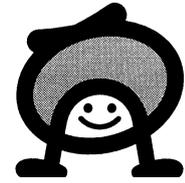


会 議 録

会議の名称	第54回上尾市都市計画審議会	
開催日時	令和6年8月6日(火) 午前10時00分から午前11時00分まで	
開催場所	上尾市役所議会棟 4階 全員協議会室	
議長(委員長・会長)氏名	桑田 仁	
出席者(委員)氏名	高田 和幸、安部 康衣、石山 勇、伊藤 義久、関根 貴生、 市村 英一、新藤 孝子、田中 一崇、原田 嘉明、荒川 昌佑、 篠原 文子、木村 和正	
欠席者(委員)氏名	高柳 一夫	
事務局(庶務担当)	須田都市整備部長、北島都市整備部次長 都市計画課 中釜課長、甲谷副主幹、大山主査、太田主任	
会 議 事 項	1 議題	2 会議結果
	1. 上尾市都市計画マスタープラン2020の部分改定について [意見聴取]	1. 意見なし (議長除く12名)
議事の経過	別紙のとおり	傍聴者数 1名
会議資料	第54回上尾市都市計画審議会 次第 上尾市都市計画審議会 委員名簿 第54回上尾市都市計画審議会 座席表 第54回上尾市都市計画審議会 第1号議案議案書 上尾市都市計画マスタープラン2020の部分改定について 資料1	
<p>議事のでん末・概要に相違なきことを証するため、ここに署名する。</p> <p style="text-align: center;">2024 年 9月 22日</p> <p style="text-align: center;">議長(委員長・会長)の署名 _____</p>		



第54回 上尾市都市計画審議会

会 議 録

日 時 令和6年8月6日(火) 午前10時00分から
場 所 上尾市役所議会棟4階 全員協議会室

<p>1 開会 甲谷副主幹</p>	<p>○第54回上尾市都市計画審議会開会 (司会進行 都市計画課 甲谷副主幹)</p> <p>○委員の変更の報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 3号委員 <p>埼玉県北本県土整備事務所長 相原様→木村 和正様 埼玉県警察上尾警察署長 新井様→高柳 一夫様 (欠席)</p>
<p>2 会長挨拶 桑田会長</p> <p>甲谷副主幹</p>	<p>○桑田会長 挨拶</p> <p>○資料の確認</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 「第54回上尾市都市計画審議会 次第」 ② 「上尾市都市計画審議会 委員名簿」 ③ 「第54回上尾市都市計画審議会 座席表」 ④ 「第54回上尾市都市計画審議会 第1号議案議案書」 ⑤ 「上尾市都市計画マスタープラン2020の部分改定について」 <p>資料1 (当日配布)</p> <p>それでは、本日の議事に入りたいと思いますが、上尾市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により「会長が議長となること」となっておりますので、これ以降の議事進行を桑田会長にお願いいたします。</p> <p>桑田会長よろしくお願いいたします。</p>
<p>3 議事 桑田会長</p>	<p>承知いたしました。しばらくの間、議長を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>まず、本審議会の会議録署名人につきまして、私から選任させていただきます。第1号委員の安部委員と第2号委員の原田委員にお願いいたします。</p> <p>次に書記でございますが、事務局の太田主任にお願いいたします。</p> <p>なお、本会議は原則公開でご審議いただくことになっておりますので、ご協力をお願い申し上げます。</p> <p>それでは、本日の案件で非公開事項に該当するものがあるかどうか、事務局にお伺いします。</p>

中釜課長	<p>本会議は原則公開となっておりますが、会議において取り扱う情報が、上尾市情報公開条例第7条第1号から第7号までの規定に該当する場合、また会議を公開することにより、公正かつ円滑な審議が著しく阻害され会議の目的が達成されない場合、更に審議会が特に公開すべきではないと認める決定をしたときは、会議の一部又は全部を非公開とすることができます。</p> <p>会議の公開・非公開の決定方法は、出席した委員の過半数の同意をもって、決定します。</p> <p>なお、本日の議事でございますが、非公開事項に該当いたしません。</p>
桑田会長	<p>ただ今、事務局からは、本日の非公開案件はないとのことでしたが、委員の皆様にお伺いします。非公開に該当する案件はないということでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">《異議なし》</p>
桑田会長	<p>それでは、本日の案件は全て公開ということで進めさせていただきます。</p> <p>事務局に確認いたします。本日、傍聴を希望する方はいらっしゃいますか。</p>
中釜課長	<p>傍聴者が1名いらっしゃいます。</p>
桑田会長	<p>ただ今から傍聴者に入場していただきます。事務局の方、傍聴者を入場させてください。</p>
中釜課長	<p>現在、傍聴者がいらっしゃらなくなりましたので、このままご審議をお願いいたします。</p>
桑田会長	<p>それでは、ただ今から審議に入ります。</p> <p>第1号議案「上尾市都市計画マスタープラン2020の部分改定について」について、諮問課よりご説明をお願いします。</p>

大山主査

都市計画課の大山と申します。本日の議案についてご説明をさせていただきます。申し訳ございませんが、着座にてご説明をさせていただきます。

本日お諮りをさせていただく議案でございますが、上尾市都市計画マスタープラン2020の部分改定についてでございます。

議案の内容でございますが、部分改定の結論といった形で、その理由や改定箇所を記した議案資料を事前に委員の皆様へメールにて送付させていただいております。

本日は、配付をさせていただきました資料1、議案のご説明資料や新旧対照表を用いまして、上尾市都市計画マスタープラン2020の部分的な改定に至る背景やその内容の詳細についてご説明をさせていただきます。

資料1をご用意ください。

初めに上尾市都市計画マスタープラン2020についてでございますが、都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2におきまして、市町村の都市計画に関する基本的な方針といったところで規定されておりまして、将来都市構造やその実現に向けた土地利用をはじめとするまちづくりの目標を示す、都市計画に関する総合的な指針としての役割を果たすものでございます。

本市でございますが、平成12年に第1期上尾市都市計画マスタープランを策定しており、以後、2度の全面的な改定を行い、令和3年3月に策定しました上尾市都市計画マスタープラン2020が現行のマスタープランとなっております。

次に部分改定に至る背景でございますが、上尾市都市計画マスタープラン2020では、将来都市構造として目指すべきまちづくりの方向性を示しながら、その達成に向けた分野別方針として、土地利用方針、都市施設の整備方針、公共交通の整備方針、都市防災の方針の大きな4つの方針を柱としております。今回の部分改定でございますが、この4つの柱のうち、土地利用方針に関連した内容に起因するものでございます。

内容につきましては、上尾市都市計画マスタープラン2020に示す分野別方針の土地利用方針におきまして、産業系土地利用検討地として位置付けをしております、こちらは地域の特性を生かした土地利用の転換、すなわち農業的な土地利用から産業用地としての都市的な土地利用に転換することで、企業立地の用地の創出を推進していくということで位置付けしている地区でございますが、この

ような地区におきまして、土地利用の方向性が、現時点までに具体化をしてきたことから、その実現に向け、上尾市都市計画マスタープラン2020に示しております将来都市構造の図面と分野別方針である土地利用方針との整合を図るために、将来都市構造の図面におきましても、産業系土地利用を図る地区の位置付けを明確化するものでございます。

対象となる地区でございますが、まず（１）といたしまして、上尾道路沿道堤崎西部地区、次に（２）といたしまして、国道16号沿道瓦葺・原市地区、県道さいたま栗橋線沿道原市地区の2つの区域がございますので、それぞれの地区の状況についてご説明させていただきます。

まず、上尾道路沿道堤崎西部地区でございますが、上尾道路沿道に位置する地区の特性を生かした土地利用転換を実現するために、令和4年に地区住民が主体となり協議会を設立しております。その後、令和5年に協議会が選定した事業者による地区の合意形成の結果、市街化調整区域から市街化区域への編入と土地区画整理事業の実施により、産業用地の創出、企業立地の実現性が高まっている地区となっております。

次に国道16号沿道瓦葺・原市地区、県道さいたま栗橋線沿道原市地区でございますが、上尾道路と同様に高規格な幹線道路の沿道といった地区の特性から、これまで個別の土地利用が図られてきたところでございます。現在、当該地区の産業系土地利用としての開発行為につきまして、市としての対応方針の検討が進められている地区でございます。

このように令和3年3月に策定しました上尾市都市計画マスタープラン2020におきまして、土地利用方針に位置付けしている産業系土地利用検討地において、その方針の検討が進捗してきたことを受け、さらにこれを推進していく観点から、将来都市構造に産業系土地利用を進めていく地区であることを明確化するため、部分改定を行うものでございます。

最後に部分改定の内容でございますが、上尾市都市計画マスタープラン2020に示しております基本構想の将来都市構造につきまして、地区の土地利用の動向との整合を図り、企業立地需要を踏まえた土地利用を円滑に進めていくため、将来都市構造図において、当該地区を産業系土地利用検討ゾーンとして位置付けするものでございます。

新旧対照表をご覧ください。

1枚目でございますが、左側のページの赤枠で囲んだ凡例の土地利用の項目に産業系土地利用検討ゾーンを加え、上の図に対象となる地区を位置付けしております。

2枚目でございますが、将来都市構造を階層別に分解した図となっており、左側のページの赤枠で囲んだ箇所を同様に位置付けております。

3枚目でございますが、産業系土地利用検討ゾーンのゾーニングに関する説明書きを追加したものでございます。

ゾーニングの説明内容をといたしましては、上尾市都市計画マスタープラン2020の土地利用方針におきまして、産業系土地利用検討地があり、こちらと同様の記載としております。

以上が今回の部分改定の背景と内容のご説明でございます。

今回の内容を反映させた部分改定案として、上尾市都市計画マスタープラン2020の抜粋資料がございますので、ご用意ください。

今回、部分改定を行う箇所につきましては、赤枠で囲んでおります。

まず、目次における部分改定の対象箇所でございます。上尾市都市計画マスタープラン2020 第3章基本構想 3 将来都市構造が対象となります。

部分改定の対象となる第3章基本構想の詳細につきましては、31ページ、32ページ、35ページが変更内容を反映させたものとなっております。

次に、第4章分野別方針につきましては、部分改定の対象となっているものではございませんが、部分改定に至る地区とその位置付けについて、土地利用方針としてどのように記載しているのか、参考にご用意しております。41ページに産業系土地利用検討地の内容、42ページに対象地区が位置付けされております。42ページの判例の一番下、産業系土地利用検討地の記載について、緑色の斜線で網かけしている箇所が、今回、将来都市構造図として、部分改定を行う箇所と同一に位置付けされております。

議案のご説明につきましては以上となります。

今回の部分改定につきましては、上尾市都市計画マスタープラン2020の土地利用方針に従来から位置付けされていた内容につきまして、将来都市構造におきましても、同様に位置付けし、明確化をすることで、土地利用を進めていくものでございます。したがっ

	<p>て、これまでの本市の将来都市構造の考え方、土地利用方針を変更するものではございません。</p> <p>また、上尾市都市計画マスタープラン2020の将来都市構造図でございますが、第6次上尾市総合計画におきましても、同様に記載しているものでございますので、上尾市都市計画マスタープラン2020の部分改定後、第6次上尾市総合計画におきましても、同様に変更を行っていく予定でございます。</p> <p>以上で諮問課からのご説明とさせていただきます。ご審議のほどお願いいたします。</p>
桑田会長	<p>ただ今、諮問課よりご説明をいただきましたが、皆様のご意見、ご質問がありましたらお願いします。</p>
荒川委員	<p>産業系土地利用検討ゾーンとありますが、用途地域の変更ということになるのでしょうか。</p>
大山主査	<p>産業系土地利用検討ゾーンとして位置付けする地区におきましては、市街化調整区域となっておりますので、用途地域の指定はございません。原則、市街化調整区域は市街化を抑制する区域でございますが、高規格な道路の沿道や土地利用の可能性が考えられる地域におきましては企業立地ニーズに対応していくため、部分的に土地利用転換を許容していくという位置付けをしていくものでございます。</p>
荒川委員	<p>用途地域の変更は行わず、都市計画マスタープラン上だけで産業系土地利用検討ゾーンと位置付けするということでしょうか。</p>
大山主査	<p>現時点では、市街化調整区域でございますので、用途地域の指定を行うものではございません。</p> <p>上尾道路沿道堤崎西部地区におきましては、市街化調整区域から市街化区域への編入を検討しており、市街化区域へ編入が決定した段階におきましては、用途地域の指定を併せて検討していく予定でございます。</p>
荒川委員	<p>国道16号の東大宮バイパス付近については、尾山台小学校の北側付近を検討地とするということでしょうか。</p>

<p>大山主査</p>	<p>そのとおりになります。国道16号沿道瓦葺・原市地区、県道さいたま栗橋線沿道原市地区でございますが、国道16号、さいたま栗橋線といった広域的な都市間を結ぶ高規格な道路の沿道ということで、土地利用の可能性としては農業政策との調整をした上で、検討すべき地区となっております。こちらは市街化区域の編入を直ちに目指すものではございませんが、個別の開発行為について部分的な許容を検討していく地区として掲載したところでございます。</p>
<p>荒川委員</p>	<p>今回の変更で何が変わるのかが把握できていないのですが、目的というのはお示しできるものはありますか。</p>
<p>大山主査</p>	<p>今回の位置付けを明確化することで何が進んでいくかということにつきましては、上尾市都市計画マスタープラン2020の分野別方針の土地利用方針の中でその取り組みの可能性について記載しているところでございますが、今回、当初位置付けていた方針につきまして、その方向性が具体的に定まってきており、さらに取り組みを推進していくといった観点から、将来都市構造に位置付けすることを考えております。</p> <p>また、区域区分を変える取り組みを行う際には、上位計画である将来都市構造に位置付けされていることが重要であると、埼玉県との協議の際に助言を受けているところでございますので、当該地区の事業の確実性を高めていくため、今回の部分改定に至っております。</p>
<p>中釜課長</p>	<p>市街化調整区域から市街化区域への編入については、都市計画決定の決定権を持つのが埼玉県になっておりまして、市の将来都市構造において、対象となる地区を明確にしておくことが望ましいと助言をいただいております。</p>
<p>原田委員</p>	<p>堤崎西部地区に関しては具体的に話が進んでおり、立地的にも問題ないかなと思います。原市地区に関して、内容的にどの程度の進捗かをご回答いただきたいのと、面で考えるということで網掛けの凶面になっておりますが、立地的に土地が低い場所であると思われまます。近年異常気象というものが通年で発生する状況となっておりますので、災害についても、問題がない立地という検討の上で指定されたということでしょうか。</p>

<p>大山主査</p>	<p>瓦葺・原市地区の位置付けにつきましては、現時点においても、都市計画法に基づく開発行為を一部許容している地区となっており、既に事業所の立地が進んでいる箇所もございますが、現状の土地利用規制が市街化調整区域であるため、建蔽率、容積率の点で事業者が希望するような立地が難しいといったこともあり、市の方針と土地利用規制の矛盾が生じている地区となっております。</p> <p>したがって、これらの地区におきましては、企業立地需要について、事業者の意向等を確認しながら適切な土地利用規制について検討していくものとしております。</p> <p>また、災害的な観点につきましては、災害レッドゾーンや災害イエローゾーンと言われるような浸水被害が想定される地区について、位置付けすることは適切ではないというふうに考えております。なお、今回対象の地区につきましては、浸水被害が想定される地区には該当しないと確認しております。</p>
<p>新藤委員</p>	<p>堤崎西部地区は隣接に工業流通地域、住工共存地があり、産業系土地利用検討ゾーンというのも理解ができますが、瓦葺・原市地区は公園緑地や田園集落地の中に産業系土地利用検討ゾーンを設定しています。住宅地もある中で、なぜここだけが指定されるのかということをご説明いただけますでしょうか。</p>
<p>中釜課長</p>	<p>ただいま、傍聴者がお見えになりましたので、入場を許可してよろしいでしょうか。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>傍聴者を入場させてください。傍聴上の注意事項は事務局からお伝えください。</p>
<p>大山主査</p>	<p>上尾道路沿道堤崎西部地区、国道16号沿道瓦葺・原市地区、県道さいたま栗橋線沿道原市地区におきましては、上尾市都市計画マスタープラン2020上のゾーニングエリアとして網掛け部分を記載しているもので、具体的な場所を本資料で示しているものではないかと考えております。</p> <p>ご指摘がありましたように一部網掛けしている中に住宅地やふるさとの緑の景観地が入っておりますが、こちらにつきましては、今回のゾーニングから、今後さらに具体的にどのような場所を位置付けするか、別途方針を定め、明確化していきたいと考えており、そ</p>

	<p>の方針の中では住宅、公園の区域については除外する予定でございます。</p>
<p>新藤委員</p>	<p>大きな道路の沿道というところで検討されているようですが、それ以外の場所は計画には入らないということでしょうか。</p>
<p>大山主査</p>	<p>産業系土地利用として地域の特性、高規格な道路の沿道、農業政策上の位置付けとの関係から、土地利用転換による企業立地の可能性がある地区の位置付けをしているものでございますので、そのような区域に該当しないような土地について、位置付けすることはできないと考えております。</p>
<p>高田委員</p>	<p>ご質問を何点かさせていただきます。</p> <p>上尾市都市計画マスタープラン2020の39ページ(2)田園保全・活用ゾーンの土地利用方針の図の真ん中の2つ目、「規模の大きな一団の土地などにおいて…」から始まる最後の箇所「地権者などとの協働のもとで地区計画を定め」と記載されています。この部分について、将来的に地区計画という形で進められていくものなのかというのが1点目です。</p> <p>2点目は、同様の話が違う場所に出てきた際に、同じようなプロセスを経て協議会の設立、合意形成が図られる、また開発のニーズが出てきたときには産業系土地利用検討ゾーンというものを指定されるのかというところです。</p> <p>3点目は、上尾市都市計画マスタープラン2020は住民のパブコメをいただいて策定されているものだと思いますが、今回の産業系土地利用ゾーンを設ける際にパブコメを実施されるのかというところをお願いします。</p>
<p>大山主査</p>	<p>1点目の地区計画でございますが、こちらは、一団のまとまりのある街区に対して、主に住環境の保全などのため、用途地域に上乘せして建築の制限をかけていく都市計画の手法でございます。こちらは、一団でまとまりのある土地利用転換が図られる際には、地区計画についても適切に検討していくものと考えております。一方で、部分的な開発行為におきましては、都市計画法上の趣旨から地区計画を策定するのは適切ではないといったこともございますので、その必要性については地区の土地利用転換の規模感といったところも</p>

考慮しながら、必要な制限について検討していきたいというふうに考えております。

2点目の産業系土地利用検討ゾーンが今後さらに位置付けされる可能性についてでございますが、本市におきましては、上尾道路や第二産業道路等の広域的な幹線道路がございますが、現時点で今回お示ししている地区以外の道路沿道につきまして、農業振興地域等の農業的土地利用を図る位置付けがなされている地区でございますので、新たな位置付けを行うことは考えておりません。今後、産業系土地利用検討ゾーンに位置付けしております区域の土地利用が適切に図られた際には、その時点の道路インフラの整備状況、社会情勢、そして企業立地需要を考慮し、さらなる適地の可能性について慎重に検討していきたいと考えております。

3点目の市民コメント等の実施でございますが、現行の上尾市都市計画マスタープラン2020では、市民からの意見も伺い、策定したところでございます。今回の部分的な改定は、当初から位置付けされております産業系土地利用検討地のゾーニングを、将来都市構造にも反映させ、明確化させていくものでございます。このため、現行の上尾市都市計画マスタープラン2020に記載されている将来都市構造の考え方、あるいは土地利用の方針を変更するものではなく、市民生活、事業者の事業活動に影響を及ぼすものではないことから、パブリックコメントについては実施しておりません。

高田委員

上尾市の土地利用方針図を見ると、一帯が緑で囲まれており、特徴的な土地利用を図っていると思っております。上尾道路沿道堤崎西部地区は、緑地を分断してしまうような絵になっているので、開発する際には緑があるエリアは上手く守っていくような開発の仕方を検討していただきたいなと思います。

大山主査

ご意見のとおり、市街化調整区域が周辺にあるといったことを念頭に置き、必要な緑地の整備、更に地区計画の中でそれを持続的に担保していくよう、周辺環境との調和を進めていきたいと考えております。

桑田会長

私からも一点ございます。今回の変更は、土地利用方針との整合を図って、将来都市構造の図にも落とし込むということかと思えます。文言の部分かと思えますが、「産業系土地利用検討ゾーン」と「産

	<p>業系土地利用検討地」の関係はどのようになっているのか、上尾市都市計画マスタープラン2020の中でどのように位置付けるのかというところはいかがでしょうか。</p>
<p>大山主査</p>	<p>検討ゾーンと検討地といった位置付けの使い分け、違いでございますが、明確に地区を記していないゾーニングという趣旨で記載しております、意味合いとしては同様のものとして考えております。土地利用方針で示す場合におきましては、「産業系土地利用検討地」というような言い方、将来都市構造において示す場合におきましては、土地利用ゾーン、田園保全活用ゾーンといったゾーニングとしておりますことから、「産業系土地利用検討ゾーン」という言い方で記載しております。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>意味合い的には同様のものと理解しております。上尾市都市計画マスタープラン2020の41ページ(4)ですが、「土地利用を検討する区域の方針」というのを他と合わせるとすると、産業系土地利用検討ゾーンの土地利用方針という文言になって、この部分に産業系土地利用検討ゾーンと産業系土地利用検討地の関係を簡単にでも記すことで、その両者の位置付けが明確になるのではと思いましたが、産業系土地利用検討ゾーンの土地利用方針として、文言を揃えてはかがかというふうに思いました。ご検討いただければと思います。</p>
<p>大山主査</p>	<p>ご意見も踏まえまして、記載の内容につきましては、事務局の方で検討させていただきたいと考えております。</p>
<p>須田部長</p>	<p>桑田会長からのご指摘に関しましては、この場で文言を修正するというのは時間的に余裕がございませんので、今回の審議につきましては、議案で提出したものについての諮問に対する答申という形で考えていただければと思います。この件につきましては、事務局の方で整理をしまして、次回の上尾市都市計画審議会にて報告をさせていただきます。</p> <p>また、上尾市都市計画マスタープラン2020の文言の修正するかどうかにつきましては、検討させていただければと思います。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>他の部分との整合もあるかと思しますので、検討いただければと</p>

<p>中釜課長</p>	<p>思います。</p> <p>繰り返しのご説明になってしまうかもしれませんが、ゾーンと検討地の違いでございますが、あくまでも基本構想の中での大きな振り分けについては、検討ゾーンを使っております。第4章の分野別方針という基本構想を細分化した説明の中では、41ページにあるように土地利用検討地という形での表現にしております。</p>
<p>荒川委員</p>	<p>新たな産業というのは何を示しているのでしょうか。工場、ものづくり、倉庫、何か定義があるのでしょうか。</p>
<p>大山主査</p>	<p>新たな産業につきましては、2つ意味合いがあると考えてございます。まずは産業の受け皿となる産業用地を創出できるかどうかといった場所の定義の仕方、次に高規格道路の活用による優位な業種というところで、そのようなインフラを最大限活用することができるような業種を含めて新たな産業という意味合いで記載しております。</p>
<p>原田委員</p>	<p>民間同士で交渉が始まったことに対して、行政として対応していくことが主なのか、行政として面でこれらの地域を工業団地のような位置付けとして誘致していくのか、どちらで考えておりますでしょうか。個別に検討を進めていく場合、住宅の周りを囲むように工場が立地してしまったり、一部農地が残りそのエリアが機能しなくなったりするということが考えられますが、どのような形で進めていく予定でしょうか。</p>
<p>大山主査</p>	<p>面として捉えてということで考えております。</p> <p>しかし、工業団地の誘致を目指していくかといったところにつきましては、市で基盤整備を実施してそこに企業誘致を行っていくといったようなことではなく、土地利用転換を行うことで、企業立地が進む可能性がある地区、といった趣旨で位置付けしているものがございます。ここで、今回は、将来都市構造のような上位方針にこのような位置付けがされていない場合、土地利用転換を図る際に企業立地需要があるにも関わらず、土地利用転換ができないといったことを避けるために位置付けしていきたいと考えております。</p>

須田部長	<p>国道16号沿道、県道さいたま栗橋線につきましては、個々の開発をトリガーとして事業者へ指導、助言を行い、必要に応じて建蔽率、容積率についても検討を行っていくものをご理解いただければと思います。</p>
原田委員	<p>堤崎西部地区と瓦葺・原市地区では手法が違うと思います。個別での対応となってくると、道路等のインフラを整備していくことについて効率がいいようには思えませんし、農地の真ん中に工場が立地する可能性が想像できますので、個別での対応とするのであれば、今のうちから対応する必要があるのかなと考えます。実際に新大宮バイパスに関しても、さいたま市が用途変更を実施しながら道路拡幅を行っています。上尾市においては、領家に工業団地があり、現状、工業地帯の中に民家できて、様々な問題が出ています。個別に対応していくと同じようなことが起きてしまうのではないかと懸念がありますが、どのような対応を考えてますでしょうか。</p>
須田部長	<p>個別といいましても道路の沿道に限ったもので、現在もこちらの沿道から50mの区域に関しまして、物流系の開発協議に応じていることから、こちらのエリアについても個別に対応していくものがございます。</p> <p>また、上尾道路沿道につきましては、住宅、工場が立地しスプロール化が起こる可能性があるというご指摘でございますが、そういったことが起きないように地区計画を定めて計画的に土地利用誘導していくものと考えております。</p>
原田委員	<p>瓦葺・原市地区に関しましては、既存の道路に面した場所のみを対象にしているということでしょうか。</p>
北島次長	<p>その通りでございます。</p> <p>資料1の2部分改定における至る背景の中の(1)(2)に記載されており、それぞれ土地利用の根本的な考え方が異なっております。</p> <p>(2)につきましては、道路の沿道から50mの区域で開発許可制度に基づく許可の上、単独で土地利用がされていくこととなります。</p>
市村委員	<p>都市計画マスタープランの34ページの軸について、軸の中に交</p>

	<p>通軸と交通ネットワークという記載がありますが、交通ネットワークの方に軸を省いた理由あるのでしょうか。他の箇所において拠点は全て拠点というふうに整理されていたので、文言修正の必要があればと思いました。</p>
<p>大山主査</p>	<p>上尾市の将来都市構造の中では、コンパクトなまちづくりを進めていくといった中で、拠点、軸、土地利用といったところの考え方を示しております。交通ネットワークと軸の関係でございますが、交通軸につきましては、ハードとして整備された道路そのものを指しております、交通ネットワークにつきましては、それを有機的に機能させるため、各拠点を相互に補いネットワークとして接続していくといったような観点からこのような表現にしておりますので、現在の表記で適切ではないかと考えております。</p>
<p>新藤委員</p>	<p>瓦葺・原市地区については道路の沿道ということでしたが、物流系という形での企業誘致になってしまうものなののでしょうか。</p>
<p>大山主査</p>	<p>当該地区におきましては、原則は市街化調整区域ということで市街化を抑制していくといった地区となっております。その中で高規格な幹線道路の沿道などといった地域特性を生かし、企業立地需要がある業種については、土地利用転換の可能性があると考えておきまして、物流系の企業など工業流通系の業種に対して、土地利用を部分的に許容していく地区というふうに位置付けしてございます。したがいまして、業種として例えば商業施設が立地していいということではないと考えております。</p>
<p>新藤委員</p>	<p>市内の道路が混雑しておりますので、そういった点も検討していただければと思います。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>おおむね議論を尽くすことができたかと思えます。整理いたしますと将来都市構造図に、土地利用の構想として、産業系土地利用検討ゾーンを位置付けるということが今回の議案となります。この件につきましては、本審議会としては意見なしとして回答したいと思えますが、よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">《異議なし》</p>

<p>桑田会長</p>	<p>本日の議事につきましては以上となりますので、傍聴者の方は事務局の指示に従って退場していただきます。静粛な傍聴にご協力いただきありがとうございます。</p> <p style="text-align: center;">《傍聴者退場》</p> <p>以上をもちまして、本日の議事が全て終了しましたので議長の任を解かせていただきます。委員の皆様方のご協力に感謝申し上げます、審議を終了いたします。</p>
<p>4 事務連絡 甲谷副主幹</p>	<p>続きまして、次回審議会の開催予定時期について、事務局よりご報告いたします。</p>
<p>中釜課長</p>	<p>次回の第55回上尾市都市計画審議会は、令和6年10月11日（金）10時から開催を予定しております。開催通知及び資料等につきましては、改めてメールにてお送りさせていただきます。</p>
<p>5 閉会 甲谷副主幹</p>	<p>以上をもちまして、第54回上尾市都市計画審議会を閉会いたします。</p>

署名委員 安部 康衣

署名委員 原田 森也