



湖南地区地区計画内



柏の葉公園

都市計画のあらまし



柏駅周辺



柏の葉キャンパス駅周辺



藤心四・五丁目地区地区計画内



北柏ふるさと公園



都市計画道路3・4・22号線



柏市第二清掃工場



南柏駅前

目次

都市計画とは	1
都市計画の体系	2
都市計画の概念図	3
区域区分	4
用途地域	5
用途地域における建築物の用途制限の概要	6
建ぺい率・容積率	7
建築物の高さ制限	8
高度地区	9
高度利用地区	9
防火地域・準防火地域	10
日影の規制	10
生産緑地制度	11, 12
駐車場整備地区	13
地区計画制度	14~21
都市施設	22~24
都市計画施設の区域の建築規制等	25
市街地開発事業	26~28
都市計画の提案制度	29, 30
地区計画の申出制度	31, 32



都市計画とは

都市計画とは、私たちの住んでいる都市やまちを計画すること、つまり、どんなまちをつくりだし、どのように守り、変えていくかという計画です。

「都市計画」というと、専門的で難しそうなイメージがありますが、実は私たちの生活につながるの深い大事なものといえます。

都市計画は、総合的な観点から将来を見通して、都市を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成することを目的に、人々の健康で文化的な生活と、機能的な活動を確保することを基本理念としています。

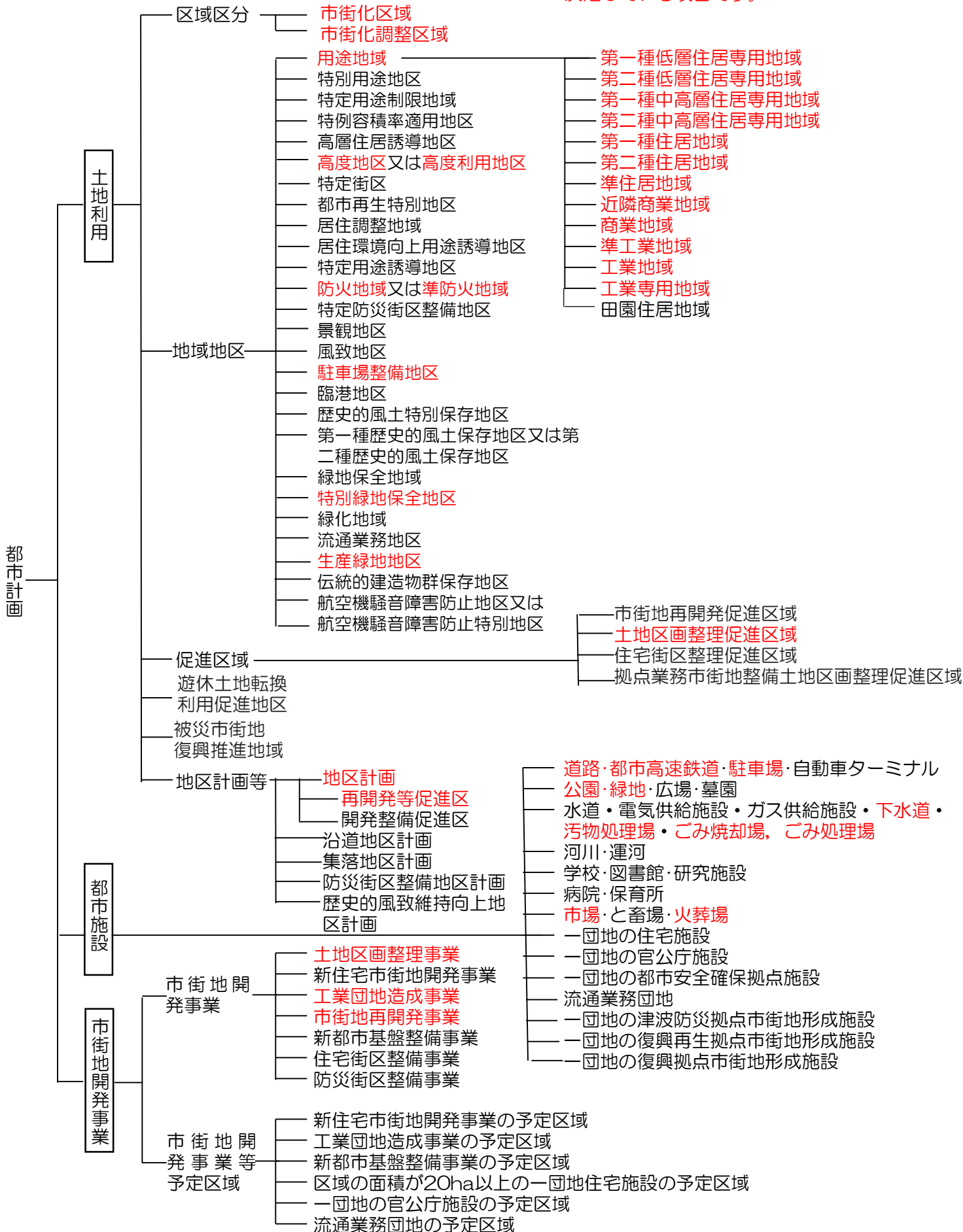
都市計画の目的を達成するために定められている「都市計画法における都市計画」の内容は大きく分けると「土地利用」、「都市施設」、「市街地開発事業」の3つがあります。体系としてまとめたものが、次ページになります。この体系から、土地利用の動向や都市の将来像を考慮して、必要な項目を決定します。



都市計画の体系

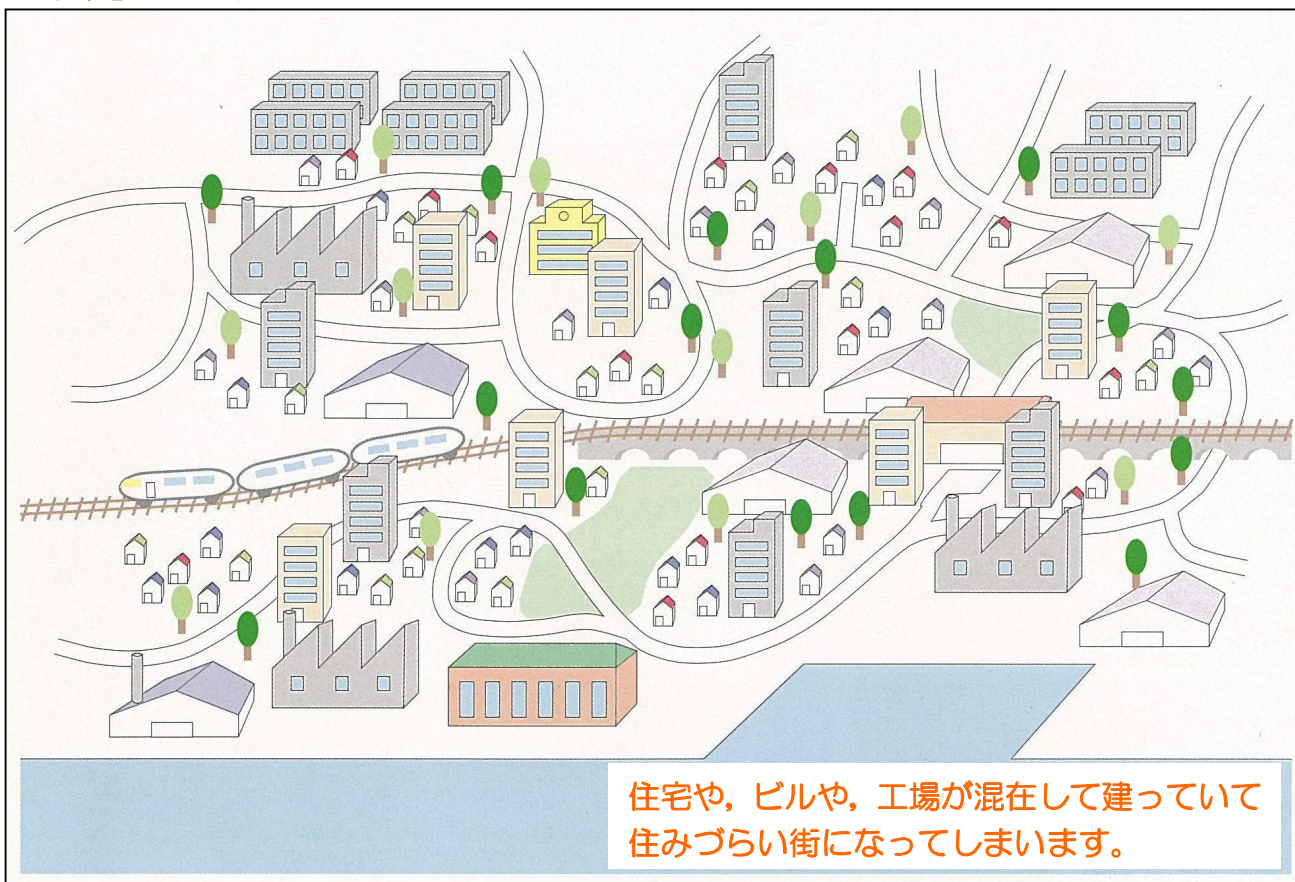
主な都市計画の体系は下図のとおり

※赤文字で記載されているものが、柏市で決定している項目です。

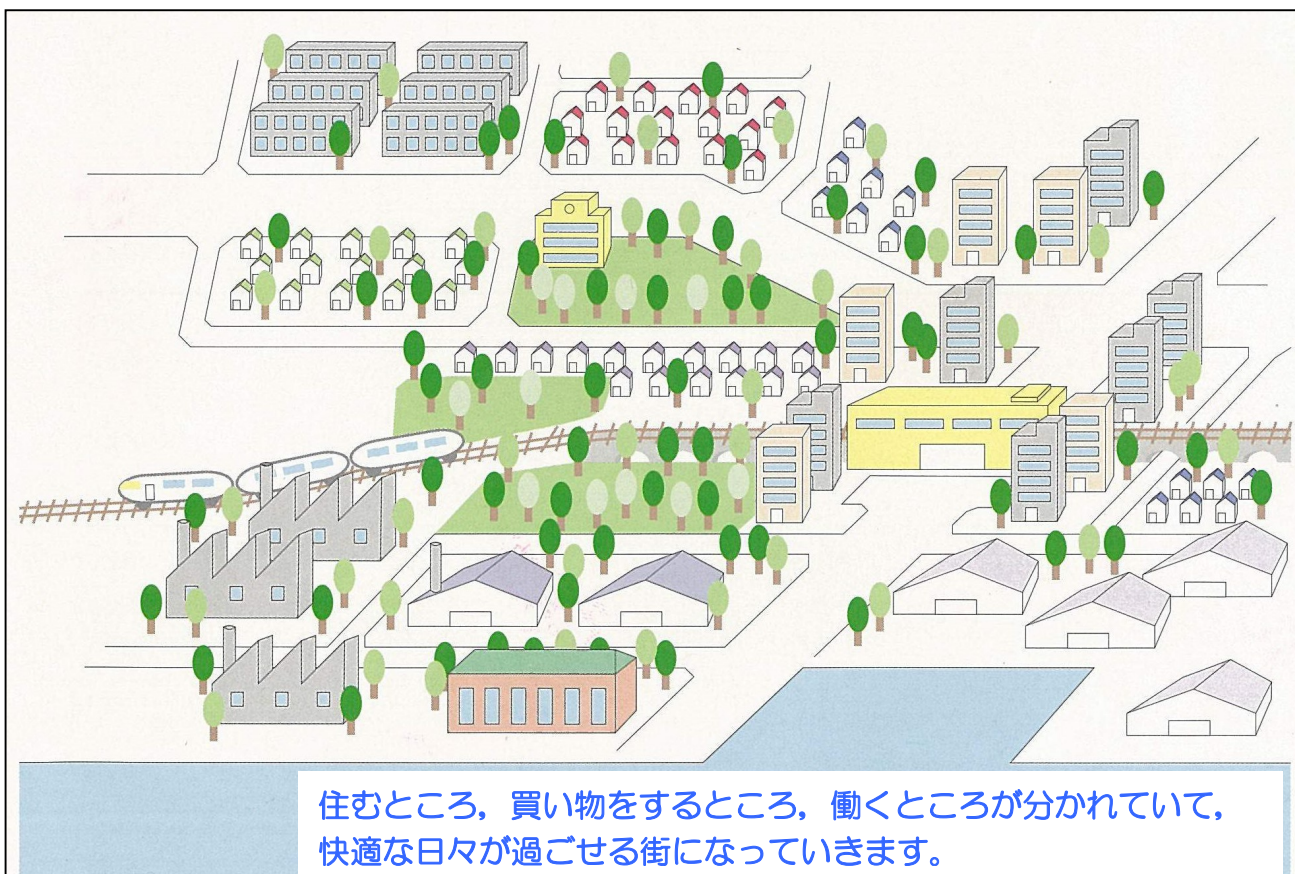


都市計画の概念図

都市計画がなかったら・・・



都市計画があれば・・・



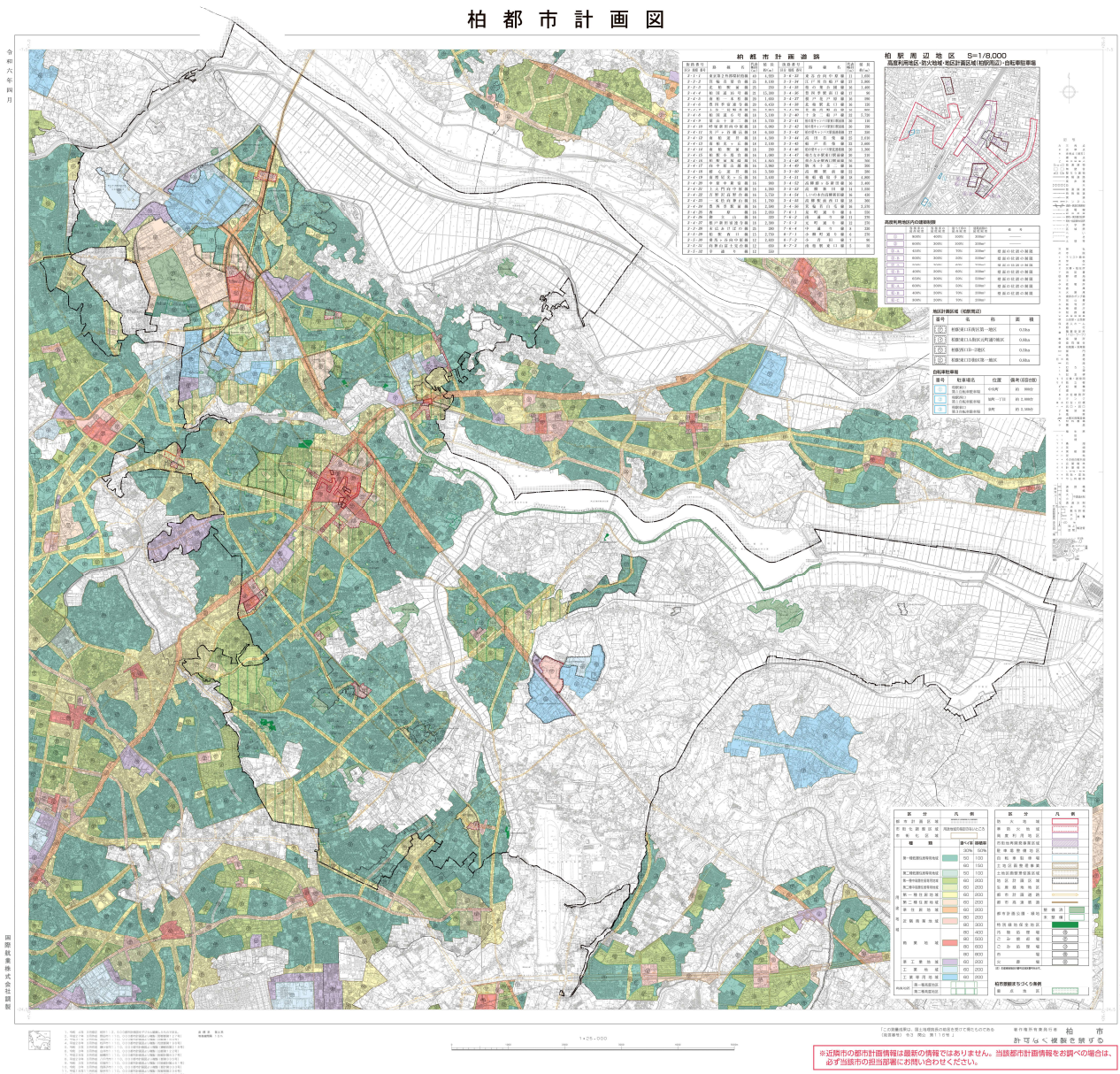
区域区分

下図は、柏市の用途地域図です。

柏市全域が都市計画区域として、指定されており、色が塗られている地域が市街化区域、塗られていない地域が市街化調整区域です。

区域区分とは、「市街化区域」と「市街化調整区域」との区分であって、その境界線で示されることから「線引き」とも言われています。

「市街化区域」とは、すでに市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、用途地域が定められています。一方「市街化調整区域」とは、市街化を抑制すべき区域とされ、用途地域は原則として定めないとされています。



柏の用途地域図（縮尺フリー）

※令和6年4月時点

用途地域

用途地域とは、都市の計画的な土地利用を実現するために定められるもので、土地利用計画の基本となり、全部で13種類※あります。柏市では、第一種低層住居専用地域から工業専用地域までの12種類あります。それぞれの用途地域のイメージを下図に、建築することが出来る建築物を次ページに示します。

●用途地域のイメージ●

第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所を兼ねた兼用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



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの店舗などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの店舗などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの店舗や事務所などが建てられます。

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、パチンコ屋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。

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。店舗のほかに映画館、小規模の工場も建てられます。

商業地域



映画館、飲食店、百貨店、事務所、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場以外は、ほとんど建てられます。

工業地域



主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅や店舗は建てられませんが、学校、病院、ホテルは建てられません。

工業専用地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

※柏市では指定はありませんが、上記の他に「田園住居地域」があります。

柏市の用途地域における建築物の用途制限の概要

		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	備考
○	: 建てられる													
×	: 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, 非住居部分の床面積が, 50m ² 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住居部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150m ² 以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗, 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
	店舗等の床面積が150m ² を超え, 500m ² 以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	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
	店舗等の床面積が500m ² を超え, 1500m ² 以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1500m ² を超え, 3000m ² 以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗, 飲食店を除く
	店舗等の床面積が3000m ² を超え, 10000m ² 以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10000m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	④	
事務所等	事務所等の床面積が150m ² 以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150m ² を超え, 500m ² 以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500m ² を超え, 1500m ² 以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1500m ² を超え, 3000m ² 以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3000m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル, 旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲ 3000m ² 以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲ 3000m ² 以下
	バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲ 10000m ² 以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10000m ² 以下
	マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲ 10000m ² 以下
	馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲ 10000m ² 以下
劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場, ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客室部分またはナイトクラブ 200㎡未満	
キャバレー, 個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲ 個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園, 小学校, 中学校, 高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学, 高等専門学校, 専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所, 一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社, 寺院, 教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場, 診療所, 保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター, 児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600m ² 以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3000m ² 以下
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 300m ² 以下, 2階以下
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600m ² 以下, 1階以下
	①②③については, 建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地認定については, 別に制限あり												
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15m ² を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3000m ² 以下
	パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服屋, 畳屋, 建具屋, 自転車店等で作業場の床面積が50m ² 以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
	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	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	①50m ² 以下 ②150m ² 以下
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬, 石油類, ガスなどの危険物貯蔵, 処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1, 500m ² 以下 2階以下 ②3, 000m ² 以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
卸売市場, 火葬場, と畜場, 汚物処理場, ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

※ 平成19年11月30日から大規模集客施設(劇場, 映画館, 演芸場若しくは観覧場又は店舗, 飲食店, 展示場, 遊技場, 勝馬投票券発売所その他これらに類するもの)に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000m²を超えるもの)の立地可能な用途地域が, 近隣商業地域, 商業地域, 準工業地域のみとなります。

建ぺい率・容積率

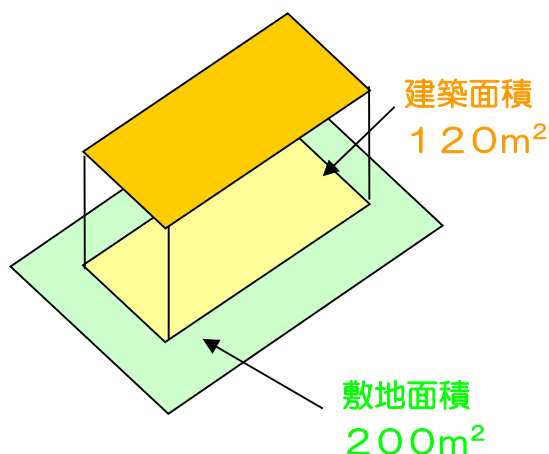
建ぺい率,容積率とは,秩序ある土地・建物利用を誘導するため,建物の大きさについての制限を定めるものです。

【建ぺい率】・・・建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで,敷地内に一定の空地を確保して衛生上,防火上において良好な環境条件を備えるための制限です。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$$

例：敷地面積200m², 建築面積120m²の場合, 建ぺい率は以下のようにになります。

$$\text{建ぺい率} = \frac{120\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100 = 60\%$$

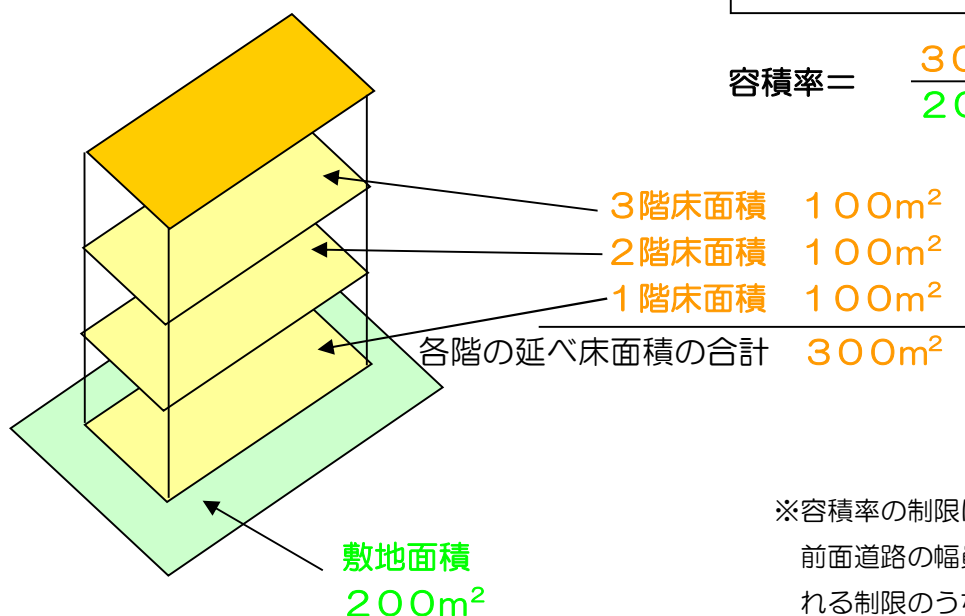


【容積率】・・・建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことで,建築物の密度を規制するための制度です。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$$

例：敷地面積200m², 延べ床面積300m²の場合, 容積率は以下のようにになります。

$$\text{容積率} = \frac{300\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100 = 150\%$$



※容積率の制限は,都市計画によって定められる制限と前面道路の幅員(12m未満の場合)に応じて定められる制限のうち,小さい数値となります。

建築物の高さ制限

用途地域に応じて、以下のように絶対高さ制限、道路斜線制限、隣地斜線制限といった高さ制限がかかります。

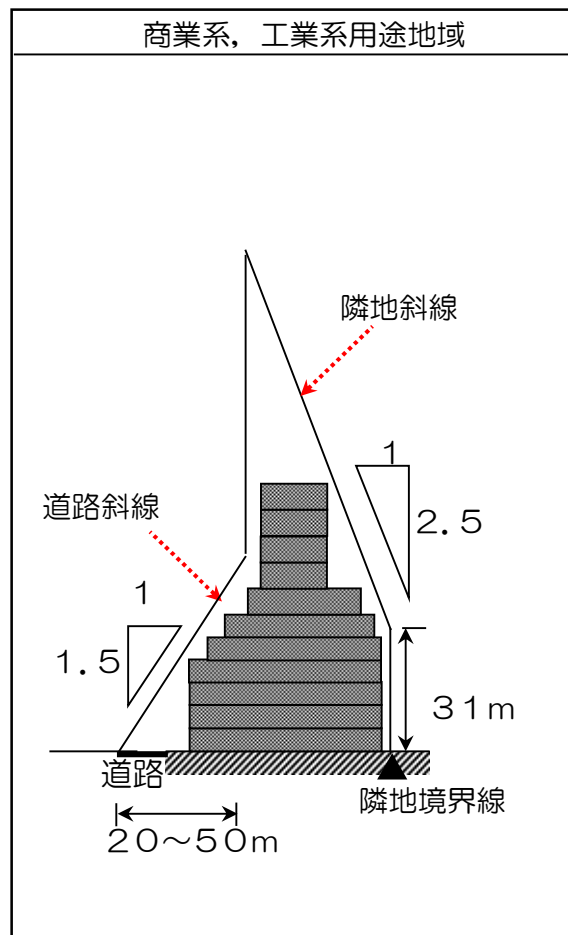
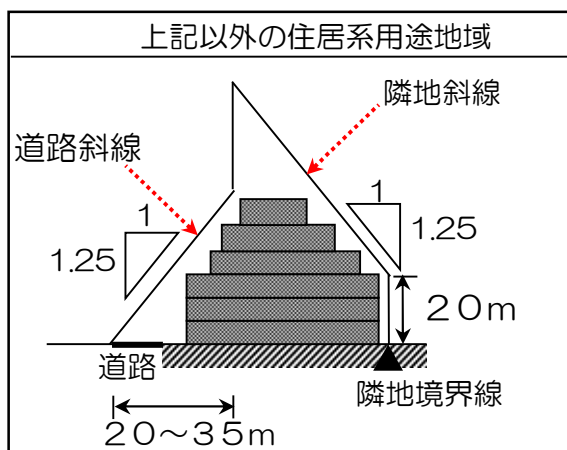
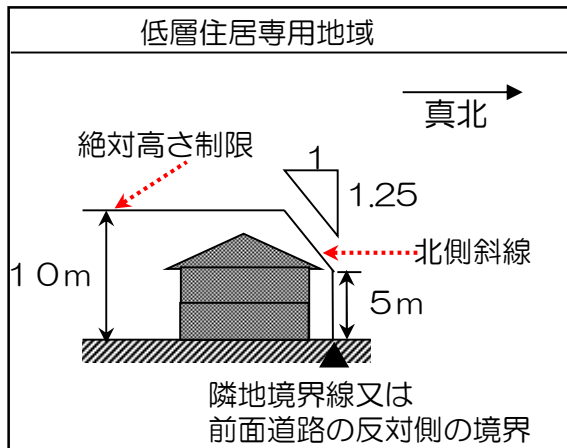
用途地域	絶対高さの制限 (m)	北側斜線		道路斜線	隣地斜線	
		立上がり	勾配	勾配	立上がり	勾配
第一種低層住居専用地域	10	5	1.25	-	-	-
第二種低層住居専用地域						
第一種中高層住居専用地域	-	※1	※1	1.25 ※2	20	1.25
第二種中高層住居専用地域						
第一種住居地域						
第二種住居地域						
準住居地域	-	※1	※1	1.5 ※2	31	2.5
近隣商業地域						
商業地域						
準工業地域						
工業地域						
工業専用地域						

※1 高度地区の指定のある場合、高度斜線制限がかかります。

※2 適用範囲内のみ道路斜線制限がかかります。

上記の高さ制限を図に示すと、以下のようになります。

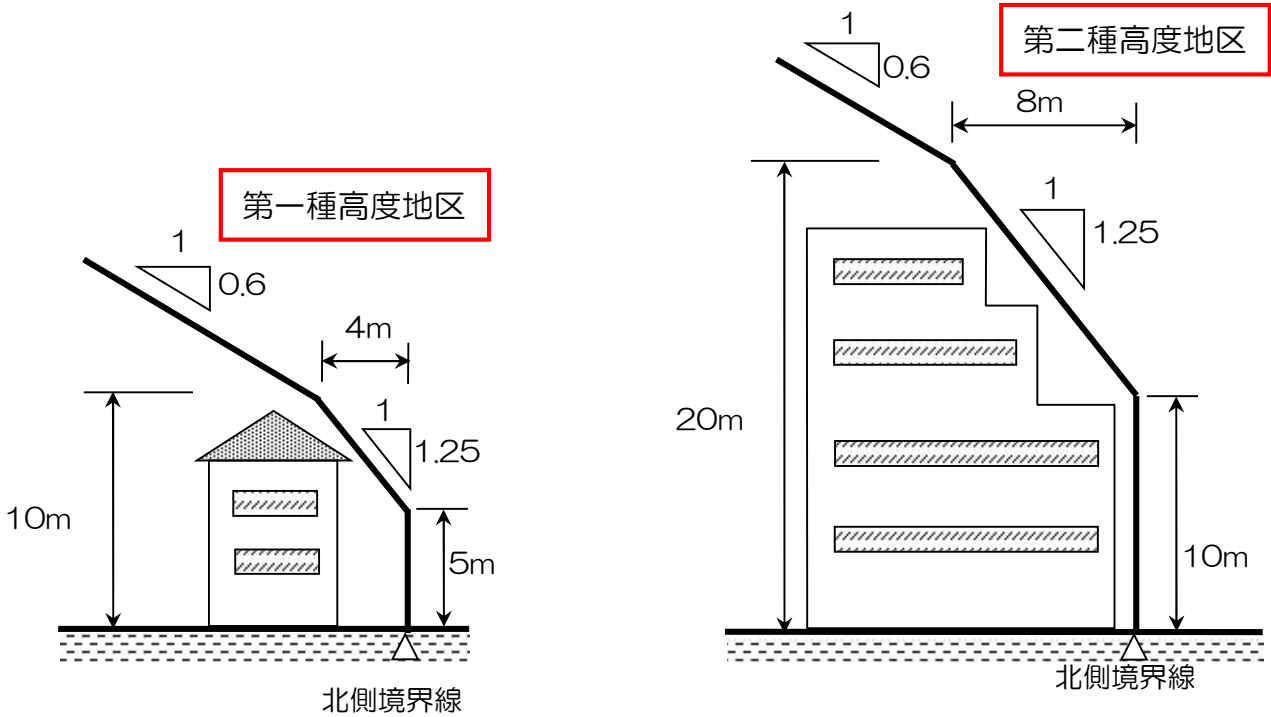
道路斜線制限については、容積率によって適用範囲が異なります。



高度地区

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。



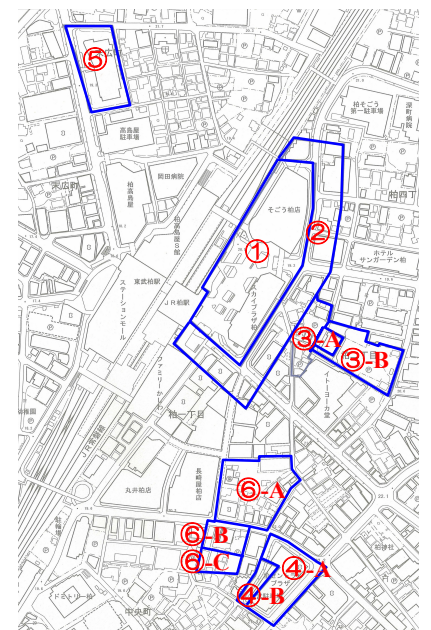
高度利用地区

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目指した地区です。

高度利用地区には、容積率の最低限度・最高限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度を定めます。

柏市内で、高度利用地区を決定している場所は、以下の6地区となります。

名称		容積率 (%)		建ぺい率の最高限度 (%)	建築面積の最低限度 (㎡)	備考
		最高限度	最低限度			
①	柏駅東口駅前地区(1)	800	400	100	300	-
②	柏駅東口駅前地区(2)	600	300	100	200	-
③-A	柏駅東口駅前地区(3)	450	200	70	200	壁面の位置の制限
③-B		600	300	50	500	壁面の位置の制限
④-A	柏駅東口E街区第一地区	500	200	60	200	壁面の位置の制限
④-B		400				壁面の位置の制限
⑤	柏駅西口B-2地区	650	300	50	500	壁面の位置の制限
⑥-A	柏駅東口D街区第一地区	600	200	50	500	壁面の位置の制限
⑥-B		400				70
⑥-C		300		-		



防火地域・準防火地域

防火地域・準防火地域とは、都市や地区に適した“防火性能の高い建築物”等の建築を推進することによって、火災の延焼拡大を抑制し、安全なまちづくりを目指すものです。

一般的に、建築物が密集する市街地の中心部や、駅周辺部、幹線道路沿いに指定されます。

防火、準防火地域内の建築制限について整理したものが以下ようになります。



※柏市全域が建築基準法第22条区域に指定されています。（防火・準防火地域を除く）

種別	防火地域		準防火地域		
	延べ面積 100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物		耐火建築物		
3階	耐火建築物		耐火建築物又は、 準耐火建築物 ・技術的基準に適合する建築物	耐火建築物 又は 準耐火建築物	
2階以下	耐火建築物 又は 準耐火建築物		木造建築物でも可		

日影の規制

中高層建築物によって生じる日影を一定の基準によって制限し、周辺の日照の悪化を防止し良好な環境を確保することを目的とした制限です。

制限の概要は、以下ようになります。

用途地域	容積率	高度地区の指定	建築基準法別表第四（に） 欄の号	対象建築物	日影測定面 平均地盤面 からの高さ
第一種低層住居専用地域	50%	/	3時間・ 2時間・（一）	軒高7m超又は 3階以上	1.5m
第二種低層住居専用地域	100% 150%		4時間・ 2. 5時間・（二）		
第一種中高層住居専用地域		第一種高度地区	3時間・ 2時間・（一）	10m超え	4.0m
第二種中高層住居専用地域		第二種高度地区 指定なし	4時間・ 2. 5時間・（二）		
第一種住居地域		第一種高度地区	4時間・ 2. 5時間・（一）		
第二種住居地域		第二種高度地区			
準住居地域	指定なし	5時間・ 3時間・（二）			
近隣商業地域	200%	第一種高度地区	4時間・ 2. 5時間・（一）		
		第二種高度地区	5時間・ 3時間・（二）		

生産緑地制度

●生産緑地地区とは

生産緑地地区とは、農林漁業との調整を図りつつ良好な都市環境の形成に資するために、市街化区域内の農地・森林・池沼等のうち、公害や災害の防止など良好な生活環境の確保に相当の効果があり、かつ、公園・緑地など公共施設等の敷地の用に供する土地として適している300㎡以上の農地を、所有者の申請に基づき都市計画として指定した地区をいいます。

生産緑地地区に指定されると、市街化区域農地は宅地並み課税がされるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられます。

●生産緑地地区内における行為の制限

生産緑地地区として指定されると、以下のような制限がかかります。

- 1 農地等として管理することが義務付けられ、農地等以外の利用はできません。
- 2 一定の農業用施設等を除き、建築、土地の形質の変更などの行為はできません。
- 3 一定の農業用施設等の建築などを行う場合は、柏市長の許可を受けなければなりません。

●特定生産緑地制度とは

特定生産緑地制度とは、生産緑地地区の都市計画決定から30年経過を迎える生産緑地を特定生産緑地に指定する制度です。特定生産緑地に指定されると、買取りの申出ができるまでの期間が10年延長され、特定生産緑地指定から10年間は農業等の主たる従事者の故障・死亡以外の理由による買取りの申出ができません。

●生産緑地の買取りの申出（特定生産緑地も含む）

次のいずれかの場合には、柏市長に対して生産緑地を時価で買い取る旨を申し出ることができます。

- 1 生産緑地地区に指定されてから30年を経過したとき（特定生産緑地に指定後、10年を経過したとき）
- 2 当該生産緑地地区の農業等の主たる従事者が死亡したとき
- 3 当該生産緑地地区の農業等の主たる従事者が農業等に従事することを不可能にさせる故障として国土交通省令で定めるもの（※）を有するに至ったとき

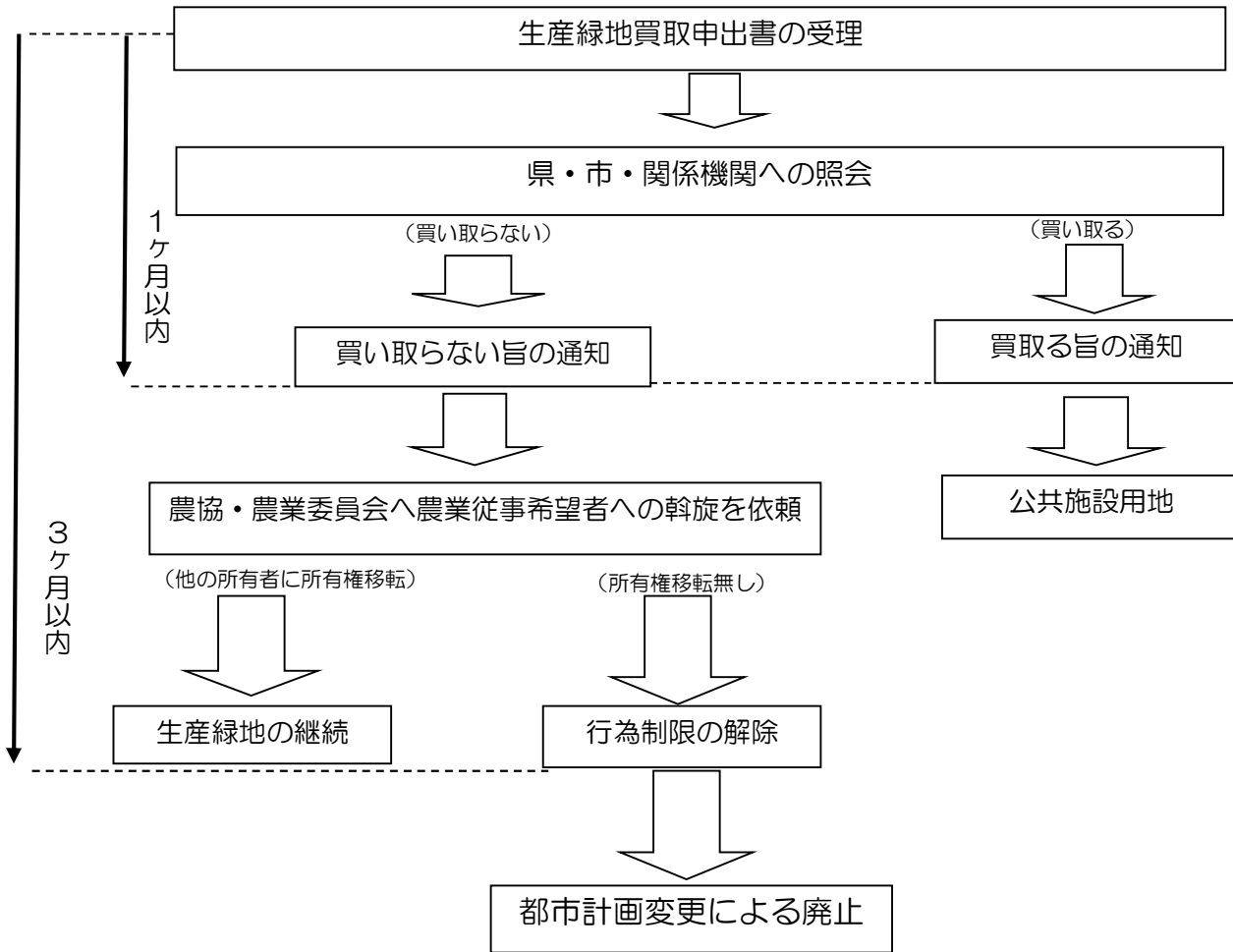
※ 国土交通省令で定めるものは、以下のとおりです。

次に掲げる障害により農林漁業に従事することができなくなる故障として市町村長が認定したもの

- ① 両眼の失明
- ② 精神の著しい障害
- ③ 神経系統の機能の著しい障害
- ④ 胸腹部臓器の機能の著しい障害
- ⑤ 上肢若しくは下肢の全部若しくは一部の喪失又はその機能の著しい障害
- ⑥ 両手の手指若しくは両足の足指の全部若しくは一部の喪失又はその機能の著しい障害
- ⑦ ①から⑥までに掲げる障害に準ずる障害
- ⑧ 一年以上の期間を要する入院その他の事由により農林漁業に従事することができなくなる故障として市町村長が認定したもの

●生産緑地地区の買取りの申出後の手続き

以下のフロー図のように手続きを行います。



●生産緑地地区内における行為の制限の解除

柏市長に対する買取りの申出を行った日から3ヶ月以内に所有権の移転が行われなかった場合、生産緑地地区内における行為の制限が解除されます

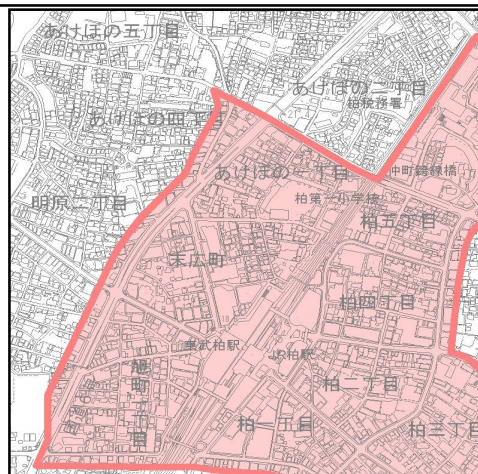


生産緑地地区内には、左の写真のような標柱が建てられています。

駐車場整備地区

駐車場整備地区は、商業地域、近隣商業地域等で、自動車交通が著しく輻そうする地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について、駐車施設の整備を促進すべき地区として都市計画に定めるものです。

右図が、柏市の駐車場整備地区の範囲となります。下表に駐車場整備地区の概要を示します。



※ここでいう「特定用途の建築物」とは、駐車場法第20条第1項に規定する特定用途の建築物から、共同住宅を除いたものです。

対象となる建築物	駐車場整備地区内で新築・増築又は用途変更をする特定用途の建築物のうち、特定部分の床面積が2,000㎡を超えるもの
附置しなければならない駐車施設の台数	特定部分の床面積を200㎡で割った数値以上の台数
荷捌き駐車施設の附置が必要となる建築物	特定部分が、2,000㎡を超える特定用途の建築物
附置しなければならない荷さばき駐車施設の台数	店舗 - 3,000㎡に1台 事務所 - 5,000㎡に1台 倉庫 - 1,500㎡に1台 その他 - 4,000㎡に1台
上記の附置台数の内訳（車椅子用と荷捌き用は内数）	全体の7割 - 小型車用駐車ます（幅2.3メートル,奥行5メートル） 全体の3割 - 普通車用駐車ます（幅2.5メートル,奥行6メートル） 内1台以上 - 車椅子利用者（幅3.5メートル,奥行6メートル） 荷さばき用 - （幅3メートル,奥行7.7メートル,はり下高さ3メートル）
附置台数の緩和と敷地内附置の特例	延べ面積が6,000㎡に満たない場合は緩和措置があります。 延べ面積が10,000㎡を超える事務所の用に供する建築物についても、緩和措置があります。 一定の条件を満たすことにより、附置台数の緩和や設置場所の特例を受けることが可能です。

※ 特定用途とは、自動車の駐車需要を生じさせる程度の大きい用途をいいます。

（例）劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊戯場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、市場、倉庫、工場

※ 特定部分とは、特定用途に供する部分をいいます。

※ 非特定部分（特定部分以外）については、平成27年度の柏市建築物における駐車施設附置条例の改正により、附置義務の対象外としました。

※ 令和8年4月1日施行駐車場法施行令の改正による特定用途への共同住宅の追加に対し、柏市建築物における駐車施設附置条例の改正を行い、共同住宅は、附置義務の対象外としました。

地区計画制度

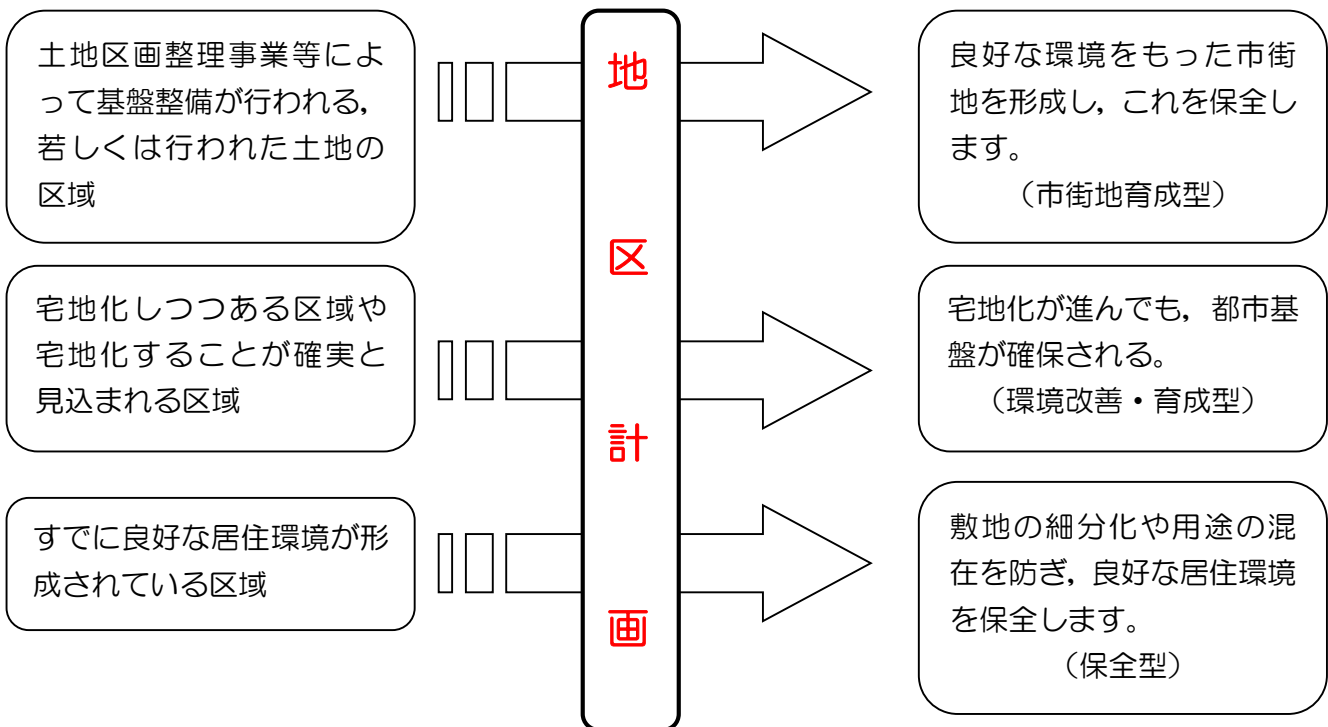
一般にまちづくりは、用途地域等の都市計画をもとに進められ、都市計画法や建築基準法等によって規制されています。これらは、最低限守るべき内容であり、これだけ守っていても暮らしやすい環境が形成されるとは限りません。

地区計画制度は、一定の地区を対象に、その居住者の利用する道路・公園・広場といった施設（地区施設）の配置及び規模に関する事項や、建築物の形態・用途・敷地等に関する事項を総合的な計画として定め、開発行為や建築行為をこれに基づいて規制・誘導することにより、地区特性にふさわしい良好な市街地の整備を図ろうとするものです。

●地区計画の活用例

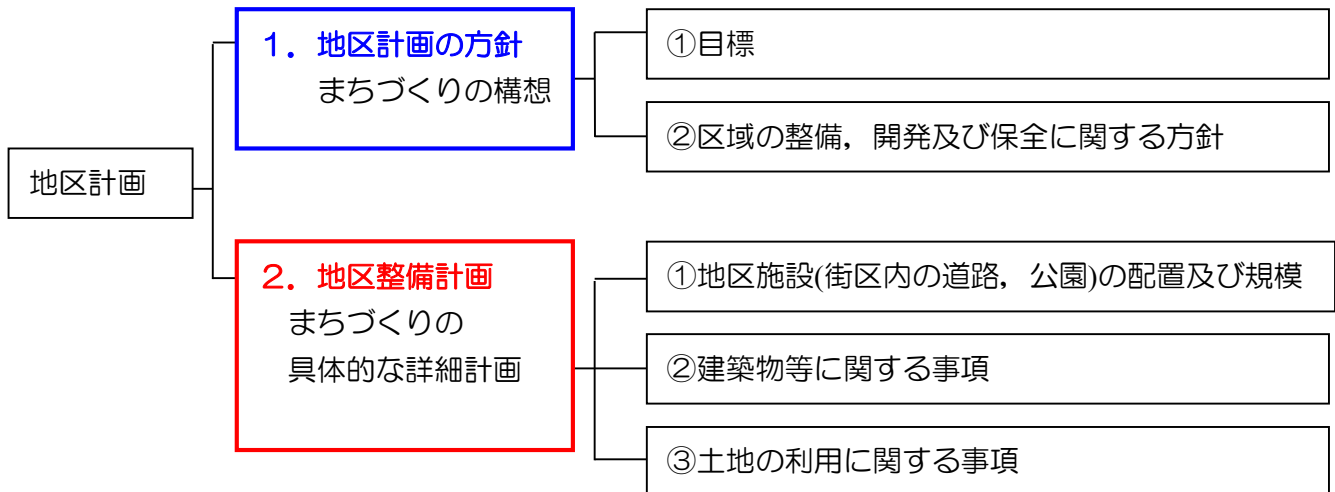
このようなところに地区計画を定めたら・・・・・・・・

このような効果があります。



●地区計画で決められること

地区計画は次の2つから成り立っています。



1. 地区計画の方針

地区のまちづくりの全体構成を定めるもので、地区のマスタープランとして、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定めるものです。

2. 地区整備計画

「地区計画の方針」に従って、道路、公園、緑地などの配置や建築物等に関する制限など、必要に応じて以下に示す①～③にあげるものを定めます。

① 地区施設（街区内の道路、公園）の配置及び規模

地区施設とは、主として街区の居住者等が利用するための道路、公園、緑地、広場その他公共施設になります。

都市施設の決定によって、道路の幅員や公園の規模が確保されます。

② 建築物等に関する事項

地区の目標が達成されるように、必要な項目について以下の中から選択し決定します。

建築物等の用途の制限

⇒きめ細かく建築物等の用途を規制し、用途が混在しないようにする等、居住環境を保護し、その地区にふさわしい建築物を建てられるようにします。

建築物の容積率の最高限度又は最低限度

⇒容積率を制限し、周囲と調和のとれた土地の有効利用を図るために定めます。

建築物の建ぺい率の最高限度

⇒ゆとりある空間の確保と、良好な日照や通風を確保するために定めます。

建築物の敷地面積の最低限度

⇒敷地が細分化され、密集した市街地にならないようにします。

建築面積の最低限度

⇒共同化等による土地の高度利用を促進するために定めます。

壁面の位置の制限

⇒道路と一体となったゆとりある空間を生み出し、建築物の位置を整えることにより良好な環境（日照、通風等）、火災等の延焼防止等を図ることが出来ます。

壁面後退区域における工作物の設置の制限

⇒工作物の設置の制限を定めることにより、開放的な土地利用の促進を図ります。

建築物等の高さの最高限度又は最低限度

⇒高さの最高限度を定めることにより、統一感を保ち日照の保護を図ることが出来ます。また、高さの最低限度を定めることにより、土地の高度利用を図ることが出来ます。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

⇒地区の目指す景観形成を進めるため、屋根の形や外壁の色彩を定めます。

建築物の緑化率の最低限度

⇒緑あふれる街並みの形成を図るため、緑化率を定めます。

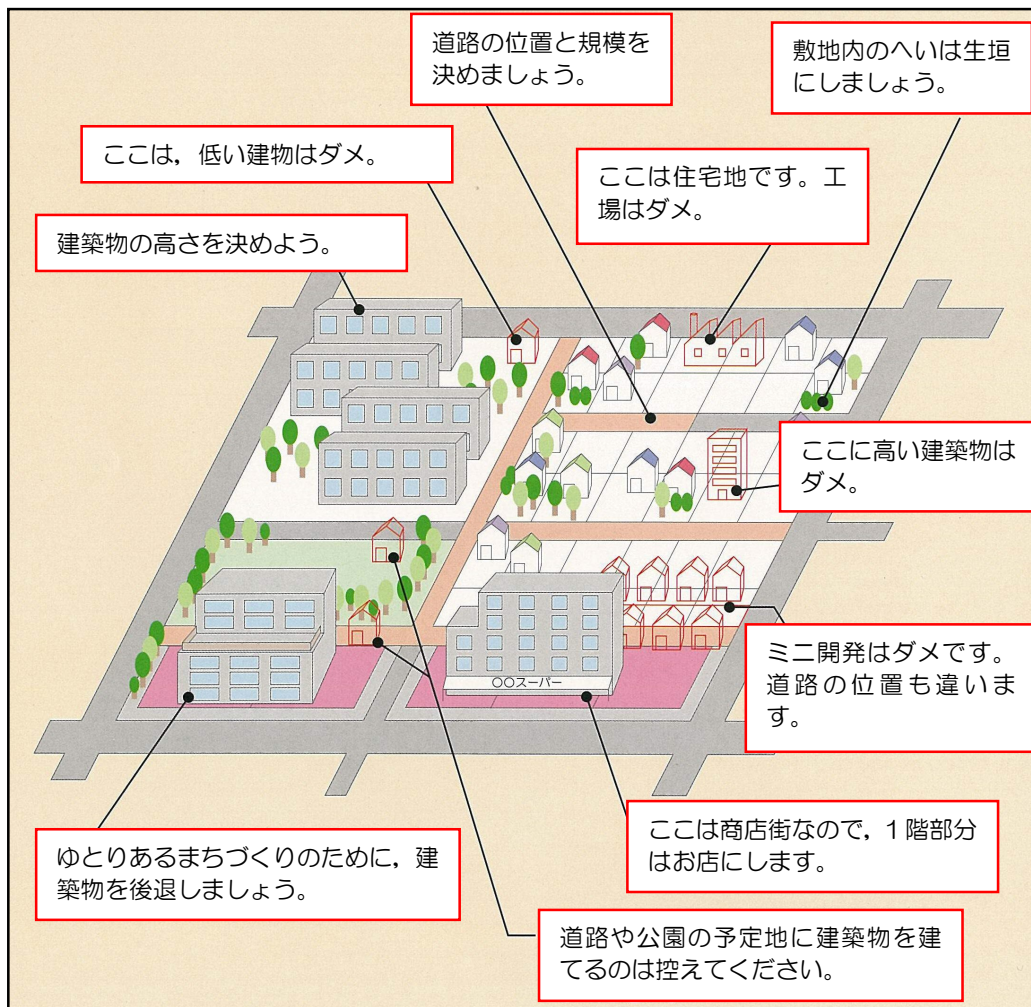
かき又はさくの構造

⇒緑の推進を図るほか、震災によるブロック塀の倒壊を防止し、閉鎖的な空間をなくすために効果があります。

③ 土地の利用に関する事項

現在の貴重な樹林地や草地进行を保全するための制限があります。例えば、特定の樹種や樹高の樹木の伐採を規制することなどが考えられます。

※ 地区計画で定められる内容を絵で示すと、以下ようになります。



●地区計画のつくり方

1 まちづくりのスタート

「住みよいまちにしたい」、「街独自の建築ルールを設けたい」とお考えの場合は、都市計画課にご相談下さい。住民の皆様方の勉強会に市の職員も参加し、共に地区の街づくりを考えていきます。



2 地区を調査する

街を調べ、住民の皆様と市で街づくりについて話し合います。まちに、どんな課題があるかを見つけます。



3 地区計画の素案づくり

まちの課題を解決するため、どのような制限が必要かを話し合い、地区計画の目標をつくります。



4 素案の検討と修正

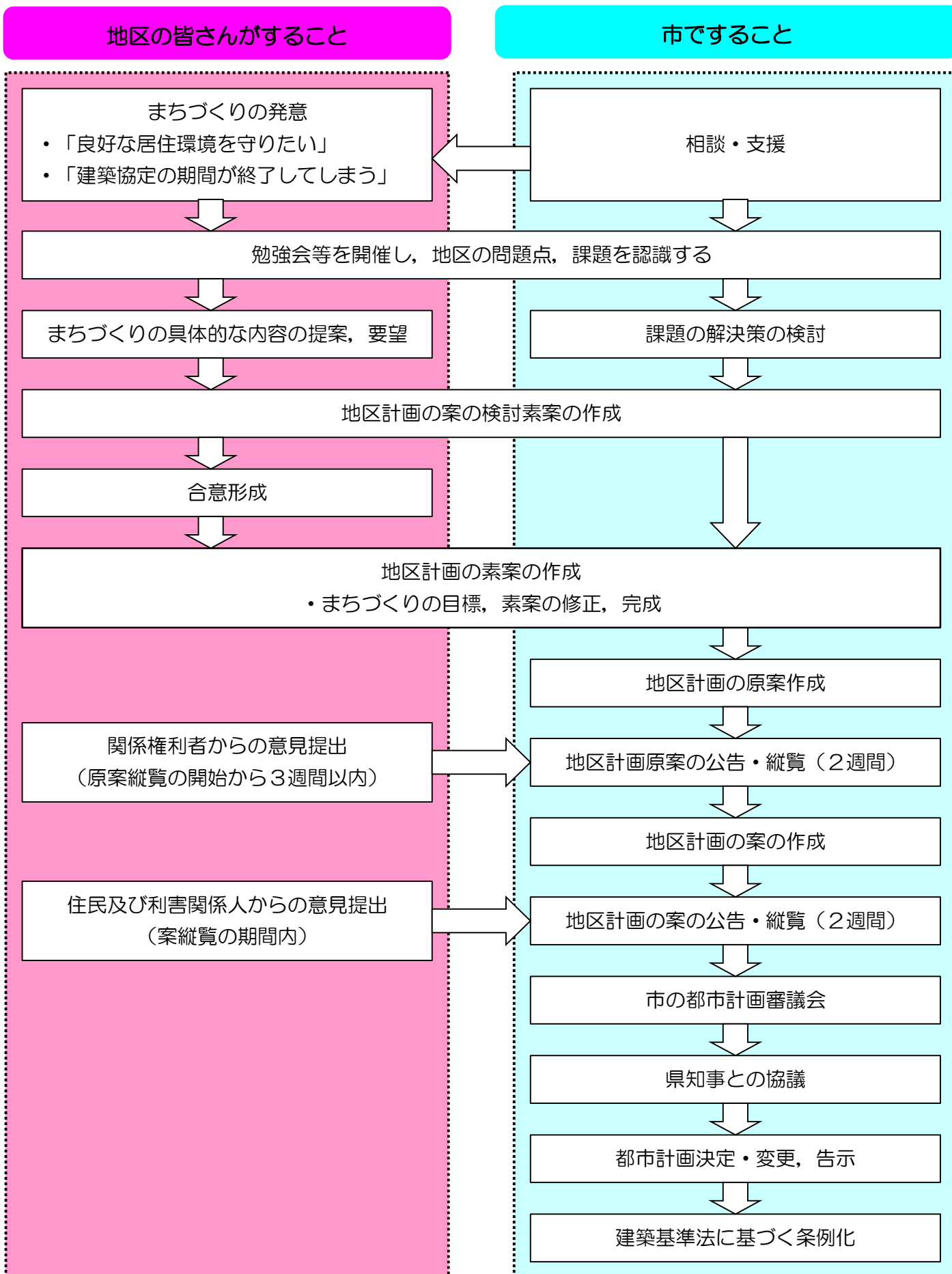
住民の皆様が作成した地区計画の素案について、必要に応じて修正を行います。



5 地区計画案の作成と都市計画決定

作成された地区計画案は、都市計画審議会を経て、地区計画を都市計画決定します。

法定手続きを含めフロー図に示すと以下のようになります。



●地区計画が決定されると

地区計画が決定されると、その地区内の建築や開発行為は以下のように規制がかかります。

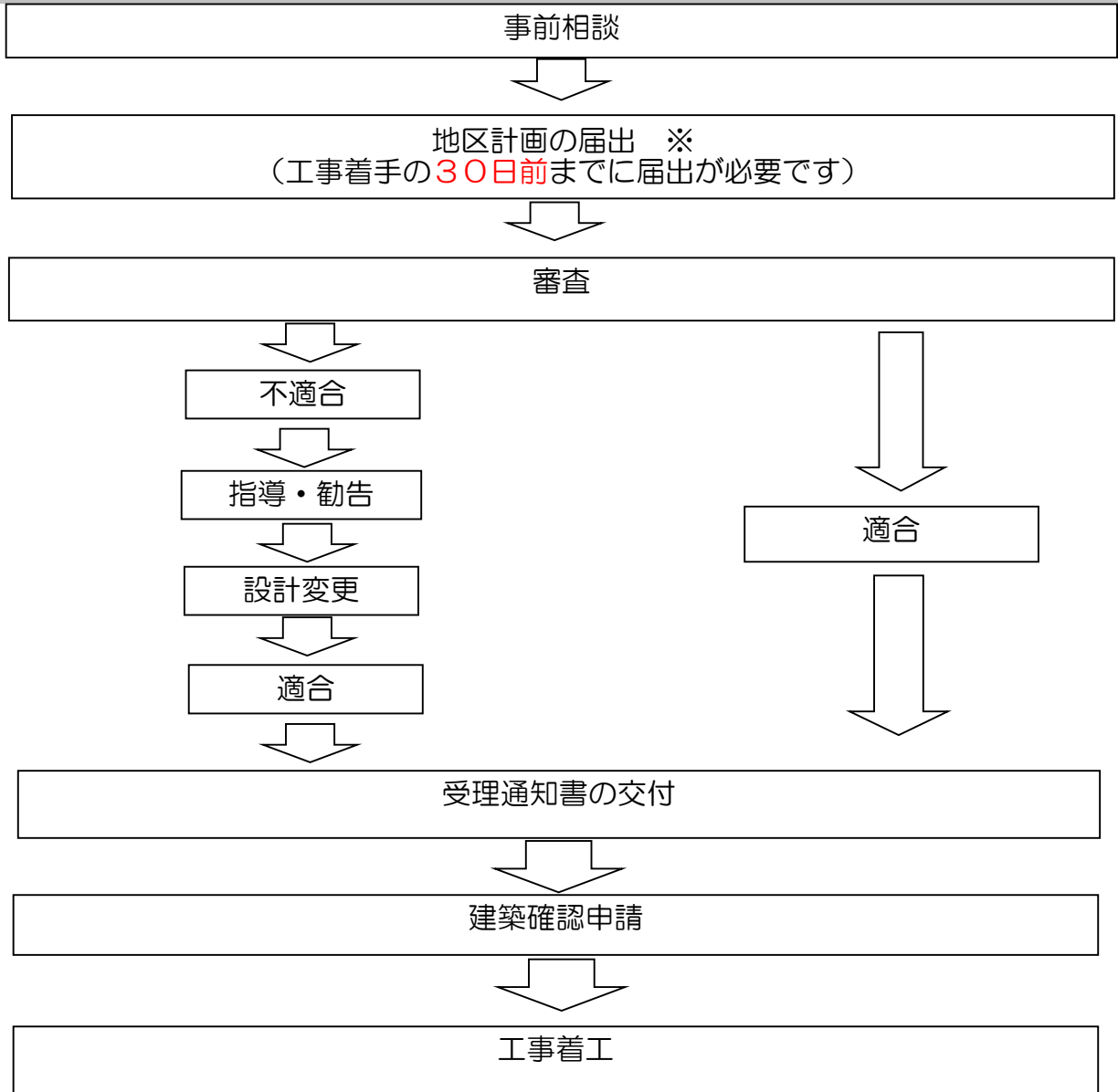
- 1 開発許可を要する行為については、地区計画の届出は不要になりますが、開発許可の際には地区計画との適合性が審査されます。
(都市計画法第33条第1項第五号)
- 2 土地の区画形質の変更、建築等を行う者は、工事着手の**30日前**までに届出が義務づけられます。地区計画に適合しない場合は、それに対し市長は勧告することができます。
(都市計画法第58条の2第1項、第58条の2第3項)
- 3 地区計画で決定された事項について、条例で制限を行うことができます。この場合、条例に適合しない場合は建築出来ません。
(建築基準法第68条の2第1項)
- 4 位置指定道路(建築基準法第42条第1項5号)を造る時には、地区計画で定められた道路の配置に即していなければなりません。
(建築基準法第68条の6)
- 5 地区計画で決定された道路を予定道路として指定された場合は、予定道路内で建築行為が出来ません。
(建築基準法第68条の7)

●地区計画の届出から工事着手までの流れ

前項目でふれましたが、以下に示す内容の建築行為を行う者は、工事着手の**30日前**までに、柏市長(都市計画課)へ地区計画の届出が必要になります。

- 1 土地の区画形質の変更
 - ① 道路の新設、拡幅、廃止又は変更
 - ② 一団の土地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの
 - ③ 宅地以外の土地を宅地として利用するもの
 - ④ 土地の切土、盛土
- 2 建築物の建築又は工作物の建設
建築物の新築、増築、改築、移転、及び門、塀、擁壁、広告塔等を建設する場合など。
- 3 建築物の用途の変更
住宅を診療所にしたり、車庫を倉庫にしたりする場合など。この場合、地区整備計画で、用途の制限が定められている場合に届出が必要となります。ただし、用途のみの変更で、用途の変更後の建築物が、地区計画の用途の制限に適合している場合、届出は不要です。
- 4 建築物等の形態又は意匠の変更
建築物の外壁等の色彩や屋外広告物を変更する場合など。この場合、地区整備計画で、建築物の形態又は意匠の制限が定められている場合に届出が必要となります。

●地区計画決定後の手続き



※ 土地区画整理事業に係わる換地処分公告がある日までの建築行為には、土地区画整理法第76条の許可申請が必要になります。

● 柏市の地区計画一覧

令和8年4月現在、柏市内には以下に示す38地区の地区計画が決定されています。

	名称	都市計画（最終）決定年月日	告示番号	面積 (ha)
1	逆井・藤心地区地区計画	平成22年4月16日	柏市告示第133号	9.5
2	柏駅東口E街区第1地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第113号	0.5
3	柏駅東口A街区元町通り地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第114号	0.8
4	柏駅西口B-2地区地区計画	平成11年12月24日	柏市告示第215号	0.5
5	松ヶ崎第一地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第116号	23.7
6	南柏駅東口地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第117号	7.7
7	豊四季駅南口地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第118号	4.5
8	柏インター第一地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第120号	29.9
9	柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区地区計画	令和元年8月23日	柏市告示第124号	97.1
10	柏北部中央・こんぶくろ池北地区地区計画	平成17年1月7日	柏市告示第10号	0.9
11	柏北部東・柏たなか駅西地区地区計画	平成31年3月19日	柏市告示第105号	45
12	柏インター第二地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第123号	9.3
13	沼南風早工業団地地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第115号	43.1
14	高柳西部地区地区計画	平成19年3月20日	柏市告示第59号	46.4
15	高柳駅西側地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第119号	15.2
16	湖南地区地区計画	平成19年3月20日	柏市告示第61号	49
17	藤心四・五丁目地区地区計画	平成18年8月4日	柏市告示第252号	1.8
18	柏の葉三丁目地区地区計画	平成19年12月14日	柏市告示第327号	0.6
19	北柏駅北口駅前地区地区計画	令和5年3月24日	柏市告示第121号	13.4
20	柏駅東口D街区第一地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第124号	0.8
21	柏北部東・柏たなか駅北地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第126号	36.3
22	加賀地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第125号	31
23	逆井駅東口地区地区計画	平成22年4月16日	柏市告示第132号	1.5
24	柏北部中央・北地区地区計画	令和3年3月19日	柏市告示第95号	56.7
25	柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画	令和8年3月31日	柏市告示第143号	13.1
26	柏北部中央・南地区地区計画	令和5年12月22日	柏市告示第516号	53.5
27	柏の葉五丁目西地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第130号	2.6
28	豊四季台地区地区計画	平成25年3月22日	柏市告示第108号	37.9
29	大津ヶ丘地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第131号	0.8
30	沼南中央地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第132号	45.9
31	大室東地区地区計画	平成26年12月19日	柏市告示第460号	42
32	柏北部東・柏たなか駅東地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第133号	46.7
33	手賀・狸穴地区地区計画	平成28年3月15日	柏市告示第121号	2.2
34	柏北部中央・こんぶくろ池東地区地区計画	平成29年3月28日	柏市告示第127号	15.3
35	柏インター西地区地区計画	令和元年9月20日	柏市告示第173号	30.6
36	布施南地区地区計画	令和2年11月20日	柏市告示第481号	10.7
37	柏鷺野谷テクノパーク工業団地地区地区計画	令和2年11月20日	柏市告示第482号	1.6
38	柏の葉医療・研究開発地区地区計画	令和8年3月31日	柏市告示第144号	10.8

都市施設

都市計画では、以下の11種類の施設を「都市施設」として定めています（都市計画法第11条）。このなかから、都市の交通、土地利用の現状を踏まえて、都市に必要なものを適切な規模で計画的に定めています。

- 1 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- 2 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- 3 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- 4 河川、運河その他の水路
- 5 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- 6 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- 7 市場、と畜場又は火葬場
- 8 一団地の住宅施設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
- 9 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
- 10 流通業務団地
- 11 その他政令で定める施設

● 都市施設の決定内容

■ 都市高速鉄道

名称	起点	終点	延長	構造形状	主な施設
常磐新線 (つくばエクスプレス)	十余二	船戸	5,620	嵩上式	柏の葉キャンパス駅 柏たなか駅

■ 駐車場

名称	位置	面積(ha)	構造階層	収容台数
柏駅東口第1自転車駐車場	中央町	0.05	地上2階	900台
柏駅西口第1自転車駐車場	旭町一丁目	0.09	地上3階,地下1階	2,000台
柏駅東口第3自転車駐車場	泉町	0.11	地上4階	2580台

■ 下水道

名称	決定面積(ha)	人口
手賀沼処理区	5,286	348千人
江戸川左岸処理区	257	20千人
計	5,543	368千人

■ 特別緑地保全地区

名称	面積(ha)
南柏特別緑地保全地区	0.5
酒井根特別緑地保全地区	2.6
酒井根西特別緑地保全地区	1.7
箕輪特別緑地保全地区	0.4
高柳特別緑地保全地区	0.8
松ヶ崎城跡特別緑地保全地区	0.4
松ヶ崎特別緑地保全地区	0.6
篠籠田特別緑地保全地区	2.2
松ヶ崎第二特別緑地保全地区	0.2



都市高速鉄道
(つくばエクスプレス)

■公園・緑地

種別	数	計画面積(ha)	備考
街区公園	94	18.11	
近隣公園	10	24.6	
地区公園	3	14	
総合公園	2	36.2	
広域公園	1	45	
特殊公園	1	6.5	風致公園
計	111	144.41	
緑地	19	44.59	
合計	130	189.0	

■ごみ焼却場

名称	位置	面積(m ²)	処理能力
柏市清掃工場	船戸字早瀬及び船戸山高野字見晴	約 26,500	300t/日
柏市第二清掃工場	南増尾字南割及び逆井字小山	約 37,700	250t/日
クリーンセンター しらさぎ	藤ヶ谷字西字鷺内	約 14,500	256.5t/日

■ごみ処理場

名称	位置	面積(ha)	処理能力
柏市廃棄物 再生利用施設	十余二字扇原	1.18	183t/日

■汚物処理場

名称	位置	面積(ha)	処理能力 計画・供用
柏市山高野浄化センター	船戸字猪ノ山 大青田字 猪ノ山及び字城ノ越	5.5	100kl/日

■市場

名称	位置	面積(ha) 計画・供用	取扱量 計画・供用
柏市公設総合地方卸売市場	若柴字北ノ下 ほか	8.7・8.3	447t・274 t

■火葬場

名称	位置	面積(ha) 計画・供用	備考
東葛中部火葬場	布施字堂ノ下	2.0・2.0	斎場を併設

■ 道路（区画街路）

区域・規模・番号	路線名	代表幅員	車線数	延長	決定年月日・番号	変更年月日・番号
7・6・1	泉町通り線	8	—	550	S53.7.3 柏 38	—
7・6・2	南通り線	11	—	270	S63.7.22 柏 96	—
7・5・3	元町通り線	12	—	270	S63.7.22 柏 96	—
7・6・4	中通り線	8	—	330	S63.7.22 柏 96	—

■ 道路（特殊街路）

区域・規模・番号	路線名	代表幅員	車線数	延長	決定年月日・番号	変更年月日・番号
8・7・1	小柳町通り線	6	—	270	S63.7.22 柏 96	—
8・7・2	小青田線	7	—	90	H11.3.30 柏 50	H16.11.26 柏 252
8・7・3	南柏駅東口線	5	—	50	H18.1.27 柏 25	—

■ 道路（幹線街路）

区分・規模・番号	名称	幅員(m)	車線数	延長(m)	決定年月日・番号	変更年月日・番号	備考
3・1・1	東京第2外郭環状柏線	40	未定	4,920	S44.5.20 建 2322	S48.8.3 千 619	
3・3・2	箕輪青葉台線	25	4	8,100	S43.11.6 建 3309	H19.3.20 千 326	
3・3・3	北柏駅前線	25	4	250	S46.1.8 千 22	H19.3.20 千 326	交通広場 6,000㎡
3・4・4	柏国道16号線	21	4	15,300	S41.10.19 建 3468	H19.3.20 千 326	
3・4・5	南柏一本松線	20	2	1,650	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	
3・4・6	豊四季宿連寺線	20	2	6,450	S46.1.8 千 22	H19.3.20 千 326	
3・4・7	十余二花野井線	20	4	2,910	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	
3・4・8	柏国道6号線	18	4	5,100	S29.5.11 建 775	H19.3.20 千 326	
3・4・9	葉山十余二線	18	2	5,720	S29.5.11 建 775	H19.3.20 千 326	
3・4・10	呼塚新田向中原線	18	2	6,060	S29.5.11 建 775	H19.3.20 千 326	
3・4・11	名戸ヶ谷捕込線	18	2	6,550	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	
3・4・12	南柏逆井線	18	2	4,300	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	
3・4・13	南柏光ヶ丘線	18	2	2,100	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	交通広場 5,300㎡
3・4・14	南柏駅前線	18	2	200	S29.5.11 建 775	H19.3.20 千 326	交通広場 150㎡
3・4・15	柏駅小堤台線	16	2	1,080	S29.5.11 建 775	H19.3.20 千 326	交通広場 5,300㎡
3・4・16	柏駅前塚崎線	16	2	4,840	S29.5.11 建 775	H19.3.20 千 326	
3・4・17	向中原山越線	16	2	3,960	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	
3・4・18	藤心逆井線	16	2	3,500	S44.1.29 建 175	H19.3.20 千 326	
3・4・19	南増尾光ヶ丘線	16	2	3,400	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	
3・4・20	中原中新宿線	16	2	900	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	
3・4・21	上大門向中原線	16	2	4,260	S29.5.11 建 775	H19.3.20 千 326	
3・4・22	吉野沢高野台線	16	2	5,750	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	
3・4・23	一本松向神山線	16	2	1,760	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	
3・4・24	豊四季駅前線	16	2	2,590	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	
3・4・25	西原線	16	2	2,050	S46.1.8 千 22	H19.3.20 千 326	
3・4・26	御立山線	16	2	320	S46.1.8 千 22	H19.3.20 千 326	
3・4・27	根戸新田宿連寺線	18	2	2,390	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	
3・3・28	未広あけぼの線	25	4	280	S46.1.8 千 22	H19.3.20 千 326	
3・5・29	柏駅西口線	15	2	2,750	S29.5.11 建 775	H19.3.20 柏 63	
3・5・30	乗馬ヶ谷向中原線	12	2	2,820	S29.5.11 建 775	H19.3.20 千 326	
3・5・31	向神山富士見台線	12	2	650	S39.9.28 建 2741	H19.3.20 千 326	
3・5・32	幸通り線	12	2	550	S46.1.8 柏 1	H19.3.20 柏 63	
3・6・33	東谷台向中原線	11	2	1,650	S29.5.11 建 775	H19.3.20 柏 63	
3・3・34	江戸川台船戸線	27	4	2,800	S58.12.13 千 991	H19.3.20 千 326	
3・4・35	柏の葉公園線	16	2	1,400	S58.12.13 千 991	H19.3.20 千 326	
3・4・36	豊四季駅南口線	17	2	90	H8.9.20 千 816	H19.3.20 千 326	交通広場 2,000㎡
3・4・37	根戸花戸原線	16	2	590	H10.4.28 千 458	R5.3.24 柏 120	
3・4・38	北柏駅北口線	16	2	120	H10.4.28 千 458	H25.3.22 柏 103	交通広場 2,900㎡
3・4・39	北柏駅高野台線	16	2	900	H10.4.28 千 458	H25.3.22 柏 103	
3・2・40	十余二船戸線	32	4	5,720	H11.3.30 千 374	H19.3.20 千 326	
3・2・41	柏の葉キャパス駅東口駅前線	30	4	110	H11.3.30 千 374	H19.3.20 千 326	交通広場 5,400㎡
3・2・42	柏の葉キャパス駅西口駅前線	30	4	190	H11.3.30 千 374	H19.3.20 千 326	交通広場 4,900㎡
3・3・43	柏の葉キャパス駅南連絡線	27	4	350	H11.3.30 千 374	H19.3.20 千 326	
3・3・44	高田若柴線	25	2	2,010	H11.3.30 千 374	H19.3.20 千 326	
3・3・45	船戸若柴線	22	2	3,600	H11.3.30 千 374	H19.3.20 千 326	
3・4・46	柏の葉キャパス駅北連絡線	20	2	1,300	H11.3.30 千 374	H19.3.20 千 326	
3・4・47	柏たなか駅東口駅前線	20	2	210	H11.3.30 千 374	H19.3.20 千 326	交通広場 3,000㎡
3・4・48	柏たなか駅西口駅前線	20	2	200	H11.3.30 千 374	H19.3.20 千 326	交通広場 3,800㎡
3・4・49	駒木十余二線	16	2	200	H11.3.30 千 374	H19.3.20 千 326	
3・3・50	高柳駅前線	22	2	280	S43.11.6 建 3309	H19.3.20 千 326	
3・4・51	柏船橋取手線	18	2	4,800	S43.11.6 建 3309	H19.3.20 千 326	
3・4・52	高柳藤ヶ谷新田線	16	2	3,400	S43.11.6 建 3309	H19.3.20 千 326	
3・5・53	高柳新田線	14	2	1,550	S61.12.26 沼 51	H19.3.20 柏 63	
3・4・54	しいの木台高柳新田線	16	2	430	S61.12.26 千 1203	H19.3.20 千 326	
3・4・55	高柳駅前西口線	18	2	360	S61.12.26 千 1203	H19.12.14 柏 327	
3・4・56	箕輪若白毛線	16	2	2,570	H13.3.30 沼 20	H19.3.20 柏 63	

	延長 (m)
区画街路	1,420
特殊街路	410
幹線街路	148,290
総延長	150,120

都市計画施設の区域の建築規制等

●都市計画施設等の区域内における建築の規制

都市計画施設の区域（道路、公園、市場等のうち都市計画決定されたもの）、又は市街地開発事業の施行区域内で建築行為を行う際には、都市計画法第53条第1項の規定に基づく許可が必要となります。

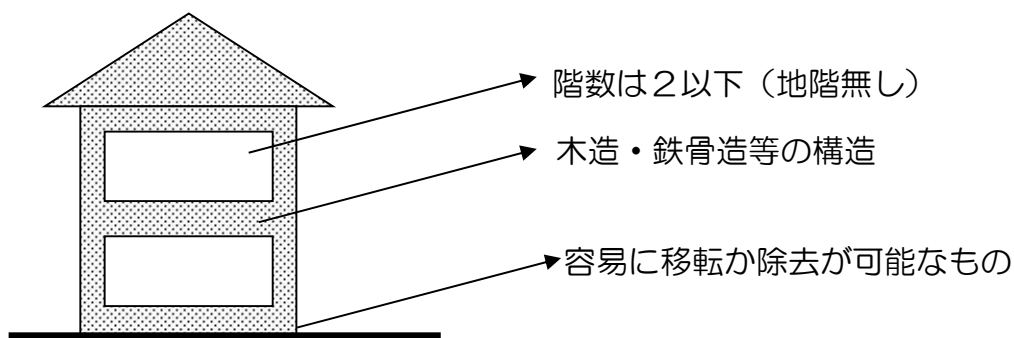
都市計画法53条の許可（建築の制限）を行う理由としては、将来の事業の円滑な施行を確保するためです。

●許可基準について

都市計画法第54条に示される以下の建築物が許可されます。

当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、**容易に移転し、又は除去することができる**ものと認められること

- 1 階数が**2階**以下で、かつ、**地階を有しない**こと
（鉄筋コンクリート造の合併浄化槽についても地階と同様と判断します。）
- 2 主要構造部（建築基準法第2条第五号に定める主要構造部をいう。）が**木造、鉄骨造、コンクリートブロック造**その他これらに類する構造であること



●許可申請について

許可申請については、建築確認申請を提出する前までに都市計画法第53条の許可申請を行ってください。

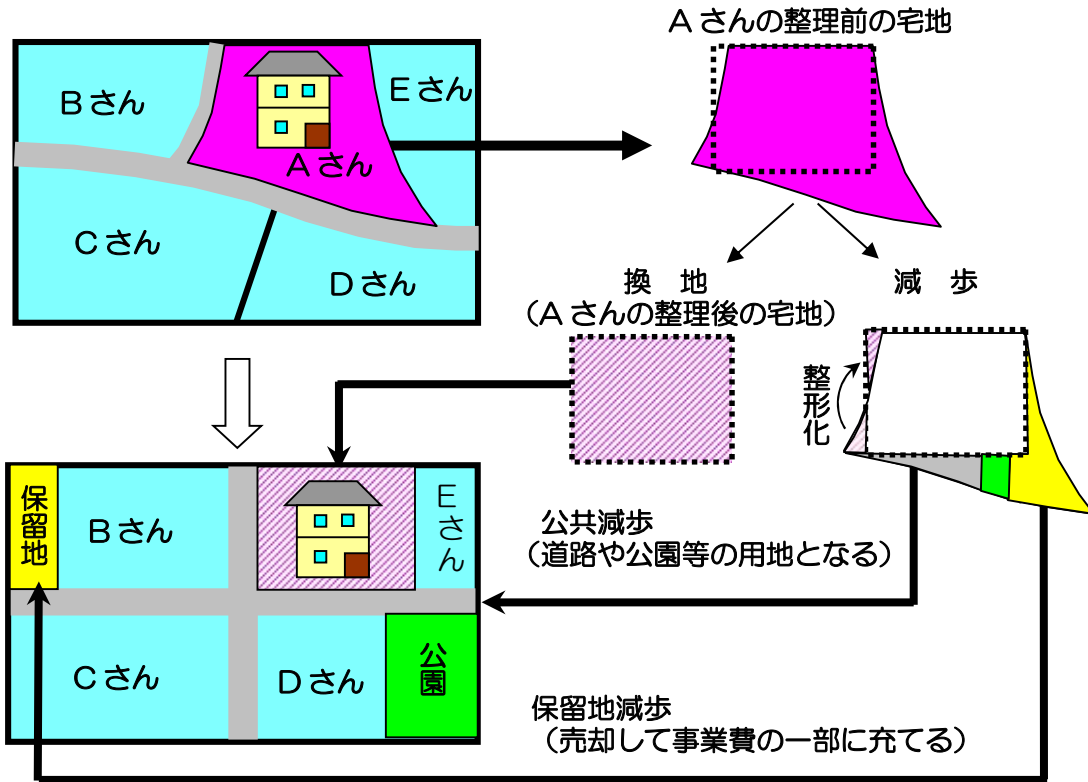
市街地開発事業

● 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、安全で快適な生活環境をつくるため、地権者から土地の一部を提供してもらい（減歩）、これを道路・公園などの公共用地に充当して併せて宅地の整備や利用増進を図る事業です。（公共用地が増える分に充てるのが**公共減歩**、事業資金に充てるのが**保留地減歩**）。

地権者においては、土地区画整理事業後の宅地面積は、従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られます。

【土地区画整理事業の仕組み】



【現在施行中の土地区画整理事業】

地区名	施行者	決定年月日	認可（公告）年月日	施行地区面積 (ha)	仮換地指定年月日	減歩率		施行期間年月日（年度）
						公共	合算	
北柏駅北口	市	平成10年4月28日	平成13年3月16日	12.3	(一部指定) 平成17年8月9日	28.37	28.37	平成12年～令和13年
柏北部中央地区	県	平成11年3月30日	平成12年8月25日	272.9	(一部指定) 平成13年7月18日	26.19	40	平成12年～令和13年
柏インター西	組合	-	令和2年1月27日	30.4	令和2年11月16日	19.78	54.94	令和1年～令和8年

(R8 .3時点)

【土地区画整理事業の例・・・柏北部中央地区】



平成13年

平成17年

平成30年

【施行済みの土地区画整理事業】

施行地区	施行者	面積 ha	備考	施行地区	施行者	面積 ha	備考
南柏第一	組合	13.8	-	篠籠田寺前	組合	1.7	-
柏駅西口	市	41.7	都市計画事業	柏インター第二	組合	9.4	都市計画事業
百秀会	組合	16.3	-	高柳第一特定	組合	28.7	都市計画事業
豊四季	組合	13.9	-	塚崎	組合	11.2	都市計画事業
北柏駅南口	市	41.1	都市計画事業	大井東部	組合	9.9	-
北柏	住宅公団	109.9	都市計画事業	第二工業団地	組合	41.6	-
名戸ヶ谷	組合	6.7	-	高柳向原	組合	5.1	-
名戸ヶ谷前	組合	32.5	-	白井・沼南	組合	3.7	-
根戸中馬場	組合	3.9	-	高柳駅西側特定	組合	15.7	都市計画事業
逆井・藤心	組合	9.4	-	湖南特定	組合	49.1	都市計画事業
柏通信所跡地	県	187.8	都市計画事業	沼南台	公団	111.8	都市計画事業
松ヶ崎第一	組合	18.9	-	高柳西部第一	公団	37.1	都市計画事業
花野井	個人	1.4	-	高柳西部第二	公団	9.2	都市計画事業
南柏駅東口	市	6.9	都市計画事業	沼南中央	組合	46.2	都市計画事業
豊四季駅南口 特定	組合	4.2	-	柏北部東地区一 体型特定	都市再生 機構	128.0	都市計画事業
花野井前留	組合	1.6	-	柏インター第一	組合	30.0	都市計画事業
花野井第三	組合	1.0	都市計画事業	吉祥院北	組合	1.9	-

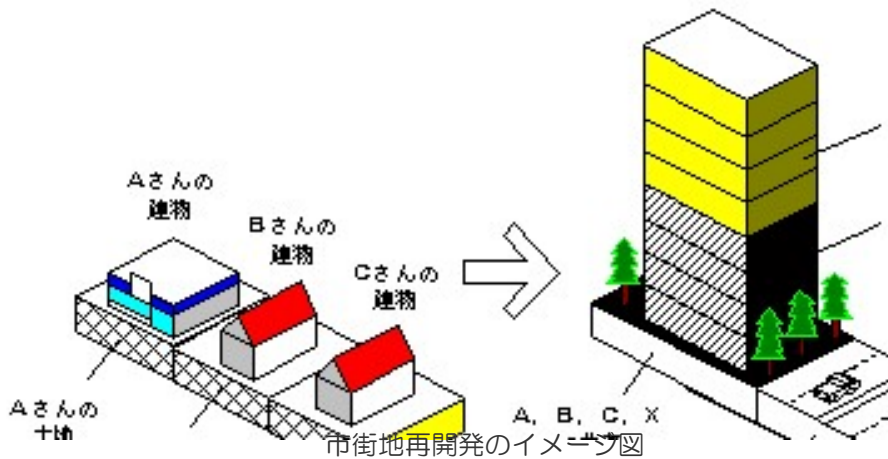
● 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき行われる事業であり、概要は以下のようになっています。

- 敷地を共同化し、高度利用することにより公共施設用地を生み出します。
- 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられます。**(権利床)**
- 高度利用で新たに生み出された床**(保留床)**を処分し、事業費に充てることも可能です。

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ります

【市街地開発事業の概要】



(出典：国土交通省ホームページ)

【市街地再開発事業の一覧】

名称	施行者	面積(ha)	備考
柏駅東口地区	市	1.89	事業完了
柏駅東口E街区第一地区	組合	0.53	
柏駅東口A街区第二地区	組合	0.38	
柏駅西口B-2地区	組合	0.49	
柏駅東口D街区第一地区	組合	0.83	



(柏駅東口D街区第一地区市街地再開発事業)

● 工業団地造成事業

首都圏整備計画に基づく近郊整備地帯整備計画の一環として、市内労働力の吸引と財政基盤の確立の目的とともに、無秩序な開発を防止し、公共施設の整備改善による土地利用の増進を図るため一団の工業団地を造成するものです。

本市においては、現在の十余二工業団地が昭和42年12月「首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律」に基づく事業指定により都市計画事業として施行しました。



十余二工業団地

【工業団地造成事業】

名称	事業主体	開発面積(ha)
十余二工業団地	市	65.4

都市計画の提案制度

● 都市計画提案制度の概要

平成14年の都市計画法の改正により、都市計画を市民の方などが提案をすることができる「都市計画の提案制度」が創出されました。この制度により、住民の方やまちづくりの活動を行っているNPO法人等が、都市計画の決定や変更の提案をすることができるようになりました。

● 提案をすることができる人

＜都市計画法に基づく提案の場合（都市計画法第21条の2第1項及び第2項）＞

都市計画の提案をすることができるのは、以下のいずれかに適合する方です。

- 1 提案の対象となる土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）
- 2 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法第2条第2項の特定非営利活動法人（NPO法人）
- 3 一般社団法人もしくは一般財団法人その他営利を目的としない法人
- 4 独立行政法人都市再生機構
- 5 地方住宅供給公社
- 6 まちづくりの推進に関して経験と知識を有する団体

＜都市再生法に基づく提案の場合（都市再生法第37条第1項）＞

都市再生事業等（都市再生事業又は都市再生事業に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業のことをいう。）を行おうとする者。

● 提案をすることができる都市計画

提案をすることができる都市計画は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と「都市再開発方針」を除く都市計画となります。

柏市が決定する都市計画については、柏市役所都市計画課へ、県が決定する都市計画については、千葉県庁都市計画課へ提案申請を行います。

柏市が、決定することができる都市計画の一例をあげると以下のような項目となります。

用途地域、高度地区、高度利用地区、防火地域・準防火地域、地区計画、道路（国道・県道を除く）
公園（国や県の設置を除く）、土地区画整理事業（国や県などの施行を除く） 等

● 根拠となる法令

- ・都市計画法第21条の2
- ・都市計画法第21条の3
- ・都市計画法第21条の4
- ・都市計画法第21条の5
- ・都市計画法施行令第15条の2
- ・都市計画法施行規則第13条の3
- ・都市再生特別措置法第37条第1項

● 提案に必要な条件

<都市計画法に基づく提案の場合（都市計画法第21条の2第3項）>

- 1 区域
0.5ha以上の一団の土地の区域であること
- 2 同意率
対象となる区域内の土地所有者等及びその所有とする土地の面積の2/3以上の同意があること
- 3 内容
都市計画に関する基準に適合するものであること

<都市再生法に基づく提案の場合（都市再生法第37条第2項）>

上記2, 3に加え, 提案に係る都市再生事業等が環境影響評価法第2条第4項に規定する対象事業に該当するものであるときは, 同法第27条に規定する告示を行っていること。

● 提案に必要な書類

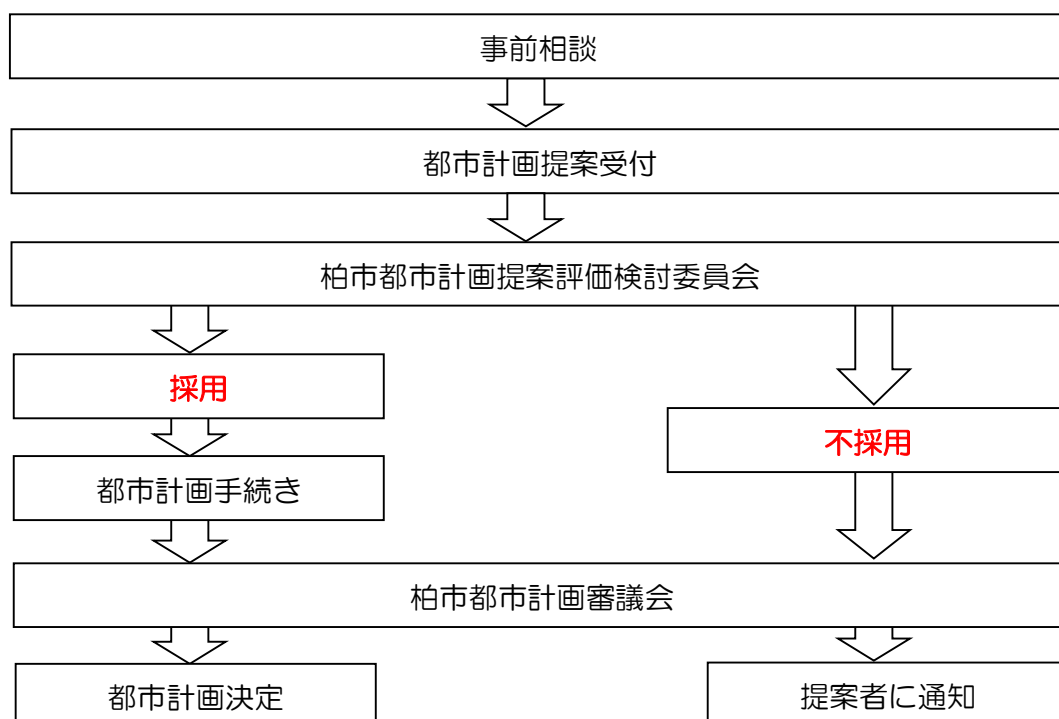
- 1 計画提案書
- 2 計画提案する資格を有することを証する書類
- 3 計画提案に係る理由書
- 4 都市計画の素案
- 5 土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- 6 都市計画決定又は変更の判断のために必要な資料

● 提案後の手続き

市長は, 計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断にあたっては, 別に設置する「柏市都市計画提案評価検討委員会」において検討します。

都市計画の提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があると判断した時は, 都市計画の案を作成し, 都市計画の決定又は変更の手続きを進めます。

一方, 都市計画の決定または変更をする必要がないと判断した場合は, その理由を付して, 都市計画審議会に意見を聴きます。都市計画審議会の意見を聴いた結果, 計画提案を不採用とすることが適当と認められる場合は, 計画提案者に対し, 速やかに不採用の旨及びその理由を書面により通知します。



地区計画の申出制度

● 地区計画の申出制度の概要

都市計画法第16条第3項に基づく「地区計画の申出制度」を平成19年7月に制定いたしました。これにより、住民に最も身近な都市計画である地区計画について、決定、変更、地区計画の案となるべき事項の申出をすることができるようになりました。

● 申出をすることができる人

申出をすることができるのは、**住民**または**利害関係人**となります。
また、申出には、1人で、又は数人共同して、申出をすることができます。

● 申出をすることができる地区計画

地区の特性に合わせ、道路や公園、広場などの配置や建築物等に関する事項（建築物等の用途、高さ、容積率等）などを定めた地区計画を、申出することができます。

ただし、市街化調整区域内の地区計画と、建築物の高さや容積率等の緩和が可能な地区計画は申出をすることができません。

● 根拠となる法令

- ・都市計画法第16条第3項
- ・柏市地区計画等の案の作成手続条例

● 申出に必要な条件

- 1 区域
地区計画の区域が、鉄道、道路、河川、その他、土地の範囲を明示するのに適当なものによって区分されていること
- 2 同意率
対象となる区域内の土地所有者等、及びその所有とする土地の面積の1/2以上の同意があること。
- 3 内容
柏市の総合計画やその他のまちづくりに関する計画、方針等と整合が取れていること。また、都市計画に関する基準に適合するものであること。

● 申出に必要な書類

- 1 申出者の住所、氏名などを記載した申出書
 - 2 地区計画の素案
 - 3 地区計画区域内の土地所有者一覧
 - 4 同意書、同意調書
 - 5 周辺住民への説明への経緯に関する資料
- ※ 書式は、都市計画課にて用意しております。

● 事前相談・申出先

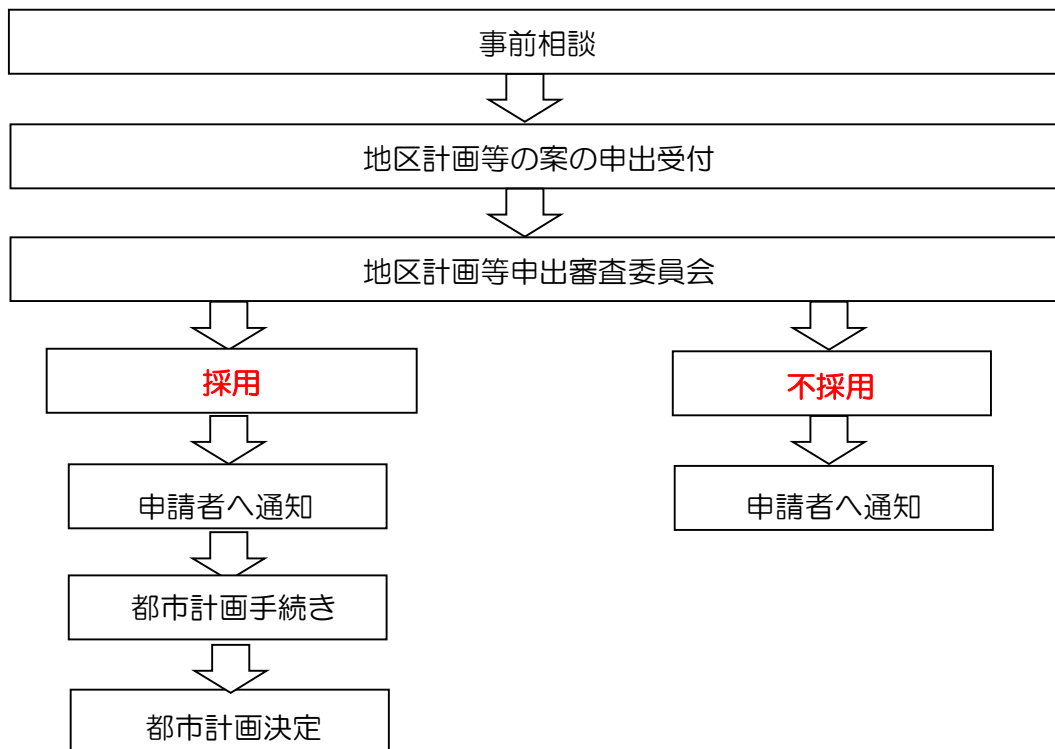
事前相談・申出先は、柏市都市計画課となります。

● 申出の手続き

市長は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断にあたっては、別に設置する「地区計画等申出審査委員会」において検討します。

地区計画等の提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があると判断した時は、都市計画の案を作成し、都市計画の決定又は変更の手続きを進めます。

一方、都市計画の決定または変更をする必要がないと判断した場合は、その理由を付して、都市計画審議会に意見を聴きます。都市計画審議会の意見を聴いた結果、計画提案を不採用とすることが適当と認められる場合は、計画提案者に対し、速やかに不採用の旨及びその理由を書面により通知します。



<内容の問い合わせ>

P6 「用途地域内における建築物の用途制限」	建築指導課
P8 「建築物の高さ制限」	
P10 「日影の規制」	
上記以外のページ内容について	都市計画課

〒277-8505
 千葉県柏市柏五丁目10番1号
 柏市都市計画課
 電話番号 04-7167-1111 (代)
 04-7167-1144 (直)
 発行年月日 令和8年4月 柏市都市計画課