

上尾都市計画地区計画の変更

都市計画はらいち台団地地区地区計画を次のように決定する。

名称		はらいち台団地地区地区計画
位置		上尾市大字原市 10 番耕地、11 番耕地の各一部
面積		約10.0ha
地区計画の目標		本地区は上尾市の東南部に位置し、民間開発事業者により戸建専用住宅地として販売され、売買契約内容の遵守により、閑静で、ゆとりもあり、コミュニティ活動の充実した住宅地として、良好な住環境が形成されている地区である。 こうした中で東北・上越新幹線の通過、埼玉新都市交通伊奈線沼南駅の開設による交通の利便性の向上および周辺道路の整備などによる交通量の増大など、本地区を取り巻く諸環境の変化には著しいものがあるが、長年培ってきた建築ルールなどを再構築し、この優れた住環境を今後とも大切にしていく必要がある。 本地区計画は、建築物等に関する規制および緑化の推進を行うことにより、現在良好な住環境の維持、保全を図り、景観を確保し、次世代へより良い住環境を残すことを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	緑豊かなゆとりと潤いのある低層戸建て住宅地として、建築物の用途混在および敷地の細分化等を規制し、良好な住環境の維持、保全を図ることを基本とする。自己の居住のための利用を基本として、地区全体で一体的な土地利用を維持していく。
	地区施設の整備の方針	地区内に配置されている道路、公園（多目的広場を含む）の機能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	建築物の建て替えの際にも、現在の住環境を維持していくことを基本とするが、二世帯住宅などを建てる場合も周辺敷地に十分配慮したものとなるように規制誘導する。 良好な住宅地の維持、保全を目的として、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、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を定める。なお、地盤面は、分譲時の高さを維持する。また、建築物等の形態又は意匠の制限として屋外広告物の表示制限等を定めるとともに、快適な街並み、景観を確保するために、垣又はさくの構造の制限を定め、敷地緑化を図る。生垣にする植栽は、道路境界線及び隣地境界線を超えないよう植栽すると共に維持保全を図る。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区内のあき地は、「上尾市あき地の環境保全に関する条例」を遵守し、「不良状態」にならないように維持保全を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 一戸建ての住宅、長屋(2戸) 2 一戸建ての住宅又は長屋(2戸)で延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途を兼ねるもの イ 事務所(汚物運搬自動車、危険物運搬自動車の駐車施設を設けるものは除く) ロ 日用品の販売を主たる目的とする店舗 ハ 理髪店、美容院、ペット美容院 ニ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 3 診療所 4 自治会集会所 5 巡査派出所 6 上記に掲げる建築物に附属する自動車車庫、物置
		建築物の容積率の最高限度	160%
		建築物の建ぺい率の最高限度	60% なお、街区の角にある敷地の内にある建築物にあつては 70%とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	150 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境界線までの距離は、50cm 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 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 5m² 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 30m² 以内のもの。 3 出窓で、床面からの高さが 30cm 以上で、かつ、奥行 45cm 以下のもので、道路及び敷地の境界線までの距離が 50cm に満たない部分の幅の長さの合計が 4m 以下のもの。
		建築物等の高さの最高限度	10m。なお、屋上突出部分は、建築設備を除き、当該建築物の高さに算入する。 ただし、建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。 1 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に 1.25 を乗じて得たもの 2 当該部分から北西側又は北東側の隣地境界線までの水平距離に、1.25 を乗じて得たものに 6m を加えたもの

	建築物等の形態 又は意匠の制限	広告板その他これに類するものは、原則として、次の各号に掲げる要件に該当するものでなければならない。 1 自己の用に供するもので、かつ、自己の建築物又は自己の所有する土地に立つ柱に掲出するものであること 2 色彩及び形状は、周辺の景観と調和したものであること 3 一辺の寸法が 1.5m 以下で、表示面積が 2.0m² 以下であること
	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、原則として、次に掲げるものとする。 1 生垣 2 高さ 1m 以下の基礎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 1.5m 以下のものとする。また、門構えについても、宅地地盤面から 1.5m 以下のものとする。