

## <立地基準>

### (3) 次のいずれにも該当しない土地の区域

#### 農業振興地域

##### <第4条第2号イ>

##### ア 農業振興地域（特定集落を除く。）に存する土地の区域

#### 【理由】

農業振興地域は、道路、排水、ガス、給水等生活に密着した公共公益施設が十分整備されているとは言い難い土地の区域が多く、農業用の道路、用排水路、井戸水等を利用した開発行為を容認することは、無秩序な住宅街区の増加を招くとともに、優良な農地への日照、通風等を阻害し、結果として、健全な農業経営を妨げるとともに、周辺土地のスプロール化を促進することとなる。このような地域に積極的に開発行為を容認することはできないので、農業振興地域内を公共施設の整備が不十分な土地の区域として明確に除外し、かつ、農業振興地域内における農用地区域のスプロール化の防止を図る必要があるため、「農業振興地域（特定集落を除く。）に存する土地の区域」を新設し、条例の適用を除外することとした。

#### 【解説】

当該市街化調整区域においては、当分の間、健全な農業経営の推進、農用地の保全等農業の振興が積極的に行われていくので、安易に農用地を宅地に転用することについても防止する必要があると考え、農用地にあっては、農用地の指定解除後も当該条例の対象とならないよう農業振興地域内全域（資料：船橋市全図参照）を当該条例の適用除外区域とした。

ただし、現行条例において既に40以上の建築物が連たんしている土地の区域については、農用地を除いて未確認ながらも現行条例の対象となっていることから、当該土地の区域については、新たに「特定集落」（資料：特定集落図参照）という除外規定を設けて引き続き条例の対象とする。

なお、この特定集落とは、市街化調整区域内の半径150メートルの範囲内に40以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域、線引き日後に当該集落の建築物の連たんを利用して開発許可を受けた開発区域内の土地の区域、河川、鉄道、4車線以上の道路、山林等地形、地勢、地物等の状況及び町会・自治会組織、駅、バス停等の交通網、文教施設、公益施設等生活に密着した施設の利用状況の共通性から一体的な日常生活圏を構成していると認められる土地の区域によって構成されている集落の範囲として市が指定したものをいう。