

良好な都市景観を備えた広域的な都市拠点づくりのために

柏北部中央・ 柏の葉キャンパス駅周辺地区 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、地区の特性にあつたきめ細かな計画を都市計画として定めるものです。

柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区は、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅の周辺に位置しており、地区計画の目標を良好な都市景観を備えた広域的な都市拠点の形成としています。

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、かき又はさくの構造のルールを定め、健康で良好な市街地の形成を促し、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、廣告塔等を建設する場合など。

3 建築物等の用途の変更

住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にしたりするなど、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・柏の葉キャンパス駅周辺地区地区計画
位 置		柏市若柴字元堂, 字溜井台及び字力ハサワの全部の区域, 柏市正連寺字南谷津, 字出山, 字内山, 字屋敷内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, 柏市若柴字大割, 字大久保台, 字須賀井, 字アラク, 字原山及び字馬具山の各一部の区域, 柏市十余二字翁台, 字下大塚, 字赤坂台及び字南前山の各一部の区域, 柏市柏の葉一丁目の一部の区域, 柏市柏の葉二丁目の一部の区域並びに柏市柏の葉六丁目の一部の区域
面 積		約 97. 1 ha
地区計画の目標		柏北部中央地区では、つくばエクスプレスの整備と併せ、柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業（以下、土地区画整理事業という）による、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。 つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅周辺に位置している本地区において、良好な都市景観を備えた広域的な都市拠点の形成を図るとともに、地球環境に配慮した低炭素都市づくりに寄与することを目標として、本計画を定めることとする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<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A〉 地域密着型の店舗、事務所や住宅を中心に、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>〈住宅地区B〉 水辺を活かしながら、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>〈住宅地区C〉 低層住宅を中心に、緑豊かな良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>〈共同住宅地区〉 主として共同住宅が建設される地区として、過半を占める共同住宅の住環境に配慮した事務所や研究機関などの機能が共存する、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>〈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。</p> <p>〈商業地区A1, A2, A3〉 広域拠点として魅力ある商業・業務・文化施設等の集積を促し、良好な都市環境の新都心の形成を図る。</p> <p>〈商業地区B1, B2〉 日常生活に対応したサービスを提供する商業施設を中心に、良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>〈工業系地区〉 工業系施設を中心に、周辺に配慮した都市環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	駅周辺の快適で利便性の高い都市空間を形成するため、歩行者ネットワークや賑わい空間を創出する街区内的歩道状空地、歩行者空間などの通路や広場状空地などの確保を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>〈全地区〉 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、緑あふれるまちづくりを図るため、敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき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。</p> <p>〈沿道地区〉 広域幹線道路では、沿道利用施設の誘導を図るため、戸建て住宅の制限を行う。</p> <p>〈商業地区A1, A2, A3〉 商業、業務施設等の誘導を図るため、戸建て住宅などを制限するとともに、沿道の賑わいを演出するため、駅前線沿道の低層部を住居系以外の利用とする。</p> <p>〈商業地区A1, A2, A3, B1, B2〉 良好な都市交通環境の形成のため、建物用途に応じた必要な駐車施設の確保に努める。</p>

都市計画決定 平成17年 1月 7日 柏市告示第 9号

都市計画変更 平成22年12月 3日 柏市告示第416号

都市計画変更 平成25年 3月22日 柏市告示第106号

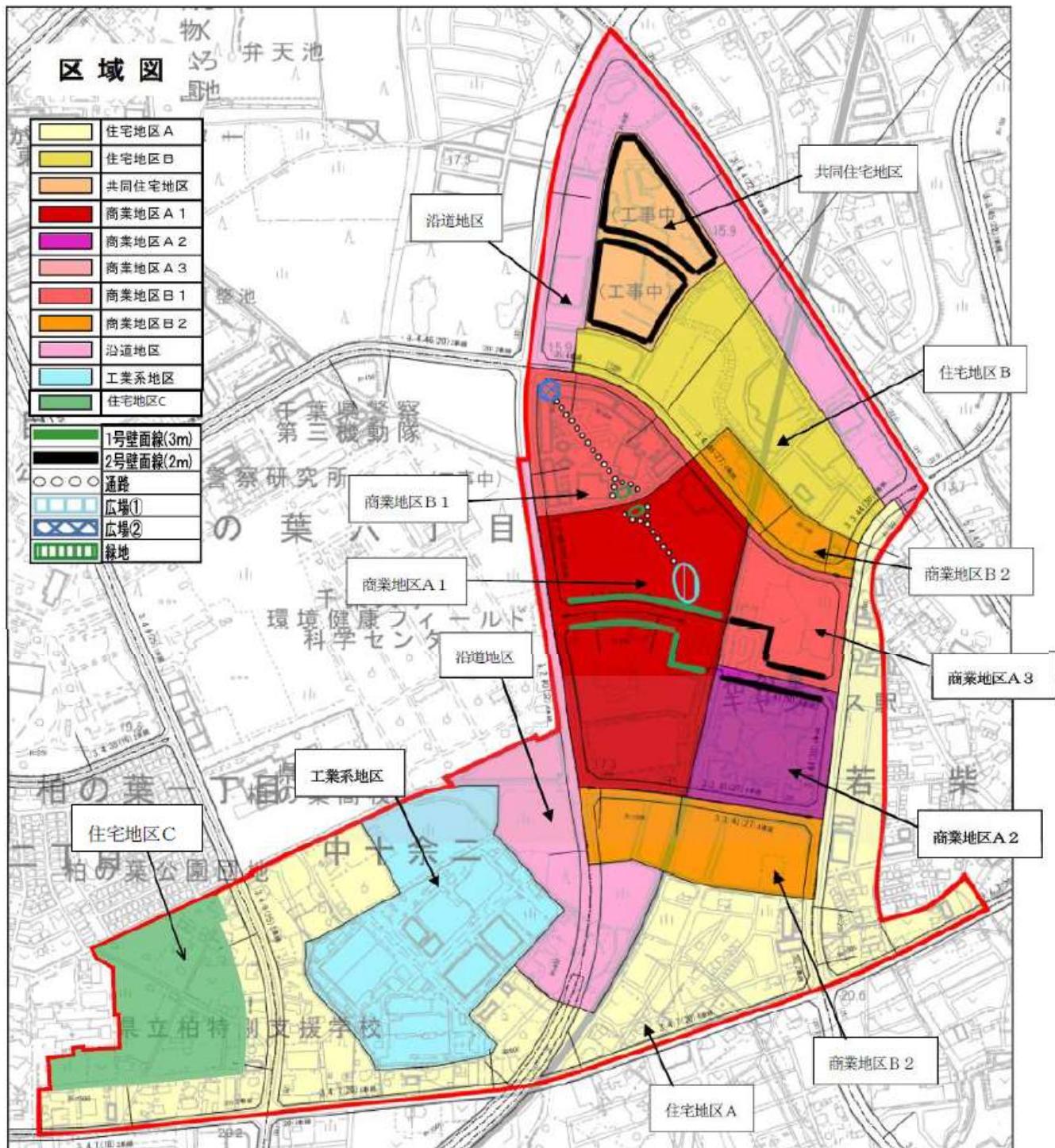
都市計画変更 平成27年 6月23日 柏市告示第260号

都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示第121号

都市計画変更 平成30年 7月27日 柏市告示第327号

都市計画変更 令和元年 8月23日 柏市告示第124号

● 区域図（地区計画区域）



地区整備計画	地区施設の配置及び規模	通路	幅員	6m以上	延長	約310m
		広場①（青空又は非青空）	面積	約1,500m ²	非青空の場合、軒及び天井の高さ	
		広場②（青空又は非青空）	面積	約740m ²	の最低限度は7mとする。	
		緑地	面積	約850m ²		

街づくりガイド

地区 区分	地区 の 区分	名称 面積	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C
	用途地域 容積 建 成率		約25.3ha	約6.7ha	約5.4ha
	防火指定		第一種住居地域 200/60	第二種住居地域 200/60	第一種低層住居専用地域 100/50
	高度指定			—	—
	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) 公衆浴場（都市計画道路に接する敷地を除く。）	1 次に掲げる用途に供する建築物 1) マージャン屋、ばらんこ屋、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らに類するもの 3) 公衆浴場（都市計画道路に接する敷地を除く。） 2 次に掲げる用途に供する床面積の合計が3,000m ² 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) 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戸の床面積が40m ² 未満のもの 2) 公衆浴場
	建築物の 敷地面積の 最低限度			135m ²	150m ²
地区 整 備 計 画	建築物 等 に 関 す る 事 項	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 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 4 市長が公益上やむを得ないと認めたもの			
	建築物の壁面の位置の制限	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、1号壁面線（計画図表示のとおり）においては3m以上、2号壁面線（計画図表示のとおり）においては2m以上、その他においては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、建築物に付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30m ² 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5m ² 以内のもの 4 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 5 市長が公益上やむを得ないと認めたもの	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、1号壁面線（計画図表示のとおり）においては3m以上、2号壁面線（計画図表示のとおり）においては2m以上、その他においては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、建築物に付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30m ² 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5m ² 以内のもの 4) 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 5) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの 2 前項の規定に関わらず、事務所の用に供する床面積が3,000m ² を超える建築物においては、3m以上とする。 ただし、次に挙げるものについてはこの限りでない。 1) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの	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、1号壁面線（計画図表示のとおり）においては3m以上、2号壁面線（計画図表示のとおり）においては2m以上、その他においては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、建築物に付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30m ² 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5m ² 以内のもの 4) 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 5) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの	
	建築物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きのある色調とする。			
	垣又は さくの構造 の制限	道路に面するかき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) 門柱に付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	1 道路に面するかき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) 門柱に付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3,000m ² 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かき又は柵を設けてはならない。	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. 門柱に付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 の 区分 地 区 整 備 計 画	地区 の 区分 建 築 物 等 に 関 す る 事 項	名称	共同住宅地区	沿道地区
		面積	約 4. 9 ha	約 15. 6 ha
	用途地域 容積率 建ぺい率	第二種住居地域 200/60	第二種住居地域 準住居地域 200/60	
	防火指定	—	—	
	高度指定	—	—	
	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、兼用住宅 2) 店舗、飲食店、ホテル、旅館、畜舎、工場（ただし、共同住宅及び事務所の用に供する床面積の合計の3分の1以内、且つ3,000m ² 以内を除く。） 3) ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売所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) 自動車教習所	1 次に掲げる用途に供する建築物 1) 柏国道16号線の境界線から25m以内の住宅（ただし、事務所、店舗等と併用するもの及び土地区画整理事業の建物移転に係る敷地を除く。） 2) 勝馬投票券発売所、場外車券売所その他これらに類するもの 3) ダンスホール 4) 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	500m ²	200m ²	
	壁面の位置 の制限	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 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 4 市長が公益上やむを得ないと認めたもの	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、1号壁面線（計画図表示のとおり）においては3m以上、2号壁面線（計画図表示のとおり）においては2m以上、その他においては1m以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1) 出窓、建築物に付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30m ² 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5m以内のもの 4) 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 5) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの	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、1号壁面線（計画図表示のとおり）においては3m以上、2号壁面線（計画図表示のとおり）においては2m以上、その他においては1m以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1) 出窓、建築物に付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30m ² 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5m以内のもの 4) 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 5) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの
	建築物の形態 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きのある色調とする。	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きのある色調とする。	
	垣又は さくの構造 の制限	1 道路に面するかき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。 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) 門柱に付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3,000m ² 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かき又はさくを設けてはならない。	1 道路に面するかき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) 門柱に付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	

	地区の区分	名称	商業地区 A 1	商業地区 A 2	商業地区 A 3	
		面積	約 11.3 ha	約 4.0 ha	約 3.5 ha	
用途地域容積・建築率		商業地域 400/80				
防火指定		防火地域				
高度指定		—				
建築物等に整備計画する事項		次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。				
		1 住宅（ただし、事務所、店舗等と併用するものを除く。） 2 寄宿舎、下宿 3 柏の葉キャンパス駅西口駅前線の境界線から 25m 以内の建築物の 1 階部分を住宅又は共同住宅の用に供するもの（階段、廊下等を除く。） 4 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 自動車教習所 6 倉庫業を営む倉庫 7 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 8 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第 1 項第二号（改正前の同法第二条第 1 項第一号に相当するものに限る。）、第二号（改正前の同法第二条第 1 項第五号に相当するものに限る。）及び第三号並びに同条第 6 項各号の営業の用に供するもの				
		1 住宅（ただし、事務所、店舗等と併用するものを除く。） 2 寄宿舎、下宿 3 柏の葉キャンパス駅東口駅前線の境界線から 25m 以内の建築物の 1 階部分を住宅又は共同住宅の用に供するもの（階段、廊下等を除く。） 4 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 自動車教習所 6 倉庫業を営む倉庫 7 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 8 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第 1 項第二号（改正前の同法第二条第 1 項第五号に相当するものに限る。）及び第三号並びに同条第 6 項各号の営業の用に供するもの				
		※「改正」とは、平成 27 年 6 月 24 日法律第 45 号公布の日を基準とする。				
		※「改正」とは、平成 27 年 6 月 24 日法律第 45 号公布の日を基準とする。				
		2,000m ²		1,000m ²	500m ²	
		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 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 4 市長が公益上やむを得ないと認めたもの				
		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、1号壁面線（計画図表示のとおり）においては 3m 以上、2号壁面線（計画図表示のとおり）においては 2m 以上、その他においては 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、建築物に付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 30m ² 以内のもの（柏の葉キャンパス駅西口駅前線及び柏の葉キャンパス駅東口駅前線を除く。） 3 物置等で軒の高さ 2.3m 以下かつ床面積の合計が 5m ² 以内のもの（柏の葉キャンパス駅西口駅前線及び柏の葉キャンパス駅東口駅前線を除く。） 4 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 5 市長が公益上やむを得ないと認めたもの				
		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、1号壁面線（計画図表示のとおり）においては 3m 以上、2号壁面線（計画図表示のとおり）においては 2m 以上、その他においては 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、建築物に付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 30m ² 以内のもの（柏の葉キャンパス駅西口駅前線及び柏の葉キャンパス駅東口駅前線を除く。） 3 物置等で軒の高さ 2.3m 以下かつ床面積の合計が 5m ² 以内のもの（柏の葉キャンパス駅西口駅前線及び柏の葉キャンパス駅東口駅前線を除く。） 4 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 5 市長が公益上やむを得ないと認めたもの				
建築物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きのある色調とする。				
		道路に面するかき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 門柱に付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				
垣又はさくの構造の制限		道路に面するかき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 門柱に付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 の 区分	名称	商業地区B 1	商業地区B 2	工業系地区		
		面積	約 4. 1 ha	約 6. 3 ha	約 10. 0 ha		
用途地域 容積/建築率		近隣商業地域 300/80		工業地域 200/60			
防火指定		準防火地域		—			
高度指定		—					
建築物等 の 用途の制限 建築 物 等 整 備 計 画 地 区 に 關 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 寄宿舎, 下宿 2 マージャン屋, ぱちんこ屋 3 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 4 自動車教習所 5 倉庫業を営む倉庫 6 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 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 寄宿舎, 下宿 2 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 3 自動車教習所 4 倉庫業を営む倉庫 5 ダンスホール 6 ナイトクラブその他これに類するもの			
		1, 000 m ²		250 m ²			
	建築物の 敷地面積の 最低限度		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 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 4 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		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、1号壁面線（計画図表示のとおり）においては3m以上、2号壁面線（計画図表示のとおり）においては2m以上、その他においては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、建築物に付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30m ² 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5m ² 以内のもの 4 高架の鉄道敷地又はその下部を建築物の敷地として使用するもの 5 市長が公益上やむを得ないと認めたもの				
	建築物の形態 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きのある色調とする。				
	垣又は さくの構造 の制限		道路に面するかき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 門柱に付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

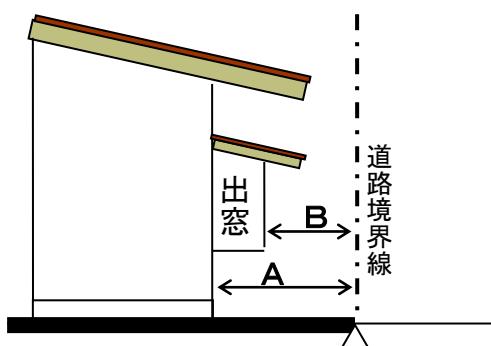
- 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの



例えば、沿道地で左に示すように都市計画決定時において、200m²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。

$$B \geq 1\text{m}, 2\text{m}, 3\text{m}$$

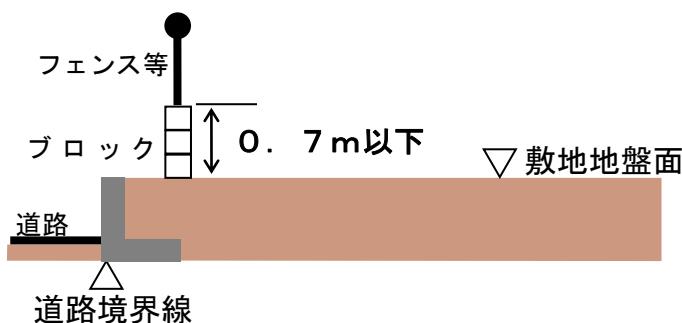
● 出窓が床面積に入らない場合

⇒ Aで算定する。

$$A \geq 1\text{m}, 2\text{m}, 3\text{m}$$

3 かき又はさくの構造の制限

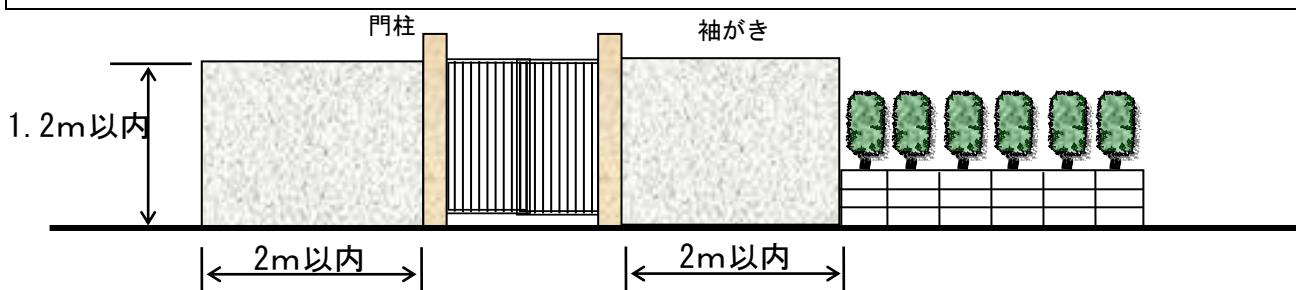
- フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの



※ 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。

※ 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



4 その他の制限 (共同住宅地区のみ)

■ 共同住宅及び事務所の用に供する床面積の合計の3分の1以内、且つ3,000 m²以内の建築物

共同住宅地区における用途制限と床面積制限について解説します。

(1) 共同住宅と事務所は、床面積3,000 m²を超えて建築することができます。

①単独の共同住宅



②単独の事務所

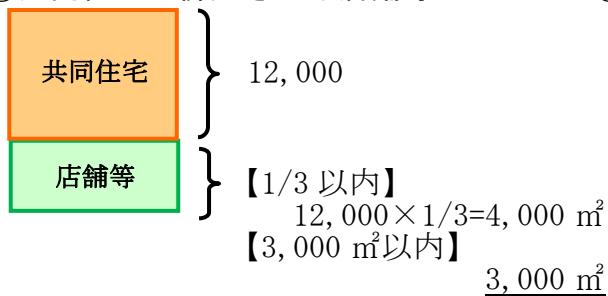


③共同住宅と事務所の併用施設



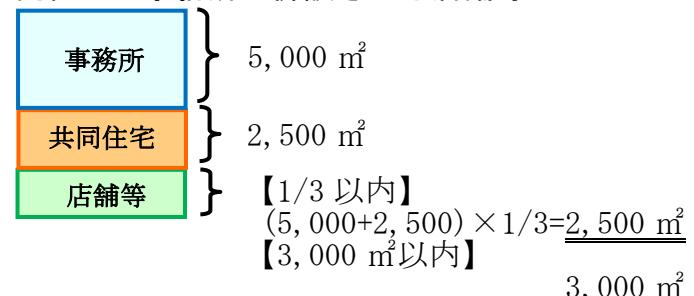
(2) 上述の(1)に併設される店舗、ホテルなどは共同住宅と事務所の床面積の合計の1/3以内の規模で、且つ3,000 m²以内の規模であれば、建築することができます。

④共同住宅に併用される店舗等



ホテルは3,000 m²以内で併設可

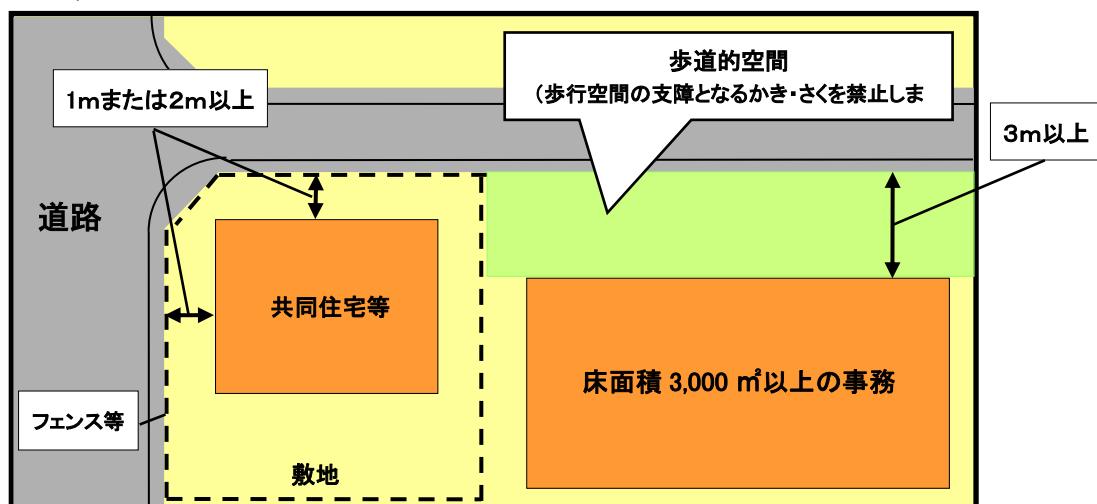
⑤共同住宅と事務所に併設される店舗等



店舗は2,500 m²以内で併設可能

5 その他の制限 (住宅地区Bと共同住宅地区)

■ 事務所の用に供する床面積が3,000 m²を超える建築物においては、3m以上とする



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

- 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

