

令和2年度第2回袖ヶ浦市都市計画審議会

1 開催日時 令和2年12月11日（金） 午後2時30分開会

2 開催場所 袖ヶ浦市保健センター1階集団指導室

3 出席委員

会長	寺木 彰浩	委員	村田 稔
副会長	鬼塚 信弘	委員	水垣 浩
委員	三浦 和貴	委員	熊谷 一秀
委員	大川 敦	委員	高石 斌夫
委員	佐藤 麗子	委員	林 知美

(欠席委員)

委員	渡邊 美代子
----	--------

4 出席職員

市長	粕谷 智浩	都市整備課主査	高橋 正人
都市建設部部长	小島 悟	都市整備課主査	鶴岡 俊洋
都市建設部次長	佐藤 英利	都市整備課主事	柿本 健
都市整備課副参事	神子 正利		

5 傍聴定員と傍聴人数

傍聴定員	4人
傍聴人数	0人

6 議題

- (1) 袖ヶ浦市景観計画の変更について（諮問）
- (2) 市街化調整区域の地区計画ガイドラインの策定について（状況報告）
- (3) その他

7 議 事

〈午後 2 時 3 0 分開会〉

事務局（神子副参事） 【開会】

粕谷市長 【辞令交付】

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（神子副参事） 【資料確認】

事務局（神子副参事） 【出席状況確認】

〔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。〕

事務局（神子副参事） それでは、会議に入らせていただきます。袖ヶ浦市都市計画審議会条例第6条第1項の規定に基づきまして、会長が本会議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。寺木会長、よろしく申し上げます。

寺木会長 【議事録署名人の選出】〔大川委員と佐藤委員を選出〕

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

事務局（高橋主査） 【資料1により袖ヶ浦市景観計画の変更について説明】

寺木会長 説明が終わりましたので、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、ご質問は簡潔をお願いします。

水垣委員 袖ヶ浦公園でも自動販売機の色について景観に配慮して基準を設けるということで、資料10頁の写真でも各社のイメージカラーがあるなど思い気にしていたら、自分の家の周りでも6～7台の自動販売機と宅配ボックス、写真の撮影機があり、今まで気が付かなかったのですが、色が白色に統一され気持ちが良いと感じました。是非、進めていただきたいと思います。

寺木会長 これはご意見ということでしょうか。

水垣委員 質問ではなく、意見ということで結構です。

佐藤委員 施設案内板については、園内で仕様の統一を図り、景観に配慮することですが、公園では野良猫や捨て猫が多く、「捨て猫は犯罪です」といった看板がかなり立っています。これを決めることでこれらの看板も立てられなくなるなどの弊害が出るのでしょうか。

事務局（佐藤次長） 公園内の施設について、景観に配慮していこうとするものです。10頁の施設案内板のほか公園正面には大きな案内板もあり、これを改修する際には景観に配慮したものに、また次から次に形を変えるのではなく、デザイン的にも統一したものにしていこうというものです。また細かい看板についても、ある程度統一した形で掲示をしていきたいと考えています。あと猫に関する掲示についても引き続きしていきたいと考えています。

寺木会長 既存のものはいじらずに、今後改修や新設するものについて、この計画に従っていくということですね。

事務局（佐藤次長） そうです。既存のものは今すぐということではなく、今後新たに整備するものについては景観に配慮していきたいというものです。

高石委員 8頁、9頁のように景観とひとくくりにされていますが、どこまでの範囲、対象となるのでしょうか。

事務局（佐藤次長） 景観の対象ですが、よく大学の先生などがおっしゃられるのは、景観とは目に入ったものの風景すべてと言われます。ただ、人が見るときは空を見て歩くわけではないので、実際には目線より下のほうとなります。なお、写真のように、後ろの緑の背景を邪魔しないよう公共施設を整備していこうとするもので、四阿やベンチ、手すりなど全体的な風景としてなじむような形で整備をしていきたいというものです。袖ヶ浦公園では背景の山などなじむよ

うな形で整備していきたいというものです。

佐藤委員 今回は袖ヶ浦公園ですが、公園の隣にある「ゆりの里」について、一体化しており皆さん公園に来られる方は「ゆりの里」にも来ていただいています。が、「ゆりの里」にはこのような網掛けはされないのでしょうか。

事務局（佐藤次長） 今回は袖ヶ浦公園を指定して景観の取組をしていきたいと考えており、モデルケースにもなってくると考えています。なお、これを決める際には、他の公共施設も検討しており、百目木公園や海浜公園通りなども候補に入っていました。「ゆりの里」については公共施設に入ってくる部分ですが、現時点では景観に配慮されており、指定する予定は今のところありません。

佐藤委員 袖ヶ浦公園に来られる方は「ゆりの里」にも寄ったり、「ゆりの里」に来られる方は袖ヶ浦公園にも寄ったりしており、あの周辺は一体的なまちづくりをされていると感じるので、まちづくりの観点からは、今回は袖ヶ浦公園だけで良いでしょうけど、今後は「ゆりの里」も一体として景観というものを考えていただきたいと思います。

大川委員 袖ヶ浦公園の運用について伺いますが、今後大きなイベントなどを実施した場合、仮設の大きなテントや露店などが入ってくるとと思いますが、そのようなものも対象となるのでしょうか。

事務局（佐藤次長） お祭りや短期的なイベントなどは、適用除外ということで、ずっと長く設置されているものではないので、この景観の基準について適用する必要がないと考えています。

寺木会長 6頁の適用除外の項目7に相当するということでしょうか。

事務局（佐藤次長） そうです。

寺木会長 他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは本件については諮問事項ということですので、議題1について、「特に異議はない」ということで、市長へ答申してよろしいでしょうか。

《異議なしの声あり》

異議がないようですので、「袖ヶ浦市景観計画の変更について」は、「特に異議はない」ということで、市長へ答申することに決定いたしました。続きまして、議題2「市街化調整区域の地区計画ガイドラインの策定について」事務局

から説明をお願いします。

事務局（鶴岡主査） 【資料2により市街化調整区域の地区計画ガイドラインの策定について説明】

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

熊谷委員 実際に地区において話が進み、類型の中身が決まった際の運用のイメージを教えてくださいたいのですが、まず農地の転用となって市の農業委員会があり、県も権限の中で動いていきますが、その場合、農業委員会がチェックし、県もチェックし、市の開発関係の規制もされると思いますが、今回は新たに別の規制がこれらに加わるというイメージでよいのでしょうか。その場合は、市レベルで調整が可能なのでしょうか。もう一点、今は市レベルでチェックがされると思いますが、生産者が独自の判断でその地域に農業施設を作りたいといった場合、市の補助金等を活用すれば市のチェックは入りますが、そうでない場合、独自に作りたいといった場合などの運用イメージを教えてください。

寺木会長 運用ということは、地区計画を策定した後の話ということでしょうか。

熊谷委員 そうです、策定後の話となります。

事務局（佐藤次長） 建物をどのように建てていくかということですが、市街化調整区域で地区計画が策定された際、地区計画の中にどのような建物なら建てられるといった制限が明記されています。建築にあたっては、これに適合した形で建築をすることとなります。なお、市街化調整区域は、都市計画法で建築の制限があり、許可の要件として「地区計画を定めていること」があります。この要件と共に建物の申請をしていただくという手続きの流れとなります。

寺木会長 私の理解なのですが、都市計画決定をしていることですので、建築確認の際に他の都市計画決定の内容と同様のチェックを受けるという中に、地区計画も加わるという理解なのですが、それは間違いですか。

事務局（佐藤次長） 市街化調整区域なので、開発行為の手続きが必要となる場合があります、その要件として地区計画を定めていることが要件の一つとなりますので、これによって建物が建てることができるということとなります。

熊谷委員 その地区で、地区計画が定まって規制がされれば必ず市で一旦情報を把握し、必要な指導があり、その後に関連する県等に波及してくるといった理解でよろしいでしょうか。

事務局（佐藤次長） 地区計画を定めた場所は、市でも条例を策定しており、届出が必要になります。また、君津土木事務所の建築部門でもチェックが入るといったものになります。農業関係については、地区計画を定める際に様々な協議をしていきます。

寺木会長 個別の建築行為については、建築主事がチェックする、または開発審査会での審議を経たうえで、建築主事がさらに確認をするというイメージですが良いでしょうか。

事務局（佐藤次長） はい。市街化調整区域ですので、建築の要件の一つとして地区計画があり、開発関係の部署と建築関係の部署を経たのちに、建物を建てるということとなります。

事務局（小島部長） 補足いたします。通常、市街化区域ですと建築確認を出し、建築主事の確認を取れば建築が可能となります。一方、市街化調整区域は、都市計画法の許可を取り、その後、建築確認の手続きに移るような流れとなります。説明であったように、市街化調整区域では今まで特定のものしか許可要件がありませんでした。しかし、都市計画法の許可の要件の一つに「地区計画が定まっていること」というものがありますので、今回地区計画を策定することで、都市計画法の許可が得られ、地区計画の基準に沿って建築確認申請をしていくということになります。また農地との手続ですが、まず地区計画を策定する際に、農振除外や農地転用許可の見込みについて、事前の段階で担当部局と協議が必要となり、これを踏まえたうえで地区計画の策定となるので、実際の届出がされるときにはすでに協議済みといった形になります。もう一つの農業施設についてですが、市街化調整区域において市の補助金等を活用して建物を建てるといった場合ですが、市街化調整区域では農業施設が適用除外になるといった規定もあります。これは地区計画とは別に現行制度の中でも立地が可能となると考えます。

熊谷委員 今の話ですと、農業施設は除外となると、地区計画で定めたものと矛盾するような建物も建ってしまうのでしょうか。業種等が制限されるということですが、その項目と農業が除外されているといった関係はどうなっているのでしょうか。

事務局（小島部長） 仮に、地区計画区域内で農業用倉庫や農業用ハウスを建てたいといった場合、両方の許可要件を持つこととなりますが、そもそも地区計画を策定するという事は、地域の土地所有者の合意形成を経て、地域のまちづくりをしていくというものですので、そこで決めたことに相反することは、周辺の間目もあり難しいと考えます。

熊谷委員 わかりました。実際には関係者と連携し対応をしていくということですね。

事務局（小島部長） そうです。

寺木会長 他にいかがでしょうか。

三浦委員 前回7月の審議会で各類型について説明をいただきましたが、その後、地区別説明会などが開催されたということで、その中での意見などを反映し、前回から変更や修正、追加したところなどあるのでしょうか。

事務局（佐藤次長） 7月の審議会以降、地区別に説明会を開催し、意見を伺うことを予定していましたが、このコロナ禍で開催できたのが7月の下旬の1箇所だけとなり、その他の地域については文書により意見照会をしたところです。実際に開催したのは平岡地区で、その中では「都市計画マスタープランに地区計画制度を活用した地域の活性化を掲げており、活用することで実現が可能ということで、楽しみにしたい」といったご意見がありました。また文書での質疑については、「都市計画マスタープランに様々なことが記載されているが、自身のまちはどのように変わっていくのか」といったご意見がありました。資料で変更した点では、以前の審議会では類型を表だけで示していましたが、わかりにくい部分もあったので表の隣に位置図を設け、分かりやすくしたほか、インターチェンジ周辺型や主要幹線道路沿道型は、都市計画マスタープランの一つの考え方を2つの類型に分けていたので、地区計画の目標から地区の特性について同じような表現となっていました。今回特徴づけるということで、インターチェンジ周辺と主要幹線道路沿道、それぞれ面的な整備と線的な整備ということで、各類型の内容を修正しています。なお、農住調和地は、原則1ha以上の面積とし、ミニ開発ではなく統一的なまちづくりが進められるような面積にしているほか、駅周辺地域活性型は、立地する施設が未定ということもあり、どのような業種が来るのか今後は検討していくことになると思います。

鬼塚副会長 先ほどの説明の中で、各類型に当てはめて、地区によって目指すまちづくりを進めるとのことですが、例えば、農住調和地型であれば実はインターチェ

ンジ周辺型の要素もある、その逆のケースもあるなど、両方の類型が混在する場合はどのように持っていくのか理解できませんでした。あくまでも、この地区はこの方向で行きますとただだけのものなのか、住民の合意形成はどうするのか、関係性について説明ください。

事務局（佐藤次長） 様々な類型が混在する場所について、どのように考えていくべきかとのことですが、類型の考え方については、①～③については主に居住系で、定住人口を維持していこうといったもので、④～⑥についてはもう少し広い範囲で、地域の活性化や地域振興を図っていくためのものです。地域の方がこれを考える際には、まずはどのくらいの範囲で策定が可能なのかということ、例えば定住人口を維持するのであれば、0.5haから可能となります。小さな面積でまちづくりを考えるならこれらの類型を、また大きい面積で地域振興を図っていきたいという場合は、④～⑥の類型を活用することとなります。ただ、④～⑥で一定の規模以上とする場合であっても、実際には住宅の立地も考えられますので、その際には①～③の類型も組合せながら策定をしていくということとなります。

寺木会長 教科書上は開発をしないのが市街化調整区域になりますので、その総量規制などはかかるという理解でよろしいでしょうか。

事務局（佐藤次長） 説明にもありましたが、このガイドラインにより市街化調整区域において、どのような開発もできるといったものではありません。基本として、7月に策定した都市計画マスタープラン、これに沿ったまちづくりを実現するための方針として地区計画を活用していくというものです。

林委員 パブリックコメントとありますが、前回の審議会の時も何件か意見が出ているという資料をいただきましたが、結構意見の地域が限定されていると記憶しています。どのような方が対象でどのように周知をしているのか気になったので教えていただきたいと思います。

事務局（佐藤次長） パブリックコメントについては、市民の方や関係事業者などが対象となります。周知の方法としては、市広報紙やホームページで周知をしており、実際にホームページの中でガイドライン案を見ることができます。また印刷したものを各公民館に設置し、そこでも意見を受け付けることとしています。なお、期間については1か月としています。

佐藤委員 資料の11頁、駅周辺地域活性型について決定できる面積が5ha以上とな

っていますが、カッコ内に「但し地域振興に寄与する土地利用については1 h a 以上」と記載されています。この地域振興に寄与する土地利用とは具体的にどのようなもののでしょうか。

事務局（佐藤次長） 実際には5 h a 以上を目指していくというものです。但し、地域振興に寄与するものとして用途的にははっきりしないものもありますが、流通業務施設や観光施設といった、5 h a なくても地域振興に寄与する場合は、面積が小さくてもできるということで設定しています。

佐藤委員 すごく極端な話ですが、横田地区ではもともと地価が安く、例えば業者が来て5 h a 以上の土地で地域の方と共に開発するといった場合、なかなか開発に見合う販売ができるのか難しいと感じます。いきなり5 h a ではなく、まずは1 h a くらいからといった場合、どの程度が範囲として認められるのでしょうか。地域振興に寄与するものは認められるというのがありましたが、あまり詳細に決まっていないということで、個別に相談ということでしょうか。

事務局（佐藤次長） 原則は商業や業務施設となります。あと、1 h a 以上としているのは、排水なども適切な整備が必要になりますので、それによってまちづくりについても機能的に高めていきたいというものです。

佐藤委員 久留里線沿線は、人に住んでいただかないとどんどん寂れていってしまいます。確かに市街化調整区域ではありますが、駅周辺については一定の開発も必要と感じており、地区計画を活用して定住いただければ良いなと感じています。先ほど、駅周辺型については大きく用途が決まっていないものの、住宅の立地について説明いただいているが、案の中に明確に記載をしないのでしょうか。

事務局（佐藤次長） 駅周辺地域活性型については、今後様々なまちづくりが想定される中で、特に限定しているものではなく、大きな方針については都市計画マスタープランのとおり地域振興に寄与するものということになります。東横田駅周辺などでは、駅周辺地域活性型以外にも集落地型や農住調和地型も活用することができるので、この類型により住宅の立地を許容するようなガイドラインとなっています。

寺木会長 他にいかがでしょうか。何か追加の説明がございますか。

事務局（小島部長） 参考資料2の13頁に、平岡地域拠点周辺や横田都市拠点周辺でのまちづくりの可能性というものを記載していますが、この中で地域拠点周辺

では沿道では病院やスーパーをその後背地では住宅の立地という事例を載せていますが、一定の5 h a以上の範囲でこのようなまちづくりは進めても良いと考えています。一方、1 h a以上という場合は、原則としては商業業務系ということで、基本的にスーパーや銀行などそういったものは1 h aでも許容しようというものです。住宅も併せてということであると、一定の面積によってまちづくりをすすめていきたいという考えがあります。

佐藤委員 そうすると、横田地区ではなかなかまちづくりが進んでいかないのかなと感じます。実際にはこの地域では人がいなくなっており、地元の方たちも活性化していきたいという地元議員もいらっしゃる。なかなか5 h aの開発となると地権者を全員集めてとなり、現実的に難しいと感じます。もう少し融通をきかせるということではできないのでしょうか。

事務局（小島部長） 冒頭にも説明しましたが、そもそも市街化調整区域では建物の建築を抑制しているという大前提がありますので、それを小さな面積で住宅をどんどん許容していくといった考えは持てません。そのなかでも、エリアを定めて幹線道路沿道や既成集落地などで住宅含めて許容していこうとするものですので、全ての所で0.5 h a以上といった面積要件とするのは難しいです。

佐藤委員 0.5 h a以上だとかなり小さいので確かにミニ開発が進んでいってしまう懸念はありますが、1 h a以上というところ、地域振興に寄与するという意味では、商業施設とか施設系のものという説明をいただいたと思うのですが、地域振興ということで、この辺りでは人口が減っており、新たに住むところもないと新たな人も来ないわけで、これも地域振興に値するかと思いたいががでしょうか。

事務局（小島部長） 確かに住宅が建てば地域が振興するといった考えもあるかと思いますが、横田地区については市街化区域もありますので、その中でということになります。市街化区域ではまとまった面積が確保できない中で、周辺において1 h a以上で業務系の施設を誘致することで、地域の活性化がなされ、横田地区の人口増にもつながるという考えのもと策定をしています。全ての住宅を排除しているというものではなく、東横田駅周辺であれば幹線道路沿道で住宅を許容しているところはあるので、全体のエリアの中でそういったことをご理解いただければと思います。もう一つ、無尽蔵に認めていくのかといった意見もあると思います。今回の地区計画制度は、県の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や市の総合計画といった上位計画と整合を図っています。県の方針では、本市の都市計画の方針が示されており、この中には人口も規定されて

います。このため、どんどん宅地開発が容認されるというものではないことをご理解いただきたいと思います。

寺木会長 事務局からの説明にもありましたが、市街化調整区域では、原則、開発行為自体をやらないというのが国の方針でも決まっています、国の都市計画指針に明記されています。ですので、市街化調整区域では市街化を助長しないという中で、地区計画という縛りをかけ、それも住民発意型でやる気のある、地域に愛着があるそういった人たちの心情を汲み取って、何とかこの場所で地域の存続を向かって頑張る人を支援したい、そういった意味で、ルール の範囲内で最大限努力して作ろうとしているということをご理解いただきたいと思います。

佐藤委員 都市計画マスタープランを策定する際には市議会にも説明があり、横田地区はどうしていくのかといった話があり、なかなか市街化区域編入は難しいといった中で、地区計画というものを入れ込み、これによって人口を増やしていくという話がありました。このような中、地区計画ガイドラインで、その辺きちんと私たちが話した中でできているのかというものもあったので話をさせていただきました。

寺木会長 他にいかがでしょうか。では、ご意見も出尽くしたようでございますので、この件につきましては、頂いた意見を踏まえつつ、パブリックコメントに向けて案の策定を進めていただければと思います。それでは、最後の議題「その他」について事務局から何かありますか。

事務局（神子副参事） 特にございません。

寺木会長 議題は以上となります。他に、折角の機会でございますので、お時間の許す限り委員の皆様から、その他、自由なご発言をいただきたいと思います。ご意見等はございますか。特にないようですので進行を事務局にお返しします。本日は皆様振興にご協力いただきありがとうございました。

事務局（神子副参事） 寺木会長、委員の皆様長時間にわたり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、よろしくお願いたします。また、連絡事項として、今後の審議会開催予定について説明させていただきます。先ほど説明いたしました、「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」についてパブリックコメントを経まして最終決定となりますので最終報告をさせていただきますとともに「特定生産緑地指定に係る諮問」をさせていただきますにあ

たり、第3回審議会を来年2月から3月頃に予定しております。日程が決まりましたら正式な開催通知を送付させていただきますのでよろしくお願いいたします。以上をもちまして、令和2年度第2回袖ヶ浦市都市計画審議会を終了させていただきます。本日は長時間に渡り、ありがとうございました。

令和2年度第2回 袖ヶ浦市都市計画審議会

日 時 令和2年12月11日（金）
午後2時30分から
場 所 袖ヶ浦市保健センター1階集団指導室

次 第

- 1 開 会
- 2 辞令交付
- 3 市長あいさつ
- 4 会長あいさつ
- 5 議 事
 - (1) 袖ヶ浦市景観計画の変更について（諮問）【資料1】
 - (2) 市街化調整区域の地区計画ガイドラインの策定について（状況報告）【資料2】
 - (3) その他
- 6 閉 会

袖ヶ浦市景観計画の変更について

～景観重要公共施設の指定～

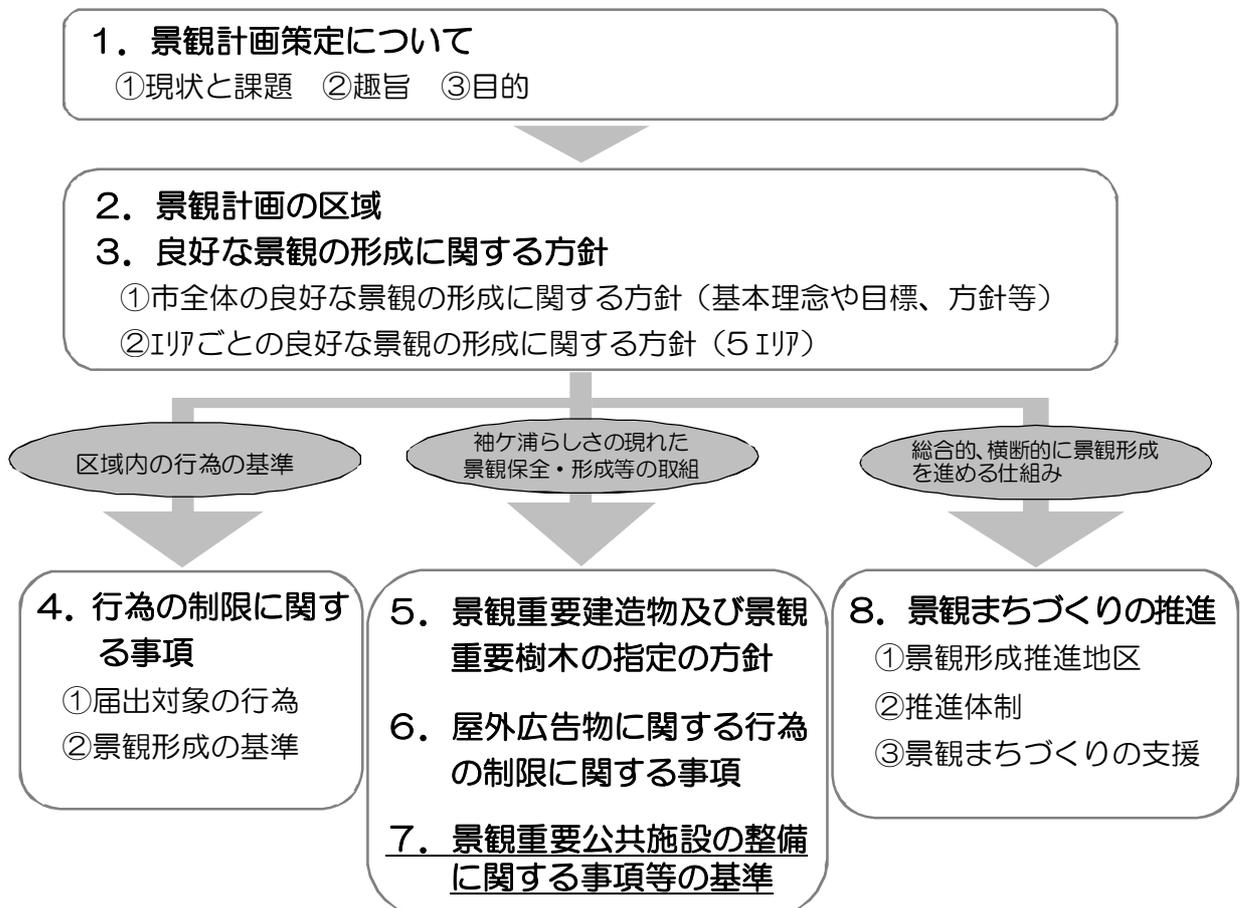
1. はじめに

本市は、景観まちづくり推進のため、平成 23 年 4 月に景観法第 7 条第 1 項に基づく景観行政団体となり、その後、景観法の規定に基づく制限・誘導等を活用して景観行政を推進していくため、平成 25 年 12 月に景観法第 8 条に基づく法定計画「袖ヶ浦市景観計画（以下「景観計画」という。）」を策定しました。

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

この度、地域の景観を形成するうえで重要な要素である公共施設について、景観計画の指定方針等に基づき、景観重要公共施設への指定を検討し、市民に親しまれ、地域のシンボルとして景観形成に重要な役割を果たしている袖ヶ浦公園を、良好な景観形成の維持・保全を図るため、「景観重要公共施設」に指定することから、景観計画を変更するものであります。

○景観計画の全体構成



2. 都市計画審議会と景観計画との関連について

景観計画の策定の手続きについては、景観法第9条に規定されています。

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

◎景観法（抜粋）

（策定の手続）

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

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

3 都道府県である景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、関係市町村の意見を聴かなければならない。

4 景観行政団体は、景観計画に前条第二項第四号ロ又はハに掲げる事項を定めようとするときは、あらかじめ、当該事項について、国土交通省令・農林水産省令・環境省令で定めるところにより、当該景観重要公共施設の管理者（景観行政団体であるものを除く。）に協議し、その同意を得なければならない。

5 景観行政団体は、景観計画に前条第二項第四号ホに掲げる事項を定めようとするときは、あらかじめ、当該事項について、国立公園等管理者（国立公園にあっては環境大臣、国定公園にあっては都道府県知事をいう。以下同じ。）に協議し、その同意を得なければならない。

6 景観行政団体は、景観計画を定めたときは、その旨を告示し、国土交通省令・農林水産省令・環境省令で定めるところにより、これを当該景観行政団体の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。

7 前各項の規定は、景観行政団体が、景観計画を定める手続に関する事項（前各項の規定に反しないものに限る。）について、条例で必要な規定を定めることを妨げるものではない。

8 前各項の規定は、景観計画の変更について準用する。

3. 景観重要公共施設について

道路や都市公園等の公共施設は地域の景観を構成する重要な要素であることから、良好な景観の形成に重要な公共施設を「景観重要公共施設」として景観法に基づいて指定するものです。

景観計画の「7. 景観重要公共施設に関する事項等の基準」では、良好な景観形成を図るための骨格として、景観重要公共施設の指定を行うことを位置づけています。

《景観計画での指定要件》

- 袖ヶ浦の景観を特徴づける拠点として、市民に親しまれている公共施設
- 市の景観の骨格を形成し、景観軸や景観拠点を構成する公共施設
- 地域のシンボルとして、景観形成に重要な役割を果たす公共施設

(1) 景観重要公共施設指定の目的

指定により、袖ヶ浦市の景観上重要な位置を占めている道路や公園などの公共施設の景観を維持・活用することで魅力ある公共空間の維持・創出が図られます。

また指定を契機に、施設管理者や関連事業者、周辺住民との連携した取り組みを促進することにも繋がります。

(2) 景観重要公共施設の指定効果について

指定により、「整備に関する事項」や「占用等の許可の基準」を景観計画に定めることが出来ます。(景観法第8条第2項第4号ロ、ハ)

これにより、対象施設の整備時や占用等を行う際には、基準に従うことが必要となり、良好な景観の形成を図ることが可能となります。

例えば、照明灯などの柱やネットフェンス・転落防止柵は景観に配慮した落ち着いた色彩の材料を使用し、また自動販売機は景観に配慮して設置します。

4. 景観計画の変更案の概要について

景観計画の指定方針等に基づき、市民に親しまれ、地域のシンボルとして景観形成に重要な役割を果たしている袖ヶ浦公園を、良好な景観形成の維持・保全を図るため、「景観重要公共施設」に指定することから、景観計画を変更します。

(1) 袖ヶ浦公園を景観重要公共施設に指定します。

本市における景観重要公共施設の指定が 1 例目となり、景観計画の指定方針にある「景観を特徴づける拠点として市民に親しまれている公共施設」、「地域のシンボルとして、景観形成に重要な役割を果たす公共施設」等の指定要件の要素が高い袖ヶ浦公園を指定します。

景観重要公共施設の指定により、水と緑あふれる袖ヶ浦公園内の良好な景観を維持するとともに、周辺環境と調和した景観形成を図ります。



・園児が公園内を散策する様子



・花菖蒲まつりの様子

(2) 袖ヶ浦公園内における景観形成に関する基準を定めます。

景観重要公共施設の指定に伴い、「整備に関する事項」及び「占用等の許可の基準」を景観計画に定めます。(景観法第8条第2項第4号ロ、ハ)

<p>整備に関する事項 (行政機関が守るルール)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・照明灯等の柱類や防護柵等の柵類の色彩は、ダークブラウン又はグレーベージュ程度とする。 ・外壁、工作物、舗装、屋根の色彩基準については、別表 1 によるものとする。 ・工作物の素材は、景観へ配慮し、経年劣化やメンテナンスを考慮したものとする。 ・案内板や公共サインは、周辺の自然環境との調和に配慮し、園内における仕様の統一に努める。 ・植栽は景観と眺望に配慮する。
<p>占用等許可基準 (占用者が守るルール)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自動販売機の配置、色彩は、景観に配慮したものとする。 ・占用物の色彩基準については、「整備に関する事項」の基準を準用する。

別表 1 (外壁、工作物、舗装、屋根の色彩基準)

対象物	色相	明度	彩度
外壁 工作物 舗装	赤 (R)	全明度	4以下【10以下】
	黄赤 (YR)		6以下【10以下】
	黄 (Y)		4以下【10以下】
	黄緑 (YG)、緑 (G)、青 (B) 青紫 (PB)、紫 (P)、赤紫 (RP)		2以下【6以下】
屋根	赤 (R)	7以下	4以下
	黄赤 (YR)		6以下
	黄 (Y)		4以下
	黄緑 (YG)、緑 (G)、青 (B) 青紫 (PB)、紫 (P)、赤紫 (RP)		2以下

【 】の数値は、建築物の外壁において、広告色を使用する場合の基準

- 外壁、工作物、舗装の明度の基準については、暗色を許容して、全範囲とします。
- 屋根の明度の基準については、明るい色を避けるため、7以下とします。
- 木材、石材、土、リガ、コンクリートなど従来から建材として広く用いられている自然素材の色は、経年劣化により穏やかな色彩となるため、色彩基準の例外とします。
- 広告色を使用する場合は原則的に見付面積の 1/5 以内とし、周辺環境との調和に配慮した色彩とします。

○整備に関する事項及び占用等許可基準について

- 自然石材、金属、コンクリートなど、素材を着色しないものは、周辺との調和に配慮し、使用できるものとする。
- 自動販売機を建築物の前に設置する場合は、建築物の外壁に類似した色彩に努める。
- 自動販売機が複数になる場合は、景観に配慮された自動販売機の色彩統一に努める。
- 広告色を使用する場合で、色彩基準を超える色彩を使用する場合は、必要に応じて景観アドバイザーの意見を聞くことにより、見付面積の 1/20 以内の使用を可能とします。
- 袖ヶ浦公園内にある管理事務所や郷土博物館、アライナーなるほど館等の建築物も基準の対象となります。

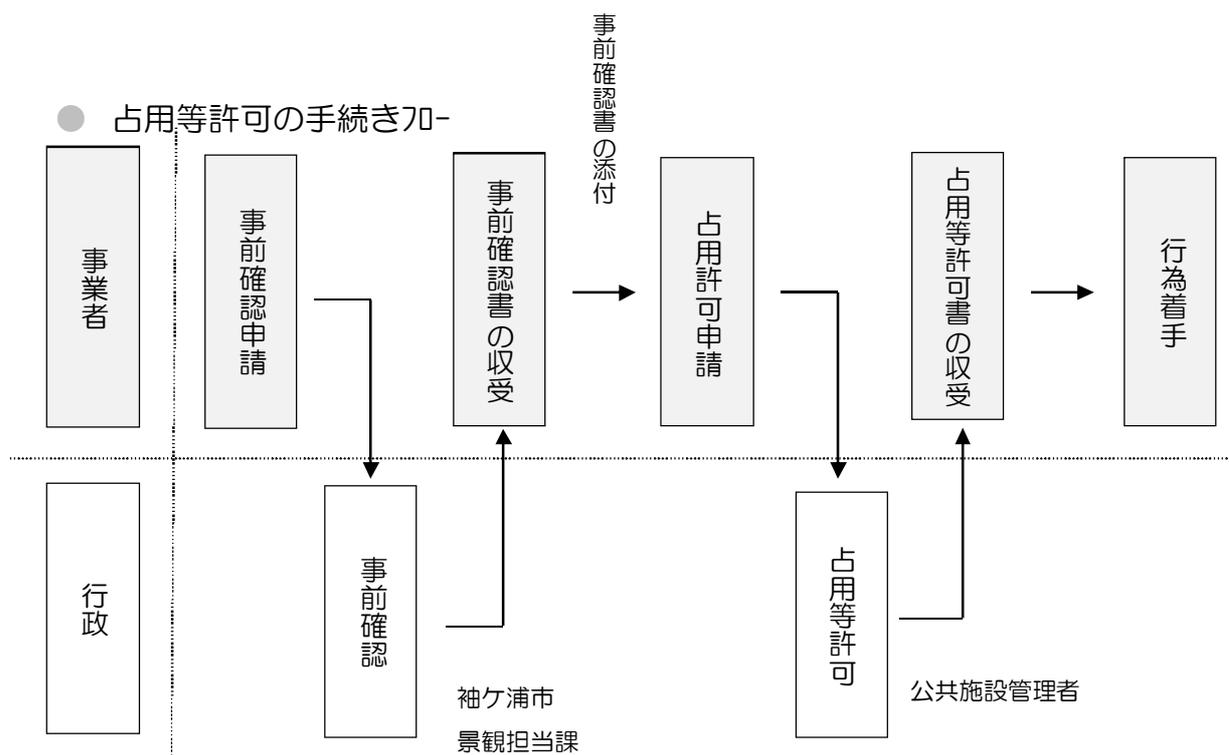
【適用除外】

- 遊具、健康遊具の施設
- 道路標識の表示面等、法令で定めのあるもの
- 安全上又は緊急上やむを得ないもの
- 公共施設の日常管理・部分補修をするもの
- 地中に埋設するもので周辺の景観形成に影響のないもの
- 工事に必要な仮設の工作物
- イベント等で短期間に使用する建築物又は工作物
- 景観重要公共施設の指定時点で現に存し、そのまま継続して使用するもの

(3) 景観重要公共施設の占用等の許可の手続き

景観法第 8 条第 2 項第 4 号ハに基づく占用許可基準等が定められた景観重要公共施設の占用物件等については、占用許可等の基準に適合することが必要になります。

このため、公共施設の占用許可申請等を行う際には、事前に市の確認を受けることになります。



5. スケジュールについて

時期	事項
令和元年6月10日	第1回袖ヶ浦市景観審議会（指定候補の意見聴取）
令和2年2月21日	第2回袖ヶ浦市景観審議会（景観重要公共施設における規制内容の意見聴取）
6月26日～7月27日	パブリックコメント【結果：意見の提出なし】
7月10日	第1回袖ヶ浦市都市計画審議会にて事前説明
11月25日	袖ヶ浦市景観審議会への諮問
12月11日	袖ヶ浦市都市計画審議会への諮問
12月下旬	景観計画の変更（決定告示）、運用開始（予定）

(参考) 袖ヶ浦公園の現状

○公園施設



・四阿 (あすまや)



・ベンチ

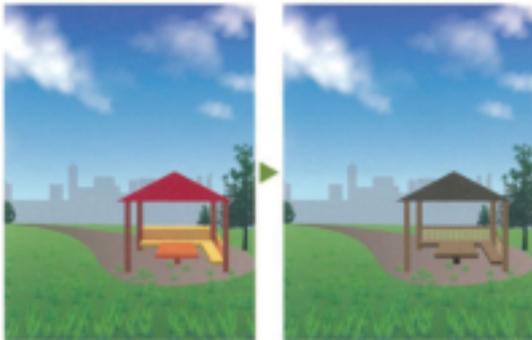


・花のテラス

- ・四阿、ベンチ等は、自然素材の材料を使用し、景観に配慮した落ち着いた色彩により整備されています。

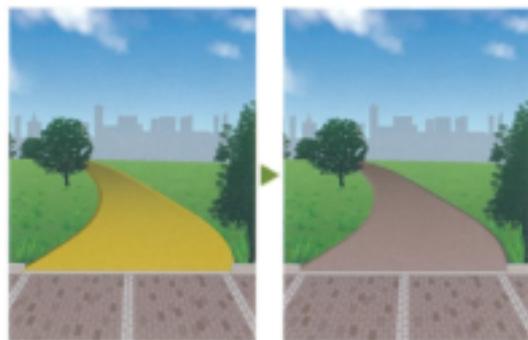
《公園における景観形成のイメージ 1》

【四阿、ベンチ等】



- ・木材の素材を生かすなど、落ち着いた低彩度色を基本とする。

【舗装】



- ・鮮やかな色彩や明るすぎる色彩は避け、園内の自然景観が映える落ち着いた色彩を基本とする。



• 転落防止柵



• 照明灯

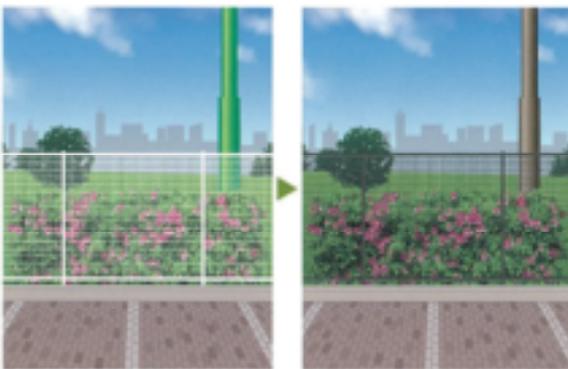


• フェンス

- ダークブラウン色の材料を使用した柵により、落ち着いた景観形成が図られています。
- 照明灯やフェンスは、白やシルバーの明るい材料を使用した場合、自然景観から浮いた印象があります。

《公園における景観形成のイメージ 2》

【柵、柱類】



※参考

近似色	基本色名称	標準マンセル値
	ダークブラウン (こげ茶色)	10YR2.0/1.0程度
	グレーベージュ (薄灰茶色)	10YR6.0/1.0程度

景観に配慮した防護柵の整備ガイドライン（国土交通省）より

- 照明灯などの柱類や、転落防止柵などの柵類は、落ち着いた低彩度色を基本とするとともに園内でできるだけ統一する。

○占用物



• 自動販売機



• 施設案内板

- 自動販売機は色彩に統一感がなく、公園内で目立っています。
- 施設案内板については、園内での仕様の統一により景観に配慮します。

7. 景観重要公共施設の整備に 関する事項等の基準



代宿 けやき通り



7. 景観重要公共施設に関する事項等の基準

(法第8条第2項第4号ロ・ハ)

1 基本的な考え方

道路、河川、都市公園等の公共施設は、地域の景観を形成するうえで重要な要素となっています。良好な景観形成を図るための骨格として重要公共施設の指定を行います。

2 景観重要公共施設の指定方針

指定は、景観上重要な骨格となる道路、河川、都市公園を対象とし、施設管理者の同意のもとで行います。

今後、指定要件に基づき、景観重要公共施設の指定を目指し、施設管理者等関係機関と協議を進めていきます。

● 指定要件

- 袖ヶ浦の景観を特徴づける拠点として、市民に親しまれている公共施設
- 市の景観の骨格を形成し、景観軸や景観拠点を構成する公共施設
- 地域のシンボルとして、景観形成に重要な役割を果たす公共施設
(今後整備される施設も含む。)

3 景観重要公共施設

● 景観重要都市公園

■ 袖ヶ浦公園

袖ヶ浦公園は、市の中心近くに位置し、市の景観計画では田園・集落エリアの景観拠点として位置づけられています。園内には四季折々の花が植えられており、桜や花菖蒲とともに様々な花の鑑賞ができる市内唯一の総合公園になります。

また、袖ヶ浦市郷土博物館や旧進藤家住宅、万葉植物園など本市の歴史と文化を伝える施設が立地しています。

水と緑あふれる袖ヶ浦公園内の良好な景観を維持するとともに、周辺環境にも調和した景観形成を図ります。



■ 袖ヶ浦公園平面図



4 景観重要公共施設の整備と占用許可の基準

● 袖ヶ浦公園

整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ■ 照明灯等の柱類や防護柵等の柵類の色彩は、ダークブラウン（10YR2/1）又はグレーベージュ（10YR6/1）程度とする。 ■ 外壁、工作物、舗装、屋根の色彩基準については、別表1によるものとする。 ■ 工作物の素材は、景観へ配慮し、経年劣化やメンテナンスを考慮したものとする。 ■ 案内板や公共サインは、周辺の自然環境との調和に配慮し、園内における仕様の統一に努める。 ■ 植栽は景観と眺望に配慮する。
占用等許可基準	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自動販売機の配置、色彩は、景観に配慮したものとする。 ■ 占用物の色彩基準については、「整備に関する事項」の基準を準用する。

● 別表1（外壁、工作物、舗装、屋根の色彩基準）

園内及び周辺環境と調和した色彩とします。

明度・彩度の基準一覧（日本工業規格 Z8721 に定めるマンセル値による）

対象物	色相	明度	彩度
外壁 工作物 舗装	赤 (R)	全明度	4以下【10以下】
	黄赤 (YR)		6以下【10以下】
	黄 (Y)		4以下【10以下】
	黄緑 (YG)、緑 (G)、青 (B) 青紫 (PB)、紫 (P)、赤紫 (RP)		2以下【6以下】
屋根	赤 (R)	7以下	4以下
	黄赤 (YR)		6以下
	黄 (Y)		4以下
	黄緑 (YG)、緑 (G)、青 (B) 青紫 (PB)、紫 (P)、赤紫 (RP)		2以下

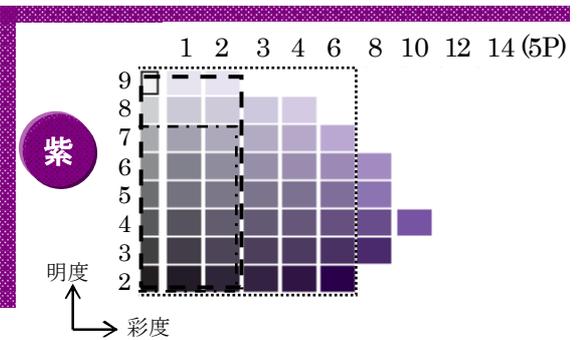
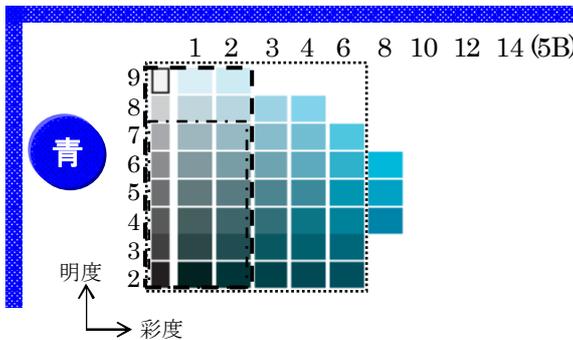
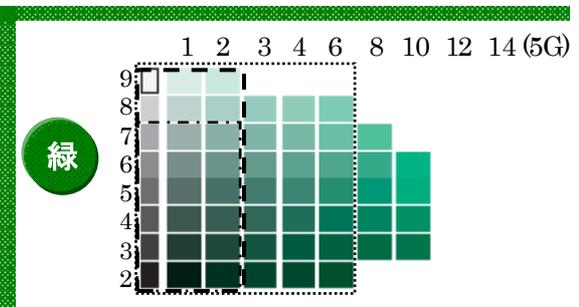
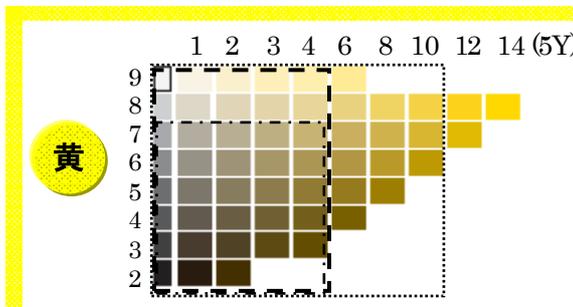
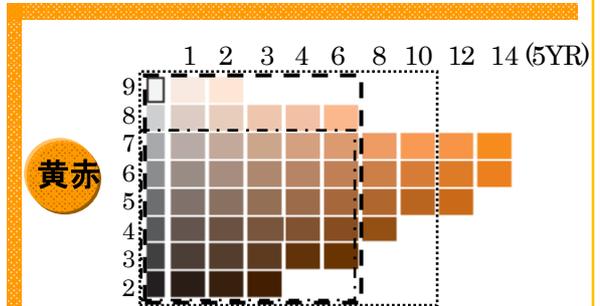
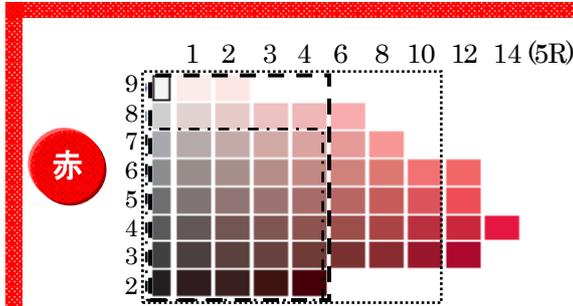
【 】の数値は、建築物の外壁において、広告色を使用する場合の基準

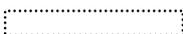
- 外壁、工作物、舗装の明度の基準については、暗色を許容して、全範囲とします。
- 屋根の明度の基準については、明るい色を避けるため、7以下とします。

- 木材、石材、土、レンガ、コンクリートなど従来から建材として広く用いられている自然素材の色は、経年劣化により穏やかな色彩となるため、色彩基準の例外とします。
 - 建築物の外壁について、広告色を使用する場合は原則的に見付面積の 1/5 以内とし、周辺環境との調和に配慮した色彩とします。
 - 建築物の外壁について、広告色を使用する場合で、色彩基準を超える色彩を使用する場合は、必要に応じて景観アドバイザーの意見を聞くことにより、見付面積の 1/20 以内の使用を可能とします。
- 整備に関する事項及び占用等許可基準について
- 自然石材、金属、コンクリートなど、素材を着色しないものは、周辺との調和に配慮し、使用できるものとします。
 - 自動販売機を建築物の前に設置する場合は、建築物の外壁に類似した色彩に努めることとします。
 - 自動販売機が複数になる場合は、景観に配慮された自動販売機の色彩統一に努めることとします。
 - 袖ヶ浦公園内にある管理事務所や郷土博物館、アクリンなるほど館等の建築物も基準の対象となります。
 - 下記の内容を基準の適用除外とします。
 - ・ 遊具、健康遊具の施設
 - ・ 道路標識の表示面等、法令で定めのあるもの
 - ・ 安全上又は緊急上やむを得ないもの
 - ・ 公共施設の日常管理・部分補修をするもの
 - ・ 地中に埋設するもので周辺の景観形成に影響のないもの
 - ・ 工事に必要な仮設の工作物
 - ・ イベント等で短期間に使用する建築物又は工作物
 - ・ 景観重要公共施設の指定時点で現に存し、そのまま継続して使用するもの



袖ヶ浦公園における基準色及び広告色の範囲



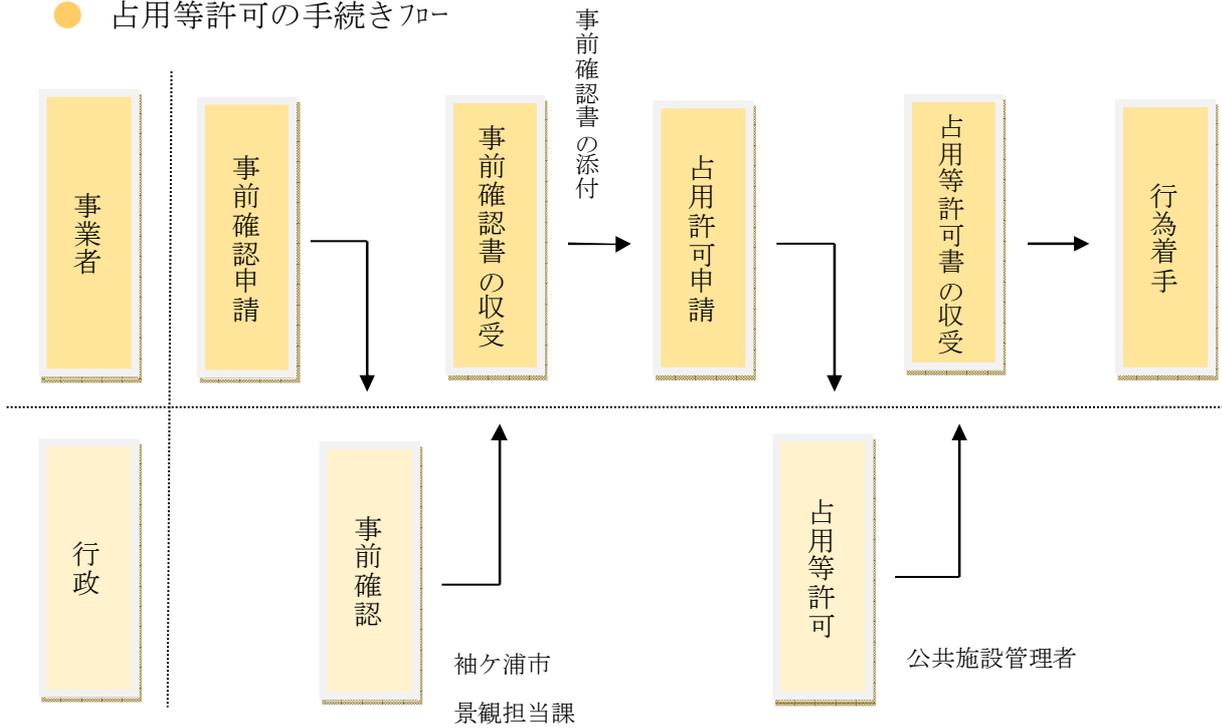
- 色彩の基準
-  外壁・工作物・舗装の基準色
 -  外壁の広告色
 -  屋根の基準色

5 景観重要公共施設の占有等の許可の手続き

景観法第8条第2項第4号ハに基づく占有許可基準等が定められた景観重要公共施設の占有物件等については、占有許可等の基準に適合する必要があります。

このため、公共施設の占有許可申請等を行う際には、事前に市の確認を受けることとなります。

● 占有等許可の手続きフロー



市街化調整区域における地区計画ガイドライン（案）

令和〇年〇〇月 策定

袖ヶ浦市

【目次】

1. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン策定の目的と位置づけ・・・1
 - (1) 市街化調整区域における地区計画ガイドライン策定の目的
 - (2) 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの位置づけ

2. 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方について・・・・・・2
 - (1) 市街化調整区域における土地利用の方針
 - (2) 区域マスタープランにおける市街化調整区域の土地利用の方針
 - (3) 袖ヶ浦市都市計画マスタープランにおける方針

3. 市街化調整区域における地区計画の導入について・・・・・・5
 - (1) 地区計画の共通事項
 - (2) 地区計画の種類
 - (3) 地区計画の想定対象区域
 - (4) 類型別の基準

1. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン策定の目的と位置づけ

(1) 市街化調整区域における地区計画ガイドライン策定の目的

都市計画法（以下「法」という。）第7条では、「都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。」と規定されています（区域区分制度）。市街化を促進すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に二分する区域区分制度は、優良農地や豊かな自然環境の保全、計画的な公共施設整備による良好な市街地形成等を図るうえで大きな効果を発揮してきました。

本市においても、市街化区域では、高度経済成長期に京葉臨海コンビナートの形成や急増する人口を受け入れるための計画的な市街地整備を進める一方、市街化調整区域では、自然環境の維持・保全や営農環境の増進を図るなど、都市づくりの根幹を成す制度として大きな役割を果たしています。

しかし、将来的な人口減少局面の到来や急速な高齢化の進行、経済活動の生産性や地域活力の低下など、本市を取り巻く状況の変化に伴い、求められる土地利用のあり方も変化しており、特に市街化調整区域においては、土地利用規制による集落地の人口減少や鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺など産業適地での開発抑制、市街化区域縁辺部における無秩序な市街地の拡大等の課題が見受けられます。

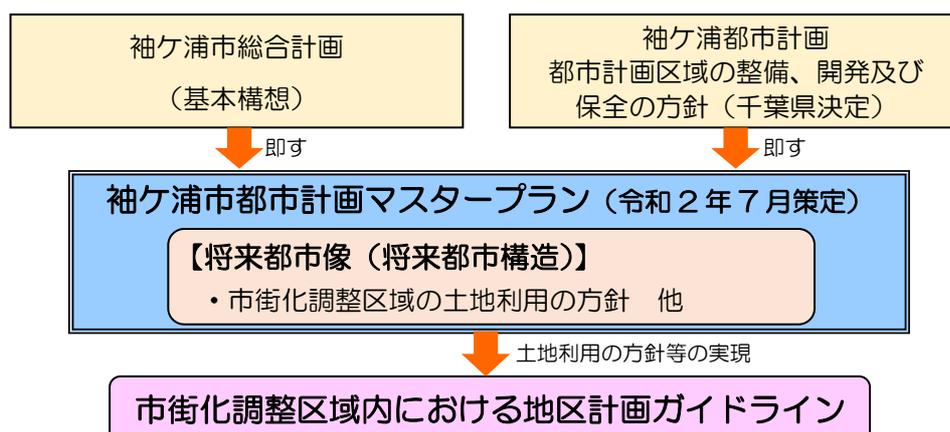
こうした状況を踏まえ、千葉県が定める袖ヶ浦都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「区域マスタープラン」という。）において、市街化調整区域の土地利用方針が示され、また、令和2年7月策定の袖ヶ浦市都市計画マスタープランにおいても、市の将来都市像及び地域の実情に応じた市街化調整区域の土地利用の方針を定めました。

これらの方針に基づき、地区計画を活用し、秩序ある土地利用や地域の活性化を図るため、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン（以下「ガイドライン」という。）」を策定するものです。

(2) 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの位置づけ

ガイドラインは、袖ヶ浦市都市計画マスタープランにおいて定められた将来都市像及び土地利用の方針を実現するために、市街化調整区域において地区計画を誘導するための運用基準であり、将来都市像及び土地利用の方針に沿って都市的土地利用を図る区域において、地区計画の策定が可能となります。

なお、地区計画は住民や関係地権者の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画です。



2. 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方について

(1) 市街化調整区域における土地利用の方針

区域マスタープラン及び袖ヶ浦市都市計画マスタープランでは土地利用について方針が示されており、市街化調整区域内で地区計画を活用する場合は、これらの方針を踏まえた運用を行っていくものとします。

(2) 区域マスタープランにおける市街化調整区域の土地利用の方針

- ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針
- イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針
- ウ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針
- エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

(3) 袖ヶ浦市都市計画マスタープランにおける方針

1-1 将来都市像

① 将来都市像

「みんなでつくる 人つどい 緑かがやく 安心のまち 袖ヶ浦」

② 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
- 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
- 基本方針3 多様な産業が調和した活力ある都市づくり
- 基本方針4 安全・安心な都市づくり

③ 将来都市構造*（主な拠点における土地利用上の位置づけ）

《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。

《地域拠点》

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。

1-2 市街化調整区域の土地利用の方針

① 集落地

- ・ 周辺の緑や農地と調和した良好な居住環境の維持・向上に努めるとともに、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。

② 既存開発住宅地

既に良好な居住環境が備わっていることから、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。

③ 農住調和地

農地や樹林地など周辺の自然との調和を図るため、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。

④ 保全系緑地

- ・ 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保全を図ります。

⑤ 生産系緑地

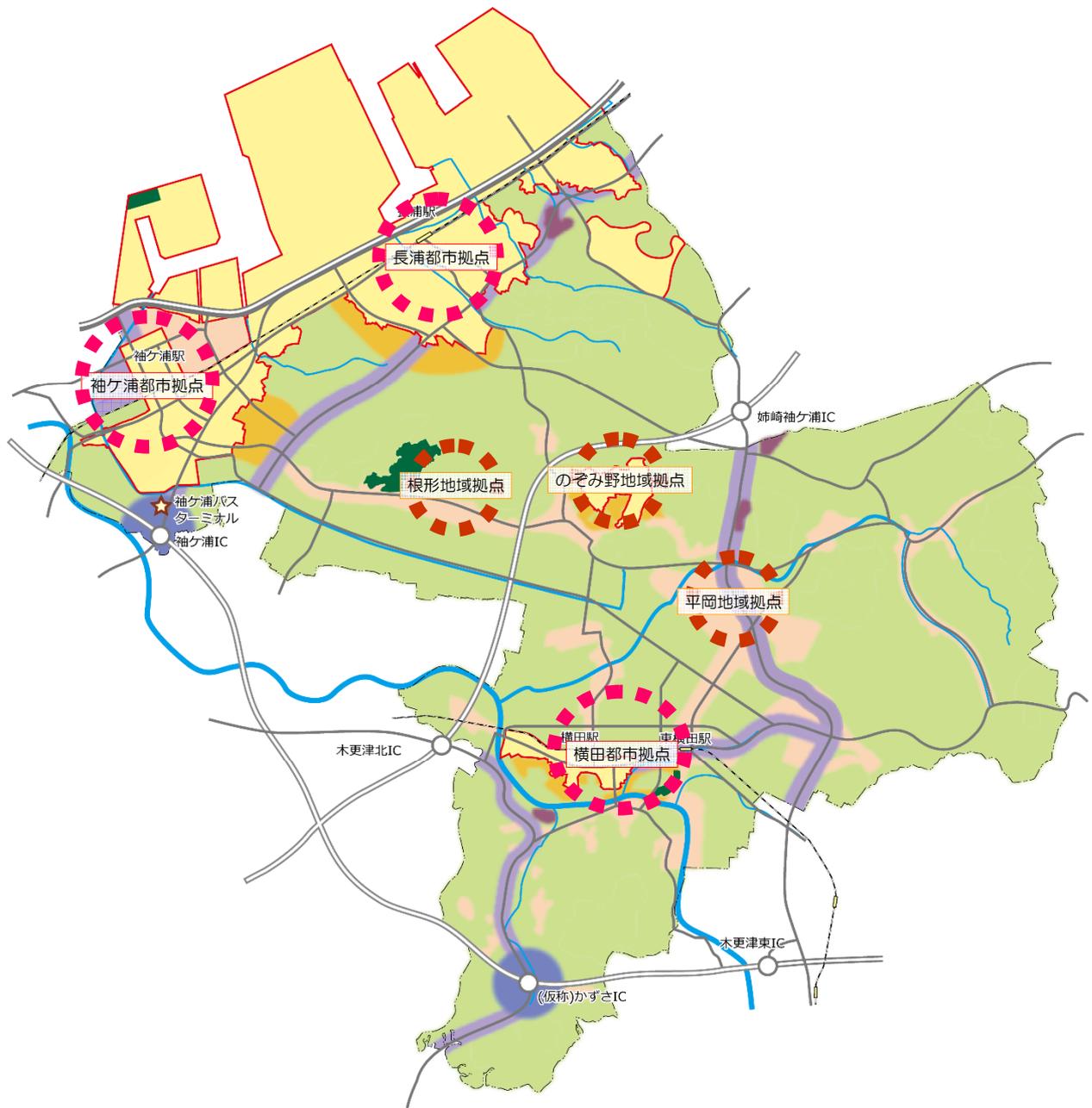
- ・ 小櫃川及び浮戸川流域の水田地帯及び台地部の畑作地帯は本市における優良農地であり、本市の景観形成や都市環境の保全の観点からも重要な役割を担っているため、営農条件の向上を図るとともに、保全を図ります。
- ・ 遊休農地は市民農園として活用するなど、農地保全のための多様な取組みの展開を図ります。
- ・ 農業を支える担い手の確保・育成や増加が懸念される耕作放棄地の対策といった、人と農地の問題に対して一体的な解決を図ります。

⑥ 高速道路インターチェンジ周辺等

- ・ 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、広域的な交通利便性の高さを活かし、市民の生活利便性の向上や地域活力の向上に資する産業・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。
- ・ 袖ヶ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、袖ヶ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。

※ 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」と位置づけます。

○土地利用方針図



凡 例			
	市街化区域		都市公園・都市緑地等
	集落地		河川
	既存開発住宅地		自動車専用道路及びインターチェンジ
	農住調和地		主要道路
	インターチェンジ周辺地区		鉄道及び駅
	インターチェンジアクセス道路沿道地区		袖ヶ浦バスターミナル
	その他の市街化調整区域(田畑・樹林地等)		

(袖ヶ浦市都市計画マスタープラン「土地利用方針図」を一部加工したものです。)

3. 市街化調整区域における地区計画の導入について

(1) 地区計画の共通事項

市街化調整区域において地区計画を策定する場合の基本事項を次のとおり定めます。

① 基本的な考え方

地区計画は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念、性格を変えるものではなく、次のいずれかの要件を満たすものであることとします。

- ・ 地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域において計画的な市街化を図る上で支障がないこと。
- ・ 不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があること。
- ・ 市街化区域において行われないうことについて相当の理由があること。

② 上位計画との整合

地区計画は、基本的に「袖ヶ浦市総合計画」、「袖ヶ浦市都市計画マスタープラン」等の上位計画、及び千葉県の定める「区域マスタープラン」と整合が図られていることが必要です。また、「区域マスタープラン」に定める人口フレーム、産業フレームの範囲内のものであることが必要です。

③ 法令等との適合

ガイドラインに基づく地区計画は都市計画法、都市計画運用指針等、他法令や市の施策に適合する必要があります。

④ 事業の確実性等

地区計画は、開発行為等による計画的な市街地整備、地区施設等の整備等が確実に見込まれる必要最小限の区域とします。

⑤ 環境への配慮及び景観条例との適合

地区計画は、周辺的生活環境、自然環境との調和を欠くおそれがなく、景観に十分配慮したものとします。

⑥ 地区施設の整備基準

地区計画の区域における道路、排水、緑地等の地区施設の整備基準は、都市計画法第33条及び袖ヶ浦市宅地開発事業指導要綱の基準を準用し、地区計画の原案作成段階で市と十分協議するものとします。

⑦ 定めることができない地域、区域等

地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域、地区等を含めないこととします。

- ・ 農業振興地域の農用地区域、集团的優良農用地、農業生産性の高い農用地又は土地基盤整備事業の完了、実施中若しくは計画中の受益区域内に含まれる農用地
- ・ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
- ・ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- ・ 保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林施設予定地区又は保安林整備計画において保安林の指定が計画されている土地の区域
- ・ 自然環境保全法の指定区域及び自然公園法の特別地域
- ・ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
- ・ 砂防指定地、地すべり防止地区、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、河川のはんらん区域、湛水、土砂流出、地すべり等により災害の危険が大きいと想定される区域
- ・ 近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区、鳥獣保護区特別保護地区、その他緑地として特に保全すべき土地

- ・ 国、県、市町村指定の史跡若しくは名勝、天然記念物に係る地域、県指定の旧跡又は選定重要遺跡に係る地域
- ・ 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
- ・ その他、他法令による規制がされている地域で地区計画を定めることが適当でないと認められる区域

(2) 地区計画の種類

市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方に即し、都市計画法第12条の5第1項第2号の規定に基づき地区計画を導入する場合には、次の6つの種類によるものとします。

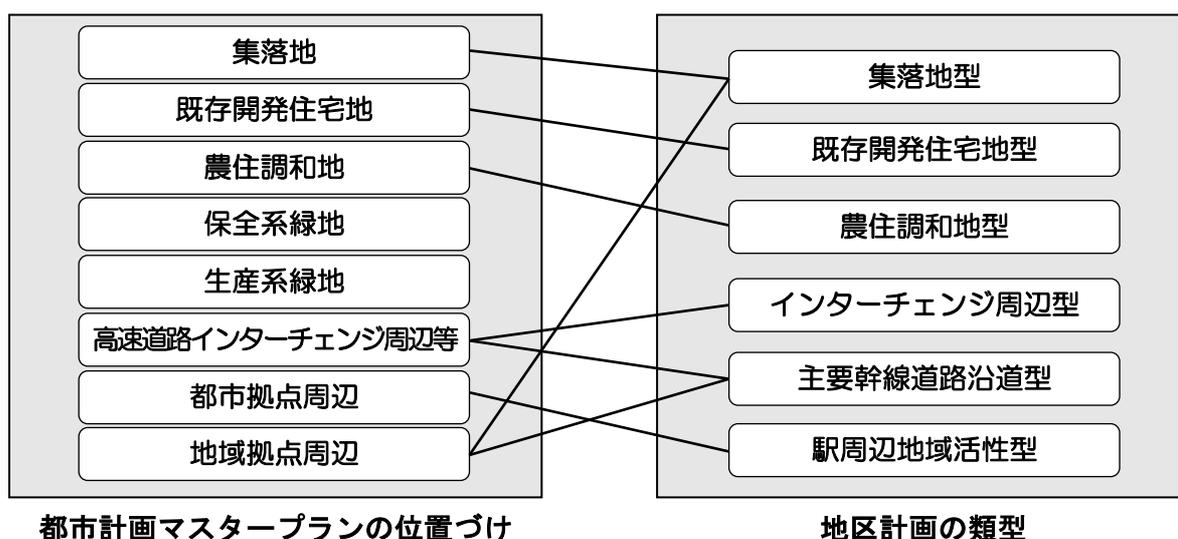
地区計画の種類	地区計画の基本的な考え方
①集落地型	地域拠点及びその周辺の集落地において、人口減少の抑制と地域コミュニティの維持・活性化のため、住宅、公益施設及び生活利便施設等の立地の誘導を図ります。また、これ以外の幹線道路沿道等の集落地においては、周辺環境と調和した良好な居住環境の維持・向上を図ります。
②既存開発住宅地型	既存開発住宅地において、低層戸建て住宅地としての良好な居住環境の維持を図ります。
③農住調和地型	市街化区域縁辺部の農住調和地において、市街地のスプロール化を防止し、農地や樹林地など周辺の自然との調和を図るため、一定のルールを設け秩序ある土地利用を誘導します。
④インターチェンジ周辺型	高速道路インターチェンジ周辺において、広域的な交通利便性の高さを活かし、周辺環境との調和を図りつつ、工場、流通業務施設、商業施設及び観光施設など、地域振興に寄与すると認められる施設等の立地を誘導します。
⑤主要幹線道路沿道型	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において、多くの人や物が行き交う特性を活かし、周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設や観光施設など、地域振興に寄与すると認められる施設等の立地を誘導します。
⑥駅周辺地域活性型	都市拠点に位置づけた駅の周辺部において、ポテンシャルを活かし、駅周辺地域の更なる活性化が図られるような土地利用及び施設等の立地を誘導します。なお、長期的に市街地整備事業の熟度が高まった段階で、市街化区域への編入を目指します。

(3) 地区計画の想定対象区域

市街化調整区域の想定される対象区域は、上記の類型ごとに次のように設定します。

地区計画の類型	設定可能区域
①集落地型	地域拠点及びその周辺地区、奈良輪地区、神納地区、国道 409 号・県道千葉鴨川線・県道君津平川線・県道南総昭和線・県道長浦上総線・県道横田停車場上泉線沿道等に形成される既存集落地
②既存開発住宅地型	旧住宅地造成事業に関する法律による造成地又は千葉県宅地開発事業等の基準に関する条例の確認を受けて造成された浜宿団地、もみの木台団地、滝ヶ沢団地、滝の口ファミリータウン
③農住調和地型	都市計画法第34条第11号の規定により千葉県条例で定める区域のうち、市街化区域から1.1km以内の範囲で既に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
④インターチェンジ周辺型	袖ヶ浦インターチェンジ、(仮称)かずさインターチェンジのほか、市周辺に位置する高速道路インターチェンジ周辺地区
⑤主要幹線道路沿道型	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
⑥駅周辺地域活性型	袖ヶ浦駅、横田駅から概ね 1 km以内の市街化調整区域（長浦駅は周辺に市街化調整区域が存在しないため除外）

地区計画の類型と想定対象区域については、以下のように袖ヶ浦市都市計画マスタープランのそれぞれの方針に即したものとなります。



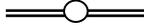
(4) 類型別の基準

① 集落地型

地区計画の類型		集落地型
決定できる区域及び規模		<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における土地利用の方針で集落地に位置づけられている区域（地域拠点及びその周辺地区、奈良輪地区、神納地区、国道409号・県道千葉鴨川線・県道君津平川線・県道南総昭和線・県道長浦上総線・県道横田停車場上泉線沿道等に形成される既存集落地） 0.5ha以上の区域
地区計画の目標		自然環境との調和を図りつつ、地域コミュニティの維持の観点から地域の活性化に資するサービス機能の充実や良好な居住環境の維持・向上を目指すこととし、地域住民主導のもと市と連携し適切に定める。
地区整備計画	地区施設	市街化調整区域における土地利用の方針を踏まえ、集落の活性化や防災、安全、生活利便性の向上に資する道路（拡幅・新設）、公園、緑地、広場その他公共空間の配置や規模を適切に定める。
	建築物等の用途の制限	<p>【地域拠点及びその周辺地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> 第二種中高層住居専用地域に建築可能な建築物 都市計画法第34条第2号及び第4号に定める建築物 住環境を悪化させるおそれのある建築物の立地は規制する。 <p>【それ以外の地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> 第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物 延べ面積 150㎡以下の店舗等 住環境を悪化させるおそれのある建築物の立地は規制する。
	容積率及び建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の容積率の最高限度は、100%以下で適切に定める。 建築物の建ぺい率の最高限度は、50%以下で適切に定める。
	敷地面積の最低限度	原則、200㎡以上で適切に定める。
	壁面の位置の制限	原則、道路及び隣地境界から1m以上で適切に定める。
	建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	袖ヶ浦市景観計画に即したものとし、必要に応じて適切に定める。
	かき・さくの構造の制限	周辺環境への配慮及び地域の実情に応じて適切に定める。
	土地の利用に関する事項	自然環境を著しく減少又は悪化させる土地利用及び住環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。
備考		

○集落地位置図（都市計画マスタープランにおける土地利用方針図抜粋）



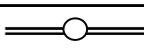
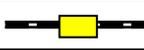
凡 例			
	地域拠点		河川
	集落地		自動車専用道路及びインターチェンジ
	市街化区域		主要道路
	その他の市街化調整区域		鉄道及び駅
	都市公園・都市緑地等		袖ヶ浦バスターミナル

② 既存開発住宅地型

地区計画の類型		既存開発住宅地型	
決定できる区域及び規模		<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における土地利用の方針で既存開発住宅地に位置づけられている区域（浜宿団地、もみの木台団地、滝ヶ沢団地、滝のロファミリータウン） 0.5ha以上の区域 	
地区計画の目標		線引き前に造成された大規模な既存開発住宅地において、良好な居住環境の維持により持続可能な住環境の形成を目指すこととし、地域住民主導のもと市と連携し適切に定める。	
地区整備計画	地区施設	市街化調整区域における土地利用の方針を踏まえ、良好な居住環境の維持のため道路（拡幅・新設）、公園、緑地、広場その他公共空間の配置や規模を適切に定める。	
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> 第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物 延べ面積 150 m²以下の店舗等 住環境を悪化させるおそれのある建築物の立地は規制する。
		容積率及び建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の容積率の最高限度は、100%以下で適切に定める。 建築物の建ぺい率の最高限度は、50%以下で適切に定める。
		敷地面積の最低限度	地域の実情に応じて適切に定める。
		壁面の位置の制限	地域の実情に応じて検討する。
		建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。
		建築物等の形態・意匠の制限	袖ヶ浦市景観計画に即したものとし、必要に応じて適切に定める。
		かき・さくの構造の制限	周辺環境への配慮及び地域の実情に応じて適切に定める。
	土地の利用に関する事項	住環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。	
備考			

○既存開発住宅地位置図（都市計画マスタープランにおける土地利用方針図抜粋）



凡 例	
	既存開発住宅地
	市街化区域
	その他の市街化調整区域
	都市公園・都市緑地等
	河川
	自動車専用道路及びインターチェンジ
	主要道路
	鉄道及び駅
	袖ヶ浦バスターミナル

③ 農住調和地型

地区計画の種類		農住調和地型	
決定できる区域及び規模		<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における土地利用の方針で農住調和地に位置づけられている区域（都市計画法第34条第11号の規定により千葉県条例で定める区域のうち、市街化区域から1.1km以内の範囲で既に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） 原則1ha以上の区域 	
地区計画の目標		市街化区域縁辺部において、地区内の建築行為に一定の規制を設けることで、周辺の自然との調和した秩序ある土地利用を図る。	
地区整備計画	地区施設	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における土地利用の方針を踏まえ、自然環境との調和と秩序ある土地利用を図るため、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置や規模を適切に定める。 区画道路は、幅員を6m以上とし、袋路状ではなく、通り抜け又はループ形状とする。 公園等は、区域の面積の3%以上とし、面積は原則180㎡以上とする。 	
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> 第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物 住環境を悪化させるおそれのある建築物の立地は規制する。
		容積率及び建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の容積率の最高限度は、100%以下で適切に定める。 建築物の建ぺい率の最高限度は、50%以下で適切に定める。
		敷地面積の最低限度	原則、200㎡以上で適切に定める。
		壁面の位置の制限	原則、道路及び隣地境界から1m以上で適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度	10m以下で適切に定める。
		建築物等の形態・意匠の制限	袖ヶ浦市景観計画に即したものとし、必要に応じて適切に定める。
		かき・さくの構造の制限	周辺環境への配慮及び地域の実情に応じて適切に定める。
	土地の利用に関する事項	自然環境を著しく減少又は悪化させる土地利用及び住環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。	
備考			

○農住調和地位置図（都市計画マスタープランにおける土地利用方針図抜粋）



凡 例	
	農住調和地
	市街化区域
	その他の市街化調整区域
	都市公園・都市緑地等
	河川
	自動車専用道路及びインターチェンジ
	主要道路
	鉄道及び駅
	袖ヶ浦バスターミナル

④ インターチェンジ周辺型

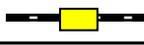
地区計画のタイプ		インターチェンジ周辺型
決定できる区域及び規模		<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における土地利用の方針で高速道路インターチェンジ周辺等に位置づけられている区域のうち、高速道路インターチェンジの周辺地区（袖ヶ浦インターチェンジ、（仮称）かずさインターチェンジ、姉崎袖ヶ浦インターチェンジ、木更津北インターチェンジから概ね1km以内の区域） 原則5ha以上の区域（地域振興に寄与する土地利用の場合は1ha以上の区域）
地区計画の目標		広域的な交通利便性の高さを活かし、市民の生活利便の向上や地域活力の向上に資する産業及び観光施設の立地を誘導する。
地区整備計画	地区施設	市街化調整区域の土地利用の方針を踏まえ、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、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。
	建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> 地域の特性を活用するとともに、都市計画マスタープランの市街化調整区域の土地利用の方針の内容により適切に定める。 （例：流通業務施設、工場・倉庫、観光施設及びこれらに付属する施設） 地域振興に寄与するもの 大規模集客施設 周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。 （例：廃棄物処理施設、危険物処理施設等）
	容積率及び建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和を配慮し、200%以下で適切に定める。 建築物の建ぺい率の最高限度は、周辺環境との調和を配慮し、60%以下で適切に定める。
	敷地面積の最低限度	原則、1,000㎡以上とし、誘導すべき土地利用に合わせて適切に定める。
	壁面の位置の制限	原則、道路境界から3m、隣地境界から1m以上で適切に定める。
	建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	袖ヶ浦市景観計画に即したものとし、必要に応じて適切に定める。
	かき・さくの構造の制限	周辺環境に配慮し適切に定める。
	土地の利用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 地区の区分を定め、必要に応じて建築物の用途の制限（住宅立地の制限等）を適切に定める。 区域内の緑化率は3%以上の数値で、適切に定める。
備考		

○高速道路インターチェンジ周辺地区位置図

(都市計画マスタープランにおける土地利用方針図抜粋)



凡 例

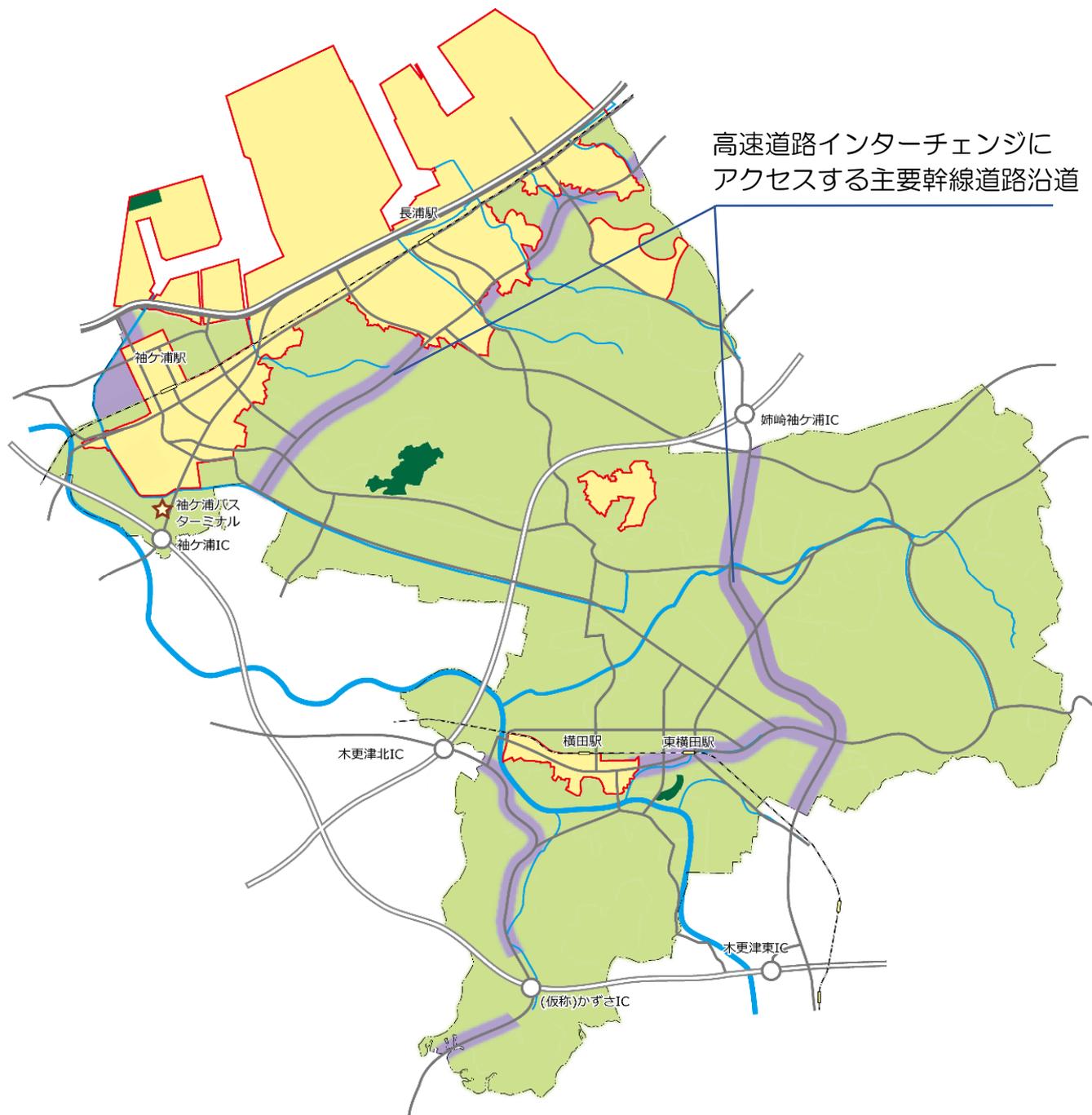
	インターチェンジ周辺地区		河川
	市街化区域		自動車専用道路及びインターチェンジ
	その他の市街化調整区域		主要道路
	都市公園・都市緑地等		鉄道及び駅
			袖ヶ浦バスターミナル

⑤ 主要幹線道路沿道型

地区計画のタイプ		主要幹線道路沿道型
決定できる区域及び規模		<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における土地利用の方針で高速道路インターチェンジ周辺等に位置づけられている区域のうち、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（主要幹線道路（国道16号、国道409号の一部、国道410号、県道千葉鴨川線、県道君津平川線、（都）代宿神納線、（都）高須箕和田線、（都）西内河根場線）沿道） 0.5ha以上の区域
地区計画の目標		広域的な交通利便性の高さや人やものの行き交う幹線道路の特性を活かし、市民の生活利便の向上や地域活力の向上に資する産業及び観光施設、沿道サービス施設等の立地を誘導する。
地区整備計画	地区施設	都市計画マスタープランの市街化調整区域の土地利用の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。
	建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> 地域の特性を活用するとともに、都市計画マスタープランの市街化調整区域の土地利用の方針の内容により適切に定める。 （例：流通業務施設、商業施設、観光施設及びこれらに付属する施設） 都市計画法第34条第9号に定める沿道サービス施設、その他これに類する施設 地域振興に寄与するもの 小規模利便施設（例：ドラッグストア系） 周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。 （例：廃棄物処理施設、危険物処理施設等）
	容積率及び建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和を配慮し、200%以下で適切に定める。 建築物の建ぺい率の最高限度は、周辺環境との調和を配慮し、60%以下で適切に定める。
	敷地面積の最低限度	原則、500㎡以上とし、誘導すべき土地利用に合わせて適切に定める。
	壁面の位置の制限	原則、道路境界から3m、隣地境界から1m以上で適切に定める。
	建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	袖ヶ浦市景観計画に即したものとし、必要に応じて適切に定める。
	かき・さくの構造の制限	周辺環境に配慮し適切に定める。
	土地の利用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 地区の区分を定め、必要に応じて建築物の用途の制限を適切に定める。 区域内の緑化率は3%以上の数値で、適切に定める。
	備考	

○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位置図

(都市計画マスタープランにおける土地利用方針図抜粋)

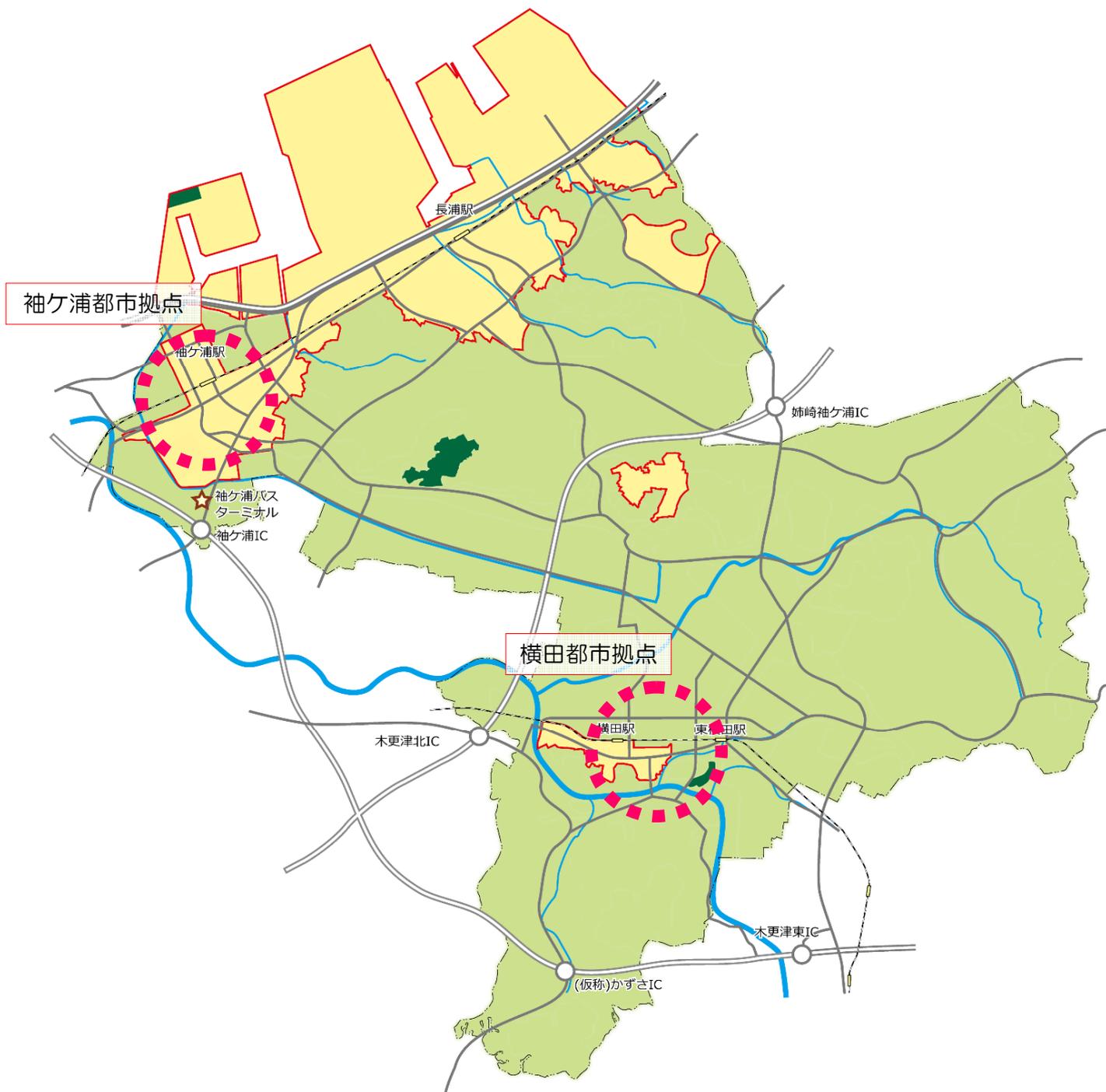


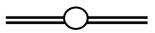
凡 例	
	インターチェンジアクセス道路沿道地区
	市街化区域
	その他の市街化調整区域
	都市公園・都市緑地等
	河川
	自動車専用道路及びインターチェンジ
	主要道路
	鉄道及び駅
	袖ヶ浦バスターミナル

⑥ 駅周辺地域活性型

地区計画の種類		駅周辺地域活性型	
決定できる区域及び規模		<ul style="list-style-type: none"> ・将来都市構造において、都市拠点の方針として位置づけられている区域（袖ヶ浦駅・横田駅から概ね1km以内の市街化調整区域） ・原則5ha以上の区域（地域振興に寄与する土地利用の場合は1ha以上の区域とします。） 	
地区計画の目標		駅を中心としたまとまりのある都市づくりを図るとともに、駅周辺地域として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図る。	
地区整備計画	地区施設	袖ヶ浦市総合計画や都市計画マスタープランに即したものとし、土地利用に応じ適切に定める。	
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	袖ヶ浦市総合計画や都市計画マスタープランに即したものとし、誘導する土地利用に応じ適切に定める。
		容積率及び建ぺい率の最高限度	土地利用に合わせて、適切に定める。
		敷地面積の最低限度	土地利用に合わせて、適切に定める。
		壁面の位置の制限	土地利用に合わせて、適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度	土地利用に合わせて、適切に定める。
		建築物等の形態・意匠の制限	袖ヶ浦市景観計画に即したものとし、必要に応じて適切に定める。
		かき・さくの構造の制限	周辺環境へ配慮したうえで適切に定める。
	土地の利用に関する事項	自然環境を著しく悪化させる土地利用は規制する。	
	備考		

○都市拠点位置図（都市計画マスタープランにおける土地利用方針図抜粋）



凡 例			
	都市拠点		河川
	市街化区域		自動車専用道路及びインターチェンジ
	市街化調整区域		主要道路
	都市公園・都市緑地等		鉄道及び駅
			袖ヶ浦バスターミナル

【用途地域内の建築物の用途制限（参考）】

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり。	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③	○	○	○	○	○	■	○	○	○	○		④
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	○		④
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○		④
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	○		④
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの							○	○	○	○	○	○	○	④		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル・旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下		
風遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下		
	カラオケボックス等						▲	▲		○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等						▲	▲		○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲		○	○	○		▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満		
	キャバレー、個室付浴場等											○	▲	▲ 個室付浴場等を除く		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等															
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下、2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下 ※一団地の敷地内について別に制限あり	
	倉庫業倉庫									○	○	○	○	○		
	自家用倉庫				①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳店、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○		
自動車修理工場						①	①	②		③	③	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下		
火薬・石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○		○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下	
	量が少ない施設									○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設											○	○	○		
	量が多い施設												○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ処理場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

市街化調整区域の地区計画について

1. 都市計画マスタープランと地区計画の関係

①都市計画マスタープラン

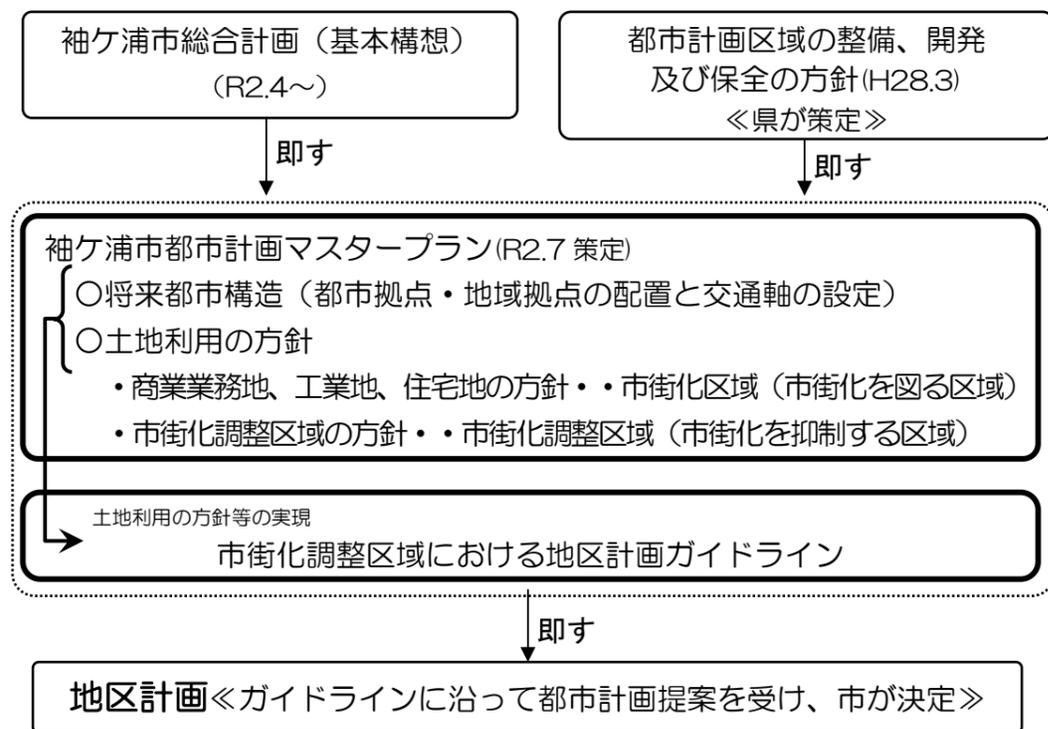
都市計画マスタープランは、都市計画法（以下「法」という。）第 18 条の2に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の通称であり、市の上位計画である総合計画（基本構想）や県が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定されます。マスタープランは都市の「将来像」とその実現のための「まちづくりの方針」（土地利用や都市基盤整備のあり方）を明らかにするもので、地区計画を含めた市の都市計画は都市計画マスタープランに即して決定されます。

②地区計画

地区計画は、主に地区内の良好な市街地環境の形成又は保持を目的に、道路・公園などの位置、建築物の用途、土地利用等について地区レベルで定める計画です。

市街化区域・市街化調整区域のどちらでも策定でき、これにより地区内においてきめ細かな規制誘導が可能となります。具体的な規制項目として、道路・公園の配置や規模、建築物の用途制限、壁面位置の制限、最低敷地面積、形態意匠、垣柵の構造等があります。

◎各計画等の位置づけ



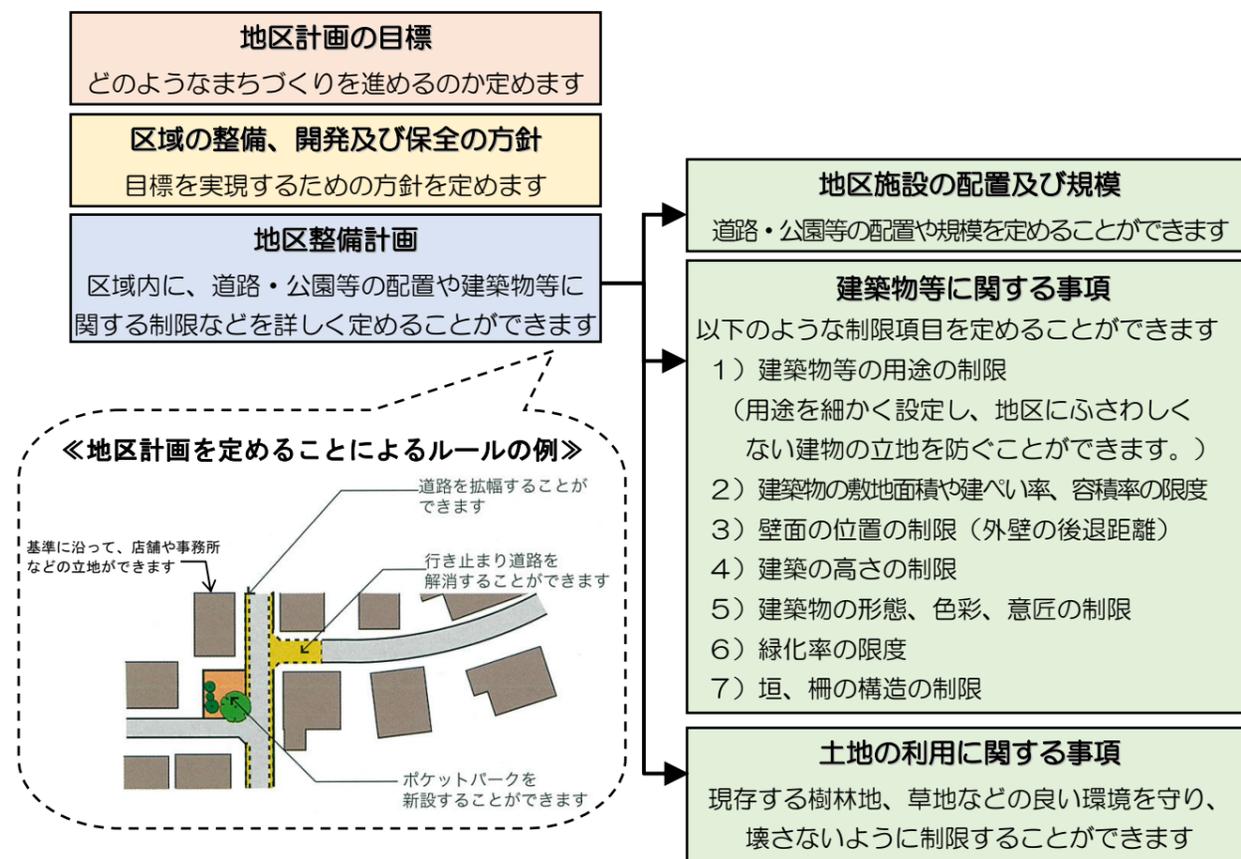
※ ガイドラインは、都市計画マスタープランに掲げる方針を実現するために、市街化調整区域において地区計画を誘導するための運用基準です。マスタープランの方針に沿った都市的土地利用を図る区域では、ガイドラインに沿った地区計画策定が可能となります。

2. 市街化調整区域の地区計画策定にあたって

- 地区計画は地区内のまちづくりのルールであり、住民や地権者等が課題を共有し、主体的に策定に関与することが望ましいとされていることから、都市計画提案制度（法第 21 条の 2）を活用した地区計画策定を原則とします。（都市計画運用指針）
 なお、ガイドラインに示した地区計画に記載すべき大まかな方針や基準等に沿って運用（提案）していくことで、市街化調整区域内での地区計画による土地利用の誘導を図っていきます。
- 法において市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされており、具現化した計画等も無く市が都市的土地利用を推進することはできません。一方で近年はミニ開発の連鎖や利便性の高い土地での建築制限等といった課題も生じており、地区計画を活用して土地利用の適正化を図ることは有効とされています。（都市計画運用指針）
- 地区計画は、「袖ヶ浦市都市計画マスタープラン」等の上位計画の内容に即したものでなければなりません。（法第 18 条の 2）
 このため、「市街化調整区域で地区計画を策定すれば自由な土地利用ができる」、「市街化調整区域ではどこでも地区計画を策定できる」というものではありません。

3. 地区計画の構成

地区計画は、「目標」「方針」「地区整備計画」で構成されます。市街化調整区域では、原則、本ガイドラインに沿って住民・地権者が案を策定し、市と協働で策定を進めます。

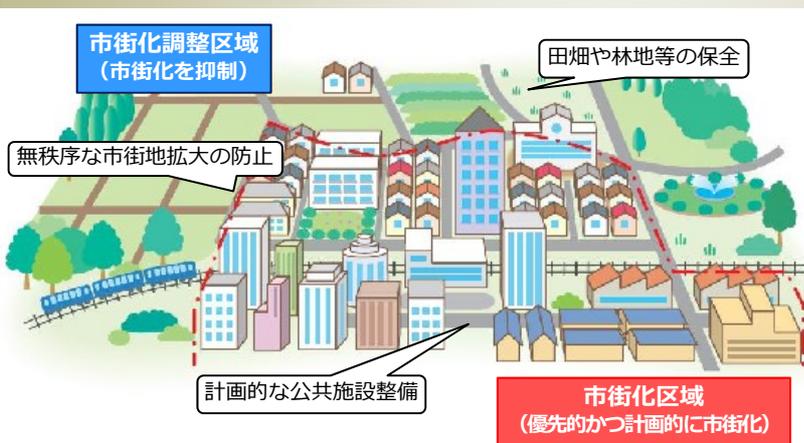


1

市街化調整区域の 地区計画ガイドラインについて

1 都市計画について（市街化区域と市街化調整区域）

2



土地があればどこに
どんなものを建てても良い??

- ✓ 道路、公園などを無計画につくるとお金がたくさん必要になる
- ✓ いろんなところに建物が建って自然が壊されてしまう
- ✓ 住むところ、買い物をするところ、働くところがまとまっておらず不便

⇒無秩序なまちに

秩序あるまちづくりを進めるため

市街化を推進する区域⇒市街化区域

市街化を抑制する区域⇒市街化調整区域

に区分

2 市街化調整区域の地区計画ガイドライン概要

3
資料2
P1

策定の目的

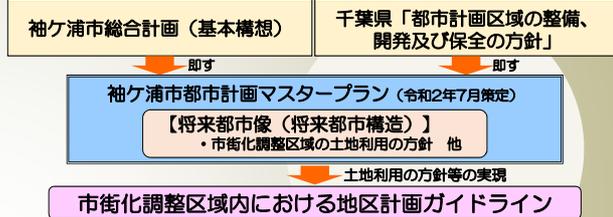
市街化調整区域では、

- ・土地利用規制による**集落地の人口減少**
- ・鉄道駅、高速道路 **IC周辺等、需要はあっても開発が抑制**
- ・**市街化区域縁辺部**で無秩序な市街地の拡大等、土地利用上の**課題**が

課題に対応すべく、県の上位計画や市の都市計画マスタープランに、市街化調整区域の土地利用方針を明記【⇒**地区計画の活用を明記**】

方針に基づき、**地区計画を活用し、秩序ある土地利用や地域の活性化を図るため、ガイドラインを策定するもの**

ガイドラインの位置づけ



※ ガイドラインは、マスタープランに掲げる方針を実現するために、**市街化調整区域において地区計画を誘導するための運用基準**です。（主に、**住民や地権者等に向けたもの**）
 ※ マスタープランの方針に即して土地利用を図る区域では、**ガイドラインに沿った地区計画が策定可能**。



3 地区計画制度について

4
参考
資料

地区計画とは

- ◆ 上位計画の土地利用の**方針を実現するための手法**の一つ。
- ◆ 地区計画は地区や街区単位で定める（都市計画の決定）。地区計画の**内容に沿って、地区のまちづくりが進められる**。

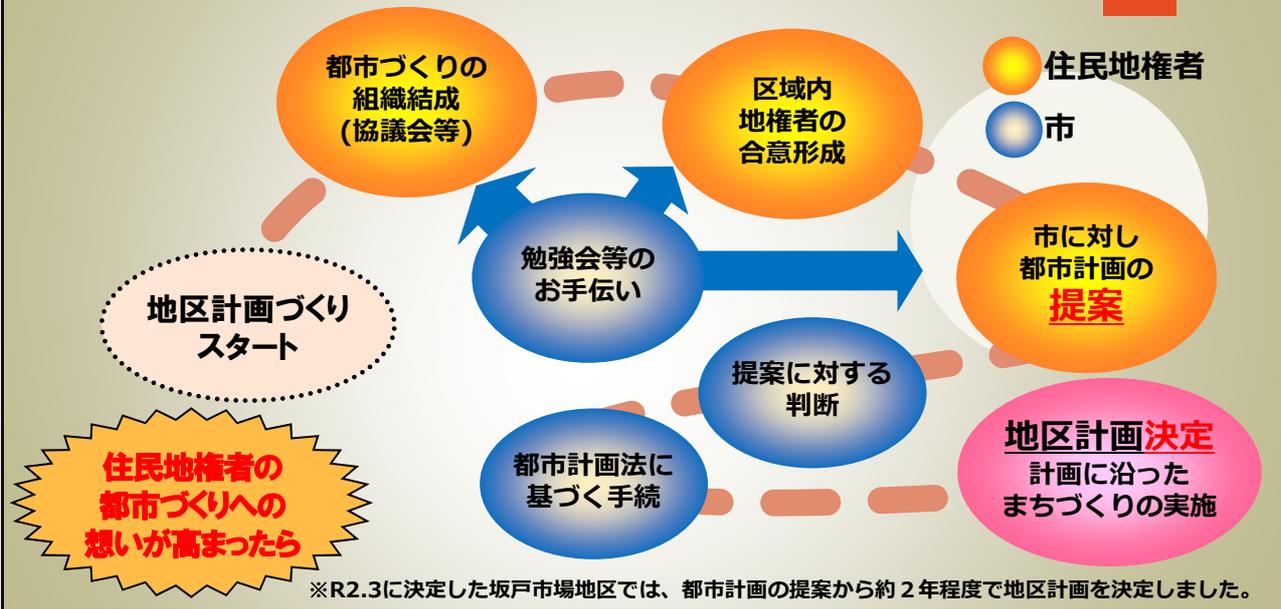


地区計画によるまちづくりの主な特徴

- ① 地区の良好な市街地環境の形成・保持を目的とし、**市街化調整区域であっても策定できる**。但し、**マスタープランとの整合が必須**（どこでも策定できるものではない）であり、優良農地等では策定不可。
- ② 道路・公園などの位置、建築物の用途（何が建てられるのか）、敷地面積、土地利用（緑地の確保等）などについて計画に盛り込むことができる。（きめ細やかな規制誘導）
- ③ 地区内のまちづくりのルール。**身近な住民や地権者等が主体**となって市と一緒に策定が可能。
- ④ **地域の課題解決**に向けた活用が可能。
 「主要道路沿道だが調整区域で店舗等の立地が不可」、「市街化区域内なのに狭あい道路が多く緊急時が不安」といった課題に対し、地区計画を活用して土地利用の適正化を図ることが可能に。

4 市街化調整区域の地区計画策定の流れ

5



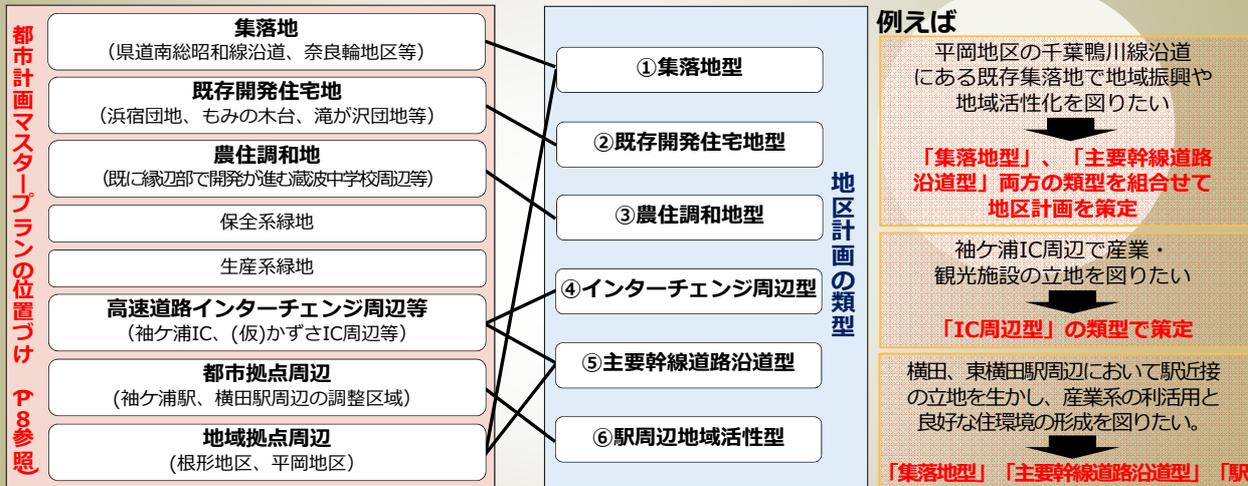
5 市街化調整区域での地区計画導入について

6

資料2
P.6.7

地区計画の対象区域

◆ 地区計画の対象区域は、都市計画マスタープランの方針に基づいた区域が対象。



(注) 「保全系緑地」「生産系緑地」は現状を保全し土地利用を図るものではないので類型設定はなし。

7
資料2
P8

① **集落地型** (地域拠点周辺、土地利用方針で集落地に位置づけた地域)

◆ **課題**

- ・集落地内の人口減少
- ・地域コミュニティの衰退 など

◆ **地区計画の目標**

- ・地域コミュニティの維持、地域活性化

◆ **地区計画決定できる面積**

- ・0.5ha以上の一団の区域

◆ **地区計画による規制誘導の内容**

- ・生活サービス機能の充実により **定住者を確保**
⇒住宅、スーパー、病院等の立地を許容する
- ・良好な居住環境の維持・向上
⇒**高層建築物や狭小宅地などは制限**

地域拠点周辺では**住宅や食品・日用品の販売する店舗、食堂や喫茶店、事務所、理容室などの立地誘導を**、それ以外の地域では**住宅や小規模店舗（喫茶店、パン屋、菓子店など）の立地を許容**



8
資料2
P10

② **既存開発住宅地型** (浜宿団地、滝ヶ沢団地、もみの木台、滝の口ファミリータウン)

◆ **課題**

- ・良好な居住環境の維持 など

◆ **地区計画の目標**

- ・良好な居住環境を維持し、持続可能な住環境を形成

◆ **地区計画決定できる面積**

- ・0.5ha以上の一団の区域

◆ **地区計画による規制誘導の内容**

- ・低層住宅地としての**現在の良好な住環境の維持・増進を図る**
⇒住宅や小規模店舗等の立地を許容する
⇒**高層建築物や宅地を目一杯使う建築物などは制限**

住宅や小規模店舗（喫茶店、パン屋、菓子店など）の立地が許容



9
資料2
P12

③農住調和地型（土地利用方針で農住調和地に位置づけた地域）

◆課題

- ・宅地開発の過度な進行による行政負担
- ・周辺環境との調和 など

◆地区計画の目標

- ・周辺の自然との調和した秩序ある土地利用

◆地区計画決定できる面積

- ・1.0ha以上の一団の区域

◆地区計画による規制誘導の内容

- ・秩序ある土地利用を図る
⇒ミニ開発は避け、地区計画は一団の区域（1ha以上）とする
⇒区画道路は**通り抜け又はループ形状**にする
- ・周辺の自然環境との調和を図る
⇒住宅や小規模店舗等のみ立地を許容する
⇒**高層建築物や宅地を目一杯使う建築物、狭小宅地などは制限**

ミニ開発、行き止まり道路等の規制のほか、建物の用途の混在は規制する一方、エリア内では住宅や小規模店舗（喫茶店、パン屋、菓子店など）の立地を許容



10
資料2
P14

④インターチェンジ周辺型（高速道路インターチェンジの周辺地区）

◆課題

- ・広域交通利便性や地域資源を生かした産業振興 など

◆地区計画の目標

- ・広域交通利便性を活かし、生活利便や地域活力の向上に資する土地利用

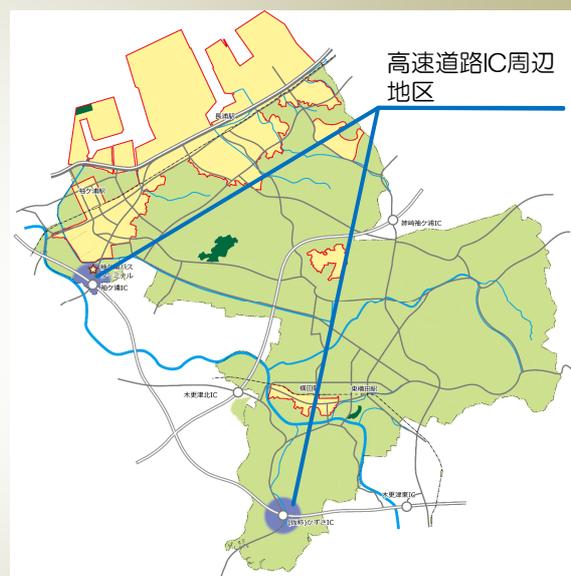
◆地区計画決定できる面積

- ・原則5ha以上の一団の区域

◆地区計画による規制誘導の内容

- ・**地域振興**のための土地利用
⇒主に産業（流通業務施設・倉庫）や観光施設、大規模集客施設等の立地を許容する
- ・**個別住宅地ではなく産業系の利活用**
⇒地区計画は一団の区域（5ha以上）とする
⇒一敷地面積も広くし、ゆとりある建築物の配置とする

観光施設、集客施設（大規模な店舗等）、流通業務施設などの立地誘導が可能に

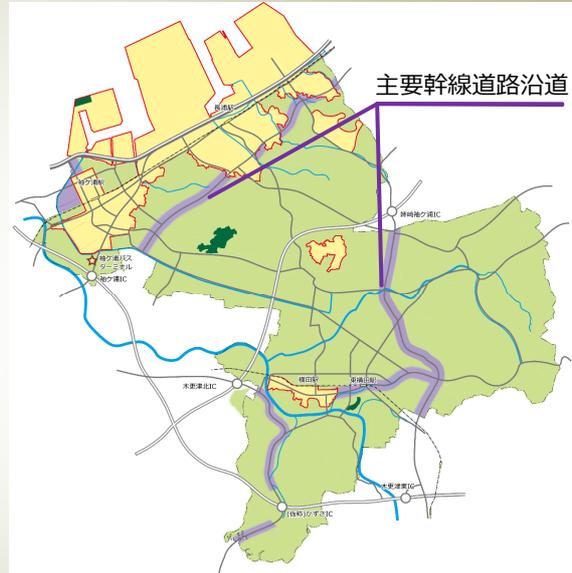


11
資料2
P16

⑤ **主要幹線道路沿道型** (高速道路 I C にアクセスする主要幹線道路沿道)

- ◆ **課題**
 - ・地域資源や人・物が行きかう特性を生かした産業振興 など
- ◆ **地区計画の目標**
 - ・交通利便性を活かし、生活利便や地域活力の向上に資する土地利用
- ◆ **地区計画決定できる面積**
 - ・0.5ha以上の一団の区域
- ◆ **地区計画による規制誘導の内容**
 - ・**地域振興**のための土地利用
⇒主に産業（流通業務施設・商業施設）や観光施設、沿道サービス施設、小規模利便施設等の立地を許容する
 - ・**個別住宅地ではなく産業系の利活用**
⇒一敷地面積も広くし、ゆとりある建築物の配置とする

**観光施設、沿道サービス施設（コンビニ、ドライブイン）
小規模利便施設（ドラッグストア等）、流通業務施設などの立地誘導が可能に**



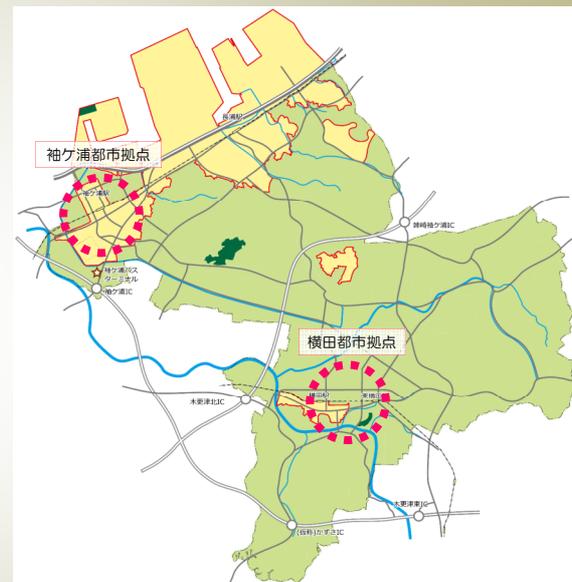
主要幹線道路沿道

12
資料2
P18

⑥ **駅周辺地域活性型** (都市拠点（袖ヶ浦駅・横田駅）周辺の市街化調整区域)

- ◆ **課題**
 - ・都市拠点の駅周辺地域としてのポテンシャルを活かす
 - ・都市拠点における都市機能の集積 など
- ◆ **地区計画の目標**
 - ・駅周辺におけるまとまりのある都市づくり
 - ・駅周辺地域としてのポテンシャルを活かした土地利用
- ◆ **地区計画決定できる面積**
 - ・原則5ha以上の一団の区域
- ◆ **地区計画による規制誘導の内容**
 - ・**地域の活力創出**に資する土地利用
⇒主に産業施設、観光施設、サービス施設、集客施設等、上位計画に即し地域活力の向上に繋がる施設立地を許容する
 - ・**一定規模以上の区域**で計画的なまちづくり
⇒地区計画は一団の区域（5ha以上）とする

上位計画の内容に即したもので、市の活力創出に資する一団の区域での土地利用を許容



袖ヶ浦都市拠点

横田都市拠点

【例】平岡地域拠点周辺や横田都市拠点周辺での 地区計画によるまちづくりの可能性 13

【横田都市拠点周辺での例】

- ◆地区計画策定をする地区
東横田駅に近接し周辺には集落が存在、国道409号沿道も含んだ地域
- ◆地区計画の目的
駅周辺の交通利便性を活かしたまちづくりや地域活力の向上
- ◆地区計画による規制誘導の内容例
 - ・「集落地型」と「駅周辺地域活性化型」を組み合わせる策定
 - ・駅周辺や国道沿いは、地域活力の創出につながる施設立地を許容。(産業・観光・商業施設等)
 - ・既存集落は住宅や小規模店舗等の立地を許容



【平岡地域拠点周辺での例】

- ◆地区計画策定をする地区
県道千葉鴨川線の沿道で平岡地域の集落地内
- ◆地区計画の目的
地域コミュニティの維持（人口の減少を抑制）及び地域活力の向上。
- ◆地区計画による規制誘導の内容例
 - ・「集落地型」と「主要幹線道路沿道型」を組み合わせる策定
 - ・県道沿道では、観光、日常サービス、集客施設等の立地を許容
 - ・県道から離れたエリアでは、主に住宅の立地を許容



6 期待される効果 14

地区計画が策定されると

- ・市及び区域内の住民、地権者等がまちづくりの方向性を共有する
- ・建築が許容される建築物の用途や建築物の規模・位置が明確になる
- ・区域内の道路や公園の位置が明確となる

その主な効果は

- ✓ 都市計画マスタープランに掲げた方針に沿った土地利用が可能となる。
- ✓ 地権者等がまちづくりの方向性を広く認識することで、**まちづくりが進みやすい**。また**一団の土地での土地利用が図られやすい**。
- ✓ 市街化調整区域でこれまで**建築が難しかった住宅や店舗等の立地が一定の条件のもと許容され、地域の活性化等につながる**。
- ✓ 時間は要するが、面的なまちづくりにより**行き止まり道路や狭あい道路の解消**につながる。

主な注意点

- 地区計画はどこでも策定できるものではない。（上位計画や法令との整合が必須）
- 優良農地（農地規制の強い地区）や災害の危険性が高い地区などでは策定できない。
- 地権者の同意や一回の面積が必要（1、2の建築物敷地のみを対象とはできない）

7 策定スケジュール

15

年 月	事 項	備 考
令和2年7月10日	都市計画審議会（意見聴取）	ガイドライン（素案）
7月～8月	地域別説明会	
11月～	市議会 会派別説明・県協議	
12月11日	都市計画審議会（意見聴取）	ガイドライン（案）
12月～1月	パブリックコメント	
令和3年2月～2月	都市計画審議会 ガイドライン決定	
3月	地域別説明会	ガイドライン説明／活用促進
4月	県に通知／市広報紙掲載	

16

質疑応答

