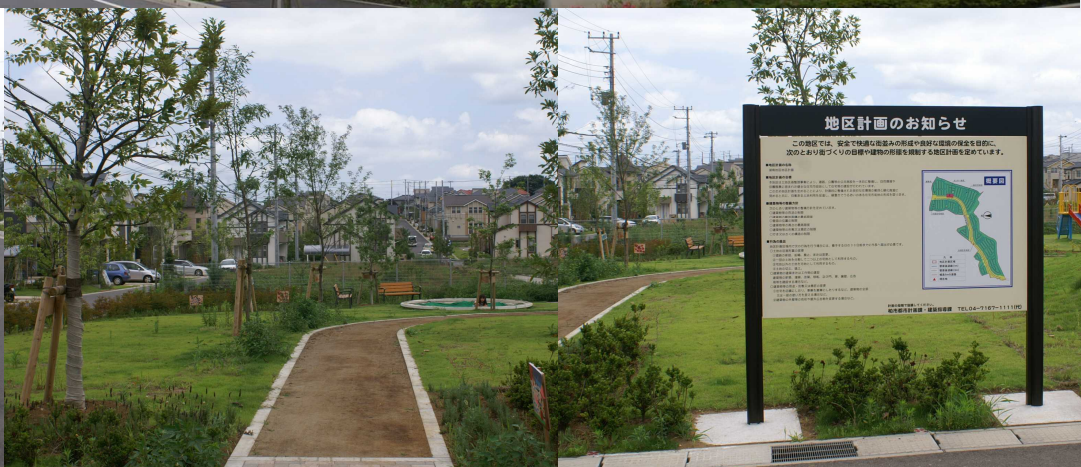




地区計画制度の あらまし



柏市都市計画課

地区計画の概要

一般にまちづくりは、用途地域等の都市計画をもとに進められ、都市計画法や建築基準法等によって規制されています。

これらは、最低限守るべき内容であり、これだけ守っていても暮らしやすい環境が形成されるとは限りません。

地区計画制度は、一定の地区を対象に、その居住者の利用する道路・公園・広場といった施設（地区施設）の配置及び規模に関する事項や、建築物の形態・用途・敷地等に関する事項を総合的な計画として定め、開発行為や建築行為をこれに基づいて規制・誘導することにより、地区特性にふさわしい良好な市街地の整備を図ろうとするものです。



この地区計画の特徴としては、以下のようなものがあげられます。

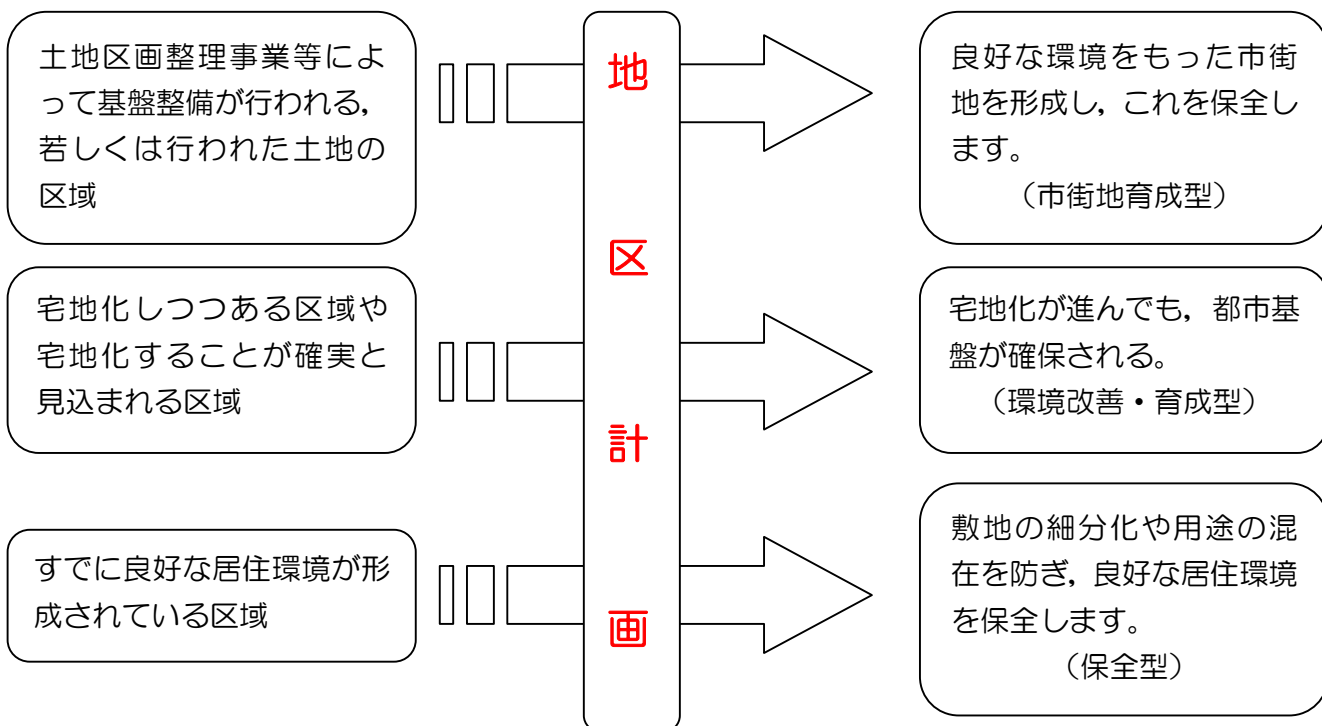
住民の皆さんの意向を十分に反映させながら、道路・公園・広場の施設や建築物のつくり方を予め計画し、その実現を図る制度です。

地区計画の内容としては、都市計画として市が決定します。

地区計画の活用例

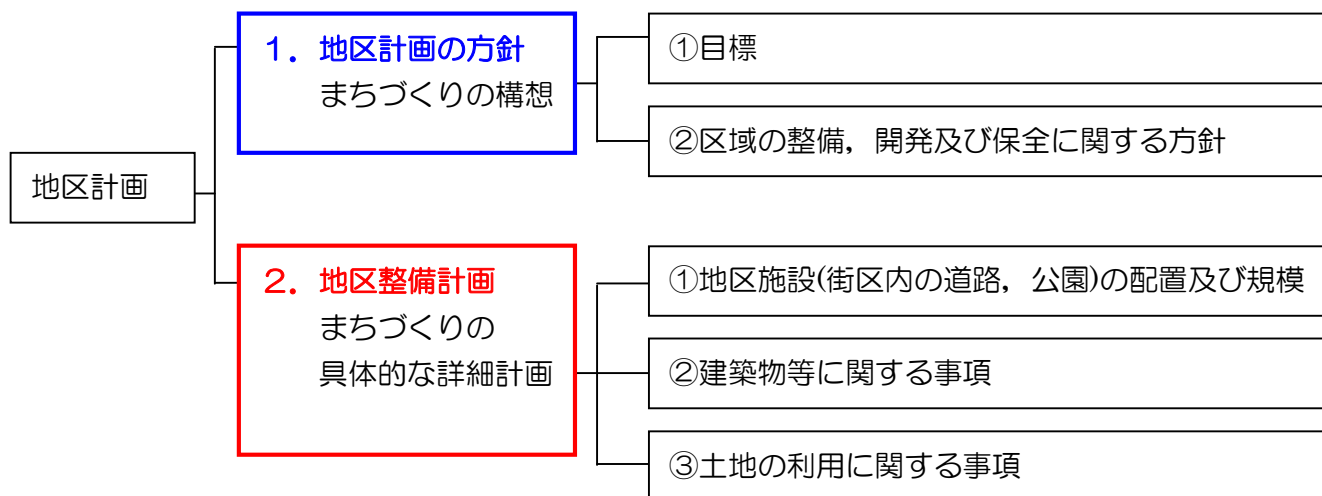
このようなところに地区計画を定めたら・・・

このような効果があります。



地区計画で決められること

地区計画は次の2つから成り立っています。



1. 地区計画の方針

地区のまちづくりの全体構成を定めるもので、地区のマスタートプランとして、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定めるものです。

2. 地区整備計画

「地区計画の方針」に従って、道路、公園、緑地などの配置や建築物等に関する制限など、必要に応じて以下に示す①～③にあげるものを定めます。

① 地区施設（街区内の道路、公園）の配置及び規模

地区施設とは、主として街区の居住者等が利用するための道路、公園、緑地、広場その他公共施設になります。

都市施設の決定によって、道路の幅員や公園の規模が確保されます。

② 建築物等に関する事項

地区の目標が達成されるように、必要な項目について以下の中から選択し決定します。

建築物等の用途の制限

⇒きめ細かく建築物等の用途を規制し、用途が混在しないようにする等、居住環境を保護し、その地区にふさわしい建築物を建てられるようにします。

建築物の容積率の最高限度又は最低限度

⇒容積率を制限し、周囲と調和のとれた土地の有効利用を図るために定めます。

建築物の建ぺい率の最高限度

⇒ゆとりある空間の確保と、良好な日照や通風を確保するために定めます。

建築物の敷地面積の最低限度

⇒敷地が細分化され、密集した市街地にならないようにします。

建築面積の最低限度

⇒共同化等による土地の高度利用を促進するために定めます。

壁面の位置の制限

⇒道路と一体となったゆとりある空間を生み出し、建築物の位置を整えることにより良好な環境（日照、通風等）、火災等の延焼防止等を図ることが出来ます。

壁面後退区域における工作物の設置の制限

⇒工作物の設置の制限を定めることにより、開放的な土地利用の促進を図ります。

建築物等の高さの最高限度又は最低限度

⇒高さの最高限度を定めることにより、統一感を保ち日照の保護を図ることが出来ます。また、高さの最低限度を定めることにより、土地の高度利用を図ることが出来ます。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

⇒地区の目指す景観形成を進めるため、屋根の形や外壁の色彩を定めます。

建築物の緑化率の最低限度

⇒緑あふれる街並みの形成を図るため、緑化率を定めます。

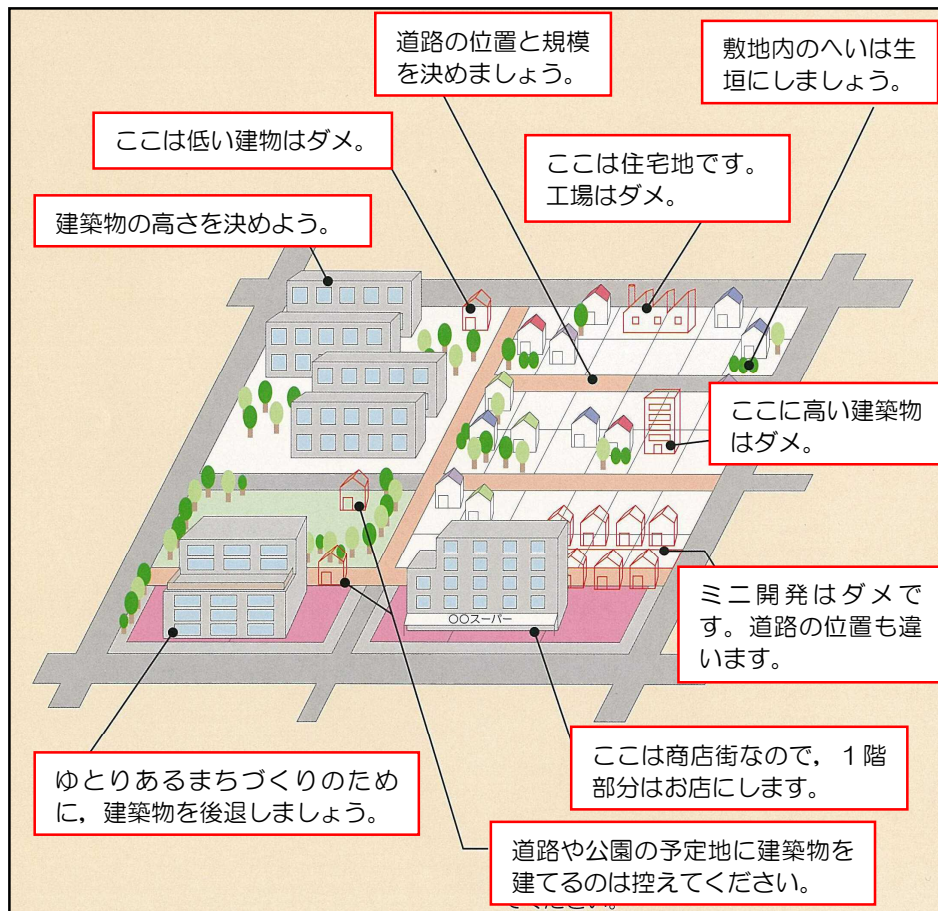
かき又はさくの構造

⇒緑の推進を図るほか、震災によるブロック塀の倒壊を防止し、閉鎖的な空間をなくすために効果があります。

③ 土地の利用に関する事項

現在の貴重な樹林地や草地を保全するための制限があります。例えば、特定の樹種や樹高の樹木の伐採を規制することなどが考えられます。

※ 地区計画で定められる内容を絵で示すと、以下のようになります。



地区計画のつくり方

1 まちづくりのスタート

「住みよいまちにしたい」、「街独自の建築ルールを設けたい」とお考えの場合は、都市計画課にご相談下さい。住民の皆様方の勉強会に市の職員も参加し、共に地区の街づくりを考えていきます。



2 地区を調査する

街を調べ、住民の皆様と市で街づくりについて話し合います。まちに、どんな課題があるかを見つけます。



3 地区計画の素案づくり

まちの課題を解決するため、どのような制限が必要かを話し合い、地区計画の目標をつくります。



4 素案の検討と修正

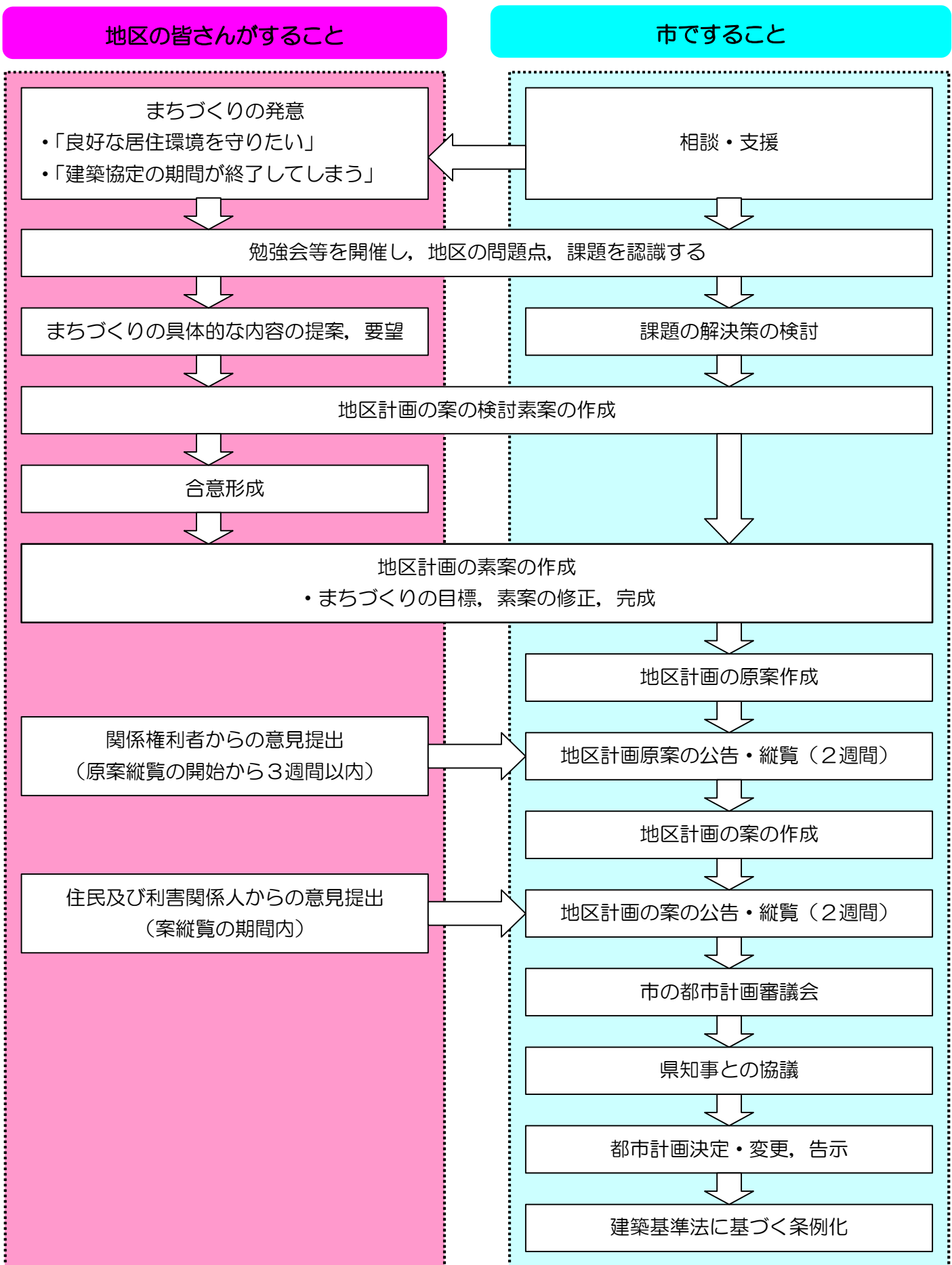
住民の皆様が作成した地区計画の素案について、必要に応じて修正を行います。



5 地区計画案の作成と都市計画決定

作成された地区計画案は、都市計画審議会を経て、地区計画を都市計画決定します。

法定手続きを含めフロー図に示すと以下のようになります。



地区計画が決定されると

地区計画が決定されると、その地区内の建築や開発行為は以下のように規制がかかります。

- 1 開発許可を要する行為については、地区計画の届出は不要になりますが、開発許可の際には地区計画との適合性が審査されます。
(都市計画法第33条第1項第五号)
- 2 土地の区画形質の変更、建築等を行う者は、工事着手の**30日前**までに届出が義務づけられます。地区計画に適合しない場合は、それに対し市長は勧告することができます。
(都市計画法第58条の2第1項、第58条の2第3項)
- 3 地区計画で決定された事項について、条例で制限を行うことができます。この場合、条例に適合しない場合は建築出来ません。
(建築基準法第68条の2第1項)
- 4 位置指定道路（建築基準法第42条第1項5号）を造る時には、地区計画で定められた道路の配置に即していなければなりません。
(建築基準法第68条の6)
- 5 地区計画で決定された道路を予定道路として指定された場合は、予定道路内で建築行為が出来ません。
(建築基準法第68条の7)

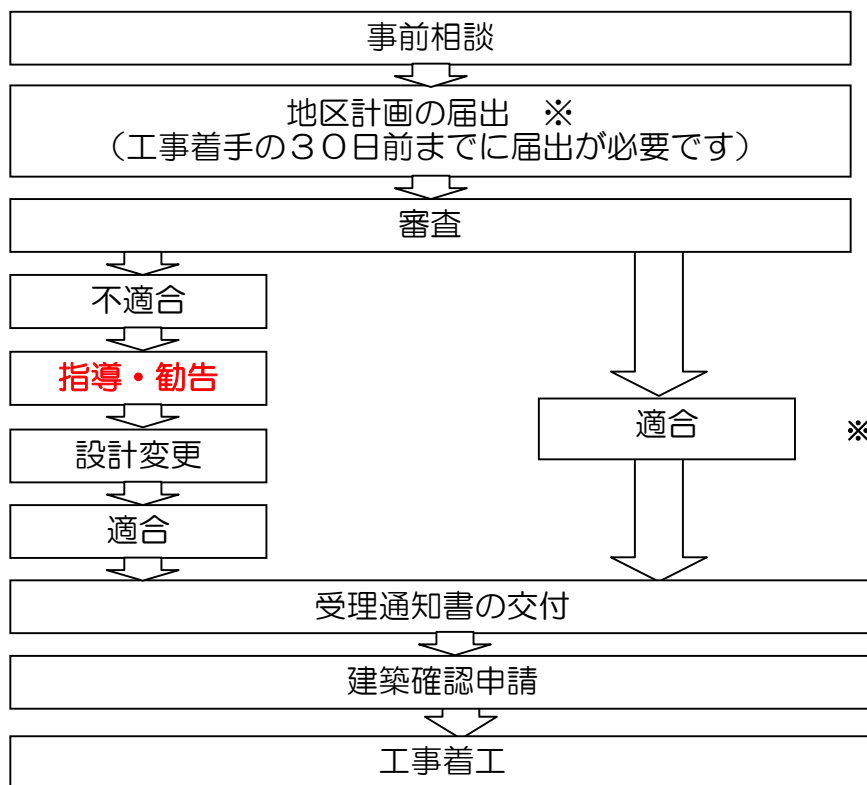
地区計画の届出から工事着手までの流れ

前項目でふれましたが、以下に示す内容の建築行為を行う者は、工事着手の**30日前**までに、柏市長（都市計画課）へ地区計画の届出が必要になります。

- 1 土地の区画形質の変更
 - ① 道路の新設、拡幅、廃止又は変更
 - ② 一団の土地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの
 - ③ 宅地以外の土地を宅地として利用するもの
 - ④ 土地の切土、盛土
- 2 建築物の建築又は工作物の建設
建築物の新築、増築、改築、移転、及び門、塀、擁壁、広告塔等を建設する場合など。
- 3 建築物の用途の変更
住宅を診療所にしたり、車庫を倉庫にしたりする場合など。この場合、地区整備計画で、用途の制限が定められている場合に届出が必要となります。
- 4 建築物等の形態又は意匠の変更
建築物の外壁等の色彩や屋外広告物を変更する場合など。この場合、地区整備計画で、建築物の形態又は意匠の制限が定められている場合に届出が必要となります。

地区計画決定後の手続き

地区計画が決定されると、以下のフロー図のように手続きを行います。



※ 土地区画整理事業に係わる換地処分公告がある日までの建築行為には、土地区画整理法第76条の許可申請が必要になります。

柏市の地区計画一覧

平成24年4月現在、柏市内には以下に示す27地区の地区計画が決定されています。

	名称	都市計画(最終)決定年月日	告示番号	面積(ha)
1	逆井・藤心地区	平成22年4月16日	柏市告示第133号	9.5
2	柏駅東口E街区第一地区	平成11年12月24日	柏市告示第216号	0.5
3	柏駅東口A街区元町通り地区	平成23年12月27日	柏市告示第416号	0.8
4	柏駅西口B-2地区	平成11年12月24日	柏市告示第215号	0.5
5	松ヶ崎第一地区	平成9年1月17日	柏市告示第13号	23.7
6	南柏駅東口地区	平成10年4月28日	柏市告示第77号	7.7
7	豊四季駅南口地区	平成11年3月30日	柏市告示第53号	4.5
8	柏インター第一地区	平成20年1月29日	柏市告示第14号	29.9
9	柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区	平成22年12月3日	柏市告示第416号	82.9
10	柏北部中央・こんぶくろ池北地区	平成17年1月7日	柏市告示第10号	0.9
11	柏北部東・柏たなか駅西地区	平成17年1月7日	柏市告示第11号	45
12	柏インター第二地区	平成18年3月10日	柏市告示第65号	9.3
13	沼南風早工業団地地区	平成19年3月20日	柏市告示第58号	43.1
14	高柳西部地区	平成19年3月20日	柏市告示第59号	46.4
15	高柳駅西側地区	平成21年2月13日	柏市告示第39号	15.2
16	湖南地区	平成19年3月20日	柏市告示第61号	49
17	藤心四・五丁目地区	平成18年8月4日	柏市告示第252号	1.8
18	柏の葉三丁目地区	平成19年12月14日	柏市告示第327号	0.6
19	北柏駅北口駅前地区	平成20年2月12日	柏市告示第26号	3.8
20	柏駅東口D街区第一地区	平成23年12月27日	柏市告示第418号	0.8
21	柏北部東・柏たなか駅北地区	平成21年2月13日	柏市告示第38号	36.3
22	加賀地区	平成21年2月13日	柏市告示第40号	31
23	逆井駅東口地区	平成22年4月16日	柏市告示第132号	1.5
24	柏北部中央・北地区	平成22年12月3日	柏市告示第417号	21.6
25	柏北部中央・こんぶくろ池東地区	平成22年12月3日	柏市告示第418号	15.3
26	柏北部中央・南地区	平成22年12月3日	柏市告示第419号	40.7
27	柏の葉五丁目西地区	平成23年12月27日	柏市告示第420号	2.6

地区計画の申出制度について

● 地区計画の申出制度の概要

都市計画法第16条第3項に基づく「地区計画の申出制度」を平成19年7月に制定いたしました。これにより、住民に最も身近な都市計画である地区計画について、決定、変更、地区計画の案となるべき事項の申出をすることができるようになりました。

● 申出をすることができる人

申出をすることができるのは、**住民**または**利害関係人**となります。
また、申出には、1人で、又は数人共同して、申出をすることができます。

● 申出をすることができる地区計画

地区の特性に合わせ、道路や公園、広場などの配置や建築物等に関する事項（建築物等の用途、高さ、容積率等）などを定めた地区計画は、申出できます。

ただし、市街化調整区域内の地区計画と、建築物の高さや容積率等の緩和が可能な地区計画は申出をすることができません。

● 根拠となる法令

- ・都市計画法第16条第3項
- ・柏市地区計画等の案の作成手続条例

● 申出に必要な条件

- 1 区域
地区計画の区域が、鉄道、道路、河川その他の土地の範囲を明示するのに適当なものによって区分されていること
- 2 同意率
対象となる区域内の土地所有者等、及びその所有とする土地の面積の1/2以上の同意があること。
- 3 内容
柏市の総合計画やその他のまちづくりに関する計画、方針等と整合が取れていること。また、都市計画に関する基準に適合するものであること。

● 申出に必要な書類

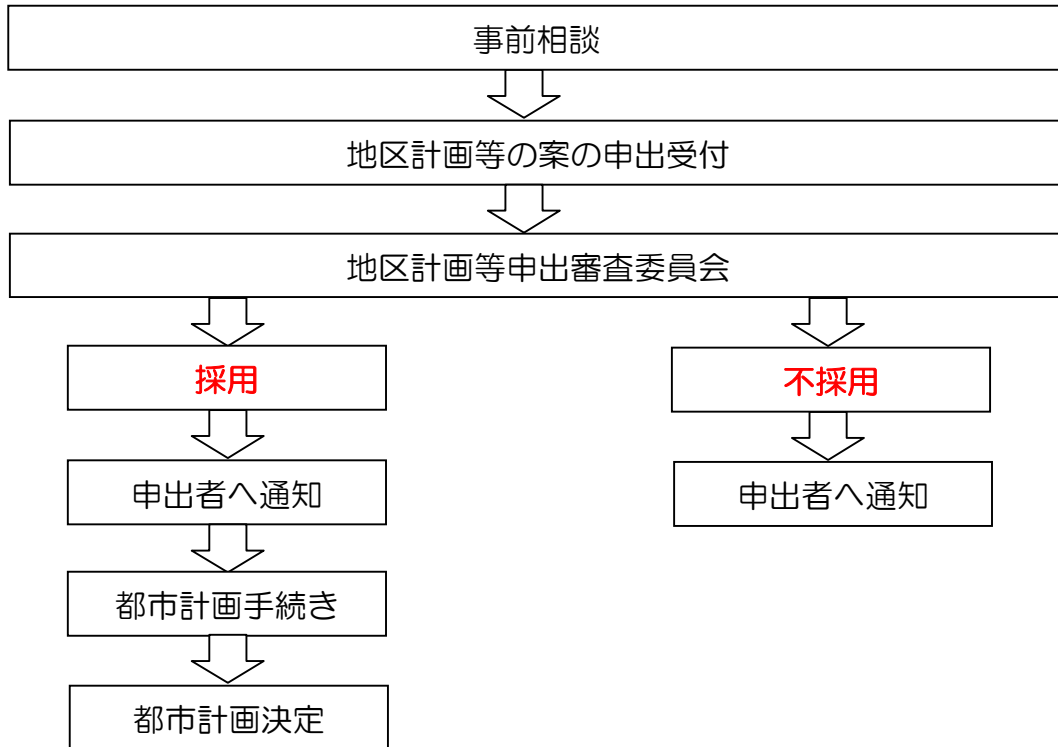
- 1 申出者の住所、氏名などを記載した申出書
 - 2 地区計画の素案
 - 3 地区計画区域内の土地所有者一覧
 - 4 同意書、同意調書
 - 5 周辺住民への説明への経緯に関する資料
- ※ 書式は、都市計画課にて用意しております。

● 事前相談・申出先

事前相談・申出先は、柏市都市計画課となります。

● 申出の手続き

申し出の手続きフローは、以下のとおりです。



発行年月日 平成24年4月 柏市都市計画課

地区計画のお問い合わせは

柏市都市計画課

〒277-8505

千葉県柏市柏五丁目10番1号

TEL 04(7167)1111(代表)

04(7167)1144(直通)

Fax 04(7167)7668

Mail toshikeikaku@city.kashiwa.lg.jp