

五番町地区の地区計画

以前の五番町地区付近

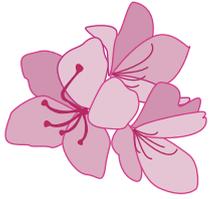


現在の五番町地区付近



上 尾 市

G o b a n c h o



五番町地区の歴史

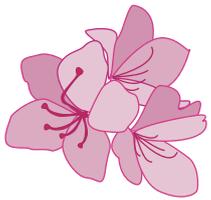
五番町地区は、昭和47年に上尾市大字原市字4番耕地、同5番耕地及び大字上尾下字陣屋の各一部(面積16.04ha)を対象として土地区画整理事業に着手しましたが、当時はその大半を田畑(約65%が畑、約10%が田)が占め、家屋は僅か20棟が点在している状況でした。その後、約5年をかけて新しい住宅市街地のための道路や公園等の生活基盤が整えられ、住宅地としての区画割が形成されました。

また、昭和58年12月には埼玉新都市交通伊奈線の原市駅や沼南駅が開設され、五番町地区は住宅市街地としての利便性がますます高まっています。

平成21年には、生活基盤が整ったこの地区の有効な土地活用を図るとともに、良好な住環境の形成を図ること目的に、地区計画が決定されました。

五番町地区では、今後も多くの住宅や生活のための施設が建設され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します。



五番町地区のまちづくりの目標

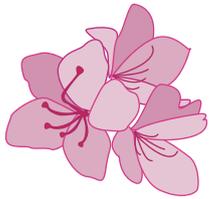
地区計画を定めるにあたり、五番町地区では、まちづくりの目標及び土地利用の方針を下記のように決めました。

○まちづくりの目標

無秩序な開発を抑制するために建築物等の規制を行い、閑静な居住空間を後世に継承するとともに、住民が親しみと誇りを持てる美しい街並みの創出や、安全安心な街づくり及びコミュニティ活動の充実した地域づくりを目標としています。

○土地利用の方針

第二産業道路沿いについては住環境を保全しつつも、生活利便性を高める施設の立地も誘導します。その他の地区については、戸建住宅を主体とした良好な住宅地として既存の住環境の保全を図ります。



五番町地区の都市計画

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 用途地域の種類と性格)

五番町地区には、このうち住居系の用途地域としてA地区に第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、B地区に第二種住居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。

五番町地区では、地区に応じた区分(A地区、B地区の2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、五番町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

○用途地域内の建物の用途制限

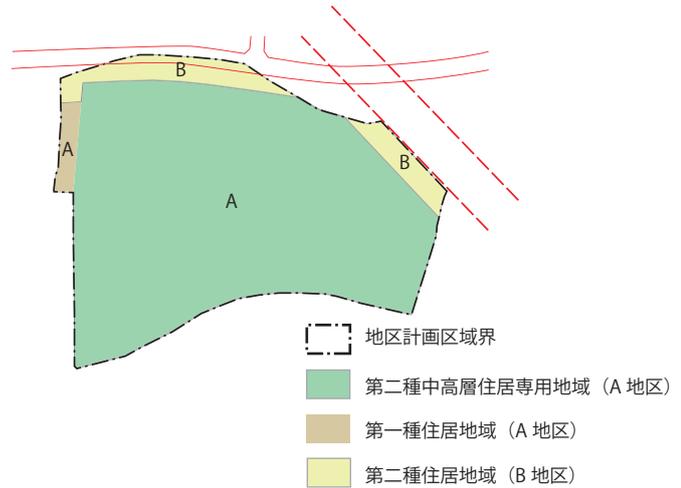
(建築基準法第48条、同法別表第2による)

例示	A	A	B
	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域
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			
焼却施設を設置する店舗（ベット火葬場その他これらに類するもの）	□	□	□
汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営する事務所	□	□	□
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含む店舗、飲食店	(1)	(2)	(3)
上記以外の事務所等	(1)	(2)	
ホーリング場、スケート場、水泳場等	×	(2)	
ホテル、旅館	×	(2)	
自動車教習所	×	(2)	
葬祭場	□	□	
床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	□	□
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）	×	×	×
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恐れがある工場	×	×	×
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)	(2)	
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2階以下かつ1500㎡以下の場合に限り建築可能
 (2)については、当該用途に供する部分が3000㎡以下の場合に限り建築可能
 (3)については、当該用途に供する部分が10000㎡以下の場合に限り建築可能

凡例	
□	建てられる用途
×	建てられない用途
□	地区計画により制限

○地区計画イメージ図



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。

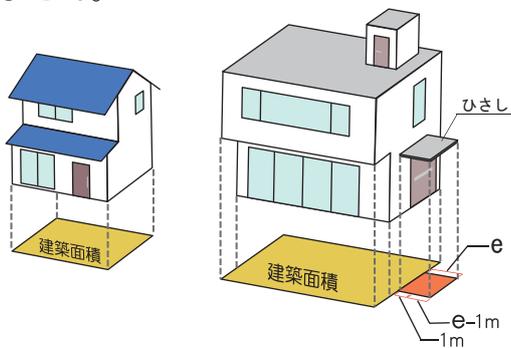
用途地域	建ぺい率	容積率
第二種中高層住居専用地域 (A地区)	60%	200%
第一種住居地域 (A地区)	60%	200%
第二種住居地域 (B地区)	60%	200%

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、

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

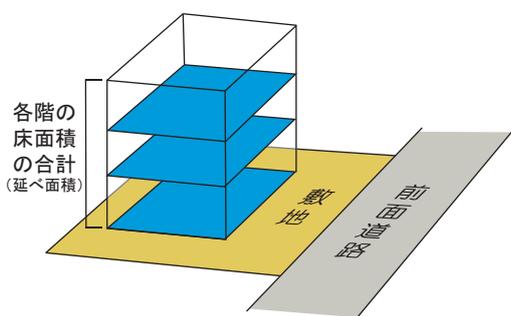
なお、1m以内のひさし、軒などは、建築面積には入りません。



容積率による制限

建物の各階の床面積の合計(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、

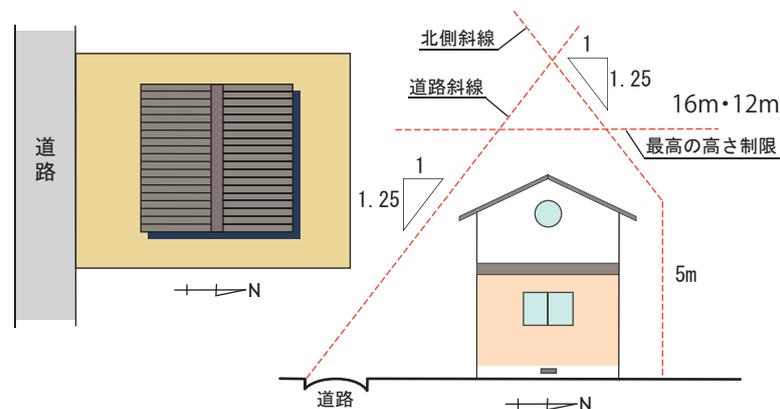
容積率(%) = $\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$ と計算します。



○建築物の高さ関係の制限

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	区分	最高の高さ	道路斜線	北側斜線
第二種中高層住居専用地域	A地区	12m (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)
第一種住居地域	A地区	12m (地区計画による制限)		
第二種住居地域	B地区	16m (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ます。屋外広告物についても、原則として次の各号に掲げる要件に該当するものとします。

- 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
- 2 建築物の高さを越えないもの
- 3 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
- 4 点滅する照明を用いないもの

○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＝

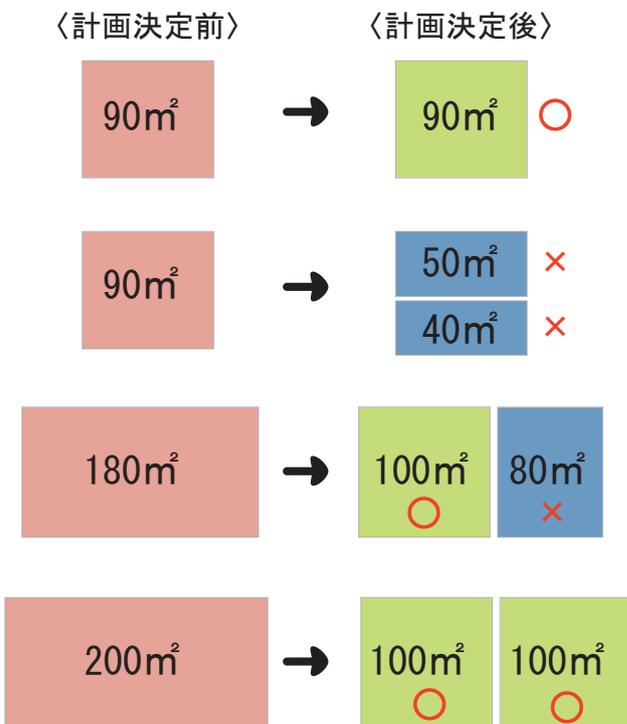
地区計画の決定前にすでに建物の敷地として使用されている土地で上記の制限に満たないものでも、そのままの状態而建て替え等を行う場合。

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。



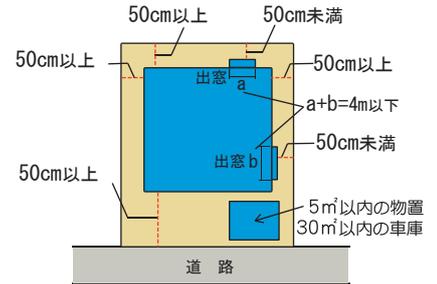
地区計画決定：平成21年12月22日
(上尾市告示第369号)

建築条例：平成21年12月22日
(上尾市条例第38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。

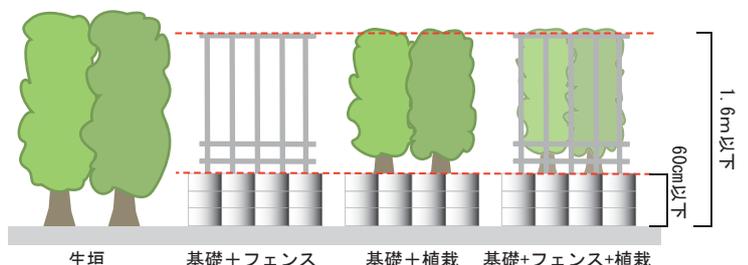
○垣又は、柵の制限

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にお願いします。

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、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。五番町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。

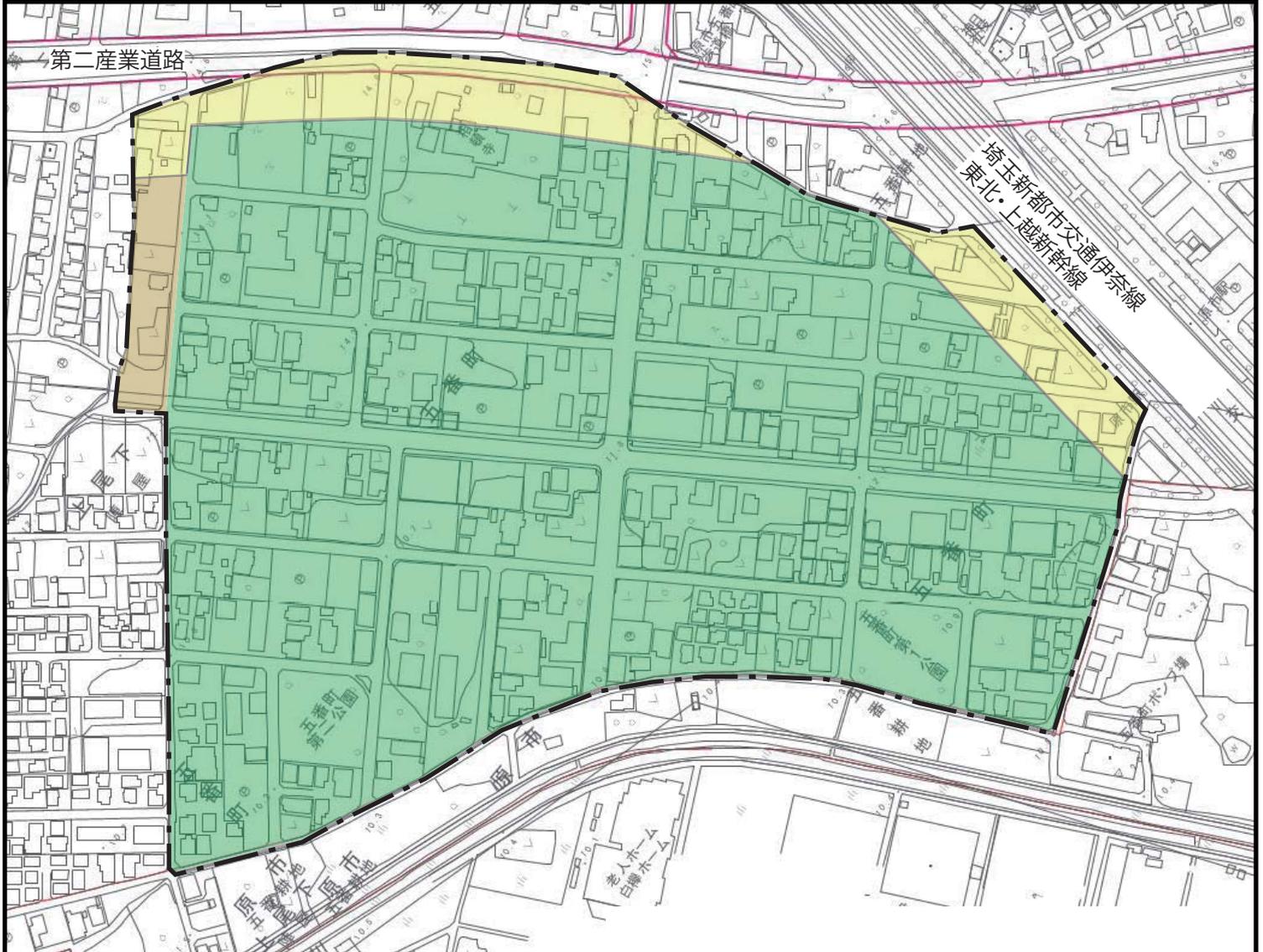
- (1) 土地の区画形質の変更
- (2) 建築物の建築
- (3) 工作物の建設
- (4) 建築物等の用途変更(用途の制限又は用途別の建築物等に関する制限が定められている土地の区域に限る。)
- (5) 建築物等の形態又は意匠の変更(建築物等の形態又は意匠の制限が定められている土地の区域に限る。)

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。)

五番町地区地区計画



凡 例	
	地区計画区域界
	第二種中高層住居専用地域 (A 地区)
	第一種住居地域 (A 地区)
	第二種住居地域 (B 地区)

あなたにげんきをおくるまち



上尾市

発行 / 平成21年12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

制作:都市づくりNPOさいたま