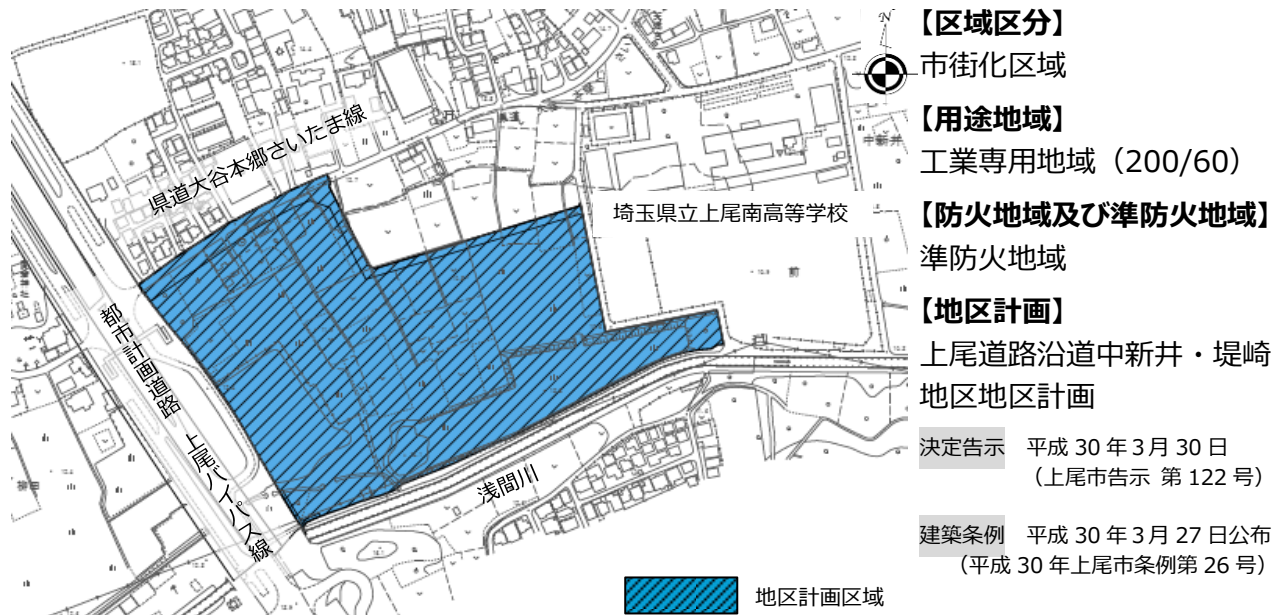


# 上尾道路沿道中新井・堤崎地区 地区計画

上尾道路沿道中新井・堤崎地区では、隣接する都市計画道路 上尾バイパス線（通称：上尾道路）が整備されたことを受け、幹線道路沿道に位置する特性を活かした工場・物流系の土地利用を計画的に誘導するため平成 30 年 3 月に地区計画策定を含む都市計画の変更を行いました。当地区で建築物の建築等の行為を行う場合は、届出が必要となります。

## ■ 地区の位置と都市計画



## ■ 地区計画の内容

### 建築物の用途の制限 建築条例化項目

用途地域により建築が制限される建築物のほか、以下いずれかの用途に供する建築物を地区内で建築することはできません。

- 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

## 敷地面積の最低限度 建築条例化項目

建築物の新築や建替えにあたり土地を分割する場合、建物の建て詰まりを防止するため、敷地として最低限必要な面積を定めます。

敷地面積の最低限度	9, 000㎡
-----------	---------

ただし、次に掲げるものは、この制限に満たない面積であっても建築物の敷地として認められます。

- 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。

## 建築物等の高さの最高限度 建築条例化項目

周辺環境に配慮しつつ、限られた敷地面積を有効活用できるよう、建築物の最高の高さを定めるものです。

最高の高さ	37m
-------	-----

## 壁面位置の制限 建築条例化項目

周辺環境との調和を図るため、建築物の外壁等の面から隣地境界及び道路境界までの最短距離を定めるものです。

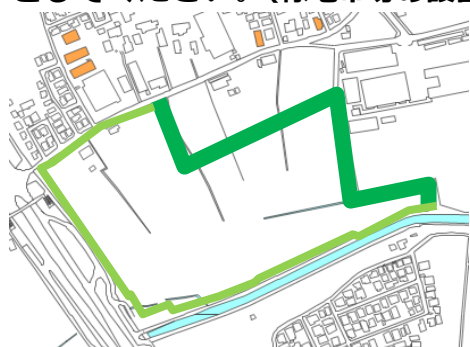
壁面位置の制限	有効寸法 5m以上
---------	-----------

ただし、次に掲げるものは、この限りではありません。

- 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30㎡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。

## 地区施設の配置・規模【緑地帯・緩衝緑地】

周辺環境に配慮し、敷地の道路境界線上には、下図のとおり緑地帯または緩衝緑地を設置し、適切な管理を行ってください。なお、緑地帯等には植樹を必要としますが、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際は、道路管理者等の了承を得た計画としてください。(緑地帯等の設置位置等詳しくは、上尾市都市計画課に必ずご確認ください。)



	幅員	植樹	
		成木時樹高	密度
緑地帯 <span style="color: green;">■</span>	2m	1.5m以上	10㎡に一本以上
緩衝緑地 <span style="color: green;">■</span>	5m	4m以上	25㎡に一本以上

※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。

※道路交差点に面する場所等に植樹を行う場合は、成木時樹高が1.0m未満となる低木に限る(道路管理者等と協議要)。

## 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

周辺環境との調和を図るため、建築物（高さが 15mを超えるものまたは建築面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超えるものに限る）及び工作物（高さが 15mを超えるものに限る）の外観の着色等については、以下に掲げるマンセル表色系に該当する色彩及び点滅光源が形成する面積の合計が、各立面の面積の 3分の1を超えないようにしてください。また、デザインについても、地域の景観に与える影響に留意してください。

色相	明度	彩度
7.5R から 7.5Y	—	6 を超える
7.5RP から 7.5R(7.5R 含まず) 7.5Y から 7.5GY (7.5Y 含まず)	—	4 を超える
7.5GY から 7.5RP (7.5GY 及び 7.5RP は含まず)	—	2 を超える

※届出には、埼玉県景観規則に定める『様式第 1 号の裏面』及び『様式第 2 号』を添付するほか、各立面図には実際の建築物等で予定する彩色と同一の彩色を施し、当該彩色のマンセル表示を併記してください。

なお、上記規模に満たない建築物及び工作物についても、原色や刺激的な着色・装飾は避け、地区の環境との調和に十分配慮したものとしてください。

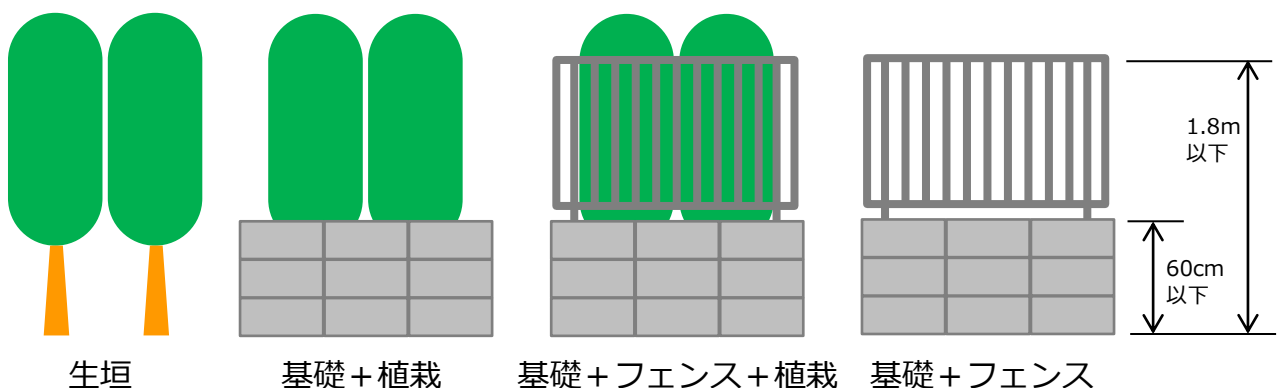
## 垣または柵の構造の制限

大規模な地震等が起きた際、高い塀が道路に倒れると歩行者に危険が及ぶばかりでなく、避難や救助の道をふさぎ、被害を拡大させる恐れがあります。

また、道路側の塀は、地区の景観の質を高める大きな要素の一つとなっています。そこで、道路に面する部分に垣・柵を設置する場合は、以下のいずれかとしてください。

1. 生垣
2. 高さ 60 cm 以下の基礎の上に透視可能なフェンス・柵を施したものの、または植栽を組み合わせたもので、高さが宅地地盤面から 1.8m 以下のもの

【垣または柵の整備イメージ】



### < 植栽の管理について >

当地区計画に基づく緑地帯等への植樹であっても、土地所有者等に管理をしていただきます。樹木の枝葉や草花が公道上に張り出すと通行の支障となるだけでなく、事故につながる危険性があります。定期的に剪定を行っていただくなど、植栽の適切な管理をお願いします。

## ■ 届出が必要な行為

地区計画区域で地区整備計画が定められている区域において、下記の行為を行おうとするものは、その行為に着手する30日前までに市長に地区計画区域内における行為による届出をすることが都市計画法において義務づけられています。

1. 土地の区画形質の変更（都市計画法による開発許可を要する行為等を除く。）
2. 建築物の建築
3. 工作物の建設
4. 建築物等の用途変更
5. 建築物等の形態又は意匠の変更（例：屋根や外壁の塗り替え、屋外広告物の色彩の変更等）

なお、上尾道路沿道中新井・堤崎地区では地区計画区域すべてに地区整備計画が定められていますので、届出は必ず必要となります。

地区計画の届出が義務づけられる行為		当該地区で届出が義務づけられる行為	建築確認申請	備考
土地の区画形質の変更		○	×	地区により届け出義務の内容が異なります
建築物の建築	新 築	○	○	
	改 築	○	○	
	増 築	○	○	
	移 転	○	○	
工作物の建設	新 築	○	○	
	改 築	○	○	
	増 築	○	○	
	移 転	○	○	
建築物の用途変更		○	○	
建築物の形態又は意匠の変更		○	×	
垣又は柵の設置		○	×	

注：届出に係る事項を変更する場合は、変更に係る行為に着手する30日前までに変更届を提出してください。

注：建築確認申請が必要な行為以外にも届出が義務づけられる行為がありますのでご注意ください。（届出をしなかった場合には罰則を受けることがあります。）

発行／平成30年3月

上尾市 都市整備部 都市計画課

TEL 048(775)5111 (代表)

TEL 048(775)7629 (直通)