



第36回 上尾市街づくり推進会議

会 議 録

日 時 令和7年10月22日（水） 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 開会挨拶	<p>○第36回上尾市街づくり推進会議 (司会進行 都市計画課 甲谷副主幹)</p>
2 委員及び事務局の紹介 甲谷副主幹	<ul style="list-style-type: none"> ・上尾市街づくり条例第7条第5項第1号の規定による識見を有する方 <ul style="list-style-type: none"> ① 埼玉大学大学院理工学研究科准教授 深堀清隆様 ② 特定非営利活動法人都市づくりNPOさいたま理事・事務局長 三浦匡史様 <p style="text-align: right;">以上2名</p> ・同条第2号の規定による関係団体を代表する方 <ul style="list-style-type: none"> ① さいたま農業協同組合上尾地区代表理事 市村英一様 ② 埼玉建築士会理事・中央北支部支部長株式会社唐澤建築設計事務所代表取締役 唐澤俊明様 ③ 上尾商工会議所女性会会長有限会社上尾清掃取締役 小島時子様 (欠席) ④ 上尾商工会議所1号議員有限会社京屋代表取締役 林隆様 ⑤ 上尾市青少年育成推進員協議会員 中嶋美名子様 ⑥ 上尾商工会議所青年部株式会社むさしのグランドホテル代表取締役社長 星野裕太様 ⑦ あげおアッピーガイドの会会長 峰澤喜義様 <p style="text-align: right;">以上7名</p> ・同条第3号の規定による市民で一般公募により選考された方 <ul style="list-style-type: none"> ① 小嶋甲子雄様 ② 長澤不二夫様 ③ 蓮見佑太様 <p style="text-align: right;">以上3名</p> ・同条第4号の規定による市職員の委員

	<p>① 都市整備部長 北島享</p> <p>② 都市整備部次長 東邦彦</p> <p>以上 2 名</p> <p>・ 事務局の紹介（鬼塚課長、甲谷副主幹、吉田主任）</p> <p>・ 出席者数の報告… 1 3 名（委員総数 1 4 名）</p> <p>上尾市街づくり推進条例施行規則第 2 条第 5 項の規定により、会議開催は委員の過半数以上の出席が必要であり、開催要件を満たしていることを報告する。</p>
3 会長及び副会長の選任 甲谷副主幹	<p>それでは、議事に先立ちまして会長及び副会長の選任に移ります。</p> <p>上尾市街づくり推進条例施行規則第 2 条第 4 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が、今回は委嘱後に初めて開催される会議となりますことから、議長が不在となっております。</p> <p>そこで、仮議長を決めさせていただきます。これまでの慣例では、会長及び副会長を選任するまでの間の仮議長は、事務局から指名させていただいておりますが、よろしいでしょうか。</p> <p>《異議なし》</p>
甲谷副主幹	<p>それでは、事務局より指名させていただきます。仮議長でございますが、東委員にお願いいたします。</p> <p>東委員は、議長席にお移りいただきまして、選任に関する進行をお願いいたします。</p>
東仮議長	<p>それでは、会長及び副会長の選任が終了するまでの間、仮議長を務</p>

	<p>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>それでは、次第3の「会長及び副会長の選任」を行います。</p> <p>本案件につきましては、上尾市街づくり推進条例施行規則第2条第1項の規定により「会長及び副会長は、委員の互選により定める」としています。そこで選任方法についてですが、私から推薦方式をご提案いたします。いかがでしょうか。</p> <p>《異議なし》</p>
東仮議長	<p>異議なしとのことですので、選任方法として推薦方式を採用いたします。委員の推薦について、ご意見はございますか。</p> <p>意見が無いようですので、私からご提案させていただきます。私は、これまでの実績やご経験等豊かな深堀委員を会長に、林委員を副会長に推薦したいと考えております。</p> <p>皆様、ご意見はございますか。</p> <p>《意見なし》</p>
東仮議長	<p>ご意見が無いようですので、会長として深堀委員を、副会長として林委員を選出することについて採決いたします。</p> <p>賛成の方は、挙手をお願いします。</p> <p>《委員挙手》</p>
東仮議長	<p>ありがとうございます。</p>

	<p>全会一致で賛成ですので、会長には深堀委員、副会長には林委員を選任いたします。</p> <p>次第３の「会長及び副会長の選任」が無事終了いたしましたので、仮議長の任を解かせていただきます。</p>
甲谷副主幹	<p>東委員ありがとうございました。お席にお戻りください。</p> <p>選任されました会長におかれましては、会長席にお移りください。</p> <p>それでは、会長になられました深堀委員に、ご挨拶を賜りたいと存じますので、よろしくお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">《深堀会長　ご挨拶》</p>
甲谷副主幹	<p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして、副会長になられた林委員に、ご挨拶を賜りたいと存じます。よろしくお願い致します。</p> <p style="text-align: center;">《林副会長　挨拶》</p>
4　議事	<p>ありがとうございました。</p>
甲谷副主幹	<p>本日の会議は、報告事項のみでございます。報告に入る前に、本日の資料の確認を行います。</p> <p>1点目、「第３６回上尾市街づくり推進会議　次第」</p> <p>2点目、「上尾市街づくり推進会議　委員名簿」</p> <p>3点目、「第３６回上尾市街づくり推進会議　座席表」</p> <p>4点目、資料１「上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会の活動について」</p>

	<p>以上４点でございます。</p> <p>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。</p> <p>それでは、本日の議事に入りたいと思いますが、上尾市街づくり推進条例施行規則第２条第４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深堀会長にお願いいたします。</p> <p>深堀会長よろしくお願いいたします。</p>
<p>深堀会長</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、本会議の会議録署名人につきまして、私の方から選任させていただきます。２号委員 中嶋委員と３号委員 小嶋委員にお願いいたします。</p> <p>次に書記でございますが、事務局の吉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。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>
<p>鬼塚課長</p>	<p>本日の案件の中には、非公開事項に該当する議案はございません。</p>
<p>深堀会長</p>	<p>ただ今事務局から、「非公開事項に該当する案件はない」ということで報告がありましたが、そのとおりとしてよろしいでしょうか。</p>
	<p>《異議なし》</p>
<p>深堀会長</p>	<p>それでは、本日は非公開とする案件はなしということで進めさせて</p>

鬼塚課長	<p>いただきます。</p> <p>続いて、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> <p>傍聴者が1名いらっしゃいます。</p>
深堀会長	<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> <p style="text-align: center;">《傍 聴 者 入 場》</p>
深堀会長	<p>議事に入る前に、傍聴者に傍聴上の注意を申し上げます。</p> <p>先ほど事務局よりお配りいたしました「傍聴要領」をよく読み、遵守してください。また、「傍聴要領」に反する行為をした場合は、退場していただきます。</p> <p>それでは、議事「上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会の活動について」、担当課より説明をお願いします。</p>
都市計画課 大山主査	<p>《上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会の活動について》</p> <p>「資料1」を用いて説明</p>
深堀会長	<p>ありがとうございました。これまで推進会議で複数回議題になった件ですけど、過去の意見や市の考え方も含めてご説明がありました。</p> <p>報告事項ですけど、これからのことについて、土地利用やの建築行為についても、ご質問やご意見ありましたらよろしく願いいたします。</p>

小嶋委員	<p>資料 1 の 5 ページを見ると対象地周辺にアマゾンの物流倉庫が稼動しており、同様の事例として市としてのノウハウとか知見があるかと思いますが、それをうまく活用して事業推進の効率化をすることはできるのでしょうか。</p>
大山主査	<p>ご質問・ご意見ありました、アマゾンの物流施設が立地している箇所は、資料 1 の 5 ページのブルーで着色した地区でございまして、説明の中では詳細を割愛させていただきましたが、ご認識の通りこちらにつきましては、今回の協議会の活動の前に別の協議会で同様の活動を実施しており、その成果として土地利用の転換をし、企業立地を果たしている地区となっております。</p> <p>そのことから、上尾市としても前例がございまして、また上尾道路沿道といった同一の地区での活動でございますので、この地区の特性を活用した土地利用については、ご質問にあったように、前例的に実施してきた知見を活用しながら、どのように進めていけばいいかを念頭に市としても検討し、協議会活動を支援しているところでございます。</p> <p>その上で、スケジュールでございますが、まずアマゾンの物流施設が立地している地区の土地利用転換を果たした、すなわち都市計画を変更したのが、平成 30 年となつてございまして、当時はこのような市街化調整区域から市街化区域に編入して土地利用が実施されるという実績が、埼玉県内、また全国でもそれほど多くはなかった中で取り組みを進めていきました。</p> <p>現時点におきましては、このような産業用地としての転換を行うことにつきましては、市のみならず、国や県の方でも様々な知見を積み重ねてきてございまして、原則的に調整区域は市街化を抑制すべき区域となっておりますことから、土地利用の転換につきましては、非常</p>

	<p>に姿勢が慎重になってきている状況がございます。</p> <p>詳細を説明してごさいませんでしたでしたが、区域区分の都市計画変更につきましては、市の都市計画ではなくて埼玉県の都市計画となっており、県の考えを踏まえながら適切に調整した上で土地利用転換を進めていくことになってございまして、そうした社会情勢の変化の背景を踏まえると、前回平成 30 年の頃よりもその調整が非常に難しくなっているところでございます。</p> <p>一方で、これまで上尾市でやってきた実績も知見として積み重ねてございますので、それを活用しながら、できる限りこの土地転換が早期に実現されるよう協議会と一体となって取り組んでいるところでございます。</p>
小嶋委員	<p>非常に難しいのはよく分かりました。</p> <p>確かに土地利用に関しての考え方が、状況の変化によって変わってくるのは十分理解できますが、ノウハウはやっぱり生かしていくべきだろうと思います。</p> <p>工業地域に転換していくということですが、進めていくうちにいろいろな問題が出てくると思います。</p> <p>それとは別に法令に準拠した形で、工業地域に転換していくという、二つ走ってくる感じがしまして、それがうまく融合しないと、先に進むのにつまずいてしまうように思います。</p> <p>そのようなことも想定されるので、アマゾンの経験が生かされないかと思い質問させていただいたところです。</p>
大山主査	<p>産業用地への転換を図ることについては、ご指摘いただいたとおり、基盤が整備されるだけではなく、そこにしっかりと事業者が乗ってくる必要がございますので、そのために地域といたしましては、幹線道</p>

	<p>路の沿道などの特性を利用する事業者にとってポテンシャルの高い地域を選定して取り組みを進めているところでございます。</p> <p>こうした状況もありますことから、基本的には基盤整備後にしっかりと企業が立地されるということも念頭に置きまして、計画的な企業立地が図られるよう地区計画等も含めて検討を進めていくということで考えてございます。</p>
小嶋委員	承知しました。
深堀会長	では他には何かご質問ご意見ございますか。
市村委員	<p>今回の地区は、横 300m 縦 200m ぐらゐの非常に大きな一帯の土地になると思いますが、この土地の中というのは、新たな事業者が取りまとめて個別の事業者を募っているということですけど、遠目に見たときに大きな壁ができるというようなことはないのでしょうか。要するに地域の景観を害することにならないのでしょうか。周りには植え込みがあるとのことですが、横 300m 縦 200m の中に周辺住民やほかの人が通行できる道路が 1 本もないのでしょうか。周辺を回れる道路があればそれはそれでいいのかもしれませんが、何か大きな塊ができてしまうということにならないのでしょうか。</p> <p>周辺には畑や住宅がある地域であるため、開発が進んでいく中で、緑があるか、変にフェンスで覆われていないかなどの制限や取り決めというのは、事業者と市でやられているのでしょうか。</p>
深堀会長	<p>目指している土地利用のあり方に対してご懸念があるということで、地区計画のことも含めてどういう方向がありうるのか、周囲からの景観問題も含めてお答えいただければと思います。</p>

<p>大山主査</p>	<p>地区計画の中では、建物の色彩や外観に制限を課す事項がありますので、今後立地していく企業との関係も踏まえつつ、色合いや建物の形状等におきましては、周辺の住環境や田園環境を損ねないような制限を検討していきたいと思っています。</p> <p>また、フェンス等につきましても、地区計画の中で垣・さくの制限といったものがあり、市街地の住宅でも一部制限しているところがございますが、あまり高いフェンスの設置については許容しないといった制限のあり方も考えられるものと思っています。</p> <p>ご指摘いただきましたようなご意見につきましては、地区計画の検討を行う中では、産業用地として目指す市の方向性と、そこにお住まいになっている住居や農地として活用されている土地とどのように調和させていくかを念頭として、適切な制限が何であるかというところを引き続き検討していきたいと考えてございます。</p>
<p>深堀会長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>私の方から重ねてしまいますけれど、大きな開発なので、県の基準もあると思いますが、地区計画の中で緑地等の配置ということも規定していただくと、より手厚く周辺に対応ができると思います。</p> <p>それから、色彩に関して、倉庫はアマゾンをはじめ増えてきており、あまり突出するようなものではないということと同時に、周辺の既存施設と色を合わせていく等の配慮をすると上尾道路沿道として良いように感じます。ということで、これからいろいろと配慮をしていただけるかと思います。</p> <p>ほかに何かありますか。</p>

三浦委員	<p>今までの議論で、ここの街づくりの第一義的な目標が土地のポテンシャルを生かすことだから、そちらに向かっていく中で、周辺の住環境との調和や、景観的な配慮、緑地整備の方向づけ等、地区計画で規定できそうな議論はあると思いますが、一方で上尾市の政策課題として環境基本計画、いわゆる生態系や生き物といった面で達成すべき課題もあると思います。</p> <p>それは、質的な部分を含むため、必ずしも地区計画では盛り込みきれないとは思いますが、せっかく協議会という組織をお持ちだから、例えば緑化するにしてもどういう植栽を目指すのかとか、それから敷地に河川が伴いますので、河川改修が入ると考えるが、水際の処理はどうかというところに、生物多様性戦略のような、上尾市の政策面をどのように織り込むかを考えたほうが良いと思います。</p> <p>こういった考え方は、協議会から自発的に起こることではないと思うので、市側から価値観・視点を提示し、バランスをとっていただく必要があるというふうに思いました。</p>
大山主査	<p>生態系や植栽などの環境面との調和に関する点につきましては、これまで協議会の議論の中では上がってこなかった部分でございますので、市の計画と整合を図りつつ進めていくことを念頭に、情報共有・検討をしていきたいと考えてございます。</p> <p>また、環境との調和という観点で、市の環境基本計画でも脱炭素を掲げているところがございまして、これから立地する企業にとっても二酸化炭素排出削減、ゼロカーボンといったところを念頭に進めていくことに優位性がありますので、市の計画と整合させながら、再生可能エネルギーの活用や脱炭素に資する電力エネルギーの購入など、検討をしていただきたいと考えてございます。</p> <p>今回ご意見としていただいた環境との調和は非常に重要な視点だと</p>

<p>深堀会長</p>	<p>私も認識してございますので、その点に留意をしてこれからの検討を進めていきたいと考えてございます。</p> <p>環境面はいろいろありますから、施設面の配慮や周辺の緑地への配慮も同時に考えるものだと思います。</p> <p>緑地や生物環境ということ来说うと、民間で大規模な開発を考えるときに、その緑地にただ緑があるだけではなく、周辺住民にとって使える緑であること、それから生物環境についても、緑地の中では様々なルールで配慮するようにということも、社会情勢として関心が高まってきたかと思ひます。</p> <p>マスタープランの中でも浅間川は自然を生かした河川という文言で記述されていると思うので、産業系土地利用が市境で浅間川の脇になりますが、むしろそういうところを生かして何かできないかというのが市の課題だというご指摘かと思ひております。</p> <p>では、他にいかがでしょうか。</p>
<p>小嶋委員</p>	<p>12 ページの土地区画整理事業に関する基本協定の関連当事者について、協議会、事業者それから上尾市の三者が協議をしながら進めていくかと思ひますが、地区計画の検討についても同じように当事者は協議会・事業者・上尾市の3者になるのでしょうか。</p> <p>というのは、プロジェクトの進め方として、どこかが主体になってプロジェクト管理やアクションプランなどの推進管理をしていかないと、例えば認可が下りないから工場建設できないなど、問題が発生して事業期間が伸びるということを何回も経験してしまひて、いわゆる法令・行政関係の問題と、事業者の工場建設などの物理的な作業が連携しないといけないという危惧を持ちましたので質問をさせてもらひ</p>

ました。

どこが主体になり連携していくのか、私自身は仕事の中身がわからないので、失礼な言い方になるかもしれませんが、プロジェクト全体でこの事業を進めていく組織体として、そういう環境やムードを作っていく必要があると考えますので、お話を聞かせていただければと思います。

大山主査

ご指摘いただいた点につきましては、まさに今そのような観点で協議会や事業者と協議調整を行っているところでございます。

まず、地区計画についてどこが主導していくかにつきましては、様々な側面はありますが、第一義的に申しますと、地区計画は小さな街区単位での都市計画でございまして、それを定めるのは、市の都市計画の主体である行政となつてございますので、上尾市がその内容の検討を主導していく必要があるものと認識してございます。

その上で、制限の内容につきましては、地区住民の方々のご意見や今後立地する企業に向けた事業者の考えと整合させていく必要もございます。

そうした中で事業者目線だけで、こういう制限にされては困るとか、あるいは地区住民の目線だけでこのように制限して欲しいとか、一方だけの思いだけで成り立っているものではございませんので、そのあたりを市がしっかりと調整をする必要があると考えています。

地区計画の中では、前文としてその地区の街づくりの方針を記述するところがございまして、それは市がこの地区をどのように街づくりしていきたいかをお示しするところになります。

そうした方針がしっかりと遵守されるような制限となるよう、市が地区住民の皆様や事業者の方々と話し合いながら、計画の検討を進めていきたいと考えてございます。

小嶋委員	<p>はい、分かりました。</p> <p>スムーズなプロジェクトの推進は重要課題であり、それが市民の幸せに繋がるかと思いますので、十分ご留意の上、プロジェクト推進していただければと思います。</p>
深堀会長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>あと他にございませんか。</p>
中嶋委員	<p>今現在まだ住んでいるのか、移転されたのか分かりませんが、10 軒以上の移転を要する住宅がございますが、反対される方がいなかったのか、多分皆さんが諸手を挙げて賛成ではなかったのではないかと思います。現時点における状況について、ご回答いただけますようお願いいたします。</p>
大山主査	<p>資料 5 ページに地区の概況を示してございますが、資料中央の赤枠の中にオレンジ色で着色した箇所が、住宅が立地しており、住民の方々がお住まいになっているところとなっております。</p> <p>こちらの移転に関する合意形成の状況といたしましては、ご指摘いただきましたとおり、全員が地区外に移転していくことに初めから賛成だったということではございません。</p> <p>そこで、地区が主体となって立ち上げた協議会では、会員の中にはこの地区内にお住まいの方々も含まれておりますことから、土地利用の検討を進めていくことにつきましては賛成をしていただきつつ、住宅を残したまま産業用地を創出する可能性についても検討を進めてきたところでございます。</p> <p>その上で、最終的には協議会において産業用地への土地利用転換に</p>

	<p>あたりましては、事業を推進する観点から、皆様に地区外への移転をしていただく方針を定め、各地権者の皆様にご理解いただけるよう交渉を進めてきたところでございます。</p>
中嶋委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>計画は滞りなく進むかと思いますが、住んでいた方の思いに寄り添った形での開発をお願い致します。</p>
深堀会長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>他にはよろしいですか。</p> <p>以前の議論の中で、水害対応に関する話がありましたが、地区計画の中で床面の高さの最低限度を検討しているということで、この点はこの会議で話題になったことについても対応を考えており、フィードバックがちゃんと受け止められていると感じました。</p> <p>同様の工業用地ではなかなか事例がない制限なので、特色のある地区計画ということになると思いますが、その辺のイメージというのは何かございますか。</p>
大山主査	<p>地区計画では建築物の居室の床面の高さの最低限度という定め方になりますが、こちらの制限につきましては、令和３年の都市計画法の改正により、災害対応を念頭にそのような制限を新たに地区計画に定めることができるよう規定されたものでございます。</p> <p>そうしたことから、全国的にはあまり事例が少ない制限ではありますが、対象の地区が河川沿いで低地になっており、現状で言いますと、この地区に水が溜まっているおかげで周辺の住宅が浸水被害を逃れているところもございますので、このような状況に対処する観点で、産</p>

	<p>業用地への転換が図られた際は、流出する雨水を地区の中でしっかりと処理をできるようにと考えてございます。</p> <p>加えて、万が一浸水被害が発生した際に、どのようにこの産業用地を守っていくかを考えたときに、まずは人命を最優先にしていきたいという観点から、居室の床面の高さの最低限度の制限を検討しているところでございます。</p> <p>その上で、企業の事業継続性の観点などを含めて、こういった地域の特性の中で、産業用地としての転換を果たす際のリスクを踏まえつつ、適正な制限であるように上尾市として考えておりまして、また推進会議でも、関連した課題等のご意見をいただいたこともあり、このような制限の検討に至ったところでございます。</p> <p>このため、この地区でどれぐらい浸水の被害想定がなされているかを念頭に、そこをカバーできるような居室の高さの制限を設定していくことを考えてございます。</p>
深堀会長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>ハザードマップで色がついていると、開発上は弱点になりますが、それを事業者と協働して安全に使えるところにしていくと、人命優先という話がありましたが、台風 19 号のときには、戸田市で油の流出や商品の水没など機能不全に陥った産業エリアがあったそうですので、機能的に優れた産業エリアを考えていくことを協議の中で生かしていくといいかと思いますので、ぜひ実現をしていただくといいかと思いました。</p>
深堀会長	<p>時間が超過しておりますので、ほかに質問がなければ、議事を終了したいと思います。なお、傍聴者については、途中で退出されました。</p> <p>以上をもちまして、本日の議事が終了いたしました。委員の皆様方</p>

	<p>のご協力に感謝申し上げ、議長の任を解かせていただきます。</p>
<p>5 事務連絡 甲谷副主幹</p>	<p>続きまして、次第5「事務連絡」について、事務局からお伝えいたします。</p>
<p>鬼塚課長</p>	<p>次回の会議についてですが、詳細が決まり次第、開催の2か月前頃にお知らせする予定です。皆様、今後とも宜しくお願いいたします。</p>
<p>6 閉会 甲谷副主幹</p>	<p>以上をもちまして、第36回上尾市街づくり推進会議を終了いたします。</p> <p>皆様、大変お疲れさまでございました。</p>

署名委員 中嶋 美名子

署名委員 小嶋 甲子雄