

松戸市

市街化調整区域における地区計画ガイドライン

令和 7 年4月

松戸市

目 次

1. 策定の目的と位置づけ	1
(1)策定の背景と目的	1
(2)位置づけ.....	1
2. 地区計画の活用	2
(1)地区計画とは.....	2
(2)市街化調整区域における地区計画活用の基本的な考え方	2
(3)地区計画策定における基本事項.....	3
(4)地区計画の適用区域・適用候補地の選定	5
(5)地区計画の種類	6
(6)地区計画の技術的な基準	7
3. 地区計画と開発行為の流れ	9

1. 策定の目的と位置づけ

(1) 策定の背景と目的

本市の都市づくりの基本的な方針や考え方については、令和4年4月に「松戸市都市計画マスタープラン」を改定し、鉄道駅を中心とした都市空間の骨格を基本としながら、松戸の魅力を高め、誰もが住みたい・働きたいと思える都市の実現に向けて取り組んでいます。

都市計画マスタープランでは、市街化調整区域について、基本原則を記載する等、一定の方向性を示しましたが、地区によっては、その成り立ちや特性が大きく異なり、それぞれの地区に応じた土地利用の考え方や方針を示す必要があることから、令和6年4月に「松戸市都市計画マスタープラン(市街化調整区域編)」を策定しました。

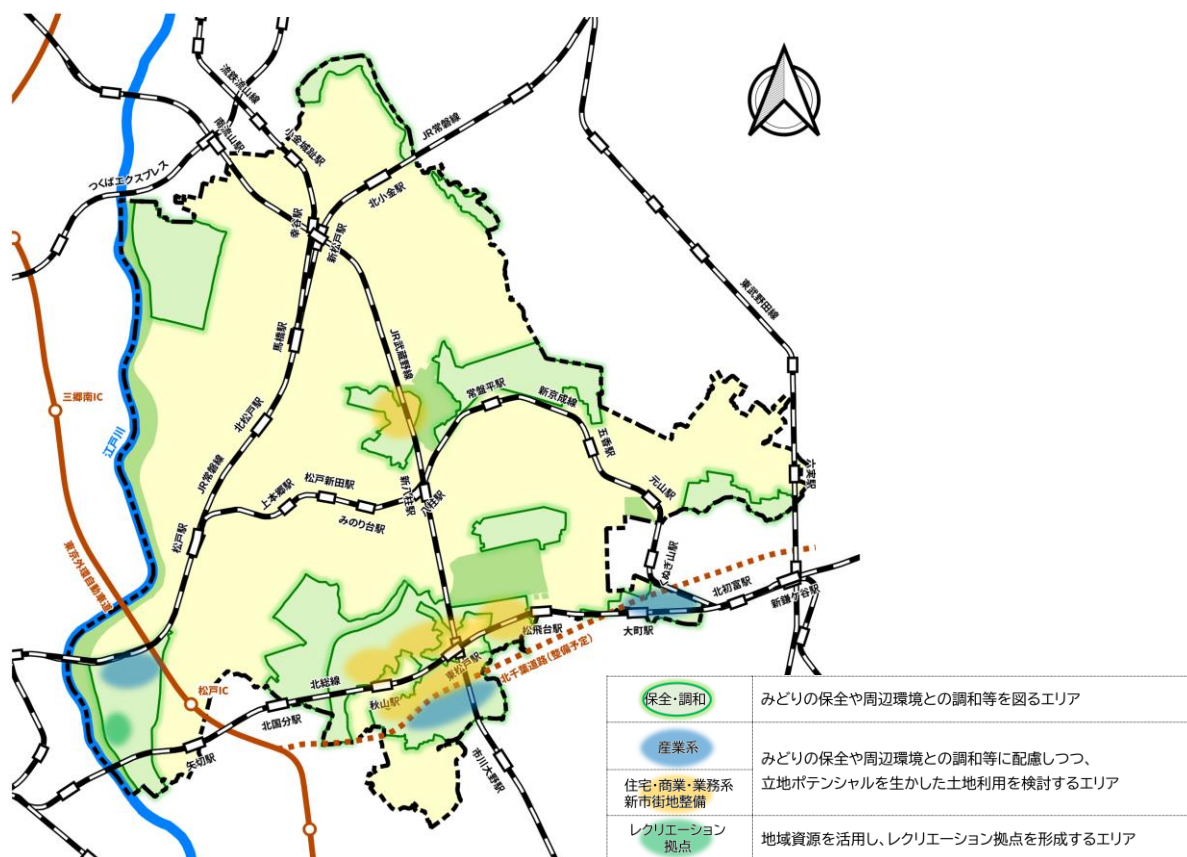
これらの方針に基づき、秩序ある土地利用や地域の活性化を図り、持続可能な都市を目指すことを目的として、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を策定しました。

(2) 位置づけ

「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」は、「都市計画マスタープラン(市街化調整区域編)」と連動し、土地利用方針を実現するために必要な地区計画を決定するための運用基準となるもので、都市計画の提案を受けるにあたって、基本事項や最低限のルールを示すものです。

なお、社会経済情勢等の変化を踏まえ、市街化調整区域の土地利用方針が見直された場合には、必要に応じて新たな類型の追加や内容の見直しを行います。

<市街化調整区域の土地利用方針図>



出典:松戸市都市計画マスタープラン(市街化調整区域編)

2. 地区計画の活用

(1)地区計画とは

地区計画は、対象地区の住民等の合意に基づいて定める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、街区等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。

市街化調整区域は、本来、市街化を抑制すべき区域であり、その区域における開発行為は限定的なものに制限されるべきであることから、市街化調整区域における地区計画は、「スプロールの防止」、「周辺の優良な農地等と調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」、「都市活力の維持・増進」に寄与する等、一定条件を満たす場合を対象とします。

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、「都市計画マスタープラン(市街化調整区域編)」と連動しながら、類型と運用基準の設定を行います。

(2)市街化調整区域における地区計画活用の基本的な考え方

市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域であり、都市計画マスタープランにおいても、自然的土地利用の保全を基本としながら、開発(都市的土地利用)を検討する場合は、区域区分を定めた都市計画区域であることを十分認識し、市街化区域への編入を基本としています。

しかしながら、浸水想定区域やみどりの豊かな地域等、市街化調整区域の性格を維持しながら、限定的に面的な開発を検討していく必要がある場合には、例外的に地区計画制度の活用を認め、地区計画の活用にあたっては、市が定める市街化調整区域における地区計画の考え方(ガイドライン)に適合し、妥当と判断されたものに限ります。

なお、市街化調整区域の地区計画は、原則として「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や性格を変えるものではなく、地区計画の区域の周辺において市街化を促進することがないことや、当該都市計画区域において、計画的な市街化を図る上で支障がないこと等が条件となります。

(3)地区計画策定における基本事項

1)共通事項

- 都市計画法、都市計画運用指針等、他法令に適合したものであること。
- 本市の上位計画に即し、計画的に行われるものであること。
- 無秩序に市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、営農環境や自然環境・景観との調和等の観点から総合的に検討し、妥当と認められるものであること。
- 地区計画の区域及び周辺においては、円滑な交通を維持できる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川及び上下水道施設等の公共公益施設が良好な生活を営むに足る水準で整備された又は整備されることが確実であること。
- 提案される計画については、専門家等からの意見聴取を経て、市が認めた計画について許容するものとする。

2)区域・位置について

- 地区計画の区域には、原則として次にあげる地域、地区等を含まないこと。
 - 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用地
 - ②集落地域整備法第 3 条に規定する集落地域
 - ③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
 - ④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
 - ⑤自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
 - ⑥県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
 - ⑦砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、河川のはんらん区域その他湛水、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(ただし、その危険性に対応し、事業の実施により安全上及び避難上の具体的な措置を講じることが確実である場合は除く)
 - ⑧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
 - ⑨国、県、市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
 - ⑩廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
 - ⑪その他、他法令による規制がなされている地域で、地区計画を定めることが適当でないと認められる区域

3)計画内容について

- 災害リスクに対応し、防災上必要な機能を確保するための避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等を配置するなど、必要に応じて災害防止のための具体的な措置を講じること。
- 道路、公園、緑地、広場、雨水貯留浸透施設等の地区施設については、都市計画法第 33 条(技術基準)、「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」のほか、各関係法令等により適正な配置や機能を確保すること。
- 地区施設等の整備については、各関係機関と十分な打ち合わせのうえ、事業者が行うこと。

- 地区周辺の景観への配慮について検討資料を提出すること。
- 地区計画の区域内の道路は、区域内の交通を支障なく処理し、開発に起因し発生する交通によって区域外の道路の機能が損なわれることのないよう計画すること。

4)提案制度について

- 市街化調整区域の地区計画は、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であること。
- 地区計画の素案は、原則として当該地区内において開発行為を行おうとする事業者、土地の権利者もしくは地元組織が主体となり、関係機関と協議のうえ作成すること。
- 地区計画の素案の検討段階から関係権利者の参加機会を設けるとともに、意見反映に努め、素案の内容については、当該区域内の関係権利者全員の同意を得ていること。
- 地区計画の素案の作成にあたっては、担当部署と十分な協議および調整を行い、開発許可の事前審査を完了しておくとともに、道路、河川、公園、その他の公共施設管理者とも事前協議を行い、当該管理者の同意を得ておくこと。

(4)地区計画の適用区域・適用候補地の選定

「松戸市都市計画マスタープラン(市街化調整区域編)」に示す都市的土地利用の方針から、市街化調整区域の地区計画の適用区域及び適用候補地を選定します。

＜松戸市都市計画マスタープラン(市街化調整区域編)における都市的土地利用の方針＞

【市街化調整区域編における都市的土地利用の方針】

- 土地区画整理事業等による市街化区域への編入を基本とする
- 浸水想定区域やみどりの豊かな地域等、市街化調整区域の性格を維持しながら、限定的に面的な開発を検討していく必要がある場合には例外的に地区計画制度の活用を認めていく

鉄道駅周辺・北千葉道路沿道

串崎新田地区、
高塚新田地区、紙敷地区

＜都市的土地利用方針＞

開発する場合は市街化編入するという基本原則を踏まえ、土地区画整理事業等による市街化編入を前提に検討を進める。

国道6号・外環道路周辺

矢切地区

＜都市的土地利用方針＞

江戸川、矢切の渡しなどの歴史・文化・観光資源やまとまりのある農地があるほか、浸水リスクがみられる地区であるため、市街化調整区域のまま、限定的に都市的土地利用を検討する必要がある、開発する場合は、調整区域の地区計画制度の活用を前提に検討を進める。

新市街地整備の可能性

千駄堀地区

＜都市的土地利用方針＞

施設の利便や周辺の自然環境を生かしつつ、地元の意向を踏まえながら、新駅設置も含めた新市街地整備の可能性を検討する。



【市街化調整区域の地区計画の適用区域・適用候補地】

矢切地区

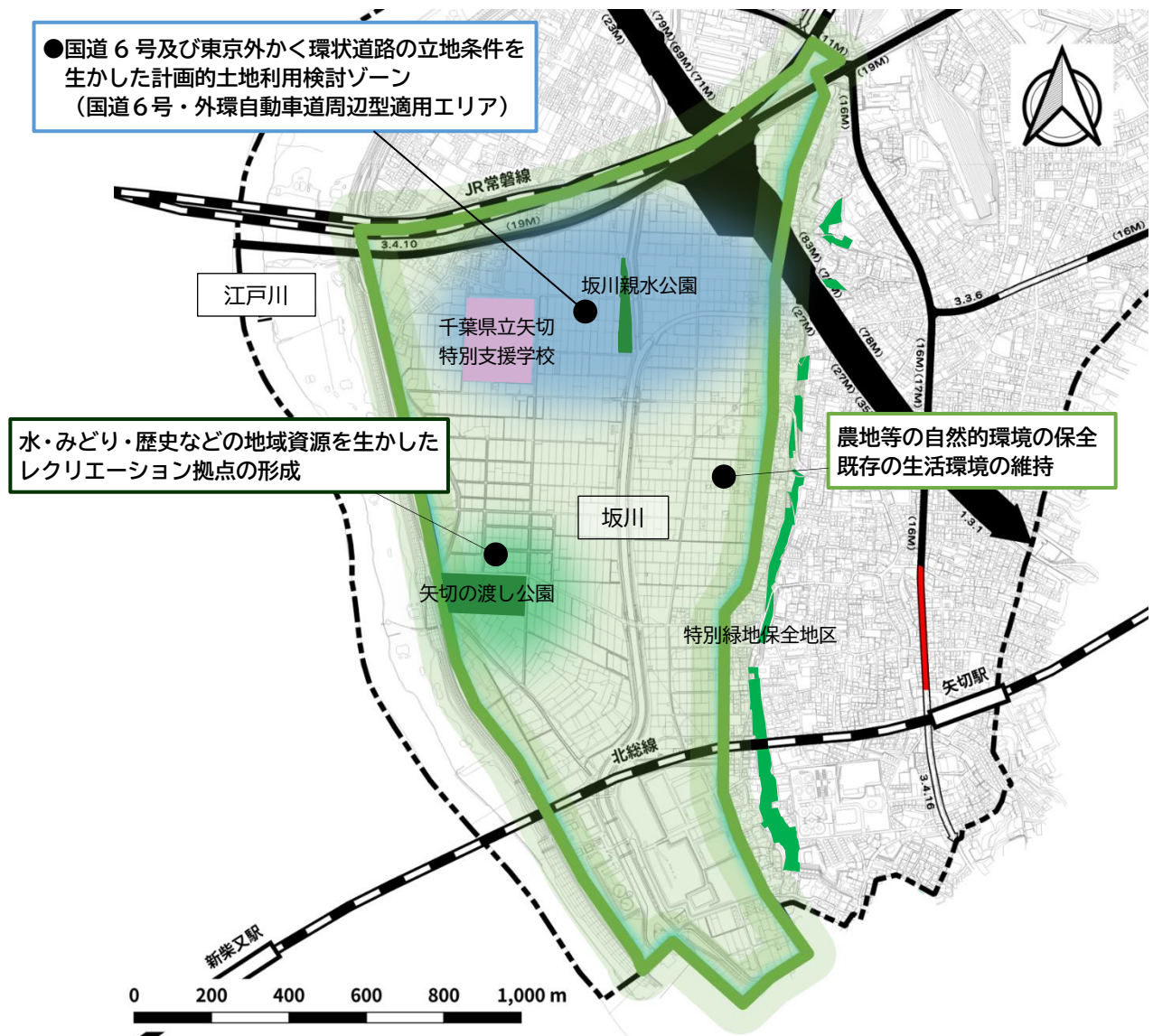
(5)地区計画の類型

本市における市街化調整区域の地区計画の類型は以下の通りです。

<市街化調整区域の地区計画の類型>

地区計画の類型	適用候補地	土地利用の基本的な考え方
国道 6 号・ 外環自動車道周辺型	矢切地区	■国道 6 号及び東京外かく環状道路の立地条件を生かした計画的な土地利用の検討 国道 6 号及び東京外かく環状道路沿道に近接したエリアについては、その立地特性を生かし、地域の農業振興との共存、周辺道路への交通負荷、景観との調和など周辺環境に配慮するほか、浸水リスクに対する防災対策を十分に行ったうえで、産業振興に資する計画的な土地利用を許容すること等で、地域の活性化を図ります。

<矢切地区の土地利用方針図>



(6)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基準は、次の通りです。

■国道6号・外環自動車道周辺型／矢切地区

決定できる区域		国道 6 号及び東京外かく環状道路の立地条件を生かした計画的土地利用検討ゾーン(国道 6 号から概ね400m以内の区域)
決定に必要な規模		10ha 以上 20ha 未満の概ね整形な土地の区域 ただし、農業振興に寄与する施設のみについては5ha以上とする。
地区計画の目標 ・土地利用の方針		- みどりの保全や周辺環境との調和等に配慮しつつ、立地ポテンシャルを生かした土地利用を図る産業振興エリアとして、松戸市都市計画マスタープラン(市街化調整区域編)の内容により適切に定める。 - 周辺の斜面林や江戸川水系等の自然環境と調和した景観形成を目指し、建築物や工作物の高さや色彩、配置のほか、眺望についても配慮する。
地 区 整 備 計 画	地区施設	道路、公園、緑地、広場、雨水貯留浸透施設等の配置及び規模について、必要に応じ定める。
	建築物等の用途の制限	(1)立地可能な建築物の用途は、地域活性化に資するものとして、広域幹線道路周辺等といった地域特性や上位関連計画の内容により、以下の通り適切に定める。 - 工場(危険性や周辺環境を悪化させるおそれが少ないものに限る)、研究所、流通加工施設、観光等の地域振興に資する施設及びこれらに附属する施設 - 農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの (2)周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。 (例：廃棄物処理施設、危険物処理施設等)
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	- 工場、研究所、流通加工施設、観光等の地域振興に資する施設及びこれらに附属する施設の場合、5,000 m²以上で適切な数値を定める。 - 農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与する施設の場合、500 m²以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	周辺環境との調和に配慮し、 隣地境界線：5m以上で適切な数値を定める。 道路境界線：5m以上で適切な数値を定める。 ただし、敷地面積 5,000 m²未満の場合は、敷地面積に応じて適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	地域の特性を尊重し、周辺環境や景観に配慮した施設の機能上必要な高さを適切に定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	周辺環境との調和に配慮し、適切な事項を定める。

		建築物の緑化率の最低限度	14%以上で適切な数値を定める。 ただし、工場立地法第6条第1項に規定する届出の必要な事業に該当するときは、工場立地法に基づき地域準則を定める条例に基づき緑化を図ること。
		かき・柵の構造の制限	周辺環境との調和に配慮し、適切な事項を定める。道路沿いには、植栽を基本とする。

※土地利用等に関する配慮事項

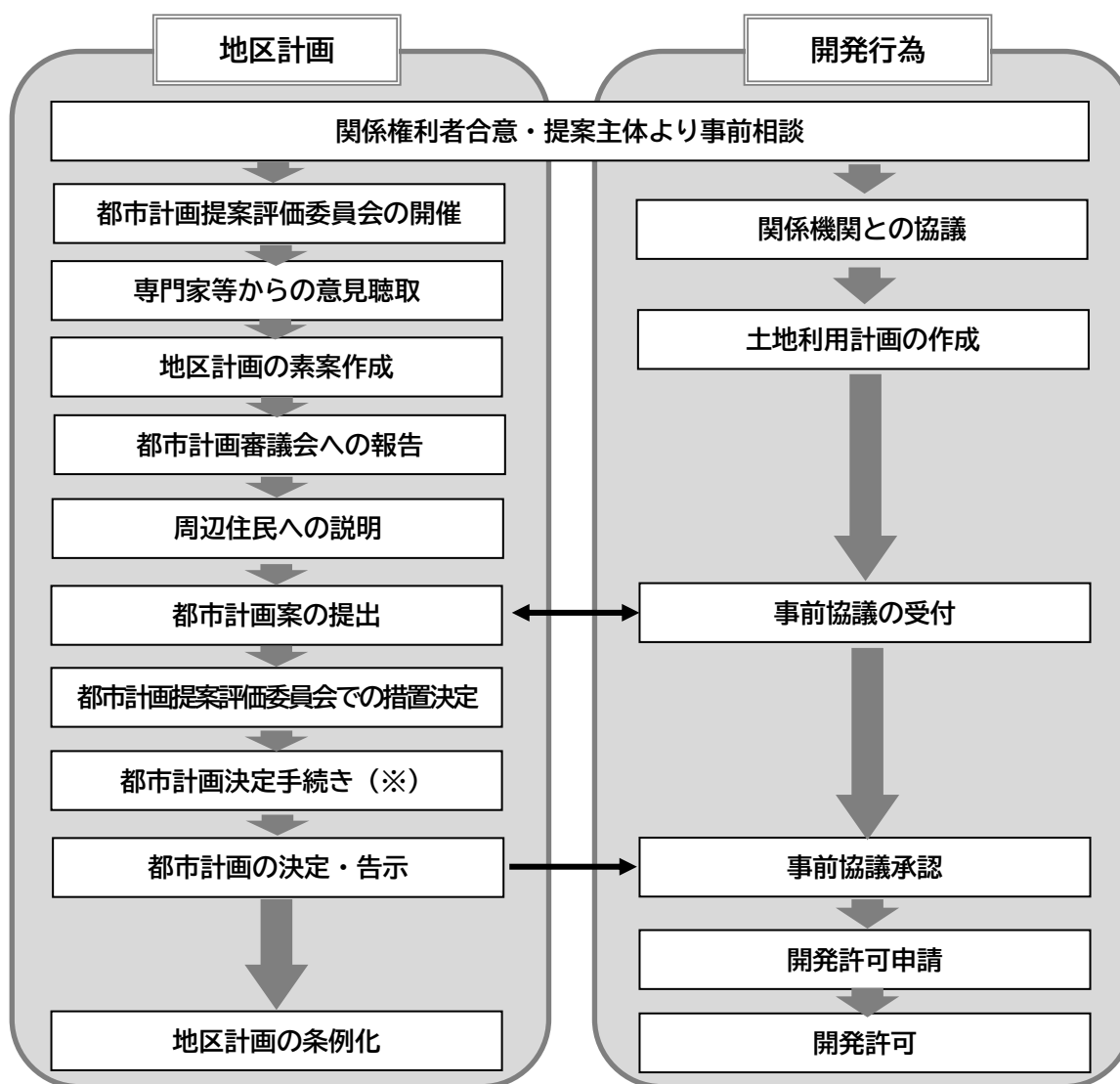
- 区域内の緑化率は6%以上とする。
- 地域貢献として、日常的に地域に開放できる空間や浸水等の災害リスクに対応した空間を確保するとともに、盛土を実施する場合は周辺環境に影響のないよう対策を行うこと。
- 自然的環境が広がっているため、周囲との調和及び良好な景観の保全等を図る観点から、緩衝緑地等のほか、緩衝機能を有する施設等を設けること。

3. 地区計画と開発行為の流れ

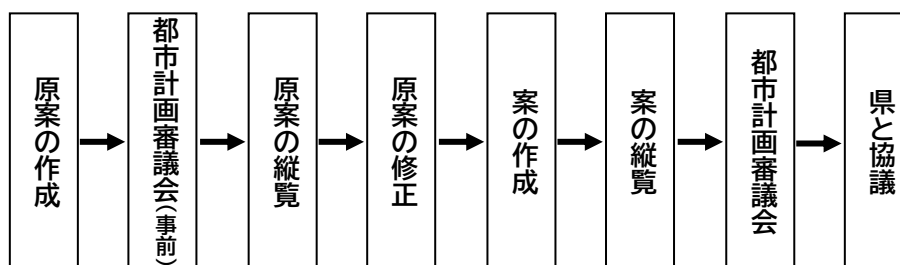
本市において、市街化調整区域の地区計画の策定を行うにあたっては、「都市計画提案制度」の活用を前提としています。

「都市計画提案制度」では、土地所有者等が設置した地元組織が主体となって地区計画の素案を作成した後に、都市計画法の手続きを経て、市が地区計画の都市計画決定を行う流れとなります。また、あわせて、開発許可が必要になります。

<地区計画と開発行為の流れ>



都市計画決定の手続き ※



《参考》都市計画提案制度のフロー

都市計画提案制度のフロー

