

鴨川都市計画用途地域の変更について

鴨川都市計画用途地域の変更（鴨川市決定）

理 由 書

1. 変更理由

本市では、社会情勢の変化を受け、策定から約 10 年が経過していた「鴨川市都市計画マスタープラン」を平成 28 年 3 月に改定したところである。

都市計画マスタープランにおいては、本市の主要な幹線道路（国道 128 号線、（主）千葉鴨川線、（主）鴨川保田線）沿道で、商業施設や自動車修理工場などの沿道サービス施設がまとまって立地している区域を「沿道市街地ゾーン」に位置付け、施設の大型化、高機能化に対応した、市民や来訪者の利便向上に向けたサービス機能の充実を図ることとしている。

今回の用途地域の変更は、都市計画マスタープランに則り、主要な幹線道路沿道において、本市の地域特性にあった沿道利用を誘導し、併せて地域に必要な沿道サービス施設の維持・更新が図られるよう、沿道の用途地域の範囲を 50m とし見直しを行うものである。

2. 用途地域変更の概要

【国道 128 号沿道】

- 国道 128 号沿道の後背地（沿道 25m から 50m の範囲）は、現状で「第一種住居地域」と「第二種住居地域」が指定されているが、大規模な敷地での沿道サービス施設がまとまって立地するエリアとなっており、さらなる土地利用の増進を図る必要がある。

このことから、国道 128 号沿道の後背地においては、周辺の居住環境の保全に配慮しつつ、市民や来訪者の利便性向上に向けたサービス機能の充実を図るため、用途地域を現在の「第一種住居地域」及び「第二種住居地域」から「準住居地域」へ変更する。

【（主）千葉鴨川線沿道】

- 花房付近については、本市の産業を支える上で重要な役割を果たしていることから、今後も工業系の土地利用の増進を図る必要がある。

このことから、（主）千葉鴨川線沿道の工業施設などが集積している区域（花房付近）においては、周辺環境の保全に配慮しつつ、工業施設や業務施設の立地を必要な範囲で許容するなど、産業の立地環境を確保するため、用途地域を現在の「第一種住居地域」及び「準住居地域」から「準工業地域」へ変更する。

- 現状で「第一種住居地域」と「準住居地域」が指定され、住宅の他、店舗や自動車修理工場が立地している地区については、用途地域の指定から 10 年以上が経過し、建築物の更新時期が近づくなか、さらなる土地利用の増進を図る必要がある。

このことから、（主）千葉鴨川線沿道の自動車修理工場などが立地している区域においては、居住環境の保全に配慮しつつ、将来にわたり市民や来訪者の利便性向上に向けたサービス機能を確保するため、用途地域を現在の「第一種住居地域」及び「準住居地域」から「準工業地域」へ変更する。

- （主）千葉鴨川線沿道の後背地は、現状で「第一種住居地域」が指定されているが、大規模な敷地に対応した、さらなる土地利用の増進を図る必要がある。

このことから、店舗などが立地する（主）千葉鴨川線沿道の後背地においては、周辺の居住環境の保全に配慮しつつ、市民や来訪者の利便性向上に向けたサービス機能の充実を図るため、用途地域を現在の「第一種住居地域」から「準住居地域」へ変更する。

- （主）千葉鴨川線沿道（八色付近）の後背地については、現状で「第一種住居地域」が指定されているものの、沿道地と一体的な商業利用がなされており、さらなる土地利用の増進を図る必要がある。

このことから、(主)千葉鴨川線沿道(八色付近)の後背地については、商業施設の立地許容を目的に、用途地域を現在の「第一種住居地域」から「第二種住居地域」へ変更する。

【(主)鴨川保田線沿道】

- 現状で「第一種住居地域」と「第二種住居地域」が指定され、住宅の他、店舗や自動車修理工場が立地している地区については、用途地域の指定から10年以上が経過し、建築物の更新時期が近づくなか、さらなる土地利用の増進を図る必要がある。

このことから、(主)鴨川保田線沿道の自動車修理工場などが立地している区域においては、居住環境の保全に配慮しつつ、将来にわたり市民や来訪者の利便性向上に向けたサービス機能を確保するため、用途地域を現在の「第一種住居地域」及び「第二種住居地域」から「準工業地域」へ変更する。

- 現状で「第二種住居地域」が指定され、住宅の他、店舗や作業場が立地している地区については、用途地域の指定から10年以上が経過し、建築物の更新時期が近づくなか、さらなる土地利用の増進を図る必要がある。

このことから、(主)鴨川保田線沿道の店舗や工場などが立地している区域においては、居住環境の保全に配慮しつつ、将来にわたり市民や来訪者の利便性向上に向けたサービス機能を確保するため、用途地域を現在の「第二種住居地域」から「準住居地域」へ変更する。

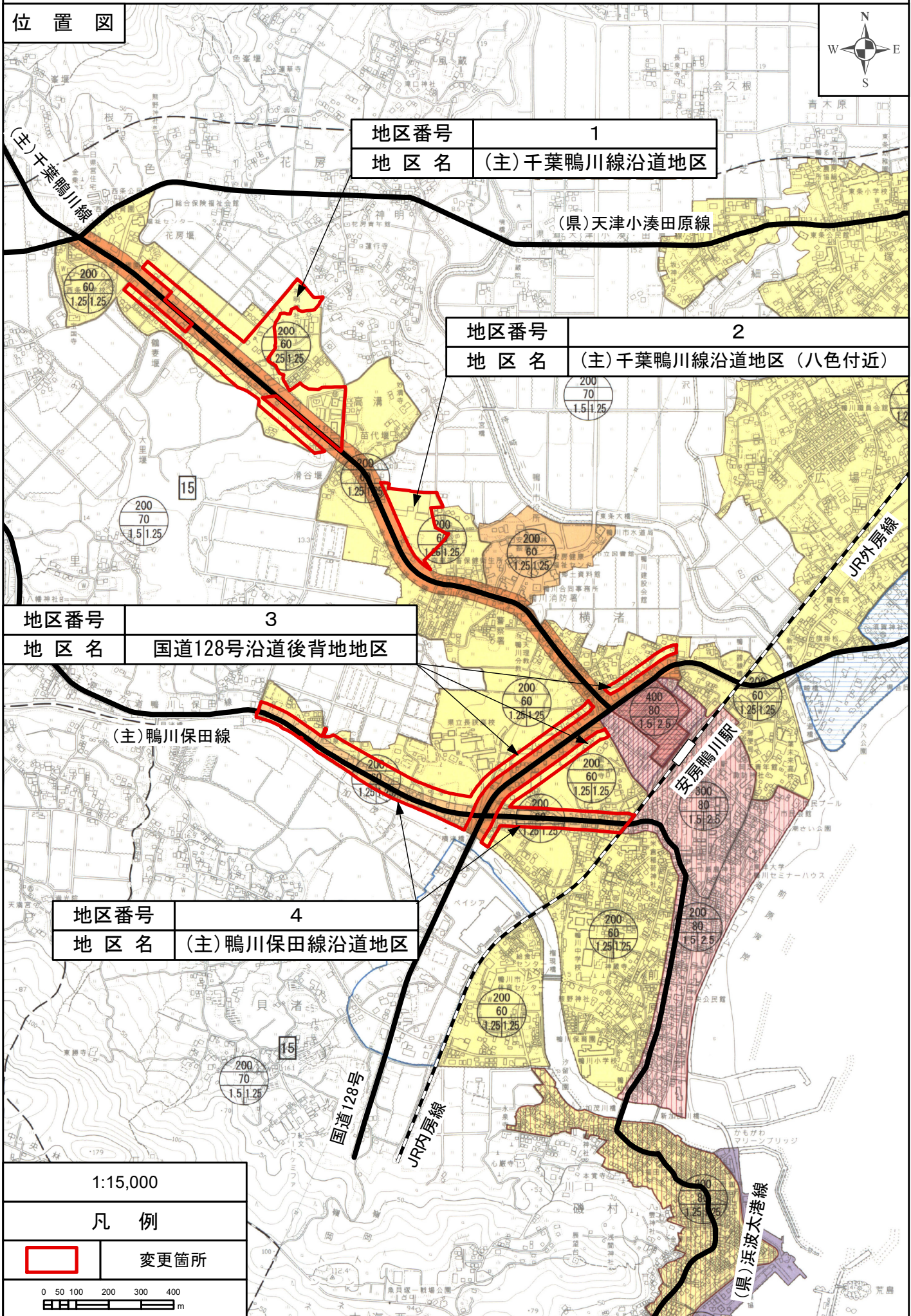
都市計画の策定経緯の概要書

鴨川都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
住民説明会の開催	平成30年 8月 2日	
都市計画原案の縦覧	平成31年 1月15日から 平成31年 1月29日まで	
公述申出書の受付	平成31年 1月15日から 平成31年 1月29日まで	
公聴会	平成31年 2月 3日	予定
千葉県への事前協議	平成31年 2月中旬	予定
事前協議回答	平成31年 3月上旬	予定
都市計画案の公告・縦覧	平成31年 3月15日から 平成31年 3月29日まで	予定
鴨川市都市計画審議会	平成31年 4月中旬	予定
千葉県知事への協議の申出	平成31年 4月下旬	予定
千葉県知事の協議回答	平成31年 5月中旬	予定
決定告示	平成31年 6月上旬	予定

鴨川都市計画用途地域の変更について（鴨川市決定）

位置図



地区番号	1
地区名	(主)千葉鴨川線沿道地区

(県)天津小湊田原線

地区番号	2
地区名	(主)千葉鴨川線沿道地区（八色付近）

地区番号	3
地区名	国道128号沿道後背地地区

(主)鴨川保田線

地区番号	4
地区名	(主)鴨川保田線沿道地区

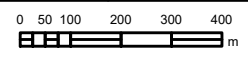
安房鴨川駅

(県)浜波太港線

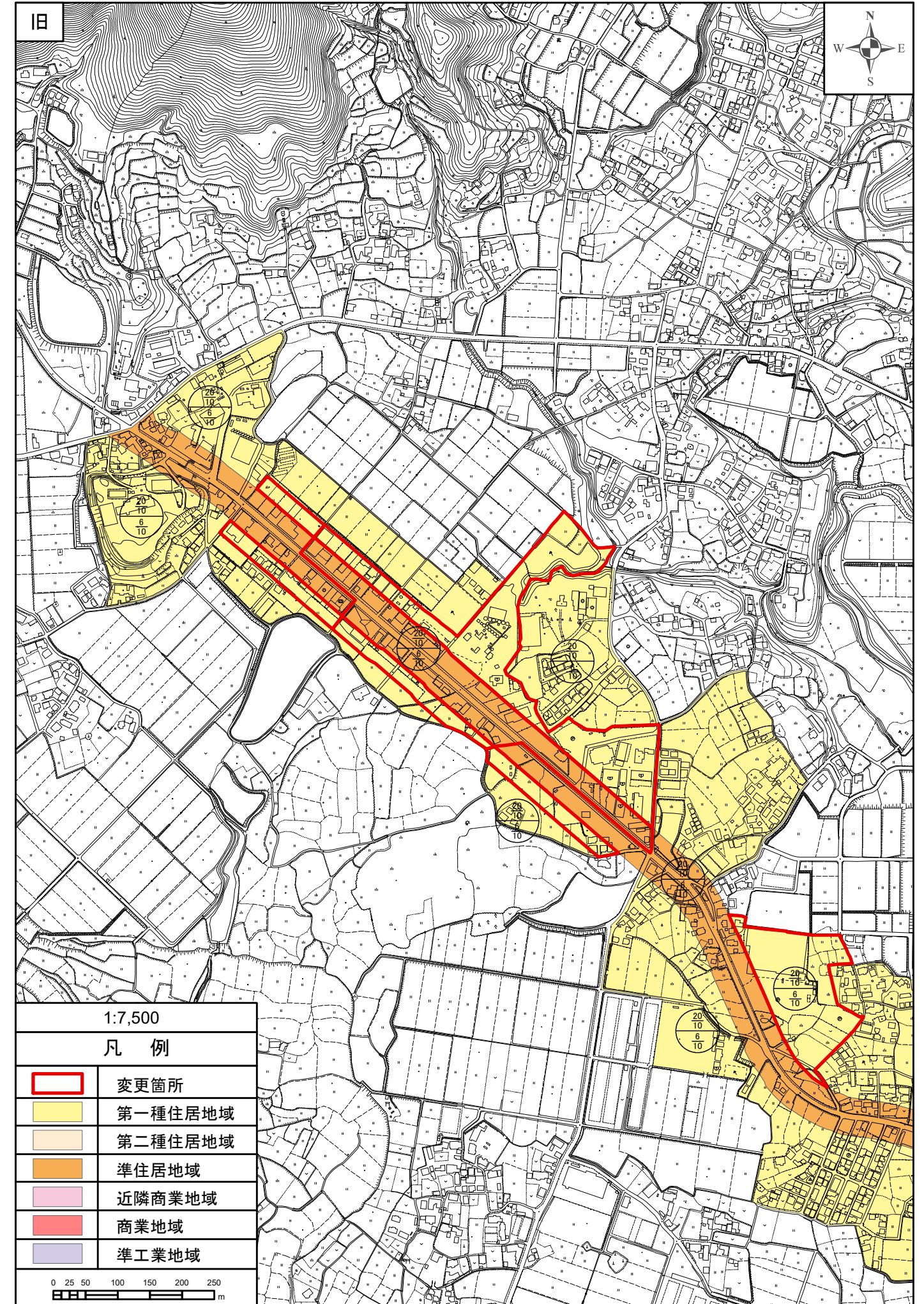
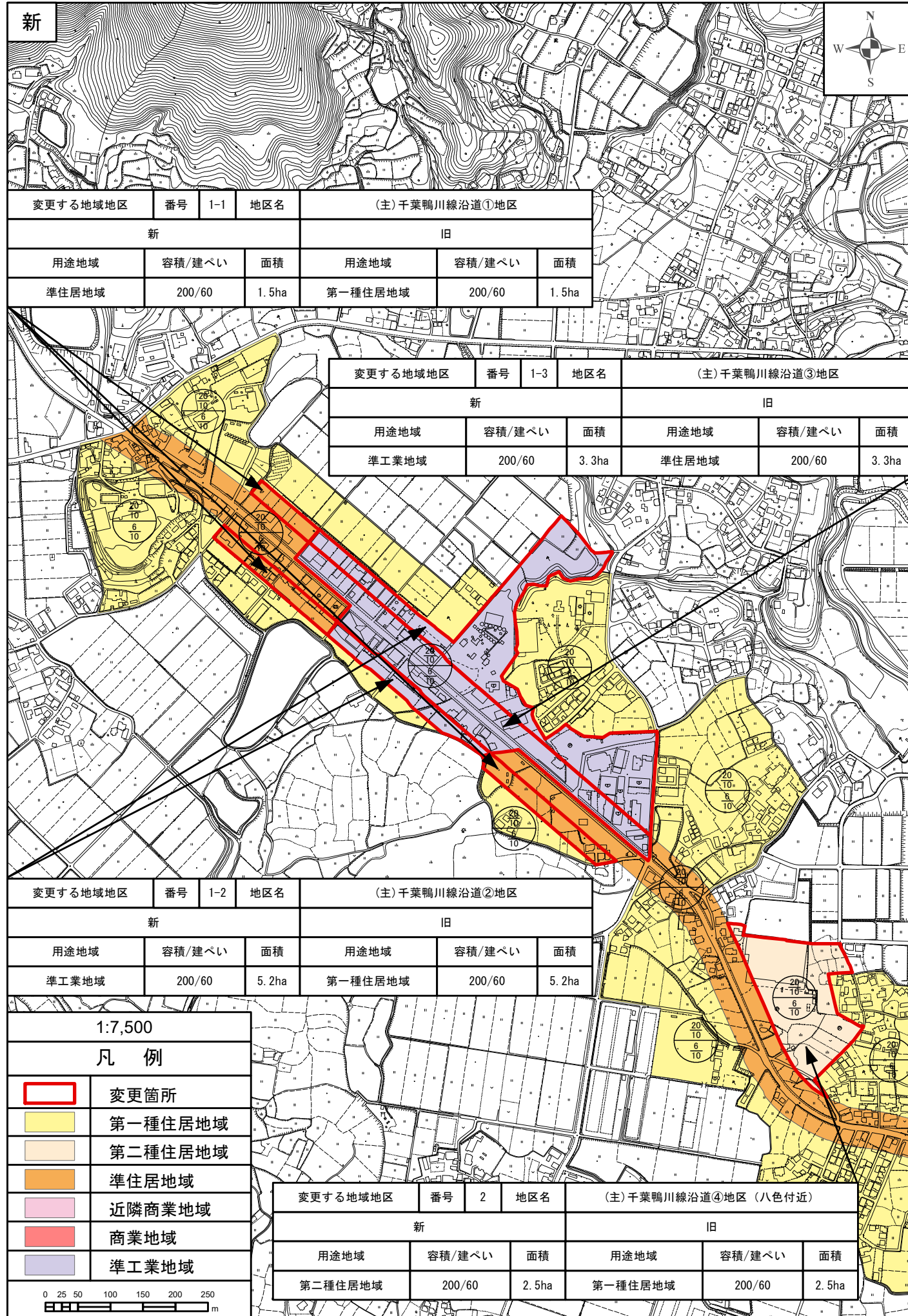
1:15,000

凡例

	変更箇所
--	------



(主) 千葉鴨川線沿道地区 新旧対照図



国道128号沿道後背地区・(主)鴨川保田線沿道地区 新旧対照図

