

令和5年度第3回袖ヶ浦市都市計画審議会

- 1 開催日時 令和5年8月21日（月） 午後3時 開会
- 2 開催場所 袖ヶ浦市役所中庁舎7階会議室（袖ヶ浦市坂戸市場1番地1）
- 3 委員出欠席
（出席委員：11名）

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

4 出席職員

市 長	粕谷 智浩	都市整備課副参事 （都市計画班長）	鈴木 康夫
都市建設部部长	佐藤 英利	都市整備課主任主事	吉田 瑤平
都市建設部次長	平野 弘和	都市整備課主任主事	渡辺 啓介
都市建設部参事 （開発指導準備室長）	吉澤 寿二		

5 傍聴定員と傍聴人数

傍聴定員	5人
傍聴人数	0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（諮問）
- (2) 「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（県条例）」に基づく連たん区域の指定について
- (3) 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） 【資料確認】

事務局（鈴木副参事） 【出欠状況確認】

〔11名中11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】〔磯野副会長と渡邊委員を選出〕

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3件でございます。初めに、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（諮問）」について事務局から説明をお願いします。

事務局（吉田） 【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。

鬼塚会長 質疑はないようですので、議題1について、「特に異議はない」として市長へ答申してよろしいでしょうか。

《異議なしの声》

鬼塚会長 異議がないようですので、「袖ヶ浦市都市計画マスタープラン等の改定について」は、「特に異議はない」ということで、市長へ答申することに決定しました。

鬼塚会長 続きまして、議題2「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」に基づく連たん区域の指定について」について説明をお願いします。

説明員（吉澤参事） 【都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（県条例）」に基づく連たん区域の指定について説明】

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。

磯野副会長 要望になりますが、連たんの要件が可視化され、開発が許可できる範囲がわかりやすくなった一方で、開発業者側から見ると、区域内であれば建物が建てられると捉えられてしまうことあるかと思えます。本来、市街化調整区域は、無秩序な市街化の拡大を抑制する区域ですので、スプロールに繋がらないように、地区計画ガイドラインの活用、事業者への指導等についての検討をお願いします。

説明員（吉澤参事） 現在、開発の許可権限が千葉県にあり、市としましては、令和7年に開発権限の移譲を受けることを進めています。この条例は、県条例になりますので、移譲を受ける際に、市で条例を作るか作らないかの選択肢があります。条例を作らない場合、連たんという要件がなくなります。作る場合は、ある程度、市独自の条例にすることができます。木更津市では、市街化区域から700m以内に区域を絞っており、また、アパートは駄目といった要件を追加している市町村もありますので、権限移譲に合わせて検討していきます。また、都市計画との整合は長年の課題で、全国各地で、調整区域であっても連たんを使って家が建っているのが実情です。そのような状況を踏まえて、市の制度として条例を作成する際には都市計画との整合を踏まえて検討していきます。

三浦委員 赤線の範囲外でも、建物が建っていくうちに、連たんの要件を満たすことになった場合、どんどん増えていくのではないのでしょうか。

説明員（吉澤参事） 今回区域を指定してしまえば、赤線の範囲外では連たんの要件では許可が得られなくなります。また、他の要件によって建物の建設が進んでも赤枠が広がることはありません。

鬼塚会長 開発行為であるかどうかについて、地盤補強をしたときに切土や盛土が必要な場合は、不陸整正と解してよいのでしょうか。それとも、切土や盛土の量によっては、開発行為に該当することはあるのでしょうか。このあたりの明確な基準というのは示されるべきだと思いますがいかがでしょうか。

説明員（吉澤参事） 県の基準では、明確に切土盛土が何センチか、不陸整正が何センチかの差は示されていないので、場合によっては現場確認をしますが、申請上の図面をもって判断されることになります。

説明員（吉澤参事） 補足ですが、今回、この図面のエリアを指定することを考えていますが、見直しはしないのかという話が出ると思います。基本的には、災害区域や浸水想定区域の見直しに合わせて、主に区域を減らすことについての見直しがあると思いますが、市に開発権限が移譲されましたら、市の考えもありますので、方針を定めた上で見直しを行うかどうか判断することになります。原則は、1度定めたら、それに基づきやってもらいますが、そういう規定によっては、区域を絞るということは考えられます。

山口委員 今回の区域指定の線引きですが、今までであれば、半径 1.1 km ということで、円のように移動してきていると思います。今回の線引きはどこを境界としているのか、よくわからないし、境界ぎりぎりのところで不公平感はないのでしょうか。

説明員（吉澤参事） 令和5年6月末時点で建築されている建物及び申請が上がっている建物をベースに図面と航空写真、現地調査により立ち並びを確認したものを線引きの基準としており、連たんの要件を満たす区域を含むエリア取りをしています。区域界については、道路や河川、場所によっては筆界等を公図などを確認して設定しています。詳細の図面は、閲覧に応じますし、場合によっては、根拠となる航空写真などもお見せしながら説明します。疑義があり、必要な場合は、精査しまして、図面の見直しをさせていただきます。

山口委員 本日から、市内で説明会を開催しているとのことですが、その内容について教えてください。

説明員（吉澤参事） 本日の審議会でお配りした資料と同じ資料をお配りして説明します。資料2については、一般の方ですと開発行為というものを認識されていない方が多いと思いますので、開発行為そのものの説明ができるよう資料を手元に用意し、全体の説明とは別に、熟度に応じて個別対応できるよう対応していきたいと考えています。

山口委員 説明会の場所、回数、対象者、周知方法を教えてください。

説明員（吉澤参事） 8月1日に市広報紙で、市のホームページへの誘導と、窓口、市

民会館、4公民館で説明会を開催する旨掲載し、説明会は、8月21日22日23日26日に行います。本日は平川と長浦、22日は市民会館と根形、23日は、平岡、26日は市民会館と平川で開催します。ホームページには、お配りした資料をすべてアップしています。業界関係ですが、宅建協会へは、7月に講演会がありましたので、市長から説明会がありますということを周知しています。宅建協会以外へは、団体対象者がどこまでわかりかねましたので、周知していません。事業者については、窓口に来た際に個別に説明しています。

城所委員 今回の区域指定は、施策として、開発することを後押しする側になるのか、開発を抑制する側になるのかというところで、前半の説明では、事業者の手続においては、連たん図の作成等の簡便化を求めたものかと聞いていましたが、後半では開発の枠が拡大していかないよう抑制する効果がある、ですとか、あるいはその状況や場合によっては区域を絞ることもありますよという話もあり、まずは、その2つの側面がある施策であるという理解で正しいのでしょうか。また、趣旨主眼はそのどちらにあるのでしょうか。

説明員（吉澤参事） まず、法改正の趣旨は、災害ハザードエリアに家を建てさせないようにするということです。また、都市再生特別措置法の改正では、市街化調整区域の規制の緩和について、インフラ整備の負担増や、人口減少により見直していきましようという動きがありました。このことから、法律の改正の趣旨は、市街化調整区域での開発を抑制していきましようというのが趣旨となります。県条例では、この法律に基づいて、連たん制度を維持するために、県条例を定めているので、県条例の趣旨の変更はありませんが、災害ハザードエリアでは連たんの要件はとれませんという改正をしています。条例の改正だけでは、手続が今までと同じですので、県の区域指定方針で、区域を指定しなさいというのが令和4年度に定められたことによって、区域指定の手続を行っています。ですので、市街化調整区域での開発を抑制していきましようというのが趣旨で、それに基づいて図面化するというのは県の定めに基づいて、市が手続をするというものです。

城所委員 その部分について、今日から一般の方へ説明を行うということですのでわかりやすく伝わるような説明をお願いします。

説明員（吉澤参事） 今回の部分については、ホームページにペーパーを1枚付けていますが、一般の方が法改正に基づいてやりますといってもわかりにくいところがあると思います。

城所委員 むしろ皆さん各論に興味があるのでしょうか。

説明員（吉澤参事） はい。結論は何かということ、要は、区域を明確にして、今までよりも狭めるんですよというのが結論になるんですが、その概念、大元のこととは言われてしまうと思いますので、そこらへんは、かみ砕いた形で丁寧に説明していきたいと思います。

三浦委員 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方の中で、「施設の誘導を図る」とありますが、市が主体となって誘導するというのでしょうか。

事務局（吉田） 都市計画提案制度というもののなかで、地区計画というものを提案していただくものになりますが、地区計画は、原則として、土地所有者、借地権者、一定の要件を満たした NPO 法人が主体となって策定するものとなっています。

三浦委員 提案があって、それに対し、市も一緒になってやっていきたいと思いますというのですが、文章を見ると、何か誘導を図りますと記載しているので、市が誘導を図るものなのかと思いますが、どのような意図があるのでしょうか。

事務局（吉田） 都市計画マスタープランの中を見ても、「誘導を図ります」という言葉が使われておりますが、実際に土地利用するのが市かどうかといえば、基本的には土地所有者の方になります。それを誘導するというので、多少、規制等、後は活用していただきたい用途をお示しして、土地所有者の方にそのような活用をしていただくということを誘導ということで、記載しています。

三浦委員 例えばインターチェンジが折角あっても何もないと、周辺に何かあったらいいんじゃないかという意見はいろいろあると思います。ですが、それを待っていると、土地所有者はたくさんいて、だれが主導してこうやりましょうというのはなかなか進まないのではないのでしょうか。ある程度、市が主導してやっていかないと進まないのかなと思います。

事務局（吉田） 初めから地権者の方ですべてやっていくというのはハードルが高いと感じています。今までの例ですと、土地を実際に運用していく事業であったり、NPO 法人とタッグを組んで提案していただいたものが多いですが、土地所有者の方が土地活用を図りたいときには、市も入って、一緒に相談をしながら土地活用の方向性を決めていって、その先の手続についてもお手伝いすることが必要だと思います。土地活用に関する要望などは、今後も多くあると思いますので、関わり方や説明は、丁寧にしていかなければいけないと感じています。

高橋委員 区域指定によって、何がどう変わるのかよくわからないのですが、例えば、個人が農地を転用して、宅地として建物を建てる場合、今と、手続はどう変わってくるのでしょうか。開発申請は個人でも可能なのでしょうか。また、今までよりハードルは上がるのでしょうか。

説明員（吉澤参事） 農地に建物を建てる場合ということですが、要件が合えば、何か手続が煩雑となることはありません。

高橋委員 開発許可が増えるのではないのでしょうか。

説明員（吉澤） まず、今回の区域指定は、連たんという要件で建物を建てる場合に、その要件を満たす範囲を決めるというものです。

高橋委員 手続が煩雑になるのではないのでしょうか。

説明員（吉澤参事） 開発許可の手続自体は、増えることも減ることもありません。

高橋委員 私は農地転用して家を建てたときに開発許可申請はしなかった。農地転用の場合は、開発許可がいらないと思いますが。

説明員（吉澤参事） 農地転用が必要な場合は、開発許可も必要となります。農家さんであった場合は、別の手続になります。

正能委員 1点目は、近隣の市では、県の条例に定める数字を多少変えてエリアを決めたりしたということで、市街化調整区域のいわゆるスプロール化じゃないですけど急に大きい建物が建ったりしないように、建築の目的だとかその辺を市の考えで独自に定めていると思いますが、そういった議論が、袖ヶ浦市の中でどのようにされているのか、その経緯を確認させてください。2点目に、現在の区域指定は、機械的に要件に照らし合わせて作成していると思いますが、長浦や袖ヶ浦の海側地域と、内陸地域で資産として、地域差があるという点について議論をされているのか確認させてください。

説明員（吉澤参事） 1点目について、現状は、市の裁量がありません。木更津市は権限を持っているので、市の条例で700mと定めていますが、袖ヶ浦市の場合は、権限がまだ県にありますので、県条例に基づいて区域指定するため、今はまだできません。2点目ですが、地域性の違いについても、指定の方針が、まず要件を満たす区域、次に災害エリアや農地等を考慮することはあるんですが、そ

れ以外に地域性の違いを出すのは、指定方針としてないので、現状は違いを出せません。

正能委員 今後、県から権限の移譲を受ける際に、検討されるということでしょうか。

説明員（吉澤参事） 連たん制度を維持していくのか、また要件に特徴を出すのかどうかは、今後、検討していくことになります。

鬼塚会長 他にいかがでしょうか。質疑はないようですので質疑を終結します。説明ありがとうございました。

鬼塚会長 続きまして、議題3「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） 議題ではありませんが、年間予定についてご説明いたします。本日机上に配布させていただきました年間計画（案）をご覧ください。11月に案件として予定していました、廃棄物処理施設の敷地の位置についてですが、開発事業者と、開発許可権者である県との協議の結果、スケジュールに大幅な遅れが出ているということで、審議事項がなくなりましたので、今回は1月上旬に、先ほど説明があった連たん区域の指定に関する付議と、生産緑地地区の変更についての付議を行う予定です。前もって日程を調整していただいておりますが、大変恐縮でございますが、ご了承くださるようお願いいたします。

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と思いますが、ご意見等はございますか。特にないようですので、本日予定しており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。

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。それでは、以上を持ちまして、第3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4時30分〉

上記会議のてん末を証するために署名する。

令和 5 年 9 月 11 日

会長 鬼塚信弘

署名委員 磯野綾

署名委員 渡邊美代子



令和5年度 第3回 袖ヶ浦市都市計画審議会

日 時 令和5年8月21日（月）
午後3時から

場 所 袖ヶ浦市役所中庁舎7階会議室

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 議事録署名人の選出
- 6 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（諮問） **【資料1】**
 - (2) 「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（県条例）」に基づく連
たん区域の指定について **【資料2】**
 - (3) その他
- 7 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 改定の概要

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。

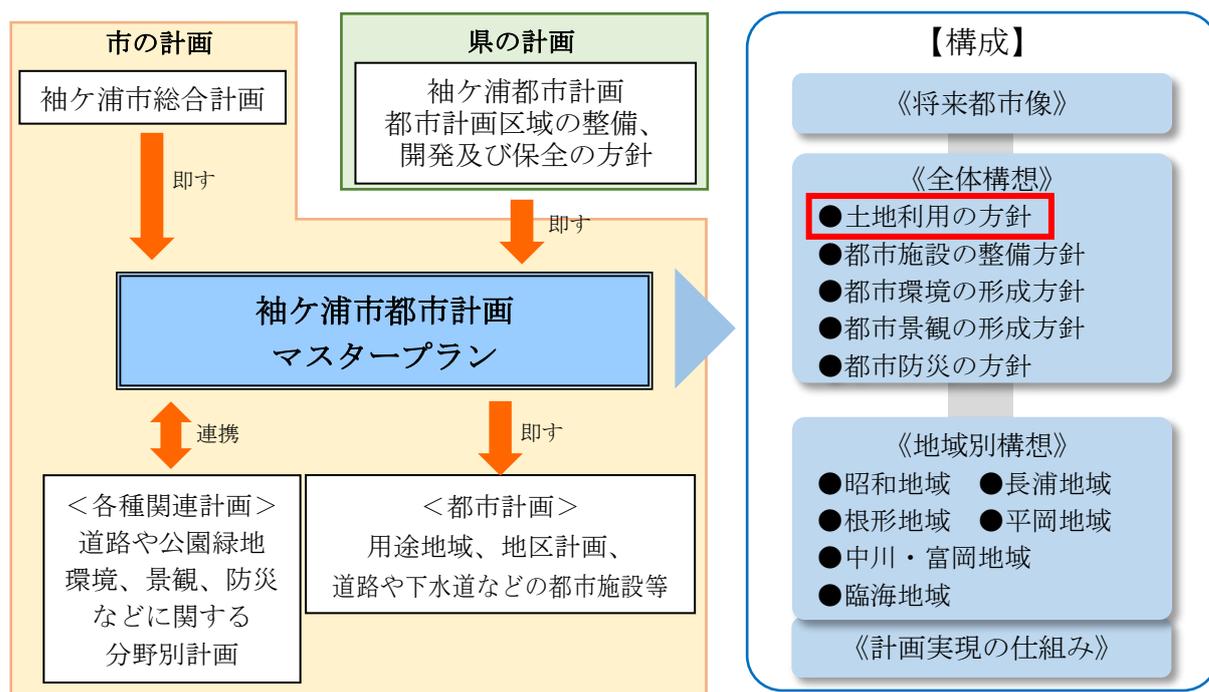


図 袖ヶ浦市都市計画マスタープランの位置づけと構成

(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

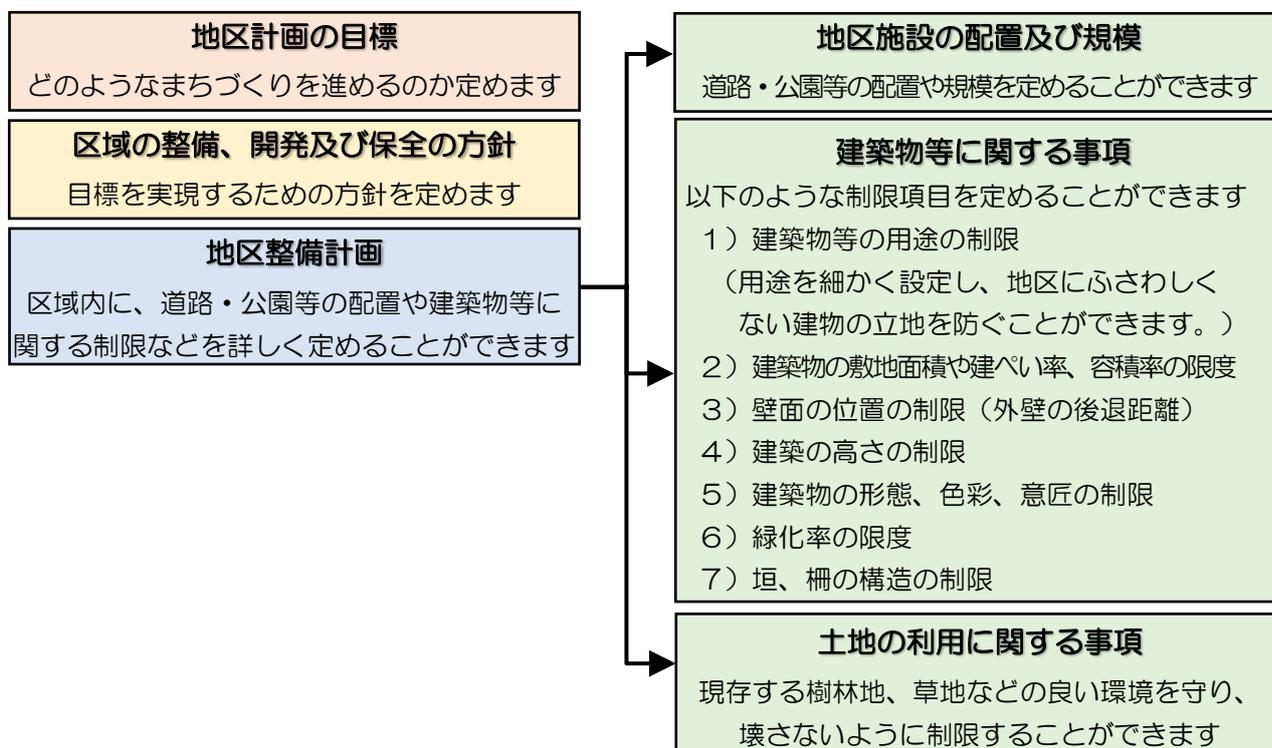
地区計画は、主に地区内の良好な市街地環境の形成又は保持を目的に、道路・公園などの位置、建築物の用途、土地利用等について地区レベルで定める計画です。

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) 地区計画の種類

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。

(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 パブリックコメントの実施結果について

資料1-4「袖ヶ浦市都市計画マスタープランの改定(案)に係る意見の募集結果について」及び資料1-5「意見の募集期間外に提出された意見の取扱いについて」のとおり

6 今後の予定

計画の改定(計画の公表及び千葉県へ通知) 9月

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。

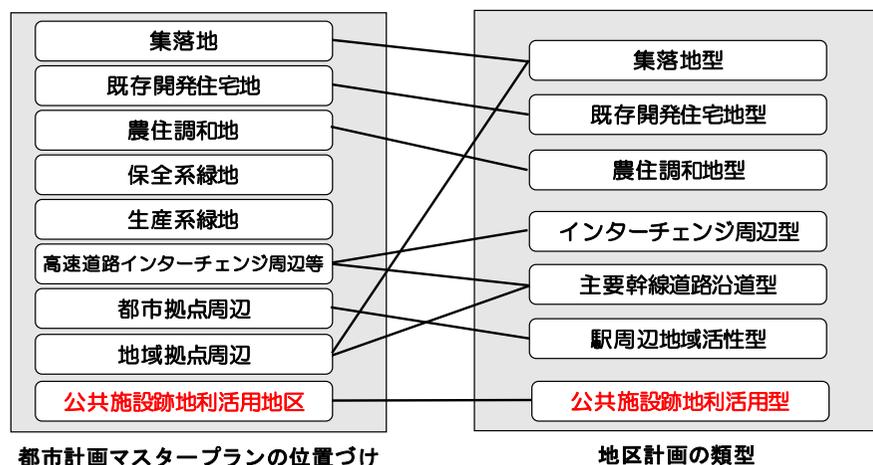
(新)

(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)



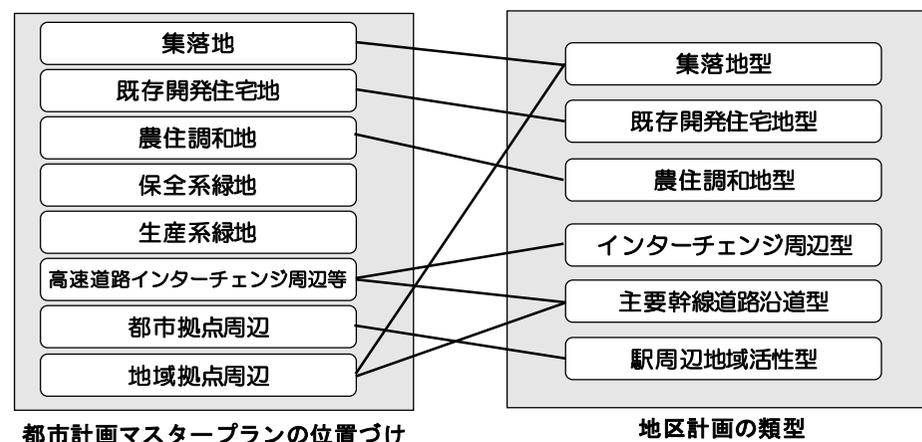
(旧)

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・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)

袖ヶ浦市都市計画マスタープランの改定（案）に係る意見の募集結果について

1 意見募集の概要

- (1) 意見の募集期間 令和5年6月24日（土）～7月23日（日）
 (2) 提出者数・意見数 1人・1件
 (3) 意見の分類と市の対応状況

対応区分		件数
A	意見を反映し、原案を修正したもの	0件
B	意見の趣旨・考え方が既に原案に盛り込まれているもの	0件
C	意見を反映しないで、原案どおりとしたもの	0件
D	その他の意見、今後の市政の参考とするもの等	1件

2 意見の概要と市の考え方

整理番号	ページ	意見の概要	対応区分	意見に対する市の考え方
1	都市計画マスタープラン P76	<p>【⑤避難路・避難所等の安全性確保】 避難生活を送る方の体調不良等による二次災害を予防するための生活環境性の確保のため、下記のとおり追記することを提案します。</p> <p>災害時に一定期間滞在して避難生活をおくるための避難所では、耐震性、耐火性および、<u>空調衛生設備等（その設備を稼働させる電源や燃料を含む。）を整備し、生活環境性を保つ事により、市民の安全確保を図ります。</u></p> <p>理由：近年、大地震や風水害等の自然災害によ</p>	D	今回の袖ヶ浦市都市計画マスタープランの改定は、公共施設跡地の利活用に係る記載を追加する一部改定であり、意見募集の対象は、袖ヶ浦市都市計画マスタープランの新旧対照表の内容としておりますので、いただいたご意見については、今回のパブリックコメントの対象外となりますが、今後、市の防災対策を検討する際には参考とさせていただきます。

る被害が甚大化しており、それに伴い、避難所での滞在期間が長期化となる傾向がみられます。令和元年の台風 15 号で被災した際は、長期の停電による影響で、暑い時期であったにも関わらず、空調が使えない過酷な状況であった事は記憶に新しいかと思えます。滞在される被災者の方々の安全確保のために、避難所の耐震性・耐火性を確保する事は重要ですが、それに併せ生活環境性を確保する事は、滞在長期化による健康被害発生等の二次災害を防ぐ意味では、大変重要であると考えます。

意見の募集期間外に提出された意見の取扱いについて

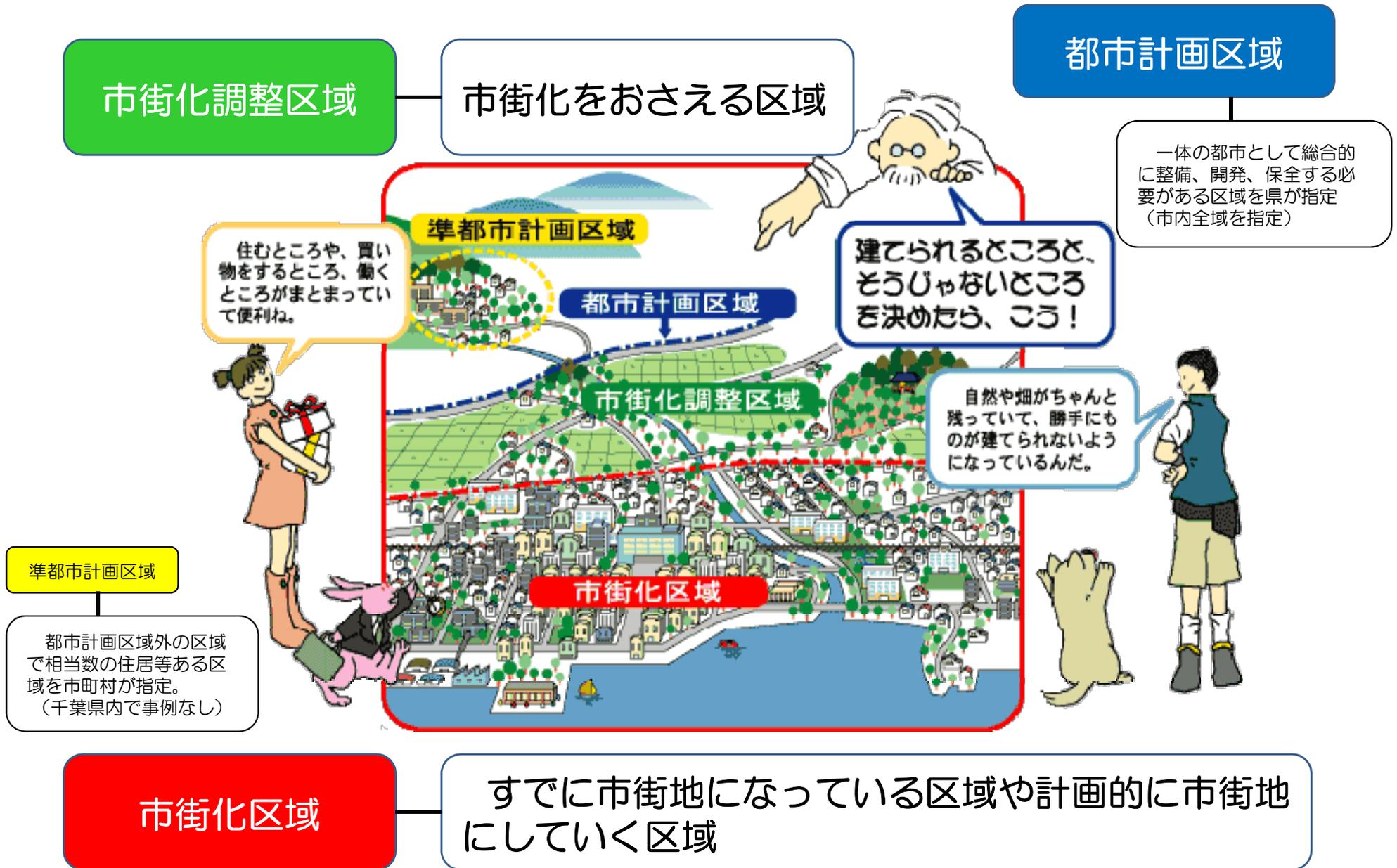
パブリックコメント手続の実施に当たり、募集期間外に1名から2件の意見提出がありました。

当該意見については、募集期間外に提出されたものであることから、パブリックコメント手続としては受理せず、提出者に直接回答することにより対応することとしました。

意見の概要及び回答の内容については、下記のとおりです。

整理番号	頁	意見の概要	回答の内容
1	都市計画マスタープラン 64 (河川図)	図上の河川について 浜宿団地市道の下に埋設されている雨水配管は、市の管理する河川です。地図上に記してない。記入ください。	今回の袖ヶ浦市都市計画マスタープランの改定は、公共施設跡地の利活用に係る記載を追加する一部改定であり、意見募集の対象は、袖ヶ浦市都市計画マスタープランの新旧対照表の内容としておりますので、いただいたご意見については、今回のパブリックコメントの対象外となります。 なお、河川図については、二級河川、準用河川及び普通河川を記載しており、雨水管は河川ではないことから、河川図への記載は行いません。
2	地区計画ガイドライン新旧対照表 9～10	新設表内の「 <u>適切に定める</u> 」「 <u>悪化させる土地利用は規制する</u> 」この文中の「 <u>定める</u> 」とか「 <u>規制する</u> 」の表現はあいまい過ぎる。 □□法によって規制する。○○法によって定めるにする。	今回の袖ヶ浦市都市計画マスタープランの改定は、公共施設跡地の利活用に係る記載を追加する一部改定であり、意見募集の対象は、袖ヶ浦市都市計画マスタープランの新旧対照表の内容としておりますので、いただいたご意見については、今回のパブリックコメントの対象外となります。 なお、新設表内の表現については、地区計画を策定しようとする土地や地域、周辺の状況によって、順守すべき法令等が異なるため、特定の法令名を挙げることは考えておりません。

1.線引き都市計画区域（市街化区域と市街化調整区域）



2.開発行為

主として建築物の建築又は特定工作物（ゴルフコース・1ha以上の運動施設・サーキット場・墓園等）の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

※ 単なる造成工事は開発行為に該当しない

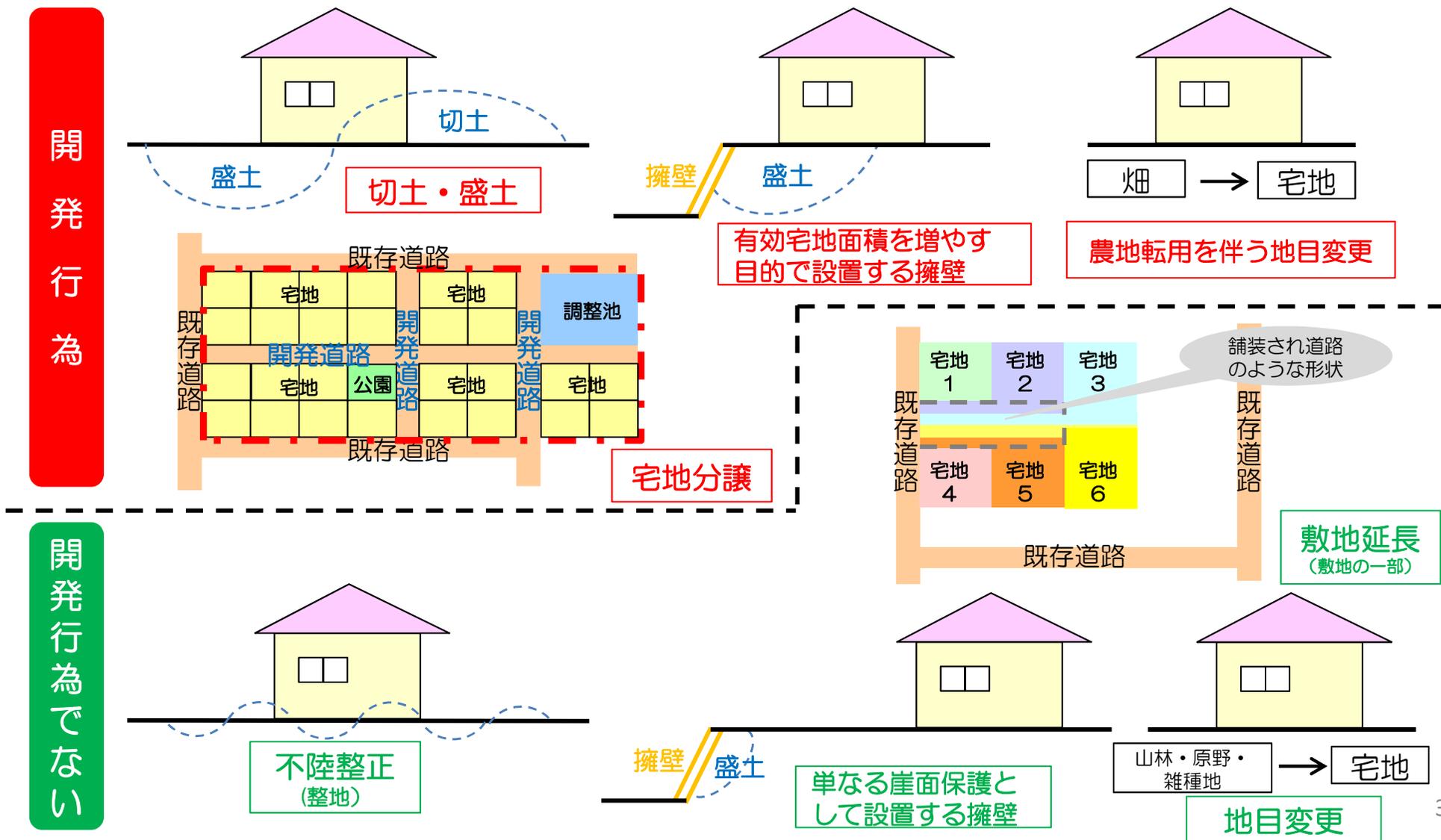
(ア) 区画の変更：道路等によって境界を変更

(イ) 形の変更：切土、盛土等によって形状を変更

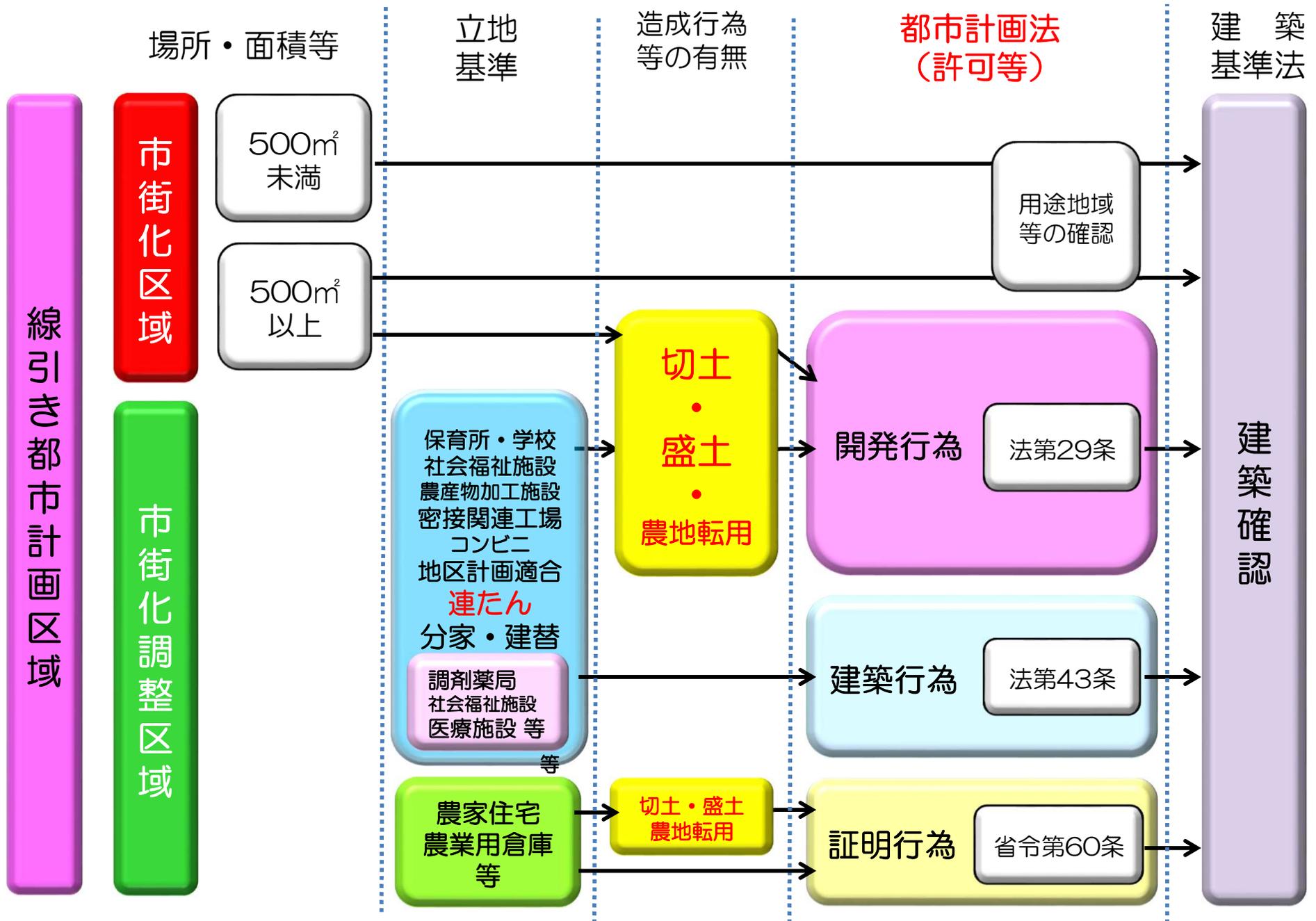
(ウ) 質の変更：農地（畑・田等）を宅地に性質を変更

3. 開発行為・開発行為でない (イメージ図)

※ 単なる造成工事は開発行為に該当しない

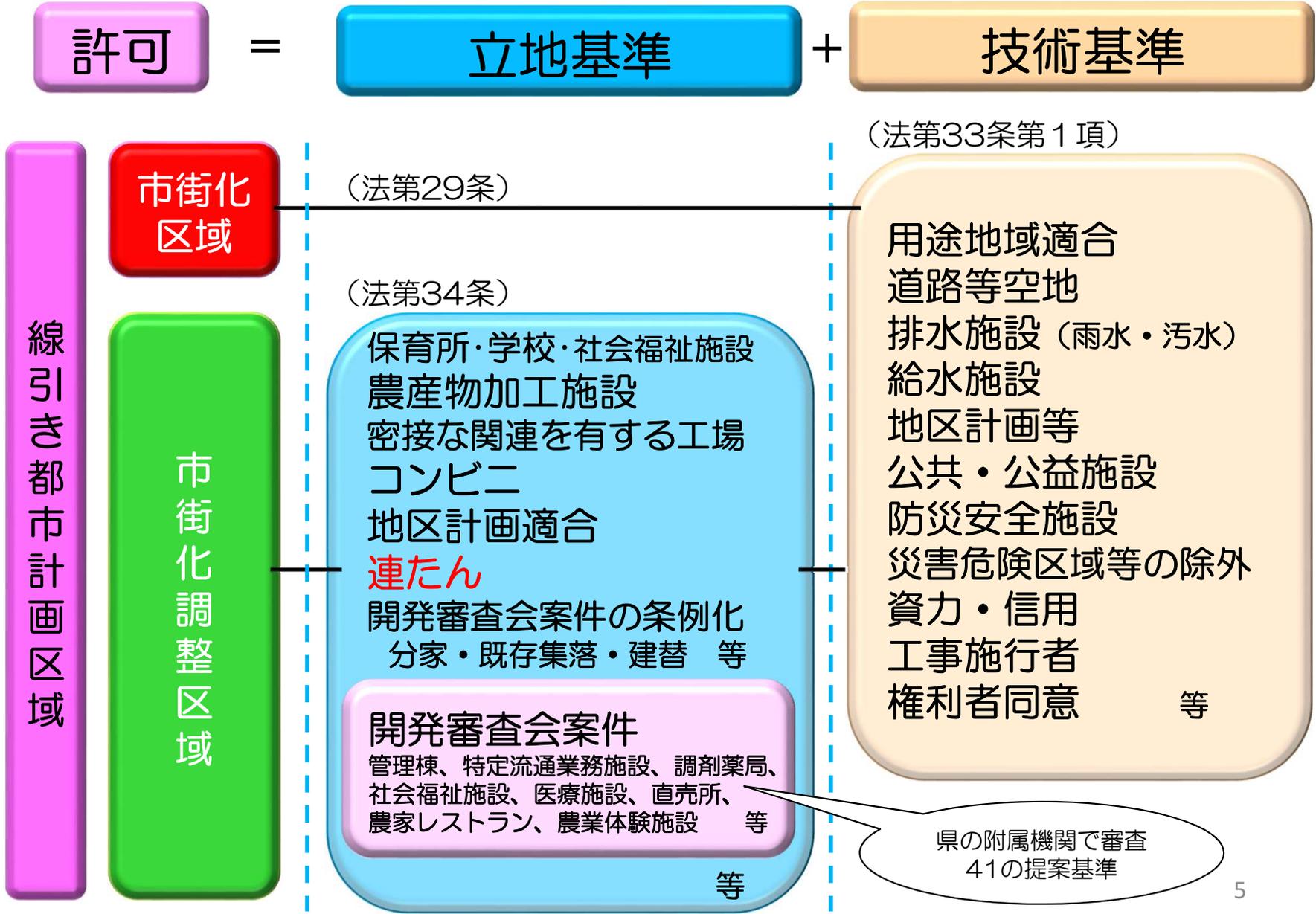


4.線引き都市計画区域内での申請手続き (イメージ図)

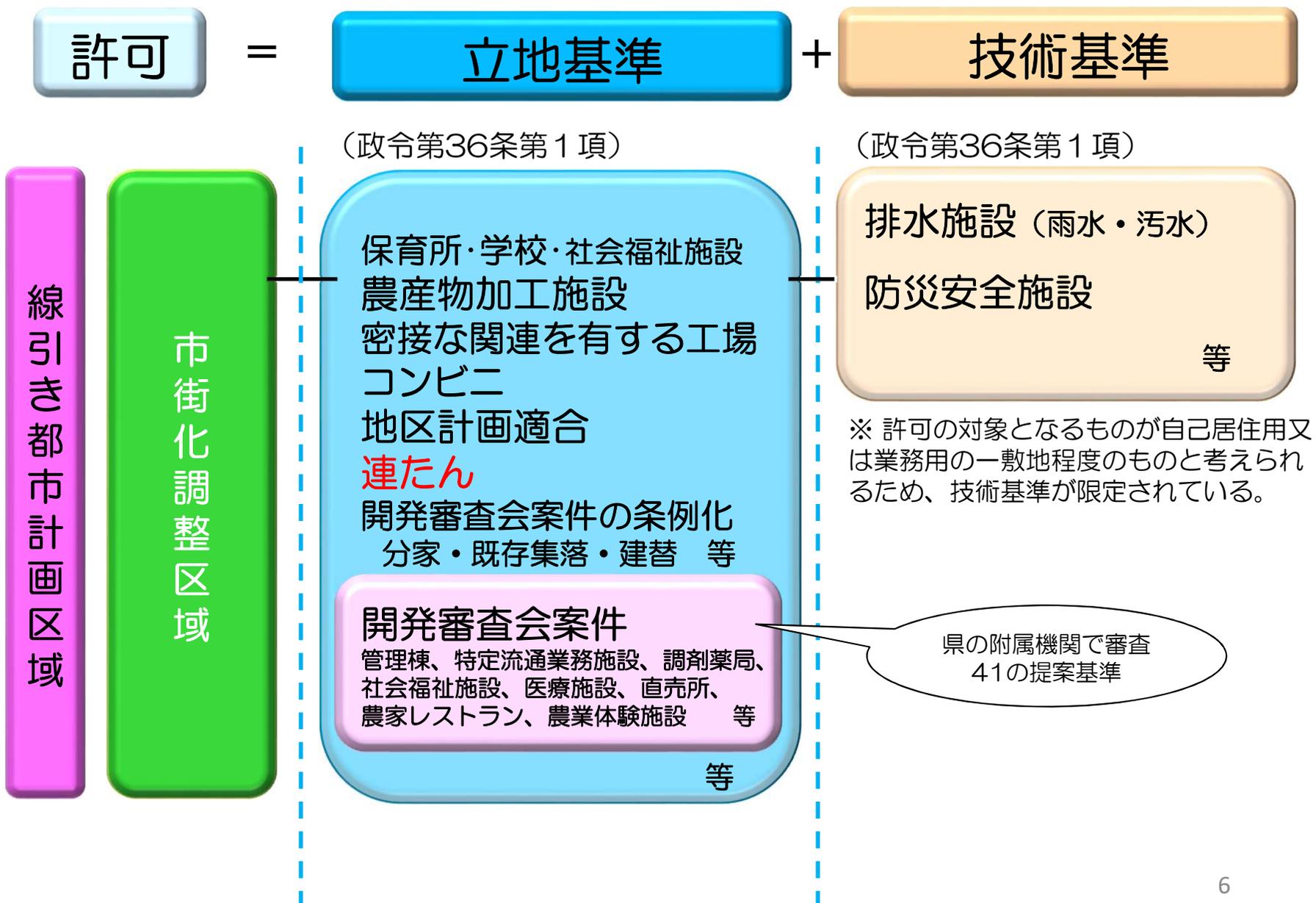


5. 開発行為の許可 (法第29条) の構成

切土・盛土・農地転用あり



6. 建築行為の許可 (法第43条) の構成



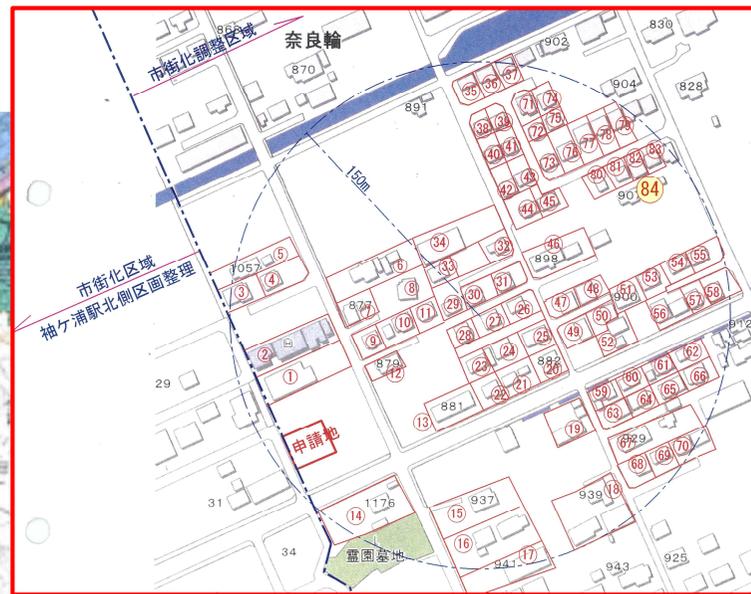
連たん

市街化区域から1.1kmのライン
(工業専用地域からは除く)

平成14年度から県条例施行

長浦駅

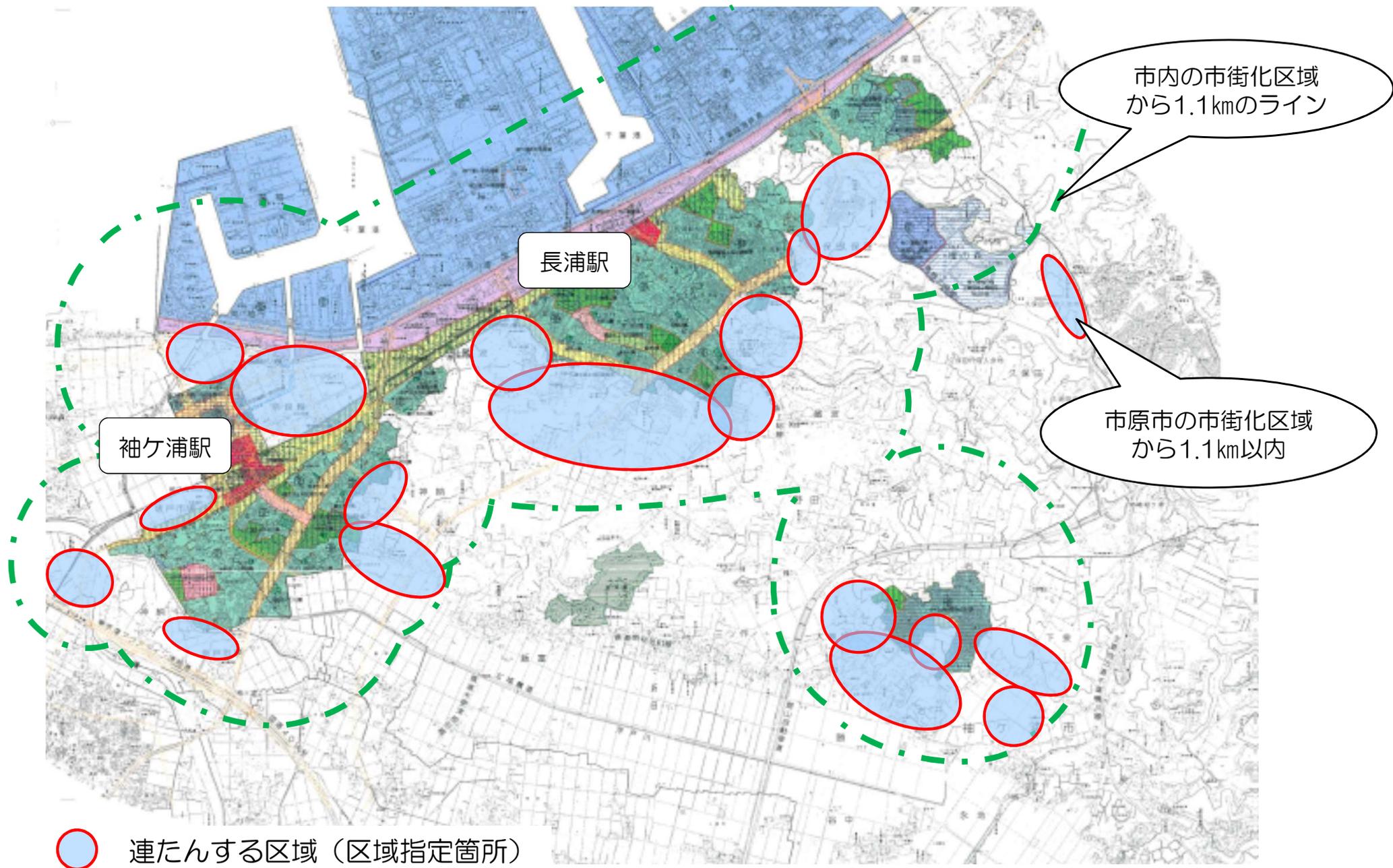
袖ヶ浦駅



<連たん図(例)>

- 条件① 市街化区域から1.1km以内の5ha未満の土地で、
 - 条件② 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成
 - 条件③ 半径150m以内に40戸
または 敷地間距離55mで40戸
 - 条件④ 危険区域・警戒区域・浸水想定区域等を含まない
- 条件①～④を満たした土地において
専用住宅・兼用住宅・共同住宅等の建築が可能
(建ぺい率50%、容積率100%、高さ10m以内)

7. 連たん区域の指定イメージ図 (平川地区除く)



「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」に基づく 連たん区域の指定について

都市計画法（以下「法」という。）に基づき、都市計画区域内で開発行為等を行う場合は、県知事の許可が必要となります。（農家住宅や農業用倉庫等は不要）

今回、区域指定図（素案）の説明を行うにあたり、開発許可制度の概要を含めて説明いたします。

（１）開発許可制度について

【都市計画】

- 市全域が都市計画区域で、市街化区域と市街化調整区域に分かれています。
- 市街化調整区域は、原則として市街化を抑制する（建築物の建築が制限されている）区域になっています。

【開発許可】

- 建築物を建築又は工作物を建設する場合は、都市計画法（**開発許可**）や建築基準法（**建築確認**）などの手続きが必要になりますが、開発許可の権限は県知事にあります。（1ヘクタール未満は君津土木事務所長）
- 開発許可は、切土や盛土、農地転用などが伴う開発行為（法第29条）とこれらが伴わない**建築行為**（法第43条）の二つに大きく分けられます。
- **市街化調整区域**で開発行為や建築行為の許可を受けるためには、建てられる用途や要件を定めた**立地基準**と道路や排水などの要件を定めた**技術基準**の両方を満たさなければなりません。

〔主な立地基準〕

日用品販売店舗、郵便業務施設、社会福祉施設、診療所、学校施設、観光資源施設、農林水産物の処理施設、既存工場の関連施設、道路管理施設、ドライブイン、コンビニエンスストア、地区計画区域内における開発行為等、**県条例で指定する土地の区域内における開発行為等（連たん）、分家、既存集落、建替、管理棟、大規模流通業務施設、調剤薬局、直売所、農家レストラン、農業体験施設 等**

今回、この立地基準の要件を満たす区域を図面でわかるようにする手続きを進めます。

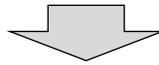
〔区域指定前〕

〔県条例条文による立地基準要件〕 (P10 参照)

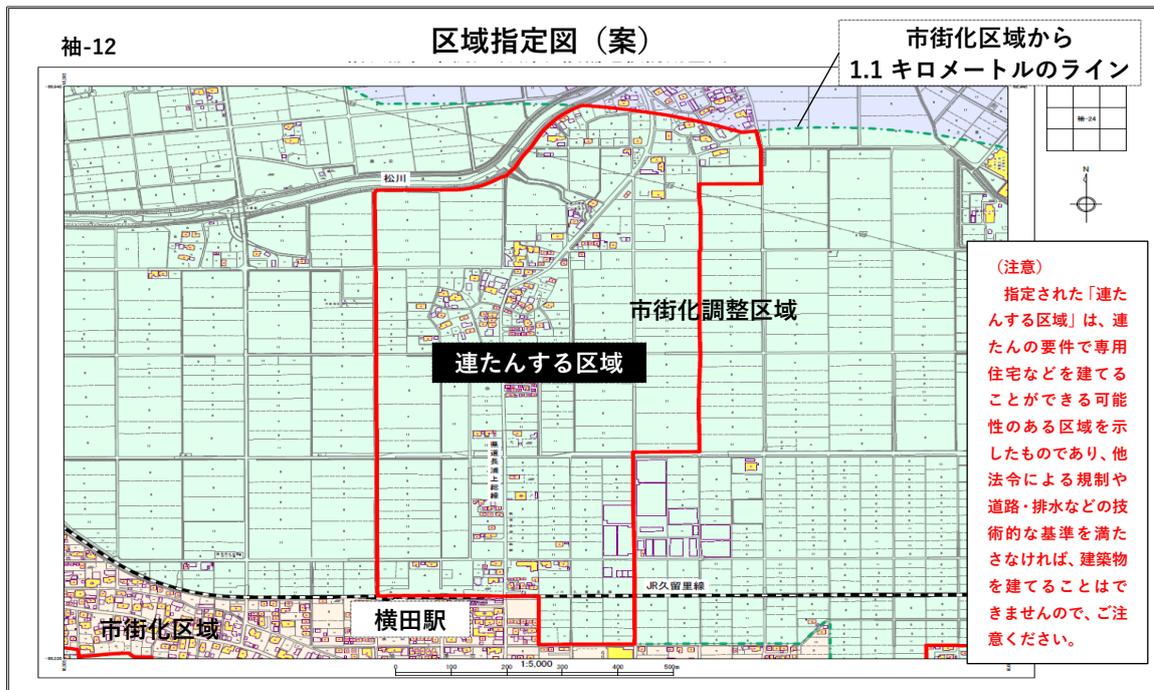
- 市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅が建築できない地域を除く。）から **1.1 キロメートルの範囲内**に存すること。
- 自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内に存すること。
- 既存集落内（以下のいずれかに該当する地域）に存すること。
 - ・ **半径 150 メートルの範囲内に 40 以上の建築物**（20 以上の建築物が市街化調整区域内に存しているものを含む。次において同じ。）が**連たん**している地域
 - ・ **敷地間の距離が 55 メートル以内で 40 以上の建築物が連たん**している地域であって、当該建築物の敷地からの距離が 55 メートルの範囲内であるもの
- 都市計画法施行令第 29 条の 9 各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を**含まない**こと。

災害ハザードエリアを指します

上記要件を満たすかどうか確認するため、個々の申請者が「連たん図」を作成し、申請書に添付しています。



〔区域指定後〕



HPや窓口で公開している要件を満たす区域の図面（区域指定図）を個々の申請者が確認し、複写した「区域指定図」を申請書に添付するようになります。

(2) 条例区域指定の手続きについて

(県「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3号による『区域指定方針』(抜粋))

1 区域の指定方針

1-1 法令・条例等の基準による指定方針

法令・条例の基準	指定方針
市街化区域に隣接し、又は近接していること	市街化区域から 1.1 キロメートルの範囲内に存する地域とする。なお、工業専用地域及び地区計画により住宅の建築が不可とされている地域においては、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成しているとは認められないため除外する。
自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内に存すること	次の事項を総合的に勘案して判断する。 ① 自然的条件 河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断する。 ② 社会的条件 同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の共通性に照らし、総合的に判断する。
既存集落内に存すること	次のいずれかに該当する地域内の土地の区域とする。 ① 半径 150 メートルの範囲内に 40 以上の建築物（20 以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。②において同じ。）が連たんしている地域 ② 敷地間の距離が 55 メートル以内で 40 以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が 55 メートルの範囲内であるもの
政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められるものを除く。）を含まないこと	① 災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域） ② 災害イエローゾーン（土砂災害警戒区域 ^(※1) 、浸水想定区域 ^(※2) 、津波災害特別警戒区域） 例外規定 （指定することができる区域） ※1 防災対策が実施された土地の区域等 ※2 床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける土地の区域等

1-2 条例区域の境界

留意事項	指定方針
境 界	条例区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界、筆界等によること。

1-3 その他留意事項

留意事項	指定方針
道 路	条例区域内の主要な道路は、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されていること。また、当該区域外の相当規模の道路と接続していること。
排 水	条例区域内の排水路その他の排水施設が当該区域内の下水を有効に排水できること。また、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
給 水	給水施設は、条例区域の指定により増加が想定される給水量の需要に対して、既存の給水施設の能力が十分であること。

2 区域内における他法令による土地活用の規制について

指定された区域内の土地においては、当然、他法令の規制がかかりますので、本制度による土地活用が図れない場合があります。

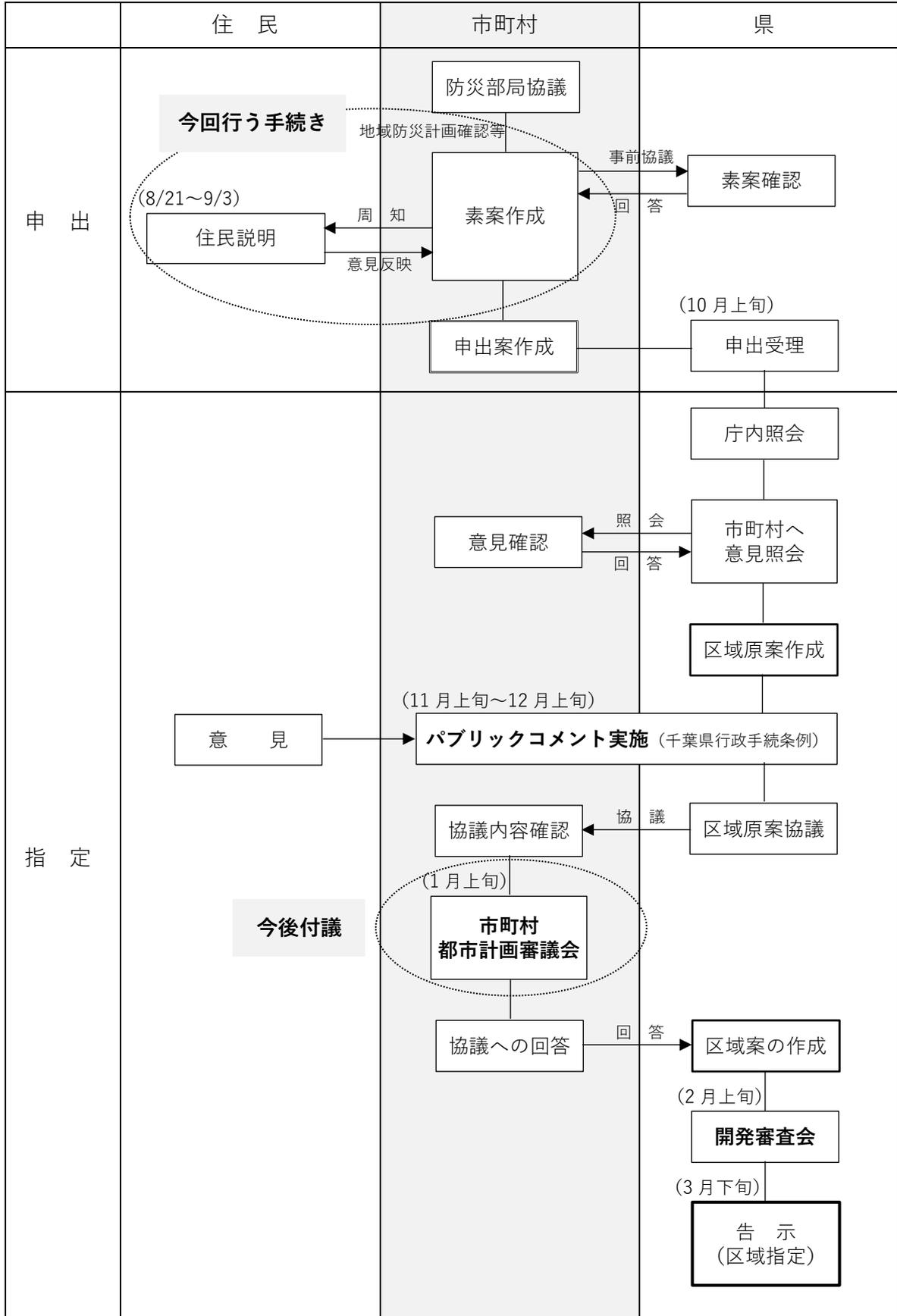
具体的な例として、

- ・ 災害レッドゾーン内
- ・ 災害イエローゾーン内で浸水に対して避難先が設けられない場合など
- ・ 農用地区域内

等においては、それぞれの関係法令による区域の解除や許可等が下りなければ、指定された区域内の土地であっても開発行為を行うことはできません。

3 区域の指定手続きフロー

※ () の日程については予定



(3) 関係法令等

法律 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）

（開発行為の許可）

法第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

<以下、略>

〔開発許可の基準〕

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

<一～十略>

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、
予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

<以下、略>

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外

の建築物として**はならない**。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

<以下、略>

政 令 都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

第29条の9 法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の**条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。**

- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の**災害危険区域**
- 二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の**地すべり防止区域**
- 三 **急傾斜地崩壊危険区域**
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の**土砂災害警戒区域**
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の**浸水被害防止区域**
- 六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の**浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域**
- 七 前各号に掲げる区域のほか、**第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域**

（都市計画基準）

第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 <略>
- 二 おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
 - イ <略>
 - ロ **溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域**
 - ハ **優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域**
 - ニ **優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域**

<以下、略>

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、**法第43条第1項の許可をしてはならない。**

<一～二 略>

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ <略>

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

<以下、略>

省 令 都市計画法施行規則（昭和44年8月25日建設省令第49号）

(令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項)

第27条の6 令第29条の9第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号又は第8条第3号に規定する浸水継続時間
- 三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

県条例 都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例

(平成13年10月19日千葉県条例第38号)

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）**第34条第11号**及び第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第19条第1項ただし書及び第36条第1項第3号ハの規定により、市街化調整区域における開発行為、区域区分が定められていない都市計画区域における開発行為の規模及び市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において「既存集落」とは、市街化調整区域において、次の各号のいずれかに該当する地域をいう。

- 一 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物（20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。次号において同じ。）が連たんしている地域
- 二 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの

<2～6略>

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第3条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域として、知事が指定する土地の区域とする。

- 一 市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。）から1.1キロメートルの範囲内に存すること。
- 二 自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内に存すること。
- 三 既存集落内に存すること。
- 四 政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと。

2 市町村の長は、必要があると認めるときは、知事に対し、前項の規定による土地の区域の指定について申し出ることができる。

3 知事は、第1項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ、千葉県開発審査会の意見を聴かななければならない。

4 知事は、第1項の規定により土地の区域を指定するときは、その旨及びその区域を告

示しなければならない。

5 第1項の規定による土地の区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。

6 前各項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

(法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途)

第4条 法第34条第11号の開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める**予定建築物等の用途**は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ろ）項に掲げる**第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途以外の用途**とする。

(法第34条第11号に該当すると認める開発行為)

第5条 法第34条第11号に該当すると認める開発行為は、第3条第1項に規定する知事が指定する土地の区域内において行う開発行為（予定建築物等の用途が前条に規定する用途に該当しない開発行為に限る。）であって、開発区域の**面積が5ヘクタール未満**であるものとする。

<第6～8条 略>

附 則（令和3年10月19日条例第44号）

（施行期日）

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

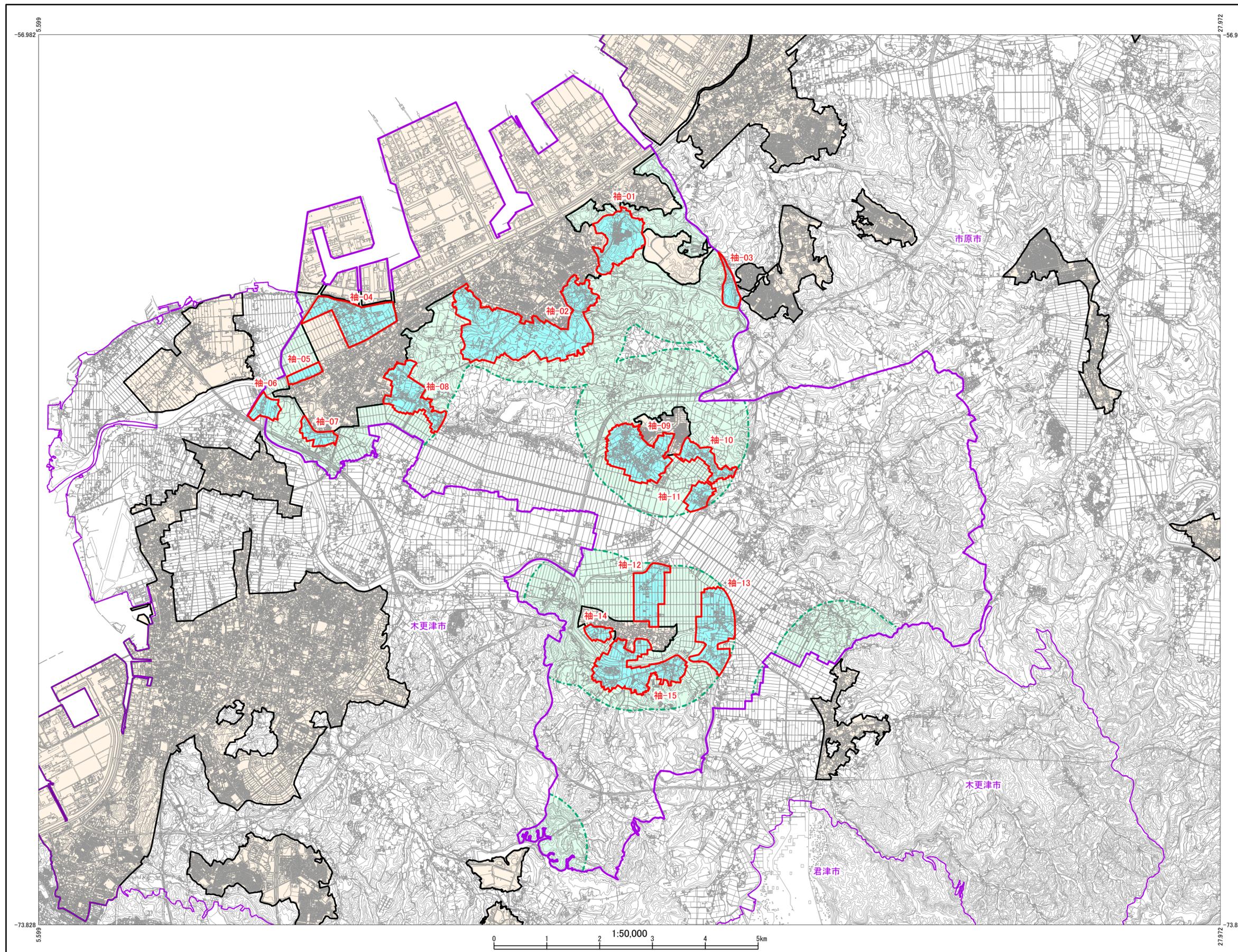
2 <略>

（経過措置）

3 君津市、富津市、四街道市、袖ヶ浦市、富里市若しくは大網白里市又は印旛郡酒々井町若しくは栄町のそれぞれの区域における都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条第11号の条例で指定する土地の区域については、新条例第3条第1項の規定により知事が当該それぞれの市町の区域内に存する土地の区域を指定する日までの間は、改正前の都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条の規定は、なおその効力を有する。この場合において、同条第3号中「政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域」とあるのは、「政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）」とする。

<以下、略>

区域指定図(市内全域) (素案)



(注意)
 指定された「連たんする区域」は、連たんの要件で専用住宅などを建てることのできる可能性のある区域を示したものであり、他法令による規制や道路・排水などの技術的な基準を満たさなければ、建築物を建てることはできませんので、ご注意ください。

凡例	
	行政界
	市街化区域
	市街化区域から1.1kmの範囲
	連たんする区域(案)

この図面は、検討段階のものであり、連たんする区域は確定しているものではありません。