

# 市街化調整区域における地区計画の提案に係る注意事項 (国道128号沿道地区)

## 1. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

市街化調整区域における地区計画は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではありません。本制度を活用して開発行為を行おうとする場合には、地域の特性に応じた地区計画を定める手続きと、地区計画に適合した内容で開発許可等の手続きが必要となります。なお、この地区計画の策定は、土地所有者等が主体となって、都市計画の提案制度を活用することを原則とし、以下の点にご注意ください。

## 2. 地区計画に係る制限

市街化調整区域における地区計画（国道128号沿道）は、次の制限の範囲で定めるものとします。

制限の種類	制限の内容
決定できる区域	国道128号沿道 ・ 国道128号に接すること ・ 国道128号よりおおむね100m以内 (ただし、国道128号と平行する道路又は水路までを区域とする場合は、国道128号より150m以内とする)
決定に必要な規模	おおむね0.5ha以上の区域
建築物等の用途の制限	商業施設（風俗施設を除く）、事務所施設、流通業務施設、自動車ディーラー、公益施設、集会所以外の建築物を制限する
容積率、建ぺい率の最高限度	容積率200%、建ぺい率60%以下で適切に定める
建築物の高さの最高限度	15m以下とし、適切に定める
その他の制限	壁面の位置の制限、道路幅員の制限 等

## 3. 提案に必要な要件

都市計画の提案を行うことができる要件は、次のとおりです。

- ・ 0.5ha以上の一団の土地であること
- ・ 都市計画法第13条その他の法令に基づく都市計画に関する基準に適合していること
- ・ 提案しようとする区域内の土地所有者等及び土地の地積の合計の3分の2以上の同意を得ていること

## 4. 地区計画を定めることができない区域

農業振興地域の農用地区域、集团的優良農地等の他法令で規制されている地域で、土地利用を進めることが適当でない区域には、地区計画を定めることができません。

(国道128号沿道には、農用地区域、集团的優良農地等の農地に係る土地利用規制がありますが、本制度はこれらの土地利用規制を解除するものではありません。)

※ 地区計画を定めようとする区域に農地が含まれる場合は、農地転用の許可の可否や農用地区域からの除外の可否等について、事前の確認や調整が必要となります。

地区計画の提案に関する農地関連の調整については、あらかじめ都市整備課にご相談ください。

事項	担当課	電話番号
地区計画の提案に関する事前相談	都市整備課 (本庁舎別棟1階)	0475-70-0364
農地転用許可制度に関する事項	農業委員会事務局 (分庁舎3階)	0475-70-0393
農業振興地域の農用地区域に関する事項	農業振興課 (分庁舎3階)	0475-70-0345

### ■農地について

農地転用が許可されないと見込まれる農地は、地区計画を定めることができません。

なお、農地転用の可否については、該当する農地の状況に応じて個別に判断されます。

参考

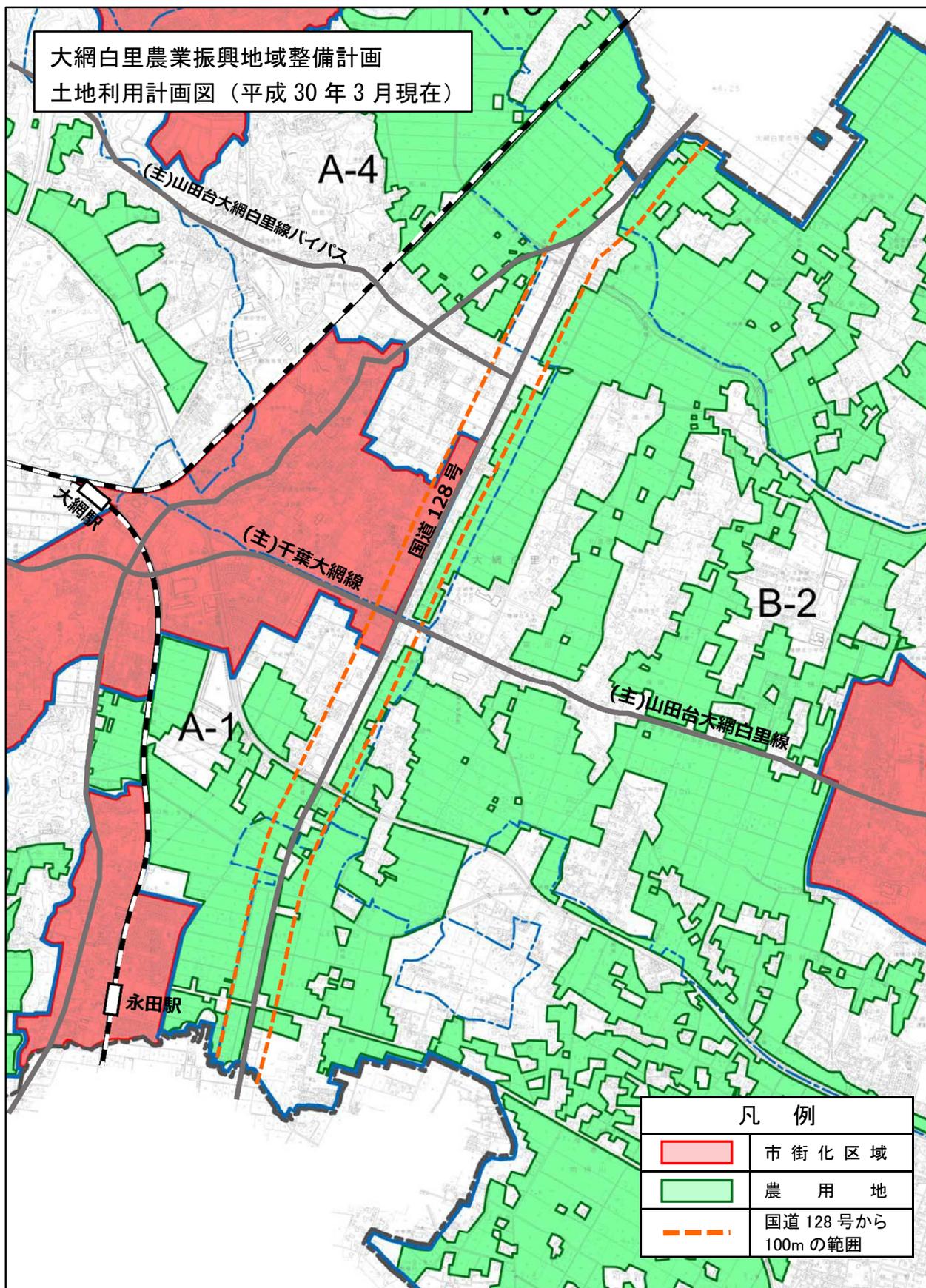
#### 【農地区分及び転用許可の方針】

農地区分		許可の方針
生産性の高い優良農地	<b>&lt;農用地区域内農地&gt;</b> 市が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内的の農地	原則不許可
	<b>&lt;甲種農地&gt;</b> 市街化調整区域内的の ・農業公共投資後8年以内農地 ・集団農地で高性能農業機械での営農可能農地	
	<b>&lt;第1種農地&gt;</b> ・集団農地(10ha以上) ・農業公共対象農地 ・生産力の高い農地	
<b>&lt;第2種農地&gt;</b> ・農業公共投資の対象となっていない小集団の生産力の低い農地 ・市街地として発展する可能性のある農地		第3種農地に立地困難な場合等に許可
<b>&lt;第3種農地&gt;</b> ・都市的整備がされた区域内的の農地 ・市街地にある農地		原則許可

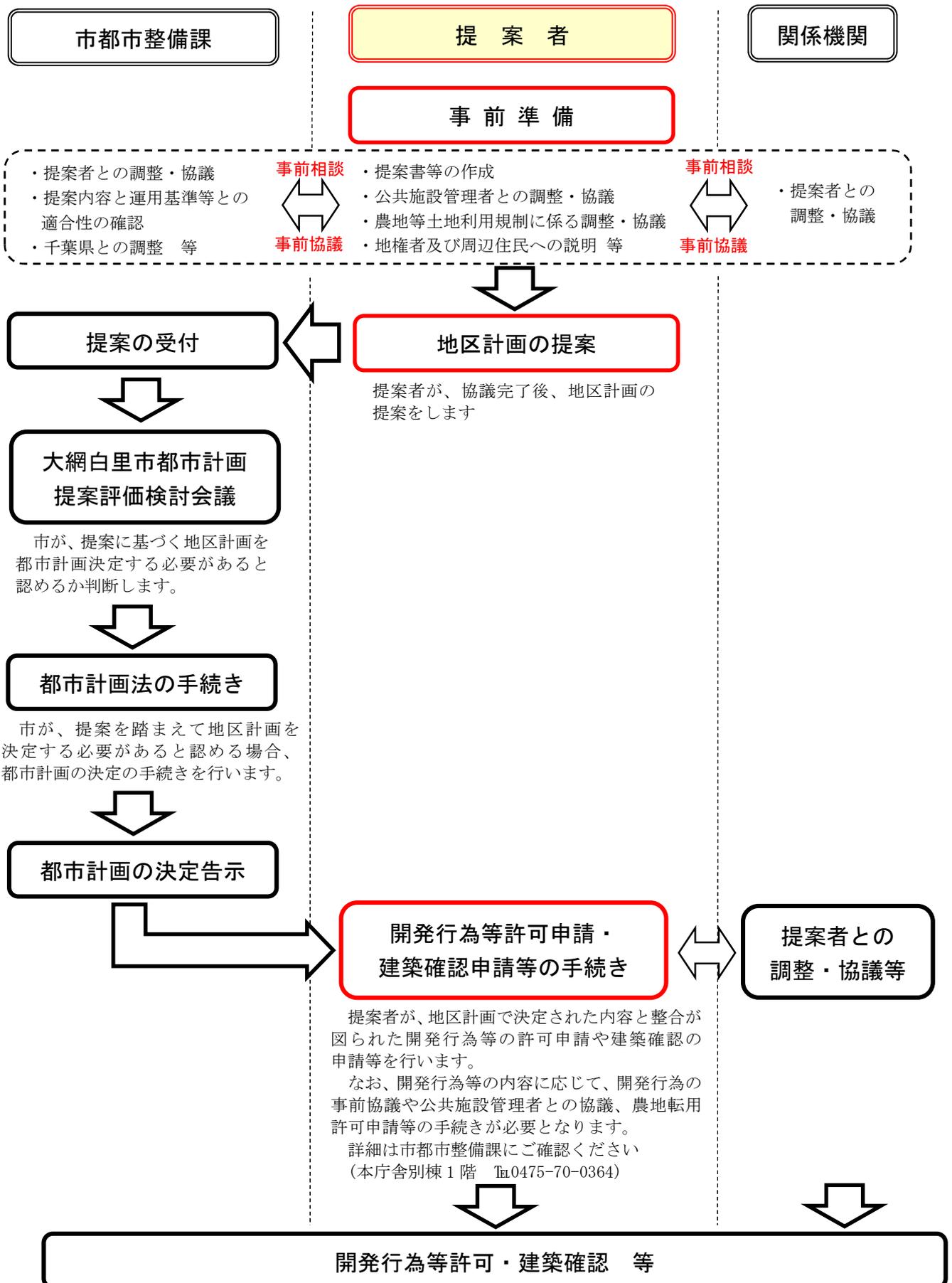
## ■農用地区域について

農業振興地域の農用地区域は、地区計画を定めることができません。  
国道128号沿道地区の農用地区域は、下の土地利用計画図のとおりです。

参 考



## 5. 地区計画の提案及び開発行為等手続きの流れ（概要）



※本制度の詳細は、「市街化調整区域における土地利用方針」、「市街化調整区域における地区計画運用基準」、「都市計画の提案制度ガイドライン」をご確認ください。

(問合せ：大網白里市都市整備課 (本庁舎別棟 1階 TEL 0475-70-0364))