

上尾都市計画地区計画の変更（上尾市決定）

都市計画地頭方地区地区計画を次のように決定する。

決 定 告 示 年 月 日
令和３年３月２６日

名称	地頭方地区地区計画
位置	上尾市大字地頭方、大字壺丁目及び大字堤崎の各一部
面積	約３１．４ｈａ
地区計画の目標	本地区は、ＪＲ上尾駅から南西へ約２．６ｋｍに位置しており、周辺の大規模工業地域を支える中小規模な工場等が立地する一方で、豊かな自然と近接した良好な低層住宅街が形成されている。 都市計画道路３・１・１上尾バイパス線沿道及び都市計画道路３・４・１１原市川越線沿道は、都市計画道路１・４・１高速埼玉中央道路の一部区間が事業化決定されていることもあり、広域交通の利便性が高い用地として商業施設や物流倉庫のほか、医療・福祉施設や、戸建て住宅が点在する混在地となっている。他方で地区内は、都市計画道路「西環状線」や生活道路などの都市基盤の整備が追い付いていない中、住宅開発が急激に増加したことで、住宅の密集や狭隘道路が生じ、歩行者や自転車利用者の安全が脅かされているだけでなく、災害発生時の被害拡大の危険性も懸念され、防災上の課題になっている。 これらを踏まえ、本計画では地区を区分し、それぞれの特性に合わせた適切な規制・誘導を行うことにより、地区特性に応じた良好な沿道利活用や住宅地の維持・形成を目指し、以下の３点を地区計画の目標として定める。 （１）地域の沿道環境や住環境・生活環境の維持保全 （２）官民の協働による段階的な生活道路環境の改善 （３）安心、安全な生活環境づくり
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 地区計画の目標を実現するため、土地利用状況や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。 １．Ａ地区（沿道地区） 都市計画道路３・１・１上尾バイパス線沿道及び都市計画道路３・４・１１原市川越線沿道については、隣接する住宅地の住環境に配慮した工業施設や流通業務施設などの土地利用を図る地区とする。 ２．Ｂ地区（住居系地区） 安心・安全に住み続けることのできる地区を形成するため、官民の協働による道路環境の改善に取り組みつつ、住環境と防災性を備えた住宅地の形成を目指す地区とする。
	建築物等の整備の方針 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。 １．地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める 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 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 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 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 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
	その他、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 １．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 ２．良好な歩行環境を確保するため、見通しが悪く危険な交差点部等については、隅切りのほか注意喚起の路面標示の整備を目指す ３．東西道路については、災害時の安全性と日常生活における利便性の向上のため、上尾道路へ有効に通抜けられるよう道路環境の改善に取り組む ４．南北道路については、歩行者と車・自転車が安全に通行できるよう官民協働により段階的な改善に取り組む ５．住居系地区と隣接する沿道地区において大規模な建築物を建築する場合は、住居系地区における既存の低層住宅の環境に十分配慮するよう努める

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（沿道地区） （準工業地域）	B地区（住居系地区） （準工業地域）
			区分の面積	20.2ha	11.2ha
		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。 ・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）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ・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） ・店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの ・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 ・ホテル又は旅館 ・カラオケボックスその他これに類するもの ・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの ・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 ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの ・工場及び倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの（建築基準法別表2（ち）項第2号及び第3号に規定するもので、騒音等により良好な住居の環境を害するおそれがないと認め市長が許可したものを除く） ・建築基準法別表2（と）項第3号及び第4号に掲げる用途に供するもの ・建築基準法別表2（ぬ）項第3号及び第4号に掲げる用途に供するもの
		建築物等の高さの最高限度		—	12m
		建築物の敷地面積の最低限度		120㎡ ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 （1）本地区計画の都市計画決定告示日前から、現に建築物の敷地として使用されている土地で120㎡に満たない土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば120㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 （2）公共事業の施行による敷地面積の減少により、120㎡に満たなくなった土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。	100㎡ ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 （1）本地区計画の都市計画決定告示日前から、現に建築物の敷地として使用されている土地で100㎡に満たない土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば100㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 （2）公共事業の施行による敷地面積の減少により、100㎡に満たなくなった土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。

		壁面の位置の制限	敷地面積 1 0 0 ㎡以上の敷地にあつては、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 5 0 c m 以上でなければならない。また、敷地面積 1 0 0 ㎡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 c 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 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 ㎡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 . 3 m 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 c m 以上で、かつ、奥行 4 5 c m 以下のもので、道路及び敷地の境界線までの距離が 5 0 c m 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、落ち着いたものある色調とし、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	道路に面する側に垣又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 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 . 6 m 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 地区内の区域特性に応じた適切な土地利用の誘導・規制を行うため