

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第6条第1項第6号による

区域指定方針（案）の概要

1 策定の理由

「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）（以下、「条例」という。）」の一部改正を行い、市街化調整区域の立地基準に「市町村の都市計画マスタープランにおいて、流通業務施設又は工業施設（以下、「流通業務施設等」という。）として規則で定める施設の用に供することとされている土地の区域のうち、知事が周辺の市街化のおそれがないなどと認めて指定した土地の区域において、流通業務施設等を建築する目的で行う開発行為」を追加しました。

条例の施行にあたり、指定要件や手続き等を定める必要があることから、条例区域の適正な指定に資することを目的とした「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第6条第1項第6号による区域指定方針」を策定します。

2 主な策定の内容

(1) 区域指定に関する基本方針

- ① 市街化編入や都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第10号に規定する地区計画制度との整合性に十分配慮して運用します。
- ② 原則として、災害ハザードエリアを条例区域から除外します。なお、災害ハザードエリアの除外については、「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条による区域指定方針」を準用します。
- ③ 条例区域の指定にあたっては、市町村各々の地域の実情等を反映するため、市町村からの申出を効果的に活用します。

(2) 条例区域の指定が可能な地域

条例区域の指定が可能な地域は、市町村都市計画マスタープランで産業用地としての利用が想定されている地域のうち、条例区域の位置、予定建築物の用途及び公共施設の評価等に関して定めた「地域整備方針」が策定されている地域とします。

(3) 災害ハザードエリア等の除外方針

① 災害レッドゾーン

災害レッドゾーンである災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域（区域解除が決定している等の区域を除く。）は、条例区域から除外します。

② 災害イエローゾーン

災害イエローゾーンである土砂災害警戒区域、浸水想定区域、その他溢水等により災害の発生のおそれのある土地の区域（津波災害特別警戒区域等）（区域解除が決定している等の区域を除く。）は、原則として、条例区域から除外します。ただし、次に該当する土地の区域については、例外的に指定可能とします。

・土砂災害警戒区域

社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしてやむを得ないと認められ

る土地の区域であって、避難場所への確実な避難が可能な土地の区域又は砂防堰堤の整備等の防災対策が実施された土地の区域

- ・浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域を除く。）

社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしてやむを得ないと認められる土地の区域であって、避難場所への確実な避難が可能な土地の区域又は床面の高さが想定浸水深以上となる避難上有効な居室を設ける土地の区域

③その他、主な土地利用規制法に係る土地の区域の除外方針

次に掲げる土地の区域（区域解除が決定している等の区域を除く。）は、原則として、条例区域から除外します。

- ・農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域
- ・農地法の第一種農地及び甲種農地
- ・森林法の保安林

次に掲げる土地の区域は、原則として条例区域からの除外の検討が必要とします。

- ・砂防法の砂防指定地
- ・自然公園法及び千葉県立自然公園条例の自然公園特別地域
- ・千葉県自然環境保全条例の千葉県自然環境保全地域特別地区
- ・都市緑地法の特別緑地保全地区
- ・首都圏近郊緑地保全法の近郊緑地特別保全地区
- ・鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律の鳥獣保護区特別保護地区
- ・都市計画法の都市計画施設の決定区域

(4) 条例区域の指定方針

条例区域に関する指定方針は、次に該当するものとします。

- ・予定建築物の用途は倉庫、荷捌き場及び工場（研究施設を含む。）であること。
- ・条例区域に接する道路は、原則として一般国道又は県道のうち、幅員1 m以上の歩道が整備済みのものであること。
- ・排水について、条例区域内の下水を有効かつ適切に排水できる施設が配置されていること。
- ・上水について、条例区域指定に当たって水道供給について水道事業者との協議が行われていること。
- ・市町村の市街化区域の工業系用途地域において、原則として8割以上の土地が建物の敷地となっていること。
- ・条例区域の面積は原則として5ヘクタール以上20ヘクタール未満であること。

(5) その他所要の整備

条例区域について、市町村の長が申出を行う場合の手続その他所要の整備について定めます。

3 施行期日（予定）

令和5年3月1日を予定します。