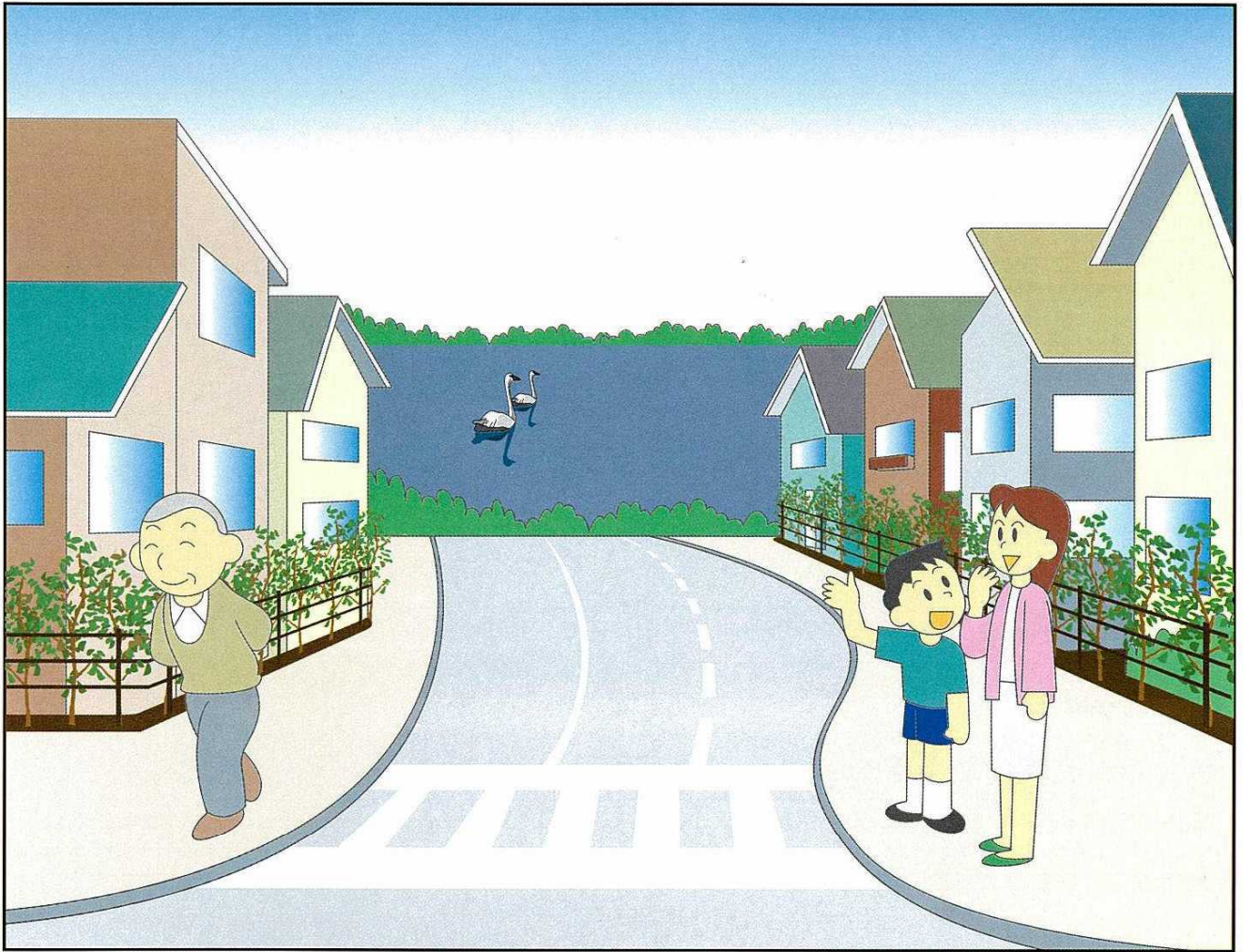


～住みよい街づくりをめざして～湖南地区のまちづくり



湖南地区 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。

湖南地区では、手賀沼を臨み豊かなみどりと田園風景に囲まれる恵まれた自然環境と融和し、人々が快適に暮らし、いつまでも住み継がれることのできる閑静な住宅地を創造することを街づくりの目標としています。

建築物等の計画については、用途、敷地の最低面積、形態又は意匠、高さ、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

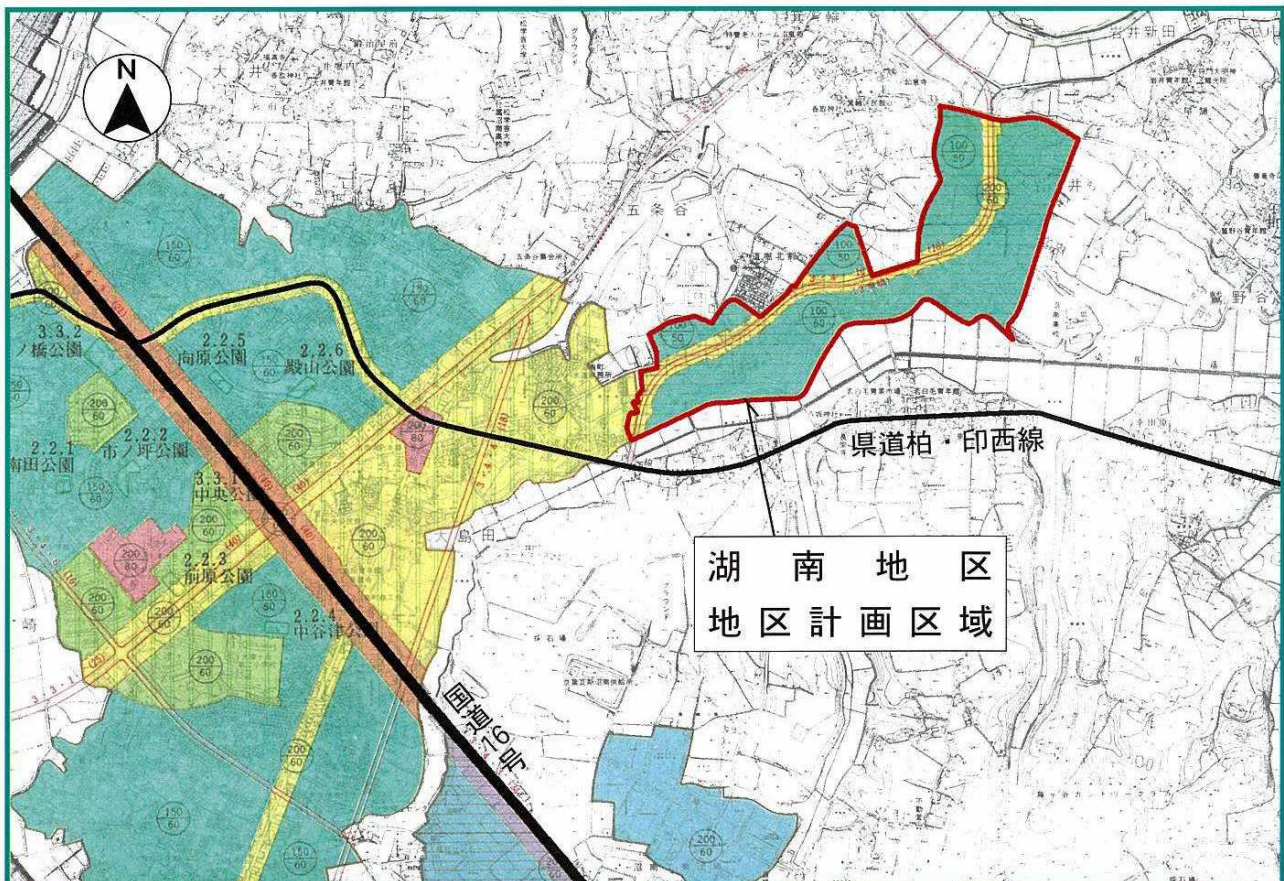
2 建築物の建築又は工作物の建設

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・形態又は意匠の変更

- ・住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にしたりするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など。
- ・建築物の外壁等の色彩や屋外広告物を変更する場合など。

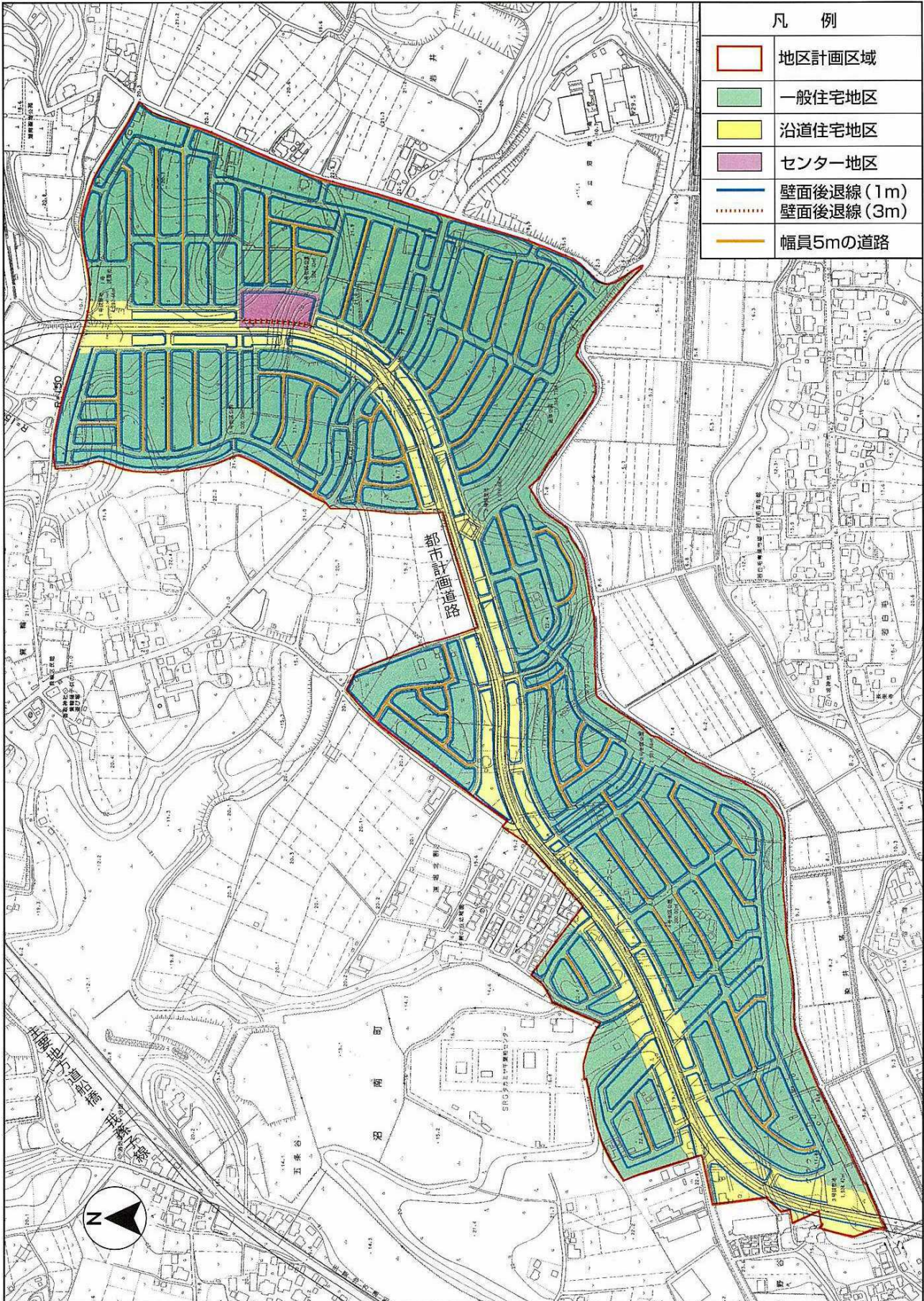
●位置図



●地区計画の方針

名 称	湖南地区地区計画
位 置	<p>柏市箕輪字西内並びに岩井字鳥内、字柵形及び字道堀南割の全部の区域並びに箕輪字前田、字柵方、字松原及び字道堀、岩井字出口、字水白、字三本松、字大境、字涌井、字涌井下、字道堀北割及び字道堀西割、鷲野谷字道堀原並びに若白毛字雉子下、字宿下向及び字道堀原の各一部の区域</p>
面 積	約49.0ha
地区計画の 目 標	<p>本地区は土地区画整理事業により、道路、公園等の公共施設を一体的に整備し、自然環境や田園風景に囲まれた健全な住宅市街地として、住宅等の建設が行われている。</p> <p>このため、計画的に整備された良好な住環境の維持と緑化推進に努めると共に、均衡ある土地利用を促進し、緑豊かでうるおいのある住宅市街地の形成を目標とする。</p>
区域の整備・ 開発及び保全 の 方 針	<p>【一般住宅地区】</p> <p>閑静で潤いのある低層戸建住宅としての居住環境と良好な街並の形成を図る。</p> <p>【沿道住宅地区】</p> <p>都市計画道路沿いの立地と、一般住宅地区の居住環境への配慮を鑑み、一定の生活利便施設等の立地を誘導しながら、居住環境の形成を図る。</p> <p>【センター地区】</p> <p>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域となるよう、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>

● 区域図 (地区計画区域・地区区分及び壁面の位置の制限)



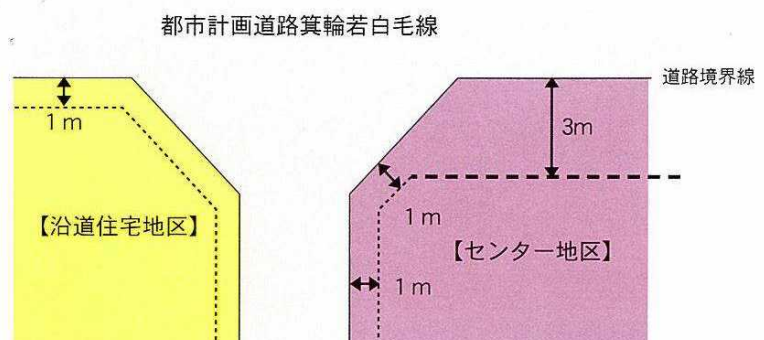
●街づくりガイド

		一般住宅地区	沿道住宅地区	センター地区	
地 区 建 築 物 整 等 に 備 関 す る 事 項 等	地区の名称	一般住宅地区	沿道住宅地区	センター地区	
	用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域		
	容積率／ 建ぺい率	100／50	200／60		
	高度指定	なし	第一種高度地区 第二種高度地区	第一種高度地区	
	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)寄宿舍又は下宿 (2)大学，高等専門学校，専修学校その他これらに類するもの (3)ホテル又は旅館 (4)ポーリング場，スケート場，水泳場，スキー場，ゴルフ練習場及びバッティング練習場 (5)自動車教習所 (6)公衆浴場 (7)畜舎（15㎡を超えるもの） (8)工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く）	(1)住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に係るもの） (2)寄宿舍又は下宿 (3)大学，高等専門学校，専修学校その他これらに類するもの (4)自動車教習所 (5)畜舎（15㎡を超えるもの） (6)工場（建築基準法施工令第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	建築物の敷地面積の最低限度は次のとおりとする。			
		150㎡	165㎡	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，その全部を一つの敷地として使用するもの 2. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地で，所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用するもの 3. 柏市長が公益上やむを得ないと認めたもの			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。		建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から都市計画道路箕輪若白毛線の道路境界線までの距離は3.0m以上とし，それ以外の道路境界線までの距離は1.0m以上とする。（◆1参照）	
	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. 出窓，建築物に付属する門又は堀，その他これらに類するもの 2. 物置等で軒の高さが2.3m以下で，かつ床面積の合計が5.0㎡以内のもの 3. 車庫等で高さが3.0m以下で，かつ床面積の合計が36㎡以内のもの 4. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下のもの（◆2参照） 5. 柏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	—	12m	15m		

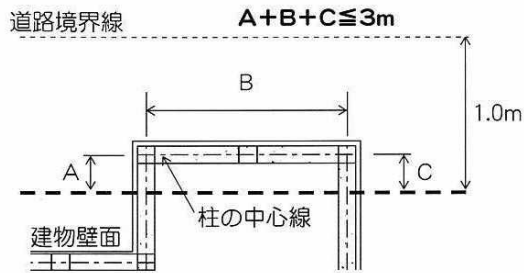
		地区の名称		
		一般住宅地区	沿道住宅地区	センター地区
地区建築物等に備える計画事項等	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁，屋根若しくはこれに代わる柱の色彩は，原則として原色及び蛍光色を避け，周辺の環境と調和したおちつきのある色調とする。</p> <p>2. 屋外広告物については，美観，風致を害さないものとしたうえで，次の要件を満たすものとする。ただし，柏市長が公益上必要と認めるものについては適用しない。</p>		
		<p>(1)自己の用に供するもの</p> <p>(2)建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの（塔屋等を除く。）</p> <p>(3)表示面積（同一敷地内に2以上ある場合はその合計）が2㎡以下のもの</p>	<p>(1)自己の用に供するもの</p> <p>(2)建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの（塔屋等を除く。）</p> <p>(3)公告塔，立看板その他これらに類するものは，設置する地盤からその上端までの高さは10m以下のもの</p>	<p>(1)自己の用に供するもの</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>1. 道路境界線に面して，かき又はさくを設置する場合の構造は，生垣又はフェンス等透視可能なものとし，ブロックなどに類するもので覆ってはならない。（◆3参照） ただし，以下のものについては適用しない。</p> <p>(1)生垣，フェンス等を支える目的で設置するブロック積等で宅地地盤からの高さが0.6m以下のもの（◆4（1）参照）</p> <p>(2)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1m以内のもの（◆4（2）参照）</p>		
		<p>2. 幅員5mの道路に面する幅0.5mの敷地の部分については道路面と同等の高さとし，地上に突出する構造物または高中木を設けてはならない。 ただし，以下のものについては適用しない。</p> <p>(1)門柱，門扉</p> <p>(2)高さ0.4m以下である花壇，植樹（但し，低木を植栽する場合においては，高さが0.6m以下であること）（◆5参照）</p>		

◆1 異なる壁面線が交わる隅切部分の取扱いについて

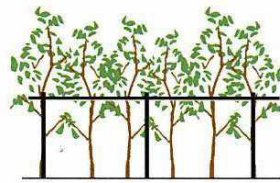
- 都市計画道路箕輪若白毛線から壁面後退3.0mを道路境界線と平行に延長するものとし，それ以外の隅切部分は，1.0mの壁面線とします。



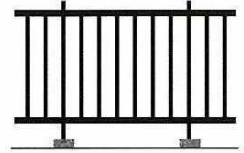
◆2 壁面の位置の制限 4



◆3 かき又はさくの例



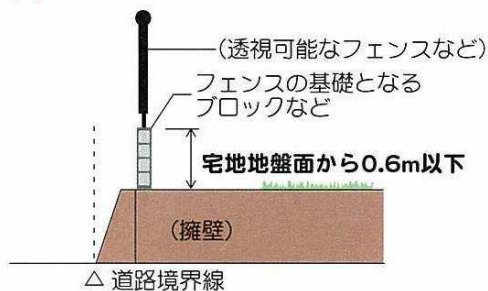
※生垣



※透視可能なフェンス

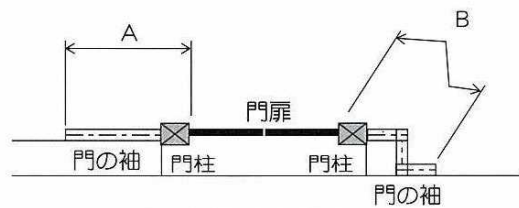
◆4 かき又はさくの構造の制限

(1)



※支柱状の照明器, 花台については0.6m以下

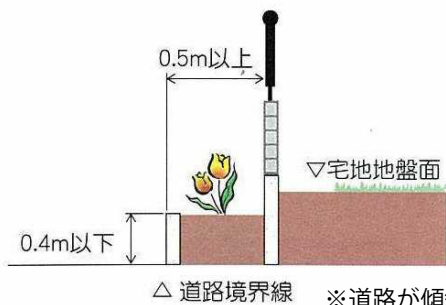
(2)



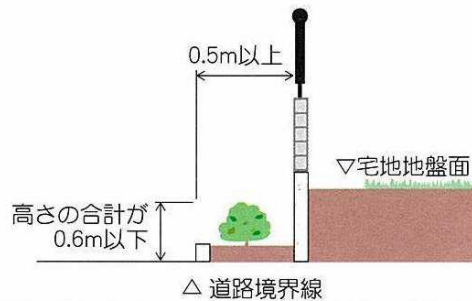
* A, B 共に 1.0m以下

◆5 花壇・植樹について (幅員5mの道路に面する宅地に対する制限)

[花などによる緑化の場合]



[低木による緑化の場合]



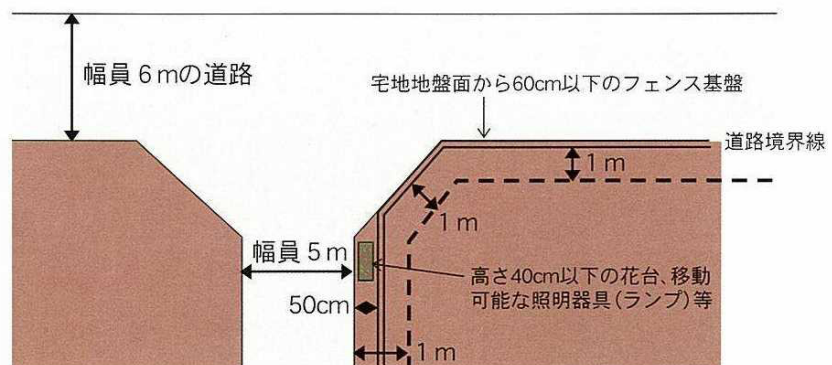
※道路が傾斜している場合は、傾斜に沿った高さとなります。

※花壇, 植樹として使用する場合は

花壇等の範囲を明確にする必要があります。

※幅員6mと5m道路の交わる箇所のかき又はさくの構造の制限について

- 幅員が交わる隅切部分では、幅員5mの道路境界から50cmの範囲については、制限2を適用し、50cmを超える範囲については、制限1を適用する。

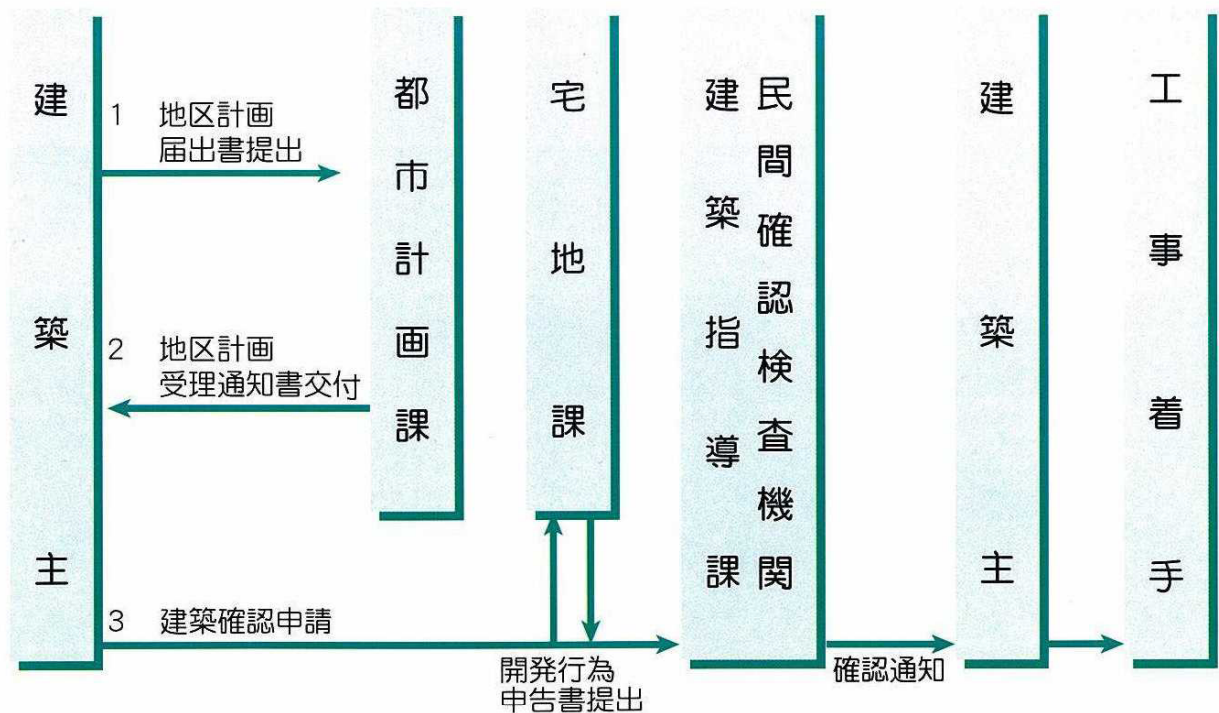


地区計画区域内における 建築行為等の届出について

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。
- 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



市の木：カシワ
市の花：シバザクラ
カタクリ
市の鳥：オナガ



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)