



都市計画（用途地域の変更・地区計画の決定） の説明会

令和6年10月6日
柏市 都市計画課



1. 都市計画の変更及び決定の概要
2. 用途地域の変更
3. 地区計画の決定
4. 今後のスケジュール



1. 都市計画の変更及び決定の概要
2. 用途地域の変更
3. 地区計画の決定
4. 今後のスケジュール

1. 都市計画の変更及び決定の概要

柏市都市計画マスタープランにおける位置づけについて

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）



出典：柏市都市計画マスタープラン | 柏市
kashiwa.lg.jp

1. 都市計画の変更及び決定の概要



都市計画提案について

- 提案者
国立研究開発法人
国立がん研究センター
三井不動産株式会社
- 対象区域
柏の葉六丁目5番1ほか
- 都市計画提案日
令和6年5月1日
- 提案内容
用途地域の変更
地区計画の決定
- 対象区域面積
10.8ha



1. 都市計画の変更及び決定の概要



次世代型がん専門病院へ [国立がん研究センター東病院建替計画]

【現状】

次世代医療・バイオ分野において世界に先駆けた研究・実践が行われている。

【将来】

先端医療開発センター（EPOC）、次世代外科・内視鏡治療開発センター（NEXT）とともに、未来の病院を。

数年後に開設予定の次世代型がん専門病院では、現在のプレシジョン医療をさらに進化させ、治療困難ながん患者さんにも適切な薬剤を病院に隣接する研究施設で製造し、治療可能とする取りこぼしのない医療を目指している。



新しく建設される病院棟のイメージ図

国立研究開発法人国立がん研究センター、「国立がん研究センター東病院・建替整備事業」。
https://www.ncc.go.jp/jp/d004/donation/NCCHE_BLD/index.html (参照2024-10-03)

1. 都市計画の変更及び決定の概要



三井リンクラボ柏の葉について

- 隣接する国立がん研究センターと連携し、臨床試験の橋渡しなど、シーズ近接型ならではの産学医連携支援サービスを提供
- 東京大学の研究室と民間企業が参画するオープンイノベーション拠点の入居・開設。様々な設備も置かれ先端研究開発が可能に（2022年）
- 「FS CREATION」
ライフサイエンス研究の基盤となる「統合分子構造解析」を主軸とする、本分野における世界唯一のオープンイノベーション拠点。



三井リンクラボ 柏の葉1 外観

三井リンクラボ、「三井リンクラボ柏の葉1」. <https://www.mitsui-linklab.jp/location/kashiwanoha1/>,(参照2024-10-03)



1. 都市計画の変更及び決定の概要
2. 用途地域の変更
3. 地区計画の決定
4. 今後のスケジュール

2. 用途地域の変更

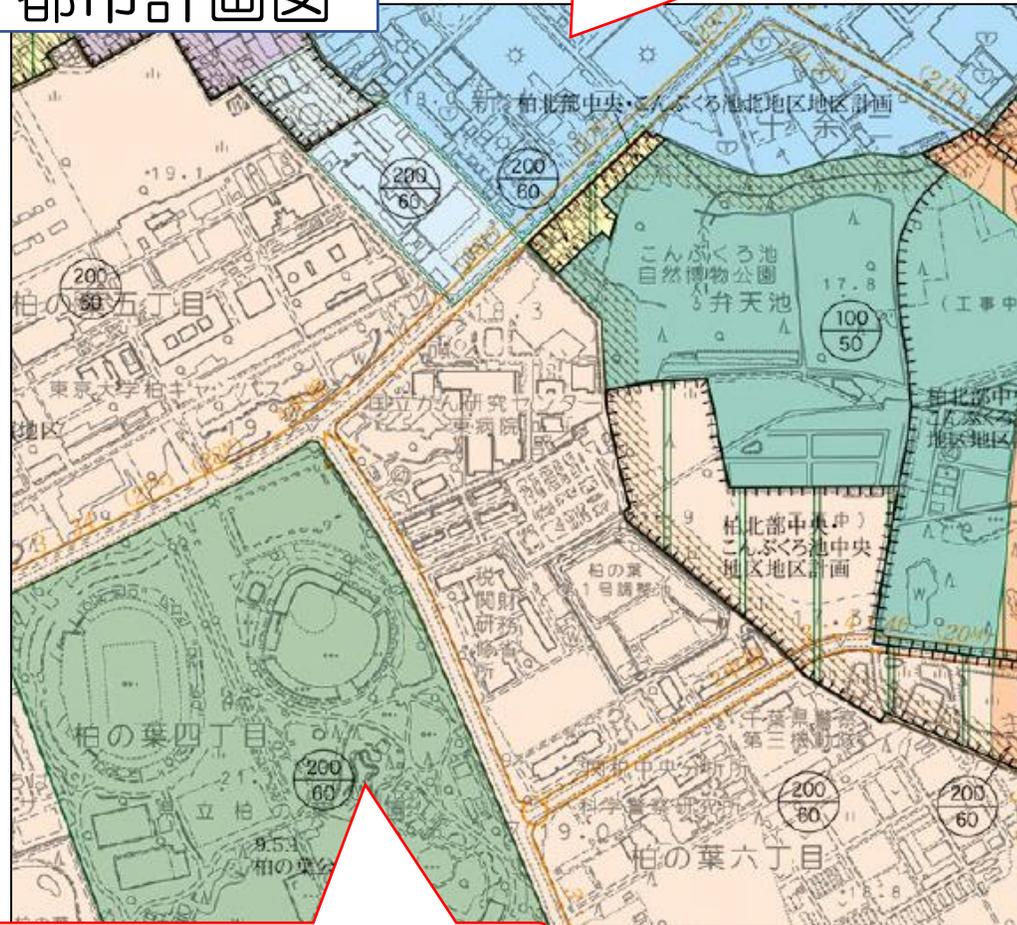


用途地域とは

- 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
- 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

都市計画図

12色で色分け



建ぺい率と容積率



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が、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※	備考
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり															
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
事務所	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
遊戯施設	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
設公校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲：10,000㎡以下 ▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満 ▲：個室付浴場等を除く
倉庫等	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。 作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※新しい規格を適用するものを除く。
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

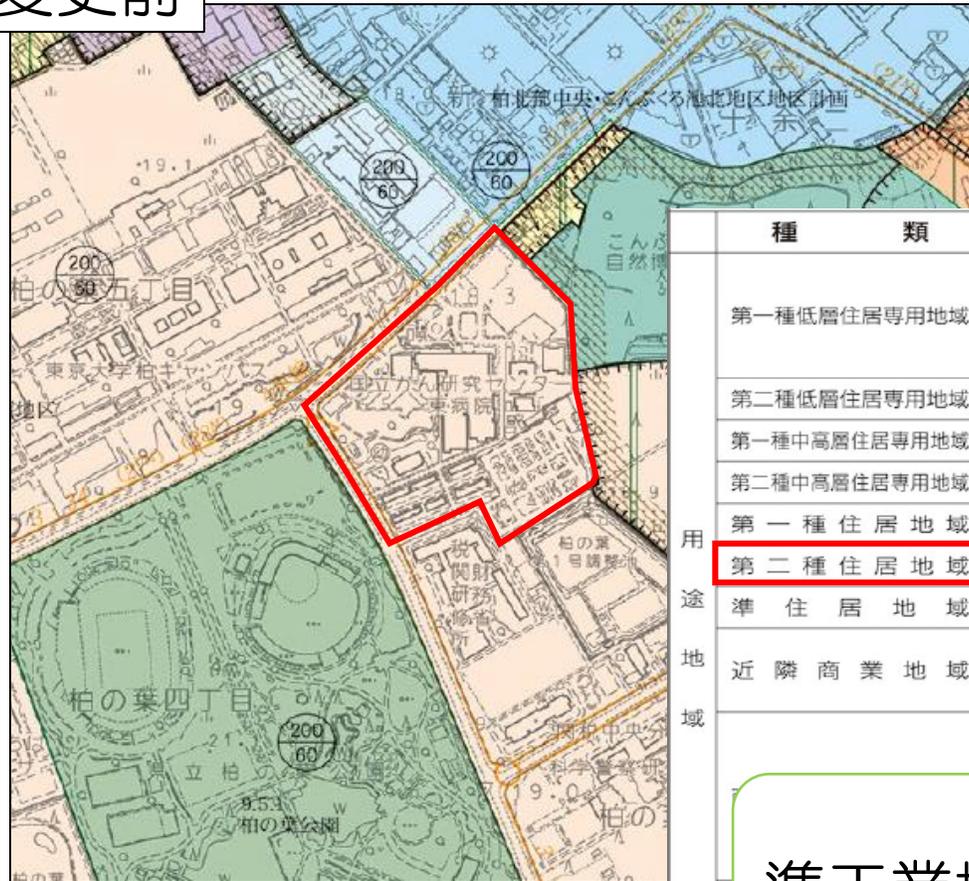
注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街地調整区域を除く。

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)

2. 用途地域の変更

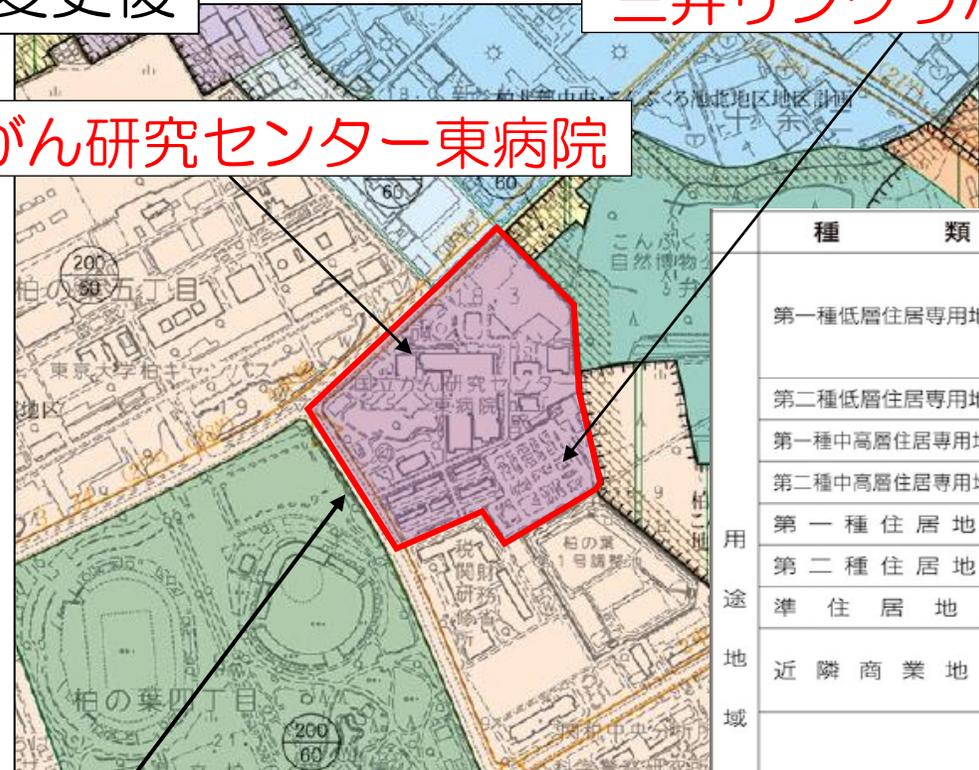
用途地域区分

変更前



種 類	
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	
近隣商業地域	

変更後



三井リンクラボ柏の葉

国立がん研究センター東病院

種 類	
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	
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	

準工業地域：約10.8ha

200
60

容積率

建ぺい率

2. 用途地域の変更

研究開発施設等の集約的立地を図る地域

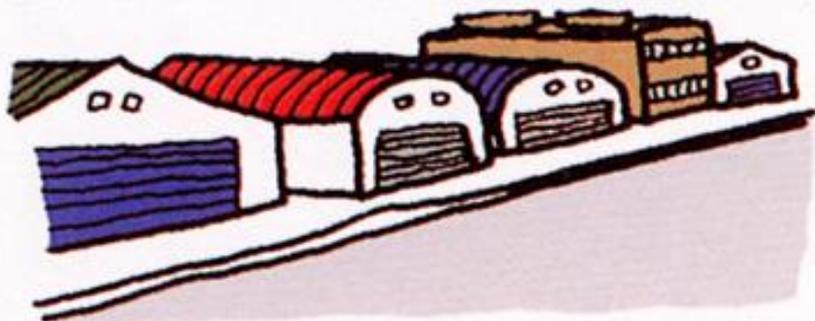
変更前

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。

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すが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

変更後

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す。

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。



1. 都市計画の変更及び決定の概要
2. 用途地域の変更
3. 地区計画の決定
4. 今後のスケジュール



3. 地区計画の決定

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色彩その他の意匠の制限
 - 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. 地区計画の決定

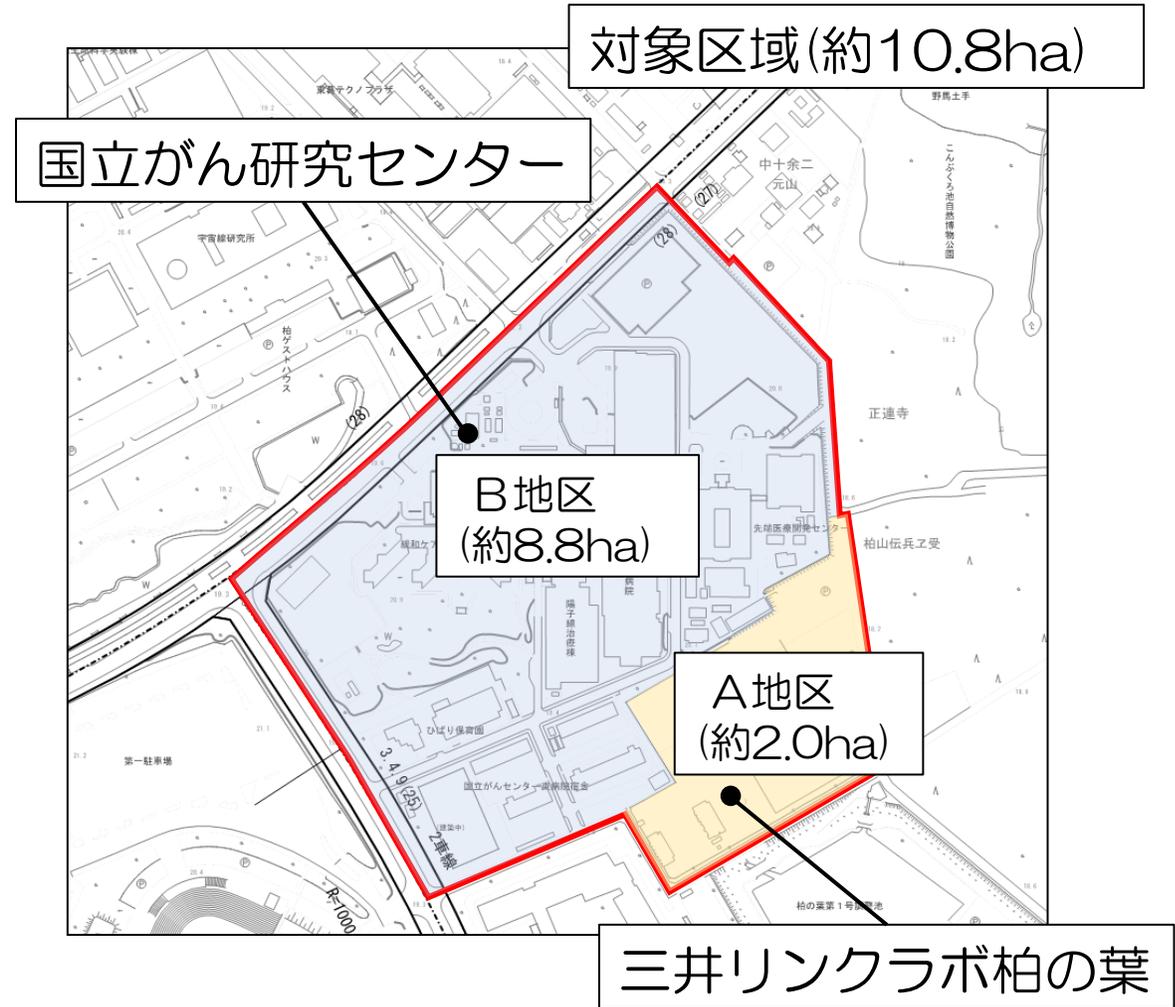
土地利用の方針

〈A地区〉

周辺の環境との調和を図りながら、ライフサイエンスやAI・IoT・ビッグデータ等の企業や研究機関等中心に、良好な都市環境の形成を図る。

〈B地区〉

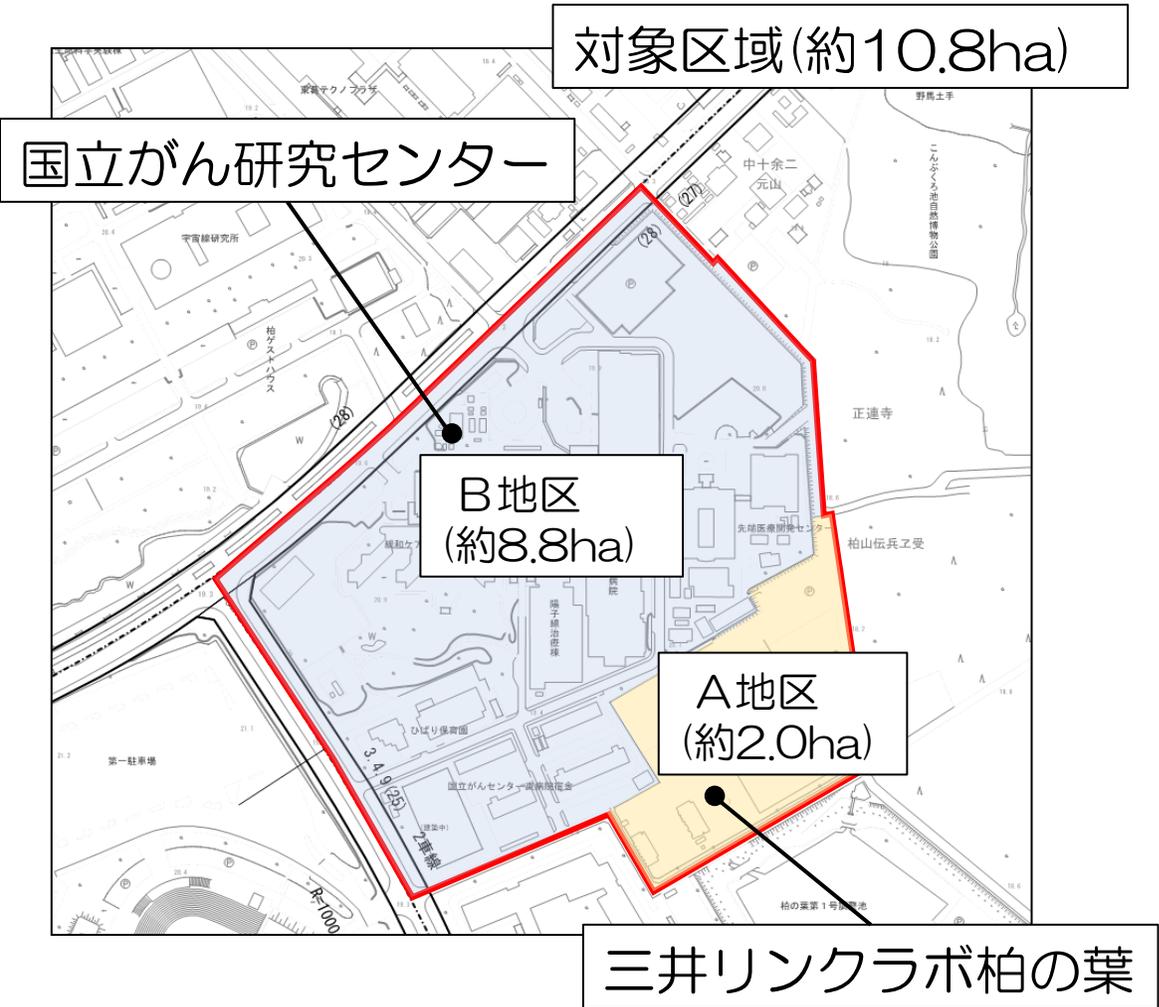
周辺の環境との調和を図りながら、国立がん研究センター東病院を中心に、関連する施設と連携し、良好な都市環境の形成を図る。



3. 地区計画の決定

建築物等の整備の方針

ライフサイエンスやAI・IoT・ビッグデータ等の企業や研究機関等が集積する研究開発拠点の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。



3. 地区計画の決定



地区整備計画

1. 建築物等の用途の制限
2. 壁面の位置の制限
3. 建築物の高さの最高限度（※B地区のみ）
4. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
5. 建築物の緑化率の最低限度
6. 垣又はさくの構造の制限

3. 地区計画の決定



建築物等の用途の制限

- 立地を活かした医療・研究開発分野企業の誘致の推進という目的
- 対象区域の現状の課題（駐車場不足等）



- 研究開発等に関わるもの
 - 研究開発等施設に複合する用途または附属するもの
 - 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
- ※病院、診療所、保育所についてはB地区のみ認める

3. 地区計画の決定

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。



大型店舗



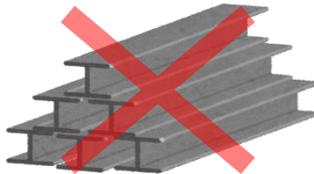
遊技場・風俗施設等



危険性や環境を悪化させる
恐れが多い工場



建設可能な工場のうち、目的と関連性が薄い工場について制限を行います。



金属加工等



セメント製品
製造等



木材加工等



石材加工等

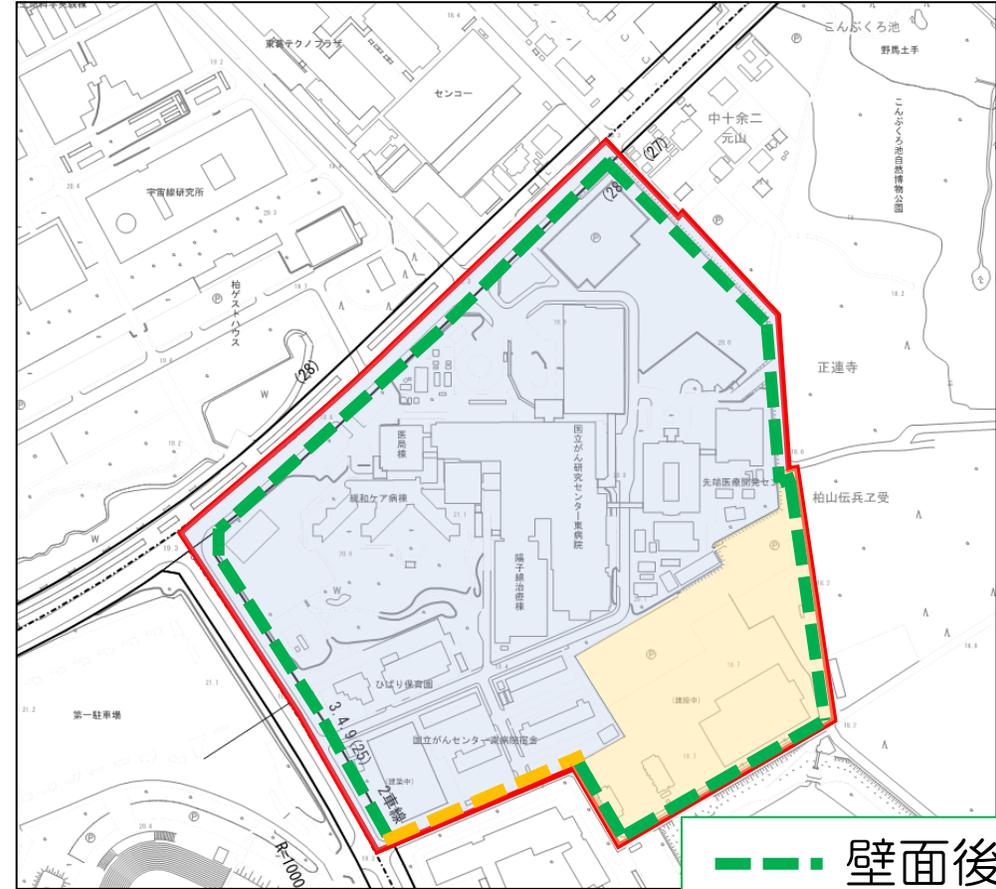
3. 地区計画の決定

壁面の位置の制限

外周のほとんどを道路端から**5m**の制限とし、ゆとりある空間形成を促します。
一部、対象区域の南側を**1m**とします。

次に掲げるものは適用除外とします。

- 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36㎡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) 設備置き場・機械室等
- 5) 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの

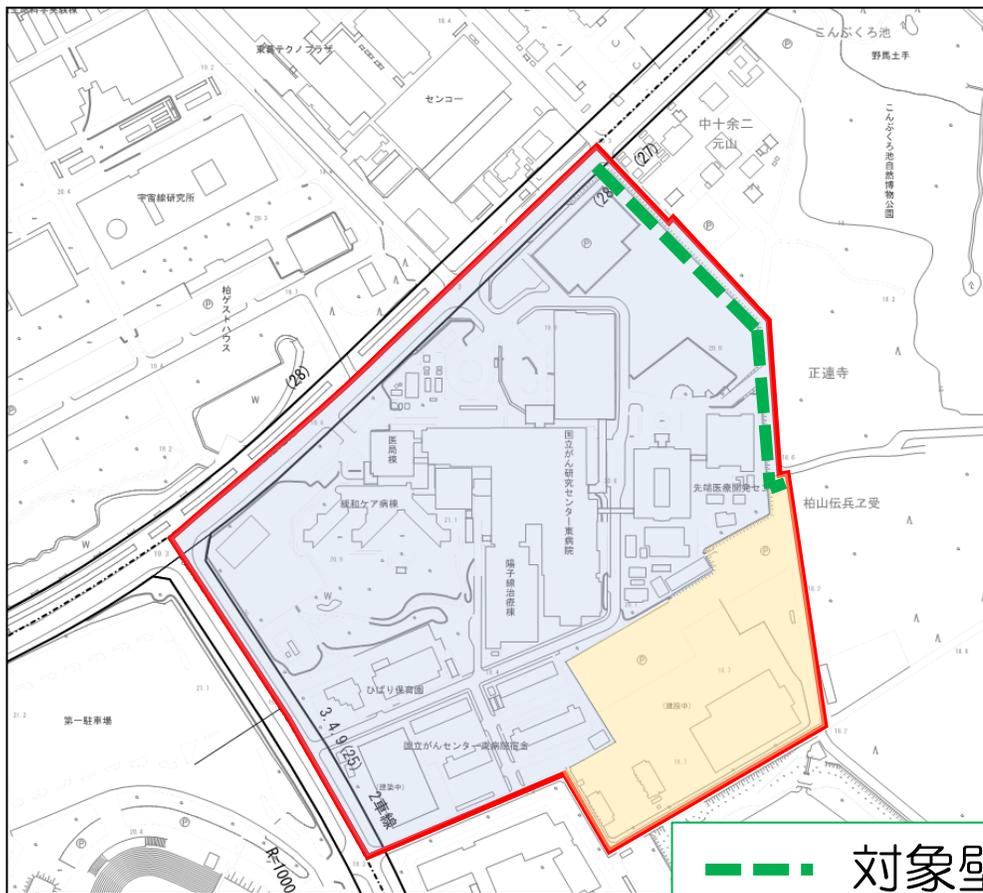


	壁面後退 5m
	壁面後退 1m

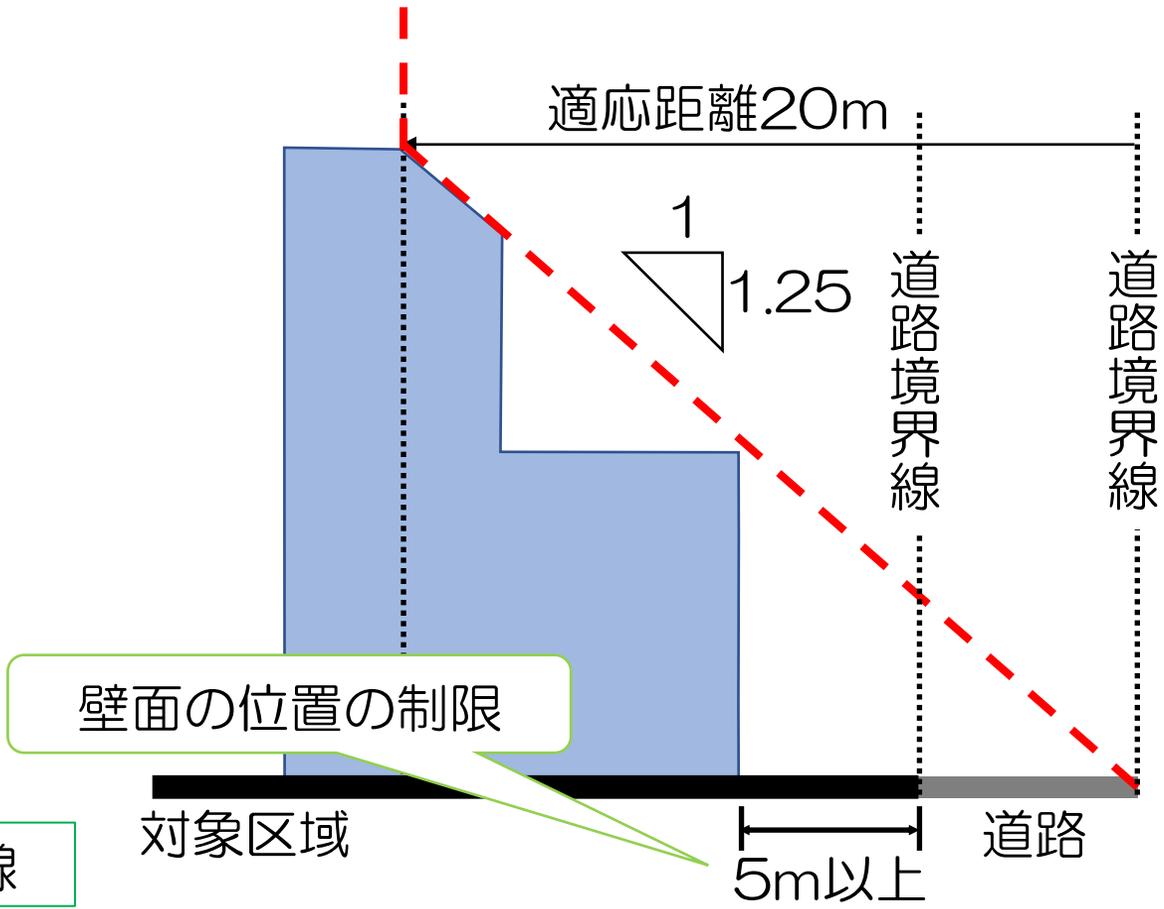
3. 地区計画の決定

建築物の高さの最高限度[第二種住居地域相当の斜線制限を適用]

対象区域と隣接する道路の反対側の道路境界線から20mまで1:1.25勾配とします。



--- 対象壁面線

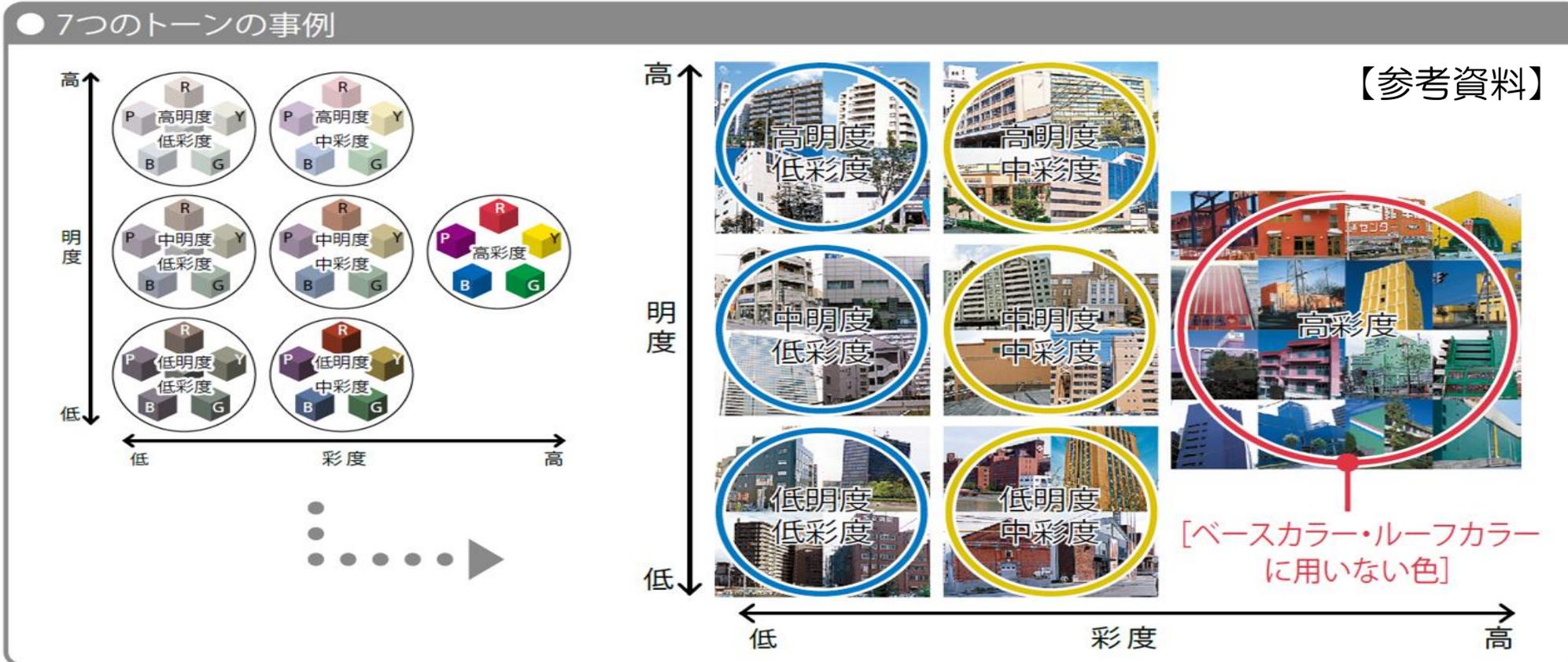


※別途、セットバック緩和措置可能

3. 地区計画の決定

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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. 地区計画の決定

建築物等の緑化率の最低限度

第二種住居地域の基本緑化率である、**12%**を最低限度として設定します。

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

基本緑化率を示した表



3. 地区計画の決定

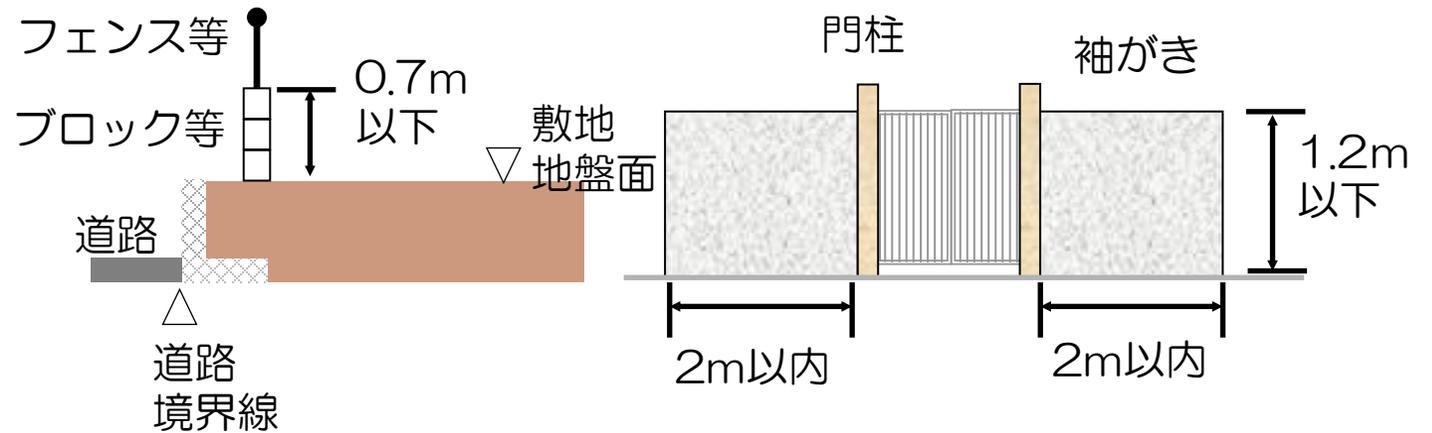
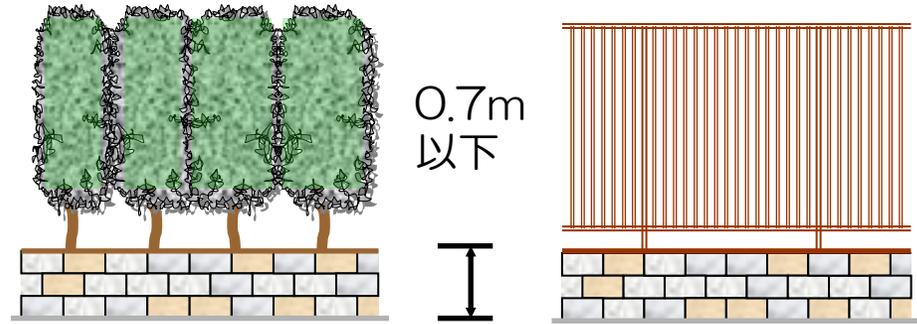
垣又はさくの構造の制限

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

※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。

(1) 生け垣





1. 都市計画の変更及び決定の概要
2. 用途地域の変更
3. 地区計画の決定
4. 今後のスケジュール

4.今後のスケジュールについて



		令和6年度					
		10月	11月	12月	1月	2月	3月
用途地域の 変更・ 地区計画の 決定	評価検討委員会						
	県事前協議	■					
	説明会	■					
	案の概要の縦覧(用途地域)	■					
	原案の縦覧(地区計画)	■					
	公聴会(※)		■				
	法定縦覧			■			
	市都市計画審議会					■	
	法定協議					■	
	告示						■

(※) 公聴会について、公述の申出がある場合のみ開催