

議案第 4 号

柏市都市計画審議会 様

柏都市計画地区計画（柏インター西地区）の決定について
（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。

令和元年 7 月 9 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）

都市計画柏インター西地区地区計画を次のように決定する。

名 称	柏インター西地区地区計画
位 置	柏市大青田字五反田及び字出山の全部の区域並びに柏市大青田字塚下，字小川向，字小川，字馬場，字耕地，字中山新田，字南田，字稲荷山及び字庚塚の各一部の区域
面 積	約 30.6 ha
地区計画の目標	<p>本地区は柏市都市計画マスタープラン（平成30年4月改訂）において地域振興拠点として位置付けられ，流通業務機能等の誘導と地域の産業基盤との連携等により拠点形成を進めるものとされている。</p> <p>また，隣接する柏インターチェンジ，常磐自動車道を挟んで柏サイエンスパーク，東葛テクノプラザ，東大柏キャンパス等と連携し，柏北部地域の地域産業の活性化及び新たな産業の育成に寄与する流通業務及び研究開発機能等を持つ拠点づくりを推進するため，隣接する大青田の森など周辺環境との調和，並びに，周辺の既存集落等の環境に配慮しながら，土地区画整理事業に合わせた都市基盤整備により工業系市街地への土地利用の転換を進め，地域産業の活性化及び新たな産業の育成に寄与する流通業務及び研究開発機能等を持つ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	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区を次の通り区分し，地区の特性を活かした有効かつ合理的な土地利用の方針を定める。</p> <p><工業A地区> 工業，物流，倉庫等の施設の立地を誘導し，工業系市街地の形成を図る。</p> <p><工業B地区> 工業，物流，倉庫，研究所等の施設を立地するとともに，地域産業及び新たな産業の拠点となる中小規模の施設を誘導する。</p> <p><地域産業地区> 既存の住環境との調和を図りながら，地域産業及び新たな産業の拠点となる中小規模の施設を誘導する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>良好な市街地の環境を形成するとともに，周辺と調和した環境を形成するため，建築物等の用途，建築物の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，良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限をする。</p> <p>国道16号との円滑な交通を確保するため，国道16号側に接する街区内の敷地においては，地区内幹線道路（道路幅員22m）側に自動車の出入口を極力設けないように配慮する。</p>
	<p>その他当該区域の整備，開発又は保全に関する方針</p> <p>南西側の街区においては，地区境界側に緑地帯を配置して大青田の森などの周辺環境との調和に配慮する。</p> <p>建築物の省エネルギー化を図りCO2削減を目指すため，低炭素都市づくりに寄与する施設整備に努める。</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	工業A地区	工業B地区	地域産業地区
	地区の面積	約16.3ha	約9.3ha	約5.0ha
地区の区分	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。		
		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、長屋、寄宿舎又は下宿（ただし、工業A地区内に存する事業所に従事する人のために建築する寄宿舎を除く） 4) 集会場（業として葬儀を行うものに限る） 5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6) 老人ホーム 7) 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの 8) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、その他これらに類するもの 9) カラオケボックスその他これに類するもの 10) 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 11) 公衆浴場 12) 処理場、ごみ焼却場その他これらに類するもの	1) 住宅 2) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 3) 集会場（業として葬儀を行うものに限る） 4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5) 老人ホーム 6) 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの 7) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、その他これらに類するもの 8) カラオケボックスその他これに類するもの 9) 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 10) 公衆浴場 11) 処理場、ごみ焼却場その他これらに類するもの	1) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 2) 集会場（業として葬儀を行うものに限る） 3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4) 老人ホーム 5) 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの 6) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、その他これらに類するもの 7) カラオケボックスその他これに類するもの 8) 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 9) 公衆浴場 10) 処理場、ごみ焼却場その他これらに類するもの
地区の区分	建築物の敷地面積の最低限度	ただし、土地区画整理事業による移転で、仮換地若しくは換地への建築物であつて、従前の建築物と同用途で建築するもの（敷地分割による同用途の建築を含む）については適用しない。		
		1,000㎡	200㎡	
地区の区分	建築物の敷地面積の最低限度	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。		
		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 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 3) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの		

壁面の位置の制限	<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1号壁面線にあっては2m以上、2号壁面線にあっては10m以上、その他の壁面にあっては1m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 出窓、建築物に付属する門又は扉その他これらに類するもの 2) 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以内のもの 3) 物置等で軒の高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの 4) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの
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>道路に面する垣又はさくの構造は原則として生け垣を基本とし、生け垣以外にあっては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とする。</p> <p>ただし、フェンスの基礎及びブロック塀等で高さが0.7m以下のもの、門柱に附属する袖がさがコンクリートまたはブロック等で片側3m以内かつ高さが1.2m以下のものについて適用しない。</p>
良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	<p>良好な地区環境の保全を図るため緑地を計画図表示のとおり配置する。(幅5m以上)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 緑地は原則として樹木で植栽し、保全していくものとする。 2) 緑地の区域においては、緑地以外の土地利用を行ってはならない。ただし、次の各号に掲げる場合は、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> ア. 敷地への出入口を設置する場合(必要最小限の範囲内とする。) イ. かき又はさくを設置する場合 ウ. 防火水槽又は外灯を設置する場合 エ. 電気工作物を設置する場合 オ. その他公共、公益上やむを得ない場合

「地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

(理由)

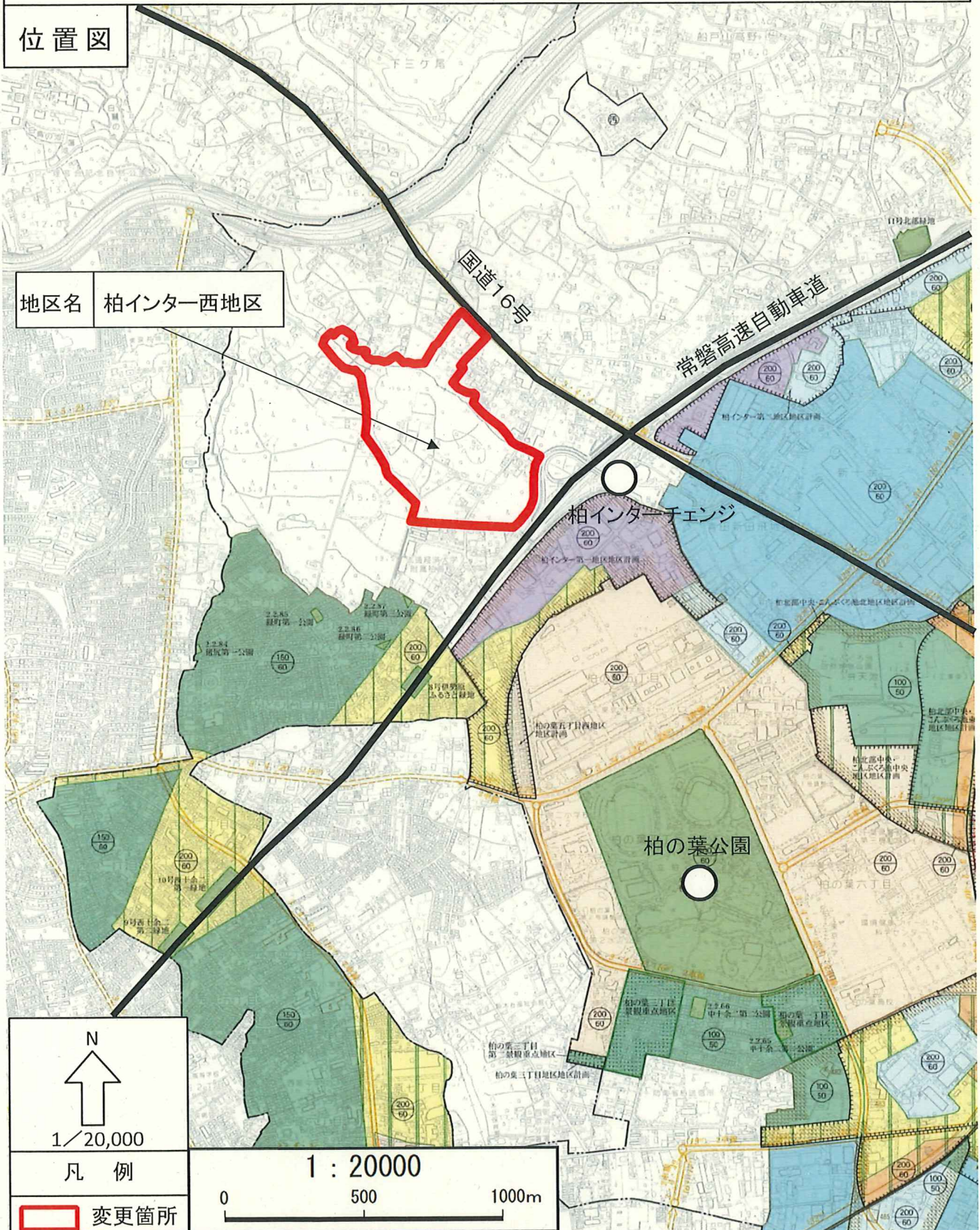
柏インター西地区は、柏市都市計画マスタープラン(平成30年4月改訂)において地域振興拠点として位置付けられており、流通業務機能等の誘導と地域の産業基盤との連携等により拠点形成を進めるとしており、土地区画整理事業による都市基盤の整備を予定している。

今回、「区域区分」の変更に伴い、(仮称)柏インター西地区土地区画整理事業との整合を図りつつ、健全で合理的な土地利用及び良好な市街地環境の形成を図るため、用途地域を変更することから、併せて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

地区名 柏インター西地区



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	柏インター西地区	
	新	旧
地区計画区域	30.9ha	—
地区整備計画区域	30.9ha	—

