

# 袖ヶ浦市都市計画法に基づく開発行為等 の許可の基準に関する条例の解説

令和7年4月策定

令和8年4月改訂

千葉県 袖ヶ浦市

都市建設部 都市計画課 開発審査班

# 目 次

1	市条例の解説策定の趣旨	1
2	市条例で定める技術基準の強化及び緩和	2
	(1) 道路整備基準の強化 (政令第25条第2号 (市条例第3条第1号))	2
	(2) 公園等設置基準の緩和 (政令第25条第6号 (市条例第3条第2号))	2
3	市条例で定める市街化調整区域の立地基準	3
	(1) 連たん区域 (法第34条第11号 (市条例第4条～第6条))	4
	(2) 分家住宅 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第1号))	7
	(3) 既存集落内の自己用住宅 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第2号))	9
	(4) 既存適法建築物の増改築 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第3号))	10
	(5) 既造成宅地 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第4号))	11
	(6) 宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた造成地 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第5号))	12
	(7) 流通業務施設等 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第6号))	13
	(8) 規制緩和集落 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第7号))	15
別紙	3 (7) 流通業務施設等の区域指定について	

## 1 市条例の解説策定の趣旨

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく開発行為の許可に関する事務等については、令和7年4月1日に県から本市に権限移譲されました。

本市では、開発許可に関する事務等の権限移譲に伴い、地域の実情に沿ったまちづくりを行うことを目的として、開発行為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ついて、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年千葉県条例第38号）と同一の基準のほか、既存集落における自己居住用の専用住宅の建築の基準等を設けるとともに、道路整備基準の強化及び公園等設置基準の緩和を行うため、新たに袖ヶ浦市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（令和6年条例第27号。以下「市条例」という。）を制定しました。

本解説は、市条例で定めた許可の基準について解説し、開発許可制度を適切に運用するために策定するものです。

なお、開発行為等を行う場合は、「本解説」、「袖ヶ浦市開発行為等規制規則（令和7年規則第8号）」及び「袖ヶ浦市宅地開発事業指導要綱（令和7年告示第43号）」に基づき手続、設計等を行うものとし、これらに定めがあるものを除き「開発許可制度の解説（都市計画法編）（千葉県発行）」に準じることとします。

## 2 市条例で定める技術基準の強化及び緩和

### (1) 道路整備基準の強化 (政令第25条第2号、市条例第3条第1号)

開発行為により整備する道路の幅員について、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25条第2号では、小区間で通行上支障がない場合は4メートル以上とされています。

小区間で通行上支障がない場合であっても、消防車等の緊急車両や、宅配車両等と他の車両が安全にすれ違うことが可能な幅員とするため、市条例では、**開発行為により整備する道路の幅員の最低限度を6メートルとしました。**

### (2) 公園等設置基準の緩和 (政令第25条第6号、市条例第3条第2号)

公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の設置が必要な開発区域の面積について、政令第25条第6号では、0.3ヘクタール以上の開発行為とされています。

公園等を設置する必要がある場合、開発区域面積の3パーセント以上の公園等を設置することとされていますが、小規模な公園等については、利用しづらく維持管理が困難であるため、市条例では、**1ヘクタール未満の開発行為にあっては、公園等の設置を求めないこととしました**（緑化協定等により設ける場合を除く。）。

### 3 市条例で定める市街化調整区域の立地基準

市街化調整区域の立地基準について、市条例で定めるものは、次のとおりです。

条 項	項 目	立地基準の概要
法第34条 第11号 (市条例第4条 ～第6条)	(1) 連たん区域	市街化区域から1. 1キロメートルの範囲内で、40戸以上の建築物が連たんしている地域として市長が指定する土地の区域内で行うもの
法第34条 第12号 (市条例第7条 第1項各号)	(2) 分家住宅	市街化調整区域において生活の本拠を構えている本家から婚姻等により世帯が分かれ、分家としての世帯が新たに必要とする自己居住用の専用住宅の建築を行うもの
	(3) 既存集落内の自己用住宅	既存集落内において、自己居住用の専用住宅の建築を行うもの
	(4) 既存適法建築物の増改築	既存適法建築物の増築又は改築を行うもの
	(5) 既造成宅地	線引きの日前に造成された土地において、自己居住用の専用住宅の建築を行うもの
	(6) 宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた造成地	宅地開発事業の基準に関する条例（昭和44年千葉県条例第50号）に基づく確認を受けた造成地において、専用住宅の建築を行うもの
	(7) 流通業務施設等	袖ヶ浦市都市計画マスタープランにおいて流通業務施設等の用に供する土地として利用を図ることとされている土地の区域のうち、市長が指定する区域内において流通業務施設等の建築を行うもの
	(8) 規制緩和集落	(1) の連たん区域を除いた区域で、40戸以上の建築物が連たんしている地域として市長が指定する区域内において、自己居住用の専用住宅の建築を行うもの

(1) **連たん区域** (法第34条第11号 (市条例第4条~第6条))

市街化区域から1. 1キロメートルの範囲内で、40戸以上の建築物が連たんしている地域として**市長が指定する土地の区域内**で行うもの

対象地	<ul style="list-style-type: none"><li>・市条例第4条第1項の規定により<b>市長が指定する土地の区域内</b>に存すること。</li><li>・開発区域の面積が5ヘクタール未満であること。</li></ul>
予定建築物	<ul style="list-style-type: none"><li>・用途は、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であること。</li><li>・形態は、建蔽率50%、容積率100%、高さ10メートルを上限とすること。</li></ul>

○ **市長が指定する土地の区域は、別に図面で示す区域から次の区域を除いた区域とします。**

- ・ **災害危険区域** (建築基準法 (昭和25年法律第201号) 第39条第1項)
- ・ **地すべり防止区域** (地すべり等防止法 (昭和33年法律第30号) 第3条第1項)
- ・ **急傾斜地崩壊危険区域** (急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 (昭和44年法律第57号) 第3条第1項)
- ・ **土砂災害特別警戒区域** (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9条第1項)
- ・ **浸水被害防止区域** (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)
- ・ **農用地区域** (農業振興地域の整備に関する法律 (昭和44年法律第58号) 第8条第2項第1号)
- ・ **第一種農地 (甲種農地を含む。)** (農地法 (昭和27年法律第229号) 第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロ)
- ・ **保安林** (森林法 (昭和26年法律第249号) 第25条第1項並びに第25条の2第1項及び第2項)

- 次の区域内にある土地については、安全上の対策がとられている必要があります。
  - ・ **土砂災害警戒区域**（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第7条第1項）
    - 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等
  - ・ **浸水想定区域**（水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号）
    - 全ての居住者の居室の床面を想定浸水深以上となる構造とする等
  
- 連たんを許可要件として申請する場合は、「指定区域図」に申請地を記した図面を添付することになります（申請者自身が「連たん図」を作成する必要はありません。）。

袖ヶ浦市

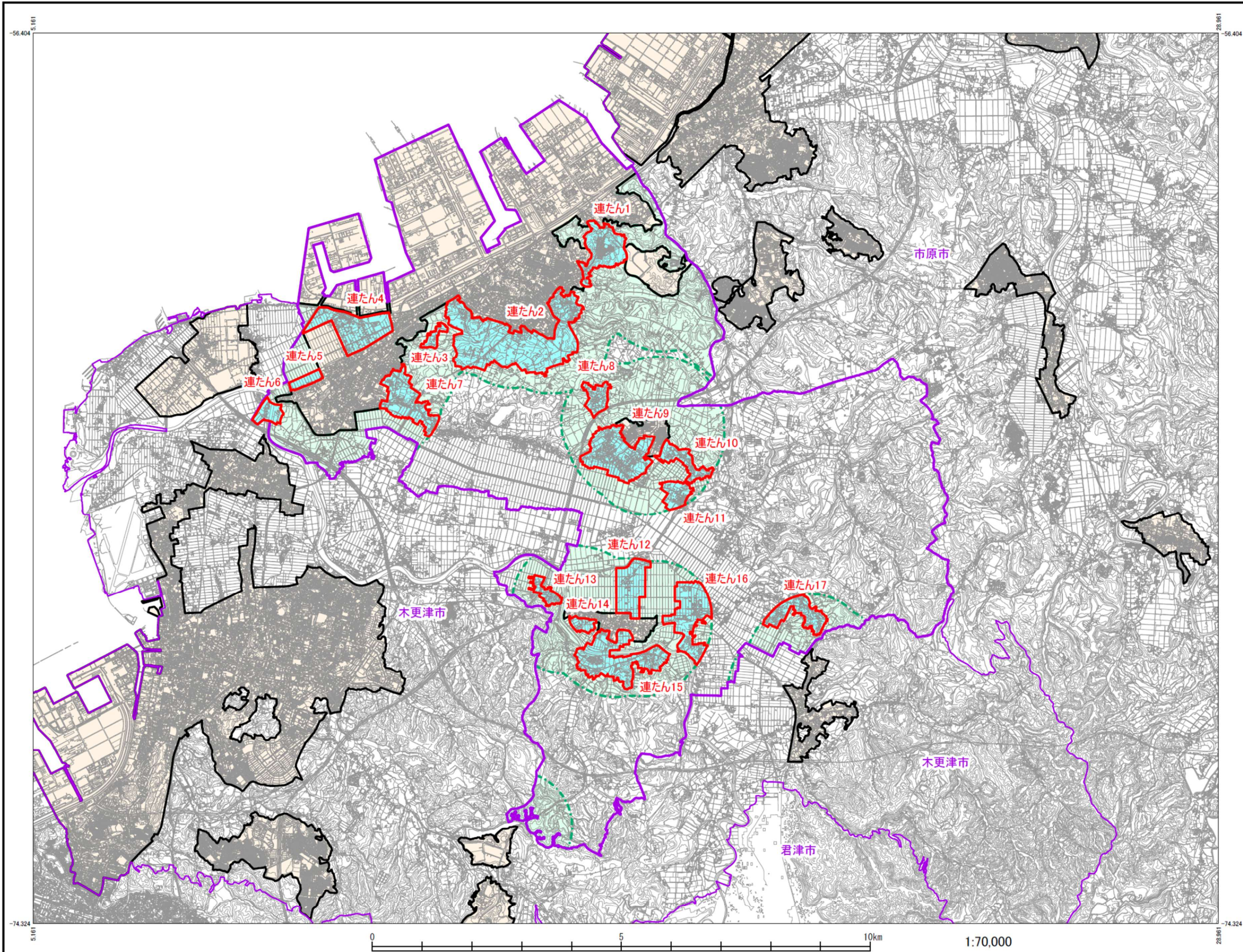


袖ヶ浦市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第4条第1項の規定により指定する土地の区域は、この図面に示す区域から下記の区域等を除いた区域となります。

記

- ・災害危険区域  
(建築基準法第39条第1項)
- ・地すべり防止区域  
(地すべり等防止法第3条第1項)
- ・急傾斜地崩壊危険区域  
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- ・土砂災害特別警戒区域  
(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第9条第1項)
- ・浸水被害防止区域  
(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
- ・農用地区域  
(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)
- ・第一種農地(甲種農地を含む。)  
(農地法第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロ)
- ・保安林  
(森林法第25条第1項並びに第25条の2第1項及び第2項)

凡例	
	行政界
	市街化区域
	市街化区域から1.1kmの範囲
	告示において図面で示すこととした区域



0 5 10km 1:70,000

(この図面は、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、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築することはできません。)

(2) 分家住宅 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第1号) )

市街化調整区域において生活の本拠を構えている本家から婚姻等により世帯が分かれ、分家としての世帯が新たに必要とする自己居住用の専用住宅の建築を行うもの

対象地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 本家たる世帯が、線引きの日<sup>※1</sup>前から所有する土地（線引きの日以後に贈与又は相続により所有している場合を含む。）であり、かつ、当該土地又はその周辺に居住（非農家<sup>※2</sup>の場合にあっては、線引きの日前から引き続き居住）していること。なお、接道のための敷地延長部分の取得は認めるものとする。</li><li>・ 開発区域の面積が500平方メートル以下であること</li></ul>
対象者	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 対象地の所有者の親族<sup>※3</sup>で、婚姻等により自己居住用の専用住宅を新たに建築するものであること。</li><li>・ 市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していないこと（対象地の所有者を含む。）。</li><li>・ 自己居住用の専用住宅を所有していないこと。</li><li>・ 対象地の所有者（当該者と2年以上の同居の事実がある者を含む。）と2年以上の同居の事実があること</li></ul>
予定建築物	用途は、自己居住用の専用住宅であること。

※1 線引きの日：区域区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域として新たに区分された日

・ 昭和45年7月31日

（坂戸市場、奈良輪、神納、蔵波、久保田、代宿、久保田代宿入会地、飯富、下新田、三ツ作、大曾根、野田、勝、高柳飛地）

・ 昭和48年12月28日

（永地、下泉、高谷、三箇、三箇錯綜地、川原井、林、野里、上泉、永吉、岩井、百目木、百目木飛地、百目木錯綜地、横田、大鳥居、三黒、谷中、真理錯綜地、下内橋錯綜地、戸国飛地、下根岸、阿部、堂谷、打越、大竹、滝の口、吉野田、玉野、上宮田、下宮田）

- ※2 **非農家**：当該市街化調整区域の10アール以上の農地について、年間60日以上農作業に従事する者以外の者
- ※3 **親族**：民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族
- ・6親等内の血族（子、孫等）、配偶者、3親等内の姻族（子の配偶者、配偶者の子等）

(3) 既存集落内の自己用住宅（法第34条第12号（市条例第7条第1項第2号））

既存集落内において、自己居住用の専用住宅の建築を行うもの

対象地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 既存集落※内に存すること。</li><li>・ 対象者が線引きの日前から所有する土地（線引きの日以後に贈与又は相続により所有している場合を含む。）であること。なお、接道のための敷地延長部分の取得は認めるものとする。</li><li>・ 開発区域の面積が500平方メートル以下であること</li></ul>
対象者	自己居住用の専用住宅を所有していないこと。
予定建築物	用途は、自己居住用の専用住宅であること。

※ 既存集落：市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域

- ①半径150メートルの範囲内に40以上の建築物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
- ・ 建築物の数の算定に当たっては、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を伴う場合これらを含む敷地全体で1つの建築物とする。
  - ・ 法に違反し、指導対象となっている建築物は算入しないこととする。

(4) 既存適法建築物の増改築 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第3号))

既存適法建築物の増築又は改築を行うもの

対象地	<ul style="list-style-type: none"><li>敷地は既存建築物の敷地とすること。</li><li>既存建築物が申請日時点で存在していること</li></ul>
対象要件	次のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"><li>線引きの日前から存する専用住宅又は建築基準法に基づく建築確認を受けて建築された専用住宅の用途を変更しない増築又は改築を目的とすること。</li><li>適法建築後原則10年以上経過した属人性のある専用住宅<sup>※</sup>の用途を自己居住用の専用住宅に変更することを伴う増築又は改築を目的とすること。</li></ul>

※ 属人性のある専用住宅：用途が農家住宅、分家住宅、既存権利届により建築された住宅等の特定の人のみが居住し、又は増築し、若しくは改築することが可能な専用住宅

- 従前の建築物の敷地内で行う建築物の増築又は改築で、増築又は改築後の建築物の延床面積が従前の建築物の1.5倍以下であるものについては、用途の変更がない場合であれば、法第43条の許可を要さない改築として取り扱うこととし、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号。以下「省令」という。）第60条第1項の規定により証明書を交付することにより対応が可能です。
- 開発行為を伴わずに、用途を属人性のある専用住宅から自己居住用の専用住宅に変更する場合は、法第42条ただし書又は法第43条の規定による許可を受ける必要があります。

(5) 既造成宅地 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第4号))

線引きの日前に造成された土地において、自己居住用の専用住宅の建築を行うもの

対象地	<ul style="list-style-type: none"><li>・市の調査により線引きの日前から宅地造成が行われていた土地であることが明らかであり、又は道路位置指定等からみて線引きの日前から宅地造成が行われていた土地であることが確認できる土地であって、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地であること。</li><li>・原則として、既造成計画の土地の区画形状であること</li></ul>
予定建築物	用途は、自己居住用の専用住宅であること。

- 既造成宅地は、都市計画課開発審査班で確認することが可能です。

(6) 宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた造成地

(法第34条第12号(市条例第7条第1項第5号))

宅地開発事業の基準に関する条例(昭和44年千葉県条例第50号)に基づく確認を受けた造成地において、専用住宅の建築を行うもの

対象地	<ul style="list-style-type: none"><li>・宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた土地<sup>※</sup>であること。</li><li>・宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた際の土地の区画形状であること。</li><li>・宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた際の土地利用と相違しないこと。</li></ul>
予定建築物	用途は、専用住宅であること。

※ 宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた土地

- ・滝ヶ沢団地
- ・上泉もみの木台団地
- ・滝のロファミリータウン

○ 「浜宿団地」は、旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)に基づく認可を受けて開発行為が行われた土地の区域内であるため、法第43条の許可を要さず、省令第60条第1項の規定により証明書を交付することにより対応が可能です。

○ 「滝のロファミリータウン」、「浜宿団地」は、(1)の連たん区域にも指定されています。

(7) 流通業務施設等 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第6号))

袖ヶ浦市都市計画マスタープラン (法第18条の2第1項) において流通業務施設等の用に供する土地として利用を図ることとされている土地の区域<sup>※</sup>のうち、**市長が指定する区域内**において流通業務施設等の建築を行うもの

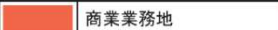
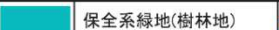


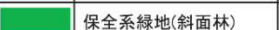
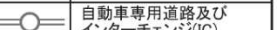

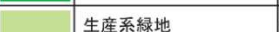
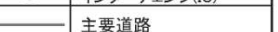
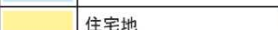
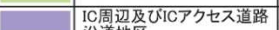
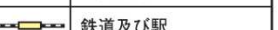

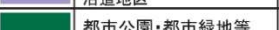
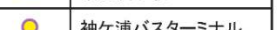
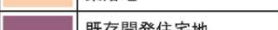
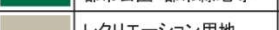
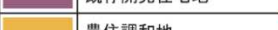
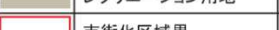
対象地	市条例第7条第1項第6号の規定により <b>市長が指定する区域内</b> に存すること。
予定建築物	用途は、次の施設 (建築基準法別表第2 (る) 項に掲げる建築物を除く。) であること。 ・倉庫 ・荷さばき施設 ・工場 袖ヶ浦市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則 (令和7年規則第7号) 第3条関係 (第3号に規定する工場は「研究施設」を含むものとする。)


- **区域**は、別紙「3 (7) 流通業務施設等の区域指定について」に基づき、原則として、事業者等から指定の申出を受け、所定の手続を経て**市長が個別に指定**します。

※ 袖ヶ浦市都市計画マスタープランにおいて流通業務施設等の用に供する土地として利用を図ることとされている土地の区域：土地利用方針図において「IC周辺及びICアクセス道路沿道地区」と示した区域

○土地利用方針図



	商業業務地		保全系緑地(樹林地)		河川
	近隣商業業務地		保全系緑地(斜面林)		自動車専用道路及びインターチェンジ(IC)
	工業地		生産系緑地		主要道路
	住宅地		IC周辺及びICアクセス道路沿道地区		鉄道及び駅
	集落地		都市公園・都市緑地等		袖ヶ浦バスターミナル
	既存開発住宅地		レクリエーション用地		
	農住調和地		市街化区域界		



0 500 1,000 2,000m

(8) 規制緩和集落 (法第34条第12号 (市条例第7条第1項第7号) )

(1) の連たん区域を除いた区域で、40戸以上の建築物が連たんしている地域として**市長が指定する区域内**において、自己居住用の専用住宅の建築を行うもの

対象地	市条例第7条第1項第7号の規定により <b>市長が指定する区域内</b> に存すること。
予定建築物	用途は、自己居住用の専用住宅であること。

○ 市長が指定する区域は、別に図面で示す区域から次の区域を除いた区域とします。

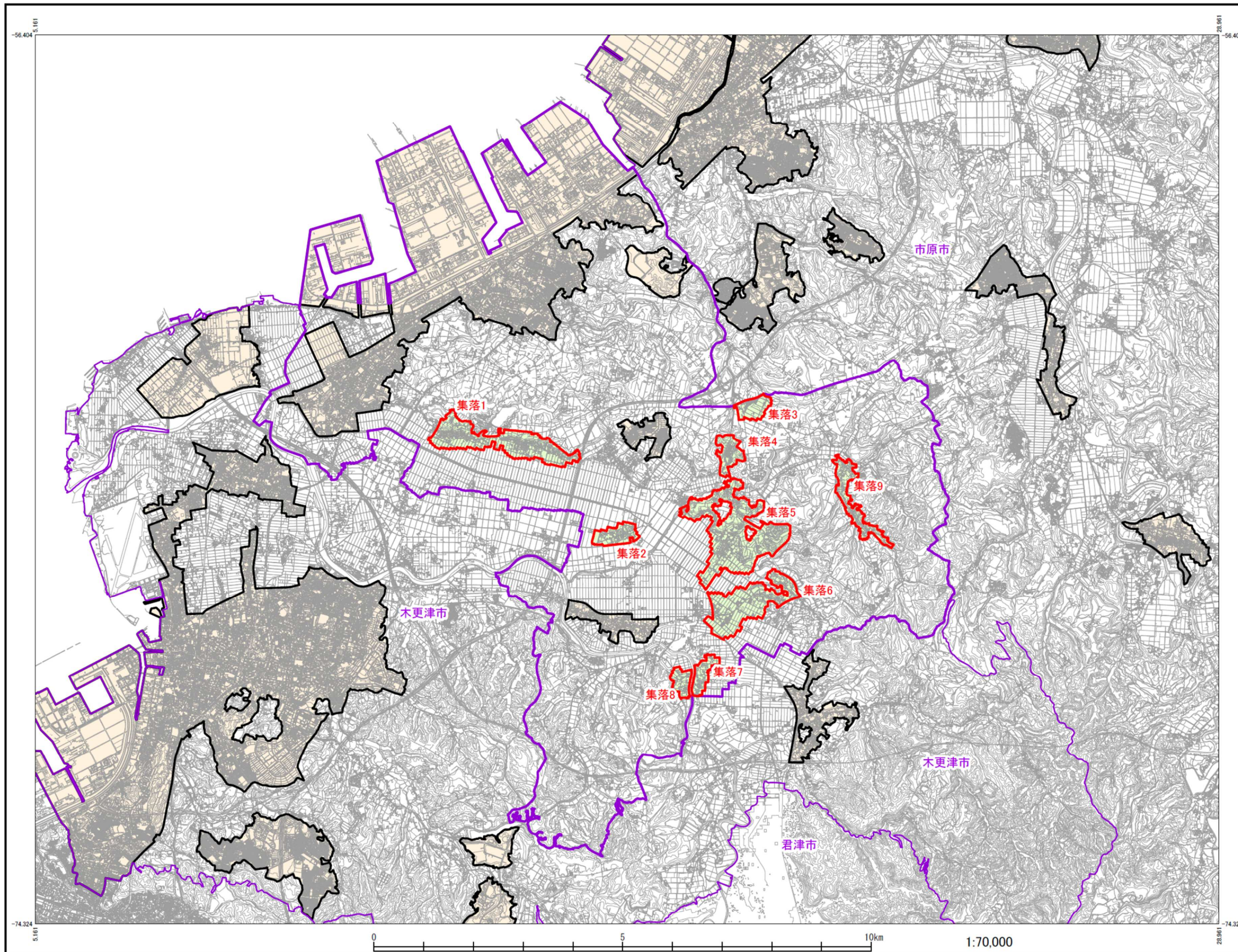
- ・ **災害危険区域** (建築基準法第39条第1項)
- ・ **地すべり防止区域** (地すべり等防止法第3条第1項)
- ・ **急傾斜地崩壊危険区域** (急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- ・ **土砂災害特別警戒区域** (土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項)
- ・ **浸水被害防止区域** (特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
- ・ **農用地区域** (農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)
- ・ **第一種農地 (甲種農地を含む。)** (農地法第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロ)
- ・ **保安林** (森林法第25条第1項並びに第25条の2第1項及び第2項)

○ 次の区域内にある土地については、安全上の対策がとられている必要があります。

- ・ **土砂災害警戒区域** (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第7条第1項)  
土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等
- ・ **浸水想定区域** (水防法第15条第1項第4号)  
全ての居住者の居室の床面を想定浸水深以上となる構造とする等

○ 規制緩和集落を許可要件として申請する場合は、「指定区域図」に申請地を記した図面を添付することになります (申請者自身が「連たん図」を作成する必要はありません。 ) 。

袖ヶ浦市



袖ヶ浦市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第7条第1項第7号の規定により指定する区域は、この図面に示す区域から下記の区域等を除いた区域となります。

記

- ・災害危険区域  
(建築基準法第39条第1項)
- ・地すべり防止区域  
(地すべり等防止法第3条第1項)
- ・急傾斜地崩壊危険区域  
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- ・土砂災害特別警戒区域  
(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第9条第1項)
- ・浸水被害防止区域  
(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
- ・農用地区域  
(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)
- ・第一種農地(甲種農地を含む。)  
(農地法第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロ)
- ・保安林  
(森林法第25条第1項並びに第25条の2第1項及び第2項)

凡例	
	行政界
	市街化区域
	告示において図面で示すこととした区域

(この図面は、自己居住用の専用住宅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、排水などの技術的な基準を満たさなければ建築物を建築することはできません。)

### 3 (7) 流通業務施設等の区域指定について

#### 1 流通業務施設等区域\*の指定

※流通業務施設等区域：第7条第1項第6号の規定により指定する区域

##### (1) 流通業務施設等区域の指定が可能な区域

流通業務施設等区域の指定が可能な区域は、次に掲げる要件を満たす区域とする。

##### ①道路に関すること

次のいずれかに該当する道路に流通業務施設等区域が接すること。

- ・ 国道16号
- ・ 国道409号（三高交差点からJR横田駅周辺の市街化区域に至るまでの区間及び袖ヶ浦インターチェンジから概ね1km以内の区間に限る。）
- ・ 国道410号
- ・ 主要地方道千葉鴨川線
- ・ 主要地方道君津平川線
- ・ 都市計画道路代宿神納線（平成通り）
- ・ 都市計画道路高須箕和田線
- ・ 都市計画道路西内河根場線

※車両の出入りは、原則として、これらの道路から行うものとし、進入路の幅員は9メートル以上とする。

地形等によりやむを得ず敷地が路地状の部分で道路に接する場合は、路地状部分の延長は25メートルを限度とする。

##### ②排水に関すること

流通業務施設等区域内の下水を排出するため、流末が河川等に接続している市が管理する水路等が配置されており、流通業務施設等区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。

なお、水路等のうち、農業用のものについては、原則として、接続先の対象としない（ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りでない。）。

### ③上水に関すること

流通業務施設等区域の指定に当たって、水道供給についてかずさ水道広域連合企業団との協議が行われていること。

なお、やむを得ず井戸水利用とする場合には、関係部局と協議が行われ、かつ、試掘をして揚水検査を行い水量、水質、水位、地質、位置、透水係数等の十分な資料をもとにして設計していること。

### ④市街化区域内における土地利用の状況に関すること

関係部局と協議が行われ、市街化区域内において流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことが困難又は著しく不相当と認められること。

ただし、市長が特に必要と認める場合は、この限りでない。

## (2) 除外する区域

政令第29条の10において準用する第29条の9の規定により、原則として、別表1に掲げる区域は、流通業務施設等区域から除外する。ただし、所管部局に確認の上、別表1に掲げる区域から解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域については、流通業務施設等区域として指定することができるものとする。

なお、災害イエローゾーンについては、安全上及び避難上の対策の実施により流通業務施設等区域として指定することができるものとする。

また、別表2に掲げる区域は、流通業務施設等区域からの除外を検討するものとする。

## (3) 境界

流通業務施設等区域の境界は、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。

## (4) 面積

流通業務施設等区域の面積は、0.5ヘクタール以上20ヘクタール未満とし、必要最小限に設定する。

ただし、国道16号及び国道409号のうち袖ヶ浦インターチェンジから概ね1km以内の区間の沿道は、5ヘクタール以上20ヘクタール未満とする。

## 2 指定の手続

### (1) 指定の流れ

流通業務施設等区域は、原則として、事業者等から指定の申出を受け、所定の手続を経て市長が個別に指定を行うものとする。

- ①事業者等から市長への指定申出（(2)により行うものとする。）
- ②内容の審査
- ③庁内協議
- ④都市計画審議会への説明（パブリックコメント手続の実施について報告）
- ⑤市議会への説明（パブリックコメント手続の実施について報告）
- ⑥パブリックコメント手続の実施
- ⑦都市計画審議会に諮問

※パブリックコメント手続で提出された意見により内容の変更を行った場合、再度、市議会に説明を行う。

- ⑧告示（流通業務施設等区域指定）

### (2) 事業者等から市長への指定申出

(1)の流通業務施設等区域の事業者等から市長への指定申出は、流通業務施設等区域指定申出書（様式第1号）に次に掲げる図書を添付して行うものとする。

- ①位置図（縮尺1/10,000）
- ②区域図（縮尺1/2,500）
- ③公図の写し
- ④土地の登記事項証明書
- ⑤現況図
- ⑥求積図
- ⑦土地利用計画図
- ⑧造成計画平面図・断面図
- ⑨給排水計画平面図
- ⑩区域内及び隣接地の地権者、周辺住民、自治会等に対する説明等の内容を記載した事業計画説明結果報告書（様式第2号）
- ⑪その他市長が必要と認める図書

別表 1

	区域の名称	根拠法令
災害 レッドゾーン	災害危険区域 (政令第29条の9第1号)	建築基準法(昭和25年法律第201号)
	地すべり防止区域 (政令第29条の9第2号)	地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)
	急傾斜地崩壊危険区域 (政令第29条の9第3号)	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 (昭和44年法律第57号)
	土砂災害特別警戒区域 (政令第29条の9第4号)	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)
	浸水被害防止区域 (政令第29条の9第5号)	特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)
災害 イエローゾーン	土砂災害警戒区域 (政令第29条の9第4号)	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
	浸水想定区域 (政令第29条の9第6号)	水防法(昭和24年法律第193号)
政令第29条の9第7号の区域	津波災害特別警戒区域 (政令第8条第1項第2号ロ)	津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)
	農用地区域 (政令第8条第1項第2号ハ)	農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)
	第一種農地(甲種農地を含む。) (政令第8条第1項第2号ハ)	農地法(昭和27年法律第229号)
	保安林 (政令第8条第1項第2号ニ)	森林法(昭和26年法律第249号)

別表 2

区域の名称	根拠法令
砂防指定地	砂防法（明治30年法律第29号）
自然公園特別地域	自然公園法（昭和32年法律第161号） 千葉県立自然公園条例（昭和35年千葉県条例第15号）
自然環境保全地域特別地区	千葉県自然環境保全条例（昭和48年千葉県条例第1号）
特別緑地保全地区	都市緑地法（昭和48年法律第72号）
近郊緑地特別保全地区	首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号） 都市緑地法
鳥獣保護区特別保護地区	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）
都市計画施設の決定区域	都市計画法

年 月 日

流通業務施設等区域指定申出書

袖ヶ浦市長 様

住所

氏名

袖ヶ浦市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（令和6年条例第27号）第7条第1項第6号の規定により指定する区域について、下記のとおり指定を申し出ます。

記

1 区域の位置 袖ヶ浦市

2 添付図書

- (1) 位置図（縮尺1／10,000）
- (2) 区域図（縮尺1／2,500）
- (3) 公図の写し
- (4) 土地の登記事項証明書
- (5) 現況図
- (6) 求積図
- (7) 土地利用計画図
- (8) 造成計画平面図・断面図
- (9) 給排水計画平面図
- (10) 区域内及び隣接地の地権者、周辺住民、自治会等に対する説明等の内容を記載した事業計画説明結果報告書（様式第2号）
- (11) その他市長が必要と認める図書

年 月 日

事業計画説明結果報告書

袖ヶ浦市長 様

住所

氏名

袖ヶ浦市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（令和6年条例第27号）第7条第1項第6号の規定により指定する区域について、指定を申し出るに当たり、下記のとおり事業計画の説明を行いましたので報告します。

記

- 1 区域の位置 袖ヶ浦市
- 2 事業の計画概要
- 3 説明内容等
  - (1) 説明を行った地権者及び町内会等周辺住民の住所氏名
  - (2) 説明者
  - (3) 説明日
  - (4) 説明内容
  - (5) 説明に使用した資料（事業概要、日影図等）
  - (6) 説明に対する質疑、意見及び要望等
  - (7) (6)に対する回答、対応等

備考 2及び3については別紙にまとめて報告しても可とする。