

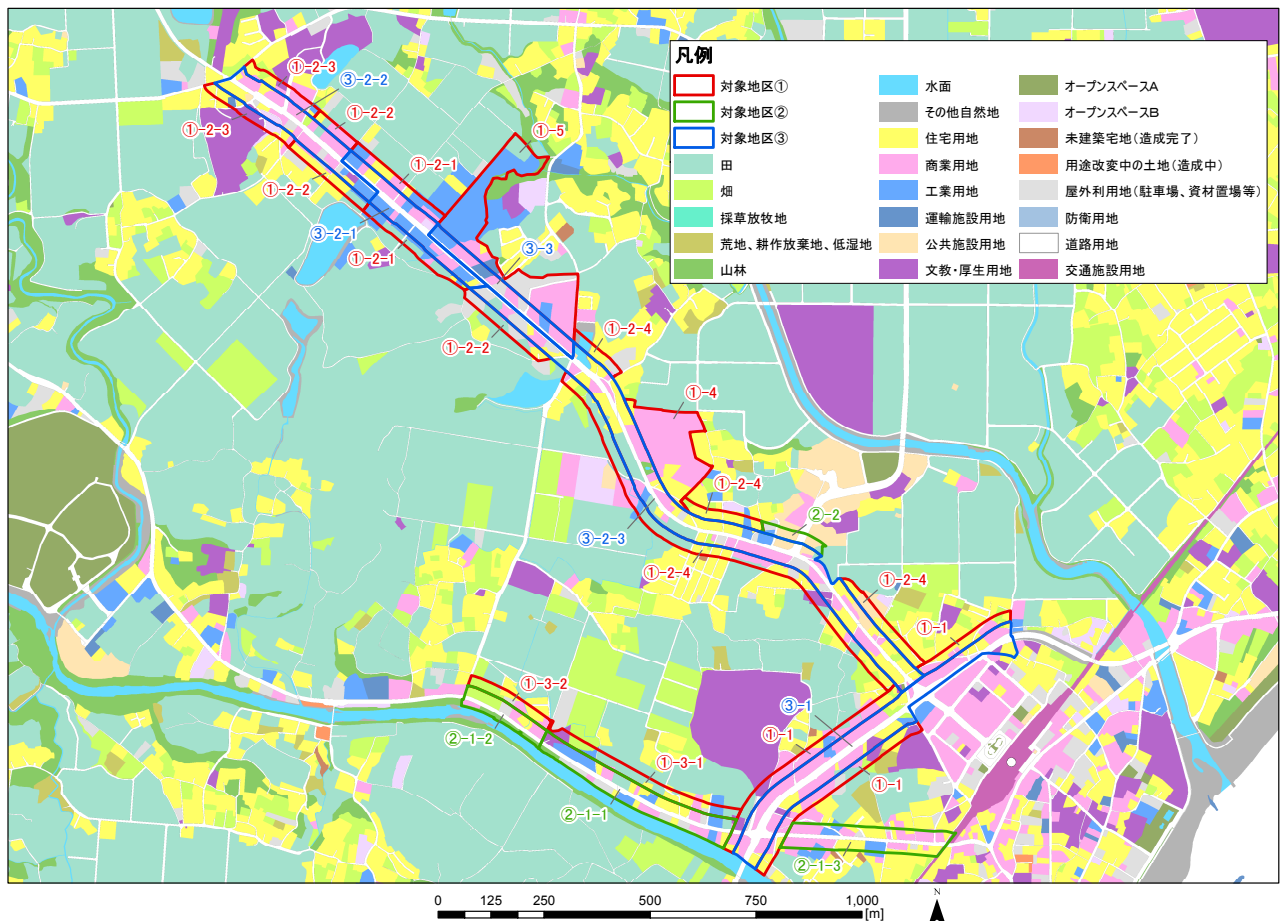
(5) 用途地域等の見直し代替案

①見直し代替案の検討

前述した見直し案（特別用途地区【緩和型】）に関する国・県との協議結果を踏まえ、主要地方道千葉鴨川線沿道及び主要地方道鴨川保田線沿道については、必要最小限の範囲で「用途地域変更＋特別用途地区による強化」（P.9：パターン4参照）を行うことを基本とした代替案（特別用途地区【規制型】）を検討します。

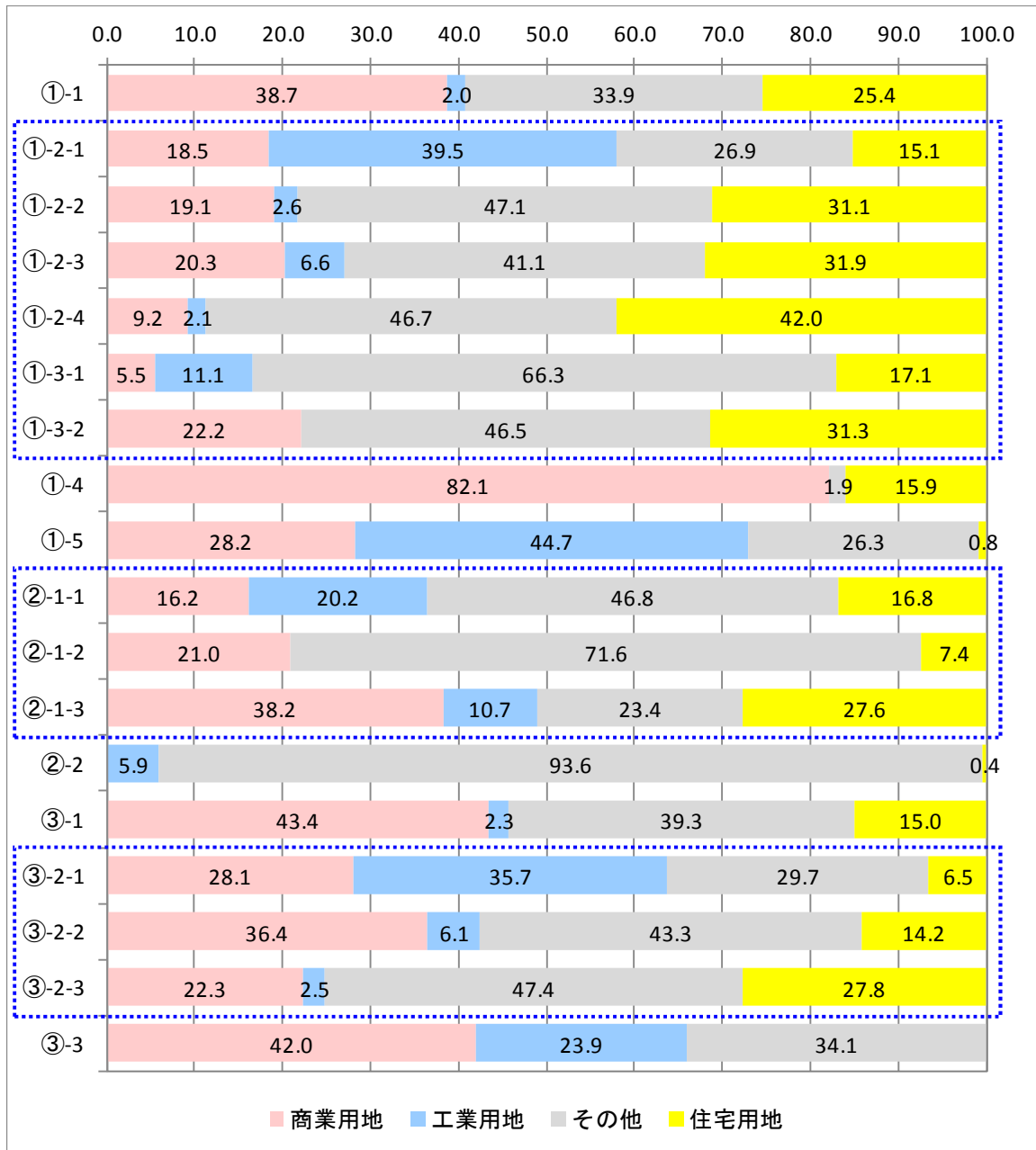
なお、主要地方道千葉鴨川線沿道及び主要地方道鴨川保田線沿道における用途地域等の見直し対象区域（P.11・12参照）については、土地利用の状況から区域を細区分した上で、代替案を検討します。

（※土地利用現況については、建築基準法における建築物の制限と比較できるよう、平成28年度都市計画基礎調査の結果を一部変更しています。）



図一用途地域等の変更範囲（案）と土地利用現況

用途地域等の見直し対象区域における土地利用現況は、以下のとおりです。



図一用途地域等の見直し対象区域の土地利用現況

※青枠内は、細分化した見直し対象区域

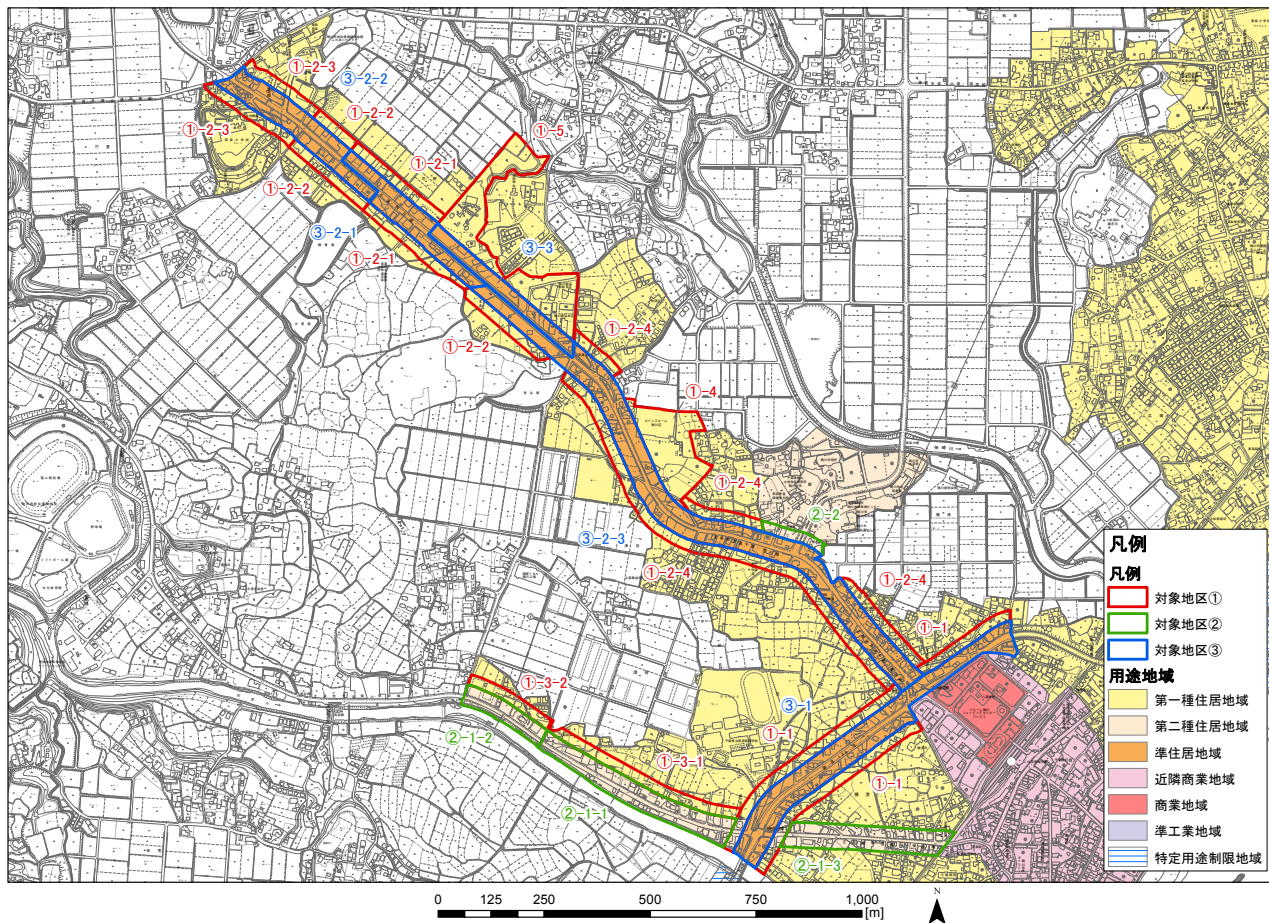
土地利用の状況を踏まえ、再検討した用途地域等の見直し対象区域は、以下のとおりです。

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・土地利用	面積等	現行用途地域
対象地区①-1	国道 128 号沿道 後背地 ■店舗などの土地利用の滲み出しがみられる	約 3.4ha	第一種 住居地域
対象地区①-2-1 【細区分】	主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地 ■店舗や自動車修理工場などの土地利用の滲み出しがみられる	約 1.4ha	
対象地区①-2-2 【細区分】	主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地 ■店舗などの土地利用の滲み出しがみられる	約 1.5ha	
対象地区①-2-3 【細区分】	主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地 ■一部で店舗などの土地利用の滲み出しがみられるものの、小学校用地などが多くを占めている	※見直し対象から除外	
対象地区①-2-4 【細区分】	主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地 ■主に住宅が立地している	※見直し対象から除外	
対象地区①-3-1 【細区分】	主要地方道鴨川保田線沿道 後背地 ■店舗や自動車修理工場などの土地利用の滲み出しがみられる	約 1.2ha	
対象地区①-3-2 【細区分】	主要地方道鴨川保田線沿道 後背地 ■店舗などの土地利用の滲み出しは少なく、主に住宅が立地している	※見直し対象から除外	
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) ■沿道地と一体となった店舗の立地がみられる	約 2.5ha	
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) ■沿道地と一体となった工場や業務施設などの立地がみられる	約 3.8ha	

表一 用途地域等の見直し対象区域（案）と現行の用途地域（続き）

対象区域	位置・土地利用	面積等	現行用途地域
対象地区②-1-1 【細区分】	主要地方道鴨川保田線沿道 ■自動車修理工場などの立地がみられる	約 2.7ha	第二種 住居地域
対象地区②-1-2 【細区分】	主要地方道鴨川保田線沿道 ■事務所・娯楽施設などの立地がみられる	約 1.0ha	
対象地区②-1-3 【細区分】	主要地方道鴨川保田線沿道 ■店舗・工場などの立地がみられる	約 2.2ha	
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) ■主に公共施設が立地している	※見直し対象 から除外	
対象地区③-1	国道 128 号沿道 ■店舗・自動車修理工場などの立地がみられる	※見直し対象 から除外	準住居地域
対象地区③-2-1 【細区分】	主要地方道千葉鴨川線沿道 ■自動車修理工場などの立地がみられる	約 1.9ha	
対象地区③-2-2 【細区分】	主要地方道千葉鴨川線沿道 ■主に店舗・住宅が立地している	※見直し対象 から除外	
対象地区③-2-3 【細区分】	主要地方道千葉鴨川線沿道 ■主に店舗・住宅が立地している	※見直し対象 から除外	
対象地区③-3	主要地方道千葉鴨川線沿道 (花房付近) ■工場や業務施設などの立地がみられる	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

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 1：用途地域変更（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**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。

<対象地区①-2-1：主要地方道千葉鴨川線沿道 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自動車修理工場など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「準工業地域」へ変更**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：第 2 種特別工業地区）**」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。

＜対象地区①-2-2：主要地方道千葉鴨川線沿道 後背地＞

（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店舗など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。

＜対象地区①-3-1：主要地方道鴨川保田線沿道 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、国道 128 号交差点以西の主要地方道鴨川保田線沿道から自動車修理工場など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「準工業地域」へ変更**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：第 2 種特別工業地区）**」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。

＜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：第１種特別工業地区）**」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②-1-1：主要地方道鴨川保田線沿道＞

（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等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、自動車修理工場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：第2種特別工業地区）**」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。

＜対象地区②-1-2・3：主要地方道鴨川保田線沿道＞

（パターン１：用途地域変更（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、店舗や工場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の区域においては、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（国道 128 号以東又は泉福寺より西側）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。

③準住居地域

＜対象地区③-2-1:主要地方道千葉鴨川線沿道の一部＞

（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。
- 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、娯楽施設等が立地しています。
- 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等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、主要地方道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、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、自動車修理工場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：第 2 種特別工業地区）**」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。

＜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：第１種特別工業地区)**」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。

<準工業地域への変更＋特別用途地区（（仮称）第1種特別工業地区）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 ＋ 第1種 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	

<準工業地域への変更＋特別用途地区（（仮称）第2種特別工業地区）の指定>

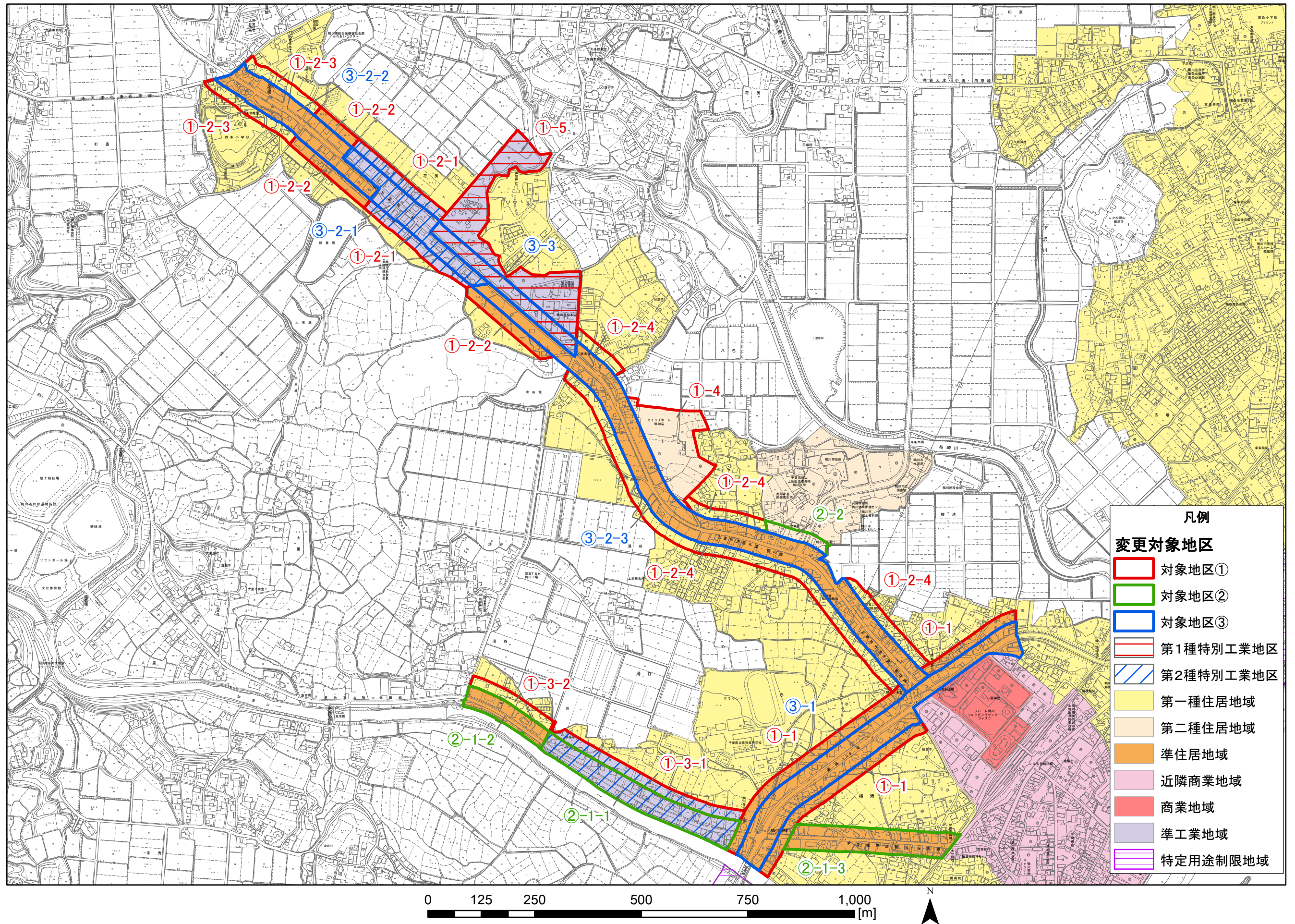
対象地区	面積	現行用途地域	新用途地域等
<対象地区①-2-1> 主要地方道千葉鴨川線 後背地 （沿道 25m超 50m以下の地区）	約 1.4ha	第一種 住居地域	準工業地域 ＋ 第2種 特別工業地区
<対象地区①-3-1> 主要地方道鴨川保田線 後背地 （沿道 25m超 50m以下の地区）	約 1.2ha		
<対象地区②-1-1> 主要地方道鴨川保田線沿道地区	約 2.7ha	第二種 住居地域	
<対象地区③-2-1> 主要地方道千葉鴨川線沿道地区	約 1.9ha	準住居地域	

<準住居地域への変更の指定>

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 3.4ha	第一種 住居地域	準住居地域
<対象地区①-2-2> 主要地方道千葉鴨川線 後背地 (沿道 25m超 50m以下の地区)	約 1.5ha		
<対象地区②-1-2> 主要地方道鴨川保田線沿道地区	約 1.0ha	第二種 住居地域	
<対象地区②-1-3> 主要地方道鴨川保田線沿道地区	約 2.2ha		

<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 2.5ha	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（代替案）

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（（仮称）第1種特別工業地区）案>

- 主要地方道千葉鴨川線沿道のうち、既に工業施設や業務施設などが多く立地する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、「準工業地域」への変更を行います。
- これにより商業系・工業系建築物の制限が緩和されることから、周辺の市街地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）第1種特別工業地区」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>

○産業立地を許容しながら周辺の市街地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） 第1種特別工業地区 （準工業地域）	（建築制限） 第1種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っては、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

＜特別用途地区－（（仮称）第２種特別工業地区）案＞

- 主要地方道千葉鴨川線沿道及び主要地方道鴨川保田線沿道のうち、既に自動車修理工場等の沿道サービス施設が多く立地する区域については、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、一定の工業系施設などの建築物立地を緩和するため「準工業地域」への変更を行います。
- これにより商業系・工業系建築物の制限が緩和されることから、周辺の住宅地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）第２種特別工業地区）」を指定します。
- 条例で制限する建築物等の内容は、以下のとおりとします。

＜主旨案＞

○沿道におけるサービス産業の立地を許容しつつ、周辺の住宅地環境に影響を及ぼす工場や娯楽施設等の立地を制限する。

＜指定案＞

特別用途地区	制限内容
（仮称） 第２種特別工業地区 （準工業地域）	（建築制限） 第２種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 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの（自動車修理工場を除く。） 2 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 （１） 印刷用インキの製造 （２） 原動機を使用する魚肉の練製品の製造 （３） コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉砕若しくは乾燥研磨又は木材の粉砕で原動機を使用するもの （３の２） 印刷用平版の研磨 （３の３） 糖衣機を使用する製品の製造 （３の４） 原動機を使用するセメント製品の製造 （３の５） ワイヤフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用するもの （４） 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚ねん糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使

用するもの

(5) 製針又は石材の引割で出力の合計が一・五キロワットを超える原動機を使用するもの

(6) 出力の合計が二・五キロワットを超える原動機を使用する製粉

(7) 合成樹脂の射出成形加工

(8) メッキ

(9) 原動機の出力の合計が一・五キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業

(10) 原動機を使用する印刷

(11) ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工

(12) タンブラーを使用する金属の加工

(13) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業

(14) (1) から (13) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業

3 火薬の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が二十キログラムを超えるもの

4 爆薬の貯蔵又は処理に供する建築物

5 工業雷管、電気雷管及び信号雷管の貯蔵又は処理に供する建築物

6 銃用雷管の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が三万個を超えるもの

7 実砲及び空砲の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が二千個を超えるもの

8 信管及び火管の貯蔵又は処理に供する建築物

9 導爆線の貯蔵又は処理に供する建築物

10 導火線の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が一キロメートルを超えるもの

11 電気導火線の貯蔵又は処理に供する建築物

12 信号炎管、信号火箭せん及び煙火の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が二十五キログラムを超えるもの

13 その他の火薬を使用した火工品の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が二十キログラムを超えるもの

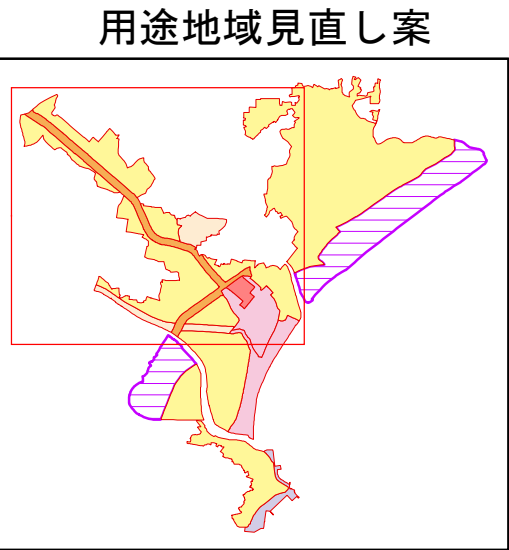
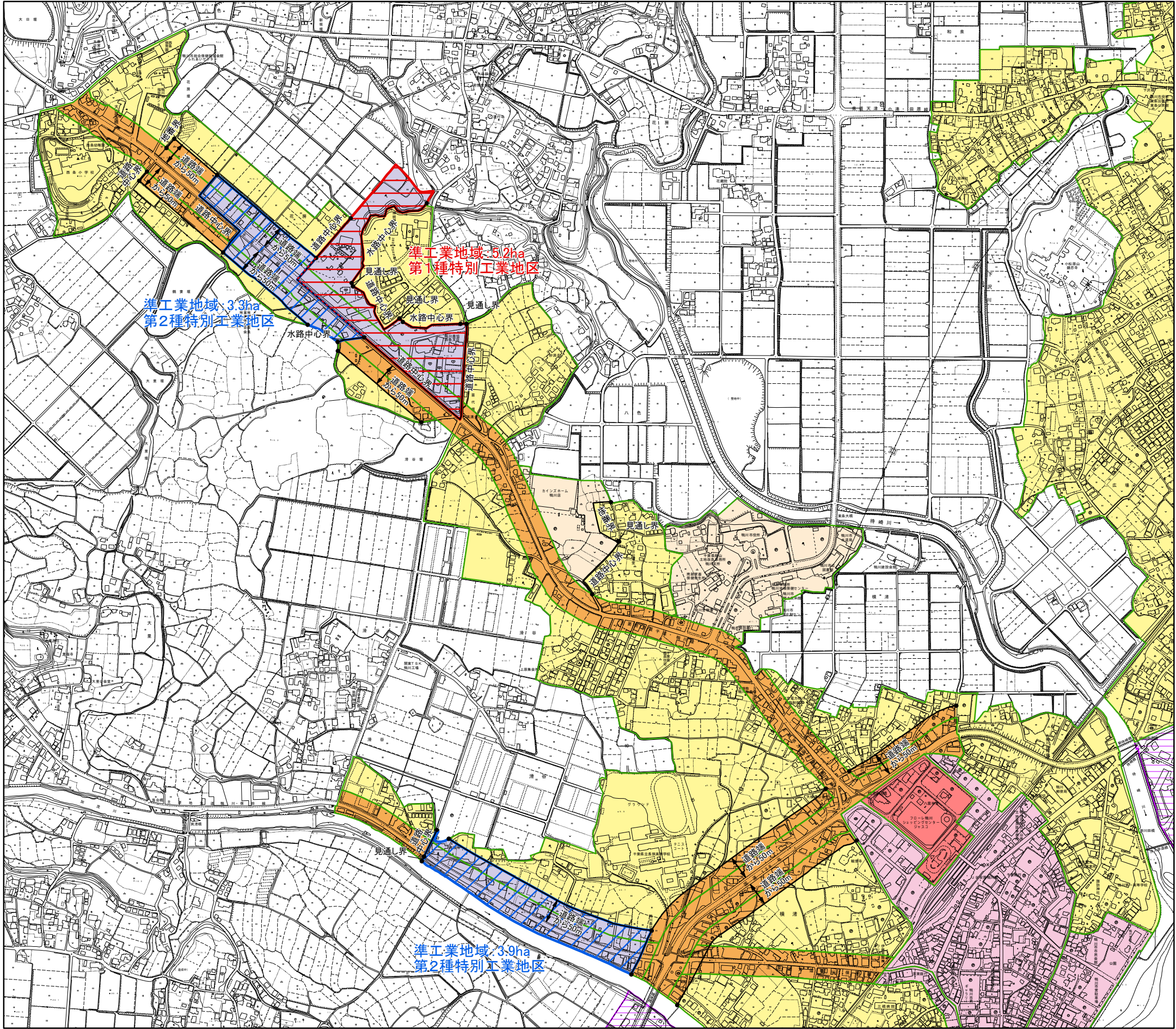
14 その他の爆薬を使用した火工品の貯蔵又は処理に供する建築物

15 マッチの貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が十五マッチトンを超えるもの

16 可燃性ガスの貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が三十五立方メートルを超えるもの

17 圧縮ガスの貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が三百五十立方メートルを超えるもの

- 18 液化ガスの貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が三・五トンを超えるもの
- 19 第1石油類(ガソリン、ベンジン等)の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が千リットルを超えるもの
- 20 第2石油類(灯油、軽油等)の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が五千リットルを超えるもの
- 21 第3石油類(重油、潤滑油等)の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が一万リットルを超えるもの
- 22 第4石油類(ギヤー油、シリンダー油等)の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が三万リットルを超えるもの
- 23 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
- 24 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っては、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
- 25 キャバレー、料理店その他これらに類するもの
- 26 法別表第2(ぬ)項に規定するもの。ただし、同項第2号並びに第3号(2)及び(6)に規定するものを除く。

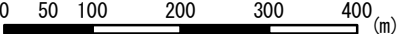


- 凡例
- 特別用途地区
- 第1種特別工業地区
 - 第2種特別工業地区
- 用途地域
- 第一種住居地域(原則5ha以上)
 - 第二種住居地域(原則5ha以上)
 - 準住居地域(最低規模無し)
 - 近隣商業地域(原則2ha以上)
 - 商業地域(原則2ha以上)
 - 準工業地域(原則5ha以上)
 - 特定用途制限地域
 - 現行用途地域界線
 - 新規界線根拠

※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(代替案)

<参考>

「特別用途地区【緩和型】」による見直しと「特別用途地区【規制型】」による見直しを比較した場合、以下のメリット・デメリットが考えられます。

土地利用 規制手法	準住居地域	準工業地域
	特別用途地区【緩和型】	特別用途地区【規制型】
メリット	【沿道サービス機能】 - 自動車修理工場のみ緩和が可能である。 【環境保全】 - 住環境を保全しながら沿道土地利用の維持・増進が図られる。 【住民合意】 - 現状の土地利用方針を大きく変更するものでないため、住民の理解が得られやすい。	【沿道サービス機能】 - 適切な規模の作業場が立地可能となり沿道土地利用の増進が図られる。 - 自動車修理工場に必要な作業が全て可能となる。 【変更手続き】 - 大臣承認手続きが不要。
デメリット	【沿道サービス機能】 450 m²を超える作業場の立地ができない。 - 既存不適格建築物が適合することで、増築できる面積が小さくなるケースが生じる。 - 作業内容の緩和が困難なため、自動車修理工場で必要な作業が一部できない。 ⇒板金塗装工場の新築ができない。 【環境保全】 - 作業場面積 300 m²を超える場合は防音壁などの環境対策が必要(国指導) 【変更手続き】 - 大臣承認手続きに時間を要する。	【環境保全】 - 操業環境の維持・増進が求められるため、住環境との調整が必要。 - 様々な用途が建築可能となるため、周辺の市街地環境に配慮した用途制限を丁寧に行う必要がある。 ⇒大規模な板金塗装工場ができることで、住環境悪化のおそれがある。 【住民合意】 - 住宅系から工業系の用途地域となるため、丁寧な住民への説明が必要。 【変更手続き】 (地区計画) 整備計画策定や地権者との合意形成が必要となり、時間を要する。

参考資料

鴨川市特別工業地区内における建築物等の用途の制限に関する条例（案）

（趣旨）

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第49条第1項及び第50条の規定に基づき、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第2号に掲げる特別用途地区として定める特別工業地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関し必要な事項を定めるものとする。

（適用区域）

第2条 この条例の適用区域は、鴨川都市計画区域のうち特別工業地区とする。

（定義）

第3条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)で使用する用語の例による。

（特別工業地区）

第4条 特別工業地区の種別は、第1種特別工業地区及び第2種特別工業地区とする。

（建築物の制限）

第5条 特別工業地区内においては、別表第1及び別表第2に規定する用途に供する建築物を建築し、又は用途を変更して新たにこれらの用途に供してはならない。ただし、市長が公益上やむを得ないと認め、又は特別工業地区の指定の目的に反しないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

（既存建築物に対する制限の緩和）

第6条 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物は、前条の規定にかかわらず、次の各号に定める範囲内において増築し、又は改築することができる。

- (1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前条の規定（同条の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対して、それぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計が基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の前条に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 前条の規定に適合しない既存建築物で適合しなくなった理由が原動機の出力によるものにあつては、基準時以後において増加できる原動機の出力の合計は、基準時における原動機の出力の1.2倍を超えないこと。

（建築物の敷地が特別工業地区の内外にわたる場合等の措置）

第7条 建築物の敷地が特別工業地区の内外又は第4条に規定する区分の異なる特別工業地区にわたる場合において、その敷地の過半が当該地区に属するときは、その建築物又はその敷地の全部についてこの条例の規定を適用する。

(罰則)

第8条 第5条の規定に違反して建築物を建築した建築主又は同条の規定に違反して建築物の用途の変更をした所有者、管理者若しくは占有者は、50万円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第9条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

この条例は、都市計画法第8条第1項第2号の規定による特別用途地区として都市計画の決定の告示をした日から施行する。

別表第1(第5条関係)

第1種特別工業地区内に建築してはならない建築物

- | |
|---|
| <p>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200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200平方メートル以上のもの</p> <p>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1万平方メートルを超えるもの</p> <p>3 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> |
|---|

別表第2(第5条関係)

第2種特別工業地区内に建築してはならない建築物

- | |
|--|
| <p>1 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの(自動車修理工場を除く。)</p> <p>2 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場</p> <p>(1) 印刷用インキの製造</p> <p>(2) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造</p> <p>(3) コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの</p> <p>(3の2) 印刷用平版の研磨</p> <p>(3の3) 糖衣機を使用する製品の製造</p> <p>(3の4) 原動機を使用するセメント製品の製造</p> <p>(3の5) ワイヤフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>(4) 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚ねん糸、組ひも、編物、製袋又は</p> |
|--|

やすりの目立で出力の合計が 0.75 キロワットを超える原動機を使用するもの

(5) 製針又は石材の引割で出力の合計が 1.5 キロワットを超える原動機を使用するもの

(6) 出力の合計が 2.5 キロワットを超える原動機を使用する製粉

(7) 合成樹脂の射出成形加工

(8) メッキ

(9) 原動機の出力の合計が 1.5 キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業

(10) 原動機を使用する印刷

(11) ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工

(12) タンブラーを使用する金属の加工

(13) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業

(14) (1) から (13) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業

3 火薬の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が 20 キログラムを超えるもの

4 爆薬の貯蔵又は処理に供する建築物

5 工業雷管、電気雷管及び信号雷管の貯蔵又は処理に供する建築物

6 銃用雷管の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が 3 万個を超えるもの

7 実砲及び空砲の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が 2 千個を超えるもの

8 信管及び火管の貯蔵又は処理に供する建築物

9 導爆線の貯蔵又は処理に供する建築物

10 導火線の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が 1 キロメートルを超えるもの

11 電気導火線の貯蔵又は処理に供する建築物

12 信号炎管、信号火箭及び煙火の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が 25 キログラムを超えるもの

13 その他の火薬を使用した火工品の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が 20 キログラムを超えるもの

14 その他の爆薬を使用した火工品の貯蔵又は処理に供する建築物

15 マッチの貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が 15 マッチトンを超えるもの

16 可燃性ガスの貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が 35 立方メートルを超えるもの

17 圧縮ガスの貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が 350 立方メートルを超えるもの

18 液化ガスの貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が 3.5 トンを超えるもの

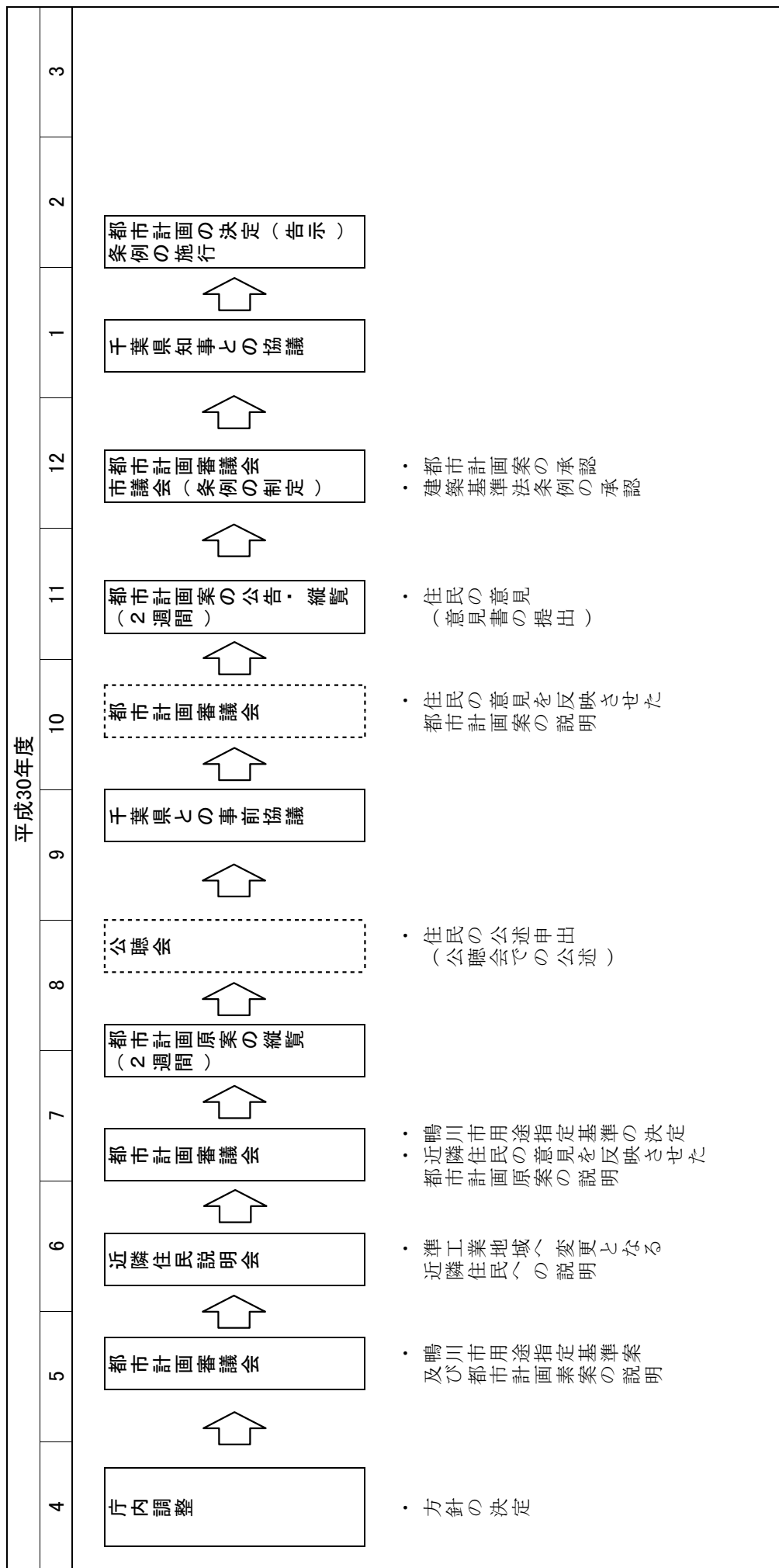
19 第 1 石油類(ガソリン、ベンジン等)の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が千リットルを超えるもの

20 第 2 石油類(灯油、軽油等)の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が 5 千リットルを超えるもの

21 第 3 石油類(重油、潤滑油等)の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が 1 万リットルを超えるもの

- 22 第4石油類(ギヤー油、シリンダー油等)の貯蔵又は処理に供する建築物で、その数量が3万リットルを超えるもの
- 23 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200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200平方メートル以上のもの
- 24 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っては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの
- 25 キャバレー、料理店その他これらに類するもの
- 26 法別表第2(り)項に規定するもの。ただし、同項第1号に掲げるもののうち、第2号並びに第3号(2)及び(6)に規定するものを除く。

都市計画決定までのスケジュール



必要に応じて開催