

# 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1項の規定による土地の区域の指定（案）の概要

## (1) 根拠となる条例

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)  
 ※条例が適用されるのは、市街化調整区域を有する市町のうち、君津市、富津市、  
 四街道市、袖ヶ浦市、富里市、酒々井町及び栄町の7市町

## (2) 指定の経緯

『都市計画法』(以下「法」という。)では、都市計画に定めることができる都市計画区域のうち「市街化調整区域」については市街化を抑制すべき区域とされており、原則、同区域内における開発行為は禁止されているところ、法第34条第11号の規定により、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域(以下「11号条例区域」という。)内において行う住宅等の開発行為は許容されています。

国は、近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するため、法及び関係政省令を改正(令和4年4月1日施行)し、11号条例区域から、原則、災害ハザードエリアを除外するよう定めました。

このことから、県では、市街地の無秩序な拡大を防止する必要があることから、令和3年に『都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例』(以下「条例」という。)の一部改正(令和4年4月1日施行)を行い、11号条例区域は一定の要件を全て満たす土地の区域として知事が指定する土地の区域とし、災害ハザードエリアを除外するほか、図面等による区域の明確化を図ることとしました。

11号条例区域の指定に当たっては、条例第3条第2項の規定により、市町村の長から土地の区域の指定について申し出ることができることとされているところ、このたび、袖ヶ浦市長から当該申出があったことなどを踏まえ、11号条例区域として土地の区域を指定しようとするものです。

## (3) 土地の区域の指定（案）

p. 2からp. 8までのとおり

## (4) 指定日（予定）

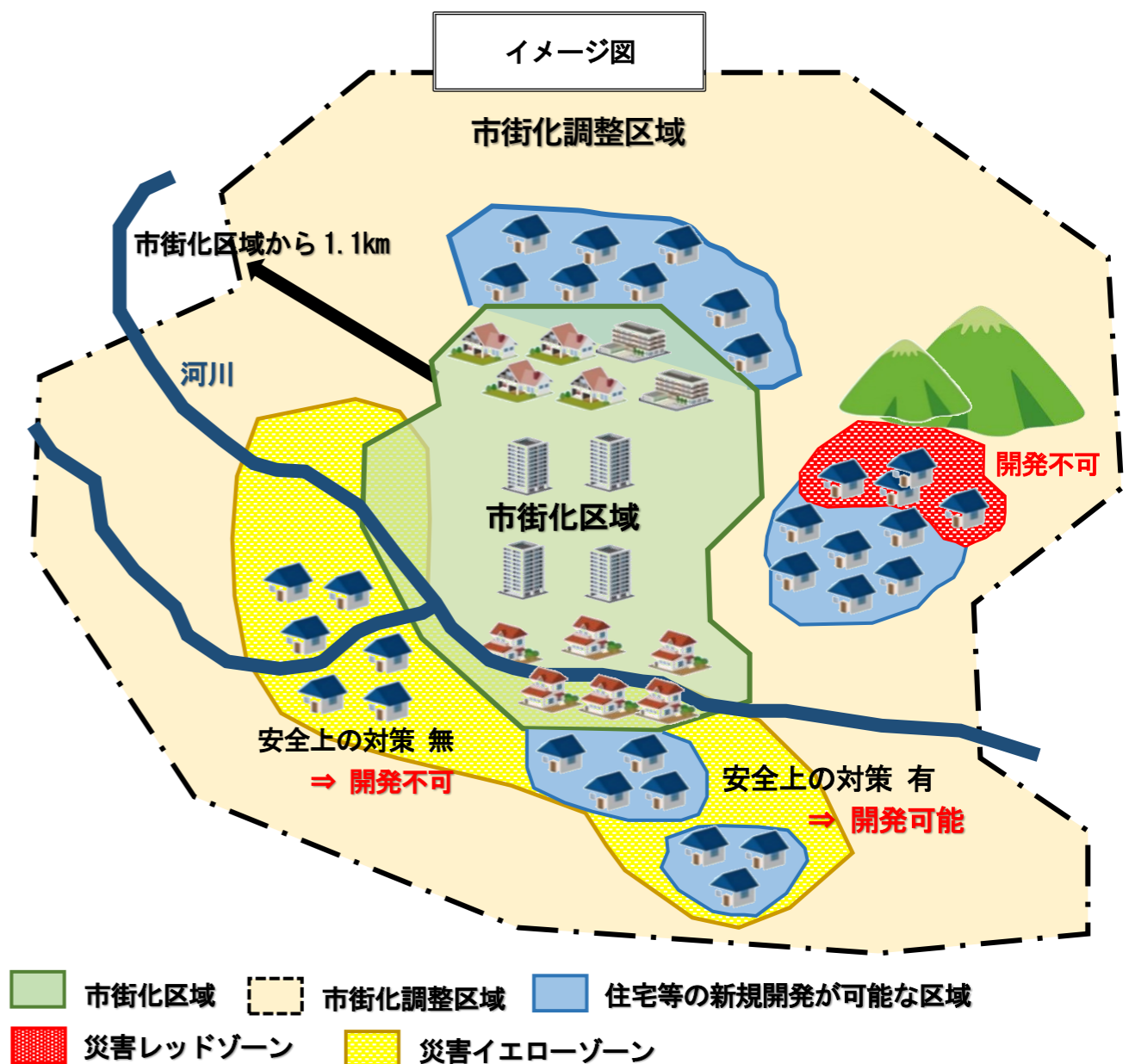
令和6年4月1日

### 災害レッドゾーン

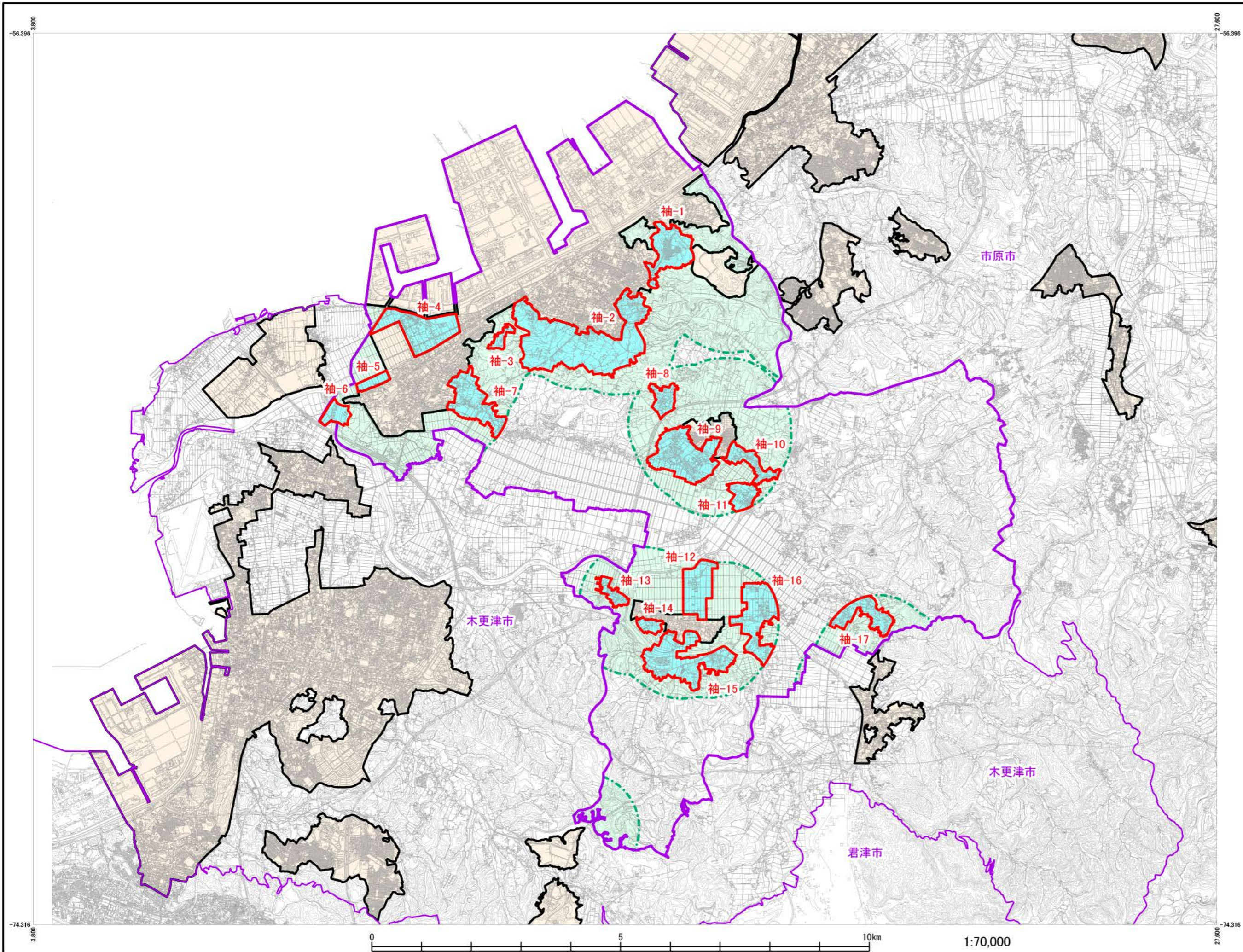
- ・ 災害危険区域
- ・ 地すべり防止区域
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 土砂災害特別警戒区域
- ・ 浸水被害防止区域

### 災害イエローゾーン

- ・ 土砂災害警戒区域
- ・ 浸水想定区域のうち洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域
- ・ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域



袖ヶ浦市 都市計画法第34条第11号条例区域図(位置図)(案)



都市計画法第34条第11号条例区域は、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条第1項第1号から第3号までに該当する区域から同項第4号の区域(※) (当該指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実に見込まれる区域を除く。)を除いた区域とします。

- (※)
- ・災害危険区域  
(建築基準法第39条第1項)
  - ・地すべり防止区域  
(地すべり等防止法第3条第1項)
  - ・急傾斜地崩壊危険区域  
(急傾斜地法第3条第1項)
  - ・土砂災害特別警戒区域  
(土砂災害防止法第9条第1項)
  - ・浸水被害防止区域  
(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
  - ・農用地区域  
(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)
  - ・第一種農地  
(農地法第4条第6項第1号口、第5条第2項第1号口)
  - ・甲種農地  
(農地法施行令第6条 その他)
  - ・保安林  
(森林法第25条第1項、第25条の2第1項・第2項)

凡 例	
	行政界
	市街化区域
	市街化区域から1.1kmの範囲
	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1項第1号から第3号までに該当する区域

(11号条例区域は、連たんの要件で専用住宅などを建てることのできる可能性のある区域を示したものであり、道路・排水などの技術的な基準を満たさなければ建築物を建築することはできません)