

産業系土地利用検討地における 企業立地に向けた取組み

令和7年1月31日

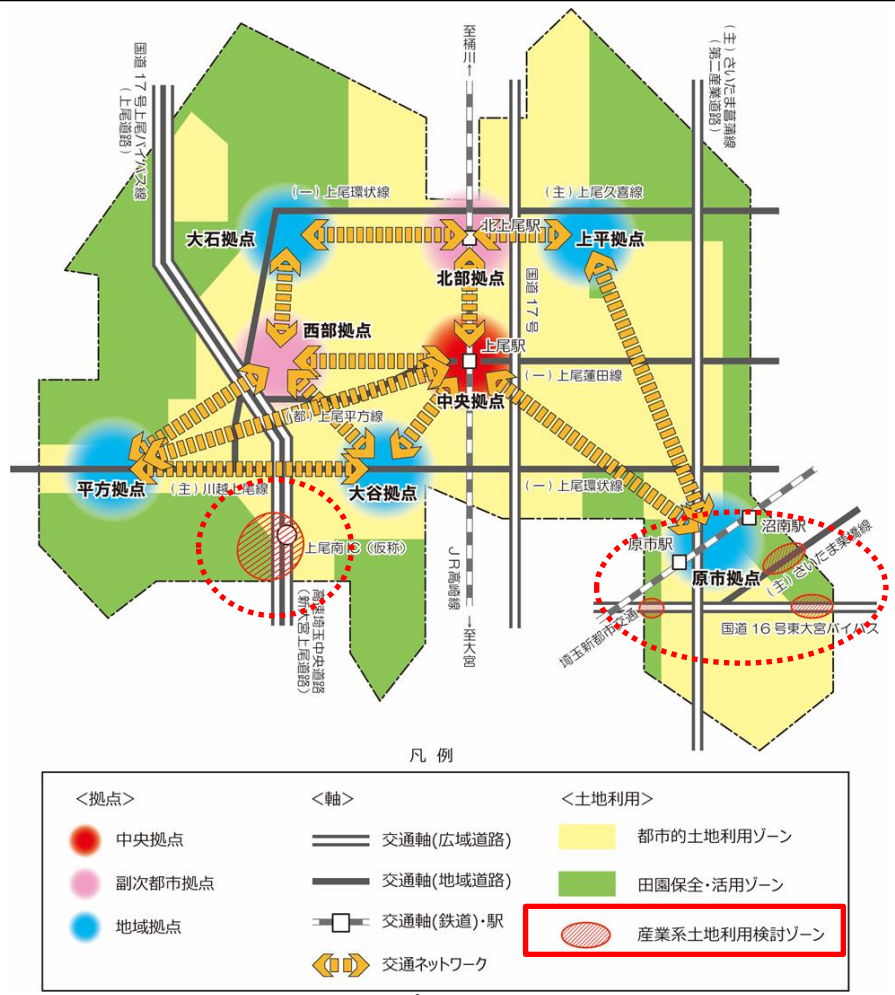
第56回 上尾市都市計画審議会

1. 産業系土地利用に関する基本方針について
(都市計画課)
2. 堤崎西部地区の取組みについて
(都市計画課)
3. 原市・瓦葺地区の取組みについて
(開発指導課・建築安全課)

1. 産業系土地利用に関する基本方針について

産業系土地利用検討ゾーン

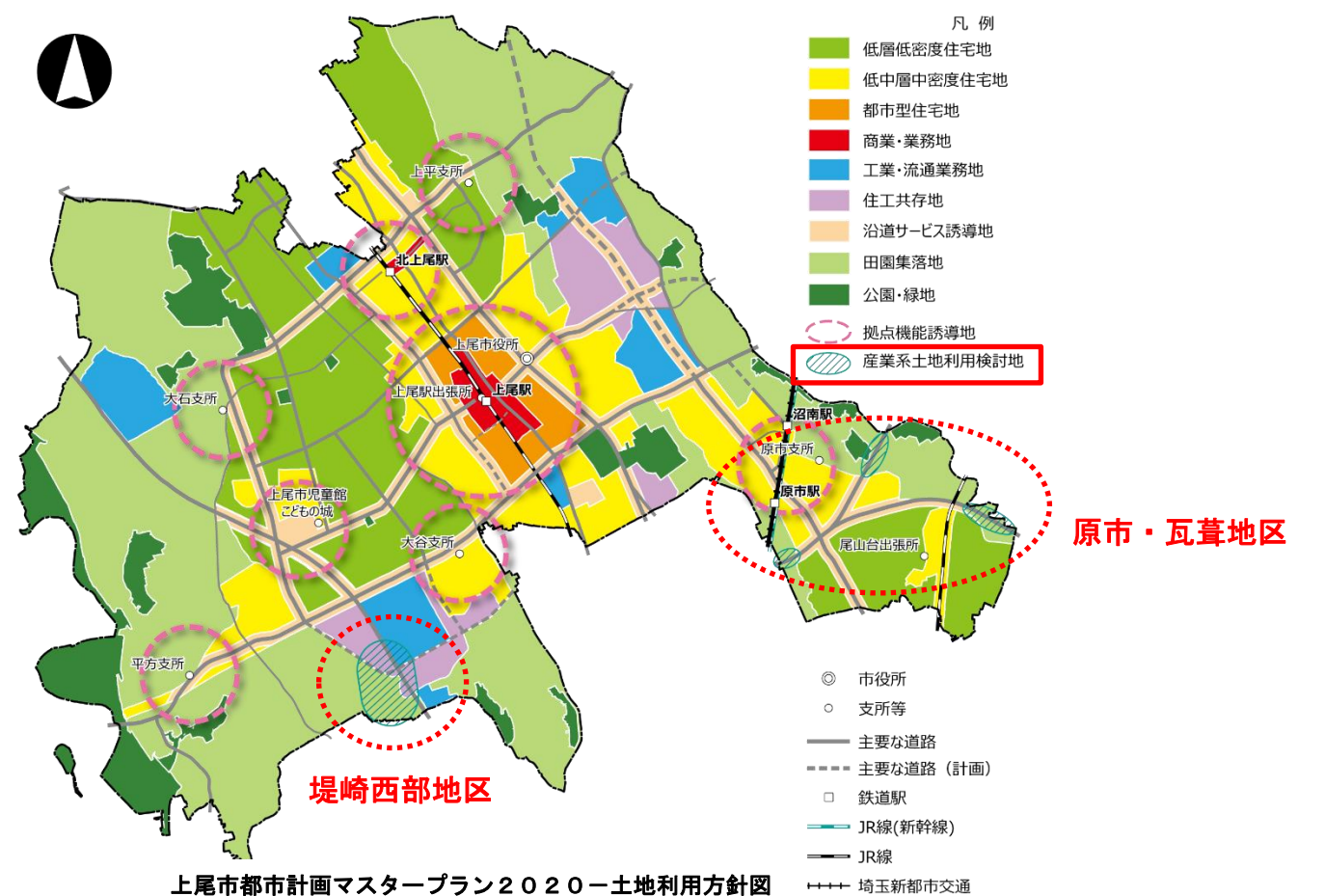
○ 令和6年8月に部分改定した「上尾市都市計画マスタープラン2020」では、将来都市構造において“産業系土地利用検討ゾーン”を位置付け、同マスタープランの土地利用方針に示す“産業系土地利用検討地”について、企業立地に向けた具体的な土地利用の方向性の検討に着手。（第6次上尾市総合計画-基本構想についても同様に改定）



上尾市都市計画マスタープラン2020-将来都市構造図

産業系土地利用検討地

- “産業系土地利用検討地”は、広域都市間を結ぶ幹線道路の沿道において、土地利用需要を踏まえつつ、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地区。
- 企業立地に際し、市街化区域内に用地の創出が困難、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、この“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の創出を検討。



産業系土地利用に関する基本方針

- “産業系土地利用検討地”における具体的な土地利用の方向性を明確化する基本的な方針（市街化調整区域における産業系土地利用に関する基本方針）を定め、地区別に次のとおり土地利用転換の手法及び土地の合理的な利用を図るための方策を検討。（資料2参照）

（１）権利者合意のもと一体的な土地利用が図られることが想定され、かつ道路等の公共施設の整備が見込まれる地区（堤崎西部地区）

ア）対象

- ・上尾道路沿道

イ）土地利用転換の手法

- ・市街化区域へ編入し、計画的な産業立地を推進する。

ウ）土地の合理的な利用を図るための方策

- ・周辺環境との調和や都市基盤の整備の確実性を担保するため、地区計画を定める。

（２）事業者の提案に基づく開発行為と企業立地が見込まれる地区（原市・瓦葺地区）

ア）対象

- ・国道１６号沿道、県道さいたま栗橋線沿道

イ）土地利用転換の手法

- ・産業系１２号区域として、工業や流通系産業の維持、強化を図る。

ウ）土地の合理的な利用を図るための方策

- ・事業者の計画に応じ、建築物の形態規制の変更（建蔽率、容積率等の緩和）について検討する。

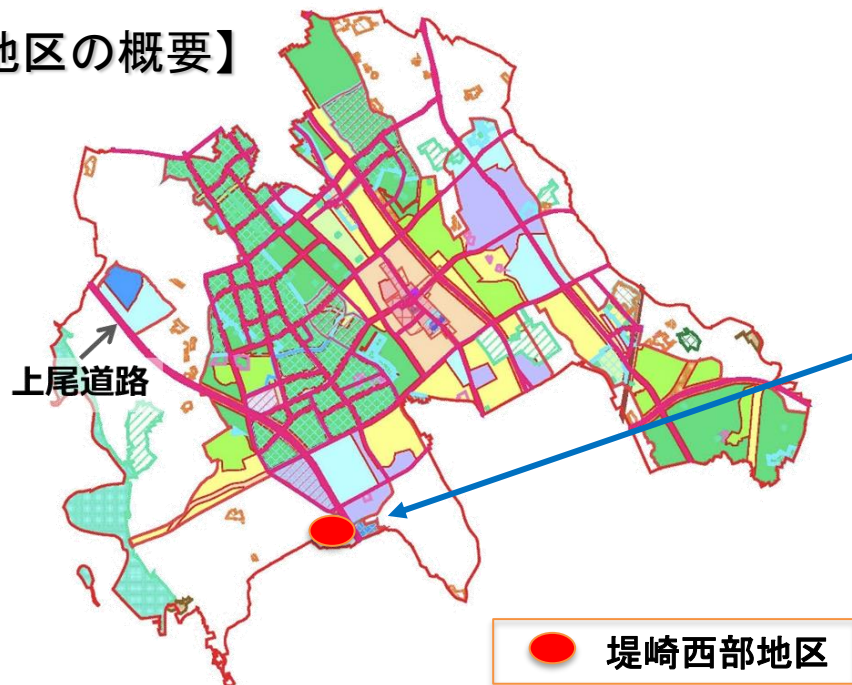
2. 堤崎西部地区の取組みについて



地区の概要(これまでの取り組み)

- 堤崎西部地区では、地域特性を活かし、周辺環境に配慮した都市的土地利用への転換を実現するため、令和4年10月に上尾市街づくり推進条例に基づく市の認定を受け、上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会を設立し、土地地区画整理事業による産業用地の創出に向けて検討を進めてきた。
- 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※が決定した。
※事業施行予定者：株式会社東京マイスターホールディングス（代表構成員）
- 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（3者協定）を締結し、土地利用転換の実現を目指すこととしている。
- 令和7年1月現在、地区内権利者との合意形成が概ね完了し、事業計画の本格的な検討及び関係機関（国、県等）との事前協議に着手したところ。

【地区の概要】



- 上尾駅から南西方向に約3 km（直線距離）、既定の市街化区域に隣接する市街化調整区域
- 北は圏央道桶川・北本ICまで約8 km、南は首都高速与野出入口まで約7 km
- 現在、首都高速道路を延伸する新大宮上尾道路の事業が進められている（近隣に出入口開設予定、約1 km）

地区の概要(都市計画の現状と変更予定)

- 地区の規模は、一体的な土地利用の候補地として赤枠内に示す区域（面積約8ha）となっており、このうち上尾道路を除いた約7haの区域で土地区画整理事業を検討。

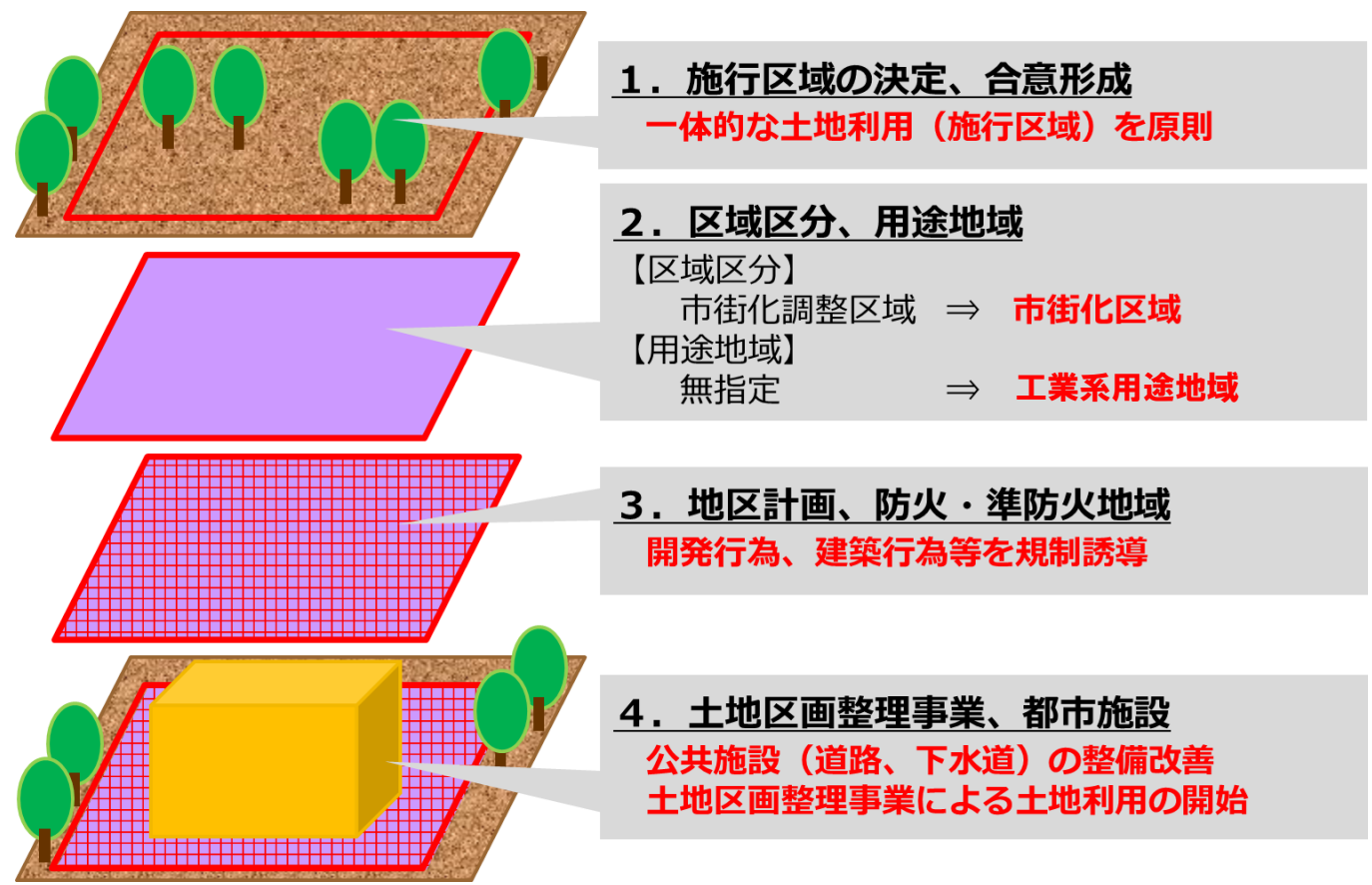


都市計画（現状）
市街化調整区域、用途地域無指定
建蔽率／容積率（50％／100％）

都市計画（変更後）
市街化区域、工業系用途地域
建蔽率／容積率（60％／200％）
地区計画、準防火地域、土地区画整理事業

都市計画変更(土地利用転換の実現)の流れ

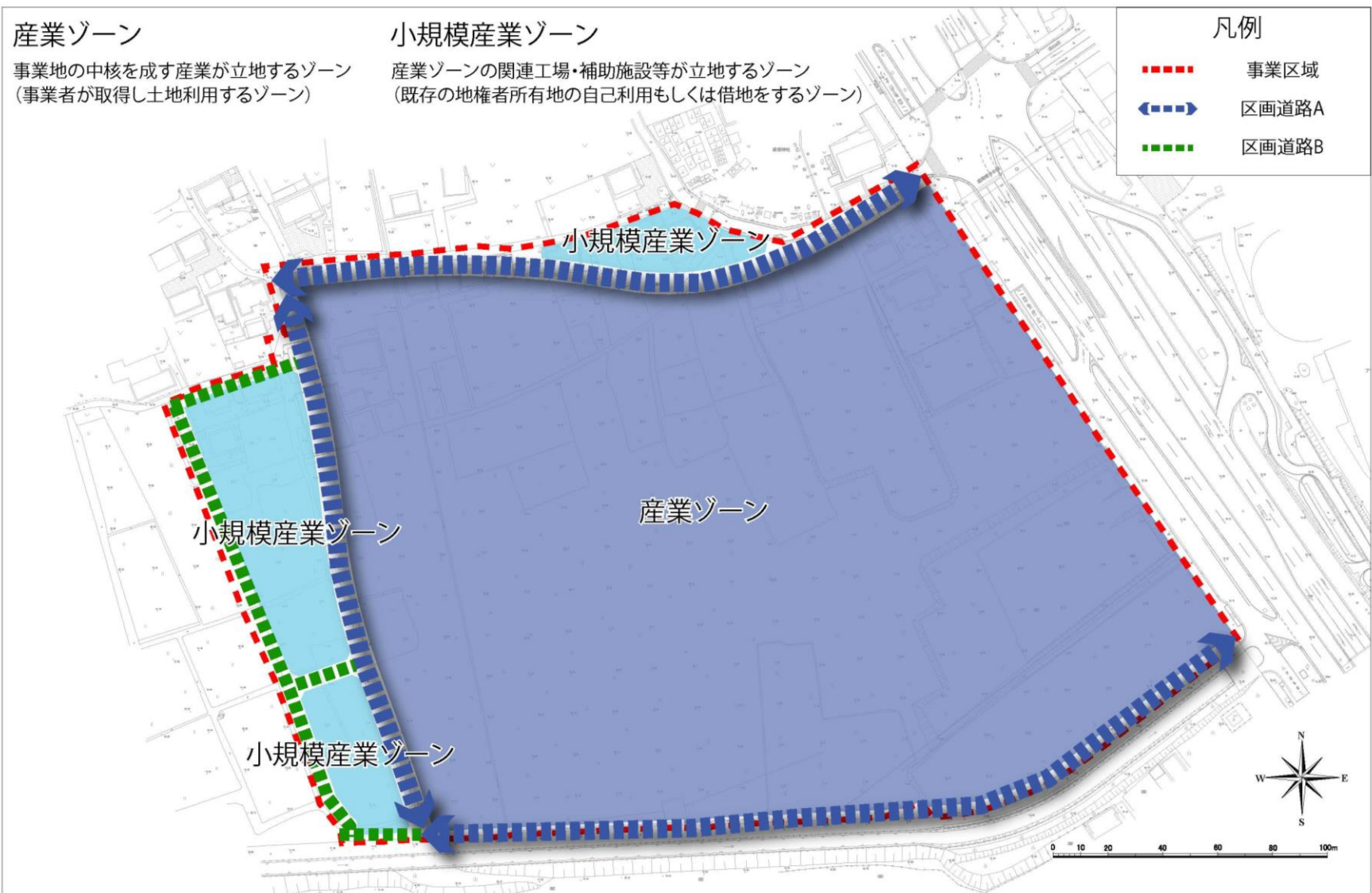
○ 都市計画は、区域区分の変更（市街化区域への編入）と合わせて、用途地域（工業系用途地域）や地区計画、防火・準防火地域の指定、土地区画整理事業及び都市施設（下水道）の位置付けを検討。



市街化編入による土地利用
(土地利用計画制度)

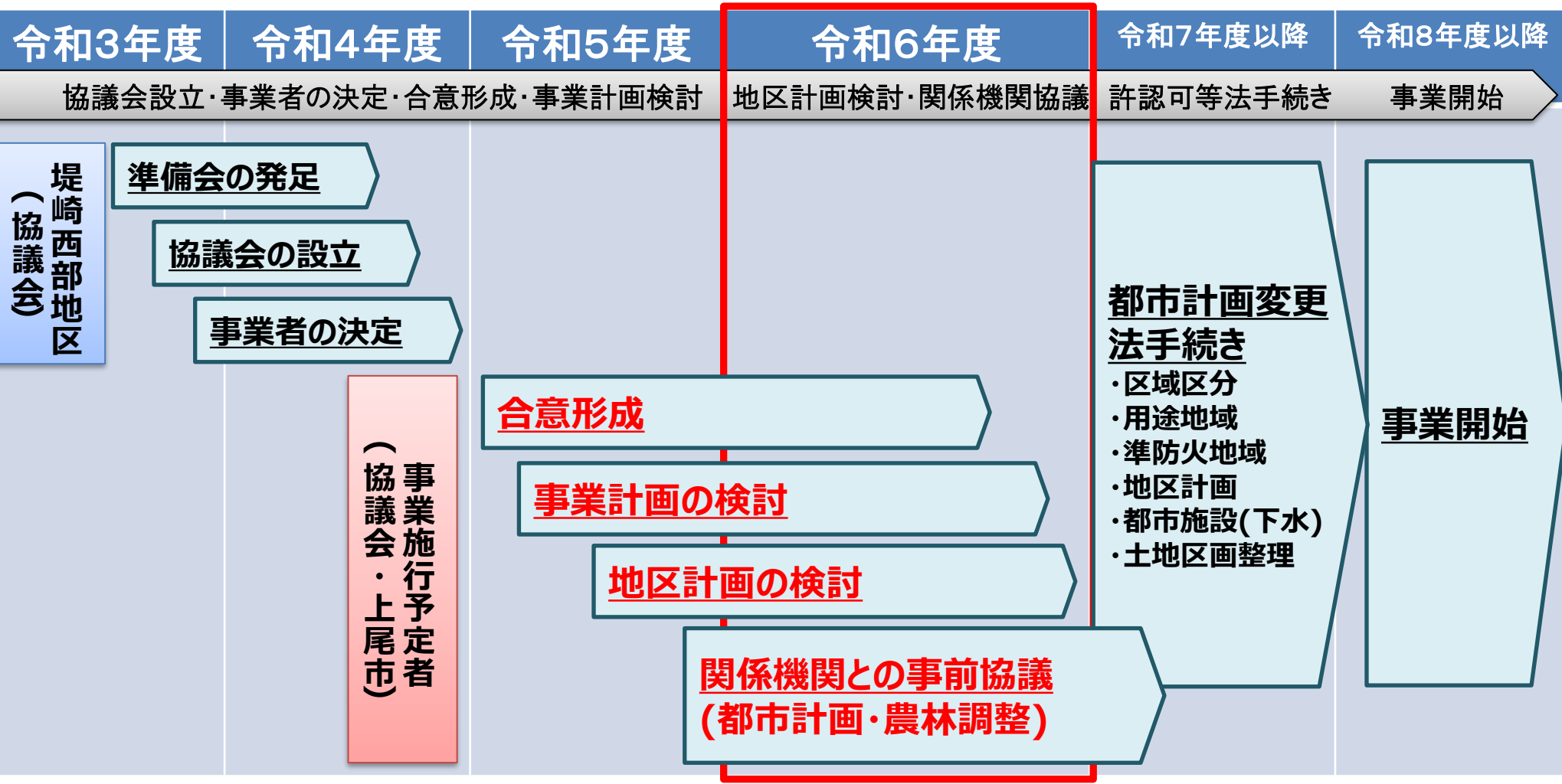
土地利用ゾーニング案　－令和7年1月時点－

○ 土地利用計画（ゾーニング）は、地区中心の産業ゾーンに大規模な工業系土地利用を誘導するとともに、周辺に小規模産業ゾーンを配置し、縁辺の農業環境や住環境に配慮した工業系土地利用を誘導。



今後のスケジュール(予定)

- 土地区画整理事業の認可（組合施行）は令和8年度以降を想定し、令和6年度は主に権利者合意形成や事業計画等の検討、都市計画変更に向けた関係機関との事前協議（都市計画・農林調整）を実施。
- 関係機関との事前協議終了後、令和7年度以降に都市計画変更の法手続きに着手予定。



3. 原市・瓦葺地区の取組みについて



産業系12号区域とは

- 市街化調整区域は、都市計画法第7条第3項において、市街化を抑制すべき区域と規定されており、原則として新たな開発・建築行為を禁止し、市街地の無秩序な拡散を抑制する区域。
- 一方で、都市計画法第34条第12号に基づき、市街化調整区域であっても、市が条例で定める開発行為について、一定の基準を満たした場合に限り、建築物の建築が可能。
- このうち、市が定める都市計画の基本方針（都市計画マスタープラン）に基づき、市が指定した建築物の建築を行う開発行為を認める区域を、産業系12号区域という。（条例第6条第1号）

都市計画法第34条第12号（市街化調整区域の立地基準）

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例※で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

※本市は市条例

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第6条 （法第34条第12号の規定により定める開発行為）

（1）法第18条の2第1項の規定により定めた都市計画に関する基本的な方針に基づき市長が予定建築物等の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

※本市は市条例

市街化調整区域における土地利用の特例
（開発許可制度）

本市の産業系12号区域の現状と課題

- 本市の産業系12号区域は、埼玉県による一括指定（平成15年に廃止）を準用し、広域的な幹線道路の沿道の一部区域を指定し、主に流通系業務施設（物流倉庫等）が立地。
- しかしながら、本市の産業系12号区域における開発行為について、現在の指定基準や建築物の形態規制（建蔽率や容積率等）では、新規の開発行為や既存の建築物の改修に際し、事業者が希望する有効な土地利用が図られない懸念がある。

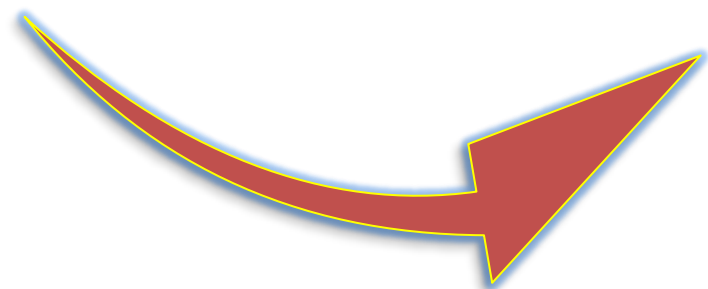
【産業系12号区域の現状】

用 途：特定流通業務施設

指定道路：国道16号線、県道さいたま・栗橋線の各一部

主な基準：開発面積の過半が指定道路の端から水平距離で50m以内にあること

形態規制：建蔽率50%、容積率100%



【産業系12号区域の課題】

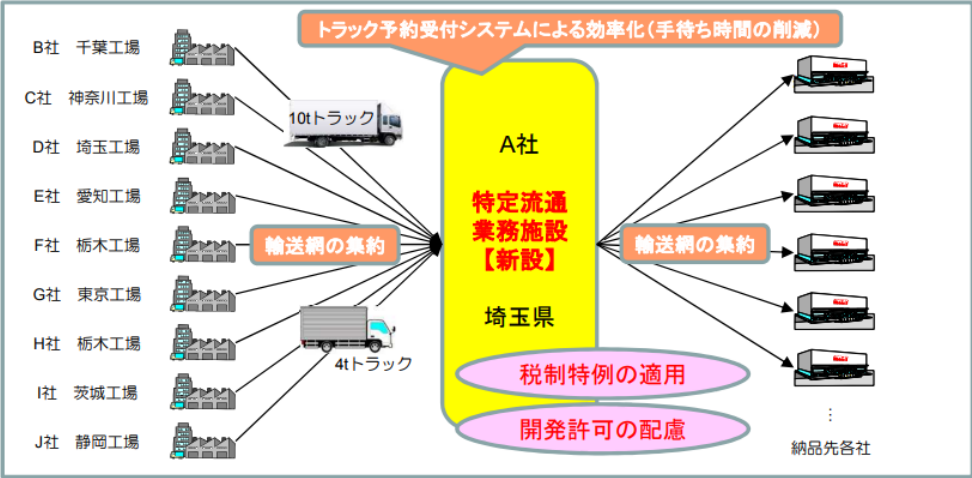
- 建築物の用途が限定的で事業者のニーズと合致していない
 - 指定基準の根拠が不明瞭で新たな区域指定が困難
- ⇒産業系12号区域の指定等を明確化する指定運用方針の策定（資料3参照）
- 建築物の形態規制が産業系用途を念頭にしておらず、土地利用に制限がある
- ⇒産業系12号区域を対象とした建築物の形態規制の変更方針の策定（資料4参照）

指定運用方針 1 制度の適用

- 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（以下、「条例」という。）第6条第1号の規定より指定できる建築物の用途は、流通業務・工業施設とする。
- また、建築物ごとに定められた手続、予定建築物の用途及び区域指定の要件を満たしているものとする。

これまで
(現行の建築物の用途)

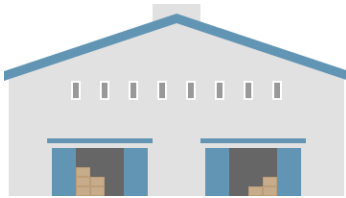
流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律
(物流総合効率化法) に基づく 特定流通業務施設



特定流通業務施設の一例（国土交通省HPより抜粋）

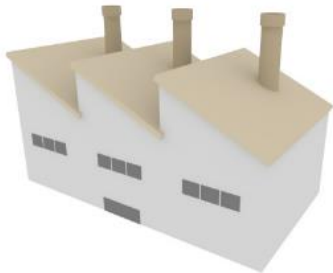
指定運用方針策定後
(今後の建築物の用途)

流通業務施設



倉庫・荷さばき場
(危険性を有する建築物
や環境悪化を招く恐れが
ある建築物を除く)

工業施設



工場
(危険性を有する建築物
や環境悪化を招く恐れが
ある建築物を除く)

指定運用方針 2指定区域に含まない区域

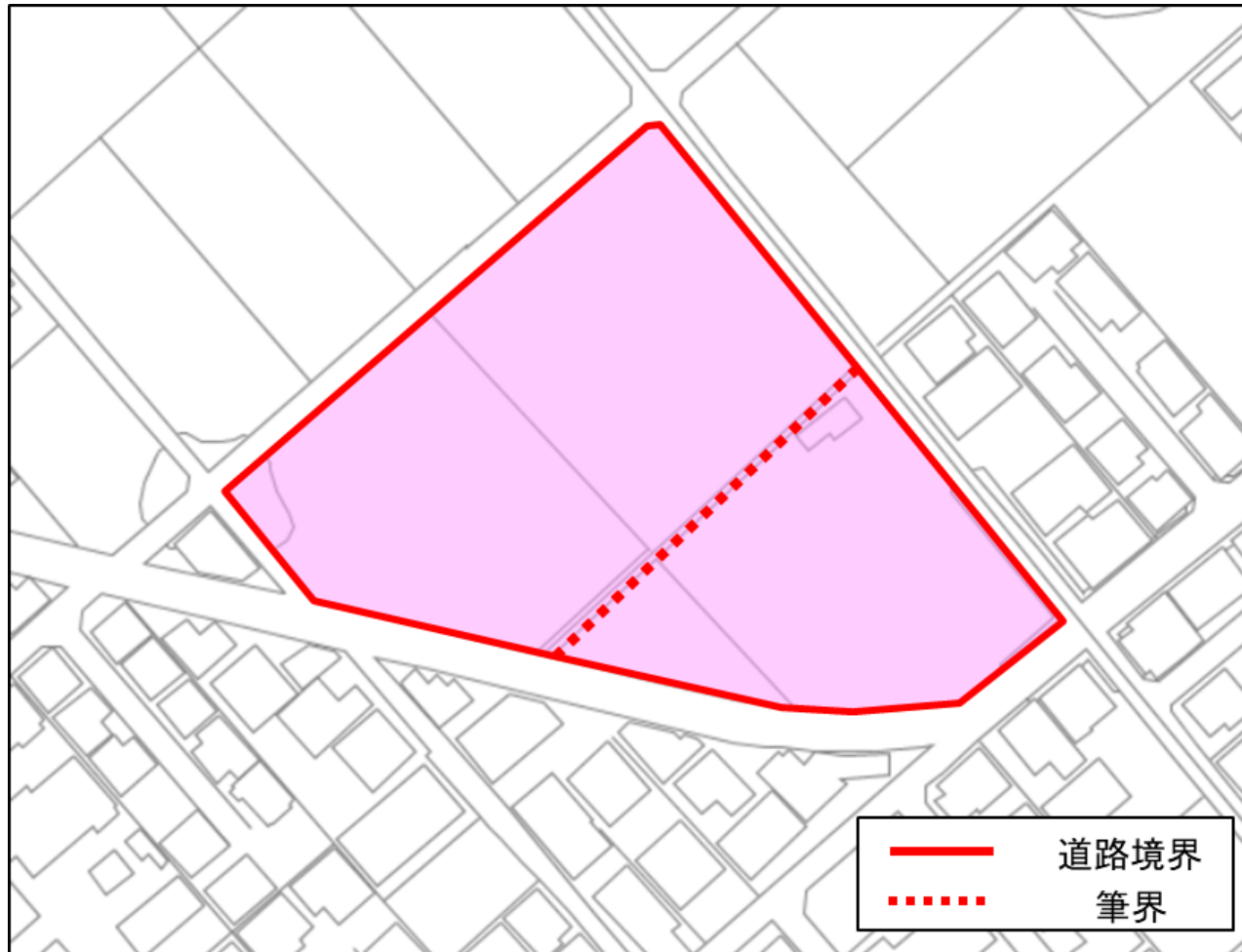
○ 別紙 1（以下）に示す区域は指定しないこととする。

名 称	根拠法令
農業振興地域内の農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律
甲種農地及び一種農地	農地法
都市計画施設の決定区域	都市計画法
災害危険区域	建築基準法
地すべり防止区域	地すべり等防止法
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
浸水想定区域 (浸水深さが3メートル以上の区域に限る)	水防法
家屋倒壊等氾濫想定区域	
自然公園特別地域	自然公園法
自然公園普通地域	自然公園条例（埼玉県）
自然環境保全地域	自然環境保全（埼玉県）
特別緑地保全地域	都市緑地法
緑地保全地区	
近郊緑地特別保全地区	首都圏近郊緑地保全法
近郊緑地保全地区	
ふるさとの緑の景観地	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例（埼玉県）
特別緑地（ふれあいの森） 保存樹林等	上尾市自然環境保全と緑化推進に関する条例
鳥獣保護区	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律
特別保護地区	
保安林・保安施設地区	森林法
地域森林計画対象民有林	

指定運用方針 3指定区域の境界

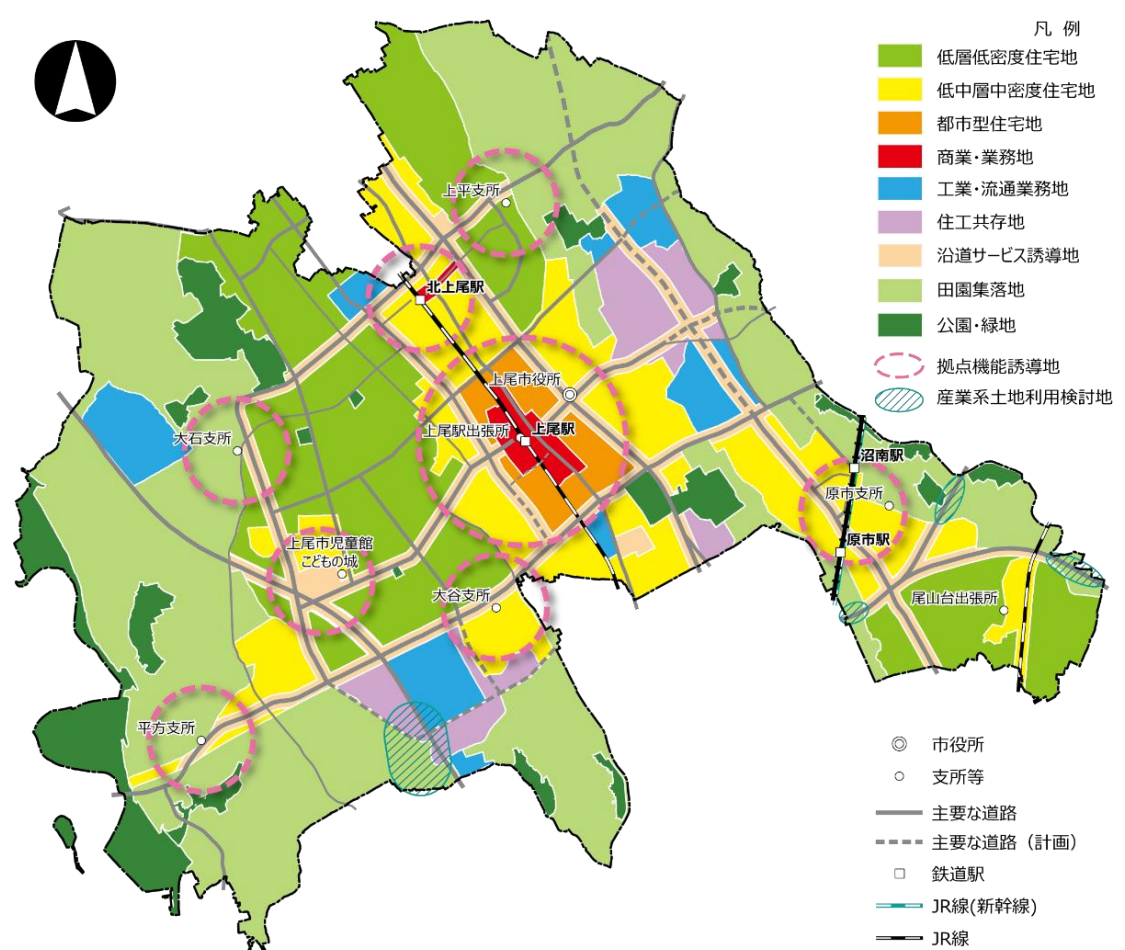
- 指定区域の境界は、原則として道路、水路等の地形及び地物とする。ただし、字界又は筆界を境界とすることもできるものとする。

指定区域の境界例（道路境界）



指定運用方針 4上位計画との整合

○ 指定する区域及び建築物の用途は、上尾市都市計画マスタープランの記載内容と整合していることとする。



上尾市都市計画マスタープラン2020ー土地利用方針図

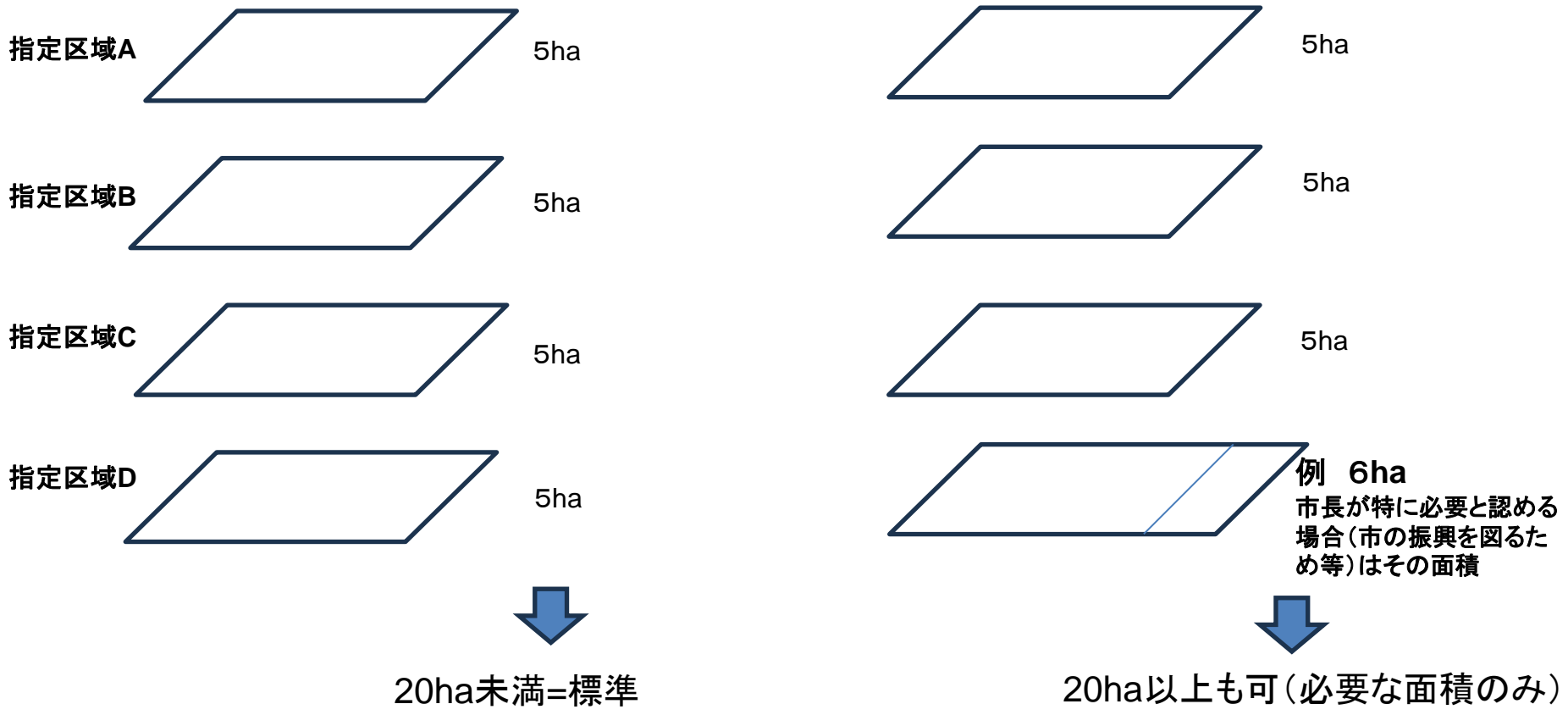
指定運用方針 5土地利用に関する計画

○ 区域の指定に際し、当該指定区域に関して別紙2（以下）の内容が記載された「土地利用に関する計画」を策定する。

項 目	内 容
① 区域指定の方針	<ul style="list-style-type: none">・ 区域指定の目的・ 区域指定の考え方・ 区域指定基準（除外すべき区域等）
② 上位計画との整合	<ul style="list-style-type: none">・ 上尾市都市計画マスタープランとの整合
③ 指定区域の選定	<ul style="list-style-type: none">・ 土地利用の状況・ 建築物の状況・ 指定区域の選定の考え方・ 区域指定面積の考え方
④ 公共施設の状況	<ul style="list-style-type: none">・ 指定区域及びその周辺区域における公共施設の状況・ 区域指定に伴う発生交通量の円滑な処理に向けた道路、交通施設の検討
⑤ 進行管理計画	<ul style="list-style-type: none">・ 区域指定スケジュール・ 区域指定後の土地利用の管理計画
⑥ 周辺への影響	<ul style="list-style-type: none">・ 施設等の立地が周辺の土地利用に与える影響及びその対策

指定運用方針 6市長が認める面積

○ 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施行規則（以下「規則」という。）
第3条第1項第3号に基づく市長が特に必要があると認める場合であって市長が認める面積については、区域指定に伴い規則で定める用途の建築物の建築が速やかに行われることが確実であると認められる場合、その必要な面積に限るものとする。



指定運用方針 7 予定建築物の用途及び区域指定の要件(1)

○ 別紙3（以下）のとおりとする。

<p>予 定 建 築 物 の 用 途</p>	<p>流通業務・工業施設とは、次のア、イ若しくはア及びイを併せ有する施設とする。</p> <p>ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物の処理の用に供する建築物のうち、建築基準法第51条ただし書許可を受けたもの及び破碎、焼却等の処分の用に供するものを除く。</p> <p>ア 流通業務施設</p> <p>流通業務施設とは、建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物（準工業地域に建築できない建築物。）以外の建築物のうち、倉庫及び荷さばき場とする。</p> <p>イ 工業施設</p> <p>工業施設とは、建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物（準工業地域に建築できない建築物。ただし、金属の溶融又は精錬の事業を営む工場等は含まない。）以外の建築物のうち、工場とする。</p>
----------------------------	---

指定運用方針 7 予定建築物の用途及び区域指定の要件(2)

○ 別紙3（以下）のとおりとする。

<div>区域指定の要件</div> <div>① 新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること</div>	<div>【指定道路による基準】</div> <div>次のいずれかの区域とする。</div> <div>ア 整備済み（整備が計画されており、開発行為の完了時点までに確実に整備される見込みがあるものを含む。）の四車線以上の道路の沿道</div> <div>イ アの道路からの距離が概ね250メートル以内の区域 （ただし、アの道路に接続する整備済みの標準幅員9メートル以上（うち、歩行可能な幅員が1.5メートル以上）の道路に接するものに限る。）</div> <div>【排水】</div> <div>区域内の排水を放流するための排水先が確保できており、指定区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。</div> <div>なお、雨水に対しては、指定区域内で雨水を調整、浸透させる雨水流出抑制施設を設置することとし、その抑制量は、上尾市雨水排水流出抑制施設設置基準のとおりとする。</div> <div>【上水】</div> <div>水道の供給が可能であること。</div> <div>【面積】</div> <div>3,000平方メートル以上であること。</div>
---	--

指定運用方針 7 予定建築物の用途及び区域指定の要件(3)

○ 別紙3（以下）のとおりとする。

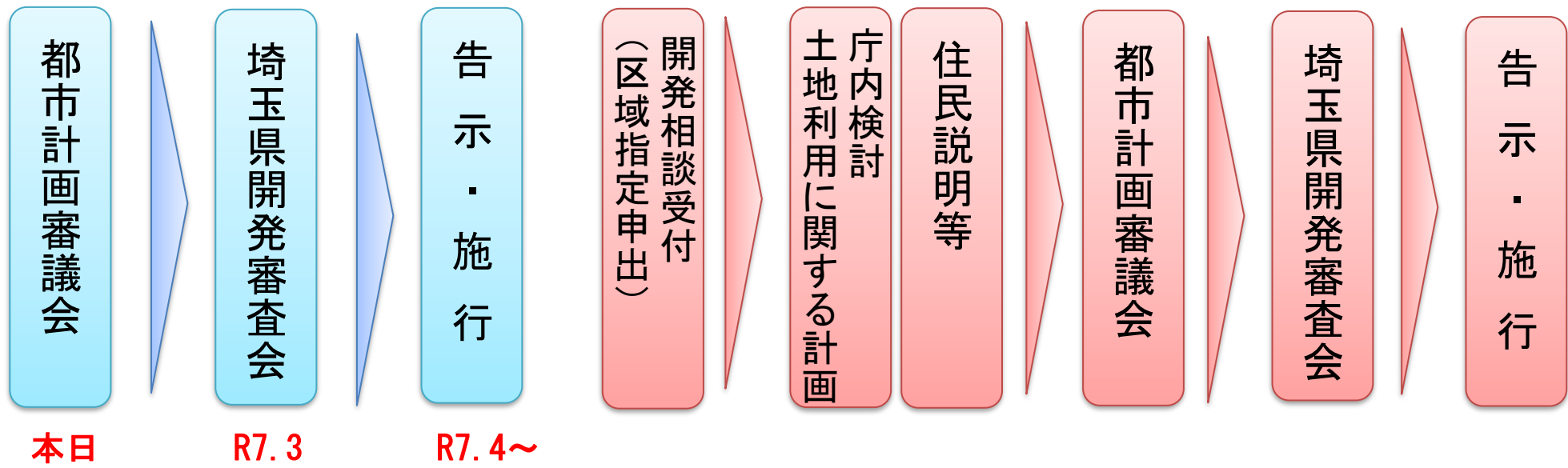
<p>② その他の区域において、当該指定に係る予定建築物を建築する適当な土地がないと認められること</p>	<p>次のいずれかに該当するものとする。ただし、規則第3条第2項ただし書きの規定を適用する場合には、次のアに該当すること。</p> <p>ア 市街化区域の工業系用途地域（工業地域及び工業専用地域）において、80パーセント以上の土地が建物の敷地となっていること。</p> <p>イ 工業統計調査による単位面積当たりの製造品出荷額が県平均の製造品出荷額を下回っているか、又は住民基本台帳における人口の減少が見られることにより、地域産業の停滞が認められること。</p>
---	---

指定運用方針 8手続き

- 市長は、区域の指定に先立ち、区域内及び区域周辺の住民を対象に本方針に基づき策定する土地利用に関する計画の案について、周知等を行うものとする。
- ただし、指定しようとする区域において、指定しようとする用途の建築物の建築が速やかに行われることが確実と認められるものであって、当該区域内に建築物の建築を行おうとする事業者が周知等を行う場合は、この限りではない。なお、この場合、当該事業者は周知等の報告書を市長に提出するものとする。
- 市長は、区域及び建築物の用途の指定に先立ち、上尾市都市計画審議会の意見を聴くものとする。
- 市長は、指定した区域及び建築物の用途について、告示により周知するものとする。

■指定運用方針の策定の流れ

■産業系12号区域の指定



指定運用方針 9指定済み区域の取扱い

- 指定済みの区域における開発行為の進捗及び経済社会情勢の変化に応じて、適宜区域指定の変更又は廃止を行うことができるものとする。

上尾市総合計画



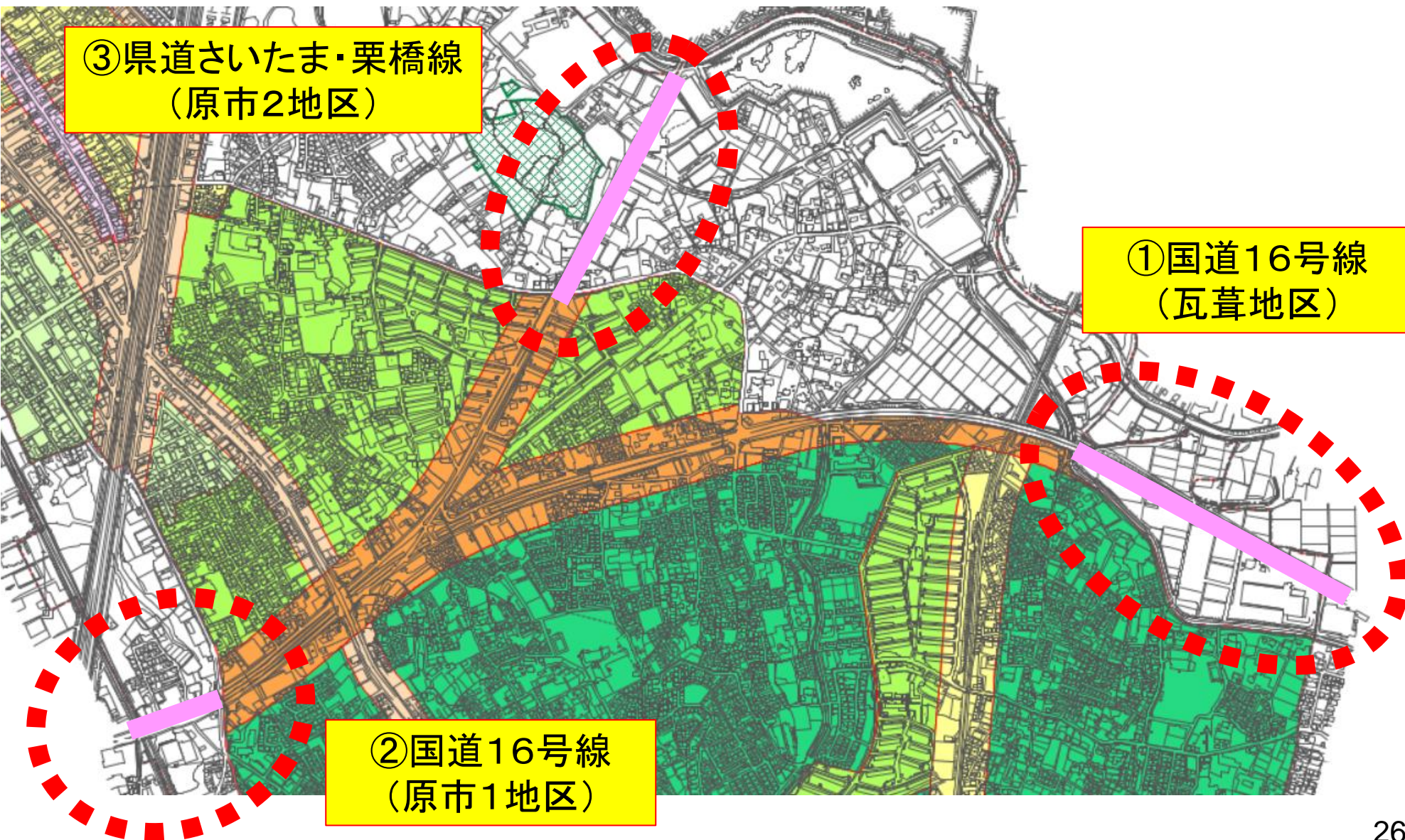
上尾市都市計画マスタープラン



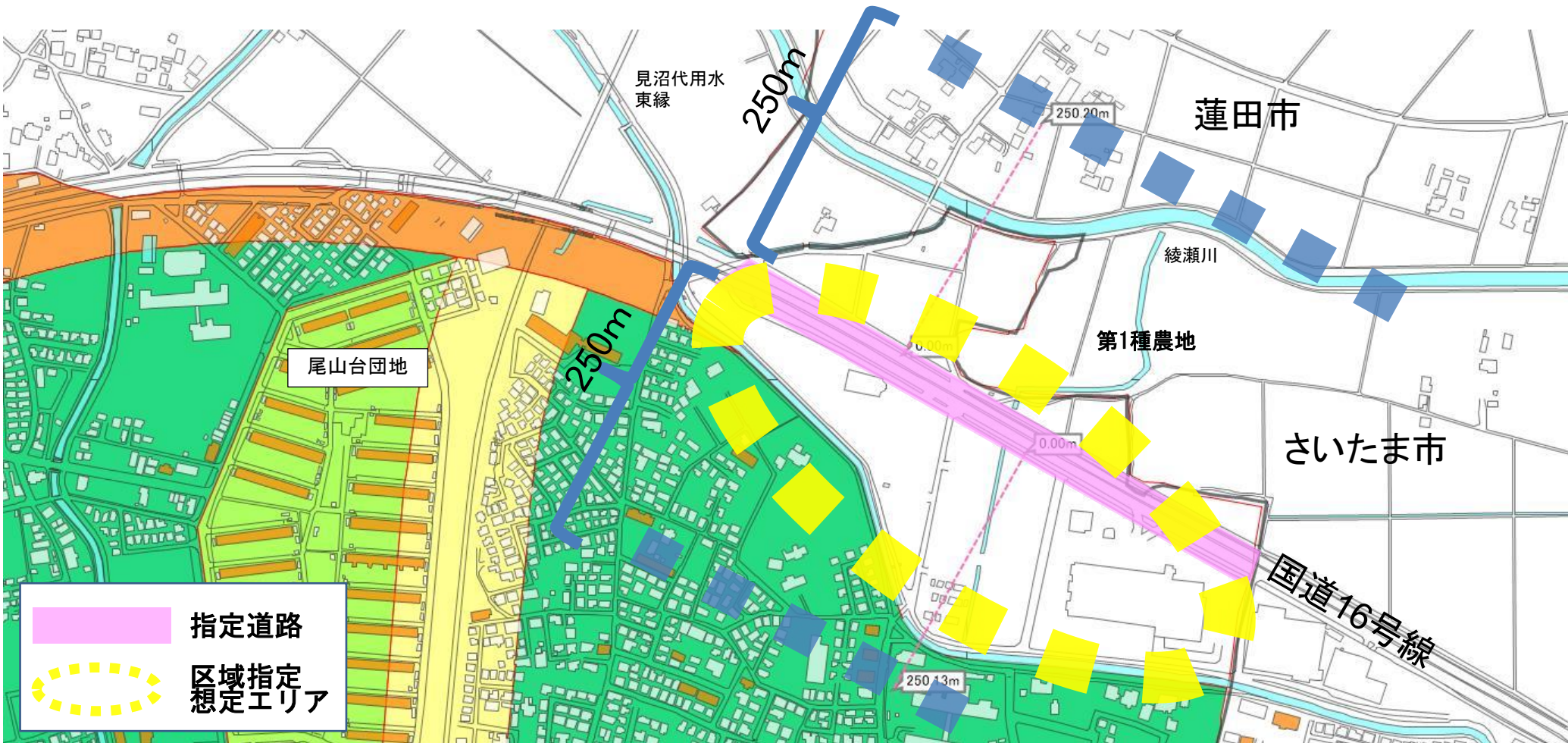
上位方針における新たな位置付け等を踏まえて指定区域の変更（廃止）を検討

区域指定の要件となる指定道路

○ 指定運用方針を定めることにより、区域指定の要件となる指定道路は以下のとおり。



①国道16号線(瓦葺地区)



【指定道路による基準】
指定道路(4車線以上)の沿道及び沿道から250mまでの範囲が対象

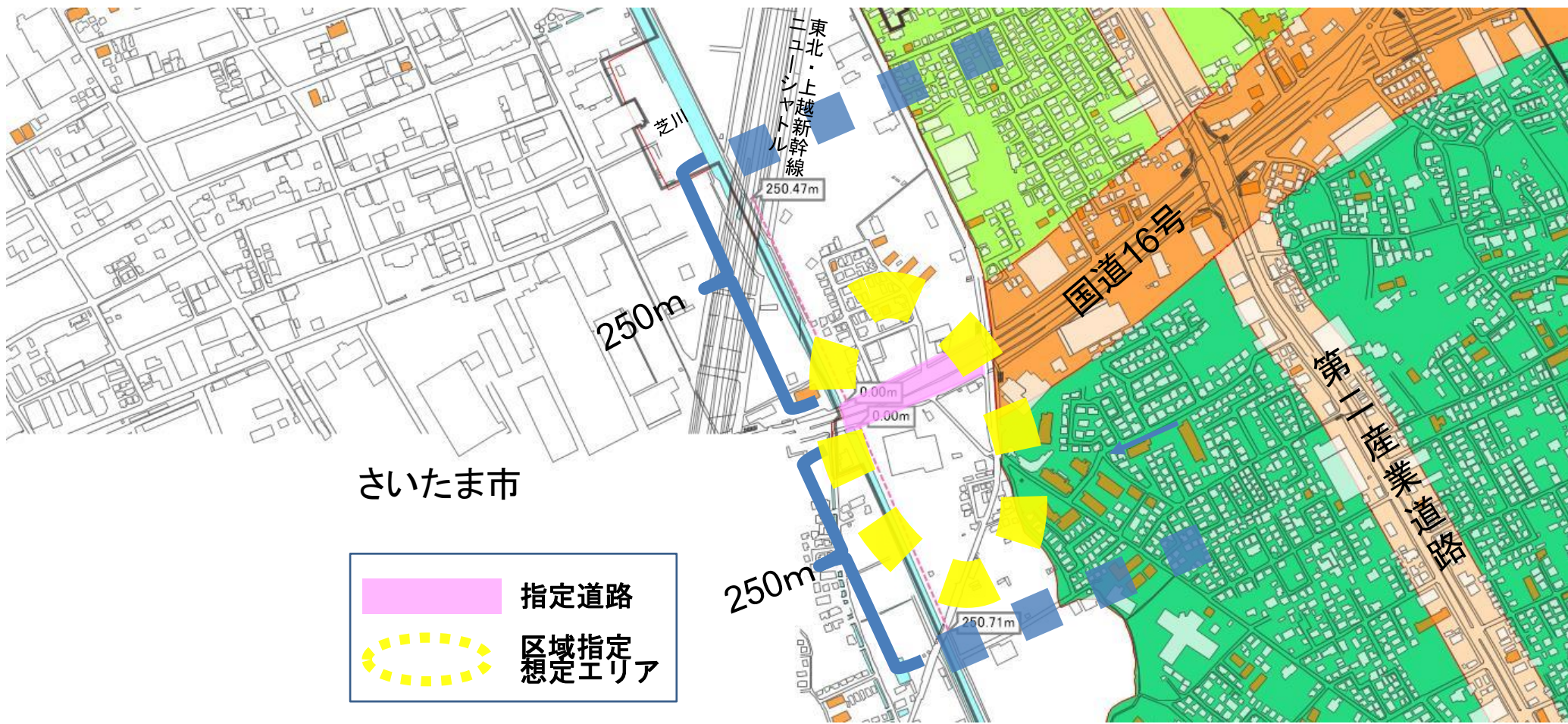


【区域指定想定エリア】
指定区域に含まない区域、指定区域の境界(地形地物等)に照らし合わせ、区域指定の対象となり得るエリアを想定(概ね黄色範囲)



【区域指定申出】
事業者の事業に供する予定区画

②国道16号線(原市1地区)



【指定道路による基準】
指定道路(4車線以上)の沿道及び
沿道から250mまでの範囲が対象

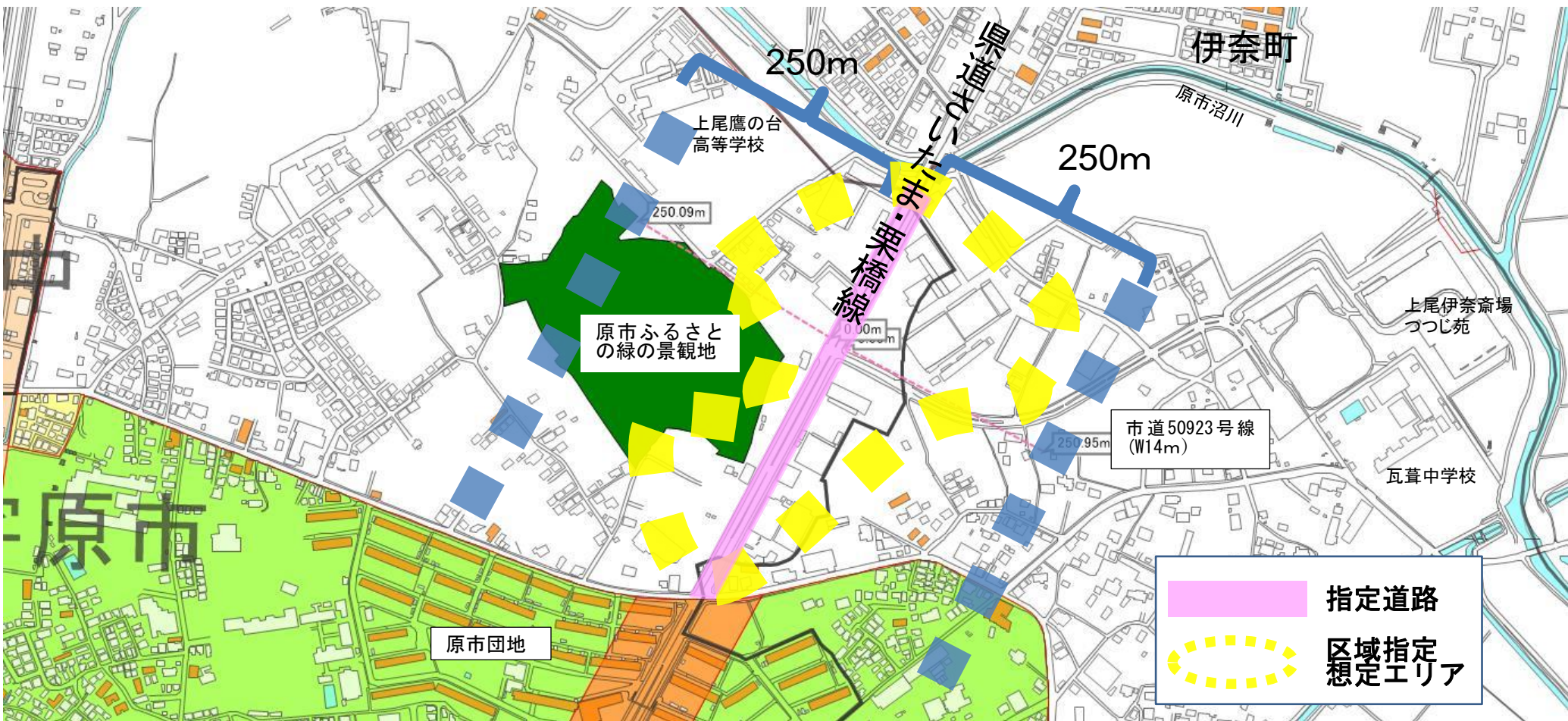


【区域指定想定エリア】
指定区域に含まない区域、指定区域の境界(地形
地物等)に照らし合わせ、区域指定の対象となり得
るエリアを想定(概ね黄色範囲)



【区域指定申出】
事業者の事業に
供する予定区画

③県道さいたま・栗橋線(原市2地区)



【指定道路による基準】
指定道路(4車線以上)の沿道及び沿道から250mまでの範囲が対象



【区域指定想定エリア】
指定区域に含まない区域、指定区域の境界(地形地物等)に照らし合わせ、区域指定の対象となり得るエリアを想定(概ね黄色範囲)



【区域指定申出】
事業者の事業に供する予定区画

産業系12号区域における建築物の形態規制の変更方針

- 本市の用途地域の指定のない区域内の建築物の形態規制（建蔽率、容積率等）は、一般部及び集团的宅地の区域に区分し、下表のとおり建築制限を決定。
- 産業系12号区域に係る「指定運用方針」の策定に合わせて、当該区域の合理的な土地利用に資する新たな区分を定めるために、「産業系12号区域における建築物の形態規制の変更方針」を策定。

【上尾市の用途地域の指定のない区域内の建築物の形態規制の規制区分】

- ◆ 一般部・・・低層住宅による良好な市街地環境を保全、形成すべき地域等
- ◆ 集团的宅地の区域・・・高密度の既存市街地が形成されている地域、小規模敷地の住宅団地等
- ◆ （新規）産業系土地利用区域・・・開発ポテンシャルが高く一定の高度利用を容認する地域※

規制内容	一般部	集团的宅地の区域	（新規） 産業系土地利用区域
建蔽率	50%	60%	60%
容積率	100%	200%	200%
前面道路幅員に係る容積率	0. 4	0. 4	0. 4
道路斜線	1. 25／1	1. 25／1	1. 25／1
隣地斜線	20m＋1. 25／1	20m＋1. 25／1	20m＋1. 25／1

産業系土地利用区域の区分適用に係る手続き

- 新たに定めた産業系土地利用区域の区分の適用（建蔽率や容積率の変更）は、産業系12号区域に指定された区域において、事業者が提案する土地利用計画に必要と認められる場合に限り実施。
- なお、建蔽率や容積率を定める（変更する）際は、建築基準法の規定に基づき、都市計画審議会の議を経るものとする。

■ 産業系土地利用区域の区分適用（建築物の形態規制の変更）に係る手続きの例

