

みどり豊かなゆとりある住環境を目指して

柏都市計画  
大室東地区  
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、かき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

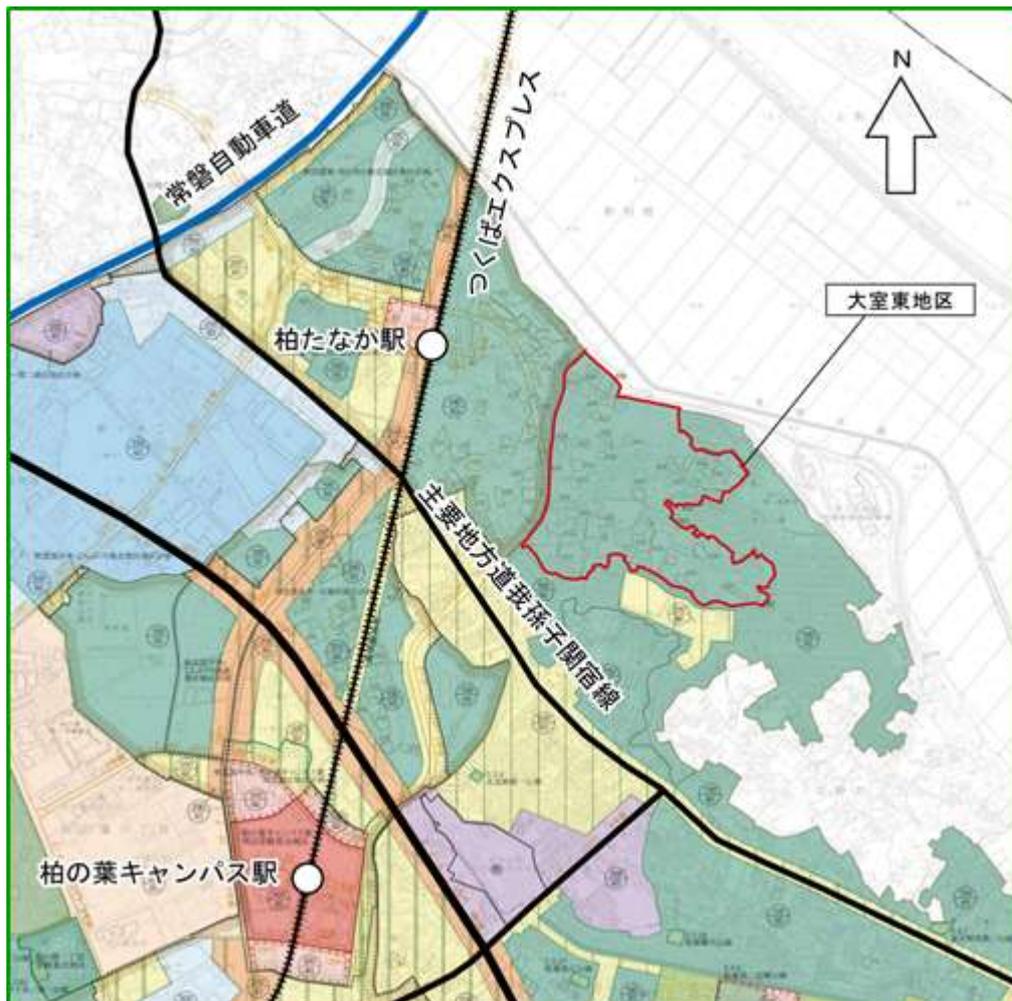
### 2 建築物の建築又は工作物の建設

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・形態又は意匠の変更

・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

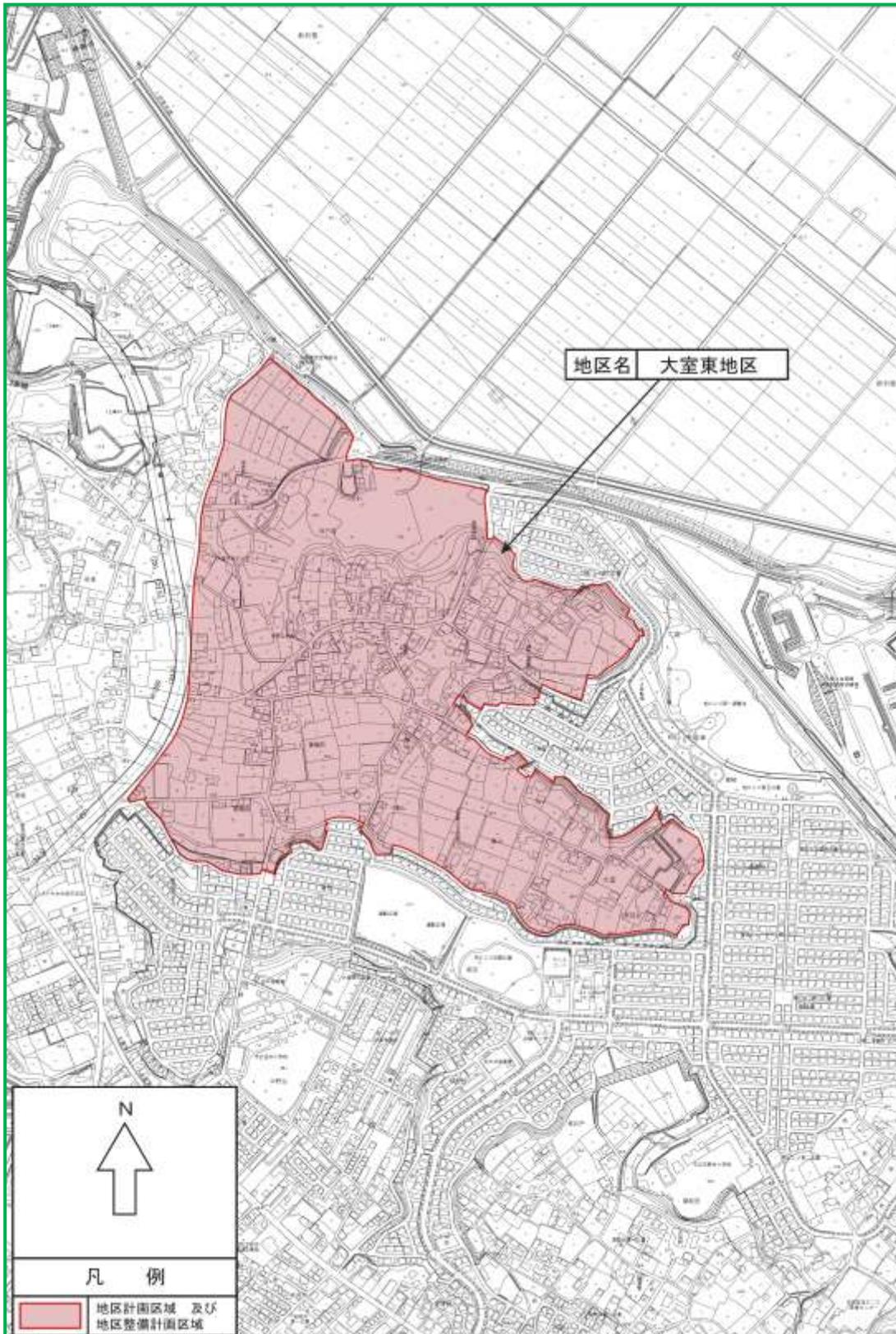


## ● 地区計画の方針

名 称	大室東地区地区計画	
位 置	柏市大室字寺下前，字宮前，字前畑，字八反目台，字御領前，字東山及び字南田の各一部の区域	
面 積	約42.0 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は，つくばエクスプレスの柏たなか駅の南東1.5km圏内に位置し，主に農地や農家集落を形成しているが，周辺の計画的市街地整備により，都市的土地利用に対する需要が見込まれる地区である。</p> <p>このため，地区計画の導入により，既存の伝統的な集落景観と地域コミュニティを備えた健全な市街地形成の誘導を図り，みどり豊かなゆとりある住環境と農あるまちなみ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	土地利用の方針	<p>低層戸建住宅を中心に，既存の集落環境と調和のとれた閑静で落ち着いたある居住環境の形成を図るとともに，既存の自然環境に配慮して，敷地内の積極的な緑化に努める。</p>
	建築等の整備の方針	<p>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，みどり豊かなまちなみを形成するため，敷地面積の最低限度，建築物等の形態又は意匠，かき又はさくの構造の制限を行う。</p>

都市計画決定 平成26年12月19日 柏市告示第460号

● 区域图(地区計画区域)



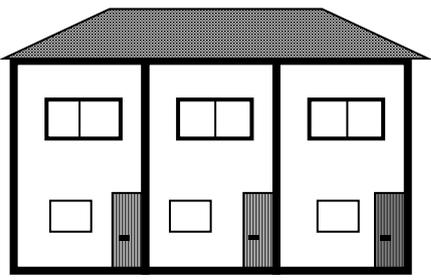
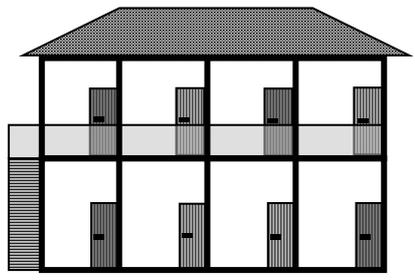
● 街づくりガイド

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <p>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住戸の床面積が40㎡未満のもの ※「地区整備計画の解説」参照</p> <p>2) 公衆浴場</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>165㎡</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> <p>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</p> <p>2) 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>
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又はさくの構造は次に掲げるもののいずれかとする。</p> <p>1) 生け垣</p> <p>2) 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（ただし、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、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以下のものについては適用しない）</p> <p>3) 大谷石、御影石等、既存の伝統的な集落景観に配慮したもの</p>

● 地区整備計画の解説

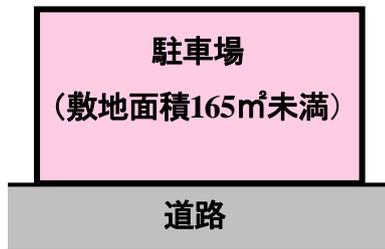
1 建築物等の用途の制限

■ 1 住戸の床面積の制限について

	戸数3以上の長屋		共同住宅	
				
住宅地区	1住戸の床面積 40㎡未満	1住戸の床面積 40㎡以上	1住戸の床面積 40㎡未満	1住戸の床面積 40㎡以上
	×	○	×	○

◆ 敷地面積の最低限度について

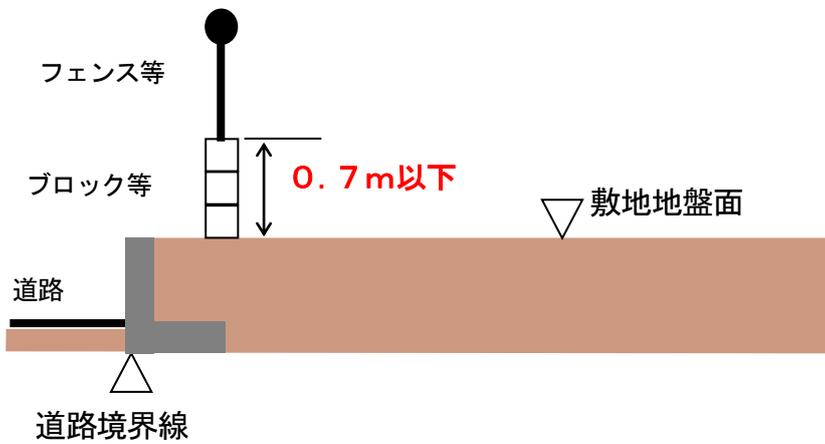
基準時において現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの



例えば、左に示すように都市計画決定時において、165㎡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ふものです。

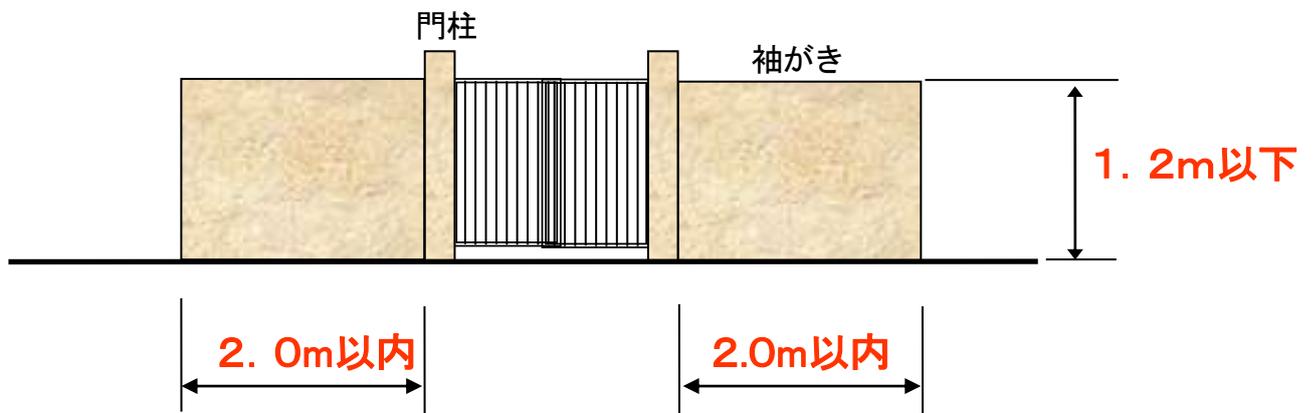
## 2 かき又はさくの構造の制限

### ■フェンス+ブロック等の基礎



※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

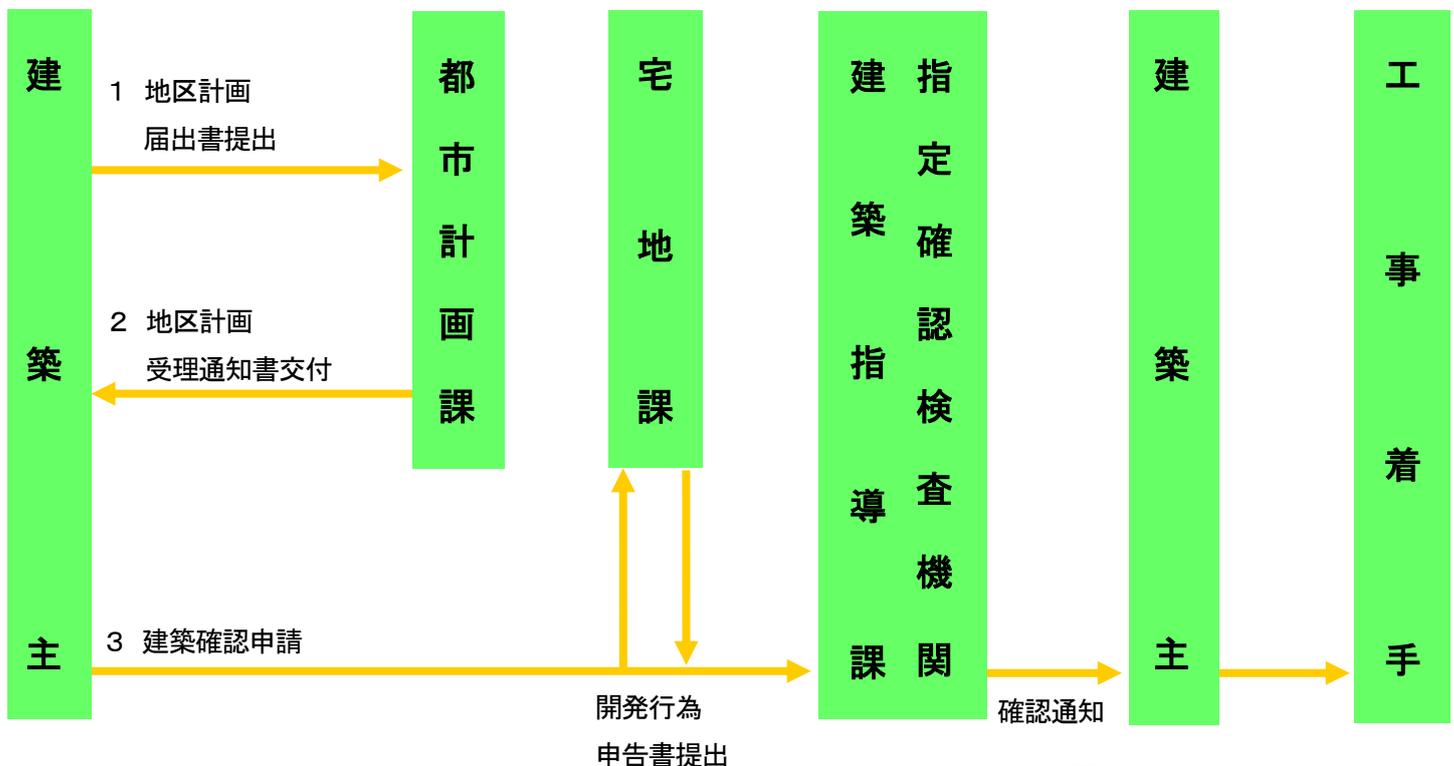


# 地区計画区域内における 建築行為等の届出について

## 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。

## 届出から工事着工までの流れ



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)