

# 上尾市の今後の都市計画について

---

第53回 上尾市都市計画審議会

令和6年1月30日

上尾市 都市整備部 都市計画課

## 目次：今後の都市計画（決定／変更）の予定

1. 公共下水道区域の変更（都市施設）
2. 生産緑地地区の変更（地域地区）
3. 都市計画道路上尾伊奈線の変更（都市施設）
4. 上尾道路沿道堤崎西部地区における産業系土地利用（区域区分等）
5. 上尾伊奈ごみ広域処理施設の建設（都市施設）
6. 用途地域等の見直し（地域地区等）

# 1. 公共下水道区域の変更(都市施設)

概要: 都市計画等との整合による汚水処理の適正化や、計画的な雨水対策の推進に向けて、都市計画下水道(汚水、雨水)の区域変更を行うもの。

決定権者: 上尾市

## 背景(経緯)と決定(変更)の詳細

### ◆背景(経緯)

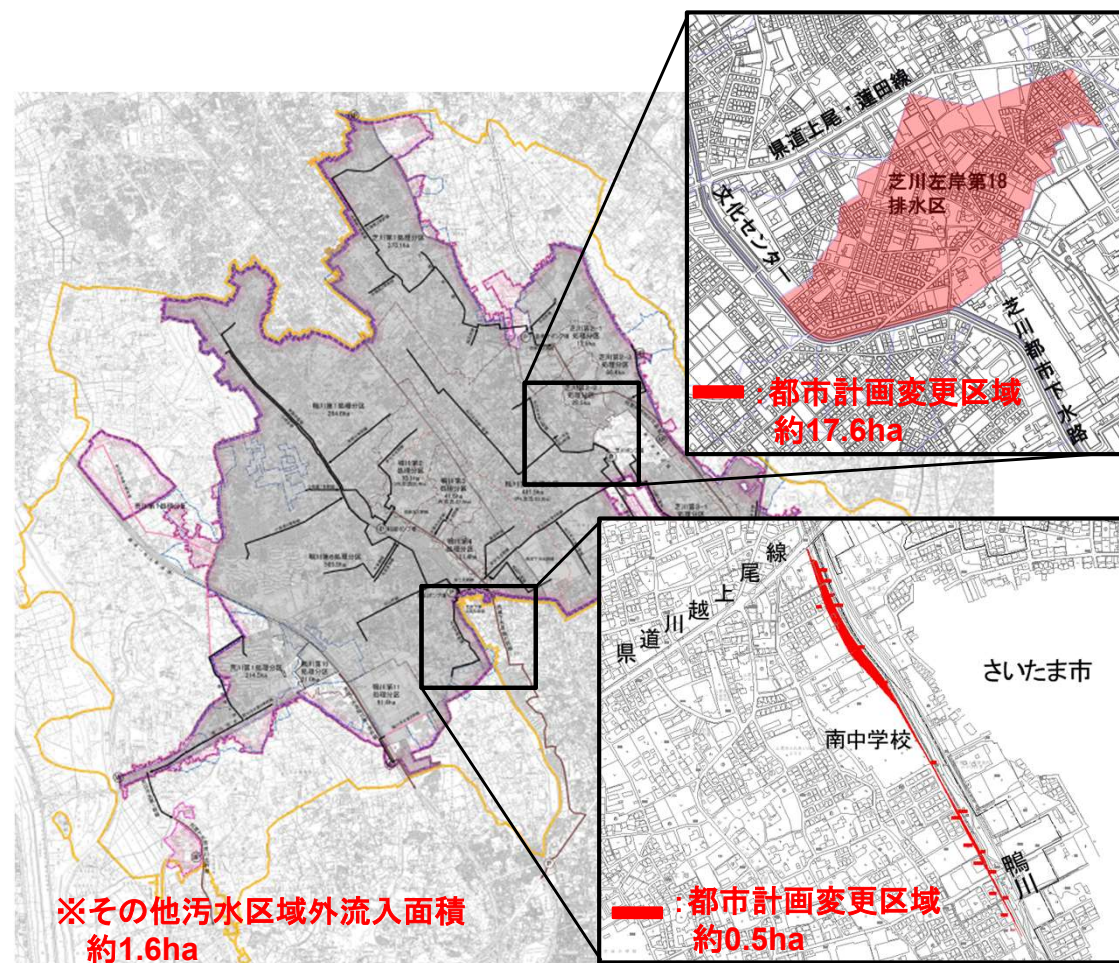
- 【汚水】都市計画(区域区分、令和4年度)の変更により、市街化区域へ編入した鴨川沿川や、市街化区域の縁辺部で、公共下水道による汚水処理を行っている市街化調整区域について、新たに都市計画下水道区域とする。
- 【雨水】上尾市雨水管理総合計画(令和2年3月策定)において、重点対策地区として指定した二ツ宮の一部地区の事業実施に向けて、新たに都市計画下水道区域とする。

### ◆決定(変更)の内容

- 都市計画下水道区域の変更  
汚水区域: 約 2.1haを追加する。  
雨水区域: 約17.6haを追加する。

### ◆決定(変更)予定年度

- 令和6年度



上尾公共下水道 事業計画図

# 2. 生産緑地地区の変更(地域地区)

概要: 生産緑地法第14条の規定に基づき、行為制限が解除された生産緑地地区等の変更及び、新たに都市計画に生産緑地地区を定めるもの。  
決定権者: 上尾市

## 背景(経緯)と決定(変更)の詳細

### ◆背景(経緯)

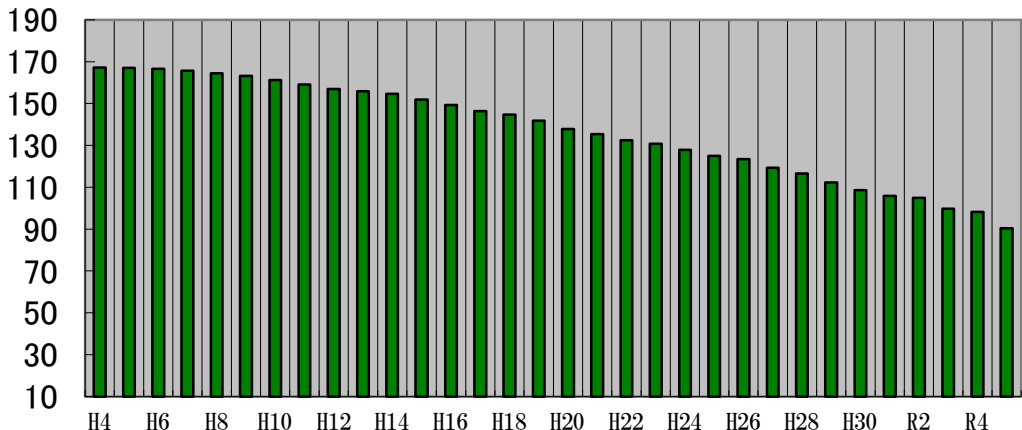
- 本市は、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設の敷地として適している市街化区域の農地について、平成4年12月7日に一括で生産緑地地区を都市計画決定。
- 都市計画決定後30年経過するものについて、買取り申出可能時期を10年延長できる特定生産緑地制度が創設、本市においても約9割の生産緑地が特定生産緑地として指定。
- 令和6年度においては、新たな生産緑地地区の都市計画決定(追加指定)を予定。

### ◆決定(変更)の内容

- 生産緑地地区の変更※  
※変更内容は各年度ごとに変動する。

### ◆決定(変更)予定年度

- 令和6年度から各年度実施する。



生産緑地地区面積の推移 (ha)



市内の生産緑地地区



# 3. 都市計画道路上尾伊奈線の変更(都市施設)

概要: 令和3年度に実施した長期未整備都市計画道路の計画見直しの検証結果を踏まえ、都市計画道路上尾伊奈線の適正化を図るため、一部区間における計画幅員の変更を行うもの。  
決定権者: 上尾市(伊奈町分は伊奈町)

## 背景(経緯)と決定(変更)の詳細

### ◆背景(経緯)

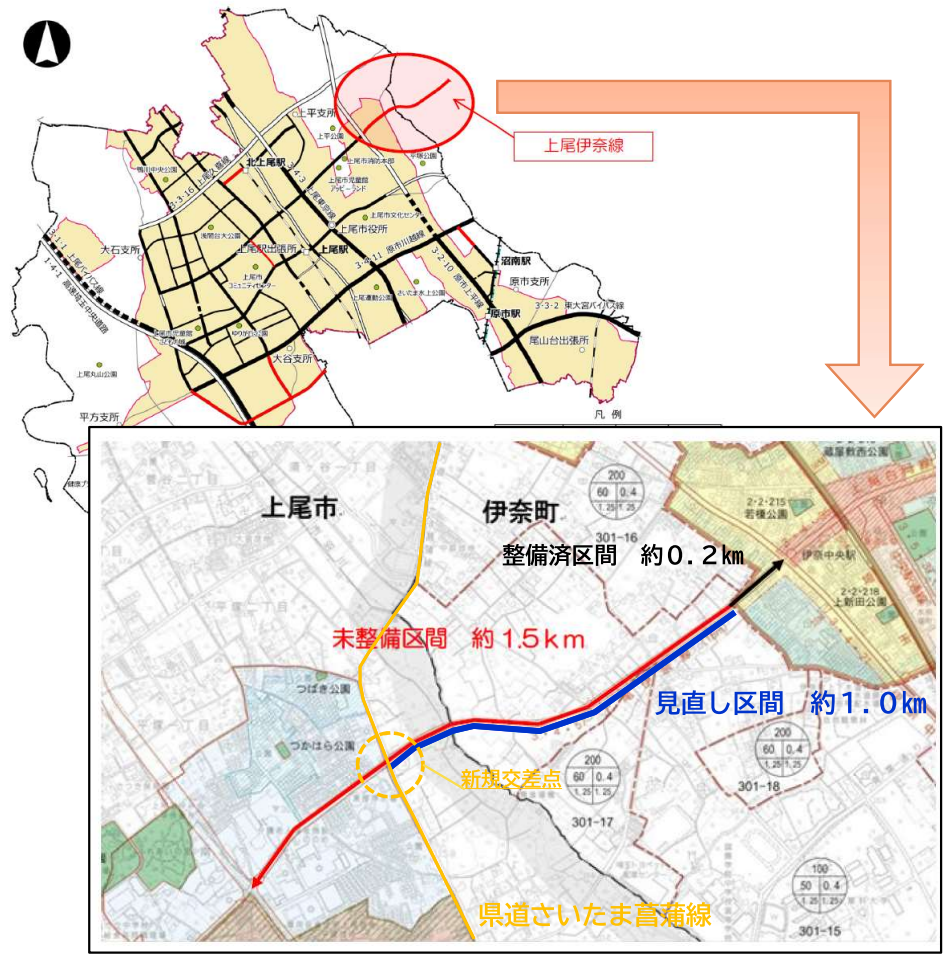
- 上尾伊奈線は、本市の北東部に位置し、本市と伊奈町を連絡する都市計画道路(当初決定:平成9年8月)。
- 「都市計画道路の検証・見直し指針(埼玉県:令和2年7月)」に基づき、都市計画決定後20年以上整備に着手していない路線の検証を実施。
- 都市計画道路の必要性や構造の適正さを検証した結果、上尾伊奈線を見直し(幅員変更)の対象路線として選定。

### ◆決定(変更)の内容

- 市街化調整区域区間の計画幅員について、道路機能の観点等から適正な幅員に変更。

### ◆決定(変更)予定年度

- 令和7年度※  
※伊奈町と同時期に都市計画を変更



都市計画道路上尾伊奈線 位置図

# 4. 上尾道路沿道堤崎西部地区における産業系土地利用(区域区分等)

概要: 広域都市間を結ぶ幹線道路沿道の地域特性を活かし、市街化調整区域から市街化区域へ編入することにより、産業用地としての合理的な土地利用を図るもの。  
決定権者: 埼玉県、上尾市

## 背景(経緯)と決定(変更)の詳細

### ◆背景(経緯)

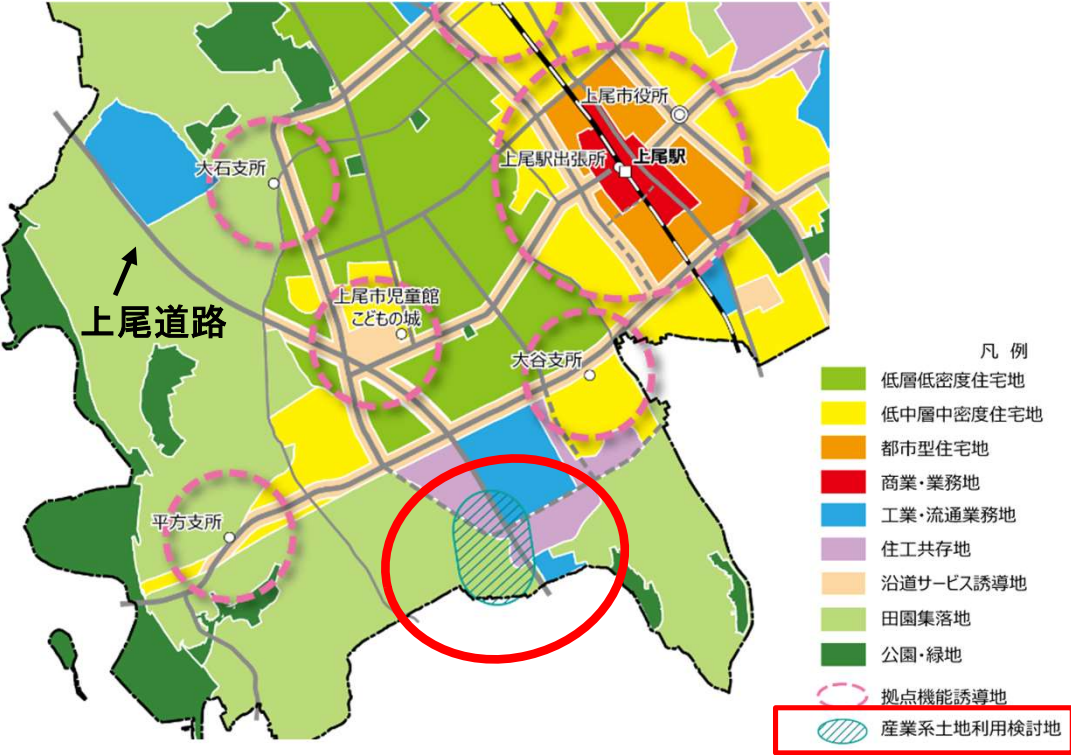
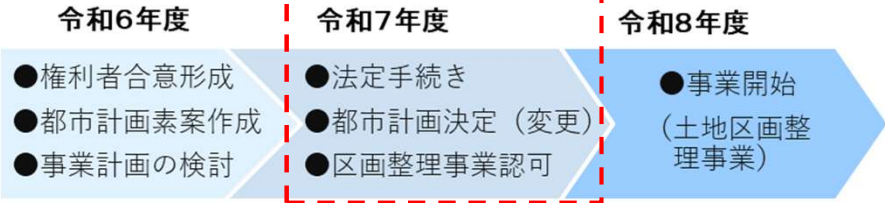
- 堤崎西部地区では、上尾道路の供用開始や首都高速道路延伸など、交通利便性の向上を契機として捉え、沿線地域における土地利用の実現を目指し、地区住民が主体となって検討を進めてきたところ。
- 土地区画整理事業により企業立地のための産業基盤を創出するため、区域区分等の都市計画を決定(変更)する。

### ◆決定(変更)の内容

- 区域区分 ..... 埼玉県決定
- 地域地区(用途地域等) } 上尾市決定
- 地区計画 }
- 土地区画整理事業 }

### ◆決定(変更)予定年度

- 令和7年度



上尾道路沿道堤崎西部地区 位置図  
(上尾市都市計画マスタープラン2020)

# 5. 上尾伊奈ごみ広域処理施設の建設(都市施設)

概要: 稼働開始から20年以上経過した上尾市、伊奈町のごみ処理施設の後継施設として、上尾伊奈ごみ広域処理施設を建設するもの。

決定権者: 伊奈町

## 背景(経緯)と決定(変更)の詳細

### ◆背景(経緯)

- 上尾市及び伊奈町では、「上尾市伊奈町ごみ処理広域化の推進に関する基本合意書(平成30年6月)」を締結し、令和15年度頃を目途に広域でごみ処理を行うことを決定。
- 公募による建設候補地の決定(令和2年8月)、「上尾・伊奈広域ごみ処理基本計画(令和4年3月)」の策定を経て、令和5年4月に一部事務組合となる上尾伊奈資源循環組合を設立。
- 今後は上尾伊奈資源循環組合が中心となり、ごみ広域処理施設の整備を推進。

### ◆決定(変更)の内容

- 上尾伊奈ごみ広域処理施設の決定  
※都市計画は、施設が所在する伊奈町が決定

### ◆決定(変更)予定年度

- 令和8年度



ごみ処理施設建設候補地 位置図  
(上尾伊奈広域ごみ処理基本計画)



# 6. 用途地域等の見直し(地域地区等)

概要:本市全体の都市計画(用途地域等)や都市計画に関連する事項(形態規制等)について、土地利用の適正な誘導に資する点検・見直しをすることにより、市民の暮らしやすさの向上や企業立地等の多様な活動を促進する。

決定権者:上尾市

## 背景(経緯)と決定(変更)の詳細

### ◆背景(経緯)

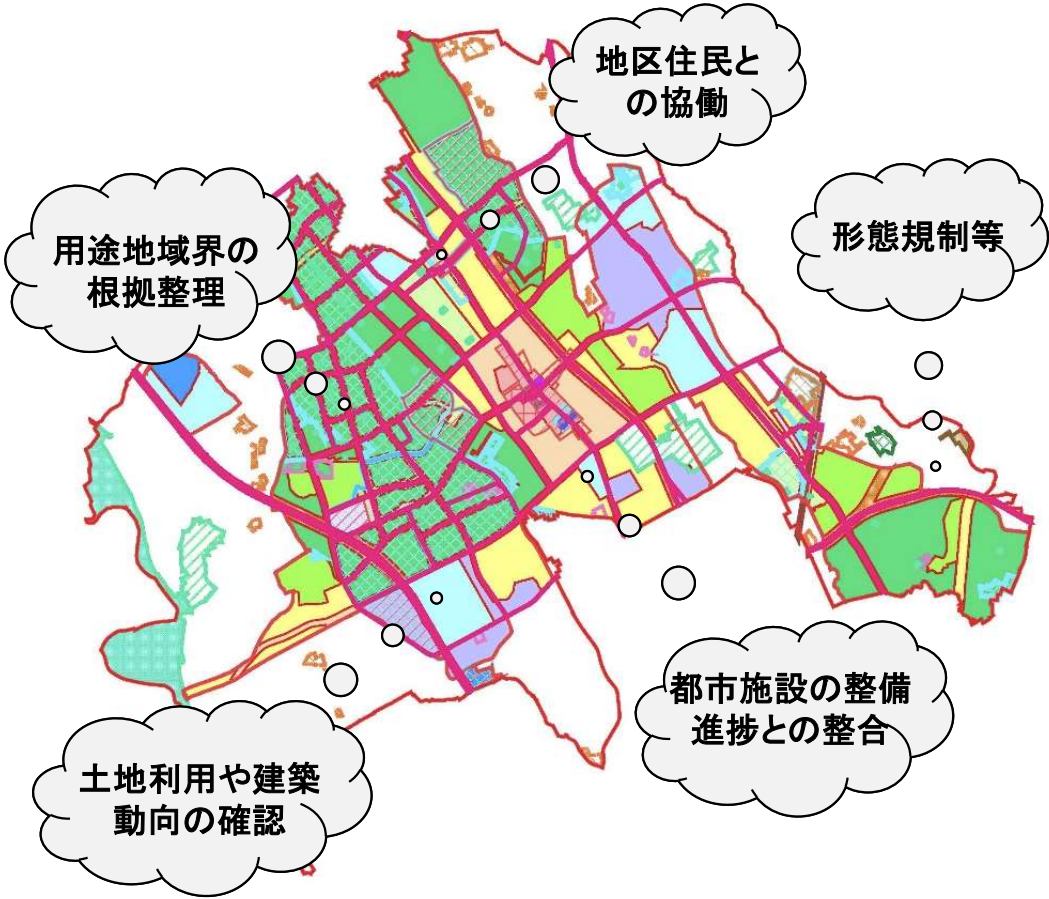
- 本市の都市計画については、昭和41年の用途地域、同45年の区域区分決定以後、都市基盤の整備進捗や法改正等に従い検討と見直しがされてきた。
- 一方で、市全体を俯瞰した用途地域等の都市計画の点検・見直しについては、これまで実施されておらず、土地利用の実態と用途地域の乖離や、都市計画施設等と整合した都市計画となっていない箇所がある。
- このため、これらの状況を確認し、適正な制限のもと土地の合理的な利用が図られるよう、課題となる地区や事項を抽出し、用途地域等の見直しについて検討する必要がある。

### ◆決定(変更)の内容

- 用途地域や地区計画の決定(変更)を想定。
- 市街化調整区域(産業系土地利用検討地)の形態規制(建蔽率、容積率等)等の変更。

### ◆決定(変更)予定年度

- 令和6年度以降



用途地域等見直しの考え方(案)