

Ⅲ．設計計画協議基準

目次

1	計画協議の内容	1
2	その他の事項	4

関連基準，指針等

	柏市工業地域内の住宅等建築指導指針	9
	柏市公共公益施設等の事業者の管理に関する基準	10

設計計画協議基準

柏市開発行為事前協議等手続条例施行規則第7条の規定に基づく必要な事項は、次のとおりとする。

1 計画協議の内容

1 事業者が行う計画協議の内容は、次のとおりとする。

- (1) 開発行為等で中高層建築物を建築する場合には、柏市開発事業等計画公開等条例（平成21年柏市条例第12号）に基づき市長と協議するものとする。
- (2) 工業地域内に居住用の開発行為を行う場合には、柏市工業地域内の住宅等建築指導指針（昭和62年4月1日制定）に従うものとする。ただし、当該地域内の工場、事業所等の従業員のための居住用の開発行為については、この限りでない。
- (3) 開発行為等は、関係法令に適合するとともに、本市の総合計画等に沿って計画するものとする。
 - ア 環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障が生じないような規模及び構造で道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地等を適当に配置した事業計画を策定するものとする。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、これに適合するようにしなければならない。
 - イ 開発行為等は、開発区域の周辺地域の自然環境及び居住環境に配慮するとともに、公共施設及び公益施設等の整備状況に配慮して施行するものとする。
 - ウ **柏市土地利用誘導委員会**の方針が示された場合は、その方針に沿って計画するものとする。
- (4) 開発区域及びその周辺地域の地形、地質、過去の災害の状況等を調査し、がけ崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤沈下その他開発行為等に起因する災害の防止に万全の措置を講じなければならない。開発行為等に起因する災害が発生した場合には、事業者

は、直ちに適切な措置を講じるとともに、市長に報告するものとする。

- (5) 開発区域内の予定建築物の敷地の形状は、原則整形とする。ただし、周辺状況等によりやむを得ず旗状の敷地（道路に接する部分の長さより奥行きの方が長い路地状部分により接道している敷地）とする場合は、別途、市長と協議するものとする。
- (6) 市民の利用する施設を建築又は設置する場合には、千葉県福祉のまちづくり条例（平成8年千葉県条例第1号）及び柏市福祉のまちづくりのための施設整備要綱（昭和59年12月12日制定）に基づき市長と協議するものとする。
- (7) 開発行為等の施行にあたっては、公害防止関係法令及び柏市環境保全条例（平成13年柏市条例第32号）を遵守し、市長と協議するものとする。
- (8) 文化財の保護については、本市教育長を経て千葉県教育委員会教育長と協議するものとする。開発行為等の工事の施行に伴い埋蔵文化財を発見した場合、事業者は、直ちに工事を中断し、現状を保存するとともに、文化財を保護するために必要な措置を講じなければならない。
- (9) 既存樹木の保護若しくは植栽等に配慮するとともに、積極的に緑化の推進に努めるものとし、柏市緑を守り育てる条例（平成7年柏市条例第23号）を遵守し、市長と協議するものとする。
- (10) 公共下水道処理区域以外の区域で開発行為等を行う場合には、柏市浄化槽取扱指導要綱（平成25年3月7日施行）に基づき浄化槽を設置し、し尿等の適正な処理について市長と協議するものとする。
- (11) 開発区域内に都市計画決定若しくは本市が新設又は改良計画を定めている道路、公園、排水その他の公共施設がある場合には、その計画に基づき用地を確保し、必要な整備をするものとする。
この場合において、事業者の負担が開発行為等の規模に比べ均衡を欠くときは、市長と協議するものとする。
- (12) 開発行為等（自己の居住用のものを除く。）に係る道路計画（電柱用地を含む。）がある場合には、これを整備し分筆の上、本市に無償で帰属するものとする。

- (13) 0.3ヘクタール以上の開発行為等（自己の居住用のものを除く。）においては公園を整備し，当該用地を分筆後，本市に無償でこれを帰属するものとする。
- (14) 排水施設を水路又は道路敷以外の土地に設置する場合には，当該排水施設の維持管理に必要な用地（起点及び終点が水路又は道路に面すること）を確保すると共に，これを整備し分筆の上，本市に無償で帰属するものとする。
- (15) 消防水利施設の用地等の無償提供については，消防局長と協議するものとする。
- (16) 本市の水道事業から給水を受ける場合には，計画協議願を提出する前に，その供給について当該水道事業管理者と協議するものとする。
- (17) 居住用の開発行為等を行う場合には，【別表第1】に定める基準に適合した防犯灯の設置について，市長と協議するものとする。
- (18) 信号機，カーブミラー，停止ライン等の交通安全施設を設置する場合には，千葉県公安委員会委員長及び本市道路管理者等と協議するものとする。
- (19) 開発行為等に係る農地転用等については，本市農業委員会委員長と協議の上，必要な手続きを行うものとする。
- (20) 道路から駐車施設への出入り口については，原則として一箇所とし，必要最小限の幅員とすること。なお，共同住宅等（有料老人ホーム等を除く）の開発行為等を行う場合には，【別表第2】に定める基準に適合した自動車を収容できる駐車施設の配置について，市長と協議するものとする。
- (21) 共同住宅等の（有料老人ホーム等を除く）開発行為等を行う場合には，【別表第3】に定める基準に適合した自転車等の駐車施設の設置について，市長と協議するものとする。
- (22) 開発行為等で中高層建築物を建築する場合には，【別表第4】に定める基準に適合した消防施設の設置について，本市消防局長と協議するものとする。

2 その他の事項

1 開発行為調整会議等については、次のとおりとする。

- (1) 市長は、柏市開発行為事前協議等手続条例第3条に基づく事前協議の申し出があった場合には、開発行為調整会議を開催するものとする。ただし、開発区域の面積が0.6ヘクタール未満の場合、或いは0.6ヘクタール以上であっても市長が特に必要がないと判断した場合は、この限りではない。
- (2) 事業者は、事前協議に係る事項について、開発行為調整会議に出席し、説明するものとする。

2 工事及び検査について事業者が行うことは、次のとおりとする。

- (1) 開発行為等に係る工事に着手しようとする場合には、別に定める工事の着手届を市長に提出するものとする。
- (2) 工事の施行にあたっては、次に掲げる事項を遵守しなければならない。
 - ア 付近の建築物及び施設に被害を及ぼさないよう事前に調査をすること。
 - イ 前記の調査に基づき、被害の少ない工法を選ぶこと。
 - ウ 振動、騒音、粉じん、車両の通行、工事資材及び土砂の散乱等により付近住民に迷惑をかけないように必要な対策を講じること。
 - エ ごみ及び残材を適切に処理すること。
- (3) 開発行為等に係る工事を完了した場合には、別に定める工事の完了届を市長に提出するものとする。
- (4) 事業者は、市長が必要に応じて行う工事の中間検査及び完了検査を受けなければならない。中間検査及び完了検査の結果、工事に不備があった場合には、速やかに是正しなければならない。

3 帰属及び管理について事業者が行う基本的な手続きは、次のとおりとする。

(1) 本市に帰属（寄附行為を含む。以下同じ）することとなる公共施設及び公益的施設（以下「帰属施設」という。）は、次に掲げるものとする。

ア 公共施設及びその用に供する土地（協定書において別に定めをしたものは除く。）

イ 公益的施設及びその用に供する土地であって、協定書において帰属することとしたもの

(2) 本市への帰属は、事業者からの無償譲渡によるものとする。

(3) 帰属施設の用地と民地の境界を明確にするため、本市が指定する境界石を埋設するものとし、道路境界石の埋設間隔については20メートルを標準とする。

(4) 帰属施設の用地については、完了検査日までに分筆登記を行った上、帰属手続きに必要な関係図書類（帰属願、所有権移転登記関係書類、各種管理図等）を市長に提出しなければならない。

なお、帰属する土地に抵当権その他所有権の完全な行使を阻害する制限がある場合には、事業者は、その制限の全部を除去した上、市長に関係書類を提出しなければならない。

(5) 帰属施設の用地について、事業者以外の者で所有権、抵当権等を有する者がある場合には、事業者は、その者の帰属同意を都市計画法第29条に規定する許可の申請時までには得なければならない。また、帰属施設の用地を事業者以外の者が所有している場合には、事業者は、工事の完了時までには当該土地の所有権を取得するよう必要な措置を講じるものとする。

(6) 帰属施設に瑕疵があった場合、帰属の日から2年経過するまでは、事業者の負担により補修しなければならない。ただし、当該瑕疵が事業者の故意又は重大な過失による場合は5年とする。

また、帰属関係図書について帰属後誤りが明らかになった場合には、帰属の日から1年間は事業者の負担により修正しなければならない。

(7) 開発行為等に係る工事の材料については、その品質管理に努め、各種試験成績書、工事記録簿、工事写真等を工事完了公告の日から5年間保管しなければならない。

(8) 帰属を受けない公共施設若しくは公益的施設及びそれぞれの用

に供する土地は，柏市公共公益施設の事業者の管理に関する基準（昭和61年4月1日制定）に基づき，事業者の責任において維持管理しなければならない。

【別表第1】防犯灯の設置基準

1 照明器具

照明器具は、10VA LED自動点滅器付を標準とすること。

2 設置方法

設置方法は電柱供架を原則とし、電柱が設置されない場合は鋼製ポールを建柱し、設置すること。

設置間隔は、30メートルを標準とすること。

3 維持管理

防犯灯の維持管理については、地元町会と協議の上移管すること。協議が不成立の場合は、事業者が維持管理すること。

【別表第2】自動車駐車施設の設置基準

1 設置台数

ア 設計戸数の50パーセント以上の台数の自家用自動車を収容できる駐車施設を確保すること。

イ 上記アの規定にかかわらず、開発区域に係る用途地域の区分が商業地域及び近隣商業地域である場合は、計画戸数の20パーセント以上の台数を確保すること。

ウ 上記アの規定にかかわらず、共同住宅等の住戸の専有面積が25平方メートル未満である場合は、計画戸数3戸に1台の割合以上の台数を確保すること。

エ 上記アの規定にかかわらず、開発区域の面積が1,000平方メートル未満である場合は、計画戸数の30パーセント以上の台数を確保すること。

2 設置場所

自動車駐車施設は、開発区域内に整備すること。ただし、やむを得ない特段の事情がある場合で、次に掲げる要件に該当するものについては、開発区域外に整備することを認める。

ア 必要設置台数の60パーセント以上は、開発区域内に確保されていること

イ 開発区域から500メートル以内の場所であること。

3 自動車1台当たりの区画及び構造

長辺5メートル以上、短辺2.5メートル以上を標準とする。

また、仕上げについては原則透水性舗装とし、1台当たりごとに区画線を設けること。ただし、機械式駐車施設の設置については、別途協議すること。

【別表第3】自転車駐車施設の設置基準

1 設置台数

計画戸数の100パーセント以上の台数の自転車を収容できる駐車施設を確保すること。

2 設置場所

自転車駐車施設は、開発区域内に整備すること。

3 自転車1台当たりの区画及び構造

長辺1.9メートル以上、短辺0.6メートル以上を標準とする。また、仕上げについては区画線等により明示するものとし、案内標識を設けること。ただし、ラック式駐車施設の設置については、別途協議すること。

【別表第4】消防施設の設置基準

1 消防活動を行うための空地等

高さ10メートルを超える建築物の建築を目的とする開発行為等を施行する事業者は、はしご付消防自動車等が当該建築物に接近して消防活動を行うのに支障がないと認められる縦6メートル以上、横12メートル以上の空地及び当該空地までの進入路を確保すること。

2 屋上緊急離発着場等

高さが40メートルを超える建築物の建築を目的とする開発行為等を施行する事業者は、当該建築物の屋上にヘリコプターが活動するための屋上緊急離発着場等の設置について、別途協議すること。

柏市工業地域内の住宅等建築指導指針

- 第 1 この指針は，工業地域内において事業者が住宅等を建築しようとする場合に，住宅入居者と隣接工場等の設置者との間に生ずる紛争を未然に防止することを目的とする。
- (注) 工業地域：都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる工業地域をいう。
- 第 2 事業者は，工業地域内に住宅等を建築する場合は，現状の土地利用状況及び隣接する地域地区との整合を考慮した住宅建築計画を策定し，計画協議願を提出する前に市長と協議しなければならない。
- 第 3 事業者は，住宅建築に係る開発行為等の計画協議願を提出する前に，開発計画及び建築計画の内容について，住宅等の予定地域に隣接する工場等の設置者等に説明し，紛争を未然に防止しなければならない。
- 第 4 事業者は，住宅の居住者又は購入者に対し，当該区域の用途及び隣接する工場等の業種並びに周辺の環境について，販売時に物件概要説明書等により周知徹底を図らなければならない。また，隣接する工場等からの法令に定める基準の範囲内の騒音，振動，臭気等に対して緩衝緑地帯，二重窓構造等の適切な措置をしなければならない。
- 第 5 事業者は，第 3 に掲げる事項について，計画協議願の提出時までには経過及び結果を市長に報告しなければならない。
- 第 6 事業者は，第 4 に掲げる事項についての物件概要説明書又は広告等を，販売時前に市長に提出しなければならない。

柏市公共公益施設等の事業者の管理に関する基準

(趣旨)

設計計画協議基準に定める帰属できない又は、帰属を受けない公共施設及び公益的施設の管理等については、本基準によるものとする。なお、本基準における公共施設及び公益的施設には、その用に供する用地を含むものとし、以下「公益的施設」という。

(該当する公益的施設)

1 本基準に該当する公益的施設は、開発区域内又は区域外にあって、次に掲げる施設の用に供するものとする。

ア 自動車の駐車施設、自転車の駐車施設、集会施設、ごみ収集場等の清掃施設、排水に関する施設、社会福祉に関する施設、その他市長が必要と認める施設。

(協定書の遵守)

2 事業者は、上記1に掲げた施設の維持管理を適切に行うことについて、又その土地を施設の用に永続的に供することについて、柏市開発行為事前協議等手続条例第7条の規定による協定を締結すると共に、当該協定を遵守するものとする。

(公益的施設の譲渡)

3 事業者は、公益的施設を他の第三者に譲渡又は貸与する場合は、上記2の協定事項を譲渡又は貸与する者に継承させるものとする。

(区画の設定)

4 公共公益施設等については、境界を明確に判断できるよう縁石、柵等を設置し、分筆等により区画を設定するものとする。

(適用除外)

5 上記4について、区画の設定が事実上困難であると市長が認めるものについては、この限りでない。

(公益的施設の変更等)

6 事業者は、後日において、公益的施設的位置及び形状等を変更しようとするとき、又は他の目的と複合して公益的施設を利用しようとするとき、あるいは利用目的を失い公益的施設を撤去しようとするときは、予めその旨を市長に届出なければならない。