

親しみと賑わいのある良好な街並みづくりのために

柏市計画

参考資料

柏都市計画 高柳駅西側地区 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

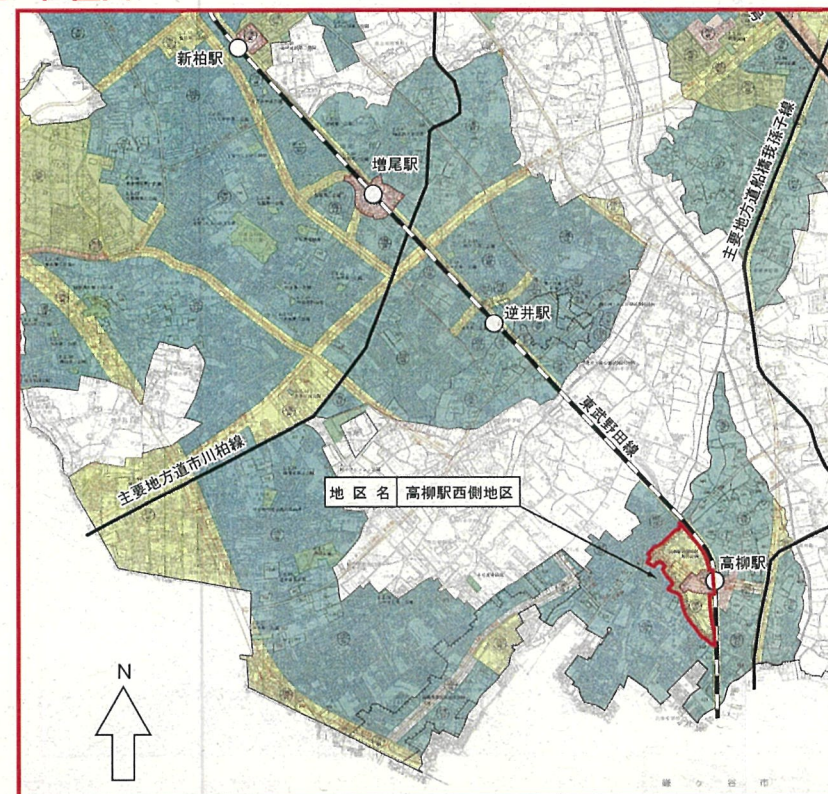
2 建築物の建築又は工作物の建設

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。

3 建築物等の用途・形態又は意匠の変更

- ・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。
- ・建築物の屋根・外壁、もしくはこれに代わる柱の色彩を変える場合。

● 位置図



参考資料

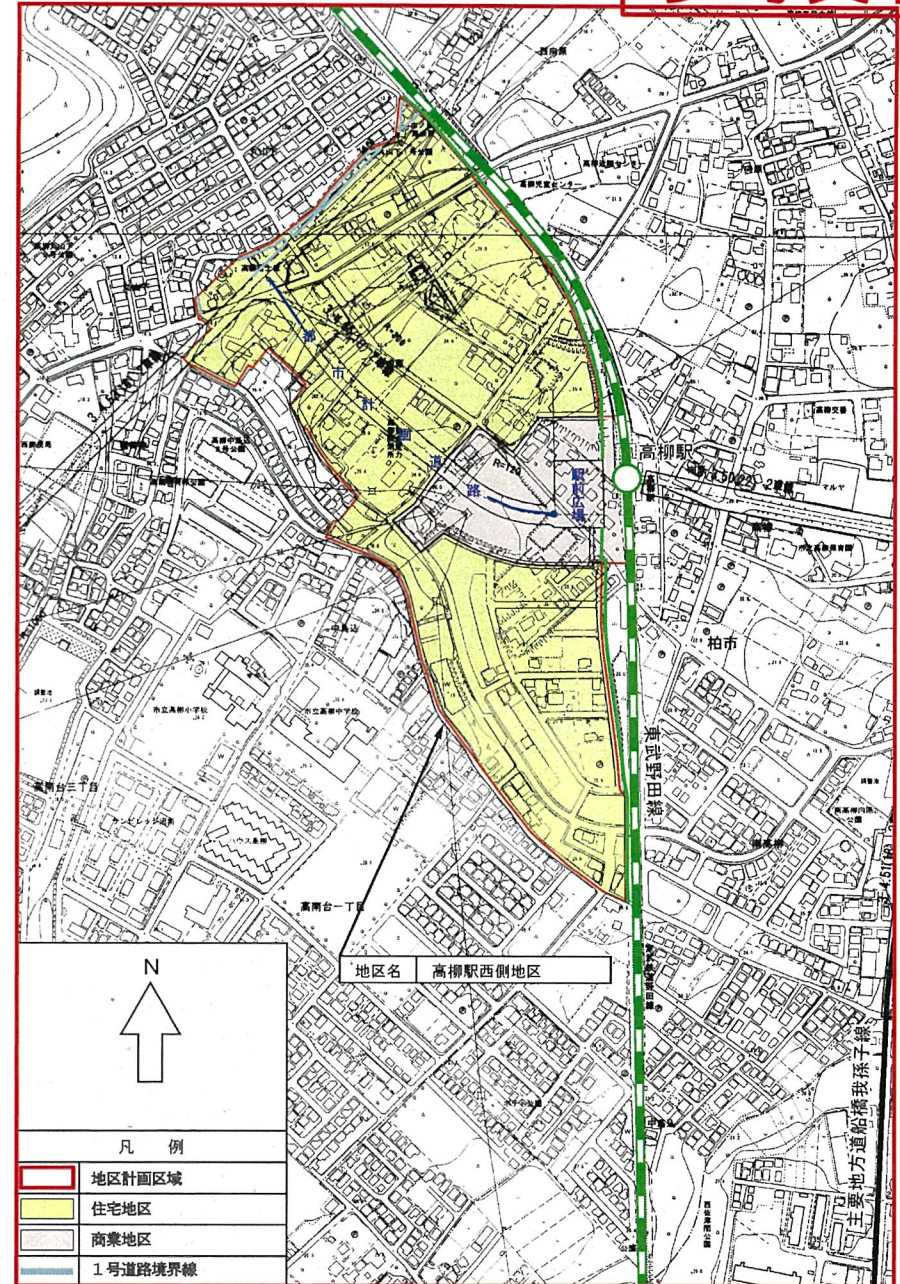
● 地区計画の方針

名称	高柳駅西側地区地区計画
位置	柏市高柳字向原，字西向原及び字中島込並びに高南台一丁目の各一部の区域
面積	約15.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は，東武野田線高柳駅の西側に位置する約15.2haの区域である。</p> <p>柏都市計画事業高柳駅西側特定土地区画整理事業による駅前広場，道路及び公園等の公共施設が整備され，都市生活環境の向上，商業住宅基盤の充実が図られている。</p> <p>これらの公共施設と商業・業務施設と都市型住宅が調和した親しみと賑わいのある良好な街並み形成を目標として本計画を定める。</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，交通至便な当地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地区 駅前広場に連なる本地区では，市民の日常生活や駅利用者の利便を高めるサービスを提供する商業・業務機能の充実を図り，賑わいのある地区の形成を図る。 ・住宅地区 駅前広場から続く幹線道路と鉄道路線に隣接し，商業地の後背地に位置する地区であり，サービス施設の立地を許容するとともに中低層住宅との調和を取れた地区の形成を図る。

都市計画決定 平成16年 1月16日 沼南町告示第 82号
 都市計画変更 平成21年 2月13日 柏市告示 第 39号
 都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示 第119号

● 区域図(地区計画区域)

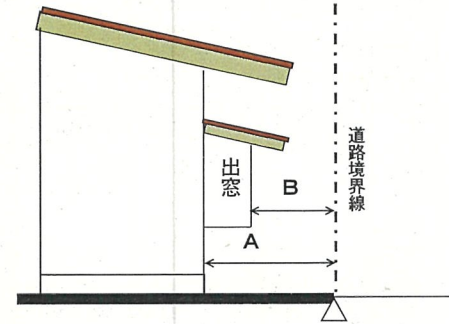
参考資料



地区区分	地区の名称	商業地区	住宅地区
	(参考) 用途地域		近隣商業地域
建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。		
	①駅前広場及び都市計画道路3・4・5号線に面する建築物の1階部分を住宅・共同住宅・下宿及び寄宿舎の用に供するもの ②自動車教習所 ③畜舎(15mを超えるもの) ④倉庫業を営む倉庫 ⑤建築基準法別表第二(と)項第三号及び第四号に掲げるもの ただし、仮換地又は換地に建築する建築物であって、土地区画整理事業の区域内の従前の建築物と同用途のものを除く。 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	①自動車教習所 ②畜舎(15mを超えるもの)	
建築物等の高さの最高限度		20m	ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。
壁面の位置の制限	道路境界線(計画図に示す1号道路境界線を除く)又は駅前広場境界線から建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離は1.0m以上とします。 ただし、次に示す①～⑤に該当するものについては、制限の適用が除外されます。 ①出窓、建築物に附属する門又はその他これらに類するもの ②車庫等で高さが3m以下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以下で床面積の合計が5㎡以内のもの 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 ⑤土地区画整理事業により曳き家移転する建築物 ⑥市長が公益上認めた建築物等		
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、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的环境と調和した落ち着いた落ち着いた色調とする。		
垣又はさくの構造の制限	道路境界線に面して、垣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。 ただし、次に示す①～⑤に該当するものについては、制限の適用が除外されます。 ①門柱 ②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、石積み等のもの ③鉄道境界線(区域図一線)より20m以内に設置するもの ④市長が建築物等の管理上又は保安上、やむを得ないと認めたもの ⑤市長が公益上認めたもの		

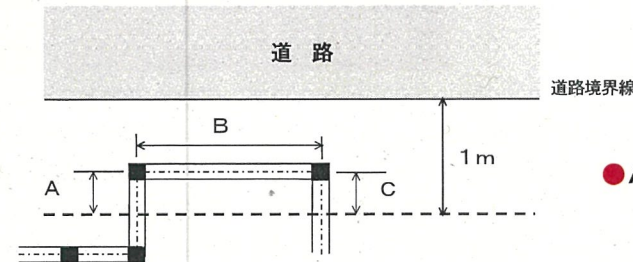
◆壁面の位置の制限

■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】



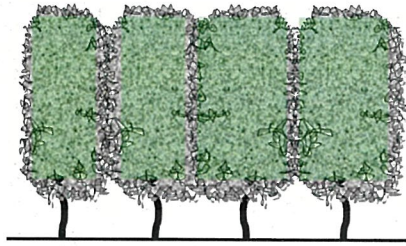
- 出窓が床面積に入る場合
⇒Bで算定する。
 $B \geq 1m$
- 出窓が床面積に入らない場合
⇒Aで算定する。
 $A \geq 1m$

■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

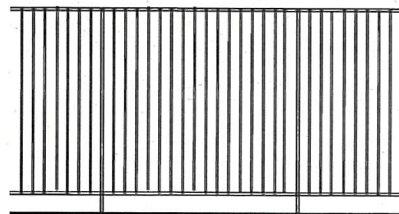


● $A+B+C \leq 3m$

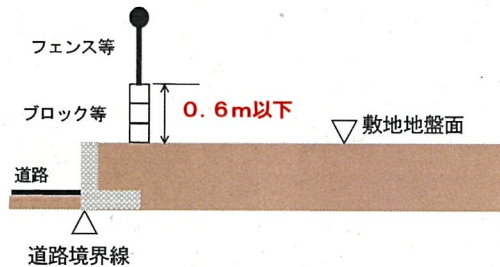
◆垣又はさくの構造の制限



生け垣



フェンス



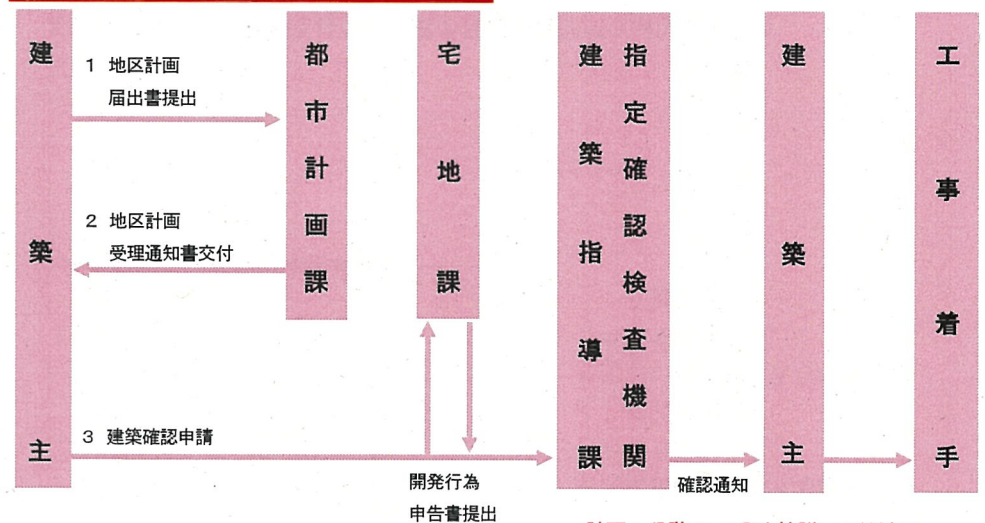
フェンス等+ブロック等の基礎

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



計画の段階で、下記と協議してください。

*ただし、土地区画整理事業に係る換地処分の公告がある日までの建築行為等には、土地区画整理事業法第76条の許可が必要になります。

柏市 都市計画課
建築指導課

〒277-8505
柏市柏五丁目10番1号
TEL 04(7167)1111 (代表)