

3 土地利用計画



1. 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）

都市計画では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地形成を図るため、都市計画区域を「市街地を積極的に整備する区域」《市街化区域》と「市街化を抑制する区域」《市街化調整区域》とに区分しています。

市街化区域は、既に市街化している区域とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域で、地域地区、都市施設を定め積極的に整備・開発を行う区域です。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域で、原則として新たな開発行為を禁止し、市街地の無秩序な膨張を抑制する区域です。

袖ヶ浦市においては、昭和45年（1970年）7月31日に旧袖ヶ浦地区全域を、そして昭和48年（1973年）12月28日には合併した旧平川地区全域の区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）に関する都市計画（いわゆる線引き）をそれぞれ決定しました。その後数度にわたる変更決定を経て、令和2年（2020年）3月現在、市街化区域2,199ha、市街化調整区域7,294haとなっています。

●区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）の変遷

決定年月日・告示番号	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域
昭和45年(1970年) 7月31日 県告示第 501号	4,542ha	1,597ha	2,945ha
昭和48年(1973年)12月28日 県告示第1020号	9,332ha	1,785ha	7,547ha
昭和53年(1978年) 3月31日 県告示第 837号	9,510ha	2,004ha	7,506ha
昭和60年(1985年) 6月28日 県告示第 624号	9,510ha	2,063ha	7,447ha
平成 3年(1991年) 3月26日 県告示第 305号	9,490ha	2,063ha	7,427ha
平成 6年(1994年)11月18日 県告示第 988号	9,490ha	2,063ha	7,427ha
平成13年(2001年) 3月30日 県告示第 452号	9,492ha	2,063ha	7,429ha
平成17年(2005年) 1月 7日 県告示第 17号	9,492ha	2,112ha	7,380ha
平成19年(2007年) 2月23日 県告示第 154号	9,492ha	2,135ha	7,357ha
平成28年(2016年) 3月 4日 県告示第 166号	9,493ha	2,135ha	7,358ha
平成30年(2018年) 3月16日 県告示第 123号	9,493ha	2,187ha	7,306ha
令和 2年(2020年) 3月31日 県告示第 185号	9,493ha	2,199ha	7,294ha



■ 袖ヶ浦駅周辺の住宅地



■ 袖ヶ浦海浜公園

2. 地域地区

地域地区とは、都市計画区域内の土地を区分し、建築基準法等各種の個別法規定に基づいて規制・誘導することにより、計画的で合理的な土地利用を実現しようとするものです。

これは、個別の建築活動の積み重ねにより、長い時間をかけて目的とする土地利用を実現する手法であり、長期的なまちづくりのルールです。

袖ヶ浦市では、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、臨港地区、生産緑地地区などを定めています。

(1) 用途地域

用途地域は、地域地区の根幹をなすものであり、市街化区域における住宅地、商業地、工業地等の具体的な土地利用と建築物等の誘導を図るために、都市計画として適正に定め、地域ごとに、建築可能な建築物の種類や大きさ、その他の制限をするものです。

袖ヶ浦市では、昭和44年（1969年）4月に用途地域を4地域指定した後、平成4年（1992年）の都市計画法及び建築基準法の改正により、用途地域が12種類に細分化されたことに伴い、平成8年（1996年）4月に9種類の用途地域を指定しました。

さらに、平成29年（2017年）の都市計画法及び建築基準法の改正により、用途地域が13種類に細分化され、現在では10種類の用途地域を指定しています。

●用途地域の面積

(単位：ha)

決定年月日・告示番号	一住専	二住専		住 居		近商	商業	準工	工業	工専	計
昭和44年(1969年) 4月15日 建告示 第1444号	—	—		421.6		—	9.1	76.3	581.9 ※1	—	1,088.9
昭和45年(1970年) 7月31日 県告示 第 523号	—	—		671.9		—	9.1	76.3	—	839.9	1,597.2
昭和48年(1973年)12月28日 県告示 第1015号	401.0	83.0		240.0		11.0	8.0	80.0	—	962.0	1,545.0
昭和51年(1976年)12月28日 県告示 第 828号	389.0	95.0		240.0		11.0	8.0	80.0	—	962.0	1,545.0
昭和53年(1978年) 3月31日 県告示 第 838号	389.0	95.0		240.0		11.0	8.0	100.0	—	1,161.0	1,764.0
昭和57年(1982年) 1月19日 県告示 第 38号	401.0	75.0		241.0		14.0	12.0	100.0	—	1,161.0	1,763.0
昭和60年(1985年) 6月28日 県告示 第 635号	451.0	77.0		248.0		14.0	12.0	100.0	—	1,161.0	1,815.0
	一低専	一中高	二中高	一住	二住	近商	商業	準工	工業	工専	計
平成 8年(1996年) 4月 1日 県告示 第 432号	461.0	61.0	6.0	205.0	43.0	13.0	13.0	100.0	—	1,161.0	2,063.0
平成13年(2001年) 3月30日 県告示 第 470号	461.0	61.0	6.0	205.0	43.0	13.0	13.0	100.0	—	1,161.0	2,063.0
平成17年(2005年) 1月 7日 県告示 第 21号	510.0	61.0	6.0	205.0	43.0	13.0	13.0	100.0	—	1,161.0	2,112.0
平成19年(2007年) 2月23日 県告示 第 162号	510.0	61.0	6.0	205.0	43.0	13.0	13.0	100.0	—	1,184.0	2,135.0
平成24年(2012年)11月13日 市告示 第 222号	483.0	61.0	6.0	213.0	55.0	13.0	21.0	100.0	—	1,184.0	2,135.0
平成30年(2018年) 3月16日 市告示 第 25号	483.0	61.0	6.0	213.0	55.0	13.0	21.0	100.0	52.0	1,184.0	2,187.0
令和 2年(2020年) 3月31日 市告示 第 56号	484.0	64.0	6.0	213.0	55.0	21.0	21.0	100.0	52.0	1,184.0	2,199.0

※1 工業専用地区

★一低専…第一種低層住居専用地域 一住…第一種住居地域 準工…準工業地域
 一中高…第一種中高層住居専用地域 二住…第二種住居地域 工業…工業地域
 二中高…第二種中高層住居専用地域 近商…近隣商業地域 工専…工業専用地域

●用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限されます。

建築物の用途制限にかかる基本的な考え方	用途地域内の建築物の用途制限											備考	
	建てられる用途 建てられない用途 1. 2. 3. 4. ▲. ■ 面積、階数などの制限あり												
◆住宅等 工業専用地域は、住居に適さないため住宅等の立地は制限されます。	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が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. 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業用店舗のみ、2階以下。
		店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの											2. 1に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下。
		店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの											3. 2階以下。
		店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの											4. 物品販売店舗、飲食店を除く。
		店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの											■ 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 10,000㎡を超えるもの											
	◆店舗等 住居系地域では、住民サービス等のための店舗等の立地は必要ですが、規模が大きくなると住居環境を損なう恐れがあるため立地が制限されます。	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													
◆事務所等 住居系地域では、事務所等の規模が大きくなると住居環境を損なう恐れがあるため立地が制限されます。	ホテル、旅館											▲ 3,000㎡以下	
	遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等											▲ 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、演劇場、観覧場											▲ 客室200㎡未満
		キャバレー、個室付浴場等											▲ 個室付浴場等を除く
◆ホテル等 居住者と利用者の調和が図りにくいため、住居系地域では立地が制限されます。また利用者にとって、望ましい環境ではないため、工業系地域での立地が制限されます。	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												
	◆遊戯施設、風俗施設等 住宅地や工業地等の環境とは馴染まないため、商業系及びその類似地域にのみ立地を制限します。	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
◆公共施設、病院、学校等 基本的には、どの用途地域でも立地可能ですが、規模の大きいものは住居系地域で制限されます。また利用者にとって望ましい環境ではないため、工業系地域でも制限されます。		単独車庫（附属車庫を除く）											▲ 300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車庫 1. 2. 3. については、建築物の延床面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限											1. 600㎡以下、1階以下 2. 3,000㎡以下、2階以下 3. 2階以下	
	倉庫業倉庫												
	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、畳屋、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											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 ■ 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少ない工場												
	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												
	◆工場、倉庫等 住居系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	自動車修理工場											作業場の床面積 1. 50㎡以下 2. 150㎡以下 3. 300㎡以下 原動機の制限あり
		量が非常に少ない施設											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、ごみ焼却場等											都市計画区域内においては都市計画決定が必要	

注）本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

(2) 高度地区

高度地区は、市街地の住環境を維持し、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度・最低限度を定めるものです。

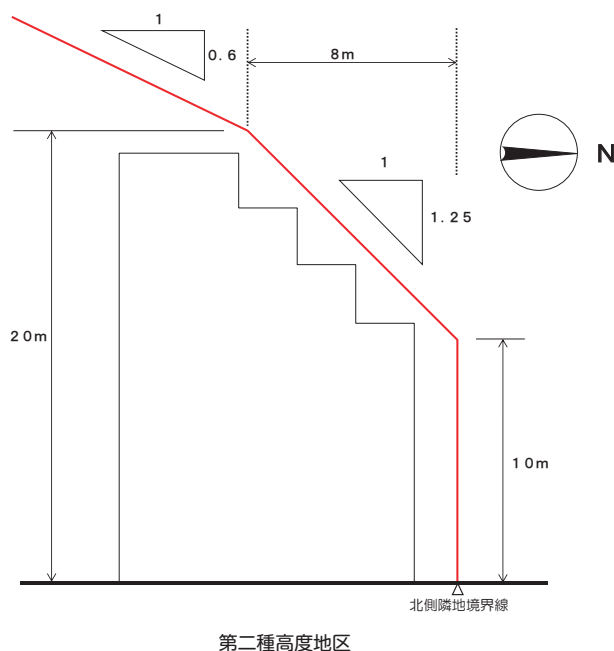
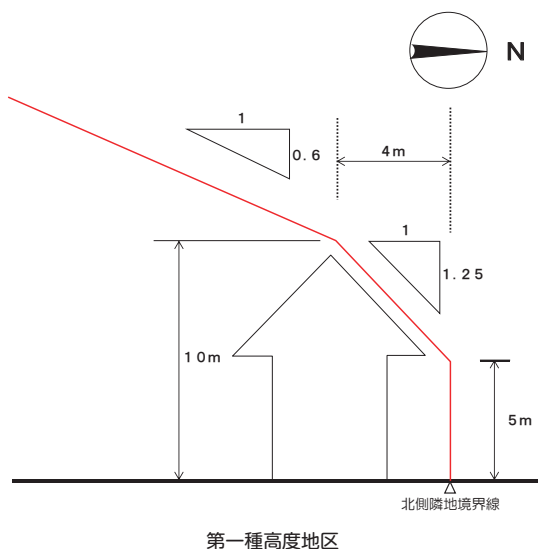
袖ヶ浦市では、日照、通風及び採光条件を保護して良好な住環境を保つ観点から、建築物の高さの最高限度を第一種・第二種中高層住居専用地域及び第一種・第二種住居地域に定めています。

なお、第一種・第二種高度地区の規制の概要は、下図のとおりとなっています。

●高度地区の面積

(単位：ha)

決定年月日 告示番号	第二種住居専用地域				住居地域				合計	
	第一種高度		第二種高度		第一種高度		第二種高度		第一種	第二種
昭和48年(1973年)12月28日 町告示第29号	83.0		—		46.0		194.0		129.0	194.0
昭和51年(1976年)12月28日 町告示第42号	95.0		—		46.0		194.0		141.0	194.0
昭和53年(1978年)3月31日 町告示第11号	95.0		—		46.0		194.0		141.0	194.0
昭和57年(1982年)1月19日 町告示第2号	73.0		—		48.0		193.0		121.0	193.0
昭和60年(1985年)6月28日 町告示第59号	73.0		2.0		54.0		196.0		127.0	198.0
	第一種中高層		第二種中高層		第一種住居地域		第二種住居地域		合計	
	第一種 高度	第二種 高度	第一種 高度	第二種 高度	第一種 高度	第二種 高度	第一種 高度	第二種 高度	第一種 高度	第二種 高度
平成8年(1996年)4月1日 市告示第31号	59.0	2.0	6.0	—	27.0	178.0	25.0	18.0	117.0	198.0
平成13年(2001年)3月30日 市告示第47号	59.0	2.0	6.0	—	27.0	178.0	25.0	18.0	117.0	198.0
平成24年(2012年)11月13日 市告示第223号	59.0	2.0	6.0	—	35.0	178.0	37.0	18.0	137.0	198.0
令和2年(2020年)3月31日 市告示第57号	62.0	2.0	6.0	—	35.0	178.0	37.0	18.0	140.0	198.0



(3) 防火地域・準防火地域

都市では、火災が発生した場合、火災が拡大して甚大な都市災害となることがあります。このため、建築物の密集した商業地域の全域及び近隣商業地域の一部の地域に対して、火災の拡大を防止するために防火地域・準防火地域を指定しています。

防火地域では、その火災が隣接する建築物に延焼しないように、また、準防火地域では、火災の延焼速度を遅らせ大火となるのを防ぐために、それぞれの建築物の構造等について規制があります。

●防火地域及び準防火地域の面積

決定年月日・告示番号	適用地区	防火地域	準防火地域
昭和48年(1973年)12月18日 町告示第216号	袖ヶ浦駅前指定	—	8.0ha
昭和57年(1982年)1月29日 町告示第3号	長浦駅前追加	4.7ha	8.0ha
平成8年(1996年)4月1日 市告示第32号	袖ヶ浦駅前変更	4.7ha	8.6ha
平成24年(2012年)11月13日 市告示第224号	袖ヶ浦駅海側地区追加	12.2ha	9.0ha
令和2年(2020年)3月31日 市告示第58号	坂戸市場地区追加	12.2ha	17.0ha

(4) 生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害又は災害の防止や農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るための都市計画制度で、袖ヶ浦市では、61地区8.03haを決定しています。

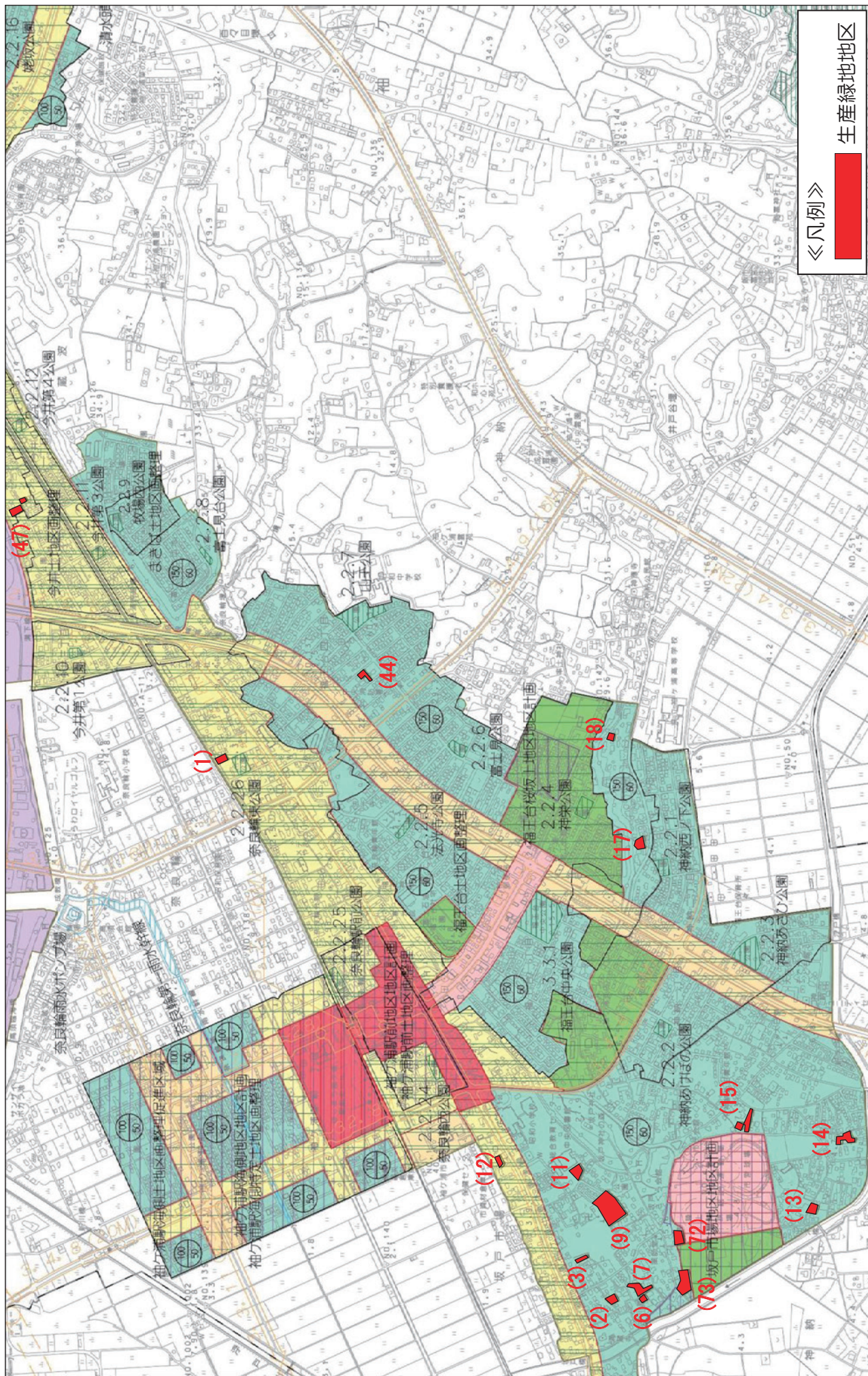
生産緑地に指定されると、原則指定後30年間農地として管理することが義務付けられ、農地以外の利用はできなくなりますが、税制上の優遇措置を受けることができます。

なお、指定後30年が経過した生産緑地は、税制上の優遇措置はなくなりますが、農地以外のものに転用する手続きが可能となります。このため、引き続き農地等を計画的に保全するため、平成30年(2017年)4月に特定生産緑地制度が施行されました。現在の生産緑地を特定生産緑地に指定することで、生産緑地指定から30年経過後も生産緑地の義務と優遇措置が10年間延長できるようになり、現在袖ヶ浦市でも指定に向けた手続きを進めています。

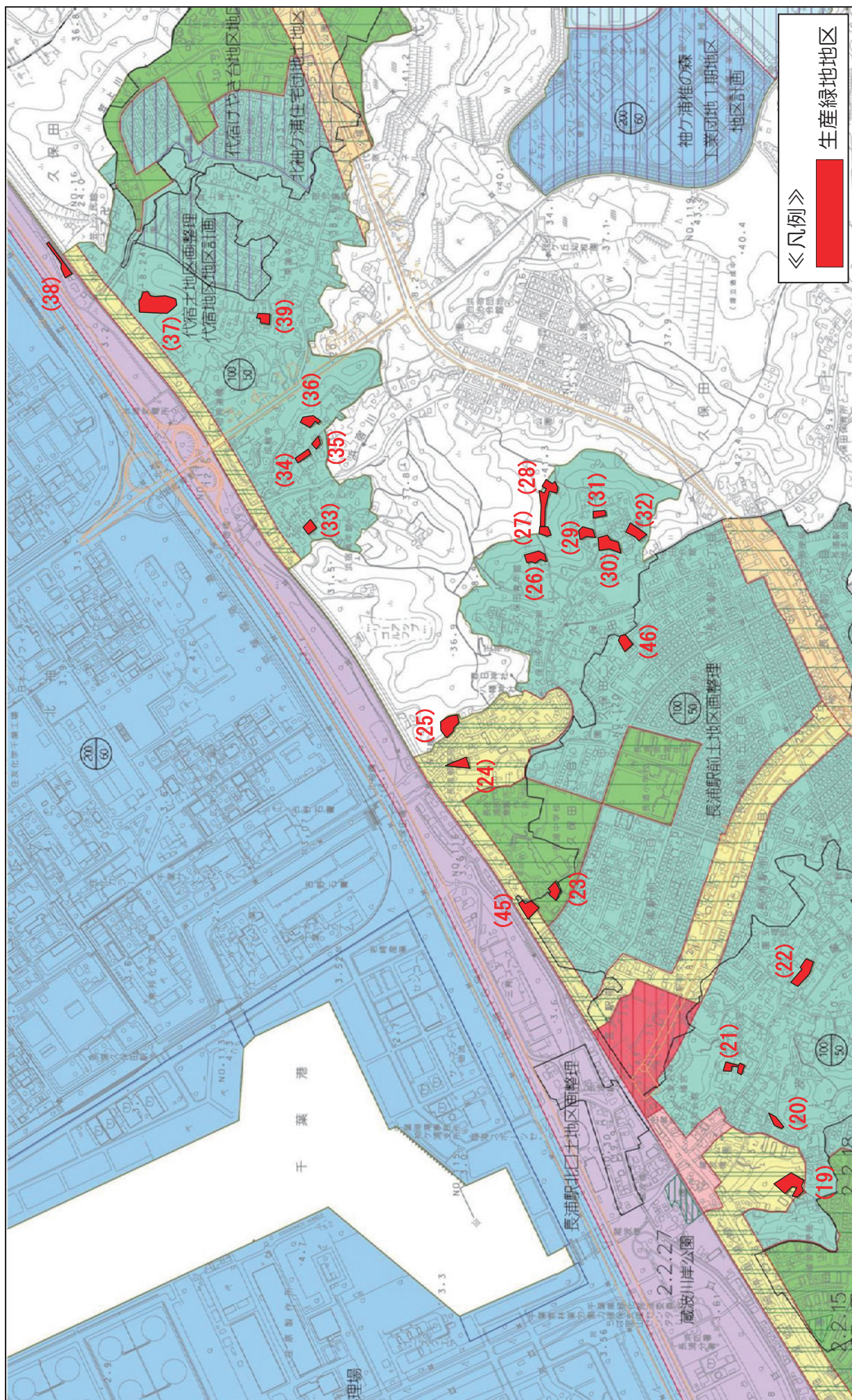
●生産緑地地区の面積

決定年月日・告示番号	地区数	面積
平成4年(1992年)11月24日 市告示第72号	71	9.79ha
平成5年(1993年)11月26日 市告示第82号	71	9.78ha
平成10年(1998年)4月28日 市告示第85号	68	9.19ha
平成13年(2001年)3月6日 市告示第30号	67	9.03ha
平成19年(2017年)7月31日 市告示第151号	65	8.91ha
平成20年(2018年)6月10日 市告示第24号	64	8.85ha
平成26年(2014年)9月30日 市告示第169号	63	8.80ha
平成29年(2017年)6月30日 市告示第120号	59	7.77ha
令和2年(2020年)3月31日 市告示第59号	61	8.03ha

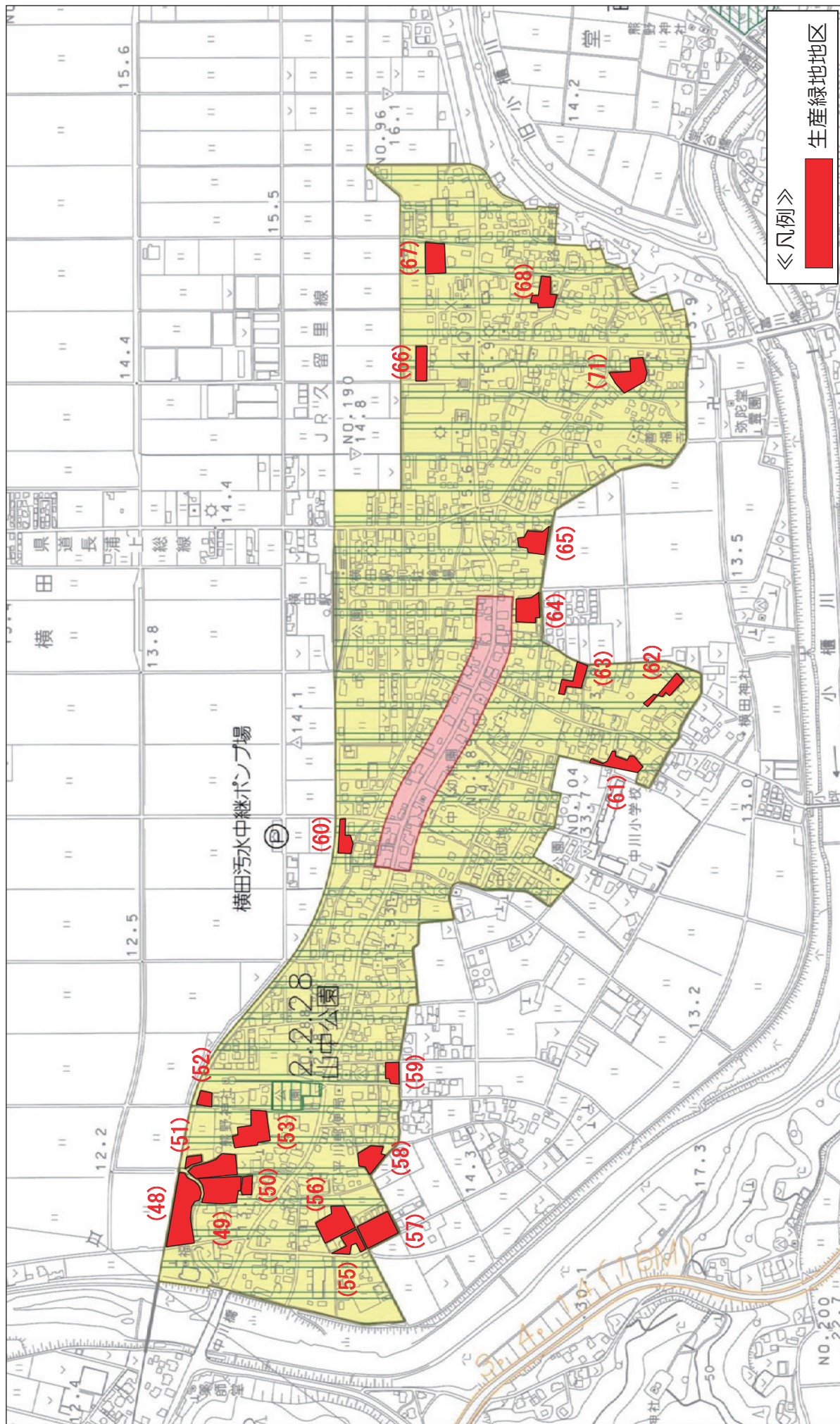
●袖ヶ浦都市計画生産緑地地区位置図(1/3)



●袖ヶ浦都市計画生産緑地地区位置図(2/3)



●袖ヶ浦都市計画生産緑地地区位置図(3/3)



※生産緑地解除に伴い、一部欠番があります。

(5) 臨港地区

港湾は、船舶の航行に利用する水域と、貨物の取り扱いや生産活動などの港湾活動が行われる陸地が一体となり、その機能が十分に発揮されます。

臨港地区は、この港湾機能の確保を目的とした地域地区であり、港湾の管理運営に必要な施設のために土地利用される地域として都市計画決定するものです。

臨港地区内は、港湾法第39条に基づく分区を必要に応じて指定することにより、港湾管理者が土地利用の規制を行うことができます。この区域では、港湾法第58条第1項により建築基準法第48条の用途地域の規定は適用されません。

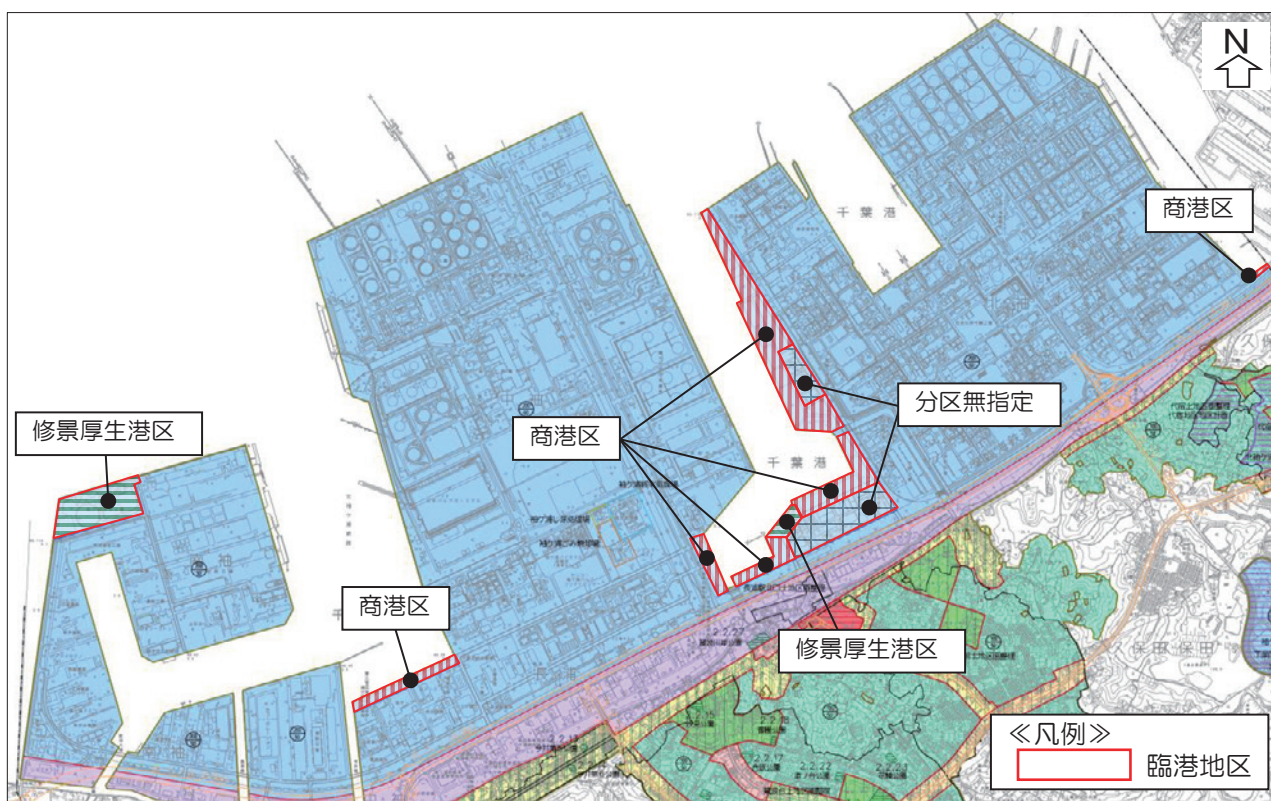
千葉県では臨港地区を商港区、工業港区、漁港区及び修景厚生港区の4つの分区に土地利用目的に合わせて指定し、それぞれの分区の目的に合わない構築物の用途を制限しています。

袖ケ浦市では、臨海部の工業地帯において臨港地区が決定されています。

●臨港地区の面積

決定年月日・告示番号	分区区分	面積
平成26年(2014年) 3月28日 県告示第233号	商港区	29ha
	修景厚生港区	11ha
	分区無指定	14ha
	合計	54ha

●袖ケ浦都市計画臨港地区 位置図



3. 地区計画

地区計画とは、都市計画法に定められた都市計画の一つであり、地区の状況により区域の特徴を十分に活かしたきめ細やかなまちづくりを進めるための計画です。一体的に整備及び保全を図るべき地区について、道路、公園等の地区施設の配置及び規制に関する事項、建築物の形態や用途、敷地等に関する事項、その他の土地利用の制限に関する事項の中から、地区の状況に応じて個別に定めることでその地区の特性にふさわしい良好な市街地の整備及び保全を図ることができます。

また、袖ヶ浦市では、地区計画の策定に併せて、地区計画で定めた事項の実効性を高めるため、市の条例を制定しています。この条例に定められた事項は、建築確認申請の確認事項となっています。

●地区計画一覧

名 称	当初決定年月日・告示番号	面 積
	最終決定年月日・告示番号	
代宿地区地区計画	平成 8年(1996年) 4月 1日 市告示第 35号 平成27年(2015年) 1月22日 市告示第 6号	5.3ha
袖ヶ浦駅前地区地区計画	平成 8年(1996年) 4月 1日 市告示第 36号 平成19年(2007年) 2月23日 市告示第 26号	10.1ha
代宿けやき台地区地区計画	平成 9年(1997年) 4月 4日 市告示第 57号 平成11年(1999年) 9月 7日 市告示第145号	10.2ha
袖ヶ浦椎の森工業団地 1期地区地区計画	平成19年(2007年) 2月23日 市告示第 25号 平成30年(2018年) 8月31日 市告示第134号	22.8ha
のぞみ野地区地区計画	平成24年(2012年) 2月21日 市告示第 25号	50.8ha
袖ヶ浦駅海側地区地区計画	平成24年(2012年)11月13日 市告示第225号 令和 元年(2019年)10月 1日 市告示第 77号	48.9ha
福王台桜坂上地区地区計画	平成25年(2013年) 1月29日 市告示第 15号	2.7ha
袖ヶ浦椎の森工業団地 2期地区地区計画	平成26年(2014年) 9月30日 市告示第168号 平成30年(2018年) 8月31日 市告示第135号	51.0ha
坂戸市場地区地区計画	令和 2年(2020年) 3月31日 市告示第 60号	12.0ha



代宿けやき台地区



椎の森工業団地