

新たな産業を創出する研究開発拠点の形成のために

柏の葉  
医療・研究開発地区  
地区計画

柏市

## ● 地区計画とは

安全で快適な街並みの形成や良好な環境の保全などを目的に、地区の特性にあったきめ細かな計画を都市計画として定めるものです。

地区計画には、地区の将来像などを示した街づくりの方針と、それを実現するための計画を定めています。具体的には、建物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどの建築物に関するルールや、道路、公園などの公共施設の配置や規模を定めることができます。

## ● 次の行為に着手する日の30日前までに届出を

### 1 土地の区画形質の変更

具体的には次のような行為が該当します。

(ア) 道路の新設、拡幅、廃止又は変更

(イ) 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

(ウ) 宅地以外の土地を宅地として利用するもの (エ) 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。

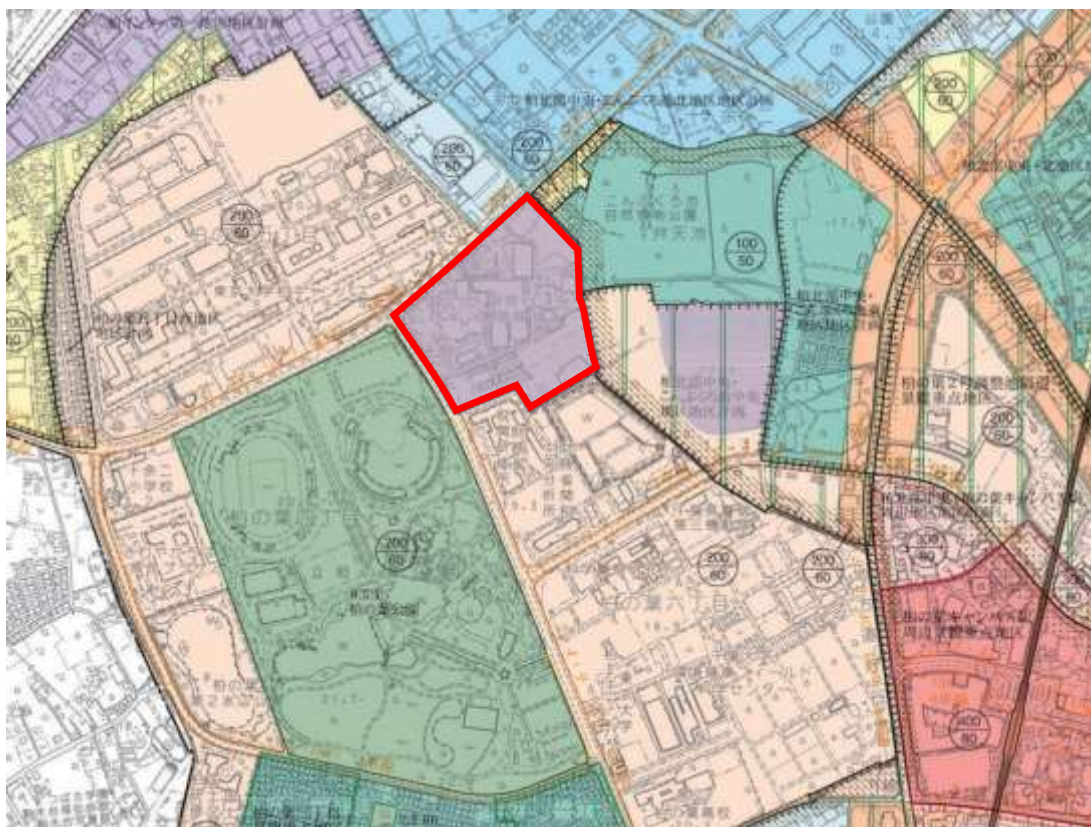
### 3 建築物等の用途の変更

住宅を診療所にしたりするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など。

### 4 建築物等の形態又は意匠の変更

建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

## ● 位置図



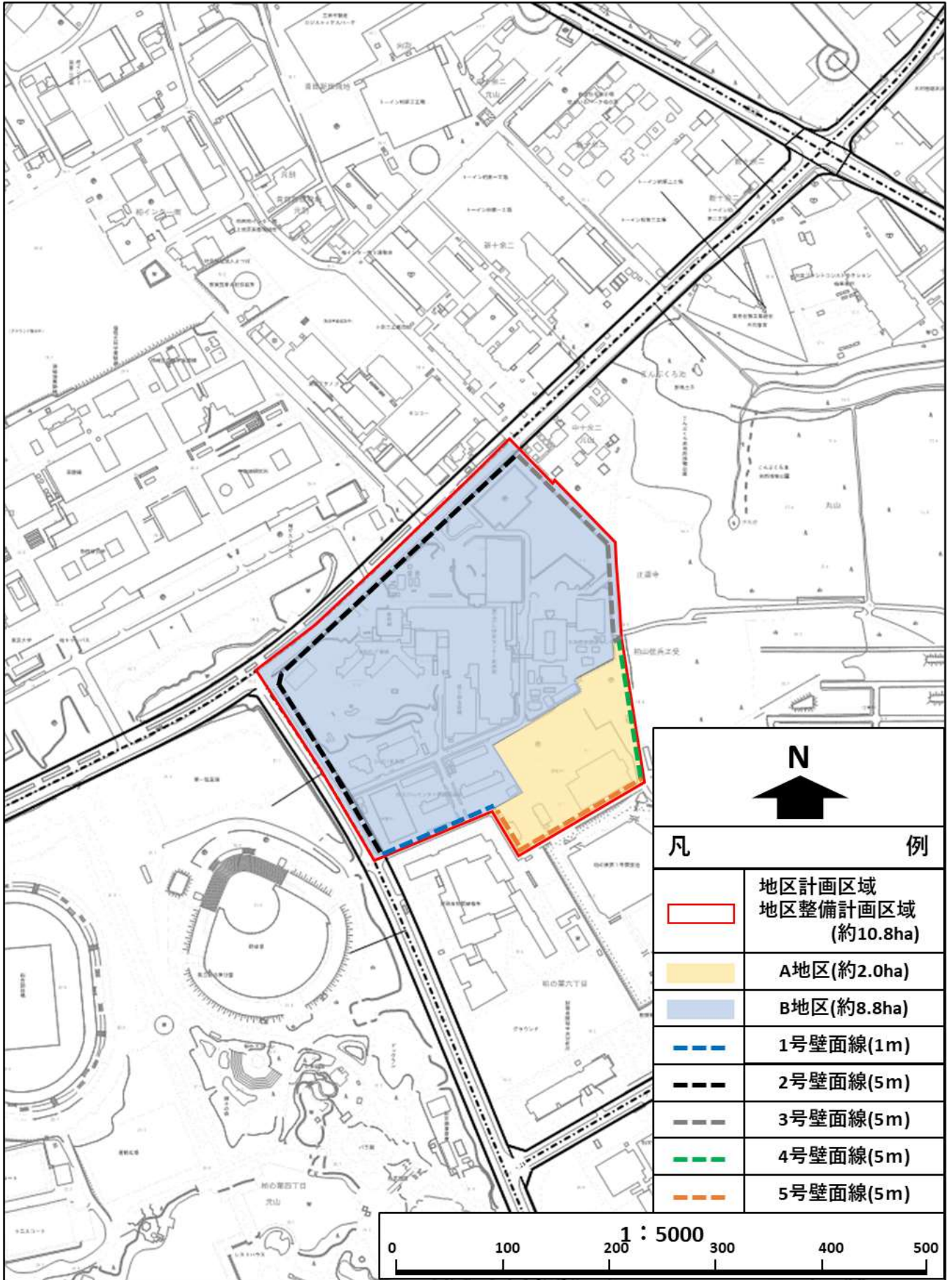
## ● 地区計画の方針

名 称	柏の葉医療・研究開発地区地区計画	
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 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（以下、「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	土地利用の方針	<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>&lt;A地区&gt;</p> <p>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>&lt;B地区&gt;</p> <p>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>
	建築物等の整備の方針	<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、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を行う。</p>

都市計画決定 令和 7年 3月25日 柏市告示 第105号

都市計画変更 令和 8年 3月31日 柏市告示 第144号

● 区域図 (地区計画区域)



N ↑	
凡	例
	地区計画区域 地区整備計画区域 (約10.8ha)
	A地区(約2.0ha)
	B地区(約8.8ha)
	1号壁面線(1m)
	2号壁面線(5m)
	3号壁面線(5m)
	4号壁面線(5m)
	5号壁面線(5m)



# ● 街づくりガイド

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
	地区の面積	約2.0ha	約8.8ha
(参考)用途地域		準工業地域	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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。	
		<p>1 研究開発等に関わるもの(※1)で以下のもの</p> <p>1) 事務所</p> <p>2) 工場(ただし以下に掲げるものを除く)</p> <p>イ 建築基準法別表第二,(と)項第三号(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)</p> <p>ロ 同法別表第二,(ぬ)項第一号,第三号に掲げるもの</p> <p>ハ 同法第51条に規定する建築物の用途にかかる事業</p> <p>2 前項に複合するまたは関連するもの(※2)で以下のもの</p> <p>1) 住宅,共同住宅,寄宿舍,下宿</p> <p>2) 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のうち政令で定めるもの</p> <p>3) 店舗,飲食店その他これらに類する用途に供するもので,床面積の合計が3,000㎡以下のもの</p> <p>4) ホテル又は旅館</p> <p>5) 学校,図書館その他これらに類するもの</p> <p>6) 大学,高等専門学校,専修学校その他これらに類するもの</p> <p>7) 病院</p> <p>8) 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</p> <p>9) 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</p> <p>10) 自動車教習所</p> <p>3 1項の建築物に附属するもの(複合するものを含む)で以下のもの</p> <p>1) 公衆浴場</p> <p>2) 診療所</p> <p>3) 保育所</p>	<p>1 研究開発等に関わるもの(※1)で以下のもの</p> <p>1) 事務所</p> <p>2) ホテル又は旅館</p> <p>3) 共同住宅</p> <p>4) 上記2),3)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,床面積の合計が3,000㎡以下のもの</p> <p>5) 工場(ただし以下に掲げるものを除く)</p> <p>イ 建築基準法別表第二,(と)項第三号(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)</p> <p>ロ 同法別表第二,(ぬ)項第一号,第三号に掲げるもの</p> <p>ハ 同法第51条に規定する建築物の用途にかかる事業</p> <p>2 病院</p> <p>3 診療所</p> <p>4 保育所</p> <p>5 1項1),5),2項,3項に複合するまたは関連するもの(※2)で以下のもの</p> <p>1) 住宅,寄宿舍,下宿</p> <p>2) 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のうち政令で定めるもの</p> <p>3) 店舗,飲食店その他これらに類する用途に供するもので,床面積の合計が3,000㎡以下のもの</p> <p>4) 学校,図書館その他これらに類するもの</p> <p>5) 大学,高等専門学校,専修学校その他これらに類するもの</p> <p>6) 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</p> <p>7) 老人福祉センター,児童厚生施設そ</p>

	<p>4) 自家用倉庫 5) 畜舎 6) 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの 7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>4 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</p> <p>5 前各項の建築物に附属する自動車車庫（複合する自動車車庫を含む）</p> <p>6 前各項の建築物に附属する建築物（複合する建築物を含む）（駐輪場、物置等、設備置き場・機械室等、建築物の保安及び管理上やむを得ないもの等の用途に限る）</p>	<p>その他これらに類するもの</p> <p>6 1項1), 5), 2項, 3項に附属するもの（複合するものを含む）で以下のもの</p> <p>1) 公衆浴場 2) 自家用倉庫 3) 畜舎 4) 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの 5) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>7 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</p> <p>8 前各項の建築物に附属する自動車車庫（複合する自動車車庫を含む）</p> <p>9 前各項の建築物に附属する建築物（複合する建築物を含む）（駐輪場、物置等、設備置き場・機械室等、建築物の保安及び管理上やむを得ないもの等の用途に限る）</p>
壁面の位置の制限	<p>境界線から建築物の壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 1号壁面線にあつては、道路境界線より1m以上とする。</p> <p>2 2号壁面線にあつては、都市計画道路境界線より5m以上とする。</p> <p>3 3号壁面線にあつては、道路境界線より5m以上とする。</p> <p>4 4号壁面線にあつては、隣地境界線より5m以上とする。</p> <p>5 5号壁面線にあつては、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 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 6) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p>	
建築物の高さの制限	<p>建築物の各部の高さについて、3号壁面線の道路境界部においては、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</p>	

		<p>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) 「研究開発等に関わるもの」とは、ライフサイエンス分野、AI・IoT・ビッグデータ分野、創薬分野、先端医療分野などマスタープランに沿った先端産業及び研究機関に関わるもの。
- (※2) 「複合するまたは関連するもの」とは、次に掲げる建築物の利用者の利便性を増進する施設など運営上関わりのある施設であることを示すことができるもの。
- (1) A地区において建築可能な事務所又は工場
- (2) B地区において建築可能な事務所、工場、病院又は診療所

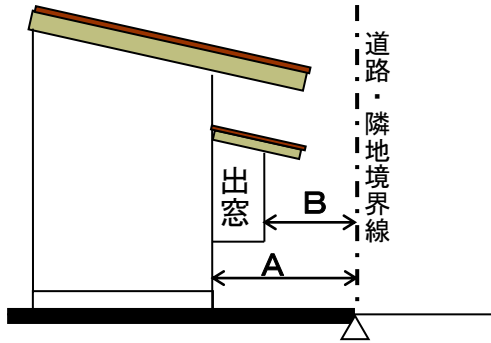
## ● 地区整備計画の解説

前ページの地区整備計画について、表現が分かりにくい項目を解説します。

### 1 壁面の位置の制限

#### ■ 出窓の扱いについて

【出窓の扱いについて】



● 出窓が床面積に入る場合  
⇒ Bで算定する。

$$B \geq 1\text{m}, 5\text{m}$$

● 出窓が床面積に入らない場合  
⇒ Aで算定する。

$$A \geq 1\text{m}, 5\text{m}$$

■ 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以内のもの

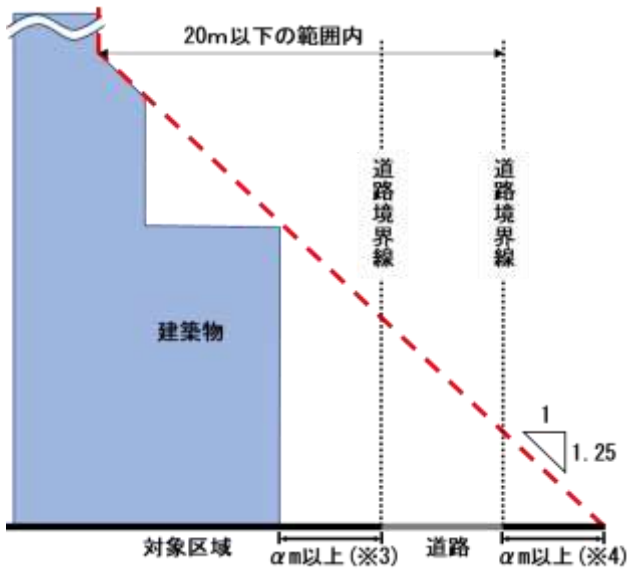
■ 物置等で軒の高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの

● 建築物から独立している場合と建築物と一体である場合では、合計の考え方が異なり、詳細は次のとおりです。

	独立している場合 (独立部分で算出)	一体である場合 (突出部分のみで算出)
車庫等	<p>平面図</p> <p>床面積の合計が36㎡以下</p> <p>断面図</p> <p>高さ3m以下</p> <p>壁面後退線 Δ 道路・隣地境界線</p>	<p>平面図</p> <p>床面積の合計が36㎡以下</p> <p>断面図</p> <p>高さ3m以下</p> <p>壁面後退線 Δ 道路・隣地境界線</p>
物置等	<p>平面図</p> <p>床面積の合計が5㎡以下</p> <p>断面図</p> <p>軒高2.3m以下</p> <p>壁面後退線 Δ 道路・隣地境界線</p>	<p>平面図</p> <p>床面積の合計が5㎡以下</p> <p>断面図</p> <p>軒高2.3m以下</p> <p>壁面後退線 Δ 道路・隣地境界線</p>

## 2 建築物の高さの制限（※3号壁面線の道路境界部における考え方）

- 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。



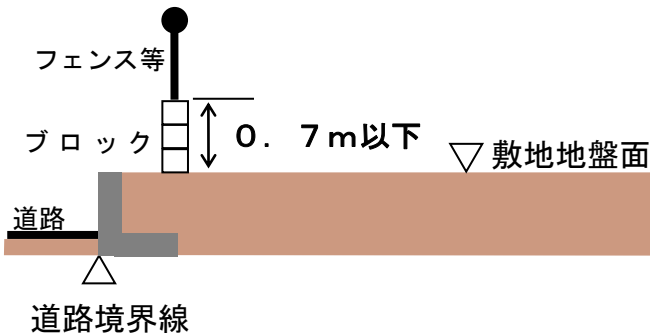
● 赤破線範囲以下に建築物が制限される

(※3) 壁面の位置の制限

(※4) 建築基準法上の緩和規定措置

## 3 垣又はさくの構造の制限

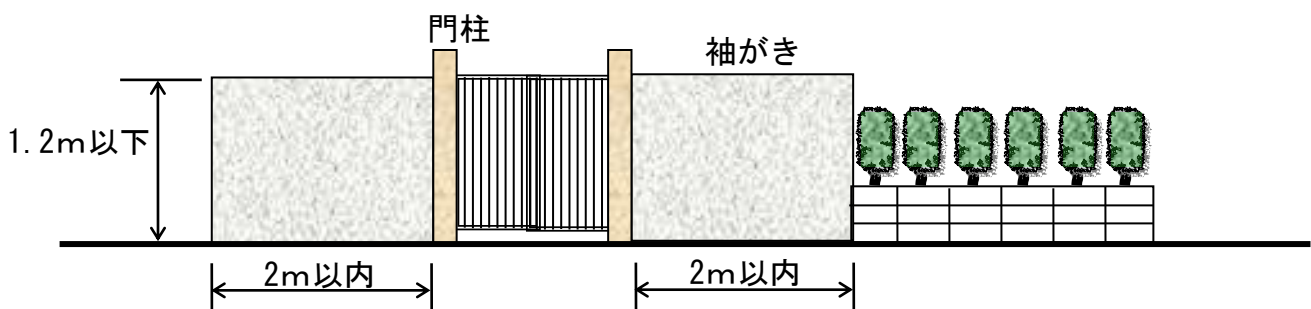
- フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの



※ 都市計画決定時において、敷地地盤から0.7mを超える既存の塀を継続して使用する場合は、制限から除きます。

※ フェンス等の設置にあたっては開口率50%以上とすること

- 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2m以内かつ高さが1.2m以下のもの

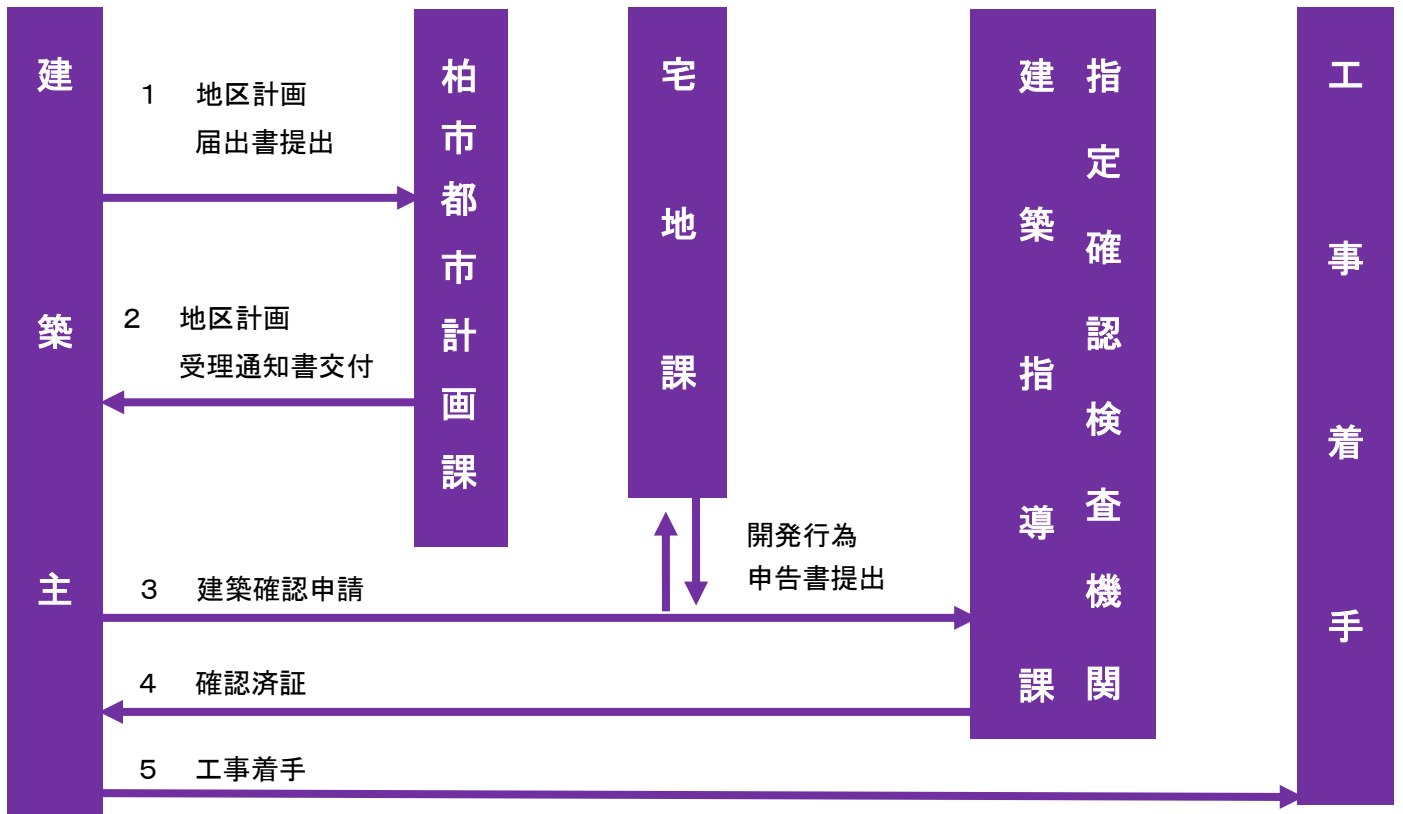


# 地区計画区域内における 建築行為等の届出について

## 届出の手続き

- 当地区内で建築行為等を行う場合は、工事着手の30日前までに、柏市長に届出が必要です。（都市計画法第58条の2第1項）
- 届出書に必要な図面を添付し、柏市長（都市計画課）に2部提出してください。
- 届出事項が地区計画に適合している場合は、届出人に受理通知書を交付しますので、その写しを確認申請書に添付してください。

## 届出から工事着手までの流れ



問い合わせ先

柏市 都市計画課

〒277-8505

柏市柏五丁目10番1号

TEL 04(7167)1111 (代表)