

緑あふれる街並みづくりのために



# 藤心四・五丁目地区 地区計画

## ● 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

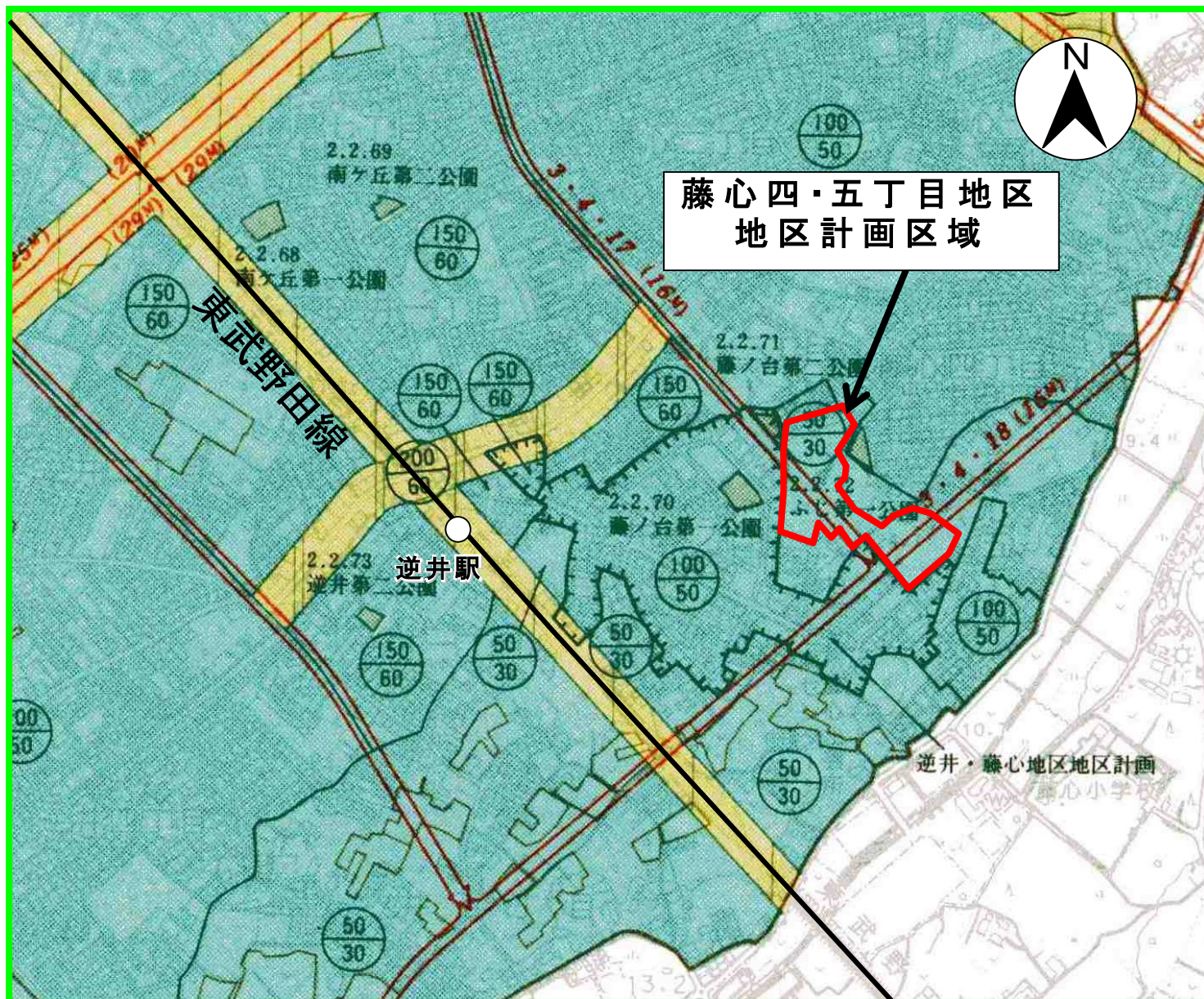
### 2 建築物の建築又は工作物の建設

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

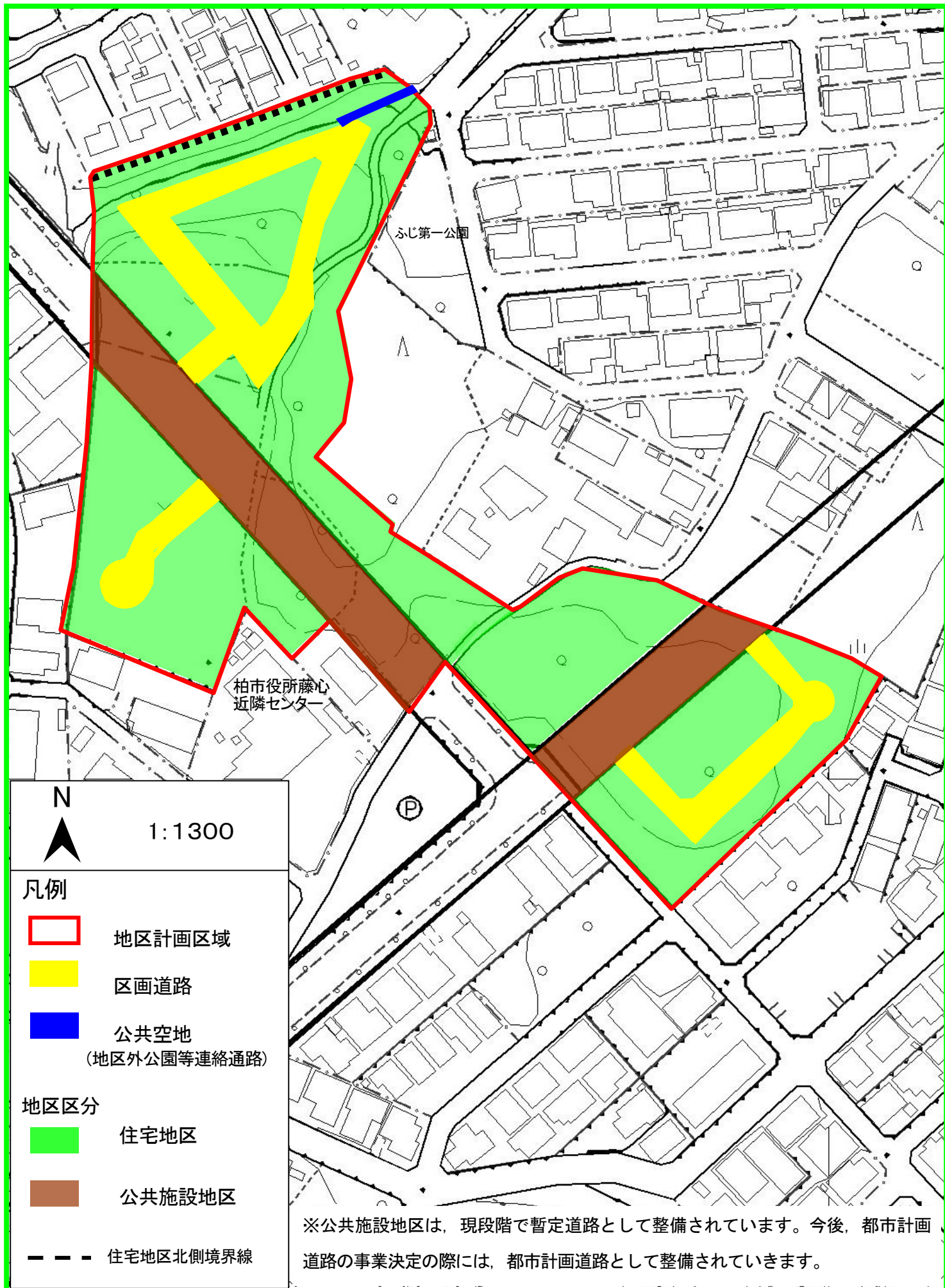


## ● 地区計画の方針

名 称	藤心四・五丁目地区地区計画	
位 置	柏市藤心四丁目及び五丁目の各一部の区域	
面 積	約1.8ha(うち, 再開発等促進区 約1.8ha)	
地区計画の目標	<p>本地区を含む逆井・藤心地区は, 「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)」に基づく「千葉県の大都市地域における住宅及び住宅地供給計画」に設定されている「重点供給地域」として, 良好な住宅および住宅地の供給を促進することとしている地区である。</p> <p>再開発等促進区を定める本計画においては, 都市計画道路や通路機能を持った公共空地等, 必要な公共施設用地を確保・整備することによって, 秩序ある市街地の形成を図るとともに, 緑あふれる街並みを将来にわたり保全していくことを目標とする。</p>	
土地利用に関する方針	都市計画道路3・4・17号および3・4・18号をはじめとする公共施設の整備とともに, 建築物等の規制・誘導を積極的に推進し, 合理的かつ健全に土地の高度利用がなされる良好な住宅市街地の形成を図る。	
区域の整備 開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>適宜配置される区画道路および地区外を連絡する通路機能を持つ公共空地等, 良好な市街地の形成に寄与する公共施設を整備し, 併せて, この機能が損なわれることのないよう保全を図る。</p> <p>(参考: 区域の全体面積に対する公共用地の面積の割合は約34%である。)</p>
	建築等の整備の方針	<p>計画的に供給される良質な住宅宅地の街並みの形成を図るため, 敷地面積の最低限度を定め, 併せて, 建築物の壁面の位置を制限する。</p> <p>また, かき又はさくの構造の制限により緑化を推進し, ゆとりと潤いのある居住環境の実現を目指す。</p>
	その他当該区域の整備, 開発又は保全に関する方針	<p>良好な居住環境及び景観の形成を図るため, 都市計画道路3・4・17号予定地の一部の区間では街路樹に既存樹木を活用し, 地域に親しまれていた藤心市民緑地(地区の従前の土地利用)の面影を残すことに配慮する。</p>
主要な公共施設の配置及び規模	公共空地 地区外公園等連絡通路 幅員 2m 延長 約25m	

都市計画決定 平成18年8月4日 柏市告示 第252号

● 区域図(地区計画区域・地区区分及び壁面の位置の制限)



● 街づくりガイド

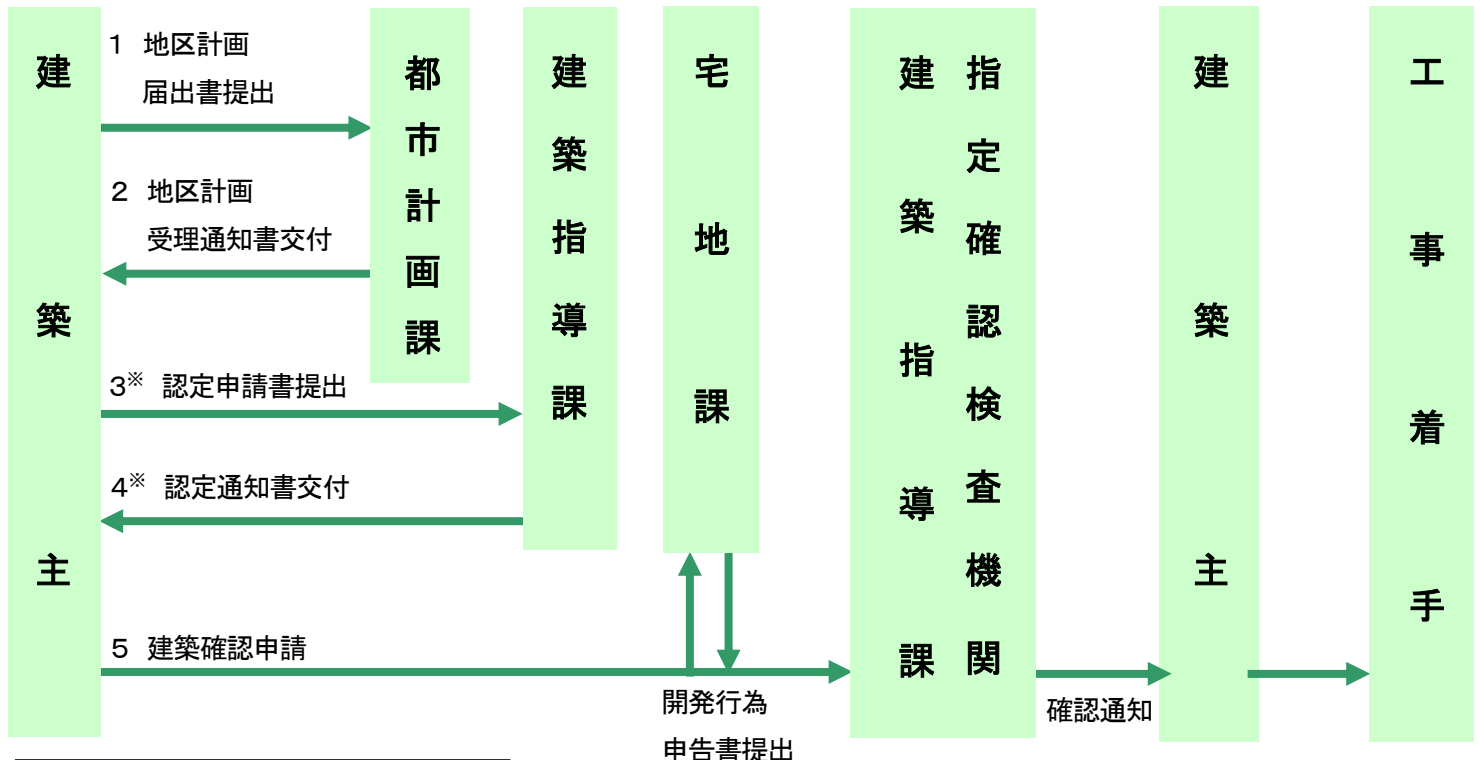
		地区の	名称	住宅地区	公共施設地区
		区分	面積	約1.5ha	約0.3ha
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。			
		建築物等の用途の制限	(1) 兼用住宅, 共同住宅, 寄宿舍, 下宿又は長屋 (2) 神社, 寺院, 教会 その他これらに類するもの (3) 公衆浴場	建築基準法別表第2(イ)項 に掲げるもの。ただし, 路線 バスの停留所の上家は除く。	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(緩和規定)	10/10			
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度(緩和規定)	次の各号に掲げる区分に従い, 該当各号に掲げる数値		5/10	
		(1) 柏市建築基準法施行細則第23条に該当しない建築物		6/10	
		(2) 柏市建築基準法施行細則第23条に該当する建築物			
	建築物の敷地面積の最低限度	145㎡		—	
	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及び住宅地区と公共施設地区の境界線までの距離は1m以上, 住宅地区北側境界線までの距離は3m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, 建築物に付属する門又は塀に類するもの (2) 車庫等で高さが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。		—		
備考	柏市建築基準法施行細則第23条(空地制限の特例): 昭和56年3月1日規則第3号				

# 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



3\*, 4\*  
建ぺい率、容積率の緩和を受ける時には、  
認定申請が必要となります。

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

TEL04(7167)1111 (代表)