

上尾都市計画地区計画の変更（上尾市決定）

都市計画大谷北部第二地区地区計画を次のように変更する。

決 定 告 示 年 月 日
平成 2 8 年 3 月 2 8 日

名 称	大谷北部第二地区地区計画	
位 置	上尾市大字今泉、大字川、大字壺丁目、大字小敷谷、柏座四丁目の各一部	
面 積	約 7 1 . 3 h a	
地区計画の目標	本地区は、J R 高崎線上尾駅から西約 1 . 5 k m に位置する大谷北部第二土地区画整理事業地区であり、事業の効果を増進し、市街化を計画的に誘導するとともに、良好な市街地形成を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	都市計画道路上尾バイパス線沿線については、住環境を悪化させない範囲で、周辺の住宅地の生活利便上必要な商業施設等の土地利用を図る。（A 地区、B 地区、C 地区） 上尾池袋線、上尾平方線、中新井小泉線沿線については、周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。（D 地区） 都市計画道路小敷谷今泉線沿線については、周辺環境との調和を図りつつ、一定規模の近隣住宅地のためのサービス施設の誘導を図る。（E 地区、F 地区） その他の地区については、戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地とする。（G 地区）
	地区施設の整備の方針	地区施設は、土地区画整理事業により整備された、道路、公園の機能、環境が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針に沿った市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度の制限を行う。 また、良好なまちなみ景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	現に存する樹林地等、自然緑地の保全や良好な景観形成を図る。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	区分の 名称	A地区 (近隣商業地域)	B地区 (近隣商業地域)
			区分の 面積	約 8. 8 ha	約 0. 2 ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ・ ホテル又は旅館、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場等、建築基準法別表第二（と）項第三号、第四号に掲げる建築物。 ・ 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） ・ 遺体を保管する施設（遺体保管所、エンバーミング施設、その他これらに類するもの）	
		建築物の敷地面積の最低限度		10, 000㎡	120㎡
		壁面の位置の制限		建築物の外壁等の面から計画図に表示する道路及び敷地の境界線までの距離は10m以上でなければならない。 ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 1 同一敷地内にある建築物に附属する守衛室その他これに類する用途に供する建築物で床面積の合計が3 0 ㎡未満のもの。 2 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。	建築物の外壁等の面から道路及び敷地の境界線までの距離は、5 0 cm以上でなければならない。 ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 1 住宅に附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以下で、かつ、床面積の合計が5. 0 ㎡以内のもの。 2 住宅に附属する車庫又は駐輪場の用途に供する建築物で、軒の高さが2. 3m以下で、かつ、床面積の合計が3 0 ㎡以内のもの。 3 出窓で、床面からの高さが3 0 cm以上で、かつ、奥行4 5 cm以下のもので、道路及び敷地の境界線までの距離が5 0 cmに満たない部分の長さの合計が4 m以下のもの。
		建築物等の高さの最高限度		———	———
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		———	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根の色彩は、原色の使用を避け落ち着いた色調とし、まちなみとの調和を十分に配慮したものとする。 屋外広告物は、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する。
		垣又はさくの構造の制限		道路に面する側の垣又はさくの構造は、地区の景観や防災に配慮し、次の各号に掲げるものとする。 （１）生垣 （２）高さ6 0 cm以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さくを施したもの、又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以下のものとする。	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	区分の 名称	C地区 (近隣商業地域)	D地区 (第二種住居地域)
			区分の 面積	約 3. 2 ha	約 1 5. 9 ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない ・ホテル又は旅館、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場等、建築基準法別表第二（と）項第三号、第四号に掲げる建築物。 ・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） ・遺体を保管する施設（遺体保管所、エンバーミング施設、その他これらに類するもの）	次に掲げる建築物は建築してはならない ・ホテル又は旅館 ・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） ・遺体を保管する施設（遺体保管所、エンバーミング施設、その他これらに類するもの）
		建築物の敷地面積の最低限度		500㎡	120㎡
		壁面の位置の制限		建築物の外壁等の面から道路及び敷地の境界線までの距離は、計画図に表示する道路の境界までは 5m以上、その他の道路及び敷地の境界線までは 1 m以上でなければならない。 ただし、次に掲げるものは、この限りではない。 1 同一敷地内にある建築物に附属する守衛室その他これに類する用途に供する建築物で床面積の合計が 3 0 ㎡未満のもの。 2 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。	建築物の外壁等の面から道路及び敷地の境界線までの距離は、5 0 cm以上でなければならない。 ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 1 住宅に附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以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 ㎡以内のもの。 2 住宅に附属する車庫又は駐輪場の用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 3 0 ㎡以内のもの。 3 出窓で、床面からの高さが 3 0 cm以上で、かつ、奥行 4 5 cm以下のもので、道路及び敷地の境界線までの距離が 5 0 cmに満たない部分の長さの合計が 4 m以下のもの。
		建築物等の高さの最高限度		———	———
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根の色彩は、原色の使用を避け落ち着きのある色調とし、まちなみとの調和を十分に配慮したものとする。 屋外広告物は、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する。	
		垣又はさくの構造の制限		道路に面する側の垣又はさくの構造は、地区の景観や防災に配慮し、次の各号に掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 高さ 6 0 cm 以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さくを施したもの、又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 以下のものとする。	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の区分	区分の 名称	E 地区 (第一種中高層住居専用地域)	F 地区 (第一種中高層住居専用地域)
			区分の 面積	約 5. 9 ha	約 0. 8 ha
		建築物等の用途の制限		———	———
		建築物の敷地面積の最低限度		120 m ²	———
		壁面の位置の制限		建築物の外壁等の面から道路及び敷地の境界線までの距離は、50 cm 以上でなければならない。 ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 1 住宅に附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 以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 m² 以内のもの。 2 住宅に附属する車庫又は駐輪場の用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 30 m² 以内のもの。 3 出窓で、床面からの高さが 30 cm 以上で、かつ、奥行 45 cm 以下のもので、道路及び敷地の境界線までの距離が 50 cm に満たない部分の長さの合計が 4 m 以下のもの。	
		建築物等の高さの最高限度		最高の高さ16m 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに、5.0mを加えたもの以内とする。	———
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根の色彩は、原色の使用を避け落ち着きのある色調とし、まちなみとの調和を十分に配慮したものとする。 屋外広告物は、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する。	
		垣又はさくの構造の制限		道路に面する側の垣又はさくの構造は、地区の景観や防災に配慮し、次の各号に掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 高さ 60 cm 以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さくを施したもの、又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 以下のものとする。	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の区分	区分の 名称	G 地区 (第一種低層住居専用地域、 第二種低層住居専用地域)
			区分の 面積	約 3 6 . 5 ha
		建築物等の用途の制限		—————
		建築物の敷地面積の最低限度		100㎡
		壁面の位置の制限		建築物の外壁等の面から道路及び敷地の境界線までの距離は、5 0 cm 以上でなければならない。 ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 1 住宅に附属する物置その他これに類する建築物で、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5. 0 ㎡以内のもの。 2 住宅に附属する車庫又は駐輪場の用途に供する建築物で、軒の高さが 2. 3m 以下で、かつ、床面積の合計が 3 0 ㎡以内のもの。 3 出窓で、床面からの高さが 3 0 cm 以上で、かつ、奥行 4 5 cm 以下のもので、道路及び敷地の境界線までの距離が 5 0 cm に満たない部分の長さの合計が 4 m 以下のもの。
		建築物等の高さの最高限度		—————
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根の色彩は、原色の使用を避け落ち着いた色調とし、まちなみとの調和を十分に配慮したものとする。 屋外広告物は、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する。
		垣又はさくの構造の制限		道路に面する側の垣またはさくの構造は、地区の景観や防災に配慮し、次の各号に掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 高さ 6 0 cm 以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さくを施したもの、又は植栽を組み合わせたもので、高さは宅地地盤面から 1. 6m 以下のものとする。
		備 考		

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 住宅地の環境を保全し、誘導するため。