

市街化調整区域の 地区計画ガイドラインについて

※本参考資料は、市街化調整区域の地区計画ガイドラインをわかりやすく再編集したものです。

■ 記載事項

1. 都市計画について（市街化区域と市街化調整区域）
2. 都市計画マスタープランの概要
3. 方針実現の方策（地区計画制度）
4. 地区計画ガイドラインの概要
5. 市街化調整区域における地区計画の導入について
6. 期待される効果
7. 市街化調整区域の地区計画策定の流れ

1 都市計画について（市街化区域と市街化調整区域）

3

都市計画とは、長期的な視野に立って、まちの将来の姿や土地の使い方
道路や公園、下水道等の施設の配置方針を定め、
全体として調和のとれたまちをつくり上げるための手法です。

具体的には「土地利用」、「都市施設の整備」、「市街地開発事業」に関する計画です。

●土地利用

土地の使い方や建物の建て方のルールを定める

「市街化区域」と
「市街化調整区域」に区分

●都市施設の整備

都市で暮らしていくうえでの都市施設の整備（道路、公園、公共下水道など）

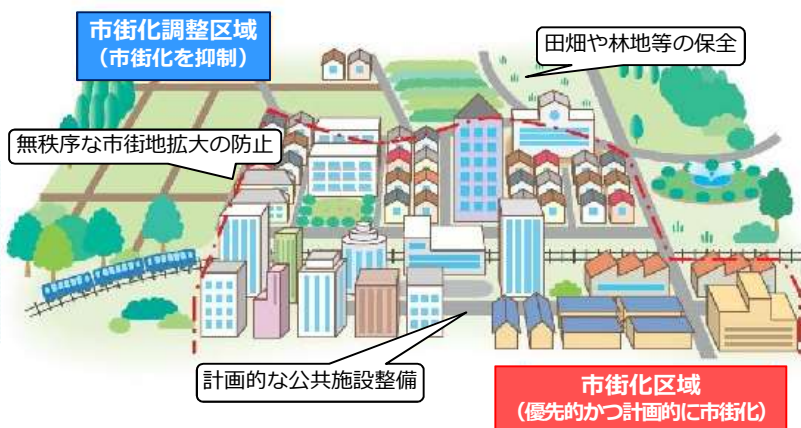
●市街地開発事業

新しくまちをつくったり、古くなったまちをつくり直す

都市計画の基本「土地利用」

4

～市街化を推進する区域と市街化を抑制する区域～



土地があればどこに
どんなものを建てても良い??

- ✓ 道路、公園などを無計画に作り出すとお金がたくさん必要になる
- ✓ いろんなところに建物が建って 自然が壊されてしまう
- ✓ 住むところ、買い物をするところ、働くところがまとまっておらず不便

⇒無秩序なまちに

秩序あるまちづくりを進めるため

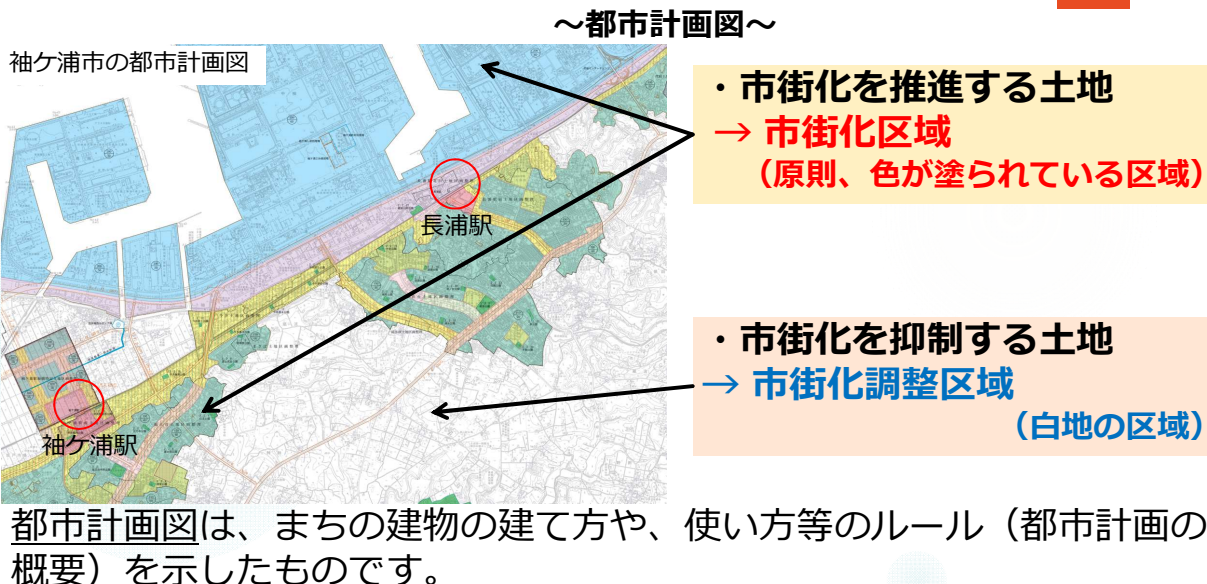
市街化を推進する区域⇒市街化区域

市街化を抑制する区域⇒市街化調整区域

に区分

都市計画を地図に示したもの

5



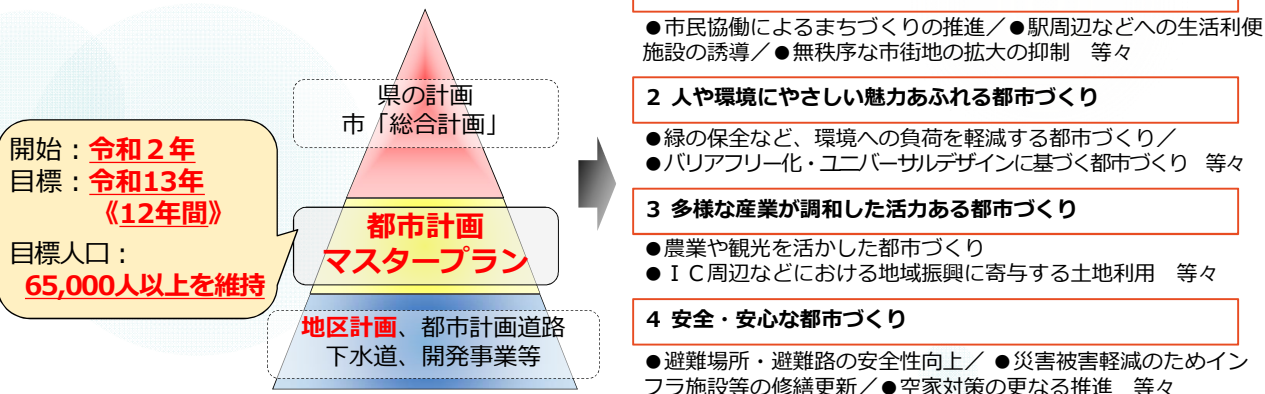
2 都市計画マスタープランの概要

6

都市計画マスタープランとは

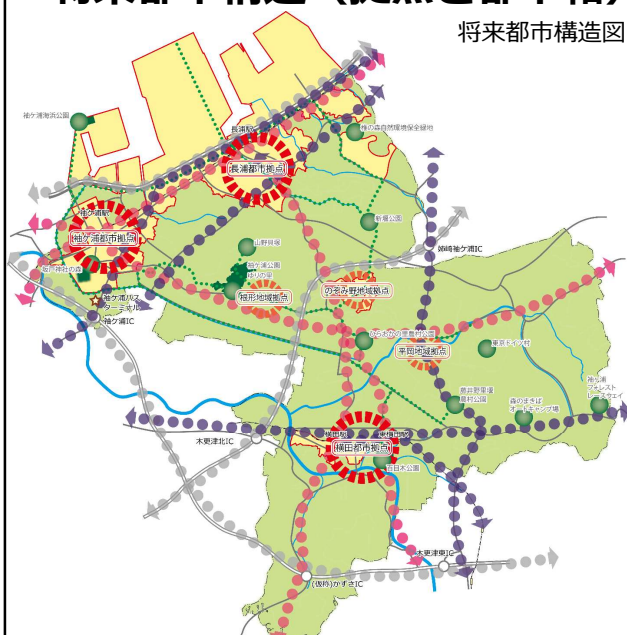
- ◆ 都市の将来像やまちづくりの方針を定めたものです。
- ◆ 土地利用や道路・公園、景観や都市防災などの方針を定め、この方針に沿って都市づくりが進められます。

【マスタープランの位置づけと基本方針】



将来都市構造（拠点と都市軸）

将来都市構造図



■都市拠点

▷袖ヶ浦/長浦/横田駅周辺地区：

商業業務施設や住宅の更なる集積

■地域拠点

▷のぞみ野地区：良好な居住環境の形成

▷根形地区・平岡地区：地域コミュニティの維持

■広域連携軸

▷対岸地域、県内を
結ぶ高速道路等

■都市間連携軸

▷市外や拠点間を
結ぶ幹線道路・鉄道

■地域連携軸

▷拠点間を結ぶ主要幹線・幹線道路

土地利用の方針

商業業務施設の誘導

拠点周辺の市街化調整区域では
活力創出に資する土地利用の検討

低未利用地の活用による
魅力ある住宅地の形成

計画的な規制誘導による
秩序ある土地利用

来訪者や市民ニーズを踏まえた土地
利用の規制誘導

地区計画制度などによる
既存集落の活性化

日常的な商業業務施設の誘導

産業立地基盤の適切な維持管理

緑豊かな内陸工業地の形成

生活道路などの整備・改善

斜面林の景観保全

優良農地の保全

貴重な里山の保全

地域振興に寄与する
土地利用の誘導

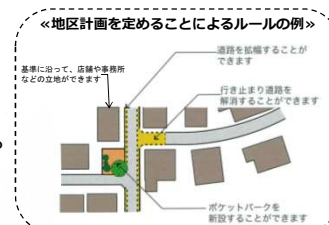


3 方針実現の方策（地区計画制度）

9

地区計画とは

- ◆ 上位計画の土地利用の**方針を実現するための手法**の一つ。
- ◆ 地区計画は地区や街区単位で定める（都市計画の決定）。地区計画の**内容に沿って、地区のまちづくりが進められる**。



地区計画によるまちづくりの主な特徴

- ① 地区の良好な市街地環境の形成・保持を目的とし、**市街化調整区域であっても策定できる**。但し、**マスタープランとの整合が必須**（どこでも策定できるものではない）であり、優良農地等では策定不可。
- ② 道路・公園などの位置、建築物の用途（何が建てられるのか）、敷地面積、土地利用（緑地の確保等）などについて計画に盛り込むことができる。（きめ細やかな規制誘導）
- ③ 地区内のまちづくりのルール。**身近な住民や地権者等が主体**となって市と一緒に策定が可能。
- ④ **地域の課題解決**に向けた活用が可能。
「主要道路沿道だが調整区域で店舗等の立地が不可」、「市街化区域内なのに狭あい道路が多く緊急時が不安」といった課題に対し、地区計画を活用して土地利用の適正化を図ることが可能に。

4 地区計画ガイドラインの概要

10
本編
P1

策定の目的

市街化調整区域では、

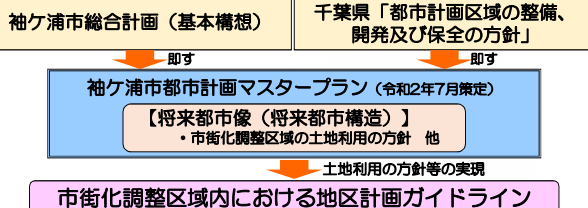
- ・土地利用規制による**集落地の人口減少**
- ・鉄道駅、高速道路 **I C周辺等での開発抑制**
- ・**市街化区域縁辺部**における無秩序な市街地の拡大

等、土地利用上の課題が

課題に対応すべく、県の上位計画や市の都市計画マスタープランに、市街化調整区域の土地利用方針を明記【⇒地区計画の活用が明記】

方針に基づき、**地区計画を活用し、秩序ある土地利用や地域の活性化を図るため**、ガイドラインを策定するもの

ガイドラインの位置づけ



- ※ ガイドラインは、マスタープランに掲げる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運用基準**です。（主に、**住民や地権者等**に向けたもの）
- ※ マスタープランの方針に即して土地利用を図る区域では、**ガイドラインに沿った地区計画が策定可能**。



袖ヶ浦IC周辺



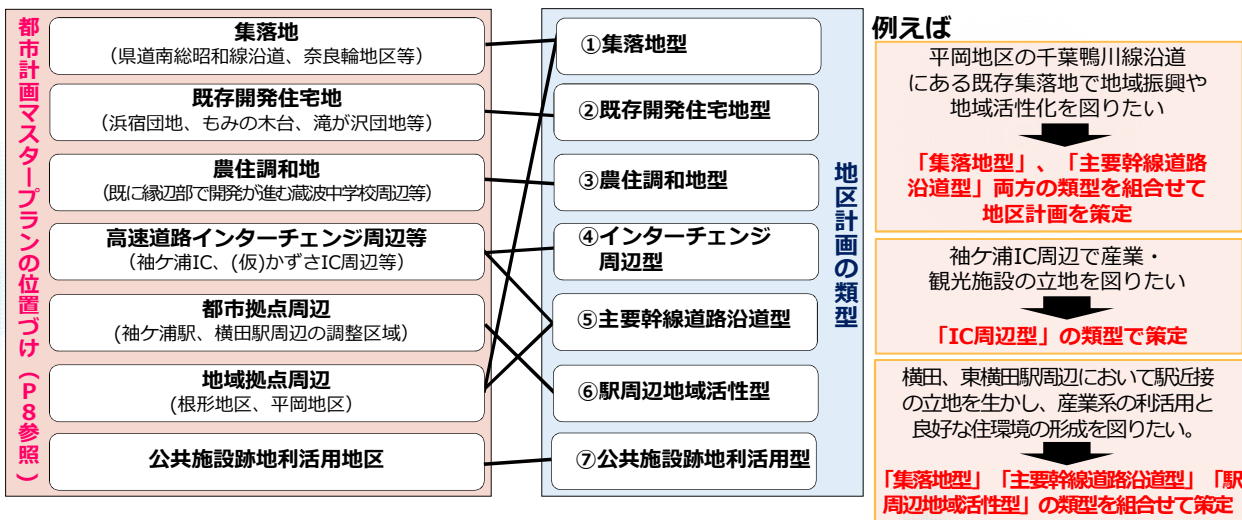
市街化区域縁辺部の開発

5 市街化調整区域における地区計画の導入について

11
本編
P6.7

地区計画の対象区域

◆ 地区計画の対象区域は、都市計画マスタープランの方針に基づいた区域が対象。



①集落地型（地域拠点周辺、土地利用方針で集落地に位置づけた地域）

12
本編
P8

◆課題

- ・集落地内の人口減少
- ・地域コミュニティの衰退 など

◆地区計画の目標

- ・地域コミュニティの維持、地域活性化

◆地区計画決定できる面積

- ・0.5ha以上の一団の区域

◆地区計画による規制誘導の内容

- ・生活サービス機能の充実により**定住者を確保**
⇒住宅、スーパー、病院等の立地を許容する
- ・良好な居住環境の維持・向上
⇒**高層建築物や狭小宅地などは制限**

地域拠点周辺では**住宅や食品・日用品の販売する店舗、食堂や喫茶店、事務所、理容室などの立地誘導を、それ以外の地域では住宅や小規模店舗（喫茶店、パン屋、菓子店など）の立地を許容**



②既存開発住宅地型

◆ 課題

- ・良好な居住環境の維持 など

◆地区計画の目標

- ・良好な居住環境を維持し、持続可能な住環境を形成

◆地区計画決定できる面積

- ・0.5ha以上の一団の区域

◆地区計画による規制誘導の内容

- ・低層住宅地としての**現在の良好な住環境の維持・増進を図る**
 - ⇒住宅や小規模店舗等の立地を許容する
 - ⇒**高層建築物や宅地を目一杯使う建築物などは制限**

住宅や小規模店舗（喫茶店、パン屋、菓子店など）の立地が許容



③農住調和地型（土地利用方針で農住調和地に位置づけた地域）

◆ 課題

- ・宅地開発の過度な進行による行政負担
- ・周辺環境との調和 など

◆地区計画の目標

- ・ 周辺の自然との調和した秩序ある土地利用

◆地区計画決定できる面積

- ・ 1.0ha以上の一団の区域

◆地区計画による規制誘導の内容

- ・秩序ある土地利用を図る
 - ⇒ミニ開発は避け、地区計画は一団の区域（1ha以上）とする
 - ⇒区画道路は**通り抜け又はループ形状**にする
- ・周辺の自然環境との調和を図る
 - ⇒住宅や小規模店舗等ののみ立地を許容する
 - ⇒**高層建築物や宅地を一杯使う建築物、狭小宅地などは制限**

ミニ開発、行き止まり道路等の規制のほか、建物の用途の混在は規制する一方、エリア内では**住宅や小規模店舗（喫茶店、パン屋、菓子店など）の立地を許容**



15
本編
P14

④ インターチェンジ周辺型（高速道路インターチェンジの周辺地区）

◆ 課題

- ・広域交通利便性や地域資源を生かした産業振興 など

◆ 地区計画の目標

- ・広域交通利便性を活かし、生活利便や地域活力の向上に資する土地利用

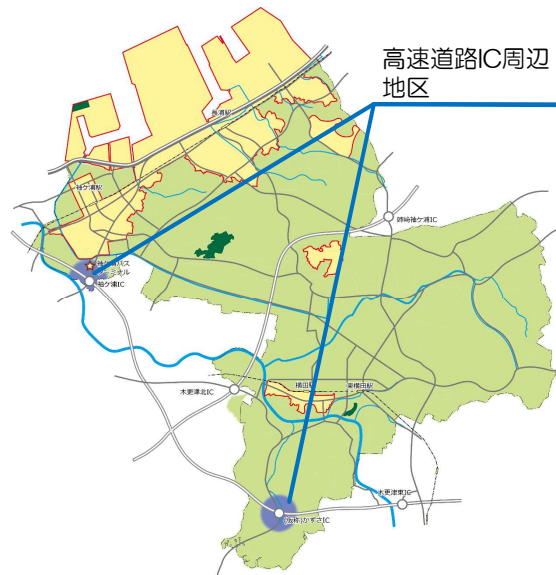
◆ 地区計画決定できる面積

- ・原則5ha以上の一団の区域

◆ 地区計画による規制誘導の内容

- ・ **地域振興**のための土地利用
⇒主に産業（流通業務施設・倉庫）や観光施設、大規模集客施設等の立地を許容する
- ・ **個別住宅地ではなく産業系の利活用**
⇒地区計画は一団の区域（5ha以上）とする
⇒一敷地面積も広くし、ゆとりある建築物の配置とする

観光施設、集客施設（大規模な店舗等）、流通業務施設などの立地誘導が可能に

16
本編
P16

⑤ 主要幹線道路沿道型（高速道路 I C にアクセスする主要幹線道路沿道）

◆ 課題

- ・地域資源や人・物が行きかう特性を生かした産業振興 など

◆ 地区計画の目標

- ・交通利便性を活かし、生活利便や地域活力の向上に資する土地利用

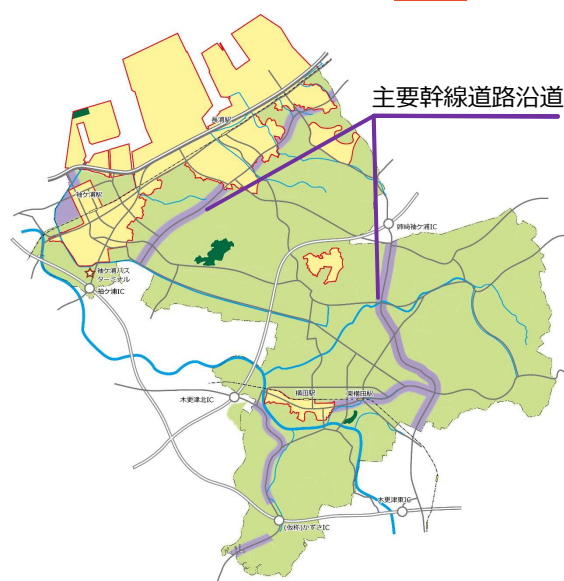
◆ 地区計画決定できる面積

- ・0.5ha以上の一団の区域

◆ 地区計画による規制誘導の内容

- ・ **地域振興**のための土地利用
⇒主に産業（流通業務施設・商業施設）や観光施設、沿道サービス施設、小規模便利施設等の立地を許容する
- ・ **個別住宅地ではなく産業系の利活用**
⇒一敷地面積も広くし、ゆとりある建築物の配置とする

観光施設、沿道サービス施設（コンビニ、ドライブイン）小規模便利施設（ドラッグストア等）、流通業務施設などの立地誘導が可能に



17
本編
P18

⑥ 駅周辺地域活性型（都市拠点（袖ヶ浦駅・横田駅）周辺の市街化調整区域）

◆ 課題

- ・都市拠点の駅周辺地域としてのポテンシャルを活かす
- ・都市拠点における都市機能の集積 など

◆ 地区計画の目標

- ・駅周辺におけるまとまりのある都市づくり
- ・駅周辺地域としてのポテンシャルを活かした土地利用

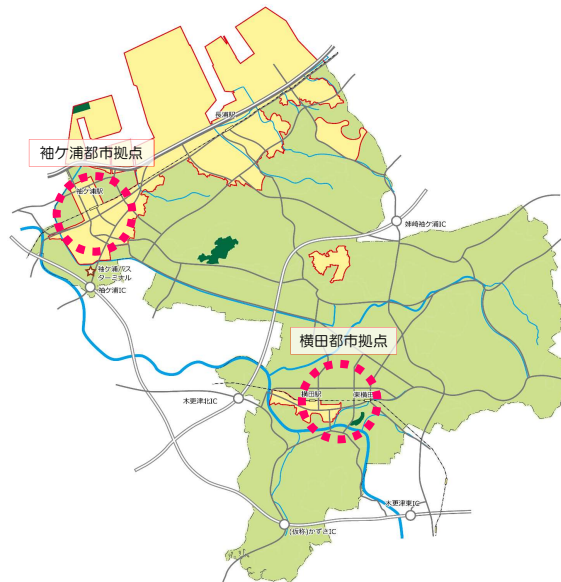
◆ 地区計画決定できる面積

- ・原則5ha以上の一団の区域

◆ 地区計画による規制誘導の内容

- ・**地域の活力創出**に資する土地利用
⇒主に産業施設、観光施設、サービス施設、集客施設等、上位計画に即し地域活力の向上に繋がる施設立地を許容する
- ・駅を中心とした**まとまりのある都市づくり**
⇒駅を中心に商業業務施設、住宅等の立地を許容する
- ・**一定規模以上の区域**で計画的なまちづくり
⇒地区計画は一団の区域（5ha以上）とする

上位計画の内容に即したもので、市や地域の活力創出に資する一団の区域での土地利用を許容

18
本編
P21

⑦ 公共施設跡地利活用型

◆ 課題

- ・公共施設が廃止となった場合などの公共施設用地の有効活用 など

◆ 地区計画決定できる面積

- ・原則0.5ha以上の一団の区域
ただし、当該公共施設用地面積の原則1.5倍以下

◆ 地区計画による規制誘導の内容

- ・**地域福祉の向上**に資する土地利用
⇒主に福祉施設、福祉サービス施設等、上位計画に即し地域福祉の向上に繋がる施設立地を許容する。
- ・**地域振興に寄与**する施設の誘導
⇒市又は立地地区周辺地域のにぎわいやコミュニティの形成・維持に資する施設等の誘導
- ・**一定規模以上の区域**で計画的なまちづくり
⇒地区計画は一団の区域（0.5ha以上）とする

上位計画の内容に即したもので、市や地域の活力創出に資する一団の区域での土地利用を許容



【例】平岡地域拠点周辺や横田都市拠点周辺での 地区計画によるまちづくりの可能性 19

【横田都市拠点周辺での例】

- ◆地区計画策定をする地区
東横田駅に近接し周辺には集落が存在、国道409号沿道も含んだ地域
- ◆地区計画の目的
駅周辺の交通利便性を活かしたまちづくりや地域活力の向上
- ◆地区計画による規制誘導の内容例
 - ・「集落地型」と「駅周辺地域活性型」を組み合わせる策定
 - ・駅周辺や国道沿いは、地域活力の創出につながる施設立地を許容。（産業・観光・商業施設等）
 - ・既存集落は住宅や小規模店舗等の立地を許容



【平岡地域拠点周辺での例】

- ◆地区計画策定をする地区
県道千葉鴨川線の沿道で平岡地域の集落地内
- ◆地区計画の目的
地域コミュニティの維持（人口の減少を抑制）及び地域活力の向上。
- ◆地区計画による規制誘導の内容例
 - ・「集落地型」と「主要幹線道路沿道型」を組み合わせる策定
 - ・県道沿道では、観光、日常サービス、集客施設等の立地を許容
 - ・県道から離れたエリアでは、主に住宅の立地を許容



6 期待される効果 20

地区計画が策定されると

- ・市及び区域内の住民、地権者等がまちづくりの方向性を共有する
- ・建築が許容される建築物の用途や建築物の規模・位置が明確になる
- ・区域内の道路や公園の位置が明確となる

その主な効果は

- ✓ 都市計画マスタープランに掲げた方針に沿った土地利用が可能となる。
- ✓ 地権者等がまちづくりの方向性を広く認識することで、**まちづくりが進みやすい**。また**一団の土地での土地利用が図られやすい**。
- ✓ 市街化調整区域でこれまで**建築が難しかった住宅や店舗等の立地が一定の条件のもと許容され、地域の活性化等につながる**。
- ✓ 時間は要するが、面的なまちづくりにより**行き止まり道路や狭あい道路の解消**につながる。

主な注意点

- 地区計画はどこでも策定できるものではない。（上位計画や法令との整合が必須）
- **優良農地**（農地規制の強い地区）や**災害の危険性が高い地区**などでは策定できない。
- **地権者の同意や一団の面積が必要**（1、2の建築物敷地のみを対象とはできない）

7 市街化調整区域の地区計画策定の流れ

21

