

良好な街並みづくりのために

柏の葉三丁目地区 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、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

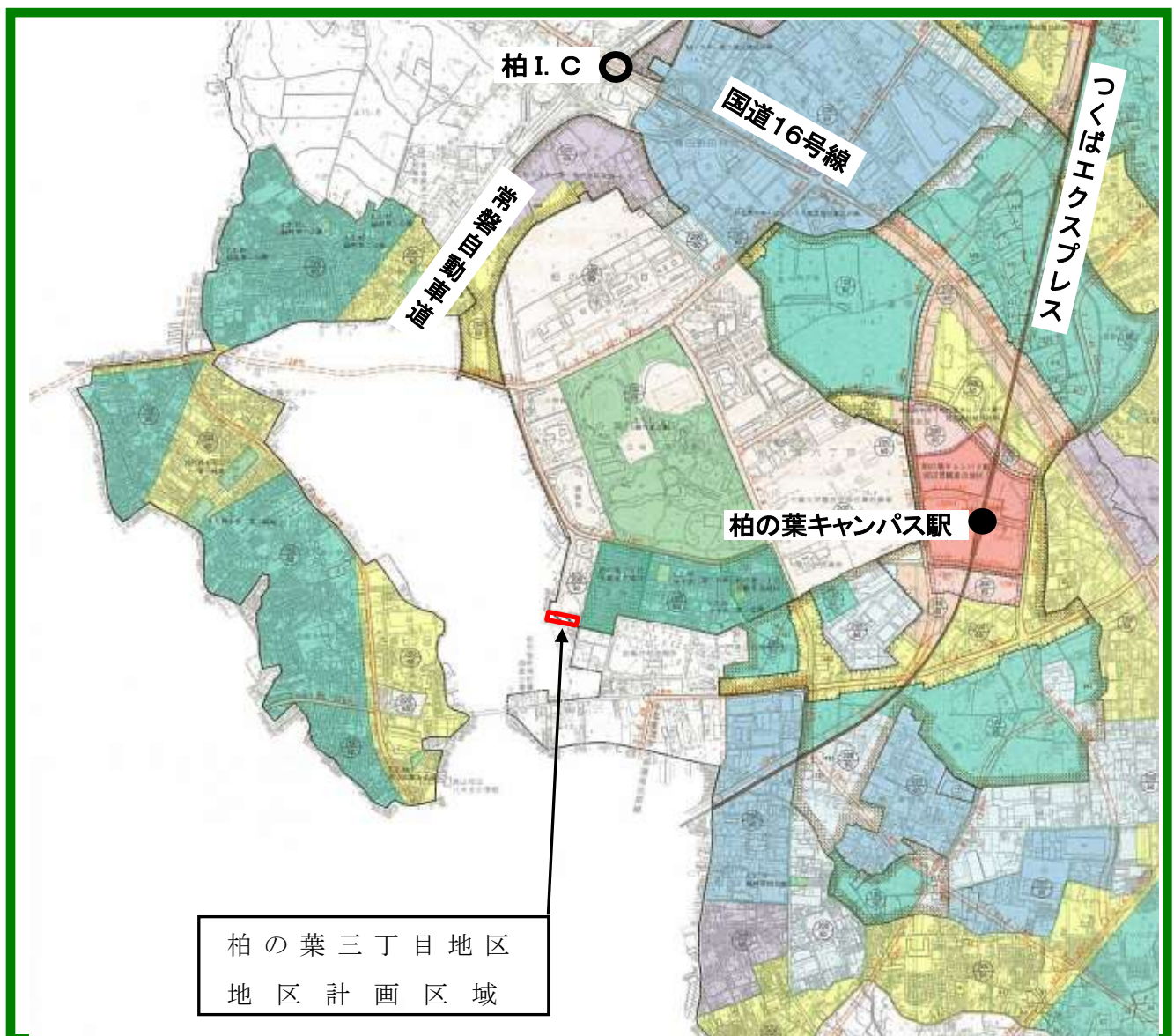
2 建築物の建築又は工作物の建設

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

建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など。

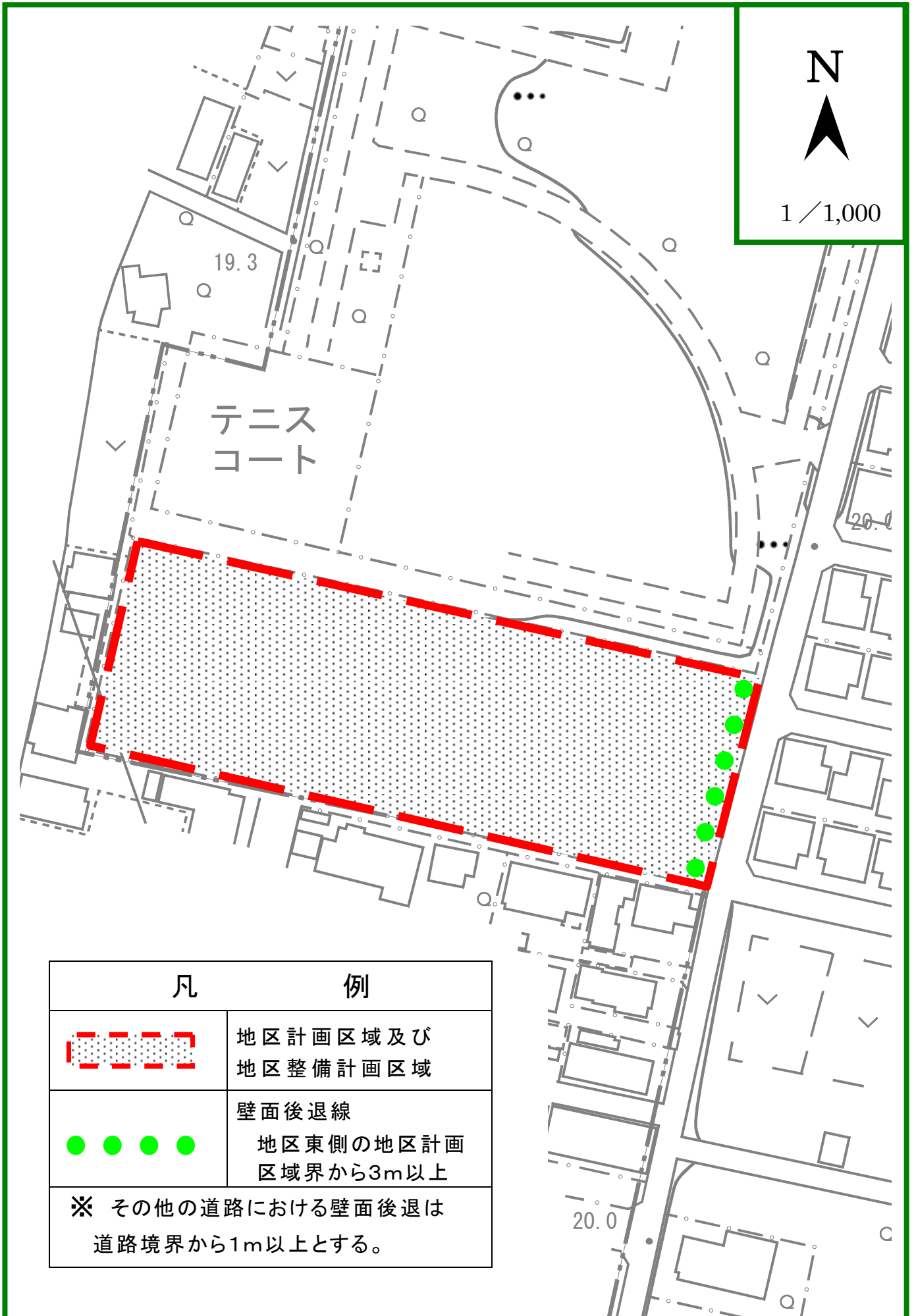
● 位置図



● 地区計画の方針

名 称	柏の葉三丁目地区地区計画	
位 置	柏市柏の葉三丁目の一部の区域	
面 積	約 0.6 h a	
地区計画の目標	<p>本地区を含む柏の葉地区は、水と緑あふれる県立柏の葉公園を中心として、公的機関施設、教育施設、戸建住宅団地が計画的に配置された良好な環境の市街地である。</p> <p>本計画においては、国土交通大学校研修センターの南側に位置する約0.6haの国有地の土地利用にあたり、周辺環境と調和する低層戸建住宅の立地を誘導することにより、秩序だった市街地の形成を図るとともに、良好な街並みを将来にわたり保全していくことを目標とする。</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	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、建築物等の規制・誘導を積極的に推進し、良好な低層戸建住宅地区の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>計画的に供給される良質な住宅宅地による街並みを形成するため敷地面積の最低限度を定め、併せて、道路整備水準を確保するため建築物の敷地の位置を制限する。</p> <p>また、かき又はさくの構造の制限により緑化を推進し、ゆとりと潤いのある居住環境の実現を目指す。</p>
	その他当該区域の整備、開発又は保全に関する方針	建築物の建築に際しては、「柏市景観まちづくり条例による重点地区」に配慮する。

● 区域図（地区計画区域及び壁面の位置の制限）



凡	例
	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	壁面後退線 地区東側の地区計画 区域界から3m以上
※ その他の道路における壁面後退は 道路境界から1m以上とする。	

● 街づくりガイド

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)に掲げる以外のもの (2) 長屋, 兼用住宅, 共同住宅, 寄宿舍, 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
		建築物の容積率の 最高限度	10/10
		建築物の建ぺい率の 最高限度	次の各号に掲げる区分に従い, 該当各号に掲げる数値 (1) 柏市建築基準法等施行等規則第23条に 該当しない建築物 5/10 (2) 柏市建築基準法等施行等規則第23条に 該当する建築物 6/10
		建築物の高さの限度	10 m
		建築物の敷地面積の 最低限度	150 m ² ただし, 地区東側の市道に面する敷地については, その市道か ら2mの敷地部分を除き150m ² とする。
		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1m以上, 地区東側の地区計画区域界までの距離は3m以上と する。 ただし, 次に掲げるものは, この限りでない。 (1) 出窓, 建築物に付属する門又は塀に類するもの (2) 車庫等で高さ3m以下で, かつ, 床面積の合計が30m ² 以 内のもの (3) 物置等で軒の高さ2.3m以下で, かつ, 床面積の合計が 5m ² 以内のもの
		かき又はさくの構造の 制限	道路に面するかき又はさくの構造は生け垣を基本とし, 生け垣 以外にあっては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0.7m以 下のもの, 門柱に付属する袖がきがコンクリートまたはブロック 等で片側2m以内かつ高さが1.2m以下のものについては適用 しない。
		備 考	柏市建築基準法等施行等規則第23条: 空地制限の特例 (昭和56年3月1日規則第3号)

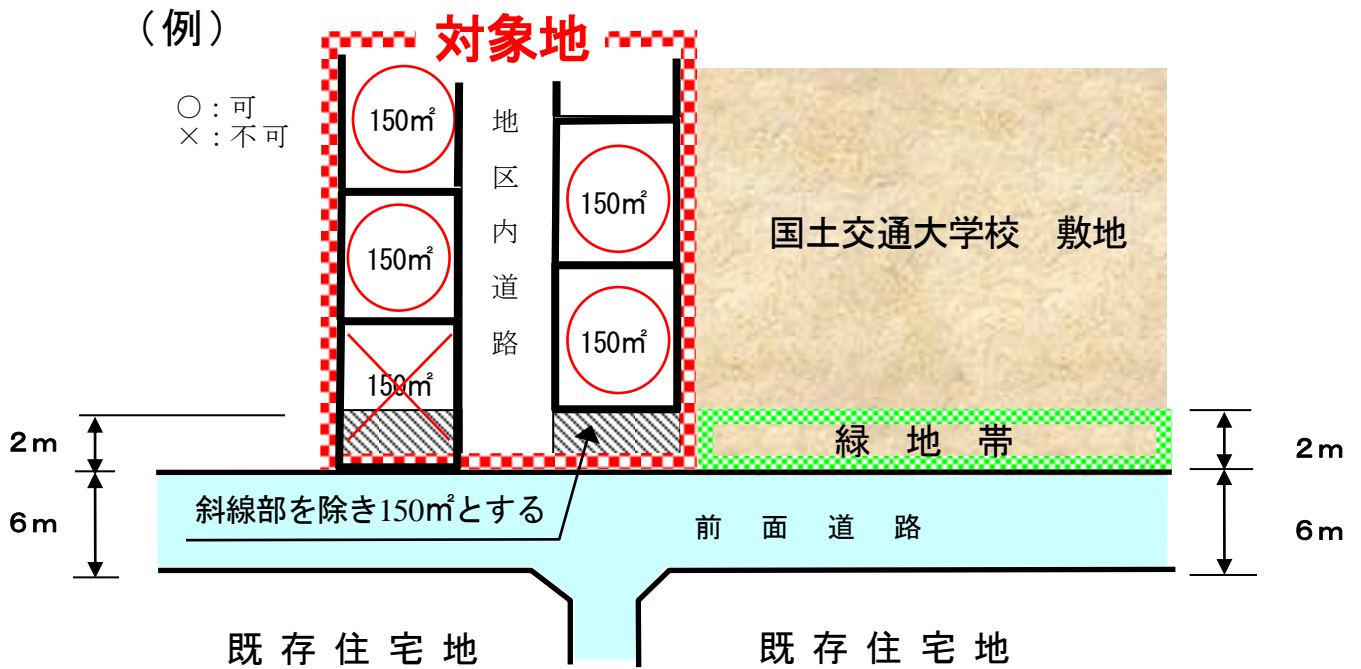
「区域, 及び壁面の位置の制限の配置は計画図表示のとおり」

<理由> 周辺環境と調和し, 良好な街並みの保全を図るため地区計画を決定する。

【 解説 】

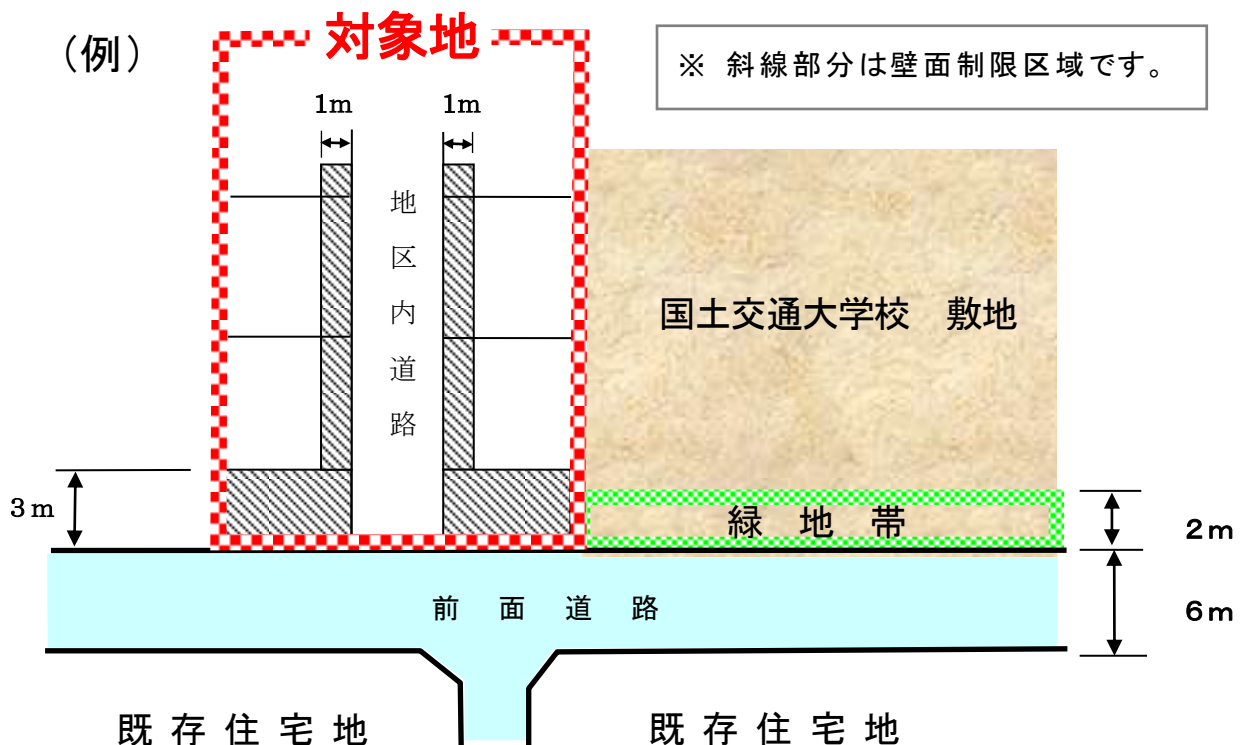
■ 建築物の敷地面積の最低限度

- ・ 地区東側の市道から 2 m の敷地部分を除き 150 m² 確保する。



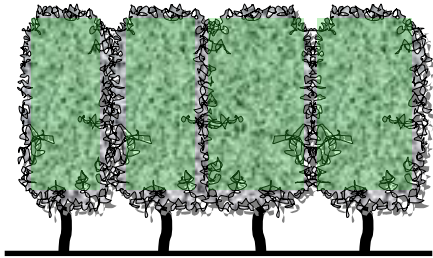
■ 壁面の位置の制限

- ・ 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
- ・ 地区東側の地区計画区域界までの距離は 3 m 以上とする。

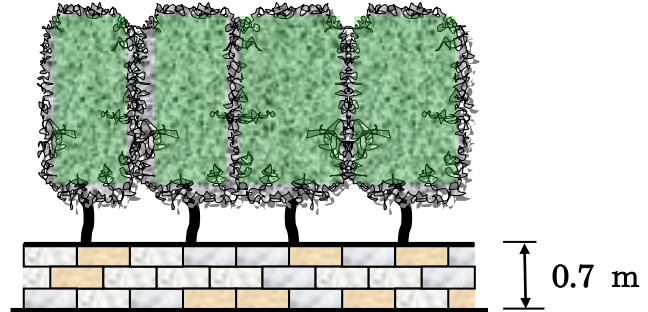


■ かき又はさくの構造の制限

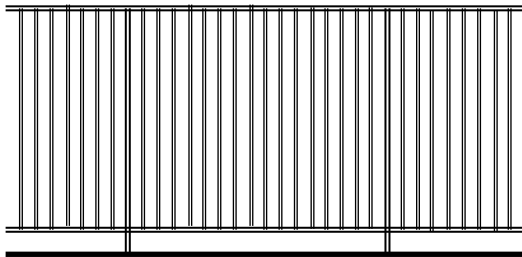
(例)



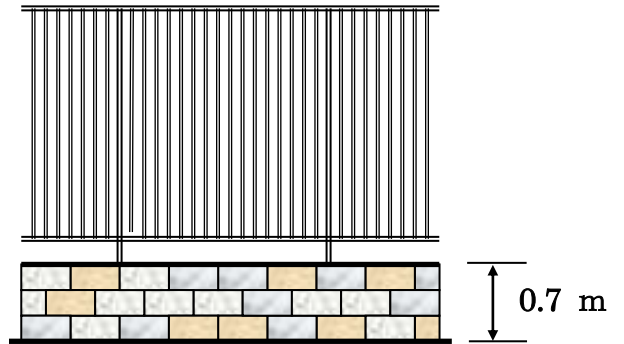
※ 生け垣



※ 基礎+生け垣

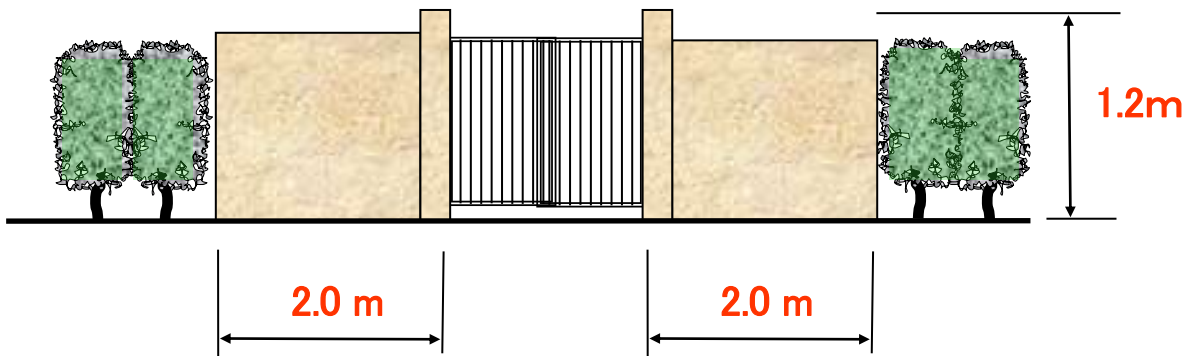


※ フェンス



※ 基礎+フェンス

●フェンス等の設置にあたっては開口率50%以上とすること



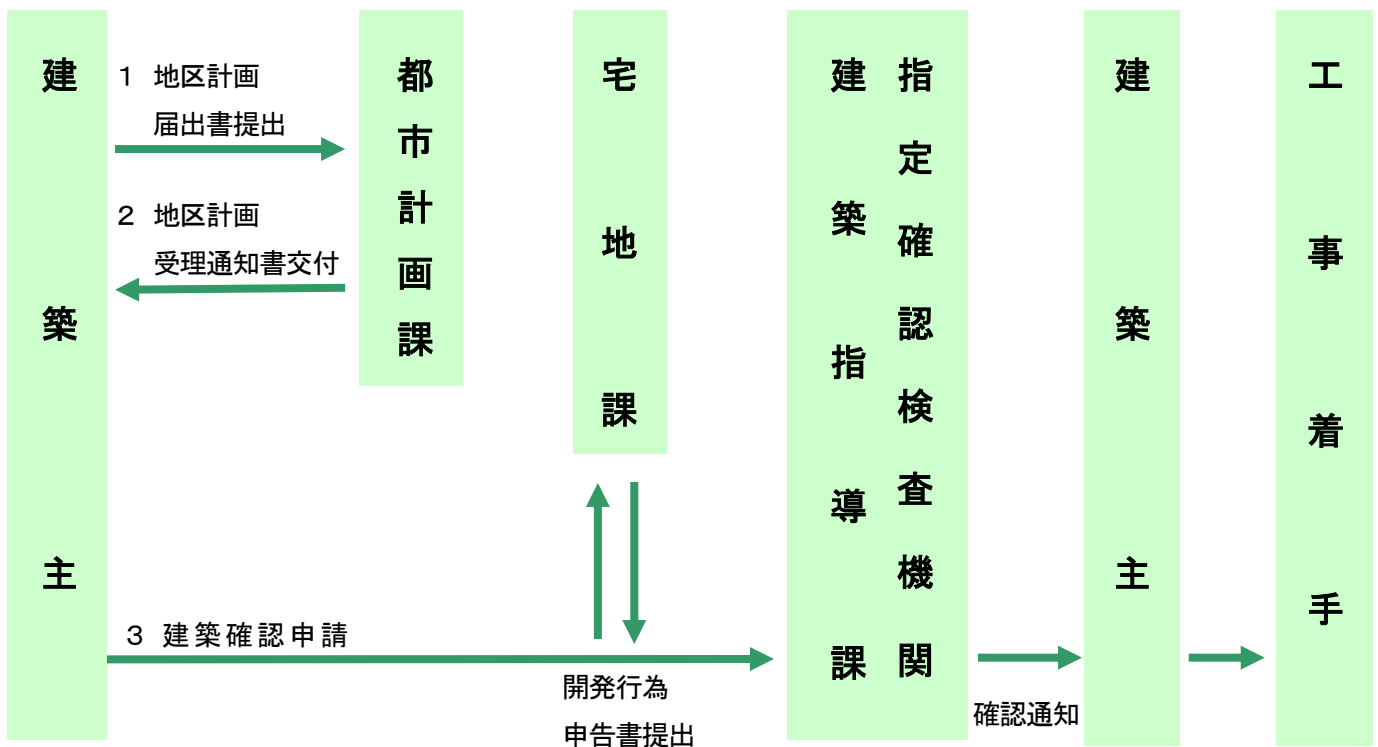
※ 門柱に付属する袖がき

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手続き



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)

※ 当地区は、景観重点地区に指定されていますので、届出が必要です。