

多様な機能が集積する拠点づくりのために

**柏都市計画  
沼南中央地区  
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

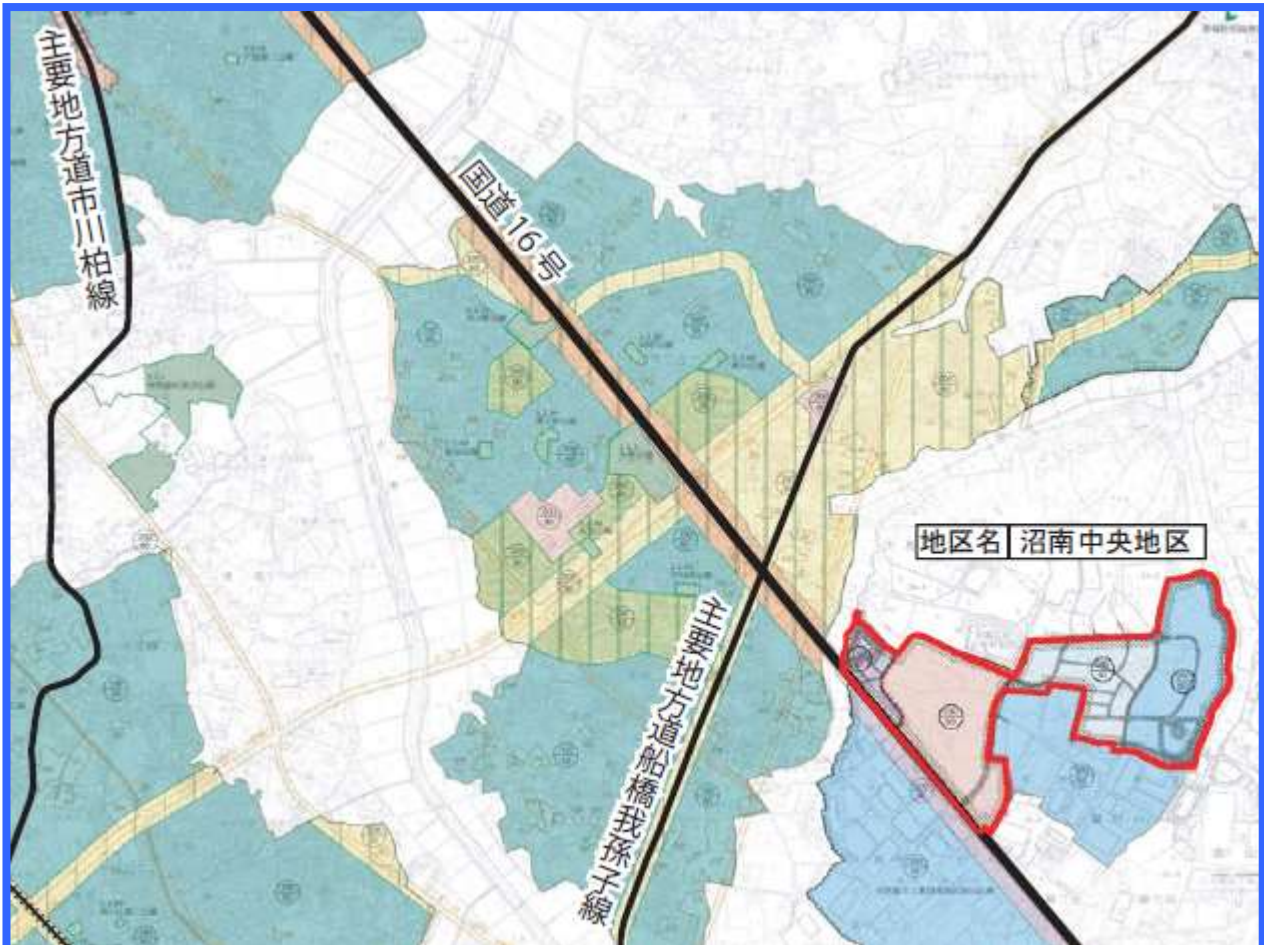
### 2 建築物の建築又は工作物の建設

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



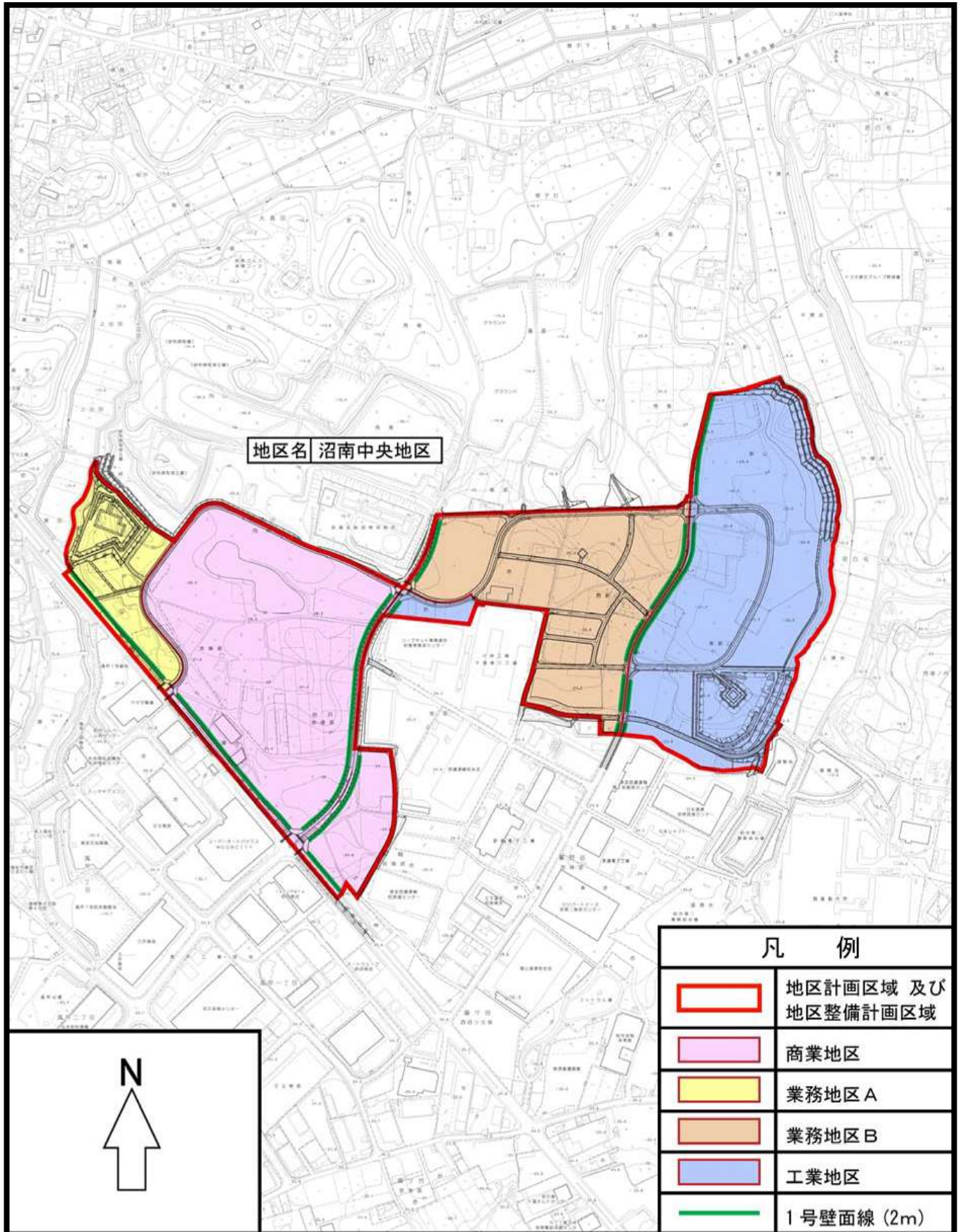
## ● 地区計画の方針

名 称	沼南中央地区地区計画
位 置	柏市大島田字向峠，字宮後原，字溜台及び字東田，岩井字宮後原，若白毛字宮原，字後原，字新山，字西新山，字東新山，字中清水，字上清水及び字遠清水並びに箕輪字宮後原の各一部
面 積	45.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は柏市都市計画マスタープラン（平成21年6月1日策定）において地域振興拠点として位置付けられており，物流，商業，医療，福祉等の生活支援機能などが集積する新たな拠点づくりを目指し，土地区画整理事業による都市基盤の整備が進められている。</p> <p>本地区と隣接する沼南工業団地及び風早工業団地と連携した物流加工拠点の充実や，東葛テクノプラザ及び東大柏ベンチャープラザと連携したベンチャー企業の立地用地など，柏南部地域の地域産業の活性化及び新たな産業の育成に寄与する商業機能，業務機能，工業機能を持つ拠点づくりを目標とする。</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>1) 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>&lt;商業地区&gt; 大型商業施設を中心に，医療・福祉サービスの提供，余暇・遊戯需要に対応した施設の立地を誘導し，商業系市街地の形成を図る。</p> <p>&lt;業務地区A&gt; 幹線道路沿道を活かした自動車関連施設等の沿道サービスの他，医療・福祉サービスの提供に対応した施設や，集会等の施設の立地を誘導し，業務系市街地の形成を図る。</p> <p>&lt;業務地区B&gt; 商業地区と工業地区の間に位置することから，それぞれの地区を補完する土地利用として，工業，福祉，集会等の施設の立地を誘導し，業務・工業系市街地の形成を図る。</p> <p>&lt;工業地区&gt; 工業，物流，倉庫等の施設の立地を誘導し，工業系市街地の形成を図る。</p> <p>2)本地区は商業系及び工業系の土地利用計画であることから非可住地とする。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>本地区計画の目標及び土地利用の方針を目指して，建築物の用途，建築物の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について定める。</p>
	<p>その他当該区域の整備，開発又は保全に関する方針</p> <p>建築物の建築に際しては，「柏市景観計画」に配慮するとともに，低炭素都市づくりに寄与する施設整備に努める。</p>

都市計画決定 平成26年 4月18日 柏市告示 第170号

都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示 第132号

● 区域図 (地区計画区域)



# ● 街づくりガイド

地区の区分	地区の名称	商業地区	業務地区A	業務地区B	工業地区
		地区の面積	約16.8ha	約3.4ha	約9.9ha
(参考)用途地域		近隣商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
建築物等に関する事項	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。				
	建築物等の用途の制限	1) 住宅 2) 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもの 3) 共同住宅、寄宿舎、下宿 4) 老人ホーム（社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する建築物を除く） 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 6) 倉庫業を営む倉庫 7) ダンスホール 8) ナイトクラブその他これに類するもの	1) 住宅 2) 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもの 3) 共同住宅、寄宿舎、下宿 4) 老人ホーム（社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する建築物を除く） 5) 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 6) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの 8) ダンスホール 9) ナイトクラブその他これに類するもの	1) 住宅 2) 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもの 3) 共同住宅、寄宿舎、下宿 4) 老人ホーム（社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する建築物を除く） 5) 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 6) ダンスホール	1) ダンスホール
建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡	200㎡		
		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、その全部を一の敷地として使用するもの 2) 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 3) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの			

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	商業地区	業務地区A	業務地区B	工業地区
		地区の面積	約16.8ha	約3.4ha	約9.9ha	約15.8ha
	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号壁面線にあつては2m以上、その他においては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> <p>1) 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</p> <p>2) 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以内のもの</p> <p>3) 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</p> <p>4) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p>			
	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落ち着きのある色調とする。</p>			
建築物等に関する事項		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を基本とし、生け垣以外にあつ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のものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>1) フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.6m以下のもの</p> <p>2) 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3m以内かつ高さ1.2m以下のもの</p> <p>3) 建築物の管理、保安上、止むを得ないと市長が認めたもの</p>			

## ● 地区整備計画の解説

### 1 敷地面積の最低限度について

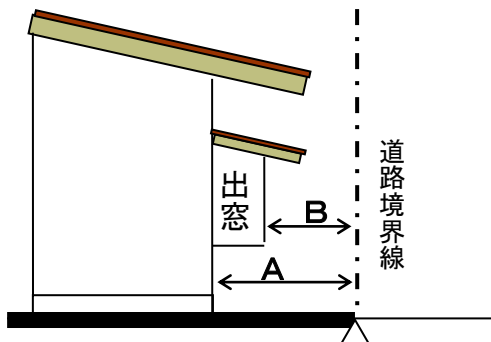
- 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの



例えば工業地区で、左に示すように都市計画決定時において、200㎡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

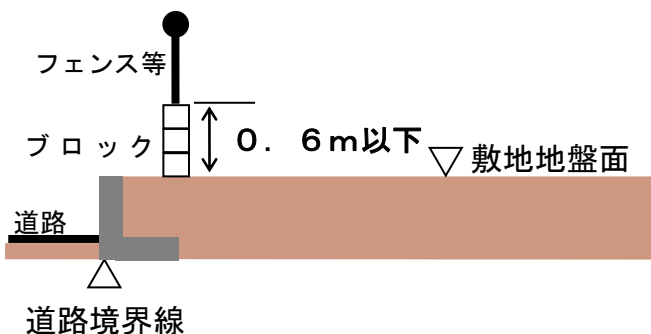
「出窓の扱いについて」



- 出窓が床面積に入る場合  
⇒ Bで算定する。  
 $B \geq 1\text{ m}, 2\text{ m}$
- 出窓が床面積に入らない場合  
⇒ Aで算定する。  
 $A \geq 1\text{ m}, 2\text{ m}$

### 3 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0.6m以下のもの



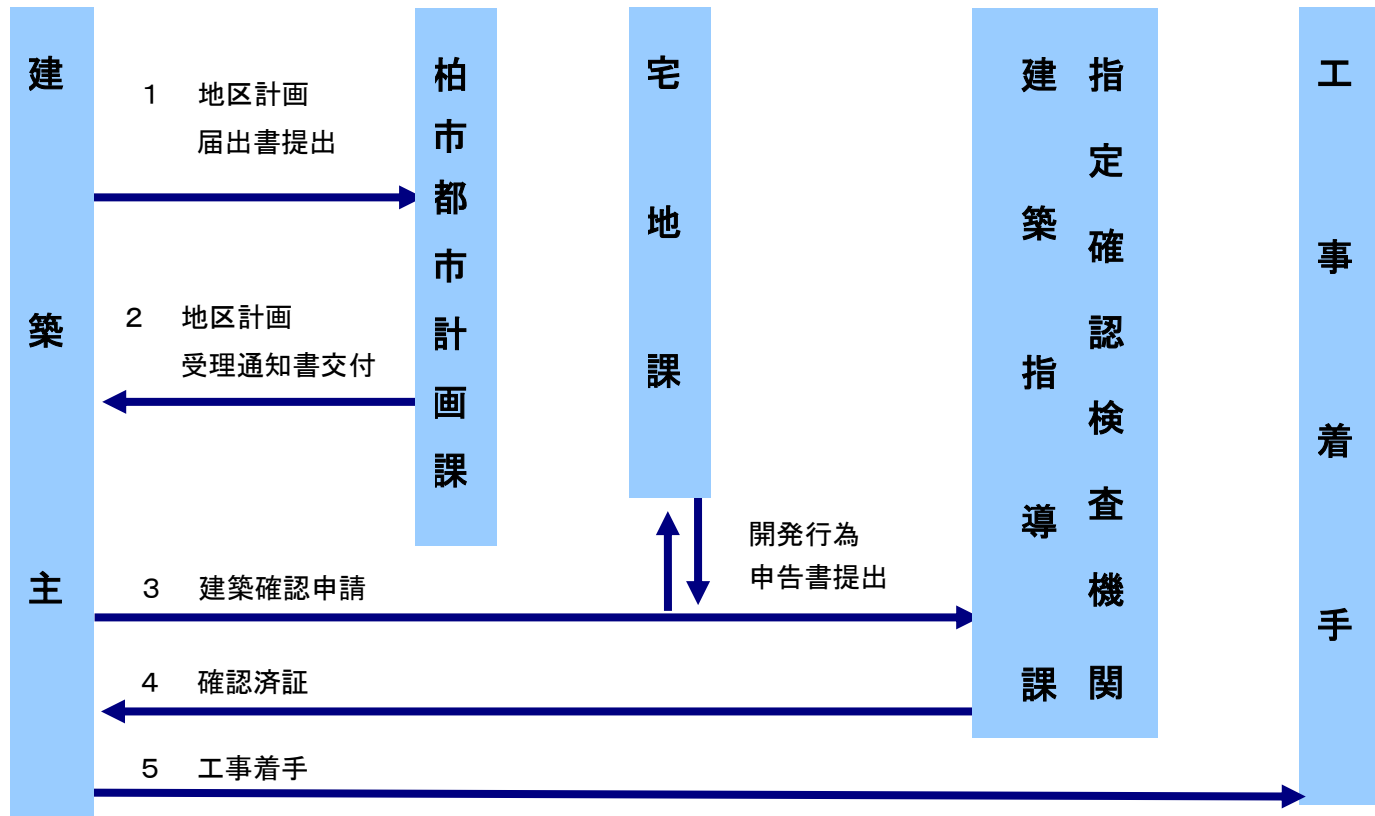
※フェンス等の設置にあたっては開口率50%以上とすること

# 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)