

報告第 5 号

市街化調整区域における地区計画運用基準の策定について（報告）

市街化調整区域における
地区計画運用基準
(素案)

平成 年 月
野 田 市

1 策定の目的と位置付け

(1) 策定の目的

区域区分制度は、市域を市街化を促進すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に二分するもので、都市計画の根幹として、優良な農地や豊かな自然環境の保全や、計画的な市街地整備を進める上で大きな効果を発揮してきました。

しかし、近年の少子化に伴う人口減少や急速な高齢化の進行、経済情勢の低迷など、都市を取り巻く状況の変化に伴い土地利用の在り方も変化しており、市街化調整区域においては、土地利用規制による既存集落の人口減少や、幹線道路周辺などの産業適地の開発抑制等の課題が見受けられます。

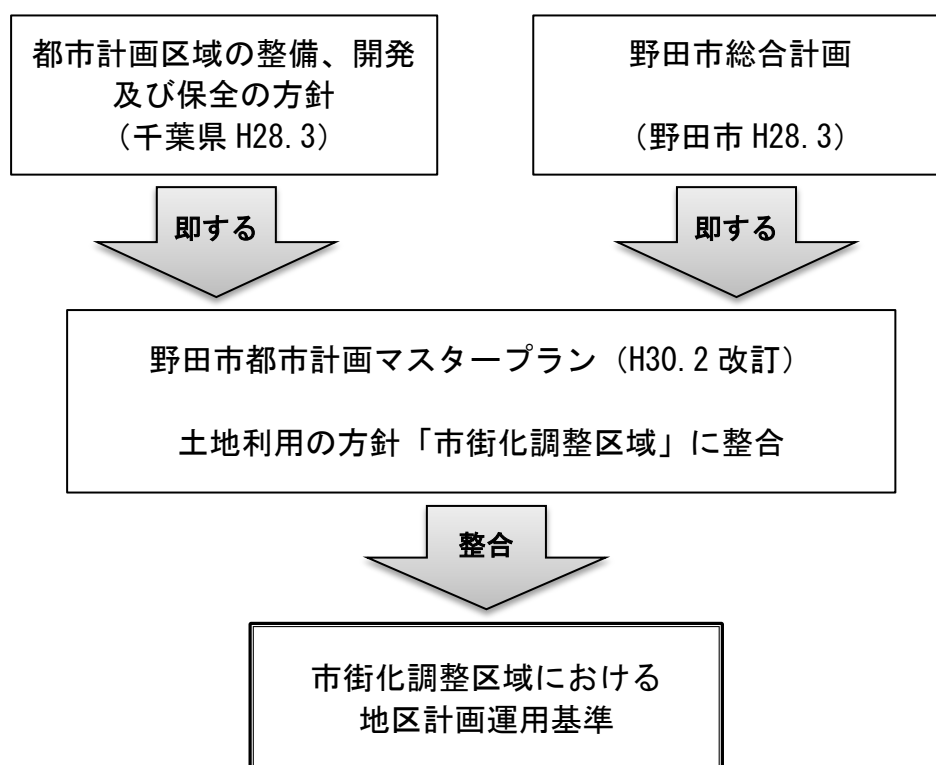
また、市域の7割以上を市街化調整区域が占める野田市においては、特に産業分野において市の活性化につなげるため、市街化調整区域の適正な土地利用を誘導することが必要です。

これらの課題に的確に対応し、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じて、地域の活性化を図るため、「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) 市街化調整区域における地区計画運用基準の位置付け

「市街化調整区域における地区計画運用基準」は、「野田市総合計画」、「野田市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、「野田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、これらの計画の変更時や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

「野田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(区域マスタープラン)及び「野田都市計画マスタープラン」において、市街化調整区域の土地利用の方針やまちづくりの目標、都市と自然が調和したまちづくりにおける土地利用に関して、次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 「野田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(区域マスタープラン)

《市街化調整区域の土地利用の方針》

- ア 優良な農地との健全な調和に関する方針
- イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針
- ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針
- エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

② 「野田都市計画マスタープラン」

《まちづくりの目標》

●将来都市像

～人のつながりがまちを変える～

みんなでつくる 学びと笑顔あふれる コウノトリも住めるまち

●基本目標

- ① 自然環境と調和するうるおいのある都市
- ② 生き生きと健やかに暮らせる都市
- ③ 豊かな心と個性を育む都市
- ④ 安全で利便性の高い快適な都市
- ⑤ 市民がふれあい協働する都市
- ⑥ 活力とにぎわいに満ちた都市

《部門別方針》

●都市と自然が調和したまちづくり ～土地利用の方針～

○基本方針

- (1) 自然環境と調和したコンパクトな市街地の形成
- (2) ゆとりと落ち着きのある住宅地の形成
- (3) にぎわいと趣のある商業地の形成
- (4) 新たなインパクトの活用によるにぎわいや魅力を創出する土地利用の推進

○主な土地利用ごとの具体的な方針

- (1) 都市的土地利用
- (2) 自然的土地利用
- (3) その他

都市の活性化を担う市街化調整区域の都市的土地利用

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域ですが、幹線道路沿道などで一定規模以上の土地における流通業務、観光、レクリエーション等を主体とする非住居系の開発地又は既存の工業地周辺の一定規模以上の土地における製造業等の工業系の土地利用で、地域の振興、又は発展

に寄与し、必要な公共公益施設を整備しつつ、周辺の自然環境、景観と調和する良好な開発を誘導する場合などにおいては、地区計画を定め、市街化調整区域の適正な土地利用の形成を図ります。

(2) 市街化調整区域における地区計画の運用に当たっての基本的な考え方

地区計画は、住民や関係地権者の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画です。

「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、地区計画の策定に当たっては、区域の周辺における市街化を促進することがないことに加え、周辺環境との調和を図ることも重要となります。

そこで本市の市街化調整区域における地区計画運用基準の基本的な考え方は、市街化調整区域における土地利用方針に基づいて、幹線道路の沿道や土地利用を検討すべき大規模未利用地、インターチェンジに近接する地区などへの都市的土地利用の適正な誘導による地域振興及び雇用創出、または、観光資源の活用やレクリエーションを目的とした必要な施設の立地を誘導するものです。

(3) ゾーンにおける土地利用方針

市街化調整区域における土地利用方針に沿って四つのゾーンに区分し、それぞれの土地利用誘導の考え方及び土地利用を誘導する区域を次のとおりとします。

【幹線道路沿道開発誘導ゾーン】

広域交通の特性を活かし、流通業務施設や沿道施設、観光振興施設等の立地を誘導することで、広域幹線道路の沿道に相応しい土地利用を図ります。

【観光商業整備誘導ゾーン】

観光、商業、レクリエーションなどを主体とする施設の立地を誘導することにより、交流人口の拡大や地域振興を図ります。

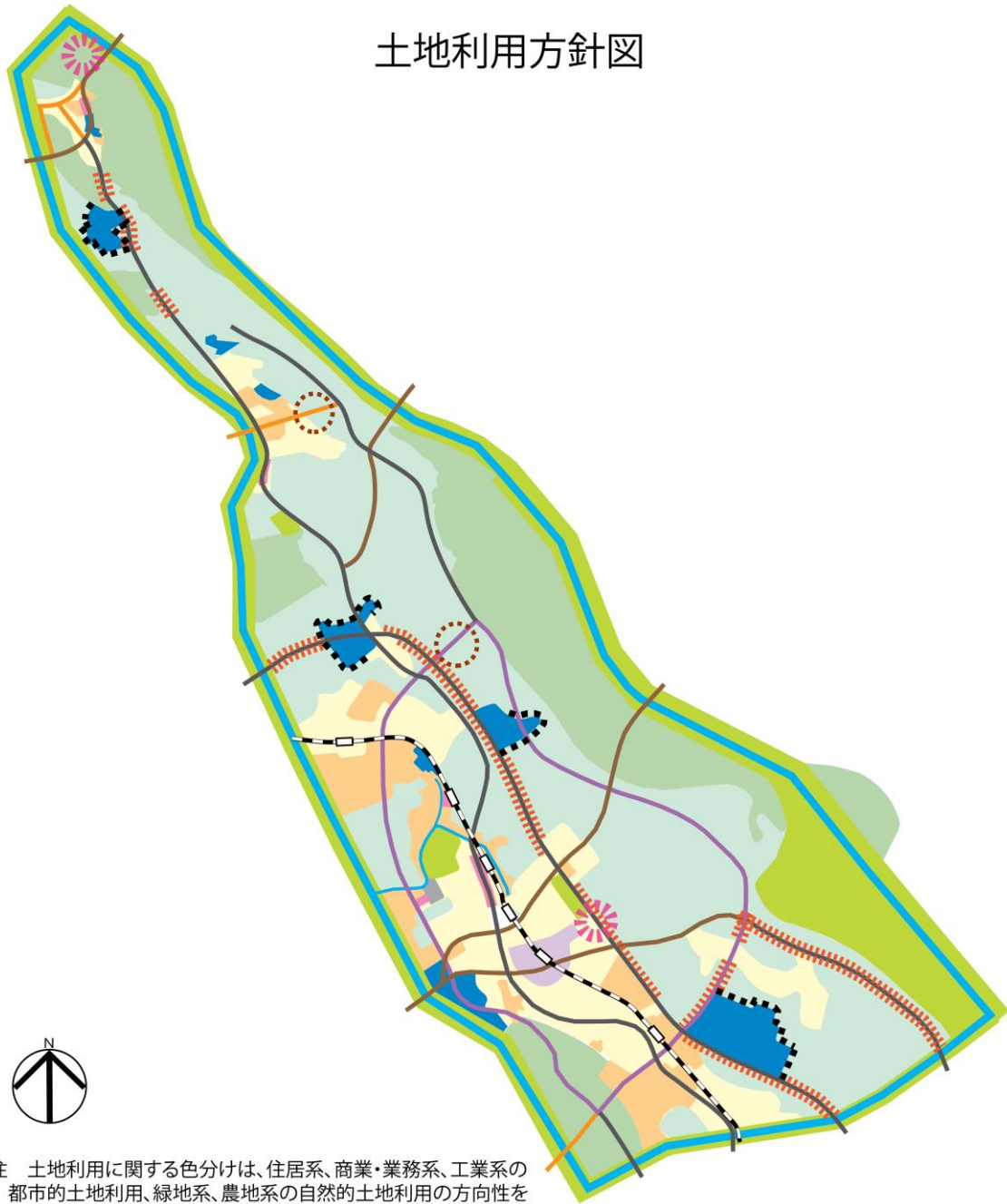
【非住居系開発誘導ゾーン】

工場、研究所、流通業務施設、観光振興施設などの立地を周辺環境と調和した計画のもとに誘導し、持続可能な地域振興を図ります。

【既存工業団地連携誘導ゾーン】

既存の産業集積との連携性を活かした産業関連施設の立地を誘導し、産業拠点としての更なる機能向上を図ります。

土地利用方針図



凡 例

- | | | | |
|-------|---------------|---|-------------|
| ■■■■ | 既存工業団地連携誘導ゾーン | ※ | 観光商業整備誘導ゾーン |
| ■■■■■ | 幹線道路沿道開発誘導ゾーン | ○ | 非住居系開発誘導ゾーン |
| ■ | 工業地 | | |

(野田市都市計画マスタープラン「土地利用方針図」を一部加工したものです。)

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 地区計画は、原則として野田市総合計画、野田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。また、千葉県定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に定める人口フレーム及び産業フレームの範囲内のものであることとします。
- ② 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る必要最小限の区域とします。
- ③ 地区計画は、給排水計画、交通施設等の諸計画に即した配置、規模及び形態とします。また、周辺の生活環境及び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。
- ④ 必要に応じ建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例に位置付けます。
- ⑤ 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。
 - ア 農業振興地域の農用地区域、集団的優良農地、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
 - イ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
 - ウ 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
 - エ 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
 - オ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
 - カ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
 - キ 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、河川の氾濫区域又は湛水、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
 - ク 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
 - ケ 国、県又は市指定の史跡若しくは名勝、天然記念物に係る地域又は県指定の旧跡若しくは選定重要遺跡に係る地域
 - コ 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
 - サ その他他の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
- ⑥ 地区計画の原案は、都市計画法第21条の2の規定による都市計画の決定又は変更の提案によるものとします。

(2) 地区計画の類型

市街化調整区域における土地利用の方針及び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地域の振興又は発展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類型とその基準を次のとおり定めます。

類 型	地区計画の基本的な考え方
幹線道路沿道整備型	市内の国道16号、県道我孫子関宿線（一部の区間）、結城野田線（一部の区間）及び都市計画道路今上木野崎線（一部の区間）は、千葉県開発審査会提案基準における指定路線となっており、物流施設等の流通業務施設が立地可能となっています。 これらの沿道については、地区計画の策定により広域交通の特性を活かし、流通業務施設や沿道施設、観光振興施設等の立地を誘導することで、広域幹線道路の沿道に相応しい土地利用を図ります。
観光商業整備誘導型	既に立地している野田市の集客力を高める複合施設地区や関宿地域の観光交流拠点である関宿城博物館周辺において、観光・レクリエーションを主体とする施設の立地を可能とすることにより、交流人口の拡大や地域振興を図るものとします。
非住居系開発誘導型	市街化調整区域における市街化を促進しない一定規模以上の計画的な開発は、地域振興、雇用創出、税収等に寄与することから、工場、研究所、流通業務施設、観光振興施設などの立地を周辺環境と調和した計画の下、都市計画マスタープランに位置付けられた都市計画道路次木古布内線及び市道船形吉春線沿線に誘導し、持続可能な地域振興を図ります。
既存工業団地連携型	野田市には、用途地域を工業専用地域とする中里工業団地、南部工業団地、野田工業団地及び関宿はやま工業団地が存在します。 また、泉地区には土地区画整理事業により良好な工業地が形成されています。これらの工業地は、市の産業拠点として多様な業種の産業集積が図られています。 既存工業地に接する市街化調整区域においては、一定の企業集積が進んだ段階での市街化編入を前提に、地区計画の策定により、既存の産業集積との連携性を活かした産業関連施設の立地を誘導し、産業拠点としての更なる機能向上を図ります。

(3) 類型別の基準

地区計画の類型		幹線道路沿道整備型
土地利用方針における名称		幹線道路沿道開発誘導ゾーン
決定できる区域		国道16号及び高速道ICから5kmの区域内の県道我孫子関宿線、結城野田線及び都市計画道路今上木野崎線の各一部の沿道
決定に必要な規模要件		1ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用方針		広域幹線道路の沿道区域において、優れた交通利便性に伴う高い土地利用の可能性を活かし、産業振興や地域雇用の促進につなげる観点から適切に定める。
地区整備計画	地区施設	道路、公園緑地等の地区施設については、周辺の自然環境や公共施設の整備状況等を勘案するとともに、都市計画法第33条、野田市宅地開発指導要綱等を踏まえ適切に定める。
	建築物等の用途の制限	(1) 立地可能な建築物の用途は、流通業務施設（流通加工を含む。）及び都市計画法施行令第29条の7第1号に規定する沿道サービス施設並びにこれらに附属する施設、観光振興施設、工場、商業施設等を基本として適切に定める。（建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号、（り）項第2号及び第3号に掲げるものは除外する。） (2) 周辺環境を悪化させるおそれのある施設の立地は規制する。（廃棄物処理施設、危険物処理施設等）
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	1,000㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	道路境界線：1m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切に定める。
	かき・さくの構造の制限	必要がある場合に、適切な構造を定める。

地区計画の類型		観光商業整備誘導型
土地利用方針における名称		観光商業整備誘導ゾーン
決定できる区域		都市計画マスタープランにおける野田市の集客力を高める複合施設地区や関宿城博物館周辺とする。
決定に必要な規模要件		3ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用方針		野田市の集客力を高める複合施設地区や関宿城博物館周辺において、良好な交通アクセスや観光需要を活かし、交流人口の拡大や地域経済の活性化につなげる観点から適切に定める。
地区整備計画	地区施設	道路、公園緑地等の地区施設については、周辺の自然環境や公共施設の整備状況等を勘案するとともに、都市計画法第33条、野田市宅地開発指導要綱等を踏まえ適切に定める。
	建築物等の用途の制限	(1) 立地可能な建築物の用途は、観光施設、商業施設、飲食店、宿泊施設、観光農園、食品加工施設及びレクリエーション施設並びにこれらに附属する施設を基本として適切に定める。 (建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号、(り)項第2号及び第3号に掲げるものは除外する。) (2) 周辺環境を悪化させるおそれのある施設の立地は規制する。(廃棄物処理施設、危険物処理施設等)
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	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	道路境界線：1m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切に定める。
かき・さくの構造の制限		必要がある場合に、適切な構造を定める。

地区計画の種類		非住居系開発誘導型
土地利用方針における名称		非住居系開発誘導ゾーン
決定できる区域		都市計画マスタープランに位置付けられた都市計画道路次木古布内線及び市道船形吉春線沿線
決定に必要な規模要件		3ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用方針		工場、研究所、流通業務施設、観光振興施設などの立地を周辺環境と調和した計画の下誘導し、地域振興及び雇用創出につなげる観点から適切に定める。
地区整備計画	地区施設	道路、公園緑地等の地区施設については、周辺の自然環境や公共施設の整備状況等を勘案するとともに、都市計画法第33条、野田市宅地開発指導要綱等を踏まえ適切に定める。
	建築物等の用途の制限	(1) 立地可能な建築物の用途は、工場、研究所、流通業務施設(流通加工を含む。)、観光施設及びレクリエーション施設並びにこれらに附属する施設を基本として適切に定める。(建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号、(り)項第2号及び第3号に掲げるものは除外する。) (2) 周辺環境を悪化させるおそれのある施設の立地は規制する。(廃棄物処理施設、危険物処理施設等)
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	1,000㎡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：1m以上で適切な数値を定める。 道路境界線：1m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切に定める。
	かき・さくの構造の制限	必要がある場合に、適切な構造を定める。

地区計画の類型		既存工業団地連携型
土地利用方針における名称		既存工業団地連携誘導ゾーン
決定できる区域		既存の工業地（工業専用地域）の周辺
決定に必要な規模要件		1ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用方針		既存の工業地（工業専用地域）の周辺部において、既存の産業集積との連携や良好な交通アクセス等を活かし、更なる産業振興や雇用促進につなげる観点から適切に定める。
地区整備計画	地区施設	道路、公園緑地等の地区施設については、周辺の自然環境や公共施設の整備状況等を勘案するとともに、都市計画法第33条、野田市宅地開発指導要綱等を踏まえ適切に定める。
	建築物等の用途の制限	(1) 立地可能な建築物の用途は、工場、研究所及び流通業務施設（流通加工を含む。）並びにこれらに附属する施設を基本として適切に定める。 (2) 周辺環境を悪化させるおそれのある施設の立地は規制する。（廃棄物処理施設、危険物処理施設等） (3) 住宅及び共同住宅を除外する。
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	1,000㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	計画区域境界線：3m以上で適切な数値を定める。 道路境界線：2m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切に定める。
	かき・さくの構造の制限	必要がある場合に、適切な構造を定める。

地区区分図

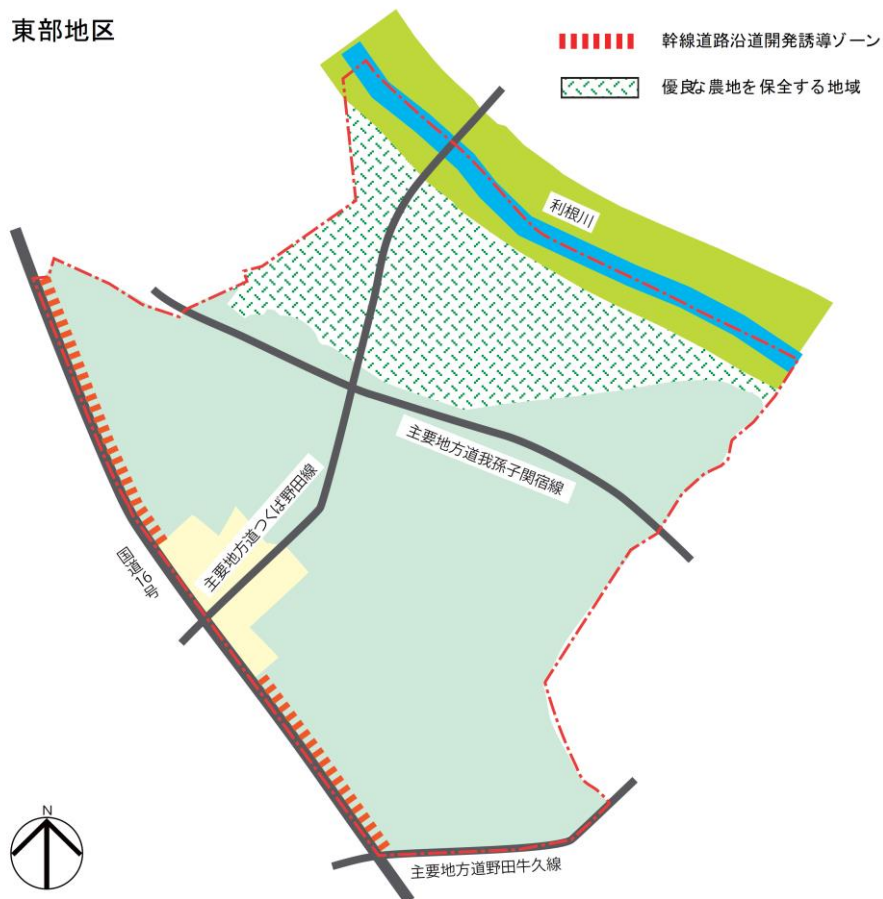


※「野田市都市計画マスタープラン」の地区別方針図を一部加工したものです。

中央地区



東部地区



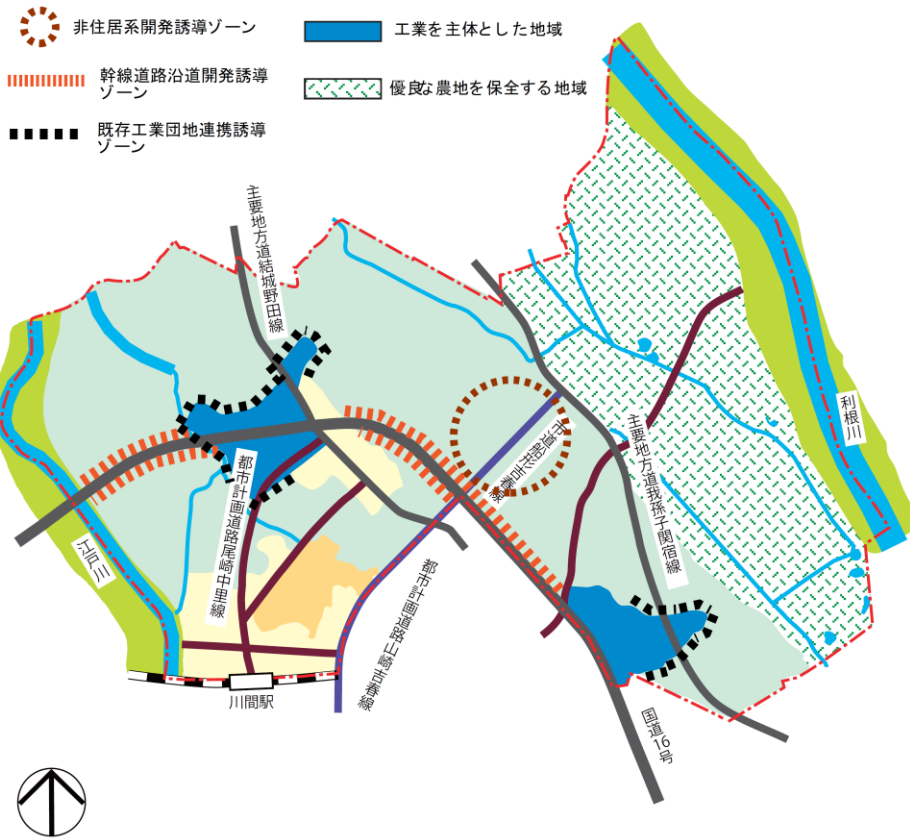
南部地区



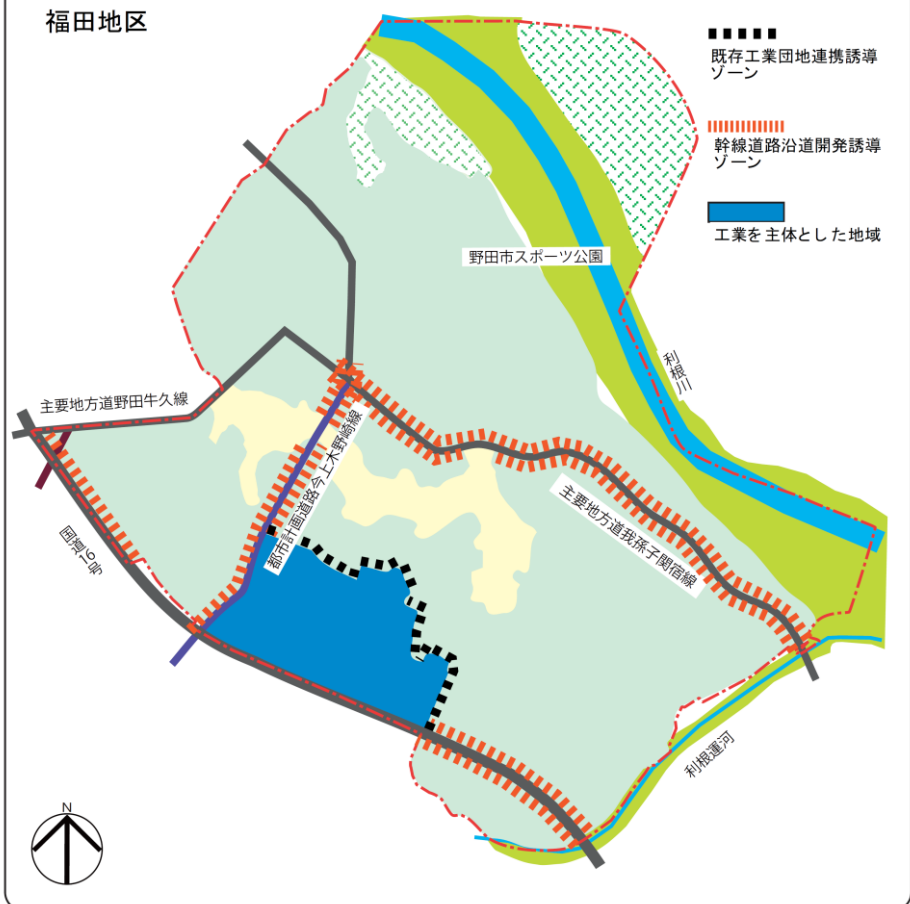
北部地区



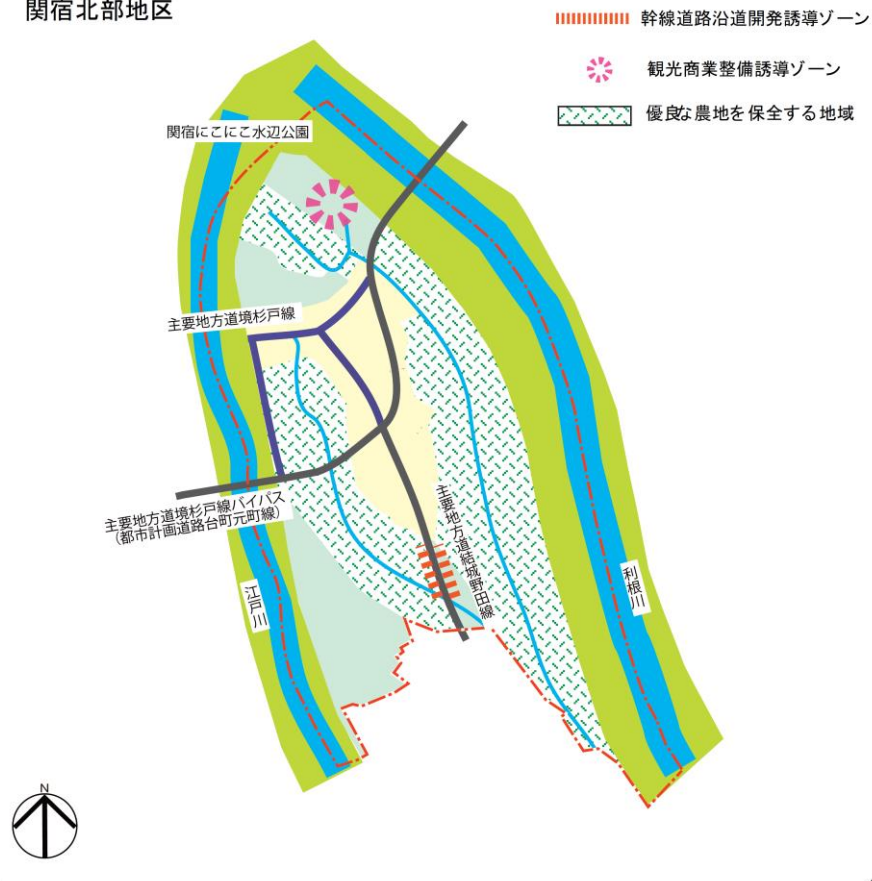
川間地区



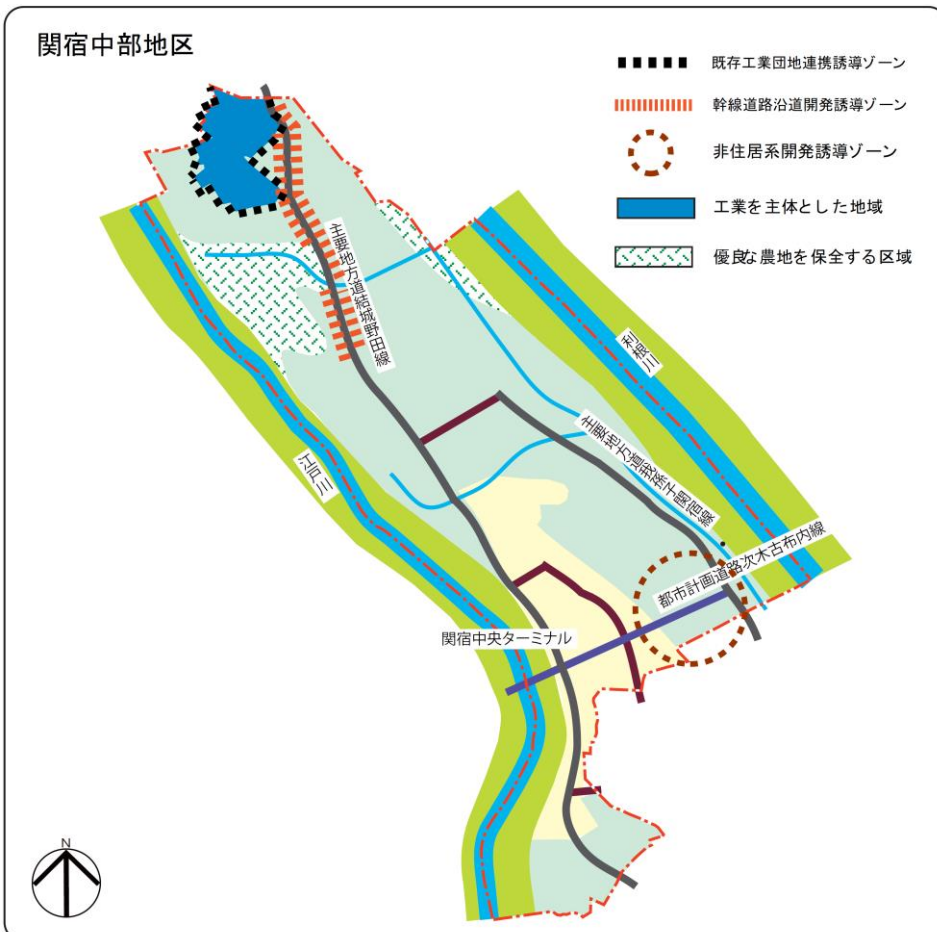
福田地区



関宿北部地区

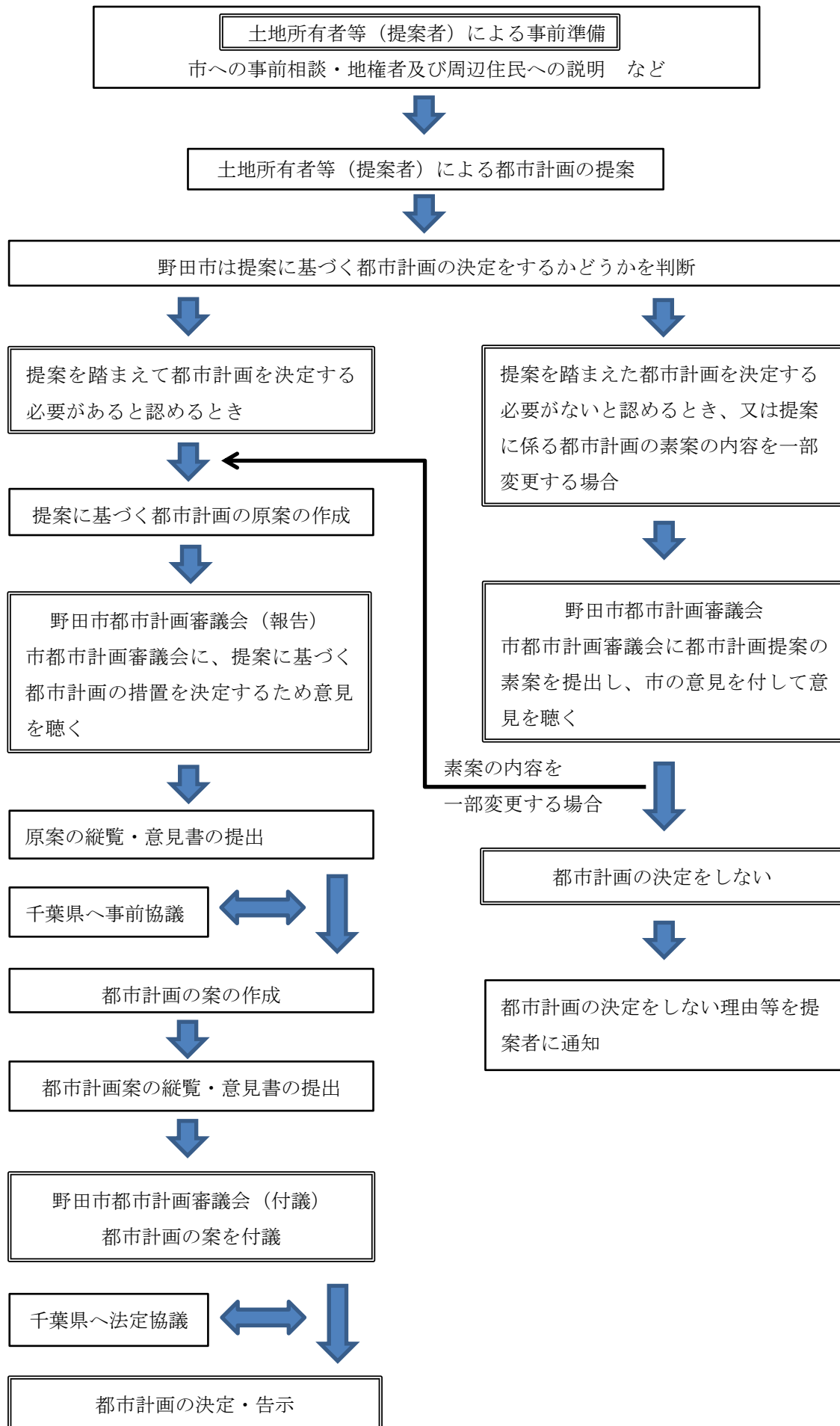


関宿中部地区

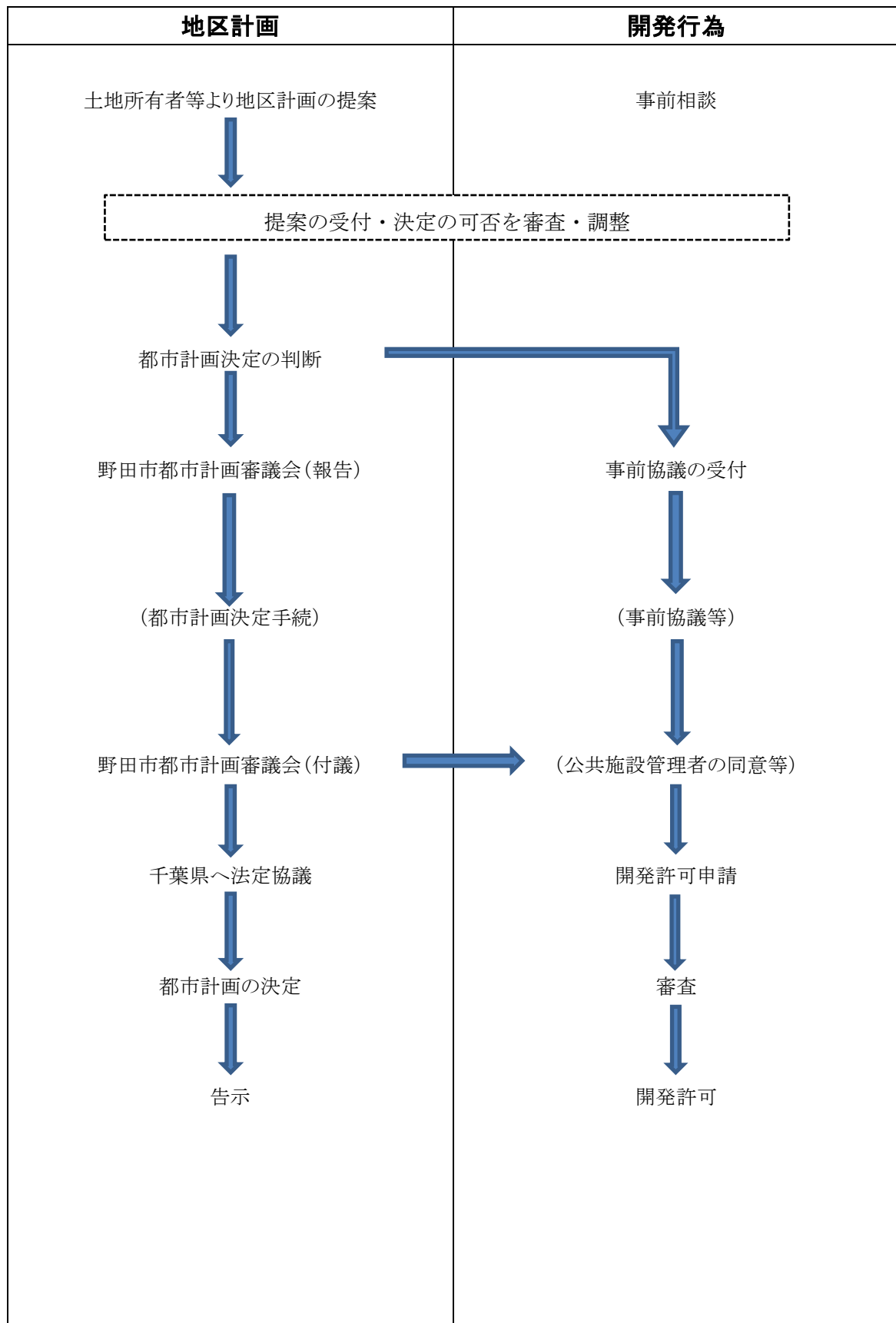


※関宿南部地区に該当箇所はありません。

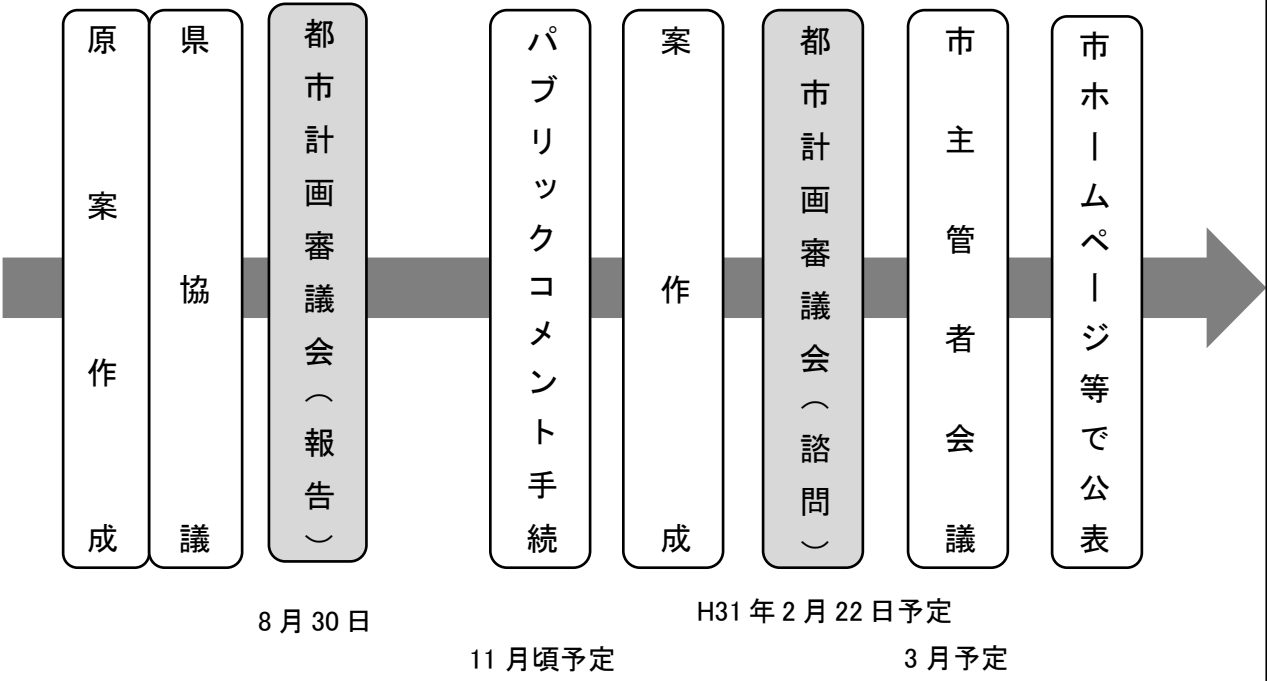
都市計画の提案制度のフロー（地区計画）



地区計画と開発行為の手続フロー



市街化調整区域における地区計画運用基準スケジュール



報告第5号 参考資料

【都市計画法】

●第七条（抜粋）

- 2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

●第十二条の五（抜粋）

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの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を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号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する。

- 一 用途地域が定められている土地の区域
- 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - イ 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
 - ロ 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
 - ハ 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

（略）

●第三十四条（抜粋）

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

（略）

- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（略）

●第二十一条の二

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政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。)を有する者(以下この条において「土地所有者等」という。)は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項及び第七十五条の九第一項において同じ。)の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

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促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項の特定非営利活動法人、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、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくはまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。

3 前二項の規定による提案(以下「計画提案」という。)は、次に掲げるところに従って、国土交通省令で定めるところにより行うものとする。

一 当該計画提案に係る都市計画の素案の内容が、第十三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。

二 当該計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下この号において同じ。)の区域内の土地所有者等の三分の二以上の同意(同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となつているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となつている土地の総地積との合計の三分の二以上となる場合に限る。)を得ていること。

【建築基準法】

●第六十八条の二（抜粋）

市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画（以下「地区整備計画等」という。）が定められている区域に限る。）内に
において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内
容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

（略）

●別表第二（抜粋）

（略）

(ほ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	一 (へ) 項第一号から第五号までに掲げるもの 二 <u>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、 場外車券売場その他これらに類するもの</u> 三 <u>カラオケボックスその他これに類するもの</u> 四 (は) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）
(り)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	一 (ぬ) 項に掲げるもの 二 <u>キャバレー、料理店その他これらに類するもの</u> 三 <u>個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</u>