

緑あふれ、ゆとりと潤いのある住環境の形成のために

柏北部中央・ こんぶくろ池東地区 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、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

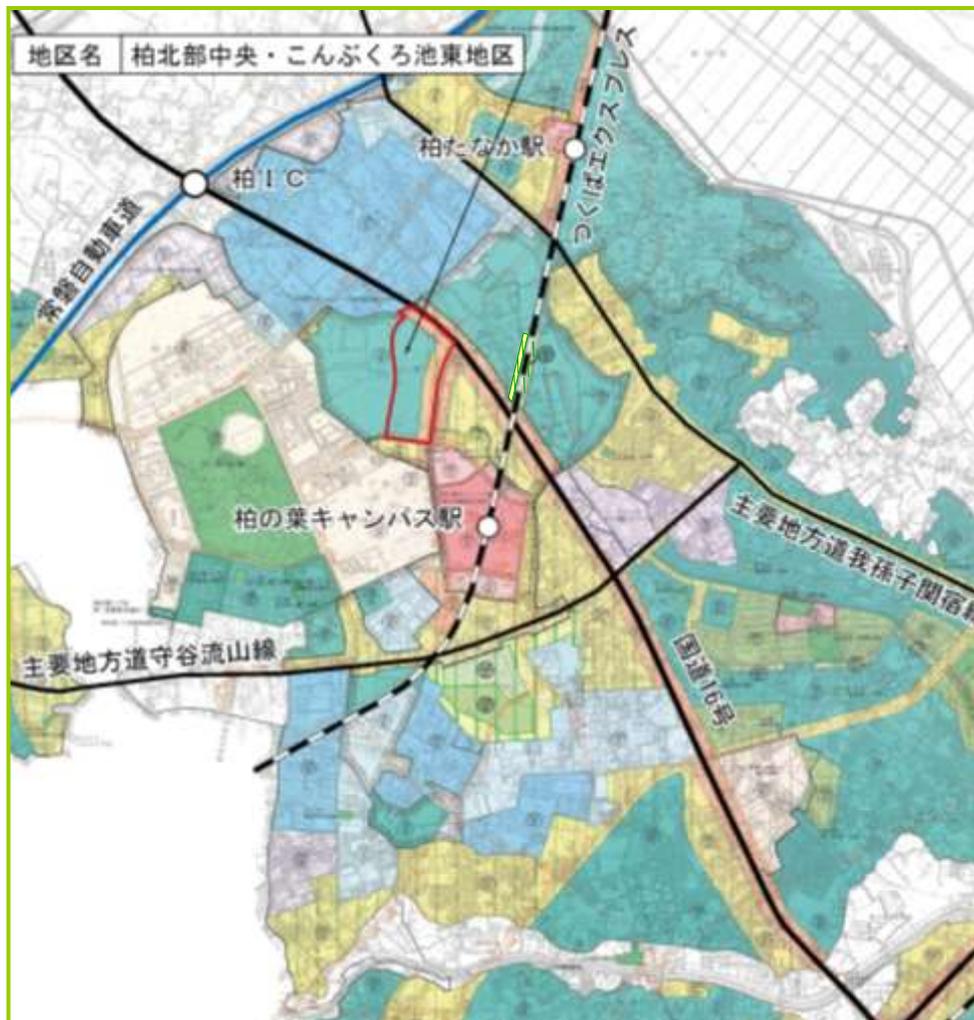
2 建築物の建築又は工作物の建設

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



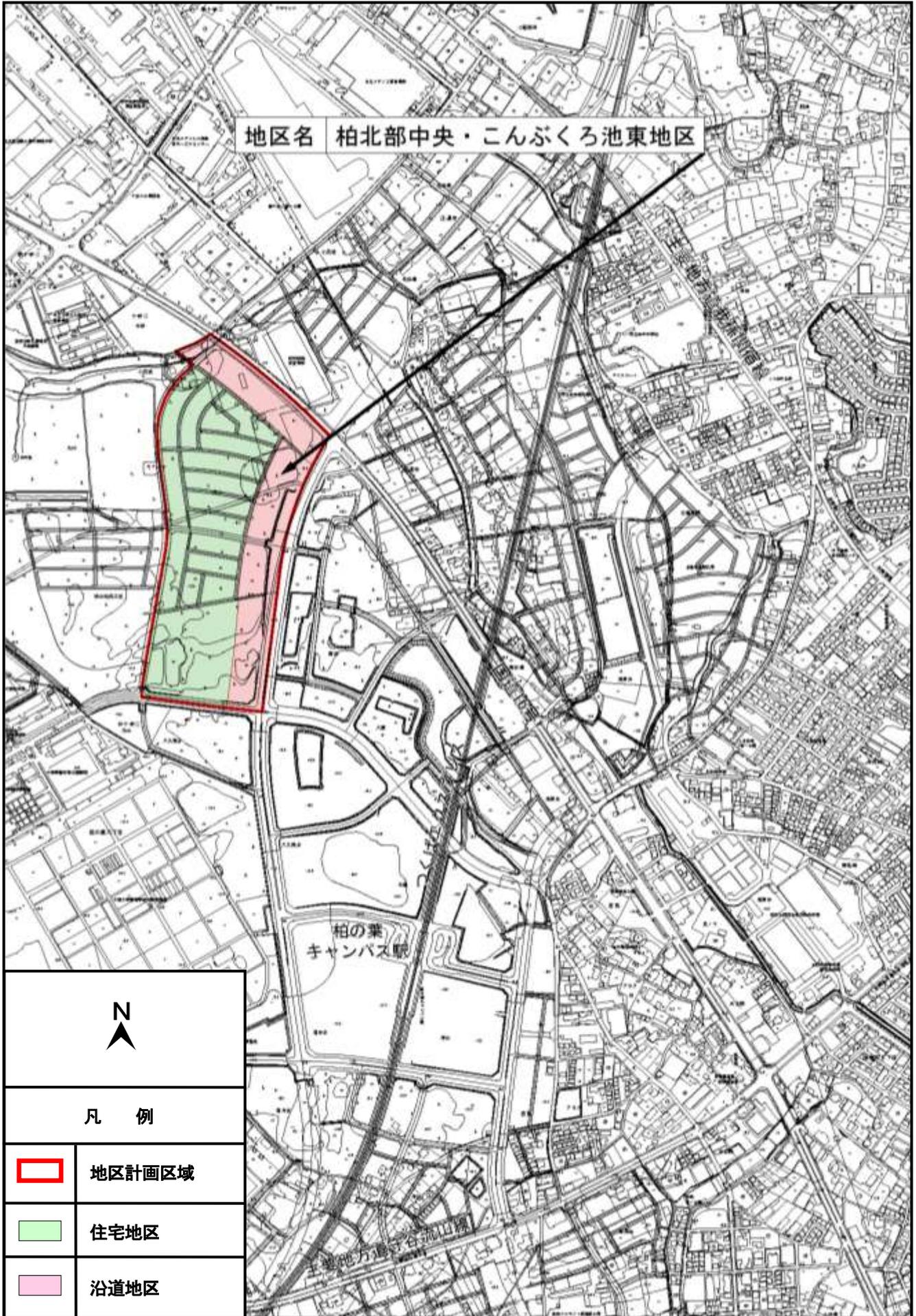
● 地区計画の方針

名 称	柏北部中央・こんぶくろ池東地区地区計画
位 置	柏市若柴字大割，正連寺字南谷，字内山，字出山，字小袋池及び字柏山 伝兵衛受並びに十余二字水砂の各一部の区域
面 積	約 15.3 ha
地区計画の目標	本地区は，柏市緑園都市構想において「緑園文化ゾーン」として位置づけられ，地域の緑とオープンスペースの核的存在として緑豊かな環境の整備を図ることとしていることから，本計画では，こんぶくろ池公園とのつながりに配慮した公園住宅地区として，緑が十分に配置された環境共生型の居住環境の創出を目標とする。
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，地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。</p> <p>「住宅地区」 閑静で潤いのある低層戸建住宅を中心に，緑豊かな良好な居住環境の形成を図るとともに，積極的な緑化に努める。</p> <p>「沿道地区」 広域幹線道路に面した沿道利用型の商業・業務施設を中心に，良好な都市環境の形成を図る。</p>
	<p>良好な都市環境の創出のため，地区の環境を阻害する建物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，緑あふれる街づくりを図るため，敷地面積の最低限度，壁面の位置，建築物等の形態又は意匠，垣又はさくの構造の制限を行う。</p>

都市計画決定 平成22年12月 3日 柏市告示 第418号

都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示 第127号

● 区域図（地区計画区域）



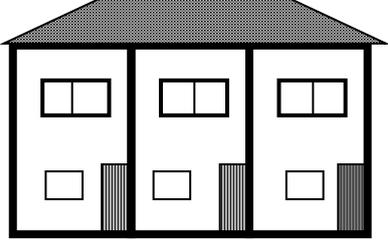
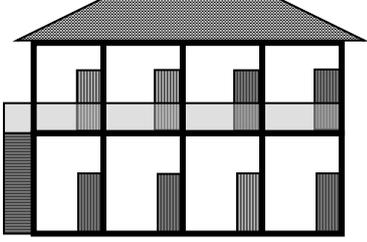
● 街づくりガイド

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住宅地区	沿道地区	
		地区の面積	約 9.8 ha	約 5.5 ha	
	(参考) 用途地域	第一種低層住居専用地域		準住居地域	
	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。			
		<ol style="list-style-type: none"> 長屋で戸数3以上のもの又は共同住宅の用に供するもので、1住戸の床面積が40㎡未満のもの ※「地区整備計画の解説」参照 寄宿舎又は下宿 公衆浴場 	<ol style="list-style-type: none"> 3・4・4 柏国道16号線の計画線から25m以内の住宅（ただし、事務所、店舗等と併用するものを除く） マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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 倉庫業を営む倉庫 ダンスホール ナイトクラブその他これに類するもの 		
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡		
		<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、その全部を一の敷地として使用するもの 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 市長が公益上やむを得ないと認めたもの 			
	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1m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 出窓、建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以内のもの 物置等で軒の高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの 			
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の屋根、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、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。</p>			
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣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"> 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 門柱に附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1.2m以下のもの 			

● 地区整備計画の解説

前ページの地区整備計画について、表現が分かりにくい項目を解説します。

1 建築物等の用途の制限について

	戸数 3 以上の長屋		共同住宅	
				
住宅地区	1 住戸の床面積 40㎡未満	1 住戸の床面積 40㎡以上	1 住戸の床面積 40㎡未満	1 住戸の床面積 40㎡以上
	×	○	×	○

2 敷地面積の最低限度について

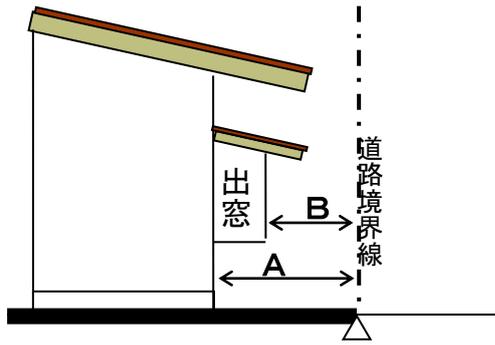
- 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの



例えば住宅地区で、左に示すように都市計画決定時において、165㎡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。

3 壁面の位置の制限

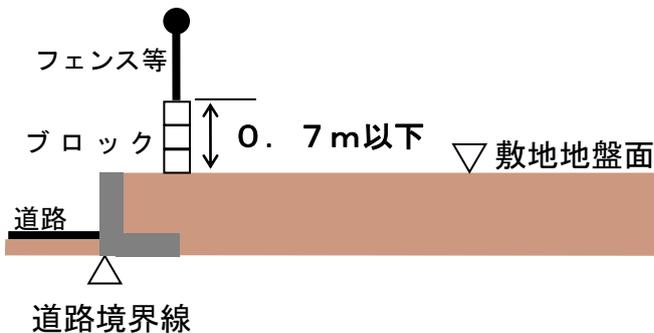
【出窓、外階段等の扱いについて】



- 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。
 $A \geq 1\text{ m}$

4 垣又はさくの構造の制限

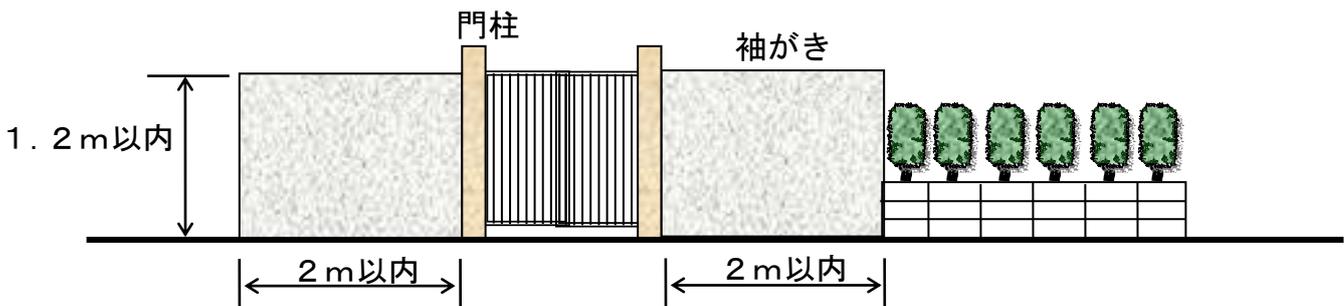
■ フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの



※ 都市計画決定時において、敷地地盤から0.7mを超える既存の塀を継続して使用する場合は、制限から除きます。

◎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

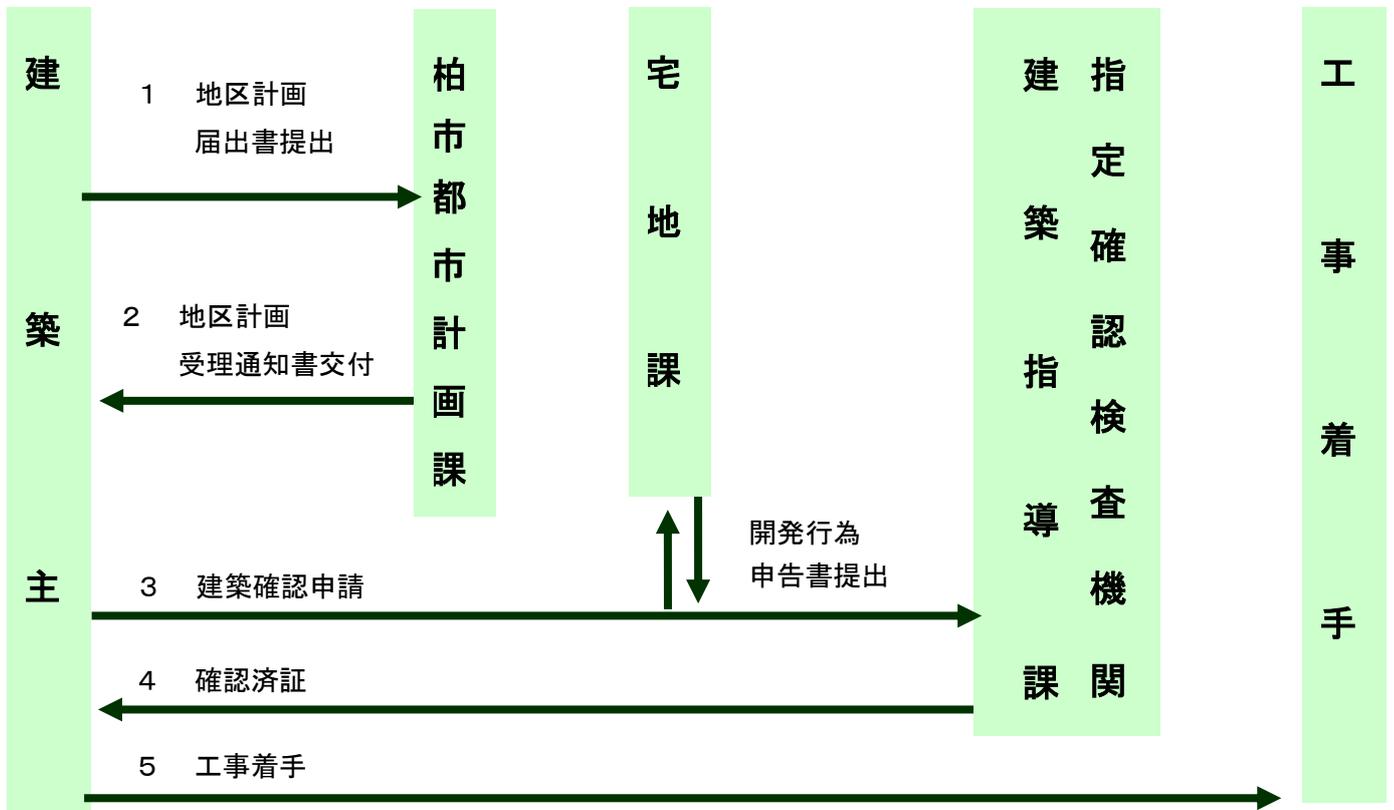


地区計画区域内における 建築行為等の届出について

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)