

緑豊かで潤いのある住宅市街地の形成のために

柏北部中央・ 北地区 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、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

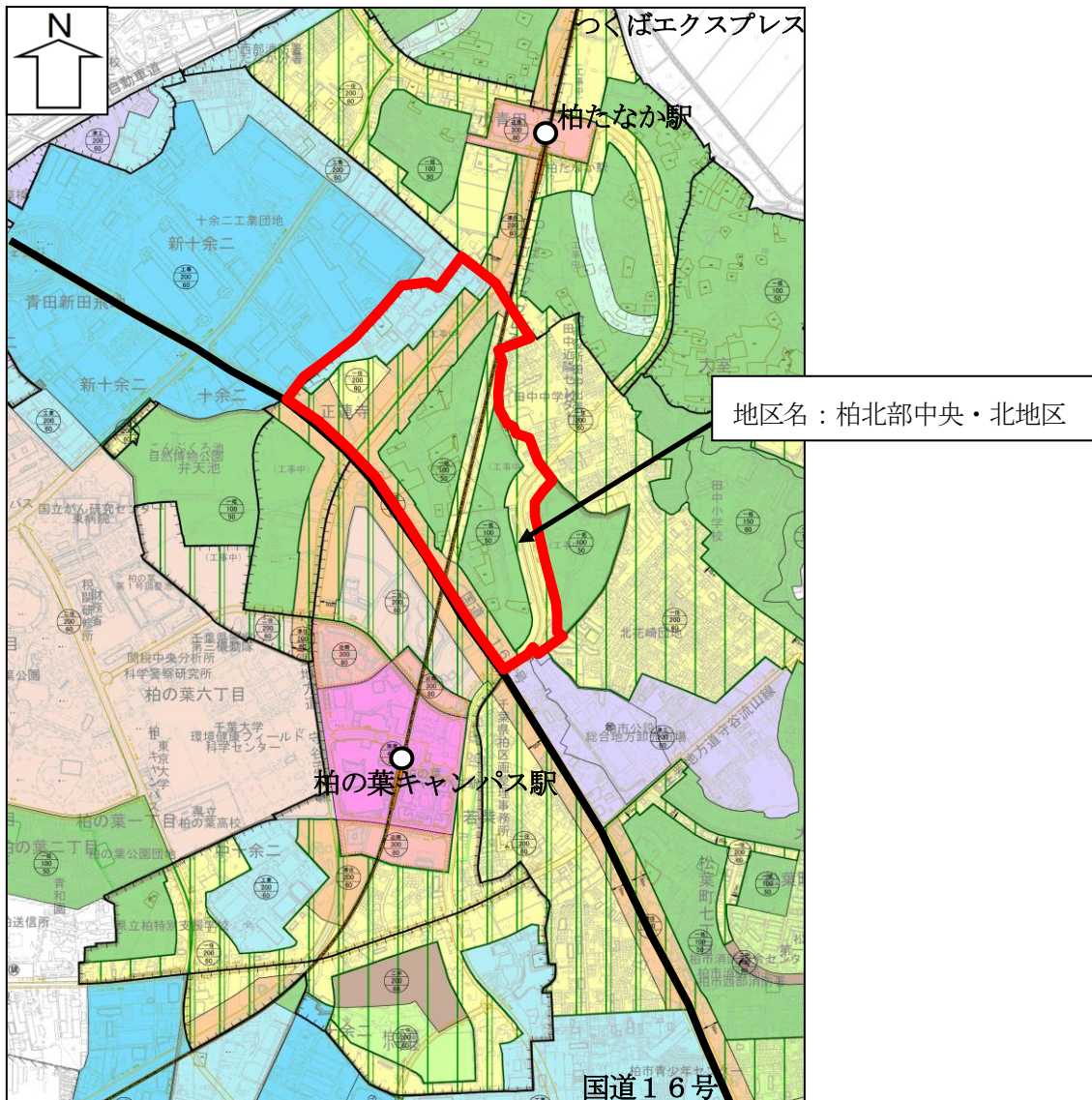
2 建築物の建築又は工作物の建設

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



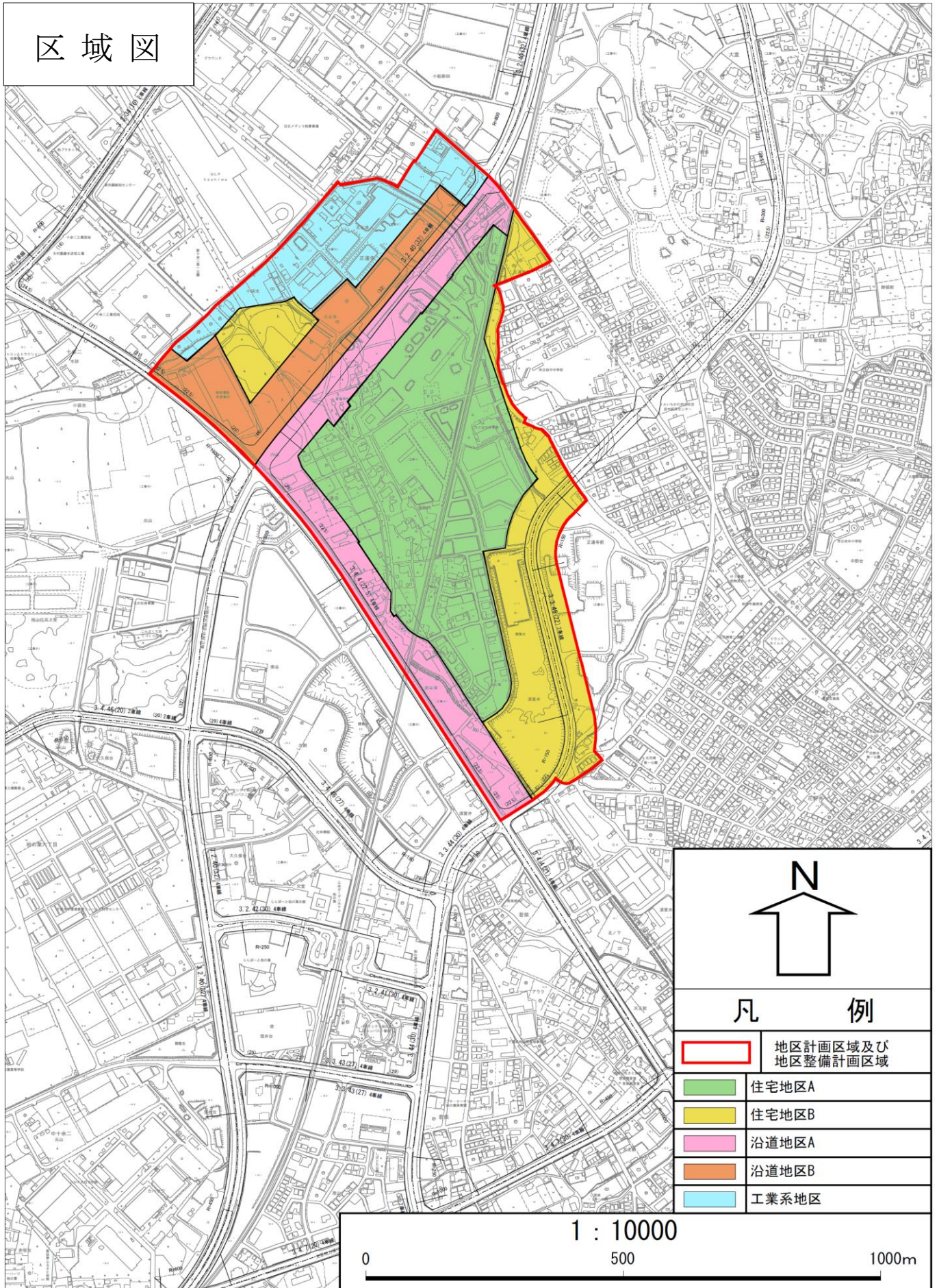
● 地区計画の方針

名 称	柏北部中央・北地区地区計画
位 置	柏市正連寺字上溜，字北谷津，字下溜及び字須賀井の全部の区域並びに小青田字小船新田，大室字正連寺前，花野井字中花崎，若柴字須賀井並びに正連寺字南谷津，字屋敷内，字前谷，字内山，字出山及び字小袋池並びに新十余二の各一部の区域
面 積	約 56.7 ha
地区計画の目標	<p>本地区は，柏市緑園都市構想において「ふるさとゾーン」及び「緑園住宅ゾーン」として位置づけられる地区である。「ふるさとゾーン」においては，古くからの里道，屋敷林など既存の文化環境資源を効果的に活かした街づくりを，「緑園住宅ゾーン」においては，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街づくりを進めることとしている。</p> <p>そのため，本地区においては，ふるさとの景観や歴史・文化等に配慮しながら生活関連都市基盤の整備を図り，緑豊かで潤いのある良好な住宅市街地の形成を目標とする。</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>「住宅地区A」 低層戸建住宅を中心に，既存の集落環境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，自然環境に配慮して，敷地内の積極的な緑化に努める。</p> <p>「住宅地区B」 都市計画道路沿道における地域密着型の店舗，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A」 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>「沿道地区B」 既存施設との調和を図りながら，沿道利用型の商業・業務施設の立地を図る。</p> <p>「工業系地区」 工業系施設を中心に，周辺に配慮した都市環境の形成を図る。</p>
	<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>

都市計画決定 平成22年12月 3日 柏市告示 第417号
 都市計画変更 平成25年 3月22日 柏市告示 第105号
 都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示 第129号
 都市計画変更 令和 3年 3月19日 柏市告示 第 95号

● 区域図 (地区計画区域)

区域図



● 街づくりガイド

地区の区分	地区の名称	住宅地区 A	住宅地区 B	沿道地区 A	沿道地区 B	工業系地区
		地区の面積	約 20.6 ha	約 12.6 ha	約 10.0 ha	約 6.9 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		準住居地域		工業地域
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 40 m ² 未満（第一種住居地域にあっては、25 m ² 未満）のもの ※「地区整備計画の解説」参照 2 寄宿舍又は下宿 3 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 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 2 倉庫業を営む倉庫 3 ダンスホール 4 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 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	
建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²	135 m ²	200 m ²			
	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 1 m 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 3 m 以下かつ床面積の合計が 30 m ² 以内のもの 3 物置等で軒の高さ 2.3 m 以下かつ床面積の合計が 5 m ² 以内のもの					
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次に掲げるもののいずれかとする。 1 生け垣 2 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（ただし、フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ 0.7 m 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 2 m 以内かつ高さが 1.2 m 以下のものについては適用しない） 3 大谷石、御影石等、既存の伝統的な集落景観に配慮したもの					

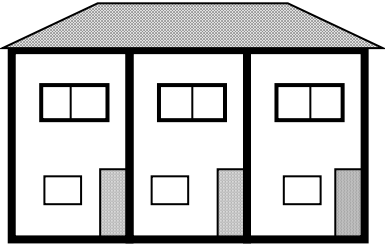
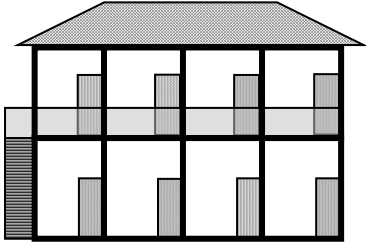
地区整備計画

建築物等に関する事項

● 地区整備計画の解説

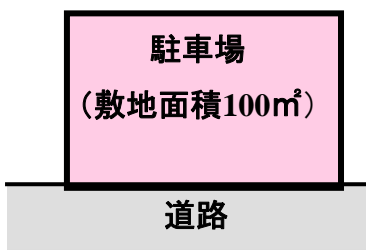
前ページの地区整備計画について、表現が分かりにくい項目を解説します。

1 建築物等の用途の制限について

	戸数3以上の長屋		共同住宅	
				
住宅地区	1住戸の床面積 40㎡未満 (第一種住居地域 は25㎡未満)	1住戸の床面積 40㎡以上 (第一種住居地域 は25㎡以上)	1住戸の床面積 40㎡未満 (第一種住居地域 は25㎡未満)	1住戸の床面積 40㎡以上 (第一種住居地域 は25㎡以上)
	×	○	×	○

2 敷地面積の最低限度について

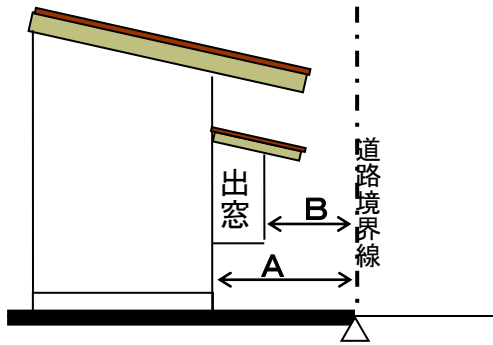
- 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの



例えば住宅地区で、左に示すように都市計画決定時において、150㎡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。

3 壁面の位置の制限

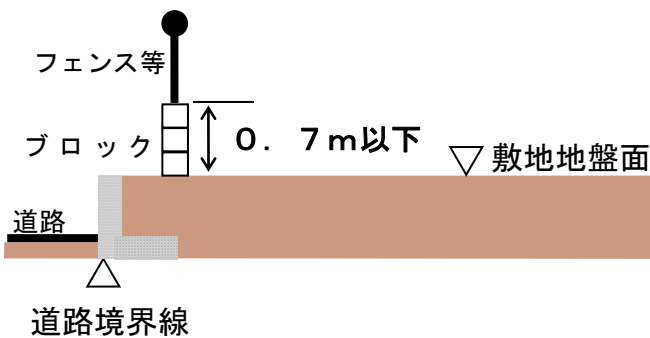
【出窓、外階段等の扱いについて】



- 出窓が床面積に入る場合
⇒ Bで算定する。
 $B \geq 1\text{ m}$
- 出窓が床面積に入らない場合
⇒ Aで算定する。
 $A \geq 1\text{ m}$

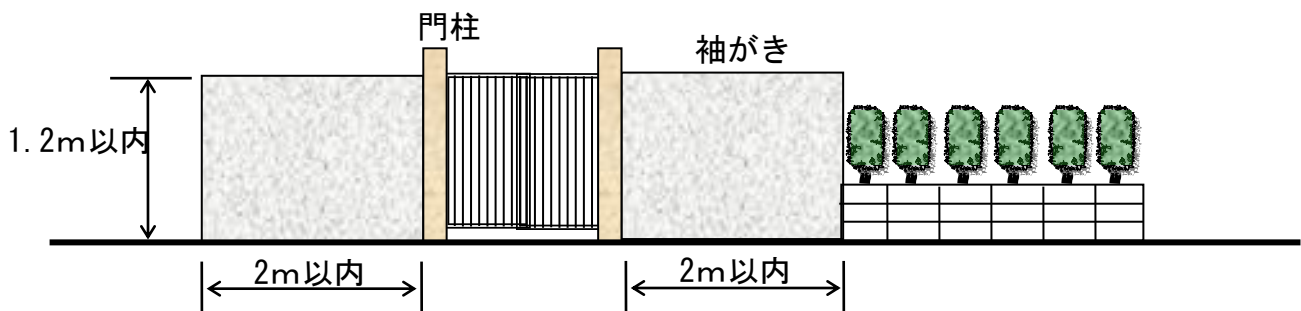
4 垣又はさくの構造の制限

■ フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの



※ 都市計画決定時において、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。

■ 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

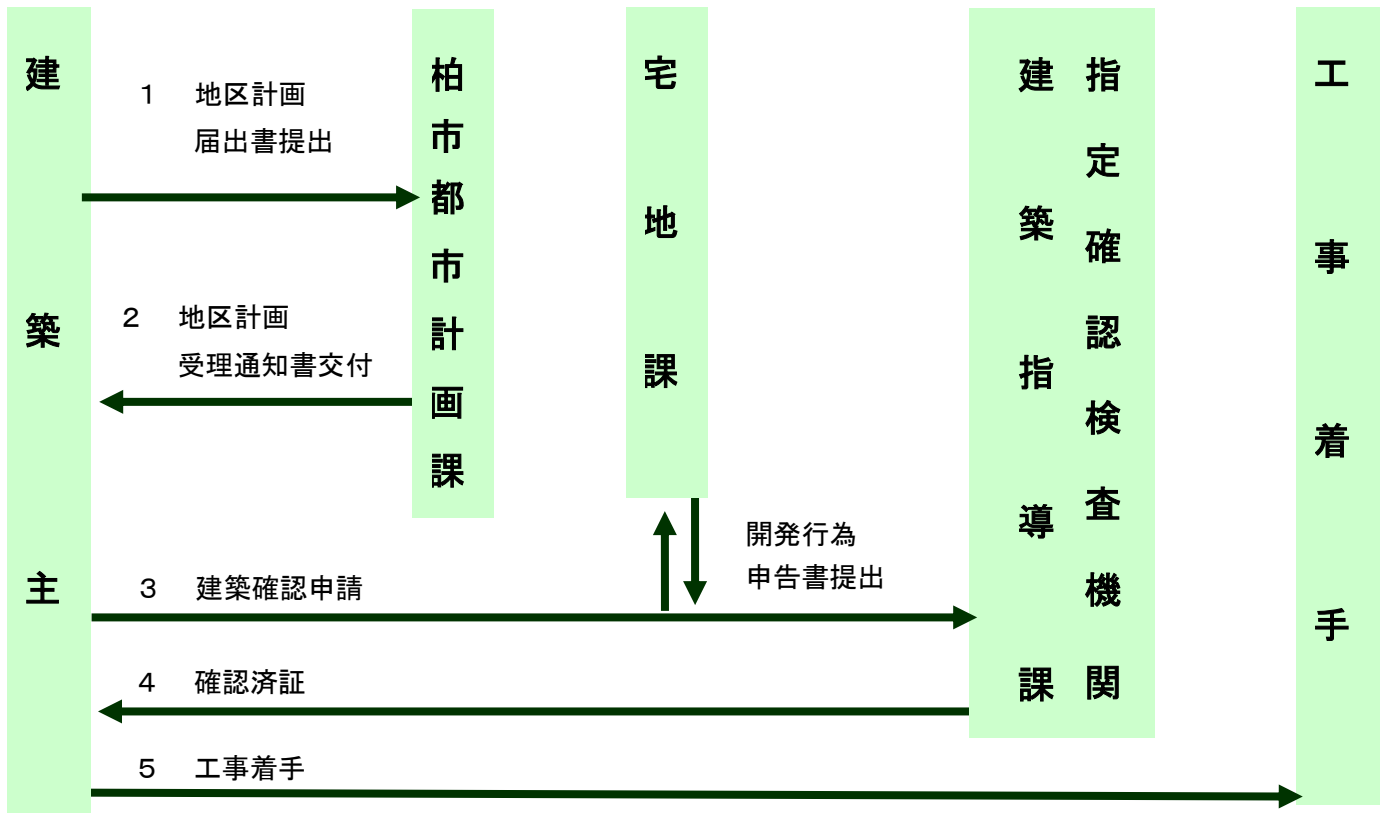


地区計画区域内における 建築行為等の届出について

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。

届出から工事着工までの流れ



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)