

良好でゆとりある街並みの形成のために

大津ヶ丘地区 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、形態又は意匠、垣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

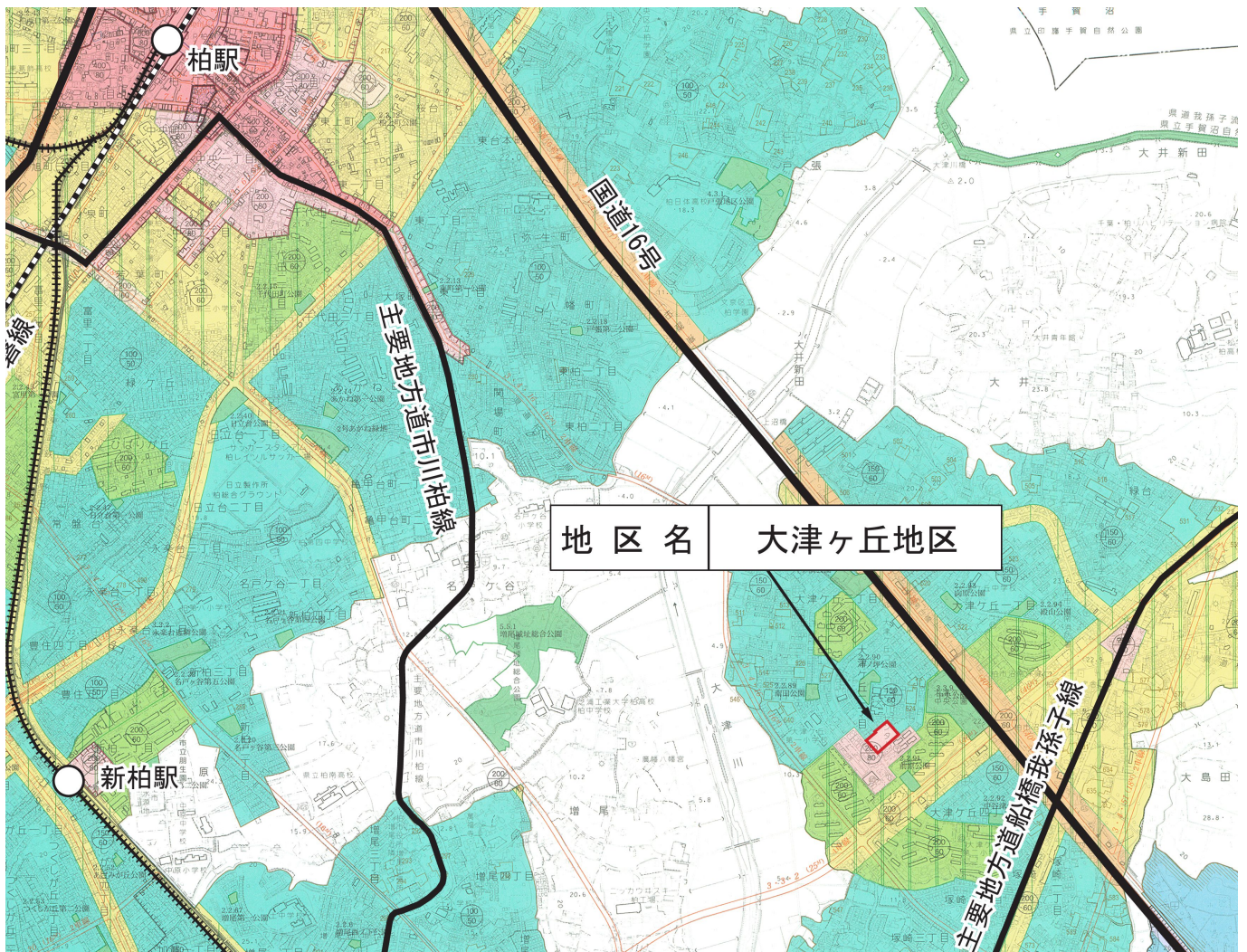
2 建築物の建築又は工作物の建設

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

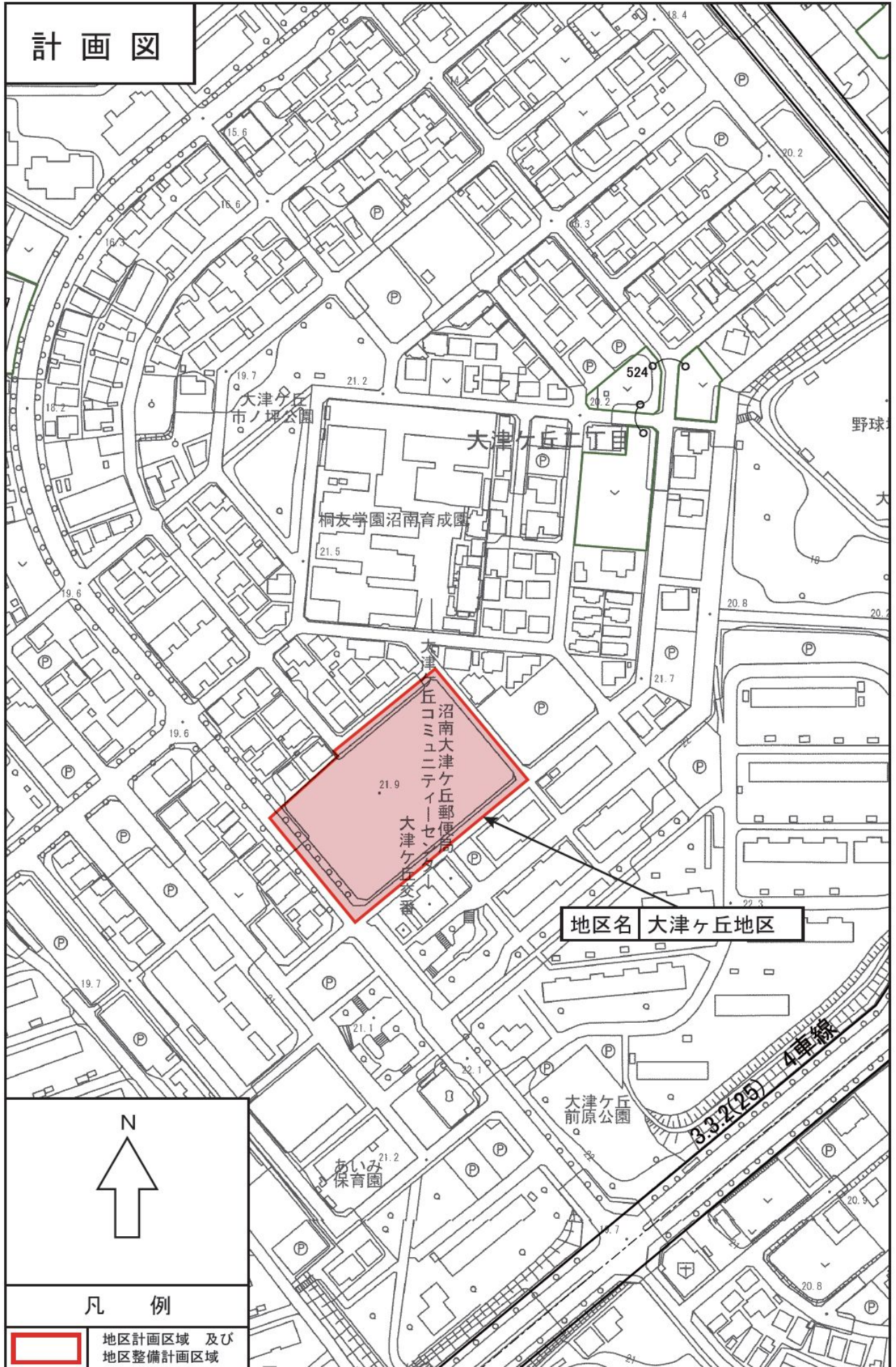


● 地区計画の方針

名 称	大津ヶ丘地区地区計画	
位 置	大津ヶ丘二丁目の一部の区域	
面 積	約 0. 8 h a	
地区計画の目標	本地区は沼南台地区の中心部に位置しており、本地区周辺は良好な市街地環境としての整備が既に行われている。そこで、本地区において地区計画を導入することにより、周辺の住宅地や商業地と調和した良好でゆとりある街並みの形成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	隣接する既存住宅地の住環境保護に配慮しながら、近隣住民の日常の利便性を増進するための施設の立地を図る。 また、土地利用の促進を観点に、住居施設の立地も図ることとし、沼南台地区の住宅地や商業地と調和した良好でゆとりある市街地環境と街並みの形成を図る。
	公共施設等の整備の方針	地区内に道路などの公共施設等を整備する際には、本地区周辺の公共施設等と同等または同規格で整備するよう努め、土地利用上必要となる道路を整備しようとする場合は、幅員6m以上の通り抜け可能な道路を整備するものとする。
	建築物等の整備の方針	良好な環境や街並みの保全が図られるよう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、垣又はさくの構造の制限を行う。
	その他当該区域の整備、開発又は保全に関する方針	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。

都市計画決定 平成25年12月24日 柏市告示第467号
都市計画変更 平成29年 3月28日 柏市告示第131号

● 区域図 (地区計画区域)



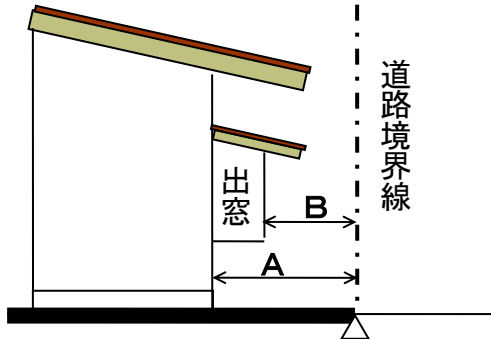
● 街づくりガイド

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	センター地区
		地区の面積	約0.8ha
	(参考)用途地域		近隣商業地域
	建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 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) 自動車教習所 3) 倉庫業を営む倉庫 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) 6) ダンスホール 7) ナイトクラブその他これに類するもの
	建築物の敷地面積の最低限度		<p>建築物の敷地面積の最低限度は200㎡とする。ただし、建築物の用途が住宅又は兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3で定めるもの)にあつては165㎡とする。</p> <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> <ol style="list-style-type: none"> 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		<p>建築物等の高さの最高限度は12mとする。ただし、建築物の用途が住宅又は兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3で定めるもの)にあつては10mとする。</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> <ol style="list-style-type: none"> 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 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) 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		<p>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。</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生け垣を基本とし、生け垣以外にあつ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。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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1.2m以下のもの

● 地区整備計画の解説

1 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。 $A \geq 1\text{ m}$

■ 小規模な車庫や物置等に対する除外規定について

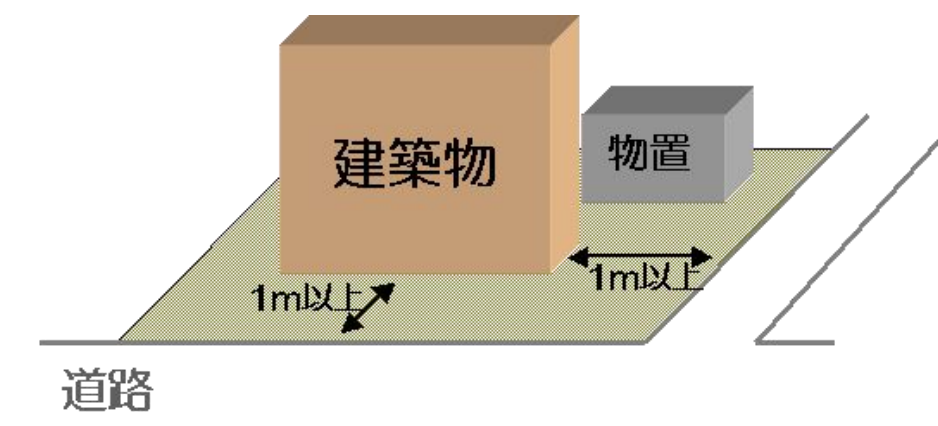
● 原則として全ての建築物に対して、壁面の位置の制限が適用されます。

- ・ 下図のように、建築物の壁面から道路境界線までの距離を1 m以上確保しなければなりません。
- ・ また、壁に代わる柱が存在する場合には、柱から道路境界線までの距離を1 m以上確保しなければなりません。

● 小規模な車庫や物置については、壁面の位置の制限が適用されません。

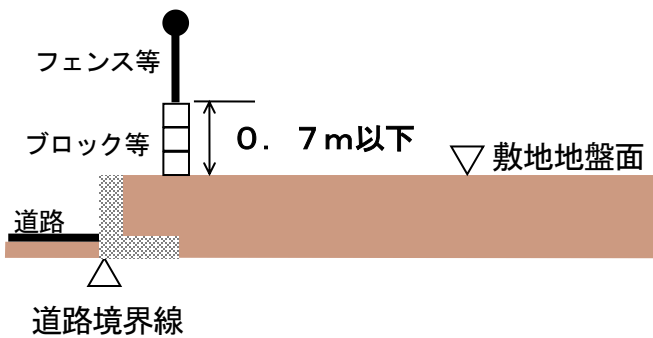
- ・ 小規模な車庫や物置については除外規定が設けられているので、壁面の位置の制限を受けません。なお、制限を受けない車庫と物置の基準は、次のとおりです。

- (1) 車庫等で高さ3 m以下かつ床面積の合計が30 m²以内のもの
- (2) 物置等で軒の高さが2.3 m以下かつ床面積の合計が5 m²以内のもの

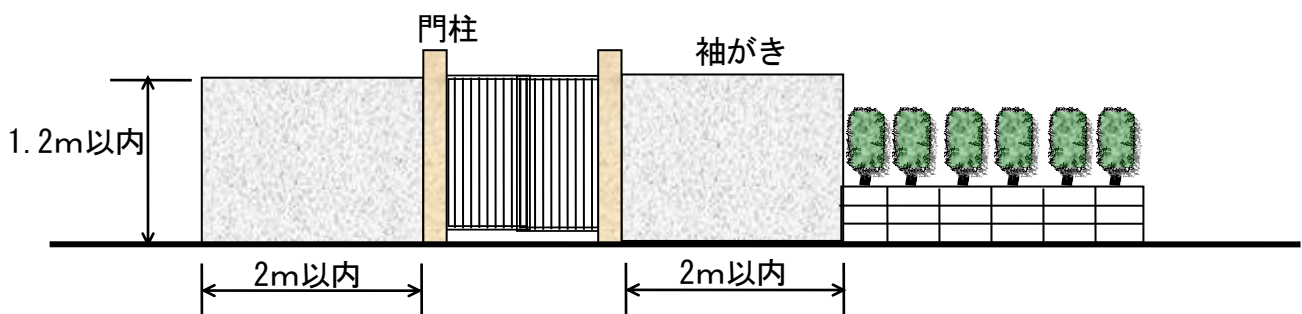


2 垣又はさくの構造の制限

- 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

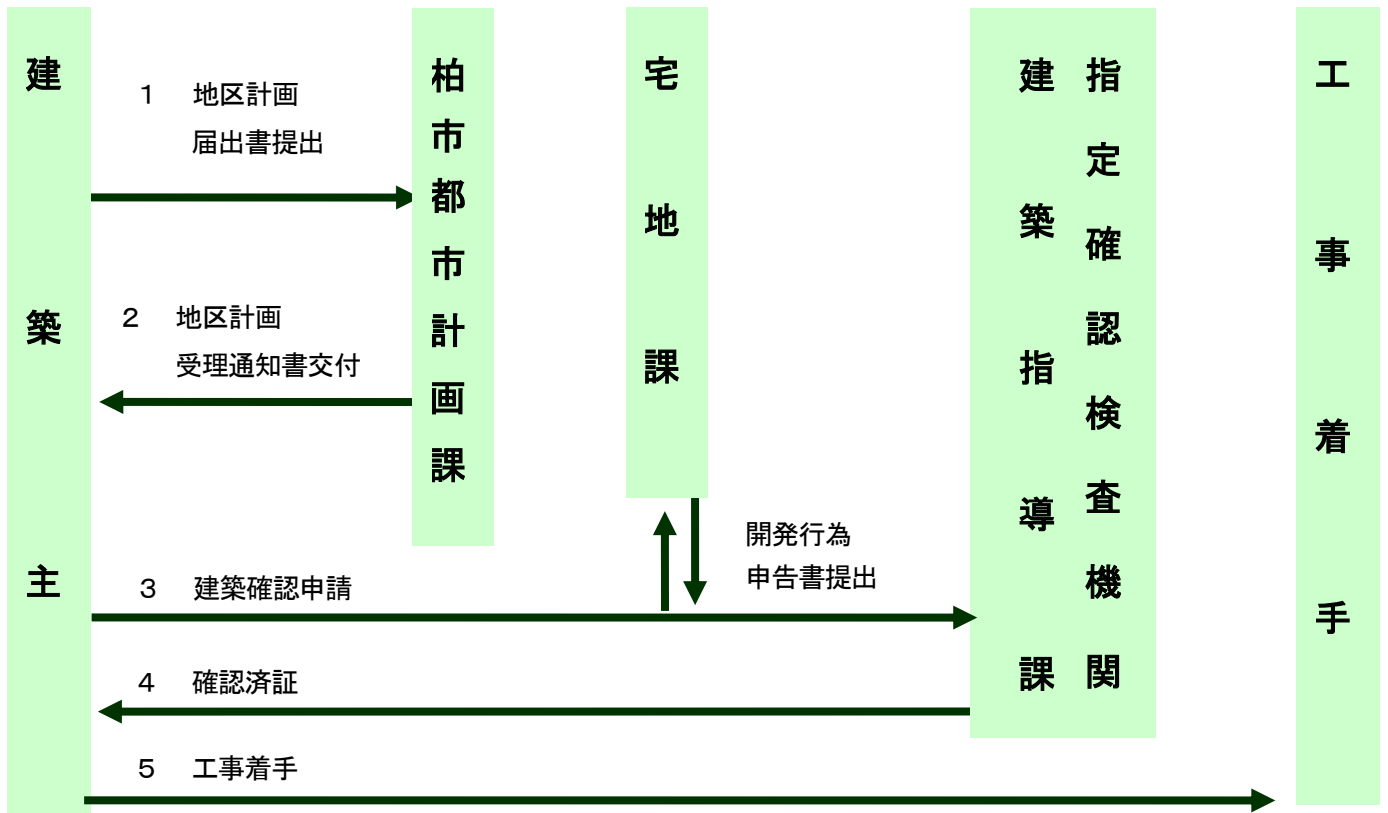


地区計画区域内における 建築行為等の届出について

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)