

# 地区計画便り 1号

2023年 10月1日発行

柏ビレジ自治会 建築緑地協定部

いつも自治会活動にご支援・ご協力をいただきありがとうございます。自治会総会にて議決いただきました地区計画移行提案につき、住民の皆様の理解促進のために「地区計画便り」を発行します。

初月号の本紙では、自治会が目指す地区計画案の骨子を以下のとおりお示しします。裏面にご意見欄を設けましたので、忌憚のないご意見をお寄せいただきたくお願い申し上げます。

## 地区計画とは

都市計画法に準拠し、各市区町村が住民の合意に基づきそれぞれの地区特性にふさわしい「まちづくり」を誘導するための計画をいいます。

建物の階数や高さや敷地面積、建蔽率や容積率、建物の用途などを定めることができます。

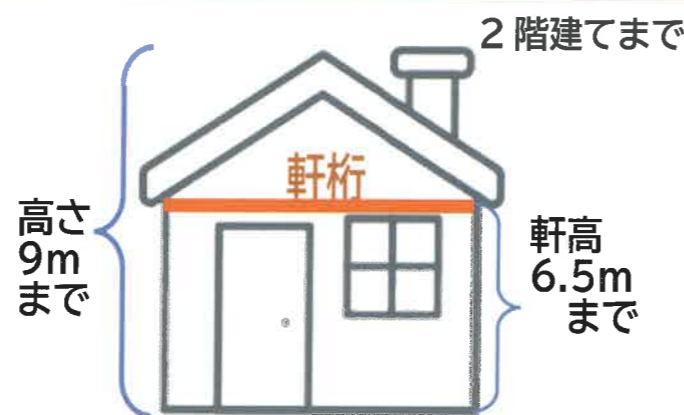
○ 右記の図は、柏市役所公式サイト「地区計画のあらまし」より、直接引用



## 柏ビレジの地区計画案の骨子1

多くの方が心配するビレジの景観維持のため敷地面積、建物の高さ(含、軒高)、建蔽容積率等は現行通りとし、**建築協定からの変更はありません。**(右記の図の通り)

敷地面積 170㎡以上  
容積率100%・建蔽率 50%



## 柏ビレジの地区計画案の骨子2

地区計画の範囲は柏ビレジ全域です。建築協定の様に**加入や退会等の手続き等は不要**です。

地区計画で定められた内容は、**柏市の条例として制定**される事になります。

柏ビレジ全域対象  
条例  
(東急不動産分譲販売の土地・住戸)

## 柏ビレジの地区計画案の骨子3

現在柏ビレジで運用されている建築協定の中で、主として「**建物の用途**」を緩和して柏ビレジを多様性と機能性を兼ね備えた街に**作り替えて行くことを最大の目的**としています。

現在(建築協定)  
住居のみ



将来(地区計画)  
兼用住宅

一部の商業目的の施設を  
住居の中にも作っても良い

変更ポイント!

ただし、地区計画においても現行の建築協定同様、**集合住宅形式のアパートや寮などは、建築不可とします。**

## 地区計画移行の目的

地区計画は一見すると、現在柏ビレジで運用されている建築協定と同じように見えますが、その違いは以下の図の通りです。

	現行の建築協定	地区計画
管理	住民による自主管理	柏市が行う
効力	建築協定の会員のみ	ビレジ内全域
建物の目的	住居のみ	兼用住宅として、住居の一部を *商業目的に使用出来る。

住民から建築協定委員を選出する必要が無くなるため、住民の負担が1つ少なくなります。  
\* 建築可能な兼用住宅、建設出来ない施設の一覧は本紙裏面をご参照下さい。

キリトリ

## ■皆様のご意見をお聞かせください!

2023年11月5日までに班長にご提出、またはご意見箱までお入れ下さいますよう、お願い申し上げます。地区計画について、ご不明な点、反対・賛成の他、無い方が良いと思われる施設は勿論逆に是非、建てて欲しいと思う施設など、皆様のご意見をご自由にお書きください。

WEB回答をご希望の方は、こちらからお願いします →



支部( ) お名前:

2023年10月15日(日)～11月5日(日)まで「ご意見箱」を以下の通り設置します。  
①商店街内ファミリーマート(24時間受付)  
②自治会館受付前(月・火・木・金:午前9時～午後1時 土:9時半～正午まで)



## 【トピックス】

### 地区計画についての意見交換会実施

2023年7月29日

自治会館において、花野井・柏ビレジ第2・同第3・同第4 建築協定の各委員長と意見交換会を実施しました（柏ビレジ建築協定の委員長は欠席）。

地区計画について各委員長さんのお考えをお伺いした結果、現行の建築協定に替え地区計画制度を導入する案にご賛同いただきました。

今後も意見交換会の実施・内容について、適宜皆様にご報告します。

## 柏ビレジの地区計画案において、建築出来る兼用住宅一覧

- |                  |            |
|------------------|------------|
| ①事務所             | ⑧貸本屋・貸衣装屋  |
| ②学習塾・ピアノ教室・囲碁教室等 | ⑨質店        |
| ③日用品販売店          | ⑩洋服店       |
| ④米屋・豆腐屋・菓子屋・パン屋  | ⑪畳屋・建具屋    |
| ⑤食堂・喫茶（カフェ）      | ⑫自転車屋      |
| ⑥理髪店・美容院         | ⑬家電店       |
| ⑦クリーニング取り次ぎ店     | ⑭アトリエ・工房   |
|                  | ⑮クリニック・整体院 |

全て、店舗部分の面積が延床面積の1/2以下で、かつ50㎡以下である事を条件とします。裏面のご意見欄は、こちらの①～⑮の建物をご参照ください。

### 【その他、参考資料】

上記以外に、兼用住宅ではなく、**事業専用建物**として、以下の施設を建設可能としています。

- A：小規模介護施設（デイケア）
- B：訪問介護のナースステーション
- C：託児施設

兼用住宅・事業専用建物、いずれにおいても、建設不可の施設は以下の通りです。

- 店舗（スーパー、ホームセンター）
- 事務所
- ホテル（ペットホテル・ペットサロンも不可）
- カラオケBOX
- 麻雀屋
- キャバレー
- 工場
- 倉庫

上記の法令で建てられない物以外に、ビレジの独自の案として建設不可とするもの

- アパート
- 台所やお風呂・トイレを共同で使うシェアハウスと呼ばれる「共同住宅」
- 会社や学校の寮など、いわゆる「寄宿舍」
- 管理人が利用者に食事を提供する、旅館業法の管轄下の「下宿」

建てる事も  
運営する事も  
**不可**

