

自然環境の保全に配慮し、地域振興に寄与する土地活用を目指して

布施南地区 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。

布施南地区は、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目標としています。

建築物等の計画については、用途、容積率・建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限に関するルールを定め、周辺の街並みと調和した健全で良好な企業用地の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

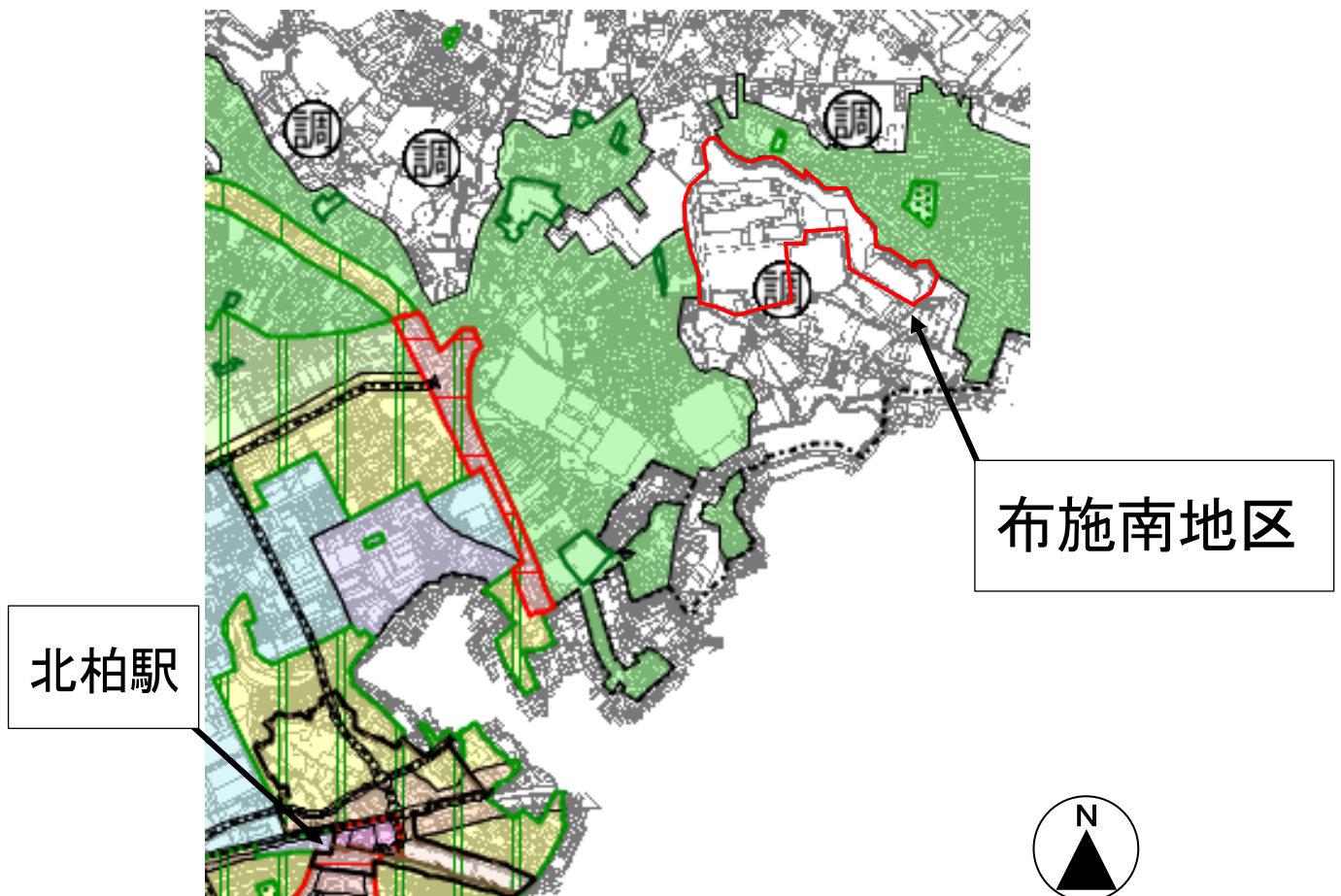
2 建築物の建築又は工作物の建設

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

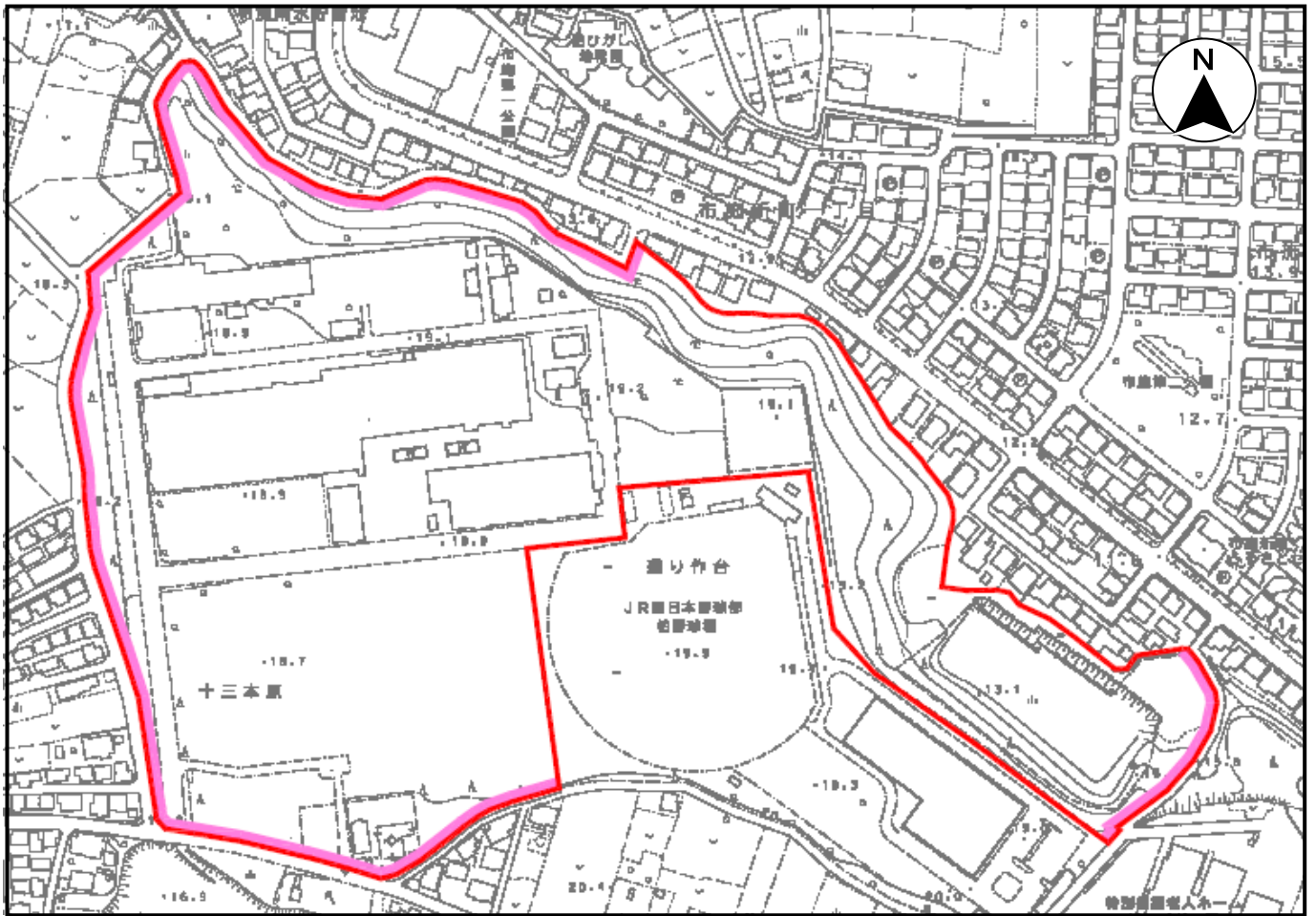


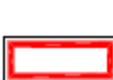


● 地区計画の方針

	名 称	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。

都市計画決定 令和2年11月20日 柏市告示 第481号

● 区域図 (地区計画区域)



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	壁面線の後退5m以上

● 街づくりガイド

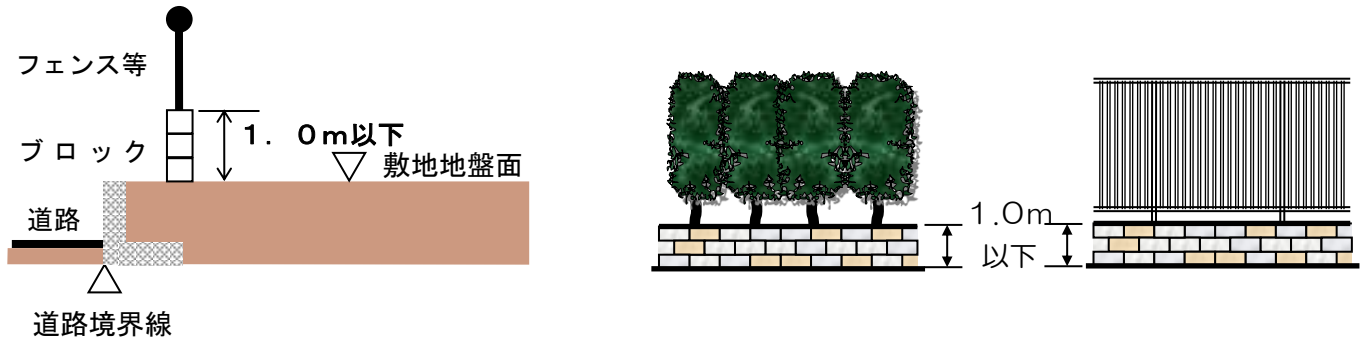
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1)事務所(データセンターの用に供するもの) (2)危険物貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(る)項第二号に規定するものを除く) (3)前各号の建築物に附属する建築物
		建築物の容積率の最高限度	10分の20
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡ ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1 建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域について、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。

● 地区整備計画の解説

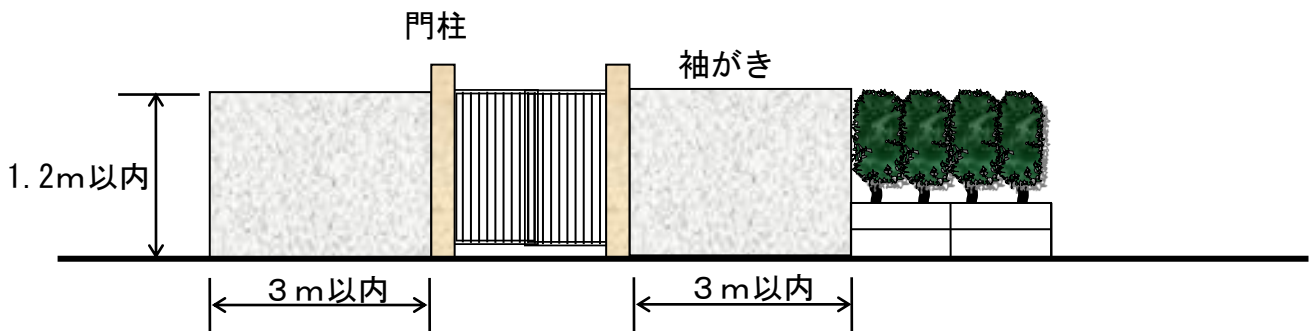
前ページの地区整備計画について、表現が分かりにくい項目を解説します。

垣又はさくの構造の制限

1 フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ1.0m以下のもの



2 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3m以内かつ高さが1.2m以下のもの

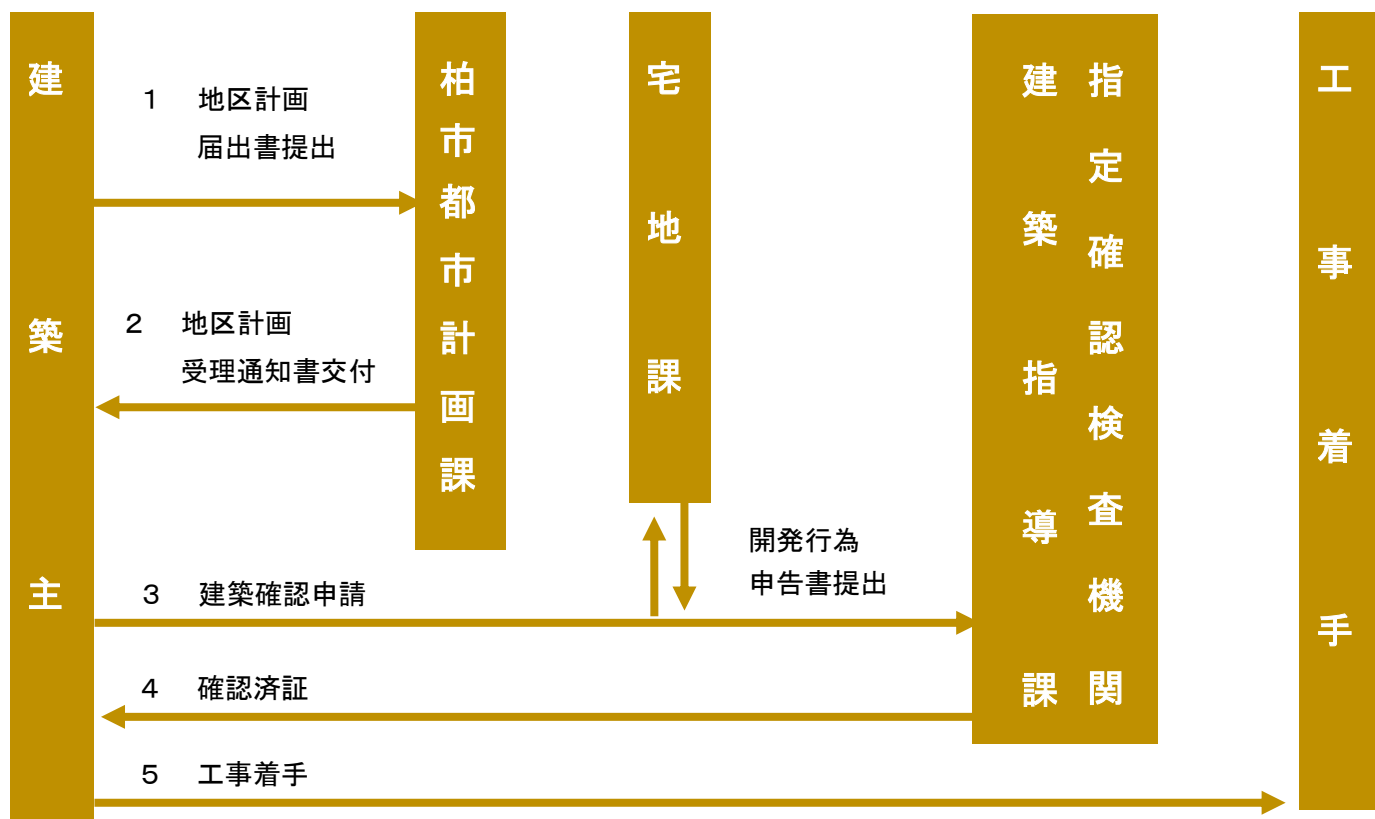


地区計画区域内における 建築行為等の届出について

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)