

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

平成29年12月15日

八千代市

目次

第一章 市街化調整区域における土地利用方針

| | |
|-----------------|----|
| 1. 策定の目的と位置付け | P1 |
| 2. 基本的な考え方 | P2 |
| 3. 土地利用方針 | P3 |
| 市街化調整区域の土地利用方針図 | P6 |

第二章 市街化調整区域における地区計画運用基準

| | |
|-------------------------|-----|
| 1. 運用基準策定の趣旨 | P7 |
| 2. 市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方 | P7 |
| 3. 開発許可基準との関係 | P8 |
| 4. 地区計画の種類と運用基準 | P8 |
| 5. 地区計画等建築基準法条例の制定 | P11 |
| 6. 手続き | P11 |
| 参考. 都市計画提案制度の概要 | P12 |
| 参考. 建築基準法抜粋 | P15 |

第一章 市街化調整区域の土地利用方針

1. 策定の目的と位置付け

(1) 策定の目的

区域区分制度は、都市計画法(以下「法」という。)第7条に規定され、市街地として優先的かつ計画的に整備する市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域に区分することにより、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止と計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成を図ることを目的として定められています。

本市においては、昭和45年7月より市街化区域と市街化調整区域を定め運用をしてきました。近年、市街化調整区域においては、既存集落における住民の高齢化や人口の減少、人口減少に伴う生活利便性の低下、産業構造の変化に伴う産業適地の開発抑制等の課題が見受けられます。

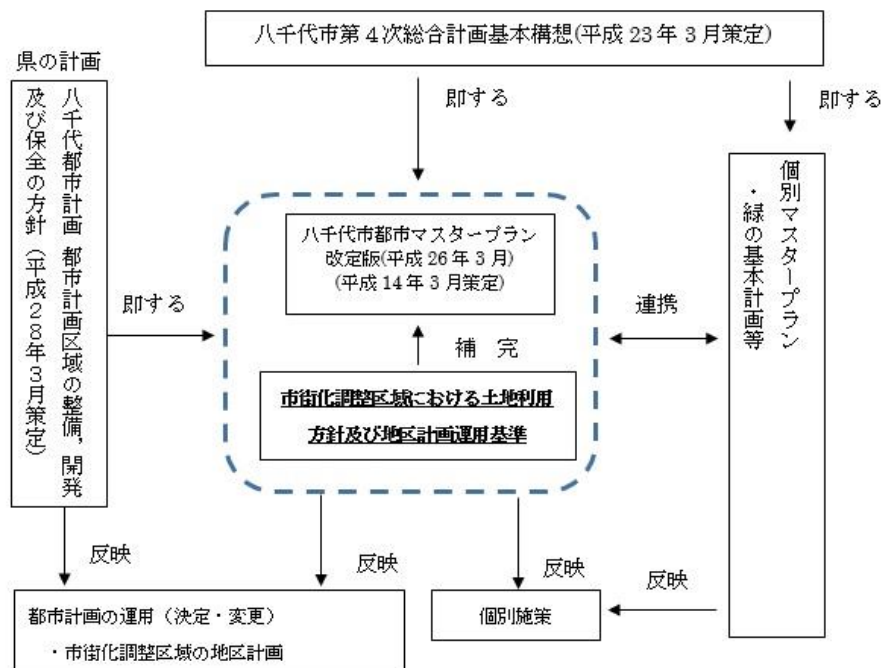
本市は、市域の5割以上を市街化調整区域が占めており、持続可能な都市を目指すためには、市街化調整区域の適正な土地利用を誘導することが重要です。

これらの課題に対応し、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じて、地域における生活環境の保全や地域の活性化を図るため、「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」を定めるものです。

(2) 方針の位置づけ

「市街化調整区域における土地利用方針」は、八千代市第4次総合計画基本構想、八千代市都市マスタープラン等の上位計画に定められた土地利用方針を補完するものであり、「市街化調整区域における地区計画運用基準」は、土地利用方針実現のために必要な地区計画を決定するための運用基準となります。

(上位計画と本方針との関係図)



2. 基本的な考え方

市街化調整区域における課題としては、農地・緑地の保全など土地利用規制に関する面と、既存集落の高齢化や人口減少への対応など土地利用誘導に関する2つの面があります。土地利用規制に関する方針は、「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「区域マスタープラン」といいます。）で次のとおり定められています。

ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

印旛放水路（新川及び花見川）、神崎川、桑納川、勝田川及び高野川周辺で土地改良事業により基盤整備がなされている優良水田地及び陸地区、阿蘇地区の一団性のある優良農地は、今後とも農用地として整備、保全を図る。

イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

印旛放水路（新川及び花見川）、神崎川、桑納川、勝田川及び高野川周辺の水田は、低水地であり、これらの区域が市街化した場合、溢水や湛水の災害発生が予想される。これらの区域については、極力保全に努める。

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定及び運用により、開発行為の抑制等を図り、安全性の確保に努める。

ウ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

優れた自然の風景を有する印旛放水路（新川及び花見川）周辺の地区及び本区域全体に散在する斜面緑地や樹林地については、都市環境及び都市防災上重要なばかりでなく、都市景観としても貴重であり、今後とも積極的にその保全に努め、特に県立八千代広域公園に接する区域については、当該公園と一体的な整備、保全を図る。

また、印旛放水路（新川及び花見川）の沿川区域については本区域における基幹的な緑地軸としての位置付けに鑑み、その南部については県立八千代広域公園と一体的な緑地として、同公園以北については、帯状の緑地として、積極的な整備、保全を図る。

エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

開発行為により都市基盤整備が進められている八千代カルチャータウン地区においては、国道16号にアクセスする交通利便性を活かした土地利用について、地区計画を活用し計画的な誘導を図る。

このため、土地利用の保全に関する考え方は、区域マスタープランの定める方針を継承し、本方針においては、八千代市都市マスタープラン及び区域マスタープランを補完するものとして、土地利用の誘導に関する事項を定めるものとします。

3. 土地利用方針

(1) 市街化区域周辺でのスプロールの防止

○土地利用誘導の考え方：

市街化調整区域は、市街化を抑制することで自然環境の保全を図るという基本的な考え方があります。しかしながら市街化調整区域でも一定の条件を満たす建築物は建築が認められており、これらの建築物が無秩序に建つことにより、保全すべき環境が損なわれ不良な住環境が形成されるなど非効率な土地利用が進む可能性があります。それらを防止するため、一定のルールを設け秩序ある土地利用を誘導するものとします。

なお、将来的には公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくりが求められるため、継続的に指定区域や要件の検証を行なっていきます。

○想定土地利用エリア：

条例で定める地域

○許容建築物：

建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物

(2) 既存集落の生活環境の保全

○土地利用誘導の考え方：

市街化調整区域においては、新たな開発が制限されていることも一因となり、農村地域の既存集落では、居住者の高齢化と人口減少により活力の低下が課題となっています。一方で、営農を希望する方や、自然に囲まれたゆとりある住環境に魅力を感じる方がいても、現行の土地利用規制の下では対応できない状況があります。

既存集落を維持していくためには、年齢構成の偏りや人口の自然減少も考慮し、現況規模を維持していくのに必要な範囲内で、転入者用の自己居住用住宅の建築が認められることが必要です。

自己居住用住宅の建築を可能とする条例の施行により、既存集落の生活環境の保全を図ります。

○想定土地利用エリア：

既存集落周辺で条例で定める地域

○許容建築物：

自己居住用住宅及びその付属物

(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 16 号は、首都圏の環状道路として東京湾沿岸部と内陸部の業務核都市（千葉市、さいたま市など）を結ぶ、広域幹線道路としての機能を有し、広域幹線道路として多くの人と物とが行き交っています。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、物流施設等の流通業務施設が立地可能となっています。

国道 16 号沿道について、広域幹線道路の特性を活かし、流通業務施設や沿道施設等の立地を誘導することで、広域幹線道路の沿道に相応しい土地利用を図ります。

○想定土地利用エリア：

国道 16 号の沿道

○許容建築物：

流通業務施設、沿道サービス施設

(4) 大学等の公共公益施設と一体となって整備される住居及び地域の産業振興等と一体的に整備を図るもの

○土地利用誘導の考え方：

・八千代カルチャータウン地区

都市マスタープラン等上位計画に位置付けられている八千代カルチャータウン地区の大規模住宅開発事業については、事業着手後の社会環境の変化等により事業が停滞している状況にあります。

本地区は、阿蘇地域の商業拠点機能や、主要幹線道路である国道 16 号にアクセスする立地特性を活かした土地利用が求められています。これらのことより、この地区については、事業者が地区の現状や将来展望を勘案し、住宅、商業、業務施設の集積等、持続可能なまちとなるよう事業計画の見直しを行い、地区住民の理解のもとに土地利用計画変更の必要が生じた場合には、地区計画により適切な土地利用の誘導を図ります。

○想定土地利用エリア：

八千代カルチャータウン地区(もえぎ野地区)

○許容建築物：

住宅、大学、公共公益施設、商業施設、業務施設、流通業務施設、交通施設

(5) 公共公益施設に資する土地利用

○土地利用誘導の考え方：

市街化調整区域においても、学校や医療施設、社会福祉施設等、住民の生活に資する公益施設は必要です。これらの施設は人の集まる拠点ともなることから、特に市街化調整区域においては、適切に配置されることが求められます。

また土地利用が進んだ市街化区域内で行なうことが困難又は著しく不相当とされる公共施設や新川などの自然環境を活用した地域振興・観光振興等に寄与すると認められる施設の立地も想定されます。

公共公益施設の立地にあたっては、上位計画等に基づき適正な立地を促します。

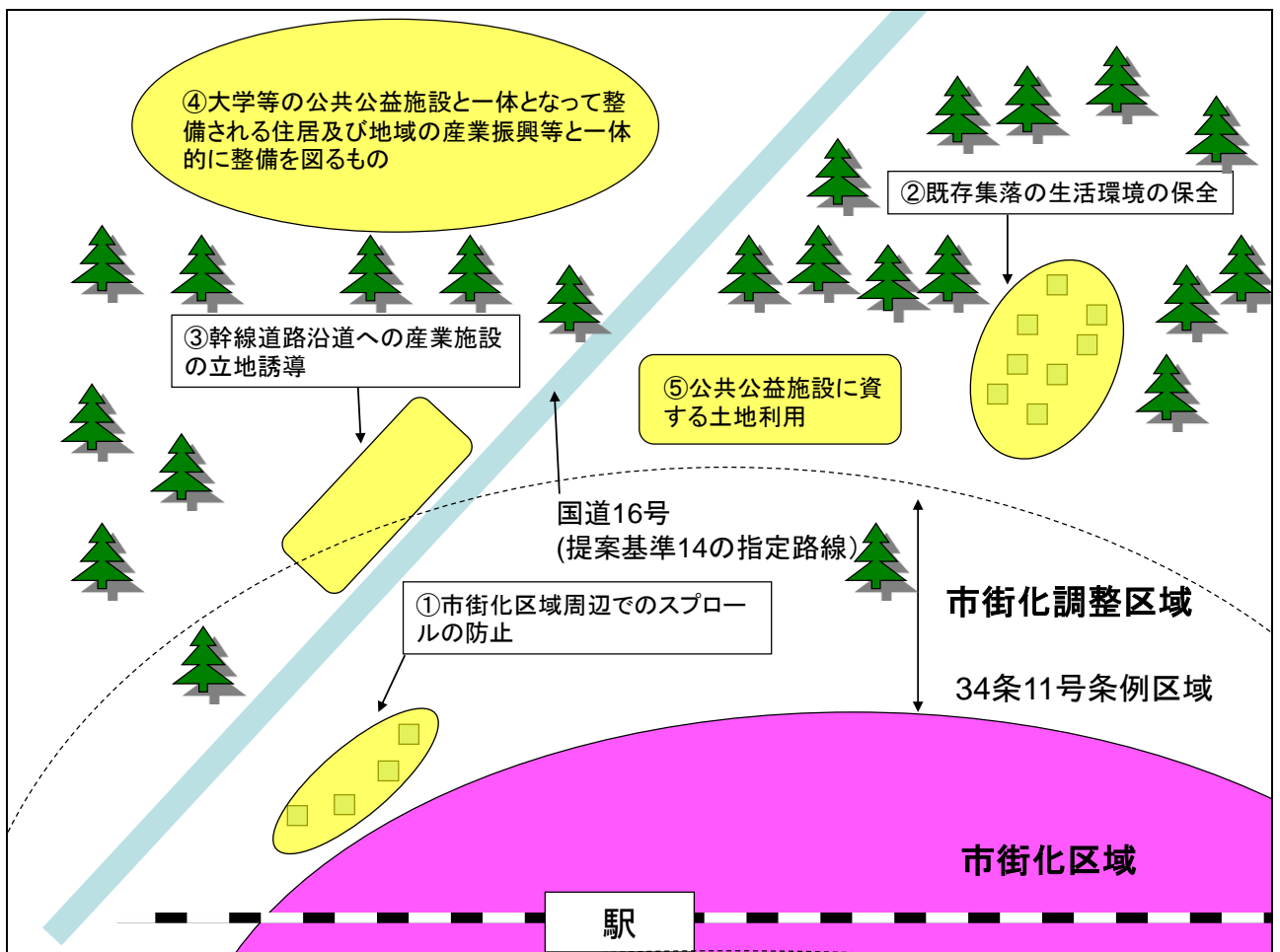
○想定土地利用エリア：

国，県，市の計画に位置付けられた区域

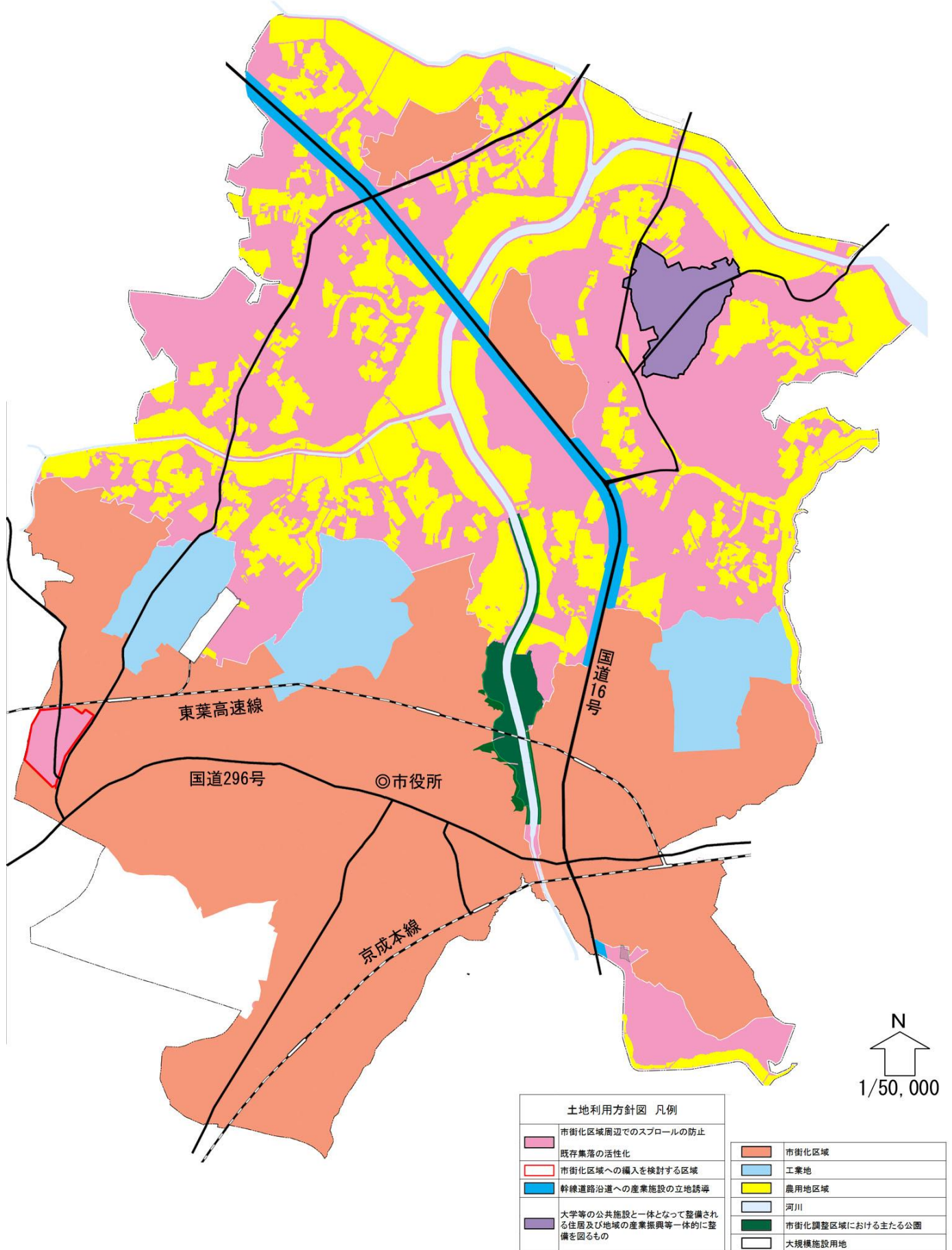
○許容建築物：

国，県，市の計画に位置付けられた建築物

【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図



第二章 市街化調整区域における地区計画運用基準

1. 運用基準策定の趣旨

本運用基準は、市街化調整区域の土地利用方針に基づいて計画される土地利用を実現するためのツールとして、市街化調整区域における地区計画策定についての考え方を示し制度の適切な運用を図るために策定します。

2. 市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方

市街化調整区域の地区計画は、原則として「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、性格を変えるものではなく、地区計画の区域の周辺において市街化を促進することがない等、計画的な市街化を図る上で支障がないことが条件となります。なお、上位計画で市街化区域への編入が位置づけられている地区については、この限りではありません。

(1) 上位計画との整合

原則として八千代市及び千葉県が定める上位計画と整合したものであることが必要です。

具体的には、「八千代市第4次総合計画基本構想」、「八千代市都市マスタープラン」、「市街化調整区域の土地利用方針」等、上位計画に位置づけがあり、整合が図られていること。また「区域マスタープラン」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

地区計画は、開発行為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、それぞれの類型ごとに定めた適切な規模を満たすものであることが必要です。

(3) 周辺環境への配慮

地区計画は、給排水計画、交通施設等の諸計画に支障をきたさないものであること。また、周辺の生活環境、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であることが必要です。

(4) 定めることができない地域

地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域、地区等を含むことはできません。

- ① 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用地
- ② 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
- ③ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地

- ④ 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
- ⑤ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
- ⑥ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
- ⑦ 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
- ⑧ 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
- ⑨ 国，県，市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
- ⑩ 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
- ⑪ その他，他法令による規制がされている地域で地区計画を定めることが適当でないと認められる区域

3. 開発許可基準との関係

市街化調整区域における開発許可基準は，法第 34 条第 1 号から 14 号に規定され，各号のいずれかに該当する必要があります。土地利用方針を実現する上で，都市構造に大きな影響（一定規模以上）を与えるものについては，第 10 号に基づく地区計画制度で対応を図り，影響範囲が限定される個別の案件については，10 号以外の各号の規定により対応を図ります。

4. 地区計画の類型と運用基準

市街化調整区域の土地利用方針に基づく地区計画について，想定される運用イメージとして以下の 3 つの類型を示します。

| | 土地利用方針 | 類型 |
|---|---|----------|
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 大学等の公共公益施設と一体となって整備される住居及び地域の産業振興等と一体的に整備を図るもの ・ 市街化区域周辺でのスプロールの防止（市街化編入を予定する区域） | 市街化編入予定型 |
| 2 | 幹線道路沿道への産業施設の立地誘導 | 幹線道路沿道型 |
| 3 | 公共公益施設に資する土地利用 | 公共公益施設型 |
| ※ | 市街化区域周辺でのスプロールの防止 | ※条例で対応 |
| ※ | 既存集落の生活環境の保全 | ※条例で対応 |

※「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」で対応を図ります。

(1) 市街化編入予定型

○決定可能な区域

| | |
|-------------|---|
| 実現を図る土地利用方針 | ・大学等の公共公益施設と一体となって整備される住居及び地域の産業振興等と一体的な整備を図るもの。 ・市街化区周辺でのスプロールの防止（市街化編入を予定する区域） |
| 決定可能な区域 | 八千代カルチャータウン地区，西八千代南部地区 |
| 決定に必要な規模 | 市街化区域への編入基準に定める面積以上とする |

○地区整備計画

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| 建築物等の用途の制限 | 想定する用途地域を考慮し，誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| 容積率の最高限度 | 200%以下で誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| 建ぺい率の最高限度 | 60%以下で誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| 建築物等の高さの最高限度 | 住居系については原則 31m以下とし，誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 住居系については適切に定め，その他は必要に応じて定める。 |
| 壁面の位置の制限 | 必要に応じて定める。 |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 | 住居系については適切に定め，その他は必要に応じて定める。 |
| 建築物の緑化率の最低限度 | 必要に応じて定める。 |
| かき又はさくの構造の制限 | 住居系については適切に定め，その他は必要に応じて定める。 |

(2) 幹線道路沿道型

○決定可能な区域

| | |
|-------------|-------------------|
| 実現を図る土地利用方針 | 幹線道路沿道への産業施設の立地誘導 |
| 決定可能な区域 | 国道 16 号に接する区域 |
| 決定に必要な規模 | 5 h a 以上 |

○地区整備計画

| | |
|------------|---|
| 建築物等の用途の制限 | 工場，研究所，流通業務施設，都市計画法第 3 4 条第 9 号に定められる沿道サービス施設等誘導すべき土地利用に応じて定める。 住宅及び共同住宅を除外する。 |
| 容積率の最高限度 | 200%以下で誘導すべき土地利用に応じて定める。 |

| | |
|---------------|--------------------------|
| 建ぺい率の最高限度 | 60%以下で誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| 建築物等の高さの最高限度 | 誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 500㎡以上で誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| 壁面の位置の制限 | 誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| 建築物等形態又は意匠の制限 | 必要に応じて定める。 |
| 建築物の緑化率の最低限度 | 誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| かき又はさくの構造の制限 | 必要に応じて定める。 |

(3) 公共公益施設型

○決定可能な区域

| | |
|-------------|-----------------|
| 実現を図る土地利用方針 | 公共公益に資する土地利用 |
| 決定可能な区域 | 上位計画への位置づけのある区域 |

○地区整備計画

| | |
|----------------|--------------------------|
| 用途制限 | 誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| 建築物等の用途の制限 | 誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| 容積率の最高限度 | 200%以下で誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| 建ぺい率の最高限度 | 60%以下で誘導すべき土地利用に応じて定める。 |
| 建築物等の高さの最高限度 | 必要に応じて定める。 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 必要に応じて定める。 |
| 壁面の位置の制限 | 必要に応じて定める。 |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 | 必要に応じて定める。 |
| 建築物の緑化率の最低限度 | 必要に応じて定める。 |
| かき又はさくの構造の制限 | 必要に応じて定める。 |

5. 地区計画等建築基準法条例の制定

地区計画で定められた良好な環境を誘導するため「建築物等に関する事項」について、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づき条例を制定することとします。

6. 手続き

市街化調整区域の地区計画決定に係わる案の申し出については、都市計画提案制度により手続きを行うことを原則とします。ただし、事前に市と十分な調整を経ているものについてはこの限りではありません。

参考. 都市計画提案制度の概要

1. 提案主体

都市計画を提案できる主体は次のいずれかに該当する者です。

- (1)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（建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権者若しくは賃借権者。以下、「土地所有者等」といいます。）
- (2)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（特定非営利活動促進法第2条第2項の特定非営利活動法人）
- (3)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（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律）

(4)独立行政法人都市再生機構

(5)地方住宅供給公社

(6)まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体（以下に掲げる要件のすべてに該当する団体）

ア. 以下のいずれかに該当する団体であること

- ・過去10年間に法第29条第1項の規定による許可を受けて開発行為（0.5ヘクタール以上のものに限る。）を行った実績があること。
- ・過去10年間に法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為（0.5ヘクタール以上のものに限る。）を行った実績があること。

イ. 役員（法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものの代表者又は管理人を含む。）のうちに、以下のいずれかに該当する者がいない団体であること。

- ・成年被後見人又は被保佐人
- ・破産者で復権を得ないもの
- ・禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- ・法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。同法第31条第7項の規定を除く。）に違反し、又は刑法（明治40年法律第45号）第204条、第206条、第208条、第208条の3、第222条若しくは第247条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正15年法律第60号）の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

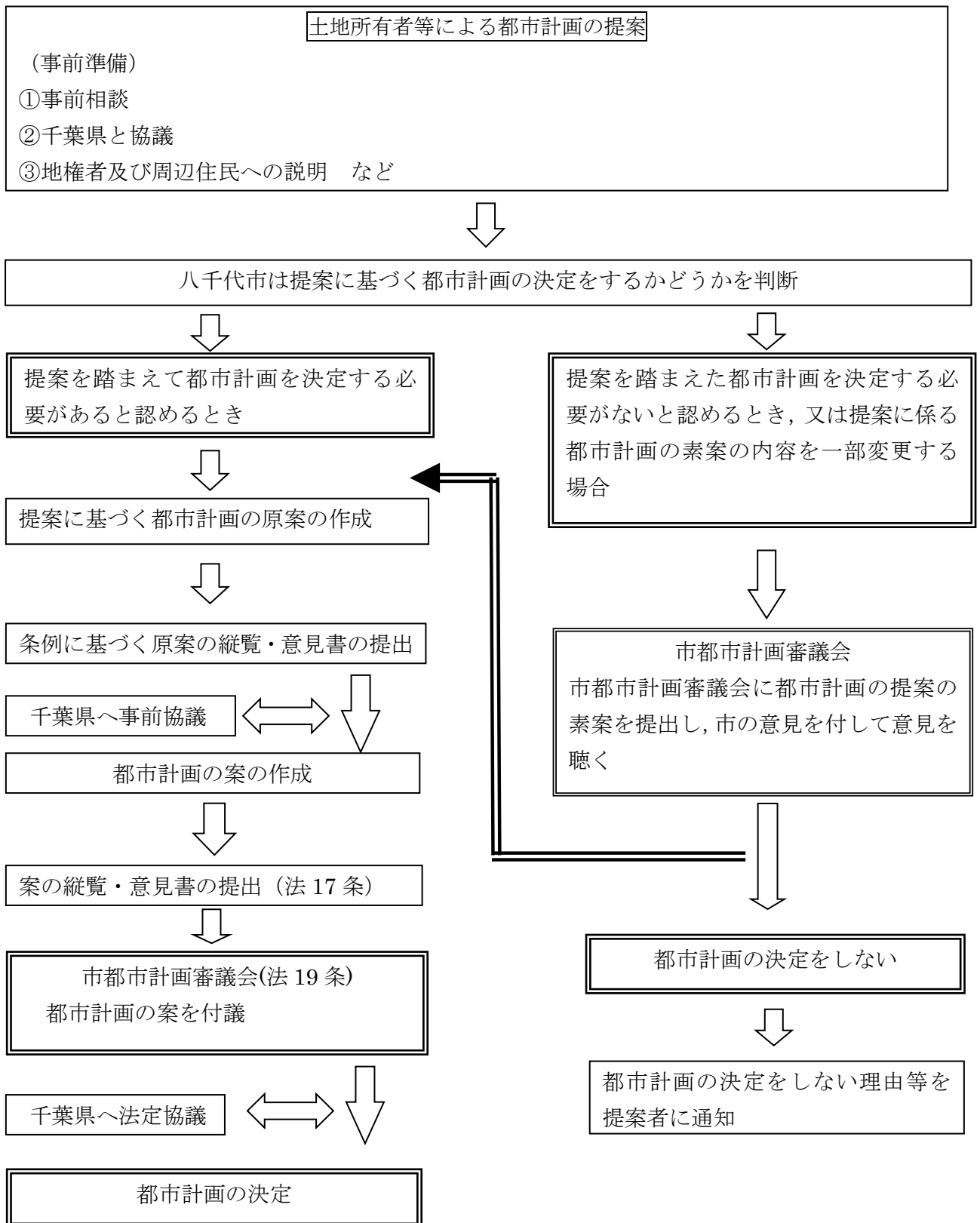
2. 提案要件

都市計画の提案を行うことが出来る要件は次のとおりです。

- (1) 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0.5ヘクタール以上の一団の土地であること。
- (2) 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。
- (3) 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. 手続きの流れ

都市計画の提案制度のフロー(地区計画)



建築基準法 昭和二十五年五月二十四日（法律第二百一号）

最終更新 平成二九年五月一二日(同第二六号)

別表第二 用途地域内の建築物の制限（第二十七条，第四十八条，第六十八条の三関係）

| | | |
|------------|--|---|
| <p>(い)</p> | <p>第一種低層住居 専用地域内に建 築することがで きる建築物</p> | <p>一 住宅 二 住宅で事務所，店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの のうち政令で定めるもの 三 共同住宅，寄宿舎又は下宿 四 学校（大学，高等専門学校，専修学校及び各種学校を除 く。），図書館その他これらに類するもの 五 神社，寺院，教会その他これらに類するもの 六 老人ホーム，保育所，福祉ホームその他これらに類するもの 七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法 律（昭和二十三年法律第二百二十二号）第二条第六項第一号に該 当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。） に係るものを除く。） 八 診療所 九 巡査派出所，公衆電話所その他これらに類する政令で定める 公益上必要な建築物 十 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除 く。）</p> |
| <p>(ろ)</p> | <p>第二種低層住居 専用地域内に建 築することがで きる建築物</p> | <p>一 (い) 項第一号から第九号までに掲げるもの 二 店舗，飲食店その他これらに類する用途に供するものうち 政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百 五十平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供 するものを除く。） 三 前二号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除 く。）</p> |