

令和2年2月3日

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

平成25年8月1日 策定

令和2年2月3日 改訂

富 里 市

目 次

序章 まえがき

1	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 見直しの経緯	1
2	計画の位置付け	2
3	現状の問題と課題	3
4	課題の解決に向けた整理	4
5	開発許可基準との関係	4

第1章 市街化調整区域における土地利用方針

1	基本的な考え方	5
2	地域の特性に応じた土地利用方針	6
3	各ゾーンのイメージ	10
4	土地利用方針図	11

第2章 地区計画ガイドライン

1	改訂の背景	12
2	市街化調整区域における地区計画の導入	12
3	地区計画の基本事項	14
1)	非住居系開発誘導型	15
2)	インターチェンジ活用型	16
3)	幹線道路沿道型	17
4)	生活拠点活性化型	18
5)	空港関連施設誘導型	19
6)	地域資源活用保全型	20
7)	市街地形成予定型	21
4	地区計画策定の流れ	22

序章 まえがき

1 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

見直しの経緯

本市では、平成14年3月に策定した都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2で規定する都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」とする。）を補完する計画として、平成25年8月に「市街化調整区域における土地利用方針」及び「市街化調整区域における地区計画ガイドライン（以下、「地区計画ガイドライン」という。）」を策定し、地域の活性化につなげるために、市街化調整区域の適正な土地利用を誘導してまいりました。

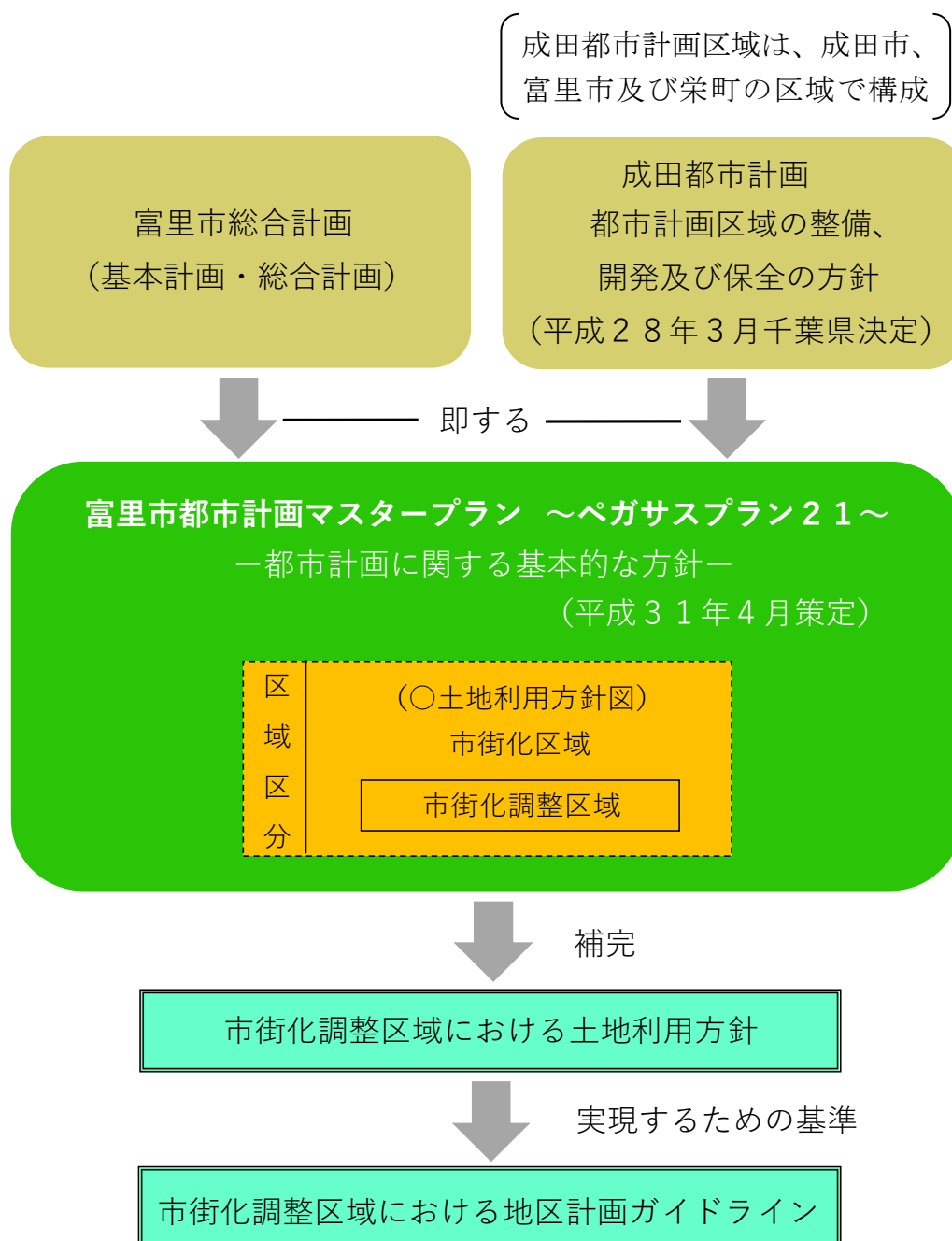
現在、本市では成田空港の更なる機能強化による年間発着容量の50万回への拡大や、首都圏中央連絡自動車道や北千葉道路をはじめとする、周辺道路ネットワーク整備の進展による地域ポテンシャルの向上により、新たな住宅地や企業立地への期待が高まる一方、農業従事者の高齢化や担い手不足による耕作放棄地が増加し、森林等の自然環境の荒廃、人口減少や少子高齢化による集落地の衰退、市街化区域縁辺部における市街地のスプロール化問題等の顕在化により、様々な課題に対応する持続可能で魅力ある都市づくりが必要となっています。

鉄道駅を持たない地域性から交通サービスへの充実や広域的な道路ネットワークの強化として、成田空港の機能強化と一体に進めていくまちづくりが何より求められていることから、平成31年4月に新たなまちづくりの基本的方針として都市計画マスタープランを改訂しました。

これらの課題に的確に対応し、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じて、地域の活性化を図るため、市街化調整区域が抱える課題を解決するための地域の実情に即した土地利用の在り方を改めて整理し、上位計画となる都市計画マスタープラン（2016～2036）の改訂に合わせ「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」を見直します。

2 計画の位置付け

「市街化調整区域における土地利用方針」は、富里市総合計画、富里市都市計画マスタープラン等の上位計画に定められた土地利用方針を補完する方針であり、「地区計画ガイドライン」は、土地利用方針実現のために、地区計画を導入するための市の運用基準となります。



3 現状の問題と課題

本市は、昭和54年7月6日に成田市と印旛郡栄町で構成していた成田都市計画区域（現面積21,764ヘクタール）の編入と同時に「市街化区域」と「市街化調整区域」の区域区分（線引き）が行われ、その後5回にわたる千葉県都市計画定期見直しにより、本市域内の市街化区域面積は479ヘクタール、市街化調整区域面積は4,909ヘクタールとなり、市街化調整区域は本市域全体の約91%を占めています。

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域でありことから、特定の場合を除き開発行為や建築行為は原則として認められていませんが、現状では以下に示すような問題と課題が生じています。

- ・市街化調整区域における人口の減少
- ・空き家、空き地の増加
- ・急速な少子高齢化
- ・高齢化等による農業従事者の減少及び耕作放棄地の増加
- ・幹線道路沿道、インターチェンジ周辺の都市的土地利用の要請
- ・空港関連企業の都市的土地利用の要請
- ・市内就業地の創出
- ・優良農地等、自然環境の保全及び共生
- ・大規模な既存住宅団地等の住環境の再生整備
- ・市街化区域縁辺部における市街地のスプロール化防止と良好な街並みの形成
- ・成田空港に連絡する幹線道路沿道においては、人や物が行き交うその地域特性を活かし、地域振興に寄与する施設立地の規制誘導
- ・インターチェンジは、広域的な交通結節点であることから、その周辺地及び周辺幹線沿道においては、そのポテンシャルを活かし地域の活性化に寄与する施設立地の規制誘導
- ・市内における雇用確保等のため、市街化を促進しない一定規模の計画的な開発を許容し、周辺環境と調和した適正な配置

4 課題の解決に向けた整理

市街化調整区域における大規模な既存住宅団地等では、少子高齢化による地域コミュニティの維持が難しくなっており、新規住民の流入も鈍いことから、人口減少による空き家・空き地の増加、地元商店街の衰退など住環境の悪化などが懸念されています。

市街化区域縁辺部では、戸建て住宅や共同住宅等を目的とした開発が顕著に見られ、市街地のにじみ出し現象（スプロール化）が進行し、健全な都市計画の運営が課題となっています。

また、本市は成田空港に近接し、東関東自動車道水戸線と首都圏中央連絡自動車道の接続により、多くの人や物が行き交う広域幹線道路が市内を縦横断していることから、成田空港圏として秩序ある整備を図ることが望まれています。

一方、南部地域においては、全国有数の畑作地帯が広がっていることから、農業振興策との連携・調整を図り、自然環境の保全及び共生に関するまちづくりを進める必要があります。

5 開発許可基準との関係

市街化調整区域においては、都市計画法第34条の各号に掲げる基準を満たす開発計画については許可対象となり得ますが、上位計画において地域の基本方針に基づき、0.5ヘクタール以上の一団の土地の区域内で行われる開発計画については、同条第10号の規定による地区計画制度により対応を図るものとします。

また、流通業務施設については、千葉県開発審査会提案基準（No.14）による指定路線に限り、立地を許容する手法もありますが、提案基準では許可とならない計画については、地区計画制度による対応も可能とします。

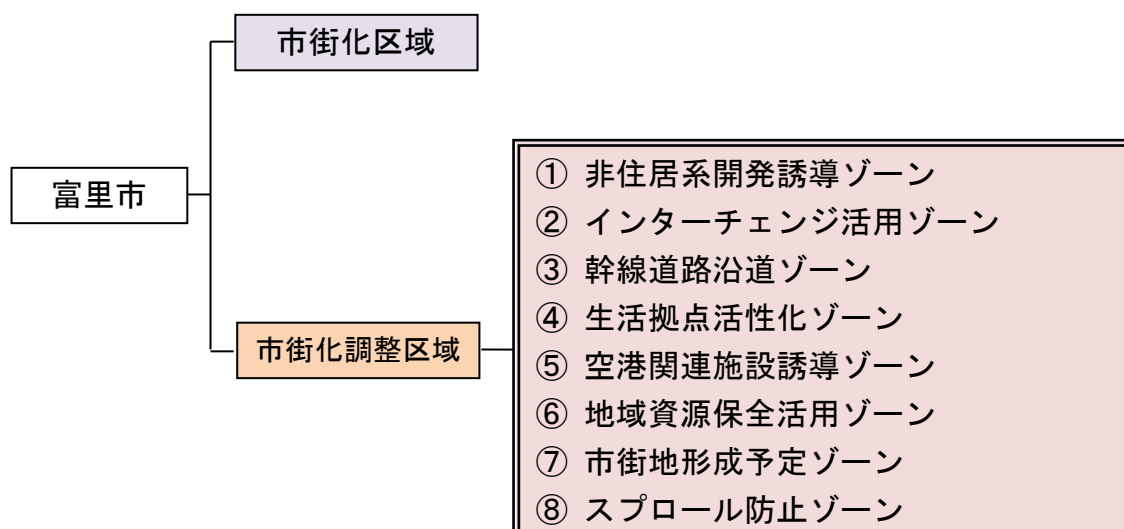
第1章 市街化調整区域における土地利用方針

1 基本的な考え方

上位計画に掲げられているまちづくりの目標の実現に向け、平成31年4月に策定した富里市都市計画マスタープランの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」としています。

これを踏まえた地域の課題を解決するため、市街化調整区域における土地利用の方針を次のように見直します。

- (1) 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については、雇用創出や税収等のまちの活性化に大きく寄与することから、地域の資源や特性を活かし、地域振興に資する計画的な開発を誘導します。
- (2) 酒々井インターチェンジ周辺においては、広域的な交通結節点であるポテンシャルを活かし、市の情報発信機能や来街者を積極的に取り込むための機能を有する施設、雇用の創出や税収等に寄与する非住居系の施設を適正に配置することにより、地域の活性化を目指します。
- (3) 成田空港へ向かう主要幹線道路沿道には、成田空港の機能強化に伴う効果を取り込むため、幹線道路沿道としての特性を活かし、人・物の流れを地域に呼び込む施設を配置し、地域活力や経済の活性化を目指します。
- (4) 市街化区域縁辺部における市街地のスプロール化を防止し、一団の良好な市街地の形成を目指します。
- (5) 大規模な既存住宅団地等において、既存の住宅ストックを活用し、新規住民が流入しやすい環境や快適に生活するための環境を誘導し、住環境の整備を行うことによる定住化の促進と地域の活性化を目指します。
- (6) 市街化調整区域における新たな大規模住宅地開発は規制します。
- (7) 地区の特性を考慮したゾーニングにより土地利用の方針を明確に示します。



2 地域の特性に応じた土地利用方針

市街化調整区域における土地利用方針に沿って8つのゾーンに区分し、それぞれの土地利用を誘導する区域及び考え方を次のとおりとします。

なお、下記の各ゾーンにおける農業振興地域の農用地区域等については、開発等対象地から除外します。

① 非住居系開発誘導ゾーン

【土地利用を誘導する区域】

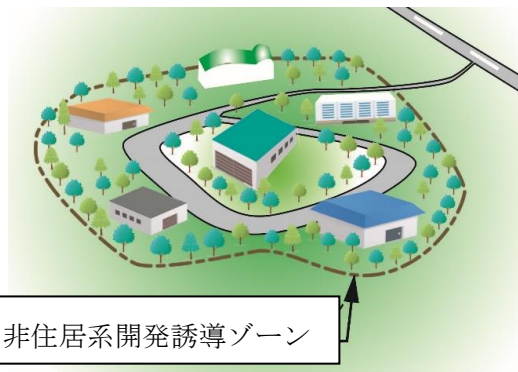
七栄字南新木戸、七栄字北大溜袋、七栄南西地区市有地、立沢字天神谷津周辺及び富里第一工業団地周辺とします。

【土地利用誘導の考え方】

東関東自動車道沿線から産業拠点となる既存工業団地一帯は、成田空港からグローバルに展開する人や物の受け入れや新たな雇用の創出が期待できる地域として、高い土地利用の可能性を有しています。

しかしながら、広域交通拠点としてのポテンシャルを十分に活用できてない状況にあるため工場、研究所、流通業務施設及び観光施設など

の立地を誘導し、周辺環境と調和した地域振興に資する土地利用の誘導を図ります。



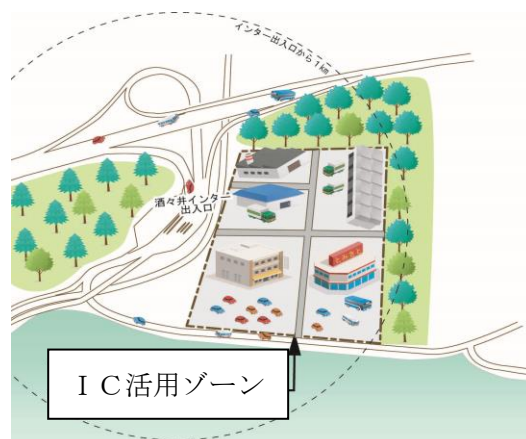
② インターチェンジ活用ゾーン

【土地利用を誘導する区域】

酒々井インターチェンジ出入口交差点から、おおむね2キロメートルの区域とします。

【土地利用誘導の考え方】

将来的な市街化区域編入を視野に入れ、市外から多くの来街者が見込まれる広域交通ネットワークの特性を活かし、雇用創出や税収に寄与する工場、流通業務施設、商業施設、市の情報発信や地域振興・観光振興等に寄与すると認められる施設の立地を図ります。



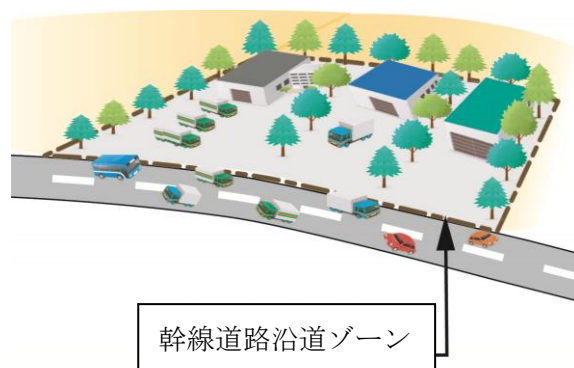
③ 幹線道路沿道ゾーン

【土地利用を誘導する区域】

都市計画マスタープランにおける主要幹線道路及び成田空港関連主要幹線道路沿道（国道296号の一部、国道409号、県道八日市場佐倉線、市道01-009号線、市道01-008号線、市道01-006号線の一部）とします。

【土地利用誘導の考え方】

成田空港と各インターチェンジを結ぶ主要幹線道路沿道地区において、国内外から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流通業務施設等、また広域ネットワークの特性を活かしたドライバーのための沿道サービス施設（休憩所、ガソリンスタンド）、小規模利便施設を適切に立地誘導することで、それぞれの機能集約を図ります。



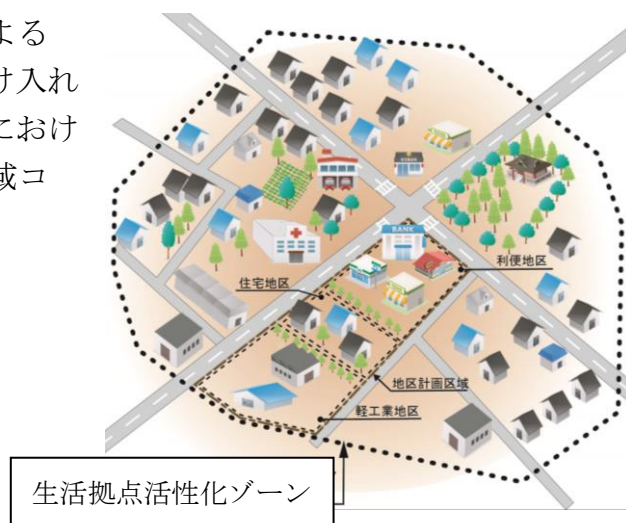
④ 生活拠点活性化ゾーン

【土地利用を誘導する区域】

都市計画マスタープランにおける生活拠点のうち、主に南部地域の大規模既存集落指定地域に指定された区域（十倉字二十七榎、十倉字六十榎、十倉字栗原、十倉字両国沖、十倉字三十榎の各一部の区域、御料字甲地の一部の区域）及び実の口交差点付近とします。

【土地利用誘導の考え方】

地域拠点地域は、少子高齢化や人口減少による地域力の衰退を回復するため、新規住民の受け入れと生活利便施設の誘導を可能にし、本市南部における地域拠点としての機能強化と持続可能な地域コミュニティの形成を図ります。



⑤ 空港関連施設誘導ゾーン

【土地利用を誘導する区域】

都市計画マスタープランで定める「成田空港と一体的な土地利用を検討する地域」のうち、成田空港北口ゲートよりおおむね5キロメートル以内の区域とします。

【土地利用誘導の考え方】

成田空港近接地域としてのポテンシャルを活かし、成田空港の機能強化に伴う住宅需要や物流、経済活動の変化等に対応するため、住宅、流通、商業業務、宿泊、レクリエーション等の複合的で成田空港と一体的な市街地として、適正な土地利用の誘導を図ります。

⑥ 地域資源保全活用ゾーン

【土地利用を誘導する区域】

旧岩崎家末廣別邸及び旧洗心小学校を中心とした周辺地域とします。

【土地利用の考え方】

旧岩崎家末廣別邸周辺は、本市の歴史・文化や豊かな自然・農業に触れることができる交流空間の形成に向けた観光拠点として位置付け、歴史的な公園整備と調和した土地利用の誘導を図ります。

また、旧洗心小学校については、都市計画マスタープランの観光・交流拠点として位置付け、豊かな自然や農業を活かした人々のふれあいの場、憩いの場等としての活用を検討し、併せて集落の維持及び生活利便性の向上につながる機能の誘導を図ることとします。

⑦ 市街地形成予定ゾーン

【土地利用を誘導する区域】

都市計画マスタープランに掲げる市街地としての土地利用を実現するため「千葉県都市計画の見直しの基本方針」及び「都市計画の見直し要領」で定める技術基準を満たす区域」とし、千葉・成田ニュータウン業務核都市の指定を受けている日吉倉地区から七栄地区の一体となる区域・とみさと中心拠点に隣接する区域及び地域拠点となる御料葉山地区の一部とします。

【土地利用誘導の考え方】

市街化区域に隣接しながら、公共インフラが整備され市街化区域と同等の土地利用が見込まれる地域又は一体的な市街地形成を図る必要がある区域については、地域に相応しい土地利用の誘導を図ります。

⑧ スプロール防止ゾーン

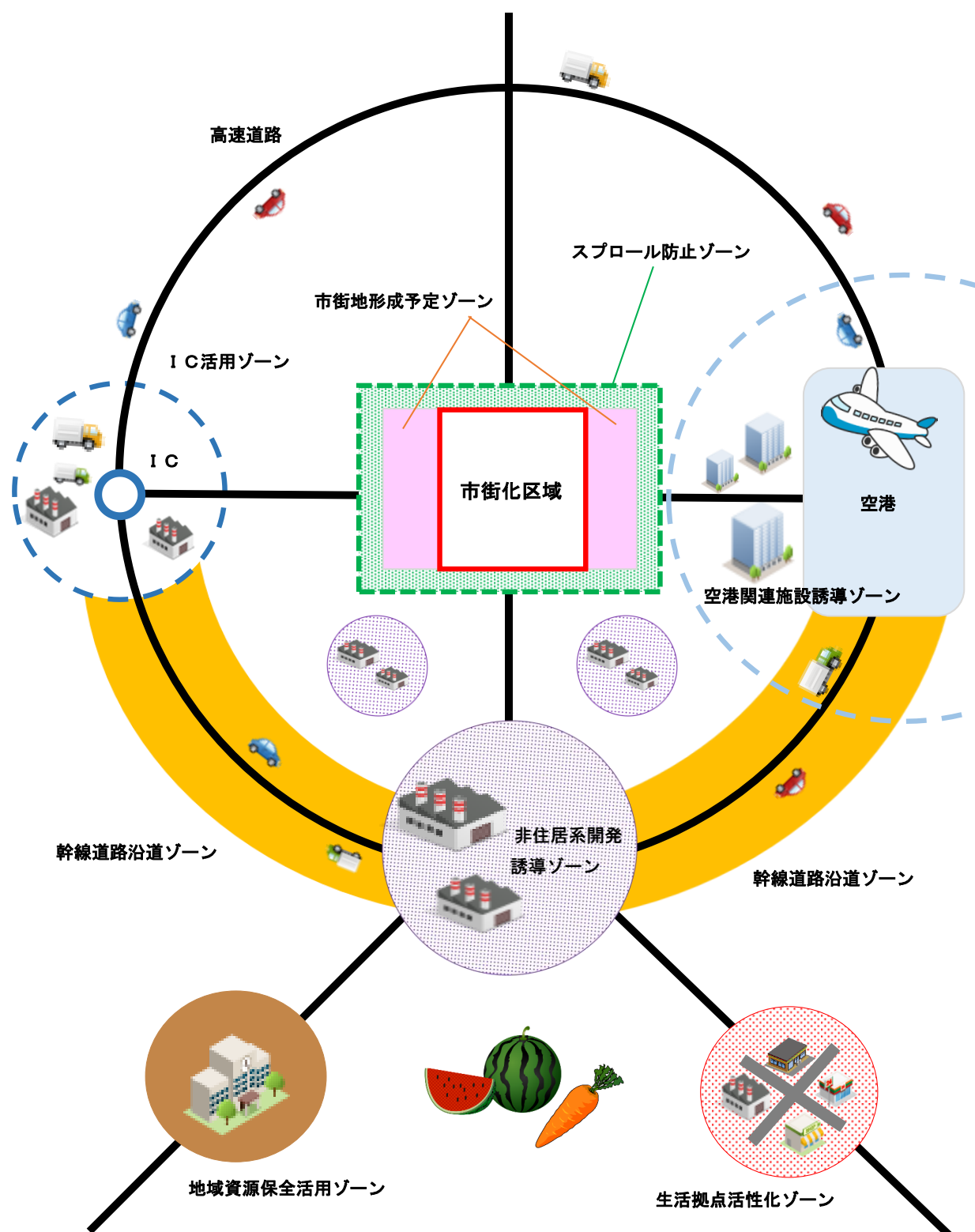
【土地利用を誘導する地域】

都市計画法第34条第11号の規定により千葉県条例で定める区域のうち、市街化区域（工業専用地域、工業地域及び地区計画等により住居系用途の制限を課している地域を除く。）から1.1キロメートル以内の区域とします。

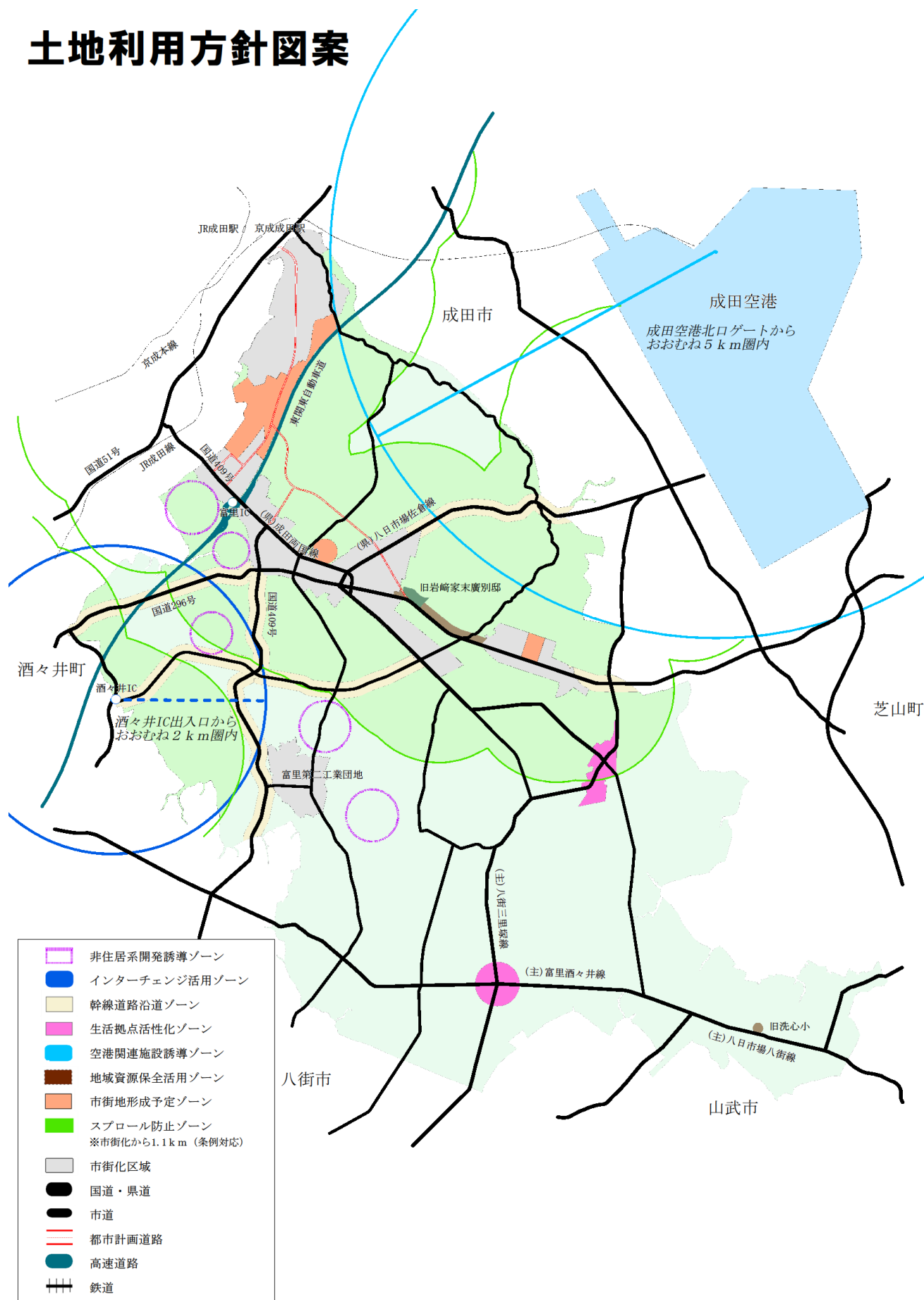
【土地利用の考え方】

市街化区域と一体的な日常生活圏としての住環境形成を目指すため、建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物以外の立地を認めない制限により対応するものとします。

3 各ゾーンのイメージ



土地利用方針図案



第2章 地区計画ガイドライン

1 改訂の背景

富里市としての課題解決に向けた方策の一つとして、市街化調整区域における地区計画制度の活用がより一層図られるよう、地区計画についての考え方を整理し、制度の適正な運用を図るため、市街化調整区域の土地利用方針の見直しと合わせ、地区計画ガイドラインの改訂を行います。

2 市街化調整区域における地区計画の導入

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、都市計画法第12条の5第1項第2号の規定に基づき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下記のとおりとします。

類型1 非住居系開発誘導型

雇用の確保、持続可能な地域振興に寄与する施設の立地を図るため、住居系以外の建築物の用途や形態などを制限する地区計画。

類型2 インターチェンジ活用型

酒々井インターチェンジ出入口交差点からおおむね2キロメートルの区域において、将来的な市街化区域編入を検討していくとともに、自然環境など周辺環境との調和を図りながら、広域交通ネットワークの特性を活かし、地域振興に寄与すると認められる施設の立地を図るため、建築物の用途や形態などを制限する地区計画。

類型3 幹線道路沿道型

国県道並びに市の根幹的な道路の沿道区域において、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空港関連企業等の立地を図るため、建築物の用途や形態などを制限する地区計画。

類型4 生活拠点活性化型

大規模既存集落(指定既存集落)及び生活拠点において、南部地域の拠点としての機能強化と地域コミュニティの維持形成を図るため、地域力の衰退を回復させる新たな人口の受け入れ及び利便施設の誘導を可能にし、建築物の用途や形態などを制限する地区計画。

類型 5 空港関連施設誘導型

都市計画マスタープランに掲げる「成田空港と一体的な土地利用を検討する地区」の実現のため、成田空港に関連した、訪日外国人観光客、空港関連企業、市民との交流並びに物流をはじめとする産業機能施設を誘導し、建築物の用途や形態などを制限する地区計画。

類型 6 地域資源活用保全型

都市計画マスタープランに掲げる観光拠点、交流拠点において、地域の資源を活用し、多くの人や物が行き交う特性を活かし、地域振興及び景観形成に寄与すると認められる施設の立地を図るため、建築物の用途や形態などを制限する地区計画。

類型 7 市街地形成予定型

都市計画マスタープランに掲げる市街地としての土地利用を実現するため「千葉県都市計画の見直しの基本方針」及び「都市計画の見直し要領」で定める技術基準を満たす区域とし、市街化区域と一体的且つ公共公益施設の整備を伴い、地域の特性や社会情勢を勘案し適切に定めるものとします。

類型 8 スプロール防止型

市街化区域縁辺部において、市街地のスプロール化を防止し、秩序ある良好な街並みを誘導し、市街化を促進するおそれがないよう住環境の悪化を防止するものとし、「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」により対応するものとします。

3 地区計画の基本事項

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。

なお、地区計画ガイドラインは市街化調整区域における土地利用方針に沿った適正な土地利用を誘導、実現するための地区計画策定における運用基準です。

【共通事項】

- (1) 地区計画ガイドラインに基づく地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針等、他法令や市の施策に適合したものとします。
- (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33条及び富里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が必要です。
- (3) 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計画策定することはできません。例) 0.5ha以上の区域でのコンビニエンスストア1棟など
ただし、一つの建築敷地のみを対象とする場合であっても、地区計画の目的が達成できる見込みがあるものについてはこの限りではありません。
- (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とします。
 - 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
 - ③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
 - ④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
 - ⑤緑地として特に保全すべき土地
 - ⑥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
 - ⑦廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
 - ⑧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ます。
- (6) 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14条第1項の規定による条例により対応を検討します。
- (7) 地区計画の原案は、都市計画法第21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します。

○地区計画整備計画に関する事項

地区計画の類型		類型 1 非住居系開発誘導型	
土地利用方針における名称		非住居系開発誘導ゾーン	
決定できる区域及び規模		(1) 市街化調整区域における土地利用方針において非住居系開発誘導ゾーンとして定めた区域 (2) 原則 3 ヘクタール以上の区域	
地区計画の目標・土地利用の方針		地域振興を図るもので、都市計画マスタープラン、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。	
地区整備計画	地区施設		都市計画マスタープラン、市街化調整区域における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。
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	(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、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。 「E x . 工場（危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないものに限る。）、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」 (2) 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）
		容積率及び建蔽率の最高限度	(1) 容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し、2 0 0 %以下の数値で適切に定める。 (2) 建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し、6 0 %以下の数値で適切に定める。
		敷地面積の最低限度	2 , 0 0 0 m ² 以上の数値で適切に定める。
		壁面の位置の制限	5 m以上の数値で適切に定める。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路沿道に沿った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。
		建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で適切に定める。
		建築物等の形態・意匠の制限	建築物、工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める。
		かき・柵の構造の制限	かき又は柵の構造の制限は、周辺自然環境や地震等による倒壊に配慮し適切に定める。
	土地の利用に関する事項		(1) 地区の区分を定め、必要に応じて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。
	備 考		幅員 9 m以上の道路に接道すること。

地区計画の類型		類型2 インターチェンジ活用型
土地利用方針における名称		インターチェンジ活用ゾーン
決定できる区域及び規模		(1) 酒々井インターチェンジ出入口よりおおむね2キロメートル以内の区域 (2) 原則1ヘクタール以上の区域 (3) 大規模集客施設は20ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針		インターチェンジ近接という立地を活用した地域振興を図るものとし、都市計画マスタープラン、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。
地区整備計画	地区施設	都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針の内容を踏まえ道路、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。
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限
		(1) 立地可能な建築物の用途は、インターチェンジ近接という立地を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、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。 「E x. 工場（危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないものに限る。）、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」 (2) 地域振興に寄与するもの (3) 大規模集客施設 (4) 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)
		容積率及び建蔽率の最高限度
		(1) 容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し、200%以下の数値で適切に定める。 (2) 建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し、60%以下の数値で適切に定める。
		敷地面積の最低限度
		2,000㎡以上の数値で適切に定める。
		壁面の位置の制限
		5m以上の数値で適切に定める。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限
		道路沿道に沿った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。
		建築物等の高さの最高限度
		周辺環境に十分配慮した数値で適切に定める。
		建築物等の形態・意匠の制限
		建築物、工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める。
		かき・柵の構造の制限
		周辺自然環境や地震等による倒壊に配慮し適切に定める。
	土地の利用に関する事項	
	(1) 原則として地区の区分を定め、必要に応じて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。	
備 考		幅員9m以上の道路に接道すること。 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します。

地区計画の類系		類型 3 幹線道路沿道型	
土地利用方針における名称		幹線道路沿道ゾーン	
決定できる区域及び規模		(1) 市街化調整区域における土地利用方針において幹線道路沿道整序ゾーンとして定めた指定道路沿道の奥行き 1 0 0 m以内の区域（指定道路は別図に示すとおり） (2) 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		主に成田空港とインターチェンジ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、都市計画マスタープラン、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。	
地区整備計画	地区施設		都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、背後地への採光、通風等の空間を確保するため、必要に応じて道路、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。
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	(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法第3 4 条第 9 号に定める沿道サービス施設、その他これに類する施設とする。 (2) 自動車修理工場※これに類する施設 ※作業場の床面積、原動機について制限補加える。 (3) 小規模利便施設（E x. ドラッグストア系） (4) 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）
		容積率及び建蔽率の最高限度	(1) 容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し、2 0 0 %以下の数値で適切に定める。 (2) 建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し、6 0 %以下の数値で適切に定める。
		敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、5 0 0 m ² 以上の数値で適切に定める。 自動車修理工場にあつては、1, 0 0 0 m ² 以下の数値で適切に定める。
		壁面の位置の制限	壁面の位置の制限は、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	必要に応じて適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で適切に定める。
		建築物等の形態・意匠の制限	建築物、工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める。
		かき・柵の構造の制限	周辺自然環境に配慮し適切に定める。
		土地の利用に関する事項	
	備 考		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。

地区計画の種類		類型 4 生活拠点活性化型
土地利用方針における名称		生活拠点活性化ゾーン
決定できる区域及び規模		(1) 千葉県が大規模既存集落指定区域として指定した区域内（大規模既存集落指定地域） (2) 都市計画マスタープランにおいて生活拠点として位置付けた十倉実の口周辺地区 (3) 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		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。
地区整備計画	地区施設	都市計画マスタープラン、市街化調整区域における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。
	建築物に関する事項	(1) 立地可能な建築物の用途は、建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物とする。 (2) 自然環境や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。 （E x . 廃棄物処理施設、危険物処理施設等） (3) 必要に応じて地区を定め、小規模な工場（危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないものに限る。）、店舗等（延べ面積1,500㎡以下）、事務所等（延べ面積500㎡以下）を配置する。
	容積率及び建蔽率の最高限度	(1) 容積率の最高限度は、100%以下の数値で適切に定める。 (2) 建蔽率の最高限度は、50%以下の数値で適切に定める。
	敷地面積の最低限度	(1) 現状を鑑み適切に定める。 (2) 小規模な工場の敷地面積は、1,000㎡以下とする。
	壁面の位置の制限	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	必要に応じて適切に定める。
	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	建築物、工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める。
	かき・柵の構造の制限	(1) かき又は柵の構造の制限は、実情に応じて適切に定める。 (2) かき又は柵の設置は、必要に応じて道路端から後退させるものとする。
	土地の利用に関する事項	住環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。
備考		

地区の類型		類型 5 空港関連施設誘導型	
土地利用方針における名称		空港関連施設誘導ゾーン	
決定できる区域及び規模		(1) 成田空港北口ゲートからおおむね5キロメートル以内の区域 ※成田空港と一体的な土地利用を検討する地区（大和・根木名地区） (2) 0.5ヘクタール以上の一体的な区域 ※ホテル、旅館にあっては別に定める。	
地区計画の目標・土地利用の方針		成田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。	
地区整備計画	地区施設		成田空港の機能強化に伴う住宅需要や物流、経済活動の変化等に対応していくため、住宅、流通業務施設、宿泊及びレクリエーション等を誘導し、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。
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	(1) 住宅（主に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等） (2) 非住居系開発誘導ゾーンに掲げるもの (3) 国際観光ホテル整備法に基づくホテル、旅館 (4) 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。（E x. 廃棄物処理施設、危険物処理施設等）
		容積率及び建蔽率の最高限度	(1) 容積率の最高限度は、200%以下の数値で適切に定める。 (2) 建蔽率の最高限度は、60%以下の数値で適切に定める。
		敷地面積の最低限度	(1) 誘導すべき建築物の用途に応じて適切に定める。 (2) 一戸建て住宅の敷地面積については、原則として250㎡以上とする。
		壁面の位置の制限	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	必要に応じて適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度	必要に応じて適切に定める。
		建築物等の形態・意匠の制限	建築物、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。
		かき・柵の構造の制限	(1) かき又は柵の構造の制限は、実情に応じて適切に定める。 (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。
	土地の利用に関する事項		(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。
	備考		ホテル、旅館の提案は、富里市都市計画提案手続に関する要綱のほか、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によるものとする。

地区の種類		類型 6 地域資源保全活用型
土地利用方針における名称		地域資源活用保全ゾーン
決定できる区域及び規模		(1) 市街化調整区域における土地利用方針において地域資源保全活用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） (2) 0.5ヘクタール以上の一体的な区域
地区計画の目標・土地利用の方針		地域資源を保全するため、良好な居住環境の維持・管理や日常的サービスを楽しむ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、企業や地域住民が主導のもと市と連携し適切に定める。
地区整備計画	地区施設	都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針の内容を踏まえ地域資源を保全しつつ、観光拠点、交流拠点として周辺の土地利用と調和が図れるよう道路（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。
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限
		容積率及び建蔽率の最高限度
		敷地面積の最低限度
		壁面の位置の制限
		壁面後退区域における工作物の設置の制限
		建築物等の高さの最高限度
		建築物等の形態・意匠の制限
		かき・柵の構造の制限
	土地の利用に関する事項	
備 考		

地区計画の種類		類型 7 市街地形成予定型	
土地利用方針における名称		市街地形成予定ゾーン	
決定できる区域及び規模		(1) 市街地形成が期待されるエリアにおいて千葉県都市計画の見直しの基本方針及び都市計画の見直し要領で定める技術基準を満たす区域 (2) 0.5ヘクタール以上の区域	
地区計画の目標・土地利用の方針		都市計画マスタープランに即し、隣接する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地域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。	
地区整備計画	地区施設		都市計画マスタープラン、市街化調整区域における土地利用方針の内容を踏まえ、市街地としての機能を備えた防災・安全・生活利便性の向上につながる道路（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。
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	(1) 立地可能な建築物の用途は、都市計画マスタープランで位置づけた各拠点に相応しい施設とする。 (2) 原則として地区区分を定め、適切な規模の建築物を配置する。 (3) 自然環境や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。 (E x. 廃棄物処理施設、危険物処理施設等)
		容積率及び建蔽率の最高限度	富里市用途地域指定基準に基づき適切に定める。
		敷地面積の最低限度	(1) 誘導すべき建築物の用途に応じて適切に定める。 (2) 一戸建て住宅の敷地面積については、原則として165㎡以上とする。
		壁面の位置の制限	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	必要に応じて適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度	地区に相応しい数値を適切に定める。
		建築物等の形態・意匠の制限	建築物、工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める。
		かき・柵の構造の制限	(1) かき又は柵の構造の制限は、実情に応じて検討する。 (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。
	土地の利用に関する事項		(1) 市街地形成に相応しい土地利用とし、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		

4 地区計画策定の流れ

地区計画策定の流れは、以下のとおりです。

都市計画（地区計画）提案	開発許可・建築確認等	備 考
・ 事前相談 ・ 都市計画提案書の提出 ・ 都市計画提案検討委員会 ・ 富里市都市計画審議会 へ報告 ・ 都市計画決定手続き ： 住民説明会 ： 千葉県との事前協議 ： 原案縦覧 ： 案の縦覧 ： 千葉県との法定協議 ・ 富里市都市計画審議会 へ付議・答申 ・ 都市計画（地区計画）の 決定・告示	・ 開発事前協議 ・ 開発許可申請 ※都市計画決定した区 域、地区施設を変更する ことはできません。 ・ 建築条例制定 ・ 建築確認申請	⇒事前相談における審査 が適合の場合に限ります。 ⇒適当と認められた場合 ⇒開発事前協議は、都市計 画決定手続きと同時進行 が可能です。 ⇒計画が決まった時点で 説明会を開催することも 可能です。 ⇒開発許可後、造成工事に 着手することができます。 ⇒確認後、建築工事に着手 することができます。 ※開発許可を受けている 場合は、工事完了公告以前 の承認が必要となります。

土地利用方針図案

