

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

令和6年11月8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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P3
- 3 土地利用方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P4
- 市街化調整区域の土地利用方針図・・・・・・・・・・ P8

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P9
- 2 市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方・・・・ P9
- 3 開発許可基準との関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P10
- 4 地区計画の種類と運用基準・・・・・・・・・・・・・・・・ P10
- 5 地区計画等建築基準法条例の制定・・・・・・・・・・ P13
- 6 手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P13

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

(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。

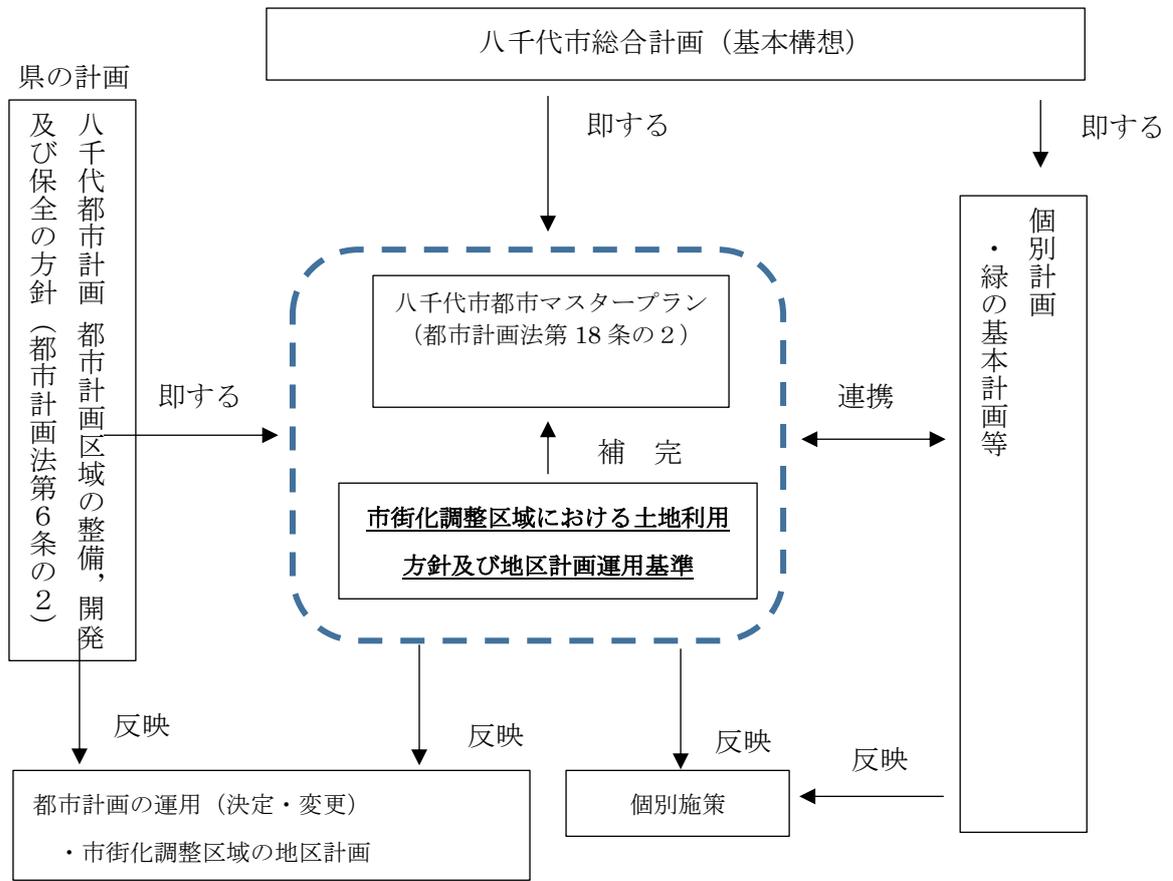
本市は、市域の5割以上を市街化調整区域が占めており、市全体の人口減少が見込まれる中で持続可能な都市を目指すためには、市街化調整区域の適正な土地利用を誘導することが重要です。

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（自然的土地利用）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（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。

(1) 自然的土地利用

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。

ア 農地・山林

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睦地区、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。

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。

イ 河川及び公園

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。

(2) 都市的土地利用

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。

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。

ア 既存集落地

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。

イ 沿道産業誘導地

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。

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。

ウ 計画的市街化編入地

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。

本方針においては、八千代市都市マスタープラン等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

「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。

(1) 市街化区域周辺でのスプロールの防止

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った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せば建築物の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、市街地の拡散（スプロール化）を招く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、社会経済情勢の変化に応じた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。

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。

イ 想定土地利用エリア

条例で定める地域

ウ 許容建築物

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

エ 技術基準

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。

(2) 既存集落の生活環境の保全

ア 土地利用誘導の考え方

市街化調整区域における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。

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、転入者用の自己の居住の用に供する住宅の建築が認められることが必要です。

自己の居住の用に供する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。

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

ウ 許容建築物

自己の居住の用に供する住宅及びその付属物

エ 技術基準

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。

(3) 幹線道路沿道への産業施設の立地誘導

ア 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。

イ 想定土地利用エリア

国道 16 号の沿道

ウ 許容建築物

流通業務施設、沿道サービス施設

エ 技術基準

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。

(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

ア 土地利用誘導の考え方

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。

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。

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。

イ 想定土地利用エリア

西八千代南部地区

ウ 許容建築物

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）

(5) 公共公益施設に資する土地利用

ア 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うことが困難又は著しく不相当とされる公共施設、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。

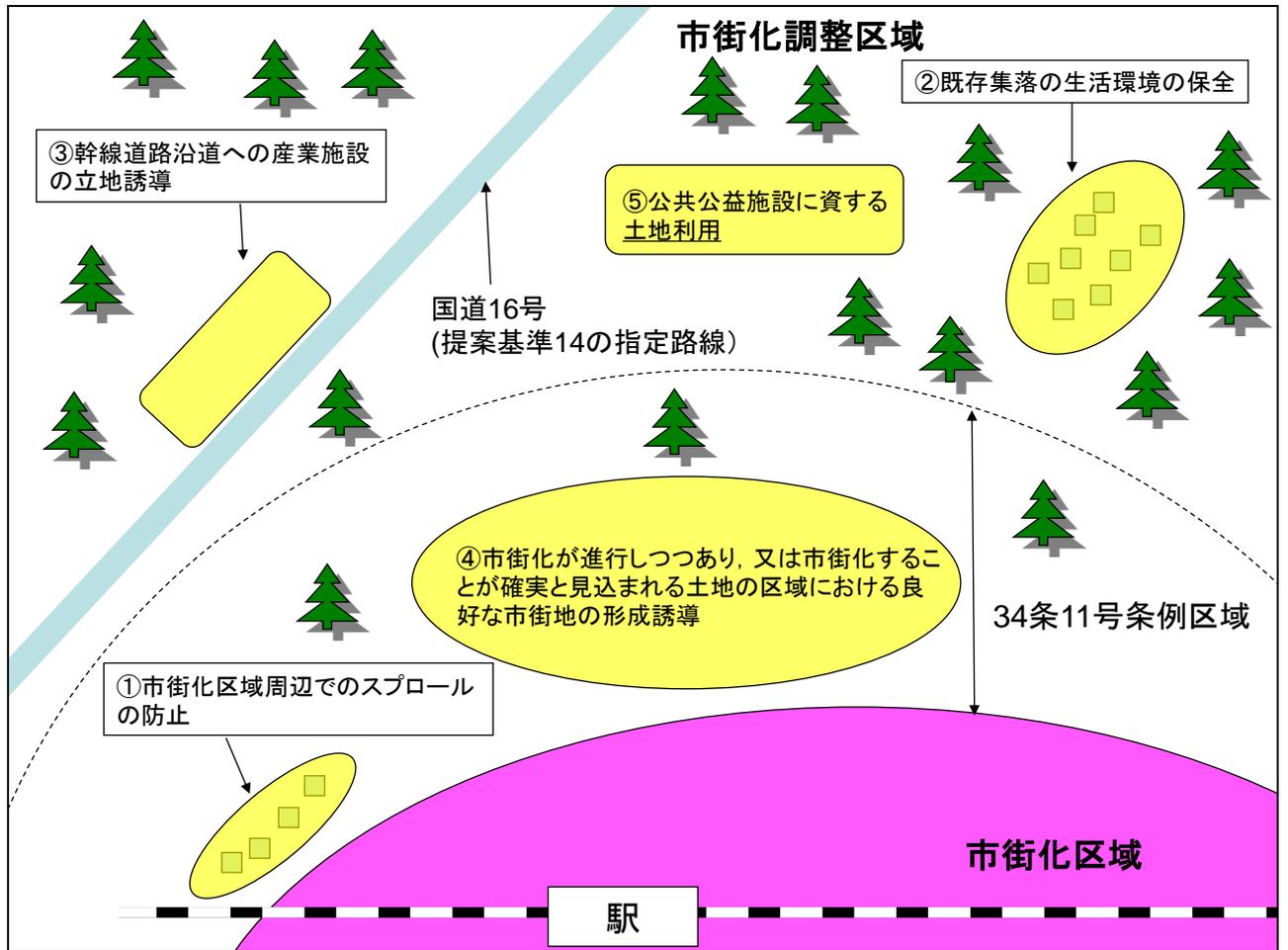
イ 想定土地利用エリア

国，県，市の計画等に位置付けられた区域

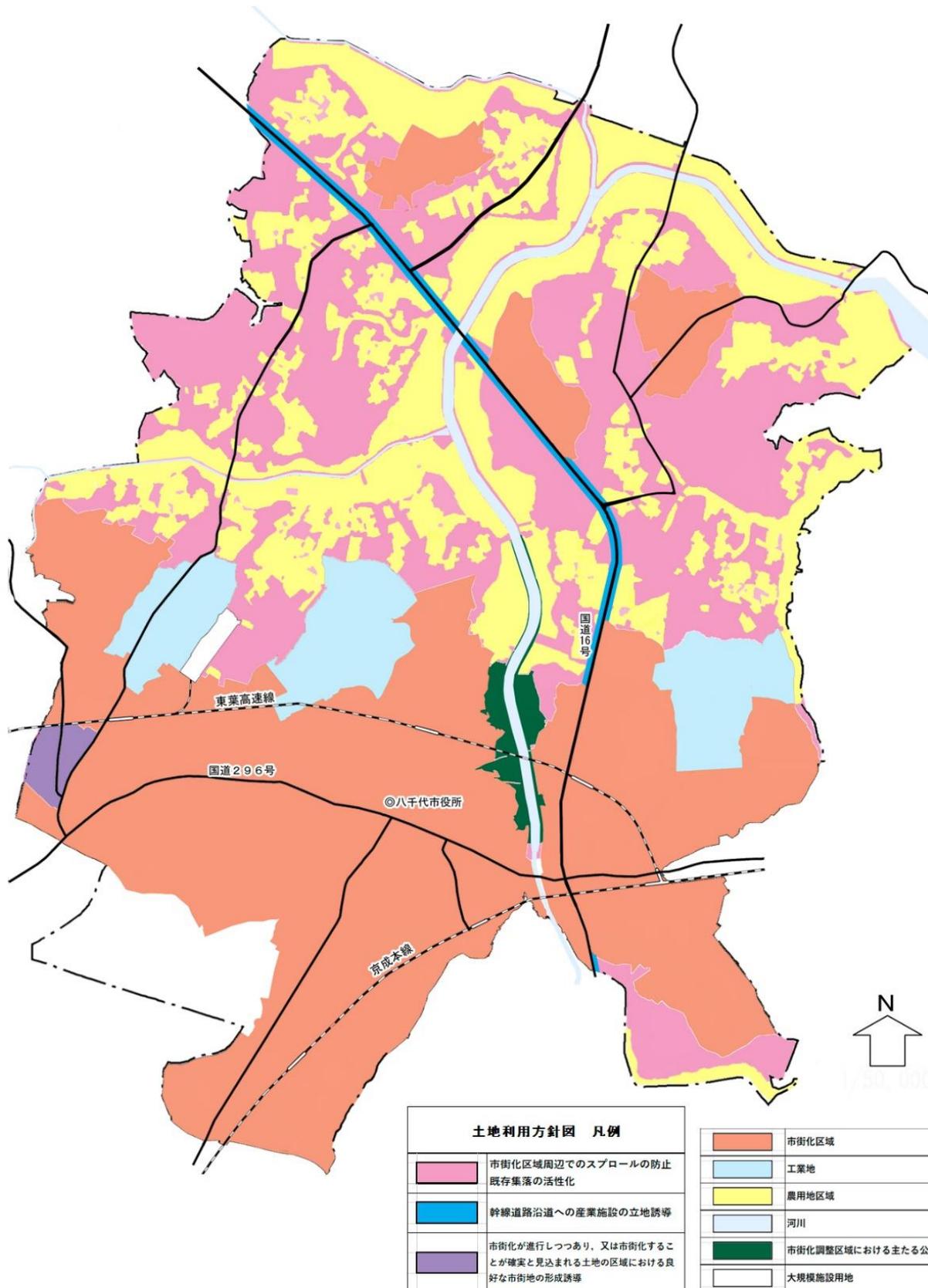
ウ 許容建築物

国，県，市の計画等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。

(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) 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。

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

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	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	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

ア 決定可能な区域

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	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

イ 地区整備計画

地区施設の整備	必要に応じて定める。
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。
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

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
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

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 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 m ² 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

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
決定可能な区域	上位計画への位置づけのある区域

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。
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。

※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の手引き」を参照ください。