

令和 年 月 日

1 目的

本方針は、「市街化調整区域における産業系土地利用に関する基本方針」に基づき、産業系 1 2 号区域における建築物の建築に際し、将来の土地利用の方向性を考慮し、区域を区分して建築物の形態規制（以下、「形態規制」という。）を変更するための基準及び必要な手続きを定め、適切な運用を図ることを目的としたものである。

2 定義

本方針における用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 形態規制 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）（以下、「法」という。）の規定に基づく建築物の形態制限で、次に掲げるもの
- ① 法第 5 3 条第 1 項第 6 号の規定による数値（建蔽率）
 - ② 法第 5 2 条第 1 項第 8 号の規定による数値（容積率）
 - ③ 法第 5 2 条第 2 項第 3 号の規定による区域の指定及び数値（前面道路幅員による容積率）
 - ④ 法別表第 3 五項（に）欄の規定による数値（道路斜線）
 - ⑤ 法第 5 6 条第 1 項第 2 号ニの規定による数値（隣地斜線）
- (2) 産業系 1 2 号区域 上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第 6 条第 1 号に係る指定運用方針に基づき指定された区域で、用途地域の指定のない区域内に存する土地
- (3) 事業者 産業系 1 2 号区域において開発行為等により建築物の建築を行う者又は行おうとする者
- (4) 事業計画 開発行為等の申請に添付される、建築物の敷地及び建築物の計画
- (5) 事業区域 事業者が事業計画で示す土地利用の区域

3 現況の形態規制と規制区分

上尾市の用途地域の指定のない区域内の形態規制は、平成 1 3 年の法改正に従い、埼玉県が作成、発行した「白地地域建築形態規制見直しガイドライン（平成 1 3 年 9 月）」（以下、「ガイドライン」という。）を参考に、表-1 のとおり指定している（平成 1 6 年 3 月 1 2 日指定、同年 4 月 1 5 日施行）。

表-1

形態規制 規制区分	分類	① 建蔽率	② 容積率	③ 前面道路幅員による容積率	④ 道路斜線	⑤ 隣地斜線
一般部	a 1	50%	100%	0.4	1.25/1	20m+1.25/1
集团的宅地の区域	a 2	60%	200%	0.4	1.25/1	20m+1.25/1

※ 日影規制は、埼玉県建築基準法施行条例に基づき決定されるため、本方針の対象外とする。

※ a 1 及び a 2 は、ガイドラインが示す形態規制の規制内容で、それぞれ表の数値のとおり分類している。

4 規制区分の見直し

産業系 1 2 号区域における土地利用に向けて、上尾市の用途地域の指定のない区域内の形態規制の規制区分に「産業系土地利用区域」を追加する。また、当該規制区分の規制内容は、ガイドラインに示す建築形態規制の基準値（分類）及び基準を適用する際の指標（表-2 に簡略した内容を記載）を参考とし、表-3 のとおり定める。

表-2

分類	指標	上尾市の規制区分
a 1	・優良な集団農地等による良好な営農環境を保全すべき地域 ・良好な自然環境を保全すべき地域、水害等の恐れのある地域 ・低層住宅による良好な市街地環境を保全、形成すべき地域	一般部
a 2	・高密度の既存市街地が形成されている地域 ・小規模敷地の住宅団地等	集团的宅地の区域
	・開発ポテンシャルが高く一定の高度利用を容認する地域	産業系土地利用区域

表-3

形態規制 規制区分	分類	① 建蔽率	② 容積率	③ 前面道路幅員による容積率	④ 道路斜線	⑤ 隣地斜線
一般部	a 1	50%	100%	0.4	1.25/1	20m+1.25/1
集团的宅地の区域	a 2	60%	200%	0.4	1.25/1	20m+1.25/1
産業系土地利用区域						

5 形態規制の変更基準

事業者は、事業区域において形態規制の変更が必要である場合は、市長が別に定める様式に事業計画を付して申し出るものとする。

上尾市は、以下の各号に適合すると認められる場合、形態規制の変更が必要である土地の規制区分を「産業系土地利用区域」とし、当該土地に係る形態規制を変更することができる。

- （1）形態規制の変更が必要である土地が、全て産業系 1 2 号区域内にあること。
- （2）事業計画を確認し、形態規制の変更が必要であると認められること。
- （3）形態規制の変更をしようとする土地における事業の実施が確実であると認められること。
- （4）事業者は、形態規制の変更に際し周辺住民に対して説明を行い、十分に理解が得られていること。

6 形態規制の変更手続き

形態規制の変更手続きは、上尾市建築基準法に基づく指定等の案の作成手続に関する条例（平成 1 5 年 3 月 3 1 日条例第 2 0 号）に基づき行う。

7 その他

「産業系土地利用区域」の規制区分に変更された土地は、事業計画の変更等により、「産業系土地利用区域」の規制区分に基づく形態規制が不要と認められる場合、規制区分を「一般部」に変更し、当該土地に係る形態規制を変更することができる。

附則

この方針は、令和 年 月 日から施行する。