

令和6年度第1回袖ヶ浦市都市計画審議会

1 開催日時 令和6年5月17日（金） 午前9時30分 開会

2 開催場所 袖ヶ浦市役所中庁舎4階第二委員会室（袖ヶ浦市坂戸市場1番地1）

3 委員出欠席

（出席委員：10名）

会 長	鬼塚 信弘	副会長	磯野 綾
委 員	渡邊 美代子	委 員	城所 秀樹
委 員	榎本 雅司	委 員	山口 進
委 員	上野 兼通	委 員	吉村 直美
委 員	赤川 稔	委 員	河島 吉秀

（欠席委員：1名）

委 員	正能 俊輔
-----	-------

4 出席職員

市 長	粕谷 智浩	都市整備課副参事	菊地 国文
都市建設部部長	吉澤 寿二	都市整備課副主査	吉田 瑤平
都市建設部次長	平野 弘和		

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）会長・副会長の選出について
- （2）袖ヶ浦市のまちづくりについて
- （3）都市計画の見直しの基本方針について
- （4）その他

7 議 事

事務局（菊地副参事） 【開会】 〈午前9時30分開会〉
 粕谷市長 【辞令交付】
 【挨拶】
 事務局（菊地副参事） 【委員紹介、職員紹介】

【資料確認】

【所管事務説明】

【出欠状況確認】

〔11名中10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〕

事務局（菊地副参事） それでは、次第にしがいまして、議事を進めさせていただきます。本日の議題は4件でございます。はじめに、第1号議案である「会長・副会長の選出について」でございますが、審議会条例第5条の規定により、本審議会は会長及び副会長を置くことになっております。審議会条例第6条第1項により、会長が本会の議長を務めることとなっておりますが、会長及び副会長の選出にあたりまして、仮議長を置きたいと思っております。仮議長の選出につきましては、事務局から提案をさせていただきたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

《異議なしの声》

異議なしの声がありましたので、仮議長を提案させていただきます。

仮議長を山口委員にお願いしたいと思っておりますがよろしいでしょうか。

《異議なしの声》

それでは、山口委員よろしく願いいたします。恐れ入りますが、前の議長席にお移りください。

山口委員 ただいま、ご指名をいただきました山口でございます。暫時、仮議長ということで、よろしくお願いします。

それでは、議案第1号「会長・副会長の選出」についてでございます。先ほど、事務局から話がありまして、袖ヶ浦市都市計画審議会条例第5条の規定によりまして、本審議会に会長及び副会長をそれぞれ1名置くことになっております。また、同条第2項の規定により、第1号委員の中から選挙によって定めることになっております。立候補及び推薦はございませんか。

立候補及び推薦がないようですが、事務局から推薦はありますか。

事務局（吉澤部長） 事務局からの推薦といたしましては、会長には都市施設に精通されている鬼塚委員を、副会長には、都市計画を専門とされる磯野委員にお願いしたく推薦したいと思います。

山口委員 ただいま、吉澤部長から、会長に鬼塚委員、副会長に磯野委員を推薦したいとの意見がございましたが、皆様いかがでしょうか。

《異議なしの声》

山口委員 皆さまのご賛同をいただきましたので、会長に鬼塚委員、副会長に磯野委員ということで、決定とさせていただきます。

それでは、会長、副会長が選出されましたので、仮議長の職を解かさせていただきます。ご協力ありがとうございました。

鬼塚会長 【挨拶】

磯野副会長 【挨拶】

【粕谷市長、所用のため退席】

事務局（菊地副参事） それでは本会の会長と副会長が決まりましたので、改めて議事に入らせていただきます。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。よろしくお願いします。

鬼塚会長 【議事録署名人の選出】

〔磯野委員と渡邊委員を選出〕

鬼塚会長 それでは、議事に戻りたいと思います。

第2号議案「袖ヶ浦市のまちづくりについて」を議題といたします。事務局から説明をお願いします。

事務局（吉田副主査） 【第2号議案、資料2に基づき説明】

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。

赤川委員 コロナ禍等により社会情勢が大きく変わっているが、都市計画としてのまちづくりについて、どのように考えているのでしょうか。

事務局（平野次長） 現時点ではコロナ等による影響を考慮した具体的なまちづくり事業はありません。

赤川委員 近隣市と比べて市の可住地面積が市域の80％程度で、人口密度は低い状況で、アクアラインや新湾岸道路など広域道路交通網の整備などにより市街化調整区域での開発が進行しています。開発に対してインフラ整備が後手に回らな

いよう、先手を打ったまちづくりをしていく必要があると思いますが、いかがでしょうか。

事務局（吉澤部長） 市街化調整区域において連たんによる開発が無秩序に拡大しないように、今年４月から区域指定をしました。この区域を将来的に市街化区域にし、都市施設を整備することは、現在のところ考えておりません。

事務局（吉田副主査） 市の都市計画の基本的な方針は、上位である、県の区域マスタープランに即して決定することになります。この区域マスタープランについて、人口減少や社会情勢の変化等に対応するため令和７年度末に見直しを行います。その中で、都市施設の整備や市街化調整区域の土地利用の方針等は検討しなおすことになっています。

榎本委員 今後、湾口道路や新湾岸道路の整備が予定されるなど、袖ヶ浦市は首都圏の中でも大きく変わっていくことが予想されます。市街化区域の約６割が工業地域で、住居系は少ない。市のポテンシャルを活かしたまちづくりを検討していただきたい。

【榎本委員、所用のため退席】

磯野副会長 袖ヶ浦駅海側地区の人口は、土地区画整理事業の計画人口を超えています。インフラの容量や教育機関の容量に対して問題は発生していますか。

事務局（吉澤部長） インフラについて、市街化区域内では今のところ問題になっていません。小学校については、隣接する市街化調整区域での連たん開発もあり増築している状況です。

事務局（平野次長） インフラのうち道路については、区画整理事業区域内を横断する都市計画道路が県により建設が進んでいます。

赤川委員 生産緑地法が改正され、開発が緩和されるようですが、まちづくりへの影響はありますか。

事務局（吉田副主査） 市が指定する生産緑地については、開発の制限がかかっており、開発するには土地所有者により生産緑地の解除を申し出る必要がありますので、市のまちづくりへの影響は現在のところありません。

赤川委員 生産緑地についての相談はどのくらいありますか。

事務局（平野次長） 相談の件数は手元にありませんが、市内の生産緑地は令和2年に8.03haでしたが、現在1.12haが解除され、6.91haとなっています。

鬼塚会長 他にいかがですか。それでは、次に、第3号議案「都市計画の見直しの基本方針について」事務局から説明をお願いします。

事務局（吉田副主査） 【第3号議案、資料3に基づき説明】

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。

赤川委員 インバウンドをはじめ、観光客がまちづくりに影響を与えることが多いと感じますが、人口フレームについては定住人口を対象にしているのでしょうか。また、定住人口以外の人口について、県から方針が示されているのでしょうか。

事務局（吉田副主査） 人口フレームは、定住人口により算出される数値です。関係人口について、県からは、具体的な方針は示されていません。

鬼塚会長 私から、広域区域マスとなる場合、審議会も広域として必要になるのでしょうか。

事務局（吉田副主査） 現時点では、都市計画審議会を広域で設置するという話はありませんが、行政として、広域区域マス作成に当たっての協議会を各広域都市圏ごとに設置することとなっています。

磯野副会長 見直しのスケジュールについて、今年度、原案の作成に当たり本審議会に進捗の報告などは予定されているのでしょうか。

事務局（吉田副主査） 今年度は、9月末から10月ころに、原案を県に提出する必要がありますので、その際に、進捗の報告をさせていただく予定です。また、令和7年4月には、法定手続として案の申し出を行いますので、審議会にはその前に報告させていただく予定です。

鬼塚会長 他にいかがでしょうか。他に、ご質問がないようですので、次に移らせていただきます。第4号議案の「その他」事項について事務局から何かありますか。

事務局（平野次長） 【審議会の年間予定について説明】

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。

赤川委員 人口フレームについて、人口密度は考慮されているのでしょうか。

事務局（吉田副主査） 人口密度は考慮されていません。

赤川委員 個別に開発の申請があった際には、その判断の中で考慮されるのでしょうか。

事務局（吉田副主査） 都市計画事業として、土地区画整理事業などを始める際には人口密度に配慮する必要があると思います。個別の開発行為については、ケースバイケースになると思います。

河島委員 野里地区については、市街化調整区域ですが下水道もあります。土地利用を図るために市街化区域に編入するということもあり得るのでしょうか。

事務局（吉田副主査） 野里地区は農業集落排水ですので、公共下水道とは異なります。市街化区域に編入するためには、土地所有者の方の意向が重要だと考えていますので、具体的な可能性については、個別にご相談いただきたいと思います。

事務局（平野次長） 市街化調整区域の土地利用については、地区計画の活用も検討していただきたいと思います。野里地区については、現在圃場整備が進められており、組合の役員の方には地区計画の活用方法等について説明をしています。勉強会などを通じて理解していただきたいと思いますので、ご相談いただきたいと思います。

鬼塚会長 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（菊地副参事） 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】

〈11時13分〉

上記会議のてん末を証するために署名する。

令和 6 年 6 月 7 日

会長 鬼塚 信弘

署名委員 磯野 綾

署名委員 渡邉 美代子

令和6年度第1回 袖ヶ浦市都市計画審議会

日 時 令和6年5月17日（金）
午前9時30分から
場 所 袖ヶ浦市役所中庁舎4階
第二委員会室

次 第

- 1 開 会
- 2 辞令交付
- 3 市長あいさつ
- 4 委員紹介、職員紹介
- 5 袖ヶ浦市都市計画審議会の所管事務等について【資料1】
- 6 議 事
 - (1) 会長・副会長の選出について
 - (2) 袖ヶ浦市のまちづくりについて【資料2】
 - (3) 都市計画の見直しの基本方針について【資料3】
 - (4) その他
- 7 閉 会

袖ヶ浦市都市計画審議会条例

平成12年3月17日条例第6号

(設置)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）
第77条の2第1項の規定により、袖ヶ浦市都市計画審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所管事務)

第2条 審議会は、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 都市計画法に基づき審議会の権限とされた事項
- (2) 都市計画に関して市長が諮問した事項
- (3) その他市長が都市計画上必要と認める事項

(組織)

第3条 審議会は、委員12人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者について、市長が任命する。

- (1) 学識経験のある者 5人以内
- (2) 市議会の議員 2人以内
- (3) 関係行政機関の職員 3人以内
- (4) 市の住民 2人以内

3 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(臨時委員及び専門委員)

第4条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命する。

4 臨時委員は当該特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委

員は当該専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。

（会長及び副会長）

第5条 審議会に会長及び副会長1名を置く。

2 会長及び副会長は、第3条第2項第1号に掲げる者につき任命された委員のうちから委員の選挙によって定める。

3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 会議は、委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（庶務）

第7条 審議会の庶務は、都市建設部都市整備課において処理する。

（報酬及び旅費等）

第8条 委員（臨時委員及び専門委員を含む。）の報酬及び旅費等の費用については、袖ヶ浦市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和46年条例第26号）による。

（委任）

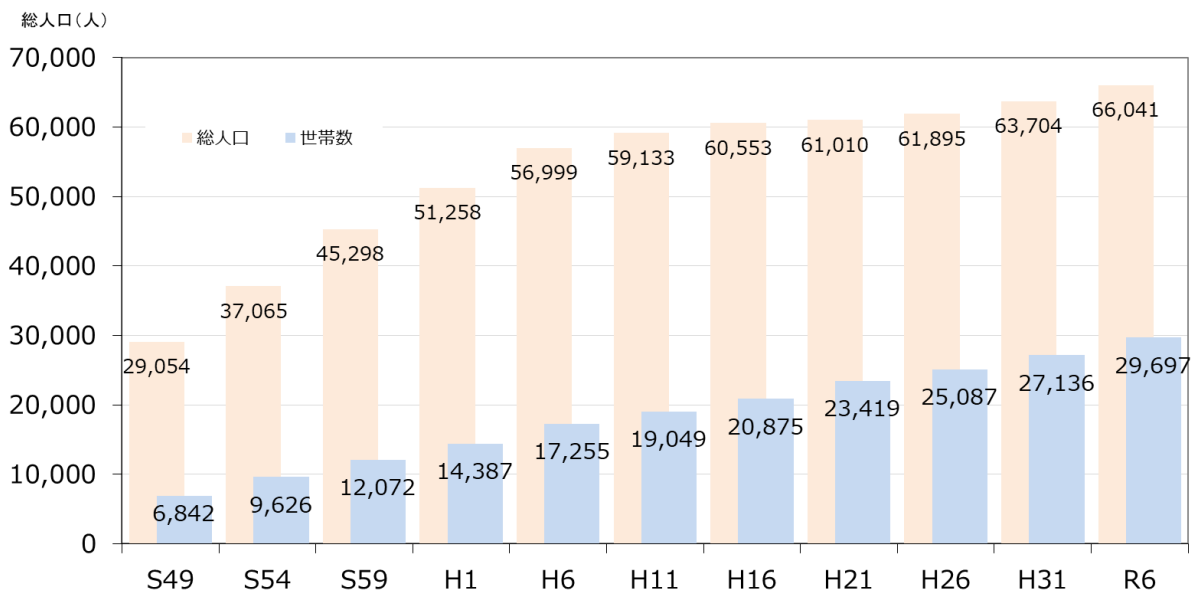
第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

袖ヶ浦市のまちづくりについて

1. 市の概要

- ・ 面積：約 94.82km² (9,482ha)
- ・ 市街化区域：2,189ha (約 23.1%)
- ・ 市街化調整区域：7,294ha (約 76.9%)
- ・ 総人口：66,041 人、世帯：29,697 世帯

※ 令和 6 年 4 月 1 日時点



2. 都市計画について

(1) 都市計画とは

都市計画は、都市の区域を対象として都市の将来像、整備目標、土地利用・公共施設・公益施設・住宅・商業業務等の配置や規模を定めた計画です。

なお、都市計画の内容は市の都市計画マスタープランとの整合を図る必要があるほか、マスタープランの上位計画である県の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や市の総合計画などとも整合を図る必要があります。

また、都市計画施設や区域などを明示した都市計画図があります。

（２）区域区分の目的

- ・ 無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止
- ・ 計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成
- ・ 都市近郊の優良な農地・自然との健全な調和

➡ 都市計画区域を２つの区分に定めています。

市街化区域：既に市街地である区域及び市街化を図るべき区域

市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域

（３）区域区分の状況

別冊「袖ヶ浦の都市計画」５６ページ参照

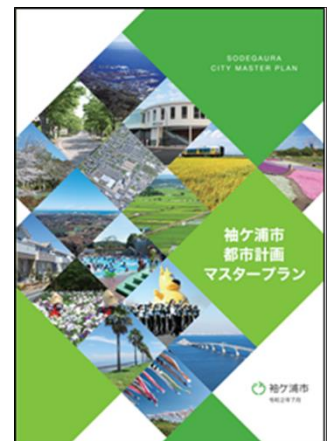
３．近年の主な都市計画について

（１）袖ヶ浦市都市計画マスタープランを策定

長期的な視点に立った都市の将来像、土地利用の基本方針及び都市施設として道路・公園・下水道等の配置方針等を明らかにする市の方針です。

また、各地区のまちづくりの方針を定め、都市計画に関する具体的な施策の方針としての役割を果たすものです。

- ・ 策定年月 令和２年７月（令和５年９月一部改定）
- ・ 目標年次 令和１３年（２０３１年）

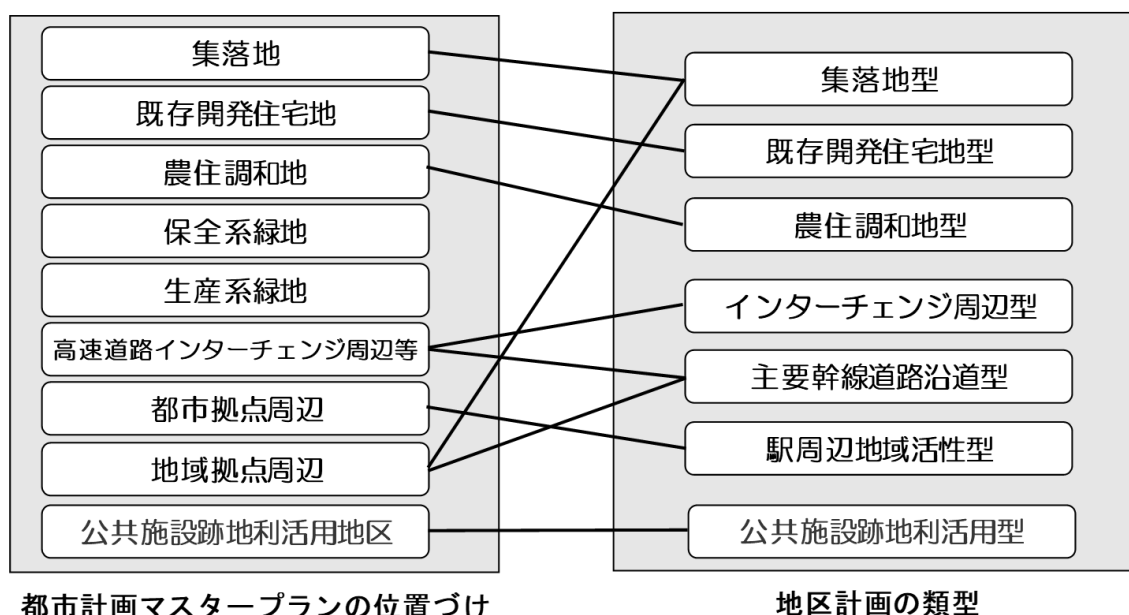


（２）市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定

「袖ヶ浦市都市計画マスタープラン」に示した土地利用の方針に基づいて、地区計画を活用し、市街化調整区域において秩序ある土地利用を図ることを目的にガイドラインを策定しました。

このガイドラインでは、集落地の人口減少や市街化区域縁辺部の市街地の拡大、駅や高速道路 IC 周辺の開発抑制等の課題を踏まえ、7つの地区計画の類型を定めています。

- ・ 策定年月 令和３年３月策定（令和５年９月一部改定）
- ・ 地区計画の類型



（３）坂戸市場地区の区域区分、用途地域、地区計画等の決定

- ・ 決定年月日 令和２年３月３１日
- ・ 面積 約 12 ha
- ・ 用途地域 第一種低層住居専用地域（約 1.0 ha）
第一種中高層住居専用地域（約 3.0 ha）
近隣商業地域（約 8.0 ha）

(4) 土地区画整理事業(袖ヶ浦駅海側地区)

- ・事業期間 平成23年度から令和2年度
- ・面積 約48.9ha
- ・計画人口 3,700人
- ・居住人口 3,816人

(令和6年4月1日時点)

- ・組合施行による土地区画整理事業
- ・平成29年度 区域全域の使用収益開始



(5) 都市計画道路整備(高須簔和田線)

- ・事業期間 平成29年度～令和4年度
令和4年10月完成
- ・主な事業内容 事業延長(500m)
道路新設工事(2車線)
橋梁工事(令和新川橋)



4. 都市計画の種類について

別冊「袖ヶ浦の都市計画」5ページ参照

- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・区域区分：市街化区域、市街化調整区域
- ・地域地区：用途地域（10地域）、高度地区、
防火・準防火地域、臨港地区、生産緑地地区
- ・促進区域：土地区画整理促進区域
- ・市街地開発事業：土地区画整理事業
- ・地区計画
- ・都市施設：道路、公園、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場

5. 社会資本整備総合交付金

袖ヶ浦駅周辺地区の暮らしやすい都市の実現

(平成 28 年度～令和 2 年度)

- ・ 主な事業 市道整備、近隣・街区公園整備、駐輪場整備、防犯灯設置等
- ・ 令和 3 年度に計画に対する事後評価を実施

6. 景観まちづくりの推進について

(1) 景観行政団体へ移行(平成 23 年 4 月)

(2) 景観計画・景観条例(平成 26 年 4 月 1 日施行)

- ・ 景観計画区域：市内全域
- ・ 届出対象行為

建築物：建築面積が 1,000 ㎡超又は高さ 10m 超のもの

その他：工作物、開発行為等

(3) 景観形成推進地区(平成 28 年 4 月、令和 4 年 3 月指定)

- ・ 袖ヶ浦駅海側地区
- ・ 袖ヶ浦ブライトテラス地区(坂戸市場地区)

(4) 景観重要公共施設(令和 2 年 12 月指定)

- ・ 袖ヶ浦公園

都市計画審議会では、その権限に属された都市計画の事項の調査審議及び市長の諮問に応じた都市計画に関する事項の調査審議をすることとなります。また、審議会はこれら都市計画の事項について、市等に建議することができます。(都市計画法第 7 条)

都市計画の見直しの基本方針について

1. 都市計画の見直しについて

都市計画は、社会経済情勢の変化に適切に対応するため、概ね5年ごとに県が実施する都市計画基礎調査等の結果、変更する必要性が明らかとなったときは、当該都市計画を変更することとされています。

現在、千葉県下全域においては、令和3年度に実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和5年6月に県が策定した「千葉県都市づくりビジョン」に基づき、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（広域都市計画マスタープラン〈都市計画区域マスタープラン〉）や区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）の都市計画の見直し作業を行っております。

これらの都市計画は県が決定するものであり、今後、市から県に対して案の申出を行い、縦覧等の手続きなど都市計画決定手続きを経て、令和7年度末に都市計画決定を予定しております。

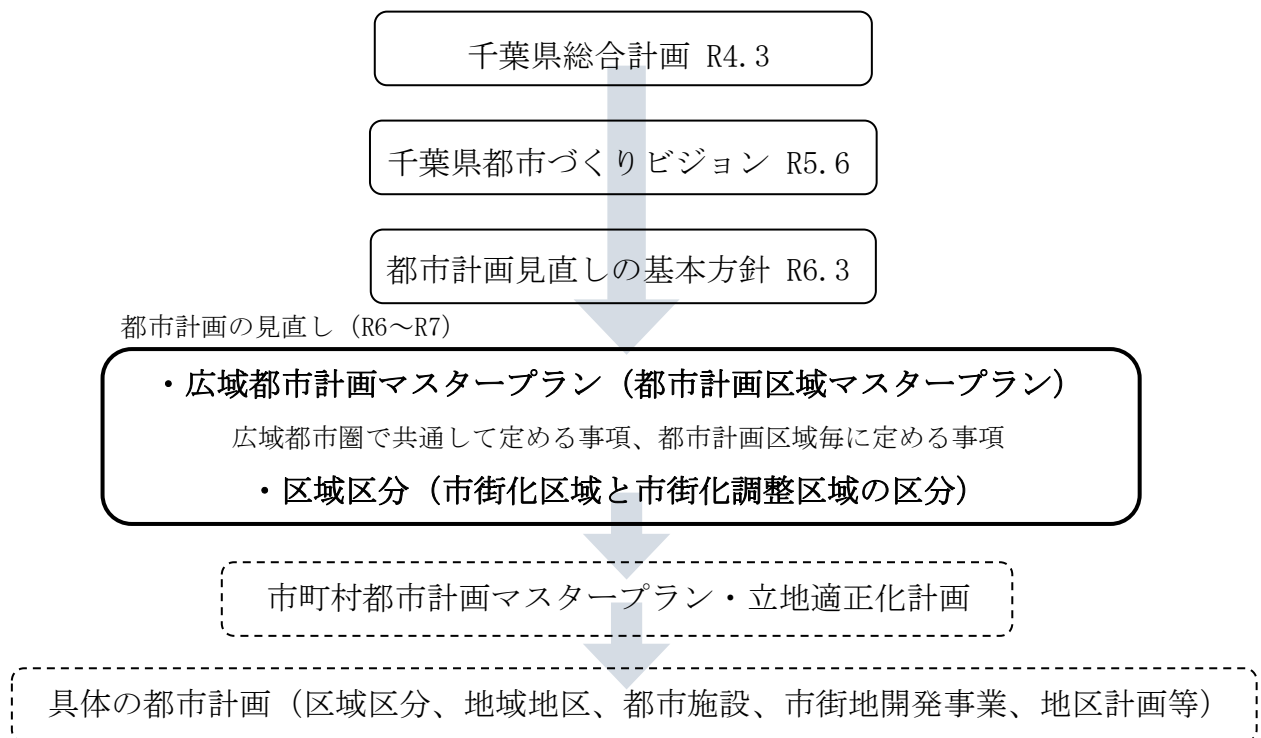


図 計画の位置づけ

（１）都市づくりの基本的な考え方

- ## (2) 目標年次および人口等

-
- 【凡例】
- 都市計画区域名
 - 線引き都市計画区域(22区域)
 - 非線引き都市計画区域(25区域)
 - 複数市町村にまたがる都市計画区域
 - 首都圏近郊整備地帯
- 図3 都市計画区域図

図3 都市計画区域図

3. 広域都市計画マスタープランの見直し

(1) 広域都市計画マスタープランについて

広域都市計画マスタープランは、図の広域都市圏ごとに都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域マスタープランとして定める。

(2) 広域都市圏の設定

広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた6圏域を設定する。

広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も含むものとする。

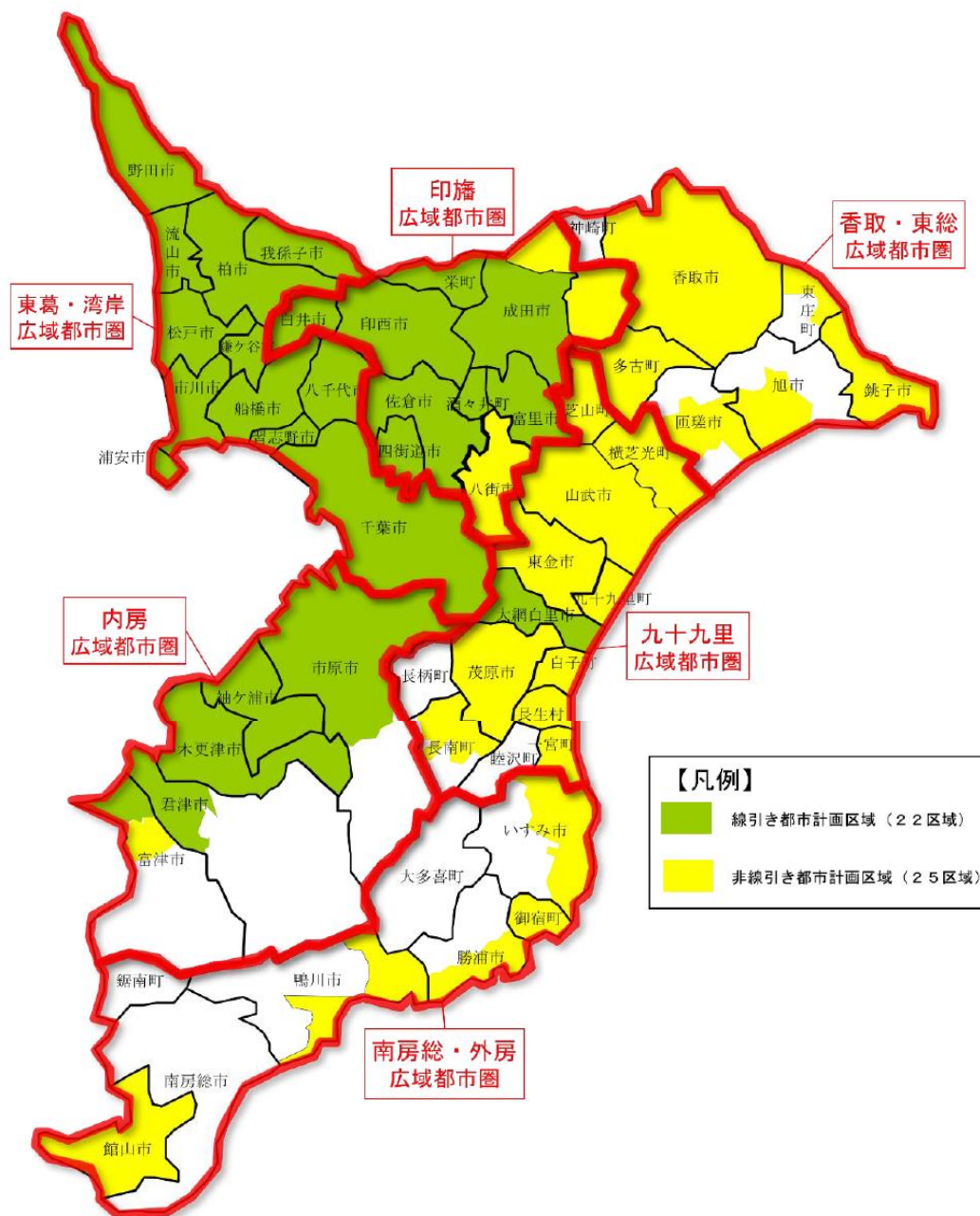


図 千葉県広域都市圏図

(3) 広域都市計画マスタープランに定める事項

○広域都市圏で共通して定める事項

1. 都市づくりの基本理念
2. 現状と課題
3. 目指すべき将来像
4. 広域都市圏の都市づくりの目標と方向性
5. 広域都市圏構造図

○都市計画区域毎に定める事項

1. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
2. 主要な都市計画の決定の方針
 - ・土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

(4) 記載内容の時点修正等

- ・袖ヶ浦市総合計画（R2. 6）、袖ヶ浦市都市計画マスタープラン（R2, 7、R5. 9）の内容の反映
- ・前回見直し（H28. 3）以降に完了した事業の修正
- ・今後整備を予定する事業の追加
- ・都市施設（都市計画道路、下水道等）の整備・配置目標
- ・都市計画道路の整備率（現況）等の目標水準の修正、その他文章表現など

4. 区域区分の見直し

(1) 都市計画の目標、目標年次、人口フレーム等

令和3年度の都市計画基礎調査の結果に基づき、将来人口の見通し、少子高齢化の動向、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要な見直しを行います。

表 将来人口フレーム

見直し年度	基準年次	目標年次	袖ヶ浦市 将来人口	千葉県 将来人口
平成19年度	平成12年	平成27年	62千人	6,188千人
平成28年度	平成22年	平成37年	62千人	6,172千人
令和7年度	令和2年	令和17年	*63千人	6,015千人

※令和17年の将来人口は、「千葉県総合計画～新しい千葉の時代を切り開く～」の将来人口推計をもとに、県が算出したもの。

(2) 市街化区域の編入地区の状況

今回の都市計画の見直しにおいて、整備が完了した袖ヶ浦椎の森工業団地2期地区（H30.3）、坂戸市場地区（H2.3）の市街化区域への編入を追加する。

また、国土地理院の全国都道府県市区町村別面積調の結果による修正を行う。

(3) 市街化区域への編入の考え方

新たな市街化区域への編入は、県・市町村の都市計画の方針に整合し、道路・公園・下水道等の都市基盤施設が整備されている又は整備されることが確実な区域とする。

5. スケジュール

令和6年度 都市計画の原案作成

〔 都市計画原案検討、庁内照会、県へ都市計画原案提出、
県との協議、説明会等 〕

令和7年度 都市計画の手続き

〔 県へ都市計画案の申出、案の概要縦覧、案の縦覧、
都市計画審議会、決定・告示 〕