



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。

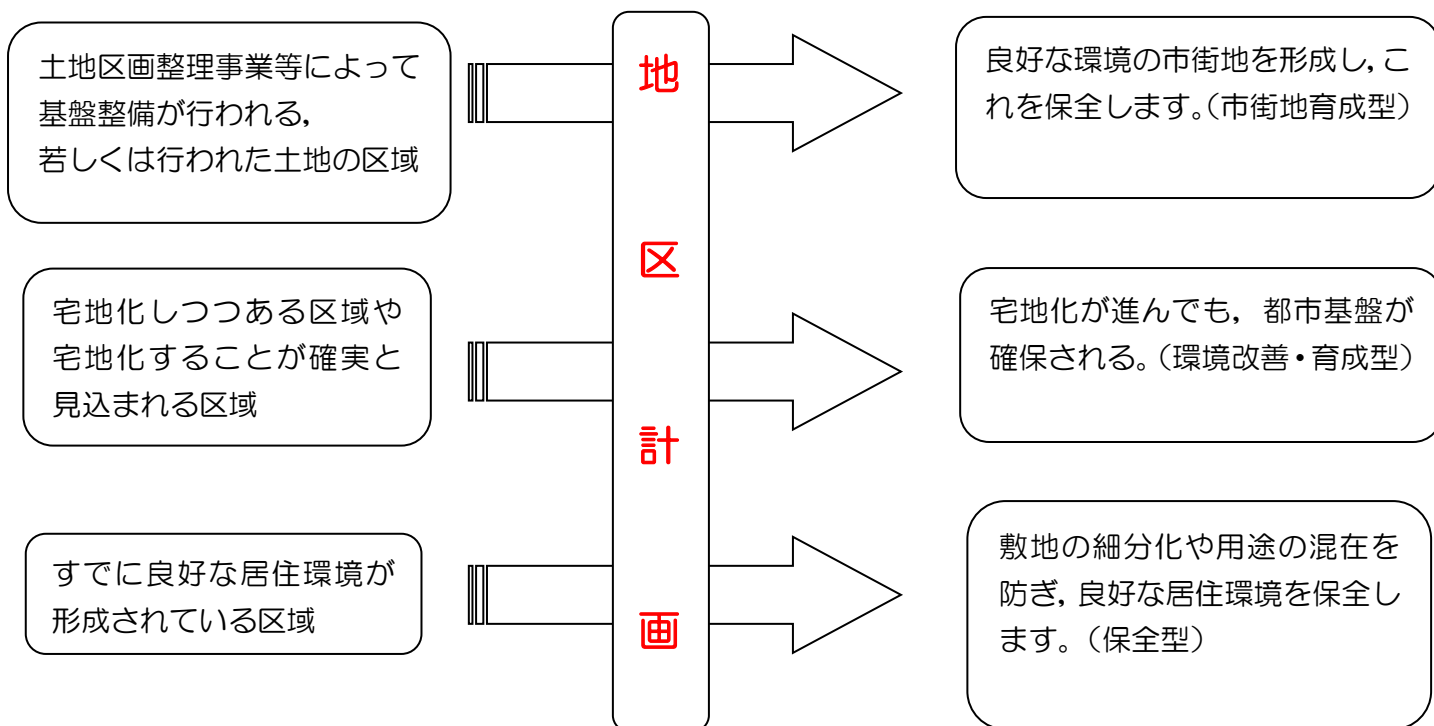
地区にお住まいの皆さんの意向を十分に反映させながら、道路・公園・広場の施設や建築物の作り方を予め計画し、その実現を図る制度です。

地区計画の内容は、市が都市計画として決定します。

地区計画の活用例

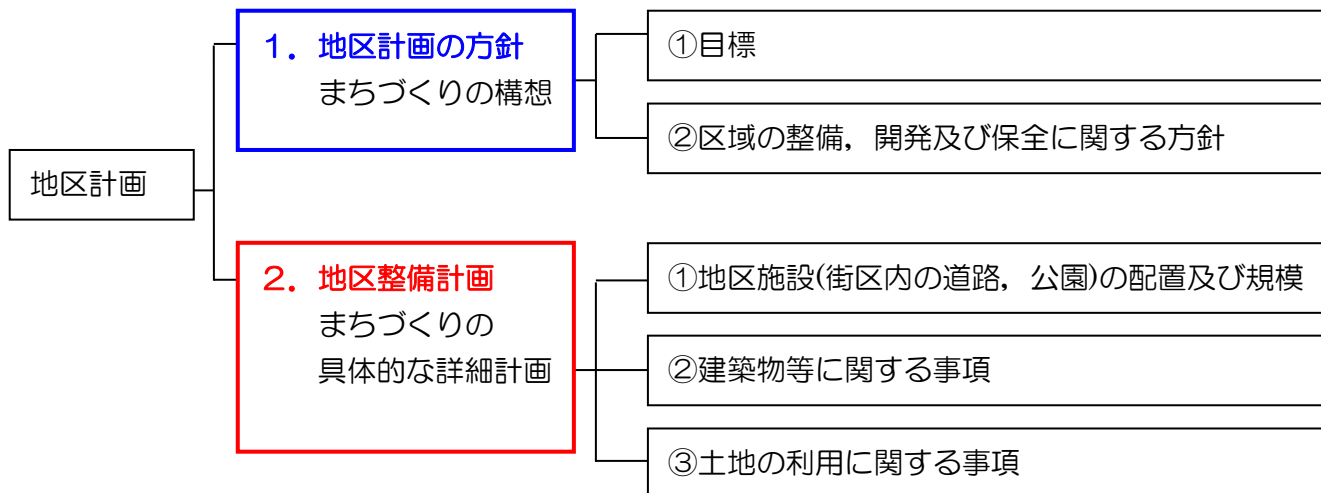
このようなところに地区計画を定めたら・・・・・・・・

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、地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全に関する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。

地区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

建築物等の用途の制限

⇒建物の用途を細かく制限することで、用途の混在を解消したり、地区内にふさわしくない建物の立地を防ぐことができます。

建築物の容積率の最高限度又は最低限度

⇒容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

建築物の建ぺい率の最高限度

⇒庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

⇒街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

壁面の位置の制限

⇒道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な景観とゆとりのある外部空間をつくることができます。

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

⇒街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

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

⇒敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

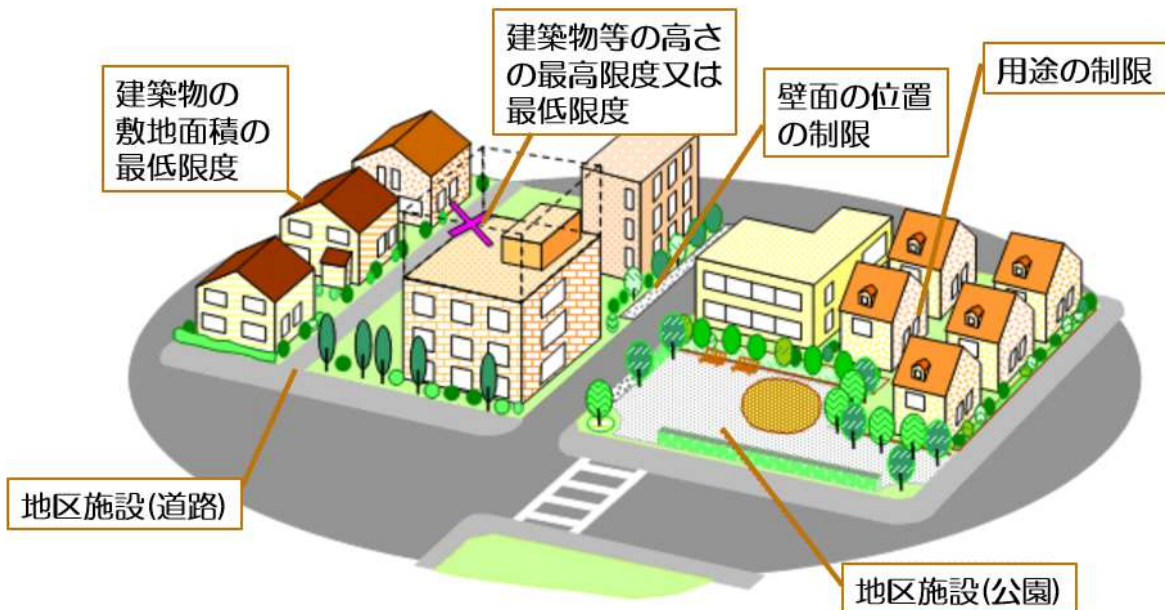
かき又はさくの構造

⇒かきやさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。

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5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

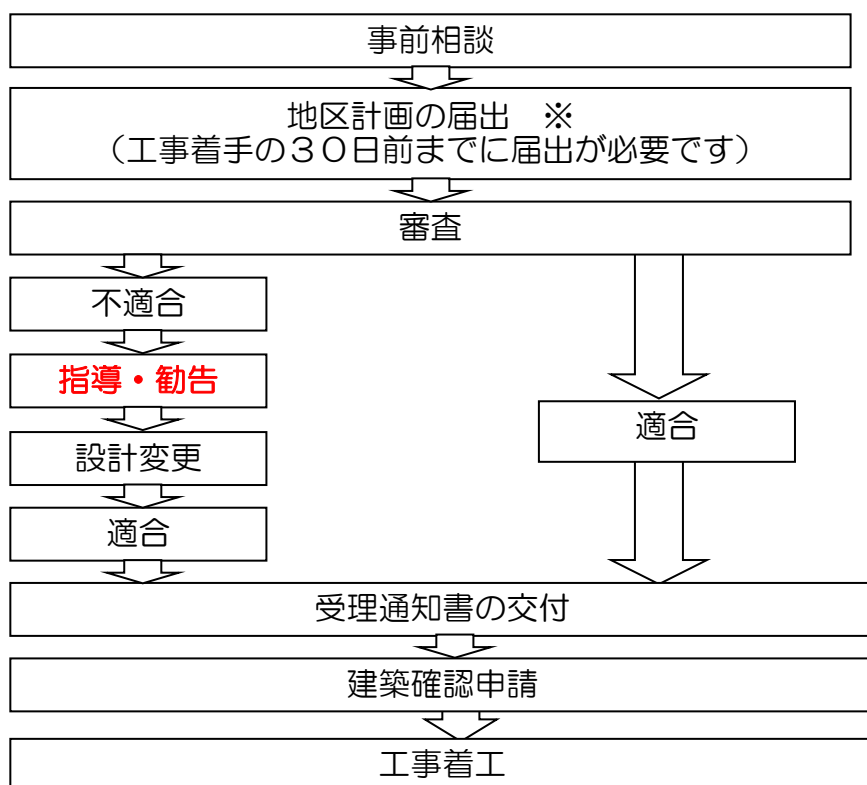
住宅を診療所にしたり、車庫を倉庫にしたりする場合など。この場合、地区整備計画で、用途の制限が定められている場合に届出が必要となります。

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

令和3年3月現在、柏市内には以下に示す37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A街区元町通り地区	平成29年3月28日	柏市告示第114号	0.8
3	松ヶ崎第一地区	平成29年3月28日	柏市告示第116号	23.7
4	豊四季駅南口地区	平成29年3月28日	柏市告示第118号	4.5
5	柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区	令和元年8月23日	柏市告示第124号	97.1
6	柏北部東・柏たなか駅西地区	平成31年3月19日	柏市告示第105号	45
7	沼南風早工業団地地区	平成29年3月28日	柏市告示第115号	43.1
8	高柳西部地区	平成19年3月20日	柏市告示第59号	46.4
9	湖南地区	平成19年3月20日	柏市告示第61号	49
10	柏駅東口E街区第1地区	平成29年3月28日	柏市告示第113号	0.5
11	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
12	南柏駅東口地区	平成29年3月28日	柏市告示第117号	7.7
13	柏インター第一地区	平成29年3月28日	柏市告示第120号	29.9
14	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
15	柏インター第二地区	平成29年3月28日	柏市告示第123号	9.3
16	高柳駅西側地区	平成29年3月28日	柏市告示第119号	15.2
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29年3月28日	柏市告示第112号	13.4
20	柏駅東口D街区第一地区	平成29年3月28日	柏市告示第124号	0.8
21	柏北部東・柏たなか駅北地区	平成29年3月28日	柏市告示第126号	36.3
22	加賀地区	平成29年3月28日	柏市告示第125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	令和3年3月19日	柏市告示第95号	56.7
25	柏北部中央・こんぶくろ池東地区	平成29年3月28日	柏市告示第127号	15.3
26	柏北部中央・南地区	平成29年3月28日	柏市告示第128号	45.1
27	柏の葉五丁目西地区	平成29年3月28日	柏市告示第130号	2.6
28	豊四季台地区	平成25年3月22日	柏市告示第108号	37.9
29	大津ヶ丘地区	平成29年3月28日	柏市告示第131号	0.8
30	沼南中央地区	平成29年3月28日	柏市告示第132号	45.9
31	大室東地区	平成26年12月19日	柏市告示第460号	42
32	柏北部東・柏たなか駅東地区	平成29年3月28日	柏市告示第133号	46.7
33	手賀・狸穴地区	平成28年3月15日	柏市告示第121号	2.2
34	柏北部中央・こんぶくろ池中央地区	平成30年7月27日	柏市告示第326号	10.6
35	柏インター西地区	令和元年9月20日	柏市告示第173号	30.6
36	布施南地区	令和2年11月20日	柏市告示第481号	10.7
37	柏鷺野谷テクノパーク工業団地地区	令和2年11月20日	柏市告示第482号	1.6

都市計画の提案制度について

● 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することができるようになりました。

● 根拠となる法令

- 都市計画法第21条の2第1項
- 都市計画法第21条の2第2項
- 都市計画法第37条第1項

● 提案をすることができる人

＜都市計画法に基づく提案の場合（都市計画法第21条の2第1項及び第2項）＞

都市計画の提案をすることができるのは、以下のいずれかに適合する方です。

- 1 提案の対象となる土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）
- 2 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法第2条第2項の特定非営利活動法人（NPO法人）
- 3 一般社団法人もしくは一般財団法人その他営利を目的としない法人
- 4 独立行政法人都市再生機構
- 5 地方住宅供給公社
- 6 まちづくりの推進に関して経験と知識を有する団体

＜都市再生法に基づく提案の場合（都市再生法第37条第1項）＞

都市再生事業等（都市再生事業又は都市再生事業に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業のことをいう。）を行おうとする者。

● 提案に必要な条件

＜都市計画法に基づく提案の場合（都市計画法第21条の2第3項）＞

- 1 区域
提案の対象となる区域が0.5ha以上の一団の土地の区域であること。
- 2 同意率
提案の対象となる区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意が得られていること。
- 3 内容
都市計画に関する基準に適合するものであること。

＜都市再生法に基づく提案の場合（都市再生法第37条第2項）＞

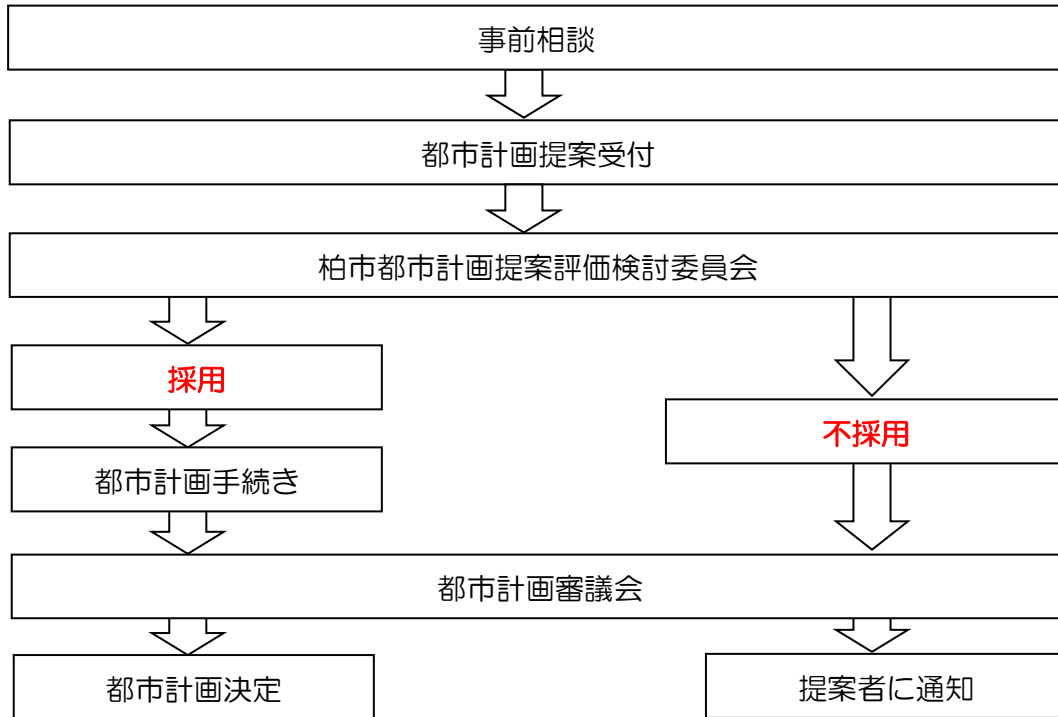
上記2、3に加え、提案に係る都市再生事業等が環境影響評価法第2条第4項に規定する対象事業に該当するものであるときは、同法第27条に規定する告示を行っていること。

● 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、庁内関係部署で構成される「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。



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

柏市では都市計画法第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。

● 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第4条第1項

● 申出をすることができる人 (都市計画法第16条第3項)

申出をすることができるのは、**住民**または**利害関係人**(地権者の他、区域の借家人等も対象)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 (柏市地区計画等の案の作成手続条例第4条第2項)

以下に該当する地区計画以外の地区計画が該当します。

- ・申出の対象の内容が、建築基準法第68条の3その他の法令の規定に基づく地区計画等の区域内の建築物に関する制限の緩和に係る事項
- ・市街化調整区域

● 申出に必要な条件 (柏市地区計画等の案の作成手続条例第4条第2項)

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

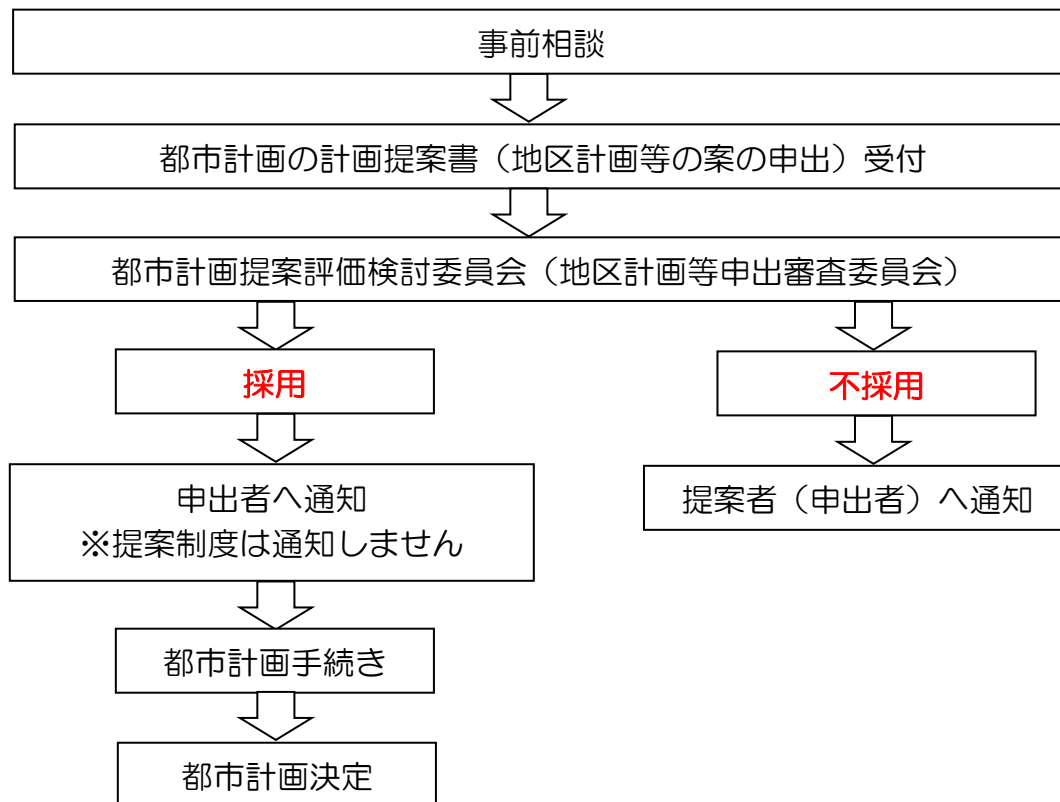
市長は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断にあたっては、庁内関係部署で構成される「地区計画等申出審査委員会」において検討します。

地区計画等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。

● 提案制度（申出制度）の手続き

提案制度（申出制度）の手続きフローは、以下のとおりです。



※ () は申出制度を利用した場合になります。

発行年月日 令和3年4月

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