

議案第7号

柏市都市計画審議会 様

柏都市計画地区計画（柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺
地区）の変更について（付議）

都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項
の規定により、別紙のとおり貴審議会に付議します。

平成30年 7月 6日提出

柏市長 秋山 浩保

柏都市計画地区計画の変更（柏市決定）（案）

都市計画柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区地区計画
位 置	柏市若柴字元堂、字溜井台及び字カハサワの全部の区域、柏市正連寺字南谷津、字出山、字内山、字屋敷内及び字南谷の各一部の区域、柏市中十余二字元山の一部の区域、柏市若柴字大割、字大久保台、字須賀井、字アラク、字原山及び字馬具山の各一部の区域並びに柏市十余二字翁台、字下大塚、字赤坂台及び字南前山の各一部の区域
面 積	約 91.7 ha
地区計画の目標	<p>柏北部中央地区では、つくばエクスプレスの整備と併せ、柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業（以下、土地区画整理事業という）による、東葛飾北部地域における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところである。</p> <p>つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅周辺に位置している本地区において、良好な都市景観を備えた広域的な都市拠点の形成を図るとともに、地球環境に配慮した低炭素都市づくりに寄与することを目標として、本計画を定めることとする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>次のとおり地区を区分し、地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。</p> <p>〈住宅地区A〉 地域密着型の店舗、事務所や住宅を中心に、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>〈住宅地区B〉 水辺を活かしながら、住宅及び研究開発・事務所等が連携する良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>〈共同住宅地区〉 主として共同住宅が建設される地区として、過半を占める共同住宅の住環境に配慮した事務所や研究機関などの機能が共存する、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>〈沿道地区〉 広域幹線道路に面し、沿道型の商業・業務施設を中心に、良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>〈商業地区A1, A2, A3〉 広域拠点として魅力ある商業・業務・文化施設等の集積を促し、良好な都市環境の新都心の形成を図る。</p> <p>〈商業地区B1, B2〉 日常生活に対応したサービスを提供する商業施設を中心に、良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>〈工業系地区〉 工業系施設を中心に、周辺に配慮した都市環境の形成を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>駅周辺の快適で利便性の高い都市空間を形成するため、歩行者ネットワークや賑わい空間を創出する街区内の歩道状空地、歩行者空間などの通路や広場状空地などの確保を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>〈全地区〉 良好な都市環境の創出のため、地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成、緑あふれるまちづくりを図るため、敷地面積の最低限度、壁面の位置、垣又はさくの構造の制限を行う。また、地球温暖化への対策として、建築物等の省エネルギー性能の向上などについても配慮する。</p> <p>〈沿道地区〉 広域幹線道路では、沿道利用施設の誘導を図るため、戸建て住宅の制限を行う。</p> <p>〈商業地区A1, A2, A3〉 商業、業務施設等の誘導を図るため、戸建て住宅などを制限するとともに、沿道の賑わいを演出するため、駅前線沿道の低層部を住居系以外の利用とする。</p> <p>〈商業地区A1, A2, A3, B1, B2〉 良好な都市交通環境の形成のため、建物用途に応じた必要な駐車施設の確保に努める。</p>

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり。」

地区施設の配置 及び規模		通路	幅員	6m以上	延長	約310m
		広場①（青空又は非青空）	面積	約1,500㎡	非青空の場合、軒及び天井の高さの最低	限度は7mとする。
地区 の 区分		住宅地区A	住宅地区B	共同住宅地区	沿道地区	
		約25.3ha	約6.7ha	約4.9ha	約15.6ha	
地区 整 備 計 画	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してはならない。				
		<p>1. 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) 公衆浴場（都市計画道路に接する敷地を除く。）</p>	<p>1. 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3) 公衆浴場（都市計画道路に接する敷地を除く。）</p> <p>2. 次に掲げる用途に供する床面積の合計が3,000㎡を超える建築物</p> <p>1) 店舗、飲食店、展示場、遊技場</p> <p>2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>3) 自動車教習所</p> <p>4) 畜舎</p>	<p>1. 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) 住宅、兼用住宅</p> <p>2) 店舗、飲食店、ホテル、旅館、畜舎、工場（ただし、共同住宅及び事務所の用に供する床面積の合計の3分の1以内、且つ3,000㎡以内を除く。）</p> <p>3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>6) 公衆浴場</p> <p>7) 自動車教習所</p>	<p>1. 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) 国道16号の境界線から25m以内の住宅（事務所、店舗等と併用するもの及び土地区画整理事業の建物移転に係る敷地を除く。）</p> <p>2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>3) ダンスホール</p> <p>4) ナイトクラブその他これに類するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	135㎡	500㎡	200㎡	
ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。						
<p>1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>2. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>3. 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの</p> <p>4. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p>						

地区施設の配置及び規模		通路 広場①(青空又は非青空) 広場②(青空又は非青空) 緑地	幅員 6m以上、 面積 約1,500㎡ 面積 約740㎡ 面積 約850㎡	延長 約310m 非青空の場合、軒及び天井の高さの最低限度は7mとする。	
地区整備計画	地区の区分	住宅地区A	住宅地区B	共同住宅地区	沿道地区
	地区の名称				
	地区の面積	約25.3ha	約6.7ha	約4.9ha	約15.6ha
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(隅切り部を除く)までの距離は、1号壁面線(計画図表示のとおり)においては3m以上、2号壁面線(計画図表示のとおり)においては2m以上、その他においては1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 (1) 出窓、建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの (2) 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以内のもの (3) 物置等で軒の高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの (4) 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの (5) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの	1. 建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(隅切り部を除く)までの距離は、1号壁面線(計画図表示のとおり)においては3m以上、2号壁面線(計画図表示のとおり)においては2m以上、その他においては1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 (1) 出窓、建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの (2) 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以内のもの (3) 物置等で軒の高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの (4) 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの (5) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの 2. 前項の規定にかかわらず、事務所の用に供する床面積が3,000㎡を超える建築物においては、3m以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 (1) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(隅切り部を除く)までの距離は、1号壁面線(計画図表示のとおり)においては3m以上、2号壁面線(計画図表示のとおり)においては2m以上、その他においては1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 (1) 出窓、建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの (2) 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以内のもの (3) 物置等で軒の高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの (4) 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの (5) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの	
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根、外壁、若しくはこれに代わる柱の色彩は原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。			
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は生け垣、透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のものその他これらに類するものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1. フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの 2. 門柱に附属する袖がきがコンクリートまたはブロック等で片側2m以内かつ高さ1.2m以下のもの	1. 道路に面する垣又はさくの構造は生け垣、透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のものその他これらに類するものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 (1) フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの (2) 門柱に附属する袖がきがコンクリートまたはブロック等で片側2m以内かつ高さ1.2m以下のもの 2. 前項にかかわらず、事務所の用に供する床面積が3,000㎡を超える建築物において、道路と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間には、歩道的空間としての機能を損なうようなかき又はさくを設けてはならない。	道路に面する垣又はさくの構造は生け垣、透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のものその他これらに類するものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1. フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの 2. 門柱に附属する袖がきがコンクリートまたはブロック等で片側2m以内かつ高さ1.2m以下のもの	

地区施設の配置及び規模		通路 幅員 6m以上, 延長 約310m 広場① (青空又は非青空) 面積 約1,500㎡ 非青空の場合、軒及び天井の高さの最低 広場② (青空又は非青空) 面積 約 740㎡ 限度は7mとする。 緑地 面積 約 850㎡		
地区の区分	地区の名称	商業地区A1	商業地区A2	商業地区A3
	地区の面積	約11.3ha	約4.0ha	約3.5ha
地区整備計画に関する事項	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してはならない。 1) 住宅(事務所、店舗等と併用するものを除く。) 2) 寄宿舍、下宿 3) 柏の葉キャンパス駅西口駅前線の境界線から25m以内の建築物の1階部分を住宅又は共同住宅の用に供するもの(階段、廊下等を除く。) 4) マージャン屋、ぱちんこ屋 5) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6) 自動車教習所 7) 倉庫業を営む倉庫 8) 集会場(業として葬儀を行うものに限る。) 9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第1項第一号(改正前の同法第二条第1項第一号に相当するものに限る。)、第二号(改正前の同法第二条第1項第五号に相当するものに限る。)及び第三号並びに同条第6項各号の営業の用に供するもの ※「改正」とは、平成27年6月24日法律第45号公布の日を基準とする。		
	建築物の敷地面積の最低限度	2000㎡	1000㎡	500㎡
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(隅切り部を除く)までの距離は、1号壁面線(計画図表示のとおり)においては3m以上、2号壁面線(計画図表示のとおり)においては2m以上、その他においては1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1. 出窓、建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの 2. 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以内のもの(柏の葉キャンパス駅西口駅前線及び柏の葉キャンパス駅東口駅前線を除く。) 3. 物置等で軒の高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの(柏の葉キャンパス駅西口駅前線及び柏の葉キャンパス駅東口駅前線を除く。) 4. 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 5. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの		
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根、外壁、若しくはこれに代わる柱の色彩は原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。		
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は生け垣、透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のものその他これらに類するものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1) フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの 2) 門柱に附属する袖がきがコンクリートまたはブロック等で片側2m以内かつ高さ1.2m以下のもの		

地区施設の配置 及び規模		通路	幅員	6m以上,	延長 約310m	
		広場①(青空又は非青空)	面積	約1,500㎡	非青空の場合、軒及び天井の高さの最低	
地区 の 区分		商業地区B1	商業地区B2	工業系地区		
		約4.1ha	約6.3ha	約10.0ha		
地区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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してはならない。				
		1) 寄宿舍, 下宿 2) マージャン屋, ぱちんこ屋 3) 勝馬投票券発売所, 場外車券 売場その他これらに類するもの 4) 自動車教習所 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 集会場(業として葬儀を行うも のに限る。) 7) ダンスホール 8) ナイトクラブその他これに類 するもの	1) 寄宿舍, 下宿 2) 勝馬投票券発売所, 場外車 券 売場その他これらに類するもの 3) 自動車教習所 4) 倉庫業を営む倉庫 5) ダンスホール 6) ナイトクラブその他これに類す るもの	1) 勝馬投票券発売所, 場外車券売 場その他これらに類するもの 2) 自動車教習所 3) ダンスホール		
		1000㎡	250㎡	200㎡		
		建築物の敷地面積の最低限度				
ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 3. 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 4. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの						
壁面の位置の制限						
建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(隅切り部を除く)までの距離は、1号壁面線(計画図表示のとおり)においては3m以上、2号壁面線(計画図表示のとおり)においては2m以上、その他においては1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1. 出窓、建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの 2. 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以内のもの 3. 物置等で軒の高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの 4. 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 5. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの						
建築物の形態又は意匠の制限						
建築物等の屋根、外壁、若しくはこれに代わる柱の色彩は原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。						
垣又はさくの構造の制限						
道路に面する垣又はさくの構造は生け垣、透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のものその他これらに類するものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1) フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの 2) 門柱に附属する袖がさがコンクリートまたはブロック等で片側2m以内かつ高さ1.2m以下のもの						

「地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

理由：隣接する柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画の決定に伴い、地区計画の区域を変更する。

柏都市計画地区計画の変更理由

柏北部中央地区では、東葛飾北部地域における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や地域の自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところである。

また、これに併せ、柏市都市計画マスタープランを改訂及び柏の葉国際キャンパスタウン構想（以下、「構想」）を改訂（平成30年度予定）し、創造的な産業空間の醸成等を目標として、企業や研究機関の一層の誘致を目指すところである。

柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区の西側に隣接した柏の葉地域において、学術資源を生かしたAI産学官連携拠点が整備されていることも受け、本地区の一部を新たに「柏北部中央・こんぶくろ池中央地区」とし、構想の目標に併せた一層の企業や研究機関の誘致を図るため、本地区の一部の区域を変更する地区計画の変更を行うものである。

柏都市計画地区計画の変更（柏市決定）

都市計画柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名称	柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区地区計画
位置	柏市若柴字元堂、字溜井台及び字カハサワの全部の区域、 <u>柏市正連寺字南谷津</u> 、字出山、字内山、字屋敷内及び字南谷の各一部の区域、 <u>柏市中十余二文字元山の一部の区域</u> 、 <u>柏市若柴字大割</u> 、 <u>字大久保台</u> 、 <u>字須賀井</u> 、 <u>字アラク</u> 、 <u>字原山</u> 及び <u>字馬具山</u> の各一部の区域並びに <u>柏市十余二文字翁台</u> 、 <u>字下大塚</u> 、 <u>字赤坂台</u> 及び <u>字南前山</u> の各一部の区域
面積	約 91.7 ha
地区計画の目標	柏北部中央地区では、つくばエクスプレスの整備と併せ、柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業（以下、土地区画整理事業という）による、東葛飾北部地域における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところである。 つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅周辺に位置している本地区において、良好な都市景観を備えた広域的な都市拠点の形成を図るとともに、地球環境に配慮した低炭素都市づくりに寄与することを目標として、本計画を定めることとする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 次のとおり地区を区分し、地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。 〈住宅地区A〉 地域密着型の店舗、事務所や住宅を中心に、良好な居住環境の形成を図る。 〈住宅地区B〉 水辺を活かしながら、住宅及び研究開発・事務所等が連携する良好な居住環境の形成を図る。 〈共同住宅地区〉 主として共同住宅が建設される地区として、過半を占める共同住宅の住環境に配慮した事務所や研究機関などの機能が共存する、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る。 〈沿道地区〉 広域幹線道路に面し、沿道型の商業・業務施設を中心に、良好な都市環境の形成を図る。 〈商業地区A1, A2, A3〉 広域拠点として魅力ある商業・業務・文化施設等の集積を促し、良好な都市環境の新都心の形成を図る。 〈商業地区B1, B2〉 日常生活に対応したサービスを提供する商業施設を中心に、良好な都市環境の形成を図る。 〈工業系地区〉 工業系施設を中心に、周辺に配慮した都市環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針 駅周辺の快適で利便性の高い都市空間を形成するため、歩行者ネットワークや賑わい空間を創出する街区内の歩道状空地、歩行者空間などの通路や広場状空地などの確保を図る。
	建築物等の整備の方針 〈全地区〉 良好な都市環境の創出のため、地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成、緑あふれるまちづくりを図るため、敷地面積の最低限度、壁面の位置、垣又はさくの構造の制限を行う。また、地球温暖化への対策として、建築物等の省エネルギー性能の向上などについても配慮する。 〈沿道地区〉 広域幹線道路では、沿道利用施設の誘導を図るため、戸建て住宅の制限を行う。 〈商業地区A1, A2, A3〉 商業、業務施設等の誘導を図るため、戸建て住宅などを制限するとともに、沿道の賑わいを演出するため、駅前線沿道の低層部を住居系以外の利用とする。 〈商業地区A1, A2, A3, B1, B2〉 良好な都市交通環境の形成のため、建物用途に応じた必要な駐車施設の確保に努める。

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり。」

柏都市計画地区計画の変更（柏市決定）

都市計画柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名称	柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区地区計画
位置	柏市若柴字大久保台、字元堂、字溜井台及び字カハサワの全部の区域並びに <u>正連寺字南谷津</u> 、字出山、字内山、字屋敷内、 <u>字南谷</u> 及び <u>字柏山</u> <u>伝兵衛受</u> の各一部の区域、中十余二文字元山の一部の区域、若柴字大割、 <u>字須賀井</u> 、 <u>字アラク</u> 、 <u>字原山</u> 及び <u>字馬具山</u> の各一部の区域並びに <u>十余二文字翁台</u> 、 <u>字下大塚</u> 、 <u>字赤坂台</u> 及び <u>字南前山</u> の各一部の区域
面積	約 94.9 ha
地区計画の目標	柏北部中央地区では、つくばエクスプレスの整備と併せ、柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業（以下、土地区画整理事業という）による、東葛飾北部地域における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところである。 つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅周辺に位置している本地区において、良好な都市景観を備えた広域的な都市拠点の形成を図るとともに、地球環境に配慮した低炭素都市づくりに寄与することを目標として、本計画を定めることとする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 次のとおり地区を区分し、地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。 〈住宅地区A〉 地域密着型の店舗、事務所や住宅を中心に、良好な居住環境の形成を図る。 〈住宅地区B〉 水辺を活かしながら、住宅及び研究開発・事務所等が連携する良好な居住環境の形成を図る。 〈共同住宅地区〉 主として共同住宅が建設される地区として、過半を占める共同住宅の住環境に配慮した事務所や研究機関などの機能が共存する、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る。 〈沿道地区〉 広域幹線道路に面し、沿道型の商業・業務施設を中心に、良好な都市環境の形成を図る。 〈商業地区A1, A2, A3〉 広域拠点として魅力ある商業・業務・文化施設等の集積を促し、良好な都市環境の新都心の形成を図る。 〈商業地区B1, B2〉 日常生活に対応したサービスを提供する商業施設を中心に、良好な都市環境の形成を図る。 〈工業系地区〉 工業系施設を中心に、周辺に配慮した都市環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針 駅周辺の快適で利便性の高い都市空間を形成するため、歩行者ネットワークや賑わい空間を創出する街区内の歩道状空地、歩行者空間などの通路や広場状空地などの確保を図る。
	建築物等の整備の方針 〈全地区〉 良好な都市環境の創出のため、地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成、緑あふれるまちづくりを図るため、敷地面積の最低限度、壁面の位置、垣又はさくの構造の制限を行う。また、地球温暖化への対策として、建築物等の省エネルギー性能の向上などについても配慮する。 〈沿道地区〉 広域幹線道路では、沿道利用施設の誘導を図るため、戸建て住宅の制限を行う。 〈商業地区A1, A2, A3〉 商業、業務施設等の誘導を図るため、戸建て住宅などを制限するとともに、沿道の賑わいを演出するため、駅前線沿道の低層部を住居系以外の利用とする。 〈商業地区A1, A2, A3, B1, B2〉 良好な都市交通環境の形成のため、建物用途に応じた必要な駐車施設の確保に努める。

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり。」

新

旧

地区施設の配置及び規模		通路 幅員 6m以上, 延長 約310m 広場①(青空又は非青空) 面積 約1,500㎡ 広場②(青空又は非青空) 面積 約740㎡ 緑地 面積 約850㎡				
地区の区分	地区の名称	住宅地区A	住宅地区B	共同住宅地区	沿道地区	
	地区の面積	約25.3ha	約6.7ha	約4.9ha	約15.6ha	
地区整備計画	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してはならない。				
		<p>1. 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) 公衆浴場(都市計画道路に接する敷地を除く。)</p>	<p>1. 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3) 公衆浴場(都市計画道路に接する敷地を除く。)</p> <p>2. 次に掲げる用途に供する床面積の合計が3,000㎡を超える建築物</p> <p>1) 店舗, 飲食店, 展示場, 遊技場</p> <p>2) ボーリング場, スケート場, 水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>3) 自動車教習所</p> <p>4) 畜舎</p>	<p>1. 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) 住宅, 兼用住宅</p> <p>2) 店舗, 飲食店, ホテル, 旅館, 畜舎, 工場(ただし, 共同住宅及び事務所の用に供する床面積の合計の3分の1以内, 且つ3,000㎡以内を除く。)</p> <p>3) ボーリング場, スケート場, 水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>4) マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>6) 公衆浴場</p> <p>7) 自動車教習所</p>	<p>1. 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) 国道16号の境界線から25m以内の住宅(事務所, 店舗等と併用するもの及び土地区画整理事業の建物移転に係る敷地を除く。)</p> <p>2) 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>3) ダンスホール</p> <p>4) ナイトクラブその他これに類するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	135㎡	500㎡	200㎡	ただし, 次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で, 当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について, その全部を一の敷地として使用するもの 2. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で, 所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 3. 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 4. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの

地区施設の配置及び規模		通路 幅員 6m以上, 延長 約310m 広場①(青空又は非青空) 面積 約1,500㎡ 広場②(青空又は非青空) 面積 約740㎡ 緑地 面積 約850㎡				
地区の区分	地区の名称	住宅地区A	住宅地区B	共同住宅地区	沿道地区	
	地区の面積	約27.6ha	約6.7ha	約4.9ha	約16.5ha	
地区整備計画	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してはならない。				
		<p>1. 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) 公衆浴場(都市計画道路に接する敷地を除く。)</p>	<p>1. 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3) 公衆浴場(都市計画道路に接する敷地を除く。)</p> <p>2. 次に掲げる用途に供する床面積の合計が3,000㎡を超える建築物</p> <p>1) 店舗, 飲食店, 展示場, 遊技場</p> <p>2) ボーリング場, スケート場, 水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>3) 自動車教習所</p> <p>4) 畜舎</p>	<p>1. 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) 住宅, 兼用住宅</p> <p>2) 店舗, 飲食店, ホテル, 旅館, 畜舎, 工場(ただし, 共同住宅及び事務所の用に供する床面積の合計の3分の1以内, 且つ3,000㎡以内を除く。)</p> <p>3) ボーリング場, スケート場, 水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>4) マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>6) 公衆浴場</p> <p>7) 自動車教習所</p>	<p>1. 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) 国道16号の境界線から25m以内の住宅(事務所, 店舗等と併用するもの及び土地区画整理事業の建物移転に係る敷地を除く。)</p> <p>2) 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>3) ダンスホール</p> <p>4) ナイトクラブその他これに類するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	135㎡	500㎡	200㎡	ただし, 次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で, 当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について, その全部を一の敷地として使用するもの 2. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で, 所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 3. 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 4. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの

新

旧

地区施設の配置及び規模		通路 広場①（青空又は非青空） 広場②（青空又は非青空） 緑地	幅員 面積 約1,500㎡ 面積 約740㎡ 面積 約850㎡	延長 約310m 非青空の場合、軒及び天井の高さの最低限度は7mとする。
地区の区分	地区の名称	商業地区A1	商業地区A2	商業地区A3
	地区の面積	約11.3ha	約4.0ha	約3.5ha
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してはならない。			
	1) 住宅（事務所、店舗等と併用するものを除く。） 2) 寄宿舎、下宿 3) 柏の葉キャンパス駅西口駅前線の境界線から25m以内の建築物の1階部分を住宅又は共同住宅の用に供するもの（階段、廊下等を除く。） 4) マージャン屋、ぱちんこ屋 5) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6) 自動車教習所 7) 倉庫業を営む倉庫 8) 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第1項第一号（改正前の同法第二条第1項第一号に相当するものに限る。）、第二号（改正前の同法第二条第1項第五号に相当するものに限る。）及び第三号並びに同条第6項各号の営業の用に供するもの	1) 住宅（事務所、店舗等と併用するものを除く。） 2) 寄宿舎、下宿 3) 柏の葉キャンパス駅東口駅前線の境界線から25m以内の建築物の1階部分を住宅又は共同住宅の用に供するもの（階段、廊下等を除く。） 4) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5) 自動車教習所 6) 倉庫業を営む倉庫 7) 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 8) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第1項第二号（改正前の同法第二条第1項第五号に相当するものに限る。）及び第三号並びに同条第6項各号の営業の用に供するもの	※「改正」とは、平成27年6月24日法律第45号公布の日を基準とする。	
建築物の敷地面積の最低限度	2000㎡		1000㎡	500㎡
	ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 3. 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 4. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの			
壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切り部を除く）までの距離は、1号壁面線（計画図表示のとおり）においては3m以上、2号壁面線（計画図表示のとおり）においては2m以上、その他においては1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1. 出窓、建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの 2. 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以内のもの（柏の葉キャンパス駅西口駅前線及び柏の葉キャンパス駅東口駅前線を除く。） 3. 物置等で軒の高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの（柏の葉キャンパス駅西口駅前線及び柏の葉キャンパス駅東口駅前線を除く。） 4. 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 5. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの			
建築物の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根、外壁、若しくはこれに代わる柱の色彩は原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。			
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は生け垣、透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のものその他これらに類するものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1) フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの 2) 門柱に附属する袖がさがコンクリートまたはブロック等で片側2m以内かつ高さ1.2m以下のもの			

地区施設の配置及び規模		通路 広場①（青空又は非青空） 広場②（青空又は非青空） 緑地	幅員 面積 約1,500㎡ 面積 約740㎡ 面積 約850㎡	延長 約310m 非青空の場合、軒及び天井の高さの最低限度は7mとする。
地区の区分	地区の名称	商業地区A1	商業地区A2	商業地区A3
	地区の面積	約11.3ha	約4.0ha	約3.5ha
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してはならない。			
	1) 住宅（事務所、店舗等と併用するものを除く。） 2) 寄宿舎、下宿 3) 柏の葉キャンパス駅西口駅前線の境界線から25m以内の建築物の1階部分を住宅又は共同住宅の用に供するもの（階段、廊下等を除く。） 4) マージャン屋、ぱちんこ屋 5) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6) 自動車教習所 7) 倉庫業を営む倉庫 8) 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第1項第一号（改正前の同法第二条第1項第一号に相当するものに限る。）、第二号（改正前の同法第二条第1項第五号に相当するものに限る。）及び第三号並びに同条第6項各号の営業の用に供するもの	1) 住宅（事務所、店舗等と併用するものを除く。） 2) 寄宿舎、下宿 3) 柏の葉キャンパス駅東口駅前線の境界線から25m以内の建築物の1階部分を住宅又は共同住宅の用に供するもの（階段、廊下等を除く。） 4) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5) 自動車教習所 6) 倉庫業を営む倉庫 7) 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 8) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第1項第二号（改正前の同法第二条第1項第五号に相当するものに限る。）及び第三号並びに同条第6項各号の営業の用に供するもの	※「改正」とは、平成27年6月24日法律第45号公布の日を基準とする。	
建築物の敷地面積の最低限度	2000㎡		1000㎡	500㎡
	ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 3. 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 4. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの			
壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切り部を除く）までの距離は、1号壁面線（計画図表示のとおり）においては3m以上、2号壁面線（計画図表示のとおり）においては2m以上、その他においては1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1. 出窓、建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの 2. 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以内のもの（柏の葉キャンパス駅西口駅前線及び柏の葉キャンパス駅東口駅前線を除く。） 3. 物置等で軒の高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの（柏の葉キャンパス駅西口駅前線及び柏の葉キャンパス駅東口駅前線を除く。） 4. 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 5. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの			
建築物の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根、外壁、若しくはこれに代わる柱の色彩は原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。			
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は生け垣、透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のものその他これらに類するものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1) フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの 2) 門柱に附属する袖がさがコンクリートまたはブロック等で片側2m以内かつ高さ1.2m以下のもの			

地区整備計画

地区整備計画

新

旧

地区施設の配置及び規模		通路 広場①（青空又は非青空） 広場②（青空又は非青空） 緑地	幅員 面積 約 1,500㎡ 面積 約 740㎡ 面積 約 850㎡	延長 約310m 非青空の場合、軒及び天井の高さの最低限度は7mとする。
地区の区分	地区の名称	商業地区B1	商業地区B2	工業系地区
	地区の面積	約4.1ha	約6.3ha	約10.0ha
建築物等に関する事項	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。			
	建築物等の用途の制限	1) 寄宿舍, 下宿 2) マージャン屋, ぱちんこ屋 3) 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 4) 自動車教習所 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 集会場(業として葬儀を行うものに限る。) 7) ダンスホール 8) ナイトクラブその他これに類するもの	1) 寄宿舍, 下宿 2) 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 3) 自動車教習所 4) 倉庫業を営む倉庫 5) ダンスホール 6) ナイトクラブその他これに類するもの	1) 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 2) 自動車教習所 3) ダンスホール
	建築物の敷地面積の最低限度	1000㎡	250㎡	200㎡
	壁面の位置の制限	ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2. 土地地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 3. 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 4. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの		
建築物の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根、外壁、若しくはこれに代わる柱の色彩は原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。			
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は生け垣、透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のものその他これらに類するものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1) フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの 2) 門柱に附属する袖がきがコンクリートまたはブロック等で片側2m以内かつ高さ1.2m以下のもの			

「地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

理由：隣接する柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画の設定に伴い、地区計画の区域を変更する。

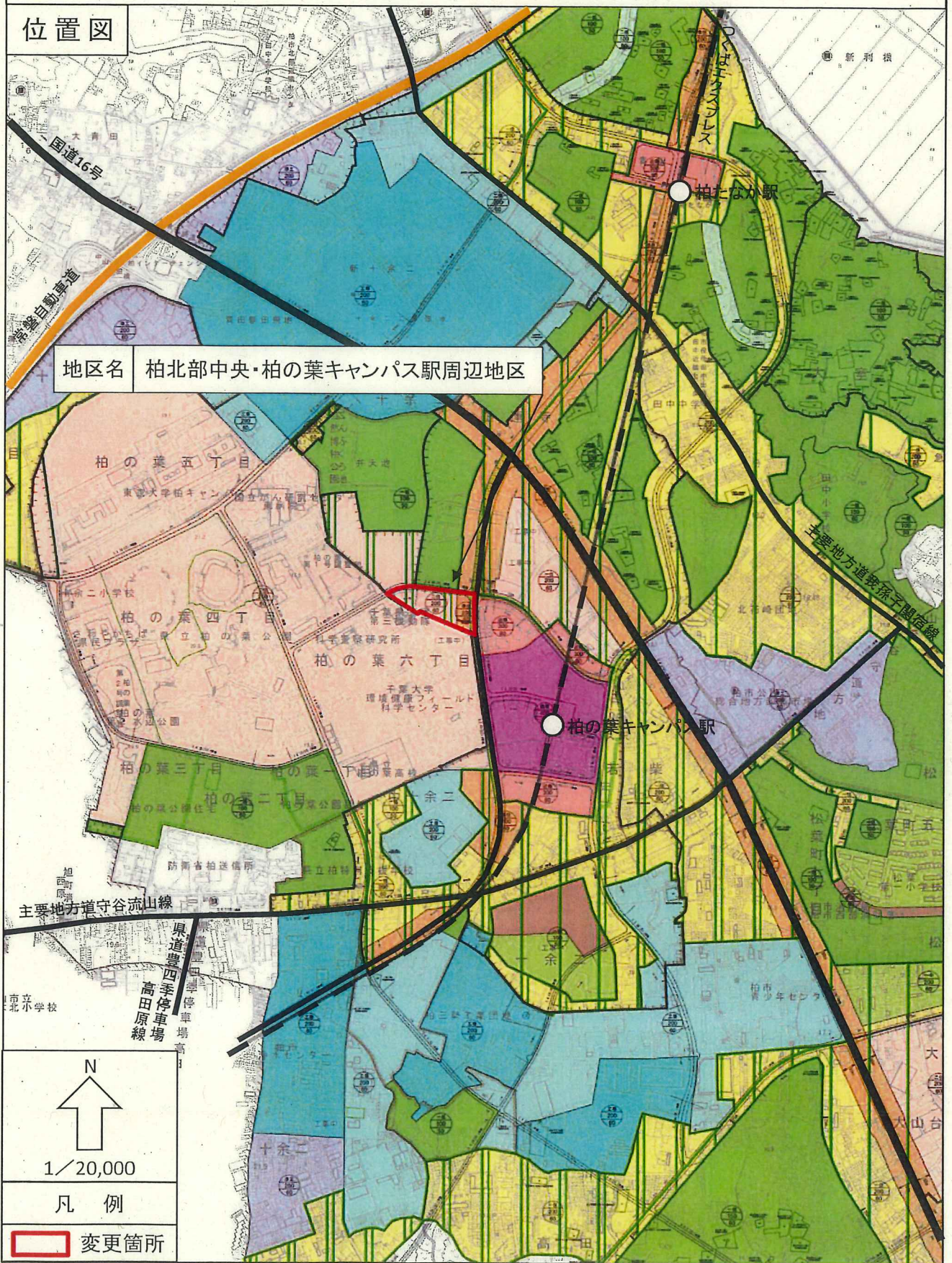
地区施設の配置及び規模		通路 広場①（青空又は非青空） 広場②（青空又は非青空） 緑地	幅員 面積 約 1,500㎡ 面積 約 740㎡ 面積 約 850㎡	延長 約310m 非青空の場合、軒及び天井の高さの最低限度は7mとする。
地区の区分	地区の名称	商業地区B1	商業地区B2	工業系地区
	地区の面積	約4.1ha	約6.3ha	約10.0ha
建築物等に関する事項	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。			
	建築物等の用途の制限	1) 寄宿舍, 下宿 2) マージャン屋, ぱちんこ屋 3) 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 4) 自動車教習所 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 集会場(業として葬儀を行うものに限る。) 7) ダンスホール 8) ナイトクラブその他これに類するもの	1) 寄宿舍, 下宿 2) 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 3) 自動車教習所 4) 倉庫業を営む倉庫 5) ダンスホール 6) ナイトクラブその他これに類するもの	1) 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 2) 自動車教習所 3) ダンスホール
	建築物の敷地面積の最低限度	1000㎡	250㎡	200㎡
	壁面の位置の制限	ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2. 土地地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 3. 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 4. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの		
建築物の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根、外壁、若しくはこれに代わる柱の色彩は原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。			
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は生け垣、透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のものその他これらに類するものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1) フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの 2) 門柱に附属する袖がきがコンクリートまたはブロック等で片側2m以内かつ高さ1.2m以下のもの			

「地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

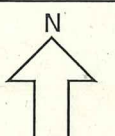
理由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号）」の施行により、地区計画を変更する。

柏都市計画地区計画の変更について(柏市決定)

位置図



地区名 柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区



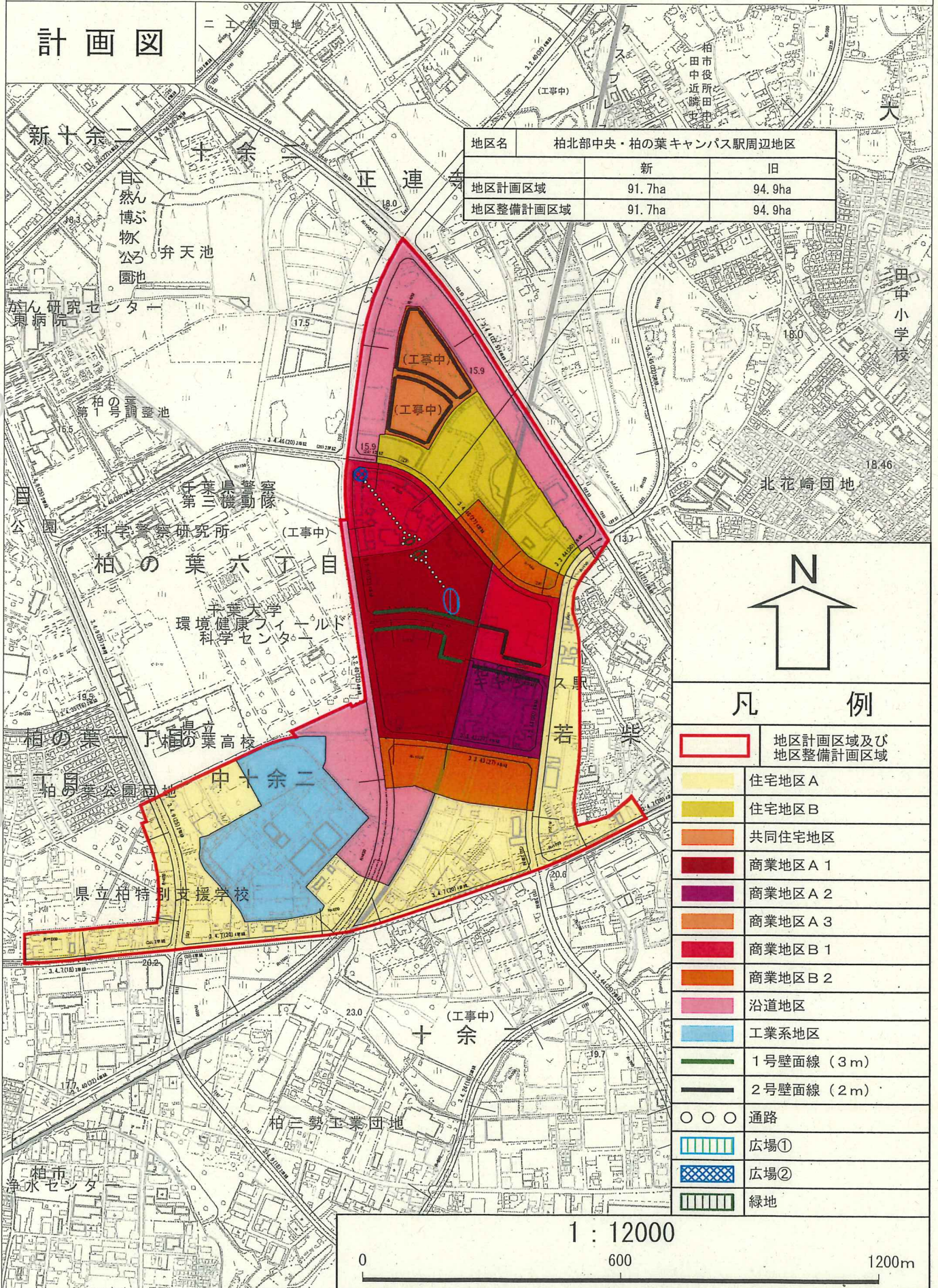
1/20,000

凡例

変更箇所

柏都市計画地区計画の変更について（柏市決定）

計画図



地区名	柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区	
地区計画区域	新	旧
地区整備計画区域	91.7ha	94.9ha

N	
凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	住宅地区A
	住宅地区B
	共同住宅地区
	商業地区A 1
	商業地区A 2
	商業地区A 3
	商業地区B 1
	商業地区B 2
	沿道地区
	工業系地区
	1号壁面線（3m）
	2号壁面線（2m）
	通路
	広場①
	広場②
	緑地

1 : 12000

0 600 1200m