

# 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

---

第36回上尾市街づくり推進会議

令和7年10月22日

上尾市 都市整備部 都市計画課

1. 上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会について
2. 街づくり推進会議における主なご意見
3. これまでの協議会活動の状況
4. 今後の予定

# 1. 上尾道路沿道堤崎西部地区 街づくり協議会について

---

# 地区の位置



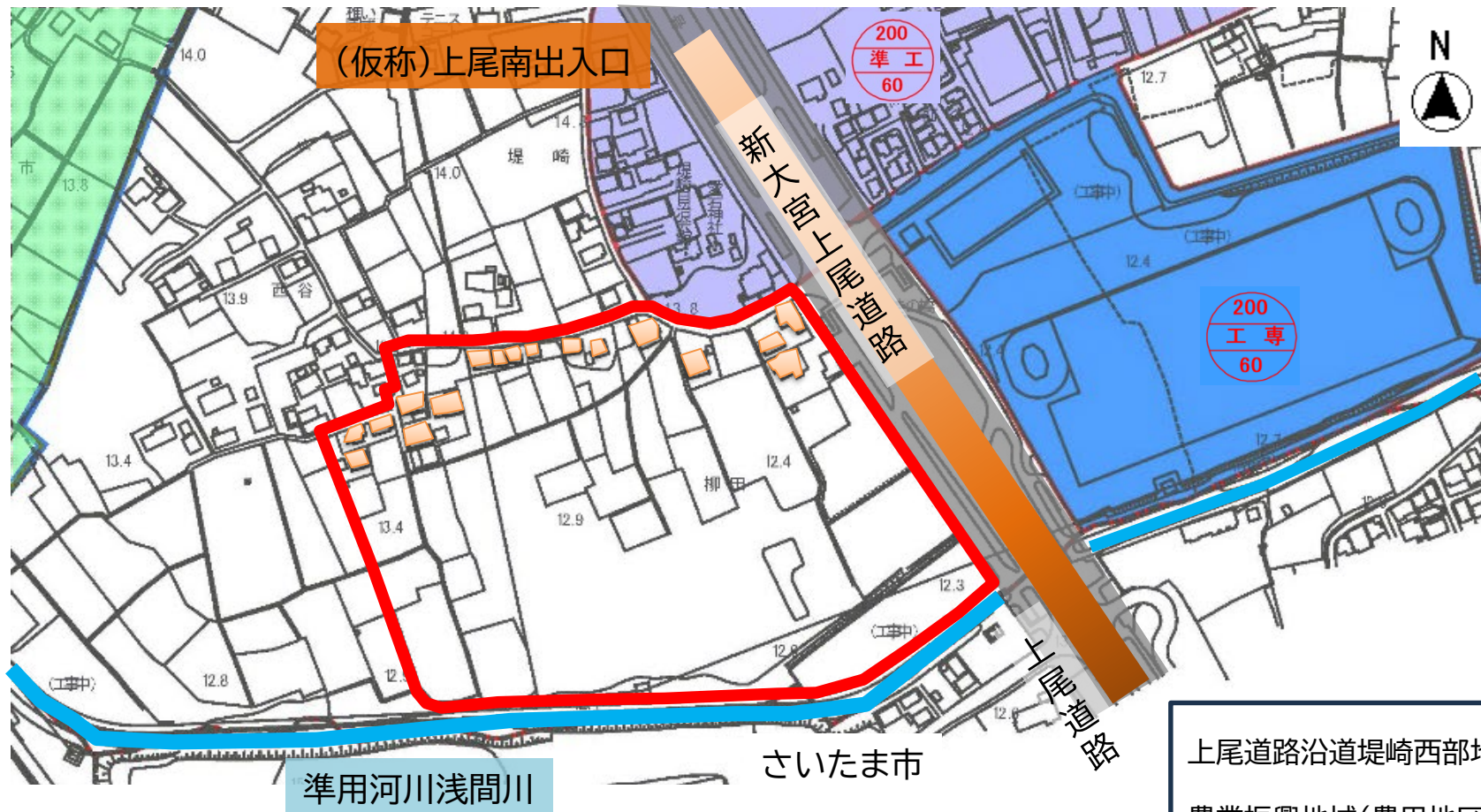
- 上尾市の南西部、上尾駅から約3 km（直線距離）のさいたま市との市境に位置。
- 国道17号バイパス上尾道路に面し、交通面のポテンシャルが高い。  
圏央道桶川・北本IC及び埼玉大宮線与野出入口  
約7 km
- 現在、埼玉大宮線を北へ延伸する高架式自動車専用道路（新大宮上尾道路）が事業化されており、地区の近隣（約1 km）に出入口を設置予定。

## 上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会

設 立	令和4年10月（第30回上尾市街づくり推進会議へ諮問）
会 員	55名（令和7年9月時点、地区内地権者及び自治会長）
活動区域	上尾市大字堤崎地内の一部（約6.7ha）
活動目的	広域都市間を結ぶ幹線道路沿道の地域特性を活かした土地利用手法を研究するとともに、 <u>事業区域を決定し、周辺環境に配慮した産業用地としての土地利用の実現を図る</u>

企業立地に向けた産業用地の創出を目指す

## 地区の概況




## 【地区の土地利用の状況】

区分	農地			住宅	道路	水路	合計
		田	畑				
面積(ha)	5. 3	0. 7	4. 6	1. 0	0. 3	0. 1	6. 7
比率(%)	79. 1	10. 4	68. 7	14. 9	4. 5	1. 5	100

上尾道路沿道堤崎西部地区

農業振興地域(農用地区域)

移転を要する住宅 

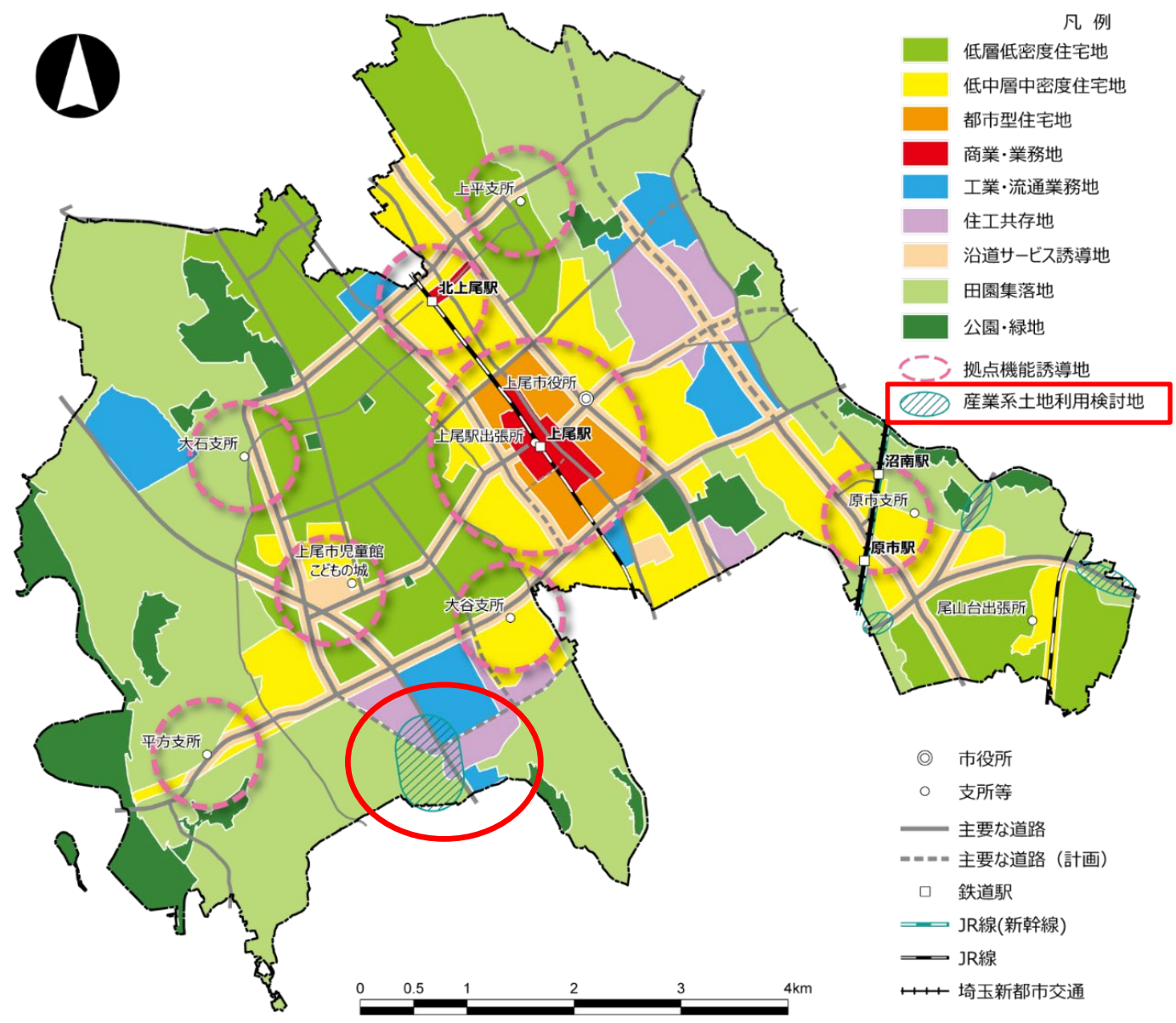
## 上尾道路沿道堤崎西部地区の都市計画(現状)

区域区分	市街化調整区域	原則土地利用不可
用途地域	無指定	無秩序な開発の懸念
形態規制	建蔽率50%、容積率100%	高度利用等が困難

一体的な土地利用転換に向けた都市計画の変更が必要



# 都市計画マスタープランにおける地区の位置付け



## 土地利用方針

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**を検討する地区と位置付けます。

➡市街地の拡散を促進しない工業地としての土地利用転換に限る。



## 2. 街づくり推進会議におけるご意見

---

# 第30回、第32回街づくり推進会議でのご意見と対応

## 意 見

### 【合意形成(住民意見の聞き取り)に関するご意見】

- 周辺住民への意見の聞き取りや調整などは、隣接するさいたま市側においても、丁寧な対応が必要かと思うが、どのように対応されるか。

### 【防災面に関するご意見】

- 対象地南側に浅間川があるが、この地区には防災上の課題があるか。

## 対 応

- 都市計画変更に向けた手続きに着手する前段階で、さいたま市側の住民も含めた説明会の開催を予定しています。
- なお、さいたま市の関係する行政機関へは当該事業検討の進捗に従い、情報提供を行っています。
- 当地区は「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づく湛水想定地域に指定されており、大雨による浸水被害を防止するための調整池の設置や、建築物の居室の床高の最低限度を定める地区計画の検討を進めています。

## 意 見

### 【安全対策に関するご意見】

- 産業系の土地利用の検討地ということで、誘致した場合に、周辺道路の幅員が狭いと感じる。また、車の往来が激しくなると考えられるが、安全面などどう考えているか。
- 地区周辺の道路は、舗装がされておらずひどいものであった。
- 通学路の安全対策もしっかりしていただきたい。

### 【計画的な基盤整備に関するご意見】

- 上尾道路沿道で新しく開発をする中で、基盤が整わないまま残ってしまうエリアについて、一体的な整備や連続的利用といった点から難しさを残してしまうと考える。協議会の自主的な判断が難しい場合、市の政策的な判断のアドバイスや協力が必要になると思う。

## 対 応

- 地区周辺の生活道路と産業用地のための区画道路を棲み分けし、企業側の車両が地区周辺の生活道路へ流入しないような計画とします。
- また、新たに計画する区画道路は、道路の機能に応じて歩道を設置するなど、工業地において適切な構造を検討し、道路管理者や交通管理者と協議していきます。
- 当地区の産業用地の創出は、都市計画により推進するため、地域のまちづくりの観点から合理的な土地利用が図られるよう、指導・助言など支援を行っており、計画的に整備される当地区への企業立地が促進されるよう適切に誘導していきます。

### 3. これまでの協議会活動の状況

---

# 事業者の決定と合意形成の推進

## 上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会の設立(R4.10)

上尾市街づくり推進条例に基づく街づくり検討組織として認定  
⇒地区住民と上尾市が協働で土地利用の実現に向けた検討を進める。

## 土地利用方針の決定(R4.11)

市街化区域への編入や、土地区画整理事業による産業用地の創出を目指す。

## 事業者の公募(R5.1～3)

公募型プロポーザル方式による公募  
⇒株式会社 東京マイスターホールディングスを代表構成員とするグループ企業に決定。

## 土地区画整理事業に関する基本協定書の締結(R5.4)

協議会、事業者、上尾市の3者の協働による事業推進体制を構築。

## 地区内地権者との合意形成(～R6.10)

協議会、事業者が主体となって事業合意を図る。

## 地区計画(土地利用計画)の検討(R6.10～)

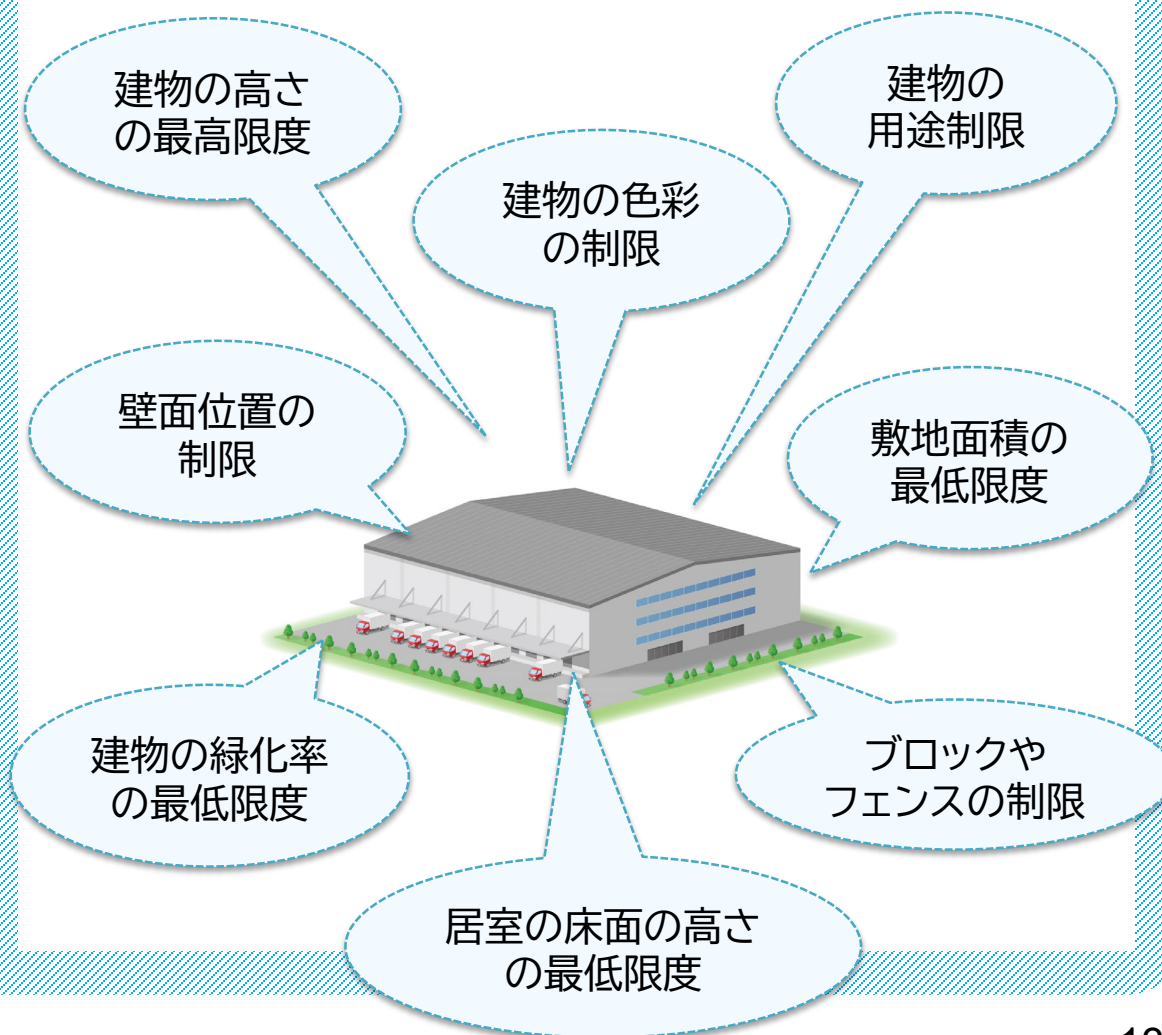


# 地区計画による周辺環境との調和の検討

## 地区計画とは…

- 都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、住民の生活に身近な地区を単位として、**地区の特性**に応じてきめ細かなルールを定める街づくりの計画。
- 地区計画では、建物の高さの制限や壁面の位置の制限、建物の用途に関わる制限といった「**建物の建て方のルール**」を定めることが可能。
- 地区計画を定めるで、秩序ある計画的な産業基盤づくりを促進しつつ、地区の土地利用を将来にわたって維持・保全することを担保。

## 地区で検討する地区計画による建築物の制限事項(案)

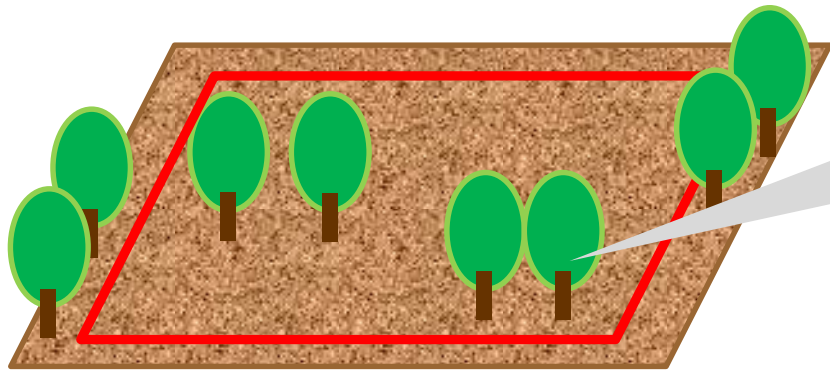




## 4. 今後の予定

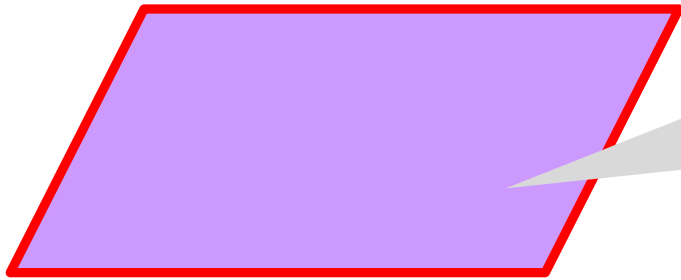
---

# 産業用地創出(土地利用転換)の流れ



## 1. 施行区域の決定、合意形成

一体的な土地利用（施行区域）を原則



## 2. 区域区分の変更、用途地域指定

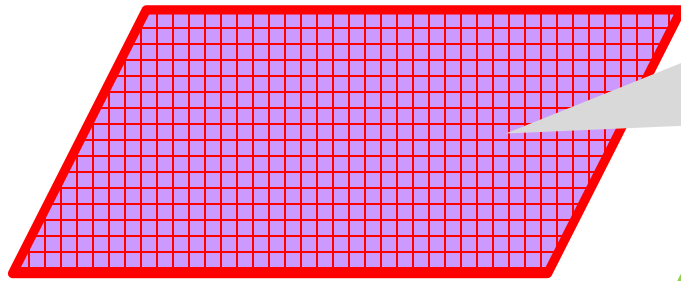
【区域区分】

市街化調整区域 ⇒ **市街化区域**

【用途地域】

無指定 ⇒ **工業専用地域 (200/60)**

容積率/建蔽率



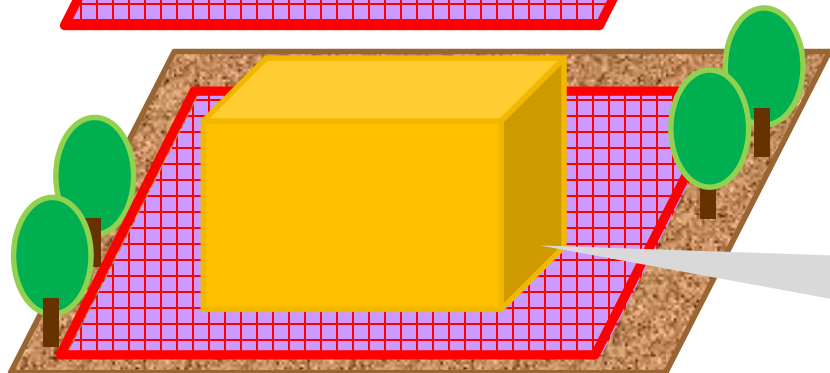
## 3. 地区計画策定、防火・準防火地域指定

周辺環境に配慮した土地利用とするため、  
開発行為、建築行為等を規制誘導する

【規制事項】

**建築物の用途、敷地面積の最低限度**

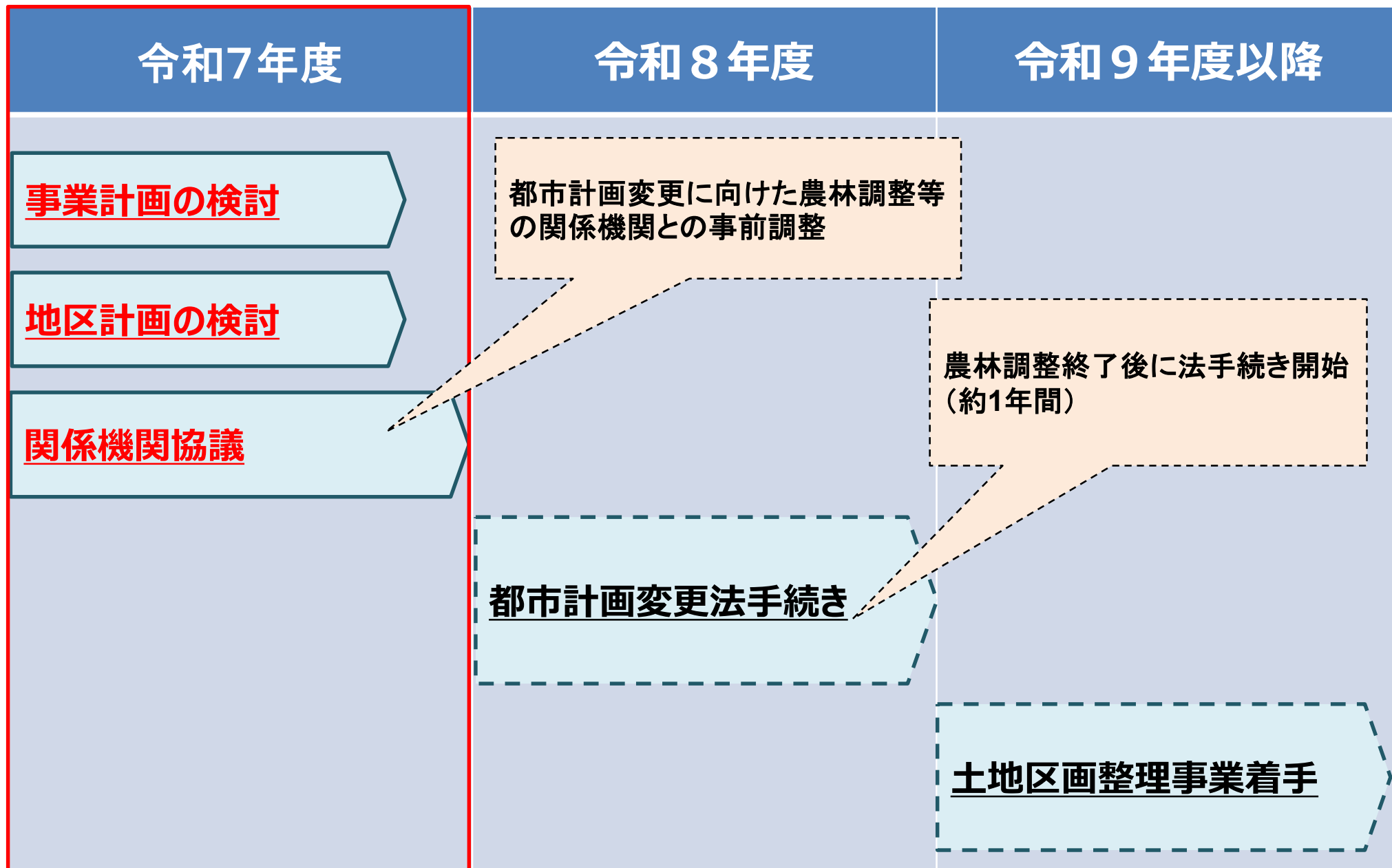
**居室の床面の高さの最低限度** 等



## 4. 土地利用の実現

**土地区画整理事業**による土地利用の開始

# スケジュール(予定)



# 令和7年度の検討事項

## 道路管理者

○大宮国道事務所

上尾道路との接続について

○上尾市

区画道路の幅員、安全対策、  
市道との接続について

## 交通管理者

○埼玉県警察

上尾道路との交差点部の交通  
処理、その他区画道路の安全  
対策について

## 農林調整

○埼玉県、関東農政局

市街化区域編入のため土  
地利用と農業施策との調  
整

## 河川管理者

○埼玉県

雨水流出抑制対策について

○上尾市

浅間川への雨水排水について

## 都市計画

○埼玉県

地区計画等の都市計画について