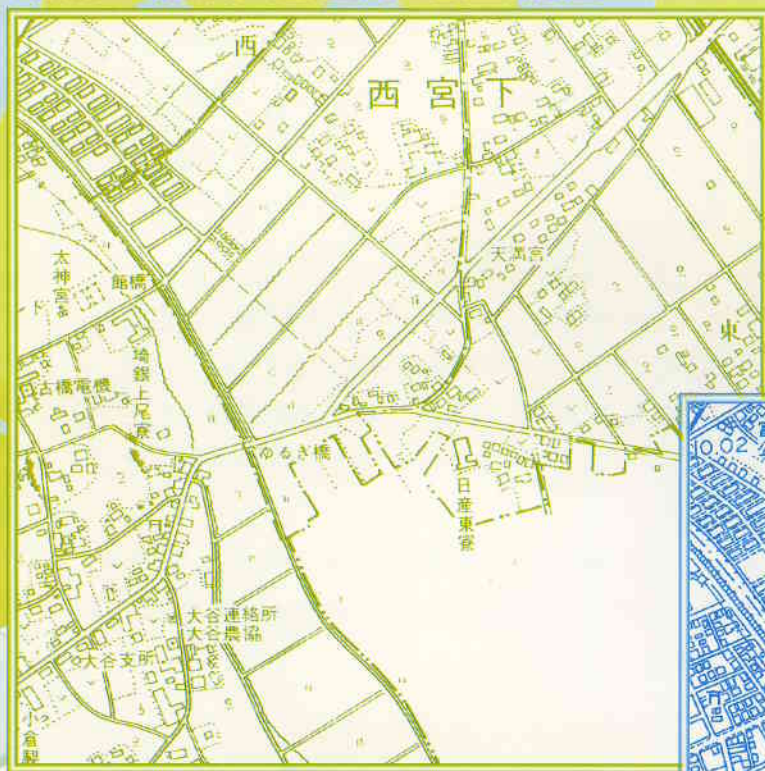
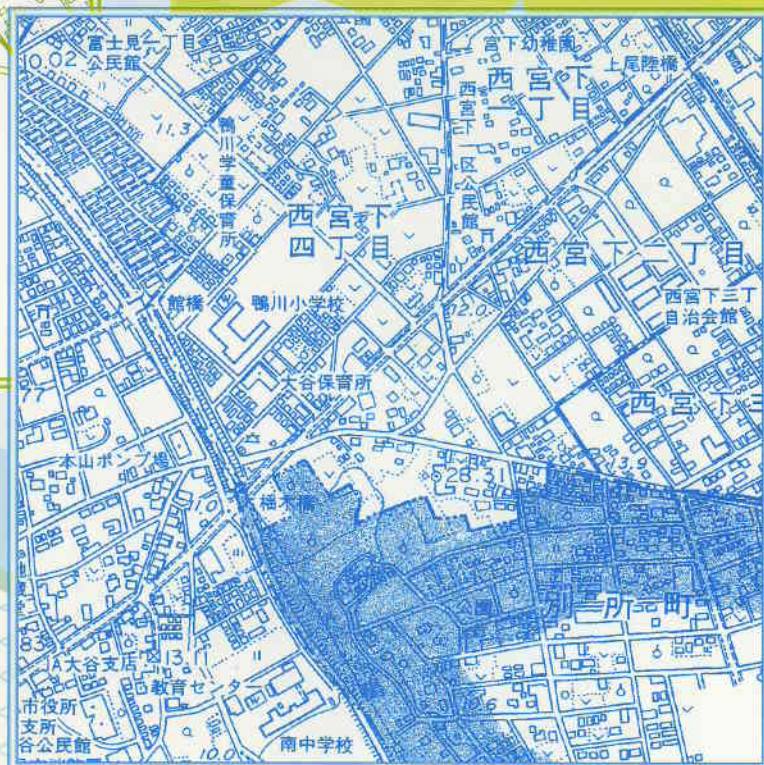


別所・西宮下地区の地区計画

以前の別所・西宮下地区附近



現在の別所・西宮下地区附近



別所・西宮下土地区画整理事業の概要

- 面積: 2.6ha
- 施行年度: H5～H13(予定)
- 施行主体: 別所・西宮下土地区画整理組合
- 権利者数: 35人(当初事業認可時)
- 減歩率(合算): 26.84%
- 事業費: 4億6,400万円(予定)

平成12年に完了しました。

上 尾 市

Bessyo・Nisimiyasita

別所・西宮下地区の歴史

現在の**上尾の市域**は、昭和30年に**上尾町、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。**別所・西宮下地区**は、**西宮下二丁目**の一部の地区です。

東京の通勤圏に位置する**上尾市**は、昭和40年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下水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ってきました。

首都近郊に位置し、住宅・宅地の供給地としての役割が期待されている**当市**では、これらの需要に対処しつつ、良好な住宅市街地の形成を図り、土地の有効な利用を促進するため、農地等の所有者や地域に居住する方々と協力し、市内のいくつかの地域で積極的に基盤整備の事業を進めてきております。

土地区画整理事業は、その基盤整備のための最も代表的な手法のひとつで、地区内のすべての土地所有者が少しずつ土地を出し合い道路や公園などの用地として(「減歩」と言います)、街区を整えるために個々の土地を適正に再配置する(「換地」と言います)事業です。

別所・西宮下地区は、**上尾市内約1.9ha、大宮市内約0.7ha**の地区で、地権者による組合施行の**別所・西宮下土地区画整理事業**として、平成5年に開始され、約5年かけて、新しい道路や公園等の生活基盤が整えられ、住宅市街地のための街区が形成されつつあります。(平成12年に完了しました。)

また、平成10年には、生活基盤が整ったこの地区の有効な土地利用を図るとともに、良好な住環境の形成を図ることを目的に、地区計画の決定がされました。

上尾市においては、依然として、良好な住宅市街地のニーズは高くなっています。この地区にも今後も多くの住宅や生活のための施設が建設されるでしょう。まちづくりはこれからも続きます。

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します。

別所・西宮下地区のまちづくりの目標

地区計画を定めるにあたり、市では**別所・西宮下地区**について、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

土地区画整理事業で形成された市街地であり、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、良好な市街地を形成することを目標としています。

○土地利用の方針

市道1031号線沿線は、周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設の立地を許容します。(A地区)

その他の地区では、戸建て住宅を中心とした良好な中低層住宅地とします。(B地区)

別所・西宮下地区の都市計画

まちづくりの目標や土地利用の方針に基づき、都市施設や建築物に関する地域制限が次のように設けられています。

○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。

用途地域には、住居系7種類、工業系3種類、商業系2種類の計12種類あります。(表 用途地域の種類)

別所・西宮下地区には、このうち住居系の用途地域としてA地区に第一種住居地域、B地区に第一種中高層住居専用地域が定められています。

○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及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。

別所・西宮下地区では、地区施設として公園及び緑地を定め、用途地域に応じた区分で地区計画が決定されています。

→用途地域や地区計画により、別所・西宮下地区内の建築物の規制は次のようになります。

都市計画に関する制度

地区計画イメージ図

○用途地域内の建物の用途制限

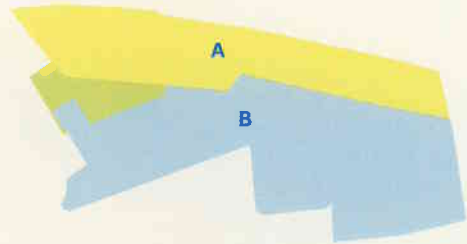
(建築基準法第48条、同法別表第2による)

例 示	B 第一種中高層住居専用地域	A 第一種住居地域
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		
老人福祉センター、児童厚生施設等		
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		
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		(1)
上記以外の事務所等		(1)
ボーリング場、スケート場、水泳場等		(1)
ホテル、旅館		(1)
自動車教習場、床面積の合計が15㎡を超える畜舎		(1)
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		
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定規模以下の附属車庫等を除く)		
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場		
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場		
キャバレー、料理店、ナイトクラブ等		
個室付浴場業に係る公衆浴場等		
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㎡以下の自動車修理工場		
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㎡を超える工場また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		(1)
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		

(1)については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能

建てられる用途 建てられない用途

A 第一種住居地域 B 第一種中高層住居専用地域
 ■ 公園・緑地



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 別	性 格
第1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、事務所等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さず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に定める地域

建築物等の建築制限

○建ぺい率・容積率

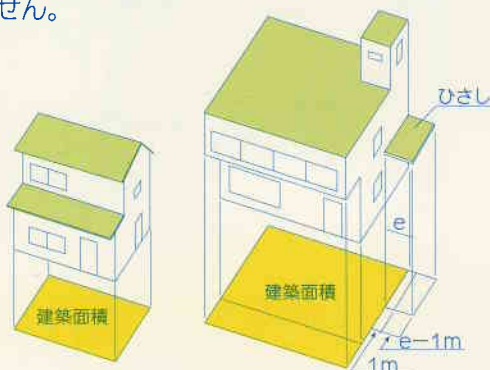
市街地の建て詰まりを予防し、環境悪化を防ぐために、地区に応じて、表のように建物の大きさを制限する建ぺい率・容積率が定められています。

用途地域	建ぺい率	容積率
第1種住居地域 (A地区)	60%	200%
第1種中高層住居専用地域 (B地区)	60%	200%

・建ぺい率による制限

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、

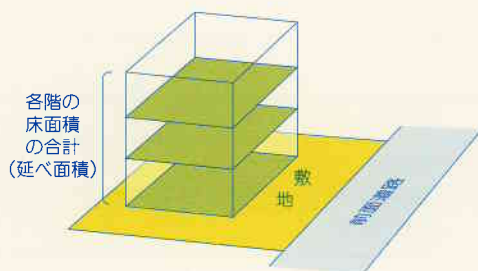
$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$
 と計算します。
 なお、1m以内のひさし、軒などは、建築面積には入りません。



・容積率による制限

建物の各階の床面積の合計(述べ面積)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、

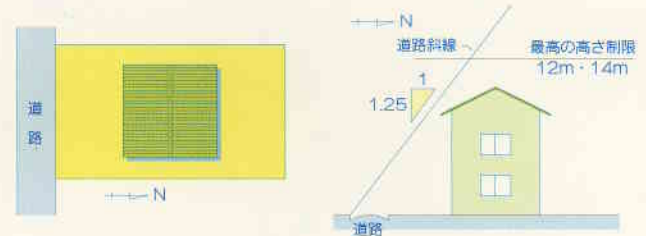
$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{述べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$
 と計算します。



○建築物の高さ関係の制限

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、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	区分	最高の高さ	道路斜線
第1種住居地域	(A地区)	14m (地区計画による制限)	1:1.25
第1種中高層住居専用地域	(B地区)	12m (地区計画による制限)	



○建築物の形態又は意匠の制限

本地区内においては、建築物の外壁や屋根について落ち着いた色調とし、まとまりのある景観づくりを行うこととし、屋外広告物についても、地区の環境に調和したものとします。

これにより、魅力のある街並を形成することを目指します。

については、これらの内容を、地区計画の制限とし、よりよい景観づくりを行います。

1. 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根の色彩は、原色の使用を避け、落ち着いた色調とする。
2. 屋外広告物は、美観を損なうような刺激的な色彩や装飾を用いることを避け、地区の環境に調和したものとする。

○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	地区計画による制限
第1種住居地域 (A地区)	120㎡
第1種中高層住居専用地域 (B地区)	

ただし、下記に示す3項目については、この制限未満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。

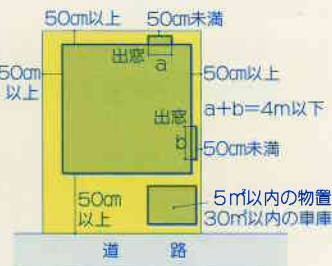


※地区計画の決定は平成10年12月25日です。

○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0.5mに満たない部分の長さの合計が4m以下であるもの。

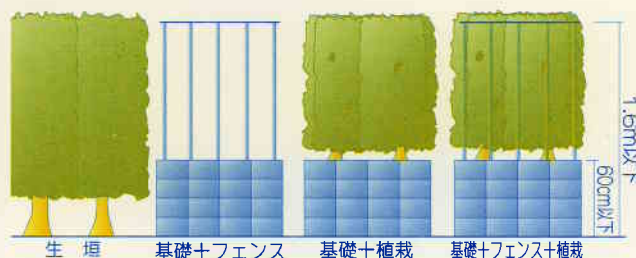
○垣又は、柵の制限

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、道路の面する部分の垣・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を設けるか植栽を施したもので、宅地地盤面からの高さが全体で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。別所・西宮下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。)

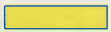
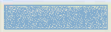
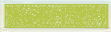
(5)建築物等の形態又は意匠の変更(建築物等の形態又は意匠の制限が定められている土地の区域に限る。)

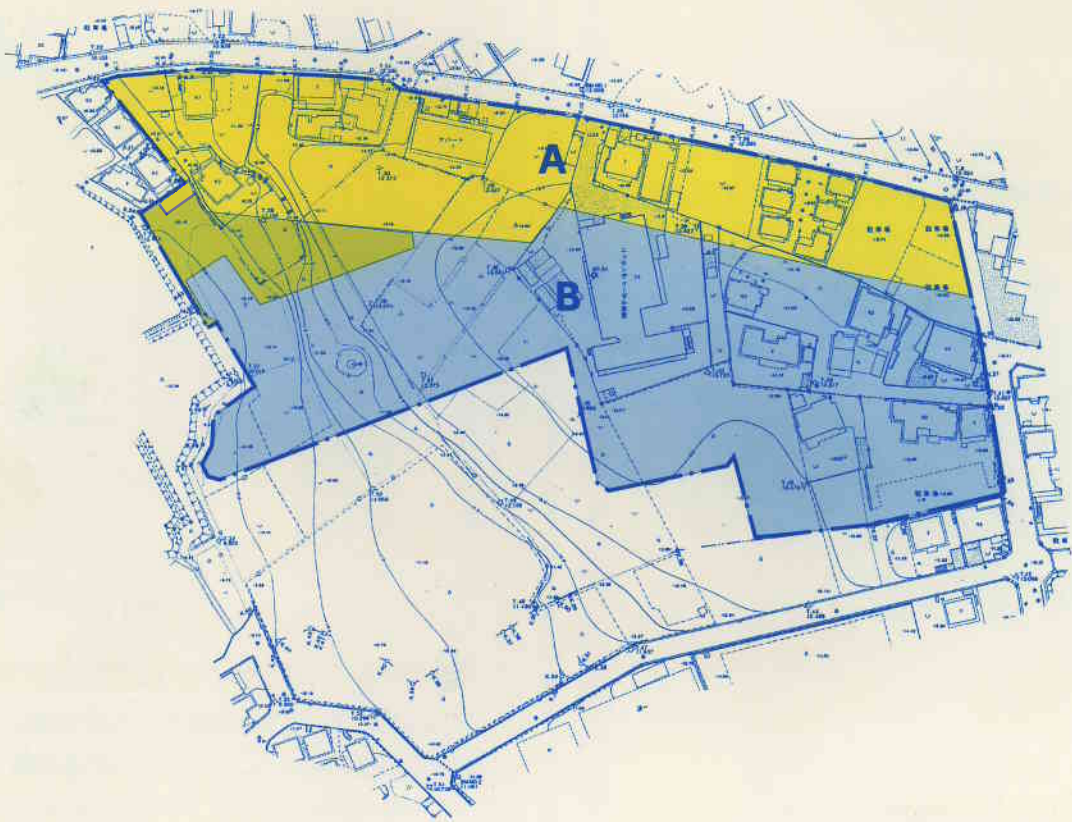
地区計画の届出が義務づけられる行為		当該地区で届出が義務づけられる行為	建築確認申請	備考
土地区画形質の変更		○	×	地区により届出義務の内容が異なります
建築物の建築	新築	○	○	
	改築	○	○	
	増築	○	○	
	移転	○	○	
工作物の建設	新築	○	○	
	改築	○	○	
	増築	○	○	
	移転	○	○	
建築物の用途変更		○	○	
建築物の形態又は意匠の変更		○	×	
垣又は柵の設置		○	×	

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下さい。(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。)

別所・西宮下地区地区計画

凡	例
第一種住居地域 (A地区)	
第一種中高層住居専用地域 (B地区)	
公園緑地	



0 50 100 150 200

まちにけんきをあてるまち



上尾市

発行 / 平成11年3月発行
 上尾市都市整備部都市計画課 TEL 048(775)5111(代)
 印刷 / 昇寿チャート株式会社