

市街化調整区域

土地利用方針

地区計画ガイドライン

令和4年5月

佐倉市

## 目次

1. 策定の目的と位置付け	1
2. 市街化調整区域における土地利用方針	
2-1 基本的な考え方	2
2-2 市街化調整区域の課題と対応方策	3
2-3 土地利用の方針	6
2-4 土地利用方針図	12
3. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン	
3-1 ガイドライン策定の趣旨	13
3-2 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方	13
3-3 地区計画の種類と運用基準	16
3-4 市街化調整区域の地区計画類型図	23
3-5 地区計画原案の申出の方法	24
4. 土地利用方針及び地区計画ガイドラインの見直し	
4-1 見直しの考え方	26
4-2 見直しに伴う経過措置	26

# 1. 策定の目的と位置付け

## (1) 策定の目的

区域区分制度は、市域を市街化を促進すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に二分するもので、都市計画の根幹として、優良な農地や豊かな自然環境の保全や、計画的な市街地整備を進めるうえで大きな効果を発揮してきました。

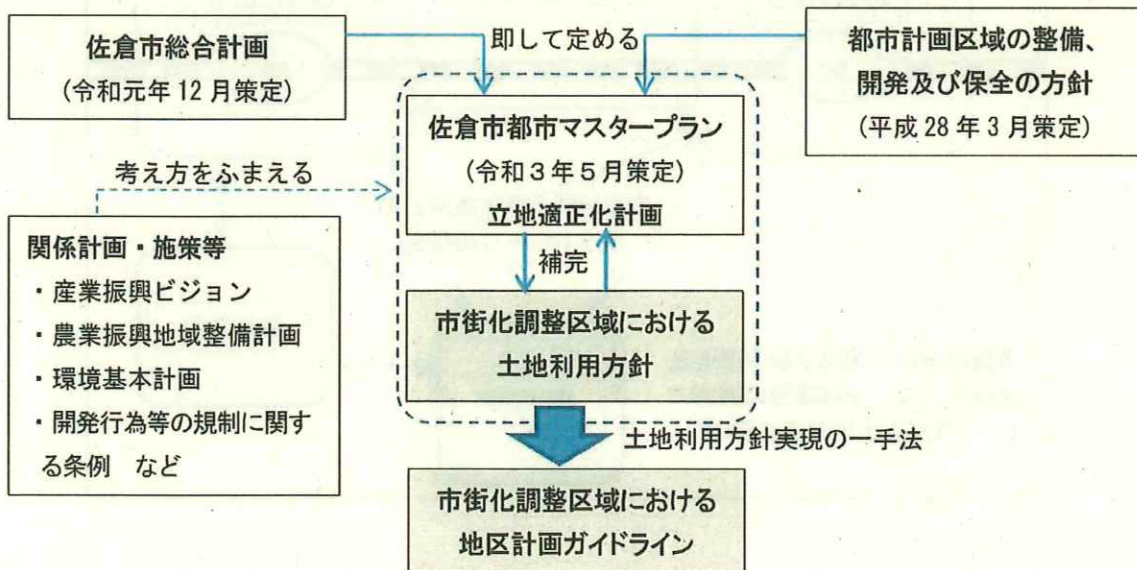
しかし、近年の少子化に伴う人口減少や急速な高齢化の進行、経済情勢の低迷、新型コロナウイルス感染症の蔓延など、都市を取り巻く状況の変化に伴い土地利用のあり方も変化しており、市街化調整区域においては、土地利用規制による既存集落の人口減少や、インターチェンジ周辺などの産業適地の開発抑制等の課題が見受けられます。

また、市域の7割以上を市街化調整区域が占める佐倉市においては、特に産業分野において市の活性化につなげるため、市街化調整区域の適正な土地利用を誘導することが必要です。

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」を定めるものです。

## (2) 方針の位置づけ

「市街化調整区域における土地利用方針」は、佐倉市総合計画、佐倉市都市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、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」は、土地利用方針実現のために、地区計画を誘導するための市の運用基準となります。



## 2. 市街化調整区域における土地利用方針

### 2-1. 基本的な考え方

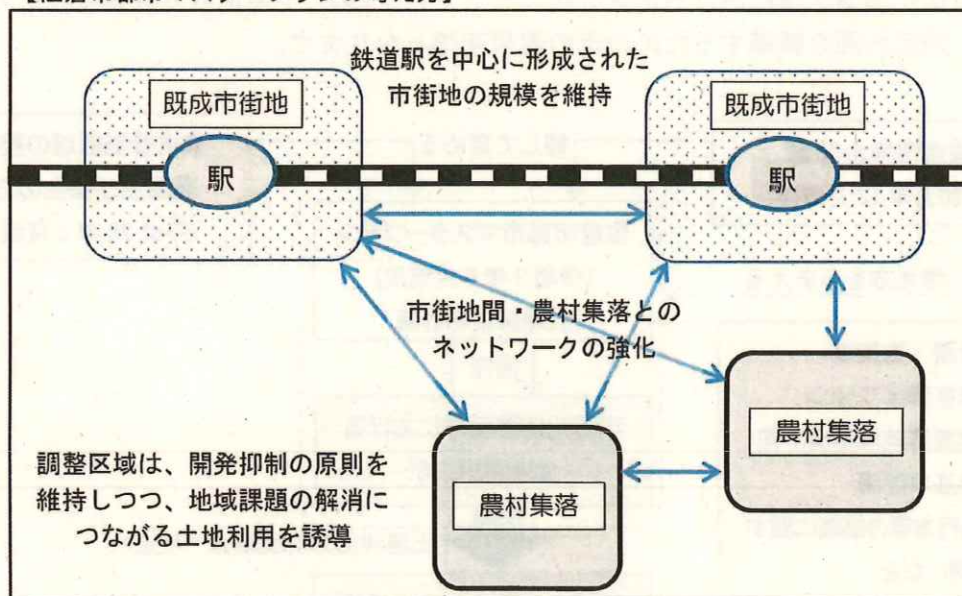
市街化調整区域は、都市計画法第7条において「市街化を抑制すべき区域」として位置付けられています。市街化調整区域では、区域内の開発を許可制として、市街化調整区域内で行う必然性を有し、一定の宅地水準を確保したものに限り、開発を認めていくことで、無秩序な市街化を抑制するとともに、優良な農地や豊かな自然環境の保全を図ってきました。

計画的な市街地形成に効果を上げてきた市街化調整区域内の土地利用規制ですが、一方で、区域内一律の運用が硬直的であるなど課題も見受けられます。

佐倉市の土地利用の基本的な方針である佐倉市都市マスタープランでは、今後の少子高齢・人口減少社会を見据え、市街化区域の拡大を抑制しつつ、市街化調整区域の有する課題に対応するため、開発許可基準の緩和や地区計画等の手法により、適正な土地利用の誘導を図ることとしています。

これら都市計画法の理念や市の上位計画の方針をふまえ、今後の市街化調整区域の土地利用にあたっては、市街化を抑制すべき区域としての基本的な性質を尊重し、開発行為抑制の原則を維持しながら、市街化調整区域の有する課題の解消につながる土地活用を許容していくことで、適正な土地利用の誘導を図ることとします。

【佐倉市都市マスタープランの考え方】





## 2-2. 市街化調整区域の課題と対応方策

基本的な考え方の中でも述べたように、市街化調整区域では土地利用に関して様々な課題が指摘されていますが、これらは大きく規制(保全)と誘導(活用)に分けることができます。

土地利用規制(保全)上の課題としては、次の3点などが挙げられます。

- ・里山や谷津など、豊かな自然環境の減少
- ・不法ヤードや産廃置場など、外部不経済をもたらす土地利用の増加
- ・耕作放棄地の増加

また、土地利用誘導(活用)上の課題としては、佐倉市では次の6点に集約されるものと考えられます。

1. 土地利用規制による既存集落の人口減少
2. 市街地周辺における秩序ある土地利用の誘導
3. 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
4. 地域活性化に資する観光拠点の整備
5. 鉄道駅周辺地域での都市機能の集積
6. 公共公益に資する開発行為の取扱い

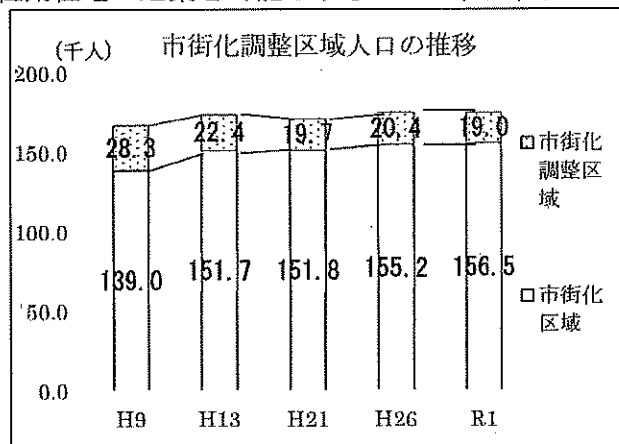
これらの課題に対して段階的に対応するものとし、この方針においては喫緊の課題に取り組むため、市の活性化につながる土地利用誘導(活用)に関する方針について整理します。

### 1. 土地利用規制による既存集落の人口減少への対応

市街化調整区域の既存集落では、土地利用の制限により新たな人口の流入が見込めず、規模が縮小している集落が見受けられます。これらの集落では人口減少と同時に、高齢化に伴う年齢構成の偏りが課題となっています。

このため、市では条例により集落の維持のために必要な区域を定め、区域内への定住を希望する方の自己居住用住宅の建築を可能とすることで、定住人口の増加と既存集落の活性化を図るための仕組みづくりを行っています。また、集落の日常生活の維持に必要な生活利便施設については、開発許可の基準において立地が認められています。

今後とも既存集落の課題の解消に向けて、条例及び開発許可による対応を図ります。



出典：国土交通省都市計画現況調査

## 2. 市街地周辺における秩序ある土地利用の誘導への対応

市街地縁辺部には、開発圧力の高まりから無秩序な市街地の拡大（スプロール化）が起りやすい状況があります。

佐倉市でも、市街化区域に隣接・近接する地域について、都市計画法第34条第11号に基づく区域指定制度により、隣接する区域と一体化した市街地の整備を図ることとしましたが、道路・排水設備等の公共施設整備が不十分な一部の地区において開発が計画され、自然環境の喪失や既存道路への過大な負荷など、開発区域周辺の住環境への影響が危惧されたり、市の新たな公共投資を求められる状況が生まれました。

そこで、このような事態に対応するため、平成21年度の「佐倉市開発行為等の規制に関する条例」の改正により、市街化調整区域における規制を緩和する区域指定制度を廃止しました。今後もこの方針を堅持しながら、適正な区域区分制度の運用を進めていく考えです。

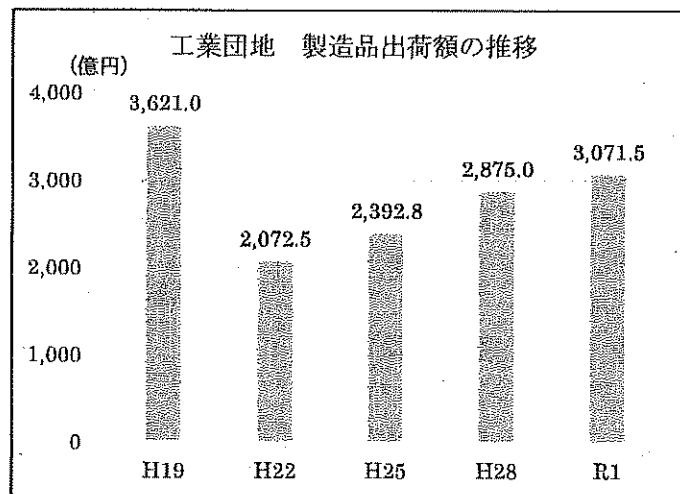
また、既に市街化が進行している地域においては、必要に応じて区域区分の見直しにより適切な市街地規模への誘導を図ります。

## 3. 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への対応

現行の開発許可制度は、市街化調整区域一律の規制となっているため、インターチェンジ周辺や幹線道路の沿道等、立地条件を活かした土地活用や産業集積が進むべき拠点であっても開発が抑制されています。

既成市街地の購買力の流出や周辺の交通渋滞を引き起こすなど、都市機能に大きな影響を与える大規模集客施設については、歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくりを目指す佐倉市都市マスタープランの考え方に反するため、市街化調整区域への立地は抑制すべきですが、産業関連施設や観光施設など市街地の拡大につながらず、市の上位計画に位置付けられたものについては、佐倉市の活性化を図るため、立地を認めていく必要があります。

これらのうち個別の許可基準に該当するものについては、開発許可制度の運用により対応します。個別の開発ではなく面的な広がりをもっているが、市街地の拡大につながらないものなどで市のまちづくりの方針に適合するものについては、地区計画により対応を図ることとします。



出典：工業統計調査・経済センサス

#### 4. 地域活性化に資する観光拠点の整備への対応

第5次佐倉市総合計画では、佐倉市の特徴（魅力・ポテンシャル）として城下町の歴史的町並みや印旛沼周辺の観光・スポーツ施設を位置付けて地域の資源を活かした活力と賑わいのあるまちづくりを推進するとしています。また、佐倉市都市マスタープランにおいても、これらを交流拠点・自然活用拠点と位置付けていますが、市街化調整区域内においては、一律開発が抑制されています。観光施設など市街地の拡大につながらないものや、市の上位計画に位置付けられたものについては、地域資源の活用の観点から認めていく必要があります。

これらのうち、個別の開発許可基準に該当するものは、開発許可制度の運用により対応します。個別の開発許可基準がない施設や面的な広がりを有しているが、市街地の拡大につながらないものなど市のまちづくりの方針に適合するものについては、地区計画により対応を図ることとします。

#### 5. 鉄道駅周辺地域での都市機能の集積への対応

佐倉市はJR線に1駅、京成線に5駅の駅があり、佐倉市都市マスタープランでは、駅周辺を地域拠点として都市機能の集積を図ることとしています。一方で、駅近隣であるものの市街化調整区域に位置付けられ、土地利用の制限を受けている地域が存在します。

これらの土地について、個別の開発許可基準に該当するものは、開発許可制度の運用により対応します。個別の開発ではなく面的広がりを有し駅前の土地利用に相応しく市のまちづくりの方針に適合するものについては、区域区分の見直しや地区計画により対応を図ることとします。

#### 6. 公共公益に資する開発行為の取扱いへの対応

平成18年の法改正により、これまで開発許可不要とされてきた、公益上必要な一定の建築物についても、施設の適正配置の観点から開発許可が必要となりました。この法改正は、これらの建築物についても、今後の高齢社会の中で多くの人々にとって便利な場所への立地を誘導することが必要との考え方に基づき、まちづくりの観点から立地の可否を判断するためになされたものです。

しかし、市街化調整区域に指定された地域にも引き続き一定数の居住者がいると考えられ、市街化調整区域内の既存集落の活力維持のためにも公益施設を配置していくことが必要となります。

これらの開発行為について計画的な立地誘導が図られるよう、個別の施設の立地については開発許可制度により対応を図ることとし、面的開発事業については千葉県が定める人口フレームとの整合や公的計画への位置づけなどを経て、地区計画による対応を図ります。

### 2-3. 土地利用の方針

前項で述べた市街化調整区域で想定される課題を解決するため、次表のとおり、8つの土地利用の方針を定めました。それぞれの土地利用方針の「土地利用誘導の考え方」と「想定土地利用エリア」「許容建築物」について記述します。

#### ■市街化調整区域の課題と土地利用方針の対応

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	条例改正 開発許可
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

#### ① 既存集落の活性化

●想定される土地利用上の課題：土地利用規制による既存集落の人口減少

●土地利用誘導の考え方：

市街化調整区域において新たな開発が制限されていることも一因となり、農村地域の既存集落では、住民の社会増が見込まれず人口の減少と活力の低下が問題となっています。一方で、定年退職後に営農を希望する方や、自然に囲まれたゆとりある住環境に魅力を感じる方がいても、現行の土地利用規制の下では対応ができない状況がありました。

既存集落を維持していくためには、年齢構成の偏りや人口の自然減少も考慮し、現況規模を維持していくのに必要な範囲内で、転入者の自己居住用住宅の建築を認めていくことが必要です。

佐倉市開発行為等の規制に関する条例において、既存集落の維持・活性化につながる自己居住用住宅の建築を可能とする、開発許可基準の緩和が行われています。今後は、条例による効果を検証しながら、無秩序な市街化の抑制と既存集



落等の維持・活性化が図れるよう対応を進めます。

○想定土地利用エリア：既存集落周辺で条例に定める区域

○許容建築物：自己居住用住宅及びその付属物

## ② 市街地周辺におけるスプロール化の防止

●**想定される土地利用上の課題**：市街地周辺における秩序ある土地利用の誘導

●**土地利用誘導の考え方**：

市街地縁辺部については、開発圧力の高まりから無秩序な市街化の進行が懸念されます。

かつて佐倉市においても、市街化区域に隣接する一定の区域について、既存宅地制度の廃止に伴って区域指定制度が導入されましたが、公共施設整備が不十分な一部の地区において、自然環境の喪失や既存道路への過大な負荷などによる開発区域周辺の住環境の悪化や、新たな公共投資が必要となることなどの理由から、平成21年度に制度を廃止しました（関係権利者の権利擁護のため、平成30年度まで自己居住用または自己業務用に供する建築物に限る経過措置）。

市街地縁辺部で、必要な公共施設水準と人口密度水準を満たした区域については、市街化区域への編入について検討を行います。

○想定土地利用エリア：（工業専用地域を除く）市街化区域縁辺部

## ③ インターチェンジ周辺の土地利用の推進

●**想定される土地利用上の課題**：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

●**土地利用誘導の考え方**：

東関東自動車道佐倉インターチェンジは、佐倉市と成田国際空港、県都千葉市、東京都心部とを結ぶ佐倉市の玄関口と言えます。またインターチェンジの周辺には、複数の工業団地が位置しており、これらとの連携性も含め、佐倉市の産業誘導拠点として高い土地利用の可能性を有しています。

しかし、現在、インターチェンジの周辺は、山林、荒地等の低未利用地に囲まれており、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いない状況にあります。

このため、インターチェンジ周辺については、地区計画の策定による周辺環境と調和した産業関連施設の計画的な誘導を図ります。

○想定土地利用エリア：佐倉インターチェンジ出入口から概ね1kmの範囲内

○許容建築物：工場、研究所、流通業務施設、観光振興施設

#### ④ 既存工業団地と連携した土地利用の推進

●想定される土地利用上の課題：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

##### ●土地利用誘導の考え方：

佐倉市南部には第一、第二、第三、熊野堂の四つの工業団地が存在します。また、千葉市との境に位置する西御門地区にはちばリサーチパークがあります。これらの工業団地は、市の産業拠点として多様な業種の産業集積が図られているとともに、東日本大震災以降は安全性の高い内陸型工業団地としてその評価が高まっています。

既存工業団地に接する市街化調整区域及びちばリサーチパークにおいては、一定の企業集積が進んだ段階での市街化編入を前提に、地区計画の策定により、既存の産業集積との連携性を活かした産業関連施設の立地を誘導し、産業拠点としての更なる機能向上を図ります。

○想定土地利用エリア：既存工業団地隣接地、ちばリサーチパーク

○許容建築物：工場、研究所、流通業務施設

#### ⑤ 幹線道路沿道の土地利用の推進

●想定される土地利用上の課題：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

##### ●土地利用誘導の考え方：

佐倉市南部地区を東西に横断する国道51号は、成田空港と千葉市を結ぶ広域幹線道路として、佐倉市北部を東西に横断する国道296号（バイパスを含む。以下同じ。）は、主要な市街地と東葛地域、成田空港を結ぶ広域幹線道路として、多くの人と物とが行き交っています。また、国道51号は千葉県開発審査会提案基準における指定路線となっており、物流施設等の流通業務施設が立地可能となっています。

国道51号と国道296号の沿道については、開発許可又は地区計画の策定により、東関東自動車道佐倉インターチェンジとの接続性や広域交通の特性を活かし、流通業務施設や沿道施設、観光振興施設等の立地を誘導することで、広域幹線道路の沿道に相応しい土地利用を図ります。

○想定土地利用エリア：国道51号、国道296号の沿道

○許容建築物：流通業務施設、沿道サービス施設、観光振興施設、都市交通結節施設

#### ⑥ 交流拠点と連携した土地利用の推進

●想定される土地利用上の課題：地域活性化に資する観光拠点の整備

●土地利用誘導の考え方：

佐倉城址公園周辺、印旛沼周辺、岩名運動公園は、佐倉市を代表する観光拠点として多くの人が訪れております。

これらの地域資源を活用して賑わいのあるまちづくりを推進します。

○想定土地利用エリア：佐倉城址公園、印旛沼周辺（佐倉ふるさと広場、サンセットヒルズ、佐倉草ぶえの丘）、岩名運動公園周辺

○許容建築物：観光振興施設、交流（宿泊）施設、沿道サービス施設

#### ⑦ 鉄道駅周辺に相応しい土地利用の推進

●想定される土地利用上の課題：鉄道駅周辺地域での都市機能の集積

●土地利用誘導の考え方：

鉄道駅周辺は地域の拠点や人の交流の場としての機能が期待されますが、駅近隣でありながらこれまで面整備がされなかったことから市街化調整区域となっている地域があります。

これらの地域では、魅力あふれるまちづくりの一環として、市の将来都市像に適合した、駅前に相応しい土地利用を誘導していく必要があります。

○想定土地利用エリア：鉄道駅周辺

○許容建築物：佐倉市立地適正化計画の誘導施設その他駅機能向上・駅周辺活性化に資する施設

#### ⑧ 上位計画に位置付けられた公益に資する事業の推進

●想定される土地利用上の課題：公共公益に資する開発行為の取扱い

●土地利用誘導の考え方：

市街化調整区域においても、住民の生活に資する公共公益施設の整備が求められています。これらの施設は人の集まる拠点ともなることから、特に市街化調整区域においては、適切に配置されることが必要であり、都市計画法の改正によって一部の施設は開発許可の対象となっています。

また、市域の7割以上を市街化調整区域が占める佐倉市では、市街地と農村集落とのアクセス性の向上や生活利便性の格差解消が課題となっています。これらの課題の解消に資する公共施設の整備を伴う計画的な土地利用の誘導が、地域の既存集落の維持、そして市の活性化につながることを期待されます。

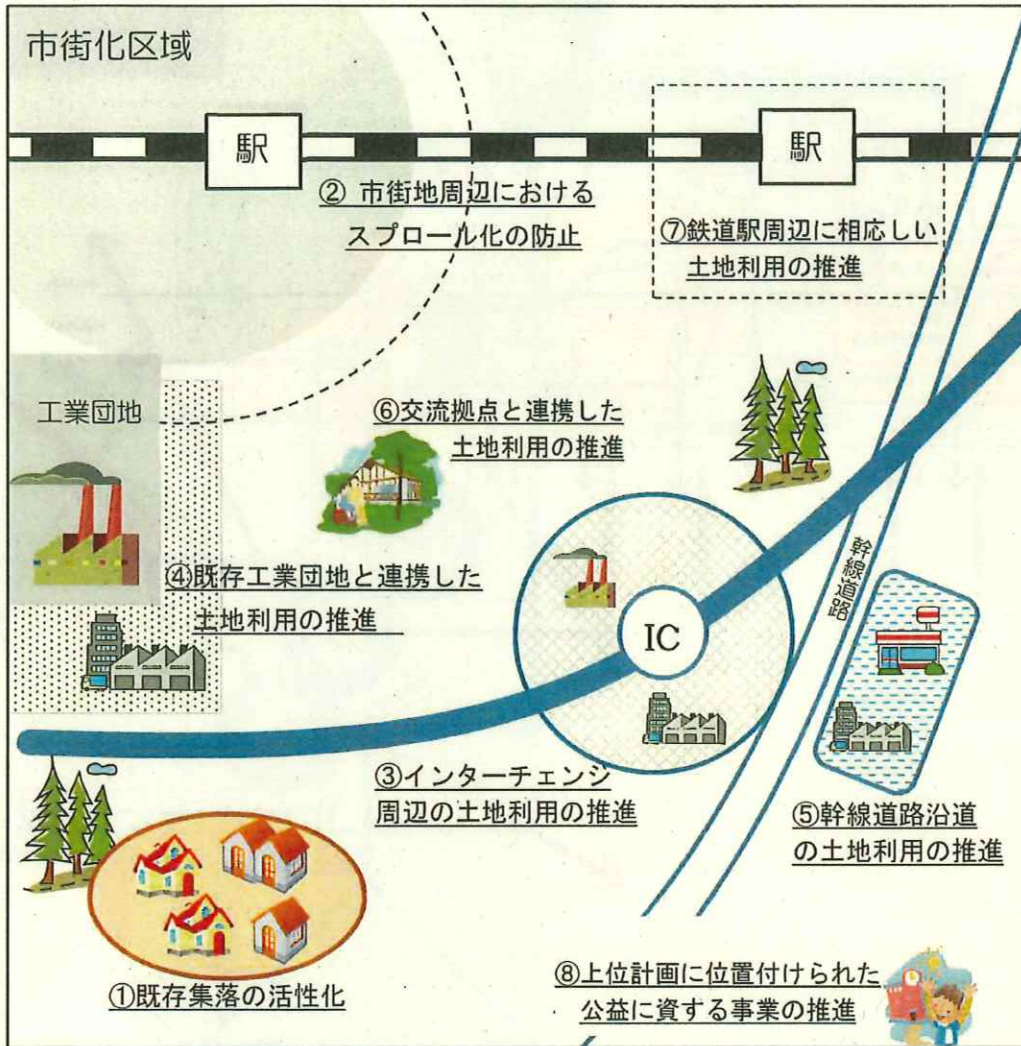
学校、病院、社会福祉施設等の公益施設の立地にあたっては、開発許可基準に従い適正な立地を促します。また、国、県、市の計画に、道路や鉄道等の公共施

設の整備を伴う面的開発事業の位置づけがされた場合には、上位計画の位置づけに対応した地区計画の策定を通じて、適正な土地利用の誘導を図ります。

○想定土地利用エリア：国、県、市の計画に位置付けられたエリア

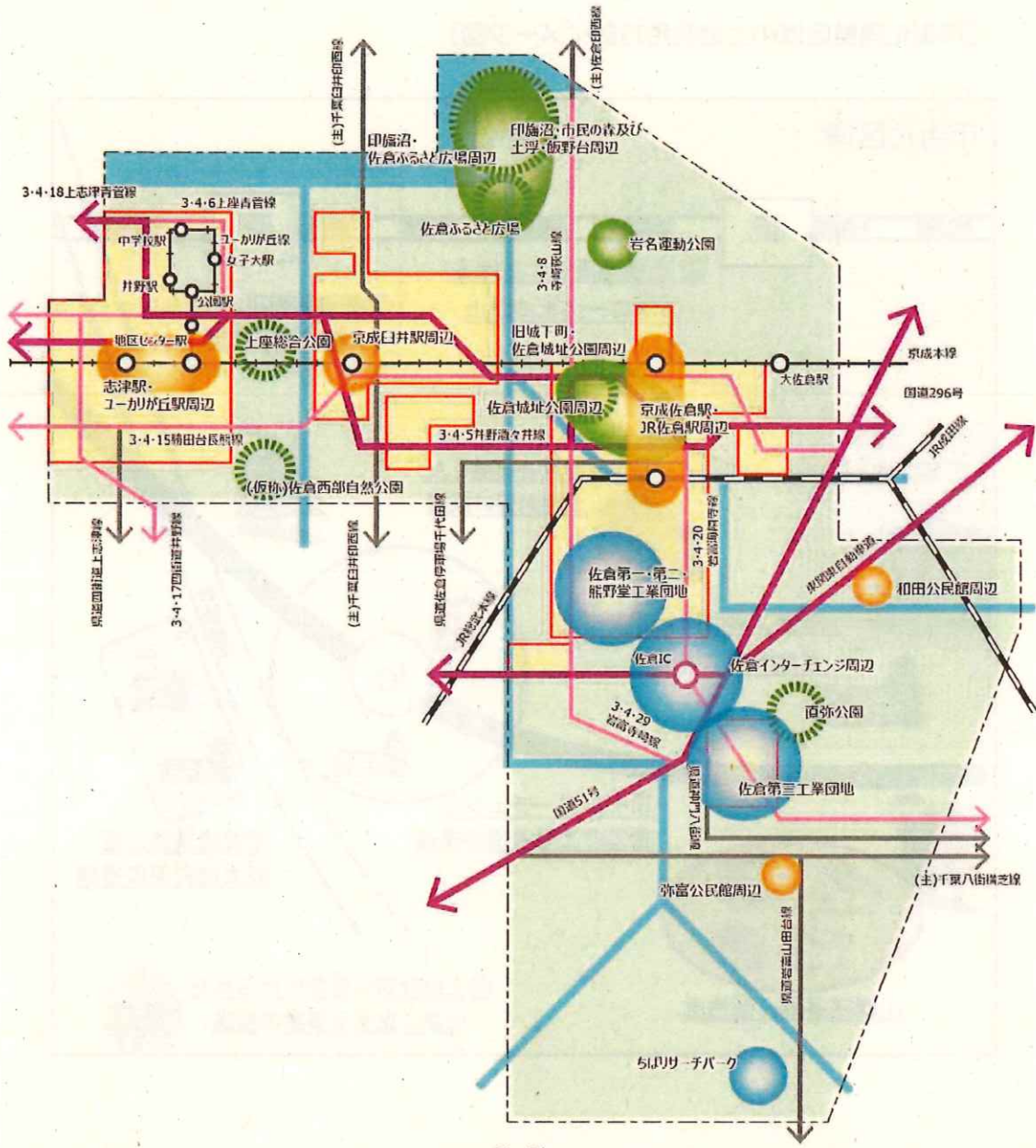
○許容建築物：国、県、市の計画の位置付けに対応した建築物

【市街化調整区域の土地利用方針イメージ図】





## 2-4. 土地利用方針図



<拠点>		<軸>	
	地域拠点		広域連携道路
	交流拠点		地域連携道路
	産業拠点		その他の幹線道路
	自然活用拠点		鉄道(JR)
			鉄道(私鉄)
			市街化区域
			市街化調整区域
			河川・水面

(佐倉市都市マスタープラン 将来都市構造図)



### 3. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン

#### 3-1. ガイドライン策定の趣旨

平成18年の都市計画法改正により市街化調整区域における大規模開発の許可基準が廃止された一方で、都市計画法第34条第10号の規定に基づき、地区計画の内容に適合したものについては開発許可ができるようになりました。これは、大規模な開発行為について、人口増加に伴う市街地供給の必要性を前提とした規模要件による一律の考えを転換し、都市計画決定手続を通じて、人口減少社会に合わせた地域の立地判断に基づく必要な開発に限定していくことや、地域の実情に合わせたきめ細かい対応を図ることを目的としたものです。

市街化調整区域については、区域区分制度のもとで、これまで佐倉市の豊かな自然環境の保全に効果を発揮してきましたが、一方で既存集落の活力低下や開発許可だけではコントロールできない用途の混在、産業適地の開発抑制等の課題も顕在化しています。

これらの課題に対応するために、従来の開発許可に加え、「佐倉市開発行為等の規制に関する条例」や地区計画等の手法により適切な土地利用の誘導を図る「市街化調整区域の土地利用方針」を定めました。

同時に、法律改正の趣旨を受け止め、従前から効果を発揮してきた開発抑制の方針を基本としながら、「市街化調整区域の土地利用方針」に定められた佐倉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図れるよう、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に「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）を定めるものです。

#### 3-2. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

##### (1) 市街化調整区域の基本理念との整合

地区計画は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではありません。

地区計画の策定にあたっては、区域の周辺における市街化を促進することがないことに加え、地区計画により実現される土地利用により、公害等による環境の悪化や市街化区域内の人口や産業の流出、商業衰退等を招かないものであることが必要です。

## (2) 上位計画との整合

地区計画は、佐倉市及び千葉県定める上位計画と整合する必要があります。

具体的には、「佐倉市総合計画」や「佐倉市都市マスタープラン」、「市街化調整区域の土地利用方針」、「佐倉市産業振興ビジョン」等への位置づけがあり、かつ千葉県の定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に定める人口フレーム、産業フレームの範囲内のものであることが必要です。

## (3) 適切な規模の確保

地区計画は、個別の開発を実現するための手段ではなく、街区単位で望ましい土地利用を誘導するためのものです。このため、それぞれの類型ごとに定めた適切な規模（面積）を満たさない地区計画を定めることはできません。

## (4) 周辺への影響抑制

地区計画により実現を図る土地利用は、周辺の生活環境、自然環境と調和し、景観に十分配慮したものであることが必要です。同時に、給排水計画や周辺道路の交通容量等に支障をきたさない範囲で行われる必要があります。

また地区計画策定に伴い、開発行為を行う場合には、本ガイドラインに示す事項以外に、開発協議等で必要とされる事項（道路・緑地・公園・調整池等）、農地法に基づく所定の手続き（農地を含む場合）についても、その実現性を担保しなければなりません。

## (5) 定めることができない地域、地区

地区計画の区域には、原則として法令で規制されている次に掲げる地域、地区等を含むことができません。

- ・ 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用地
- ・ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
- ・ 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
- ・ 保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林施設予定地区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
- ・ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
- ・ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
- ・ 災害危険区域、地すべり防止地区、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域の他、河川のはんらん区域、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

- ・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
- ・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
- ・廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
- ・その他法令による規制がされている地域で、土地利用を進めることが適当でないと認められる区域

#### (6) 地区計画等建築基準法条例の制定

地区計画により誘導される望ましい街並みの実現が図られるために必要がある場合には、市街化調整区域における地区計画の策定に合わせて、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例化を図ることとします。

#### (7) 地区計画の種類

市街化調整区域の土地利用方針に基づく地区計画について、想定される運用イメージとして以下の7つの種類を示します。

土地利用方針	地区計画類型
インターチェンジ周辺の土地利用の推進	(1) インターチェンジ周辺活用型
既存工業団地と連携した土地利用の推進	(2) 既存工業団地連携型
幹線道路沿道の土地利用の推進	(3) 幹線道路沿道整備型 (I)
	(4) 幹線道路沿道整備型 (II)
交流拠点と連携した土地利用の推進	(5) 観光拠点整備型
鉄道駅周辺に相応しい土地利用の推進	(6) 鉄道駅周辺整備型
上位計画に位置付けられた公益に資する事業の推進	(7) 公共公益施設整備型

### 3-3. 地区計画の種類と運用基準

#### (1) インターチェンジ周辺活用型

東関東自動車道を介して成田国際空港や県都千葉市、東京都心につながる佐倉インターチェンジ周辺については、佐倉市の自動車交通の玄関口として高い開発可能性を有しています。

この特性を活かし、産業及び観光振興に資する施設の立地を誘導します。

実現を図る土地利用方針	インターチェンジ周辺の土地利用の推進	
地区計画の種類	インターチェンジ周辺活用型	
決定できる区域	佐倉インターチェンジから概ね1 km以内の区域（大規模既存集落又は佐倉市条例による指定集落に指定された区域及び工業専用地域を除く市街化区域から50 m以内の場合は、適切な緩衝措置をとること。）	
決定に必要な規模、接道要件	幅員9 m以上の道路に接道する1 ha以上の区域	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	・工場、研究所、流通業務施設、観光振興施設を基本とし、インターチェンジ周辺の特性を活用し、都市マスタープランをはじめとする市の計画に適合する用途を定める。 ・住宅及び共同住宅を除外する。
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建ぺい率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	3,000 m <sup>2</sup> 以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	敷地境界線：2 m以上で適切な数値を定める。 道路境界線：4 m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	かき・柵の構造の制限	ブロック塀等の禁止のほか、適切な構造を定める。

(2) 既存工業団地連携型

既存工業団地の隣接地及び市街化調整区域内の産業拠点であるちばりサーチパークについては、広域幹線道路との接続利便性も高く、既存の産業集積との業務的な連携をはかること、あるいは既存工場の拡張用地として活用することで、更なる産業振興につながる可能性を有しています。

この特性を活かし、佐倉市の産業振興に資する施設の立地を誘導します。

実現を図る土地利用方針	既存工業団地と連携した土地利用の推進	
地区計画の類型	既存工業団地連携型	
決定できる区域	既存工業団地に隣接する区域及びちばりサーチパークの開発区域（大規模既存集落又は佐倉市条例による指定集落に指定された区域及び工業専用地域を除く市街化区域から50m以内の場合は、適切な緩衝措置をとること。）	
決定に必要な規模、接道要件	幅員9m以上の道路に接道する1ha以上の区域	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	・工場、研究所、流通業務施設等、既存工業団地内企業との関連性を有する用途を基本として、適切な用途を定める。 ・住宅及び共同住宅を除外する。
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建ぺい率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	3,000㎡以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	敷地境界線：2m以上で適切な数値を定める。 道路境界線：4m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
かき・柵の構造の制限	ブロック塀等の禁止のほか、適切な構造を定める。	

(3) 幹線道路沿道整備型 (I)

佐倉市における代表的な広域幹線道路である国道51号の沿道について、流通業務施設や観光振興施設、沿道サービス施設等、人やものの行き交う幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導します。

実現を図る土地利用方針		幹線道路沿道の土地利用の推進
地区計画の類型		幹線道路沿道整備型 (I)
決定できる区域		国道51号に接道する区域
決定に必要な規模、接道要件		国道51号に区域の外周の10分の1以上又は100m以上接する0.5ha以上の区域
地区 整備 計画	建築物等の用途の制限	流通業務施設、都市交通結節施設、観光振興施設及び都市計画法第34条第9号に定められる沿道サービス施設
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建ぺい率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	500㎡以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	2m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
かき・柵の構造の制限		ブロック塀等の禁止のほか、適切な構造を定める。



(4) 幹線道路沿道整備型 (II)

佐倉市の東西を結ぶ国道296号(バイパスを含む。以下同じ。)の沿道の土地について、沿道サービス施設や観光振興施設等、人やものの行きかう幹線道路の特性を活かし、交通の拠点として活用できる施設の立地を誘導します。

実現を図る土地利用方針		幹線道路沿道の土地利用の推進
地区計画の類型		幹線道路沿道整備型 (II)
決定できる区域		国道296号に接する区域
決定に必要な規模、接道要件		国道296号に区域の外周の10分の1以上又は100m以上接する0.5ha以上の区域
地区 整備 計画	建築物等の用途の制限	都市交通結節施設、観光振興施設及び都市計画法第34条第9号に定められる沿道サービス施設
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建ぺい率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	500㎡以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	2m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	かき・柵の構造の制限	ブロック塀等の禁止のほか、適切な構造を定める。

(5) 観光拠点整備型

歴史的資産である佐倉城址公園や自然のシンボルである印旛沼周辺は、市内外からの観光・交流拠点として高い可能性を有しています。

この特性を活かし、佐倉らしい自然や歴史文化を伝え、市民や来訪者の交流の充実を図る施設の立地を誘導します。

実現を図る土地利用方針		交流拠点と連携した土地利用の推進
地区計画の類型		観光拠点整備型
決定できる区域		佐倉城址公園、佐倉ふるさと広場、サンセットヒルズ、佐倉草ぶえの丘、岩名運動公園から概ね300m以内の区域
決定に必要な規模、接道要件		幅員9m以上の道路に区域の外周の10分の1以上又は100m以上接する0.5ha以上の区域
地区 整備 計画	建築物等の用途の制限	観光振興施設、交流(宿泊)施設及び都市計画法第34条第9号に定められる沿道サービス施設
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建ぺい率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	500㎡以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	2m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
かき・柵の構造の制限		ブロック塀等の禁止のほか、適切な構造を定める。

(6) 鉄道駅周辺整備型

JR東日本総武本線及び京成電鉄京成本線の市内各駅周辺は、地域の拠点として賑わいを形成していますが、鉄道駅に近接しているもののこれまで面的な整備が行われずに、十分なポテンシャルが活かしていない土地もあります。

こうした土地を活用し、魅力あふれるまちづくりの一環として、市の将来都市像に適合した駅前に相応しい土地利用を誘導をします。

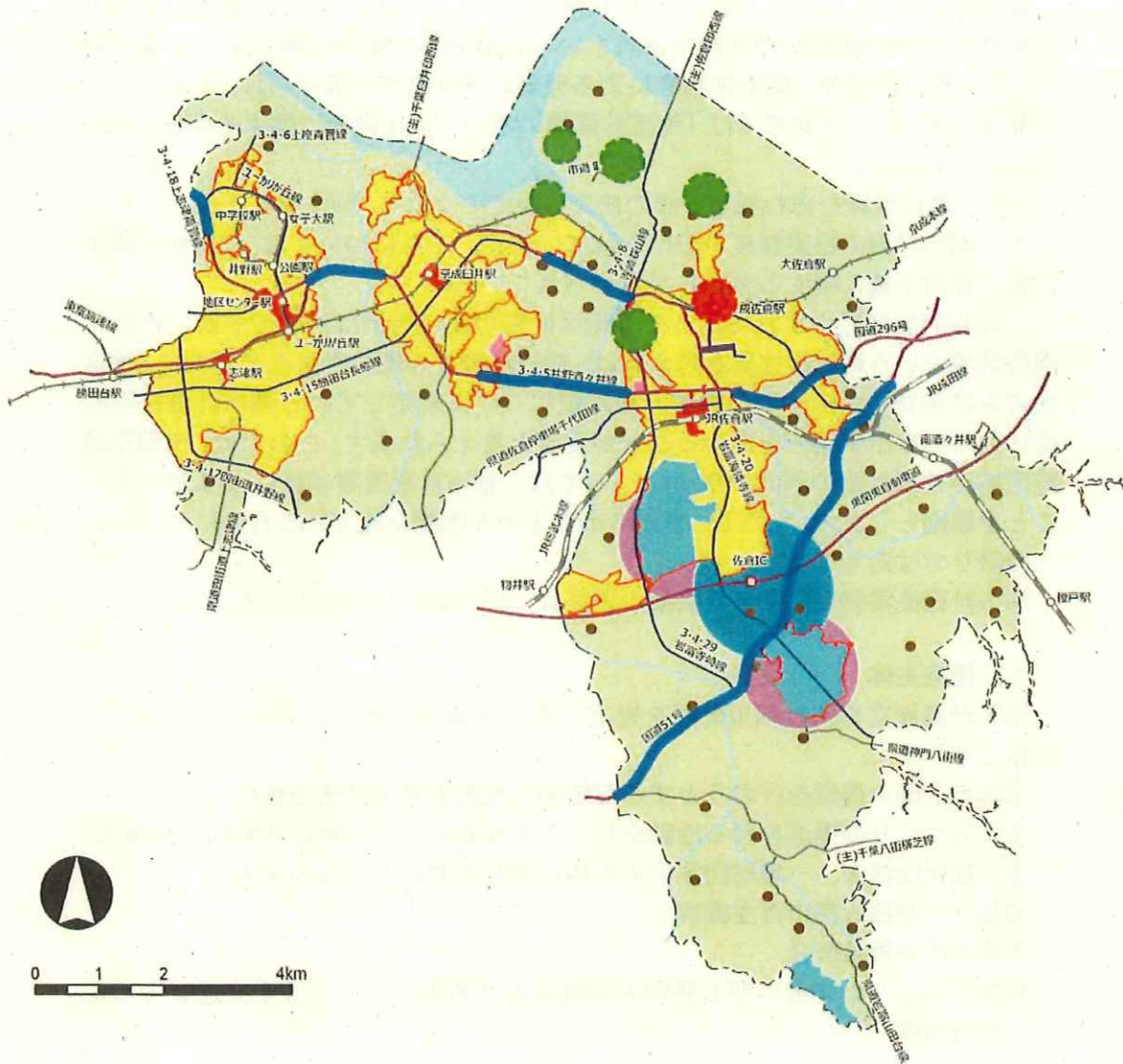
実現を図る土地利用方針		鉄道駅周辺に相応しい土地利用の推進
地区計画の種類		鉄道駅周辺整備型
決定できる区域		鉄道駅から概ね300m以内の区域
決定に必要な規模、接道要件		幅員9m以上の道路に接する0.5ha以上の区域。
地区 整備 計画	建築物等の用途の制限	佐倉市立地適正化計画の誘導施設その他鉄道駅機能向上・鉄道駅周辺活性化に資する施設
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建ぺい率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	500㎡以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	2m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	かき・柵の構造の制限	ブロック塀等の禁止のほか、適切な構造を定める。

**(7) 公共公益施設整備型**

市街化調整区域における都市計画事業の施行や、総合計画、都市マスタープラン等の上位計画に位置付けられた公共公益施設の整備に関する面整備事業を行う区域について、地区計画を定めることにより、適切な土地利用を誘導します。

実現を図る土地利用方針	上位計画に位置付けられた公益に資する事業の推進	
地区計画の種類	公共公益施設整備型	
決定できる区域	都市計画事業の施行される区域又は上位計画への位置づけのある区域 必要面積1ha以上	
決定に必要な規模、接道要件	上位計画に照らして適切に定める。	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	誘導すべき土地利用に合わせて、適切に定める。
	容積率の最高限度	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	建ぺい率の最高限度	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切な構造を定める。
	建築物の緑化率の最低限度	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	かき・柵の構造の制限	必要がある場合に、適切な構造を定める。

3-4. 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		広域運携道路
	幹線道路沿道整備型		鉄道駅周辺の商業地		地域運携道路
	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

### 3-5. 地区計画原案の申出の方法

地区計画については、地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための総合的な計画であるという性質から、都市計画法第16条3項により、地区住民等の関係権利者による原案の申出制度が設けられています。この制度に基づき、佐倉市では「地区計画等の案の作成手続きに関する条例」が定められています。

また、地区計画を含む都市計画の決定・変更について、同法第21条の2において、都市計画の提案制度が設けられています。これについては、「佐倉市都市計画の提案手続きに関する要綱」が定められています。

これら両制度のいずれに則っても地区計画の案の申出は可能ですが、市街化調整区域という地区の性質を考えれば、周辺環境との調和を図るとともに、地区内のみならず広く周辺地域との調整について規定している都市計画提案制度に則って申出手続きを進めることが妥当と考えられます。このため、市街化調整区域の地区計画の原案の申出については、都市計画提案制度により対応することを原則とします。ただし、事前に市と十分な調整を経ているものについてはこの限りではありません。

都市計画提案制度に関する制度の概要については、以下のとおりです。

#### (1) 提案主体

地区計画原案を含む都市計画を提案できる主体は、次のいずれかに該当する主体となります。

- ①都市計画の提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者
- ②まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人
- ③一般社団法人、一般財団法人その他の営利を目的としない法人
- ④独立行政法人都市再生機構
- ⑤地方住宅供給公社
- ⑥まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体

#### (2) 提案要件

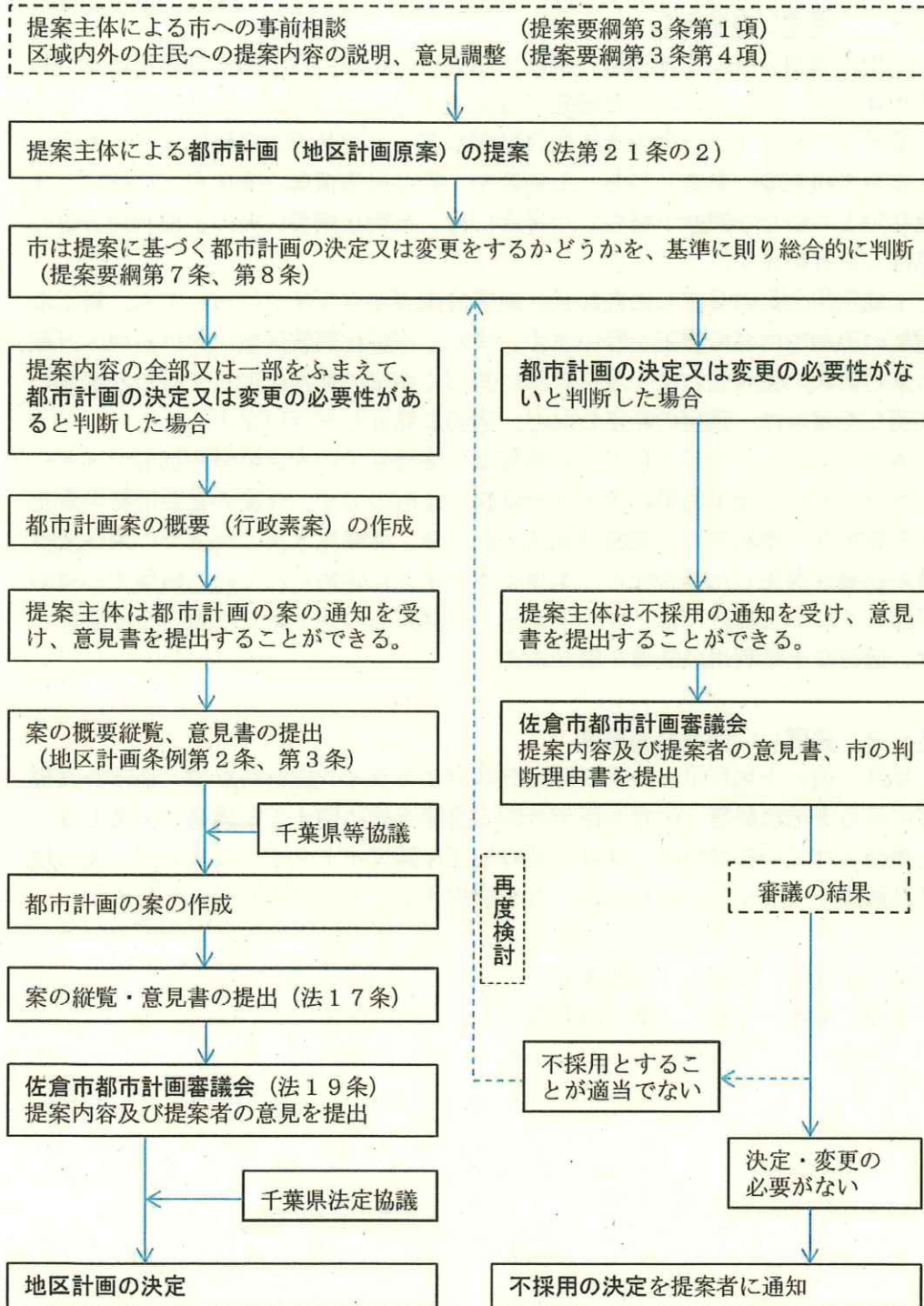
都市計画の提案を行うためには、以下の要件を満たすことが必要です。

- ①提案する区域が、都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい、本ガイドラインに定める区域の規模以上の一団の土地であること。
- ②都市計画の提案の素案の内容が、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。
- ③都市計画の提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する区域内の土地の地籍の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。



### (3) 提案制度の手続き

都市計画提案制度の手続きは、以下のフロー図に示すとおりです。



※提案要綱：佐倉市都市計画の提案手続に関する要綱  
 ※地区計画条例：佐倉市地区計画等の案の作成手続に関する条例

## 4. 土地利用方針及び地区計画ガイドラインの見直し

### 4-1. 見直しの考え方

市街化調整区域の土地利用方針は、佐倉市の土地利用の基本方針である「佐倉市都市マスタープラン」を補完するものとして定められたものです。

都市マスタープランや佐倉市総合計画など、上位計画の変更により目指すべきまちの将来像の見直しがあった場合や、社会経済情勢の変化などに伴い、土地利用上の新たな課題が発生した場合には、市街化調整区域の土地利用方針の見直しを行います。

土地利用方針の見直しに合わせ、地区計画ガイドラインについても、新たな類型の追加や内容の修正を行います。また、市街化調整区域における地区計画の策定実例の積み重ねや、地区計画に基づく事業の進捗に伴って新たな課題が判明した場合は、類型の見直しなど、適切な見直しを行います。

本ガイドラインで示されている類型は、現時点での社会情勢や都市マスタープランにおける土地利用の考え方を反映したものです。今後の社会情勢の変化から新たな土地利用の可能性が見込まれたり、開発完了済の区域での用途変更等の必要性が生じた場合など、本ガイドラインに定められている類型での対応が難しくなった場合には、ガイドラインの見直しの中で新たな類型を位置付け、適正な土地利用の誘導を図ります。

### 4-2. 見直しに伴う経過措置

見直し後の土地利用方針及び地区計画ガイドライン施行時点で、都市計画提案に係る事前相談書（佐倉市都市計画の提案手続に関する要綱第3条第1項）が提出されている場合は、見直し前の地区計画ガイドライン又は見直し後の地区計画ガイドラインのどちらか一方を選択することができるものとします。

平成26年 4月 当初策定  
令和 4年 5月 第一回見直し