

# 豊四季台地区 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

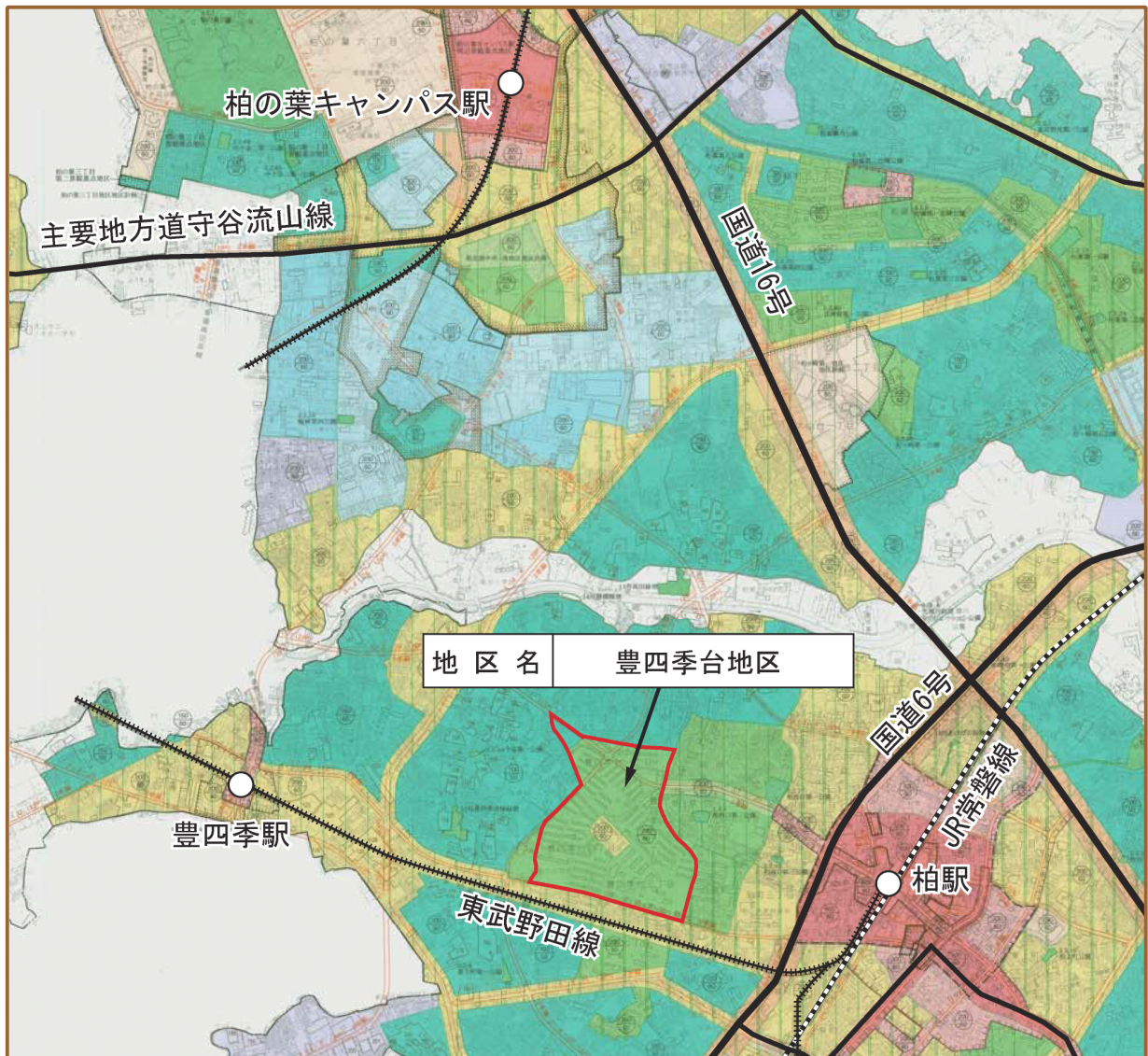
### 2 建築物の建築又は工作物の建設

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

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

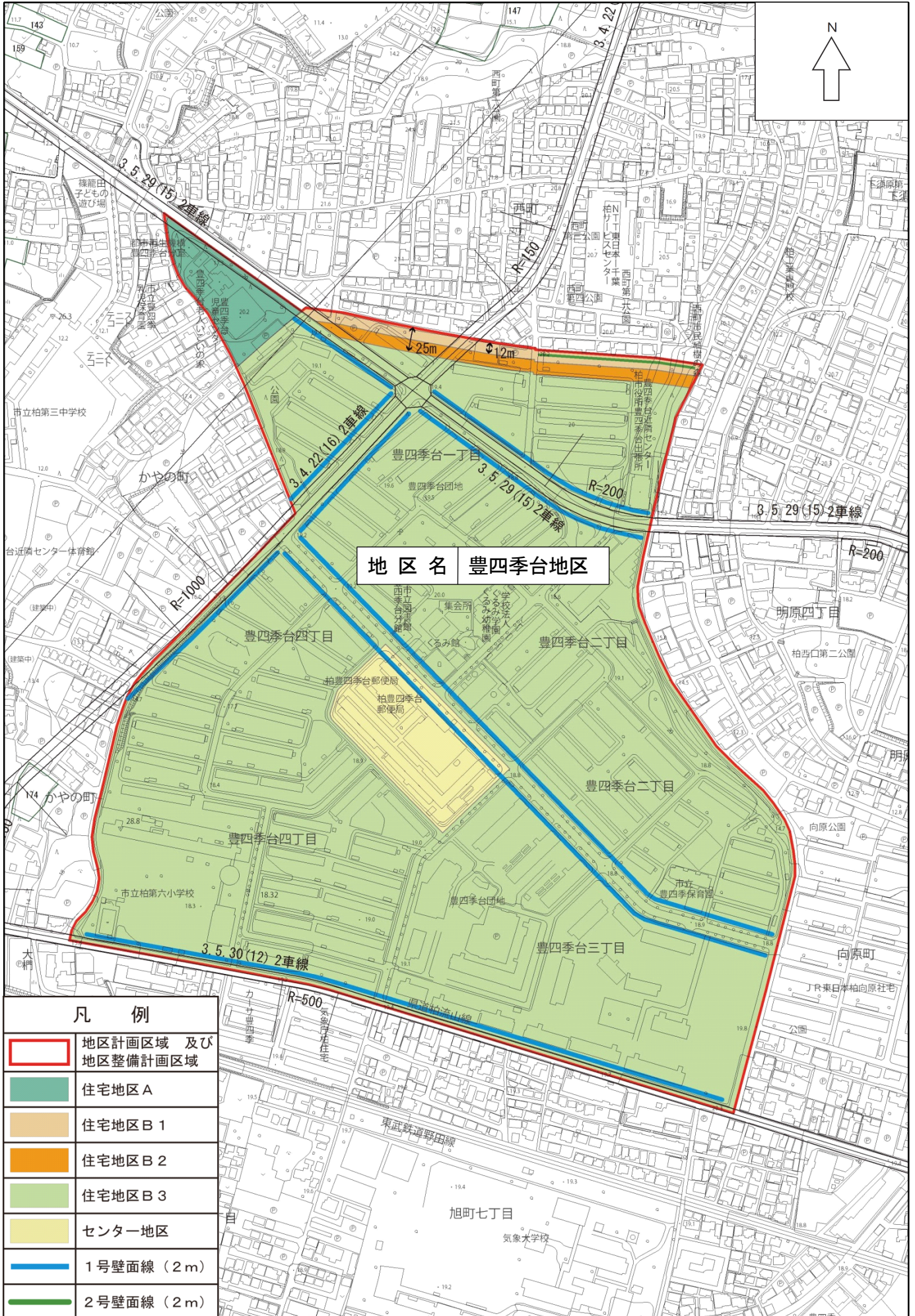


## ● 地区計画の方針

名 称	豊四季台地区地区計画	
位 置	柏市豊四季台一丁目，豊四季台二丁目，豊四季台三丁目及び豊四季台四丁目の全部の区域並びにかやの町及び西町の各一部の区域	
面 積	約 37.9 ha	
地区計画の目標	<p>豊四季台団地は，昭和30年代に日本住宅公団（現UR都市機構）により建設された商業・公共施設機能を有する大規模団地である。</p> <p>近年，団地の老朽化対策に加えて，居住水準の向上が求められており，また多様化する住宅ニーズに対応した住宅ストック及び居住環境の形成を図るため，現在，団地の建替え・再生事業が進められているところである。</p> <p>本地区はこの事業により，中高密度住宅地区を中心に，センター地区，小学校など，地域住民の様々な活動に対応した多種用途を構成することから，本地区においては，これらが一体となって良好な住環境を形成するとともに，隣接する市街地に配慮した計画的な土地利用の誘導を図ることを目標とする。</p> <p>また，地球環境に配慮した低炭素都市づくりや，今後向える超高齢・長寿社会に鑑み，地域コミュニティの活性化を図ることによる地域主体のまちづくりの推進を目指すこととする。</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>「住宅地区A」 低層住宅の立地を中心とした良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>「住宅地区B1，B2，B3」 中高密度住宅を中心とした良好な都市環境の形成を図るとともに，地域密着型の店舗の立地についても可能とする。</p> <p>「センター地区」 本地区の中心核として商業施設等の利便施設の誘導を図り，地区住民の活気あふれるセンター地区とするため，周辺土地利用との整合を図りつつ良好な街並みの形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<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，緑あふれる街づくりを図るため，敷地面積の最低限度，建築物等の高さの最高限度，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>
	その他当該区域の整備，開発又は保全に関する方針	<p>1) 建築物の建築に際しては，「柏市景観計画」に配慮するとともに，低炭素都市づくりに寄与する施設整備に努める。</p> <p>2) 「四季のみち」を創出し，地区全体を緑で繋ぐ空間づくりを目指す。</p>



# ● 区域図 (地区計画区域)





## ● 街づくりガイド

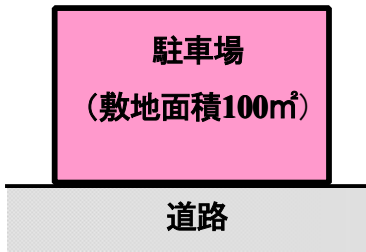
地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区 A	住宅地区 B 1	住宅地区 B 2	住宅地区 B 3	センター地区	
		面積	約0.8ha	約0.5ha	約0.5ha	約34.5ha	約1.6ha	
	用途地域 容積率/建ぺい率	第一種低層 住居専用地域 100/50	第一種中高層住居専用地域 200/60			第一種住居地域 200/60		
	高度地区	なし	第二種高度地区					
	建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。						
		—	1) 寄宿舍（労働基準法第10章に定めるものに限る。）			1) 寄宿舍（労働基準法第10章に定めるものに限る。） 2) 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 3) 自動車教習所 4) 畜舎（15㎡を超えるもの） 5) 工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く。）		
	建築物の敷地面積の最低限度	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 市長が公益上やむを得ないと認めたもの						
	建築物等の高さの最高限度	—	10m	15m	—			
	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、1号壁面線にあっては、中央通り、都市計画道路3・4・22号線、3・5・29号線、3・5・30号線のそれぞれの道路境界線又は計画線から2m以上とする。また、2号壁面線にあっては、建築物の壁又はこれに代わる柱の面から北側の地区計画の区域界までの距離は2m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以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの 4) 基準時において現に存する当該規定に適合しないもので、以下のいずれかに該当するもの ア) 大規模の修繕若しくは大規模の模様替えをする場合 イ) 当該規定に適合する部分で増築若しくは改築をする場合 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色調とする。							
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生け垣を基本とし、生け垣以外にあっては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、その他これらに類するものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1) 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 2) 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1.2m以下のもの							

## ● 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

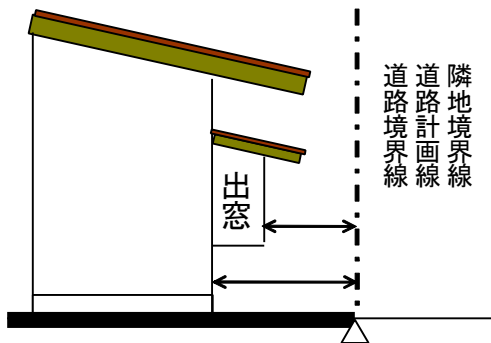
- 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの



例えば住宅地区Aで、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。

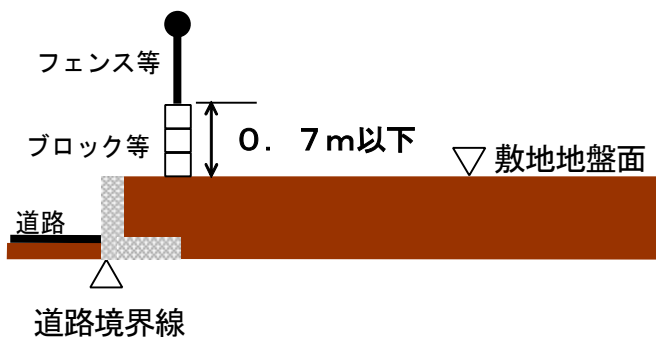
$$B \geq 1\text{m} , 2\text{m}$$

- 出窓が床面積に入らない場合  
⇒ Aで算定する。

$$A \geq 1\text{m} , 2\text{m}$$

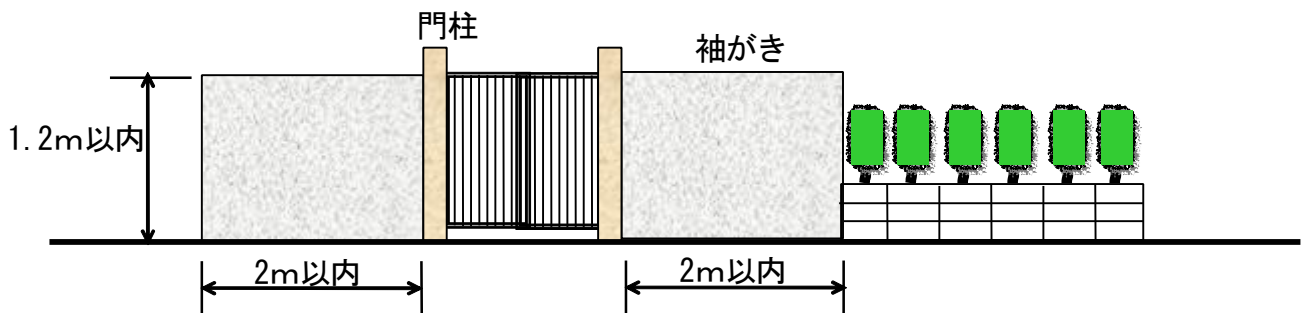
### 3 かき又はさくの構造の制限

#### ■ 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。

#### ■ 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

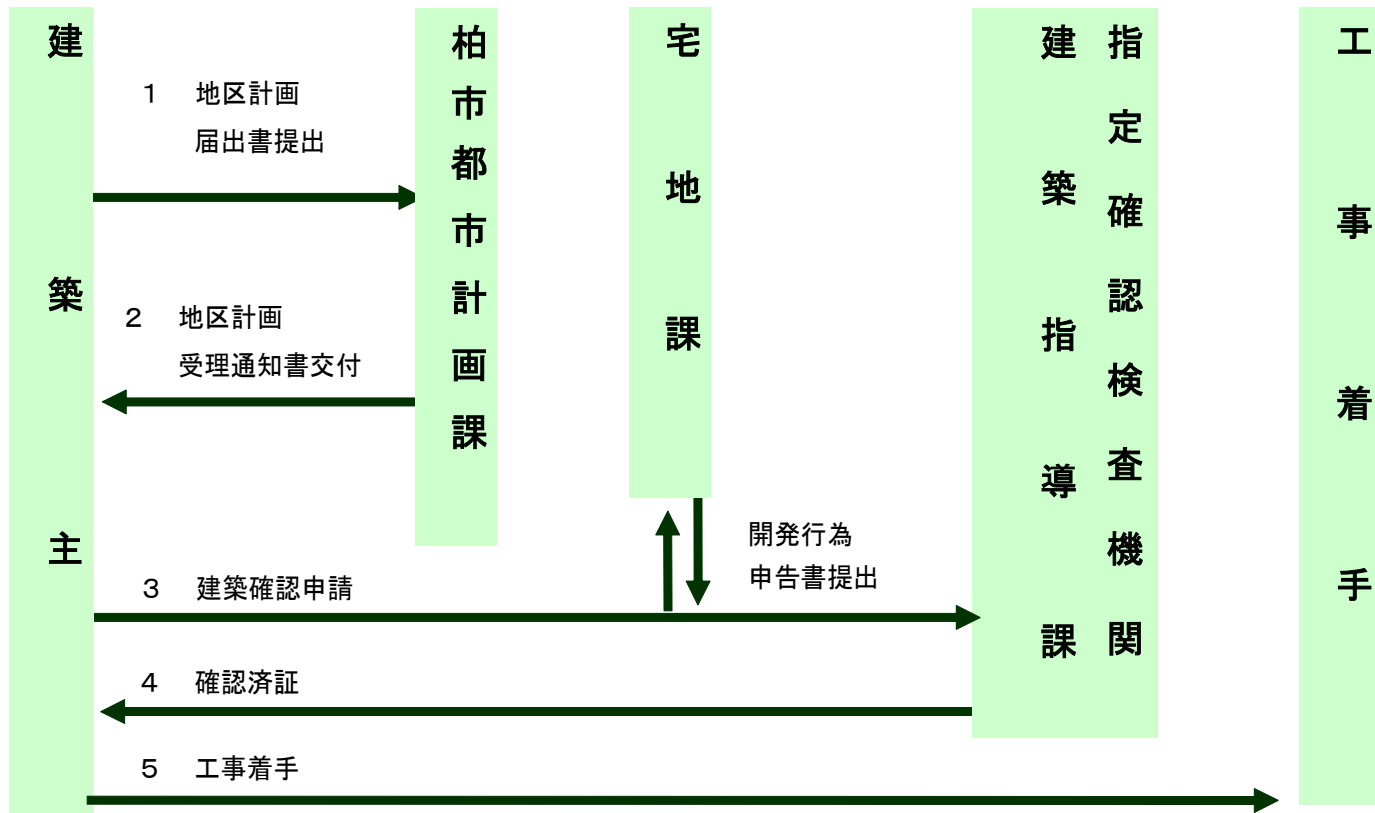


# 地区計画区域内における 建築行為等の届出について

## 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)