

上尾都市計画地区計画の変更（上尾市決定）

都市計画柏座地区地区計画を次のように決定する。

決 定 告 示 年 月 日  
平成 27 年 3 月 27 日

|                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称                  |            | 柏座地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 位置                  |            | 上尾市柏座四丁目の全部及び同二丁目の一部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 面積                  |            | 約 15.5ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 地区計画の目標             |            | <p>本地区は、JR 上尾駅から南西約 0.8km に位置し、駅に比較的近いことから、生活・交通利便性を活かした質の高い生活空間の形成を目指した住宅地であるが、木造住宅が密集し、生活道路等の都市基盤が未整備な状態であるため、防災面からも改善が必要となっている。このことから、本地区の居住環境を向上させるため、以下の 3 点を地区計画の目標として定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 誰もが安全安心に住み続けることのできるまちづくりを進める</li> <li>2. 建物等の更新に合わせて居住環境の整備を推進し防災性向上を図る</li> <li>3. 緑豊かで環境にも配慮したゆとりある街並み形成を図る</li> </ol>                                                                           |
| 区域の整備・開発および保全に関する方針 | 土地利用の方針    | <p>地区計画の目標を実現するため、立地特性を踏まえ次のように地区を区分し、土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 幹線道路沿道地区（A 地区）<br/>都市計画道路上尾平方線沿線については、隣接する住宅地の住環境に配慮した沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る</li> <li>2. 住宅地区（B 地区）<br/>住宅地としての環境に配慮しながら、周辺住宅地と一体となった住環境の創出を目指す</li> <li>3. 低層住宅地区（C 地区）<br/>安心・安全に住み続けることのできる、住環境と防災性を備えた住宅地の形成を目指す</li> </ol>                                                                                                |
|                     | 地区施設の整備の方針 | _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                     | 建築物等の整備の方針 | <p>建築物の建替え等を通じて、地区の目標とする市街地の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める</li> <li>2. 調和の取れた住環境の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める</li> <li>3. 居住環境の向上と公共空間の創出を図り、安全性や防災性を高めるため、壁面の位置の制限を定める</li> <li>4. 地区の良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める</li> <li>5. 良好な住環境の向上と防災性の向上を図るため、垣、又はさくの構造の制限を定める</li> <li>6. 土地の細分化防止により良好な住環境の維持形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める</li> </ol> |

|        |                          |               |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |
|--------|--------------------------|---------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|        | その他、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 |               |       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・安心・安全に住み続けることのできる、住環境と防災性を備えた住宅地の形成を目指す</li> <li>・地域の自然が日常生活のなかで親しまれるように、地区内の空間活用を行う</li> <li>・オープンスペースの創出を図る</li> <li>・安心・安全な住環境を持続させるため、歩行者に配慮した交通ネットワークの構築に取り組む</li> <li>・高齢者、障害者の外出や社会参加を促進するため、地区内の未舗装道路の整備を推進するなど、交通弱者の安全確保に取り組む</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |
| 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<br>(第二種住居地域)                                                                                                                                                                                                                                                                          | B地区<br>(第一種住居地域)                                                                                                                                                                                                                                                                | C地区<br>(第一種低層住居専用地域、<br>第二種低層住居専用地域) |
|        |                          |               | 区分の面積 | 約 1. 6 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                | 約 2. 2 h a                                                                                                                                                                                                                                                                      | 約 1 1. 7 h a                         |
|        |                          | 建築物等の用途の制限    |       | <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテル、旅館</li> <li>・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</li> <li>・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>・カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>・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）</li> <li>・葬祭場</li> </ul>                   | <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテル、旅館</li> <li>・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</li> <li>・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）</li> <li>・葬祭場</li> </ul>                                                                                              |                                      |
|        |                          | 建築物の敷地面積の最低限度 |       | 1 0 0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |
|        |                          | 壁面の位置の制限      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>敷地面積 1 0 0 m<sup>2</sup>以上の敷地にあつては、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。また、敷地面積 1 0 0 m<sup>2</sup>未満の敷地にあつては、建築物の外壁等の面から道路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はない。</p> <p>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 m<sup>2</sup>以内のもの。</p> |                                      |

|  |                      |                                                                                                                                                                                        |       |                                                                                                                                                                                   |
|--|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                      |                                                                                                                                                                                        |       | <div>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。</div> <div>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。</div> |
|  | 建築物等の高さの最高 限度        | 2 1 m                                                                                                                                                                                  | 1 6 m | —————                                                                                                                                                                             |
|  | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <div>建築物の外壁又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。</div> <div>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。</div>                                            |       |                                                                                                                                                                                   |
|  | 垣、又はさくの構造の制限         | <div>道路に面する側に垣またはさくを設置する場合は、景観、防災及び防犯に配慮したものとし、その構造は次の各号に掲げるものとする。</div> <div>1. 生垣</div> <div>2. 高さ6 0 c m 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. 8 m 以下のものとする。</div> |       |                                                                                                                                                                                   |

理 由 居住環境の向上と適切な土地利用の誘導・規制を行うため