

第2回大室地区まちづくり説明会

平成26年3月28日(金)・29日(土)
柏市都市部北部整備課

1

本日の主な内容

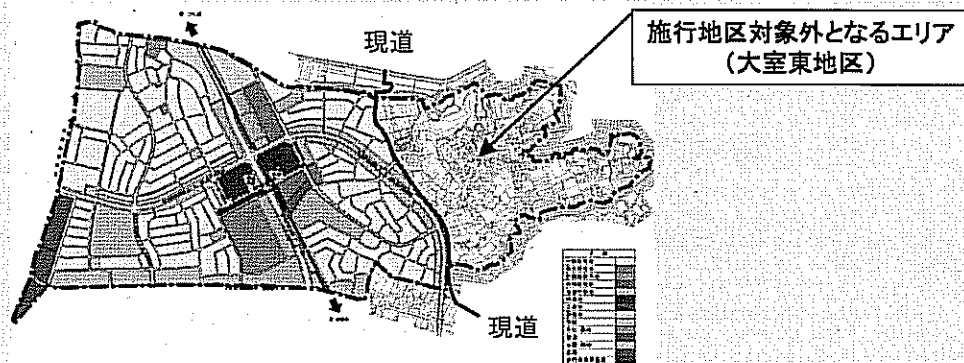
1. 「大室東地区まちづくり検討会」実施報告
2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性について
3. 今後の手続き等について

2

1. 「大室東地区まちづくり検討会」実施報告

□ 検討会設置の経緯と主旨

- UR都市機構の事業見直しにより「大室東地区」が施行地区対象外となることとなりました
- 柏市としては、「大室東地区」におけるURのまちづくりへの協力を条件に受け入れることとしました
- 大室東地区の今後について、一定のルール化を前程として「市街化区域」を継続し、地域の方々と将来像や方向性を一緒に考える場として「まちづくり検討会」を設置することとしました



3

1. 「大室東地区まちづくり検討会」実施報告

□ 検討会の経緯と主旨

大室東地区が土地区画整理事業施行地区対象外となる見込み



市街化区域を継続



将来にわたり良好な市街地環境を維持・継承していくためには一定のルール化が必要



そのためのまちづくりのルールを地域の方々と考える場

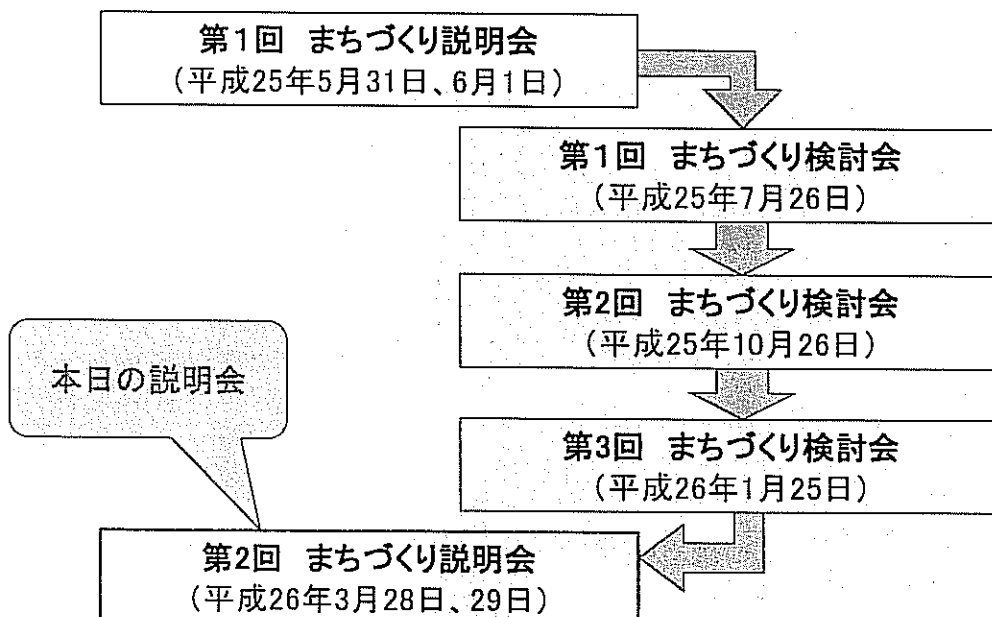


大室東地区まちづくり検討会

4

1. 「大室東地区まちづくり検討会」実施報告

□ 検討会開催状況



5

1. 「大室東地区まちづくり検討会」実施報告

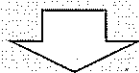
□ 検討会開催状況(各検討会の概要)

	第1回検討会	第2回検討会	第3回検討会
開催日時	平成25年7月26日(金) 18:30~20:00	平成25年10月26日(土) 18:00~20:00	平成26年1月25日(土) 17:30~19:00
出席者数/ 申し込み者数	11名/26名	12名/26名	7名/27名
内容	1.大室東地区まちづくり検討会の進め方	1.大室東地区の今後のまちづくり	1.大室東地区の今後のまちづくり
	2.大室東地区の現状	2.公共施設の整備方針	2.公共施設整備
	3.大室東地区のまちづくり	3.まちの将来像とまちづくりのルール(地区計画)	3.将来像とまちづくりのルール(地区計画)
	4.まちづくりのルール	4.生産緑地の追加指定	4.今後のスケジュール

6

1. 「大室東地区まちづくり検討会」実施報告

□検討会に出席できない方々への内容の周知及び意見の集約



【大室地区まちづくり情報誌の発行(全4回)】

添付資料

- 開催概要及び当日配布資料
 - 検討会参加申し込み用紙
 - ご意見シート
 - 次回開催のご案内
- 及び返信用封筒
- ご意見通数約20通

※いただいたご意見は、本資料後半に掲載しています。

7

1. 「大室東地区まちづくり検討会」実施報告

□検討会で共有させていただいた主な内容①

市が行う上下水道等の公共施設整備の概要

今後の小規模な住宅地開発の進行に伴い想定されること

- ①住宅密度が高いまちになる
- ②日照や通風が得られにくくなる
- ③行き止まり道路が増加する
- ④敷地内の緑が確保されにくくなる
- ⑤農地と新しい住宅の共存が必要になる

これらを抑制・対応していくために一定のルール化が必要

ルールには様々あるが、以下の点で有効である地区計画を採用する

- ①建築協定等と違い、地元の方々の運用ではなく、行政の運用・審査となること
- ②全ての建築行為等に適用されるため公平な運用ができること
- ③将来にわたってルールが担保されること

8

1. 「大室東地区まちづくり検討会」実施報告

□検討会で共有させていただいた主な内容②

地区計画で定めるのは、「将来像」と「ルールの内容」

- ①将来像は地区の特徴などから設定
- ②ルールとして定める項目(地区整備計画)としては、敷地の細分化による密集市街地化を抑制するための「敷地面積の最低限度」を必須の項目とし、それ以外の項目についても将来像を踏まえて設定

市が上下水道等の公共施設整備を進めていくと、土地の利活用が活発になるため、その前に地区計画を決定しておく必要がある

地区計画については、専門的な内容であることから、市の考える素案を提示してもらいたい(出席者からの意見)

今後定めていく地区計画(素案)の概要

9

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□基本方針

- 市街化区域を継続することで公共施設の整備を行い、合わせて地区計画の都市計画を決定します。
 - ➡ 地区計画の決定後に公共施設の整備を行っていきます。
- 生産緑地の追加指定を受け付けます。
 - ➡ 大室東地区内の農地で生産緑地の追加指定を希望し、指定の要件を満たす場合には指定に向けた手続きを進めます。

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□公共施設の整備について【基本的な考え方】

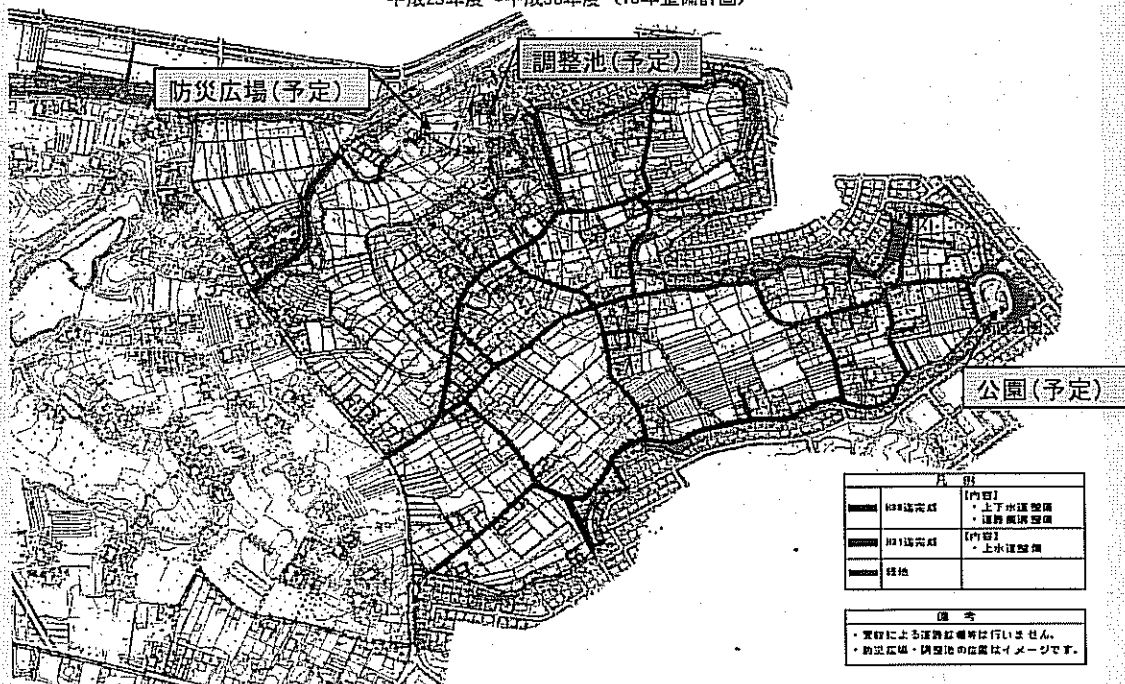
- (1)市は上下水道、道路側溝、公園、防災広場、調整池の整備を行います。
- (2)整備時期は、周辺の市街化状況に応じた整備を平成29年度から約10年で行います。…次頁の図参照
※上水道は、平成27年度から整備予定(老朽管改良工事含む)
- (3)柏市に無償譲渡されるURの先買い地や柏市の先行取得地は、公園、緑地、防災広場、調整池の用地として活用するほか、売却して大室東地区の公共施設整備にかかる財源とします。
- (4)用地買収による道路拡幅等はいりません。

11

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□公共施設の整備について【整備概要】

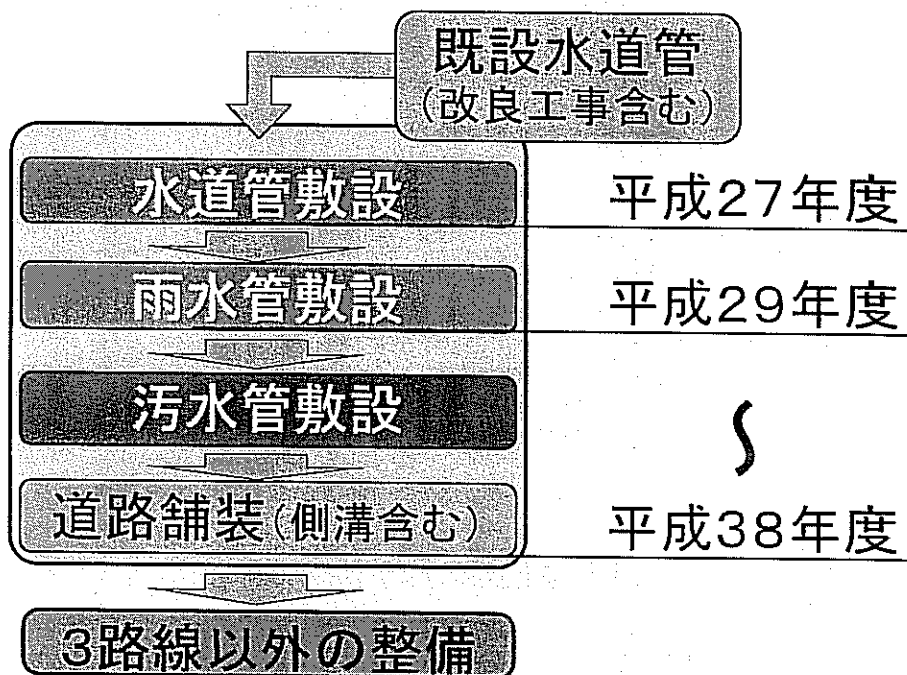
平成29年度～平成38年度（10年整備計画）



12

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□ 公共施設の整備について 【整備手順】



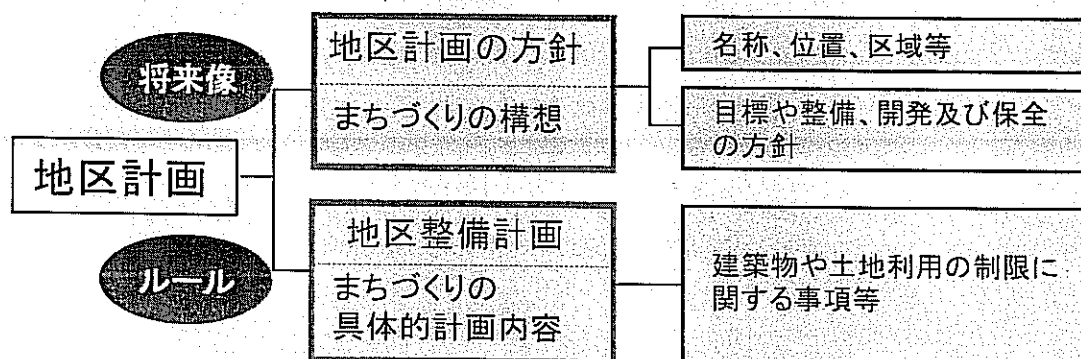
13

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□ 地区計画について

地区計画で定めるのは、「将来像」とその実現に向けた「ルールの内容」です。

- ① 将来像は地区の特徴などから定めます。
- ② ルールとして定める項目(地区整備計画)は「敷地面積の最低限度」を必須とし、それ以外についても将来像を踏まえて定めます。

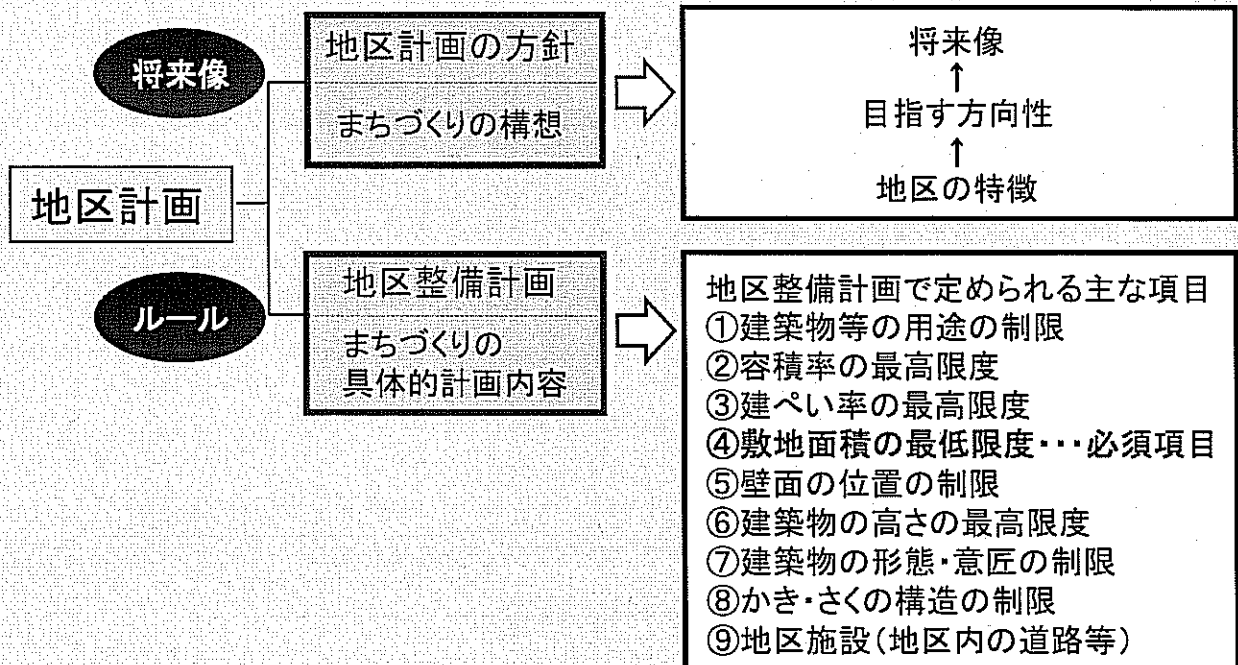


※地区整備計画とは将来像の実現に向けたルールのことです

14

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□地区計画について



15

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□地区計画について ～将来像の設定～

【将来像】

みどり豊かなゆとりある住環境と農ある街なみの実現

目指す方向性

- ✔ 現存する景観とその要素を保全活用
- ✔ 緑の保全と緑化の推進
- ✔ 新規の住宅などが違和感なく共存

地区の特徴

- ✔ 屋敷林など豊かな緑を抱えた集落
- ✔ 生垣や大谷石などによる伝統的な沿道景観
- ✔ 畑や農家集落などによる農業景観



16

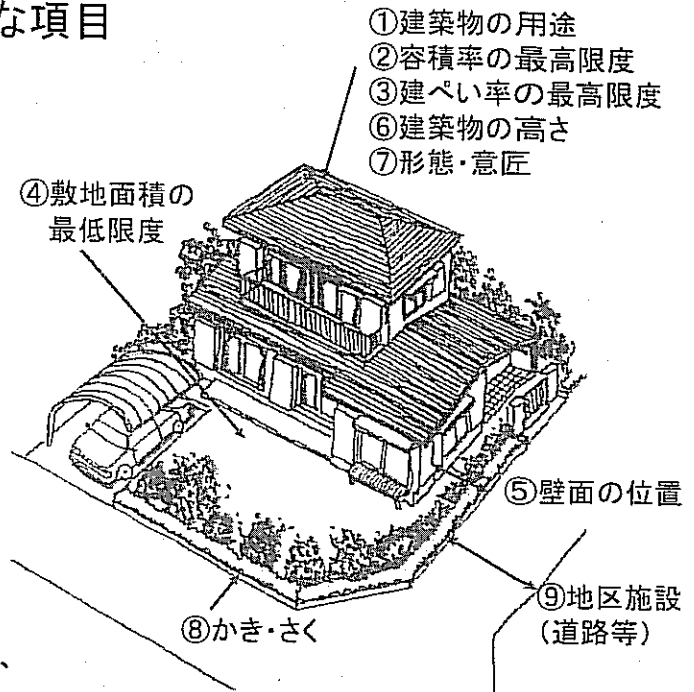
2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□地区計画について ～ルールの設定～

地区整備計画で定められる主な項目

- ①建築物等の用途の制限
- ②容積率の最高限度
- ③建ぺい率の最高限度
- ④敷地面積の最低限度
- ⑤壁面の位置の制限
- ⑥建築物の高さの最高限度
- ⑦建築物の形態・意匠の制限
- ⑧かき・さくの構造の制限
- ⑨地区施設(地区内の道路等)

※地区施設とは主に地区の居住者の利用に供する道路・公園などの施設の規模、配置を定めることができます。



17

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□地区計画について ～ルール(地区整備計画)の設定～

当地区の整備方針と照らし合わせ、①、④、⑦、⑧の適用を考えます
(②、③、④については、総合的に判断し、当地区では④を選択します)

ルールとして定められる項目 (地区整備計画)	将来像			適用
	みどり豊かな 住環境	ゆとりある 住環境	農ある まちなみ	
①建築物等の用途の制限		●	●	☆
②容積率の最高限度	●	●	●	
③建ぺい率の最高限度	●	●	●	
④敷地面積の最低限度	●	●	●	☆
⑤壁面の位置の制限		●		
⑥建築物の高さの最高限度	—	—	—	
⑦建築物の形態・意匠の制限	●		●	☆
⑧かき・さくの構造の制限	●		●	☆
⑨地区施設		●		

18

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□大室東地区の地区計画の概要

①建築物等の用途の制限

第1種低層住居専用地域で建てられる建物のうち以下を制限します。

(1) 戸数3以上の長屋、共同住宅で1住戸の床面積が40㎡未満のものは建築できません

↓効果↓

- 単身世帯の入居をなるべく抑制し、近隣トラブルを未然に防止
- ファミリー世帯の入居を促す

戸数3以上の長屋		共同住宅	
1住戸の床面積 40㎡未満	1住戸の床面積 40㎡以上	1住戸の床面積 40㎡未満	1住戸の床面積 40㎡以上
×	○	×	○

(2) 公衆浴場は建築できません

↓効果↓

- スーパー銭湯などの立地を制限することで、昼夜を問わない頻繁な車両通行を抑制

スーパー銭湯など
×

19

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□大室東地区の地区計画の概要

④敷地面積の最低限度

165㎡(約50坪)

ただし、地区計画決定時に165㎡に満たない土地は、その土地全部を使用すれば建築可能

↓効果↓

敷地の細分化が抑制され、以下のような効果が期待できます。

- 畑や各住戸への日照や通風の確保
- 隣近所とのプライバシーの確保
- 火災時の延焼防止などの防災性の確保
- 生垣や樹木等の緑豊かなゆとりある敷地の確保
- 農家住宅との調和

165㎡以下に敷地分割して建築することはできません

165㎡以下に敷地分割して建築することはできません

20

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

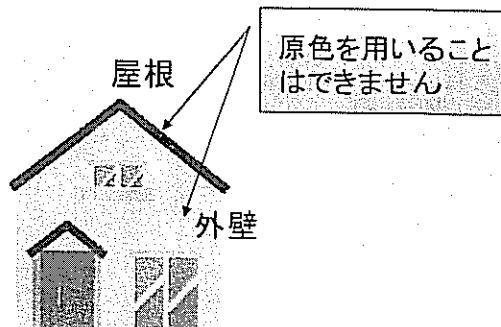
□大室東地区の地区計画の概要

⑦建築物の形態・意匠の制限

建物の屋根、外壁等の色は原色を避けること



- ☑ 地区にふさわしい落ち着いたある街並みの形成



2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

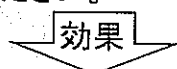
□大室東地区の地区計画の概要

⑧かき・さくの構造の制限

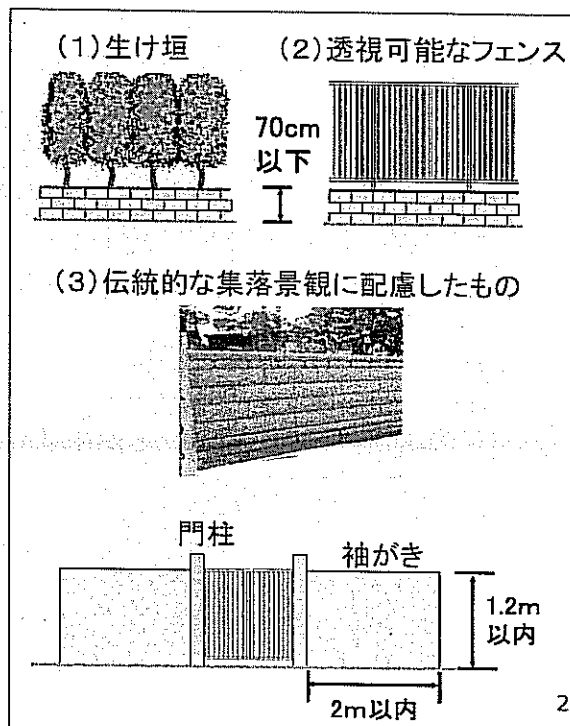
道路面に設置するかき・さくの構造は以下のいずれかとする

- (1) 生け垣
- (2) 透視可能なフェンス
- (3) 大谷石、御影石等、既存の伝統的な集落景観に配慮したもの

※フェンスの基礎及びブロック塀等は、高さが70cm以下のもの、門柱に付属する袖がきをブロック塀などで作る場合には、片側2m以内、高さは1.2m以下にしてください。



- ☑ 緑の創出
- ☑ 防犯性の向上
- ☑ 地区になじみのある景観形成



2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□大室東地区の地区計画の概要

地区計画	将来像	みどり豊かなゆとりある住環境と農ある街なみの実現	
	①建築物等の用途の制限	第1種低層住居専用地域の制限のほか、以下のものは建築できない (1)3戸以上の長屋、共同住宅で1住戸の床面積が40㎡未満のもの (2)公衆浴場	
	④敷地面積の最低限度	165㎡(約50坪) ただし、地区計画決定時に165㎡に満たない土地は、その土地全部を使用すれば建築可能	
	⑦建物等の形態又は意匠の制限	屋根、外壁等の色は原色を避けること	
ルール	⑧かき、さくの構造の制限	以下のいずれかとする (1)生け垣 (2)透視可能なフェンス (3)大谷石、御影石等、既存の伝統的な集落景観に配慮したもの	

23

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□地区計画を定めることによる、まち全体への効果

地区計画により、土地活用の自由度は低くなりますが、一般的に住宅地に地区計画を定めると、まち全体として
の良好な住環境が守られるため、土地の資産価値の維持・向上といった効果が期待されます。



柏市としては、今後公共施設が整備され、土地活用が進んでいく中で、皆さま方が住むまちの住環境を守っていくことが重要と考えます。

24

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□ 生産緑地の追加指定

- 生産緑地の追加指定を受け付けます。
- 平成26年6月頃に個別相談会を実施し、その後の手続きを進めますので、以下の要件に適合し、追加指定を希望される方は、必ず個別相談会にお申し込みください。
※個別相談会のご案内は別途発送します。

【生産緑地の追加指定の対象と要件】

- 対象:大室東地区内の(土地区画整理施行地区対象外となる)農地
- 指定を受ける要件(生産緑地法第3条)
 - ①公害や災害の防止、都市環境を守る役割を果たしているとともに将来、公共施設等の敷地に適していること
 - ②面積が一団で、500㎡以上の農地等であること
 - ③用排水等の状況を考慮して、農業等の継続が可能と認められること

25

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□ 生産緑地の追加指定

【生産緑地に指定されると】

1. 農地等としての管理が義務付けられ、農地等以外の利用ができません。ただし、農業等の関連施設は市長の許可を受けて建築できる場合があります
2. 農地等の所有者が任意で指定を解除することができません。
3. 次の要件で市長に対して時価で買取るよう申し出ることができます
 - ①指定されてから30年経過した場合
 - ②農業等の主たる従事者が死亡した場合
 - ③農業等の主たる従事者が法令に定める従事不可能な故障を有することとなった場合
4. 固定資産税の課税は市街化調整区域内の農地並みの課税評価に軽減されます

26

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□ 生産緑地の追加指定と固定資産税等の課税について

現在適用となっている宅地化農地の減免措置は、なくなります。

減免適用がなくなるのは、現在URが進めている土地区画整理事業の認可変更により、施行地区対象外となった後の1月1日からです。

※現時点では、平成27年1月1日から減免措置の適用がなくなる予定です。

減免適用がなくなったのちの固定資産税及び都市計画税の課税概算額を平成26年5月頃、柏市資産税課より個別に発送します。

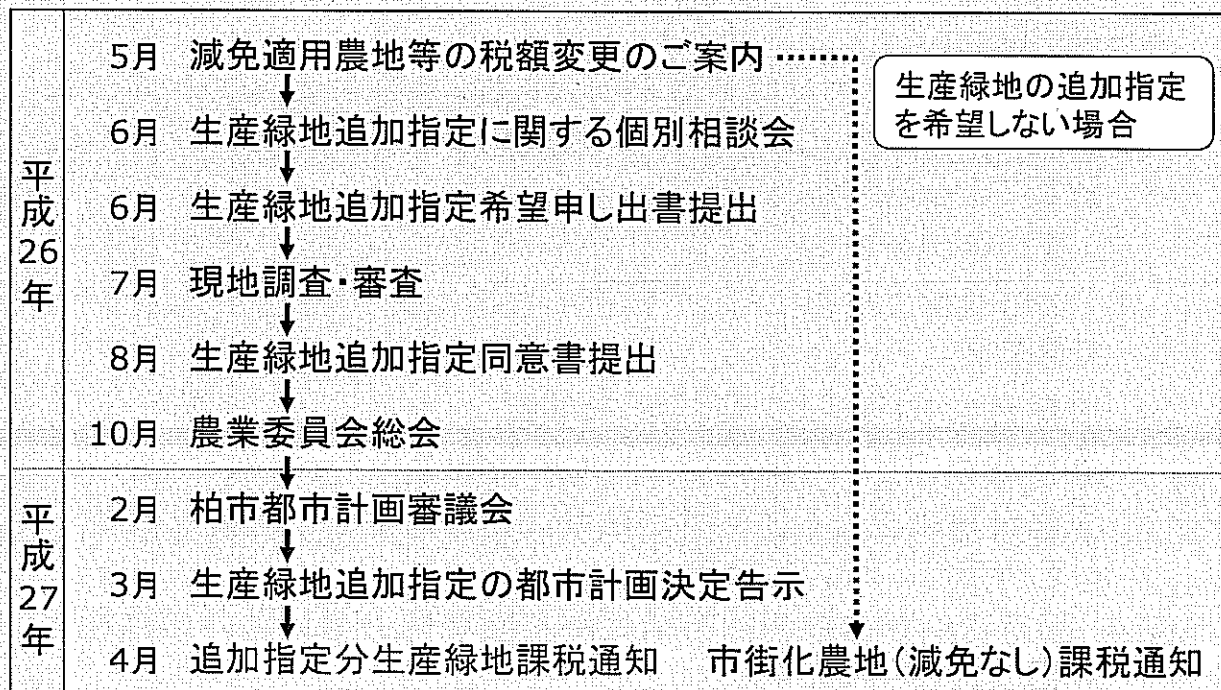
※固定資産税及び都市計画税の課税概算額を参考に生産緑地の追加指定についてご検討ください。

生産緑地の追加指定を希望される場合は、平成26年6月頃に予定している生産緑地の追加指定に関する個別相談会に必ずお申し込みください。個別相談会では、追加指定を受けるために必要となる手続きなどをご説明します。※個別相談会のご案内については、別途発送します。

27

2. 検討会を踏まえた今後のまちづくりの方向性

□ 生産緑地の追加指定【スケジュール(予定)】



28

3. 今後の手続き等について

□ 土地区画整理・促進区域の都市計画の変更について

- ・UR都市機構の事業計画変更認可がされると、正式に土地区画整理事業施行地区の対象外となります
- ・あわせて、現在都市計画決定している「土地区画整理事業(施行区域)」及び「土地区画整理促進区域(大都市法第5条第1項)」の都市計画変更(廃止)の手続きを行います

□ 地区計画・生産緑地地区の都市計画の決定について

- ・地区計画及び生産緑地地区の追加に関して都市計画決定の手続きを行います

29

3. 今後の手続き等について

□ 今後のまちづくりの手順(全体のスケジュール)

～地区計画決定後に公共施設の整備を進めていきます～

平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度～
まちづくり検討会及び説明会	土地区画整理事業計画変更認可 都市計画の手続き ・土地区画整理促進区域(廃止) ・土地区画整理事業施行区域(廃止)	地区計画(決定) ・生産緑地地区(追加決定)	公共施設整備(上水道) ～平成31年度(予定)	公共施設整備(下水道等) ～平成38年度(予定)

URによる
手続き

30

3. 今後の手続き等について

□ 平成26年度の説明会、相談会(予定)について

平成26年5月下旬

以下の内容の都市計画の説明会を開催します。

- ・土地区画整理事業施行区域(廃止)
- ・土地区画整理促進区域(廃止)
- ・地区計画(決定)

その後、これらに関する手続きを進め、平成26年12月の都市計画変更及び決定の告示を目指します。

平成26年6月

生産緑地の追加指定に関する個別相談会を開催します。

※追加指定を希望される方は必ずお申し込みください。

その後、手続きを進め、平成27年3月の都市計画決定の告示を目指します。

★それぞれ日程が決まり次第、別途ご案内させていただきます。

31

ご清聴ありがとうございました

参 考

□検討会での主なご意見と柏市の回答① 【大室東のまちづくりについて】

○市街化区域継続を前提に議論を進めるのか

- 市街化区域の継続を前提としたまちづくりを行いたいと考えています
- 地域の方々とまちづくりを一緒に考えていきたいと考えています

上下水道等の公共施設整備を積極的に行っていくのは、一定のルール化をした上で市街化区域を継続することが前提です

33

参 考

□検討会での主なご意見と柏市の回答② 【公共施設整備について】

○公共施設整備の時期を早くできないか

- 都市計画決定や補助金確保等の手続きが必要となり、供給処理施設は下流域の区画整理事業地区の整備後でないと接続できません
- 平成27年度から公共施設整備を実施します

○OURや柏市の土地は、公共用地として活用するのか

- 一部公共用地として活用します。また、公共施設整備の財源として有効に活用します

○上水道整備は、現況の道路に敷設してほしい

- 現況家屋のある箇所、地元要望があり、かつ整備後接続していただくことが条件となることから、現在家屋のない市道については、現段階で整備予定はありません

34

参 考

□検討会での主なご意見と柏市の回答③

【地区計画について】

○敷地の最低限度が165㎡以上となった場合、165㎡未満の宅地に建築物を建築できるか

→地区計画決定時点で165㎡に満たない場合は、その面積で宅地利用が可能です。地区計画決定後に165㎡未満に敷地を分割した場合は、建物の建築はできません

○かき・さくの制限について、ブロック塀はダメなのか

→地震による倒壊防止や防災・防犯上の観点で、ブロック塀は避け、透視可能なフェンスや生垣を考えています。伝統的な集落景観である御影石や大谷石等を活用したかき・さくは設置可能としたいと考えています

○検討会の出席者だけで、まちづくりのルールを決めていいのか

→検討会は、意見交換の場であり、決定する場ではありません。検討会で出た内容を説明会等で周知・報告しながら決定したいと考えています

35

参 考

□検討会での主なご意見と柏市の回答④

【生産緑地について】

○生産緑地で相続となり、土地を手放す場合、市長に対し買い取りの申し出ができるが、買い取った実績はあるか

→生産緑地を買い取った実績はありません

【スケジュールについて】

○地区計画の都市計画決定はいつか

→平成26年12月の都市計画決定に向けて手続きを進めていきたいと考えています

36

参 考

□大室地区まちづくり情報誌に添付のご意見シートによりいただいたご意見の概要

- ・市街化調整区域に戻してもらいたい
- ・インフラ整備(下水道等)を早期に進めてもらいたい。
- ・柏市に区画整理をやってもらいたい
- ・税金(固定資産税・都市計画税)が今後どうなるか不安
- ・無接道地などの活用が不安
- ・今後の乱開発が不安
- ・住みやすい街にしてもらいたい
- ・地区計画で定める敷地面積の最低限度は例えば150～200㎡とし、かき、さく等の制限も導入すべき
- ・農業と住宅が調和する地域をめざしてもらいたい
- ・生産緑地の追加指定してほしい
- ・先行取得地の有効活用を検討すべきである