

都市機能の充実と計画的な土地利用の推進のために

# 柏の葉五丁目西地区 地区計画

柏市

## ● 地区計画とは

安全で快適な街並みの形成や良好な環境の保全などを目的に、地区の特性にあったきめ細かな計画を都市計画として定めるものです。

建築物等の計画については、用途、高さ、敷地の最低面積、壁面の後退、形態又は意匠、垣又はさくの構造のルールを定め、周辺の街並みと調和した市街地形成を目指しています。

## ● 次の行為に着手する日の30日前までに届出を

### 1 土地の区画形質の変更

具体的には次のような行為が該当します。

(ア) 道路の新設、拡幅、廃止又は変更

(イ) 一団の土地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの

(ウ) 宅地以外の土地を宅地として利用するもの (エ) 土地の切土、盛土

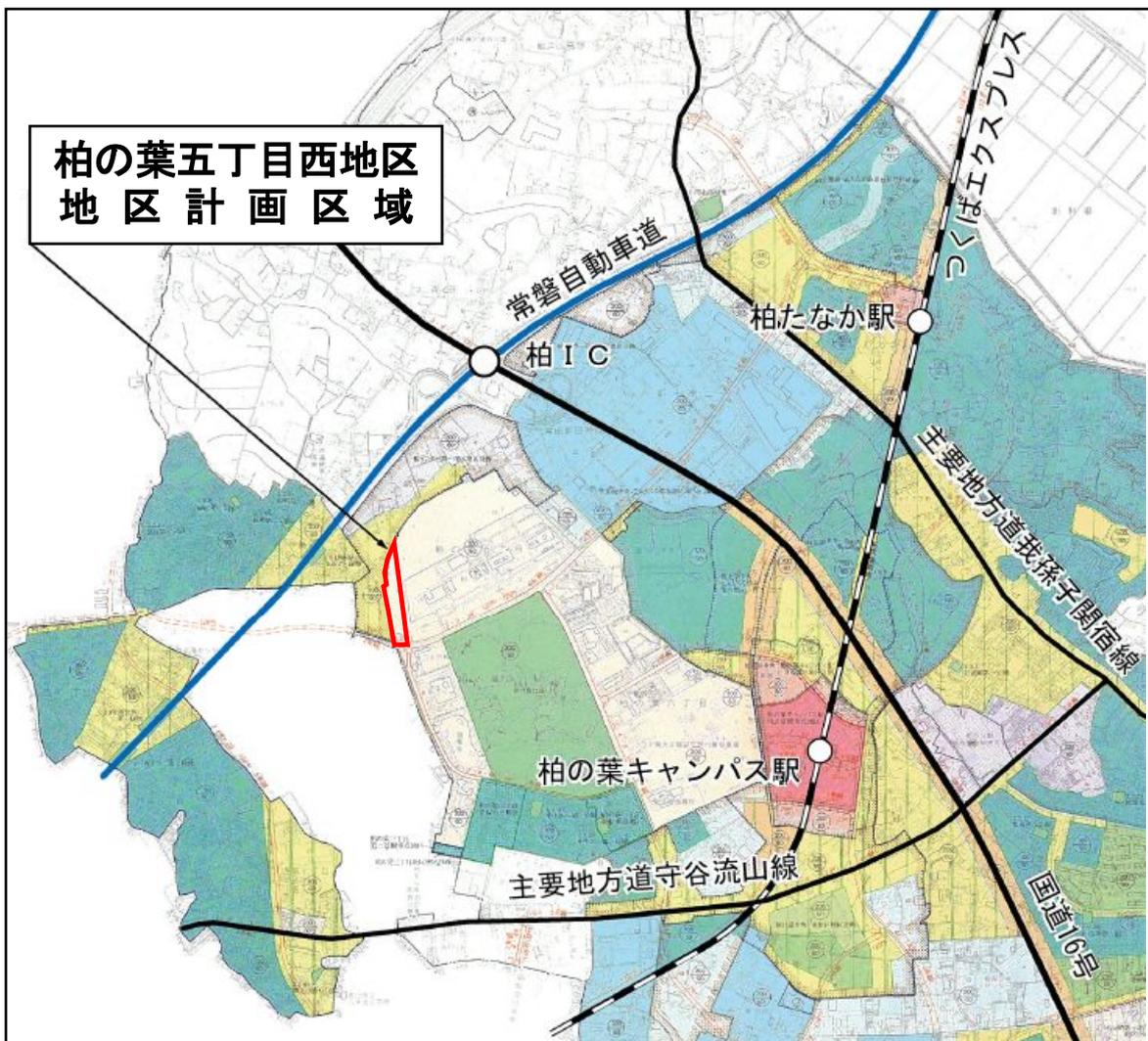
### 2 建築物の建築又は工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転、及び門、塀、擁壁、広告塔等を建設する場合など。

### 3 建築物等の用途の変更

住宅を診療所にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など。

## ● 位置図



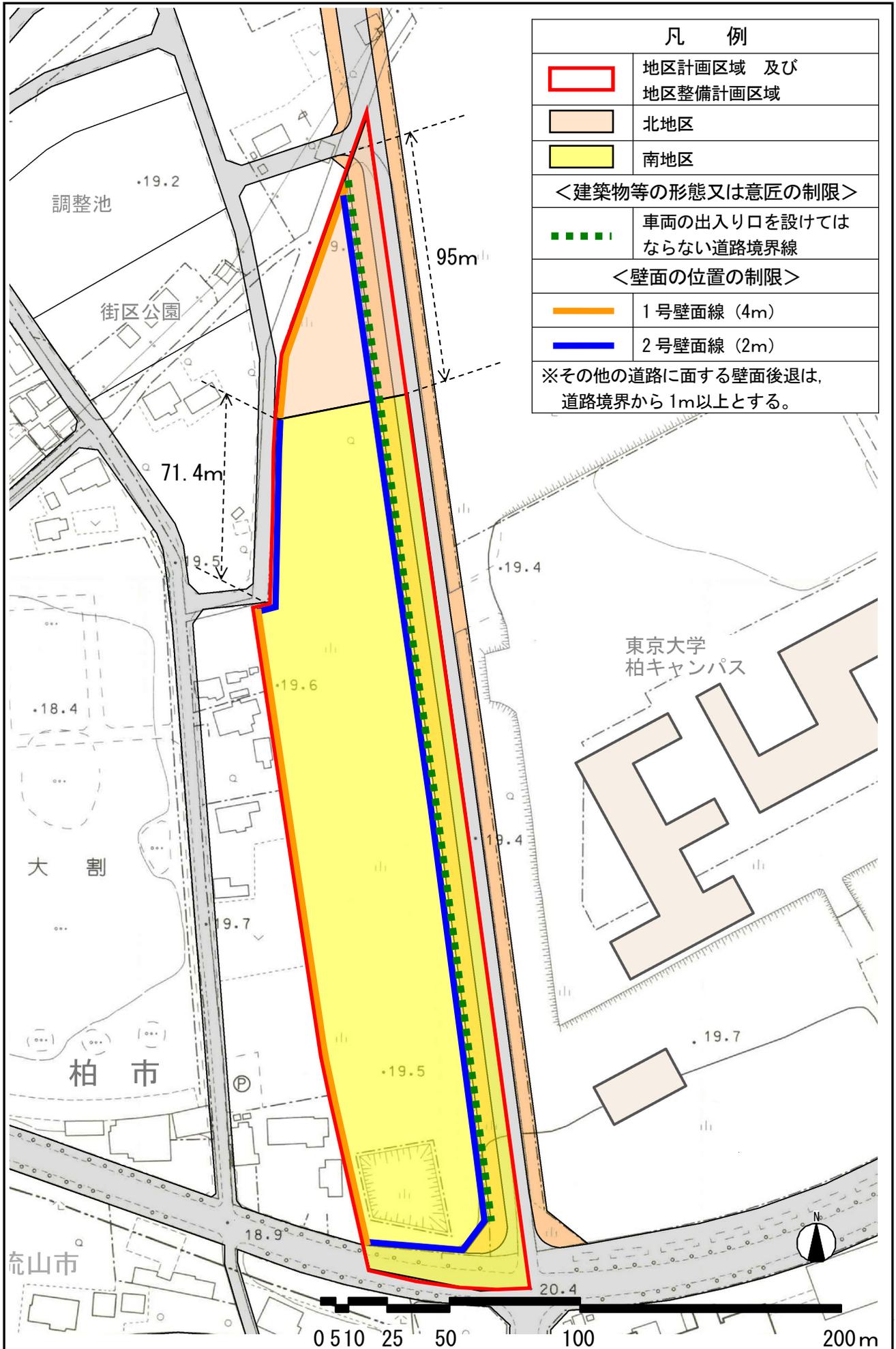
## ● 地区計画の方針

名 称	柏の葉五丁目西地区地区計画	
位 置	柏市柏の葉五丁目の一部の区域	
面 積	約2.6ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東京大学柏キャンパスの西側に面した地区で、本地区をとりまくように柏サイエンスパークとして、土地区画整理事業及び地区計画による計画的なまちづくりが進められている。</p> <p>本地区周辺には、千葉大環境健康フィールド科学センター、国立がんセンター、東葛テクノプラザ、東大柏ベンチャープラザなど、学術・研究機関等が集積し、「産・学・官」連携による新産業創出拠点作りが進められており、本地区においては、それら周辺施設を含めた地域として不足する機能を補完、充実させる施設を誘導するとともに、隣接する市街地と連携した計画的な土地利用の誘導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	研究・業務施設等や、これらの施設への就業・就学者の住宅施設の誘導を図り、地域における生活を支援するサービス施設の誘導を図る。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区計画の目標及び土地利用の方針に基づいて建築物等の用途の制限を行い、適正な施設の立地を誘導する。</li> <li>2 敷地面積の最低限度を定めることにより、敷地の細分化を抑制する。</li> <li>3 建築物の形態、色彩について制限を行い、良好なまち並み景観の形成を誘導する。</li> <li>4 建築物等の用途の制限に併せて高さの限度を定め、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限を併せて行い、調和の取れたまち並みの形成を誘導する。</li> </ol>
	その他当該区域の整備、開発又は保全に関する方針	建築物の建築に際しては、「柏市景観計画」に配慮する。

都市計画決定 平成23年12月27日 柏市告示 第420号

都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示 第130号

● 区域図 (地区計画区域)



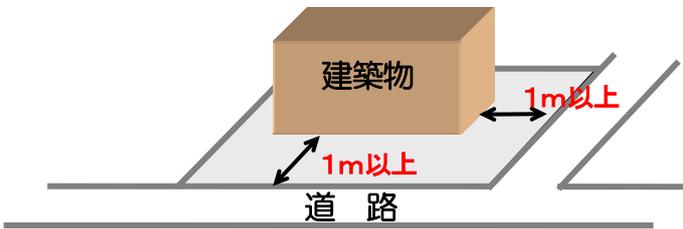
## ● 街づくりガイド

	地区の区分	地区の名称	北地区	南地区
		地区の面積	約0.3ha	約2.3ha
地区整備計画する事項	(参考)用途地域	第二種住居地域		
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2 自動車教習所</li> <li>3 畜舎(15㎡を超えるもの)</li> <li>4 自動車修理工場</li> <li>5 集会場(業として葬儀を行なうものに限る)</li> <li>6 ダンスホール</li> </ol>		
	敷地面積の最低限度	<p>165㎡ ただし, 市長が公益上やむを得ないと認めたときはこの限りではない。</p>		
	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, 道路境界までの距離は1m以上とし, 1号壁面線にあっては隣地境界まで4m以上, 2号壁面線にあっては道路境界まで2m以上とする。 ただし, 1号壁面線にあって建築物等の用途が住宅, 長屋の場合(他の用途を兼ねるものは除く)は隣地境界まで2m以上とする。 また, 1号壁面線に沿って道路が整備された場合は, 建築物の壁又はこれに代わる柱の面からその道路境界までの距離は2m以上とする。</p>		
		<p>ただし, 次の各号に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 出窓, 建築物に附属する門又はその他これらに類するもの</li> <li>2 車庫等で高さ3m以下でかつ床面積の合計が36㎡以内のもの</li> <li>3 物置等で軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内のもの</li> </ol>		
	建築物等の高さの最高限度	15m	20m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の屋根, 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。</li> <li>2 地区東側の市道に接する敷地において, 計画図表示の道路境界線に面する部分には自動車の出入り口を設けてはならない。 ただし, 事務所, 店舗及び1住戸あたりの床面積が30㎡以上で8戸以上を有する共同住宅の敷地については適用しない。</li> </ol>		
	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, フェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造とする。 ただし, フェンスの基礎及びブロック塀等で高さが0.6m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。</p>		

## ● 地区整備計画の解説

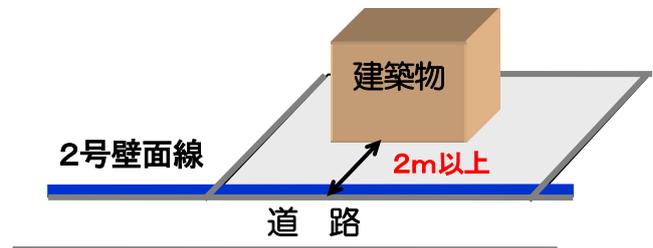
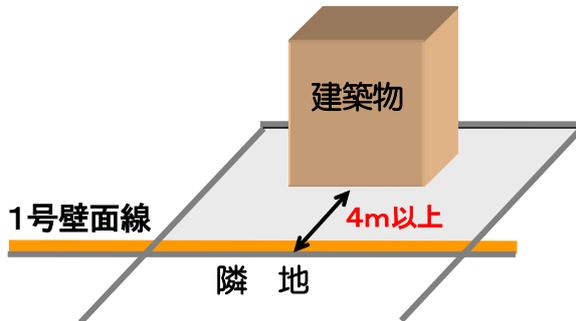
### 1 壁面の位置の制限

- 『建築物の壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界までの距離は1 m以上』

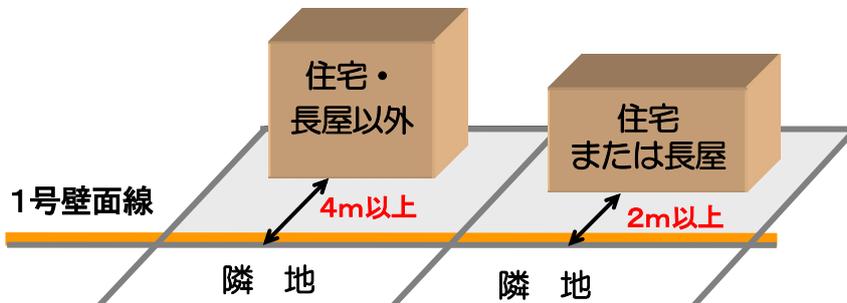


開発等により、地区計画区域内に新たに道路が整備された場合、その道路に面する建築物についても、壁面の位置の制限（1 m以上）が適用されます。（歩行者専用道路についても同じ）

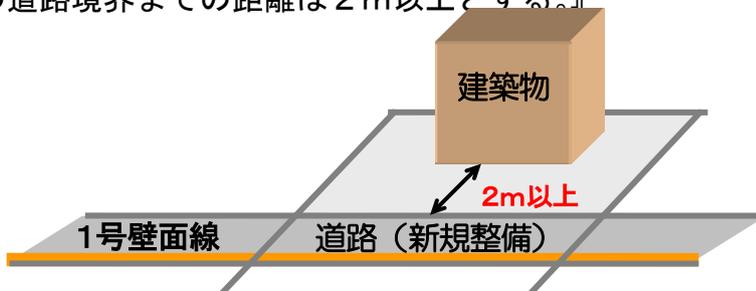
- 『1号壁面線にあつては隣地境界まで4 m以上、2号壁面線にあつては道路境界まで2 m以上』



- 『1号壁面線にあつて建築物等の用途が住宅、長屋の場合（他の用途を兼ねるものは除く）は隣地境界まで2 m以上』

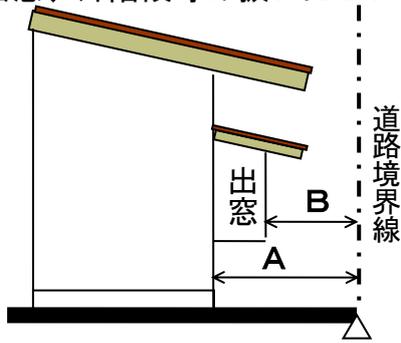


- 『1号壁面線に沿って道路が整備された場合は、建築物の壁又はこれに代わる柱の面からその道路境界までの距離は2 m以上とする。』



一号壁面線に沿って新たに道路が整備された場合、その道路境界と建築物の壁またはこれに変わる柱の面との距離は、2 m以上となります。

・『出窓、外階段等の扱いについて』

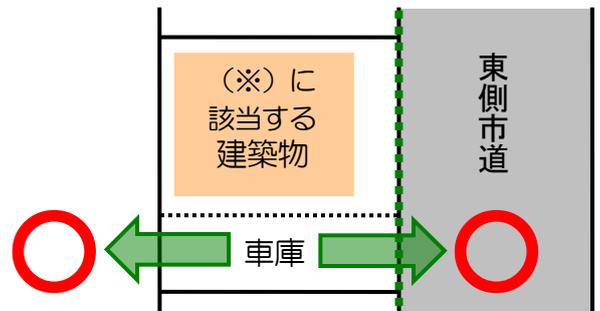
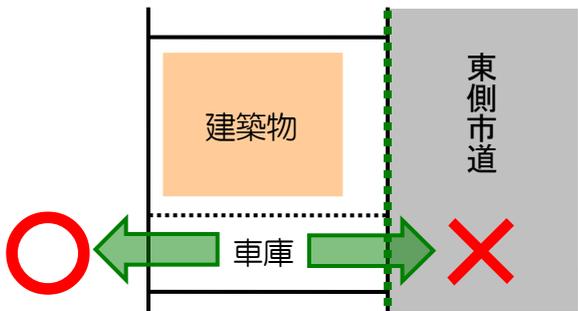


- 出窓が床面積に入る場合  
⇒ Bで算定する。
- 出窓が床面積に入らない場合  
⇒ Aで算定する。

## 2 建築物の形態又は意匠の制限

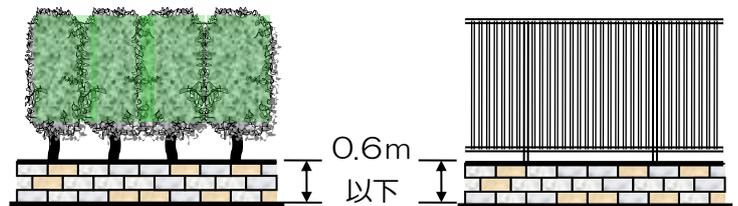
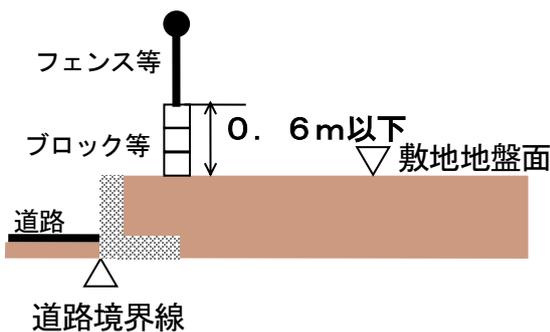
・『地区東側の市道に接する敷地において、計画図表示の道路境界線に面する部分には自動車の出入り口を設けてはならない。』

・『ただし、事務所、店舗及び1住戸あたりの床面積が30㎡以上で8戸以上を有する共同住宅(※)の敷地については適用しない。』

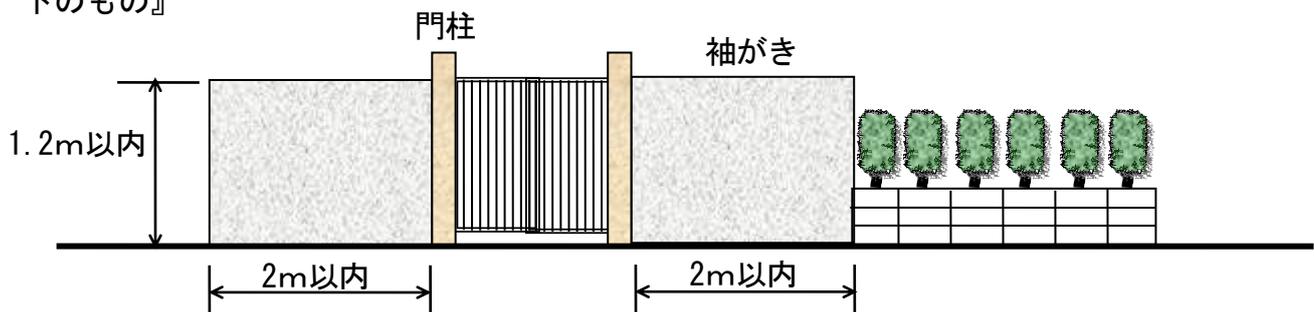


## 3 垣又はさくの構造の制限

・『フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.6m以下のもの』



・『門柱に附属する袖がきがコンクリート又はブロック等で片側2m以内かつ高さが1.2m以下のもの』

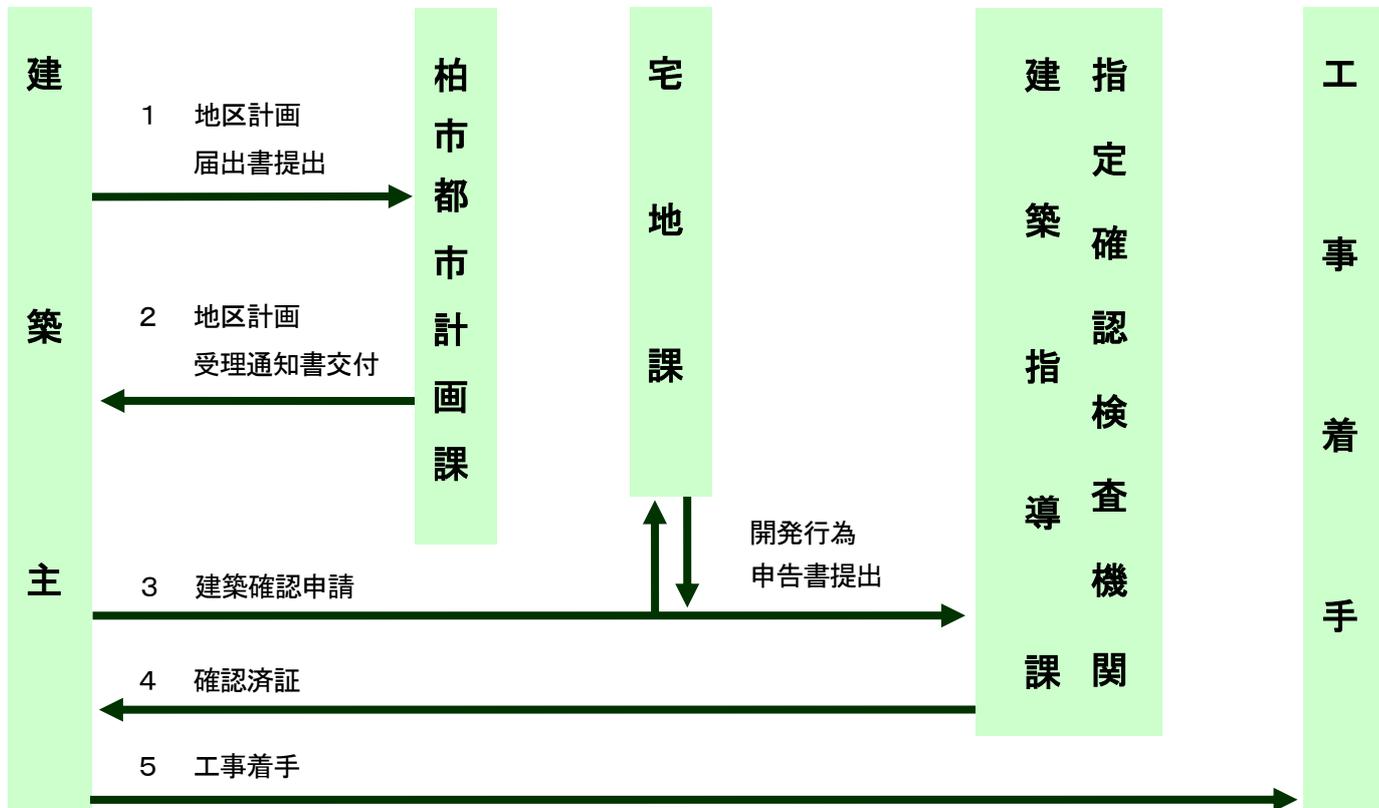


# 地区計画区域内における 建築行為等の届出について

## 届出の手続き

- 当地区内で建築行為等を行う場合は、工事着手の30日前までに、柏市長に届出が必要です。（都市計画法第58条の2第1項）
- 届出書に必要な図面を添付し、柏市長（都市計画課）に2部提出してください。
- 届出事項が地区計画に適合している場合は、届出人に受理通知書を交付しますので、その写しを確認申請書に添付してください。

## 届出から工事着手までの流れ



問い合わせ先

柏市 都市計画課

〒277-8505

柏市柏五丁目10番1号

TEL 04(7167)1111 (代表)