

柏市都市計画審議会資料
(令和6年2月5日)

市街化調整区域における
地区計画運用基準
(案)

令和6年 月

柏 市

1 「市街化調整区域における地区計画運用基準」の策定の目的・位置付け

本市は、昭和30年代後半以降、わが国初の大型住宅団地を始めとする住宅団地の建設や、昭和40年代の常磐線の複々線化、柏駅東口市街地再開発事業を通じて、住宅都市から商業拠点都市へと発展してきました。さらにその後のつくばエクスプレス沿線における市街地整備を通じた、新たな拠点の形成等により人口の流入が進んでいるところです。

しかしながら今後は、少子高齢化や人口減少が想定されていることから、そのような状況にあっても日常生活サービスの水準を維持していくために、市街地の拡大の抑制や、市街化区域内における人口密度の維持、都市機能の集積等に向けた取組が求められることとなります。

一方で、市街化を抑制する区域として土地利用の規制がなされている市街化調整区域についても、スプロール化の防止はもちろんのこと、既存集落の維持、既存工業団地等の活性化、インターチェンジ周辺や広域幹線道路沿線という立地特性を活かした産業振興などを図る必要があります。

都市計画法においては、平成18年5月の改正により、市街化調整区域における大規模な開発の許可基準等が廃止されましたが、同法第34条第10号の規定により、地区計画の内容に適合したものについては開発の許可がなされることとなっております。また、平成23年8月には「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行により、市が都市計画を決定する際の知事の同意を要する協議が、同意を要しない協議とされることとなりました。

これらを受けて、市が主体となった地区計画制度の活用を通じて市街化調整区域における秩序ある土地利用を図るため、本市の地域特性を踏まえた、市街化調整区域における地区計画を定めるにあたっての基準となる「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」とする。）を定めることとしました。

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たい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、市民の理解を得て、市の施策として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

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，地区等を含まないこと。
 - 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，理解を得るよう努めること。

5 類型ごとの運用基準

(1) 優良田園住宅制度活用型

1) 地区計画の基本的な考え方

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、地区計画と優良田園住宅制度を活用し、農業振興・地域活性化を図ります。

2) 位置及び区域規模の条件

- ・大字が布瀬，手賀，片山の区域。
- ・区域規模は，概ね2ha以上の区域。

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"> ・緑豊かなゆとりある住環境形成 ・既存集落と調和のとれた居住環境形成 ・地域コミュニティの形成 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	次の各号に掲げる建築物等は建築することができる。 (1)一戸建ての住宅 (2)集会所 (3)市長が公益上やむを得ないと認めたもの (4)前各号の建築物に附属する建築物
	建築物の容積率の最高限度	50%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	30%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	300㎡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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さの最高限度は10m ・建築物の軒の高さの最高限度は7m ・建築物の各部分の高さは，隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・階数の最高限度は2階。地階は不可。 ・屋根，外壁は，柏市景観計画の色彩の制限に適合すること
	建築物の緑化率の最低限度	緑化率は25%以上の数値で適切に定める。
かき又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・道路境界線，隣地境界線に面するかき又はさくの構造は生垣を原則とする。 ・道路境界線に面するかき又はさくの高さは概ね1m ・生垣以外のかき又はさくは，透視可能で木製フェンス等の自然材を用いた外構とする。 ・指定する道路境界線から，かき又はさくまでの距離は50cm以上とする。 	

※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。

(2)工場跡地開発誘導型

1) 地区計画の基本的な考え方

工場跡地について，地区計画により，自然環境の保全に十分配慮しつつ，地域振興に寄与する文教・レクリエーション等の場としての一体的な土地利用を図ります。

2) 位置及び区域規模の条件

- ・工場跡地のすべての土地を含む一団の区域。
- ・区域規模は，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 ・地域振興への寄与 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，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。
	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	必要がある場合に，適切に定める。
	壁面の位置の制限	(道路境界線からの壁面後退距離として)原則，5m以上の数値で適切に定める。
	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。

(3) 既存工業団地開発誘導型

1) 地区計画の基本的な考え方

地域の産業振興等の性格を有する既存の工業団地において、地区計画により、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を図ります。

2) 位置及び区域規模の条件

- ・既存の工業団地を含む公害防止の目的で集約された区域。
- ・区域規模は、1ha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 ・地域振興への寄与 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、地域振興に寄与する製造業・加工業等の施設とし、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。 (ただし、既存で適合しないものは除く。)
	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	必要がある場合に、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。 (ただし、既存で適合しないものは除く。)
	かき又はさくの構造の制限	必要がある場合に、適切に定める。

※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。

(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。

(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、乱開発防止の観点を踏まえ、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。

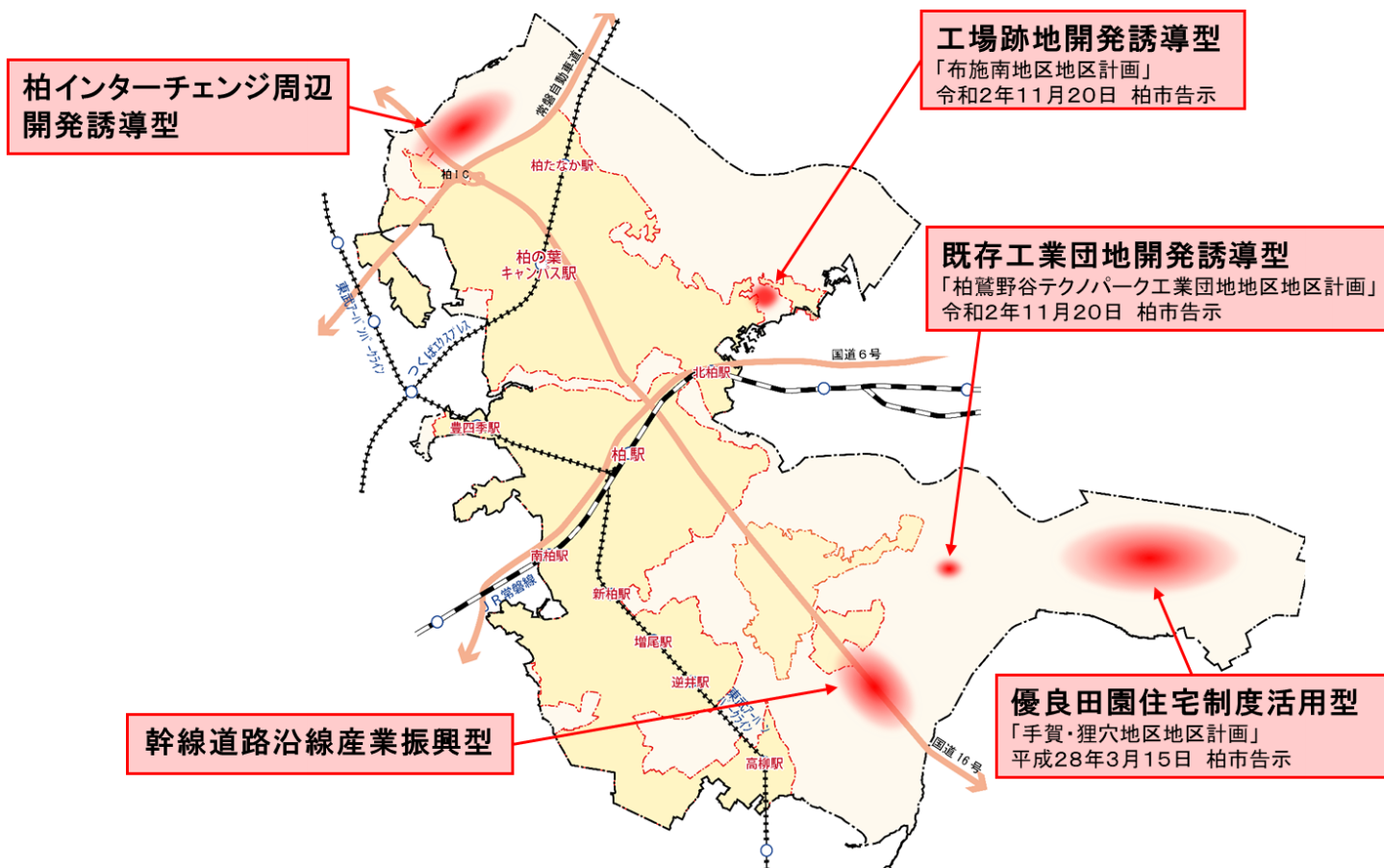
※計画区域の概ね1/4以上が市街化区域に接している場合は5ha以上

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。

■ 地区計画の種類位置図



出典: 柏市資料

凡例

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