

柏都市計画地区計画の決定（柏市決定）

都市計画 柏の葉医療・研究開発地区 地区計画を次のように決定する。

名称	柏の葉医療・研究開発地区
位置	柏市柏の葉五丁目，柏の葉六丁目，新十余二，正連寺字柏山伝兵衛受及び中十余二文字元山の各一部の区域
面積	約10.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は，柏市都市計画マスタープランにおいて「産業創出地区」として位置付けられている。周辺では，東葛テクノプラザ，産業技術総合研究所のAIセンター，千葉大学や東京大学などの学術研究機関が立地する特性を活かし，AIやライフサイエンス等の拠点化などを始めとした創造的な産業空間を醸成するため，産業創出地区においてさらなる土地利用が促進されている。</p> <p>また，本地区の西側には千葉県立柏の葉公園，東側にはこんぶくろ池公園が隣接している立地特性を踏まえ，周辺の環境との調和を図りながら，ライフサイエンス分野などの先端産業，研究機関，AI・IoT・ビッグデータ分野関連企業，創薬や先端医療分野関連企業などを誘致し，新たな産業を創出する研究開発拠点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>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><A地区>周辺の環境との調和を図りながら，ライフサイエンス分野などの先端産業，研究機関，AI・IoT・ビッグデータ分野関連企業，創薬や先端医療分野関連企業や研究機関等を中心に，良好な都市環境の形成を図る。</p> <p><B地区>周辺の環境との調和を図りながら，国立がん研究センターを中心に，関連する施設と連携する良好な都市環境の形成を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>ライフサイエンス分野などの先端産業，研究機関，AI・IoT・ビッグデータ分野関連企業，創薬や先端医療分野関連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の環境との調和を図るため，建築物等の用途，規模，配置，意匠及び敷地の緑化等に留意して整備を行うとともに，積極的な敷地内緑化を推進する。</p>

地区整備計画	面積	約10.8ha			
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区
			面積	約2.0ha	約8.8ha
		(参考)用途地域	準工業地域		準工業地域
	建築物等の用途の制限	建築物等(※1)のうち、次の各号に掲げるものに限り建築することができる。			
		1 研究開発等に関わるもの(※2)で以下のもの 事務所 工場(ただし以下に掲げるものを除く) ・建築基準法別表第二、(と)項第3号(1の2)、(2)、(2の2)、(3)、(4の2)、(4の3)、(4の5)、(4の6)、(5)、(6)、(9)、(13)、(14)、(16) ・同法別表第二、(ぬ)項第一号・第三号に掲げるもの ・同法第51条に規定する建築物の用途にかかる事業	1 研究開発等に関わるもの(※2)で以下のもの 1)事務所 2)ホテル又は旅館 3)共同住宅 上記1)、2)、3)の用途に複合する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、3,000㎡以下のもの 工場(ただし以下に掲げるものを除く) ・建築基準法別表第二、(と)項第3号(1の2)、(2)、(2の2)、(3)、(4の2)、(4の3)、(4の5)、(4の6)、(5)、(6)、(9)、(13)、(14)、(16) ・同法別表第二、(ぬ)項第一号・第三号に掲げるもの ・同法第51条に規定する建築物の用途にかかる事業	2 研究開発等施設(※3)に複合する用途または附属するもので以下のもの 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定めるもの 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	2 研究開発等施設(※3)に複合する用途または附属するもので以下のもの 住宅、寄宿舍、下宿 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定めるもの 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの

		<p>で、3,000㎡以下のもの ホテル又は旅館 学校、図書館その他これら に類するもの 大学、高等専門学校、専修 学校その他これらに類する もの 病院 公衆浴場 診療所 保育所 老人ホーム、身体障害者福 祉ホームその他これらに類 するもの 老人福祉センター、児童厚 生施設その他これらに類す るもの 自動車教習所 自家用倉庫 畜舎 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子 屋、洋服店、畳屋、建具屋、 自転車店等で作業場の面積 が50㎡以下のもの 自動車修理工場で作業場の 床面積が50㎡以下のもの 危険物の貯蔵又は処理に供 するもので建築基準法施行 令第130条の9に定める もの</p> <p>3 巡査派出所、公衆電話所そ の他これらに類する政令で 定める公益上必要な建築 物、建築物附属自動車車庫</p>	<p>で、3,000㎡以下のもの 学校、図書館その他これら に類するもの 大学、高等専門学校、専修 学校その他これらに類する もの 公衆浴場 老人ホーム、身体障害者福 祉ホームその他これらに類 するもの 老人福祉センター、児童厚 生施設その他これらに類す るもの 自家用倉庫 畜舎 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子 屋、洋服店、畳屋、建具屋、 自転車店等で作業場の面積 が50㎡以下のもの 自動車修理工場で作業場の 床面積が50㎡以下のもの 危険物の貯蔵又は処理に供 するもので建築基準法施行 令第130条の9に定める もの</p> <p>3 病院、診療所、保育所、 巡査派出所、公衆電話所そ の他これらに類する政令で 定める公益上必要な建築 物、建築物附属自動車車庫</p>
	<p>壁面の位置の 制限</p>	<p>境界線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱面まで の後退距離は次に掲げるとおりとする</p> <p>1 1号壁面線においては、道路境界線より1m以上と する</p>	

		<p>2 2号壁面線においては、都市計画道路境界線より5m以上とする</p> <p>3 3号壁面線においては、道路境界線より5m以上とする</p> <p>4 4号壁面線においては、隣地境界線より5m以上とする</p> <p>5 5号壁面線においては、道路境界線より5m以上とする</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない</p> <p>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</p> <p>2) 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以内のもの</p> <p>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</p> <p>4) 設備置き場・機械室等</p> <p>5) 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの</p>
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部の高さについて、3号壁面線の道路境界線においては、以下のように定める。</p> <p>1 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。</p> <p>2 前項の適用の緩和に関する措置等は、建築基準法施行令第130条の11から令第135条の11に定めるところによる。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	<p>緑化率は12%以上の数値とする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p>

(※1)「建築物等」とは、建築基準法第48条第11項に掲げる準工業地域における用途制限を受けないものを示す。

(※2)「研究開発等に関わるもの」とは、研究開発等施設(※3)および研究機関に関連する施設、ならびにライフサイエンス分野、AI・IoT・ビッグデータ分野、創薬分野および先端医療分野などの先端産業に関連する施設を示す。

(※3)「研究開発等施設」とは、本地区計画区域において建築可能な病院、診療所、研究所、試験所、医療・研究支援施設、工場、その他これらに類する研究開発の用に供する建築物又は研究開発を推進し、その成果の普及等を図るための研修施設、交流施設その他これらに類する用途に供する建築物を示す。

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり」

[理由] 柏市都市計画マスタープランにおいて、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する産業創出地区として位置付けられている。

今回、研究開発の拠点として企業や研究機関の誘致および病院・研究施設の機能充実を図るとともに、産業創出地区の目標実現のため、地区計画の決定をする。