

緑あふれ、ゆとりと潤いのある住環境の維持、保全のために

柏都市計画 逆井・藤心地区 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、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

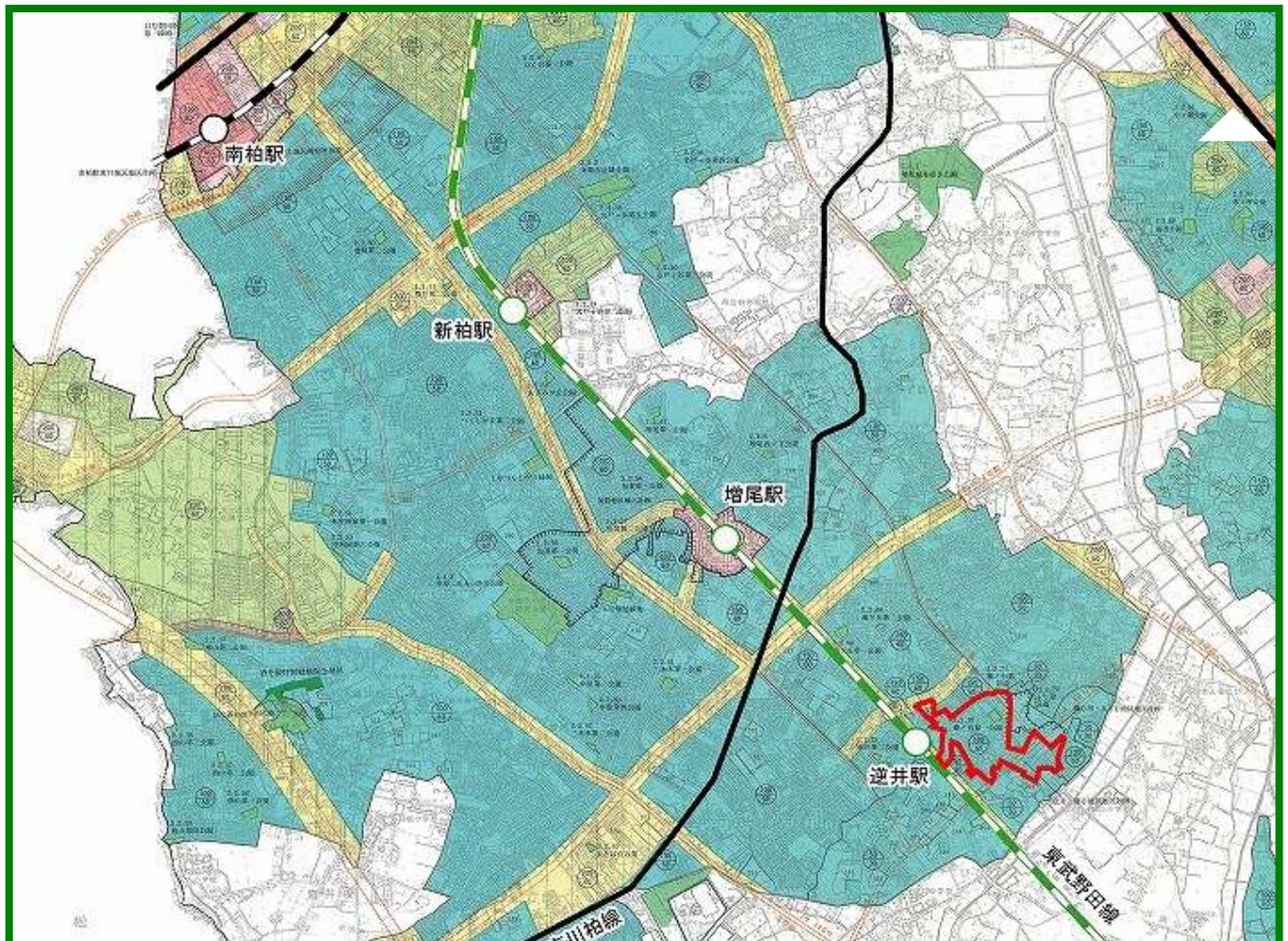
2 建築物の建築又は工作物の建設

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



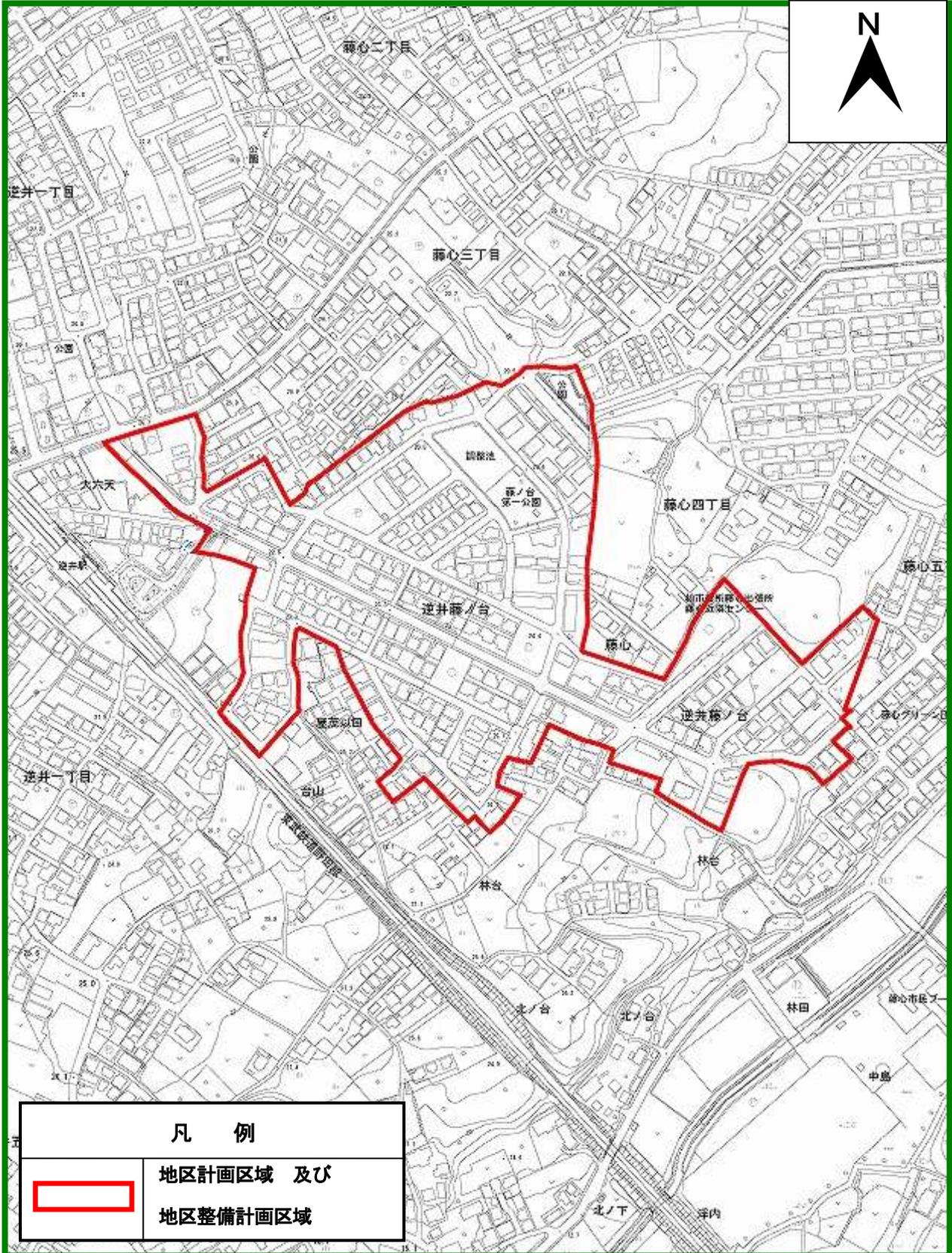
● 地区計画の方針

名 称	逆井・藤心地区地区計画	
位 置	柏市逆井藤ノ台，藤心三丁目，藤心四丁目及び藤心五丁目の各一部の区域	
面 積	約 9.5 h a	
地区計画の目標	本地区は，東武鉄道野田線逆井駅の東約300メートルに位置し，土地 区画整理事業により計画的な住宅地としての土地利用及び施設整備が行わ れている地区である。このため，地区計画を策定し，この土地区画整理事 業による効果の維持及び増進を図るとともに，将来にわたり健全で良好な 居住環境の保全を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の 方針	良好な住宅市街地として環境保全を期すため，建築物等の規制，誘導を 積極的に推進し，良好で緑あふれ，ゆとりと潤いのある居住環境の形成を 図る。
	地区施設の 整備の方針	本地区は，地区施設が土地区画整理事業により一体的に配置されている ので，この機能が損なわれないよう維持，保全を図る。
	建築物等の 整備の方針	1 土地区画整理事業により整備された宅地の再分割による過小宅地化を防 止するため，敷地面積の最低限度を定める。 2 美しい市街地景観の形成と良好な住宅地としての空地を確保するため， 壁面の位置を制限する。 3 緑化を推進し，ブロック塀等の倒壊の危険に対処するため，かき又はさ くの構造を制限する

都市計画決定 昭和62年8月 2日 柏市告示 第 96号

都市計画変更 平成22年4月16日 柏市告示 第133号

● 区域図 (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	地区の区分	区分の名称	住宅地区
			区分の面積	約 9.5 ha
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は、145㎡以上でなければならない。 ただし、本地区計画に係る都市計画決定時において、この規定に適合しないこととなる土地で、その全部を一の敷地として使用する場合及び市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。</p>	
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切部分を除く。）までの距離は1m以上でなければならない。ただし、建築物に付属する車庫、物置で延べ面積が20㎡以下のもの及び市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。</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、原則として生けがきとし、生けがき以外にあっては透視可能なフェンス、金属さく等又はこれらと植栽を組み合わせたものとする。ただし、フェンス等の基礎及びブロック塀等で高さが1m以下のものについては、この限りでない。</p>	

● 地区整備計画の解説

1 敷地面積の最低限度について

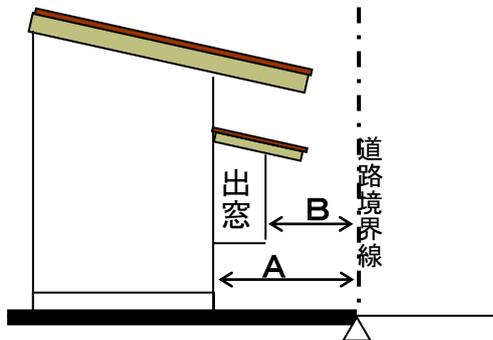
- 本地区計画に係る都市計画決定時において、この規定に適合しないこととなる土地で、その全部を一の敷地として使用するもの



例えば、左に示すように都市計画決定時において、145㎡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

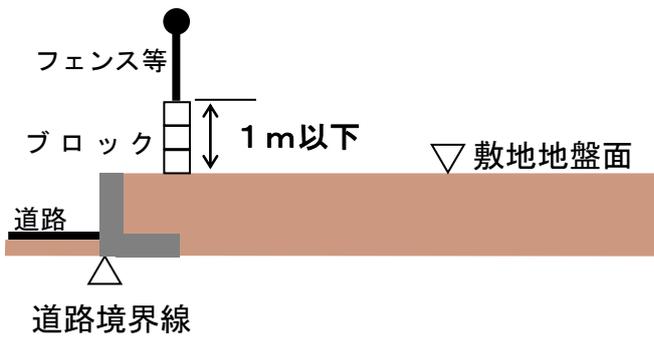
【出窓、外階段等の扱いについて】



- 出窓が床面積に入る場合
⇒ Bで算定する。
 $B \geq 1\text{ m}$
- 出窓が床面積に入らない場合
⇒ Aで算定する。
 $A \geq 1\text{ m}$

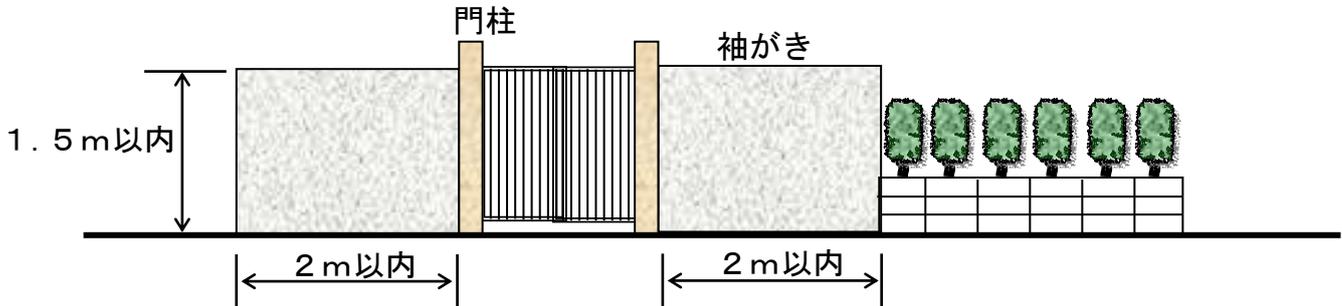
3 かき又はさくの構造の制限

- フェンスの基礎及びブロック塀等で高さ1 m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

- 門柱に付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1.5 m以下のもの

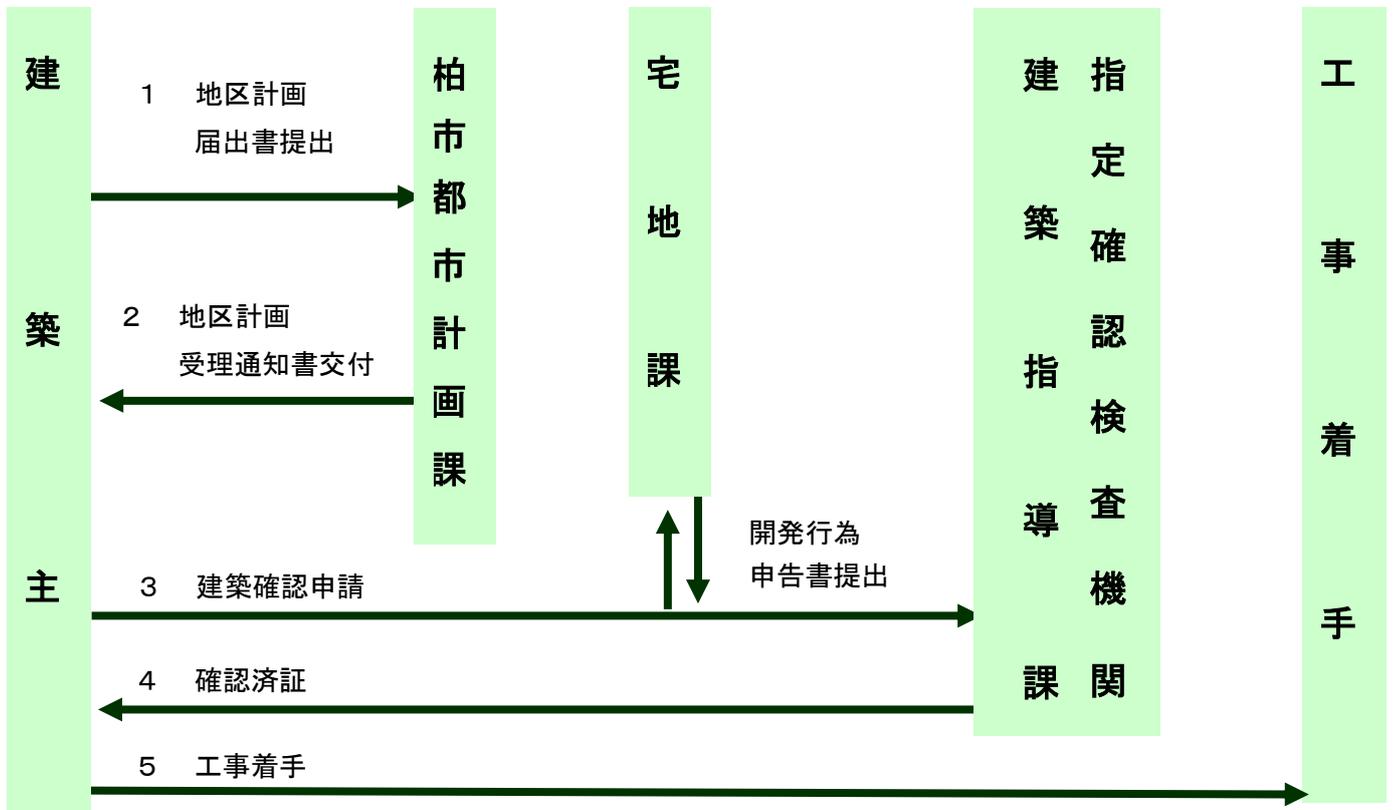


地区計画区域内における 建築行為等の届出について

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。

届出から工事着手までの流れ



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)