

栄町市街化調整区域における
地区計画ガイドライン

平成28年3月

栄 町

栄町市街化調整区域における地区計画ガイドラインについて

1 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定の趣旨

平成18年の都市計画法改正により、市街化調整区域における大規模な計画開発の許可基準が廃止され、改正後は、都市計画法第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地域の適切な立地判断のもと、開発許可が行われることとなりました。

については、同制度を適正に運用することを目的として、栄町都市計画マスタープランに定めた将来都市づくり構想に掲げたエリア形成を実現する観点から、市街化調整区域において地区計画を策定するにあたっての基本的な考え方を示した「栄町市街化調整区域における地区計画ガイドライン」（以下、「本ガイドライン」という。）を定めるものです。

2 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方

地区計画は、「市街化を抑制する区域」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ありません。

しかしながら、当町における喫緊の課題である若年層の定住・移住を促進し、地域の維持、活性化に必要な活力を創出するため、栄町都市計画マスタープランに定めたエリア形成の実現に向けた方策の一つとして、地区計画制度の活用を図ることとします。

これにより、幹線道路の沿道地域や既存ストックが集積する周辺地域においては都市的土地利用への転換を図り、地域のにぎわいを創出する施設や雇用の拡充を図る施設の立地を誘導するとともに、市街化区域縁辺部においては不適切なスプロールを防止し、居住環境の保全や周辺環境との調和を図るため、適切に規制・誘導していくこととします。

3 基本事項

- (1) 本ガイドラインに基づく地区計画は都市計画法及び都市計画運用指針、その他法令並びに栄町総合計画や都市計画マスタープラン等の町の諸計画に適合したものと
する。
- (2) 地区計画の区域における道路、排水、緑地等の地区施設の整備基準は、都市計画法
第33条及び栄町宅地開発指導要綱の基準を準用し、地区計画の原案の作成段階で
町と協議すること。
- (3) 地区計画の区域の面積については、地区計画が一体としての区域の特性にふさわし
い態様を備えた整備等を行うための計画であることから、一定の広がりを持った
区域として設けること。
- (4) 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。
 - ① 農業振興地域の農用地区域、集団的優良農用地、農業生産性の高い農用地又は土地
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用地
 - 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用地
 - 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、町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
- (5) 必要に応じ建築基準法第68条の2の規定に基づく条例に位置付けることとする。
- (6) 本ガイドラインを適用した地区計画の原案は、都市計画法第21条の2の規定に
基づく都市計画提案制度による申出を原則とする。
ただし、事前に町と十分な調整を経ているものについてはこの限りではないものと
する。

4 地区計画の種類

市街化調整区域において地区計画を導入する場合は、栄町都市計画マスタープランに定めた将来都市づくり構想に即した下表の何れかの類型に該当するものとします。

類 型	地区計画の基本的な考え方
地域拠点開発誘導型	・ 地域づくりの核となる商業誘導エリアにおいて、商業施設や医療・福祉施設等の生活利便施設などの立地を可能とし、更なる集積を図ることで、持続的に地域を維持するための小さな拠点形成を目指すものとします。
住環境保全型	・ 駅近接の生活圏域として利便性が高い住居誘導エリアにおいて、既存の住宅団地と一体的な日常生活圏を構成している地区内の建築行為に一定の制限を設けるとともに、地区施設の誘導を図ることで秩序ある街並みづくりを目指すものとします。
既存工業団地拡張型	・ 産業拠点である矢口工業団地の周辺部において、既存工場の拡張や地域振興に寄与すると認められる新規工場等の立地を可能とすることにより、更なる産業集積を図るものとします。
広域幹線道路沿道開発誘導型	・ 広域での人や物の活発な活動を支える広域幹線道路の沿道区域において、流通業務施設等の立地を可能とすることにより、新たな産業機能の誘導を図るものとします。
観光拠点開発誘導型	・ 房総のむら周辺において、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。

5 地区計画の種類（種類）と運用基準

地区計画の種類		(1) 地域拠点開発誘導型
土地利用方針における名称		商業誘導エリア
決定できる区域及び規模		以下の要件をすべて満たす区域とする。 (1) 栄町都市計画マスタープランにおける土地利用方針において商業誘導エリアとして定めた区域 (2) 指定路線を含む若しくは接する区域 指定路線は国道356号バイパス, 3・4・14 (町道さわやか通り), 3・4・15 (町道けやき通り), 町道11314号線 (3) 0.5ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用方針		JR安食駅や町役場周辺に位置し、高い交通利便性や既存の集客施設の集積状況等から地域づくりの核となる商業誘導エリアにおいて、持続的に地域を維持する活力の創出を図るため、地域経済の活性化や地域雇用の促進に向けた小さな拠点形成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条及び栄町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、商業施設、飲食店舗、食品加工施設、医療・福祉施設及び都市計画法施行令第29条の7第1項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。(Ex. 廃棄物処理施設、危険物処理施設、遊技施設・風俗施設等)
	容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建ぺい率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	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	必要がある場合に、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		(2) 住環境保全型
土地利用方針における名称		住居誘導エリア
決定できる区域及び規模		以下の要件をすべて満たす区域とする。 (1) 栄町都市計画マスタープランにおける土地利用方針において住居誘導エリアとして定めた区域 (2) 工業専用地域を除く市街化区域から1.1kmの範囲内の区域 (3) 「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」(平成13年10月19日千葉県条例第38号)第2条第1項に規定された既存集落内の区域 (4) 0.5ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用方針		市街化区域の縁辺部において、秩序ある街並みづくりを誘導し、住環境の悪化を防止す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条及び栄町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、第二種中高層住居専用地域で建築可能な建築物並びに附属する建築物を基本として適切に定める。 ただし、火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する建築物は除く。 (2) 住環境を悪化させるおそれのある建築物の立地は規制する。
	容積率の最高限度	100%以下の数値で適切に定める。
	建ぺい率の最高限度	50%以下の数値で適切に定める。
	敷地面積の最低限度	165㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要がある場合に、適切に定める。
	建築物等の高さの最高限度	10m以下の数値で適切に定める。
	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	(3) 既存工業団地拡張型	
土地利用方針における名称	工業誘導エリア	
決定できる区域及び規模	以下の要件をすべて満たす区域とする。 (1) 栄町都市計画マスタープランにおける土地利用方針において工業誘導エリアとして定めた区域 (2) 原則、1ヘクタール以上の区域	
地区計画の目標・土地利用方針	矢口工業団地の周辺部において、既存の産業集積や良好な交通アクセスを活かし、更なる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条及び栄町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)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。(Ex. 廃棄物処理施設、危険物処理施設等)
	容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建ぺい率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	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	必要がある場合に、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	(4) 広域幹線道路沿道開発誘導型	
土地利用方針における名称	沿道ポテンシャル活用エリア	
決定できる区域及び規模	以下の要件をすべて満たす区域とする。 (1) 栄町都市計画マスタープランにおける土地利用方針において沿道ポテンシャル活用エリアとして定めた区域 (2) 指定路線を含む若しくは接する区域 指定路線は国道356号バイパス, 主要地方道成田安食線, 主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパス(事業中) (3) 0.5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、優れた交通アクセスに伴う高いポテンシャルを活かし、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条及び栄町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。(Ex. 廃棄物処理施設, 危険物処理施設等)
	容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建ぺい率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	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	必要がある場合に、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		(5) 観光拠点開発誘導型
土地利用方針における名称		観光活性化エリア
決定できる区域及び規模		以下の要件をすべて満たす区域とする。 (1) 栄町都市計画マスタープランにおける土地利用方針において、観光活性化エリアとして定めた区域 (2) 0.5ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用方針		町内外の交流の核である房総のむらの周辺において、既存の観光需要や良好な交通アクセス、豊かな自然環境を活かし、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条及び栄町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、飲食店舗、宿泊施設、観光農園、食品加工施設、自然体験学習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。 (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。(Ex. 廃棄物処理施設、危険物処理施設、遊技施設・風俗施設等)
	容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建ぺい率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	敷地面積の最低限度	500㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要がある場合に、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。	