

地区計画ですすめる住民主体のまちづくり

弁財地区 地区計画



上 尾 市

BENZAI



弁財地区の街づくりのあゆみ

弁財地区地区計画の区域は、弁財一丁目の全部、弁財二丁目、春日二丁目及び今泉一丁目の各一部です。

上尾市は東京の通勤圏に位置し、昭和40年代前半から急速な人口増、都市化を迎えました。弁財地区においても例外ではなく、同時期から住宅が建ち始め、多くの方が住まいを構えました。

しかしながら近年、居住者の高齢化や、木造住宅の老朽化が進展するとともに、地区内には通り抜けのできない開発道路や幅員の狭い道路も存在することから、大規模地震等の災害発生時の被害拡大を不安視する声や、住環境の向上を求める声が地域住民から多く挙げられるようになりました。この声を受け、平成27年に地域住民が主体となり、上尾市街づくり推進条例に基づく「弁財地区街づくり協議会」が設立され、住環境の向上を目的とした地区計画の検討が進められました。街づくり協議会では、ワークショップやまち歩き、アンケート調査等を実施し、約2年半の期間をかけて地区計画の原案を策定し、上尾市に提出しました。上尾市は、地域住民の想いを受け止め、平成31年3月に弁財地区の用途地域の見直し、準防火地域の指定と地区計画の決定を行いました。

弁財地区の街づくりは、これからも続いていきます。「多世代が安心・安全に住み続けることができる弁財地区」をつくるために、皆様のご協力をお願いいたします。



弁財地区の地区計画

○地区計画決定：平成31年3月29日（上尾市告示第85号）

○建築条例：平成31年3月29日（平成31年上尾市条例第12号）

地区計画による制限のうち、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

【街づくりの目標】

1. 多世代が安心・安全に住み続けることのできるまちづくりを進める
2. 官民の協働により、段階的に地区内道路の環境改善を進める
3. 建築物等の更新に合わせて居住環境の整備を推進し、防災性の向上を図る
4. 緑豊かで環境にも配慮したゆとりある街並み形成を図る

【土地利用の方針】

1. 幹線道路沿道地区（A地区、B地区）

地区内の幹線道路である都市計画道路小敷谷吉田通線及び富士見ヶ丘中妻線沿線については、隣接する住宅地の住環境に配慮した沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。また、南北の住宅地区のつながりに配慮し、沿道環境の安全性や利便性の向上を目指す。

2. 住宅地区（C地区）

住宅地としての環境に配慮するとともに、官民の協働により道路環境の改善に取り組み、周辺住宅地と一体となった住環境の創出を目指す。また、弁財通り及びコミュニティセンター前バス通り沿道については、身近な買い物空間として、近隣住宅地区と共存する店舗の進出を誘導する土地利用を目指す。





地区計画に基づく居住環境改善の方針

弁財地区地区計画では、「その他、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」として以下の項目を掲げ、住民、行政、事業者の三者協働による街づくりを推進することとしています。

1. 多世代が安心・安全に住み続けることのできる、住環境と防災性を兼ね備えた住宅地の形成を目指す
2. 都市計画道路小敷谷吉田通線については、子どもや高齢者、障害者等が安全に通行できるよう歩道環境の改善に取り組む
3. 主要生活道路については、路線全体で4 mの幅員を確保できるよう官民協働で取り組む
4. 高齢者や障害者の外出や社会参加を促進するため、地区内の未舗装道路の整備を推進するなど道路環境の改善に努める
5. 緊急車両等の通行に支障となる電柱及び電信柱については、隣接する宅地への移設を図る
6. 道路交差点に面する敷地については、当該敷地のうち道路交差点に接する部分に建築物及び工作物等を配置しないよう努め、隅切りの設置を推進する
7. 地域の豊かな自然が日常生活のなかで親しまれるように、地区内の空間活用を行う

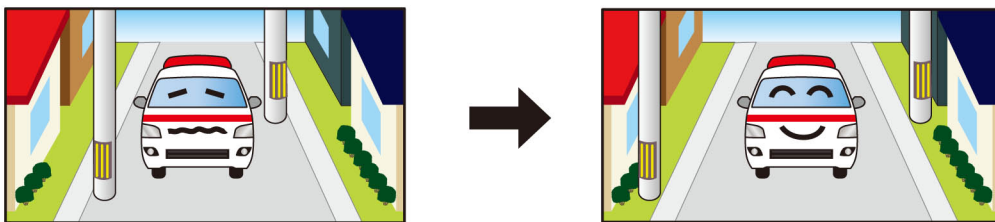
安心・安全につながる道路空間の確保にご協力ください！

弁財地区地区計画では、緊急車両（消防車、救急車）が円滑に通行できるようにすること等を目的に、地区の皆様のご協力の下、道路空間の確保に努めていくことを方針に掲げています。

以下の事項について、皆様のご配慮、ご協力をお願いします。

◎電柱、電信柱の宅地内への移設

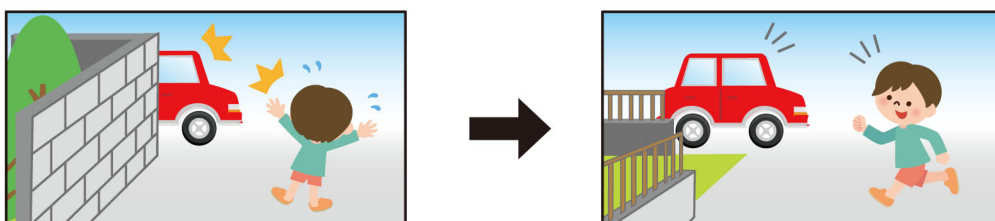
電柱等が建柱されていることにより、部分的に道路の通行空間が狭くなっている場所もあります。これを解消するため、電柱等を宅地内に移設することについてご検討をお願いします。



◎隅切り部のオープンスペース化

交差点に面する宅地の角に、ブロック塀や植栽などがあると、見通しがきかず事故発生の危険性があります。

外構や土留めを築造したり、植栽やプランター等を設置したりする際は、交差点に面する角に配置することは、可能な限りお控えくださいますようお願いいたします。



※上記事項はあくまでも協力依頼事項であり、地区計画に基づく建築制限ではありません。



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

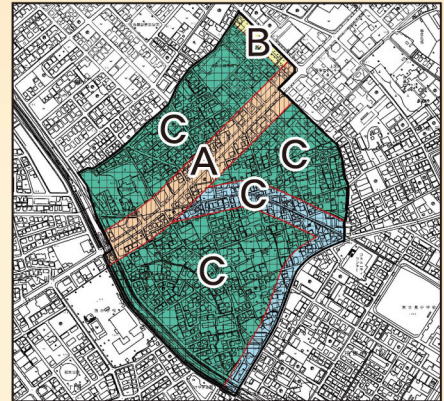
○建築物の用途の制限

例 示	C 第一種低層住居専用地域	C 第二種低層住居専用地域	B 第一種住居地域	A 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				
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				
エンターテインメント施設その他これに類するもの				
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、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等				
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㎡を超える自動車庫（一定規模以下の付風車庫等を除く）				
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 (建築基準法第48条 同法別表第2による)

□	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)		

< 地区区分図 >



- A 第二種住居地域
- B 第一種住居地域
- C 第一種低層住居専用地域
第二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13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
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な低層住宅地を保護する地域
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



○建蔽率・容積率

「建蔽率」、「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。

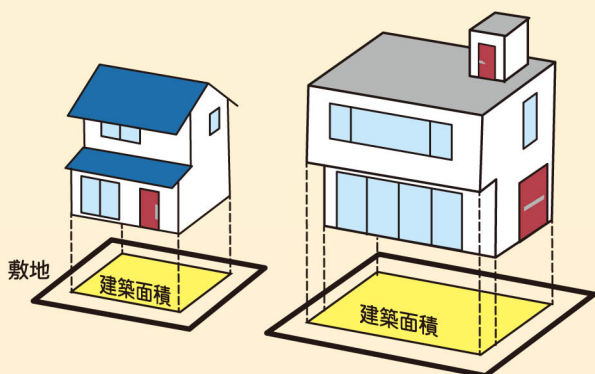
用途地域	建蔽率	容積率
第二種住居地域 (A地区)	60%	200%
第一種住居地域 (B地区)	60%	200%
第二種低層住居専用地域 (C地区)	60%	100%
第一種低層住居専用地域 (C地区)		

*建蔽率による制限

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、

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

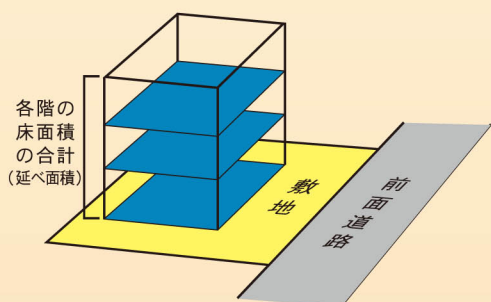
なお、1m以内のひさし、軒などは、建築面積には入りません。



*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	敷地面積の最低限度
第二種住居地域 (A地区)	120㎡ (地区計画による制限)
第一種住居地域 (B地区)	—————
第二種低層住居専用地域 (C地区)	100㎡ (地区計画による制限)
第一種低層住居専用地域 (C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、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で、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㎡】

<計画決定前>

<計画決定後>

90㎡



90㎡



90㎡



50㎡
40㎡



180㎡



100㎡
80㎡



200㎡



100㎡
100㎡



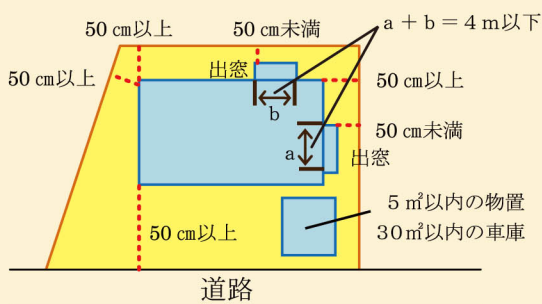
○壁面位置の制限 地区 条例

隣地及び道路との間に一定の空間を確保するため、隣地境界及び道路境界から建築物の外壁等の面を離す距離として、50cm以上を地区計画として決めました。

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、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、道路境界線及び隣地境界線までの距離が50cm満たない部分の長さの合計が4m以下であるもの。



○建築物等の形態又は意匠の制限 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。

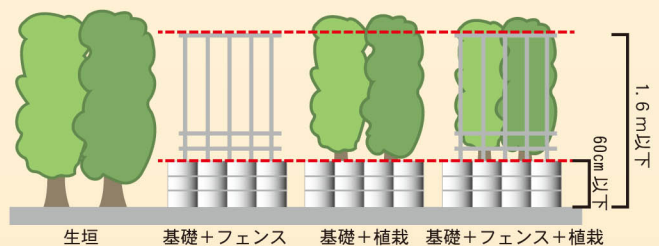
用途地域	最高の高さ	道路斜線	北側斜線
第二種住居地域 (A地区)	19m (地区計画による制限)	1:1.25	——
第一種住居地域 (B地区)	——		——
第二種低層住居専用地域 (C地区)	10m	1:1.25	5m+ 1:1.25
第一種低層住居専用地域 (C地区)	10m		

○垣、又は柵の制限 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、道路に面する部分に垣・柵を新たに設置する場合は、下記のいずれかにするようにお願いします。

1. 生垣
2. 高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なフェンス・柵を施したもの、また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



また、隣地に面する部分に垣・柵を新たに設置する場合は、下記のいずれかにするようにお願いします。

1. 生垣
2. 基礎の上にフェンスまたはブロック等により築造したものについては、地盤面からの高さは全体で2.0m以下のもの（隣地に面して設けるフェンスは透視可能でなくとも可）



届出が必要な行為

地区計画区域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、弁財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（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。

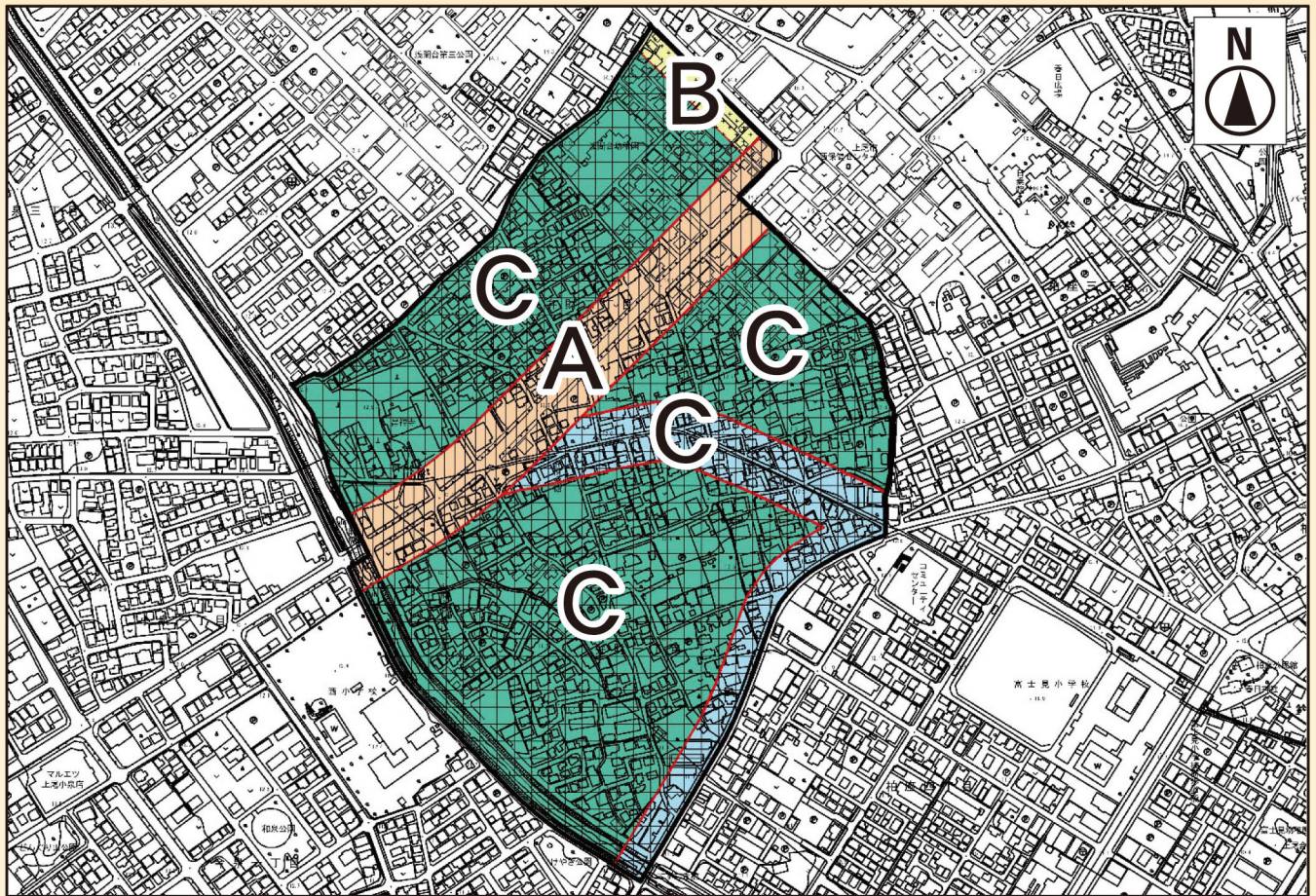
注：建築確認申請が必要な行為以外にも届出が義務づけられる行為がありますのでご注意下さい。

（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。）





弁財地区 地区計画 計画図



凡 例	
	地区計画区域界
	A 地区
	B 地区
	C 地区
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域



発行／平成31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)

