

区域指定方針（案）

1 本指定方針の位置付け

1-1 目的

本指定方針は、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。）第6条第1項第6号及び千葉県開発行為等規制細則（昭和45年千葉県規則第52号。以下「細則」という。）第3条の規定の運用に関して必要な事項を定めることにより、12号条例区域の適切な指定に資することを目的とする。

1-2 基本方針

12号条例区域を知事が指定する上での基本方針は、次に掲げるものとする。

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する。

基本方針2 原則、災害ハザードエリアを12号条例区域から除外する。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」を準用する。

基本方針3 12号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させるため、市町村の長からの申出を効果的に活用する。

1-3 用語の定義

本指定方針において使用する用語の定義は、法令及び条例の例によるもののほか、次によることとする。

(1) 12号条例区域

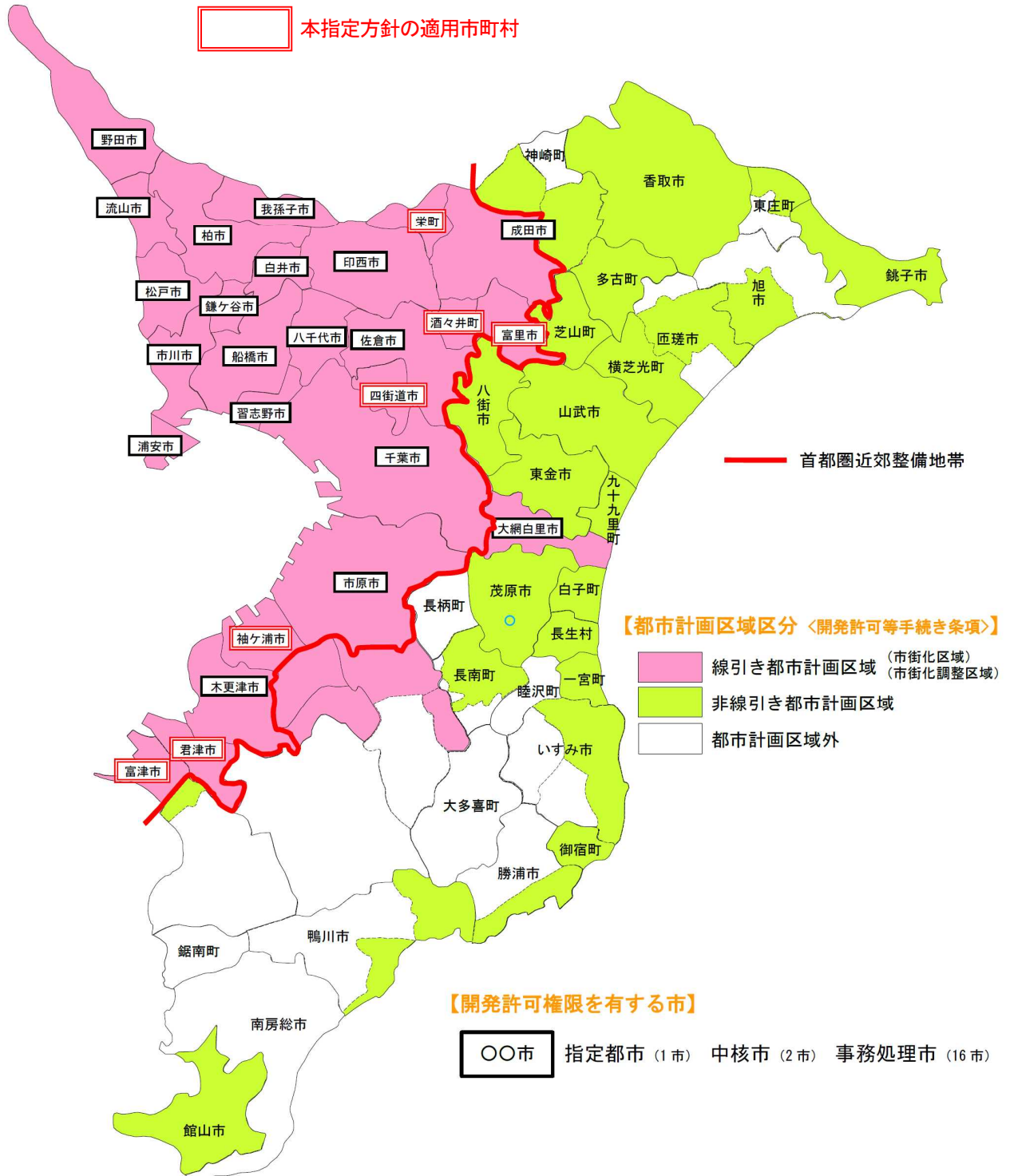
条例第6条第1項第6号で指定する土地の区域をいう。

(2) 災害ハザードエリア

「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」における定義と同様

1-4 適用市町村

君津市、富津市、四街道市、袖ヶ浦市、富里市、酒々井町、栄町



2 12号条例区域の指定

(1) 12号条例区域の指定が可能な地域

12号条例区域は、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、以下に掲げる事項を定めた地域整備方針が策定されている地域とする。

[地域整備方針に定める事項]

記載項目	記載内容
12号条例区域の位置及び予定建築物の用途	想定される12号条例区域の位置及び別表2の1段目に掲げる予定建築物の用途
道路に関すること	想定される土地利用に必要な幅員(別表2の2段目に掲げる道路基準の幅員以上であること)の道路の位置(新たに整備予定の場合はその完成予定時期も記載)及び12号条例区域の規模・予定建築物の用途等に対する道路の構造評価※ ¹
給排水に関すること	別表2の2段目に掲げる給排水施設の位置(新たに整備予定の場合はその完成予定時期も記載)及び12号条例区域の規模・予定建築物の用途等に対する給排水施設の能力評価※ ²
公園・緑地に関すること	想定される12号条例区域において市町村や開発事業者が設ける公園・緑地の配置や必要面積等に係る事項

※¹：道路容量等について、用途に応じた現況道路での支障の有無及び支障がある場合の道路計画等に対する評価

※²：給排水施設について、用途に応じた給水能力、排水容量及び放流先までの接続状況等の評価

(2) 除外すべき土地の区域及び除外の検討が必要な土地の区域

12号条例区域から除外すべき区域は、別表1の災害レッドゾーン、災害イエローゾーン及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第8条第1項第2号区域とし、除外方針に関しては、「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」を準用する。

また、除外の検討が必要な土地の区域は別表1のその他区域とする。

[別表 1]

	区域の名称	根拠法令等	所管部署
災害レッドゾーン	災害危険区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	建築基準法	県土整備部都市整備局建築指導課
	地すべり防止区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	地すべり等防止法	農林水産部森林課 " 耕地課 県土整備部河川環境課
	急傾斜地崩壊危険区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	県土整備部河川環境課
	土砂災害特別警戒区域 (法第 33 条第 1 項第 8 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	県土整備部河川環境課
	浸水被害防止区域 (R5. 3. 1 現在指定なし) (法第 33 条第 1 項第 8 号)	特定都市河川浸水被害対策法	県土整備部
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	県土整備部河川環境課
	浸水想定区域 (政令第 29 条の 9 第 6 号)	水防法	洪水：国土交通省利根川下流河川事務所 国土交通省江戸川河川事務所 県土整備部河川環境課 雨水出水：市町村担当課 高潮：県土整備部河川環境課
	津波災害特別警戒区域 (R5. 3. 1 現在指定なし) (政令第 29 条の 9 第 7 号)	津波防災地域づくりに関する法律	県土整備部
号区域 政令第 8 条第 1 項第 2 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	農林水産部農地・農村振興課
	第一種農地 甲種農地 (政令第 8 条第 1 項第 2 号ハ)	農地法	農林水産部農地・農村振興課
	保安林 (政令第 8 条第 1 項第 2 号ニ)	森林法	農林水産部森林課
その他区域	砂防指定地	砂防法	県土整備部河川環境課
	自然公園特別地域	自然公園法 千葉県立自然公園条例	環境生活部自然保護課
	自然環境保全地域特別地区	千葉県自然環境保全条例	環境生活部自然保護課
	特別緑地保全地区	都市緑地法	県土整備部都市整備局公園緑地課 市町村特別緑地保全担当課
	近郊緑地特別保全地区	首都圏近郊緑地保全法 都市緑地法	環境生活部自然保護課 県土整備部都市整備局公園緑地課 市町村首都圏近郊緑地保全担当課
	鳥獣保護区特別保護地区	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律	環境生活部自然保護課
	都市計画施設の決定区域	都市計画法	県土整備部都市整備局都市計画課 市都市計画担当課

(3) 12号条例区域の境界

12号条例区域の境界は、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) 12号条例区域の指定方針

12号条例区域について、条例第6条第1項第6号及び細則第3条の規定に関する方針は、別表2のとおりとする。

[別表2]

条例第6条第1項第6号及び細則第3条の規定	指定方針
<p>予定建築物の用途が次に掲げるもののいずれかであること。</p> <p>イ 流通業務施設 建築基準法別表第2(る)項に掲げる建築物以外の建築物のうち、倉庫及び荷捌き場とする。</p> <p>ロ 工業施設 建築基準法別表第2(る)項に掲げる建築物以外の建築物のうち、工場とする。</p>	<p>細則第3条で規定する工場は、「研究施設」を含むものとする。</p> <p>なお、12号条例区域内での流通業務施設、工業施設の重複は可能とする。</p>
<p>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により、周辺における市街化を促進するおそれがないと認められること。</p>	<p>当該区域及びその周辺の地域において、予定建築物を建築する目的で行う開発行為のため、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められるものとして、道路、排水及び上水に関してそれぞれ下記の基準を満たすこと。</p> <p>■道路に関すること</p> <p>次のいずれかに適合する道路に12号条例区域が接することとする。</p> <p>ア 一般国道又は県道（以下、「国県道」という。）のうち、幅員1m以上の歩道が整備済み（整備が計画されており、開発行為の完了時点までに確実に整備される見込みがあるものを含む。以下、この項においては同じ。）のもの（県道においては主要地方道に限る。）</p> <p>イ 整備済みの四車線以上の道路</p> <p>ウ 整備済みの標準幅員12m以上の道路であって、道路管理者が交通安全上、交通容量上支障がないと認めるもの</p> <p>エ ア～ウの道路からの距離が概ね250m以内に存する、ア～ウの道路に接続する整備済みの標準幅員9m以上（うち、歩行可能な</p>

条例第6条第1項第6号及び細則 第3条の規定	指定方針
	<p>幅員が1m以上)の道路</p> <p>オ 高速自動車国道及び自動車専用道路のインターチェンジ周辺区域(インターチェンジ周辺区域とは国県道との各接続部から概ね2km以内とする。)の範囲内に存する国県道若しくは当該国県道まで接続する整備済みの標準幅員9m以上(うち、歩行可能な幅員が1m以上)の道路</p> <p>■排水に関すること</p> <p>12号条例区域内の下水を排出するための次のア又はイのいずれかが配置されており、12号条例区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。</p> <p>なお、アの排水路のうち、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はない。)</p> <p>ア 流末が河川等に接続している市町村管理水路その他の排水路</p> <p>イ 公共下水道</p> <p>■上水に関すること</p> <p>12号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。</p> <p>なお、井戸水利用とする場合には、水道事業者と関係部局と協議が行われていること。</p>
<p>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。</p>	<p>当該区域を含む市町村の区域のその他の区域において、予定建築物を建築する適当な土地がないと認められるものとして、具体的には12号条例区域を含む市町村の市街化区域の工業系用途地域(準工業地域及び工業地域)において、80パーセント以上の土地が建物の敷地となっていること。ただし、知事が市町村長の意見に基づき特に必要と認める場合は、市街化区域の工業系用途地域の利用率が80パーセントに満たない場合でも12号条例区域を指定することができる。</p>

(5) 12号条例区域の面積

12号条例区域の面積は五ヘクタール以上二十ヘクタール未満とし、12号条例区域の面積設定は、当該区域における産業系用途としての利用見込み等を踏まえ、必要最小限に設定する。なお、指定済みの12号条例区域のうち未利用地がある場合は、当該未利用地の活用を優先する。

3 12号条例区域に関する申出

12号条例区域の指定に関して、条例第3条第2項の準用により、市町村の長が知事に対し申し出ることができる。

3-1 12号条例区域の土地利用に関する計画の策定について

(1) 土地利用に関する計画

12号条例区域の申出に際して市町村は、土地利用に関する計画(以下「土地利用計画」という。)を策定する。

(2) 留意事項

土地利用計画の策定については、2(4)12号条例区域の指定方針別表2に規定するもののほか、次に掲げる事項に留意すること。

- ①当該12号条例区域に関して別表3に掲げる内容が記載されていること。
- ②土地利用計画の案の作成にあたり、あらかじめ土地利用調整を図るため、関係部局との密な連絡調整を行うこと。
- ③土地利用計画案の作成に先立ち、12号条例区域内及び周辺の住民(以下「地域住民」という。)を対象に住民説明を行うこと。

[別表3]

土地利用に関する計画に記載すべき内容	
①12号条例区域指定の方針	<ul style="list-style-type: none">・12号条例区域指定の目的・12号条例区域設定の考え方(選定理由・面積設定の理由等)・本指定方針への適合性・12号条例区域指定スケジュール(公告及び縦覧に関することも含む)
②上位計画等との整合	<ul style="list-style-type: none">・市町村の基本構想、基本計画との整合性・市町村の都市計画に関する基本方針との整合性・市町村農業振興地域整備計画との整合性・市町村の市街化調整区域における土地利用方針との整合性・2(1)に規定する地域整備方針との整合性
③12号条例区域の現況	<ul style="list-style-type: none">・12号条例区域の面積・12号条例区域の土地利用の状況・12号条例区域の建築物の状況・12号条例区域及びその周辺における公共施設の状況
④12号条例区域の計画内容	<ul style="list-style-type: none">・法第12条の5第7項第1号から第4号までに掲げる事項
⑤周辺への影響	<ul style="list-style-type: none">・施設の立地が周辺の土地利用に与える影響及びその対策・地域住民を対象とした説明に関すること
⑥12号条例区域指定後の管理	<ul style="list-style-type: none">・12号条例区域指定後の土地利用の見直し方針に関すること(変更および廃止に関することも含む)・参入事業者の指導方針に関すること・施設の誘導及び立地の調整に関すること
⑦安全上及び避難上の対策	<ul style="list-style-type: none">・想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策(やむを得ず災害イエローゾーンを含む場合)

(2) 提出資料

12号条例区域案を作成した市町村は、知事に対し、別表4の資料を提出すること。

[別表4]

12号条例区域の指定に係る添付図書等	(1) 12号条例区域の位置図※（縮尺25,000分の1以上のもの） ※地域整備方針で作成する位置図で代用可能
	(2) 12号条例区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）
	(3) 12号条例区域の土地利用計画図
	(4) 本指定方針に規定する地域整備方針
	(5) 別記第二号様式「12号条例区域に関する申出調書」
	(6) 別記第三号様式「災害イエローゾーン（土砂災害警戒区域及び浸水想定区域）に関する調書」（土砂災害警戒区域及び浸水想定区域が含まれている場合）
	(7) 別記第四号様式「住民説明等実施状況」
	(8) その他12号条例区域を指定する上で必要な図書

3-2 申出による指定手続き

(1) 事前協議

市町村は、12号条例区域の素案を作成するにあたって、あらかじめ別記第五号様式により県と協議を行う。

(2) 庁内関係課への意見照会

県は、当該12号条例区域案について、関係法令、条例、細則及び本指定方針の要件に適合していると判断した場合は、庁内関係課へ意見照会を実施する。

(3) 市町村からの意見聴取

県は、必要に応じて近隣市町村等の意見を求めることができる。また、(2)により庁内関係課から意見等があった場合は、申出を行った市町村に対し、必要に応じて意見聴取を実施する。

(4) 千葉県行政手続条例に基づくパブリックコメント

県は、当該12号条例区域について千葉県行政手続条例に基づくパブリックコメントを実施する。

(5) 市町村都市計画審議会へ付議

市町村は、(4)の後に、当該12号条例区域案を市町村都市計画審議会に諮るものとする。

(6) 千葉県開発審査会への意見聴取

県は、(5)の後に、当該12号条例区域案について千葉県開発審査会の意見を聴くものとする。

(7) 12号条例区域の告示

県は、(6)の後に、当該12号条例区域を指定した旨及びその区域を県報により告示する。

なお、当該12号条例区域は、告示したことによって効力が発生する。

また、当該12号条例区域の指定後は、県土整備部都市整備局都市計画課、関係土木事務所宅地開発担当課及び関係市町村に当該12号条例区域図を備え、公衆の閲覧に供するとともに、ホームページにも併せて掲載を行う。

3-3 12号条例区域の変更又は廃止の手続

12号条例区域を変更又は廃止しようとするときは、本指定方針「3-1 12号条例区域の土地利用に関する計画の策定について」及び「3-2 申出による指定手続き」を準用する。

なお、変更又は廃止に係る申出を行う場合は、別記第一号様式を用いることとする。

4 指定済み12号条例区域の取り扱い

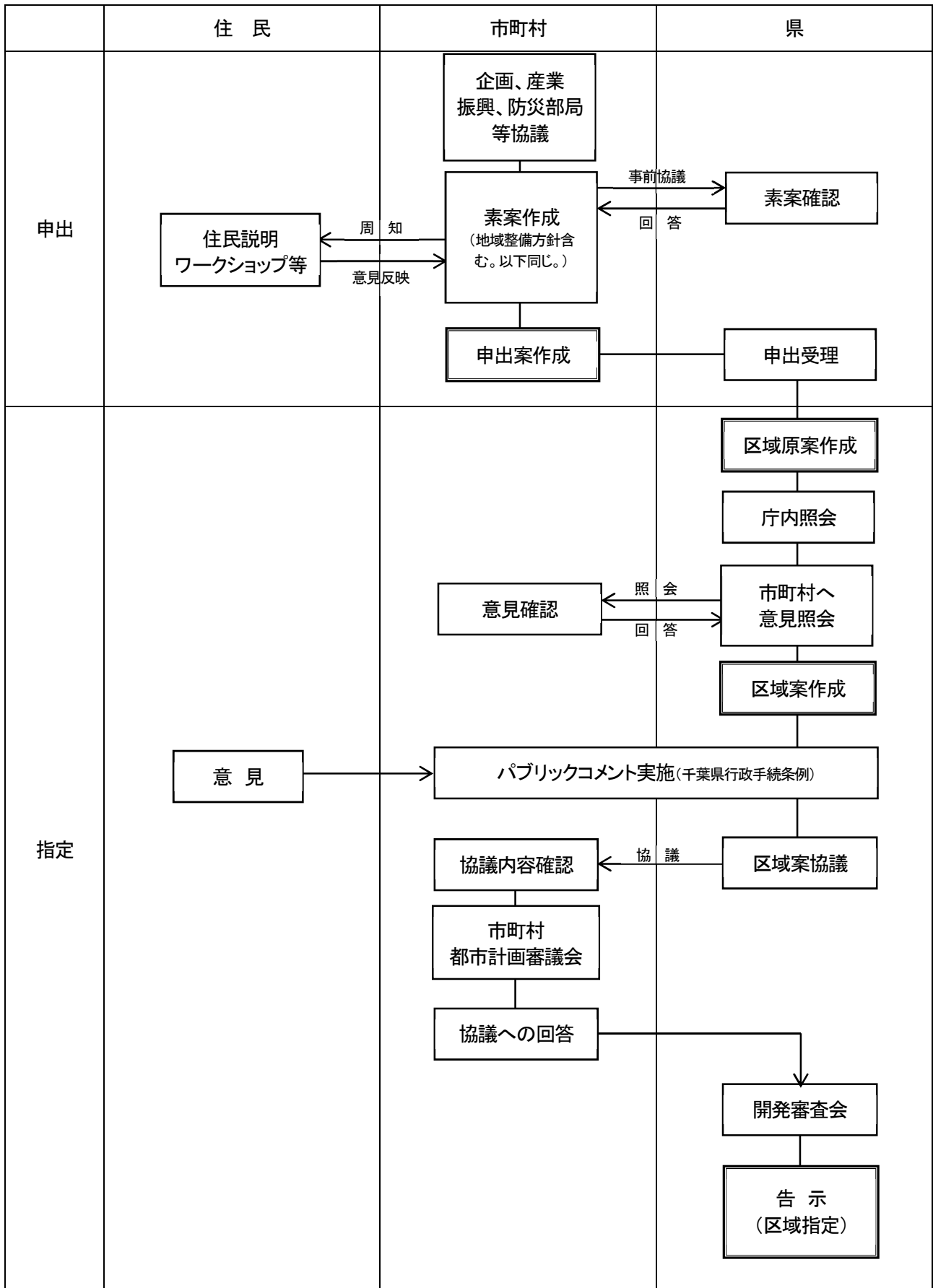
(1) 状況報告

指定済みの12号条例区域を有する市町村は、同区域内における開発相談状況、区域内の状況等について、毎年度当初に県に報告を行うものとする。

(2) 指定の見直し

市町村は、上位計画の見直しに併せて12号条例区域指定の見直し(変更、廃止)を行うものとする。また、上位計画の見直しがない場合でも、開発行為の進捗や経済・社会情勢の変化に応じて12号条例区域指定の見直しを行うこととし、概ね5年に1度は12号条例区域指定の見直しを検討することとする。

[参考]12号条例区域の指定手続きフロー



〇〇第 号
令和 年 月 日

千葉県知事 〇〇 〇〇 様

〇〇市(町)長 〇〇 〇〇

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条第2項の規定による
申出書

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条第2項（同条第6項及び第6条
第2項の規定により準用する場合を含む。）の規定により、申し出ます。

(連絡先) 〇〇市(町) 部 課
〇〇〇班 担当: 〇〇 〇〇
TEL:
FAX:
e-mail:

12号条例区域に関する申出調書

12号条例No		〇〇市-〔〇〇(字名)〕No. 〇				
地名地番						
地域整備方針の概要	予定建築物の用途					
	面積					
	道路					
	排水					
	給水					
	公園・緑地					
12号条例区域の要件	除外すべき土地の区域	災害レッドゾーン	災害危険区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない	地すべり防止区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない
			急傾斜地崩壊危険区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない	土砂災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない
			浸水被害防止区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない		
			ただし書適用の場合	(協議先) (協議内容) (協議記録)		
	除外すべき土地の区域	災害イエローゾーン	土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない	含まれている場合、安全対策の状況 別記第三号様式「災害イエローゾーン(土砂災害警戒区域及び浸水想定区域)に関する調書」を添付すること	
			浸水想定区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない		
			津波災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない	含まれている場合、安全対策の状況 <input type="checkbox"/> 解除決定・短期間で解除決定	
	除外すべき土地の区域	政令第8条第1項第2号区域	農用地区域第一種・甲種農地	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない	保安林	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない
			ただし書適用の場合	(協議先) (協議内容) (協議記録)		
	除外の検討が必要な土地の区域	その他区域	別表1に掲げる各区域	<input type="checkbox"/> 含まれている(区域の名称:) <input type="checkbox"/> 含まれていない		
(含まれている場合)除外しない理由						
境界						
備考						

災害イエローゾーン（土砂災害警戒区域及び浸水想定区域）に関する調書

12号条例区域 No	〇〇市－[〇〇（字名）]No. 〇
地名地番	
勘案事項	<p><input type="checkbox"/>解除決定又は解除予定有（所管部局との協議記録等を添付）</p> <p><input type="checkbox"/>社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に応じてやむを得ない理由有（根拠資料を添付）</p> <p style="margin-left: 40px;">（<input type="text" value="やむを得ない理由"/>）</p> <p><input type="checkbox"/>確実な避難が可（根拠資料を添付）</p> <p style="margin-left: 40px;">（<input type="text" value="確実な避難に関する根拠"/>）</p> <p><input type="checkbox"/>防災対策又は安全上の対策を実施</p> <p style="margin-left: 40px;">（<input type="text" value="防災対策又は安全上の対策の内容"/>）</p>
総合判断	

住民説明等実施状況

実施した説明会等	
<p>実施した説明会等の内容</p>	
<p>説明会等を実施した結果</p>	
<p>市町村の考え方</p>	

※説明会等とは、市町村で実施した「住民説明会」「住民アンケート」「ワークショップ」「パブリックコメント」「市町村都市計画審議会」等を指す。

※説明会等に使用した資料を添付すること。

※市町村の考え方欄には、説明会等の結果を受けて、市町村としての考え方を記載すること。

第 号
令和 年 月 日

千葉県知事 様

〇〇市町村長 〇〇 〇〇

12号条例区域の指定について（事前協議）

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）第3条第2項（同条第6項及び第6条第2項の規定により準用する場合を含む。）の規定により、12号条例区域案を申し出たいので、あらかじめ素案について協議します。