

豊かな緑地環境と調和した良好な都市環境の形成のために

柏北部中央・ こんぶくろ池中央地区 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、高さ、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

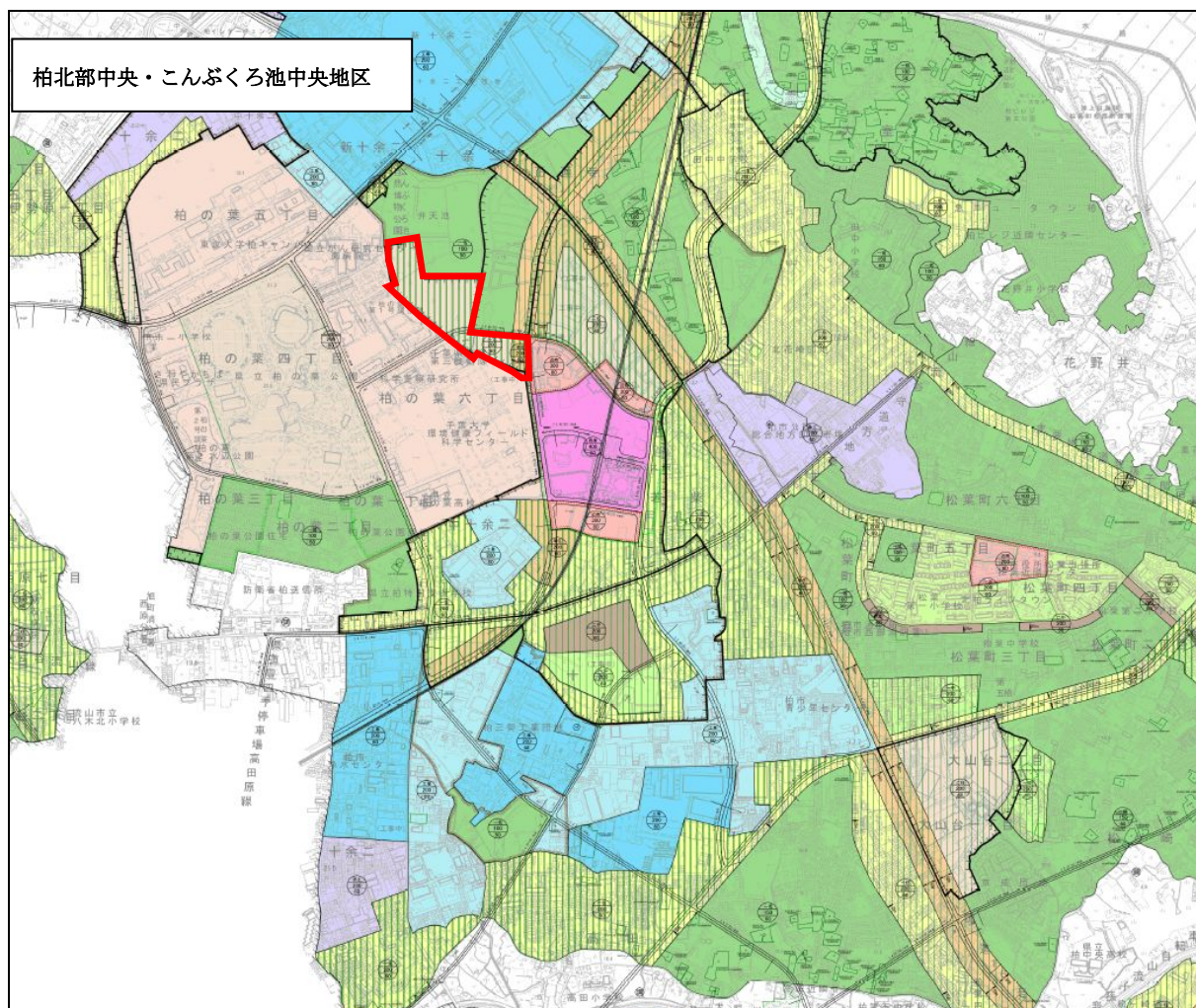
2 建築物の建築又は工作物の建設

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

住宅を診療所にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など。

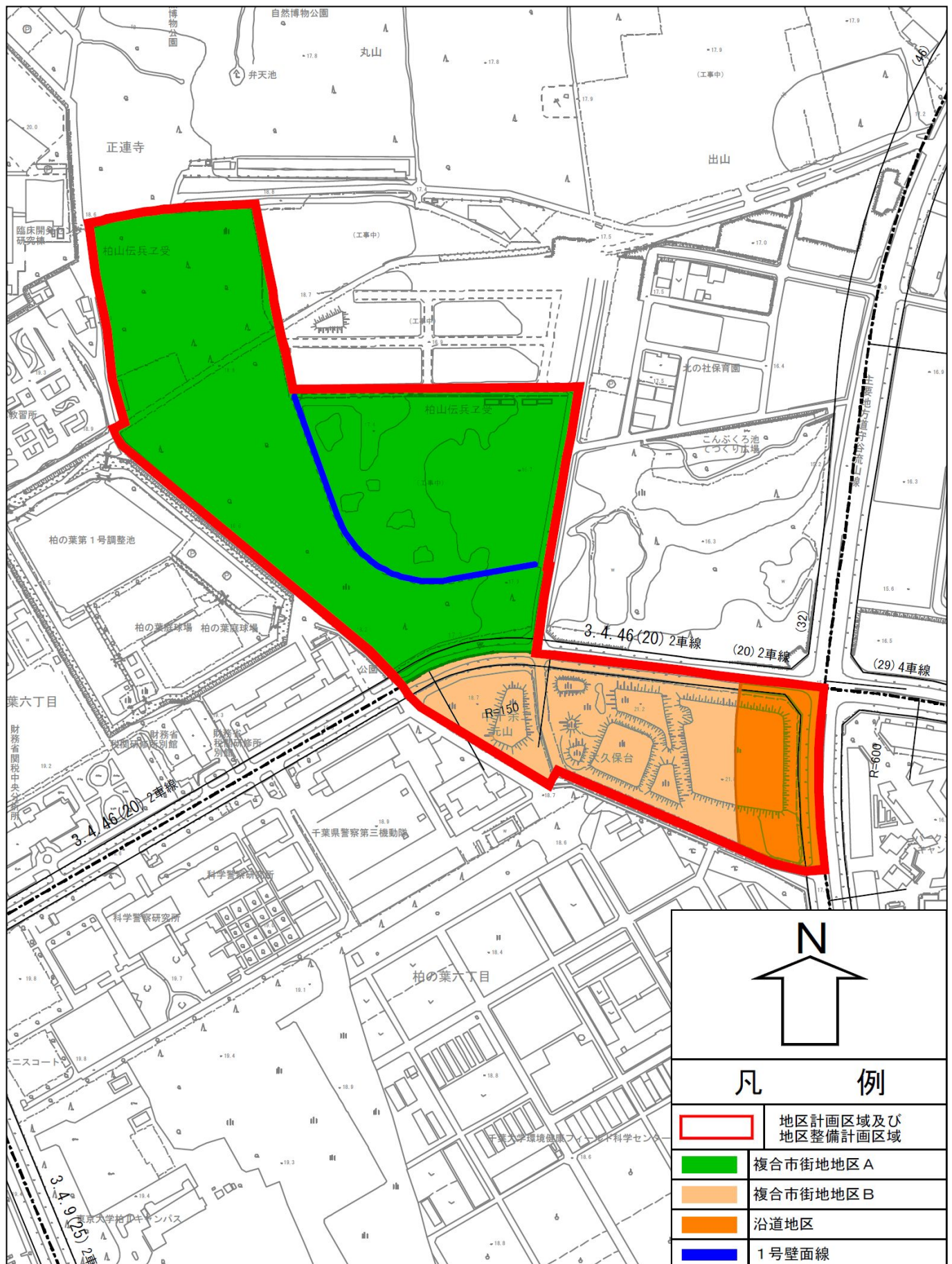
● 位置図



● 地区計画の方針

名 称		柏北部中央・こんぶくろ池中央地区地区計画
位 置		柏市正連寺字柏山伝兵衛受，字出山及び字南谷の各一部の区域，柏市中十余二字元山の一部の区域並びに柏市若柴字大久保台及び字大割の各一部の区域
面 積		約 10.6 ha
地区計画の目標		柏北部中央地区では，東葛飾北部地域における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や地域の自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところである。 また，これに併せ，柏の葉国際キャンパスタウン構想（以下，「構想」）を策定し，創造的な産業空間の醸成等を目標として，企業や研究機関の誘致を目指しているところである。 本地区では，地区の西・南側に隣接した柏の葉地域において，学術資源を生かしたA I 産学官連携拠点が整備されていることも受け，構想の目標に併せた一層の企業や研究機関の誘致を図るとともに，「こんぶくろ池公園」等の地域の豊かな緑地環境とのつながりや，働く場に近接した住宅や生活サービスの提供に配慮した複合市街地の形成を目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<複合市街地地区A> 隣接するこんぶくろ池公園の豊かな緑地環境との調和を図りながら，研究開発・事務所等が連携する良好な都市環境の形成を図る。なお，敷地内の緑化は，1号壁面線における既存樹林地との連続性にも配慮する。 <複合市街地地区B> 豊かな緑地環境との調和を図りながら，住宅及び研究開発・事務所等が連携する良好な居住環境の形成を図る。 <沿道地区> 広域幹線道路に面し，沿道型の商業・業務施設を中心に，良好な都市環境の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な都市環境を著しく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や自然環境と調和のとれた街並みの形成を図るため，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。また，地球温暖化への対策として，建築物等の省エネルギー性能の向上などについても配慮する。

● 区域図（地区計画区域）



● 街づくりガイド

地区整備計画	建築物等に 関する事項	地区の 区分	名称	複合市街地地区A
			面積	約 7.4 ha
		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 次に掲げる用途に供する建築物 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、下宿、グループホーム、老人ホーム 4) 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 5) カラオケボックスその他これに類するもの 6) 公衆浴場 7) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 9) 自動車教習所 2 次に掲げる用途に供する床面積の合計が 1,500㎡を超える建築物 1) 店舗、飲食店、展示場、遊技場 2) 寄宿舍	
		建築物の 敷地面積の 最低限度	500㎡	
			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	
		壁面の位置の 制限	1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切り部を除く）までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 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 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 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 4) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの 2 前項の規定にかかわらず、事務所の用に供する床面積が3,000㎡を超える建築物においては、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) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの 3 1号壁面線にあっては、建築物の壁又はこれに代わる柱の面から当該隣地境界線までの距離は10m以上とする。	
		建築物等の 形態又は 意匠の制限	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。	
		垣又はさくの 構造の制限	1 道路及び1号壁面線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。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1) 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 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2m以内かつ高さ1.2m以下のもの 2 前項にかかわらず、事務所の用に供する床面積が3,000㎡を超える建築物において、道路と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間には、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。	

● 街づくりガイド

地区の 区分	名称	複合市街地地区B	沿道地区
	面積	約 2.3 h a	約 0.9 h a
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	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。 1 次に掲げる用途に供する建築物 1) 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 2) カラオケボックスその他これに類する もの 3) 公衆浴場 2 次に掲げる用途に供する床面積の合計が 3,000㎡を超える建築物 1) 店舗, 飲食店, 展示場, 遊技場 2) ボーリング場, スケート場, 水泳場そ の他これらに類する運動施設 3) 自動車教習所 4) 畜舎 次に掲げる用途に供する建築物 1) 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 2) ダンスホール 3) 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	200㎡	200㎡
	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（隅切り部を除く）までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 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 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 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 4) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの	
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。	
	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, 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。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1) 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 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 敷地面積の最低限度について

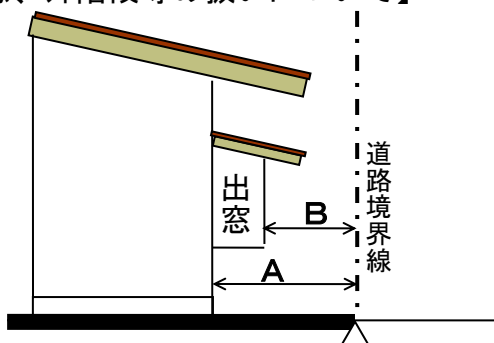
- 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの



例えば沿道地区で、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。

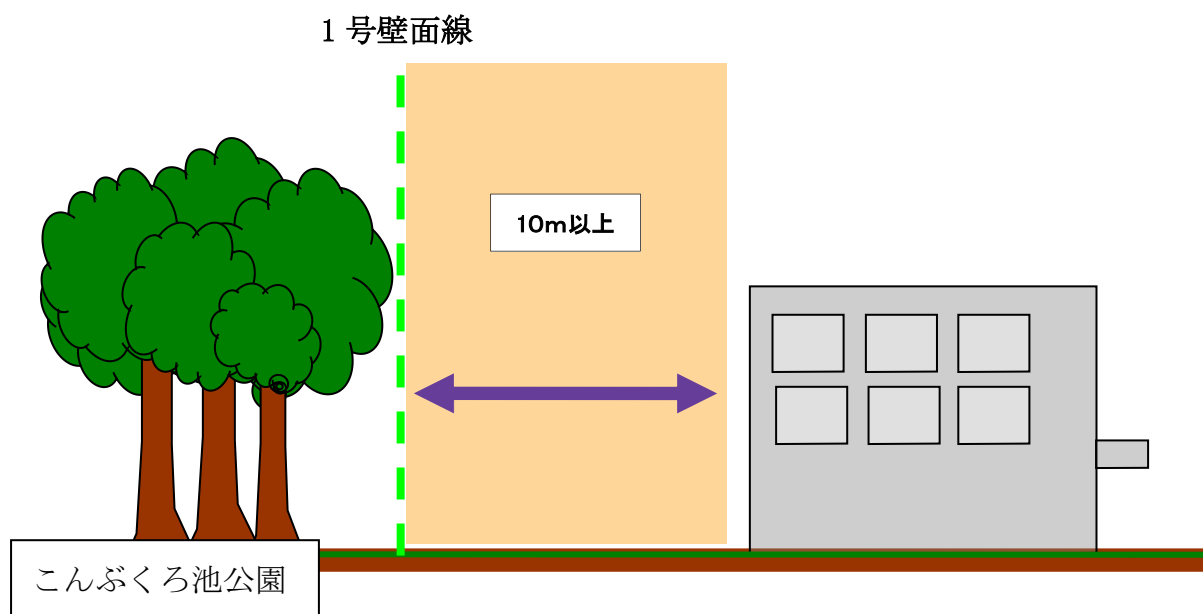
2 壁面の位置の制限

【出窓、外階段等の扱いについて】



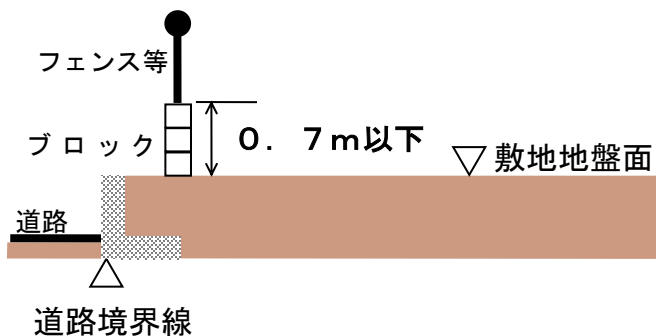
- 出窓が床面積に入る場合
⇒ Bで算定する。
 $B \geq 1\text{ m}$
- 出窓が床面積に入らない場合
⇒ Aで算定する。
 $A \geq 1\text{ m}$

- 1号壁面線にあっては、建築物の壁又はこれに代わる柱の面から当該隣地境界線までの距離は10m以上とする。



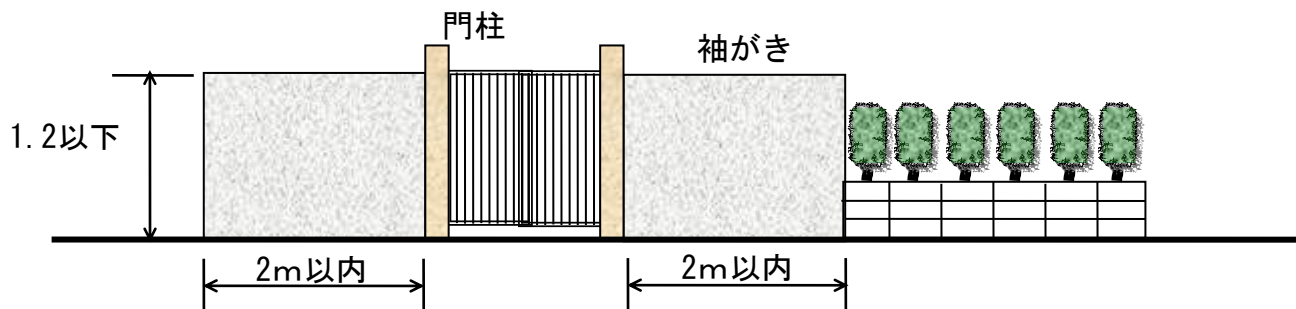
3 かき又はさくの構造の制限

■ 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



※ 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。

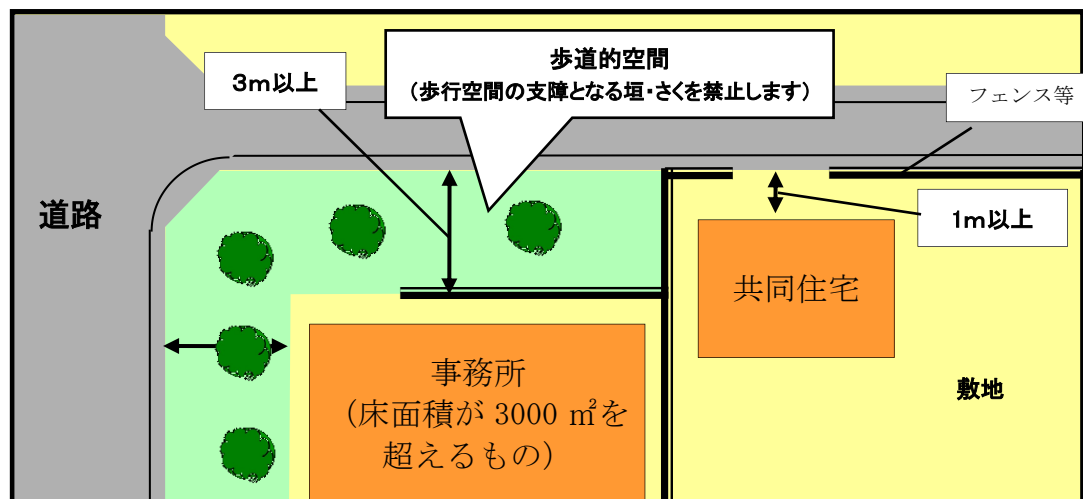
■ 門柱に付属する袖がきがコンクリート又はブロック等で片側2m以内かつ高さが1.2m以下のもの



※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

4 その他の制限（複合市街地地区A）

■ 事務所の用に供する床面積が3,000㎡を超える建築物においては、道路境界から3mまでの部分を壁面後退およびかき・さくを制限します

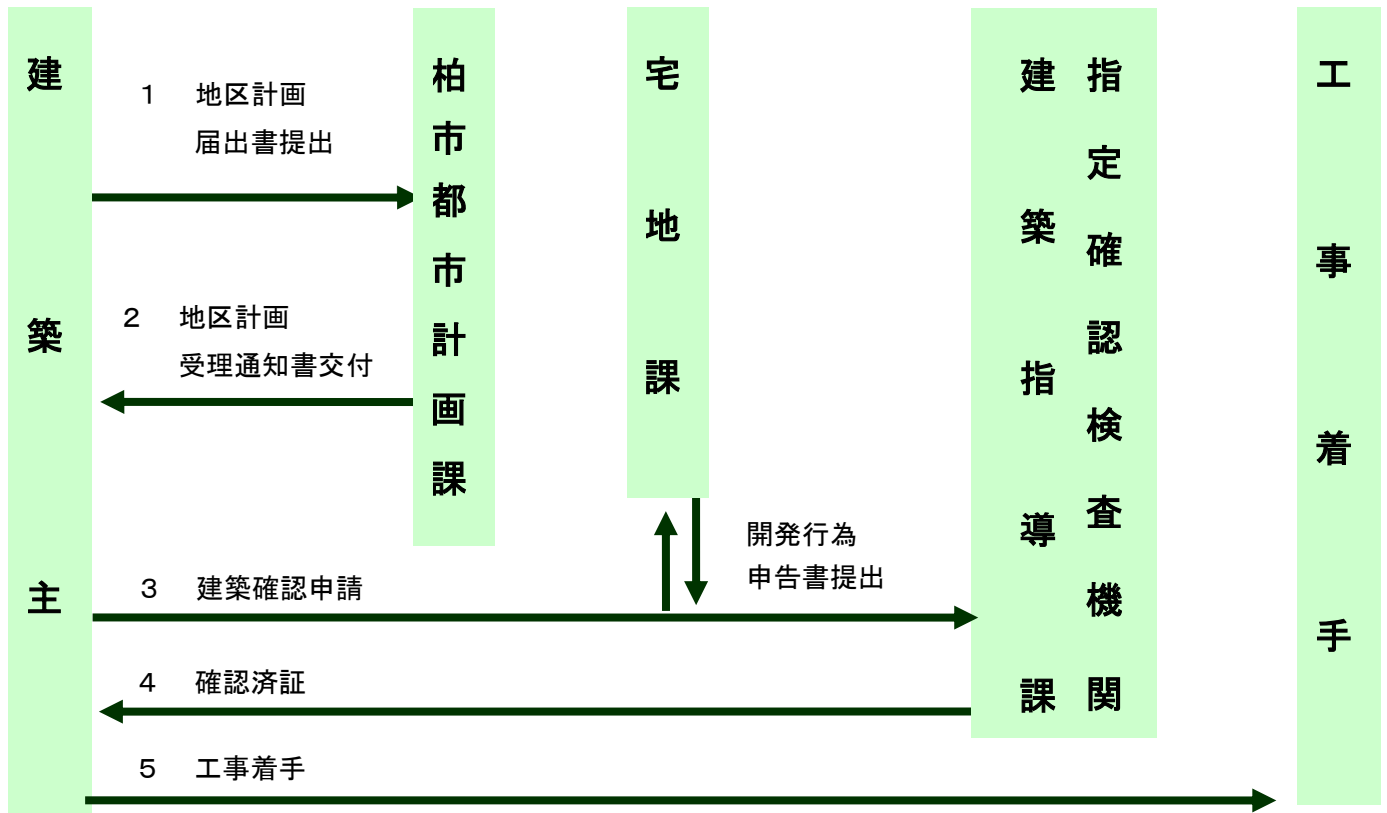


地区計画区域内における 建築行為等の届出について

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)