



柏都市計画地区計画 (柏北部中央・こんぶくろ池中央地区) 変更案について

柏市 都市計画課

令和8年1月



1. 都市計画の変更案の概要
2. 修正の経緯
3. 修正の内容
4. 今後のスケジュール

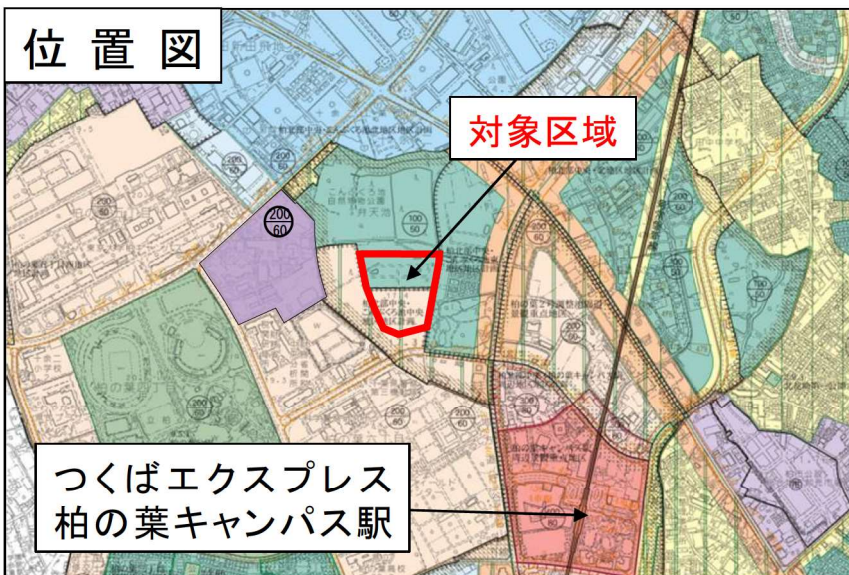


1. 都市計画の変更案の概要
2. 修正の経緯
3. 修正の内容
4. 今後のスケジュール



つつくも
つなぐ。

1. 都市計画の変更の概要



○対象区域の柏市都市計画マスタープランでの位置付け

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する「産業創出地区」に位置付けています。



○今回の都市計画変更の理由・目的

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こと

○今回の都市計画変更の考え方

- ・用途地域の変更により、先端産業や研究機関の誘致のために必要な土地利用の制限の緩和を行います。
- ・緩和の一方で、地区計画の変更により、立地施設を研究施設に限定するなど建築物の用途を第二種住居地域相当に制限し、住宅地から一定距離の壁面後退を課します。また、都市における良好な環境を保つため高度地区の設定により建築物の高さを制限します。

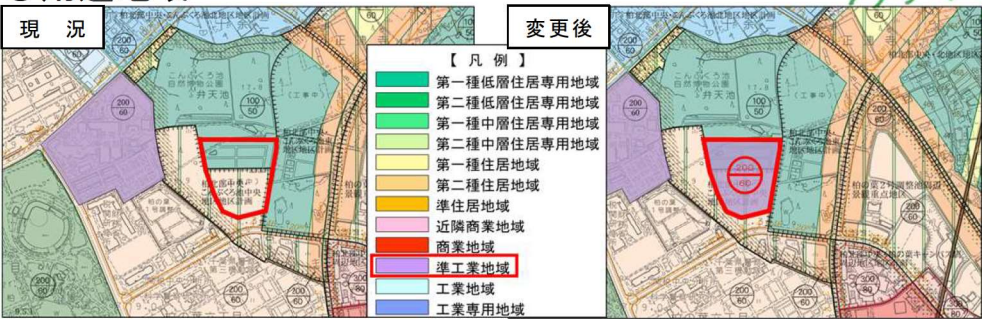


周辺の住環境に配慮した土地利用の規制により周囲に与える影響を抑えつつ、都市計画マスタープランに即した土地利用の誘導を図ります。

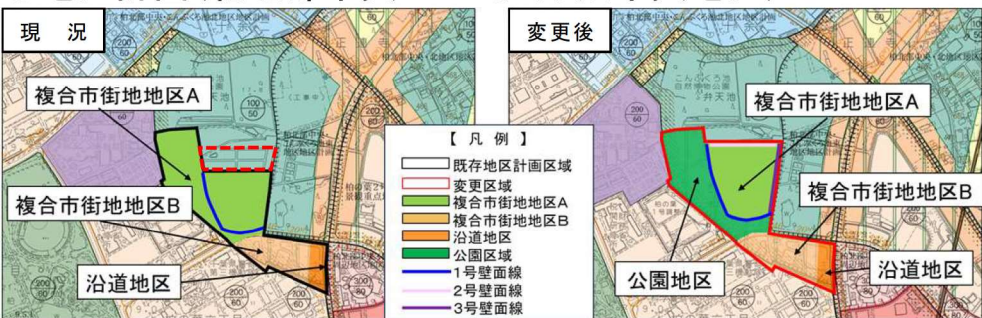
1. 都市計画の変更の概要

	現況	変更の内容
用途地域	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)
地区計画	・建築物等の用途の制限 ・建築物の敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・建築物等の形態又は意匠の制限 ・かき又はさくの構造の制限	・建築物等の用途の制限 ・建築物の敷地面積の最低限度 ・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 ・かき又はさくの構造の制限 下線の制限項目を追加し、赤字の建築物等の用途の制限や壁面の位置の制限の内容等を強化 ↓ 説明会等でのご意見を踏まえ、今回の修正で更に制限を強化(詳細は次ページ以降)
高度地区	なし	第二種高度地区

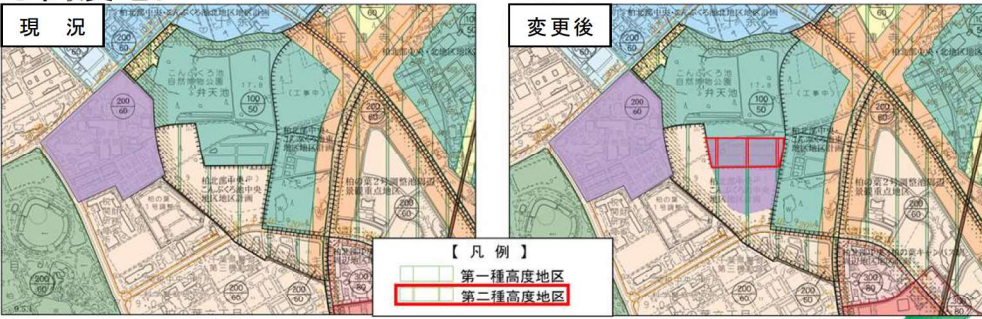
○用途地域



○地区計画(柏北部中央・こんぶくろ池中央地区)



○高度地区





1. 都市計画の変更案の概要
2. 修正の経緯
3. 修正の内容
4. 今後のスケジュール

2. 修正の経緯

○これまでに実施した都市計画変更の手続き

- 都市計画の説明会
令和7年10月5日(日)
参加者:11名
- 都市計画変更図書の縦覧
令和7年10月21日(火)から同年11月4日(火)まで
縦覧者:4名 公述申出者:5名
- 都市計画公聴会
令和7年12月7日(日)
公述人:5名 傍聴人:11名



○今回の都市計画変更の内容に対して いただいた主な意見

用途地域の変更に伴う周辺の住環境への影響
に対する**不安と懸念**
(危険物を取扱うことに対する安全性への不安等)

○ご意見を踏まえた市の対応

- ・用途地域の変更と併せ、地区計画で目的に沿わない建物用途等を制限し、第二種高度地区で建物高さの制限を課すことで、周囲に与える影響を抑えつつ、都市計画マスタープランに即した土地利用の誘導を図ることができるものと考えています。
- ・一方で、用途地域の変更によって危険物の貯蔵・処理量が緩和されることにより、周辺の住環境に及ぼす影響について不安・懸念というご意見をいただきましたので、周辺の住環境により一層の配慮を図るため、地区計画の内容を一部修正(制限を強化)することとしました。



1. 都市計画の変更案の概要
2. 修正の経緯
3. 修正の内容
4. 今後のスケジュール



3. 修正の内容

○修正の内容

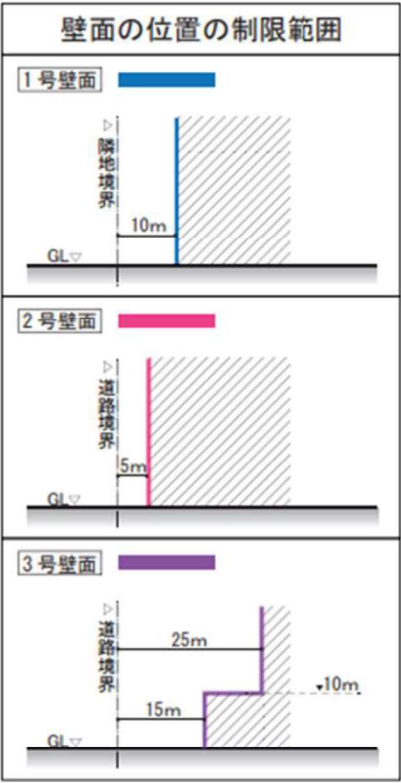
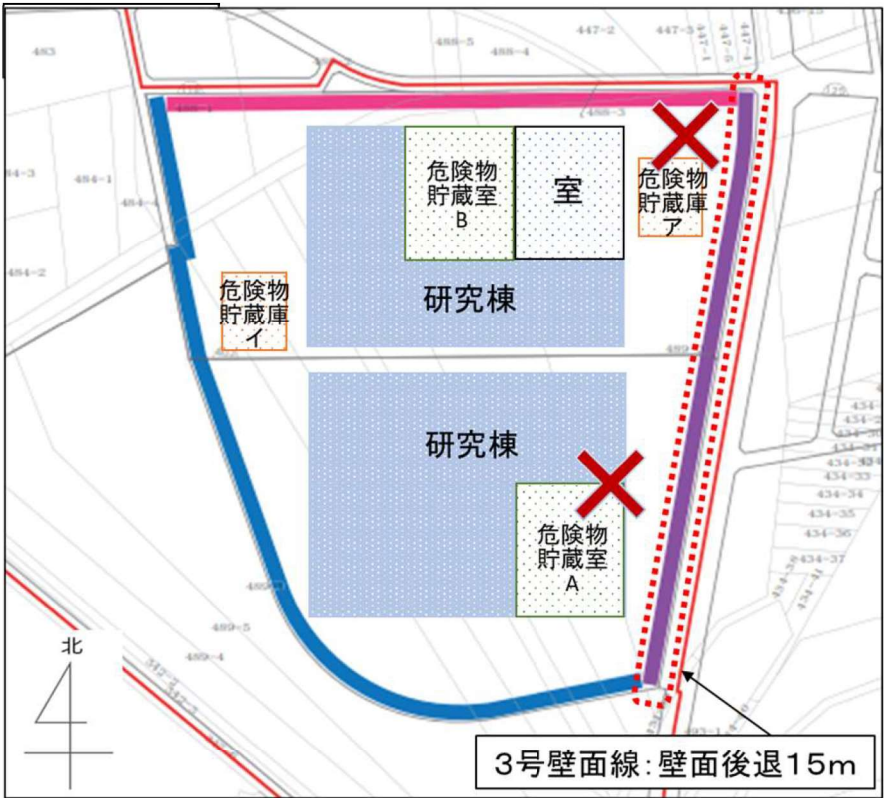
地区計画の「建築物等の用途の制限」において、「危険物の貯蔵又は処理に供するもの」が東側の道路（3号壁面線）に面するところに建築できないように制限を強化します。

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。
	1 研究開発等に関わるもので以下のもの（以下省略）
	2 前項の建築物に複合するまたは関連するもの（以下省略）
	3 前各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（一部省略）
	・危険物の貯蔵又は処理に供するもの（ <u>3号壁面線に面するものを除く</u> ）←（ ）部分を今回追加修正

3. 修正の内容

○今回の修正による制限強化の概念

3号壁面線に面している危険物貯蔵庫アや危険物貯蔵室Aは建築不可とし、
 3号壁面線に面していない危険物貯蔵庫イや危険物貯蔵室B等は建築可能とします。



凡 例	
	地区計画区域
	1号壁面線
	2号壁面線
	3号壁面線

※参考図は今回の修正による制限内容を分かりやすくするために作成したものであり、実際の建築計画を示したものではありません。



1. 都市計画の変更案の概要
2. 修正の経緯
3. 修正の内容
4. 今後のスケジュール



4. 今後のスケジュール

		令和7年度					
		10月	11月	12月	1月	2月	3月
都市計画の変更（用途地域・地区計画）	都市計画の説明会	● 10/5					
	縦覧(都市計画法第16条)	■ 10/21～11/4					
	柏市都市計画公聴会			● 12/7			
	縦覧(都市計画法第17条)				■ 1/13～1/27		
	柏市都市計画審議会					● 2/17予定	
	告示						● 3月下旬予定