

2 都市計画



1. 都市計画とは

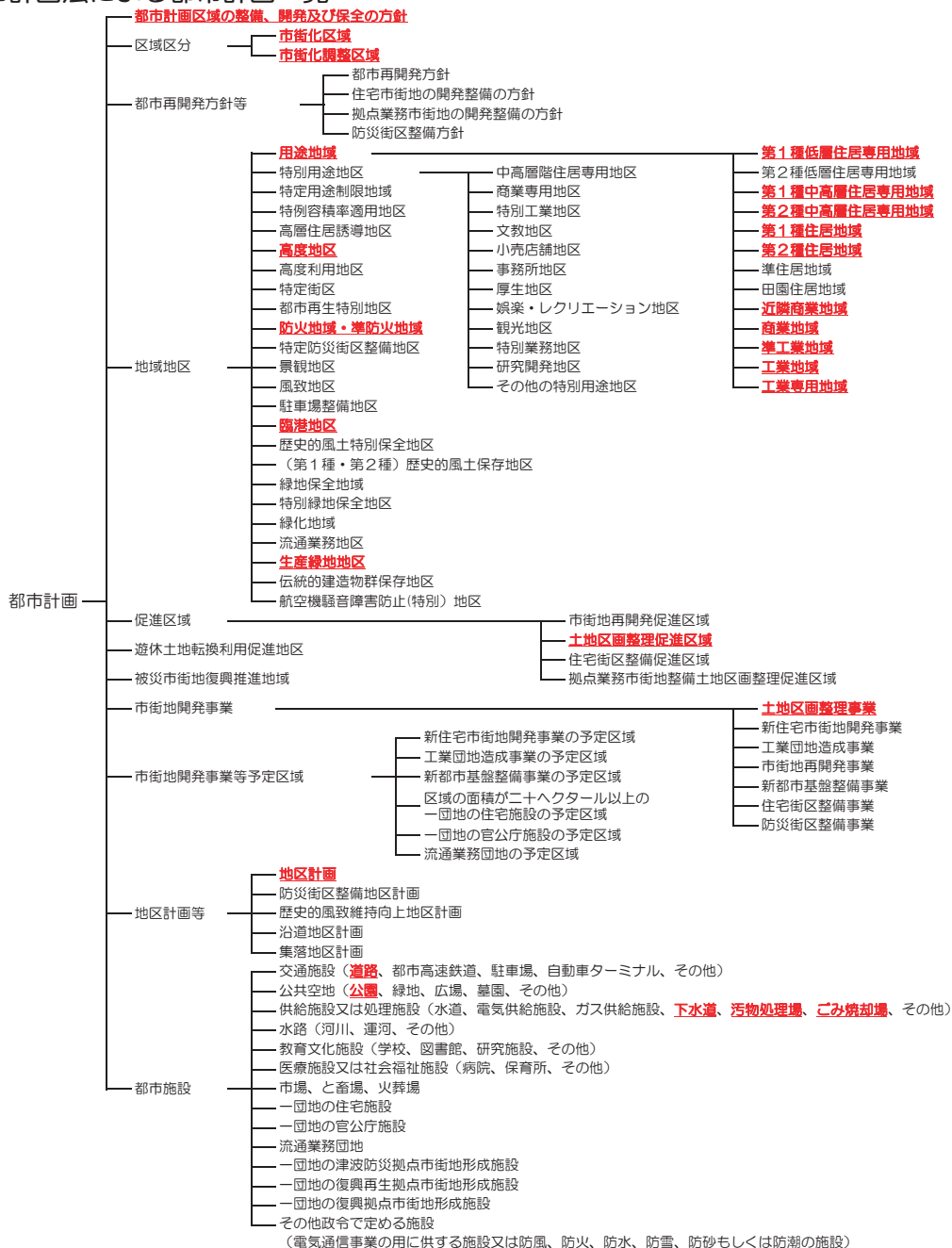
都市では、人々が住み、働き、学び、そして憩うといった様々な社会生活が常に営まれています。もし、誰もが自分の都合だけで生活したり、仕事をしたりすると、他の人に迷惑をかけたり、都市にとって不都合が生じたりします。そこで都市では、土地の使い方や建物の建て方について、共通のルールである『土地利用規制』を定め、それをお互いに守っていく必要があります。

また、都市で暮らしていくうえで、道路、公園、下水道などのまちの骨格となる公共施設は欠かせません。こうした『都市施設』は、まち中の住宅、人や物の流れ、他の都市との関係などを考えて、あらかじめ計画を立てておき、それによって整備をしていく必要があります。

さらに、新しくまちをつくったり、古くなったまちをつくり直す『市街地開発事業』は、まち全体の中での役割などを考えて、計画的に進めていくことが大切です。

このようなまちづくりに必要な多くの事柄を、総合的に考えながら定めているのが、『都市計画』なのです。

●都市計画法による都市計画一覧



※ 赤字は袖ヶ浦市内において都市計画決定している項目

2. 都市計画決定状況一覧

都市計画の種類		決定状況	最終決定	当初決定
都市計画区域		9,493ha	H19(2007). 2.23	S36(1961). 6.24
区域区分		市街化区域 2,199ha	R2(2020). 3.31	S45(1970). 7.31
		市街化調整区域 7,294ha		
用途地域※	第一種低層住居専用地域	484ha	R2(2020). 3.31	S44(1969). 4.15
	第二種低層住居専用地域	—		
	第一種中高層住居専用地域	64ha		
	第二種中高層住居専用地域	6ha		
	第一種住居地域	213ha		
	第二種住居地域	55ha		
	準住居地域	—		
	田園住居地域	—		
	近隣商業地域	21ha		S48(1973).12.28
	商業地域	21ha		S44(1969). 4.15
	準工業地域	100ha		
	工業地域	52ha		S45(1970). 7.31
	工業専用地域	1,184ha		
高度地区	第一種高度地区	140ha	R2(2020). 3.31	S48(1973).12.28
	第二種高度地区	198ha		
防火地域及び準防火地域	防火地域	12.2ha	R2(2020). 3.31	S57(1982). 1.29
	準防火地域	17.0ha		S48(1973).12.28
臨港地区	54ha (うち、商港区:29ha、修景厚生港区:11ha)		H26(2014). 3.28	
生産緑地地区	61地区	8.03ha	R2(2020). 3.31	H4(1992).11.24
地区計画	9地区	213.8ha	R2(2020). 3.31	H8(1996). 4. 1
道路	道路	21路線 44.79km	H24(2012).11.13	S44(1969). 4.14
	駅前広場(交通広場)	袖ヶ浦駅南口交通広場 4,800㎡	H6(1994).11.18	S44(1969). 4.14
		長浦駅前広場 2,300㎡	S63(1988). 2. 5	S44(1969). 4.14
		袖ヶ浦駅北口駅前広場 5,200㎡	H23(2011). 2.22	H17(2005). 1. 7
公園	総合公園	1公園 25.2ha	S47(1972). 8.29	
	地区公園	1公園 5.6ha	S53(1978). 7.18	
	近隣公園	2公園 2.9ha	S56(1981). 1.20	
	街区公園	28公園 6.0ha	H13(2001). 3. 6	S56(1981). 1.20
下水道	排水区域面積(汚水)	1,035ha	H26(2014). 9.30	S48(1973). 7.27
	排水区域面積(雨水)	1,024ha		
汚物処理場	1箇所	0.86ha	H2(1990). 1.19	S50(1975). 9.30
ごみ焼却場	1箇所	2.48ha	H2(1990). 1.19	S47(1972).11.15
土地区画整理促進区域	1箇所	48.9ha	H23(2011). 2.22	H17(2005). 1. 7
市街地開発事業 (土地区画整理事業)	2地区	59.0ha	H23(2011). 2.22	S63(1988). 2. 5

法第7条 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）平成28年（2016年）3月4日変更決定

法第18条の2 市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）令和2年（2020年）7月31日策定

※端数処理により、用途地域の合計面積と市街化区域面積は合致していません。

●都市計画決定年月日一覧

決定年月日	都市計画区域の整備開発及び保全の方針	都市計画区域※	区域区分(市街化区域及び市街化調整区域)	用途地域	高度地区	防火地域・準防火地域	臨港地区	生産緑地地区	地区計画	道路	公園	下水道	汚物処理場	ごみ焼却場	区画整理
S36(1961). 6.24		建1293 ※旧袖全域													
S44(1969). 4.14										建1425 当初10路線					
S44(1969). 4.15				県1444 ※旧袖全域											
S45(1970). 7.31			県501 ※旧袖全域	県523 ※旧袖全域											
S46(1971). 3.23										県242 変更					
S46(1971).10. 8										県805 変更					
S47(1972). 8.29											県588 総合公園				
S47(1972).11.15														袖27 当初	
S48(1973). 7.27												袖17 当初			
S48(1973).12.28		県1011 ※旧平・公水	県1020 ※旧平	県1015 ※旧平・公水	袖29 全域	袖216 袖ヶ浦駅前									
S49(1974). 3. 5										県216 変更					
S50(1975). 9.30													袖24 当初		
S51(1976).12.28				県828 変更	袖42 変更										
S53(1978). 3.31		県837 南袖編入	県837 南袖編入	県838 南袖編入	袖11 変更										
S53(1978). 7.18											県594 地区公園				
S53(1978). 9.16														袖27 変更	
S54(1979). 1. 5										県6 2路線追加					
S56(1981). 1.20											袖1 近隣・街区公園				
S57(1982). 1.19				県38 変更	袖2 変更										
S57(1982). 1.29						袖3 長浦駅前									
S58(1983). 1.25												袖5 変更			
S60(1985). 6.28		県614 行政界変更	県624 変更	県635 変更	袖59 変更										
S61(1986). 3.15												袖21 変更			
S62(1987). 8.13												袖66 変更			
S62(1987). 8.25										県770 2路線追加					
S63(1988). 2. 5										県82 変更					袖7 袖ヶ浦駅前当初
H1(1989). 3. 3												袖15 変更			
H2(1990). 1.19													袖4 変更	袖5 変更	
H2(1990). 7.31										県643 1路線追加					
H3(1991). 3.26		県305 面積変更	県305 面積変更												
H4(1992).11.24								袖72 71地区							
H5(1993).11.26								袖82 面積変更							
H6(1994).11.18		県986 行政界変更	県988 行政界変更							県990 1路線追加					
H7(1995). 2.28												袖19 変更			
H7(1995). 3.10										県219 1路線追加					
H8(1996). 4. 1				県432 市街化区域全域	袖31 変更	袖32 変更			袖35 代宿 袖36 袖ヶ浦駅前 袖57 けやき台				袖58 変更		
H9(1997). 4. 4															
H10(1998). 4.28								袖85 面積変更							
H11(1999). 8.27									袖137 袖駅前変更						
H11(1999). 9. 7									袖145 けやき変更						
H13(2001). 3. 6								袖30 面積変更			袖29 変更				
H13(2001). 3.30		県452 面積変更	県452 面積変更	県470 変更	袖47 変更										
H14(2002). 7.16												袖102 変更			
H15(2003). 1.10				県28 建べい率表記											
H16(2004). 3.16	県290 当初決定														
H17(2005). 1. 7	県16 駅北側編入		県17 駅北側編入	県21 駅北側編入						県22 2路線変更 1路線追加 袖1 1路線追加		袖2 変更			袖3 駅北側 袖4 駅北側促進区域
H19(2007). 2.23	県142 椎の森編入	県131 行政界変更	県154 椎の森編入	県162 椎の森編入					袖25 椎の森決定 袖26 袖駅前変更						
H19(2007). 7.31								袖151 面積変更							
H20(2008). 6.10								袖24 面積変更							
H23(2011). 2.22										袖21 変更 県107 3路線変更					袖22 駅海側変更 袖23 駅海側促進区域変更
H24(2012). 2.10												袖18 変更			
H24(2012). 2.21									袖25 のぞみ野決定						
H24(2012).11.13				袖222 変更	袖223 変更	袖224 袖ヶ浦駅海側地区			袖225 袖ヶ浦駅海側決定	袖226 1路線追加					
H25(2013). 1.29									袖15 福王台桜坂上決定						
H26(2014). 3.28							県233 当初								
H26(2014). 9.30								袖169 面積変更	袖168 椎の森2期決定 袖6 代宿変更 袖7 椎の森(1期)変更			袖170 変更			
H27(2015). 1.22															
H28(2016). 3. 4	県144 変更	県166 面積変更	県166 変更												
H29(2017). 6.30								袖120 面積変更							
H29(2017). 9.26									袖169 椎の森2期変更						
H30(2018). 3.16			県123 椎の森2期編入	袖25 椎の森2期編入											
H30(2018). 8.31									袖134 椎の森1期変更 袖135 椎の森2期変更 袖77 袖駅海側変更						
R1(2019).10. 1															
R2(2020). 3.31			県185 坂戸市場編入	袖56 坂戸市場編入	袖57 変更	袖58 坂戸市場地区		袖59 2地区追加	袖60 坂戸市場地区決定						

※建－国土交通省（建設省）決定 県－千葉県（知事）決定 袖－袖ヶ浦市（町）決定 ※旧袖…昭和46年合併前の袖ヶ浦町の地域 ※旧平…昭和46年合併前の平川町の地域 ※公水…公有水面埋立計画地 ※都市計画区域…区域区分の変更に合わせて面積に増減があったものも記載

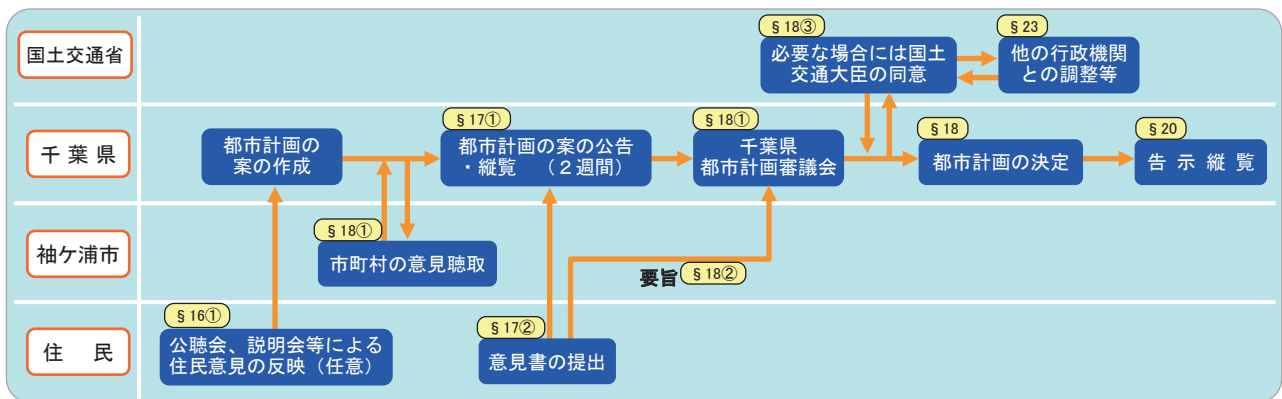
3. 都市計画決定の手続き

都市計画には県が定めるものと、市町村が定めるものがあります。都市計画を定めるためには一定の手続きが必要です。

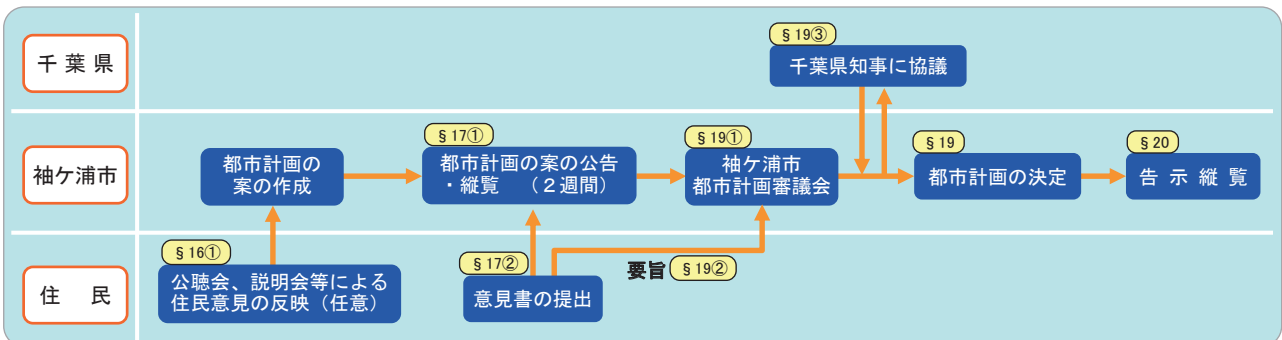
県は市町村の区域を越える広域的・根幹的な都市計画を定め、その他のものは市町村が定めます。この場合、県決定の都市計画案は千葉県都市計画審議会で、市決定の都市計画案は袖ヶ浦市都市計画審議会で審議され、都市計画の内容を告示することによってその効力を発します。

また、都市計画を定めようとするときは、住民の意見を反映するために必要に応じて公聴会や説明会などを開催します。さらに都市計画の案は2週間縦覧され、その間に住民や利害関係人は意見書を提出することができるという手続きをとっています。

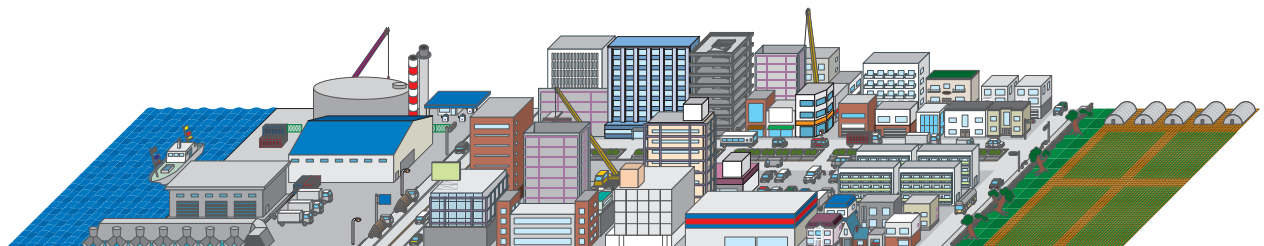
◇県が定める都市計画



◇市が定める都市計画



※ § の数字は都市計画法の条項を示しています。



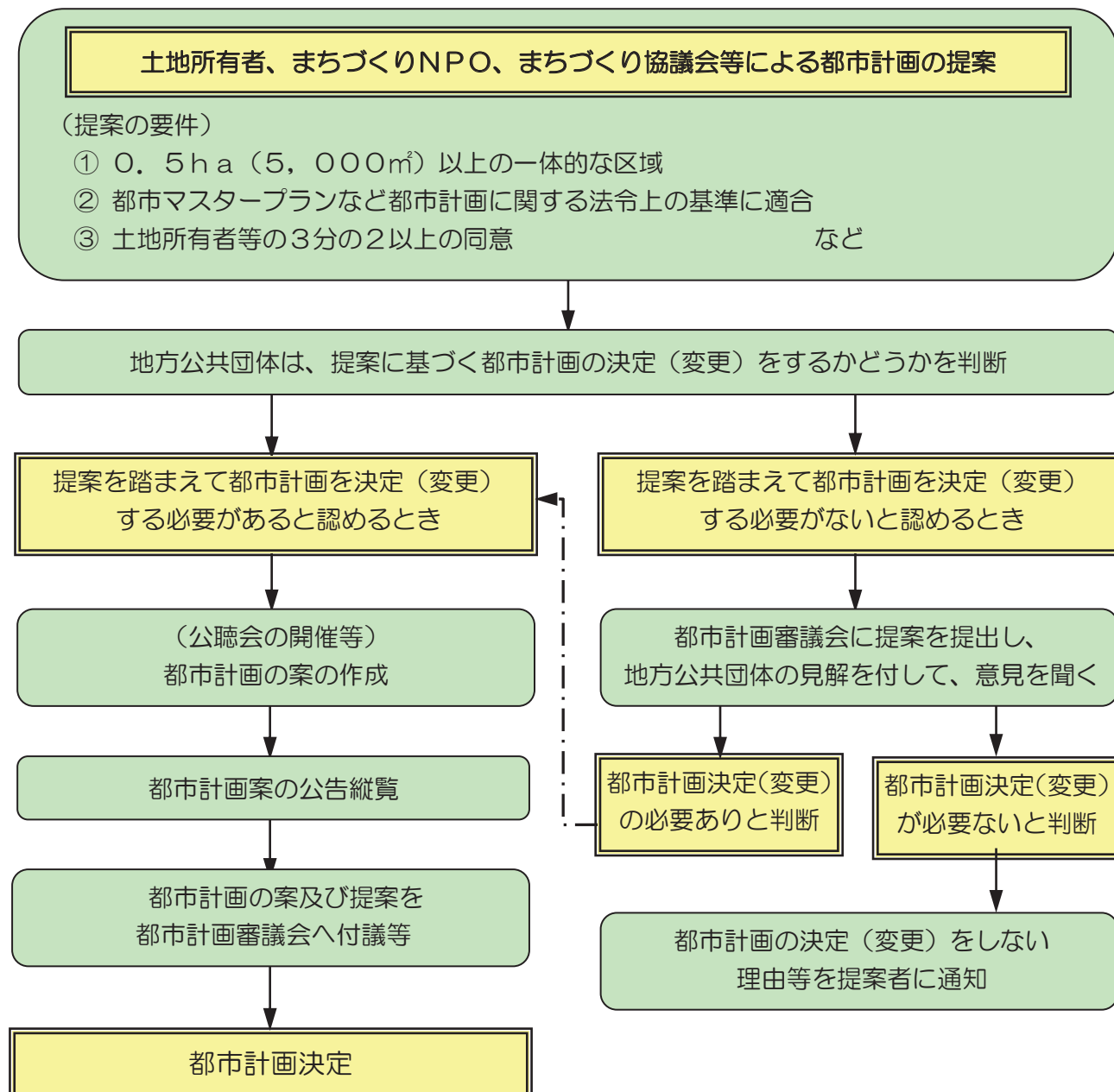
●都市計画の提案制度

近年、まちづくりへの関心が高まる中で、まちづくり協議会などの地域の方々が主体となったまちづくりに関する取り組みが行われるようになってきています。

このような動きを踏まえて、地域のまちづくりに対する取り組みを今後の都市計画に積極的に取り込んでいくため、平成14年（2002年）の都市計画法の改正で、土地所有者やまちづくりNPO法人などが、県や市町村に都市計画の決定または変更の提案が行えるようになりました。

袖ヶ浦市では、本制度により平成30年（2018年）6月に地区計画の提案を受け、令和2年（2020年）3月に「坂戸市場地区地区計画」を決定しました。

◇都市計画法による都市計画提案制度のフロー



4. 都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

平成12年（2000年）の都市計画法改正により創設された「都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」は、区域区分、地域地区、都市施設等の都市計画の基本となるものであり、都市の発展の動向、人口や産業の見通し等を勘案して、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするものです。

都市計画区域マスタープランは、おおむね20年後の都市の姿を展望したうえで、広域的な見地から、主に次のようなものを定めることとされています。

- (1) 都市計画の目標（都市づくりの基本理念など）
- (2) 区域区分の方針（市街化区域と市街化調整区域の決定の有無及びその方針）
- (3) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
- (4) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
- (5) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- (6) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

袖ケ浦市においては、千葉県決定の都市計画として、平成16年（2004年）3月に「袖ケ浦都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が決定され、その後、平成17年（2005年）1月、平成19年（2007年）2月、平成28年（2016年）3月に見直しが行われました。

5. 市町村マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

市町村マスタープランとは、都市計画法に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことです。袖ケ浦市では、平成11年（1999年）3月に平成31年（2019年）を目標年次とする、袖ケ浦市都市計画マスタープランを策定しましたが、市をとりまく情勢の変化を捉え、10年が経過した平成22年（2010年）3月に見直しを行いました。

この間も人口減少や少子高齢化の進行、地球温暖化をはじめとする環境問題への意識の高まりや地震による防災意識の高まりなど、市をとりまく社会経済情勢は大きく変化してきました。

このような中、都市計画区域マスタープランの改訂や袖ケ浦市総合計画の策定がなされ、これらの上位計画との整合・調整を図るとともに、長期的な視点に立った都市の将来像、土地利用の方針及び都市施設の配置や整備方針等を明らかにするものとして令和2年（2020年）7月に、令和13年（2031年）を目標年次とする新たな袖ケ浦市都市計画マスタープランを策定しました。

袖ケ浦市都市計画マスタープランでは、将来都市像として、

「みんなでつくる 人つどい 緑かがやく 安心のまち 袖ケ浦」

を掲げ、その将来都市像を実現するため、次の4つの都市づくりの基本方針を掲げています。

基本方針1 地域での活動が活発でまとまりのある都市づくり

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

上記を踏まえて「土地利用」「都市施設」「都市環境」「都市景観」「都市防災」の5つの分野別方針を設定し、さらに、「昭和」「長浦」「根形」「平岡」「中川・富岡」「臨海」の6つの地域別に、都市づくりの基本的な方針を掲げ、今後の都市づくりに反映することとしています。

6. 都市計画区域

都市計画区域とは、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動の確保を達成するために、都市計画法及びその他の法令の規制を受けるべき土地の範囲であり、現在及び将来にわたり、社会、経済、交通等が一体となって活動する都市の区域をいいます。

都市計画は、まず一体の都市として総合的に整備、開発し、または保全する必要がある区域をこの都市計画区域として指定することから始まります。そして、この都市計画区域に各種の都市計画が定められ、土地利用の規制、都市計画事業の実施などが進められます。

現在、袖ヶ浦市においては市内全域が都市計画区域に指定されています。

●都市計画区域面積の推移

決定年月日・告示番号	面 積	区 域
昭和36年(1961年) 6月24日 建告示 第1293号	4,542ha	旧袖ヶ浦地区の全域及び地先公有水面埋立計画地を編入し区域に指定
昭和48年(1973年)12月28日 県告示 第1011号	9,332ha	旧平川地区及び地先公有水面埋立計画地を編入し区域に指定
昭和53年(1978年) 3月31日 県告示 第 837号	9,510ha	南袖地先公有水面埋立計画地を編入し区域に指定
昭和60年(1985年) 6月28日 県告示 第 614号	9,510ha	行政区域の変更に伴い既定の都市計画区域の一部を変更(奈良輪、坂戸市場、神納地区)
平成 3年(1991年) 3月26日 県告示 第 305号	9,490ha	行政面積の変更(建設省より)
平成 6年(1994年)11月18日 県告示 第 986号	9,490ha	行政区域の変更に伴い既定の都市計画区域の一部を変更(高谷地区)
平成13年(2001年) 3月30日 県告示 第 452号	9,492ha	定期線引き見直しの際、国土地理院公表値に修正変更
平成19年(2007年) 2月23日 県告示 第 131号	9,492ha	行政区域の境界変更に伴い既定の都市計画区域の一部を変更(飯富、大鳥居)
平成28年(2016年) 3月4日 県告示 第 166号	9,493ha	定期線引き見直しの際、国土地理院公表値に修正変更

※区域区分の変更に合わせて面積に増減があったものも記載