

柏市優良田園住宅の建設の 促進に関する基本方針

平成25年4月

柏市

1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

(1) 基本理念

柏市の人口は、平成24年現在、一時的な変動が見られるものの、つくばエクスプレス開業を契機とした沿線地区のまちづくりの進展により、しばらくは人口増加が続くことが予想される。

しかし、全国的な少子高齢化の流れの中で、人口の伸びは次第に鈍化し、減少に転じることが予想される。

このような中で、市街化調整区域内の布瀬、手賀、片山の3地域については、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、地域活力の向上が望まれている。

一方、都市生活者には、豊かな居住環境を享受しつつ田園地域から都市の職場に通勤しようとするニーズ、都市から集落へのUターン等のニーズ等多様なものがあると考えられる。

これらの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を基本理念とする。

○人口の推移

単位：人

	昭和 40年	平成 12年度		平成 17年度		平成 22年度	
	人口	人口	増減	人口	増減	人口	増減
手賀	827	781	△5.6%	733	△11.4%	668	△19.2%
片山	436	373	△14.4%	372	△14.7%	346	△20.6%
布瀬	891	712	△20.1%	665	△25.4%	606	△32.0%
旧沼南	15,607	45,841	193.7%	47,145	202.1%	51,555	230.3%
柏市	109,237	370,646	239.3%	377,474	245.6%	397,067	263.5%

※表中の増減は、昭和40年を基準として算出

(2) 優良田園住宅の需要者像

① 田園通勤型

豊かな居住環境を享受しつつ田園集落地域から都市の職場に通勤するタイプ

② U J I ターン型

都市からの生活を離れ、子供等家族のため豊かな田園集落地域の中で生活を求めるタイプ

③ 自然遊住型

田園地域において、農村集落や自然と共生する生活を求めるタイプ

(3) 優良田園住宅と他計画の調和

優良田園住宅の建設にあたっては、本市の総合計画、都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画等の上位計画及び柏市開発許可基準と整合が図られたものとする。

また、都市計画との関連においては、原則として、一団の住宅建設計画にあたり地区計画を定めるものとする。

2 優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項

(1) 土地の区域

優良田園住宅建設を促進する区域は、市街化調整区域の内、布瀬、手賀、片山の3地域で下記の立地条件を満たす区域とする。

ア 立地条件

タイプ	立地条件
①既存集落タイプ	○既存集落内および既存集落に隣接する区域 ・ 既存集落とは、建築物の敷地間の距離が75m以内で連続して存在する地域で、40戸以上の建物が存在する集落区域とする。 ・ 隣接する区域とは、既存集落の建築物の敷地から75m以内とする。 ○戸数については1戸単位からの建設とする。
②新規集落タイプ	○新規に集落を形成する下記の一団の区域。 戸数については概ね40戸以上、区域面積については概ね2ha以上とする。

イ 立地条件から除外する区域

- ・ 農業振興地域整備計画に定める農用地利用計画に支障のある区域
- ・ 手賀土地改良事業に支障のある区域

3 優良田園住宅が建設される地域における個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

(1) 基本的要件

田園居住にふさわしい環境条件を確保するため、次の要件を満たさなければならない。

項 目	要 件
①建築物の用途	○一戸建ての住宅（附属する物置，車庫等を含む）とする。
②建築物の階数	○階数の最高限度は2階とし，地階は不可とする。
③建蔽率	○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。 ○建築基準法第53条第3項第2号の緩和規定の適用は不可とする。
④容積率	○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。
⑤敷地面積	○300㎡以上とする。
⑥壁面の位置	○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2m以上，隣地境界線までの距離は1m以上とする。
⑦敷地形状	○路地状の部分だけで道路に接する敷地とせず，敷地形状は整形とする。

(2) 周囲の自然環境及び景観に配慮した住宅形成を確保するための要件

周囲の自然環境と調和した美しい景観を形成するために、次の要件を満たさなければならない。

項 目	要 件
①建築物の構造	○原則として木造とする。
②建築物の高さ	○建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同様）の最高限度は10mとする。 ○軒の高さの最高限度は7mとする。 ○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。
③かき又はさくの制限	<ul style="list-style-type: none"> ○道路境界線及び隣地境界線に面してかき又はさくを設ける場合には、生垣を原則とする。 ○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。
④建築物の形態及び意匠	<ul style="list-style-type: none"> ○屋根・外壁の色彩や形状などに配慮し、景観法第8条第1項の規定により本市が定める『景観計画』に定められた色彩の制限に適合すること
⑤敷地内の緑化	<ul style="list-style-type: none"> ○各敷地における緑化率は25%以上とすること。緑化率の算定における植栽の基準は、「柏市緑を守り育てる条例」による「緑化基準」に準ずるものとする。 ○また、上述の緑化部分を含め、その他の地被類（花木植栽、芝生など）や菜園などの合計面積を、各敷地面積の40%以上とすること ○既存の樹木を活かした敷地の形成に努めること ○新規の植栽・植樹にあっては、地域に合った樹木（自生種）を選定するよう努めること
⑥環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ○本市が定める『特定外建築物環境配慮計画書の提出に関する要綱』に基づき、環境配慮計画書を提出すること ○本市が定める『建築物環境配慮指針』に基づき、評価システム（CASBEE 柏）によるAランク以上の格付けとなるよう努めること

(3) 地域特性への配慮

それぞれの地域特性を発揮するために、次の事項について配慮しなければならない。

配慮すべき事項	具体的な事項
①良好なコミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ○既存集落タイプについては，自治会への参画等既存集落住民との交流，農村生活システム等との融合。 ○新規集落タイプについては，新規住民の良好なコミュニティの形成に配慮すること また，既存集落の形成を大きく変えることがないよう配慮すること
②自然との共生，農業との調和	<ul style="list-style-type: none"> ○開発行為にあつては，地域に残っている既存樹木等の保全・活用に努めること ○周辺農地への影響について配慮すること ○敷地内の緑化（家庭菜園・花木の植栽）に努めること ○生活排水の適正な処理に努めること ○自然エネルギーの活用に努めること ○県立印旛手賀自然公園区域の斜面林を保全し，手賀沼からの眺望に配慮すること

4 自然環境の保全と調和，農林漁業の健全な発展との調和その他優良田園住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項

- (1) 農林漁業の土地利用，水利用，水面利用との調整を行うこと
 - ・ 農業振興地域整備計画等，農業の振興方策との整合を図るとともに，周辺農地も含めた営農環境の保全に十分配慮すること
 - ・ 農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼす恐れがないこと。また，排水放流計画については，下流施設管理者と協議すること
 - ・ 「柏市森林整備計画」との整合を図ること
- (2) 良好な緑地，樹木地等の保全に配慮すること
 - ・ 「柏市緑の基本計画」との整合を図ること
- (3) 貴重な植物，動物の生態環境等の保全に配慮すること
 - ・ 「柏市生きもの多様性プラン」との整合を図ること
- (4) 優良田園住宅の建設に関する計画（以下「優良田園住宅建設計画」という）においては，地域住民との交流や生活ルールなど，良好な地域環境維持のために，次の事項に配慮すること
 - ・ 優良田園住宅建設計画については，建設区域にある自治会等に説明し，理解が得られるよう努めること
 - ・ 自治会への加入や地域住民の連携など，地域活動に参加し，地域のコミュニティの維持が図られるよう努めること