

# 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) 袖ヶ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) 袖ヶ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。

## (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。

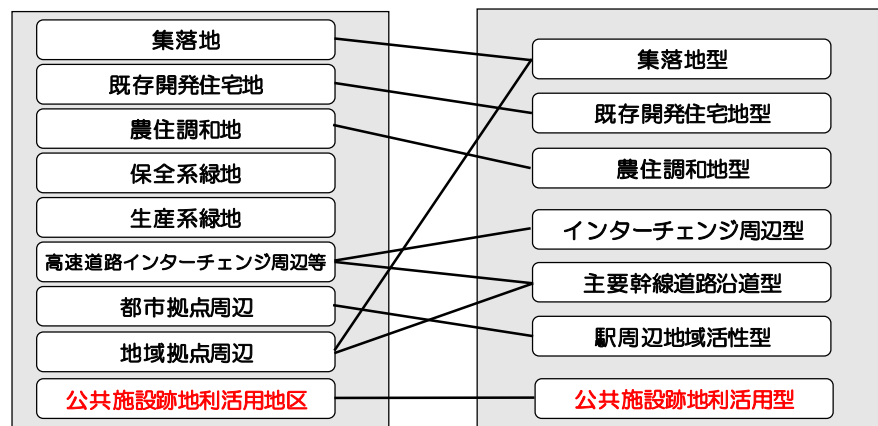
(新)

(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)



都市計画マスタープランの位置づけ

地区計画の類型

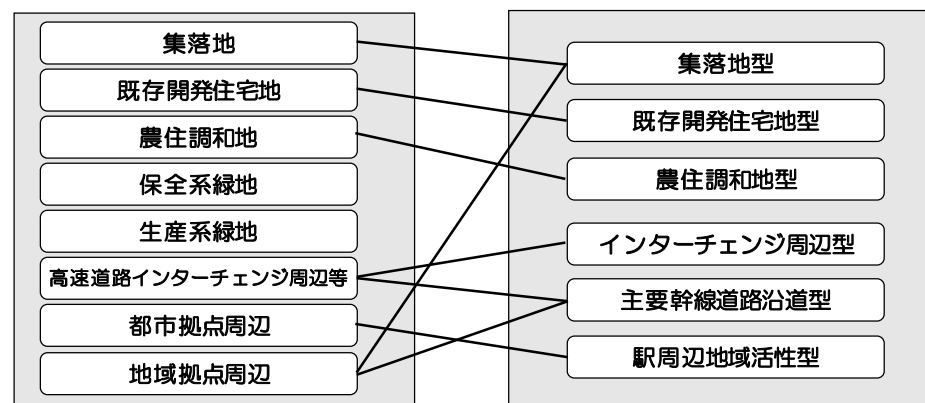
(旧)

(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)



都市計画マスタープランの位置づけ

地区計画の類型

(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>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。</li> <li>・原則、0.5 ha 以上の区域</li> </ul>
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)