

**鴨川都市計画「用途地域の見直し」（素案）**

---

# 目 次

1. 用途地域等の見直し対象地区の抽出.....	1
2. 不適格建築物の抽出.....	4
3. 用途地域等見直し素案の作成.....	6
(1) 見直し対象地区における土地利用方針.....	6
(2) 用途地域等の見直しパターン.....	9
(3) 用途地域等の見直し方針.....	11
(4) 用途地域等の見直し案.....	13
①第一種住居地域.....	13
②第二種住居地域.....	16
③準住居地域.....	17
④用途地域等見直し案のまとめ.....	18
⑤特別用途地区の指定案の検討.....	20
(5) 用途地域等の見直し代替案.....	23
①見直し代替案の検討.....	23
①第一種住居地域.....	28
②第二種住居地域.....	31
③準住居地域.....	32
④用途地域等見直し案のまとめ.....	34
⑤特別用途地区の指定案の検討.....	36

## 1. 用途地域等の見直し対象地区の抽出

都市計画区域内を対象に、「用途地域等の見直しを検討する地区」（対象地区）を抽出します。

抽出にあたっては、これまでに整理した上位計画での位置づけや現況整理と、土地利用に関わる課題の整理の内容から、「鴨川市用途地域指定及び指定基準（素案）」に則しつつ、用途地域等の見直しの条件に合致する地区を抽出します。

### 用途地域指定の基本方針（鴨川市用途地域指定基準（素案））

- (1) 用途地域は、都市計画法第6条の2第1項の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）及び都市計画法第18条の2第1項の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下、「鴨川市都市計画マスタープラン」という。）などの目指すべき市街地像を踏まえて定めるものとする。
- (2) 用途地域は、地域の土地利用の現状と動向、道路等の公共施設の整備状況、円滑な道路交通の確保、これまでの用途地域指定の経緯、住環境への影響、隣接する用途地域との整合などを総合的に勘案し定めるものとする。
- (3) 特に用途地域の見直しにあたっては、今後の土地利用の転換や地域のニーズに配慮するとともに、周辺環境や景観を十分に勘案し、市街地開発事業や道路等の公共施設の整備の状況を踏まえ、適切な時期に行うものとする。
- (4) 市街地開発事業等の実施により土地利用の転換が見込まれる地区については、建築物が建築されることにより、将来の都市基盤施設の計画的な整備に支障を及ぼす場合、暫定用途地域の指定を行うなど、事業の進捗にあわせて段階的な用途地域の変更を行う。
- (5) 用途地域と地区計画を併せて定めることで、詳細な土地利用の規制と誘導を行い、地域の実情に応じたきめ細かな市街地環境と良好な景観の形成に努めるものとする。
- (6) 用途地域と特別用途地区や高度地区、防火地域又は準防火地域等その他の地域地区を併せて定めることにより、良好な市街地環境と景観の形成に努めるものとする。

### 参考：用途地域の変更時期（鴨川市用途地域指定基準（素案））

- ア 都市計画区域マスタープラン及び鴨川市都市計画マスタープランなどの変更に応じ、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合で、市街地整備等基盤の整備が確実となった時点で、用途地域の変更を行う。
- イ 都市計画基礎調査の結果等による土地利用の転換や建築物の動向を踏まえ、適切な土地利用の誘導及び保全を図る必要がある場合、用途地域の変更を行う。
- ウ 市街地開発事業（土地区画整理事業を除く）が実施される場合は、原則として事業の都市計画決定に併せ用途地域の変更を行う。
- エ 土地区画整理事業においては、仮換地指定等事業の進捗に伴い、適切な時期に用途地域の変更を行う。（用途地域への編入の際は、原則として暫定用途地域の指定を行う。）
- オ 都市計画道路等の沿道については、整備状況を踏まえ、適切な時期に用途地域の変更を行う。

表一用途地域等見直し検討地区の抽出

見直し検討候補地区		都市計画MPでの位置づけ	土地利用に関する現況と課題	用途地域等見直し検討地区	備考	
用途地域内	第一種住居地域	・国道128号沿道 後背地	<p>＜現況＞沿道からの敷地の滲み出しが見られる範囲などで、非住居系（商業系、工業系）の土地利用が多く見られる。（ブロック1, 2, 4, 6, 7, 9）</p> <p>＜課題＞沿道との一体的な土地利用が進んでいる範囲において、沿道の利用用途に応じた用途地域等の見直しが必要である。</p>	対象地区①		
		・主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地				
		・主要地方道鴨川保田線沿道 後背地				
		・その他の地区	<p>＜現況＞用途地域に適合した土地利用が図られている。</p> <p>＜課題＞今後も良好な居住環境の形成を目指す。</p>	対象地区外		
	第二種住居地域	・主要地方道鴨川保田線沿道地区	・沿道市街地ゾーン	<p>＜現況＞非住居系（商業系、工業系）の土地利用が進んでいる。（ブロック8）</p> <p>＜課題＞沿道建築物の更新に伴う大型化、高機能化が進んでおり、沿道市街地ゾーンとしての機能を将来にわたり確保していく上で、建築物等の許容範囲の拡大が求められることから、これに応じた用途地域等の見直しが必要である。</p>	対象地区②	
		・市役所周辺地区	・公益・文教ゾーン	<p>＜現況＞用途地域に適合した土地利用が図られている。</p> <p>＜課題＞今後も公益・文教ゾーンとしての土地利用を誘導する。なお、主要地方道千葉鴨川線沿道の後背地については、沿道建築物の更新に伴う大型化、高機能化が進んでおり、沿道市街地ゾーンとしての機能を将来にわたり確保していく上で、建築物等の許容範囲の拡大が求められることから、これに応じた用途地域等の見直しが必要である。</p>		
	準住居地域	・国道128号沿道	・沿道市街地ゾーン	<p>＜現況＞非住居系（商業系、工業系）の土地利用が進んでいる。（ブロック3）</p> <p>＜課題＞沿道建築物の更新に伴う大型化、高機能化が進んでおり、沿道市街地ゾーンとしての機能を将来にわたり確保していく上で、建築物等の許容範囲の拡大が求められることから、これに応じた用途地域等の見直しが必要である。</p>	対象地区③	
		・主要地方道千葉鴨川線沿道				
		・主要地方道千葉鴨川線沿道（花房付近）		<p>＜現況＞非住居系（工業系、業務系）の土地利用が進んでいる。（ブロック3：花房）</p> <p>＜課題＞工業系・業務系施設等がまとまりを持って立地していることから、周辺の居住環境に配慮しつつ、現状を踏まえた用途地域等の見直しが必要である。</p>		
	近隣商業地域	・商業業務ゾーン	<p>＜現況＞いずれも用途地域に適合した土地利用が図られている。</p> <p>＜課題＞今後も各ゾーンの位置づけに則した土地利用を誘導する。</p>	対象地区外		
商業地域	・商業業務ゾーン					
準工業地域	・工業ゾーン					
特定用途制限地域（リゾート産業地区）		・観光拠点ゾーン	<p>＜現況＞いずれも特定用途制限地域の制限に適合した土地利用が図られている。</p>	対象地区外		
特定用途制限地域（幹線道路沿道地区）		・沿道市街地ゾーン	<p>＜課題＞今後も各ゾーンの位置づけに則した土地利用を誘導する。</p>			
用途地域・特定用途制限地域外		・公益・文教ゾーン（亀田病院周辺）	<p>＜現況＞亀田病院周辺は病院関連施設の他、戸建住宅や共同住宅、福祉施設が立地するなど宅地化が進んでおり、用途地域の指定区域に準ずる土地利用となっている。</p> <p>＜課題＞建築物の集積状況を踏まえつつ、病院を核とした地域形成に向け、計画的に土地利用を誘導していく必要がある。</p>	対象地区外*	<p>※新規（拡大）の土地利用誘導制度の導入は、今後の検討課題とする。</p>	
		・公益・文教ゾーン（その他）	<p>＜現況＞公益施設、文教施設としての土地利用が図られている。（鴨川中学校、総合運動公園、大学等立地エリア）</p> <p>＜課題＞公益・文教ゾーンとしての土地利用を将来にわたり担保するため、土地利用誘導制度の導入を検討する必要がある。</p>			
用途地域・特定用途制限地域外		・一般住宅ゾーン	<p>＜現況＞一定程度の住宅などの集積が見られる。</p> <p>＜課題＞一般住宅ゾーンとしての土地利用を将来にわたり担保するため、土地利用誘導制度の導入を検討する必要がある。</p>	対象地区外*		
用途地域・特定用途制限地域外		・観光拠点ゾーン	<p>＜現況＞一定程度の観光機能（社寺、旅館など）の集積が見られる。</p> <p>＜課題＞観光拠点ゾーンとしての土地利用を将来にわたり担保するため、土地利用誘導制度の導入を検討する必要がある。</p>	対象地区外*		

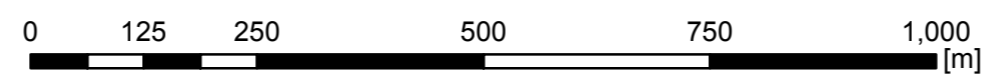
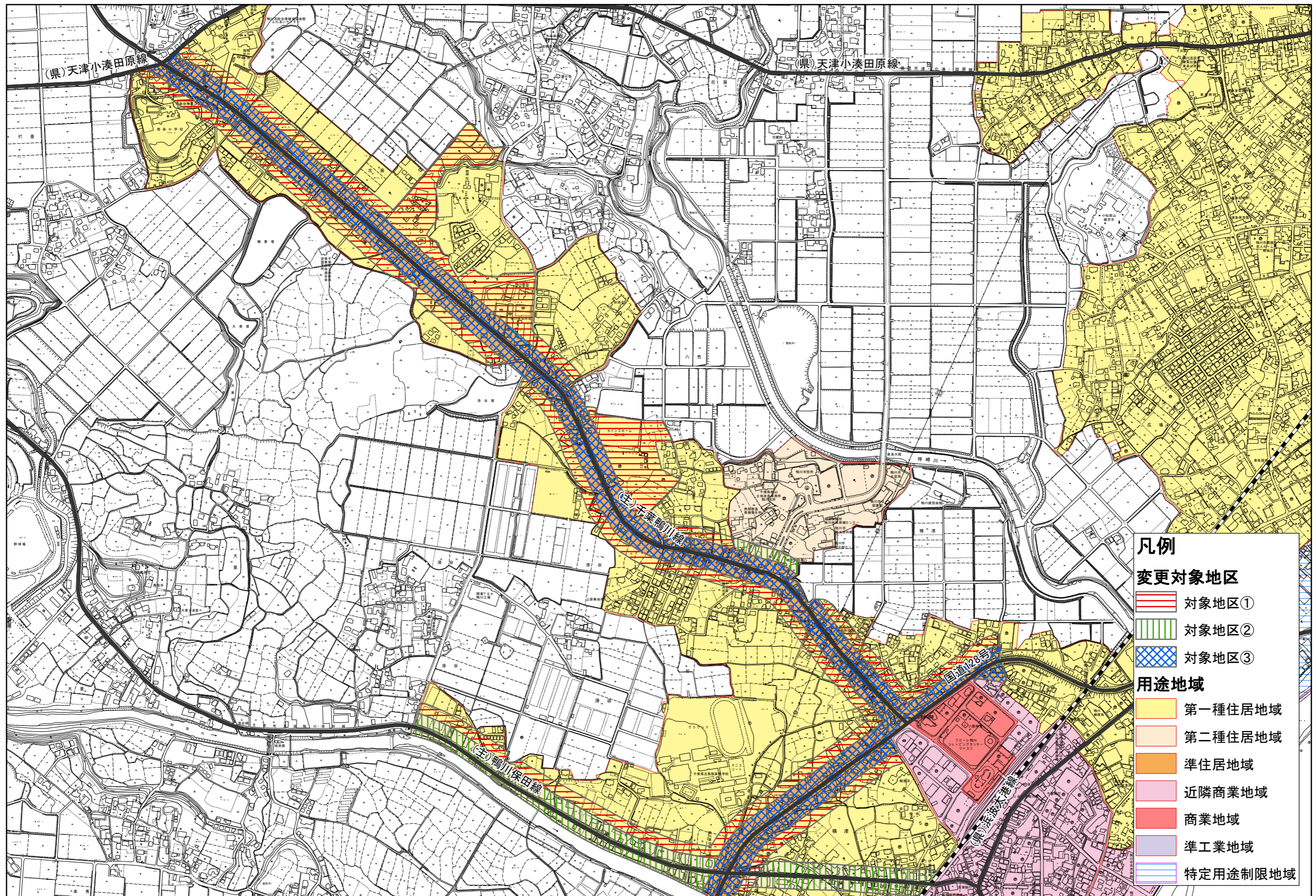
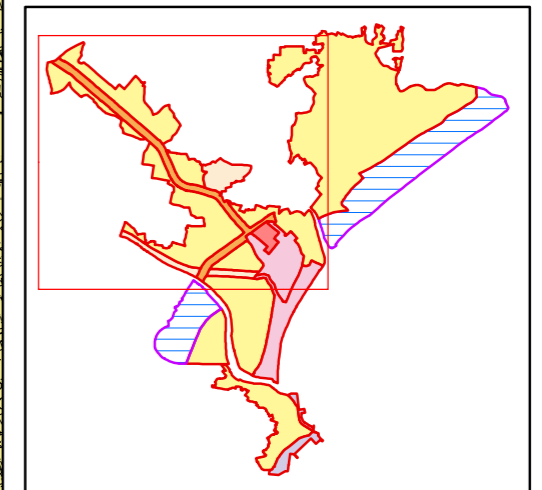
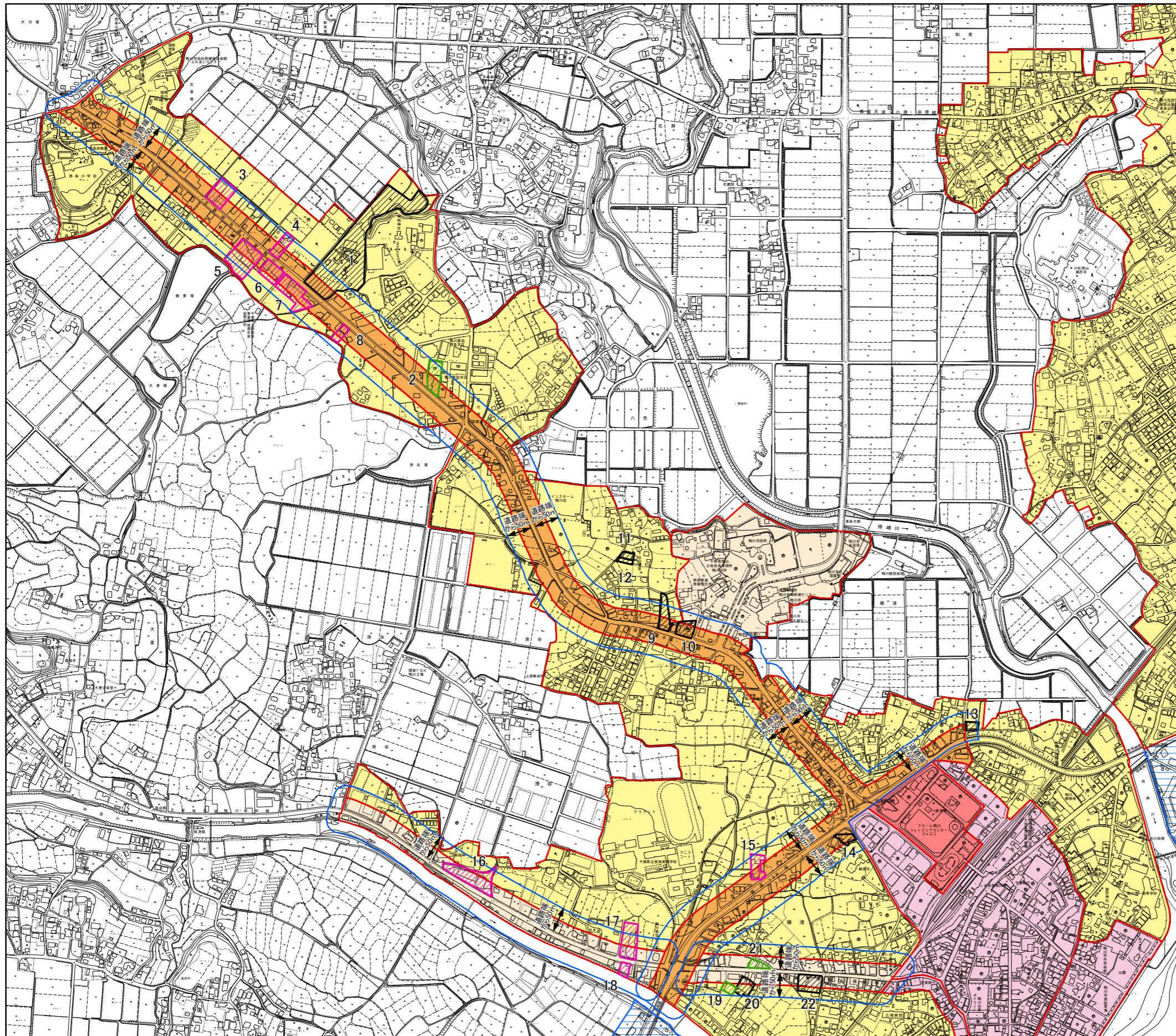


図 用途地域等見直し検討地区

## 2. 不適格建築物の抽出

用途地域等見直し検討地区を対象に、不適格建築物となるおそれのある建築物を抽出し、作業場の面積や原動機の有無等を整理します。



- 凡例
- 幹線道路沿道50mライン
  - 自動車修理工場
  - 自動車修理工場【農機】
  - その他工場
- 用途地域
- 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 特定用途制限地域

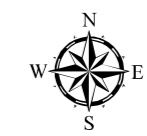


図 不適格建築物（敷地単位で抽出）の位置

### 3. 用途地域等見直し素案の作成

#### (1) 見直し対象地区における土地利用方針

抽出された「用途地域等の見直しを検討する地区」（対象地区）において、用途地域等の見直しを進めていく上での基本的な方向性を示すため、以下のとおり「土地利用方針」を定めます。

#### <対象地区①>国道 128 号・主要地方道千葉鴨川線・主要地方道鴨川保田線沿道後背地 (第一種住居地域)

##### 方針①：沿道と一体となった土地利用を誘導します

- 国道 128 号、主要地方道千葉鴨川線、主要地方道鴨川保田線の沿道の後背地は、都市計画マスタープランにおいて「**一般住宅ゾーン**」に位置づけられ、質の高い居住環境の維持・拡充と未利用地や空き家など、既存ストックを活用する地区と位置づけられています。
- しかし、各路線とも沿道 50m 程度の範囲で、沿道土地利用の滲み出しから、商業施設など非住居系の土地利用が見られ、一般住宅ゾーンで目指す土地利用の方向性と乖離が生じています。（国道 128 号：対象地区①-1、主要地方道千葉鴨川線：対象地区①-2、主要地方道鴨川保田線：対象地区①-3）
- さらに、主要地方道千葉鴨川線沿道後背地の一部では、大半が大規模商業施設の用地で占められている地区（主要地方道千葉鴨川線：対象地区①-4）や、工業・業務施設がまとまって立地している地区（主要地方道千葉鴨川線：対象地区①-5）など、指定用途地域と乖離している地区も見受けられます。
- このことから、国道 128 号、主要地方道千葉鴨川線、主要地方道鴨川保田線の沿道に隣接するこれら後背地の一部では、現況の土地利用を踏まえつつ、沿道地と一体となった土地の利用を、各々の状況に応じ許容することで、沿道地としての合理的な土地利用を促します。

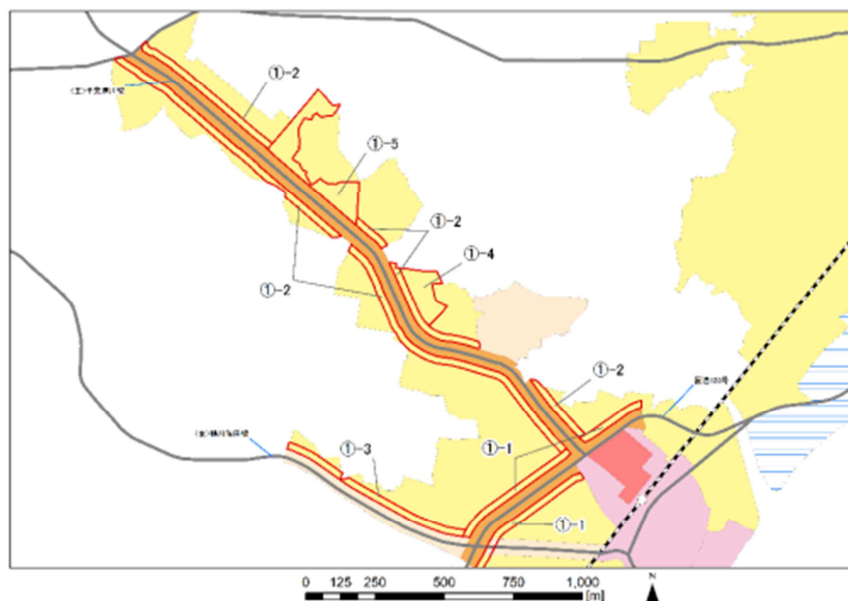


図 用途地域等見直し検討地区 対象地区①詳細



## <対象地区②>主要地方道鴨川保田線沿道・市役所周辺（第二種住居地域）

### 方針②：沿道地として、更なる土地の利用促進を図ります

- 主要地方道鴨川保田線の沿道は、都市計画マスタープランにおいて「沿道型市街地ゾーン」に位置づけられ、市民や来訪者の利便性の向上に向けて、サービス機能の充実とともに、沿道居住地としての環境の保護を図る地区とされています。
- 現況においても、商業系・産業系の土地利用（物品販売店舗、飲食店、カーディーラー、娯楽施設など）が進んでおり、市民や来訪者の利便に資するサービス施設が数多く立地しています。
- このことから、主要地方道鴨川保田線の沿道（対象地区②-1）については、沿道型市街地としての位置づけを踏まえ、周辺住宅地に配慮しつつ、沿道に立地する建築物等の更新に伴う大型化や高機能化を一定程度許容していくことにより、沿道地としての更なる利用促進を図ります。
- なお、市役所周辺地区のうち、主要地方道千葉鴨川線沿道の後背地（対象地区②-2）については、沿道地として連続性を持った土地の利用を図ります。

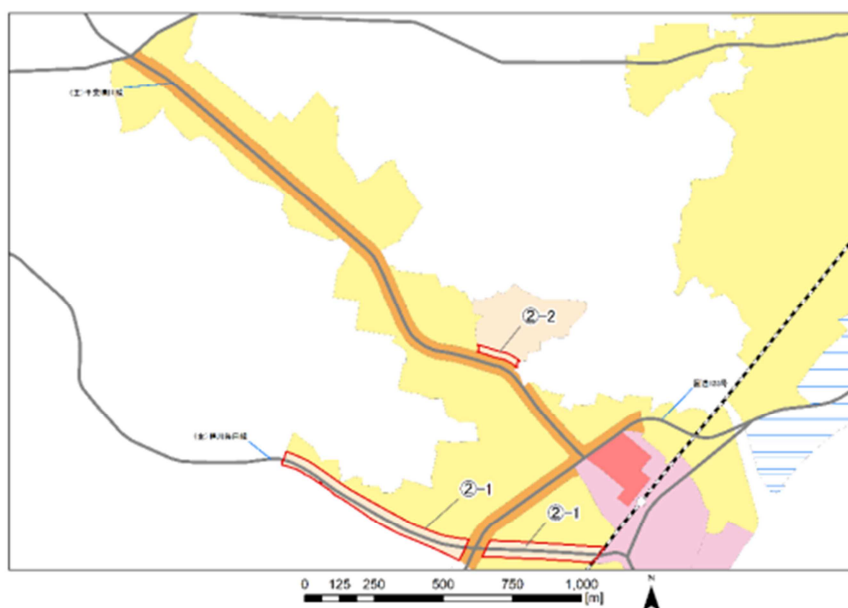


図 用途地域等見直し検討地区 対象地区②詳細

### <対象地区③-1>国道 128 号沿道

### <対象地区③-2>主要地方道千葉鴨川線【準住居地域】

#### 方針③-1・2：沿道地として、更なる土地の利用促進を図ります

- 国道 128 号沿道及び主要地方道千葉鴨川線沿道は、都市計画マスタープランにおいて「沿道型市街地ゾーン」に位置づけられ、市民や来訪者の利便性の向上に向けて、サービス機能の充実を図るとともに、沿道居住地としての環境の保護を図る地域とされています。
- 現況においても、商業系・産業系の土地利用（物品販売店舗、飲食店、カーディーラー、娯楽施設など）が進んでおり、市民や来訪者の利便に資するサービス施設が数多く立地しています。
- このことから、国道 128 号及び主要地方道千葉鴨川線沿道については、沿道型市街地としての位置づけを踏まえ、周辺住宅地に配慮しつつ、沿道に立地する建築物等の更新に伴う大型化や高機能化を一定程度許容していくことにより、沿道地としての更なる利用促進を図ります。

### <対象地区③-3>主要地方道千葉鴨川線（花房付近）【準住居地域】

#### 方針③-3：市の産業を支える地区と位置づけ、土地利用転換を図ります

- 主要地方道千葉鴨川線沿道は、都市計画マスタープランにおいて「沿道型市街地ゾーン」に位置づけられますが、花房付近の一部では、工業施設や業務施設などがまとまりを持って立地しています。
- これら工業施設や業務施設などは、市の産業を支える上で重要な役割を担っています。
- このことから、主要地方道千葉鴨川線沿道のうち、花房付近については、「市の産業を支える地区：産業地区」と位置づけ、土地利用の転換を図るものとします。

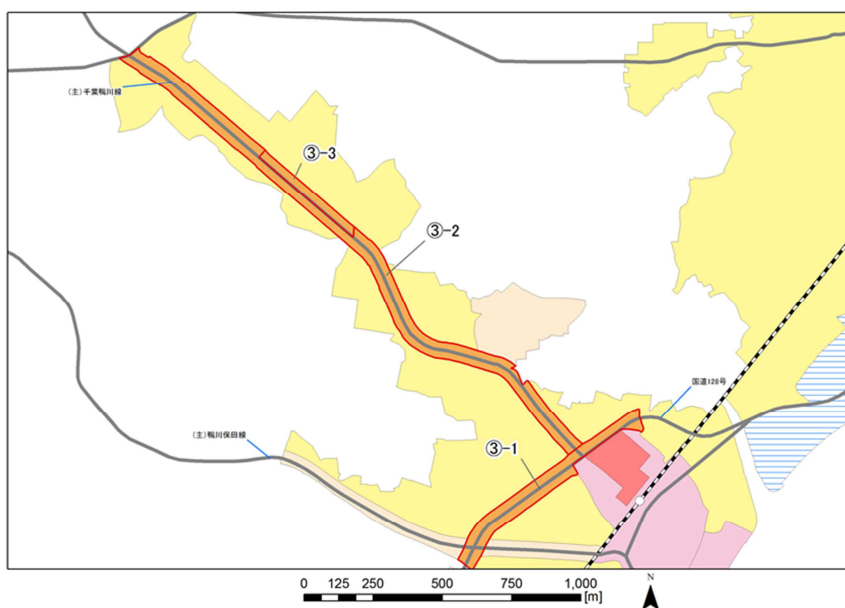


図 用途地域等見直し検討地区 対象地区③詳細

## (2) 用途地域等の見直しパターン

土地利用方針に基づく用途地域等の見直しパターンとして、「鴨川市用途地域指定方針及び指定基準（素案）」等を念頭に、以下の表に7つのパターンを示します。

表一土地利用方針に基づく用途地域等の見直しパターン

パターン	手法	メリット及びデメリット
<p>&lt;パターン1&gt;</p> <p><b>用途地域変更 (強化/緩和)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現行の用途地域の見直し</li> </ul>	<p>&lt;メリット&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 手続きが他パターンに比べ簡便となる。</li> </ul> <p>&lt;デメリット&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 変更する用途地域の範囲内での建築制限に留まるため、目的に応じた土地利用誘導に限界がある。</li> </ul>
<p>&lt;パターン2&gt;</p> <p><b>特別用途地区 (強化/緩和)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特別用途地区により、建築物用途等を限定して、立地制限を一部強化/緩和する。</li> </ul>	<p>&lt;メリット&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的に応じて立地を許容する建築物等を限定することが可能となる。</li> </ul> <p>&lt;デメリット&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緩和の特別用途地区は、大臣同意が必要となり、決定までに時間を要する可能性がある。</li> </ul>
<p>&lt;パターン3&gt;</p> <p><b>地区計画 (強化/緩和)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画により、建築物用途を限定して、立地制限を一部強化/緩和する。</li> <li>・ 市街地環境の形成とセットで検討する。</li> </ul>	<p>&lt;メリット&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画を適用するため、立地規制の強化/緩和のみでなく、地区まちづくりの視点から地域の実情に応じたきめ細かな市街地環境の形成を図ることが可能となる。</li> </ul> <p>&lt;デメリット&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緩和の地区計画は、大臣同意が必要となり、決定までに期間を要する可能性がある。</li> <li>・ 地権者等の合意が必要なため、地権者等が多い場合、決定までに時間を要する可能性がある。</li> </ul>
<p>&lt;パターン4&gt;</p> <p><b>用途地域変更 (強化/緩和) + 特別用途地区 (強化)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現行の用途地域を見直した上で、特別用途地区により、建築物等の立地を一部制限する。</li> </ul>	<p>&lt;メリット&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 協議や手続きについては、県協議までとなる。</li> </ul> <p>&lt;デメリット&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特別用途地区による建築物用途の絞り込みに注意を要する。(用途地域の緩和の場合、予期せぬ建築物が立地しないよう留意する必要がある。)</li> </ul>

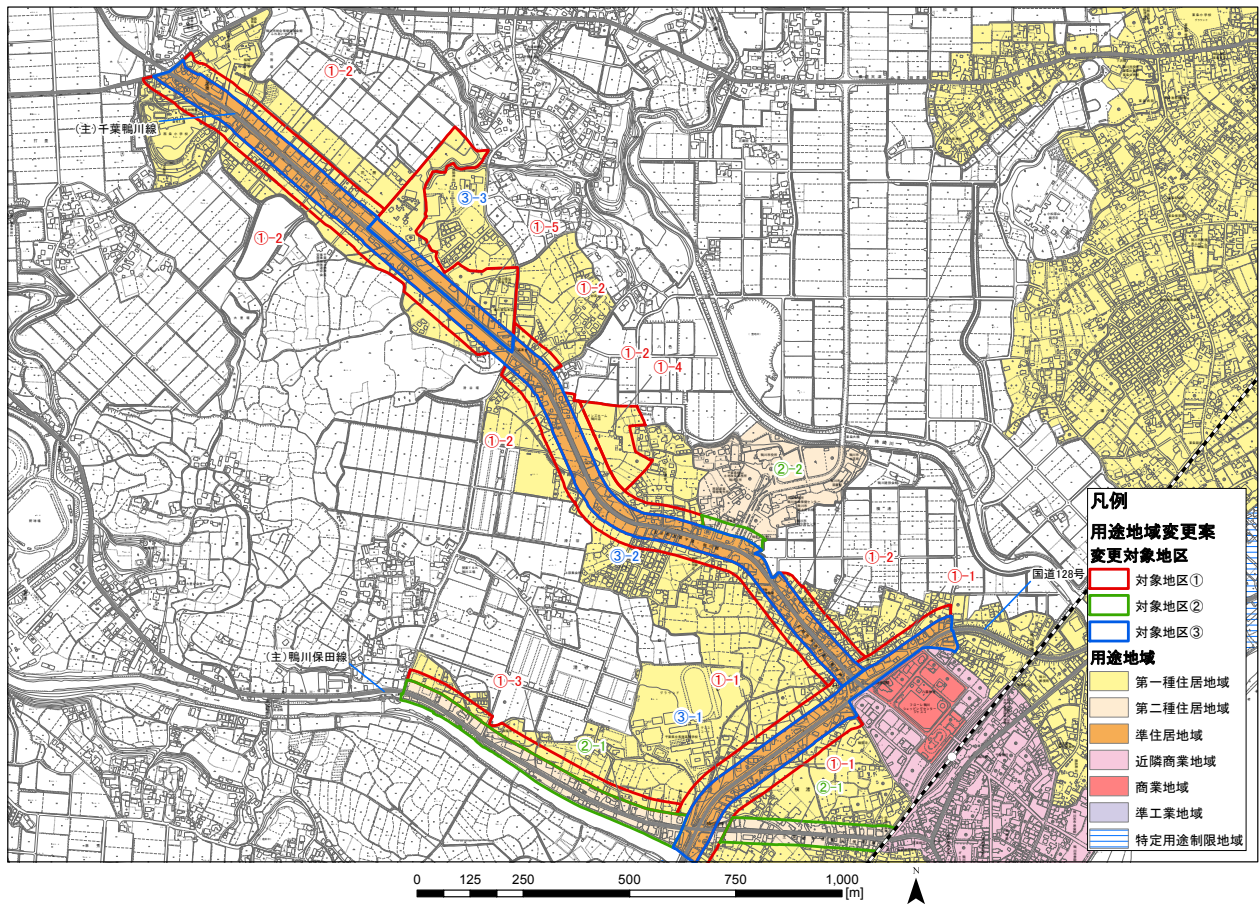
パターン	手法	メリット及びデメリット
<p>＜パターン5＞</p> <p>用途地域変更 (強化／緩和) ＋ 地区計画 (強化)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現行の用途地域を見直した上で、地区計画により、建築物等の立地を一部制限する。</li> <li>・ 市街地環境の形成とセットで検討する。</li> </ul>	<p>＜メリット＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 協議や手続きについては、県協議までとなる。</li> <li>・ 地区計画を適用するため、地区まちづくりの視点からの土地利用誘導とともに、地域特性に応じたきめ細かな市街地環境の形成を図ることが可能となる。</li> </ul> <p>＜デメリット＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画による建築物用途の絞り込みに注意を要する。(用途地域の緩和の場合、予期せぬ建築物が立地しないよう留意する必要がある。)</li> <li>・ 地権者等の合意が必要なため、地権者等が多い場合、決定までに時間を要する可能性がある。</li> </ul>
<p>＜パターン6＞</p> <p>用途地域変更 (強化／緩和) ＋ 特別用途地区 (緩和)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現行の用途地域を見直した上で、特別用途地区により、建築物等の立地を一部許容する。</li> </ul>	<p>＜メリット＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的に応じた建築物の立地を許容することが可能となる。</li> </ul> <p>＜デメリット＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緩和型の特別用途地区となるため、大臣同意が必要となり、決定までに時間を要する可能性がある。</li> <li>・ 用途地域を緩和する場合、緩和＋緩和となるため、調整に時間を要する可能性がある。</li> </ul>
<p>＜パターン7＞</p> <p>用途地域変更 (強化／緩和) ＋ 地区計画 (緩和)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現行の用途地域を見直した上で、地区計画により、建築物等の立地を一部許容する。</li> <li>・ 市街地環境の形成とセットで検討する。</li> </ul>	<p>＜メリット＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画を適用するため、立地規制の緩和のみでなく、地区まちづくりの視点から地域の実情に応じたきめ細かな市街地環境の形成を図ることが可能となる。</li> </ul> <p>＜デメリット＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緩和型の地区計画となるため、大臣同意が必要となり、決定までに時間を要する可能性がある。</li> <li>・ 地権者等の合意が必要なため、地権者等が多い場合、決定までに時間を要する可能性がある。</li> <li>・ 用途地域を緩和する場合、緩和＋緩和となるため、調整に時間を要する可能性がある。</li> </ul>

### (3) 用途地域等の見直し方針

見直しの対象地区である国道 128 号、主要地方道千葉鴨川線、主要地方道鴨川保田線沿道及びその後背地においては、沿道利用の促進を目的に、商業施設や工業施設の立地を一部許容していくことが主眼であることから、パターン 2 に示した「特別用途地区」の適用のメリットを踏まえ、「用途地域の変更」と「特別用途地区の適用」を軸に、下記の約 44.6ha を見直し対象地区として、各々の土地利用方針に基づき用途地域等の見直し案を検討し、示すものとします。

表一用途地域等の見直し対象区域（案）と現行の用途地域

対象区域	位置	面積	現行用途地域
対象地区①-1	国道 128 号沿道 後背地	約 3.2ha	第一種住居地域
対象地区①-2	主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地	約 9.0ha	
対象地区①-3	主要地方道鴨川保田線沿道 後背地	約 1.8ha	
対象地区①-4	主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地 (八色付近)	約 1.8ha	
対象地区①-5	主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地 (花房付近)	約 3.8ha	
対象地区②-1	主要地方道鴨川保田線沿道	約 6.1ha	第二種住居地域
対象地区②-2	主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地 (鴨川警察署、消防署付近)	約 0.4ha	
対象地区③-1	国道 128 号沿道	約 4.9ha	準住居地域
対象地区③-2	主要地方道千葉鴨川線沿道	約 12.2ha	
対象地区③-3	主要地方道千葉鴨川線沿道 (花房付近)	約 1.4ha	



図一用途地域等の見直し対象区域（案）と現行の用途地域

## (4) 用途地域等の見直し案

### ①第一種住居地域

#### <対象地区①-1：国道128号沿道 後背地>

##### (パターン6：用途地域変更(緩和)＋特別用途地区による緩和)

- 国道128号沿道の後背地は、市内の主要な幹線道路である国道128号の沿道25mから50mの範囲です。
- 当該区域は、都市計画マスタープランにおいて「一般住宅ゾーン」に位置づけられ、居住環境の維持・拡充を図る区域となっています。
- 現状で「第一種住居地域」が指定されていますが、沿道敷地の大規模化などを背景に、店舗や自動車修理工場など国道128号沿道に立地する建築物や敷地の滲み出しが多くみられます。
- 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、国道128号沿道と一体的な土地利用により、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、用途地域等を変更するものです。
- 具体的には、国道128号沿道からの土地利用の滲み出しが見られる区域について、**沿道25m超から50m以下の範囲の用途地域を、現在の「第一種住居地域」から「準住居地域」へ変更**します。
- この際、沿道住宅地としての環境を担保しつつ、将来にわたり市民生活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観点から、**「特別用途地区(仮称：沿道利用地区)」を適用**し、一定の商業系施設及び工業系施設の立地緩和を図ります。

#### <対象地区①-2：主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地>

##### (パターン6：用途地域変更(緩和)＋特別用途地区による緩和)

- 主要地方道千葉鴨川線沿道の後背地は、市内の主要な幹線道路である主要地方道千葉鴨川線の沿道25mから50mの範囲です。
- 当該地区は、都市計画マスタープランにおいて「一般住宅ゾーン」に位置づけられ、居住環境の維持・拡充を図る区域となっています。
- 現状で「第一種住居地域」が指定されていますが、沿道敷地の大規模化などを背景に、店舗や自動車修理工場など主要地方道千葉鴨川線沿道に立地する建築物や敷地の滲み出しが多くみられます。
- このことから、主要地方道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、主要地方道千葉鴨川線沿道と一体的な土地利用により、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、用途地域等を変更するものです。

- 具体的には、主要地方道千葉鴨川線沿道からの土地利用の滲み出しが見られる、安房鴨川駅前付近交差点以西の区域（一部区域除く）について、**沿道 25m超から 50m以下の範囲の用途地域を、現在の「第一種住居地域」から「準住居地域」へ変更**します。
- この際、沿道住宅地としての環境を担保しつつ、将来にわたり市民生活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観点から、**「特別用途地区（仮称：沿道利用地区）」を適用**し、一定の商業系施設及び工業系施設の立地緩和を図ります。

### <対象地区①-3：主要地方道鴨川保田線沿道 後背地>

#### （パターン6：用途地域変更（緩和）＋特別用途地区による緩和）

- 主要地方道鴨川保田線の後背地は、市内の主要な幹線道路である主要地方道鴨川保田線の沿道 25mから 50mの範囲です。
- 当該区域は、都市計画マスタープランにおいて「一般住宅ゾーン」に位置づけられ、居住環境の維持・拡充を図る区域となっています。
- 現状で「第一種住居地域」が指定されていますが、沿道敷地の大規模化などを背景に、店舗や自動車修理工場など主要地方道鴨川保田線沿道に立地する建築物や敷地の滲み出しが多くみられます。
- このことから、主要地方道鴨川保田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、主要地方道鴨川保田線沿道と一体的な土地利用により、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、用途地域等を変更するものです。
- 具体的には、主要地方道鴨川保田線沿道からの土地利用の滲み出しが見られる、国道 128 号交差点以西の区域について、**沿道 25m超から 50m以下の範囲の用途地域を、現在の「第一種住居地域」から「準住居地域」へ変更**します。
- この際、沿道住宅地としての環境を担保しつつ、将来にわたり市民生活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観点から、**「特別用途地区（仮称：沿道利用地区）」を適用**し、一定の商業系施設及び工業系施設の立地緩和を図ります。



#### <対象地区①-4：主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地（八色付近）>

##### （パターン1：用途地域変更（緩和））

- 主要地方道千葉鴨川線沿道の後背地にあって、商業系土地利用としてまとまりを持った利用が見られます。
- 当該地区は、都市計画マスタープランにおいて「一般住宅ゾーン」に位置づけられ、居住環境の維持・拡充を図る区域となっています。
- 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います。
- このことから主要地方道千葉鴨川線沿道の後背地（八色付近）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**」へ変更するものとします。

#### <対象地区①-5（花房付近）：主要地方道千葉鴨川線 後背地>

##### （パターン4：用途地域変更（緩和）＋特別用途地区による強化）

- 主要地方道千葉鴨川線沿道の後背地にあって、工場施設や業務施設などの立地が見られます。
- 当該地区は、都市計画マスタープランにおいて「一般住宅ゾーン」に位置づけられ、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や、質の高い居住環境の維持・拡充を図るエリアとされています。
- 現状で「第一種住居地域」が指定されるものの、ここに立地する工場施設や業務施設などは、市の産業を支える上で重要な役割を果たしており、現行の用途地域がこれら産業機能の維持の妨げになることが懸念されています。
- このことから、主要地方道千葉鴨川線沿道の後背地の一部においては、居住環境の保全に配慮しつつ、工業施設や業務施設など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観点から、用途地域等を変更するものです。
- 具体的には、一定の工業施設や業務施設などの立地を許容する観点から、用途地域を現在の「**第一種住居地域**」から「**準工業地域**」へ変更するものとします。
- なお、「**準工業地域**」への変更に際しては、周辺の市街地環境との調和を担保するため、「**特別用途地区（仮称：特別業務地区）**」を適用し、周辺環境に影響を及ぼす建築物等の立地を制限します。

## ②第二種住居地域

### <対象地区②-1：主要地方道鴨川保田線沿道>

#### (パターン6：用途地域変更(緩和)＋特別用途地区による緩和)

- 主要地方道鴨川保田線沿道は、市内の主要な幹線道路であるとともに、来訪者が利用する主要なルートを構成する路線となっています。
- 該当地区は、都市計画マスタープランにおいて「沿道型市街地ゾーン」に位置づけられ、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エリアとされています。
- 現状で「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、娯楽施設などが立地しています。
- 用途地域指定から10年以上が経過し、店舗や自動車修理工場などの建築物の更新時期が近づくなか、更新に伴う施設の大型化、高機能化が現状の用途地域では許容されない事案も見受けられるなど、現行の用途地域が沿道利用を促す上での妨げになることが懸念されます。
- このことから、主要地方道鴨川保田線の沿道においては、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が確保されるよう、用途地域等を変更するものです。
- 具体的には、主要地方道鴨川保田線沿道について、現状の「**第二種住居地域**」から「**準住居地域**」へ変更します。
- この際、沿道住宅地としての環境を担保しつつ、市民生活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観点から、「**特別用途地区(仮称：沿道利用地区)**」を適用し、一定の商業系、工業系の建築物等の立地を緩和します。

### <対象地区②-2：主要地方道千葉鴨川線 後背地(鴨川警察付近)>

#### (パターン6：用途地域変更(緩和)＋特別用途地区による緩和)

- 主要地方道千葉鴨川線沿道の後背地は、市内の主要な幹線道路である主要地方道千葉鴨川線の沿道25mから50mの範囲です。
- 当該地区は、主要地方道千葉鴨川線沿道の後背地として、前述した①-2と連続した土地利用誘導を図る必要があるため、用途地域を変更するものです。
- 具体的には、主要地方道千葉鴨川線沿道後背地について、**沿道25m超から50m以下の範囲の用途地域を、現在の「第二種住居地域」から「準住居地域」へ変更**します。
- この際、沿道住宅地としての環境を担保しつつ、将来にわたり市民生活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観点から、「**特別用途地区(仮称：沿道利用地区)**」を適用し、一定規模の商業系及び工業系施設の立地緩和を図ります。

### ③準住居地域

#### <対象地区③-1・2:国道128号沿道及び主要地方道千葉鴨川線沿道の一部>

##### (パターン2:特別用途地区による緩和)

- 国道128号沿道及び主要地方道千葉鴨川線沿道は、市内の主要な幹線道路であるとともに、来訪者が利用する主要なルートを構成する路線となっています。
- 当該地区は、都市計画マスタープランにおいて「沿道型市街地ゾーン」に位置づけられ、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エリアとされています。
- 沿道地区は現状で「準住居地域」が指定され、住宅の他、店舗や自動車修理工場、娯楽施設などが立地しています。
- 用途地域指定から10年以上が経過し、店舗や自動車修理工場などの建築物の更新時期が近づくなか、更新に伴う施設の大型化、高機能化が現状の用途地域では許容されない事案も見受けられるなど、現行の用途地域が沿道利用を図る上での妨げになることが懸念されます。
- このことから、国道128号沿道及び主要地方道千葉鴨川線沿道において、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が確保されるよう、用途地域等を変更するものです。
- 具体的には、国道128号沿道及び主要地方道千葉鴨川線沿道の一部において、沿道住宅地としての環境を担保しつつ、市民生活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観点から、「**特別用途地区(仮称:沿道利用地区)**」を適用し、一定の商業系、工業系の建築物立地を緩和します。

#### <対象地区③-3:主要地方道千葉鴨川線沿道(花房付近)>

##### (パターン4:用途地域変更(緩和)+特別用途地区による強化)

- 主要地方道千葉鴨川線沿道は、市内の主要な幹線道路であるとともに、来訪者が利用する主要なルートを構成する路線となっています。
- 花房付近は、都市計画マスタープランにおいて「沿道型市街地ゾーン」に位置づけられ、「準住居地域」が指定されているものの、工業施設や業務施設などが多く立地する地区となっています。これらは、市の産業を支える上で重要な役割を果たしており、現行の用途地域がこれら産業機能の維持の妨げになることが懸念されています。
- このことから、主要地方道千葉鴨川線沿道のうち、花房付近につ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など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観点から、用途地域等を変更するものです。
- 具体的には、一定の工業施設や業務施設などの立地を許容する観点から、用途地域を現在の「**第一種住居地域**」から「**準工業地域**」へ変更するものとします。
- なお、「**準工業地域**」への変更には、周辺の市街地環境との調和を担保するため、「**特別用途地区(仮称:特別業務地区)**」を適用し、周辺環境に影響を及ぼす建築物等の立地を制限します。

#### ④用途地域等見直し案のまとめ

以上から、用途地域等の見直し案は以下のとおり整理されます。

#### <準住居地域への変更＋特別用途地区（（仮称）沿道利用地区：緩和型）の指定>

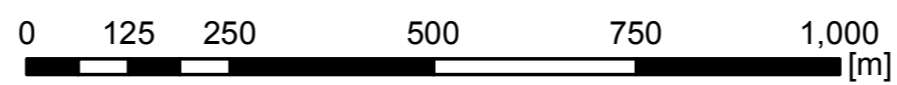
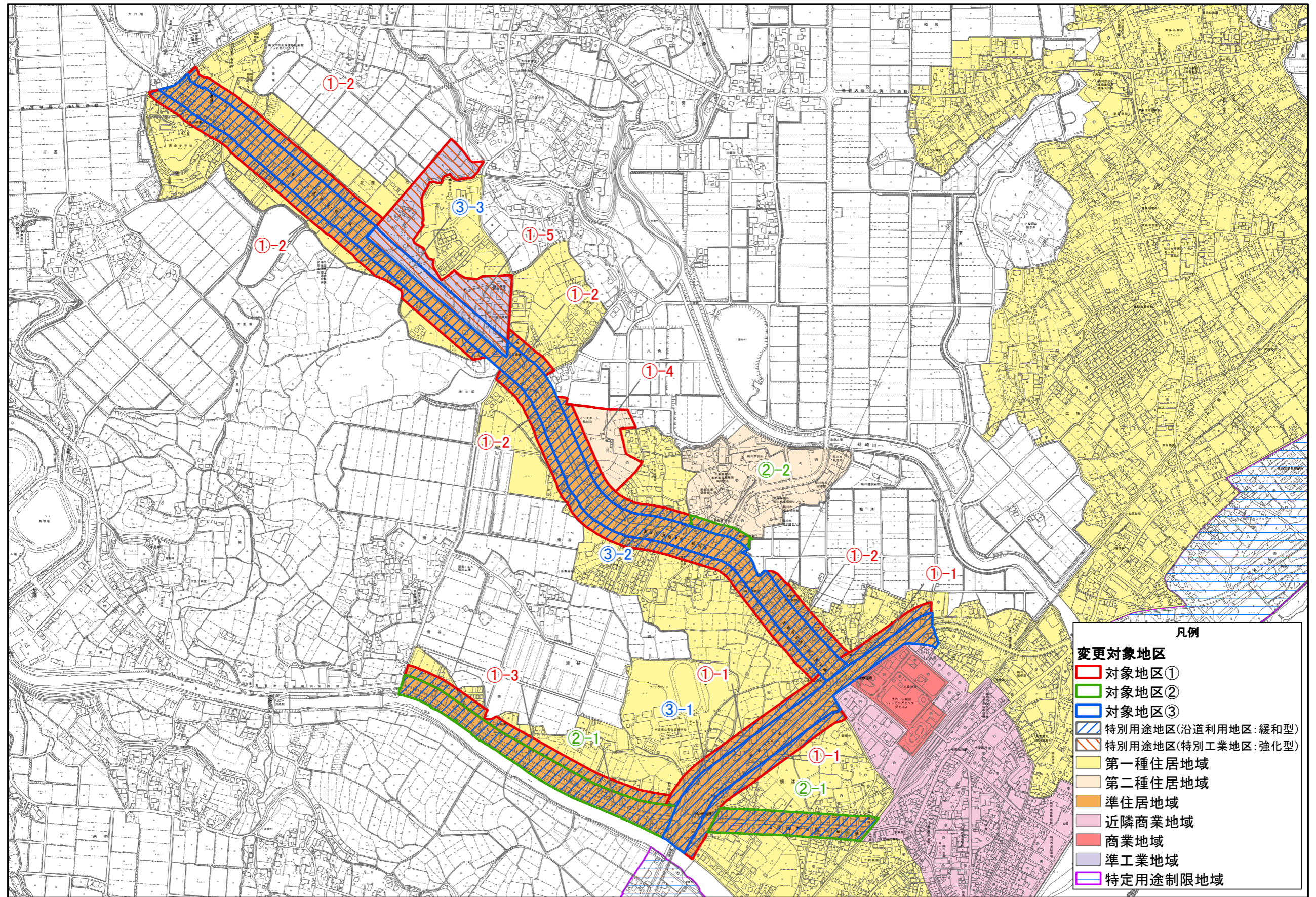
対象地区	面積	現行用途地域	新用途地域等
<対象地区①-1> 国道 128 号沿道 後背地 (沿道 25m超 50m以下の地区)	約 3.2ha	第一種 住居地域	準住居地域 ＋ 特別用途地区 (沿道利用地区)
<対象地区①-2> 主要地方道千葉鴨川線 後背地 (沿道 25m超 50m以下の地区)	約 9.0ha		
<対象地区①-3> 主要地方道鴨川保田線 後背地 (沿道 25m超 50m以下の地区)	約 1.8ha		
<対象地区②-1> 主要地方道鴨川保田線沿道地区	約 6.1ha	第二種 住居地域	
<対象地区②-2> (鴨川警察付近) 主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地 (沿道 25m超 50m以下の地区)	約 0.4ha		
<対象地区③-1> 国道 128 号	約 4.9ha	準住居地域	現行用途地域 ＋ 特別用途地区 (沿道利用地区)
<対象地区③-2> 主要地方道千葉鴨川線沿道地区	約 12.2ha		

#### <準工業地域への変更＋特別用途地区（（仮称）特別工業地区：規制型）の指定>

対象地区	面積	現行用途地域	新用途地域等
<対象地区①-5> (花房付近) 主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地	約 3.8ha	第一種 住居地域	準工業地域 ＋ 特別用途地区 (特別工業地区)
<対象地区③-3> (花房付近) 主要地方道千葉鴨川線沿道地区	約 1.4ha	準住居地域	

#### <第二種住居地域への変更>

対象地区	面積	現行用途地域	新用途地域等
<対象地区①-4> (八色付近) 主要地方道千葉鴨川線沿道後背地	約 1.8ha	第一種 住居地域	第二種住居地域



図一用途地域変更及び特別用途地区の指定案

## ⑤特別用途地区の指定案の検討

特別用途地区の指定案として、以下の内容を検討します。

### <特別用途地区（緩和型）－（（仮称）沿道利用地区）案>

- 「準住居地域」において、沿道住宅地として環境を保全しつつ、一定程度の自動車修理工場の立地を許容するため、「特別用途地区：（（仮称）沿道利用地区）」を指定します。
- 条例で緩和する建築物等の内容は、以下のとおりとします。

### <主旨案>

○ディーラーなどに附属する自動車修理工場等の規模の緩和

### <指定案>

特別用途地区	緩和内容
（仮称） 沿道利用地区 （準住居地域）	<b>（建築制限の緩和）</b> 沿道利用地区内においては、建築基準法第四十八条第七項の規定にかかわらず、別表に掲げる建築物を建築し、又は用途を変更して新たにこれらの用途に供することができる。

### <別表>

作業場の床面積の合計が450平方メートル以内の自動車修理工場で、使用する原動機等が以下に適合するもの （1）容量30リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作 （2）原動機を使用する塗料の吹付 （3）原動機を使用する2台以下の研磨機による金属の乾燥研磨 （4）金属板のつち打加工又は原動機を使用する金属のプレス若しくはせん断 （5）原動機を使用する金属の切削
---

### ＜特別用途地区（（仮称）特別工業地区）案＞

- 「第一種住居地域」及び「準住居地域」から「準工業地域」への変更により、商業系・工業系建築物の許容が緩和されるため、沿道地としての環境保全を図る観点から、環境に影響を及ぼす建築物等の立地を制限する「特別用途地区：（仮称）特別工業地区」を指定します。
- 条例で制限する建築物等の内容は、指定の主旨を踏まえ、以下のとおりとします。

### ＜主旨案＞

○周辺の環境に影響を及ぼす娯楽施設等の立地を制限する。

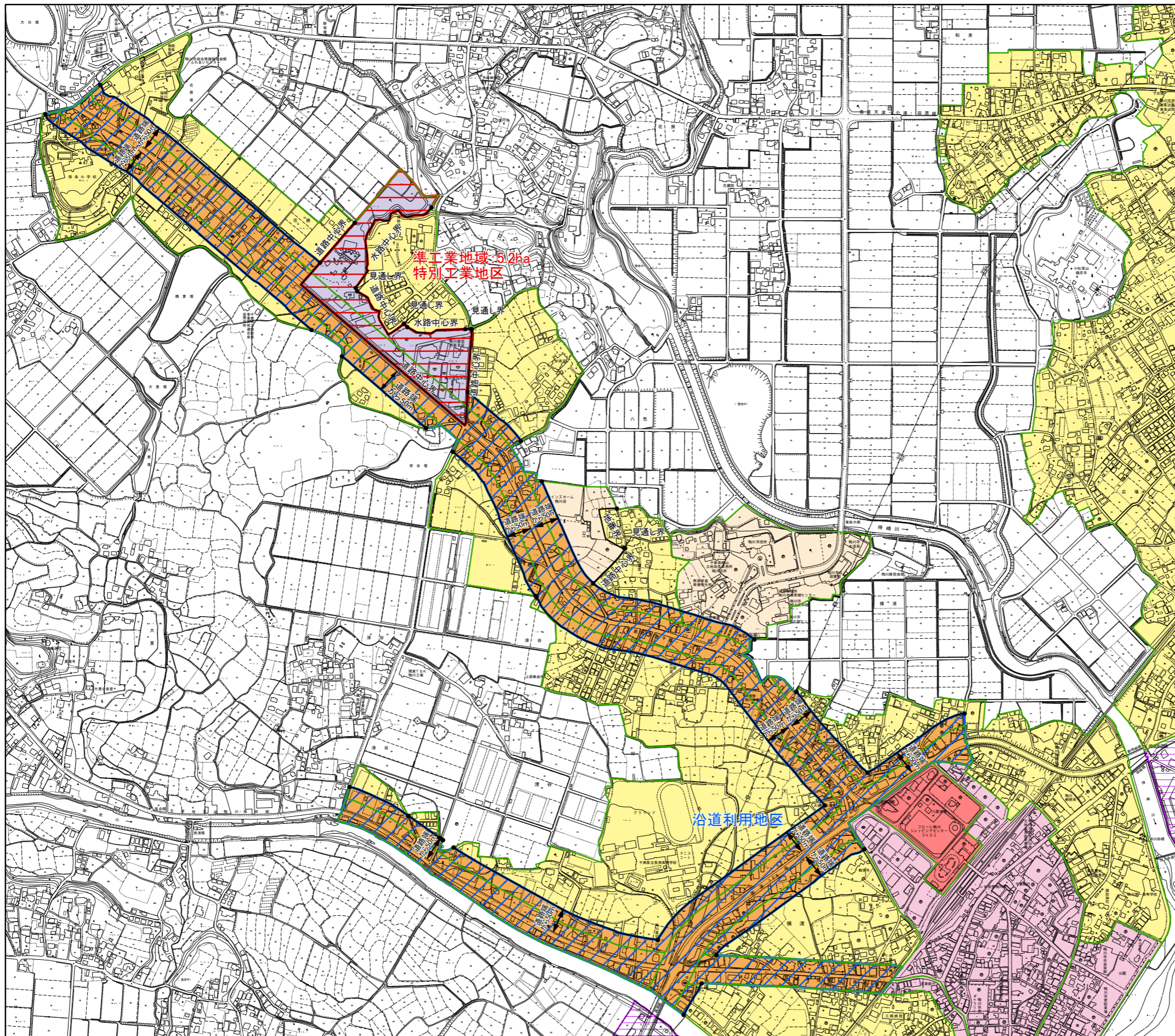
### ＜指定案＞

特別用途地区	内容
（仮称） 特別工業地区 （準工業地域）	<b>（建築制限）</b> 特別工業地区内においては、別表に掲げる建築物を建築してはならない。

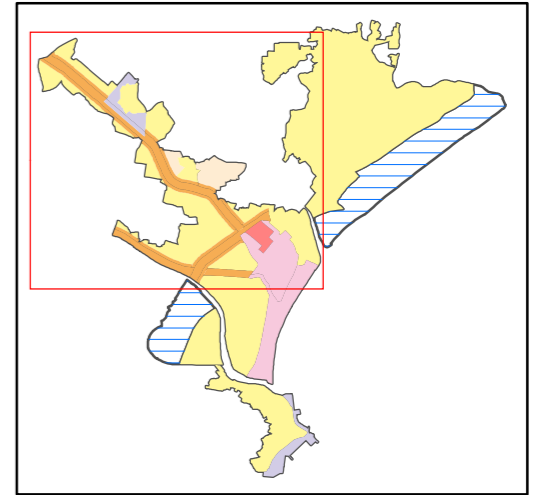
### ＜別表＞

1 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が二百平方メートル以上のもの又はナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートル以上のもの
2 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの
3 キャバレー、料理店その他これらに類するもの

※工場などについては、特段の制限は行わないものとする



用途地域見直し案



凡例

- 特別用途地区
- 沿道利用地区(緩和型)
  - 特別工業地区(強化型)
- 用途地域
- 第一種住居地域(原則5ha以上)
  - 第二種住居地域(原則5ha以上)
  - 準住居地域(最低規模無し)
  - 近隣商業地域(原則2ha以上)
  - 商業地域(原則2ha以上)
  - 準工業地域(原則5ha以上)
  - 特定用途制限地域
  - 現行用途地域界線
  - 新規界線根拠

※凡例のうち「(原則●ha以上)」については、千葉県用途地域制定基準(平成22年4月)の用途地域別の配置・規模を参考にしています。



1:7,500



図一用途地域変更及び特別用途地区の指定案の界線根拠