

令和6年度第2回 八千代市都市計画審議会 次第

日時：令和6年10月24日（木）午後2時から
場所：市役所新館6階第4会議室

- 1 開 会
- 2 部長挨拶
- 3 出席委員の紹介
- 4 議事録署名人の指名
- 5 議事

議案第1号

八千代市都市計画生産緑地地区の変更について（付議 市決定）

議案第2号

八千代市特定生産緑地への指定について（諮問）

議案第3号

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の改正について（諮問）

- 6 その他
- 7 閉会

八千代市都市計画審議会委員名簿

学識経験者

令和6年7月12日現在

氏 名	職 名
佐々木 俊一	商 工 部 門 八千代商工会議所 副会頭
櫻井 良夫	農 業 部 門 八千代市農業協同組合 専務理事
北原 理雄	都 市 計 画 部 門 千葉大学 名誉教授
綱島 照雄	社 会 福 祉 部 門 八千代市社会福祉協議会 会長
福田 敦	交 通 部 門 日本大学理工学部 教授
下橋 祐次	建 築 部 門 千葉県建築士会 八千代支部 常任理事
小林 奈津代	環 境 部 門 やちよ自然エネルギー市民協議会 (千葉県地球温暖化防止活動推進員)
木田 敏克	不 動 産 部 門 一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 東葉支部 流通委員長

市議会議員

大澤 一治	市 議 会 議 員
澤田 新一	市 議 会 議 員
飛知和 真理子	市 議 会 議 員

関係行政機関又は千葉県の職員

松本 和浩	八千代警察署長
あき秋 元 仁	千葉土木事務所長

市 民

野見山 通済	市 民 公 募
村石 有華	市 民 公 募

任期：（令和5年10月1日から）令和7年9月30日



議案第1号

八千代市都市計画審議会
会長 北原 理雄 様

八千代都市計画生産緑地地区の変更について

都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項について、
八千代市都市計画審議会条例第2条の規定により、別紙のとおり貴審議会に付
議します。

令和6年10月7日

八千代市長 服部 友則



理由

当初指定の告示から30年経過したもの及び主たる従事者の故障又は死亡に伴う行為の制限の解除に伴い、生産緑地としての機能が失われたものの廃止及び一部廃止により面積の減少が生じたこと、生産緑地法第3条の条件に該当する農地の追加により面積の増加が生じたことについて八千代都市計画生産緑地地区の変更を行いたい。

【参考】

都市計画法<抜粋>

(市町村の都市計画の決定)

第19条 市町村は、市町村都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとする。

(都市計画の変更)

第21条

2 第十七条から第十八条まで及び前二条の規定は、都市計画の変更について準用する。

八千代市都市計画審議会条例<抜粋>

(所掌事務)

第2条 審議会の所掌事務は、次のとおりとする。

(1) 都市計画法第19条の規定により都市計画を決定する場合における事前審議に関すること。

八千代都市計画生産緑地地区の変更（八千代市決定）

八千代都市計画生産緑地地区中 23 号大和田新田第 1 5 生産緑地地区他 10 地区を次のとおり変更する。

名 称		面 積	備 考
番 号	生 産 緑 地 名		
2 3	大和田新田第 1 5 生産緑地地区	約 0. 1 0 h a	一部廃止 △約 0. 2 3 h a
3 7	大和田新田第 2 9 生産緑地地区	約 — h a	廃 止 △約 0. 1 5 h a
4 1	大和田新田第 3 3 生産緑地地区	約 — h a	廃 止 △約 0. 5 0 h a
6 1	大和田新田第 5 3 生産緑地地区	約 0. 0 7 h a	一部廃止 △約 0. 0 1 h a
1 1 5	上高野第 3 生産緑地地区	約 — h a	廃 止 △約 0. 1 4 h a
1 5 4	高津第 2 6 生産緑地地区	約 0. 4 0 h a	一部廃止 △約 0. 0 5 h a
1 5 5	高津第 2 7 生産緑地地区	約 — h a	廃 止 △約 0. 0 6 h a
1 7 6	高津第 4 8 生産緑地地区	約 — h a	廃 止 △約 0. 5 9 h a
1 8 3	大和田第 4 生産緑地地区	約 0. 3 7 h a	追 加 約 0. 0 1 h a
2 0 0	八千代台第 5 生産緑地地区	約 0. 1 3 h a	一部廃止 △約 0. 5 5 h a
2 2 3	大和田新田第 6 5 生産緑地地区	約 — h a	廃 止 △約 0. 1 0 h a
合 計		約 1. 0 7 h a	廃止及び一部廃止 △約 2. 3 8 h a 追加 約 0. 0 1 h a

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

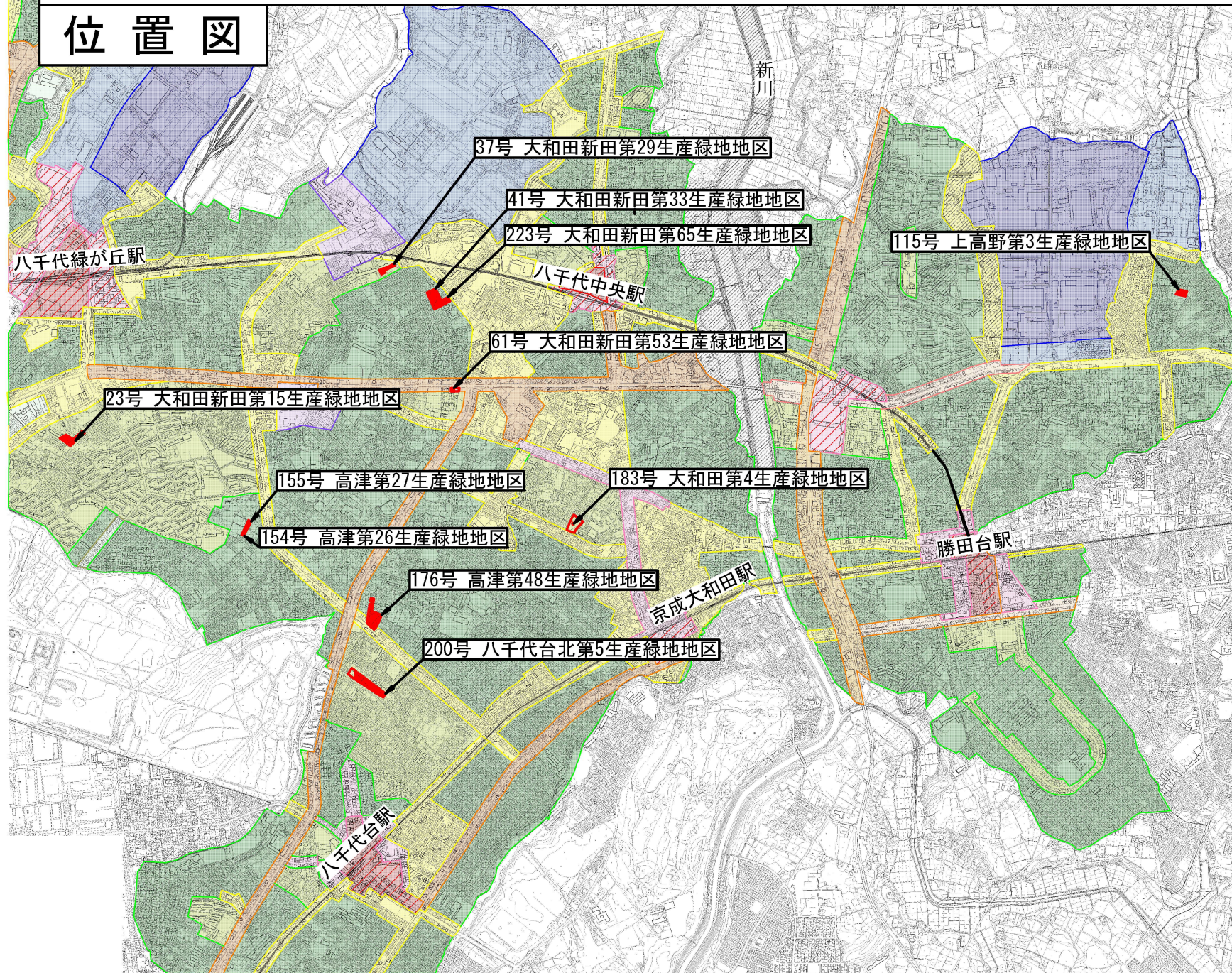
- ・生産緑地法第 1 4 条に基づく行為制限解除に伴い、生産緑地としての機能が失われたものについて廃止
- ・生産緑地法第 3 条の条件に該当する農地の生産緑地地区への追加

変 更 の 内 訳 総 括 表

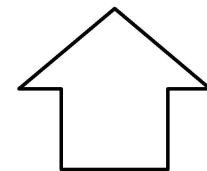
今 回 の 変 更 に 関 す る 区 域					生 産 緑 地 地 区 の 全 体 の 内 訳 表			
地区数	追 加	廃 止 及び 一 部 廃 止	地積更正	面積の増減	変 更 後		変 更 前	
					地 区 数	合 計 面 積	地 区 数	合 計 面 積
1 1 地区	約 0 . 0 1 h a	約 2 . 3 8 h a	－ h a	△約 2 . 3 7 h a	1 5 2 地区	約 3 7 . 6 2 h a	1 5 8 地区	約 3 9 . 9 9 h a

八千代都市計画生産緑地地区の変更について（八千代市決定）

位置図



N

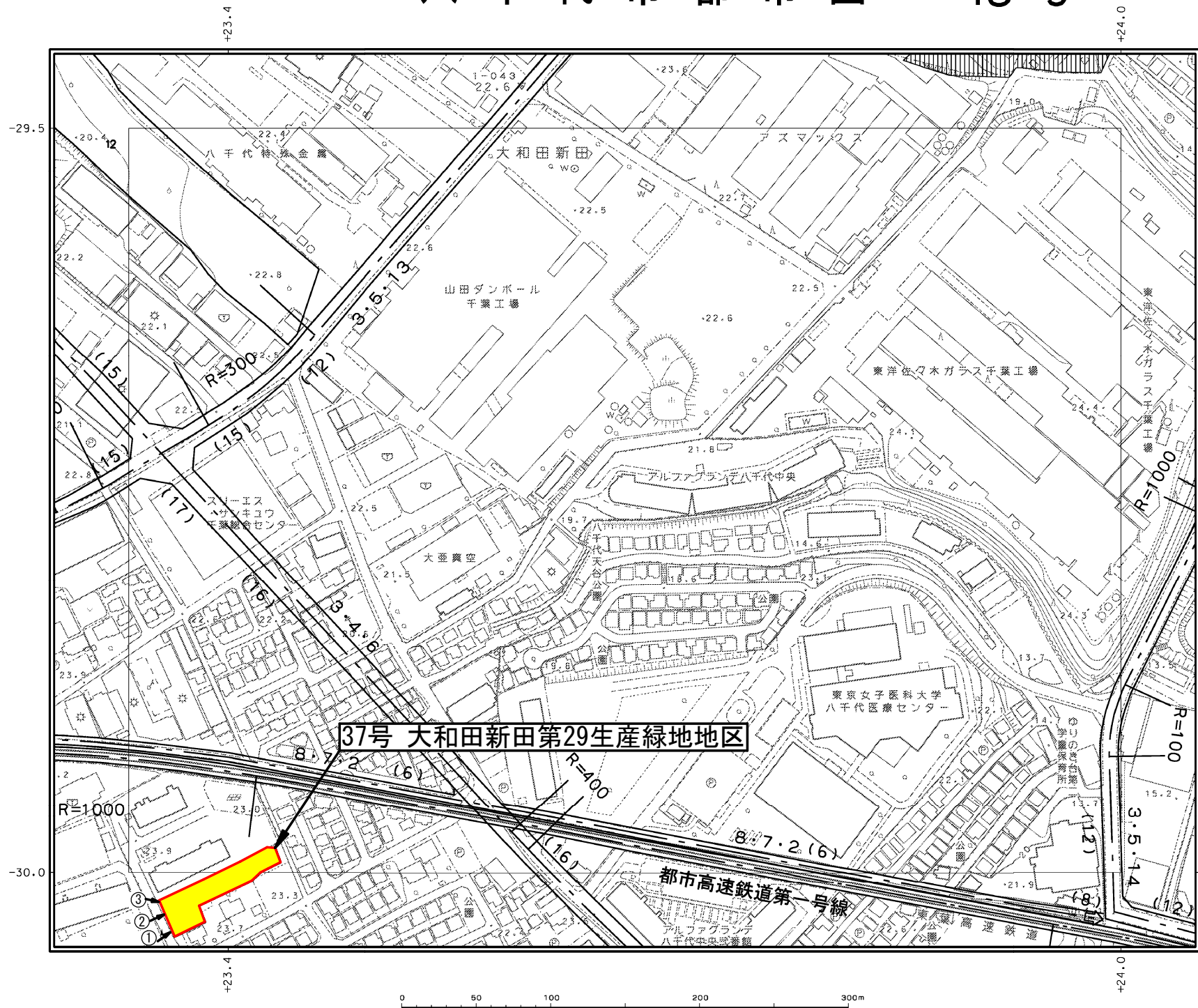


凡例

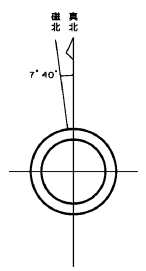
変更箇所



八千代市都市図 15-9



15-5	15-6	16-4
15-8	15-9	16-7
19-2	19-3	20-1



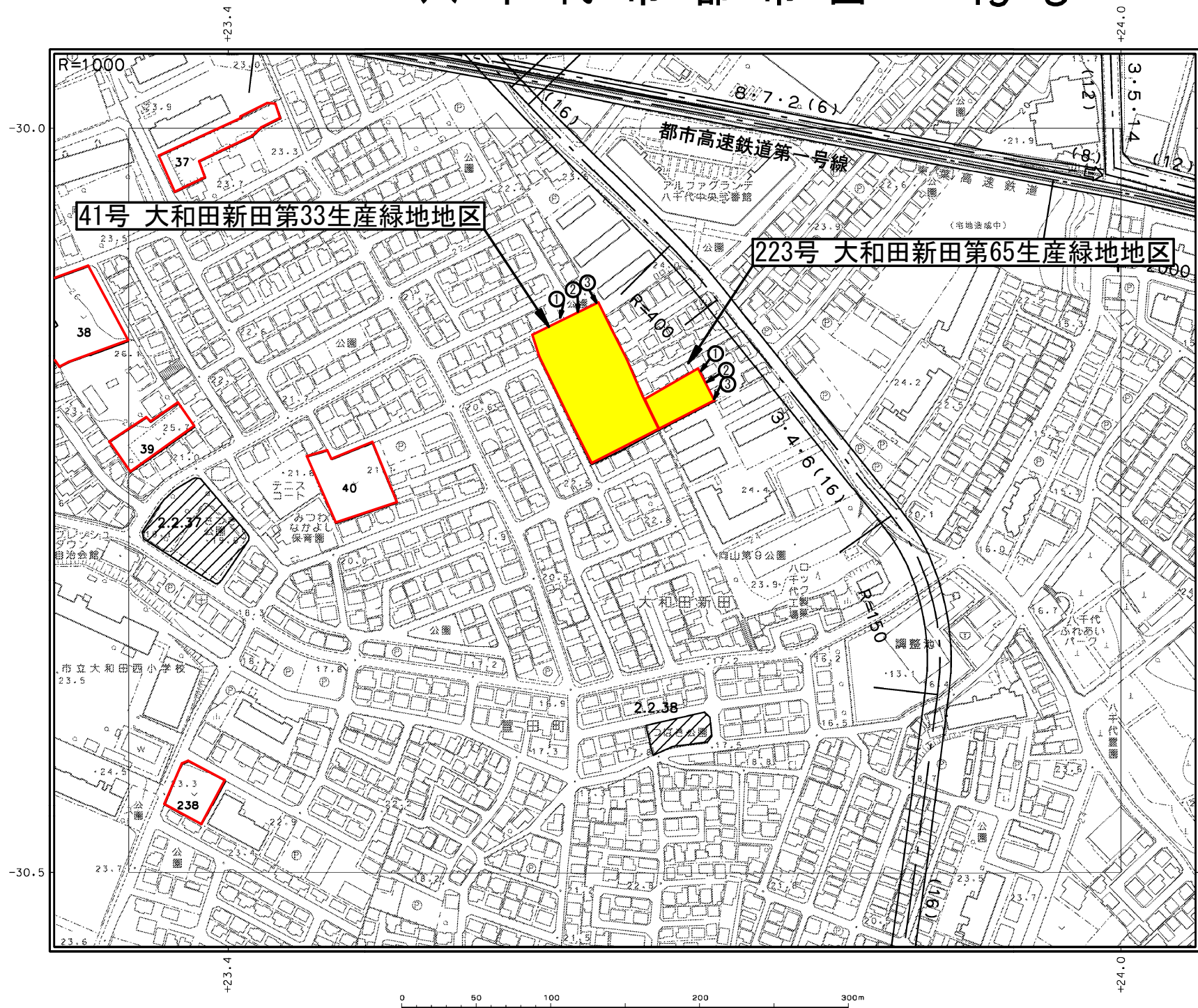
測 図 平成 12 年 7 月
撮 影 令和 2 年 12 月
修 正 令和 4 年 3 月

この地図は、八千代都市計画基本図1:2,500(公共測量)を複製したものです。(令和4年3月調製)
・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第IX座標系
・図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
・高さの基準は東京港の平均海面(T.P.)
・等高線の間隔は2メートル
・航空写真測量のため、地形、地物等に多少の差異があります。

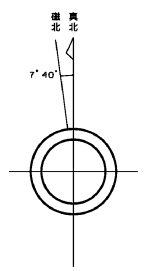
令和 4 年 3 月 18 日調製

凡 例	
	既 決 定 区 域
	廃 止 区 域

八千代市都市図 19-3



15-8	15-9	16-7
19-2	19-3	20-1
19-5	19-6	20-4



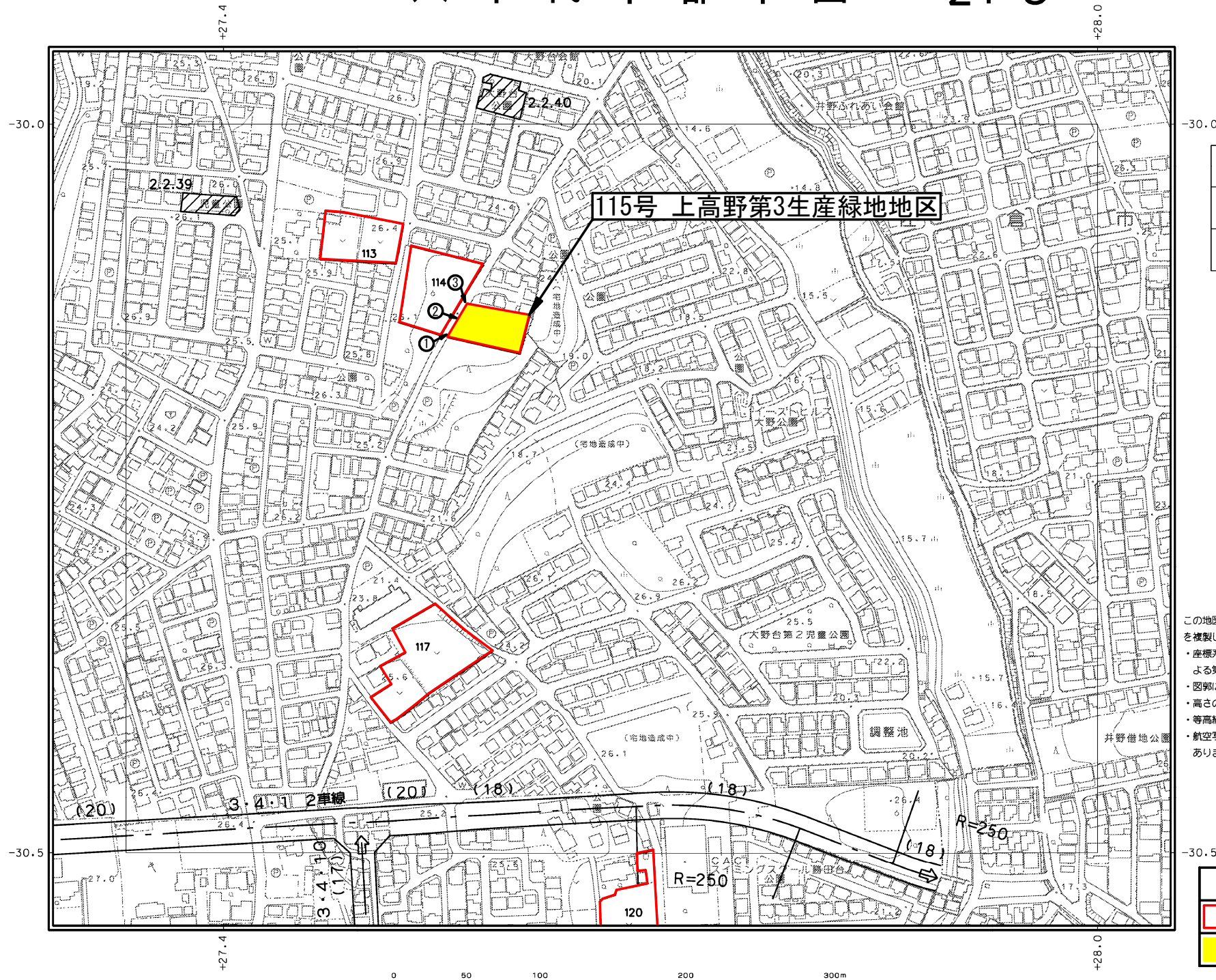
測 図 平成 12 年 7 月
撮 影 令和 2 年 12 月
修 正 令和 4 年 3 月

この地図は、八千代都市計画基本図1:2,500(公共測量)を複製したものです。(令和4年3月調製)
・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第IX座標系
・図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
・高さの基準は東京港の平均海面(T.P.)
・等高線の間隔は2メートル
・航空写真測量のため、地形、地物等に多少の差異があります。

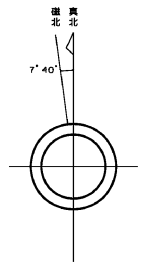
令和4年3月18日調製

凡 例	
	既 決 定 区 域
	廃 止 区 域

八千代市都市図 21-3



17-8	17-9	—
21-2	21-3	—
21-5	21-6	—



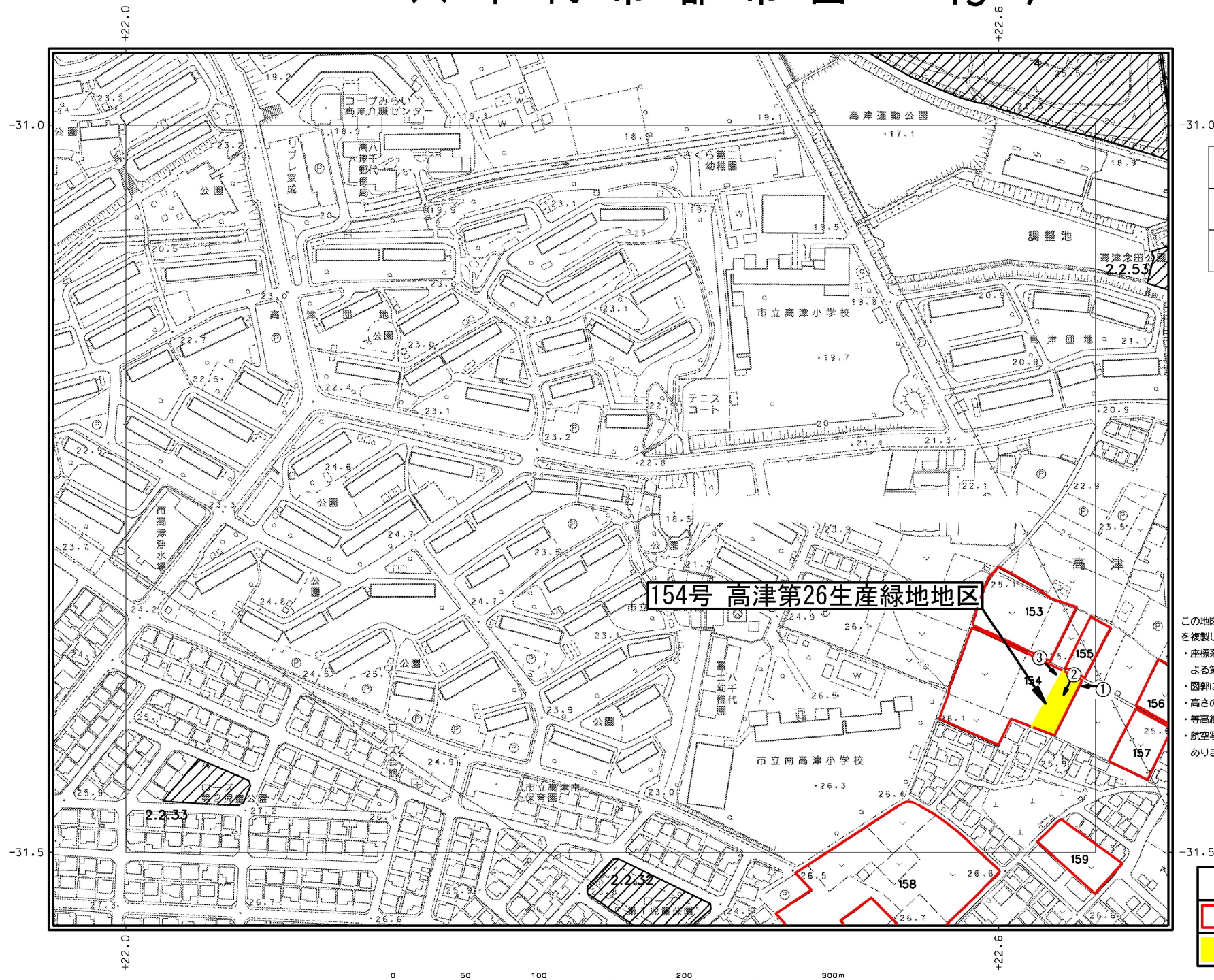
測 図 平成 12 年 7 月
 撮 影 令和 2 年 12 月
 修 正 令和 4 年 3 月

この地図は、八千代都市計画基本図1:2,500(公共測量)を複製したものです。(令和4年3月調製)
 ・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第IX座標系
 ・図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
 ・高さの基準は東京港の平均海面(T.P.)
 ・等高線の間隔は2メートル
 ・航空写真測量のため、地形、地物等に多少の差異があります。

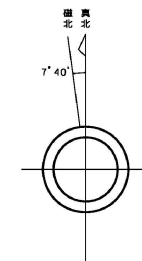
令和4年3月18日調製

凡 例	
	既 決 定 区 域
	廃 止 区 域

八千代市都市図 19-7



18-6	19-4	19-5
18-9	19-7	19-8
22-3	23-1	23-2



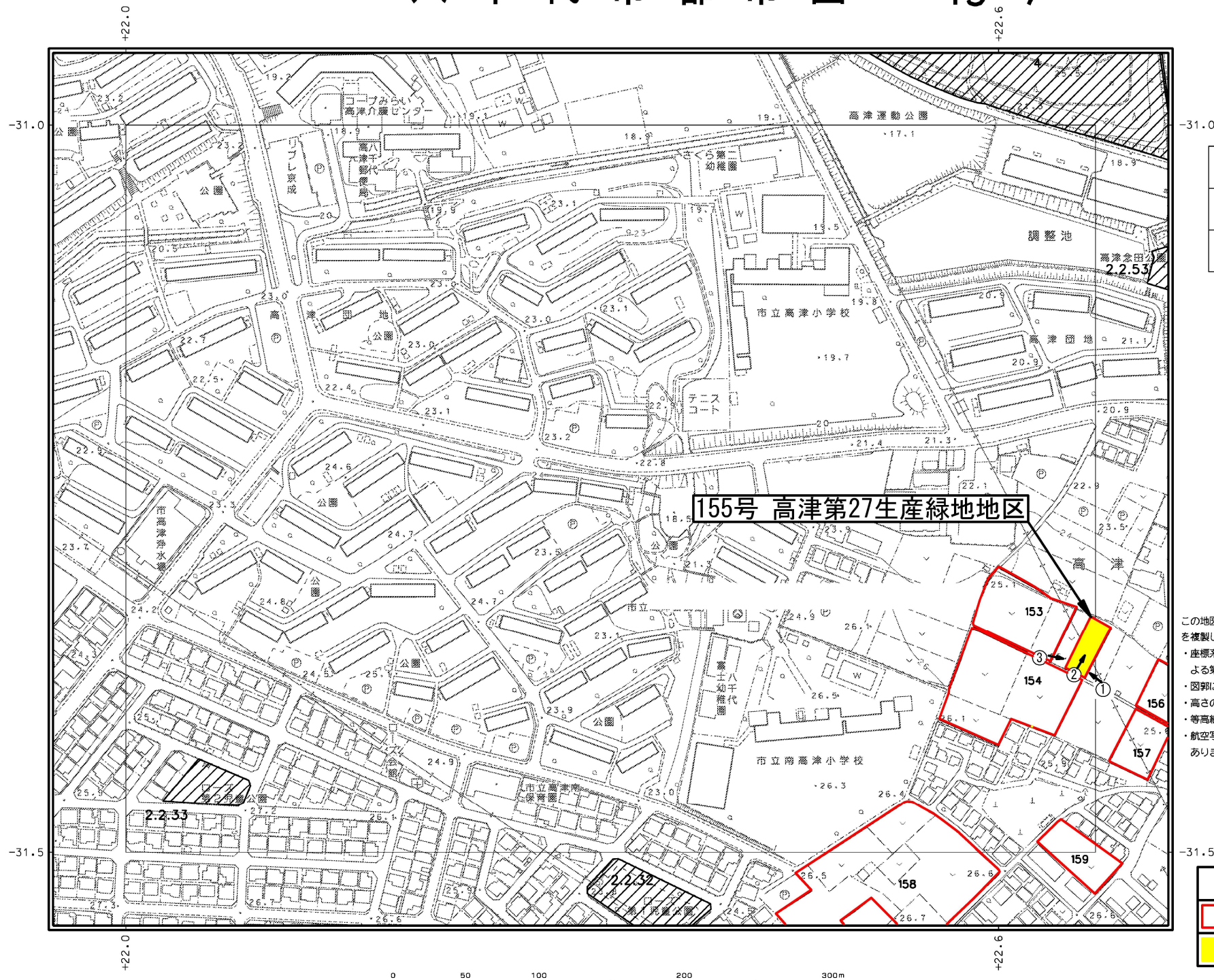
測 図 平成 12 年 7 月
 撮 影 令和 2 年 12 月
 修 正 令和 4 年 3 月

この地図は、八千代都市計画基本図1:2,500(公共測量)を複製したものです。(令和4年3月調製)
 ・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第IX座標系
 ・図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
 ・高さの基準は東京湾の平均海面(T.P)
 ・等高線の間隔は2メートル
 ・航空写真測量のため、地形、地物等に多少の差異があります。

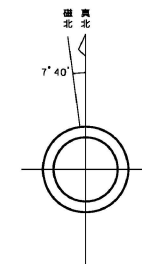
令和4年3月18日調製

凡 例	
	既 決 定 区 域
	廃 止 区 域

八千代市都市図 19-7



18-6	19-4	19-5
18-9	19-7	19-8
22-3	23-1	23-2



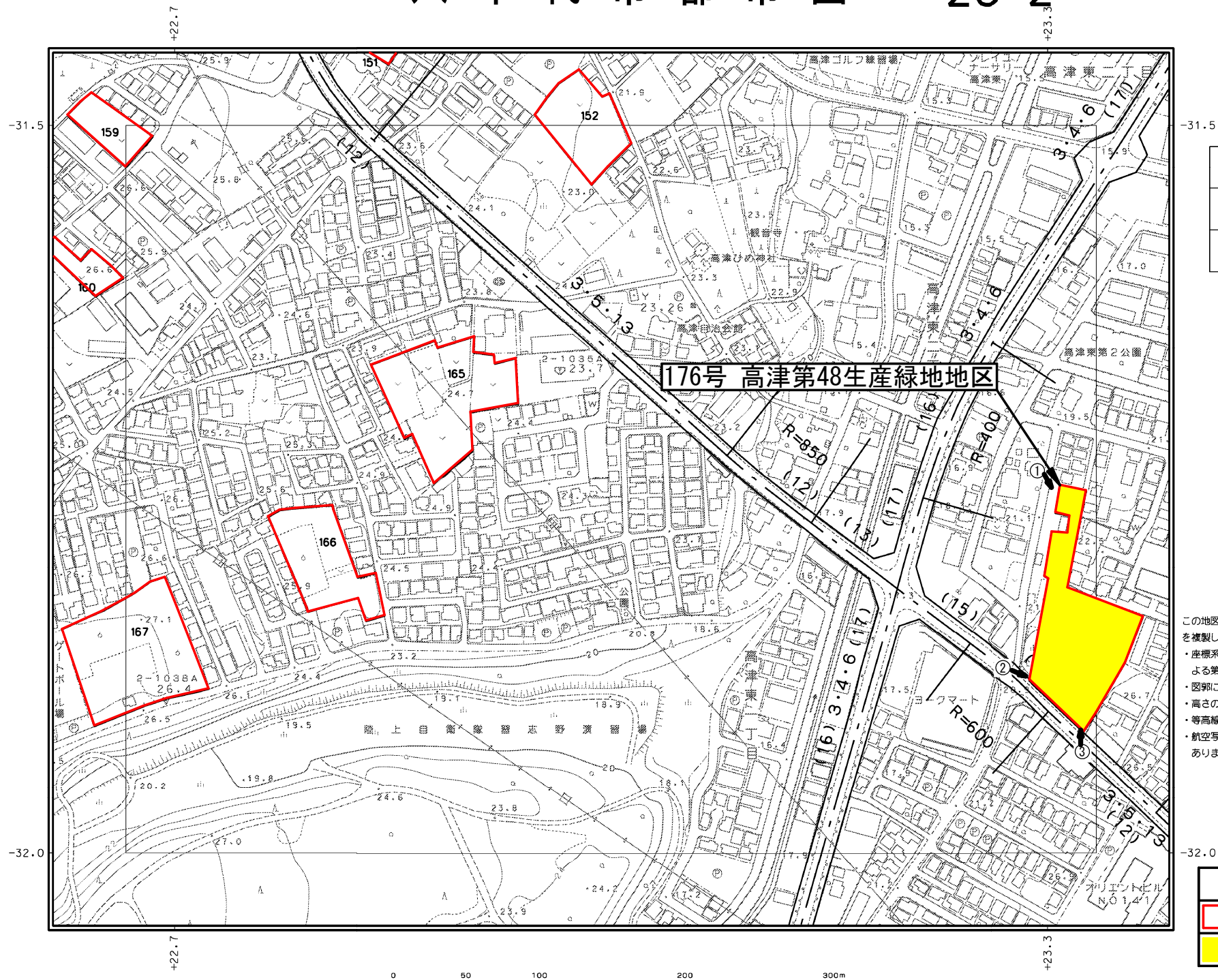
測 図 平成 12 年 7 月
 撮 影 令和 2 年 12 月
 修 正 令和 4 年 3 月

この地図は、八千代都市計画基本図1:2,500(公共測量)を複製したものです。(令和4年3月調製)
 ・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第IX座標系
 ・図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
 ・高さの基準は東京湾の平均海面(T.P.)
 ・等高線の間隔は2メートル
 ・航空写真測量のため、地形、地物等に多少の差異があります。

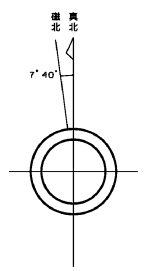
令和4年3月18日調製

凡 例	
	既 決 定 区 域
	廃 止 区 域

八千代市都市図 23-2



19-7	19-8	19-9
23-1	23-2	23-3
23-4	23-5	23-6



測 図 平成 12 年 7 月
撮 影 令和 2 年 12 月
修 正 令和 4 年 3 月

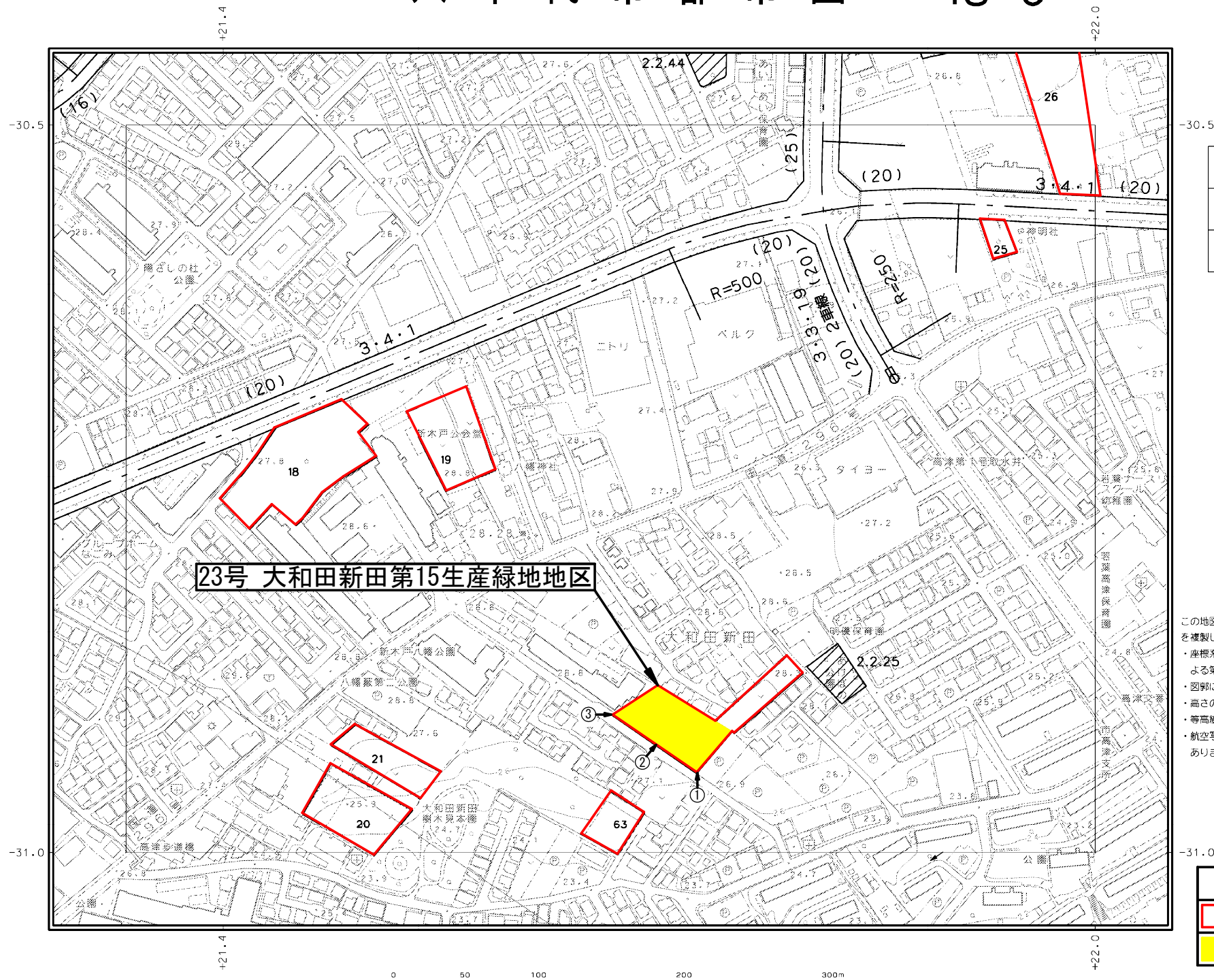
この地図は、八千代都市計画基本図1:2,500（公共測量）を複製したものです。（令和4年3月調製）

- ・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第IX座標系
- ・図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
- ・高さの基準は東京港の平均海面（T.P）
- ・等高線の間隔は2メートル
- ・航空写真測量のため、地形、地物等に多少の差異があります。

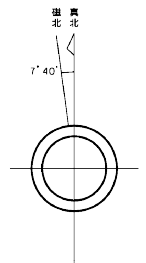
令和 4 年 3 月 18 日調製

凡 例	
	既 決 定 区 域
	廃 止 区 域

八千代市都市図 18-6



18-2	18-3	19-1
18-5	18-6	19-4
18-8	18-9	19-7



測 図 平成 12 年 7 月
撮 影 令和 2 年 12 月
修 正 令和 4 年 3 月

この地図は、八千代都市計画基本図1:2,500(公共測量)を複製したものです。(令和4年3月調製)

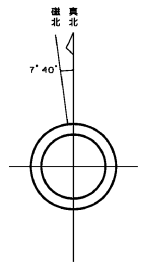
- ・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第IX座標系
- ・図郭に示してある座標値はキロメートル単位
- ・高さの基準は東京湾の平均海面(T.P)
- ・等高線の間隔は2メートル
- ・航空写真測量のため、地形、地物等に多少の差異があります。

令和 4 年 3 月 18 日調製

凡 例	
	既 決 定 区 域
	廃 止 区 域



19-2	19-3	20-1
19-5	19-6	20-4
19-8	19-9	20-7



測 図 平成 12 年 7 月
 撮 影 令和 2 年 12 月
 修 正 令和 4 年 3 月

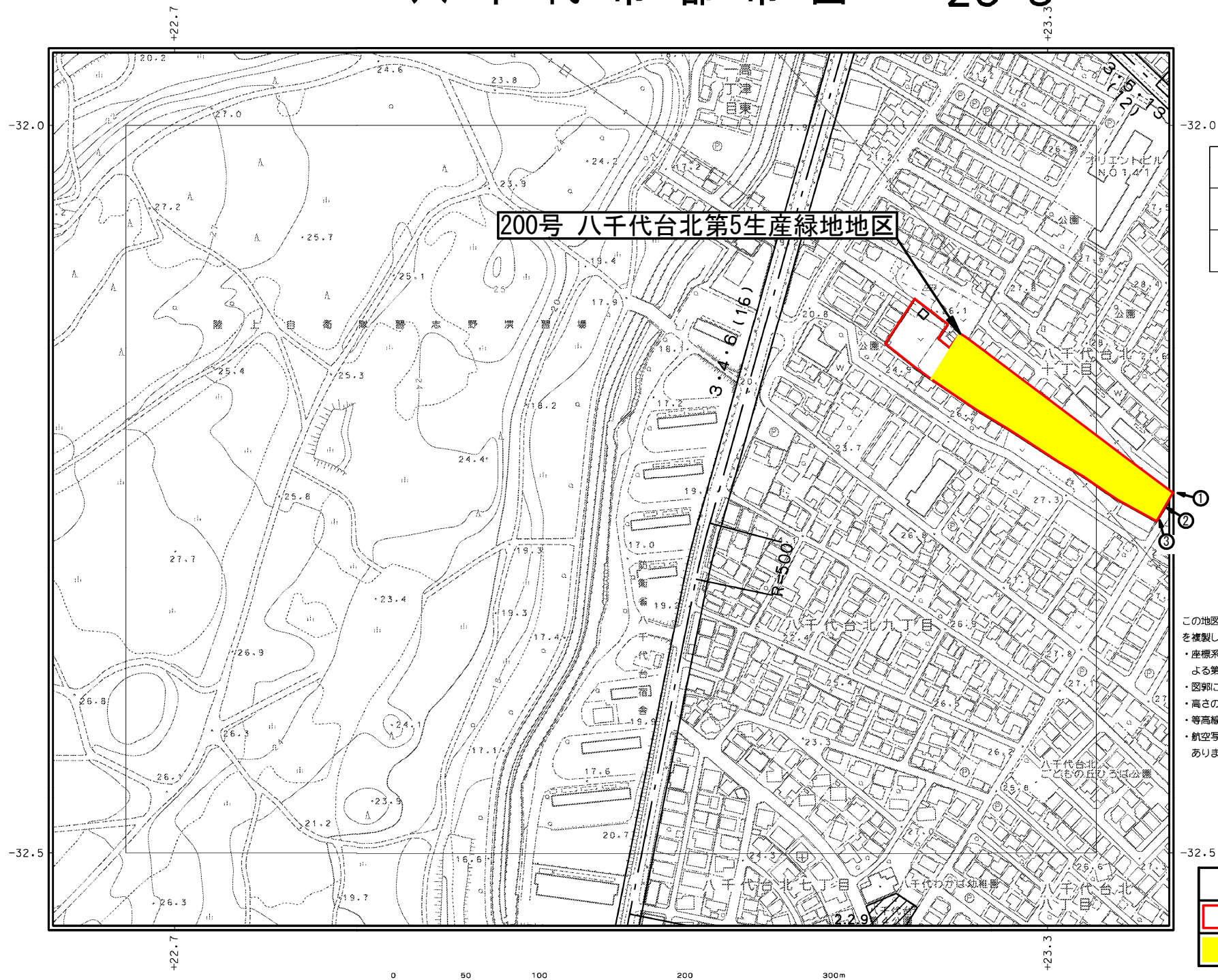
この地図は、八千代都市計画基本図1:2,500(公共測量)を複製したものです。(令和4年3月調製)

- ・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第IX座標系
- ・図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
- ・高さの基準は東京湾の平均海面(T.P.)
- ・等高線の間隔は2メートル
- ・航空写真測量のため、地形、地物等に多少の差異があります。

令和4年3月18日調製

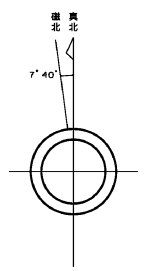
凡 例	
	既 決 定 区 域
	廃 止 区 域

八千代市都市図 23-5



200号 八千代台北第5生産緑地地区

23-1	23-2	23-3
23-4	23-5	23-6
23-7	23-8	23-9



測 図 平成 12 年 7 月
撮 影 令和 2 年 12 月
修 正 令和 4 年 3 月

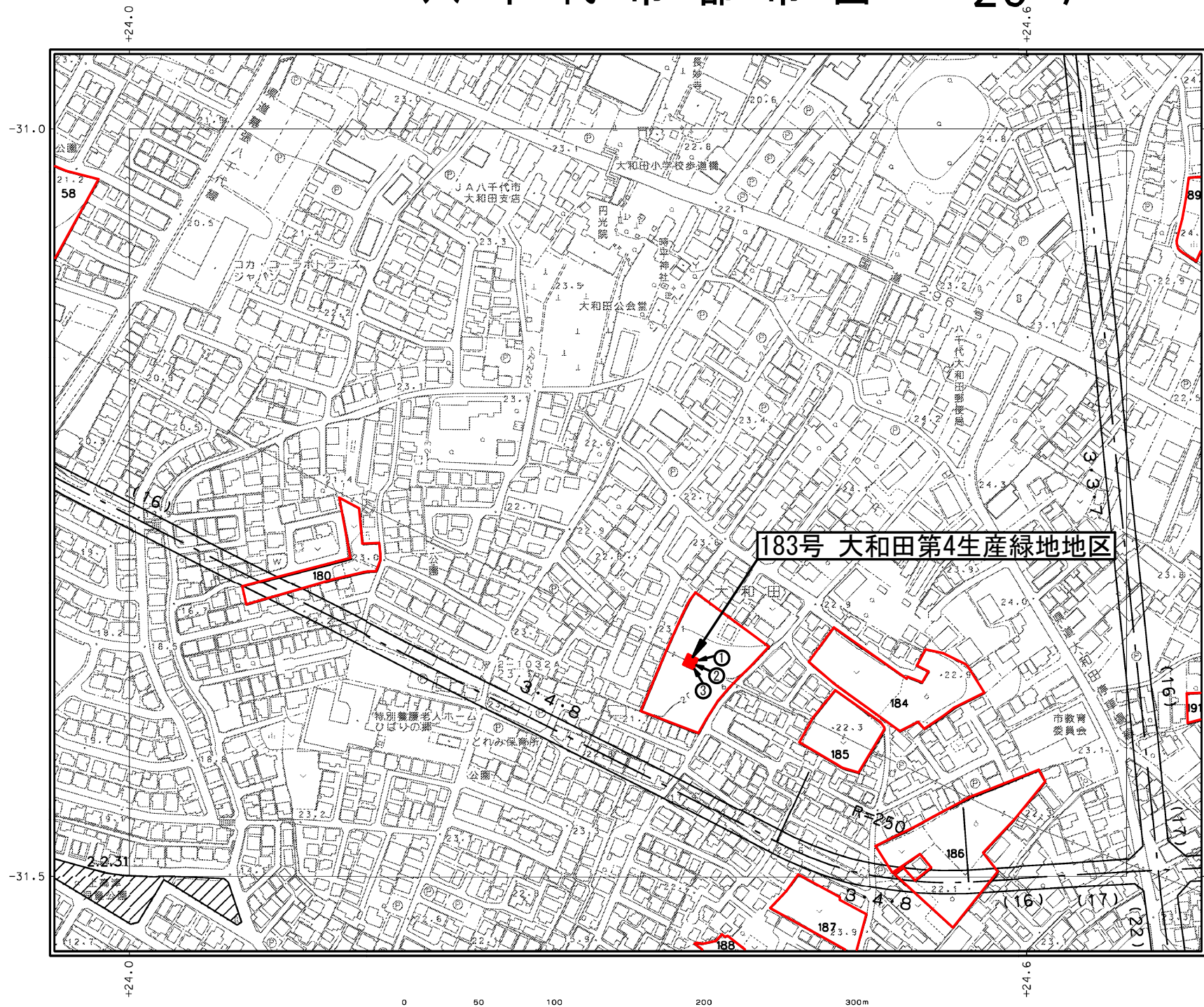
この地図は、八千代都市計画基本図1:2,500(公共測量)を複製したものです。(令和4年3月調製)

- ・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第IX座標系
- ・図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
- ・高さの基準は東京港の平均海面(T.P)
- ・等高線の間隔は2メートル
- ・航空写真測量のため、地形、地物等に多少の差異があります。

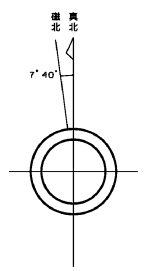
令和4年3月18日調製

凡 例	
	既 決 定 区 域
	廃 止 区 域

八千代市都市図 20-7



19-6	20-4	20-5
19-9	20-7	20-8
23-3	24-1	24-2



測図 平成 12 年 7 月
撮影 令和 2 年 12 月
修正 令和 4 年 3 月

この地図は、八千代都市計画基本図1:2,500(公共測量)を複製したものです。(令和4年3月調製)
・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第IX座標系
・図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
・高さの基準は東京港の平均海面(T.P.)
・等高線の間隔は2メートル
・航空写真測量のため、地形、地物等に多少の差異があります。

令和4年3月18日調製

凡 例	
	既 決 定 区 域
	追 加 区 域





議案第2号

八千代市都市計画審議会

会長 北原理雄 様

八千代市特定生産緑地への指定について

生産緑地法第10条の2第1項の規定による特定生産緑地の指定について、同法第10条の2第3項の規定により、別紙のとおり貴審議会に諮問します。

令和6年10月7日

八千代市長 服部 友 貞



理由

特定生産緑地の指定同意を得ることができたため、特定生産緑地への指定を行いたい。

【参考】

生産緑地法<抜粋>

(特定生産緑地の指定)

第十条の二 市町村長は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、その周辺の地域における公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して、当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定することができる。

3 市町村長は、指定をしようとするときは、あらかじめ、当該生産緑地に係る農地等利害関係人（第三条第四項に規定する農地等利害関係人をいう。以下同じ。）の同意を得るとともに、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会。第十条の四第三項において同じ。）の意見を聴かなければならない。

八千代市都市計画審議会条例<抜粋>

(所掌事務)

第2条 審議会の所掌事務は、次のとおりとする。

(1) 都市計画法第19条の規定により都市計画を決定する場合における事前審議に関すること。

八千代市特定生産緑地の指定

57号大和田新田第49生生産緑地地区について、八千代市特定生産緑地へ指定する。

名 称		都市計画 決定面積	筆数	特定生産緑地 指定諮問面積	筆数	備 考
番号	生 産 緑 地 名					
57	大和田新田第49生産緑地地区	約 0.43 h a	3	約 0.02 h a	1	
合 計		約 0.43 h a	3	約 0.02 h a	1	

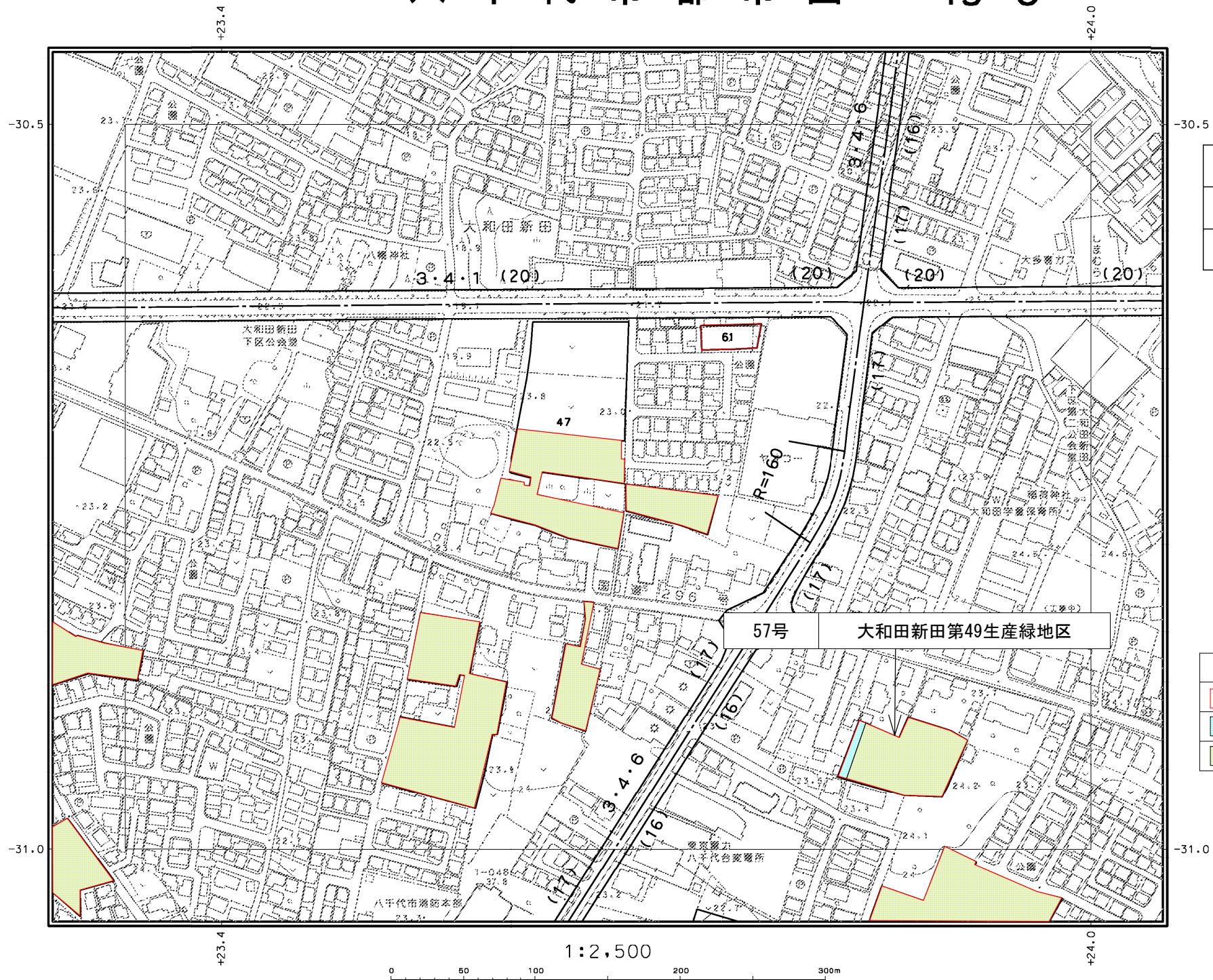
理由

特定生産緑地の指定同意を得ることができたため、特定生産緑地への指定を行いたい。

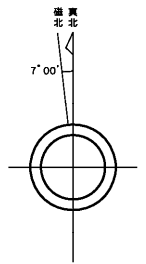
特 定 生 産 緑 地 指 定 の 総 括 表

今 回 諮 問 を 行 う 区 域			現 在 の 指 定 区 域	
地 区 数	面 積	筆 数	地 区 数	面 積
1 地区	約 0 . 0 2 h a	1 筆	1 2 4 地区	約 2 9 . 9 5 h a

八千代市都市図 19-6



19-2	19-3	20-1
19-5	19-6	20-4
19-8	19-9	20-7



測 図 平成 12 年 7 月
撮 影 平成 27 年 12 月
修 正 平成 29 年 3 月

凡 例	
	生産緑地地区
	同意取得地区
	特定生産緑地指定地区



議案第 3 号

八千代市都市計画審議会
会長 北 原 理 雄 様

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の改正について

八千代市都市計画審議会条例第 2 条第 2 号の規定により、別紙のとおり貴審議会に諮問
します。

令和 6 年 1 0 月 7 日

八千代市長 服 部 友 則



理由

令和 5 年 7 月に新たな都市マスタープランが策定され、西八千代南部地区の市街化区域への編入推進や、都市計画法第 3 4 条第 1 1 号の区域指定制度（連たん制度）の見直しに関する方針が示されたことから、当該方針を反映するとともに、より具体的の方針を示すため、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を改正いたしたい。

【参考】

八千代市都市計画審議会条例
(所掌事務)

第 2 条 審議会の所掌事務は、次のとおりとする。

(2) 市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項について調査審議すること。

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

基準の概要等

1 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とは

区域区分制度は、都市計画法第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が、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した。

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、平成29年12月に「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（以下「土地利用方針等」といいます。）」を策定したものです。

2 土地利用方針等の位置付け

「市街化調整区域における土地利用方針」は、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、また、「市街化調整区域における地区計画運用基準」は、市街化調整区域の土地利用方針を実現するために必要な地区計画の運用基準となります。

3 改正の趣旨

令和5年7月に新たな都市マスタープランが策定され、西八千代南部地区の市街化区域への編入推進や、都市計画法第34条第11号の区域指定制度（連たん制度）の見直しに関する方針が示されたことから、当該方針を反映するとともに、より具体的の方針を示すため、土地利用方針等の改正案を作成いたしました。

4 主な改正内容

- (1)西八千代南部地区の市街化区域編入推進
- (2)都市計画法第34条第11号の区域指定制度の見直し
- (3)総合計画等や方針図の時点修正、文言整理

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改正案（新旧対照表）

現行	改正案
第一章 市街化調整区域の土地利用方針	第一章 市街化調整区域の土地利用方針
<u>1. 策定の目的と位置付け</u>	<u>1. 策定の目的と位置付け</u>
<u>(1) 策定の目的</u>	<u>(1) 策定の目的</u>
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<u>人口の減少</u>、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<u>見受けられます。</u> 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	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<u>見受けられる他、平成14年に制度化された法第34条第11号の区域指定制度（連たん制度）を活用した宅地造成により、新たに住宅地が形成されるなど、市街地の拡散につながる課題が生じています。</u> 本市は、市域の5割以上を市街化調整区域が占めており、<u>市全体の人口減少が見込まれる中で</u>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。	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。
<u>(2) 方針の位置づけ</u>	<u>(2) 方針の位置づけ</u>
「市街化調整区域における土地利用方針」は、 <u>八千代市第4次総合計画基本構想</u> ，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。	「市街化調整区域における土地利用方針」は、 <u>八千代市総合計画（基本構想）</u> ，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) ※別紙 1 を参照	(上位計画と本方針との関係図) ※別紙 1 を参照
<u>2. 基本的な考え方</u>	<u>2 基本的な考え方</u>
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 <u>土地利用規制</u> 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 <u>土地利用誘導</u> に関する2つの面があります。 <u>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。)</u> で次のとおり定められています。	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 <u>土地利用規制（自然的土地利用）</u> 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 <u>土地利用誘導（都市的土地利用）に関する2つの面があり、その方針は、八千代市都市マスタープランで次のとおり定められています。</u>
<u>ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針</u>	
<u>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睦地区、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。</u>	
<u>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</u>	
<u>印旛放水路（新川及び花見川）、神崎川、桑納川、勝田川及び高</u>	

<u>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。</u> <u>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。</u>	
<u>ウ．自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針</u>	
<u>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。</u> <u>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。</u>	
<u>エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</u>	
<u>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。</u>	
	<u>(1) 自然的土地利用</u>
	<u>自然的土地利用については、現在形成されている自然的環境の 保全を図ることを基本とします。</u>

	<u>ア 農地・山林</u> <u>農地は、「八千代市農業振興計画」に基づき農業振興を進め、保全と活用を図ります。また、新川、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水田及び陸地区、阿蘇地区の一団性のある農地は農産物の供給のみならず、洪水の防止や良好な景観の形成等の多面的機能を有する地区として、整備・保全を図ります。</u> <u>斜面緑地や樹林地については、自然環境、土砂災害防止、良好な都市景観形成等の機能を有する地区として維持・保全を図ります。</u>
	<u>イ 河川及び公園</u> <u>ふれあいネットワーク軸として位置づけられ、優れた自然の風景を有する新川及び桑納川周辺については、広域緑の拠点として位置づけられている県立八千代広域公園を中心に、点在する各種施設や、多様な主体との連携・協働を図りながら、一体的な整備、保全を図ります。</u>
	<u>(2) 都市的土地利用</u> <u>都市的土地利用については、洪水や土砂災害に係るハザードエリアが新たに都市的土地利用とならないように留意しつつ、地域の特性に合わせた土地利用を図ることを基本とします。</u> <u>また、法第34条第11号に基づく「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」による区域指定（以下「法第34条第11号の区域指定制度」とします。）により、一定の条</u>

	<u>件を満たす建築物の建築が認められてきましたが、市街地拡散の助長につながるおそれや、人口減少に伴い市街地における人口密度の低下が懸念されることから、法第 34 条第 11 号の区域指定制度の廃止を含めた制度の見直しを進めます。</u>
	<u>ア 既存集落地</u> <u>既存集落では、産業構造の変化や、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。このため、年齢構成の偏りや人口の自然減少も考慮し、既存集落の維持に必要な範囲内で、自己の居住の用に供する住宅の建築を可能とするなど、既存集落の生活環境の保全を図ります。</u>
	<u>イ 沿道産業誘導地</u> <u>国道 16 号沿道については、広域幹線道路の特性を活かすため、地区計画等を活用し大規模流通業務施設や沿道施設等の立地を誘導するなど、広域幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を図ります。</u> <u>また、将来的に広域幹線道路となる国道 296 号バイパスについても、その整備に合わせて広域幹線道路の沿道利用を考慮した土地利用の誘導を検討します。</u>
	<u>ウ 計画的市街化編入地</u> <u>既に市街地を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域については、良好な市街地の整備・保全を図るとともに、今後も良好な市街地を維持するため、市街化区域に編入します。</u>

このため、土地利用の保全に関する考え方は、<u>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。</u>	本方針においては、<u>八千代市都市マスタープラン等</u>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	3 土地利用方針
	<u>「2 基本的な考え方」を踏まえ、市街化調整区域における課題を解決し、市街化調整区域の適正な土地利用を誘導するため、以下のとおり土地利用の考え方を示します。</u>
(1) 市街化区域周辺でのスプロールの防止	(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<u>満たす建築物は建築が認められており</u>、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<u>不良な住環境が形成される</u>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、<u>一定のルール</u>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<u>まちづくりが求められる</u>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。	ア 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<u>満たせば建築物の建築が認められており</u>、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、<u>市街地の拡散（スプロール化）を招く</u>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、<u>社会経済情勢の変化に応じた</u>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。 <u>また、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を実現する</u>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	イ 想定土地利用エリア 条例で定める地域

○許容建築物： <u>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</u>	ウ 許容建築物 <u>自己の居住の用に供する住宅、兼用住宅、宗教施設、公共公益施設、店舗等</u>
	エ 技術基準 <u>法で定める基準に加え、建築物の敷地面積の最低限度等を定める。</u>
<u>(2) 既存集落の生活環境の保全</u>	<u>(2) 既存集落の生活環境の保全</u>
○土地利用誘導の考え方： <u>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ができない状況があります。</u> 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<u>自己居住用住宅</u>の建築が認められることが必要です。 <u>自己居住用住宅</u>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。	ア 土地利用誘導の考え方 <u>市街化調整区域における農村地域</u>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が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<u>自己の居住の用に供する住宅</u>の建築が認められることが必要です。 <u>自己の居住の用に供する住宅</u>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	イ 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： <u>自己居住用住宅及びその付属物</u>	ウ 許容建築物 <u>自己の居住の用に供する住宅</u>及びその付属物

	<u>エ 技術基準</u> <u>法で定める基準に加え、建築物の敷地面積の最低限度等を定める。</u>
<u>(3) 幹線道路沿道への産業施設の立地誘導</u>	<u>(3) 幹線道路沿道への産業施設の立地誘導</u>
<u>○土地利用誘導の考え方：</u> 国道 1 6 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 1 6 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。	<u>ア 土地利用誘導の考え方</u> 国道 1 6 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 1 6 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。
<u>○想定土地利用エリア：</u> 国道 1 6 号の沿道	<u>イ 想定土地利用エリア</u> 国道 1 6 号の沿道
<u>○許容建築物：</u> 流通業務施設、沿道サービス施設	<u>ウ 許容建築物</u> 流通業務施設、沿道サービス施設
	<u>エ 技術基準</u> <u>法で定める基準に加え、千葉県開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。）による。</u>
<u>(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</u>	<u>(4) 市街化が進行しつつあり、又は市街化することが確実と見込まれる土地の区域における良好な市街地の形成誘導</u>

○<u>土地利用誘導の考え方</u>： ・<u>八千代カルチャータウン地区</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	<u>ア</u> <u>土地利用誘導の考え方</u> <u>西八千代南部地区については、市街化調整区域であるものの八千代緑が丘駅に近接し主要地方道が通過するなど、交通アクセスに恵まれた条件や、周囲が市街化区域となっていることから、市街地化が進行しつつあります。一方で、市街化調整区域であるため、道路や下水道等の公共施設が未整備となっており、大雨や火災等の災害に弱いという課題があります。</u> <u>市街地としてふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を図るとともに、鉄道駅周辺のポテンシャルを活かすため、地区計画等を活用し、住宅や生活利便施設等の立地を誘導します。</u> <u>なお、将来的には市街化区域への編入を進め、都市計画道路及び下水道の整備、区画道路の改善等を図ります。</u>
○<u>想定土地利用エリア</u>： <u>八千代カルチャータウン地区（もえぎ野地区）</u>	<u>イ</u> <u>想定土地利用エリア</u> <u>西八千代南部地区</u>
○<u>許容建築物</u>： <u>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</u>	<u>ウ</u> <u>許容建築物</u> <u>低層住宅地区、幹線道路沿道地区及び駅周辺地区それぞれの特性に応じた建築物（住宅、生活利便施設等）</u>
<u>(5) 公共公益施設に資する土地利用</u>	<u>(5) 公共公益施設に資する土地利用</u>
○<u>土地利用誘導の考え方</u>： 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	<u>ア</u> <u>土地利用誘導の考え方</u> 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適当とされる<u>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</u>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。	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適当とされる<u>公共施設、新川などの自然環境や農地・農園等地域資源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、防災拠点の機能向上に寄与する施設</u>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。
○<u>想定土地利用エリア</u>： 国，県，市の<u>計画</u>に位置付けられた区域	<u>イ</u> 想定土地利用エリア 国，県，市の<u>計画等</u>に位置付けられた区域
○<u>許容建築物</u>： 国，県，市の<u>計画</u>に位置付けられた建築物	<u>ウ</u> 許容建築物 国，県，市の<u>計画等</u>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】※別紙 2 を参照 市街化調整区域の土地利用方針図※別紙 3 を参照	【市街化調整区域の土地利用方針イメージ図】※別紙 2 を参照 市街化調整区域の土地利用方針図※別紙 3 を参照
第二章 市街化調整区域における地区計画運用基準	第二章 市街化調整区域における地区計画運用基準
<u>1.</u> 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。	<u>1</u> 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。
<u>2.</u> 市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方	<u>2</u> 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。	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。
<u>(1) 上位計画との整合</u>	<u>(1) 上位計画との整合</u>
原則として八千代市及び千葉県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、「<u>八千代市第4次総合計画基本構想</u>」，「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「<u>区域マスタープラン</u>」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。	原則として八千代市及び千葉県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，「<u>八千代市総合計画（基本構想）</u>」，「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「<u>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（都市計画区域マスタープラン）</u>」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。
<u>(2) 事業の確実性</u>	<u>(2) 事業の確実性</u>
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。	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。
<u>(3) 周辺環境への配慮</u>	<u>(3) 周辺環境への配慮</u>
地区計画は，給排水計画，交通施設等の諸計画に支障を来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。	地区計画は，給排水計画，交通施設等の諸計画に支障を来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	(4) 地区計画を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	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。 ア 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 イ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域 ウ 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 エ 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 オ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域 カ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域 キ 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 ク 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 ケ 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 コ 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地 サ 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

<u>3.</u> 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。		
<u>4.</u> 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	<u>・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</u> <u>・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）</u>	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	
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

<u>3</u> 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。		
<u>4</u> 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	<u>市街化が進行しつつあり、又は市街化することが確実と見込まれる土地の区域における良好な市街地の形成誘導</u>	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	
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。		※「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		(1) 市街化編入予定型	
○決定可能な区域		ア 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）	実現を図る土地利用方針	市街化が進行しつつあり、又は市街化することが確実と見込まれる土地の区域における良好な市街地の形成誘導
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	決定可能な区域	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	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		イ 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。	地区施設の整備	必要に応じて定める。
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。
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。	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。	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。	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。	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。	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		(2) 幹線道路沿道型	
○決定可能な区域		ア 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	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	決定に必要な規模	5 h a 以上
○地区整備計画		イ 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 34 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。	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 34 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	200%以下で誘導すべき土地利用に応じて定める。	容積率の最高限	200%以下で誘導すべき土地利用に応じて定める。

度		度	
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。	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。	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。	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。	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		(3) 公共公益施設型	
○決定可能な区域		ア 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	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	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		イ 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。	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。	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。	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。	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。	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。	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。	かき又はさくの 構造の制限	必要に応じて定める。
<u>5.</u> 地区計画等建築基準法条例の制定		<u>5</u> 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。		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。	
<u>6.</u> 手続き		<u>6</u> 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。		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。 ※手続きの詳細については、別に定める「八千代市都市計画提案制度	

	<u>の手引き」を参照ください。</u>
<u>参考．都市計画提案制度の概要</u>	
<u>1．提案主体</u>	
<u>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。</u>	
<u>(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。)</u>	
<u>(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）</u>	
<u>(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)</u>	
<u>(4) 独立行政法人都市再生機構</u>	
<u>(5) 地方住宅供給公社</u>	
<u>(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）</u> <u>ア．以下のいずれかに該当する団体であること</u> <u>・ 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。</u> <u>・ 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</u>	

<u>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。</u> <u>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。</u> <u>・ 成年被後見人又は被保佐人</u> <u>・ 破産者で復権を得ないもの</u> <u>・ 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</u> <u>・ 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</u>	
<u>2. 提案要件</u>	
<u>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。</u>	
<u>（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。</u>	
<u>（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。</u>	

<u>(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。</u>			
<u>3. 手続きの流れ</u>			
<u>参考. 建築基準法抜</u> <u>建築基準法 昭和二十五年五月二十四日 (法律第二百一号)</u> <u>最終更新 平成二九年五月一二日(同第二六号)</u> <u>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)</u>			
<u>(い)</u>	<u>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</u>	<u>一 住宅</u> <u>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</u> <u>三 共同住宅, 寄宿舍又は下宿</u> <u>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</u> <u>五 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの</u> <u>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</u> <u>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。))</u>	

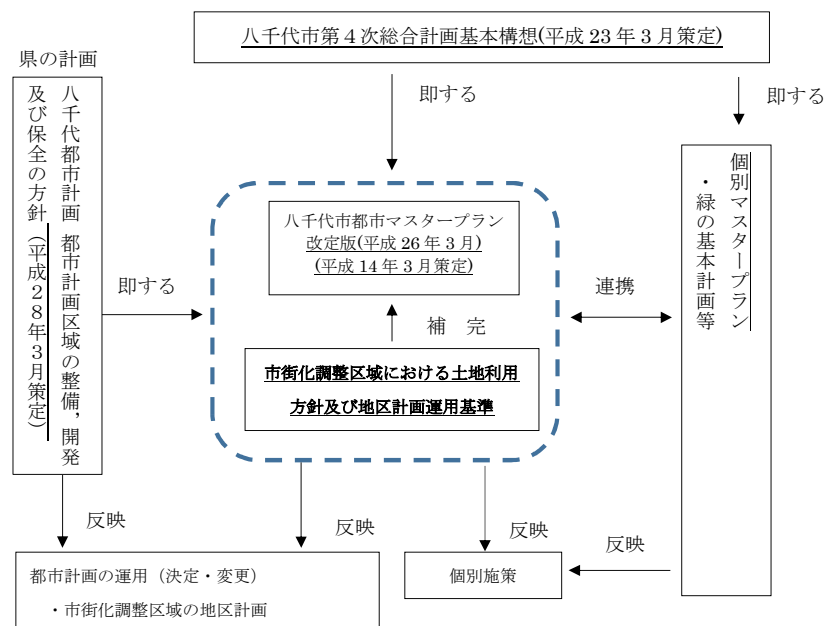
		<u>に係るものを除く。)</u> <u>八 診療所</u> <u>九 巡査派出所，公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</u> <u>十 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。)</u>	
<u>(ろ)</u>	<u>第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物</u>	<u>一 (い) 項第一号から第九号までに掲げるもの</u> <u>二 店舗，飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</u> <u>三 前二号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。)</u>	

旧

資料 2

(別紙 1)

(上位計画と本方針との関係図)

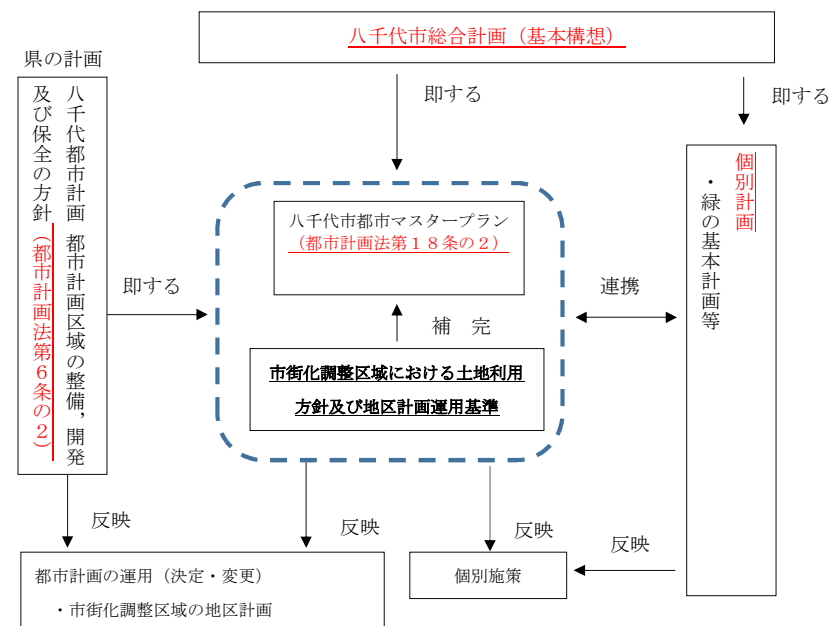


新

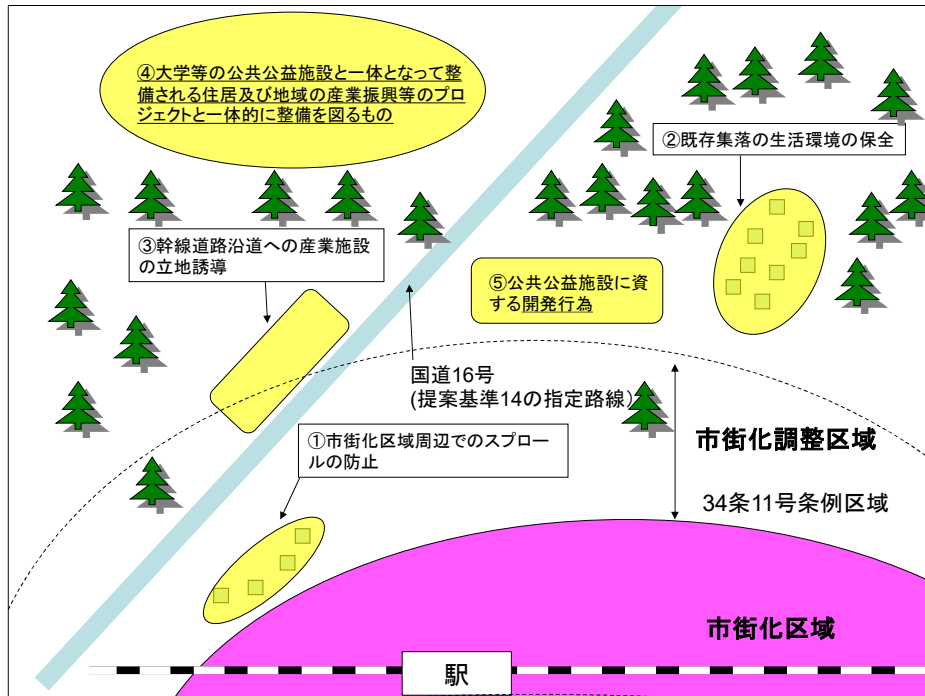
資料 2

(別紙 1)

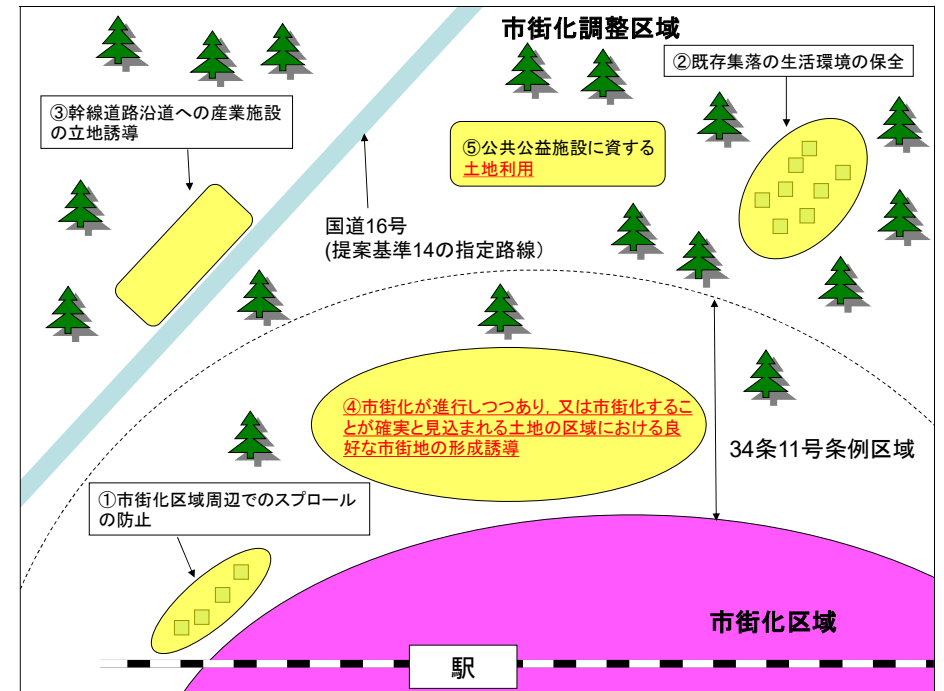
(上位計画と本方針との関係図)



旧

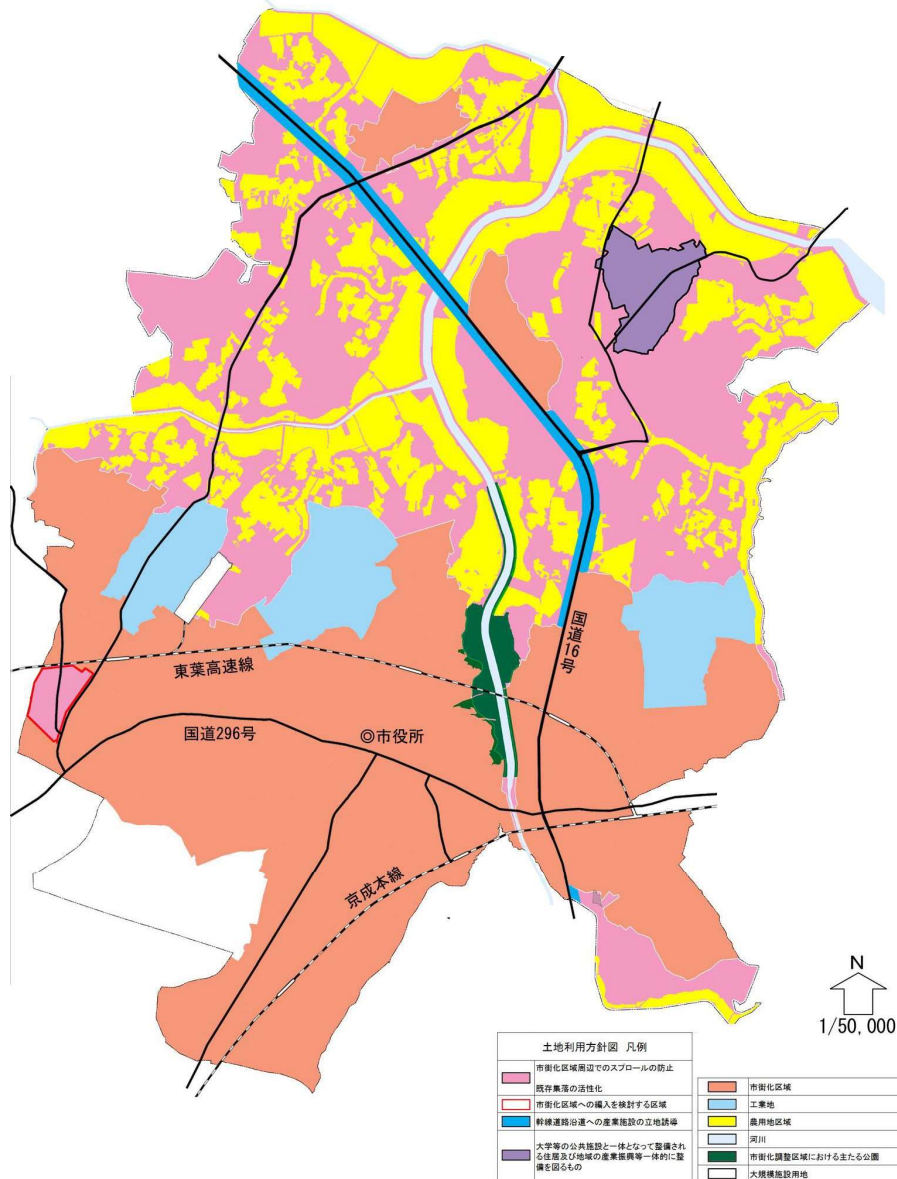


新



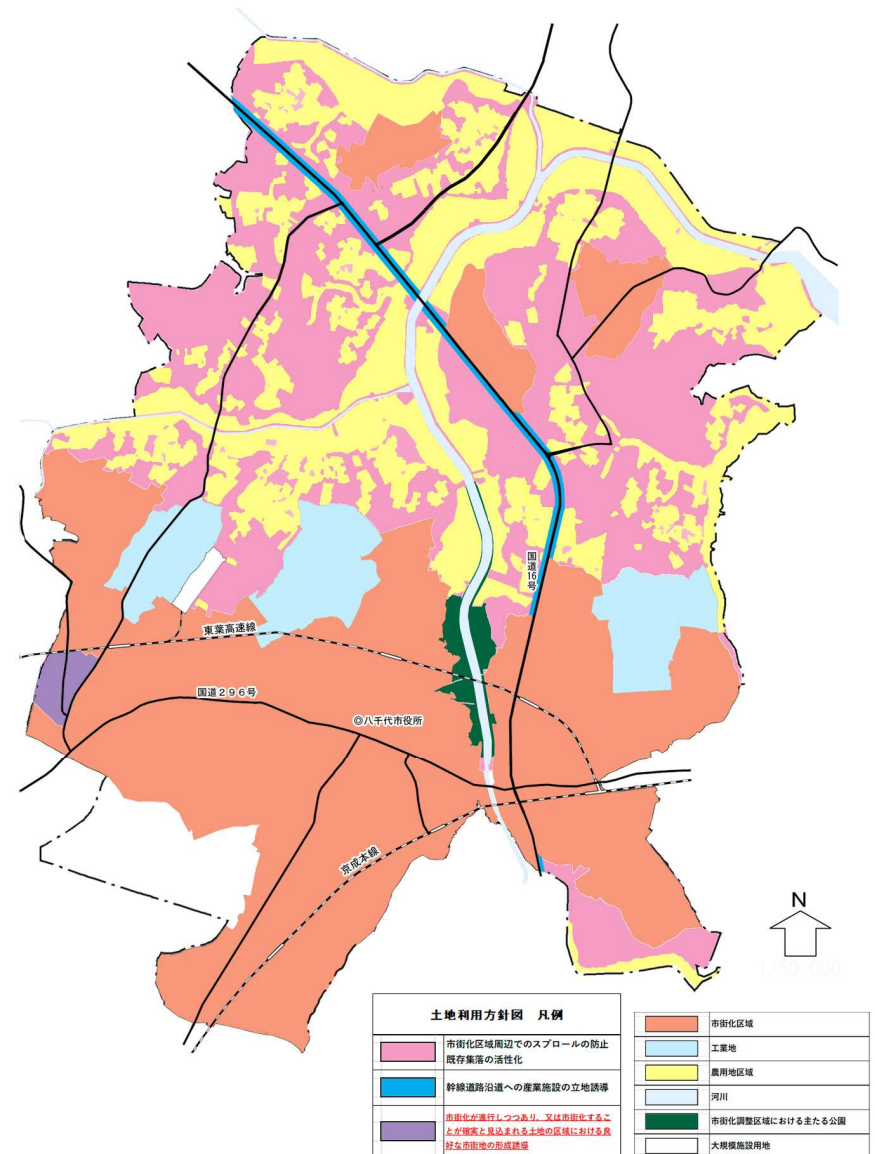
旧

市街化調整区域の土地利用方針図



新

市街化調整区域の土地利用方針図



※上図における農用地区域は、農業振興地域の整備に関する法律第12条の2第1項の基礎調査に基づく同法第13条第1項の整備計画の変更のための作業を実施しているところであるため、今後整備計画の変更に伴いデータの差し替えを行う可能性があります。

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（改正案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方（案）	修正等
1	8, 9	市街化調整区域から市街化するにあたって注意点としては幹線道路沿いに、マンションを建てる状況になったときの人口増による学校不足問題に気をつける。 八千代市としてこの地域に学校の増設は場所的にも財政的にも難しいものであり、実質上増築は無理と思われる。なのでマンションはこの学校の空き具合を見て計画的に5～6年スパンで少しずつ作っていく配慮が必要。建築確認は市が出すものであり緑が丘付近でいったいの新築状況、人口増状況をきちんと管理して、学校が定員オーバーにならないように新築戸建てやマンション建設など考えていかないといけない。 市の組織、部署を横断的に情報の共有をして人口増による、学校不足にならないようにすべき。 計画的に住宅なり、マンションなりを建てれば、持続可能な人口コントロールができ、年齢バランスのいい街づくりとなります。 一気に人口を増やしてしまうと昔の八千代台のようになり、30年後は一気に学校の廃校や、人口高齢化が進みます。持続的計画的に人口流入を考えていけば、それは避けられますので計画的な建設計画をお願いします。	西八千代南部地区を含む西八千代地区の学校は、児童数の増加に伴い将来的に教室数が不足する等の課題を抱えていました。そこで、令和4年4月、副市長を長とした全庁横断的な組織である「西八千代地区小中学校等対策検討委員会」を立ち上げ、これまで検討を続けています。 なお、小中学校等の設置の検討に当たっては、将来的な人口推計等を考慮し、適切な配置に努めてまいります。 ご指摘いただきました持続可能な人口のコントロールにつきましては、私権の制限ともなり現行の法規制では難しい面がありますが、担当部局と共有し、今後の施策の参考とさせていただきます。	－
2	11	◇P11 (1)上位計画との整合 「区域マスタープラン」という表現は初出ですのでここは正式名称で掲載することになると思います。この言葉は千葉県が定める「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」のことで千葉県では通常「都市計画区域マスタープラン」と表現しています。 ◇参考資料の照会 開発許可制度の解説（都市計画法編）昭和6年4月1日改訂 千葉県 県土整備部 都市整備局 都市計画課 更新日 令和6年4月5日 今回の懸案は上記の解説文を参照することで理解が進むと思います。リンク先を照会すると良いと思います。 リンク先は https://www.pref.chiba.lg.jp/tokei/kaihatsukoui/kisei/kaisetsu-01shin.html ページ番号491164	ご意見を踏まえ、以下のとおり修正いたします。 具体的には、「八千代市総合計画（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「 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（都市計画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。	○
3	17, 18	◇P17 6. 手続き 都市計画提案制度は最も重要な項目と思います。したがって従来通り同一掲載が好ましいです。提案制度は改定されていますので抜粋でも良いと思います。今回の改訂で別掲載としているのはなぜですか。 ◇参考資料の照会 開発許可制度の解説（都市計画法編）昭和6年4月1日改訂 千葉県 県土整備部 都市整備局 都市計画課 更新日 令和6年4月5日 今回の懸案は上記の解説文を参照することで理解が進むと思います。リンク先を照会すると良いと思います。 リンク先は https://www.pref.chiba.lg.jp/tokei/kaihatsukoui/kisei/kaisetsu-01shin.html ページ番号491164	ご指摘のとおり、都市計画提案制度は重要な制度であると認識しております。 都市計画提案制度につきましては、本市において平成20年6月に「八千代市都市計画提案制度の手引き」（以下「手引き」といいます。）を策定しており、ご指摘のとおりその後には改正を行っております。 本土地利用方針に、手引きの内容を引用する形で都市計画提案制度の提案主体や提案要件を掲載しておりましたが、手引きに改正があった場合、当該改正内容を速やかに本土地利用方針に反映することは難しく、本土地利用方針に提案制度に関する事項を掲載することで最新の提案主体や提案要件に関する認識の齟齬が発生する可能性があると考えたことから、本土地利用方針から都市計画提案制度に関する記載を削除することといたしました。	－
4	その他	◇全般 土地利用方針に関しては高度に専門的な知識を必要とすることから、事前に専門家である都市計画審議会で大枠を諮ったのち市民に問うのが自然な流れと思います。しかしながら、都市計画審議会が事前に開催されていないのはなぜですか。 ◇参考資料の照会 開発許可制度の解説（都市計画法編）昭和6年4月1日改訂 千葉県 県土整備部 都市整備局 都市計画課 更新日 令和6年4月5日 今回の懸案は上記の解説文を参照することで理解が進むと思います。リンク先を照会すると良いと思います。 リンク先は https://www.pref.chiba.lg.jp/tokei/kaihatsukoui/kisei/kaisetsu-01shin.html ページ番号491164	都市計画の決定に当たっては、縦覧や公聴会など、市民意見の反映の機会を先に設け、その後に都市計画審議会に諮り、決定する手順で進めております。 当該手順は都市計画法の定めにより実施されるものです。 そのため、本土地利用方針の改正においても、地権者の皆様の土地利用にも影響を及ぼすものであることから、パブリックコメントの実施により市民の皆様のご意見を伺い、当該市民意見を踏まえた改正案を市都市計画審議会に諮る手順で実施しております。	－

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（改正案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方（案）	修正等
1	6	1. 市街化調整区域は八千代市の農業を守ることや緑のある八千代市を守るためにも必要であると思います。問題は調整区域の中に虫食いのように計画的ではない開発は考えねばならないと思います。	本市としても同様の考えです。 現在、法第34条第11号の区域指定制度（連たん制度）を活用した宅地造成により、新たな住宅地が形成されるなど、市街地の拡散につながる課題が生じていることから、許容建築物や技術基準の見直しを進めております。	—
2	8	この意見書は、八千代市の発展を目的として、改正案に対する意見を述べさせていただけます。 今回の改正案に大きな問題はないと思いますが、16号線や296号バイパスを使う際の道路の混雑や高速道路へのアクセスの利便性に対して、計画的な土地利用が行われているか疑問を持っています。また、広域幹線道路の沿道にふさわしい土地利用においても周辺地域の発展具合に比べると物足りない気もします。	国道16号や国道296号バイパスを使う際の道路の混雑や高速道路へのアクセスの利便性につきましては、八千代市都市マスタープランにおいて、国道16号については計画的な二次改良等を関係機関に、国道296号バイパスについては国道296号の慢性的な交通渋滞を解消するため、早期完成を県に要請する方針としております。また、国道16号に集中する交通負荷を分散するため、構想路線である千葉北西連絡道路延伸の具体化について関係機関に要請する方針であり、このような施策を通じて道路の混雑の解消や高速道路へのアクセスの利便性向上に努めてまいります。 ご指摘いただきました広域幹線道路の沿道にふさわしい土地利用につきましては、担当部局と共有し、今後の施策の参考とさせていただきます。	—
3	その他	2. 市街化区域と市街化調整区域の境目の基準が理解できません。市街化区域及び調整区域の線引き基準と市街化区域と隣接する調整区域にする理由等ははっきりさせることが必要であると思います。よく見かけるのは市街化区域の隣接地が荒地になってそのままになっている。これは何とか対処できないかと思います。	市街化区域と市街化調整区域の区分は、県の管轄となり、都市計画法第7条に基づき、計画的に市街化を図る区域と市街化を抑制すべき区域として区分しております。市街化区域の隣接地につきましては、様々な状況・事情があるかと考えますが、市街化調整区域は原則として都市的土地利用を制限しておりますので、隣接地に限らずご意見にあった荒地になっている土地は存在するものと考えます。 なお、荒地が農地である場合には、市街化区域から離れた場所に比べ、営農しづらい面もあるかと考えておりますので、今後も引き続き、関係部局と調整を図ってまいります。	—
4	その他	地区計画とあわせて、電車やバスなどの交通機関を必要としている住民や利用者の意見を聞いてほしいです。	本市においては、令和6年3月に八千代市地域公共交通計画を策定しており、その策定過程において、「市民アンケート調査」、「北部地域住民アンケート」、「公共交通利用者アンケート」及び「交通事業者アンケート」を実施しており、公共交通の利用者を含め意向調査を実施しております。またアンケート結果等をふまえて各種事業を設定しており、今後その推進に努めてまいります。	—
5	その他	防災ハザードマップの避難場所や避難所が地域によって偏っていると感じました。こちらをあわせて検討していただきたいです。	いただいたご意見につきましては、担当部局と共有し、今後の施策の参考とさせていただきます。	—
6	その他	パブリックコメントについて、公共施設やホームページなどを利用していても意見の募集がされていることに気が付くのは難しいと思いました。 また、資料が複雑で、募集されている内容がわかりづらく感じました。 わかりやすい形で掲載や募集をして、広く市民や利用者の意見を聞いていただきたいです。	資料につきましては、わかりやすい資料の作成に努めてまいります。 また、パブリックコメントにおける公共施設やホームページなどの利用に関していただきましたご意見につきましては、担当部局と共有し、今後の運用にあたっての参考とさせていただきます。	—

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

平成 2 9 年 1 2 月 1 5 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. 地区計画の類型と運用基準	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。

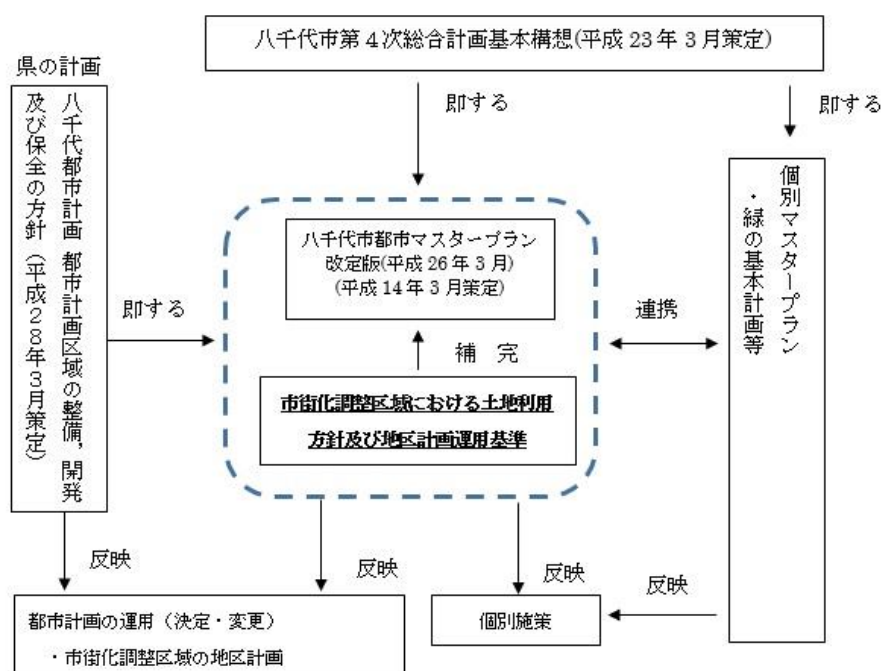
本市は、市域の5割以上を市街化調整区域が占めており、持続可能な都市を目指すためには、市街化調整区域の適正な土地利用を誘導することが重要です。

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、洪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適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。

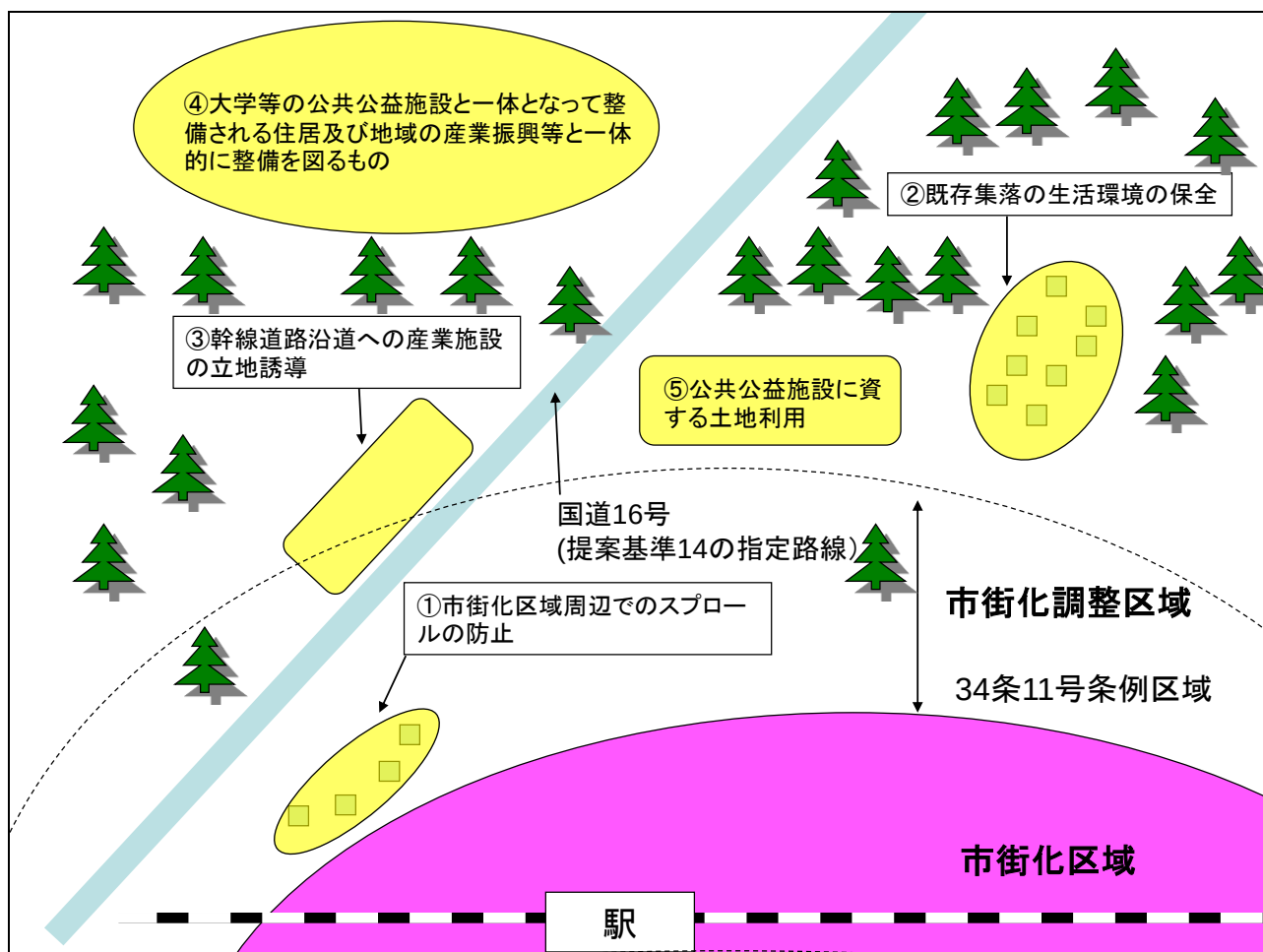
○想定土地利用エリア：

国、県、市の計画に位置付けられた区域

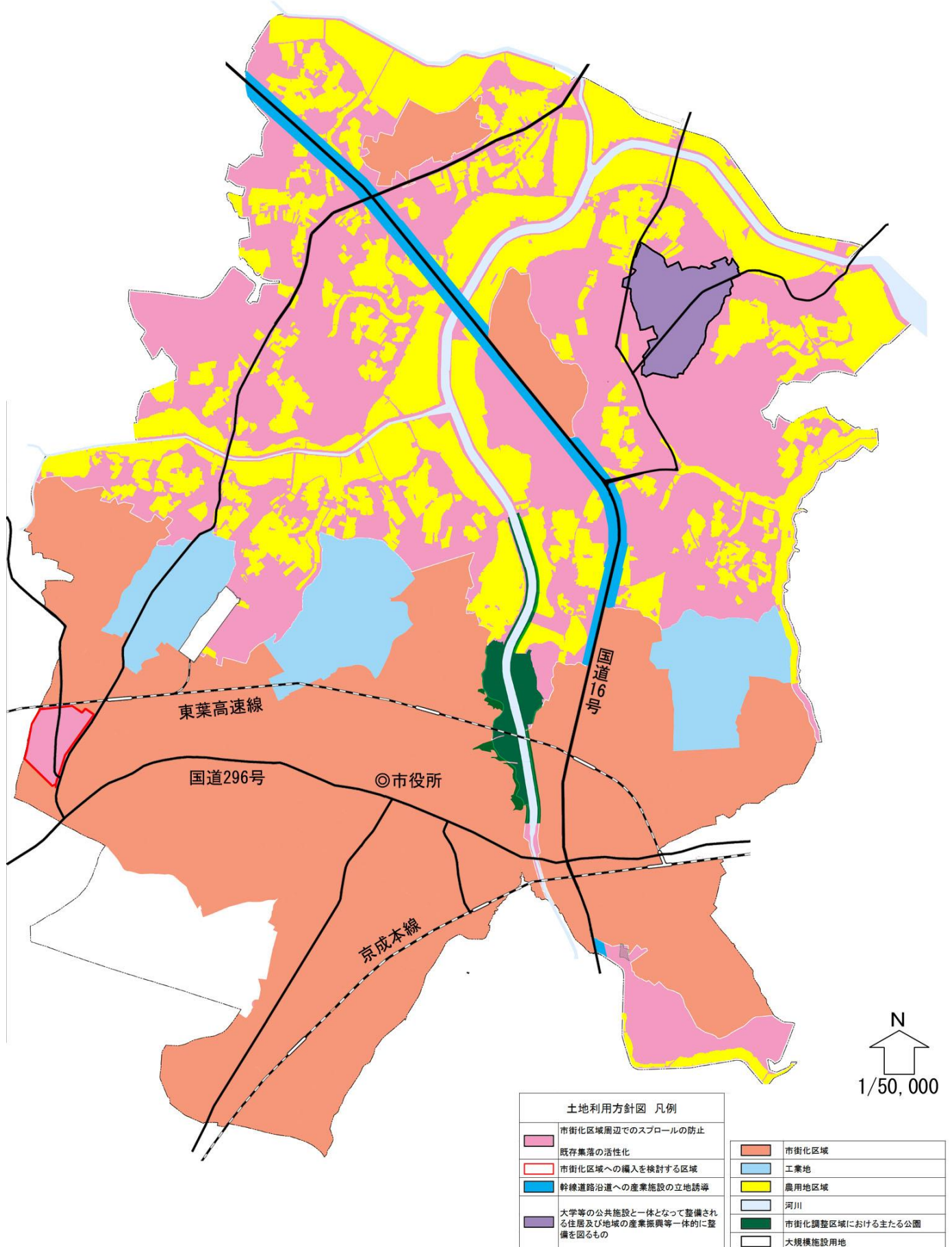
○許容建築物：

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	・ 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

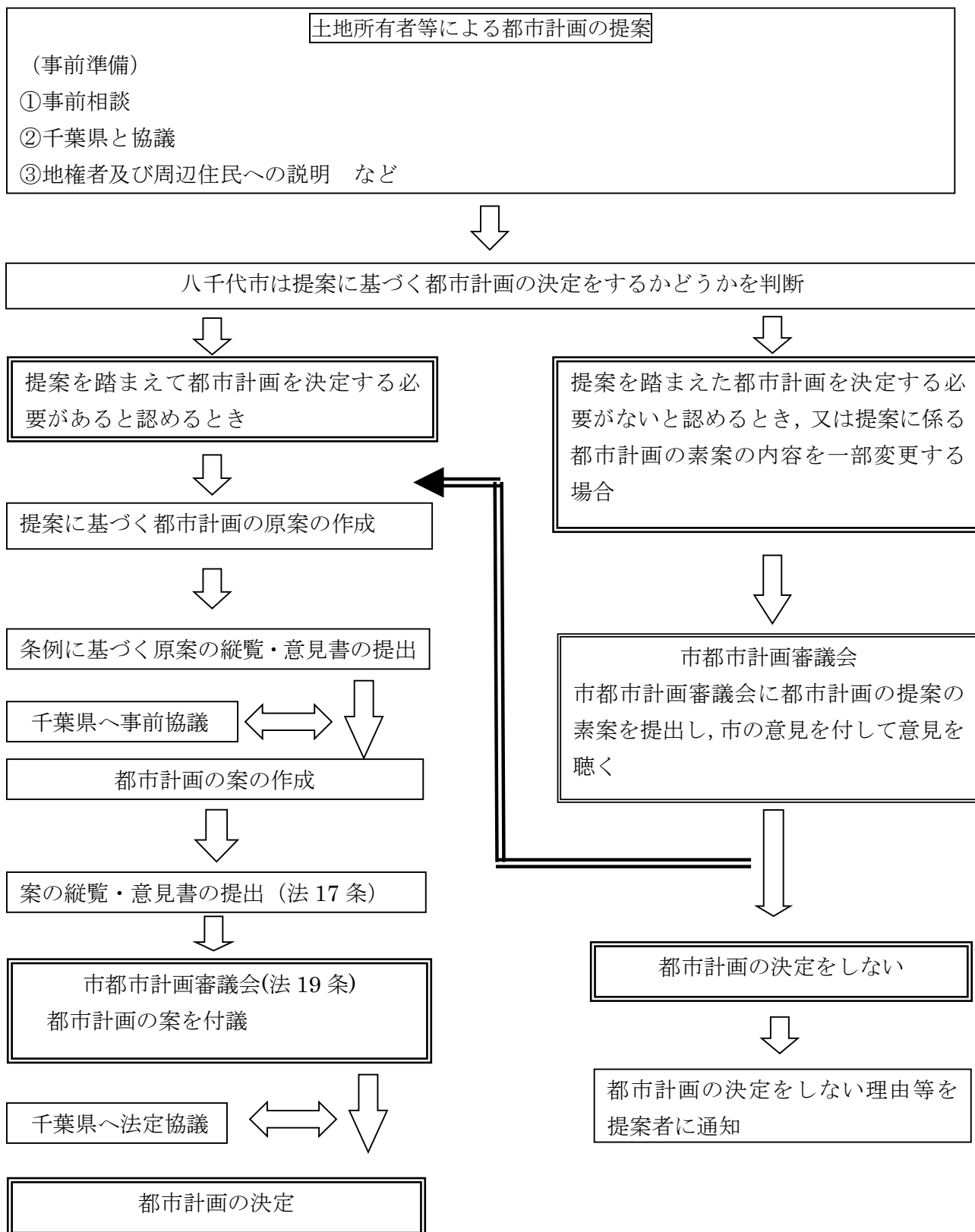
2. 提案要件

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）

(い)	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	- 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，寄宿舍又は下宿 - 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。）
(ろ)	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	- 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。）