

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

令和7年4月

上尾市都市整備部都市計画課

## 1. 目的

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（以下、「本方針」という。）は、「上尾市都市計画マスタープラン2020」に企業立地用地の創出に係る施策として示す“市街化調整区域における土地利用の考え方”を踏まえ、都市的土地利用の需要が想定される市街化調整区域として同計画に位置付けた「産業系土地利用検討地」の土地利用転換の手法を明確化するとともに、広域都市間を結ぶ幹線道路の沿道である地域特性を生かした、土地の合理的な利用を図るための方策を定めることで、本市の企業立地の促進に資することを目的とする。

## 2. 用語の定義

本方針における用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 産業系12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（平成15年3月31日条例第19号）第6条第1号の規定に基づく区域
- (2) 形態規制 建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づく容積率制限、建蔽率制限、斜線制限などの建築物の形態制限

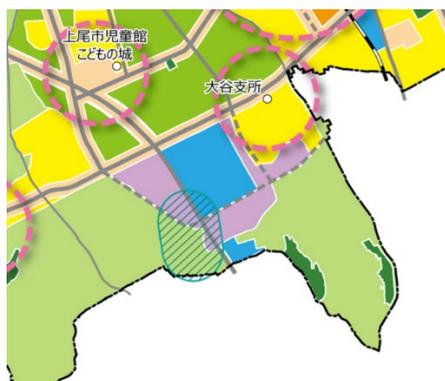
## 3. 土地利用の方向性

「産業系土地利用検討地」の土地利用の方向性は、次のとおりとする。

- (1) 権利者合意のもと一体的な土地利用が図られることが想定され、かつ道路等の公共施設の整備が見込まれる地区（堤崎西部地区）

### ア) 対象

- ・ 上尾道路沿道



### イ) 土地利用転換の手法

- ・ 市街化区域へ編入し、計画的な産業立地を推進する。

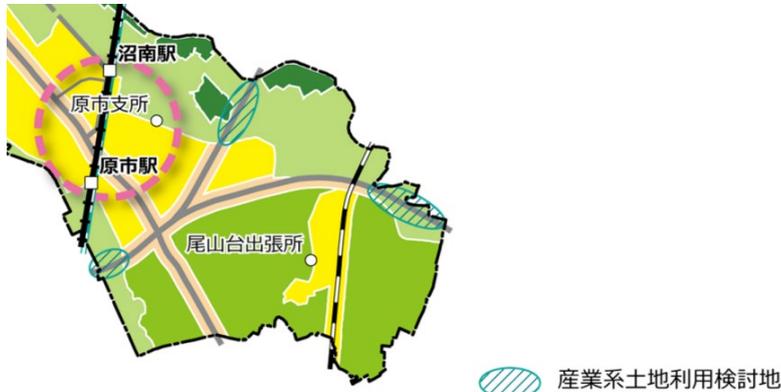
### ウ) 土地の合理的な利用を図るための方策

- ・ 周辺環境との調和や都市基盤の整備の确实性を担保するため、地区計画を定める。

(2) 事業者の提案に基づく開発行為と企業立地が見込まれる地区（原市・瓦葺地区）

ア) 対象

- ・ 国道16号沿道、県道さいたま栗橋線沿道



イ) 土地利用転換の手法

- ・ 産業系12号区域として、工業や流通系産業の維持、強化を図る。

ウ) 土地の合理的な利用を図るための方策

- ・ 事業者の計画に応じ、建築物の形態規制の変更（建蔽率、容積率等の緩和）について検討する。

#### 4. 土地利用に関するその他の事項

(1) 市街化区域への編入は、埼玉県が作成、公表する「埼玉県土地利用基本計画」や「市街化区域と市街化調整区域との区分に関する見直し要領」を踏まえ、適切な区域設定、規模及び公共施設の配置等について検討する。

(2) 産業系12号区域は、地域特性や企業立地需要を踏まえた当該区域の指定に係る基準等を明確化するための方針及び当該区域における土地の合理的な利用が図られるための建築物の形態規制の変更に向けた方針を別途定めることで、事業者の提案に基づく開発行為を促進する。なお、一体的な土地利用や公共施設の整備を伴う開発行為が計画される場合は、市街化区域への編入の可能性について検討する。

(3) 上尾市都市計画マスタープランに新たに産業系土地利用検討地を定める際は、当該地区の土地利用の方向性を本方針に位置付けることとする。

#### 附 則

本方針は、令和7年4月1日から施行する。