

市街化調整区域における 土地利用方針

平成 28 年 1 月策定

令和 2 年 4 月改定

令和 3 年 12 月改定(令和 4 年 4 月施行)

大 網 白 里 市

目 次

1. 策定の目的と位置づけ	1
(1) 策定の目的	1
(2) 策定の位置づけ	1
2. 市街化調整区域における土地利用方針	2
2-1 基本的な考え方	2
2-2 対象区域	4
2-3 土地利用の方針	4
(1) 市街化区域周辺における無秩序なスプロールの防止	4
(2) 大網駅周辺における生活利便施設等の立地誘導	5
(3) 幹線道路沿道への産業施設の立地誘導	6
(4) 市内幹線道路沿道への生活利便施設等の立地誘導	6
(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	6

※令和3年12月改定は、令和4年4月1日から施行する。

1. 策定の目的と位置づけ

(1) 策定の目的

本市は、昭和58年に市の西部地域を都市計画区域とし、平成元年には市全域を都市計画として、市街化区域及び市街化調整区域に区分し、良好な自然環境と営農環境を保全するとともに、これらと調和した都市環境の整備を図ってきました。

近年では、少子高齢化に対応するためのコンパクトシティの形成及び圏央道スマートインターチェンジ事業や国道128号の4車線化事業等による広域道路ネットワークの波及効果を適切に活用するための土地利用の誘導を図ることが求められています。

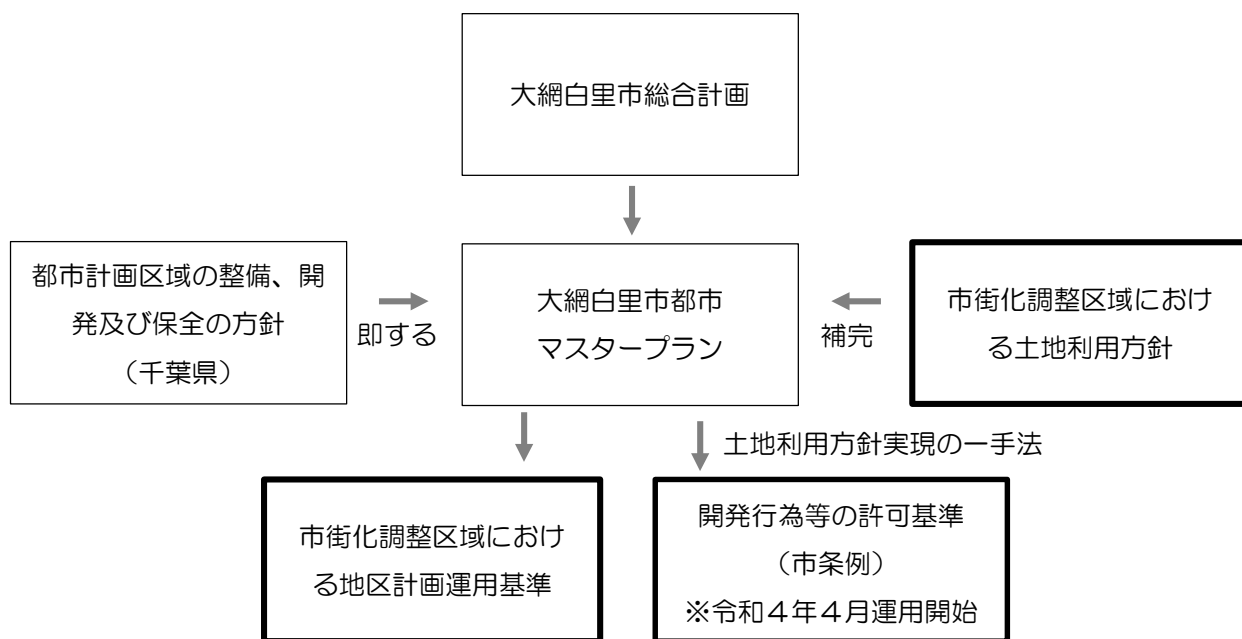
また、本市は千葉・東京方面のベッドタウンとして発展してきたことから、2次、3次産業が脆弱であり、市内における雇用の創出や定住化の促進が課題となっています。

しかしながら、これらの課題の解消に資する政策的に誘導すべき区域の多くは市街化調整区域となっており、機動的かつ合理的なまちづくりを進めていくためには、都市的ポテンシャルの高い区域の適切な土地利用が求められています。

このようなことから、本市では市街化調整区域における自然環境の維持・保全や営農環境の増進を図りながら、社会情勢の急激な変化に対応するとともに、課題を解決して持続可能なまちづくりを進めるために市総合計画において示された土地利用の実現を図るため、「市街化調整区域における土地利用方針」及び「市街化調整区域における地区計画運用基準（別冊）」を定めるものです。

(2) 策定の位置づけ

「市街化調整区域における土地利用方針」は、大網白里市総合計画等の上位計画の土地利用方針を補完する方針であり、「市街化調整区域における地区計画運用基準（別冊）」は、土地利用方針実現のため、適切な地区計画の誘導を行うための市の運用基準となります。



2. 市街化調整区域における土地利用方針

2-1 基本的な考え方

市街化調整区域は、都市計画法において「市街化を抑制すべき区域」と規定されています。本市における市街化調整区域は約 5,174ha で、都市計画区域の約 89%を占める広大な区域です。この区域に、多くの既存集落が分布し、優良な農地や自然環境が形成されています。

しかし、市街化調整区域の人口は減少傾向にあり、またかつてのスプロール的な宅地化により一部では農地や自然的土地利用の荒廃等がみられます。

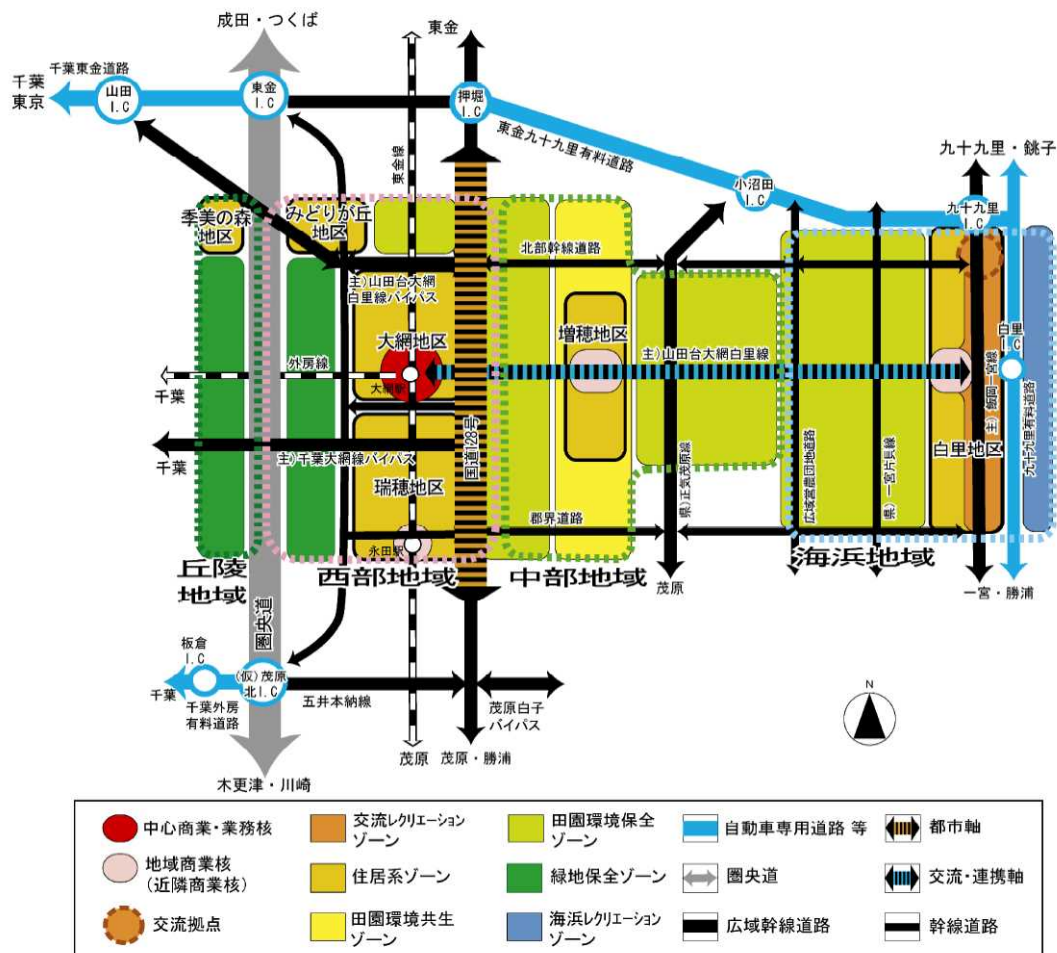
今後は、市街化調整区域における無秩序な土地利用の改廃を抑制するとともに、活力ある持続可能な地域づくりを進める必要があります。

大網白里市第6次総合計画では、市街化調整区域に係わる土地利用方針として、「農地と田園環境を保全する土地利用」、「豊かな自然環境を保全する土地利用」をうたっており、同時に、大網駅周辺を中心核の形成、国道128号沿道における商業・業務機能の誘導が示されています。

また、人口減少・高齢化の進行により、地域コミュニティや日常生活の維持、地域での生計の確立などに対応したまちづくりが求められています。

以上を踏まえ、市街化調整区域の土地利用を適切に誘導すべく、土地利用方針を定めるものとします。

将来都市構造図（大網白里市都市マスタープランより）

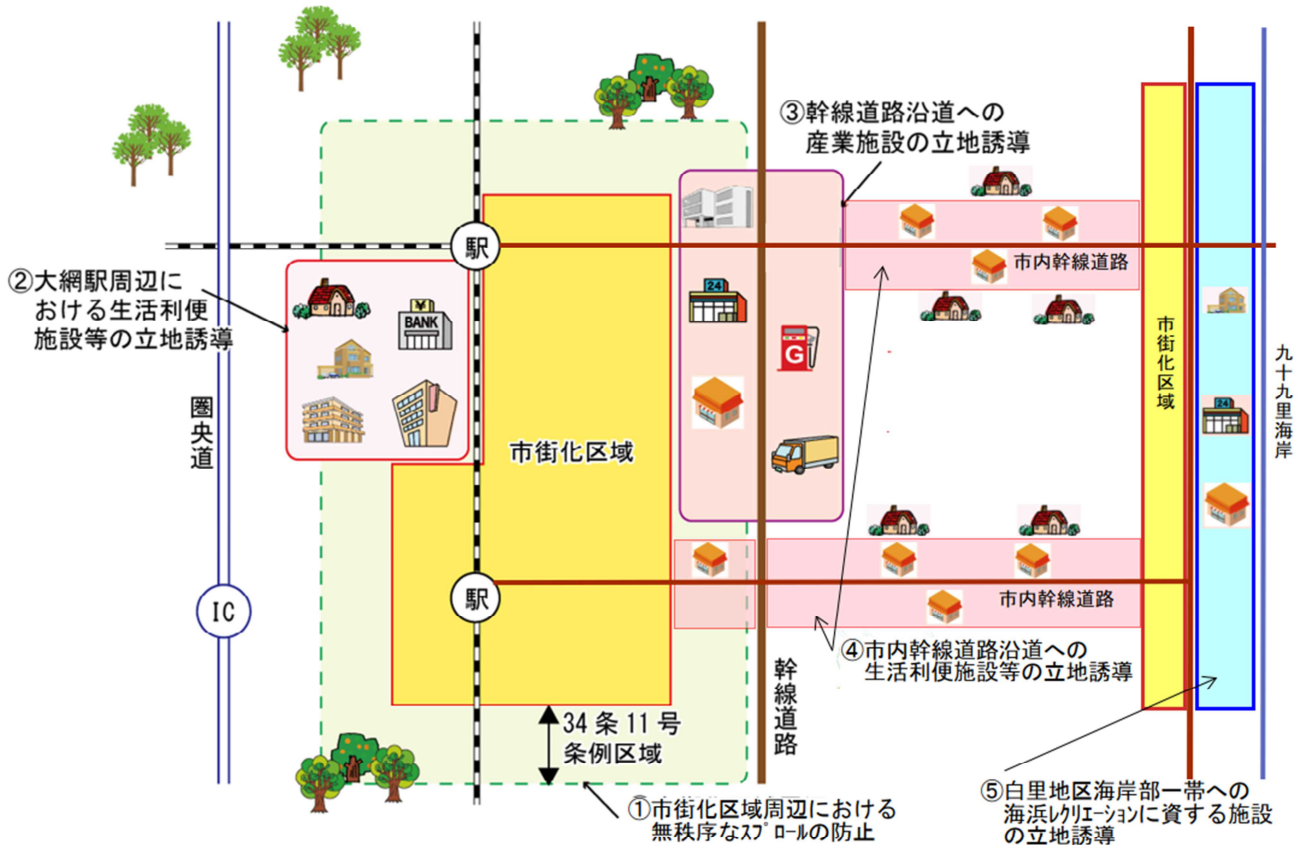


【市街化調整区域の土地利用方針】

基本的考え方を受け、市街化調整区域の土地利用方針を以下の様に定めます。

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	・市街化区域に近隣接の区域	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 (長期的には市街化区域への編入)
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

市街化調整区域の土地利用方針イメージ図

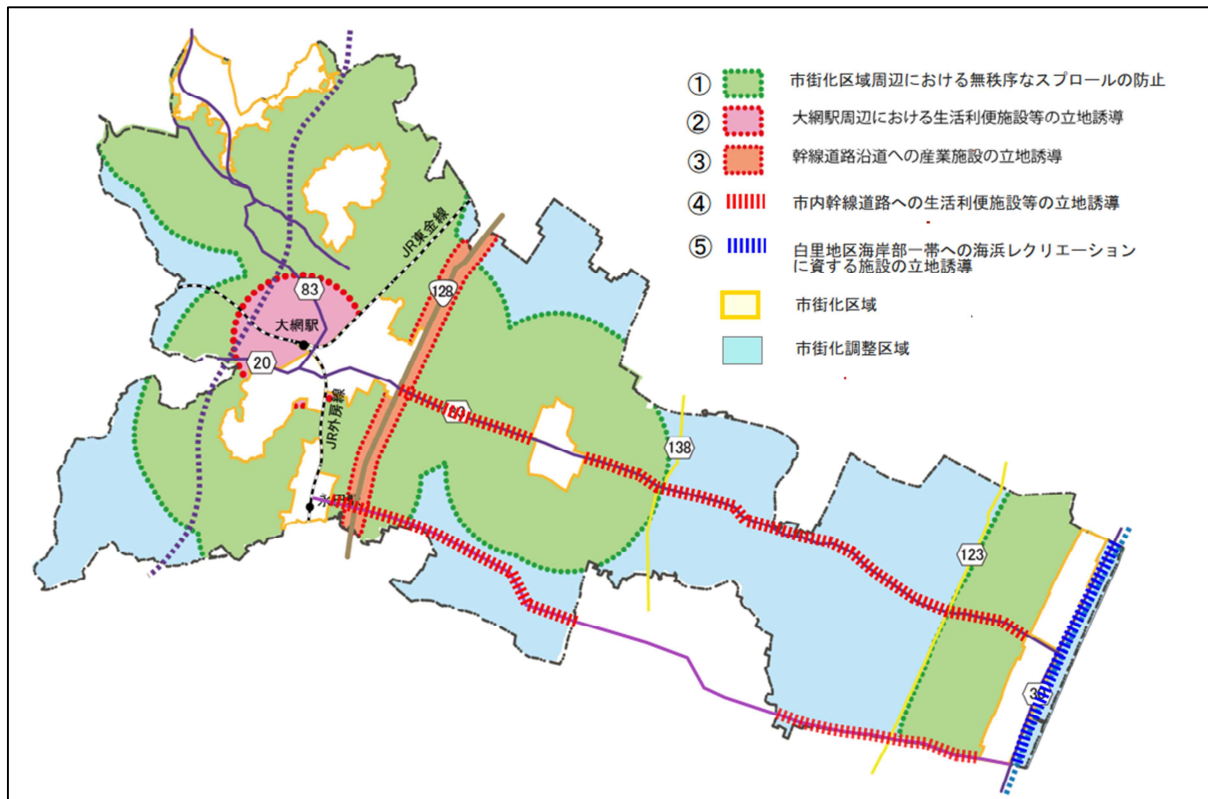


※「市街化調整区域の土地利用方針」は、農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域や農地法による農地転用などの土地利用規制を解除するものではありません。

2-2 対象区域

市街化調整区域における土地利用の方針を実現するための対象区域は下図の範囲と想定し、土地利用の類型毎に土地利用方針を設定します。

対象区域図



2-3 土地利用の方針

(1) 市街化区域周辺における無秩序なスプロールの防止

○土地利用誘導の考え方

市街地周辺（市街化区域に隣接する区域）は、市街化の圧力が強く、無秩序なスプロール化が懸念される区域であるといえます。

一方で、市街化調整区域では、都市計画法や開発行為の許可基準により、一定の条件を満たす開発行為や建築行為が認められています。

そのため、市街地に隣接する位置的ポテンシャルの高い区域については、地区計画により無秩序な市街化を抑制しつつ、良好な市街地の形成を図ることとします。

○土地利用誘導をする区域

市街化区域から概ね1km（概ね：1割程度）以内の都市計画法第34条第11号に基づき市条例で定めた区域とします。

※本項以降に示される土地利用方針に該当する区域については、本項は適用しないものとします。

○土地利用のイメージ

市街化区域に隣接する区域として、良好な住環境の形成を図るため、市条例（都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（令和3年12月17日条例26号））に則り、第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物を中心とした土地利用形成を目指します。

○対応方策

地区計画運用基準に基づく地区計画

(2) 大網駅周辺における生活利便施設等の立地誘導

○土地利用誘導の考え方

大網駅南部・北部の駅周辺の市街化調整区域については、利便性の高い地区でありながら、屋外低利用地としての利用が主で、鉄道駅周辺地域としてのポテンシャルが活かされていません。そのため、駅の利便性確保と、まちの中心核としての商業・業務施設等の立地を誘導するルールを設けることで、駅周辺地域の活性化を図ることとします。

なお、長期的には市街地整備事業の熟度が高まった段階で、市街化区域への編入を目指します。

○土地利用誘導をする区域

大網駅から概ね1 km以内の市街化調整区域とします。

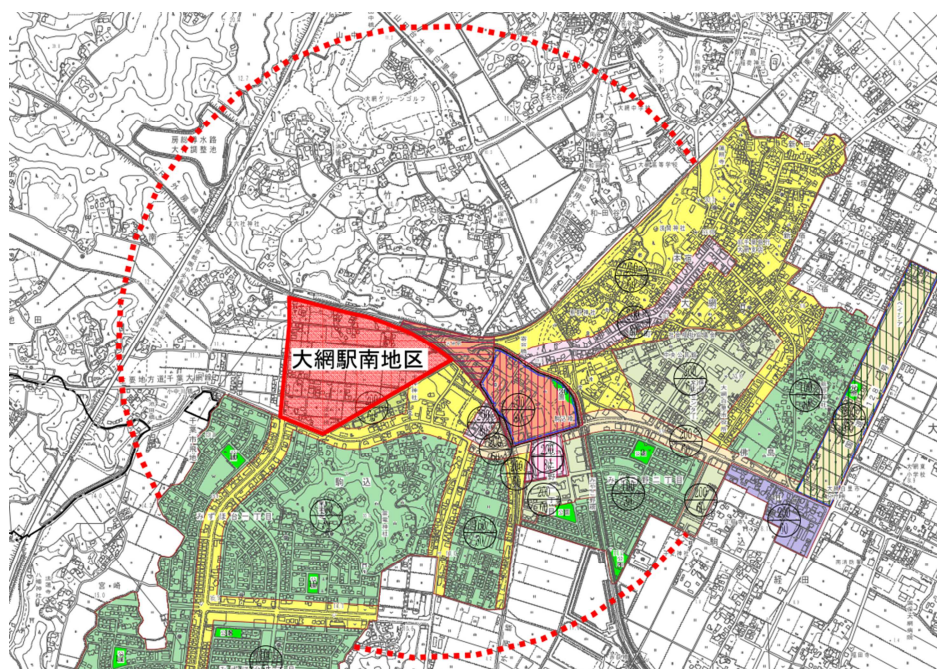
○土地利用のイメージ

本市の玄関口にふさわしい商業・業務機能や都心居住機能及び駅利用者の利便施設を中心とした土地利用形成を目指します。なお、大網駅南地区については、市が策定する基本計画又は実施計画に即した土地利用の誘導を図ります。

○対応方策

地区計画運用基準に基づく地区計画

大網駅南地区区域図



- 大網駅からおおむね1 kmの範囲
- 大網駅南地区の範囲

(3) 幹線道路沿道への産業施設の立地誘導

○土地利用誘導の考え方

国道 128 号沿道については、「周辺の自然環境に配慮した、沿道立地型の商業・業務機能の誘導」を図るべき地区であり、また、千葉県開発審査会提案基準における指定路線となっており、流通業務施設や沿道サービス施設等の立地を誘導するルールを設けることで、都市の軸の形成を図ることとします。

○土地利用誘導をする区域

国道 128 号の沿線の概ね 100m 以内の市街化調整区域とします。

○土地利用のイメージ

本市の都市軸としての幹線道路沿道にふさわしい、沿道サービス型商業業務系施設を中心とした土地利用を目指します。

○対応方策

地区計画運用基準に基づく地区計画

(4) 市内幹線道路沿道への生活利便施設等の立地誘導

○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