

# 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。



# 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

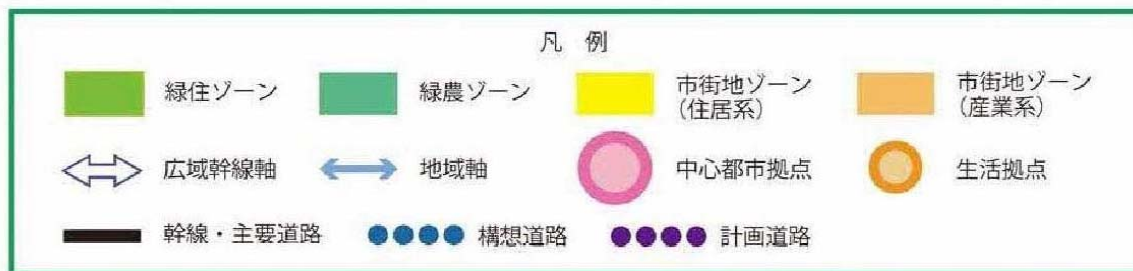
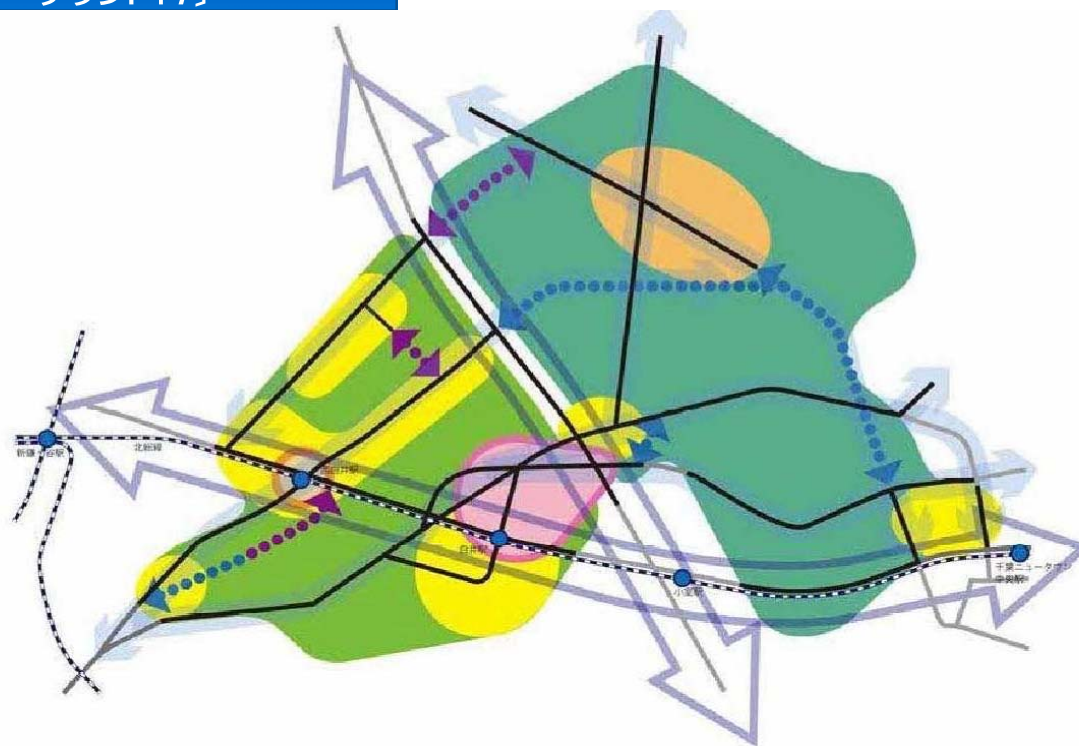
- 低密度住宅地区 ★
- 公益的施設誘導地区
- IC周辺検討地区(緑住)

#### ● 農住共生地区

- IC周辺検討地区(緑農)

# 将来都市構造図

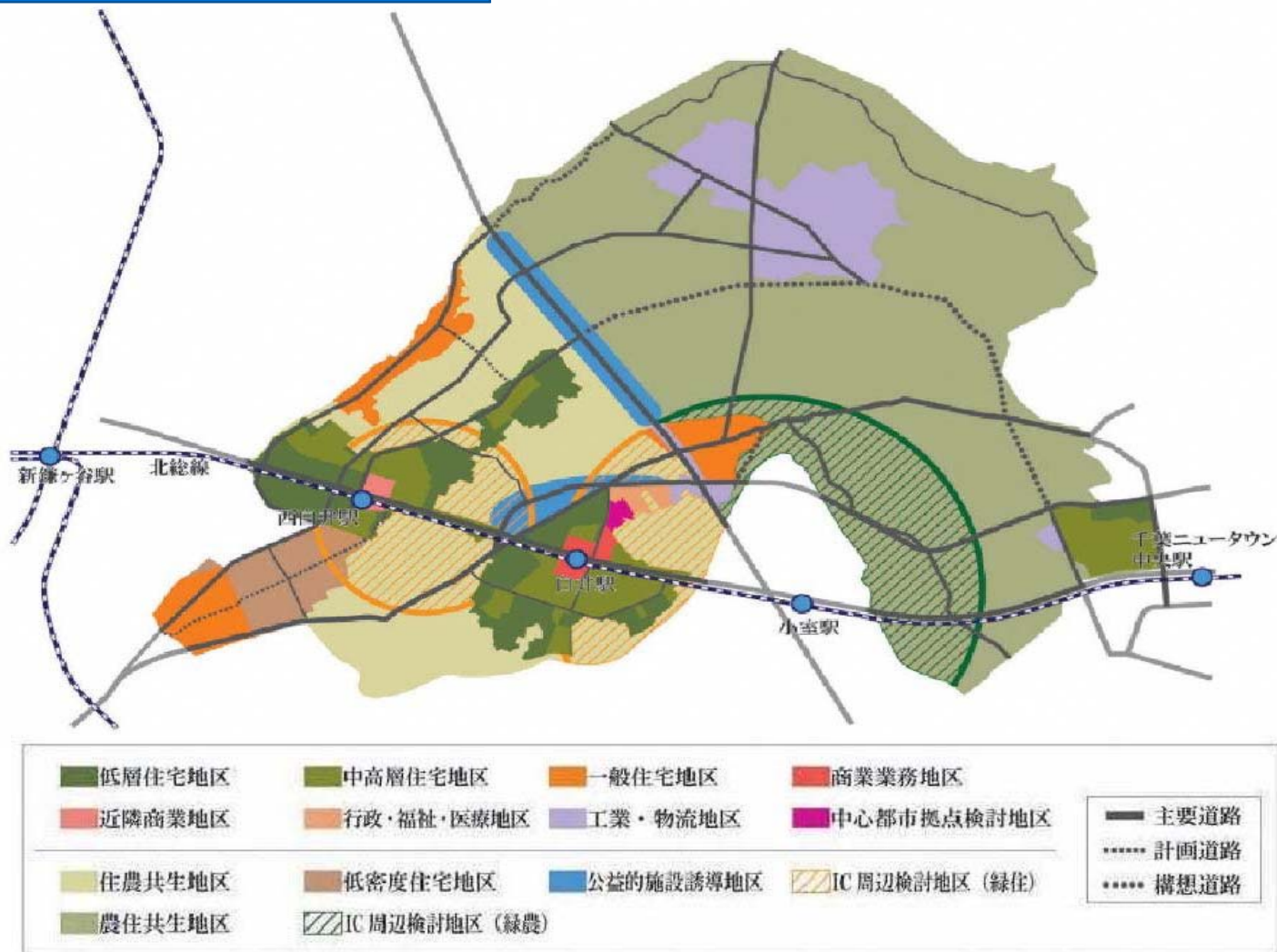
〔白井市都市マスタープランP17〕





# 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

