

議案第6号

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）
の決定について（付議）

都市計画法第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。

平成30年 7月 6日提出

柏市長 秋山 浩 保

柏都市計画地区計画の決定（柏市決定）（案）

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 10.6 ha
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AI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」

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7.4ha	約2.3ha	約0.9ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。		
		<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もの</p> <p>5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>6) 公衆浴場</p> <p>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</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㎡を超える建築物</p> <p>1) 店舗、飲食店、展示場、遊技場</p> <p>2) 寄宿舍</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㎡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>
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	200㎡	200㎡
		<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もの</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、事務所の用に供する床面積が3,000㎡を越える建築物においては、3m以上とする。ただし、次に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号壁面線にあつては、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10m以上とする。</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もの</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。	
	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0.7m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>

「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。

柏都市計画地区計画の決定理由

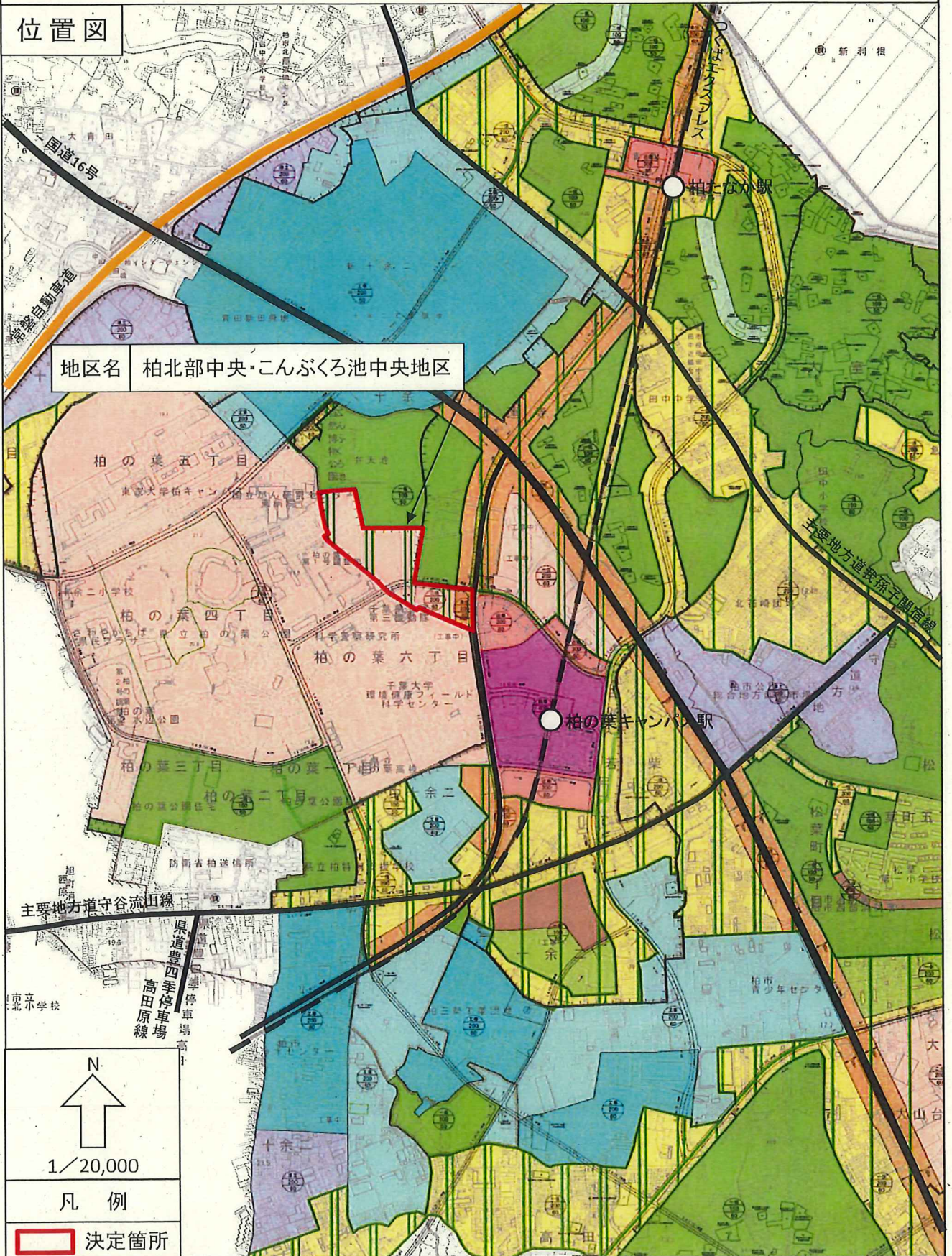
柏北部中央地区では、東葛飾北部地域における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や地域の自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところである。

また、これに併せ、柏市都市計画マスタープランを改訂及び柏の葉国際キャンパスタウン構想（以下、「構想」）を改訂（平成30年度予定）し、創造的な産業空間の醸成等を目標として、企業や研究機関の一層の誘致を目指すところである。

柏北部中央・こんぶくろ池中央地区では、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AI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図るため、本地区計画の決定を行うものである。

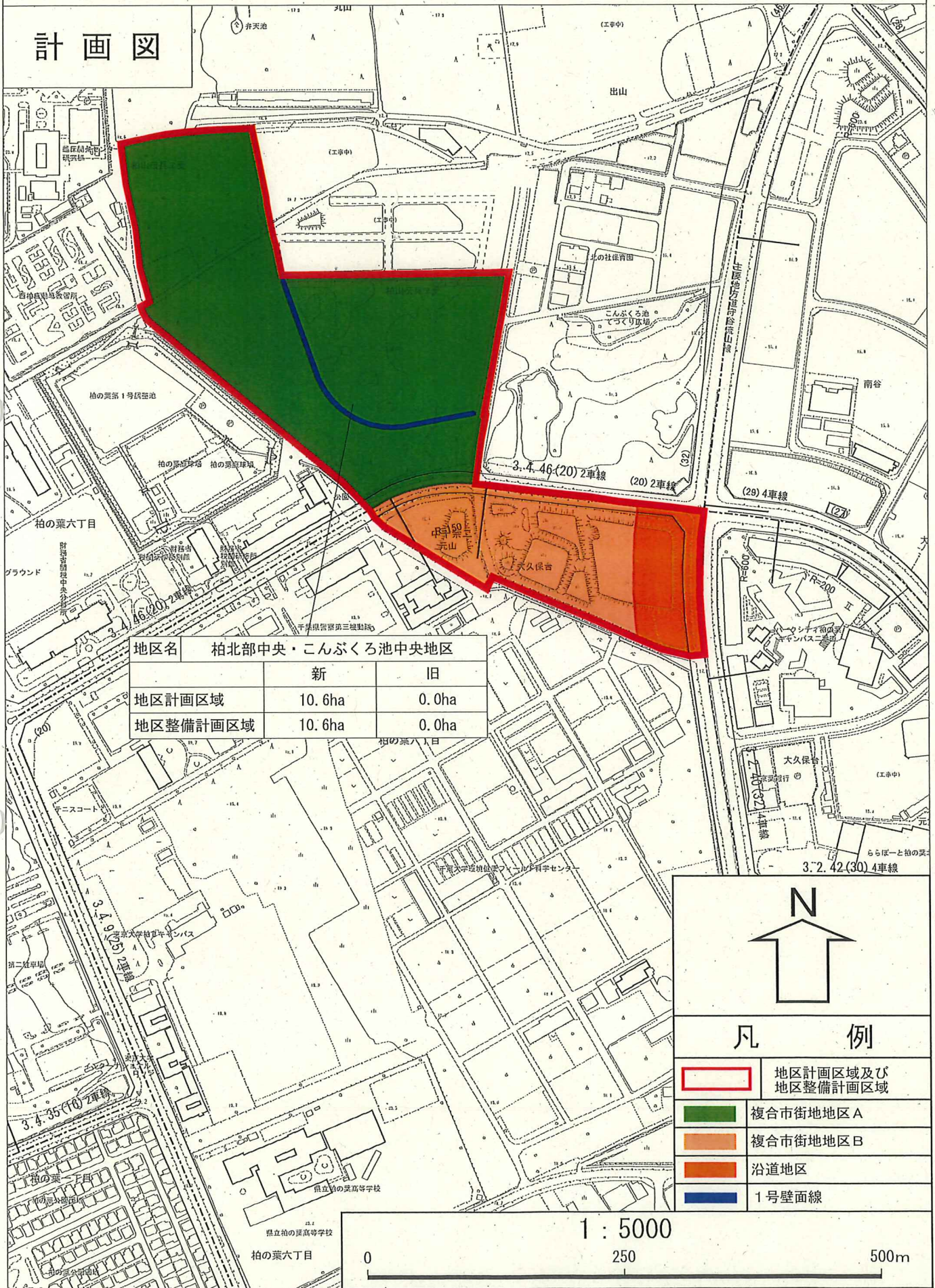
柏都市計画地区計画の決定について(柏市決定)

位置図



柏都市計画地区計画の決定について（柏市決定）

計画図



地区名	柏北部中央・こんぶくろ池中央地区	
	新	旧
地区計画区域	10.6ha	0.0ha
地区整備計画区域	10.6ha	0.0ha

凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	複合市街地区A
	複合市街地区B
	沿道地区
	1号壁面線