

人と自然が調和する、賑わいあるまちづくりのために

柏北部東・  
柏たなか駅東地区  
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、高さ、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、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

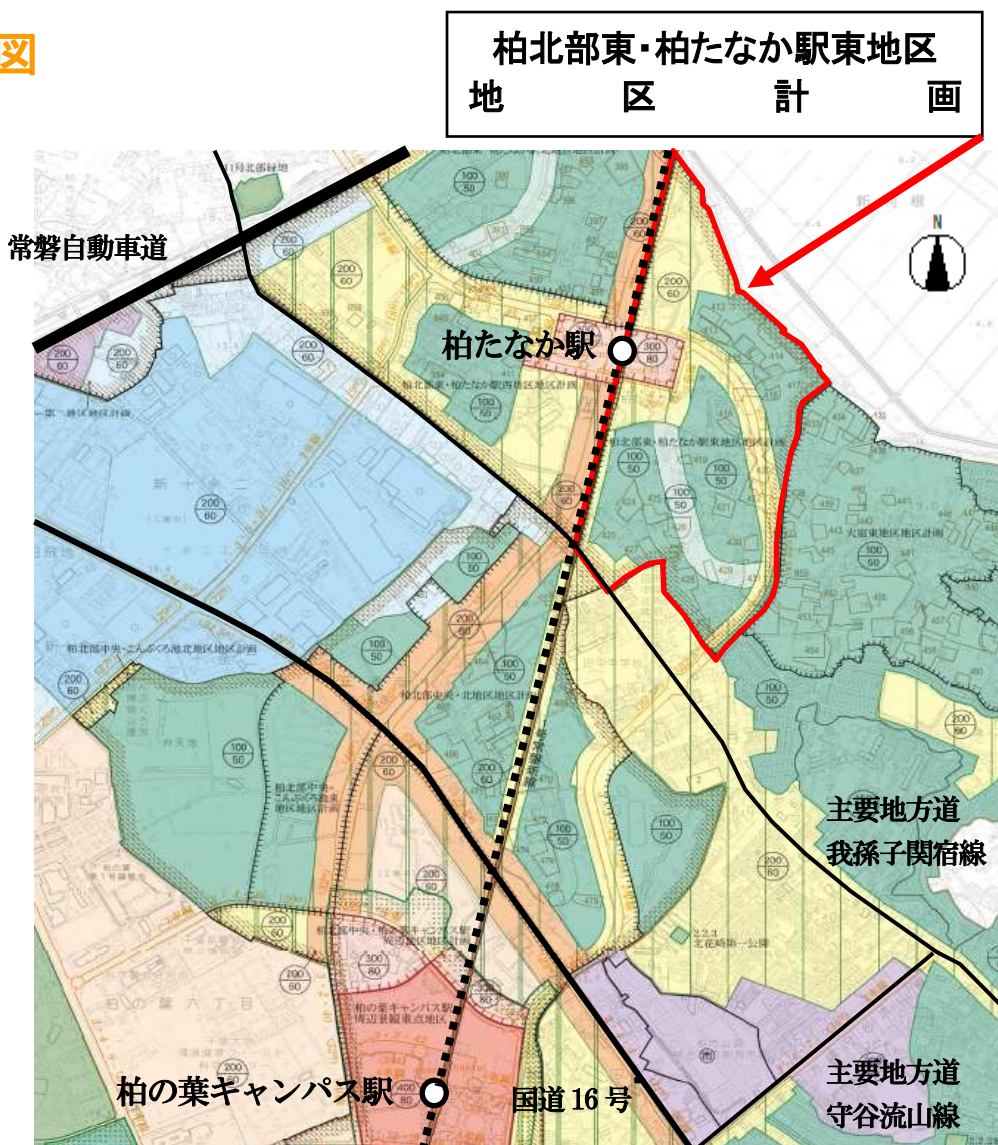
### 2 建築物の建築又は工作物の建設

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

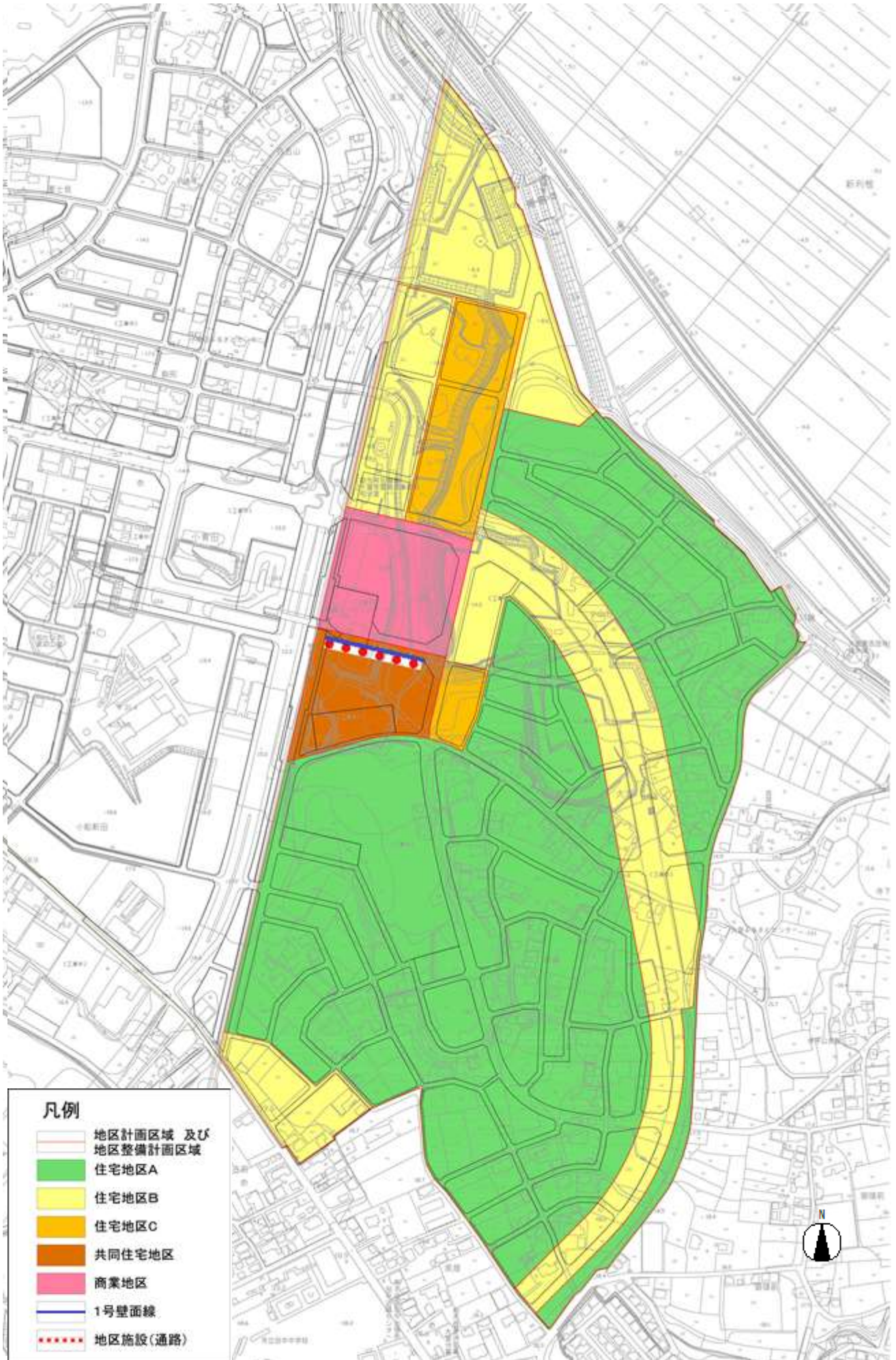


## ● 地区計画の方針

名 称	柏北部東・柏たなか駅東地区地区計画
位 置	柏市小青田字浪洗，字川端，字大松及び字小船新田ならびに大室字小山台，字川端，字寺下前，字前畑，字原畑，字御領前及び字正連寺の各一部の区域
面 積	約46.7ha
地区計画の目標	<p>柏北部東地区では，つくばエクスプレスの整備と併せ，柏北部東地区一体型特定土地 区画整理事業により，人と自然が融和し交流する街づくりを目指し，主として沿道型土 地利用及び豊かな緑環境を有する住宅市街地と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たなか駅の東側に位置しており，駅前や幹 線道路沿道，住宅地などの土地利用と既存の自然環境が調和した市街地の形成を目標と する。</p>
区域の整備， 開発及び保全に関する方針	<p>次のおり地区を区分し，地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。</p> <p>&lt;住宅地区A&gt; 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，自然環境に配慮して，敷地内の積極的な緑化に勤める。 なお，区画道路の幅員が13mの道路沿道については，良好な居住環境を保護しなが ら，地域密着型の小規模店舗等の立地を可能とする。</p> <p>&lt;住宅地区B&gt; 地域密着型の店舗，事務所や住宅を中心に，良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>&lt;住宅地区C&gt; 中高層住宅を中心に，地域密着型の店舗，事務所を配置して，良好な都市環境の形成 を図る。</p> <p>&lt;共同住宅地区&gt; 中高層住宅を中心に，隣接する公園と調和したゆとりある良好な都市環境の形成を図 る。</p> <p>&lt;商業地区&gt; 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>地区施設の 整備の方針</p> <p>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の歩道状空地，歩行者空間などの通路の確保を図る。</p>
	<p>建築物等の 整備の方針</p> <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，緑あふれる街づくりを図るため， 敷地面積の最低限度，壁面の位置，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27年 6月23日 柏市告示 第259号  
都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示 第133号

● 区域图 (地区計画区域)



● 街づくりガイド

地区 整備 計画 等 に 関 する 事 項	地区施設の設置 及び規模		通路 幅員 2m, 延長120m		
	地区 の 区分	地区 の 名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C
		地区 の 面積	約28.5ha	約12.1ha	約2.4ha
	(参考) 用途地域		第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種住居地域	第一種住居地域	
	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) 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25㎡未満のもの ※「地区整備計画の解説」参照 2) 公衆浴場	1) 公衆浴場（ただし都市計画道路に接する敷地は除く）	1) 住宅（ただし、事務所、店舗等と併用するものを除く。） 2) 公衆浴場
	建築物の敷地面積の最低限度		150㎡	135㎡	200㎡
			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までの距離は、1号壁面線においては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、建築物に附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2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡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		
	建築物等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いた落ち着きのある色調とする。		
垣又はさくの構造の制限		道路に面する垣又はさくの構造は次に掲げるもののいずれかとする。 1) 生け垣 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、門柱に附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） 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			

地区 整 備 計 画 等 事 項	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区 の 区 分	地区 の 名 称	共同住宅地区	商業地区	
			地区 の 面 積	約 1. 7 h a	約 2. 0 h a	
		(参考) 用途地域		第一種住居地域	近隣商業地域	
		建築物等の 用途の制限		1) 住宅, 兼用住宅 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) 公衆浴場 4) 自動車教習所 5) 畜舎 6) 工場 (自家販売のために食品製 造業を営むパン屋, 米屋, 豆腐 屋, 菓子屋その他これらに類す るものを除く) 7) 集会場 (業として葬儀を行うも のに限る)	1) 住宅 (ただし, 事務所, 店舗等 と併用するものを除く) 2) 寄宿舍, 下宿 3) 駅前広場に面する建築物の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) ダンスホール 9) ナイトクラブその他これに類す るもの	
				5 0 0 m <sup>2</sup>	2 5 0 m <sup>2</sup>	
		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までの距離は, 1号壁 面線においては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, 建築物に附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30m <sup>2</sup> 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5m <sup>2</sup> 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		
		建築物等の 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いた落ち着きのある色調とする。		
垣又はさくの 構造の制限		道路に面する垣又はさくの構造は次に掲げるもののいずれかとする。 1) 生け垣 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, 門柱に附属する袖がきがコンクリート又はブロック等で片側2 m以内かつ高さが1.2m以下のものについては適用しない) 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				

## ● 地区整備計画の解説

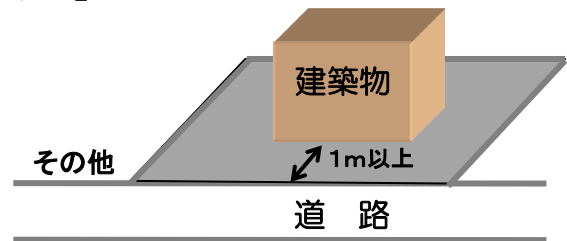
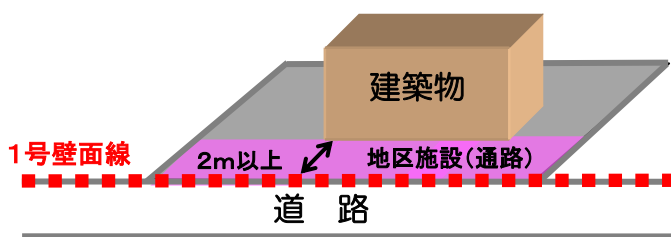
### 1 建築物等の用途の制限

- ・一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 A	1住戸の床面積 25㎡未満	1住戸の床面積 25㎡以上	1住戸の床面積 25㎡未満	1住戸の床面積 25㎡以上
	×	○	×	○

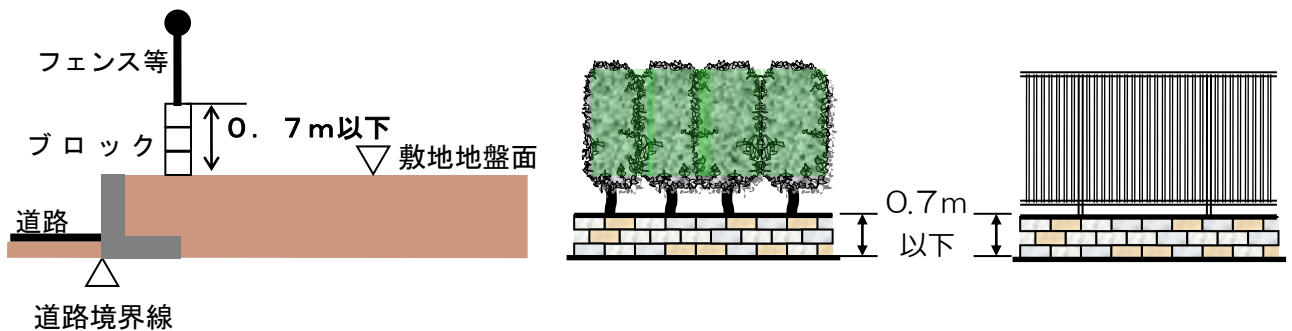
### 2 壁面の位置の制限と地区施設

- ・『建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は、1号壁面線においては（地区施設を含めて）2m以上、その他においては1m以上』



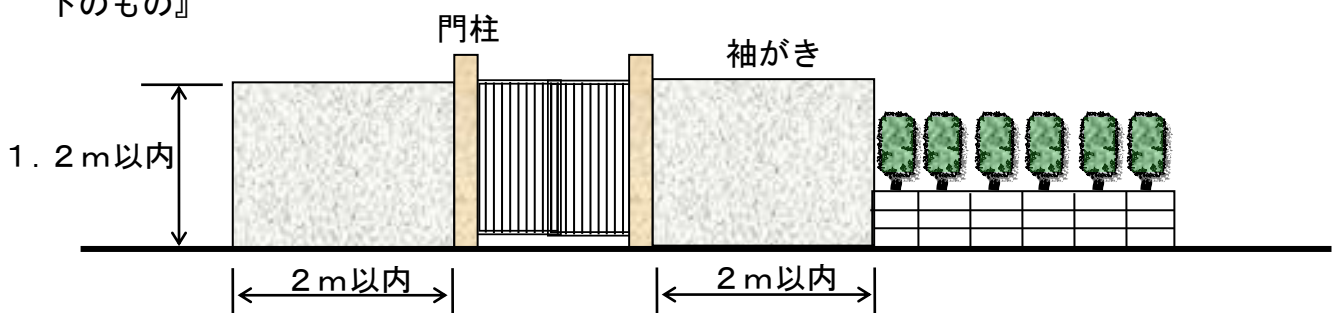
### 3 垣又はさくの構造の制限

- ・『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』



※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

- ・『門柱に附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』

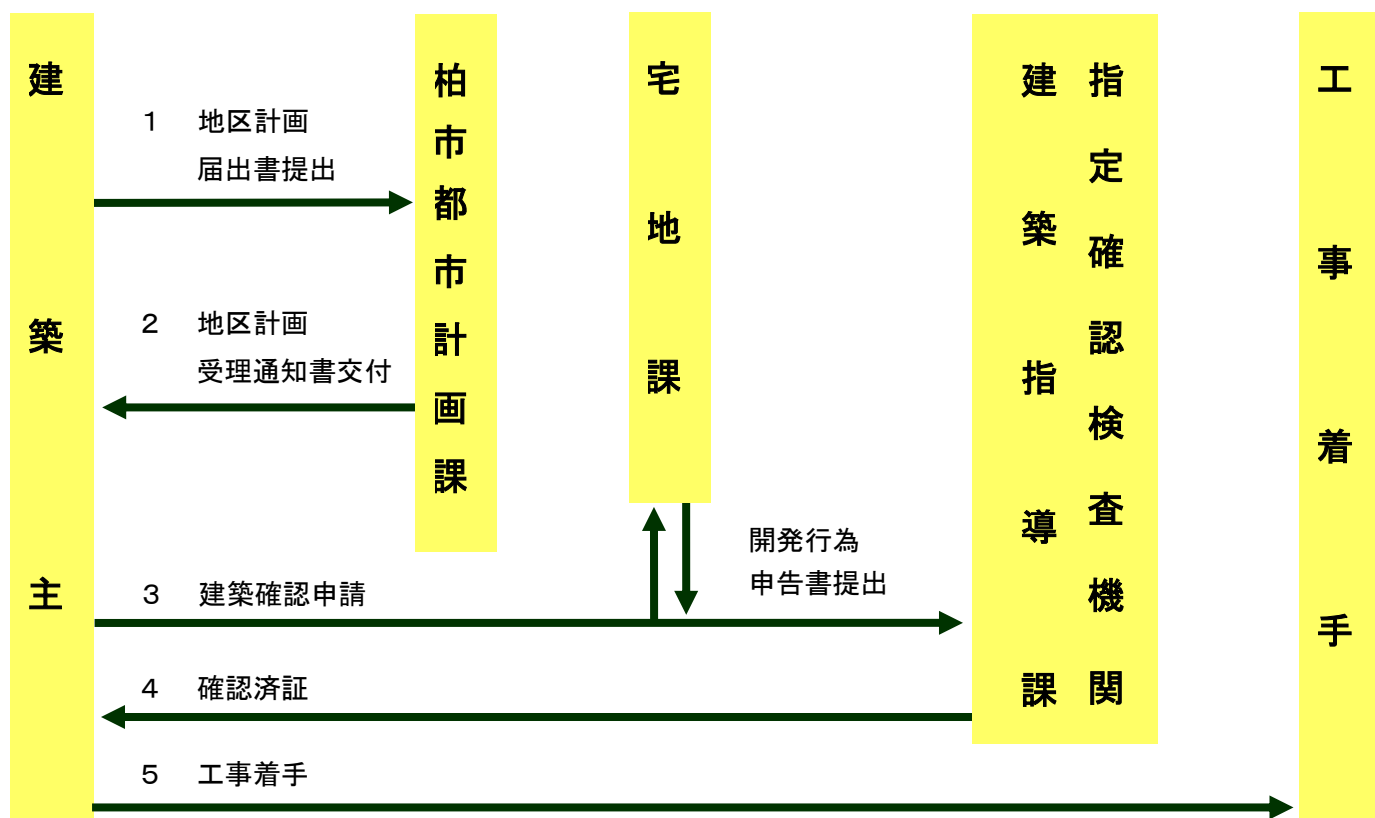


# 地区計画区域内における 建築行為等の届出について

## 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)