

第3章 目標実現へのアプローチ

まちづくりの目標を実現するための都市計画制度の運用を示します。また、まちづくりの進め方を例示します。

第1 都市計画制度の運用：土地利用の基本方向

1 区域区分

(1) 背景・課題認識

- ・ 昭和45年に区域区分制度を導入し、市街化区域面積64,066haを決定しました。
- ・ 「計画なきところ開発なし」の理念のもとに「予定線引き計画開発方式」、「暫定逆線引き」を導入し区域区分制度を厳格に運用してきました。
- ・ 平成27年3月末現在、市街化区域の面積は71,759haであり、県人口の約8割が市街化区域に居住しています。
- ・ 人口は間もなく減少に転じ、世帯数の増加はピークを迎えることから、都市の低密度化により空き家・空き地などが増加するおそれがあります。
- ・ 人口構造の変化を見据えた区域区分制度の運用のあり方を検討する必要があります。

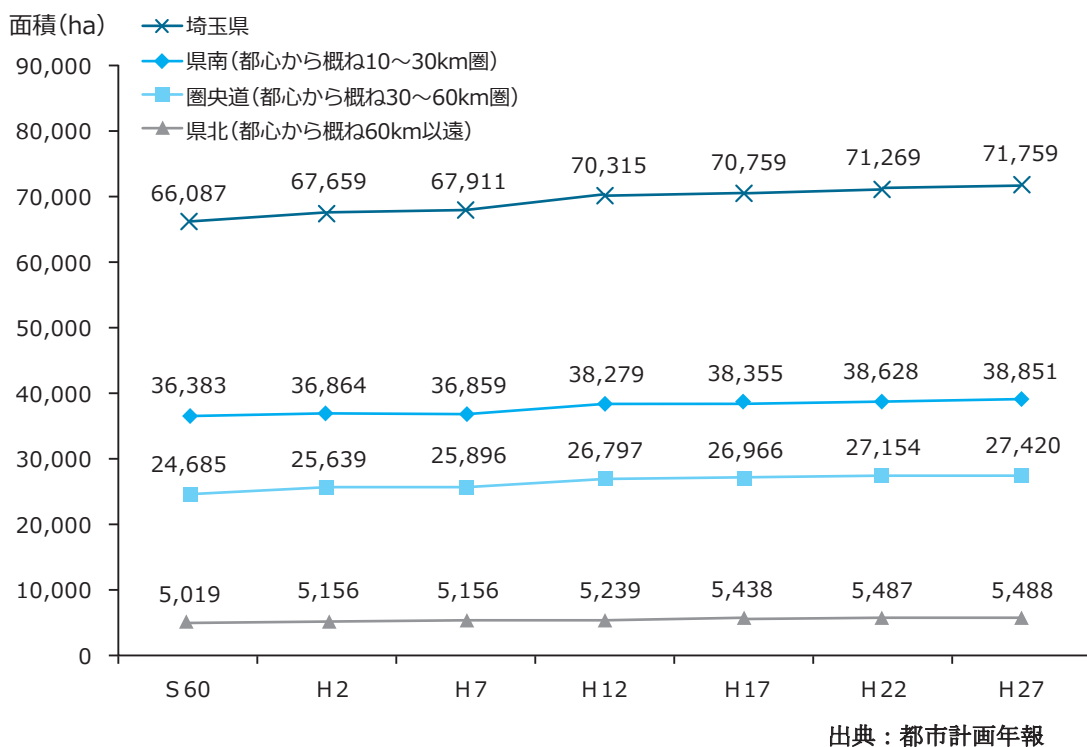
(2) 考え方

- ・ 都市と自然・田園が共生した計画的な土地利用を進めます。
- ・ コンパクトなまちづくりを進め、効率的で活力のある都市を目指します。

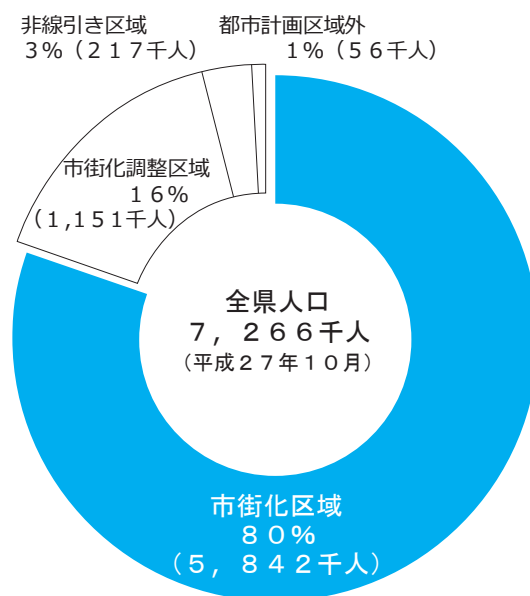
(3) 主な取組

- ・ 区域区分制度を維持します。
- ・ 区域区分の見直しについては、人口、世帯数、人口密度、地域特性などを踏まえて総合的に判断します。
- ・ 市街化区域の拡大にあたっては、計画開発方式を維持します。

■市街化区域面積



■区域別人口割合



出典：平成27年度都市計画基礎調査を基に作成

2 市街化区域の土地利用

(1) 背景・課題認識

- ・ 昭和45年の用途地域面積（都市計画区域内）は64,673haであり、その内、住居系用途地域が約8割で全国的にも高い割合となっていました。現在も同様の割合です。
- ・ 人口減少・超高齢社会に対応したコンパクトなまちづくりの実現に向けて、平成26年に立地適正化計画制度が創設されました。平成29年3月末現在、県内4市町が立地適正化計画を作成・公表しています。
- ・ 平成28年に都市農業振興基本法に基づき定められた都市農業振興基本計画により、都市農地のあり方が大きく転換されました。そのため、生産緑地を含む市街化区域内の農地については、農業生産や防災、景観形成、環境などの多様な機能を有していることから、保全や活用に向けた検討が必要です。

<住居系>

- ・ 良好な住環境を保全するため用途地域の見直しを行ってきた結果、住居専用地域の面積が増加しました。
- ・ 増加する空き家・空き地などへの対応が課題となっています。
- ・ 住民の高齢化、単身世帯の増加、既存商店街の衰退などによる買い物弱者が増えてきており、対策が必要となっています。

<工業系>

- ・ 一部の地域では、商業や住居などへの土地利用の転換が進み、既存の工場の操業に悪影響を与えるおそれがあります。
- ・ 老朽化が進む既存産業団地についての対応が課題となっています。

<商業系>

- ・ 大規模商業施設等の郊外部への立地については、利便性の向上や地域の雇用などの効果が期待される一方で、周辺市町村を含めた中心市街地の衰退や買い物弱者の増加といった課題への対応が必要となります。

(2) 考え方

- ・ コンパクトなまちづくりと、これと連携した公共交通ネットワークの形成を進めます。
- ・ 安全性、快適性、利便性などに十分配慮し、市街地の形成、交通体系の整備、上下水道その他の都市施設の整備を計画的に進めます。

(3) 主な取組

＜住居系＞

- ・ 住居系に特化した地域では、用途地域の的確な見直しや地区計画制度などの活用により、地域特性を生かした住環境の維持・改善を図ります。
- ・ 中心市街地では、集合住宅や複合施設の立地を促進し、土地の有効活用を図ります。
- ・ 都市の規模や特性に応じて、医療施設、福祉施設、商業施設など都市機能が集まった利便性の高い地域や、公共交通の利便性の高い地域などへ、居住の誘導を図ります。
- ・ 老朽化が進む大規模住宅団地などについての再生を進めます。

＜工業系＞

- ・ 工業系に特化した地域では、特別用途地区、地区計画制度などを活用して操業環境の保全及び利便性の向上を図ります。
- ・ 既存産業団地の機能更新や再整備により、産業活力の維持を図ります。

＜商業系＞

- ・ 大規模商業施設等は、商業地域、近隣商業地域への適正な立地を進めます。
- ・ 公共交通の利便性が高い駅周辺などでは、にぎわいを高めるために、商業機能の集積・維持・再生を図ります。

3 市街化調整区域の土地利用

(1) 背景・課題認識

- ・ 市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域においては、開発許可制度によって開発行為の制限を行ってきました。
- ・ 平成12年の都市計画法改正以降、市街化調整区域での住宅開発を認める制度を運用してきました。

<住居系>

- ・ 市街化調整区域での住宅開発を認める制度により田園地域での宅地化がみられます。
- ・ 地域の歴史や文化、集落周辺の農地を保全するために、既存集落における地域コミュニティの維持が必要になっています。
- ・ 増加する空き家・空き地などへの対応が課題となっています。

<工業系>

- ・ 企業の立地需要に対する産業基盤づくりにおいては、迅速な対応が求められています。

<商業系>

- ・ 郊外部での大規模商業施設等の立地への対策が必要になっています。

(2) 考え方

- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制することが原則です。
- ・ 開発許可制度などの適切な運用により、秩序ある土地利用を図ります。
- ・ 土地利用にあたっては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、農地や自然環境、地域経済への影響などを考慮して進めます。

(3) 主な取組

<住居系>

- ・ 日常生活に必要なサービスを確保し、既存集落を維持するため、既存の学校や公民館などを活用した「小さな拠点」により、地域コミュニティと住環境の維持・保全を図ります。
- ・ 医療施設、福祉施設などを立地する場合には、都市基盤の整備状況や医療・福祉政策などとの整合を図ります。
- ・ 市街化調整区域で住宅開発を認める制度について、区域を縮小するなどの見直しを進めます。

＜工業系＞

- ・ 新たな産業基盤づくりは、市街化区域への編入を基本とし、適切な開発を誘導します。
- ・ 地域の特性に応じて、地区計画制度などを活用し、秩序ある産業基盤づくりを進めます。

＜商業系＞

- ・ 市街化調整区域内においては、大規模商業施設等の立地を抑制します。
- ・ 大規模商業施設等を立地する場合には、まちづくりの中での位置づけを明確にしたうえで、市街化区域への編入を基本とします。

第2 都市計画制度の運用：都市施設の基本方向

(1) 背景・課題認識

- ・ 都市計画道路は平成27年3月末現在、約63%が改良済です。
- ・ 都市計画公園は平成28年3月末現在、約69%が開設済です。
- ・ 県民一人当たりの都市公園面積は平成28年3月末現在、6.86 m²/人（全国第43位）と全国平均の10.2 m²/人を大きく下回っている状況です。
- ・ 公共施設の更新期を一斉に迎えるため、計画的な修繕や再整備を実施する必要があります。
- ・ 超高齢社会や地球温暖化対策などのため、公共交通や自転車の利用を促進することが必要です。
- ・ 高速道路網は充実しており、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークを構築する必要があります。

(2) 考え方

- ・ 円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するため必要な都市施設の整備・更新・管理を進めます。
- ・ 土地利用計画などと整合を図った都市施設の整備、活用を進めます。
- ・ 社会経済情勢の変化に合わせ、計画の見直しを積極的に進めます。

(3) 主な取組

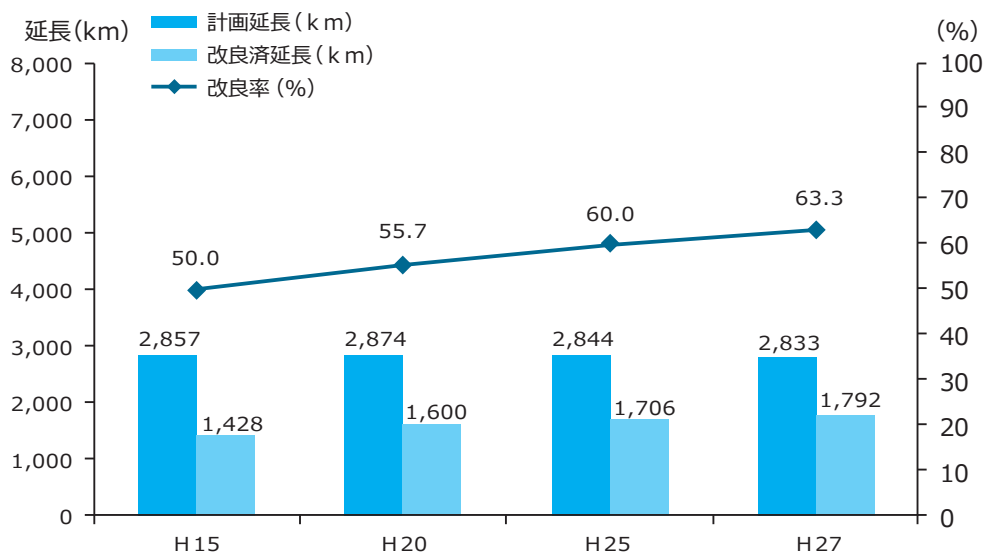
<広域的な都市施設>

- ・ 高速道路網を生かした道路ネットワークを計画します。
- ・ 公園の適正な運営や活用などにより、公共空地としての機能確保を進めます。
- ・ 企業などと連携し、公園などの広域的なスポーツ・レクリエーション空間の創出を進めます。

<中心市街地の都市施設>

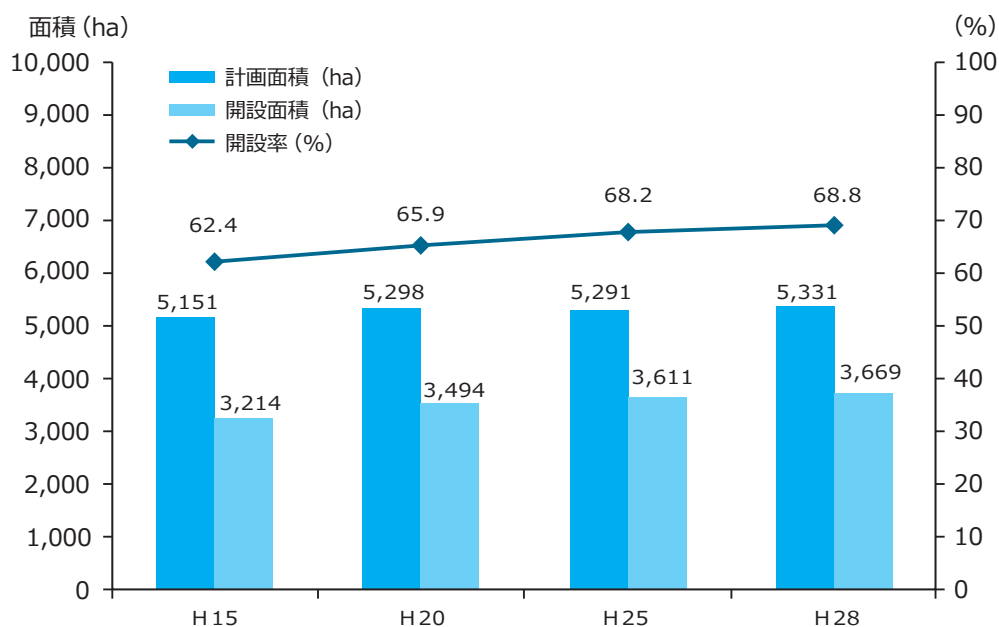
- ・ 中心市街地の活性化や公共交通の利便性向上に向けた都市施設を計画します。
- ・ 生活道路の安全性と利便性の向上を図ります。
- ・ 自転車利用促進のため、自転車通行ネットワークや走行環境の充実を図ります。
- ・ 身近な公園の適正な運営や活用などにより、まちなかのにぎわい創出を進めます。
- ・ 観光振興に寄与するといった視点を持って、外国人観光客をはじめ、その地域を初めて訪れる人にも配慮した都市施設を計画します。

■年別都市計画道路改良状況



出典：都市計画年報

■年別都市計画公園開設状況



出典：埼玉県都市公園調書

第3 都市計画制度の運用：市街地開発事業の基本方向

(1) 背景・課題認識

- ・ 高度経済成長に伴って急激に増加する人口を受け入れつつ、健全な市街地を形成するため、市街地開発事業を積極的に実施してきました。
- ・ 平成28年3月末現在、市街化区域面積の約1/3が市街地開発事業によって整備された区域となっています。
- ・ 平成28年3月末現在、土地区画整理事業の施行状況は、施行地区面積が24,346haとなっています。
- ・ 平成27年3月末現在、市街地再開発事業の施行状況は、施行地区面積が82.4haとなっています。
- ・ 土地区画整理事業は、高度経済成長期の人口増加の受け皿として、主に郊外部での整備を進めてきたため、まちなかでの整備が進んでいない状況です。
また、都市計画決定後、長期間にわたり事業着手に至っていない地区などもあります。
- ・ 中心市街地の活性化や都市機能の誘導、密集市街地の解消などが課題となっています。

(2) 考え方

- ・ 効果と効率の観点から事業の重点化を図り、まちの価値や安全性を高める市街地開発事業を進めます。

(3) 主な取組

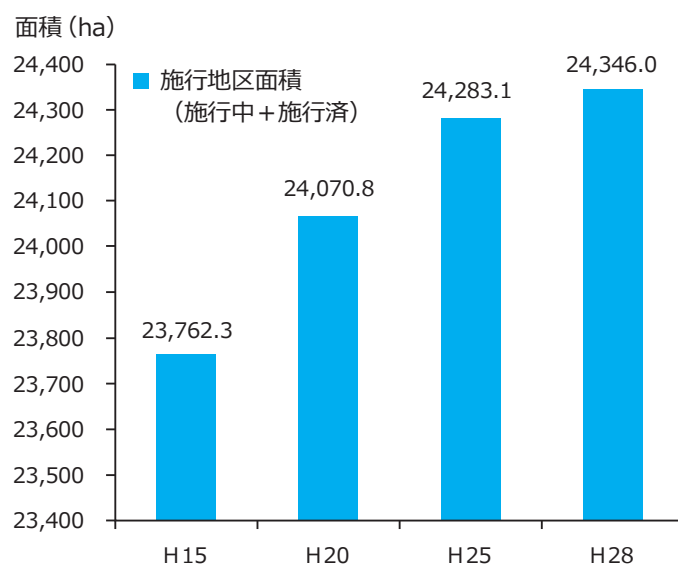
<土地区画整理事業>

- ・ 駅周辺の家屋が密集した市街地や公共施設の整備を必要とする地区などにおいて柔軟な手法を用いながら優先的に進めます。
- ・ 事業未着手地区については、地区計画制度などを活用し、市街地環境の改善に努めます。
- ・ 圏央道沿線地域や圏央道以北地域などにおける産業基盤づくりに活用します。

<市街地再開発事業>

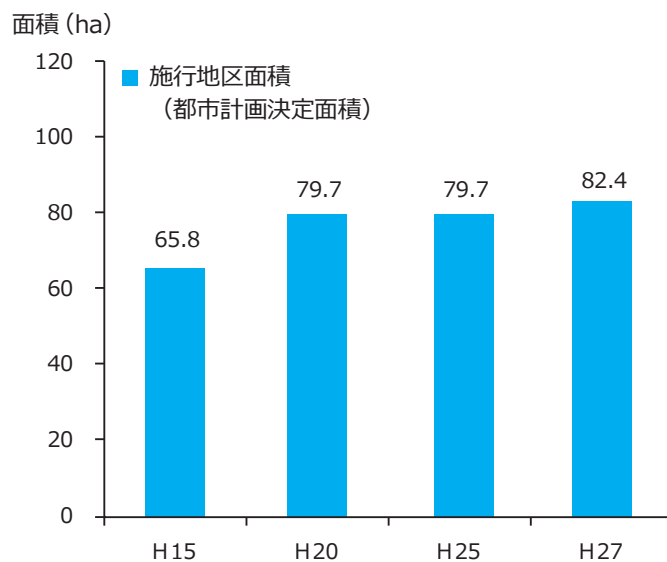
- ・ 土地の高度利用や都市施設の更新、駅周辺などへの都市機能の誘導を図ります。
- ・ 暮らしやすさを高めるため、環境対策や防災対策、健康・医療・子育て支援などの機能の導入を図ります。

■土地区画整理事業の推移



出典：彩の国の区画整理

■市街地再開発事業の推移



出典：都市計画年報

第4 都市計画制度の運用：自然的環境の整備・保全の基本方向

(1) 背景・課題認識

- ・ 地球温暖化やヒートアイランド現象が進行する中で、自然環境や生物多様性の重要性が高まっています。
- ・ 秩父の山々、荒川や利根川などの河川緑地、豊かに広がる田園、武蔵野の面影を残す雑木林など貴重な自然環境の保全が必要です。
- ・ 「彩の国みどりの基金」を創設し、みどりの再生を図っており、平成20年度からの9年間で8,980haの森林が整備・保全され、448か所の身近な緑が保全・創出されました。

(2) 考え方

- ・ 多くの人の心身を癒やし、健康で文化的な質の高い生活を送ることができるよう、豊かな水辺や緑の空間を都市近郊や日常生活の身近なところで保全・創出・再生します。

(3) 主な取組

- ・ 狭山丘陵、荒川河川敷など、広域的な視点から必要な緑地の保全を図ります。
- ・ 都市部において、施設緑化などによる身近な緑の創出・再生を図ります。
- ・ 特別緑地保全地区に指定するなど、まとまりのある樹林地・屋敷林などの身近な緑の保全を図ります。
- ・ みどりの恩恵を享受できるように、川や田園、街路樹などによる生態系に配慮したみどりのネットワークを形成します。
- ・ 自然環境の保全・再生に取り組む個人や団体を支援し、地域活動の定着を図ります。



【都市計画道路】

鶴瀬駅東通線（富士見市）



【都市計画公園】

まつぶし緑の丘公園（松伏町）



【土地区画整理事業】

さいたま新都心土地区画整理事業（さいたま市）



【市街地再開発事業】

越谷駅東口第一種市街地再開発事業（越谷市）



【施設緑化】

埼玉県庁外来B駐車場（さいたま市）



【特別緑地保全地区】

大井弁天の森特別緑地保全地区（ふじみ野市）

第5 まちづくりの進め方の例示

1 駅からはじまるまちづくり

【中心市街地の集中整備】

(1) 考え方

- ・ 都市機能を集積し、誰もが暮らしやすい拠点づくりを進めます。
- ・ 拠点間を効率的かつ効果的に結ぶ都市交通環境の整備を進めます。

(2) 主な取組

- ・ コンパクトな都市構造とするため、多くの人が利用する駅周辺などに商業、教育、文化などの都市機能を適切に集積させた拠点づくりを進めます。
- ・ 公的不動産の活用などにより都市機能を集積します。
- ・ 公共交通拠点の整備や、路線バスとデマンド交通の組み合わせ、バスの定時走行性の確保などによる公共交通の利便性の向上を図ります。
- ・ シェアサイクルの導入などによる自転車の利用促進を図ります。
- ・ 道路や公園などの公共空間をNPOや企業などが利活用することで、にぎわいのある都市空間の創出を進めます。
- ・ 誰もが利用しやすい中心市街地とするため、重点的にバリアフリー化を進めます。

【医療・福祉・子育てのまちづくり】

(1) 考え方

- ・ 医療施設、福祉施設及び子育て支援施設を駅周辺などの誰もが利用しやすい場所へ計画的に誘導します。

(2) 主な取組

- ・ 医療機能の維持・充実を図るため、中核的医療機関や大規模病院の立地などを進めます。
- ・ 高齢者福祉の維持・充実を図るため、特別養護老人ホームなどの入所施設や在宅サービス施設の立地などを進めます。
- ・ 子育て環境の維持・充実を図るため、子育て支援施設の立地などを進めます。
- ・ 高齢者など誰もが徒歩や自転車などで自由に移動でき、健康的に暮らせるまちづくりを進めます。



【都市機能の集積】狭山市駅西口地区第一種市街地再開発事業（狭山市）



【路線バスとデマンド交通の組み合わせ】せせらぎバスセンター（ときがわ町）



【医療施設の駅周辺への誘導】埼玉県立小児医療センター・さいたま赤十字病院（さいたま市）

2 地域の魅力を生かしたまちづくり

【景観まちづくり】

(1) 考え方

- ・ 住みたい・訪れたいまちを実現するため、地域の特色を生かした統一感のあるまちづくりを進めます。
- ・ 県内には美しく豊かな自然が数多く点在しており、これらの魅力が一層引き立つまちづくりを進めます。

(2) 主な取組

- ・ 景観法などによる取組を積極的に進め、市街地や自然・田園における良好な景観形成を進めます。
- ・ 景観行政団体を育成し、歴史・文化などの地域特性を生かした景観形成を進めます。
- ・ 地区計画などを活用し、美しいまちなみ形成を進めます。
- ・ 地域発意・地域主体のまちなみルールづくりを進めます。

【観光まちづくり】

(1) 考え方

- ・ 歴史的資源や自然環境などの地域資源を活用した観光まちづくりを進めます。

(2) 主な取組

- ・ 歴史的価値の高い建造物や名勝のほか、地域の伝統的な祭りなどの無形民俗文化財、さらには食文化やアニメなどの多様な地域資源を活用した観光まちづくりを進めます。
- ・ 県内に点在する魅力ある観光資源をつなげるため、周遊ルートの形成や、観光地における交通環境の改善を図ります。



【景観形成】川越十ヵ町地区（川越市）



【歴史的資源の活用】妻沼聖天山の国宝・歓喜院聖天堂（熊谷市）



【自然環境の活用】秩父盆地の雲海（秩父市）

3 みどりと川のまちづくり

(1) 考え方

- ・ 住みやすく環境にやさしいゆとりの田園都市埼玉を目指し、「みどりと川の再生」を進めます。
- ・ 住民・NPO・企業などの地域と連携・協働し、これまでに培われた枠組みを生かし、自然環境の保全・創出・活用を継続します。
- ・ みどりや川の持つゆとりと安らぎをまちづくりに生かして、地域の活性化を図ります。

(2) 主な取組

- ・ みどりと川をつなぐネットワークを形成するとともに、身近な緑の保全・創出・活用を進めます。
- ・ 川の持つ自然や親水機能を保全するとともに、水辺の魅力を創出・発信することで、川の利活用を進めます。
- ・ 県民が集う「交流の場」や「憩いの場」の創出を進めるために、公園、緑地などのオープンスペースを企業などと連携して活用します。

4 環境と調和した産業基盤づくり

(1) 考え方

- ・ 充実した高速道路網などのポテンシャルを生かした産業基盤づくりに取組み、活力を生み出すまちづくりを進めます。

(2) 主な取組

- ・ 圏央道沿線地域に加え、圏央道以北地域などにおいて高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路周辺での産業基盤づくりを進めます。
- ・ 成長が見込まれる産業分野を育成・集積するため、国、大学、研究機関などと連携し、産業基盤づくりを進めます。
- ・ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律等に基づく土地利用など地域の自立的な発展に向けた取組を計画的に進めます。

県議会による追加

- ・ 産業基盤づくりに際しては、自然環境や田園などの周辺環境との調和を図るとともに、周辺地域においては乱開発を抑止します。



【川の再生】 一級河川芝川（川口市）



【川の利活用】 一級河川槻川（嵐山町）



【主要幹線道路周辺での産業基盤づくり】 騎西城南産業団地（加須市）

5 地域ぐるみの防災まちづくり

(1) 考え方

- ・ 災害時の被害の軽減に向けて、個人、地域、行政などが一体となって防災まちづくりを積極的に進めます。

(2) 主な取組

<個人>

- ・ 住宅などの建築物の倒壊や火災による人的被害を軽減するため、耐震化・防火対策を進めます。
- ・ 水害を軽減するため、各家庭での雨水流出抑制を進めます。

<地域>

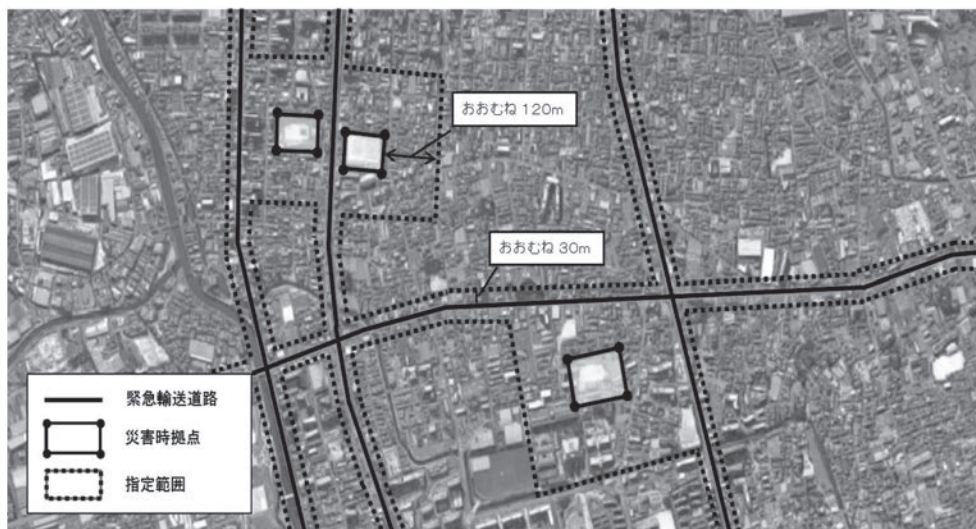
- ・ 地区計画などを活用し、オープンスペースの確保を進めます。
- ・ 主要駅周辺において帰宅困難者対策を進めます。

<行政>

- ・ 地震への備えや水害などの情報を県民に周知し、防災意識の醸成を図ります。
- ・ 災害対策の緊急性が高い市街地では、市街地開発事業などにより防災性の向上を図ります。
- ・ 延焼の危険性が高い地域、災害時の活動拠点としての機能を維持すべき地域、緊急輸送道路の沿道地域などを中心に、防火地域・準防火地域の指定を進めます。
- ・ 橋りょうや上下水道などの公共施設の耐震化などを進めます。
- ・ 被災後の速やかな復興を目指す復興計画の策定などが円滑に行われるように復興事前準備を進めます。
- ・ 河川改修や調節池の整備など、総合的な治水対策を進めます。
- ・ 土砂災害など、災害発生のおそれのある地域では、対策整備の見通しなどを踏まえつつ、新たな宅地化を抑制するなど、地域の実情に即した対策を進めます。



【帰宅困難者対策】熊谷駅周辺帰宅困難者対策訓練（熊谷市）



【防火地域・準防火地域の指定】「即地式」と「路線式」を組み合わせた準防火地域の指定例



【復興事前準備】復興まちづくりイメージトレーニング