

上尾都市計画地区計画の変更（上尾市決定）

都市計画弁財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31年3月29日

名称	弁財地区地区計画	
位置	上尾市弁財一丁目の全部、弁財二丁目、春日二丁目及び今泉一丁目の各一部	
面積	約24.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 上尾駅から西約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、生活空間が形成された住宅地である。一方、住宅開発の変遷の中で作られた未舗装の行き止まり路や、宅地開発が活性化する以前から存在する排水溝未整備の道路、狭幅員の農道や水路が混在し、生活道路等の都市基盤が未整備な状態であるため、居住の利便性、安全性、防災性の向上に向けた改善が必要となっている。このことから、本地区の居住環境の改善のため、以下の4点を地区計画の目標として定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 多世代が安心・安全に住み続けることのできるまちづくりを進める</li> <li>2. 官民の協働により、段階的に地区内道路の環境改善を進める</li> <li>3. 建築物等の更新に合わせて居住環境の整備を推進し、防災性の向上を図る</li> <li>4. 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、B地区） 地区内の幹線道路である都市計画道路小敷谷吉田通線及び富士見ヶ丘中妻線沿線については、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。また、南北の住宅地区のつながりに配慮し、沿道環境の安全性や利便性の向上を目指す。</li> <li>2. 住宅地区（C地区） 住宅地としての環境に配慮するとともに、官民の協働により道路環境の改善に取り組み、周辺住宅地と一体となった住環境の創出を目指す。また、弁財通り及びコミュニティセンター前バス通り沿道については、身近な買い物空間として、近隣住宅地区と共存する店舗の進出を誘導する土地利用を目指す。</li> </ol>
	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維持するため、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. 安全性や防災性の高い居住環境と道路環境の実現に向け、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る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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 多世代が安心・安全に住み続けることのできる、住環境と防災性を兼ね備えた住宅地の形成を目指す</li> <li>2. 都市計画道路小敷谷吉田通線については、子どもや高齢者、障害者等が安全に通行できるように歩道環境の改善に取り組む</li> <li>3. 主要生活道路については、路線全体で4mの幅員を確保できるよう官民協働で取り組む</li> <li>4. 高齢者や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道路環境の改善に努める</li> <li>5. 緊急車両等の通行に支障となる電柱及び電信柱については、隣接する宅地への移設を図る</li> <li>6. 道路交差部に面する敷地については、当該敷地のうち道路交差部に接する部分に建築物及び工作物等を配置しないよう努め、隅切りの設置を推進する</li> <li>7. 地域の豊かな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> </ol>

地区整備計画	建築物に関する事項	区分の名称	A地区 (第二種住居地域)	B地区 (第一種住居地域)	C地区 (第一種低層住居専用地域、 第二種低層住居専用地域)
		地区の面積	約3.4ha	約0.4ha	約20.9ha
		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、旅館 ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ・カラオケボックスその他これに類するもの ・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） ・葬祭場 ・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	120㎡	—————	100㎡
		壁面の位置の制限	建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5㎡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㎡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に満たない部分の長さの合計が4m以下のもの。		
		建築物等の高さの最高限度	19m	—————	—————
		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。 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	道路及び隣地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。 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1.6m以下のものとする。 3. 隣地に面する側に設置する垣またはさくについては、前項の規定にかかわらず、高さは宅地地盤面から2.0m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 良好な住環境の形成、防災性の向上を図るため。