

地区計画（協議会案）

地区計画の協議会案を 市に提出しました。

※地区計画の内容が適用されるのは、地区計画策定後に建替えや新築を行う時です。現在の建物には適用されません。

地頭方地区街づくり協議会では、地区の課題に対して検討を重ねてまいりました。検討の結果、作成した街づくりのルールを定める「地区計画」の案について、今年の1月～3月にかけてアンケートを実施したところ、多くの方から賛同を得ることができました。

そのため、同案を協議会案として上尾市に提出し、今後、市の計画に位置付ける予定です。詳細な内容については、別添の参考資料をご確認ください。

地頭方地区街づくり協議会で 検討した内容について

地頭方地区街づくり協議会は、平成29年10月より上尾市の認定を受け活動を開始しました。これまでの約2年間で25回の協議会を行い、街歩きの調査やアンケートなどを通じて、地区の課題や要望のとりまとめ、上尾市や専門家との意見交換を通じ、課題解決に向けた検討を行ってきました。

その成果として作成した、協議会の地区計画案の賛否を問うため、地頭方地区に土地をお持ちの方を対象に、アンケートを実施したところ、たくさんのご回答をいただき、多くの方の賛同を得ることができました。

この結果を踏まえ、本誌のとおり、地区計画案を市に提出します。

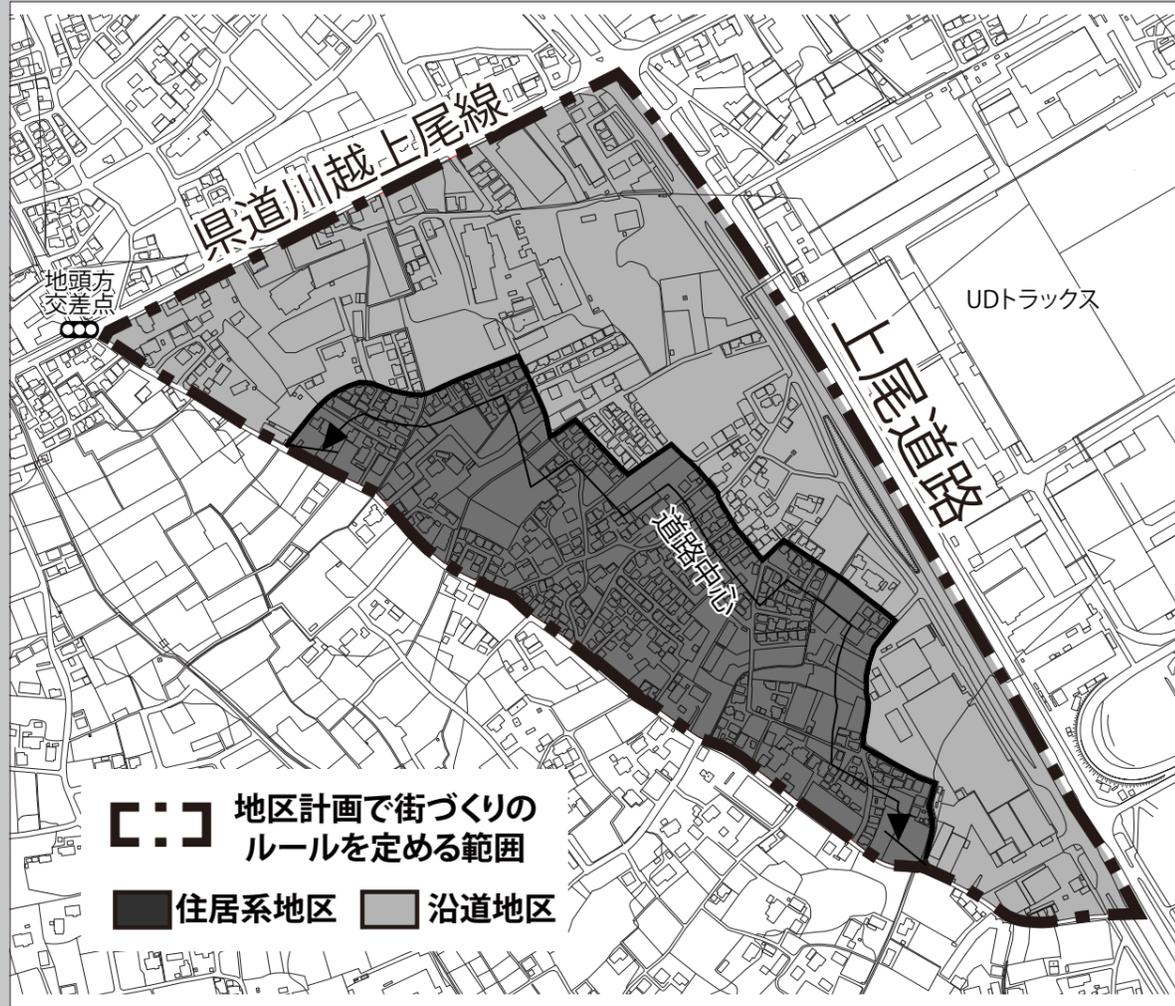
本協議会では、以下の3つを提言します。

1. お互いの協力により地区の住環境をつくり・育てるためのルールづくり【地区計画により定めます】
 2. 災害時の防災性を高める計画【準防火地域の指定を行います】
 3. 官民の協働による道路の改善と持続可能な農地利用（市街化調整区域）の検討
- ※地区計画等のとりまとめと共に、上尾市と協働で具体的箇所の改善を目指します。



①地区計画に定める街づくりのルール

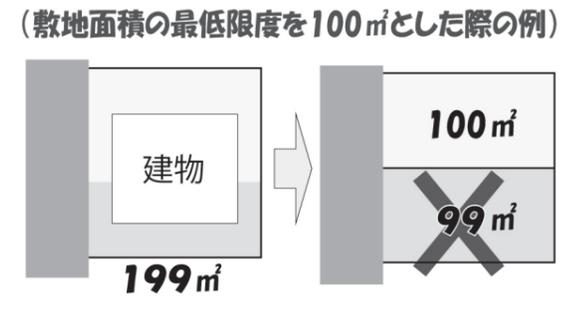
地頭方地区を守り育てるため、地区を区分しそれぞれの場所の特性に併せた街づくりのルールを定めます。



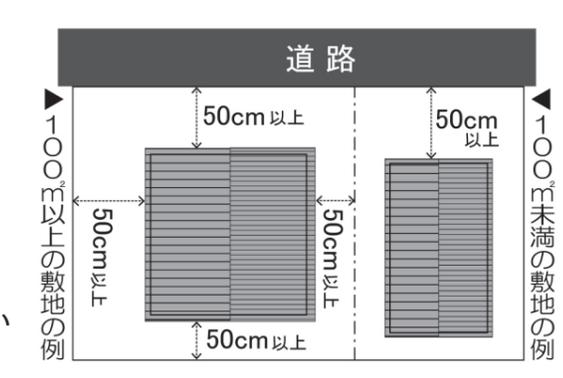
これらの内容が適用されるのは、地区計画が策定された後に建て替えや新築を行う時です。現在の建物には適用されません。

全地区（沿道地区・住居系地区の両方）で定める街づくりのルール

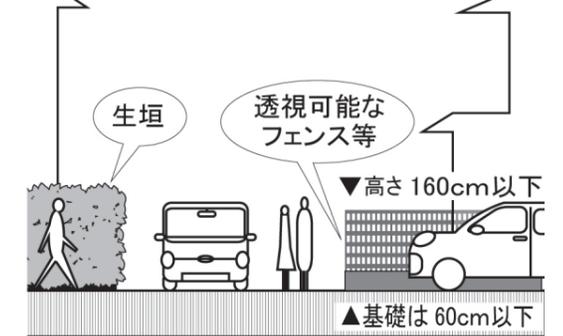
【敷地面積の最低限度】（対象：沿道地区・住居系地区）
 ○敷地を分割する際の面積の最低限度を100㎡（沿道地区については120㎡）以上とするように定めます。
 <地区計画の告示以前より制限値未満の敷地の建物については敷地分割をしなければ今後も建替え可能です>
 ✓敷地分割による市街地の密集化を抑止します。
 ✓沿道地区は120㎡とすることで、住宅の開発を一定程度抑止します。



【壁面の位置の制限】（対象：沿道地区・住居系地区）
 ○建物の外壁等と敷地境界線までの距離を50cm以上離すこととします。
 ※敷地面積100㎡未満の敷地については道路との境界線からのみ。
 ✓道路から壁面を後退することで、見通しの良い道路環境の創出に寄与します。
 ✓隣地から壁面後退することで火災の延焼の抑止し住環境を守ります。
 ✓100㎡未満の敷地については、制限による建築プランへの影響が大きいことから隣地からの壁面後退については緩和します。

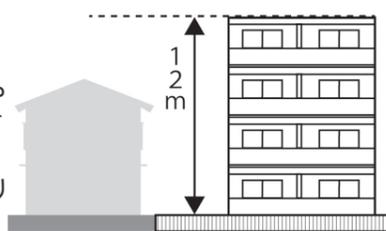


【垣又は柵の構造の制限】（対象：沿道地区・住居系地区）
 ○道路側に垣・柵を設ける場合、生垣か高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さく又は植栽を組み合わせたもので、宅地地盤面から1.6m以下の高さのものとしてします。
 ✓見通しの良い道路環境の創出に寄与します。
 ✓災害時、倒壊した塀が道路を防ぐなどの被害を予防します。



住居系地区のみで定める街づくりのルール

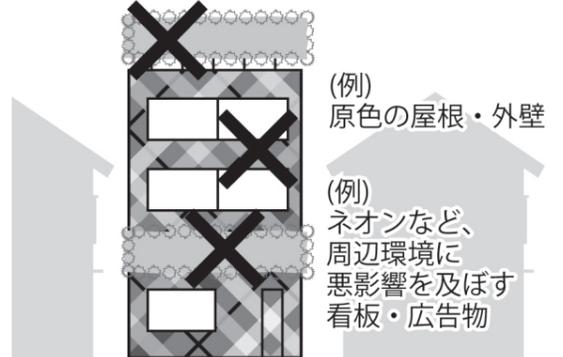
【建築物等の高さの最高限度】（対象：住居系地区のみ）
 ○住居系地区に建つ建築物の高さの最高限度を12m※（およそ3～4階程度）とします。
 ※階段室等の屋上部分については、その水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5mまで建築物の高さに算入しません。
 ※棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、建築物の高さに算入しません。
 ※日影制限や道路斜線等の建築制限はこれまで通り守る必要があります。
 ✓高さの最高限度を設けることで、良好な街並みや日照や通風などを確保し住環境を保つことを図ります。



【建築物等の用途の制限】（対象：住居系地区のみ）
 地区全体で定める内容に加え、住居系地区内では、以下の建築物を制限します。
 ○1000㎡を超える店舗、飲食店、事務所等
 ○遊戯施設・風俗施設等
 ○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
 ○1500㎡を超える工場・倉庫等（ただし農産物を生産、集荷、処理、貯蔵するものは建築可能です。著しい騒音を発生するものは除く。）
 ○ホテル・旅館等
 ✓落ち着いた住宅地としての住環境を守ります。



【建築物等の形態又は意匠の制限】（対象：沿道地区・住居系地区）
 ○建築物の外壁や屋根の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とします。
 ○屋外広告物は、刺激的な色彩や装飾を用いることを避けるよう配慮します。
 ✓建物の形態や意匠について、お互いに配慮するようにルール化することで、落ち着いた街区景観の維持形成を図ります。



【建築物等の用途の制限】（対象：沿道地区・住居系地区）
 ○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）
 ○葬祭場、ペット火葬場、遺体安置所、エンバーミング施設、その他これらに類するもの
 ✓住環境を守ります。

● 街づくりの進め方について ●

下記の準防火地域の指定と道路の改善と持続可能な農地利用（市街化調整区域）に向けた具体的検討のスタートは、地区計画の都市計画決定手続きと並行して進めていきます。大多数の方のご賛同が得られたことから、この内容を市に提出します。今後、地区計画の施行、準防火地域の指定などの都市計画の変更を求めます。

② 準防火地域の指定について

地区計画の施行に併せて、災害時の延焼を防ぎ、防災性の強い街づくりのため、地頭方地区を「準防火地域」に指定するよう求めます。

（上尾市では、市街化区域全域での防火・準防火地域の指定に向けて取り組んでいます。）

■ 準防火地域の指定により、面積と建物の階高に応じて、防火性能に配慮することが義務づけられます。

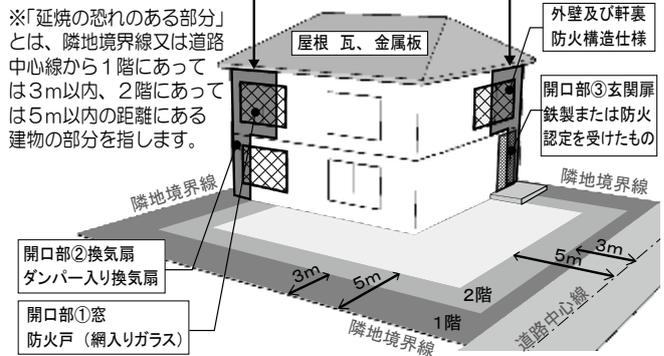
種別 延べ床 階数	建築基準法 22 条区域 屋根や延焼の 恐れのある外壁	準防火区域		
		500 m ² 以下	500 m ² 超 1500 m ² 以下	1500 m ² 超
4階以上	については、 不燃材料 (不燃仕様)			耐火構造物
3階	のものを使う ことが義務づけ られています	(*注)	耐火構造物 又は	
2階以下		防火措置した 建築物	準耐火構造物	

(*注) 準耐火建築物に近い技術的基準を満たした防火構造も可能。

上尾市の市街化区域では屋根と外壁は既に義務化されています。また、最近の住宅は屋根や外壁については、こうした構造になっているものが大部分です。

【木造2階建ての住宅における防火措置の例】

準防火地域では「延焼の恐れのある部分」※ について防火措置を施すことが求められます。



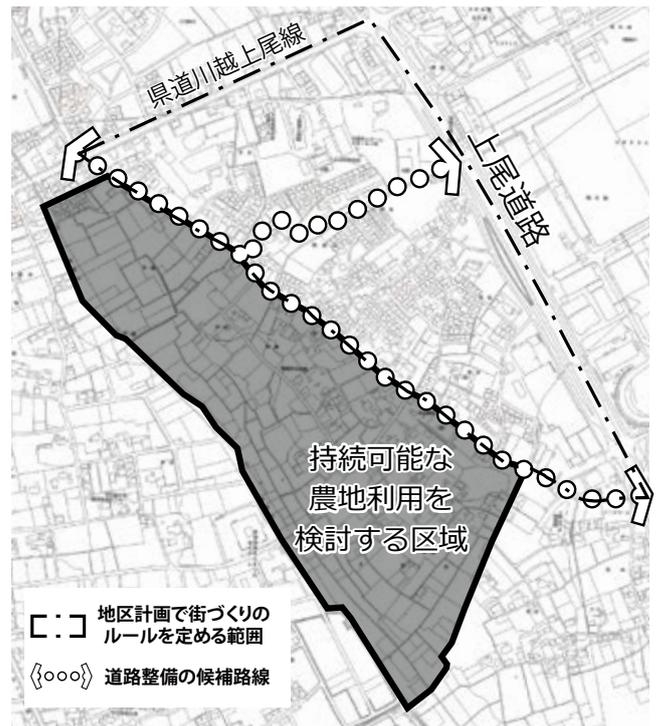
※「延焼の恐れのある部分」とは、隣地境界線又は道路中心線から1階にあっては3m以内、2階にあっては5m以内の距離にある建物の部分を指します。

③ 今後の進め方(予定) ~道路の改善と持続可能な農地利用(市街化調整区域)の検討~

地区計画の決定手続きと並行して、道路の改善と持続可能な農地利用（市街化調整区域）について具体的検討をスタートする予定です。

道路の改善については、災害や緊急の際に有効に通抜けられる東西に走る地区内道路と、歩行者と車・自転車が安全に通行できる南北道路の整備を地権者の方と協議を行いながら進めていくことを考えています。

また、市街化調整区域（農振農用地）においては、現状の土地利用の状況をまとめるとともに、今後も継続的に農地の利用ができるようなアイデアと計画を地域の皆様と共に考えまとめることを進めていきたいと思っています。



○お互いの協力により地区の住環境をつくり・育てるためのルールづくり（地区計画により定める）内容について

内容		経緯		
地区区分について	<p>現在の土地利用の状況において、上尾道路の沿道・県道川越上尾線の沿道とそれ以外の場所では、異なる土地利用がされていることから、一律のルールを定めることは、地域の実態に合わない内容となりえるため、沿道地区と住居系地区に区分してそれぞれの場所にあったまちづくりのルールを設けることとした。</p> <p>また、区分の方法については、沿道からの距離で区分する方法、道路などの街区ごとに区分する方法について意見交換を行い、現在の土地利用の実態から街区ごとに区分する方法が良いと考えた上で、沿道地区においても、住居系として利用されている場所がある現状と、道路を挟んで隣接する住居系地区に対し一定の配慮が必要であるという考えのもと、<u>沿道に面する街区についても、住居系の地区に隣接する部分については、道路から1住戸分後退した位置を区分とすることとした。</u></p> <p><u>しかし市との協議で、地形地物（道路）から距離をとる区分は、現地において区域界が明確ではないため、望ましくないなどの理由から、全域一律で地形地物そのものを区分とするよう変更した。併せて、沿道地区のうち住居系地区に隣接する場所で建築物を建築する際は、既に形成されている低層住宅に配慮するよう方針に定め、変更前の案で保護される予定だった方々の権利を、可能な限り補完することとした。</u></p>			
制限の内容	経緯			
	現在の状況	取組むべき課題	求める効果	協議会での話し合い
建築物等の用途の制限	現在の用途地域は、準工業地域となっており、ほとんどの用途の建物が建築できる状況である。	上尾道路の開通により、住環境に悪影響を及ぼす可能性のある建築物が地区内に建てられる可能性が高くなる。	今後建築される建築物の用途を制限することで、地区の健全な住環境の維持保全を図る。	<ul style="list-style-type: none"> 沿道地区では、地区の発展の可能性を鑑みて、過度な制限を行わない。 住居系地区は、既に戸建住宅での土地利用がされていることから、今後も住み続けられる住環境を保つため、外部からの車の通行が増加するなどの住環境に影響が大きいものについて制限する。
建築物等の高さの最高限度	現在は建築物の高さの最高限度に制限はなく、容積率や斜線制限、日影制限を守る範囲であれば、建物の高さに制限はない。	大規模な敷地では、現在の斜線制限等を侵さない範囲内でも、大きな建築物が建つ可能性がある。	今後建築される建築物の高さの最高限度を定めることで、既存の住戸と調和のとれた住環境の形成を図る。	<ul style="list-style-type: none"> 沿道地区では、既存の高さの建物が建てられなくなる制限は好ましくなく、また地区の発展の可能性を鑑みて、制限を行わない。 住居系地区では、既存の戸建住宅の住環境を守るため、3～4階建以上の高さの建物を制限する。
建築物の敷地面積の最低限度	現在は建築物の敷地面積の最低限度に制限はなく、特に500㎡未満の届け出が必要ない開発では、100㎡未満にも敷地を細分化できる。	相続等により、まとまった敷地が細分化され、密集した戸建住宅等が増えることにより、ゆとりのある住環境を保つことが困難になる可能性がある。	今後敷地を分割する際の敷地面積の最低限度を定めることで、土地の細分化を防止し、良好な住環境の維持形成を図る。	<ul style="list-style-type: none"> 沿道地区では、最低面積を120㎡とすることで、まとまった敷地を保ち、住宅以外の機能が地区に生まれるように配慮する。 住居系地区では、現在はほとんどの敷地が100㎡以上あることから、最低面積を100㎡とする。
壁面の位置の制限	民法では境界線から最低50cm離すように規定されているが、建築基準法には規定がないため、これに違反していても建築許可が下りる。	住宅が密集することで防災上の懸念が生じる。建て詰まりが生じ、街区景観が悪化していく可能性がある。	今後建築される建物については、見通しのよい良好な街区空間の確保を図るため、建築時においても審査できるように、壁面の位置の制限を定める。	地区全域において、民法で規定する数値を根拠に、道路および隣地境界から50cm以上離すこととする。ただし、100㎡未満の敷地については、過度な建築の制限により、建物が建ちにくくなることのないよう、隣地からの壁面後退は緩和する。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	現在は、建築物の形態、色彩、意匠に制限はない。	ネオンや派手な外観の建築物など、住環境に影響がある建築物が建てられる可能性がある。	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めることにより、地区の良好な街並みの形成を図る。	地区全域において、過度な制限は行わないが、一定の制限を設けることで、建築する際に一定のチェックが行われるようにする。
垣、又はさくの構造の制限	現在は、垣、又はさくの構造に制限はない。	背の高いブロック塀は、地震時に倒壊などの危険性がある。また、道路通行者の目隠しとなることで、交差点などで危険を感じる。	垣、柵の構造に一定の制限を設けることで、災害時に倒壊した際の危険を予防するとともに、見通しのよい道路環境の形成を図る。	地区全域において、壁面の後退の制限と併せて行う事で、見通しのよい住環境が生まれるように誘導する。

その他、協議会で確認された事項	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画の目標・方針に定めた内容は都市計画法に基づく法的根拠を持つ計画となる。 <u>地区計画の内容は、現在の建物を制限するものではなく、今後地区に建つ建物を規制誘導するものである。</u> 地区計画で定めた制限の内容は、建築時の確認申請で守られているかチェックされる。 地区計画で定められない課題については、具体的な実行体制と方法について引き続き協議会で検討する。
-----------------	--

○災害時の防災性を高める計画【準防火地域の指定】について

経緯			
現在の状況	取り組むべき課題	求める効果	協議会での話し合い
上尾市では市街化区域全域で防火・準防火地域の指定に取り組んでいる。 上尾市の市街化区域全域では、既に屋根や外壁などについては、準防火地域と同等の防火性能のある建築を行う事が義務化されている。	災害時の防災性を高め、安心・安全に住み続けられる環境づくりの推進。	今後建築する建物について、既に義務化されている屋根や外壁の他、隣地に近い場所の開口部（換気扇、窓、玄関扉）などについても、一定の防火性を持つ建築を義務化することで、火災時の隣地への火移り等を抑止する。	災害時の防災性を高めることは、安心・安全に住み続けられる環境づくりが必要。 近年の住宅についても既に一定の防火性能を持つ仕様になっているものも一般的になっている。

○官民の協働で進める道路の改善について

協議会の話し合いの中で、地頭方地区における重要な課題として、地区内における骨格道路の整備が挙げられた。南北および東西を良好に通り返ける道路が、最低でも1路線ずつ必要であるとの議論がある中、現況や市の財政状況等を踏まえ、以下の2路線を地区計画の方針として位置付ける。

経緯（なぜこの2路線としたのか）				
	現在の状況	取り組むべき課題	選定理由	官民協働の意義
南北道路	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路・西環状線の事業化は未定である。 通学路に指定されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路が狭い区間も多く、安全に自動車と歩行者が通行できないことから、道路環境の改善が必要である。 	地区内住民にとって重要な生活道路であり、現在の都市計画道路の内容ではなくても、早期の環境改善が必要であるため。	<p>地頭方の街づくりでは道路の整備を進めることが重要事項である。</p> <p>道路環境の改善にあたっては、道路に接する地権者の敷地提供などの協力が不可欠であり、地区全体で合意形成を図る必要がある。</p> <p>その際に、地区計画の方針としての位置づけがあることで、関係者と協議を進める際の根拠となり、単なる個別要望ではなく、地域住民の総意として、円滑な合意形成および実現性の向上が期待できる。</p>
東西道路	<ul style="list-style-type: none"> 地区内において、幅員が4m以上ある東西通り抜け可能な道路が確保されていない。 消防活動においては、現在の道路の状況でも活動が行えない場所は特になく消防署と確認した。 	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路へアクセスしにくい状況の改善。 自動車がすれ違い可能な東西道路の創出。 	4m以上の道路幅員を確保するための後退可能用地の有無、市の財政状況を踏まえて、実現可能性が高い路線と判断したため。	