

緑豊かな良好な操業環境の創出のために

# 柏都市計画 沼南風早工業団地地区 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、健全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

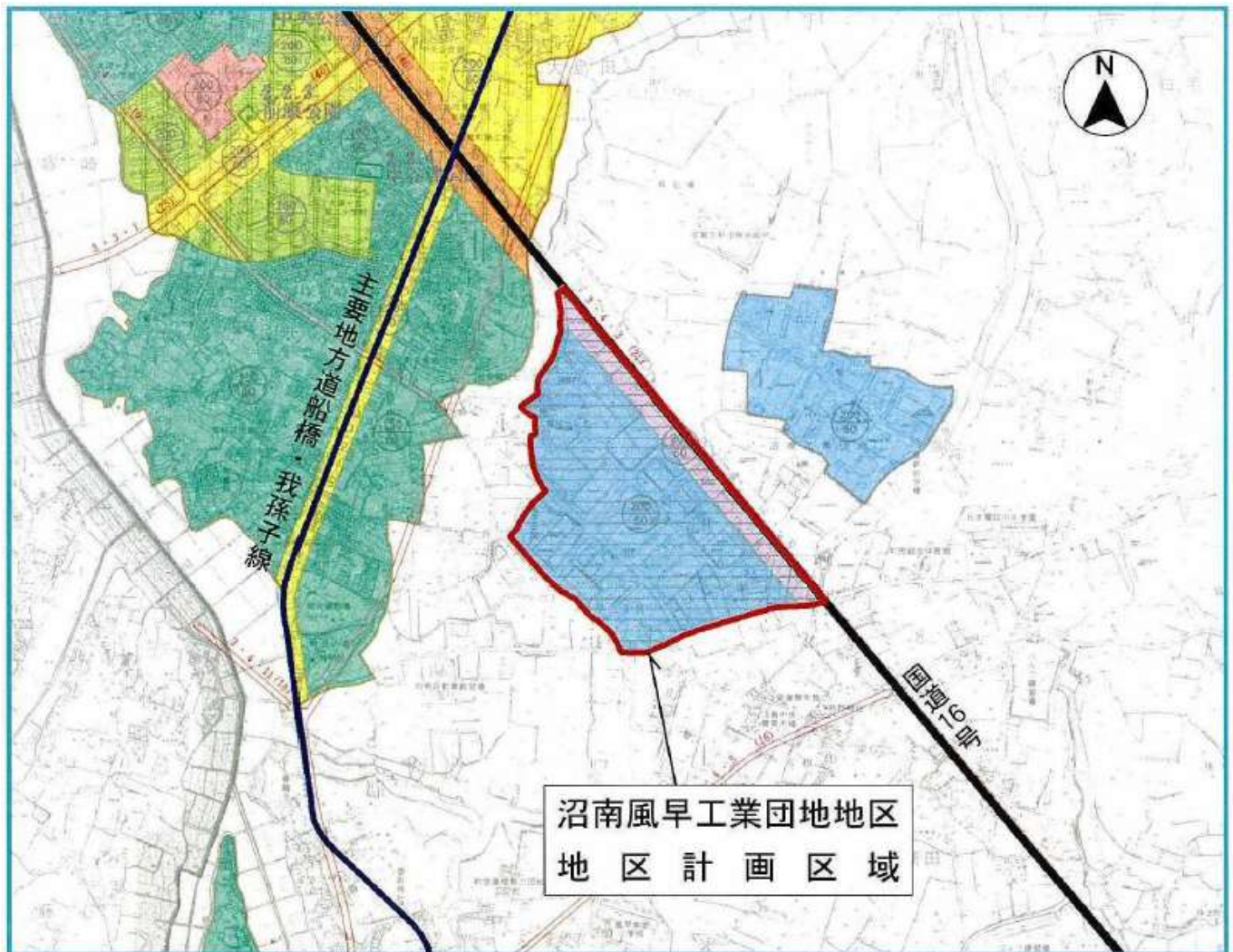
### 2 建築物の建築又は工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転、及び門、塀、擁壁、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	沼南風早工業団地地区地区計画	
位 置	柏市風早一丁目及び二丁目の各全部の区域並びに大字大島田字東田，字宮後原及び字溜台，大字岩井字宮後原，大字箕輪字宮後原，大字若白毛字遠清水並びに大字藤ヶ谷字西四ツ久保及び四ツ久保の各一部の区域	
面 積	約 43.1 ha	
地区計画の目標	<p>柏市は東京都心，筑波研究学園都市，成田国際空港及び県都千葉市からそれぞれ30kmという好立地にあり，特に東京都心30km圏では近年研究開発型産業団地構想などの開発ポテンシャルが高まっており，新たな産業ゾーンとして注目されている。</p> <p>このなかで，沼南風早工業団地は，自立的な経済基盤の構築と就業機会の場の創出として，土地区画整理事業により計画的基盤整備が行われた地区である。また国道16号線を挟んだ当地区の北側では新しい商業核ゾーンの形成が計画されており，工業地区と商業核の間に位置する当地区内の国道16号沿道部においては，沿道型土地利用を誘導するものとしている。</p> <p>本地区計画は，土地区画整理事業による都市基盤の整備と併せ，緑豊かな良好な操業環境の創出と保全並びに国道16号沿道の良好な街並み形成を図り，もって周辺地区と調和した良好な市街地の形成に資することを目標とする。</p>	
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>柏市における産業拠点と魅力的な沿道地区を形成するため，次の2区分の土地利用を定める。</p> <p>1. 工業地区 研究開発型工場や中～大規模の生産型工場，あるいは流通業務関連施設からなる工業の土地利用の増進を図る専用地区とする。</p> <p>なお，工場等の施設立地に際しては，個々の敷地内緑化などにより確保される緑地により，緑豊かな工業地区を育成する。この際，特に既成の住居系市街地に近接する街区にあつては，斜面緑地，公園，調整池などを活用し，緑と水の良好な環境の形成・保持を図る。</p> <p>2. 沿道地区 国道16号に面する地区であり，後背の工業の専用地区と国道16号を挟んで計画されている商業核ゾーンとのバッファ的な土地利用を誘導するゾーンとして，幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と街区の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により，道路，公園などの公共施設が整備されたので，これら地区施設の維持・増進に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>緑豊かな良好な操業環境を備えた工業地の形成と工業地のバッファ的な沿道地区の形成を図るため，各地区の特性に応じ，建築物等の整備に関して，次のような方針を定める。</p> <p>1. 工業地区 適正な敷地規模を確保するとともに，建築物等の壁面後退，形態・意匠の制限，垣又はさくの構造の制限と緑化を促進し，周辺に著しい影響を与えない工場や研究開発型工場等の施設を誘導し，緑豊かな工業地を形成する。</p> <p>2. 沿道地区 工業地区と商業核ゾーンとの間のバッファ的な沿道地区としての街並みを形成するため，建築物等の用途の制限，壁面の位置の制限，形態・意匠の制限，垣又はさくの構造の制限により，沿道立地型施設を中心に計画的に誘導する。</p>

都市計画決定 平成 6年12月 2日 沼南町告示 第 55号  
 都市計画変更 平成11年 8月27日 沼南町告示 第 52号  
 都市計画変更 平成19年 3月20日 柏市告示 第 58号  
 都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示 第115号





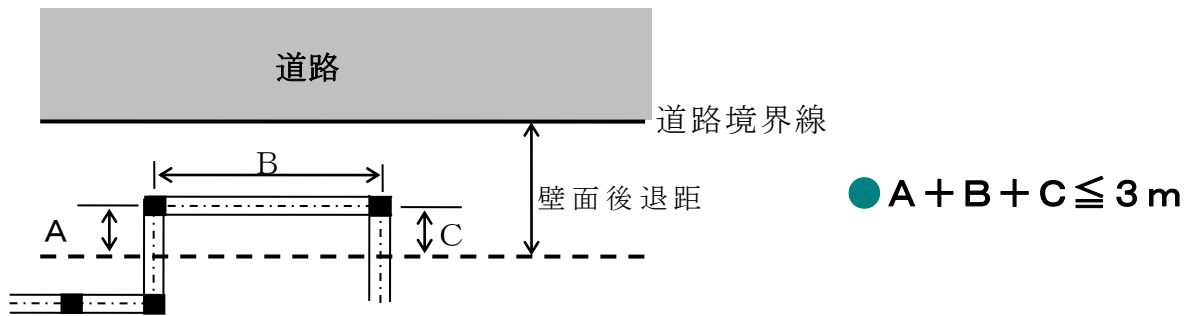
## ● 街づくりガイド

地区整備計画	地区区分	地区の名称	工業地区	沿道地区	
		地区の面積	約 35.9 ha	約 7.2 ha	
	(参考) 用途地域		工業専用地域	準工業地域	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。			
		1. ダンスホール	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、寄宿舎又は下宿 4. マージャン屋、ぱちんこ店、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5. ホテル又は旅館 6. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 7. 自動車教習所 8. 畜舎 9. 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6項に規定する営業の用に供するもの 10. ダンスホール 11. 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制限	1,000㎡ 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はない			
	壁面の位置の制限	計画図に示す道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は5m以上とする。 (1号壁面) 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はない	計画図に示す道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は2m以上とする。 (2号壁面) 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はない		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根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ものとする			
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくを設置する場合は、次の規定によるものとする。 ただし、市長が建築物の管理、保安上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。 ①垣又はさく（門柱及び門扉を除く）の構造は生け垣を原則とし、その他の塀の場合はフェンス若しくは鉄柵等見通しのきく構造とする。 ②高さの最高限度は地上高2mまでとする。 ③コンクリート等による基礎部分は地盤面から0.6m以下とする。	垣又はさくを設置する場合は、生け垣若しくは高さ1.2m以下の透視可能なフェンス類とする。ただし、市長が建築物の管理、保安上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。			

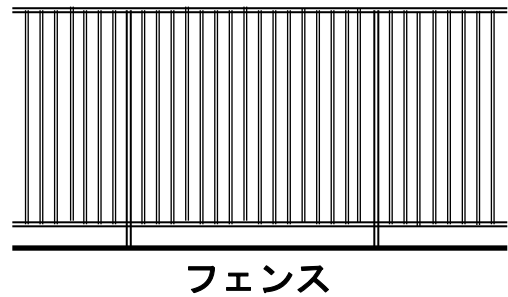
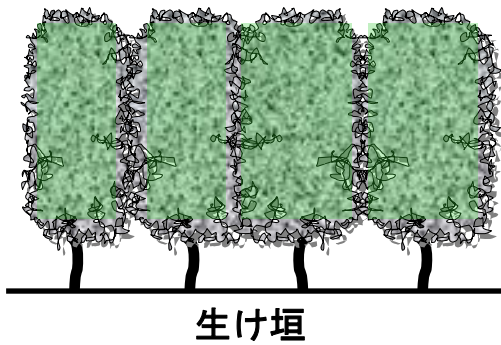


## ● 地区整備計画の解説

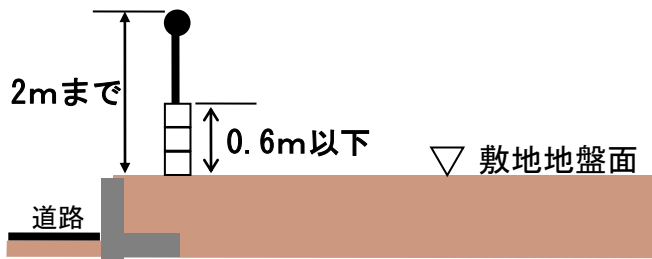
### 1 壁面の位置の制限



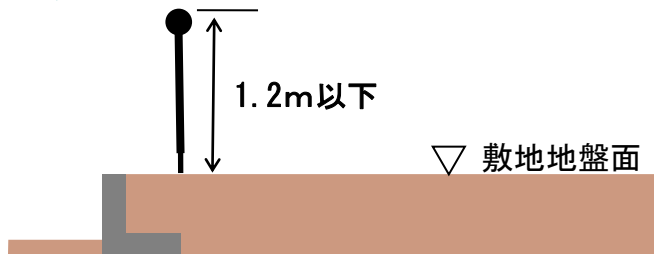
### 2 垣又はさくの構造の制限



#### 〈工業地区〉



#### 〈沿道地区〉



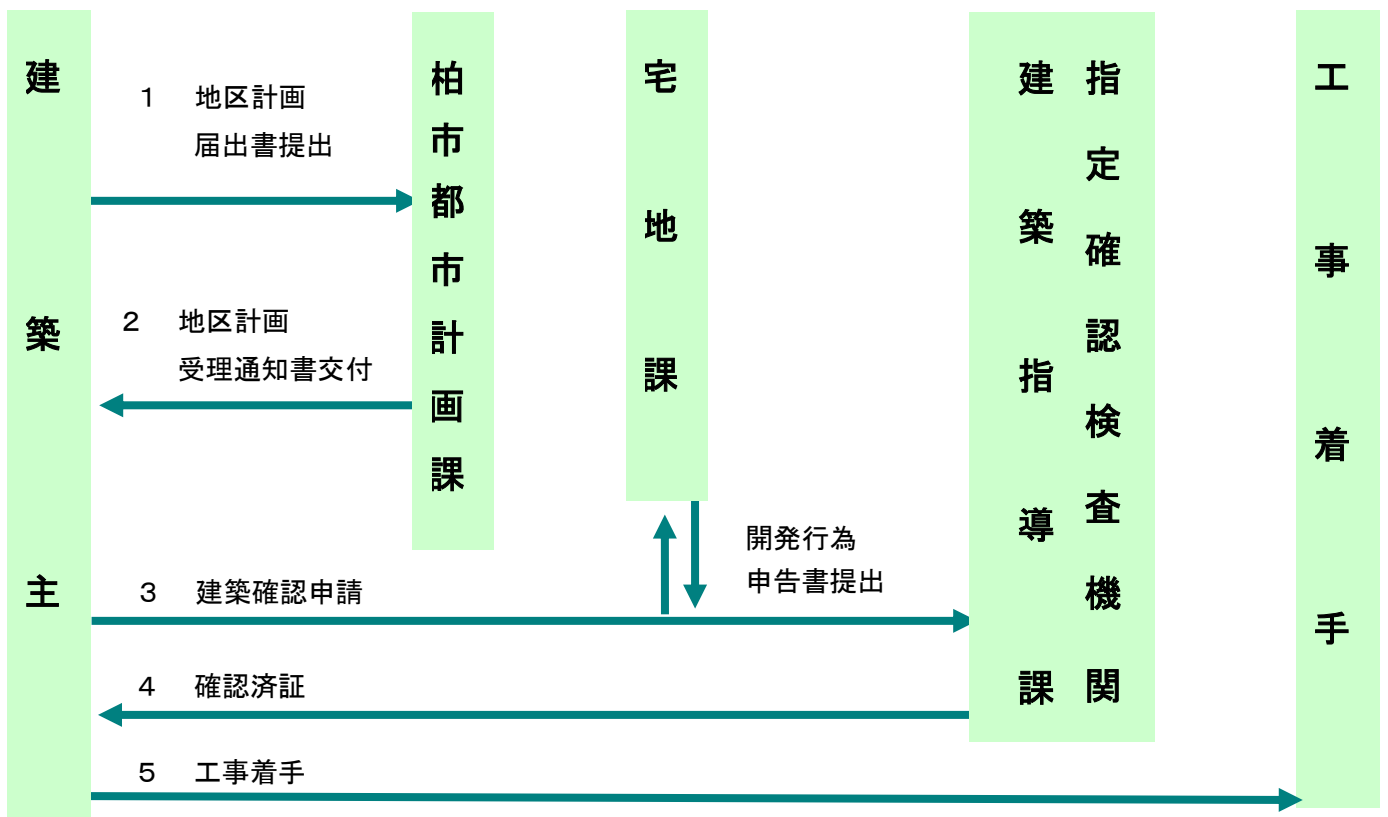
※フェンス等の設置にあたっては開口率50%以上とすること

# 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)