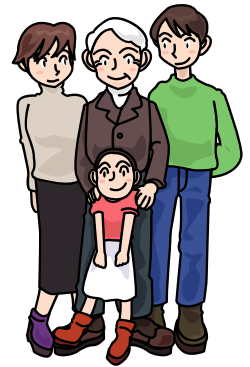


良好な住環境の保全のために



加賀地区 地区計画の手引き

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、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

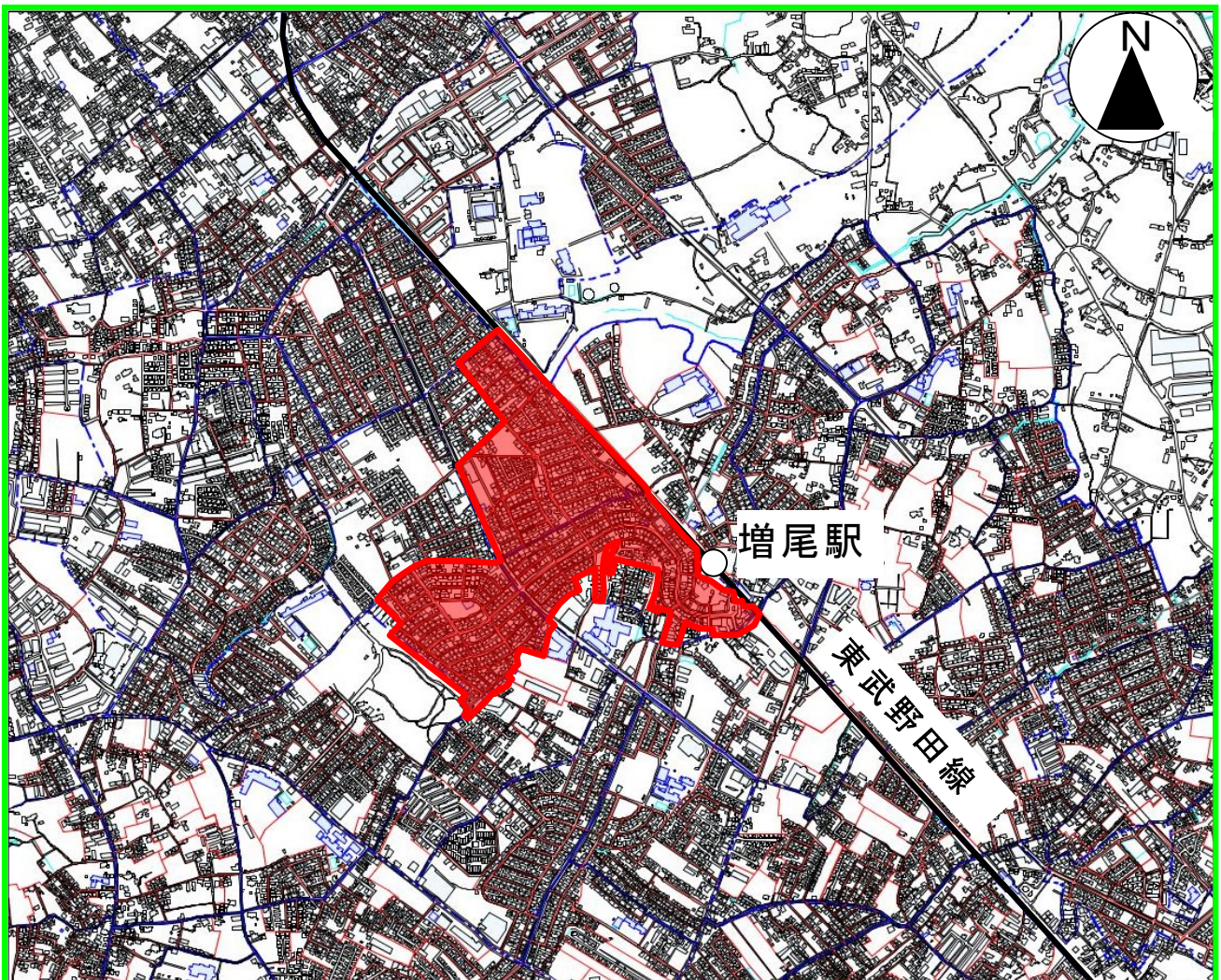
2 建築物の建築又は工作物の建設

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

住宅を診療所にしたりするなど、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



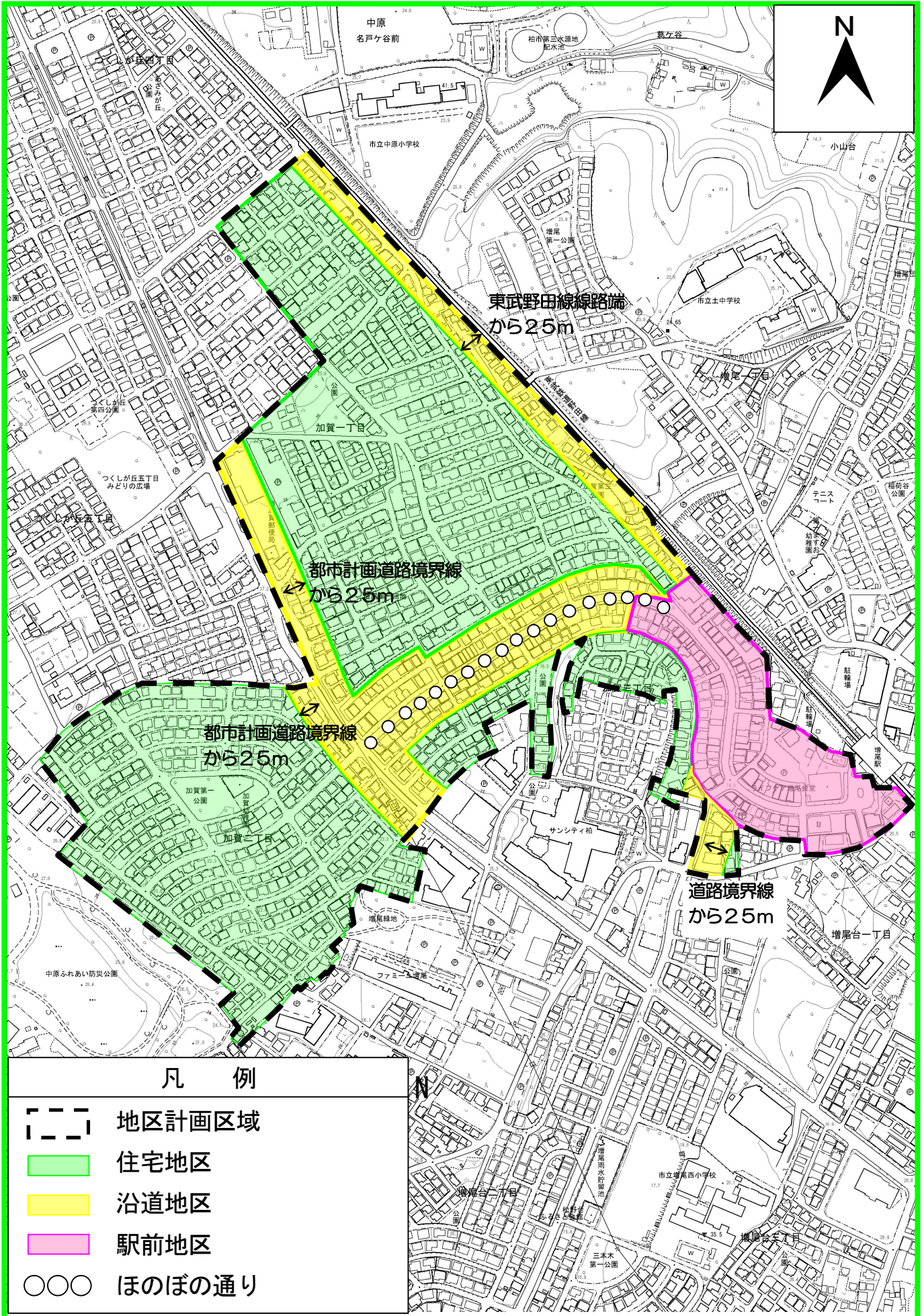
● 地区計画の方針

名 称	加賀地区地区計画
位 置	柏市加賀一丁目、加賀二丁目及び加賀三丁目の各一部の区域
面 積	約 31.0 ha
地区計画の目標	<p>東武鉄道野田線増尾駅の西側に約31haに渡って広がる本地区は、主に大規模な宅地開発事業により計画的に配置された住宅地や商業地による良好な市街地環境が形成されている。</p> <p>この環境の将来に渡る保全並びに安心して安全に暮らすことのできる「まちづくり」への寄与を目標として、本計画を定めることとする。</p> <p>なお、本計画は柏市地区計画等の案の作成手続条例第4条の規定に基づく案の内容の主旨に沿ったものである。</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、その特性にふさわしい土地利用の方針を定める。</p> <p>「住宅地区」 低層戸建て住宅の立地を中心とした良好な住環境の保全及び形成を図る。</p> <p>「沿道地区」 地域密着型の店舗・事務所および住宅の立地が調和した良好な沿道環境の保全及び形成を図る。</p> <p>「駅前地区」 地域密着型の店舗・事務所及び都市活動に対応したサービスを提供する商業施設の立地を中心とした都市利便環境の形成を図る。</p>
	<p>良好な市街地環境の形成を図るため、地区の特性にふさわしい建築物の用途や立地規模等の誘導に向けた制限を行う。</p> <p>特に「住宅地区」においては、建築物の用途、敷地面積、壁面位置及び垣又はさくの構造の制限を定めることなどにより、緑豊かでゆとりある住環境を、また、「沿道地区」においても、同様の制限を定めることにより住環境と調和した沿道環境の保全及び形成を図る。</p> <p>「駅前地区」においては、地域の暮らしに密着して、必要とされる商業施設の誘導を図る。</p>

都市計画決定 平成21年 2月13日 柏市告示 第40号

都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示 第125号

● 区域図（地区計画区域・地区区分）



● 街づくりガイド

地区の区分	地区の名称	住宅地区	沿道地区	駅前地区
	地区の面積	約 22.0 ha	約 6.0 ha	約 3.0 ha
	(参考)用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域
地区整備に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。		
	建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> (1) 長屋で戸数3以上のもの、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 公衆浴場 	<ul style="list-style-type: none"> (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40㎡未満のもの ※「地区整備計画の解説」参照 (2) 寄宿舎又は下宿 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 公衆浴場 (5) ホテル又は旅館 (6) 集会場（業として葬儀を行うものに限る） (7) 自動車修理工場 	<ul style="list-style-type: none"> (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) ホテル又は旅館 (3) 集会場（業として葬儀を行うものに限る） (4) 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 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) ダンスホール (7) ナイトクラブその他これに類するもの
	建築物等の用途の制限	ただし、基準時における敷地内において、現に存する若しくは工事中のこれらの建築物と同じ用途の建築物を建築しようとする場合は、この限りでない。		
	建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">145㎡</p> <p>ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 基準時において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、その全部を一つの敷地として使用するもの (2) ほのぼの通り（計画図表示のとおり）に接する敷地で、1階部分（階段、廊下等を除く）を住宅又は共同住宅以外の用に供する建築物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られたもの 		—
	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線までの距離は1m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2) 出窓、建築物に附属する門又は塀に類するもの (3) 車庫等で、高さ3m以下のもの (4) 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 (5) ほのぼの通り（計画図表示のとおり）に接する敷地における1階部分（階段、廊下等を除く）を住宅又は共同住宅以外の用に供する建築物 (6) 基準時において現に存する建築物で当該規定に適合しないものについて、大規模の修繕若しくは大規模の模様替えをする場合又は道路境界線からの距離が1m以上の部分で増築若しくは改築をする場合 		—
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生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類するものとする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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 (3) ほのぼの通り（計画図表示のとおり）に接する敷地における1階部分（階段、廊下等を除く）を住宅又は共同住宅以外の用に供する建築物の敷地に設けるもの 		—	
備考	「基準時」とは、本計画の都市計画決定日（平成21年2月13日柏市告示第40号）をいう。			

● 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 建築物等の用途の制限について

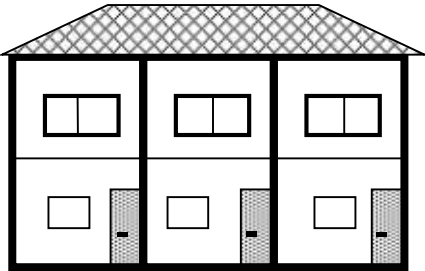
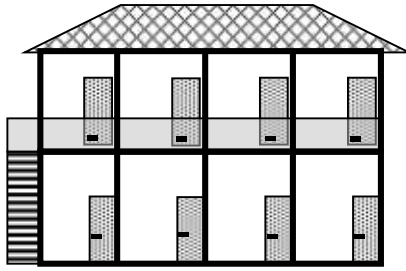
①【住宅地区】

■ 長屋で戸数3以上のもの、共同住宅

②【沿道地区】

■ 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40㎡未満のもの

以上の内容を下表にまとめましたので、参照してください。

	戸数3以上の長屋		共同住宅	
				
住宅地区	×		×	
沿道地区	1住戸の床面積 40㎡未満	1住戸の床面積 40㎡以上	1住戸の床面積 40㎡未満	1住戸の床面積 40㎡以上
	×	○	×	○

③【住宅地区、沿道地区、駅前地区】

■ ただし、基準時における敷地内において、現に存する若しくは工事中のこれらの建築物と同じ用途の建築物を建築しようとする場合は、この限りでない。

地区計画が決定されたことにより建築物の用途が不適格となるものがあります。そのような不適格建築物に対し、基準時と同じ用途での再建築を認めるものです。

なお、基準時とは平成21年2月13日です。

2 敷地面積の最低限度について

① 【住宅地区, 沿道地区】

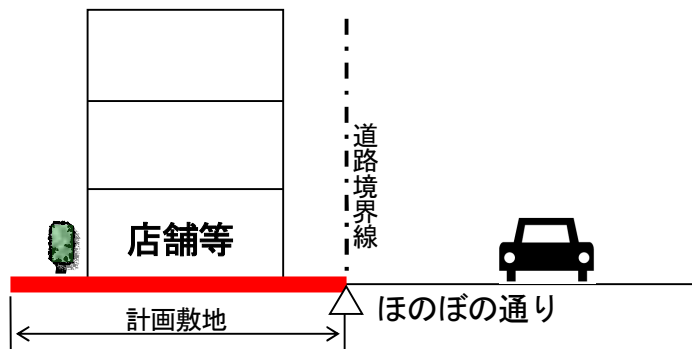
- 基準時において現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について, その全部を一つの敷地として使用するもの



例えば、左に示すように基準時（平成21年2月13日）において、145㎡に満たない土地では、その土地の全部を使用するのであれば建築を認めるというものです。

② 【沿道地区】

- ほぼの通りに接する敷地で, 1階部分（階段, 廊下等を除く）を住宅又は共同住宅以外の用に供する建築物の敷地として使用するもの



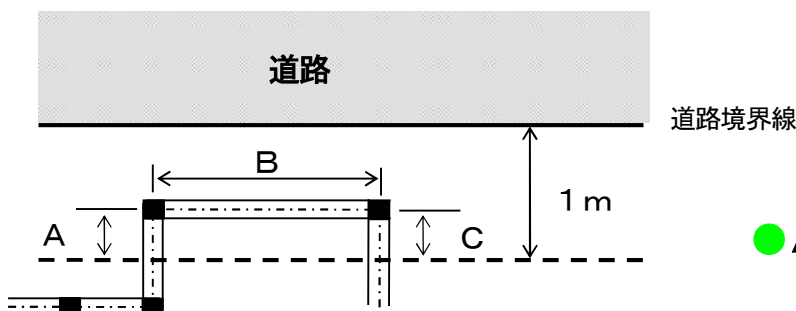
- 左図のような計画の場合, 敷地面積は145㎡以下でも可

ほぼの通り商店街の活性化に寄与する建築計画には, 敷地の最低面積の制限を行いません。

3 壁面の位置の制限

① 【住宅地区, 沿道地区】

- 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの

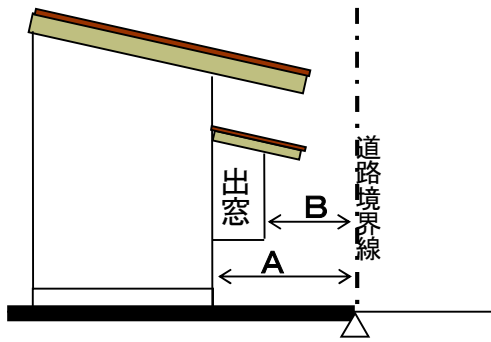


- $A + B + C \leq 3\text{m}$

②【住宅地区，沿道地区】

■ 出窓，建築物に附属する門又は塀に類するもの

【出窓の扱いについて】



● 出窓が床面積に入る場合
⇒ Bで算定する。

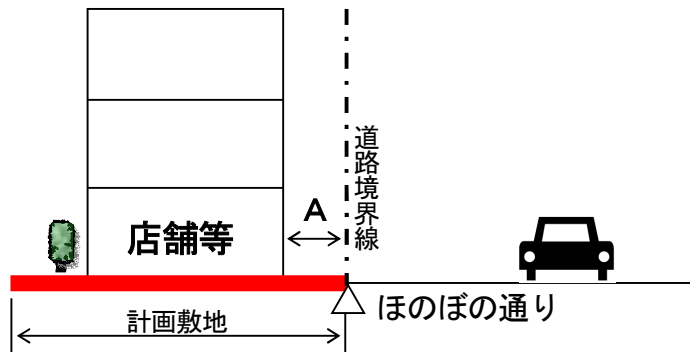
$$B \geq 1\text{ m}$$

● 出窓が床面積に入らない場合
⇒ Aで算定する。

$$A \geq 1\text{ m}$$

③【沿道地区】

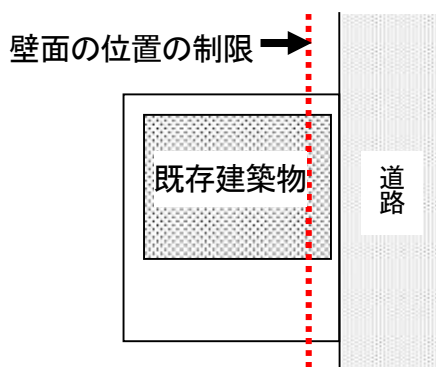
■ ほぼの通りに接する敷地における1階部分（階段，廊下等を除く）を住宅又は共同住宅以外の用に供する建築物



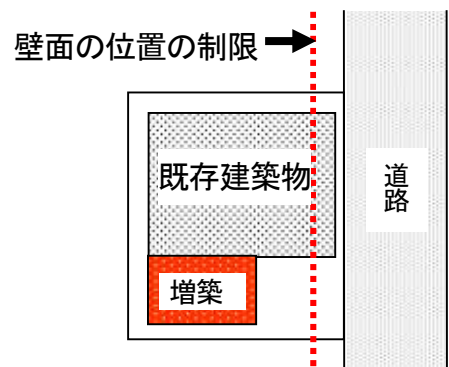
● Aは1m未満でも可

④【住宅地区，沿道地区】

■ 基準時において現に存する建築物で当該規定に適合しないものについて，大規模の修繕若しくは大規模の模様替えをする場合又は道路境界線からの距離が1m以上の部分で増築若しくは改築をする場合



● 大規模の修繕，大規模の模様替えは行えます。



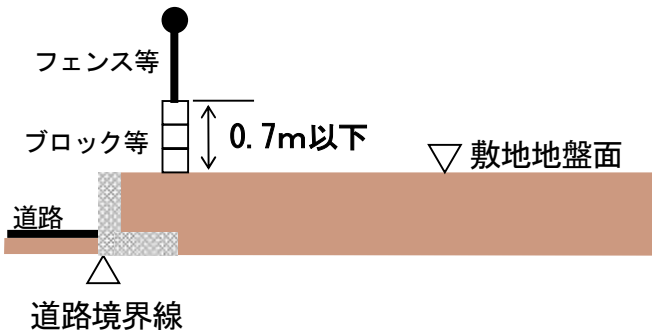
● 増築は行えます。

この緩和規定の考えは，地区計画が決定され，壁面の位置が既存不適格となった建築物の大規模の修繕・大規模の模様替え・増築を認めるものです。

4 垣又はさくの構造の制限

①【住宅地区，沿道地区】

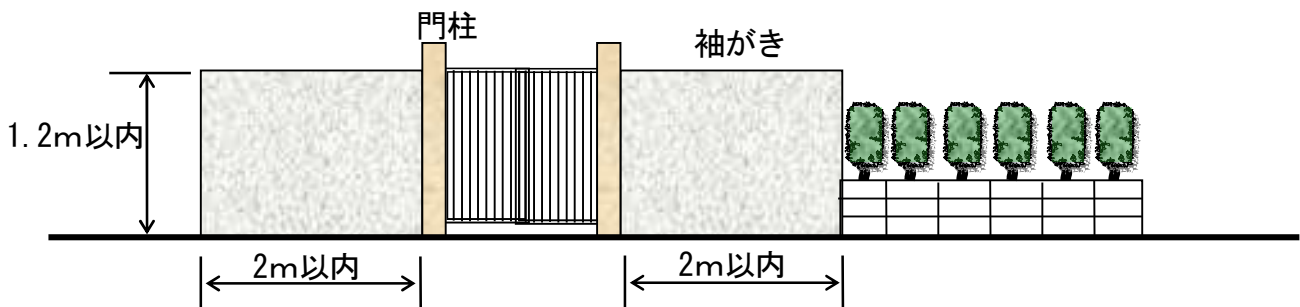
■ フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの



※ 基準時（平成21年2月13日）において，敷地地盤から0.7m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。

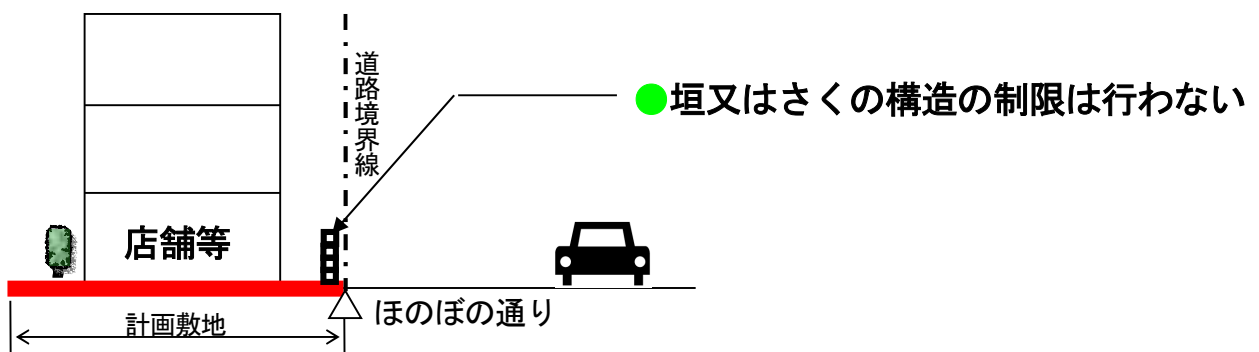
②【住宅地区，沿道地区】

■ 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



③【沿道地区】

■ ほぼ通りの通りに接する敷地における1階部分（階段，廊下等を除く）を住宅又は共同住宅以外の用に供する建築物の敷地に設けるもの



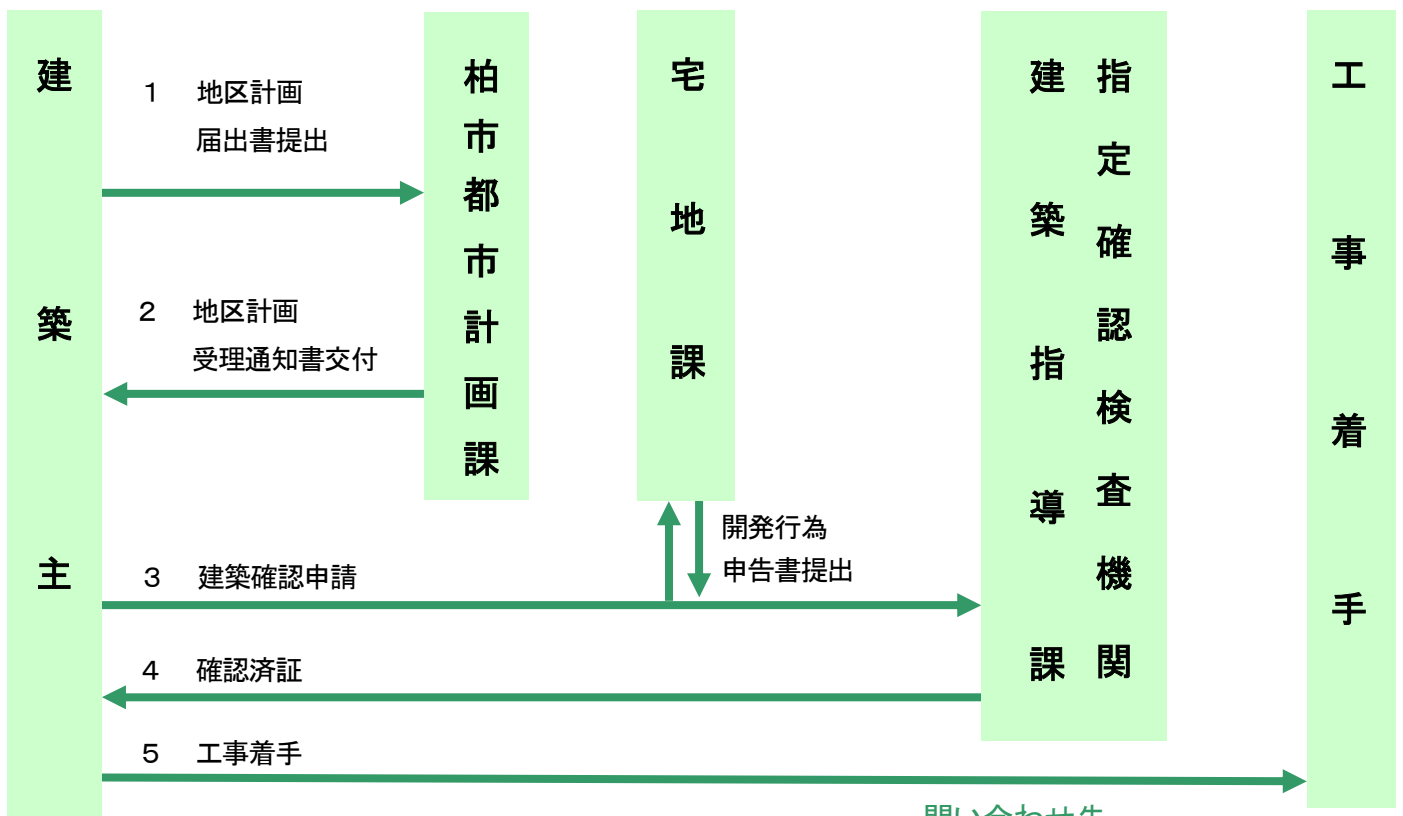
この緩和規定を設けた理由は，1階部分を店舗等にした場合，意匠的に凝った門，塀を設けることを認めるためです。

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

TEL04(7167)1111 (代表)