

# 白井市の市街化調整区域における 宅地開発について

# 市街化調整区域とは

## ● 区域区分(都市計画法第7条)

- ・ 計画的な市街地形成を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分する制度。

## ● 市街化区域(都市計画法第7条第2項)

- ・ 既に市街地を形成している区域。
- ・ 概ね10年以内に優先的に市街化を図るべき区域。

## ● 市街化調整区域(都市計画法第7条第3項)


- ・ 市街化を抑制すべき区域




- ・ 原則として、**建築することが禁止される区域。**

## 白井市の市街化調整区域の宅地開発について

- 白井市の市街化調整区域では、千葉県条例により市街化区域縁辺部(周辺)でミニ開発が行われてきました。

- 
- 無秩序な開発(スプロール化)が進行し、市の目指す土地利用にそぐわない実態が見受けられるようになりました。

- 
- 白井市はこのような事態に対応するため、千葉県から開発許可等の権限移譲を受け、平成26年(2014)年4月1日から、「**事務処理市**」として、市独自の条例により、開発許可等に関する事務を行っています。
  - 条例では、市街化調整区域で開発できる区域を「白井市都市マスタープラン」で「**低密度住宅地区**」に位置付けている区域に限定し、「地区まちづくり計画」の策定を要件とすることで、規制誘導を図っております。

# 事務処理市について

## 〔「広報しろい」平成26(2014)年3月1日号抜粋〕

### 4月1日から都市計画法に基づく

### 開発許可に関する事務を行います

市は、千葉県知事からの権限移譲を受け、4月1日から都市計画法に基づく開発許可などの事務を行う「事務処理市」となります。

#### なぜ事務処理市になるのか

昭和45年に「市街化区域」と「市街化調整区域」を区分する「線引き」が行われ、市街化調整区域は市街地の抑制を基本とし、農地や山林などを保全する一方、開発許可制度により無秩序な開発（スプロール化）の防止と計画的な市街地の形成を図ってきました。しかし、社会情勢の変化などにより、市街化区域（緑辺部（周辺）のスプロール化の進行など、土地利用に関する問題が生じています。

市は、このような状況に対応するため、市街化調整区域の開発をこれまでより抑制し、市の都市計画に関する基本的な方針として定めた「都市マスタープラン」に沿ったまちづくりを行うため、一つの手法として事務処理市になるものです。

#### 市が行う主な業務

権限の委譲に伴い、開発許可などに関する主な事務は次のとおりです。

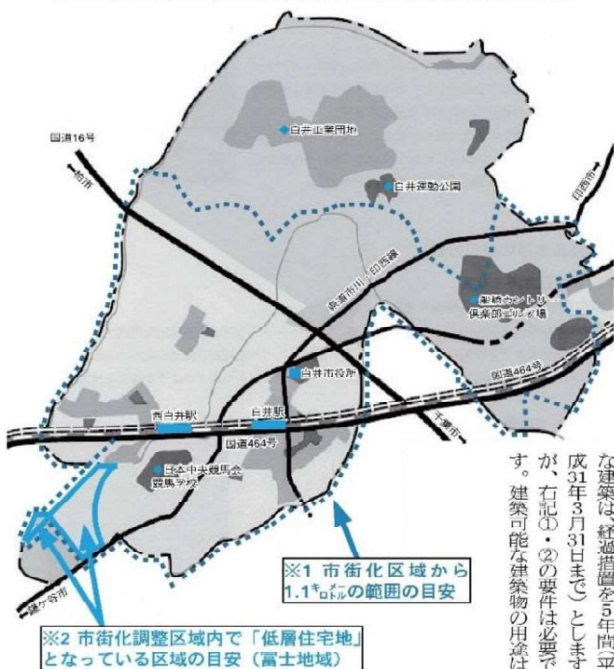
- 開発行為の許可
- 開発行為の変更許可
- 工事完了検査・公告
- 建築制限等の解除の承認
- 建築物等の建築許可
- 開発登録簿への登録や写しの交付など

#### 新規条例を制定

事務処理市への移行に伴う2つの新規条例を昨年12月に制定し、4月1日から施行します。条例の主な内容は次のとおりです。

- 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
- 技術的細目の強化・緩和
- 道路に関するものの強化と緩和
- 公園、緑地まほほ広場に関するものの強化
- 公益的施設（こみ集積所・集会所）の強化

白井市都市マスタープランの土地利用方針図より抜粋



- 【敷地面積の最低限度】
- 建築物の敷地面積の最低限度（市街化区域は150平方メートル、市街化調整区域は165平方メートル）
- 白井市都市計画法に基づく市街化調整区域の立地基準に関する条例
- 【市街化区域周辺の市街化調整区域における開発行為】
- 許可対象となる区域の要件は次の①から⑤の要件全てを満たす必要があります。
- ①市街化区域から1・1メートル以内（左図※1のとおり）
- ②半径150メートル以内40戸または敷地面積55坪以内で40戸
- ③市の都市マスタープランで低層住宅地に定められた土地の区域（左図※2のとおりで、現在は富土地域のみ）
- ④市まちづくり条例による「地区まちづくり計画」（下記参照）を定めた区域
- ⑤開発区域に含まれない土地の区域を除く
- ※建築可能な建築物用途は、専用住宅に限定されます。
- ◆経過措置
- 平成26年3月31日以前に土地を所有していた人で、次のような建築は、経過措置を5年間平成31年3月31日までとします
- 右記①・②の要件は必要です。建築可能な建築物の用途は

#### 「地区まちづくり計画」ってなに？



「地区まちづくり計画」は、地区の実情に即した良好な住環境づくりを進めるため、「計画の方針」や「土地の利用の仕方」、「建物の用途・形態などの制限」などを定めた計画をいいます。関係地権者などで構成する「地区まちづくり協議会」が素案を作成し、「白井市まちづくり審議会」の意見を聴いた上で、市が計画を策定します。現在、市内で1カ所「白井小町地区まちづくり計画」が策定されています。

「第2種低層住居専用地域内に建築することができるもの」のうち、自己の居住用建築物（従業員宿舍や戸建分譲住宅などは含まない）や、自己の業務用建築物（分譲住宅、賃貸住宅、店舗、貸事務所などは含まない）です。

※事務処理市移行に伴い、申請書などの様式や必要書類などが変更になりますので、詳細については問い合わせください。

■ 都市計画法施行規則第3201条3

# 低密度住宅地区とは

〔白井市都市マスタープラン〕

## 土地利用の基本方針

〔白井市都市マスタープランP27～P30〕

### A) 市街地ゾーン

- ・ 居住機能、生活支援機能、産業機能等の都市機能が周辺の緑と共生する市街地環境の形成に向けた土地利用を図ります。

### B) 緑住ゾーン

- ・ 身近な緑に囲まれたゆとりを感じる白井らしい暮らしの場としての土地利用と梨園などの豊かな農地との共存により、自然と人の活動が親密な土地利用を図ります。

### C) 緑農ゾーン

- ・ 主要産業である農業と共生する土地利用を目指すと共に、市民に開かれた空間としての活用を図ります。

#### 【住居系市街地】

- 低層住宅地区
- 中高層住宅地区
- 一般住宅地区

#### 【商業・業務系市街地】

- 商業業務地区
- 近隣商業地区
- 行政・福祉・医療地区

#### 【産業系市街地】

- 工業・物流地区

#### 【都市拠点市街地】

- 中心都市拠点検討地区

#### ● 住農共生地区

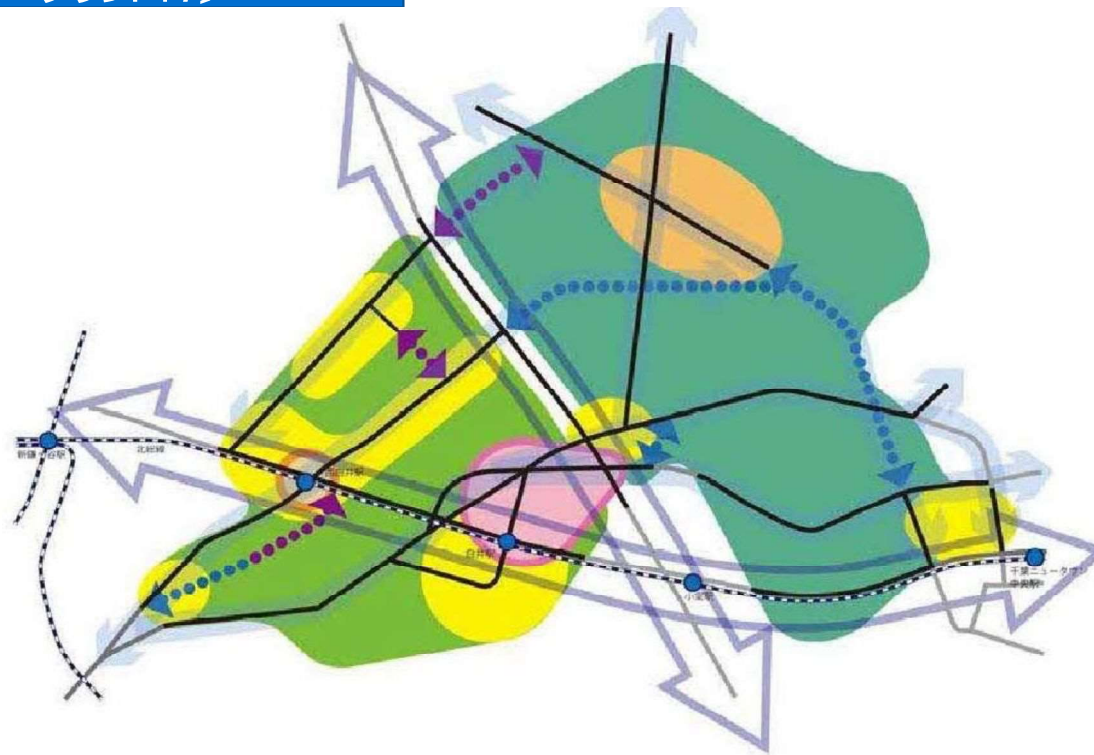
- 低密度住宅地区 ★
- 公益的施設誘導地区
- IC周辺検討地区(緑住)

#### ● 農住共生地区

- IC周辺検討地区(緑農)

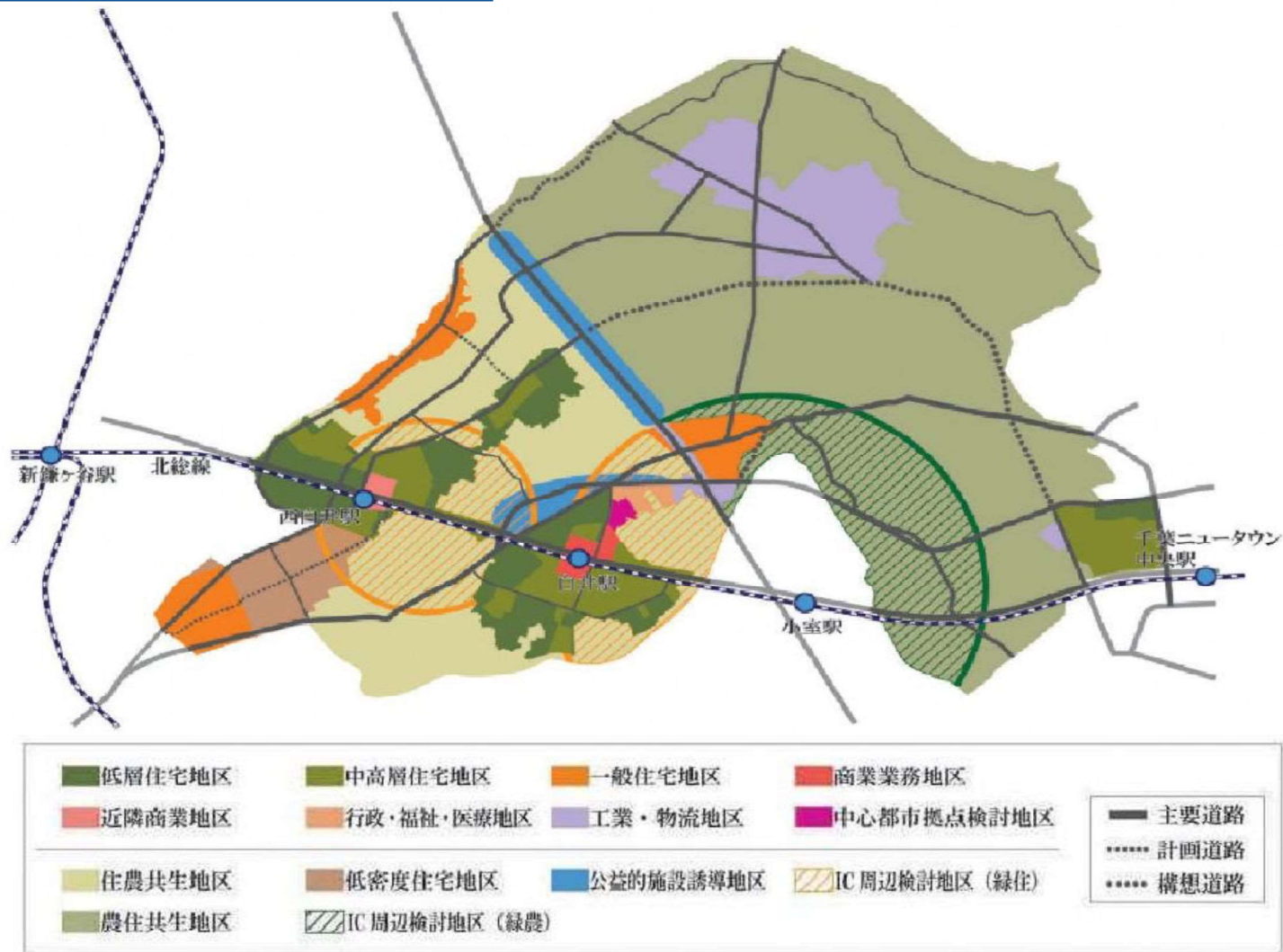
# 将来都市構造図

〔白井市都市マスタープランP17〕



# 土地利用方針図

〔白井市都市マスタープランP30〕



低密度住宅地区とは  
〔白井市都市マスタープランP29〕

●低密度住宅地区とは

- ・ 「B)緑住ゾーン」の一つとして、「**地区に合った適当な整備による自然と共存したゆとりのある低層住宅地の形成**」を目指す地区としています。
- ・ 市域の南西部の第3地区※の市街化調整区域の部分に位置しています。

※ 「白井市都市マスタープラン」では、「地区別の基本方針」を掲げており、地区区分について、概ね小学校区を基本に、地域の同一性等を考慮して設定していますが、低密度住宅地区は、第3地区に位置しています。〔白井市都市マスタープランP47〕



## 低密度住宅地区の位置等

〔白井市都市マスタープランP52～P53〕

- 「白井市都市マスタープラン」では、第3地区の都市づくりの重点方針図で、低密度住宅地区の位置等を示しています。
- また、第3地区の都市づくりの重点方針として、「ゆとりある暮らしを可能にする土地利用の誘導と地区の活性化」を掲げており、「市街化調整区域での地区まちづくり計画によるゆとりある住環境の誘導」を目指すこととしています。

第3地区 都市づくり重点方針図

