

市街化調整区域における地区計画運用基準

平成 28 年 11 月策定
令和 4 年 6 月改定

我 孫 子 市

目 次

1. 策定の背景及び趣旨	1
2. 地区計画の種類	2
3. 基本事項	2
4. 地区計画の種類別の基準	4
【別図】我孫子市都市計画マスタープラン土地利用方針図	6

1. 策定の背景及び趣旨

本市は、市域全域において市街化区域と市街化調整区域に区分しています。本市の「市街化を抑制する区域」である市街化調整区域では、平成18年5月の都市計画法（以下、「法」という。）の改正により、市街化調整区域における大規模な開発の許可基準が廃止され、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適切な立地判断の下、開発許可が行われることになりました。

また、地区計画制度は、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」の施行に伴う法令等の改正がなされ、地域の特性や民間活力を活かしたまちづくりを誘導する手法の一つとして、より期待される制度となりました。

これらを受け、本市では、平成14年に策定した（平成24年改定）都市計画マスタープランを補完するものとして、平成28年11月に、市街化調整区域における土地利用方針を作成し、「市街化調整区域における地区計画運用基準」を策定しました。その運用基準等に基づき、観光関連施設の集積を図る際の立地可能な用途の制限や良好なまちなみの形成を目的とした地区計画を定め、開発許可制度等と連携して適正な土地利用の誘導に努めてきたところです。

しかしながら、令和4年4月に決定した「我孫子市都市計画マスタープラン」で示された土地利用の実現に向け、市街化調整区域の理念や性格を変えない範囲において、民間活力を導入するとともに、市の施策に整合し、交流人口の拡大や地域の活性化に寄与する一定の土地利用の転換を可能とする必要が生じています。

このため、県ガイドラインを踏まえ、これまでの観光関連施設以外にも都市計画マスタープランの土地利用方針に整合する地区計画の誘導を図るため、本運用基準を改定し、本市の市街化調整区域において活用が可能な類型の追加及び整理を行うとともに、地区計画を導入する場合の基準を定めるものです。

2. 地区計画の類型

都市計画法第12条の5第1項第二号の規定による地区計画を導入する場合は、「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、性格を変えないものとして、我孫子都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、我孫子市都市計画マスタープラン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（我孫子市都市計画マスタープラン「水・緑・農共生ゾーン」）に整合するとともに、市が定める計画や方針等を踏まえ、次のいずれかの類型に該当することとします。

類 型	地区計画の基本的な考え方
(1) 交流拠点施設誘導型	都市計画マスタープランの土地利用方針に示された「交流拠点」において、手賀沼の水辺環境や緑などの地域資源を活用した交流人口の拡大への対応として、本市の施策と整合し、にぎわいのある良好なまちなみの形成や地域の活性化に寄与する施設の誘導を図る。
(2) 産業拠点施設誘導型	都市計画マスタープランの土地利用方針に示された「産業拠点」において、雇用の場の創出や自動車利用による購買需要など市民生活におけるニーズの変化への対応として、本市の施策と整合し、市の発展を担う新たな産業振興に寄与する施設の誘導を図る。

3. 基本事項

地区計画を作成する場合の基本事項は次のとおり定めます。

また、都市計画法、都市計画運用指針などの各種法令や、市の施策に整合するものとし、災害リスクや景観形成に配慮するとともに、我孫子市開発行為等運用・審査基準に定める内容を踏まえ、地区計画の素案の作成段階において、市や関係機関と十分協議することとします。

(1) 地区計画の区域、位置等

- 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 地区計画の区域は、周辺の土地の農業上の利用に支障をきたさない適正な規模とし、開発行為等による建築物の敷地や地区施設等の整備等が確実に見込まれ、必要最小限の区域とすること
- ③ 地区計画の区域は、地形地物等を境界とし、できる限り成形となるよう定めること

(2) 地区計画の区域に含めない地域、地区等

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、地すべり防止区域、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その他の湛水、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) 必要に応じ、建築基準法第 6 8 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」への位置付けを検討することとします。

(4) 地区計画の素案の提案は、原則として、都市計画法第 21 条の 2 の規定による「我孫子市都市計画提案制度の手引き」によるものとします。

4. 地区計画の類型別の基準

市街化調整区域における地区計画を作成する場合の基準は次のとおりとします。

(1) 交流拠点施設誘導型

地区計画の種類		交流拠点施設誘導型	
土地利用方針における名称		交流拠点	
決定できる区域及び規模		<ul style="list-style-type: none"> ・我孫子市都市計画マスタープランの土地利用方針において、「交流拠点」に位置づけられている区域で、部門別計画に位置づけのある適切な範囲（別図） ・原則、概ね 3ha 以上の区域 	
地区計画の目標・土地利用の方針		手賀沼の水辺環境や緑などの地域資源を活用した交流人口の拡大への対応に寄与すると認められるもので、我孫子市都市計画マスタープラン及び部門別計画の内容により適切に定める。	
地区整備計画	地区施設		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	立地可能な用途は、地域の特性を活用するとともに、我孫子市都市計画マスタープランの土地利用方針及び部門別計画の内容により適切に定める。（例：観光・レジャー施設等）
		容積率及び建蔽率の最高限度	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。
		敷地面積の最低限度	必要に応じ、適切に定める。
		敷地の地盤面の高さの最低限度 居室の床面の高さの最低限度	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。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	必要に応じ、適切に定める。
		建築物等の形態・意匠の制限	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。
		かき又はさくの構造の制限	必要に応じ、適切に定める。
土地の利用に関する事項		必要に応じ、地区の区分を定め、建築物等の用途の制限等を適切に定める。	
備考			

(2) 産業拠点施設誘導型

地区計画の種類		産業拠点施設誘導型
土地利用方針における名称		産業拠点
決定できる区域及び規模		<ul style="list-style-type: none"> ・我孫子市都市計画マスタープランの土地利用方針において、「産業拠点」に位置づけられている区域で、部門別計画に位置づけのある適切な範囲（別図） ・原則、概ね 3ha 以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針		雇用の場の創出や自動車利用による購買需要など市民生活におけるニーズの変化に対応し、地域経済の活性化に寄与すると認められるもので、我孫子市都市計画マスタープラン及び部門別計画の内容により適切に定める。
地区整備計画	地区施設	我孫子市都市計画マスタープランにおける土地利用方針及び部門別計画の内容を踏まえ、周辺環境との調和を図り、必要に応じ、道路、公園、緑地、広場、その他公共空地等の配置及び規模を適切に定める。
	建築物等の用途の制限	立地可能な用途は、地域の特性を活用するとともに、我孫子市都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえ、適切に定める。（例：製造、研究開発施設等）
	容積率及び ^{けんぺい} 建蔽率の最高限度	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。
	敷地面積の最低限度	必要に応じ、適切に定める。
	敷地の地盤面の高さの最低限度 居室の床面の高さの最低限度	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。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	必要に応じ、適切に定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	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。
	かき又はさくの構造の制限	必要に応じ、適切に定める。
	土地の利用に関する事項	必要に応じ、地区の区分を定め、建築物等の用途の制限等を適切に定める。
備考		

附 則

この運用基準は、平成 28 年 11 月 7 日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和 4 年 6 月 14 日から施行する。

【別図】 我孫子市都市計画マスタープラン 土地利用方針図

●水・緑・農共生ゾーン：交流拠点、産業拠点

