

地区計画ですすめる街づくり

上平塚地区 地区計画

平成16年



平成27年



上 尾 市

KAMIHIRATUKA



上平塚地区の都市計画

○地区計画

地区計画は「地区」を一体的な街づくりの区域として設定し、街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、地区レベルの街づくりを進めるためのものです。

上平塚地区では、地区に応じた区分で地区計画が定められています。

○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、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。上平塚地区は工業地域が定められています。

○地区計画決定：平成13年3月21日（上尾市告示第62号）当初決定
平成28年3月28日（上尾市告示第105号）一部変更

○建築条例：平成13年6月28日公布（平成13年上尾市条例第30号）
平成28年3月28日公布（平成28年上尾市条例第22号）

地区計画による制限の内、次のものについて建築条例化しています。

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物の最高の高さ





上平塚地区の街づくりの目標

地区計画を定めるにあたり、市では上平塚地区について、街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。

○ 街づくりの目標

地区内に一定の制限を設け、用途の純化を図り、土地区画整理事業等の効果を増進させ、良好な住宅市街地の維持・形成を図ることを目標とする。

○ 土地利用の方針

1. A地区
住工混在を防止し、低層中密度の良好な住宅地とする。
2. B地区
住環境に配慮し、環境の悪化をもたらすおそれのある工場等の立地を制限し、周辺の土地利用との調和を図る。
3. C地区
住環境に配慮した、低中層中密度のゆとりのある土地利用を図る。





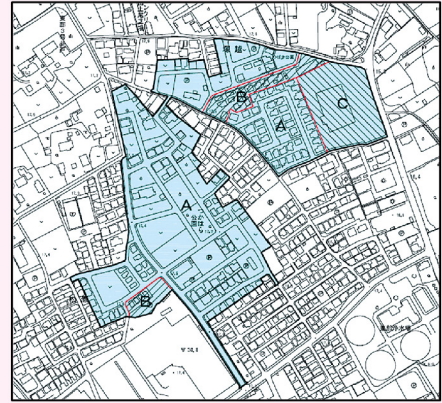
都市計画に関する制度

地区 …地区計画による制限がある項目 **条例** …建築条例化している項目

○建築物の用途の制限 **地区** **条例**

建物の用途	地区		
	C 工業 地 域	B 工業 地 域	A 工業 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（ペット火葬場その他これに類するもの）			
遺体保管所その他これに類するもの			
エンバミング施設その他これに類するもの			
葬祭場			
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			
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（一定規模以下の付属車庫等を除く）			
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			

< 地区区分図 >



* 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、お互いを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

凡例	
	建てられる用途
	建てられない用途
	地区計画により建てられない用途
	面積要件有



○建ぺい率・容積率

「建ぺい率」、「容積率」は、ともに敷地面積に対する建物の規模を規制するもので、用途地域ごとに限度が定められています。上平塚地区における指定は次のとおりです。

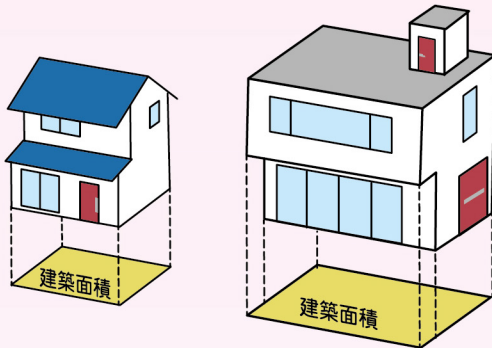
用途地域（地区）	建ぺい率	容積率
工業地域（A地区）	60%	200%
工業地域（B地区）		
工業地域（C地区）		

*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“％”で表します。）のことをいい、

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

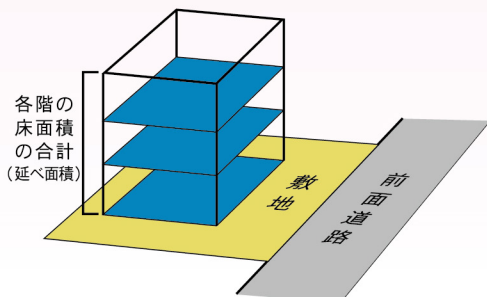
なお、1m以内のひさし、軒などは、建築面積には入りません。



*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“％”で表します。）のことをいい、

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



○敷地面積の最低限度 地区 条例

建築物の新築や建替えにあたり土地を分割する場合、建物の建てづまりを防止するため、最低限必要な面積を定めるものです。

用途地域（地区）	敷地面積の最低限度
工業地域（A地区）	100㎡ （地区計画による制限）
工業地域（B地区）	
工業地域（C地区）	120㎡ （地区計画による制限）

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、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。

（参考）敷地面積の制限の考え方

【敷地面積の最低限度 100㎡】

〈地区計画決定前〉

〈地区計画決定後〉

90㎡	→	90㎡	○
90㎡	→	50㎡	×
90㎡	→	40㎡	×
180㎡	→	100㎡	○
180㎡	→	80㎡	×
200㎡	→	100㎡	○
200㎡	→	100㎡	○

○壁面位置の制限 **地区** **条例**

隣地及び道路との間に一定の空間を設けるため、建築物の外壁等の面から隣地境界及び道路境界までの距離を定めるものです。

- ・ A地区、B地区

隣地及び道路の境界から有効寸法で50cm以上

- ・ C地区

隣地及び道路の境界からの距離は下記表のとおり。

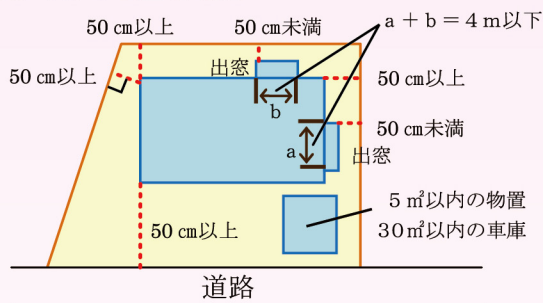
敷地面積	後退距離
500㎡以上	有効寸法1m以上 (地区計画による制限)
500㎡未満	有効寸法50cm以上 (地区計画による制限)

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。

【緩和基準】

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以下で、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又は駐輪場の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、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以上で、かつ、奥行45cm以下のもので、道路及び敷地の境界線までの距離が50cm (C地区で敷地面積が500㎡以上の場合は1m) に満たない部分の長さの合計が4m以下のもの。

例) A、B地区の場合



○建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 **地区**

建築物

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、まちなみとの調和に十分に配慮したものとしてください。

屋外広告物

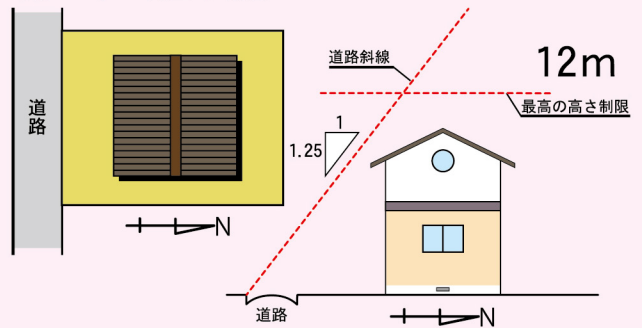
美観を損なうような刺激的な色彩や装飾・表現を用いることを避け、地区の環境に調和したものとしてください。

○建築物の高さ関係の制限 **地区** **条例**

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、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
工業地域 (A地区)	12m (地区計画による制限)	1 : 1.25 (地区計画による制限)
工業地域 (B地区)		
工業地域 (C地区)	14m (地区計画による制限)	

例) A、B地区の場合



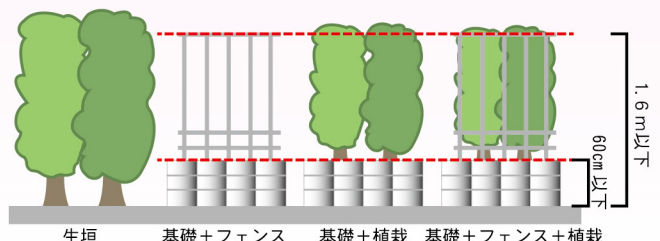
○垣又はさくの制限 **地区**

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危険が及ぶばかりでなく、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・さくの整備イメージを、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1.6m以下のもの



○届出が必要な行為

地区計画区域内で地区整備計画が定められている区域において、下記の行為を行おうとするものは、その行為に着手する30日前までに市長に地区計画区域内における行為の届出（以下「届出」という。）をすることが都市計画法において義務づけられています。

なお、上平塚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色彩その他の意匠の変更（例：屋根や外壁の塗り替え、屋外広告物の色彩の変更等）

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		○	○	
建築物の形態又は色彩その他の意匠の変更		○	×	
垣又はさくの設置		○	×	

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。

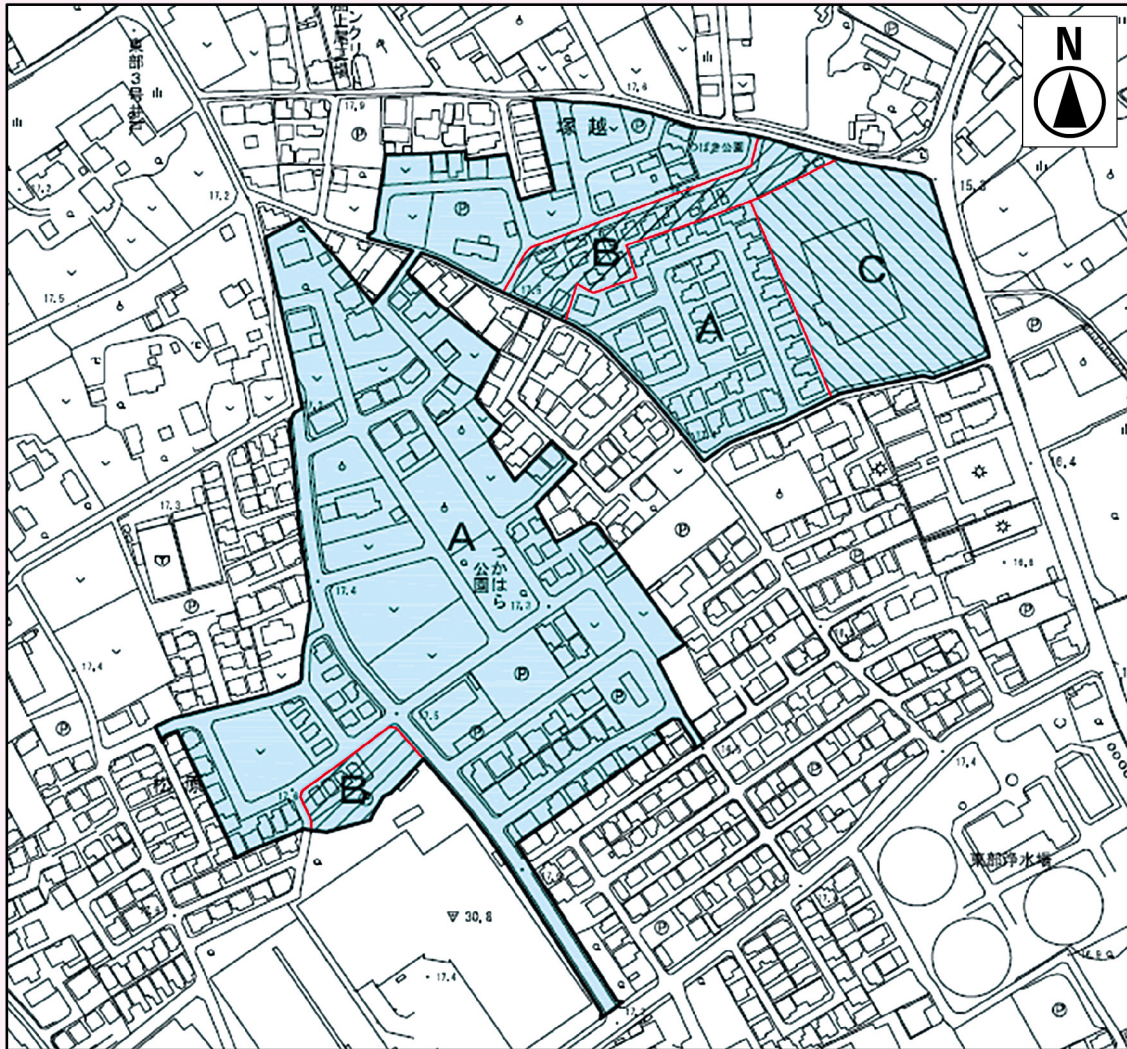
注：建築確認申請が必要な行為以外にも届出が義務づけられる行為がありますのでご注意ください。

（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。）





上平塚地区地区計画 地区区分図



凡 例	
	地区計画区域界
	A地区
	B地区
	C地区
	工業地域



発行／平成28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)

印刷／株式会社 ヒラノ