

市街化調整区域における
地区計画の運用基準

白井市
SHIROI
2020

白 井 市
平成 29 年 1 月策定
令和 2 年 6 月改定

目 次

1	運用基準策定の目的.....	1
2	市街化調整区域の地区計画の種類.....	2
3	市街化調整区域の地区計画の基本事項.....	4
4	地区計画の技術的な基準.....	5
5	都市計画の提案制度のフロー.....	9
6	地区計画と開発行為の手続きフロー.....	10
7	市街化調整区域における地区計画の運用基準の見直し.....	11

1. 運用基準策定の目的

平成 18 年 5 月の都市計画法（以下「法」という。）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った。

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った。

この法の改正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、千葉県は平成 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」を策定した。

これらを受けて本市では、平成 28 年 3 月に新たな「白井市都市マスタープラン」を策定し、白井市の将来像である「ときめきとみどりあふれる快活都市」を実現するため、都市的土地利用と農業的土地利用の混在等の課題を解決する目的から、市街化調整区域の性格の範囲内で一定の都市的土地利用を許容する地域を明確にした土地利用の基本的な考え方を示した。

そこで、本運用基準では、この将来像の実現に向け、法の趣旨と県ガイドラインに即したうえで、市街化調整区域の地区計画に関し必要な事項を定める。

2. 市街化調整区域の地区計画の類型

白井市都市マスタープランの土地利用方針に即し、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号の規定に基づき地区計画を導入する場合について、目的ごとの類型を示す。

(A) 拠点開発誘導型

1) 地区計画の基本的な目的

都市マスタープランの土地利用方針に示された「行政・福祉・医療地区の集積にともなう来訪者の増加に応じた、民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導」を可能にする、一定規模の計画的な開発で、にぎわい交流、地域振興及び観光振興等に寄与する施設の誘導

2) 位置と区域規模の条件

白井市都市マスタープランの土地利用方針において、中心都市拠点の「公益的施設誘導地区」に位置づけられている区域で別図のとおり

3) 地区整備計画に定める事項

別表 1 のとおり

(B) 沿道開発誘導型

1) 地区計画の基本的な目的

都市マスタープランの土地利用方針に示された「国道 16 号沿道における民間活力による商業・物流施設の立地の誘導」を可能にする、一定規模の計画的な開発で、広域的な交通ネットワークにおける特性及び多くの人が行き交う特性を活かした地域振興等に寄与すると認められる施設の誘導

2) 位置と区域規模の条件

白井市都市マスタープランの土地利用方針において国道 16 号沿道の「公益的施設誘導地区」に位置づけられている区域で別図のとおり

3) 地区整備計画に定める事項

別表 2 のとおり

(C) 住環境整備型

1) 地区計画の基本的な目的

都市マスタープランの土地利用方針に示された「地区にあった適当な整備による自然と共存したゆとりある低層住宅地の形成」を可能にする、市街化区域縁辺部における市街地のスプロール化の防止と良好な街並み形成の誘導

2) 位置と区域規模の条件

白井市都市マスタープランの土地利用方針において「低密度住宅地区」に位置づけられている区域で別図のとおり

3) 地区整備計画に定める事項

別表 3 のとおり

(D) IC周辺開発誘導型

1) 地区計画の基本的な目的

都市マスタープランの土地利用方針に示された「ICを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導」を可能とする、一定規模の計画的な開発で、本市の発展と地域の振興に寄与する多様な産業や施設の誘導

2) 位置と区域規模の条件

白井市都市マスタープランの土地利用方針において「IC周辺検討地区（緑住・緑農）」に位置づけされている区域で別図のとおり

3) 地区整備計画に定める事項

別表4のとおり

3. 市街化調整区域の地区計画の基本事項

地区計画を作成する場合の共通の基本事項を次のとおり定める。

- 1) 運用基準に基づく地区計画は都市計画法、都市計画運用指針等、他法令や市の施策に適合したものとすること。
- 2) 地区計画の区域における道路、排水、公園等の地区施設の整備基準は、都市計画法第 33 条及び白井市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例を準用し、地区計画の素案の作成段階で市と十分協議すること。
- 3) 地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域・地区等を含めないこと。
 - 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、河川の氾濫区域、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
- 4) 必要に応じ建築基準法第 68 条の 2 の規定に基づく条例に位置付ける。
- 5) 集落環境、自然環境を著しく悪化させる土地利用の規制について都市計画法又は建築基準法で対象とならないものは、地方自治法第 14 条第 1 項の規定による条例により対応を検討する。
- 6) 地区計画の素案の提案は、都市計画法第 21 条の 2 の規定による「白井市都市計画提案制度の手引き」によるものとする。

4. 地区計画の技術的な基準

市街化調整区域に地区計画を定める場合の技術的な基準を次のとおり定める。

(別表1)

地区の種類		(A) 拠点開発誘導型
土地利用方針における名称		公益的施設誘導地区
決定できる区域及び規模		(1)「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針において、中心都市拠点の「公益的施設誘導地区」に位置づけされている区域 (2)原則、3ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針		行政・福祉・医療地区の集積にともなう来訪者の増加に応じた、にぎわいと交流に寄与すると認められるもので、白井市都市マスタープランの内容により適切に定める。
地区 整備 備 計 画	地区施設	「白井市都市マスタープラン」における土地利用方針を踏まえ周辺環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。
	建築物に関する事項	(1)立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに「白井市都市マスタープラン」における土地利用方針の内容により適切に定める。(例：レクリエーション施設、商業施設、観光施設及びこれらに付属する施設) (2)前記のほか、地域振興又は農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの (3)周辺環境にそぐわない恐れのある施設の立地は規制する。(例：廃棄物処理施設、危険物処理施設)
	容積率及び建蔽率の最高限度	(1)建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し 200%以下の数値で、適切に定める。 (2)建築物の建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し 60%以下の数値で、適切に定める。
	敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、2,000 m ² 以上の数値で、適切に定める。
	壁面の位置の制限	敷地境界線：1メートル以上で適切な数値を定める 道路境界線：5メートル以上で適切な数値を定める
	建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	建築物及び工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める。
	かき・柵の構造の制限	かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し適切に定める。
	土地の利用に関する事項	地区の区分を定め、必要に応じ建築物の用途の制限（住宅立地の規制等）を適切に定める。
	備考	

(別表2)

地区の種類		(B) 沿道開発誘導型
土地利用方針における名称		公益的施設誘導地区
決定できる区域及び規模		(1)「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針において国道16号沿道の「公益的施設誘導地区」に位置づけされている区域(沿道から概ね100m以内の区域) (2)国道16号に接する、原則、1ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針		国道16号の主要幹線道路としてのポテンシャルを活かし、地域の活性化に寄与すると認められるもので、白井市都市マスタープランの内容により適切に定める
地区整備 備 計 画	地区施設	「白井市都市マスタープラン」における土地利用方針を踏まえ周辺環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限 (1)立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに「白井市都市マスタープラン」における土地利用方針の内容により適切に定める。(例：流通業務施設、準工業地域内に建築できる工場・倉庫等) (2)前記のほか、地域振興又は農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの (3)周辺環境にそぐわない恐れのある施設の立地は規制する。(例：廃棄物処理施設、危険物処理施設)
		容積率及び建蔽率の最高限度 (1)建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し200%以下の数値で、適切に定める。 (2)建築物の建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し60%以下の数値で、適切に定める。
		敷地面積の最低限度 建築物の敷地面積の最低限度は、2,000㎡以上の数値で、適切に定める。
		壁面の位置の制限 敷地境界線：1メートル以上で適切な数値を定める 道路境界線：5メートル以上で適切な数値を定める
		建築物等の高さの最高限度 周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。
		建築物等の形態・意匠の制限 建築物及び工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める。
		かき・柵の構造の制限 かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し適切に定める。
		土地の利用に関する事項 地区の区分を定め、必要に応じ建築物の用途の制限(住宅立地の規制等)を適切に定める。
		備考

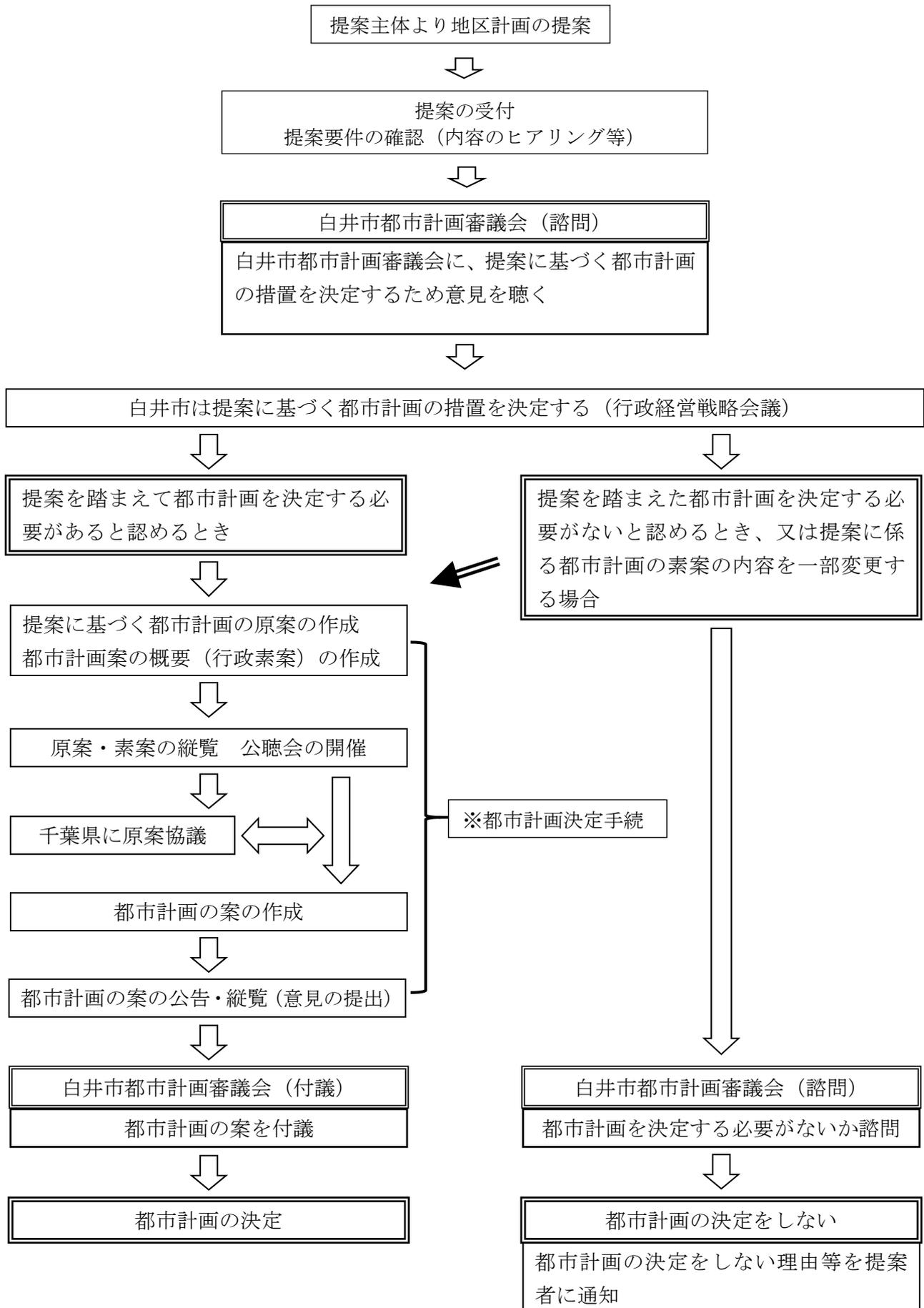
(別表3)

地区の種類		(C) 住環境整備型	
土地利用方針における名称		低密度住宅地区	
決定できる区域及び規模		(1)「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針において「低密度住宅地区」に位置づけされている区域 (2)原則、0.5ヘクタール以上の区域	
地区計画の目標・土地利用の方針		地区にあった適当な整備による自然と共存したゆとりある低層住宅地の形成を目指し、地域住民等の理解のもと市と連携し適切に定める。	
地区整備計画	地区施設	(1)「白井市都市マスタープラン」における土地利用方針を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。 (2)区画道路は、幅員を6メートル以上とし、袋路状ではなく、通り抜け又はループ形状とする。 (3)公園等は、区域の面積の6%以上とし、1箇所あたりの面積は原則、300㎡以上とする。	
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	立地可能な建築物の用途は、専用住宅の用途とする。
	容積率及び建蔽率の最高限度	(1)建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し100%以下の数値で、適切に定める。 (2)建築物の建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し50%以下の数値で、適切に定める。	
	敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、165㎡以上の数値で、適切に定める。	
	壁面の位置の制限	壁面の位置の制限は、1メートル以上の数値で、適切に定める。	
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は、10メートル以下の数値で、適切に定める。	
	建築物等の形態・意匠の制限	建築物及び工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める。	
	かき・柵の構造の制限	かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し適切に定める。	
	土地の利用に関する事項	住環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。	
備考			

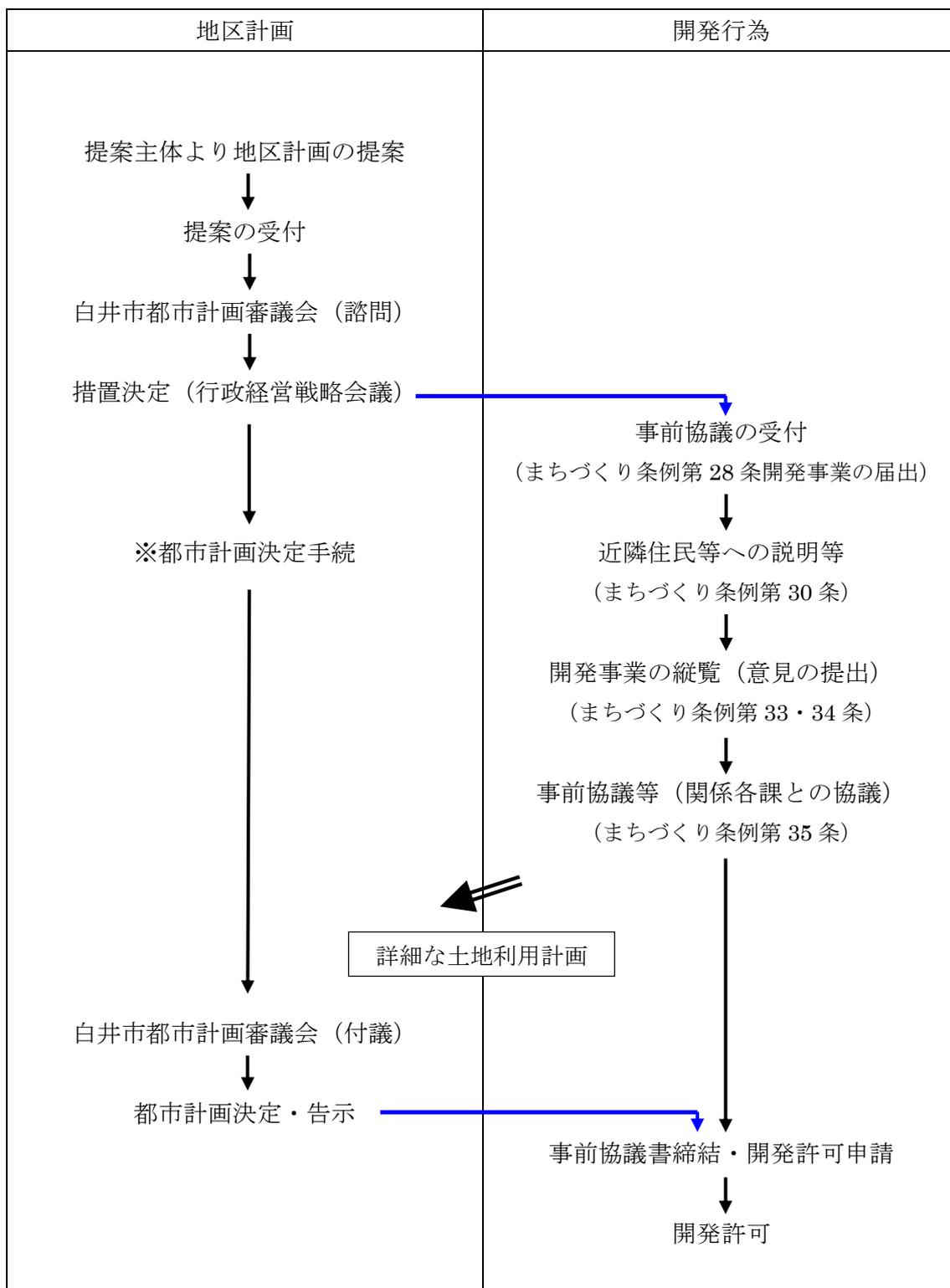
(別表4)

地区の種類		(D) IC 周辺開発誘導型
土地利用方針における名称		IC 周辺検討地区 (緑住・緑農)
決定できる区域及び規模		(1) 土地利用方針で IC 周辺検討地区に位置付けされている区域 (北千葉道路の (仮称) 白井 IC から概ね半径 1 km 以内の区域及び小室 IC から概ね半径 2 km 以内の区域) (2) 原則、5 ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針		北千葉道路のインターチェンジ整備予定地であることから、地区のポテンシャルを生かした新たな産業の受け皿づくりの場として、地域の活性化に寄与すると認められるもので、白井市都市マスタープランの内容により適切に定める
地区 整備 備 計 画	地区施設	「白井市都市マスタープラン」における土地利用方針を踏まえ周辺環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。
	建築物に関する事項	(1) 立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに「白井市都市マスタープラン」における土地利用方針の内容により適切に定める。(例：製造業・物流施設、集客施設・業務施設、医療・福祉施設、観光・レジャー施設等) (2) 前記のほか、地域振興又は農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの (3) 周辺環境にそぐわない恐れのある施設の立地は規制する。(例：廃棄物処理施設、危険物処理施設)
	容積率及び建蔽率の最高限度	(1) 建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し 200% 以下の数値で、適切に定める。 (2) 建築物の建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し 60% 以下の数値で、適切に定める。
	敷地面積の最低限度	建築物の敷地の最低限度は、2,000 m ² 以上の数値で適当に定める。
	壁面の位置の制限	敷地境界線：1メートル以上で適切な数値を定める 道路境界線：5メートル以上で適切な数値を定める
	建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	建築物及び工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める。
	かき・柵の構造の制限	かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し適切に定める。
	土地の利用に関する事項	地区の区分を定め、必要に応じ建築物の用途の制限 (住宅立地の規制等) を適切に定める。
備考		

5. 都市計画の提案制度のフロー ※「白井市都市計画提案制度の手引き」より



6. 地区計画と開発行為の手続きフロー



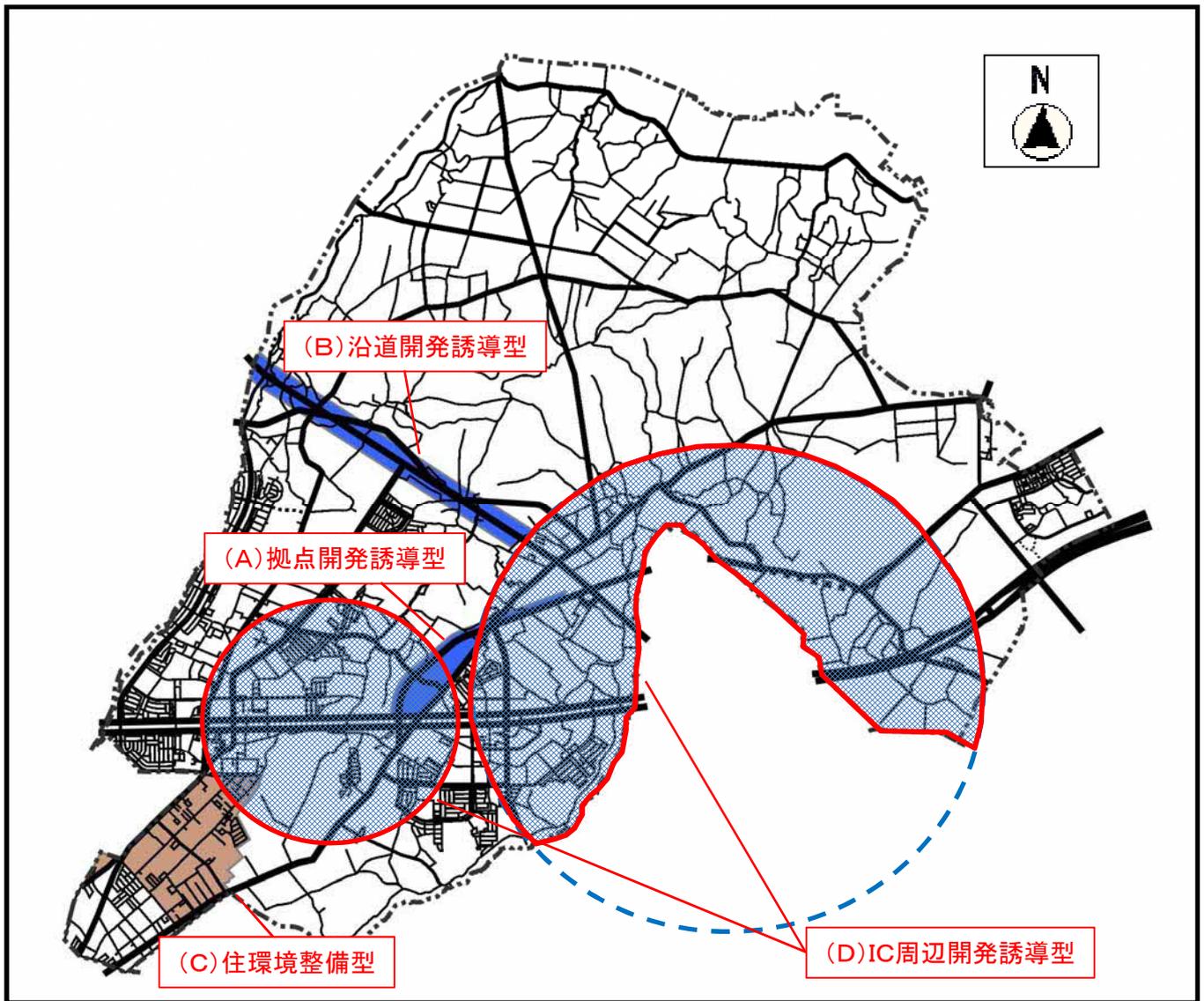
7. 市街化調整区域における地区計画の運用基準の見直し

市街化調整区域における地区計画の運用基準は、白井市都市マスタープランにおける土地利用の基本的な考え方を反映したものである。

そのため、市の目指すべき将来像の見直し等により、白井市都市マスタープランにおける将来都市構造や土地利用方針が見直しされた場合は、新たな種類の追加や内容の修正を行う。

また、市街化調整区域における地区計画の策定実例の積み重ねや、地区計画に基づく事業の進捗に伴って新たな課題が判明した場合は、類型の見直しなどの適切な見直しを行う。

(別図)





白井市役所 都市建設部 都市計画課
〒270-1492 白井市復1123
TEL 047-492-1111 (代)
047-401-4682 (直通)
発行：平成29年1月
令和2年6月 (改定)