

柏市都市計画審議会 様

柏都市計画用途地域の変更について（付議）

都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により，別紙のとおり貴審議会に付議します。

令和 8 年 2 月 17 日提出

柏市長 太田和美

柏都市計画用途地域の変更（柏市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 39 ha	5/10以下	3/10以下	10m	
	約 1,854 ha	10/10以下	5/10以下	10m	
	約 740 ha	15/10以下	6/10以下	10m	
小 計	約 2,633 ha				
第二種低層住居専用地域	約 21 ha	10/10以下	5/10以下	10m	
小 計	約 21 ha				
第一種中高層住居専用地域	約 315 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 315 ha				
第二種中高層住居専用地域	約 15 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 15 ha				
第一種住居地域	約 1,302 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 1,302 ha				
第二種住居地域	約 215 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 215 ha				
準住居地域	約 168 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 168 ha				
近隣商業地域	約 54 ha	20/10以下	8/10以下	-	
	約 57 ha	30/10以下	8/10以下	-	
小 計	約 111 ha				
商業地域	約 77 ha	40/10以下	8/10以下	-	
	約 0.5 ha	50/10以下	8/10以下	-	
	約 6.0 ha	60/10以下	8/10以下	-	
	約 1.7 ha	80/10以下	8/10以下	-	
小 計	約 85 ha				
準工業地域	約 185 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 185 ha				
工業地域	約 198 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 198 ha				
工業専用地域	約 236 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 236 ha				
合 計	約 5,484 ha				

「種類、位置及び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ため、用途地域の変更を行うもの。

[参考]

柏都市計画用途地域の変更 新旧対照表

種 類	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	建築物の 高さの限度	新旧用途地域別面積		面 積 の 増 減
				新	旧	
第一種低層住居専用地域	5/10以下 10/10以下 15/10以下	3/10以下 5/10以下 6/10以下	10m 10m 10m	約 39 ha 約 1,854 ha 約 740 ha	約 39 ha 約 1,856 ha 約 740 ha	約 ▲2.6 ha
小 計				約 2,633 ha	約 2,635 ha	約 ▲2.6 ha
第二種低層住居専用地域	10/10以下	5/10以下	10m	約 21 ha	約 21 ha	
小 計				約 21 ha	約 21 ha	
第一種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	約 315 ha	約 315 ha	
小 計				約 315 ha	約 315 ha	
第二種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	約 15 ha	約 15 ha	
小 計				約 15 ha	約 15 ha	
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 1,302 ha	約 1,302 ha	
小 計				約 1,302 ha	約 1,302 ha	
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 215 ha	約 218 ha	約 ▲2.7 ha
小 計				約 215 ha	約 218 ha	約 ▲2.7 ha
準住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 168 ha	約 168 ha	
小 計				約 168 ha	約 168 ha	
近隣商業地域	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	— —	約 54 ha 約 57 ha	約 54 ha 約 57 ha	
小 計				約 111 ha	約 111 ha	
商業地域	40/10以下 50/10以下 60/10以下 80/10以下	— — — —	— — — —	約 77 ha 約 0.5 ha 約 6.0 ha 約 1.7 ha	約 77 ha 約 0.5 ha 約 6.0 ha 約 1.7 ha	
小 計				約 85 ha	約 85 ha	
準工業地域	20/10以下	6/10以下	—	約 185 ha	約 180 ha	約 5.3 ha
小 計				約 185 ha	約 180 ha	約 5.3 ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	—	約 198 ha	約 198 ha	
小 計				約 198 ha	約 198 ha	
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	—	約 236 ha	約 236 ha	
小 計				約 236 ha	約 236 ha	
合 計				約 5,484 ha	約 5,484 ha	

柏都市計画用途地域の変更理由

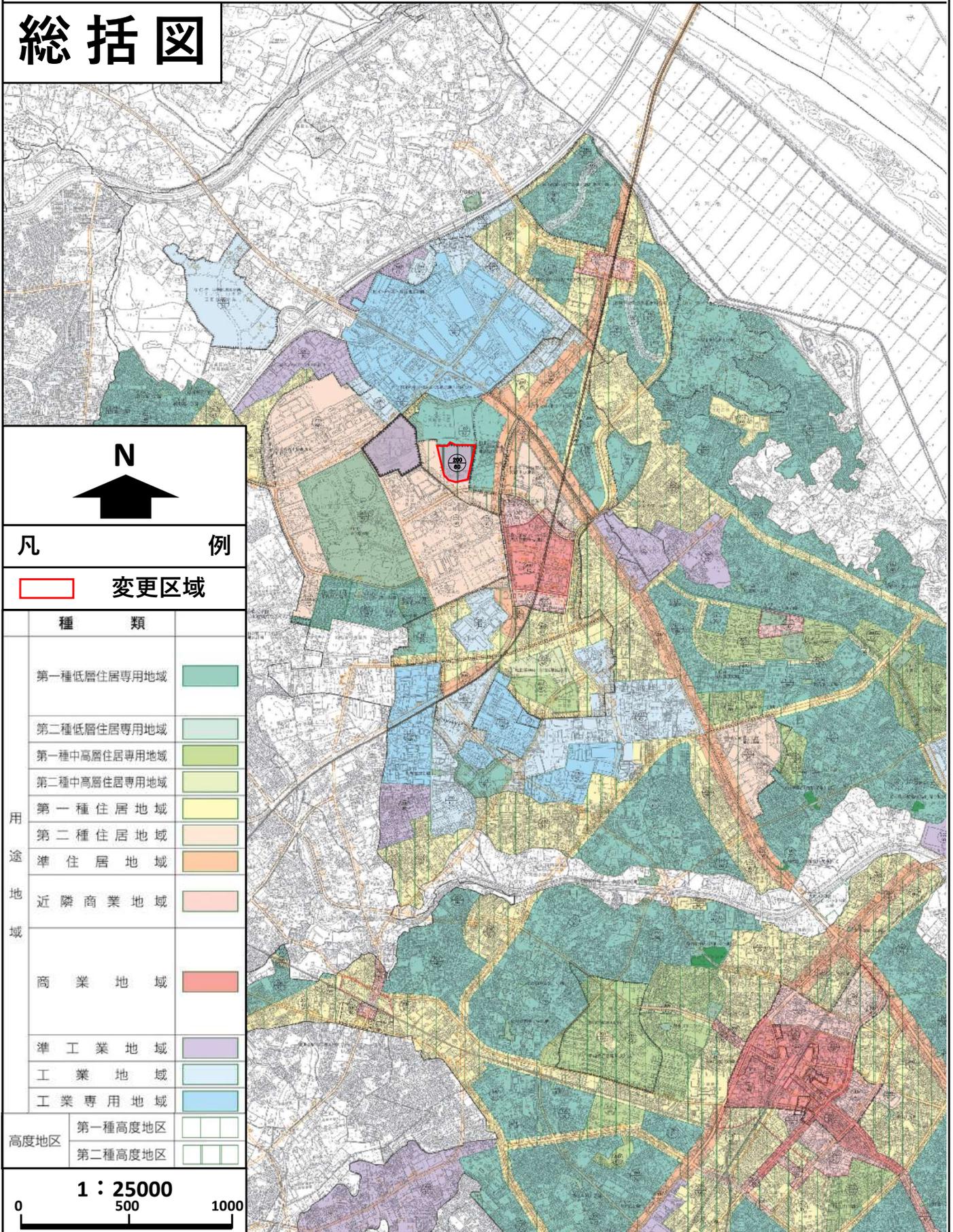
本地区は、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅の北西約1kmの距離に位置し、周辺は国立がん研究センター東病院、東葛テクノプラザ、産業技術総合研究所のAIセンター、千葉大学や東京大学などの学術研究機関が集積した地域となっている。

柏市都市計画マスタープランにおいては、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ところである。

今回、柏市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ため、用途地域の変更を行うものである。

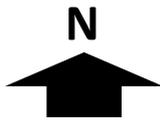
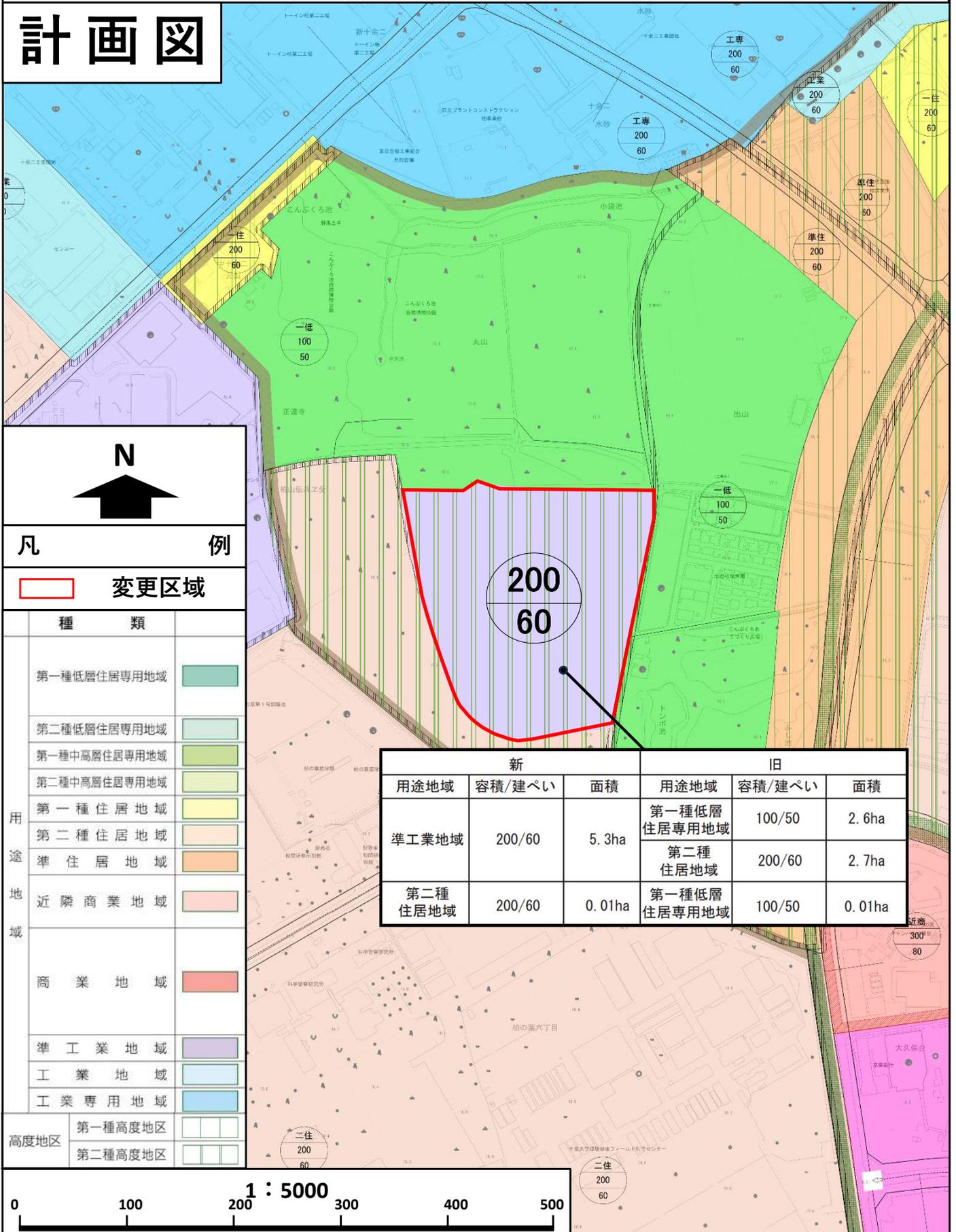
柏都市計画用途地域の変更について(柏市決定)

総括図



柏都市計画用途地域の変更について(柏市決定)

計画図



凡 例

変更区域

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	
高度地区	
第一種高度地区	
第二種高度地区	

新			旧		
用途地域	容積/建ぺい	面積	用途地域	容積/建ぺい	面積
準工業地域	200/60	5.3ha	第一種低層住居専用地域	100/50	2.6ha
			第二種住居地域	200/60	2.7ha
第二種住居地域	200/60	0.01ha	第一種低層住居専用地域	100/50	0.01ha



懸念を持っている。だからこそ本日、主人と相談し今だけではなく、10年、20年、30年先の地域の未来を守るため、勇気を出して、ここに立つ決意をした。

2 住民が感じている説明不足と不透明性

多くの住民が今回の用途地域変更を知ったのは今年3月であった。しかしその前に、事業者である提案者が前町会長にのみ説明していた事実があり、住民全体への周知が十分であったとは言えない。さらに私たちは、説明会を重ねていく中で、最初から結論ありきで進んでいるのではないかという強い疑念を抱いた。これは、住民を軽視した進め方であり、行政手続きの根幹に係る重大な問題である。説明会においては、「詳細はまだ決まっていない」、「安全性は担保されると思う」といった抽象的な説明にとどまり、具体的な判断材料は提示されなかった。

さらに、危険物を扱う可能性を含む研究施設が想定されているにもかかわらず、災害時の二次被害、避難誘導の体制、住宅との安全距離など、生活に直結する安全面の説明が十分ではなかった。住民が求めているのは「安心して暮らし続けられるか」という最も基本的な問いに対する明確な回答である。しかし現時点まで、その回答は得られていない。

3 教育環境への影響

私は教育者として、子どもが安心して学び育つためには生活環境全体が重要であることを日々学生に伝えている。ファインコート周辺では既に、通学区が柏たなか小・十余二小に分断され友人関係が形成しづらいこと、登校班の維持が困難であること、保護者間のつながりが弱まりやすいこと、不登校傾向の児童が見られることなど、教育環境上の課題が存在している。ここに準工業地域が隣接すれば、交通量の増加、人の流れ、騒音、景観変化など、日常環境への負荷は避けられない。地域コミュニティの構造変化が生じ、子どもの生活基盤や家庭・地域・学校の連携に影響を及ぼす可能性がある。子どもを育む環境は地域そのものである。用途地域変更にあたり、子どもへの影響を十分検討することは不可欠と考える。

4 国土交通省ガイドラインとの乖離

国土交通省「都市計画運用指針」は、363ページの書類となっており、私は仕事の合間にすべてくまなく読ませていただいた。「住民の意見を十分に聴取しつつ、合理的な計画となるよう努めること」と明記されている。しかし本件においては、説明会が参加困難な日時で開催されたこと、広報誌のみの告知で、住民の多くが把握できなかったこと、縦覧が平日昼間のみであったこと、「縦覧していないと公述できない」と受け取られる案内があったこと、公聴会直前まで詳細資料が届かない、行政と事業者の間で責任の所在が曖昧、公聴会の告知が実質的に開催4日前であったことなど、住民参加・透明性・丁寧な説明というガイドラインの精神から乖離している点が少なくない。本日この公聴会についても、住民周知の不足が特に深刻であった。11月26日の公開時点でこの公聴会の日にちは決まっていたにもかかわらず、広報かしわ12月号には掲載されなかった。実際に公聴会の日程は我々には10月時点で示されていたが、そのあとの準備にも後手が回った結果、広報掲載の機会を逃した。そのため、市の新着情報での告知、それはホームページになるが、12月3日。何と本日より4日前となり、多くの住民は知らないまま今日に至った。さらに言うなれば、本日の会場案内には公聴会であることは、一行だけ小さく書かれており、内容も、用途地域変更に関する公聴会であるとは明記はされていなかった。また、公聴会前日に市長名義で届いた通知には、「原則として縦覧した方からの申出を想定している」との記述があった。しかし都市計画法第16条に縦覧者に限定す

都市計画の決定・変更にあたっては、都市計画法に基づき、説明会や公聴会の開催、縦覧における意見書の提出により市民の皆様のご意見を聴きながら手続きを行っています。

さらに、今回の都市計画変更については、事業者提案を発意とする手続きであることから、事業者から周辺にお住いの方に対して説明会の開催を行うよう求め、より丁寧にご意見を聴くよう努めているところです。

具体的には、事業者により提案前までに4回、提案後に3回の住民説明会が行われています。また、令和7年10月5日(日)に市の説明会を実施しましたが、市の説明会にあたりましては、市の広報やホームページ等で周知を図り、説明会に参加できない方々にも変更案の概要をご理解いただけるように、説明会の資料や動画をホームページで公開するとともに、縦覧や公聴会等についてもホームページなどで周知を図った上で実施しています。

なお、柏都市計画用途地域の変更に関する公聴会の周知等については以下のとおりです。

- ・令和7年10月20日(月)公聴会の開催予定日についてホームページで周知
- ・令和7年11月25日(火)公聴会の開催時間及び会場についてホームページで周知
- ・令和7年11月26日(水)公聴会の詳細について公述人へ通知
- ・令和7年12月3日(水)公聴会の会場受付開始時間についてホームページで周知

また、市長への手紙の回答でもお伝えしましたが、縦覧は一般的には行政上の事務の一つとして通常業務時間の範囲内で行うものと解され、本市においてもその取扱いに準じていますが、平日の日中、窓口での対応のみでは縦覧ができない方もいらっしゃることは承知しています。そのため、より多くの方に広くご覧いただけるよう運用の見直しを検討していきます。

公述の申出につきましては、都市計画の案の内容を十分に把握された上で公述いただくことが望ましいことから、縦覧された方からの申出を想定しており、縦覧された方に対し、公述の申出に関してご説明したところですが、縦覧の有無を問わず、公述の申出があった際は、受け付けることとしています。

今後、公述のご意見を踏まえて都市計画案の作成に取り組むとともに、市として市民の皆様への周知や説明に努め、事業者に対しても、住民の求める情報を適宜説明するよう求めるなど、引き続き、丁寧に市民の皆様のご意見を聴くよう努めていきます。

※公述の内容に含まれる事業者等の柏市以外に関することにつきましては、柏市では見解をお示しすることができません。

る旨の規定はなく、住民の意見聴取を目的とする制度趣旨とも一致しない。縦覧が平日限定であった事情を踏まえると、実質的に多くの住民を排除する運用となっており、1 住民参加の公平性、2 手続きの公正性、3 国交省ガイドラインの趣旨に照らして全て反し極めて不適切であると考えている。これらの点から、都市計画制度の目的である住民の意見を広く聞き計画を反映させることを妨げる運用であり、行政手続きとして看過できない重大な問題であり、周知が不十分なまま進められた計画は住民の理解を得たとは言えず、国の指針に反する形で進められている以上、現段階で計画を承認することには重大な懸念がある。次の手続きに進む前に、住民参加を確保する丁寧な説明会・意見交換会・情報開示を求める。

5 行政と事業者の説明責任

説明会において、「それは市の判断」、「それは事業者の判断」というやり取りが繰り返され、責任の所在が不明確なままとなっている点は重要な課題であり、柏市と提案者のどちらが悪いというわけではないが、住民を守る責任は双方が負うべきである。最初から住民の理解や同意を必要としないまま進められてきたのではないかという深い疑念である。情報が遅れ、説明は曖昧、責任の所在は曖昧のまま、それでも計画だけは粛々と進んでいく、この半年間住民は自分たちが計画の蚊帳の外に置かれているという感覚に苦しめられてきた。加えて、公聴会前日になって市長名義の通知が届いたことについては、強い失望を禁じえない。住民が限られた時間で公述準備を進めている半ば、直前になって行政見解を提示するという対応は住民参加の意義を軽視するものと受け取らざるを得ない。行政が住民と向き合う姿勢が問われている状況で、こうした運用は形式だけ整えておけばよいという印象を与え、行政への信頼を損なう結果に繋がる。住民が安心して意見を表明し、行政とともに地域の未来を考えるためには、誠実な情報提供と、手続きの透明性が不可欠である。

法律があるから問題ない。決まりどおりだから正しい。そのような姿勢では住民の生活も地域の未来も守れない。法律とは本来市民の安心と安全のために存在するものである。しかし今私たちが見ているのは、法律の枠に住民が合わせると言わんばかりの進め方である。これは本当に行政のあるべき姿であろうか。市民が不安を訴えても返答はなく、説明を求めても具体性のない言葉が返ってくる。これでは、行政への信頼は失われる一方である。今日の公聴会は住民の声を聞いたという既成事実を作るための場ではなく、実際に今後の判断に影響を与えるべき重要なプロセスだと思っている。住民は対立を望んでいるのではなく、「安心して生活し続けられる根拠を示してほしい」と求めている。行政と事業者双方に、誠実な説明責任を果たしていただきたいと考える。

6 結び

以上述べてきたように、今回の用途地域変更案には、計画内容そのものだけでなく、手続きの進め方・情報提供のあり方についても多くの課題が存在している。住民が不安を抱えたまま計画が進行することは、地域の将来にとって望ましい状況ではない。行政には、住民の意見を形式的ではなく、実質的な判断材料として受け止めていただくことを強く希望する。すべての住民が安心して暮らし続けられ、子どもから高齢者までが地域に将来の希望を持てる街であり続けることを願い、以上とする。

公述の内容	柏市の見解
<p>■■■■■という。公述書にプラスして幾つか追加でお聞きしていきたい。まず、私の立場からだが、現在会社員として朝の7時過ぎに柏駅を出て夜の23時過ぎに帰る毎日を送っている。今回、日曜日に会を設定いただいたということで、何とか参加できるようになり、まずはお礼申し上げる。学生時代は建築・都市計画を学び、小さな都市計画事務所でアルバイトなどをし、現在勤めている企業ではまちづくりに関わる仕事も行っている。今回のデベロッパーのようなこともやっている建築系の企業に勤めている。このようなプロジェクトに参加すること自体はないが、建築の状況、まちづくりの内容を色々見てきている立場である。柏市を終の棲家として決め、ここに10年前から来ている。その住民として、今回の対象地区に関わる人間として、また、かつて都市計画を学び現在も色々建築に携わっている人間として、今回に対する意見、改善要望等を具申させていただきたいと思う。また参加の皆様についても、お忙しいところ参加いただき感謝する。私どもの意見をご説明させていただく。</p> <p>まず公述申出書に書かれている内容に追加して2点ほどお伺いする。</p> <p>開催前に少しお伺いしたが、今回の公聴会の目的と縦覧された資料についてお伺いする。法に規定された公開情報、そういったところはテンプレートがあるわけではない。縦覧された資料についても見たところ、簡単な変更の理由と、法律上用途地域がこう変わっていくという比較資料と、その対象面積などが公開された状況であった。その中では、柏市がどういう目的で用途地域を変えたいと考えているか、特にその結果、財政経済活動、人口年齢分布、また住民の生活などがどう変わっていくのかが読み取れない資料となっていた。行政に対して、我々が一番必要としていること、それは将来の計画、影響がどう及んでいくかということらだと思うが、今回の資料からは残念ながらそういうところは読み取ることが難しいと考えている。私も建築士であり、こう変わるのでということらはわかるが、一般の方はおそらく見てもわからない。また、何でこうなるのか、将来どうなるのかをそこから読み取ることは非常に難しいと考えている。そもそも、今回の公聴会に先立って10月5日に柏市の都市計画課の主催で、都市計画用途地域、高度地区、地区計画の変更の説明会の場を持たれた。ここではデベロッパーの資料の看板だけを書き換えたものではあったが、少なくとも将来の影響については感じられなかったが、何を目的にこう変えたいということは読み取れる内容となっていた。例えば、今回の縦覧の時においても、その資料もあわせて縦覧していただいて、こういうことでこう変えたいということがあれば、より伝わったと考えている。今後、そういったところでこの資料を公開していただきたい。</p> <p>さらにもう一つである。関連する計画について、この10月の説明会と同月に、柏の葉地区の交流複合施設、近隣センターの計画が同時に提出されている。この中で今回の対象地区を含む北部地区について、用途地域としては、住居専用地域のまま計画が検討されていた。将来の人口推移予測、年齢別のものもその資料に記載はあったのだが、少なくとも住居専用地域が消滅する計画がある中で、こういった人口推移をどうやって予測したのか、その結果が資料に反映されていないのか、というところに疑問がある。準工業地域でも住居は建つが、高くない買い物である住居の購入において、例えば第二種住居地域であれば買うかもしれない</p>	<p>柏の葉キャンパス駅周辺は、柏市都市計画マスタープランにおいて「国際的な学術拠点・新産業の拠点として、最先端の都市づくりを推進」するものとし、「商業、業務、学術・文化機能の集積と魅力的な都市空間の形成」や「良好な住環境の形成」を図ることとしています。</p> <p>中でも、今回都市計画を変更する地区は「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」することとしている地区です。</p> <p>また、当該地区は千葉県施行の柏都市計画事業柏北部中央地区一体型特定土地地区画整理事業区域内にあり、将来の土地利用を示した土地利用計画図において、研究施設や事務所用途として利用を図る「業務施設用地」となっています。</p> <p>今回の都市計画変更は、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う一方で、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することや、住宅地から一定距離の壁面後退を課すことなどに加え、高度地区の設定により建築物の高さを制限するなど、周辺の住環境に配慮した土地利用の規制を行うことにより、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るものと考えています。</p> <p>今後とも引き続き、良好な住環境の形成にも十分配慮しながら、都市計画マスタープランに示す将来像の実現に取り組んでいきます。</p> <p>地域コミュニティについて、今回都市計画を変更する地区は、都市計画マスタープランにおいて平成30年に「産業創出地区」に設定したエリアに含まれ、土地地区画整理事業の土地利用計画図においても平成30年と令和3年に「業務施設用地」へと変更された街区であり、研究施設や事務所用途としての利用を想定していますが、隣接する住宅地については土地利用計画図や「柏北部中央・こんぶくろ池東地区地区計画」において、北側も含めた一体的な住宅地として計画されており、今後一団のコミュニティが形成されていくものと考えています。</p> <p>都市計画の決定・変更にあたっては、都市計画法に基づき、説明会や公聴会の開催、縦覧における意見書の提出により市民の皆様のご意見を聴きながら手続きを行っています。</p> <p>また、市長への手紙の回答でもお伝えしましたが、縦覧は一般的には行政上の事務の一つとして通常業務時間の範囲内で行うものと解され、本市においてもその取扱いに準じていますが、平日の日中、窓口での対応のみでは縦覧ができない</p>

いが、準工業地域と書いてあった時にそれを買うかどうかは、恐らくあまり買わないのではないかと思う。そういった影響が加味されていないのではないかと考える。また、保育所、学校の不足も同資料の中で述べられていた。今回、この準工業地域に変わることとあわせて、小学校の建設計画が撤回されている状況ではあるが、そういう観点から、二つの資料において矛盾する内容が出ているのではないかと私は読み取った。こういったところを含めて、地域全体としてどうしたいのか、市としてどう考えているのか、というところをあわせて計画を見ていただきたい、というのが私どもの要望である。またこれらの情報だが、UDCKという情報発信地区が駅前であり、こういったものが公開されていると私は考えていたが、行ったところ、地区のお祭りや企業誘致する場合にはそういった資料が多数あるが、少なくとも今回住んでいる方々に大きく関わりのあるこれらの情報が発信されているとは見受けられなかった。休みの日もUDCKが開いているということであるので、例えば今回の縦覧もUDCKで縦覧する方法もあったのではないかと考える。このように、企業だけではなく、そこに住んでいる住民に対してちゃんと情報発信をして、こういった計画があるということをやちゃんと手続きを踏んでいるというのが何となく窺えないところがあるので、少なくとも今からでもそういったところで情報発信をしながら、みんなの意見を取り入れて、みんなでまちづくりをしていくということで変えていただければと思う。特に柏駅東口再開発ではプロポーザルをやったというところを広く市のホームページでもアピールして、みんなで参加しようという話をしているところがあるので、この柏の葉についても、私どもはこうしたい、みんなはどうか、という形で情報発信をして、やりとりをしていただければと思う。

ということ2点を先に付け加えさせていただいたが、ようやく本題に入らせていただく。

今回、小学校を有する住宅地が準工業地域に変わっていくことで、この地域一帯の将来的な人口動態、コミュニティの維持、地域の財政などに顕著な諸影響を及ぼすと私は考えている。特に近隣地区である我々が住んでいる場所についても、今まで住宅地の真ん中だったところが、準工業地域に変わることによって、人の動きやそこに住んでいる人たちの生活、将来の活動とかに大きく影響を与えると考えている。特に人の流れがそこで途絶えてしまうと、新しい流動が発生しないとか、この地区がそのまま年若いいくなどの影響があると考えている。用途地域の変更については柏市としては、住宅地から企業に変わることによって税収が見込めるとか、或いは国の施策に則っているとかが利点がたくさんあることはわかっているが、行政として、そこに住んでいる市民、或いはこのまちをどうしたらいいかというところをもっと強力で打ち出していきたいと考えている。現在の柏市の説明は、デベロッパーの提案の表紙を変えただけにすぎないと私は見ているが、行政に必要な、未来がどう変わるかという観点がやはり薄いと感じている。これはデベロッパーではどうしても出せないことであり、売った後、或いはそのまちをどうしていくか責任を持つという部分は、あくまでも市行政の責任だと感じているが、それらを市行政がちゃんと補って、柏市が将来どうなっていくかというところを、安心できるような形で出していきたいと思っている。

また、そのデベロッパーの説明会に何度か参加させていただいているが、その中で、例えば単純に用途地域を変更するだけではなく、他の手がないか、という意見もメンバーから出されていた。デベロッパーも多分考えていただいていたのではないかと思うが、例えば、先端的な企業に対して特区的に権限を与える、或いは住民協定とか地区協定のような形で縛りを入れていくなど、もっと他に取るべき手があったのではないかと思う。そういったところを含めて、柏市としてこのまちをどうしていきたいかのところを改めて、今回聞きたいと思っている。

方もいらっしゃることは承知しています。そのため、より多くの方に広くご覧いただけるよう運用の見直しを検討していきます。

公述の申出につきましては、都市計画の案の内容を十分に把握された上で公述いただくことが望ましいことから、縦覧された方からの申出を想定しており、縦覧された方に対し、公述の申出に関してご説明したところですが、縦覧の有無を問わず、公述の申出があった際は、受け付けることとしています。

今後、公述のご意見を踏まえて都市計画案の作成に取り組むとともに、市として市民の皆様への周知や説明に努め、事業者に対しても、住民の求める情報を適宜説明するよう求めるなど、引き続き、丁寧に市民の皆様のご意見を聴くよう努めていきます。

※公述の内容に含まれる事業者等の柏市以外に関することにつきましては、柏市では見解をお示しすることができません。

「つづくをつなぐ」、いい言葉だと思っている。この地区については、あまり続かないのではないかと
いう予想が何となく見えてしまっているが、更にそれをつなぐこと、地域が今分断された状態であると思っ
ている。小学校が遠くにある、建たなくなり、他の地区に行っている方々がたくさんおられるという状況で、
果たして本当に繋がっているのか、続くのかというところを我々としては心配しているので、市として都市
計画を担う皆様として、我々が安心して住んでいって、この後、10年、50年、100年と市が続いてい
くというところを我々に見せていただきたいと考えている。

最後だが、妻も申したが、法律上、こう決まっているということをしていただくならば、今回、太田市長
からいただいた手紙がそうであったが、原則参加できない、この原則とは何の法律に基づくものであるか、
というところを明らかにしていただきたいと思う。原則論ではなくて、本当に住んでいる街が良くなるよう
に、住んでいる市民、或いはその近隣の方々が安心できるような形で、これからの計画を進めていただき
たいと思っているので、一緒にこういった計画をつくれればと考えている。

公述の内容	柏市の見解
<p>柏市正連寺在住、XXXXXXXXXXという。本日は、「柏都市計画用途地域」の準工業地域への変更案について、私が思っている深刻な懸念と、市に真摯にご検討いただきたい課題を提起させていただく。</p> <p>1 住環境と未来への投資 この住居を購入した際、柏の葉キャンパス駅周辺および柏の葉T-S I T Eを含む商業施設や近年多発する水害への備えをはじめとした安全の確保、そして都市計画提案者が描いて見せたこの街の将来像に、将来に渡っての穏やかな住環境と資産価値を期待した。これは、子育て世代の私および家族にとって、小学校が遠いというマイナス面を差し引いても余りある大きな魅力で、このことを踏まえ、現在、そして将来に渡っての財産を投じるという大きな決断をした。もちろん、一定程度住環境および周辺環境が固定化している既開発地域とは異なり、これから開発されていく地域だからこそ、その将来像は変わり得るものということを理解していたが、今、私たちに示されている現実、当初事業者から説明を受けた「約300世帯の住宅地」という青写真とは大きくかけ離れたものである。今回の用途変更案が、私たちの現在、そして将来の生命・財産の安全に深刻な影響を及ぼすのではないかと、強い不安を感じている。</p> <p>2 現実に迫る安全上の課題と今後の懸念 私たちの不安は、決して机上の懸念ではなく、すでに、実際に危険に脅かされる日々があった。私たちの住居の近隣では、先日まで、A社の大型研究施設の建設が進められていた。その工事車両の頻繁な往来により、私たちの子どもたちが通学する際の安全が脅かされたことで、十余二小学校に通わせるご家庭では、登校時の送迎を余儀なくされていた。そして、今回の用途変更により、私たちの住居のすぐそばのエリアが準工業地域となることで、大型車両の通行増加に加え、危険物を取り扱う研究施設の立地が許容されてしまうと、私たちの住環境が一層脅かされるのではないかと、大変懸念している。柏市におかれては、この変更が、私たち自身や子供、孫の時代まで続く地域の平穩に対し、どのような影響をもたらすのか、最大限の配慮をもってご検討をお願いする。</p> <p>3 コミュニティ発展の停滞と安全インフラの危機に関する課題 この計画変更が招く「住宅地としての発展可能性の縮小」は、地域の安全確保に関わる深刻な問題と危惧している。具体的には、私たちは、行政が描いた青写真どおりに住民が増えず、私たちが立ち上げた「柏の葉公園東町会」への加入者も増えないという、現実に直面している。その結果、近年の物価高の影響もあって、住民の自助努力では、夜間の安全に必要な街灯や、通学路の事故防止に不可欠なカーブミラーといった、最低限の安全インフラを設置する費用を十分に集めることが出来ない。地域コミュニティの相互扶助は、災害時に命を守る最後の砦である。例えば、記憶に新しい大分県の住宅街の大火災では、近隣の住民の方々が迅速に協力し、被害の拡大を防ぐことができた。また、本年11月の柏市長選で無投票再選された太田市長は、公式サイトトップページで、「これからの柏のために<未来デザイン>」として、「もっと自然災害に強いまちづくり」の中に「街頭カメラ増設で地域の安全を守る」と表明している。柏市におかれて</p>	<p>柏市の見解</p> <p>柏の葉キャンパス駅周辺は、柏市都市計画マスタープランにおいて「国際的な学術拠点・新産業の拠点として、最先端の都市づくりを推進」するものとし、「商業、業務、学術・文化機能の集積と魅力的な都市空間の形成」や「良好な住環境の形成」を図ることとしています。</p> <p>中でも、今回都市計画を変更する地区は「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」することとしている地区です。</p> <p>また、当該地区は千葉県施行の柏都市計画事業柏北部中央地区一体型特定土地地区画整理事業区域内にあり、将来の土地利用を示した土地利用計画図において、研究施設や事務用途として利用を図る「業務施設用地」となっています。</p> <p>今回の都市計画変更は、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う一方で、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することや、住宅地から一定距離の壁面後退を課すことなどに加え、高度地区の設定により建築物の高さを制限するなど、周辺の住環境に配慮した土地利用の規制を行うことにより、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るものと考えています。</p> <p>なお、研究開発において取り扱う可能性のある危険物については、施設立地にあたり関係法令によって、周辺への安全性が確保されるものと認識しています。</p> <p>地域コミュニティについて、今回都市計画を変更する地区は、都市計画マスタープランにおいて平成30年に「産業創出地区」に設定したエリアに含まれ、土地地区画整理事業の土地利用計画図においても平成30年と令和3年に「業務施設用地」へと変更された街区であり、研究施設や事務用途としての利用を想定していますが、隣接する住宅地については土地利用計画図や「柏北部中央・こんぶくろ池東地区地区計画」において、北側も含めた一体的な住宅地として計画されており、今後一団のコミュニティが形成されていくものと考えています。</p> <p>準工業地域については、都市計画法第9条において「主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するために定める区域」と規定されています。本地区においても、準工業地域への変更によって、環境の悪化をもたらすおそれのある土地利用は想定していませんが、周辺の住環境に配慮した土地利用とするため、地区計画において様々な規制を加えています。</p>

は、行政の政策によってコミュニティの成長が阻まれ、安全インフラの確保も一層難しくなりかねないこの地域の安全と防災力の確保について、真摯にご検討をお願いします。

4 行政の姿勢と代替案の検討に関する課題提起

柏市の現在そして将来の発展のためには、遊休地をそのままにしておくのではなく、企業を誘致して税収を増やすことが必要であり、研究施設誘致の目的は理解しているが、なぜ、住環境保全を最優先しない、規制の緩い準工業地域でなければならないのか、疑問が残る。提案者の説明会では、「危険物貯蔵量の上限を変更する方法について、柏市と相談したところ、用途地域の変更が一般的であるため妥当という回答を得た」と説明された。この「一般的だから妥当」という回答について、住民の生命・安全に対する懸念に十分配慮した上での判断であったのか、改めてご説明をいただきたい。さらに、先日の柏市の説明会では、「この計画を受け入れられない住民は柏市を出ていけばいい」と言っているようにもとれる、行政への不信感を抱かせる回答があった。冒頭で申し上げたとおり、私たちはこの地域に魅力を感じ、大きな決断をして移り住んできた。また、「柏市政が気に入らないから、この地域から出ていく」という決断ができるような余裕もなく、この地域に住み続けたいと願っている。柏市におかれては、行政と住民の間に相互の信頼を築けるよう、住民の切実な不安に最大限の誠意をもって向き合ってくださいよう、心よりお願い申し上げます。繰り返すことになるが、柏市は、住民の生活利益を第一に考え、準工業地域への変更が本当に必要不可欠だったのか、住環境保全を最優先とした代替案の実現可能性を十分に検討した結果を、住民に対して明確に開示していただきたい。

5 結びの検討お願い

最後に、太田市長は、本年11月28日の柏市議会令和7年第4回定例会で表明された施政方針の中で、「これまで以上に、市民の皆様の声に耳を傾け、丁寧で開かれた市政を進めるとともに、これまで築いてきた政策を更に前進させ、本市が描く将来の姿である「柏に関わる一人ひとりが想いを実現できるまち」に向けて、鋭意市政運営に取り組んでまいり所存である。」「引き続き、みんなの居場所になれるまち、誰もが学び続けられることで人が育つまち、人々を惹きつけ、コアになるまちを目指し、鋭意取り組んでいく。」と表明された。行政の長である太田市長の発言は市政に責任を持つもの、別の言い方をすれば、柏市の全ての部門がこれに沿った業務を行うものであると認識している。そして、私たち住民の用途変更案に対する意見は、当然太田市長のお耳にも届いていると思う。私たちは、今後も、柏市民として、行政と協力して、この地域をより良いまちにしていきたいと考えているが、今回の用途地域変更案が、私たち住民の財産権、コミュニティの未来、そして生命の安全を脅かすのではないかと、深く懸念している。太田市長並びに柏市におかれては、これらの課題について真摯に向き合い、「住環境保全を最優先とする」という原点に立ち返って、改めて本案を慎重にご再考いただくよう、切にお願い申し上げます。

提案の目的や目標の達成のための都市計画変更の手法については、複数のものが考えられますが、今回提案のあった用途地域の変更以外の手法であっても、都市計画的には同様の緩和及び制限の内容となることから、今回提案された手法が関係法令及び各種計画に照らして適切であるかを評価した上で、所定の手続きを進めています。

本市が開催した説明会における発言につきまして、ご指摘をいただいたような意図は全くありませんが、発言の内容や表現が意図と異なる印象を与えることとなってしまったことを踏まえ、今後の説明においては、より一層丁寧な対応に努めていきます。

今後、公述のご意見を踏まえて都市計画案の作成に取り組むとともに、市として市民の皆様への周知や説明に努め、事業者に対しても、住民の求める情報を適宜説明するよう求めるなど、引き続き、丁寧に市民の皆様のご意見を聴くよう努めていきます。

※公述の内容に含まれる事業者等の柏市以外に関することにつきましては、柏市では見解をお示しすることができません。

公述人4

公述の内容	柏市の見解
<p>私達夫婦は長年暮らしてきた関西を離れ、娘夫婦の住むこの柏の地を「終の棲家」として選んだ。羽田空港から柏西口行のバスに乗り、いつもはバスの中で眠っているのだが、2018年の4月、国立がんセンターから柏の葉公園を右に見ながらキャンパス駅に向かう道の木々の新緑の美しさに感動したことを忘れることはない。そこには私が夢にまで見た美しさと調和があった。その感動がきっかけで娘に付き添ってもらい、今の都市計画提案者のグループ会社のファインコートの家に出会った。未だ周囲には野原がたくさんあったが、柏の葉は30年計画で街作りをしており、あと15年位で更に300軒の家が建ち、世代も偏らず住民が入ることになると伺い、住宅地が整い自然も残る静かな環境で穏やかに安心して暮らせると確認した上で、私達にとっては大切な財産を投じ、人生最大で最後の大きな決意を持ち、2018年6月に今の家を購入して、10月に移り住んだ。</p> <p>ところが今年3月にこのような計画をいきなり提案者から知らされ、まさに青天のへきれきであった。化学薬品を扱う研究施設が住宅地のそばに建つということ、事前に何の説明も無く知ることになり、大変大きな不安と戸惑いを感じている。一体、何故、何故、私達の住むすぐ近くなのか、何故ここでなければならぬのか。300軒の低層住宅地が建ち、美しいコミュニティが出来ると聞いていたのに。大企業がこんなことを平然とするのか。私は自分の選択を後悔して悩み苦しみ、体調を崩した。</p> <p>これまでの提案者の説明会にはすべて出席したが、納得出来る説明は一度もなかった。私のみならず住民にとっては、大切な財産を守り安全を確保する為に、仕事、家族との時間を割いて提案者の時間に合わせて出席したものの、一回目、二回目は提案者側に居眠りをしている人が数人いて、真面目に参加している私達を軽く見ているのだと、正直、信頼出来なくなった。月曜日の午後7時や、国政選挙日に説明会をセットしたりして信じられない。企業の優先と、国民が投票する大事な日と、どちらが重要なのか。「住民への説明会」の名には程遠い、提案者中心の開催日時だった。その日来た方は期日前投票をしたかわからないが、説明内容以前の私達への在り方を感じた次第である。大企業となった提案者の慢心、おごりである。</p> <p>私は誘致する企業が取り扱う危険物に関する危険リスク検証を何度もお願いした。特に、第三者的立場で学識のある方をお願いして欲しいと申し入れた。5回目説明会では、提案者にもそういうことをして下さる学識者がいるので、そちらでしていただく、と答えられた。6回目説明会では、今しばらく時間がかかるのでお待ちいただきたい、と言われた。そして、10月町会役員と提案者の話し合いにおいて再度同じ話をした時には、企業名は言えないが、一社入る希望の企業が危険リスクの想定、検証の経験はないがやって下さるそうだ、と説明があった。誘致する企業自身、未経験なので出来るかどうかはわからないし、全く第三者的な公平さはない。この問題を含めて、未だ私達の理解度は深まっておらず、止まったままである。</p> <p>大事なことは、事故が絶対に起こらない保証で、もし起こった場合の責任は誰が取るのか。市の説明会の時、都市計画課に、事故が起こった時に担保すなわち都市計画課は責任を取れるか、と尋ねたら、迷わず「それはない。」と答えが返ってきた。つまり私達住民に何か起こっても、大企業の提案者も私達が住む柏</p>	<p>柏の葉キャンパス駅周辺は、柏市都市計画マスタープランにおいて「国際的な学術拠点・新産業の拠点として、最先端の都市づくりを推進」するものとし、「商業、業務、学術・文化機能の集積と魅力的な都市空間の形成」や「良好な住環境の形成」を図ることとしています。</p> <p>中でも、今回都市計画を変更する地区は「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」することとしている地区です。</p> <p>また、当該地区は千葉県施行の柏都市計画事業柏北部中央地区一体型特定土地地区画整理事業区域内にあり、将来の土地利用を示した土地利用計画図において、研究施設や事務用途として利用を図る「業務施設用地」となっています。</p> <p>今回の都市計画変更は、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う一方で、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することや、住宅地から一定距離の壁面後退を課すことなどに加え、高度地区の設定により建築物の高さを制限するなど、周辺の住環境に配慮した土地利用の規制を行うことにより、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るものと考えています。</p> <p>なお、研究開発において取り扱う可能性のある危険物については、施設立地にあたり関係法令によって、周辺への安全性が確保されるものと認識しています。</p> <p>地域コミュニティについて、今回都市計画を変更する地区は、都市計画マスタープランにおいて平成30年に「産業創出地区」に設定したエリアに含まれ、土地地区画整理事業の土地利用計画図においても平成30年と令和3年に「業務施設用地」へと変更された街区であり、研究施設や事務用途としての利用を想定していますが、隣接する住宅地については土地利用計画図や「柏北部中央・こんぶくろ池東地区地区計画」において、北側も含めた一体的な住宅地として計画されており、今後一団のコミュニティが形成されていくものと考えています。</p> <p>都市計画の決定・変更にあたっては、都市計画法に基づき、説明会や公聴会の開催、縦覧における意見書の提出により市民の皆様のご意見を聴きながら手続きを行ってまいります。</p> <p>さらに、今回の都市計画変更については、事業者提案を発意とする手続きであることから、事業者から周辺にお住まいの方に対して説明会の開催を行うよう求め、より丁寧にご意見を聴くよう努めているところです。</p>

市も「何もしてくれない、何もしない」ということを、堂々と宣言しているように感じた。市の財源は国や都道府県からの交付金もあるが、私達の支払う住民税や固定資産税でまかなっているのに、責任は未だ明かされない企業に責任を丸投げか。この事業は市にとって多額の法人税が確保され、提案者には巨額の利益をもたらす。少数の私達住人には、何が得られるのか。理解を得るには、未だ未だ時間をかけて解決する為に話し合わなくてはならない。都市計画課が急ぐのは何故か。

「町会のこれから」の話である。A社は完成したが、そこに至るまでの住人の日々苦勞していた暮らしぶりを、市の方も提案者の方も一日を通じて見たことがあるのか。朝7時半前後から大変な数の車がパーキングに向け四方から入り、同じく列をなして歩く現場の方が動く。夕方遅くに門が閉まるまで、午前10時、午後3時、夕方5時と人が動き、私達住人は、特に柏の葉公園方面に右折することが大変危険な状態であった。小さな学童を持つお子さんのお母様達からお話をいくつか伺った。共働きのご夫婦は車、人を恐れて、朝の忙しい時に子供を学校に送迎せざるを得なかった、と。提案者にも再三申し入れたが、学童や通る住人の車に対する配慮は全くなかった。道路で寝転がり、昼寝をする外国人もいて、警察に電話したが、全てA社で働く工事現場の外国人であった。A社で使われたパーキングは、企業が決定して建物の建築になった時は又、同じことの繰り返しである。同じパーキングで、完成した時の車の流れ、人の流れも変わらない中で、子供の安全、車の安全が守られるかどうか疑問である。また、治安も悪くなっている。

私は現代に生きる人は地域との触れ合いが少なく、子供を地域で育てるコミュニケーションが大切だと感じている。町会員は少なく、従って行動、活動するお金は全くない。都市計画課、柏市は、市民サイドに立ち、子供達の育成を考えなければならない。子供会、母親学級、婦人会、高齢者の会等、町会が発展すれば、色々な視野が広がる。数十軒のコミュニティを取り残し、市と企業の利益を取り、見た目の美しさを強調するのではなく、町会の将来を真摯に真面目に考えて頂けないか。今のままでは町会は孤立化し、住民の過疎化へと進んでいくと考える。法や国を盾に物事を進めるのではなく、何故あなた方は柏市民である私達に寄り添い、十分な理解を求めようとしめないのか。市民あつての市である。その市の中に都市計画課があるのだと思う。

10月26日、私達夫婦は金婚式を迎えた。1年前より大きなイベントを夫婦と子供とを考えていた。しかし今年3月以来、町会のこの件に追われ、町会役員になり、主人は79歳、未だ仕事をしている。私はこの不条理な降って湧いた不幸に眠れない晩もあり、体調を何回も壊した。あなた方はそれが仕事で働いた対価、給料を得て生活の糧としている。しかし、私達は何の益もなく、穏やかな日々を侵されて過ごしている。何故、今、私は高齢になりここにいいのか。「義侠心」からである。都市計画課の方に、先日最後のお電話で申し上げたが、どうか市民のために公平で企業に偏ることなく、真摯に誠意のある対応を待っていると申し上げた。ここに立つことは私のみならず、他の方もどれだけ大きな勇気があることか。しかし義を見てせざるは勇なきなり、孔子の教えをまとめた論語から一つとった。随分前に、学者である父が気の毒な方のために、私が戦うか迷っているときに、小さい時から聞いていたこの言葉で背中を押していただいた。

今日はたくさんの友人からも来れないけれど励ましていただいた。そういう立場を皆さんも真剣に考えて、サクサクと進めるのではなく、一歩立ちどまって、市民サイドに寄って、提案者も柏市も考えていただきたいと思う。

今後、公述のご意見を踏まえて都市計画案の作成に取り組むとともに、市として市民の皆様への周知や説明に努め、事業者に対しても、住民の求める情報を適宜説明するよう求めるなど、引き続き、丁寧に市民の皆様のご意見を聴くよう努めていきます。

※公述の内容に含まれる事業者等の柏市以外に関することにつきましては、柏市では見解をお示しすることができません。

最後になるが、ここにお集まりいただいた方は町会の方もいらっしゃるし、そうでない方もおいでになるかと思う。本当に皆さんにこの大切な時間も来ていただいて感謝する。この春から、大事なお友達や同窓会に一切出ることができなかった。金婚式の旅行に行くこともできなかった。この悔しさと悲しさをどうか皆さんにわかっていただいて、そして提案者にもそうである。企業ありき、そしてあなた方もそうだが、市にあぐらをかくのではなく、どうして市民の生活を守ろうとする姿勢がないのか。いつもそれを感じて空しく、でも、この3月以降、4月に役員になってからこの12月まで落ち着く暇なく、今日を迎えた。誠意ある対応をお待ちする。

公述人5

公述の内容	柏市の見解
<p>私は、柏市正連寺に在住している、東町会副会長の[REDACTED]という。本日は、町会および住民を代表し、今回の「用途地域変更案」について、公述を申し上げる。</p> <p>私どもが2回行なった「町会アンケート結果」、及び「数回にわたる都市計画提案者及び市の説明会への参加記録等」の事実をもとに、今回の公述で最も強くお伝えしたい点は、次の「2点」に尽きる。1点目、今回の提案手続きにおける「都市計画提案制度」の運用は、制度の趣旨に照らして「適正」と言えるのか。2点目、都市計画変更提案の中で、「用途地域変更」案を選定、決定した手順は「妥当」なのか。それらについて公述する。</p> <p>まず、1点目「柏市都市計画 提案制度の運用」が、適正か否か、についてである。「都市計画提案制度」の根幹である「住民の十分な理解の確保」が柏市および提案者の双方で実質的に行われていないのではないのか。この疑問点が解明されない以上、今回の案をこのまま進めることは適切ではない。これまでの経緯の中で、特に重要な3点を「事実」としてご紹介し、制度上の問題点を明らかにする。</p> <p>事実その1 提案者説明会7月20日での発言</p> <p>7月20日第5回「説明会」で、住民から次の質問があった。質問「住民の理解が不十分なまま、何故提案に踏み切ったのか。」ここで「住民の質問」を紹介する前に話が横道にそれるが、「提案者」の「説明会」について少し触れたいと思う。提案者は本提案に関して、3月以降延べ6回の「説明会」を開催したが、全部出席した私の感想を述べると、「正直、この6回の説明会は一体なんだったのか。」と思っている。集まった人は、1回目24人、2回目15人であったが、3回目以降は段々少なくなって、ほぼ一桁の人数。毎回参加した私ども家族、知人の4人を除けば、最後のほうは片手以下の寂しい説明会であった。強く思ったのは、「提案者はこの説明会を、『本気で、真剣に』やろうとしていたのか。」という不信感が残り続けている。日程、時間の設定の不便さについては先程あった話のとおり。また、質問に対する回答も同じ話の繰り返しが多く、果ては、提案者側に居眠りする人がいて苦情が出る始末。提案者はこの道のプロなので、この様な説明会にはつちかかったノウハウは山とお持ちのはず、「説明会の趣旨」は「二の次」にして「説明会の数」を優先してうまくこなすノウハウを優先した説明会になっていたような気がする。柏市はこの「住民への説明会」という大切な場の実態を、承知されておいでか。話を元に戻す。質問「住民の理解が不十分なまま、何故提案に踏み切ったのか。」であるが、これに対して提案者は、「説明会は4回行った。理解頂いたかも知れないし、頂いていないかも知れないが、参加人数も少なくなってきたので、あえて提案を柏市に提出させて頂いた。」との回答があった。これは、まさしく提案者が「住民の理解度」という観点を度外視して手続きを進めたことを、「自ら認めた発言」でないか。提案制度のあるべき趣旨と大きく矛盾するものである。</p> <p>事実その2 「変更提案制度」に関する柏市幹部の発言10月5日と都市計画課の回答10月14日</p> <p>10月5日に行われた市主催の説明会で、柏市の幹部が言われた言葉であるが、「この提案制度というのは、提案する側の事業者の方が、周辺住民の方に説明して、ちゃんと理解して頂いた状態で提案してくる、</p>	<p>柏市の見解</p> <p>「都市計画の提案制度」は、住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを可能とするために創設された制度であり、住民の方やまちづくり推進に関し経験と知識を有する団体等が、都市計画の決定や変更の提案をすることができる制度です。</p> <p>市では都市計画提案に際して、都市計画法に則り、提案の対象区域の土地所有者等の2/3以上の同意を要件としており、区域周辺の住民に対しては、当該計画提案及び提案に係る事業の内容等を十分説明し、理解を得るように努めることを提案者に求めています。</p> <p>都市計画法第21条の2に基づく都市計画の提案がなされると、都市計画マスタープランといった上位計画との整合や、各関連計画・関係法令への適合などについて、市が提案内容を確認します。</p> <p>この提案内容の確認の中で、周辺住民への説明の経緯など、提案者による調整状況も確認することとなりますが、今回の提案においては、提案者による周辺住民への計4回の説明会の説明内容や質疑対応状況などを確認し、提案を受理したものです。</p> <p>今回の都市計画変更は、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う一方で、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することや、住宅地から一定距離の壁面後退を課すことなどに加え、高度地区の設定により建築物の高さを制限するなど、周辺の住環境に配慮した土地利用の規制を行うことにより、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るものと考えています。</p> <p>提案の目的や目標の達成のための都市計画変更の手法については、複数のものが考えられますが、今回提案のあった用途地域の変更以外の手法であっても、都市計画的には同様の緩和及び制限の内容となることから、今回提案された手法が関係法令及び各種計画に照らして適切であるかを評価した上で、所定の手続きを進めています。</p> <p>今後、公述のご意見を踏まえて都市計画案の作成に取り組むとともに、市として市民の皆様への周知や説明に努め、事業者に対しても、住民の求める情報を適宜説明するよう求めるなど、引き続き、丁寧に市民の皆様のご意見を聴くよう努めていきます。</p>

という制度になっている。」幹部の発言を要約すれば、「提案制度のキーワード」は「住民への十分な説明、そしてちゃんと理解がなされること」になる。柏市幹部の発言を聞いた翌日、私は柏市都市計画課に対し、質問「7月に、柏市は提案者の提案を受理したが、その際『提案に対する住民の理解度』をどのように把握し、受理できると判断したのか。」と質問したところ、市からの回答は2点あって、次のとおりであった。

回答1「提案者からは、4回の説明会を開催し、提案内容について『一定の理解が得られた』と聞いている。」

回答2「『理解』とは、『同意』することではなく、提案内容そのものの『理解』を示している。」

回答1については、住民説明会で私達が聞いた「理解されていないのかもしれない」という提案者自身の言葉と、全く違う回答を、提案者は市に対して行なっているのではないか。回答2の「理解」という文言に関してであるが、都市計画課の説明には全く理解、同意が出来ない。次項で触れる千葉県の提案制度に関するガイドラインには、「住民が、十分に理解し得る説明と情報提供」が求められており、「理解=内容を把握しただけで良い」というのは制度の趣旨から大きく逸脱した解釈と説明になっていると思う。

事実その3 提案制度指針に関し、柏市と千葉県・近隣自治体との乖離

私は、柏市都市計画課に「市の都市計画変更提案」に関するマニュアルの送付をお願いし、「都市計画のあらまし」R3.4月版30ページの冊子を紹介頂いた。早速見せて頂いた限りでは、大変分かりやすい資料であったが、周辺住民との関係については特に何も触れられていない。一方で、私は「都市計画提案制度」をネット検索して調べた結果、幾つかの事例を知ることが出来た。その内代表して、「千葉県」の例を紹介する。「千葉県 都市計画提案制度の手引き」H20年12月改定版の一部を抜き出すと、構成としては、1章都市計画制度の趣旨、に続き、2章提案に先立つ協議等の3項目に地権者及び周辺住民への説明との項目があり、参考に全文を読んでもみると、「都市計画は、提案を行おうとする区域の地権者や借地権者のみならず、周辺の住民の生活・就業・環境等に影響を与える。よって、地権者、及び周辺住民に提案しようとする都市計画案や、関連する情報について具体的に提示し、十分な説明を行い、理解が得られるようにすることが求められる。」すなわち要約すると、「都市計画変更」は周辺住民の生活、環境等に大きな影響を与えるので、①都市計画案や関連情報を具体的に提示する、②十分な説明を行なう、によって、「住民の理解を得るようになる」ことが重要である。同様に柏市の近隣の市の場合、松戸市「都市計画提案手引書R7.6月12ページ」、守谷市「都市計画提案事務取扱要綱H19.11月16ページ」の中に、「周辺住民への理解」に関して、千葉県とほぼ同様のことが表示されていた。つまり、この時点で比較すると柏市だけが異例に説明が少なく、理解を得るための措置が充分講じられていなかったことが明らかである。

以上、結論として、「柏市」及び「提案者」は、この提案制度の根幹である「住民の理解の確保」を適切に重視していたとは言いがたく、提案制度の運用が適切であったとは評価できない、ということに尽きる。

続いて、2点目「用途地域変更」という結論に至った手続きについてである。

事実その1 町会が把握した「4つの方法」

提案者説明会の第4回目4月19日にて初めて、「危険物貯蔵量の緩和」に関して考えられる4つの手法、すなわち①用途地域の変更、②特別用途地域の設定、③緩和型地区計画の設定、④建築基準法の例外的

※公述の内容に含まれる事業者等の柏市以外に関することにつきましては、柏市では見解をお示しすることができません。

許可があり、その中から①案を選択した経緯の説明があった。提案者の説明としては、次のとおりであった。「柏市に相談したところ、②案③案の事例が無く、①案の手法によって変更するのが一般的であることを確認し、採用に至ったこと、さらに再度、市と相談し、①案による変更が妥当であることを確認いただいている。」すなわち要約すれば、柏市は提案者から複数回の相談を受けていたこと、そして柏市が、①案「用途地域変更」の一般的という妥当性をもとに①案に誘導させる実質的な判断を下していたのでは、と推察出来る。

事実その2 柏市への事実確認

柏市に対して8月6日に、「二度の相談を受けたこと、及び①案が妥当と市が確認したこと」は事実なのか、の見解を求めた。9月19日に市より回答があり、「柏市では、②③案の事例が無く、④案は例外的なので、①案は事例がある意味で『一般的』な手法と回答した。」、「柏市は何度か相談を受けているが、その際に柏市がどの手法で提案すべきかを判断することは無く、原則として提案者の提案された手法で手続きを進めていくことになる。」という内容であり、「柏市が手法を決めることは絶対に無い」ということを柏市の発言として確認した。

事実その3 町会と提案者との意見交換

10月16日提案者は町会役員との打合せで、提案者から次のような発言を受けた。

「研究施設の誘致促進」に関して、提案者側としては①～④案いずれの案でも可能ではないか、という意見を当初は持っていた。

但し、柏市からはやり取りの中で、「①案はやったことがあるが、②③案はやったことが無い。」、「『②③案はできるのか。』のこちらからの問いに対して、ちょっとわからない。やってみないと。」

この会話から結論として、「市が言う確実な方法」以外に選択肢が無かった。

つまり、この時点で提案者も柏市も、②③案との比較検討を深くせずに、消去法で、①案用途地域変更に流れた、という実態が明らかになった。

制度の趣旨からすると、本来は、全案の比較検討⇒住民理解の確保⇒影響の検証⇒最適案の選定で進めるべきプロセスが、現実には「市の慣例・主張に合わせて、①案を残しただけ」と言える。本件の結論としては、柏市・提案者の双方が十分な案比較を行なったとは言い難く、「用途地域変更」が最適な検討から導かれた結論とは、評価出来ない。

以上、制度上の問題点と事実関係を述べてきたが、総合的な結論として、以下のとおりである。

本件は、住民の理解確保、選択肢の比較検討、手続きの透明性という「都市計画提案制度」の根幹を成す部分が、適切に行われたとは言えないものと判断する。従って、私は町会を代表し、町会副会長として「用途地域変更案の再検討」を、強く求める。

用途地域の変更についての意見書の要旨及び市の見解

都市計画の種類：都市計画用途地域

縦覧期間：令和8年1月13日～1月27日

意見書数：29件

意見整理区分：

1. 周辺環境への影響等に関する事
（危険物，住環境，自然環境，交通・通学・工事，資産価値等）
2. 将来地域像等に関する事
（まちづくりへの期待，地域コミュニティ，当初計画との相違，将来の不確実性，地域インフラ等）
3. 都市計画の手続き等に関する事
（都市計画提案の運用，変更の考え方，説明・議論の不足等）
4. その他

【意見書の要旨（分類別）及びそれに対する市の見解】※ ____は主な分類

1. 周辺環境への影響等に関する事

意見書の要旨	意見書	市の見解
<p>【分類①：危険物，住環境等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 研究所からのウイルス等の流出のような危険性が高まることが不安である。 2 ・ 安全面での検証に不安がある。 4 ・ 万が一の事件が発生した際に，市も提案者も責任を取るつもりが全くない。 5 ・ 自宅の近くに危険物，化学薬品を扱う企業や研究施設が建つことは，常に心理的ストレスを与え，私たちの生活の質を下げる。安心して安全で健やかな生活を送りたい。 6 ・ 「準工業地」に変更してしまうと，危険物を相当量扱えることになってしまう。 7 ・ 「住宅地」としての地目を守るか，研究施設や安全が保障される施設を望む。 9 ・ 安全性の検証と事故発生時の責任の所在について，市から明確な保証が示されていない。 1 1 	<p>2 4 5 6 7 9 1 1 1 2 2 0</p>	<p>研究開発において取り扱う可能性のある薬品等の危険物については，施設立地にあたり関係法令によって，離隔の確保や保管方法の規定など，法に基づく指導がなされることとなり，近隣の安全性が確保されるものと認識しています。</p> <p>また，公聴会等でいただいたご意見を踏まえ，周辺の住環境により一層の配慮を図るため，危険物の貯蔵庫等が，直接東側の住宅地に面さないよう，地区計画案の制限内容を強化・修正しています。</p> <p>今後とも，近隣の皆様の安心が得られるよう，事業者丁寧に丁寧な説明や情報提供を求めるとともに，近隣の安全性に十分配慮するよう，市として積極的に指導してまいります。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・危険物，化学薬品を扱うため，安全面が不安である。12 ・用途地域変更により化学薬品を取り扱う可能性のある研究施設が立地する蓋然性が高まると受け止めているが，現時点において，誘致される企業の具体像，取り扱われる物質の種類，想定されるリスクの内容については明確に示されておらず，住民に対する情報提供は十分とは言えない。危険性の有無や程度等について客観的なシミュレーションに基づく可視化がなされていないことは，住民およびその家族に継続的な不安を与えている。都市計画上の制度変更が，日常生活の安全性に直結する以上，事業の具体化を待つのではなく，制度決定の段階においてこそ，リスク評価と情報開示が求められるものと考え。20 		
<p>【分類②：住環境，自然環境等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住環境の悪化が懸念される。準工業地区ではなく住居地区をベースとした案で考えてほしい。現状の静かな住環境での暮らしを望んでいる。8 ・周辺景観・自然環境との調和が損なわれかねない。118，403街区を一体化した土地利用とし，低層かつ隣接する東側及び北側道路にも隔離制限を更に厳しく設けなければ，景観も損なわれかねない。17 ・都市計画における土地利用の変更や空間構造の転換は，物理的・経済的影響にとどまらず，子どもの生活環境全体に影響を及ぼす可能性があるものとして評価されるべき。20 ・工場或いは研究所の誘致により，騒音，水質・大気の汚染，治安悪化や交通量の増大など生活を脅かす懸念があれば，将来に多大な影響を与える。生活のみならず環境そのものも破壊される可能性がある。21 ・住み慣れた環境が変わることへの不安は大きい。安全性や将来の土地利用，地域の雰囲気が変わってしまうのではないかという生活の実感に根ざした声が計画の見直しにどこまで反映されているのか，疑問である。25 ・既存の住人の安全と支障に最大限配慮して進めてほしい。28 ・こんぶくろの自然環境がこわされる恐れがある。7 ・こんぶくろ池公園や近隣の環境に十分配慮してほしい。26 	<p>7 8 17 20 21 25 26 28</p>	<p>本都市計画変更は，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う一方で，地区計画等の変更により，立地施設を研究施設等に限定しております。また，壁面後退や緑化率を規定するなど，土地利用の制限を法的に加えることにより，周辺の住環境に配慮しつつ，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ものと考えています。</p> <p>こんぶくろ池公園等の自然環境については，土地区画整理事業の環境影響評価（環境アセスメント）に則り，地区計画により一定の配慮を規定し，保全を図ることとしています。</p>
<p>【分類③：交通・通学・工事，住環境等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直近の企業の建設工事中，交通整備の不備も多く見受けられ，不安とデメリットしかない。10 	<p>10 11</p>	<p>交通安全の確保や防犯対策，工事中の安全対策等については，学童等への十分な配慮も含め，事</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・学童の通学動線や地域の安全対策の検証や改善が行われないまま研究施設の誘致を進めることに、強い疑問を感じる。11 ・子供の通学路のため、工事車両や交通量増加についても心配である。12 ・準工業地が近くにあると、建立中も含め、特に小さな子どもたちの安全性に懸念がある。15 ・大型車両（トラック等）が通る事を考えると、事故などの危険を感じ不安である。速度制限の標識や、大型車両の通行禁止、一方通行にするなどなければ安心できない。19 ・都市計画上の用途地域変更や土地利用の高度化が、地域コミュニティの連続性、通学路や生活動線の質に及ぼす影響については、教育環境の観点からも慎重な検討が求められるべき。20 ・研究施設の建設および運用の前後において、工事関係者や施設関係者の往来、工事車両・業務車両の通行が、子どもたちの通学路や生活動線と交錯するといった安全上の課題について、行政および事業者のみではなく、近隣住民や保護者を交えた形で、危険箇所の特定期間、動線の整理、見守り体制や交通対策の在り方について、事前に十分な協議を行う必要があると考える。20 	<p>12 15 19 20</p>	<p>業者と連携しながら、市や事業者それぞれの立場で取り組んでまいります。</p> <p>また、近隣の皆様の安心が得られるよう、事業者に対して適宜丁寧な説明をするよう求めるなど、引き続き、十分な情報の提供やご意見を伺う機会の確保等に努めてまいります。</p> <p>なお、当該地周辺は土地区画整理事業施行区域内であり、施行中及び土地利用が始まり建物が立ち並ぶまでは周辺において各地で工事が行われるものと認識しています。施行区域内の工事に際しての安全対策等については、土地区画整理事業にも共有します。</p>
<p>【分類④：資産価値等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産価値が下がることが不安である。2, 17 ・準工業地域となることは、周辺住宅の資産価値に影響を及ぼす可能性があるが、どの程度の影響が想定されるか客観的な資料が示されていない。11 ・用途地域変更により、私達の住宅地の資産価値が下がる可能性がある。27 	<p>2 11 17 27</p>	<p>資産価値は、一般的に具体の建物用途や道路の整備状況等により判断されるものと認識しており、準工業地域に変更されたことで近隣住宅地の価値が下がるものではないと考えています。</p> <p>本都市計画変更においては、地区計画により周辺環境に十分配慮した制限を加えており、なおかつ都市計画マスタープランで描いた将来像に即した土地利用の誘導を図ることで、街の価値の向上が図られるものと考えています。</p> <p>なお、当該地周辺は土地区画整理事業施行区域内であり、土地区画整理事業による基盤整備とその後の土地利用により街の価値を高めるものと考えています。</p>

2. 将来地域像等に関する事

意見書の要旨	意見書	市の見解
【分類⑤：まちづくりへの期待等】		

<ul style="list-style-type: none"> ・安心できる街づくりや、環境共生、発展性のある明るい未来像が形成されるのであれば、賛成したい。研究機関や教育、がんの研究も貴重であり、期待は大きい。2 ・住環境に負の影響を及ぼす可能性は否定できないが、現状を鑑みると一種低層のまま戸建住宅等で町づくりが進むとは考えられない。提案者を核とした皆によい町づくりを願っている。26 ・ずっと空地のままになるのであれば、住民の安全面保障を絶対条件とし、土地を有効活用し地域の活性化となればという気持ちもある。27 ・住居系から準工業地への変更は不安もあるが、信頼できる会社が入る事を知り安心した。28 	<p>2 26 27 28</p>	<p>この地域は居住のほか、商業、業務、大学、医療、産業、研究機関などの様々な用途の集積を図り、他の地域にはない価値の創出を目指しています。一方で良好な住環境を守ることも最重要と認識しています。</p> <p>これらの両立に向け、事業者等と連携しながら、より良いまちづくりに取り組んでまいります。</p>
<p>【分類⑥：地域コミュニティ，当初計画との相違等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・16号に直結する道路及び16号を跨ぐ大動脈，そして企業に囲まれていくこととなれば，孤立した住宅地となり得る。17 ・住宅地の核となるエリアが準工業地域の縁辺へと転換されることで，街の連続性が分断され，生活動線や交流の機会が失われる可能性が非常に高いと考える。22 ・用途地域の変更については，住区形成と地域コミュニティの持続性という観点から，総合的に検証されるべき。22 ・当初の計画に無い。4 ・一軒家を購入する際は，住宅街になると聞いていた。5 ・周囲が住居系の区域として安心して購入した。10 ・当初，住宅購入時に説明された「周辺にも住宅地が広がり，住民とその家族が増えることで地域コミュニティが形成される」という将来像から大きく逸脱している。20 ・用途地域の変更は住宅購入時に提案者が見せた街の個性を根底から変えてしまう大きな出来事である。24 	<p>4 5 10 17 20 22 24</p>	<p>本地区は，都市計画マスタープランで「産業創出地区」とした区域にあり，土地区画整理事業においても「業務施設用地」とされているなど，研究施設や事務用途としての土地利用を促進する地区です。</p> <p>本地区に隣接する住宅地については，今後，土地区画整理事業の進捗とともに北側に新たな住宅地が広がっていく計画であるほか，地域コミュニティの核となる柏の葉近隣センターが近隣に建設されるなど，一団のコミュニティの形成や住宅地としての魅力の向上が進んでいくものと考えています。</p>
<p>【分類⑦：将来の不確実性等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後，出来た施設が倒産・転売となった場合，次にどんな施設ができるのか私達にはもう意見を言うことができない。9 ・用途地域の変更で，将来どのような施設や建物が建つ可能性が生まれるのかを考えると，この場所で穏やかに過ごせるのか不安である。25 ・柏の葉はおたかの森と同様に千葉の貴重な住宅地として開発されるべきで，今回の工場誘致は柏市を住宅地としてのブランディング戦略において完全にミソをつけるものである。29 	<p>9 25 29</p>	<p>地区計画の変更により，工場の建築は制限しています。</p> <p>立地した企業が今後仮に倒産・転売となったとしても，都市計画マスタープランに基づき定めた土地利用の制限は引き続き法的に担保されます。</p>

<p>【分類⑧：地域インフラ等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人通りが増えるので、防犯カメラ，街灯，カーブミラー，近隣住民が利用できる場所，駅からてづくり広場・用地変更予定地へ続く遊道路など（ふじ池周辺）を整備して欲しい。13 ・住環境への悪影響（子供の安全，騒音，資産価値低下など）を強く懸念しているが，住民との共生を図るための具体的条件が満たされるのであればこの限りでない。18 <ol style="list-style-type: none"> 1.住民が利用できる「プロムナード(遊歩道)」としての境界整備 2.地域に開放された交流機能と賑わいの創出 3.子供の通学路の安全確保と厳重な防犯対策 4.景観と建築デザインの調和 5.次世代モビリティ拠点の確保 6.騒音・悪臭源の配置制限 ・特に夜は暗く，街灯が欲しい。19 	<p>13 18 19</p>	<p>本都市計画変更においては，地区計画等の変更を併せて行うことにより，立地施設を研究施設等に限定し，壁面後退や緑化率を規定するなど土地利用の制限を法的に加えるとともに，住宅地側への緑道の配置を規定するなど，良好な住環境の確保にも十分配慮した内容としています。</p> <p>このほか，防犯や交通安全等については，今後の施設計画にあたり留意するよう，事業者とも共有いたします。</p>
--	-------------------------	--

3. 都市計画の手続き等に関すること

意見書の要旨	意見書	市の見解
<p>【分類⑨：説明・議論の不足等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・研究施設の立地候補地として選ばれた必然性や合理的な理由が十分に説明されていない。市，事業者，誘致企業には大きな利益が見込まれている一方で，住民側には明確な利益や安心が示されていない。この場所でなければならぬ必然性について，改めて根拠を示し，住民との対話の場を設けた上で，一度立ち止まり，計画の是非を慎重に再検討することを求める。11 ・詳細が明らかでない。16 ・準工業地区指定以外の方法はないのか，市と住民間でも議論する場が必要だと思われる。17 ・用途地域，高度地区，地区計画が複合的に変更される以上，居住環境，通学動線，地域の安心感といった要素が，子どもの心理や学習意欲に及ぼす環境について，一体的かつ客観的な検証が不可欠であると考える。住民，とりわけ将来世代への影響を十分に見据えた説明と対話の場を設けた上で，三制度を総合的かつ段階的に再検証するため，拙速な決定を避け，検討プロセスを再構築することを強く求める。20 ・市民の健康，安全で自然環境を破壊しないと約束されない限りは，計画の変更は受け入れられるものではない。変更に伴う説明 	<p>11 16 17 20 21 22 23 24</p>	<p>本地区は，都市計画マスタープランで「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」することとしている地区であり，都市計画の提案が上位計画に整合したものであることから，都市計画変更手続きを進めているものです。</p> <p>都市計画の変更にあたっては，都市計画法に基づき，説明会や公聴会の開催，縦覧における意見書の提出により市民の皆様のご意見を聴きながら手続きを行っています。</p> <p>さらに，本都市計画変更については，事業者提案を発意とする手続きであることから，事業者からも周辺にお住いの方に対して説明会の開催を行うなど，より丁寧にご意見を聴くよう努めているところです。</p> <p>今後も，近隣の皆様の安心が得られるよう，事業者に対して，住民の求める情報を適宜説明する</p>

<p>を十分に行い，住民の納得を得るものでなければならないと考える。2 1</p> <ul style="list-style-type: none"> ・縦覧資料や説明会では，地域の将来像が十分に説明されていない。住民への情報提供，説明責任及び地域コミュニティへの支援の在り方を再構築し，本計画の是非を再検討することを求める。2 2 ・反対意見や懸念が多数示されているにもかかわらず，用途地域変更の是非自体が再検討されていない。是非そのものについて，誠実な再検討を求める。2 3 ・決定を急ぐのではなく，この選択がベストなのかを住民と共に考える「対話の場」を改めて設けてほしい。用途そのものが工業系へ変わることに戸惑いや将来への不安は，制度の説明だけでは解消されない。「なぜこの場所には，この用途地域でなければならないのか」という点についてもっと噛み砕いた，温かみのある対話を重ねることを希望する。現在の住環境を維持しながら，新しい施設を迎え入れる方法は他にないのか。住民が「それならば安心だ」と思えるような納得感のある選択を共に見つけ出すプロセスを大切にしてほしい。審議会委員からも，市に対して「住民とのさらなる丁寧な対話」を促していただきたい。2 4 		<p>よう求めるなど，引き続き，十分な情報の提供やご意見を伺う機会の確保等に努めてまいります。</p>
<p>【分類⑩：都市計画提案の運用等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柏市都市計画提案制度の運用が不適切ではないか。「住民の十分な理解」が守られていないのではないか。1 ・「用途地域変更」の結論に至った手続きが適切だったのか。1 ・「住民の理解確保」，「手続きの透明性」，「選択肢の比較検討」が適切に実行されたとは言えないので「用途地域変更案」の再検討を強く求める。1 ・提案者は説明会で十分な情報を出さずに，強引に進めているように感じる。7 	<p>1 7</p>	<p>市では都市計画提案に際して，当該計画提案及び提案に係る事業の内容等を近隣住民に十分説明し，理解を得るよう努めることを提案者に求めており，提案者においてはこれまで7回にわたる住民説明会を重ね，その資料・回答内容を対象の隣接住宅地に配布してきたほか，誘致候補企業に関する情報開示にもでき得る限り取り組むなど，住民理解の確保に努めているものと考えています。</p> <p>また，今回提案された手法が関係法令及び各種計画に照らして適切であるかを評価した上で，所定の手続きを進めています。</p>
<p>【分類⑪：案の修正の考え方等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修正案は配置制限や距離確保など一定の配慮を示しているが，用途地域を準工業地域へ変更するという根本的な前提は維持されたままである。2 3 	<p>2 3 2 4</p>	<p>本都市計画変更は，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う一方で，地区計画等の変更により，立地施設を研究施設等に限定しております。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の修正案の提示は心強く感じているが、「準工業地域への変更」については、まだ不安を拭いきれない。24 	<p>す。また、壁面後退や緑化率を規定するなど、土地利用の制限を法的に加えることにより、周辺の住環境に配慮しつつ、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ものと考えています。</p> <p>なお、公聴会等でいただいたご意見を踏まえ、周辺の住環境により一層の配慮を図るため、危険物の貯蔵庫等が、直接東側の住宅地に面さないよう、地区計画案の制限内容を強化・修正しています。なお、準工業地域は、工業地域や工業専用地域と異なり、「環境の悪化をもたらすおそれのない工業」に限定される用途地域であり、住環境に配慮が必要な地域に定められるものです。</p>
--	--

4. その他

意見書の要旨	意見書	市の見解
<ul style="list-style-type: none"> ・近隣地の計画等は特に気にしておらず受け入れる。3 ・前例を作ると住宅地のそばに際限なく準工業地が広がってしまう恐れがある。7 ・今回認めてしまうことで用途地域変更の事例が増加する可能性が高まる。10 ・準工業地に変更する事によって小学校等が建てられる事も可能となると思う。ただ研究開発企業目的は何とも言えない。14 	<p>3 7 10 14</p>	<p>用途地域の変更は提案に応じてむやみに行うものではなく、都市計画マスタープランに整合し、その将来像の実現が図られるものである場合に行っています。</p> <p>なお、小学校については、新たな計画はありませんが、通学路の安全確保など、この地域が住みやすくなるよう努めてまいります。</p>

【意見書の要旨（意見書別）】

意見書 1 の要旨

- ・反対である。
- ・柏市都市計画提案制度の運用が不適切ではないか。「住民の十分な理解」が守られていないのではないか。
- ・「用途地域変更」の結論に至った手続きが適切だったのか。
- ・「住民の理解確保」、「手続きの透明性」、「選択肢の比較検討」が適切に実行されたとは言えないので「用途地域変更案」の再検討を強く求める。

意見書 2 の要旨

- ・どちらかというとな賛成である。
- ・資産価値が下がることが不安である。
- ・研究所からのウイルス等の流出のような危険性が高まることが不安である。
- ・安心できる街づくりや、環境共生、発展性のある明るい未来像が形成されるのであれば、賛成したい。研究機関や教育、がんの研究も貴重であり、期待は大きい。

意見書 3 の要旨

- ・何ともいえない。
- ・近隣地の計画等は特に気にしておらず受け入れる。

意見書 4 の要旨

- ・反対である。
- ・当初の計画に無い。
- ・安全面での検証にも不安がある。

意見書 5 の要旨

- ・どちらかというとな反対である。
- ・一軒家を購入する際は、住宅街になると聞いていた。
- ・万が一の事件が発生した際に、市も提案者も責任を取るつもりが全くない。

意見書 6 の要旨

- ・反対である。
- ・自宅の近くに危険物、化学薬品を扱う企業や研究施設が建つことは、常に心理的ストレスを与え、私たちの生活の質を下げます。安心して安全で健やかな生活を送りたい。

意見書 7 の要旨

- ・どちらかというとな反対である。
- ・こんぶくろの自然環境がこわされる恐れがある。
- ・提案者は説明会で十分な情報を出さずに、強引に進めているように感じる。
- ・「準工業地」に変更してしまうと、危険物を相当量扱えることになってしまう。
- ・前例を作ると住宅地のそばに際限なく準工業地が広がってしまう恐れがある。

意見書 8 の要旨

<ul style="list-style-type: none"> ・どちらかというとは反対である。 ・住環境の悪化が懸念される。準工業地区ではなく住居地区をベースとした案で考えてほしい。現状の静かな住環境での暮らしを望んでいる。
意見書 9 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・反対である。 ・今後、出来た施設が倒産・転売となった場合、次にどんな施設ができるのか私達にはもう意見を言うことができない。 ・「住宅地」としての地目を守るか、研究施設や安全が保障される施設を望む。
意見書 10 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・反対である。 ・周囲が住居系の区域として安心して購入した。 ・今回認めてしまうことで用途地域変更の事例が増加する可能性が高まる。 ・直近の企業の建設工事中、交通整備の不備も多く見受けられ、不安とデメリットしかない。
意見書 11 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・反対である。 ・研究施設の立地候補地として選ばれた必然性や合理的な理由が十分に説明されていない。 ・安全性の検証と事故発生時の責任の所在について、市から明確な保証が示されていない。 ・準工業地域となることは、周辺住宅の資産価値に影響を及ぼす可能性があるが、どの程度の影響が想定されるか客観的な資料が示されていない。 ・学童の通学動線や地域の安全対策の検証や改善が行われなまま研究施設の誘致を進めることに、強い疑問を感じる。 ・市、事業者、誘致企業には大きな利益が見込まれている一方で、住民側には明確な利益や安心が示されていない。 ・この場所でなければならぬ必然性について、改めて根拠を示し、住民との対話の場を設けた上で、一度立ち止まり、計画の是非を慎重に再検討することを求める。
意見書 12 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・反対である。 ・危険物、化学薬品を扱うため、安全面が不安である。 ・子供の通学路のため、工事車両や交通量増加についても心配である。
意見書 13 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・どちらかというとは反対である。 ・人通りが増えるので、防犯カメラ、街灯、カーブミラー、近隣住民が利用できる場所、駅からつくり広場・用地変更予定地へ続く遊道路など（ふじ池周辺）を整備して欲しい。
意見書 14 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・どちらかというとは賛成である。 ・準工業地に変更する事によって小学校等が建てられる事も可能となると思う。ただ研究開発企業目的は何とも言えない。
意見書 15 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・反対である。

<ul style="list-style-type: none"> ・準工業地が近くにあると、建立中も含め、特に小さな子どもたちの安全性に懸念がある。
意見書 16 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・どちらかというところでは反対である。 ・詳細が明らかでない。
意見書 17 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・反対である。 ・資産価値が低下する。 ・準工業地区指定以外の方法はないのか、市と住民間でも議論する場が必要だと思われる。 ・周辺景観・自然環境との調和が損なわれかねない。 ・118, 403 街区を一体化した土地利用とし、低層かつ隣接する東側及び北側道路にも離隔制限を更に厳しく設けなければ、景観も損なわれかねない。 ・16号に直結する道路及び16号を跨ぐ大動脈、そして企業に囲まれていくこととなれば、孤立した住宅地となり得る。
意見書 18 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・どちらかというところでは反対である。 ・住環境への悪影響（子供の安全、騒音、資産価値低下など）を強く懸念しているが、住民との共生を図るための具体的な条件が満たされるのであればこの限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 住民が利用できる「プロムナード(遊歩道)」としての境界整備 2. 地域に開放された交流機能と賑わいの創出 3. 子供の通学路の安全確保と厳重な防犯対策 4. 景観と建築デザインの調和 5. 次世代モビリティ拠点の確保 6. 騒音・悪臭源の配置制限
意見書 19 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・反対である。 ・大型車両（トラック等）が通る事を考えると、事故などの危険を感じ不安である。速度制限の標識や、大型車両の通行禁止、一方通行にするなどなければ安心できない。 ・特に夜は暗く、街灯が欲しい。
意見書 20 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域、高度地区、地区計画が複合的に変更される以上、居住環境、通学動線、地域の安心感といった要素が、子どもの心理や学習意欲に及ぼす環境について、一体的かつ客観的な検証が不可欠であると考えている。住民、とりわけ将来世代への影響を十分に見据えた説明と対話の場を設けた上で、三制度を総合的かつ段階的に再検証するため、拙速な決定を避け、検討プロセスを再構築することを強く求める。 ・当初、住宅購入時に説明された「周辺にも住宅地が広がり、住民とその家族が増えることで地域コミュニティが形成される」という将来像から大きく逸脱している。 ・都市計画における土地利用の変更や空間構造の転換は、物理的・経済的影響にとどまらず、子どもの生活環境全体に影響を及ぼす可能性があるものとして評価されるべき。

<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画上の用途地域変更や土地利用の高度化が、地域コミュニティの連続性、通学路や生活動線の質に及ぼす影響については、教育環境の観点からも慎重な検討が求められるべき。 ・用途地域変更により化学薬品を取り扱う可能性のある研究施設が立地する蓋然性が高まると受け止めているが、現時点において、誘致される企業の具体像、取り扱われる物質の種類、想定されるリスクの内容については明確に示されておらず、住民に対する情報提供は十分とは言えない。危険性の有無や程度等について客観的なシミュレーションに基づく可視化がなされていないことは、住民およびその家族に継続的な不安を与えている。都市計画上の制度変更が、日常生活の安全性に直結する以上、事業の具体化を待つのではなく、制度決定の段階においてこそ、リスク評価と情報開示が求められるものと考え。 ・研究施設の建設および運用の前後において、工事関係者や施設関係者の往来、工事車両・業務車両の通行が、子どもたちの通学路や生活動線と交錯するといった安全上の課題について、行政および事業者のみではなく、近隣住民や保護者を交えた形で、危険箇所の特定、動線の整理、見守り体制や交通対策の在り方について、事前に十分な協議を行う必要があると考える。
<p>意見書 2 1 の要旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工場或いは研究所の誘致により、騒音、水質・大気の汚染、治安悪化や交通量の増大など生活を大いに脅かす懸念があれば、将来に多大な影響を与える。生活のみならず環境そのものも破壊される可能性がある。 ・市民の健康、安全で自然環境を破壊しないと約束されない限りは、計画の変更は受け入れられるものではない。変更に伴う説明を十分に行い、住民の納得を得るものでなければならないと考える。
<p>意見書 2 2 の要旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地の核となるエリアが準工業地域の縁辺へと転換されることで、街の連続性が分断され、生活動線や交流の機会が失われる可能性が非常に高いと考える。 ・縦覧資料や説明会では、地域の将来像が十分に説明されていない。 ・用途地域の変更については、住区形成と地域コミュニティの持続性という観点から、総合的に検証されるべき。 ・住民への情報提供、説明責任及び地域コミュニティへの支援の在り方を再構築し、本計画の是非を再検討することを求める。
<p>意見書 2 3 の要旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修正案は配置制限や距離確保など一定の配慮を示しているが、用途地域を準工業地域へ変更するという根本的な前提は維持されたままである。 ・反対意見や懸念が多数示されているにもかかわらず、用途地域変更の是非自体が再検討されていない。是非そのものについて、誠実な再検討を求める。
<p>意見書 2 4 の要旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の修正案の提示は心強く感じているが、「準工業地域への変更」については、まだ不安を拭いきれない。 ・決定を急ぐのではなく、この選択がベストなのかを住民と共に考える「対話の場」を改めて設けてほしい。 ・用途地域の変更は住宅購入時に提案者が見せた街の個性を根底から変えてしまう大きな出来事である。 ・用途そのものが工業系へ変わることに戸惑いや将来への不安は、制度の説明だけでは解消されない。「なぜこの場所には、この用途地域でなければならないのか」という点についてもっと噛み砕いた、温かみのある対話を重ねることを希望する。現在の住環境を維持しながら、新しい施設を迎え入れる方法は他にないのか。住民が「それならば安心だ」と思えるような納得感のある選択を共に見つけ出すプロセスを大切にしてほしい。審議会委員からも、市に対して「住民とのさらなる丁寧な対話」を促していただきたい。
<p>意見書 2 5 の要旨</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・ 住み慣れた環境が変わることへの不安は大きい。安全性や将来の土地利用，地域の雰囲気が変わってしまうのではないかという生活の実感に根ざした声が計画の見直しにどこまで反映されているのか，疑問である。 ・ 用途地域の変更で，将来どのような施設や建物が建つ可能性が生まれるのかを考えると，この場所で穏やかに過ごせるのか不安である。 ・ 用途地域変更の是非について，改めて丁寧に考えてほしい。
意見書 26 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・ 何ともいえない。 ・ 住環境に負の影響を及ぼす可能性は否定できないが，現状を鑑みると一種低層のままで戸建住宅等で町づくりが進むとは考えられない。提案者を核とした皆によい町づくりを願っている。 ・ こんぶくろ池公園や近隣の環境に十分配慮してほしい。
意見書 27 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・ どちらかというところと反対である。 ・ 用途地域変更により，私達の住宅地の資産価値が下がる可能性がある。 ・ ずっと空地のままになるのであれば，住民の安全面保障を絶対条件とし，土地を有効活用し地域の活性化となればという気持ちもある。
意見書 28 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・ 何ともいえない。 ・ 住居系から準工業地への変更は不安もあるが，信頼できる会社が入る事を知り安心した。 ・ 既存の住人の安全と支障に最大限配慮して進めてほしい。
意見書 29 の要旨
<ul style="list-style-type: none"> ・ 反対である。 ・ 柏の葉はおおたかの森と同様に千葉の貴重な住宅地として開発されるべきで，今回の工場誘致は柏市を住宅地としてのブランディング戦略において完全にミソをつけるものである。

柏市都市計画審議会 様

柏都市計画高度地区の変更について（付議）

都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により，別紙のとおり貴審議会に付議します。

令和8年2月17日提出

柏市長 太田和美

柏都市計画高度地区の変更（柏市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
第一種高度地区 （最高限度）	約 889ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第二種高度地区 （最高限度）	約 970ha	〃	
合 計	約 1,859ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

〔理由〕

用途地域の変更と併せ、隣接する北側宅地への日照、通風などを確保し、都市における良好な環境を保つため、高度地区の変更を行うものである。

柏都市計画高度地区の変更 新旧対照表

種 類	面 積		備 考
	新	旧	
第一種高度地区 (最高限度)	約 889ha	約 889ha	変更なし
第二種高度地区 (最高限度)	約 970ha	約 967ha	約 2.6ha
合 計	約 1,859ha	約 1,856ha	

高度地区の規定書

高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。

1 建築物の高さの限度

(1) 第一種高度地区

建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。

(2) 第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

2 制限の緩和措置

前項の適用にあたって次の緩和規定を設ける。

(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面、線路敷きその他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線はそれら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第10項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。

(4) 建築基準法第86条第1項及び第2項の規定の適用により同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用においても同一敷地内にあるものとみなす。

3 高さの特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障のない限度において、前2項の高さをこえて建築することができる。

(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物

(2) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物

(3) 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物

(4) その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物

柏都市計画高度地区の変更理由

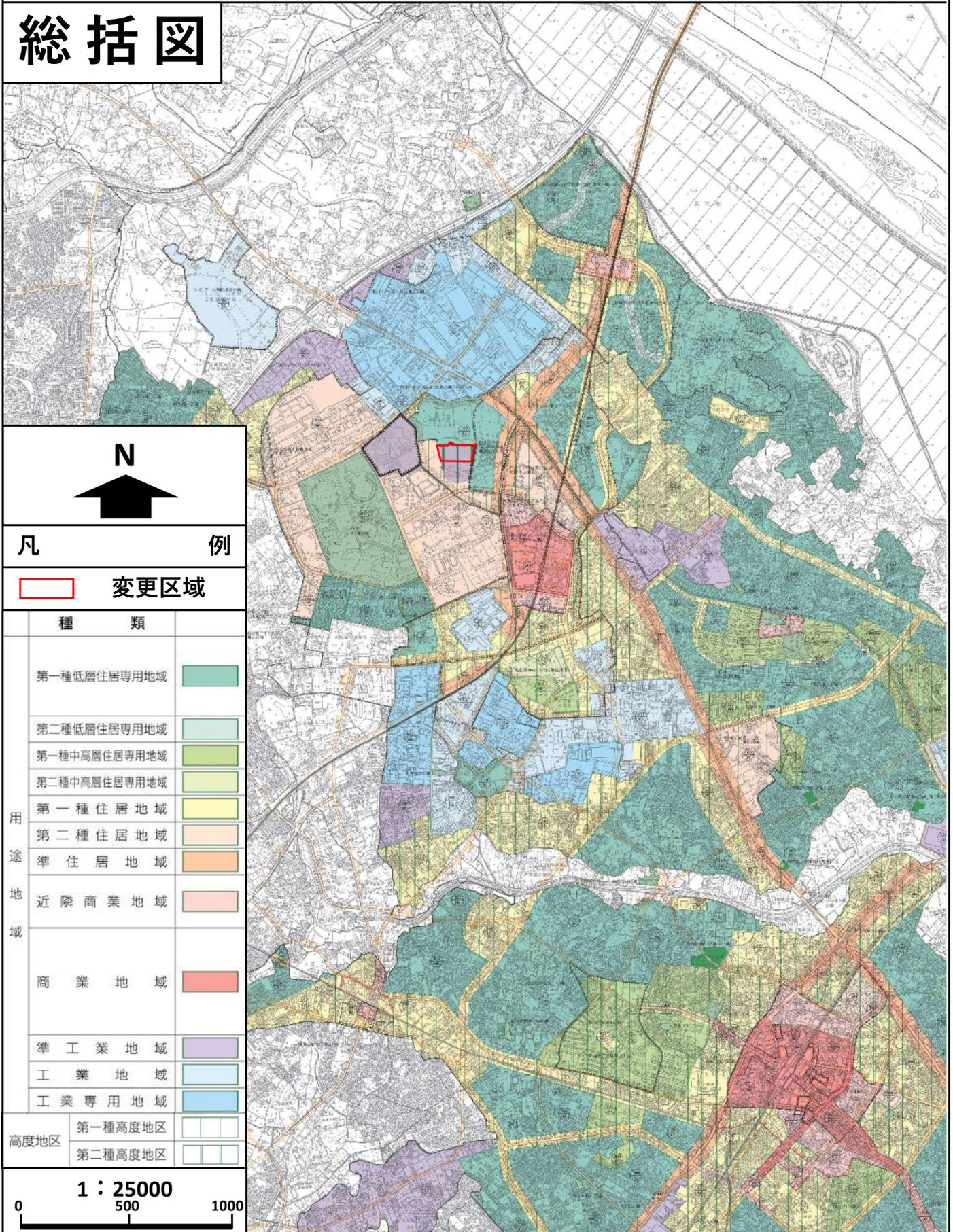
本地区は、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅の北西約1kmの距離に位置し、周辺は国立がん研究センター東病院、東葛テクノプラザ、産業技術総合研究所のAIセンター、千葉大学や東京大学などの学術研究機関が集積した地域となっている。

柏市都市計画マスタープランにおいては、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ところである。

今回、用途地域の変更と併せ、隣接する北側宅地への日照、通風などを確保し、都市における良好な環境を保つため、高度地区の変更を行うものである。

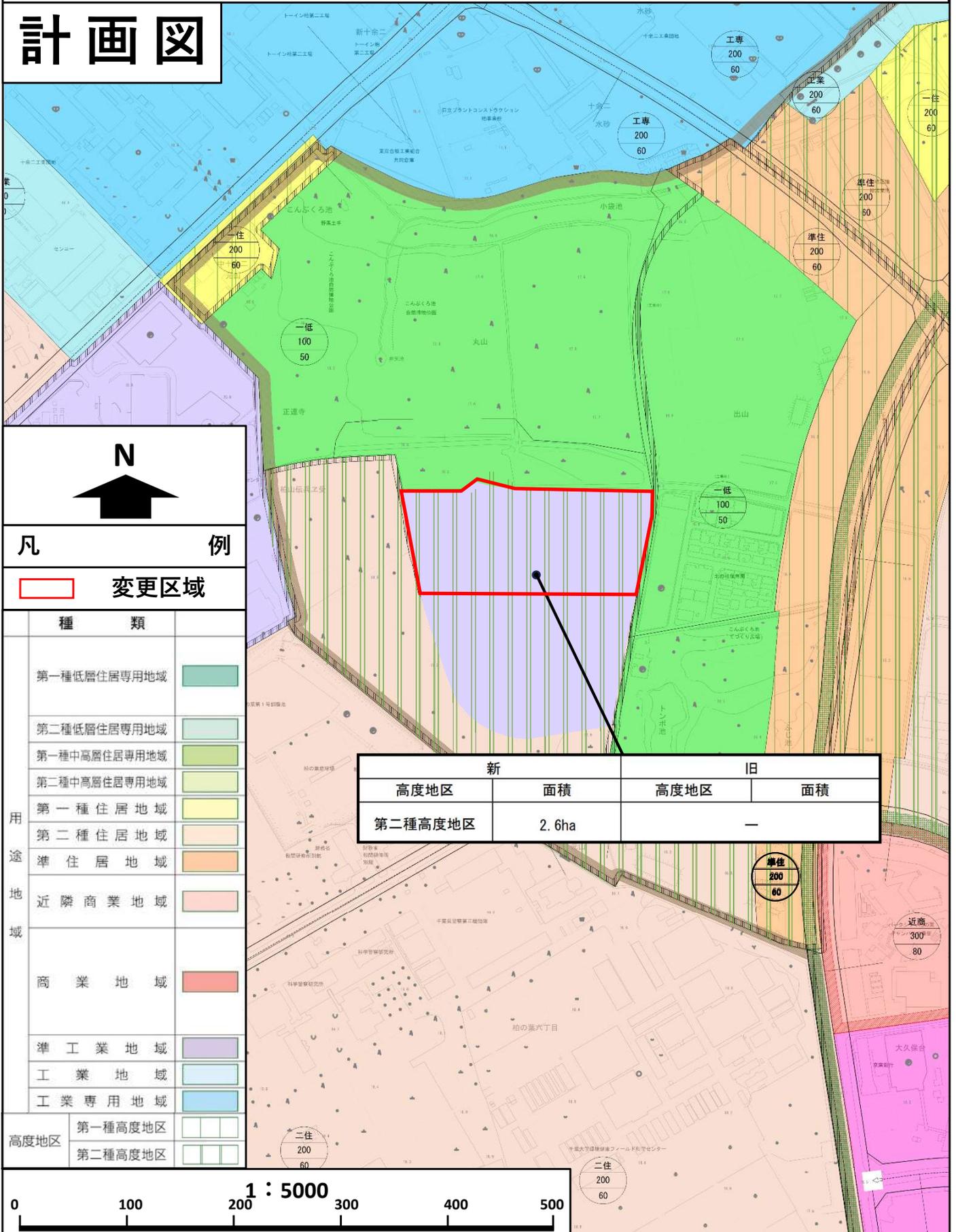
柏都市計画高度地区の変更について(柏市決定)

総括図



柏都市計画高度地区の変更について(柏市決定)

計画図



N

凡 例

変更区域

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	
高度地区	
第一種高度地区	
第二種高度地区	



高度地区の変更についての意見書の要旨及び市の見解

都市計画の種類：都市計画高度地区

縦覧期間：令和8年1月13日～1月27日

意見書数：1件

意見書の要旨	市の見解
<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の変更について、周辺住宅地の生活環境や教育環境にどのような具体的影響が及ぶのか、客観的な指標やシミュレーションによる説明は十分とは言えない。 ・ 用途地域、高度地区、地区計画が複合的に及ぼす長期的影響について、住環境及び教育環境を含む公共的利益の観点から一体的な検証がなされるべき。 ・ 住民の生活実態を踏まえた影響評価、代替案の検討および住民との十分な対話の機会を確保したうえで、変更の是非を慎重に再検討することを要望する。 	<p>市では都市計画提案に際して、当該計画提案及び提案に係る事業の内容等を近隣住民に十分説明し、理解を得るよう努めることを提案者に求めており、提案者においてはこれまで7回にわたる住民説明会を重ねてきたほか、誘致候補企業に関する情報開示にもでき得る限り取り組むなど、住民理解の確保に努めているものと考えています。</p> <p>なお、本都市計画変更は、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う一方で、高度地区や地区計画の変更により、高さ制限や壁面後退、緑化率を規定するなど、土地利用の制限を法的に加えることにより、周辺の住環境への配慮を図っています。</p>

柏市都市計画審議会 様

柏都市計画地区計画（柏北部中央・こんぶくろ池中央地区）
の変更について（付議）

都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項
の規定により，別紙のとおり貴審議会に付議します。

令和 8 年 2 月 17 日提出

柏市長 太田和美

柏都市計画地区計画の変更（柏市決定）

都市計画柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画を次のように変更する。

名 称	柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画	
位 置	柏市正連寺字柏山伝兵衛受，字出山及び字南谷の各一部の区域，柏市中十余二字元山の一部の区域並びに柏市若柴字大久保台及び字大割の各一部の区域	
面 積	約13.1ha	
地区計画の目標	<p>柏北部中央地区では，東葛飾北部地域における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や地域の自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところである。</p> <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，また，柏の葉国際キャンパスタウン構想（以下，「構想」）においては，創造的な産業空間の醸成等を目標として，企業や研究機関の誘致を目指しているところである。</p> <p>本地区では，マスタープラン及び構想の目標の実現に向け，企業や研究機関等の誘致を図るとともに，「こんぶくろ池公園」等の地域の豊かな緑地環境とのつながりや，働く場に近接した住宅や生活サービスの提供に配慮した複合市街地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><複合市街地地区A></p> <p>周辺の環境との調和を図りながら，マスタープラン及び構想の目標の実現に向け，企業や研究機関等が連携する良好な都市環境の形成を図る。なお，敷地内の緑化については，構想の目標の実現に向けて推進するとともに，1号壁面線においては既存樹林地との連続性に配慮し，3号壁面線においては，歩行者の安全な通行，散策に資する空間を確保するため緑道を配置する。</p> <p><複合市街地地区B></p> <p>豊かな緑地環境との調和を図りながら，住宅及び研究開発・事務所等が連携する良好な居住環境の形成を図る。</p> <p><沿道地区></p> <p>広域幹線道路に面し，沿道型の商業・業務施設を中心に，良好な都市環境の形成を図る。</p> <p><公園地区></p> <p>「こんぶくろ池公園」等の豊かな緑地環境の保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な都市環境を著しく阻害する建物用途の制限を行うとともに，敷地の細分化の防止や自然環境と調和のとれた街並みの形成を図るため，敷地面積の最低限度，壁面の位置，建築物の高さの最高限度，建築物等の形態又は意匠，垣又はさくの構造の制限を行う。また，地球温暖化への対策として，建築物等の省エネルギー性能の向上などについても配慮する。なお，複合市街地地区Aにおいては，マスタープラン及び構想の目標の実現に向け，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，さらに建物用途を制限するとともに，積極的な敷地内緑化を推進する。</p>

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

地区 の 区分	地区の 名称	複合市街地地区 A	複合市街地地区 B	沿道地区	公園地区
	地区の 面積	約 5.3 h a	約 2.3 h a	約 0.9 h a	約 4.6 h a
地区 整備 計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限			
		<p>建築基準法第 48 条第 1 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> <ol style="list-style-type: none"> 1 研究開発等に関わるもの（※ 1）で以下のもの <ol style="list-style-type: none"> 1) 事務所 2 前項の建築物に複合するまたは関連するもの（※ 2）で以下のもの <ol style="list-style-type: none"> 1) 共同住宅、寄宿舍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 1, 500 m²以下のもの 2) 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 1, 500 m²以下のもの 3) ホテル又は旅館 4) 学校、図書館その他これらに類するもの 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 6) 病院 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 <ol style="list-style-type: none"> 1) 診療所 2) 保育所 3) 自家用倉庫 4) 畜舎 5) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（3号壁面線に面するものを除く） 4 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）で、次に掲げる要件に該当するもの <ol style="list-style-type: none"> 1) 2階以下の部分にあるもの 2) 同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用 	<p>次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 次に掲げる用途に供する建築物 <ol style="list-style-type: none"> 1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2) カラオケボックスその他これに類するもの 3) 公衆浴場 2 次に掲げる用途に供する床面積の合計が 3, 000 m²を超える建築物 <ol style="list-style-type: none"> 1) 店舗、飲食店、展示場、遊技場 2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 3) 自動車教習所 4) 畜舎 	<ol style="list-style-type: none"> 1 次に掲げる用途に供する建築物 <ol style="list-style-type: none"> 1) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2) ダンスホール 3) ナイトクラブその他これに類するもの 	<ol style="list-style-type: none"> 1 次に掲げる用途に供する建築物 <ol style="list-style-type: none"> 1) 住宅 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 3) 共同住宅、下宿、グループホーム、老人ホーム 4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5) カラオケボックスその他これに類するもの 6) 公衆浴場 7) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 9) 自動車教習所 2 次に掲げる用途に供する床面積の合計が 1, 500 m²を超える建築物 <ol style="list-style-type: none"> 1) 店舗、飲食

		<p>途に供する部分を除く)の延べ面積の合計を超えないもの</p> <p>5 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>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>店, 展示場, 遊技場</p> <p>2) 寄宿舍</p>
		2, 000㎡	200㎡	200㎡	500㎡
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>ただし, 次のいずれかに該当するものについては適用しない。</p> <p>1 建築基準法第86条及び第86条の2の規定による認定に係る公告対象区域について, これを一つの敷地をみなして適用するもの</p> <p>2 市長が公益上やむを得ないと認めたとしたもの</p>	<p>ただし, 次のいずれかに該当するものについては適用しない。</p> <p>1 現に建築物の敷地として使用されている土地で, 当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について, その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>2 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で, 所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>3 市長が公益上やむを得ないと認めたとしたもの</p>		
	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面から境界線(道路境界線においては隅切り部を除く)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, 隣地境界線より10m以上とする。</p> <p>2) 2号壁面線にあつては, 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15m以上とし, 道路境界線から25mの範囲における建築物の高さについては10mを超えないものとする。</p> <p>2 前項にかかわらず, 3号壁面線にあつては, 次に掲げるものはこの限りでない</p> <p>1) 歩行者の安全性, 快適性を確保するために必要な庇その他これに</p>	<p>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(隅切り部を除く)までの距離は1m以上とする。ただし, 次に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>1) 出窓, 建築物に附属する門又は扉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30㎡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) 市長が公益上やむを得ないと認めたとしたもの</p>	<p>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面から境界線(道路境界線においては隅切り部を除く)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, 隣地境界線より10m以上とする。</p> <p>2) 2号壁面線にあつては, 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15m以上とし, 道路境界線から25mの範囲における建築物の高さ</p>	

			<p>類するもの車庫等で高さ3 m以下かつ床面積の合計が36 m²以内のもの</p> <p>2) 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>3) 車庫等で高さ3 m以下かつ床面積の合計が36 m²以内のもの</p> <p>4) 物置等で軒の高さ2.3 m以下かつ床面積の合計が5 m²以内のもの</p> <p>5) 設備置き場・機械室等</p> <p>6) 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの</p> <p>7) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p>		<p>については10 mを超えないものとする。</p> <p>2 前項にかかわらず, 3号壁面線にあっては, 次に掲げるものはこの限りでない</p> <p>1) 歩行者の安全性, 快適性を確保するために必要な庇その他これに類するもの車庫等で高さ3 m以下かつ床面積の合計が36 m²以内のもの</p> <p>2) 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>3) 車庫等で高さ3 m以下かつ床面積の合計が36 m²以内のもの</p> <p>4) 物置等で軒の高さ2.3 m以下かつ床面積の合計が5 m²以内のもの</p> <p>5) 設備置き場・機械室等</p> <p>6) 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの</p> <p>7) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p>
--	--	--	---	--	---

	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部の高さについて、以下のように定める。</p> <p>1 隣地境界部においては、隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに20mを加えたもの以下とする。</p> <p>2 道路境界部においては、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>3 前各項の適用の緩和に関する措置等は、建築基準法第56条の各項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	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、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。	
	建築物の緑化率の最低限度	緑化率は15%以上の数値とする。	—
	垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路及び1号壁面線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> <p>2 前項にかかわらず、事務所用の供する床面積が3,000㎡を超える建築物において、道路境界線から3m未満は、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。</p>	<p>1 道路及び1号壁面線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) 「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及び構想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、複合市街地地区 A において建築可能な事務所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。

「地区整備計画の区域，地区の区分，壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

(理由) 本地区は、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ところである。

今回、柏市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ため、地区計画の変更をする。

新	
柏都市計画地区計画の変更（柏市決定）	
都市計画柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画を次のように変更する。	
名 称	柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画
位 置	柏市正連寺字柏山伝兵衛受，字出山及び字南谷の各一部の区域，柏市中十余二丁目山の一部の区域並びに柏市若柴字大久保台及び字大割の各一部の区域
面 積	約13.1ha
地区計画の目標	<p>柏北部中央地区では，東葛飾北部地域における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や地域の自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところである。</p> <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，また，柏の葉国際キャンパスタウン構想（以下，「構想」）においては，創造的な産業空間の醸成等を目標として，企業や研究機関の誘致を目指しているところである。</p> <p>本地区では，マスタープラン及び構想の目標の実現に向け，企業や研究機関等の誘致を図るとともに，「こんぶくろ池公園」等の地域の豊かな緑地環境とのつながりや，働く場に近接した住宅や生活サービスの提供に配慮した複合市街地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><複合市街地地区A> 周辺の環境との調和を図りながら，マスタープラン及び構想の目標の実現に向け，企業や研究機関等が連携する良好な都市環境の形成を図る。なお，敷地内の緑化については，構想の目標の実現に向けて推進するとともに，1号壁面線においては既存樹林地との連続性に配慮し，3号壁面線においては，歩行者の安全な通行，散策に資する空間を確保するため緑道を配置する。</p> <p><複合市街地地区B> 豊かな緑地環境との調和を図りながら，住宅及び研究開発・事務所等が連携する良好な居住環境の形成を図る。</p> <p><沿道地区> 広域幹線道路に面し，沿道型の商業・業務施設を中心に，良好な都市環境の形成を図る。</p> <p><公園地区> 「こんぶくろ池公園」等の豊かな緑地環境の保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>良好な都市環境を著しく阻害する建物用途の制限を行うとともに，敷地の細分化の防止や自然環境と調和のとれた街並みの形成を図るため，敷地面積の最低限度，壁面の位置，建築物の高さの最高限度，建築物等の形態又は意匠，垣又はさくの構造の制限を行う。また，地球温暖化への対策として，建築物等の省エネルギー性能の向上などについても配慮する。なお，複合市街地地区Aにおいては，マスタープラン及び構想の目標の実現に向け，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，さらに建築用途を制限するとともに，積極的な敷地内緑化を推進する。</p>

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

旧	
柏都市計画地区計画の決定（柏市決定）	
都市計画柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画を次のように決定する。	
名 称	柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画
位 置	柏市正連寺字柏山伝兵衛受，字出山及び字南谷の各一部の区域，柏市中十余二丁目山の一部の区域並びに柏市若柴字大久保台及び字大割の各一部の区域
面 積	約10.6ha
地区計画の目標	<p>柏北部中央地区では，東葛飾北部地域における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や地域の自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところである。</p> <p>また，これに併せ，柏の葉国際キャンパスタウン構想（以下，「構想」）を策定し，創造的な産業空間の醸成等を目標として，企業や研究機関の誘致を目指しているところである。</p> <p>本地区では，地区の西・南側に隣接した柏の葉地域において，学術資源を生かしたA I産学官連携拠点が整備されていることも受け，構想の目標に併せた一層の企業や研究機関の誘致を図るとともに，「こんぶくろ池公園」等の地域の豊かな緑地環境とのつながりや，働く場に近接した住宅や生活サービスの提供に配慮した複合市街地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><複合市街地地区A> 隣接するこんぶくろ池公園の豊かな緑地環境との調和を図りながら，研究開発・事務所等が連携する良好な都市環境の形成を図る。なお，敷地内の緑化は，1号壁面線における既存樹林地との連続性にも配慮する。</p> <p><複合市街地地区B> 豊かな緑地環境との調和を図りながら，住宅及び研究開発・事務所等が連携する良好な居住環境の形成を図る。</p> <p><沿道地区> 広域幹線道路に面し，沿道型の商業・業務施設を中心に，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>良好な都市環境を著しく阻害する建物用途の制限を行うとともに，敷地の細分化の防止や自然環境と調和のとれた街並みの形成を図るため，敷地面積の最低限度，壁面の位置，建築物等の形態又は意匠，垣又はさくの構造の制限を行う。また，地球温暖化への対策として，建築物等の省エネルギー性能の向上などについても配慮する。</p>

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

新					旧					
地区の区分	地区の名称	複合市街地地区 A	複合市街地地区 B	沿道地区	公園地区	地区の区分	地区の名称	複合市街地地区 A	複合市街地地区 B	沿道地区
	地区の面積	約 5.3 h a	約 2.3 h a	約 0.9 h a	約 4.6 h a		地区の面積	約 7.4 h a	約 2.3 h a	約 0.9 h a
地区整備計画	建築物等に関する事項	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。				次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。				
		<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 前項の建築物に複合するまたは関連するもの（※2）で以下のもの</p> <p>1) 共同住宅、寄宿舎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 1, 500 m² 以下のもの</p> <p>2) 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 1, 500 m² 以下のもの</p> <p>3) ホテル又は旅館</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) 病院</p> <p>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</p> <p>1) 診療所</p> <p>2) 保育所</p> <p>3) 自家用倉庫</p> <p>4) 畜舎</p> <p>5) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（3号壁面線に面するものを除く）</p> <p>4 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）で、次に掲げる要件に該当するもの</p>	<p>1 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3) 公衆浴場</p> <p>2 次に掲げる用途に供する床面積の合計が 3, 000 m² を超える建築物</p> <p>1) 店舗、飲食店、展示場、遊技場</p> <p>2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>3) 自動車教習所</p> <p>4) 畜舎</p>	<p>1 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2) ダンスホール</p> <p>3) ナイトクラブその他これに類するもの</p>	<p>1 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) 住宅</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</p> <p>3) 共同住宅、下宿、グループホーム、老人ホーム</p> <p>4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する運動施設</p> <p>8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>9) 自動車教習所</p> <p>2 次に掲げる用途に供する床面積の合計が 1, 500 m² を超える建築物</p> <p>1) 店舗、飲食店、展示場、遊技場</p> <p>2) 寄宿舎</p>	<p>1 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3) 公衆浴場</p> <p>2 次に掲げる用途に供する床面積の合計が 3, 000 m² を超える建築物</p> <p>1) 店舗、飲食店、展示場、遊技場</p> <p>2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>3) 自動車教習所</p> <p>4) 畜舎</p>	<p>1 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>1) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2) ダンスホール</p> <p>3) ナイトクラブその他これに類するもの</p>			

			<p>ない</p> <p>1) 歩行者の安全性, 快適性を確保するために必要な庇その他これに類するもの車庫等で高さ3 m以下かつ床面積の合計が3.6 m²以内のもの</p> <p>2) 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>3) 車庫等で高さ3 m以下かつ床面積の合計が3.6 m²以内のもの</p> <p>4) 物置等で軒の高さ2.3 m以下かつ床面積の合計が5 m²以内のもの</p> <p>5) 設備置き場・機械室等</p> <p>6) 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの</p> <p>7) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p>	<p>ついては1.0 mを超えないものとする。</p> <p>2 前項にかかわらず, 3号壁面線にあっては, 次に掲げるものはこの限りでない</p> <p>1) 歩行者の安全性, 快適性を確保するために必要な庇その他これに類するもの車庫等で高さ3 m以下かつ床面積の合計が3.6 m²以内のもの</p> <p>2) 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>3) 車庫等で高さ3 m以下かつ床面積の合計が3.6 m²以内のもの</p> <p>4) 物置等で軒の高さ2.3 m以下かつ床面積の合計が5 m²以内のもの</p> <p>5) 設備置き場・機械室等</p> <p>6) 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの</p> <p>7) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p>
--	--	--	--	---

			<p>掲げるものはこの限りでない。</p> <p>1) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p> <p>3 1号壁面線にあっては, 建築物の壁又はこれに代わる柱の面から当該隣地境界線までの距離は1.0 m以上とする。</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>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路及び1号壁面線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0.7 m以下のもの</p> <p>2) 門柱に附属する袖がコンクリートまたはブロック等で片側2 m以内かつ高さ1.2 m以下のもの</p> <p>2 前項にかかわらず, 事務所の用に供する床面積が3,000 m²を超える建築物において, 道路と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間には, 歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。</p>	<p>1 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0.7 m以下のもの</p> <p>2) 門柱に附属する袖がコンクリートまたはブロック等で片側2 m以内かつ高さ1.2 m以下のもの</p>

「地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」
(理由) 豊かな緑地環境を活かしながら, 住宅及び研究開発・事務所等が連携する良好な都市環境の形成を図るため本計画を決定する。

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、以下のように定める。</p> <p>1 隣地境界部においては、隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに20mを加えたもの以下とする。</p> <p>2 道路境界部においては、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>3 前各項の適用の緩和に関する措置等は、建築基準法第56条の各項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	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。		
建築物の緑化率の最低限度	緑化率は15%以上の数値とする。	—	
垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路及び1号壁面線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> <p>2 前項にかかわらず、事務所の用に供する床面積が3,000㎡を超える建築物において、道路境界線から3m未満は、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさく</p>	<p>1 道路及び1号壁面線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>	

を設けてはならない。

(※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及び構想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、複合市街地地区Aにおいて建築可能な事務所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。

「地区整備計画の区域、地区の区分、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

(理由) 本地区は、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ところである。

今回、柏市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ため、地区計画の変更をする。

柏都市計画地区計画の変更理由

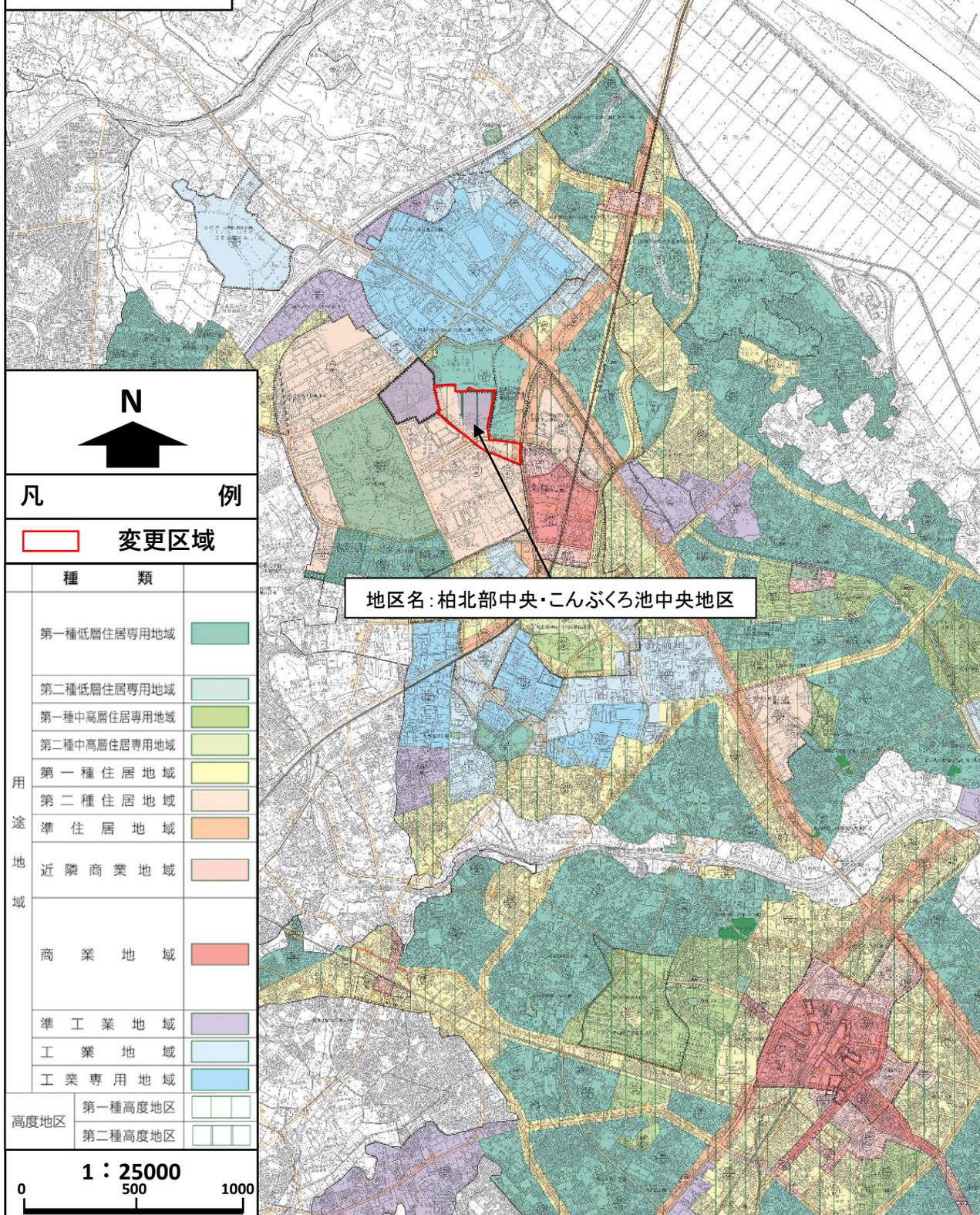
本地区は、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅の北西約1kmの距離に位置し、周辺は国立がん研究センター東病院、東葛テクノプラザ、産業技術総合研究所のAIセンター、千葉大学や東京大学などの学術研究機関が集積した地域となっている。

柏市都市計画マスタープランにおいては、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ところである。

今回、柏市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ため、地区計画の変更を行うものである。

柏都市計画地区計画の変更について(柏市決定)

総括図



凡 例

変更区域

種 類	
用 途 地 域	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
	高度地区
第二種高度地区 	

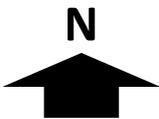
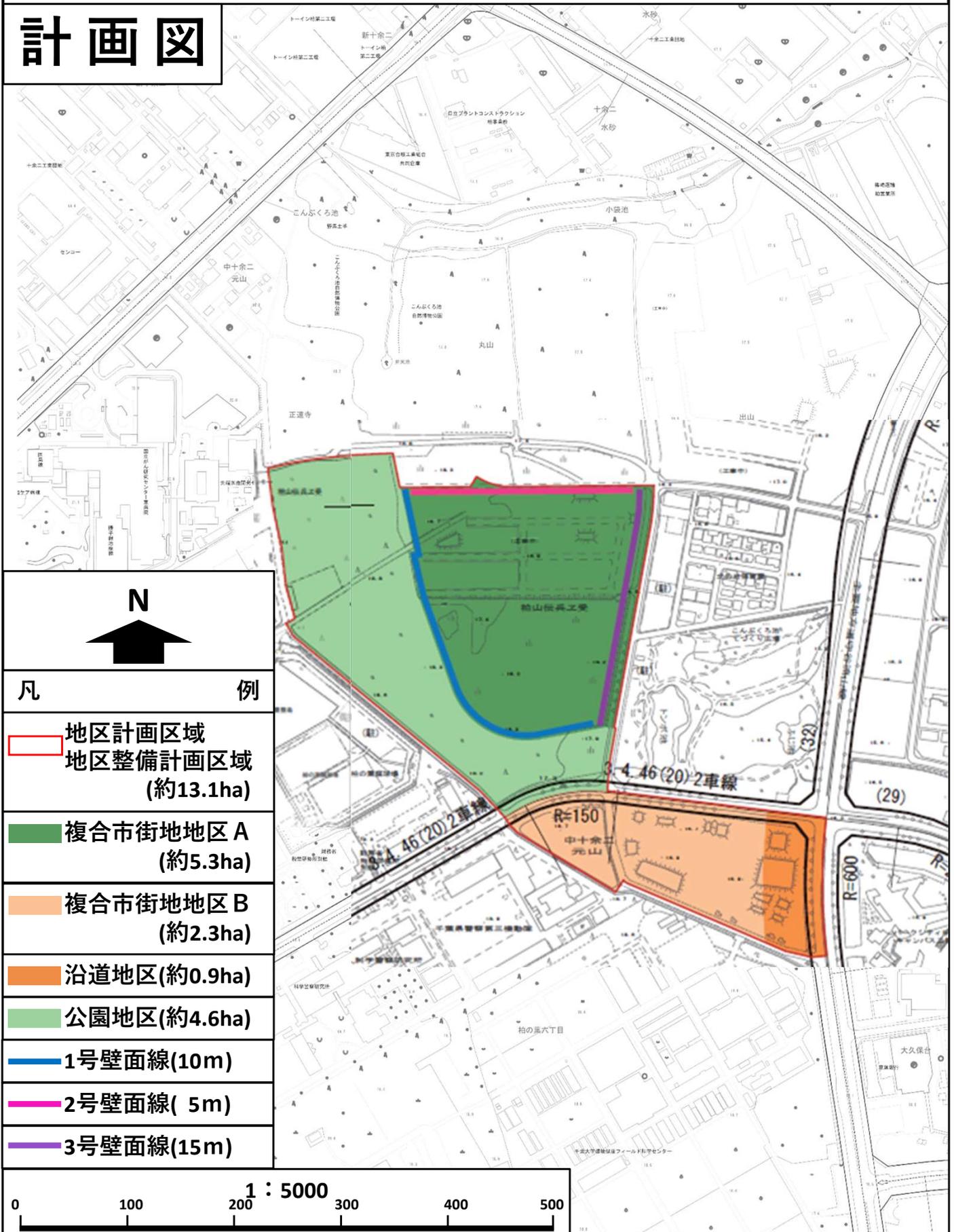
地区名：柏北部中央・こんぶくろ池中央地区

1 : 25000



柏都市計画地区計画の変更について(柏市決定)

計画図



凡 例

地区計画区域
 地区整備計画区域
 (約13.1ha)

複合市街地地区 A
 (約5.3ha)

複合市街地地区 B
 (約2.3ha)

沿道地区(約0.9ha)

公園地区(約4.6ha)

1号壁面線(10m)

2号壁面線(5m)

3号壁面線(15m)



地区計画の変更についての意見書の要旨及び市の見解

都市計画の種類：都市計画柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画

縦覧期間：令和8年1月13日～1月27日

意見書数：1件

意見書の要旨	市の見解
<ul style="list-style-type: none"> ・今回示されている配置制限や距離確保等の措置についても、将来にわたりどのように運用・監視されるのか、またどのような条件で変更され得るのかが明確ではない。地区計画が将来柔軟に変更可能な制度である以上、現時点の配慮措置のみを根拠とし、地域の性質を大きく転換する制度変更を正当化することには疑問がある。 ・用途地域、高度地区、地区計画を総合した実質的影響について、住環境及び教育環境を含む公共的利益と将来世代への影響の観点から、一体的かつ慎重な検証が求められると考える。 ・具体的な資料の提示と説明、ならびに住民との再協議の場を設けたうえで、計画変更の是非を慎重に再検討することを要望する。 	<p>本都市計画変更は、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う一方で、地区計画等の変更により、立地施設を研究施設等に限定し、壁面後退や緑化率を規定するなど、土地利用の制限を法的に加えることにより、周辺の住環境に配慮しつつ、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ものであると考えており、地区整備計画の内容は条例化され、土地利用の制限は担保されます。</p> <p>地区計画の変更は、都市計画マスタープランに整合し、その将来像の実現に必要な場合に行っています。</p>

柏都市計画用途地域の変更（柏市決定）（案）

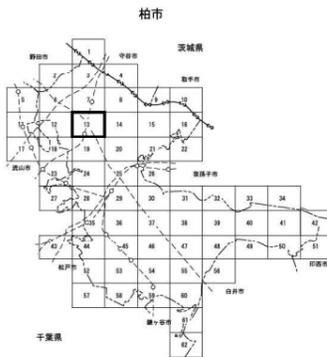
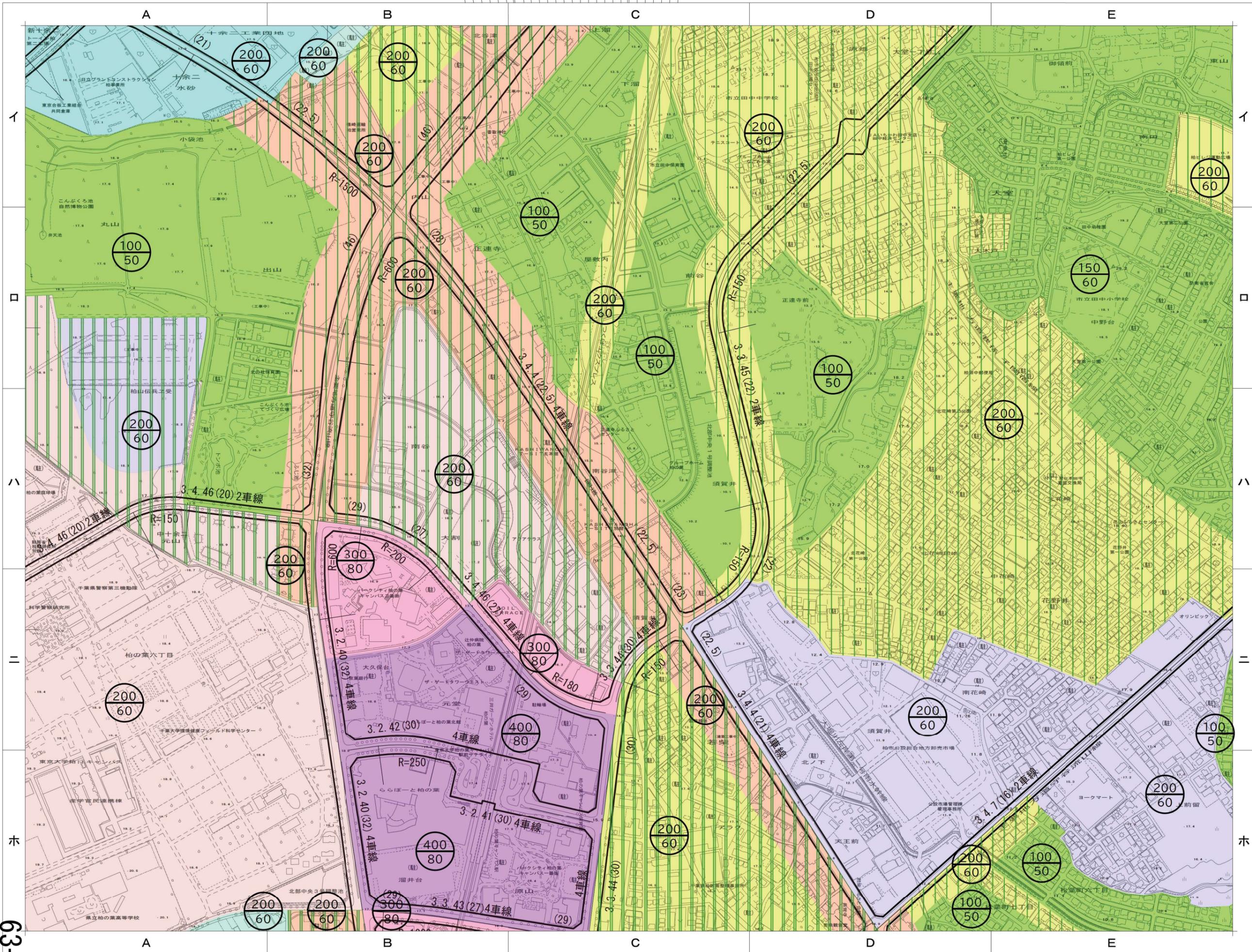
都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 39 ha	5/10以下	3/10以下	10m	
	約 1,853.5 ha	10/10以下	5/10以下	10m	
	約 740 ha	15/10以下	6/10以下	10m	
小 計	約 2,632.5 ha				
第二種低層住居専用地域	約 21 ha	10/10以下	5/10以下	10m	
小 計	約 21 ha				
第一種中高層住居専用地域	約 315 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 315 ha				
第二種中高層住居専用地域	約 15 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 15 ha				
第一種住居地域	約 1,302 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 1,302 ha				
第二種住居地域	約 215.5 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 215.5 ha				
準住居地域	約 168 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 168 ha				
近隣商業地域	約 54 ha	20/10以下	8/10以下	-	
	約 57 ha	30/10以下	8/10以下	-	
小 計	約 111 ha				
商業地域	約 77 ha	40/10以下	8/10以下	-	
	約 0.5 ha	50/10以下	8/10以下	-	
	約 6.0 ha	60/10以下	8/10以下	-	
	約 1.7 ha	80/10以下	8/10以下	-	
小 計	約 85 ha				
準工業地域	約 185 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 185 ha				
工業地域	約 198 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 198 ha				
工業専用地域	約 236 ha	20/10以下	6/10以下	-	
小 計	約 236 ha				
合 計	約 5,484 ha				

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

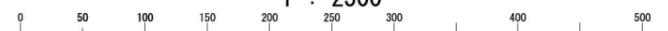
（理由）

柏市都市計画マスタープランや柏の葉国際キャンパスタウン構想に即した研究開発拠点の実現のため、用途地域の変更を行うもの。



凡 例	
	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
	都市計画公園・緑地
	第一種高度地区
	第二種高度地区

1 : 2500



柏都市計画高度地区の変更（柏市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
第一種高度地区 （最高限度）	約 889ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第二種高度地区 （最高限度）	約 970ha	〃	
合 計	約 1,859ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

〔理由〕

柏北部中央地区の用途地域の変更に伴い、近隣の宅地や公園への日照、通風などを確保し、都市における良好な環境を保つため、高度地区を変更するものである。

高度地区の規定書

高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。

1 建築物の高さの限度

(1) 第一種高度地区

建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。

(2) 第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

2 制限の緩和措置

前項の適用にあたって次の緩和規定を設ける。

(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面、線路敷きその他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線はそれら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第10項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。

(4) 建築基準法第86条第1項及び第2項の規定の適用により同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用においても同一敷地内にあるものとみなす。

3 高さの特例

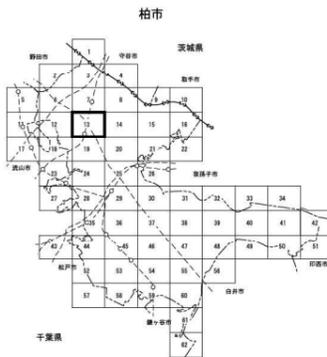
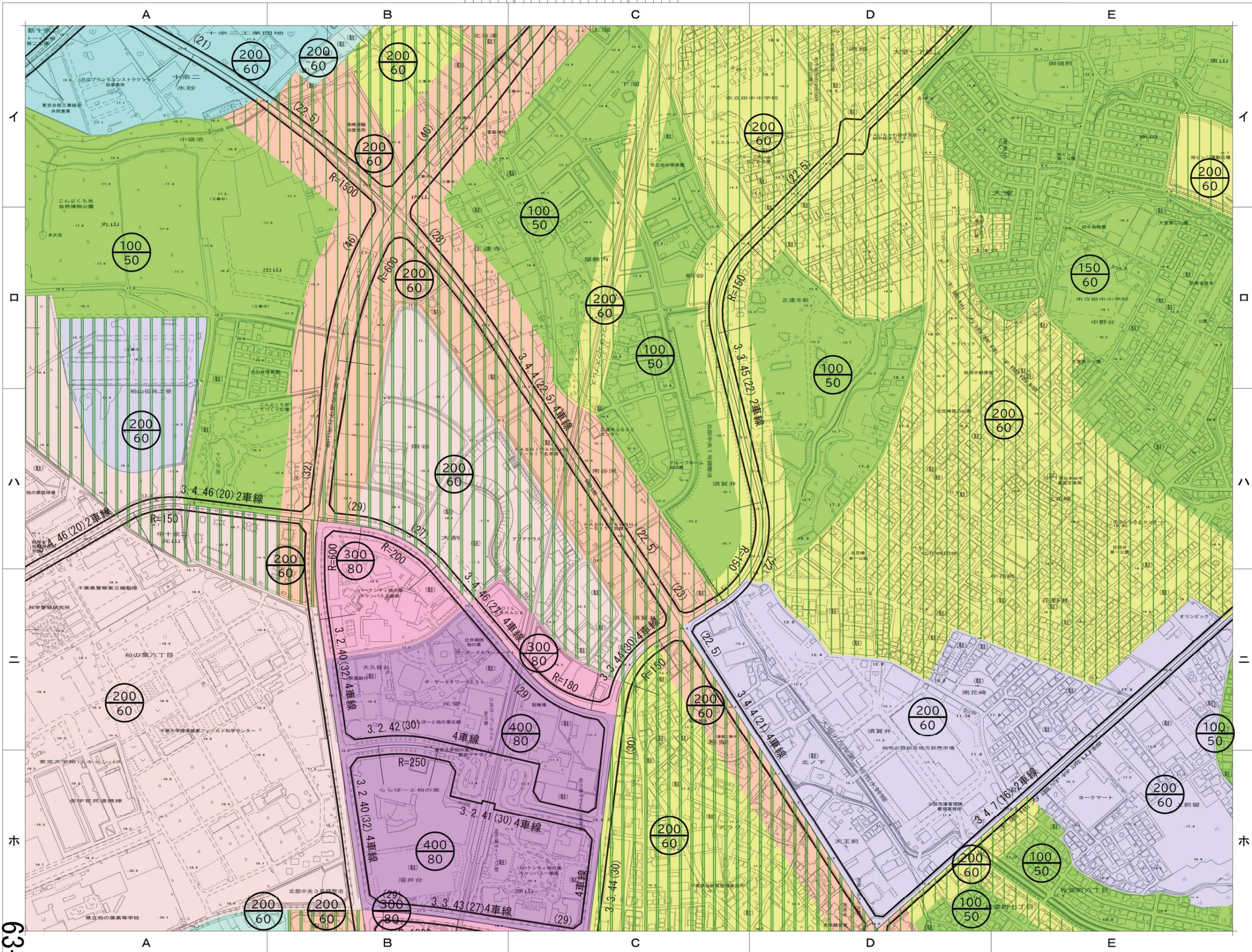
次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障のない限度において、前2項の高さをこえて建築することができる。

(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物

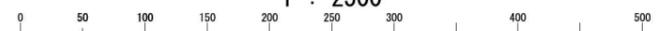
(2) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物

(3) 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物

(4) その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物



凡 例	
	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
	都市計画公園・緑地
	第一種高度地区
	第二種高度地区



柏都市計画地区計画（柏市決定）

都市計画こんぶくろ池地区を次のように決定する。

名称	こんぶくろ池地区		
位置	柏市正連寺字柏山伝兵衛受地内		
面積	約5.0ha		
地区計画の目標	<p>本地区を含む柏の葉キャンパス駅周辺は、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、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企業、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」に位置付けられている。また、柏の葉国際キャンパスタウン構想（以下、「構想」）では、本地区を含む柏北部中央地区及び一部の柏北部東地区を主対象区域とし、「公・民・学の連携」を背景とした知的交流の中から、新たな知と産業、文化を創造する「国際学術研究都市」を通じて、自然環境と共生し、健康で高質な居住・就業環境が実現される、持続性・自立性の高い「次世代環境都市」の形成を目指しているところである。</p> <p>本地区では、こんぶくろ池公園等の地域の豊かな緑地環境及び住宅などの周辺の環境との調和を図りながら、マスタープラン及び構想の目標にあわせた研究を実施する企業や研究機関等を誘致することで、「産業創出地区」及び「研究開発型産業創出地区」としてふさわしい市街地環境及び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>周辺の環境との調和を図りながら、マスタープラン及び構想の目標にあわせた研究を実施する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。なお、敷地内の緑化は、1号壁面線における既存樹林地との連続性にも配慮する。また、3号壁面線に面する土地については、歩行者の安全な通行、散策に資する空間を確保するため緑道を配置する。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>マスタープラン及び構想の目標にあわせた研究を実施する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>	
地区計画整備	位置	柏市正連寺字柏山伝兵衛受地内	
	面積	約5.0ha	
	建築物等に関する事項	(参考)用途地域	準工業地域
	建築物等の用途	建築物等（※1）のうち、次の各号に掲げるものに限り	

		<p>途の制限</p>	<p>建築することができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 研究開発等に関わるもの（※2）で以下のもの <ol style="list-style-type: none"> 1) 事務所 2) 単独自動車車庫で床面積の合計が3,000㎡以下であり、2階以下の部分にあるもの 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 <ol style="list-style-type: none"> 1) 共同住宅，寄宿舎その他これらに類する用途に供するもので，1,500㎡以下のもの 2) 店舗，飲食店その他これらに類する用途に供するもので，1,500㎡以下のもの 3) ホテル又は旅館 4) 学校，図書館その他これらに類するもの 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 6) 病院 7) 診療所 8) 保育所 9) 自家用倉庫 10) 畜舎 11) 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 12) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 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、次に掲げる条件に該当する建築物附属自動車車庫 <ol style="list-style-type: none"> 1) 2階以下の部分にあること 2) 当該自動車車庫の床面積の合計が建築物の延べ面積の二分の一以内であること
		<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> <ol style="list-style-type: none"> 1 1号壁面線においては，隣地境界線より10m以上とする 2 2号壁面線においては，道路境界線より5m以上とする

		<p>3 3号壁面線については、道路境界線より15m以上とする</p> <p>ただし、3号壁面線において、次に掲げるものはこの限りでない</p> <p>1) 歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な上屋又は庇、その他これに類するもの</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> <p>6) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p>
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部の高さについて、以下のよう定める。</p> <p>1 隣地境界部においては、隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに20mを加えたもの以下とする。</p> <p>2 道路境界部においては、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>3 1及び2の適用の緩和に関する措置等は、建築基準法第56条の各項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15%以上の数値とする。</p>

		垣又はさくの構造の制限	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。 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 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
--	--	-------------	---

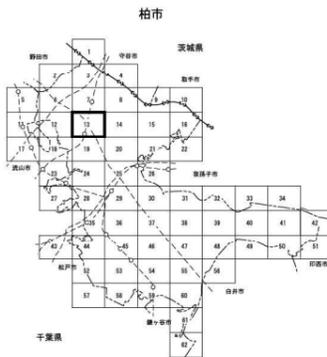
(※1)「建築物等」とは，建築基準法第48条第1項に掲げる準工業地域における用途制限を受けないものを示す。

(※2)「研究開発等に関わるもの」とは，研究開発等施設(※3)並びにマスタープラン及び構想の目標にあわせた研究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研究所，試験所，研究支援施設，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]本地区は，こんぶくろ池公園等の地域の豊かな緑地環境及び住宅などの周辺環境との調和を図りながら，柏市都市計画マスタープラン(令和5年度改定)及び柏の葉国際キャンパスタウン構想の目標にあわせた研究を実施する企業や研究機関等を誘致し，研究開発拠点を形成するとともに，「産業創出地区」及び「研究開発型産業創出地区」において都市の適正かつ合理的な利用を促進するため，地区計画を決定する。



凡例

	1号雙面線 (10m)
	2号雙面線 (5m)
	3号雙面線 (15m)

凡例

	地区計画区域 及び 地区整備計画区域
--	-----------------------

1 : 2500

