

上尾都市計画地区計画の変更(上尾市決定)

上尾都市計画上尾道路沿道中新井・堤崎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30年 3月30日

名称		上尾道路沿道中新井・堤崎地区地区計画			
位置		上尾市大字中新井、大字堤崎の各一部			
面積		約6.0ha			
地区計画の目標		本地区は、JR 上尾駅から南西へ約3kmに位置しており、首都圏中央連絡道路桶川北本インターチェンジ及び首都高速道路埼玉大宮線与野出入口に直結する上尾道路が整備されたことで、広域交通の利便性の高い立地となっている。この地域特性を活かしつつ、周辺地域の環境や景観に配慮した良好な工場・物流系の土地利用を図ることを目標とする。			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	上尾道路沿道の地域特性を活かすため、ゆとりある敷地面積を有する工業施設や流通業務施設などの立地を誘導する地区とする。			
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備された道路の機能、環境が損なわれないよう維持、保全を図る。 また、周辺地域における良好な環境や景観との調和を図るため、縁辺部に緑地帯及び緩衝緑地を配置する。			
	建築物等の整備の方針	工場・物流系の操業環境の向上と、周辺の居住環境、教育環境及び自然環境との調和を図るため、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、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意匠の制限及び垣またはさくの構造の制限を定める。			
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	形成された地区環境の保全を図るため、緑地帯及び緩衝帯を保全するための制限を定める。 また、敷地内の空地等は、植栽等による緑化を図り、良好な環境の維持管理に努める。			
地区整備計画	道路	地区外周道路Ⅰ	幅員 12.5m	延長 約160m	
		地区外周道路Ⅱ	幅員 7.0m	延長 約75m	
		地区外周道路Ⅲ	幅員 6.0m	延長 約165m	
	水路	水路	幅員 2.0m	延長 約45m	
地区施設の配置及び規模	緑地帯・緩衝緑地	施設名	幅員	延長	適用
		緑地帯	2.0m	690m	車両等の出入口や、門柱・門扉及び送電鉄塔等の安全上や保安上または公益上必要となる施設の設置に必要な部分を除く。 なお、緩衝緑地の位置に公共空地(管理主体を問わず、一般に開放され自由に通行または利用できる区域をいう)を設ける場合、植樹の有無にかかわらず、当該公共空地を緩衝緑地帯とみなすことができるものとする。
		緩衝緑地	5.0m	460m	
		※緑地帯には、成木時に1.5m以上となる樹木を、緩衝緑地には成木時に4m以上となる樹木を植樹すること。ただし、道路交差点に面する場所等、安全な交通に支障を及ぼす恐れのある部分に植樹を行う場合は、低木(成木時樹高:1.0m未満)に限る。 ※植樹は、緑地帯では原則10㎡に一本以上、緩衝緑地では原則25㎡に一本以上とすること。			

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公衆浴場 2 診療所 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5 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）、その他サービス業を営む店舗 6 火葬・墓地管理業及び冠婚葬祭業の用に供するもの 7 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） 8 自動車教習所 9 畜舎 10 カラオケボックスその他これに類するもの 11 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供するもの 											
	建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">9,000m²</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公衆便所、巡査派出所、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。 2 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの。 											
	壁面の位置の制限	<p>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5m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> <ol style="list-style-type: none"> 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30m²未満のもの。 2 公衆便所、巡査派出所、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。 											
	建築物等の高さの最高限度	37m											
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物（高さが15mを超えるものまたは建築面積が1,000m²を超えるものに限る）、工作物（高さが15mを超えるものに限る）の外観は、周囲の眺望・景観と調和するよう刺激的な色彩や装飾を避け、次に掲げるマンセル表色系に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。）は、各立面の面積の3分の1を超えない範囲とする。また、広域的な観点からの景観上の特性も踏まえ、デザイン等については周辺の眺望に配慮したものとし、地域の景観に与える影響に留意すること。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">色相</th> <th style="text-align: center;">明度</th> <th style="text-align: center;">彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.5R から 7.5Y</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">6を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5R Pから 7.5R (7.5Rは含まない) 7.5Y から 7.5G Y (7.5Yは含まない)</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">4を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5G Yから 7.5R P (7.5G Y及び7.5R Pは含まない)</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">2を超える</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、上記規模に満たない建築物及び工作物についても、原色や美観を損なうような刺激的な色彩や装飾を外観に使用することは避け、落ち着いたある色調とし、地区の環境との調和を十分に配慮したものとする。</p>	色相	明度	彩度	7.5R から 7.5Y	—	6を超える	7.5R Pから 7.5R (7.5Rは含まない) 7.5Y から 7.5G Y (7.5Yは含まない)	—	4を超える	7.5G Yから 7.5R P (7.5G Y及び7.5R Pは含まない)	—
色相	明度	彩度											
7.5R から 7.5Y	—	6を超える											
7.5R Pから 7.5R (7.5Rは含まない) 7.5Y から 7.5G Y (7.5Yは含まない)	—	4を超える											
7.5G Yから 7.5R P (7.5G Y及び7.5R Pは含まない)	—	2を超える											

		垣また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、次の各号に掲げるものとする。 1 生垣 2 高さ 60cm 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 1.8m 以下のものとする。
--	--	--------------	--

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 交通利便性の高い地域の特性を活かしつつ、周辺地域の環境や景観に配慮した、良好な工場・物流系の土地利用を図る。