

地区計画ですすめる「住民主体のまちづくり」

フラワーフィル西上尾地区 地区計画



上 尾 市



Flower Fill



フラワーフィル西上尾地区の成り立ち

○西上尾第二団地とフラワーフィル西上尾地区の歴史

西上尾第二団地は、日本住宅公団（独立行政法人 都市再生機構（通称UR都市機構））によって、約3,000戸の中層団地として、昭和45年5月に建設されました。

フラワーフィル西上尾地区は、西上尾第二団地周辺の都市基盤整備が整えられたことに伴い、民間開発事業者によって、平成18年4月に開発された5,335㎡、31戸の戸建て地区です。

地区内の宅地面積は、4,169.16㎡（平均134.5㎡）、各戸2階建ての住宅地となっています。

また、幅員5mの地区内道路（995.76㎡）、フラワーフィル公園（161㎡）1箇所、ごみ置き場（9㎡）1箇所を備えています。



フラワーフィル西上尾地区のまちづくりの目標

地区計画を定めるにあたり、フラワーフィル西上尾地区では、まちづくりの目標及び土地利用の方針を下記のように決めました。

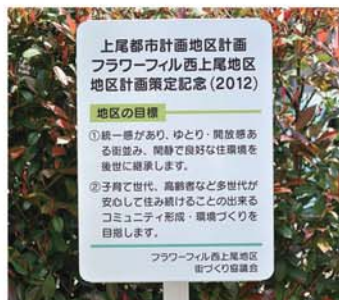
○まちづくりの目標

分譲住宅地の特色を活かした統一感のある街並みや良好な住環境を維持・保全するため、地区計画の目標を以下のとおり定めます。

- ①統一感があり、ゆとり・開放感ある街並み、閑静で良好な住環境を後世に継承します。
- ②子育て世代、高齢者など多世代が安心して住み続けることの出来るコミュニティ形成・環境づくりを目指します。

○土地利用の方針

戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地とします。



○届出が必要な行為

地区計画区域の地区整備計画区域において、下記の行為を行おうとするものは、その行為の着手の30日前までに市長に地区計画区域内の行為による届出（以下「届出」という。）をすることが義務づけられています。フラワーフィル西上尾地区では地区計画区域すべてに地区整備計画が定められていますので、届出は必ず必要となります。

- (1) 土地の区画形質の変更
- (2) 建築物の建築
- (3) 工作物の建設
- (4) 建築物等の用途変更（用途の制限又は用途別の建築物等に関する制限が定められている土地の区域に限る。）
- (5) 建築物等の形態又は意匠の変更（建築物等の形態又は意匠の制限が定められている土地の区域に限る。）

地区計画の届出が義務づけられる行為		当該地区で届出が義務づけられる行為	建築確認申請	備考
土地の区画形質の変更		○	×	地区により届け出義務の内容が異なります
建築物の建築	新 築	○	○	
	改 築	○	○	
	増 築	○	○	
	移 転	○	○	
工作物の建設	新 築	○	○	
	改 築	○	○	
	増 築	○	○	
	移 転	○	○	
建築物の用途変更		○	○	
建築物の形態又は意匠の変更		○	×	
垣又は柵の設置		○	×	

注：届出に係る事項を変更する場合は、変更に係る行為に着手する30日前までに変更届を提出して下さい。

注：建築確認申請が必要な行為以外にも届出が義務づけられる行為がありますのでご注意ください。（届出をしなかった場合には罰則を受けることがあります。）





フラワーヒル西上尾地区の都市計画

○用途地域

用途地域は、市街地の土地利用の基本となるもので、それぞれの地域の特性に合わせて、お互いを守るべき最低限の土地利用規制を行うもので、住居系7種類、商業系2種類、工業系3種類の計12種類あり、主に建築物の用途や形態の規制がなされています。

フラワーヒル西上尾地区は、第一種中高層住居専用地域と指定されています。

○地区計画

用途地域の規制が、市街地の土地利用を大まかに区分し、全国一律に規制内容が適用されるのに対し、地区計画は、「地区」を一体的なまちづくりの区域として設定し、まちづくりの方針を定め、道路、公園等の施設の整備および建築物の建築等に関して必要な事項を一体的かつ総合的に、住民の意向を配慮して定めるものであり、地区レベルのまちづくりを進めるためのものです。

なお、平成16年度から上尾市街づくり推進条例（以下、条例といいます。）が制定され、条例に基づく「街づくり協議会」による地区計画の策定等を推進しています。

フラワーヒル西上尾地区街づくり協議会は、平成21年7月に設立されてから11回の協議会を経て、平成23年8月にフラワーヒル西上尾地区の素案を策定し、上尾市へ提出しました。その後、都市計画決定の手続きを経て、平成24年3月に上尾都市計画地区計画として都市計画決定しました。





都市計画に関する制度

○用途地域内の建物の用途制限

例示	第一種中高層住居専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	
図書館等	
神社、寺院、教会等	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	
保育所等、公衆浴場、診療所	
巡査派出所、公衆電話所等	
大学、高等専門学校、専修学校等	●●●●
病院	●●●●
老人福祉センター、児童厚生施設等	●●●●
床面積の合計が 150 ㎡以内の一定の店舗、飲食店等	●●●●
床面積の合計が 500 ㎡以内の一定の店舗、飲食店等	●●●●
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	
上記以外の事務所等	
ボーリング場、スケート場、水泳場等	
ホテル、旅館	
自動車教習場、床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎	
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	
カラオケボックス等	
2 階以下かつ床面積の合計が 300 ㎡以下の自動車車庫	
倉庫業を営む倉庫、3 階以上又は床面積の合計が 300 ㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）	
劇場、映画館、演芸場、観覧場	
キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	
作業場の床面積の合計が 50 ㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	
作業場の床面積の合計が 150 ㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が 300 ㎡以下の自動車修理工場	
作業場の床面積の合計が 150 ㎡を超える工場で危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設	
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設	
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設	

凡例	
	建てられる用途
	建てられない用途
	地図計画により制限

○地区計画イメージ図



凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画



用途地域

用途地域は、市街地の土地利用の基本となるもので、それぞれの地域の特性に合わせて、お互いに守るべき最低限の土地利用規制を行うものです。主に建築物の用途や形態の規制がなされています。

用途地域は、12種類あり、各々の地域にふさわしいように、建築の用途や形態の制限を定めています。

○用途地域の種類と性格

種類	性格
第1種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な居住環境を保護するための地域
第2種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地を認める低層住宅の専用地域
第1種中高層住居専用地域	中高層を含む住宅の環境保護のための地域
第2種中高層住居専用地域	必要な便利施設の立地を認める中高層を含む住宅の環境保護のための地域
第1種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地を制限する住宅地のための地域
第2種住居地域	住宅地の環境を保護するための地域
準住居地域	自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域
工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域
工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域



○建ぺい率・容積率

市街地の建て詰まりを予防し、環境悪化を防ぐために、表のように建物の大きさを制限する建ぺい率・容積率が定められています。

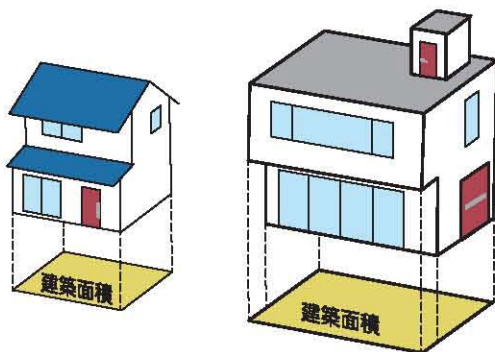
用途地域	建ぺい率	容積率
第一種中高層住居専用地域	60%	150% (地区計画による制限)

建ぺい率による制限

建物の建築面積（いわゆる建坪です。）の敷地面積に対する割合（普通“%”であらわします。）のことをいい、

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \text{ と計算します。}$$

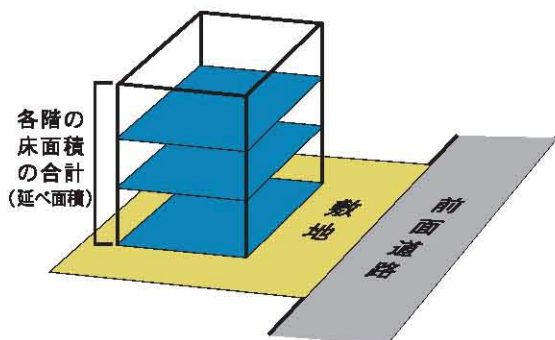
なお、1 m以内のひさし、軒などは、建築面積には入りません。



容積率による制限

建物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合（普通“%”であらわします。）のことをいい、

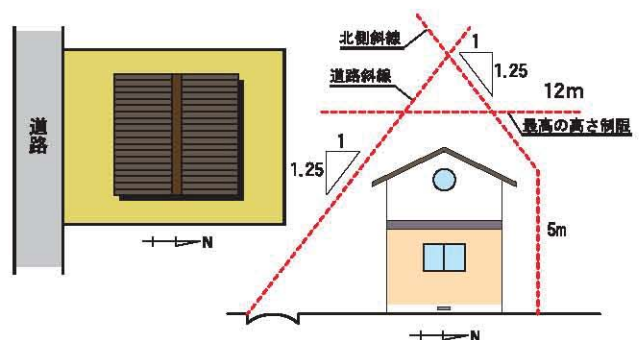
$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \text{ と計算します。}$$



○建築物の高さ関係の制限

道路面の通風や採光を確保し、隣地に与える日照、通風の影響を一定に抑えるために、地区に応じて、表のように高さ関係の制限が定められています。

用途地域	最高の高さ	道路斜線	北側斜線
第一種中高層住居専用地域	12 m (地区計画による制限)	1 : 1.25	5m + 1 : 1.25 (地区計画による制限)



○建築物等の形態又は意匠の制限

本地区内においては、建築物の外壁（これに代わる柱を含みます）や屋根の色彩は、原色の使用を避け、落ち着いた色調とし、まとまりのある景観づくりを目指します。

また、屋外広告物についても、美観を損なうような刺激的な色彩や装飾・表現を用いることを避け、地区の環境に調和したものとします。

これらの協働により、魅力のある街並みを形成することを目指します。



○敷地面積の最低限度

建物の建てづまりを防止するため、一定の敷地が確保されるように地区計画で制限するものです。

地区計画による制限
100㎡

ただし、下記に示す3項目については、この制限未達の面積であっても建物の敷地として認められます。

①既存の使用＝

地区計画の決定前にすでに建物の敷地として使用されている土地で上記の制限に満たないものでも、そのままの状態建て替え等を行う場合。

②既存の権利＝

地区計画決定前に所有権、借地権等を有する土地で上記の制限に満たないものについて、そのままの状態新築、建て替え等を行う場合。

③公共分割＝

道路等の公共用地に分割した残りの土地が上記の制限に満たなくなる場合。

〈計画決定前〉

〈計画決定後〉

90㎡



90㎡ ○

90㎡



50㎡ ×
40㎡ ×

180㎡



100㎡ ○
80㎡ ×

200㎡



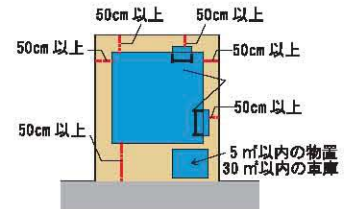
100㎡ ○
100㎡ ○

地区計画決定：平成24年3月29日
(上尾市告示第135号)
建築条例：平成24年3月29日
(上尾市条例第14号)

○壁面位置の制限

隣地及び道路との間に一定の空地を確保するために隣地境界及び道路境界から外壁を離す距離として、50cmを地区計画として決めました。

住宅に付属する物置や車庫等については、下記の基準で緩和措置があります。



1. 住宅に付属する物置その他これに類する建築物で、軒の高さが2.3m以下、かつ床面積の合計が5.0㎡以内のもの。
2. 住宅に付属する車庫または駐輪場の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下、かつ床面積の合計が30㎡以内のもの。
3. 出窓で、床面からの高さが30cm以上かつ奥行き45cm以下で、道路境界線及び敷地境界線までの距離が50cmに満たない部分の長さの合計が4m以下であるもの。

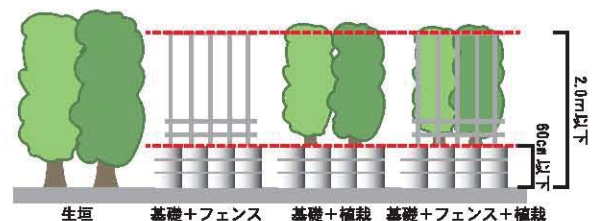
○垣又は、柵の制限

大規模な地震等が起きた際、高い塀が道路に倒れると歩行者に大変危険であるばかりでなく、避難や救助の道をふさぎ、被害を拡大させる恐れがあります。

また、道路側の塀は、地区の景観の質を高める大きな要素の一つとなっています。

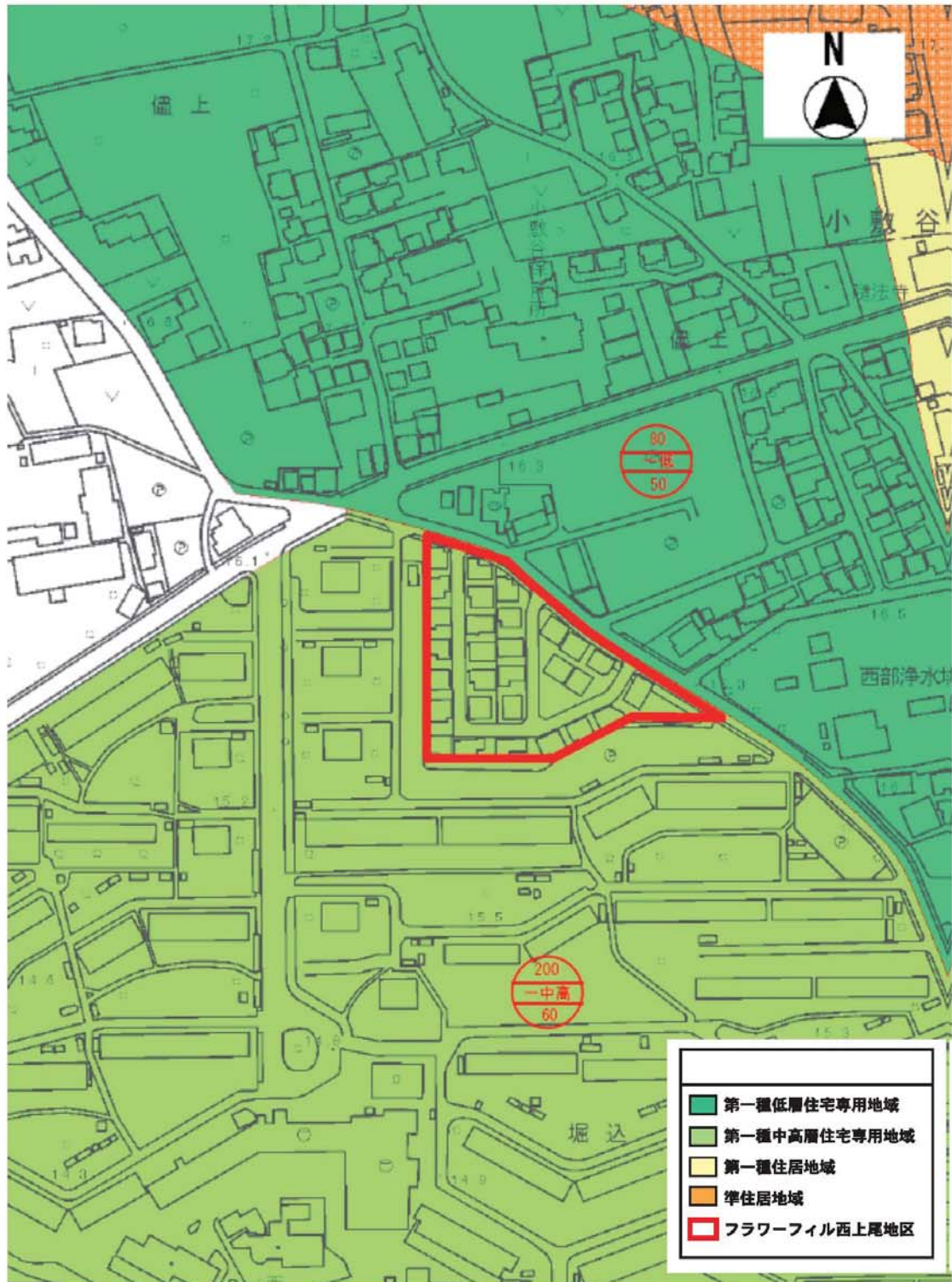
そこで、道路に面する部分の垣・柵の整備イメージを、下記のように地区計画として決めました。これから新たに造るものについては、下記のいずれかにする様をお願いします。

1. 生垣
2. 高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さくを施したもの、又は植栽を組み合わせたもので、高さが宅地地盤面から2.0m以下のもの





フラワーフィル西上尾地区地区計画



発行／平成 24 年 4 月

上尾市都市整備部 都市計画課

TEL : 048(775)5111 (代表)

TEL : 048(775)7629 (直通)

