

変更計画書

用途地域の指定のない区域内における容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの制限を定める区域並びにこれらの数値

(千葉県知事指定)

区域	面積	法第52条第1項第8号の規定による数値 (容積率)	法第53条第1項第6号の規定による数値 (建蔽率)	法別表第三(に)欄5の項の数値 (道路高さ制限)	法第56条第1項2の規定による数値 (隣地高さ制限)
旭都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域	約 12,349ha	20 / 10	6 / 10	1.5	1.25
合計	約 12,349ha				

「区域は計画図(総括図)表示のとおり」

理由

旭都市計画区域のうち、このたび新たに都市計画区域に編入される区域の用途地域の指定のない区域内において、土地利用の状況等を考慮し、地域の実情に応じた建築形態制限を追加するため。

変更計画書（新旧対照表）

用途地域の指定のない区域内における容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの制限を定める区域並びにこれらの数値

（千葉県知事指定）

区域	法第52条第1項第8号の規定による数値 (容積率)	法第53条第1項第6号の規定による数値 (建蔽率)	法別表第三(に)欄5の項の数値 (道路高さ制限)	法第56条第1項二の規定による数値 (隣地高さ制限)	新旧区域別面積		面積の増減
					新	旧	
旭都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域	20/10	6/10	1.5	1.25	約12,349ha	約4,433ha	約7,916ha
合計					約12,349ha	約4,433ha	約7,916ha

白地地域における容積率、建ぺい率等の建築形態規制の見直しについて

旭市は、千葉県の北東部に位置し、千葉市から 50km 圏、また都心から 80km 圏に位置している。北は香取市、東庄町、西は匝瑳市、東は銚子市に接している。

平成 17 年 7 月に海上町、飯岡町及び干潟町が合併し、現在旭地域のみが都市計画区域となっているが、今後は、地域特性を生かした土地利用の誘導を図っていくとともに、医療や福祉、商業が整った安全で良好な居住環境の保全等により、一体の都市として均衡ある発展を推進するため、今回飛び地を除く市全域を都市計画区域とすることになりました。

新たに都市計画区域に編入される用途地域の指定のない海上地域、飯岡地域及び干潟地域については、今後、急激な都市化の進展の見込みもなく、現在の土地利用の状況などを考慮し、地域の実情に応じた建築形態制限を追加するため、既存の旭都市計画区域内と同様の基準を一般基準として追加するものです。

白地地域の現況および特性等
<p>1. 土地利用及び法規制等の状況</p> <p>旭市の白地地域は、12,349ha であり、都市計画区域の約 95%を占めている。新たに追加する区域では 8 割以上が農地、山林などの自然的土地利用となっている。宅地は、県道多古笹本線、小見川海上線、飯岡停車場線沿道や JR 飯岡駅周辺、飯岡漁港周辺などに集中しているほか、白地地域全体に、旧来の集落ごとにまとまって、点在している。市南部の海岸沿いは県立九十九里自然公園に指定されており、自然環境の保全が図られている。</p>
<p>2. 建築動向</p> <p>新たに追加する白地地域の建築物 10,387 件のうち、建蔽率 50%以下かつ容積率 100%以下は 9,597 (約 92%) となっている。また、建蔽率 60%超または容積率 200%超は 319 件 (約 3%) となっている。</p> <p>平成 26 年から令和 5 年の建築動向をみると、総数 1,376 件のうち、1,070 件 (約 78%) が住居系となっている。建蔽率 50%以下かつ容積率 100%以下の建築物は 1,312 件 (約 95%) となっている。また建蔽率 60%超または容積率 200%超の建築物は 19 件 (約 1%) となっており、それらは幹線道路沿道だけではなく白地地域に点在している。</p>
<p>3. 白地地域の将来像</p> <p>「旭市都市計画マスタープラン」では、新たに追加する白地地域は土地利用方針において、干潟八万石に象徴される豊かな田園環境の保全と集落地の生活環境整備、九十九里海岸一体の保全と観光・レクリエーションの拠点としての機能の充実・整備、本市を包み込む台地の緑の保全と森林レクリエーションの拠点としての機能の充実・整備を図るとしている。</p>
<p>4. その他</p> <p>新たに追加する白地地域は、旧旭都市計画区域の白地地域と連担した土地利用となっており、整合性を図る必要がある。</p>
<p>建築形態基準値の設定方針</p> <p>旭市の白地地域は、全体的に農村集落が広く平均して分布している。上記の建築動向では建蔽率 60%以下かつ容積率 200%以下の建築物が約 99%という現状にあって、大きな問題は生じておらず、大半は低層建築物であることから、建蔽率 60%、容積率 200%、道路斜線制限 $\angle 1.5$、隣地斜線制限 20m+$\angle 1.25$ を適用する。</p>