

みどり豊かなゆとりある住環境維持のために

まみあな
手賀・狸穴地区
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、かき又はさくの構造のルールなどを定め、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。

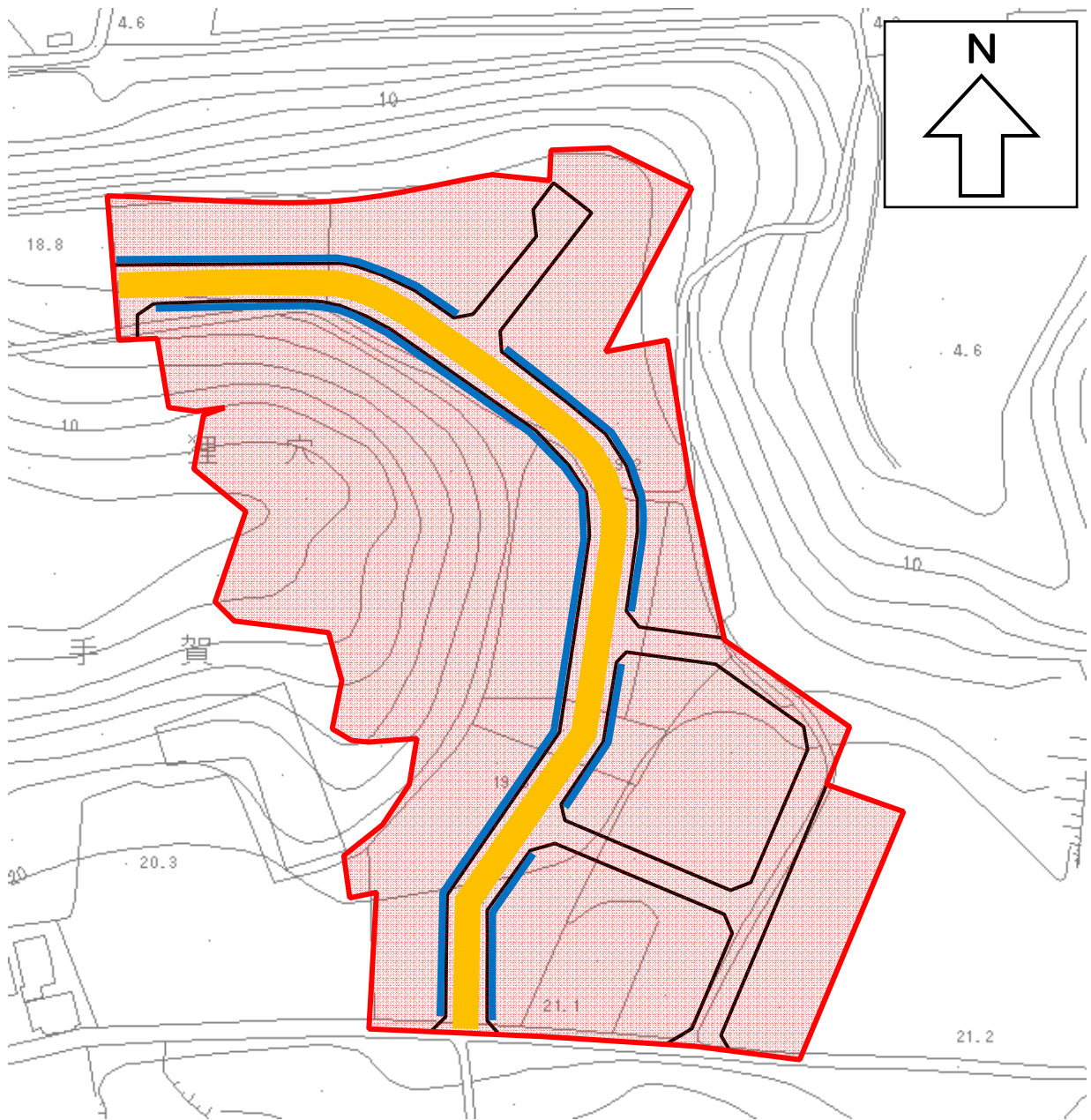
● 位置図

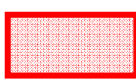




● 地区計画の方針

| | | |
|--------------------|--|---|
| 名 称 | 手賀・狸穴地区地区計画 | |
| 位 置 | 柏市手賀字狸穴及び字入道場の各一部の区域 | |
| 面 積 | 約 2.2 h a | |
| 地区計画の目標 | <p>本地区計画の区域を含めた布瀬、手賀及び片山地域は、「柏市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」において優良田園住宅の建設を促進する区域とされている。本地区は柏市の東部手賀地域に位置し、手賀沼や斜面林などの自然豊かな環境の中で周辺は主に農地や集落が形成されている。近年の少子高齢化の流れの中で、本地区を含む手賀地域では既に人口減少がみられ、既存の集落を中心としたコミュニティの維持、地域活力の向上が求められている。</p> <p>また、都市生活者の中には、豊かな居住環境を享受しつつ田園地域からの都市に通勤しようとするニーズや都市からの集落へのUターン等のニーズなど多様なものがある。</p> <p>このような既存集落の課題と都市生活者のニーズを結びつけながら、潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅の建設を促進し、定住人口の増加を図ること及び地域のコミュニティ形成に資すること並びにみどり豊かなゆとりある住環境の形成を目標とする。</p> | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | <p>「柏市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に定める新規集落タイプとして、田園住宅にふさわしい低層戸建住宅の建設を原則とし、既存集落と調和のとれた居住環境の形成を図る。</p> <p>また、周囲の農地や自然環境に配慮し、既存樹木の保全や活用に努めるとともに、敷地内の緑化部分、その他の地被類（花木植栽、芝生など）及び菜園などの合計面積を敷地面積の40%以上とする。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>既存の農家集落の豊かなゆとりのある居住環境を維持しつつ、良好な田園住宅環境を形成するため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、及び、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> |
| | その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>建築物等の建築に際しては、以下に掲げるものに沿った整備に努める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 柏市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針 2) 柏市景観計画 3) 建築物環境配慮指針（CASBEE柏） |

● 区域図（地区計画区域）



| 凡 例 | |
|--|-----------------------|
|  | 地区計画区域 及び 地区整備計画区域 |
|  | 1号壁面線（3m） |
|  | 幅員6.5mの道路 |

● 街づくりガイド

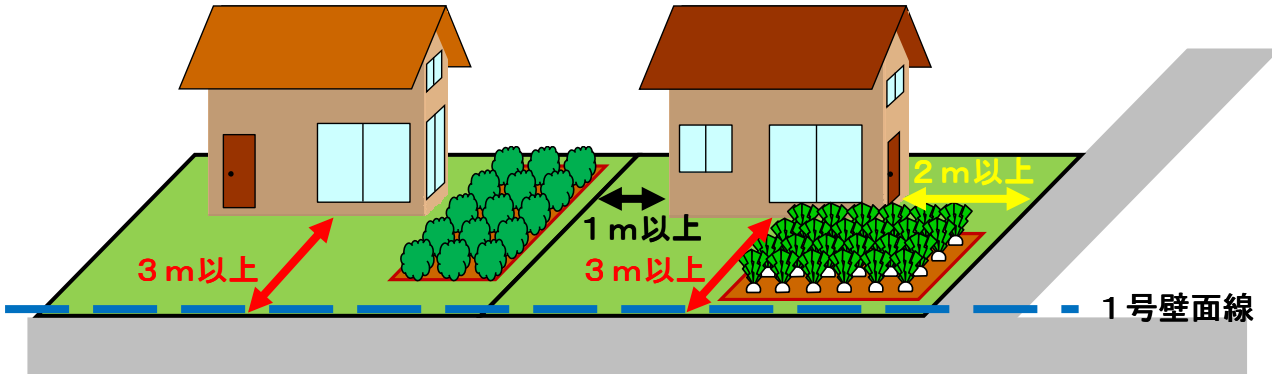
| | | | |
|--------|------------|----------------|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物等は建築することができる。 1) 住宅 2) 集会所 3) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの 4) 前各号の建築物に附属する建築物（建築基準法別表第2（い）項第十号による） |
| | | 建築物の容積率の最高限度 | 延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は10分の5とする。 |
| | | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は10分の3とする。 |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 300㎡ ただし、次に掲げるものについては適用しない。 1) 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1号壁面線においては3m以上、その他においては2m以上、隣地境界線までの距離は1m以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1) 出窓、建築物に付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 |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | 建築物等の高さの最高限度は、以下に掲げるものとする。 1) 建築物の高さの最高限度は10mとする。 2) 建築物の軒の高さの最高限度は7mとする。 3) 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とする。 |
| | | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 建築物等の形態又は意匠の制限は、以下に掲げるものとする。 1) 階数の最高限度は2階とし、地階は不可とする。 2) 屋根・外壁は、景観法第8条第1項の規定により本市が定める「柏市景観計画」に定められた色彩の制限に適合すること。 |
| | | 建築物の緑化率の最低限度 | 建築物の敷地における緑化率は25%以上とする。 |
| | | かき又はさくの構造の制限 | かき又はさくの構造の制限は、以下に掲げるものとする。 1) 道路境界線及び隣地境界線に面するかき又はさくの構造は生垣を原則とする。また、道路境界線に面するかき又はさくの高さは概ね1mとする。生垣以外にあっては透視可能（開口率が50%以上のもの）であり、且つ、木製フェンスなど自然材を用いた外構とする。 2) 幅員6.5mの道路に面する部分においては、道路境界線からかき又はさくまでの距離は50cm以上とする。 |

● 地区整備計画の解説

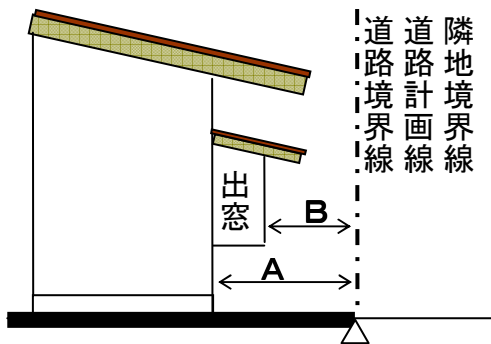
前ページの地区整備計画について、表現が分かりにくい項目を解説します。

1 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までの距離は 1号壁面線 においては 3 m 以上、その他においては 2 m 以上、隣地境界線までの距離は 1 m 以上とする。



【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。

$$B \geq 1\text{ m}, 2\text{ m}, 3\text{ m}$$

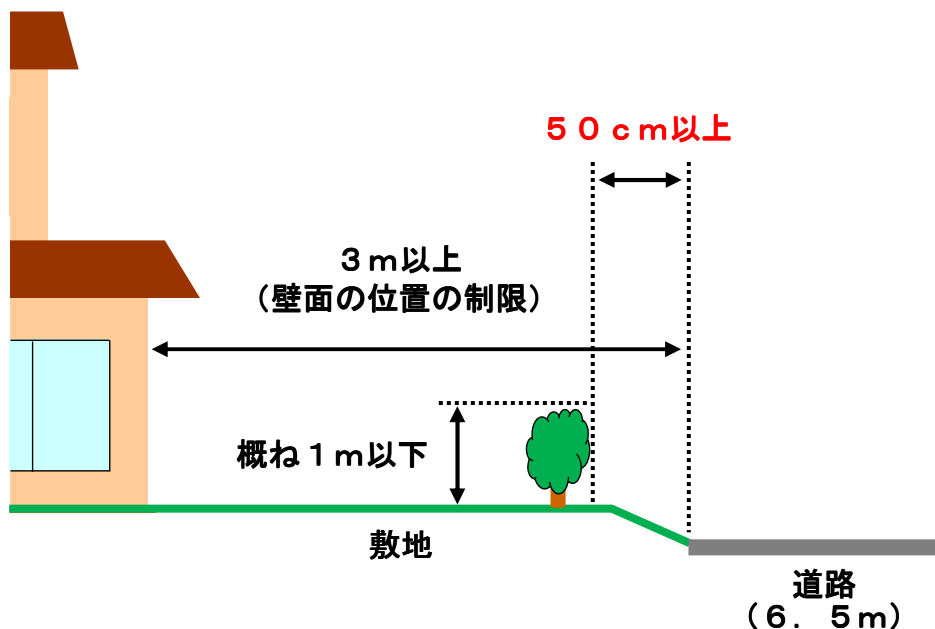
- 出窓が床面積に入らない場合

⇒ Aで算定する。

$$A \geq 1\text{ m}, 2\text{ m}, 3\text{ m}$$

2 かき又はさくの構造の制限

- 幅員6.5mの道路に面する部分においては、道路境界線からかき又はさくまでの距離は50cm以上とする。

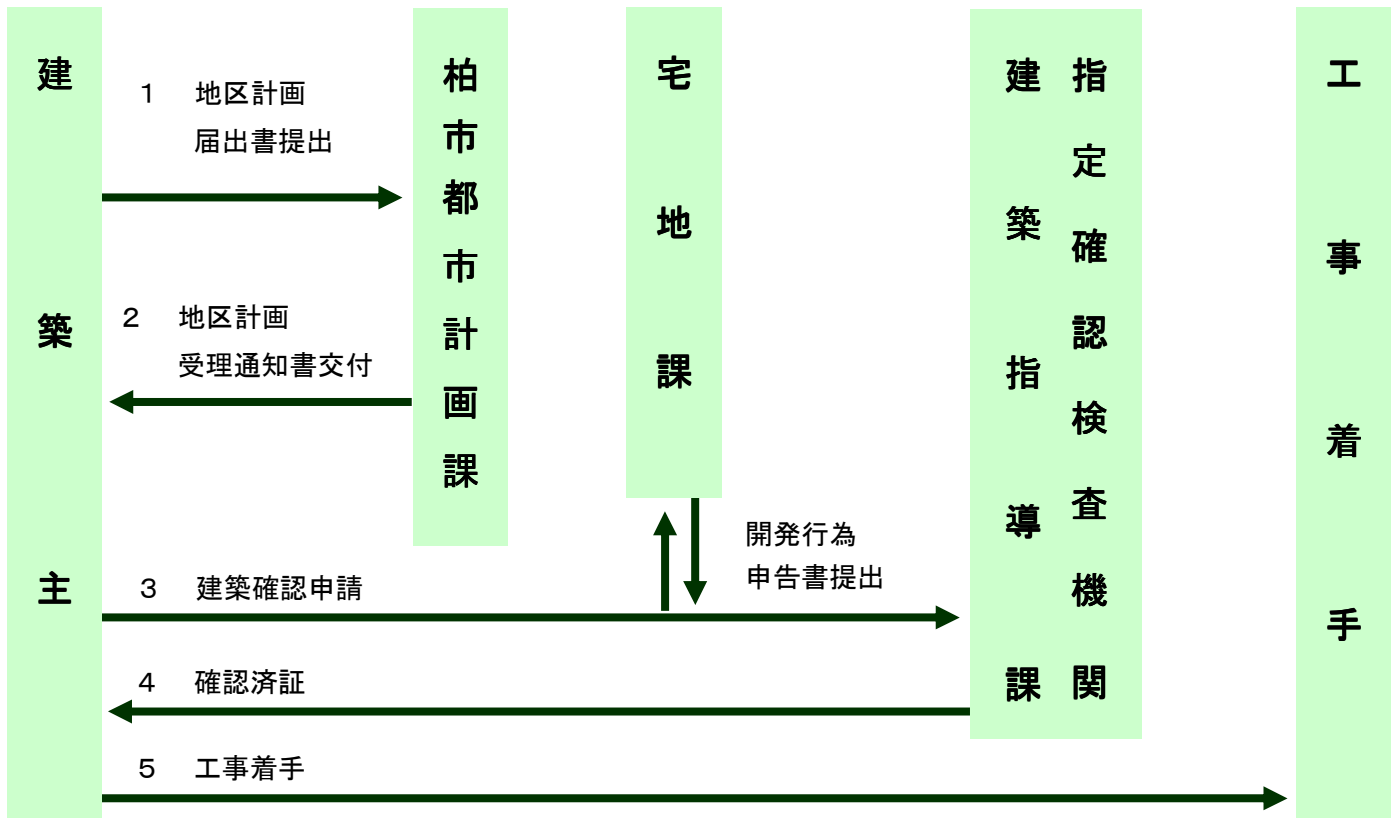


地区計画区域内における 建築行為等の届出について

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。（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)