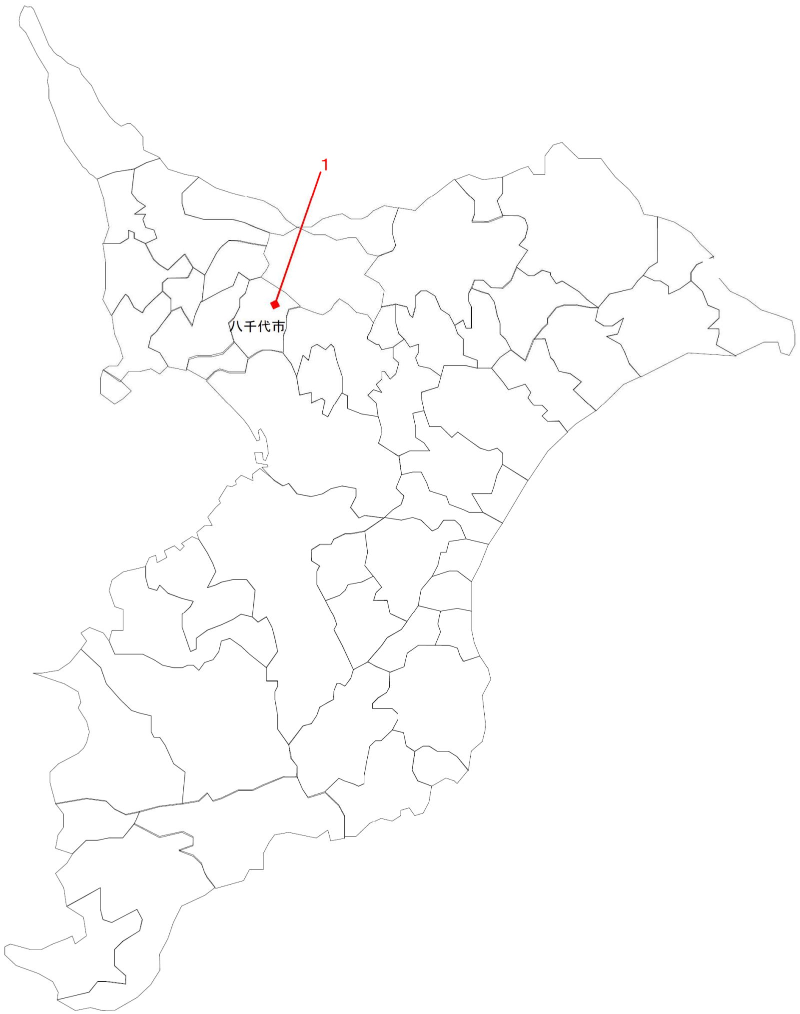
資料4

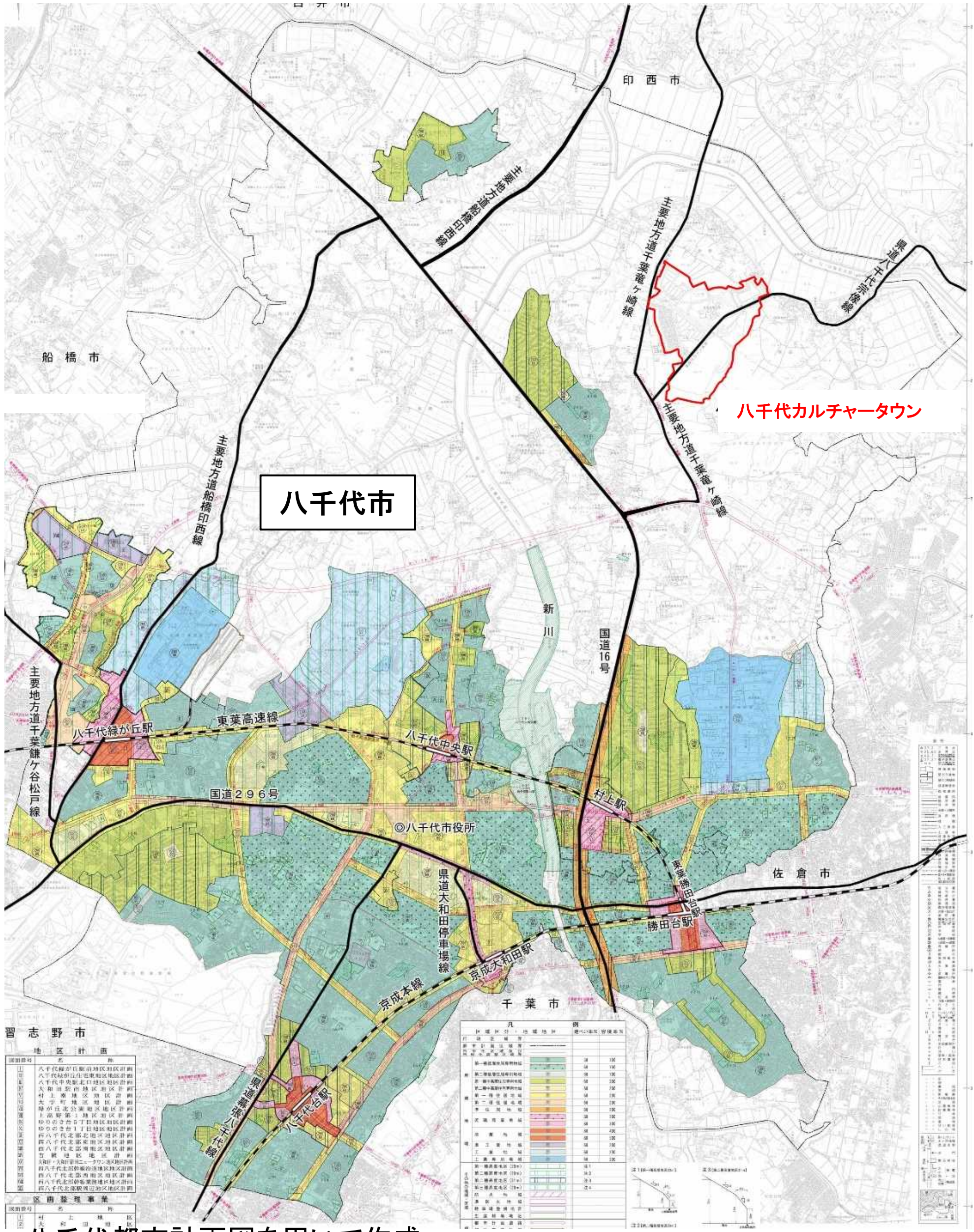
令和3年度千葉県国土利用計画地方審議会

議案説明資料

千　葉　県

1　位置図





八千代都市計画図を用いて作成

２　農業地域を縮小する必要性（個別規制法に基づく措置との関係について）

・平成４年３月　市街化調整区域での開発許可 （※3ページ参照）
・令和３年９月　開発事業の完了公告

市街化調整区域を市街化区域に編入する基準を満たす （※4ページ参照）

市街化区域への編入手続き
（都市計画法に基づく手続き）

・八千代市からの申し出により市街化区域への編入手続き開始
・令和４年１月　都市計画審議会において市街化区域編入を承認（今後、都市計画変更、告示によって手続き終了）

同時

農業振興地域からの除外
（農振法に基づく手続き）

・農振法の規定により、市街化区域と農業振興地域の重複が認められていないことから、農業振興地域の縮小手続きを進めている。

今回審議

農業地域の縮小（国土利用計画法に基づく手続き）

・土地利用基本計画図における農業地域は農振法における農業振興地域として指定されている区域であることから、上記の都市計画法、農振法に基づく手続きと併せて、土地利用基本計画図の農業地域を縮小する。

2(1)市街化調整区域での開発許可(都市計画法第34条第10号イについて)

市街化調整区域で開発許可を受けることができる開発行為の基準:都市計画法第34条

都市計画法第34条第10号イ

・開発区域の面積が20ha以上
・都市計画区域の計画的な市街化に支障がない

↓

平成4年3月　開発許可 → **令和3年9月　開発事業の完了公告**

※物流施設等の誘致を進めるため、**平成31年1月に**都市計画法に基づく**地区計画を決定**し、開発事業の土地利用計画を変更している。

都市計画法第34条第10号イ

↓ **法改正**（平成19年11月）

都市計画法第34条第10号

・地区計画の区域内
・当該地区計画に定められた内容に適合する開発行為

2(2)市街化区域への編入基準について

市街化区域への編入基準　都市計画の見直し要領(H26.7)　抜粋　(千葉県作成)

一定規模以上の区域で市街地整備上必要であり、一定の条件のもとに計画的な開発事業等が実施されることが確実な区域

○一定規模以上の区域・・・50ha以上
⇒65ha

○市街地整備上必要・・・県及び市町村の長期構想等に適合
⇒八千代都市計画区域マスタープラン(H27県作成)及び
八千代都市マスタープラン(H26市作成)に位置付けあり

○一定の条件・・・開発行為により行われる場合、土地利用の保全・誘導を図るため、
地区計画に関する都市計画が同時に決定されることが確実
⇒平成31年1月に地区計画を決定済

○実施されることが確実・・・開発区域の境界が確定できるもので、土地利用計画に
基づいた事業の完了が確実なもの
⇒令和3年9月に開発事業完了公告

編入基準を満たし、市から申し出があったことから、編入手続き開始