

市街化調整区域における 地区計画の運用基準

千葉市

令和6年3月

〒260-0026 千葉市中央区千葉港1番1号
千葉市 都市局 都市部 都市計画課
TEL 043-245-5304
E-mail keikaku.URU@city.chiba.lg.jp

— 目次 —

I	運用基準の策定にあたって	P 1
1	策定の目的	P 1
2	運用基準の位置づけ	P 1
II	土地利用のあり方	P 1
III	地区計画の活用	P 2
1	地区計画とは	P 2
2	地区計画の活用類型	P 2
(a)	地域資源型	P 3
(b)	マスタープラン適合型	P 3
(c)	街区環境整序型	P 3
(d)	住環境保全型	P 3、4
IV	地区計画の技術的な基準	P 5、6、7
V	地区計画の活用イメージ	P 8、9、10、11
VI	地区計画と開発行為の流れ	P 12

I 運用基準の策定にあたって

1 策定の目的

本市は、都市の成長とともに市街化が進みましたが、内陸部には緑豊かな自然環境が残されており、大都市でありながら緑と水辺に恵まれた環境を誇りとしています。このような環境を後世に伝えていくためには、森林・農地等の保全や既存集落等の住環境を保全するとともに、無秩序な開発を抑制しなければなりません。

都市計画法には、このような地域において計画的な開発事業を実現するた

めの一手段として、地区計画制度が用意されています。一方、同制度は良好な住環境を保全するなど住民による身近なまちづくりのツールとしての性格も併せ持ちます。

本運用基準は、本市の市街化調整区域において活用可能な地区計画の基準を示します。このことにより、自然環境と調和した秩序ある都市づくりを目指します。

2 運用基準の位置づけ

本運用基準は、本市域にのみ適用されるものです。千葉市都市計画マスタープランにおける自然的土地利用の方針と整合を図るものとし、同マスタープランの変更時には適宜、見直しを行います。

II 土地利用のあり方

本市は市域を市街化区域と市街化調整区域に二分しています。市街化調整区域は、農地や山林など自然環境の保全と増進を基本にしており本来、市街化を抑制すべき区域です。

しかしながら、現実には市街化調整区域においても市民生活は営まれており、一部には都市的土地利用[※]も見られ

ます。極めて限定的ではありますが政策的に都市的土地利用を認めることもあります。このような場合でも自然的土地利用とすべき地域特性を踏まえ、必要最小限の範囲で周辺環境と調和したゆとりのある土地利用になるように十分に配慮しなければなりません。

※ 人工的に整備した土地利用を指します。

Ⅲ 地区計画の活用

1 地区計画とは

地区計画は、住民等の合意に基づいて定める一番身近な都市計画です。都市レベルと敷地レベルの中間に位置する地区レベルの計画で、街区などの一定の区域ごとに計画を作ります。公共施設、建築物、土地利用に関する事項を一つの詳細な計画として定めること

ができます。開発行為や建築行為の内容は、地区計画を定めることによって一定のコントロールができるようになります。

地区計画は、市街化調整区域においても目的に応じた様々な活用ができます。

2 地区計画の活用類型

本市では、市街化調整区域で活用できる地区計画を限定し、次のとおり4類型とします。

地区計画の類型		目的	定められる区域※
駅 1km 圏	(a) 地域資源型	鉄軌道駅の1km圏において、緑の保全や創出を図る開発行為を誘導し、良好な居住環境を有する市街地の形成・保全を図ります。	ロ
全 域	(b) マスタープラン適合型	計画による有益な開発行為の実現により、産業の振興その他都市機能の維持又は増進を図ります。	イ
	(c) 街区環境整序型	地区計画を定めなくても立地の認められる建築物について用途や形態を制限することにより、不良な街区環境の形成を防止します。	ロ
	(d) 住環境保全型	良好な居住環境を有する市街地において、建築物の用途や形態を制限することにより環境の保全を図ります。	ハ

※ 用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域はこれに含まれます）のうち、地区計画を定めることができるのは次のいずれかに該当する区域とされています。

（都市計画法第12条の5第1項第2号）

- イ 住宅市街地の開発等の事業が行われる、又は行われた土地の区域
- ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる土地の区域で、不良な街区の環境が形成されるおそれのある区域
- ハ 現に良好な街区の環境が形成されている土地の区域

4つの類型を設定した背景及びその目的は次のとおりです。

(a) 地域資源型

本市では、駅周辺に徒歩生活圏を築く、公共交通機関と連携したコンパクトな市街地形成を促進しています。平成18年10月に「千葉市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」を施行し、鉄軌道駅から1kmの範囲内にある市街化調整区域において、一定の要件を満たす開発行為を認めています。

そこで、地区計画の活用により同趣旨の市街地形成をより計画的に進められるよう、本類型を設定します。

本類型は、駅周辺における一定の広

がりを持つ開発行為に対し、緑の保全や創出を義務付けることにより良好な都市環境を創造するものです。一定の緑確保のもと低層住宅の立地を誘導するほか、より一層の緑確保を条件に中層住宅の立地も認めることとします。

立地可能な建築物の用途は、居住系とします。ただし、区域の大きさや戸数などによっては自治活動を行うための集会所や保育所などの公益的施設、医療施設、日常生活に資する店舗等の立地を認めながら居住環境の充実を図ることとします。

(b) マスタープラン適合型

本市の基本計画や都市計画マスタープラン等の計画を推進するためには、特定の開発行為を市街化調整区域で実現することも時として必要です。

そこで、それらによる有益な開発行為を実現する受け皿として本類型を設定します。

この類型は※ちば・まち・ビジョンに

おいて連携を図るとされている行政各分野の計画で、その実現の具体化のためのプロセスが明示され、その課題解決のための調整状況が明らかにされているものについて適用するものです。

なお、本類型により立地可能な建築物の用途は、計画の内容に基づき定めることとします。

※ちば・まち・ビジョンとは、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」、「千葉市都市計画マスタープラン」、「千葉市立地適正化計画」の3つの計画を一体化する見直しを行い、策定したものです。

(c) 街区環境整序型

市街化調整区域では、地区計画を定める方法のほか開発許可制度により様々な条件のもと開発行為や建築行為が認められます。このことによって、市街化調整区域にも多くの都市的土地利用が見られるわけです。市街地間を結ぶ道路の沿道にはお店があります。工場などで産業も営まれていますし、住宅もあります。そこには様々なものが建つゆえの混乱も見られます。

このように、地区計画を定めなくても立地の認められる建築物があり、これらが集まり街区を形成することがあります。そこで、そのような街区について、不良な環境の形成を防止する仕組みとして本類型を設定します。

本類型は開発行為の実現を目的とするのではなく、地区内の建築行為に一定のルールを設けることで秩序ある街並みづくりを誘導するものです。

(d) 住環境保全型

市街化調整区域の中にも計画的に整備され、良好な街並みを維持する住宅団地があります。しかしながら、住ま

い手のライフスタイルや価値観はさまざまであり、共通のルールなしで良好な街並みを保全することは困難になり

つつあります。

そこで、良好な居住環境を保全する
仕組みとして本類型を設定します。

本類型の活用により、既に形成され

ているゆとりある低層住宅地の環境、
さらには生垣など地区の個性を維持・
保全することを目指します。

IV 地区計画の技術的な基準

市街化調整区域に地区計画を定める場合の技術的な基準は、次のとおりです。

地区計画の類型	(a) 地域資源型						
位置及び区域	ア) 千葉市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第4条第1号、第3号から第5号に掲げる要件のいずれにも該当する区域とする。 ただし、樹林地等の保全の方針を定める区域等についてはこの限りでない。 イ) 1ha以上の区域とする。						
目標・方針	市街化調整区域の性格を踏まえ、以下の点について、地区の特性から必要な事項を地区計画の目標として明らかにする。 <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境の保全 ・ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成 ・周辺の景観 ・営農条件などの調和 ・地域の活性化 等 						
公共施設の整備の方針	次の内容を満たすように、公共施設の整備の方針を定める。 ア) 道路（歩行者専用道路を除く）は、幅員を6m以上とし適切に配置する。 イ) 公園、緑地または広場（以下、「公園等」という。）は、次の基準により適切に配置する。						
	公園等の基準	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>A型</th> <th>B型</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園等の基準</td> <td> ・開発区域の面積の3%以上 ・1箇所あたりの面積は原則、600㎡以上（2以上の公園等を計画する場合に限る。） </td> <td> ・開発区域の面積の6%以上 ・1箇所あたりの面積は原則、600㎡以上 </td> </tr> </tbody> </table>		A型	B型	公園等の基準	・開発区域の面積の3%以上 ・1箇所あたりの面積は原則、600㎡以上（2以上の公園等を計画する場合に限る。）
	A型	B型					
公園等の基準	・開発区域の面積の3%以上 ・1箇所あたりの面積は原則、600㎡以上（2以上の公園等を計画する場合に限る。）	・開発区域の面積の6%以上 ・1箇所あたりの面積は原則、600㎡以上					
地区施設	必要に応じ、適切に定める。						
地区整備計画 建築物等	建築物等の用途の制限	A型	<ul style="list-style-type: none"> ・立地可能な建築物は、住宅、兼用住宅または共同住宅（附属建築物を含む）とし、適切に定める。 ・兼用住宅、附属建築物については、第一種低層住居専用地域に立地可能なものとする。 ・地区の規模を勘案し、公益的施設を立地可能な建築物の用途に加えることができるものとする。 				
		B型	<ul style="list-style-type: none"> ・立地可能な建築物は、住宅または共同住宅（附属建築物を含む）とし、適切に定める。 ・地区の規模を勘案し、医療施設や日常生活に資する店舗等を基本として立地可能な建築物の用途に加えることができるものとする。（ただし、建築物は平屋建てかつ床面積500㎡以下とし、建築物の敷地が区域又は地区の2以上にわたるものは立地できない。） ・兼用住宅や住宅と店舗の複合用途については立地できない。 				
	建築物の容積率の最高限度	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・100%以下の数値で適切に定める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・150%以下の数値で適切に定める。 			
		利便地		<ul style="list-style-type: none"> ・100%以下の数値で適切に定める。 			
	建築物の建ぺい率の最高限度	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・50%以下の数値で適切に定める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・概ね50%～60%以下の数値で適切に定める。 			
		利便地		<ul style="list-style-type: none"> ・50%以下の数値で適切に定める。 			
	建築物の敷地面積の最低限度	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・165㎡以上の数値で適切に定める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1,500㎡以上の数値で適切に定める。 			
		利便地		<ul style="list-style-type: none"> ・165㎡以上の数値で適切に定める。 			
	壁面の位置の制限	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じ、適切に定める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・5m以上の数値で適切に定める。 			
		利便地		<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じ、適切に定める。 			

地区計画の種類		(a) 地域資源型																
地区整備計画	建築物等	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A型</th> <th>B型</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築物等の高さの最高限度</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・10m以下の数値で適切に定める。 ・必要に応じ、北側斜線、道路斜線を適切に定める。 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・12m以下の数値で適切に定める。 ・北側斜線を定める（$H \leq 4 + 0.5L$とする。）。 </td> </tr> <tr> <td>建築物の緑化率の最低限度</td> <td colspan="2">・定めることに努める。</td> </tr> <tr> <td>建築物等の形態又は意匠の制限</td> <td colspan="2">・必要に応じ、適切に定める。</td> </tr> <tr> <td>かき又は柵の構造の制限</td> <td colspan="2">・必要に応じ、適切に定める。</td> </tr> </tbody> </table> <p>注1 B型は、建築基準法第55条第2項の規定に準拠したルールとする。 注2 A型及びB型を同一地区内で設定する場合、適切に地区を区分する。 注3 利便地については、住宅戸数（共同住宅の場合は住戸）が500戸以上の場合に設定することができる。（「医療施設（診療所）」については規模による。） ただし、設定に当たっては以下の条件を満たす必要がある。 ア) 利便地は複数設定できるが、1つの利便地面積は1,000㎡以下とする。 イ) 各利便地の面積の総合計は、地区計画区域の面積の3%以下となること。 ウ) 幅員12m以上の地区の主要道路の沿道に接すること。 エ) 利便地を複数設定する場合、集積を避け適切に配置すること。また、利便地内も集積を避けるため、建築物の敷地面積の最低限度を適切に設定すること。</p>		A型	B型	建築物等の高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・10m以下の数値で適切に定める。 ・必要に応じ、北側斜線、道路斜線を適切に定める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・12m以下の数値で適切に定める。 ・北側斜線を定める（$H \leq 4 + 0.5L$とする。）。 	建築物の緑化率の最低限度	・定めることに努める。		建築物等の形態又は意匠の制限	・必要に応じ、適切に定める。		かき又は柵の構造の制限	・必要に応じ、適切に定める。		
		A型	B型															
建築物等の高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・10m以下の数値で適切に定める。 ・必要に応じ、北側斜線、道路斜線を適切に定める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・12m以下の数値で適切に定める。 ・北側斜線を定める（$H \leq 4 + 0.5L$とする。）。 																
建築物の緑化率の最低限度	・定めることに努める。																	
建築物等の形態又は意匠の制限	・必要に応じ、適切に定める。																	
かき又は柵の構造の制限	・必要に応じ、適切に定める。																	
	樹林地等の保全の方針	必要に応じ、適切に定める。																
	備考	<p>1) 上記のほか、都市計画法、都市計画運用指針、宅地開発指導要綱及び同指導基準、その他の法令及び市の施策に適合した内容とする。</p> <p>2) 建築基準法第68条の2の規定に基づく条例に位置づける。</p> <p>3) 建築物の緑化率の最低限度を定める場合、都市緑地法第39条第1項の規定に基づく条例に位置づける。</p>																

地区計画の種類	(b) マスタープラン適合型	(c) 街区環境整序型	(d) 住環境保全型
位置及び区域	<p>ア) 行政各分野の計画及び土地利用誘導方針による位置及び区域とする。</p> <p>イ) 原則、10ha以上20ha未満の区域とする。</p>	<p>ア) 不良な街区環境の形成を防止する区域とする。</p> <p>イ) 概ね1ha以上20ha未満の区域とする。</p>	<p>ア) 良好な居住環境を有する市街地が形成されている区域とする。</p> <p>イ) 概ね1ha以上20ha未満の区域とする。</p>
目標・方針	計画の内容を踏まえ、適切に定める。	不良な街区環境の防止の観点から、適切に定める。	良好な居住環境の保全の観点から、適切に定める。
公共施設の整備の方針			

地区整備計画	地区施設	必要に応じ、適切に定める。	必要に応じ、適切に定める。	必要に応じ、適切に定める。
	建築物等	計画の内容により、適切に定める。	法第34条第10号の規定によらず立地可能な建築物について、用途や形態を制限する内容で、適切に定める。	原則、「(a)地域資源型」のA型とする。 ただし、建築物等の用途の制限については、開発許可時の予定建築物の範囲内とする。
	樹林地等の保全の方針	計画の内容により、適切に定める。	必要に応じ、適切に定める。	必要に応じ、適切に定める。
備考	1) 上記のほか、都市計画法、都市計画運用指針、宅地開発指導要綱及び同指導基準、その他の法令及び市の施策に適合した内容とする。 2) 建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例に位置づける。 3) 建築物の緑化率の最低限度を定める場合、都市緑地法第39条第1項の規定に基づく条例に位置づける。 4) 区域の面積が20ha以上となる場合、市街化区域への編入の検討を行うものとする。			

附 則

この運用基準は、平成19年4月2日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成23年12月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成26年11月14日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成27年1月15日から施行する。

附 則

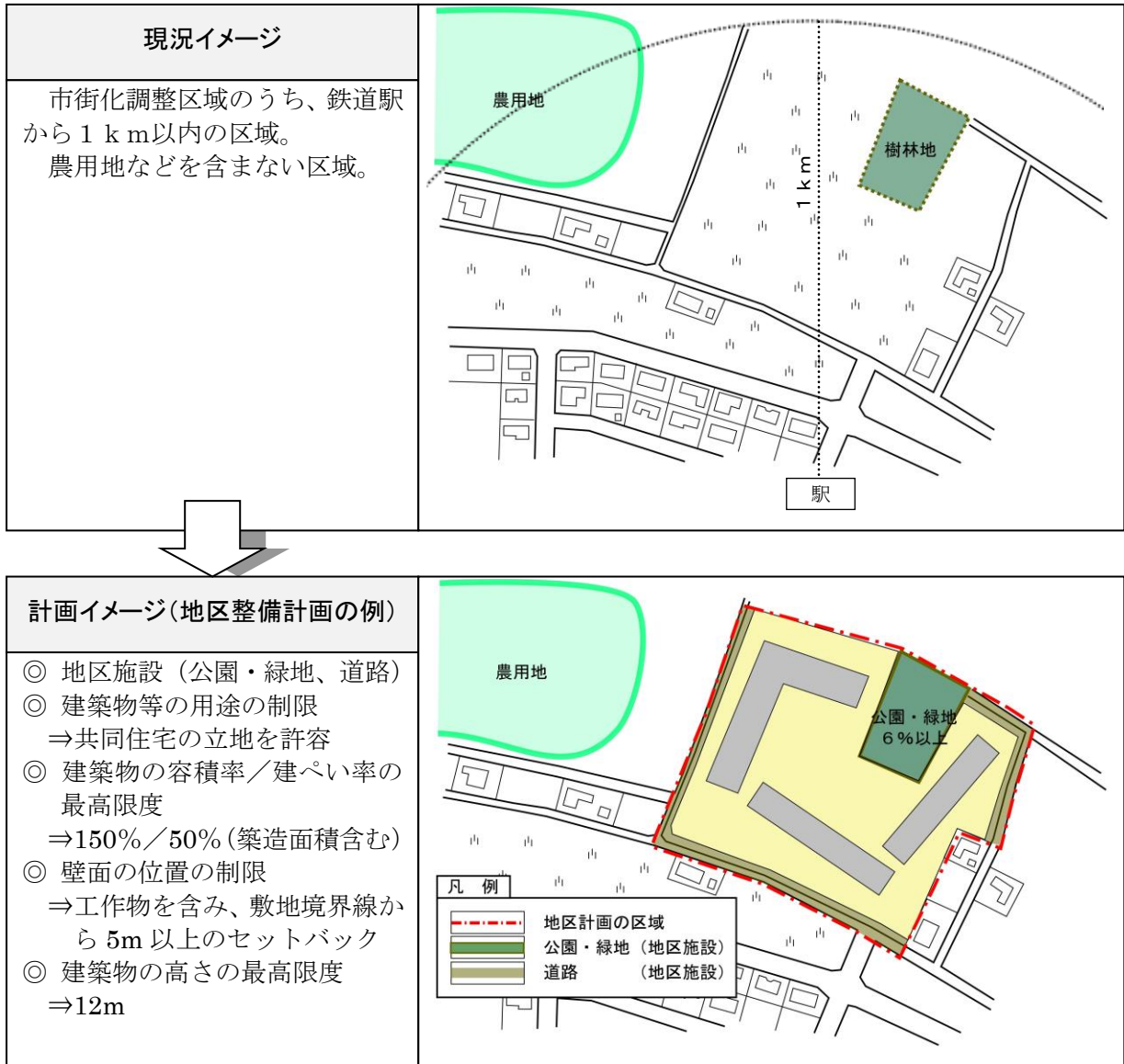
この運用基準は、令和6年3月1日から施行する。

V 地区計画の活用イメージ

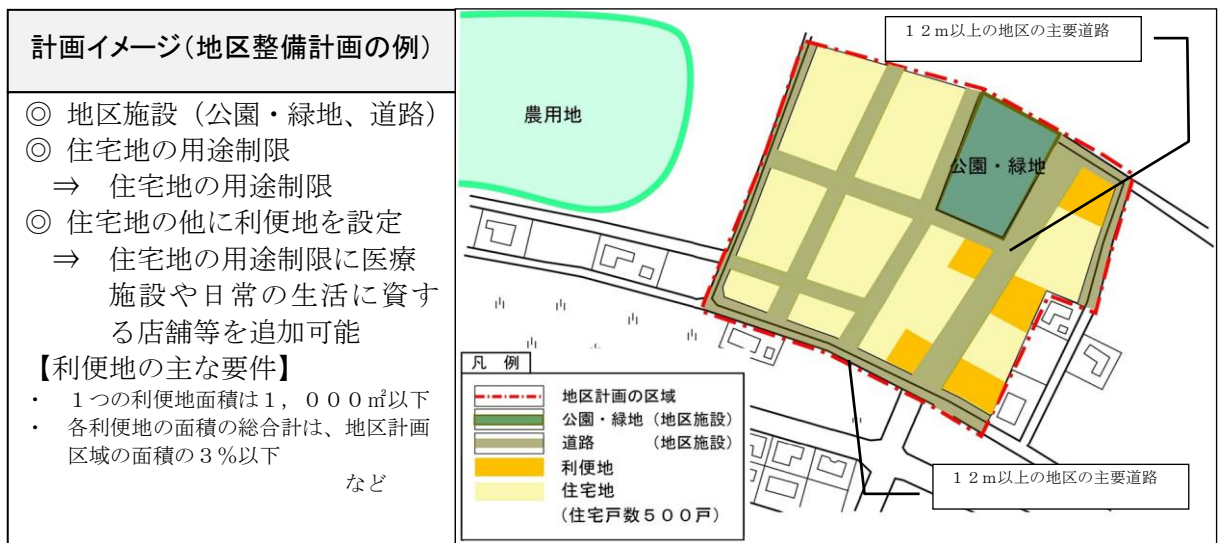
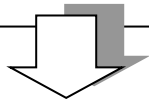
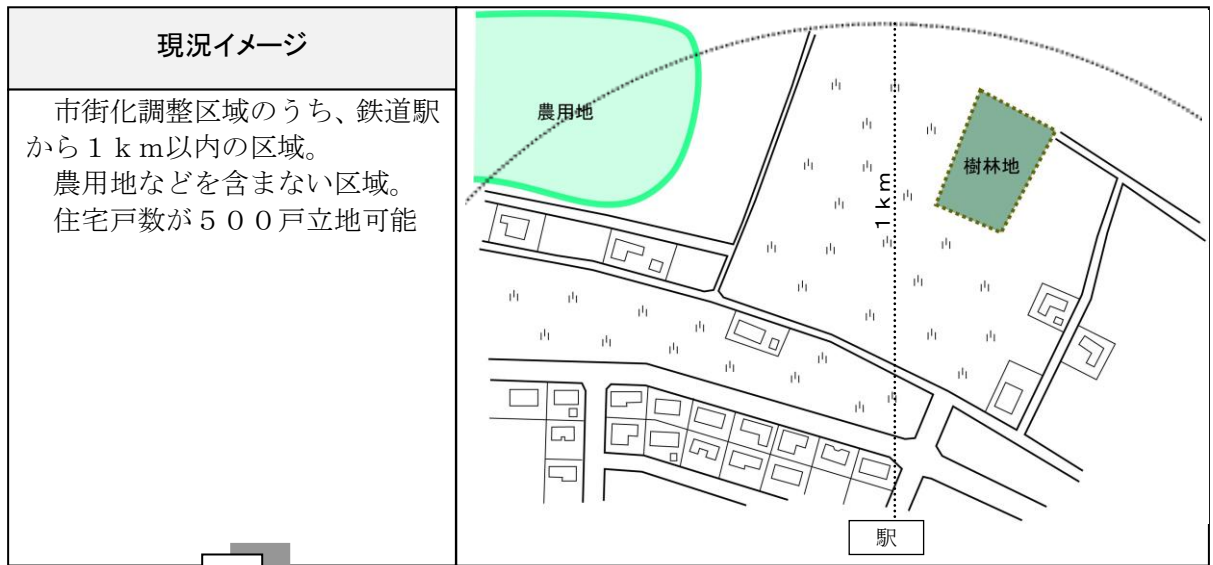
市街化調整区域で地区計画を活用する場合のイメージは、次のとおりです。

(a) 地域資源型

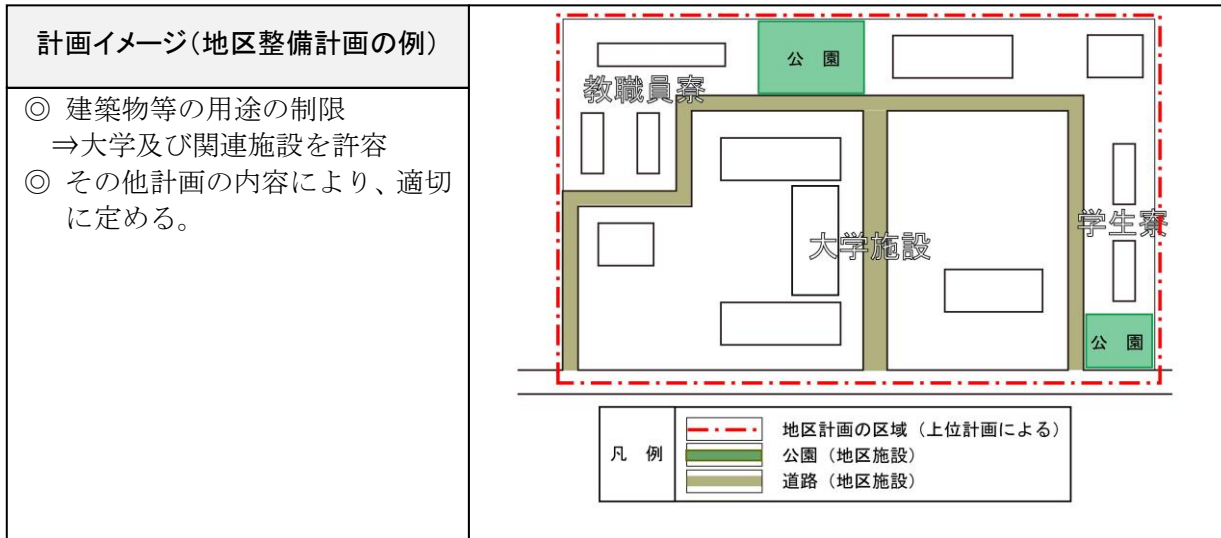
計画イメージ 1



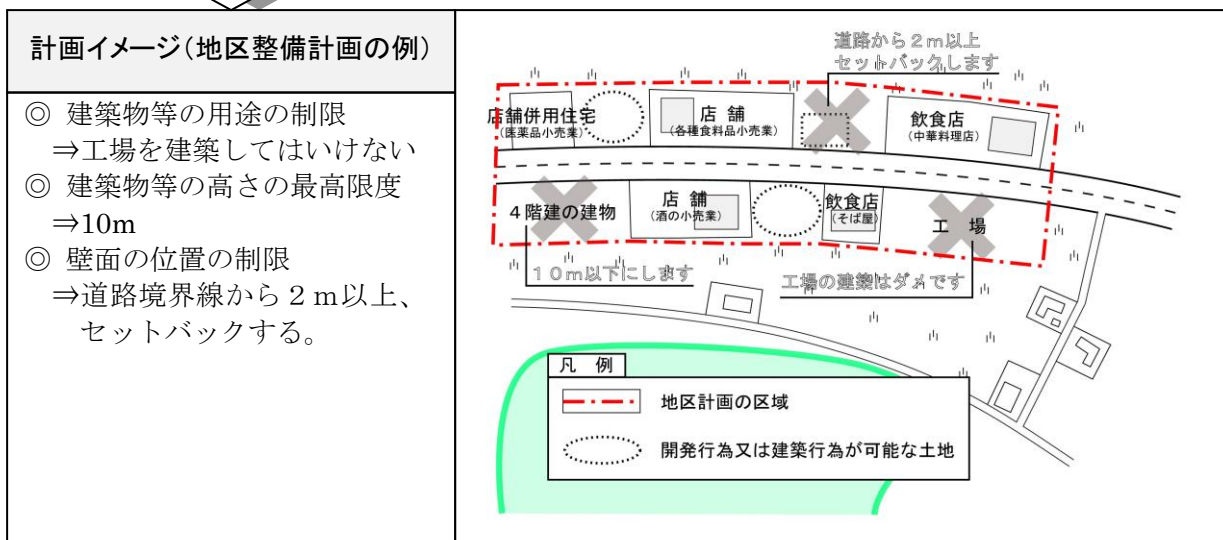
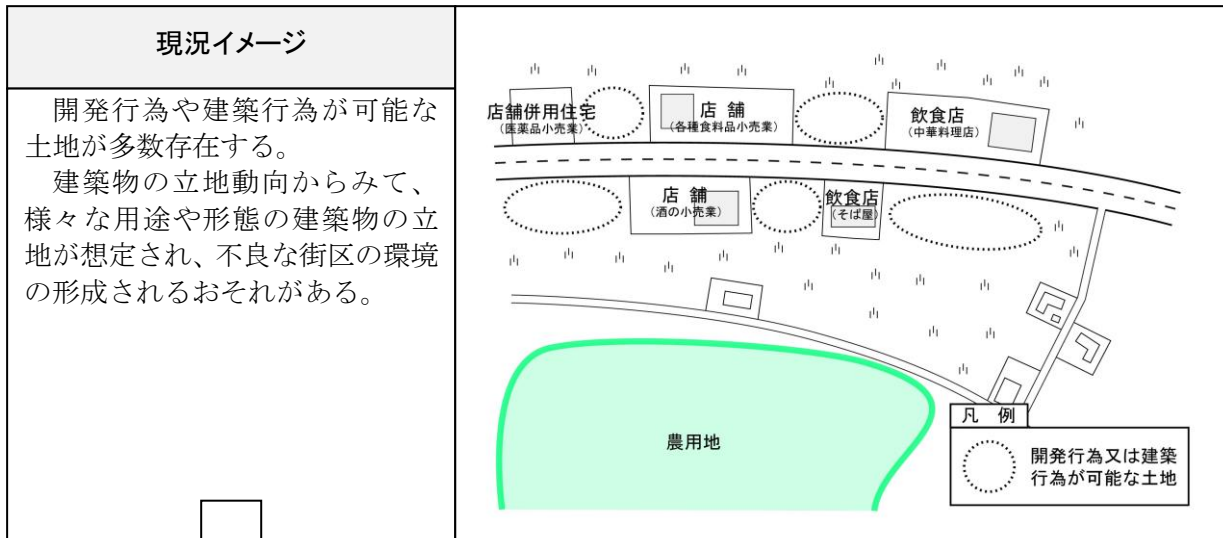
計画イメージ2



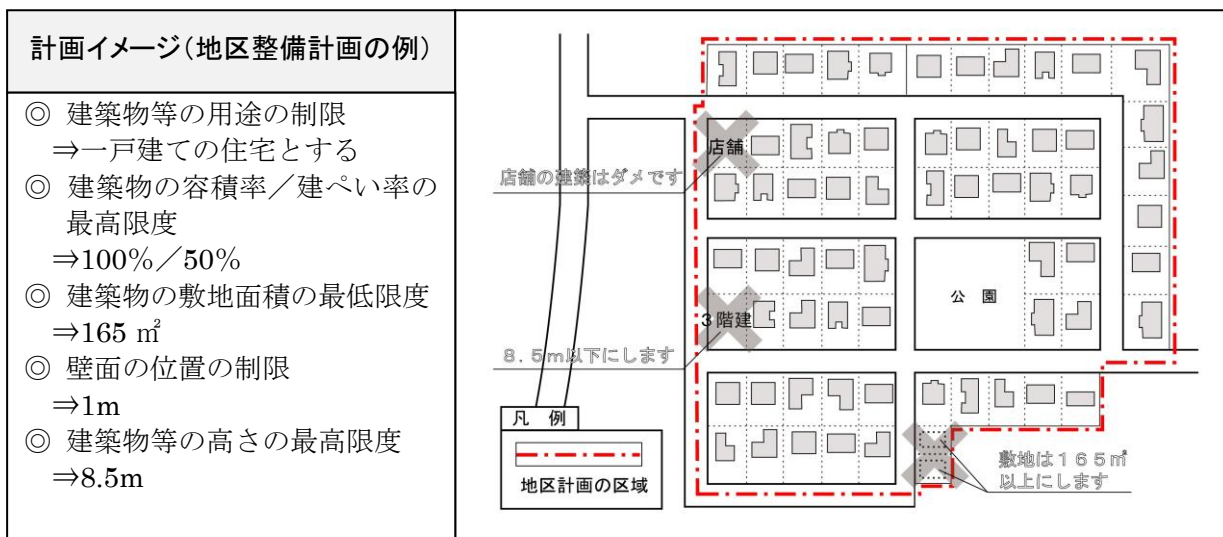
(b) マスタープラン適合型



(c) 街区環境整序型

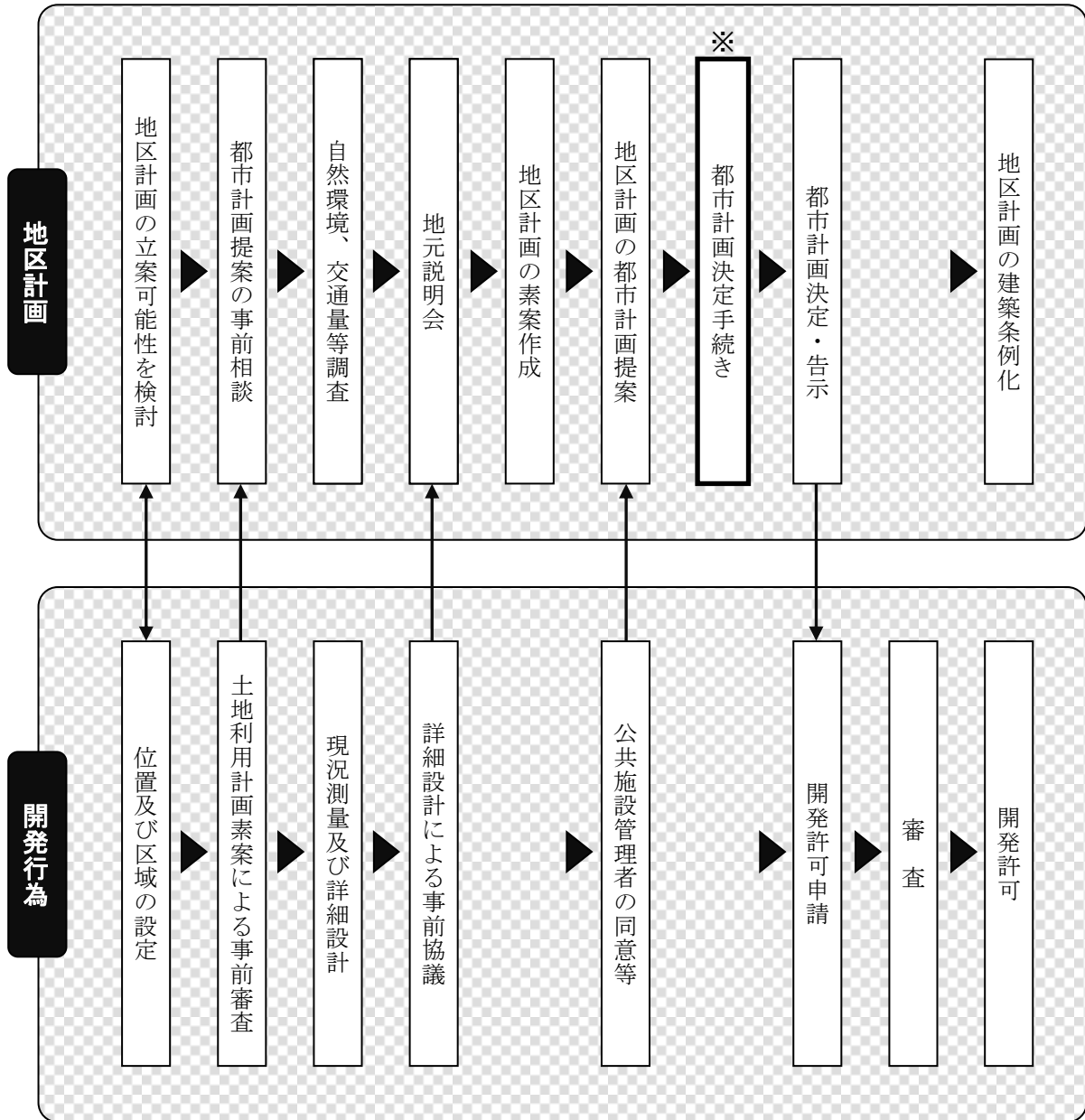


(d) 住環境保全型



VI 地区計画と開発行為の流れ

都市計画法第34条第10号の規定により開発行為を行う場合、地区計画を定めるための手続きと開発許可の手続きが必要になりますが、流れは次のとおりです。



(地域資源型の流れを想定)

※ **都市計画決定手続き** の流れは次のとおりです。

