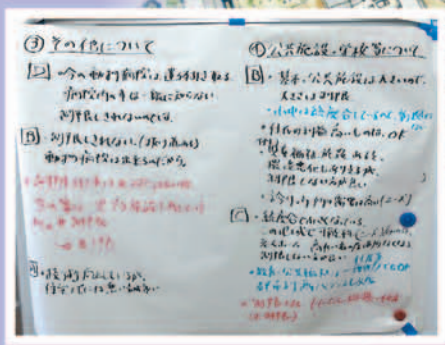


地区計画ですすめる住民主体のまちづくり

地頭方地区 地区計画



上尾市



地頭方地区の街づくりのあゆみ

地頭方地区地区計画の区域は、大字地頭方、大字壱丁目及び大字堤崎の各一部の区域です。

地頭方地区は、周辺の大規模工場を支える地域として発展してきた一方で、開発等による戸建て住宅も著しく増加し、住宅と工場の混在地となっています。また、通り抜けのできない道路や狭隘道路も多いことで、歩行者や自転車利用者の安全が脅かされているだけでなく、災害発生時の被害拡大を不安視する声も挙がっていました。この声を受け、平成29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「地頭方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ました。上尾市は、地域住民の想いを受け止め、令和3年3月に地頭方地区の準防火地域の指定と地区計画の決定を行いました。

地頭方地区の街づくりは、これからも続いていきます。地頭方地区における「安心・安全な生活環境」を実現するために、皆様のご協力をお願いいたします。



地頭方地区の地区計画

○地区計画決定：令和3年3月26日（令和3年上尾市告示第105号）

○建築条例：令和3年3月26日（令和3年上尾市条例第26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
- ・建築物等の高さの最高限度

【街づくりの目標】

1. 安心、安全な生活環境づくり
2. 地域の沿道環境や住環境・生活環境の維持保全
3. 官民の協働による段階的な生活道路環境の改善

【土地利用の方針】

地区計画の目標を実現するため、土地利用状況や立地特性を踏まえ次のように地区を区分し、土地利用の方針を定める。

1. A地区（沿道地区）

都市計画道路3・1・1上尾バイパス線沿道及び都市計画道路3・4・11原市川越線沿道については、隣接する住宅地の住環境に配慮した工業施設や流通業務施設などの土地利用を図る地区とする。

2. B地区（住居系地区）

安心・安全に住み続けることのできる地区を形成するため、官民の協働による道路環境の改善に取り組みつつ、住環境と防災性を備えた住宅地の形成を目指す地区とする。





地区計画に基づく居住環境改善の方針

地頭方地区地区計画では、「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。

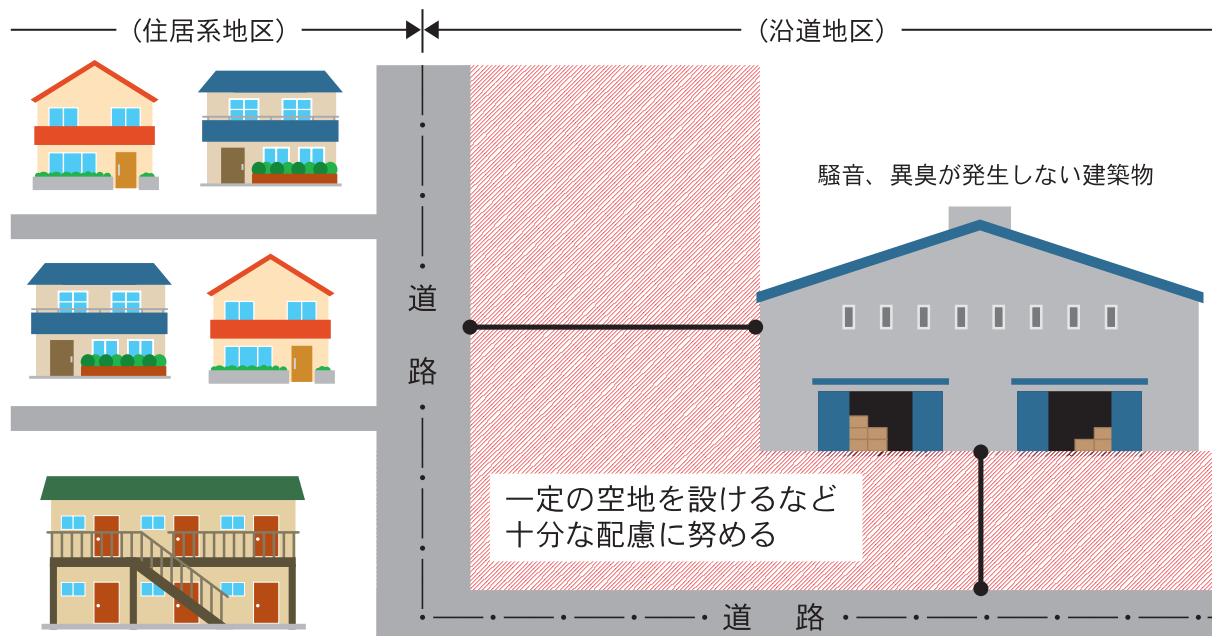
1. 安心・安全に住み続けることのできる、住環境と防災性を備えた住宅地の形成を目指す
2. 良好な歩行環境を確保するため、見通しが悪く危険な交差点部等については、隅切りのほか注意喚起の路面標示の整備を目指す
3. 東西道路については、災害時の安全性と日常生活における利便性の向上のため、上尾道路へ有効に通じられるよう道路環境の改善に取り組む
4. 南北道路については、歩行者と車・自転車が安全に通行できるよう官民協働により段階的な改善に取り組む
5. 住居系地区と隣接する沿道地区において大規模な建築物を建築する場合は、住居系地区における既成の低層住宅の環境に十分配慮するよう努める

住居系地区の環境保全にご協力ください！

地頭方地区地区計画では、日照や景観を保全すること等を目的に、住居系地区と隣接する沿道地区において大規模な建築物を建築する場合は、住居系地区における既成の低層住宅の環境に十分配慮するよう努めることとしています。

皆様のご配慮、ご協力をお願いします。

<低層住居に配慮した建築物のイメージ>



※ 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。



建築物等に関する制限

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

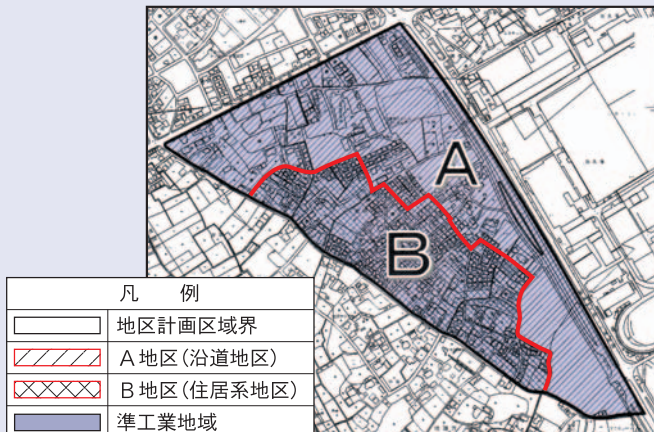
地区

条例

<地区区分図>

* 地区区分ごとの用途による制限

地区全域を占める準工業地域は、用途制限が少なく様々な用途の建築物を建築することが可能ですが、住工混在による住環境の悪化も懸念されます。そこで、地区を区分し、幹線道路沿いのA地区(沿道地区)は地区の発展を促すために過度な制限は避け、B地区(住居系地区)では、現状の低層住宅環境を保全するために制限を設けることで、すみ分けされた住工共存を目指します。



次の建築物は建築できません

区分の名称	A地区(沿道地区) 【準工業地域】	B地区(住居系地区) 【準工業地域】
地区計画により建築できない建物	(1) 葬祭場 (2) ペット火葬場その他これに類するもの (3) 遺体を保管する施設その他これに類するもの (4) エンバーミング施設その他これに類するもの	(1) 葬祭場 (2) ペット火葬場その他これに類するもの (3) 遺体を保管する施設その他これに類するもの (4) エンバーミング施設その他これに類するもの (5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの (6) 事務所で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの (7) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 (8) ホテル又は旅館 (9) カラオケボックスその他これに類するもの (10) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの(建築基準法別表第2(ハ)項第3号) (11) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (12) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (13) 工場又は倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの(農産物の生産、集荷、処理若しくは貯蔵又は農業の生産資材の貯蔵に供するもの(同表(チ)項第2号又は第3号)で、騒音等により良好な住居の環境を害するおそれがないと認め市長が許可したものを除く) (14) 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場(同表(ト)項第3号)又はやや多い工場(同表(ニ)項第3号)で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のもの (15) 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理の量が少ない施設(同表(ト)項第4号)又はやや多い施設(同表(ニ)項第4号)
準工業地域による制限	(1) 危険性が大きいおそれがある工場(同表(ル)項第1号) (2) 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理の量が多い施設(同項第2号) (3) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの(同項第3号)	



○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	地区区分	建蔽率	容積率
準工業地域	A地区 (沿道地区)	60%	200%
	B地区 (住居系地区)		

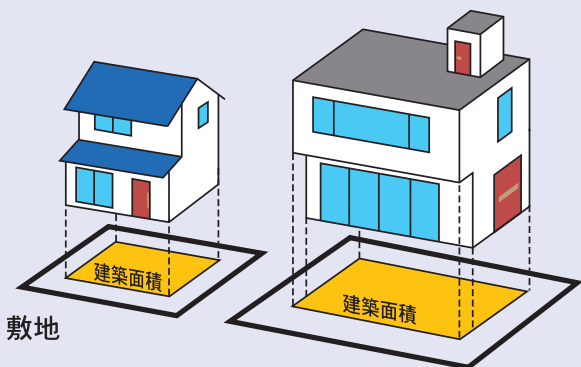
(※地区計画による制限はありません。)

*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、

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

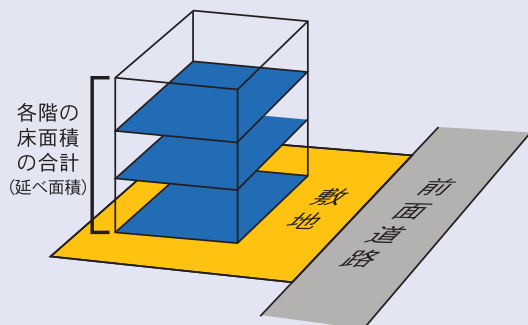
なお、1m以内のひさし、軒などは、建築面積には入りません。



*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	地区区分	敷地面積の最低限度
準工業地域	A地区 (沿道地区)	120㎡ (地区計画による制限)
	B地区 (住居系地区)	100㎡ (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㎡の場合】

<計画決定前>

<計画決定後>

90㎡	➡	90㎡	○
90㎡	➡	50㎡	✕
		40㎡	✕
180㎡	➡	100㎡	○
		80㎡	✕
200㎡	➡	100㎡	○
		100㎡	○

○…建築可 ✕…建築不可

○壁面位置の制限 **地区** **条例**

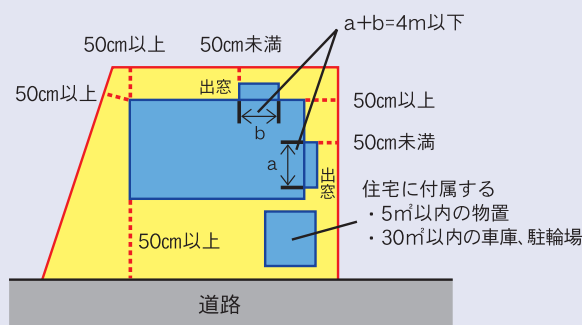
隣地及び道路との間に一定の空間を確保するため、建築物の外壁等の面から隣地境界及び道路境界までの距離を定めるものです。

敷地面積	隣地境界	道路境界
100㎡以上	有効寸法50cm以上 (地区計画による制限)	有効寸法50cm以上 (地区計画による制限)
100㎡未満	———	———

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】

- 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。



○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

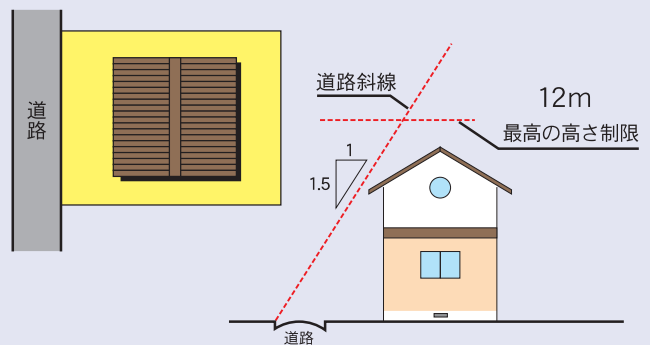
美観を損なうような刺激的な色彩や装飾を用いることを避け、地区の環境に調和したものとしてください。

○建築物等の高さの最高限度 **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	地区区分	最高の高さ	道路斜線
準工業地域	A地区 (沿道地区)	———	1:1.5
	B地区 (住居系地区)	12m (地区計画による制限)	

例) 準工業地域 (B地区の場合)

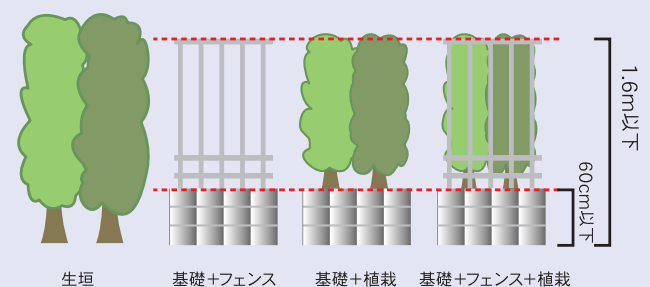


○垣又は柵の制限 **地区**

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。

- 生垣
- 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。





届出が必要な行為

地頭方地区において、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。

- (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）
- (6) 垣又は柵の設置

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
土地の区画形質の変更		○	×
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。

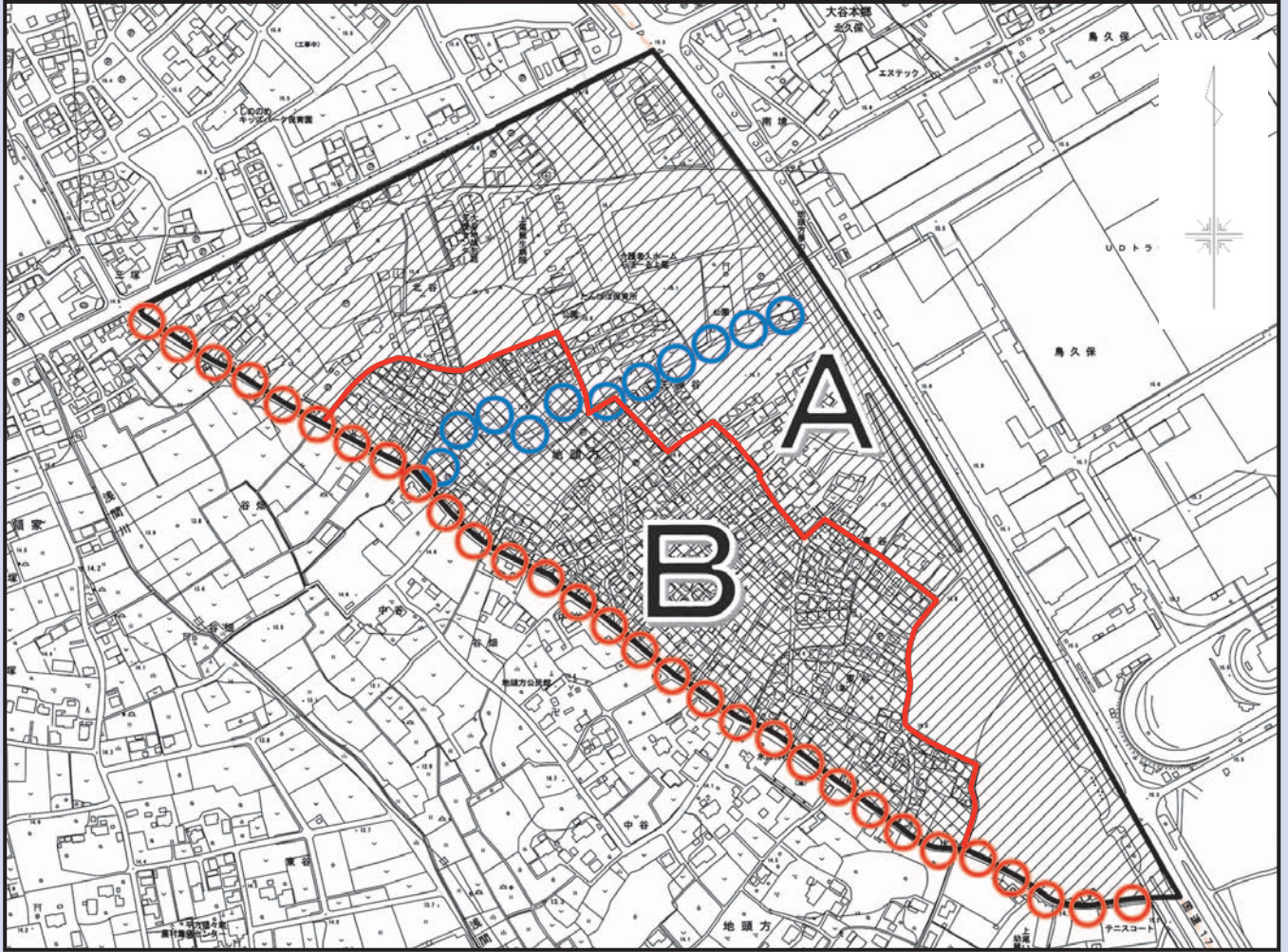
注：建築確認申請が必要な行為以外にも届出が義務づけられる行為がありますのでご注意ください。

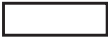
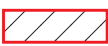



（届出をしなかった場合には罰則を受けることがあります。）





地頭方地区 地区計画 地区区分図



凡 例	
	地区計画区域 
A	都市計画道路3・1・1上尾バイパス線及び都市計画道路3・4・11原市川越線沿道については、隣接する住宅地の住環境に配慮した工業施設や流通業務施設などの土地利用を図る地区とする。 
B	安心・安全に住み続けることのできる地区を形成するため、官民の協働による道路環境の改善に取り組みつつ、住環境と防災性を備えた住宅地の形成を目指す地区とする。 
	東西道路（環境改善路線）【位置は参考】 
	南北道路（環境改善路線） 



発行／令和3年3月

上尾市都市整備部都市計画課

TEL 048(775)7629(直通)

FAX 048(775)9906

