

市街化調整区域における地区計画運用基準

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. 市街化調整区域における地区計画運用基準	1
1-1 運用基準策定の趣旨	1
1-2 市街化調整区域における地区計画の運用基準の基本的考え方	1
(1) 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方	1
(2) 地区計画の種類	2
(3) 地区計画の想定対象区域	2
(4) 地区計画の基本的な条件	2
1-3 地区計画の種類と運用基準	4
(1) スプロール防止型	4
(2) 駅周辺地域活性型	5
(3) 幹線道路沿道整備型	6
(4) 公共公益施設整備型	7
1-4 都市計画の提案制度の手続きについて	8
都市計画の提案制度のフロー	9

※令和3年12月改定は、令和4年4月1日から施行する。

1. 市街化調整区域における地区計画運用基準

1-1 運用基準策定の趣旨

平成 18 年の都市計画法改正により市街化調整区域における大規模開発の許可基準が廃止された一方で、都市計画法第 34 条第 10 号の規定に基づき、地区計画の内容に適合したものについては市街化調整区域において開発許可ができることとなりました。

地区計画は、地域特性に応じたきめ細かい観点から土地利用を推進する制度であり、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を踏まえながら、地域固有の資源や既存ストックなど、地域特性に応じた良好な地域環境と地域活力の維持、増進と地域振興等に向けた地域づくりを支援することを可能とする制度といえます。

また、地区計画は、地域の実情に応じて定めるものであり、地域住民の発意や合意形成のもとで定めることが必要となります。

市街化調整区域の地区計画については、都市計画で原則として開発を抑制すると位置づけている区域において、その目的を明らかにした上で開発を認めていく制度でもあり、運用にあたっては、計画区域周辺の環境への影響、都市基盤施設の状況や、当該開発目的が本市のまちづくりの方向性と合致しているか等について、十分考慮したうえで対応していくことが重要です。

以上を踏まえ、本市の市街化調整区域における土地利用方針のなかで、特に地区計画の活用が必要となる土地利用方針類型について、地区計画制度を適切に運用するため、市街化調整区域における地区計画の運用基準を定めるものです。

1-2 市街化調整区域における地区計画の運用基準の基本的考え方

(1) 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

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。

地区計画の策定にあたっては、区域の周辺の市街化を促進したり、農業・自然環境等への影響を及ぼすものであってはなりません。さらに、地区計画により実現される土地利用により、市街化区域内の人口や産業の流出、商業衰退等を招かないものであることが必要です。

また、地区計画は、街区単位での土地利用を念頭に作成されるもので、個別の開発を実現するための手段ではありません。そのため、地域の特性に応じて適切な規模を確保することが必要となります。

市街化調整区域における地区計画は、都市計画法第 34 条 10 号に基づき地区計画に適合する開発行為が許可されることから、大網白里市が主体となって地区計画を作成するのではなく、あくまで地元地権者の発意のもとで作成することが望ましいといえます。

そのため、都市計画の提案制度により地区計画を策定することを原則とします。

(注：都市計画提案制度の区域は 0.5ha 以上が要件)

(2) 地区計画の類型

地区計画は、市街化調整区域における無秩序なスプロールの防止、地域の産業振興、都市機能の維持等に寄与するもので、地区計画の類型を以下のように設定します。

地区類型	地区計画の基本的考え方
スプロール防止型	・市街化区域縁辺部において、地区内の建築行為に一定の制限を設けることで秩序ある土地利用を誘導し、住環境の悪化を防止するものとします。
駅周辺地域活性化型	・まちの中心核として、商業・業務施設の集積と、住宅や生活利便施設の立地を誘導することで、駅周辺地域の活性化を図るものとします。
幹線道路沿道整備型	・幹線道路沿道への店舗や物流業務施設等の立地を誘導することで、本市の都市軸の形成を推進するものとします
公共公益施設整備型	・上位計画等に位置づけられた公共公益施設の整備に関する事業を適切に進めるものとします

(3) 地区計画の想定対象区域

市街化調整区域の想定される対象区域は、上記の類型ごとに以下のように設定します。

地区類型	設定可能区域
スプロール防止型	・市街化区域から概ね 1 km 以内の都市計画法第 34 条第 11 条に基づき市条例で定めた区域 但し、以降に示す区域を除く
駅周辺地域活性化型	・大網駅から概ね 1 km 以内の市街化調整区域
幹線道路沿道整備型	・国道 128 号の沿線の概ね 100m 以内の市街化調整区域
公共公益施設整備型	・上位計画等に位置づけられた公共公益施設の整備に必要な範囲

(4) 地区計画の基本的な条件

①上位計画との整合

地区計画は、基本的に「大網白里市総合計画」、「大網白里市都市マスタープラン」、「市街化調整区域における土地利用方針」等の上位計画、及び千葉県定める「都市計画区域の整備、開発、保全の方針」と整合が図られていることが必要です。

また、「都市計画区域の整備、開発、保全の方針」に定める人口フレーム、産業フレームの範囲内のものであることが必要です。

②事業の確実性等

地区計画は、開発行等による計画的な市街地整備、地区施設等の整備等が確実に見込まれる必要最小限の区域とします。

地区施設は、給排水計画、交通施設等の諸計画に即した配置・規模・形態とします。

地区整備計画は、周辺的生活環境、自然環境との調和を欠くおそれがなく、景観に十分配慮したものとします。

③地区計画を定めることができない区域

地区計画の区域には、以下の地域・地区等を含まないこととします。ただし、法令等による指定や規制が解除されることが確実と認められる場合は、この限りではない。

- ・ 農業振興地域の農用地区域、集团的優良農用地、農業生産性の高い農用地又は土地基盤整備事業の完了、実施中若しくは計画中の受益区域内に含まれる農地
- ・ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
- ・ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
- ・ 保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林施設予定地区又は保安林整備計画において保安林の指定が計画されている土地の区域
- ・ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
- ・ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
- ・ 砂防指定地、地すべり防止地区、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、河川のはんらん区域、湛水、土砂流出、地すべり等により災害の危険が大きいと想定される区域
- ・ 近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区、鳥獣保護区特別保護地区、その他緑地として特に保全すべき土地
- ・ 国、県、市町村指定の史跡若しくは名勝、天然記念物に係る地域、県指定の旧跡又は選定重要遺跡に係る地域
- ・ 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
- ・ その他、他法令による規制がされている地域で、土地利用を進めることが適当でないと認められる区域

④農地における留意点

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が必要な土地においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が見込まれていること。

1-3 地区計画の種類と運用基準

(1) スプロール防止型

市街化区域縁辺部において、地区内の建築行為に一定の制限を設けることで秩序ある街並みづくりを誘導し、住環境の悪化を防止するものとします。

決定できる区域		市街化区域から概ね1 km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で、他の地区計画を定めることができる区域を除く	
決定に必要な規模		おおむね0.5ha以上の区域	
地区整備計画	建築物等	建築物等の用途の制限	原則として、第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物以外を制限する
		容積率の最高限度	100%以下とし、適切に定める
		建ぺい率の最高限度	50%以下とし、適切に定める
		敷地面積の最低限度	原則として180 m ² 以上とし、適切に定める
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、原則として1 m以上とする
		建築物の高さの最高限度	10m以下とし、適切に定める
		建築物の形態・意匠の制限	建築物の形態・意匠は、大網白里市景観形成基準に即したものとする
		かき・柵の構造	原則として、生垣、透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するものとし、適切に定める
	地区施設	道路	道路の幅員は6m以上とし、通学路の場合は9m以上として適切に定める
		公園・緑地等	地区計画区域面積の3%以上とし、適切に定める
その他		周辺の状況等を勘案し、適切に定める	

(2) 駅周辺地域活性型

大網駅周辺地域は、商業・業務ゾーンとして都市の中核となる地域であり、既存市街化調整区域についても、中核にふさわしい施設立地を誘導します。

大網駅南地区については、市街地整備に向けた検討を進めており、地区計画においては将来の整備との整合にも配慮する必要があることから、市が策定する基本計画又は実施計画に即したものとします。

決定できる区域		大網駅からおおむね1kmの範囲内		
		大網駅南地区	大網駅南地区以外	
決定に必要な規模		おおむね0.5ha以上の区域		
地区整備計画	建築物等	建築物等の用途の制限	市が策定する基本計画又は実施計画に即したものとし、適切に定める	住宅、共同住宅及びそれらの附属建築物、生活利便施設※、公益施設以外の建築物を制限する (生活利便施設は床面積500㎡以下、敷地面積1,000㎡未満とする)
		容積率の最高限度	市が策定する基本計画又は実施計画に即したものとし、適切に定める	200%以下とし、適切に定める
		建ぺい率の最高限度	市が策定する基本計画又は実施計画に即したものとし、適切に定める	60%以下とし、適切に定める
		敷地面積の最低限度	原則として180㎡以上とし、適切に定める	
		壁面の位置の制限	必要に応じ、適切に定める	
		建築物の高さの最高限度	必要に応じ、適切に定める	
		建築物の形態意匠の制限	建築物の形態・意匠は、大網白里市景観形成基準に即したものとする	
		かき・柵の構造	原則として、生垣、透視可能なフェンス、鉄柵、その他これらに類するものとし、適切に定める	
	地区施設	道路	市が策定する基本計画又は実施計画に即したものとし、適切に定める	道路の幅員は原則として6m以上とし、都市計画法第33条の開発許可基準等に準じて適切に定める
		公園・緑地等	必要に応じ、適切に定める	
		公共空地(調整池)	市が策定する基本計画又は実施計画に即したものとし、適切に定める	周辺の状況等を勘案し、適切に定める
その他		市が策定する基本計画又は実施計画に即したものとし、適切に定める	周辺の状況等を勘案し、適切に定める	

※生活利便施設：住宅の周辺にある生活に必要な施設 (例) 店舗、飲食店、病院、銀行、郵便局 等

- 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が必要な土地においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が見込まれていること。

(3) 幹線道路沿道整備型

国道 128 号沿道については、広域的な交流と連携を促進する都市軸として、沿道に商業・業務機能を配置するものとされています。

そのため、周辺環境に配慮しつつ、上記に適合した施設立地を誘導する地区計画を定めるものとします。

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	
地区整備計画	建築物等	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
		容積率の最高限度	200%以下で適切に定める
		建ぺい率の最高限度	60%以下で適切に定める
		敷地面積の最低限度	必要に応じ、適切に定める
		壁面の位置の制限	原則として、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路の境界線及び隣地境界線までの距離は、次のとおりとする (1) 延べ床面積が 150 m ² 以下の建築物は、1m以上 (2) 延べ床面積が 150 m ² を超え、500 m ² 以下の建築物は、2m以上 (3) 延べ床面積が 500 m ² を超え、3,000 m ² 以下の建築物は、3m以上 (4) 延べ床面積が 3,000 m ² を超える建築物は、4m以上
		建築物の高さの最高限度	15m以下とし、適切に定める
		建築物の形態・意匠の制限	建築物の形態・意匠は、大網白里市景観形成基準に即したものとする
		かき・柵の構造	原則として、生垣、透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するものとし、適切に定める
	地区施設	道路	道路の幅員は原則として 6m 以上とし、敷地の出入口に面する道路の幅員は 9m 以上として適切に定める
		公園・緑地等	必要に応じ、適切に定める
その他		周辺の状況等を勘案し、適切に定める	

- 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が必要な土地においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が見込まれていること。

(4) 公共公益施設整備型

公共公益施設の整備に関する事業を適切に進めるために、必要に応じて地区計画を定めるものとします。

決定できる区域		上位計画等に位置づけられた公共公益施設の整備に必要な範囲	
決定に必要な規模		公共公益施設整備に対応し、適切に定める	
地区整備計画	建築物等	建築物等の用途の制限	必要に応じ、適切に定める
		容積率の最高限度	必要に応じ、適切に定める
		建ぺい率の最高限度	必要に応じ、適切に定める
		敷地面積の最低限度	必要に応じ、適切に定める
		壁面の位置の制限	必要に応じ、適切に定める
		建築物の形態・意匠の制限	建築物の形態・意匠は、大網白里市景観形成基準に即したものとする
		かき・柵の構造	原則として、生垣、透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するものとし、適切に定める必要に応じ、適切に定める
	地区施設	公共公益施設整備に対応した土地利用に応じて定める	

1-4 都市計画の提案制度の手続きについて

地区計画を含む都市計画の決定・変更に関しては、都市計画法第21条の2において、「都市計画の提案制度」が定められています。これまでは行政が提案する都市計画に関しては、住民は受け身で意見を言う立場でしたが、この制度を活用することにより、住民自らが都市計画の決定や変更の提案を行うことができるようになり、住民自らが主体的かつ積極的にまちづくりに関与することができるようになりました。

市街化調整区域における地区計画については、地域のきめ細かい状況を踏まえるとともに、周辺環境との調和が重要となることから、地域住民が主体となって、都市計画の提案制度を活用することを原則とします。

①提案することができる主体

都市計画を提案できる主体は次のいずれかに該当する主体とします。

- 都市計画の提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者（以下、「土地所有者等」といいます。）
- まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人
- 一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人
- 独立行政法人都市再生機構
- 地方住宅供給公社
- まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体

②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。

- 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい0.5ha以上の一団の土地であること
- 都市計画の提案の素案の内容が、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること
- 都市計画の提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること

③提案の手続き

都市計画の提案の手続きについては、「大網白里市都市計画提案制度ガイドライン」（平成28年1月策定）によります。

都市計画の提案制度のフロー

