

駅前に対応しいまちづくりのために

柏都市計画  
逆井駅東口地区  
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、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

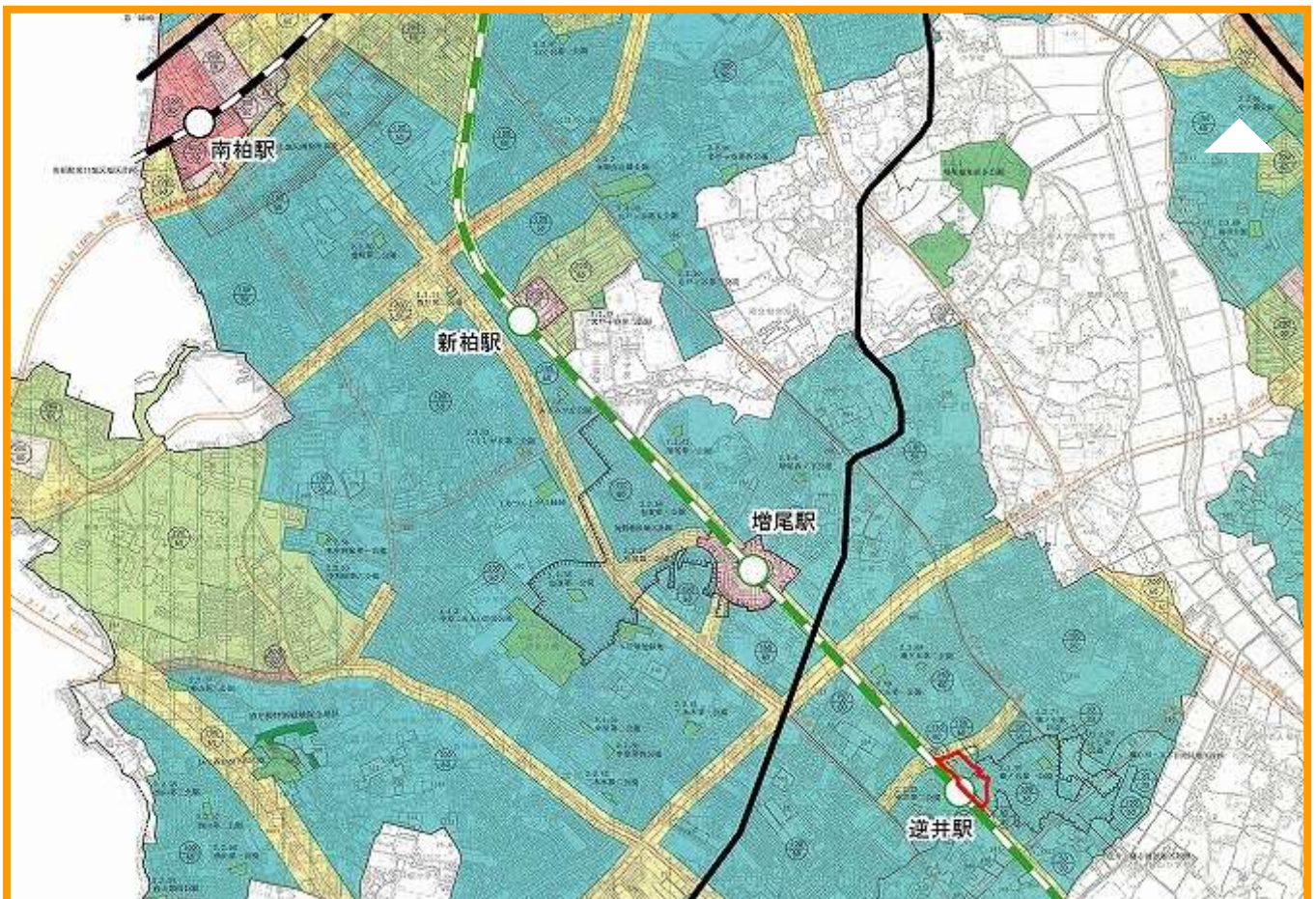
### 2 建築物の建築又は工作物の建設

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。

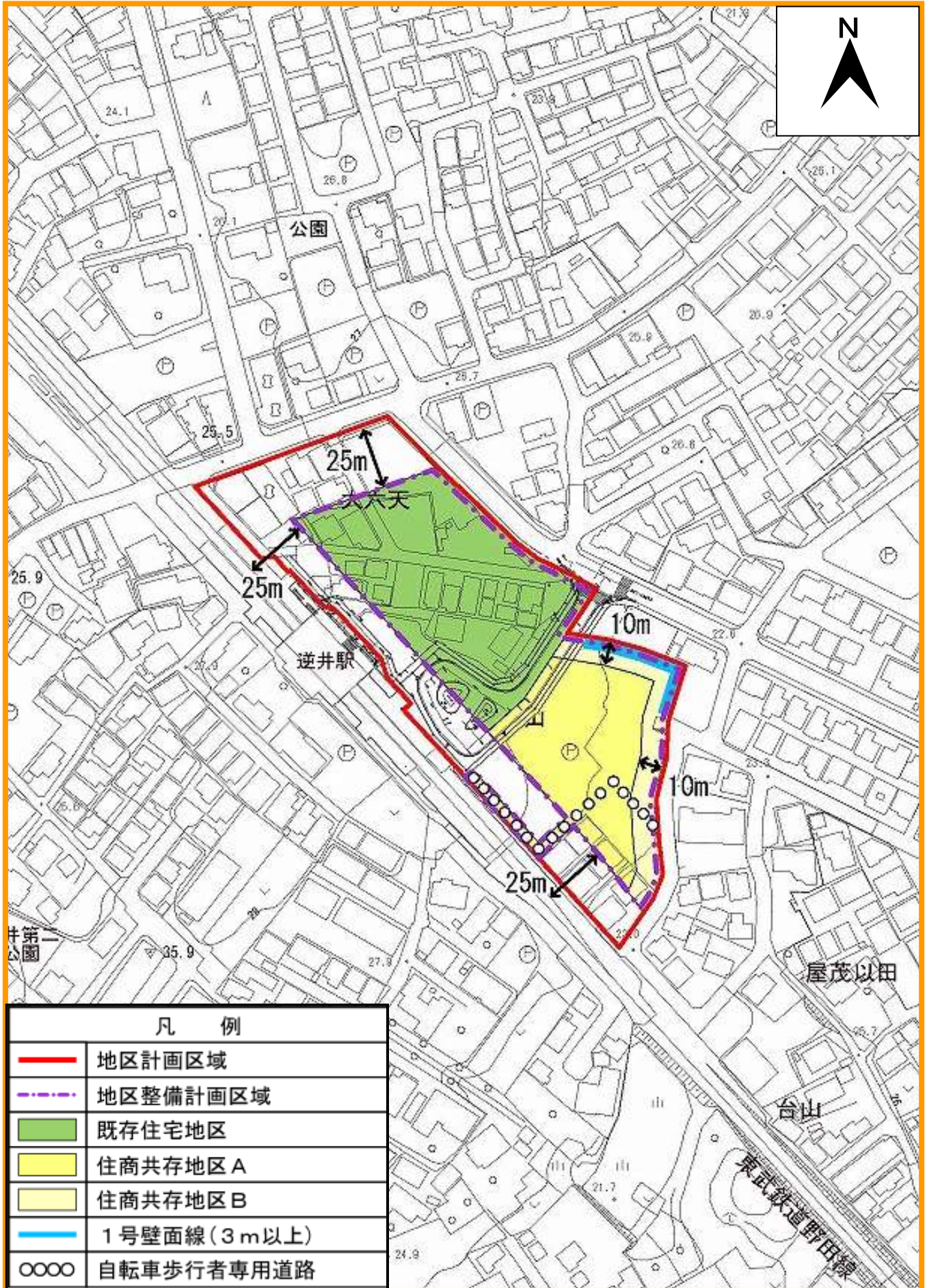
## ● 位置図



## ● 地区計画の方針

名 称	逆井駅東口地区地区計画	
位 置	柏市逆井字大六天及び字台山並びに逆井藤ノ台の各一部の区域	
面 積	約 1.5 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、東武野田線逆井駅の東側に位置する約1.5haの区域であり、旧柏市と旧沼南町との合併協議会の合意に基づく「新市建設計画」における重点施策として、駅前広場が本地区において整備され、併せて駅前地区にふさわしい土地利用が期待される場所である。</p> <p>これらの公共施設と日常サービス施設、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に併せて、既存住宅地や隣接した住宅市街地の住環境保護および調和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	土地利用の方針	<p>鉄道駅周辺において、地域の日常生活サービスを提供する拠点として、また、住宅市街地としての性格を併せ持った土地利用を図る。</p> <p>また、更に、以下の地区については、その特性を踏まえた土地利用の方針を定める。</p> <p>「既存住宅地区」</p> <p>駅前広場に隣接し、既存商業地を背後に抱える地区であることから、一定の日常サービス施設の立地を許容し、中低層住宅との調和に配慮された地区の形成を図る。</p> <p>「住商共存地区A」</p> <p>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施設の立地を図り、地域の顔である駅前広場周辺地区の形成を図る。</p> <p>「住商共存地区B」</p> <p>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施設の立地を許容する一方、周辺住宅地の住環境へ配慮された土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>道路整備事業により築造された「駅前広場」及び同進入路に加え、駅前広場との連絡機能を持つ「自転車歩行者専用道路」が本計画により配置される。これら良好な市街地の形成に寄与する公共施設の機能が損なわれることのないよう保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区の良好な都市環境を維持するため、建築物の用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、建築物の高さの制限、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限を併せて行う。</p>

● 区域図 (地区計画区域・地区区分)



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	既存住宅地区
	住商共存地区 A
	住商共存地区 B
	1号壁面線 (3m以上)
	自転車歩行者専用道路

## ● 街づくりガイド

地区 整備 備 計 画 事 項	地区施設の配置及び規模	道路	自転車歩行者専用道路 幅員 4 m, 延長 約 100 m		
	地区の区分	名称	既存住宅地区	住商共存地区 A	住商共存地区 B
		面積	約 0.6 ha	約 0.3 ha	約 0.1 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ホテル又は旅館</li> <li>2) ボーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場, バッティング練習場 その他これらに類するもの</li> <li>3) 公衆浴場</li> <li>4) 自動車教習所</li> <li>5) 畜舎(15㎡を超えるもの)</li> <li>6) 集会場(業として葬儀を行うものに限る)</li> <li>7) 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>8) ガソリンスタンド, 建築基準法別表第二(と)項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己使用のための貯蔵施設等を除く)</li> <li>9) ペット火葬場</li> <li>10) 自動車修理工場</li> </ol>			
	建築物等の高さの最高限度	12 m	18 m	10 m	
	建築物の敷地面積の最低限度	120 ㎡	200 ㎡		
		<p>ただし, 次のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 基準時にお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</li> <li>2) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</li> </ol>			
	壁面の位置の制限	<p>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, 1号壁面線にあっては敷地境界線から3 m 以上とする。</p> <p>ただし, 次に掲げるものはこの限りでない。</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</li> <li>2) 車庫等で, 高さ3 m 以下かつ床面積の合計が20 ㎡以内のもの</li> <li>3) 物置等で軒の高さ2.3 m 以下かつ床面積の合計が5 ㎡以内のもの</li> <li>4) 基準時において現に存する建築物で当該規定に適合しないものについて, 大規模の修繕若しくは大規模の模様替えをする場合または道路境界線からの距離が1 m 以上, 1号壁面線にあっては敷地境界線から3 m 以上の部分で増築若しくは改築をする場合</li> <li>5) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</li> </ol>			
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又はさくの構造は生け垣, 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その他これらに類するものとする。</p> <p>ただし, 次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 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</li> <li>2) 門柱に付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1.2 m 以下のもの</li> </ol>				
備考	地区整備計画における「基準時」とは都市計画法第20条の告示をいう。				

## ● 地区整備計画の解説

### 1 敷地面積の最低限度について

- 基準時にお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

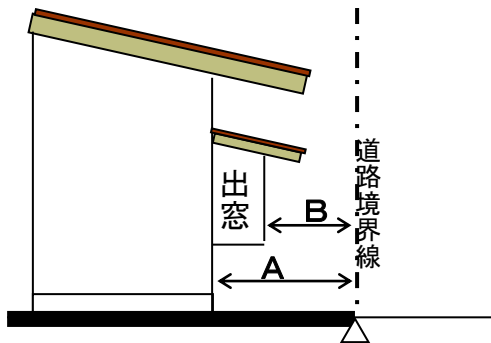


例えば、左に示すように基準時において、120㎡に満たない土地では、その土地の全部を使用するのであれば建築を認めるというものです。

### 2 壁面の位置の制限

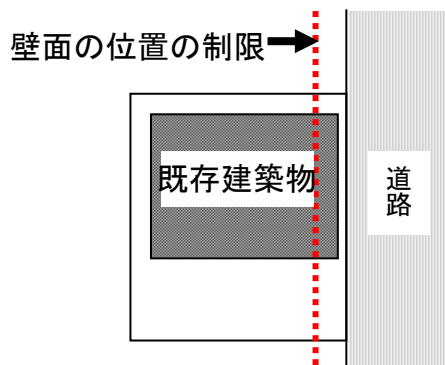
- 出窓、建築物に付属する門又は塀その他これらに類するもの

【出窓の扱いについて】

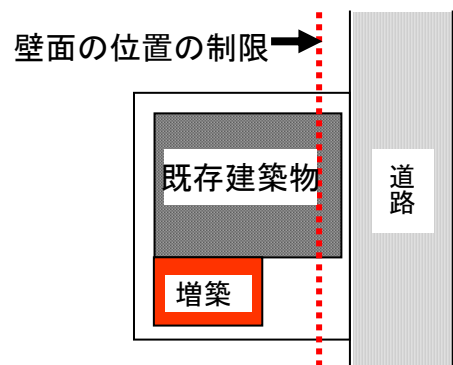


- 出窓が床面積に入る場合  
⇒ Bで算定する。  
 $B \geq 1\text{ m}$
- 出窓が床面積に入らない場合  
⇒ Aで算定する。  
 $A \geq 1\text{ m}$

- 基準時において現に存する建築物で当該規定に適合しないものについて、大規模の修繕若しくは大規模の模様替えをする場合又は道路境界線からの距離が1m以上の部分、一号壁面線にあっては敷地壁面線から3m以上の部分で増築若しくは改築をする場合



- 大規模の修繕、大規模の模様替えは行えます。

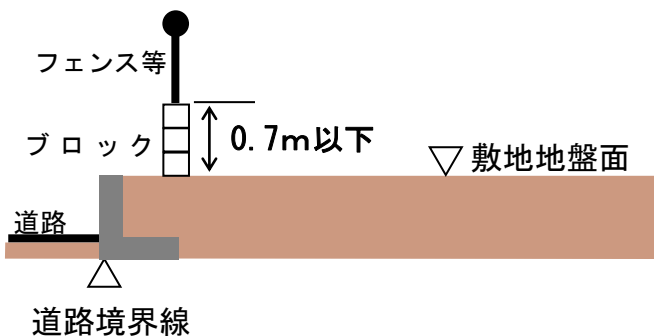


- 増築は行えます。

この緩和規定の考えは、地区計画が決定され、壁面の位置が既存不適格となった建築物の大規模の修繕・大規模の模様替え・増築を認めるものです。

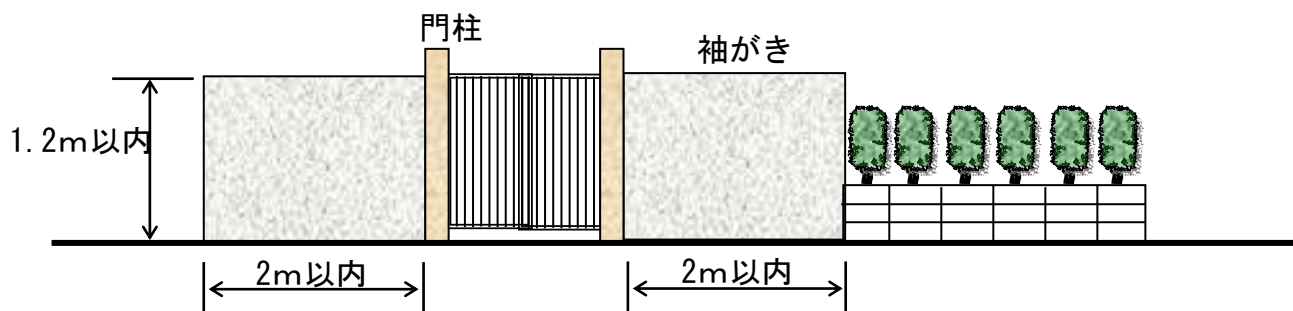
### 3 かき又はさくの構造の制限

- 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



※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

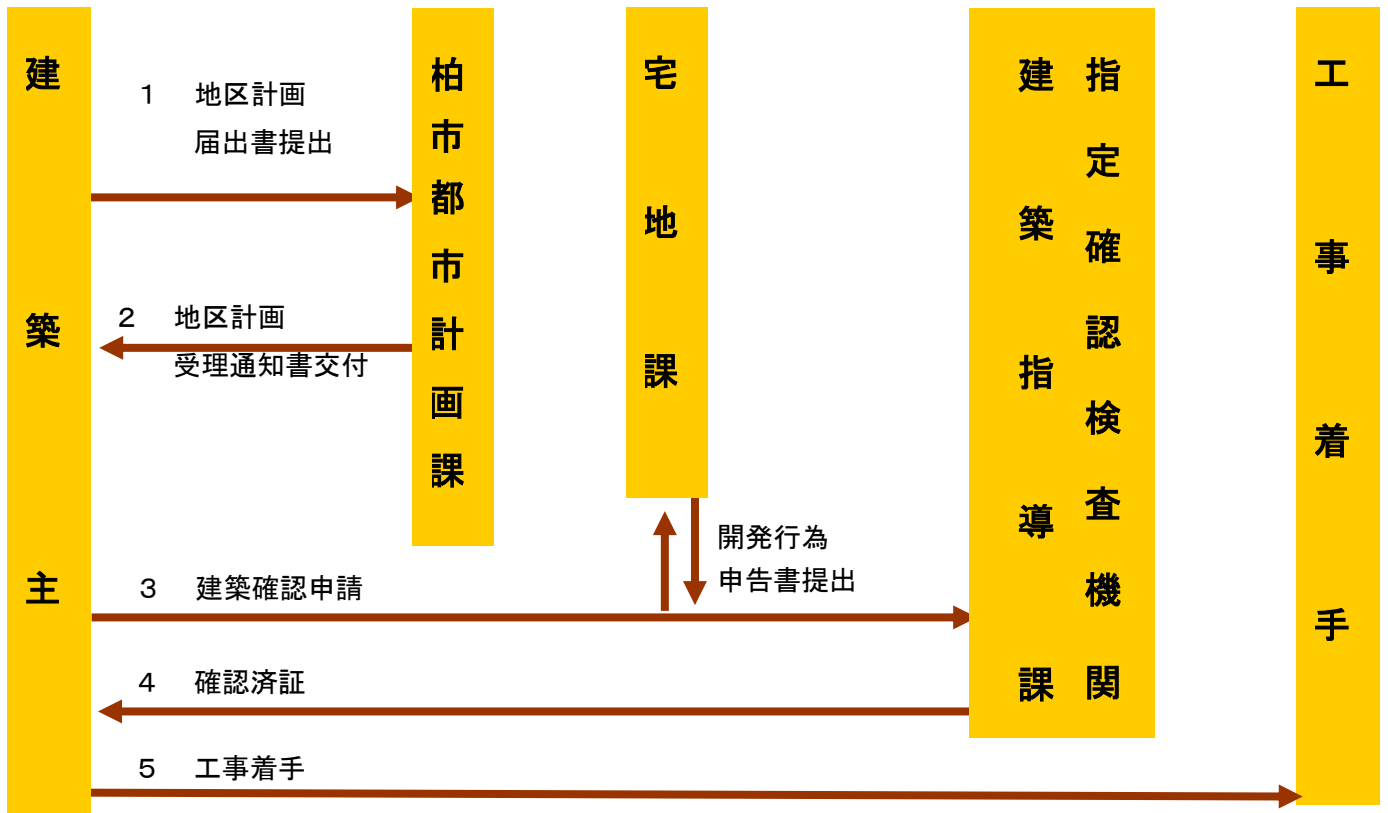


# 地区計画区域内における 建築行為等の届出について

## 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)