

# 市街化調整区域における地区計画運用基準

平成28年3月

富 津 市

# 目 次

## 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 .....	1
①都市計画制度変更への対応	
②「市街化調整区域における土地利用方針」の実現に向けた運用基準策定	
2. 地区計画の運用基準の基本的な考え方 .....	2
(1) 市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方	
①基本的考え方	
②地区計画の区域の形状、規模等	
③地区計画の目標等	
(2) 地区計画の種類	
(3) 地区計画の基本的な条件	
①上位計画等との整合	
②都市計画フレームとの整合	
③事業の確実性等	
④地区計画を定めることの出来ない地域、区域等	
(4) 対象区域と想定される各類型	
3. 地区計画の種類（種類）と運用基準 .....	6
(1) 複合機能誘導型	
(2) 住環境整備型	
(3) 環境共生型	
(4) 公共公益施設型	
4. 都市計画提案制度等の手続きについて .....	10
(1) 提案主体	
(2) 提案要件	
(3) 提出書類	
(4) 提案制度の流れ	
参考) 地区計画の種類（種類）と運用基準 一覧 .....	12

# 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

### ①都市計画制度変更への対応

平成 18 年 5 月の都市計画法（以下、「法」）改正により、市街化調整区域における大規模な開発の許可基準等が廃止され、法改正後は、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限り、都市計画の手続きを通じた地域の適切な立地判断の下、開発許可が行われることとなりました。

また、平成 23 年 8 月の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行により、法の改正がなされ、市が都市計画を決定する際の知事の同意を要する協議が同意を要しない協議とされることとなりました。

この改正法における都市計画運用指針では、市街化調整区域の地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が、協議又は同意にあたっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用を図ることが求められました。

これを受けて県は、平成 23 年 8 月に「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を定めています。

### ②「市街化調整区域における土地利用方針」の実現に向けた運用基準策定

本市では、市街化調整区域における自然環境の減少や無秩序な市街化を抑制し、集約型の都市づくりの推進、集落の活力低下の防止や、地域の活性化を推進するために、法の趣旨とガイドラインに即したうえで、適切に土地利用を誘導する方針として、「市街化調整区域における土地利用方針」を定め、さらに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運用基準」を定めるものです。

## 2. 地区計画の運用基準の基本的な考え方

### (1) 市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方

#### ①基本的考え方

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、性格を変えるものではなく、次のいずれかの要件を満たすものとします。

- ・地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域において計画的な市街化を図る上で支障がないこと
- ・不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があること
- ・市街化区域において行われないことについて相当の理由があること

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とし、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とします。

#### ②地区計画の区域の形状、規模等

地区計画の区域の境界は敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めることとします。

また、地区計画が一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、一ないし二の建築敷地のみを対象として設定するものでなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域として設けるものとします。

#### ③地区計画の目標等

地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の目標等」という）においては、市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を、当該地区計画の目標等として明らかに示すものとします。

## (2) 地区計画の種類

地区計画は、市街化調整区域におけるスプロールの防止、地域コミュニティの維持、地域の産業振興、都市機能の維持等に寄与するもので、下表のいずれかに該当するものとします。

類 型	地区計画の基本的な考え方
①複合機能誘導型	市街化区域縁辺部で利便性が高く地域振興を担う区域において、周辺環境・景観との調和を図りながら、住宅や商業施設、観光施設など地域振興に寄与する施設を誘導することで、地域の活性化を図るものとします。
②住環境整備型	市街化区域縁辺部で良好な居住環境を確保することが可能な区域において、定住人口の確保により地域の活性化を図るとともに、不良な街区の形成や建築物の用途の混在による環境の悪化を防止するものとします。
③環境共生型	自然環境と調和したゆとりある集落の形成を目指し、生活環境を整備し、地域振興に寄与する施設、生活利便施設の立地を誘導することで、地域コミュニティを維持した良好な居住環境の維持、確保を図るものとします。
④公共公益施設型	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) 地区計画の基本的な条件

### ①上位計画等との整合

地区計画は、原則として富津市総合計画、富津都市計画区域マスタープラン、富津市都市計画マスタープラン等の上位計画の土地利用方針、及び「市街化調整区域における土地利用方針」と整合が図られているものとします。

### ②都市計画フレームとの整合

地区計画は、区域区分で定めた一般保留人口フレーム及び都市計画区域マスタープラン等から算定される産業フレームの範囲内のものとします。

### ③事業の確実性等

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、必要最小限の区域とします。

#### ④地区計画を定めることの出来ない地域、区域等

地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域、地区等を含まないこととします。

- 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
- 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

#### ■ 本市における該当状況

	該当状況
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	○ (※1)
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	○
10) 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地	○ (※2)
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	×

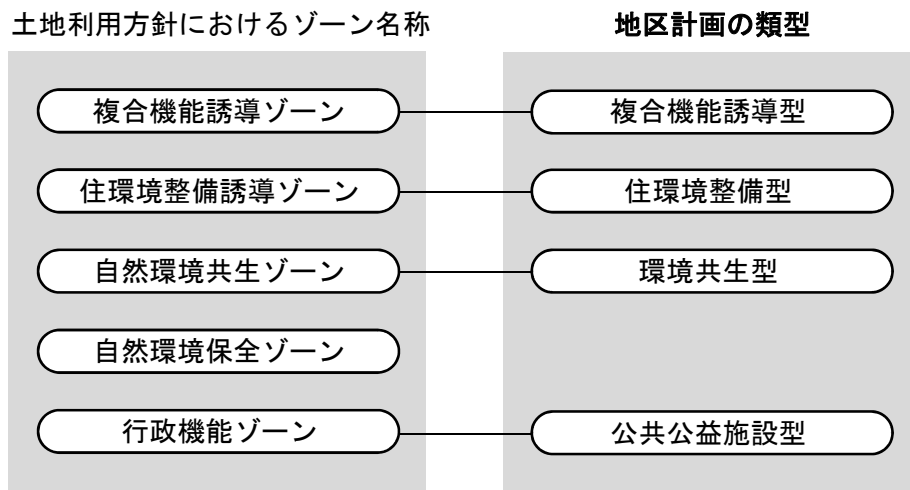
※1 該当状況の凡例 ○：該当あり ×：該当なし

※2 富津聖苑（都市計画火葬場 約 1.2ha）

#### (4) 対象区域と想定される各類型

「市街化調整区域における地区計画運用基準」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。

なお、「市街化調整区域における土地利用方針」では、対象区域である市街化調整区域における課題解決の方針について示しており、地区計画の対象区域と想定される各類型について、以下のように「市街化調整区域における土地利用方針」の各ゾーンに準じるものとします。



注) 本地区計画運用基準の対象区域は、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。

### 3. 地区計画の種類（種類）と運用基準

#### (1) 複合機能誘導型

##### ①地区計画の基本的な考え方

市街化区域縁辺部で利便性が高く地域振興を担う区域において、周辺環境・景観との調和を図りながら、住宅や商業施設、観光施設など地域振興に寄与する施設を誘導することで、地域の活性化を図るものとします。

##### ②位置及び区域規模の条件

- ・市街化調整区域における土地利用方針において、『複合機能誘導ゾーン』として定めた区域
- ・区域規模は、おおむね5ヘクタール以上

##### ③地区整備計画に定める事項

###### ○地区施設

道路、公園、緑地、広場その他公共空地の配置及び規模について、都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針、開発許可基準等の内容を踏まえ、周辺環境との調和を図りながら、必要に応じ適切に定めるものとする。

###### ○建築物等

用途の制限	<ul style="list-style-type: none"><li>・立地可能な建築物の用途は、地域の特性、都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針を踏まえ、適切に定める。(例：住宅や商業施設、観光施設など地域振興に寄与するもの及びこれらに附属する施設)</li><li>・周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。</li></ul>
容積率及び建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"><li>・容積率の最高限度は200%以下で、必要に応じ適切に定めるものとする。</li><li>・建ぺい率の最高限度は70%以下で、必要に応じ適切に定めるものとする。</li></ul>
敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"><li>・必要に応じ適切に定めるものとする。</li></ul>
壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"><li>・必要に応じ適切に定めるものとする。</li></ul>
高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"><li>・必要に応じ適切に定めるものとする。</li></ul>
形態・意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"><li>・必要に応じ適切に定めるものとする。</li></ul>
かき・柵の構造の制限	<ul style="list-style-type: none"><li>・必要に応じ適切に定めるものとする。</li></ul>

(参考) 用途の制限の考え方

- ・第一種住居地域に隣接している、観光施設などの立地を誘導する  
→近隣商業地域のイメージ

(参考) 容積率及び建ぺい率の最高限度の数値の理由

- 千葉県 白地地域建築形態規制  
当該区域について容積率200%、建ぺい率70%と定めている



## (2) 住環境整備型

### ①地区計画の基本的な考え方

市街化区域縁辺部で良好な居住環境を確保することが可能な区域において、定住人口の確保により地域の活性化を図るとともに、不良な街区の形成や建築物の用途の混在による環境の悪化を防止するものとします。

### ②位置及び区域規模の条件

- ・市街化調整区域における土地利用方針において、『住環境整備誘導ゾーン』として定めた区域
- ・区域規模は、原則0.5ヘクタール以上

### ③地区整備計画に定める事項

#### ○地区施設

防災・安全・生活利便性の向上につながるよう、道路、公園、緑地、広場その他公共空地の配置及び規模について、都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針、開発許可基準等の内容を踏まえ、必要に応じ適切に定めるものとする。

#### ○建築物等

用途の制限	・立地可能な建築物の用途は、地域の特性、都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針を踏まえ、適切に定める。(例：住宅、日用品販売店舗等) ・住環境を悪化させるおそれのある建築物の立地は規制する。
容積率及び建ぺい率の最高限度	・容積率の最高限度は200%以下で、必要に応じ適切に定めるものとする。 ・建ぺい率の最高限度は60%以下で、必要に応じ適切に定めるものとする。
敷地面積の最低限度	・165㎡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ものとする。
高さの最高限度	・必要に応じ適切に定めるものとする。
形態・意匠の制限	・必要に応じ適切に定めるものとする。
かき・柵の構造の制限	・必要に応じ適切に定めるものとする。

(参考) 用途の制限の考え方

→第二種低層住居専用地域のイメージ

(参考) 容積率及び建ぺい率の最高限度の数値の理由

→隣接する第1種住居地域の容積率・建ぺい率(容積率200%、建ぺい率60%)

### (3) 環境共生型

#### ①地区計画の基本的な考え方

自然環境と調和したゆとりある集落の形成を目指し、生活環境を整備し、地域振興に寄与する施設、生活利便施設の立地を誘導することで、地域コミュニティを維持した良好な居住環境の維持、確保を図るものとします。

ただし、1ヘクタールを超える大規模住宅地開発は規制するものとします。

#### ②位置及び区域規模の条件

- ・市街化調整区域における土地利用方針において、『自然環境共生ゾーン』として定めた区域
- ・区域規模は、原則0.5ヘクタール以上

#### ③地区整備計画に定める事項

##### ○地区施設

自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空地の配置及び規模について、都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針、開発許可基準等の内容を踏まえ、必要に応じ適切に定めるものとする。

##### ○建築物等

用途の制限	・立地可能な建築物の用途は、地域の特性、都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針を踏まえ、適切に定める。(例：住宅、日用品販売店舗等) ・自然環境を悪化させる恐れのある建築物の立地は規制する。
容積率及び建ぺい率の最高限度	・容積率の最高限度は100%以下で、必要に応じ適切に定めるものとする。 ・建ぺい率の最高限度は50%以下で、必要に応じ適切に定めるものとする。
敷地面積の最低限度	・必要に応じ適切に定めるものとする。
壁面の位置の制限	・必要に応じ適切に定めるものとする。
高さの最高限度	・10m以下とし適切に定める。
形態・意匠の制限	・必要に応じ適切に定めるものとする。
かき・柵の構造の制限	・必要に応じ適切に定めるものとする。

(参考) 用途の制限の考え方

→第二種低層住居専用地域のイメージ

(参考) 容積率及び建ぺい率の最高限度、高さの最高限度の数値の理由

→千葉県 開発許可制度

50戸連たん地域(都市計画法第34条第11号)のうち、指定する土地の区域内で行う開発の区域及び周辺地域においては、容積率100%、建ぺい率50%、高さ10m以下と定めている

#### (4) 公共公益施設型

##### ①地区計画の基本的な考え方

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。

##### ②位置及び区域規模の条件

・市街化調整区域における土地利用方針において、『行政機能ゾーン』として定めた区域

##### ③地区整備計画に定める事項

###### ○地区施設

自然環境との調和を図り、都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針、開発許可基準等の内容を踏まえ、必要に応じ適切に定めるものとする。

###### ○建築物等

用途の制限	・誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
容積率及び建ぺい率の 最高限度	・必要に応じ適切に定めるものとする。
敷地面積の最低限度	・必要に応じ適切に定めるものとする。
壁面の位置の制限	・必要に応じ適切に定めるものとする。
高さの最高限度	・必要に応じ適切に定めるものとする。
形態・意匠の制限	・必要に応じ適切に定めるものとする。
かき・柵の構造の制限	・必要に応じ適切に定めるものとする。

## 4. 都市計画提案制度等の手続きについて

都市計画提案制度は、平成14年に都市計画法の一部改正により創設された、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制度です。

### (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主体です。

- 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
- 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
- 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
- 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

### (2) 提案要件

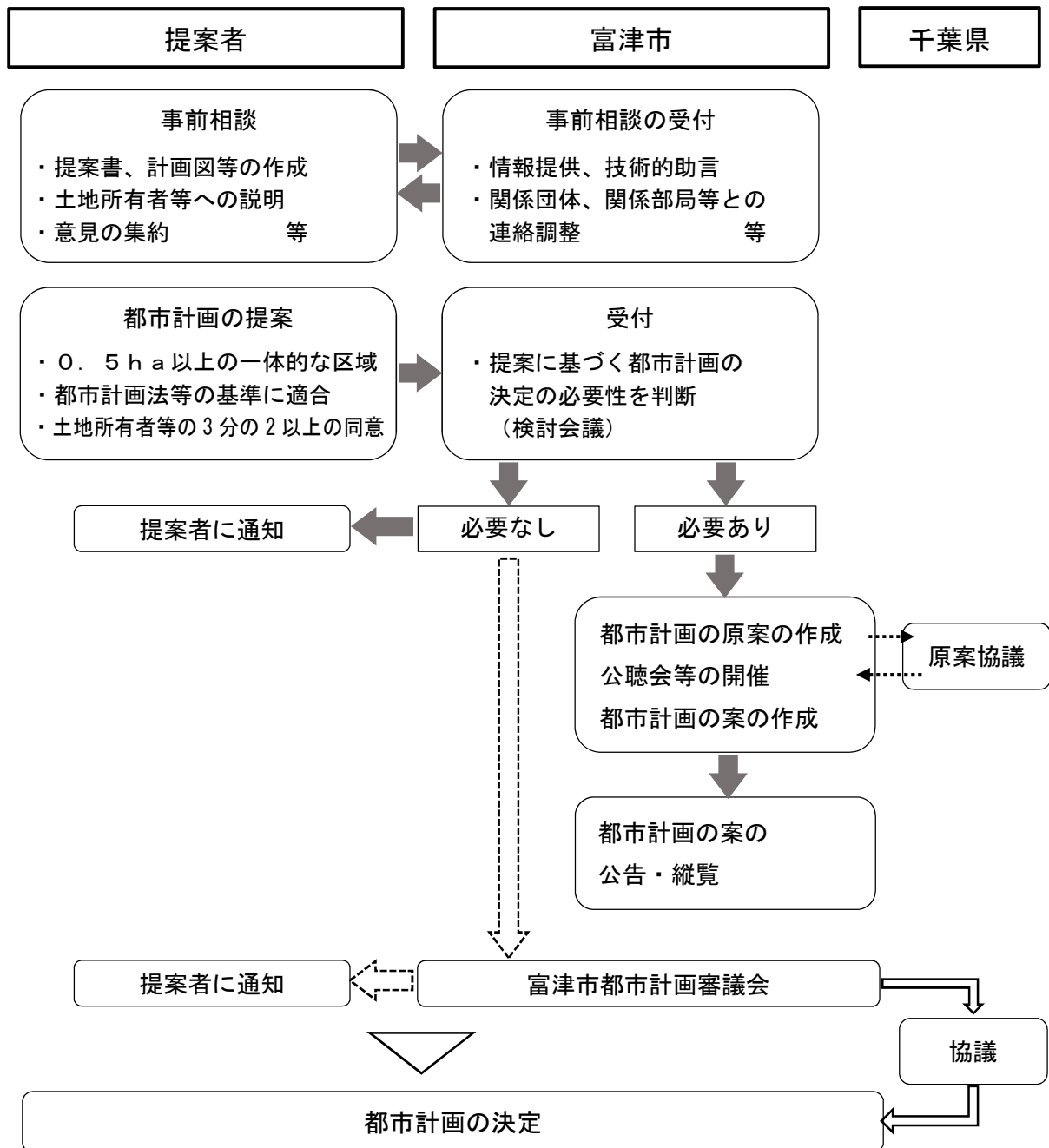
都市計画の提案を行うことができる要件は次のとおりです。

- 1) 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0.5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) 提出書類

- 1) 提案書
- 2) 都市計画（地区計画）の素案
- 3) 土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- 4) 計画提案を行うことができる者であることを証する書類
- 5) 土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類
- 6) 周辺環境対策に関する書類
- 7) その他市長が必要と認める書類

#### (4) 提案制度の流れ



参考) 地区計画の類型(種類)と運用基準 一覧

	①複合機能誘導型	②住環境整備型	③環境共生型	④公共公益施設型
地区計画の基本的な考え方	市街化区域縁辺部で利便性が高く地域振興を担う区域において、周辺環境・景観との調和を図りながら、住宅や商業施設、観光施設など地域振興に寄与する施設を誘導することで、地域の活性化を図るものとします。	市街化区域縁辺部で良好な居住環境を確保することが可能な区域において、定住人口の確保により地域の活性化を図るとともに、不良な街区の形成や建築物の用途の混在による環境の悪化を防止するものとします。	自然環境と調和したゆとりある集落の形成を目指し、生活環境を整備し、地域振興に寄与する施設、生活利便施設の立地を誘導することで、地域コミュニティを維持した良好な居住環境の維持、確保を図るものとします。 ただし、1ヘクタールを超える大規模住宅地開発は規制するものとします。	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。
位置及び区域規模の条件	・区域規模は、おおむね5ha以上 ・複合機能誘導ゾーン	・区域規模は、原則0.5ha以上 ・住環境整備誘導ゾーン	・区域規模は、原則0.5ha以上 ・自然環境共生ゾーン	・行政機能ゾーン
地区施設	必要に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める
用途の制限	・立地可能な建築物の用途は、地域の特性、都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針を踏まえ、適切に定める。 (例：住宅や商業施設、観光施設など地域振興に寄与するもの及びこれらに附属する施設) ・周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。	・立地可能な建築物の用途は、地域の特性、都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針を踏まえ、適切に定める。 (例：住宅、日用品販売店舗等) ・住環境を悪化させるおそれのある建築物の立地は規制する。	・立地可能な建築物の用途は、地域の特性、都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針を踏まえ、適切に定める。 (例：住宅、日用品販売店舗等) ・自然環境を悪化させる恐れのある建築物の立地は規制する。	・誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
容積率及び建ぺい率の最高限度	(容積率) 200%以下 ----- (建ぺい率) 70%以下	(容積率) 200%以下 ----- (建ぺい率) 60%以下	(容積率) 100%以下 ----- (建ぺい率) 50%以下	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	165㎡以上	必要に応じ適切に定める	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	必要に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める
高さの最高限度	必要に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める	10m以下	必要に応じ適切に定める
形態・意匠の制限	必要に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める
かき・柵の構造の制限	必要に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める