

緑豊かでうるおいのある住宅市街地の形成のために



# 高柳西部地区

## 地区計画

## ●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、かき又はさくの構造のルールを定め健全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

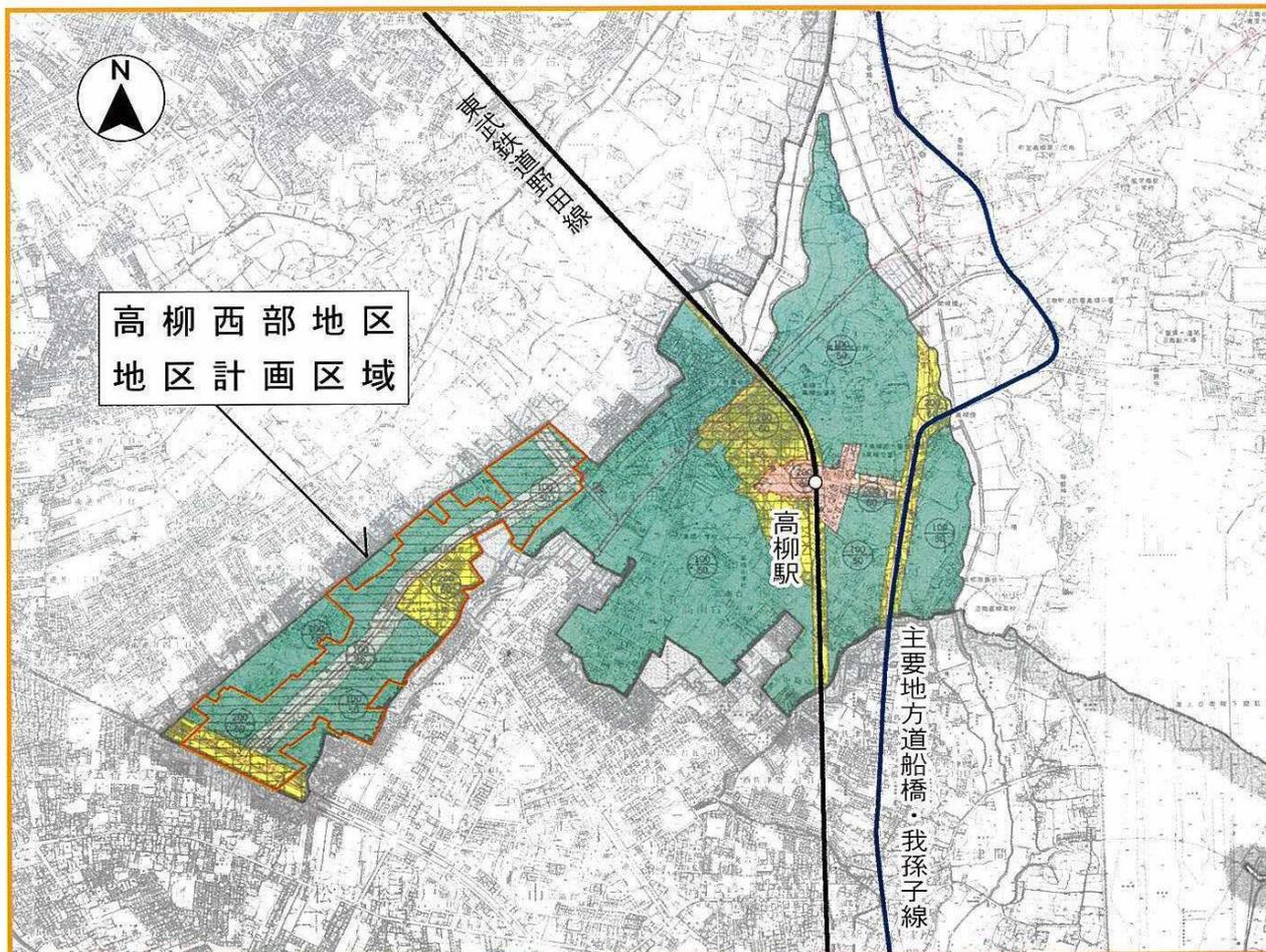
### 2 建築物の建築又は工作物の建設

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える場合など。

## ●位置図

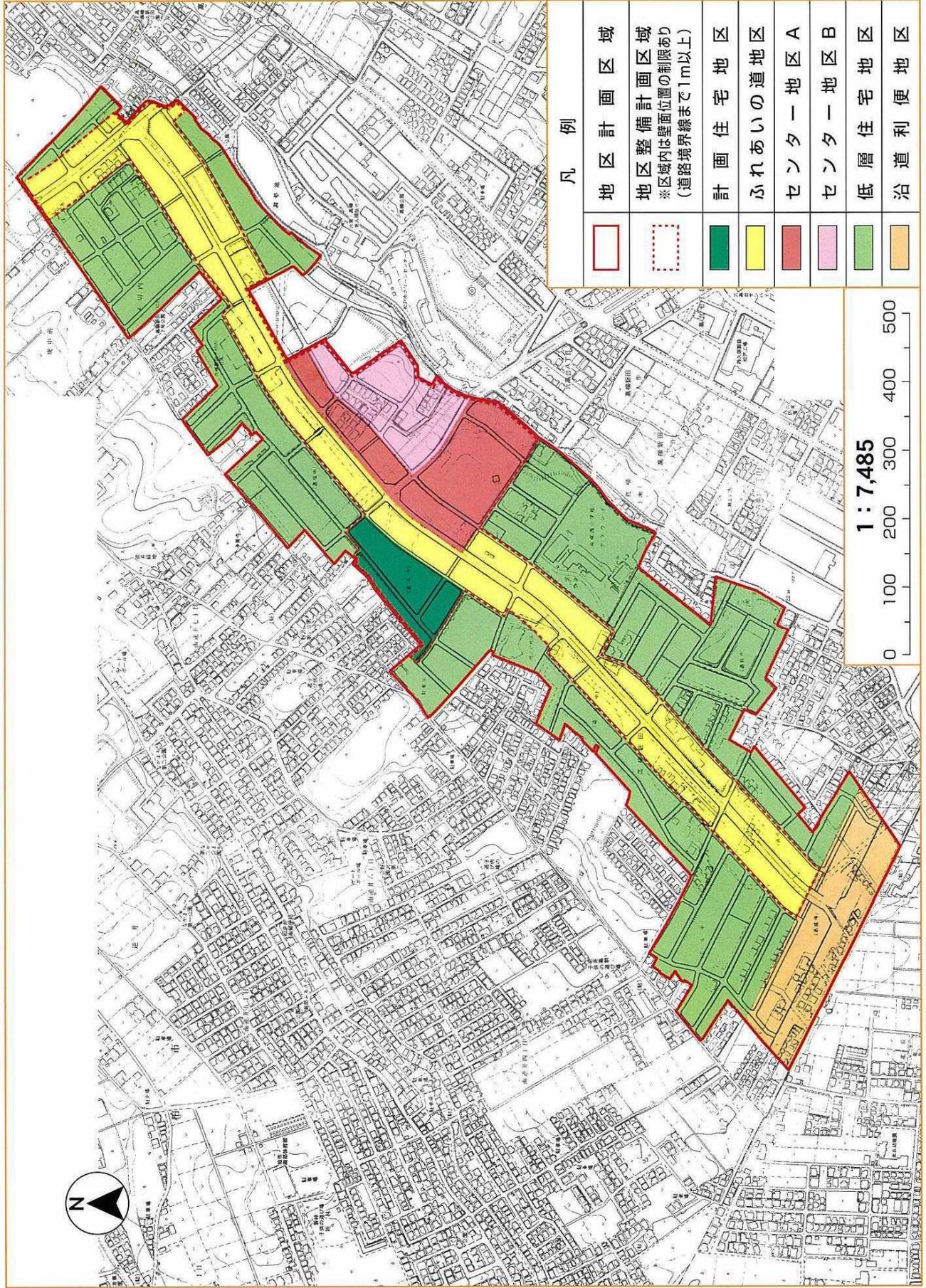


## ●地区計画の方針

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 名称      | 高柳西部地区地区計画  |  |
| 位置      | 柏市しいの木台二丁目の全部の区域、並びに、しいの木台一丁目、しいの木台三丁目、しいの木台四丁目、及び、しいの木台五丁目の各一部の区域  |  |
| 面積      | 約46.4ha   |  |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、東武野田線高柳駅の南西約1.0km、新京成線五香駅の北東約1.0kmに位置する土地区画整理事業が完了した区域及び事業区域南側に隣接する周辺関連区域を含む地区である。</p> <p>地区計画を定めることにより、計画的に形成された良好な居住環境を維持するとともに、均衡ある土地利用を促進し、地区の特性に応じた、緑豊かでうるおいのある住宅市街地の促進を図る事を目標とする。</p> |  |
|         | 区域の整備・開発及び保全の方針   | <p><b>(土地利用の方針)</b><br/>適正かつ合理的な土地利用を図るため、それぞれ次の方針により整備する。</p> <p>計 画 住 宅 地 区：周辺と調和する低層住宅主体で、個性ある空間構成と建物配置により街の景観形成の先導的役割を果たすような街並み形成を図る。</p> <p>ふれあいの道地区：良好な居住の環境を保護しつつ、明るさやにぎわいをもたらし、居住者の生活利便の向上に寄与する小規模店舗等の立地を図る。</p> <p>センター地区A：地区の中心部でシンボル道路と地区外から貫入する道路の交差部にあり、商業施設等を集約化し、居住者及び地域住民の利便の増進を図る。</p> <p>センター地区B：低・中層住宅が主体の良好な住環境の街並みを形成する。</p> <p>低層住宅地区：戸建ての専用住宅を主体として、良好な居住環境を確保するとともに、落ち着いたある街並み形成を図る。</p> <p>沿道利便地区：住宅地区の居住環境に配慮しながら、幹線道路沿いのにぎわいを創出する施設及び店舗等による街並み形成を図る。</p> <p><b>(地区施設の整備方針)</b><br/>土地区画整理事業により整備された各施設は、それぞれの施設の機能・環境が損なわれないように、維持・保全を図る。</p> <p><b>(建物等の整備方針)</b><br/>地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物等の整備の方針に基づき、整備・誘導を図る。<br/>なお、建築物等及び屋外広告物は、美観風致の維持を図るものとし、その色彩によっては原色の使用を控え、落ち着いたある色調とする事により周辺の街並みとの調和を考慮した市街地の形成に努める。</p> <p>計 画 住 宅 地 区：まとまったブロックのなかで、群としての景観に留意した適切な敷地規模を有する低層住宅を主体とした、良好な居住環境の整備を図る。</p> <p>ふれあいの道地区：幹線道路沿いのにぎわいと魅力あふれる道路景観創出のために、多様な住宅、店舗等により、親しみのある住環境形成を図る。</p> <p>センター地区A：居住者及び地域住民の生活サービス及びコミュニティ形成の核として周辺環境を損なうことなくにぎわいあふれる環境形成を図る。</p> <p>センター地区B：敷地内の空間を確保した低・中層住宅を主体とするゆとりある街並み形成を図る。</p> <p>低層住宅地区：適切な敷地規模を有する戸建て住宅を主体とした、良好な居住環境の整備を図る。</p> <p>沿道利便地区：周辺住宅地との調和を図りつつ、周辺部から地区中心部への入口部にふさわしい街のにぎわいと活力を感じさせる環境形成を図る。</p> |

都市計画決定 平成9年8月29日 沼南町告示第40号  
 都市計画変更 平成13年3月30日 沼南町告示第19号  
 都市計画変更 平成19年3月20日 柏市告示第59号

● 区域図 (地区計画区域・地区区分及び壁面の位置の制限)

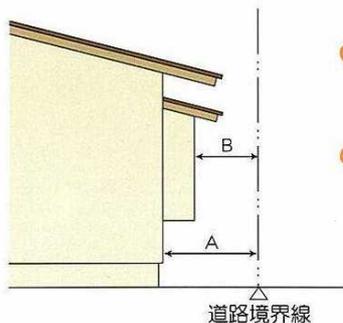


# ●街づくりガイド

| 地区の名称          | 計画住宅地区   | ふれあいの道地区    |
|----------------|--|-------------|
|                | 用途地域   | 第一種低層住居専用地域 |
| 容積率／建ぺい率       | 100／50   | 100／50      |
| 高度指定           | —  | —           |
| 建築物等の用途の制限     | —  |             |
| 建築物等の敷地面積の最低制限 | 150㎡   |             |
| 壁面の位置の制限       | ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りではない。   |             |
|                | <p>建築物の外壁又は、これに代わる柱の面の位置は道路境界線から1.0m以上とする。</p> <p>ただし、市長が公益上必要と認めた建築物及び次の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。</p> <p>1) 出窓、建築物に付属する門又は塀その他これらに類するもの (◆1参照)</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>4) 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 (◆2参照)</p> <p>※その他の図解例 (◆3参照)</p> |             |
| 構造的な制限         | 道路境界線に面して、かき又はさくを設置する場合は、生け垣又はフェンス等、透視可能なものとする。(◆4参照)  |             |
|                | ただし、市長が公益上必要と認めたもの、門柱又はフェンス等の基礎となる高さ0.6m以下のコンクリートブロック、石積み等はこの限りではない。(◆5参照)   |             |

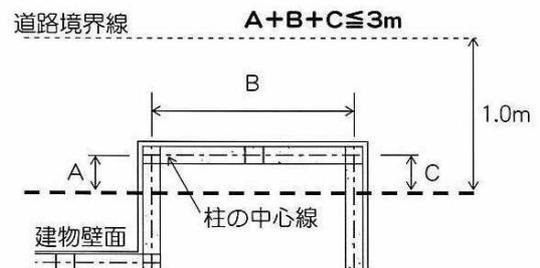
## ◆1 壁面の位置の制限 -1)

(出窓について)



- 床面積に入る場合  
→Bで算定する。  
**B ≥ 1.0m**
- 床面積に入らない場合  
→Aで算定する。  
**A ≥ 1.0m**

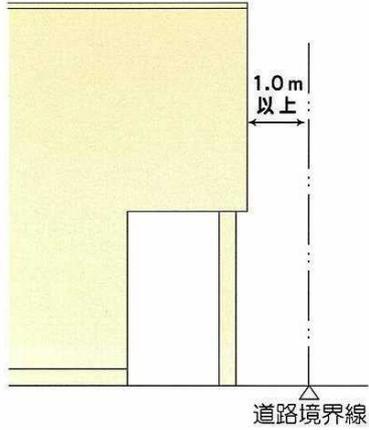
## ◆2 壁面の位置の制限 -4)



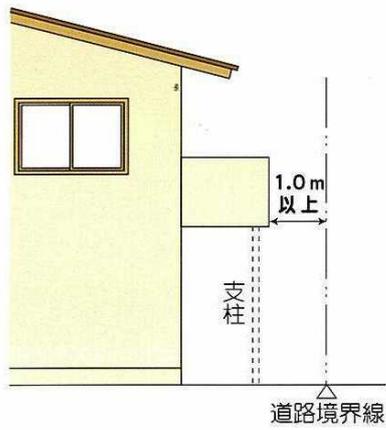
|  |                            |   |  |
|--|----------------------------|---|--|
| 地<br>区<br>建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>連<br>す<br>る<br>事<br>項<br>等 | 地区の名称                      | センター地区A   | センター地区B  |
|  | 用途地域                       | 第一種住居地域   |  |
|  | 容積率／<br>建ぺい率               | 200／60  |  |
|  | 高度指定                       | 第一種高度地区   |  |
|  | 用途<br>建築<br>の物<br>制等<br>限の | <p>次の各号の一に該当する建築物等を建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</li> <li>2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する施設</li> <li>3) ホテル又は旅館</li> <li>4) 自動車教習所</li> <li>5) 畜舎</li> <li>6) 工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く）</li> </ol>   | <p>次の各号の一に該当する建築物等を建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</li> <li>2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する施設</li> <li>3) ホテル又は旅館</li> <li>4) 自動車教習所</li> <li>5) 畜舎</li> <li>6) 工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く）</li> <li>7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</li> <li>8) 事務所（ただし建築基準法施行令第130条の3で定めるものを除く）</li> <li>9) ガソリンスタンド（給油所）</li> </ol> |
|  | 面積の<br>最低<br>制限            | 150㎡  |  |
|  |                            | ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りではない。  |  |
|  | 壁面<br>の位置<br>の制限           | <p>建築物の外壁又は、これに代わる柱の面の位置は道路境界線から1.0m以上とする。</p> <p>ただし、市長が公益上必要と認めた建築物及び次の各号の一に該当する場合においてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 出窓、建築物に付属する門又は塀その他これらに類するもの（◆1参照）</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> <li>4) 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（◆2参照）</li> </ol> <p>※その他の図解例（◆3参照）</p> |  |
|  | 構造<br>の制<br>限の             | <p>道路境界線に面して、かき又はさくを設置する場合は、生け垣又はフェンス等、透視可能なものとする。（◆4参照）</p> <p>ただし、市長が公益上必要と認めたもの、門柱又はフェンス等の基礎となる高さ0.6m以下のコンクリートブロック、石積み等はこの限りではない。（◆5参照）</p>  |  |

◆3 壁面の位置の制限 その他の図解例

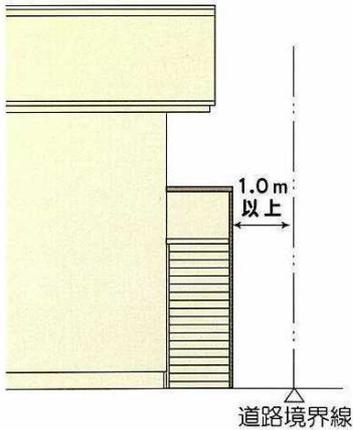
〔ピロティー、オーバーハング等〕



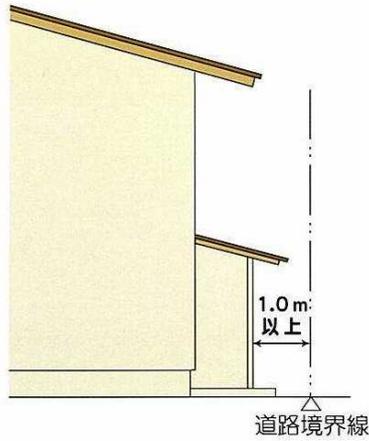
〔ベランダ〕



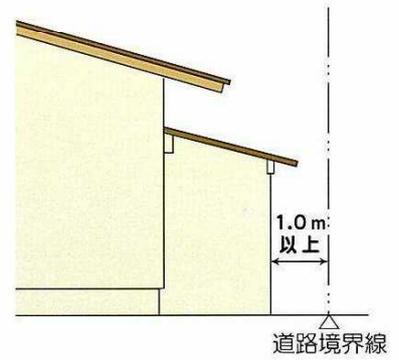
〔屋外廊下等〕



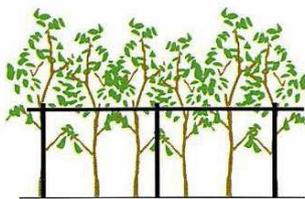
〔玄関ポーチ〕



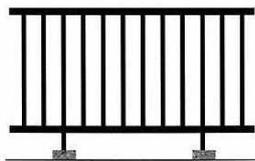
〔下屋のさしかけ〕



◆4 かき又はさくの例

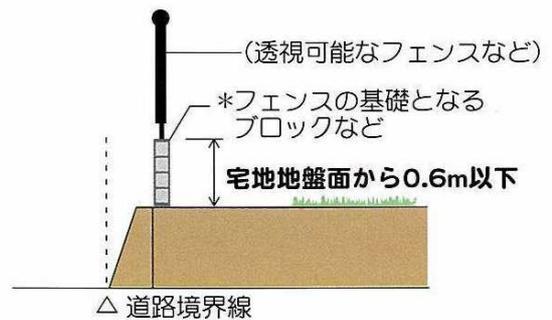


※生け垣



※透視可能なフェンス

◆5 かき又はさくの構造の制限

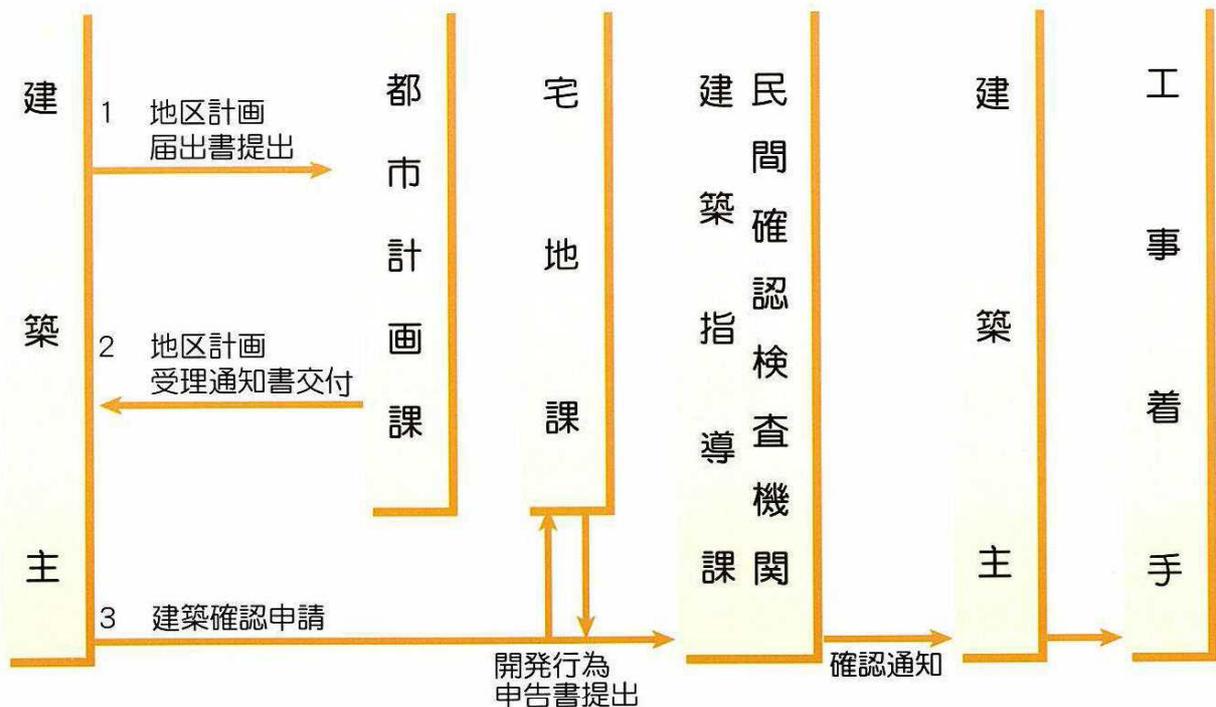


# 地区計画区域内における 建築行為等の届出について

## 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。
- 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)