

**市街化調整区域における  
土地利用方針及び地区計画ガイドライン**

**酒々井町  
平成28年4月策定  
令和元年7月改定**

## 【目 次】

### 1. 策定の目的と位置づけ

- (1) 策定の目的
- (2) 方針の位置づけ
- (3) 対象区域

### 2. 市街化調整区域における土地利用方針

- (1) 基本的な考え方
- (2) 土地利用方針

### 3. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン

- (1) ガイドライン策定の趣旨
- (2) 地区計画のガイドラインの基本的な考え方
- (3) 地区計画の基本的な条件
- (4) 地区計画の種類
- (5) 地区計画の種類と運用基準

# 1. 策定の目的と位置づけ

## (1) 策定の目的

地方分権の進展により、地方自治体において特色ある独自のまちづくりが可能となってきた反面、全国的に人口減少や少子高齢化が進行する中で、今後ますます社会経済情勢の変化や都市間競争が激しくなると予想される。地方自治体がそれぞれの特徴を活かした自律的で持続的な社会を創生し、若い世代の就労・結婚・子育ての希望をかなえ、地域の特性に即した地域課題の解決により魅力あふれる地方の創生が求められている。

本町においては、都心から50キロメートル圏内にあり、町域面積が19.01平方キロメートルと県内で2番目に小さい都市でありながら、鉄道はJR成田線に「酒々井駅」、JR総武線に「南酒々井駅」、京成本線には「京成酒々井駅」及び「宗吾参道駅」と3線4駅がある。

また、道路は国道51号、国道296号や主要地方道などのほか、東関東自動車道酒々井インターチェンジが整備されており、東京都心部や県内各地域、成田国際空港と結ばれ、町の交通環境は、鉄道、道路ともに高い水準を誇っている。

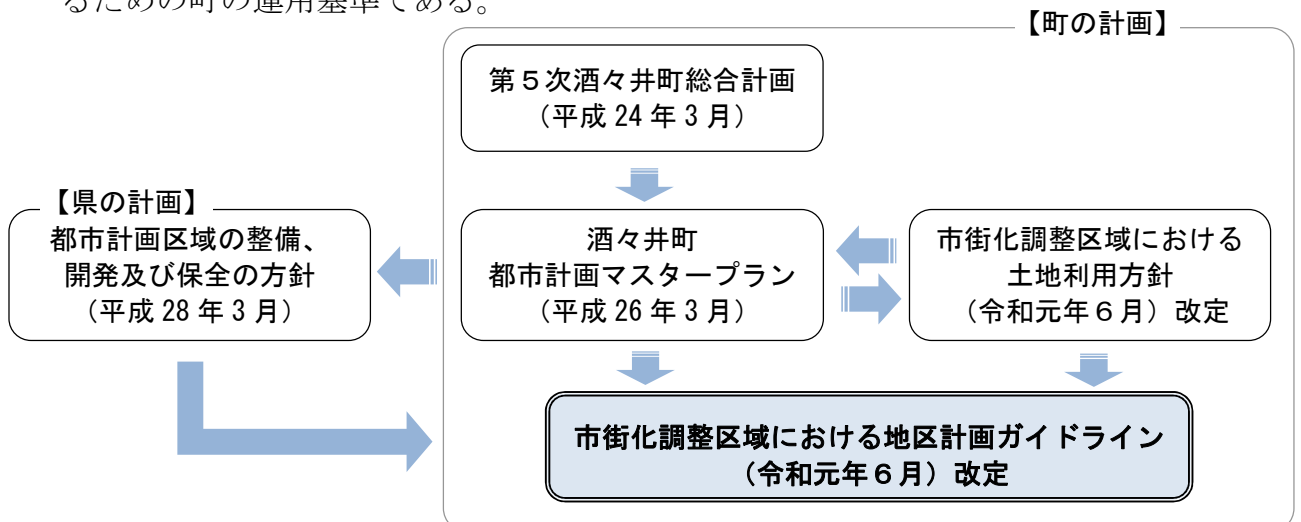
さらに平成25年には、酒々井インターチェンジの開設と同時期に酒々井南部地区新産業団地に酒々井プレミアム・アウトレットが開業し、新たな雇用が生み出されている。

一方で、土地利用の現況は、鉄道駅周辺地域に市街化調整区域が広がっており、利便性の高い地域でありながら、鉄道駅周辺地域としてのポテンシャルが活かされていないことや、市街化調整区域において人口減少や少子高齢化による農地の耕作放棄地の増加や森林等の自然環境の荒廃、集落地の衰退、市街化区域縁辺部における市街地のスプロール化など土地利用に関する問題が顕在化してきている。

このような状況の中、本町においては、活力あるコンパクトシティの実現を目指すため、市街化調整区域の土地利用のあり方を検証し、都市的土地利用を一部許容する地域を明確に示し、酒々井町総合計画、酒々井町都市計画マスタープランの市街化調整区域についての記載内容を補完する『市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画ガイドライン』を定めるものである。

## (2) 方針の位置づけ

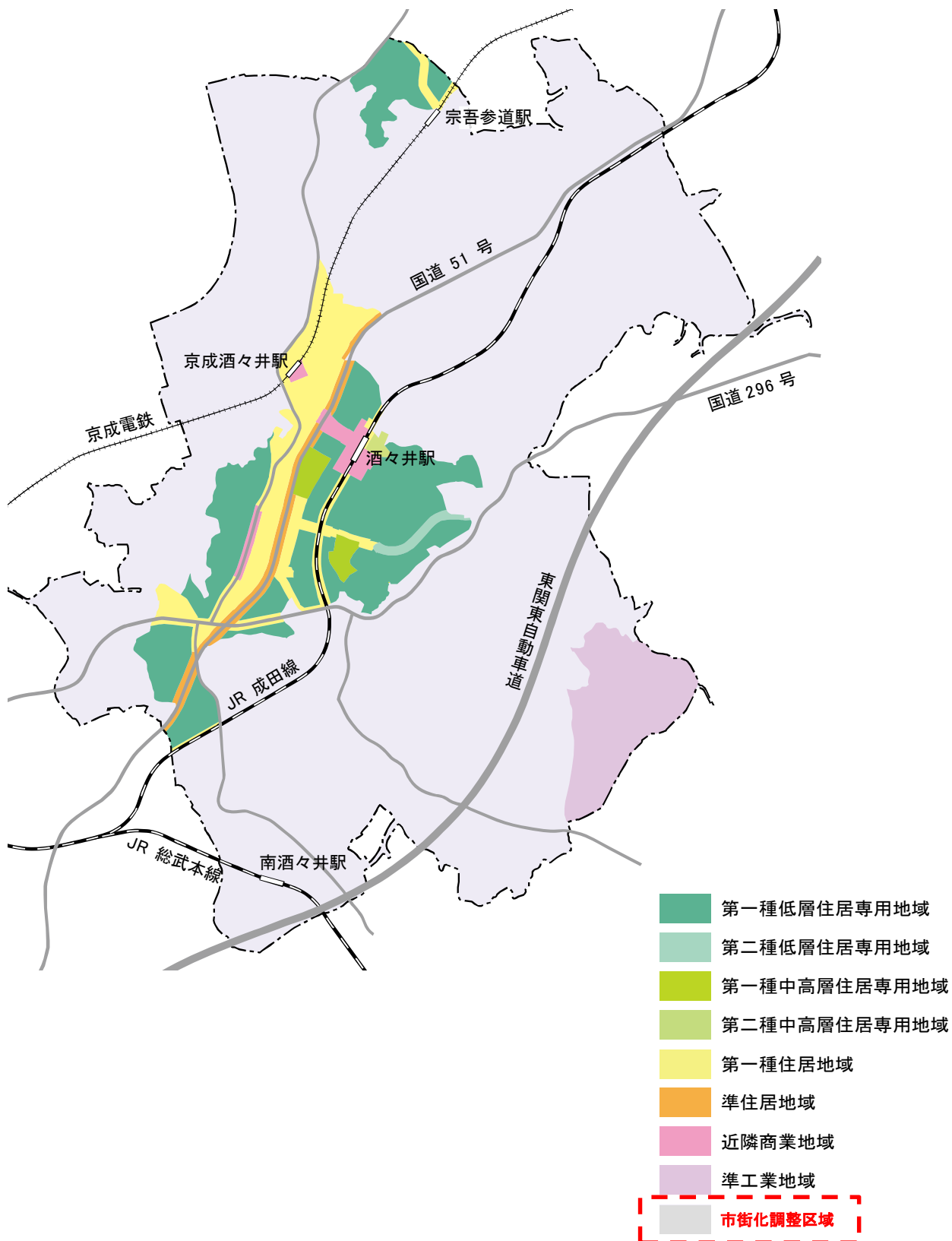
「市街化調整区域における土地利用方針」は、酒々井町総合計画、酒々井町都市計画マスタープラン等の上位計画の土地利用方針を補完するものであり、市街化調整区域における地区計画ガイドラインは、土地利用方針に沿った地区計画を誘導するための町の運用基準である。



### (3) 対象区域

「市街化調整区域における土地利用方針」の対象区域は、佐倉都市計画区域に含まれる本町区域の市街化調整区域全域とする。

対象区域図（佐倉都市計画区域内市街化調整区域）



## 2. 市街化調整区域における土地利用方針

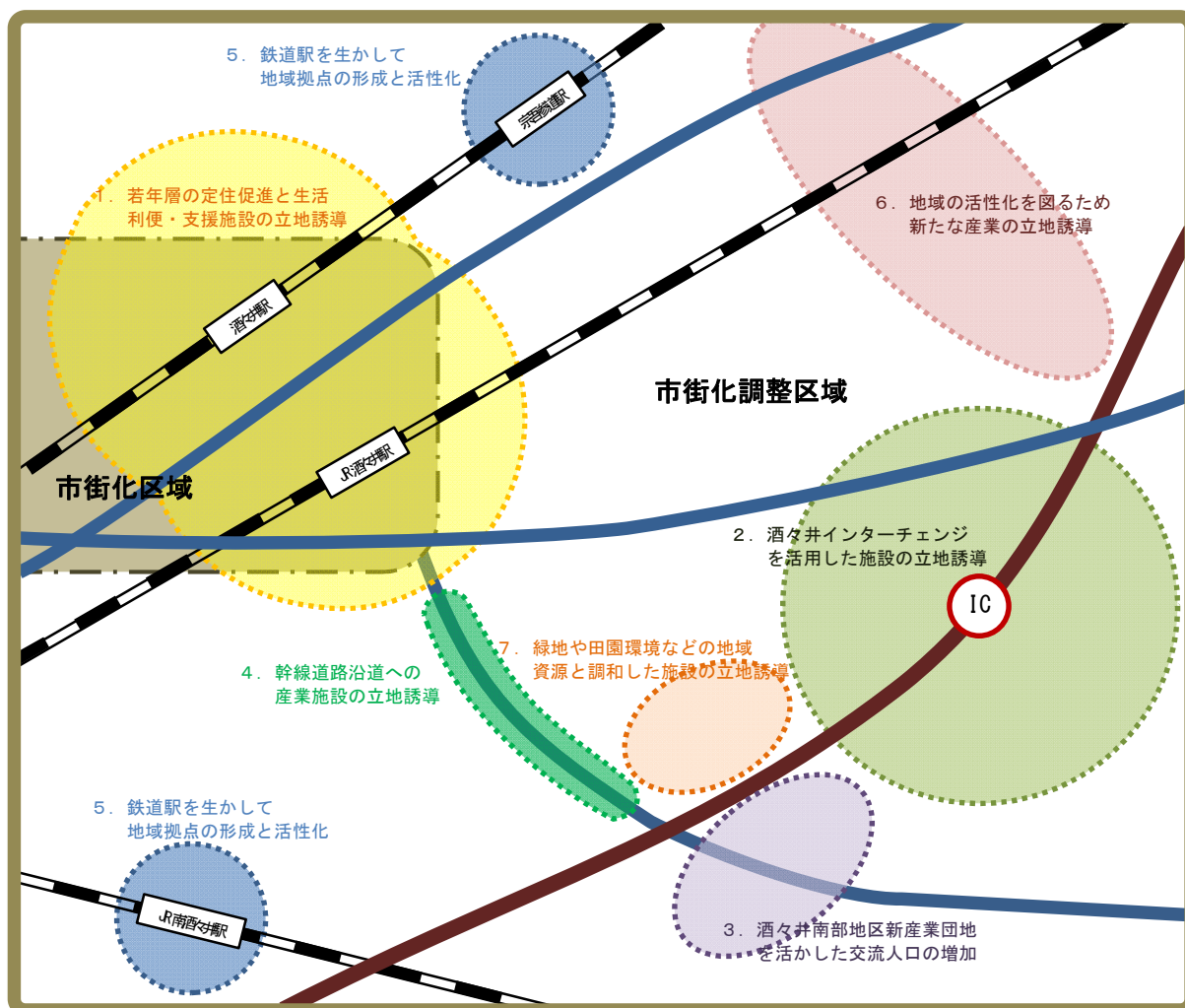
### (1) 基本的な考え方

酒々井町総合計画の基本理念及び酒々井町都市計画マスタープランに掲げられている基本構想の推進に向け、活力あるコンパクトシティの実現を目指すとともに、将来にわたって持続可能な都市的土地利用を適切に誘導するため、周辺環境と調和した計画的な土地利用の方針を以下のように定める。

#### ■ 土地利用の方針

- 1 若年層の定住促進と生活利便・支援施設の立地誘導
- 2 酒々井インターチェンジを活用した施設の立地誘導
- 3 酒々井南部地区新産業団地を活かした交流人口の増加
- 4 幹線道路沿道への産業施設の立地誘導
- 5 鉄道駅を活かして地域拠点の形成と活性化
- 6 地域の活性化を図るため新たな産業の立地誘導
- 7 緑地や田園環境などの地域資源と調和した施設の立地誘導

#### ■ 土地利用のイメージ図



## (2) 土地利用方針

市街化調整区域における土地利用の方針に沿って7つに区分し、それぞれの土地利用の誘導の考え方と誘導する区域を次のとおりとする。

なお、下記の各区域における農業振興地域の農用地区域等については、開発等対象地から除外する。

### 1 若年層の定住促進と生活利便・支援施設等の立地誘導

#### 【土地利用の誘導の考え方】

JR酒々井駅と京成酒々井駅周辺の市街化調整区域は、駅に近く、利便性の高い地域でありながら、鉄道駅周辺地域としてのポテンシャルが活かされていないことから、持続可能なまちづくりに向けて新たな若年世帯の定住促進とともに、中心市街地と連携した一体型医療・子供から高齢者まで誰もが健康で生きがいを持てる生活支援施設等の立地誘導を図る。

#### 【土地利用を誘導する区域】

JR酒々井駅、京成酒々井駅からそれぞれ1 km以内の区域

### 2 酒々井インターチェンジを活用した立地誘導

#### 【土地利用の誘導の考え方】

酒々井インターチェンジ周辺地域は、市街化調整区域であるものの国道296号や国道51号に近く、広域交通結節点としてのポテンシャルを活用し、町の発展のための産業系土地利用や来訪者のための施設を計画的に誘導し、インターチェンジを活用したまちづくりを目指す。

#### 【土地利用を誘導する区域】

インターチェンジから2 km以内の区域

### 3 南部地区新産業団地を活かした交流人口の増加

#### 【土地利用の誘導の考え方】

墨工業団地周辺地域においては、既存の工場やハーブガーデン及び墨コミュニティプラザなどとの調和や連携を図りながら、企業誘致を推進すると共に、隣接する南部地区新産業団地の来訪者をまちなかに誘導するため、しすいの魅力を発信する観光施設の立地など交流人口の増加を図る。

#### 【土地利用を誘導する区域】

墨地区の東関東自動車道の東側に位置する区域

## 4 幹線道路沿道の産業施設の立地誘導

### 【土地利用の誘導の考え方】

本町の骨格である国道51号及び国道296号、主要地方道富里酒々井線、町道02-014号線などの幹線道路は、千葉県開発審査会提案基準における指定路線となっており、物流施設等の流通業務施設が立地可能となっている。また、住民や来訪者等に対するサービス機能も期待されることから、広域ネットワークの特性を活かした流通施設や小規模な工場等の産業施設の立地誘導を図る。

### 【土地利用を誘導する区域】

千葉県開発審査会提案基準における指定路線の内、町道01-013号線を除く区域

## 5 鉄道駅を活かして地域拠点の形成と活性化

### 【土地利用の誘導の考え方】

京成宗吾参道駅とJR南酒々井駅は、市街化調整区域にあるため、地域の拠点としての機能が備わっていないことから、地域活性化に向けて駅への近接性を活かし、周辺住民の生活拠点としてふさわしい商業・業務機能の誘導を図る。

### 【土地利用を誘導する区域】

京成宗吾参道駅、JR南酒々井駅からそれぞれ500m以内の区域

## 6 地域の活性化を図るため新たな産業の立地誘導

### 【土地利用の誘導の考え方】

国道51号及び国道409号に近い地勢を活かして、周辺環境と調和した産業施設の誘導することで地域振興を図る。

### 【土地利用を誘導する区域】

江川から北東側の区域

## 7 緑地や田園環境などの地域資源と調和した施設の立地誘導

### 【土地利用の誘導の考え方】

自然・田園系ゾーンにおける緑地や田園環境等と調和し、また、都心からのアクセスの良さ、成田国際空港へ近接しているインターチェンジを活かし、企業誘致・新規創業を促進し、雇用の場の創出、定住の促進、交流人口の拡大に繋げるための業務系施設や観光振興施設、及びこれらに必要な関連施設を計画的に誘導し、地域の活性化を目指す。

### 【土地利用を誘導する区域】

墨地区の東関東自動車道の西側の区域



### 3. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン

#### (1) 基本的な考え方

地区計画は、住民や関係地権者の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画である。「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、性格を変えるものではなく、地区計画の策定にあたっては、区域の周辺における市街化を促進することがないことに加え、地区計画により実現される土地利用により、市街化区域内の人口や産業の流出、商業衰退等を招かないものであることも重要である。

そこで本町の市街化調整区域における地区計画ガイドラインの考え方は、基本的には市街化調整区域における土地利用方針に沿って、鉄道駅周辺のスプロール化が懸念される地域への若年層の定住促進、酒々井インターチェンジ周辺や幹線道路沿道などへの都市的土地利用の適正な誘導、鉄道駅を活かした地域拠点の形成や活性化など、地域振興として必要な施設の立地を誘導するものである。

#### (2) 地区計画の基本的な条件

地区計画は、原則として下記の条件を満たすものとする。

##### 【上位計画等との整合】

地区計画は、原則として酒々井町総合計画、酒々井町都市計画マスタープラン等の上位計画の土地利用方針、及び市街化調整区域における土地利用方針と整合が図られているものとする。

##### 【事業の確実性等】

地区計画は、開発行為等による計画的な市街地整備、地区施設等の整備等が確実に見込まれる必要最小限の区域とする。

地区計画は、給排水計画、交通施設等の諸計画に支障をきたさないものとする。

地区計画は、周辺の生活環境、自然環境との調和を欠くおそれがなく、景観に十分配慮したものとする。

##### 【区域内の建築物の建蔽率、容積率】

地区計画の区域内の建築物の建蔽率、容積率は、市街化調整区域の基準を満たしていることとする。

##### 【定めることができない地域、地区等】

地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域、地区等を含めないこととする。

- ① 農業振興地域の農用地区域、集团的優良農用地、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 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
- ⑤ 砂防指定地、地すべり防止地区、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、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
- ⑥ 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
- ⑦ 国、県、市町村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
- ⑧ 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
- ⑨ 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

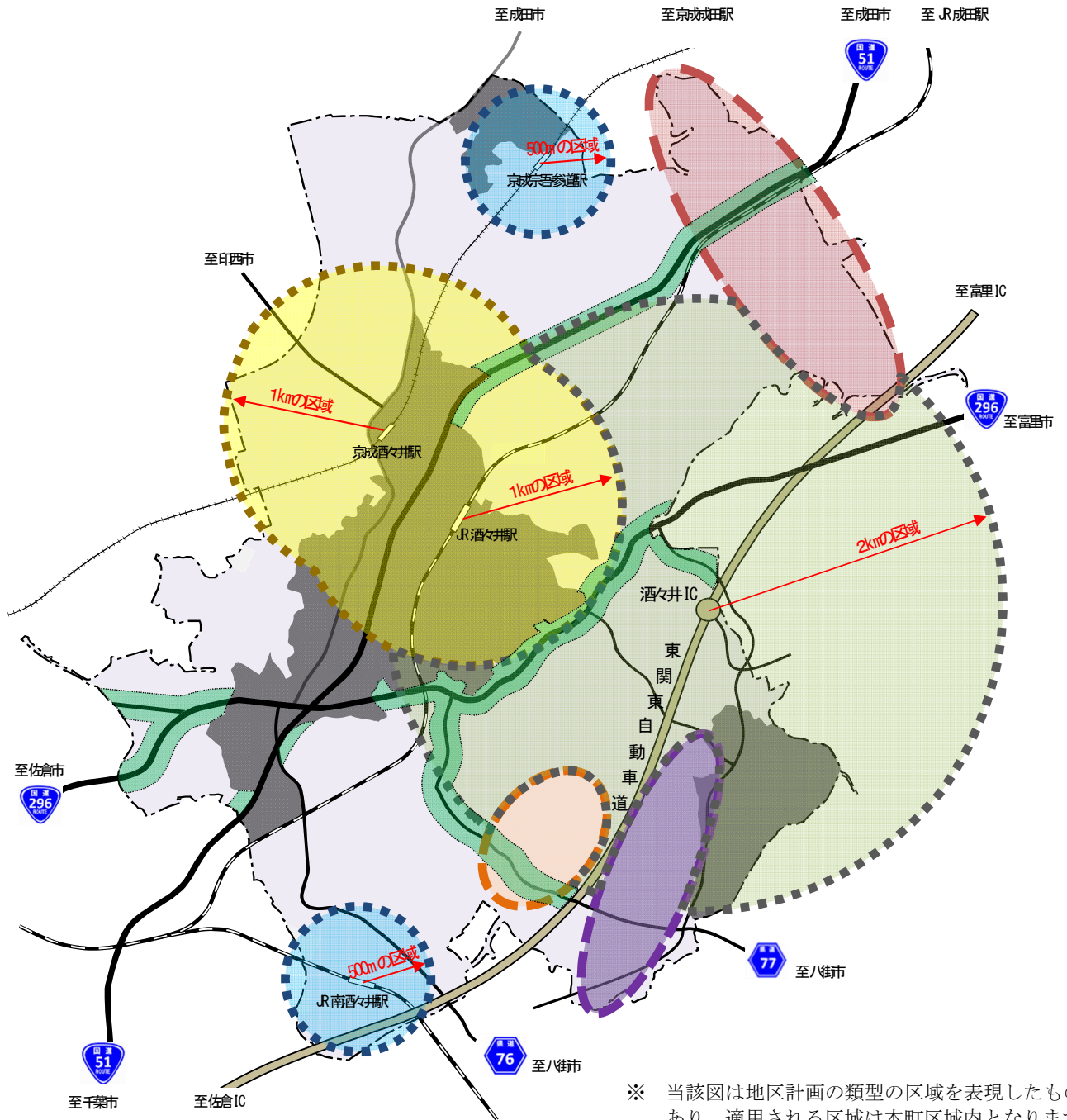


### (3) 地区計画の種類

市街化調整区域の土地利用方針に基づく地区計画について、以下のとおり7種類とする。

	土地利用方針	地区計画の種類
1	若年層の定住促進と生活利便・支援施設等の立地誘導	定住促進・快適ライフ強化型
2	酒々井インターチェンジを活用した立地誘導	インターチェンジ周辺戦略的活性化型
3	南部地区新産業団地を活かした交流人口の増加	ウェルカムしやすい魅力発信型
4	幹線道路沿道の産業施設の立地誘導	広域幹線軸サービス型
5	鉄道駅を活かして地域拠点の形成と活性化	地域拠点活性化型
6	地域の活性化を図るため新たな産業の立地誘導	地域振興発展型
7	緑地や田園環境などの地域資源と調和した施設の立地誘導	自然・田園調和型

## ■ 地区計画の類型図



凡 例	
	市街化区域
	市街化調整区域
	定住促進・快適ライフ強化型
	インターチェンジ周辺戦略的活性型
	ウェルカムしやすい魅力発信型
	広域幹線軸サービス型
	地域拠点活性型
	地域振興発展型
	自然・田園調和型

#### (4) 地区計画の類型と運用基準

##### ■ 定住促進・快適ライフ強化型

<b>【目標・土地利用方針】</b>		
JR 酒々井駅と京成酒々井駅への近接性を活かし、住宅や生活便利・支援施設の立地を誘導する。		
<b>【区域及び規模等の条件】</b>		
JR 酒々井駅、京成酒々井駅からそれぞれ 1 km 以内の区域とし、区域規模は 1 ha 以上とする。		
<b>【地区整備計画に定める事項】</b>		
建築物等	用途制限	住宅及びその付属建築物、生活便利・支援施設を適切に定める。
	敷地面積の最低限度	165 m <sup>2</sup> 以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要に応じ適切な数値を定める。
	容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	高さの最高限度	必要に応じ適切な数値を定める。
	形態・意匠の制限	必要に応じ適切に定める。
	緑化率の最低限度	必要に応じ適切な数値を定める。
地区施設	かき・柵の構造の制限	必要に応じ適切な構造を定める。
	道路	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	公園、緑地等	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	その他	都市計画法、都市計画運用指針、宅地開発指導要綱ほか、その他の法令及び町の施策に適合した内容とする。

##### ■ インターチェンジ周辺戦略的活性型

<b>【目標・土地利用方針】</b>		
インターチェンジを中心とした広域ネットワークを活かしたおもてなし施設やスピーディーな物流を可能とする流通施設等の立地を適切に集約・誘導する。		
<b>【区域及び規模等の条件】</b>		
インターチェンジから 2 km 以内の区域とし、区域規模は 1 ha 以上とする。 ※ 他の類型と重複する区域は対象地から除外する。		
<b>【地区整備計画に定める事項】</b>		
建築物等	用途制限	おもてなし施設、流通業務施設、工場・倉庫等及び沿道サービス施設を適切に定める。
	敷地面積の最低限度	500 m <sup>2</sup> 以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要に応じ適切な数値を定める。
	容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	高さの最高限度	必要に応じ適切な数値を定める。
	形態・意匠の制限	必要に応じ適切に定める。
	緑化率の最低限度	必要に応じ適切な数値を定める。
地区施設	かき・柵の構造の制限	必要に応じ適切な構造を定める。
	道路	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	公園、緑地等	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	その他	都市計画法、都市計画運用指針、宅地開発指導要綱ほか、その他の法令及び町の施策に適合した内容とする。

## ■ ウェルカムしすい魅力発信型

<b>【目標・土地利用方針】</b>		
企業誘致を推進すると共に来訪者をまちなかに誘導するため、しすいの魅力を発信する観光施設等の立地を誘導する。		
<b>【区域及び規模等の条件】</b>		
墨地区の東関東自動車道の東側に位置する区域とし、区域規模は1 ha 以上とする。		
<b>【地区整備計画に定める事項】</b>		
建築物等	用途制限	交流賑わい施設、観光振興施設、流通業務施設及び、工場・倉庫等並びにこれらに付属する施設を適切に定める。
	敷地面積の最低限度	2,000 m <sup>2</sup> 以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要に応じ適切な数値を定める。
	容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	高さの最高限度	必要に応じ適切な数値を定める。
	形態・意匠の制限	必要に応じ適切に定める。
	緑化率の最低限度	必要に応じ適切な数値を定める。
	かき・柵の構造の制限	必要に応じ適切な構造を定める。
地区施設	道路	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	公園、緑地等	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	その他	都市計画法、都市計画運用指針、宅地開発指導要綱ほか、その他の法令及び町の施策に適合した内容とする。

## ■ 広域幹線軸サービス型

<b>【目標・土地利用方針】</b>		
広域ネットワークの特性を活かして流通業務施設や小規模な工場及び沿道サービス施設の立地を誘導する。		
<b>【区域及び規模等の条件】</b>		
千葉県開発審査会提案基準における指定路線（町道 01-013 号線を除く）の奥行 100m 以内の区域とし、区域規模は 0.5ha 以上とする。		
<b>【地区整備計画に定める事項】</b>		
建築物等	用途制限	流通業務施設、小規模な工場・倉庫等及び沿道サービス施設を基本として適切に定める。
	敷地面積の最低限度	500 m <sup>2</sup> 以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要に応じ適切な数値を定める。
	容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	高さの最高限度	必要に応じ適切な数値を定める。
	形態・意匠の制限	必要に応じ適切に定める。
	緑化率の最低限度	必要に応じ適切な数値を定める。
	かき・柵の構造の制限	必要に応じ適切な構造を定める。
地区施設	道路	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	公園、緑地等	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	その他	都市計画法、都市計画運用指針、宅地開発指導要綱ほか、その他の法令及び町の施策に適合した内容とする。

## ■ 地域拠点活性型

<b>【目標・土地利用方針】</b>		
京成宗吾参道駅とJR南酒々井駅は、地域の活性化に向けて駅への近接性を活かし、周辺住民の生活拠点としてふさわしい商業・業務機能を誘導する。		
<b>【区域及び規模等の条件】</b>		
京成宗吾参道駅、JR南酒々井駅からそれぞれ500m以内の区域とし、区域規模は1ha以上とする。		
<b>【地区整備計画に定める事項】</b>		
建築物等	用途制限	戸建て住宅及びその付属建築物、生活利便施設を適切に定める。
	敷地面積の最低限度	165㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要に応じ適切な数値を定める。
	容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	高さの最高限度	必要に応じ適切な数値を定める。
	形態・意匠の制限	必要に応じ適切に定める。
	緑化率の最低限度	必要に応じ適切な数値を定める。
地区施設	かき・柵の構造の制限	必要に応じ適切な構造を定める。
	道路	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	公園、緑地等	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	その他	都市計画法、都市計画運用指針、宅地開発指導要綱ほか、その他の法令及び町の施策に適合した内容とする。

## ■ 地域振興発展型

<b>【目標・土地利用方針】</b>		
周辺環境と調和した流通業務施設や工場・倉庫等の立地を誘導する。		
<b>【区域及び規模等の条件】</b>		
江川より北東側の区域とし、区域規模は2ha以上とする。		
<b>【地区整備計画に定める事項】</b>		
建築物等	用途制限	流通業務施設、工場・倉庫等及びこれらに付属する施設を適切に定める。
	敷地面積の最低限度	2,000㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要に応じ適切な数値を定める。
	容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	高さの最高限度	必要に応じ適切な数値を定める。
	形態・意匠の制限	必要に応じ適切に定める。
	緑化率の最低限度	必要に応じ適切な数値を定める。
地区施設	かき・柵の構造の制限	必要に応じ適切な構造を定める。
	道路	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	公園、緑地等	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	その他	都市計画法、都市計画運用指針、宅地開発指導要綱ほか、その他の法令及び町の施策に適合した内容とする。

## ■ 自然・田園調和型

<b>【目標・土地利用方針】</b>		
自然・田園系ゾーンの緑地や田園環境などの地域資源を生かし、自然環境に触れながら働くことのできる業務系施設や自然と触れ合える観光振興施設等の立地を誘導する。		
<b>【区域及び規模等の条件】</b>		
墨地区の東関東自動車道の西側の区域とし、区域規模は2ha以上とする。		
<b>【地区整備計画に定める事項】</b>		
建築物等	用途制限	業務系施設、観光振興施設及びこれらに必要な関連施設を適切に定める。
	敷地面積の最低限度	500㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要に応じ適切な数値を定める。
	容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	高さの最高限度	必要に応じ適切な数値を定める。
	形態・意匠の制限	必要に応じ適切に定める。
	緑化率の最低限度	必要に応じ適切な数値を定める。
	かき・柵の構造の制限	必要に応じ適切な構造を定める。
地区施設	道路	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	公園、緑地等	誘導すべき土地利用に応じ適切に定める。
	その他	都市計画法、都市計画運用指針、宅地開発指導要綱ほか、その他の法令及び町の施策に適合した内容とする。