



上尾の都市計画 2025



AGEO CITY

目次

I 上尾市の概要	1	VI 上尾市の都市計画の現況	12
1. 位置	1	1. 土地利用規制	12
2. 地勢	1	(1) 都市計画区域	12
3. 都市形成の歴史	1	(2) 市街化区域・市街化調整区域	12
4. 人口	1	(3) 用途地域	12
5. 産業	2	(4) 高度利用地区	14
6. 自然環境	2	(5) 防火地域・準防火地域	15
II 都市計画とは	3	(6) 特別用途地区	15
1. 都市計画の目的と基本理念	3	(7) 生産緑地地区	16
2. 都市計画に関する法令	3	(8) 近郊緑地保全区域	16
3. 都市計画マスタープラン	4	(9) 特別緑地保全地区	16
4. 都市計画の実現を支える3本の柱	4	(10) 地区計画	17
5. 都市計画の「決定」	4	(11) 建築協定	18
6. 住民の意見を反映させる手続と都市計画審議会	4	(12) 用途地域の指定の無い区域の建築物の形態規制	18
III 上尾市の都市計画の経緯	5	2. 都市施設	18
1. 都市計画の始動期	5	(1) 道路	18
2. 都市計画法の成立と人口急増への対応	5	(2) 都市高速鉄道	20
3. 地方分権時代の市民主体のまちづくりへ	5	(3) 公園・緑地	20
IV 上尾市の都市計画マスタープラン	6	(4) 下水道	21
1. 「上尾市都市計画マスタープラン2020」の構成	6	(5) ごみ焼却場	24
2. まちづくりの基本方針	7	(6) 火葬場	25
3. 将来展望人口	7	3. 市街地開発事業	25
4. 将来都市構造	8	(1) 土地区画整理事業	25
5. 土地利用方針	9	(2) 市街地再開発事業	28
V 上尾市の都市計画に関する条例	10	4. 開発許可・建築確認	31
1. 上尾市街づくり推進条例	10	(1) 開発許可制度	31
2. 上尾市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例	10	(2) 建築確認制度	32
3. 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	11	5. 上尾駅周辺地区ネットワーク整備方針による壁面後退	33
4. 上尾市自然環境保全と緑化推進に関する条例	11	VII 都市計画に関連する計画	34
		1. 上尾市環境基本計画	34
		2. 上尾市緑の基本計画	35
		VIII 資料編	36
		1. 人口、土地、産業	36
		2. 都市計画決定の経緯	39
		3. 用途地域別面積	48
		4. 都市計画道路一覧（整備状況）	49
		5. 地区計画一覧	50

I 上尾市の概要

1. 位置

上尾市は埼玉県南東部に位置し、東京都心から 35 km の距離にあります。東は伊奈町及び蓮田市に、南はさいたま市に、西は川越市と川島町に、北は桶川市と隣接しています。面積は 45.51k m²、東西の距離は 10.48km、南北は 9.32km です。

2. 地勢

上尾市は大宮台地の中央部に位置する起伏の少ない平坦な地形で、西境に荒川、東境に綾瀬川、中心部に鴨川と芝川が平行して流れています。海拔は概ね 15.4m で、最も高い場所で約 20m、低い場所で約 9m です。市の周辺部にはクヌギやコナラなどの雑木林が残り豊かな自然環境を有していますが、近年の都市化の進行により宅地が増加し、農地や緑地が減少する傾向にあります。

3. 都市形成の歴史

本市における都市形成の始まりは江戸時代です。この時代、上尾地区は中山道 69 宿の 5 番目の宿場町として、平方地区は荒川舟運の要衝として、そして原市地区は市場町として、それぞれ発展しました。明治 16 年には、高崎線の上野―熊谷間の開通と同時に上尾駅が設置され、中山道とともに今日の市街地形成の基礎となりました。

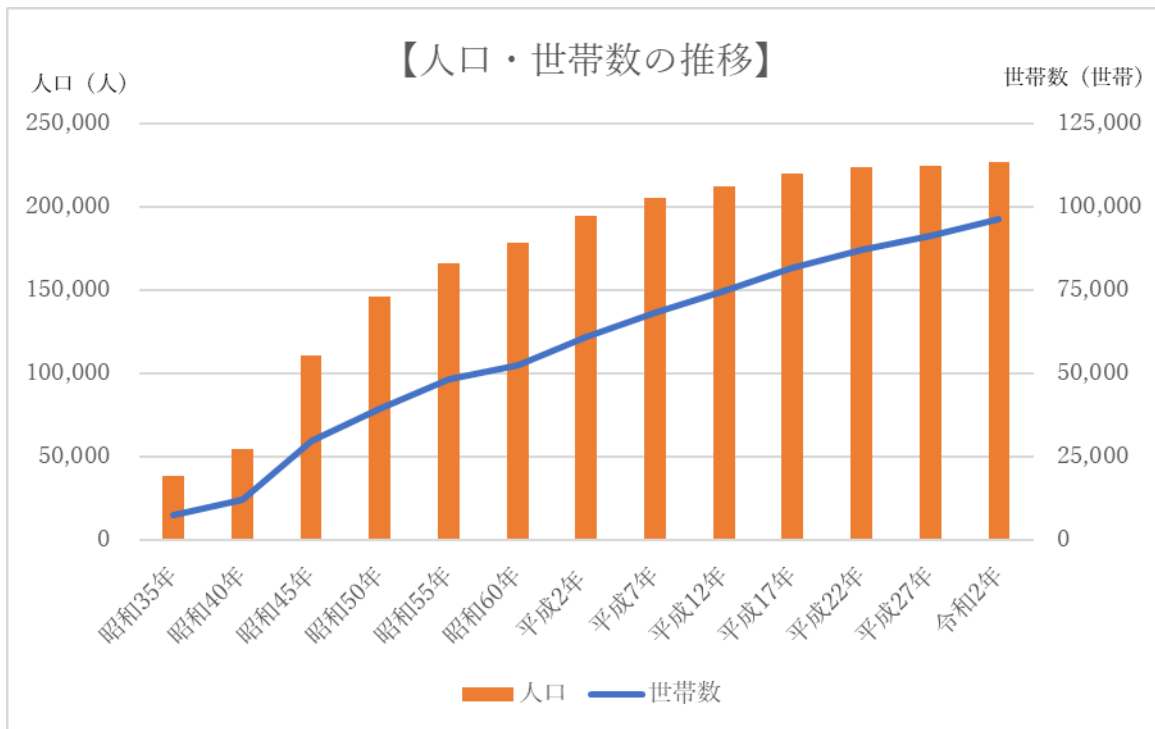
昭和 30 年には、上尾町、平方町、原市町、大石村、上平村、大谷村の 3 町 3 村が合併して上尾町となり、3 年後の昭和 33 年 7 月 15 日には市制施行で「上尾市」となりました。間もなく多数の工場が進出し、県内でも有数の工業都市となりました。

昭和 40 年代に入ると、大規模な住宅団地の進出が相次ぐなど、宅地開発が進行するとともに人口が急増し、住宅都市へと発展を遂げました。一方、上尾駅周辺では商業業務施設の集積が進みました。このような経過をたどり、都市機能のバランスのとれた首都圏の近郊都市として現在に至っています。

4. 人口

令和 2 年の国勢調査による本市の人口は 226,940 人で、さいたま市より北の埼玉県内、JR 高崎・宇都宮線沿線都市の中では最大規模となっています。人口の推移を見ると、産業や住宅の立地とともに昭和 40 年代に急増し、昭和 35 年～55 年の 20 年間に 4 倍(400%)を超えましたが、平成 27 年～令和 2 年の 5 年間は 0.8%にとどまっており、増加のペースは鈍化しています。

また、世帯数は人口と同様に増加し、令和 2 年の国勢調査では 96,559 世帯となっており、増加のペースは人口を上回り、1 世帯当たりの人員は低下し核家族化が進んでいます。



5. 産業

令和3年の経済センサス（活動調査）によると、本市の事業所数は6,043事業所、従業者数は67,522人となっており、平成28年からそれぞれ減少しています。

産業構造では、卸売・小売業や宿泊・飲食サービス業等の第三次産業が事業所数・従業者数ともに約8割を占めており、重要な産業となっています。第二次産業の製造業については、事業所数・従業者数・年間製造品出荷額等ともに減少が続いています。

第一次産業の農業についても、農林業センサスによると農家数、農業就業人口、経営耕地面積ともに減少が続いています。

6. 自然環境

本市は、雑木林、農地、湿地、河川が分布し、里山的な環境があります。特に市域周縁部の市街化調整区域には、質の高い自然環境が残されています。本市に残されている里山は、いわゆる「武蔵野の雑木林」といわれるクヌギやコナラなどの林です。かつて、雑木林は燃料としての薪や落ち葉を利活用するために人の手が入れていましたが、化石燃料の普及により次第に人の手は遠退いてしまいました。

一方、人口の急増によって都市化が進展した結果、身近な緑・水辺が減少しており、残された貴重な自然環境を保全するためには、緑地保全制度等のPR活動を積極的に行い自然の大切さを伝えていくことが重要となっています。

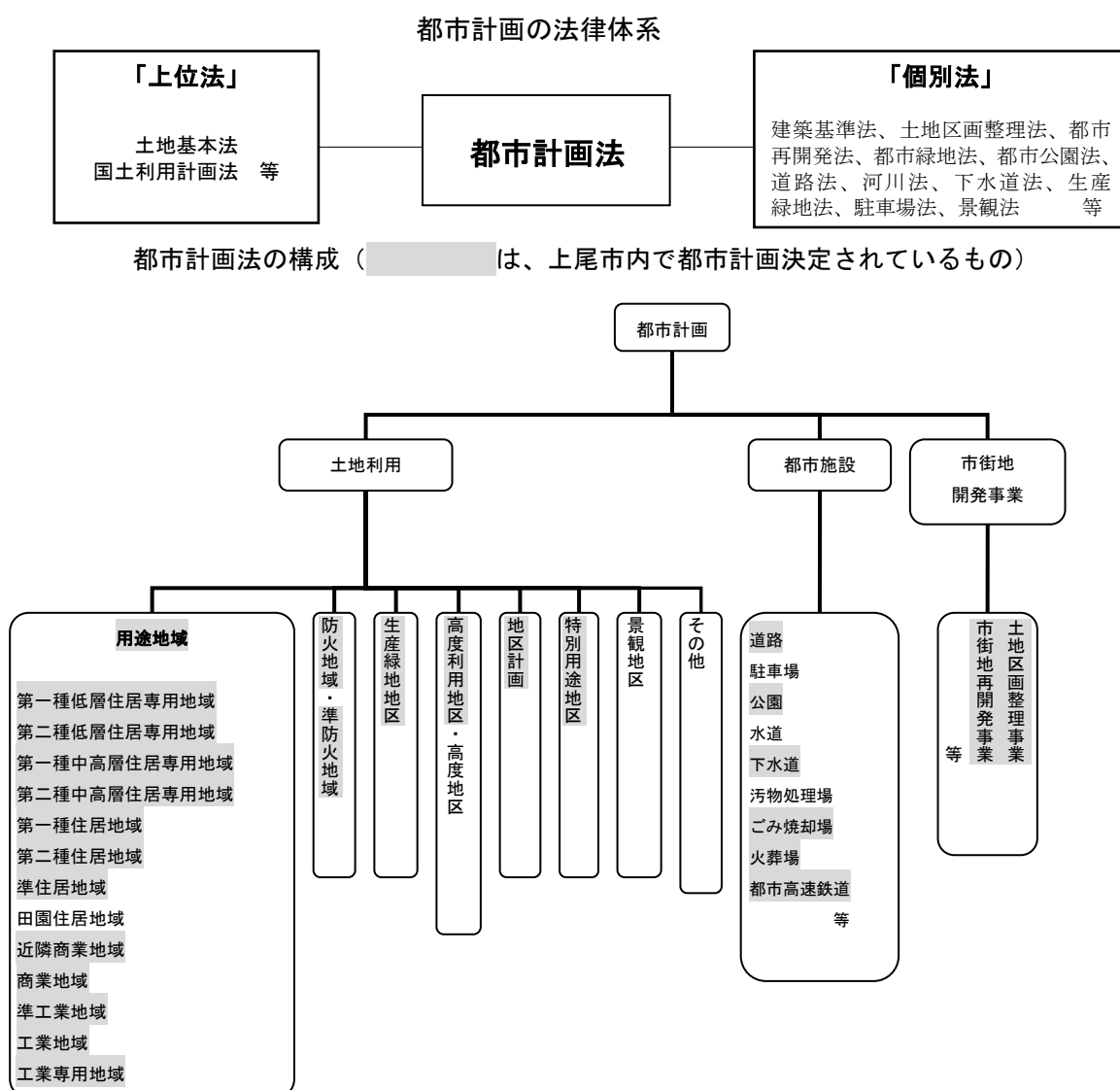
II 都市計画とは

1. 都市計画の目的と基本理念

都市計画の最も基本となる法律は都市計画法です。都市計画法の目的は、「健康で文化的な都市生活」と「機能的な都市活動」の双方を確保することです。これらを実現するためには、土地の利用を個人の恣意に委ねることなく、適正な制限を加えることにより合理的な利用が図られるべきであるとし、これを都市計画の基本理念としています。

2. 都市計画に関する法令

都市計画には様々な法律が関連しています。その中心になるものが都市計画法であり、その他、都市再開発法や土地区画整理法といった個々の都市整備手法に関する法律、建築物の用途や形態を規制する建築基準法、緑地の保全や緑化に関する都市緑地法等の法律があります。また、近年進展している地方分権の流れに対応する形で都市計画の考え方も大きく動き始め、地方自治体が独自に制定した条例も都市計画に大きな役割を果たすようになっていきます。



3. 都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランとは、長期的かつ総合的な視点で都市の将来ビジョンを描く、都市計画の基本的な方針のことです。都市計画法の中には、2種類の都市計画マスタープランが規定されています。1つは、一市町村の区域を超える広域的な観点から都道府県が策定する「都市計画区域マスタープラン」であり、もう1つは、身近な地域の観点から市町村が策定する「市町村マスタープラン」です。

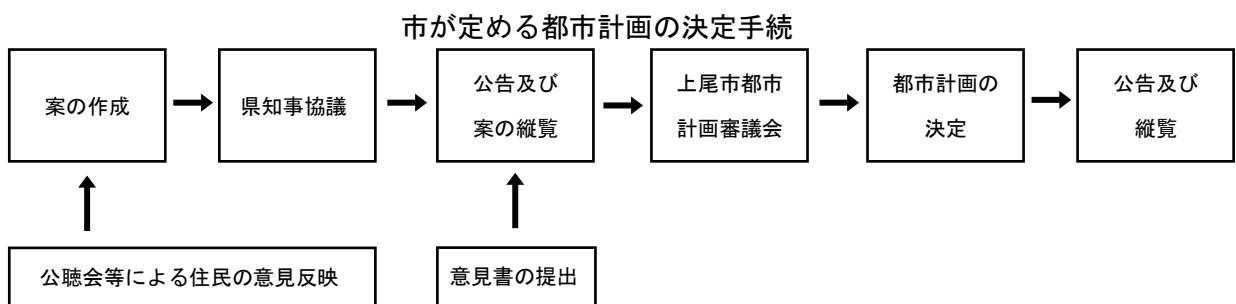
4. 都市計画の実現を支える3本の柱

都市計画マスタープランで描いた都市ビジョンを実現するための法的な手法には、大きく分けて3つあります。

- ① 土地利用計画を立て、個々の建築や開発を制御する手法
市街化区域と市街化調整区域の区分や地域地区（用途地域など）を定める。
- ② 都市施設の位置を決定し整備する手法
都市施設と呼ばれる道路、公園、下水道等の主要な都市基盤を整備するため、建設予定の土地の利用に関し、一定の制限を課すもの。
- ③ 市街地開発事業を実施する手法
土地区画整理事業や市街地再開発事業等、一定の広がりをもつ区域を対象に、面的な基盤整備を図るもの。

5. 都市計画の「決定」

都市計画を実現するために必要な手段として、行政機関が都市計画を「決定」し、市民の財産権を具体的に制限することがあります。これを通常「都市計画決定」と呼びます。計画決定には、市町村が決定するものと、都道府県が決定するものがあります。生活に身近な住環境等に関する都市計画は原則的に市町村が決定しますが、市町村の区域を超える広域的な観点から定める必要のある都市計画は、都道府県が決定します。



6. 住民の意見を反映させる手続と都市計画審議会

都市計画の決定を進めるにあたっては、住民の意見を都市計画に反映させるための説明会や公聴会等を実施することが、都市計画法で定められています。さらに条例で規定を加える自治体もあります。

また、都市計画法では、首長の付属機関として都市計画審議会を設置できることとし、都市計画の案を調査審議することとしています。都市計画審議会は、学識経験者や地方議会の議員、関係行政機関の職員などから構成されます。

Ⅲ 上尾市の都市計画の経緯

1. 都市計画の始動期

上尾の都市計画は、昭和 28 年に旧上尾町（現在の¹上尾地区）が都市計画区域に指定されたことから始まります。昭和 30 年に上尾町、平方町、原市町、大石村、上平村、大谷村の 3 町 3 村が合併して「上尾町」が誕生したことを契機に、翌年には「上尾町」の全域が都市計画区域に指定されました。なお、昭和 33 年の市制施行により、「上尾町」は「上尾市」となりました。

この都市計画区域の決定を受けて、昭和 30 年と昭和 37 年には都市計画道路の決定及び変更が行われ、現在の道路交通網の骨格が決まりました。昭和 41 年には 4 種類の用途地域が決定され、現在の土地利用が方向づけられました。その後、防火地域・準防火地域や、公園、供給処理施設など都市基盤の整備を進めるために、都市計画の決定や変更が行われました。

2. 都市計画法の成立と人口急増への対応

高度経済成長に伴う急激な都市化に対処するため、現在の都市計画法が昭和 43 年に制定され、翌年には伊奈村（現在の伊奈町）が、上尾都市計画区域に編入されました。昭和 45 年には市街化区域と市街化調整区域が区分され（通称「線引き」といいます）、さらに昭和 48 年には、市街化区域に 8 種類の用途地域が指定されました。昭和 40 年代には多くの公団住宅が進出しました。

また、人口急増の受け皿としての良好な宅地供給を目的として、積極的に土地区画整理事業を展開しました。中心市街地である上尾駅周辺地域では、上尾駅東口第一種市街地再開発事業（昭和 58 年完成）を始め、密集住宅地の環境改善を目的として、昭和 62 年から「中山道沿道仲町愛宕地区住環境整備モデル事業」を実施しました。

3. 地方分権時代の市民主体のまちづくりへ

平成 4 年の都市計画法の改正により、市町村における都市計画マスタープラン制度が創設されたことを契機に、上尾市では平成 12 年に、多くの市民による議論を経て「上尾市都市計画マスタープラン」を策定し、まちづくりの総合的な指針としています。

これを受けて平成 16 年には、「上尾市街づくり推進条例」が制定され、市民による主体的な街づくりを推進するための制度を整えました。この条例に基づき、令和 7 年 3 月現在、市内 9 地区で街づくり協議会が設立され、街づくりに関する検討が行われています。

街づくり協議会活動地区一覧

No.	地区名	設立	解散	No.	地区名	設立	解散
1	五番町地区	H19	H21	6	弁財地区	H27	R5
2	フワ-フィル西上尾地区	H21	H24	7	上尾富士見団地	H28	活動中
3	上平第二地区	H22	H30	8	地頭方地区	H29	R4
4	柏座地区	H23	H26	9	上尾道路沿道堤崎西部地区	R4	活動中
5	上尾道路沿道中新井・堤崎地区	H26	R3				

IV 上尾市の都市計画マスタープラン

上尾市では、平成 12（2000）年に最初の上尾市都市計画マスタープランを策定し、その後平成 22（2010）年に計画を一部見直ししながら、都市計画に関する総合的な施策を展開してきました。令和 3 年には、全国的に進む人口減少や少子高齢化などの社会情勢の変化に対応し、将来においても持続的に発展するまちづくりを実現するため、『上尾市都市計画マスタープラン 2020』を策定しました。なお、本計画は社会環境の著しい変化や上位計画である上尾市総合計画の見直しなどに伴い、必要に応じて見直すこととします。

1. 「上尾市都市計画マスタープラン 2020」の構成

都市計画マスタープランは「基本構想」「分野別方針」「地域別方針」から構成します。

第 1 章 計画の概要

第 2 章 上尾市の現況特性とまちづくりの課題

第 3 章 基本構想

1. まちづくりの基本方針

①将来都市像 ②まちづくりのテーマ ③まちづくりの基本目標

2. 将来展望人口

3. 将来都市構造

第 4 章 分野別方針

1. 土地利用方針

2. 都市施設の整備方針

3. 公共交通の整備方針

4. 都市防災の方針

第 5 章 地域別方針

1. 上尾地域

2. 平方地域

3. 原市地域

4. 大石地域

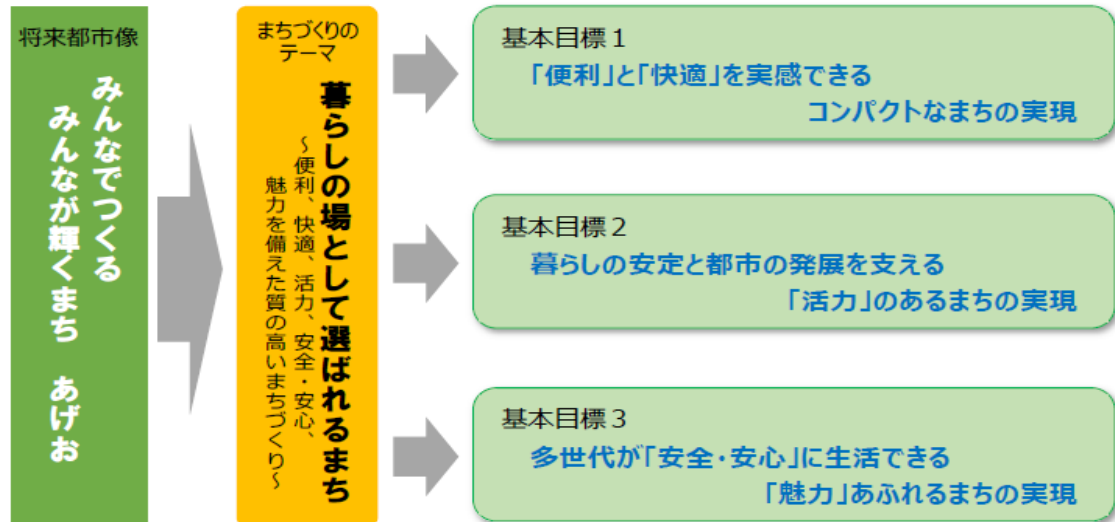
5. 上平地域

6. 大谷地域

第 6 章 計画の推進方針

2. まちづくりの基本方針

上尾市都市計画マスタープラン 2020 では、第 6 次上尾市総合計画で掲げる「みんなでつくる みんなが輝くまち あげお」を将来都市像とし、その実現に向けて、まちづくりを進める上での基本的な考えとして、「暮らしの場として選ばれるまち」をまちづくりのテーマに設定しました。このまちづくりのテーマを踏まえて、次の 3 つを基本目標とし、まちづくりを進めています。

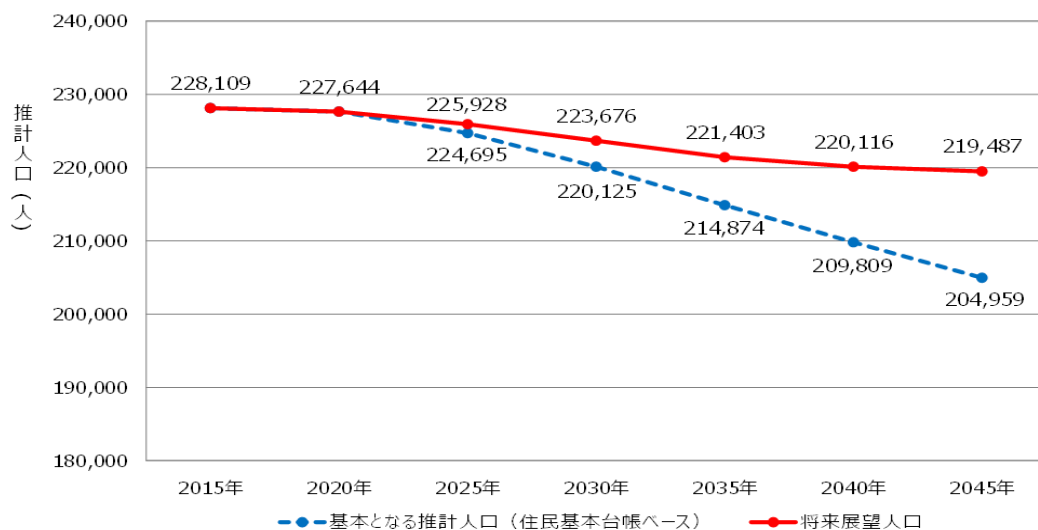


3. 将来展望人口

本市の総人口は、平成 27 (2015) 年までは増加傾向にありましたが、令和 2 (2020) 年にピークを迎え、その後は減少傾向で推移することが予測されています。上尾市都市計画マスタープラン 2020 では、人口減少の抑制を最も重要な目標に位置づけ、将来展望人口を設定しています。

【将来展望人口】

	令和 12 (2030) 年	令和 22 (2040) 年
将来展望人口	223,676 人	220,116 人



資料：第 6 次上尾市総合計画、住民基本台帳（実績値）、国立社会保障人口問題研究所（推計値）

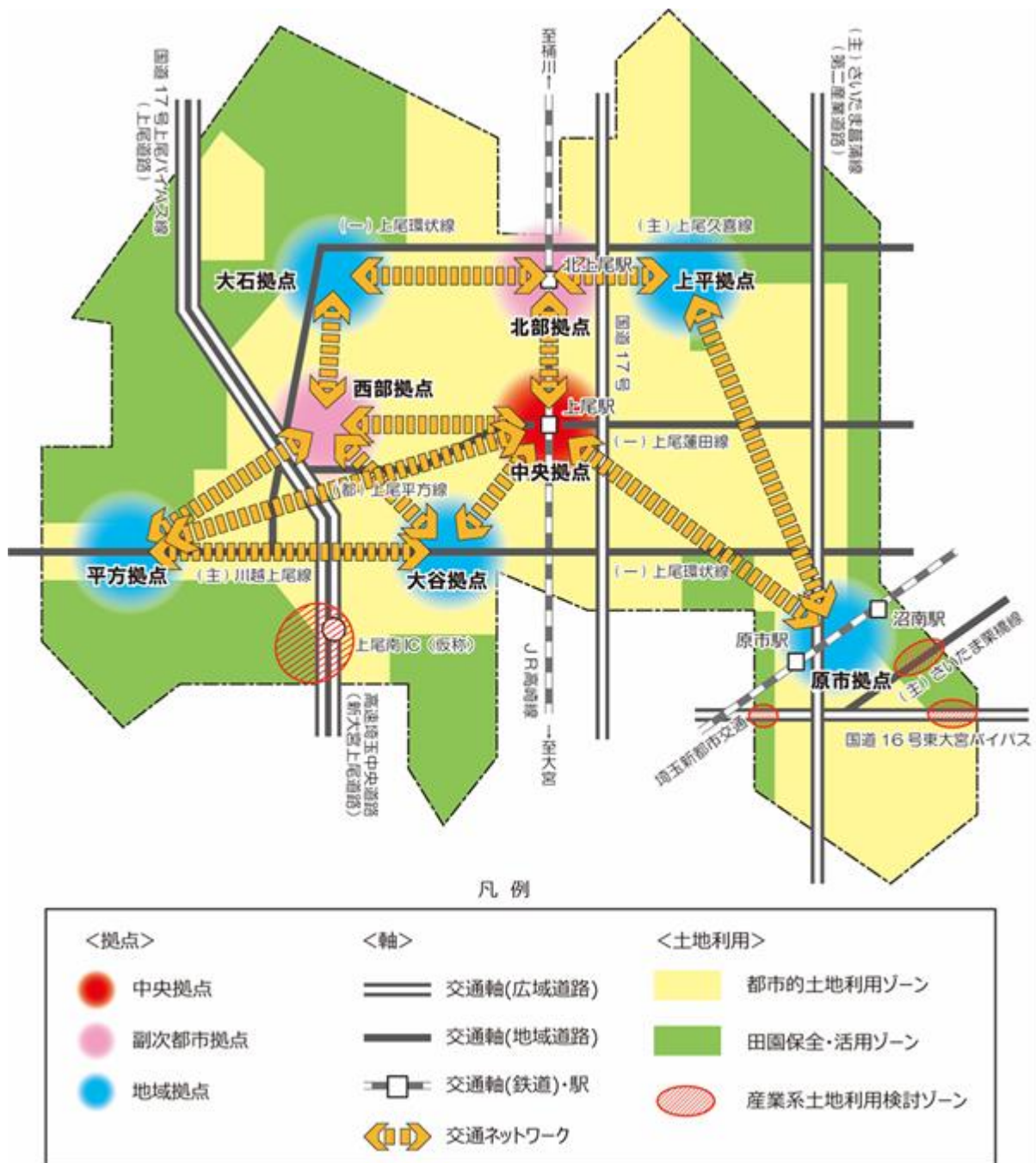
4. 将来都市構造

上尾市都市計画マスタープラン 2020 では、将来都市像を実現するために、暮らしの場の近くに様々な都市機能や働く場が適切に立地し、それらが道路・公共交通のネットワークによって有機的に結びついた「コンパクト・プラス・ネットワーク（※）」型の都市構造を目指しています。

※コンパクト・プラス・ネットワーク

将来にわたり持続可能なまちづくりに向けて、自宅や生活関連サービス施設などがまとまって立地し、住民が徒歩や自転車、公共交通でこれらの施設に容易にアクセスできるまちづくりの概念。

【将来都市構造図】

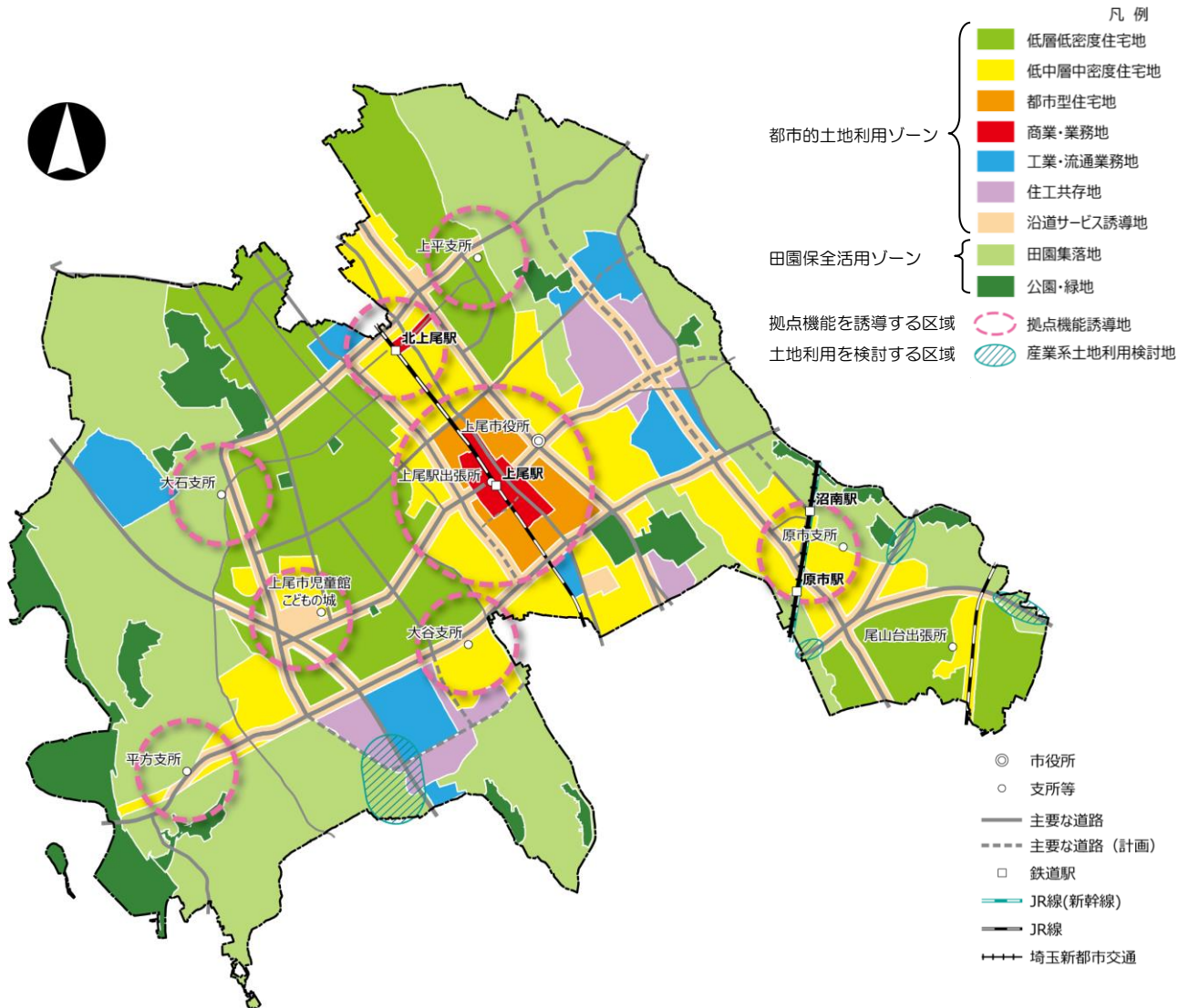


5. 土地利用方針

上尾市都市計画マスタープラン 2020 では、将来的な人口減少を見据えたコンパクトなまちの形成に向け、鉄道駅周辺や支所周辺などにおける拠点性の向上や、市街地における人口密度の維持に向けた土地利用を進めるため、土地利用方針を定めています。

また、将来都市構造で示した各拠点や土地利用ゾーンの位置づけを踏まえ、各ゾーンにおける土地利用方針を利用区分別に示しています。

【土地利用方針図】



都市的土地利用ゾーン：住宅地や商業地、工業地など都市的な土地利用を図り、便利で質の高い暮らしや様々な都市活動を行う区域

田園保全活用ゾーン：樹林地や農地、水辺などの豊かな自然環境と集落地の調和を維持していく区域

拠点機能を誘導する区域：都市活動や地域の暮らしの中心となる区域

土地利用を検討する区域：幹線道路の整備効果などを活かし、新たな産業の受け皿となる都市的な土地利用への転換を検討する区域

V 上尾市の都市計画に関する条例

都市計画の考え方は、地方分権の流れに対応する形で動き始めており、地方自治体が独自に制定した条例が都市計画においても重要性を増してきました。こうした背景から、上尾市では次のような都市計画に関する条例を制定しています。

1. 上尾市街づくり推進条例

市民、事業者、市の「協働による街づくり」を推進し、とりわけ市民からの街づくり提案を市が積極的に支援することを目的として、「上尾市街づくり推進条例」を平成16年に制定しました。地区住民が「街づくり協議会」を組織し「街づくり計画」を策定することや、市との「街づくり協定」の締結、街づくり専門家の派遣等、様々な仕組みを盛り込んでいます。

街づくりへの支援

街づくり組織への支援（第21条、第22条）

街づくりを検討するための会議費用や資料作成等、広報費、調査費など費用の一部を補助し、街づくり活動を支援します。補助額は1年につき5万円を越えない範囲とします。

情報の提供（第21条、第22条）

都市計画課窓口などで、随時、街づくりの制度や手法、他地区の事例紹介など様々な情報の提供を行っていきます。なお、都市計画に関する情報は、上尾市ホームページや広報あげお等でもお知らせいたします。

街づくり専門家の派遣（第23条）

街づくりをはじめる場合に、「どのようなことから取り組みれば良いのか」、「法制度によって、地区内にはどのような制限がかかっているのか」など、初動期においてはわからない事柄が多いのが実情です。また、街づくり活動を進めるうえで「どのように合意形成を図るのか」、「どのように街づくり計画を策定するのか」など、街づくりに取組む方法についても専門的な知識や経験があればスムーズに活動できるかもしれません。

そこで、街づくり活動にあたり、地区住民や街づくり協議会に対し、街づくり専門家を派遣し、専門的・技術的な情報提供や助言を行い、地区の合意形成をお手伝いします。

派遣の回数は、1年につき12回までとします。

上尾市街づくり推進会議（第7条）

地区住民が組織した街づくり協議会の認定や、街づくり協議会が策定した街づくり計画の承認に対し、調査や審議を行ったり、独自に街づくりの手法を検討し市長へ提言したりする組織として、上尾市街づくり推進会議を設置します。

委員は15名以内として、①識見を有する方 ②商工農などの関係団体の代表の方 ③市民公募 ④市職員が構成員となります。

街づくりの進捗状況の公開（第24条）

市長は、支援や助成を行ったときは、年次報告書を作成して街づくりの進捗状況を公開し、適正な進行に努めます。

2. 上尾市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

地区計画区域内で建築行為を行う際、地区計画の届出だけではなく、建築確認や完了検査においてもこのルールに適合していることを本条例に基づき確認できるようにすることで、地区計画の制限内容を法的に担保しています。

3. 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

都市計画法では、開発行為（建築を目的とした土地造成等）に対し許可制を採用することにより、市街地環境の水準の向上を図っています。許可に当たっては許可基準がありますが、全国画一の基準だけでなく、地域特性に応じたまちづくりの観点から、自治体が独自の基準（自主条例）を設けることが可能です。

上尾市では、都市計画法のこの規定を活用し、市独自の許可基準を自主的に設けています。本条例は、この基準を盛り込んだものです。

4. 上尾市自然環境保全と緑化推進に関する条例

緑豊かな自然環境が、都市生活にとって重要なものであることから、市と市民が一体となって自然環境保全と緑化推進を図ることを目的に、昭和 48 年に制定しました。

この条例は、緑化に関する市、市民、事業者の責務を規定するほか、特に保護育成が必要と認められる樹木や樹林を、所有者の同意を得て、保存樹木や保存樹林として指定することにより、自然環境の保全を図るものです。

VI 上尾市の都市計画の現況

1. 土地利用規制

土地利用規制とは、個々の土地の利用の仕方を合理的にコントロールすることです。具体的には、区域区分や地域地区、開発許可等により良好な都市形成を誘導したり、建築基準法の集団規定により、建築可能な建築物の規模や用途等を決めたりすることで暮らしやすい都市の実現を目指すものです。

(1) 都市計画区域

都市計画法では、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域を、「都市計画区域」と呼び、都道府県が指定するものとしています。都市計画区域は地形等の自然的条件や、土地利用の状況、通勤・通学等の日常生活圏、主要な駅の設置状況等から総合的かつ広域的に判断されるため、その範囲は市町村の行政区域とは必ずしも一致しません。

上尾市の場合、上尾市全域及び伊奈町全域を合わせて「上尾都市計画区域」という一つの都市計画区域を形成しています。

都市計画区域の面積

上尾都市計画区域	6,030ha	上尾市	4,551ha
		伊奈町	1,479ha

(2) 市街化区域・市街化調整区域

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分することを、通称「線引き」と呼び、都道府県が決定します。

市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」です。建築基準法に基づく用途地域のルールに従い、建築物を建てることができます。市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」で、原則として建築物（工作物）の建築（建設）が制限されています。上尾市域は、昭和45年8月25日に線引きが行われました。

市街化区域・市街化調整区域の指定状況

都市計画区域名	市町名	都市計画区域面積 (ha)	市街化区域面積 (ha)	市街化調整区域面積 (ha)	最終区域区分決定年月日
上 尾	上尾市	4,551.0	2,527.5	2,023.5	R4. 9. 20
	伊奈町	1,479.0	569.3	909.7	

(3) 用途地域

良好な市街地を形成するためには、都市全体にわたる都市機能の配置や密度構成をコントロールしなければなりません。そのための主要な方法が、用途地域を定めることです。

用途地域は13種類あり、市街化区域内で定められます。各用途地域では、それぞれに建築可能な建築物の用途のほか、建ぺい率や容積率等の建築物の規模・形態についての制限が決められています。

第一種低層住居専用地域



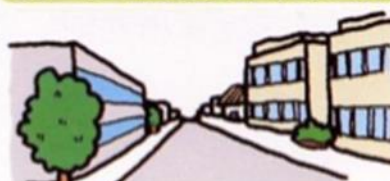
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150 mまでの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中層住宅のための地域です。病院、大学、500 mまでの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500 mまでの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000 mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

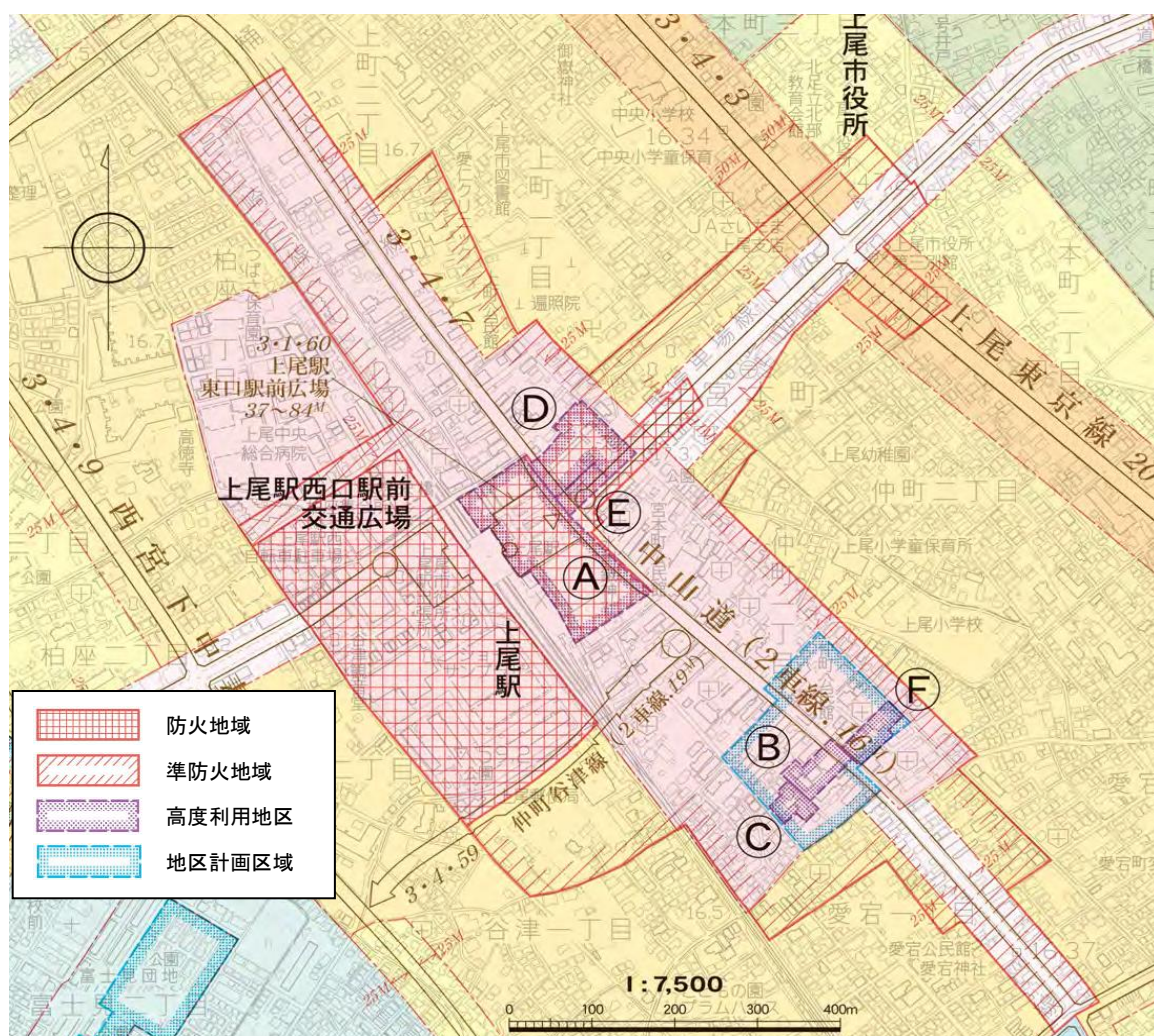
(4)高度利用地区

高度利用地区は、有効な土地利用の観点から、いわゆるペンシルビルなどの小規模な建築物の建築を抑制し、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的とした地区です。

高度利用地区では、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定めることができます。

上尾市では、上尾駅東口駅前を中心に、6地区、合計約3.7haが定められています。

高度利用地区位置図



地区	面積	建蔽率	容積率		建築物の 建築面積の 最低限度	壁面の位 置の制限
			最高限度	最低限度		
㊦ 上尾駅東口地区	約2.2ha	70%以下	450%以下	200%以上	200㎡以上	1m・2m
㊧ 中山道Ⅰ地区	約0.2ha	80%以下	400%以下	150%以上	200㎡以上	1m・2m
㊨ 中山道Ⅰ-2地区	約0.2ha	80%以下	240%以下	150%以上	200㎡以上	1m
㊩ 中山道東側A地区	約0.7ha	50%以下	550%以下	200%以上	200㎡以上	4m
㊪ 中山道東側B地区	約0.1ha	80%以下	400%以下	150%以上	200㎡以上	
㊫ 中山道Ⅱ-3地区	約0.3ha	80%以下	400%以下	150%以上	200㎡以上	1m・2m

(5)防火地域・準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために、建築物を構造面から規制する地域です。

防火地域は、商業業務地等の中心市街地で、特に建築密集度及び火災危険度の高い地域において定めます。また準防火地域は、中心市街地に近接した、建築密集度が高く建築物を耐火又は防火構造とする必要がある地域等において定めます。

上尾市では、上尾駅周辺地区の中心市街地及び北上尾駅周辺地区等に指定され、面積の合計は防火地域が 13.3ha、準防火地域が 186.3ha です。

防火地域・準防火地域の指定状況

防火地域	13.3ha	準防火地域	186.3ha	最終決定年月日	R3.3.26
------	--------	-------	---------	---------	---------

(6)特別用途地区

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区において、その地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護などの特別の目的を実現するため、市町村が定める都市計画です。

13 種類の用途地域を補完する形で、用途地域による規制を強化または緩和するほか、建築物の敷地、構造、建築設備に関する制限を付加するものです。

上尾市では平塚地区周辺の準工業地域内において、上尾都市計画特別用途地区（住工共存環境保全型特別用途地区）が平成 21 年 12 月 22 日に都市計画決定され、建築条例に定められました。当該地区では、住工が共存する良好な環境の形成や保全にふさわしい土地利用を誘導していく必要があることから、大規模集客施設の立地に際して一定要件を課すとともに、本地区の環境になじまない建物用途の立地を制限する特別用途地区を定めたものです。

住工共存環境保全型特別用途地区内においては、市の条例により、次の建築物は建築することができません。

【建築制限される建築物】

- 1 建築基準法別表第 2(る)項に掲げる建築物
- 2 店舗、飲食店又は展示場で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1 万平方メートルを超えるもの(※)
- 3 サービス業を営む店舗(専ら葬祭業を営むものに限る)
- 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- 5 ホテル又は旅館
- 6 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- 7 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- 8 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
- 9 カラオケボックスその他これに類するもの
- 10 ゲームセンター、アミューズメント施設その他これらに類するもの
- 11 前各号に掲げるもののほか、住工共存環境保全型特別用途地区の利便を害するおそれがあると市長が認めて指定するもの

※上記 2 に規定する建築物については、都市計画道路原市上平線の供用開始後に、その道路に接する敷地においては建築可能です(建築するにあたっては敷地境界線から 10m 以上の壁面後退が必要です)。

(7)生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等の緑地機能に着目して、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度です。平成 3 年の生産緑地法の改正に伴い、市街化区域内農地は宅地化するものと保全するものに明確に区分されることとなり、保全するものについては、生産緑地地区の指定を行うこととなりました。

これを受けて上尾市では、平成 4 年 12 月に改正生産緑地法に基づく生産緑地地区の都市計画が定められました。令和 7 年 3 月 31 日現在、395 地区、87.20ha が指定されています。



生産緑地地区

(8)近郊緑地保全区域

近郊緑地保全区域は、首都圏の近郊整備地帯（首都圏整備法）において、市街化の進行に伴う緑の減少を防止するため、良好な自然環境を残している樹林地や水辺地などについて、首都圏近郊緑地保全法に基づき国土交通大臣が指定するものです。

この区域内では、建築物の建築や宅地の造成、樹木の伐採、水面の埋め立てなどにあたっては、知事への届け出が必要です。この際に知事は、当該近郊緑地保全区域の保全のために必要があると認めるときは、必要な助言又は勧告をすることができます。

上尾市では、川越市やさいたま市などとともに、荒川近郊緑地保全区域として、荒川の河川敷一帯の約 155ha が指定されています。

(9)特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市の無秩序な拡大防止や動植物の生息・生育地となる緑地等の保全を図るため、都市緑地法に基づき指定する都市計画です。

この区域では、建築行為など一定の行為を制限し、豊かな緑を現状凍結的に保全、将来に継承していきます。

上尾市では、平成 29 年 3 月に原市特別緑地保全地区（4.8ha）を指定しています。

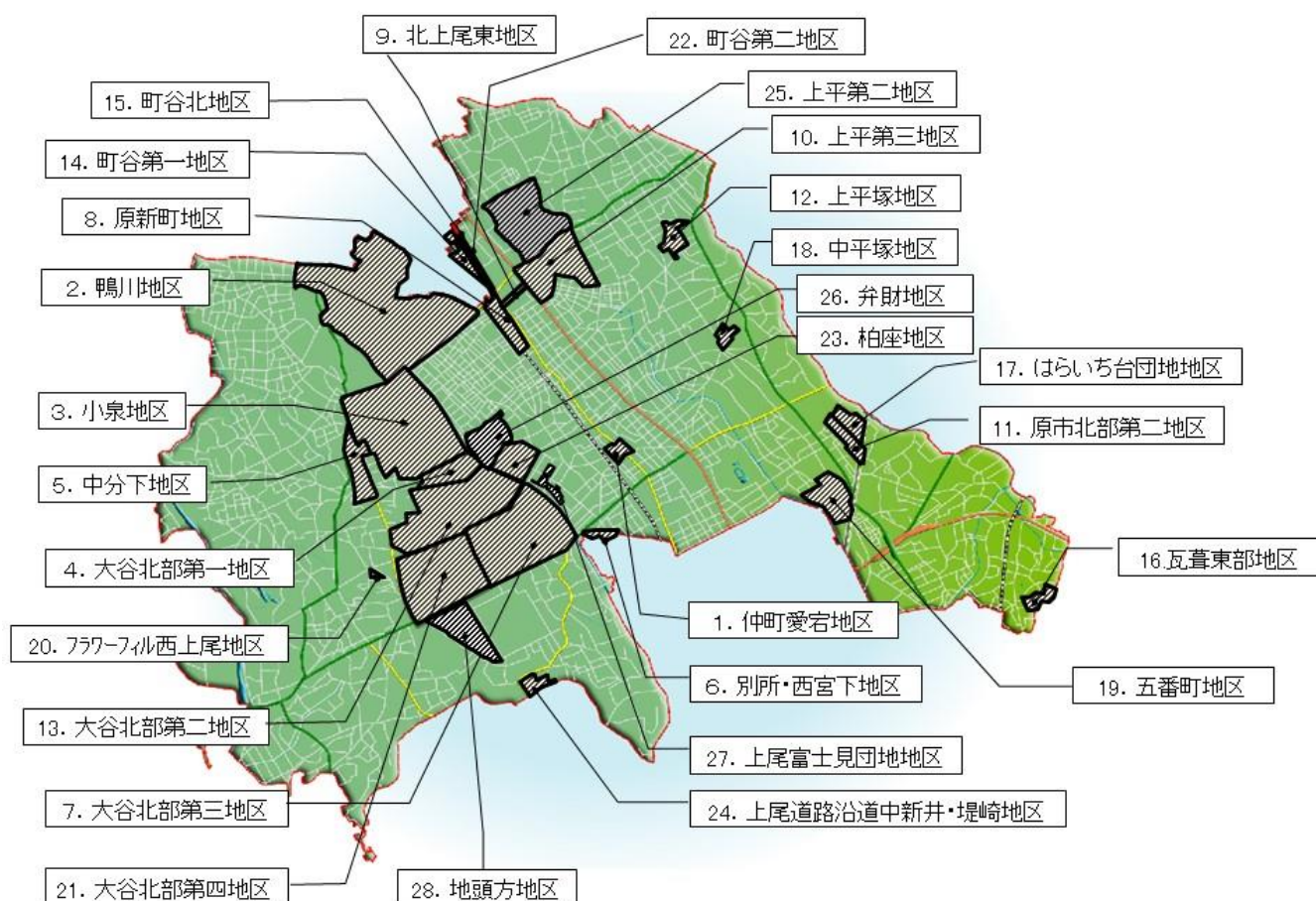
(10)地区計画

地区計画は、都市全域よりも小さな一定規模以上のまとまりのある「地区」を単位にして定める計画であり、地区毎に道路、公園、広場等の配置や、建築物等に関する制限事項を定め、良好な住環境を維持、保全することを目的としています。地区計画が定められた区域内で建築物を建てる場合には、それぞれの地区計画で決められた建築物の用途や、容積率、高さ等の制限に従わなければなりません。

用途地域のように全国一律に使用している都市計画制度よりも、地区に住んでいる市民が主役となって、より小さな区域できめ細かなルールを設定することができる制度であるため、話し合いの中で合意形成を図り、ルールを定めていくことが基本です。

上尾市では、これまでに 28 地区について地区計画を定めています。

地区計画の策定状況（令和 7 年 3 月 31 日現在）



(11) 建築協定

建築協定とは、一定の地域の土地の所有者等の全員合意によって、建物の建て方や使い方などについて、協定を締結し、住宅地としての環境保全、商店街としての利便性の向上等、生活環境の維持・向上を図る手法です。建築基準法に基づく制度です。

上尾市では、令和7年3月現在で10地区において建築協定が締結されています。

(12) 用途地域の指定の無い区域の建築物の形態規制

「用途地域の指定の無い区域」とは、上尾市では全ての「市街化調整区域」の他、一部の公園が該当します。この区域では従来、建築物の規模や形態について、法律で一律に制限が定められていましたが、平成12年の法律改正により、特定行政庁（上尾市長）が市都市計画審議会の議を経て、独自に制限内容を定めることとなりました。

上尾市では、これを機に、積極的に独自の建築物の形態規制の強化を実施しています。

用途地域の指定の無い区域の建築物の形態規制

		市街化調整区域の 集团的宅地の区域	その他の一般部
建ぺい率		60%	50%
容積率		200%	100%
前面道路幅員に係る容積率制限		0.4	0.4
道路斜線		1.25/1	1.25/1
隣地斜線		20m+1.25/1	20m+1.25/1
日影規制	該当建築物	高さ 10m 超	高さ 10m 超
	測定面	GL+4.0m	GL+4.0m
	5m 超 10m 以内/10m 超	5h/3h	4h/2.5h

※集团的宅地の区域

既に宅地化された敷地が連担している地区です。建築基準法の不適格建築物が生じることを最小限に抑えるため、建ぺい率、容積率は従来の数値に準じています。

※その他の一般部

宅地や農地・山林等が混在する地区です。「低層低密度」の方針としています。

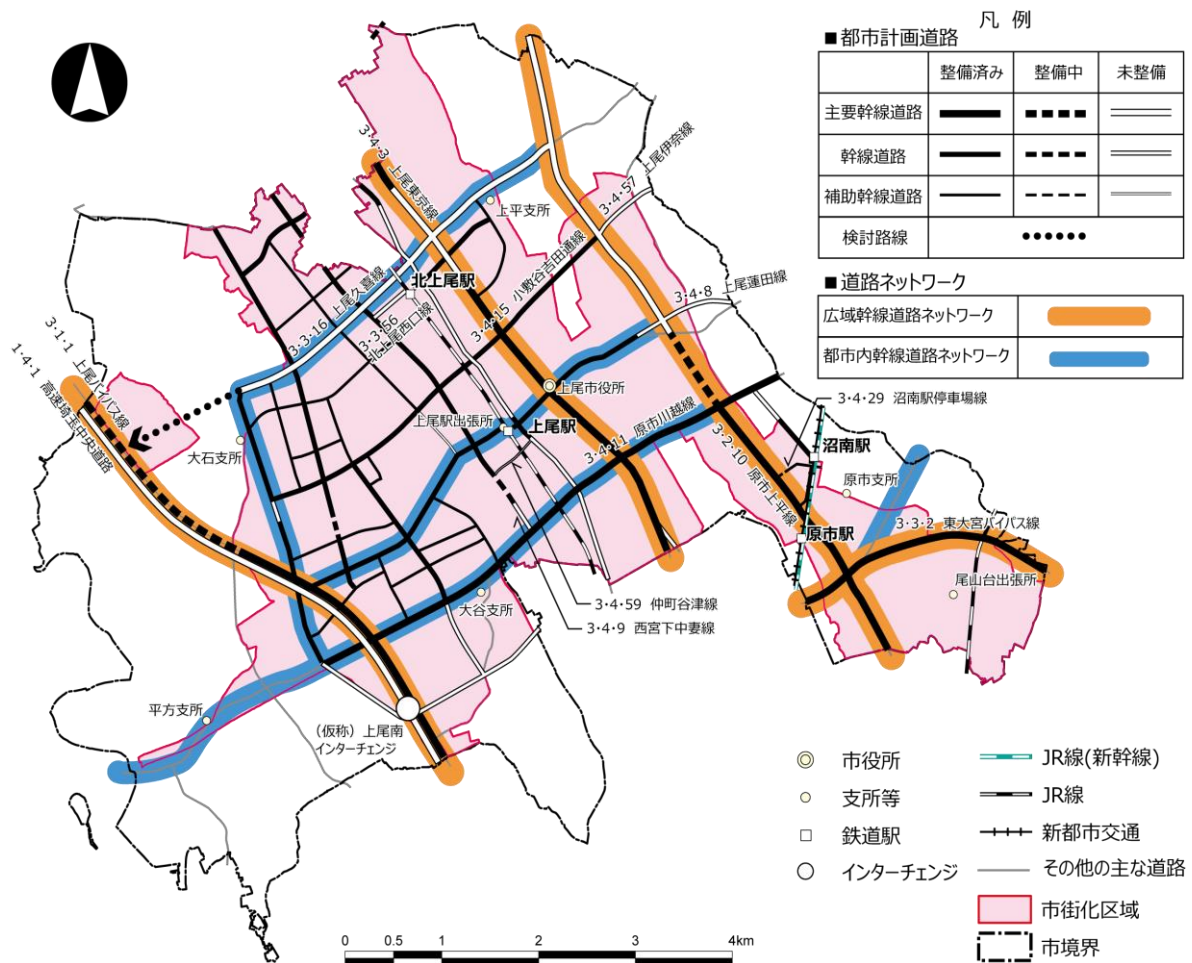
2. 都市施設

都市施設は、道路、公園、下水道など機能的な都市活動や良好な都市環境を維持するために必要不可欠な公共施設として、都市形成の骨格をなすもので、都市基盤（インフラストラクチャー）とも言われています。

(1) 道路

都市計画道路は、都市の骨格として重要な役割を担っています。また、単に交通施設としての機能にとどまらず、都市景観の形成、都市防災上の機能、都市生活環境の保全、上下水道、電気、ガス等の収容空間及び街区の構成などの機能を有しています。

【道路ネットワーク方針図】（上尾市都市計画マスタープラン 2020）



●上尾道路

上尾道路（一般部）及び高速埼玉中央道路（専用部）は、一般国道 17 号と平行して新大宮バイパスの宮前インターチェンジから、大宮台地の田畑や荒川低地の水田地帯を北上し、桶川市川田谷で圏央道とのジャンクション（JCT）を形成し、鴻巣市箕田で一般国道 17 号と合流する延長約 20.1km（うち、上尾市内 5.3km）の幹線道路で、接続する県道、市道と連携しつつ、沿道の都市機能の向上を図るとともに、埼玉県中央地域での南北方向の交通機能の円滑化の一翼を担う新たな地域高規格道路として、沿線地域の発展に大きく寄与する役割を果たします。

(2)都市高速鉄道

都市高速鉄道は、これまで都市と都市との公共大量輸送を目的とする都市間交通と、個別私的輸送である自動車交通の中流的な性格を有する、中規模の輸送量をこなし、かつフレキシブルな公共交通システムで、朝夕の通勤、通学のみならず、昼間の買物などの日常生活に必要な交通をも処理するものです。

上尾市では、昭和 57 年に開通した東北・上越新幹線の高架橋を利用して、新交通システム埼玉新都市交通・伊奈線（ニューシャトル）が昭和 58 年 12 月に開業しました。

これは、大宮駅を起点として、原市地区を縦断し、伊奈町に通じるもので、沿線地区と都心を結ぶとともに、当地区の発展に大きな役割を果たしています。



ニューシャトル

(3)公園・緑地

都市における緑とオープンスペースは、良好な居住環境の形成、コミュニティ連帯感の醸成、自然とのふれあいを通じての人間形成に資する諸効果、健康の維持増進に資する効果、レクリエーション効果、都市防災に資する効果等の多様な機能を果たす都市の構成上必須のものであるとともに、都市生活の安全性、快適性を確保する上での基盤となるものです。

そのため、上尾市においても都市公園、都市緑地を計画的に整備しており、現在、運動公園 1 カ所、総合公園 2 カ所、地区公園 1 カ所、近隣公園 4 カ所、街区公園 61 カ所、都市緑地 1 カ所、総数 70 カ所の公園等を都市計画決定しています。

また、これらの都市計画公園の他、小規模な公園や広場、緑地を市内各所に 100 カ所以上、開放しています。



上尾丸山公園

都市公園総括表

令和 7 年 3 月 31 日現在

種類種別			都市計画公園		開 設 公 園		内 容
			箇所	面積 (ha)	箇所	面積 (ha)	
基幹公園	住区基幹公園	街区公園	61	13.01	135	17.16	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1カ所当たり面積0.25haを標準とする。
		近隣公園	4	7.00	5	7.87	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1カ所当たり面積2haを標準とする。
		地区公園	1	5.00	2	7.93	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1カ所当たり面積4haを標準とする。
	都市基幹公園	総合公園	2	39.60	2	26.99	都市住民全般の休息、観賞、散歩、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1カ所当たり面積10～50haを標準とする。
		運動公園	1	39.20	1	37.10	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1カ所当たり面積15～75haを標準とする。
都 市 緑 地			1	0.90	1	0.90	
計			70	104.71	146	97.95	
上尾市の人口			230,211 人				令和7年3月31日現在
一人当り公園面積			4.55 m ²		4.25 m ²		上尾市都市公園条例第2条で規定された標準面積 市町村内 10 m ² ／人 市街地内 5 m ² ／人

(4)下水道

下水道は、家庭や工場で使用された汚水を処理することにより、都市の環境を改善するだけでなく、河川や湖沼、海域等の公共用水域の水質を保全し、雨水による浸水を防除する役割をもった、都市には不可欠の施設で、公共下水道、流域下水道、都市下水路の 3 種類があります。

① 公共下水道

公共下水道は、下水道の代表的なタイプで、家庭や工場の近くまで管渠を敷設して下水を集め、終末処理場で処理する施設や、集めてきた下水をそのまま流域下水道へ接続するものがあります。また、雨水の排水を処理する下水道もあります。

上尾市では、昭和 45 年に将来の下水道整備の方向付けとして「上尾市下水道全体計画」を策定し、昭和 46 年から荒川左岸南部流域下水道事業の流域関連公共下水道として事業に着手しました。昭和 50 年 11 月には、一部地域で供用開始となり、公共下水道事業による水洗化の第一歩を踏み出しました。令和 6 年度末現在の状況としましては、汚水処理区域面積 2,519ha、対人口普及率 86.4%です。また、雨水の整備については、公共下水道事業の一環で、上尾雨水管理総合計画方針に基づき現在事業を進めています。

② 流域下水道

流域下水道は、各市町村の流域関連公共下水道で集められた下水を受け入れ、これを広域的に終末処理場で処理し、河川へ放流するものであり、事業の運営は関連市と埼玉県が行っています。上尾市は荒川左岸南部流域下水道の計画区域内の最上流部にあり、汚水は全て戸田の終末処理場へ送られ、処理後荒川に放流されています。

●荒川左岸南部流域下水道

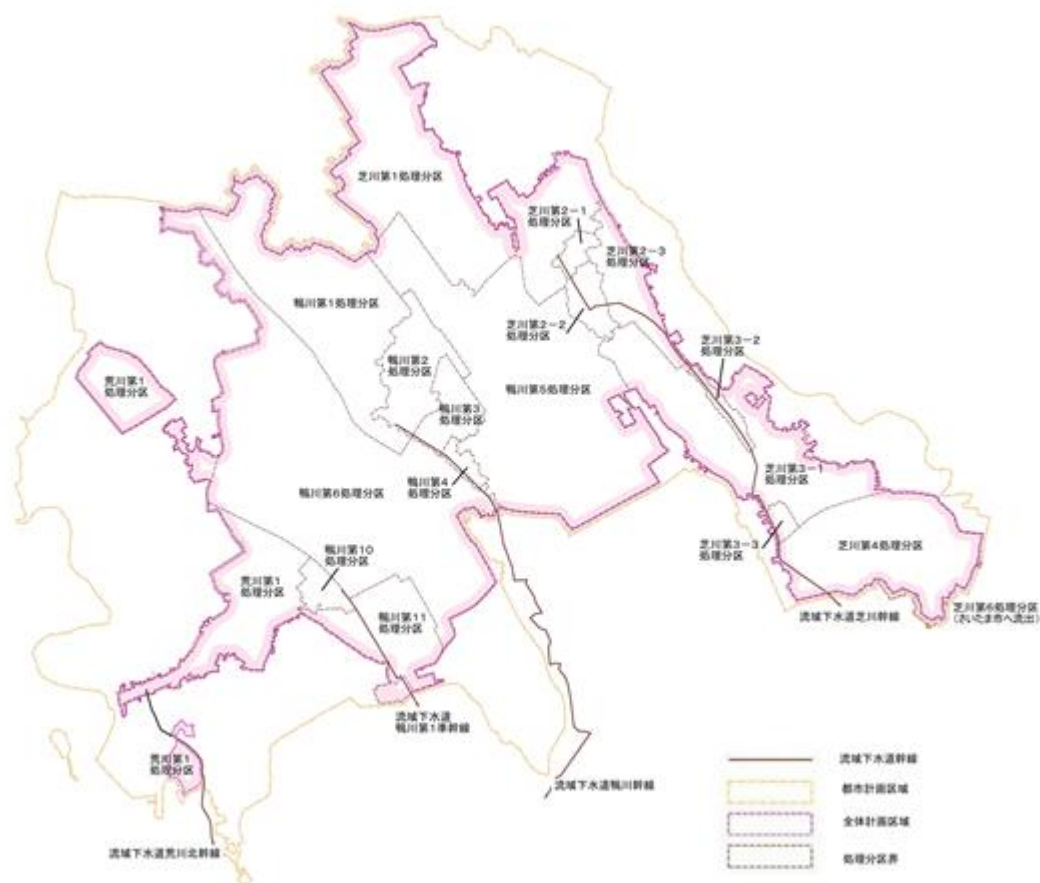
荒川左岸南部流域下水道は、県南中央部の荒川左岸に位置し、上尾市を含めた県南 5 市（さいたま市・川口市・上尾市・蕨市・戸田市）を対象とした下水道で、昭和 42 年に事業に着手し、昭和 47 年処理開始となりました。

荒川左岸南部流域下水道の整備は、全管渠が完成しており、中継ポンプ場は 7 カ所が稼働しています。また、終末処理場では約 8 系列 955,800m³/日が稼働しています。

公共下水道（污水）整備状況

	供用開始面積 (ha)	処理区域内人口(人)	水洗化人口(人)	対人口普及率(%)
昭和 50 年度末	83	7,859	4,803	5.3
昭和 60 年度末	850	72,225	63,750	40.3
平成 7 年度末	1,318	116,273	102,614	56.4
平成 17 年度末	1,707	154,826	146,459	69.3
平成 27 年度末	2,146	182,515	175,834	80.1
平成 28 年度末	2,259	184,829	177,762	81.0
平成 29 年度末	2,298	186,804	179,993	81.8
平成 30 年度末	2,330	188,479	181,856	82.5
平成 31 年度末	2,370	190,461	183,187	83.2
令和 2 年度末	2,391	192,048	185,694	83.6
令和 3 年度末	2,415	193,479	187,647	84.0
令和 4 年度末	2,480	195,849	191,235	85.1
令和 5 年度末	2,493	196,786	191,497	85.5
令和 6 年度末	2,519	198,923	192,848	86.4

公共下水道（污水）事業計画図



③ 都市下水路

都市下水路事業は、主として市街地の雨水を排除し、浸水の解消を図る目的で行うもので、公共下水道（雨水）に先立ち、早急に整備する必要がある場合に実施される事業です。

上尾市では、芝川都市下水路事業を昭和 47 年に関係三市[桶川市、さいたま市（旧大宮市）、上尾市]において着手した後、尾山台・瓦葺・今泉・原市・丸山・上郷・中新井都市下水路事業を進めてまいりました。現在、市内の都市下水路はほぼ完成しており、日常の維持管理の充実を図っています。事業進捗中の浅間川都市下水路については、平成 16 年度より着手し、浸水被害の早期解消に向け、整備を進めています。

また、芝川都市下水路の水路敷を一部利用し、下水道水緑景観モデル事業として、水路付近の緑化のため、植栽や遊歩道の整備などを実施しました。



芝川都市下水路（上尾市文化センター前 下水道水緑景観モデル事業）

(5)ごみ焼却場

上尾市のごみ処理は、西貝塚環境センターで可燃ごみの焼却と不燃ごみの破碎処理等を行なっています。

廃棄物処理を取り巻く状況は、廃棄物の排出抑制と再資源化を推進する容器包装リサイクル法等が施行されるなど大きく変化しており、本市においても“みんなで実現ごみを減らして資源を循環させるまち”を基本理念に、ごみの資源化と減量に取り組んでいます。

西貝塚環境センターの主要な設備は、1 日 300t の可燃ごみを焼却するごみ焼却処理施設と、5 時間で 70t の不燃ごみを処理する粗大ごみ処理施設があります。

建設にあたっては荒川高規格堤防事業の活用で土地を有効利用するとともに、建物や植栽については景観に配慮し、周辺との調和を図ることと公害防止を充実させ、排ガス処理・プラント排水処理等について厳しい基準値を設けています。

施設の特徴は、ごみの焼却熱の積極的な回収と有効活用を図るために、高効率の発電設備(2,080kW)を設置し、発電した電力は工場内での使用はもとより、余剰電力は電力会社へ売電しています。また、焼却により発生する熱エネルギーを工場・管理棟の給湯・冷暖房に利用するとともに、場外施設（健康プラザわくわくランド）に供給しています。

西貝塚環境センターは、平成 10 年に竣工後、経年劣化による老朽化が著しいことから、定期的な点検、設備の改修に加え、新環境センターが供用開始するまでの延命化のために基幹的設備改良・整備を令和 5～8 年度にかけて行います。

ごみ搬入量の推移

年度	平成 28	29	30	31	令和 2	3	4	5	6
搬入量(トン)	54,110	53,191	54,267	56,595	56,154	54,720	54,209	52,117	51,898
前年度比	---	0.98	1.02	1.04	0.99	0.97	0.99	0.96	0.99

(6)火葬場

上尾市では平成 12 年、市内の瓦葺地区に火葬場を都市計画決定（約 3.0ha）し、平成 15 年に「上尾伊奈斎場つつじ苑」を開苑しました。



上尾伊奈斎場つつじ苑

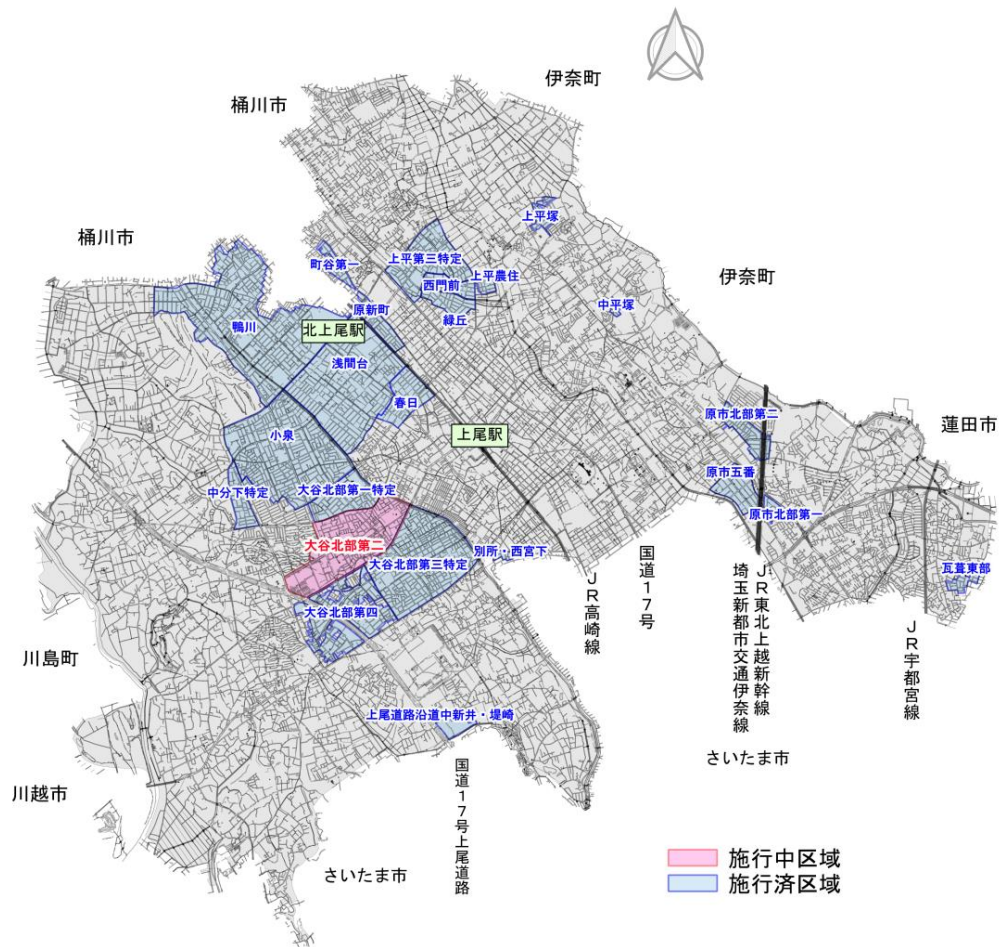
3. 市街地開発事業

(1)土地区画整理事業

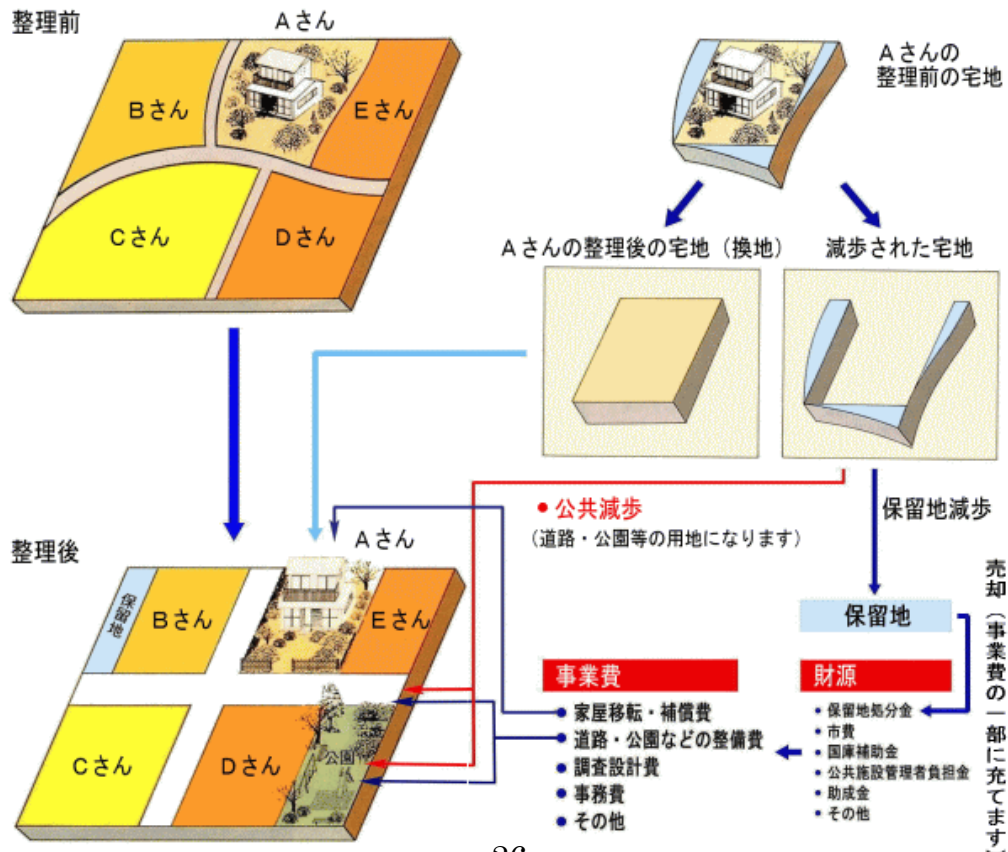
土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について環境の整備改善、交通安全の確保、災害発生の防止など、健全な市街地造成のため必要な公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的としており、宅地供給のための有効な手法です。この事業を行うことにより、新市街地の開発及び既成市街地の総合的基盤整備が効果的に実施できます。

上尾市においても、道路、下水道、公園などの公共施設が十分整備されないまま市街化が進行し、後の公共投資を非効率なものにするいわゆるスプロール化が顕著になりました。これらに対処するとともに機能的な市街地を計画的に開発し、土地利用の効率化を図るため、昭和 40 年から土地区画整理事業を推進しており、これまでに 22 地区 691.68ha の区域で事業が完了しております。

土地区画整理事業位置図



土地区画整理事業イメージ図



土地区画整理事業一覧

令和 7 年 3 月 31 日現在

進捗状況	地区名	面積 (ha)	施行期間 (年度)	設立認可日	総事業費 (千円)	減歩率 (%)	施行主体 (予定)
完了	緑丘	9.33	S40～S42	S40. 7. 6	53,000	31.66	組合
	西門前	10.19	S43～S46	S43. 7. 1	98,500	25.36	組合
	浅間台	107.28	S41～S47	S42. 2. 20	1,339,000	24.03	組合
	春日	19.75	S46～S50	S46. 11. 30	516,000	23.19	組合
	原市五番	16.04	S47～S52	S47. 6. 2	480,000	24.42	組合
	中分下	13.18	S50～S56	S50. 7. 18	453,700	18.23	組合
	上平農住	3.46	S57～S60	S57. 12. 14	210,000	25.47	農住組合
	鴨川	152.61	S47～S62	S48. 1. 30	9,341,995	23.39	組合
	大谷北部第一	22.72	S53～S63	S53. 12. 22	1,317,550	22.47	組合
	原市北部第一	4.02	S61～H 7	S61. 12. 9	428,000	22.04	組合
	別所・西宮下	2.62(1.92)	H 5～H12	H 5. 12. 14	464,000	26.83	組合
	上平塚	4.96	H 9～H15	H10. 1. 12	665,000	35.20	組合
	中平塚	2.03	H15～H16	H15. 9. 12	307,000	51.54	共同
	大谷北部第三	85.68	S57～H21	S57. 6. 1	9,170,745	20.02	公共
	原市北部第二	13.77	S63～H21	S63. 12. 13	2,586,284	24.65	組合
	原新町	11.42	H 3～H26	H 3. 6. 11	6,389,000	27.42	組合
	町谷第一	6.02	H 8～H23	H 9. 3. 28	1,683,000	26.13	組合
	瓦葺東部	4.99	H11～H23	H11. 4. 28	670,000	30.12	組合
	上平第三	38.92	H 1～H28	H 1. 9. 12	6,776,000	24.92	組合
	小泉	108.00	S62～H28	S62. 8. 18	14,451,000	25.19	組合
	中新井・堤崎	5.97	H29～R3	H30. 3. 30	478,755	0.42	個人
	大谷北部第四	48.72	H19～R3	H19. 5. 1	8,440,000	29.62	組合
	小計	691.68					
施行中	大谷北部第二	71.33	H 5～R10	H 5. 12. 28	13,400,000	25.00	組合
	小計	71.33					
	合計	763.01					

別所・西宮下の（ ）内は上尾市分の面積

※施行期間末日は組合解散日

(2)市街地再開発事業

市街地再開発事業は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る事業で、低層で密集した市街地を、土地の共同利用により、建築物の共同化、高層化、不燃化を行うとともに、道路、駅前広場などのオープンスペースを確保し、快適で安全なまちにつくり換えるものです。

土地区画整理事業が減歩、換地という平面的整備手法であるのに対し、市街地再開発事業は、関係権利者の従前の土地や建物などに関する権利を、再開発ビルの床に関する権利に変換する立体的整備手法であるところに特徴があります。

上尾市では、上尾駅東口第一種市街地再開発事業（昭和 53 年都市計画決定、昭和 58 年完了）を最初に、中心市街地における都市再開発を図る上で効果的な整備手法として取り組みました。

●優良建築物整備事業（旧優良再開発建築物整備促進事業）

良好な建築物の整備を図るとともに、良好な市街地住宅の供給に資するため、土地利用の共同化、高度化などに寄与する優良再開発建築物を建築するものに対して、その建築物の整備に要する費用の一部を補助する制度です。市街地再開発事業に類似した制度です。

この制度には共同化事業、高度化更新型事業、景観形成事業、交通機能整備型事業の4つのタイプがあり、中山道沿道 H-2B 地区（コープ愛宕）では、共同化型事業により整備に取り組みました。

●上尾駅東口第一種市街地再開発事業

・権利者数	88人	土地所有者	40人
		借地権者	13人
		借家権者	35人

・地区面積 22,297 m²

・施設建築物の概要

①アリコベールデパート館

敷地面積 8,120.96 m²

建築面積 7,300.43 m²

延床面積 36,480.61 m² (駐車場面積を除く)

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階地上7階塔屋1階建て

②アリコベールサロン館

敷地面積 1,921.18 m²

建築面積 1,547.16 m²

延床面積 8,641.27 m²

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造地上9階塔屋1階建て

③アリコベールホテル館

敷地面積 1,196.00 m²

建築面積 1,015.29 m²

延床面積 5,100.42 m²

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造地上7階塔屋1階建て



●中山道1地区第一種市街地再開発事業 (オクタビア・ヒル)

・権利者数	11人	土地所有者	4人
		借地権者	2人
		借家権者	5人

・地区面積 2,291 m²

・施設建築物の概要

敷地面積 2,051 m²

建築面積 1,251 m²

延床面積 4,825 m² (駐車場 404 m²)

構 造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地下1階地上8階建て

用 途 店舗3戸、事務所1戸、集会室1戸、住宅54戸



●中山道Ⅰ－Ⅱ地区第一種市街地再開発事業（シェブロンヒルズ）

- ・権利者数 6人 土地所有者 4人
借地権者 2人
- ・地区面積 1,687 m²
- ・施設建築物の概要
 - 敷地面積 1,441 m²
 - 建築面積 937 m²
 - 延床面積 3,727 m²（駐車場 438 m²）
 - 構造 鉄筋コンクリート造地下1階
地上6階建て
 - 用途 店舗2戸、住宅38戸



●中山道H－Ⅲ地区第一種市街地再開発事業（緑隣館）

- ・権利者数 12人 土地所有者 12人
- ・地区面積 2,724 m²
- ・施設建築物の概要
 - 敷地面積 1,626 m²
 - 建築面積 1,047 m²
 - 延床面積 3,997 m²（駐車場 432 m²）
 - 構造 鉄筋コンクリート造地上6階
及び地上5階建て
 - 用途 店舗1戸、ギャラリー1戸、住宅36戸



●中山道沿道H－ⅡB地区優良再開発建築物整備促進事業（コープ愛宕）

- ・権利者数 7人（3筆）
- ・地区面積 960 m²
- ・施設建築物の概要
 - 敷地面積 882 m²
 - 建築面積 514 m²
 - 延床面積 1,757 m²（駐車場 137 m²）
 - 構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
地下1階地上4階建て
 - 用途 賃貸住宅23戸



●上尾中山道東側地区第一種市街地再開発事業（A - GE0・タウン）

- ・権利者数 51人 土地所有者 20人
建物所有者 2人
借家権者 29人
- ・地区面積 7,286.48 m²
- ・施設建築物の概要
 - 敷地面積 6,064.98 m²（内施設建築敷地 5,613.57 m²）
 - 建築面積 3,705.91 m²
 - 延床面積 39,884.90 m²（駐車場等 2,862.01 m²）
 - 構造 鉄筋コンクリート造、鉄骨造地上28階建て
 - 用途 住宅297戸（内分譲291戸）、店舗、事務所

4. 開発許可・建築確認

（1）開発許可制度

開発許可制度は、市街化区域、市街化調整区域を定めた線引き制度を担保するとともに、宅地造成等の開発行為について一定の水準を保たせるために設けられたものです。

① 開発行為の規制（都市計画法第29条）

開発行為をしようとするときは、市長の許可を受けなければなりません。ただし、下表に掲げるものについては許可を受ける必要はありません。

許可を要しない開発行為（都市計画法第29条第1項ただし書の主なもの）

市街化区域		市街化調整区域	
第1号	開発区域の面積が、500 m ² 未満のもの。	第2号	市街化調整区域内で農林漁業に従事する者の業務や居住の用に供する建築物の建築を目的とするもの。
第3号	駅舎その他鉄道施設、図書館、公民館等公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして建築物の建築を目的とするもの。		

開発許可件数の推移

	市街化区域		市街化調整区域	
	件 数	面積 (ha)	件 数	面積 (ha)
平成 22 年度	57	8.9	59	5.0
平成 23 年度	78	24.0	42	2.1
平成 24 年度	71	16.5	40	2.5
平成 25 年度	59	8.6	47	3.1
平成 26 年度	49	6.0	46	2.2
平成 27 年度	53	6.5	37	2.1
平成 28 年度	54	8.7	32	2.6
平成 29 年度	78	17.6	39	1.7
平成 30 年度	59	9.3	29	1.4
平成 31 年度	54	12.9	33	1.8
令和 2 年度	57	13.0	26	2.0
令和 3 年度	66	11.0	27	1.7
令和 4 年度	56	8.7	35	2.2
令和 5 年度	68	10.0	29	7.6
令和 6 年度	52	7.1	19	0.6

② 建築行為等の規制（都市計画法第 43 条）

市街化調整区域内で開発許可を受けた土地以外の土地において建築物の建築をしようとするときは、市長の許可を受けなければなりません。ただし、前ページ開発許可を要しない開発行為の表中、市街化調整区域の建築物については許可を受ける必要はありません。

(2) 建築確認制度

建築物の新築や、増築、建替えをする際には、建築確認を受けなければならないことが、建築基準法で定められています。建築確認とは、個々の建築計画が、建物の耐震性や防火性といった「建物自体の性能面」で法律の基準に適合しているかどうかを確認するとともに、都市計画や地区計画などの、「地域のまちづくりのルール」にも適合しているかどうかを確認するための制度です。

この制度を運用することにより、一つ一つの建築行為が起きるたびに、都市計画で描いた将来ビジョンが実現に近づくという仕組みです。市の建築主事や民間指定確認検査機関が、建築確認申請を受け付け、審査をしています。

建築確認件数の推移

年度	平成 25	26	27	28	29	30	31	令和 2	3	4	5	6
件数	1,584	1,321	1,340	1,472	1,394	1,439	1,400	1,241	1,383	1,412	1,279	1,318

5. 上尾駅周辺地区ネットワーク整備方針による壁面後退

上尾駅周辺地区においては、ネットワークの形成と安全な歩行空間の創出を図るため、建物の建て替え等の際は、壁面後退をお願いしています。

歩いて楽しいまちづくり

～壁面後退のお願い～

「上尾駅周辺地区まちづくり基本計画」に基づき、以下の4路線について、壁面後退をお願いしています。上尾駅周辺地区のネットワークの形成と安全な歩行空間の創出を図るため、建て替え等の際は、ご協力をお願いします。

※後退部分は、敷地面積に算入されます。

中山道

後退距離…道路境界から2.0m

※一部都市計画ラインから2.0m

①区間 柏座通り～上尾小学校入り口

歩道拡幅整備事業が完了し、道路幅員が16mに整備されています。歩行者空間の充実、ゆとりのある街並み形成のため、現状の道路境界から、2mの壁面後退をお願いします。

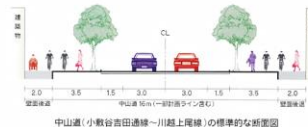
②区間 柏座通り～小敷谷吉田通線

拡幅工事が未着手であり、現状幅員は約11mです。都市計画マスタープランにより「上尾駅周辺ゾーン」と位置づけられていることから、都市計画決定されたラインから、2mの壁面後退をお願いします。

※「上尾駅周辺ゾーン」とは、「公共交通の結節点として交通地帯を整備し、多くの人が快適に利用できる、歩いて楽しい街並みづくりを進める区域」として、都市計画マスタープランに位置づけられたエリアです。

③区間 上尾小学校入り口～川越上尾線

拡幅工事が未着手であり、現状幅員は約11mです。運動公園や水上公園などの公共施設へのアクセス道路として重要であることから、都市計画決定されたラインから、2mの壁面後退をお願いします。



★この基本計画において、上尾駅周辺地区内のその他の幹線道路(上尾通田線、上尾平方線、西宮下中賣線)についても、「シンボル道路としての整備」や「歩行者空間の確保」が位置づけられていることから、壁面後退のご協力をお願いします。

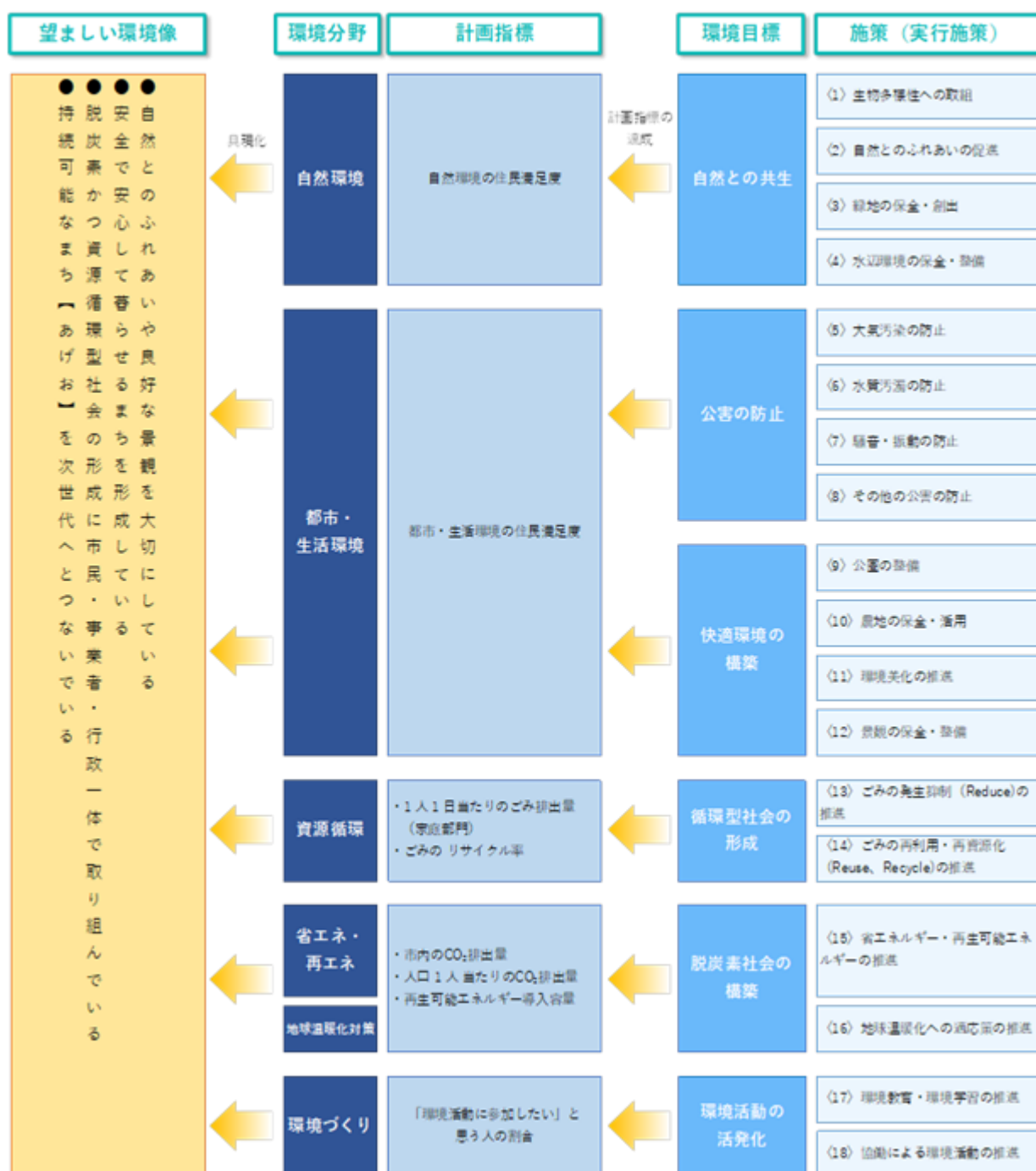


VII 都市計画に関連する計画

1. 上尾市環境基本計画

上尾市では、環境保全分野における総合的な計画として、平成9年度に「上尾市環境基本計画」を策定し、その後令和3年3月に「第3次上尾市環境基本計画」を策定しました。

この計画は、緑地の保全・創出や水辺環境の保全・整備や農地の保全・活用などといった、都市計画に密接に関連しています。本計画は、上尾市の都市計画のあり方を環境の視点から大きく方向づけるものと言えます。



2. 上尾市緑の基本計画

上尾市では、都市づくりの様々な分野の中で「緑」に焦点を当て、都市緑地保全法（現在は「都市緑地法」）に基づく「上尾市緑の基本計画」を平成 12 年度に策定し、その後令和 3 年 3 月に「第 2 次上尾市緑の基本計画」として改訂しました。

上尾の緑の現状と課題を詳細に分析・評価した上で、将来像や数値目標を立て、行動計画を盛り込んでいます。

VIII 資料編

1. 人口、土地、産業

人口・世帯数の推移

各年 10 月 1 日現在

年	世帯数	人口(人)	人口前年比 (%)	1世帯当り平均 人員(人)	人口密度(人／ km ²)
昭和 60 年	53,520	178,436	101.4	3.33	3,913.1
平成 2 年	61,804	195,176	101.6	3.16	4,283.9
7	70,784	207,743	100.6	2.93	4,560.8
12	77,893	215,311	100.5	2.76	4,726.9
17	85,706	222,954	100.5	2.60	4,894.7
22	92,104	227,074	100.2	2.47	4,985.2
27	97,080	228,109	100.0	2.35	5,012.3
令和 2 年	103,355	229,265	100.2	2.22	5,037.7

平成元年から外国人を含む。各数値は住民基本台帳登録人口を示す。

地目別土地面積

単位：km² 各年 1 月 1 日現在

年	総数	田	畑	宅地	池沼	山林	原野	その他
平成 24 年	45.55	0.61	8.16	18.33	0.01	1.55	0.09	16.80
25	45.55	0.61	8.02	18.51	0.01	1.52	0.09	16.79
26	45.55	0.61	7.93	18.67	0.01	1.48	0.09	16.76
27	45.51	0.61	7.84	18.80	0.01	1.45	0.09	16.71
28	45.51	0.61	7.74	18.93	0.01	1.41	0.09	16.72
29	45.51	0.61	7.67	19.05	0.01	1.36	0.09	16.72
30	45.51	0.61	7.59	19.15	0.01	1.33	0.09	16.73
31	45.51	0.61	7.50	19.35	0.01	1.30	0.09	16.65
令和 2 年	45.51	0.60	7.41	19.49	0.01	1.28	0.09	16.63
3 年	45.51	0.60	7.34	19.61	0.01	1.24	0.09	16.62
4 年	45.51	0.60	7.27	19.70	0.01	1.21	0.09	16.63
5 年	45.51	0.60	7.20	19.79	0.01	1.19	0.09	16.63
6 年	45.51	0.60	7.11	19.88	0.01	1.16	0.09	16.66

農家数・農業従事人口及び経営耕地面積の推移

各年 2 月 1 日現在

年	農家数（戸）				農業就業人口（人）		経営耕地面積（ha）				
	総数	専業	兼業		総数	1 農家 当たり	総数	田	畑	樹園 地	1 農家 当 た り
			農業が 主	農業が 従							
昭和 40 年	2,322	446	875	1,001	5,058	2.2	1,982	500	1,338	144	0.85
45	2,026	248	718	1,060	4,007	2.0	1,645	543	945	157	0.81
50	1,731	160	484	1,087	3,127	1.8	1,229	333	689	207	0.71
55	1,615	115	353	1,147	2,806	1.7	1,067	276	566	225	0.66
60	1,548	138	328	1,082	2,661	1.7	980	223	520	237	0.63
平成 2 年	1,432	117	202	1,113	2,623	1.8	923	185	497	241	0.64
7	1,317	143	269	905	2,262	1.7	794	161	427	207	0.60
12	751	111	50	590	1,520	2.0	623	122	347	155	0.83
17	523	108	57	358	1,081	2.1	442	100	249	93	0.85
22	428	96	65	267	780	1.8	401	92	241	68	0.94
27	375	109	32	234	648	1.7	322	80	183	59	0.86
令和 2 年	293	34	59	208	581	2.0	350	66	243	40	1.2

- ・経営耕地面積は単位未満四捨五入のため、総数と合わない場合がある。
- ・平成 12 年以降の農家数と農業就業人口は、販売農家（経営耕地面積が 30a 以上又は農産物販売金額が 50 万円以上の農家）のみ。
- ・令和 2 年度以降、専業は主業農家、兼業の農業主は準主業農家、兼業のうち農業従は副業的農家で算出。
- ・令和 2 年度以降、農業就業人口は 60 日以上農業に従事した者の数で算出。
- ・令和 2 年度以降、総数は販売農家を対象としているため、専業農家と兼業農家の総数と合わない場合がある。
- ・令和 2 年度以降、1 農家当たりの経営耕地面積は経営耕地面積÷経営耕地がある経営体数で算出。

工場数・従事者数・年間製造品出荷額等の推移

※従業者 4 人以上の事業所

年	工場数	従業者数	年間製造品出 荷額等（万円）	対前年比（％）		
				工場数	従業者数	出荷額等
平成 10 年	453	14,965	39,680,383	99.1	92.0	84.9
11	414	13,547	37,112,562	91.4	90.5	93.5
12	423	12,931	45,184,984	102.2	95.5	121.8
13	376	12,569	41,376,117	88.9	97.2	91.6
14	361	12,214	42,672,543	96.0	97.2	103.1
15	368	11,927	43,991,266	101.9	97.7	103.1
16	346	11,579	45,741,505	94.0	97.1	104.0
17	364	11,661	53,972,265	105.2	100.7	118.0
18	339	11,532	56,381,798	93.1	98.9	104.5
19	320	12,127	55,202,939	94.4	105.2	97.9
20	328	11,743	53,298,698	102.5	96.8	96.6
21	274	10,557	31,036,281	83.5	89.9	58.2
22	270	10,813	39,076,580	98.5	102.4	125.9
23	272	10,984	38,308,276	100.7	101.6	98.0
24	241	11,142	38,700,074	88.6	101.4	101.0
25	237	11,619	35,773,792	98.3	104.3	92.4
26	229	11,340	41,679,529	96.6	97.6	116.5
28	212	10,026	34,503,122	79.4	106.9	97.4
29	218	10,015	48,834,538	102.8	99.9	141.5
30	209	10,216	47,515,414	95.9	102.0	97.3
令和元年	202	10,003	43,612,368	96.7	97.9	91.8
3 年	200	9,395	32,478,709	99.0	93.9	74.5

※令和元年をもって「工業統計調査」が廃止。令和 3 年は経済センサス（令和 3 年）から引用。

商店数・従業者数・年間販売額の推移

年	商店数	従業者数	年間販売額 (万円)	対前回比 (%)		
				商店数	従業者数	年間販売額
昭和 47 年	1,418	5,985	5,042,006	113.4	119.0	145.5
49	1,579	6,948	8,220,729	111.4	116.1	163.0
51	1,875	7,961	12,841,887	118.7	114.6	156.2
54	2,168	9,276	20,327,062	115.6	116.5	158.3
57	2,453	11,286	27,982,869	113.1	121.7	137.7
60	1,763	10,344	32,378,848	71.9	91.7	115.7
63	1,875	12,111	44,017,608	106.4	117.1	135.9
平成 3 年	1,818	14,361	59,667,243	97.0	118.6	135.6
6	1,746	13,237	68,880,043	96.0	92.2	115.4
9	1,711	14,336	69,659,717	98.0	108.3	101.1
14	1,580	17,000	53,658,013	92.3	118.6	77.0
16	1,475	14,725	58,821,391	93.4	86.6	109.6
19	1,402	13,422	55,492,152	95.1	91.2	94.3
24	999	11,022	42,987,600	71.3	82.1	77.5
26	1,079	12,703	46,831,335	108.0	115.3	108.9
28	1,159	13,320	50,436,300	107.4	104.9	107.7
令和 3 年	1,076	13,115	66,770,500	92.8	98.4	132.4

・平成 24 年は 2 月 1 日、昭和 47、49、51、60 年は 5 月 1 日、昭和 54、63 年、平成 9、19、28 年、令和 3 年は 6 月 1 日、平成 3、6、26 年は 7 月 1 日現在である。昭和 57 年は商店数のみ飲食店（丙の 2 業種）を含む。・昭和 60、63、平成 3、6、9、14、16 年は飲食店をすべて除く。

2. 都市計画決定の経緯

(1) 都市計画区域

告示年月日	指定・変更の概要
昭和28年 9月11日 建設省告示第1273号	上尾都市計画区域の指定（旧上尾町） ・都市計画区域の面積 751ha
昭和31年12月 3日 建設省告示第1868号	上尾町、平方町、原市町、大石村、上平村、大谷村の合併による変更 ・都市計画区域の面積 4,560ha
昭和44年 5月20日 建設省告示第2166号	伊奈村を上尾都市計画区域に編入 ・都市計画区域の面積 6,057ha（上尾市分 4,563ha）
昭和63年 3月11日 埼玉県告示第 336号	平方領々家字滝沼地区を大宮都市計画区域に編入 ・都市計画区域の面積 6,055ha（上尾市分 4,560ha）
平成 5年10月 8日 埼玉県告示第1405号	鴨川土地地区画整理事業の完了による桶川市との行政界変更（井戸木、中妻） ・都市計画区域の面積 6,055ha（上尾市分 4,560ha）
平成10年12月25日 埼玉県告示第1662号	別所・西宮下土地地区画整理事業の進捗に伴い大宮市との行政界変更 ・都市計画区域の面積 6,035ha（上尾市分 4,555ha）
令和 4年 9月20日 埼玉県告示第964号	国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴う、都市計画区域面積の変更 6,030ha（上尾市分 4,551ha）

(2) 土地利用規制

・ 区域区分等

① 市街化区域・市街化調整区域

告示年月日	決定・変更の概要
昭和45年 8月25日 埼玉県告示第 996号	市街化区域及び市街化調整区域の決定 ・市街化区域面積 2,501ha ・市街化調整区域面積 2,062ha
昭和60年11月15日 埼玉県告示第1798号	整備、開発又は保全の方針見直し（区域区分の変更なし） ・市街化区域面積 2,501ha ・市街化調整区域面積 2,062ha
昭和63年 3月11日 埼玉県告示第 341号	① 平方領々家字滝沼地区を大宮市に編入し調整区域の3haの減 ② 原市北部第二土地地区画整理事業に伴う市街化区域への編入による1haの増 ・市街化区域面積 2,502ha ・市街化調整区域面積 2,058ha
平成 5年10月 8日 埼玉県告示第1414号	鴨川土地地区画整理事業の完了による桶川市との行政界変更（井戸木、中妻） ・市街化区域面積 2,502ha ・市街化調整区域面積 2,058ha
平成10年12月25日 埼玉県告示第1670号	別所・西宮下土地地区画整理事業の進捗に伴い大宮市との行政界変更 ・市街化区域面積 2,521ha ・市街化調整区域面積 2,034ha
平成30年 3月30日 埼玉県告示第 329号	上尾道路沿道中新井・堤崎地区（6ha）を市街化区域に編入 ・市街化区域面積 2,527ha ・市街化調整区域面積 2,028ha
令和 4年 9月20日 埼玉県告示第 964号	大谷南部鴨川沿川地区（0.5ha）を市街化区域に編入 ・市街化区域面積 2,527.5ha ・市街化調整区域面積 2,023.5ha

・地域地区

②-I 用途地域

告示年月日	決定・変更の概要
昭和41年12月28日 建設省告示第4202号	上尾都市計画用途地域の決定 ・住居地域、準工業地域、工業地域、商業地域の4地区
昭和45年12月28日 埼玉県告示第1608号	住居専用地区、工業専用地区の決定
昭和48年1月16日 埼玉県告示第78号	用途地域（8種類）の決定＝第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域
昭和49年10月1日 埼玉県告示第1203号	① 富士見団地の建ぺい率、容積率の変更（80/50→100/60） ② 井戸木町谷線の都市計画変更に伴う路線型住居地域の変更
昭和63年3月11日 埼玉県告示第342号	① 春日地区の建ぺい率、容積率の変更（80/50→100/60） ② 原市北部第二土地区画整理に伴う市街化区域拡大に伴い住居地域の指定 ③ 井戸木・中妻地区、桶川駅西口線沿い路線型住居地域の指定
平成5年10月8日 埼玉県告示第1419号	鴨川土地区画整理事業の完了による桶川市との行政区界変更（井戸木、中妻） ・一種住専0.4haの減、住居地域0.1haの減、工業地域0.5haの増
平成8年3月26日 埼玉県告示第520号	新用途地域（12種類）の決定
平成10年6月30日 埼玉県告示第886号	① 原新町土地区画整理事業の進捗に伴う見直し ② 緑丘南線整備事業の進捗に伴う見直し ③ 上平第三土地区画整理事業の進捗に伴う見直し
平成10年12月25日 埼玉県告示第1687号	別所・西宮下土地区画整理事業の進捗に伴う見直し
平成13年3月21日 埼玉県告示第365号	大谷北部第二土地区画整理事業の進捗に伴う見直し
平成13年11月13日 埼玉県告示第1750号	① 町谷第一土地区画整理事業の進捗に伴う見直し ② 富士見通り線整備事業（町谷北地区）の進捗に伴う見直し
平成14年7月9日 埼玉県告示第1286号	瓦葺東部土地区画整理事業の進捗に伴う見直し
平成15年1月7日 埼玉県告示第26号	建築基準法の改正による建ぺい率の数値の拡充に伴う変更 ＝第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域
平成19年1月23日 埼玉県告示第94号	上尾池袋線の都市計画変更に伴う路線型住居地域の変更（大谷北部第四地区）
平成20年1月18日 埼玉県告示第80号	仲町谷津線の都市計画決定に伴う見直し ・第二種住居地域0.6haの減、商業地域0.6haの増
平成22年3月9日 埼玉県告示第353号	都市計画道路上大久保線の整備に伴う見直し 第一種住居地域（200/60）0.7haの増、第一種低層住居専用地域（80/50）0.7haの減
平成25年3月27日 上尾市告示第105号	大谷北部第四土地区画整理事業の進捗に伴う見直し
平成26年3月28日 上尾市告示第115号	中山道の整備進捗に伴う見直し（町谷第二地区）
平成27年3月27日 上尾市告示第107号	① 上尾道路の整備に伴う見直し（上尾道路沿道地区） ② 地区住民の構成及び住まい方の変化に対応するための見直し（柏座地区）
平成28年3月28日 上尾市告示第103号	大谷北部第二地区内における土地利用の変化、都市計画事業（土地区画整理事業、都市計画道路事業）の進捗等による見直し
平成30年3月30日 上尾市告示第119号	上尾道路沿道中新井・堤崎地区における市街化区域編入に伴う用途地域の見直し ・工業専用地域（200/60）6.0ha増
平成31年3月29日 上尾市告示第83号	地区住民の構成及び住まいの方の変化に対応するための用途地域の見直し（上平第二地区、弁財地区）
令和4年9月20日 上尾市告示第310号	大谷南部鴨川沿川地区における市街化区域編入に伴う用途地域の見直し ・第一種住居地域（200/60）0.5ha増

②-Ⅱ 特別用途地区

告示年月日	決定・変更の概要
平成21年12月22日 上尾市告示第 370号	平塚地区の決定 ・住工共存環境保全型特別用途地区 ・約108.5ha

②-Ⅲ 高度利用地区

告示年月日	決定・変更の概要
昭和53年 8月18日 上尾市告示第 102号	高度利用地区の決定（上尾駅東口再開発事業に伴うもの） ・面積 約2.2ha
平成 元年 1月10日 上尾市告示第 1号	高度利用地区の変更（中山道Ⅰ地区（オクタビア・ヒル）の再開発事業に伴うもの） ・面積 約0.2ha（合計 約2.4ha）
平成 3年 1月21日 上尾市告示第 2号	高度利用地区の変更（中山道Ⅰ-2地区（シェブロンヒルズ）の再開発事業に伴うもの） ・面積 約0.2ha（合計 約2.6ha）
平成 3年 4月19日 上尾市告示第 59号	高度利用地区の変更（中山道東側A地区の再開発事業に伴うもの及びそれに付随して同B地区についても決定） ・A地区約0.5ha ・B地区約0.3ha（合計 約3.4ha）
平成 6年 4月 8日 上尾市告示第 76号	高度利用地区の変更（中山道Ⅱ-3地区（緑隣館）の再開発事業に伴うもの） ・面積 約0.3ha（合計 約3.7ha）
平成15年 9月30日 上尾市告示第 248号	高度利用地区の変更（中山道東側A地区の再開発事業の範囲の変更に伴うもの） ・A地区約0.6ha ・B地区約0.3ha（合計 約3.8ha）
平成18年 9月21日 上尾市告示第 293号	高度利用地区の変更（中山道東側A地区の再開発事業の範囲の変更に伴うもの） ・A地区約0.7ha ・B地区約0.1ha（合計 約3.7ha）
令和 元年 6月25日 上尾市告示第 70号	高度利用地区の変更（建築基準法第53条の改正に伴うもの及び名称統一のための名称変更：上尾駅東口⇒上尾駅東口地区） ・上尾駅東口地区 ・中山道東側A地区 ・中山道東側B地区 （区域や内容に変更なし）

②-Ⅳ 防火地域・準防火地域

告示年月日	決定・変更の概要
昭和34年 3月31日 建設省告示第 828号	防火地域及び準防火地域の決定 ・防火地域 0.64ha ・準防火地域 27.33ha
昭和41年12月28日 建設省告示第4208号	防火地域及び準防火地域の変更（上尾駅東口駅前交通広場の変更に伴う防火地域の拡大） ・防火地域 0.6ha ・準防火地域 27.4ha
昭和43年10月28日 建設省告示第3210号	準防火地域の拡大（上尾駅西口駅周辺への拡大） ・防火地域 0.6ha ・準防火地域 53.3ha
昭和53年 8月18日 上尾市告示第 103号	準防火地域の一部を防火地域に変更（上尾駅東口再開発事業に伴い防火地域に変更） ・防火地域 2.7ha ・準防火地域 51.2ha
昭和63年 3月11日 上尾市告示第 28号	準防火地域の一部を防火地域に変更（上尾駅西口駅周辺部9.0haを防火地域に変更） ・防火地域 11.7ha ・準防火地域 42.2ha
平成 3年 4月19日 上尾市告示第 60号	準防火地域の一部を防火地域に変更（中山道東側地区再開発事業区域を防火地域に変更） ・防火地域 12.7ha ・準防火地域 41.2ha
平成10年 6月30日 上尾市告示第 158号	準防火地域の拡大（原新町、北上尾東地区内の近隣商業地域に新たに指定） ・防火地域 12.7ha ・準防火地域 46.2ha

告示年月日	決定・変更の概要
平成15年 9月30日 上尾市告示第 249号	準防火地域の一部を防火地域に変更(上尾中山道地区市街地再開発事業の地域変更に伴い防火地域に変更) ・防火地域 12.7ha ・準防火地域 46.2ha
平成20年 1月18日 上尾市告示第 9号	準防火地域の一部を防火地域に変更(仲町谷津線の都市計画決定に伴う防火地域の拡大) ・防火地域 13.3ha ・準防火地域 45.6ha
平成27年 3月27日 上尾市告示第 108号	準防火地域の拡大(柏座地区を新たに指定) ・防火地域 13.3ha ・準防火地域 61.4ha
平成28年 3月28日 上尾市告示第 104号	準防火地域の拡大(大谷北部第二地区内の近隣商業地域部分を新たに指定) ・防火地域 13.3ha ・準防火地域 73.7ha
平成30年 3月30日 上尾市告示第 120号	準防火地域の拡大(上尾道路沿道中新井・堤崎地区を新たに指定) ・防火地域 13.3ha ・準防火地域 79.7ha
平成31年 3月29日 上尾市告示第 84号	準防火地域の拡大(上平第二地区、弁財地区を新たに指定) ・防火地域 13.3ha ・準防火地域 154.9ha
令和 3年 3月26日 上尾市告示第 104号	準防火地域の拡大(地頭方地区を新たに指定) ・防火地域 13.3ha ・準防火地域 186.3ha

②-V 特別緑地保全地区

告示年月日	決定・変更の概要
平成29年 3月24日 上尾市告示第 79号	名 称：原市特別緑地保全地区(4.8ha)

・地区計画等

③地区計画

告示年月日	決定・変更の概要
平成 2 年 3 月 1 日 上尾市告示第 1 9 号	仲町愛宕地区の決定 ・約 3 ha
平成 5 年 6 月 2 5 日 上尾市告示第 1 0 2 号	仲町愛宕地区の変更（建築基準法の改正により用途規制の別表が変わったが、この地区計画では旧建築基準法の別表であるの旨を備考に標記）
平成 8 年 3 月 2 6 日 上尾市告示第 6 1 ～ 6 6 号	仲町愛宕地区の文言修正、新用途地域の決定に伴う土地区画整理地区の用途見直しに合わせた地区計画の策定（鴨川地区、小泉地区、中分下地区、大谷北部第一地区、大谷北部第三地区） ・約 3 5 9. 9 ha（合計約 3 6 2. 9 ha）
平成 1 0 年 6 月 3 0 日 上尾市告示第 1 5 9 ～ 1 6 2 号	土地区画整理事業及び都市計画街路事業の進捗に伴う地区計画の策定（原新町地区、北上尾東地区、上平第三地区、原市北部第二地区） ・約 6 7. 9 ha（合計約 4 3 0. 8 ha）
平成 1 0 年 1 2 月 2 5 日 上尾市告示第 2 8 7 号	土地区画整理事業の進捗に伴う地区計画の策定（別所・西宮下地区） ・約 1. 9 ha（合計約 4 3 2. 7 ha）
平成 1 3 年 3 月 2 1 日 上尾市告示第 6 2、6 3 号	土地区画整理事業の進捗に伴う地区計画の策定（上平塚地区、大谷北部第二地区） ・上平塚約 4. 9 ha ・大谷北部第二約 7 1. 3 ha（合計約 5 0 8. 9 ha）
平成 1 3 年 1 1 月 1 3 日 上尾市告示第 2 7 9、2 8 0 号	土地区画整理事業及び都市計画街路事業の進捗に伴う地区計画の策定（町谷北地区、町谷第一地区） ・町谷第一約 6. 3 ha ・町谷北約 1. 6 ha（合計約 5 1 6. 8 ha）
平成 1 4 年 7 月 9 日 上尾市告示第 1 4 8 号	土地区画整理事業の進捗に伴う地区計画の策定（瓦葺東部地区） ・約 5. 0 ha（合計約 5 2 1. 8 ha）
平成 1 5 年 9 月 5 日 上尾市告示第 2 2 5 号	大谷北部第二地区の変更（都市計画マスタープランに即し、作業場の床面積 1 5 0 m ² 以上の自動車修理工場の立地制限を追加）
平成 1 6 年 3 月 1 0 日 上尾市告示第 7 3 号	はらいち台団地地区の決定 ・約 1 0. 0 ha（合計約 5 3 1. 8 ha）
平成 1 6 年 6 月 2 4 日 上尾市告示第 1 9 7 号	土地区画整理事業の進捗に伴う地区計画の策定（中平塚地区） ・約 3. 3 ha（合計約 5 3 5. 1 ha）
平成 1 9 年 1 1 月 3 0 日 上尾市告示第 3 1 8 号	仲町愛宕地区、建築基準法条項改正による地区整備計画の項ズレ（A 地区）
平成 2 1 年 1 2 月 2 2 日 上尾市告示第 3 6 9 号	五番町地区の決定 ・約 1 6. 0 ha（合計約 5 5 1. 1 ha）
平成 2 4 年 3 月 2 9 日 上尾市告示第 1 3 5 号	フラワーフィル西上尾地区の決定 ・約 0. 5 ha（合計約 5 5 1. 6 ha）
平成 2 5 年 3 月 2 7 日 上尾市告示第 1 0 6 号	土地区画整理事業の進捗に伴う地区の決定（大谷北部第四地区） ・約 6 9. 7 ha（合計約 6 2 1. 3 ha）
平成 2 6 年 3 月 2 8 日 上尾市告示第 1 1 6 号	中山道の整備進捗に伴う地区の決定（町谷第二地区） ・約 2. 5 ha
平成 2 7 年 3 月 2 7 日 上尾市告示第 1 0 9 号	上尾道路の整備進捗に伴う大谷北部第四地区の変更
平成 2 7 年 3 月 2 7 日 上尾市告示第 1 0 9 号	柏座地区の決定 ・約 1 5. 5 ha
平成 2 8 年 3 月 2 8 日 上尾市告示第 1 0 5 号	大規模工場跡地における住宅地等の開発に伴う上平塚地区の変更 ・約 6. 6 ha（約 1. 7 ha 拡大）
平成 2 8 年 3 月 2 8 日 上尾市告示第 1 0 5 号	用途地域の変更に伴う大谷北部第二地区の変更
平成 3 0 年 3 月 3 0 日 上尾市告示第 1 2 2 号	上尾道路沿道中新井・堤崎地区の決定 ・約 6. 0 ha
平成 3 1 年 3 月 2 9 日 上尾市告示第 8 5 号	・上平第二地区の決定 約 5 0. 5 ha ・弁財地区の決定 約 2 4. 7 ha ・建築基準法別表第二改正に伴う項ズレによる変更（仲町愛宕地区、上平第三地区、上平塚地区）
令和 3 年 3 月 2 6 日 上尾市告示第 1 0 5 号	・上尾富士見団地地区の決定 約 7. 1 ha ・地頭方地区の決定 約 3 1. 4 ha

(3) 都市施設

① 都市計画道路

番号※	路線名	起 点 位 置	終 点 位 置	延長(m)	幅員(m)	当初決定日	最終決定日
1・4・1	高速埼玉中央道路	大字堤崎字柳田	大字領家字中井	5,260	20.50	H 1.12.22	R 1.10. 1
3・1・1	上尾バイパス線	大字堤崎字柳田	大字領家字中井	5,260	57.00	S44. 5.20	R 1.10. 1
3・3・2	東大宮バイパス線	大字原市字二番耕地	大字瓦葺字坂下	2,740	25.00	S37. 3.19	S47. 4.25
3・4・3	上尾東京線	日の出一丁目	大字上字堤上	4,950	20.00	S34. 3.31	H 9. 8. 1
3・4・4	上尾平方線	谷津二丁目	大字小敷谷字原通	2,710	20.00	S37. 3.19	H 5.12.28
3・4・5	上尾池袋線	大字荻丁目字宮前	泉台三丁目	3,860	18.00	S37. 3.19	H19. 1.23
3・4・6	上尾川口線	日の出三丁目	日の出三丁目	300	16.00	S30.11.10	S47. 4.25
3・4・7	中山道	栄町	大字上字町谷	4,820	16.00	S30.11.10	H26. 3.28
3・4・8	上尾蓮田線	宮本町	伊奈町大字小室字西浦	3,840	18.00	S30.11.10	H 9. 8. 1
3・4・9	西宮下中妻線	西宮下一丁目	中妻一丁目	2,820	16.00	S37. 3.19	H 9. 8. 1
3・2・10	原市上平線	大字原市字一番耕地	菅谷六丁目	7,230	30.00	S37. 3.19	H 9. 8. 1
3・4・11	原市川越線	大字平塚字下	大字地頭方字三塚	5,540	16.00	S30.11.10	H21. 3. 6
3・5・12	富士見ヶ丘中妻線	柏座二丁目	中妻二丁目	1,740	12.00	S30.11.10	H 9. 8. 1
3・4・13	中新井小泉線	大字中新井字北原	大字小泉字今泉後	2,390	16.00	S37. 3.19	S57. 1.22
3・5・14	西環状線	大字大谷本郷字前原	中分二丁目	5,550	12.00	S37. 3.19	H 9. 8. 1
3・4・15	小敷谷吉田通線	大字小泉字雷電前	大字上尾村字吉田	4,280	16.00	S30.11.10	H 9. 8. 1
3・3・16	上尾久喜線	中分二丁目	菅谷一丁目	4,090	27.00	S37. 3.19	H 9. 8. 1
3・4・17	井戸木町谷線	泉台二丁目	井戸木二丁目	900	16.00	S37. 3.19	S52.11.22
3・4・18	若宮中妻線	井戸木一丁目	井戸木二丁目	590	16.00	S48. 1.23	S49.10. 1
3・4・19	若宮中妻線	中妻三丁目	中妻五丁目	550	16.00	S48. 1.23	H 9. 8. 1
3・5・22	中妻井戸木線	大字中妻字宮山	大字井戸木字前	1,130	12.00	S52.11.25	H 9. 8. 1
3・5・23	小泉中妻線	泉台一丁目	中妻五丁目	990	12.00	S52.11.25	
3・5・25	向山今泉線	大字向山字新田	大字今泉字台下	700	12.00	S57. 1.22	
3・5・26	新田本山線	大字向山字本山	大字向山字新田	1,060	12.00	S57. 1.22	
3・6・27	鴨川側道線	大字向山字本山	大字今泉字四反田	960	11.00	S57. 1.22	
3・4・28	原市平塚線	大字原市字五番耕地	大字平塚字下	1,420	16.00	S59. 6.29	
3・4・29	沼南駅停車場線	大字原市字十一番耕地	大字原市字六番耕地	450	16.00	S59. 6.29	
3・5・30	中分浅間台線	大字中分字下	浅間台二丁目	1,720	12.00	S60.12.26	
3・5・31	雷電上谷線	大字小泉字雷電前	大字小泉字上谷	1,110	12.00	S60.12.26	H 9. 8. 1
3・5・43	今泉雲雀線	大字小泉字今泉後	大字小泉字赤法花	690	12.00	S60.12.26	
3・5・44	宮山神明線	大字小泉字宮山	大字小泉字神明東	530	12.00	S60.12.26	
3・5・51	緑丘南線	緑丘三丁目	大字西門前字南前	950	12.00	S63. 1.12	H 9. 8. 1
3・5・52	西門前久保線	大字西門前字南前	大字西門前字寺廻	250	12.00	S63. 1.12	H 9. 8. 1
3・4・53	上大久保線	大字上字大久保	大字上字大久保	90	16.00	S63. 2. 2	
3・3・54	北上尾東口線	原新町	原新町	100	22.00	H 3. 3. 5	
3・5・55	小敷谷今泉線	大字小敷谷字大久保	大字今泉字本村	1,120	15.00	H 5.12.28	H10. 6.30
3・3・56	北上尾西口線	中妻一丁目	中妻一丁目	370	22.00	H 6. 2. 1	
3・4・57	上尾伊奈線	大字平塚字柵	伊奈町大字小室字間松	1,750	18.00	H 9. 8. 1	
3・5・58	小敷谷向山線	大字向山字新田	大字小敷谷字木戸	1,020	14.00	H19. 1.23	
3・4・59	仲町谷津線	仲町一丁目	谷津一丁目	540	19.00	H20. 1.18	
3・1・60	上尾駅東口駅前広場	宮本町	宮本町	86	37～84	H26. 3.28	
7・6・1	今泉小泉線	小泉一丁目	今泉一丁目	400	9.00	S57. 1.22	
7・6・2	本山台辻線	大字向山字本山	大字川字台辻	640	9.00	S57. 1.22	
7・6・3	西門前緑丘線	大字西門前字南前	緑丘四丁目	920	8.00	H 1. 7.14	

※都市計画道路の番号は、(区分番号)・(規模番号)・(一連番号)の順に並んでいます。

区分番号	規模番号
1 : 自動車専用道路	1 : 幅員 40m 以上
3 : 幹線街路	2 : 幅員 30m 以上 40m 未満
7 : 区画街路	3 : 幅員 22m 以上 30m 未満
8 : 特殊街路	4 : 幅員 16m 以上 22m 未満
9 : 都市モノレール専用道等	5 : 幅員 12m 以上 16m 未満
	6 : 幅員 8m 以上 12m 未満
	7 : 幅員 8m 未満

② 都市計画公園

番 号	名 称	所 在 地	計画決定面積 (ha)	摘 要	開設
2・2・01	中妻第一公園	上尾市中妻 1 丁目 4	0.27	街区公園	○
2・2・02	浅間台第一公園	上尾市浅間台 1 丁目 10	0.26	街区公園	○
2・2・03	春日第三公園	上尾市春日 2 丁目 19	0.25	街区公園	○
2・2・04	浅間台第二公園	上尾市浅間台 2 丁目 6	0.23	街区公園	○
2・2・05	中妻第二公園	上尾市中妻 2 丁目 14	0.18	街区公園	○
2・2・06	浅間台第四公園	上尾市浅間台 4 丁目 13	0.21	街区公園	○
2・2・07	浅間台第三公園	上尾市浅間台 3 丁目 13	0.26	街区公園	○
2・2・08	錦町中央公園	上尾市錦町 7	0.15	街区公園	○
2・2・09	錦町西公園	上尾市錦町 11	0.16	街区公園	○
2・2・10	緑丘公園	上尾市緑丘 5 丁目 15	0.28	街区公園	○
2・2・11	春日第一公園	上尾市春日 1 丁目 42	0.30	街区公園	○
2・2・12	春日第二公園	上尾市春日 2 丁目 4	0.29	街区公園	○
2・2・13	小泉中央公園	上尾市大字小泉 35－141	0.59	街区公園	○
2・2・14	集いの公園	上尾市大字小泉 6－81	0.04	街区公園	○
2・2・15	宮山公園	上尾市大字小泉 378	0.07	街区公園	○
2・2・16	五番町第一公園	上尾市五番町 20	0.26	街区公園	○
2・2・17	五番町第二公園	上尾市五番町 8	0.22	街区公園	○
2・2・18	下芝公園	上尾市中分 1 丁目 19	0.18	街区公園	○
2・2・19	大久保公園	上尾市中分 1 丁目 8	0.22	街区公園	○
2・2・20	東公園	上尾市井戸木 2 丁目 12	0.27	街区公園	○
2・2・21	かえで公園	上尾市中妻 5 丁目 13	0.25	街区公園	○
2・2・22	宮前公園	上尾市中妻 3 丁目 16	0.26	街区公園	○
2・2・23	水神公園	上尾市泉台 1 丁目 5	0.20	街区公園	○
2・2・24	梅田公園	上尾市泉台 2 丁目 9	0.20	街区公園	○
2・2・25	井戸木公園	上尾市井戸木 4 丁目 35	0.30	街区公園	○
2・2・26	山王公園	上尾市井戸木 1 丁目 12	0.20	街区公園	○
2・2・27	新田公園	上尾市井戸木 2 丁目 42	0.16	街区公園	○
2・2・28	地藏公園	上尾市井戸木 3 丁目 12	0.20	街区公園	○
2・2・29	おさらぎ公園	上尾市泉台 3 丁目 8	0.12	街区公園	○
2・2・30	藤見公園	上尾市泉台 3 丁目 12	0.18	街区公園	○
2・2・31	かわらぶき公園	上尾市大字瓦葺 2253	0.20	街区公園	○
2・2・32	どんぐり山公園	上尾市小泉 1 丁目 6	0.21	街区公園	○
2・2・33	こぶし公園	上尾市今泉 1 丁目 32	0.14	街区公園	○
2・2・34	和泉公園	上尾市今泉 1 丁目 24	0.31	街区公園	○
2・2・35	けやき公園	上尾市今泉 1 丁目 5	0.20	街区公園	○
2・2・36	美原公園	上尾市錦町 36－1	0.12	街区公園	○
2・2・37	むじなや公園	上尾市大字瓦葺 1525－5	0.16	街区公園	○
2・2・38	みずき公園	上尾市向山 1 丁目 4	0.37	街区公園	○
2・2・39	あじさい公園	上尾市川 1 丁目 4	0.13	街区公園	○
2・2・40	さくら公園	上尾市向山 3 丁目 42	0.28	街区公園	○
2・2・41	もみじ公園	上尾市向山 1 丁目 20	0.27	街区公園	○
2・2・42	さつき公園	上尾市向山 1 丁目 42－2	0.13	街区公園	○
2・2・43	ならのき公園	上尾市向山 2 丁目 42	0.26	街区公園	○
2・2・44	原市駅前公園	上尾市原市中 3 丁目 4	0.13	街区公園	○
2・2・45	稲荷公園	上尾市大字原市 12 番耕地地内	0.16	街区公園	○
2・2・46	沼南公園	上尾市大字原市 12 番耕地地内	0.14	街区公園	○
2・2・47	長久公園	上尾市大字原市 9 番耕地地内	0.12	街区公園	○
2・2・48	寺東公園	上尾市大字小泉字寺東地内	0.32	街区公園	

番 号	名 称	所 在 地	計画決定面積 (ha)	摘 要	開設
2・2・49	神明公園	上尾市大字小泉字神明後地内	0.25	街区公園	○
2・2・50	ひばり山公園	上尾市大字小泉字雲雀山前地内ほか	0.25	街区公園	○
2・2・51	天神公園	上尾市大字小泉字天神前地内ほか	0.22	街区公園	○
2・2・52	にらくぼ公園	上尾市大字小泉蒜久保地内	0.26	街区公園	
2・2・53	こうしん山公園	上尾市大字西門前字南前地内ほか	0.29	街区公園	○
2・2・54	べにばな公園	上尾市大字南字南地内	0.23	街区公園	○
2・2・55	ぼうの下公園	上尾市大字西門前字西地内ほか	0.31	街区公園	○
2・2・56	やまの下公園	上尾市大字西門前字西前地内ほか	0.19	街区公園	○
2・2・57	なかはら公園	上尾市大字久保字前通前地内ほか	0.17	街区公園	○
2・2・58	白山公園	上尾市大字原市3953	0.15	街区公園	○
2・2・59	栄町公園	上尾市栄町地内	0.13	街区公園	○
2・2・60	つかはら公園	上尾市大字平塚3073	0.10	街区公園	○
2・2・61	つばき公園	上尾市大字平塚3009	0.05	街区公園	○
3・3・02	浅間台大公園	上尾市浅間台3丁目35	1.6	近隣公園	○
3・3・03	鴨川中央公園	上尾市中妻5丁目33	2.20	近隣公園	○
3・3・04	ゆりが丘公園	上尾市向山4丁目15	1.20	近隣公園	○
3・3・05	小泉氷川山公園	上尾市大字小泉字氷川山地内	2.00	近隣公園	○
4・4・01	平塚公園	上尾市大字平塚1212-1	5.00	地区公園	○
5・5・01	上尾丸山公園	上尾市大字平方3326	27.5	総合公園	○
5・5・02	上平公園	上尾市大字菅谷16	12.1	総合公園	○
6・6・01	上尾運動公園	上尾市愛宕3丁目28-30	39.2	運動公園	○
第1号緑	鴨川緑道	上尾市井戸木地内ほか	0.90	都市緑地	○

※都市計画公園の番号は、(区分番号)・(規模番号)・(一連番号)の順に並んでいます。

区分番号	
2：街区公園	6：運動公園
3：近隣公園	7：特殊公園（風致公園）
4：地区公園	8：特殊公園（動物公園等）
5：総合公園	9：広域公園

規模番号	
2：1ha未満	5：10ha以上50ha未満
3：1ha以上4ha未満	6：50ha以上300ha未満
4：4ha以上10ha未満	7：300ha以上

③ 都市高速鉄道

告示年月日	決定・変更の概要
昭和56年12月1日 埼玉県告示第1756号	名 称：埼玉新都市交通伊奈線 延 長：6.8km（上尾市内区間 1.8km） 構 造：嵩上式

④ 都市計画ごみ焼却場・ごみ処理場

告示年月日	決定・変更の概要
平成6年6月17日 上尾市告示第131号	名 称：西貝塚環境センター 所在地：上尾市大字西貝塚字薬師前耕地字貝塚中地内大宮市大字宝来字北地内 面 積：約3.8ha

⑤ 都市計画火葬場

告示年月日	決定・変更の概要
平成12年9月19日 上尾市告示第226号	名 称：上尾・伊奈火葬場 所在地：上尾市大字瓦葺字古川地内、伊奈町大字小室字中島地内 面 積：約3.0ha

(4) 市街地開発事業

① 土地区画整理事業

地区名	面積 (ha)	施行期間 (年度)	都市計画 決定日	都市計画 最終変更日	減歩率 (%)	施行主体
浅間台	107.28	S41～S47	S42. 2. 20	S46. 6. 8	24.03	組合
春日	19.75	S46～S50	S46. 9. 16		23.19	組合
鴨川	152.61	S47～S62	S47. 12. 26	S52. 7. 29	23.39	組合
中分下	13.18	S50～S56	S49. 11. 27		18.23	組合
大谷北部第一	22.72	S53～S63	S53. 4. 28		22.47	組合
大谷北部第三	85.68	S57～H21	S57. 1. 22		20.02	公共
小泉	108.00	S62～H28	S61. 1. 17		25.19	組合
原市北部第二	13.77	S63～H21	S63. 3. 11		24.65	組合
上平第三	38.92	H1～H28	H 1. 9. 5		24.92	組合
原新町	11.42	H3～H26	H 3. 3. 5		27.42	組合
大谷北部第二	71.33	H5～R10	H 5. 12. 28		25.00	組合
町谷第一	6.02	H8～H23	H 9. 3. 5		26.13	組合
大谷北部第四	48.72	H19～R3	H19. 1. 23		29.62	組合
中新井・堤崎	5.97	H29～R3	H30. 3. 30		0.42	個人

都市計画決定を経て施行した地区のみを掲載

② 市街地再開発事業

地区名	事業主体	面積 (ha)	都市計画決定
上尾駅東口地区	上尾市	約 2.2	昭和 53 年 8 月 18 日
中山道 I 地区	個人	約 0.2	平成元年 1 月 10 日 (市街地再開発促進区域)
中山道 I - 2 地区	個人	約 0.2	平成 3 年 1 月 21 日 (市街地再開発促進区域)
中山道 H - 3 地区	個人	約 0.3	平成 6 年 4 月 8 日 (市街地再開発促進区域)
上尾中山道東側地区	組合	約 0.7	平成 18 年 9 月 21 日

3. 用途地域別面積

令和7年3月31日現在

種 類	面 積	容積率	建蔽率	高 建 築 物 の さ の 限 度	比 率
第一種低層住居専用地域	約 333.6 ha	8/10 以下	5/10 以下	10m	約 13.3%
	約 362.5 ha	10/10 以下	5/10 以下	10m	約 14.5%
	約 164.9 ha	10/10 以下	6/10 以下	10m	約 6.6%
小 計	約 861.0 ha				約 34.4%
第二種低層住居専用地域	約 1.9 ha	8/10 以下	5/10 以下	10m	約 0.1%
	約 8.8 ha	10/10 以下	5/10 以下	10m	約 0.3%
	約 6.7 ha	10/10 以下	6/10 以下	10m	約 0.3%
小 計	約 17.4 ha				約 0.7%
第一種中高層住居専用地域	約 70.5 ha	15/10 以下	6/10 以下	—	約 2.8%
	約 193.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	約 7.7%
小 計	約 264.2 ha				約 10.5%
第二種中高層住居専用地域	約 52.8 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	約 2.1%
第一種住居地域	約 371.8 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	約 14.8%
第二種住居地域	約 305.4 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	約 12.2%
準住居地域	約 91.1 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	約 3.6%
近隣商業地域	約 19.0 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	約 0.8%
	約 12.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	約 0.5%
小 計	約 31.3 ha				約 1.3%
商業地域	約 42.3 ha	40/10 以下	(8/10 以下) ※	—	約 1.7%
準工業地域	約 219.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	約 8.8%
工業地域	約 219.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	約 8.8%
工業専用地域	約 26.4 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	約 1.1%
合 計	約 2502.4 ha				約 100%

※建築基準法の規定による

4. 都市計画道路一覧(整備状況)

令和7年3月31日現在

番 号	路線名	事業主体	計画延長(m)	整備延長(m)	道路幅員(m)	車線数	整備率(%)
1・4・1	高速埼玉中央道路	国	5,260	0	20.50	4車線	0
3・1・1	上尾バイパス線	国	5,260	5,260	57.00	4車線	100.00
3・3・2	東大宮バイパス線	国	2,740	2,740	25.00	4車線	100.00
3・4・3	上尾東京線	国	4,950	3,810	20.00	4車線	76.97
3・4・4	上尾平方線	市	2,710	2,710	20.00	2車線	100.00
3・4・5	上尾池袋線	市	3,860	3,860	18.00	2車線	100.00
3・4・6	上尾川口線	県	300	0	16.00	2車線	0
3・4・7	中山道	県	4,820	1,380	16.00	2車線	28.63
3・4・8	上尾蓮田線	県	2,550	1,510	18.00	2車線	59.22
3・4・9	西宮下中妻線	市	2,820	2,150	16.00	2車線	76.24
3・2・10	原市上平線	県	7,230	3,880	30.00	4車線	53.67
3・4・11	原市川越線	県	5,540	5,540	16.00	2車線	100.00
3・5・12	富士見ヶ丘中妻線	市	1,740	1,140	12.00	2車線	65.52
3・4・13	中新井小泉線	市	2,390	1,630	16.00	2車線	68.20
3・5・14	西環状線	県・市	5,550	2,780	12.00	2車線	50.09
3・4・15	小敷谷吉田通線	市	4,280	4,280	16.00	2車線	100.00
3・3・16	上尾久喜線	県	4,090	0	27.00	4車線	0
3・4・17	井戸木町谷線	市	900	900	16.00	2車線	100.00
3・4・18	若宮中妻線	市	590	590	16.00	2車線	100.00
3・4・19	若宮中妻線	市	550	550	16.00	2車線	100.00
3・5・22	中妻井戸木線	市	1,130	1,130	12.00	2車線	100.00
3・5・23	小泉中妻線	市	990	990	12.00	2車線	100.00
3・5・25	向山今泉線	市	700	700	12.00	2車線	100.00
3・5・26	新田本山線	市	1,060	1,060	12.00	2車線	100.00
3・6・27	鴨川側道線	市	960	960	11.00	2車線	100.00
3・4・28	原市平塚線	市	1,420	1,020	16.00	2車線	71.83
3・4・29	沼南駅停車場線	市	450	350	16.00	2車線	77.78
3・5・30	中分浅間台線	市	1,720	1,720	12.00	2車線	100.00
3・5・31	雷電上谷線	市	1,110	1,110	12.00	2車線	100.00
3・5・43	今泉雲雀線	市	690	690	12.00	2車線	100.00
3・5・44	宮山神明線	市	530	530	12.00	2車線	100.00
3・5・51	緑丘南線	市	950	950	12.00	2車線	100.00
3・5・52	西門前久保線	市	250	250	12.00	2車線	100.00
3・4・53	上大久保線	市	90	0	16.00	2車線	0
3・3・54	北上尾東口線	市	100	100	22.00	2車線	100.00
3・5・55	小敷谷今泉線	市	1,120	1,120	15.00	2車線	100.00
3・3・56	北上尾西口線	市	370	0	22.00	2車線	0
3・4・57	上尾伊奈線	市	700	0	18.00	2車線	0
3・5・58	小敷谷向山線	市	1,020	1,020	14.00	2車線	100.00
3・4・59	仲町谷津線	市	540	0	19.00	2車線	0
3・1・60	上尾駅東口駅前広場	市	86	86	37～84	-	100.00
7・6・1	今泉小泉線	市	400	400	9.00	2車線	100.00
7・6・2	本山台辻線	市	640	640	9.00	2車線	100.00
7・6・3	西門前緑丘線	市	920	920	8.00	2車線	100.00

5. 地区計画一覧

令和 7 年 3 月 31 日現在

	地区名 面積 (ha)	地区	位置	用途地域 (容積率/ 建ぺい率)	土地利用の方針【制限される建築物用途】			
					最低敷地面積	壁面位置	高さ	その他制限
1	仲町愛宕地区 約 3.0	A	中山道沿道の区域	商業 (400/80)	すぐれた街並みを形成する建物及び広告物等の形態を整えるとともに歩行空間を豊かにするために壁面後退に努める。【料理店、キャバレー等、個室付浴場業に係る公衆浴場等】			
							最高高さ 25m	形態
		B	中山道沿道以外の区域	商業 (400/80)	住宅の協調化・共同化を促進し、質の高い住宅が建設されるようにし、オープンスペースの確保に努め緑豊かな住環境の形成を図る。【営業用倉庫、劇場、工場等】			
							軒高 15m 以下、 最高高さ 18m	容積率 200、 220、240、形態
2	鴨川地区 約 132.8	A	幹線道路沿道	二住 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。【宿泊施設】			
					120 m ²	50cm		垣さく
		B	補助幹線道路沿道	一中高 (150/60)	周辺の低層住宅に配慮した生活利便施設、中低層住宅等の立地を誘導する。			
					120 m ²	50cm	最高 16m＋北側斜線	垣さく
		C	その他の地区	一低 (100/50)	戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地とする。			
					100 m ²	50cm		垣さく
3	小泉地区 約 108.5	A	幹線道路沿道	一住・二住 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。【宿泊施設】			
					120 m ²	50cm		垣さく
		B	補助幹線道路沿道	一中高 (150/60)	周辺の低層住宅に配慮した生活利便施設、中低層住宅等の立地を誘導する。			
					120 m ²	50cm	最高 16m＋北側斜線	垣さく
		C	その他の地区	一低 (100/50)	戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地とする。			
					100 m ²	50cm		垣さく
4	大谷北部第一地区 約 21.9	A	幹線道路沿道	二住 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。【宿泊施設】			
					120 m ²	50cm		垣さく
		B	その他の地区	一低・二低 (100/50)	戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地及び地域内の主要道路沿線については、小店舗の立地も可能な低層住宅地とする。			
					100 m ²	50cm		垣さく
5	中分下地区 約 13.4	A	幹線道路沿道	一住 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。【宿泊施設】			
					120 m ²	50cm		垣さく
		B	補助幹線道路沿道	一中高 (150/60)	周辺の低層住宅に配慮した生活利便施設、中低層住宅等の立地を誘導する。			
					120 m ²	50cm	最高 16m＋北側斜線	垣さく
		C	その他の地区	一低・二低 (100/50)	戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地とする。			
					100 m ²	50cm		垣さく
6	別所・西宮下地区 約 1.9	A	市道 1031 号線沿道	一住 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ周辺住宅地のためのサービス施設の立地を許容する。			
					120 m ²	50cm	最高高さ 14m	垣さく・意匠
		B	その他の地区	一中高 (200/60)	戸建て住宅を中心とした良好な中低層住宅地とする。			
					120 m ²	50cm	最高高さ 12m	垣さく・意匠

	地区名 面積 (ha)	地区	位置	用途地域 (容積率/ 建ぺい率)	土地利用の方針【制限される建築物用途】			
					最低敷地面積	壁面位置	高さ	その他制限
7	大谷北部第三地区 約 83.3	A	幹線道路沿道	二住 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。【宿泊施設】			
					120 m ²	50cm		垣さく
		B	補助幹線道路沿道	一中高 (150/60)	周辺の低層住宅に配慮した生活利便施設、中低層住宅等の立地を誘導する。			
					120 m ²	50cm	最高 16m＋北側斜線	垣さく
		C	その他の地区	一低 (100/50)	戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地とする。			
					100 m ²	50cm		垣さく
8	原新町地区 約 11.4	A	駅前広場、駅前通り周辺	近商 (200/80)	駅利用者や周辺住宅地の生活利便上必要な商業業務施設の立地を図りつつ、駅前にふさわしい景観の誘導を図る。【工場等】			
					100 m ²			垣さく・意匠
		B	幹線道路沿道	二住 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。【宿泊施設、ぱちんこ屋等】			
					100 m ²	50cm		垣さく・意匠
		C	その他の地区	一住 (200/60)	中低層住宅と中心とした良好な都市型住宅地とする。【宿泊施設】			
					100 m ²	50cm	最高高さ 14m	垣さく・意匠
		D	その他の地区	二中高 (200/60)	中低層住宅と中心とした良好な都市型住宅地とする。			
					100 m ²	50cm	最高高さ 14m	垣さく・意匠
9	北上尾東地区 約 2.9	A		近商 (200/80)	比較的大規模敷地の土地利用を誘導し周辺住宅地の生活利便上必要な商業業務施設等の立地を図る。【工場等、1 階部分の住宅】			
					300 m ²	1m		垣さく・意匠
		B		近商(200/80) 準工(200/60)	敷地の細分化を防ぎつつ、周辺の住宅地の生活利便上必要な商業業務施設等の立地を図る。【工場等、1 階部分の住宅】			
10	上平第三地区 約 40.0	A	国道 17 号線沿道	準工業 (200/60)	沿道サービス施設を誘導する。【工場等】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
		B	国道 17 号線沿道	準住 (200/60)	沿道サービス施設を誘導する。			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
		C	上尾久喜線沿道	二住 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。【宿泊施設】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
		D	その他の幹線道路沿道	一中高 (150/60)	周辺の低層住宅に配慮した生活利便施設、中低層住宅等の立地を誘導する。			
					120 m ²	50cm	最高 16m＋北側斜線	垣さく・意匠
		E	その他の地区	一低・二低 (100/50)	戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地及び地域内の主要道路沿線については小店舗の立地も可能な住宅地とする。			
					100 m ²	50cm		垣さく・意匠
11	原市北部第二地区 約 13.6	A	沼南駅周辺、幹線道路沿道	二住 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。【宿泊施設】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
		B	その他の地区	一住 (200/60)	中低層住宅を中心とした良好な都市型住宅地とする。【宿泊施設】			
					100 m ²	50cm	最高高さ 14m	垣さく・意匠

	地区名 面積 (ha)	地区	位置	用途地域 (容積率/ 建ぺい率)	土地利用の方針【制限される建築物用途】			
					最低敷地面積	壁面位置	高さ	その他制限
12	上平塚地区 約 6.6	A		工業 (200/60)	住工混在を防止し、低層中密度の良好な住宅地とする。 【一定規模以上の店舗・飲食店・事務所、遊戯施設等、工場等、危険物の処理・貯蔵を行う施設】			
					100 m ²	50cm	最高 12m+道路斜線	垣さく・意匠
		B		工業 (200/60)	住環境に配慮し、環境の悪化をもたらす恐れのある工場等の立地を制限し、周辺の土地利用との調和を図る。【環境を悪化させる恐れがある工場、危険物の貯蔵・処理を行う量が多い施設】			
					100 m ²	50cm	最高 12m+道路斜線	垣さく・意匠
		C		工業 (200/60)	住環境に配慮した、低中層中密度のゆとりある土地利用を図る。 【一定規模以上の店舗・飲食店・事務所、遊戯施設等、工場等、危険物の処理・貯蔵を行う施設】			
					120 m ²	50cm 以上 (敷地面積 500 m ² 未満) 1m 以上 (敷地面積 500 m ² 以上)	最高 14m+道路斜線	垣さく・意匠
13	大谷北部第二地区 約 71.3	A	上尾バイパス線沿道	近商 (200/60)	環境を悪化させない範囲で、周辺の住宅地の生活利便上必要な商業施設等の土地利用を図る。【宿泊施設、ペット火葬場等、遺体保管所、エンバーミング施設等、遊戯施設、環境を悪化させる恐れがある工場、危険物の貯蔵・処理をおこなう施設】			
					10000 m ²	10m		垣さく
		B	上尾バイパス線沿道	近商 (200/60)	環境を悪化させない範囲で、周辺の住宅地の生活利便上必要な商業施設等の土地利用を図る。【宿泊施設、ペット火葬場等、遺体保管所、エンバーミング施設等、遊戯施設、環境を悪化させる恐れがある工場、危険物の貯蔵・処理をおこなう施設】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
		C	上尾バイパス線沿道	近商 (200/60)	環境を悪化させない範囲で、周辺の住宅地の生活利便上必要な商業施設等の土地利用を図る。【宿泊施設、ペット火葬場等、遺体保管所、エンバーミング施設等、遊戯施設、環境を悪化させる恐れがある工場、危険物の貯蔵・処理をおこなう施設】			
					500 m ²	外周 5m その他 1m		垣さく・意匠
		D	幹線道路沿道	二住 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。【宿泊施設、ペット火葬場等、遺体保管所、エンバーミング施設等】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
		E	小敷谷今泉線沿道	一中高 (150/60)	周辺環境との調和を図りつつ、一定規模の近隣住宅地のためのサービス施設の誘導を図る。			
					120 m ²	50cm	最高 16m+北側斜線	垣さく・意匠
		F	小敷谷今泉線沿道	一中高 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ、一定規模の近隣住宅地のためのサービス施設の誘導を図る。			
						50cm		垣さく・意匠
		G	その他の地区	一低・二低 (100/50)	戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地とする。			
					100 m ²	50cm		垣さく・意匠

	地区名 面積 (ha)	地区	位置	用途地域 (容積率/ 建ぺい率)	土地利用の方針【制限される建築物用途】			
					最低敷地面積	壁面位置	高さ	その他制限
14	町谷第一地区 約 6.3	A	中山道沿道	二住 (200/60)	住居の環境を保護しつつ一定の店舗等の立地を誘導する。 【宿泊施設、遊戯施設、カラオケボックス等】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
		B	区画街路 12-1 号線以南	二中高 (200/60)	中高層住宅と小規模な生活利便施設を誘導する。 【危険物処理・貯蔵施設等】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
		C	その他の地区	一中高 (150/60)	住環境を優先した中低層住宅を誘導する。			
					120 m ²	50cm	最高 12m+北側斜線	垣さく・意匠
15	町谷北地区 約 1.6	A	中山道沿道	二住 (200/60)	住居の環境を保護しつつ一定の店舗等の立地を誘導する。 【宿泊施設、遊戯施設、カラオケボックス等】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
		B	富士見通り沿道	一住 (200/60)	サービス施設及び中高層住宅等の立地を誘導する。 【宿泊施設、遊戯施設等】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
16	瓦葺東部地区 約 5.0			一低 (100/50)	戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地とする。			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
17	はらいち台団地地区 約 10.0			無指定 (200/60)	低層戸建て住宅地として、建築物の用途混在・敷地の細分化を規制し、良好な住環境の維持・保全を図る。【一低で不可の建築物+共同住宅、学校、老人ホーム等】			
					150 m ²	50cm	最高 10m、道路斜線、北西側隣地斜線、北東側隣地斜線	容積率 160% 建ぺい率 60% 垣さく・意匠
18	中平塚地区 約 3.3			準工業 (200/60)	住工混在を防止し、戸建て住宅を中心とした良好な低層中密度の住宅地とする。【一低に可能な建築物以外】			
					120 m ²	50cm	最高 10m、道路斜線、北側斜線 (6m+1:1.25)	容積率 120% 垣さく・意匠
19	五番町地区 約 16.0	A	その他の地区	二中高 (200/60)	戸建て住宅を主体とした良好な住宅地として既存の住環境の保全を図る。【ペット火葬場等、汚物運搬用自動車・危険物運搬用自動車等の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営する事務所、葬祭場】			
					100 m ²	50cm	最高 12m、北側斜線 (5m+1:1.25)	垣さく・意匠
				一住 (200/60)	戸建て住宅を主体とした良好な住宅地として既存の住環境の保全を図る。【ペット火葬場等、汚物運搬用自動車・危険物運搬用自動車等の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営する事務所、葬祭場、床面積が 15 m ² を超える畜舎】			
					100 m ²	50cm	最高 12m、北側斜線 (5m+1:1.25)	垣さく・意匠
		B	第二産業道路沿道及び埼玉新都市交通伊奈線沿線の区域	二住 (200/60)	住環境を保全しつつも生活利便性を高める施設の立地も誘導する。【ペット火葬場等、汚物運搬用自動車・危険物運搬用自動車等の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営する事務所、床面積が 15 m ² を超える畜舎、娯楽施設、遊戯施設等】			
					100 m ²	50cm	最高 16m、北側斜線 (5m+1:1.25)	垣さく・意匠
20	フラワーフィロ西上尾地区 約 0.5			一中高 (150/60)	分譲住宅地の特色を活かした統一感のある街並みや良好な住環境を維持・保全する。【一低に可能な建築物以外】			
					100 m ²	50cm	最高 12m、北側斜線 (5m+1:1.25)	垣さく・意匠

	地区名 面積 (ha)	地区	位置	用途地域 (容積率/ 建ぺい率)	土地利用の方針【制限される建築物用途】			
					最低敷地面積	壁面位置	高さ	その他制限
21	大谷北部第四地区 約 69.7	A	上尾バイパス線沿道	準住 (200/60)	住環境を悪化させない範囲で、流通業務施設等の土地利用を図る。【ペット火葬場等、宿泊施設】			
					120 m ²	50cm		垣さく
		B	上尾平方線、原市川越線沿道	二住 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。【ペット火葬場等、宿泊施設】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
		C	西環状線、上尾池袋線沿道	一住 (200/60)	周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。【ペット火葬場等、宿泊施設、葬祭場】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
		D	小敷谷向山線、向山今泉線沿道	一中高 (150/60)	周辺の低層住宅に配慮した生活利便施設、中低層住宅等の土地利用を図る。			
					120 m ²	50cm	最高 12m、北側斜線 (5m+1:1.25)	垣さく・意匠
		E	その他の地区	一低 (100/50)	戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地とする。			
					100 m ²	50cm		垣さく・意匠
22	町谷第二地区 約 2.5		中山道沿道	二住 (200/60)	幹線道路沿道としてふさわしい一定の店舗等の立地を誘導しつつ、後背地の低層住宅に配慮した街並みの形成を図る。【ペット火葬場等、運動施設、宿泊施設、遊戯施設】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
23	柏座地区 約 15.5	A	上尾平方線沿線	二住 (200/60)	隣接する住宅地の住環境に配慮した沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。【ペット火葬場等、運動施設、宿泊施設、葬祭場、遊戯施設】			
					100 m ²		最高 21m	垣さく・意匠
		B	住宅地区	一住 (200/60)	住宅地としての環境に配慮しながら、周辺住宅地と一体となった住環境の創出を目指す。【ペット火葬場等、運動施設、宿泊施設、葬祭場】			
					100 m ²	50cm ※	最高 16m	垣さく・意匠
		C	低層住宅地区	二低 (100/60)	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。			
					100 m ²	50cm ※		垣さく・意匠
				一低 (100/60)	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。			
					100 m ²	50cm ※		垣さく・意匠
24	上尾道路沿道中新井・堤崎地区 約 6.0			工専 (200/60)	幹線道路沿道に位置する地域特性を活かしつつ、周辺地域の環境や景観に配慮した良好な工場・物流系の土地利用を図ることを目標とする。【公衆浴場、診療所、神社、寺院教会等、老人福祉センター等、ペット火葬場等、火葬・墓地管理業及び冠婚葬祭の用に供するもの等、エンバーミング施設等、自動車教習所、畜舎、遊戯施設、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、産業の処理用に供するもの】			
					9,000 m ²	5m	最高 37m	垣さく・意匠
					※敷地面積が 100 m ² 未満の場合は道路側のみ			

	地区名 面積 (ha)	地区	位置	用途地域 (容積率/ 建ぺい率)	土地利用の方針【制限される建築物用途】			
					最低敷地面積	壁面位置	高さ	その他制限
25	上平第二地区 約 50.5	A	上尾久喜 線沿道	二住 (200/60)	沿道サービスと良好な住環境の共存を目指す。【ペット火葬場等、運動施設、宿泊施設、葬祭場、遊戯施設、エンバーミング施設等】			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
		B	住宅地区	一低・二低 (100/60)	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。			
					120 m ²	50cm		垣さく・意匠
26	弁財地区 約 24.7	A	小敷谷吉 田通線沿 道	二住 (200/60)	隣接する住宅地の住環境に配慮した沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。また、南北の住宅地区のつながりに配慮し、沿道環境の安全性や利便性の向上を目指す。【ペット火葬場等、宿泊施設、葬祭場、遊戯施設、エンバーミング施設等】			
					120 m ²	50cm	最高 19m	垣さく・意匠
		B	富士見ヶ 丘中妻線 沿道	一住 (200/60)	隣接する住宅地の住環境に配慮した沿道サービス施設及び中高層住宅等の土地利用を図る。また、南北の住宅地区のつながりに配慮し、沿道環境の安全性や利便性の向上を目指す。			
						50cm		垣さく・意匠
		C	住宅地区	一低・二低 (100/60)	住宅地としての環境に配慮するとともに、官民の協働により道路環境の改善に取り組み、周辺住宅地と一体となった住環境の創出を目指す。また、弁財通り及びコミュニティセンター前バス通り沿道については、身近な買い物空間として、近隣住宅地区と共存する店舗の進出を誘導する土地利用を目指す。			
					100 m ²	50cm		垣さく・意匠
27	上尾富士見団地 地区 約 7.1	A	富士見一 丁目地区	一低 (100/60)	無秩序な増築・改築の抑制と共に、老朽化に伴う必要な増改築に対し、ルールを明確にすることで、良好な住環境の形成・維持を目指す。			
					100 m ²	南東側道路 から 2m	最高 8m 南東側道路から 4.5m の範囲は 4.5m	垣さく・意匠
		B	富士見二 丁目地区	一低 (100/60) (80/50)	無秩序な増築・改築の抑制と共に、老朽化に伴う必要な増改築に対し、ルールを明確にすることで、良好な住環境の形成・維持を目指す。			
					100 m ²	南東側道路 から 3m	最高 8m 南東側道路から 5.5m の範囲は 4.5m	垣さく・意匠

	地区名 面積（ha）	地区	位置	用途地域 （容積率/ 建ぺい率）	土地利用の方針【制限される建築物用途】			
					最低敷地面積	壁面位置	高さ	その他制限
28	地頭方地区 約 31.4	A	沿道地区	準工 (200/60)	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・1 1 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。【ペット火葬場等、葬祭場、エンバーミング施設等】			
					120 ㎡	50cm ※		垣さく・意匠
		B	住居系地区	準工 (200/60)	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。 【ペット火葬場等、葬祭場、エンバーミング施設等、一定の規模以上の店舗・飲食店・事務所、遊戯施設、宿泊施設、一定の規模以上の工場・倉庫（農業用施設のうち著しい騒音が発生しないものを除く）】			
					100 ㎡	50cm ※	最高 12m	垣さく・意匠
					※敷地面積が 100 ㎡未満の場合は道路側のみ			

上尾の都市計画 2025

発行者:上尾市都市整備部都市計画課

上尾市本町3-1-1

TEL 048-775-7629

発行日:令和7年6月