

市街化調整区域における土地利用方針の改定について

1. 改定の理由

本市は、第6次総合計画で、「住みたい・住み続けたいまち」を都市の将来像として掲げ、都市基盤の整備においては、「誰もが快適に暮らせるまち」を目標として、市全体のバランスのとれた快適な生活環境を整備することとしています。「市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準」は、大網駅周辺や国道128号沿道等の都市的ポテンシャルの高い市街化調整区域に適切に土地利用を誘導すべく土地利用方針を定め、都市計画法の「地区計画」を定めることにて、土地利用の実現を可能としておりました。しかし、総合計画の目標を実現するためには、市の課題である人口減少への対応や良好な居住環境の形成、地域コミュニティ維持・改善に対応できる、本市の実情に応じた開発許可制度の運用も必要となります。

そこで、市が開発許可の権限を県から移譲を受けて、市の実情に応じた開発許可制度を運用していく事を前提に、「市街化調整区域の土地利用方針」に、開発許可により土地利用を誘導する区域を新たに追加することとします。

2. 主な改定内容について

●「市街化調整区域における土地利用方針」に、開発許可で土地利用を誘導する区域を追加する。

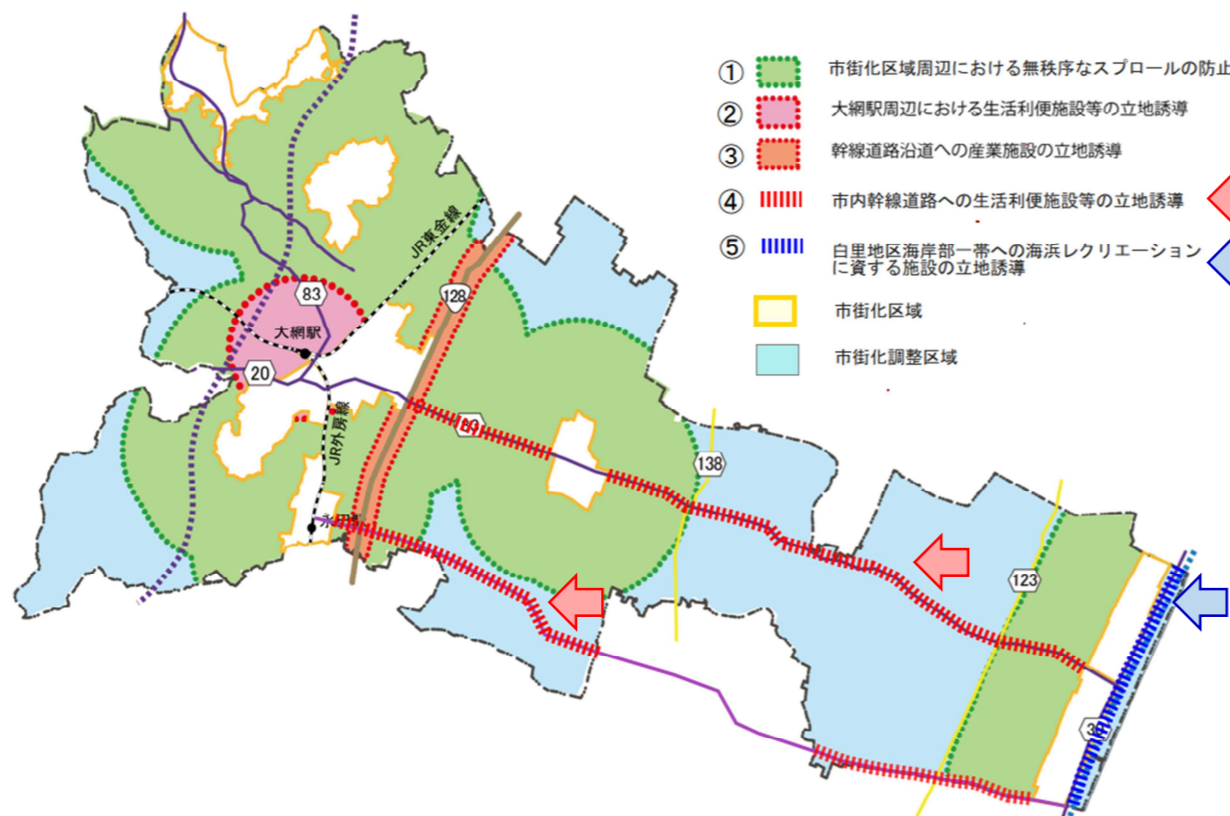
■市街化調整区域の土地利用方針

区分	区域イメージ	対応方策
①市街化区域周辺における無秩序なスプロールの防止	・市街化区域に隣接の区域	地区計画
②大網駅周辺における生活利便施設等の立地誘導	・JR大網駅周辺	地区計画
③幹線道路沿道への産業施設の立地誘導	・国道128号沿道	地区計画
④市内幹線道路沿道への生活利便施設等の立地誘導	・主要地方道山田台大網白里線沿道 ・郡界道路沿道	開発許可（市条例による） ※令和4年4月運用開始
⑤白里地区海岸部一帯への海浜レクリエーションに資する施設の立地誘導	・主要地方道飯岡一宮線から九十九里有料道路に囲まれた区域	開発許可（市条例による） ※令和4年4月運用開始

←追加

←追加

■対象区域



■土地利用の方針

④市内幹線道路沿道への生活利便施設等の立地誘導

●土地利用誘導の考え方

本市の大網地域、増穂地域、白里地域を結ぶ「交流・連携軸」の主要地方道山田台大網白里線と郡界道路の沿道に、生活利便施設等の立地を誘導することで、市街化調整区域に居住する地域住民の生活利便性の向上や地域コミュニティの維持を図ることとします。

●土地利用誘導する区域

主要地方道山田台大網白里線（国道128号交差点から主要地方道飯岡一宮線交差点まで）沿道及び郡界道路（ながた野境から主要地方道飯岡一宮線交差点まで）沿道の市街化調整区域とします。

●土地利用のイメージ

地域住民の日常生活に資する生活利便施設等を中心とした土地利用の誘導を図ります。

●対応方策

開発行為等の許可基準（市条例）による開発許可 ※令和4年4月運用開始

⑤白里地区海岸部一帯への海浜レクリエーションに資する施設の立地誘導

●土地利用誘導の考え方

白里地区海岸部一帯は、「海浜レクリエーションゾーン」に位置づけられており、海浜の自然環境の保全に努めるとともに、通年型の海浜レクリエーションに資する施設の立地を誘導することで、地域観光の活性化を図ることとします。

●土地利用誘導する区域

主要地方道飯岡一宮線と九十九里有料道路に囲まれる市街化調整区域とします。

●土地利用のイメージ

海浜レクリエーションに資する施設を中心とした土地利用の誘導を図ります。

●対応方策

開発行為等の許可基準（市条例）による開発許可 ※令和4年4月運用開始

※「市街化調整区域の土地利用方針」は、農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域や農地法による農地転用などの土地利用規制を解除するものではありません。

3. スケジュール

令和3年8月中旬 8月27日	都市計画審議会 土地利用方針の改定（案）説明 市議会 土地利用方針の改定（案）説明
令和3年9月1日～14日	市民パブリックコメント 土地利用方針の改定（案）意見募集
令和3年9月30日	市議会、都市計画審議会 パブリックコメント結果報告
令和3年12月	土地利用方針の改定 ⇔ 開発行為等の許可基準市条例制定
令和4年4月	土地利用方針の施行 ⇔ 開発行為等の許可基準市条例施行