

令和2年度第1回柏市都市計画審議会

令和2年10月22日（木） 15：00～

ウェルネス柏 4階 研修室

議案の概要

議案第1号	柏都市計画地区計画(布施南地区)の決定について	工場跡地として市街化調整区域における未利用地となっていた地区について、新たな土地活用を図るため、開発事業者からの都市計画提案によって地区計画を決定するものです。
議案第2号	柏都市計画地区計画(柏鷺野谷テクノパーク工業団地地区)の決定について	操業から25年が経った市街化調整区域における工業団地において、施設更新の必要性の高まりから、土地の有効活用を図るため、土地所有者からの都市計画提案によって地区計画を決定するものです。
議案第3号	建築基準法第51条但し書きの規定に基づく、産業廃棄物処理施設の敷地の位置の許可について	木くずの破碎(処理能力444t)処理する産業廃棄物処理施設を柏市中十余二丁目山419番1(工業専用地域)に建築することについて、敷地の位置の妥当性を確認するものです。

議案第1号

柏市都市計画審議会 様

柏都市計画地区計画（布施南地区）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。

令和2年10月22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）

柏都市計画布施南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	布施南地区地区計画	
位 置	柏市布施字十三本原及び字廻り作台の各一部の区域	
面 積	約10.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR常磐線北柏駅から北東へ約1.7km、市北部地域に位置し、市街化調整区域に指定されており、昭和40年操業開始、平成18年操業停止された工場跡地であり、大規模な未利用地となっている。</p> <p>柏市都市計画マスタープランでは、本地区は「自然・田園系地域」に位置し、土地利用方針として「5ha以上の一団の工場の跡地等については、自然環境の保全に十分配慮しつつ、地域振興に寄与する文教・企業用地やレクリエーション等の場としての一体的な土地利用に向けて地区計画制度の活用等を検討する」と位置づけられているところである。</p> <p>このため、周辺環境に配慮した規制・誘導を行い調和を図りながら、企業用地としての土地活用を目標とする。</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	データセンター（サーバーを設置・管理するもの）としての土地利用を図るものとする。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標、土地利用の方針を踏まえ、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	周辺環境との調和、環境負荷低減及び防災性の向上等を図るために、積極的な敷地内緑化を推進する。

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	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 事務所（データセンターの用に供するもの） (2) 危険物貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（る）項第二号に規定するものを除く） (3) 前各号の建築物に附属する建築物
		建築物の容積率の最高限度	10分の20
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡ 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 建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域について、これを一の敷地とみなして適用するもの 2 「建築物等の用途の制限」の「(3) 前各号の建築物に附属する建築物」となるもの 3 公益上必要な建築物であって市長がやむを得ないと認めたもの
		壁面の位置の制限	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5m以上とする。ただし、公益上必要な建築物であって市長がやむを得ないと認めたものについては適用しない。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、31mとする。（塔屋を除く）
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根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ものとする。
		建築物の緑化率の最低限度	建築物の敷地における緑化率は20%以上とする。
		垣又はさくの構造の制限	道路境界線に面する垣又はさくは、原則、生け垣又は透視可能なものとし、透視可能でないものにあつては、当該垣又はさくを植栽等で覆うことにより修景することとする。 ただし、フェンスの基礎及びブロック塀等で高さが1.0m以下のもの、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3.0m以内かつ高さが1.2m以下のものについては適用しない。

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

(理由)

現在、工場跡地で未利用となっている本地区に周辺環境との調和を図りながら、企業用地としての土地活用を誘導する為、地区計画を決定する。

柏都市計画地区計画（布施南地区）の決定（柏市決定）

理 由 書

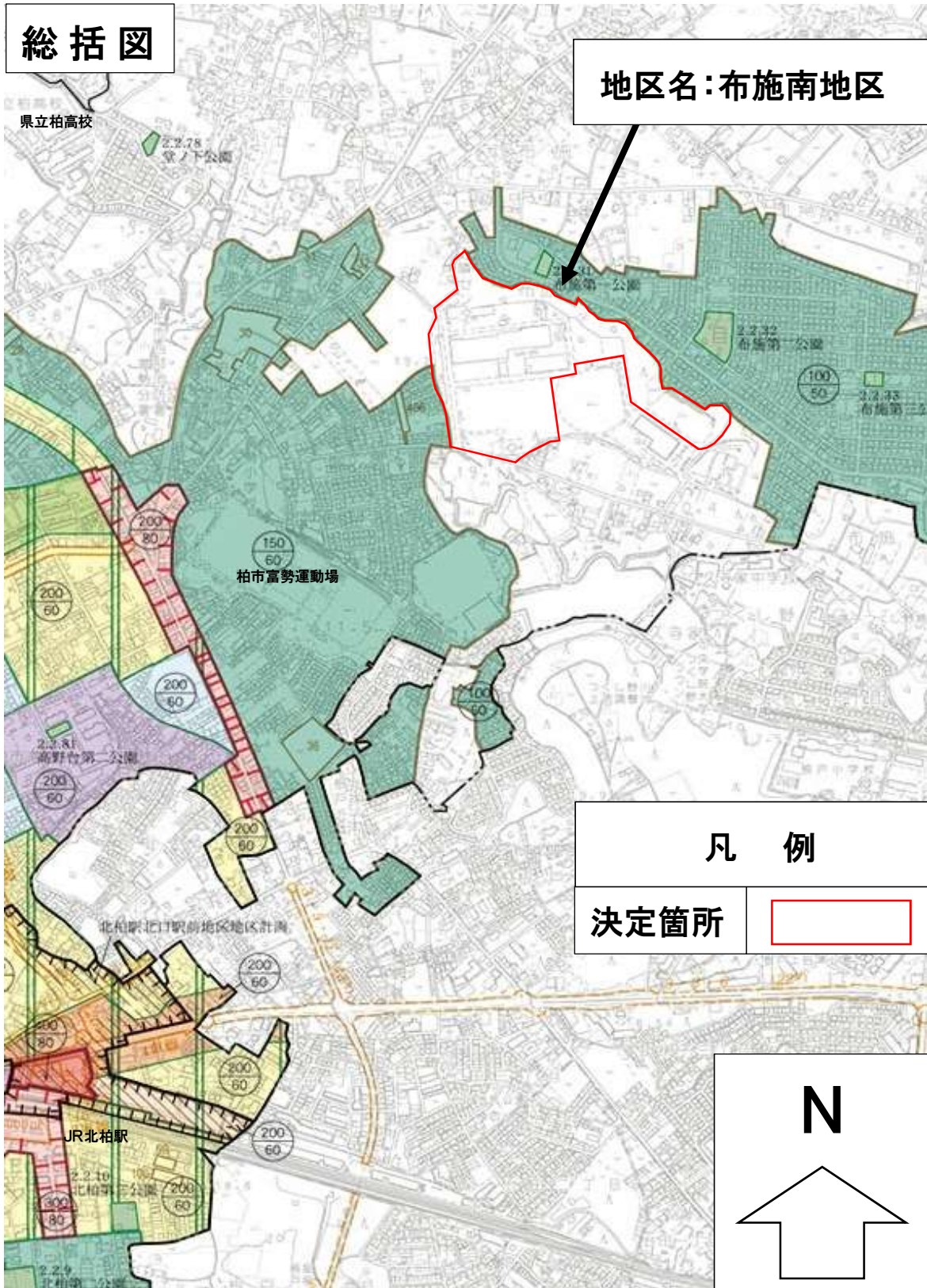
本地区は、JR 常磐線北柏駅から北東へ約 1.7km、市北部地域に位置し、市街化調整区域に指定されており、昭和 40 年操業開始、平成 18 年操業停止された工場跡地であり、大規模な未利用地となっている。

柏市都市計画マスタープランでは、本地区は「自然・田園系地域」に位置し、土地利用方針として「5ha 以上の一団の工場の跡地等については、自然環境の保全に十分配慮しつつ、地域振興に寄与する文教・企業用地やレクリエーション等の場としての一体的な土地利用に向けて地区計画制度の活用等を検討する」と位置づけられているところである。

今回の区域は、周辺環境に配慮した規制・誘導を行い調和を図りながら、企業用地としての土地活用を誘導する為、地区計画の決定を行うものである。

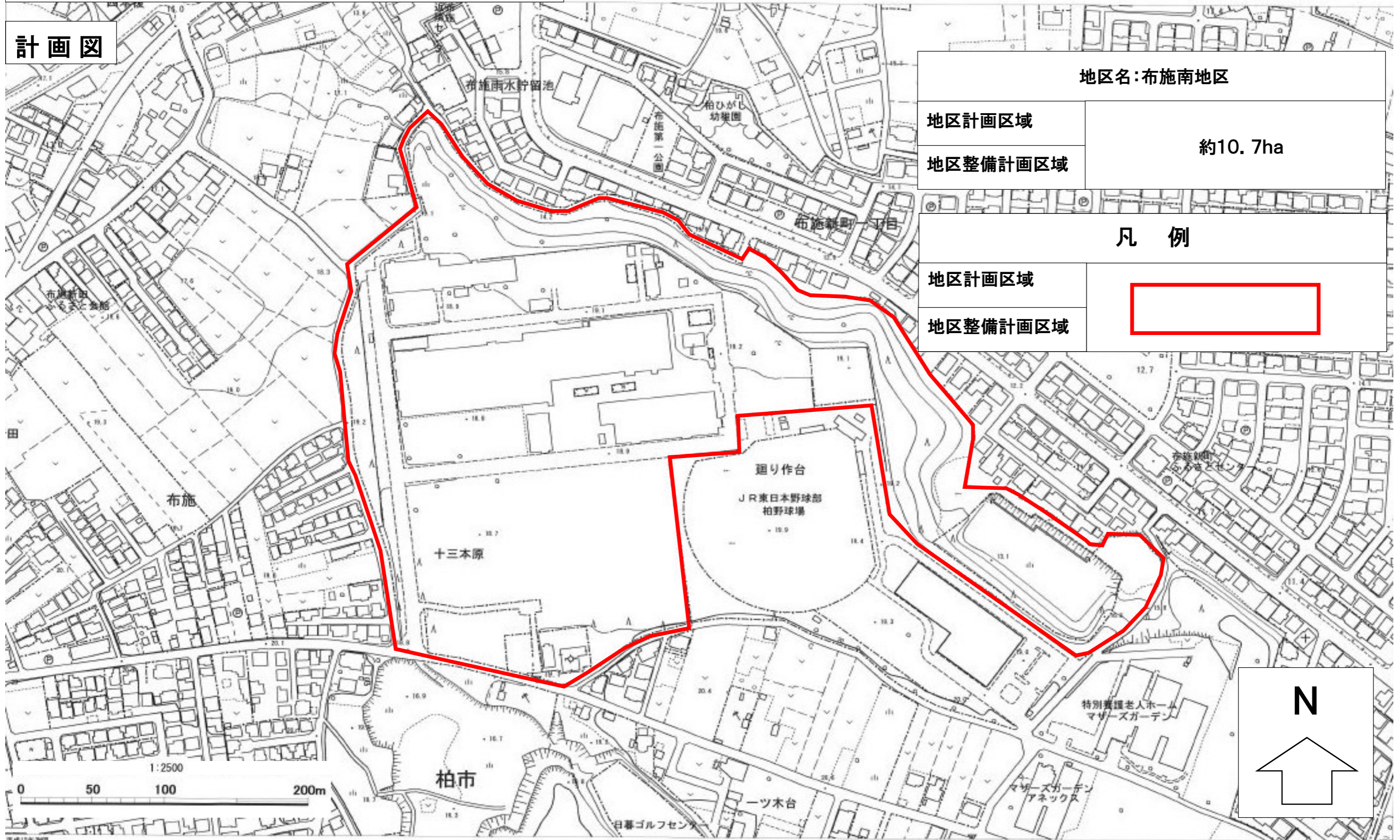
柏都市計画地区計画の決定について(柏市決定)

総括図



柏都市計画地区計画の決定について(柏市決定)

計画図



議案第2号

柏市都市計画審議会 様

柏都市計画地区計画（柏鷺野谷テクノパーク工業団地地区）
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。

令和2年10月22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）

都市計画柏鷺野谷テクノパーク工業団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称	柏鷺野谷テクノパーク工業団地地区地区計画	
位 置	柏市鷺野谷字廣田ヶ崎の一部の区域	
面 積	約 1. 6 h a	
地区計画の目標	<p>鷺野谷の沿道集落地に隣接する「柏鷺野谷テクノパーク」は、市街化調整区域に位置し、旧沼南町における住工混在の解消や地域産業の振興のため、昭和50年代から立地が計画され、公害防止事業団が造成し、地域の中小企業を集約した工業団地である。その後、本市の産業振興、地域活力の向上に貢献してきたが、操業から25年が過ぎ、施設更新の必要性が高まっている状況にある。</p> <p>「柏市産業振興戦略ビジョン（平成31年3月）」においても、産業用地の創出・確保に向け、既存の工業団地の有効活用について位置づけられているところである。</p> <p>周辺の自然環境との調和を図りながら、計画的に開発された良好な工業団地の形成を通じて、地域産業の振興に資することを目標とする。</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>市街化調整区域における沿道集落に隣接する工業地として周辺の自然環境との調和をはかりながら、地域振興に寄与する食料品・飲料・たばこ・飼料を除く製造業等の施設を誘導する。</p> <p>工場等の施設立地に際しては、敷地内緑化などにより確保される緑地により、緑豊かな工業地を育成する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺農地等の自然環境に配慮した良好な操業環境を継続し、地域活力の維持・向上を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

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	立地可能な建築物は、日本標準産業分類（平成26年4月1日施行）に掲げる製造業（食料品製造業、飲料・たばこ・飼料製造業を除く。）の用に供するものとする。
		建築物の容積率の最高限度	10分の20
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし、次に該当するものについては適用しない。 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
		壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界又は水路境界までの距離は、1m以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、31mとする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根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ものとする。
		建築物の緑化率の最低限度	建築物の敷地における緑化率は20%以上とする。
		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原則として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、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き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は適用しない。

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

(理由)

無秩序な開発を抑制し、周辺の自然環境との調和をはかりながら、地域振興に寄与する製造業の施設の誘導を図るため、本計画を決定する。

柏都市計画地区計画（柏鷲野谷テクノパーク工業団地地区）の決定（柏市決定）

理 由 書

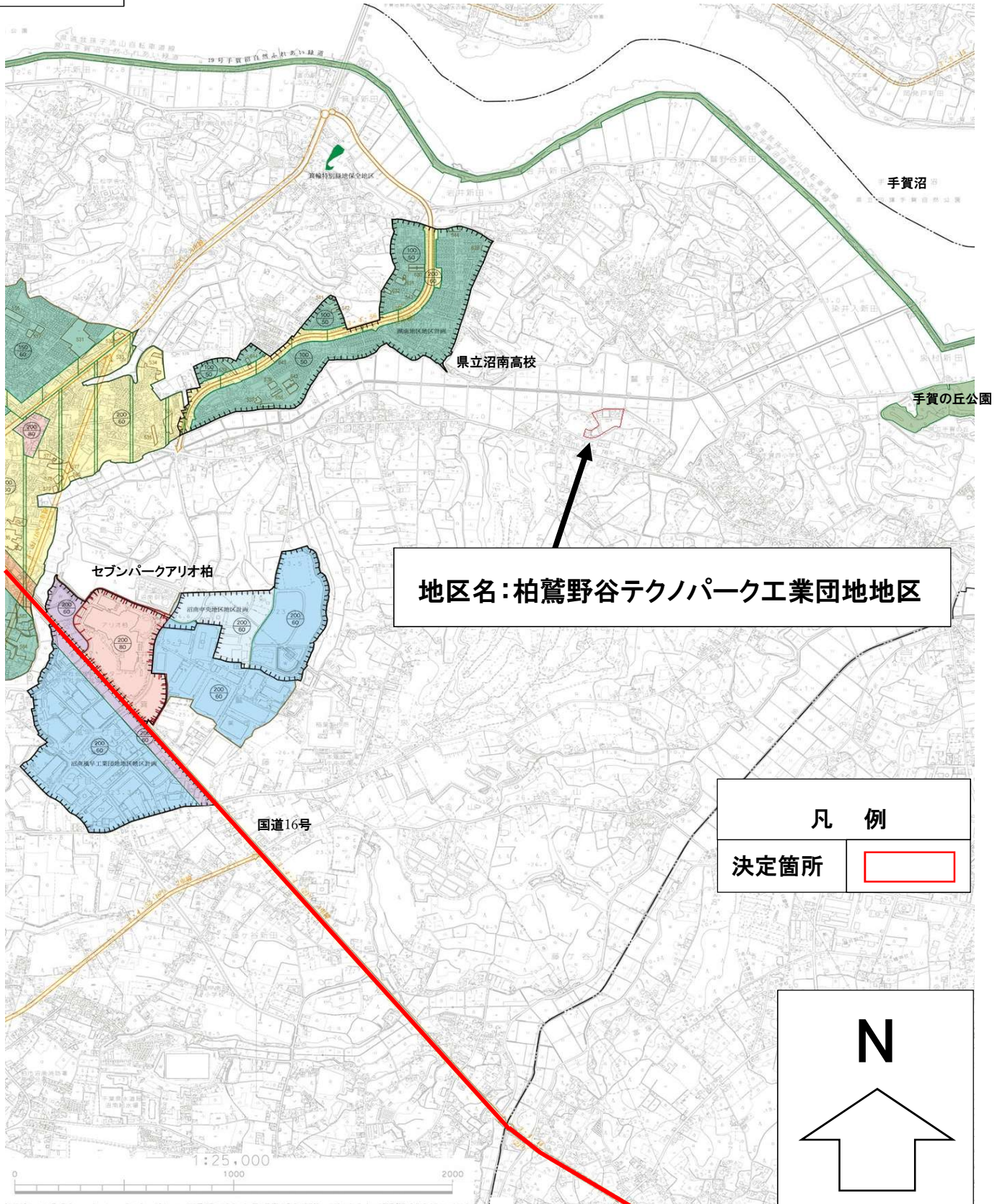
鷲野谷の沿道集落地に隣接する「柏鷲野谷テクノパーク」は、市街化調整区域に位置し、旧沼南町における住工混在の解消や地域産業の振興のため、昭和50年代から立地が計画され、公害防止事業団が造成し、地域の中小企業を集約した工業団地である。その後、本市の産業振興、地域活力の向上に貢献してきたが、操業から25年が過ぎ、施設更新の必要性が高まっている状況にある。

「柏市産業振興戦略ビジョン（平成31年3月）」においても、産業用地の創出・確保に向け、既存の工業団地の有効活用について位置づけられているところである。

周辺の自然環境との調和を図りながら、計画的に開発された良好な工業団地の形成を通じて、地域産業の振興に資することを目的として、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)

総括図



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: 柏鷲野谷テクノパーク工業団地地区

地区計画区域

約1.6ha

地区整備計画区域

凡 例

地区計画区域



地区整備計画区域

柏市都市計画審議会 様

建築基準法第51条ただし書きの規定による産業廃棄物処理
施設の敷地の位置の許可について（諮問）

このことについて、別紙のとおり貴審議会に諮問します。

令和2年10月22日提出

柏市長 秋山 浩保

処理施設の敷地の位置

名 称	敷地の位置	敷地面積	備考
産業廃棄物処理施設 イージーかしわ 株式会社 E G 柏 代表取締役 成瀬 秀輝	柏市中十余二丁目山 419 番 1	1,405.18 m ²	工業専用地域

「敷地の位置は計画図表示のとおり」

(理由)

本敷地は、つくばエクスプレス 柏たなか駅から西へ直線距離で約 1.5 キロメートルの位置にあり、都市計画区域内の工業専用地域である。施設は、幅員 8 メートルの市道に接しており、車両の通行に支障がなく、都市計画上支障がないと認められる。

計画概要書

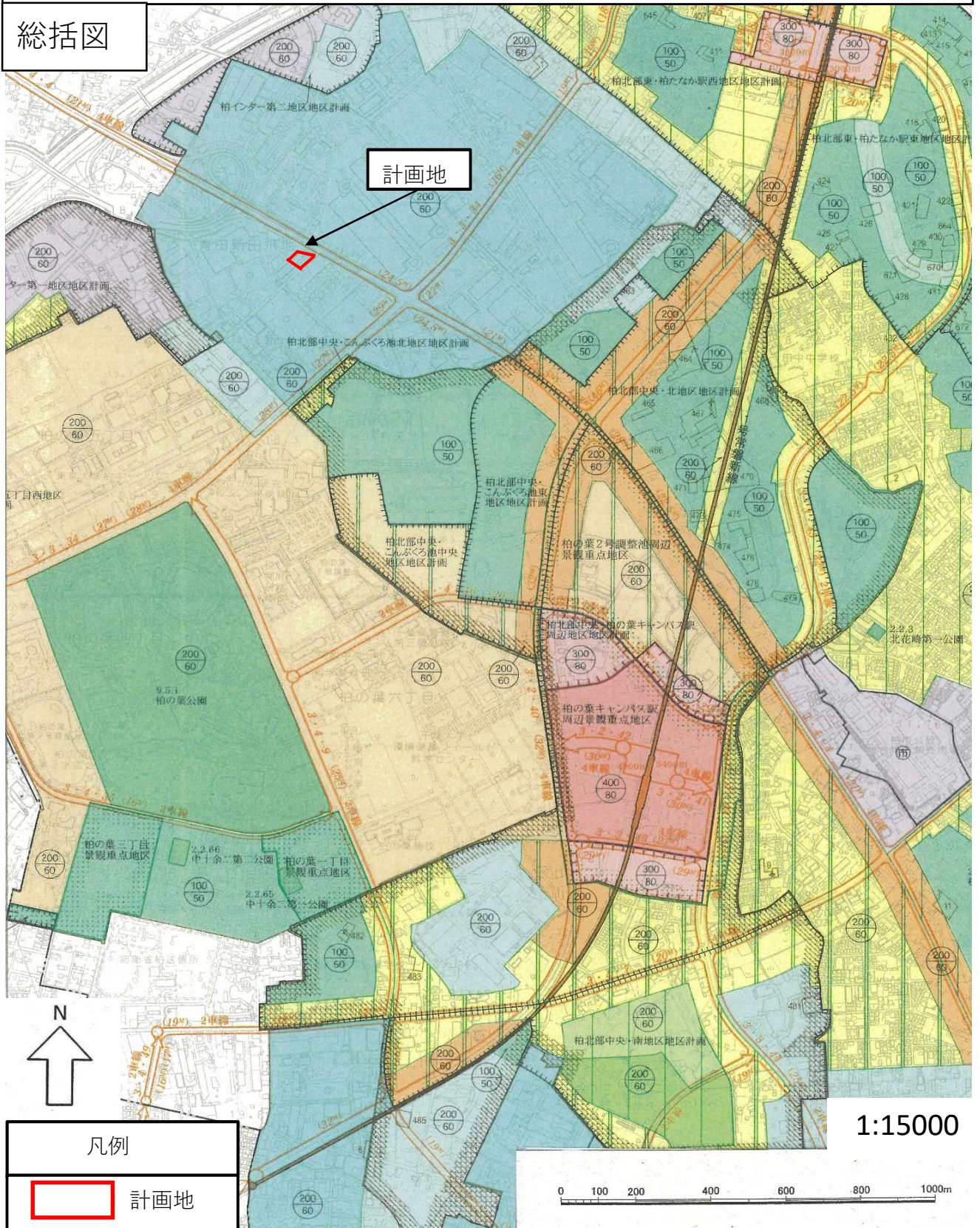
- 1 施設の種類 産業廃棄物処理施設

- 2 施設の処理能力
 破砕施設（1基） 木くず 444t／日

- 3 建築物 新築 2 棟

産業廃棄物処理施設の敷地の位置の許可について（千葉県決定）

総括図

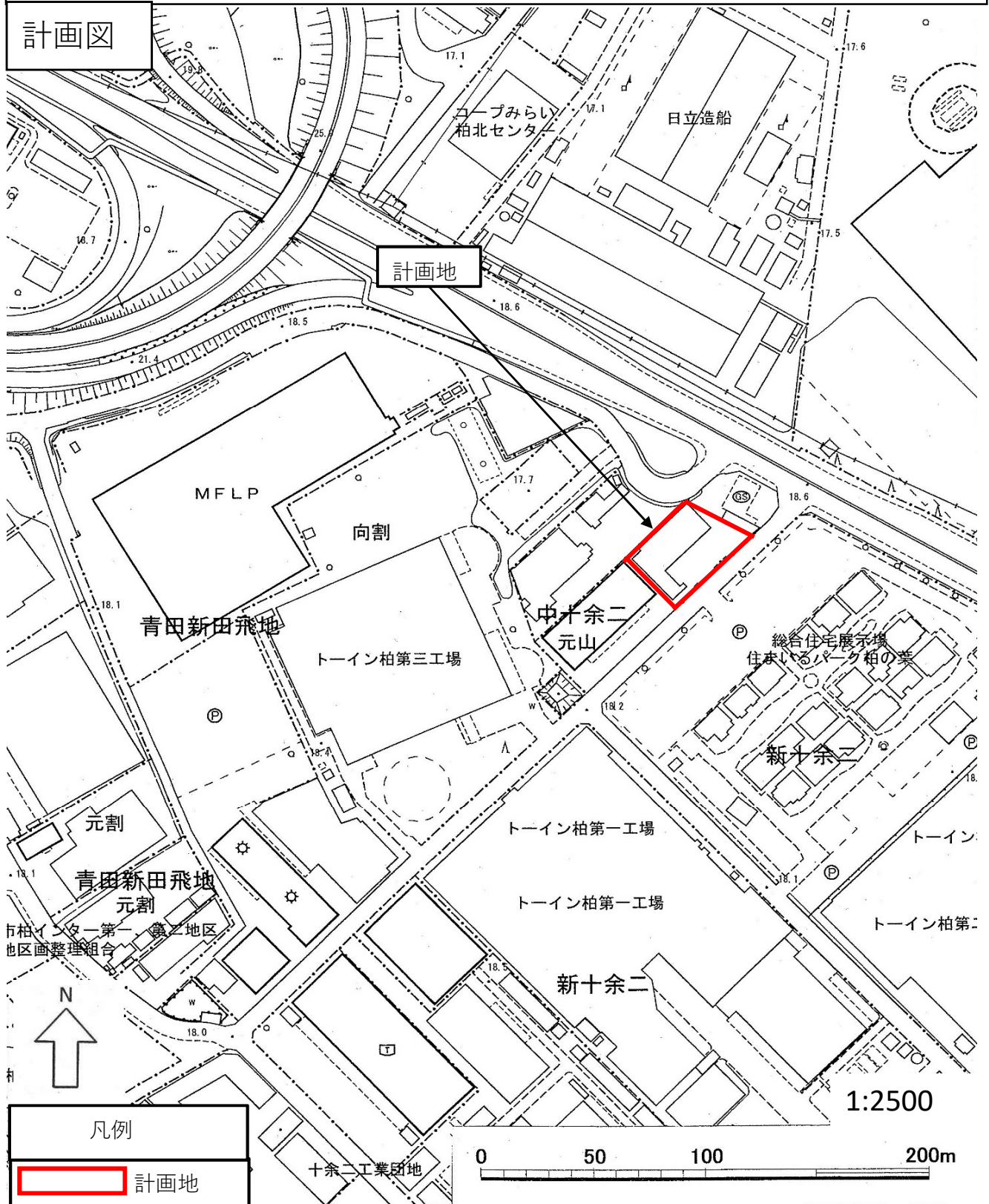


凡例

計画地

産業廃棄物処理施設の敷地の位置の許可について（千葉県決定）

計画図



○都市計画法（抜粋）

（昭和四十三年六月十五日）

（法律第百号）

（都道府県の都市計画の決定）

第十八条 都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとする。

2 都道府県は、前項の規定により都市計画の案を都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。

3 都道府県は、国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画の決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

4 国土交通大臣は、国の利害との調整を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

（市町村の都市計画の決定）

第十九条 市町村は、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。

2 市町村は、前項の規定により都市計画の案を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。

3 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、町村にあつては都道府県知事の同意を得なければならない。

4 都道府県知事は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

5 都道府県知事は、第三項の協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

(都市計画の変更)

第二十一条 都道府県又は市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域が変更されたとき、第六条第一項若しくは第二項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第十三条第一項第十九号に規定する政府が行う調査の結果都市計画を変更する必要があるとなつたとき、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき、その他都市計画を変更する必要があるときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。

2 第十七条から第十八条まで及び前二条の規定は、都市計画の変更(第十七条、第十八条第二項及び第三項並びに第十九条第二項及び第三項の規定については、政令で定める軽易な変更を除く。)について準用する。この場合において、施行予定者を変更する都市計画の変更については、第十七条第五項中「当該施行予定者」とあるのは、「変更前後の施行予定者」と読み替えるものとする。

○建築基準法

(昭和二十五年五月二十四日)

(法律第二百一号)

(卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置)

第五十一条 都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会(その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合にあつては、当該市町村都市計画審議会)の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においては、この限りでない。

(昭三四法一五六・全改、昭四三法一〇一・一部改正、昭四五法一〇九・旧第五十四条繰上、昭四五法一三七・平一一法八七・平一二法七三・平一六法六七・一部改正)