



はらいち団地地区の地区計画



「街」には、さまざまな個性があるため、地区の良いところを保全したり、問題点を改善したりする方法はそれぞれ異なります。

この地区ごとに異なる街づくりを進める方法のひとつとして地区計画制度があります。



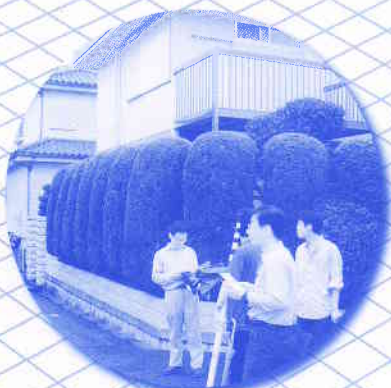
地区計画とは、地区という単位で建物の建て方のルールなどを実情に応じて詳細に定める事が出来るため、地区の住環境の保全や良好な街並み形成の誘導を図ることができる制度です。

ただし、この制度は地区内の全ての土地所有者の土地利用にかかわることを定めるものであり、このことを考えると、策定過程の段階から、地区の将来の街づくりの在り方を、皆さんで十分協議し計画する必要があります。



はらいち団地地区では、地区計画を策定するために委員会を組織し、地区の皆さんが将来の街の姿を共有し、地区の特性に応じた街づくりのルールを定めるため、課題の検討から、地区計画の目標や方針を定め、自らの手で地区計画を策定しました。

これからは、皆さん一人ひとりが、このルールを守り、緑豊かなゆとりと潤いのある住み良い街づくりを築いていけるよう、ご協力をよろしくお願いいたします。



上 尾 市



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」と言います）をすることが義務づけられています。はらいち台団地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
土地区画形質の変更		○	×	地区により届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ください。

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。）



はらいち台団地地区の地区計画決定までのいきさつ

現在の**上尾市域**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。**はらいち台団地地区**は、**大字原市10番耕地**、**11番耕地**の各一部の地区です。

はらいち台団地地区は、**上尾市**の**東南部**に位置し、**民間開発事業者**により**戸建専用住宅地**として販売され、**売買契約内容の遵守**により、**閑静**でゆとりもあり、**コミュニティ活動**の充実した住宅地として、**良好な住環境**が形成されている**面積約10ha**の**市街化調整区域**の地区です。

こうした中で**東北・上越新幹線**の通過、**埼玉新都市交通伊奈線沼南駅**の開設による**交通の利便性**の向上および**周辺道路**の整備などによる**交通量の増大**など、本地区を取り巻く**諸環境**の変化はありましたが、**長年培ってきた建築ルール**などを再構築し、この優れた住環境を今後とも大切にしていける必要があります。

はらいち台団地自治会では、この**良好な居住環境**の維持・向上を今後も図るためには、**都市計画法**に基づく**地区計画制度**を導入し、将来における**建物の建て方**や**用途**、**建築形態**などのルールを実情に応じて、**地区の環境の保全**や**良好な街並み形成**の誘導を図る必要があると考え、**地区計画制度の導入**について検討する委員会を発足しました。

この検討委員会では、**地区の皆さん**にご理解をいただくため、**地区計画制度**に関する説明会の開催や**質疑応答集**の各戸配布、**グループワーク**による2度にわたる**全体会**の開催、さらに**県内の市街化調整区域内**で**地区計画制度**を導入している**先進地**の視察などを行い、必要に応じて**地区計画制度**に関する回覧なども行ってきました。

これらの経過を踏まえ、**地区の皆さん**が自ら考え作成した**地区計画**の内容を検討委員会（案）とし、**土地所有者全員**を対象とした**アンケート調査**を実施しました。

アンケート調査では、ほとんどの**皆さん**が検討委員会（案）に賛成いただき、現在の**良好な住環境の保全**を望んでいることが調査結果として出されました。

上尾市では、この検討委員会（案）を十分尊重して**上尾都市計画地区計画**の原案を作成し、所定の手続きにより、平成16年3月10日に**地区計画**の決定告示がなされました。



はらいち台団地地区内の街づくり

街づくりの目標および土地利用の方針を次のとおり定めます。

街づくりの目標

本地区は、地区計画制度により、建築物等に関する規制および緑化の推進を行い、現在の良好な住環境の維持、保全を図り、景観を確保し、次世代へより良い住環境を残すことを目標とします。

土地利用の方針

緑豊かなゆとりと潤いのある低層戸建て住宅地として、建築物の用途混在および敷地の細分化等を規制し、良好な住環境の維持、保全を図ることとします。自己の居住のための利用を基本として、地区全体で一体的な土地利用を維持していきます。



はらいち台団地地区内の建築物の整備の方針

建築物の整備の方針を次のとおりに定めます。

建築物の建て替えの際にも、現在の住環境を維持していくことを基本としますが、二世帯住宅などを建てる場合も周辺敷地に十分配慮したものとなるように規制誘導を図ります。

良好な住宅地の維持、保全を目的として、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の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を定めます。なお、地盤面は、分譲時の高さを維持するよう努めるものとします。また、建築物等の形態又は意匠の制限として屋外広告物の表示制限等を定めるとともに、快適な街並み、景観を確保するために、垣又はさくの構造の制限を定め、敷地緑化を図ります。生垣にする植栽は、道路境界線および隣地境界線を超えないよう植栽すると共に維持保全を図ります。

地区計画制度とは・・・

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、地区ごとに一体的な街づくりの方針を定め、道路や公園などの施設の整備および建築物の建築などに関して必要な事項を、地区の皆さんの意向を配慮して定めるものであり、地区レベルの街づくりを進めるためのものです。

なお、上尾市においては、地区計画の制限内容の実現を確保するため、重要事項については、建築基準法に基づく条例で定めております。これにより、違反した建築物については、違反是正措置を講ずることができ、確実に計画内容の実現を図ることが可能となります。

→地区計画により、はらいち台団地地区内の建築物等の規制は次のようになります。

建築物等の建築制度

建築物等の用途の制限

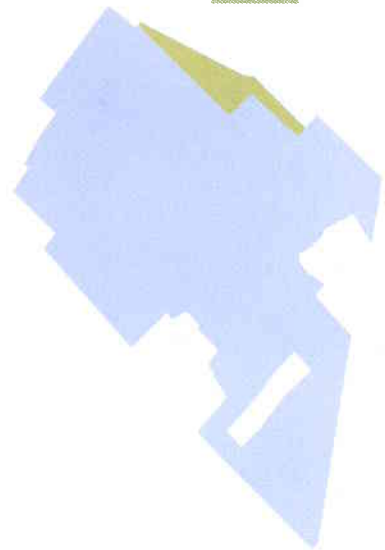
地区で建てることのできる建築物等の用途を定めます。

地区では自己の居住のために使う一戸建ての住宅を基本としますが、二世帯住宅や店舗併用住宅、公共公益施設についても、一部許容します。

次の建築物以外は建築できません。

1. 一戸建ての住宅、長屋（2戸）
2. 一戸建ての住宅又は長屋（2戸）で延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途を兼ねるもの
 - イ 事務所（汚物運搬自動車、危険物運搬自動車の駐車施設を設けるものは除く）
 - ロ 日用品の販売を主たる目的とする店舗
 - ハ 理髪店、美容院、ペット美容院
 - ニ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
3. 診療所
4. 自治会集会所
5. 巡査派出所
6. 上記に掲げる建築物に附属する自動車車庫、物置

公園



地区計画イメージ図

ただし、地区計画決定以前の既存の用途については、適用除外となります。



建ぺい率・容積率の最高限度

建築物等の建て詰まりを防止し、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・容積率を定めます。

建ぺい率	容積率
60%	160%
なお、街区の角にある敷地内にある建築物にあつては70%とする。	

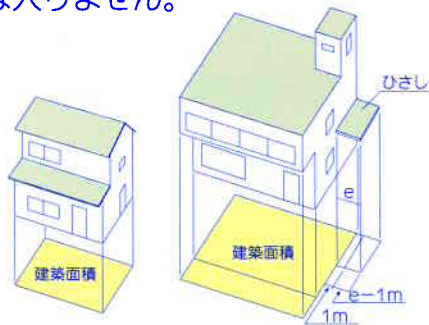
建ぺい率とは…

建物の建築面積（いわゆる建て坪です。）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、

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

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。

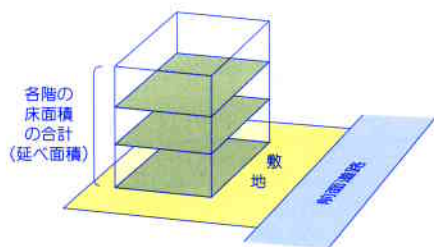


容積率とは…

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、

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

と計算します。

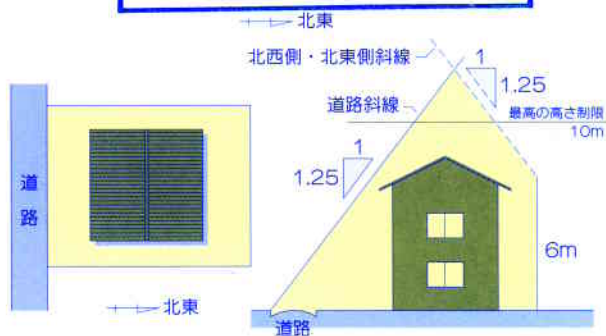


建築物の高さ関係の制限（下記補足説明参照）

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押さえるために、表のように高さ関係の制限を定めます。

最高の高さ	道路斜線	北西側・北東側斜線
10m	1:1.25	6m+1:1.25

建築物の高さ関係の制限については建築基準法によるものとは異なります



建築物の形態又は意匠の制限

地区の屋外広告物については、環境に調和したものとし、これにより、魅力のある街並みを形成することを目指します。

これから新たに造るものについては、次の要件に合うようにお願いします。

1. 自己の用に供するもので、かつ、自己の建築物又は自己の所有する土地に立つ柱に掲出するものであること
2. 色彩及び形状は、周辺の景観と調和したものであること
3. 一辺の寸法が1.5m以下で、表示面積が2.0m²以下であること

『建築物の高さ関係の制限』に係る補足説明

- 【最高の高さ】屋上突出部分は高さに算入します。
- 【道路斜線】建築基準法によるものとは異なるため、緩和規定はありません。
- 【北西側・北東側斜線】北西側、北東側隣地境界線までの水平距離を基準とします。

※詳しくは建築条例所管課（建築安全課）にご確認ください。

敷地面積の最低限度

建物の建て詰まりを防止するため、一定の敷地が確保されるように敷地面積の最低限度を定めます。

敷地面積の最低限度
150㎡

ただし、次の①～③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、そのままの状態而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は、そのままの状態で新築、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〉	
200㎡	→	100㎡	×
200㎡	→	100㎡	×
250㎡	→	150㎡	○
250㎡	→	100㎡	×
300㎡	→	150㎡	○
300㎡	→	150㎡	○

※地区計画の決定は平成16年3月10日です。
(上尾市告示第73号)

壁面位置の制限(別紙取扱参照)

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線及び道路境界線から外壁や柱面を話す距離として、有効で50cm以上を、壁面位置の制限とします。

ただし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5.0㎡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。

垣又はさくの制限

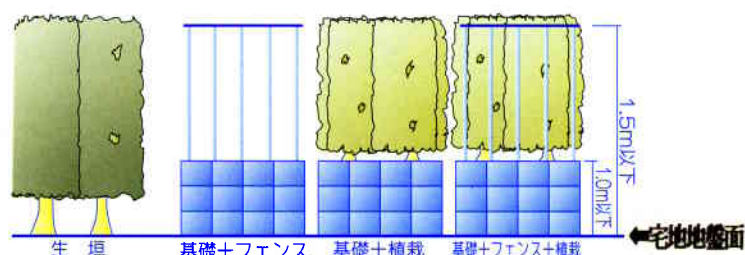
大規模な地震等が起きた際、高い塀が道路に倒れると歩行者に大変危険であるばかりでなく、避難や救助の道をふさぎ、被害を拡大させる恐れがあります。

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、道路の面する部分の垣又はさくについて、次のとおり定めます。

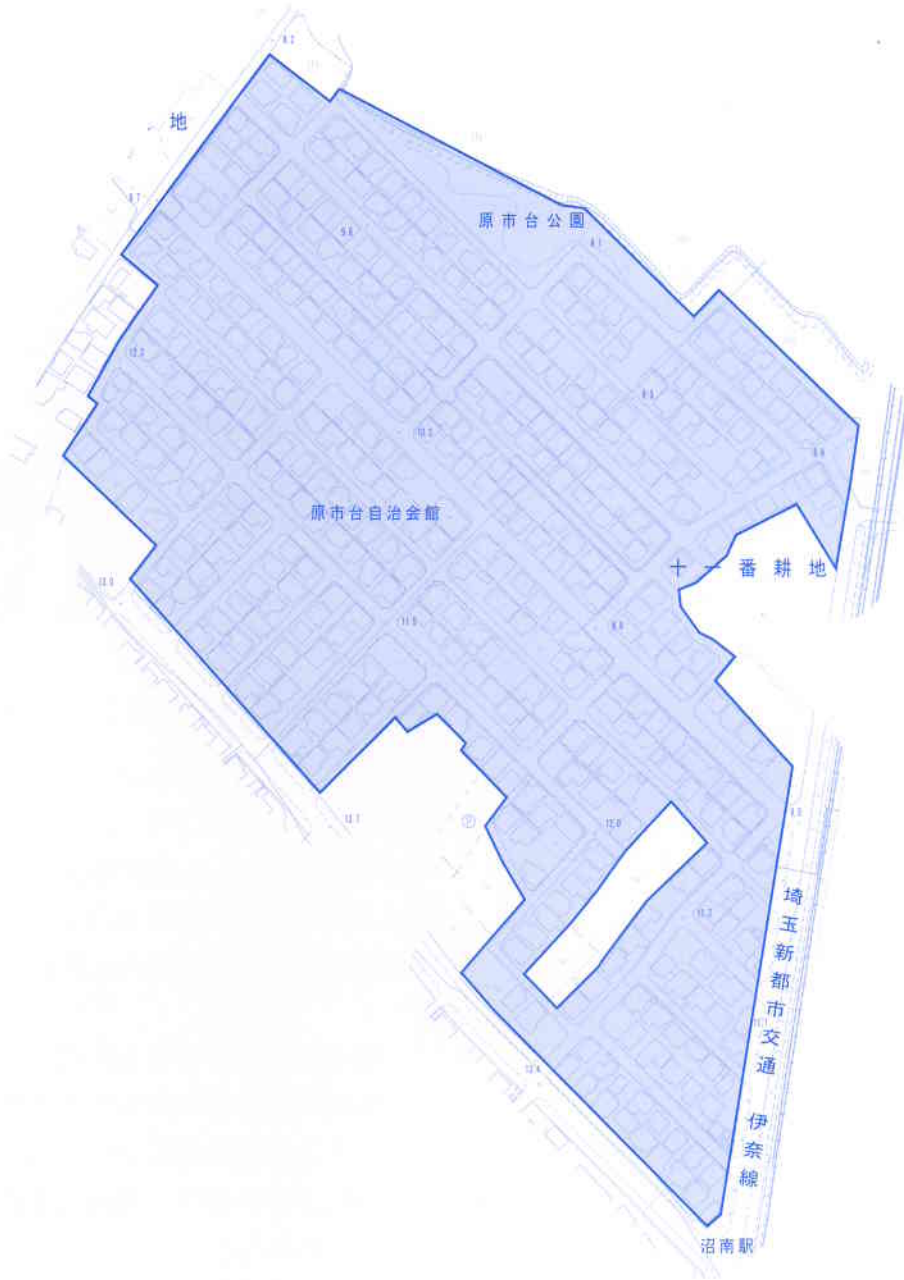
これから新たに造るものについては、次のいずれかに合うようにお願いします。

- 生垣
- 高さ1m以下の基礎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、高さは宅地地盤面から1.5m以下のものとする。また、門構えについても、宅地地盤面から1.5m以下のものとする。



※宅地地盤面とは、塀が接する宅地側の地盤高をいいます。

はらいち台団地地区 地区計画



1 : 2,500



新時代にけんきをあくるまち



上尾市

発行 / 平成16年3月発行
上尾市都市整備部まちづくり計画課
印刷 / 昇寿チャート株式会社
TEL 048(775)5111(代表)
048(775)7903(直通)