

市街化調整区域における地区計画ガイドライン

平成 23 年 8 月 策定

平成 28 年 3 月 改定

平成 31 年 3 月 改定

木 更 津 市

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

市街化調整区域における地区計画ガイドラインの見直しの経緯

本市では、平成12年3月に策定した都市計画マスタープラン（平成20年3月一部改正）を補完する計画として、平成23年8月に市街化調整区域における土地利用方針を策定するとともに、市街化調整区域の計画的な土地利用を図ることを目的とする市街化調整区域における地区計画ガイドライン（以下、ガイドライン。）を策定しました。また、平成28年3月の都市計画マスタープランの改定を受けて、平成28年3月にガイドラインの一部改定を行いました。

今般、平成30年度末をもって統合となる市街化調整区域の学校跡地について、民間活力を導入し地域への貢献や地域の活性化に資する有効活用を考え、民間事業者による跡地活用の可能性を確認するためのサウンディング調査を実施したところ、多くの跡地活用アイデアをいただきました。これら跡地活用アイデアを事業展開するためには、都市計画マスタープラン及びガイドラインに基づき地区計画を定める必要がありますが、定めることができる地区計画は自然と調和を図る用途等に限定しており、跡地の有効活用を図る上で支障が生じております。そこで、学校等の公共施設跡地について、民間活力を導入し地域への貢献や地域の活性化に資する事業が展開できるよう、平成31年3月に、都市計画マスタープラン及びガイドラインの一部改定を行いました。

I 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方

市街化調整区域とは、市街化を抑制する区域であり、都市計画マスタープランにおいても、市街化調整ゾーンは原則として新たな市街地の拡大を抑制するものとし、以下の考え方に基づき、土地利用の形成を図るとされています。

- ・自然環境との調和を図ります。
- ・既存集落の活性化のため、住宅の立地誘導を図ります。
- ・6次産業化やグリーンツーリズムなど農業振興による地域の活性化を目指します。
- ・地域の資源や特性を活かし、地域の活性化に資する計画的な開発の誘導をします。
- ・公共施設跡地は、地域コミュニティ形成の拠点であることなどを考慮し、地域振興に寄与する施設の誘導を図ります。

なお、都市計画マスタープラン3-1-(2)市街化調整ゾーンの土地利用方針では、適正な土地利用の規制を図るため、地域の特性に応じ7ゾーン1地区に区分しています。

II 市街化調整区域における地区計画の導入

第I章「市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方」に即し、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第1項第2号の規定に基づく地区計画を導入する場合について、その目的や技術的基準を示します。

(a) 環境共生型

集落において、集落コミュニティの維持を図るため、自然環境と調和を図るゆとりある田園型住宅、生活利便施設及び自然環境と調和し地域振興に寄与する施設の立地を誘導するとともに、建築物の形態などを制限する地区計画

(b) 集落活性化型

集落において、地区の拠点形成を目指し集落の活性化を図るため、自然環境と調和を図りつつ人口の増加に寄与するゆとりある田園型住宅、生活利便施設、業務施設及び自然環境と調和し地域振興に寄与する施設の立地を誘導し、少子高齢化による空家や空き地の増加による生活環境の悪化を防止し、建築物の用途や形態などを制限する地区計画

(c) 住環境整備型

市街化区域縁辺部において、建築物の用途の混在など街区環境の悪化防止を図るため、建築物の用途や形態などを制限する地区計画

(d) 拠点開発誘導型

高速道路インターチェンジから、概ね半径500m以内の区域で、自然環境との調和を図り、活力ある産業・流通業務の立地を誘導する区域として、建築物の用途や形態などを制限する地区計画

(e) 沿道開発誘導型

4車線以上の主要幹線道路に面し、既に沿道利用型施設の立地が進み、または立地が見込まれる区域で、地域振興を担う区域で通過交通に対応する産業・流通業務の立地を誘導する地域として、建築物の用途や形態などを制限する地区計画

(f) 公共施設跡地利活用型

各ゾーンの中に立地する公共施設の跡地で、地域振興に寄与する施設の立地を誘導する地域として、建築物の用途や形態などを制限する地区計画

市街化調整区域における地区計画の基本事項

『Ⅰ 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方』を踏まえ、『Ⅱ 市街化調整区域における地区計画の導入』に示すとおり、地域の特性に応じた土地利用の方針に基づき、それぞれの類型について地区計画を作成する場合の基本事項を次のとおり定めます。

【基本事項】

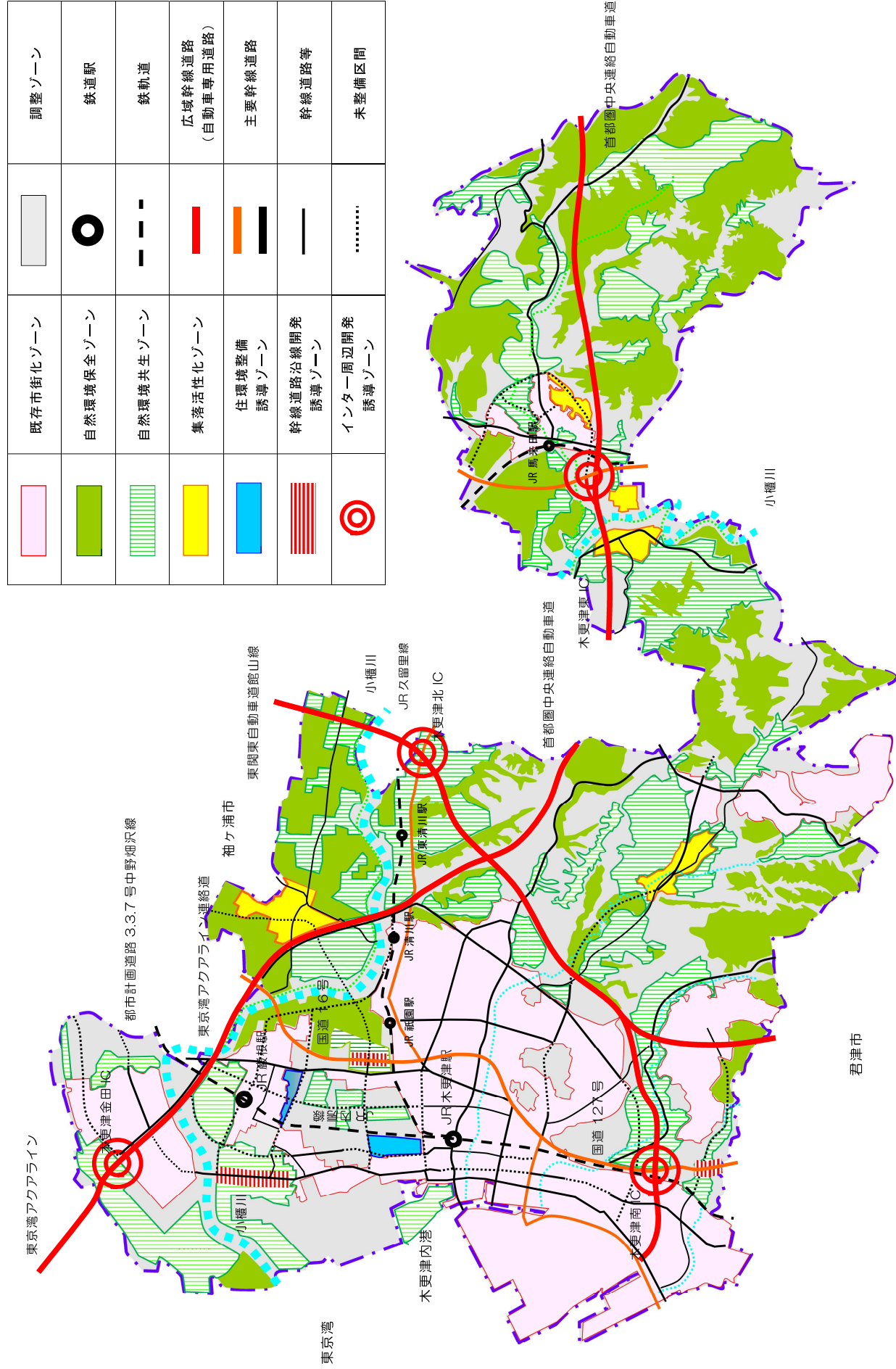
共通事項	(1) ガイドラインに基づく地区計画は都市計画法、都市計画運指針等、他法令や市の施策に適合したものとす。 (2) 地区計画の区域における道路、排水、緑地等の地区施設の整備基準は、都市計画法第 3 3 条及び木更津市宅地開発指導要綱の基準を準用し、地区計画の原案の作成段階で市と十分協議すること。 (3) 地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域・地区等を含めないこと。 ① 農業振興地域の農用地区域、集団的優良農用地、農業生産性の高い農用地又は土地基盤整備事業の完了、実施中若しくは計画中の受益区域内に含まれる農地 ② 集落地域整備法第 3 条に規定する集落地域 ③ 農地法による農地転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、急傾斜崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、河川の氾濫区域、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、市町村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 (4) 必要に応じ建築基準法第 6 8 条の 2 の規定に基づく条例に位置付ける。 (5) 集落環境、自然環境を著しく悪化させる土地利用の規制について都市計画法又は建築基準法で対象とならないものは、地方自治法第 1 4 条第 1 項の規定による条例により対応を検討する。 (6) 地区計画の原案は、都市計画法第 2 1 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する。
------	---

地区整備計画に関する事項						
地区計画の 類型	(a) 環境共生型	(b) 集落活性化型	(c) 住環境整備型	(d) 拠点開発誘導型	(e) 沿道開発誘導型	(f) 公共施設跡地利活用型
都市計画マスター プラン3－1－1 (2)市街化調整 ゾーンの土地利用 方針におけるゾー ン名称	自然環境共生ゾーン	集落活性化ゾーン	住環境整備誘導ゾーン	インター周辺開発誘導ゾーン	幹線道路沿道開発誘導ゾーン	公共施設跡地利活用地区
決定できる 区域及び規模	(1) ひとつ又は複数の集落に、概ね10戸以上の住宅が立地している区域 ただし、自然体験学習施設、農林水産業施設、食品加工業施設及び観光農園等自然環境を整備活用し地域振興に寄与する施設についてはこの限りではない。 (2) 原則、0.5ヘクタール以上の区域	(1) ひとつ又は複数の集落に、概ね10戸以上の住宅が立地している区域 ただし、自然体験学習施設、農林水産業施設、食品加工業施設、業務施設及び観光農園等自然環境を整備活用し地域振興に寄与する施設についてはこの限りではない。 (2) 原則、0.5ヘクタール以上の区域	(1) 概ね1ヘクタール以上の区域	(1) 原則、5ヘクタール以上の区域	(1) 概ね2ヘクタール以上の区域	(1) 市が民間事業者等との間で賃貸借契約を結んだ公共施設跡地（以下「民活導入跡地」という。）又は公共施設跡地利活用の目的を達成するために必要な民活導入跡地を含む一団の土地の区域 ただし、地区計画の区域（道路、水路等の公共用地を除く）面積は、民活導入跡地面積の原則、1.5倍を超えてはならない。 (2) 原則、0.5ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・ 土地利用の方針	自然環境との調和を図り、ゆとりある集落環境の形成を目指し、生活環境の整備、集落のコミュニティの維持の観点から、地域住民主導のもと市と連携し適切に定める。 ただし、1ヘクタールを超える大規模住宅地開発は規制するものとする。	自然環境との調和を図り、地区の活性化に資する都市機能の立地を誘導するとともに、ゆとりある集落環境の形成を目指し、生活環境の整備、集落のコミュニティの維持の観点から、地域住民主導のもと市と連携し適切に定める。 ただし、1ヘクタールを超える大規模住宅地開発は規制するものとする。	良好な集落環境の形成を目指すし、周辺環境との調和及びスプロールを防止する観点から、地域住民が主導のもと市と連携し適切に定める。	広域交通網等地域特性を活かし、地域の活性化に寄与するとともに市の健全な発展を目指すもので、都市計画マスタープラン3－1－(2)市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。	都市計画マスタープラン3－1－(2)市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。	

地区計画の 類型	(a) 環境共生型		(b) 集落活性化型		(c) 住環境整備型		(d) 拠点開発誘導型	(e) 沿道開発誘導型	(f) 公共施設跡地利活用型
	都市計画マスタープラン 3-1-1(2)市街化調整ゾ ーンの土地利用方針の内 容を踏まえ自然環境との調 和を図り、道路、公園、緑 地、広場その他公共空間の 配置・規模を適切に定め る。		都市計画マスタープラン 3-1-1(2)市街化調整ゾ ーンの土地利用方針の内容を踏 まえ防災・安全・生活利便性 の向上・集落の活性化につな がるよう道路(拡幅・新設)、 公園、緑地、広場その他公共 空間の配置・規模を適切に定 める。		都市計画マスタープラン 3-1-1(2)市街化調整ゾ ーンの土地利用方針の内容を踏 まえ防災・安全・生活利便性 の向上につながるよう道路 (拡幅・新設)、公園、緑 地、広場その他公共空間の配 置・規模を適切に定める。		都市計画マスタープラン3-1-1(2)市街化調整ゾーンの土 地利用方針の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公 園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。	都市計画マスタープラン3-1-1(2)市街化調整ゾーンの土 地利用方針の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公 園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。	都市計画マスタープラン3-1-1(2)市街化調整ゾーンの土 地利用方針の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公 園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。
地区整備計画	地区施設	建築物等 の用途の 制限	(1) 立地可能な建築物の用途は、原則として戸建て住宅、生活利便施設、公共公益施設及び福祉施設並びに自然体験学習施設、農林水産業施設、食品加工業施設及び観光農園等自然環境を整備活用し地域振興に寄与する施設に限る。 (2) 自然環境を悪化させる恐れのある建築物の立地は規制する。	(1) 立地可能な建築物の用途は、原則として戸建て住宅、生活利便施設、公共公益施設、業務施設及び福祉施設並びに自然体験学習施設、農林水産業施設、食品加工業施設、業務施設及び観光農園等自然環境を整備活用し地域振興に寄与する施設に限る。 (2) 住環境を悪化させる恐れのある建築物の立地は規制する。	(1) 立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに都市計画マスタープラン3-1-1(2)市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。(E x、物流施設、食品加工施設、商業施設及びこれらに附属する施設) (2) 前記のほか、地域振興又は農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの (3) 周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。(E x、廃棄物処理施設、危険物処理施設等)	(1) 立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに都市計画マスタープラン3-1-1(2)市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。(E x、物流施設、食品加工施設、商業施設及びこれらに附属する施設) (2) 前記のほか、地域振興又は農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの (3) 周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。(E x、廃棄物処理施設、危険物処理施設等)	(1) 立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに都市計画マスタープラン3-1-1(2)市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。	(1) 立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに都市計画マスタープラン3-1-1(2)市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。	(1) 立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに都市計画マスタープラン3-1-1(2)市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。
	建築物等の高さの最高限度	(1) 建築物の容積率の最高限度は、100%以下の数値で、適切に定める。 (2) 建築物の建蔽率の最高限度は、30～50%以下の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の容積率の最高限度は、100%以下の数値で、適切に定める。 (2) 建築物の建蔽率の最高限度は、30～50%以下の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の容積率の最高限度は、200%以下の数値で、適切に定める。 (2) 建築物の建蔽率の最高限度は、50～60%以下の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の容積率の最高限度は、200%以下の数値で、適切に定める。 (2) 建築物の建蔽率の最高限度は、50～60%以下の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の容積率の最高限度は、200%以下の数値で、適切に定める。 (2) 建築物の建蔽率の最高限度は、50～60%以下の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の容積率の最高限度は、200%以下の数値で、適切に定める。 (2) 建築物の建蔽率の最高限度は、50～60%以下の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の容積率の最高限度は、200%以下の数値で、適切に定める。 (2) 建築物の建蔽率の最高限度は、50～60%以下の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の容積率の最高限度は、200%以下の数値で、適切に定める。 (2) 建築物の建蔽率の最高限度は、50～60%以下の数値で、適切に定める。
地区整備計画	建築物等の高さの最高限度	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、300㎡以上の数値で、適切に定める。 (2) 住宅以外の用途の建築物の敷地面積の最低限度は、上記以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、300㎡以上の数値で、適切に定める。 (2) 住宅以外の用途の建築物の敷地面積の最低限度は、上記以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、165㎡以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、165㎡以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、165㎡以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、2,000㎡以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、2,000㎡以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、2,000㎡以上の数値で、適切に定める。
地区整備計画	建築物等の高さの最高限度	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、300㎡以上の数値で、適切に定める。 (2) 住宅以外の用途の建築物の敷地面積の最低限度は、上記以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、300㎡以上の数値で、適切に定める。 (2) 住宅以外の用途の建築物の敷地面積の最低限度は、上記以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、165㎡以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、165㎡以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、165㎡以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、2,000㎡以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、2,000㎡以上の数値で、適切に定める。	(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、2,000㎡以上の数値で、適切に定める。

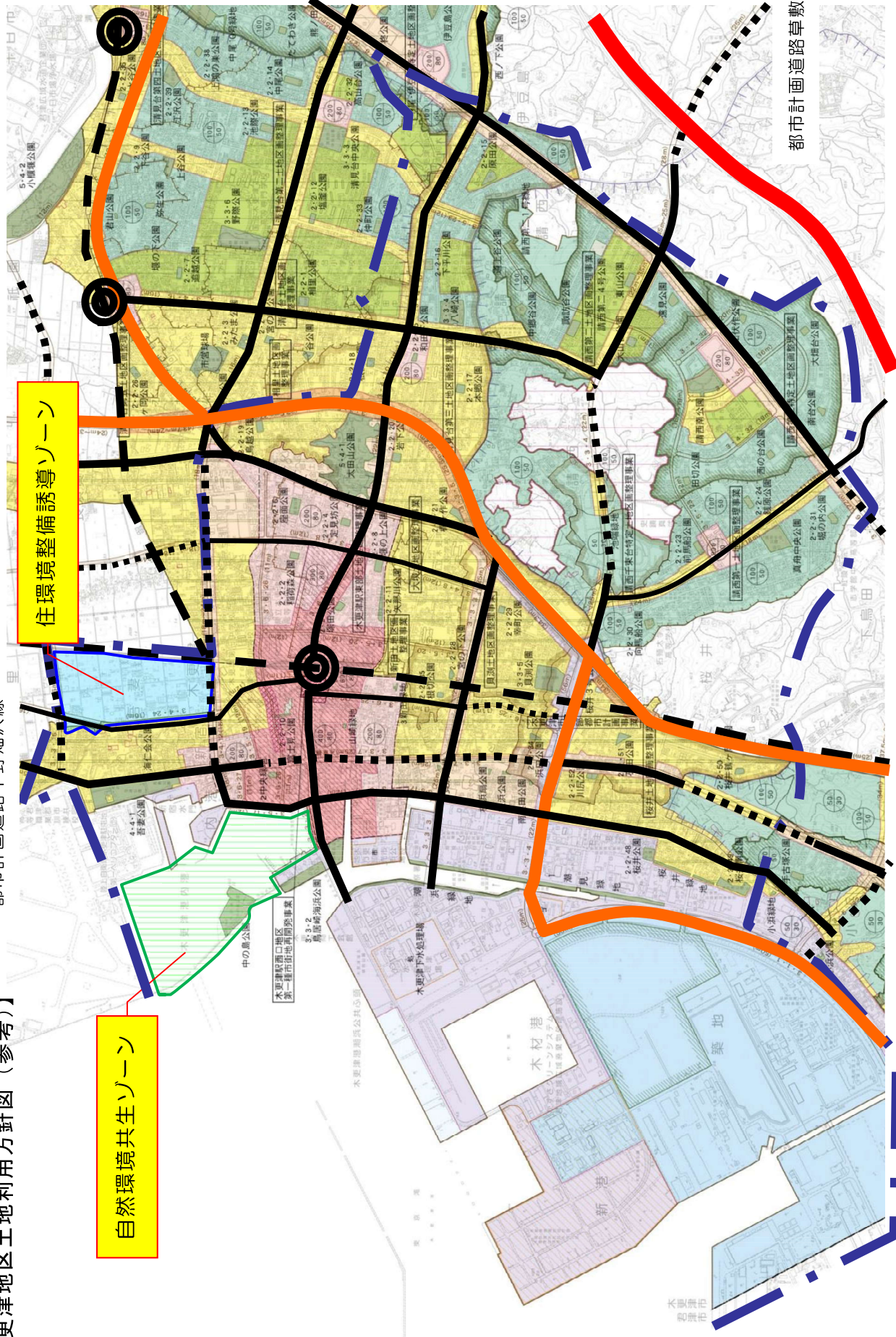
地区計画の類型		(a) 環境共生型	(b) 集落活性化型	(c) 住環境整備型	(d) 拠点開発誘導型	(e) 沿道開発誘導型	(f) 公共施設跡地利活用型
地区整備計画	建築物等の形態・意匠の制限	(1) 建築物の形態及び意匠の制限については、屋根の形態及び色彩並びに外壁の色彩を地域の特性に応じ適切に定める。 (2) 工作物の形態及び色彩の制限について、適切に定める。	(1) 建築物の形態及び意匠の制限については、屋根の形態及び色彩並びに外壁の色彩を地域の特性に応じ適切に定める。 (2) 工作物の形態及び色彩の制限について、適切に定める。	建築物の形態及び意匠の制限については、実情に応じ、検討する。	(1) 建築物の形態又は意匠の制限は、必要に応じ適切に定める。 (2) 工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じ適切に定める。		
	建築物等に関する事項	(1) かき又は柵（門柱は除く。）の構造は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造及びこれらに類するもの以外とする。 (2) かき又は柵の設置は、必要に応じ道路端から後退させるものとする。	(1) かき又は柵（門柱は除く。）の構造は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造及びこれらに類するもの以外とする。 (2) かき又は柵の設置は、必要に応じ道路端から後退させるものとする。	(1) かき又は柵の構造の制限は、実情に応じ、検討する。 (2) かき又は柵の設置は、必要に応じ道路端から後退させるものとする。	かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し適切に定める。		かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し、必要に応じ適切に定める。
土地の利用に関する事項		自然環境を著しく減少又は悪化させる土地利用は規制する。	自然環境を著しく減少又は悪化させる土地利用は規制する。	住環境を悪化させる恐れのある土地利用は規制する。	(1) 地区の区分を定め、必要に応じ建築物の用途の制限（住宅立地の規制等）を適切に定める。 (2) 区域内の緑化率は３％以上の数値で、適切に定める。		自然環境及び住環境を悪化させる恐れのある土地利用は規制する。
備考							

土地利用方針図（参考）



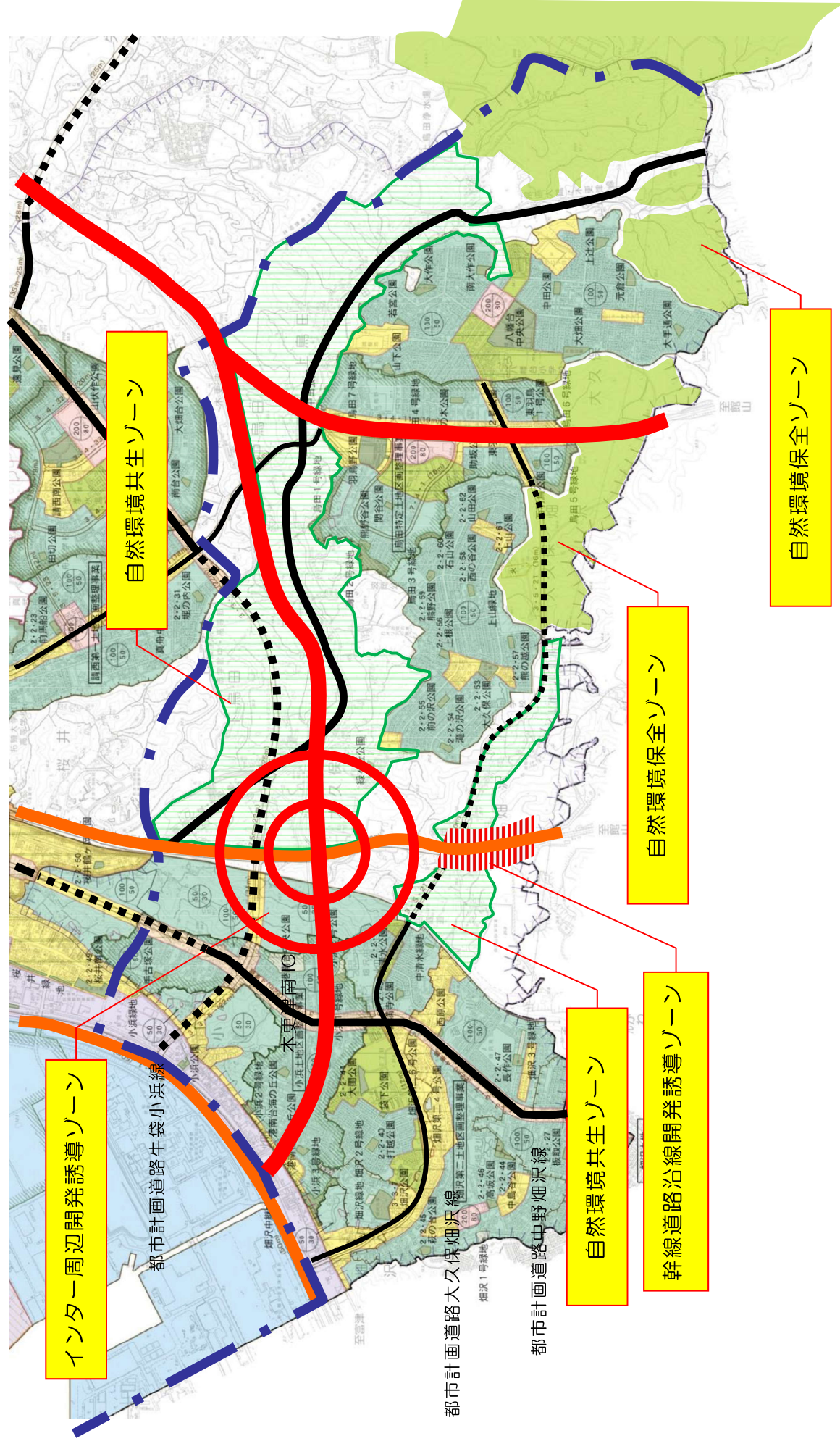
【木更津地区土地利用方針図（参考）】

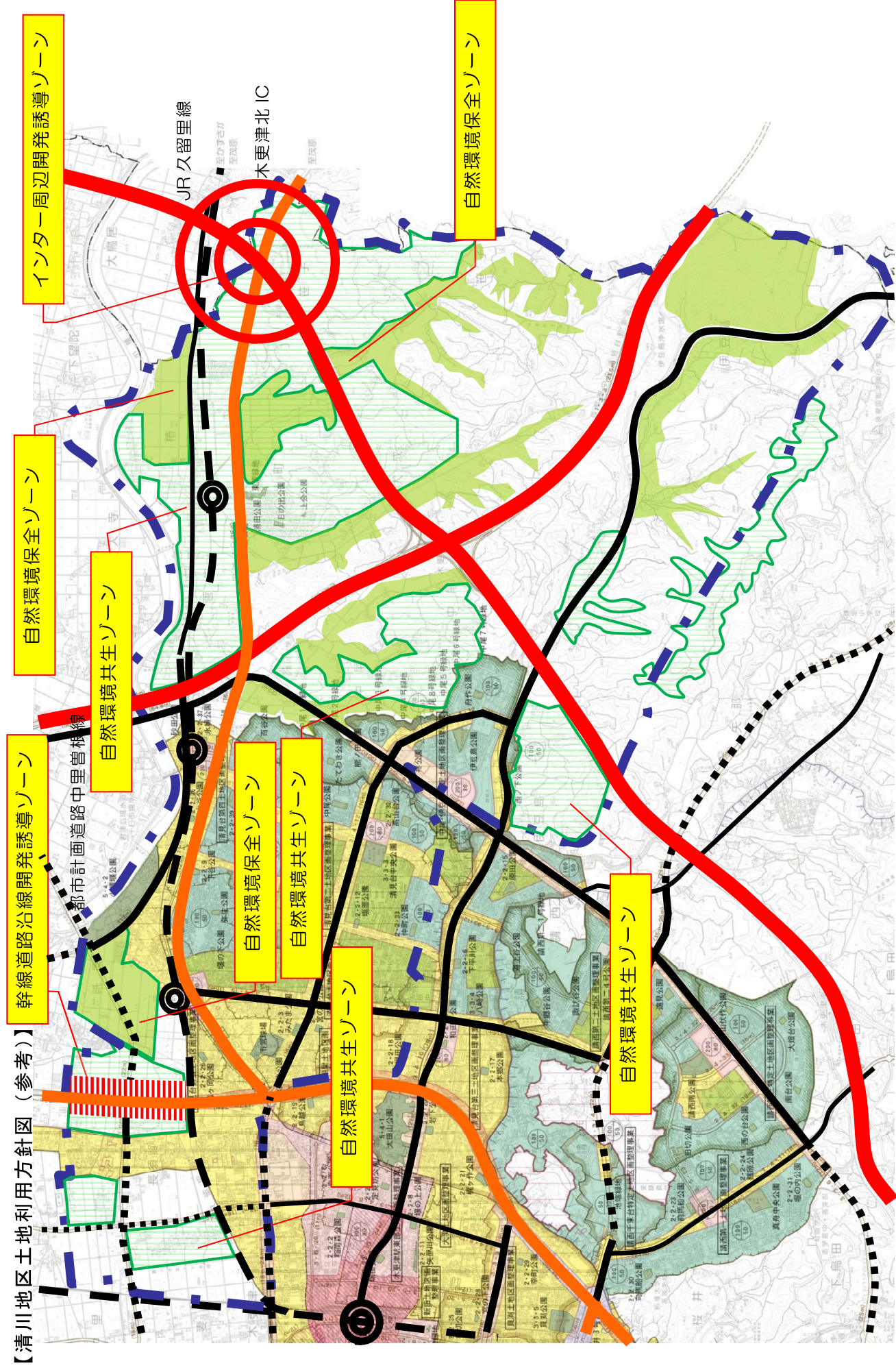
都市計画道路中野畑沢線



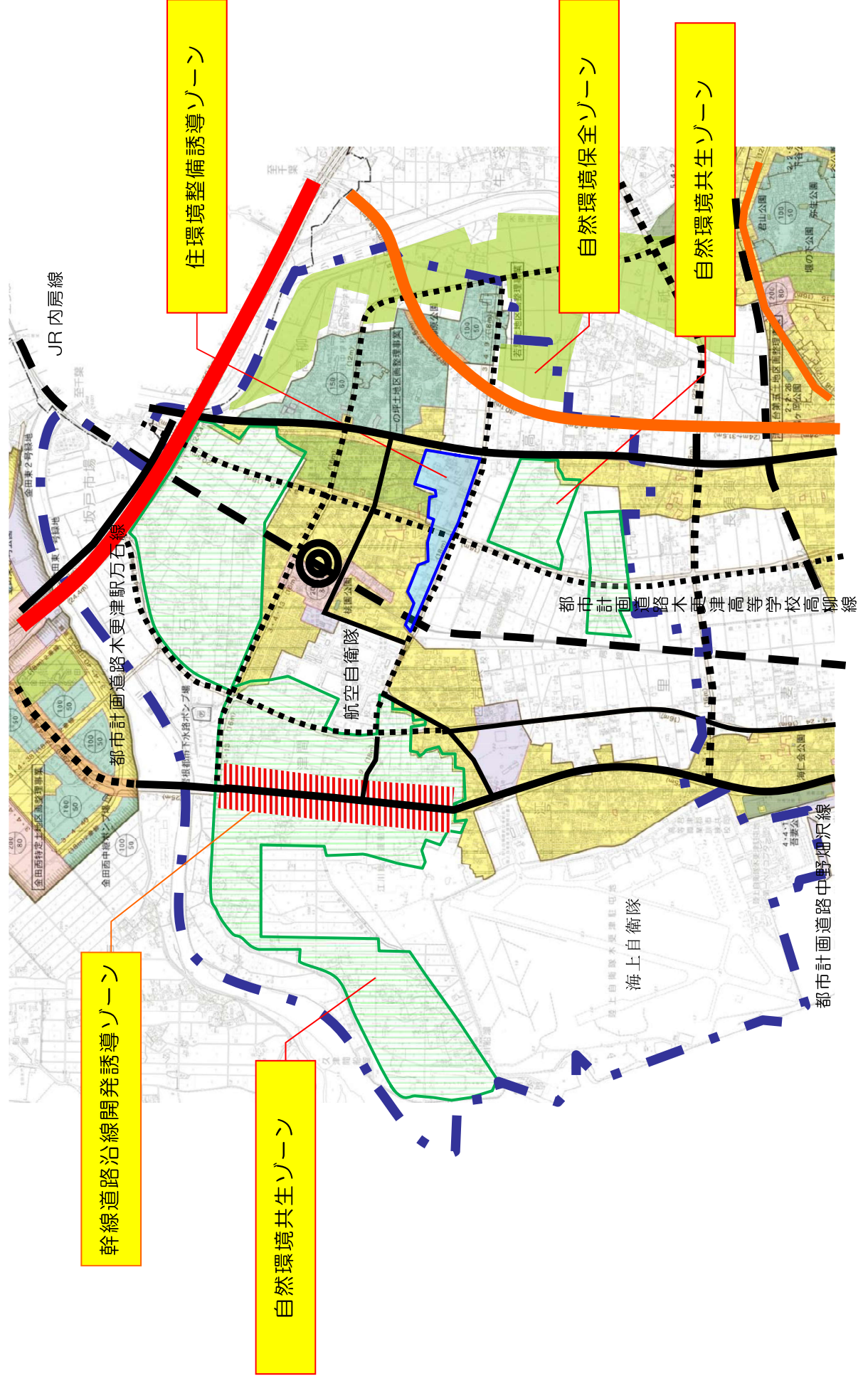
都市計画道路草案見線

【波岡地区土地利用方針図（参考）】

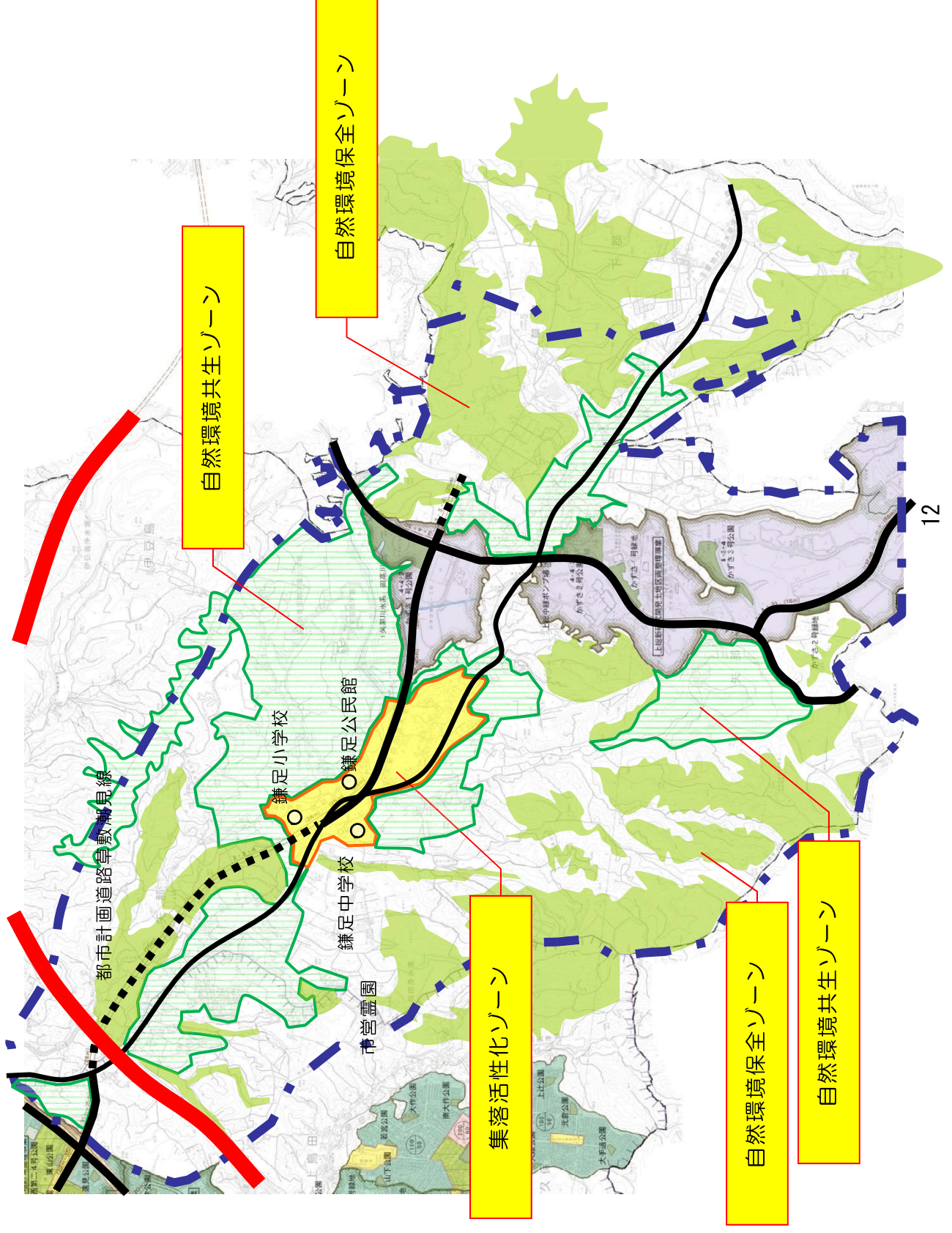




【岩根地区土地利用方針図（参考）】



【鎌足地区土地利用方針図（参考）】



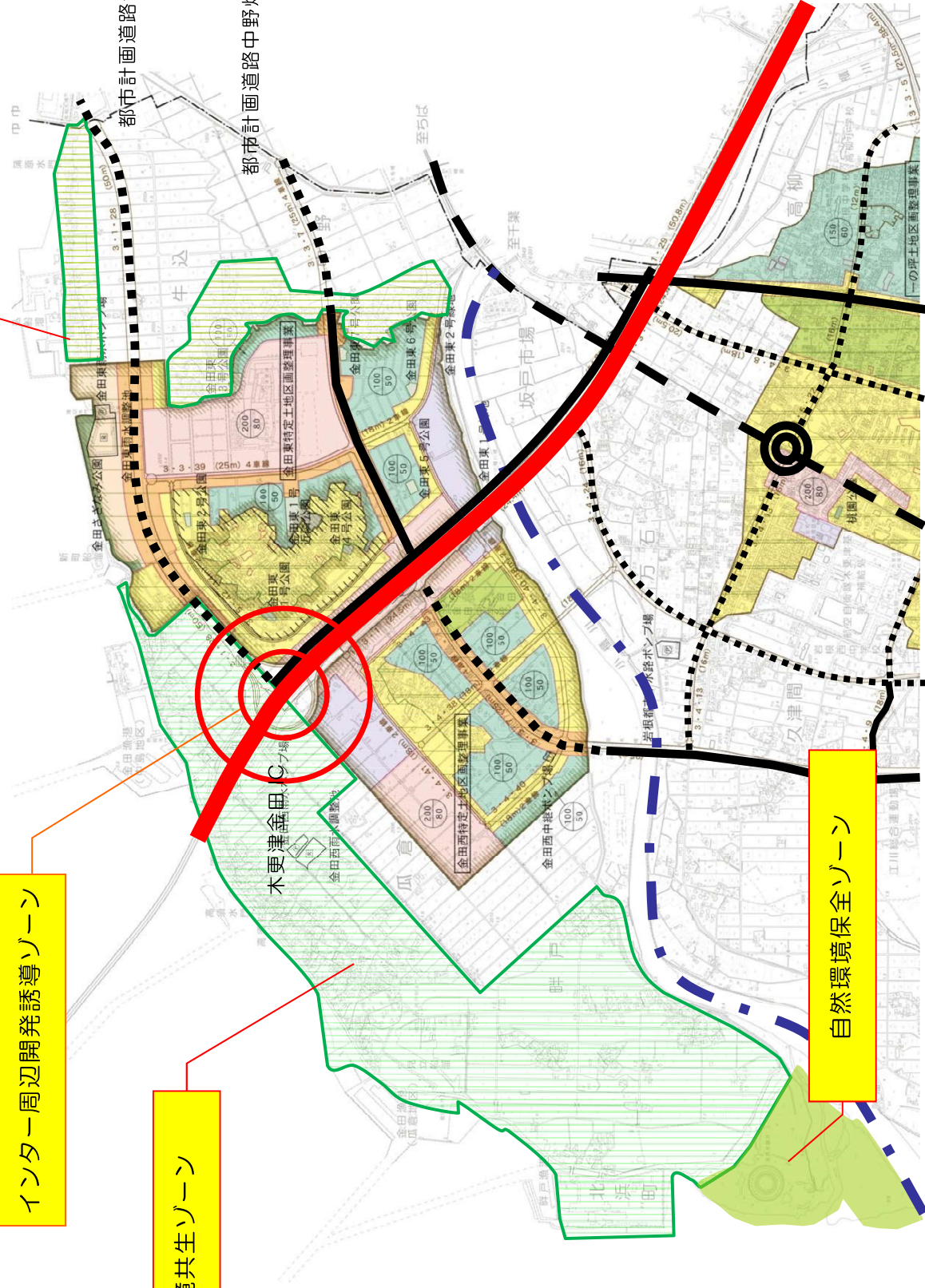
【金田地区土地利用方針図（参考）】

自然環境共生ゾーン

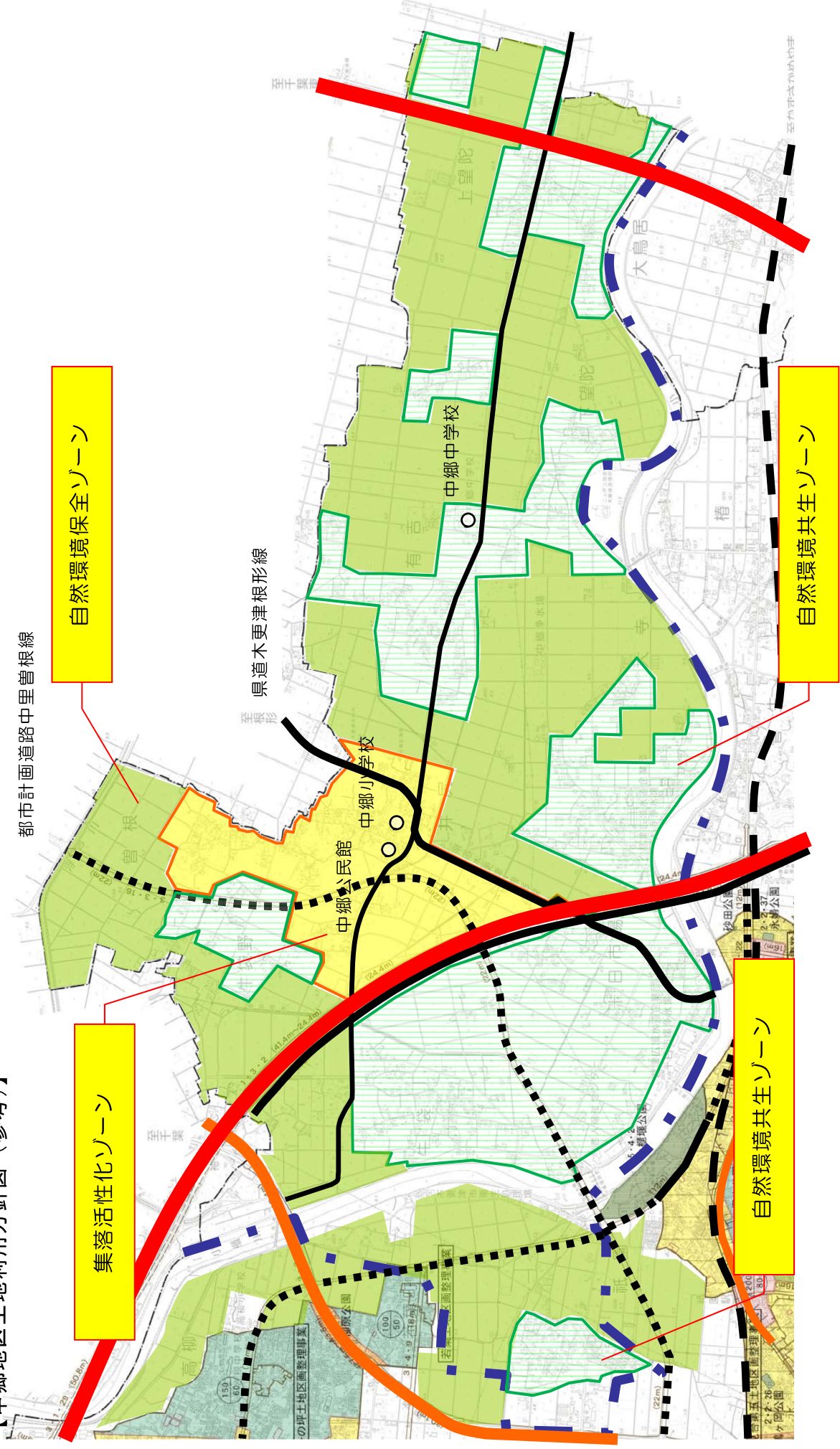
インター周辺開発誘導ゾーン

自然環境共生ゾーン

自然環境保全ゾーン



【中郷地区土地利用方針図（参考）】



都市計画提案制度について

都市計画提案制度は、都市計画法第21条の2の規定により土地所有者、まちづくりNPO法人、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体などが、一定の要件を満たした上で、地方公共団体に対し都市計画の決定等の提案をすることができるものです。

本市の場合は、市が決定できる地区計画、高度地区、防火地域等の都市計画について提案することができます。

また、都市計画の提案に関する手続きは、木更津市都市計画の提案に関する規則（平成20年木更津市規則第39号）に規定されています。概要は、次のとおりです。

1 提案することができる主体

提案することができる主体は主に以下のとおりです。

- (1) 提案する区域内の土地所有者等（土地所有権者及び借地権者）
- (2) まちづくりを活動目的とするNPO法人
- (3) 一般社団法人、一般財団法人その他営利を目的としない法人

2 提案に必要な要件

提案をする場合は、以下の要件を全て満たす必要があります。

- (1) 都市計画法、その他の法令に基づく都市計画の基準に適合していること
- (2) 提案する区域は0.5ヘクタール以上のまとまった土地であること
- (3) 土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていること

3 提案に必要な書類

- (1) 木更津都市計画の提案書
- (2) 都市計画（地区計画）の素案
- (3) 土地所有者等の一覧及び同意書等
- (4) 土地所有者等への説明に関する調書
- (5) 周辺環境への影響に関する調書
- (6) その他市長が必要と認める書類

4 提案に対する判断基準

提案のあった内容について、次に掲げる基準などから総合的に判断します。

- (1) 「木更津都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「木更津市の都市計画に関する基本方針」その他のまちづくりに関する方針に即しているかどうか
- (2) 周辺環境への影響に配慮したものであるかどうか
- (3) 土地所有者等への説明が十分に行われているかどうか

5 提案制度の流れ

