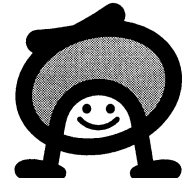


会 議 録

会 議 の 名 称		第 5 6 回上尾市都市計画審議会	
開 催 日 時		令和 7 年 1 月 3 1 日（金） 午前 1 0 時 0 0 分から午前 1 1 時 3 0 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、太田主任	
会 議 事 項	1 議 題		2 会 議 結 果
	1. 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について（報告事項）		
議 事 の 経 過		別紙のとおり	傍聴者数 1 名
会 議 資 料		第 5 6 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 5 6 回上尾市都市計画審議会 座席表 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資料 1 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(案) 資料 2 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 第 1 号に係る指定運用方針(案) 資料 3 産業系 1 2 号区域における建築物の形態規制の変更方針(案) 資料 4	
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。 2025年4 月1 4 日 議長(委員長・会長)の署名 _____			



第56回 上尾市都市計画審議会

会 議 録

日 時 令和7年1月31日（金）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

1 開会 甲谷副主幹	○第56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)
2 会長挨拶 桑田会長	○桑田会長 挨拶
甲谷副主幹 3 報告 桑田会長	○資料の確認 ①「第56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56回上尾市都市計画審議会 座席表」 ④資料1「産業系土地利用検討地における企業立地に向けた取り組み」 ⑤資料2「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(案)」 ⑥資料3「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条第1号に係る指定運用方針(案)」 ⑦資料4「産業系12号区域における建築物の形態規制の変更方針(案)」 以上の7点でございます。 資料が不足している方は事務局までお申し付けください。 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。 桑田会長よろしくお願いいたします。 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。 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号委員の関根委員と第2号委員の荒川委員にお願いいたします。 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。 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。 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どう

	か、事務局にお伺いします。
中釜課長	本日の案件でございますが、非公開事項に該当するものはございません。
桑田会長	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ございましたが、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。
	《異議なし》
桑田会長	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。 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。
中釜課長	傍聴者が1名いらっしゃいますが、現在席を外されております。
桑田会長	それでは、お見えになりましたら、傍聴席へのご案内を事務局よりお願いいたします。また、傍聴上の注意事項も事務局よりお伝えしてください。
中釜課長	承知いたしました。
	《傍聴者入場》
桑田会長	それでは、報告事項の「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について」、担当課より説明をお願いします。
甲谷副主幹	《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について》「資料1」を用いて説明
桑田会長	ただ今、担当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。
高田委員	ご説明ありがとうございます。2点ほどご質問させていただければ

	と思います。 1点目は8ページ目で、上尾道路を区域に含める理由というのはあるのでしょうか。 2点目は、隣接自治体との協議がどのようなになっているかということを確認させていただきたいと思います。
甲谷副主幹	1点目の上尾道路も含めて区域を設定している理由についてでございますが、前回実施した中新井堤崎地区において、上尾道路の東側までを市街化編入しており、今回、上尾道路を除外してしまうと中抜け状態となってしまいます。 市街化区域へ編入する際は市街化区域同士が接していることが条件となっておりますので、上尾道路を含めて区域の指定をしております。 2点目の近隣市町村との調整でございますが、法定協議の中に近隣市町村と協議することが含まれておりますので、さいたま市及び埼玉県と調整を進めているところでございます。
原田委員	10ページの土地利用のゾーニング案を拝見すると、産業ゾーンが大半を占め、小規模産業ゾーンが非常に小さい割合となっております。この割合というのは、一度決めてしまうと変更できないのかということをお伺いさせていただきます。工業、製造業関係ですと、関連企業が隣接した場所に立地する可能性が非常に高くなると思います。一度決めてしまった後でも、割合を変更することができるのかについてお願いいたします。
甲谷副主幹	ご質問の内容については、割合が変更できるかどうかということによろしいでしょうか。
原田委員	割合と位置についてです。小規模産業ゾーンが外側にというご説明がありましたので、例えば製造業が立地し関連企業が入った際に、上尾道路に接している箇所と西側の奥に入った箇所では距離的に離れているので、それぞれが隣接した箇所に小規模産業ゾーンを再設定することが可能なのかということをお伺いしたいです。
甲谷副主幹	都市計画変更として事業認可を取得するものとなっております、企業立地が確実に見込まれる状況が前提となりますので、市街化区域の

	編入後に変更することはできないものと考えております。
原田委員	現状、街づくり協議会と調整の上での配置計画となっていると思いますが、数年後に状況が変わった際に、また新たな形でゾーニングの変更もできないということでしょうか。
甲谷副主幹	地区計画等で位置付けされるものとなっておりますので、ゾーニングを変えることはできないものと考えていただければと思います。
桑田会長	ゾーニングを用途地域と地区計画について、切り分けてお話いただいた方がいいかと思います。ゾーニングについては、用途地域、地区計画ともに変えることはできないという理解でよろしいでしょうか。
甲谷副主幹	地区計画において、小規模産業ゾーンと産業ゾーンとして制限をかけていくというような内容となりますので、ゾーニング自体は変更できず、内容についても変更することはできないと考えていただければと思います。
桑田会長	ご質問があったように将来的な土地利用や需要の変動等に対応するという意味ですと、理屈の上では地区計画を変更できるということはないのでしょうか。
甲谷副主幹	地区計画の変更は可能となっておりますが、市街化編入として加えた区域を変更するというのはハードルが高いものと考えていただければと思います。
桑田会長	ご説明のように不可能ではないけれど、ハードルは高いということでございました。
中釜課長	市街化区域へ編入するにあたり、国や県との協議が必要になってまいります。 その協議では、詳細に事業計画されたものが、市街化編入のテーブルに上がるという形になりますので、道路の位置が決まっていない、小規模産業ゾーンを今後増やす可能性がある、といった将来性

	のない計画ですと、市街化編入できない状況でございます。 したがって、道路計画、地区計画等を整えた上で、市街化編入の協議が開始するものでございます。
桑田会長	実際の活用等の計画については、熟度が高まっているという理解でよろしいでしょうか。
中釜課長	現状では、どこの事業者が入るということは決まっておりませんが、街づくり協議会と事業施行予定者で、どのように区画整理を行い、どのような事業者を誘致するかというところの調整をしているところでございます。
荒川委員	時系列として首都高速の延伸が決定し、ICの特徴を生かした土地利用という話だと思いますが、特定の事業者からの相談があつて街づくり協議会ができたのかといった時系列をお伺いさせていただきたいと思います。
甲谷副主幹	企業立地のニーズは非常に高い区域であり、様々な事業者から問合せがあつたところでございます。それを受けて、地元住民が土地利用できないかというところで街づくり協議会が立ち上がったという経緯でございます。
荒川委員	こちらは市境付近となっておりますが、さいたま市側も市街化調整区域ということでしょうか。
甲谷副主幹	さいたま市側も市街化調整区域となっております。
荒川委員	さいたま市側についても、市街化区域に編入するとはならないのでしょうか。
甲谷副主幹	さいたま市の内容については把握しておりませんので、お答えは差し控えさせていただきます。
田中委員	８ページ目の堤崎西部地区のゾーニングについて、大きな赤枠が対象のエリアかと思いますが、さらに西側まで区域を広げる考えはなかったのでしょうか、たとえば地権者との折り合いが付かなかつ

	たのか等についてお伺いさせていただきます。
甲谷副主幹	西側まで検討していたところではありましたが、地権者との合意形成が図れない部分がありましたので、今回の区域としている状況でございます。
田中委員	10 ページ目のゾーニングについて、交渉のテーブルに上がっている企業等からゾーニングの面積が問題ないかを確認した上で、ゾーニングを検討されているということでしょうか。
甲谷副主幹	企業立地のニーズを踏まえ、このような区域にした方が良いと整理をしております。
高田委員	基盤整備については施行者負担で進めるということによろしいでしょうか。
甲谷副主幹	組合施行の区画整理事業になっておりますので、整備については組合で施行することとなります。その中で株式会社東京マイスターホールディングスが実際の施行業務を代行するものでございます。
高田委員	自治体の負担は発生しないということによろしいでしょうか。
甲谷副主幹	その通りでございます。
原田委員	10 ページ目の上段に工業系土地利用を誘導すると書かれていますが、物流業も立地することできるという理解でよろしいでしょうか。
甲谷副主幹	物流業も立地することが可能でございます。
桑田会長	用途地域については、工業系ということですが、具体的に決まっているのでしょうか。
甲谷副主幹	現在、確定しておりませんが、工業系の用途地域として工業地域、準工業地域、工業専用地域の3種類で検討しております。

桑田会長	どの用途地域に指定されるとしても、物流業は立地できるという理解でよろしいでしょうか。
甲谷副主幹	その通りでございます。
原田委員	現在、領家工業団地に関して、当初は大きい企業が立地していましたが、景気等の影響により入れ替わりが発生しております。 工業地域となると工業関係しか立地できませんが、準工業地域ですと様々な業種が立地可能なため、どのような形で利用されるのかについて心配しております。 国との調整の際には、３種類の用途地域の中から具体的に決定していなくても問題ないのでしょうか。
甲谷副主幹	最終的な手続きの際には、どの用途地域で市街化編入するということを決めておく必要がありますので、今後、熟度を上げて検討していく予定でございます。
中釜課長	市街化編入により、工業系の産業ゾーンとして位置付けを行いますが、周辺環境への影響も考慮しなければなりません。 市街化編入後も無秩序な開発を抑制するため地区計画を策定し、最低敷地面積や建築物の用途制限等の規制を上乗せしてかけていく予定でございますので、当初立地していた企業が撤退した場合でも、同業種の企業が立地するものと考えております。
桑田会長	それでは、続いて後半の内容について、担当課より説明をお願いします。
加藤課長 甲田主幹	《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について》「資料１」を用いて説明
桑田会長	ただ今、担当課より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。
荒川委員	既に事業者と工場等の移転に関する相談があったという理解でよろしいでしょうか。

加藤課長	事業者よりご相談をいただいている状況でございます。
荒川委員	今後、上尾市総合計画を改訂する必要は出てくるのでしょうか。
中釜課長	上尾市総合計画において、産業系土地利用検討地については、既に土地利用計画に策定されておりましたが、埼玉県より土地利用計画ではなく、基本構想の部分に産業系土地利用検討地が記載されていないと市全体として推進していくということを示せないのではないかというご意見がございました。 そのため、土地利用計画と同様の図を上尾市総合計画及び上尾市都市計画マスタープランの基本構想に反映したものが、第54回上尾市都市計画審議会でお諮りした内容となっており、現時点では更なる内容改訂の予定はございません。
荒川委員	堤崎西部地区については、上尾市緑の基本計画との整合性はどのようなになっているのでしょうか。
甲谷副主幹	内容を確認し改めてご回答させていただきます。
市村委員	今回は指定運用方針を策定するのみということによろしいでしょうか。
加藤課長	その通りでございます。
市村委員	農用地を利活用できる方向に展開していくことは良いと思いますが、貴重な農用地が乱開発されることのないように、適正な審査が行われた上で、農用地の利活用を進めていただきたいと考えております。
田中委員	これまでは従来の基準を準用していた中で、時代の変化に伴い、基準を改めるということでしょうか。
加藤課長	近隣他市においても、指定運用方針を策定している状況でございますことから、本市でも策定の検討を開始したところでございます。
高田委員	21ページ目から23ページ目の区域指定の要件に合致する道路

	であれば、指定道路に該当するということによろしいでしょうか。
加藤課長	その通りでございます。 4車線という高規格の道路になりますので、現時点での該当箇所は、29ページ目でお示した3箇所以外はございません。
中釜課長	都市計画マスタープランにおいて、産業系土地利用検討地として位置付けされた上で道路要件を満たした箇所が、今回の指定運用方針に該当するものでございます。
原田委員	22ページ目の指定道路による基準「イ」の但書の部分について、現状、4車線以上の道路に接続する9m幅員の道路は、上尾伊奈斎場つつじ苑の前面道路しかないと思います。 この基準が適用される他の道路は市内には現状無いという理解でよろしいでしょうか。
加藤課長	現状は上尾伊奈斎場つつじ苑に通じる市道のみしかございません。今後、4車線かつ接続道路の幅員が9m以上の路線が整備されれば、本基準に該当するものでございます。
原田委員	工業系の用途で使用するとなった場合に、4車線以上の道路に先行して9m幅員の道路を整備することはできないということでしょうか。
加藤課長	市により4車線道路に接続する道路を整備することはございません。
中釜課長	産業系土地利用検討地に指定された箇所において、4車線道路に面した土地で、事業者が新たに9m道路を整備し、その道路に接道している場合は開発行為が可能となります。
桑田会長	新たな公共施設整備の必要性が生じるものではないということで、費用負担は市ではなく事業者であるということですね。
新藤委員	今の質問の関連ですが、道路整備は事業者が行うということで、上下水の設備も同様でしょうか。

加藤課長	排水設備につきましては、開発の基準の中で地下に貯留槽を設置していただいています。
新藤委員	以前のご説明ですと県から指導があり、指定運用方針を作っていくと理解しておりましたが、そういうことではないということでしょうか。
中釜課長	新たに開発を行う場合は、事業者側で施設整備をした上で、開発行為を行っていくという流れになります。
新藤委員	方針としては、県の方針に則るということでしょうか。
加藤課長	県の指定運用方針に則り、都市計画マスタープランに沿うように運用していくものでございます。
須田部長	補足説明でございます。県からの指導によって産業系12号区域を指定するものではございません。 当初から市の都市計画マスタープランにも記載されており、市独自で産業系12号区域の指定を予定しているものでございます。 しかし、当初の基準の道路から50m幅のエリアの件につきましては、かつて県が定めていた基準であり、現在は基準の改訂も行われております。 本市としても産業立地の都市間競争に勝つため、県の基準に準じるような形で整理して、今回、都市計画審議会でご説明させていただいているところでございます。
桑田会長	本日の議事につきましては以上となりますので、傍聴者は、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。 《傍 聴 者 退 場》
桑田会長	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。

4 事務連絡 甲谷副主幹	桑田会長ありがとうございました。 続きまして、次第4「事務連絡」でございます。 次回審議会について、事務局よりご報告いたします。
中釜課長	令和7年度につきましては、2回の審議会の開催を予定しております。日程につきましては、開催日の約2か月前を目途に事務局からメールで「開催通知」をお送りさせていただきます。
5 閉会 甲谷副主幹	以上をもちまして、第56回上尾市都市計画審議会を閉会いたします。皆様、大変お疲れさまでございます。

署名委員 荒川 昌佑

署名委員 岡根 貴生
