5 面的整備事業

1. 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路や公園などの公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更を行い、安全で快適な市街地とするための基盤整備を一体的に行うものです。

袖ケ浦市では、臨海部の埋立てが昭和40年代から進められ工業地帯へと変貌し、企業の進出と人口の増加によって都市化が急速に進みました。これに対処し、計画的な市街地整備を図るため、組合施行、個人施行及び公共施行による土地区画整理事業が進められました。

市内では、これまで組合施行8ケ所、個人施行2ケ所、公共施行1ケ所の444.1haが土地区画整理事業により整備されています。

●土地区画整理事業一覧

地区名	施行者	事業認可年月日※1	施行面積	計画人口	公共減歩	合算減歩	事業費	事業年度※2
北袖ケ浦住宅団地	千葉県企業庁	S44(1969). 8.19	28.3ha	3,396人	21.9%	21.9%	87,000万円	S44(1969)～S52(1977)
長浦駅前北口	千葉県企業庁	S48(1973). 6.19	4.5ha	540人	46.8%	46.8%	45,800万円	S48(1973)～S52(1977)
福王台	土地区画整理組合	S44(1969). 8.22	104.9ha	10,480人	12.0%	30.7%	506,454万円	S44(1969)～S58(1983)
蔵波台	土地区画整理組合	S45(1970).12. 1	123.6ha	12,360人	13.1%	29.9%	503,200万円	S45(1970)～S58(1983)
長浦駅前	土地区画整理組合	S46(1971). 4. 2	90.4ha	9,000人	7.2%	38.3%	1,068,588万円	S46(1971)～S59(1984)
今井	土地区画整理組合	S45(1970).12.1	23.7ha	2,370人	9.0%	30.9%	120,000万円	S45(1970)～S55(1980)
まきば	土地区画整理組合	S56(1981).12.25	2.7ha	260人	25.9%	66.2%	64,868万円	S56(1981)～S63(1988)
清水頭	土地区画整理組合	S60(1985). 7. 9	1.7ha	120人	28.9%	39.5%	24,071万円	S60(1985)～S62(1987)
袖ケ浦駅前	袖ケ浦市	S63(1988). 9.14	10.1ha	1,000人	19.3%	19.3%	784,472万円	S63(1988)～H26(2014)
代宿	土地区画整理組合	H 5(1993).12.24	5.3ha	430人	37.0%	60.1%	147,944万円	H5(1993)～H26(2014)
袖ケ浦駅海側	土地区画整理組合	H23(2011). 5.20	48.9ha	3,700人	23.6%	48.9%	779,600万円	H23(2011)～R2(2020)
計			444.1ha	43,656人				

地　区　名	仮換地指定年月日	換地処分年月日	解散(終了)年月日	清算結了年月日
北袖ケ浦住宅団地	－	S50(1975). 9.12	S53(1978). 3.28	－
長浦駅前北口	－	S52(1977). 3.25	S52(1977).11.25	－
福王台	S46(1971).10.13(第1工区) S52(1977). 7. 5(第2工区)	S58(1983). 1.14	S58(1983).11.18	S59(1984).12. 7
蔵波台	S50(1975). 5. 1	S57(1982). 11. 9	S59(1984). 3. 6	S59(1984).12.12
長浦駅前	S54(1979).10. 1	S58(1983). 7. 1	S59(1984). 4.20	S60(1985). 5.12
今井	S49(1980).10.10	S54(1979). 6.15	S55(1980). 5.16	S55(1980).12.12
まきば	－	S60(1985). 2.26	S63(1988). 7.26	H 1(1989). 2.17
清水頭	S60(1985). 7.31	S62(1987). 9. 4	S62(1987).11.13	S63(1988). 3.31
袖ケ浦駅前	H 4(1992). 1.22(一部)	H15(2003). 1.24	H26(2014). 6.26	－
代宿	H 8(1996). 3.12(一部) H 8(1996).12.25(全地区)	H25(2013).11.22	H26(2014). 8.29	H27(2015). 1.16
袖ケ浦駅海側	H24(2012). 6.28(第1工区) H25(2013).10. 2(第2工区)	R 1(2019). 7.12	R 2(2020). 7.31	

※1　個人（共同）…施行認可公告日、組合…組合設立認可公告日、公共…設計概算の認可公告日
　　なお、清水頭土地区画整理組合は、当初共同施行であったため、共同施行認可日を記載
※2　事業認可の公告年度から解散（終了）の年度まで

2.　公有水面埋立事業

昭和20年代後半から、千葉県の工業化政策により、浦安市から富津市に至る海岸線の約76km（約11,968ha）にわたる臨海部の埋立てが、千葉県企業庁により行われました。

袖ケ浦市においては、海岸線約8km、沖合約3kmの1,238haが埋立てにより造成整備され、北袖地区には石油コンビナート及び関連企業、中袖地区には電力・ガス・原材料ストックヤード等、また南袖地区には流通加工・船舶けい留基地・窯業などの関連企業が進出しています。

●臨海部公有水面埋立事業

地区	事業主体	免許年月日	竣工認可年月日	造成面積	公共用地
北袖	千葉県企業庁	昭和41年（1966年）7月 1日	昭和45年（1970年）8月 1日	296.50ha	
		昭和43年（1968年）3月 9日	昭和49年（1974年）10月26日	112.00ha	
		小　　計		408.50ha ※1	59.80ha
中袖	千葉県企業庁	昭和44年（1969年）12月24日	昭和50年（1975年）9月 8日	378.80ha	
		昭和47年（1972年）5月27日	昭和51年（1976年）3月10日	16.20ha	
		小　　計		395.00ha ※2	139.50ha
南袖	千葉県企業庁	昭和48年（1973年）12月27日	昭和54年（1979年）1月10日	201.30ha	
		小　　計		201.30ha ※3	46.30ha
合　　計				1,004.80ha ※4	245.60ha
北袖	千葉県千葉港湾事務所	昭和57年（1982年）3月 2日	昭和61年（1986年）3月27日	0.14ha	0.14ha
		昭和57年（1982年）3月 2日	平成 2年（1990年）3月13日	0.07ha	0.07ha
		昭和57年（1982年）3月 2日	平成 5年（1993年）3月 3日	0.10ha	0.10ha
		小　　計		0.31ha	0.31ha
総　　合　　計				1,005.11ha	245.91ha

※1　造成面積に代宿漁業協同組合による埋立て0.2haは含まれない。
※2　造成面積に長浦干拓埋立地229.0haは含まれない。
※3　造成面積に奈良輪漁業協同組合による埋立て4.28haは含まれない。
※4　造成面積（企業庁分1,004.80haとその他分233.48ha）の総合計は 1,238.28haです。

袖ケ浦駅海側土地区画整理事業地区

南袖地区

3. 民間開発事業

(1) 宅地開発事業

高度経済成長と相まって進んだ千葉県の工業化と、都心から近距離であることが、急激な人口の増加をもたらし、各地域で宅地開発が行われました。

袖ケ浦市の宅地開発は、昭和43年（1968年）頃から始まり、市街化区域及び市街化調整区域で小規模な宅地開発が進められ、特に平川地区において無指定時に行われた宅地造成は、小規模な造成が多く、質的に不十分な宅地開発が多く見られます。

宅地開発の小規模なもののほとんどは、旧宅地造成法や千葉県条例等で実施されましたが、新都市計画法による都市計画区域の指定によって、現在では同法による開発許可制度に移行し実施されています。

また、袖ケ浦市においても増加する宅地開発に対処するため、平成5年（1993年）6月に宅地開発事業指導要綱を制定し、良好な住環境整備のための指導を行ってきましたが、近年、都市計画法第34条第11号による市街化区域縁辺の市街化調整区域における宅地開発が顕著となったため、この区域の開発において周辺の農地や樹林地と調和を図ることを目的に、平成24年（2012年）9月に宅地開発事業指導要綱の一部改正を行いました。

●都市計画法第34条第11号による開発行為の申請件数

年度	専用住宅/共同住宅等	宅地分譲		計
			宅地数	
平成14年度(2002年度)	2	0	0	2
平成15年度(2003年度)	5	4	39	9
平成16年度(2004年度)	7	1	31	8
平成17年度(2005年度)	13	6	51	19
平成18年度(2006年度)	7	3	68	10
平成19年度(2007年度)	8	6	63	14
平成20年度(2008年度)	9	8	59	17
平成21年度(2009年度)	11	2	27	13
平成22年度(2010年度)	14	7	129	21
平成23年度(2011年度)	16	8	46	24
平成24年度(2012年度)	13	9	102	22
平成25年度(2013年度)	23	6	106	29
平成26年度(2014年度)	12	4	70	16
平成27年度(2015年度)	6	7	166	13
平成28年度(2016年度)	12	5	75	17
平成29年度(2017年度)	10	8	90	18
平成30年度(2018年度)	7	7	86	14
令和元年度(2019年度)	10	5	68	15

宅地開発事業による街並み

(2) ゴルフ場開発事業

No.	ゴルフ場の名称	申請事業者	開発区域の位置	開発区域の規模	開発許可	備　考
1	千葉廣済堂 カントリー倶楽部 (27ホール)	㈱千葉廣済堂 カントリー 倶楽部	袖ケ浦市川原井 市原市寺谷	全体　73.6ha 市　3.7ha 割合　5%		
2	八幡 カントリークラブ (27ホール)	平岩観光㈱	袖ケ浦市川原井 市原市中高根	全体　69.0ha 市　41.0ha 割合　59%		
3	南総 カントリークラブ (36ホール)	土地興業㈱	袖ケ浦市川原井 市原市上高根	全体　190.3ha 市　97.2ha 割合　51%		変更許可 県指令6－19 H 4(1992).3.30
4	ニュー南総 カントリークラブ (18ホール)	土地興業㈱	袖ケ浦市川原井 市原市寺谷	全体　69.4ha 市　6.6ha 割合　9.6%	許可 県指令297－51 S58(1983).12.24	変更許可 県指令338－4 S60(1985).6.10
5	木更津 ゴルフクラブ (18ホール)	内房産業㈱	袖ケ浦市下宮田	全体　92.2ha 市　92.2ha 割合　100%	許可 県指令296－326 S50(1975). 9.18	変更許可 県指令281－23 S51(1976).11.25
6	東京湾 カントリー倶楽部 (18ホール)	東京湾観光㈱	袖ケ浦市蔵波	全体　76.2ha 市　76.2ha 割合　100%		
7	東京湾カントリー 倶楽部(増設分) (9ホール)	東京湾観光㈱	袖ケ浦市久保田	全体　49.3ha 市　49.3ha 割合　100%	許可 県指令4－10 H1(1989).11.20	変更許可 県指令7－5 H 2(1990).11. 6
8	カメリアヒルズ カントリークラブ (18ホール)	藤田観光㈱	袖ケ浦市大竹 木更津市下根岸	全体　88.6ha 市　84.6ha 割合　95%	許可 県指令4－15 S63(1988).3.23	変更許可 県指令7－23 H 2(1990).6.18

(3) レジャー施設開発事業

No.	レジャー施設の名称	申請事業者	開発区域の位置	開発区域の規模	開発許可	備　考
9	東京ドイツ村 (H13(2003).3.8 オープン)	東急不動産㈱	袖ケ浦市永吉	91.2ha	許可 県指令11 H11(1999).7.13	変更許可 県指令9－4 H12(2000).11.28
10	袖ケ浦フォレスト ・レースウェイ	㈱遊ふぎ利	袖ケ浦市林	38.2ha	許可 県指令25－2 H19(2007).3.27	

東京ドイツ村

開 発 許 可 位 置 図

令和二年十一月調製

三和航測株式会社調製

「この地図は、袖ケ浦市全図S=1:10,000図を使用し縮小・編集したものである。」

座標系 第Ⅸ系　「平面直角座標値は世界測地系2011に対応」
等高線間隔 10m

「この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）令1関公第528号」

「この地図は、市原市の承認を得て、平成16年および平成17年作成（平成26年修正）の2,500分の1市原市基本図を使用し、調製したものです。（使用承認）市都計第162号の13　令和2年2月21日」

「この地図は、木更津市長の承認を得て、同市発行の2万5千分の1地形図を使用し、調製したものである。（使用承認）木都政第630号　令和2年2月25日」