

議案第1号

柏都市計画用途地域の変更について

議案第2号

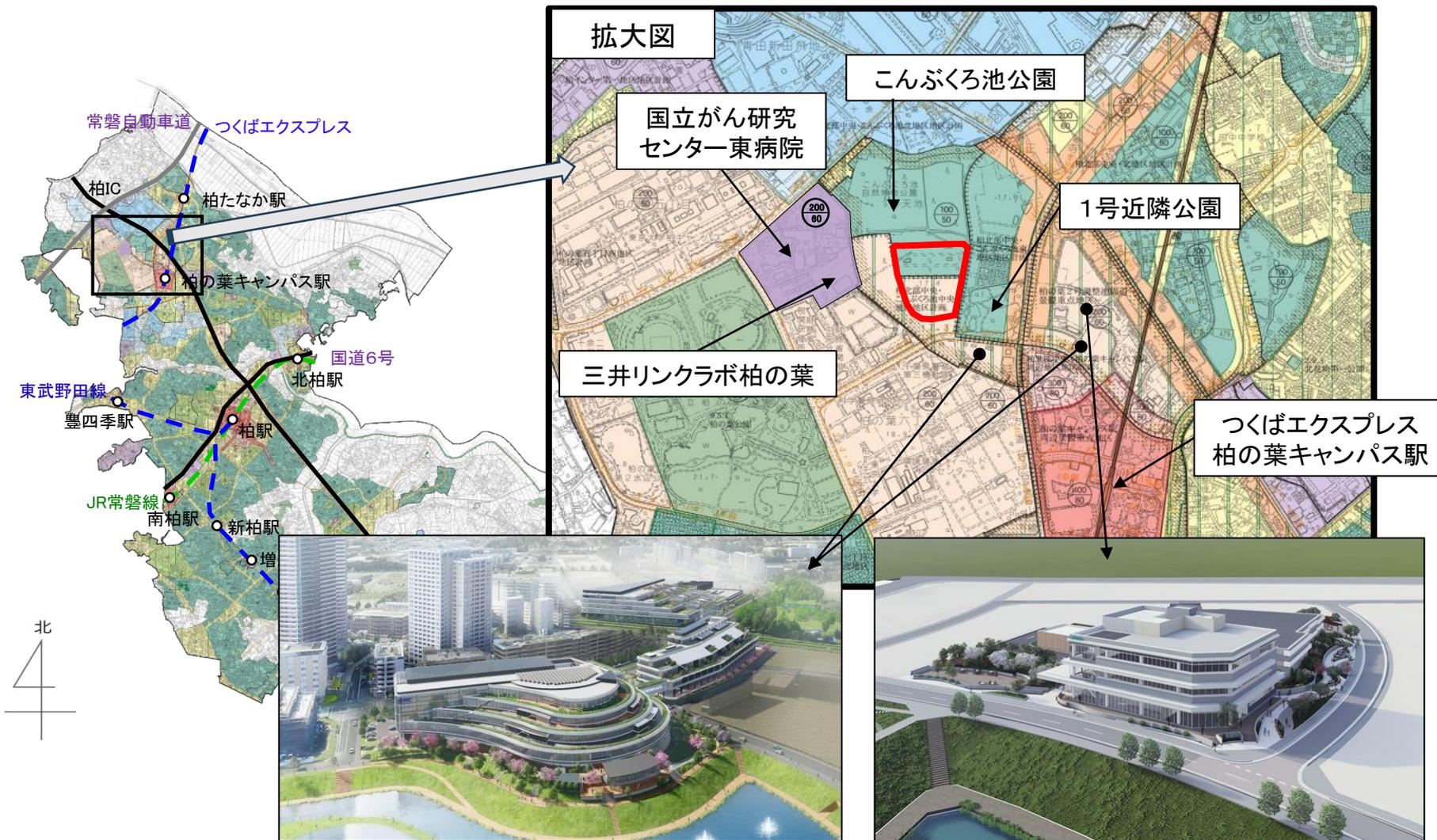
柏都市計画高度地区の変更について

議案第3号

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

都市計画提案の対象区域

 :対象区域



SMC(株) (仮称)柏の葉キャンパス新技術センター
出典: SMC(株) HP

(株)日本製鋼所 中央研究所 (仮称)
出典: (株)日本製鋼所 HP

■ 柏市都市計画マスタープランにおける位置付け

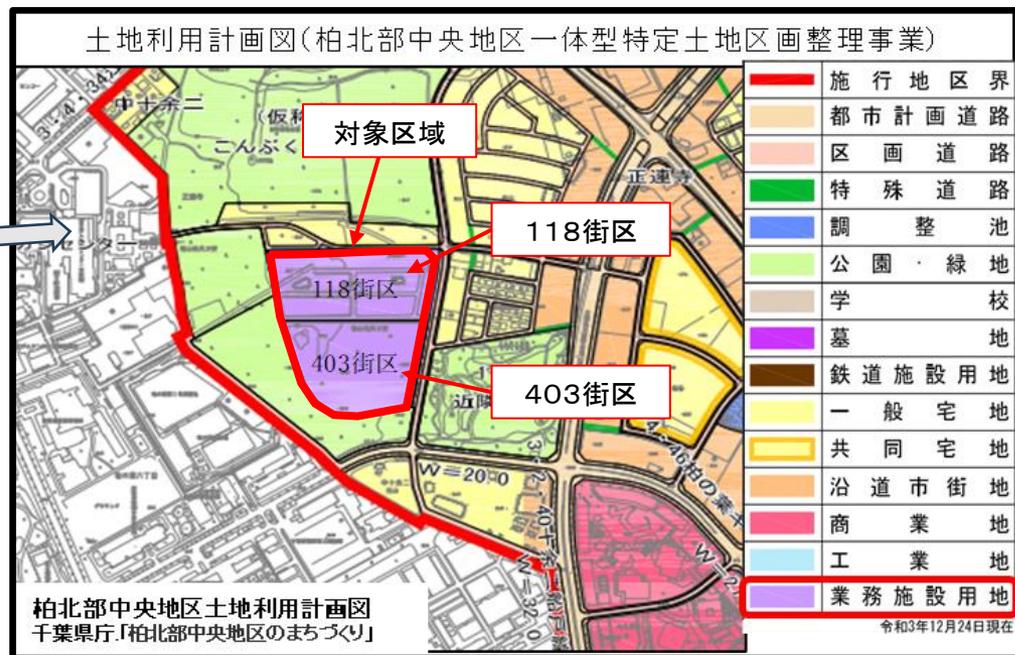
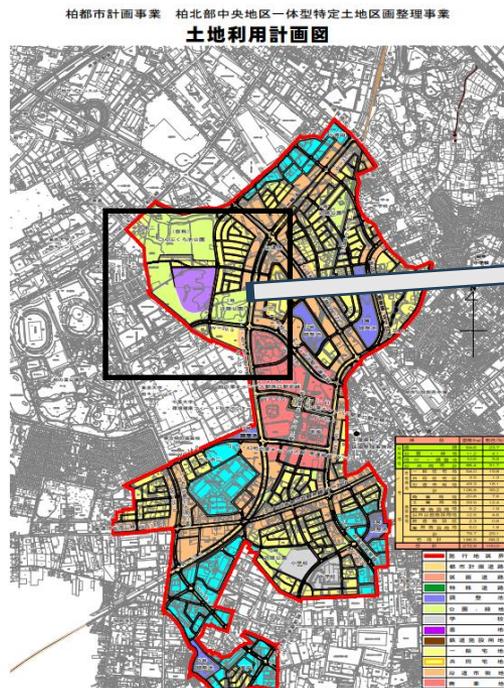
柏の葉キャンパス駅周辺においては、周囲に東京大学、千葉大学といった学術研究機関や国立がん研究センター東病院が立地しており、また、今後の国家戦略の核となる産業技術総合研究所（産総研）のAIセンターが整備されるなど、様々な国内有数の研究施設が集積しているという地域の強みを最大限に活かし、ライフサイエンス分野などの先端産業、研究機関の誘致を通じた新しい産業の創出に向け、周辺環境に配慮しながら、土地利用の見直しを検討します。（産業創出地区）



柏市都市計画マスタープラン(令和6年3月改訂)

■ 土地区画整理事業の土地利用計画

- ・千葉県施行「柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業」区域内
- ・土地利用計画では「業務施設用地」



■ 都市計画提案の概要

<都市計画提案者>

三井不動産株式会社

<対象区域>

正連寺字柏山伝兵衛受489番1ほか

<都市計画提案日>

令和7年7月10日

<提案区域面積>

約5.0ha

<提案内容>

①用途地域の変更

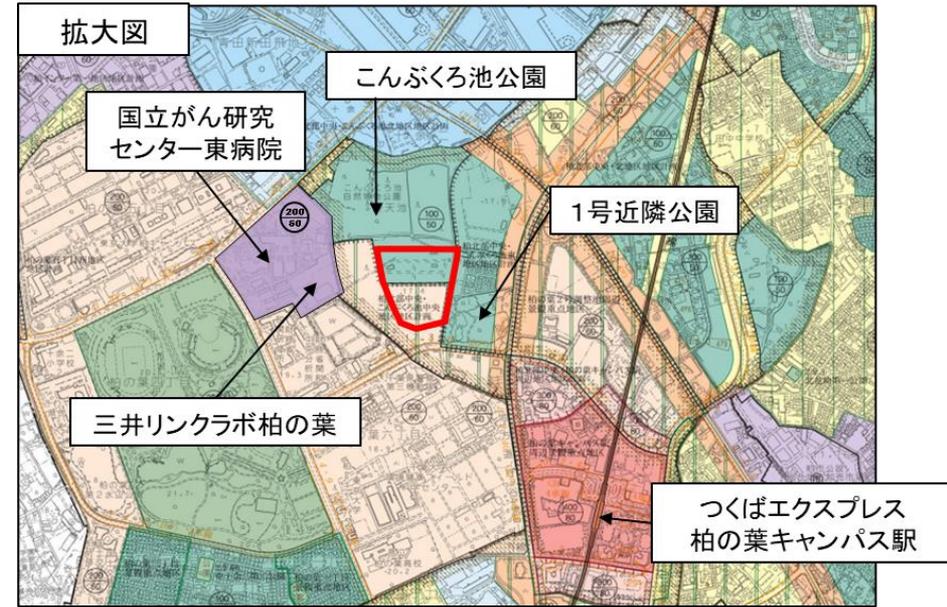
第一種低層住居専用地域・第二種住居地域から準工業地域へ変更

②高度地区の変更

提案区域全体へ第二種高度地区の区域を拡大

③地区計画の決定

良好な都市環境を形成するため研究開発の目的に沿ったものに制限



背景

□ : 対象区域

対象区域は柏市都市計画マスタープランで産業創出地区、柏の葉国際キャンパスタウン構想で研究開発型産業創出地区、土地区画整理事業の土地利用計画では業務施設用地として位置付けられている

提案

現在の用途制限では、研究開発に必要な薬品類等（アルコール、石油、水素等）の貯蔵量が充分確保できないため、関連企業や研究機関の拠点形成及び誘致の支障となっており、都市計画提案があったもの

■ 提案内容(地区計画)の概要

○建築物等の用途の制限

建築物等のうち、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
 - 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…(略)…
- 2 研究開発等施設に複合する用途または附属するもので以下のもの
 - 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、1,500㎡以下のもの…(略)…

○壁面の位置の制限

- 1 1号壁面線においては、隣地境界線より10m以上
- 2 2号壁面線においては、道路境界線より5m以上
- 3 3号壁面線については、道路境界線より15m以上

○建築物の高さの最高限度

第二種住居地域相当

○建築物等の形態又は意匠の制限

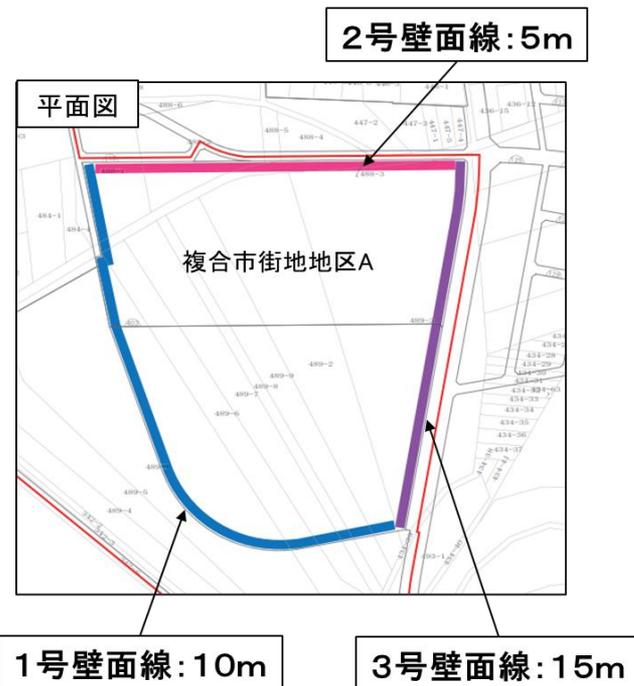
柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画と同様

○建築物の緑化率の最低限度

15%以上

○垣又はさくの構造の制限

柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画と概ね同様



■ 評価検討委員会での評価

- 今回の提案は、各部門の計画に整合しており、「都市計画を定める必要があるもの」として整理
- なお、隣接している低層住宅地には十分に配慮すること



提案者と協議を行い、柏市の都市計画案を作成



市案

提案を踏まえ、都市計画マスタープランの目標実現のため、用途地域の変更を行うとともに、地区計画や高度地区で建築用途や高さ等を制限し、隣接する低層住宅地にも配慮しつつ、上位計画に即した土地利用を図る

都市計画提案の内容と市の素案について

	現況	提案内容	市案
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)	準工業地域(60/200)
高度地区	なし	第二種高度地区	第二種高度地区
地区計画	○建築物等の用途の制限	○建築物等の用途の制限	○ 建築物等の用途の制限
	○建築物の敷地面積の最低限度		○ <u>建築物の敷地面積の最低限度</u>
	○壁面の位置の制限	○壁面の位置の制限	○ 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	○建築物等の形態又は意匠の制限	○建築物等の形態又は意匠の制限
	○垣又はさくの構造の制限	○建築物の緑化率の最低限度 ○垣又はさくの構造の制限	○建築物の緑化率の最低限度 ○ 垣又はさくの構造の制限
		更に制限を強化	

※提案内容から、下線の制限項目を追加し、赤字を強化

柏都市計画用途地域の変更について

■ 用途地域とは

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。
小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。
小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。
住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。
住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。
住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。
どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

■ 用途地域の変更の概要

変更前

第一種低層住居専用地域

100
50

変更後

準工業地域

200
60

第二種住居地域

200
60

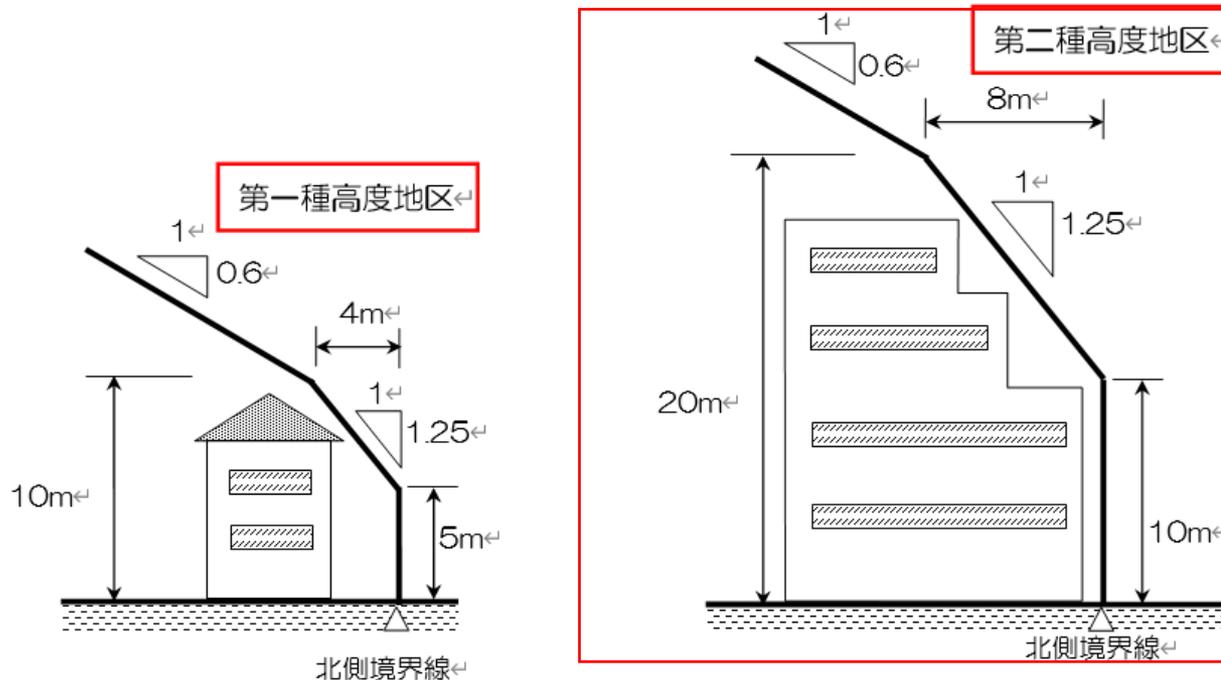
- 凡例
- 変更区域(約5.3ha)
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域

容積率
建ぺい率

柏都市計画高度地区の変更について

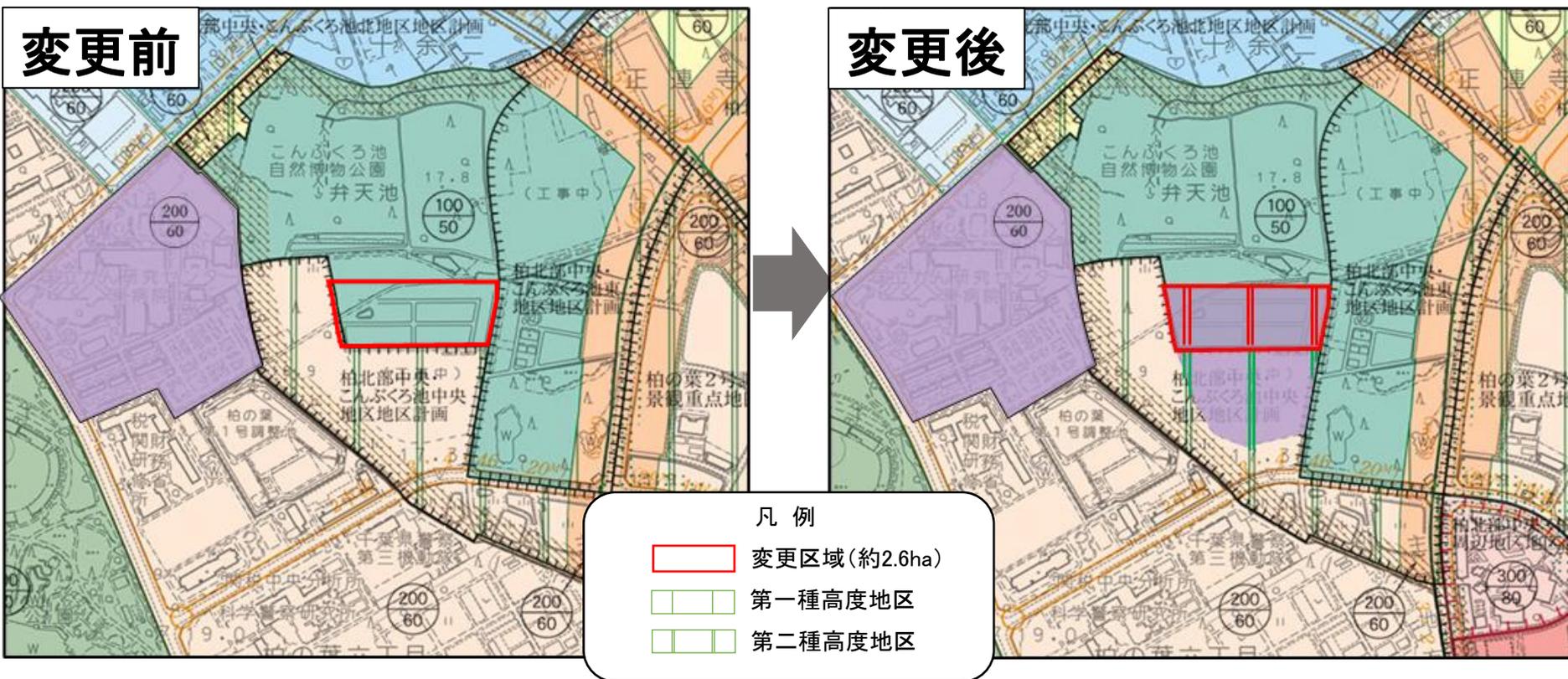
■ 高度地区とは

- 高度地区は、北側の隣地境界線における隣地への日照等の配慮又は良好な街並みや都市景観の維持のために、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。
- 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おり、柏市では、下図に示す2種類の高度地区を定めています。



今回は第二種高度地区

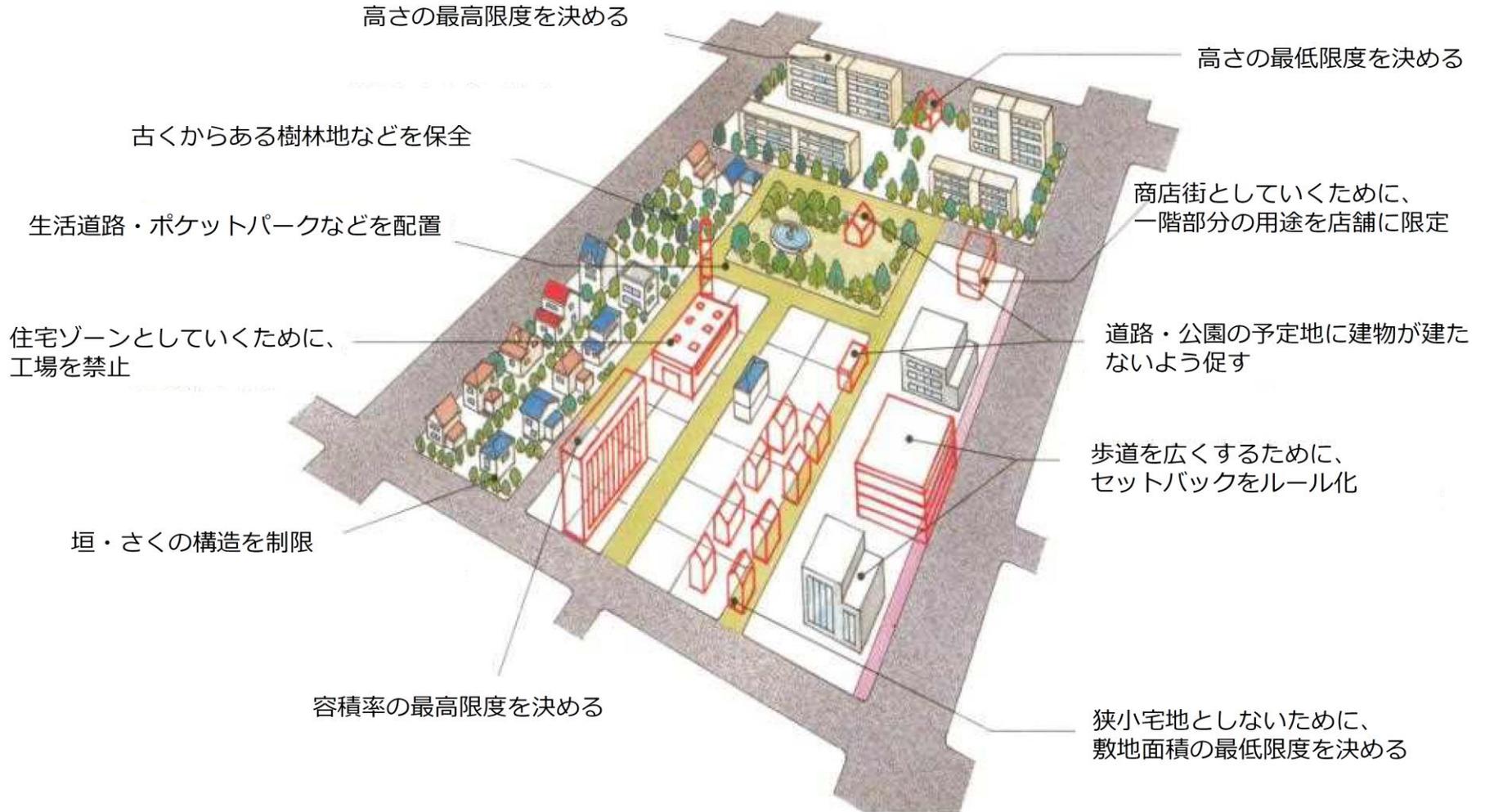
■ 高度地区の変更の概要



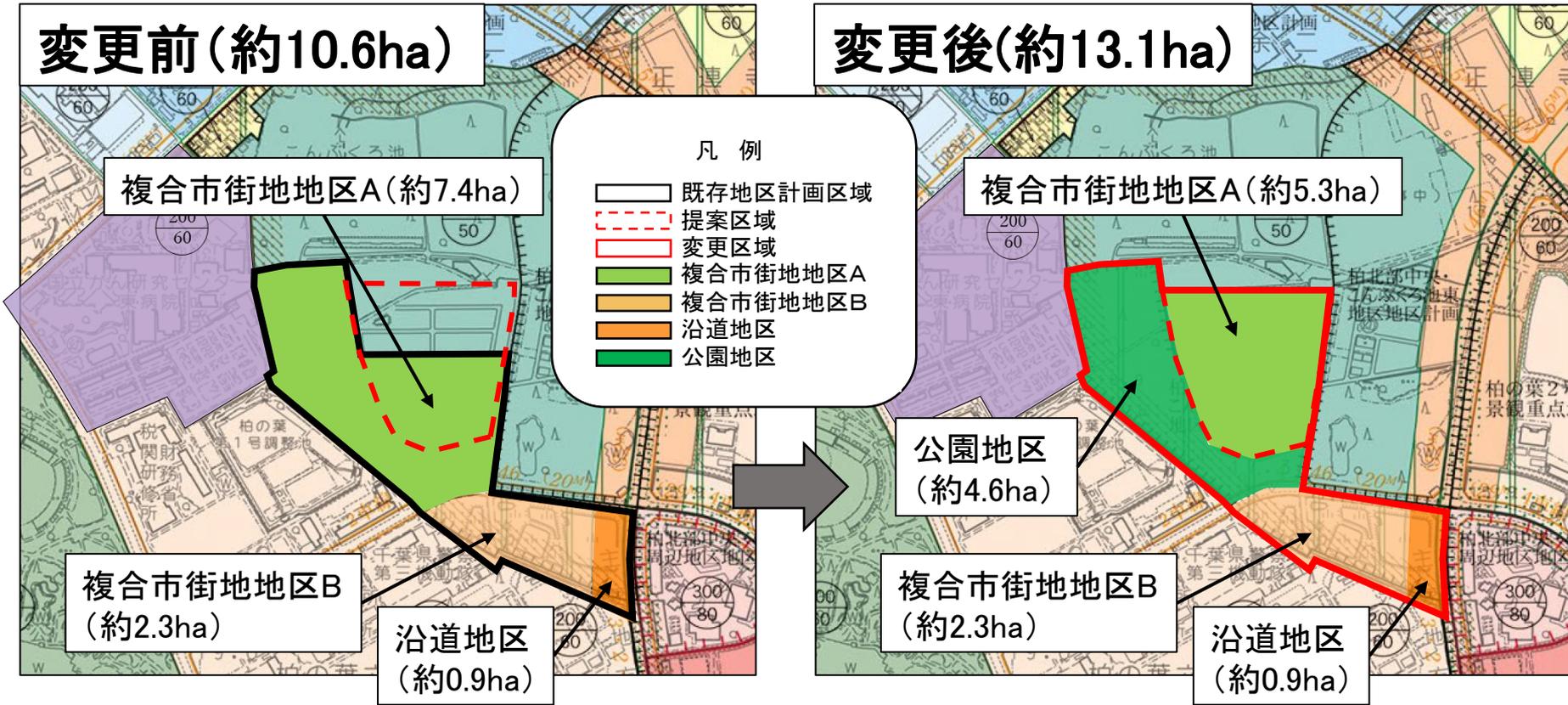
用途地域の変更に伴い、第二種高度地区の区域を北側に拡大

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

■ 地区計画とは



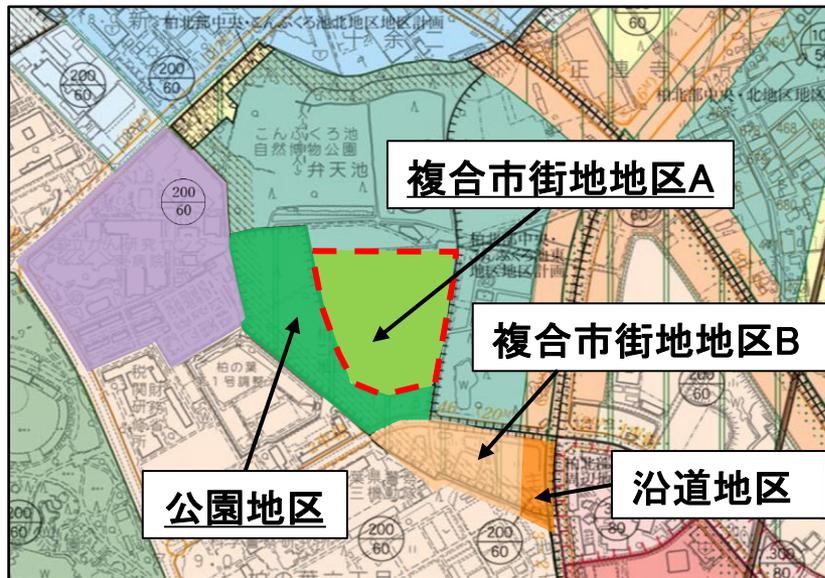
■ 地区計画の変更の概要(区域)



- 既決定地区計画「柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画」の変更
- 既決定の区分「複合市街地地区A」を今回の変更で「複合市街地地区A」と「公園地区」に分割

■ 土地利用の方針

対象区域(約13.1ha)



<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。

<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。

<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。

<公園地区>

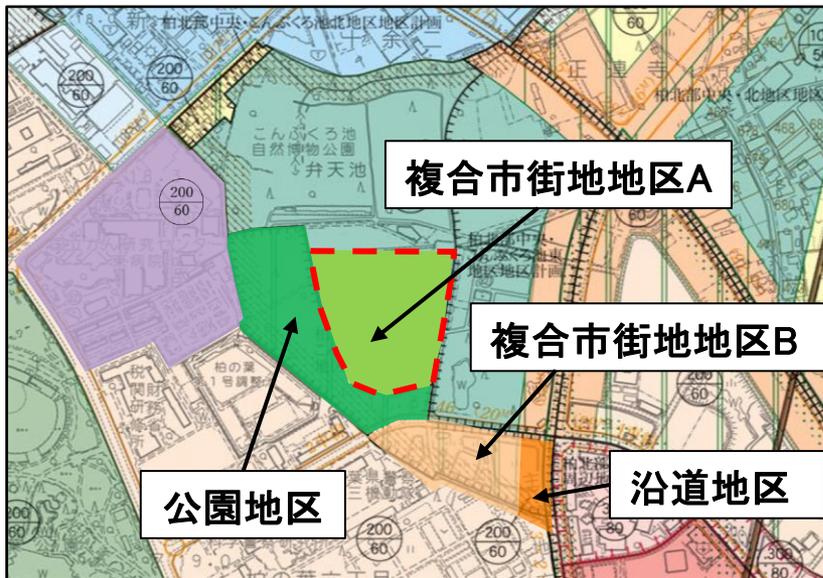
「こんぶくろ池公園」等の豊かな緑地環境の保全を図る。

※赤字のみ変更

<複合市街地地区B> <沿道地区> については変更なし

■ 建築物等の整備の方針

対象区域(約13.1ha)



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、周辺的环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。

※赤字のみ変更

■ 地区整備計画[具体的なルール]の変更点(※複合市街地地区A)

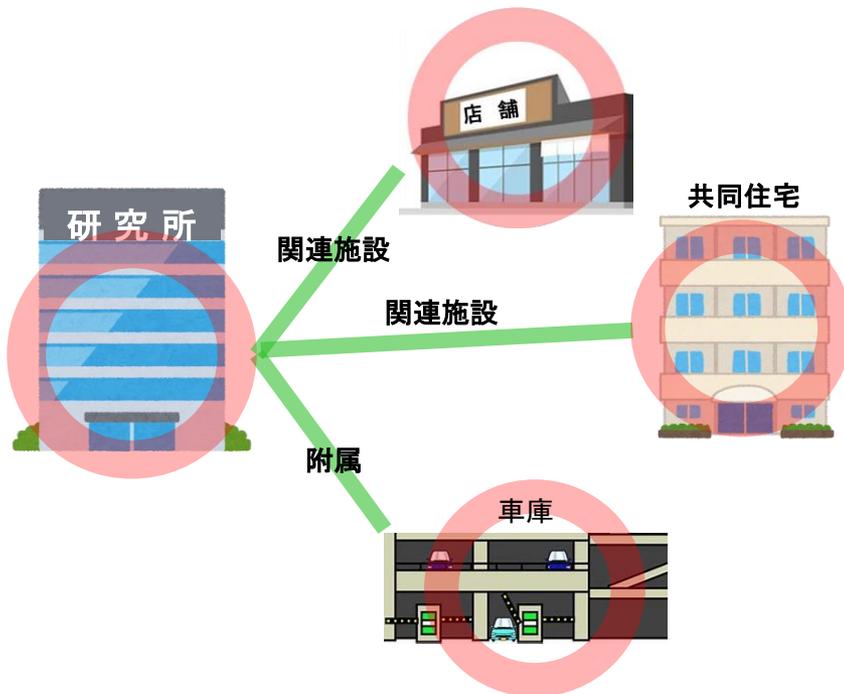
1. 建築物等の用途の制限 ⇒ **制限強化**
2. 建築物の敷地面積の最低限度 ⇒ **制限強化**
3. 壁面の位置の制限 ⇒ **制限強化**
4. 建築物の高さの最高限度 ⇒ **制限追加**
5. 建築物等の形態又は意匠の制限 ⇒ 変更なし
6. 建築物の緑化率の最低限度 ⇒ **制限追加**
7. 垣又はさくの構造の制限 ⇒ 変更なし

■ 1. 建築物等の用途の制限(複合市街地地区A)

制限強化

- 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を緩和する一方で，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

①建築できるもの (建築可能なものを限定列举)



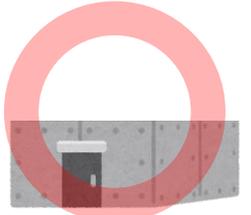
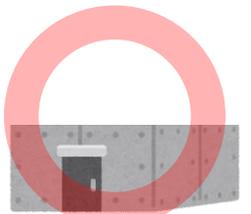
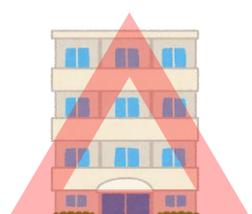
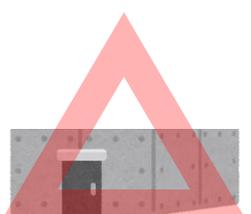
②建築できないもの (①以外，下図は主なもの)



※一例を示しているものであり，イラストはイメージです

■ 1. 建築物等の用途の制限(複合市街地地区A)

制限強化

	事務所	住宅	店舗	石油・ガス などの貯蔵	工場
<p>第二種住居地域 + 地区計画(現行)</p> <p>↓</p>	 <p>研究所</p>	 <p>寄宿舍のみ</p>	 <p>床面積1,500㎡以下</p>	 <p>量が非常に少ない施設</p>	 <p>危険性や環境を悪化させる 恐れが非常に少ない工場</p>
<p>準工業地域 + 地区計画(現行)</p> <p>↓</p>	 <p>研究所</p>	 <p>寄宿舍のみ</p>	 <p>床面積1,500㎡以下</p>	 <p>量がやや多い施設</p>	 <p>危険性や環境を悪化させる 恐れがやや多い工場</p>
<p>準工業地域 + 地区計画(変更)</p>	 <p>研究施設に限る</p>	 <p>寄宿舍・共同住宅</p>	 <p>床面積1,500㎡以下</p>	 <p>量がやや多い施設 東側道路(3号壁面線)に面さない</p>	

※一例を示しているものであり、イラストはイメージです

■ 1. 建築物等の用途の制限(複合市街地地区A)

制限強化

用途の制限「危険物の貯蔵又は処理に供するもの」について

○説明会・公聴会等でのご意見を踏まえ、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した。

建築物等の用途の制限

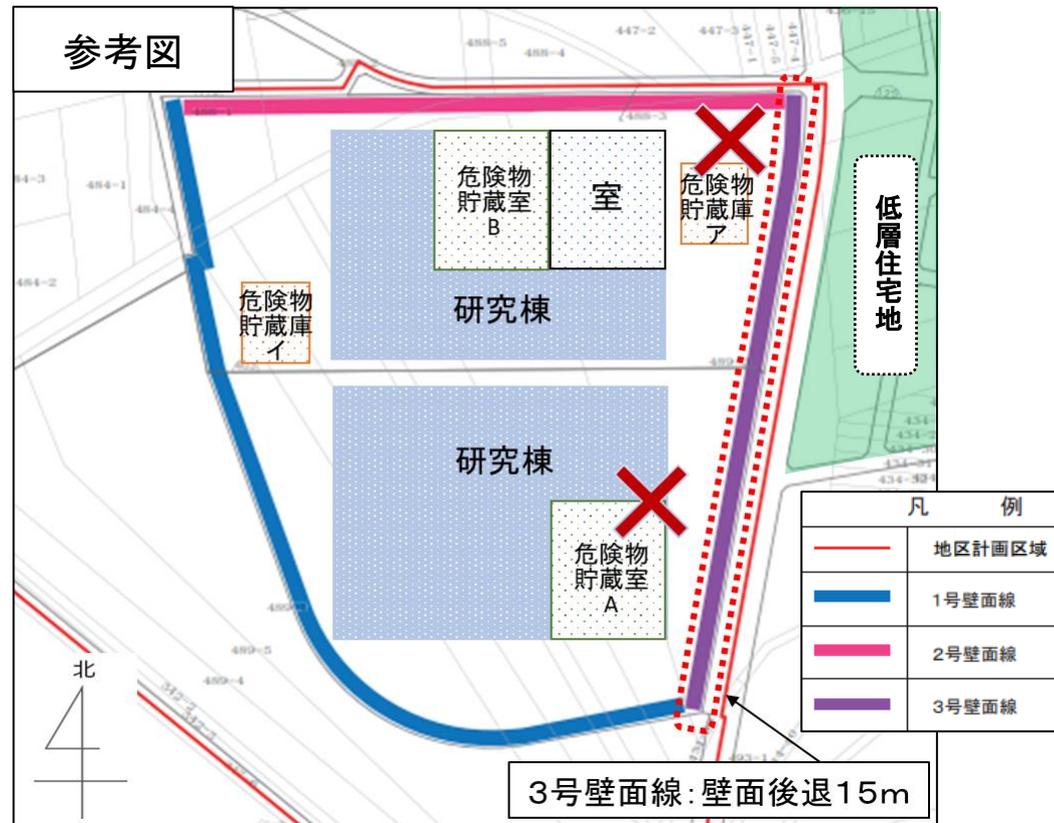
建築基準法第48条第11項に掲げる準工業地域における用途制限を受けないもののうち次の各号に掲げるものに限り建築することができる。

- 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
(3号壁面線に面するものを除く)

↑

千葉県修正協議を経て
()部分を追加修正



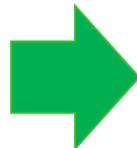
※参考図は今回の修正による制限内容を分かりやすくするために作成したものであり、実際の建築計画を示したものではありません。

■ 2. 建築物の敷地面積の最低限度(複合市街地地区A)

制限強化

変更前

複合市街地A地区
500m²



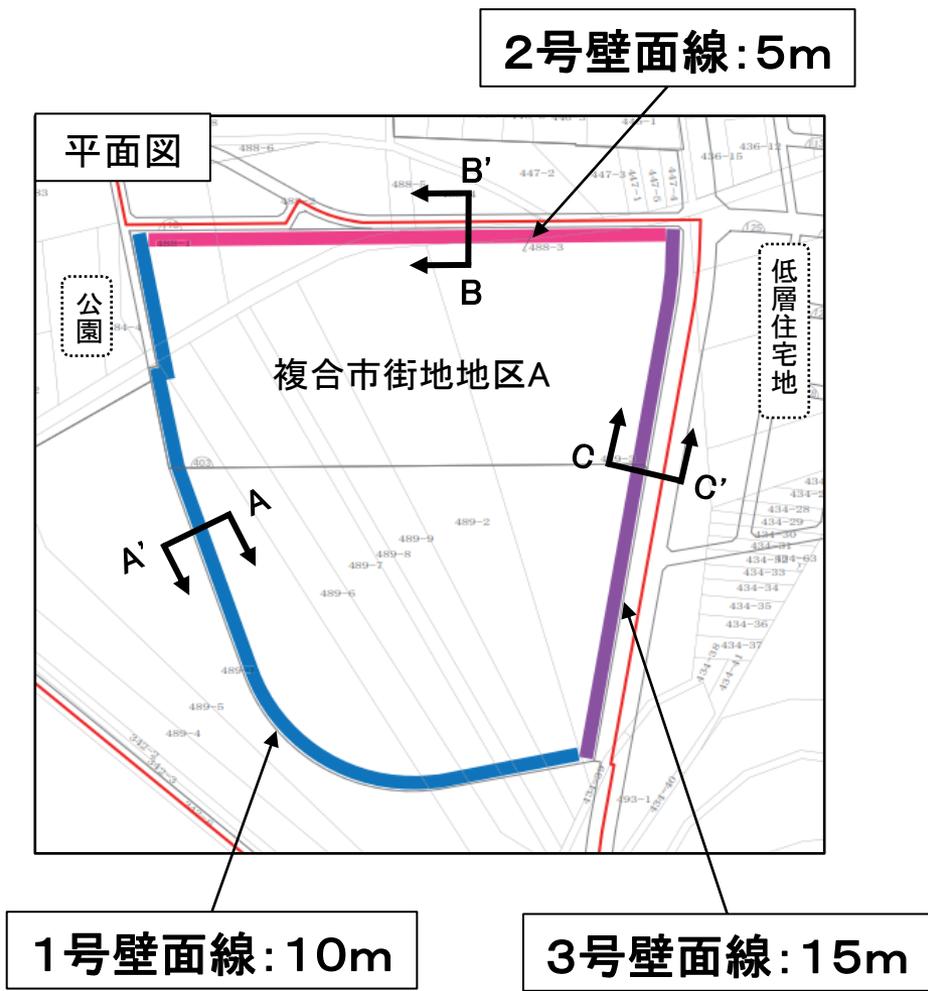
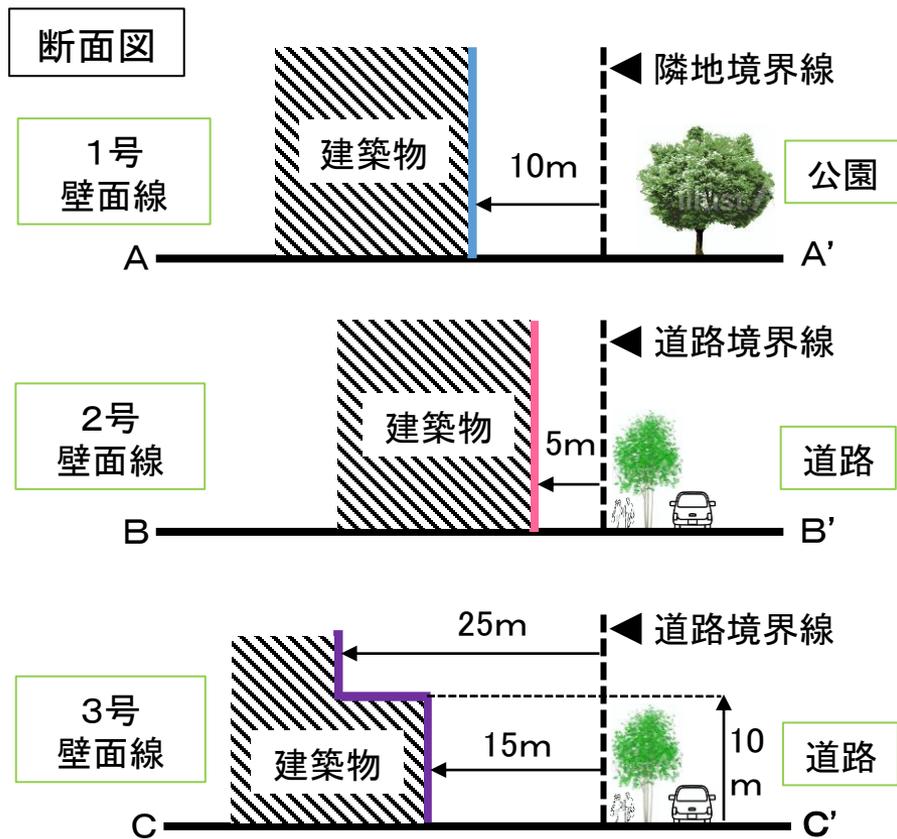
変更後

複合市街地A地区
2000m²
(一団地認定の除外規定あり)

※一団地認定: 複数の土地をひとつの土地に見なすもの

3. 壁面の位置の制限(複合市街地地区A)

制限強化



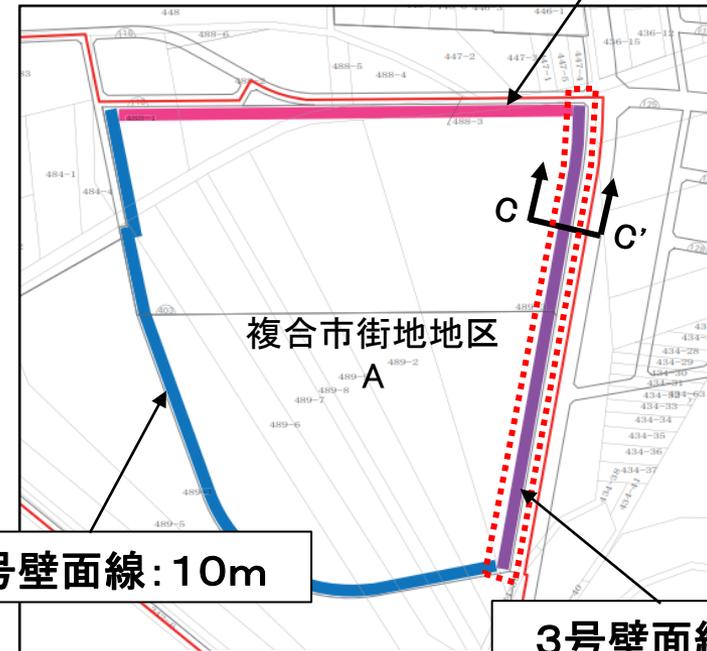
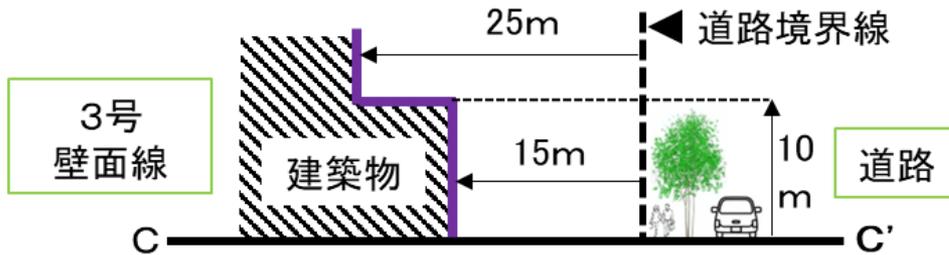
■ 3. 壁面の位置の制限(複合市街地地区A)

制限強化

3号壁面線(15m)について

15mの壁面後退

道路境界から25m内においては、隣接する第一種低層住居専用地域と同様に高さの最高限度を10mとする



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

- 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等
- 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
- 3) 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以内のもの
- 4) 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
- 5) 設備置き場・機械室等
- 6) 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの
- 7) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの

■ 4. 建築物の高さの最高限度(複合市街地地区A)

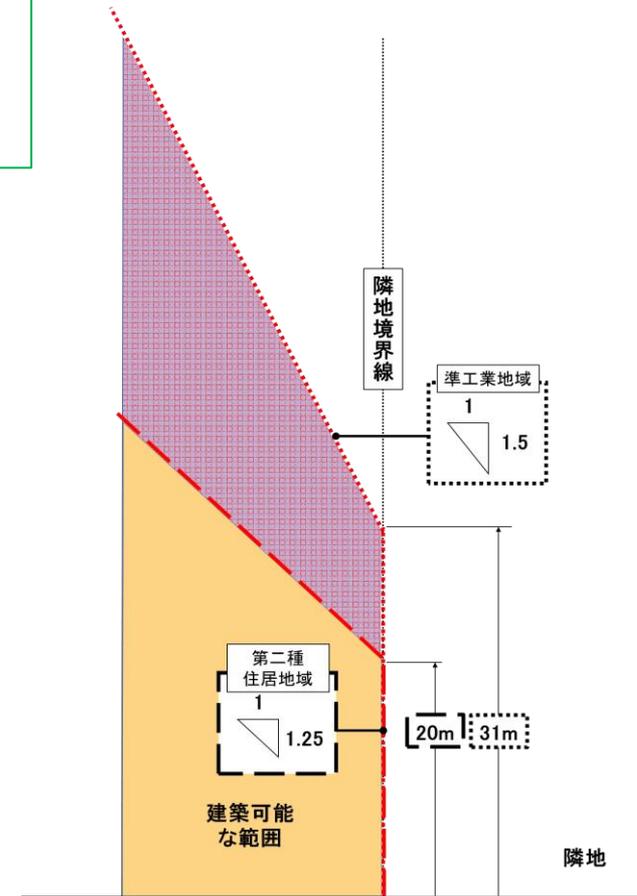
制限追加

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。

~~「準工業地域」の高さ制限~~

より制限を厳しく

地区整備計画で「**第二種住居地域**」の高さ制限



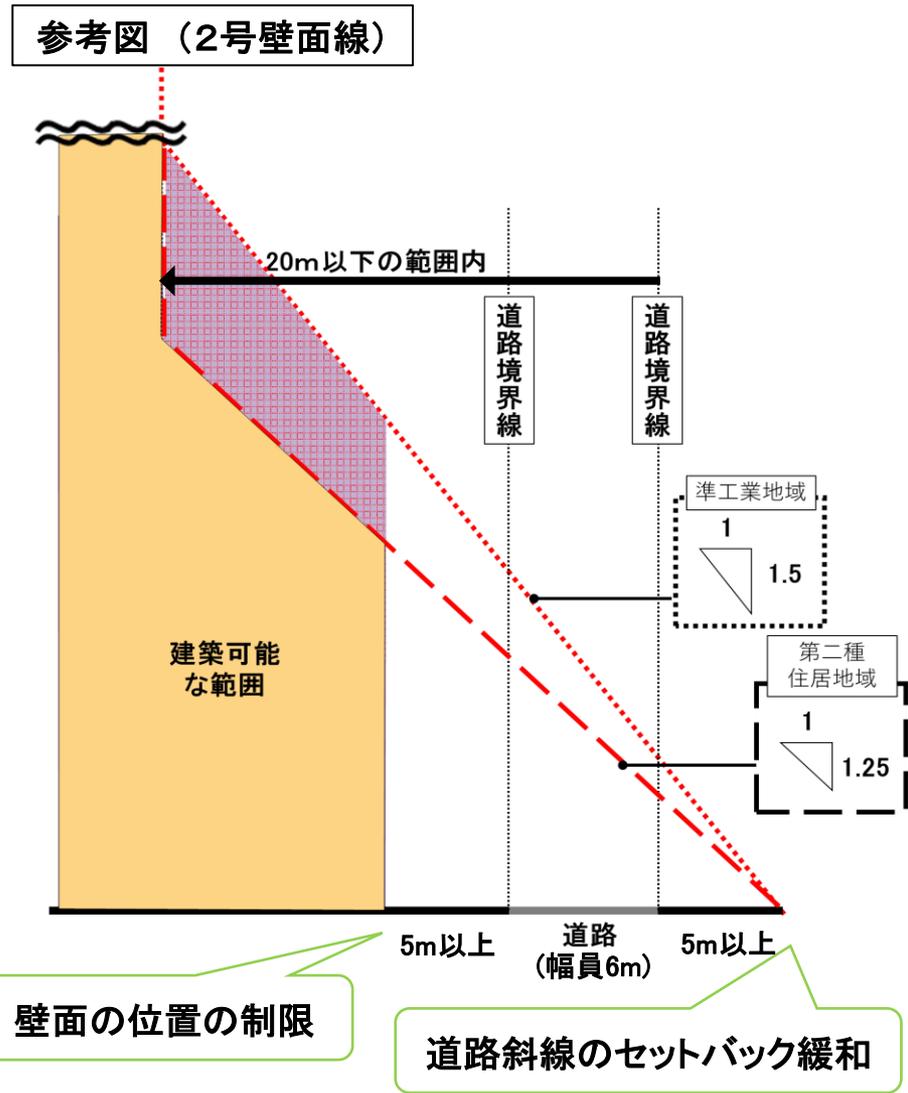
■ 4. 建築物の高さの最高限度(複合市街地地区A)

制限追加

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。(現状の第二種住居地域相当)



地区整備計画で「第二種住居地域」の高さ制限

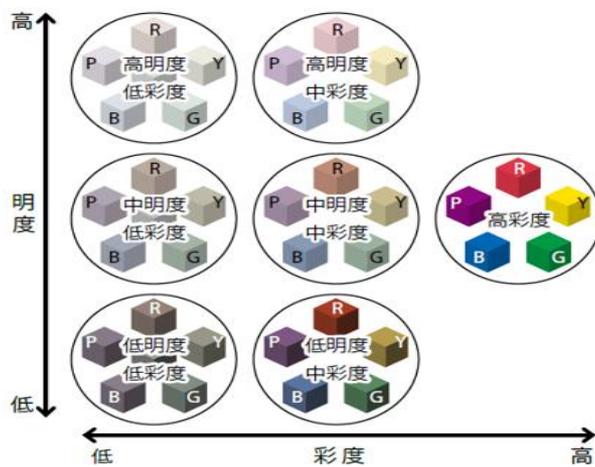


■ 5. 建築物等の形態又は意匠の制限(複合市街地地区A)

変更なし

建築物等の屋根、外壁、若しくはこれに代わる柱の**色彩は原則として原色を避け**、周辺の環境と調和した落ち着いた落ち着きのある色調とする。

● 7つのトーンの事例

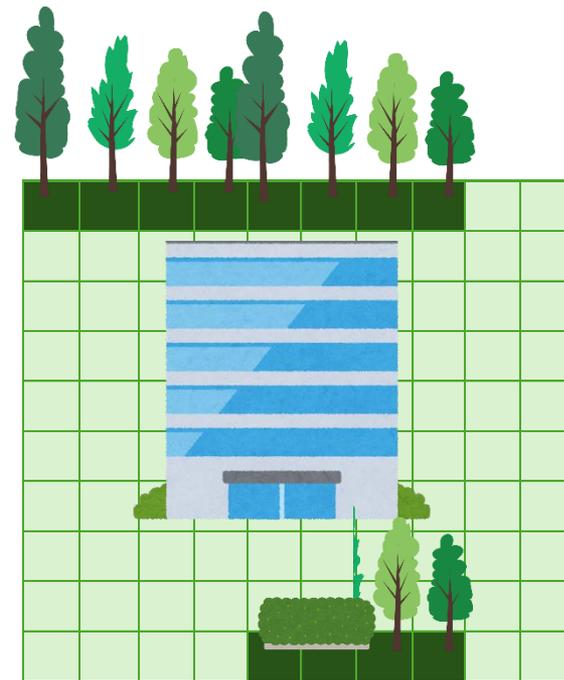


■ 6. 建築物の緑化率の最低限度(複合市街地地区A)

制限追加

緑化率とは…一敷地に必要な緑地面積の割合

(例) 第二種住居地域の事務所は12%以上
1000㎡の面積に120㎡以上の緑化が必要



(例) 1マス100㎡12マス以上を緑化

市街化区域の基本緑化率

種別	用途地域	基本緑化率
集合住宅・店舗・事務所・倉庫等	第1種低層住居専用地域	12%以上
	第2種低層住居専用地域	12%以上
	第1種中高層住居専用地域	12%以上
	第2種中高層住居専用地域	12%以上
	第1種・第2種住居地域	12%以上
	準住居・準工業・工業・工業専用地域	10%以上
	近隣商業地域	7%以上
	商業地域	5%以上

出典: 緑化計画の手引き

■ 6. 建築物の緑化率の最低限度(複合市街地地区A)

制限追加

現状の用途地域(第二種住居地域)での「基本緑化率(12%)」
 +「緑化推進重点地区(柏北部中央地区)内(3%)」= **15%**を最低限度として設定

①-1 市街化区域内の緑化率

種別	用途地域	基本緑化率
集合住宅・店舗・事務所・倉庫等	第1種低層住居専用地域	12%以上
	第2種低層住居専用地域	12%以上
	第1種中高層住居専用地域	12%以上
	第2種中高層住居専用地域	12%以上
	第1種・第2種住居地域	12%以上
	準住居・準工業・工業・工業専用地域	10%以上
	近隣商業地域	7%以上
	商業地域	5%以上

② 市街化区域内の緑化推進重点地区内の緑化率

地区名	緑化率
柏北部中央地区・柏北部東地区	基本緑化率 +3%以上
柏駅周辺地区	基本緑化率 +1%以上
酒井根下田地区	基本緑化率 +2%以上
日立藤心線地区	基本緑化率 +2%以上
豊四季台近隣センター周辺地区	基本緑化率 +2%以上
北柏周辺地区	基本緑化率 +1%以上
湖南地区	基本緑化率 +2%以上
高柳周辺地区	基本緑化率 +1%以上

**準工業地域ではなく
 第二種住居地域相当の緑化を設定**

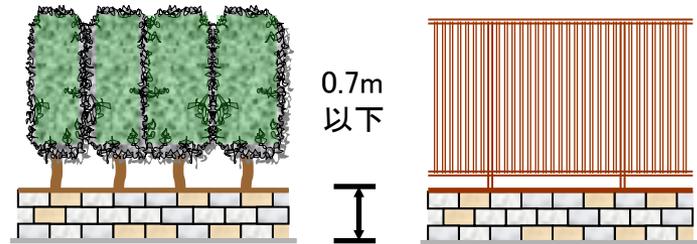
■ 7. 垣又はさくの構造の制限(複合市街地地区A)

変更なし

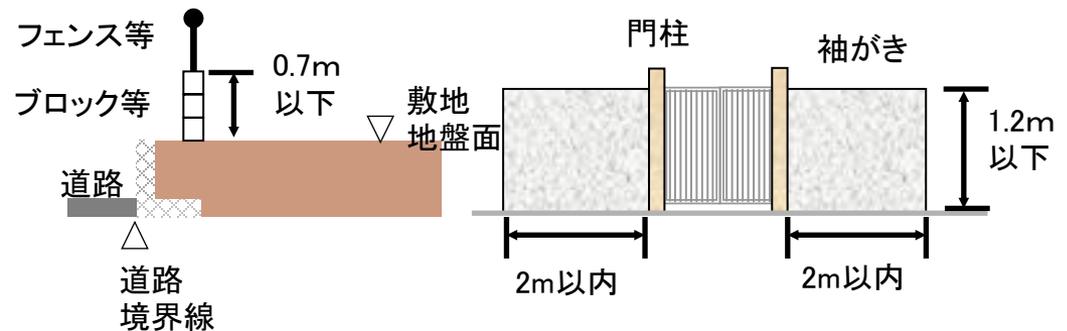
道路面に設置するかき・さくの構造は以下のいずれかとする。

- (1)生け垣
- (2)透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のもの

(1)生け垣



※フェンスの基礎やブロック塀などで高さ0.7m以下のもの、門柱に付属する袖がきなどで片側2m以内かつ高さが1.2m以下のものについては適用しない。



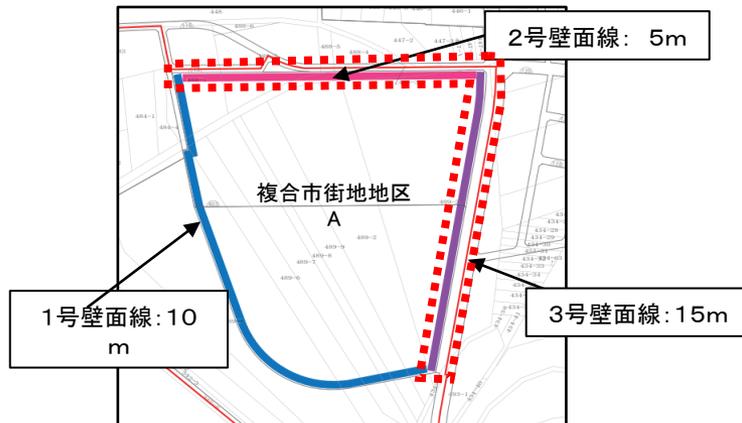
■ 7. 垣又はさくの構造の制限(複合市街地地区A)

変更なし

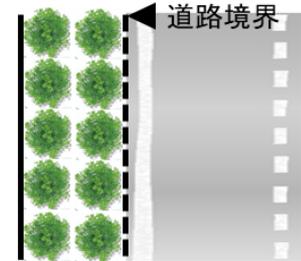
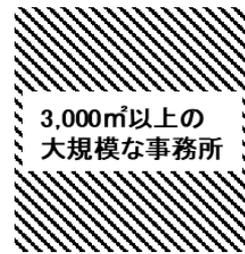
大規模な事務所が立地する場合
(※複合市街地地区Aに限る)
3,000㎡超えの事務所を建築する場合



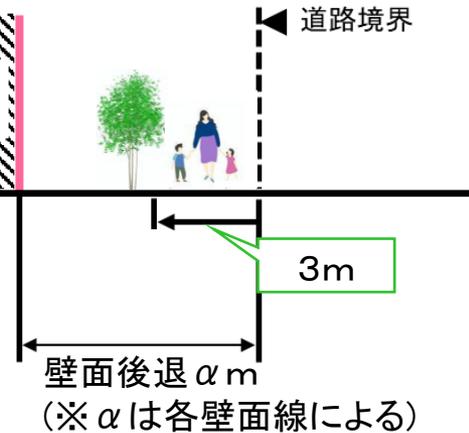
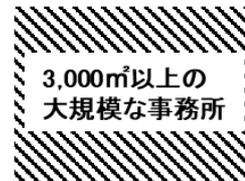
道路境界線から3mまでは歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。



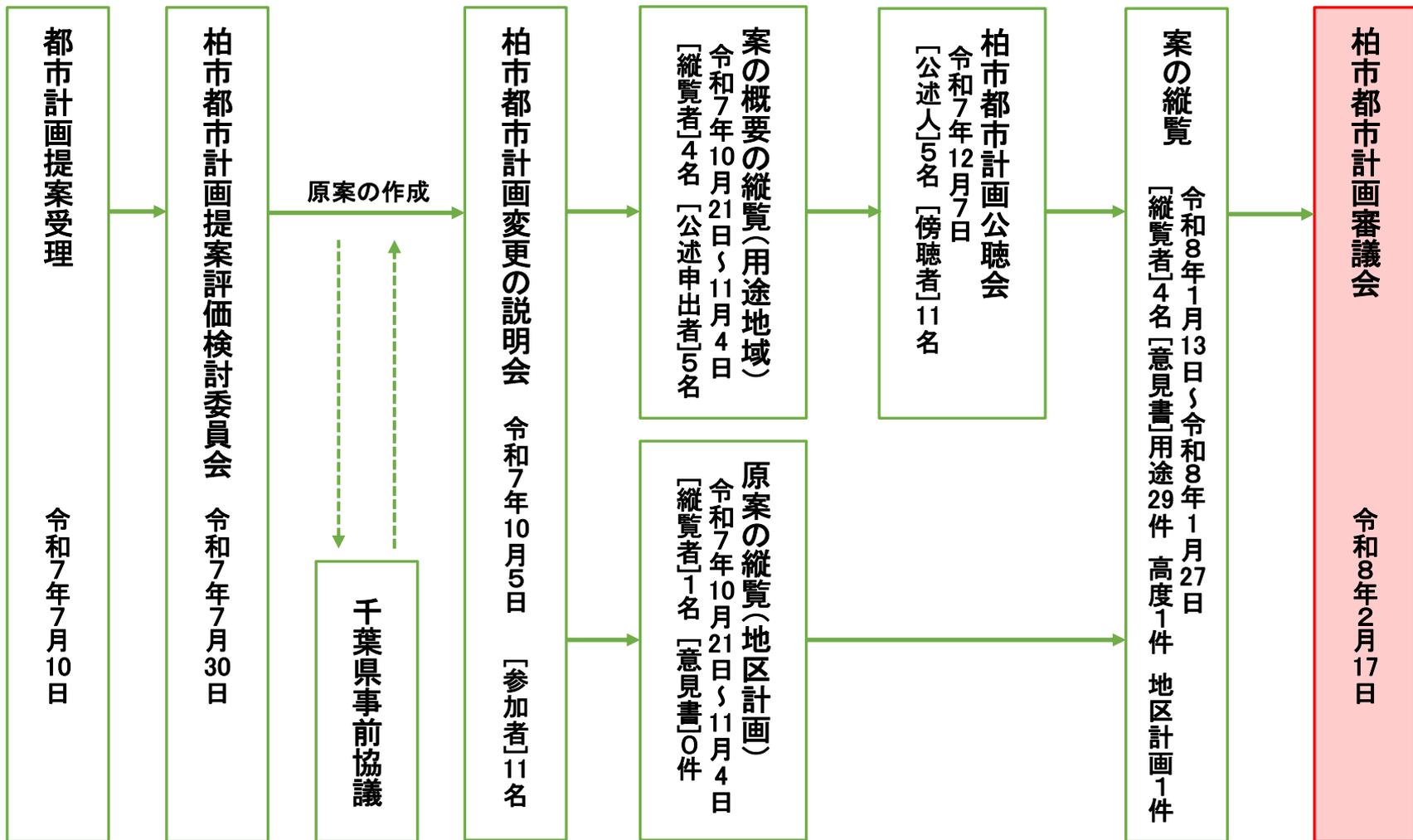
平面図



断面図



■ 都市計画変更の手続き



■ 用途地域の案の概要の縦覧(都市計画法第16条第1項)

令和7年10月21日から11月4日まで(土、日及び祝日を除く)

- ・ 縦覧者数 4名
- ・ 公述申出者数 5名

■ 地区計画の原案の縦覧(都市計画法第16条第2項)

令和7年10月21日から11月4日まで(土、日及び祝日を除く)

- ・ 縦覧者数 1名
- ・ 意見書数 0件

■ 公聴会

令和7年12月7日

- ・ 公述者数 5名
- ・ 傍聴者数 11名



■ 原案の修正

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)
(スライド23ページのとおり)

■ 用途地域の案の縦覧(都市計画法第17条第1項)

令和8年1月13日から1月27日まで(土、日及び祝日を除く)

- ・ 縦覧者数 4名
- ・ 意見書数 29件

※「用途地域の変更についての意見書の要旨及び市の見解」は議案資料P9-1～9-12のとおり

■ 高度地区の案の縦覧(都市計画法第17条第1項)

令和8年1月13日から1月27日まで(土、日及び祝日を除く)

- ・ 縦覧者数 4名
- ・ 意見書数 1件

※「高度地区の変更についての意見書の要旨及び市の見解」は議案資料P17のとおり

■ 地区計画の案の縦覧(都市計画法第17条第1項)

令和8年1月13日から1月27日まで(土、日及び祝日を除く)

- ・ 縦覧者数 4名
- ・ 意見書数 1件

※「地区計画の変更についての意見書の要旨及び市の見解」は議案資料P29のとおり