

# 市街化調整区域の土地利用方針・地区計画ガイドラインの見直しについて

## ◆市街化調整区域の土地利用方針

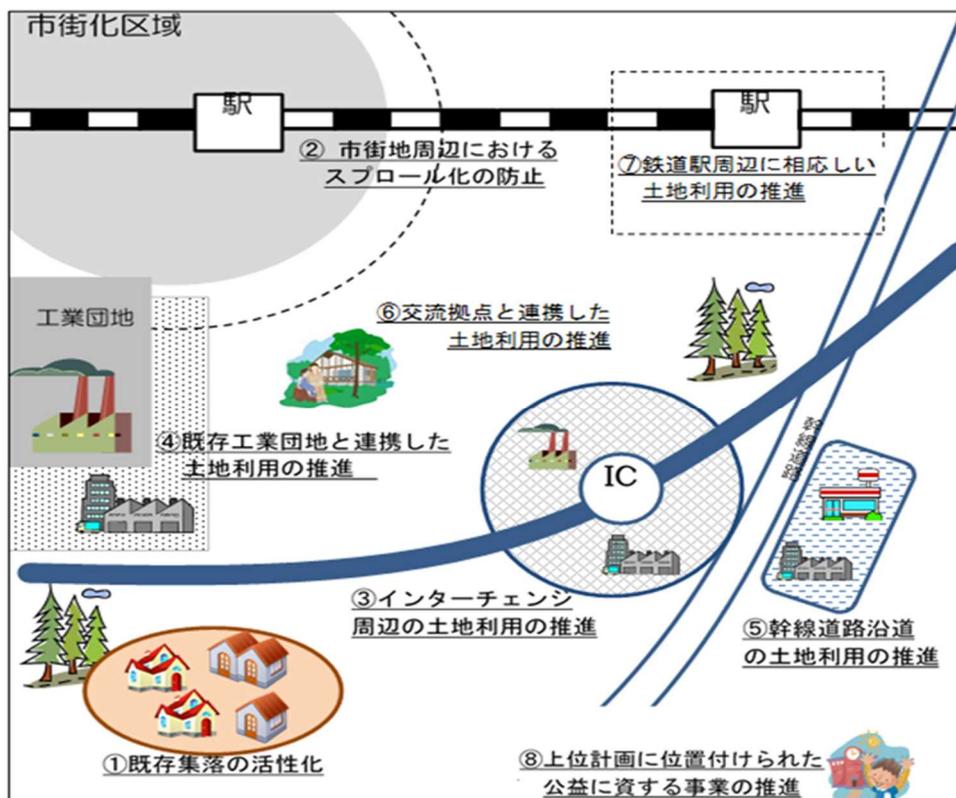
市街化調整区域は、都市計画法第7条で市街化を抑制すべき区域とされており、無秩序な市街地拡散の防止と豊かな自然環境の保全に効果があるが、一律的な規制による課題もある。

このため、総合計画や都市マスタープランを踏まえ、市街化の抑制を基本としながらも、課題の解消につながる適正な土地利用の許容と誘導を検討していく方針とする。

## 市街化調整区域の課題から導かれる土地利用の方針

課題	土地利用方針	対応方法
土地利用規制による既存集落の人口減少	①既存集落の活性化	開発条例の見直し
市街地周辺における秩序ある土地利用の誘導	②市街地周辺におけるスプロール化の防止	線引見直し
インターチェンジ周辺、国道沿道等の産業適地の開発抑制	③インターチェンジ周辺の土地利用の推進	地区計画
	④既存工業団地と連携した土地利用の推進	地区計画
	⑤幹線道路沿道の土地利用の推進	開発許可 地区計画
地域活性化に資する観光拠点の整備	⑥交流拠点と連携した土地利用の推進	開発許可 地区計画
鉄道駅周辺地域での都市機能の集積	⑦鉄道駅周辺に相応しい土地利用の推進	開発許可 地区計画 線引見直し
公共公益に資する開発行為の取扱い	⑧上位計画に位置付けられた公益に資する事業の推進	開発許可 地区計画

## 【市街化調整区域の土地利用方針イメージ】



## ◆市街化調整区域の地区計画ガイドライン

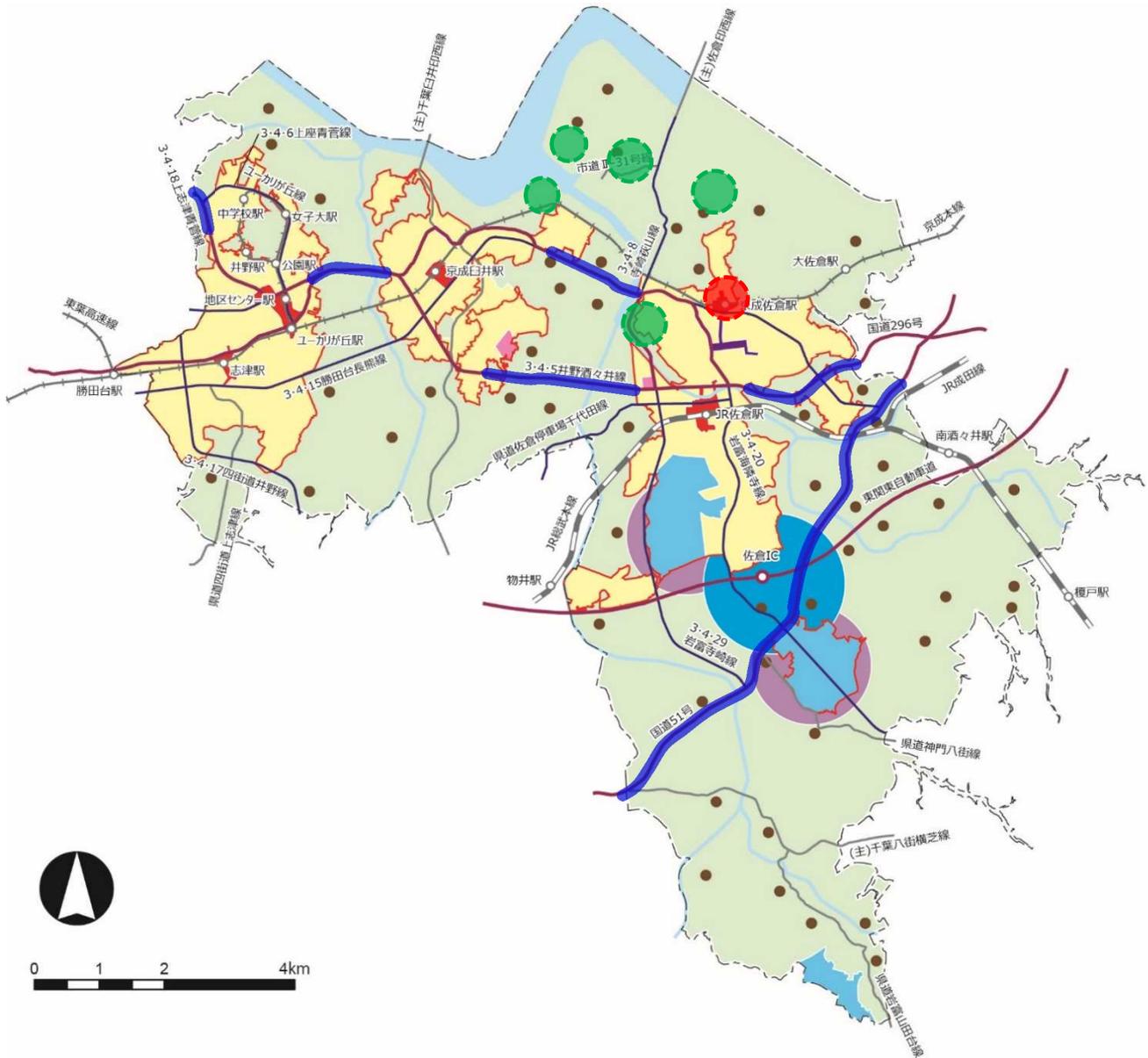
「土地利用方針」実現の一手法として市街化調整区域における地区計画の考え方を整理し、具現化に向けた指針として定める。

地区計画の類型に適合し、まちづくりに対する貢献や魅力向上につながる計画について、協議の中で取り入れていく。

### 市街化調整区域の地区計画類型

・インターチェンジ周辺活用型	
定められる区域： インターチェンジ出入り口から概ね1km以内	土地利用イメージ： 工場・物流施設・観光関連施設（道の駅、物産施設）等
・既存工業団地連携型	
定められる区域： 既存工業団地の隣接地、ちばりサーチパーク	土地利用イメージ： 既存工場の拡張、関連する工場・物流施設等
・幹線道路沿道整備型（Ⅰ）	
定められる区域： 国道51号に接する沿道区域	土地利用イメージ： 物流施設、都市交通結節施設、観光関連施設、沿道サービス施設
・幹線道路沿道整備型（Ⅱ） <b>今回追加</b>	
定められる区域： 国道296号（バイパスを含む）に接する沿道区域	土地利用イメージ： 都市交通結節施設、観光関連施設、沿道サービス施設
・観光拠点整備型 <b>今回追加</b>	
定められる区域： 佐倉城址公園・印旛沼周辺・岩名運動公園から概ね300m以内	土地利用イメージ： 観光・交流拠点としての特性を活かし、観光関連施設、交流（宿泊）施設、沿道サービス施設
・鉄道駅周辺整備型 <b>今回追加</b>	
定められる区域： 鉄道駅から概ね300m以内	土地利用イメージ： 立地適正化計画の誘導施設、駅機能向上・駅周辺活性化に資する施設
・公共公益施設整備型	
定められる区域： 上位計画に位置付けられた区域	土地利用イメージ： 公共公益施設の集積、これらと一体化した上位計画の位置づけに基づく面整備事業

【市街化調整区域の地区計画類型図】



凡 例					
	インターチェンジ活用型		住宅地		市街化区域
	既存工業団地連携型		農村集落		広域連携道路
	幹線道路沿道整備型		鉄道駅周辺の商業地		地域連携道路
	観光拠点整備型		旧城下町地区の商業地		その他の幹線道路
	鉄道駅周辺整備型		その他の商業地		鉄道(JR)
			工業地・産業用地		鉄道(私鉄)
			農地、森林・谷津等		河川・水面