

## VI 上尾市の都市計画の現況

### 1. 土地利用規制

土地利用規制とは、個々の土地の利用の仕方を合理的にコントロールすることです。具体的には、区域区分や地域地区、開発許可等により良好な都市形成を誘導したり、建築基準法の集団規定により、建築可能な建築物の規模や用途等を決めたりすることで暮らしやすい都市の実現を目指すものです。

#### (1) 都市計画区域

都市計画法では、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域を、「都市計画区域」と呼び、都道府県が指定するものとしています。都市計画区域は地形等の自然的条件や、土地利用の状況、通勤・通学等の日常生活圏、主要な駅の設定状況等から総合的かつ広域的に判断されるため、その範囲は市町村の行政区域とは必ずしも一致しません。

上尾市の場合、上尾市全域及び伊奈町全域を合わせて「上尾都市計画区域」という一つの都市計画区域を形成しています。

都市計画区域の面積

上尾都市計画区域	6,030ha	上尾市	4,551ha
		伊奈町	1,479ha

#### (2) 市街化区域・市街化調整区域

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分することを、通称「線引き」と呼び、都道府県が決定します。

市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」です。建築基準法に基づく用途地域のルールに従い、建築物を建てることができます。市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」で、原則として建築物（工作物）の建築（建設）が制限されています。上尾市域は、昭和45年8月25日に線引きが行われました。

市街化区域・市街化調整区域の指定状況

都市計画区域名	市町名	都市計画区域面積 (ha)	市街化区域面積 (ha)	市街化調整区域面積 (ha)	最終区域区分決定年月日
上尾	上尾市	4,551.0	2,527.5	2,023.5	R4.9.20
	伊奈町	1,479.0	569.3	909.7	

#### (3) 用途地域

良好な市街地を形成するためには、都市全体にわたる都市機能の配置や密度構成をコントロールしなければなりません。そのための主要な方法が、用途地域を定めることです。

用途地域は13種類あり、市街化区域内で定められます。各用途地域では、それぞれに建築可能な建築物の用途のほか、建ぺい率や容積率等の建築物の規模・形態についての制限が決められています。

### 第一種低層住居専用地域



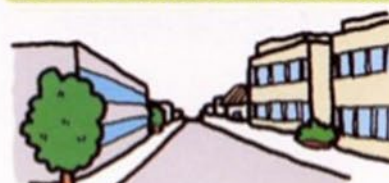
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150 mまでの一定のお店などが建てられます。

### 第一種中高層住居専用地域



中層住宅のための地域です。病院、大学、500 mまでの一定のお店などが建てられます。

### 第二種中高層住居専用地域



主に中層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500 mまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000 mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

### 田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。

### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。

### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

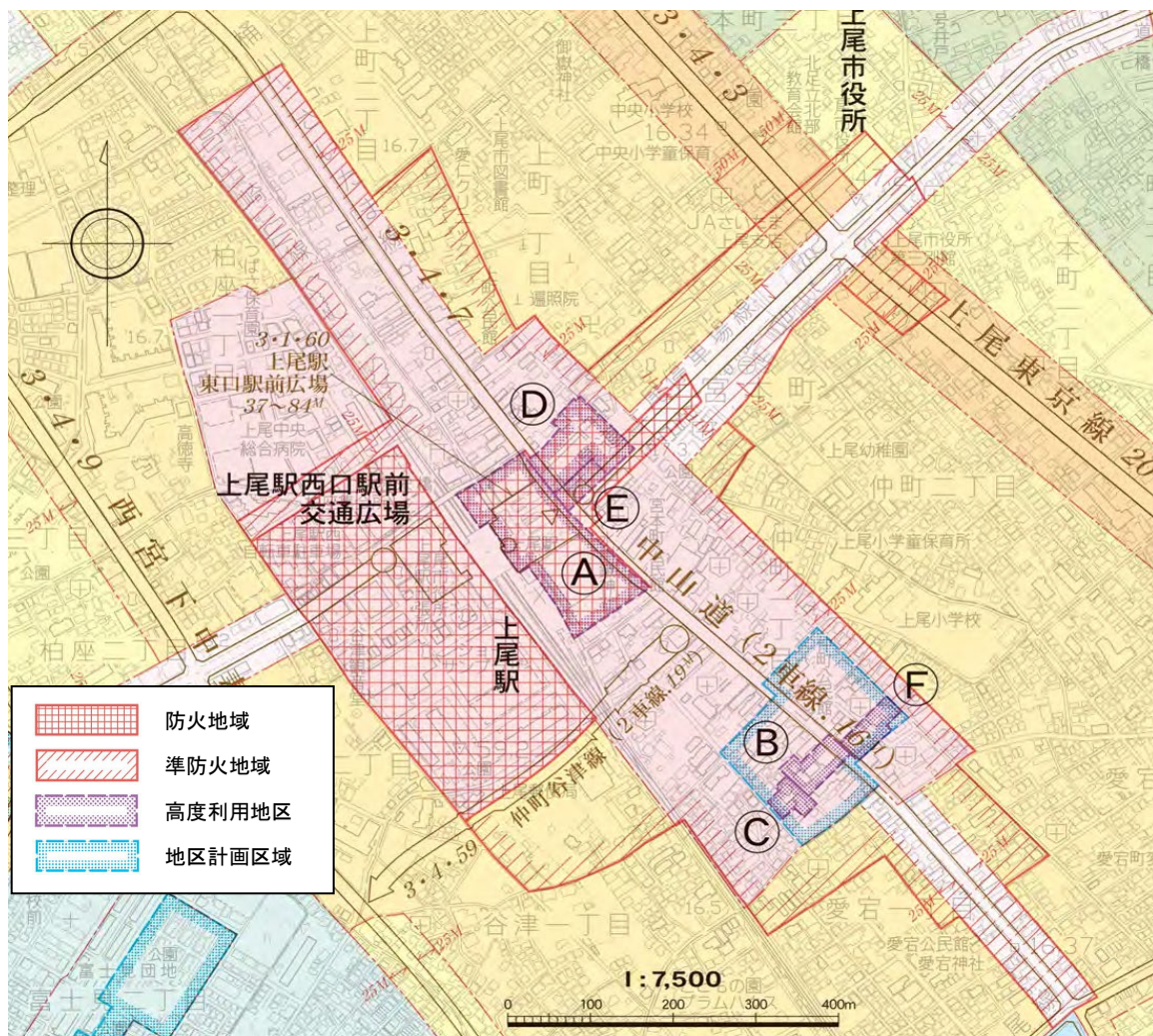
#### (4)高度利用地区

高度利用地区は、有効な土地利用の観点から、いわゆるペンシルビルなどの小規模な建築物の建築を抑制し、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的とした地区です。

高度利用地区では、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定めることができます。

上尾市では、上尾駅東口駅前を中心に、6地区、合計約3.7haが定められています。

高度利用地区位置図



地区	面積	建蔽率	容積率		建築物の 建築面積の 最低限度	壁面の位置の制限
			最高限度	最低限度		
Ⓐ 上尾駅東口地区	約 2.2ha	70%以下	450%以下	200%以上	200㎡以上	1m・2m
Ⓑ 中山道 I 地区	約 0.2ha	80%以下	400%以下	150%以上	200㎡以上	1m・2m
Ⓒ 中山道 I-2 地区	約 0.2ha	80%以下	240%以下	150%以上	200㎡以上	1m
Ⓓ 中山道東側 A 地区	約 0.7ha	50%以下	550%以下	200%以上	200㎡以上	4m
Ⓔ 中山道東側 B 地区	約 0.1ha	80%以下	400%以下	150%以上	200㎡以上	
Ⓕ 中山道 H-3 地区	約 0.3ha	80%以下	400%以下	150%以上	200㎡以上	1m・2m

## (5) 防火地域・準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために、建築物を構造面から規制する地域です。

防火地域は、商業業務地等の中心市街地で、特に建築密集度及び火災危険度の高い地域において定めます。また準防火地域は、中心市街地に近接した、建築密集度が高く建築物を耐火又は防火構造とする必要がある地域等において定めます。

上尾市では、上尾駅周辺地区の中心市街地及び北上尾駅周辺地区等に指定され、面積の合計は防火地域が 13.3ha、準防火地域が 186.3ha です。

### 防火地域・準防火地域の指定状況

防火地域	13.3ha	準防火地域	186.3ha	最終決定年月日	R3.3.26
------	--------	-------	---------	---------	---------

## (6) 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区において、その地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護などの特別の目的を実現するため、市町村が定める都市計画です。13種類の用途地域を補完する形で、用途地域による規制を強化または緩和するほか、建築物の敷地、構造、建築設備に関する制限を付加するものです。

上尾市では平塚地区周辺の準工業地域内において、上尾都市計画特別用途地区（住工共存環境保全型特別用途地区）が平成 21 年 12 月 22 日に都市計画決定され、建築条例に定められました。当該地区では、住工が共存する良好な環境の形成や保全にふさわしい土地利用を誘導していく必要があることから、大規模集客施設の立地に際して一定要件を課すとともに、本地区の環境になじまない建物用途の立地を制限する特別用途地区を定めたものです。

住工共存環境保全型特別用途地区内においては、市の条例により、次の建築物は建築することができません。

### 【建築制限される建築物】

- 1 建築基準法別表第 2(る)項に掲げる建築物
- 2 店舗、飲食店又は展示場で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1 万平方メートルを超えるもの(※)
- 3 サービス業を営む店舗(専ら葬祭業を営むものに限る)
- 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- 5 ホテル又は旅館
- 6 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- 7 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- 8 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- 9 カラオケボックスその他これに類するもの
- 10 ゲームセンター、アミューズメント施設その他これらに類するもの
- 11 前各号に掲げるもののほか、住工共存環境保全型特別用途地区の利便を害するおそれがあると市長が認めて指定するもの

※上記 2 に規定する建築物については、都市計画道路原市上平線の供用開始後に、その道路に接する敷地においては建築可能です(建築するにあたっては敷地境界線から 10m 以上の壁面後退が必要です)。

## (7)生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等の緑地機能に着目して、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度です。平成3年の生産緑地法の改正に伴い、市街化区域内農地は宅地化するものと保全するものに明確に区分されることとなり、保全するものについては、生産緑地地区の指定を行うこととなりました。

これを受けて上尾市では、平成4年12月に改正生産緑地法に基づく生産緑地地区の都市計画が定められました。令和6年3月31日現在、402地区、90.36haが指定されています。



生産緑地地区

## (8)近郊緑地保全区域

近郊緑地保全区域は、首都圏の近郊整備地帯（首都圏整備法）において、市街化の進行に伴う緑の減少を防止するため、良好な自然環境を残している樹林地や水辺地などについて、首都圏近郊緑地保全法に基づき国土交通大臣が指定するものです。

この区域内では、建築物の建築や宅地の造成、樹木の伐採、水面の埋め立てなどにあたっては、知事への届け出が必要です。この際に知事は、当該近郊緑地保全区域の保全のために必要があると認めるときは、必要な助言又は勧告をすることができます。

上尾市では、川越市やさいたま市などとともに、荒川近郊緑地保全区域として、荒川の河川敷一帯の約155haが指定されています。

## (9)特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市の無秩序な拡大防止や動植物の生息・生育地となる緑地等の保全を図るため、都市緑地法に基づき指定する都市計画です。

この区域では、建築行為など一定の行為を制限し、豊かな緑を現状凍結的に保全、将来に継承していきます。

上尾市では、平成29年3月に原市特別緑地保全地区（4.8ha）を指定しています。

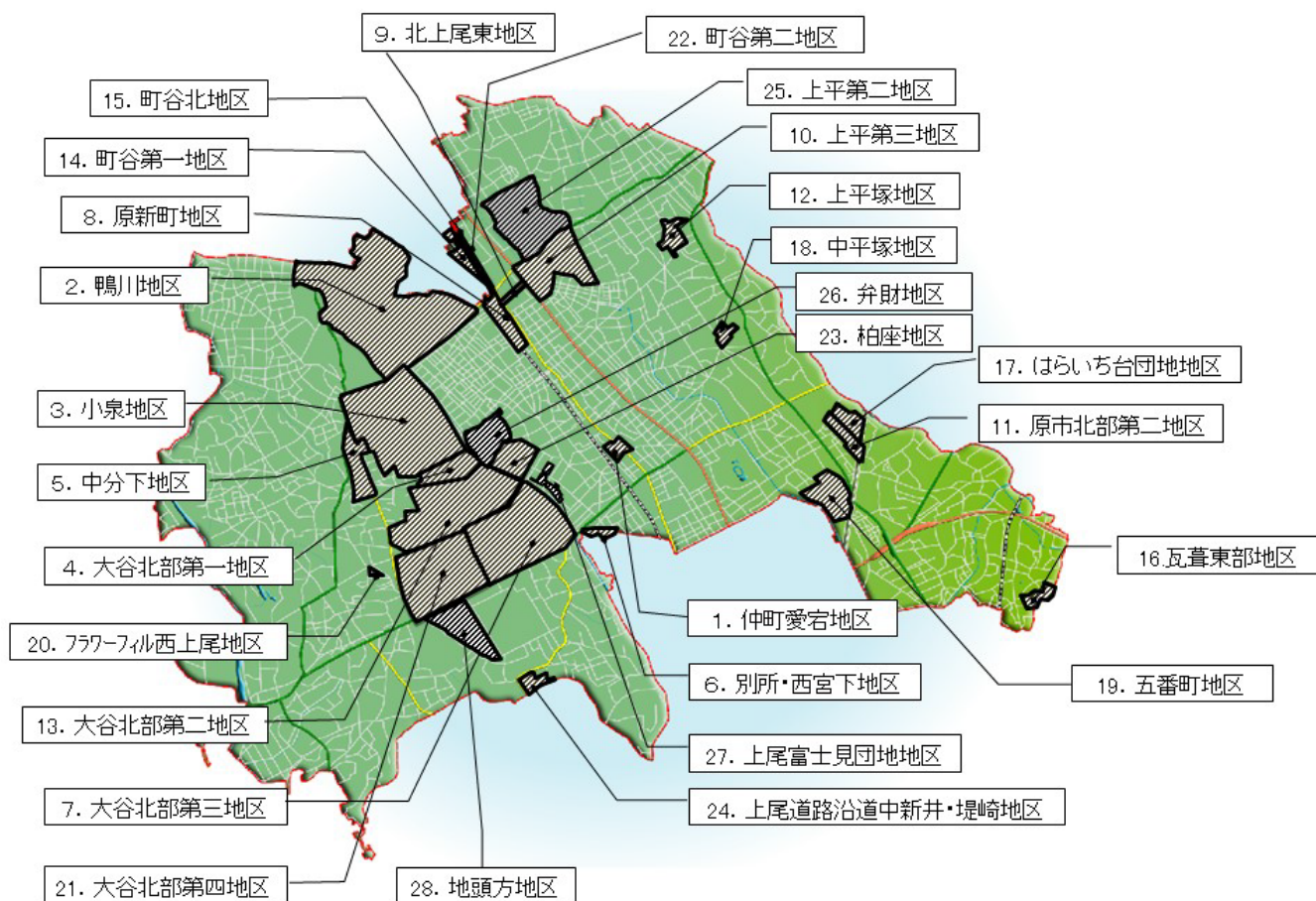
## (10)地区計画

地区計画は、都市全域よりも小さな一定規模以上のまとまりのある「地区」を単位にして定める計画であり、地区毎に道路、公園、広場等の配置や、建築物等に関する制限事項を定め、良好な住環境を維持、保全することを目的としています。地区計画が定められた区域内で建築物を建てる場合には、それぞれの地区計画で決められた建築物の用途や、容積率、高さ等の制限に従わなければなりません。

用途地域のように全国一律に使用している都市計画制度よりも、地区に住んでいる市民が主役となって、より小さな区域できめ細かなルールを設定することができる制度であるため、話し合いの中で合意形成を図り、ルールを定めていくことが基本です。

上尾市では、これまでに 28 地区について地区計画を定めています。

地区計画の策定状況（令和 6 年 3 月 31 日現在）



## (11) 建築協定

建築協定とは、一定の地域の土地の所有者等の全員合意によって、建物の建て方や使い方などについて、協定を締結し、住宅地としての環境保全、商店街としての利便性の向上等、生活環境の維持・向上を図る手法です。建築基準法に基づく制度です。

上尾市では、令和6年3月現在で10地区において建築協定が締結されています。

## (12) 用途地域の指定の無い区域の建築物の形態規制

「用途地域の指定の無い区域」とは、上尾市では全ての「市街化調整区域」の他、一部の公園が該当します。この区域では従来、建築物の規模や形態について、法律で一律に制限が定められていましたが、平成12年の法律改正により、特定行政庁（上尾市長）が市都市計画審議会の議を経て、独自に制限内容を決めることが可能となりました。

上尾市では、これを機に、積極的に独自の建築物の形態規制の強化を実施しています。

用途地域の指定の無い区域の建築物の形態規制

		市街化調整区域の 集团的宅地の区域	その他の一般部
建ぺい率		60%	50%
容積率		200%	100%
前面道路幅員に係る容積率制限		0.4	0.4
道路斜線		1.25/1	1.25/1
隣地斜線		20m+1.25/1	20m+1.25/1
日影規制	該当建築物	高さ10m超	高さ10m超
	測定面	GL+4.0m	GL+4.0m
	5m超10m以内/10m超	5h/3h	4h/2.5h

※集团的宅地の区域

既に宅地化された敷地が連担している地区です。建築基準法の不適格建築物が生じることを最小限に抑えるため、建ぺい率、容積率は従来の数値に準じています。

※その他の一般部

宅地や農地・山林等が混在する地区です。「低層低密度」の方針としています。

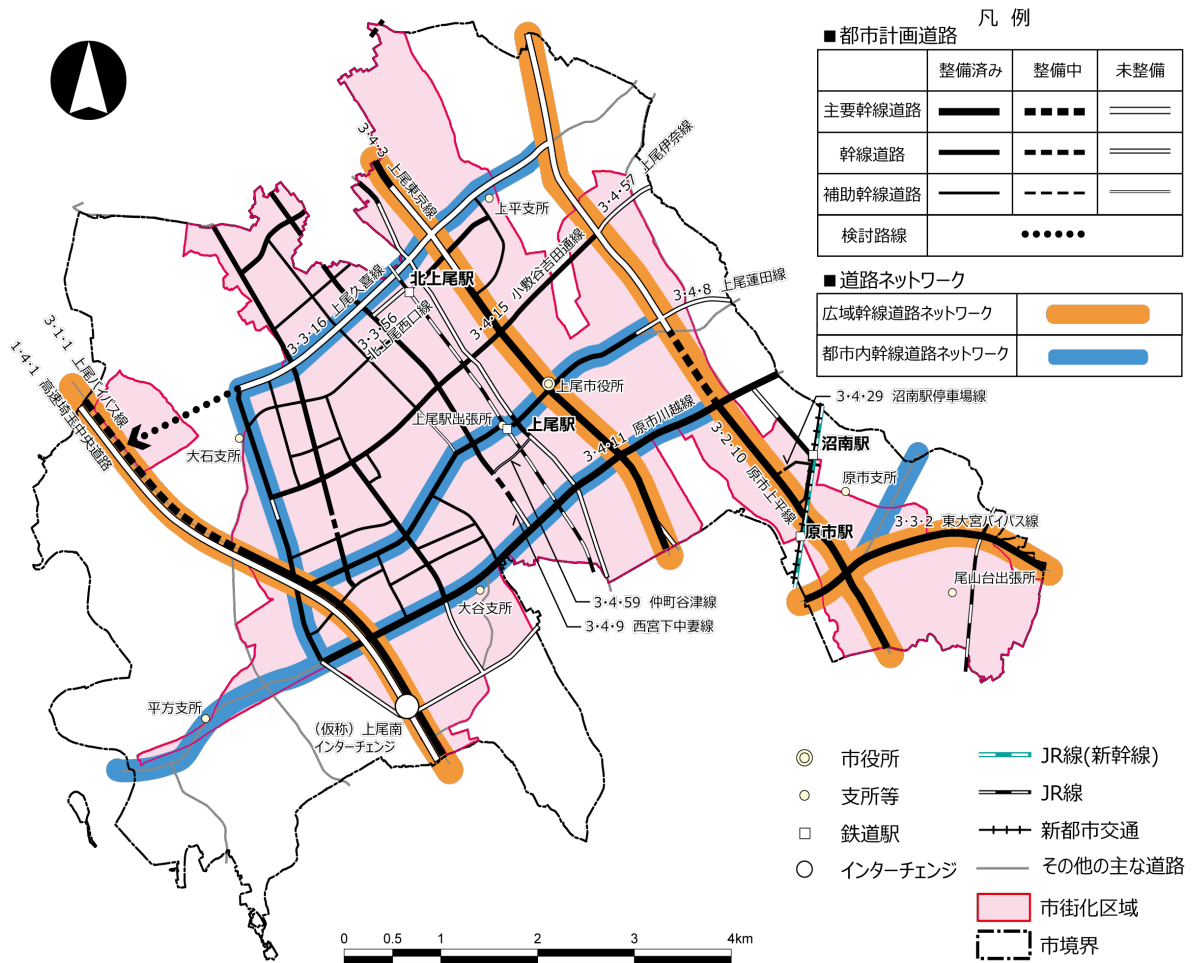
## 2. 都市施設

都市施設は、道路、公園、下水道など機能的な都市活動や良好な都市環境を維持するために必要不可欠な公共施設として、都市形成の骨格をなすもので、都市基盤（インフラストラクチャー）とも言われています。

### (1) 道路

都市計画道路は、都市の骨格として重要な役割を担っています。また、単に交通施設としての機能にとどまらず、都市景観の形成、都市防災上の機能、都市生活環境の保全、上下水道、電気、ガス等の収容空間及び街区の構成などの機能を有しています。

【道路ネットワーク方針図】（上尾市都市計画マスタープラン 2020）



●上尾道路

上尾道路（一般部）及び高速埼玉中央道路（専用部）は、一般国道17号と平行して新大宮バイパスの宮前インターチェンジから、大宮台地の田畑や荒川低地の水田地帯を北上し、桶川市川田谷で圏央道とのジャンクション（JCT）を形成し、鴻巣市箕田で一般国道17号と合流する延長約20.1km（うち、上尾市内5.3km）の幹線道路で、接続する県道、市道と連携しつつ、沿道の都市機能の向上を図るとともに、埼玉県中央地域での南北方向の交通機能の円滑化の一翼を担う新たな地域高規格道路として、沿線地域の発展に大きく寄与する役割を果たします。



## (2)都市高速鉄道

都市高速鉄道は、これまで都市と都市との公共大量輸送を目的とする都市間交通と、個別私的輸送である自動車交通の中庸的な性格を有する、中規模の輸送量をこなし、かつフレキシブルな公共交通システムで、朝夕の通勤、通学のみならず、昼間の買物などの日常生活に必要な交通をも処理するものです。

上尾市では、昭和 57 年に開通した東北・上越新幹線の高架橋を利用して、新交通システム埼玉新都市交通・伊奈線（ニューシャトル）が昭和 58 年 12 月に開業しました。

これは、大宮駅を起点として、原市地区を縦断し、伊奈町に通じるもので、沿線地区と都心を結ぶとともに、当地区の発展に大きな役割を果たしています。



ニューシャトル

## (3)公園・緑地

都市における緑とオープンスペースは、良好な居住環境の形成、コミュニティ連帯感の醸成、自然とのふれあいを通じての人間形成に資する諸効果、健康の維持増進に資する効果、レクリエーション効果、都市防災に資する効果等の多様な機能を果たす都市の構成上必須のものであるとともに、都市生活の安全性、快適性を確保する上での基盤となるものです。

そのため、上尾市においても都市公園、都市緑地を計画的に整備しており、現在、運動公園 1 カ所、総合公園 2 カ所、地区公園 1 カ所、近隣公園 4 カ所、街区公園 61 カ所、都市緑地 1 カ所、総数 70 カ所の公園等を都市計画決定しています。

また、これらの都市計画公園の他、小規模な公園や広場、緑地を市内各所に 100 カ所以上、開放しています。



上尾丸山公園

都市公園総括表

令和6年3月31日現在

種類種別			都市計画公園		開設公園		内 容
			箇所	面積 (ha)	箇所	面積 (ha)	
基幹公園	住区基幹公園	街区公園	61	13.01	135	17.16	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1カ所当たり面積0.25haを標準とする。
		近隣公園	4	7.00	5	7.87	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1カ所当たり面積2haを標準とする。
		地区公園	1	5.00	2	7.93	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1カ所当たり面積4haを標準とする。
	都市基幹公園	総合公園	2	39.60	2	26.99	都市住民全般の休息、観賞、散歩、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1カ所当たり面積10～50haを標準とする。
		運動公園	1	39.20	1	37.10	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1カ所当たり面積15～75haを標準とする。
都市緑地			1	0.90	1	0.90	
計			70	104.71	146	97.95	
上尾市の人口			230,045人			令和6年3月31日現在	
一人当り公園面積			4.55㎡		4.26㎡		上尾市都市公園条例第2条で規定された標準面積 市町村内 10㎡/人 市街地内 5㎡/人

(4)下水道

下水道は、家庭や工場で使用された汚水を処理することにより、都市の環境を改善するだけでなく、河川や湖沼、海域等の公共用水域の水質を保全し、雨水による浸水を防除する役割をもった、都市には不可欠の施設で、公共下水道、流域下水道、都市下水路の3種類があります。

① 公共下水道

公共下水道は、下水道の代表的なタイプで、家庭や工場の近くまで管渠を敷設して下水を集め、終末処理場で処理する施設や、集めてきた下水をそのまま流域下水道へ接続するものがあります。また、雨水の排水を処理する下水道もあります。

上尾市では、昭和45年に将来の下水道整備の方向付けとして「上尾市下水道全体計画」を策定し、昭和46年から荒川左岸南部流域下水道事業の流域関連公共下水道として事業に着手しました。昭和50年11月には、一部地域で供用開始となり、公共下水道事業による水洗化の第一歩を踏み出しました。令和5年度末現在の状況としましては、汚水処理区域面積2,493ha、対人口普及率85.5%です。また、雨水の整備については、公共下水道事業の一環で、上尾雨水管理総合計画方針に基づき現在事業を進めています。

② 流域下水道

流域下水道は、各市町村の流域関連公共下水道で集められた下水を受け入れ、これを広域的に終末処理場で処理し、河川へ放流するものであり、事業の運営は関連市と埼玉県が行っています。上尾市は荒川左岸南部流域下水道の計画区域内の最上流部にあり、汚水は全て戸田の終末処理場へ送られ、処理後荒川に放流されています。

●荒川左岸南部流域下水道

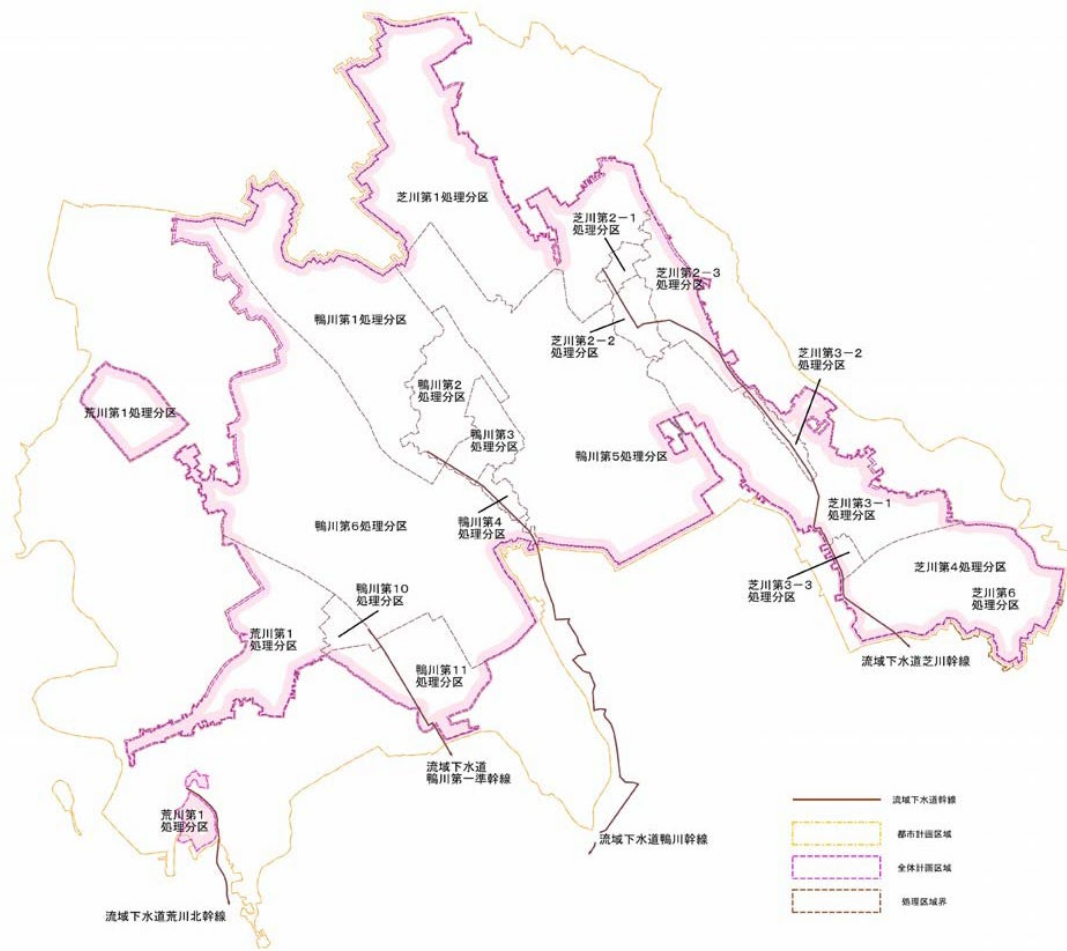
荒川左岸南部流域下水道は、県南中央部の荒川左岸に位置し、上尾市を含めた県南5市(さいたま市・川口市・上尾市・蕨市・戸田市)を対象とした下水道で、昭和42年に事業に着手し、昭和47年処理開始となりました。

荒川左岸南部流域下水道の整備は、全管渠が完成しており、中継ポンプ場は7カ所が稼働しています。また、終末処理場では約8系列955,800m<sup>3</sup>/日が稼働しています。

公共下水道(汚水)整備状況

	供用開始面積 (ha)	処理区域内人口(人)	水洗化人口(人)	対人口普及率(%)
昭和50年度末	83	7,859	4,803	5.3
昭和60年度末	850	72,225	63,750	40.3
平成7年度末	1,318	116,273	102,614	56.4
平成17年度末	1,707	154,826	146,459	69.3
平成27年度末	2,146	182,515	175,834	80.1
平成28年度末	2,259	184,829	177,762	81.0
平成29年度末	2,298	186,804	179,993	81.8
平成30年度末	2,330	188,479	181,856	82.5
平成31年度末	2,370	190,461	183,187	83.2
令和2年度末	2,391	192,048	185,694	83.6
令和3年度末	2,415	193,479	187,647	84.0
令和4年度末	2,480	195,849	191,235	85.1
令和5年度末	2,493	196,786	191,497	85.5

公共下水道（污水）事業計画図



### ③ 都市下水路

都市下水路事業は、主として市街地の雨水を排除し、浸水の解消を図る目的で行うもので、公共下水道（雨水）に先立ち、早急に整備する必要がある場合に実施される事業です。

上尾市では、芝川都市下水路事業を昭和 47 年に関係三市[桶川市、さいたま市（旧大宮市）、上尾市]において着手した後、尾山台・瓦葺・今泉・原市・丸山・上郷・中新井都市下水路事業を進めてまいりました。現在、市内の都市下水路はほぼ完成しており、日常の維持管理の充実を図っています。事業進捗中の浅間川都市下水路については、平成 16 年度より着手し、浸水被害の早期解消に向け、整備を進めています。

また、芝川都市下水路の水路敷を一部利用し、下水道水緑景観モデル事業として、水路付近の緑化のため、植栽や遊歩道の整備などを実施しました。



芝川都市下水路（上尾市文化センター前 下水道水緑景観モデル事業）

### (5)ごみ焼却場

上尾市のごみ処理は、西貝塚環境センターで可燃ごみの焼却と不燃ごみの破碎処理等を行なっています。

廃棄物処理を取り巻く状況は、廃棄物の排出抑制と再資源化を推進する容器包装リサイクル法等が施行されるなど大きく変化しており、本市においても“みんなで実現ごみを減らして資源を循環させるまち”を基本理念に、ごみの資源化と減量に取り組んでいます。

西貝塚環境センターの主要な設備は、1 日 300t の可燃ごみを焼却するごみ焼却処理施設と、5 時間で 70t の不燃ごみを処理する粗大ごみ処理施設があります。

建設にあたっては荒川高規格堤防事業の活用で土地を有効利用するとともに、建物や植栽については景観に配慮し、周辺との調和を図ることと公害防止を充実させ、排ガス処理・プラント排水処理等について厳しい基準値を設けています。

施設の特徴は、ごみの焼却熱の積極的な回収と有効活用を図るために、高効率の発電設備(2,080kW)を設置し、発電した電力は工場内での使用はもとより、余剰電力は電力会社へ売電しています。また、焼却により発生する熱エネルギーを工場・管理棟の給湯・冷暖房に利用するとともに、場外施設（健康プラザわくわくランド）に供給しています。

西貝塚環境センターは、建設から 26 年目を迎えて老朽化が著しく、定期的な点検、設備の改修に加え、新環境センターが供用開始するまでの延命化のために基幹的設備改良・整備を令和 5～8 年度にかけて行います。

### ごみ搬入量の推移

年度	平成 27	28	29	30	31	令和 2	3	4	5
搬入量	56,078	54,110	53,191	54,267	56,595	56,154	54,720	54,209	52,117
前年度比	---	0.96	0.98	1.02	1.04	0.99	0.97	0.99	0.96

### (6)火葬場

上尾市では平成 12 年、市内の瓦葺地区に火葬場を都市計画決定（約 3.0ha）し、平成 15 年に「上尾伊奈斎場つつじ苑」を開苑しました。



上尾伊奈斎場つつじ苑

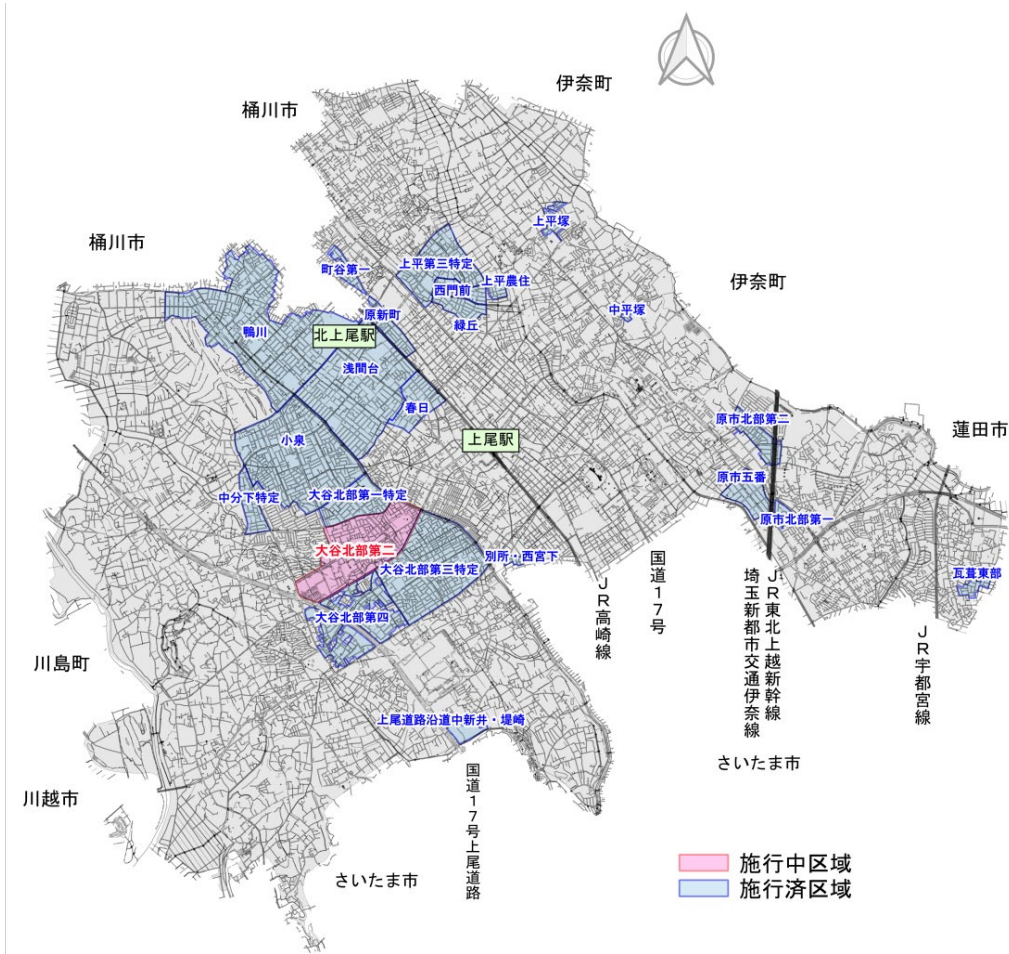
## 3. 市街地開発事業

### (1)土地区画整理事業

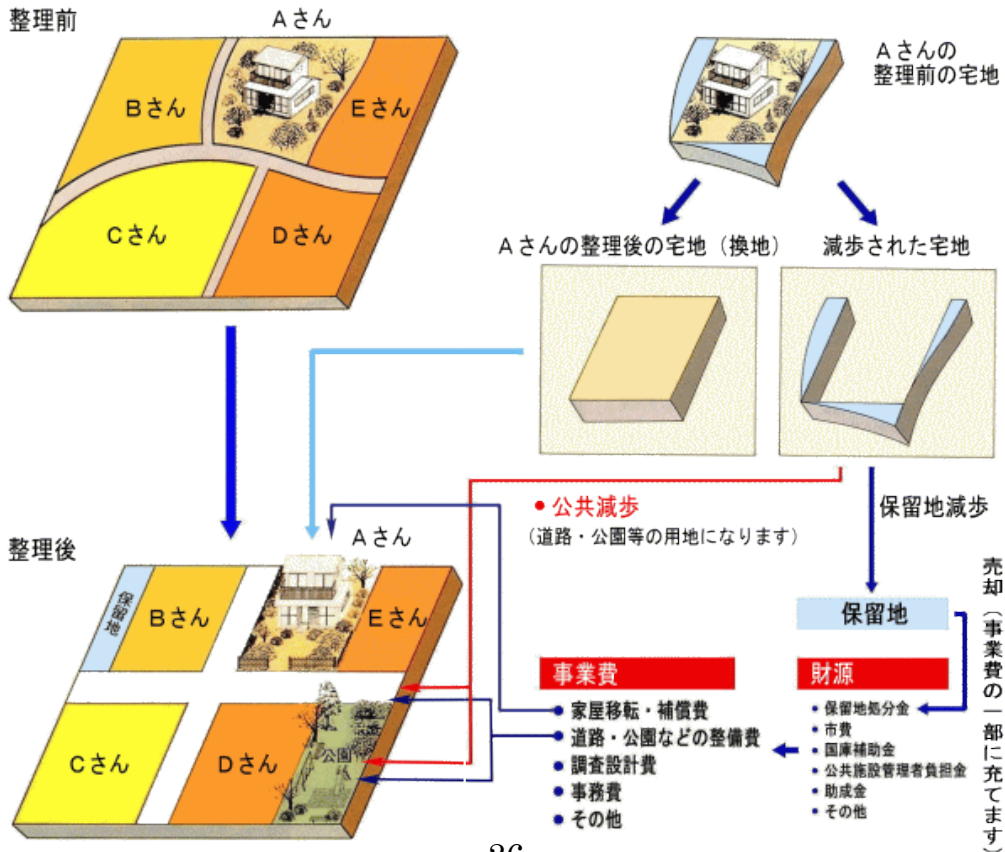
土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について環境の整備改善、交通安全の確保、災害発生の防止など、健全な市街地造成のため必要な公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的としており、宅地供給のための有効な手法です。この事業を行うことにより、新市街地の開発及び既成市街地の総合的基盤整備が効果的に実施できます。

上尾市においても、道路、下水道、公園などの公共施設が十分整備されないまま市街化が進行し、後の公共投資を非効率なものにするいわゆるスプロール化が顕著になりました。これらに対処するとともに機能的な市街地を計画的に開発し、土地利用の効率化を図るため、昭和 40 年から土地区画整理事業を推進しており、これまでに 22 地区 691.68ha の区域で事業が完了しております。

# 土地区画整理事業位置図



# 土地区画整理事業イメージ図



土地区画整理事業一覧

令和6年3月31日現在

進捗状況	地区名	面積 (ha)	施行期間 (年度)	設立認可日	総事業費 (千円)	減歩率 (%)	施行主体 (予定)
完了	緑丘	9.33	S40~S42	S40. 7. 6	53,000	31.66	組合
	西門前	10.19	S43~S46	S43. 7. 1	98,500	25.36	組合
	浅間台	107.28	S41~S47	S42. 2. 20	1,339,000	24.03	組合
	春日	19.75	S46~S50	S46. 11. 30	516,000	23.19	組合
	原市五番	16.04	S47~S52	S47. 6. 2	480,000	24.42	組合
	中分下	13.18	S50~S56	S50. 7. 18	453,700	18.23	組合
	上平農住	3.46	S57~S60	S57. 12. 14	210,000	25.47	農住組合
	鴨川	152.61	S47~S62	S48. 1. 30	9,341,995	23.39	組合
	大谷北部第一	22.72	S53~S63	S53. 12. 22	1,317,550	22.47	組合
	原市北部第一	4.02	S61~H 7	S61. 12. 9	428,000	22.04	組合
	別所・西宮下	2.62(1.92)	H 5~H12	H 5. 12. 14	464,000	26.83	組合
	上平塚	4.96	H 9~H15	H10. 1. 12	665,000	35.20	組合
	中平塚	2.03	H15~H16	H15. 9. 12	307,000	51.54	共同
	大谷北部第三	85.68	S57~H21	S57. 6. 1	9,170,745	20.02	公共
	原市北部第二	13.77	S63~H21	S63. 12. 13	2,755,000	24.65	組合
	原新町	11.42	H 3~H26	H 3. 6. 11	6,670,000	27.42	組合
	町谷第一	6.02	H 8~H23	H 9. 3. 28	1,683,000	26.13	組合
	瓦葺東部	4.99	H11~H23	H11. 4. 28	670,000	30.12	組合
	上平第三	38.92	H 1~H28	H 1. 9. 12	6,776,000	24.92	組合
	小泉	108.00	S62~H28	S62. 8. 18	14,451,000	25.19	組合
中新井・堤崎	5.97	H29~R3	H30. 3. 30	478,755	0.42	個人	
大谷北部第四	48.72	H19~R3	H19. 5. 1	8,440,000	29.62	組合	
小計	691.68						
施行中	大谷北部第二	71.33	H 5~R10	H 5. 12. 28	13,400,000	25.00	組合
	小計	71.33					
	合計	763.01					

別所・西宮下の( )内は上尾市分の面積

※施行期間末日は組合解散日



## **(2)市街地再開発事業**

市街地再開発事業は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る事業で、低層で密集した市街地を、土地の共同利用により、建築物の共同化、高層化、不燃化を行うとともに、道路、駅前広場などのオープンスペースを確保し、快適で安全なまちにつくり換えるものです。

土地区画整理事業が減歩、換地という平面的整備手法であるのに対し、市街地再開発事業は、関係権利者の従前の土地や建物などに関する権利を、再開発ビルの床に関する権利に変換する立体的整備手法であるところに特徴があります。

上尾市では、上尾駅東口第一種市街地再開発事業（昭和 53 年都市計画決定、昭和 58 年完了）を最初に、中心市街地における都市再開発を図る上で効果的な整備手法として取り組みました。

### **●優良建築物整備事業（旧優良再開発建築物整備促進事業）**

良好な建築物の整備を図るとともに、良好な市街地住宅の供給に資するため、土地利用の共同化、高度化などに寄与する優良再開発建築物を建築するものに対して、その建築物の整備に要する費用の一部を補助する制度です。市街地再開発事業に類似した制度です。

この制度には共同化事業、高度化更新型事業、景観形成事業、交通機能整備型事業の4つのタイプがあり、中山道沿道 H-2B 地区（コープ愛宕）では、共同化型事業により整備に取り組みました。

●上尾駅東口第一種市街地再開発事業

・権利者数 88人 土地所有者 40人  
 借地権者 13人  
 借家権者 35人

・地区面積 22,297 m<sup>2</sup>

・施設建築物の概要

①アリコベールデパート館

敷地面積 8,120.96 m<sup>2</sup>  
 建築面積 7,300.43 m<sup>2</sup>  
 延床面積 36,480.61 m<sup>2</sup> (駐車場面積を除く)  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階地上7階塔屋1階建て

②アリコベールサロン館

敷地面積 1,921.18 m<sup>2</sup>  
 建築面積 1,547.16 m<sup>2</sup>  
 延床面積 8,641.27 m<sup>2</sup>  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造地上9階塔屋1階建て

③アリコベールホテル館

敷地面積 1,196.00 m<sup>2</sup>  
 建築面積 1,015.29 m<sup>2</sup>  
 延床面積 5,100.42 m<sup>2</sup>  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造地上7階塔屋1階建て



●中山道1地区第一種市街地再開発事業 (オクタビア・ヒル)

・権利者数 11人 土地所有者 4人  
 借地権者 2人  
 借家権者 5人

・地区面積 2,291 m<sup>2</sup>

・施設建築物の概要

敷地面積 2,051 m<sup>2</sup>  
 建築面積 1,251 m<sup>2</sup>  
 延床面積 4,825 m<sup>2</sup> (駐車場 404 m<sup>2</sup>)  
 構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地下1階地上8階建て  
 用途 店舗3戸、事務所1戸、集会室1戸、住宅54戸



●中山道1-2地区第一種市街地再開発事業（シェブロンヒルズ）

- ・権利者数 6人 土地所有者 4人  
借地権者 2人
- ・地区面積 1,687 m<sup>2</sup>
- ・施設建築物の概要
  - 敷地面積 1,441 m<sup>2</sup>
  - 建築面積 937 m<sup>2</sup>
  - 延床面積 3,727 m<sup>2</sup>（駐車場 438 m<sup>2</sup>）
  - 構造 鉄筋コンクリート造地下1階  
地上6階建て
  - 用途 店舗2戸、住宅38戸



●中山道H-3地区第一種市街地再開発事業（緑隣館）

- ・権利者数 12人 土地所有者 12人
- ・地区面積 2,724 m<sup>2</sup>
- ・施設建築物の概要
  - 敷地面積 1,626 m<sup>2</sup>
  - 建築面積 1,047 m<sup>2</sup>
  - 延床面積 3,997 m<sup>2</sup>（駐車場 432 m<sup>2</sup>）
  - 構造 鉄筋コンクリート造地上6階  
及び地上5階建て
  - 用途 店舗1戸、ギャラリー1戸、住宅36戸



●中山道沿道H-2B地区優良再開発建築物整備促進事業（コープ愛宕）

- ・権利者数 7人（3筆）
- ・地区面積 960 m<sup>2</sup>
- ・施設建築物の概要
  - 敷地面積 882 m<sup>2</sup>
  - 建築面積 514 m<sup>2</sup>
  - 延床面積 1,757 m<sup>2</sup>（駐車場 137 m<sup>2</sup>）
  - 構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造  
地下1階地上4階建て
  - 用途 賃貸住宅23戸



●上尾中山道東側地区第一種市街地再開発事業（A - GEO・タウン）

- ・権利者数 51人 土地所有者 20人  
建物所有者 2人  
借家権者 29人
- ・地区面積 7,286.48 m<sup>2</sup>
- ・施設建築物の概要
  - 敷地面積 6,064.98 m<sup>2</sup>（内施設建築敷地 5,613.57 m<sup>2</sup>）
  - 建築面積 3,705.91 m<sup>2</sup>
  - 延床面積 39,884.90 m<sup>2</sup>（駐車場等 2,862.01 m<sup>2</sup>）
  - 構造 鉄筋コンクリート造、鉄骨造地上28階建て
  - 用途 住宅297戸（内分譲291戸）、店舗、事務所

#### 4. 開発許可・建築確認

##### (1) 開発許可制度

開発許可制度は、市街化区域、市街化調整区域を定めた線引き制度を担保するとともに、宅地造成等の開発行為について一定の水準を保たせるために設けられたものです。

① 開発行為の規制（都市計画法第29条）

開発行為をしようとするときは、市長の許可を受けなければなりません。ただし、下表に掲げるものについては許可を受ける必要はありません。

許可を要しない開発行為（都市計画法第29条第1項ただし書の主なもの）

市街化区域		市街化調整区域	
第1号	開発区域の面積が、500 m <sup>2</sup> 未満のもの。	第2号	市街化調整区域内で農林漁業に従事する者の業務や居住の用に供する建築物の建築を目的とするもの。
第3号	駅舎その他鉄道施設、図書館、公民館等公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして建築物の建築を目的とするもの。		

開発許可件数の推移

	市街化区域		市街化調整区域	
	件数	面積 (ha)	件数	面積 (ha)
平成 21 年度	62	8.4	32	1.8
平成 22 年度	57	8.9	59	5.0
平成 23 年度	78	24.0	42	2.1
平成 24 年度	71	16.5	40	2.5
平成 25 年度	59	8.6	47	3.1
平成 26 年度	49	6.0	46	2.2
平成 27 年度	53	6.5	37	2.1
平成 28 年度	54	8.7	32	2.6
平成 29 年度	78	17.6	39	1.7
平成 30 年度	59	9.3	29	1.4
平成 31 年度	54	12.9	33	1.8
令和 2 年度	57	13.0	26	2.0
令和 3 年度	66	11.0	27	1.7
令和 4 年度	56	8.7	35	2.2
令和 5 年度	68	10.0	29	7.6

② 建築行為等の規制（都市計画法第 43 条）

市街化調整区域内で開発許可を受けた土地以外の土地において建築物の建築をしようとするときは、市長の許可を受けなければなりません。ただし、前ページ開発許可を要しない開発行為の表中、市街化調整区域の建築物については許可を受ける必要はありません。

**(2) 建築確認制度**

建築物の新築や、増築、建替えをする際には、建築確認を受けなければならないことが、建築基準法で定められています。建築確認とは、個々の建築計画が、建物の耐震性や防火性といった「建物自体の性能面」で法律の基準に適合しているかどうかを確認するとともに、都市計画や地区計画などの、「地域のまちづくりのルール」にも適合しているかどうかを確認するための制度です。

この制度を運用することにより、一つ一つの建築行為が起きるたびに、都市計画で描いた将来ビジョンが実現に近づくという仕組みです。市の建築主事や民間指定確認検査機関が、建築確認申請を受け付け、審査をしています。

建築確認件数の推移

年度	平成 24	25	26	27	28	29	30	31	令和 2	3	4	5
件数	1,443	1,584	1,321	1,340	1,472	1,394	1,439	1,400	1,241	1,383	1,412	1,279

## 5. 上尾駅周辺地区ネットワーク整備方針による壁面後退

上尾駅周辺地区においては、ネットワークの形成と安全な歩行空間の創出を図るため、建物の建て替え等の際は、壁面後退をお願いしています。

### 歩いて楽しいまちづくり

～壁面後退のお願い～

「上尾駅周辺地区まちづくり基本計画」に基づき、以下の4路線について、壁面後退をお願いしています。上尾駅周辺地区のネットワークの形成と安全な歩行空間の創出を図るため、建て替え等の際は、ご協力をお願いします。

※後退部分は、敷地面積に算入されます。

#### 中山道

後退距離…道路境界から2.0m

※一部都市計画ラインから2.0m

##### ①区間 柏座通り～上尾小学校入り口

歩道拡幅整備事業が完了し、道路幅員が16mに整備されています。歩行者空間の充実、ゆとりのある街並み形成のため、現状の道路境界から、2mの壁面後退をお願いします。

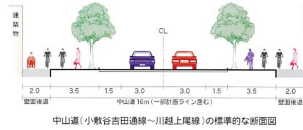
##### ②区間 柏座通り～小敷谷吉田通線

拡幅工事が未着手であり、現況幅員は約11mです。都市計画マスタープランにより「上尾駅周辺ゾーン」と位置づけられていることから、都市計画決定されたラインから、2mの壁面後退をお願いします。

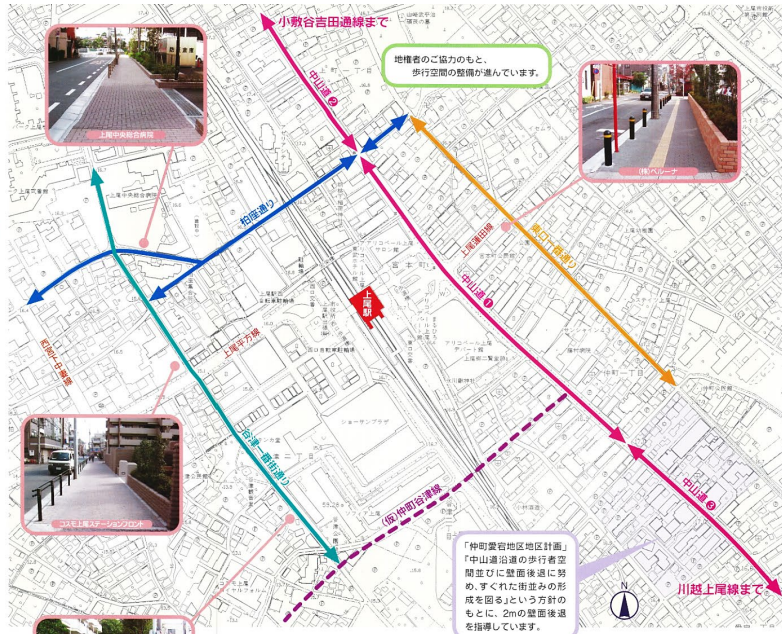
※「上尾駅周辺ゾーン」とは、「公共交通の結節点として交通増強を整備し、多くの人が快適に利用できる、歩いて楽しい街並みづくりを進める区域」として、都市計画マスタープランに位置づけられたエリアです。

##### ③区間 上尾小学校入り口～川越上尾線

拡幅工事が未着手であり、現況幅員は約11mです。運動公園や水上公園などの公共施設へのアクセス道路として重要であることから、都市計画決定されたラインから、2mの壁面後退をお願いします。



★この基本計画において、上尾駅周辺地区内のその他の幹線道路(上尾通田線、上尾平方線、西宮下中裏線)についても、「シンボル道路としての整備」や「歩行者空間の確保」が位置づけられていることから、壁面後退のご協力をお願いします。



「神明堂地区地区計画」  
「中山道沿道の歩行者空間並びに壁面後退に努め、すくれた街並みの形成を図るという方針のもとに、2mの壁面後退を指導しています。」

#### 柏座通り 谷津一番街通り 東口一番通り

後退距離…道路中心から6.0m

交通量も多く、歩行者と車両が混在し危険な状況となっていることから、道路中心から6mの位置まで壁面後退し、将来的には道路幅員を12m確保できるようお願いします。

