

良好な住宅市街地の形成のために

柏都市計画
松ヶ崎第一地区
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



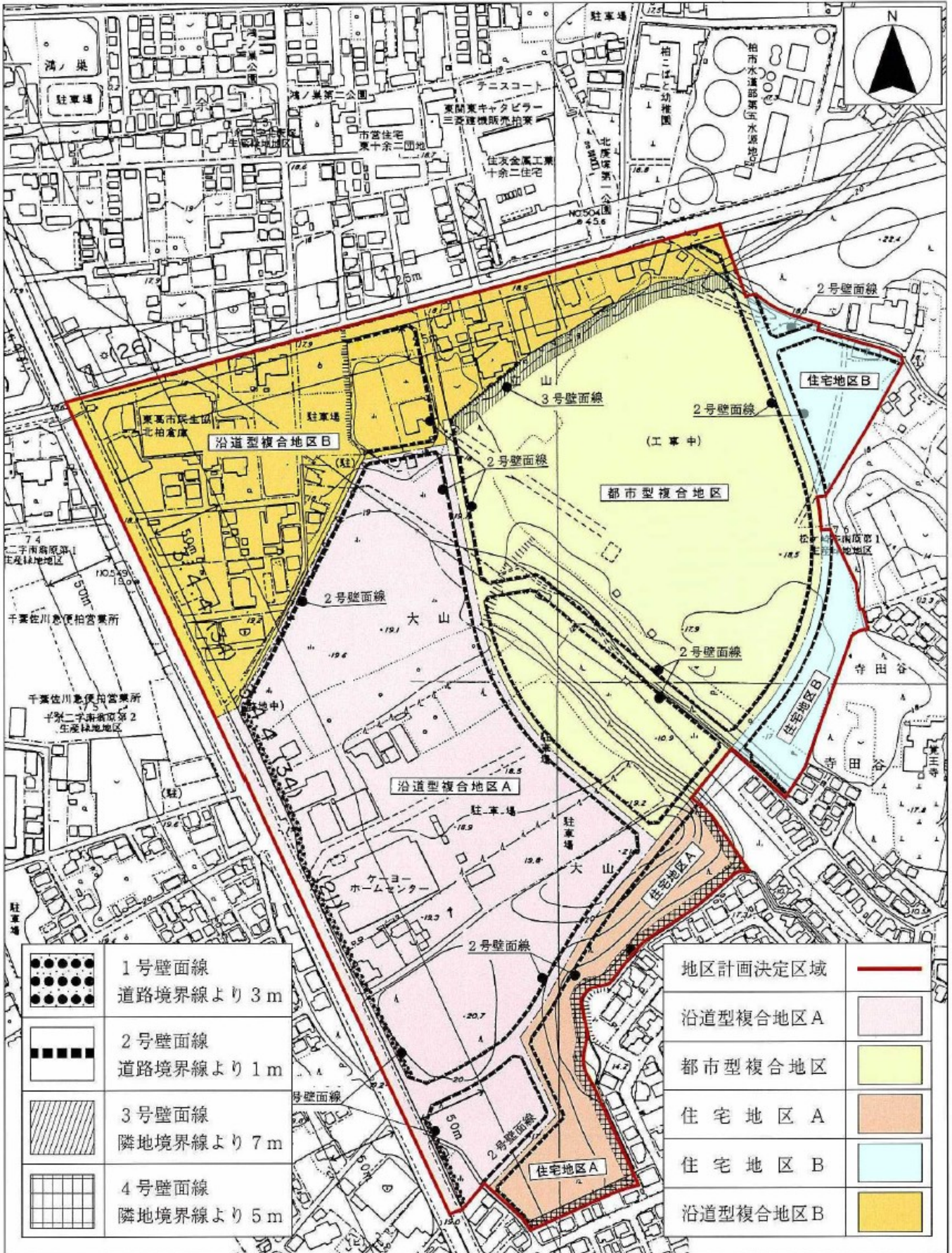
● 地区計画の方針

名 称	松ヶ崎第一地区地区計画
位 置	柏市松ヶ崎字南原，字寺田谷，字立山，字大山，字香取及び字西原，十余二字庚塚，字北庚塚及び字鴻ノ巣並びに松葉町三丁目の各一部の区域
面 積	約 23.7 ha
地区計画の目標	<p>当地区は国道16号と柏都市計画道路豊四季宿連寺線に接する地区で，区域内の約18.9haについては土地区画整理事業により計画的宅地開発が進行中である。</p> <p>当該地域は柏市総合都市計画の中で都市軸ゾーンと位置付けられ，沿道立地型業務機能と都市型住宅等の導入による整備が方向付けられている。</p> <p>したがって当地区の整備にあたっては，魅力ある商業，文化，健康の施設が複合集積する住民サービス機能と住宅施設が調和した市街地形成を目標とする。</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>当該地域の特性にふさわしい，健全で良好な市街地環境を形成・保全するため，次のとおり地区を区分し，土地利用の方針を定める。</p> <p>(沿道型複合地区A) 国道16号に面し，郊外・沿道型の商業施設を核とする魅力ある複合施設の誘致を図る地区。</p> <p>(都市型複合地区) 地域住民の文化，健康増進施設と中高層住宅との調和を図りながら，地区外にも配慮した良好な都市環境の誘導・保全を図る地区。</p> <p>(住宅地区A) 地域密着型の小規模店舗や住宅を中心とし，地区外にも配慮した良好な居住環境を誘導・保全する地区。</p> <p>(住宅地区B) 中高層住宅を中心とし，地区外にも配慮した良好な居住環境を誘導・保全する地区。</p> <p>(沿道型複合地区B) 今後，郊外・沿道型複合施設の立地が期待され，沿道型複合地区Aとの連続性を高める方向で誘導を図る地区。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>土地区画整理事業による道路，公園等の都市基盤施設の整備及びこれらの機能の維持，増進を図るものとする。</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に基づき，各地区の建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>なお，建築物等及び屋外広告物は美観風致の維持を図るものとし，その色彩にあつては原色の使用を控え，落ち着いた色調とする。さらに，福祉の街づくりを考慮し，周辺の街並と調和した市街地の形成に努める。</p> <p>(沿道型複合地区A) 沿道型商業施設の充実を図り，大街区を活かした土地利用を誘導する。</p> <p>(都市型複合地区) 地域住民の文化，スポーツ，健康を増進する施設と中高層住宅を誘導し，将来の地区の環境悪化を防ぐため，敷地の細分化の防止に努める。</p> <p>(住宅地区A) 地域に密着した日常生活の利便性を高める商業施設と住宅を誘導し，地区外に配慮した建築物の高さの制限を設けるとともに緑化に努める。</p> <p>(住宅地区B) 中高層住宅を誘導する。</p> <p>(沿道型複合地区B) 低層の住宅と商業，工業施設の混在する既成市街地から，今後沿道型施設を誘導する。</p>

都市計画決定 平成 9年 1月17日 柏市告示 第 13号

都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示 第116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	沿道型複合地区A	都市型複合地区	住宅地区A	住宅地区B	沿道型複合地区B
	地区の 面積	約8.2ha	約7.4ha	約1.6ha	約1.5ha	約5.0ha
(参考)用途地域		第二種住居地域 準住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域 準住居地域	第一種中高層 住居専用地域	第二種住居地域 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。					
	1. 自動車教習所 2. 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場 3. 倉庫業を営む倉庫 4. ダンスホール 5. ナイトクラブその他これに類するもの	1. 自動車教習所 2. ゴルフ練習場, バッティング練習場 3. カラオケボックスその他これに類するもの 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	1. 建築基準法別表第二(に)項第一号から第六号までに掲げる建築物	—	1. 自動車教習所 2. 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場 3. 倉庫業を営む倉庫 4. ダンスホール 5. 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	300㎡	2000㎡	200㎡		—	—
	ただし, 市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは, この限りでない。					
壁面の位置の制限	境界線から建築物の壁若しくはこれに代る柱面までの後退距離は次に掲げるとおりとする。 (1) 1号壁面線においては, 道路境界線より3m以上とする。 (2) 2号壁面線においては, 道路境界線より1m以上とする。 (3) 3号壁面線においては, 隣地境界線より7m以上とする。 (4) 4号壁面線においては, 隣地境界線より5m以上とする。 ただし, 次に掲げるものはこの限りでない。 ・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以下でかつ床面積の合計が36㎡以内のもの。 ・物置等で軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内のもの。 ・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。					
建築物の高さの制限	—	—	軒高10m 高さ15m	—	—	—
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくは原則として生け垣とし, 生け垣以外あつては透視可能なフェンス・金属さく等又はこれらと植栽を組み合わせた構造とする。但し, フェンス等の基礎及びブロック塀等で高さが0.6m以下のものについてはこの限りではない。 門柱に附属する袖がきがコンクリート又はブロック等による場合は片側3m以内とし高さは1.2m以内とする。					—

※透視可能なフェンス・金属さく等の設置にあたっては開口率50%以上とすること。

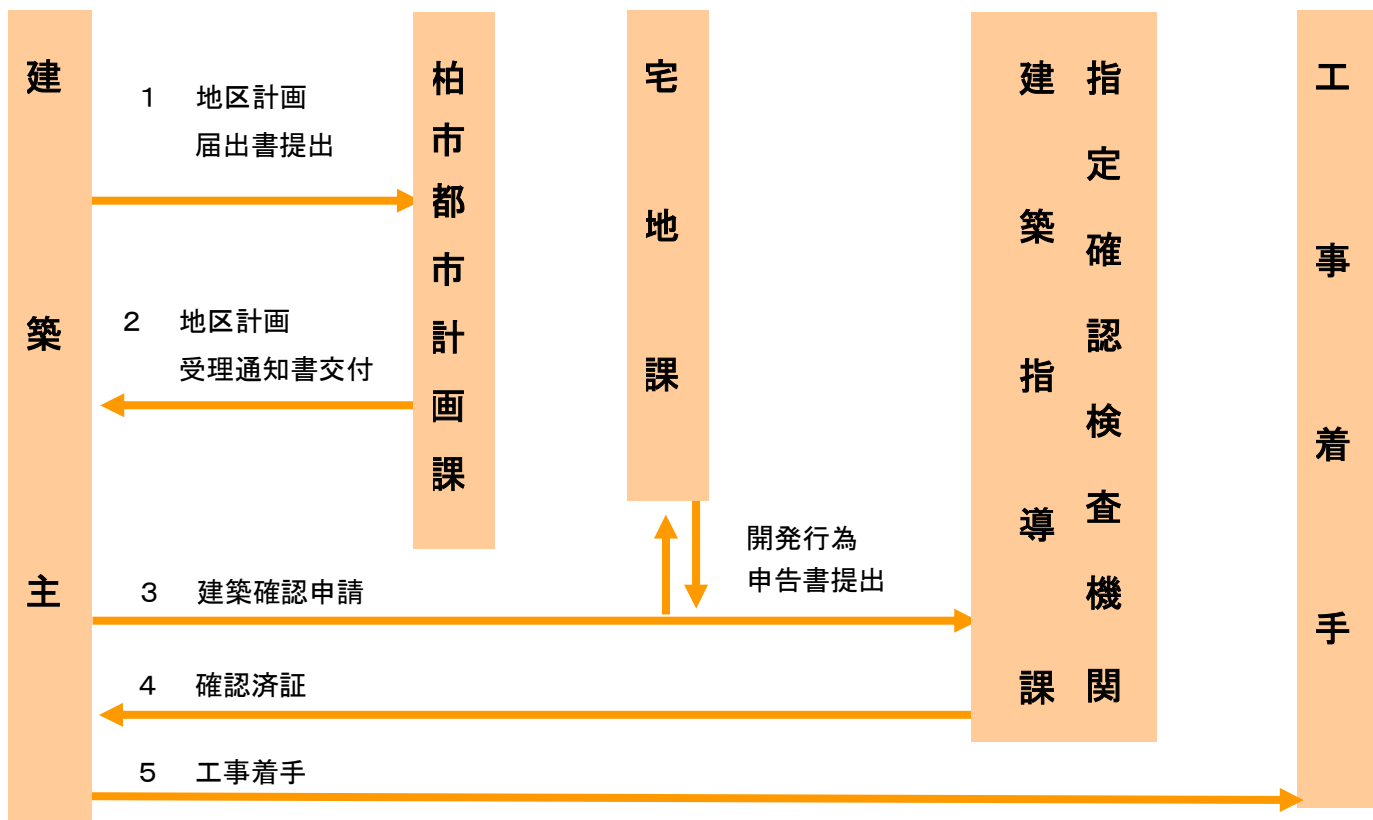
地区整備計画

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)