



第30回 上尾市街づくり推進会議

会 議 録

日 時 令和4年10月11日（火） 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

<p>1. 開会挨拶 桑原副主幹</p>	<p>それではただいまより、第30回上尾市街づくり推進会議を始めさせていただきます。</p> <p>私は、本日の全体進行を務めます、都市計画課の桑原でございます。どうぞ宜しくお願いいたします。</p> <p>開会に先立ちまして、委員の変更がありましたので事務局よりご報告いたします。「市職員」の委員において、令和4年4月1日付人事異動に伴い、都市整備部長の小林が就任いたしました。</p>
<p>小林（克）委員</p>	<p>皆様おはようございます。都市整備部長の小林と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。皆様におかれましては、日頃より市政にご理解、ご協力を賜りまして厚く御礼申し上げます。また、本日、ご多忙の中、本会議にご出席いただきまして誠にありがとうございます。本会議においては、街づくりに関して皆様と意見交換をさせていただき、有意義な場としたいと考えております。どうぞよろしくお願い申し上げます。</p>
<p>桑原副主幹</p>	<p>続きまして、本日の出席者数についてご報告いたします。上尾市街づくり推進条例施行規則第2条第5項の規定では、「会議の開催は、委員の過半数の出席」が必要とされております。全委員数14名の内、本日の会議には、10名の出席をいただいておりますので、会議の開催要件を満たしておりますことをご報告いたします。</p> <p>それでは、ここで深堀会長より開会のご挨拶を賜りたいと存じます。</p>
<p>深堀会長</p>	<p>おはようございます。会長をしております、深堀です。本日はよろしくお願い申し上げます。</p> <p>今年の2月に入って一度、会議の予定がありましたが、中止となりましたので、だいぶ記憶が定かではないのですが、皆さんと議論をしたのはもう一年半程度前となります。上尾市の街づくりについて動向を共有する場としては残念な状況となっていますが、コロナもだいぶ良くなってくるのかなと思いますので、これからまた活発にこのような共有の場ができるといいのかなと思っています。</p>

<p>桑原副主幹</p>	<p>ます。</p> <p>今日議題になるのは、上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会の設立の認定ということですが、これまでも何件か上尾道路沿道の活動が議題になっておりました。これからの上尾市にとって非常に重要な上尾道路沿道の街づくりということで、今回の場所の特性を本日、十分ご理解いただいて、どういう街づくりがふさわしいのかということについて意見を交換したいと思います。</p> <p>特に当地区は、マスタープランの中では産業系土地利用検討地という位置づけがありますが、市街化調整区域であり、農地もありますし、周辺とどう調和させていくのかということが議題になると思います。街づくり協議会の活動はこれからなので今日はあまり具体的な話は出ないのかもしれませんが、これからに向けて、街づくり推進会議は上尾市全体の街づくりの方向性の観点から、議題について評価をして、アドバイスもできるということになっていますので、いろいろな観点からご意見をいただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。</p> <p>1点目は、「第30回上尾市街づくり推進会議 次第」でございます。</p> <p>2点目は、「上尾市街づくり推進会議 委員名簿」でございます。</p> <p>3点目は、「第30回上尾市街づくり推進会議 座席表」でございます。</p> <p>4点目は、「議案書」でございます。こちらは事前に郵送をさせていただきましたが、郵送後に文章の一部で修正点がございましたので、当日配布として修正版をご用意させていただきました。恐れ入りますが、本日の議事ではお手元の修正版の議案書をご覧ください。</p> <p>5点目は、「上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会の認定について」こちらは資料1と右上に記してございます。</p> <p>資料については、以上の当日配布分の5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。</p> <p>それでは、本日の議事に入りたいと思います。</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」となっておりますので、これ以降の議事進行を深堀会長にお願い</p>
--------------	---

	<p>いたします。</p>
<p>深堀会長 (議長)</p>	<p>承知しました。しばらくの間、議長を務めさせていただきますので、よろしくご協力お願い申し上げます。</p> <p>まず、本会議の議事録署名人につきまして、私から選任させていただきます。三浦委員と井西委員のご兩人にお願いする事としますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>次に書記でございますが、事務局の松原主事にお願いいたします。</p> <p>本会議は、原則公開としていますが、審議事項によっては非公開としています。事務局に確認します。本日の議事の中に非公開事項に該当するものはありますでしょうか。</p>
<p>中釜課長</p>	<p>本日の案件の中には、非公開事項に該当するものはございません。</p>
<p>深堀会長 (議長)</p>	<p>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よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">《委員一同異議なし》</p>
<p>深堀会長 (議長)</p>	<p>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。</p> <p>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でしょうか。</p>
<p>中釜課長</p>	<p>本日、傍聴者はありません。</p>
<p>2. 議事</p>	<p>それでは次第の「2. 議事」へ移ります。</p>
<p>深堀会長</p>	<p>第1号議案「上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会の認定について」の説明を都市計画課よりお願いします。</p>
<p>中嶋主任</p>	<p>第1号議案「上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会の認定について」、都市計画課の中嶋がご説明いたします。</p>

お手元に、本日、差替えを行ったA4ホチキス留めの【第1号議案】と、本日配布を行ったパワーポイントの写しである【資料1】をご用意ください。なお、正面のスライドは、お手元【資料1】と同じものになりますので、見やすい方をご覧ください。

説明については、恐縮ですが着座にてさせていただきます。

まず、当会議でお諮りする内容についてご説明します。

上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会は、当該地区の有効な土地利用を図ることを目的に組織された、地権者及び同地区の自治会長を構成員とする団体です。当団体から上尾市街づくり推進条例に基づく街づくり協議会としての認定を求めて、このたび市長に申請がありました。条例第8条第3項において、「市長が認定をしようとするときは、あらかじめ、街づくり推進会議の意見を聴かなければならない」と定められております。本日はこの規定に基づき、委員の皆様のご意見を伺います。

なお、条例第8条第1項には条例に基づく認定を受けるための要件も書かれています。要件は、第1号から第4号まで4つあり、内容については記載のとおりです。この後、地区の概要や申請内容についてご紹介をしていきますが、この4つの対応状況についても併せてご説明をさせていただきます。本会議でご意見をいただいた後、市長が街づくり協議会として認定を行うと、条例に基づき当該協議会は2つの支援が受けられるようになります。

その支援の内容についてご説明いたします。1つ目は、協議会への情報提供や、街づくりに関する知識を持った街づくり専門家の派遣などの技術的支援、2つ目が、活動に必要な費用の一部を補助する運営支援です。それでは、今回申請のあった上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会についてご紹介します。

まず、地区の位置について確認します。当地区は、JR上尾駅から南西方向に直線約3kmの場所に位置しています。地区の東側は上尾道路に接しており、上尾道路を挟んだ向かい側では、平成30年に市街化区域編入による企業立地を実現した上尾道路沿道中新井堤崎地区がございます。地区と接する上尾道路は、与野ジャンクションからの首都高の延伸計画が事業化されており、近接地に新大宮上尾道路と上尾南インターチェンジの建設が予定されており、更なる利便性の向上が期待されています。地区周辺の拡大図です。スライドの赤枠で

囲まれたエリアが協議会の活動区域です。都市計画上の位置づけとしては、活動区域の全域が市街化調整区域内に位置しています。市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域であり、原則として建物を建てることはできません。地区の北側や上尾道路を挟んだ東側は市街化区域となっており、紫色の箇所が準工業地域、青色の箇所が工業専用地域という用途地域に指定されています。

また、農業政策上の位置付けとしては、農業振興地域や農用地区域の指定はされていない地区になります。農業振興地域や農用地区域に指定された農地は、優良農地として長期にわたって総合的に農業振興を図っていくことが求められます。活動区域の面積は約6ヘクタールであり、認定のための面積要件（0.5ヘクタール以上）を満たしています。現地の航空写真です。活動区域を赤枠で示しており、数字の①と②は次のページに載せている現地写真の位置となります。活動区域と接している部分はそれぞれ、東側を上尾道路、北側を市道、西側を認定外道路である農道、南側を浅間川と接しております。

区域内の現状について、次のページの現地写真と合わせて紹介いたします。

まず、①と数字を振っている上尾道路沿いのエリアに関しては、遊休農地となっている箇所があるほか、UD トラックスの駐車場や近隣で行われた開発事業の残土置き場として利用されています。次に、②の北側の市道沿いでは、活動区域内に住宅が10軒ほどあるほか、現在も耕作が続けられている農地が点在しております。そのほかの地区内の区域では、すでに木が生い茂っている箇所もあり、遊休農地となってしまった農地が多くあります。

次に、当地区の課題をお示しします。当地区では、先ほど申し上げたように上尾道路の開通や首都高の延伸計画により更なる交通利便性の向上が見込まれます。また、上尾道路を挟んだ反対側で土地活用が実現したことから、土地利用の機運がさらに高まっております。しかし、当地区の農地は市街化調整区域内の農地であるため、農地以外の用途に転用することが厳しく制限されており、個別の土地利用が難しいという状況にあります。そのため、今後農地の荒廃がさらに進むことにより、周辺環境の悪化につながる懸念があります。このような地区の課題を解決するため、地区としてまとまりを持って土地利用を考え、街づくりのルールを定めることを目的に、街づくり協議会の申請へと至りました。

続いて、上尾市の街づくりの基本となる計画である、上尾市都市計画マスタ

ープランにおける当地区の位置づけについてご説明します。本市の土地利用の方針を示した地図の中で、当地区は「産業系土地利用検討地」として、位置づけを行っております。産業系土地利用検討地については、次のページで詳しくご説明します。

産業系土地利用検討地とは、広域都市間を結ぶ幹線道路の沿道では、沿線の土地利用の需要を踏まえて、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ております。この位置づけを行った地区では、関係者や関係機関と協議をしながら、産業基盤としての土地利用を図ることを検討していきます。このように市の計画においても、土地利用を図ることを検討している地区として位置付けていることから、市と地区住民の意向との整合が図られている状況であります。

次に、協議会の設立申請のあった内容についてご説明します。名称は、上尾道路沿道という地域特性を分かりやすく伝えるため、「上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会」としており、会長は吉澤哲志さんです。堤崎自治会館内に事務所を置き、設立目的は「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とともに、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」こととしています。会員数は43名、活動区域内の全筆の地権者及び堤崎地区の自治会長で構成されていることから、条例に定める認定要件の一つ「地区住民の複数の参加」を満たしております。

続いて、街づくり協議会の設立申請までの経緯についてご説明します。昨年の11月から、自治会主催による勉強会へ市担当者が出向き、当地区の現在の土地に関する規制状況や、街づくり協議会に関する説明を行ってまいりました。その後、12月24日には、街づくり協議会設立の前段として、街づくり準備会の設立届出書が市へ提出され、同日受理を行っております。その後、今年の6月には街づくり準備会が主体となり、街づくり協議会の設立に向けたアンケートが実施されました。結果の詳細については、次のページでご説明しますが、街づくり協議会を発足すべきとする意見が多数を占めたことから、7月に市へ街づくり協議会の設立申請書の提出がございました。この間に開催された街づくり準備会においても、市の担当者も同席して、地区住民の街づくりの検討に関する支援を行ってまいりました。こちらが、街づくり協議会設立アン

ケート結果の詳細です。地権者42名に、活動区域沿線にお住まいの4名を加えた46名の方にアンケートの配布を行い、44名の方から回答がありました。沿線の居住者へアンケートを実施した理由については、土地利用の検討という周辺住民へ影響の大きい組織の発足であるため、活動区域外の沿線にお住まいの方へもアンケートを実施した方が良いという意見が、街づくり準備会の中で出たためです。アンケート結果については、回答のあった方すべてから賛成との意見であったため、協議会の設立について地区住民の大多数の支持が得られていることが確認できました。

今後の活動予定についてお示しします。本会議にてご意見をいただき、設立に関して問題ないと判断されれば、今月中には市長が街づくり協議会として正式に認定することを予定しています。11月には第1回総会と第1回街づくり協議会の開催を予定しており、以降については、月1回程度の頻度で街づくり協議会を開催することを検討しています。その間、市といたしましては、街づくり推進条例に基づき、適宜必要な支援を実施していきたいと考えております。以降に関しては、ざっくりとしたスケジュールではありますが、地区計画案の検討などが進み、状況が整いましたら、都市計画変更の手続きへと移っていききたいと考えています。

次に、現段階において、協議会で検討していく必要があると想定される事項について、お示しします。まず、当地区の土地利用の方針について検討し、現状や課題などを踏まえた地区としての目指すべき土地利用の在り方や方策について検討していく予定です。こちらは、上尾市や埼玉県の計画などと整合性を図りながら、検討していくことが求められます。次に、開発事業者を選定するにあたり、募集条件などの整理を行い、どのように事業者を選定していくのか、募集要項を検討する必要があると考えています。最後に、周辺環境との調和を図るため、建物の高さの制限や、緑地帯の設置義務を設けるなど、地区計画の内容について、検討していく必要があります。また、地区の北側には住宅が複数あることから、既存の居住者の意向を丁寧に確認しながら対応する必要があります。既存住宅と同様に、地権者以外の周辺住民の方へ意見の聞き取りを行い、その意見を事業計画や地区計画の内容に反映させていく必要もあります。

最後にまとめとして、上尾市街づくり推進条例に定める認定要件を再度確認

	<p>します。条例では市長が街づくり協議会としての認定ができる要件を4つ掲げていました。1つ目の要件、「地区住民の複数の参加により設立されていること」、当該団体は地権者及び自治会長の計43名により組織されています。2つ目の要件、「街づくり協議会の設立に係る土地の区域が一体として整備し、開発し、又は保全する必要があると認められること」、当地区は産業系土地利用検討地として、一体的な整備を行う必要性があります。3つ目の要件「街づくり協議会の設立に係る土地の区域が規則で定める面積以上であること」、当該区域は約6ヘクタールあり、規定の面積以上となります。4つ目の要件、「その活動について地区住民の大多数の支持が得られていること」、協議会の設立について9割以上の同意が得られています。以上、全ての要件を満たすことから、街づくり協議会として認定することは適切であると市では考えております。</p> <p>以上が、第1号議案についてのご説明でございます。</p>
深堀会長	<p>ありがとうございました。それでは、先ほどのご説明の最後のスライドが要件の確認となっておりますが、要件については改めて後程確認することとし、地区の経緯ですとか、ご質問等ありましたら、ご発言をお願いいたします。</p>
小林（裕）委員	<p>小林です。ご説明ありがとうございました。必要性はよく理解できました。認定するにあたって、参考にさせていただきたいので、可能であれば現在街づくり協議会が上尾市に何団体あるのかということと、スライド3にもありますとおり、運営支援として必要費用の一部の補助となっておりますが、総額がいくらなのかとか、費用なのであまり出せない情報でしたら、初年度いくらぐらいの予算を措置するのかとかそういったお金の面について、可能な範囲で教えていただければと思います。よろしくお願いします。</p>
深堀会長	<p>では、可能な範囲でということですので諮問課からご回答をお願いいたします。</p>
中嶋主任	<p>はい。これまで、上尾市では、合計8団体の街づくり協議会の認定を行っております。このうち5団体については、解散となっております、現在3団体</p>

	<p>が活動中という状況でございます。</p> <p>また費用の一部の補助については、現在年間４０，５００円の補助を行っており、協議会設立から５年間、この補助をすることができると、上尾市街づくり推進条例の中で定めておりますことから当団体についても認定がされれば、この金額を補助していくことが可能となります。以上です。</p>
小林（裕）委員	<p>ご回答ありがとうございますよくわかりました。</p> <p>先ほど言われた、条例で定められている４０，５００円というのは、１団体当たりの年間の最大金額と理解してよろしいでしょうか。</p>
中嶋主任	<p>条例、規則の中で４０，５００円という金額の明記はされていないのですが、現在１団体につき４０，５００円が最大の金額となっており、また、当然金額を全て使い切らないということも考えられますので、この場合は実費を引いた金額を市に返還するという流れとなります。以上です。</p>
深堀会長	<p>よろしいですか。</p>
小林（裕）委員	<p>はい。よくわかりました。</p>
深堀会長	<p>今協議会の支援の話がありましたけれど、隣接に類似した方向性のある土地があるわけですが、その中で技術的支援というと例えば専門家の派遣などがあると思います。類似事例とあわせて、今回どのような勉強会ですとか技術的な支援を想定されていますか。</p>
中嶋主任	<p>支援としては、街づくり専門家の派遣を第一に検討しております。この中では、例えば、同様に市街化調整区域から市街化区域へ編入を行い、産業系土地利用を図った地区の類似事例の研究であったり、こういった課題があったのか、そういったことについて専門家から紹介いただいて、地区で勉強を行っていきたいと考えております。</p>
深堀会長	<p>隣の事例についても、産業系土地利用が成功していることもありますので、</p>

	<p>そこでどんな課題がその後あったのかですとか、こういう支援の中で生かしていただくといいかなと思います。</p> <p>他にいかがでしょうか</p>
三浦委員	<p>はい三浦です。当該地区はさいたま市境ですよ。</p> <p>先行している、中新井堤崎地区でも事例があるかとは思いますが、周辺住民への意見の聞き取りや調整などは、さいたま市側においても、丁寧な対応が必要かと思います。街づくり協議会に上尾市が支援するという立場かとは思いますが、このことについて何か対応の想定はございますか。</p>
中嶋主任	<p>はい、先行事例の中新井堤崎地区でも、さいたま市の隣接する住民の方に対する説明会などは適宜設けておりましたので、今回についても同様なことを想定しております。</p> <p>また、意見の聞き取りなどについては、アンケート等を用いて柔軟に対応することも検討しております。</p>
大山主査	<p>補足です。今回、おっしゃる通り、さいたま市境というところもございまして、先行で実施した上尾道路の対岸側の中新井堤崎地区についても同様だったのですが、今回についても周辺環境の調和を念頭に地区計画制度を活用しながら、制限をかけていくこともございますので、特にそういった法規制にかかるようなところについては丁寧に、上尾市側だけではなくさいたま市側も含めて説明をし、合意を図っていきたいと考えております。</p>
深堀会長	<p>ありがとうございます。それでは他にはいかがでしょうか。</p>
菊川委員	<p>菊川でございます。下に浅間川でしょうか、川がありますね。防災上の観点では、多少河川を整備したりですとか、そういったことをしないといけないのかどうか、ハザードマップは確認してないのですが、防災上の課題がこの地区としてあるかどうか、教えていただきたいと思います。</p>
大山主査	<p>ご質問ありがとうございます。</p>

	<p>浅間川につきましては過去の洪水の実績から、埼玉県が指定しております湛水地区、いわゆる浸水被害の発生が想定される地区に位置づけされているところでございます。一方でこういった状況を受けまして、上尾市では浅間川下流域の護岸整備を進めてきておりまして、これまでに断面の拡幅などの整備を行っております。整備後は地区において目立った浸水被害は確認されておりません。今後地区の土地利用にあたりまして、事業者選定等を手順を踏んでやっていくところでございますけれども、地区の課題についても、こういったことを踏まえながら、地区の事業者におきましては、できる限り雨水流出抑制に対応していただくと共に、洪水被害発生を防ぐようなそういった土地利用の活用手法の検討というところにも気を配っていただく必要があると考えております。</p>
菊川委員	<p>ありがとうございます。事業者という言葉がありましたが、アマゾンのところも、区画整理をやられていますが、こちらも組合を作られて、区画整理を行うというイメージでいらっしゃるのでしょうか。</p>
大山主査	<p>おっしゃる通り、土地区画整理の事業手法を活用しながらの土地利用を検討しているところでございます。</p>
菊川委員	<p>わかりました。どうもありがとうございます。</p>
深堀会長	<p>他にはいかがでしょうか。</p> <p>一般的な質問がないようでしたら、今ちょうどスライドに出ておりますけれども、認定の要件の確認ということがございますが、これについて市の方からは認定が妥当であるという判断をされているわけですが、ここについて何かあれば意見交換したいと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>私から質問というか確認なのですが、括弧4番の大多数の支持が得られているということについては先ほどアンケートの話が出ていました。アンケートの回答で9割に支持があったということですが、配布状況は、地権者の方とそれから沿道住民の方、地区外の方という話があったと思います。地区住民というのはここにお住まいじゃないその地権者の方も含めてということが条例の中に位置付けられていると思いますが、実際にはなかなかご意見を出せない方だ</p>

中嶋主任	<p>とかご事情のある方もいると思います。アンケート配布は全地区住民が該当全体母数といいますか、当地区の関係する地権者、お住まいの方含めて、どういう割合なのかという情報提供をいただけますでしょうか。</p> <p>はい。まず地区住民の定義といたしましては、条例の中において、地区内の居住者と、地区内で事業を営む者、地区内の土地や建物の所有者、またその他利害関係者とかなり幅広く定義がされている状況でありまして、今回アンケート配布をした地区住民としては、まず赤柾の活動区域内の、地権者が該当いたします。次に、居住者については、基本的には地区の地権者に含まれますので、これも地権者となります。また、事業を営む者については、地区内では、駐車場としての利用などがありますが事業を営む者はいませんので、今回アンケートを行った地権者が、地区住民と考えております。</p>
深堀会長	<p>赤柾の中に住宅が何軒かありますが、やはりそこを含めて一体として整備するとなるとその方々のご意見がどうなるかが重要だと思います。とすると今回の協議会の中で、もちろん地権者の方のご意見も重要なのですが、ここに住宅をお持ちの方の参加が十分得られているかということは重要だと思うのでこの中でどの程度ご参加いただける見込みがあるのか、これはなかなか難しいのでしょうか。</p>
中嶋主任	<p>やはりお住まいの方というのがお昼、お仕事されていたりということもあるので、全員に全ての協議会に参加してもらうということは、少し難しいところがありますが、協議会の節目については、例えば次回の開催予定設立の総会については、日曜日の開催などを検討しており地区住民の方、特に居住者については、市としても積極的に意見を聞けるような形をとっていきたいと思っております。</p>
深堀会長	<p>はい。ありがとうございます。この地区の内側の居住者の方、それから先ほどからおっしゃっている地区外の方との調整も大事だというご認識でいるということですね。ちょうど北側のところに市街化区域の準工業地域がありますが、ここは住工共存というふうに、土地利用の方向性としては、産業系の用途</p>

	<p>がある中で、住環境に配慮するという地区が隣接しているということなので、そのような住まいとの調和ということがすごく重要な上では、ここにお住まいの方々の意見を十分聞いていく必要があるのかなと思いますので、ご配慮いただくといいのではないかと思います。</p>
中釜課長	<p>補足です。今回この赤枠の中に住まわれている10件のお宅につきましては全て同意いただいておりますことをご報告させていただきます。</p>
深堀会長	<p>はい。他に先ほどの4つの要件について何か確認をしたいこととか、ございますでしょうか。よろしいですか。そうしましたら認定の話もありますが、冒頭少し申し上げましたけれど、この地区について、協議会が認定されることを前提に考えたときに、皆様からこの地区の街づくりについてのご意見や、こういうことを考えて欲しいなどもしあれば、ご発言いただければと思いますがいかがでしょうか。</p>
菊池委員	<p>私は素人で全然わからないもので、昨日現地を息子に案内してもらいました。そして、ものすごく膨大な土地でした。その中で市街化編入というのは、地域のために役に立つ事を考えるのか、上尾市全体で考えていくべきものなのかということを思いました。ですので地権者さんたちのためであつたら地域のためということになるのでしょうか、あれだけの土地がありますからね。市全体のために役立つような方向で、将来の未来像といいますか、上尾市には足りないものがいっぱいありますので、病院とか大学とかとそういう方向性に向けて、この協議会を立ち上げて、皆さんで話し合って意見をまとめていただければなと私は思います。</p>
深堀会長	<p>はい、現地までご覧いただいたということで、どうもありがとうございます。まさに地区の中では、地権者の方、地区住民の方含めて、公平に土地一帯の方向性を共有して街づくりを進められるかということが一つと、それから産業系の大きな開発をするとなればいろいろな面で周辺に影響を及ぼす、もちろん産業の開発であれば市全体にとって大きなメリットはあるわけですが、周辺の住環境であるとか、今は市街化調整区域で農地が多いということですから耕</p>

	<p>作放棄で木が生えてしまっているところもありますが、一生懸命農業をやっている方がいるとすれば、例えば大きな建物が建ったら日陰になってしまうとか、夜間の照明で困ったことが起こるかなとか、それから西の方に行けば行くほど、自然環境もありますから、そういう周辺への影響についても、この地区の中の方だけではなくて、上尾市全体としてどういう方向で考えていただくといいのかということはまさにこういう場で議論するところなので今のようなご意見はとても大切ではないかと思っております。市の方から何かありますか。</p>
大山主査	<p>はい、ご意見ありがとうございます。菊地委員さんのおっしゃる通りだと思っております。特に今回土地利用を検討しようとする協議会につきましては、市街化区域への編入を第一として検討すべき地区であると考えておりまして、そうしますと都市計画という市全体の計画を変更して対応していくということになりますので、市全体としてこの地区をどのように導いていくかというところをきちんと念頭に検討をしていくことが重要であると、我々も認識しております。また、より詳細な、地区の住環境を守るということも当然重要なことでございますので、そういったところにつきましては先ほども少し申し上げましたが、地区計画制度というような形で、緑地の設置ですとか、建物の制限などを適切に、こちらも地区の皆様とあるいはこの会議の場をお借りし、ご意見をいただきながら、適切な都市計画を検討してまいりたいと考えております。</p>
深堀会長	<p>はい、ありがとうございます。諮問課からのご発言もありましたけれど住環境への配慮と、また緑の配慮ということもですね、隣接地区のところでも一定のそのルールを守って緑化をされていると思うのですが、もともと調整区域で農地も多いということの繋がりを考えると、もう少し緑が豊かな地区になるといいとかですね、そういうことも協議されるといいなと思います。</p> <p>他にはいかがですか。</p>
深谷委員	<p>先ほどさいたま市との隣接区域というお話がございましたが、浅間川を挟んださいたま市エリアの都市計画規制はどのようなになっていますでしょうか。</p>

大山主査	<p>詳細は把握しておらず申し訳ございませんが、さいたま市側につきましても、市街化調整区域となっております、基本的には市街化を抑制する地域として指定されているところでございます。</p>
深堀会長	<p>ありがとうございます。写真を見ますとさいたま市側も緑のエリアが広がっていますが、浅間川を挟んだこちらの地区ではこれから産業系の用途で考えていくということで、マスタープランを見ると貴重な水辺ですとかそういうことも書かれているようですので、先ほどの緑地などの環境も、良好になるような、開発ができるといいのではないかなと感じます。</p> <p>はいどうもありがとうございます。他にはいかがでしょうか。</p>
林委員	<p>おはようございます林と申します。産業系の土地利用の検討地ということで、仮に誘致されてそういったものが建った場合に、周辺の道路については結構、幅員が狭い形になると思います。やはり周辺住民の方の生活道路でもありますので、産業系の事業者の誘致となると、車の往来が激しくなるのかなと感じます。そこで抜け道として使われてしまうと、歩道もあまり整備されていないように感じますので、安全面が少し心配かなと感じておりますけども、いかがでしょうか。</p>
大山主査	<p>はい、ご意見ありがとうございます。おっしゃる通り、特に上尾道路から中に入ったところにつきましてはあまり道路幅員が広くないようなところになっております。いただいたご意見につきましても、住環境の保全、向上に資する取り組みを検討すべきだということと受け止めてございます。そのようなところも、土地利用を図っていく際に、地区の今ある生活を阻害しないような、あるいは抜け道とした使われ方がされないような、そういった工夫をしながら、土地利用を実現していける支援を検討してまいりたいと考えております。</p>
林委員	<p>はい、ありがとうございます承知しました。</p>
深堀会長	<p>今の発言は非常に重要だと思います。ここは市境ですので、例えば子どもた</p>

<p>大山主査</p>	<p>ちの通学路があるとか、そういうことはあまりないのかもしれませんが、学校に通う子どもたちの安全であるとか、必要に応じて確認をして対応されるというのではないかと思います。</p> <p>類似した地区の中では通学路に配慮をした対応をされたことがあるように聞いたことがあります、どのような事例がございますでしょうか。</p> <p>ご意見いただいた通り、本日議論をさせていただいている地区のもう少し北側の方に地頭方地区がございます、こちらは地区全体を対象として住環境の向上を念頭に、協議会を設立して、今現在も活動している地区でございます。地区の中には通学路や住民の方がよく利用される道路がございます、そちらを骨格的な道路としての位置づけをし、今会長からお話がありましたようなグリーンベルトの設置ですとかそういった安全対策を実施しているところでございます。今回の協議会活動区域におきましても、そういった安全面の配慮は当然ですし、子どもたちが通学で使う道がありましたら交通安全対策をしっかりと考えていかなければならないと認識しております。</p>
<p>深堀会長</p>	<p>そういうことで、地区の交通安全ということも含めて必要に応じて検討いただくというのではないかと考えております。</p> <p>どうもありがとうございました。</p>
<p>菊池委員</p>	<p>昨日行った段階で、地区の中に入ったときの道路は酷いものでした。舗装はされていないし、一方通行なのかどうかもわからない。近くに幼稚園もありましたが、車がどういうふうに入っているかわからない。この協議会が立ち上がり、計画が出来上がるまであの状態でおくのでしょうか。その辺現地を見られた方がいいと思いますよ。</p>
<p>大山主査</p>	<p>はい、ご意見ありがとうございます。地区の道路状況につきましては、我々も十分に承知しているところでございます。今回の活動区域境が道路境になっており、地区の主要道路となっていることもございますので、今回活動区域において土地利用を検討していく際にはこちらの道路について、安全面に配慮した対応が必要であると考えてございます。一方で、今回資料でお示しした赤枠</p>

	<p>で囲まれている、協議会としての活動区域の外につきましては、今回の検討の外になりますので、具体的に今回協議会活動の中で何かをしていくということは難しいのですが、ただ、こちらの地区の土地利用に影響して交通環境が悪化したりですとか、そういったことがないような配慮は当然検討する必要があると思います。そういったところを十分注意して、対応してまいりたいと考えております。</p>
深堀会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>今のお話ですと、地区が開発され何か大きい施設ができるとすれば、地区の境界線の道の辺りとか、そういうところで安全性に配慮するということが必要なのかなと思います。よろしく願いいたします。</p> <p>他はいかがでしょうか。</p>
菊川委員	<p>上尾道路沿道で議論に参加させていただいて、3ヶ所目ぐらいでしょうか、地頭方と、領家の工業団地とですね。全体的にやはりこの上尾道路沿道で土地利用の転換の動きがあるのではないかなと思うのですが、今後ともこういうお話が出てきそうなのかどうか、感触だけでも知りたいのですがいかがでしょうか。</p>
大山主査	<p>はい、ご意見ありがとうございます。上尾道路沿道につきましては、圏央道インターチェンジまで延伸開通し、今後、首都高速がこちら堤崎地区まで、まずは第一期として事業化されて進められているところでございますので、交通利便性におきましてはどんどん道路環境が向上していく地区であり、特に企業側から見て、土地活用をしていくことの需要がある地区であると認識してございます。そういったことを踏まえまして、都市計画の政策あるいは農業政策との関連も含め、必要に応じて更なる土地利用について検討してまいりたいと考えてございます。</p>
菊川委員	<p>わかりました。</p>
深堀会長	<p>ありがとうございました。他にはいかがですか。</p>

三浦委員	<p>少し突っ込んだ質問になりますが、今回活動区域として設定された6ヘクタールのエリアの北側に上尾道路から半円型に飛び出した、都市計画では住工混合の位置づけをされている市街化区域があると思います。こちら上尾道路沿道の既存市街地で写真で見る限り基盤は整っていないのかなと思うのですが、上尾道路沿道をいくつか新しく開発されていくときに、こういうちょっとしたところで基盤が整わないまま残っていく、というのは、長い目で見ると沿道の一体的な整備とか、連続的利用ということであると、少し難しさを残してしまうという思いもあります。エリア取りのときに合意形成する際には、こういうエリアを加えていくのは難しいとは思いますが、都市整備の政策としてはこういうところを取り残さないような街づくりの形、例えば上尾道路を横断する道路がこの北側にありますけれども、交差点がちょっと変形してますよね。中新井堤崎地区対岸側から伸びている道路と上尾道路の取り付けが、今回の地区取りでいうと少し南にずれるので、変形交差点なったりすると、このようなところは協議会の自主的なご判断ではなかなか難しく、市の政策的な判断のところでアドバイスをしたり、協力を求めたりということが必要になるかと思います。このことについては沿道を連続的に整備されていく上では、市としてお持ちになるべき視点かなと思いますがその辺ご意見があれば伺わせてください。</p>
大山主査	<p>はい、貴重なご意見ありがとうございます。おっしゃる通り、上尾道路沿道については先ほど申し上げた通り交通利便性の向上という観点から、企業立地が大変進んできており、特に市街化区域につきましては、そういった土地利用がすでになされてきているというところでございます。</p> <p>一方で、おっしゃる通り今回協議会として検討をしていく区域におきましては特にこれからどのような土地利用を図っていくかというところでございますので、土地利用の検討の際には、交通基盤を道路管理者あるいは交通管理者と協議をしながら、どういった形がより地区の住環境を保全向上しながらさらに産業基盤としての価値を高めていけるのか、そういった土地利用の仕方を十分に念頭置きながら検討していくべきだと考えてございます。</p>
深堀会長	<p>よろしいでしょうか。非常に重要なポイントだと思います。</p>

井西委員	井西と申します。今の話とは変わりますが、上尾南インターチェンジの場所は国交省から話は来ていますか。
大山主査	はい、こちらはすでに都市計画決定され、事業認可されておりました、正確な場所についても計画の中で位置づけがされております。今正面のスライドの方に、少し表示してございまして、出入口の場所がそれぞれ異なるのですが、今赤丸で示しているところが下りに向かっての出口です。青丸で示しているところが上り線の入口と都市計画上位置づけがなされて、事業決定してございます。
井西委員	わかりました。少し見にくいですがけれども、今野村不動産の流通センターがあるところと、アマゾンの北側に住宅地がありますけど、その先のところにインターができるということでしょうか。
大山主査	そのように事業決定しております。
井西委員	はいわかりました。
深堀会長	<p>はい、他には、よろしいですか。</p> <p>そうしましたら先ほどの要件4つについての質問や意見は多くいただきましたが、今までのご発言の中で特にこれに対して異論のある方はいらっしゃらなかったのかなと思います。ということで、1号議案「上尾道路沿道堤崎西部地区街づくり協議会の認定について」は原案の通り異議なしの旨、上尾市長に答申することといたしますが、よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">《委員一同異議なし》</p>
深堀会長	<p>はい。どうもありがとうございます。</p> <p>そうしましたら、次第の「2. 議事」はこれで終了となります。委員の皆様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>3. その他 桑原副主幹</p>	<p>はい、ありがとうございました。次第の「2. 議事」につきましては以上で終了となります。委員の皆様方のご協力、感謝申し上げます、また深堀会長にお礼申し上げます。続きまして次第の「3. その他」でございますが、今年の2月7日に、開催する予定だった本会議でございますけども新型コロナウイルス感染拡大の影響により中止になりまして、その際資料だけ皆様に送らせていただいたかと思います。その資料の内容について、最後報告として、担当より改めて説明させていただきますので、もうしばらくお付き合いいただければと思いますよろしくお願いします。</p>
<p>中嶋主任</p>	<p>それでは報告事項についてご説明いたします。報告事項は2点ございました。まず1点目は、先ほどの話でも出てきました上尾道路沿道中新井堤崎地区街づくり協議会の解散についてでございます。本協議会については、上尾道路沿線の立地特性を生かした一体的な土地利用を目指して、平成26年7月に設立および活動を行ってきたところでございますが、都市計画の変更や土地区画整理事業の終了に伴い、協議会の目的が果たされましたことから、令和3年12月に解散となりましたことをご報告いたします。続いて2点目は、自転車レーン整備についての報告でございます。上尾市自転車の街づくり基本計画に、位置づけられた自転車ネットワーク計画に基づき、平成25年から整備を進め、令和2年度までに約6.4kmを整備しております。令和3年度は、自転車レーンの整備に向けた一部区間の準備工事を実施したところでございます。今年度以降についても、自転車利用促進するために、自転車レーン整備優先エリアとして指定した支所などの各地域拠点を結ぶ主要な幹線道路に囲まれた区域内については、安心安全で快適な自転車走行環境の整備に努めてまいります。以上報告事項の説明となります。</p>
<p>桑原副主幹</p>	<p>以上2点、ご報告させていただきました。本日改めて資料等ご用意しておりませんでしたが、口頭でのご説明、ご報告とさせていただきました。</p> <p>それでは最後になりますが、次回の会議の開催について再度、事務局よりお知らせいたします。</p>

<p>中釜課長</p>	<p>事務局でございます。次回の会議開催につきまして、現在のところ年明けの令和5年2月頃を予定しております。詳細につきましては、決まり次第改めてご連絡申し上げますのでよろしくお願いいたします。</p>
<p>4. 閉会</p> <p>桑原副主幹</p>	<p>以上をもちまして第30回上尾市街づくり推進会議、議事および一連の内容について終了とさせていただきます。</p> <p>皆様大変お疲れ様でございました。ありがとうございました。</p>