

市街化調整区域における地区計画運用基準

地区計画の類型位置図

柏インターチェンジ周辺
開発誘導型

工場跡地開発誘導型

「布施南地区地区計画」
令和2年11月20日 柏市告示

既存工業団地開発誘導型


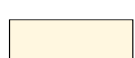
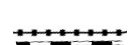

「柏鷺野谷テクノパーク工業団地地区地区計画」
令和2年11月20日 柏市告示

幹線道路沿線産業振興型

優良田園住宅制度活用品

「手賀・狸穴地区地区計画」
平成28年3月15日 柏市告示

凡例

-  : 市街化区域
-  : 市街化調整区域
-  : 鉄道
-  : 高速道路・国道

■ 令和5年7月の審議会(報告事項)でいただいたご質問と回答

質問	回答
<p>策定の背景として、インターチェンジ周辺等における産業振興とあるが、具体的にどんなものをイメージしているか</p>	<p>現段階で具体的にどういった企業、どういった業態が来るというのではない あくまでもその受皿づくりという中で進めている状況</p>
<p>今後のスケジュールで、市民意見聴取とあるが、パブリックコメントはホームページだけの受付か また、説明会はどのような形で周知するのか</p>	<p>パブリックコメントはホームページの他、近隣センター等でも受付が可能 また、説明会については、広報誌等で開催のお知らせを行い、市内3か所で開催する予定</p>

■説明会の実施状況

◆実施日/場所

- ・令和5年8月 9日(水) 沼南近隣センター
- ・令和5年8月10日(木) さわやかちば県民プラザ
- ・令和5年8月11日(金・祝) パレット柏

※柏市都市計画マスタープランと同日程で開催

◆出席人数:13名

◆説明内容

- ・市街化調整区域における地区計画運用基準(案)の概要
- ・スケジュール

■説明会での意見・質問及び回答内容

意見・質問	回答
<p>柏インター東で土地区画整理事業が検討されているにもかかわらず、柏インターチェンジ周辺を位置付ける必要はあるのか また、国道16号沿線でも地区計画を決定するのか</p>	<p>土地区画整理事業区域外で産業立地の相談があった際を考慮し位置付けており、都市計画マスタープランで位置付けている構想路線等も見据え、検討している</p>
<p>市街化調整区域における住宅の建築はどこでも良いのか</p>	<p>既存集落の維持を目的とし、優良田園住宅制度を活用した土地利用を考えている 市内では、手賀・布瀬・片山に限定している</p>
<p>この基準は既に運用している認識でよいか</p>	<p>現行の基準は既に運用しており、3箇所で告示している</p>
<p>周辺の土地利用の動向を踏まえたうえで、運用基準を定めていただきたい</p>	<p>地区計画を定めるにあたっては、周辺環境への配慮を踏まえ、検討していきたい</p>

参考資料

柏市都市計画マスタープラン(現行) P62 北部1地域 地域別構想図

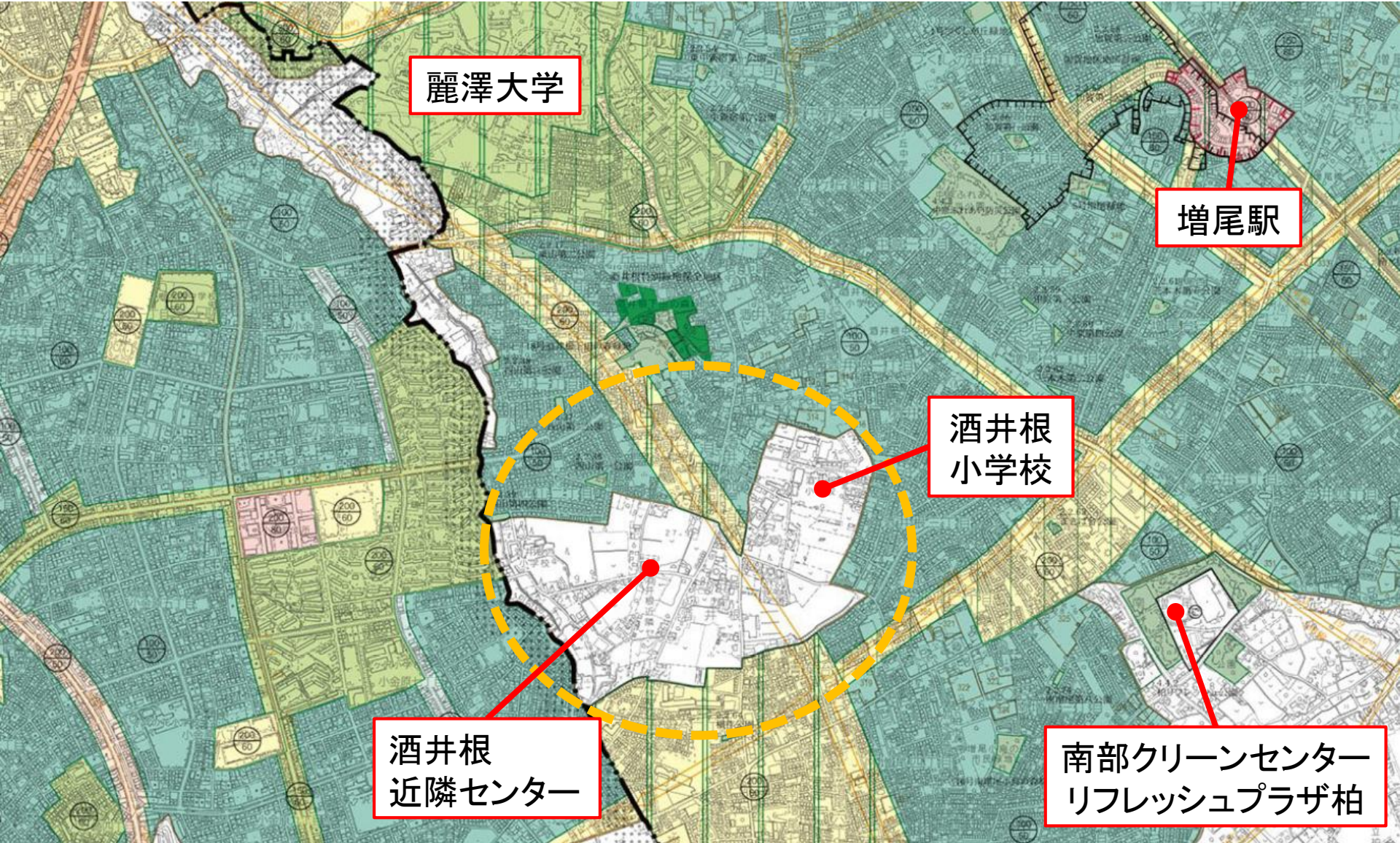


■説明会での意見・質問及び回答内容

意見・質問	回答
<p>酒井根近隣センター周辺は、今回新たに追加する類型に合致するか</p>	<p>今回は、国道16号沿線における産業の誘致の視点であることから、酒井根近隣センター周辺は今回の基準には合致しない</p>
<p>この基準の運用により、柏市における開発の基準が緩くなるのか</p>	<p>限定的な土地利用を図るものとすることから、開発の基準を緩くする予定はない</p>
<p>原案の作成の段階で周辺住民も意見を言えるように、住民に情報を示し、住民も参加できるよう、地権者だけで地区計画の原案を作成する仕組みを見直してほしい</p>	<p>都市計画提案制度では、提案の前段階で、周辺住民への説明も求めているため、周辺住民に何も説明せずに、案を作成し、手続きを進めるものではない</p>
<p>地区計画がなされるのは、5つの地域に限定されるという認識でよいのか また、資料はHPに掲載されているのか</p>	<p>5つの地域に限定している また、9月7日までパブリックコメントを実施しており、その期間、資料をHPに掲載している</p>

参考資料

用途地域図



■パブリックコメントの概要

◆ 実施期間

令和5年8月7日(月)～9月7日(木)

※柏市都市計画マスタープランと同日程で実施

◆ 意見者数: 4名

◆ 意見項目数: 14件

・原則としてすべての意見に対して回答

※意見の内容については、一部概要として公表

・市HPに市の回答を令和5年11月1日(水)に公表

■パブリックコメントでの意見及び回答内容

意見	回答
<p>提案制度による場合であっても、住民への説明は提案者任せにするのではなく、地区計画の決定者である柏市が責任をもって実施することを明記いただきたい</p>	<p>都市計画提案制度は、法で定める規模以上の土地について、土地所有者等の三分の二以上の同意等、一定の条件を満たすことで、その土地についての都市計画の決定又は変更の提案が可能となる制度</p> <p>なお、市が地区計画を定める際は、法や基準に則した手続きの中で、引き続き市民への情報発信や、意見を聴く機会を設けていく</p>

■パブリックコメントでの意見及び回答内容

意見	回答
<p>高さ制限について、周辺的生活環境に係わらず31mを一律の基準とすることは適切ではない</p> <p>建物等の高さについては「周辺的生活環境への影響を十分に配慮して適切に定める」とされるべき</p>	<p>「建築物等の高さの最高限度」については、類型ごとに定めており、31mと定めた類型においても、その数値以下で適切に定めるよう記載をしている</p> <p>なお、実際に地区計画を定める際は、周辺環境への影響を考慮したうえで定めていく</p>

■パブリックコメントでの意見及び回答内容

意見

「立地可能な建築物の用途は，自然環境・交通環境への配慮がなされた，地域振興に寄与する文教・業務及びレクリエーション等の施設とし，適切に定める。」とあるが，「等」の文言の拡大解釈がされることの無いよう，想定すべき範囲を一般市民が認識できるように具体的に列挙すべき

回答

本運用基準は市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方を示すものであり，地区計画を決定する際には，これを踏まえて，具体的な建物用途を定める考え
なお，都市計画提案までに，周辺住民へ十分な説明を行い，一定の理解を得た上で提案を行うよう，提案者を指導していく

■パブリックコメントでの意見及び回答内容

意見	回答
<p>何が、地域振興に寄与するものなのか、地域貢献として周辺住民にもたらされるものは何か、を明示すべき</p>	<p>地域貢献や付帯設備については、都市計画提案までに、周辺住民へ十分な説明を行い、一定の理解を得た上で提案を行うよう、提案者を指導していく</p>
<p>付帯設備として危険物施設が必要となる場合には、住宅地に隣接する形での設置でなく、住宅地に影響を与えない配慮がされるような制限を規定すべき</p>	

■パブリックコメントでの意見及び回答内容

意見

提案の内容には、地区計画により許可された建築物等が発する騒音についての規制が何も定められていない「周辺住環境及び住民の健康上の悪影響を与えない範囲で適切に定める」との規制を検討いただきたい

また、周辺住民に対して十分な説明を行うことが必要であると明示すべき

回答

建築物等が発する騒音の規制については、本運用基準において、他法令に適合したものであることを基本的な条件としており、騒音規制の基準も遵守すべきものとする

特に、住環境等に影響する事項については、都市計画提案までに、周辺住民へ十分な説明を行い、一定の理解を得た上で提案を行うよう、提案者を指導していく

■パブリックコメントでの意見及び回答内容

意見	回答
<p>地区計画運用基準(案)には罰則規定の明示が不足しているため、明確に明示していただきたい</p>	<p>本運用基準に示す基本的な考え方に沿った内容で、都市計画提案までに、周辺住民へ十分な説明を行い、一定の理解を得た上で提案を行うよう、提案者を指導していく</p> <p>なお、罰則については、法令の定めによるべきものとなる</p>

■パブリックコメントでの意見及び回答内容

意見	回答
<p>都市計画法に基づく提案制度について、都市計画提案ができる者に「周辺住民」を入れてほしい</p>	<p>都市計画法において、「都市計画提案ができる者」について「土地所有者等」が定められているが、「周辺住民」は提案できる者に含まれていない</p>

■パブリックコメントでの意見及び回答内容

意見	回答
<p>既に地区計画決定がなされた地区を案として市民に説明するのはおかしい</p>	<p>今回は新たに柏インターチェンジ周辺と国道16号沿線を位置付けることについて、本運用基準を案として提示するものであり、既決定も併せて記載している</p>

■パブリックコメントでの意見及び回答内容

意見	回答
<p>調整区域を穴あけ的に乱開発を認めるような運用基準であってはならず、周辺とのバランスのとれた土地利用を実現するべく都市計画の基本的なセオリーに立って再検討するべきである</p>	<p>市街化調整区域での乱開発を防止する観点から、対象地区を明確化し、限定的な土地利用を図るもの</p>

■パブリックコメントでの意見及び回答内容

意見	回答
<p>市街化調整区域の地区計画は、事実上の市街化区域への編入であることから、公聴会を開くなり線引き見直しの手続きをとるべき</p>	<p>手続きについては、地域特性や区域に応じて、都市計画法に則し、進めていく</p>

※その他、布施南地区のデータセンターの工事に関する事等の意見が3件

R4年度

R5年度

R6年度

方向性の検討



都市計画審議会にて報告



市民意見聴取



市民意見の反映を検討



市民意見の報告



都市計画審議会にて報告



公表

7月

8月

9月-10月

11月

2月

4月

本日

