

地区計画ですすめる住民主体のまちづくり

上尾富士見団地地区 地区計画



上尾市



上尾富士見団地地区の街づくりのあゆみ

上尾富士見団地地区計画の区域は、富士見一丁目及び二丁目の各一部で構成される「上尾富士見団地」のテラス式住宅の区域です。

上尾富士見団地は、昭和40年代に埼玉県住宅供給公社により分譲開発された、テラス式住宅と中層住宅で構成される団地です。地区周辺には豊かな自然や、東西南北を走る生活道路が整備されています。また、地区内のテラス式住宅には開発当初より、建築物の増築の基準を明記した「上尾富士見団地建築紳士協定（作成：上尾富士見テラス住宅管理組合）」（参考）があり、良好な住環境を維持してきました。

しかし、時間の経過と共に、建物の老朽化や中層住宅の高さの既存不適格、テラス式住宅の無秩序な増改築などが地区内の問題となりました。これらの問題を検討・解決するため、平成26年3月に「富士見団地の将来を考える会」準備委員会が発足、平成29年2月に上尾市街づくり推進条例に基づき市長認定され、「上尾富士見団地街づくり協議会」となりました。協議会で検討を重ねる中、紳士協定にそぐわない増築が散見されるのは「上尾富士見団地建築紳士協定」に法的効力がないことが問題と結論づけました。また、紳士協定は増築のみに適用されるため、新築や建て替えに対応できない現状もあり、今後所有者がまとめて売買した後の土地利用の手法に懸念があります。この問題を解決するため、法的効力のある「地区計画」を策定しました。



上尾富士見団地地区の地区計画

○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

【目標】

無秩序な増築・改築の抑制と共に、老朽化に伴う必要な増改築に対し、ルールを明確にすることで、本地区の良好な住環境を形成・維持する。

【土地利用の方針】

長屋（テラス式住宅）を中心とした良好な低層住宅地を誘導する。





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(地区計画による制限なし)

<地区区分図>



A 第一種低層住居専用地域(富士見一丁目地区)

B 第一種低層住居専用地域(富士見二丁目地区)

次の建築物以外は建築できません。

| 地区区分 | A地区 【第一種低層住居専用地域】 | B地区 【第一種低層住居専用地域】 |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 第一種低層住居専用地域内で建築することができる建築物 | 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 | |
| | 幼保連携型認定こども園 | |
| | 図書館等 | |
| | 神社、寺院、教会等 | |
| | 老人ホーム、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 | |
| | 老人福祉センター、児童厚生施設等で一定規模以下のもの | |

○建蔽率・容積率(地区計画による制限なし)

「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 |
|-------------|------|-----|------|
| 第一種低層住居専用地域 | A地区 | 60% | 100% |
| | B地区 | | |

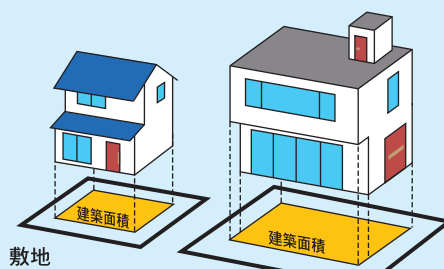
※B地区の一部は建蔽率50%、容積率80%です。

*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、

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

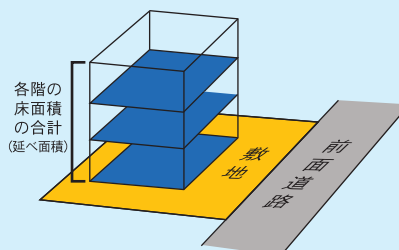
なお、1m以内のひさし、軒などは、建築面積には入りません。



*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 (地区計画による制限) |
|-----------------|------|--------------------------|
| 第一種低層 住居専用地域 | A地区 | 100㎡ |
| | B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

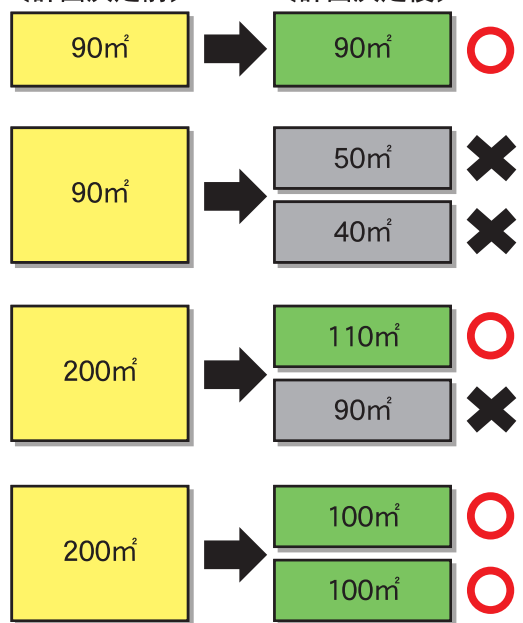
道路等の公共用地に分割した残りの土地が上記の制限に満たなくなる場合。

(参考)敷地面積の制限の考え方

【敷地面積の最低限度 100㎡】

<計画決定前>

<計画決定後>



○…建築可 ✕…建築不可

○壁面位置の制限 **地区** **条例**

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南東側道路境界線までの距離を表のように定めるものです。

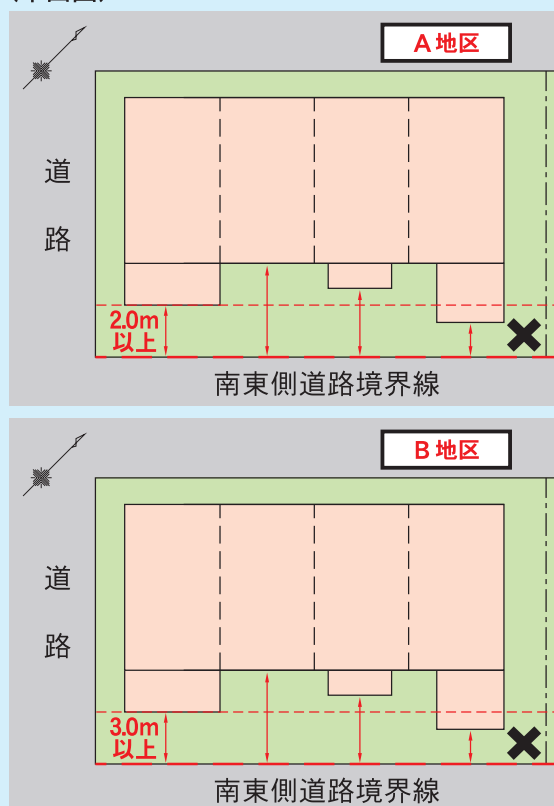
| 用途地域 | 地区区分 | 南東側道路境界 (地区計画による制限) |
|-----------------|------|------------------------|
| 第一種低層 住居専用地域 | A地区 | 2m以上 |
| | B地区 | 3m以上 |

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以上かつ奥行が45cm以下で、南東側道路境界線までの距離がA地区は2m、B地区は3mに満たない部分の長さの合計が4m以下のもの。

(平面図)

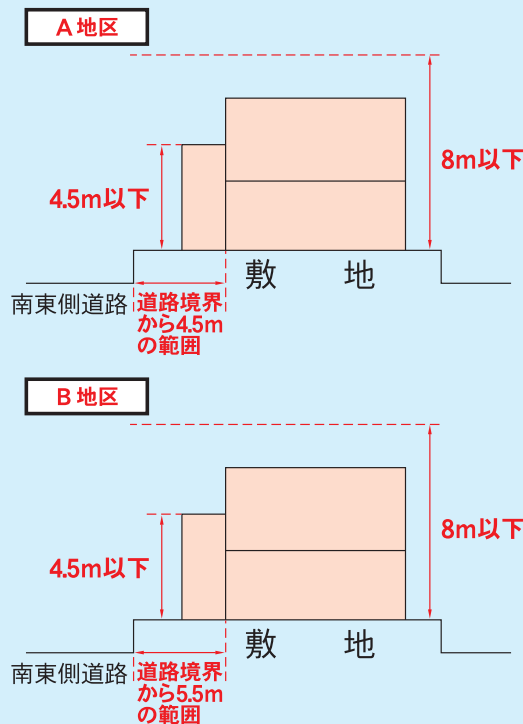


○建築物等の高さの最高限度 **地区** **条例**

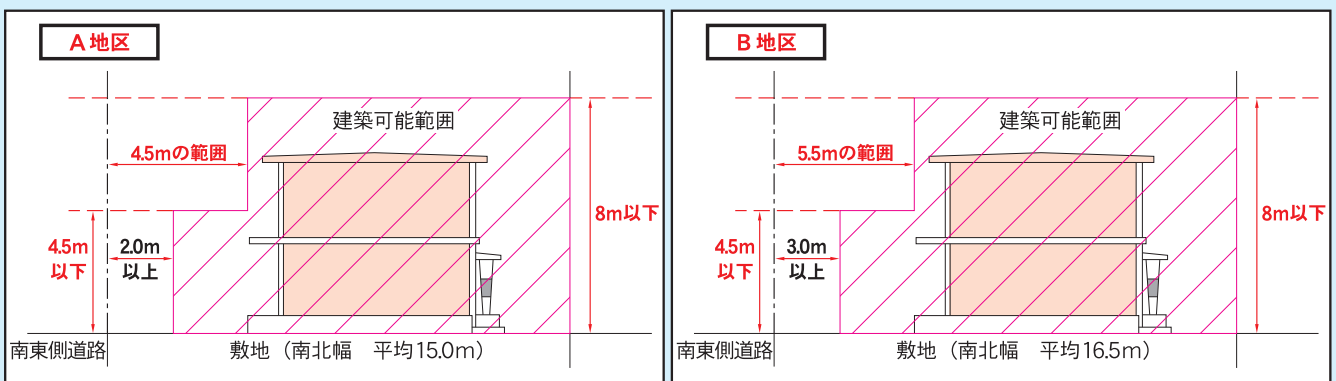
道路面の通風や採光を確保し、隣地に与える日照、通風の影響を一定に抑えるために、表のように高さ関係の制限が定められています。

| 用途地域 | 地区区分 | 最高の高さ (地区計画による制限) | 道路斜線 | 北側斜線 |
|--------------|------|----------------------|--------|---------------|
| 地域 第一種低層住居専用 | A地区 | 8m | 1:1.25 | 5m+ 1:1.25 |
| | B地区 | | | |

(断面図)



地区計画の制限(壁面の位置、高さ)による建築イメージ(断面図)



※この他に建築基準法等の制限がかかります。

○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。

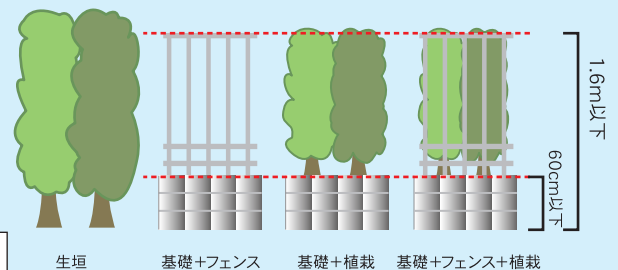
○垣又は柵の制限 **地区**

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

上尾富士見団地地区において、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）
- (5) 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。

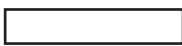



（届出をしなかった場合には罰則を受けることがあります。）





上尾富士見団地地区 地区計画 計画図



| 凡 例 | |
|---|-------------|
|  | 地区計画区域界 |
|  | A地区 |
|  | B地区 |
|  | 第一種低層住居専用地域 |



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





参考：上尾富士見団地建築紳士協定（上尾富士見テラス住宅管理組合）

上尾富士見団地地区には地区計画の他に地区の申し合わせによる『上尾富士見団地建築紳士協定』が定められています。今回の地区計画は、第5条の内容を参考にしていますが、紳士協定は引き続き存続していきます。

《上尾富士見団地建築紳士協定書》

上尾富士見テラス住宅管理組合

（目的）

第1条 この協定は富士見団地における建築物の増築について基準を定めることにより当該地域の住宅地としての調和のとれた環境を、高度に維持、増進することを目的とする。

（名称）

第2条 この協定は上尾富士見団地建築紳士協定（以下「協定」と略称する）と称する。

（締結）

第3条 この協定は、第4条に定める区域内の土地の所有者（住宅供給公社からの分譲受入を含む）の3分の2以上の合意により締結する。

（協定区域）

第4条 この協定区域は埼玉県住宅供給公社上尾富士見団地のテラス式住宅の区域とする。

（建築物増築の基準）

第5条 前条に定める区域内の建築物の増築は次の基準によらなければならない。

- (1) 防火構造以上とする。
 - (2) 南面に増築する場合は、既存壁芯より2.7M以内までとする。
 - (3) 増築部分の階数は1階のみとする。
 - (4) 1階の階高は、既存建物のバルコニーの高さまでとする。
 - (5) 同一棟居住者、及び地続き隣家の同意を受けること。
- (2) 既存建物の北側、及び裏面に2階建てで増築する場合、および南面に通風または日照をいちじるしく阻害するおそれのある工作物（物置、車庫、塀など）を設けるとき、または、前項(4)にかかげる基準によりがたい場合は、第9条に協定する委員会の承認をうるものとする。

（有効期間）

第6条 この協定の有効期間は、昭和49年9月22日より有効とし、現在も継続して効力を有する。

（違反者の処置）

第7条 この協定に違反した者があつた場合、委員会の決定にもとづき、当該所有者等に対して工事の執行停止を請求し、かつ、文書をもつて相当の猶予期間を設けて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

- (2) 前項の請求があつた場合においては、当該所有者等はこれに従わなければならない。

（協定の変更並びに廃止）

第8条 この協定にかかる区域、増築に関する基準、有効期間、および協定違反があつた場合の措置を変更しようとするときは、協定者の3分の2以上の合意によらなければならない。

- (2) この協定を廃止しようとする場合は、協定者の合意によらなければならない。

（委員会）

第9条 この協定の運営は「建築紳士協定委員会」があたり、その組織・運営等必要な事項は別に定める。

（附則）

- 1、この協定は、都市計画法第8条による用途地域（建ぺい率・容積率）の変更が告示された日から効力を発する。
- 2、この協定書は委員会の会長が保管し、その写しを協定者全員、および市に配布する。
- 3、第3者に権利を譲渡した時は、その譲受人にこの協定をあらかじめ承諾せしめ、承継させなければならない。

※上記事項はあくまで紳士協定の制限内容であり、都市計画法、建築基準法に基づく建築制限ではありません。

