



富里市

TOMISATO CITY

市街化調整区域における 土地利用方針及び 地区計画ガイドライン

【概要版】

問い合わせ先

都市建設部 都市計画課 計画班

電 話：０４７６－９３－５１４７（直通）

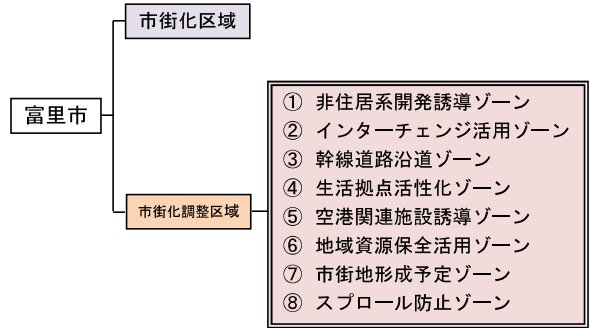
メール：toshikeikaku@city.tomisato.lg.jp

○ 土地利用方針

基本的な考え方

市街化調整区域における土地利用方針は、都市計画法第１８条の２に規定する都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープランと称します。）に定める土地利用を補完する方針です。

市では、平成３１年４月に都市計画マスタープランを改訂し、そのうち市街化調整区域における土地利用方針に掲げられている基本方針は「集落や既存住宅団地等の生活利便性の維持、市街化を促進しない一定規模の計画的な非住居系の開発、今後の人口動向や社会情勢の変化を見極めながら、適宜、見直ししていく」としており、これらを踏まえた地域の課題を解決するため、下記に示す８つのゾーンに区分しています。



○ 地区計画ガイドライン

基本的な考え方

地区計画ガイドラインは、土地利用方針に沿った適正な土地利用を誘導、実現するために地区計画を導入するための運用基準です。

各ゾーンによって、都市計画決定できる区域及び規模、地区整備計画においては地区施設、建築物に関する事項など基準を定めています。詳しくは、下表をご参照ください。

○ 地区計画の原案作成にあたっての注意事項

- 市街化調整区域の地区計画は、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲となります。（都市計画法第７条 参照）
- 地区計画（原案）の作成は、都市計画法第２１条の２に規定する都市計画の決定又は変更の提案により進められます。したがって、〇、５ヘクタール以上の一体的な区域であること、土地所有者の２／３以上の同意が必要となります。
- 原案の作成には、土地利用方針に即しているもののほか、自然環境との調和、農林調整など広範囲にわたりますので原案の作成段階で十分な協議が必要となります。また、秩序ある良好な環境の維持・形成を図ることを目的として行うための地区計画であることから、一ないし二の建築敷地のみを対象として策定することはできません。
- 富里市は、原案（都市計画提案書）について都市計画の決定をするかどうかを都市計画提案検討委員会に諮り判断をします。

※ 市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画ガイドラインについては、詳細なものがHPから取得できます。
富里市のHPの上部インデックス「市政情報」から「施策・計画」⇒「都市計画」の順にクリックしてください。（直接リンク<http://www.city.tomisato.lg.jp/0000005122.html>）

○ 地区計画ガイドラインの概要（裏面の土地利用方針図 もご参照ください。）

地区の類系	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
方針の名称	非住居系開発誘導ゾーン	インターチェンジ活用ゾーン	幹線道路沿道ゾーン	生活拠点活性化ゾーン	空港関連施設誘導ゾーン	地域資源保全活用ゾーン	市街地形成予定ゾーン
決定できる区域及び規模	・非住居系開発誘導ゾーン ・原則３ha以上の区域	・酒々井IC出入り口交差点からおおむね半径２kmの区域 ・原則１ha以上の区域 ・大規模集客施設については、２0ha以上	・指定道路沿道の奥行き１００m以内の区域 （裏面の方針図に示すとおり） ・０、５ha以上の区域	・千葉県が大規模既存集落指定区域として指定した区域（大規模既存集落指定地域） ・都市計画MPの実の口周辺 ・０、５ha以上の区域	・成田空港北口ゲートからおおむね５キロ以内の区域（大和・根木名地区） ・０、５ha以上の区域 ※ホテル、旅館は別に定める	・地域資源保全ゾーンとして定めた区域（旧岩崎家末廣別邸周辺及び小学校等の跡地） ・０、５ha以上の区域	・市街地形成が期待されるエリアにおいて千葉県が定める技術基準を満たす区域 ・０、５ha以上の区域
地区計画の目標・方針	地域振興を図るもので都市計画MP、市街化調整区域における土地利用方針の内容により適切に定める。	IC近接という立地を活用した地域振興を図るものとし、都市計画MP、市街化調整区域における土地利用方針の内容により適切に定める。	主に空港とICを結ぶ道路など指定の沿道地区において、成田空港を利用した国内外からの多くの人や物が行き交う特性を活かし、地域振興に寄与すると認められるもので、都市計画MP、市街化調整区域における土地利用方針の内容により適切に定める。	少子・高齢化と人口減少による地域力の衰退を回復するため、新たな人口の受け入れを可能にし、持続可能なコミュニティの形成を図る観点から、地域住民が主導のもと市と連携し適切に定める。	空港の機能強化等に伴う土地需要に対応する地域として、今後の土地活用を検討し、定住促進と産業振興（企業誘致、観光振興など）を図るため、空港からの近接性を活かした施設を適切に定める。	地域資源を保全すると共に少子・高齢化と人口減少によるコミュニティの衰退を回復するため、良好な居住環境の維持・管理や日常的サービスを享受できる環境整備などにより、観光拠点、交流拠点として持続可能な住環境の形成を図る観点から、地域住民が主導のもと市と連携し適切に定める。	都市計画MPに即し、市街区域と一体的な土地利用の形成が必要となる地区に相応しい機能を誘導しつつ、新たな産業、人口の受け入れを可能にし、持続可能なコミュニティの形成を図る観点から、地域住民が主導のもと市と連携し適切に定める。
地区施設	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。		必要に応じて適切に定める。		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。		
建築物等の用途制限	工場、研究所、流通業務施設及び観光施設及びこれらに附属する施設は、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないものとし、ます。	・IC近接という特性を活用し、都市計画MP、市街化調整区域における土地利用方針の内容により適切に定める。 ・①に掲げるもの ・農業振興に寄与するもの ・大規模集客施設	・地域の特性を活用するとともに都市計画法第３４条第９号に定める沿道サービス施設、その他これらに類する施設とする。 ・小規模利便施設 ・自動車修理工場、その他これに付属する施設とする。 ※作業場、原動機制限あり	・二階低層内に建築することができ建築物とする。 ・必要に応じて地区を定め、小規模な工場、店舗等及び事務所等を配置する。 ※延べ面積に制限有 工場は①に掲げる制限内。	・住宅（成田空港及び関連企業に勤務する社員のための住宅及び社員寮など） ・①に掲げるもの ・国際観光ホテル整備法に基づくホテル、旅館	観光拠点、交流拠点に相応しい施設を基本とし、地域振興、利便性を考慮して適切に定める。	地区の目標に即したものを適切に定めます。
容積率	２００％以下			１００％以下	２００％以下		富里市用途地域指定基準に基づき適切に定める。
建蔽率	６０％以下			５０％以下	６０％以下		
敷地面積	２、００0㎡以上		５００㎡以上	現状を鑑み適切に定める。ただし、小規模な工場は１、０００㎡以下とする。	・一戸建ての住宅は原則２５０㎡以上とし、それ以外の建築物については現状を鑑み適切に定める。	現状を鑑み適切に定める。	・一戸建て住宅は原則１６５㎡以上とし、それ以外の建築物については予定建築物の用途、規模により適切に定める。
壁面位置	５m以上		実情に応じて適切に定める。				
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域の連続性を阻害する塀や垣根などを規制する。		壁面の位置の制限は、実情に応じて適切に定める。		必要に応じ適切に定める。		
高さ	周辺環境に十分配慮した数値で適切に定める。			１０m以下	必要に応じ適切に定める。		
形態意匠制限	必要に応じ適切に定める。			実情に応じ適切に定める	必要に応じ適切に定める。		
かき・柵の構造の制限	周辺自然環境や地産等による倒壊に配慮し適切に定める。			構造は実情に応じ適切に定めるものとし、設置は必要に応じ道路端から後退させるものとする。	必要に応じ適切に定める。		構造は実情に応じ適切に定めるものとし、設置は必要に応じ道路端から後退させるものとする。
土地利用に関する事項	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。			住環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。	１)住環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。 ２)区域内の緑化率は６％以上の数値で適切に定める。		１)隣接する市街化区域及び周辺の住環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。 ２)区域内の緑化率は６％以上の数値で適切に定める。
備考	幅員9m以上の道路に接すること。	幅員9m以上の道路に接すること。 大規模集客施設は市街化区域編入により策定するものとする。	沿道サービス施設１棟のみを建築する目的で地区計画を策定することはできません。	_____	ホテル、旅館の提案は都市計画提案要綱に定める要件を満たし、且つ国際観光ホテル整備法に基づく登録の実績又は見込みのある優良事業者の提案によるものであること。	_____	_____

■市街化調整区域の土地利用方針図

