

# 上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会 ～産業系土地利用に向けた取組みについて～

---

第32回上尾市街づくり推進会議

令和5年10月19日

上尾市 都市整備部 都市計画課

# 1. 企業立地を取り巻く動き

## 第6次上尾市総合計画 (令和3年3月)

### 第8章 持続可能な都市経営

#### テーマ5. 土地利用

##### 3. 企業立地(取組みの方向性)

- ・ 農業との調和を図りながら地域の産業振興に向けた企業立地を推進します。  
⇒ 上尾道路沿道(及び高速埼玉中央道路(新大宮上尾道路))や広域幹線道路沿いの土地利用を検討
- ・ 新規事業者立地のため、関係各課が情報共有をしながら連携し、企業立地支援体制の強化を図ります。

## 上尾市行政改革プラン (令和3年3月)

### 持続可能な行政運営

#### 改革の柱④ 自立性のある行政運営

##### 17. 企業立地の推進及び新たな行政サービスの創設による歳入増と歳出減への取組

- ・ 上尾道路などの延伸等により沿道の利用価値が高まっているが、企業立地のための用地の創出に課題がある。 行政サービスの付加価値を高めることにより新たな歳入の確保を図るほか、広報や印刷物、車両や施設等を活用した広告掲載の推進、市有財産の有効活用や不要財産の積極的な売却を進める必要がある。また、各種イベントの見直しやごみの減量などによる経費削減が必要である。

## 市長公約 (2期目)

### 「みんなでつくる みんなが輝くまち あげお」

#### 7. 子や孫の世代につなぐ持続可能な行財政運営

##### 企業誘致や企業版ふるさと納税を推進、市税等の収入確保

- ・ 上尾道路沿道における産業用地としての土地利用の実現に向け「上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会」を設立認定(R4.10月)

## 上尾都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (令和4年9月埼玉県決定)

### 第3 主要な都市計画の決定の方針

#### 1. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

- 市町村の建設に関する基本構想等に基づき、計画的な市街地整備を行う場合は、人口及び産業の見通し等を勘案し、農林漁業との健全な調和を図りつつ、整備の実施が確実にになった段階で、必要な規模を限度として市街化区域に編入する。

## 上尾市都市計画マスタープラン2020 (令和3年3月)

### 第4章 分野別方針

#### 1. 土地利用方針

##### (4) 土地利用を検討する区域の方針

- 産業系土地利用検討地は、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します。

### 第6章 計画の推進方針

#### ② 活力を生み出す企業立地用地の創出

- 工業・流通系などの広域的な高速交通体系の活用が必要な業種については、市街化区域内への立地を基本としつつも、必要規模や用途の点で市街化区域内に立地することが困難、もしくは虫食い状の開発行為の発生が懸念される場合には、土地利用方針図に示す「産業系土地利用検討地」を主な候補地として市街化調整区域での用地創出を検討します。

## 上尾市産業振興ビジョン (平成26年3月)

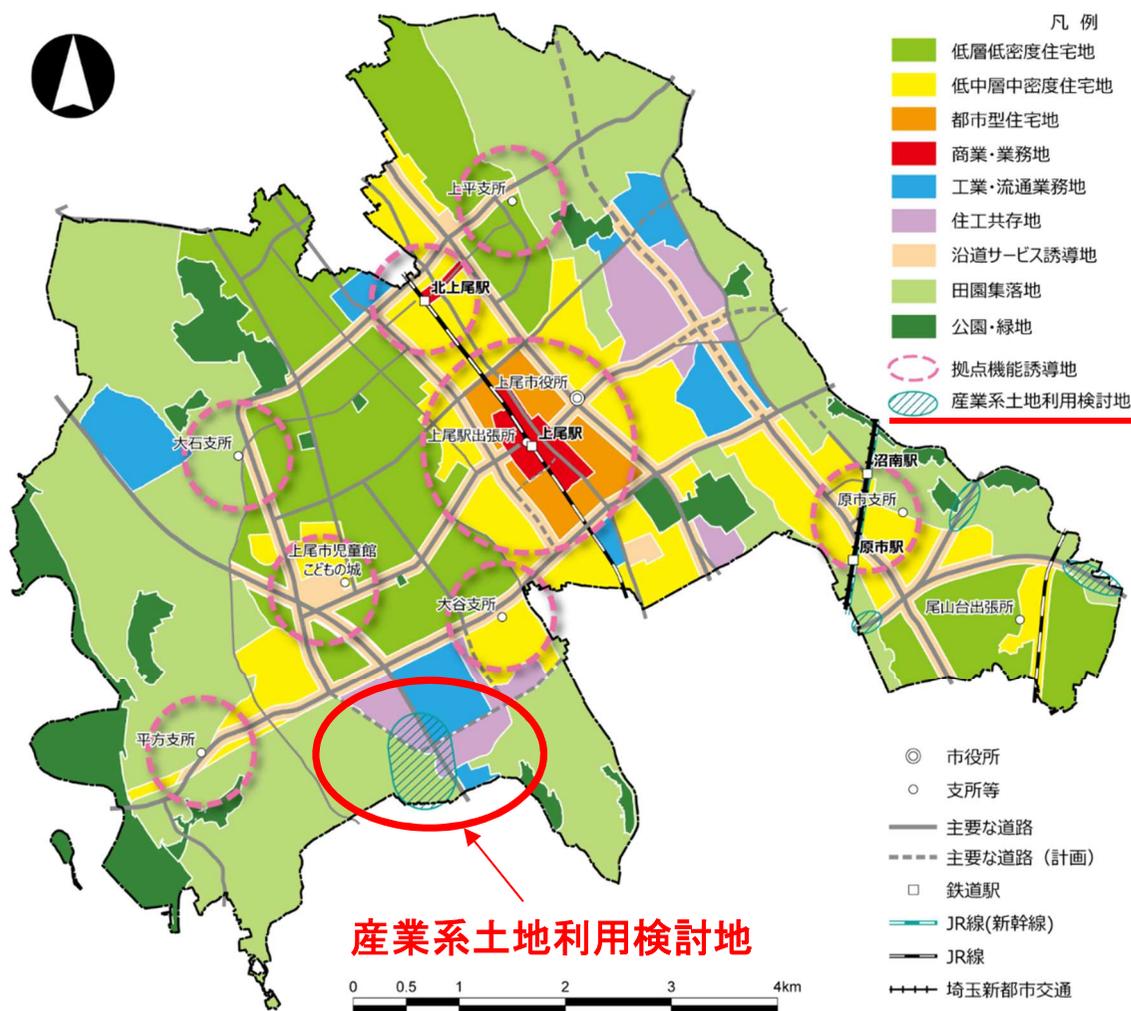
### 第5章 施策の体系と事業展開

#### 上尾道路沿道の適切な土地利用の検討

- 地域の産業振興に向けた、上尾道路沿道への企業立地推進を図るための土地利用について検討します。

# 産業系土地利用検討地 (上尾市都市計画マスタープラン2020抜粋)

- **広域都市間を結ぶ幹線道路の沿道**は、土地利用需要を踏まえ、周辺環境と調和した新たな産業の受け皿への転換を検討する「産業系土地利用検討地」と位置付けます。
- 産業系土地利用検討地は、関係者及び関係機関と協議の上、**土地利用転換の手法を選択し、産業基盤としての合理的な土地利用を図る**ことを検討します。
- また、新たに産業系の土地利用を図る場合は、**周辺環境との調和のため地区計画の策定**とともに都市基盤の整備を併せて検討します。



《本市の産業系土地利用転換の事例》  
手法:市街化区域編入 立地業種:物流



# 埼玉県の企業立地に向けた取組み(産業基盤づくり)

## 埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針 (令和4年3月)

- 埼玉県は、「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」の基本的な考え方を踏まえ、**企業と地域が連携して地域が抱える様々な課題を解決し、地域の持続的発展につなげる「未来を見据えた産業基盤の創出」**を目指しています。
- また、「埼玉県5か年計画」や「まちづくり埼玉プラン」に位置付けられた**「豊かな田園環境と調和した産業基盤の整備」**を推進しています。
- 当方針では、**都市計画と農林漁業との健全な調和**を図りつつ、未来を見据えた産業基盤づくりを推進するための具体的な取組や配慮すべき事項のほか、**市町村が進める産業基盤づくりへの県の支援内容を定めています。**

県は、①地域経済の活性化、②周辺環境への配慮、③地域コミュニティとの共生のバランスが取れた産業基盤づくりに、事業者・企業・住民とともに取り組む市町村を支援します。

### <産業基盤づくり推進の視点>

『埼玉版スーパー・シティプロジェクト』の3要素の反映に努める

スーパー・シティの3要素 = **コンパクト、スマート、レジリエント**  
 コンパクト：必要な機能が集積しゆとりある“魅力的な拠点”を構築  
 スマート：新たな技術の活用などによる“先進的な共助”を実現  
 レジリエント：誰もが安心して暮らし続けられる“持続可能な地域”を形成

※3つの要素を踏まえたまちづくりと一体的に行う場合は、「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」としても支援

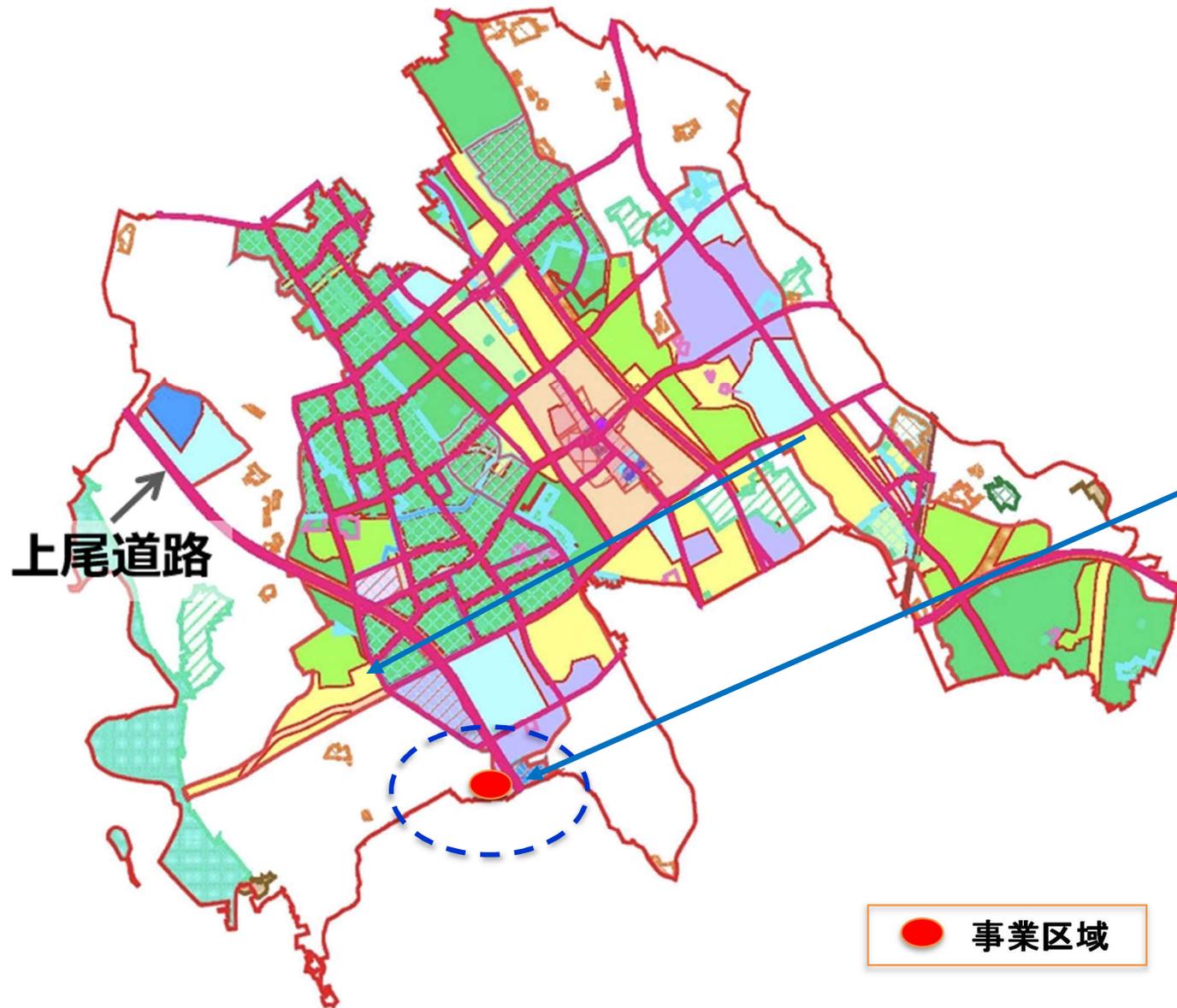
### <取組事例>

- ◆ 地域交流拠点の整備や企業敷地内緑地等の地域開放(コンパクト)
- ◆ 企業バスとコミュニティバスの連携、自動運転技術の活用(コンパクト、スマート)
- ◆ 地元農産物を活用した地産地消を推進する社員食堂(コンパクト、レジリエント)
- ◆ MaaS、ドローン、パワーアシスト等の新技術、デジタル技術の導入等(スマート)
- ◆ コージェネレーションシステムの設置、電力や熱の融通(スマート、レジリエント)
- ◆ 災害時の避難場所や物資、建設資機材の提供に関する連携協定(レジリエント)

### <埼玉県からの要請例>

- 事業者、進出企業等と市町村が連携して地域課題解決に取り組むこと。  
⇒共同宣言書への調印  
(災害時協定等の検討)
- 乱開発の抑止に関する取組みとして、乱開発抑止基本方針を策定し、県内関係市町村が一体として乱開発抑止を推進する体制を整備  
⇒乱開発抑止連絡会議  
(上尾市は参加済み)

## 2. 上尾道路沿道堤崎西部地区について



## 【地区の概要】

- 上尾駅から南西方向に約3 km（直線距離）、市街化区域に隣接する**市街化調整区域**
- 上尾道路に接しており、都市計画マスタープランにおいて**産業系土地利用を図る検討地と位置付け**
- 圏央道桶川・北本ICまで約7 km（直線距離）
- 現在、新大宮上尾道路（首都高速）の事業が進められており、近隣にIC（上尾南IC）が開設予定など、当該区域の**交通利便性の向上**が見込まれる

# 堤崎西部地区の都市計画等の位置付け



- 面積  
約6.0ha (全体区域約7.4ha)
- 都市計画  
市街化調整区域(用途無指定)
- 農業振興地域  
農業振興地域外(第1種農地)

原則、市街化を抑制すべき区域であり、良好な営農条件を備えた集団農地として位置付けされている。

# 堤崎西部地区周辺の産業系土地利用状況（令和5年5月時点）



# 堤崎西部地区の土地利用に向けたこれまでの検討状況

- 堤崎西部地区では、農業従事者の不足などにより、**集団的農地として営農を続けていくことに課題を抱える一方、上尾道路の供用開始や首都高速道路延伸など、交通利便性の向上を契機として捉え、沿線地域における土地利用の推進を目指し、地区住民が主体となって検討を進めてきた**（街づくり協議会の設立）。
- 街づくり協議会では、地域特性を活かし、周辺環境に配慮した土地利用を実現するため、**市街化区域へ編入し土地地区画整理事業による一体的な産業用地の創出**を目指すこととし、事業パートナーとなる事業施行予定者を選定することとしたところ。
- 街づくり協議会が主体となり、令和5年1月から3月にかけて事業施行予定者の公募を行い、審査等の結果、**令和5年3月25日に事業施行予定者が決定**、これに伴い、街づくり協議会・事業施行予定者・上尾市が土地地区画整理事業の実施に向けて協働で取り組むことなどを明確化するため、**令和5年4月13日に基本協定書（3者協定）を締結**し、これまでの取組みや今後より具体的な土地利用の検討に着手することを打ち出した。

## 上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会の設立 (R4.10)

上尾市街づくり推進条例に基づく街づくり検討組織として認定(9例目)  
⇒地区住民と上尾市が協働で土地利用の実現に向けた検討を進める。

## 土地利用方針の決定 (R4.11)

市街化区域への編入や、土地地区画整理事業による産業用地の創出を目指す。

## 事業施行予定者の公募 (R5.1~3)

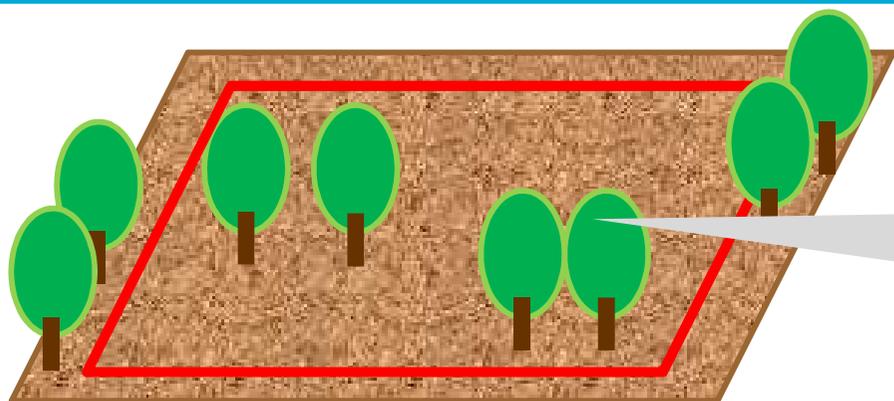
公募型プロポーザル方式による公募  
⇒株式会社 東京マイスターホールディングスを代表構成員とするグループ企業に決定

## 上尾道路沿道堤崎西部地区土地地区画整理事業に関する基本協定書の締結 (R5.4)



基本協定書締結式(令和5年4月13日)

### 3. 土地利用と今後のスケジュール



## 1. 施行区域の決定、合意形成

一体的な土地利用(施行区域)を原則



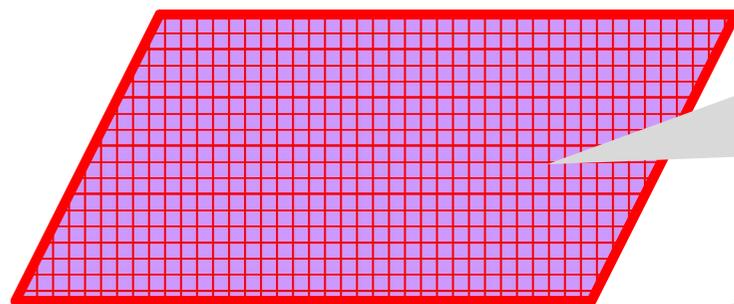
## 2. 区域区分の変更、用途地域指定

【区域区分】

市街化調整区域 ⇒ 市街化区域

【用途地域】

無指定 ⇒ 工業地域 (容積率/建蔽率 200/60)

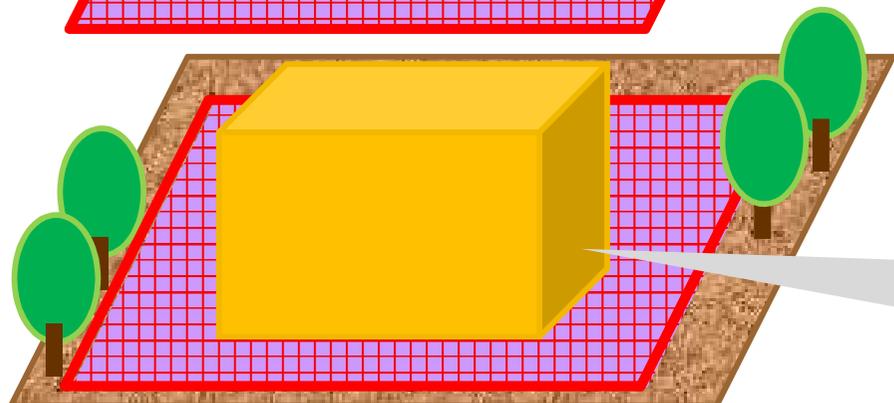


## 3. 地区計画策定、防火・準防火地域指定

周辺環境に配慮した土地利用とするため、  
開発行為、建築行為等を規制誘導する

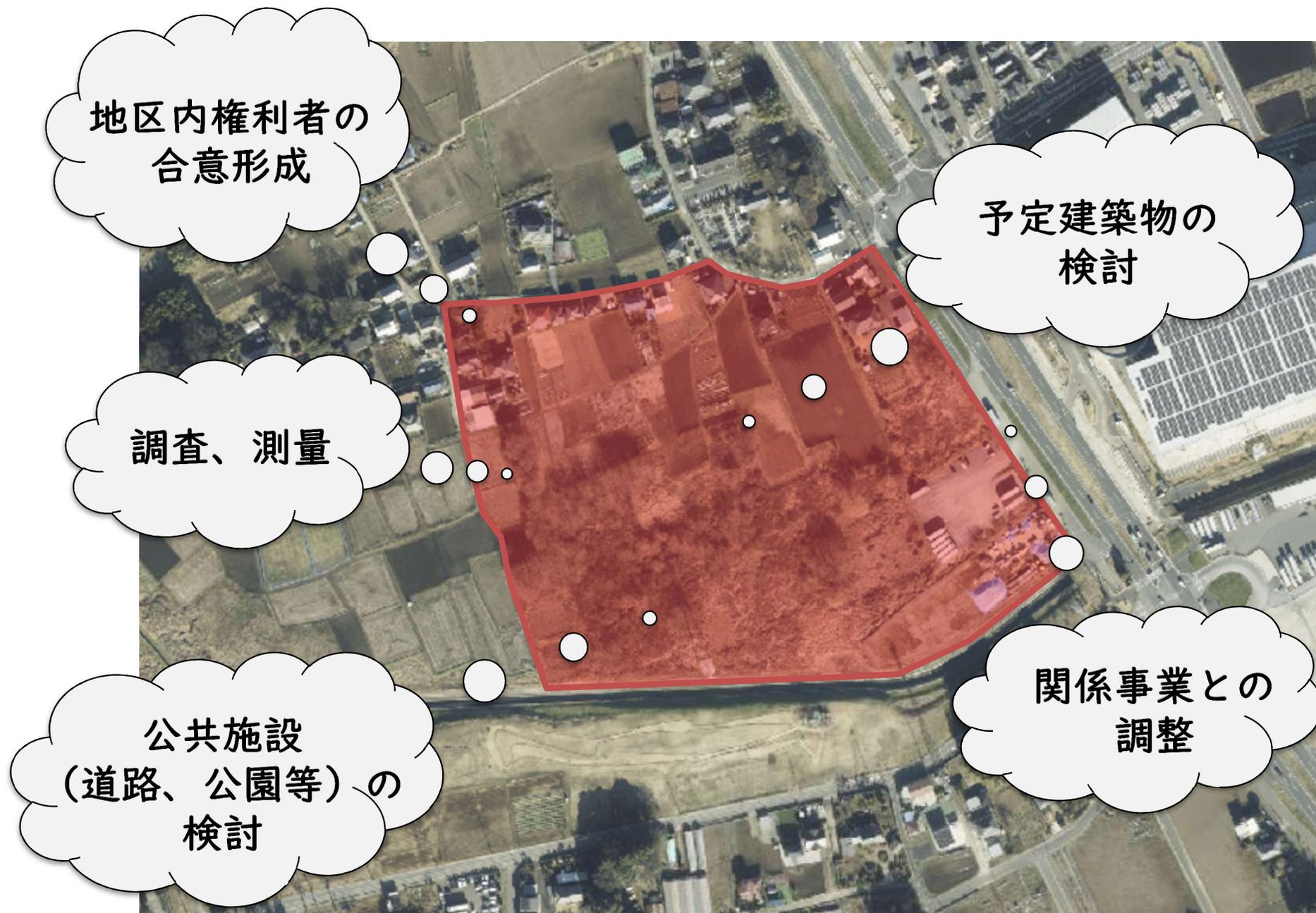
【規制事項案】

建築物の用途、敷地面積の最低限度 等



## 4. 土地利用の実現

土地区画整理事業による土地利用の開始



- ① 周辺環境との調和
  - ・ 地区計画（原案）の検討
  - ・ 自治会等、周辺関係者との合意形成
  
- ② 地域貢献施設
  - ・ 先進事例等の調査研究
  - ・ 住民の意向確認
  
- ③ 共同宣言（事業協定の締結）
  - ・ 立地企業の動向を踏まえた地域の課題解決と持続的発展に向けた取組みの検討

# 今後のスケジュール(予定)

- 土地区画整理事業認可（事業開始）は令和8年度からを想定し、令和5年度は主に事業施行予定者が主体となり、地区の合意形成（事業同意、土地受渡同意等）や事業計画の検討などを行う。
- 令和6年度中までに都市計画変更に向けた協議（都市計画、農林調整）を実施し、以後法手続きへ移行する。
- 土地区画整理事業は2年から3年程度を想定し、基盤整備と合わせて建築工事に着工、令和11年中（9月頃）の完了を目指す。

