

令和5年度第1回袖ヶ浦市都市計画審議会

1 開催日時 令和5年5月19日（金） 午後3時 開会

2 開催場所 袖ヶ浦市民会館 3階中ホール（袖ヶ浦市坂戸市場1566番地）

3 委員出欠席

（出席委員：9名）

会 長	鬼塚 信弘	委 員	宮田 昌明
副会長	磯野 綾	委 員	荒井 仁
委 員	城所 秀樹	委 員	高橋 久
委 員	榎本 雅司	委 員	三浦 邦夫
委 員	山口 進		

（欠席委員：2名）

委 員	大川 敦	委 員	渡邊 美代子
-----	------	-----	--------

4 出席職員

市 長	粕谷 智浩	都市整備課副参事	鈴木 康夫
都市建設部部长	佐藤 英利	都市整備課主査	高品 保宏
都市建設部次長	平野 弘和	都市整備課主任主事	吉田 瑤平

5 傍聴定員と傍聴人数

傍聴定員	5人
傍聴人数	1人

6 議 題

- （1）袖ヶ浦市都市計画マスタープラン等の改定について
- （2）その他

7 議 事

事務局（鈴木副参事） 【開会】

〈午後3時開会〉

粕谷市長 【辞令交付】

粕谷市長 【挨拶】

鬼塚会長 【挨拶】

【粕谷市長所用のため退席】

事務局（鈴木副参事） 【委員紹介】

事務局（鈴木副参事） 【職員紹介】

事務局（鈴木副参事） 【資料確認】

事務局（鈴木副参事） 【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、これより先は鬼塚会長にお願いいたします。

鬼塚会長 【議事録署名人の選出】〔榎本委員と山口委員を選出〕

鬼塚会長 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1件でございます。議題1の「袖ヶ浦市都市計画マスタープラン等の改定について」について事務局から説明をお願いします。

事務局（吉田主任主事） 【資料1により袖ヶ浦市都市計画マスタープラン等の改定について説明】

鬼塚会長 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、ご質問は簡潔にお願いします。

山口委員 袖ヶ浦市公共施設再配置方針を踏まえた改定とのことだが、現状、想定している地区はあるのでしょうか。

事務局（鈴木副参事） 袖ヶ浦市公共施設再配置方針では、今後の公共施設の在り方を検討していくこととしており、現段階で想定する地区は、まだありません。公共施設跡地利活用の事例を紹介させていただきますと、木更津市において、中郷中学校の跡地を地区計画によりスポーツ施設として活用した事例があります。

山口委員 本年３月に幽谷分校が廃止されましたが、そちらを想定したものではないかと考えますが、いかがでしょうか。

事務局（鈴木副参事） 個別の施設の今後の在り方については、施設を所管する部署と、袖ヶ浦市公共施設再配置方針を策定した資産管理課とで協議していくことになっています。特定の公共施設を想定したものではありません。

三浦委員 過去に、公共施設ごとに必要か、不要かを問う市のアンケートがあり、一番不要な施設に郷土博物館があったと記憶しています。郷土博物館は文化の程度を示す重要な施設のため、なくてはならないと考えます。公共施設の再配置を検討する上で、考慮してください。

事務局（鈴木副参事） 袖ヶ浦市公共施設再配置方針の中に郷土博物館の今後の方針は記載がありませんので、現状の方針としては、このまま活用されることになっています。

磯野副会長 ３点質問します。１点目として、袖ヶ浦市公共施設再配置方針では公共施設等とあり、公共建築物を対象としています。都市計画マスタープランでは公共施設と表現しています。何かしらの注釈をつけなくてよろしいのでしょうか。２点目として、原則０．５ヘクタール以上の区域としています。袖ヶ浦市公共施設再配置方針に記載されている施設はすべて０．５ヘクタール以上の敷地面積なののでしょうか。３点目として、土地利用方針図について、拠点の凡例がないようですが追記はよろしいのでしょうか。

事務局（吉田主任主事） １点目ですが、都市計画マスタープランでは、条例に基づき設置し、及び管理された公共建築物を有する公共施設用地が対象となりますので、公共施設と表記しています。

事務局（鈴木副参事） ２点目ですが、袖ヶ浦市公共施設再配置方針に記載されている施設については、全て０．５ヘクタール以上の敷地面積があります。敷地面積に制限を加えた理由として、乱開発を防ぐ目的もあります。３点目ですが、策定した際に記載されていなかったため、今回加えさせていただきます。

三浦委員 地区計画は、原則、住民や地権者が提案するとありますが、神納には休耕田などが多く、地権者による土地活用が難しい状況にあります。市から、土地利用を提案していただくことも必要だと考えますがいかがでしょうか。

事務局（平野次長） 地区で困っている地権者がいたら、まずは市に相談してください。

鬼塚会長 他に、ご質問・ご意見等がないようですので、次に移らせていただきます。
続きまして、議題2「その他」について事務局から何かありますか。

事務局（鈴木副参事） 特にありません。

鬼塚会長 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、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のですが、ご意見等はございますか。

高橋委員 今回の資料が届いたのが、今日の昼であった。事前に目を通すために、早め
に送付してください。

事務局（鈴木副参事） 大変失礼いたしました。今後は、郵便配達期間を考慮し、日数
に余裕をもって送付します。

荒井委員 以前、農業団体の総会の席で、「圃場の近くで雇用者が宿泊できる施設の整備
を検討してほしい」旨の意見がありました。今後、公共施設が廃止される場合
には、どこの部署が、どこと協議をして決めていくのでしょうか。

事務局（鈴木副参事） 施設の廃止後の利活用ですが、公共施設を所管している部署と
資産管理課により協議をして決定していくことになります。

荒井委員 市が公共施設を民間に手放してしまうと、その後、市が違う方針で活用をし
たいと思っても活用できなくなってしまうのではないのでしょうか。市によって
管理され、安価で宿泊できる施設などを運営する方法もあり得ると思いますが、
いかがでしょうか。

事務局（鈴木副参事） 公共施設を売却するか、貸し付けて民間に運営をお願いするか
は、これから検討されることになります。

城所委員 現状、跡地利活用による地区計画を想定している施設はないとのことですが、
なぜ、この時点で改定が必要なのでしょう。また、今までの類型では、公共
施設跡地の利活用は困難なのでしょう。

事務局（鈴木副参事） 地区計画の策定には時間がかかるため、跡地の利活用ができる
だけ円滑に行われるよう、今のうちに改定をしたいと考えています。また、今

までの類型では地区計画が策定できない公共施設があるので、公共施設跡地利活用型を追加したいと考えています。

磯野副会長 地区計画を策定した後に、地区計画に沿った建築物の建築に制限する条例がないと、民間事業者による2次利用がされたときに、地区計画で定められた用途以外の建築物を制限することができないのではないのでしょうか。

事務局（鈴木副参事） 袖ヶ浦市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に基づき、制限します。地区計画が策定されたら、条例を改正し、この条例により当該地区計画に沿った建築物を誘導します。

鬼塚会長 他に、いかがでしょうか。それでは、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（鈴木副参事） 鬼塚会長・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、ご了承をお願いいたします。

【連絡事項として、令和5年度の都市計画審議会の年間予定について説明】

それでは、以上を持ちまして、第1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〉

上記会議のてん末を証するために署名する。

令和 5 年 6 月 9 日

会長 鬼塚 信弘

署名委員 榎本 雅司

署名委員 山口 進

令和５年度 第１回 袖ヶ浦市都市計画審議会

日 時 令和５年５月１９日（金）
午後３時から

場 所 袖ヶ浦市民会館３階中ホール

次 第

- １ 開 会
- ２ 辞令交付式
- ３ 市長あいさつ
- ４ 会長あいさつ
- ５ 委員紹介、職員紹介
- ６ 議事録署名人の選出
- ７ 議 事
 - (１) 袖ヶ浦市都市計画マスタープラン等の改定について【資料１】
 - (２) その他
- ８ 閉 会

袖ヶ浦市都市計画マスタープラン等の改定について

1. 概要

袖ヶ浦市都市計画マスタープランについては、令和2年7月に策定し、令和13年度までの12年間を計画期間として、本市の都市の将来像やまちづくりの方針を定めています。

この度、令和4年12月に「袖ヶ浦市公共施設再配置方針」が策定されたことを踏まえ、公共施設が用途廃止された場合などに公共施設跡地の利活用が円滑に行われることを目的として、公共施設用地の土地活用に係る記載を追加するため、袖ヶ浦市都市計画マスタープランを改定します。

また、袖ヶ浦市都市計画マスタープランの改定に伴い、地区計画制度の活用により、公共施設跡地の利活用を図ることができるよう、地区計画の類型に公共施設跡地利活用型を追加するため、市街化調整区域における地区計画ガイドラインを改定します。

2. 改定する計画等

- (1) 袖ヶ浦市都市計画マスタープラン
- (2) 市街化調整区域における地区計画ガイドライン

3. 袖ヶ浦市都市計画マスタープランの改定について

(1) 都市計画マスタープランの策定趣旨

- 総合計画や都市計画区域マスタープランなど、上位関連計画との整合・調整の必要性
- 少子高齢化をはじめとする本市を取り巻く社会経済情勢の変化に対応した計画づくり
- 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

(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）

(3) 都市計画マスタープランの位置づけと構成

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、長期的な都市づくりの指針となるものです。上位関連計画である市の「総合計画（基本構想）」及び県が策定する「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。

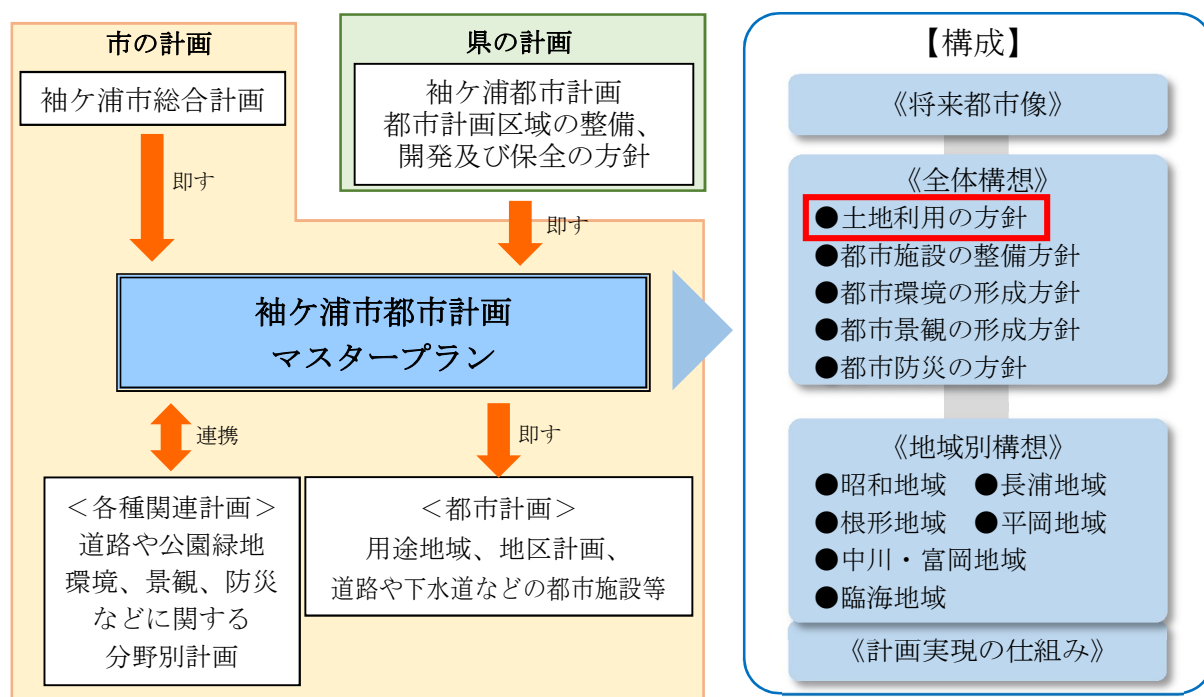


図 袖ヶ浦市都市計画マスタープランの位置づけと構成

(4) 改定内容

資料 1－2「袖ヶ浦市都市計画マスタープラン新旧対照表」のとおり

4. 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの改定について

(1) 地区計画について

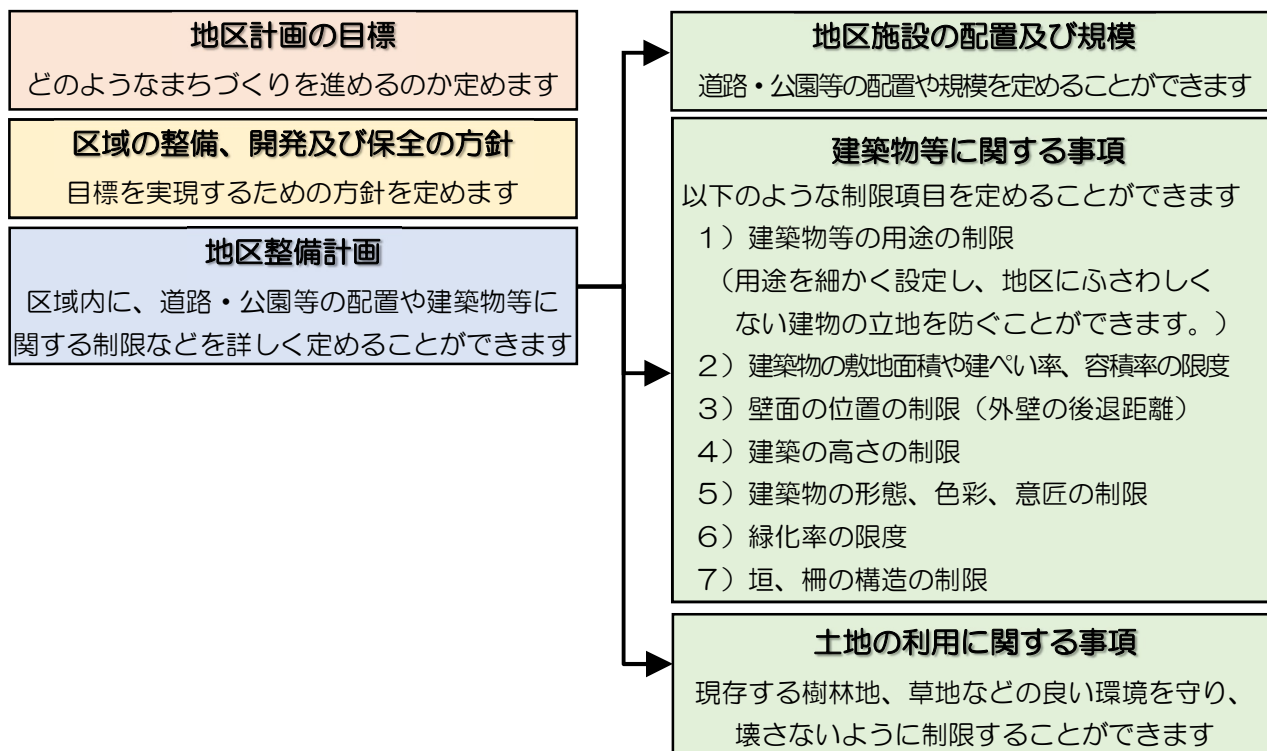
地区計画は、主に地区内の良好な市街地環境の形成又は保持を目的に、道路・公園などの位置、建築物の用途、土地利用等について地区レベルで定める計画です。

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。

本ガイドラインは、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) 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・地権者が提案し、市と協働で策定を進めます。



(3) 地区計画の類型

地区計画の類型	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。

(4) 改定内容

資料１－３「市街化調整区域における地区計画ガイドライン新旧対照表」のとおり

5. 今後の予定

- | | |
|------------|----------------|
| ①パブリックコメント | 6月24日から7月23日まで |
| ②市都市計画審議会 | 8月21日（諮問）（予定） |
| ③計画等改定 | 9月（予定） |

袖ヶ浦市都市計画マスタープラン一部改定

新旧対照表

(新)

第4章 全体構想

〔3〕 誘導・配置等の方針

(4) 市街化調整区域の土地利用の方針

①～⑤ (略)

⑥ 高速道路インターチェンジ周辺等

- ・ 広域道路ネットワークの整備に伴い、本市内に1箇所、市周辺に3箇所の高速道路インターチェンジが供用されているほか、(仮称)かずさインターチェンジの整備が市内に計画されています。これら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。

⑦ 公共施設跡地利活用地区

- ・ 公共施設跡地または今後施設の廃止等が見込まれる公共施設用地について、地区計画制度の活用等により、地域福祉の向上または地域振興に寄与する施設の誘導を図ります。

《参考：コラム4（地区計画制度を活用した都市づくり）(P47)》

《参考：コラム5（広域道路ネットワークの波及効果）(P53)》

(旧)

第4章 全体構想

〔3〕 誘導・配置等の方針

(4) 市街化調整区域の土地利用の方針

①～⑤ (略)

⑥ 高速道路インターチェンジ周辺等

- ・ 広域道路ネットワークの整備に伴い、本市内に1箇所、市周辺に3箇所の高速道路インターチェンジが供用されているほか、(仮称)かずさインターチェンジの整備が市内に計画されています。これら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。

《参考：コラム4（地区計画制度を活用した都市づくり）(P47)》

《参考：コラム5（広域道路ネットワークの波及効果）(P53)》

市街化調整区域における地区計画ガイドライン一部改定

新旧対照表

(新)

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

(3) 袖ケ浦市都市計画マスタープランにおける方針

1-2 市街化調整区域の土地利用の方針

①～⑤ (略)

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。
- ・ 袖ケ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、袖ケ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。

⑦ 公共施設跡地利活用地区

- ・ 公共施設跡地または今後施設の廃止等が見込まれる公共施設用地について、地区計画制度の活用により、地域福祉の向上または地域振興に寄与する施設の誘導を図ります。

※ 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。

(旧)

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

(3) 袖ケ浦市都市計画マスタープランにおける方針

1-2 市街化調整区域の土地利用の方針

①～⑤ (略)

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。
- ・ 袖ケ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、袖ケ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。

(新)

3. 市街化調整区域における地区計画の導入について

(2) 地区計画の類型

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7つの類型によるものとします。

地区計画の類型	地区計画の基本的な考え方
①～⑤	(略)
⑥駅周辺地域活性化型	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。
⑦公共施設跡地利活用型	公共施設跡地または今後施設の廃止等が見込まれる公共施設用地について、地区計画制度の活用により、地域福祉の向上または地域振興に寄与する施設の誘導を図ります。

(旧)

3. 市街化調整区域における地区計画の導入について

(2) 地区計画の類型

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つの類型によるものとします。

地区計画の類型	地区計画の基本的な考え方
①～⑤	(略)
⑥駅周辺地域活性化型	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。

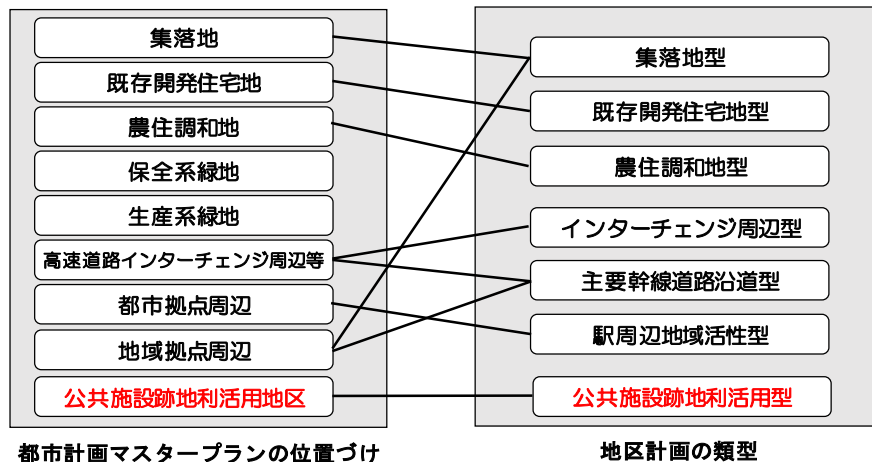
(新)

(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
(略)	(略)
⑥駅周辺地域活性化型	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）
⑦公共施設跡地利活用型	跡地活用を図る公共施設用地であって、土地利用の目的を達成するために必要な公共施設用地を含む一団の土地の区域

(略)



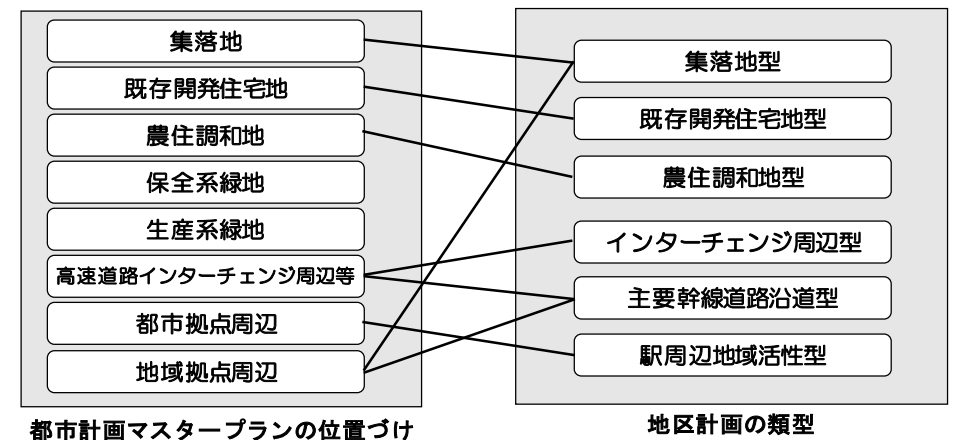
(旧)

(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
(略)	(略)
⑥駅周辺地域活性化型	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）

(略)



(新)

(4) 類型別の基準

①～⑥ (略)

⑦ 公共施設跡地利活用型

地区計画の類型	公共施設跡地利活用型
決定できる区域及び規模	・跡地活用を図る公共施設用地であって、土地利活用の目的を達成するために必要な公共施設用地を含む一団の土地の区域 - ただし、地区計画の区域（道路、水路等の公共用地を除く。）面積は、公共施設用地面積の原則 1.5 倍を超えてはならない。 ・原則、0.5 ha 以上の区域
地区計画の目標	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。
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。

(旧)

(4) 類型別の基準

①～⑥ (略)

(新)

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	

(旧)