

# 上尾道路沿道堤崎西部地区 土地利用方針

令和4年11月

上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会



# 上尾道路沿道堤崎西部地区 土地利用方針

## 目 次

<b>第1章</b>	<b>土地利用方針の目的</b>	<b>1</b>
1	目的	1
2	対象範囲	1
3	期間	1
4	土地利用方針の見直し	1
<b>第2章</b>	<b>地区の現状と土地利用に向けた課題</b>	<b>2</b>
1	地区の現状	2
2	土地利用に向けた課題	3
<b>第3章</b>	<b>土地利用の推進方策</b>	<b>4</b>
1	基本的考え方	4
2	土地利用方針	6
3	個別事項の具体的方針	6
4	その他	7



# 1章 土地利用方針の目的

## 1 目的

上尾道路沿道堤崎西部地区（以下、「当地区」という。）においては、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ため、地区住民による検討組織を立ち上げ、令和4年10月21日に、上尾市街づくり推進条例に規定する街づくり協議会「上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会」（以下、「協議会」という。）として認定されたところである。

本方針は、協議会の活動に際し、上尾市との協働で行う街づくりの基本理念を念頭に、関連計画等との整合を踏まえ、必要な基本事項等を定めるものである。

## 2 対象範囲

本方針の対象範囲は、協議会の活動区域と同様とし、上尾市大字堤崎字柳田の全部の区域並びに大字堤崎字前谷及び大字堤崎字西谷の各一部の区域とする。

## 3 期間

本方針は、本方針の決定の日から協議会解散の日までを対象期間とする。

## 4 土地利用方針の見直し

土地利用の検討にあたっては、当地区の都市計画上の位置付けが重要となることから、関連計画等との整合を踏まえ、必要に応じて適宜本方針の見直しをすることとする。

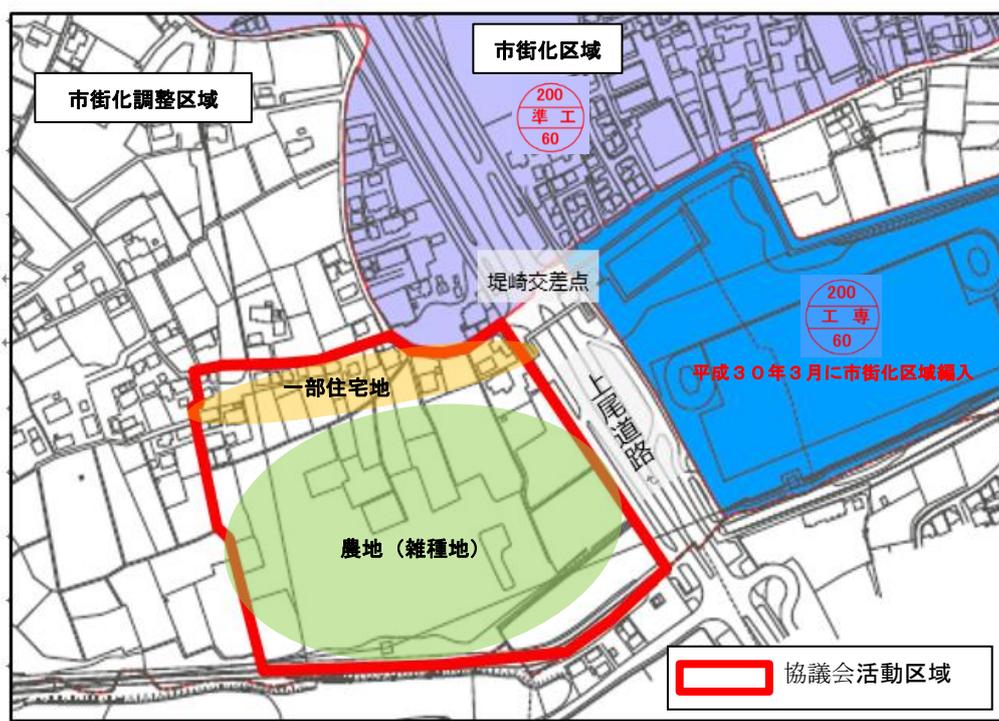
## 2章 地区の現状と土地利用に向けた課題

### 1 地区の現状

当地区は、上尾市大谷地域の南部、都市計画道路上尾バイパス線（上尾道路）の沿道西側に位置しており、上尾市の都市計画における区域区分としては、当地区の全ての区域（約6ha）が市街化調整区域となっている。

農業政策上の位置づけとしては、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域には指定されていないが、現在の土地利用状況として、大部分が農地となっており、北側道路沿いに一部住宅が立地している。

また、当地区は北側の一部が市街化区域（準工業地域）に接していることや、上尾道路を挟んで東側の一部は平成30年3月に市街化区域へ編入（工業専用地域）しているなど、当該区域の地域特性を活かした倉庫等の立地が進んでいる。



## 2 土地利用に向けた課題

現存する農地については、遊休農地となっているなど、営農においては農業従事者の高齢化や後継者不足等の課題がある。

一方、当地区に接する上尾道路が圏央道桶川北本 I C まで延伸されたことや、新大宮上尾道路が事業化され、与野 J C T からの延伸及び当地区付近に上尾南 I C の設置が計画されているなど、今後当地区の交通利便性の更なる向上が見込まれている。

また、上尾道路を挟んだ東側に位置する「中新井・堤崎地区」においては、市街化区域への編入による産業用地としての土地利用を実現しており、当地区においても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の機運が高まっている。

今後、遊休農地の荒廃が進み、住環境が損なわれることを防ぐため、当地区の地域特性を活かした一体的な土地利用を推進していく必要がある。

## 3章 土地利用の推進方策

### 1 基本的考え方（関連計画等との整合）

#### （1）関連計画等の整理

当地区の土地利用の検討にあたっては、協働で街づくりを進める上尾市及び埼玉県の計画・方針に従い実施する必要がある。

下記に、上尾市並びに埼玉県の代表的な関連計画等を整理する。

##### ○ 上尾市の関連計画等

- ・ 上尾市都市計画マスタープラン2020（令和3年3月）

##### ○ 埼玉県関連計画等

- ・ 上尾都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和4年9月20日告示）
- ・ 埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針（令和4年4月）
- ・ 市街化区域と市街化調整区域との区分に関する見直し要領（令和3年1月）

#### （2）関連計画等における当地区の位置付け

「上尾市都市計画マスタープラン2020」では、第4章分野別方針－1. 土地利用方針－（4）土地利用を検討する区域において、当地区を「産業系土地利用検討地」に位置付けており、“幹線道路の整備効果などを活かし、新たな産業の受け皿となる都市的な土地利用への転換を検討する”としている。

また、第6章計画の推進方針－2. 推進の3つの方策－（3）新規方策（新たな取り組み）－②活力を生み出す企業立地用地の創出において、市街化調整区域における土地利用の考え方として“非住居系の都市的土地利用の需要があり、一団の土地利用転換の発生が想定される高規格道路沿道等においては、周辺環境との調和のとれた計画的な土地利用を部分的に許容することを検討する”としており、工業・流通系などの広域的な高速交通体系の活用が必要な業種については、「産業系土地利用検討地」を主な候補地として用地創出を検討することとしている。

#### （3）関連計画等における土地利用手法等の位置付け

「上尾都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針－（5）その他の土地利用の方針－④秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針において、“市町村の建設に関する基本構想等に基づき、計画的な市街地整備を行う場合は、人口及び産業の見通し等を勘案し、農林漁業との健全な調和を図りつつ、整備の実施が確実になった段階で、必要な規模を限度として市街化区域に編入する。”としている。

また、「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針」では、3. 方針の実現に向けた取組事項－(2) 計画的な土地利用において、“市街化調整区域での新たな産業基盤づくりは「市街化区域編入」を基本として、適切な開発の誘導に努める”としている。

#### (4) 土地利用手法の検討

当地区の土地利用の実現にあたっては、関連計画等との整合を踏まえ、工業や流通系の企業立地に向け、市街化調整区域から市街化区域へ編入し、産業用地を創出することが望ましい。

市街化区域の編入を行う際は、埼玉県が定める「市街化区域と市街化調整区域との区分に関する見直し要領」に従い実施することとなるが、第1 区域区分見直しに関する考え方－2 区域区分見直しの考え方において、“市街化区域への編入は地域の特性と人口や産業の将来の見通しを踏まえ、農業振興との調和を図りつつ必要な規模を限度とする”としており、当地区としては、地域特性を活かし、産業集積と企業誘致の実現性の高い工業・流通系の産業基盤づくりを推進していく必要がある。

なお、商業系の土地利用については、同要領において、“特定大規模建築物の立地は抑制することとし、立地に当たっては、既定の市街化区域に隣接し、就業機会の確保や地域商業の活性化など市町村の振興に資する都市計画事業として行う市街地開発事業に限定する”としており、また「上尾市都市計画マスタープラン2020」における産業系土地利用検討地との位置づけを踏まえ、当地区では想定しないこととする。

## 2 土地利用方針

当地区は、前述した基本的考え方に従い、下記の方針で土地利用の検討を進めることとする。

- 市街化区域への編入を基本として、当地区の一体的な土地利用を図ることとする。
- 宅地や田園などの周辺環境と調和を図るため、都市計画法に基づく地区計画制度などを活用した秩序ある産業基盤づくりを進めることとする。
- 当地区の土地利用に際しては、既存の住宅に居住する住民が、引き続き当地区に居住することを妨げないこととする。
- 協議会の事業パートナーとして、事業施行者を定めることとする。

## 3 個別事項の具体的方針

### (1) 区域の設定

- 本方針の対象範囲である協議会活動区域の全筆を一体的に活用することを原則とする。ただし、土地利用の妨げとならない範囲内で地権者等の意向がある場合や、事業施行者から提案があった場合は、その限りではない。
- 市街化区域への編入を行う区域（土地利用を可能とする都市計画決定を行う区域）は、道路や河川などの地形、地物のほか、新たに計画する施設により境界を設定した整形地であることを原則とする。

### (2) 事業手法

- 土地区画整理事業により実施することを原則とする。

### (3) 建築物の用途

- 工業・流通系の企業立地を推進する。
- 当地区の住宅に居住する住民に限り、引き続き居住することも可能とする。

### (4) 周辺環境との調和

- 周辺地域における良好な環境や景観との調和を図るため、土地利用区域内の外縁を形成する空間については、地域の景観及び自然環境に配慮した緑地帯その他緩衝帯等の施設を設置する。
- 当地区の北側に一部住宅地が隣接していることから、建築物の壁面の位置について制限を設け、既存住宅地への採光・通風等の影響に配慮する。

- 当地区内及び周辺地区における良好な環境や景観との調和を継続的かつ実効性のあるものとするため、建築物等の用途・形態及び地区施設などを定めた地区計画を検討する。

#### (5) 道路、排水施設等の整備

- 当地区の北側に位置する市道（市道40530号線）については、事業内容及び規模等にふさわしい道路幅員を確保するとともに、歩行者の安全を確保するための歩道整備も合わせて行うことを検討する。
- 排水施設は、現況と将来計画を踏まえて整備することとし、汚水処理については、公共下水道への接続を原則とする。

#### (6) 事業施行者の選定

- 事業施行者については、技術的提案、企画的提案を広く募る観点から、公募型プロポーザル方式にて募集し、協議会が定める方法で選定することとする。
- 公募型プロポーザル方式による募集に際して、必要な募集要項等は協議会が別途定めることとする。

## 4 その他

本方針に記載のない事項については、協議会において、協議会会員や上尾市、事業施行者の合意のもと、必要な都度意思決定を行うこととする。