

第1章 目的と位置づけ

【目的】

土地利用が制限されている市街化調整区域において、一部土地利用を可能とする地区計画を定める際の運用基準であり、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います。

【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す。

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す。

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ます。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ました。

基本目標1 経済と環境が調和した活力ある都市づくり

⇒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

⇒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

⇒豊かな自然とふれあい暮らし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

⇒自然等の地域資源を活かして交流できる環境整備

第2節 土地利用方針

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

- 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

- 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

- 三舟山周辺、郡ダム周辺

第3章 地区計画ガイドライン

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、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「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します。

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します。

(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

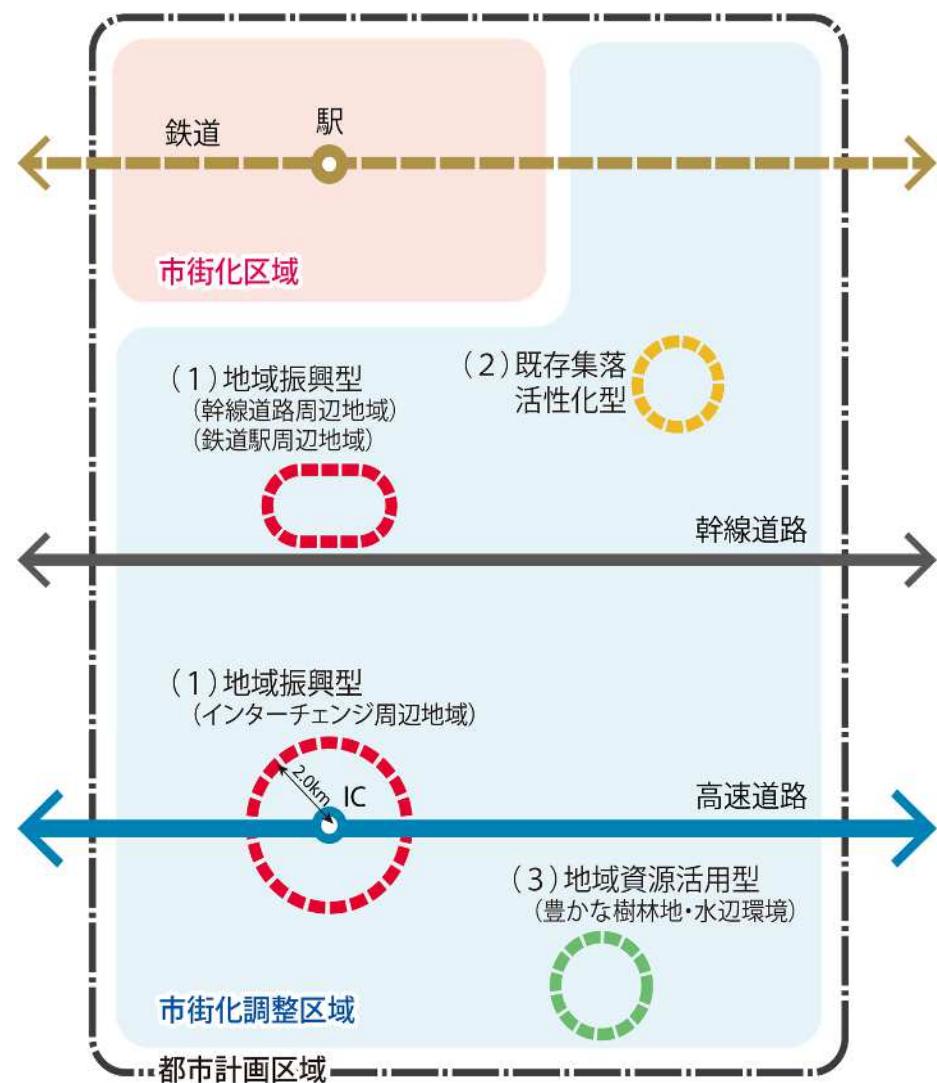
(2) 既存集落活性化型

集落のコミュニティの維持・改善を目的とする類型

(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

■対象地区のイメージ図



■類型別の適用基準（一部）

	地域振興型	既存集落活性化型	地域資源活用型
対象地区の条件	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。 ① 幹線道路周辺の開発適地（幹線道路と接道すること） ② 鉄道駅周辺の開発適地 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2.0km以内）	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。	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、2ha以上とする。	原則として、0.5ha以上とする。	原則として、0.5ha以上とする。
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。	第二種低層住専用地域に建築することができる建築物であること。 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	次のいずれかに該当するものであること。

■市街化調整区域の地区計画の手続きの流れ

Step1 地域の話し合い→事前相談

Step2 素案の作成→関係者等との合意形成→都市計画決定（変更）の提案

Step3 都市計画の決定（変更）

■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）
開発許可制度（都市計画法29条）