

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堤崎西部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 年 月 日

名称	上尾道路沿道堤崎西部地区地区計画	
位置	上尾市大字堤崎の一部	
面積	約 8. 2 h a	
地区計画の目標	本地区は、上尾市の南西部に位置し、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、広域的な高速交通体系の確立による交通利便性に優れた地区である。 また、令和 3 年 3 月に策定した「上尾市都市計画マスタープラン 2 0 2 0」では当地区を“産業系土地利用検討地”として位置付け、周辺環境と調和した新たな産業の受け皿となる産業基盤としての土地利用を図ることを検討するとしている。 こうした本地区の産業立地上の優位性と、都市計画の基本方針の位置付けを踏まえ、令和 4 年 10 月に本地区の地区住民が主体となり、上尾市街づくり推進条例に基づく街づくり協議会を設立し、上尾道路沿道に位置する本地区の乱開発を防ぎ、まとまりのある一体的な土地利用の実現を目指すこととしている。 これらのことを受け、本地区では、街づくり協議会、街づくり協議会が選定した事業者との協働において、地区計画を活用した街づくりを推進することとし、周辺の田園環境への配慮を踏まえ、地域特性を生かした計画的な都市基盤の形成により、産業誘導を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	周辺の田園環境との調和を念頭に、地区にふさわしい産業系土地利用の誘導を図るため、土地利用の方針を次のように定める。 A 地区 事業地の中核を成す大規模な産業施設の立地を主体とした土地利用とする。 B 地区 周辺の田園環境との調和に配慮しつつ、産業施設の立地を主体とした土地利用とする。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により計画的に整備する道路等を地区施設に定め、各管理者においてその機能の維持及び保全を図る。 なお、雨水流出抑制施設は、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例の規定に従い適切に設置し、建築敷地毎に区画を分割した場合であっても、地区施設の配置及び規模に示す各号の雨水流出増加行為に係る対策量及び盛土行為に応じて必要となる対策量を賄う貯留量を確保するものとする。 また、周辺の田園環境と調和した緑豊かな産業基盤を形成するため、A 地区の外周（河川を除く）に緑道や緩衝帯を配置する。
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針で示した市街地を形成するため、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、建築物の居室の床面の高さの最低限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又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	緑豊かでうるおいのある市街地景観の形成及び環境負荷の低減を図るために、積極的な敷地内緑化や、省エネ・再エネ活用設備の導入による脱炭素化などの環境配慮の取組みを推進する。 また、水害リスクを踏まえた浸水被害の抑制に必要な対策（居室や主要設備を想定浸水面より高く配置することや耐水扉、止水板の設置等）を講じることで、産業施設のレジリエンスの強化を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長、貯留量	備考
		道路	区画道路 1 号	8. 0 m	約 2 4 5 m	
			区画道路 2 号	8. 0 m	約 2 0 0 m	
			区画道路 3 号	3. 6 m	約 3 1 5 m	一部地区外道路を含む全幅員 8. 0 m
			区画道路 4 号	6. 0 m	約 2 4 5 m	一部地区外道路を含む全幅員 6. 0 m
			区画道路 5 号	6. 0 m	約 2 0 m	
			区画道路 6 号	8. 0 m	約 2 m	
			区画道路 7 号	6. 0 m	約 3 m	
		緑地	緩衝帯 1 号	5. 0 m	約 4 2 0 m	緩衝帯の幅員の 2 分の 1 以上を高木植栽空間（成木時に 4 m 以上となる樹木を植樹）とする。
			緩衝帯 2 号	7. 5 m	約 1 9 0 m	
			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。			
		雨水流出抑制施設	雨水流出抑制施設 1 号	—	約 5, 8 1 0 m ³	宅地内貯留
			雨水流出抑制施設 2 号	—	約 1 1 0 m ³	
			雨水流出抑制施設 3 号	—	約 3 4 0 m ³	
			雨水流出抑制施設 4 号	—	約 1 2 0 m ³	
			盛土行為を行う場合は、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づき算出した対策量を追加で確保する。			
		公共空地	歩道状空地 1 号	2. 5 m	約 5 2 5 m	
			歩道状空地 2 号	2. 5 m	約 2 0 0 m	
			歩道状空地 3 号	1. 3 m	約 2 0 m	
			緑道	2. 5 m	約 5 9 0 m	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区 (工業専用地域)	B地区 (工業専用地域)
			面積	約 7. 4 h a	約 0. 8 h a
		建築物等の用途の制限	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。 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 自動車教習所 5 畜舎 6 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） 7 火葬・墓地管理業及び冠婚葬祭業の用に供するもの 8 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） 9 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、産業廃棄物の処理の用に供するもの（自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く）		
		建築物の敷地面積の最低限度	2, 0 0 0 m² ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 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 土地区画整理法第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部の敷地を一の敷地として使用するもの。		
			2 0 0 m²		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面の位置は、次に掲げるところによる。 1 計画図に表示する1号壁面線の道路境界線までの距離は、10. 0m以上とする。 2 計画図に表示する2号壁面線の道路境界線までの距離は、2. 5m以上とする。 3 隣地境界線までの距離は、2. 0m以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1 同一敷地内にある主たる建築物に附属する建築物であって、階数が1かつ床面積が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	4 5 m	1 5 m													
		ただし、電気事業法（昭和 3 9 年法律第 1 7 0 号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業の用に供するものは除く。														
	建築物の居室の床面の高さの最低限度	建築物の居室（建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第二条第四号に規定する居室をいう。）の床面の高さの最低限度は、東京湾平均海面＋1 4 . 5 m（国土地理院 測地成果 2011 での値）とする。 ただし、同一敷地内にある主たる建築物に附属する建築物であって、階数が 1 かつ床面積が 3 0 m ² 未満の場合は、当該規定を適用しない。		—												
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物（高さが 1 5 mを超えるものまたは建築面積が 1 , 0 0 0 m²を超えるものに限る）、工作物（高さが 1 5 m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。 <table><tr><td>色相</td><td>明度</td><td>彩度</td></tr><tr><td>7. 5 R から 7. 5 Y</td><td>—</td><td>6 を超える</td></tr><tr><td>7. 5 R P から 7. 5 R （7. 5 R は含まない） 7. 5 Y から 7. 5 G Y （7. 5 Y は含まない）</td><td>—</td><td>4 を超える</td></tr><tr><td>7. 5 G Y から 7. 5 R P （7. 5 G Y 及び 7. 5 R P は含まない）</td><td>—</td><td>2 を超える</td></tr></table> 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。 2 高架水槽及び工作物は、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮したものとする。 3 表示又は掲出することができる屋外広告物（埼玉県屋外広告物条例（昭和 5 0 年条例第 4 2 号）第七条第一項に規定するものを除く。）は、自己の用に供し、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩、装飾等に配慮したものとする。			色相	明度	彩度	7. 5 R から 7. 5 Y	—	6 を超える	7. 5 R P から 7. 5 R （7. 5 R は含まない） 7. 5 Y から 7. 5 G Y （7. 5 Y は含まない）	—	4 を超える	7. 5 G Y から 7. 5 R P （7. 5 G Y 及び 7. 5 R P は含まない）	—	2 を超える
	色相	明度	彩度													
	7. 5 R から 7. 5 Y	—	6 を超える													
7. 5 R P から 7. 5 R （7. 5 R は含まない） 7. 5 Y から 7. 5 G Y （7. 5 Y は含まない）	—	4 を超える														
7. 5 G Y から 7. 5 R P （7. 5 G Y 及び 7. 5 R P は含まない）	—	2 を超える														
建築物の緑化率の最低限度	1 0 0 分の 2 0 とする。	1 , 0 0 0 m ² 以上 3 , 0 0 0 m ² 未満の敷地における建築物にあっては 1 0 0 分の 1 0 とし、3 , 0 0 0 m ² 以上の敷地における建築物にあっては 1 0 0 分の 2 0 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 2 . 5 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 上尾道路沿道に位置する交通利便性の高い地域の特性を生かしながら、周辺環境に配慮した産業用地としての土地利用の実現を図るため、地区計画を決定する。