

# 市街化調整区域の土地利用方針

平成 29 年 6 月  
市川市

## 目 次

1. 市街化調整区域の土地利用方針について .....	1
(1) 策定の目的.....	1
(2) 方針の位置付け .....	1
2. 市街化調整区域の課題 .....	2
3. 土地利用の方針 .....	3
(1) 土地利用の基本的な方針 .....	3
(2) 地区ごとの土地利用方針 .....	4
4. 開発計画等の調整手法 .....	5

## 1. 市街化調整区域の土地利用方針について

### (1) 策定の目的

市街化調整区域は、都市計画法第7条に定められている通り基本的には市街化を抑制すべき区域であるが、市街化を促進するおそれがないなど、一定の条件のもとに開発行為が認められている。本市は東京都心から20km圏内に存しており比較的開発圧力が高く、また、都市計画道路3・4・18号の全線開通をはじめとする道路整備の進捗等により地域の利便性が向上することから、今後さらに開発が進むことが予想される。

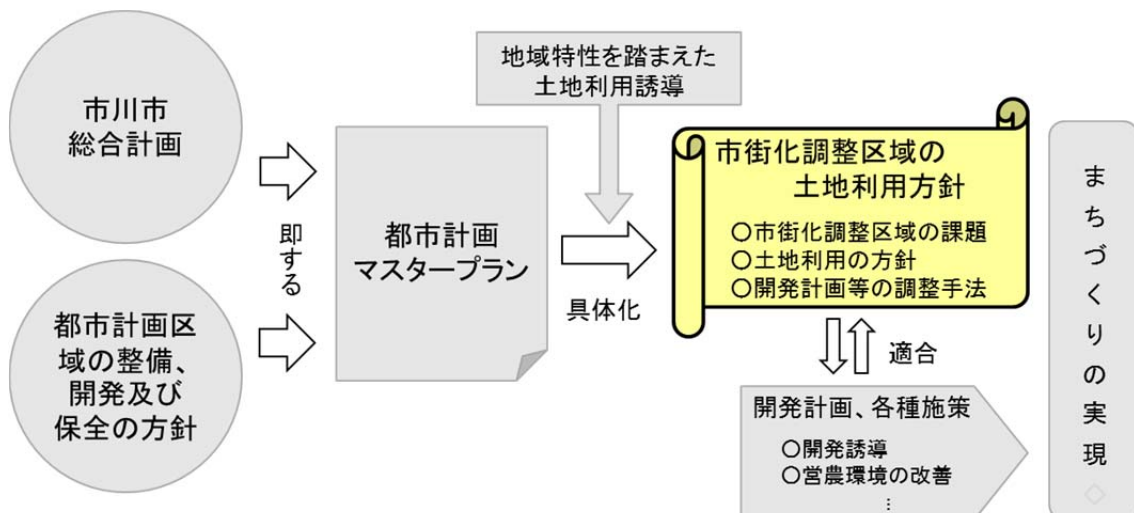
そうした中で、市街化調整区域の大部分を占める農地では、農業従事者の高齢化の進展や後継者不足により休耕地が増え、資材置場や駐車場、さらに住宅地として転用が進んできている。その結果、農地・緑地の減少や周辺の市街地環境の悪化、異なる土地利用の混在による将来的な外部不経済の発生等の問題がある。

こうした問題に対しては、市街化調整区域の地区ごとの土地利用方針を明らかにし、地域特性に応じた土地利用の規制・誘導を進める必要がある。そのため、都市づくりの基本的な方針である市川市都市計画マスタープラン（以下、「都市計画マスタープラン」という。）を補完し、市街化調整区域の活用と保全の考え方を明らかにした「市街化調整区域の土地利用方針（以下、「本方針」という。）」を定めるものである。

### (2) 方針の位置付け

本方針は市街化調整区域内における開発計画や各種施策（以下、「開発計画等」という。）の妥当性を判断するための指針として位置付ける。

なお、道路や鉄道等の将来計画が具体化した場合や都市計画マスタープランに変更が生じた場合は、必要に応じ本方針を見直すこととする。



## 2. 市街化調整区域の課題

### ○市街化調整区域の特性

本市の市街化調整区域は大きく二つの特性をもっている。一点目は、交通網等の発達により利便性が高く、住宅だけでなく工業・流通業務に適していること。二点目は、東京に隣接しているにも関わらず一団の農地や緑地が多く残されていることである。

しかしながら、開発許可制度については概ね市内一律の考え方により運用してきたことから、本市の市街化調整区域の全域において住宅や工業・流通業務施設など多様な都市的土地利用がなされてきた。その結果、農地・緑地を保全すべき地域においては自然的土地利用の減少に加え、資材置場や駐車場の増加による周辺住宅市街地への環境悪化など、様々な問題が生じている。また、土地の活用を図るべき地域においても、異なる土地利用が近接している状況であり、将来的に土地利用の混在による外部不経済の発生が懸念される。

### ○課題の類型整理

本市が目指す「美しい景観のまち」を実現していくに当たり、上記の問題を踏まえ、以下の通り土地の「活用」と「保全」の観点から課題を整理する。

	問題	課題
活用	○異なる土地利用の混在による外部不経済の発生	○宅地開発等の適切な誘導 ○異なる土地利用間の摩擦の解消 ○周辺と調和のとれた景観形成
保全	○自然的土地利用の減少 ○低・未利用地の増加による周辺市街地の環境悪化 ○上位計画とは異なる住宅開発の広がりによる周辺との不調和	○農地・緑地の保全 ○低・未利用地に対する柔軟な対応 ○周辺と調和のとれた景観形成

### 3. 土地利用の方針

地域特性に応じた課題を解消しつつ、都心に近いという地理的条件や利便性の高い交通網、貴重な農地・緑地など本市の強みを活かした「持続可能なまち」と「美しい景観のまち」を実現するためには、都市経営の観点から適切な土地利用を誘導することが必要である。

それを踏まえ、市街化調整区域の土地利用の方針を示す。

#### (1) 土地利用の基本的な方針

##### ①住居系開発により活用する地域

地区内で道路整備が行われるなど一定の基盤整備がなされ、市街化区域への編入を見据えた住居系開発等を行うことが可能な地域においては、良好な市街地形成を目指し、周辺住宅市街地との調和に配慮した計画的な開発を誘導する。

##### ②非住居系開発により活用する地域

広域幹線道路等に近接した道路交通の利便性の高い地域においては、近隣の生活環境への配慮や美しい景観形成につながる等の良好な工業・流通業務系開発を誘導する。

##### ③良好な環境を保全する地域

保全すべき優良な一団の農地や緑地等が存在する地域においては、周辺環境との調和を図りつつ、土地利用の混在等による環境の悪化を防止する。

なお、都市計画道路等の沿道利用については、周辺の営農環境等に配慮することとし、地域内の環境の保全に努める。



(2) 地区ごとの土地利用方針

**【堀之内地区】**  
 ①一定の条件により住宅開発を誘導する地域  
 →道路整備等の必要な条件が整った場合、周辺環境と調和した土地利用を誘導する

**【大町、大野町、柏井町地区】**  
 ③将来にわたり緑地・農地を保全すべき地域  
 →優良農地や緑の空間として市街化調整区域を維持

**【国分調節池周辺地区】**  
 ③将来にわたり緑地・農地を保全すべき地域  
 →オープンスペースを活用したレクリエーション機能の拠点として維持

**【国分地区】**  
 ③将来にわたり緑地・農地を保全すべき地域  
 →優良農地や緑の空間として市街化調整区域を維持

**【曾谷、下貝塚、北方町地区】**  
 ①一定の条件により住宅開発を誘導する地域  
 →道路整備等の必要な条件が整った場合、周辺環境と調和した土地利用を誘導する

**【奉免町・柏井町3丁目地区】**  
 ①一定の条件により住宅開発を誘導する地域  
 →地域課題に対応するため、交通環境の向上とともに新たな拠点の形成を図る

**【大柏川第一調節池周辺地区】**  
 ③将来にわたり緑地・農地を保全すべき地域  
 →オープンスペースを活用したレクリエーション機能の拠点として維持

**【高谷・原木・二俣地区】**  
 ②広域交通インフラを活用した工業・流通業務系開発を誘導する地域  
 →外環道路等の整備を踏まえ、周辺と一体となった工業・流通業務系の土地利用を誘導する

**【原木2丁目・高谷3丁目地区】**  
 ①一定の条件により住宅開発を誘導する地域  
 →道路整備等の必要な条件が整った場合、周辺環境と調和した土地利用を誘導する

**【本行徳・下妙典地区】**  
 ②広域交通インフラを活用した工業・流通業務系開発を誘導する地域  
 →公共施設としての活用他、外環道路等の整備を踏まえ、周辺と一体となった工業・流通業務系の土地利用を誘導する

凡例

- ①一定の条件により優良な住宅開発等を誘導する地域
- ②広域交通インフラを活用した工業・流通業務系開発を誘導する地域
- ③将来に亘り、緑地や農地を保全すべき地域



#### 4. 開発計画等の調整手法

地域特性に応じたまちづくりを実現するためには、開発計画等の内容を本方針に適合させる必要がある。そこで、主として土地を活用する際の課題ごとに開発計画等との調整手法を整理する。

なお、既存の開発許可制度では対応しきれない課題に対しては、新たなルールを策定する必要がある。

##### ○宅地開発等の適切な誘導

交通利便性や生活利便性の高い地域では、一定の住宅需要が見込まれる。こうした地域では将来的に市街化区域への編入も考えられることから、必要となる都市基盤の整備や想定される用途地域を踏まえた一定の建物用途の誘導が必要となる。

これらを踏まえ、第一種低層住居専用地域と同程度の許可基準である 50 戸連たん制度（都市計画法第 34 条第 11 号）の活用を基本としつつ、さらに詳細なまちづくりの目標がある場合には、地区計画制度等を併せて活用することとする。

##### ○異なる土地利用間の摩擦の解消

都市的土地利用と自然的土地利用といった異なる土地利用が混在することで外部不経済が発生する懸念があることから、地域の方針に沿った開発計画の誘導が必要となる。

そのため、市街化調整区域の土地利用の方針の周知に加え、それに沿った開発指導を行うこととする。また、地域の合意形成の状況に応じて地区計画制度により開発計画の内容を担保するものとする。

##### ○周辺市街地と調和のとれた景観形成

市街化調整区域における開発は一般的に市街化区域縁辺部から進むことが想定される。そのため、周辺の市街化区域および市街化調整区域との連続性に配慮した景観形成が求められる。

市内全域としては市川市景観計画により景観形成基準（建築物等の形態・意匠・色彩の基準）が定められているものの、景観形成は土地利用と一体であることを踏まえると、50 戸連たん制度の緑化基準のように、開発許可制度との連携による詳細な景観形成を誘導する必要がある。

##### ○低・未利用地に対する柔軟な対応

市街化調整区域の土地については所有者の高齢化が進み、これから所有権移転に伴う土地利用転換が加速していくことが想定される。そのため、農地や緑地などの自然的土地利用から資材置場や駐車場といった低・未利用地への転用が増加し、周辺環境が悪化することが懸念される。

そこで、適切な土地利用を促進するため、本方針の内容を踏まえた土地取引が行われるような制度の創設など、市条例等を活用した柔軟なルールを策定する必要がある。