

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、上尾都市計画土地地区画整理事業の変更についての理由を示したものです。

1 施行区域の位置、現状及び課題

本地区は都心から約35km圏にあり、JR高崎線上尾駅から南西約3kmに位置し、国道17号バイパス上尾道路に接し交通利便性が優れている地区です。

地区の土地利用の現況は農地が大半を占めていますが、生産性が低く、不耕作地も散在している状況です。

2 事業（変更）の目的及び必要性

本地区は、上尾市の都市計画の基本的な方針「上尾市都市計画マスタープラン2020」において産業系土地利用検討地に位置付けられ、周辺環境との調和に配慮しつつ交通面の優位性を生かした計画的な産業機能集積を図るため、土地地区画整理事業区域約6.7haを都市計画決定するものです。

3 施行区域の上位計画における位置付け

「上尾都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

第3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

○工業地

工業地は、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進するため、周辺環境への影響や公害の発生の防止等に配慮するとともに、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況、周辺の土地利用を勘案して配置する。

産業拠点に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図る地域等に配置する。

○沿道地

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、当該道路の有する機能及び整備状況、交通量、周辺土地利用の動向、各拠点が担う役割を勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境に配慮して、適切な用途を配置する。

(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

工業地については、中密度な土地利用を基本とする。

「第6次上尾市総合計画」

基本構想

2. 将来の目指す姿

(3) 将来都市構想

産業系土地利用検討ゾーン

「上尾市都市計画マスタープラン2020」

第4章 分野別方針

3. 土地利用方針

(4) 産業系土地利用検討ゾーンの土地利用方針

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「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。

「第2期上尾市地域創生総合戦略」

第2章 基本目標

1 活力にあふれたにぎわいあるまちづくり

(2) 基本的方向

①雇用の創出

上尾道路の圏央道接続など交通基盤の強化による産業立地の優位性を生かし、産業振興の在り方を検討するとともに、企業立地の推進を図ります。

「上尾市産業振興ビジョン」

第5章 施策の体系と事業展開

2. 本ビジョンにおける重点事業

◆上尾道路沿道の適切な土地利用の検討

圏央道に接続する上尾道路が開通することによって、上尾市の産業立地上の優位性がますます高まることが期待されることに伴い、地域の産業振興に向けた、上尾道路沿道への企業立地推進を図るための土地利用について検討します。

4 関連する都市計画の決定状況

本地区の土地区画整理事業の決定と併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・区域区分（埼玉県決定）
- ・用途地域（上尾市決定）
- ・防火地域及び準防火地域（上尾市決定）
- ・地区計画（上尾市決定）
- ・下水道（上尾市決定）