

市街化調整区域における土地利用方針

平成28年3月

富 津 市

目 次

策定の目的と位置づけ

1. 策定の目的と位置づけ	1
(1) 策定の目的	
(2) 方針の位置づけ	
(3) 対象区域	

市街化調整区域における土地利用方針

1. 基本的な考え方	3
2. 現状の問題点と課題	4
(1) 問題点	
(2) 課題	
3. 土地利用の方針	5
(1) 対象区域全体における土地利用方針	
(2) ゾーンにおける土地利用方針	
①複合機能誘導ゾーン	
②住環境整備誘導ゾーン	
③自然環境共生ゾーン	
④自然環境保全ゾーン	
⑤行政機能ゾーン	

策定の目的と位置づけ

1. 策定の目的と位置づけ

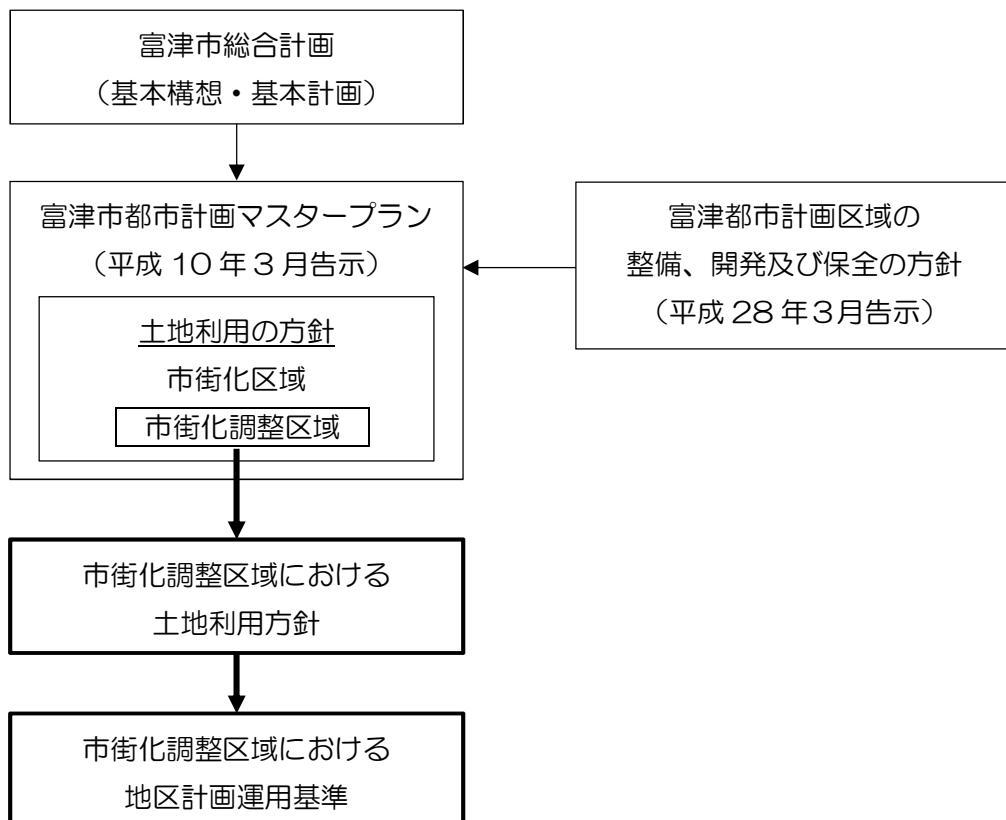
(1) 策定の目的

近年、都市を取り巻く状況は、社会経済情勢の変化、人口減少社会や少子高齢社会の到来、異常気象による自然災害など大きく変化しています。市街化調整区域における都市計画では、農業等の後継者不足による遊休地の増加、集落の衰退など問題が顕在化してきており、居住と日常生活に必要な機能が集約した都市づくり、豊かな自然環境の保全、防災性の向上等の課題に対する取組みが求められています。

これらの課題に的確に対応し、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、富津市都市計画マスタープラン等の上位計画に定められている土地利用方針を補完する方針であり、「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、地区計画を誘導するための市の運用基準となります。



(3) 対象区域

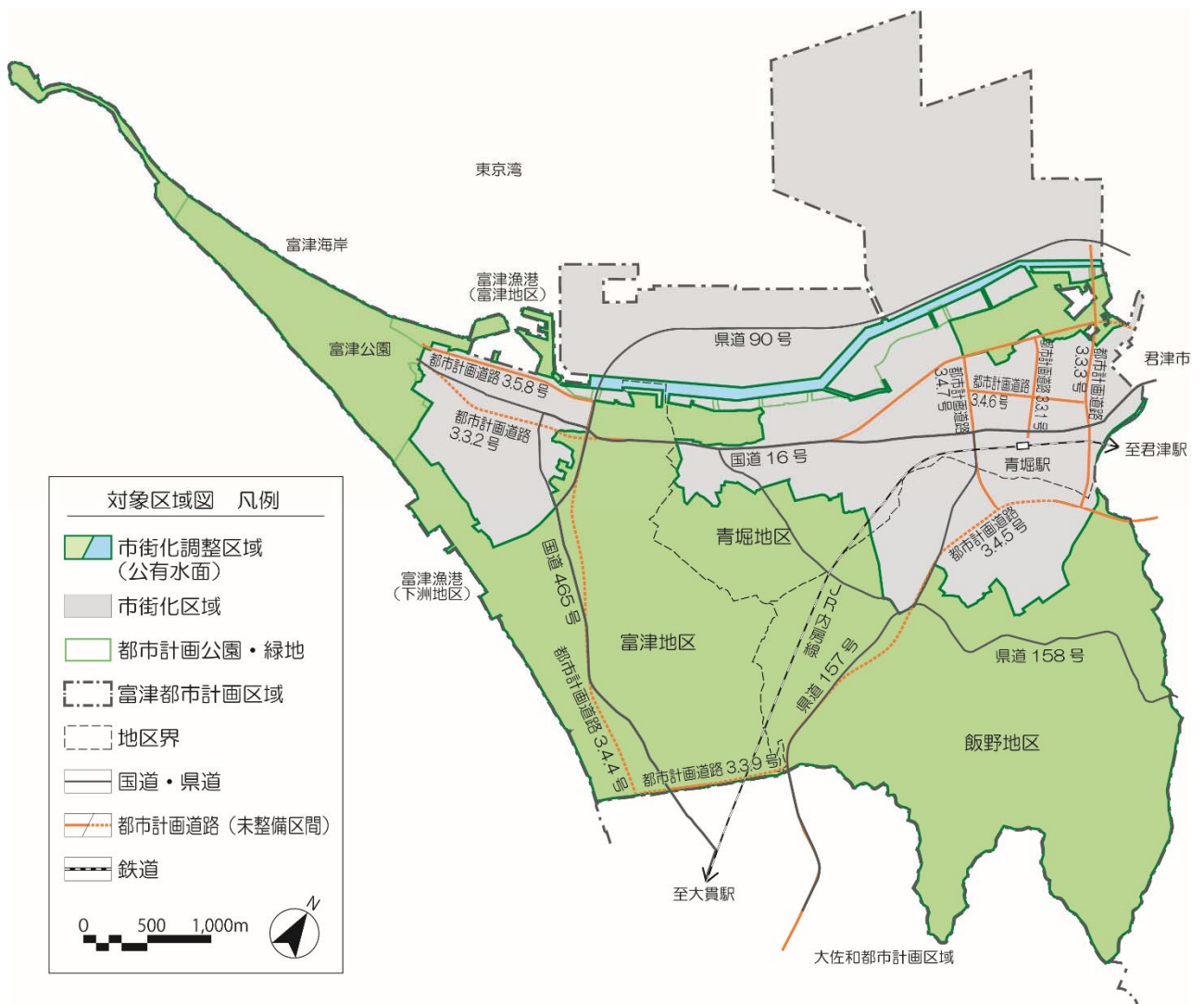
「市街化調整区域における土地利用方針」の対象区域は、本市内富津都市計画区域における公有水面を除く市街化調整区域とします。

なお、大佐和都市計画区域は区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き区域）のため対象区域外とします。

■ 富津市全体図



■ 対象区域図（富津都市計画区域内市街化調整区域）



市街化調整区域における土地利用方針

1. 基本的な考え方

本市は、市域の南部を除く 4,573 ヘクタールが富津都市計画区域（約 2,602 ヘクタール）及び大佐和都市計画区域（約 1,971 ヘクタール）に指定されています。また、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は富津都市計画区域で設定されており、市街化区域面積は 1,158 ヘクタール、市街化調整区域面積は 1,444 ヘクタールで富津都市計画区域全体の約 55%を占めています。

市街化調整区域は、都市計画法第 7 条において「市街化を抑制すべき区域」として位置付けられており、区域内の開発について、区域内で行う必然性を有し一定の宅地水準を確保したものに限り認めることで、無秩序な市街化を抑制するとともに優良な農地や豊かな自然環境の保全に一定の役割を果たしてきました。

しかし、近年の少子高齢化の進展や人口減少等の都市をとりまく変化とあいまって、市街化調整区域では、遊休地の増加等土地利用に関する問題が顕在化してきており、課題解決に向けた取組が必要となっています。

今後の市街化調整区域の土地利用にあたっては、市街化調整区域の有する課題解決に向け、市街化を抑制すべき区域として開発行為の抑制という基本的な考え方を維持し、積極的な自然環境保全、共生を図っていくとともに、地域に即した適切な土地活用を許容していくことで秩序ある土地利用の誘導を図っていくこととします。

注) 本土地利用方針の対象区域は、富津都市計画区域における公有水面を除く市街化調整区域とします。

2. 現状の問題点と課題

(1) 問題点

前項の基本的な考え方でも記したとおり、現在の市街化調整区域では土地利用に関し、以下に示すような様々な問題を抱えています。

- 集落地等における人口減少、少子高齢化
- 農業従事者の減少による耕作放棄地の増加
- 山林や樹林地などの管理不足による荒廃地の増加

(2) 課題

南部の区域では、優良農地や山林、富津岬などの海岸線、樹林地など多くの自然環境を有していることから、農業・漁業振興との連携・調整を図り、自然環境保全に関する検討を進める必要があります。また、既存集落地における良好な住環境を維持・向上し、自然環境と共生した集落の活性化を検討する必要があります。

都市計画道路 3・4・5 号は君津駅へつなぐ役目を果たしており、一部、県道 157 号から続く区間が整備済みとなっています。また、県道 157 号付近の市街化区域では青堀駅と近接していることもあり大規模宅地が開発されています。よって、君津市との市境付近における市街地縁辺部では戸建て住宅や共同住宅等の建築要請が見込まれるため、無秩序な建築による市街地のスプロールの防止、計画的な整備誘導について検討する必要があります。

青堀駅より北部の区域では、商業地とも近接していますが、現在は低未利用地となっており立地利便性を生かせていません。今後は、市街化を促進することのない一定規模での効率的で計画的な都市的土地利用の誘導を検討する必要があります。

市街化調整区域における土地利用に関する課題を以下のとおり整理します。

- 優良農地や山林、樹林地等自然環境の保全、自然環境との共生
- 既存集落における良好で住みよい住環境の維持・向上
- 市街地縁辺部における住宅立地等のスプロールの防止
- 市街地縁辺部における立地利便性を活かした適切な施設立地の規制・誘導
- 海岸部における観光・レクリエーション資源としての自然環境・景観の有効利用

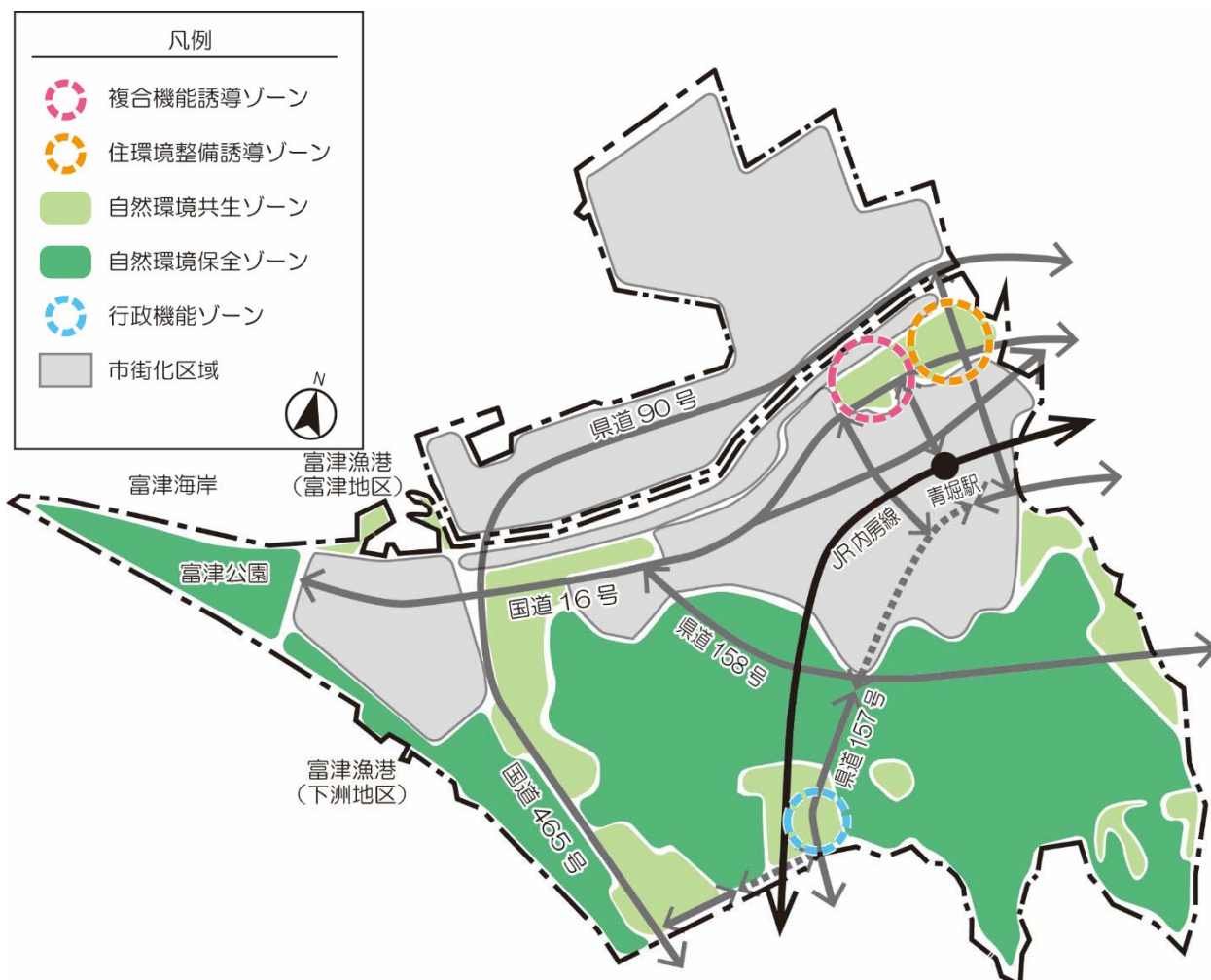
3. 土地利用の方針

(1) 対象区域全体における土地利用方針

平成28年3月告示の「富津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に掲げられている都市づくりの基本方針である「集約型都市構造に関する方針」「広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針」「都市の防災及び減災に関する方針」「低炭素型都市づくりに関する方針」を踏まえ地域の課題を解決するため、市街化調整区域における土地利用の方針を以下のように定めます。

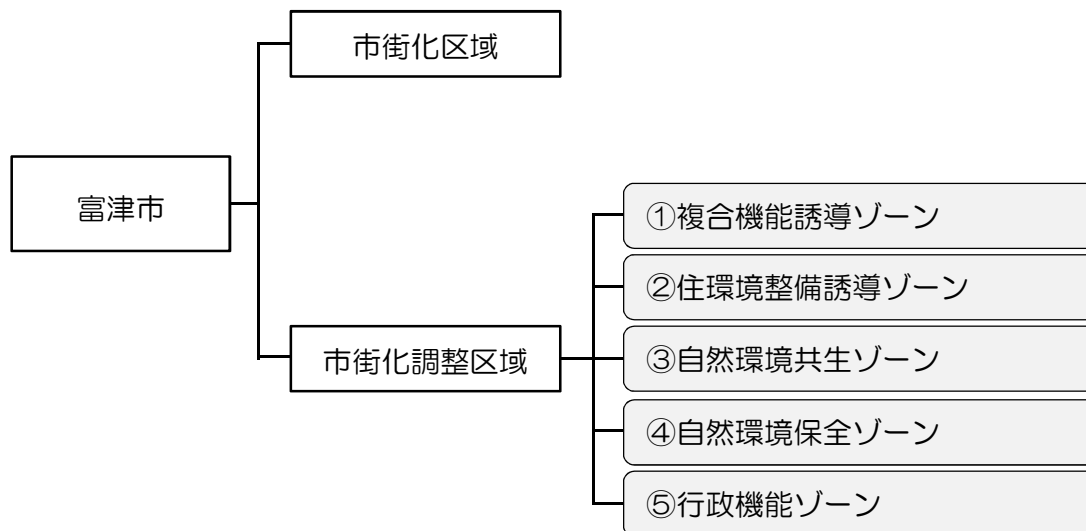
- 1) 地区の特性を考慮したゾーニングにより土地利用の方針を明確に示す。
- 2) 優良農地や山林、樹林地等豊かな自然環境の保全を図る。
- 3) 地区計画の活用等による居住環境の維持・向上や、自然環境と調和した集落の活性化を目指す。
- 4) 市街地縁辺部における計画的な住環境整備の誘導により、市街地のスプロール化を防止し良好な街並みの形成を目指す。
- 5) 立地利便性を活かした、地域の活性化に資する計画的な開発を規制・誘導する。
- 6) 漁業の振興及び観光・レクリエーションの資源としての有効利用を図る。

■ 土地利用概念図



(2) ゾーンにおける土地利用方針

対象区域全体における土地利用方針に沿って5つのゾーンに区分し、それぞれの土地利用を誘導する区域及び土地利用誘導の考え方を以下に示すとおりとします。



①複合機能誘導ゾーン

【土地利用誘導の考え方】

複合機能誘導ゾーンでは、市街化調整区域における市街化を促進しない一定規模の計画的な開発は、地域振興及び雇用の創出、税金等に寄与することから、住宅や商業施設、観光施設などの立地を地区計画制度の活用等により、周辺環境と調和した計画のもと誘導し、持続可能な地域振興を図ります。

<区域設定の考え方>

- ・市街化区域内 商業機能集積地に近接する区域

【土地利用を誘導する区域】

青木地区の商業機能集積地に近接する区域

②住環境整備誘導ゾーン

【土地利用誘導の考え方】

住宅地の開発や立地は市街化区域への誘導を基本としますが、住環境整備誘導ゾーンでは、市街化区域と一体性をもち今後住宅地としての要請が見込まれる区域について、スプロールや建築物の用途の混在を防止します。そのため、建築物の用途及び形態等を制限し、集落における住環境の整備を目的とする地区計画制度の活用等により、住宅等の立地を適切に誘導し周辺環境と調和した土地利用を図ります。

<区域設定の考え方>

- ・近年住宅開発が見受けられる市街化区域に近接する区域、交通利便性の高い区域（君津駅、青堀駅へアクセスしやすい区域）

【土地利用を誘導する区域】

君津市に隣接する市街化区域縁辺部（都市計画道路 3・3・2 号 川岸富津公園線より北部区域の一部）

③自然環境共生ゾーン

【土地利用誘導の考え方】

自然環境共生ゾーンでは、既存集落の形態を活かしつつ、自然・田園環境と調和した環境の保全を図ります。また、今後も人口減少や高齢化の進展による集落機能の衰退が懸念されることから、地区計画制度の活用等により、生活道路の整備や生活利便施設等の立地を促進し、地域コミュニティの維持、生活環境の向上・改善を図ります。

<区域設定の考え方>

- ・調整区域南部の農地（優良な農地を除く）、集落地
- ・富津漁港（富津地区）

【土地利用を誘導する区域】

農地、集落地（農用地区域、保安林、民有林等を除く区域）

④自然環境保全ゾーン

【土地利用誘導の考え方】

自然環境保全ゾーンでは、土地改良事業等により整備された優良農地等については今後も保全を図っていきます。

また、県立富津公園をはじめとする海岸地区は平坦な砂洲からなり松林に富む極めて良好な海岸風景地として南房総国立公園の一部となっており、富士山も望めることから、今後も維持、保全に努めると共に観光、レクリエーションの資源として有効活用を図ります。

<区域設定の考え方>

- ・優良農地等
- ・自然環境の保全のために確保すべき区域
- ・緑地の確保のために保全すべき区域
- ・文化財保護のために保全すべき区域
- ・災害の発生のおそれのある区域

【土地利用を誘導する区域】

農用地区域、保安林、民有林、県立富津公園等

⑤行政機能ゾーン

【土地利用誘導の考え方】

行政機能ゾーンでは、市街化調整区域内に行政機能等が集約している区域について、市民の利便性に配慮しながら行政機能（公共公益機能）を維持・向上するとともに、周辺の自然・田園環境、集落地と調和した環境の保全を図ります。

<区域設定の考え方>

- ・行政機能（公共公益機能）等が集積する区域

【土地利用を誘導する区域】

富津市役所・富津市消防防災センター・富津郵便局が立地する区域

■ 土地利用方針図



■ ゾーン別土地利用方針

	土地利用誘導の考え方	土地利用を誘導する区域
① 複合機能誘導ゾーン	複合機能誘導ゾーンでは、市街化調整区域における市街化を促進しない一定規模の計画的な開発は、地域振興及び雇用の創出、税収等に寄与することから、住宅や商業施設、観光施設などの立地を地区計画制度の活用等により周辺環境と調和した計画のもと誘導し、持続可能な地域振興を図ります。	青木地区の商業機能集積地に近接する区域
② 住環境整備誘導ゾーン	住宅地の開発や立地は市街化区域への誘導を基本としますが、住環境整備誘導ゾーンでは、市街化区域と一体性をもち今後住宅地としての要請が見込まれる区域について、スプロールや建築物の用途の混在を防止します。そのため、建築物の用途及び形態等を制限し、集落における住環境の整備を目的とする地区計画制度の活用等により、住宅等の立地を適切に誘導し周辺環境と調和した土地利用を図ります。	君津市に隣接する市街化区域縁辺部（都市計画道路3・3・2号 川岸富津公園線より北部区域の一部）
③ 自然環境共生ゾーン	自然環境共生ゾーンでは、既存集落の形態を活かしつつ、自然・田園環境と調和した環境の保全を図ります。また、今後も人口減少や高齢化の進展による集落機能の衰退が懸念されることから、地区計画制度の活用等により、生活道路の整備や生活利便施設等の立地を促進し、地域コミュニティの維持、生活環境の向上・改善を図ります。	農地、集落地（農用地区域、保安林、民有林等を除く区域）
④ 自然環境保全ゾーン	自然環境保全ゾーンでは、土地改良事業等により整備された優良農地等については今後も保全を図っていきます。また、県立富津公園をはじめとする海岸地区は平坦な砂洲からなり松林に富む極めて良好な海岸風景地として南房総国定公園の一部となっており、富士山も望めることから、今後も維持、保全に努めると共に観光、レクリエーションの資源として有効活用を図ります。	農用地区域、保安林、民有林、県立富津公園等
⑤ 行政機能ゾーン	行政機能ゾーンでは、市街化調整区域内に行政機能等が集約している区域について、市民の利便性に配慮しながら行政機能（公共公益機能）を維持・向上するとともに、周辺の自然・田園環境、集落地と調和した環境の保全を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ・富津市役所 ・富津市消防防災センター ・富津郵便局が立地する区域