台地の畑作地帯は、歴史的、文化的な要素を含む良好な景観として維持・向上を図ります。

##### ▷都市防災

- (県) 南総昭和線に沿って続く斜面では、千葉県と協議・連携し、災害の防止及び保全対策を要請するとともに、土砂災害特別警戒区域等では警戒避難体制について周知を図ります。

## ○根形地域の地域づくり方針図



○ 地域拠点	○ 住宅地(市街地)	○ 広域・主要幹線道路 (自動車専用道路)
● 緑・レクリエーション拠点	○ 集落地	○ 広域・主要幹線道路 <一般道>
● 主要公共施設	○ 農住調和地	○ 幹線道路
● 小・中・高等学校等	○ 保全系綠地(斜面林)	○ 補助幹線道路・生活道路
○ 地域の身近な水辺	○ 生産系綠地	○ 市街化区域
○ 水と緑のネットワーク	○ IC周辺及びICアクセス 道路沿道地区	○ 河川
	○ 都市公園・都市綠地等	○ 地域界
	○ 面的整備実施済地区	○ 市域界

### 3 – 4 平岡地域

#### ■地域づくりの基本的な考え方

- (主) 千葉鴨川線や(県) 横田停車場上泉線沿道の集落地では、人口減少の抑制と地域コミュニティの維持を目的に、地区計画制度の活用などによる地域の活性化を図ります。
- 平岡公民館を中心に、地域住民が気軽に集まれる地域活動の拠点づくりを進めます。
- 東京ドイツ村をはじめとする地域内の集客施設への交通利便性の向上や周辺の集客施設との広域観光ネットワークの形成、観光施設の立地などの計画的な規制誘導により来訪者の回遊性の向上を図ることで、交流人口の増加を目指します。
- 優良農地で農業生産の場であり、地域の特徴的な景観資源でもある浮戸川沿いの水田地帯及び台地に広がる畑作地帯は保全と営農環境の向上を図ります。
- 丘陵地や谷津の緑の空間及び松川等の水辺空間の保全と活用を図ります。

#### ■地域づくりの方針

##### ▷拠点形成

- 地域拠点に位置する平岡公民館は、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、周辺地域の人々が集まる施設として利活用を図ります。
- 東京ドイツ村などの集客施設については、公共交通による移動環境の改善などにより回遊性を高めるとともに、交通拠点や他の集客施設との連携強化により魅力向上を図ります。
- 農業体験の場となっているひらおかの里農村公園及び水辺空間を活用した藤井野里堰農村公園は緑・レクリエーション拠点として活用を図ります。

##### ▷土地利用

- 平岡小学校周辺の集落地では、良好な居住環境の維持・向上に努めるとともに、生活利便性も備えた居住地の形成と周辺地域への利便性の確保を図ります。また、地区計画制度の活用などにより、既存集落の活性化を図ります。
- 浮戸川沿いの水田地帯及び台地に広がる畑作地帯は保全を図ります。
- (主) 千葉鴨川線及び国道410号、国道409号など、主要幹線道路沿道については、地区計画制度の活用により観光施設など、地域振興に寄与する施設の立地の誘導を図ります。

##### ▷都市施設

- (主) 千葉鴨川線等については、渋滞の解消など効率的な道路利用を促進します。
- (県) 横田停車場上泉線については、線形や幅員改良等の整備を促進します。
- (県) 上高根北袖線については、幹線道路として安全対策等の整備を促進します。
- (県) 南総昭和線は、幹線道路として安全対策等の整備を促進します。
- 臨海部や内陸部へのバス路線について運行本数やダイヤの見直しなどの要望をバス事業者に継続して実施します。
- 地域内の移動手段を確保するため、地域支え合い(共助)による移動支援を推進します。

##### ▷都市環境

- (県) 南総昭和線沿いの斜面林、延命寺などの歴史・文化と一体となった緑の空間及び浮戸川、藤井野里堰農村公園などの水辺空間について、保全を図ります。

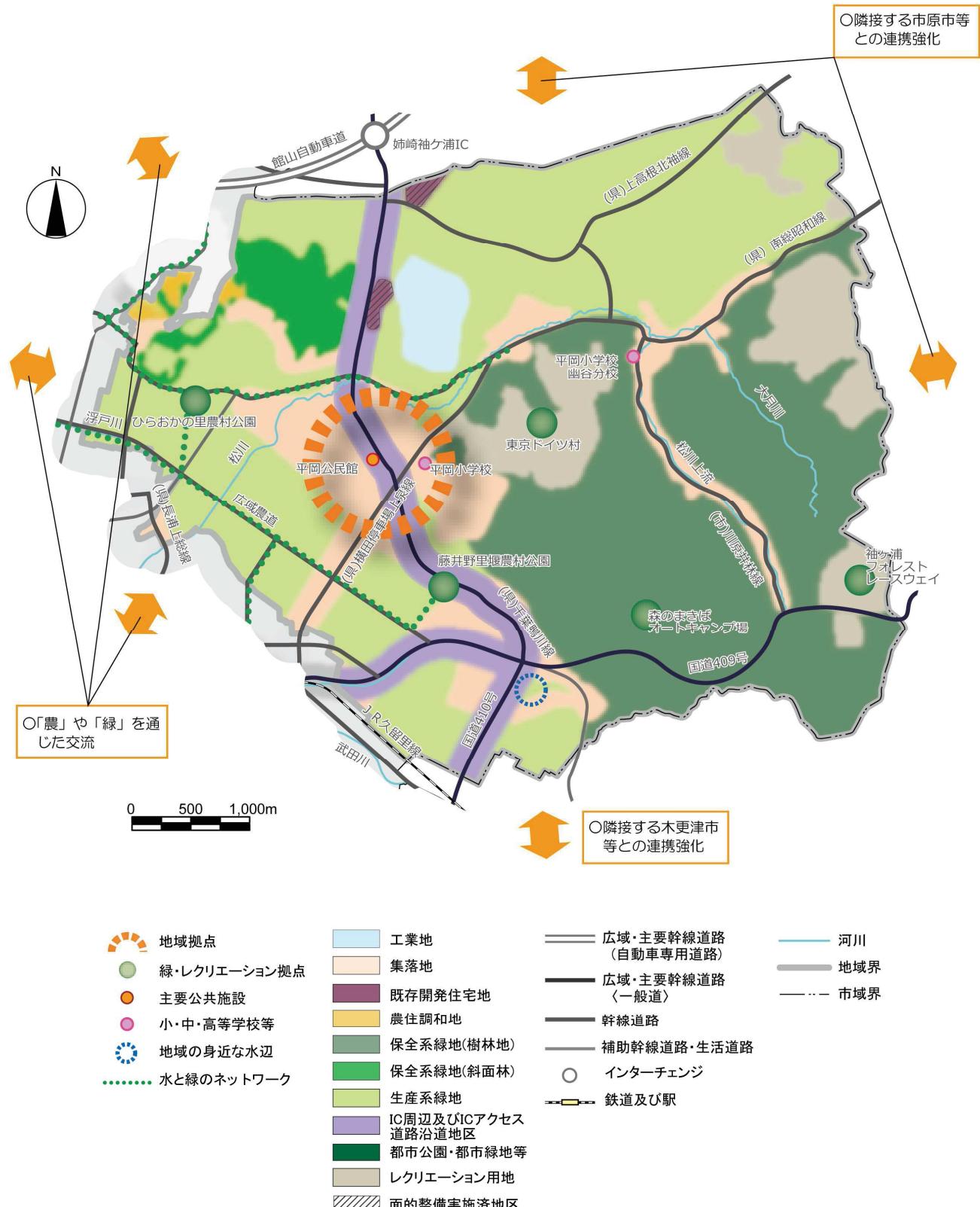
##### ▷都市景観

- 集落地内の屋敷林や生け垣、社寺林と一体となった緑地、水田地帯や谷津田等の田園、名幸台等の高台や丘陵部からの眺望等、良好な地域景観の維持・向上を図ります。

##### ▷都市防災

- 地域内の丘陵地では、千葉県と協議・連携し、災害の防止及び保全対策を要請するとともに、土砂災害特別警戒区域等では警戒避難体制について周知を図ります。

## ○平岡地域の地域づくり方針図



### 3－5 中川・富岡地域

#### ■地域づくりの基本的な考え方

- 横田駅周辺では、都市機能の集積を進めることにより、まとまりのある都市づくりを進め、都市拠点の市街地内における人口密度の向上を図ります。
- 横田駅周辺の市街化区域内では、面的整備が実施されていないため狭あい道路が多く存在し、利活用が制限されている土地があることから、都市拠点にふさわしい土地の利活用がされるよう誘導を図ります。
- 都市拠点としてふさわしい魅力ある景観形成を図ります。
- 平川行政センター周辺や（主）君津平川線沿道の集落地については、人口減少の抑制と地域コミュニティの維持を目的に、地区計画制度の活用などによる地域の活性化を図ります。
- かずさアカデミアパークと連携する圏央道（仮称）かずさ ICの早期整備を要望していくほか、広域的な交通利便性を活かした規制誘導策を検討します。
- 優良農地である地域北部の水田地帯は保全と営農環境の向上を図ります。
- 丘陵地や谷津の縁の空間は保全を図るとともに、百目木公園を中心に小櫃川などの水辺空間を活かした活用を図ります。

#### ■地域づくりの方針

##### ▷拠点形成

- 横田駅を中心とした都市拠点として、商業施設や生活サービス施設の集積を更に促進し、市民生活の利便性の向上とにぎわいのある商業空間の形成を図ります。
- 平川行政センターが立地する東横田駅周辺では、行きやすく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、人々の交流活動を活発化します。

##### ▷土地利用

- 横田駅周辺の既成市街地では、狭あい道路が多いなど都市基盤の整備が不十分であることから、行政と住民や地権者との合意形成に基づき、地区計画制度等の活用により居住環境の維持・向上を図ります。
- （仮称）かずさ ICの早期整備を要望するとともに、その周辺において地区計画制度の活用等により、流通業務機能などの土地利用について規制誘導策を検討します。
- 市街地の北側や小櫃川周辺の水田地帯などの優良農地については、本市の農業生産基盤や景観資源として保全を図ります。

##### ▷都市施設

- 国道409号は幅員が狭く大型車の通行や歩行者の安全性の確保が不十分であることから、（市）三箇横田線等の代替機能を持った道路整備を推進し、通行の円滑化や地域住民の安全性の向上を図るとともに、木更津北インターチェンジへの利便性の向上を図ります。
- 本地域から広域農道へ連結する（市）代宿横田線の整備を推進します。
- 横田駅周辺の市街化区域内では、狭あい道路の拡幅により居住環境の形成と地域の安全性の向上を図ります。
- 地域内の移動手段を確保するため、地域支え合い（共助）による移動支援を推進します。

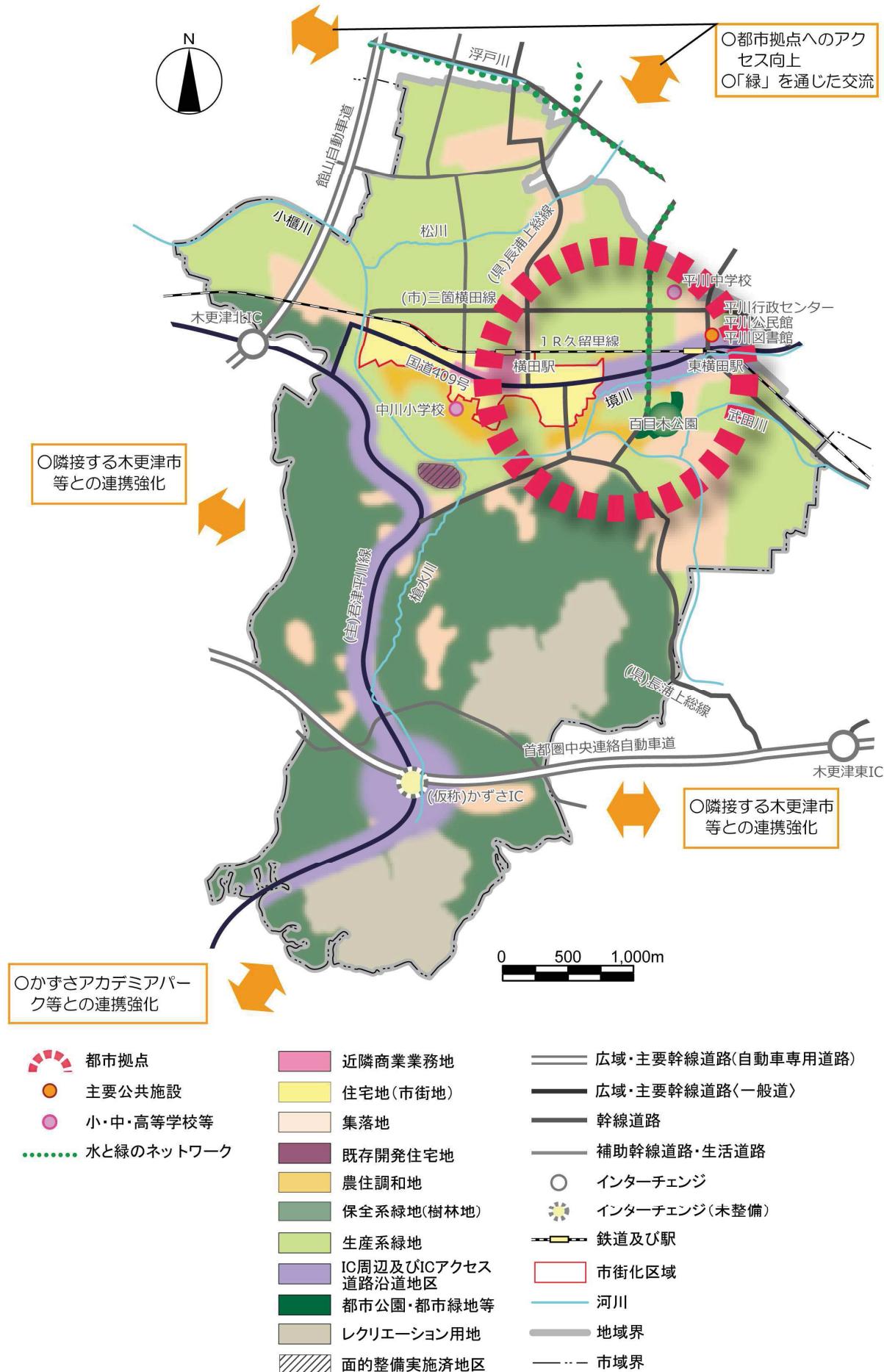
##### ▷都市環境

- 小櫃川、松川、境川、槍水川等の河川の水辺空間と百目木公園や地域内の眺望ポイント等を快適な歩行者空間で結ぶ水と緑のネットワークの形成を図ります。

##### ▷都市景観

- 小高神社など富岡地区の丘陵部から小櫃川、横田市街地等を望む景観は、古き「横田郷」を偲ばせる市の原風景であることから保全とそれらを見渡せる眺望ポイントの保全活用を図ります。

## ○中川・富岡地域の地域づくり方針図



### 3 – 6 臨海地域

#### ■地域づくりの基本的な考え方

- 東京湾岸道路の整備を促進し、東京湾アクアラインへのアクセスを改善するなど、さらなる操業環境の向上を図るとともに、対岸地域や内陸部の工業団地との連携を強化することで、より生産性の高い工業地の形成を目指します。
- 市内で「海」を感じられる袖ヶ浦海浜公園の利活用を促進するとともに、市街地から公園に至るまでの良好な景観の形成を図ります。
- 市街地に近接している港湾については、海辺の魅力を活かした利活用を検討します。

#### ■地域づくりの方針

##### ▷拠点形成

- 内陸部の袖ヶ浦椎の森工業団地やかずさアカデミアパークとの連携を強化するとともに、高速道路網や海上交通といった広域的な交通利便性を活かし、既存工業の発展とともに、附加価値の高い製品の生産等を行う地域として機能強化を図ります。
- 袖ヶ浦海浜公園といった広域から人が集まる施設については、行きやすさを改善し回遊性を高めるとともに、ほかの集客施設との連携強化などにより、緑・レクリエーション拠点としての魅力向上を図ります。

##### ▷土地利用

- 臨海部の工業地域については、立地する企業の施設更新等、投資意欲と生産機能の向上が図られるよう、道路などのインフラ施設の適切な維持管理と更なる交通利便性を向上させることで、将来にわたって魅力ある工業地であり続けられる環境整備を図ります。

##### ▷都市施設

- 本地域から東京湾アクアラインの木更津金田 I Cへのアクセス道路となる東京湾岸道路が計画され、未着手となっており、移動の円滑化を図るために早期整備を要望していきます。
- 内陸部から臨海部の工業地や袖ヶ浦海浜公園への主要なアクセス道路となる（都）高須箕和田線の整備を推進します。
- 港湾の利活用について、海や市街地に近接しているという立地条件を最大限に活かすため市民の意向にも配慮しつつ、港湾管理者と協議・連携し利活用の方向性を検討します。

##### ▷都市環境

- 隣接する昭和地域の坂戸神社の森から浮戸川、（市）南袖神納線を経由して袖ヶ浦海浜公園に至る水と緑のネットワークの形成を図ります。南袖地区の袖ヶ浦海浜公園へ通じる道路は、フェニックスの植樹により良好な景観を有していることから、歩行者空間としての沿道環境の向上を図ります。

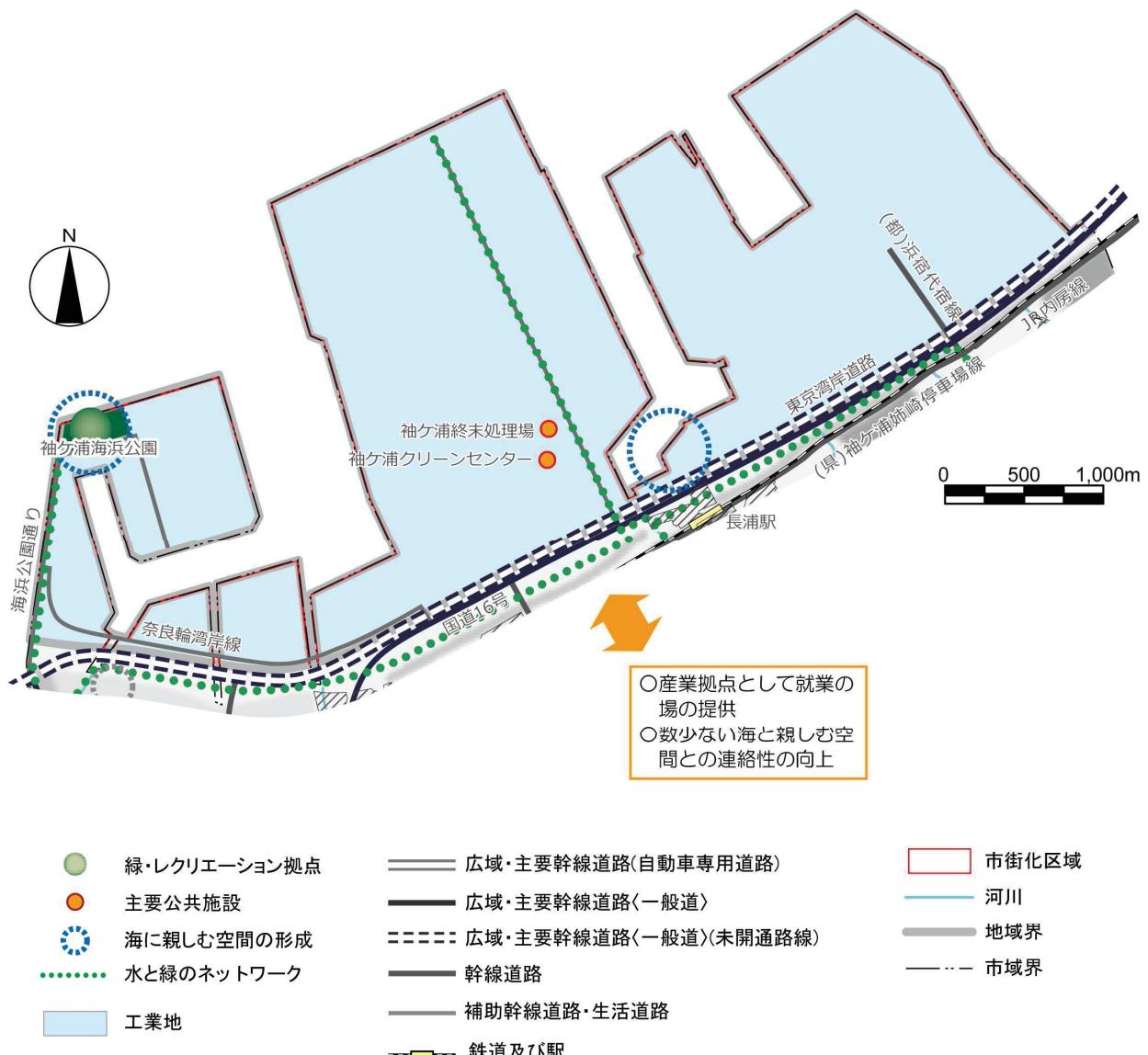
##### ▷都市景観

- 南国の海のイメージを演出している（市）南袖神納線のフェニックス並木や（市）長浦中袖線の街路樹など地域を代表する景観の保全を図ります。
- 袖ヶ浦海浜公園などからの対岸地域や富士山を望む眺望ポイントの維持・保全を図ります。

##### ▷都市防災

- 大規模地震発生時やコンビナート火災等、災害の発生の未然防止や被害軽減に向け、防災機能の強化や防災設備等の維持管理を図ります。

## ○臨海地域の地域づくり方針図



## 第6章 計画実現の仕組み

### 1 都市計画マスタープラン推進のためのしくみ

#### ■都市計画マスタープランに基づいた都市づくり

##### (1) 都市計画の決定及び変更

本マスタープランの将来像や都市づくりの基本方針を実現するため、用途地域等の地域地区、道路や公園等の都市施設、地区計画等の都市計画について必要に応じて決定及び変更を行います。

##### (2) 各種関連計画による都市づくりの推進

個々の具体的な事業については、上位計画である総合計画との整合を図りつつ、本マスタープランに基づき各種関連計画や方針を作成し、具体的な取組みを展開するものとします。

##### (3) 財源の確保

都市づくりに関する事業の実施にあたっては、国・県等の支援制度の活用を図り、最小限の財政負担で最大限の効果を発揮できるよう努めます。

#### ■協働による都市づくりの推進

##### (1) 「袖ヶ浦市みんなが輝く協働のまちづくり条例」に基づく都市づくりの推進

地域や市民の目線に立った暮らしやすい都市づくりを進めていくためには、都市計画の分野においても多様な主体が参画し、協働でまちづくりを進めることが重要となることから、協働のまちづくり条例に基づく都市づくりを推進します。

市民	<ul style="list-style-type: none"><li>●地域コミュニティへの参加等を通じて都市づくりに関わります。</li><li>●都市づくりへの理解を深め、意識の向上を図ります。</li><li>●地域の都市づくりのルールである地区計画制度等の活用や提案など、地域連携により都市づくりの推進を図ります。</li></ul>
地縁団体 (自治会等)	<ul style="list-style-type: none"><li>●地域における情報収集や課題把握をするとともに、ほかの地域や市と連携して、地域の特性を活かした都市づくりに取組みます。</li><li>●地域における住民相互の交流及び連携を促進します。</li></ul>
市民団体	<ul style="list-style-type: none"><li>●活動分野における知識・専門性等を活かし、他の地域等と連携して都市づくりに取組みます。</li></ul>
事業者	<ul style="list-style-type: none"><li>●企業市民として、また、都市環境を形成する要素の一つとして、周辺環境への配慮を図るとともに、積極的に地域の都市づくりに参加します。</li><li>●本市で開発等を行う事業者は、都市づくりの将来目標に適合した優良な開発を行います。</li><li>●地域社会との連携を深めるとともに、その事業活動の特性、専門性等を活かし、地域の活性化及び都市づくりに寄与するよう努めます。</li></ul>
行政(市)	<ul style="list-style-type: none"><li>●都市づくりに関する基本的な構想・計画を示し、総合的・計画的に各種の施策を推進します。</li><li>●市民・事業者と連携して各種公共事業を展開し、都市づくりを担います。</li><li>●近隣市町村や県などと、広域的な都市計画について連絡・調整を行います。</li><li>●市民や事業者等に対する情報提供や活動団体への助言等の支援を行います。</li><li>●市職員に対し、協働によるまちづくりに関する理解を促進し、知識・技能の習得に努めます。</li></ul>

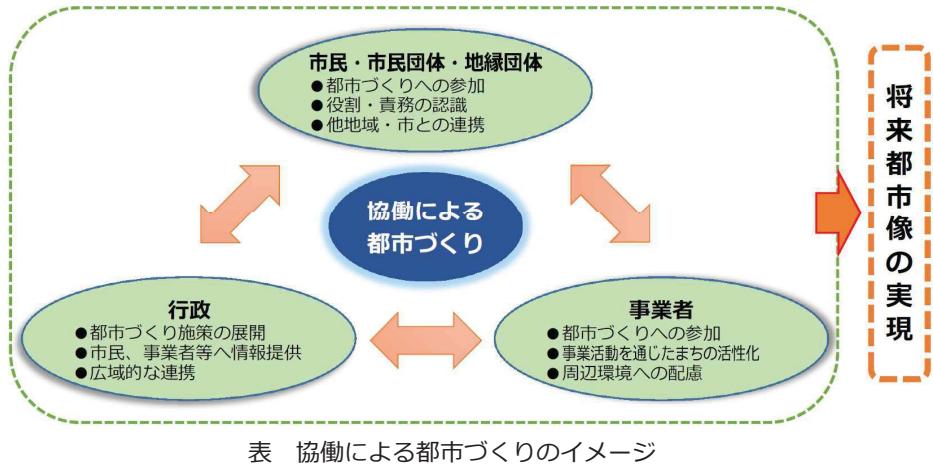
表 各主体の役割分担

##### (2) 都市計画提案制度の活用

都市計画提案制度の活用を更に促進するとともに提案内容への助言等により、多様な主体との協働によるまちづくりの実現を目指します。

##### (3) 民間誘導によるまちづくりの推進

行財政の効率化や多様化する市民ニーズに対応するため、市民や企業などが行政と連携して新たな公共サービスの提供を行う PPP、PFI の活用や民間活力によるまちづくりの推進を図ります。



## ■ 庁内体制の確立

都市づくりは都市計画分野だけにとどまらず、産業、医療・福祉、教育、環境、歴史・文化など、多様な行政分野に跨がる内容を含んでいることから、本マスタープランの推進にあたっては、関係部署との横断的な推進体制を確立し、情報共有や相互調整を行いながら、効果的・効率的に都市づくりを進めます。

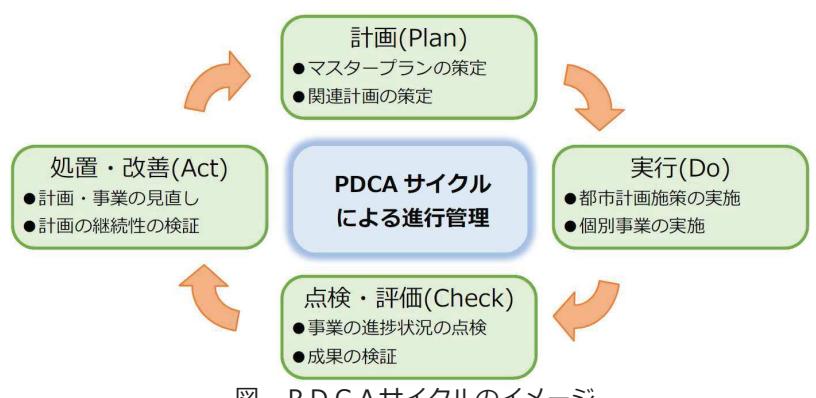
## ■ 県や近隣自治体との連携

道路整備をはじめとする都市施設の整備や土地利用など、都市づくりを効果的に進めるためには、国・県や近隣自治体との調整や協力が不可欠であることから、必要に応じて様々な連携・協力体制の構築を図ります。

## 2 計画の進行管理のしくみ

### ■ 本マスタープランの進行管理

総合計画における施策等の評価のしくみと連携しながら、本マスタープランに基づいた都市づくりが円滑に進んでいるかを定期的に点検できるしくみを構築し、本マスタープランの見直しにつなげられる進行管理を行います。



### ■ 都市づくりに関する定期的なデータの収集・分析

土地利用、都市基盤、人口・世帯分布など、都市づくりに関連するデータを定期的に収集し、分析することで、機動的な都市づくりの見直しにつなげていきます。

### ■ 本マスタープランの見直し

本マスタープランの計画期間は12年間ですが、本市を取り巻く社会経済情勢や市民ニーズが大幅に変化するような場合は、必要に応じて見直しを行います。

また、本マスタープランの上位計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「袖ヶ浦市総合計画」が改定された場合は、整合性などを点検し、必要に応じて見直しを行います。その際には、市民意向調査や市民懇談会などにより検証を行うとともに、「市民委員会」等により、公募市民委員も交えながら見直し及び新しいマスタープランの策定を行います。

## ◎次期都市計画マスターープラン策定スケジュール予定

## 【当初予定のスケジュール】

時期	内容
9月30日	第6回都市計画マスターープラン策定市民委員会 (地域別構想・全体案提示)
11月10日	袖ヶ浦市長選挙
11月初旬	第7回都市計画マスターープラン策定市民委員会 (全体案とりまとめ)
11月中旬	都市計画マスターープラン策定市民委員会より 市長提言
12月	都市計画審議会(状況報告) 市議会全員協議会(全体案説明) パブリックコメント 地域別説明会(5地区)
令和2年3月末	袖ヶ浦市都市計画審議会(諮問) 都市計画マスターープランの決定

## 【変更後のスケジュール】

時期	内容
9月30日	第6回都市計画マスターープラン策定市民委員会 (地域別構想・全体案提示)
11月10日	袖ヶ浦市長選挙
11月	次期総合計画(案)における内容確認・調整作業 都市計画マスターープラン(案)の修正作業
12月	都市計画審議会(状況報告) (地域別構想・実現化方策(案))
令和2年2月12日	第7回都市計画マスターープラン策定市民委員会 (全体案とりまとめ)
2月下旬	都市計画マスターープラン策定市民委員会より 市長提言
3月～4月	市議会全員協議会(全体案説明) パブリックコメント
6月末	袖ヶ浦市都市計画審議会(諮問) 地域別説明会(5地区) 都市計画マスターープランの決定

