

市街化調整区域における  
地区計画運用基準

平成28年11月

我孫子市

## 目 次

1. 策定の目的と位置づけ	
(1) 策定の目的	1
(2) 市街化調整区域における地区計画運用基準の位置づけ	1
2. 市街化調整区域における土地利用方針の基本的な考え方	
(1) 市街化調整区域における土地利用方針	2
(2) 市街化調整区域における地区計画の運用にあたっての基本的な考え方	3
3. 市街化調整区域における地区計画運用基準	
(1) 共通基準	4
(2) 地区計画の種類	5
(3) 種類別の基準	6

# 1. 策定の目的と位置づけ

## (1) 策定の目的

本市は、高度成長期に周辺市同様急激に市街化が進みましたが、東京からおおむね30km圏内に位置しながら、市街地の外縁部には斜面林や集落地、農地、手賀沼や利根川といった水辺が広がり、豊かな自然環境を有しています。

このような環境を後世に伝えていくためには、これらの自然や既存集落などの住環境を保全するとともに、無秩序な開発を抑制しなければなりません。

都市計画法では、このような地域において計画的な開発を行ったり、住環境を保全するためのひとつの手段として地区計画制度が用意されています。

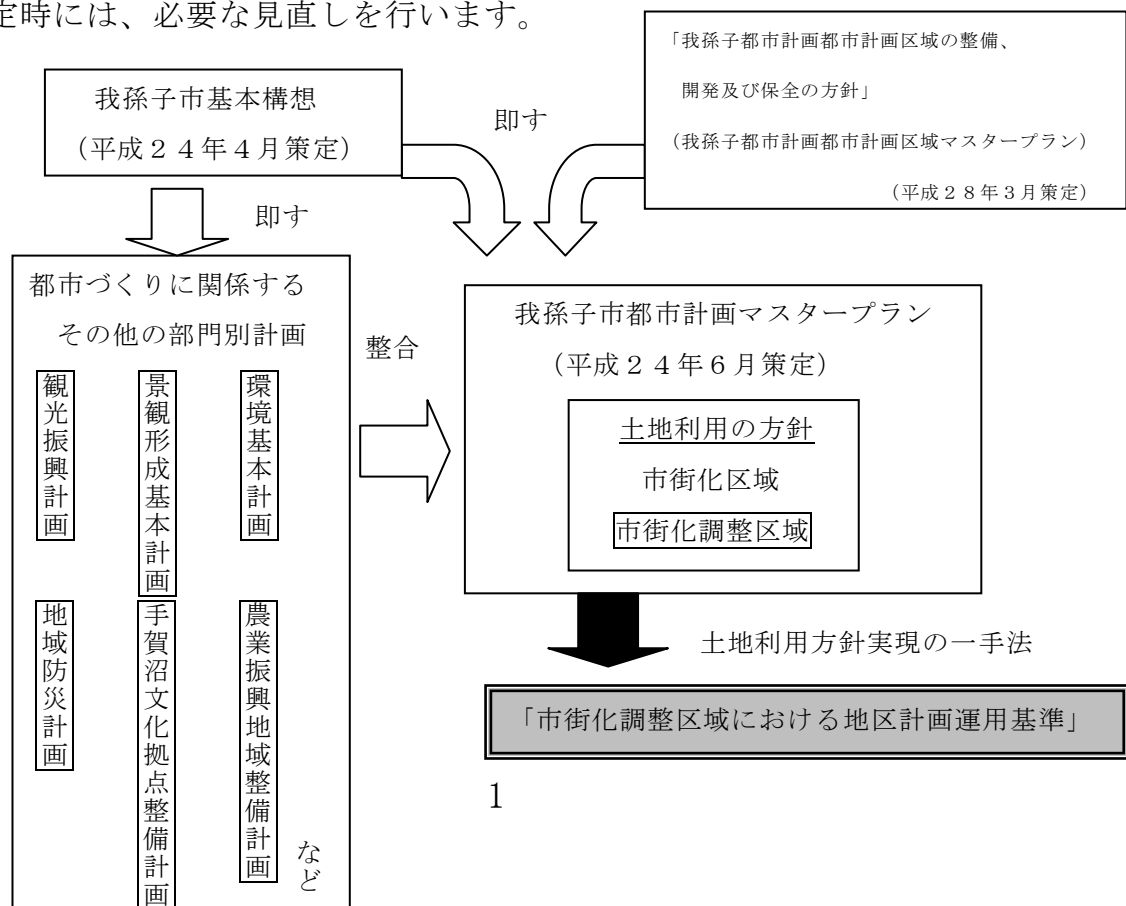
本運用基準は、本市の市街化調整区域において活用が可能な地区計画の類型と基準を示すもので、本運用基準に適合する地区計画を活用することによって、自然環境と調和した秩序ある都市づくりを目指します。

## (2) 市街化調整区域における地区計画運用基準の位置づけ

「市街化調整区域における地区計画運用基準」は、「我孫子市基本構想」、「我孫子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（我孫子都市計画都市計画区域マスタープラン）」に即し、「我孫子市都市計画マスタープラン」において定められた土地利用方針を実現するために、市街化調整区域において地区計画を誘導するための市の運用基準となります。

また、市の企業立地方針や観光振興計画など、産業や観光の振興に関する計画と整合を図ります。

そのため、こうした計画の変更時や、こうした計画に基づく具体的な計画の策定時には、必要な見直しを行います。



## 2. 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方

### (1) 市街化調整区域における土地利用の方針

「我孫子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（我孫子都市計画都市計画区域マスタープラン）」においては、市街化調整区域に関する土地利用に関して、また、「我孫子市都市計画マスタープラン」においては、都市づくりの目標及び市街化調整区域における土地利用に関して、以下のような方針が示されており、市街化調整区域内で地区計画を活用する場合は、これらの方針を踏まえた運用を行っていくものとします。

#### 1) 「我孫子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（我孫子都市計画都市計画区域マスタープラン）」市街化調整区域の土地利用の方針

本区域では、市街化調整区域のうち、市街地を取り巻く、手賀沼や古利根沼などの水辺、農用区域に広がる集団的な優良農地、身近で緑豊かな斜面林など、重要な自然環境がある区域は、保全する。

その他の農地や緑地などの自然的土地利用がなされている区域については、自然環境を保全することを基本とし、区域の一部で新たな都市の発展を担う都市的土地利用を図る場合には、自然環境の保全・創出に努める。

また、秩序ある都市的土地利用の実現の観点から、まちに活力を生み出す土地利用について、農林漁業等との調和や自然環境の保全・創出を図りつつ、地区計画の活用等により計画的に誘導する。

#### 2) 「我孫子市都市計画マスタープラン」都市づくりの目標

本市は、首都圏の中でも、立地条件から水や緑など自然に恵まれた住宅都市を形成している。この恵まれた自然を保全しながら、自然環境と市街地環境が調和した都市環境を維持・創出して、住宅都市としての魅力を高めていくことが、都市としての持続的な発展を遂げていくうえで重要である。

同時に、環境への負荷をできる限り低減しながら、都市にふさわしい活力と交流・にぎわいを生み出し、また誰もが安全で快適に住み続けられる環境を整えることも、都市としての持続的な発展のためには不可欠である。

これらのことから、都市づくりの目標を次のように定める。

- ①「自然環境を保全し、自然を身近に感じられる都市づくり」
- ②「環境負荷の少ないコンパクトな都市づくり」
- ③「安全で快適に住み続けられる都市づくり」
- ④「我孫子の固有の自然や歴史文化資源を活かした景観形成と魅力ある都市づくり」
- ⑤「活力と交流・にぎわいのある都市づくり」

### 3) 「我孫子市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の方針

市街地を取り巻く、重要な自然環境である手賀沼・古利根沼・利根川の水辺、北新田・古利根沼周辺・利根川周辺・手賀沼干拓地周辺の農用地区域内の農地、条例に基づき指定された手賀沼沿い斜面林や、市民の森、古利根沼周辺の緑地については、積極的に保全します。

上記以外の農地や緑地については、最大限保全することを基本としつつ、次のような、まさに活力を生み出す新たな都市の発展を担う都市的土地利用については、地区計画を活用しながら検討していきます。

- ①一定規模以上の土地における産業振興を目的とした開発行為や市街地開発事業で、市が策定する産業振興に関する方針・計画に適合する土地利用
- ②観光資源の活用を目的とした複数の観光資源施設の立地が見込まれる一団の土地における開発行為で、市が策定する観光振興に関する計画に適合する土地利用

#### (2) 市街化調整区域における地区計画の運用にあたっての基本的な考え方

法では、市街化調整区域における地区計画は、次のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとしています。(法第12条の5第1項第2号)。

- ・住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
- ・建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- ・健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

このうち、本市における市街化調整区域の土地利用の方針に照らし合わせ、市街化調整区域内における地区計画は、以下の基本的考え方に沿って運用するものとします。

- ①「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は、市街化調整区域内で地区計画を策定することによって、その性格が変わるものではないこと。
- ②市街化調整区域内の土地利用の方針のもと、当該地域の産業振興を目的としたもの、または観光資源の活用を目的とした地区計画であること。

### 3. 市街化調整区域における地区計画運用基準

#### (1) 共通基準

##### 1) 地区計画の区域・内容

地区計画の区域の位置等については、次に掲げる項目に該当することとします。

- ①地区計画の区域の周辺における市街化を促進させるものではないこと。
- ②地区にふさわしい良好な街区の形成を図る観点から、適正な規模及び形状であること。
- ③区域はできる限り整形とした街区とし、特別な場合を除き、地形地物等を区域境界とすること。
- ④地区計画が、公共交通施設や排水施設等及び関連する諸計画に支障をきたすおそれがないこと。
- ⑤地区計画に地区施設を定める場合は、帰属先、管理主体及び整備時期が明らかであるなど、当該地区施設の整備が確実であること。

##### 2) 地区計画に含めない区域

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とします。

- ①農業振興地域の農用地区域、集团的優良農地、農業生産性の高い農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

### 3) 条例化について

必要に応じ建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく「我孫子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に位置付けることとします。

#### (2) 地区計画の種類

本市の市街化調整区域における土地利用の方針、市が定める計画や方針を踏まえ、市街化調整区域における観光の振興を目的とする土地利用を実現するため、本市で活用する地区計画の種類とその基準を次のとおり定めます。

なお、市街化調整区域における産業の振興を目的とする土地利用の実現にあたっては、本市における産業振興の具体的な計画や方針が明らかになった時点で、必要な地区計画の種類とその基準を定めるものとします。

類 型	目 的
観光まちなみ誘導型	観光施設を誘導する地区において、建築物の用途が混在し、不良な街区が形成されることを未然に防止する。

### (3) 類型別の基準

地区計画の類型		観光まちなみ誘導型
位置・区域		市が定める計画や方針に示されている区域とし、適切に設定する。区域の規模は、概ね3ha以上とする。
目標・方針		市が定める計画や方針に基づき、観光施設を誘導する地区において、建築物の用途が混在し、不良な街区が形成されることを未然に防止し、観光振興にふさわしい魅力とにぎわいのある良好なまちなみの形成を図る。
地区整備計画	地区施設	自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他の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、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。
	建築物等の用途の制限	市街化調整区域に立地が可能な建築物等であって、観光資源そのものを活用する施設、観光客をもてなすための施設及び地区内の住民の生活などに必要な建築物の範囲内で、適切に定める。
	建築物の容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	建築物の敷地面積の最低限度	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。
	建築物等の高さの最高限度	必要に応じ、適切に定める。
	建築物等の形態又は意匠の制限	我孫子市景観形成基本計画に即して、必要に応じ、適切に定める。
	かき又はさくの構造の制限	必要に応じ、適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	必要に応じ、適切に定める。

#### 附 則

この運用基準は、平成28年11月7日から施行する。