

周辺の緑地と調和した良好な住環境づくりのために

柏北部中央・
こんぶくろ池北地区
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

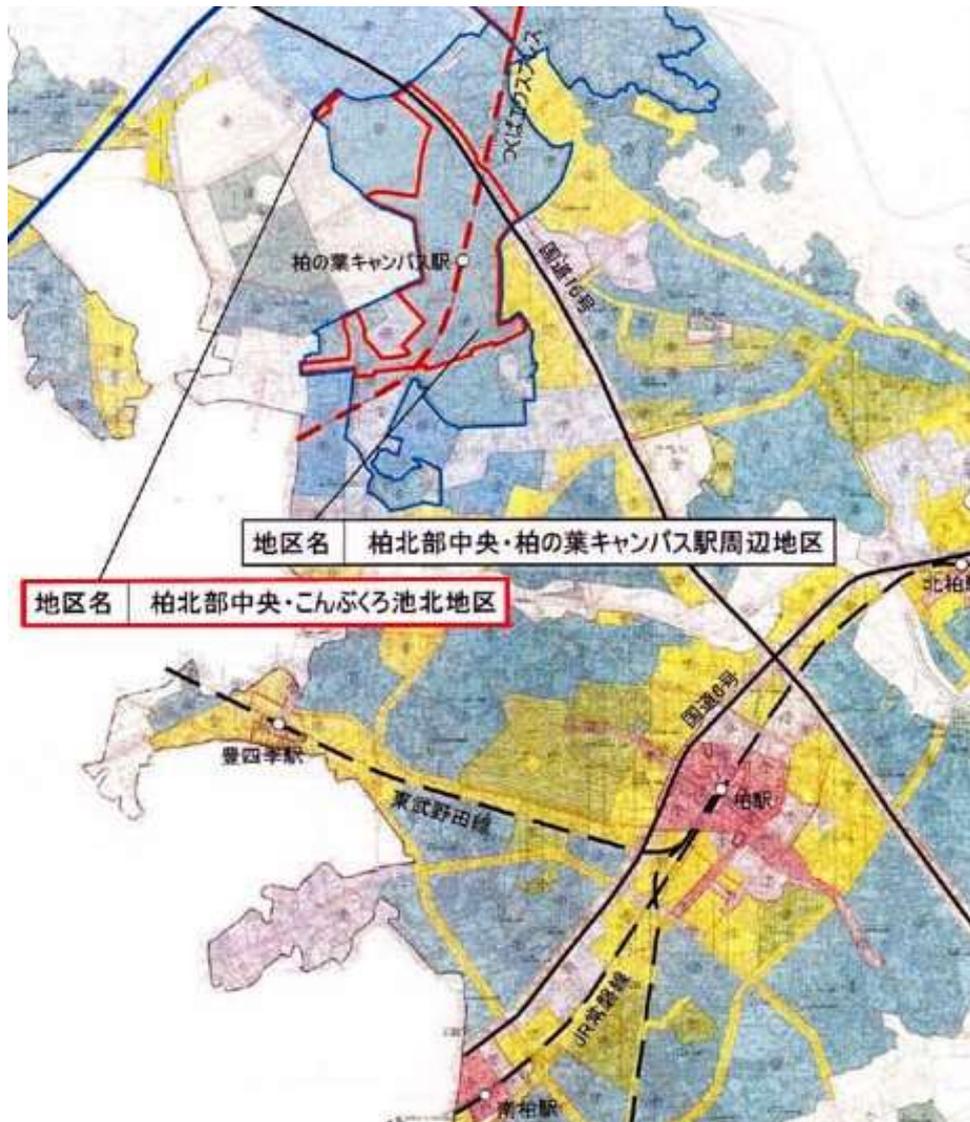
2 建築物の建築又は工作物の建設

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・こんぶくろ池北地区地区計画	
位 置	柏市十余二字水砂、中十余二字节元山並びに正蓮寺字小袋池の各一部の区域	
面 積	約 0.9 ha	
地区計画の目標	<p>柏北部中央地区は、つくばエクスプレス（常磐新線）整備と併せ、柏北部中央地区一体型特定土地地区画整理事業により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。</p> <p>その中で本地区は、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅の北西約1キロメートルに位置し、こんぶくろ池周辺の緑地と調和した市街地の形成を目標とする。</p>	
全 に 関 する 方 針	区域の整備・開発及び保	
	土地利用の方針	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
	建築物等の整備の方針	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。

都市計画決定 平成17年1月7日 柏市告示第10号



● 街づくりガイド

用途地域	第一種住居地域
建蔽率, 容積率	60/200
高度地区	第二種高度地区
建築物等の用途の制限	用途地域による用途制限の他に, 次に掲げる建築物等は建築してはならない。 1. 公衆浴場 (都市計画道路に接する敷地を除く。)
敷地面積の最低限度	135㎡ 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	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は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以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以内のもの。 3. 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。
かき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次に掲げるものとする。 1. 生け垣を基本とする。 2. 生け垣以外にあってはフェンスまたはこれと植栽を組み合わせた構造とする。ただし、フェンスの基礎及びブロック塀等で高さが0.7m以下のもの、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以内かつ高さが1.2m以下のものについては適用しない。 ただし、土地区画整理事業の工事、建物移転等によるものについては適用しない。

● 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

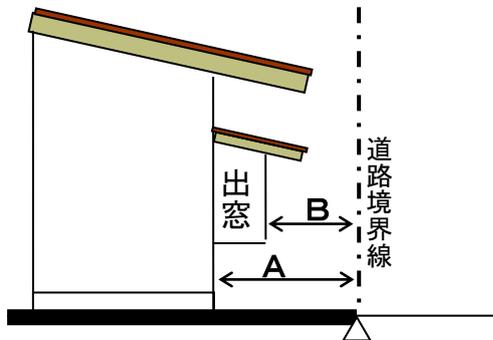
- 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの



例えば、左に示すように都市計画決定時において、135㎡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

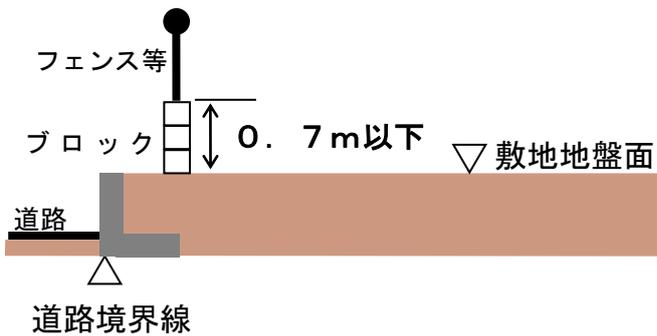
【出窓、外階段等の扱いについて】



- 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。
 $A \geq 1\text{ m}$

3 かき又はさくの構造の制限

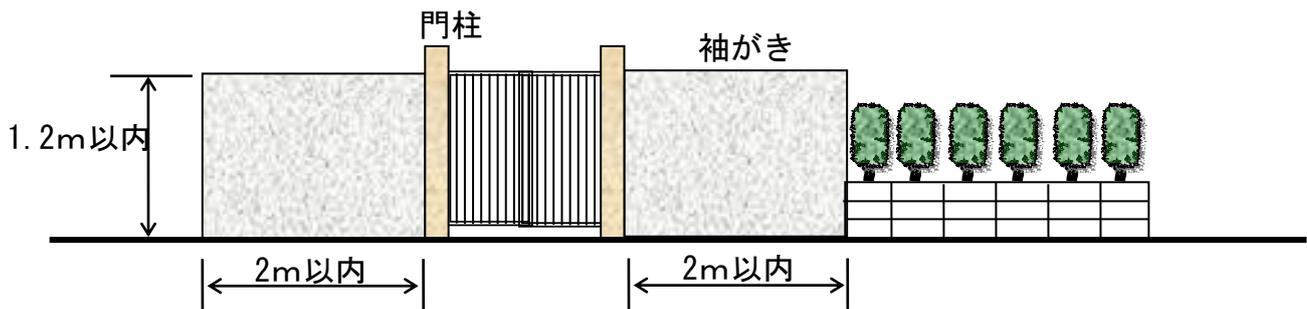
■ フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ0.7m以下のもの



※ 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

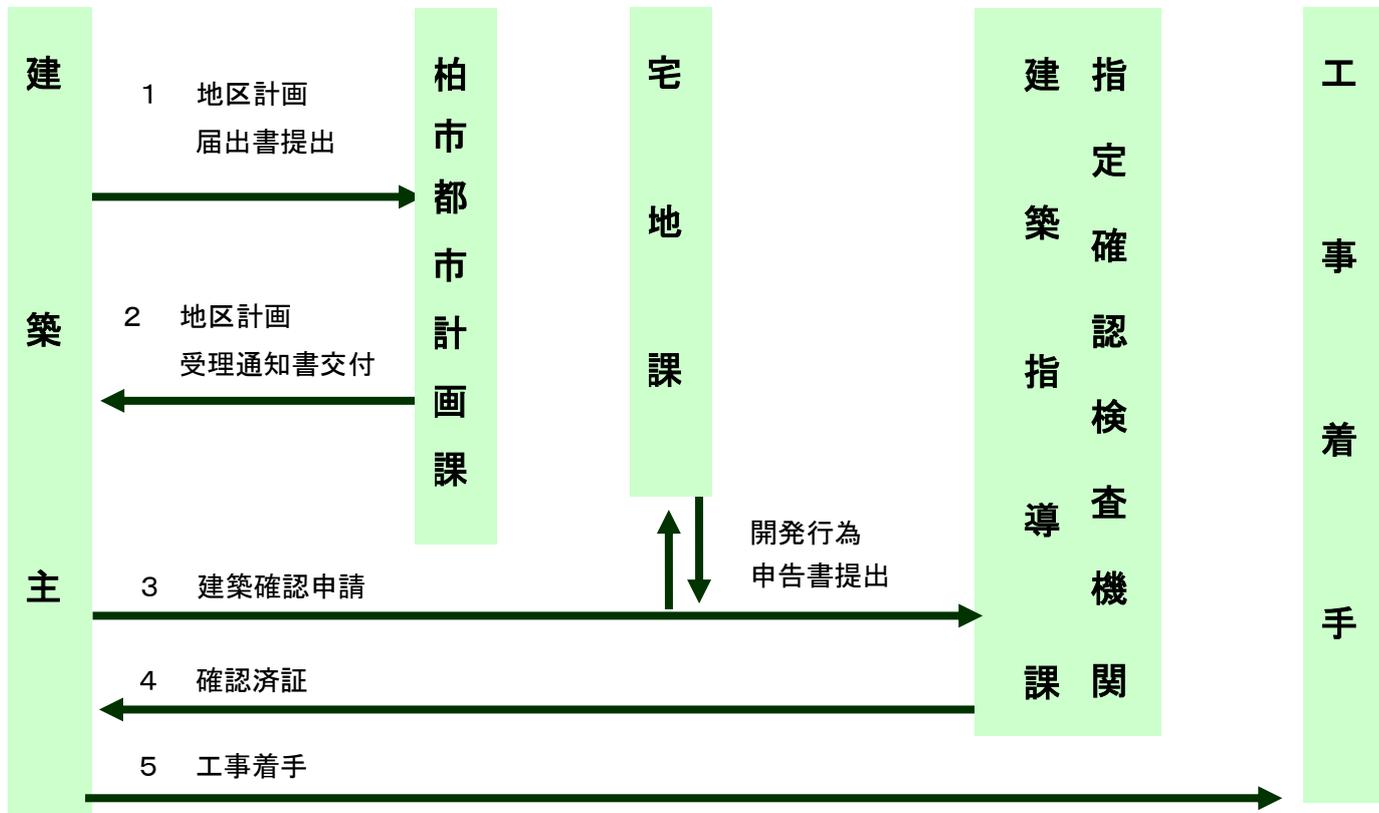


地区計画区域内における 建築行為等の届出について

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)