

市街化調整区域における地区計画
運用基準の解説書

令和6年3月
柏市
都市計画課

－ 目次 －

1. 本解説書の目的	1
2. 市街化調整区域における地区計画について	1
3. 市街化調整区域における基本的な考え	2
4. 市街化調整区域における基本的な条件	3
5. 地区計画の類型別運用基準	5
6. 地区計画策定フロー	9

1. 本解説書の目的

「市街化調整区域における地区計画運用基準の解説書」は、「市街化調整区域における地区計画運用基準」（以下「運用基準」という。）の内容を補完するものとして、「基準の考え方」、「判断の目安」など、特に解説が必要と考える事項について記載し、適切に地区計画を運用するために作成しました。

2. 市街化調整区域における地区計画について

■制度の経緯

- ①1992年（平成4年）の法改正において
 - ・市街化調整区域では、1987年（昭和62年）に制定された集落地域整備法の対象区域に限って、集落地域地区計画に基づく詳細な土地利用規制が行われていたが、集落地域以外でも市街化調整区域の特性をふまえながら、良好な都市環境の維持・形成を図る上で必要な土地利用規制を適用するため、1992年（平成4年）の法改正において、地区計画を定めることができるようになった。
- ②1998年（平成10年）の法改正において
 - ・市街化調整区域の地区計画の策定対象区域について、個別の小規模な開発行為等を計画的に誘導し、適正な土地利用の整序を図っていくべき区域を追加するとともに、市街化調整区域地区計画に適合する開発行為が開発許可の対象に追加されることとなった。
- ③2000年（平成12年）の都市計画法改正において
 - ・用途地域が定められている区域では、線引き都市計画区域であるか、非線引き都市計画区域であるかを問わず、どこでも地区計画が定められることになった。
 - ・また、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域内の用途地域が定められていない区域では、いずれの場合でも従来の市街化調整区域地区計画の区域要件が適用されることになった。
- ④2006年（平成18年）の都市計画法改正において
 - ・市街化調整区域での開発許可制度を見直し、現行の一定の条件を満たす大規模開発を例外的に許可する規定を廃止し、原則として市街化調整区域での大規模開発を制限した上で、計画的な市街地を図る上で支障がないと認められるものを地域の判断により地区計画により対応することとなった。

■根拠条文等

都市計画法 第12条の5	地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。 1 （略） 2 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域 ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域
-----------------	--

出典：2018年度（平成30年度） 地区計画行政研究会報告書 地区計画マニュアル（基礎編）

■市街化調整区域における地区計画の特徴

- ・適用にあたっては、この区域の特性を踏まえながら、開発地等の都市的土地利用の行われている土地の区域又は行われることが確実な土地の区域について詳細な土地利用計画を策定して、開発行為、建築行為を都市計画上適切に規制・誘導することを目的としている。
- ・これにより、開発行為、建築行為をできる限り都市計画上支障のないよう誘導することが可能になるとともに、地区の豊かな自然環境の保全や都市的土地利用と農業的土地利用の共存といった市街化調整区域の環境水準を確保することができる。
- ・以上のことから、この地区計画は市街化調整区域での市街化を促進するためのものではなく、地区の特性に相応しい環境の維持・形成が必要な場合には、市街化調整区域においても地区計画制度の活用を検討することも考えられる。
- ・その一方で区域区分の主旨、広域的運用の統一性や確保、開発許可基準になること等を鑑みて、通常地区計画以上に慎重な運用が求められる。
- ・都市計画運用指針には、「地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度の活用が図られるべきである。ただし、市街化調整区域内において地区計画を定める場合は、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきである。」と示されている。

出典：2018年度（平成30年度） 地区計画行政研究会報告書 地区計画マニュアル（基礎編）

<市街化調整区域の地区計画において定められる項目>

名称		位置		面積	
地区計画の目標					
の開 区 方 域 針 及 び 整 備 ・ 保 全	土地利用の方針	■地区計画の目標・方針 ・市街化調整区域の性格を踏まえ、以下の点について、地区の特性から必要な事項を地区計画の目標として明らかにすること。 自然環境の保全 ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成 周辺の景観 営農条件等との調和 地域の活性化 等			
	地区施設の整備の方針				
	建築物等の整備の方針				
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針				
地区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	道路	■地区整備計画 ・当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定めること。		
		公園			
		緑地			
		広場			
		その他の公共空地			
	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限	■定めることのできない事項 ・土地の有効・高度利用の促進を図る土地利用規制である「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建築面積の最低限度」及び「建築物等の高さの最低限度」については定めのないものであること。		
		建築物の容積率の最高限度			
		※建築物の容積率の最低限度			
		建築物の建ぺい率の最高限度			
		建築物の敷地面積の最低限度			
土 地 の 利 用 に 関 する 事 項	※建築物の建築面積の最低限度	■土地の利用に関する事項 ・農用地、森林に関する事項は定めるべきではない。 ・第12版 都市計画運用指針（令和5年5月）			
	壁面の位置の制限				
	壁面後退区域における工作物の設置の制限				
	建築物等の高さの最高限度				
	※建築物等の高さの最低限度				
建築物等の形態、意匠の制限					
垣又はさくの構造の制限					
建築物の緑化率の最低限					
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全				

出典：2014年度（平成26年度） 地区計画行政研究会報告書 市街化調整区域等の地区計画ガイドブック

3. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え

運用基準

解説

2 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え

「柏市都市計画マスタープラン」に定める市街化調整区域の土地利用方針を踏まえ、次の要件を全て満たす土地利用のうち、「既存集落の維持」や「産業振興」に寄与するものについて誘導を図ることとします。

- (1) 周辺の市街化調整区域における市街化を促進することがない等、市域の計画的な市街化を図る上で支障がないこと。
- (2) 市街化区域において行われぬことについて相当の理由があること。
- (3) 千葉県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と整合が図れたものであること。
- (4) 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、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であること。
- (5) 区域の面積が必要最小限であること。
- (6) 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であること。

3 市街化調整区域における地区計画の類型

市街化調整区域における地区計画を以下の類型に分類します。ただし、市総合計画や各分野別計画に位置づき、市の施策として、市民の理解を得た上で行う場合はこの限りでない。

- (1) 優良田園住宅制度活用型
著しい少子高齢化の影響により、既存集落の維持が懸案となっている地域において、地域の活性化等を図るための地区計画
- (2) 工場跡地開発誘導型
相当規模以上の工場跡地において、地域の産業振興等を図るための地区計画
- (3) 既存工業団地開発誘導型
既存の工業団地等において、地域の産業振興等を図るための地区計画
- (4) 柏インターチェンジ周辺開発誘導型
柏インターチェンジ周辺の地域において、産業振興の拠点の形成を図るための地区計画
- (5) 幹線道路沿線産業振興型
広域的な幹線道路である国道16号沿線において、産業振興や雇用の創出を図るための地区計画

周辺の開発を促進する道路の設置をしないこと等、周辺の市街化を促進させないよう十分に配慮した計画とすること。

市街化区域で行われぬ理由について客観的かつ具体的に記載すること。

計画的な市街地整備、地区施設等の整備等の計画段階において、関係機関・関連部署と事前に十分な協議を行い、実施が確実に見込まれること。また、交通量調査等を実施し、区域内外に問わず、影響を考慮すること。

当該地区計画の策定により、周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。地区計画区域内においては、良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の住宅、農業等との調和を図る計画とすること。周辺の土地利用状況（住宅や農地等）に応じた地区整備計画を定めること。

市の計画に基づく施策であれば全てを認めるというのではなく、市民意見を反映させた市の計画に基づく施策であり、市街化区域において行われぬことについて相当の理由がある場合において、必要に応じて定めるものを指す

基本的な考えと類型との関係性については以下のとおり

- ・既存集落の維持
 - (1) 優良田園住宅制度活用型
- ・産業振興
 - (2) 工場跡地開発誘導型
 - (3) 既存工業団地開発誘導型
 - (4) 柏インターチェンジ周辺開発誘導型
 - (5) 幹線道路沿線 産業振興型

※都市計画提案の際には、「2 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え」(1)～(6)を全て満たすことが分かる資料を都市計画提案書と併せて提出すること。

4. 市街化調整区域における地区計画の基本的な条件

運用基準

4 市街化調整区域における地区計画の基本的条件

(1) 地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針等、他法令や市の施策に適合したものであること。

(2) 原則、都市計画法に基づく提案制度を活用すること。

(3) 地区計画の区域における道路、排水、緑地等の地区施設の整備基準は、特記を除き都市計画法第33条、柏市開発行為等許可基準条例等の関係法令の基準を準用し、地区計画の原案を作成すること。

(4) 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。

- ① 農業振興地域の農用地区域、第1種農地又は土地改良事業の完了、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 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地（農用地・甲種農地・第1種農地）
- ③ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
- ④ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
- ⑤ 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、柏市文化財保存活用区域
- ⑧ 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
- ⑨ 柏市谷津保全指針に基づく保全協定締結地
- ⑩ 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思われる区域

(5) 周辺農地における日照、通風等の営農条件に支障がないものとする。

(6) 原則、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例に位置付けること。

(7) 地区計画策定にあたっては、対象区域及び周辺の住民や利害関係人に対して、当該地区計画の内容等について十分な説明を行い、理解を得るように努めること。

解説

市の施策によるもので、市が地区計画の案を作成するものについてはこの限りでないため、“原則”としている。

“特記”とは、本運用基準の地区整備計画に数値として設定されているものを指す。

各項の区域及び所管部署は以下のとおり

	区域	所管部署
①	農業振興地域の農用地区域、第1種農地又は土地改良事業の完了、実施中若しくは計画中の受益区域内に含まれる農用地	経済産業部農政課
②	農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地（農用地・甲種農地・第1種農地）	農業委員会事務局
③	自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域	千葉県環境生活部自然保護課
④	県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域	千葉県環境生活部自然保護課
⑤	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	危機管理部防災安全課
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	千葉県環境生活部自然保護課 都市部公園緑地課
⑦	国、県、市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、柏市文化財保存活用区域	生涯学習部文化課
⑧	廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地	環境部産業廃棄物対策課
⑨	柏市谷津保全指針に基づく保全協定締結地	環境部環境政策課

運用基準

4 市街化調整区域における地区計画の基本的条件

- (1) 地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針等、他法令や市の施策に適合したものであること。
- (2) 原則、都市計画法に基づく提案制度を活用すること。
- (3) 地区計画の区域における道路、排水、緑地等の地区施設の整備基準は、特記を除き都市計画法第33条、柏市開発行為等許可基準条例等の関係法令の基準を準用し、地区計画の原案を作成すること。
- (4) 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。
 - ① 農業振興地域の農用地区域、第1種農地又は土地改良事業の完了、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 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地（農用地・甲種農地・第1種農地）
 - ③ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
 - ④ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
 - ⑤ 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 柏市谷津保全指針に基づく保全協定締結地
 - ⑩ 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
- (5) 周辺農地における日照、通風等の営農条件に支障がないものとする。
- (6) 原則、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例に位置付けること。
- (7) 地区計画策定にあたっては、対象区域及び周辺の住民や利害関係人に対して、当該地区計画の内容等について十分な説明を行い、理解を得るように努めること。

解説

周辺の住民の範囲は、柏市開発事業等計画公開等条例（＜「開発事業等」「特定開発事業等」「近隣住民」「周辺住民」の早見表＞参照）の中高層建築物の「近隣住民」の範囲と同様とする。

＜「開発事業等」「特定開発事業等」「近隣住民」「周辺住民」の早見表＞

開発事業等の区分	※「開発事業等」に該当するものうち、一定のものだけが「特定開発事業等」に該当		「近隣住民等」(「近隣住民」及び「周辺住民」)	
	「開発事業等」の該当要件	「特定開発事業等」の該当要件	「近隣住民」の範囲	「周辺住民」の範囲 (※「近隣住民」に該当する者は除く。)
開発事業	【要件①】: 都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けなければならない開発行為 + であって 【要件②】: 開発区域の全部又は一部が市街化区域内にあるもの	●「特定開発事業等」に該当する「中高層建築物等の建築」に伴う開発事業 又は ●「特定開発事業等」に該当する「用途変更」に伴う開発事業	開発区域に隣接する… →●土地の所有者 →●土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者	開発区域の境界線からの水平距離が20mの範囲内の… →●土地の所有者 →●土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者及び居住者
中高層建築物	【要件①】: 延べ面積が300㎡以上 + かつ 【要件②】: 下表の左欄の敷地境界線から建築物の高さの2倍に相当する水平距離の範囲内にある土地が属する用途地域等の区分に応じ、建築物の規模がそれぞれ右欄に掲げるもの (※「建築物の高さ」は平均地盤面からの高さ) 第一種低層住居専用地域/第二種低層住居専用地域 ●軒の高さが7m超 又は ●3階以上(地階を除く。) 第一種中高層住居専用地域/第二種中高層住居専用地域/第一種住居地域/第二種住居地域/準住居地域 ●建築物の高さが10m超 準工業地域/工業地域 ●建築物の高さが12m超 近隣商業地域/工業専用地域/用途地域の指定の無い区域 ●建築物の高さが15m超	【要件①】: 延べ面積が3,000㎡超 + かつ 【要件②】: ●7階以上(地階を除く。) 又は ●建築物の高さが20m超	中高層建築物の敷地境界線からの中高層建築物の高さの2倍に相当する水平距離の範囲内の… →●土地の所有者 →●土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者	●中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の受信障害を受けるおそれがある建築物の所有者及び居住者 又は ●冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に於いて、当該中高層建築物が地盤面に日影となる部分を生じさせる土地 +…のうち ●当該中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの3倍の範囲内にある… →●土地の所有者 →●土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者及び居住者
大規模建築物	延べ面積が10,000㎡超 (※「大規模建築物」は全て「特定開発事業等」に該当)			
特定用途建築物	特定用途建築物の用途(=●ボート場/●ゴルフ練習場/●バレーボール練習場/●はちんこ屋/●カラオケボックス/●ゲームセンター/●公衆浴場)に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの (※…敷地の過半が商業地域に属するものを除く。)	特定用途建築物の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡超	建築物の敷地境界線からの水平距離が50mの範囲内の… →●土地の所有者 →●土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者	建築物の敷地境界線からの水平距離が100mの範囲内の… →●土地の所有者 →●土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者及び居住者
葬祭場	兼として葬儀を行う集會場の用途に供する建築物であって、当該用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの	兼として葬儀を行う集會場の用途に供する部分の床面積(※…駐車場及び駐輪場の床面積を除く。)の合計が1,000㎡超		
ワンルーム形式集合建築物	●1区画の専有面積(※…当該区画の床面積からバルコニー及びベランダの面積を除く。)が30㎡未満の住戸(=「ワンルーム形式住戸」)を10戸以上有する建築物 + であって、 ●ワンルーム形式住戸部分を共同住宅又は長屋の用途に供するもの	100戸を超えるワンルーム形式住戸を有するもの	ワンルーム形式集合建築物の敷地境界線から水平距離が20mの範囲内の… →●土地の所有者 →●土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者	なし
特定用途建築物用途変更	建築物(※…特定用途建築物を除く。)の用途を変更して特定用途建築物とする行為(※…当該用途を変更する部分が特定用途建築物の規模に該当しない行為を除く。)	特定用途建築物用途変更をする部分に係る特定用途建築物用途に供することとなる床面積の合計が3,000㎡超	「特定用途建築物の建築」の「近隣住民」の範囲と同じ	「特定用途建築物の建築」の「周辺住民」の範囲と同じ
葬祭場用途変更	建築物の用途を変更して葬祭場とする行為(※…当該用途を変更する部分が葬祭場の規模に該当しない行為を除く。)	葬祭場用途変更をする部分に係る兼として葬儀を行う集會場の用途に供することとなる床面積(※…駐車場及び駐輪場の床面積を除く。)の合計が1,000㎡超	「葬祭場の建築」の「近隣住民」の範囲と同じ	「葬祭場の建築」の「周辺住民」の範囲と同じ
ワンルーム形式集合建築物用途変更	建築物の用途を変更してワンルーム形式集合建築物とする行為(※…当該用途を変更する部分がワンルーム形式集合建築物の規模に該当しない行為を除く。)	ワンルーム形式集合建築物用途変更をする部分が100戸を超えるワンルーム形式住戸を有する規模となるもの	「ワンルーム形式集合建築物の建築」の「近隣住民」の範囲と同じ	なし

出典) 柏市開発事業等計画公開等条例 (概要)

5. 地区計画の類型別運用基準（柏インターチェンジ周辺開発誘導型）

「市街化調整区域における地区計画の運用基準」に掲載されている5つの類型の内、既に都市計画決定がなされているものを除く類型（柏インターチェンジ周辺開発誘導型、幹線道路沿線産業振興型）について解説します。

運用基準

（4）柏インターチェンジ周辺開発誘導型

1) 地区計画の基本的な考え方

柏インターチェンジ周辺の地域において、地区計画により、自然環境の保全や地域産業に十分配慮しながら、インターチェンジにアクセスする道路整備などの状況に合わせた、産業振興の拠点を形成するため計画的な土地利用を図ります。

2) 位置及び区域規模等の条件

- ・対象のエリアは柏インターチェンジ周辺
- ・計画的な開発事業等が実施されることが確実な区域であること
- ・区域規模は、原則20ha以上の区域

※計画区域の概ね1/4以上が市街化区域又は、市街化区域への編入が確実な区域に接している場合は5ha以上

3) 地区整備計画等に定める事項

地区計画の目標・方針		・周辺環境との調和 ・産業振興への寄与 などについて、適切に定める。
地区整備計画	地区施設	必要がある場合に、適切に定める。
	建築物等の用途の制限	立地可能な建築物の用途は産業系の施設とし、適切に定める。
	建築物の容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要がある場合に、適切に定める。
	建築物等の高さの最高限度	31m以下の数値で適切に定める。
	建築物等の形態又は意匠の制限	必要がある場合に、適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	緑化率は20%以上の数値で適切に定める。
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線に面するかき又はさくは、原則、生け垣又は透視可能なものとし、透視可能でないものにあつては、当該かき又はさくを植栽等で覆うことにより修景することとする。

※上記以外の地区整備計画に定めることができる事項については、地区特性や周辺農地環境への影響等を十分考慮し、必要がある場合に定めるものとします。

解説

“インターチェンジにアクセスする道路整備”とは柏市都市計画マスタープランのP62 北部1 地域（地域別構想図）における“構想路線”を指す。

対象エリアは柏インターチェンジ周辺とし、運用基準P9“地区計画の類型位置図”に示すエリアとする。

“計画的な開発事業等が実施されることが確実な区域”とは集約型都市構造のまち、安全性・防災性の向上、低炭素社会の構築に配慮し、都市的未利用地の整序計画※1を確立した区域と同等であること。

※1 整序計画

都市的未利用地の整備に関する手法、主体、スケジュール等の地区整備構想等を明らかにする計画で、次あげるものをいう。

- (1). 「計画的な開発事業等※2」
- (2). 道路、公園等の公共施設又は文化施設等の公益施設
- (3). 要綱、条例等による保全と活用等

※2 計画的な開発事業等

- (1). 都市計画法（以下「法」という。）第12条第1項各号に掲げる事業（都市計画事業によらない事業も含む）
- (2). 法第11条第1項第8号から第10号の都市施設
- (3). 法第29条第4号及び第9号の開発行為
- (4). (3)以外の開発行為

乱開発を防ぐ観点から、一定規模以上の一団の土地において、市街化編入と同等の計画性及び周辺環境へ配慮した計画とすること。

運用基準

(4) 柏インターチェンジ周辺開発誘導型

1) 地区計画の基本的な考え方

柏インターチェンジ周辺の地域において、地区計画により、自然環境の保全や地域産業に十分配慮しながら、インターチェンジにアクセスする道路整備などの状況に合わせた、産業振興の拠点を形成するため計画的な土地利用を図ります。

2) 位置及び区域規模等の条件

- ・対象のエリアは柏インターチェンジ周辺
- ・計画的な開発事業等が実施されることが確実な区域であること
- ・区域規模は、原則20ha以上の区域

※計画区域の概ね1/4以上が市街化区域又は、市街化区域への編入が確実な区域に接している場合は5ha以上

3) 地区整備計画等に定める事項

地区計画の目標・方針		・周辺環境との調和 ・産業振興への寄与 などについて、適切に定める。
地区整備計画	地区施設	必要がある場合に、適切に定める。
	建築物等の用途の制限	立地可能な建築物の用途は産業系の施設とし、適切に定める。
	建築物の容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要がある場合に、適切に定める。
	建築物等の高さの最高限度	31m以下の数値で適切に定める。
	建築物等の形態又は意匠の制限	必要がある場合に、適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	緑化率は20%以上の数値で適切に定める。
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線に面するかき又はさくは、原則、生け垣又は透視可能なものとし、透視可能でないものにあつては、当該かき又はさくを植栽等で覆うことにより修景することとする。

※上記以外の地区整備計画に定めることができる事項については、地区特性や周辺農地環境への影響等を十分考慮し、必要がある場合に定めるものとします。

解説

地区計画の目標・方針が産業振興への寄与であるため、産業系の施設を建てることのできる工業系用途地域の制限の中で、限定的に定めること。

柏市白地地域建築形態規制値において、容積率は200%と定められている。そのため、容積率の最高限度は200%以下とし、設定にあたっては、周辺への影響を考慮し、必要最小限とすること。

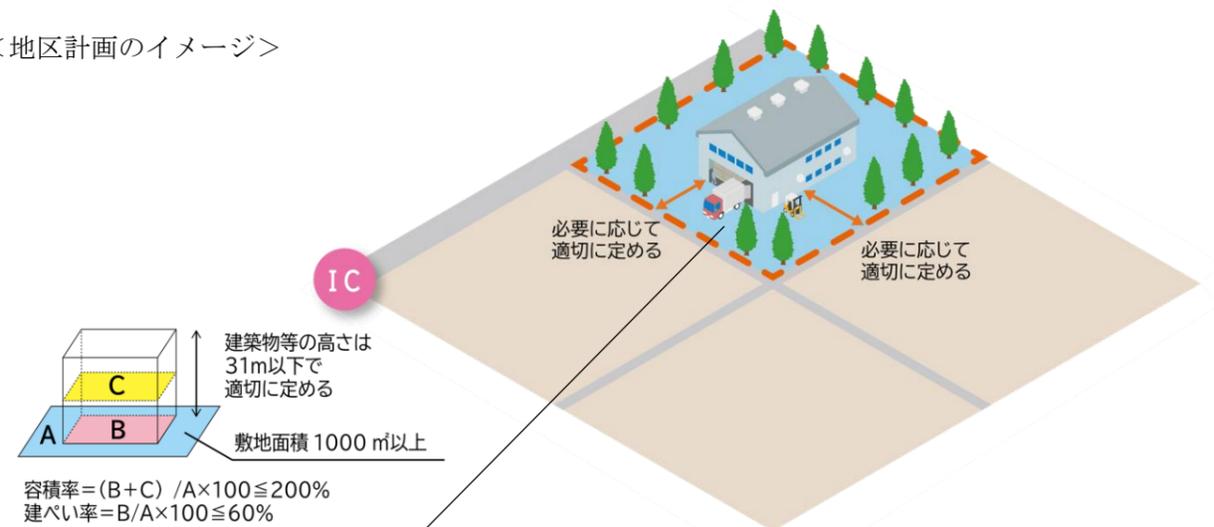
柏市白地地域建築形態規制値において、建ぺい率は60%と定められている。そのため、建ぺい率の最高限度は60%以下とし、設定にあたっては、周辺への影響を考慮し、必要最小限とすること。

市街化調整区域の特性を変えないよう、ゆとりある敷地内空地を確保すること。

建築物の高さの最高限度と組み合わせ、周辺の日照の確保の観点などから、日影等を考慮した壁面の位置の設定を検討すること。

壁面の位置の制限と組み合わせ、周辺の日照の確保の観点などから、日影等を考慮した高さ設定を検討すること。

<地区計画のイメージ>



(4) 柏インターチェンジ周辺開発誘導型

1) 地区計画の基本的な考え方

柏インターチェンジ周辺の地域において、地区計画により、自然環境の保全や地域産業に十分配慮しながら、インターチェンジにアクセスする道路整備などの状況に合わせた、産業振興の拠点を形成するため計画的な土地利用を図ります。

2) 位置及び区域規模等の条件

- ・対象のエリアは柏インターチェンジ周辺
- ・計画的な開発事業等が実施されることが確実な区域であること
- ・区域規模は、原則20ha以上の区域

※計画区域の概ね1/4以上が市街化区域又は、市街化区域への編入が確実な区域に接している場合は5ha以上

3) 地区整備計画等に定める事項

地区計画の目標・方針		<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境との調和 ・産業振興への寄与 などについて、適切に定める。
地区整備計画	地区施設	必要がある場合に、適切に定める。
	建築物等の用途の制限	立地可能な建築物の用途は産業系の施設とし、適切に定める。
	建築物の容積率の最高限度	200%以下の数値で適切に定める。
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%以下の数値で適切に定める。
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要がある場合に、適切に定める。
	建築物等の高さの最高限度	31m以下の数値で適切に定める。
	建築物等の形態又は意匠の制限	必要がある場合に、適切に定める。
建築物の緑化率の最低限度	緑化率は20%以上の数値で適切に定める。	
かき又はさくの構造の制限	道路境界線に面するかき又はさくは、原則、生け垣又は透視可能なものとし、透視可能でないものにあつては、当該かき又はさくを植栽等で覆うことにより修景することとする。	

※上記以外の地区整備計画に定めることができる事項については、地区特性や周辺農地環境への影響等を十分考慮し、必要がある場合に定めるものとします。

柏市景観計画において、工業系地域の色彩は周辺と調和した落ち着いた色彩とされていることから、本地域においても柏市景観計画に応じた制限とすることが望ましい。柏市景観計画における色彩は下記の通りである。

<柏市景観計画におけるおすすめの色相・トーン・色彩例>

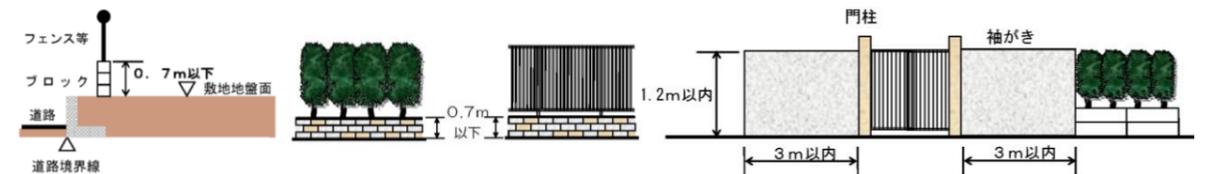
出典) 柏市景観計画

「柏市緑を守り育てる条例」第11条及び同施行規則における緑化基準にて、500㎡以上の敷地において、開発行為等を行う場合は、市街化調整区域においては建築用途に因らず緑化率20%以上となっていることから、本地域においても緑化率は20%以上とする。なお、設定にあたっては、従前の緑化率及び周辺環境を考慮し定めること。

市内の市街化調整区域内の工業系の地区計画では道路に面する垣又はさくの構造は原則として透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のもの、その他これらに類するものとする定め、運用している。

柏市景観計画において、「建物配置にあたって、通りに面するところではオープンスペースを設け、工場や倉庫の圧迫感を和らげる工夫をしましょう。また、屋外設備や駐車場などはなるべく通りから見えない場所に配置しましょう。緑は通りからよく見えるように敷地の外周部や壁面・屋上に配置しましょう。透視性のフェンスとしたり、塀やフェンスの外側を緑化するなど緑を見せる工夫をしましょう。四季を彩る質の高い植栽計画により潤いを演出することも有効です。」とされていることを基に、本地域においても柏市景観計画に応じた制限とすること。

<垣又はさくの構造の制限のイメージ>



出典) 柏鷺野谷テクノパーク工業団地地区地区計画

5. 地区計画の類型別運用基準（幹線道路沿線産業振興型）

運用基準

（5）幹線道路沿線産業振興型

1) 地区計画の基本的な考え方

広域的な幹線道路である国道16号沿線において、産業振興や雇用の創出を図るため、乱開発防止の視点を踏まえ、周辺環境に配慮しながら土地利用を図ります。

2) 位置及び区域規模等の条件

・対象のエリアは国道16号沿線

※計画区域の概ね1/4以上が国道16号に接していること

・計画的な開発事業等が実施されることが確実な区域であること

・区域規模は、原則20ha以上の区域

※計画区域の概ね1/4以上が市街化区域に接している場合は5ha以上

3) 地区整備計画等に定める事項

地区整備計画	地区計画の目標・方針	・周辺環境との調和 ・産業振興への寄与 などについて、適切に定める。
		地区施設 必要がある場合に、適切に定める。
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限 立地可能な建築物の用途は産業系の施設とし、適切に定める。
		建築物の容積率の最高限度 200%以下の数値で適切に定める。
		建築物の建ぺい率の最高限度 60%以下の数値で適切に定める。
		建築物の敷地面積の最低限度 1,000㎡以上の数値で適切に定める。
		壁面の位置の制限 必要がある場合に、適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度 31m以下の数値で適切に定める。
		建築物等の形態又は意匠の制限 必要がある場合に、適切に定める。
		建築物の緑化率の最低限度 緑化率は20%以上の数値で適切に定める。
かき又はさくの構造の制限 道路境界線に面するかき又はさくは、原則、生け垣又は透視可能なものとし、透視可能でないものにあつては、当該かき又はさくを植栽等で覆うことにより修景することとする。		

※上記以外の地区整備計画に定めることができる事項については、地区特性や周辺農地環境への影響等を十分考慮し、必要がある場合に定めるものとします。

解説

“国道16号沿線”とは“国道16号に計画区域の1/4以上が連続で接していること”と定義する。
※一体性：当該類型により開発された区域内の道路等のインフラを共有する等により、既計画区域を含む全体を計画区域とした整備計画となっていること。

P5と同様。

P5と同様。

P6～7と同様。

6. 地区計画の策定フロー

■都市計画提案制度の概要

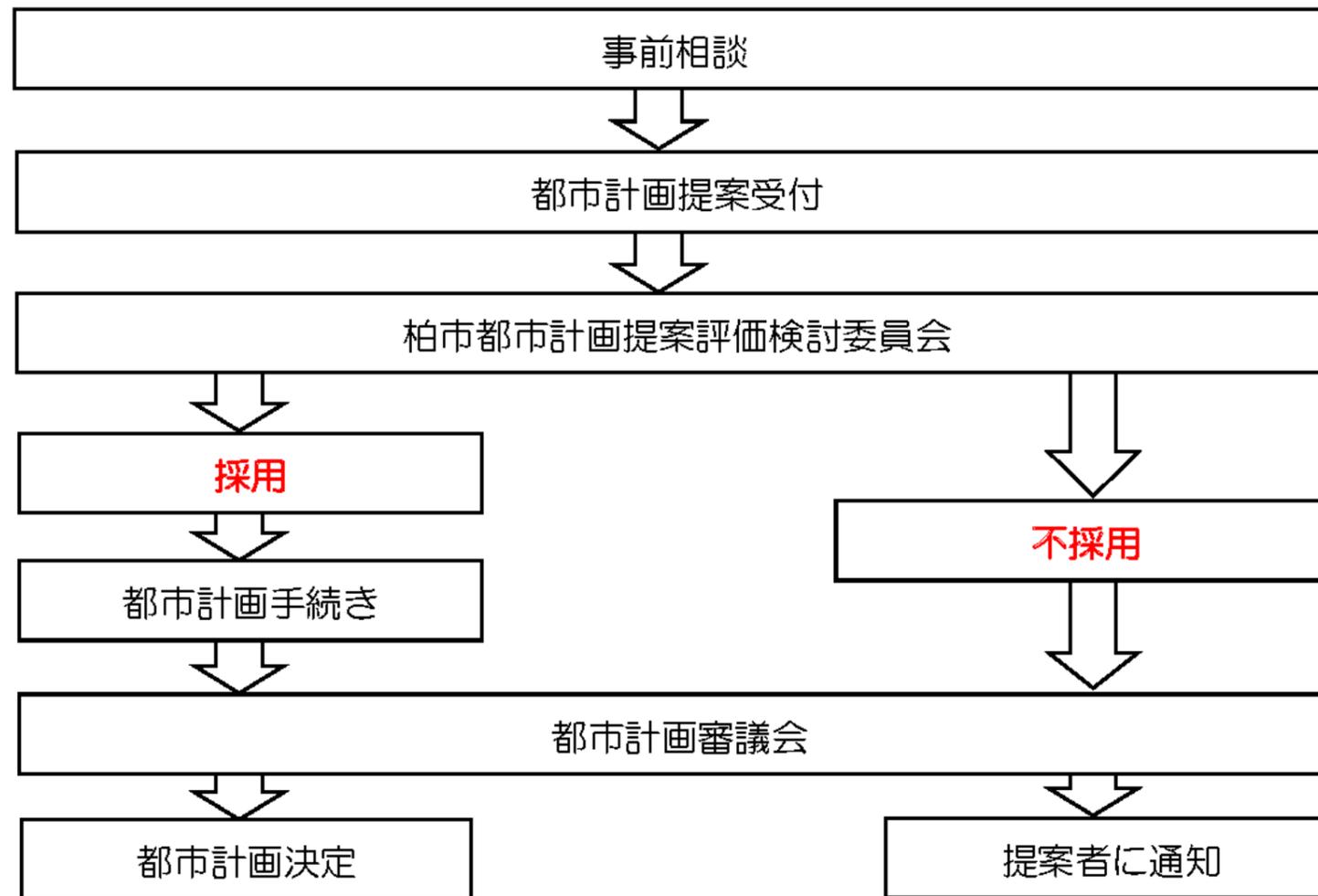
平成14年の都市計画法の改正により、都市計画を市民の方などが提案をすることができる「都市計画の提案制度」が創出されました。この制度により、住民の方やまちづくりの活動を行っているNPO法人等が、都市計画の決定や変更の提案をできるようになりました。

■提案後の手続き

市長は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断にあたっては、別に設置する「柏市都市計画提案評価検討委員会」において検討します。

都市計画の提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があると判断した時は、都市計画の案を作成し、都市計画の決定又は変更の手続きを進めます。

一方、都市計画の決定または変更をする必要がないと判断した場合は、その理由を付して、都市計画審議会に意見を聴きます。都市計画審議会の意見を聴いた結果、計画提案を不採用とすることが適当と認められる場合は、計画提案者に対し、速やかに不採用の旨及びその理由を書面により通知します。



出典) 都市計画のあらまし