

市街化調整区域における地区計画ガイドライン
(最終案)

君 津 市

令和 年 月

目 次

第1章 目的と位置づけ.....	1
1 市街化調整区域における地区計画ガイドライン策定の目的.....	1
2 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位置づけ... 1	
第2章 市街化調整区域の土地利用方針.....	2
第1節 土地利用の方向性.....	2
第2節 土地利用方針	5
1 交通の利便性を活かした機能誘導	5
2 既存集落における活力の維持・向上.....	5
3 樹林地や水辺環境などの地域資源を活かした機能誘導	5
第3章 地区計画ガイドライン	6
第1節 基本的な考え方	6
1 上位計画との整合	6
2 地区計画を定めるための基本的事項.....	6
3 適用対象区域の制限	7
第2節 地区計画に定める内容	8
1 地区計画の方針に関する事項.....	8
2 地区計画に関する事項.....	8
第3節 類型別の適用基準.....	9
1 対象地区の類型.....	9
2 類型別の適用基準	11
第4節 市街化調整区域の地区計画の手続きの流れ.....	14

第1章 目的と位置づけ

1 市街化調整区域における地区計画ガイドライン策定の目的

君津都市計画区域は、市（面積 31,878ha）の約 17%にあたる 5,317ha に指定されており、そのうち約 6 割にあたる 3,184ha が市街化調整区域となっている。

令和 4 年度末において、市街化調整区域には、都市計画区域の人口（60.3 千人）の約 6%（3.5 千人）が居住しており、近年、人口減少や高齢化の進行に伴う地域の活力の低下などの問題が懸念されており、地域環境の維持、保全、改善が求められている。

市街化調整区域は、都市の健全な発展と機能的な都市活動を図る観点から「市街化を抑制すべき区域」として位置づけられており、豊かな自然環境などの地域資源を形成及び保全を図ることが必要とされていることから、開発などを行う場合は許可の基準への適合が求められている。

一方で、君津市都市計画マスタープランでは、市街化調整区域に関する方針として、君津 IC 及び君津 PA スマート IC 周辺について、新たな産業の受け皿としての産業機能の配置や、本市の玄関口としての来訪者へのインフォメーション機能や集客性のある観光交流機能の配置を示しているほか、郡ダム・三舟山周辺については市内外に PR できる拠点形成を、集落地については優良な戸建て住宅や小規模な店舗・観光交流施設などの誘導を示すなど、地域にふさわしい計画的な土地利用の誘導を目指している。

このようなことから、市街化調整区域での良好な住環境の保全と適切な土地利用の誘導を図ることを目的として、市独自の地区計画ガイドラインを策定するものである。

※「地区計画」とは、地域が主体となって良好な環境の形成や保持のために公共施設（道路、公園など）の整備や建築物の形態や用途を定める地区独自のまちづくりのルールであり、地区計画の都市計画決定は開発の許可基準の一つとして位置づけられている。

2 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位置づけ

「市街化調整区域の土地利用方針」は、君津市都市計画マスタープランの土地利用方針を補完するものであり、新たな都市機能誘導の方向性を含めて示すものである。

また、「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」は、この土地利用方針を基本として、本市の市街化調整区域の持つ地域環境等との調和を基本としながら、地域コミュニティの維持や地域活力の向上に寄与する適正な土地利用の誘導を図るための運用基準である。

第2章 市街化調整区域の土地利用方針

第1節 土地利用の方向性

都市計画マスタープランでは、4つの都市づくりの基本目標を掲げている。この基本目標を基本として、都市の活性化に向けて、市街化調整区域において求められる環境整備の方向性を以下のように整理した。

基本目標1 経済と環境が調和した活力ある都市づくり

臨海部の既存工業地における生産環境の向上や、君津IC周辺における新たな産業の受け皿づくりのほか、商業の活性化や農業生産基盤の保全・確保と体験型観光農業の展開を通じた交流を促進するとともに、産業と豊かな自然環境が調和した「経済と環境が調和した活力ある都市」を目指します。

⇒交通の利便性を活かした産業活動のための環境整備

基本目標2 安全・安心で暮らしやすい都市づくり

災害に強く、防犯に配慮した都市づくりや、公共交通や医療・福祉機能などの暮らしに必要な機能が充実した市街地環境を創出し、住み慣れた地域で暮らし続けることができる「安全・安心で暮らしやすい都市」を目指します。

⇒住み慣れた集落で暮らし続けることのできる環境整備

基本目標3 多様なニーズに対応した選ばれる都市づくり

暮らしに関わる様々な都市機能の充実やデジタル技術の活用、地域コミュニティの醸成により、趣味を楽しみ、豊かな自然とふれあい、通勤や通学、買い物、学び、子育てなどに便利な「多様なニーズに対応した選ばれる都市」を目指します。

⇒豊かな自然とふれあい暮らすことのできる環境整備

基本目標4 地域資源を活かした魅力ある都市づくり

市内外から多くの人が集い、交流することを通じて「君津市の魅力」を発見できる「地域資源を活かした魅力ある都市」を目指します。

⇒自然等の地域資源を活かして交流できる環境整備

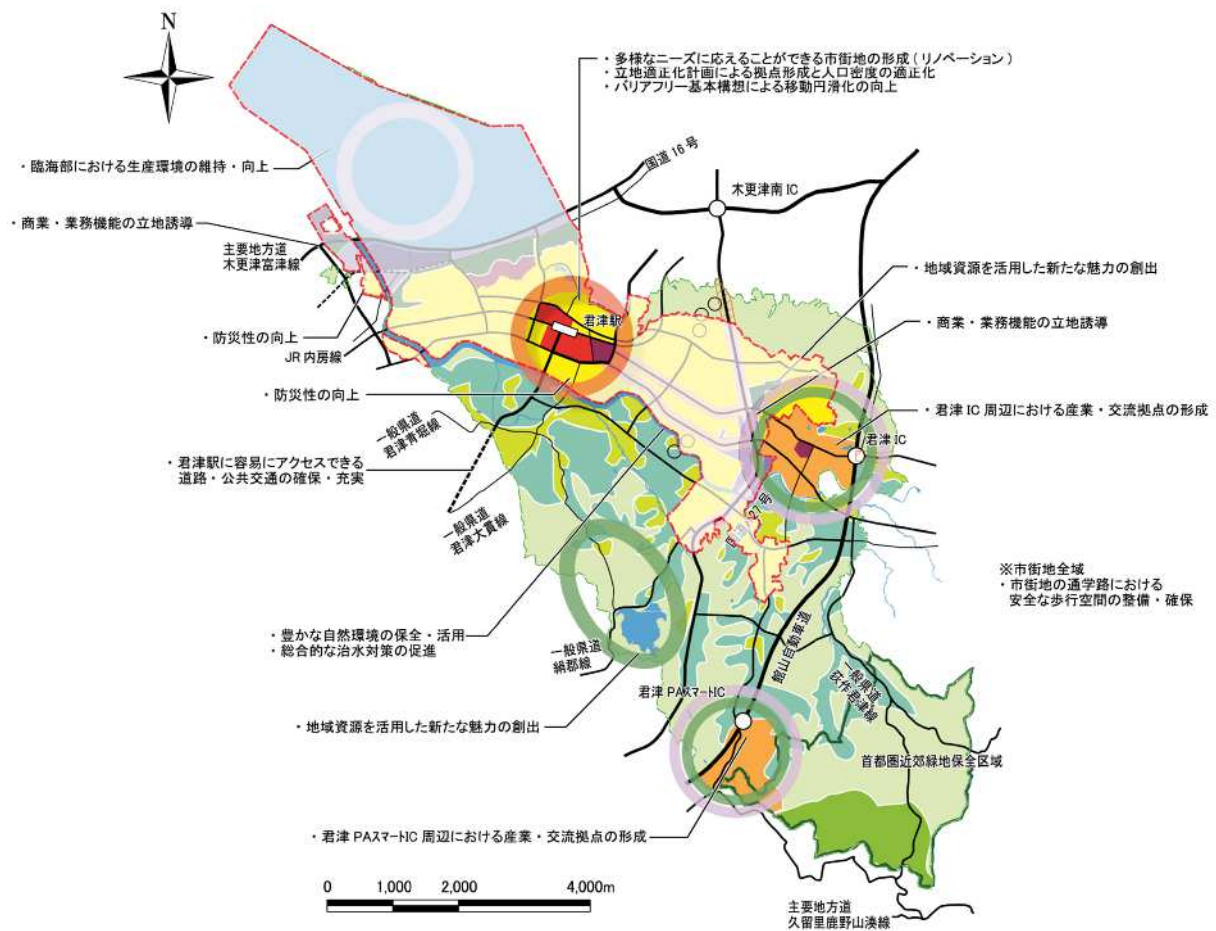
都市計画マスタープランにおいて、土地利用の配置・誘導方針として、「沿道活性化土地利用検討地」「土地利用検討地」「一団の農地」「集落地」「一団の樹林地」「河川・湖沼など」に関しては、次表左のように定められている。

前述の環境整備の方向性とこの配置・誘導方針から、都市の活性化に向けた土地利用の方向性を次表右のように位置づけた。

■都市計画マスタープランの誘導方針と都市の活性化に向けた土地利用の方向性

土地利用区分	配置・誘導方針	都市の活性化に向けた土地利用の方向性
沿道活性化土地利用検討地	国道 127 号のうち北子安付近の市街化調整区域に位置する区間の沿道は、自動車交通の利便性を活用した沿道商業・流通業務地としての土地利用の誘導を検討します。	幹線道路周辺、インターチェンジ周辺の交通利便性を活かした機能誘導
土地利用検討地	君津 IC の周辺及び君津 PA スマート IC 周辺においては、産業及び交流機能の集積を促進するとともに、インターチェンジ周辺としての利便性を活かしつつ、周辺の自然環境との調和を図りながら、土地利用への転換を検討します。	
一団の農地	地域コミュニティの維持や活性化などの観点から必要な場合は、農業生産機能との調和を図りながら、ゆとりある優良な戸建住宅などの立地誘導を検討します。	農業生産機能と調和した集落環境の維持・向上
集落地	集落地においては、農業生産機能との調和を図りながら、生活環境の改善を図るとともに、周辺環境に調和したゆとりある優良な戸建住宅や小規模な店舗、観光交流施設などの立地を誘導します。	
一団の樹林地	まとまりのある樹林地については、森林法、自然公園法などの土地利用規制による保全を検討します。市街地近傍の斜面緑地は、良好な都市環境及び景観の形成に供するため、都市緑地法に基づく土地利用規制による保全を検討します。首都圏近郊緑地保全区域においては、自然の循環や生態系に配慮した保全を図ります。	豊かな自然資源を活かした交流機能の育成
河川・湖沼など	市街地や集落地に隣接する河川や、湖沼などの水面は、貴重な水辺空間として保全するとともに、水とふれあうことのできるレクリエーションの場としての活用を進めます。 地域資源の新たな魅力定着に向け、郡ダムの湖面活用などの取組を推進します。	

■都市計画マスタープランの市街化調整区域の土地利用



〔凡 例〕

住宅地	沿道活性化土地利用検討地	自動車専用道路（整備・概成済）	都市交流拠点
沿道商業・流通業務地	土地利用検討地	主要幹線道路（整備・概成済）	産業拠点
商業業務地	公園緑地	主要幹線道路（計画）	観光交流拠点
商業連絡沿道地	自然公園	幹線道路（整備・概成済）	市街化区域
一団の公共公益施設地	一団の農地	幹線道路（計画）	都市計画区域
工業系施設・住宅共存市街地	集落地	補助幹線道路（整備・概成済）	首都圏近郊緑地保全区域
工業・流通業務地	一団の樹林地	補助幹線道路（計画）	
大規模工業地	水面（海・河川・湖沼）	補助幹線道路（構想）	
		〇〇〇〇 鉄道・駅	

第2節 土地利用方針

第1節で整理した活性化に向けた土地利用の方向性を踏まえて、都市計画マスタープランで目標とする「魅力あふれる持続可能な都市」を実現するため、市街化調整区域の土地利用（主要な都市機能誘導）の方針を以下のように定める。

- 1 交通の利便性を活かした地域の活性化を図るための機能誘導
- 2 既存集落における活力の維持・向上
- 3 樹林地や水辺環境などの地域資源を活かした機能誘導

1 交通の利便性を活かした地域の活性化を図るための機能誘導

〔土地利用誘導の考え方〕

幹線道路や鉄道駅、インターチェンジ周辺等の交通利便性の高い地域で、工場、研究所、物流施設、沿道サービス施設、宿泊施設、観光・レクリエーション施設等の地域振興に資する施設を主体とする開発が行われる計画開発地で、必要な公共施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する。

〔想定される誘導区域〕

- 幹線道路周辺の開発適地
- 鉄道駅周辺の開発適地
- インターチェンジ周辺、スマートインターチェンジ周辺の開発適地

2 既存集落における活力の維持・向上

〔土地利用誘導の考え方〕

集落のコミュニティの維持・改善のため、新規住民の住宅や住民の生活を支えるサービス施設等の立地を誘導する。

〔想定される誘導区域〕

- 集落地の中で一定の条件を満たす区域

3 樹林地や水辺環境などの地域資源を活かした機能誘導

〔土地利用誘導の考え方〕

本市の持つ豊かな樹林地や水辺環境などの地域資源を活かした観光交流施設を誘導する。

〔想定される誘導区域〕

- 三舟山周辺
- 郡ダム周辺

第3章 地区計画ガイドライン

第1節 基本的な考え方

1 上位計画との整合

市街化調整区域において秩序ある土地利用の誘導を進めていく観点から、地区計画の位置や内容は、県が定める「君津都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び市が定める「君津市都市計画マスタープラン」に示された土地利用方針等と整合を図ったものとする。

2 地区計画を定めるための基本的事項

- ① 地区計画を定めようとする地区（以下「当該地区」という。）は、原則として都市計画法第18条の2第1項の規定による市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「君津市都市計画マスタープラン」という。）、本「市街化調整区域の土地利用方針」において土地利用方針が明示されていること。
- ② 地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針などの各種法令や市の施策に適合したものとすること。
- ③ 地区計画の内容は、市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」であるという都市計画法第7条（区域区分）の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することがないように、その開発を適切に規制・誘導するものとすること。
- ④ 地区計画には、地区整備計画を定めること。
- ⑤ 地区計画の内容は、素案作成の段階から市と十分協議するとともに、原則として計画区域内の土地所有者等の全員の同意が得られていること。なお、ここでいう土地所有者等とは都市計画法第21条の2第1項に準ずるものとする。
- ⑥ 地区計画の区域の境界は、道路、河川その他の地形地物等適切なもので定めること。
- ⑦ 当該地に農地が含まれる場合にあっては、農政担当部局と協議・調整を行うこと。

3 適用対象区域の制限

地区計画の区域には、次に掲げる区域または地域を含まないものとする。

ただし、関連法規との調整が図られているものや事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるものについては、この限りではない。

- 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 土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域
- 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

第2節 地区計画に定める内容

1 地区計画の方針に関する事項

地区計画の概要やまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針を定める。

- ① 名称、位置、区域及び面積
- ② 地区計画の目標
- ③ 地区計画の方針（土地利用の方針、地区施設・建築物等の整備方針等）

2 地区計画に関する事項

地区計画の目標を達成するために必要な事項を定める。

(1)地区施設に関する事項(道路、公園、その他公共空地等)

当該地区の規模、形状及び周辺の基盤整備の状況により、地区内に道路、公園等の地区施設が必要な場合は、適切にその配置を位置づけること。

また、当該地区施設については、都市計画法第33条に規定する開発許可の基準及び技術細目に適合させること。

(2)建築物等に関する事項

次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容となっていること。

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 建築物の容積率の最高限度
- ③ 建築物の建ぺい率の最高限度
- ④ 建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤ 壁面の位置の制限
- ⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ⑦ 建築物等の高さの最高限度
- ⑧ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑨ 建築物の緑化率の最低限度
- ⑩ かき又はさくの構造の制限

第3節 類型別の適用基準

対象地区については、都市計画法第12条の5第1項第2号の規定に適合するとともに、原則として次の類型別適用基準に適合するものとする。

1 対象地区の類型

「市街化調整区域における地区計画」については、当該制度を活用する目的に応じ、次の3類型に区分する。

(1) 地域振興型

幹線道路や鉄道駅、インターチェンジ等の交通利便性を活かした地域振興に資する機能育成を目的とする類型〔土地利用方針1〕

(2) 既存集落活性化型

集落のコミュニティの維持・改善を目的とする類型〔土地利用方針2〕

(3) 地域資源活用型

豊かな樹林地や水辺環境などの地域資源を活かした交流機能誘導を目的とする類型〔土地利用方針3〕

(1) 地域振興型

交通利便性を活かした地域振興に資する機能育成を目的とした「地域振興型」として、以下を位置づける。

幹線道路や鉄道駅、インターチェンジ周辺地域等で、工場、研究所、物流施設、沿道サービス施設、宿泊施設、観光・レクリエーション施設等の地域振興に資する施設を主体とする開発が行われる計画開発地で、必要な公共施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合。

※幹線道路とは、君津市都市計画マスタープランの道路ネットワーク整備方針図に示す自動車専用道路、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路を指す。

(2) 既存集落活性化型

既存集落のコミュニティの維持・改善を目的とした「既存集落活性化型」として、以下を位置づける。

土地の区域内の敷地間の距離が55m以内である建築物が40以上連担している集落並びにこれらの周辺地区で、災害レッドゾーン※¹・災害イエローゾーン※²を含まない地区において、集落のコミュニティを維持、改善していくことを目的とする場合。

〔※1 災害レッドゾーン〕

①建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域

②地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

- ③急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号。以下「急傾斜地法」という。）第 3 条第 1 項の急傾斜地危険区域
- ④土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号。以下「土砂災害防止法」という。）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域
- ⑤特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域

〔※2 災害イエローゾーン〕

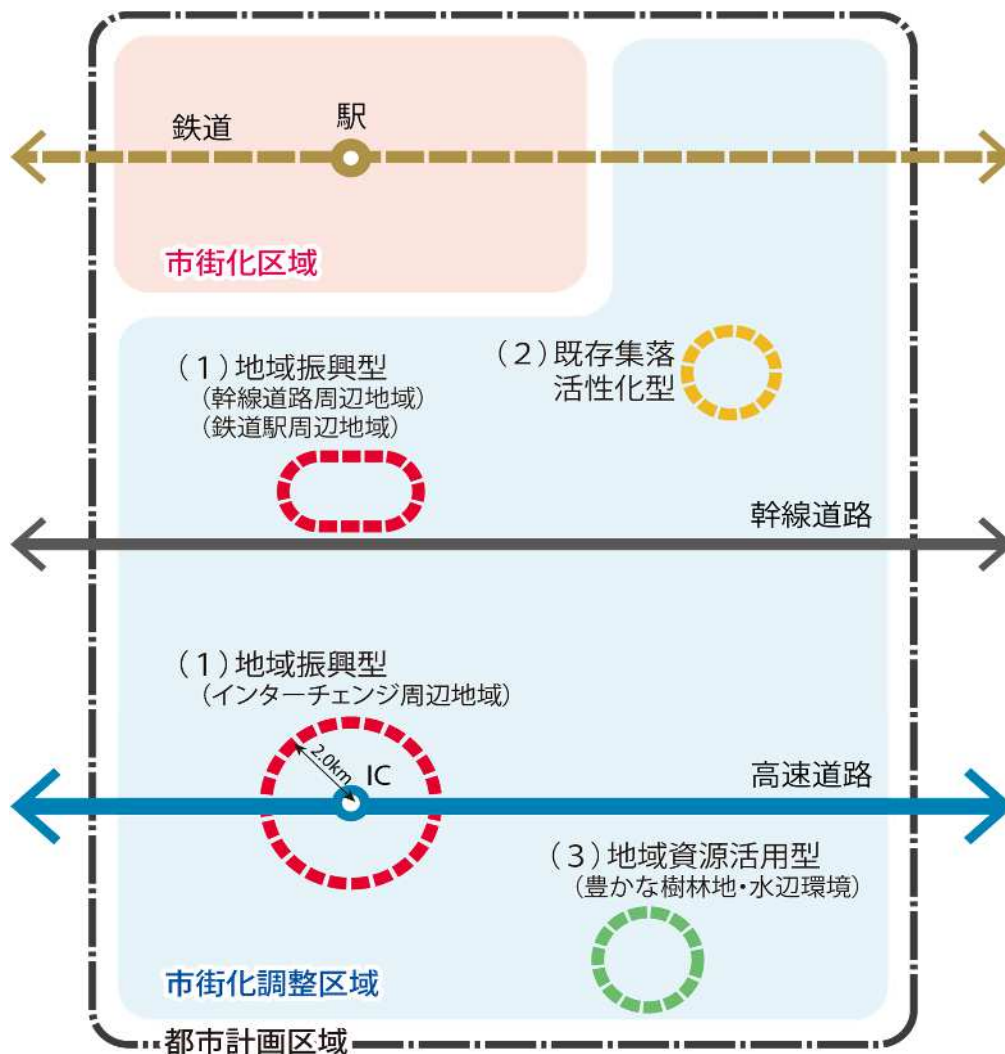
- ⑥土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）
- ⑦水防法第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域
- ⑧①～⑦に掲げる区域のほか、政令第 8 条第 1 項第 2 号ロに掲げる土地の区域

(3)地域資源活用型

自然資源等を活かした交流機能育成を目的とした「地域資源活用型」として、以下を位置づける。

豊かな樹林地や水辺環境などの地域資源を活かし、自然と触れ合える観光施設等の立地を誘導する場合。

■対象地区のイメージ図



2 類型別の適用基準

(1) 地域振興型			
対象地区の条件		<p>下記のいずれかに該当する区域で、工場、研究所、物流施設、沿道サービス施設、宿泊施設、観光・レクリエーション施設等の地域振興に資する施設を主体とする開発が行われる計画開発地で、必要な公共施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合。</p> <p>① 幹線道路周辺の開発適地（幹線道路と接道すること）</p> <p>② 鉄道駅周辺の開発適地</p> <p>③ インターチェンジ周辺の開発適地（インターチェンジから概ね半径 2.0 km以内）</p>	
区域規模		原則として 2ha 以上とする。	
地区施設等に関する事項		必要に応じ、開発許可基準に応じて適切に定める。	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	工場、研究所、物流施設、沿道サービス施設、宿泊施設、観光・レクリエーション施設（施設に付属するものとして、当該施設の従事者用の寮や食堂、売店を含む）等の地域振興に資する用途を限定して定める。
		建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最高限度は 10 分の 20 以下で適切な数値を定める。
		建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度は 10 分の 6 以下で適切な数値を定める。
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は 500 m ² 以上で適切な数値を定める。
		壁面の位置の制限	良好な環境を担保するため、敷地境界線、道路境界線からの適切な数値を定める。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	必要がある場合に適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に適切に定める。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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に定める。
		かき・さくの構造の制限	必要がある場合に適切に定める。

(2) 既存集落活性化型		
対象地区の条件		災害レッドゾーン・災害イエローゾーンを含まない既存の集落で、集落のコミュニティを維持、改善していくこと並びに居住者のための利便施設等を計画的に整備することを目的とする場合。
区域規模		原則として、0.5ha 以上とする。
地区施設等に関する事項		必要に応じ、開発許可基準に応じて適切に定める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
		第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物であること。
		建築物の容積率の最高限度
		建築物の容積率の最高限度は 10 分の 20 以下で適切な数値を定める。
		建築物の建ぺい率の最高限度
		建築物の建ぺい率の最高限度は 10 分の 6 以下で適切な数値を定める。
		建築物の敷地面積の最低限度
		建築物の敷地面積の最低限度は 165 m ² 以上で適切な数値を定める。
		壁面の位置の制限
		必要がある場合に適切に定める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限
		必要がある場合に適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度
		建築物等の高さの最高限度は、地盤面から 10m とする。ただし、公益上必要な建築物等で、用途上やむを得ないものについては、この限りではない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
		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に定める。
		かき・さくの構造の制限
		必要がある場合に適切に定める。

(3) 地域資源活用型			
対象地区の条件		豊かな樹林地や水辺環境などの地域資源を活かし、自然と触れ合える観光施設等の立地を誘導する場合。	
区域規模		原則として、0.5ha 以上とする。	
地区施設等に関する事項		必要に応じ、開発許可基準に応じて適切に定める。	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次のいずれかに該当するものであること。 1 観光施設 2 物品販売施設 3 飲食店舗 4 宿泊施設 5 食品加工施設
		建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最高限度は 10 分の 20 以下で適切な数値を定める。
		建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度は 10 分の 6 以下で適切な数値を定める。
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は 500 m ² 以上で適切な数値を定める。
		壁面の位置の制限	良好な環境を担保するため、必要に応じて道路境界からの適切な数値を定める。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	必要がある場合に適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に適切に定める。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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に定める。
		かき・さくの構造の制限	必要がある場合に適切に定める。

第 4 節 市街化調整区域の地区計画の手続きの流れ



地区計画を実現する仕組み

地区計画区域内における建築等の届出等 （都市計画法 58 条の 2）

地区計画の区域内において、開発や建築行為を行う場合は、着手する日の 30 日前までに、行為の種類、場所、設計又は施工方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を君津市に届けなければなりません。

開発許可制度（都市計画法 29 条）

市街化調整区域で開発行為を行う際には、開発許可を受ける必要があります。地区計画が定められた場合は、許可の基準に地区計画の内容への適合が加えられます。