資料１－１

【物件調書】

最低売却価格		**第一期事業地のうち水路敷を除く部分** **（上尾市大字上字堤下374-1、-7、-8、-9、380-1、381）** **176,904,719　円**
土地	所在地	上尾市大字上字堤下374-1、-7、-8、-9、380-1、381
	地目	宅地
	面積	４,５５５.８６㎡[公簿面積]（水路敷８７.４５㎡を含む）※水路敷（380-2）は上尾市所有につき、市と協議の上、払下げを受ける必要がある。
	現況	更地
	道路付	北西側／幅員９ｍの舗装市道（30178号） 南西側／幅員６ｍの舗装市道（31216号）
建物		建物はありません。
法令制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域（指定建ぺい率60%／指定容積率100%）
	防火・準防火地域	準防火地域
	地区計画	上平第二地区地区計画
	最高高さ	１０ｍ
	日影規制	１．５ｍ・４時間－２．５時間
	都市計画法・建築基準法に関する事項	上尾市都市整備部都市計画課：０４８－７７５－８１９４ 上尾市都市整備部建築安全課：０４８－７７５－８４９０
私道の負担等		なし
インフラ関係	電気	東京電力エナジーパートナー㈱：０１２０－９９５－００１
	ガス	南西側／市道31216号線下に150Φ管埋設 東京ガス㈱お客様センター：０３－６８３８－９０２０
	上水道	北側／市道30178号線下に150Φ公設管埋設 上尾市上下水道部業務課給水担当：０４８－７７５－５１６３
	下水道	北側／市道30178号線下に400Φ公設管埋設 西側／市道31216号線下に500Φ公設管埋設 上尾市上下水道部業務課排水担当：０４８－７７５－９３０２ 敷地内に最終桝が残置されている。位置については、資料1－3参照。
交通機関		ＪＲ高崎線北上尾駅から　約１．４㎞（徒歩２０分） ＪＲ高崎線桶川駅から　　約１．６㎞（徒歩２３分）
公共機関		上尾市立芝川小学校：約１．１㎞（徒歩１６分） 上尾市立上平中学校：約１．８㎞（徒歩２５分）
周辺状況		上尾シラコバト団地の隣接地で戸建て住宅がある環境。 上尾白小鳩郵便局４５０ｍ付近、上尾市上平支所１１００ｍ付近。
特記事	① この調書その他の添付資料はあくまで参考であり、現況を優先する。	
	② 上尾市大字上字堤下 374-1、-7、-8、-9、380-1 は、確定測量は実施済みである。	
	③ 現況有姿の引渡しとなる。	

項	④ 土壌汚染調査、地質調査及び地下埋設物調査については実施していない。
	⑤ 土地売買契約書には、売主の契約不適合責任を免責する旨の特約を設けている。
	⑥ 越境物等があった場合は、県は越境状態の解消等は行っていないため、事業主が越境物所有者と協議すること。
	⑦ 土砂災害、浸水区域の指定はない。
	⑧ 当該地の敷地内に、東京電力パワーグリッド(株)、NTT 東日本(株)、KDDI(株)の本支線柱等が設置されている。位置については、資料 1－3 参照。
	⑨ 当該地の敷地内に、上尾警察署所有の道路標識及び上尾市所有の防災無線が設置されている。位置については、資料 1－3 参照。道路標識は、令和９年度に所有者により敷地外に移設予定である。
	⑩ 地下埋設物（防火水槽）は、資料１－５を参照。 ・昭和 58 年度　団地の浄化槽として建設。 ・平成 9 年度　公共下水切替のため浄化槽としての使用停止、槽内の設備撤去や清掃消毒を実施。 ・平成 9 年度以降　防火水槽への転用工事（槽内の手すり撤去） ・令和 6 年度　団地建物の除却の実施と合わせて、地盤面-1.0m 付近まで躯体の一部を撤去したうえで、土砂埋め戻し転圧し、残置した。（水抜き穴を設ける措置はしていない） 地下埋設物の資料について閲覧する希望がある場合は、事務局に連絡すること。
	⑪ 地下埋設物が存置している部分について、残置のまま公園や開発道路を整備しても市は採納を受け付けないが、地下埋設物があることでこれらを整備することを妨げるものではない、と市から回答があった。詳細は市と十分に事前協議を実施すること。
	⑫ 水路敷きの払下げ価格は、土地売買契約後に事業者による申請により市が算定する。払下げ価格は、一般的には路線価に近い金額を想定している、と市から回答を得ている。
	⑬ 現在、建築基準法第 86 条に基づく一団地認定の対象区域内にあり、県は、本事業地を当該認定区域から除外するため、上尾市と協議のうえ、認定の取消しに向けた手続きを進めている。土地売買契約の締結時点では、本事業地における認定は除外される予定である。

資料１－２

案　内　図


北
桶川加納ＩＣ
桶川市
内宿駅
桶川北本ＩＣ
桶川駅
伊奈町
北上尾駅
上尾駅
上尾市


JR桶川駅
富士見通り
上尾シラコバト住宅
第一期事業地
西門前
南（二）
若宮（二）
朝日（一）
朝日（二）
朝日（三）
井戸木
町谷
緑丘（三）
上平中央
上平中央（二）
上平中央（三）
錦町
緑丘
国道17号線
JR北上尾駅
中妻（五）
中妻（三）
中妻（一）
国土地理院　Powered by Esri

資料１－３

敷地現況図

縮尺　1/500



：市道

：第一期事業地

：市所有水路敷（事業者が市から払い受ける）

：地下構造物

：防災無線放送塔（事業者が上尾市と協議する）

：電柱（事業者が電柱所有者と協議する）

：道路標識（ 事業者が上尾警察署と協議する
R9年度に上尾警察署が敷地外に移設予定）

：最終桝（ 事業者により利用又は撤去）

資料１－４

敷 地 分 割 図

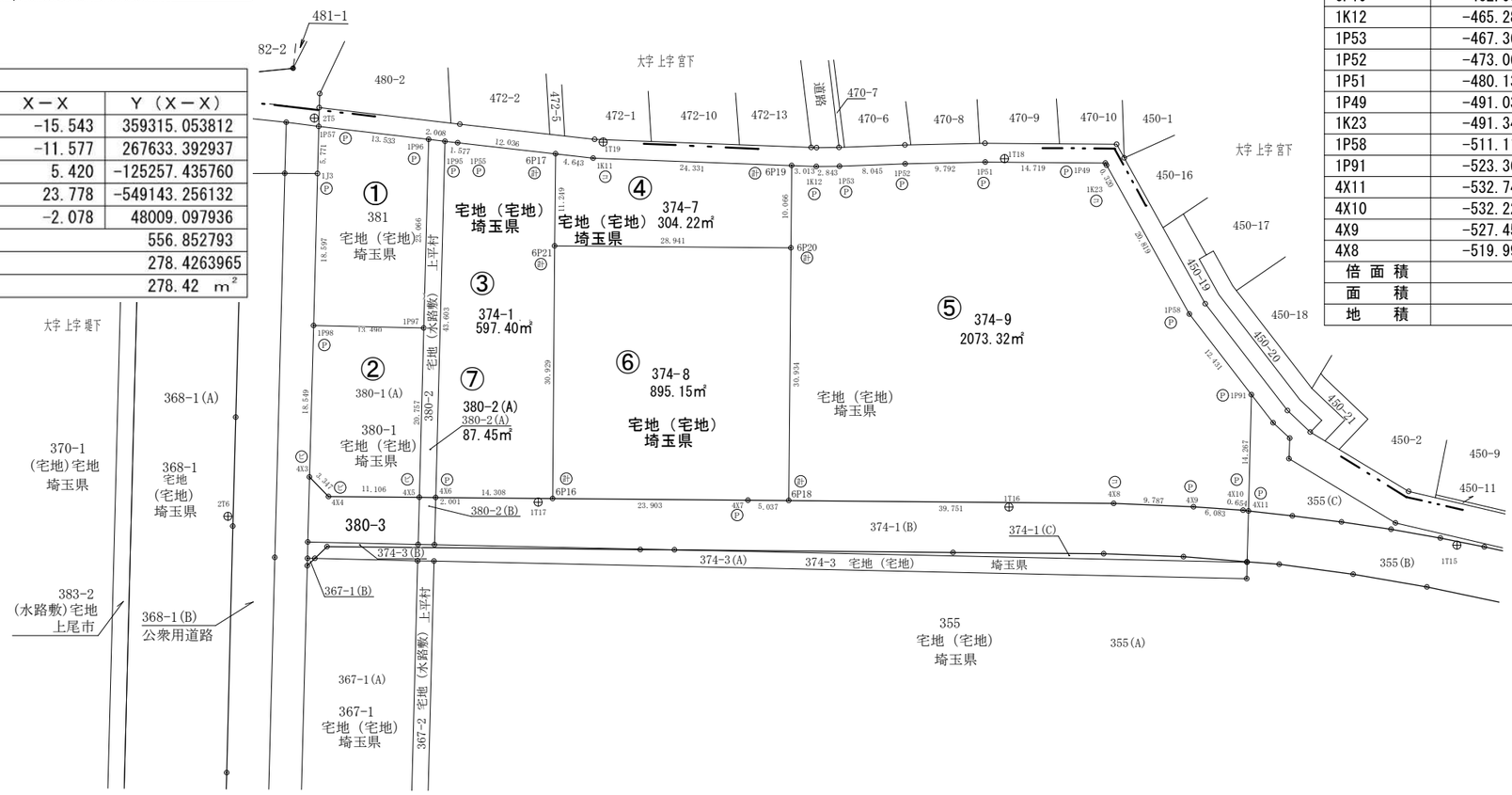
縮尺 1/500

①座標求積表

地番	381		公簿地積	330.00m²
台帳地目	宅地		現況地目	宅地
所有者	埼玉県			
番号	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)	距離
1P98	-433.169	-23103.512	516479.010760	13.490
1P97	-443.292	-23094.594	-116627.699700	23.066
1P96	-428.119	-23077.221	-603284.711382	13.533
1P57	-417.150	-23085.148	-165797.532936	5.771
1J3	-420.937	-23089.503	369870.748557	18.597
倍面積	639.815299			
面積	319.9076495			
地積	319.90 m²			

②座標求積表

地番	(A)380-1			
測点	X	Y	X－X	Y（X－X）
4X3	-445.370	-23117.484	-15.543	359315.053812
4X4	-448.712	-23117.681	-11.577	267633.392937
4X5	-456.947	-23110.228	5.420	-125257.435760
1P97	-443.292	-23094.594	23.778	-549143.256132
1P98	-433.169	-23103.512	-2.078	48009.097936
倍面積	556.852793			
面積	278.4263965			
地積	278.42 m²			



⑥座標求積表

地番	374-8			
測点	X	Y	X－X	Y（X－X）
6P16	-469.040	-23099.284	38.477	-888791.150468
6P21	-448.286	-23076.351	-0.704	16245.751104
6P20	-469.744	-23056.931	-42.215	973348.342165
6P18	-490.501	-23079.867	-17.019	392796.256473
4X7	-486.763	-23083.244	21.461	-495389.499484
倍面積	-1790.300210			
面積	895.150105			
地積	895.15 m²			

⑤座標求積表

地番	374-9			
測点	X	Y	X－X	Y（X－X）
6P18	-490.501	-23079.867	50.251	-1159786.396617
6P20	-469.744	-23056.931	27.512	-634342.285672
6P19	-462.989	-23049.467	4.464	-102892.820688
1K12	-465.280	-23047.510	-4.371	100740.666210
1P53	-467.360	-23045.571	-7.781	179317.587951
1P52	-473.061	-23039.894	-12.771	294242.486274
1P51	-480.131	-23033.118	-17.976	414043.329168
1P49	-491.037	-23023.232	-11.211	258113.453952
1K23	-491.342	-23023.331	-20.077	462239.416487
1P58	-511.114	-23029.853	-32.022	737461.952766
1P91	-523.364	-23031.967	-21.635	498296.606045
4X11	-532.749	-23042.713	-8.858	204112.351754
4X10	-532.222	-23043.101	5.291	-121921.047391
4X9	-527.458	-23046.884	12.227	-281794.250668
4X8	-519.995	-23053.216	36.957	-851977.703712
倍面積	-4146.654141			
面積	2073.3270705			
地積	2073.32 m²			

⑦座標求積表

地番	380-2(A)			
測点	X	Y	X－X	Y（X－X）
4X5	-456.947	-23110.228	-15.139	349865.741692
4X6	-458.431	-23108.885	27.200	-628561.672000
1P95	-429.747	-23076.045	30.312	-699481.076040
1P96	-428.119	-23077.221	-13.545	312580.958445
1P97	-443.292	-23094.594	-28.828	665770.955832
倍面積	174.907929			
面積	87.4539645			
地積	87.45 m²			

③座標求積表

地番	374-1			
測点	X	Y	X－X	Y（X－X）
4X6	-458.431	-23108.885	39.293	-908017.418305
1P95	-429.747	-23076.045	27.405	-632399.013225
1P55	-431.026	-23075.121	-10.991	253618.654911
6P17	-440.738	-23068.010	-17.260	398153.852600
6P21	-448.286	-23076.351	-28.302	653106.886002
6P16	-469.040	-23099.284	-10.145	234342.236180
倍面積	-1194.801837			
面積	597.4009185			
地積	597.40 m²			

④座標求積表

地番	374-7			
測点	X	Y	X－X	Y（X－X）
6P21	-448.286	-23076.351	-29.006	669352.637106
6P20	-469.744	-23056.931	-14.703	339006.056493
6P19	-462.989	-23049.467	25.259	-582206.486953
1K11	-444.485	-23065.267	22.251	-513225.256017
6P17	-440.738	-23068.010	-3.801	87681.506010
倍面積	608.456639			
面積	304.2283195			
地積	304.22 m²			

凡 例

石杭	①
コンクリート杭	②
金属鋲	③
プラスチック杭	④
金属杭	⑤
刻印	⑥
金属プレート	⑦
計算点	⑧

世界測地系(測地成果2011)

工事名	令和六年度 上尾シラコバト団地用地測量等業務		
路線名	上尾シラコバト団地		
工事箇所	上尾市大字上３３４他		
図面名	敷地分割図		
縮尺	1／500	図面番号	

埼玉県都市整備部住宅課

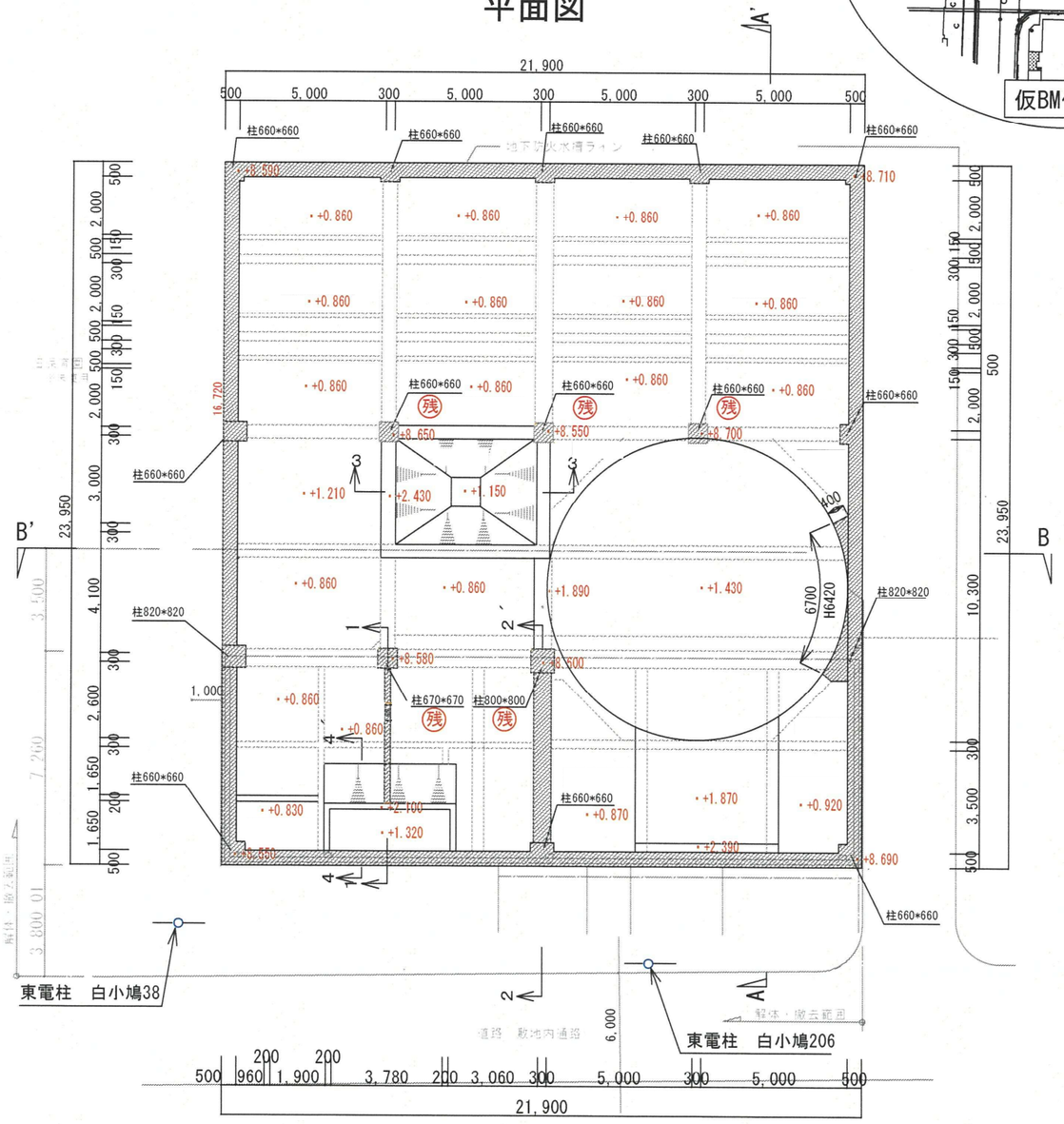
資料１－５

地下埋設物図

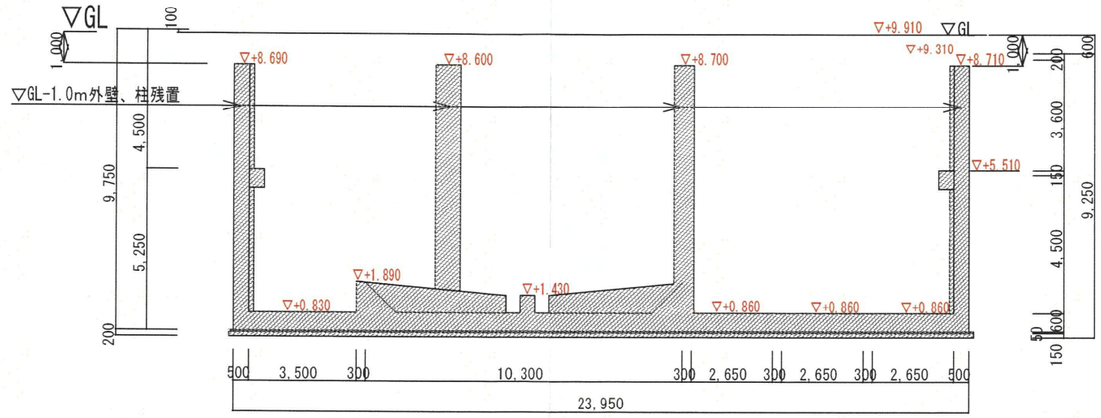




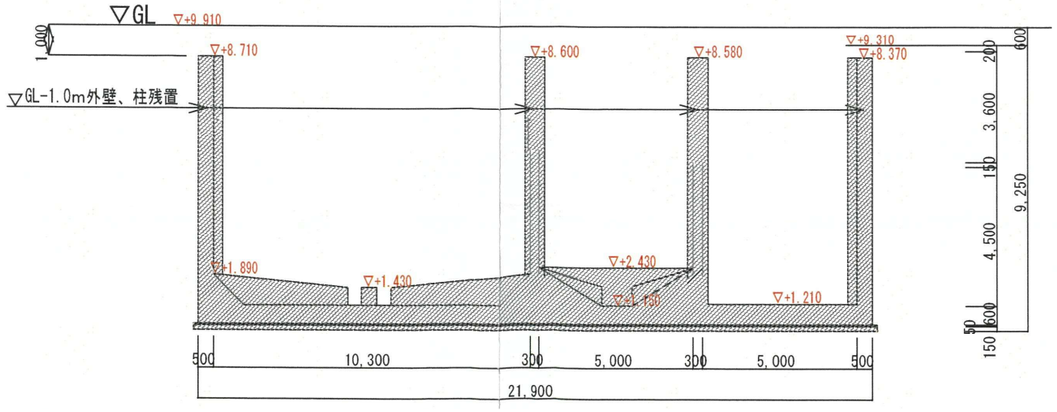
平面図



A-A’断面図



B-B´断面図



資料１－５

地下埋設物図
（埋設位置）



資料１－６

上尾都市計画地区計画の変更（上尾市決定）

都市計画上平第二地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日
平成３１年３月２９日

名称		上平第二地区地区計画
位置		上尾市大字上、大字久保、大字西門前及び大字南の各一部
面積		約５０．５ｈａ
地区計画の目標		本地区は、JR北上尾駅から北東約1.0kmに位置し、緑豊かな自然が残っているが、近年小規模開発が進み、良好な住環境が損なわれつつある。また、地区内には狭あい道路も多数存在しており、それが防災上の課題にもなっている。このことから、本地区の居住環境を向上させるため、以下の２点を地区計画の目標として定める。 １．誰もが安全・安心で快適に住み続けることのできる街づくりを進める ２．緑豊かで環境にも配慮した質の高い街並み形成を図る
区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	地区計画の目標を実現するため、立地特性を踏まえ次のように地区を区分し、土地利用の方針を定める。 １．幹線道路沿道地区（Ａ地区） 都市計画道路上尾久喜線沿線については、沿道サービスと良好な住環境の共存を目指す ２．低層住宅地区（Ｂ地区） 安全・安心に住み続けることのできる、住環境と防災性を備えた住宅地の形成を目指す
	建築物等の整備の方針	建築物の建替え等を通じて、地区の目標とする市街地の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 １．地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める ２．土地の細分化防止により良好な住環境の維持形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める ３．居住環境の向上と公共空間の創出を図り、安全性や防災性を高めるため、壁面の位置の制限を定める ４．地区の良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める ５．良好な住環境の向上と防災性の向上を図るため、垣、又はさくの構造の制限を定める
	その他、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区住民（宮の下、上新梨子、久保、西門前及び南の５事務区）が主体となり策定した「上平第二地区街づくり計画」の理念を継承し、次に掲げる事項を中心に住民、行政、事業者の三者協働による街づくりを推進する。 ・狭あい道路の解消に取組む ・計画図に示す骨格道路については、各道路中心から３ｍの範囲内には可能な限り建築物や工作物を設置しないよう努め、官民協働で６ｍの有効幅員の確保を目指す ・安全・安心な歩行環境を確保するため、見通しが悪く危険な交差点については、隅切りのほか注意喚起の路面標示の整備に努める

資料１－６

<table>
<tr><td></td><td colspan="3"></td><td colspan="2">・車両通行の支障となる電柱、電信柱及び道路反射鏡について、隣接する民地への移設を図る
・安全を確保するため、暗い道路への防犯灯の重点的な設置に取組む
・ごみ置き場が不足しているため、ごみ置き場の計画的な新設、配置に努める
・潤いのある快適な住環境とすることを目指し、地区内の緑の維持、創出に努める</td></tr>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>Ａ地区
（第二種住居地域）</td><td>Ｂ地区
（第一種低層住居専用地域）
（第二種低層住居専用地域）</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約２．６ｈａ</td><td>約４７．９ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は建築してはならない。
・ホテル、旅館
・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
・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
・カラオケボックスその他これに類するもの
・焼却施設を設置する店舗（ペット火葬場その他これに類するもの）
・葬祭場
・遺体を保管する施設（遺体保管所、エンバーミング施設、その他これらに類するもの）</td><td>――――――――</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１２０㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">建築物の外壁等の面から道路及び敷地の境界線までの距離は、50cm以上でなければならない。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。
（１）住宅に附属する物置その他これに類する建築物で軒の高さが２．３ｍ以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以内のもの。
（２）住宅に附属する車庫又は駐輪場の用途に供する建築物で、軒の高さが２．３ｍ以下で、かつ、床面積の合計が３０㎡以内のもの。
（３）出窓で床面からの高さが３０ｃｍ以上で、かつ、奥行４５ｃｍ以下のもので、道路及び敷地の境界線までの距離が５０ｃｍに満たない部分の長さの合計が４ｍ以下のもの。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="2">建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は、原色の使用を避け、落ち着きのある色調とし、まちなみとの調和を十分に配慮したものとする。
屋外広告物は、美観を損なうような刺激的な色彩や装飾を用いることを避け、地区の環境に調和したものとする。</td></tr>
</table>

		垣、又はさくの構造の制限	道路に面する側に垣またはさくを設置する場合は、景観、防災及び防犯に配慮したものとし、その構造は次の各号に掲げるものとする。 （１）生垣 （２）高さ６０ｃｍ以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さくを施したもの、又は植栽を組み合わせたもので、高さは宅地地盤面から１．８ｍ以下のものとする。

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理　由　　居住環境の向上と適切な土地利用の誘導・規制を行うため