

緑豊かで良好な都市環境づくりのために

柏北部東・
柏たなか駅西地区
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。

柏北部東・柏たなか駅西地区は、つくばエクスプレス柏たなか駅の南西側に位置しており、地区計画の目標を駅前や幹線道路沿道、住宅地などの土地利用が調和した市街地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、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

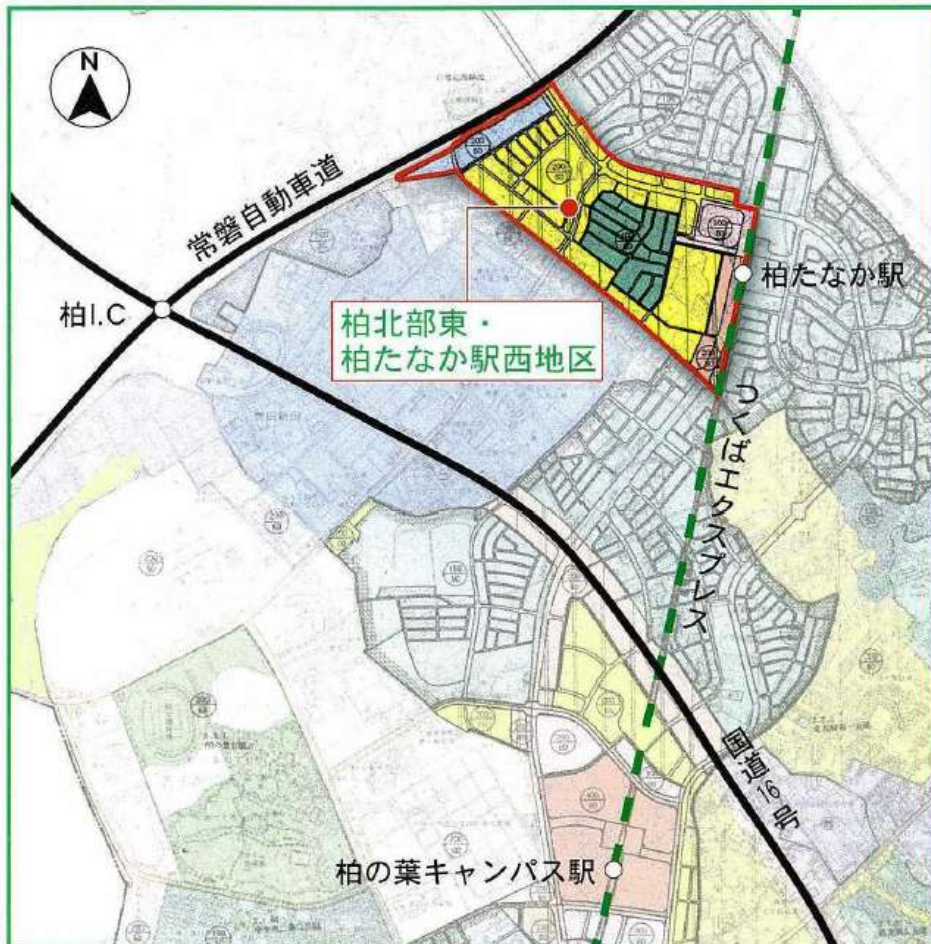
2 建築物の建築又は工作物の建設

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

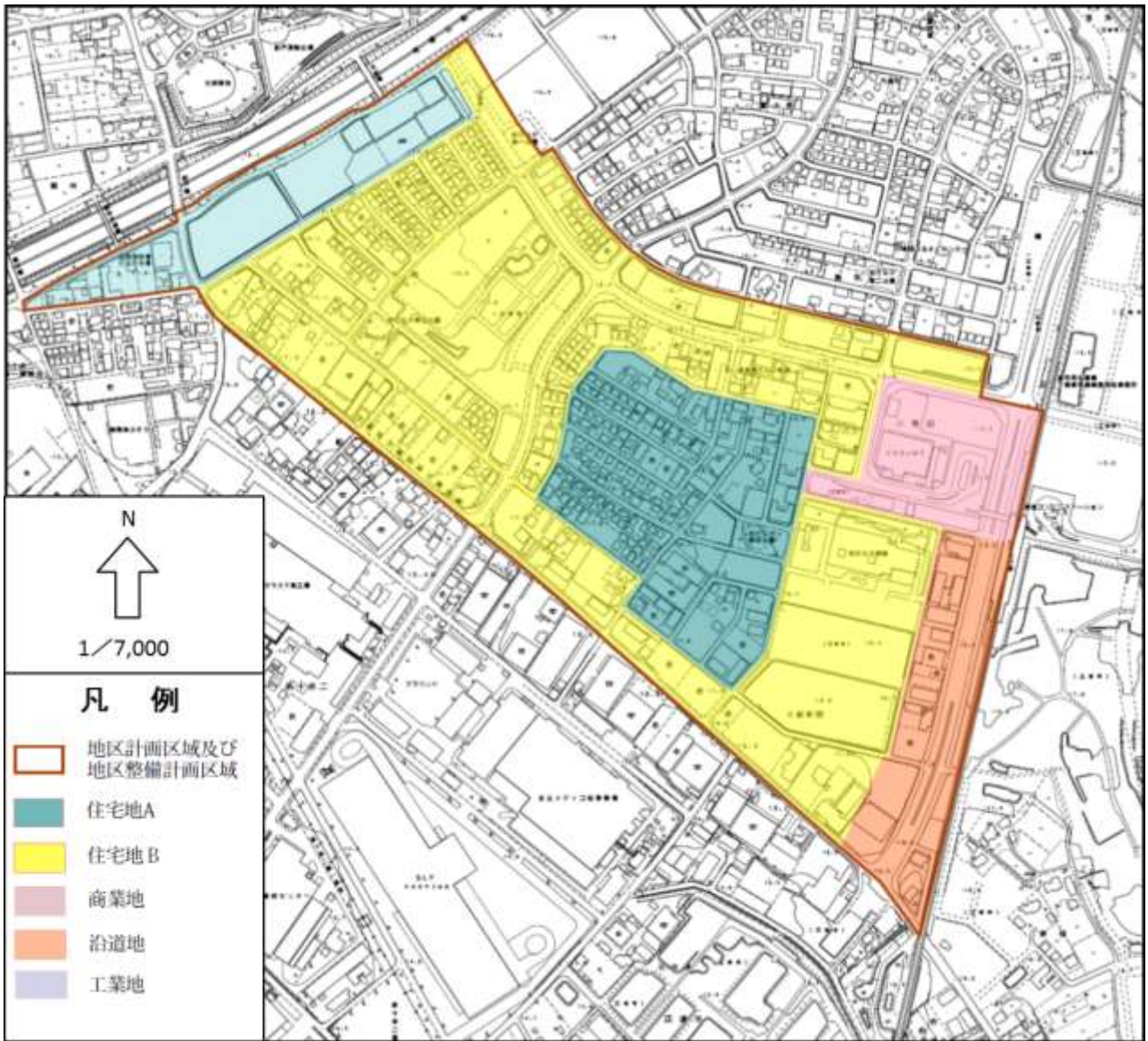
名 称	柏北部東・柏たなか駅西地区地区計画	
位 置	柏市船戸一丁目の全部の区域，柏市小青田二丁目の全部の区域，柏市船戸字館林及び字小船の各一部の区域，柏市小青田字小船新田の一部の区域，柏市船戸二丁目の一部の区域，柏市小青田一丁目の一部の区域，柏市小青田三丁目の一部の区域，柏市小青田五丁目の一部の区域並びに柏市大室一丁目の一部の区域	
面 積	約 45.0ha	
地区計画の目標	<p>柏北部東地区は，つくばエクスプレス（常磐新線）整備と併せ，柏北部東地区一体型特定土地地区画整理事業により，人と自然が融和し交流する街づくりを目指し，主として地区内の生活利便に供する都市的機能の形成や沿道利用型土地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南西側に位置しており，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	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A〉 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>〈住宅地B〉 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>〈沿道地〉 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〉 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>〈工業地〉 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>
	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，垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>〈商業地〉 商業，業務施設等の誘導を図るため，戸建て住宅などの制限を行う。 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 11号

都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示 第122号

都市計画変更 平成31年 3月19日 柏市告示 第105号

● 区域図 (地区計画区域)



● 街づくりガイド

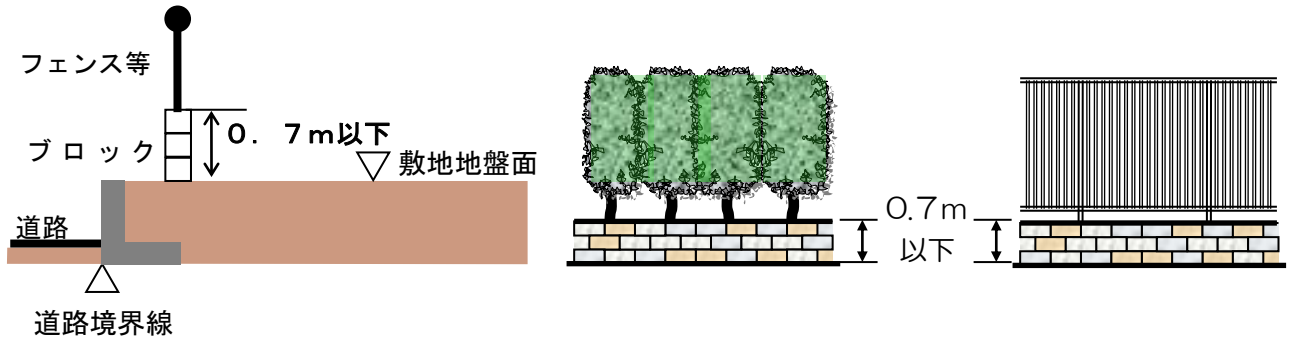
地区の区分	地区の名称	住宅地A	住宅地B	沿道地	商業地	工業地
	地区の面積	約7.6ha	約26.5ha	約3.9ha	約3.2ha	約3.8ha
(参考)用途地域		第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	工業地域
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。					
	1 公衆浴場	1 公衆浴場(都市計画道路、県道に接する敷地を除く。)	1 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 ダンスホール 3 ナイトクラブその他これに類するもの	1 住宅(ただし、事務所、店舗等と併用するものを除く。) 2 寄宿舍、下宿 3 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 寄宿舍、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 ダンスホール	
	135㎡		200㎡		250㎡	
	<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 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。</p> <p>3 市長が公益上やむを得ないと認めたもの。</p>					
壁面の位置の制限	<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(都市高速鉄道常磐新線(つくばエクスプレス)かつ都市計画道路3・2・40号十余二船戸線に接した土地を除く)までの距離は1m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>					
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくの構造は次に掲げるものとする。</p> <p>1 生け垣を基本とする。</p> <p>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、門柱に附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適用しない。</p>					
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
建築物等に関する事項

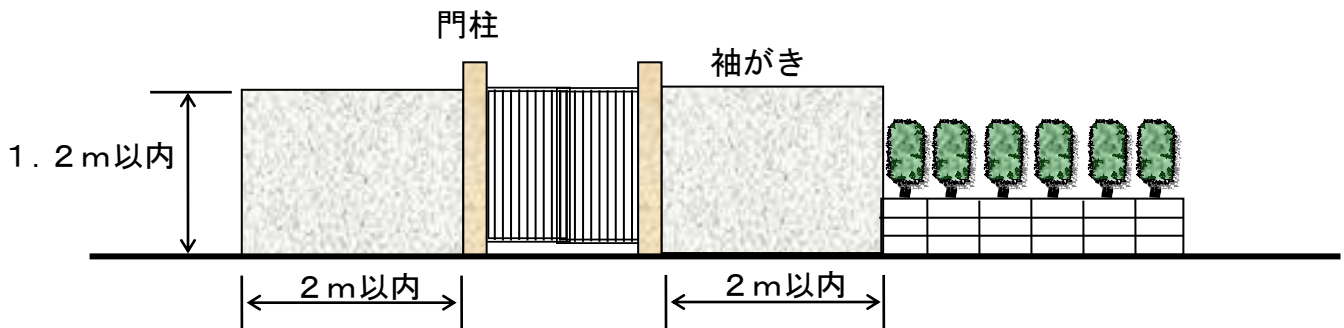
● 地区整備計画の解説

1 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



- ・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



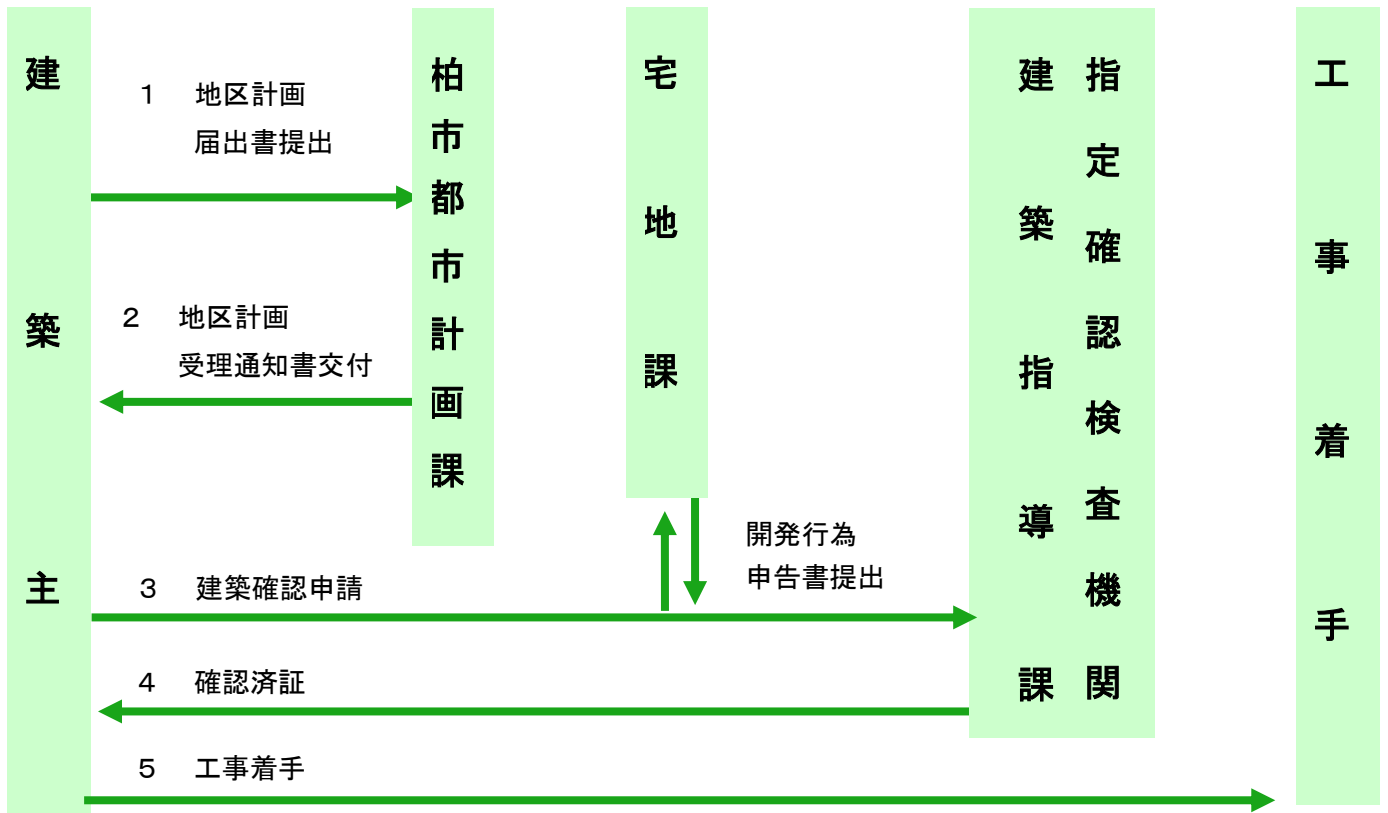
※フェンス等の設置にあたっては開口率50%以上とすること

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)