

モノづくり拠点の形成のために

# 柏インター第二地区 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、敷地の最低面積、壁面の後退、垣又はさくの構造のルールを定め、健康で良好な市街地の形成を促し、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

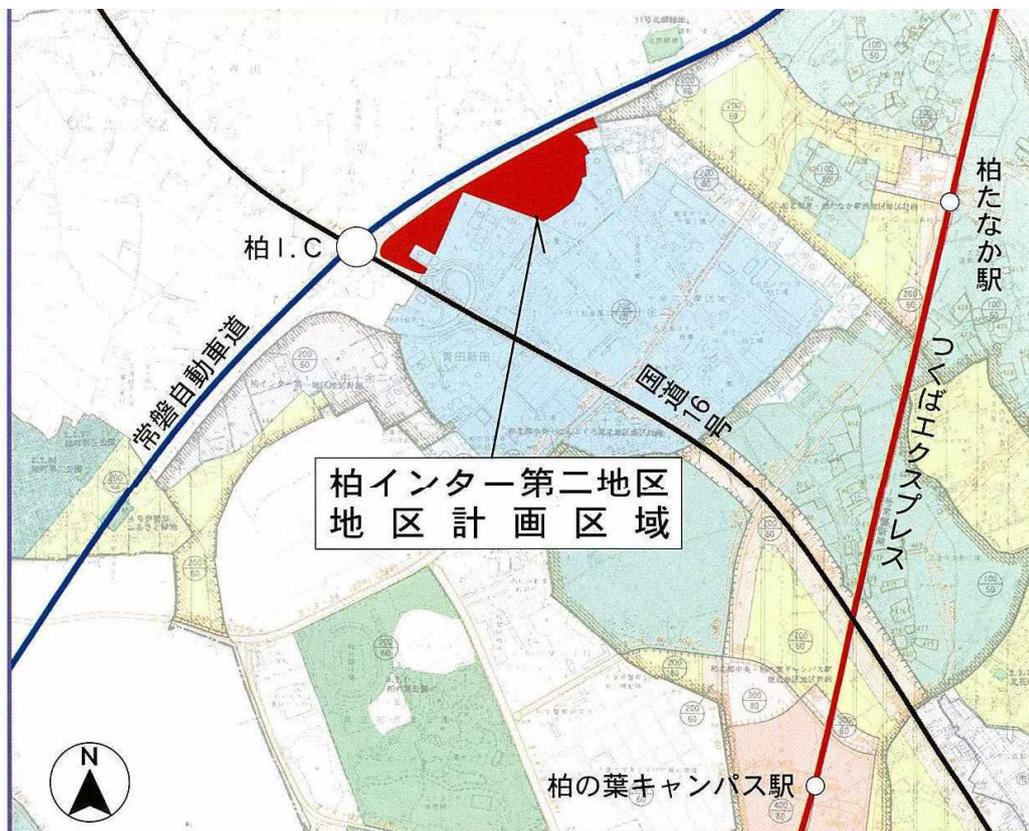
### 2 建築物の建築又は工作物の建設

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

住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にしたりするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変わる場合など。

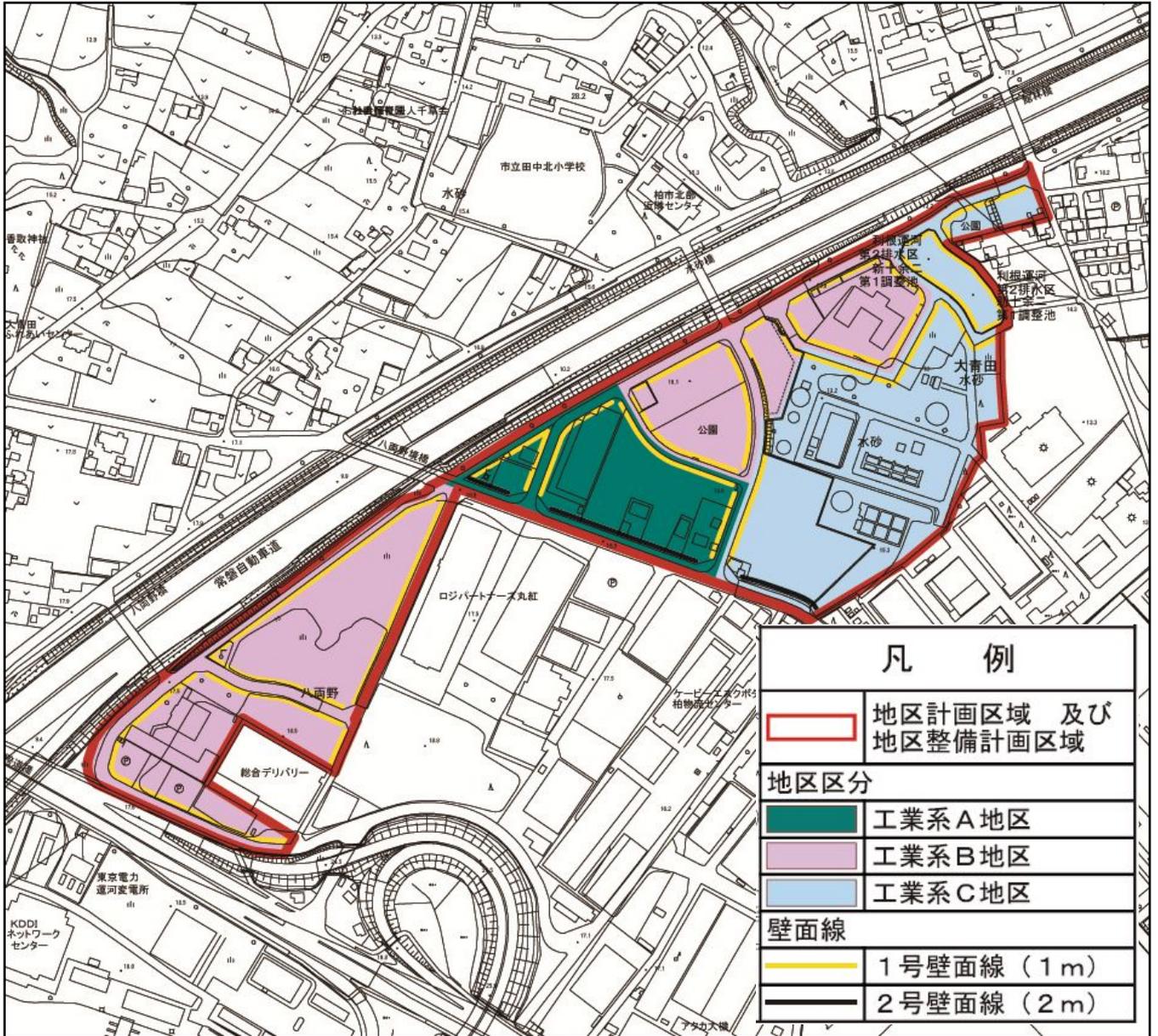
## ● 位置図



名 称	柏インター第二地区地区計画	
位 置	柏市大青田字八両野及び字水砂，新十余二並びに船戸字館林の各一部の区域	
面 積	約 9.3 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は，柏駅から約6kmの北西，国道16号の北東側に位置している。常磐自動車道柏インターチェンジに隣接しており，地区の北側は常磐自動車道に接し，南側は十余二工業団地に挟まれた地区である。</p> <p>当該地域は，柏市第四次総合計画及び新しいモノづくり拠点整備計画において，既存産業団地の再編整備と新産業団地の整備等により，職住近接のまちづくりを目指している。</p> <p>当地区は，これらの上位計画を受け，土地区画整理事業により物流機能，生産機能を中心とした新産業の団地を整備し，「モノづくり拠点の形成」の推進に寄与するまちづくりを目標とする。</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>当該地域の特性にふさわしい，健全で良好な市街地環境を形成・保全するため，次のとおり土地利用の方針を定める。</p> <p>〈工業系A地区〉</p> <p>常磐自動車道柏インターチェンジの至近性を活かし，モノづくり拠点の形成として，既存施設との調和を図りながら，中小規模の研究型生産施設等を誘導する地区。</p> <p>〈工業系B地区，C地区〉</p> <p>常磐自動車道柏インターチェンジの至近性を活かし，モノづくり拠点の形成として，既存工業団地と連携し，研究型生産施設等を誘導する地区。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>本地区計画の目標及び土地利用の方針を目指して，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，垣又はさくの構造の制限をする。</p>

都市計画決定 平成18年 3月10日 柏市告示 第65号  
都市計画変更 平成27年 6月23日 柏市告示 第261号  
都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示 第123号

# ● 区域図 (地区計画区域)



# ● 街づくりガイド

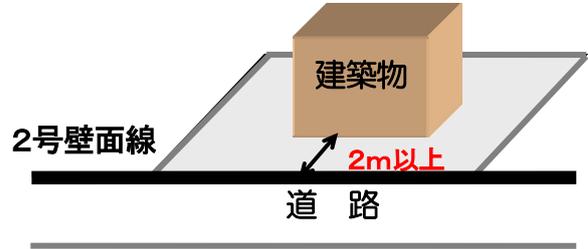
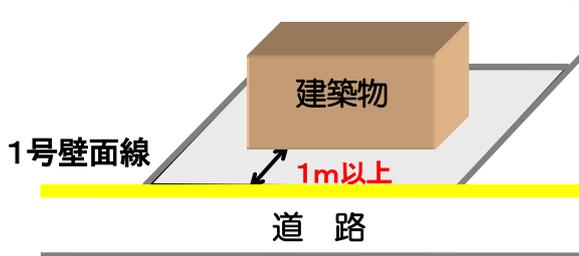
地区 の 区分	地区の 名称	工業系A地区	工業系B地区	工業系C地区
	地区の 面積	約1.5ha	約4.4ha	約3.4ha
	(参考) 用途地域	準工業地域	準工業地域	工業地域
地区 整 備 計 画	建築物等 の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。		
		<ol style="list-style-type: none"> <li>共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋</li> <li>店舗等の床面積が150㎡を超えるもの</li> <li>ホテル、旅館</li> <li>ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの</li> <li>カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>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>劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li>幼稚園、小学校、中学校、高等学校</li> <li>病院</li> <li>公衆浴場</li> <li>老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>自動車教習所</li> <li>集会場（業として葬儀を行うものに限る。）</li> <li>ナイトクラブその他これに類するもの</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>住宅（事務所等と併用するものを除く。）</li> <li>共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋</li> <li>店舗等の床面積が150㎡を超えるもの</li> <li>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</li> <li>カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>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>劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li>幼稚園、小学校、中学校、高等学校</li> <li>病院</li> <li>公衆浴場</li> <li>老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>自動車教習所</li> <li>集会場（業として葬儀を行うものに限る。）</li> <li>ナイトクラブその他これに類するもの</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>住宅（事務所等と併用するものを除く。）</li> <li>共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋</li> <li>店舗等の床面積が150㎡を超えるもの</li> <li>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</li> <li>カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>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>公衆浴場</li> <li>老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>自動車教習所</li> <li>集会場（業として葬儀を行うものに限る。）</li> </ol>
		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初めての建築物で、従来の建築物と同用途かつ同規模で建築するものについては適用しない。		
		建築物の敷地面積の最低限度	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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>市長が公益上やむを得ないと認めたもの。</li> </ol>	
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次のとおりとする。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1号壁面線にあっては、1m以上とする。</li> <li>2号壁面線にあっては、2m以上とする。</li> </ol> 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以下で、かつ、床面積の合計が36㎡以内のもの。 (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。			
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生け垣を基本とし、生け垣以外にあってはフェンスまた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3m以内かつ高さが1.2m以下のものについて適用しない。			

## ● 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。

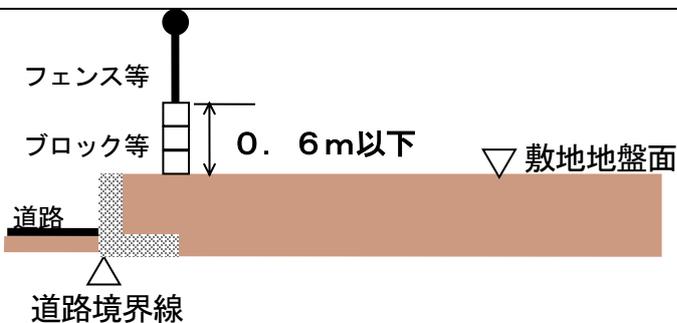
### 1 壁面の位置の制限

- 『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号壁面線においては1m以上、2号壁面線においては2m以上』



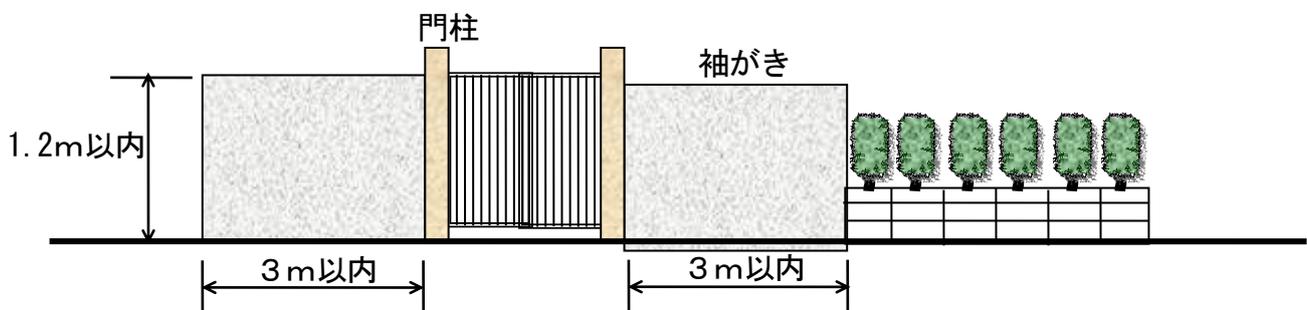
### 2 垣又はさくの構造の制限

- 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



- ※ 都市計画決定時において、敷地地盤から0.6mを超える既存の塀を継続して使用する場合は、制限から除きます。

- 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

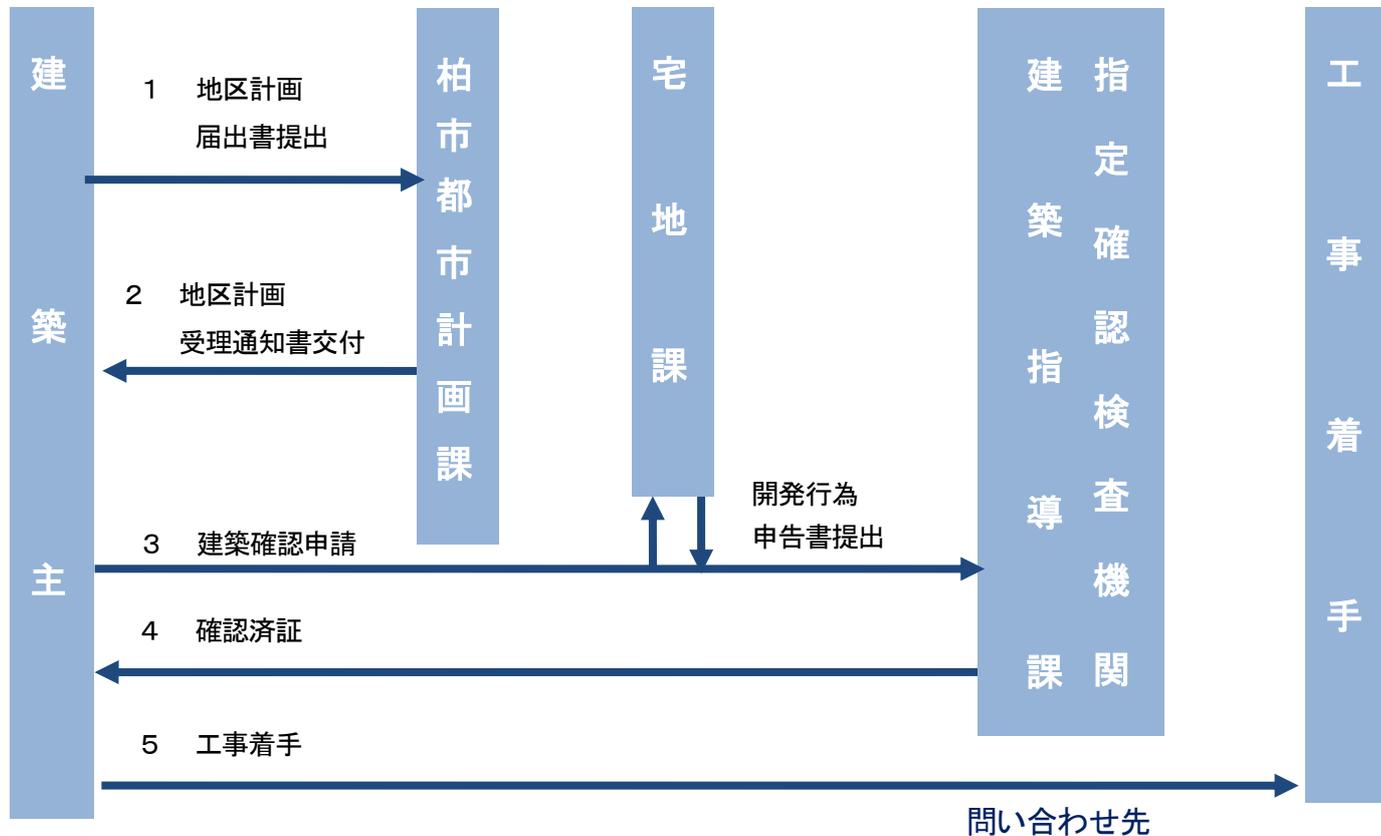


# 地区計画区域内における 建築行為等の届出について

## 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。

## 届出から工事着工までの流れ



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)