

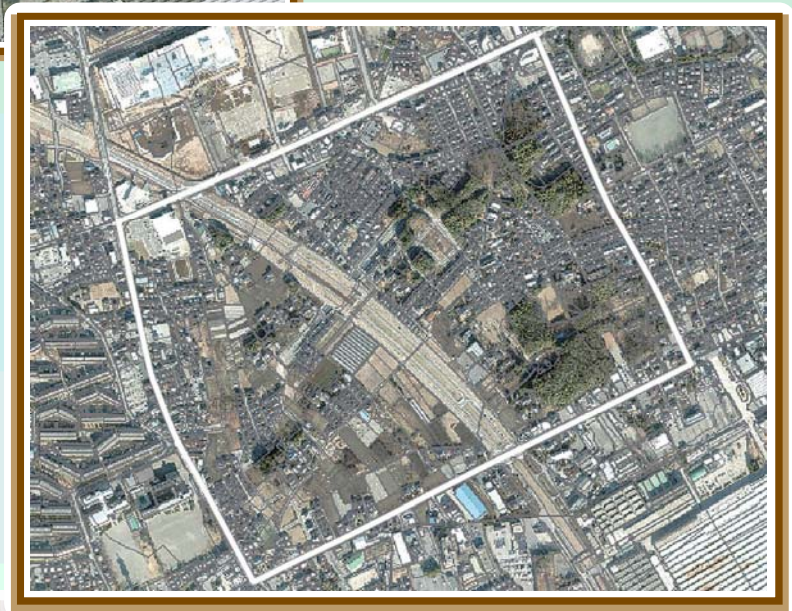
地区計画ですすめるまちづくり

大谷北部第四地区 地区計画

以前の大谷北部第四地区付近



現在の大谷北部第四地区付近



大谷北部第四土地区画整理事業の概要

面積：約48.7ha
施行年度：H19～H33年度（予定）
施行主体：上尾市大谷北部
第四土地区画整理組合
権利者数：380人（当初事業認可時）
減歩率（合算）：29.68%
事業費：約91億円（予定）

上 尾 市

OOYAHOKUBU-DAIYON



大谷北部第四地区の歴史

現在の**上尾**の市域は、昭和30年に**上尾町**、**原市町**、**平方町**、**大石村**、**上平村**、**大谷村**の6町村が合併した区域がもとになっています。大谷北部第四地区は、**大字壺丁目**、**大字向山**、**大字小敷谷**、**大字今泉**、**大字川**、**大字大谷本郷**、**大字地頭方**のそれぞれ一部から成る地区です。

東京の通勤圏に位置する**上尾市**は、昭和40年代前半から急激な人口増、都市化を迎え、多くの住宅等が建設されるようになりました。一部の地区を除いて郊外型の農村地域であった**上尾市**では、これらの住宅の立地のための道路や公共下水道などの生活基盤が整っていませんでした。それまで農地や山林だったところが、基盤整備をしないまま急激に宅地化し、防災や衛生、景観の上で問題のある住宅地が、市街地の拡がりとともに生じてくるようになりました。

大谷北部第四地区は、約69.7haの面積で、地権者による組合施行の大谷北部第四土地区画整理事業区域とその周辺地を含んだ地区であり、土地区画整理事業については平成19年に事業が開始され、平成33年度の事業完了を目標に、新しい道路や公園等の生活基盤が整えられ、機能的かつ良好な居住環境のための街区が形成されつつあります。また、土地区画整理事業のほか、地区の中央には広域交通道路網である**上尾道路**が平成22年に開通し、これを横断する**アンダーパス**も平成23年に整備されるなど生活基盤整備が進むこの地区の有効な土地利用を図るとともに、さらに良好な市街地の形成と維持を図ることを目的に、平成25年に地区全体の用途地域の見直しと地区計画の決定がなされました。

大谷北部第四地区では、今後も土地区画整理事業の進展とともに、多くの住宅や生活のための施設が建設されることは明らかであり、まちづくりはこれからも続いていきます。

暮らしやすいまちをつくるために、皆様のご協力をお願いいたします。



大谷北部第四地区のまちづくりの目標

地区計画を定めるにあたり、大谷北部第四地区では、まちづくりの目標及び土地利用の方針を下記のように定めました。

○まちづくりの目標

現在施行中である土地区画整理事業の効果を増進し、市街化を計画的に誘導するとともに、周辺の土地区画整理事業外区域も含めて、地区全体が一体感のある良好な市街地形成を図ることを目標とします。

○土地利用の方針

都市計画道路上尾バイパス線沿道については、住環境を悪化させない範囲で、流通業務施設等の土地利用を図ります。(A地区)

都市計画道路上尾平方線、原市川越線、西環状線、上尾池袋線沿道については、周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図ります。(B、C地区)

都市計画道路小敷谷向山線、向山今泉線沿道については、周辺の低層住宅に配慮した生活利便施設及び中低層住宅等の土地利用を図ります。(D地区)

その他の地区については、戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地とします。(E地区)





都市計画に関する制度

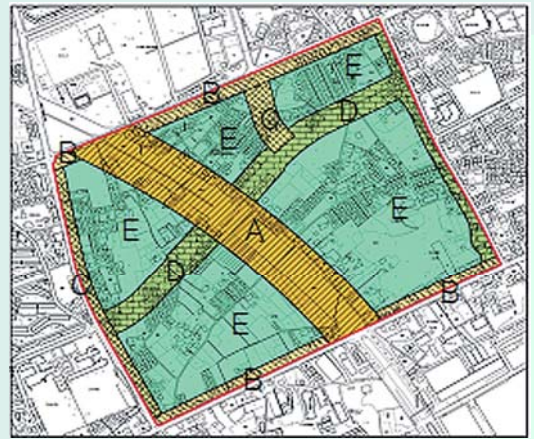
○用途地域内の建物の用途制限

(建築基準法第48条、同法別表第2による)

例示	E 第一種低層住居専用地域	D 第一種中高層住居専用地域	C 第一種住居地域	B 第二種住居地域	A 準住居地域
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					
焼却施設を設置する店舗(ペット火葬場その他これらに類するもの)					
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					
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎			▲		
葬祭場					
マージャン屋、ばちんこ屋、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、ダンスホール等					
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㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの					
危険性が大きいか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 ▲ 面積要件有
	建てられない用途
	地区計画により制限(建てられない用途)

○地区計画(地区区分図)



- A 準住居地域
- B 第二種住居地域
- C 第一種住居地域
- D 第一種中高層住居専用地域
- E 第一種低層住居専用地域

○用途地域の種類と性格

用途地域は、市街化区域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。

種類	性格
第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居環境を保護するための地域
第二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
第一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
第二種中高層住居専用地域	必要な利便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
第一種住居地域	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
第二種住居地域	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、地区に応じて、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。

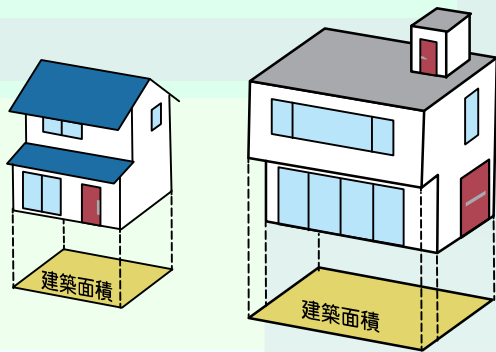
用途地域	建ぺい率	容積率
準住居地域 (A地区)	60%	200%
第二種住居地域 (B地区)		
第一種住居地域 (C地区)		
第一種中高層住居専用地域 (D地区)	50%	150%
第一種低層住居専用地域 (E地区)		100%

○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、

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

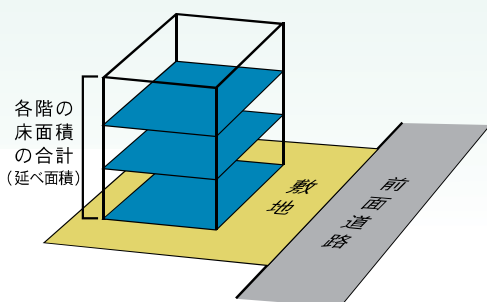
なお、1m以内のひさし、軒などは、建築面積には入りません。



○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、

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

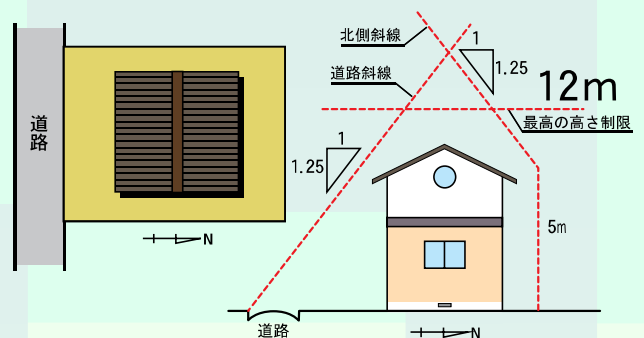


○建築物の高さ関係の制限

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
準住居地域 (A地区)	—	—	—
第二種住居地域 (B地区)			
第一種住居地域 (C地区)			
第一種中高層住居専用地域 (D地区)	12m (地区計画による制限)	1 : 1.25	5 m + 1 : 1.25 (地区計画による制限)
第一種低層住居専用地域 (E地区)	10m		5 m + 1 : 1.25

例) 第一種中高層住居専用地域 (D地区) の場合

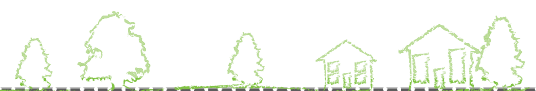


○建築物等の形態又は意匠の制限 (A地区を除く)

本地区区内においては、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、落ち着いたある色調とし、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。

用途地域	地区	地区計画による制限
準住居地域	A地区	120㎡
第二種住居地域	B地区	
第一種住居地域	C地区	
第一種中高層住居専用地域	D地区	100㎡
第一種低層住居専用地域	E地区	

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が、そのままの状態而建て替え等を行う場合。

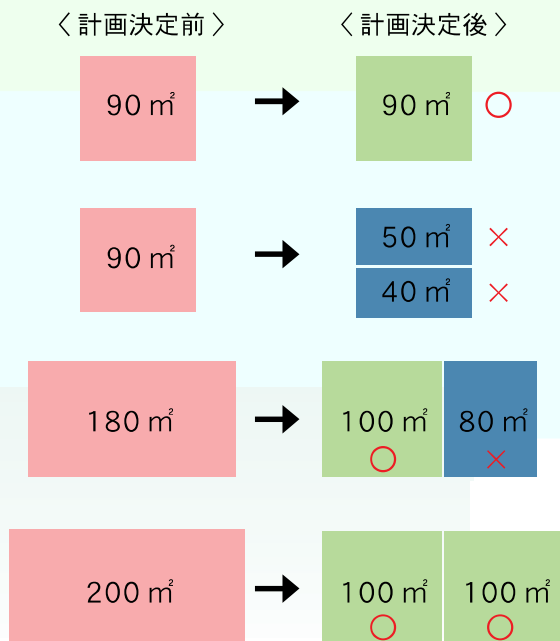
②既存の権利＝

地区計画の決定前に所有権、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、そのままの状態建新築、建て替え等を行う場合。

③公共分割＝

道路等の公共用地のため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。

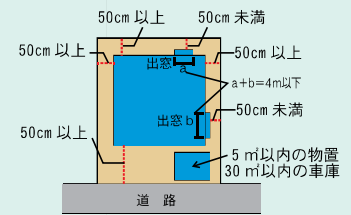
例) 敷地面積の制限が100㎡の場合



○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以上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。



- 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㎡以内のもの。
- 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。
- 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。

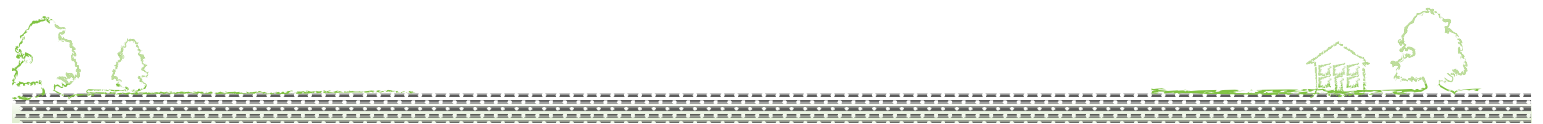
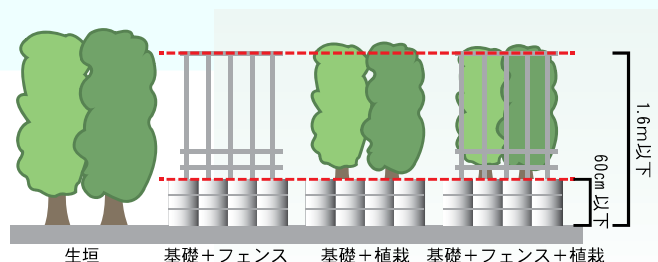
○垣、又は柵の制限

大規模な地震等が起こった際、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ようにお願いします。

- 生垣
- 高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なフェンス・柵を施したもの、又は植栽を組み合わせたもので、高さが宅地地盤面から1.6m以下のもの



○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。

大谷北部第四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（都市計画法による開発許可を要する行為等を除く。）
- (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		○	×	

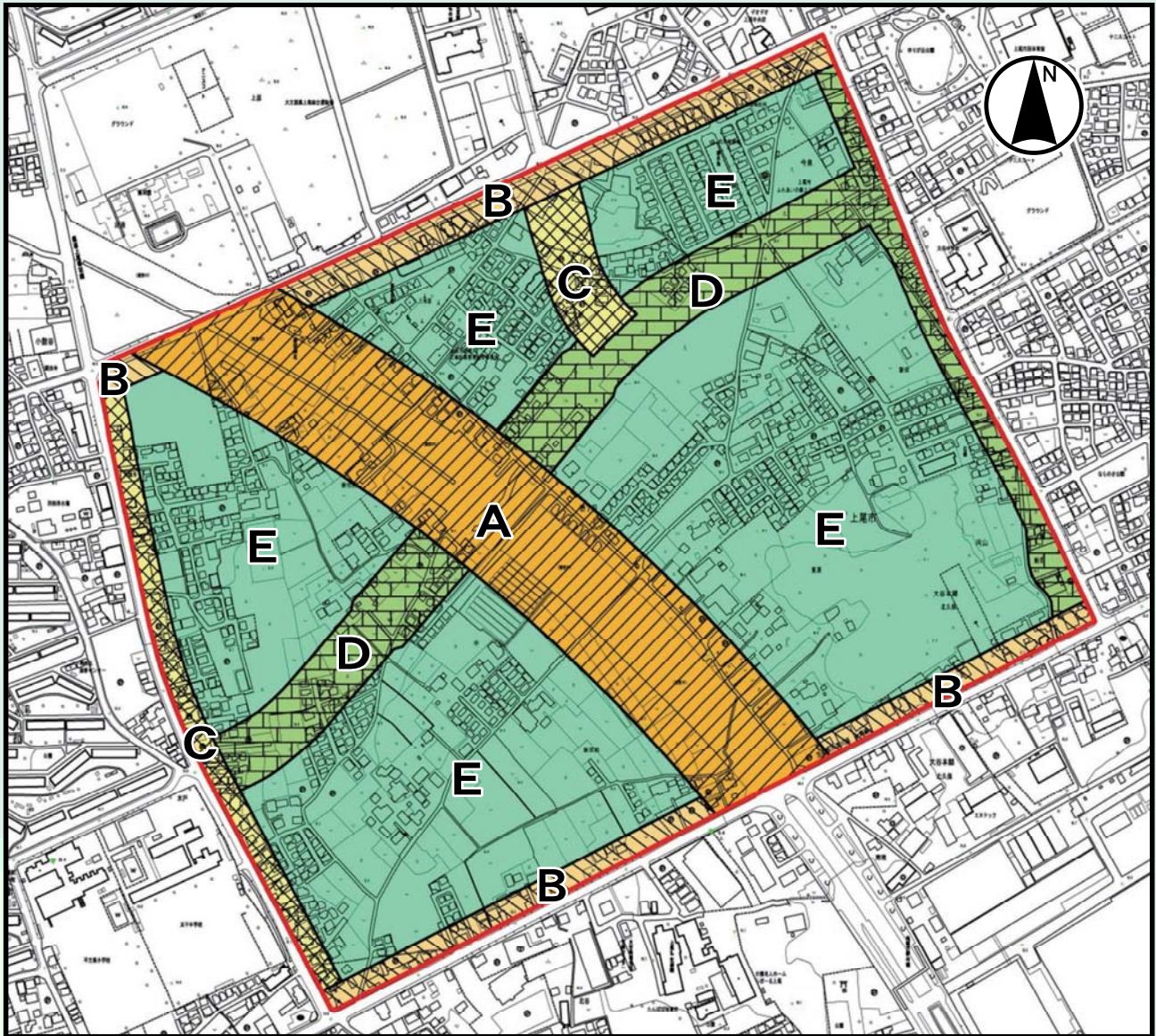
注：届出に係る事項を変更する場合は、変更に係る行為に着手する30日前までに変更届を提出して下さい。

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。）





大谷北部第四地区地区計画



凡 例	
	地区計画区境界
	準住居地域
	第一種住居地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種低層住居専用地域
	A地区
	B地区
	C地区
	D地区
	E地区



発行／平成25年4月
上尾市都市整備部まちづくり計画課

TEL: 048(775)5111 (代表)
TEL: 048(775)7629 (直通)

印刷／株式会社 ヒラノ