

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（説明資料）

1. 上尾市都市計画マスタープランについて

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に“市町村の都市計画に関する基本的な方針”と規定され、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都市づくりの目標を示すもので、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す。

上尾市では、平成 12 年に第 1 期となる「上尾市都市計画マスタープラン」を策定し、以後、2 度の全面的な改定を行い、令和 3 年 3 月に「上尾市都市計画マスタープラン 2020」を策定しました。

2. 部分改定に至る背景

上尾市都市計画マスタープラン 2020 に示す分野別方針“土地利用方針”において、「産業系土地利用検討地」として位置付けする次の地区の土地利用の方向性が具体化したことから、その実現に向けて同マスタープランに示す基本構想“将来都市構造”における地区の位置付けを明確化し、分野別方針“土地利用方針”との整合を図るものです。

（1）上尾道路沿道堤崎西部地区

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、令和 4 年に地区住民が主体となり協議会を設立、翌令和 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、土地区画整理事業による産業用地創出及び企業立地の実現性が高まっている。

（2）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

上尾道路と同様、高規格道路沿道の地区の特性から、これまで個別の土地利用が図られてきたが、現在当該地区の産業系土地利用としての開発行為について、その対応方針の検討が進められている。

3. 部分改定の内容

上尾市都市計画マスタープラン 2020 に示す基本構想“将来都市構造”と上記の土地利用の動向との整合を図り、企業立地ニーズ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」として位置付けします。

なお、本件部分改定は、これまでの本市の将来都市構造の考え方や土地利用の方針を変更するものではありません。

新

第3章 基本構想

3 将来都市構造

（2）将来都市構造の設定 P 3 1

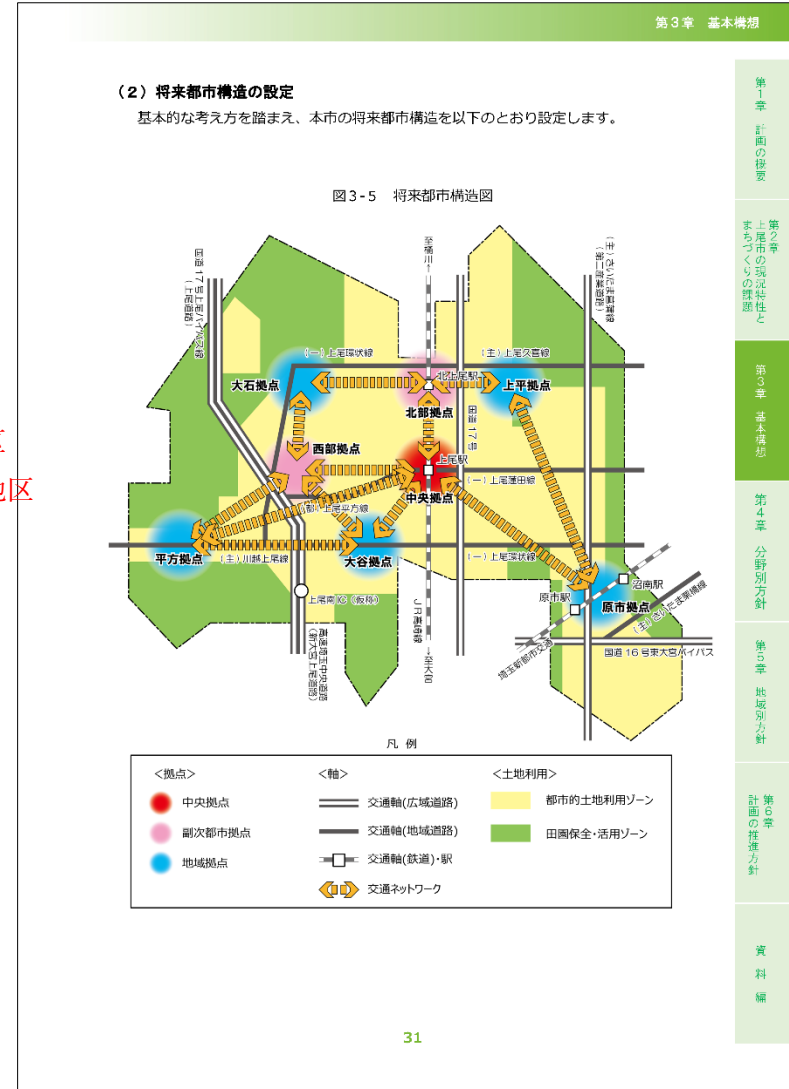


旧

第3章 基本構想

3 将来都市構造

（2）将来都市構造の設定 P 3 1



新

旧

第3章 基本構想

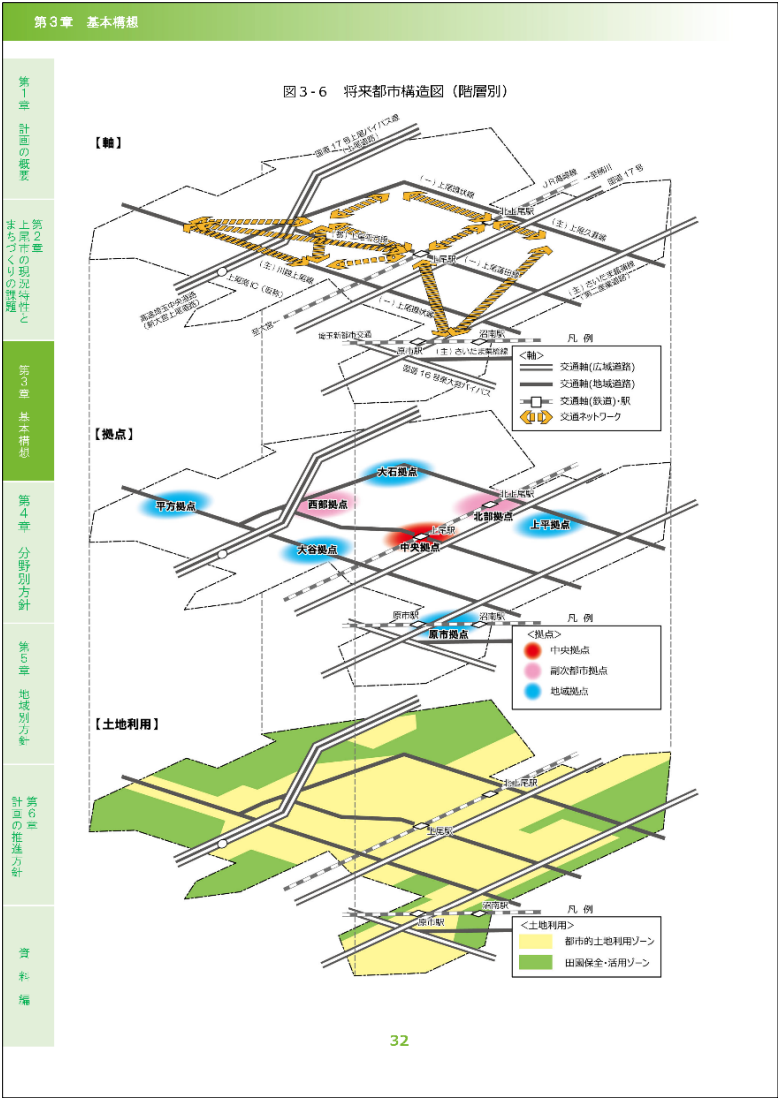
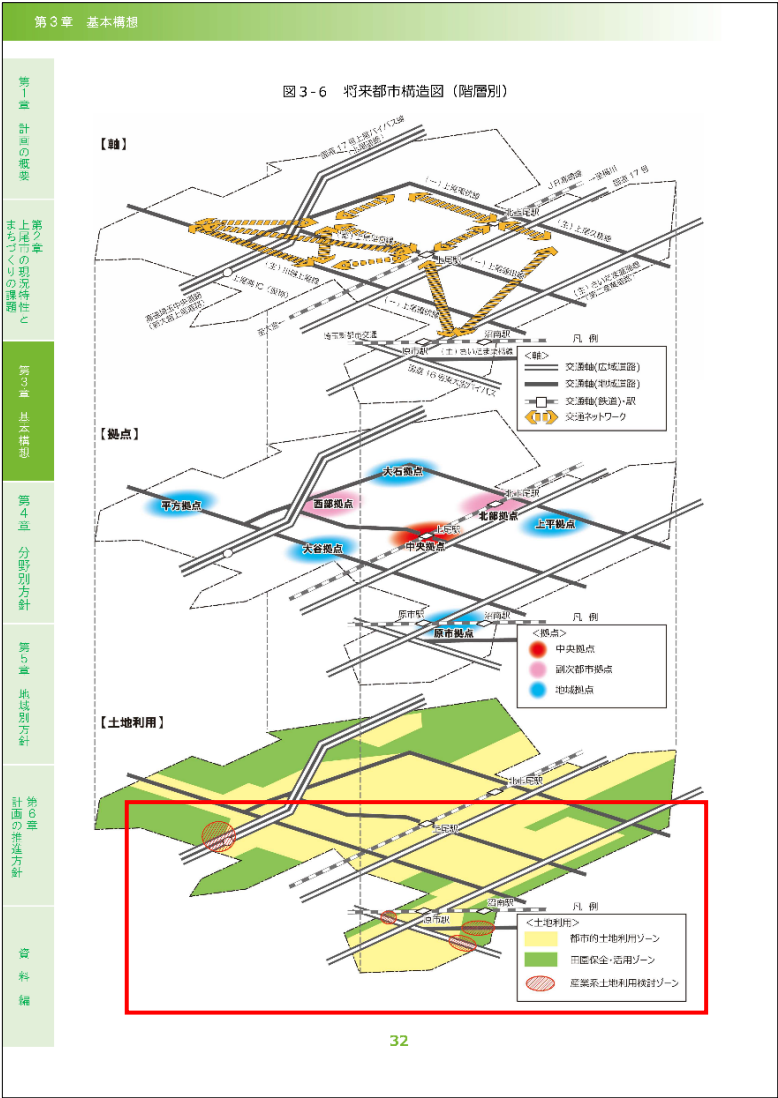
3 将来都市構造

(2) 将来都市構造の設定 P 3 2

第3章 基本構想

3 将来都市構造

(2) 将来都市構造の設定 P 3 2



新

第3章 基本構想

3 将来都市構造

(2) 将来都市構造の設定 P 3 5

第3章 基本構想	
<p>③ 土地利用</p> <p>■ 都市的土地利用ゾーン</p> <p>住宅地や商業地、工業地など、都市的な土地利用を図る地域を「都市的土地利用ゾーン」と位置づけます。</p> <p>市街化区域を「都市的土地利用ゾーン」と位置づけ、居住機能や様々な都市機能を集積し、多様な都市活動を支える地域として、これまでに整備されてきた道路や公園などの都市基盤を活かしながら、将来にわたってまとまりのある市街地の形成を目指します。</p>  <p>市街化区域の街並み</p> <p>■ 田園保全・活用ゾーン</p> <p>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地域を「田園保全・活用ゾーン」と位置づけます。</p> <p>市街化調整区域を「田園保全・活用ゾーン」と位置づけ、無秩序な市街化を抑制し、豊かな自然環境と調和した良好な営農環境と落ち着いた居住環境が今後も維持・保全される地域を目指します。</p> <p>ただし、市街化調整区域内の整備された都市計画道路の周辺については、土地利用の需要を踏まえつつ、周辺環境との調和に配慮した計画的な土地利用の転換により、市の活力を高める地域を目指します。</p>  <p>上尾の田園風景</p> <p>■ 産業系土地利用検討ゾーン</p> <p>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ゾーン」と位置づけます。</p> <p>広域都市間を結ぶ幹線道路の沿道の一部を「産業系土地利用検討ゾーン」と位置づけ、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。</p>	<p>第1章 計画の概要</p> <p>第2章 上尾市の状況とまちづくりの課題</p> <p>第3章 基本構想</p> <p>第4章 公野別方針</p> <p>第5章 地域別方針</p> <p>第6章 計画の推進方針</p> <p>資料編</p>

旧

第3章 基本構想

3 将来都市構造

(2) 将来都市構造の設定 P 3 5

第3章 基本構想	
<p>③ 土地利用</p> <p>■ 都市的土地利用ゾーン</p> <p>住宅地や商業地、工業地など、都市的な土地利用を図る地域を「都市的土地利用ゾーン」と位置づけます。</p> <p>市街化区域を「都市的土地利用ゾーン」と位置づけ、居住機能や様々な都市機能を集積し、多様な都市活動を支える地域として、これまでに整備されてきた道路や公園などの都市基盤を活かしながら、将来にわたってまとまりのある市街地の形成を目指します。</p>  <p>市街化区域の街並み</p> <p>■ 田園保全・活用ゾーン</p> <p>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地域を「田園保全・活用ゾーン」と位置づけます。</p> <p>市街化調整区域を「田園保全・活用ゾーン」と位置づけ、無秩序な市街化を抑制し、豊かな自然環境と調和した良好な営農環境と落ち着いた居住環境が今後も維持・保全される地域を目指します。</p> <p>ただし、市街化調整区域内の整備された都市計画道路の周辺については、土地利用の需要を踏まえつつ、周辺環境との調和に配慮した計画的な土地利用の転換により、市の活力を高める地域を目指します。</p>  <p>上尾の田園風景</p>	<p>第1章 計画の概要</p> <p>第2章 上尾市の状況とまちづくりの課題</p> <p>第3章 基本構想</p> <p>第4章 公野別方針</p> <p>第5章 地域別方針</p> <p>第6章 計画の推進方針</p> <p>資料編</p>

(案)

上尾市都市計画マスタープラン2020

赤枠内が改定箇所になります

令和 3 (2021) 年 3 月

(令和 6 (2024) 年 月 改定)

目 次

第1章	計画の概要	1
1.	改定の背景と目的	1
2.	計画の位置づけ	1
3.	対象区域と目標期間	2
4.	計画の構成	3
第2章	上尾市の現況特性とまちづくりの課題	5
1.	上尾市の都市特性	5
2.	都市を取り巻く社会的環境の変化	7
3.	上尾市都市計画マスタープラン 2010 策定以降の主な取り組み	10
4.	まちづくりの課題	11
第3章	基本構想	25
1.	まちづくりの基本方針	25
2.	将来展望人口	28
3.	将来都市構造	29
第4章	分野別方針	37
1.	土地利用方針	37
2.	都市施設の整備方針	44
3.	公共交通の整備方針	58
4.	都市防災の方針	60
第5章	地域別方針	67
○	地域区分の考え方	67
1.	上尾地域	69
2.	平方地域	75
3.	原市地域	81
4.	大石地域	87
5.	上平地域	93
6.	大谷地域	99
第6章	計画の推進方針	105
1.	計画推進の考え方	105
2.	推進の3つの方策	105
資 料 編		115
1.	計画の策定体系	115
2.	用語解説	116

第 3 章

基本構想

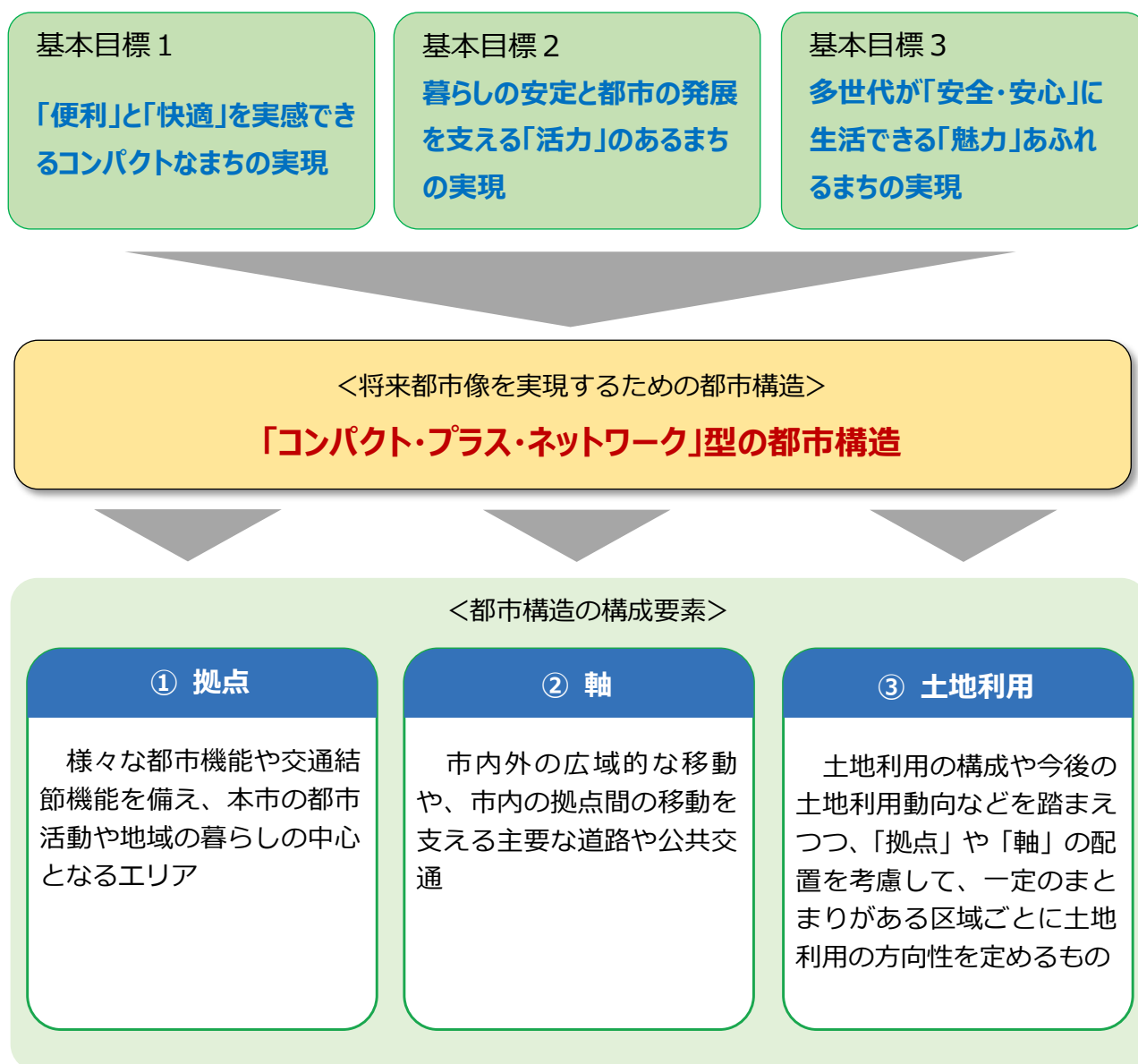
3. 将来都市構造

(1) 将来都市構造の基本的な考え方

将来都市構造は、本市が目指す将来都市像の実現に向けて、市の拠点となる場所や、都市の骨格を形成する軸の配置、土地利用の区分といった、目指すべき都市のあり方を示すものです。

本計画が目指す将来都市構造は、将来都市像である「みんなでつくる みんなが輝くまち あげお」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」型の都市構造とします。

図3-3 「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市構造の考え方



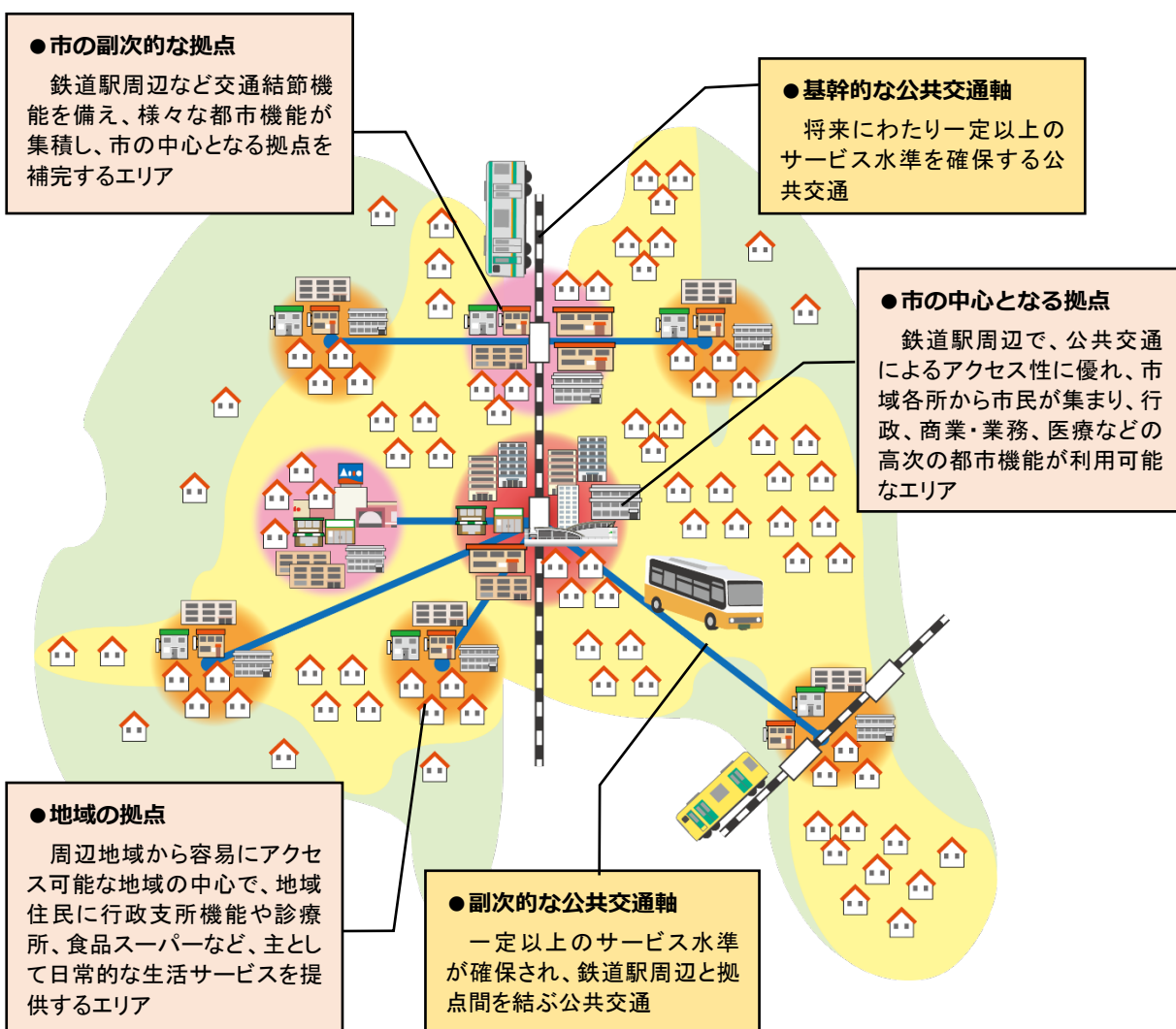
●コンパクト・プラス・ネットワークとは

今後人口が減少すると、市街地の人口密度が低くなり、商業や医療などのサービスや公共交通を維持することが困難となります。そのため、高齢者や子育て世代など誰もが安心して暮らすことができ、財政面や経済面、環境面からも将来にわたり持続可能なまちづくりが求められています。

「コンパクト・プラス・ネットワーク」は、将来にわたり持続可能なまちづくりに向けて、住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です。

「コンパクト・プラス・ネットワーク」型のまちでは、「密度の経済」の発揮を通じて、住民の生活利便性の維持・向上、地域経済の活性化、行政サービスの効率化などによる行政コストの削減などを実現することが期待できます。

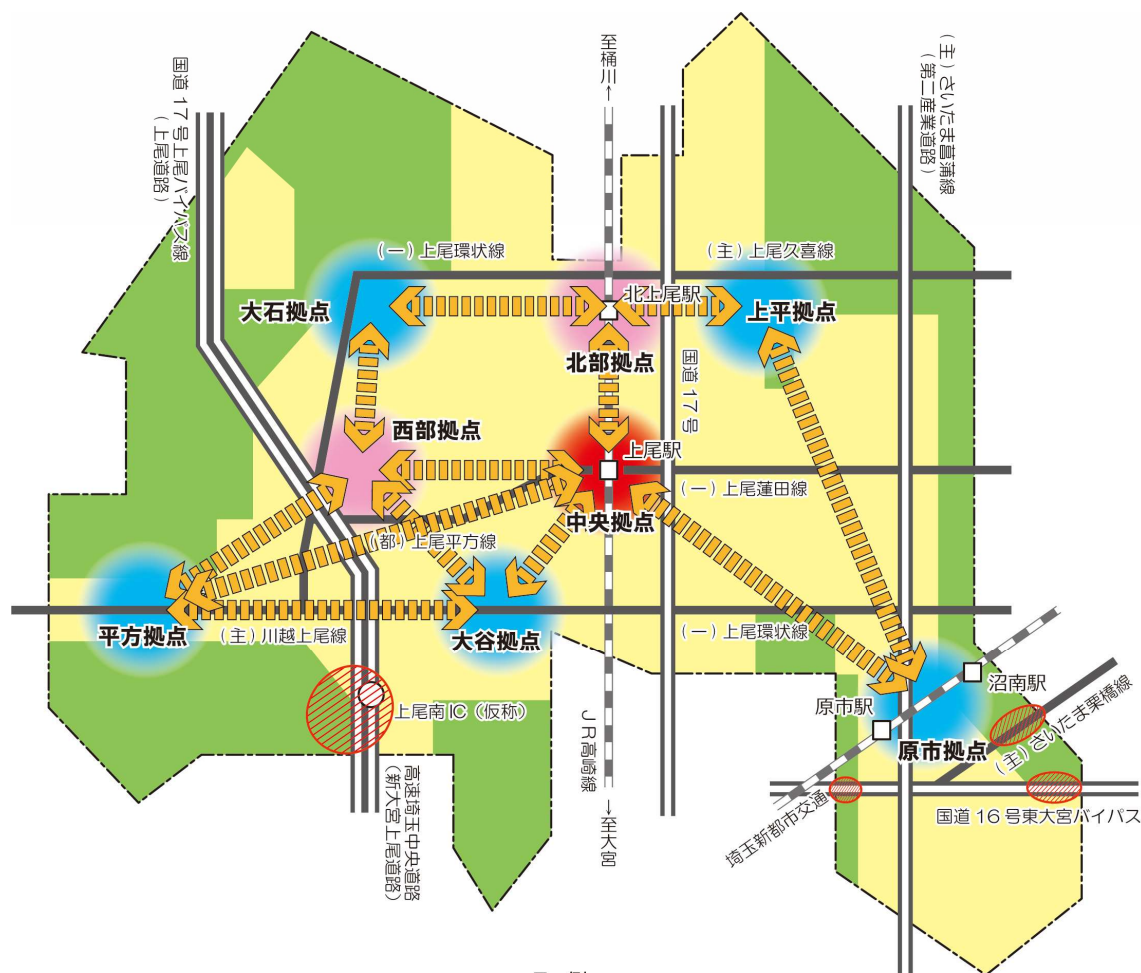
図3-4 コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ



(2) 将来都市構造の設定

基本的な考え方を踏まえ、本市の将来都市構造を以下のとおり設定します。

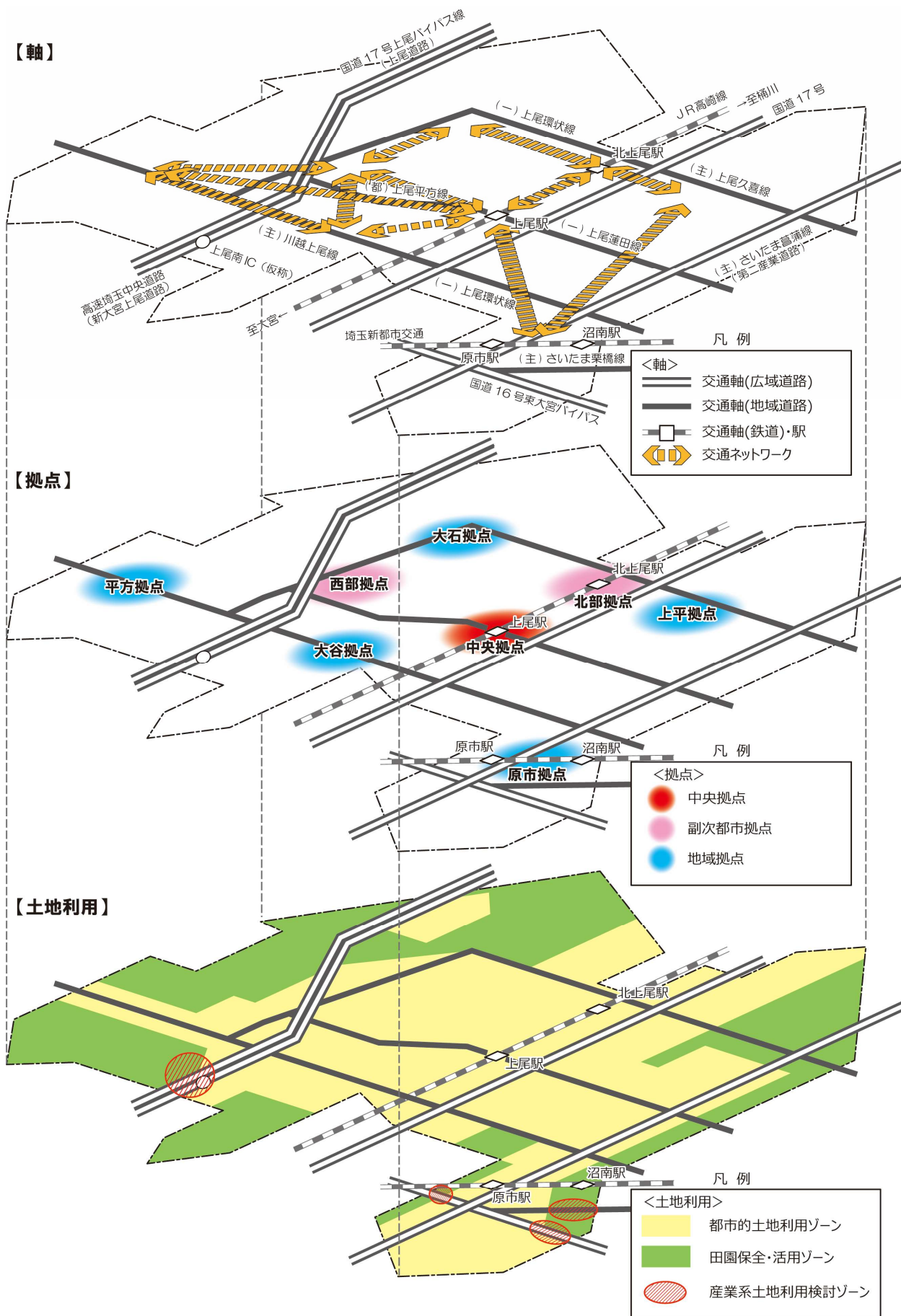
図3-5 将来都市構造図



凡 例

<拠点>	<軸>	<土地利用>
● 中央拠点	 交通軸(広域道路)	 都市的土地利用ゾーン
● 副次都市拠点	 交通軸(地域道路)	 田園保全・活用ゾーン
● 地域拠点	 交通軸(鉄道)・駅	 産業系土地利用検討ゾーン
	⇄ 交通ネットワーク	

図3-6 将来都市構造図（階層別）



① 拠点

■ 中央拠点

高次の都市機能や交通結節機能を備え、市内外から多くの人が集い、交流する、市全体の都市活動を支える中心的なエリアを「中央拠点」と位置づけます。

上尾駅周辺は、鉄道とバス交通との交通結節点としての利便性を活かし、行政、商業・業務、医療など本市を代表する高次の都市機能の維持・集積を図るとともに、良質な集合住宅の供給により、都市としての活力がみなぎる中心的な拠点の形成を目指します。



上尾駅

■ 副次都市拠点

様々な都市機能や交通結節機能を備え、中央拠点の役割を補完するエリアを「副次都市拠点」と位置づけます。

◆ 北部拠点

北上尾駅周辺は、周辺住民や駅利用者の利便性を高める商業や公共サービス、福祉、教育、文化などの都市機能のほか、大石・上平地域に対する交通ターミナル機能などを兼ね備えた北部地域の中心となる拠点の形成を目指します。



北部拠点にある大規模複合商業施設

◆ 西部拠点

大規模複合商業施設や福祉施設などが立地する上尾市児童館こどもの城周辺は、市西部に居住する住民の利便性を高める商業や公共サービス、福祉、文化などの都市機能を兼ね備え、また、複数の交通軸が交差する地理的特性を活かし、広域交流の要となる拠点の形成を目指します。



西部拠点にある大規模複合商業施設

■ 地域拠点（平方拠点、原市拠点、大石拠点、上平拠点、大谷拠点）

地域の中心として、生活関連サービス施設などの充実と災害時の防災活動拠点としての機能を図るエリアを「地域拠点」と位置づけます。

各地域の支所周辺を地域拠点として位置づけ、行政サービス機能や教育、地域のコミュニティ活動を支える機能、商業、医療、福祉などの機能を集約して、日常的な住民の暮らしを支えます。また、有事における防災活動の拠点として、防災機能の向上を図り、地域の中心となる拠点の形成を目指します。



平方拠点にある支所

② 軸

■ 交通軸

近隣都市や東京都心と本市を結ぶ鉄道や広域的な道路、市内の拠点間を結ぶ主要道路を「交通軸」と位置づけます。

主要な国道や県道、都市計画道路、鉄道については、都市間・地域間の交流を高めるとともに、通勤や通学、買物をはじめとする日常的な暮らしの利便性の向上や経済活動の強化につながる軸の形成を目指します。

■ 交通ネットワーク

市内の拠点間を結び、本市の一体性や地域間の連携を強化する公共交通や自転車などのネットワークを「交通ネットワーク」と位置づけます。

バス交通や自転車などの交通ネットワークは、中央拠点、副次都市拠点と地域拠点、地域拠点間相互を結び、各種生活関連サービス施設の利用など、日常的な暮らしの利便性を高めるとともに、本市の一体性や地域間の連携を強化する軸の形成を目指します。

③ 土地利用

■ 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る地域を「都市的土地利用ゾーン」と位置づけます。

市街化区域を「都市的土地利用ゾーン」と位置づけ、居住機能や様々な都市機能を集積し、多様な都市活動を支える地域として、これまでに整備されてきた道路や公園などの都市基盤を活かしながら、将来にわたってまとまりのある市街地の形成を目指します。



市街化区域の街並み

■ 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地域を「田園保全・活用ゾーン」と位置づけます。

市街化調整区域を「田園保全・活用ゾーン」と位置づけ、無秩序な市街化を抑制し、豊かな自然環境と調和した良好な営農環境と落ち着きのある居住環境が今後も維持・保全される地域を目指します。

ただし、市街化調整区域内の整備された都市計画道路の周辺については、土地利用の需要を踏まえつつ、周辺環境との調和に配慮した計画的な土地利用の転換により、市の活力を高める地域を目指します。



上尾の田園風景

■ 産業系土地利用検討ゾーン

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ゾーン」と位置づけます。

広域都市間を結ぶ幹線道路の沿道の一部を「産業系土地利用検討ゾーン」と位置づけ、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。

参考

(以下、改定はありません)

第4章

分野別方針

第4章 分野別方針

1. 土地利用方針

本市の土地利用は、区域区分のもと、引き続きメリハリのある土地利用を誘導していきます。また、今後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ていきます。

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ます。【図4-1】

（1）都市的土地利用ゾーンの土地利用方針

都市的土地利用ゾーンは、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場として、用途地域などの地域地区や地区計画などの制度を活用し、良好な市街地環境の形成に取り組みます。

土地利用区分	土地利用方針
低層・低密度住宅地	既存の低層・低密度の戸建て住宅を主体とした住宅地、また、今後低層・低密度の住宅地の形成を図る区域を「低層・低密度住宅地」と位置づけます。
	<ul style="list-style-type: none"> ●事業の終盤を迎えている大谷北部第二土地区画整理事業では、良好な住宅基盤の整備が進んでおり、宅地の利用増進が図られてきました。期間内の事業完了に向けて進捗を図ります。 ●狭あい道路やオープンスペースの不足など、都市基盤の整備が進んでいない地区については、居住環境の改善を検討します。 ●住民との連携のもと、緑豊かで落ち着いたきのある居住環境を維持・創出します。
低中層・中密度住宅地	戸建て住宅や集合住宅、小規模な店舗などが立地する住宅地、大規模な集合住宅団地が立地する区域を「低中層・中密度住宅地」と位置づけます。
	<ul style="list-style-type: none"> ●小規模な店舗や医療、福祉、教育などの生活に必要な施設の立地を許容することで、多様な暮らし方に対応できる居住環境を維持・創出します。 ●狭あい道路やオープンスペースの不足など、都市基盤の整備が進んでいない地区については、居住環境の改善を検討します。 ●既存の大規模団地は、周辺環境との調和や良質な住宅の供給を基本としつつ、関係機関との協議調整のもと、今後の団地のあり方を検討します。

土地利用区分	土地利用方針
都市型住宅地	上尾駅周辺の商業・業務地に隣接して広がる低中層・中密度の住宅地を「都市型住宅地」と位置づけます。
	<ul style="list-style-type: none"> ●中央拠点である上尾駅周辺に立地する多様な施設への近接性を活かし、良質で利便性の高い住宅地を形成します。 ●準防火地域の指定などにより、市街地の防災性の向上を図ります。
商業・業務地	上尾駅周辺及び北上尾駅周辺の商業地を「商業・業務地」と位置づけます。
	<p>＜上尾駅周辺＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ●大規模な複合商業施設や病院など、高次の都市機能が立地する、中高層・中高密度の商業・業務地を形成します。 ●本市の中心的な商業・業務地にふさわしい土地の高度利用を図るとともに、空き地や低未利用地の解消など、土地の有効活用に努めます。 ●商店街等が主体となって行う共同事業や、地域商店間、地域住民などが連携して、さらなるにぎわいの創出に向けた施策を展開します。 <p>＜北上尾駅周辺＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ●本市の副次都市拠点として、周辺住民や駅利用者の利便性を高める商業施設などの維持・集積、良質な集合住宅の供給などにより、市北部の拠点となる商業地を形成します。
工業・流通業務地	領家、大谷西部、上尾下、平塚など、工業系の産業機能が集積する区域を「工業・流通業務地」と位置づけます。
	<ul style="list-style-type: none"> ●工場・物流業務施設が立地する市街地では、敷地内緑化を促進するなど、周辺環境との調和に配慮しながら、良好な操業環境を維持・形成していきます。
住工共存地	住宅と工場が共存し、職住近接の生活環境を目指す区域を「住工共存地」と位置づけます。
	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅と工場が共存する地区では、必要に応じて、特別用途地区の指定や用途地域の見直しなどを検討します。
沿道サービス誘導地	幹線道路の沿道で、商業・業務施設や物流施設などが立地し、市民の生活利便性の向上や、交流人口の拡大、産業の活性化を促す区域を「沿道サービス誘導地」と位置づけます。
	<ul style="list-style-type: none"> ●沿道サービス誘導地は、後背地の居住環境の保護や調和に配慮した商業施設などの立地を促進します。

※土地利用方針において、建築物の高さ、密度については、以下のように目安を設定します。

- ◆高さ 低層：高さ10m 程度以下（概ね3 階建て以下）
中層：高さ12 ～ 18m 程度（概ね4 ～ 6 階建て）
高層：高さ20m 程度以上（概ね7 階建て以上）
- ◆密度 低密度：容積率100%以下
中密度：容積率120 ～ 200%程度
高密度：容積率 300%程度以上

（2）田園保全・活用ゾーンの土地利用方針

田園保全・活用ゾーンは、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地域として、無秩序な市街化を抑制し、豊かな自然環境と調和した良好な営農環境と落ち着きのある居住環境の維持・保全に取り組みます。

土地利用区分	土地利用方針
田園集落地	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を「田園集落地」と位置づけます。
	<ul style="list-style-type: none"> ●市街化調整区域における無秩序な開発行為を抑制するため、開発行為に関する審査基準の見直しを検討します。 ●規模の大きな一団の土地などにおいて、土地利用転換が行われる場合には、周辺環境との調和を将来的にも担保するため、地権者などとの協働のもとで地区計画を定め、計画的な土地利用を誘導します。 ●農地は、集落地や周辺の自然環境と一体となった良好な田園風景を構成する景観資源として保全します。
公園・緑地	上尾丸山公園や上平公園などの大規模な公園、近郊緑地保全区域に指定された荒川及び周辺のまとまりのある緑地などを「公園・緑地」と位置づけます。
	<ul style="list-style-type: none"> ●大規模な公園・緑地や河川は、貴重な自然空間として保全するとともに、市民が自然と触れ合える空間として環境整備を進めます。

(3) 拠点機能を誘導する区域の土地利用方針

拠点機能誘導地は、本市の都市活動や地域の暮らしの中心となる区域として、各拠点の特性をふまえて、様々な都市機能の誘導に取り組みます。

土地利用区分	土地利用方針
拠点機能誘導地	<p>各地域の拠点となる区域を「拠点機能誘導地」と位置づけます。</p> <p>※「拠点」…周辺地域に対し生活利便性・防災性を向上させる区域</p> <p>＜中央拠点＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市内外から多くの人が集い、交流する、市全体の都市活動を支える中心的な拠点として、上尾駅や市役所、大規模な複合商業施設、病院など、高次の都市機能の維持・集約、良質な中高層集合住宅の集積を図ります。 <p>＜副次都市拠点＞</p> <p>北部拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ●北上尾駅周辺は、周辺住民や駅利用者の利便性を高める市北部の拠点として、交通体系の再構築とともに、中央拠点に次ぐ高度な都市活動の場を目指し、大規模商業施設や公共施設などの維持・集積を図ります。 <p>西部拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ●上尾市児童館こどもの城周辺は、複数の幹線道路の交わる広域交流の要として、市西部に居住する住民の利便性を高めるとともに、魅力の発信源となる拠点を目指し、大規模複合商業施設や公共施設などの維持・集積を図ります。 <p>＜地域拠点＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ●各地域の支所周辺は、日常的な住民の暮らしを支え、地域の中心となる拠点として、周辺住民の日常の利便性を高める商業施設や公共施設などの維持・集積を図ります。 <p>＜拠点共通＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ●拠点機能誘導地に含まれる市街化区域を街並み形成推進地区として指定し、上尾市街づくり推進条例に基づく協議会の設立を促進して、協働のまちづくりを進め、地区計画などのルールづくりを行います。また、防火指定や防災設備の充実により、災害時の防災活動拠点としての機能の充足および関係機関への要望を行います。【図4-2】

（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。

土地利用区分	土地利用方針
産業系土地利用検討地	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」と位置づけます。
	●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。

■目標指標

No	指 標	管理主管課	基 準 値	基準値から見た指標の方向性 (令和12年度末)
1	地区計画区域面積	都市計画課	722.2ha	↗
2	土地区画整理事業の整備率	市街地整備課	89%	↗
3	緑地率	みどり公園課	28%	↗

図4-1 土地利用方針図

