

議案第2号

柏市都市計画審議会 様

柏都市計画地区計画（柏北部中央・南地区）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5年11月16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・南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	柏北部中央・南地区地区計画
位 置	柏市若柴字入谷津，字原山及び字馬具山並びに十余二字中大塚，字南翁原，字北庚塚，字翁原，字翁台及び字下大塚の各一部の区域
面 積	約53.5ha
地区計画の目標	<p>柏北部中央地区では、つくばエクスプレスの整備と併せ、柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業（以下、土地区画整理事業という）による、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、小・中学校、公園及び緑道を中心として、住宅地、沿道商業、工業など、多用途により構成され、文化交流を含めたさまざまな活動の拠点としての機能が求められている。また、柏市緑園都市構想において「緑園住宅ゾーン」として、個々のライフスタイル（生活様式）に応じて、生活空間を選択することができるゾーンと位置づけられていることから、多様な居住空間の整備と商業・業務等の必要な都市機能の整備を図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	<p>次のとおり地区を区分し、地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。</p> <p>「文教交流地区」 小・中学校と調和のとれた閑静で落ち着いた居住環境の形成を図るとともに、地域密着型の店舗、事務所等の立地についても可能とする。</p> <p>「住宅地区」 地域密着型の店舗、事務所や住宅を中心に、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た沿道利用型の商業・業務施設を中心に、良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>「工業系地区」 既存施設との調和を図りながら、工場・倉庫等の業務施設等を誘導するとともに、幹線道路沿道には商業・業務施設等を誘導し、良好な都市環境の形成を図る。また、敷地内の積極的な緑化に努める。</p> <p>「工業専用地区」 既存施設との調和を図りながら、工場・倉庫等の業務施設等の立地を図るとともに、敷地内の積極的な緑化に努める。</p>
建築物等の整備の方針	<p>良好な都市環境の創出のため、地区の環境を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、ゆとりある街並みの形成、緑あふれる街づくりを図るため、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。</p>

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	文教交流地区	住宅地区	沿道地区	工業系地区	工業専用地区	
		地区の面積	約14.1ha	約18.8ha	約3.2ha	約16.6ha	約0.8ha	
	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) 長屋で戸数3以上のもの又は共同住宅の用に供するもので、1住戸の床面積が25㎡未満のもの 2) 公衆浴場	1) 公衆浴場(都市計画道路に接する敷地を除く。)	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	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) 自動車教習所 3) ダンスホール	1) 自動車教習所 2) ダンスホール		
	建築物等の高さの最高限度	20m	—					
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	135㎡	200㎡	200㎡	200㎡		
		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	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。 1) 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 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	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	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						

「地区整備計画の区域、地区の区分は計画図表示のとおり。」

(理由) 土地区画整理事業の進捗に伴い、新たに土地利用が図れるようになった区域について、地区の特性に応じたきめ細かい土地利用の実現を図るため、本計画を変更する。

柏都市計画地区計画の変更理由

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。

今回、土地区画整理事業の進捗に伴い、新たに土地利用が図れるようになった区域について、地区の特性に応じたきめ細かい土地利用の実現を図るため、柏北部中央・南地区地区計画の変更を行うものである。

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・南地区地区計画を次のように変更する。		
名 称	柏北部中央・南地区地区計画	
位 置	柏市若柴字入谷津，字原山及び字馬具山並びに十余二字中大塚， <u>字南翁原</u> ，字北庚塚，字翁原，字翁台及び字下大塚の各一部の区域	
面 積	<u>約53.5ha</u>	
地区計画の目標	<p>柏北部中央地区では，つくばエクスプレスの整備と併せ，柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業（以下，土地区画整理事業という）による，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，小・中学校，公園及び緑道を中心として，住宅地，沿道商業，工業など，多用途により構成され，文化交流を含めたさまざまな活動の拠点としての機能が求められている。また，柏市緑園都市構想において「緑園住宅ゾーン」として，個々のライフスタイル（生活様式）に応じて，生活空間を選択することができるゾーンと位置づけられていることから，多様な居住空間の整備と商業・業務等の必要な都市機能の整備を図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>次のとおり地区を区分し，地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。</p> <p>「文教交流地区」 小・中学校と調和のとれた閑静で落ち着いたきのある居住環境の形成を図るとともに，地域密着型の店舗，事務所等の立地についても可能とする。</p> <p>「住宅地区」 地域密着型の店舗，事務所や住宅を中心に，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た沿道利用型の商業・業務施設を中心に，良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>「工業系地区」 既存施設との調和を図りながら，工場・倉庫等の業務施設等を誘導するとともに，幹線道路沿道には商業・業務施設等を誘導し，良好な都市環境の形成を図る。また，敷地内の積極的な緑化に努める。</p> <p>「工業専用地区」 既存施設との調和を図りながら，工場・倉庫等の業務施設等の立地を図るとともに，敷地内の積極的な緑化に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な都市環境の創出のため，地区の環境を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，ゆとりある街並みの形成，緑あふれる街づくりを図るため，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。</p>

旧		
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・南地区地区計画を次のように変更する。		
名 称	柏北部中央・南地区地区計画	
位 置	柏市若柴字原山，字馬具山及び字入谷津並びに十余二字下大塚，字翁台，字翁原及び字北庚塚の各一部の区域	
面 積	<u>約45.1ha</u>	
地区計画の目標	<p>柏北部中央地区では，つくばエクスプレスの整備と併せ，柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業（以下，土地区画整理事業という）による，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，小・中学校<u>予定地</u>，公園及び緑道を中心として，住宅地，沿道商業，工業など，多用途により構成され，文化交流を含めたさまざまな活動の拠点としての機能が求められている。また，柏市緑園都市構想において「緑園住宅ゾーン」として，個々のライフスタイル（生活様式）に応じて，生活空間を選択することができるゾーンと位置づけられていることから，多様な居住空間の整備と商業・業務等の必要な都市機能の整備を図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>次のとおり地区を区分し，地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。</p> <p>「文教交流地区」 小・中学校と調和のとれた閑静で落ち着いたきのある居住環境の形成を図るとともに，地域密着型の店舗，事務所等の立地についても可能とする。</p> <p>「住宅地区」 地域密着型の店舗，事務所や住宅を中心に，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た沿道利用型の商業・業務施設を中心に，良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>「工業系地区」 既存施設との調和を図りながら，工場・倉庫等の業務施設等を誘導するとともに，幹線道路沿道には商業・業務施設等を誘導し，良好な都市環境の形成を図る。また，敷地内の積極的な緑化に努める。</p> <p>「工業専用地区」 既存施設との調和を図りながら，工場・倉庫等の業務施設等の立地を図るとともに，敷地内の積極的な緑化に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な都市環境の創出のため，地区の環境を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，ゆとりある街並みの形成，緑あふれる街づくりを図るため，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。</p>

新

旧

地区の区分	地区の名称	文教交流地区	住宅地区	沿道地区	工業系地区	工業専用地区
	地区の面積		約14.1ha	約18.8ha	約3.2ha	約16.6ha
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) 長屋で戸数3以上のもの又は共同住宅の用に供するもので、1住戸の床面積が25㎡未満のもの 2) 公衆浴場	1) 公衆浴場(都市計画道路に接する敷地を除く。)	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	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) 自動車教習所 3) ダンスホール	1) 自動車教習所 2) ダンスホール	
建築物等の高さの最高限度	20m	—				
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	135㎡	200㎡	200㎡	200㎡	
	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	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。 1) 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 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	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	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					

地区の区分	地区の名称	文教交流地区	住宅地区	沿道地区	工業系地区	工業専用地区
	地区の面積		約14.1ha	約18.8ha	約3.2ha	約8.2ha
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) 長屋で戸数3以上のもの又は共同住宅の用に供するもので、1住戸の床面積が25㎡未満のもの 2) 公衆浴場	1) 公衆浴場(都市計画道路に接する敷地を除く。)	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	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) 自動車教習所 3) ダンスホール	1) 自動車教習所 2) ダンスホール	
建築物等の高さの最高限度	20m	—				
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	135㎡	200㎡	200㎡	200㎡	
	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	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。 1) 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 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	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	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					

「地区整備計画の区域、地区の区分は計画図表示のとおり。」

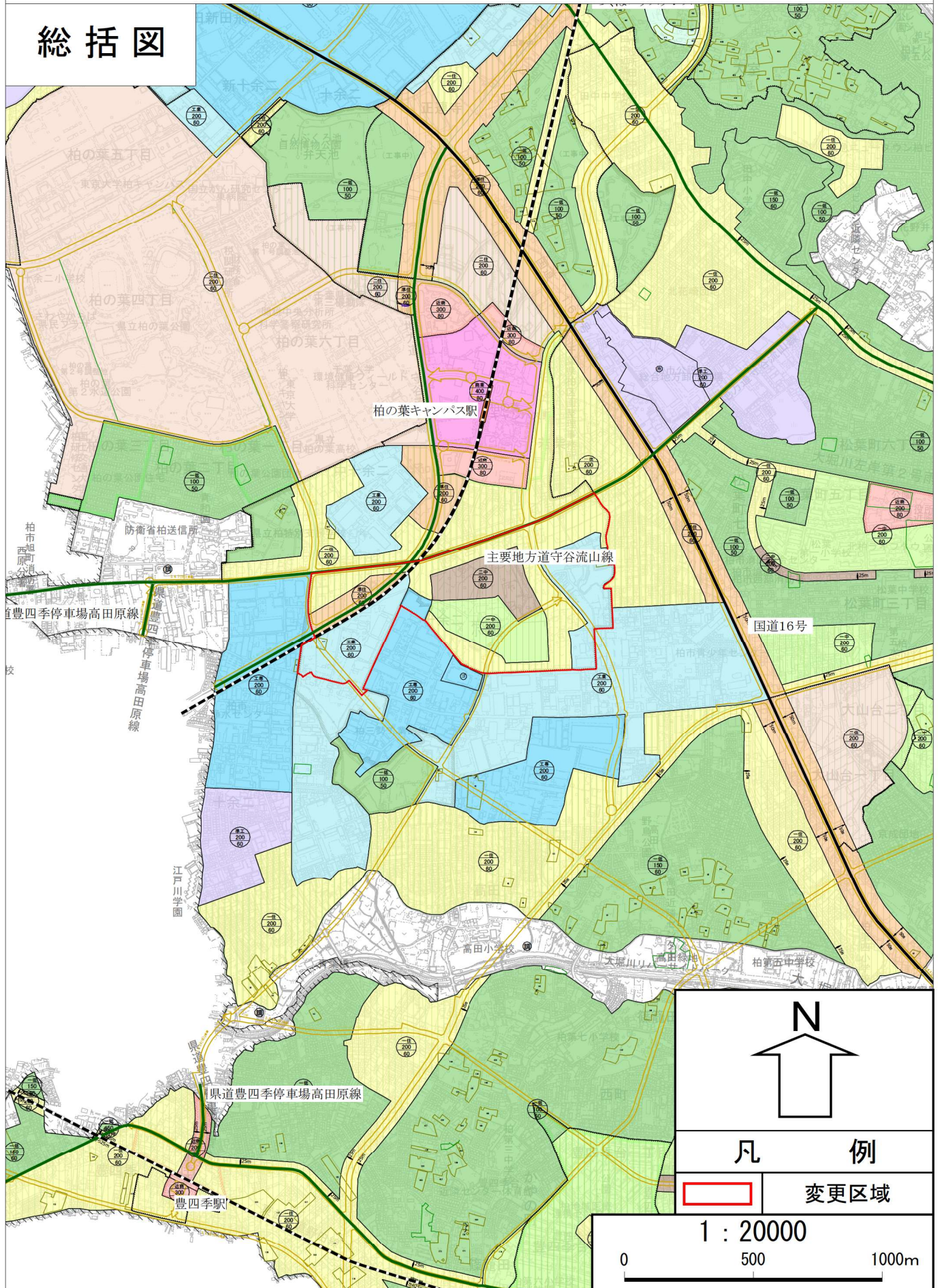
(理由) 土地区画整理事業の進捗に伴い、新たに土地利用が図れるようになった区域について、地区の特性に応じたきめ細かい土地利用の実現を図るため、地区計画の変更をする。

「地区整備計画の区域、地区の区分は計画図表示のとおり。」

(理由) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律(平成27年法律第45号)」の施行により、地区計画を変更する。

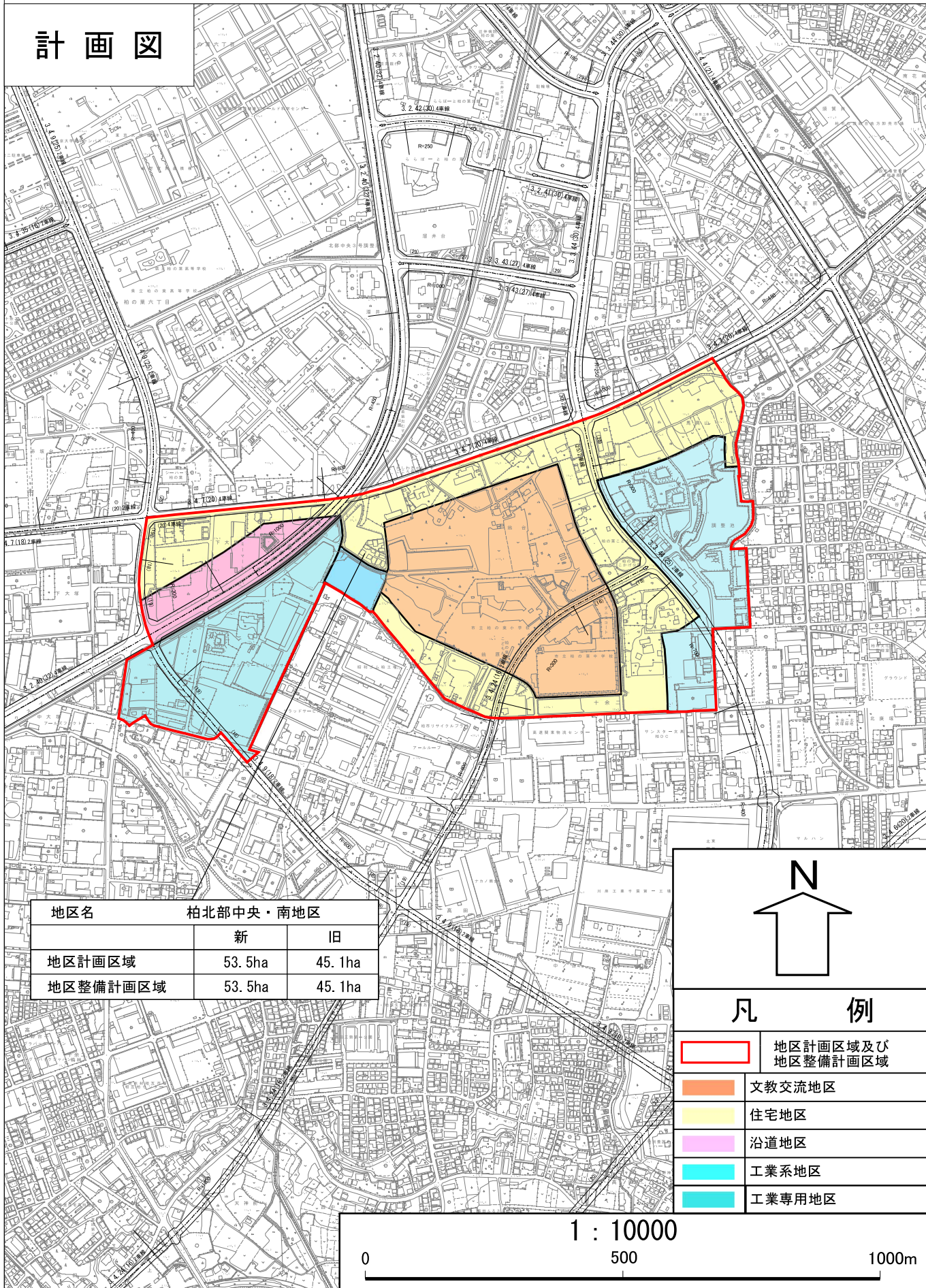
柏都市計画地区計画の変更について（柏市決定）

総括図



柏都市計画地区計画の変更について（柏市決定）

計画図



地区名	柏北部中央・南地区	
	新	旧
地区計画区域	53.5ha	45.1ha
地区整備計画区域	53.5ha	45.1ha

N

凡 例

- 地区計画区域及び地区整備計画区域
- 文教交流地区
- 住宅地区
- 沿道地区
- 工業系地区
- 工業専用地区

