

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
に関する見直し要領

令和3年1月

埼玉県

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する見直し要領

【趣旨】

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、都市の発展の動向、人口や産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして、都市計画法第15条第1項に基づき、県が定める都市計画である。

目指すべき都市の将来像やその実現のための方針を市町村と共有しつつ、広域的な観点からの調整を図り、まちづくりの中心的役割を担う市町村の取組を支援するため、県が都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるにあたっては、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を定めることが求められている。

また、本県では、人口減少・超高齢社会の同時進行、経済のグローバル化の一層の進展などの社会経済情勢の変化、切迫性が指摘される首都直下地震や降雨の局地化等による河川氾濫等の災害リスクの高まり、都市の内部で空き家・空き地などが発生する「都市のスポンジ化」による都市の低密度化など、都市を取り巻く状況が大きく変化している。

このような変化に対応するため、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基本とし、これらの課題に都市計画として対応していくことが必要となっている。

こうしたことから、社会的、広域的課題を踏まえつつ、「県民生活の視点から埼玉の目指すべき将来都市像」を実現するため、本県の都市計画の基本指針である『まちづくり埼玉プラン』に基づき、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しに関する基本的な考え方を示す。

なお、地方自治法第252条の19第1項の指定都市は本要領を適用しない。

県民生活の視点から埼玉の目指すべき将来都市像

『みどり輝く 生きがい創造都市』 ～ 暮らし続けるふるさと埼玉 ～

- (1) 暮らしやすく、ふるさととして愛着のもてる都市^{まち}
- (2) 誰もがいきいきと働いている元気な都市^{まち}
- (3) 地域の営みが未来につながる都市^{まち}

第1 都市計画の目標

1 基本的事項

おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、その実現のための方針を定めるものとする。なお、区域区分については、令和12年を目標年次とする。

2 当該都市計画区域の都市計画の目標

『まちづくり埼玉プラン』に示す地域区分ごとの土地利用の方向性を基本とし、各都市計画区域の特性や課題を踏まえ、都市計画の目標を設定する。

3 地域毎の市街地像

都市計画区域ごとに、目指すべき市街地像やそれぞれの地域が担うべき役割を明確にするため、中心拠点、生活拠点、産業拠点及び観光・交流拠点を位置づけ、拠点間を効率的かつ効果的に結ぶ都市交通環境の充実を図る。

○ 中心拠点

主要な鉄道駅周辺など、多様な都市機能が集積され、まちの顔となる拠点

○ 生活拠点

鉄道・バス等の公共交通によるアクセスの利便性が高い地域など、生活関連施設等が充実した地域生活を支える拠点

○ 産業拠点

高速道路インターチェンジ周辺の工業地など、産業を集積する拠点

○ 観光・交流拠点

歴史的資源や自然環境などの地域資源等を活用し、地域の活性化やにぎわいの創出を図る拠点

※ 地域の特性に応じて位置づける

また、拠点周辺への都市機能や居住の集積等により、相対的に人口密度が低下する地域については、緑地（農地を含む）を生かしたゆとりある住環境を保全・創出するなど、各地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図る。

第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

都市計画法第7条第1項第1号イに掲げる土地の区域を含む都市計画区域は、区域区分を定めるものとする。その他の都市計画区域については、地形その他の地理的条件、人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し、工業、商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通し、現況土地利用、都市基盤の整備状況等を勘案し、区域区分の有無を判断する。

また、区域区分の方針として、目標年次における人口及び産業の規模を示し、市街化区域のおおむねの規模を設定する。

第3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

住居、商業、工業等の各機能について、地域の特性に応じた用途を適切に配置する。

(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途ごとに、地域の特性に応じた密度の土地利用を図る。

※ 区域区分を定める都市計画区域のみ記載する。

(3) 市街地における住宅建設の方針

埼玉県住生活基本計画を踏まえ、住生活の安定の確保及び向上の促進を図る。

※ 区域区分を定める都市計画区域のみ記載する。

(4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

社会経済情勢の変化や土地利用の動向、空き家や空き地の増加などの課題に対応するために必要な場合は、地域の実情に応じて、適切な都市計画の見直しを行う。

特定大規模建築物の立地については、商業地に誘導することを基本とし、新たに特定大規模建築物又は周辺の自治体に影響を及ぼすことが予想される集客施設の立地を可能とする都市計画を定める場合は、関係自治体との調整を図る。

埼玉県地域強靱化計画や埼玉県地域防災計画を踏まえ、建築物の不燃化・耐震化や道路の無電柱化など、安全な避難行動や災害応急活動を円滑に行うことができる都市空間の整備等を進める。併せて、近年頻発化している水災害のリスクに応じ、防災・減災対策に取り組み、防災都市づくりを推進する。

特に、都市機能を優先的に維持する地域や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等には、防火地域又は準防火地域の指定を推進する。

また、都市として魅力を高める地区やまちの基幹となる道路の沿道などでは、景観の保全・創出を図るとともに、無電柱化を行うなど、地域の特性を生かした良好な景観づくりを進める。

さらに、市街地の緑地（農地を含む）は、防災機能や景観形成機能等を有するため、生産緑地制度等を活用し、緑地の保全・創出・活用に努める。都市計画決定後30年を経過する生産緑地については、特定生産緑地制度を活用し、保全に努める。

※ 区域区分を定めない都市計画区域については、土地利用の方針として必要な事項のみ記載する。

(5) その他の土地利用の方針

優良な集団農地等の保全に努めるとともに、優れた自然環境の保全を図る。

土砂災害特別警戒区域その他の溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある土地の区域については、新たな宅地化を抑制するなど、地域の実情に即した方策を講じる。

市街化調整区域内における都市的土地利用については、区域区分制度や地区計画制度の活用を基本とし、農林漁業との健全な調和を図った上で、可能な限り、都市的土地利用を検討する地区を位置づける。

市街化調整区域内の既存集落や既に都市的土地利用が図られている地区、無秩序な開発により不良な街区の環境が形成されるおそれがある地区、都市機能の維持又は増進に著しく寄与する事業が行われる地区においては、地域社会の停滞の防止や居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、地区計画制度の活用を努める。

なお、市街化調整区域内においては、特定大規模建築物の立地を抑制する。

※ 区域区分を定めない都市計画区域については、土地利用の方針として必要な事項のみ記載する。

2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 交通施設の都市計画の決定の方針

広域的な交流・連携を強化するため、広域交通ネットワークの構築を図るとともに、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークの構築を図る。

歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。

施設整備に当たっては、既存施設の有効利用を図りつつ、ユニバーサルデザインの考え方に配慮し、計画的かつ段階的に整備を行う。

都市計画道路については、定期的に検証を行い、必要に応じて、適切な見直しを行う。

(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

将来の人口規模や都市活動の集積、洪水や集中豪雨などによる災害の発生に対応した環境の保全及び防災対策の強化を図るため、市街化の動向等を勘案して下水道及び河川整備を推進し、生活環境の改善に努めるとともに、都市の健全な発展を図る。

また、埼玉県生活排水処理施設整備構想や流域別下水道整備総合計画、河川整備計画等との整合を図る。

(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

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に努める。

3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。特に、建築物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で重点的に実施する。小規模な面積での整備、地域にとって必要な公共施設の重点整備、民間主導の整備などにより、迅速な完了を目指す。

また、長期間にわたり着手されていない土地区画整理事業については、検証を行い、地域の実情に応じて、地区計画などの決定等と併せて区域の変更を行う。

4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

埼玉県広域緑地計画を踏まえ、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成し、自然的環境の整備・保全を図る。

第4 方針図

方針図は、市街化区域と市街化調整区域との区分、地域毎の市街地像に掲げる中心拠点、生活拠点、産業拠点及び観光・交流拠点、広域的観点から保全すべき緑地、広域交通、河川などの広域的、根幹的な事項について、おおむねの位置を示す。

※ 区域区分を定めない都市計画区域については、用途地域を示す。