

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。

地区計画には、地区の将来像などを示した街づくりの方針と、それを実現するための計画を定めています。具体的には、建物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどの建築物に関するルールや、道路、公園などの公共施設の配置や規模を定めることができます。

## ● 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。

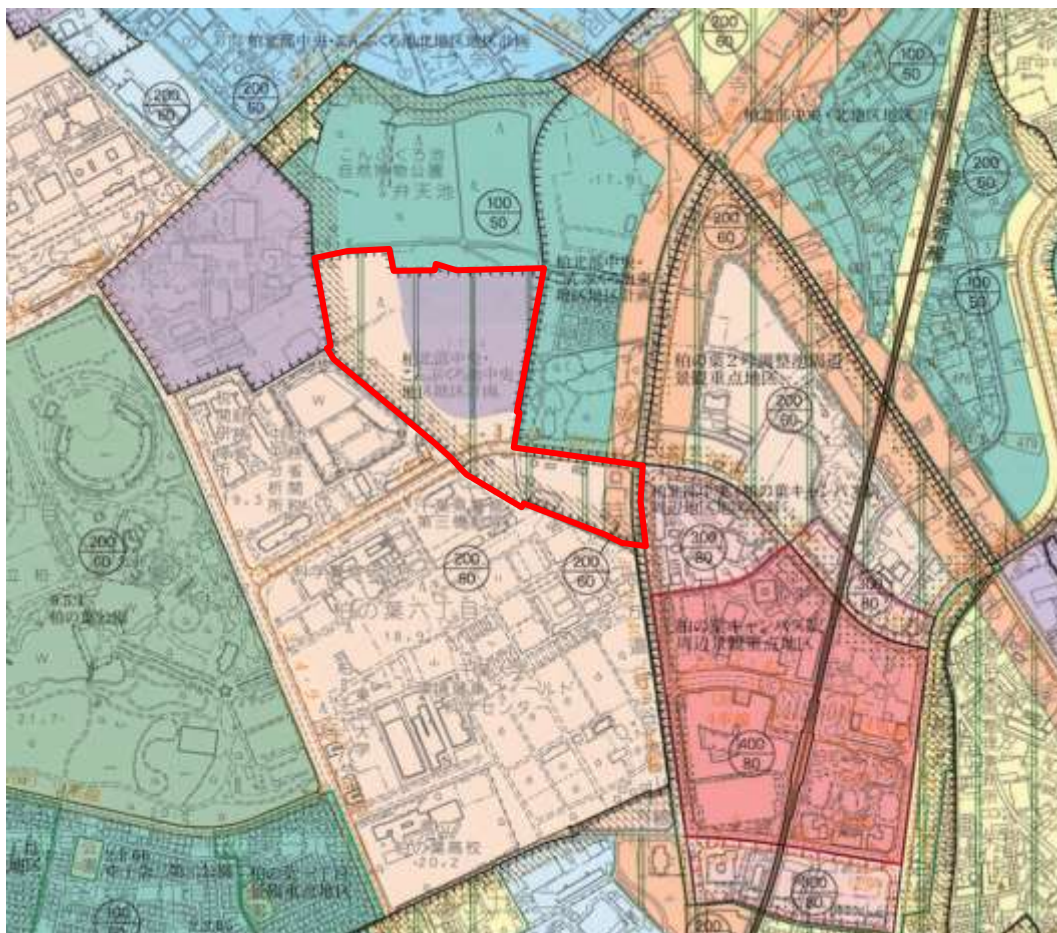
### 3 建築物等の用途の変更

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。

### 4 建築物等の形態又は意匠の変更

建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

## ● 位置図



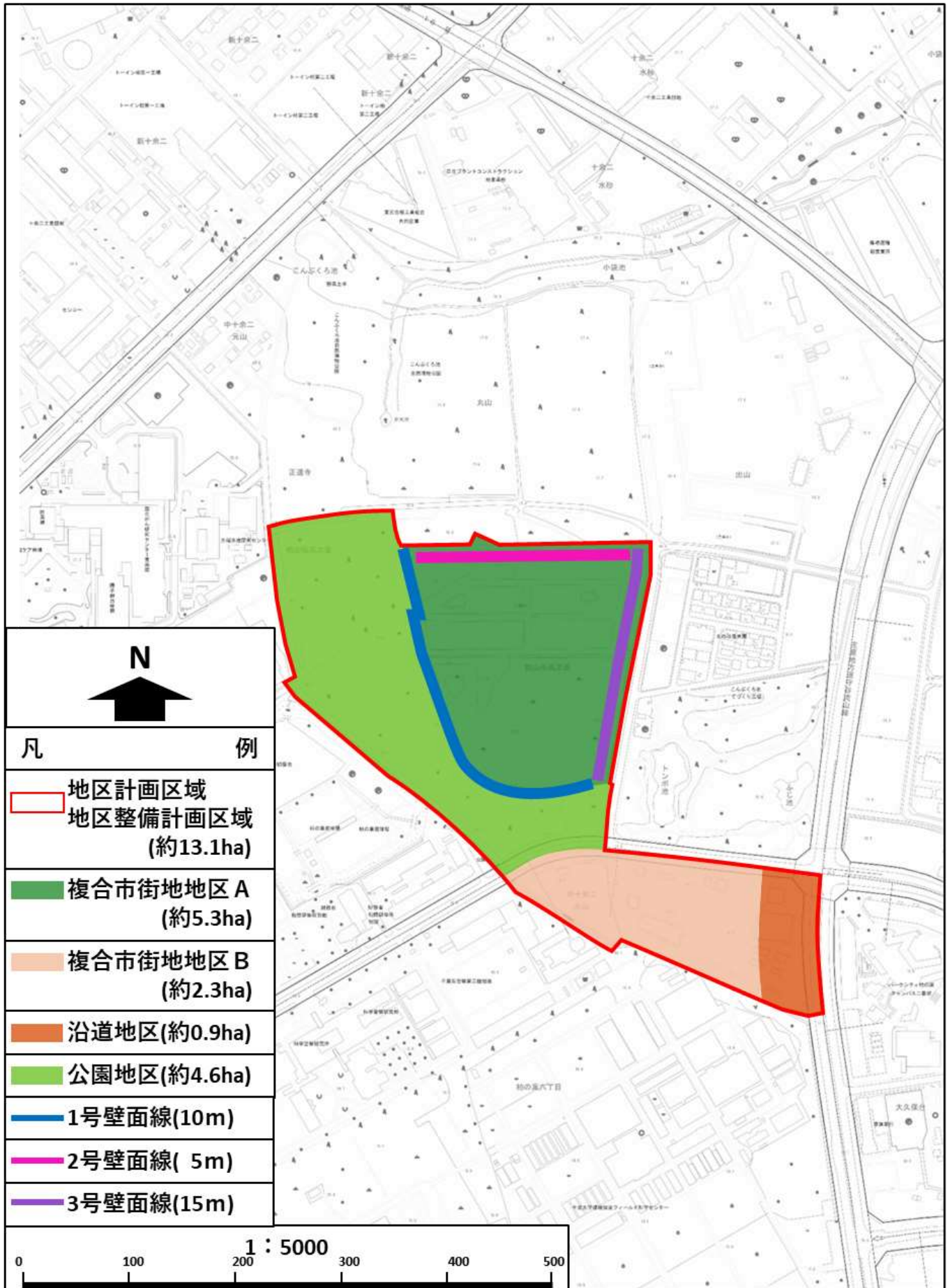
## ● 地区計画の方針

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，柏市中十余二丁目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13.1ha
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>本地区は，柏市都市計画マスタープラン（以下，「マスタープラン」）において，「産業創出地区」として位置付けられ，また，柏の葉国際キャンパスタウン構想（以下，「構想」）においては，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。</p> <p>本地区では，マスタープラン及び構想の目標の実現に向け，企業や研究機関等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。</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>&lt;複合市街地地区A&gt;</p> <p>周辺の環境との調和を図りながら，マスタープラン及び構想の目標の実現に向け，企業や研究機関等が連携する良好な都市環境の形成を図る。なお，敷地内の緑化については，構想の目標の実現に向けて推進するとともに，1号壁面線においては既存樹林地との連続性に配慮し，3号壁面線においては，歩行者の安全な通行，散策に資する空間を確保するため緑道を配置する。</p> <p>&lt;複合市街地地区B&gt;</p> <p>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。</p> <p>&lt;沿道地区&gt;</p> <p>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。</p> <p>&lt;公園地区&gt;</p> <p>「こんぶくろ池公園」等の豊かな緑地環境の保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>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，建築物の高さの最高限度，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。なお，複合市街地地区Aにおいては，マスタープラン及び構想の目標の実現に向け，企業や研究機関等が集積する研究開発拠点を形成しながら，周辺の環境との調和を図るため，さらに建物用途を制限するとともに，積極的な敷地内緑化を推進する。</p>

都市計画決定 平成30年 7月27日 柏市告示 第326号

都市計画変更 令和 8年 3月31日 柏市告示 第143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	複合市街地地区 A
		地区の 面積	約 5.3 ha
	(参考) 用途地域	準工業地域	
	建築物等の 用途の制限	<p>建築基準法第 48 条第 1 項に掲げる準工業地域における用途制限を受けないもののうち次の各号に掲げるものに限り建築することができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 研究開発等に関わるもの（※1）で以下のもの             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 事務所</li> </ol> </li> <li>2 前項の建築物に複合するまたは関連するもの（※2）で以下のもの             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 共同住宅，寄宿舎その他これらに類する用途に供するもので，床面積の合計が 1,500㎡以下のも</li> <li>2) 店舗，飲食店その他これらに類する用途に供するもので，床面積の合計が 1,500㎡以下のも</li> <li>3) ホテル又は旅館</li> <li>4) 学校，図書館その他これらに類するもの</li> <li>5) 大学，高等専門学校，専修学校その他これらに類するもの</li> <li>6) 病院</li> </ol> </li> <li>3 前各項の建築物に附属するもの（複合するものを含む）で以下のもの             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 診療所</li> <li>2) 保育所</li> <li>3) 自家用倉庫</li> <li>4) 畜舎</li> <li>5) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（3号壁面線に面するものを除く）</li> </ol> </li> <li>4 前各項の建築物に附属する自動車車庫（複合する自動車車庫を含む）で，次に掲げる要件に該当するもの             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 2階以下の部分にあるもの</li> <li>2) 同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く）の延べ面積の合計を超えないもの</li> </ol> </li> <li>5 巡査派出所，公衆電話所，その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</li> <li>6 前各項の建築物に附属する建築物（複合する建築物を含む）（駐輪場，物置等，設備置き場・機械室等，建築物の保安及び管理上やむを得ないもの等の用途に限る）</li> </ol>	
建築物の 敷地面積の最 低限度	<p style="text-align: center;">2,000㎡</p> <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"> <li>1 建築基準法第 86 条及び第 86 条の 2 の規定による認定に係る公告対象区域について，これを一の敷地とみなして適用するもの</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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面から境界線（道路境界線においては隅切り部を除く）までの距離は次に掲げるとおりとする。             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 1号壁面線にあつては，隣地境界線より 10m以上とする。</li> <li>2) 2号壁面線にあつては，道路境界線より 5m以上とする。</li> <li>3) 3号壁面線にあつては，道路境界線より 15m以上とし，道路境界線から 25m の範囲における建築物の高さについては 10mを超えないものとする。</li> </ol> </li> <li>2 前項にかかわらず，3号壁面線にあつては，次に掲げるものはこの限りでない。             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 歩行者の安全性，快適性を確保するために必要な庇その他これに類するもの，車庫等で高さ 3m以下かつ床面積の合計が 36㎡以内のもの</li> </ol> </li> </ol>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>2) 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</li> <li>3) 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以内のもの</li> <li>4) 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</li> <li>5) 設備置き場・機械室等</li> <li>6) 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの</li> <li>7) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</li> </ul>
建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部の高さについて，以下のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 隣地境界部においては，隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに20mを加えたもの以下とする。</li> <li>2 道路境界部においては，前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下の範囲内においては，当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。</li> <li>3 前各項の適用の緩和に関する措置等は，建築基準法第56条の各項に定めるところによる。</li> </ul>
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>
建築物の緑化率の最低限度	<p>緑化率は15%以上の数値とする。</p>
垣又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。 <ul 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0.7m以下のもの</li> <li>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</li> </ul> </li> <li>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，道路境界線から3m未満は，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。</li> </ul>

(※1) 「研究開発等に関わるもの」とは，ライフサイエンス分野，AI・IoT・ビッグデータ分野，創薬分野，先端医療分野などマスタープラン及び構想に沿った先端産業及び研究機関に関わるもの。

(※2) 「複合するまたは関連するもの」とは，複合市街地地区Aにおいて建築可能な事務所の利用者の利便性を増進する施設など運営上関わりのある施設であることを示すことができるもの。

# ● 街づくりガイド

地区の 区分	地区の 名称	複合市街地地区B	沿道地区	公園地区
	地区の 面積	約2.3ha	約0.9ha	約4.6ha
(参考)用途地域	第二種住居地域			
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 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	1 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	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) 寄宿舎	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	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

地区整備計画  
建築物等に関する事項

		<p>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</p> <p>3 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p> <p>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。</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>	<p>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面から境界線（道路境界線においては隅切り部を除く）までの距離は次に掲げるとおりとする。</p> <p>1) 1号壁面線にあつては、隣地境界線より10m以上とする。</p> <p>2) 2号壁面線にあつては、道路境界線より5m以上とする。</p> <p>3) 3号壁面線にあつては、道路境界線より15m以上とし、道路境界線から25mの範囲における建築物の高さについては10mを超えないものとする。</p> <p>2 前項にかかわらず、3号壁面線にあつては、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>1) 歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な庇その他これに類するもの、車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以内のもの</p> <p>2) 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>3) 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以内のもの</p> <p>4) 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>5) 設備置き場・機械室等</p>
	壁面の位置の制限		

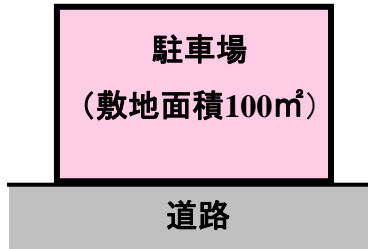
		<p>6) 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの</p> <p>7) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の屋根、外壁、若しくはこれに代わる柱の色彩は原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路及び1号壁面線に面する垣又はさくの構造は、生け垣、透視可能なフェンス又はこれと植栽を組み合わせた構造のものその他これらに類するものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>1) フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの</p> <p>2) 門柱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2m以内かつ高さ1.2m以下のもの</p>	

## ● 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

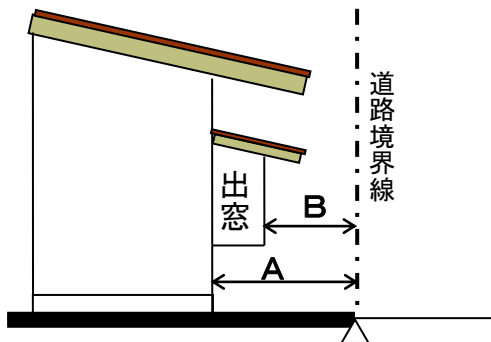


例えば沿道地区で、左に示すように都市計画決定時において、200㎡に満たない土地では、その土地の全部を使用するのであれば建築を認めるというものです。

### 2 壁面の位置の制限

#### ■ 出窓の扱いについて

【出窓の扱いについて】

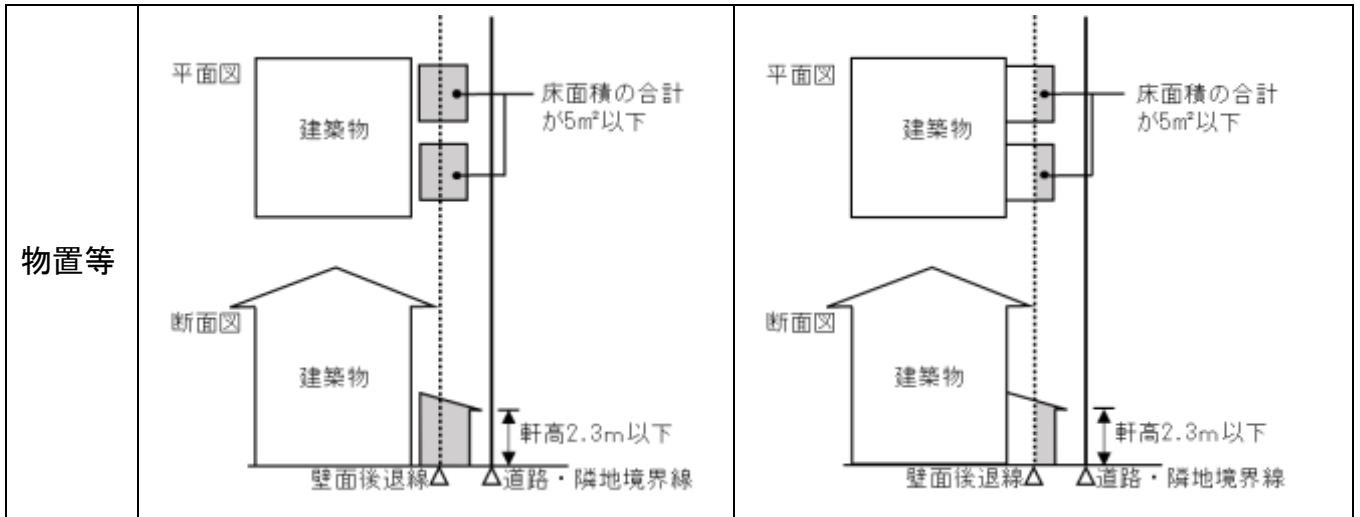


- 出窓が床面積に入る場合  
⇒ Bで算定する。  
 $B \geq$  各壁面の位置の制限距離
- 出窓が床面積に入らない場合  
⇒ Aで算定する。  
 $A \geq$  各壁面の位置の制限距離

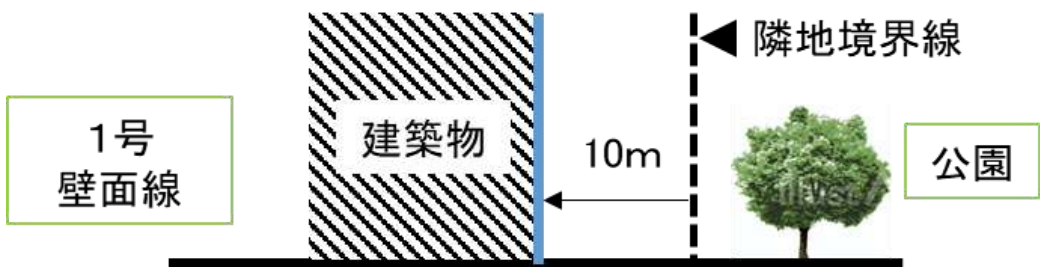
- 車庫等で高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以内のもの
- 物置等で軒の高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの

● 建築物から独立している場合と建築物と一体である場合では、合計の考え方が異なり、詳細は次のとおりです。

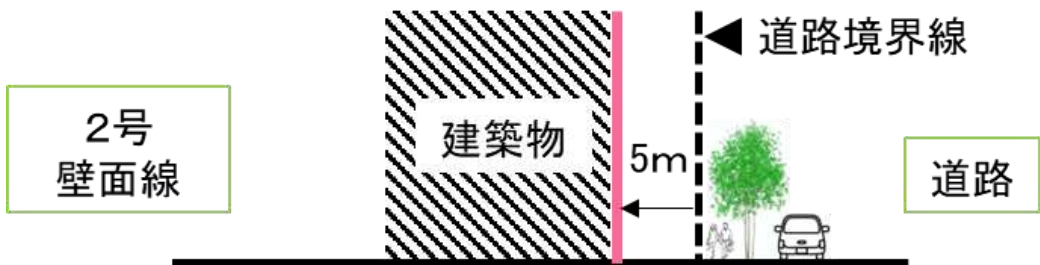
	独立している場合 (独立部分で算出)	一体である場合 (突出部分のみで算出)
車庫等	<p>平面図</p> <p>断面図</p> <p>壁面後退線△ △道路・隣地境界線</p>	<p>平面図</p> <p>断面図</p> <p>壁面後退線△ △道路・隣地境界線</p>



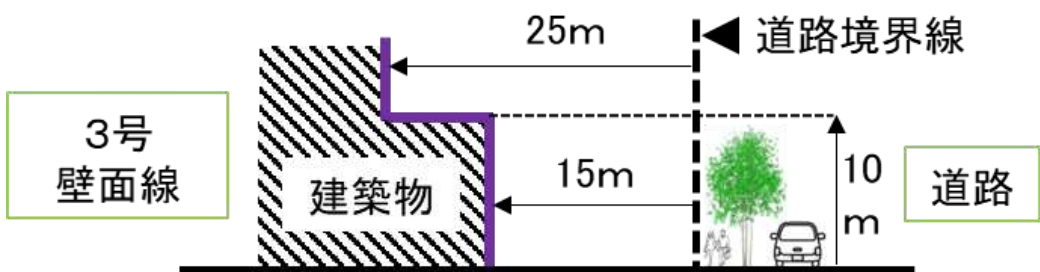
■ 1号壁面線にあつては、隣地境界線より10m以上とする。



■ 2号壁面線にあつては、隣地境界線より5m以上とする。



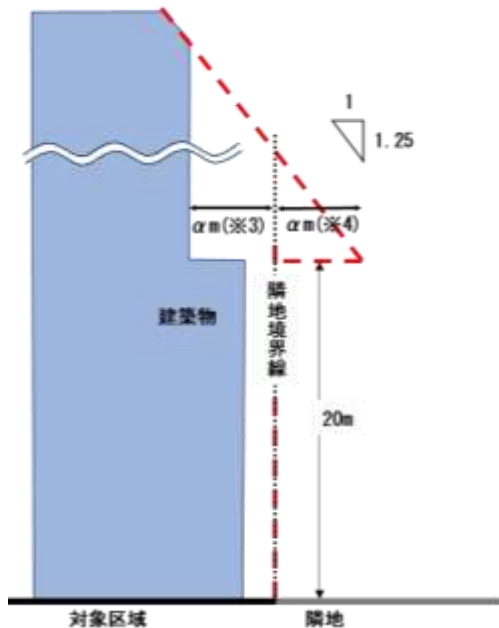
■ 3号壁面線にあつては、道路境界線より15m以上とし、道路境界線から25mの範囲における建築物の高さについては10mを超えないものとする。



### 3 建築物の高さの制限

■ 隣地境界部においては、隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに20mを加えたもの以下とする。(複合市市街地地区A)

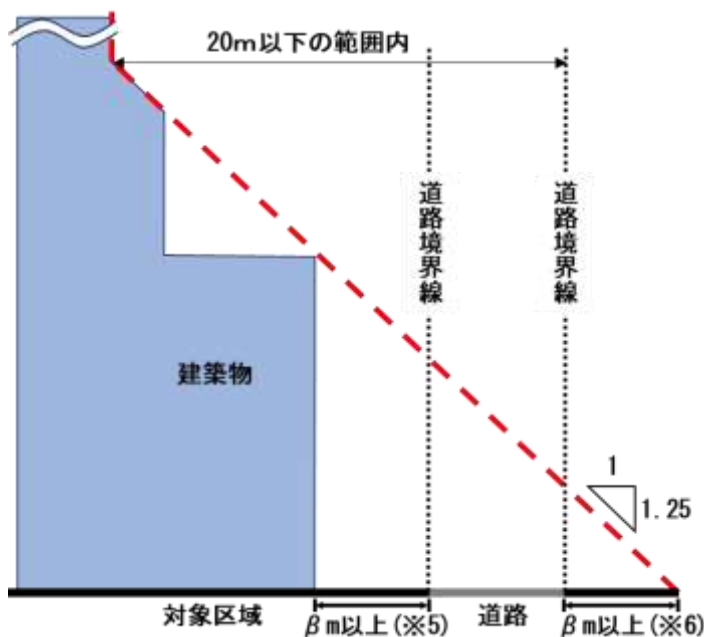
● 赤破線範囲以下に建築物が制限される



- (※3) 隣地境界線からの後退距離  
(20m以下の部分は考慮しない)
- (※4) 建築基準法上の緩和規定措置

■ 道路境界部においては、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。(複合市市街地地区A)

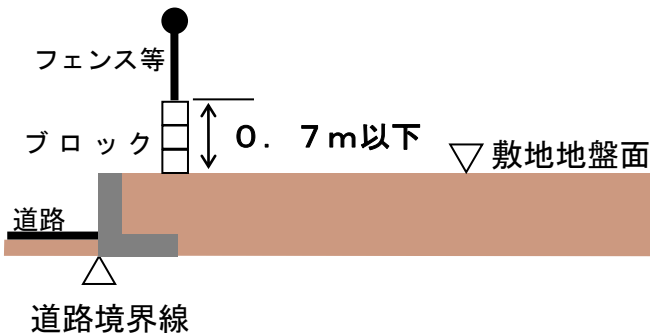
● 赤破線範囲以下に建築物が制限される



- (※5) 壁面の位置の制限
- (※6) 建築基準法上の緩和規定措置

## 4 垣又はさくの構造の制限

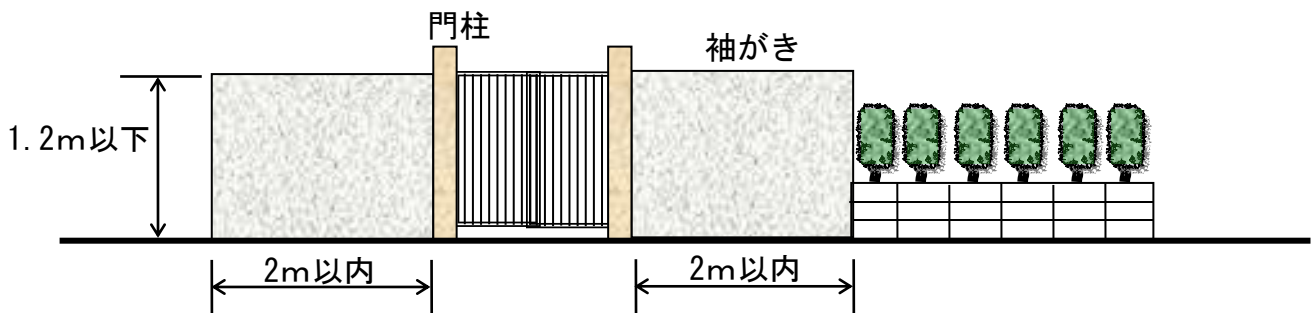
### ■ フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの



※ 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。

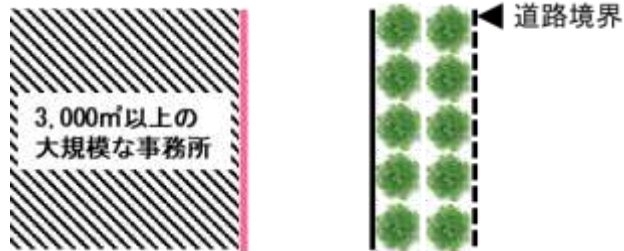
※ フェンス等の設置にあたっては開口率50%以上とすること

### ■ 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

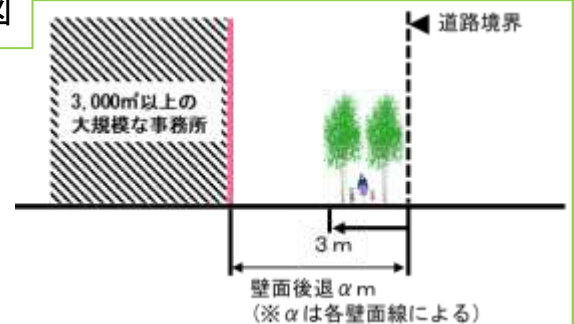


### ■ 事務所の用に供する床面積が3,000㎡を超える建築物において、道路境界線から3m未満は、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない（複合市街地地区A）

平面図



断面図

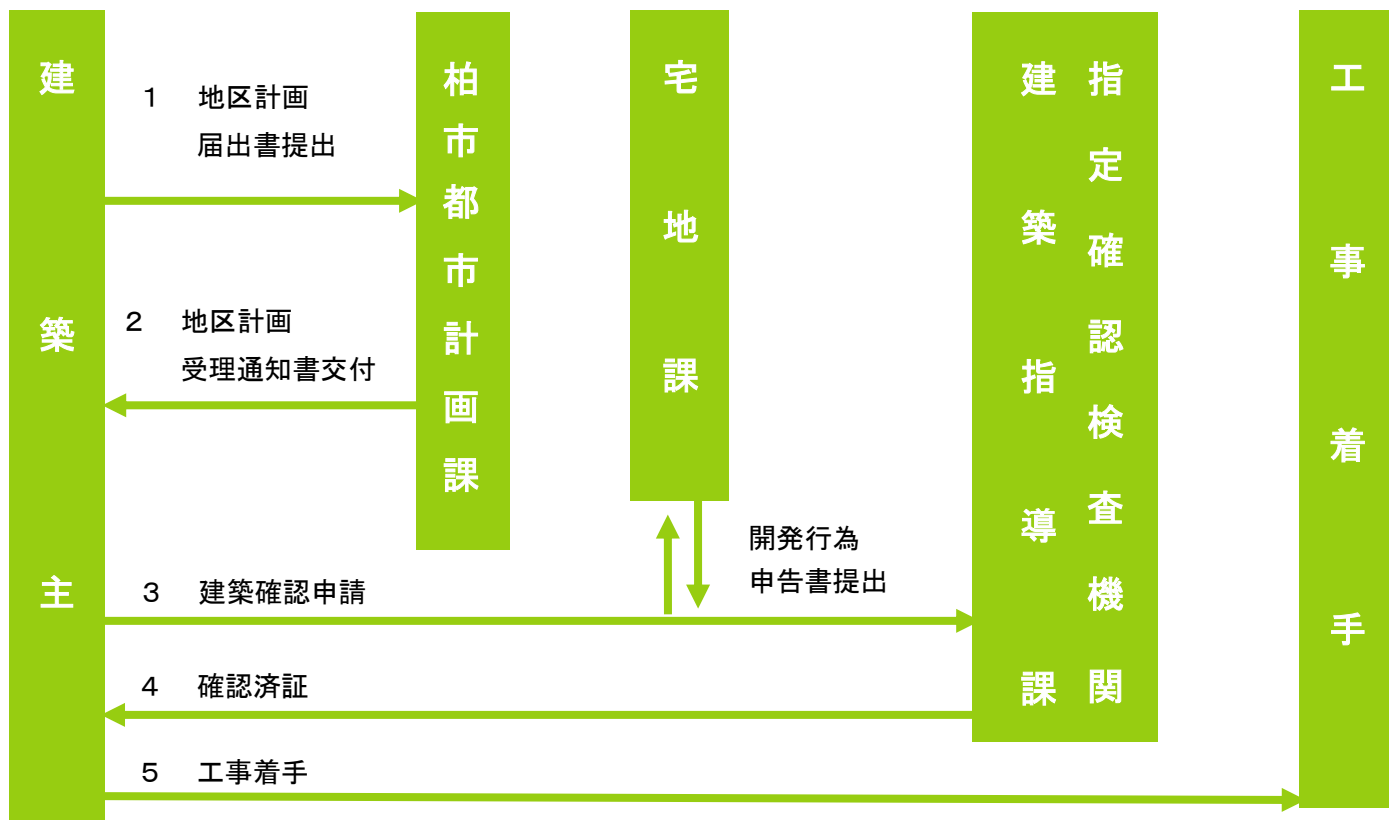


# 地区計画区域内における 建築行為等の届出について

## 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)