１．市街化調整区域における地区計画

■鎌ケ谷市の市街化調整区域

鎌ケ谷市は、市域全域が都市計画区域（都市計画法その他の関連法令の適用を受けるべき土地の区域）に指定されており、そのうち5割弱に当たる1,038haが、市街化を抑制すべき区域として位置づけられている市街化調整区域となっています。

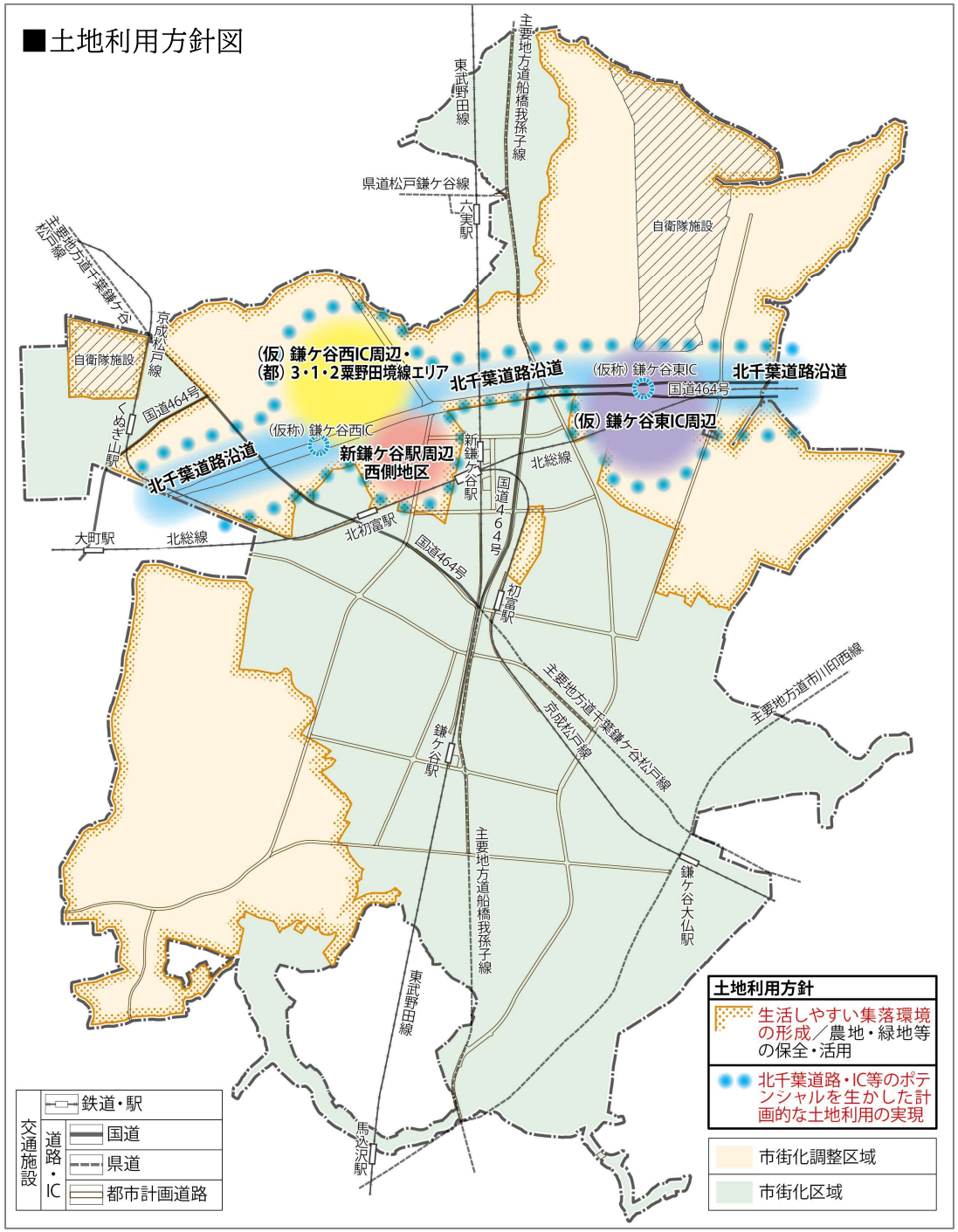
■市街化調整区域における土地利用の方針

令和7年度に策定した「鎌ケ谷市市街化調整区域の土地利用方針」では、図に示すような土地利用の方針が定められており、市街化調整区域においても周辺環境や地域の実情を踏まえ、地区計画制度を活用していくことが示されています。

■土地利用方針を実現するための手法

「市街化調整区域における地区計画制度」は、土地利用の方針で示した「安全で快適な集落環境の維持・強化」「交通利便性のポテンシャルを生かした地域振興に資する多様な機能立地」を実現するための手法の一つであり、これを適切に活用するため、「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定します。

■土地利用方針図



■市街化調整区域における地区計画

(1)市街化調整区域における開発許可の基準の一つ

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、原則として開発はできないことになっているが、地区計画を都市計画決定すれば開発許可の基準が適用され開発が可能となる。(法第34条第10号)

(2)地区計画の特徴等

① 一定のまとまりを持った「地区」のきめ細かい規制を行う制度

「地区計画」とは、その地区内の居住者等にとって良好な環境を維持・形成していくための制度であり、その実現のため地区の実情に合わせて道路や公園などの規模・配置、建物の建て方、土地の使い方について主体的、一体的かつ総合的なルールを定める。

② 地域が主体となって定める地区独自のまちづくりのルール

「地区計画」は、その内容からも住民や、区域内の土地に権利を有する者及びその代理人(民間事業者を含む。)が主体的に関与して定めることが望ましい。

③ 地区計画に定める内容

地区計画には、次のような内容を定める。

1 地区計画の方針に関する事項	2 地区計画に関する事項
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)	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) (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。 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 垣又はさくの構造の制限 ⑪ 敷地の地盤面の高さの最低限度、居室の床面の高さの最低限度 ⑫ 土地利用の方針

2. 地区計画で定める事項の例

地区施設

■ 幅員９ｍの道路や2,000㎡の公園など

→地区を支える公共空間の配置・規模を定めます。

建築物等の用途の制限

■ 物流施設や業務施設など

→産業振興のために立地誘導を目指す施設の用途を定めます。

建築物の容積率と建ぺい率の最高限度

■ 容積率200％以下（延床面積÷敷地面積）、建ぺい率60％以下（１階の床面積÷敷地面積）など

→周辺環境との調和に配慮して敷地面積に対する建築物の割合の最高限度を定めます。

建築物の敷地面積の最低限度

■ 敷地面積10,000㎡など

→適切な産業活動ができる敷地規模を確保するとともに将来の敷地分割を防止するため、敷地面積の最低限度を定めます。

建築物等の高さの最高限度

■ 高さ20mなど

→周辺環境に配慮した建築物の高さの最高限度を定めます。