



都市計画(用途地域・高度地区・地区計画)の変更の説明会

柏市 都市計画課

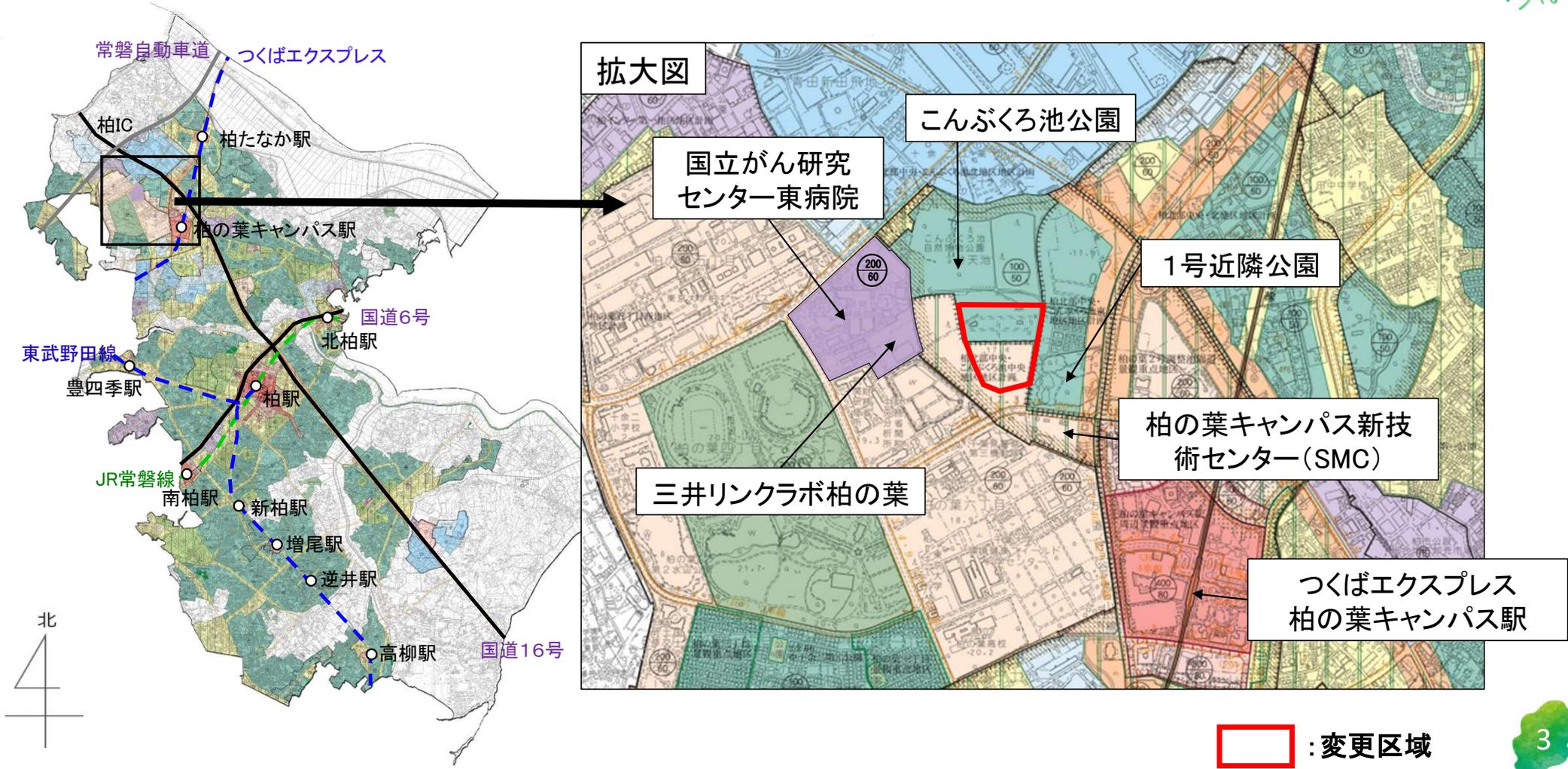


1. 都市計画の変更の対象区域について
2. 用途地域の変更
3. 地区計画の変更
4. 高度地区の変更
5. 今後のスケジュール



1. 都市計画の変更の対象区域について
2. 用途地域の変更
3. 地区計画の変更
4. 高度地区の変更
5. 今後のスケジュール

1. 都市計画の変更の対象区域について

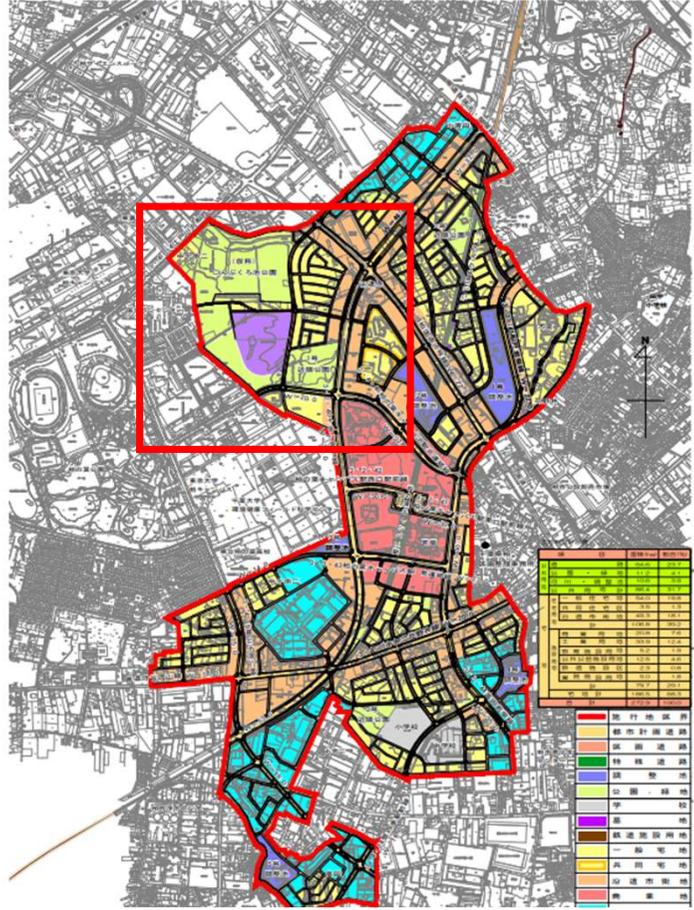




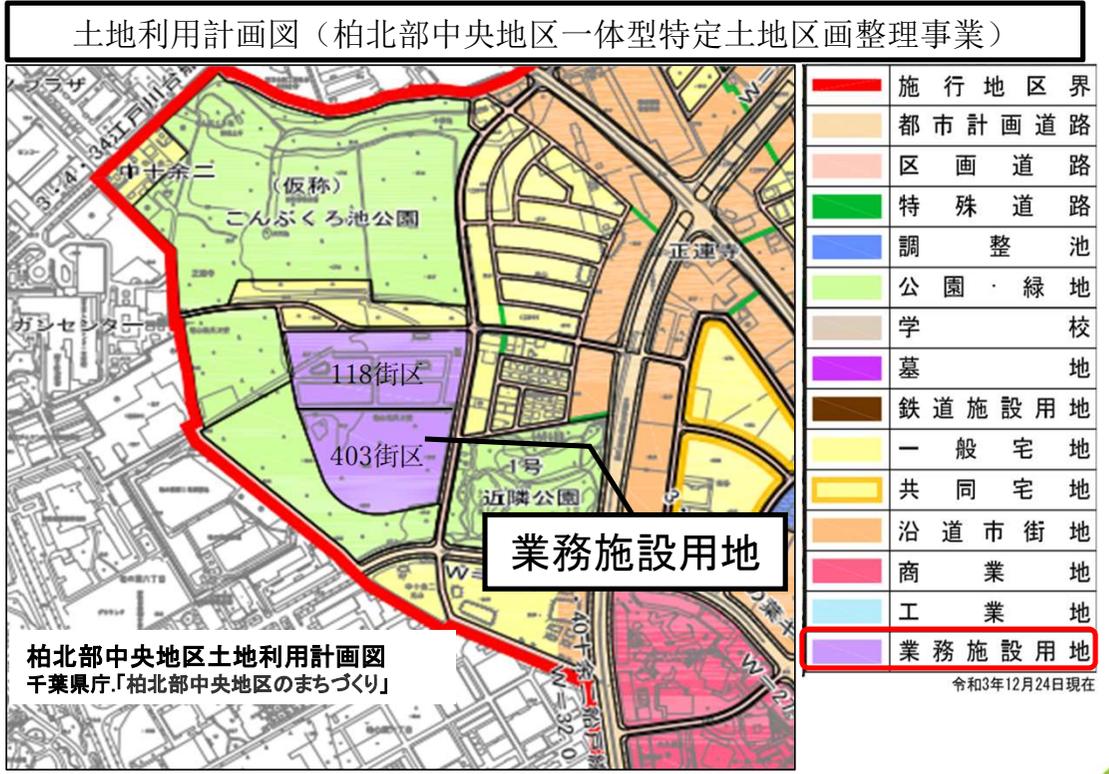
1. 都市計画の変更の対象区域について

○土地区画整理事業の土地利用計画について
千葉県施行「柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業」区域内

柏都市計画事業 柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業
土地利用計画図



拡大図



出典: 柏北部中央地区のまちづくり / 千葉県 (chiba.lg.jp)

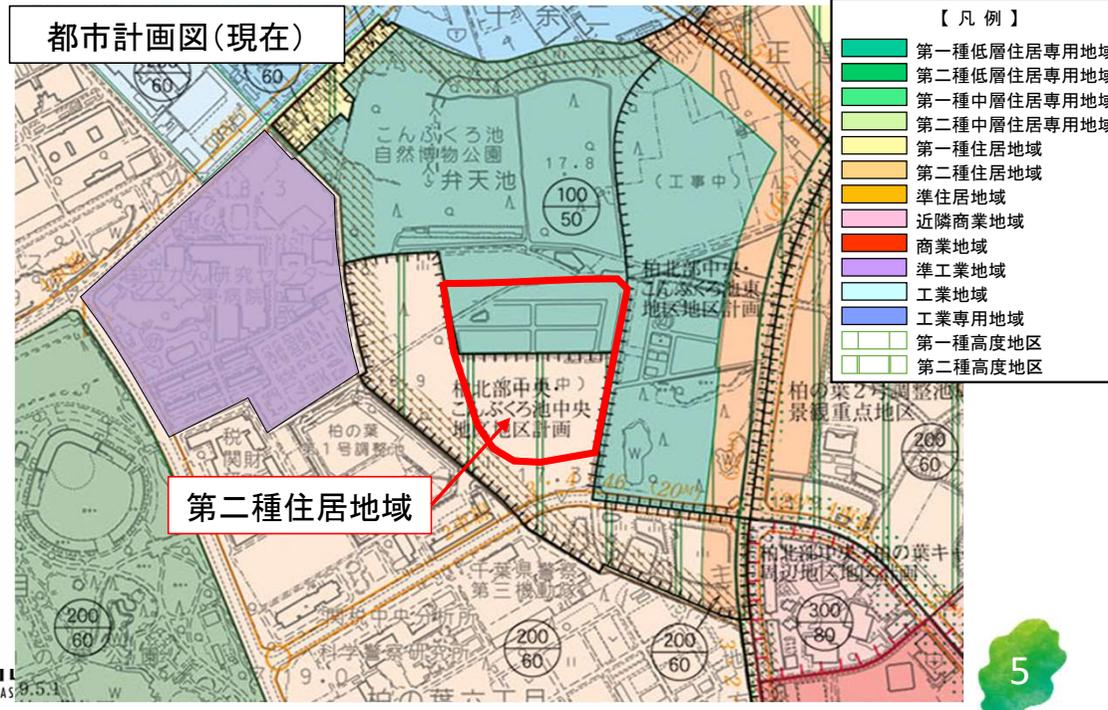
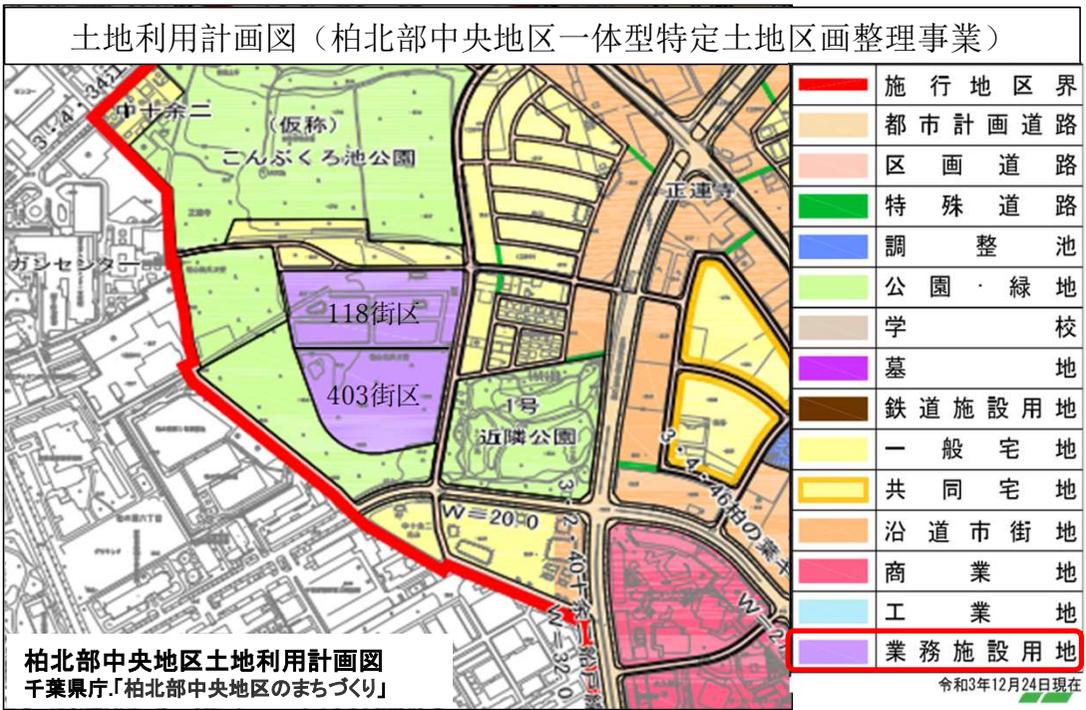


1. 都市計画の変更の対象区域について

○土地区画整理事業の土地利用計画について

第二種住居地域相当をベースに、
地区計画で規制をかけ、目的に沿わない土地利用は制限

- ・第6回事業計画変更において、403街区が“業務施設用地”に変更(平成30年3月)
⇒ “第二種住居地域”へ用途地域を変更(平成30年7月告示)
- ・第7回事業計画変更において、118街区が“業務施設用地”に変更(令和3年12月)
⇒ “第二種住居地域”を想定していたが、都市計画提案(“準工業地域”への変更)



1. 都市計画の変更の対象区域について

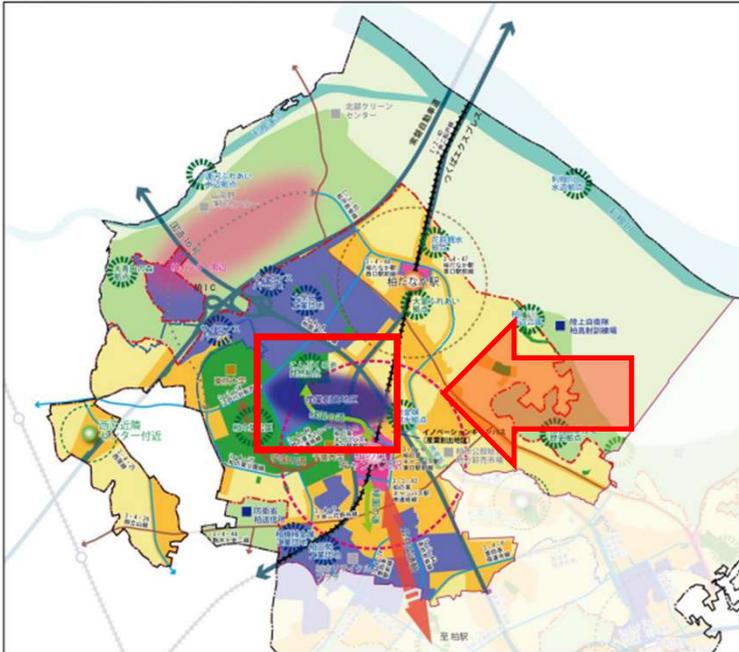
○ 柏市都市計画マスタープランでの位置付け

都市計画マスタープランとは

都市計画法第18条の2に基づく「**市町村の都市計画に関する基本的な方針**」

概ね 20 年後の都市の姿を展望した方針

北部1地域 地域別構想図



- 【役割】
- ① 都市の将来像の提示
 - ② 都市計画の方針の明示
 - ③ 都市全体としての都市づくりの総合性, 一体性の確保
 - ④ 住民の理解, 合意形成の円滑化

まちづくりの実践



1. 都市計画の変更の対象区域について

○柏市都市計画マスタープランでの位置付け

柏の葉キャンパス駅周辺においては、周囲に東京大学、千葉大学といった学術研究機関や国立がん研究センター東病院が立地しており、また、今後の国家戦略の核となる産業技術総合研究所(産総研)のAIセンターが整備されるなど、様々な国内有数の研究施設が集積しているという地域の強みを最大限に活かし、**ライフサイエンス分野などの先端産業、研究機関の誘致を通じた新しい産業の創出に向け、周辺環境に配慮しながら、土地利用の見直しを検討します。(産業創出地区)**





1. 都市計画の変更の対象区域について

○ 柏の葉国際キャンパスタウン構想での位置付け

学術教育研究ゾーン

- ・ 東京大学、千葉大学、国立がん研究センター東病院を核としながら、東大柏IIキャンパスや未利用街区を中心に、教育研修施設や研究開発施設の立地を促進し、ゾーン全体を日本有数の学術教育・研究開発ゾーンとする。
- ・ 街路や敷地内の緑化によって、柏の葉公園やこんぶくろ池公園等の緑豊かな環境をつなぎ強化する。
- ・ 移動動線の強化、公共交通の充実や自転車利用環境の向上によって、エリア内をストレスなく移動・回遊できる環境を整える。

▶ 研究開発型産業創出地区（403街区と周辺）

コンセプト：豊かな緑に囲まれた立地と、がんセンターや東大・千葉大との近接性を活かした研究開発地区

- ・ 周辺の緑豊かな環境との調和を図りながら、大規模敷地を活かして、ライフサイエンスやAI関連などの企業や研究機関の誘致を図る。



柏の葉国際キャンパスタウン構想 土地利用戦略図(一部加工)

1. 都市計画の変更の対象区域について

○都市計画の変更の背景

背景

対象区域は柏市都市計画マスタープランで産業創出地区、柏の葉国際キャンパスタウン構想で研究開発型産業創出地区、土地区画整理事業の土地利用計画では業務施設用地として位置づけられている

提案

現在の用途制限では、研究開発に必要な薬品類等（アルコール、石油、水素等）の貯蔵量が充分確保できないため、関連企業や研究機関の拠点形成及び誘致の支障となっており、都市計画提案があったもの

素案

目標実現に適する用途地域への変更を行うとともに、地区計画や高度地区で建築用途や高さ等の制限を課すことで、上位計画に即した土地利用が図られることになる



1. 都市計画の変更の対象区域について
2. 用途地域の変更
3. 地区計画の変更
4. 高度地区の変更
5. 今後のスケジュール

2. 用途地域の変更

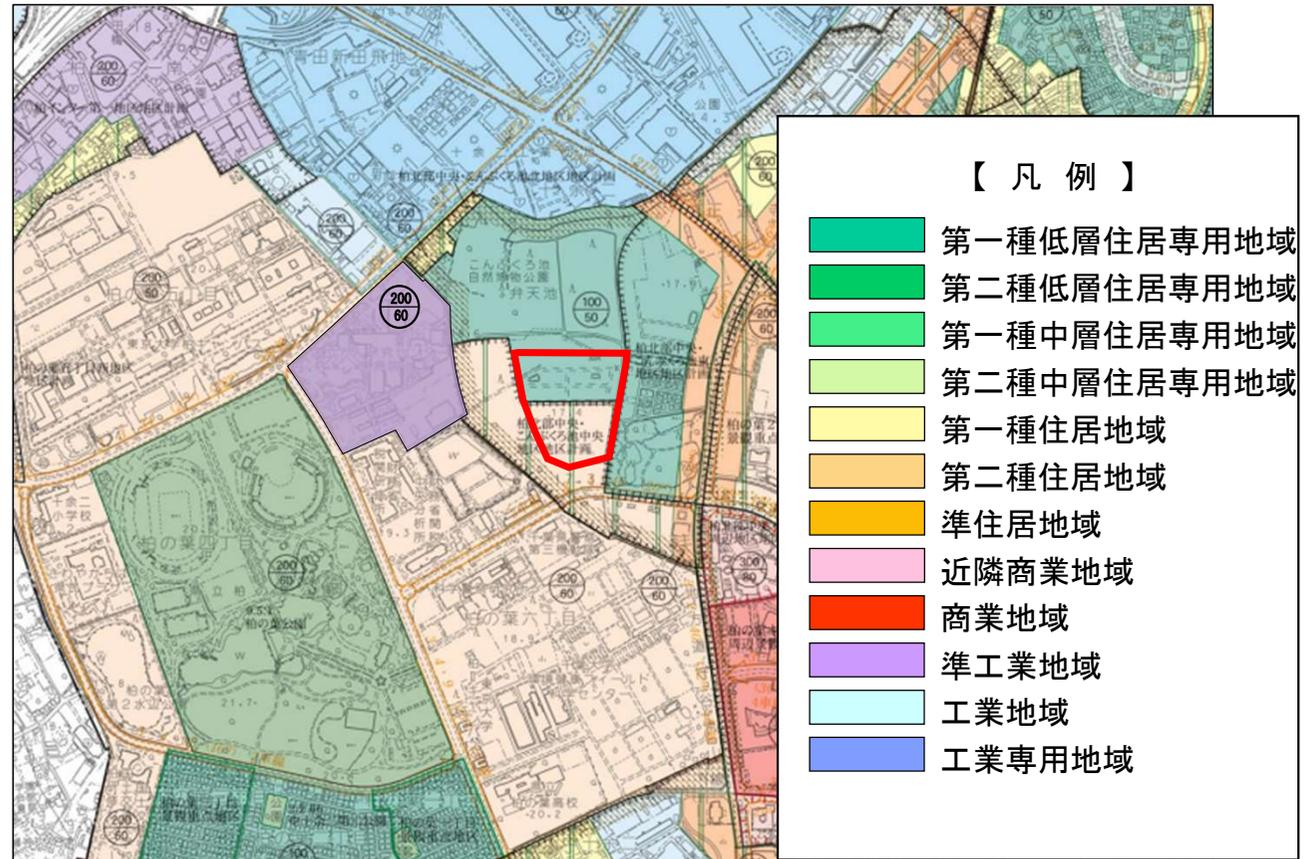
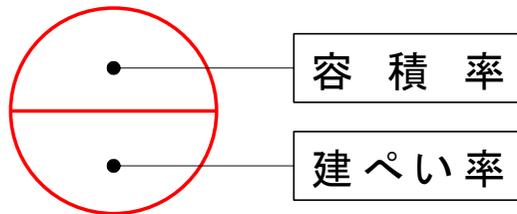
用途地域とは

・秩序ある土地・建物利用を誘導するため市街化区域内の、各地域ごとに定められている

・全部で13種類あり、それぞれ建築することができる建築物が決められている

⇒柏市ではこの内**12種類**を定めており、都市計画図では12色に色分けされている(右凡例参照)

・それぞれの用途地域には**建ぺい率**と**容積率**が定められている





備考

2. 用途地域の変更

建てられる建物の種類

第一種低層住居専用地域

低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域

主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域

主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域

道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域

農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域

まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。

工業地域

どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられません。学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域

工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	④	○
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	○
1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	×	×	○
ボート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	×	×	○
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	▲	▲	▲	○
麻雀屋、パチンコ屋、賭博投票券売場、場外車券場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	▲	▲	○
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	○
キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	▲	×	×	○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○
病院、大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○
神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれがや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○

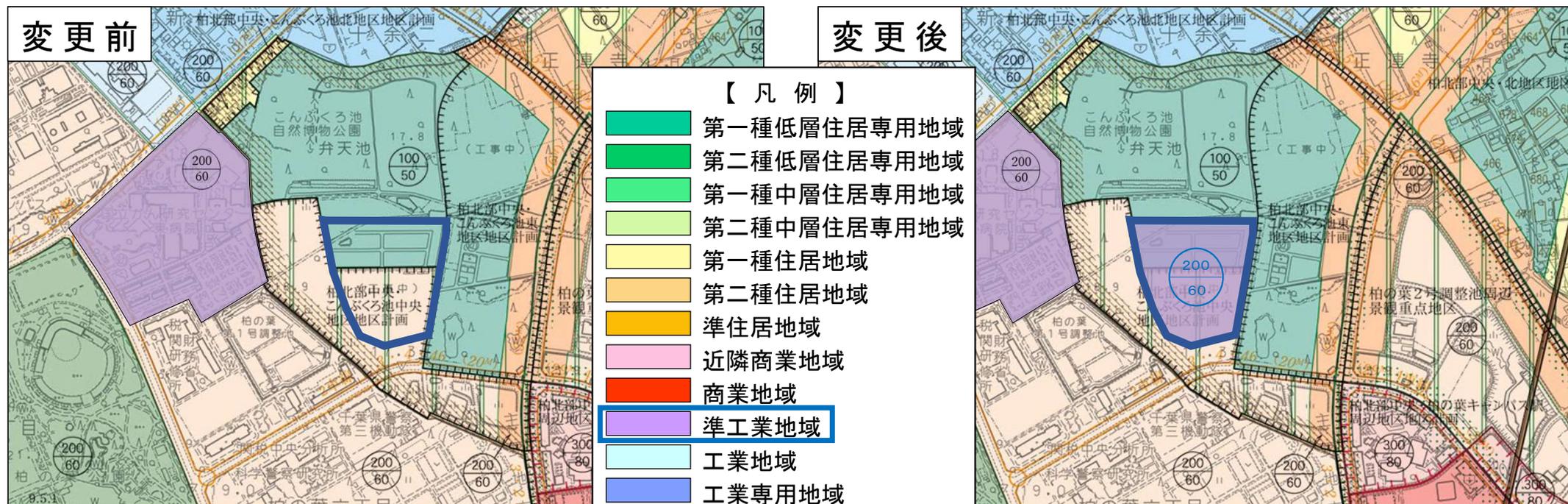
注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません
 ※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

国土交通省「都市計画：都市計画制度の概要」https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html。(参照2024-10-03)

※今回の地区計画の変更で準工業地域内で建築可能な建築物は制限されます

2. 用途地域の変更

概要



第一種低層住居専用地域 (50/100)
第二種住居地域 (60/200)



準工業地域 (60/200)

変更理由: 柏市都市計画マスタープランに沿った産業創出地区の目標実現に向け、
先端産業、研究機関の立地を促進するため



1. 都市計画の変更の対象区域について
2. 用途地域の変更
3. 地区計画の変更
4. 高度地区の変更
5. 今後のスケジュール



3. 地区計画の変更

地区計画とは

用途地域による全国一律的なルールから一步踏み込んで、**地区の将来像や特性などに応じた独自のルール**を定め、より良いまちへの誘導を目指す制度

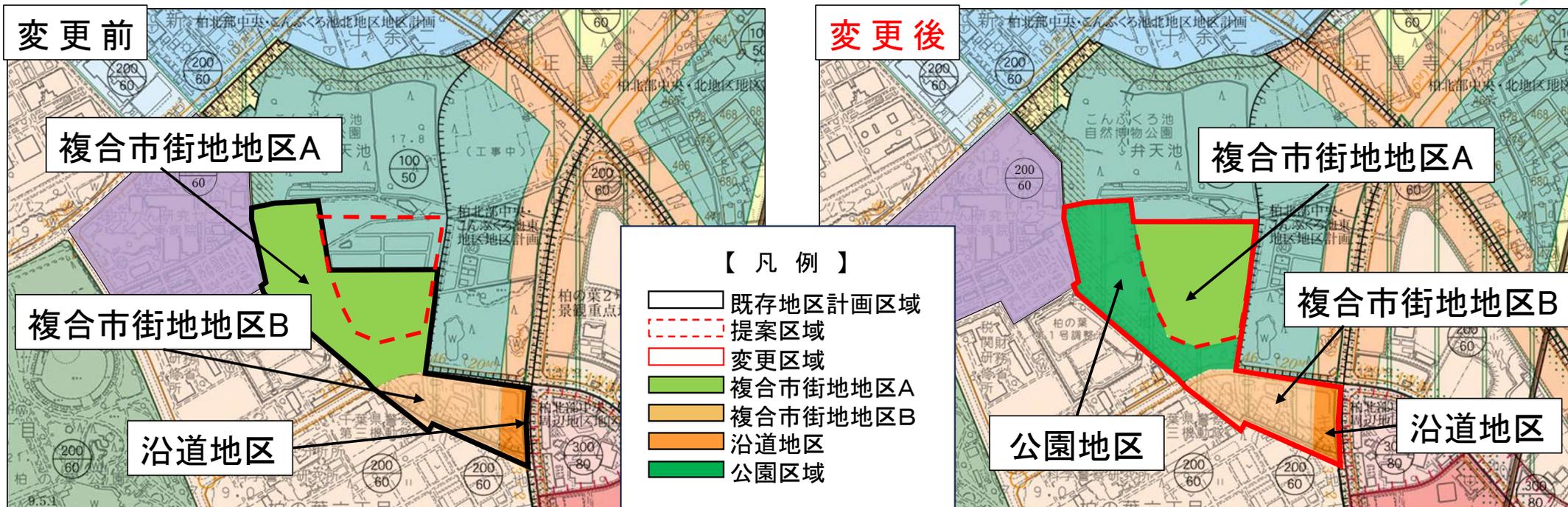


地区計画で定めることができる項目

- ・地区計画の目標
- ・区域の整備・開発及び保全に関する方針
 - 土地利用の方針
 - 建築物等の整備の方針
- ・地区整備計画
 - 建築物等の用途の制限
 - 建築物等の形態又は意匠の制限
 - 建築物の敷地面積の最低限度
 - 建築物の緑化率の最低限度
 - 壁面の位置の制限
 - 垣又はさくの構造の制限
 - 建築物の高さの最高限度

3. 地区計画の変更

概要



- 既決定地区計画は「柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画」
- 既決定の区分「複合市街地地区A」を「複合市街地地区A」と「公園地区」に分割
- 「公園地区」の地区整備計画内容は既決定の区分「複合市街地地区A」と同一

3. 地区計画の変更

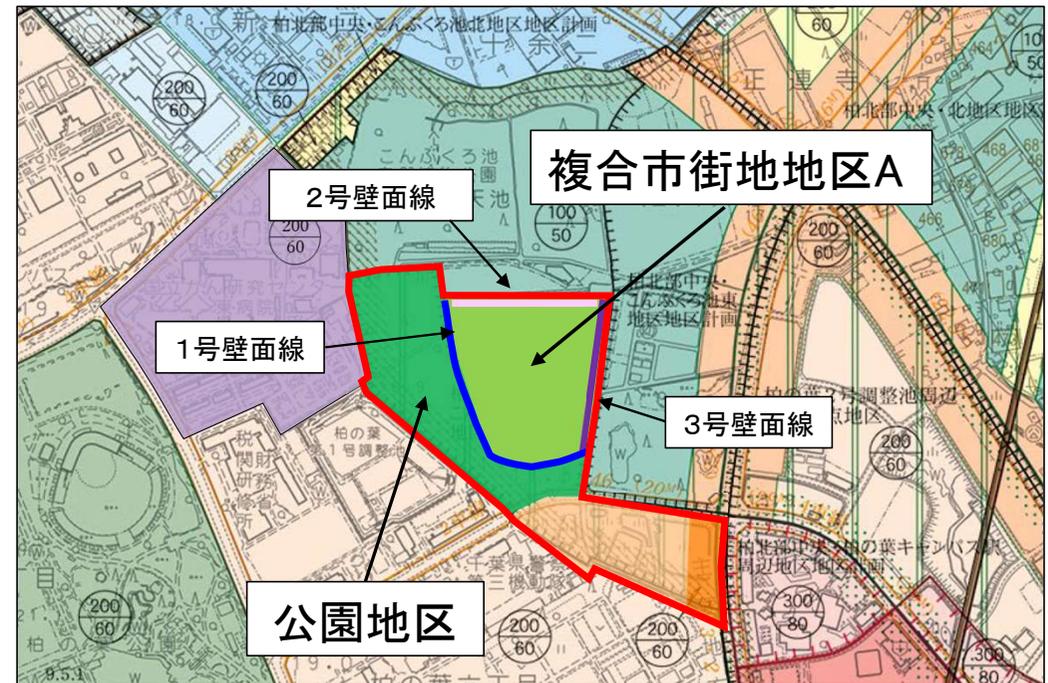
土地利用の方針

<複合市街地地区A>

周辺の環境との調和を図りながら、マスタープラン及び構想の目標の実現に向け、企業や研究機関等が連携する良好な都市環境の形成を図る。なお、敷地内の緑化については、構想の目標の実現に向けて推進するとともに、1号壁面線においては既存樹林地との連続性に配慮し、3号壁面線においては、歩行者の安全な通行、散策に資する空間を確保するため緑道を配置する。

<公園地区>

「こんぶくろ池公園」等の豊かな緑地環境の保全を図る。

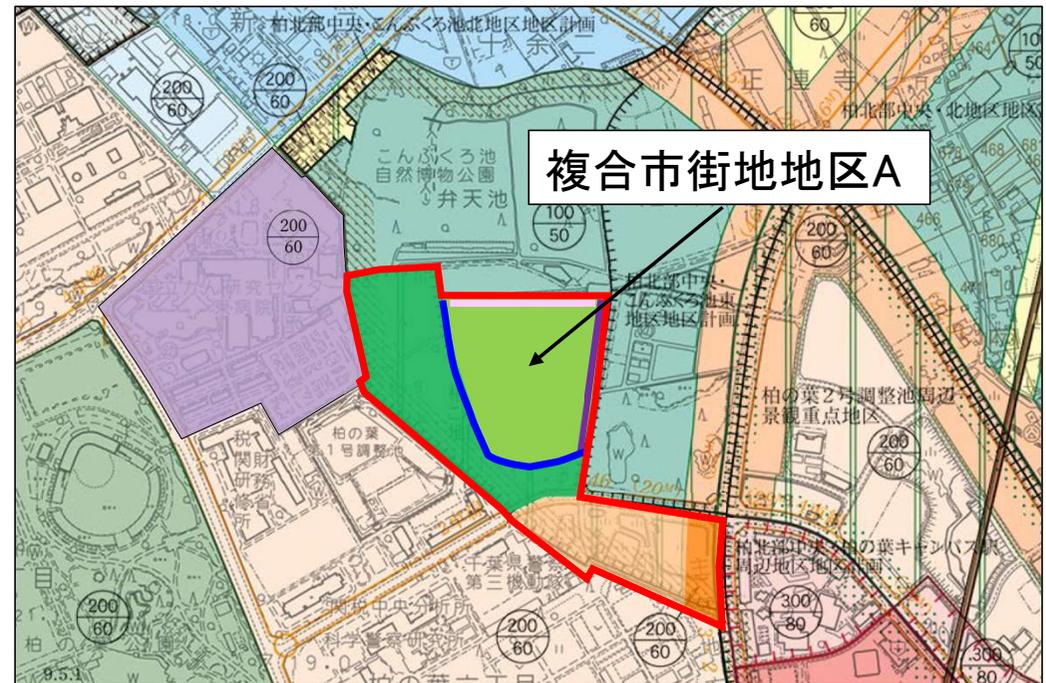


3. 地区計画の変更

建築物等の整備の方針

良好な都市環境を著しく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や自然環境と調和のとれた街並みの形成を図るため、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠、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。

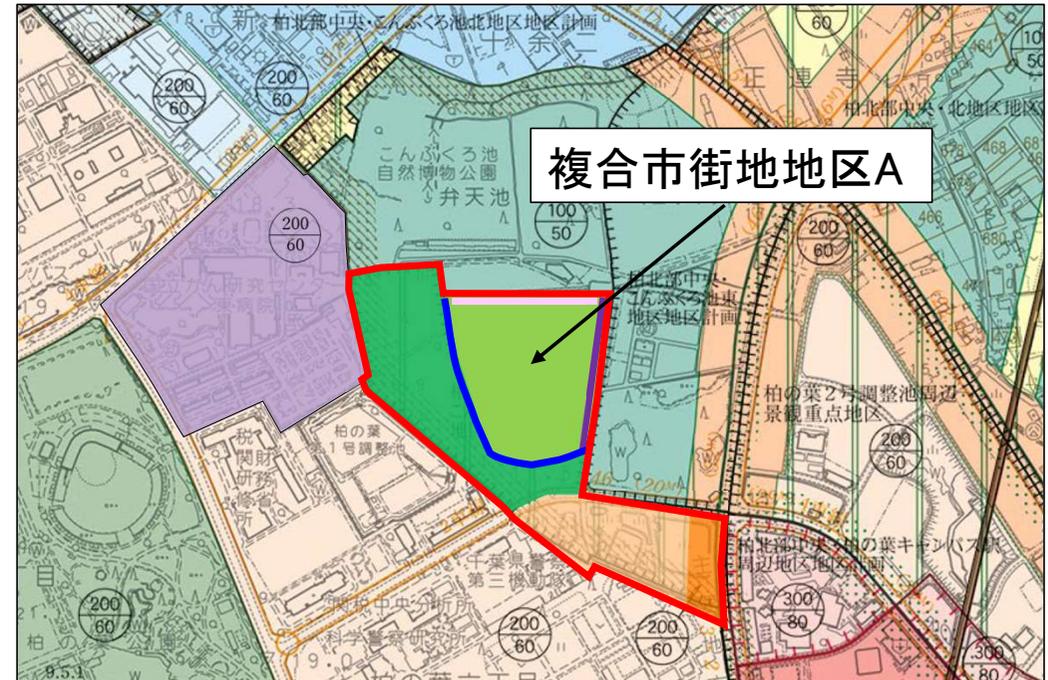
なお、複合市街地地区Aにおいては、マスタープラン及び構想の目標の実現に向け、企業や研究機関等が集積する研究開発拠点を形成しながら、周辺的环境との調和を図るため、さらに建築用途を制限するとともに、積極的な敷地内緑化を推進する。



3. 地区計画の変更

地区整備計画(複合市街地地区A)

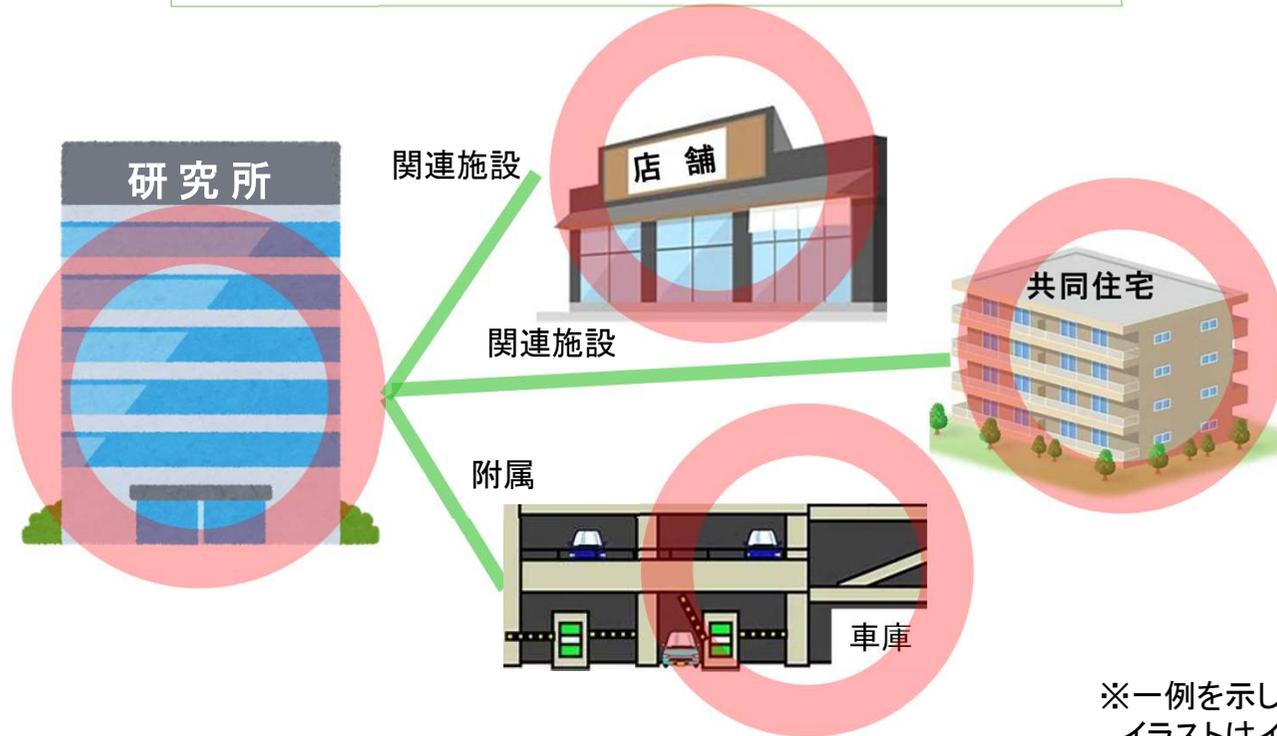
1. 建築物等の用途の制限
2. 建築物の敷地面積の最低限度
3. 壁面の位置の制限
4. 建築物の高さの最高限度
5. 建築物等の形態又は意匠の制限
6. 建築物の緑化率の最低限度
7. 垣又はさくの構造の制限



3. 地区計画の変更

1. 建築物等の用途の制限

地区計画で建築用途を制限
(建築可能なものを限定列挙)



※一例を示しているものであり、イラストはイメージです

3. 地区計画の変更

土地所有者が変わっても同一の制限が課せられます

1. 建築物等の用途の制限

目的に沿った土地利用が図られるように、目的外の用途について制限を行います。



床面積1500㎡を超える大型店舗

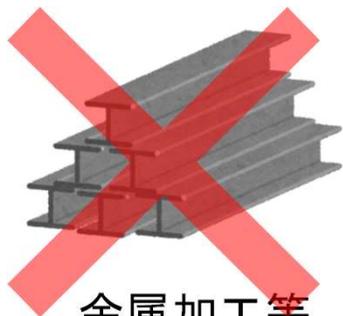


遊技場・風俗施設等



工場

工場用途は建築不可とします。



金属加工等



セメント製品製造等



木材加工等



石材加工等



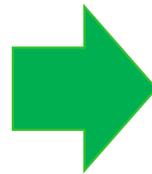
3. 地区計画の変更

2. 建築物の敷地面積の最低限度

建築物を建てるために最低限必要な土地の広さ

変更前

複合市街地A地区
500m²



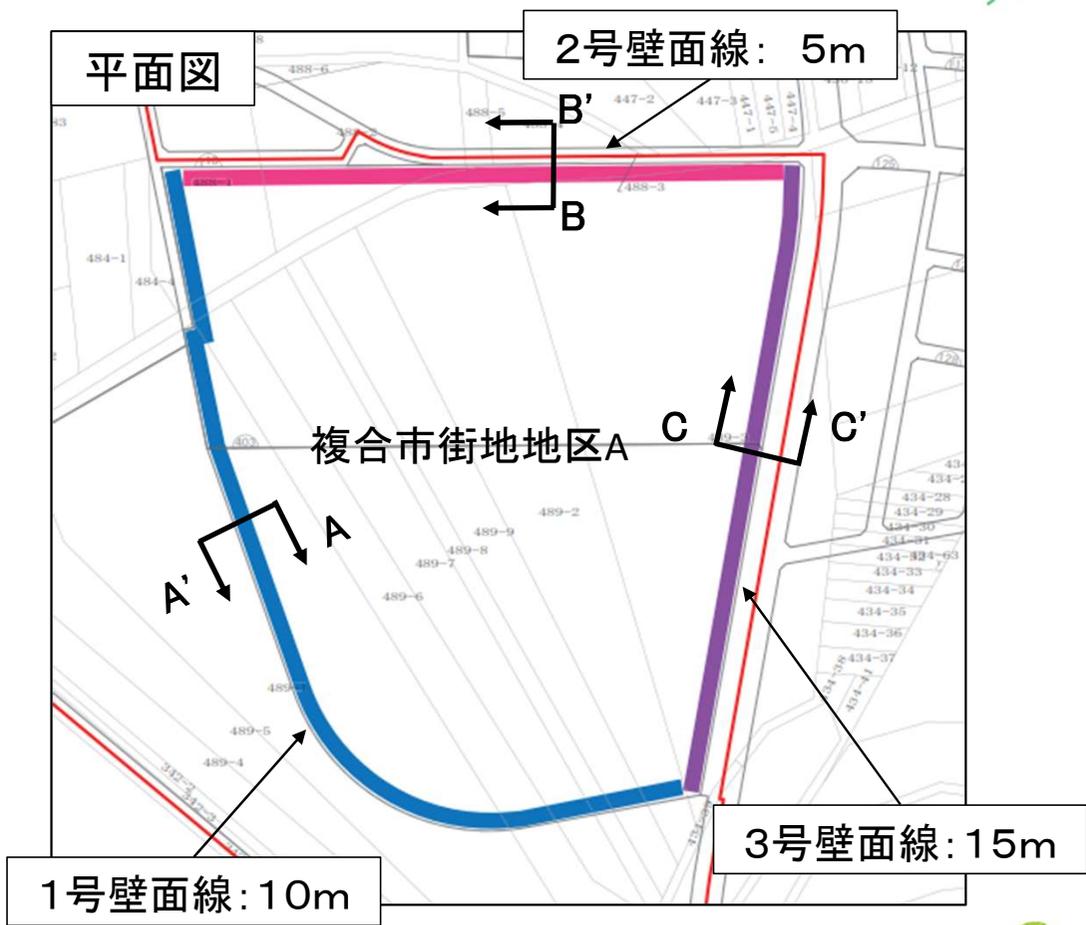
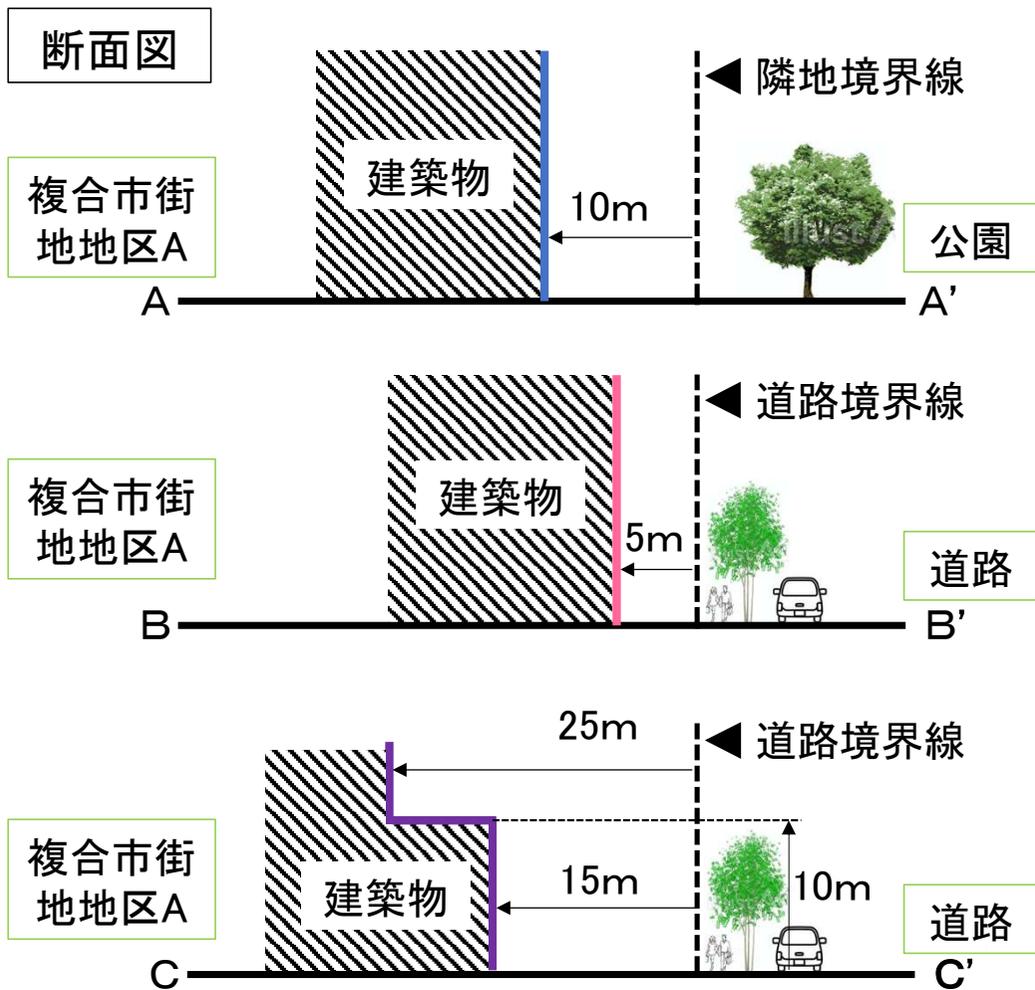
変更後

複合市街地A地区
2000m²
(一団地認定の除外規定あり)

※一団地認定: 複数の土地をひとつの土地に見なすもの

3. 地区計画の変更

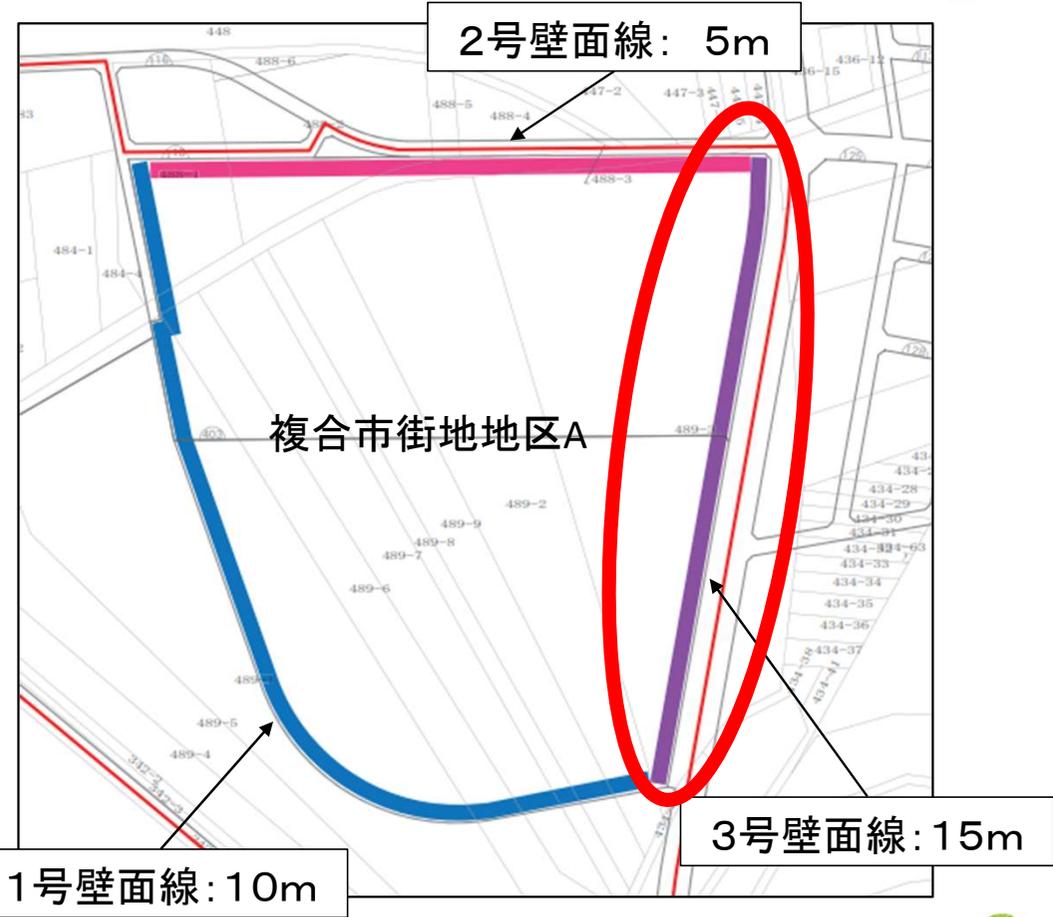
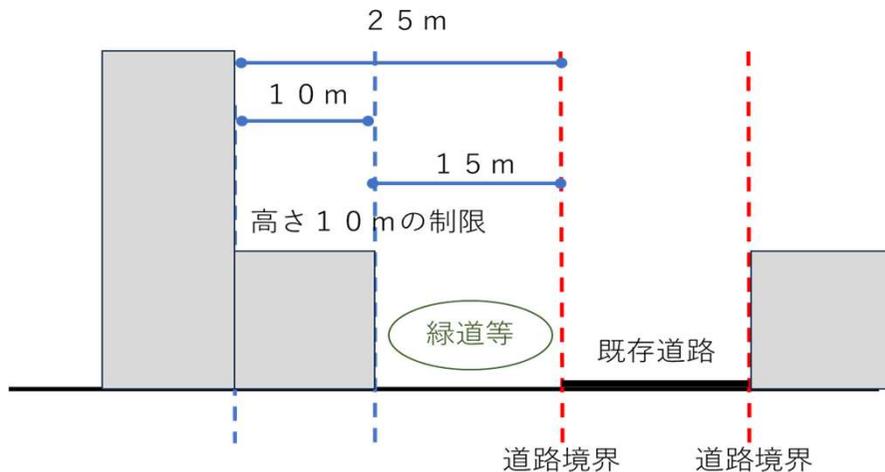
3. 壁面の位置の制限



3. 地区計画の変更

3. 壁面の位置の制限

○3号壁面線(15m)について
 15mの壁面後退
 +道路境界から25m内においては、隣接する第一種低層住居専用地域と同様に高さの最高限度を10mとする





3. 地区計画の変更

3. 壁面の位置の制限

ただし、3号壁面線において、次に掲げるものはこの限りでない

- 1) 歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な庇、その他これに類するもの
- 2) 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
- 3) 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以内のもの
- 4) 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
- 5) 設備置き場・機械室等
- 6) 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの
- 7) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの

3. 地区計画の変更

4. 建築物の高さの最高限度

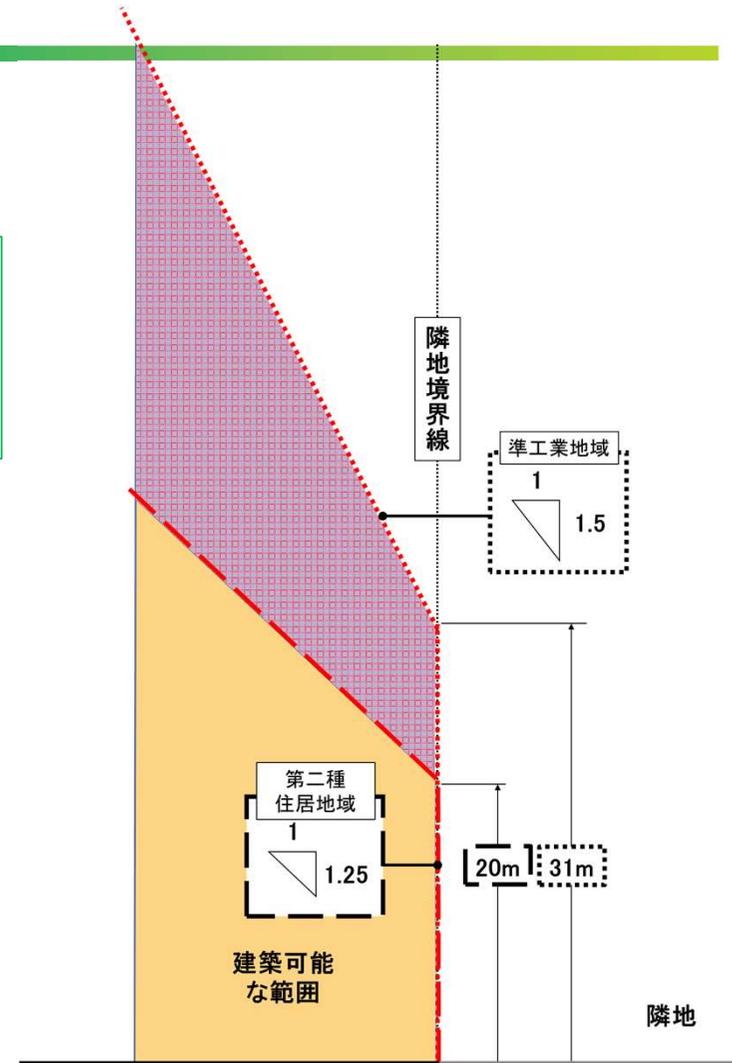
隣地境界部においては、隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに20mを加えたもの以下とする。

~~「準工業地域」の高さ制限~~



より制限を厳しく

地区整備計画で「**第二種住居地域**」の高さ制限

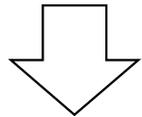


3. 地区計画の変更

4. 建築物の高さの最高限度

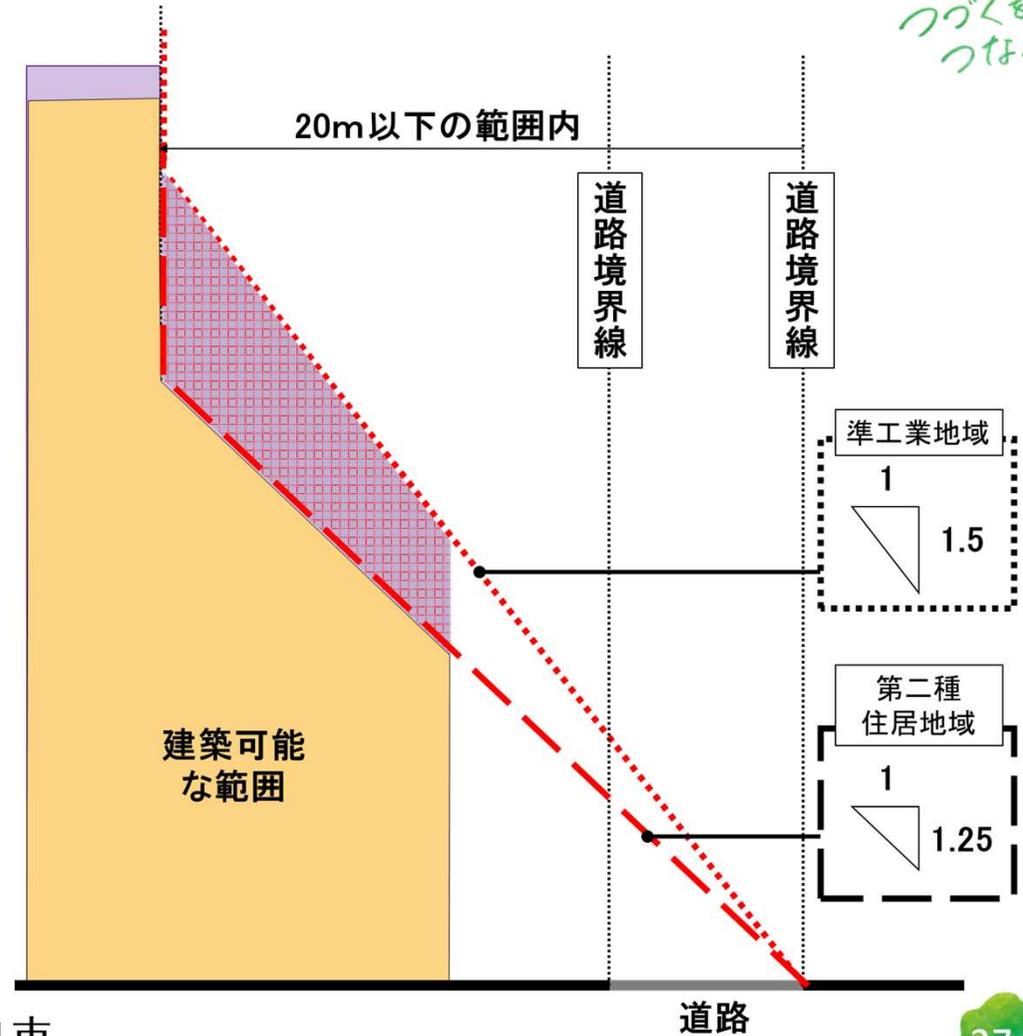
道路境界部においては、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。(現状の第二種住居地域相当)

~~「準工業地域」の高さ制限~~



より制限を厳しく

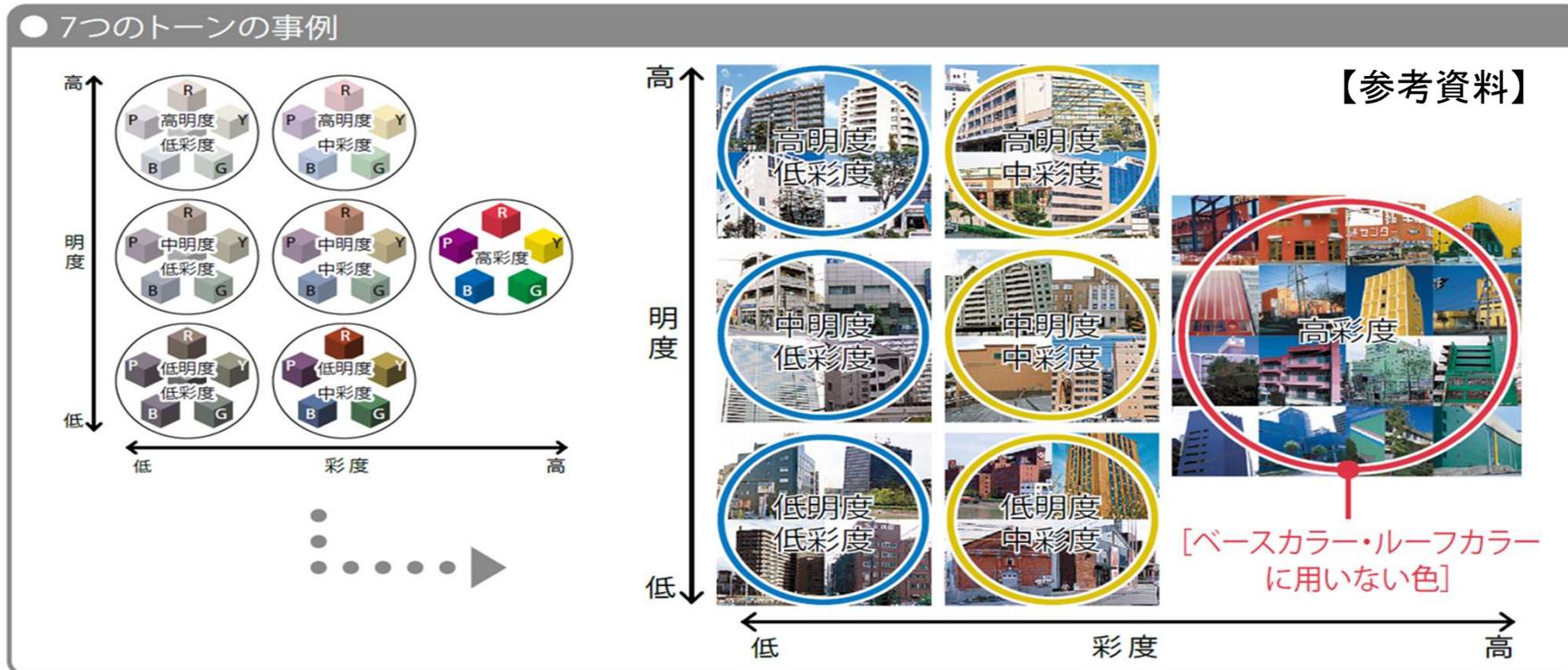
地区整備計画で「第二種住居地域」の高さ制限



3. 地区計画の変更

5. 建築物等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落ち着きのある色調とします。

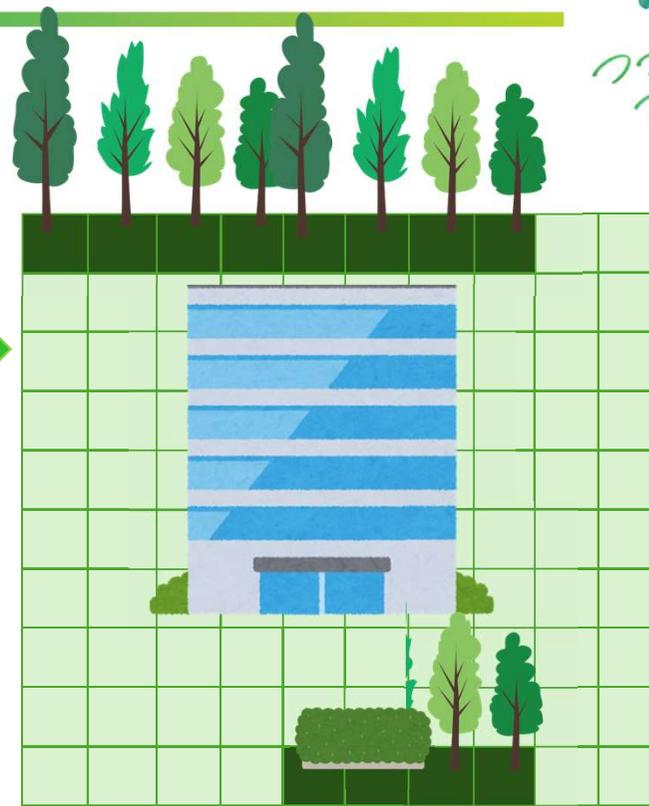




3. 地区計画の変更

6. 建築物の緑化率の最低限度

緑化率とは…一敷地に必要な緑地面積の割合
 (例) 第二種住居地域の事務所は12%以上
 1000㎡の面積に120㎡以上の緑化が必要



(例) 1マス100㎡12マス以上を緑化

市街化区域の基本緑化率

種別	用途地域	基本緑化率
集合住宅・店舗・事務所・倉庫等	第1種低層住居専用地域	12%以上
	第2種低層住居専用地域	12%以上
	第1種中高層住居専用地域	12%以上
	第2種中高層住居専用地域	12%以上
	第1種・第2種住居地域	12%以上
	準住居・準工業・工業・工業専用地域	10%以上
	近隣商業地域	7%以上
工場を建てる場合	商業地域	5%以上
	その他の地域	20%以上
	工業地域・準工業地域	15%以上
	工業専用地域	10%以上

出典：緑化の手引き(緑化計画の手引き(PDF:6,216KB))



3. 地区計画の変更

6. 建築物の緑化率の最低限度

現状の用途地域(第二種住居地域)での「基本緑化率」+「緑化推進重点地区(柏北部中央)内」=15%を最低限度として設定

①-1 市街化区域内の緑化率

種別	用途地域	基本緑化率
集合住宅・店舗・事務所・倉庫等	第1種低層住居専用地域	12%以上
	第2種低層住居専用地域	12%以上
	第1種中高層住居専用地域	12%以上
	第2種中高層住居専用地域	12%以上
	第1種・第2種住居地域	12%以上
	準住居・準工業・工業・工業専用地域	10%以上
	近隣商業地域	7%以上
	商業地域	5%以上
工場を建てる場合	その他の地域	20%以上
	工業地域・準工業地域	15%以上
	工業専用地域	10%以上

② 市街化区域内の緑化推進重点地区内の緑化率

地区名	緑化率
柏北部中央地区・柏北部東地区	基本緑化率 +3%以上
柏駅周辺地区	基本緑化率 +1%以上
酒井根下田地区	基本緑化率 +2%以上
日立藤心線地区	基本緑化率 +2%以上
豊四季台近隣センター周辺地区	基本緑化率 +2%以上
北柏周辺地区	基本緑化率 +1%以上
湖南地区	基本緑化率 +2%以上
高柳周辺地区	基本緑化率 +1%以上

準工業地域ではなく
第二種住居地域相当の緑化を設定

3. 地区計画の変更

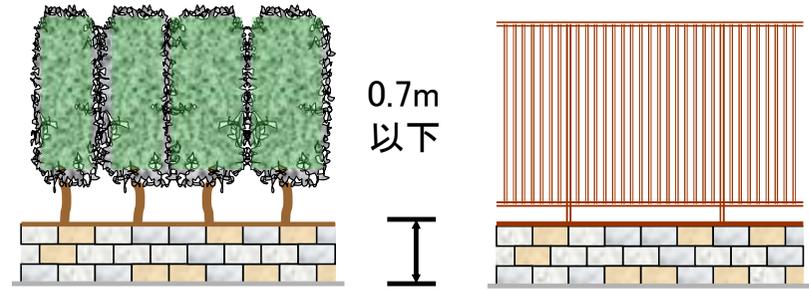
7. 垣又はさくの構造の制限

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。

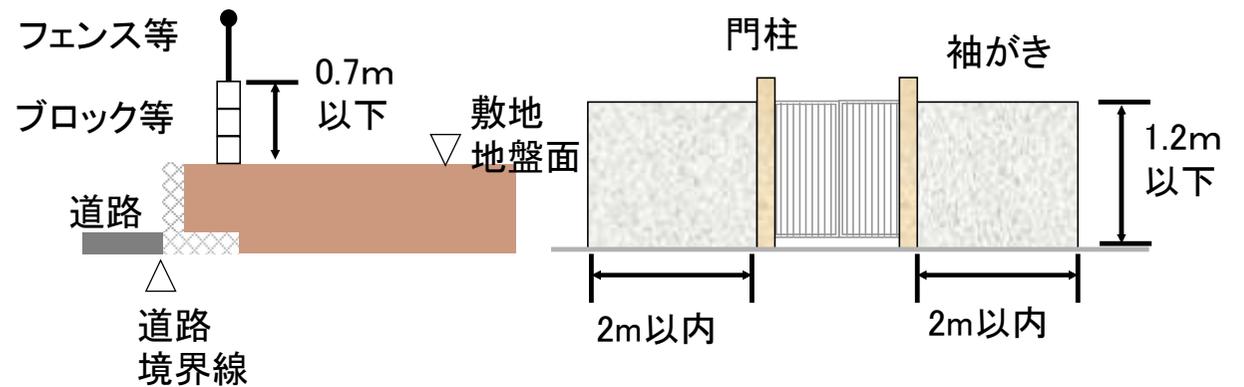
(1) 生け垣

(2) 透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のもの

(1) 生け垣



※フェンスの基礎やブロック塀などで高さ0.7m以下のもの、門柱に付属する袖がきなどで片側2m以内かつ高さが1.2m以下のものについては適用しない。



3. 地区計画の変更

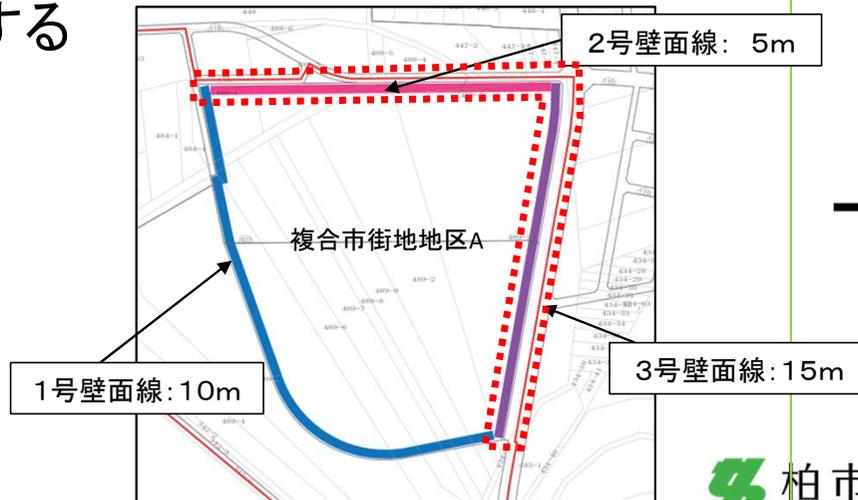
7. 垣又はさくの構造の制限

大規模な事務所が立地する場合
 (※複合市街地地区Aに限る)

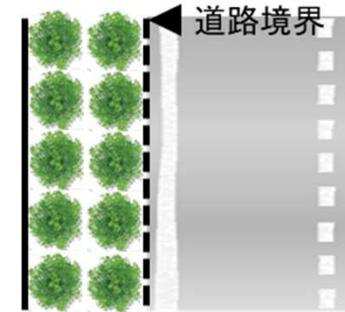
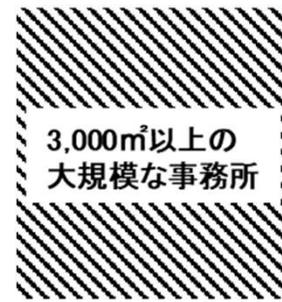
3,000㎡超えの事務所を建築する場合



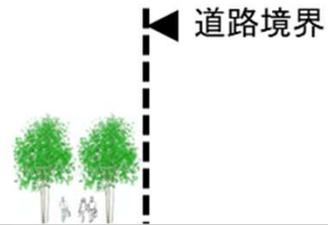
道路境界線から3m以上を歩行者空間として確保する



平面図



断面図



壁面後退 α m
 (※ α は各壁面線による)



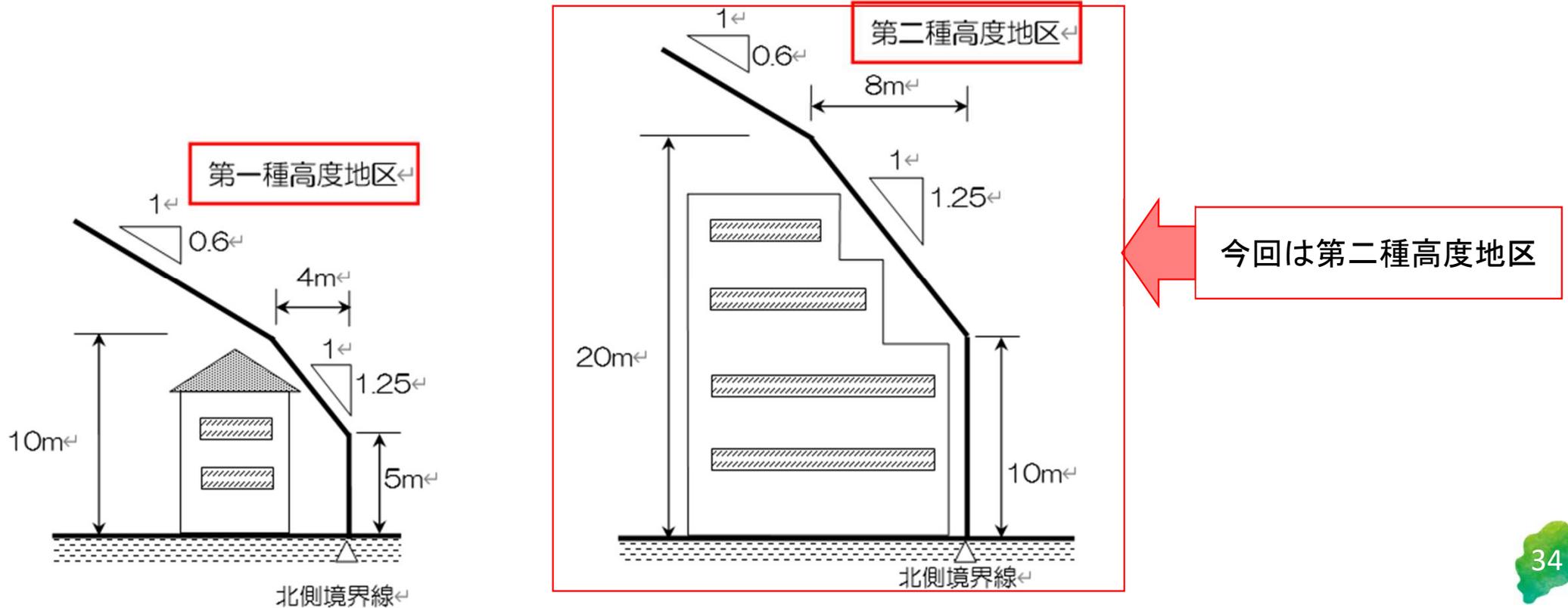
1. 都市計画の変更の対象区域について
2. 用途地域の変更
3. 地区計画の変更
4. 高度地区の変更
5. 今後のスケジュール

4. 高度地区の変更

高度地区とは

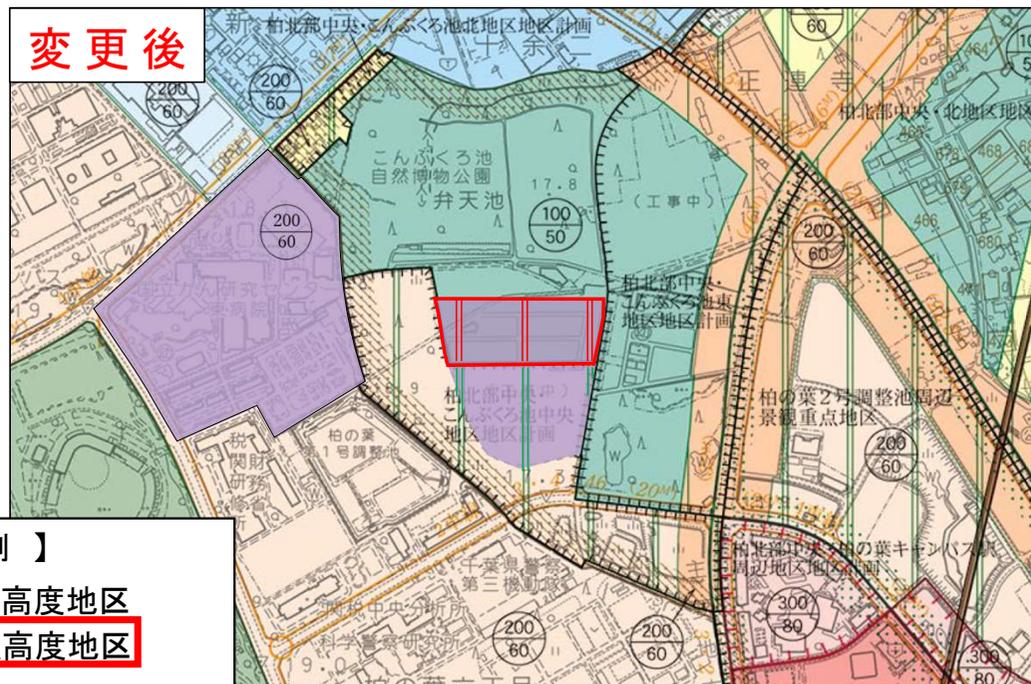
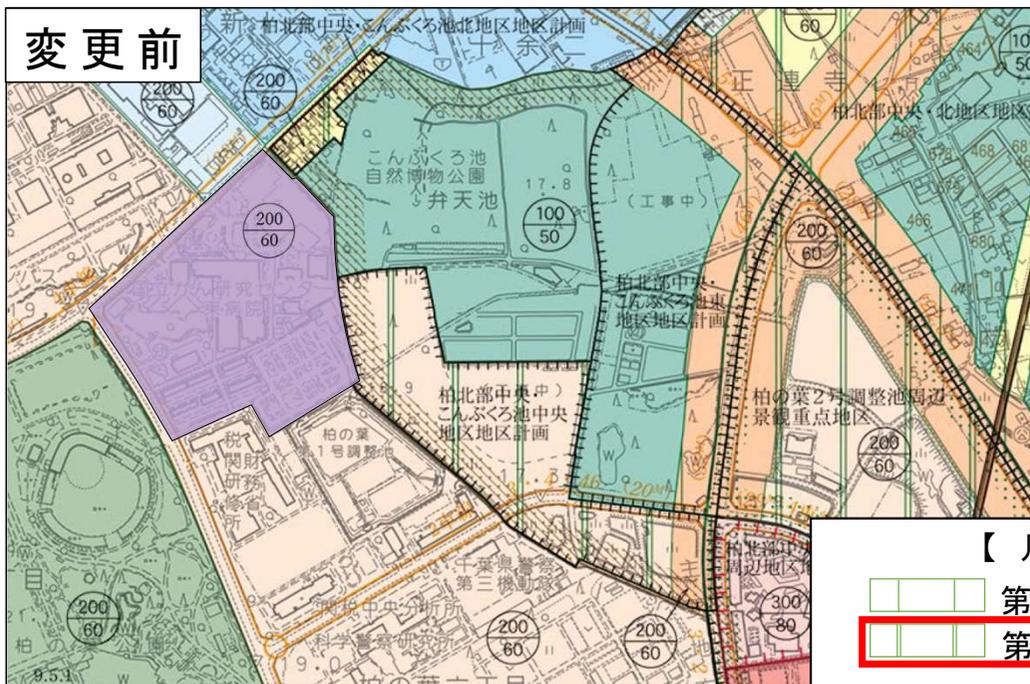
高度地区は、隣地への日照等への配慮又は良好な街並みや都市景観の維持のために、建築物の最高高さ又は最低高さを定めるものです。

主に、建築密度が過大となるおそれがあり、住宅地の良好な居住環境を保全する必要がある区域を指定しています。柏市では、図に示す2種類の高度地区を定めています。



4. 高度地区の変更

概要



【凡例】

- 第一種高度地区
- 第二種高度地区

既決定の地区計画区域内は
既に第二種高度地区が設定されている

用途地域の変更に伴い、118街区に
新たに第二種高度地区を設定する



1. 都市計画の変更の対象区域について
2. 用途地域の変更
3. 地区計画の変更
4. 高度地区の変更
5. 今後のスケジュール



5. 今後のスケジュール

		令和7年度											
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
用途地域の変更 ・地区計画の変更 ・高度地区の変更	都市計画提案 事前相談書受理	● 4/17											
	都市計画提案書受理				● 7/10								
	第一回柏市都市計画 審議会(報告)				● 7/23								
	評価検討委員会				● 7/30								
	素案作成					■	■						
	県事前協議							■	■				
	説明会								● 本日				
	案の概要の縦覧								■	■			
	原案の縦覧								■	■			
	公聴会(※)									■			
	法定縦覧										■	■	
	第二回柏市都市計画 審議会(審議)											■	■
告示												■	

(※)案の概要に対して公述の申し出がない場合は取りやめ