

市街化調整区域における地区計画ガイドライン

令和３年３月 策定

令和５年９月 改定

袖ヶ浦市

【目次】

- 1. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン策定の目的と位置づけ・・・ 1
 - (1) 市街化調整区域における地区計画ガイドライン策定の目的
 - (2) 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの位置づけ

- 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・・・・・・ 2
 - (1) 市街化調整区域における土地利用の方針
 - (2) 区域マスタープランにおける市街化調整区域の土地利用の方針
 - (3) 袖ヶ浦市都市計画マスタープランにおける方針

- 3. 市街化調整区域における地区計画の導入について・・・・・・・・・ 6
 - (1) 地区計画の共通事項
 - (2) 地区計画の類型
 - (3) 地区計画の想定対象区域
 - (4) 類型別の基準

1. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン策定の目的と位置づけ

(1) 市街化調整区域における地区計画ガイドライン策定の目的

都市計画法（以下「法」という。）第7条では、「都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。」と規定されています（区域区分制度）。市街化を促進すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に二分する区域区分制度は、優良農地や豊かな自然環境の保全、計画的な公共施設整備による良好な市街地形成等を図るうえで大きな効果を発揮してきました。

本市においても、市街化区域では、高度経済成長期に京葉臨海コンビナートの形成や急増する人口を受け入れるための計画的な市街地整備を進める一方、市街化調整区域では、自然環境の維持・保全や営農環境の増進を図るなど、都市づくりの根幹を成す制度として大きな役割を果たしています。

しかし、将来的な人口減少局面の到来や急速な高齢化の進行、経済活動の生産性や地域活力の低下など、本市を取り巻く状況の変化に伴い、求められる土地利用のあり方も変化しており、特に市街化調整区域においては、土地利用規制による集落地の人口減少や鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺など産業適地での開発抑制、市街化区域縁辺部における無秩序な市街地の拡大等の課題が見受けられます。

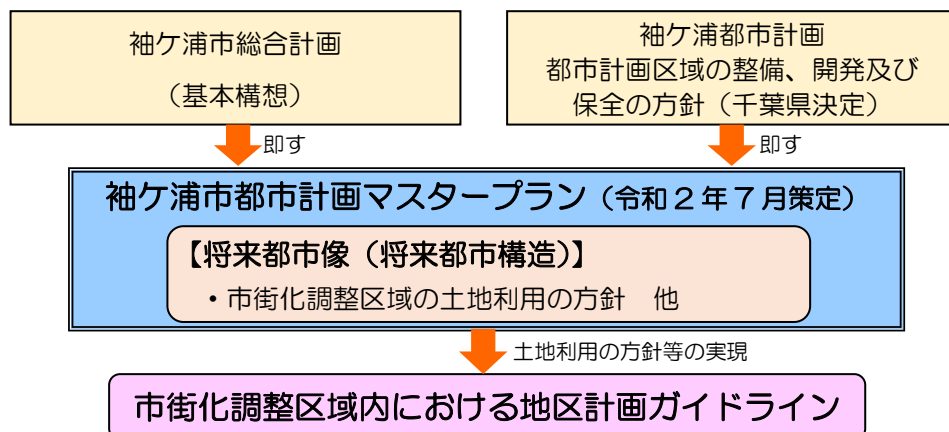
こうした状況を踏まえ、千葉県が定める袖ケ浦都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「区域マスタープラン」という。）において、市街化調整区域の土地利用の方針が示され、また、令和2年7月策定の袖ケ浦市都市計画マスタープランにおいても、市の将来都市像及び地域の実情に応じた市街化調整区域の土地利用の方針を定めました。

これらの方針に基づき、地区計画を活用し、秩序ある土地利用や地域の活性化を図るため、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン（以下「ガイドライン」という。）」を策定するものです。

(2) 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの位置づけ

ガイドラインは、袖ケ浦市都市計画マスタープランにおいて定められた将来都市像及び土地利用の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あり、将来都市像及び土地利用の方針に沿って都市的土地利用を図る区域において、地区計画の策定が可能となります。

なお、地区計画は住民や関係地権者の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画です。



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

(1) 市街化調整区域における土地利用の方針

区域マスタープラン及び袖ヶ浦市都市計画マスタープランでは土地利用について方針が示されており、市街化調整区域内で地区計画を活用する場合は、これらの方針を踏まえた運用を行っていくものとします。

(2) 区域マスタープランにおける市街化調整区域の土地利用の方針

- ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針
- イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針
- ウ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針
- エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

(3) 袖ヶ浦市都市計画マスタープランにおける方針

1-1 将来都市像

① 将来都市像

「みんなでつくる 人つどい 緑かがやく 安心のまち 袖ヶ浦」

② 都市づくりの基本方針

- 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

③ 将来都市構造※（主な拠点における土地利用上の位置づけ）

＜都市拠点＞

袖ヶ浦駅、長浦駅、横田駅を中心とする3つの地域を都市機能の集積を図る都市拠点と位置づけます。都市拠点では、まとまりのある都市づくりという基本方針を踏まえ、商業施設や業務施設、住宅などの集積を更に促進し、市民生活の利便性の向上を図ります。また、袖ヶ浦駅周辺部の市街化調整区域は、利便性の高い地域であることから、駅周辺地域の更なる活性化が図られるよう、都市拠点の形成に資する施設の立地を誘導するルールを設けます。

＜地域拠点＞

内陸部の住宅地で市街化区域であるのぞみ野地区、また、地域の暮らしの中で身近な交流活動の場である公民館などが立地し、かつ旧町村の中心地などである（県）南総昭和線沿いの根形地区、（主）千葉鴨川線沿いの平岡地区を地域拠点と位置づけます。地域拠点では、地域コミュニティの維持を目的とし、地域住民の活動拠点の形成を図ります。また、拠点周辺では生活サービス機能の維持・充実による、市民生活の利便性向上を図ります。

1－2 市街化調整区域の土地利用の方針

① 集落地

- ・ 周辺の緑や農地と調和した良好な居住環境の維持・向上に努めるとともに、地区計画制度の活用などによる既存集落の活性化を図ります。
- ・ 幹線道路沿道については、無秩序な開発による自然環境の破壊や営農環境の悪化の防止に努めます。
- ・ 農業や観光といった産業資源を活かし、来訪者に対するサービス機能の充実と環境整備を図ります。

② 既存開発住宅地

既に良好な居住環境が備わっていることから、今後も低層戸建て住宅地として居住環境の維持を図ります。

③ 農住調和地

農地や樹林地など周辺の自然との調和を図るため、計画的な規制誘導策により秩序ある土地利用を図ります。

④ 保全系緑地

- ・ 市域の東部及び南部を中心に広がる樹林地は、都市近郊の貴重な里山として多様な生物が生息するよう機能の保全を図ります。
- ・ 低地部と丘陵部を繋ぐ傾斜地に連なる斜面林は、本市の特徴ある景観を形作っていることから保全を図ります。

⑤ 生産系緑地

- ・ 小櫃川及び浮戸川流域の水田地帯及び台地部の畑作地帯は本市における優良農地であり、本市の景観形成や都市環境の保全の観点からも重要な役割を担っているため、営農条件の向上を図るとともに、保全を図ります。
- ・ 遊休農地は市民農園として活用するなど、農地保全のための多様な取り組みの展開を図ります。
- ・ 農業を支える担い手の確保・育成や増加が懸念される耕作放棄地の対策といった、人と農地の問題に対して一体的な解決を図ります。

⑥ 高速道路インターチェンジ周辺等

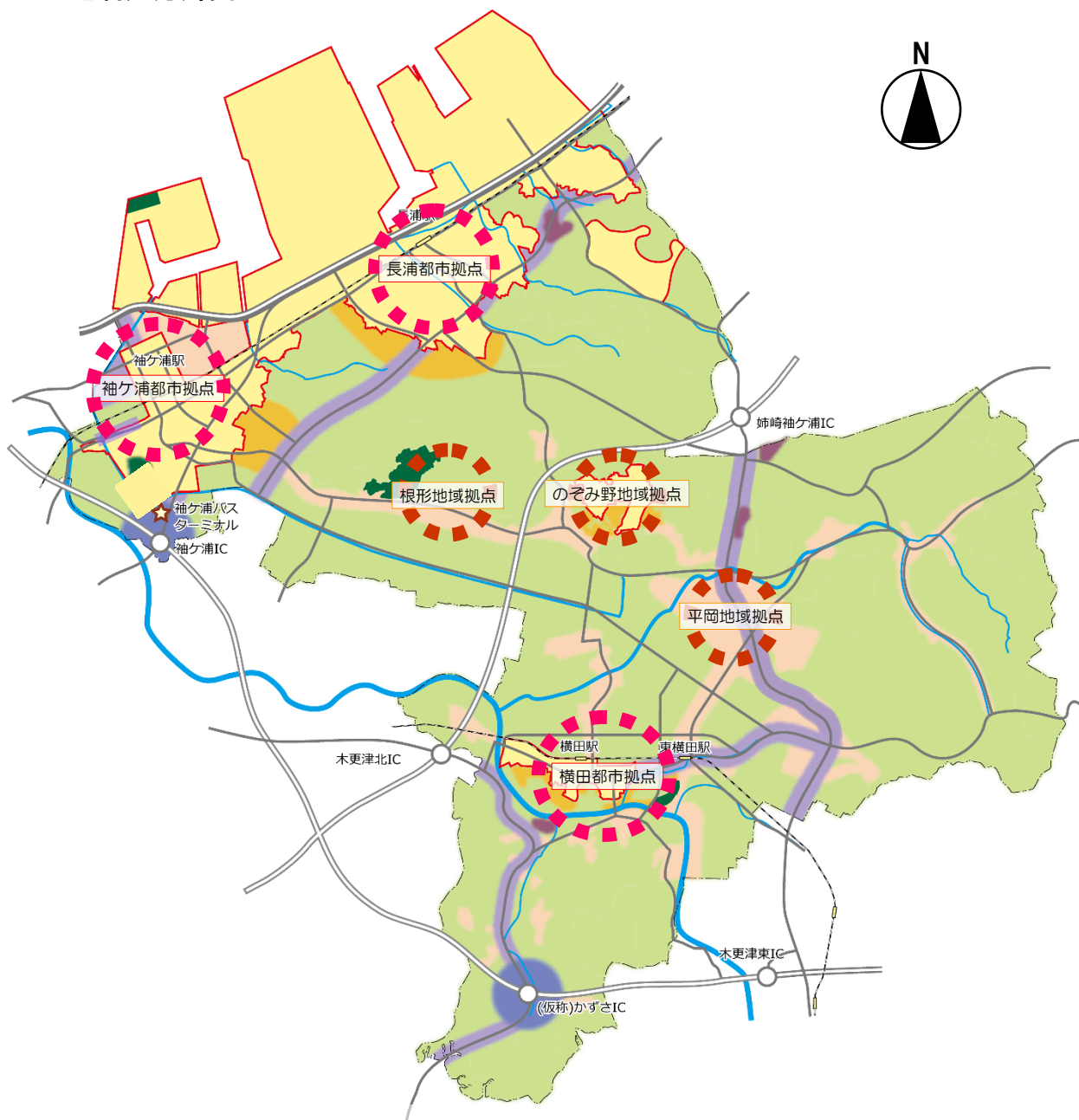
- ・ 高速道路インターチェンジの周辺地区及び高速道路インターチェンジにアクセスする主要幹線道路沿道では、農林業との健全な調和や周辺の土地利用との調和を図りつつ、広域的な交通利便性の高さを活かし、市民の生活利便性の向上や地域活力の向上に資する産業・観光施設の立地など、地域振興に寄与する土地利用について、地区計画制度の活用などにより計画的な規制誘導を図ります。
- ・ 袖ヶ浦インターチェンジ周辺では、東京湾の対岸地域からの玄関口であり、袖ヶ浦駅周辺地区にも近いことから、対岸地域からの来訪者や市民のニーズを踏まえた適切な土地利用の規制誘導を図ります。

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。

○土地利用方針図



凡 例			
	都市拠点		地域拠点
	市街化区域		都市公園・都市緑地等
	集落地		河川
	既存開発住宅地		自動車専用道路及びインターチェンジ
	農住調和地		主要道路
	インターチェンジ周辺地区		鉄道及び駅
	インターチェンジアクセス道路沿道地区		袖ヶ浦バスターミナル
	その他の市街化調整区域(田畑・樹林地等)		

(袖ヶ浦市都市計画マスタープラン「土地利用方針図」を一部加工したものです。)

3. 市街化調整区域における地区計画の導入について

(1) 地区計画の共通事項

市街化調整区域において地区計画を策定する場合の基本事項を次のとおり定めます。

① 基本的な考え方

地区計画は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念、性格を変えるものではなく、次のいずれかの要件を満たすものであることとします。

- ・ 地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域において計画的な市街化を図る上で支障がないこと。
- ・ 不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があること。
- ・ 市街化区域において行われないことについて相当の理由があること。

② 上位計画との整合

地区計画は、基本的に「袖ヶ浦市総合計画」、「袖ヶ浦市都市計画マスタープラン」等の上位計画、及び千葉県の定める「区域マスタープラン」と整合が図られていることが必要です。また、「区域マスタープラン」に定める人口フレーム、産業フレームの範囲内のものであることが必要です。

③ 法令等との適合

ガイドラインに基づく地区計画は都市計画法、都市計画運用指針等、他法令や市の施策に適合する必要があります。

④ 事業の確実性等

地区計画は、開発行為等による計画的な市街地整備、地区施設等の整備等が確実に見込まれる必要最小限の区域とします。

⑤ 環境への配慮及び景観条例との適合

地区計画は、周辺の生活環境、自然環境との調和を欠くおそれがなく、景観に十分配慮したものとしてします。

⑥ 地区施設の整備基準

地区計画の区域における道路、排水、緑地等の地区施設の整備基準は、都市計画法第33条及び袖ヶ浦市宅地開発事業指導要綱の基準を準用し、地区計画の原案作成段階で市と十分協議するものとします。

⑦ 定めることができない地域、区域等

地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域、地区等を含めないこととします。

- ・ 農業振興地域の農用地区域、集团的優良農用地、農業生産性の高い農用地又は土地基盤整備事業の完了、実施中若しくは計画中の受益区域内に含まれる農用地
- ・ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
- ・ 農地法による農地転用が許可されないで見込まれる農用地
- ・ 保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林施設予定地区又は保安林整備計画において保安林の指定が計画されている土地の区域
- ・ 自然環境保全法の指定区域及び自然公園法の特別地域
- ・ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
- ・ 砂防指定地、地すべり防止地区、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、河川のはんらん区域、湛水、土砂流出、地すべり等により災害の危険が大きいと想定される区域
- ・ 近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区、鳥獣保護区特別保護地区、その他緑地として特に保全すべき土地

- ・ 国、県、市町村指定の史跡若しくは名勝、天然記念物に係る地域、県指定の旧跡又は選定重要遺跡に係る地域
- ・ 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
- ・ その他、他法令による規制がされている地域で地区計画を定めることが適当でないと認められる区域

(2) 地区計画の種類

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。

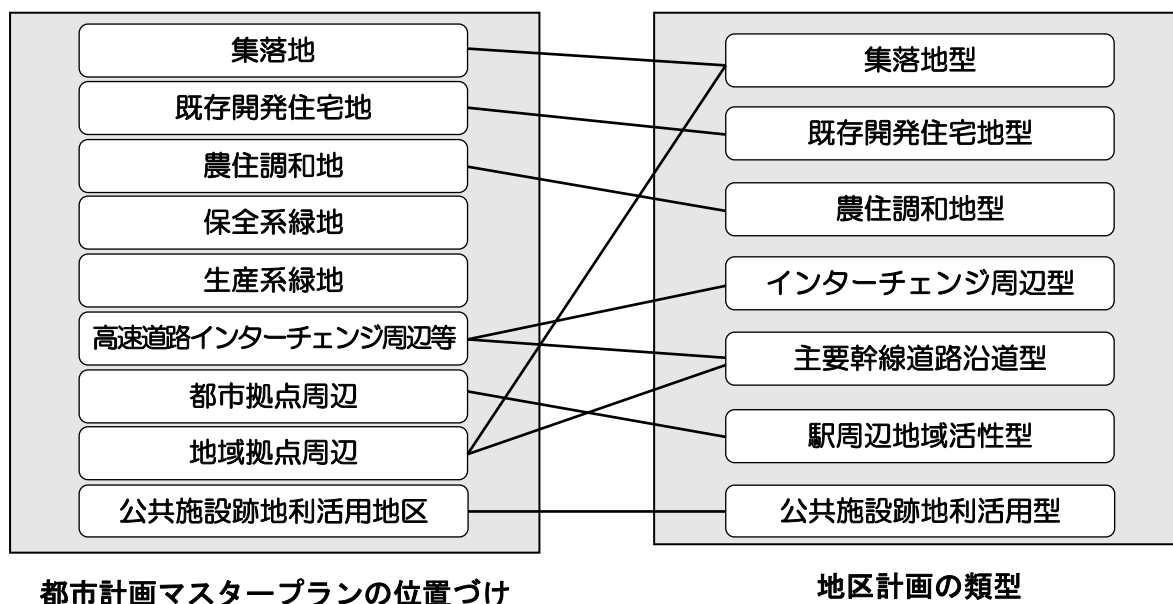
地区計画の種類	地区計画の基本的な考え方
①集落地型	地域拠点及びその周辺の集落地において、人口減少の抑制と地域コミュニティの維持・活性化のため、住宅、公益施設及び生活利便施設等の立地の誘導を図ります。また、これ以外の幹線道路沿道等の集落地においては、周辺環境と調和した良好な居住環境の維持・向上を図ります。
②既存開発住宅地型	既存開発住宅地において、低層戸建て住宅地としての良好な居住環境の維持を図ります。
③農住調和地型	市街化区域縁辺部の農住調和地において、市街地のスプロール化を防止し、農地や樹林地など周辺の自然との調和を図るため、一定のルールを設け秩序ある土地利用を誘導します。
④インターチェンジ周辺型	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。
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。

(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
①集落地型	地域拠点及びその周辺地区、奈良輪地区、神納地区、国道 409 号・県道千葉鴨川線・県道君津平川線・県道南総昭和線・県道長浦上総線・県道横田停車場上泉線沿道等に形成される既存集落地
②既存開発住宅地型	旧住宅地造成事業に関する法律による造成地又は千葉県宅地開発事業等の基準に関する条例の確認を受けて造成された浜宿団地、もみの木台団地、滝ヶ沢団地、滝の口ファミリータウン
③農住調和地型	都市計画法第34条第11号の規定により千葉県条例で定める区域のうち、市街化区域から1.1km以内の範囲で既に宅地開発が進んでいる一方、周辺には農地や樹林地などが残る地区
④インターチェンジ周辺型	袖ヶ浦インターチェンジ、(仮称)かずさインターチェンジのほか、市周辺に位置する高速道路インターチェンジ周辺地区
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
⑥駅周辺地域活性型	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

地区計画の類型と想定対象区域については、以下のように袖ヶ浦市都市計画マスタープランのそれぞれの方針に即したものととなります。



(4) 類型別の基準

① 集落地型

地区計画の類型		集落地型
決定できる区域及び規模		- 市街化調整区域における土地利用の方針で集落地に位置づけられている区域（地域拠点及びその周辺地区、奈良輪地区、神納地区、国道409号・県道千葉鴨川線・県道君津平川線・県道南総昭和線・県道長浦上総線・県道横田停車場上泉線沿道等に形成される既存集落地） 0.5ha以上の区域
地区計画の目標		自然環境との調和を図りつつ、地域コミュニティの維持の観点から地域の活性化に資するサービス機能の充実や良好な居住環境の維持・向上を目指すこととし、地域住民主導のもと市と連携し適切に定める。
地区整備計画	地区施設	市街化調整区域における土地利用の方針を踏まえ、集落の活性化や防災、安全、生活利便性の向上に資する道路（拡幅・新設）、公園、緑地、広場その他公共空間の配置や規模を適切に定める。
	建築物に関する事項	【地域拠点及びその周辺地区】 - 第二種中高層住居専用地域に建築可能な建築物 - 都市計画法第34条第2号及び第4号に定める建築物 - 住環境を悪化させるおそれのある建築物の立地は規制する。 【それ以外の地区】 - 第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物 - 延べ面積 150㎡以下の店舗等 - 住環境を悪化させるおそれのある建築物の立地は規制する。
	容積率及び建ぺい率の最高限度	- 建築物の容積率の最高限度は、100%以下で適切に定める。 - 建築物の建ぺい率の最高限度は、50%以下で適切に定める。
	敷地面積の最低限度	原則、200㎡以上で適切に定める。
	壁面の位置の制限	原則、道路及び隣地境界から1m以上で適切に定める。
	建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、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	周辺環境への配慮及び地域の実情に応じて適切に定める。
	土地の利用に関する事項	自然環境を著しく減少又は悪化させる土地利用及び住環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。
	備考	

○集落地位置図（都市計画マスタープランにおける土地利用方針図抜粋）



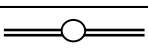
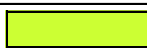
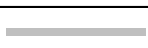
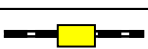
凡 例			
	地域拠点		河川
	集落地		自動車専用道路及びインターチェンジ
	市街化区域		主要道路
	その他の市街化調整区域		鉄道及び駅
	都市公園・都市緑地等		袖ヶ浦バスターミナル

② 既存開発住宅地型

地区計画の類型		既存開発住宅地型	
決定できる区域及び規模		・市街化調整区域における土地利用の方針で既存開発住宅地に位置づけられている区域（浜宿団地、もみの木台団地、滝ヶ沢団地、滝のロファミリータウン） ・0.5ha以上の区域	
地区計画の目標		線引き前に造成された大規模な既存開発住宅地において、良好な居住環境の維持により持続可能な住環境の形成を目指すこととし、地域住民主導のもと市と連携し適切に定める。	
地区整備計画	地区施設		市街化調整区域における土地利用の方針を踏まえ、良好な居住環境の維持のため道路（拡幅・新設）、公園、緑地、広場その他公共空間の配置や規模を適切に定める。
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	・第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物 ・延べ面積 150 ㎡以下の店舗等 ・住環境を悪化させるおそれのある建築物の立地は規制する。
		容積率及び建ぺい率の最高限度	・建築物の容積率の最高限度は、100%以下で適切に定める。 ・建築物の建ぺい率の最高限度は、50%以下で適切に定める。
		敷地面積の最低限度	地域の実情に応じて適切に定める。
		壁面の位置の制限	地域の実情に応じて検討する。
		建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、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	周辺環境への配慮及び地域の実情に応じて適切に定める。
	土地の利用に関する事項		住環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。
	備考		

○既存開発住宅地位置図（都市計画マスタープランにおける土地利用方針図抜粋）



凡 例			
	既存開発住宅地		河川
	市街化区域		自動車専用道路及びインターチェンジ
	その他の市街化調整区域		主要道路
	都市公園・都市緑地等		鉄道及び駅
			袖ヶ浦バスターミナル

③ 農住調和地型

地区計画の類型		農住調和地型
決定できる区域及び規模		- 市街化調整区域における土地利用の方針で農住調和地に位置づけられている区域（都市計画法第34条第11号の規定により千葉県条例で定める区域のうち、市街化区域から1.1km以内の範囲で既に宅地開発が進んでいる一方、周辺には農地や樹林地などが残る地区） - 原則1ha以上の区域
地区計画の目標		市街化区域縁辺部において、地区内の建築行為に一定の規制を設けることで、周辺の自然との調和した秩序ある土地利用を図る。
地区整備計画	地区施設	- 市街化調整区域における土地利用の方針を踏まえ、自然環境との調和と秩序ある土地利用を図るため、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置や規模を適切に定める。 - 区画道路は、幅員を6m以上とし、袋路状ではなく、通り抜け又はループ形状とする。 - 公園等は、区域の面積の3%以上とし、面積は原則180㎡以上とする。
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限
		- 第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物 - 住環境を悪化させるおそれのある建築物の立地は規制する。
		容積率及び建ぺい率の最高限度
		- 建築物の容積率の最高限度は、100%以下で適切に定める。 - 建築物の建ぺい率の最高限度は、50%以下で適切に定める。
		敷地面積の最低限度
		原則、200㎡以上で適切に定める。
		壁面の位置の制限
		原則、道路及び隣地境界から1m以上で適切に定める。
	土地の利用に関する事項	建築物等の高さの最高限度
		10m以下で適切に定める。
	備考	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。
	備考	かき・さくの構造の制限
		周辺環境への配慮及び地域の実情に応じて適切に定める。
	備考	土地の利用に関する事項
		自然環境を著しく減少又は悪化させる土地利用及び住環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。
	備考	備考

○農住調和地位置図（都市計画マスタープランにおける土地利用方針図抜粋）



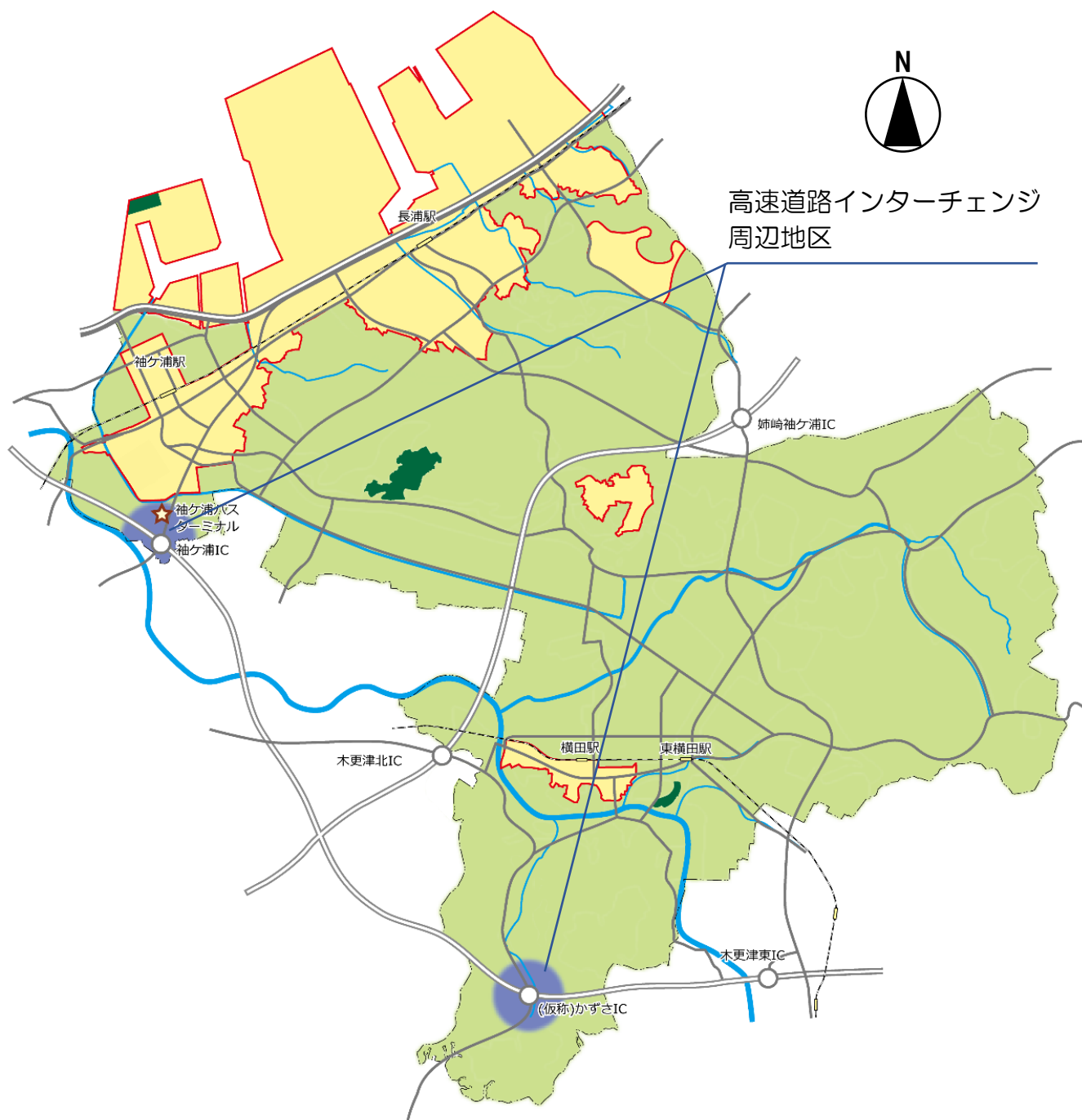
凡 例			
	農住調和地		河川
	市街化区域		自動車専用道路及びインターチェンジ
	その他の市街化調整区域		主要道路
	都市公園・都市緑地等		鉄道及び駅
			袖ヶ浦バスターミナル

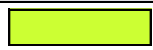
④ インターチェンジ周辺型

地区計画のタイプ		インターチェンジ周辺型
決定できる区域及び規模		- 市街化調整区域における土地利用の方針で高速道路インターチェンジ周辺等に位置づけられている区域のうち、高速道路インターチェンジの周辺地区（袖ヶ浦インターチェンジ、（仮称）かずさインターチェンジ、姉崎袖ヶ浦インターチェンジ、木更津北インターチェンジから概ね1km以内の区域） - 原則5ha以上の区域（地域振興に寄与する土地利用の場合は1ha以上の区域）
地区計画の目標		広域的な交通利便性の高さを活かし、市民の生活利便の向上や地域活力の向上に資する産業及び観光施設の立地を誘導する。
地区整備計画	地区施設	市街化調整区域の土地利用の方針を踏まえ、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、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。
	建築物に関する事項	- 地域の特性を活用するとともに、都市計画マスタープランの市街化調整区域の土地利用の方針の内容により適切に定める。 （例：流通業務施設、工場・倉庫、観光施設及びこれらに付属する施設） - 地域振興に寄与するもの - 大規模集客施設 - 周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。 （例：廃棄物処理施設、危険物処理施設等）
	建築物に関する事項	- 建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和を配慮し、200%以下で適切に定める。 - 建築物の建ぺい率の最高限度は、周辺環境との調和を配慮し、60%以下で適切に定める。
	敷地面積の最低限度	原則、1,000㎡以上とし、誘導すべき土地利用に合わせて適切に定める。
	壁面の位置の制限	原則、道路境界から3m、隣地境界から1m以上で適切に定める。
	建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、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	周辺環境に配慮し適切に定める。
	土地の利用に関する事項	- 地区の区分を定め、必要に応じて建築物の用途の制限（住宅立地の制限等）を適切に定める。 - 区域内の緑化率は3%以上の数値で、適切に定める。
	備考	

○高速道路インターチェンジ周辺地区位置図

(都市計画マスタープランにおける土地利用方針図抜粋)



凡 例			
	インターチェンジ周辺地区		河川
	市街化区域		自動車専用道路及びインターチェンジ
	その他の市街化調整区域		主要道路
	都市公園・都市緑地等		鉄道及び駅
			袖ヶ浦バスターミナル

⑤ 主要幹線道路沿道型

地区計画のタイプ		主要幹線道路沿道型
決定できる区域及び規模		- 市街化調整区域における土地利用の方針で高速道路インターチェンジ周辺等に位置づけられている区域のうち、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（主要幹線道路（国道16号、国道409号の一部、国道410号、県道千葉鴨川線、県道君津平川線、（都）代宿神納線、（都）高須箕和田線、（都）西内河根場線）沿道） 0.5ha以上の区域
地区計画の目標		広域的な交通利便性の高さや人やものの行き交う幹線道路の特性を活かし、市民の生活利便の向上や地域活力の向上に資する産業及び観光施設、沿道サービス施設等の立地を誘導する。
地区整備計画	地区施設	都市計画マスタープランの市街化調整区域の土地利用の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。
	建築物に関する事項	- 地域の特性を活用するとともに、都市計画マスタープランの市街化調整区域の土地利用の方針の内容により適切に定める。 （例：流通業務施設、商業施設、観光施設及びこれらに付属する施設） - 都市計画法第34条第9号に定める沿道サービス施設、その他これに類する施設 - 地域振興に寄与するもの - 小規模利便施設（例：ドラッグストア等） - 周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。 （例：廃棄物処理施設、危険物処理施設等）
	容積率及び建ぺい率の最高限度	- 建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和を配慮し、200%以下で適切に定める。 - 建築物の建ぺい率の最高限度は、周辺環境との調和を配慮し、60%以下で適切に定める。
	敷地面積の最低限度	原則、500㎡以上とし、誘導すべき土地利用に合わせて適切に定める。
	壁面の位置の制限	原則、道路境界から3m、隣地境界から1m以上で適切に定める。
	建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、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	周辺環境に配慮し適切に定める。
	土地の利用に関する事項	- 地区の区分を定め、必要に応じて建築物の用途の制限を適切に定める。 - 区域内の緑化率は3%以上の数値で、適切に定める。
	備考	

○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位置図

(都市計画マスタープランにおける土地利用方針図抜粋)

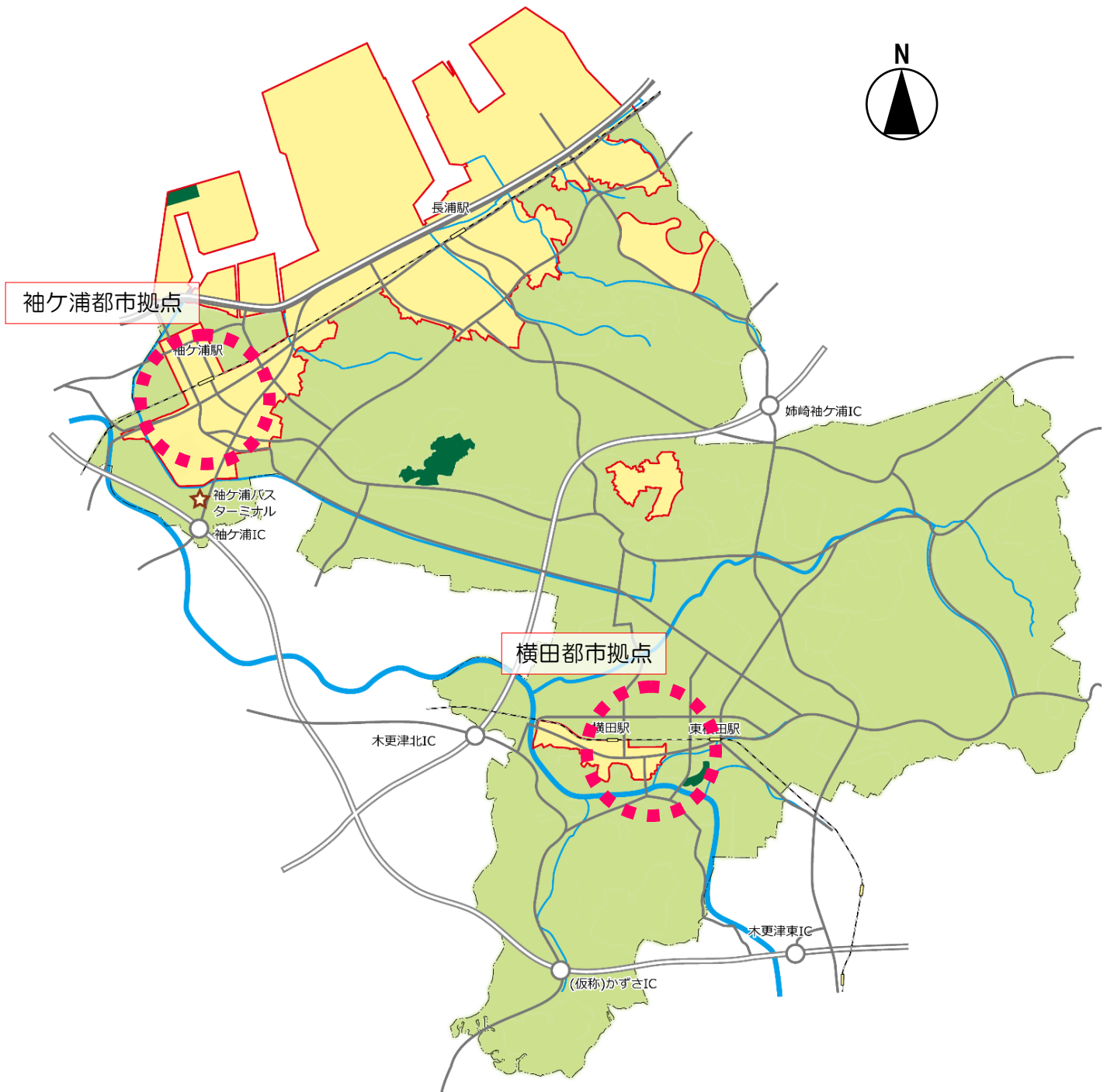


凡 例	
	インターチェンジアクセス道路沿道地区
	市街化区域
	その他の市街化調整区域
	都市公園・都市緑地等
	河川
	自動車専用道路及びインターチェンジ
	主要道路
	鉄道及び駅
	袖ヶ浦バスターミナル

⑥ 駅周辺地域活性型

地区計画の類型		駅周辺地域活性型	
決定できる区域及び規模		・ 将来都市構造において、都市拠点の方針として位置づけられている区域（袖ヶ浦駅・横田駅から概ね1km以内の市街化調整区域） ・ 原則5ha以上の区域（地域振興に寄与する土地利用の場合は1ha以上の区域とします。）	
地区計画の目標		駅を中心としたまとまりのある都市づくりを図るととともに、駅周辺地域としてのポテンシャルを活かし、市や地域の活力創出に資する土地利用を図る。	
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。
		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		

○都市拠点位置図（都市計画マスタープランにおける土地利用方針図抜粋）



凡 例			
	都市拠点		河川
	市街化区域		自動車専用道路及びインターチェンジ
	市街化調整区域		主要道路
	都市公園・都市緑地等		鉄道及び駅
			袖ヶ浦バスターミナル

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、0.5ha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。
		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。
	土地の利用に関する事項	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。
	土地の利用に関する事項	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	

【用途地域内の建築物の用途制限（参考）】

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の面積が、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	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 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・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く ■ 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150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	○				
事務所等	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						○	○		○	○	○	○	○		
ホテル・旅館						▲	○	○		○	○	○			▲ 3,000㎡以下	
風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等					▲	○	○		○	○	○	○		▲ 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、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲		○	○				▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等											○	▲		▲ 個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）				▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	▲ 300㎡以下、2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	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								○		○	○	○	○		
	自家用倉庫					①	②	○	○	■	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
	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、畳店、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					①	①	①	■	②	②	○	○	○	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									②	②	○	○	○		
	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													○	○	
	自動車修理工場						①	①	②		③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬・石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○		○	○	○	○	○	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、ごみ処理場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要														