

拠点としての魅力づくりのために

柏都市計画
北柏駅北口駅前地区
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

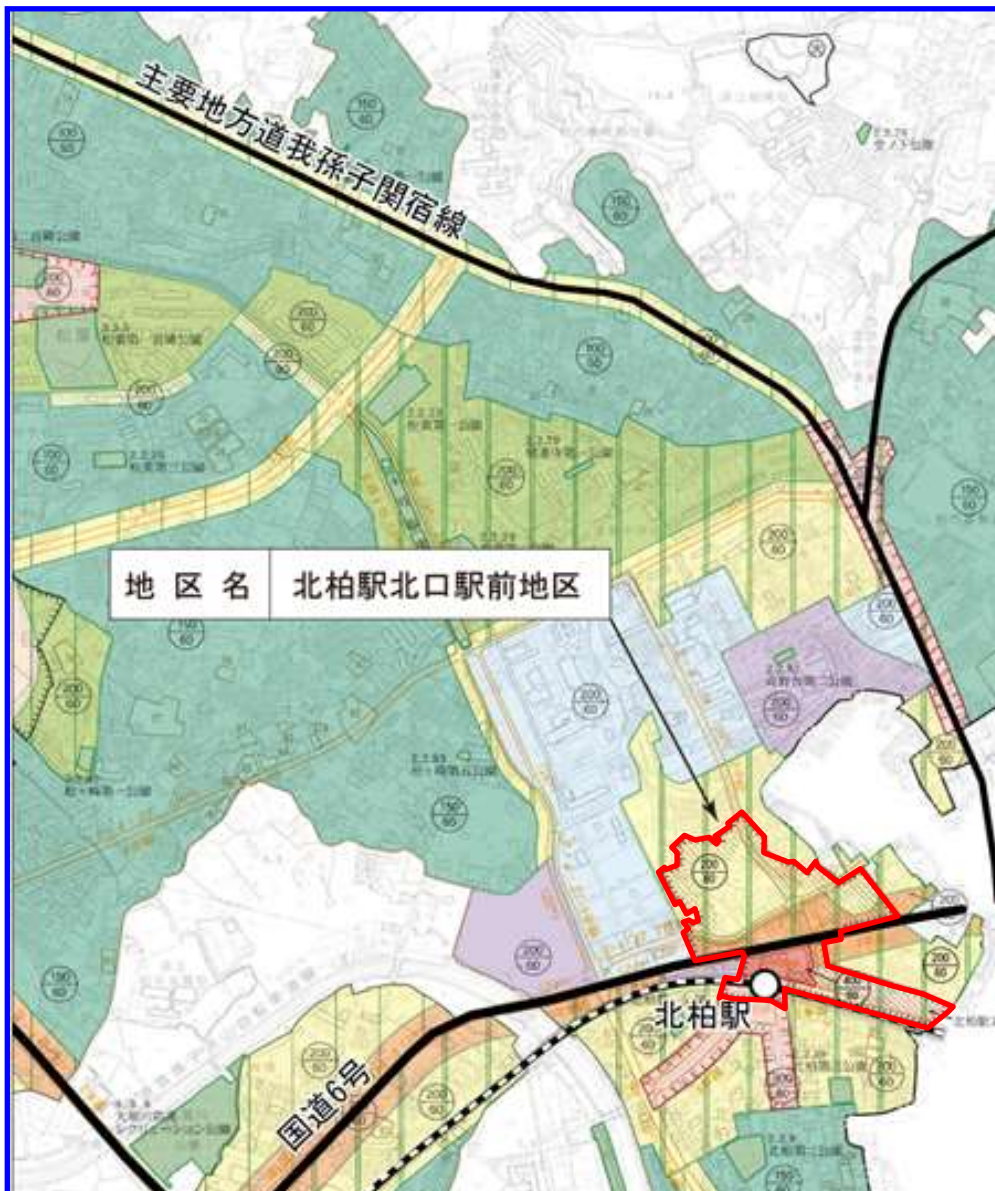
2 建築物の建築又は工作物の建設

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

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

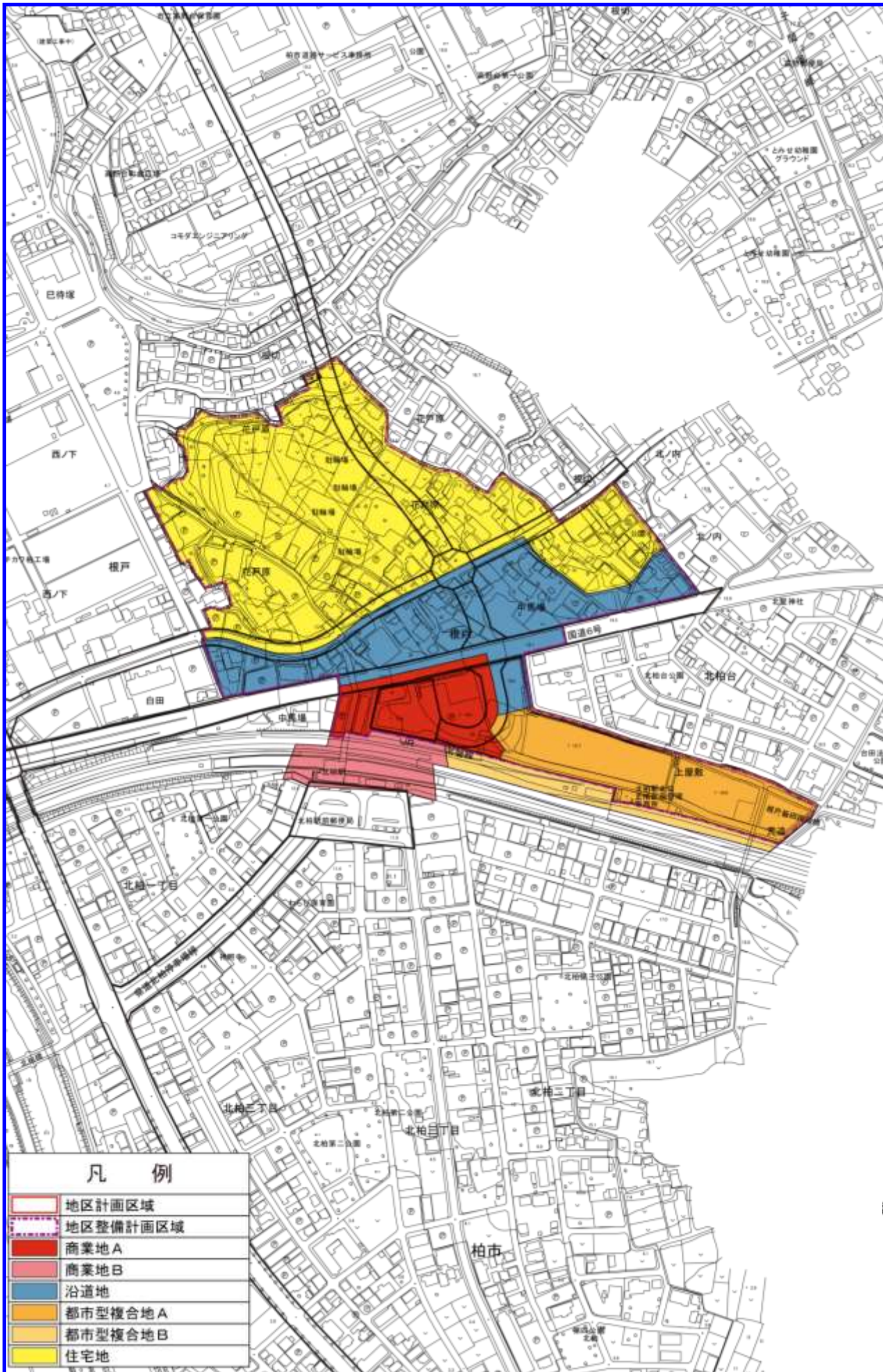
名 称	北柏駅北口駅前地区地区計画
位 置	柏市北柏一丁目，北柏二丁目，北柏台並びに根戸字荒追，字上屋敷，字北ノ内，字中馬場，字西ノ下，字花戸原，字白田及び字法花坊の各一部の区域
面 積	約13.4 ha
地区計画の 目 標	<p>本地区は，JR常磐線北柏駅の北側に位置し，地区内には，国道6号が配置されている。また，柏市都市計画マスタープランでは，生活拠点として位置づけられており，駅周辺の商業・業務機能の集積，良好な居住環境の形成などを目的に土地区画整理事業が進められているところである。</p> <p>そこで本地区では，商業・業務施設，沿道型のサービス施設及び都市型住宅などが調和した良好な駅前中心地の街並み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>土地利用の 方 針</p> <p>次のとおり地区を区分し，地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。</p> <p>【商業地A】 地域の拠点として魅力ある商業・業務施設の集積を促し，良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>【商業地B】 商業・業務地区に隣接し，日常生活に対応したサービスを提供する商業施設を中心に，良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>【沿道地】 商業地に隣接し，幹線道路に面する特性を活かした，沿道型のサービス施設や都市型住宅を中心に良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>【都市型複合地A，B】 駅に近接する地区としての特性を活かし，都市サービス施設と都市型住宅との調和した良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>【住宅地】 地域に密着した店舗，事務所や住宅を中心にゆとりとうるおいのある居住環境の形成を図る。</p>
	<p>建築物等の 整備の方針</p> <p>【商業地A，沿道地，都市型複合地A，住宅地】 良好な都市環境の創出のため，地区の環境を阻害する建築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，緑あふれるまちづくりを図るため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限，建築物等の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>【商業地A】 商業・業務施設等の誘導を図るため，戸建て住宅などの制限を行う。良好な都市交通環境形成のため，建物用途に応じた必要な駐車施設の確保に努める。</p>

都市計画決定 平成20年2月12日 柏市告示第 26号

都市計画変更 平成29年3月28日 柏市告示第112号

都市計画変更 令和 5年3月24日 柏市告示第121号

● 区域図(地区計画区域)



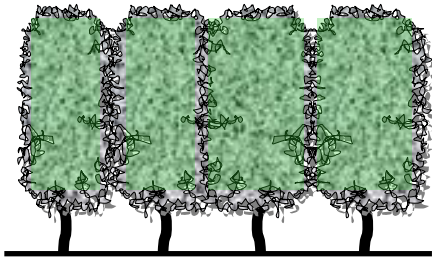
地区 の 区分	名称	商業地A	沿道地	都市型複合地A	住宅地
	面積	約1.0ha	約2.9ha	約1.7ha	約6.7ha
(参考) 用途地域		商業地域	準住居地域	第二種住居地域	第一種住居地域
建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。				
	①建築物の1階部分を住宅、共同住宅、下宿及び寄宿舎の用に供するもの（階段、廊下等を除く） ②倉庫業を営む倉庫 ③畜舎（15㎡を超えるもの） ④自動車教習所 ⑤集会場（業として葬儀を行うものに限る） ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第1項第一号（改正前の同法第二条第1項第一号に相当するものに限る）、第二号（改正前の同法第二条第1項第五号に相当するものに限る）及び第三号並びに同条第6項各号の営業の用に供するもの ⑦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 ※「改正」とは、平成27年6月24日法律第45号公布の日を基準とする。	①倉庫（建築物に附属するものを除く。また、国道6号、北柏駅北口線及び北柏高野台線に面する部分に自動車の出入口を設けるものを除く） ②畜舎（15㎡を超えるもの） ③自動車教習所 ④集会場（業として葬儀を行うものに限る） ⑤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	①倉庫（建築物に附属するものを除く） ②畜舎（15㎡を超えるもの） ③自動車教習所 ④集会場（業として葬儀を行うものに限る） ⑤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	①倉庫（建築物に附属するものを除く） ②畜舎（15㎡を超えるもの） ③自動車教習所 ④集会場（業として葬儀を行うものに限る）	
建築物等 に関する 事項	ただし、土地区画整理事業による移転で、仮換地又は換地への初めての建築物で、従来の建築物と同用途かつ従来の建築物の延べ面積の1.2倍以下で建築するものについては適用しない。				
	建築物の敷地面積の最低限度は次のとおりとする。				
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	165㎡	120㎡	
壁面の位置の制限	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、その全部を一つの敷地として使用するもの 2 柏都市計画事業北柏駅北口土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地又は換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つ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			
建築物等の高さの最高限度				18m	
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、次に掲げるものはこの限りではない。 1 フェンスの基礎及びブロック等で高さが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 国道6号に接する箇所及び鉄道境界線から20m以内の箇所において防音を目的に設置するもの				

建築物等に関する事項

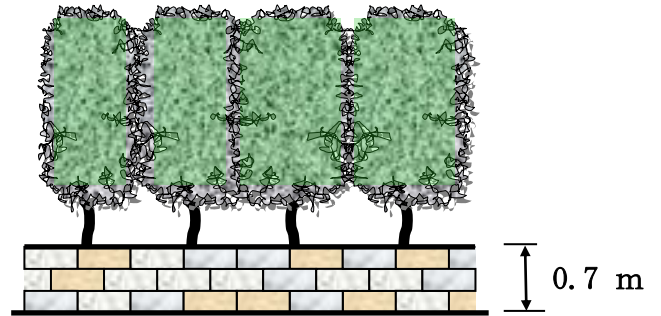
● 地区整備計画の解説

■ かき又はさくの構造の制限

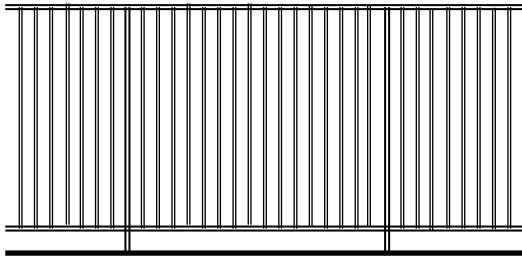
(例)



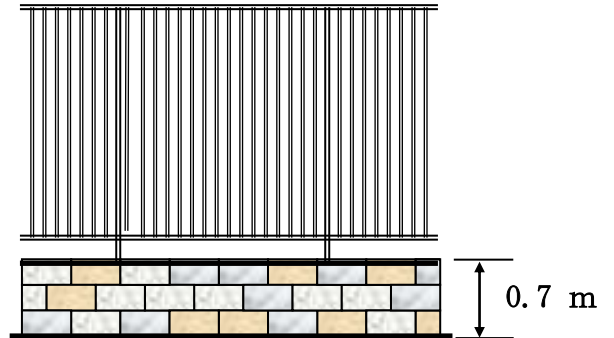
※ 生け垣



※ 基礎＋生け垣

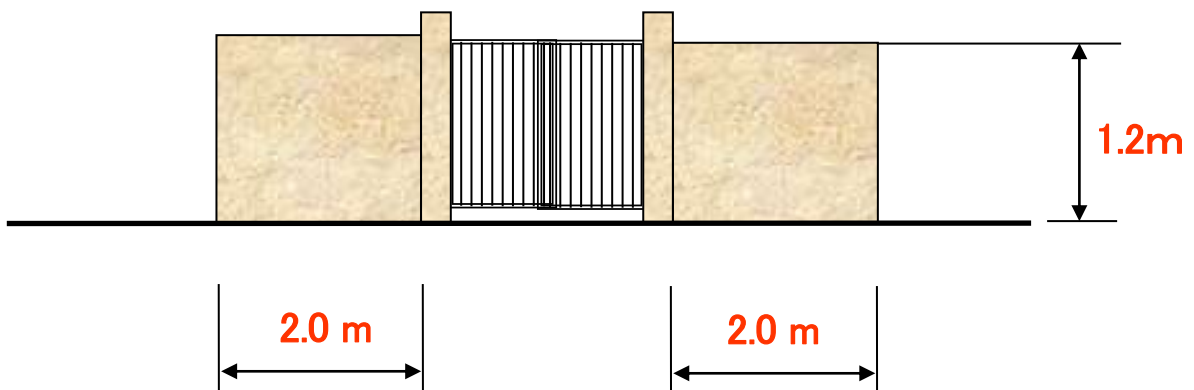


※ フェンス



※ 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



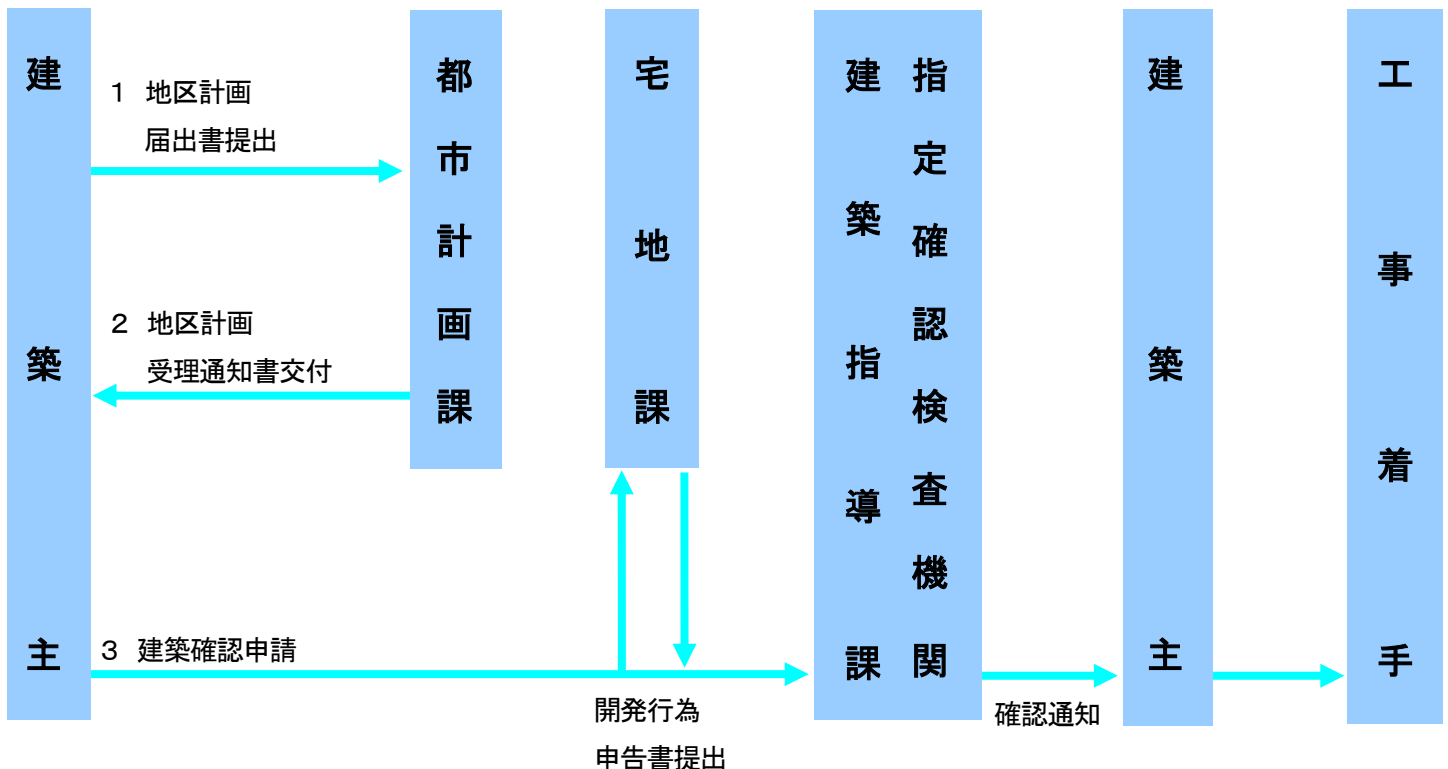
※ 門柱に付属する袖がき

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流れ



*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、土地区画整理法第76条の許可が必要になります。

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)