

住み良い住環境を目指して

上野東 地区計画

平成14年6月
おごせまち

はじめに

上野東は、上野東特定土地区画整理事業により道路・公園をはじめとする都市基盤整備が行われた地区ですが、この区画整理事業による効果を維持し、住み良い環境づくりを向上させるためには、より細かなまちづくりの手法を取り入れる必要があります。

そこで町では「地区計画」を選択し、このほど都市計画決定に至りました。

今後はこの地区計画に沿って適正かつ合理的な土地利用を進めていくこととなりますが、このパンフレットは、地区計画の内容や届出の方法などについて分かりやすく解説したものです。

地区計画の主旨を御理解いただくとともに、皆さんの御協力をお願いいたします。

これからのまちづくりは地域に住む皆さんの協力なしに築くことはできません。

この地区計画が越生町の特色あるまちづくりのひとつのきっかけとなれば幸いです。

平成14年6月

目 次

	(頁)
■ 地区計画の方針	2
■ 地区整備計画	3
■ 地区計画計画図	4
■ 地区計画詳細図	5
■ 建築物等の用途の制限	6
■ 建築物の敷地面積の最低限度	7
■ 壁面の位置の制限	8
■ 建築物の高さの制限	9
■ 建築物等の形態又は意匠の制限	9
■ かき又はさくの構造の制限	10
■ 届出	11
■ 届出が必要な行為	11
■ 届出の方法	12
■ 届出に必要な添付書類	12
■ 地区計画の区域内における行為の届出書	13

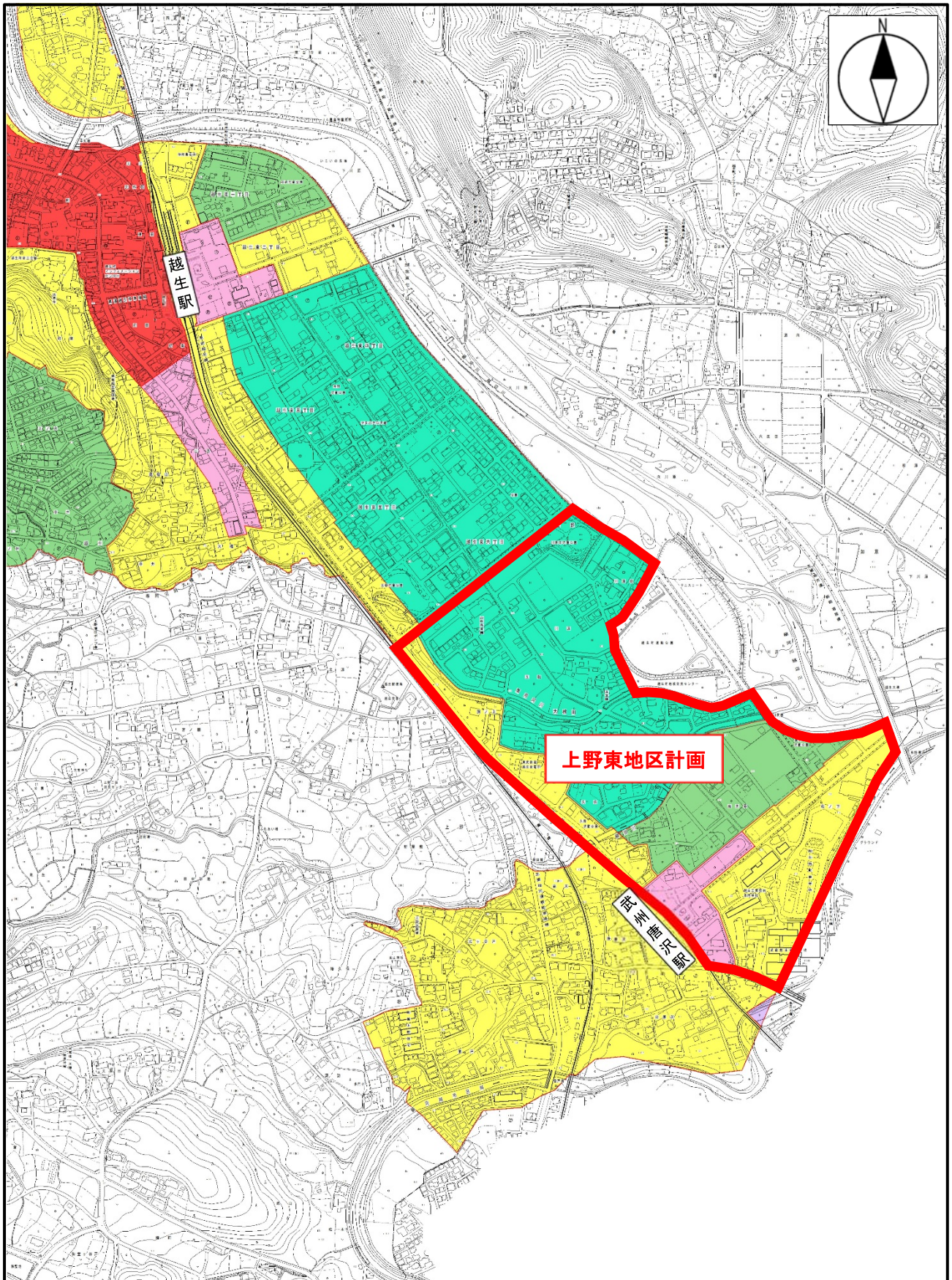
■地区計画の方針

名 称	上野東地区計画	
位 置	越生町上野東1丁目～5丁目	
面 積	約 30.3 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の 目 標	<p>本地区は、越生町の東部に位置し、県道飯能寄居線バイパス及び東武越生線に挟まれた武州唐沢駅周辺地区である。この地区は、土地地区画整理事業の施行により公共施設や宅地など恵まれた住環境の整備が進められており、今後都市機能の充実と自然環境の調和のとれた都市づくりが求められている。</p> <p>本地区計画は、こうした土地地区画整理事業の事業効果の維持、増進を図るとともに、良好な市街地の形成を計画的に誘導しながら、住宅と生活利便性施設等を整備するなど、より調和のとれたまちづくりを目標として定めるものである。</p>
	土地利用の 方 針	<p>武州唐沢駅前地区は、区画整理事業の進捗に伴い、今後地域住民の最寄り品を扱う店舗等の集積を図るなど商業の拠点地区を目指すとともに、花のあるまちにふさわしい街並みの形成を図る。</p> <p>武州唐沢駅前東側地区及び越生線沿線地区は、戸建て住宅を中心とした地区とし、自然や緑などの景観に配慮した潤いとやすらぎのある市街地の形成を図る。</p> <p>駅前西側地区は、環境良好な中高層住宅地の形成を誘導する。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>土地地区画整理事業により、道路公園等の公共施設の適切な配置と整備が行われる地区であるので、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの制限、建築物の壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めることにより、良好な居住環境の形成、沿道景観の形成を図る。</p>

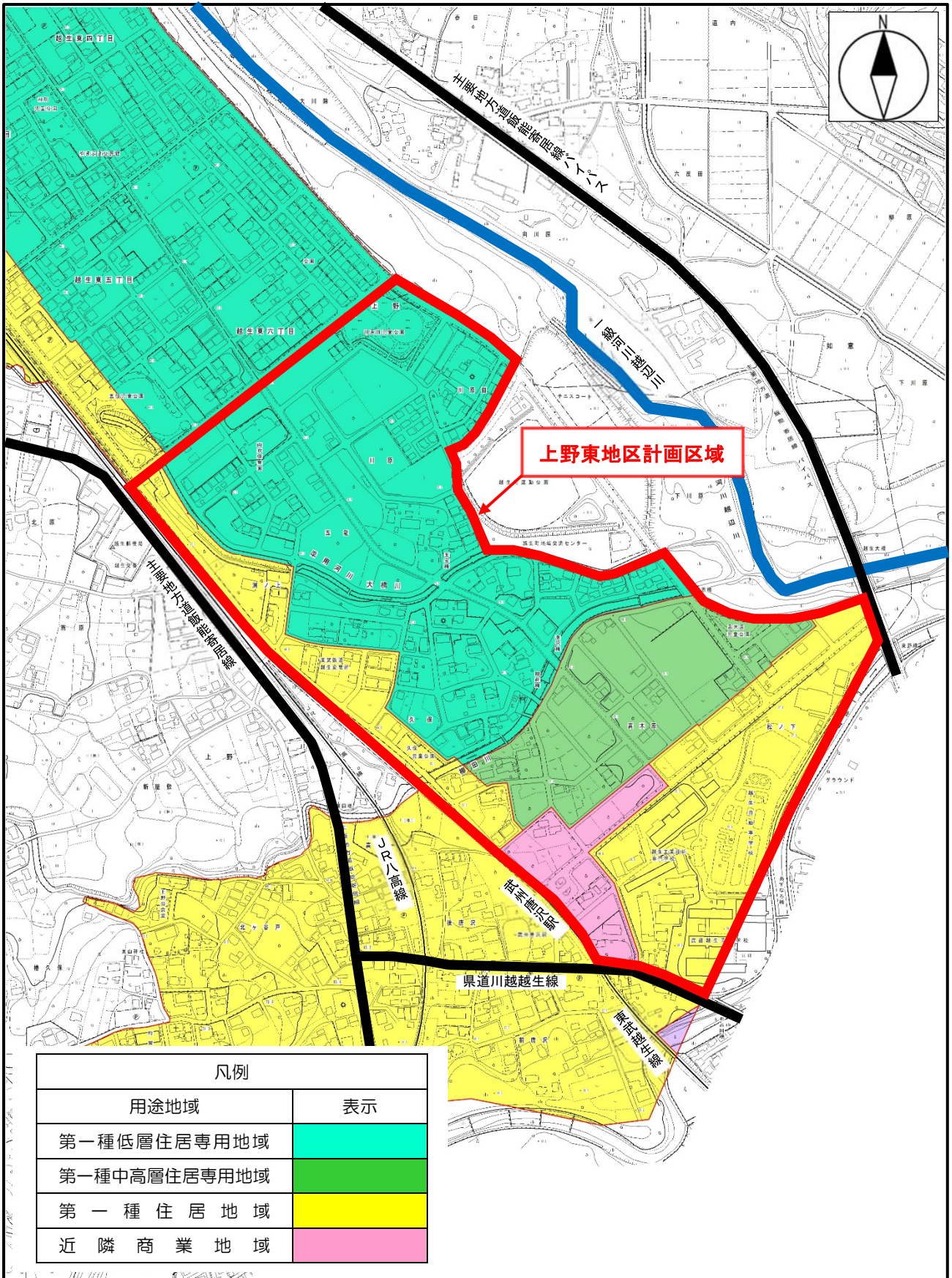
■地区整備計画

地区の区分	名称 用途地域	A地区	B地区	C地区	D地区	
		第一種低層住居専用地域	第一種中高層専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域	
地 区 整 備 計 画 建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①長屋(15㎡以下のものに限る) ②公衆浴場	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①長屋(15㎡以下のものに限る) ②公衆浴場	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①畜舎(パットリヨップに類するものを除く) ②ガリスタブ	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①畜舎(パットリヨップに類するものを除く) ②マゼヤン屋、パチンコ店、射的場、勝馬投票券発売所等に類するもの ③カラオケボックス等これに類するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。 ①公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 ②土地区画整理事業における仮換地面積が、上記面積に満たない土地				
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。 ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分 ②物置、車庫その他これらに類する用途のもので軒の高さが2.3m以下であるもの ③出窓				
	建築物の高さの制限		15m以下		15m以下	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさは周囲の景観と調和のとれたものとする。				
		屋外広告物の表示面積(2個以上あるときは、その合計面積とする)は、2㎡以下とする。				
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、生けがき、フェンス等開放性のあるものとする。 ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 ①門柱、門柱の袖壁の幅が1.5m以内であるもの。 ②コンクリートブロック造、煉瓦造、コンクリート造等で地盤面からの高さが1.2m以内であるもの。				

■地区計画計画図



■ 地区計画詳細図



■建築物等の用途の制限

上野東は、区画整理事業の実施などにより恵まれた住環境の整備を進めている地区ですが、こうしたまちづくりをさらに進めるため一部用途に制限を加えました。

建物の用途	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿				
15㎡以下の長屋				
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、診療所				
公衆浴場				
老人福祉センター、児童厚生施設等	(1)			
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				
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、飲食店等			(2)	
上記以外の事務所等			(2)	
ボーリング場、スケート場、水泳場等			(2)	
ホテル、旅館			(2)	
自動車教習所			(2)	
畜舎（ペットショップに類するもの以外）				
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				
ナイトクラブ等				
キャバレー等				
個室付き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50㎡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				
危険性が大きいか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				

(1)については、600㎡以下のものに限り建築可能

(2)については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能

	建てられる用途
	建てられない用途
	地区計画で一部制限される用途

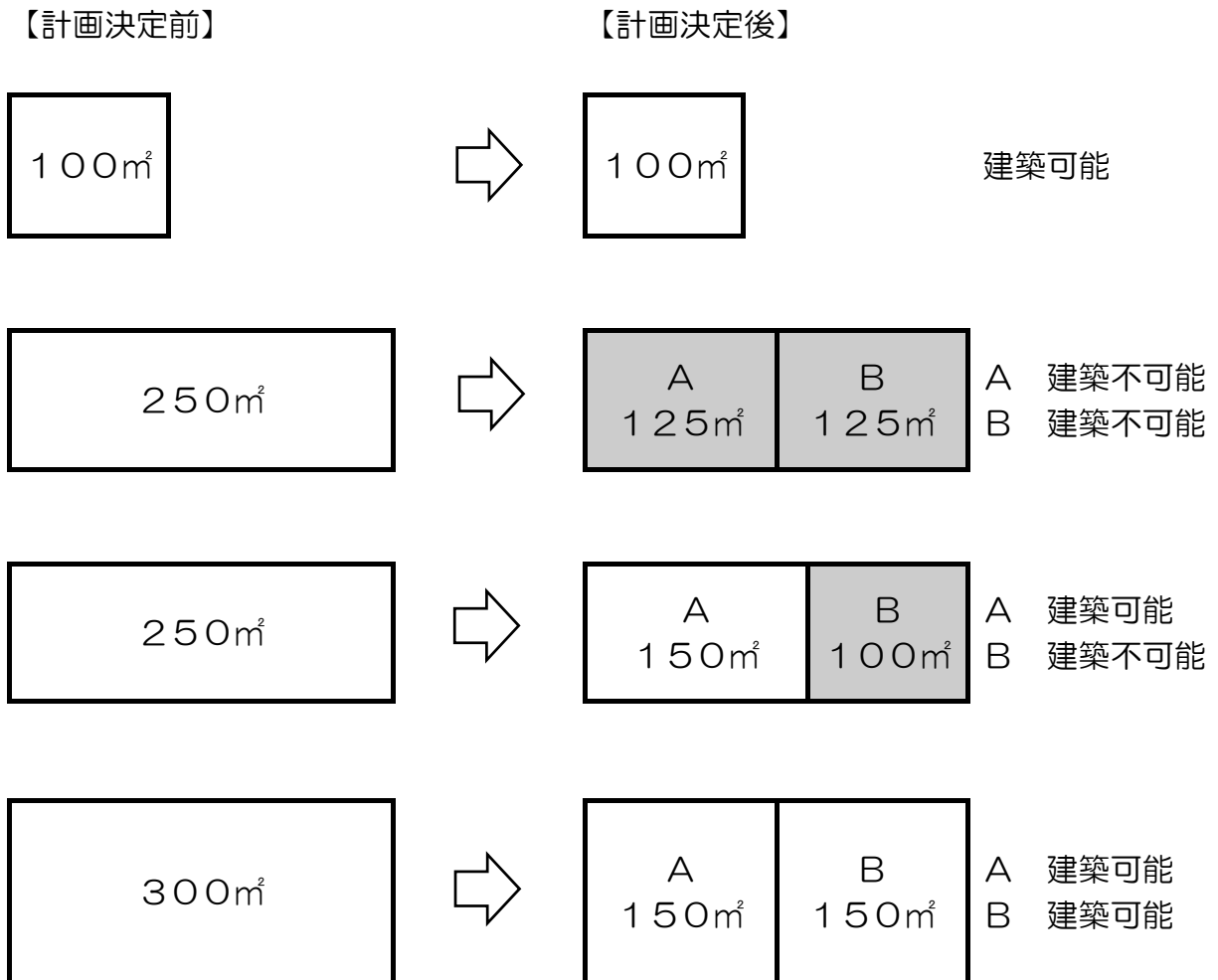
■ 建築物の敷地面積の最低限度

敷地が必要以上に細分化されることで、住宅環境の悪化が予想されますが、上野東地区の恵まれた住環境を保持するため、敷地面積の最低限度を150㎡と定めています。

ただし、以下の土地については建築することが可能です。

- ① 公益上必要な建築物の敷地として使用する場合
- ② 地区計画が定められる以前から150㎡に満たない敷地の場合

● 参考事例



■壁面の位置の制限

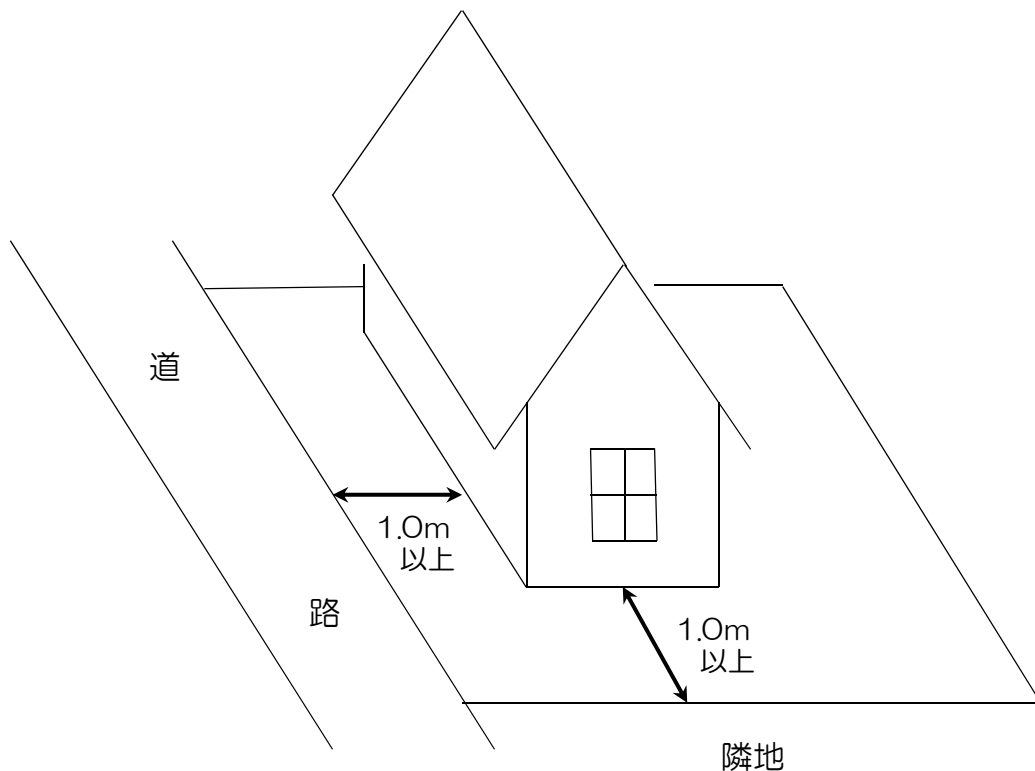
敷地の境界いっぱいには建築物を建てると、火災など万が一の際にたいへん危険です。

また、植栽するスペースもなくなり、景観上も好ましくありません。

このため、建築物を建てる場合には、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を、道路及び隣地境界から1.0m以上離すよう定めています。

ただし、2.3m以下の物置や車庫等に類するもの、出窓などについては対象から除かれています。

- 壁面の位置が下記のように制限されます。

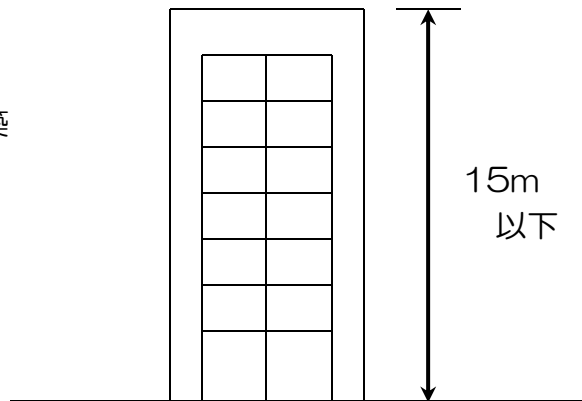


■ 建築物の高さの制限

極端に高い建築物がたつと日照その他、周辺の環境に及ぼす影響は大きくなります。

また、景観についても必ずしも好ましいとはいえません。このため、現在の用途地域の中で建築することが可能な一部の地域に、高さの制限をしています。

- B地区及びD地区に建築物を建築する場合は高さが15m以下に制限されます。



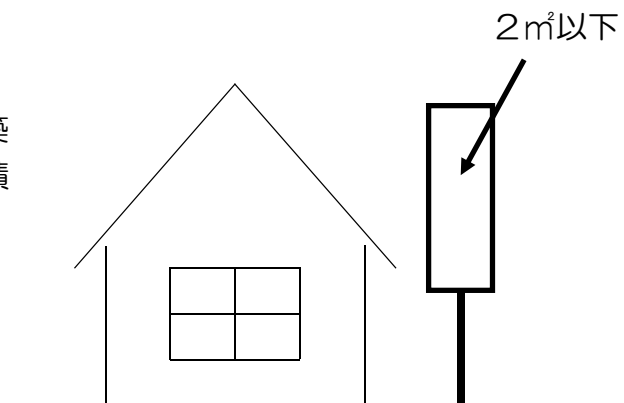
■ 建築物等の形態又は意匠の制限

上野東地区は、区画整理事業により恵まれた住環境を保持する地域です。

住環境を保持し続けるためにも、この地区に建築物を建てる際の色彩や屋外広告物の大きさを制限しています。

特に建築物の屋根、外壁、屋外広告物の色彩には注意が必要です。

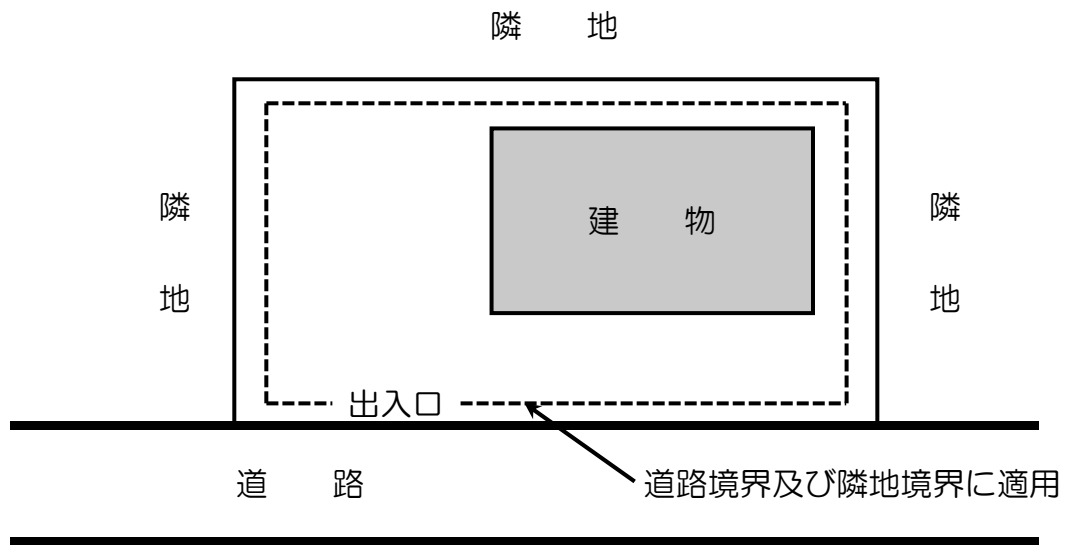
- A地区及びB地区に建築物を建築する場合は屋外広告物の表示面積は2㎡以下に制限されます。



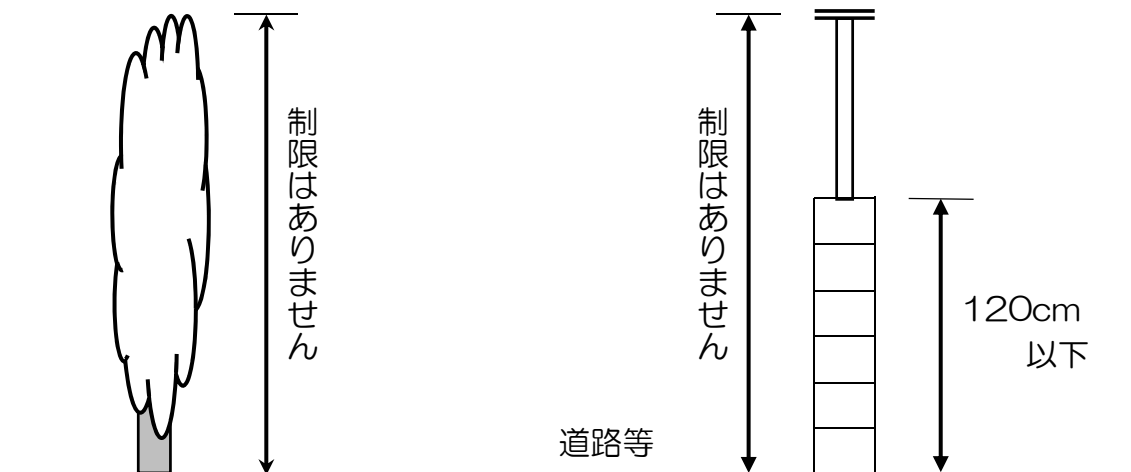
■かき又はさくの構造の制限

環境のよい、魅力あるまちとするためには、かき、さく、樹木といった緑が大きな役割を果たします。

そこで、今後、緑を積極的に創出するためにも、道路から多少後退して低木、草花を植えたり生け垣を設けることで、緑の豊かな空間を作り出そうとしています。



●かき又はさくの構造は、次の図のようなものが認められます。

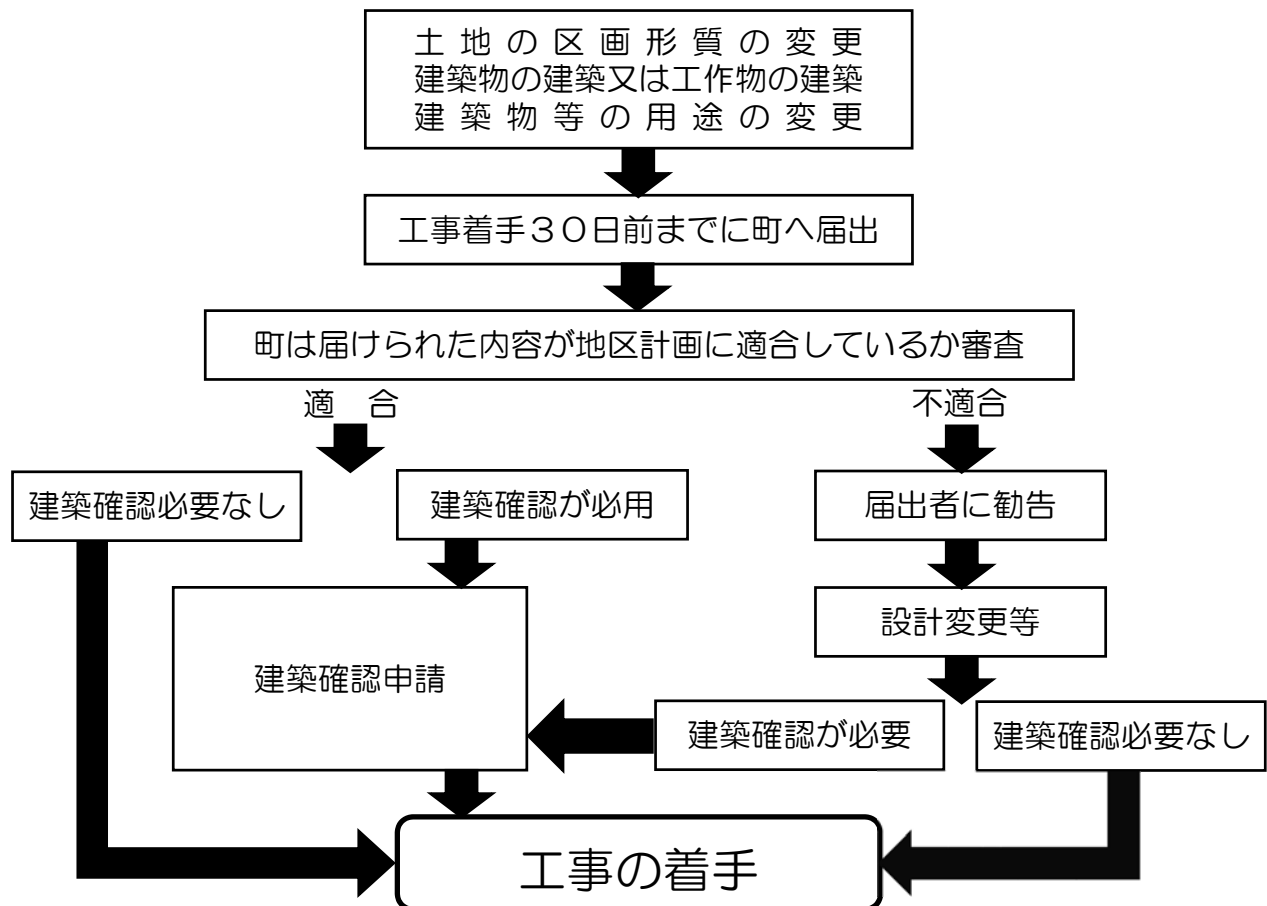


①生け垣

②高さ 120cm 以下のコンクリートブロック、レンガ及び石積等の基礎部分に透視可能なフェンスを施したもの

■届出

地区計画の目標は、個々の建築行為を規制、誘導することによって実現されるものです。このため「建築確認申請」の前に個々の行為が、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかの判断をするため、「届出」をしていただきます。



■届出が必要な行為

- ①土地の区画形質の変更
 - ②建築物の建築（建築物には倉庫、車庫、物置、建築物に付随する門・へいなどが含まれます。）
 - ③工作物の建設（工作物には、かき・さく・擁壁・煙突・へい・門などが含まれます。）
 - ④建築物等の用途の変更
- 届出が必要かどうかの判断が難しいときは、町のまちづくり整備課までお問い合わせください。

■届出の方法

① 届け出の種類

- ・「届出書」・・・役場まちづくり整備課が用意する様式
- ・「位置図」・・・建築行為の場所を表示する図面(1/10,000 都市計画図等)
- ・「案内図」・・・当該行為の周囲の状況の分かる図面（住宅地図等）
- ・「委任状」・・・代理人による届出書
- ・「設計図書」・・・届出に必要な添付書類を参照

※ 提出部数は、正・副の合計2部提出してください。

② 届出先 越生町 まちづくり整備課

③ 期 日 工事（行為）着手の30日前まで

■届出に必要な添付書類

●届出に必要な添付書類は、次のとおりです。

行為の種類	図面	縮尺	備考
(1) 土地の区画形質の変更	設計図	1/300 以上	土地利用計画図、造成計画図等
	公図の写し	1/500	
	その他参考となるべき事項を記載した図面		
(2) 建築物の建築又は工作物の種類	配置図	1/300 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	求積図	1/300 以上	
	公図の写し	1/500	
(3) 建築物等の用途の変更	立面図	1/300 以上	二面以上
	平面図	1/300 以上	各階のもの
	断面図	1/300 以上	二面以上
	かき又はさくの構造図	1/300 以上	立面図、断面図等
	その他参考となるべき事項を記載した図面		

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

(宛先) 越生町長

住所
届出者 氏名 ⑩
電話

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

- 土地の区画形質の変更
 建築物の建築又は工作物の建設 について、下記により届け出ます。
 建築物等の用途の変更

記

- 1 行為の場所 越生町
 2 行為の着手予定日 年 月 日
 3 行為の完了予定日 年 月 日
 4 設計又は施行方法

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積 m ²			
(2)	(イ)行為の種類 <input type="checkbox"/> 建築物の建築 <input type="checkbox"/> 工作物建設 (新築・改築・増築・移転)				
建は 築工 物作 の物 建の 築建 又設	(ロ)設計の概要		届出部分	届出部分以外の部分	合計
		(Ⅰ)敷地面積			m ²
		(Ⅱ)建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
		(Ⅲ)延べ面積	m ²	m ²	m ²
		(Ⅳ)壁面後退 道路から 隣地から m m	(Ⅴ)用途 (Ⅵ)かき又はさくの構造		
(3)建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積	m ²			
	(ロ)変更前の用途	(ハ)変更後の用途			

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
 3 同一の土地の区域について、2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

■届出・問い合わせ先

越生町役場

まちづくり整備課 都市計画担当

電話：049-292-3121

FAX：049-292-5400