

令和4年度第2回柏市都市計画審議会

令和5年2月16日（木） 15：30～

柏市本庁舎5階 第5・6委員会室

議案の概要

| | | |
|-------|-------------------------------|---|
| 議案第1号 | 柏都市計画土地区画整理事業(北柏駅北口地区)の変更について | 北柏駅北口土地区画整理事業の施行区域の変更をするもの。 |
| 議案第2号 | 柏都市計画地区計画(北柏駅北口駅前地区)の変更について | 北柏駅北口土地区画整理事業の施行区域の変更に伴い、土地区画整理事業の施行区域と地区計画区域の整合を図るため、北柏駅北口駅前地区地区計画を変更するもの。 |
| 議案第3号 | 柏都市計画道路の変更について | 柏駅北口土地区画整理事業の完了に向けた見直しや北柏駅北口周辺の状況の変化等に伴い、都市計画道路3・4・37号根戸花戸原線の終点位置を変更するもの。 |
| 議案第4号 | 柏都市計画生産緑地地区の変更について | 市内の生産緑地地区において、農業の主たる従事者の死亡・故障による行為制限の解除に伴う廃止、公共施設等の敷地の用に供されることに伴う廃止、新規申出による追加決定、地積確定による地積更正により、都市計画変更を行うもの。 |

議案第 1 号

柏市都市計画審議会 様

柏都市計画土地区画整理事業（北柏駅北口地区）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。

令和 5 年 2 月 16 日提出

柏市長 太田和美

柏都市計画土地区画整理事業の変更（柏市決定）

都市計画北柏駅北口土地区画整理事業を次のように変更する。

| | | | | |
|---|--------------|---|------------------|-------------------------------|
| 名 称 | | 北柏駅北口土地区画整理事業 | | |
| 面 積 | | 約 12.3 ha | | |
| 公 共 施 設 の 配 置 | 道 路 | 種 別 | 名 称 | これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。 |
| | | 幹線道路 | 3・4・8 柏国道6号線 | |
| | | | 3・4・37 根戸花戸原線 | |
| | | | 3・4・38 北柏駅北口線 | |
| 3・4・39 北柏高野台線 | | | | |
| 幹線道路を骨格に、区画道路を土地利用計画等を考慮して適宜配置する。 また、歩行者の動線に配慮し歩行者専用道路を適宜配置する。 | | | | |
| | 公園及び緑地 | 公園は、住民の利用目的・誘致距離等を考慮し、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、適宜配置する。なお、これらの一部においては、地下利用による調整池を設置する。 また、都市部に残され貴重な緑である既存の斜面林は、公園と連なる良好な景観形成に寄与する緑地として保全する。 | | |
| | その他の 公共施設 | 雨水排水は、調整池で流量調整後、公共下水道を経て大堀川へ放流する。 汚水排水は、地金掘第9号-1汚水幹線に接続する。 | | |
| | 宅地の整備 | 土地利用計画は、交通広場周辺を商業・業務系とし、都市計画道路北柏高野台線及び柏国道6号線沿いについては、住宅系の他に商業系の立地にも配慮した計画とする。これ以外は良好な居住環境を保持する住宅系として計画する。 街区の規模は、現況の地形や道路、宅地規模を基本に、土地利用計画を考慮して計画する。 宅地の整備は、現況の利用形態を尊重しながら、排水計画及び隣接する宅地との整合を図る。 | | |

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由：

北柏駅北口土地区画整理事業の見直しによる都市計画道路3・4・37根戸花戸原線の線形変更に伴い、都市基盤整備をする必要がなくなった区域を本案のとおり変更する。

柏都市計画土地区画整理事業（北柏駅北口地区）の変更（柏市決定）

理 由 書

本土地区画整理事業は、平成25年3月に土地利用計画の大幅な見直しに伴い、施行区域内の道路の再配置を行った。その後の事業計画変更により、この見直しで生じた道路用地の一部は宅地とされた。

しかし、当該宅地は大部分が地区外にある隣接宅地の一部であり、本土地区画整理事業で整備を行う必要がないことから、本案のとおり施行区域を変更する。

新

柏都市計画土地区画整理事業の変更（柏市決定）

都市計画北柏駅北口土地区画整理事業を次のように変更する。

| | | | |
|---|---|--|------------------|
| 名 称 | 北柏駅北口土地区画整理事業 | | |
| 面 積 | 約 12.3 ha | | |
| 公 共 施 設 の 配 置 | 道 路 | 種 別 | 名 称 |
| | | 幹線道路 | 3・4・8 柏国道6号線 |
| | | | 3・4・37 根戸花戸原線 |
| | | | 3・4・38 北柏駅北口線 |
| 3・4・39 北柏高野台線 | | | |
| これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。 | | | |
| 幹線道路を骨格に、区画道路を土地利用計画等を考慮して適宜配置する。 また、歩行者の動線に配慮し歩行者専用道路を適宜配置する。 | | | |
| 配 置 | 公園及び緑地 | 公園は、住民の利用目的・誘致距離等を考慮し、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、適宜配置する。なお、これらの一部においては、地下利用による調整池を設置する。 また、都市部に残され貴重な緑である既存の斜面林は、公園と連なる良好な景観形成に寄与する緑地として保全する。 | |
| | その他の 公共施設 | 雨水排水は、調整池で流量調整後、公共下水道を経て大堀川へ放流する。 汚水排水は、地金掘第9号-1汚水幹線に接続する。 | |
| 宅地の整備 | 土地利用計画は、交通広場周辺を商業・業務系とし、都市計画道路北柏高野台線及び柏国道6号線沿いについては、住宅系の他に商業系の立地にも配慮した計画とする。これ以外は良好な居住環境を保持する住宅系として計画する。 街区の規模は、現況の地形や道路、宅地規模を基本に、土地利用計画を考慮して計画する。 宅地の整備は、現況の利用形態を尊重しながら、排水計画及び隣接する宅地との整合を図る。 | | |

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由：

北柏駅北口土地区画整理事業の見直しによる都市計画道路3・4・37根戸花戸原線の線形変更に伴い、都市基盤整備をする必要がなくなった区域を本案のとおり変更する。

旧

柏都市計画土地区画整理事業の変更（柏市決定）

都市計画北柏駅北口土地区画整理事業を次のように変更する。

| | | | |
|---|---|--|------------------|
| 名 称 | 北柏駅北口土地区画整理事業 | | |
| 面 積 | 約 12.3 ha | | |
| 公 共 施 設 の 配 置 | 道 路 | 種 別 | 名 称 |
| | | 幹線道路 | 3・4・8 柏国道6号線 |
| | | | 3・4・37 根戸花戸原線 |
| | | | 3・4・38 北柏駅北口線 |
| 3・4・39 北柏高野台線 | | | |
| これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。 | | | |
| 幹線道路を骨格に、区画道路を土地利用計画等を考慮して適宜配置する。 また、歩行者の動線に配慮し歩行者専用道路を適宜配置する。 | | | |
| 配 置 | 公園及び緑地 | 公園は、住民の利用目的・誘致距離等を考慮し、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、適宜配置する。なお、これらの一部においては、地下利用による調整池を設置する。 また、都市部に残され貴重な緑である既存の斜面林は、公園と連なる良好な景観形成に寄与する緑地として保全する。 | |
| | その他の 公共施設 | 雨水排水は、調整池で流量調整後、公共下水道を経て大堀川へ放流する。 汚水排水は、地金掘第9号-1汚水幹線に接続する。 | |
| 宅地の整備 | 土地利用計画は、交通広場周辺を商業・業務系とし、都市計画道路北柏高野台線及び柏国道6号線沿いについては、住宅系の他に商業系の立地にも配慮した計画とする。これ以外は良好な居住環境を保持する住宅系として計画する。 街区の規模は、現況の地形や道路、宅地規模を基本に、土地利用計画を考慮して計画する。 宅地の整備は、現況の利用形態を尊重しながら、排水計画及び隣接する宅地との整合を図る。 | | |

「施行区域は計画図表示のとおり」

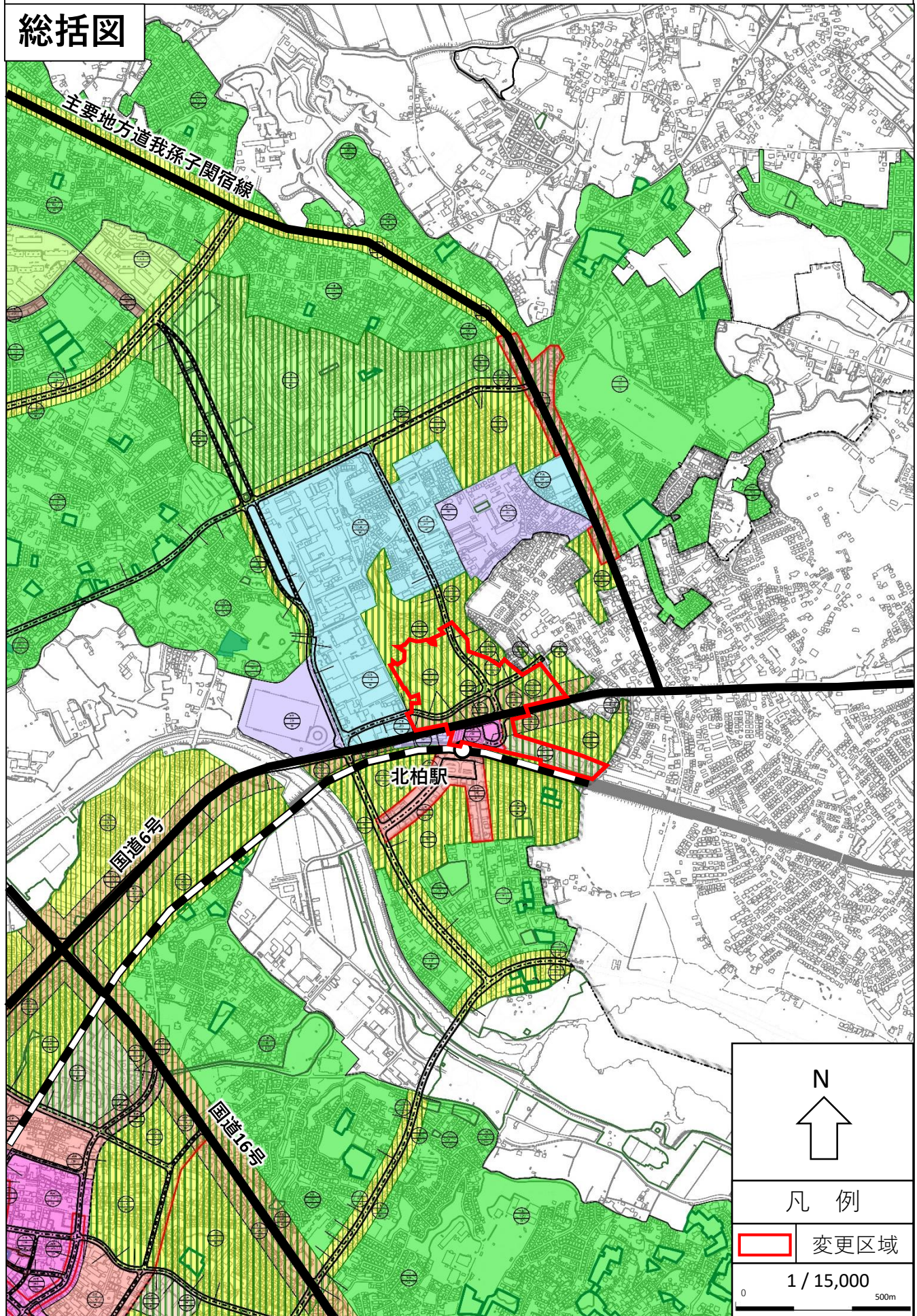
理由：

土地区画整理事業により公共施設の整備改善を行い、駅前地区として魅力ある商業施設の誘導・整備、及び良好な居住環境を有する住宅地の整備を図るものである。

なお、土地区画整理事業の事業計画は平成13年3月に決定し、施行されているところであるが、事業計画で定める土地利用計画の見直しに伴い、都市計画と土地利用計画との整合を図るため、本案のとおり変更する。

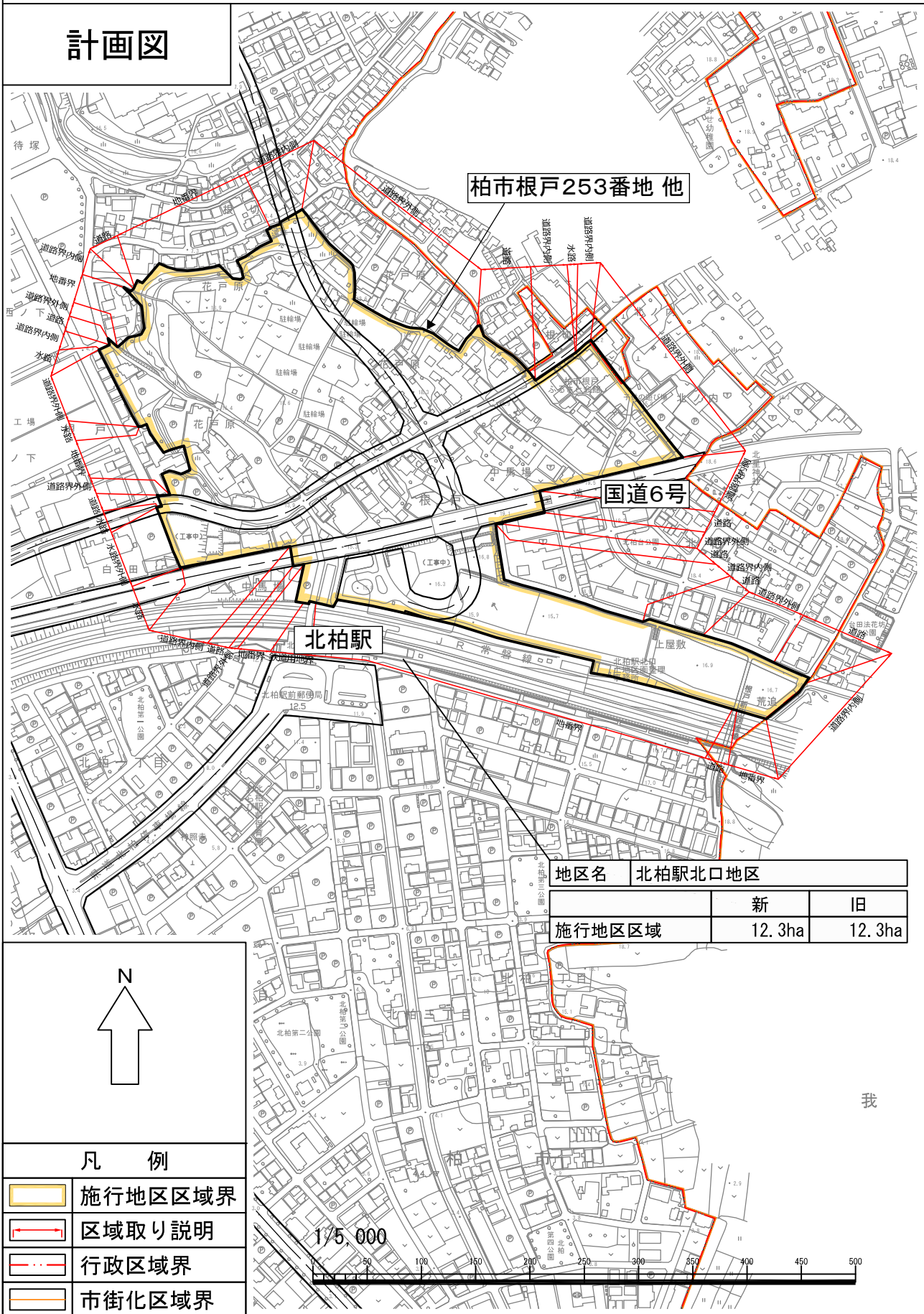
柏都市計画土地区画整理事業の変更について（柏市決定）

総括図



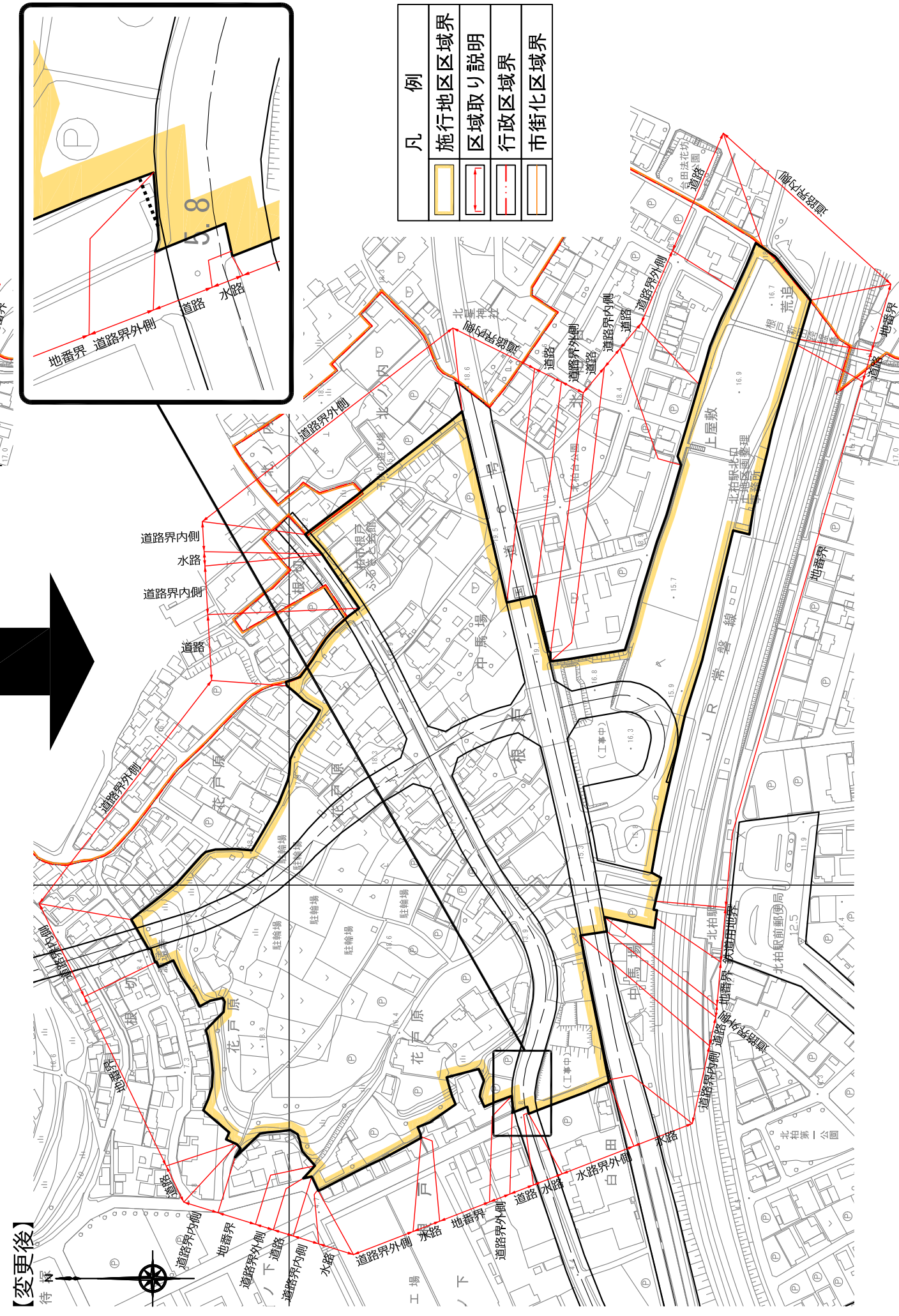
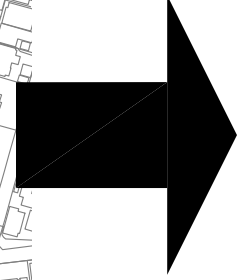
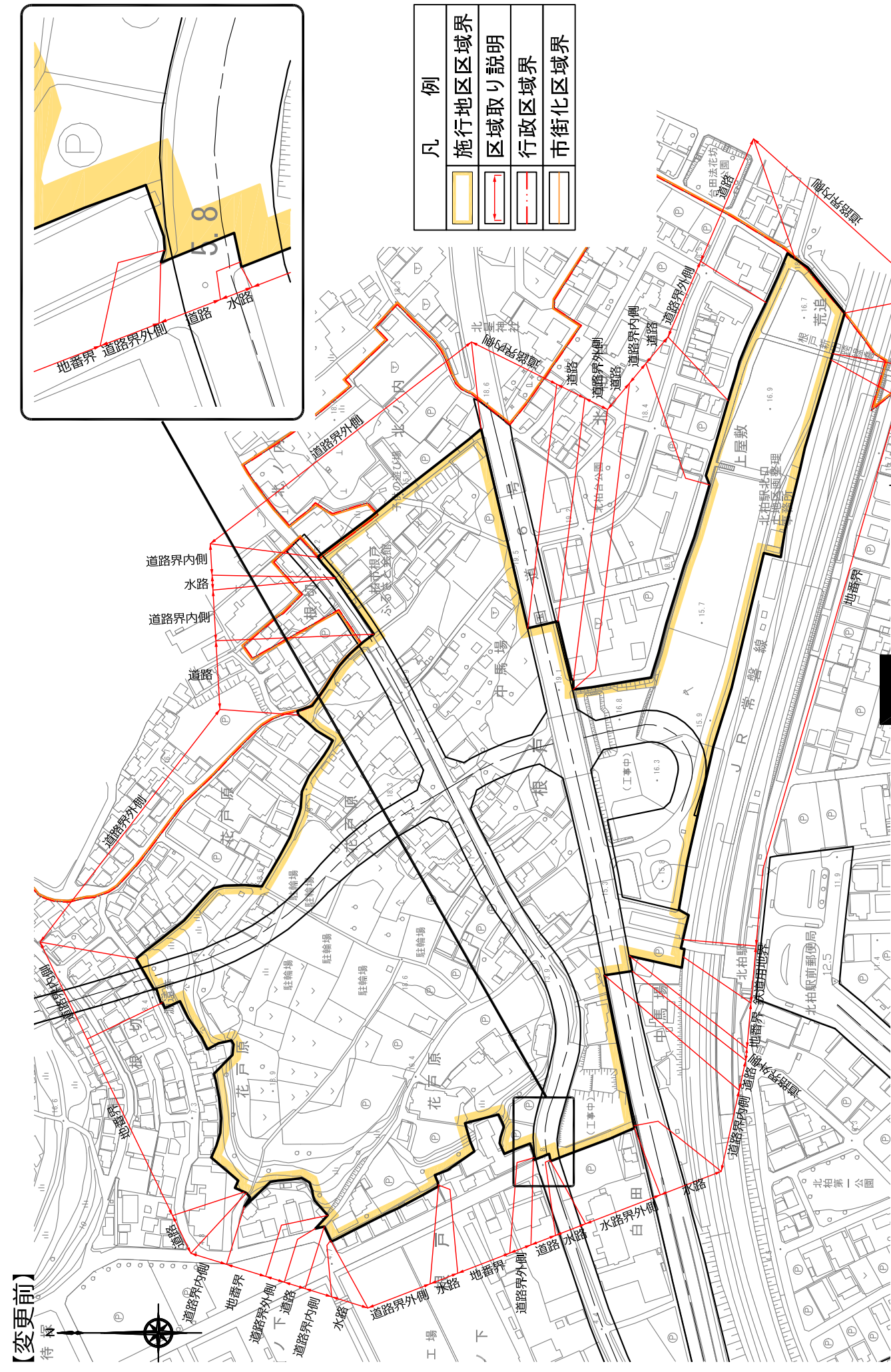
柏都市計画土地区画整理事業の変更について（柏市決定）

計画図



北柏駅北口駅前地区の施行地区区域変更 (案) について

【北柏駅北口駅前地区の施行地区区域変更 (案)】



議案第 2 号

柏市都市計画審議会 様

柏都市計画地区計画（北柏駅北口駅前地区）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。

令和 5 年 2 月 16 日提出

柏市長 太田和美

柏都市計画地区計画の変更（柏市決定）

都市計画北柏駅北口駅前地区地区計画を次のように変更する。

| | |
|-------------------|--|
| 名 称 | 北柏駅北口駅前地区地区計画 |
| 位 置 | 柏市北柏一丁目、北柏二丁目、北柏台並びに根戸字荒追、字上屋敷、字北ノ内、字中馬場、字西ノ下、字花戸原、字白田及び字法花坊の各一部の区域 |
| 面 積 | 約 13.4 ha |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、JR常磐線北柏駅の北側に位置し、地区内には、国道6号が配置されている。また、柏市都市計画マスタープランでは、生活拠点として位置づけられており、駅周辺の商業・業務機能の集積、良好な居住環境の形成などを目的に土地区画整理事業が進められているところである。</p> <p>そこで本地区では、商業・業務施設、沿道型のサービス施設及び都市型住宅などが調和した良好な駅前中心地の街並みの形成を目標とする。</p> |
| 区域の整備開発及び保全に関する方針 | <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>【商業地A】 地域の拠点として魅力ある商業・業務施設の集積を促し、良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>【商業地B】 商業・業務地区に隣接し、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>【沿道地】 商業地に隣接し、幹線道路に面する特性を活かした、沿道型のサービス施設や都市型住宅を中心に良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>【都市型複合地A、B】 駅に近接する地区としての特性を活かし、都市サービス施設と都市型住宅との調和した良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>【住宅地】 地域に密着した店舗、事務所や住宅を中心にゆとりとうるおいのある居住環境の形成を図る。</p> |
| 建築物等の整備の方針 | <p>【商業地A、沿道地、都市型複合地A、住宅地】 良好な都市環境の創出のため、地区の環境を阻害する建築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、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>【商業地A】 商業・業務施設等の誘導を図るため、戸建て住宅などの制限を行う。良好な都市交通環境形成のため、建物用途に応じた必要な駐車施設の確保に努める。</p> |

| 地区の区分 | 名称 | 商業地A | 沿道地 | 都市型複合地A | 住宅地 |
|---|------------------------------|---|---|--|--|
| | 面積 | 約1.0ha | 約2.9ha | 約1.7ha | 約6.7ha |
| 地区整備計画 | 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。 | | | |
| | | <p>①建築物の1階部分を住宅、共同住宅、下宿及び寄宿舎の用に供するもの（階段、廊下等を除く）</p> <p>②倉庫業を営む倉庫</p> <p>③畜舎（15㎡を超えるもの）</p> <p>④自動車教習所</p> <p>⑤集会場（業として葬儀を行うものに限る）</p> <p>⑥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</p> <p>⑦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>※「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。</p> | <p>①倉庫（建築物に附属するものを除く。また、国道6号、北柏駅北口線及び北柏高野台線に面する部分に自動車の出入口を設けるものを除く。）</p> <p>②畜舎（15㎡を超えるもの）</p> <p>③自動車教習所</p> <p>④集会場（業として葬儀を行うものに限る）</p> <p>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</p> | <p>①倉庫（建築物に附属するものを除く）</p> <p>②畜舎（15㎡を超えるもの）</p> <p>③自動車教習所</p> <p>④集会場（業として葬儀を行うものに限る）</p> <p>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</p> | <p>①倉庫（建築物に附属するものを除く）</p> <p>②畜舎（15㎡を超えるもの）</p> <p>③自動車教習所</p> <p>④集会場（業として葬儀を行うものに限る）</p> |
| | | ただし、土地区画整理事業による移転で、仮換地又は換地への初めての建築物で、従来の建築物と同用途かつ従来の建築物の延べ面積の1.2倍以下で建築するものについては適用しない。 | | | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の敷地面積の最低限度は次のとおりとする。 | | | | |
| | 200㎡ | 165㎡ | | 120㎡ | |
| | 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、その全部を一つの敷地として使用するもの</p> <p>2 柏都市計画事業北柏駅北口土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地又は換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用するもの</p> <p>3 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p> | | | | | |

| | | | |
|--------|------------|--------------|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 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までの距離は1 m以上とする。 |
| | | | ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 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3 m以下かつ床面積の合計が20 m ² 以内のもの 3 物置等で軒の高さ2.3 m以下かつ床面積の合計が5 m ² 以内のもの |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | 18 m |
| | | 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を基本とし、生け垣以外にあっては、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とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1 フェンスの基礎及びブロック等で高さが0.7 m以下のもの 2 門柱に附属する袖がきがコンクリート又はブロック等で片側2 m以内かつ高さが1.2 m以下のもの 3 国道6号に接する箇所及び鉄道境界線から20 m以内の箇所において防音を目的に設置するもの |

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

(理由) 北柏駅北口土地区画整理事業の施行区域の変更に伴い、土地区画整理事業の施行区域と地区計画区域の整合を図るため、本計画を変更する。

柏都市計画地区計画（北柏駅北口駅前地区）の変更（柏市決定）

理 由 書

北柏駅北口駅前地区は、JR常磐線北柏駅の北側に位置し、地区内には国道6号が配置されている。また、柏市都市計画マスタープランでは、生活拠点として位置づけられており、駅周辺の商業・業務機能の集積、良好な居住環境の形成などを目的に土地区画整理事業が進められているところである。

本地区計画区域は北柏駅北口地区土地区画整理事業の特性に応じたきめ細かい土地利用を実現し、商業・業務施設、沿道型のサービス施設及び都市型住宅などが調和した良好な駅前中心地の街並みを形成し、さらにゆとりとうるおいのある居住環境の形成を図るため、土地区画整理事業の施行区域に合わせ、都市計画を決定している。

今回、北柏駅北口土地区画整理事業の施行区域の変更に伴い、土地区画整理事業の施行区域と地区計画区域の整合を図るため、北柏駅北口駅前地区地区計画の変更を行うものである。

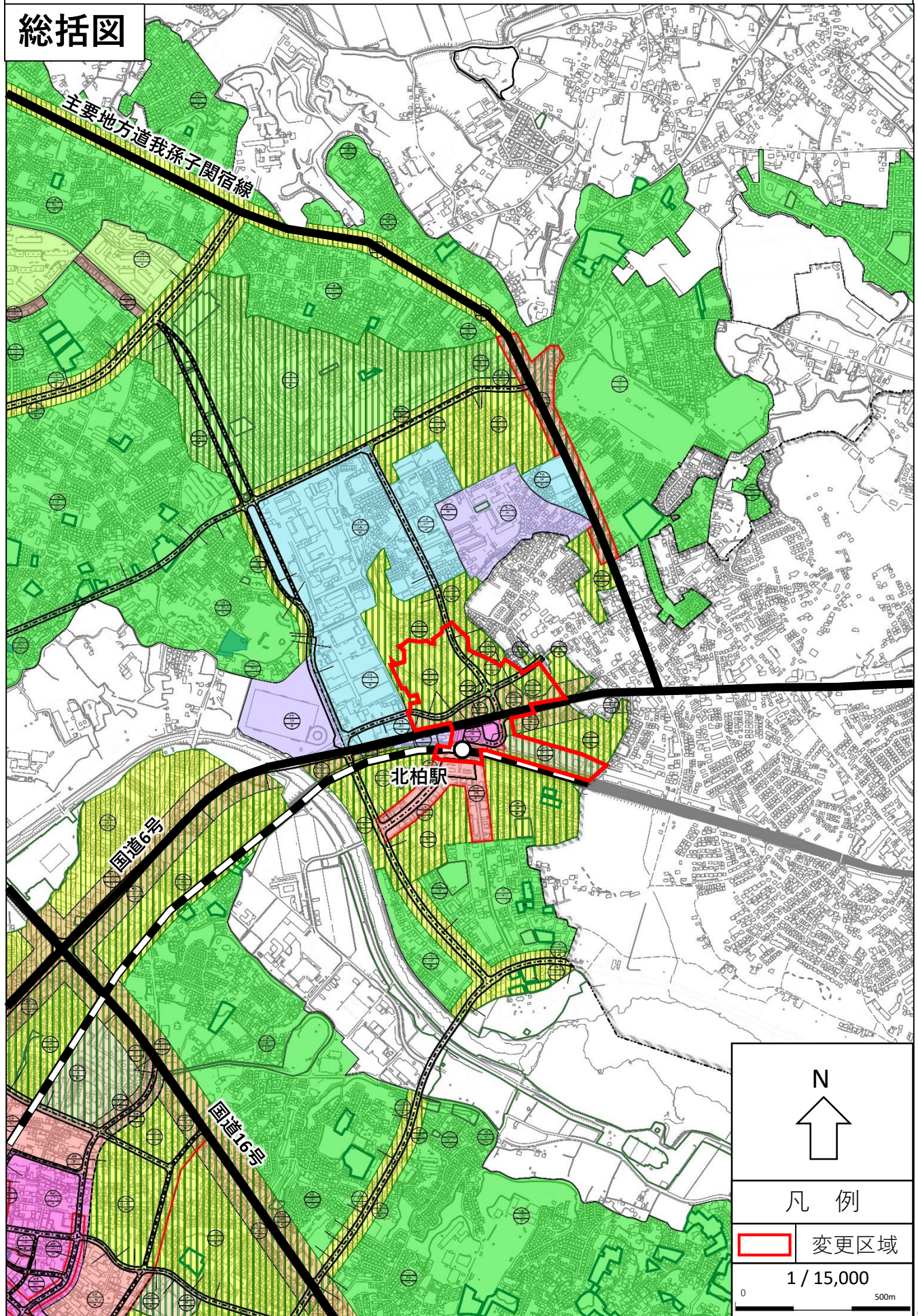
| 新 | | 旧 | |
|------------------------------|---|------------------------------|---|
| 柏都市計画地区計画の変更（柏市決定） | | 柏都市計画地区計画の変更（柏市決定） | |
| 都市計画北柏駅北口駅前地区地区計画を次のように変更する。 | | 都市計画北柏駅北口駅前地区地区計画を次のように変更する。 | |
| 名 称 | 北柏駅北口駅前地区地区計画 | 名 称 | 北柏駅北口駅前地区地区計画 |
| 位 置 | 柏市北柏一丁目、北柏二丁目、北柏台並びに根戸字荒追、字上屋敷、字北ノ内、字中馬場、字西ノ下、字花戸原、字白田及び字法花坊の各一部の区域 | 位 置 | 柏市根戸字中馬場、字上屋敷、字荒追、字法花坊、字花戸原、字北ノ内、字西ノ下及び字白田の各一部の区域、柏市北柏台の一部の区域、柏市北柏一丁目の一部の区域並びに柏市北柏二丁目の一部の区域 |
| 面 積 | 約 13.4 ha | 面 積 | 約 13.4 ha |
| 地区計画の目標 | 本地区は、JR常磐線北柏駅の北側に位置し、地区内には、国道6号が配置されている。また、柏市都市計画マスタープランでは、生活拠点として位置づけられており、駅周辺の商業・業務機能の集積、良好な居住環境の形成などを目的に土地区画整理事業が進められているところである。 そこで本地区では、商業・業務施設、沿道型のサービス施設及び都市型住宅などが調和した良好な駅前中心地の街並みの形成を目標とする。 | 地区計画の目標 | 本地区は、JR常磐線北柏駅の北側に位置し、地区内には、国道6号が配置されている。また、柏市都市計画マスタープランでは、生活拠点として位置づけられており、駅周辺の商業・業務機能の集積、良好な居住環境の形成などを目的に土地区画整理事業が進められているところである。 そこで本地区では、商業・業務施設、沿道型のサービス施設及び都市型住宅などが調和した良好な駅前中心地の街並みの形成を目標とする。 |
| 区域の整備，開発及び保全の方針 | 土地利用の方針 | 土地利用の方針 | 土地利用の方針 |
| | 建築物等の整備の方針 | 建築物等の整備の方針 | 建築物等の整備の方針 |

| 新 | | | | | | 旧 | | | | | | | |
|--|--|---------------|---|--|--|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 地区の名称 | 商業地A | 沿道地 | 都市型複合地A | 住宅地 | 地区の区分 | 地区の名称 | 商業地A | 沿道地 | 都市型複合地A | 住宅地 |
| | | 地区の面積 | 約1.0ha | 約2.9ha | 約1.7ha | 約6.7ha | 地区の面積 | 約1.0ha | 約2.9ha | 約1.7ha | 約6.7ha | | |
| | | 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。 | | | | | | | | | | |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | ① 建築物の1階部分を住宅、共同住宅、下宿及び寄宿舎の用に供するもの(階段、廊下等を除く) ② 倉庫業を営む倉庫 ③ 畜舎(15㎡を超えるもの) ④ 自動車教習所 ⑤ 集会場(業として葬儀を行うものに限る) ⑥ 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 ⑦ 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 ※「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。 | ① 倉庫(建築物に附属するものを除く。また、国道6号、北柏駅北口線及び北柏高野台線に面する部分に自動車の出入口を設けるものを除く。) ② 畜舎(15㎡を超えるもの) ③ 自動車教習所 ④ 集会場(業として葬儀を行うものに限る) | ① 倉庫(建築物に附属するものを除く) ② 畜舎(15㎡を超えるもの) ③ 自動車教習所 ④ 集会場(業として葬儀を行うものに限る) | ① 倉庫(建築物に附属するものを除く) ② 畜舎(15㎡を超えるもの) ③ 自動車教習所 ④ 集会場(業として葬儀を行うものに限る) | ① 倉庫(建築物に附属するものを除く) ② 畜舎(15㎡を超えるもの) ③ 自動車教習所 ④ 集会場(業として葬儀を行うものに限る) | ① 倉庫(建築物に附属するものを除く) ② 畜舎(15㎡を超えるもの) ③ 自動車教習所 ④ 集会場(業として葬儀を行うものに限る) | ① 倉庫(建築物に附属するものを除く) ② 畜舎(15㎡を超えるもの) ③ 自動車教習所 ④ 集会場(業として葬儀を行うものに限る) | ① 倉庫(建築物に附属するものを除く) ② 畜舎(15㎡を超えるもの) ③ 自動車教習所 ④ 集会場(業として葬儀を行うものに限る) | ① 倉庫(建築物に附属するものを除く) ② 畜舎(15㎡を超えるもの) ③ 自動車教習所 ④ 集会場(業として葬儀を行うものに限る) | ① 倉庫(建築物に附属するものを除く) ② 畜舎(15㎡を超えるもの) ③ 自動車教習所 ④ 集会場(業として葬儀を行うものに限る) | ① 倉庫(建築物に附属するものを除く) ② 畜舎(15㎡を超えるもの) ③ 自動車教習所 ④ 集会場(業として葬儀を行うものに限る) |
| ただし、土地地区画整理事業による移転で、仮換地又は換地への初めての建築物で、従来の建築物と同用途かつ従来の建築物の延べ面積の1.2倍以下で建築するものについては適用しない。 | 建築物の敷地面積の最低限度は次のとおりとする。 <table border="1"> <tr> <td>200㎡</td> <td>165㎡</td> <td>120㎡</td> </tr> </table> 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、その全部を一つの敷地として使用するもの 2 柏都市計画事業北柏駅北口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又は換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用するもの 3 市長が公益上やむを得ないと認めたもの | 200㎡ | 165㎡ | 120㎡ | 建築物の敷地面積の最低限度は次のとおりとする。 <table border="1"> <tr> <td>200㎡</td> <td>165㎡</td> <td>120㎡</td> </tr> </table> 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、その全部を一つの敷地として使用するもの 2 柏都市計画事業北柏駅北口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又は換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用するもの 3 市長が公益上やむを得ないと認めたもの | 200㎡ | 165㎡ | 120㎡ | | | | | |
| 200㎡ | 165㎡ | 120㎡ | | | | | | | | | | | |
| 200㎡ | 165㎡ | 120㎡ | | | | | | | | | | | |

| 新 | | | | 旧 | | | |
|--|------------|--|--|---|--|--|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1 m以上とする。 | | | 建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1 m以上とする。 | | |
| | | 壁面の位置の制限 | — | ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 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3 m以下かつ床面積の合計が20 m ² 以内のもの 3 物置等で軒の高さ2.3 m以下かつ床面積の合計が5 m ² 以内のもの | 壁面の位置の制限 | — | ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 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3 m以下かつ床面積の合計が20 m ² 以内のもの 3 物置等で軒の高さ2.3 m以下かつ床面積の合計が5 m ² 以内のもの |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | — | 1.8 m | 建築物等の高さの最高限度 | — | 1.8 m |
| | | 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を基本とし、生け垣以外にあっては、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とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1 フェンスの基礎及びブロック等で高さが0.7 m以下のもの 2 門柱に附属する袖がきがコンクリート又はブロック等で片側2 m以内かつ高さが1.2 m以下のもの 3 国道6号に接する箇所及び鉄道境界線から20 m以内の箇所において防音を目的に設置するもの | | 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を基本とし、生け垣以外にあっては、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とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1 フェンスの基礎及びブロック等で高さが0.7 m以下のもの 2 門柱に附属する袖がきがコンクリート又はブロック等で片側2 m以内かつ高さが1.2 m以下のもの 3 国道6号に接する箇所及び鉄道境界線から20 m以内の箇所において防音を目的に設置するもの | |
| <p>「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」</p> <p>(理由) <u>北柏駅北口土地区画整理事業の施行区域の変更に伴い、土地区画整理事業の施行区域と地区計画区域の整合を図るため、本計画を変更する。</u></p> | | | | <p>「地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」</p> <p>(理由) 土地区画整理事業の進捗に伴い、地区の特性に応じたきめ細かい土地利用を実現し、商業・業務施設、沿道型のサービス施設及び都市型住宅などが調和した良好な駅前中心地の街並みの形成を図るため本計画を変更する。</p> | | | |

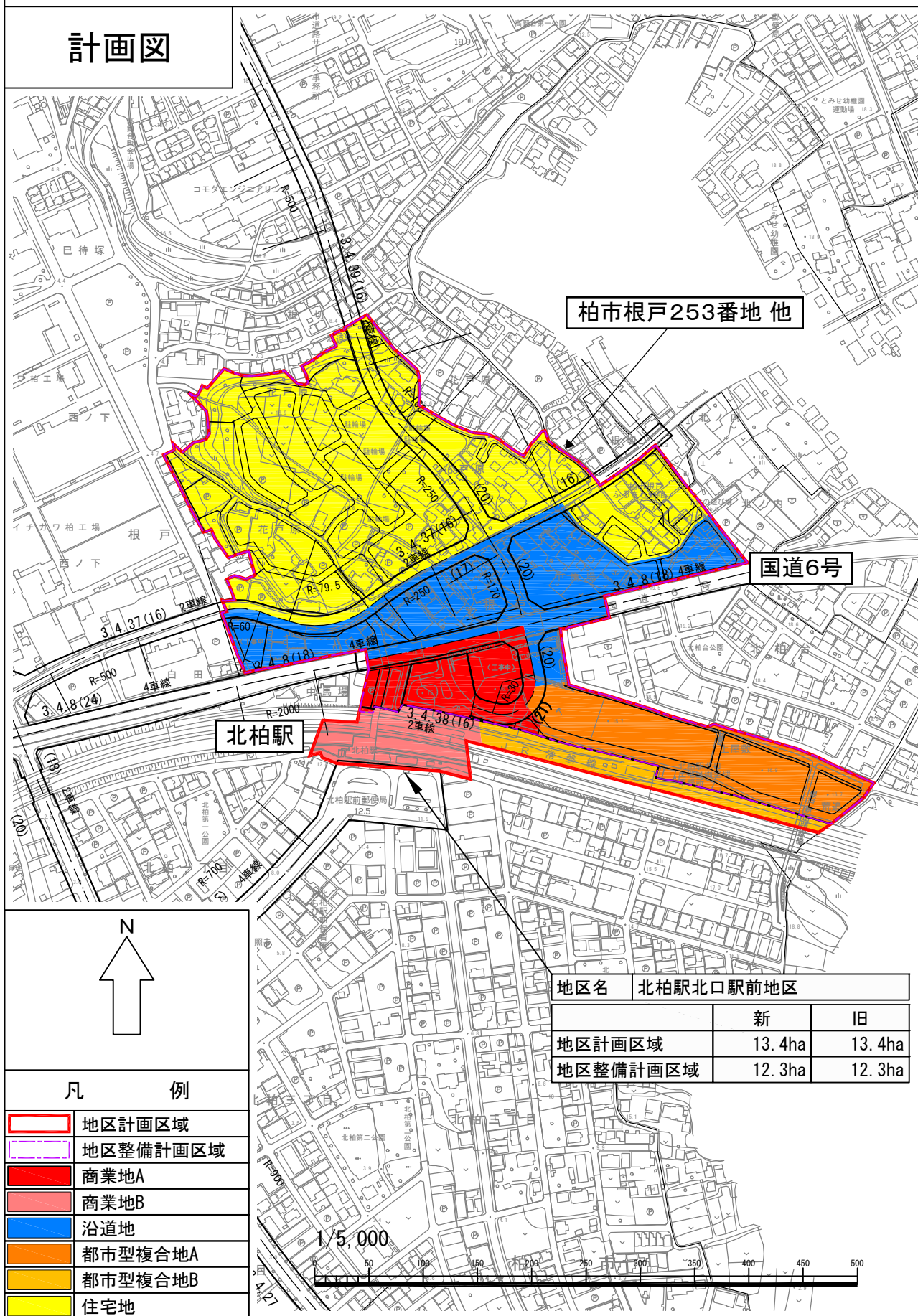
柏都市計画地区計画の変更について（柏市決定）

総括図



柏都市計画地区計画の変更について（柏市決定）

計画図



凡 例

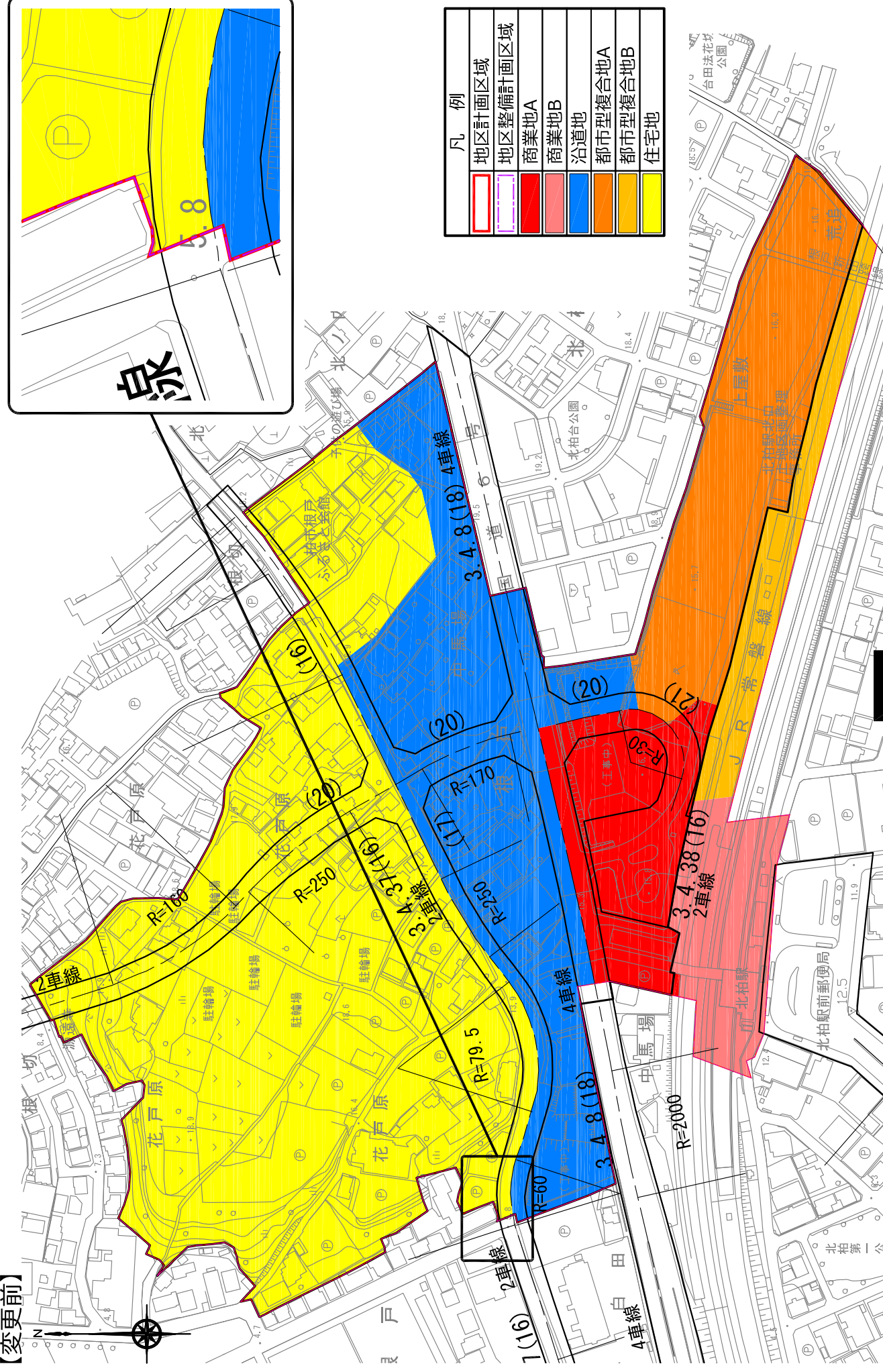
| | |
|--|----------|
| | 地区計画区域 |
| | 地区整備計画区域 |
| | 商業地A |
| | 商業地B |
| | 沿道地 |
| | 都市型複合地A |
| | 都市型複合地B |
| | 住宅地 |

| | | |
|----------|-----------|--------|
| 地区名 | 北柏駅北口駅前地区 | |
| | 新 | 旧 |
| 地区計画区域 | 13.4ha | 13.4ha |
| 地区整備計画区域 | 12.3ha | 12.3ha |

北柏駅北口駅前地区の地区計画変更 (案) について

【北柏駅北口駅前地区の地区計画変更 (案)】

【変更前】



【変更後】



柏市都市計画審議会 様

柏都市計画道路の変更について（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。

令和 5 年 2 月 16 日提出

柏市長 太田和美

柏都市計画道路の変更（柏市決定）

都市計画道路中 3・4・3 7 号根戸花戸原線を次のように変更する。

| 種別 | 名称 | | 位置 | | | 区域 | 構造 | | | | 備考 |
|------|---------|--------|------------------|------------------|------------------|--------------|-----|------|-------|----------------|----|
| | 番号 | 路線名 | 起点 | 終点 | 主な経過地 | | 延長 | 構造形式 | 車線の数 | 幅員 | |
| 幹線街路 | 3・4・3 7 | 根戸花戸原線 | 柏市 根戸 字西ノ下 | 柏市 根戸 字中馬場 | 柏市 根戸 字花戸原 | 約 5 9 0 m | 地表式 | 2 車線 | 1 6 m | 幹線街路と平面交差 2 箇所 | |

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由

北柏駅北口土地区画整理事業の完了に向けた見直しや北柏駅北口周辺の状況の変化等に伴い、本書のとおり本路線の終点位置を変更する。

柏都市計画道路の変更（柏市決定）

理 由 書

柏都市計画道路 3・4・37 号根戸花戸原線は、平成 10 年の北柏駅北口土地区画整理事業の都市計画決定に併せて、平成 10 年 4 月 28 日に都市計画決定している。本路線は、柏都市計画道路 3・4・8 号柏国道 6 号線の側道と柏都市計画道路 3・4・27 号根戸新田宿連寺線との交差点を起点とし、柏都市計画道路 3・4・39 号北柏高野台線との交差点を結ぶことで、柏国道 6 号線へのネットワークが形成され、また、現況道路である旧水戸街道と接続し、関連交通需要等の円滑な処理を行うための補助幹線街路である。

このような中、本土地区画整理事業の完了に向けた見直しの中で、本路線の将来整備の方向性や北柏駅北口周辺の今後の人口及び交通量の減少による状況の変化に伴い、都市計画決定当時における本路線の必要性に変化が生じている。

本路線は北柏高野台線と交差し、柏国道 6 号線へのネットワークを形成する実質的な側道機能を有する重要な路線となっている中で、当該交差点部で円滑な交通処理をするためには、都市計画道路としての十分な幅員及び延長を交差点の影響範囲まで確保する必要がある。しかしながら、当該交差点以東における本路線の交通量は減少傾向にあり、当該交差点以東における沿道は、すでに土地利用が図られている既成市街地であることから、今後の交通量の大幅な増加も見込まれず、現況道路で将来交通需要への対応が可能である。

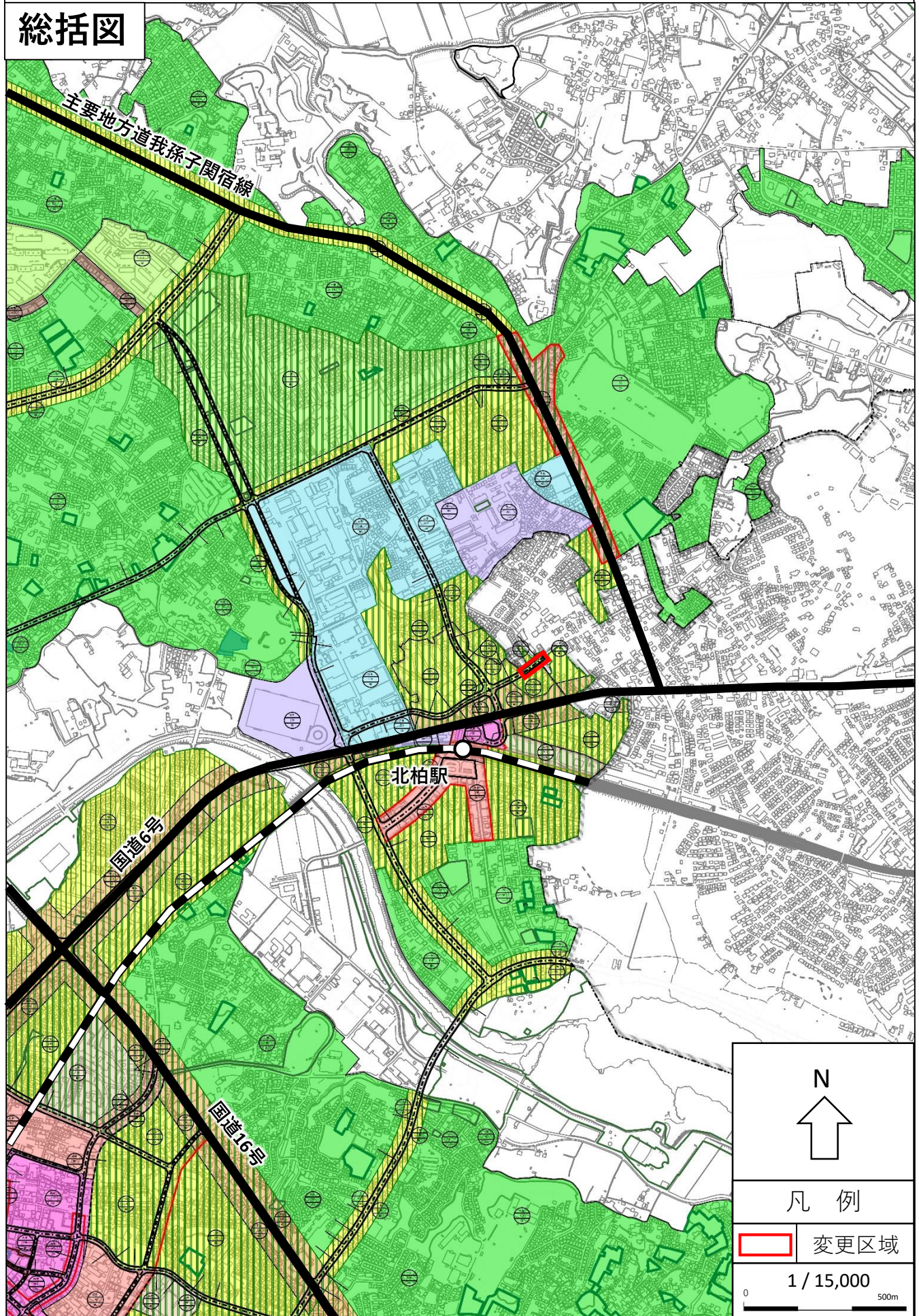
以上より、当該交差点の交通処理に必要となる区間以東については、現況道路を本路線の代替路線とすることで円滑な交通処理が可能であることから、本案のとおり本路線の一部区域を変更する。

柏都市計画道路の変更の概要

| 名 称 | | 変 更 の 内 容 | | | | | | | | | | |
|--------|--------|-----------|-----|----|----|----|--------------------|------|------|----|------------------|--|
| 番号 | 路線名 | 旧番号 | 路線名 | 起点 | 終点 | 線形 | 延長 | 構造形式 | 車線の数 | 幅員 | 備考 | |
| 3・4・37 | 根戸花戸原線 | — | — | — | 短縮 | — | 約 670m → 約 590m | — | — | — | 根戸花戸原線の終点を約80m短縮 | |

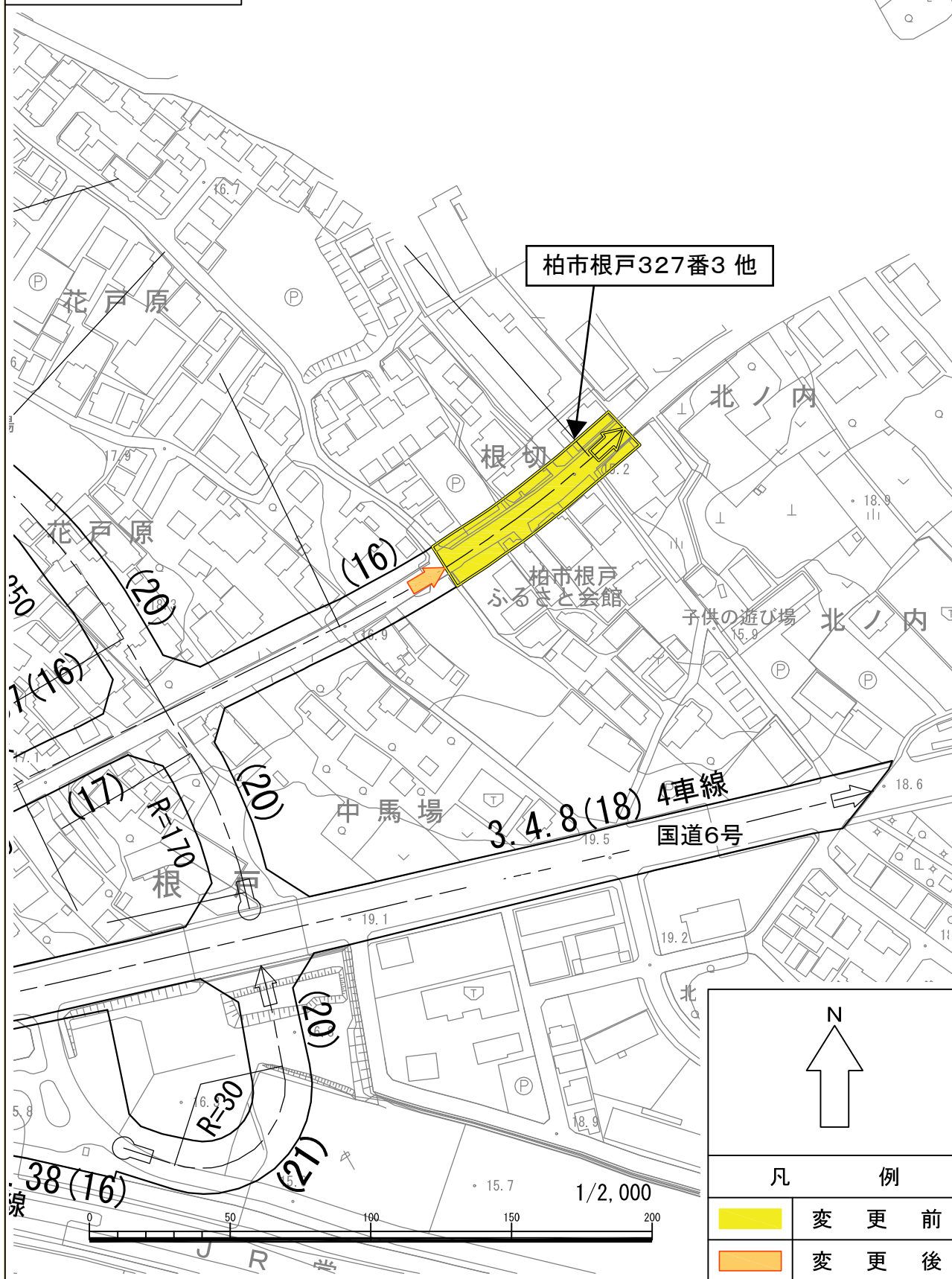
柏都市計画道路の変更について（柏市決定）

総括図



柏都市計画道路の変更（柏市決定）

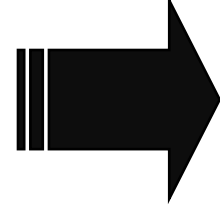
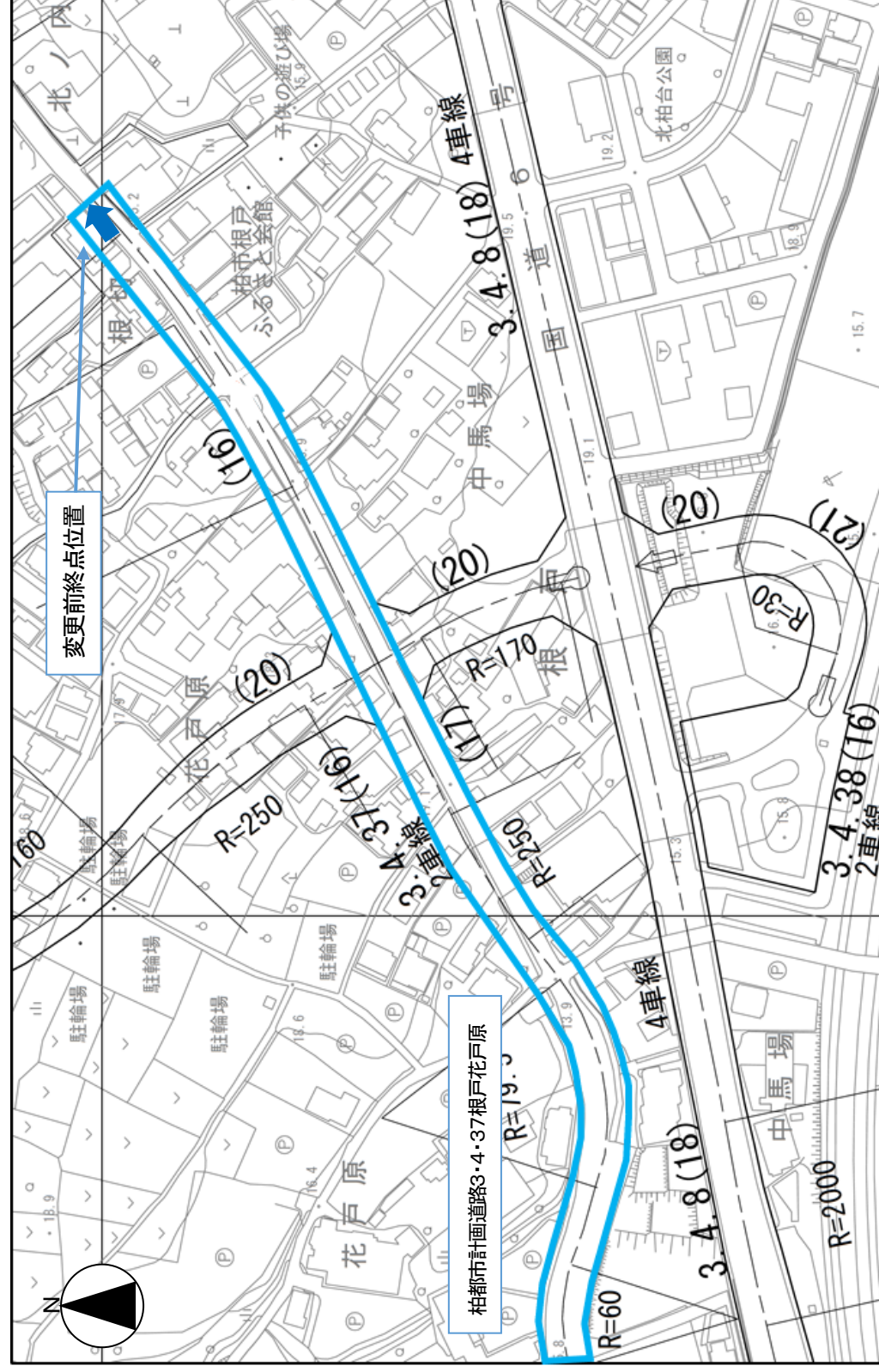
計画図



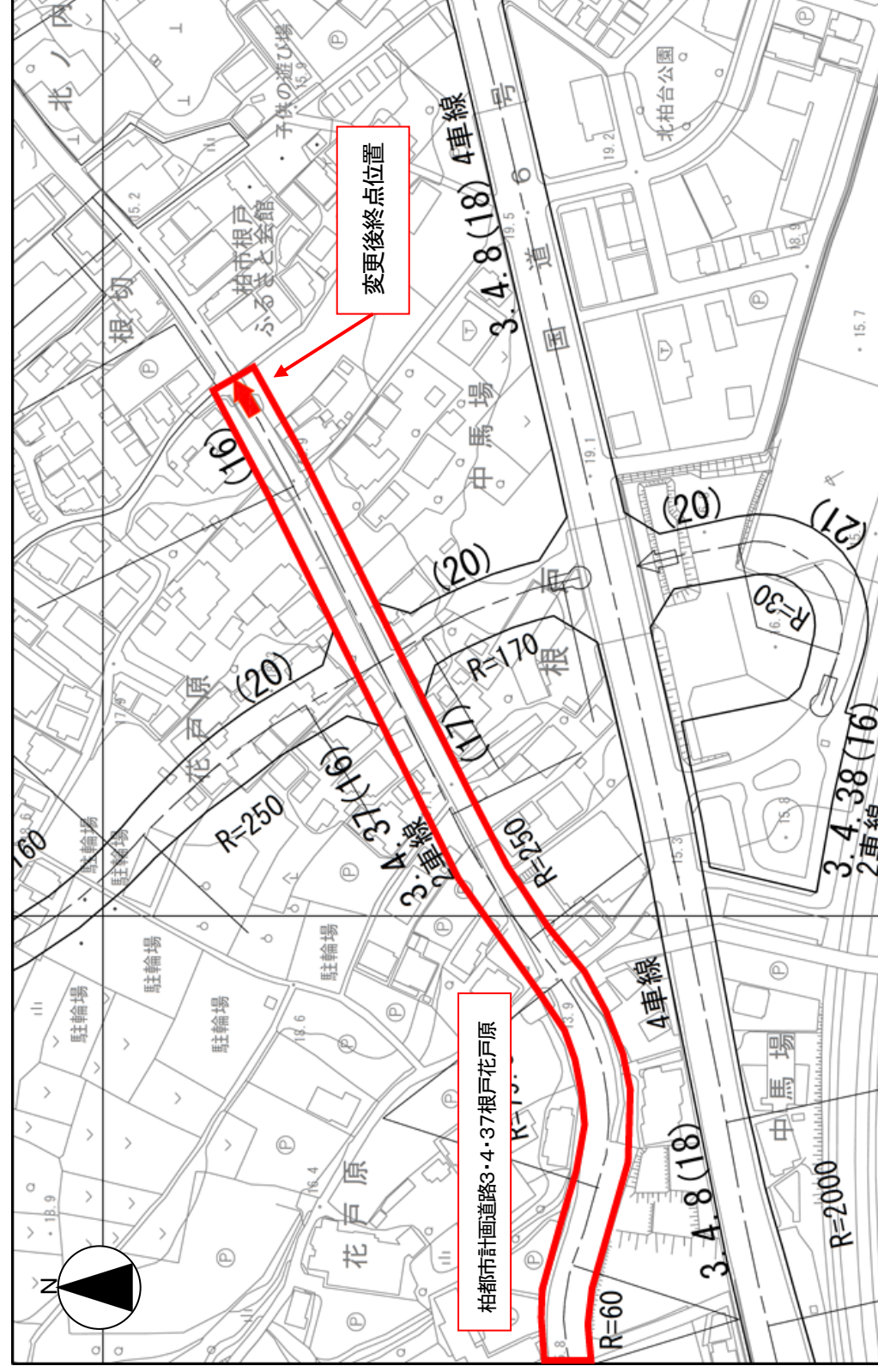
柏都市計画道路の変更について

【柏都市計画道路3・4・37号根戸花戸原線の都市計画の変更】

【変更前】



【変更後】



議案第4号

柏市都市計画審議会 様

柏都市計画生産緑地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。

令和5年 2月16日提出

柏市長 太田和美

柏都市計画生産緑地地区の変更（柏市決定）

柏都市計画生産緑地地区中，71号高田字谷中上第6生産緑地地区ほか25地区を次のとおり変更する。

| 名 称 | | 面 積 | 備 考 |
|-----|------------------|-----------|---|
| 番 号 | 生産緑地地区名 | | |
| 71 | 高田字谷中上第6生産緑地地区 | 約 ー ha | 地積更正 全部廃止 △約0.04ha |
| 72 | 高田字谷中上第7生産緑地地区 | 約 ー ha | 地積更正 全部廃止 △約0.06ha |
| 184 | 豊四季字新宿第1生産緑地地区 | 約 ー ha | 全部廃止 △約0.33ha |
| 186 | 豊四季字新宿第3生産緑地地区 | 約 ー ha | 全部廃止 △約0.25ha |
| 192 | 豊四季字笹原第3生産緑地地区 | 約 ー ha | 全部廃止 △約0.24ha |
| 195 | 豊四季字笹原第6生産緑地地区 | 約 0.50 ha | 地積更正 一部廃止 △約0.17ha |
| 202 | 豊四季字笹原第13生産緑地地区 | 約 0.86 ha | 一部廃止 △約0.38ha |
| 222 | 柏字坪山第2生産緑地地区 | 約 0.29 ha | 一部廃止 △約0.14ha |
| 242 | 戸張字宿畑生産緑地地区 | 約 0.34 ha | 一部廃止 △約0.10ha |
| 321 | 南増尾二丁目第3生産緑地地区 | 約 0.37 ha | 385号を統合 約0.03ha |
| 353 | 逆井字林ノ台第2生産緑地地区 | 約 0.54 ha | 地積更正 一部廃止 約0.01ha |
| 357 | 南増尾四丁目第2生産緑地地区 | 約 ー ha | 全部廃止 △約0.17ha |
| 385 | 南増尾二丁目第1生産緑地地区 | 約 ー ha | 一部廃止 △約0.38ha 321号へ統合 △約0.03ha |
| 412 | 大室第1生産緑地地区 | 約 0.47 ha | 416号を統合 約0.02ha |
| 416 | 大室第5生産緑地地区 | 約 ー ha | 一部廃止 △約0.17ha 412号へ統合 △約0.02ha |
| 436 | 大室第25生産緑地地区 | 約 ー ha | 全部廃止 △約0.11ha |
| 452 | 大室第41生産緑地地区 | 約 0.05 ha | 一部廃止 △約0.06ha |
| 537 | 若白毛第1生産緑地地区 | 約 ー ha | 地積更正 全部廃止 △約0.16ha |
| 673 | 豊四季字低見台第14生産緑地地区 | 約 0.73 ha | 地積更正 約0.003ha 一部廃止 △約0.006ha (60.00㎡) 追加 約0.006ha (60.19㎡) |
| 691 | 豊四季字低見台第15生産緑地地区 | 約 0.12 ha | 一部廃止 △約0.16ha |

| | | | |
|-----|-----------------|-----------|---------------|
| 693 | 花野井字高野前第2生産緑地地区 | 約 0.10 ha | 追加 約0.10ha |
| 694 | 松ヶ崎字南原第5生産緑地地区 | 約 0.11 ha | 追加 約0.11ha |
| 695 | 豊四季字笹原第15生産緑地地区 | 約 0.32 ha | 追加 約0.32ha |
| 696 | 新富町二丁目第7生産緑地地区 | 約 0.10 ha | 追加 約0.10ha |
| 697 | 塚崎第34生産緑地地区 | 約 0.09 ha | 追加 約0.09ha |
| 698 | 南増尾四丁目第3生産緑地地区 | 約 0.07 ha | 追加 約0.07ha |
| 合 計 | | 約 5.06 ha | △約2.12ha |

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

- 1 生産緑地法第14条に基づく行為制限の解除に伴う変更
- 2 生産緑地法第8条に基づく生産緑地地区内行為通知による変更
- 3 新規申出による追加決定
- 4 地積確定による地積更正

変更の内訳総括表

| 今回の変更に関する区域 | | | | | 生産緑地の全体の内訳表 | | | |
|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|---------------|--------|---------------|
| 地区数 | 追加 | 地積更正 | 廃止 | 面積の 増減 | 変更後 | | 変更前 | |
| | | | | | 地区数 | 合計面積 | 地区数 | 合計面積 |
| 26 地区 | 約 0.79ha | 約 0.01ha | △約 2.92ha | △約 2.12ha | 542 地区 | 約 152.42ha | 546 地区 | 約 154.54ha |

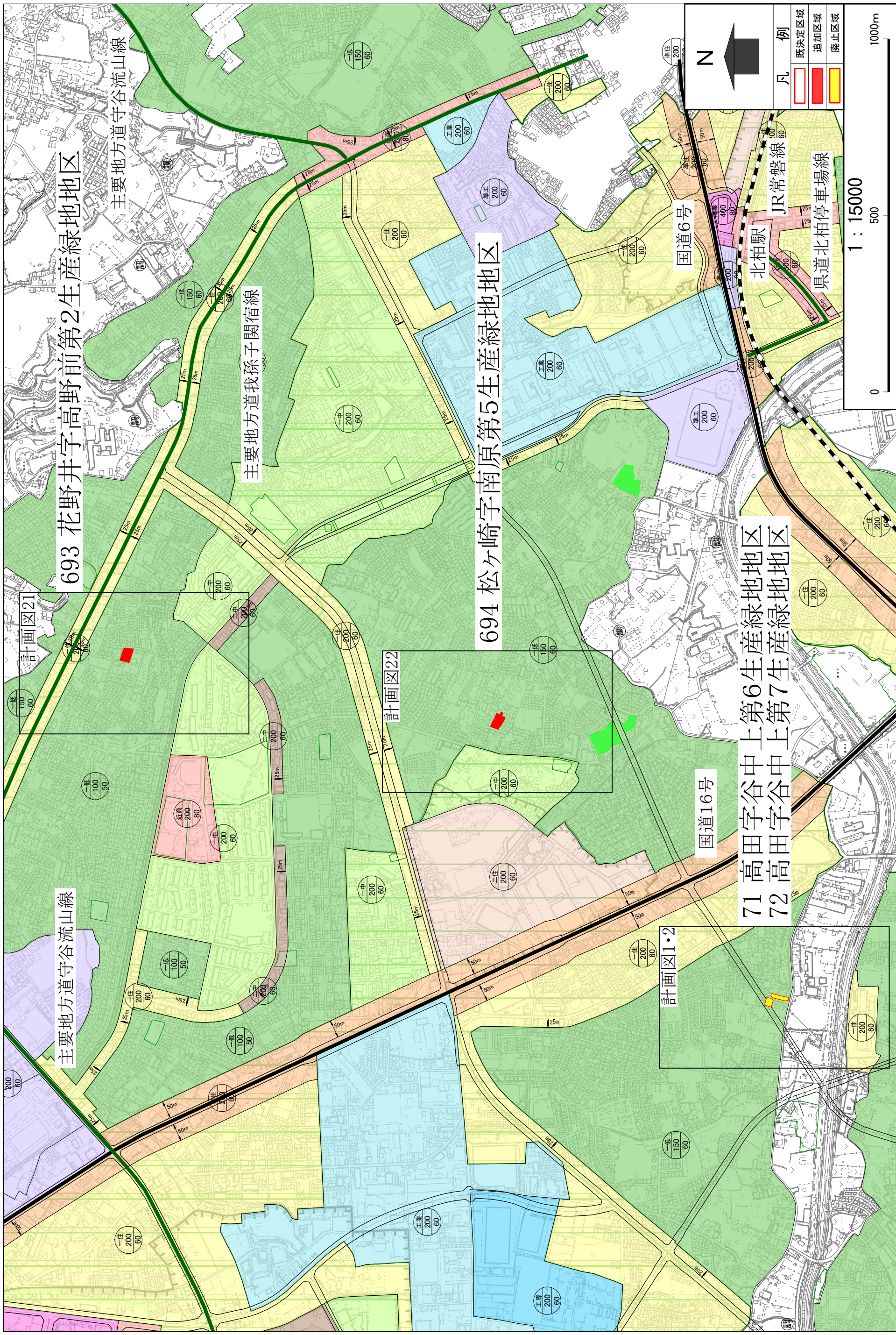
柏都市計画生産緑地地区の変更理由

今回の変更は、生産緑地地区における農業の主たる従事者の死亡や故障により買取りの申出がなされて行為制限の解除に至ったもの、公共施設等の敷地の用に供されるもの、新規指定による追加及び地積確定による地積更正について行うものです。

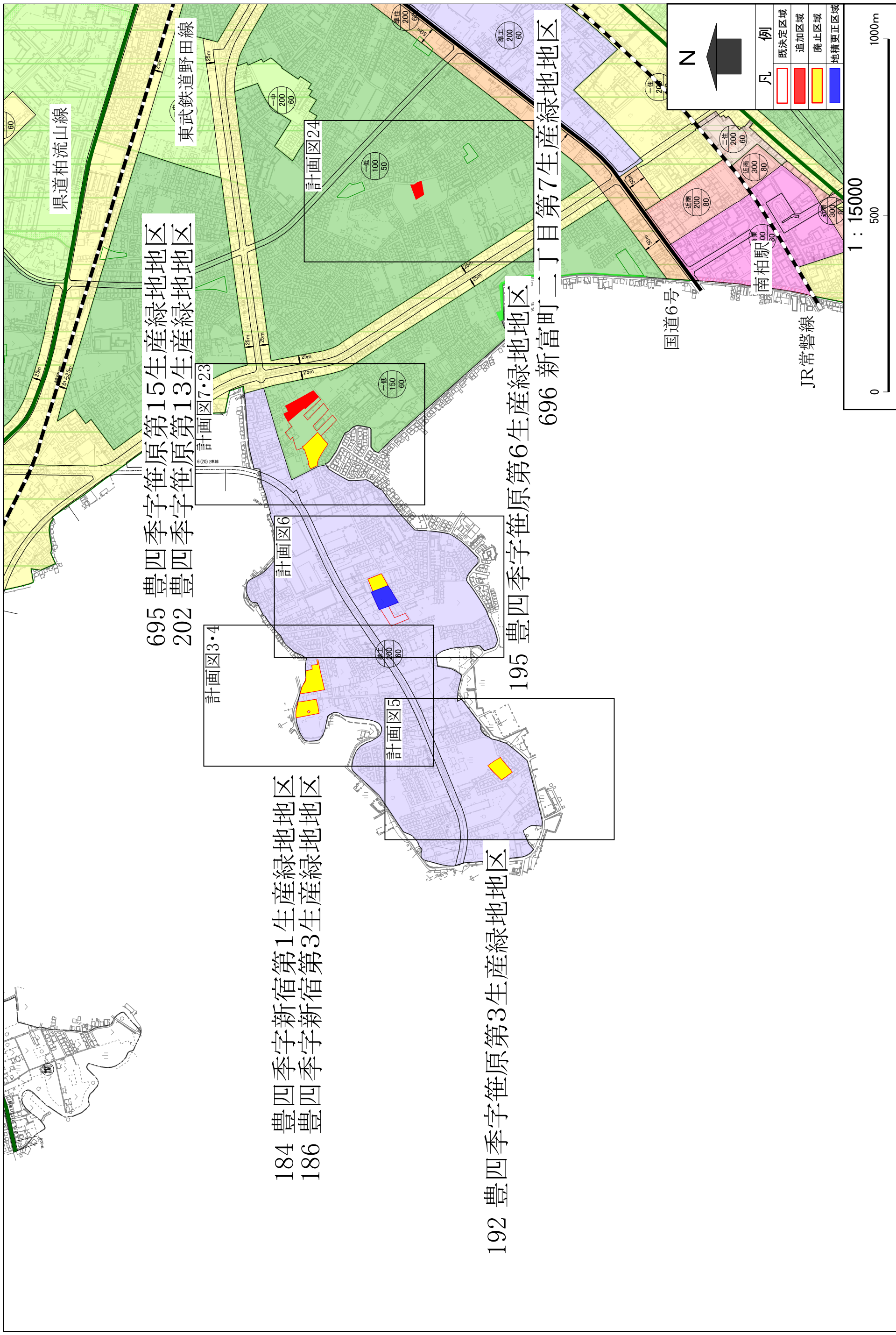
◎変更理由別生産緑地地区一覧

| 変更の理由 | 変更の種類 | 対象地区数 | 増減地区数 |
|-----------------------------|-------|-------|--------|
| 農業の主たる従事者の死亡または故障による行為制限の解除 | 全部廃止 | 8 地区 | △ 8 地区 |
| | 一部廃止 | 8 地区 | △ 2 地区 |
| 一部廃止に伴う統合 | 統合 | 2 地区 | — |
| 公共施設等の敷地の用に供されることによる変更 | 一部廃止 | 2 地区 | — |
| 新規指定による追加 | 追加 | 7 地区 | 6 地区 |
| 地積確定による地積更正 | 地積更正 | 6 地区 | — |
| 合 計 | | | △ 4 地区 |

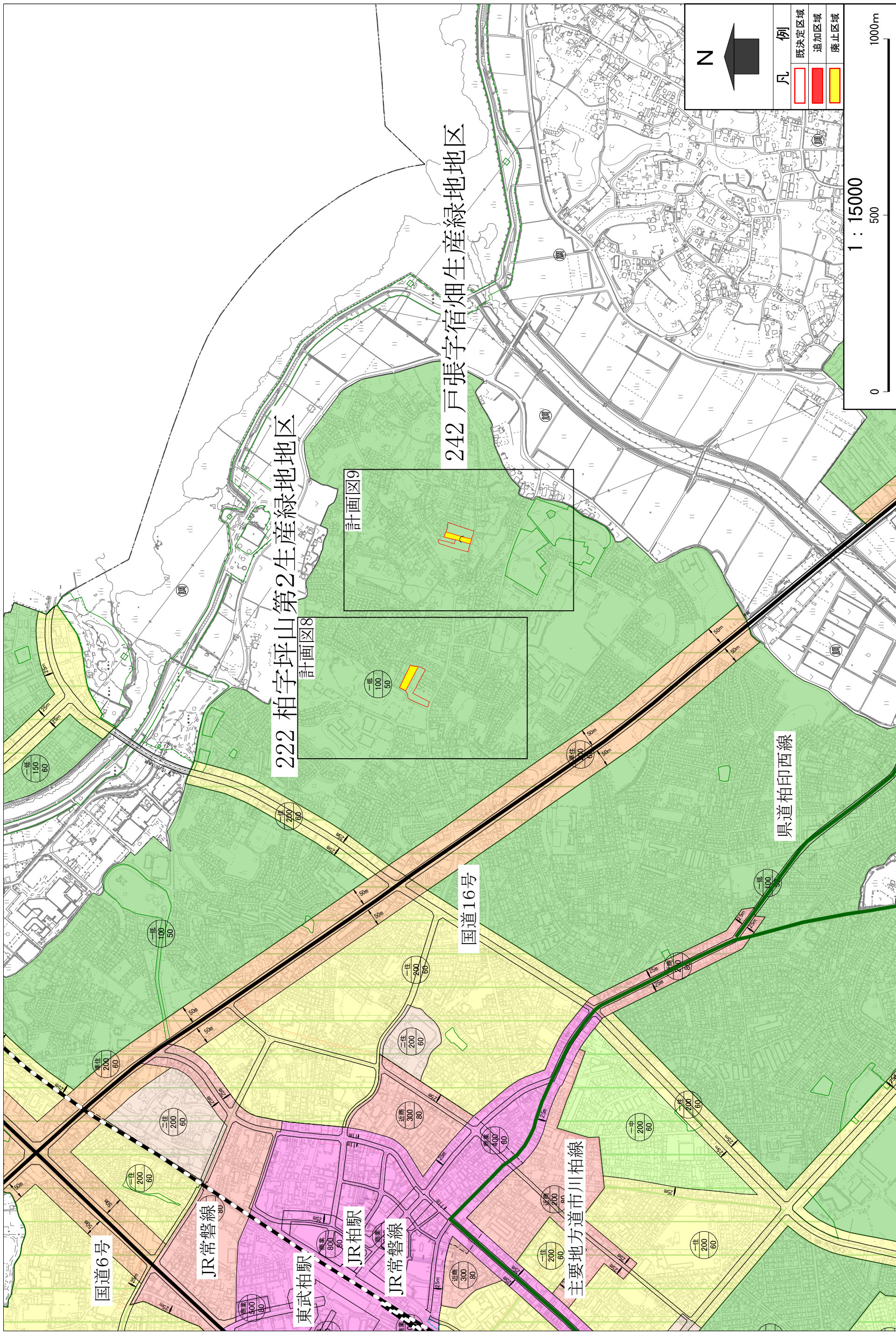
柏都市計画生産緑地地区の変更について（柏市決定） 位置図



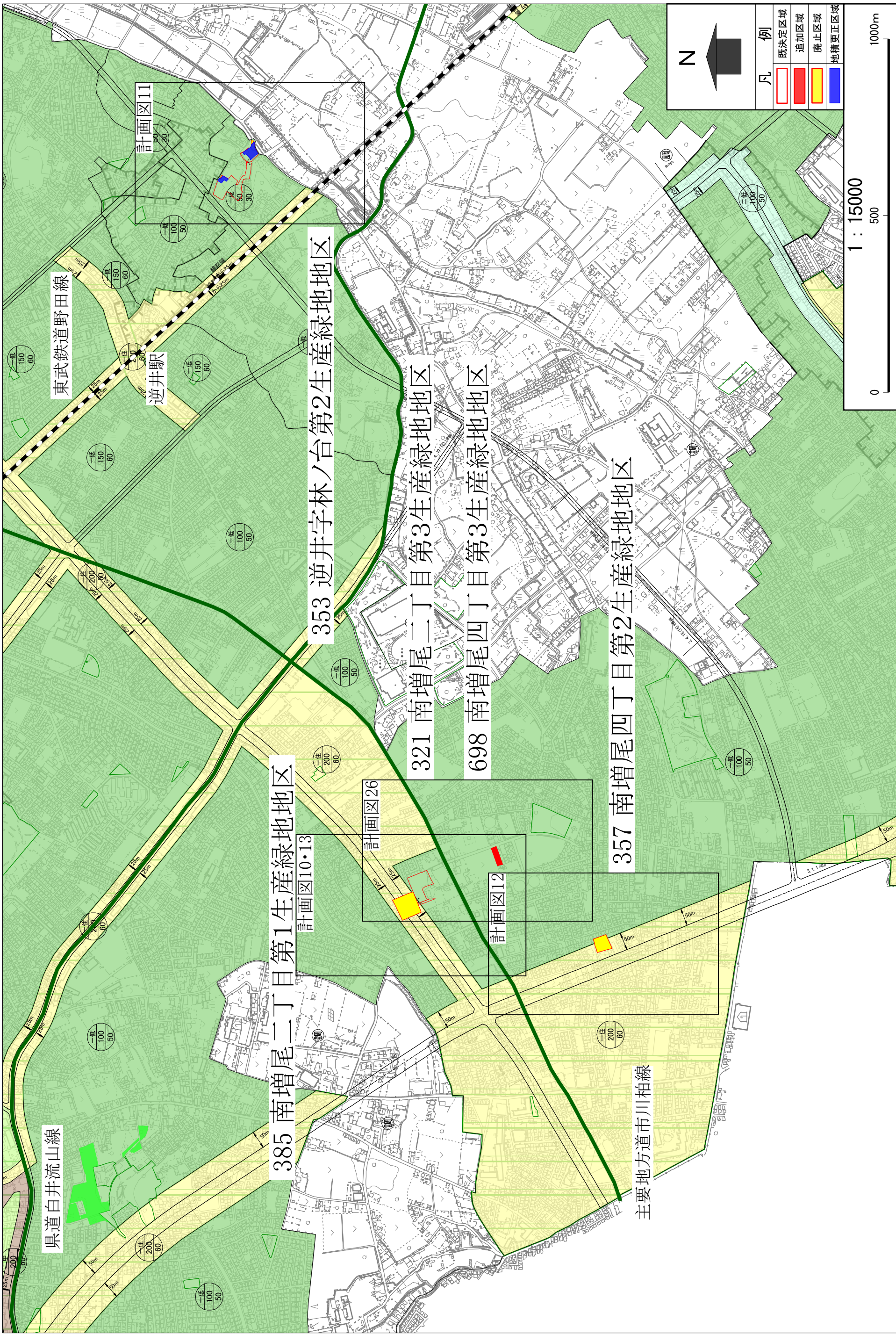
柏都市計画生産緑地地区の変更について（柏市決定） 位置図



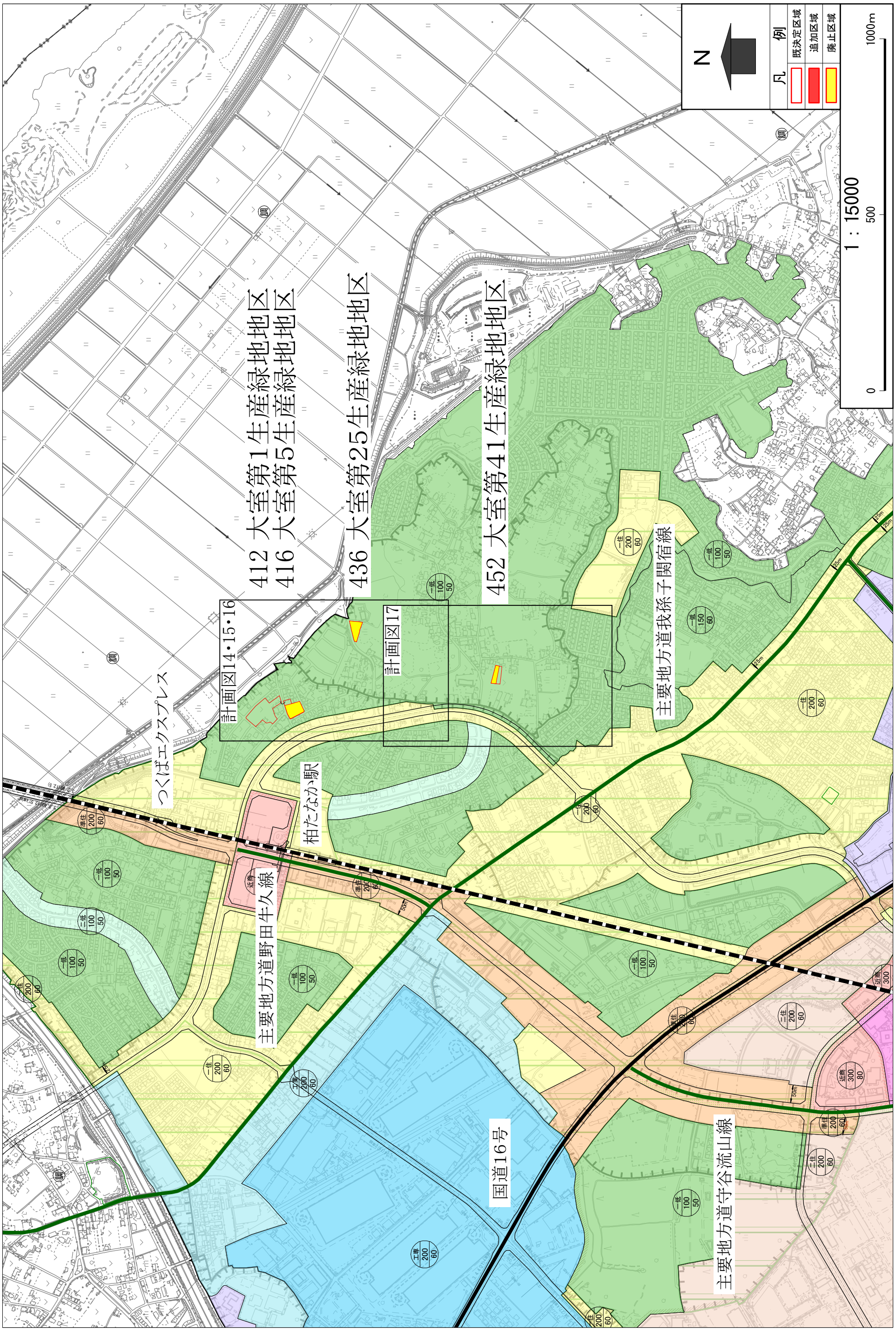
柏都市計画生産緑地地区の変更について（柏市決定） 位置図



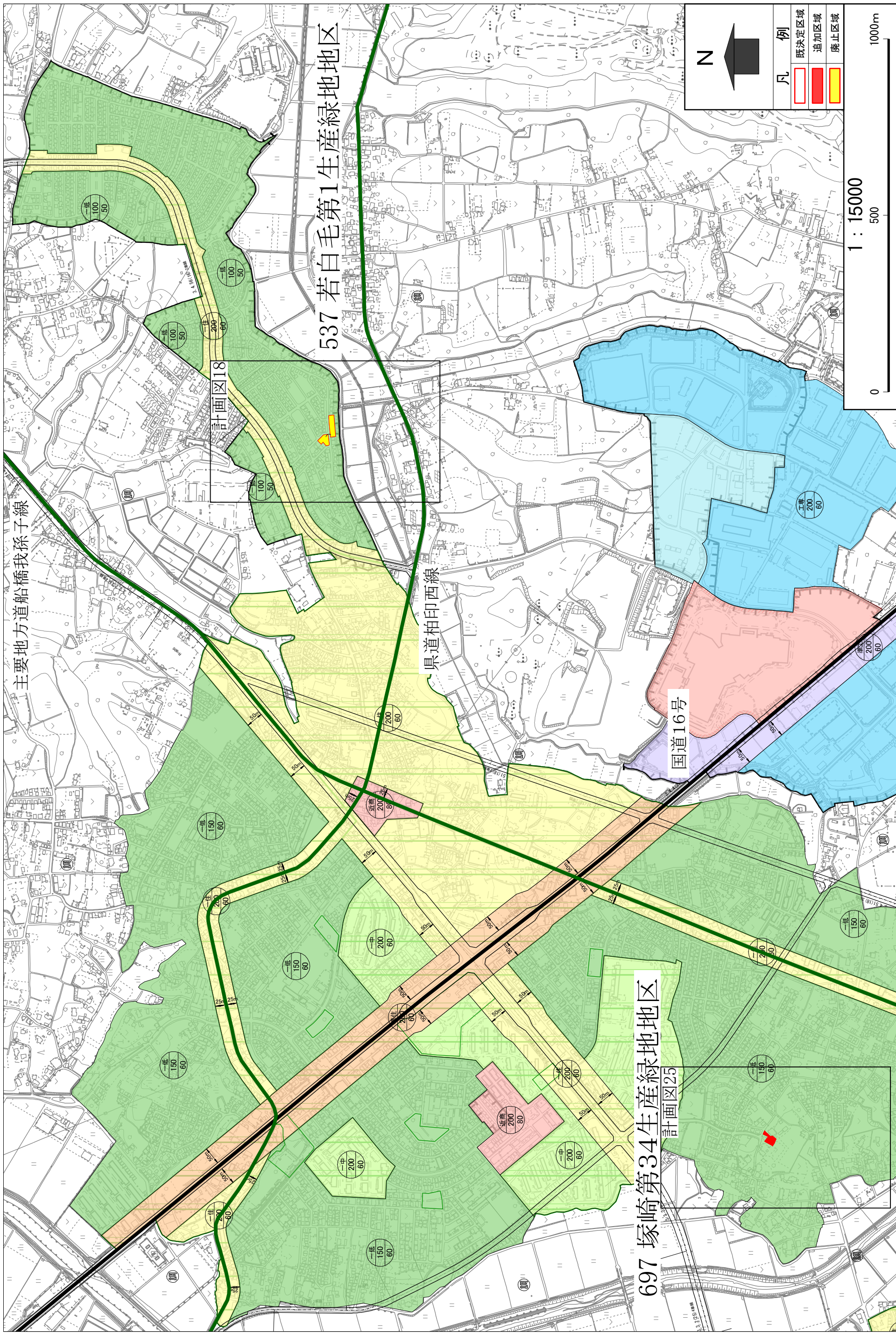
柏都市計画生産緑地地区の変更について（柏市決定） 位置図



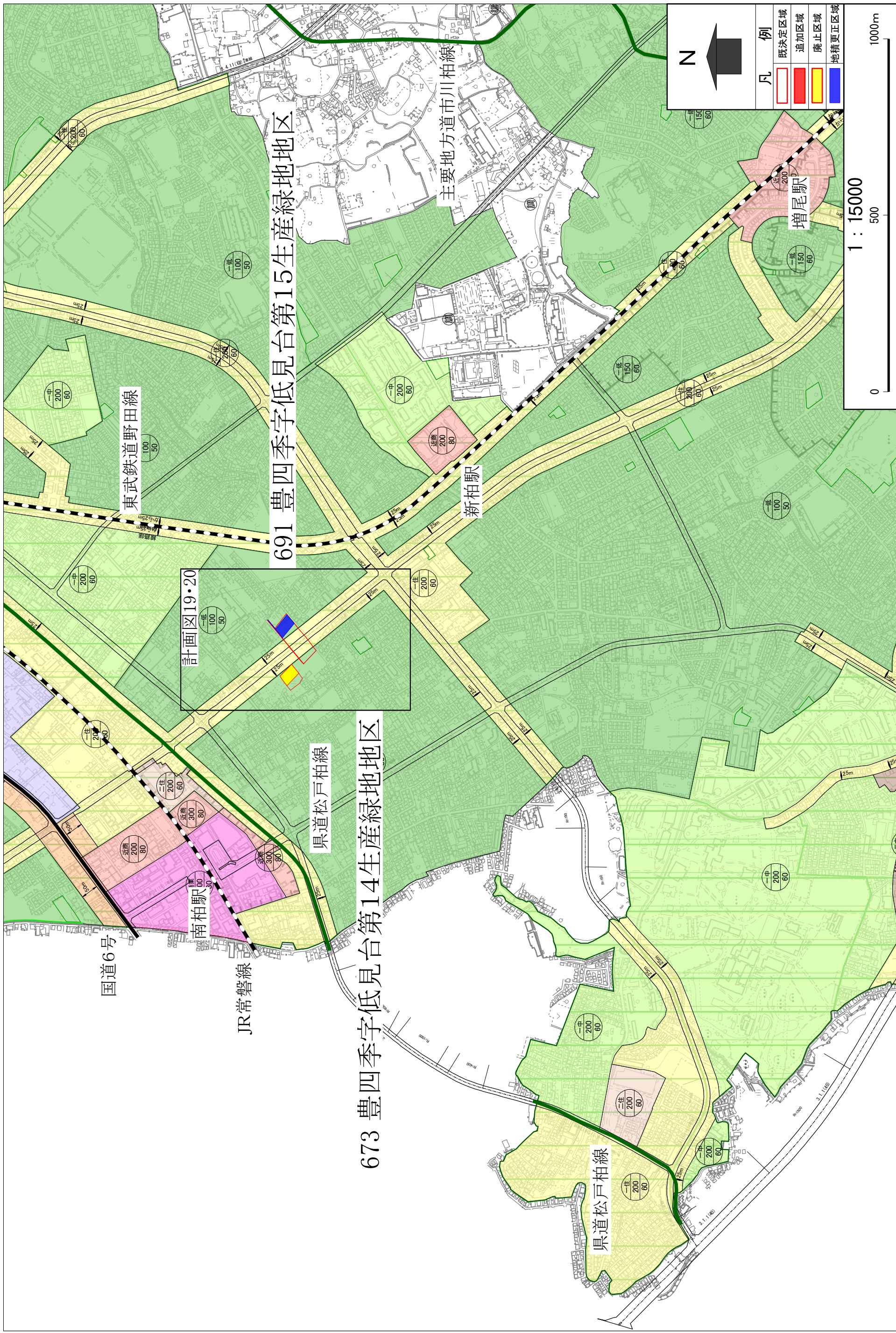
柏都市計画生産緑地地区の変更について（柏市決定） 位置図



柏都市計画生産緑地地区の変更について（柏市決定） 位置図

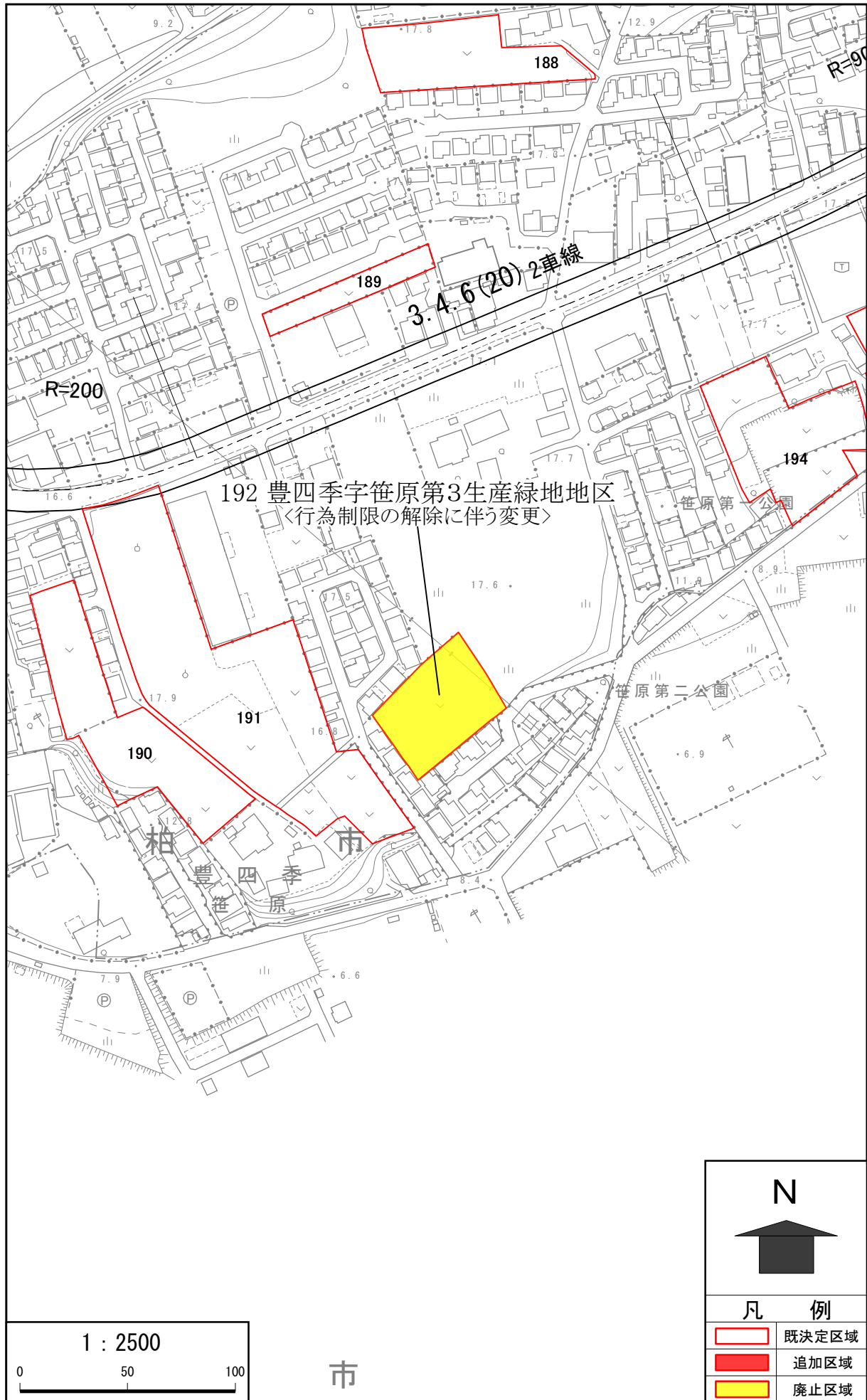


柏都市計画生産緑地地区の変更について（柏市決定） 位置図

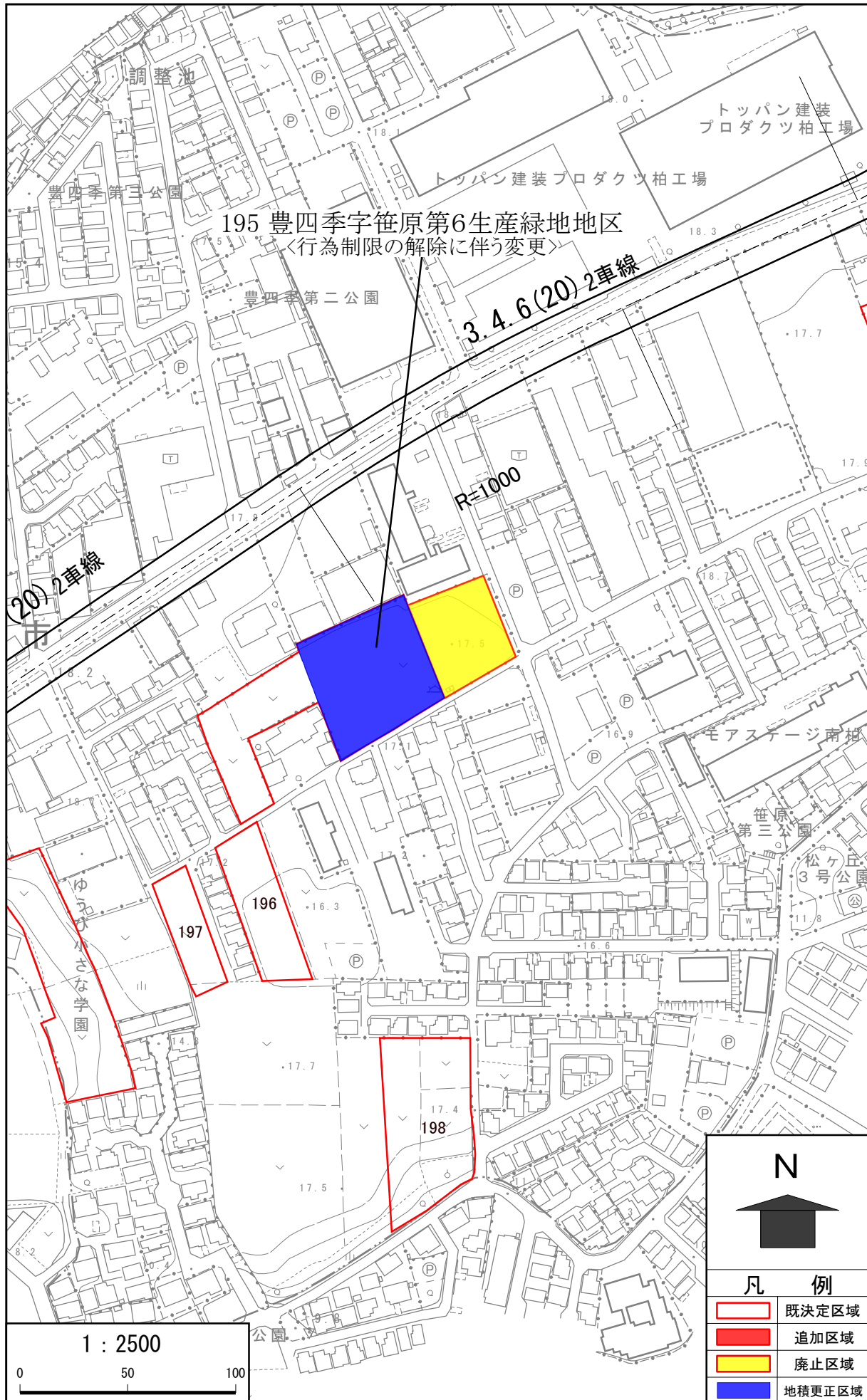




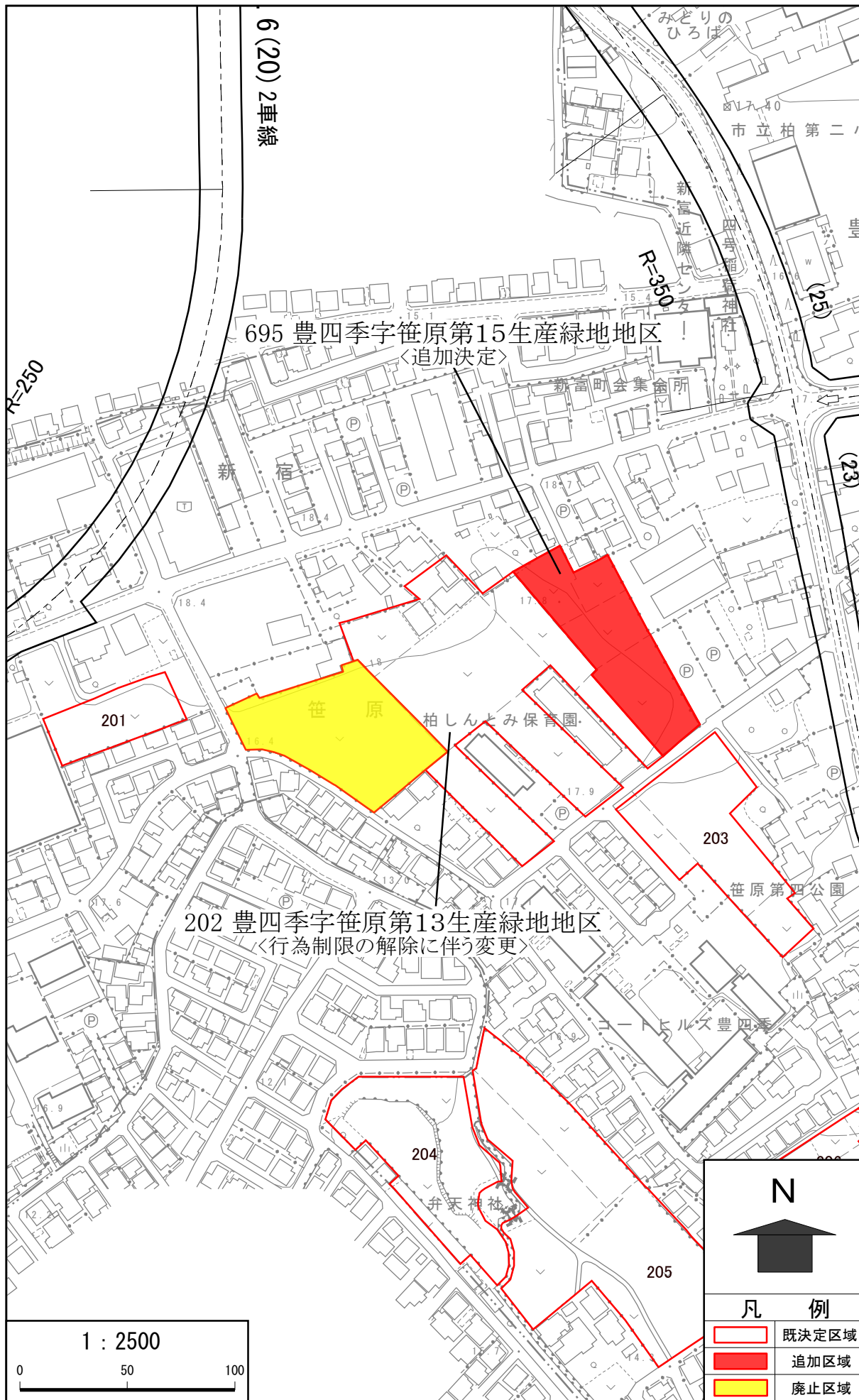
周辺住所：豊四季945番15
 対象地番：豊四季字新宿945番17，同番119



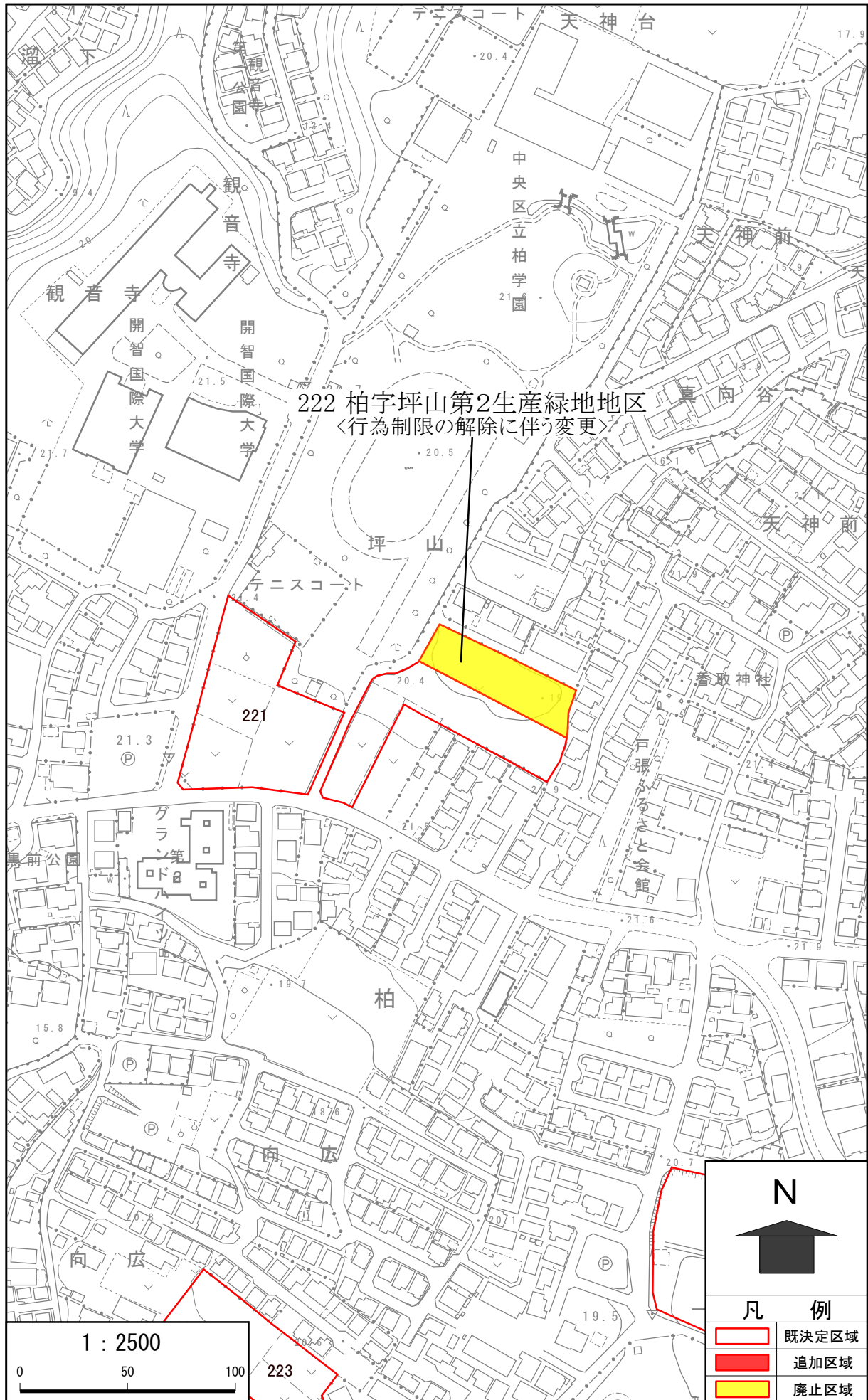
周辺住所：豊四季381番66
 対象地番：豊四季字笹原381番6他



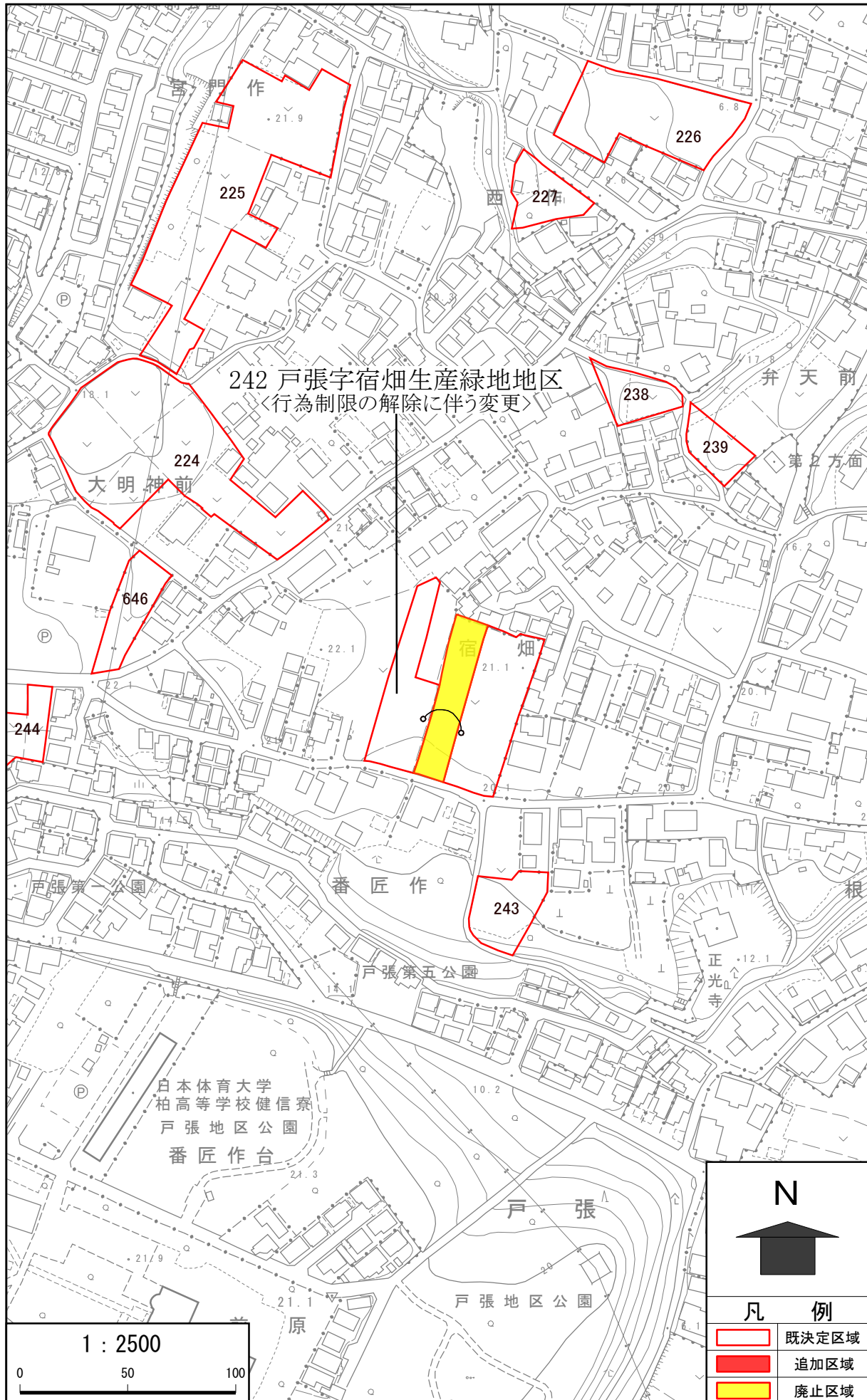
周辺住所：豊四季352番7
 対象地番：豊四季字笹原352番1他



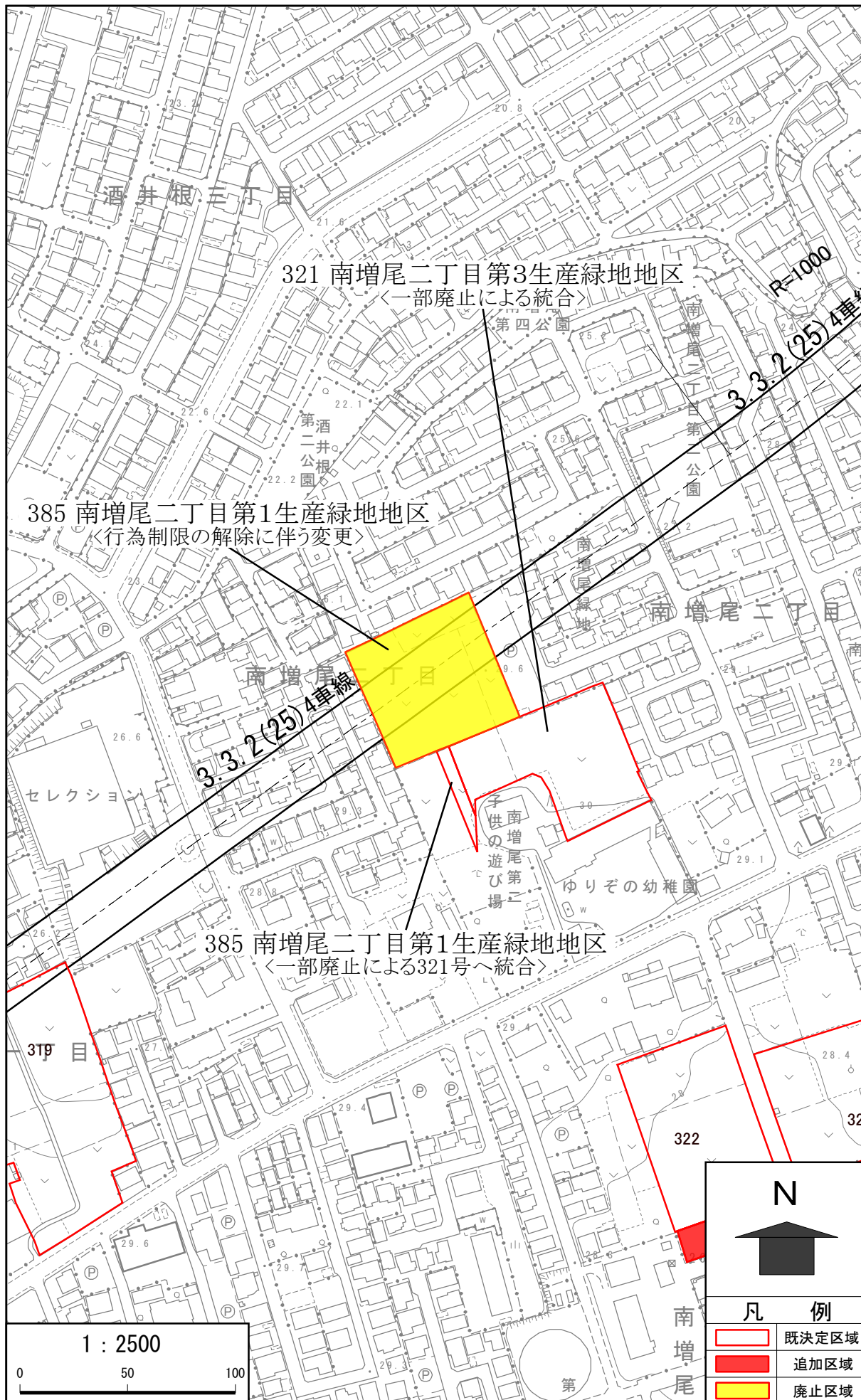
周辺住所：豊四季336番5
 対象地番：豊四季字笹原335番1他



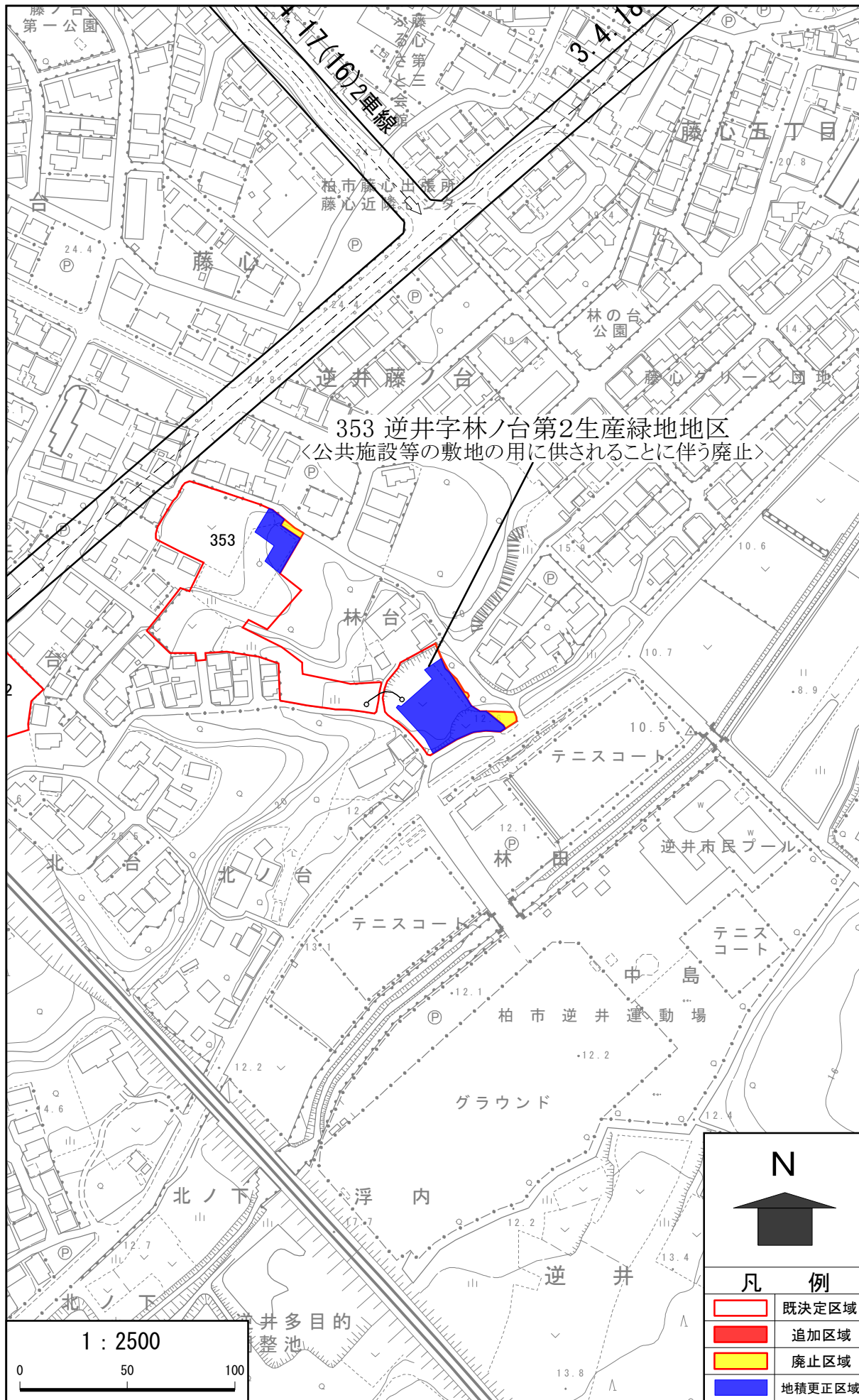
周辺住所：柏1250番1
対象地番：柏字坪山1257番6他



周辺住所：戸張1202番
対象地番：戸張字宿畑1203番他



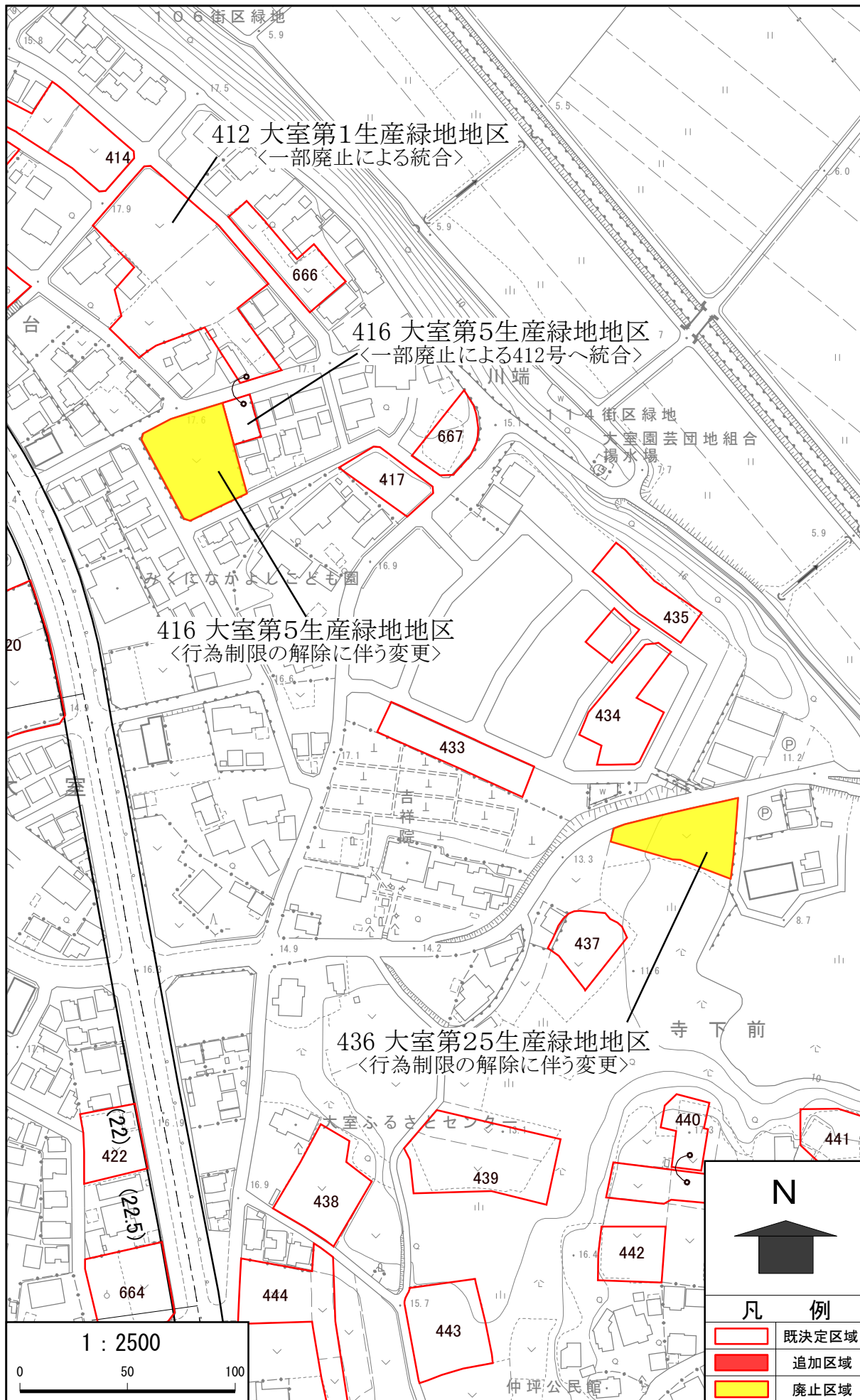
周辺住所：南増尾二丁目15番2号
 対象地番：南増尾二丁目2185番46他



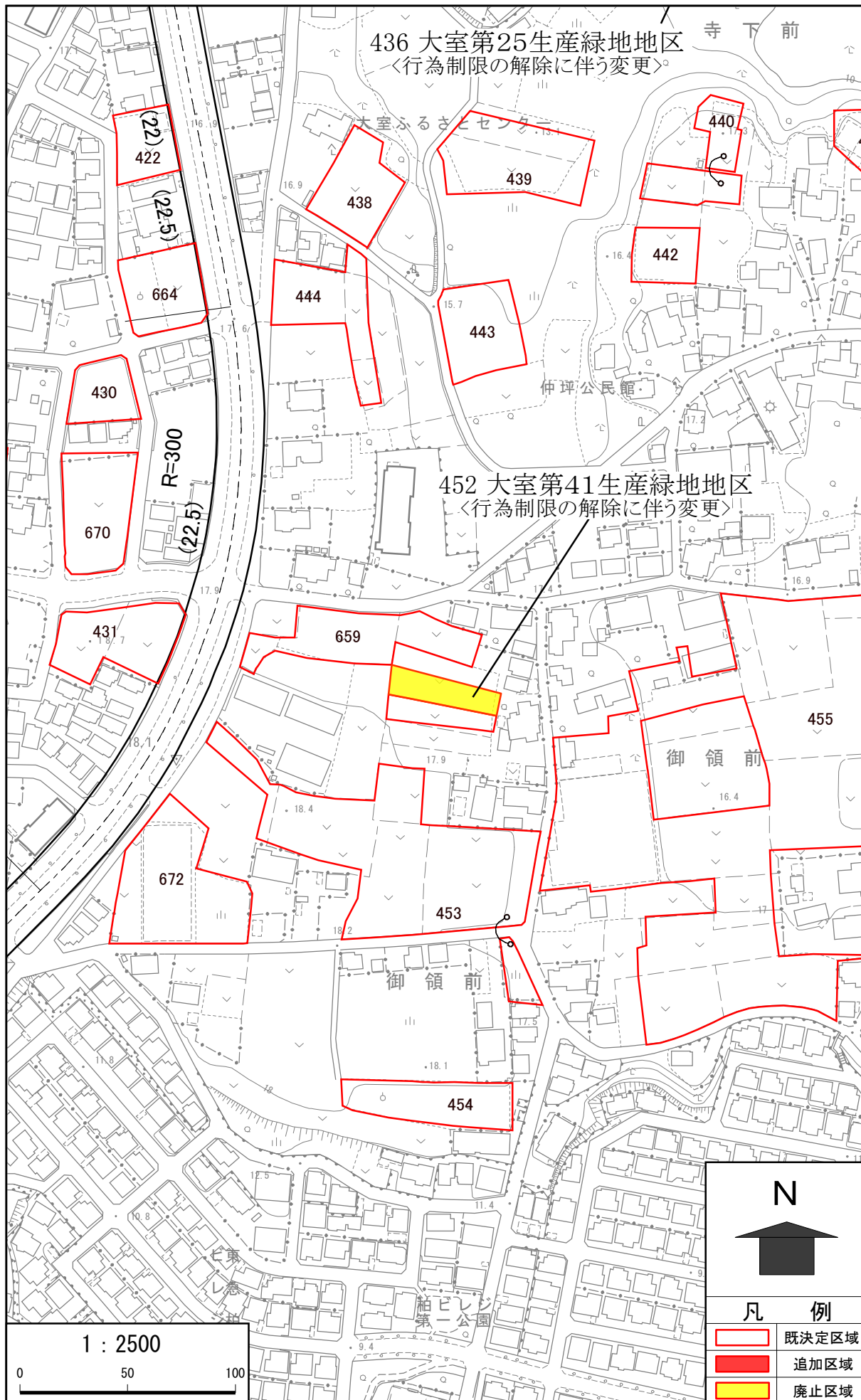
周辺住所：逆井760番
 対象地番：逆井字林ノ台737番他



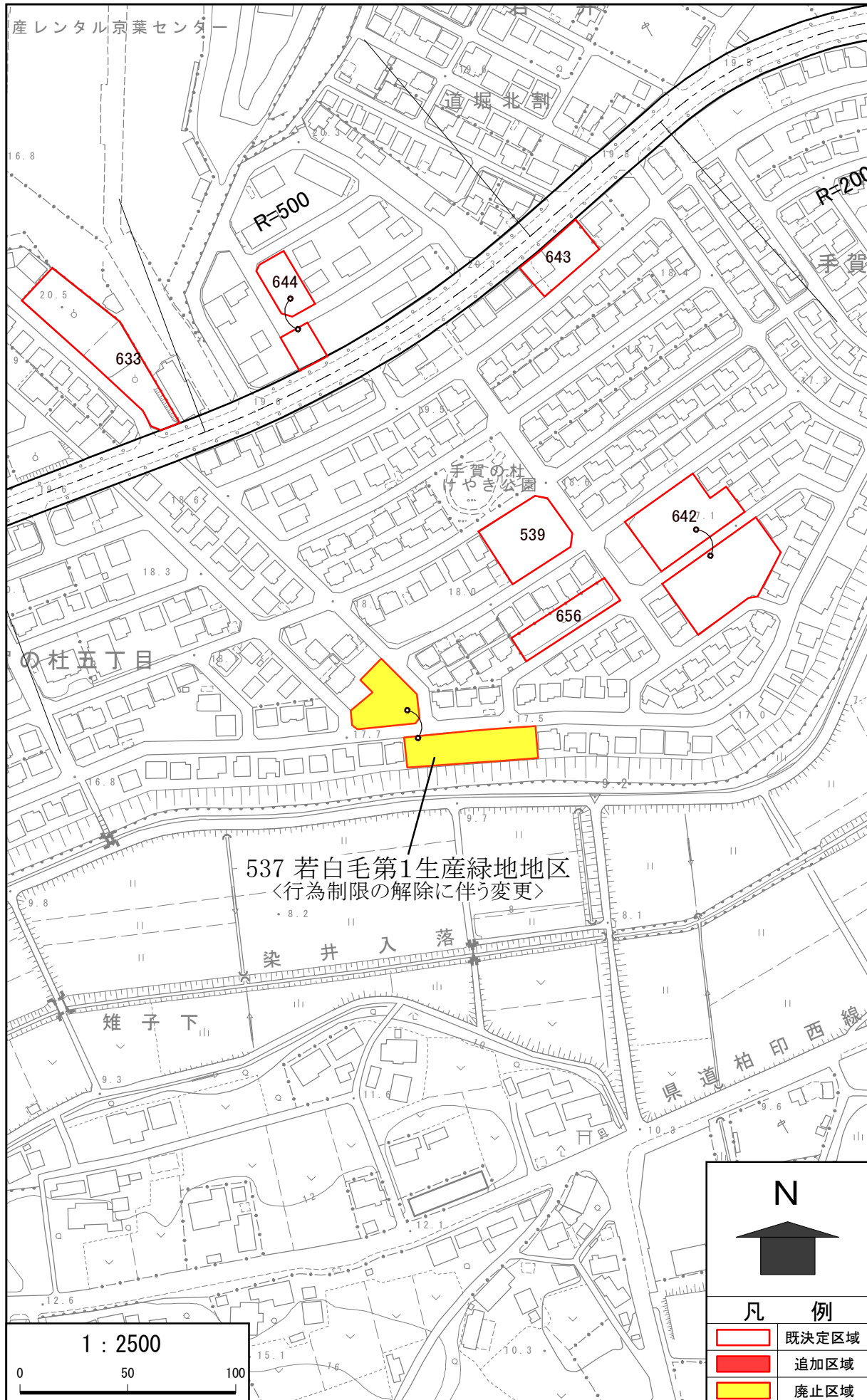
周辺住所：南増尾四丁目20番30号
 対象地番：南増尾四丁目2213番128



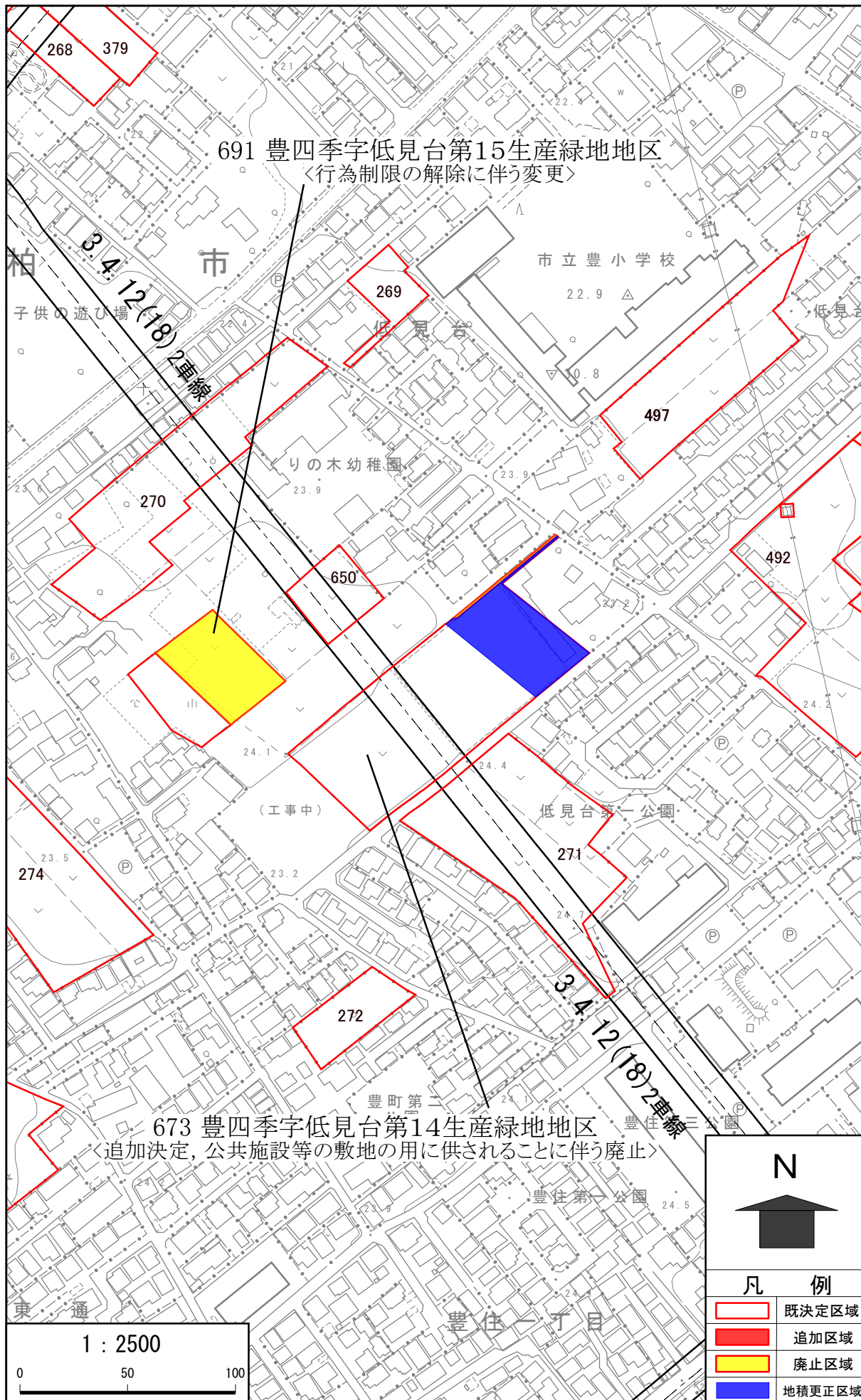
周辺住所：大室三丁目12番7号
対象地番：大室三丁目12番1他



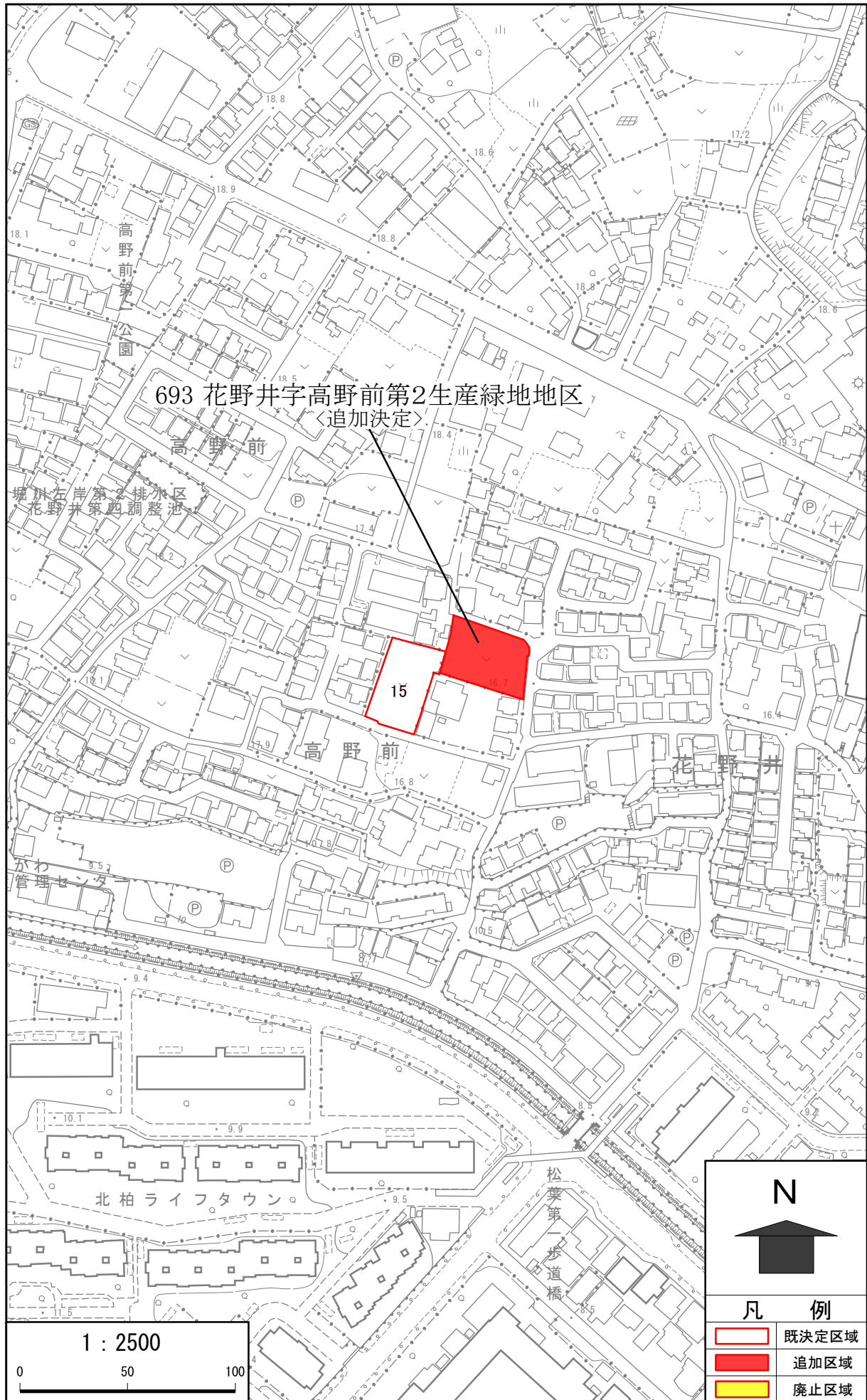
周辺住所：大室1024番
対象地番：大室字御領前1030番，同番1031番



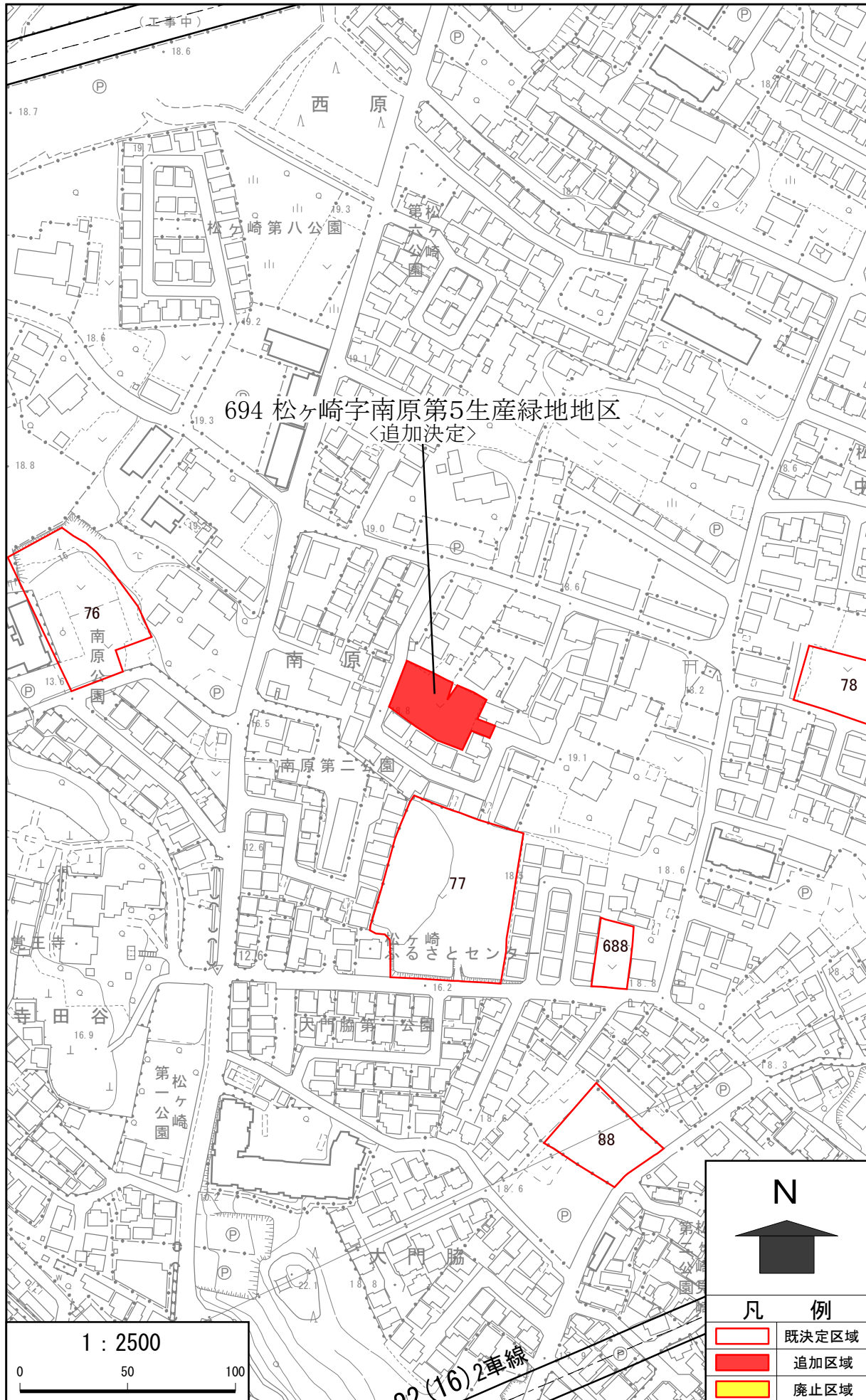
周辺住所：手賀の杜五丁目15番3号
 対象地番：手賀の杜五丁目18番25他



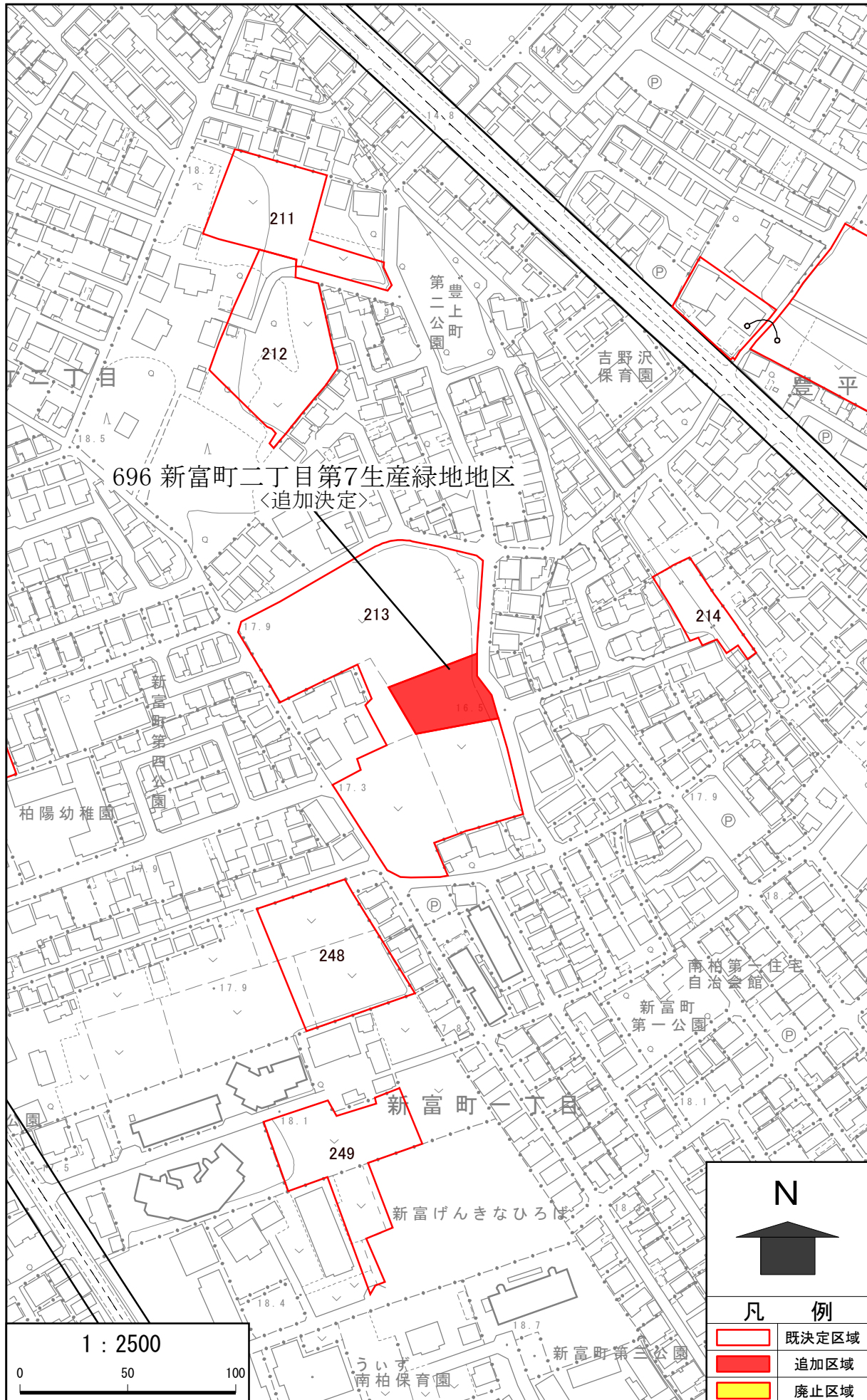
周辺住所：豊四季640番
 対象地番：豊四季字低見台640番1他



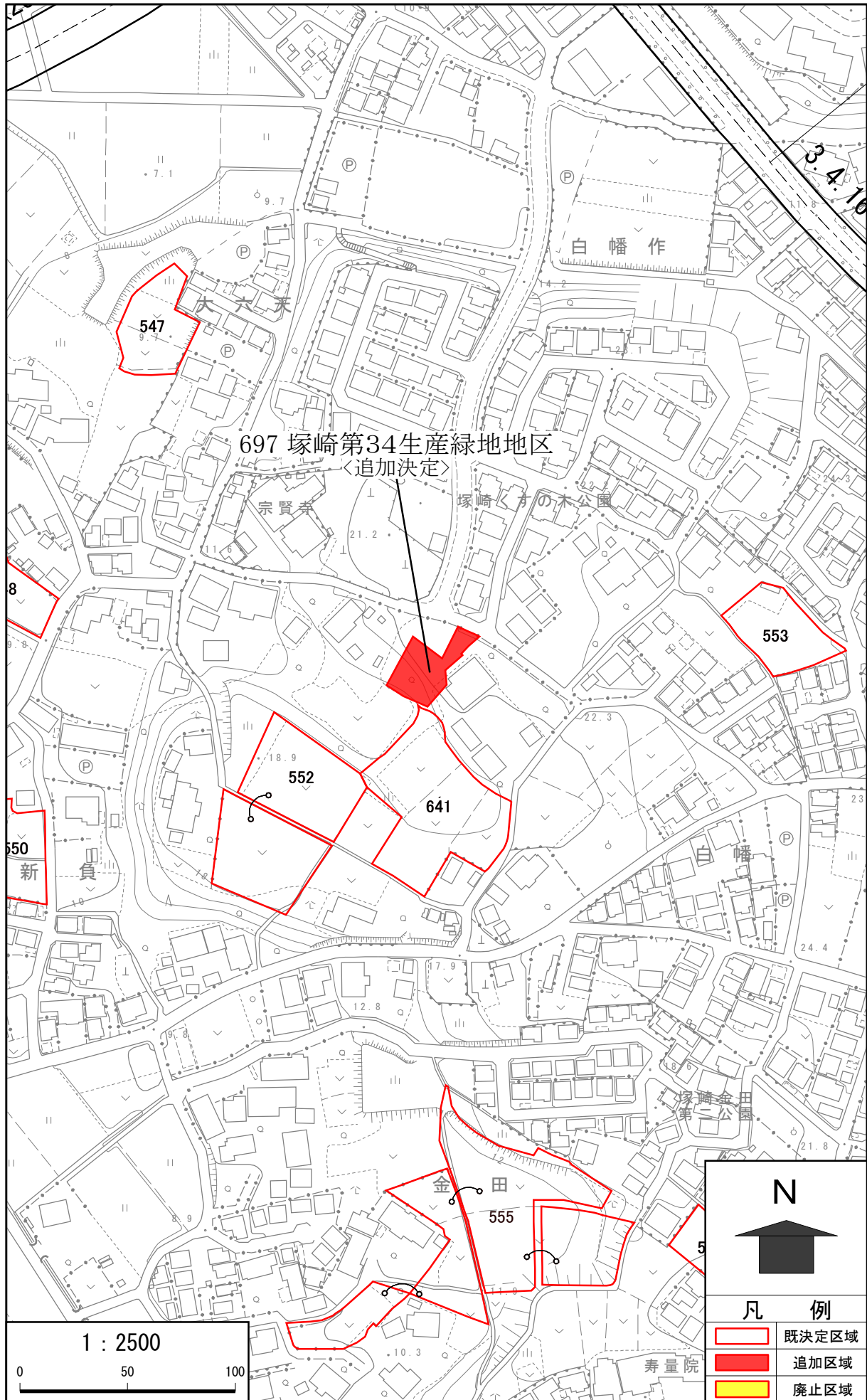
周辺住所：花野井221番
対象地番：花野井字高野前222番1



周辺住所：松ヶ崎1080番
 対象地番：松ヶ崎字南原1078番2他



周辺住所：新富町二丁目2番43号
 対象地番：新富町二丁目431番13



周辺住所：塚崎646番
 対象地番：塚崎字新負643番2，645番1

