

さいたま市 内野本郷地区マスタープラン



内野本郷地区マスタープランは、内野本郷地区の新たなまちづくりの方針や進め方などを示すものです。

1 内野本郷地区の課題

土地区画整理事業の都市計画決定時からの状況変化を踏まえ、現在の地区の問題点や上位計画の位置づけ、ならびに土地区画整理事業の必要性や実現性について検証した結果から地区の課題を整理します。

昭和47年に土地区画整理事業を行う区域として都市計画に位置づけられました。しかし、現在まで事業化に至っていません。

計画当時の目的

- ・人口増加に応える宅地の供給。
- ・面的かつ一括的都市基盤整備による、健全な新市街地の形成。

事業の特徴

- ・減歩や清算金により全権利者が公平に負担を負う。
- ・保留地処分金等により事業資金をまかなう。
- ・都市計画道路整備等がある場合は国の補助金支援がある。
- ・道路や公園等の整備に伴い、家屋の移転や補償が発生する。

都市計画決定当時の地区状況



(出典：昭和49年国土画像情報（カラー写真）国土交通省)

地区状況の変化

- 民間開発等により宅地化が進み、計画当初から比較すると、人口は約5倍、世帯数では約6倍に増加しています。
- 地区内を通る都市計画道路(自動車専用道路は除く)は個別事業により整備が進捗しています。

現在の地区状況



(出典：平成21年さいたま市航空写真)

土地区画整理事業を取り巻く状況の変化

事業の目的は失われつつあり、必要性は低下しています。

- ・すでに宅地供給が進んでいる状況に加え、人口減少時代の到来で郊外部の宅地需要は縮小する傾向にあることから、宅地供給の必要性が低下しています。
- ・都市計画道路や公共下水道は個別に整備が進み、面的かつ一括的に都市基盤整備を行う必要性が低下しています。

事業の実現性は低下しています。

- ・世帯数の増加により移転補償費等が膨大になり、権利者の減歩等の負担が増え、合意形成が困難な状況です。
- ・宅地需要の縮小や地価の低迷から、事業資金を保留地処分でまかなうことが困難な状況です。
- ・都市計画道路の整備が個別事業により先行したことから、国庫補助金の支援が受けづらくなっています。

整備が進む上尾バイパス線



民間開発で整備された住宅街



上位計画等の位置づけ

上位計画から

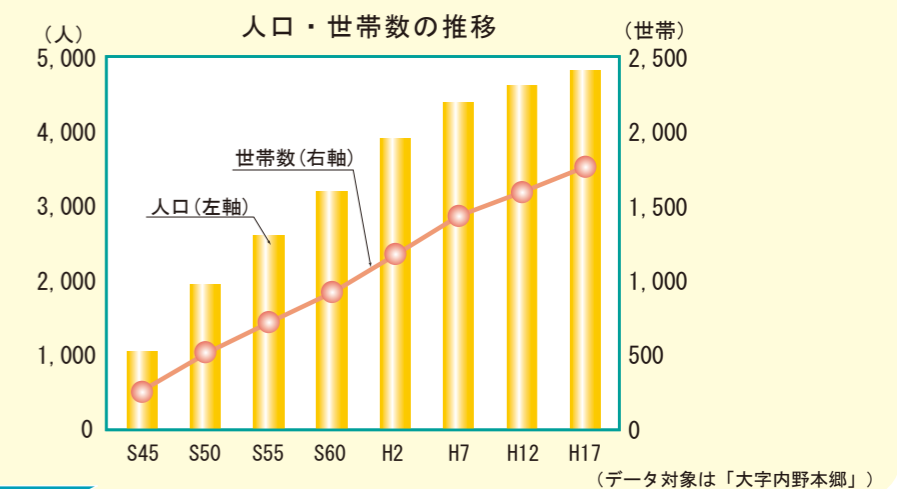
- 都市基盤の未整備地区として生活道路の改善や下水道の整備などにより、安全性の向上や生活環境を改善。
- 地域住民の理解・協力のもと、計画的なまちづくりで市街地を形成。
- 都市計画決定から相当な年月が経過している土地区画整理事業は、必要性・実現性などを検討し、合意形成を図りながら、都市計画の見直しが必要。

内野本郷地区マスタープラン(市民案)から

- 地区全体を一括的に整備する土地区画整理事業によらず、これまでに築き上げられてきたまち並みやコミュニティを大切にしながら個別事業を組み合わせたまちづくりを進めていきたい。
- 行政に一方向的に頼るのではなく、住民と行政の協働によるまちづくりを進めていきたい。

地区の問題点

- 歩行者の安全確保と自動車の円滑な通行、防災性の向上を図るための道路や身近な公園などが不足しています。
- 土地の細分化が進んでおり、ゆとりを感じるまち並みや緑の減少が進行しています。



地区の課題

内野本郷地区の特性に応じ、安全安心のまちづくりをスタートさせる必要があります。

土地区画整理事業に捉われない、住民合意に基づく、実現性の高い計画や取り組みが必要です。

2 まちづくりの方針

地区の課題を踏まえ、新たなまちづくりのスタートを切るため、3つの方針から成るまちづくり基本方針を示すとともに、土地利用、道路、公園・緑地の分野別の方針を明らかにします。

内野本郷地区のまちづくり基本方針

整備の方針

土地区画整理事業から個別事業に転換

地区に必要な都市基盤は、土地区画整理事業で大規模かつ総合的に整備するのではなく、現状のまちの構成を有効に活かしながら個別事業で整備する方針へと転換します。

都市計画の方針

地区計画の導入／土地区画整理事業の都市計画の廃止

まちづくりの目標や土地利用の方針、都市基盤の配置や規模、建築のルール等を定めた「地区計画」を導入し、住民にとって無理のないよう建替え時などの建築物の誘導により、順次まちを形成していくこととします。また、地区計画の導入に合わせ、土地区画整理事業の都市計画を廃止します。

取り組みの方針

住民と行政の協働

地区計画の検討をはじめ、都市基盤の整備にあたっては、住民が主体的にまちづくりに参加し、これを行政が支援するなど「住民と行政の協働」によりまちづくりを進めます。

土地利用の方針

- 都市計画の見直しを見据え、土地の有効利用と住環境が調和するよう、地域に応じて建築物の「高さ」や「用途」などのルールを検討し、緑豊かでゆとりある低層住宅を基本としたまち並みを維持します。
- 宮原指扇線やバイパス側道の沿道区間は、一般住宅の他、景観や周辺の住環境に配慮しながら、地域の活性化や住民の生活利便性の向上につながる商業施設や事務所、集合住宅などが立地するまち並みとします。
- 新大宮バイパス線の沿道区間は、特性を活かして、自動車での利用に適した施設などを誘導します。

区分	エリア	基本的な考え方
低層住宅地	都市計画道路の沿道を除いた部分	現在の住宅地を維持し、緑豊かでゆとりある低層住宅中心のまち並みを形成します。
近隣沿道サービス地	宮原指扇線の沿道 バイパス側道の沿道	一般住宅、集合住宅、事務所、店舗などが複合して立地するまち並みを形成し、後背の低層住宅地の環境保全にも配慮するエリアとします。
沿道市街地	新大宮バイパス線の沿道 (側道設置区間は除く)	自動車利用にふさわしい、沿道サービス施設や流通業務施設などを誘導し、後背の低層住宅地の環境保全にも配慮するエリアとします。



内野本郷地区のまち並み【低層住宅地】 宮原指扇線【近隣沿道サービス地】 新大宮バイパス線【沿道市街地】

公園・緑地の方針

- 公園不足エリア[※]の解消と防災性の向上のために公園を整備します。また、整備する公園は、子どもから高齢者まで誰もが利用しやすい公園を目指します。
- 地区の魅力となっている屋敷林などを保全するため、条例に基づく自然緑地や保存緑地などの指定を検討するとともに、緑化を推進します。
- 事業用地[※]は、公園を基本に地元の要望にも応じられるよう利用方策を検討します。

区分	配置場所	図面番号	基本的な考え方
公園	地区西側	A	身近な公園として、面積500㎡以上の公園を整備します。
	宮原指扇線と新大宮バイパス線に挟まれた地区南側	B	身近な公園として、面積500㎡以上の公園を整備します。
	事業用地	C	地区内に残っている貴重な空地を活かし、多目的に使用できる公園として整備します。 地元要望に合わせ、事業用地内に自治会館の移転が可能を検討します。 また、移転ができる場合には、地域コミュニティの形成に資するよう導入機能も検討します。
	自治会館跡地	D	自治会館が事業用地内に移転できる場合、跡地は公園の設置を基本に活用方策を検討します。
緑地	保存緑地	—	保存緑地に指定されている緑地は継続して保全できるよう、支援していきます。
	生産緑地地区	—	生産緑地地区については、可能な限り維持・保全できるよう支援していきます。また、必要に応じて、指定目的の一つである公共施設などの用地としての活用も検討します。
	貴重な緑地	—	地区内に残る貴重な緑地については、良好な緑地環境が維持されるよう、自然緑地や保存緑地などの新規の指定に努めます。
	緑の創造	—	オープンスペースの緑化や、垣や柵の生垣化などから、新たな緑の創造につなげます。

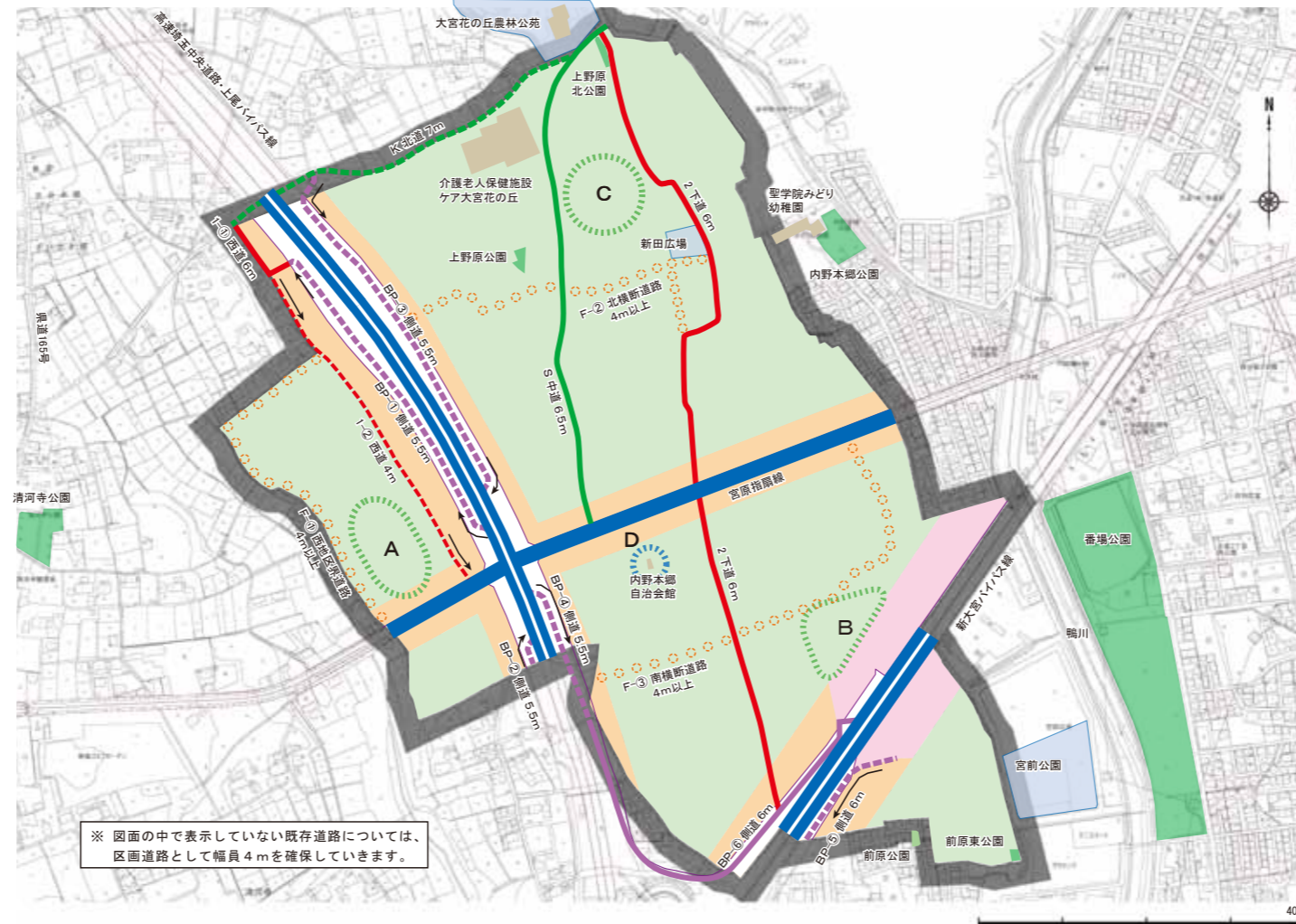
※ 公園不足エリア：既存の公園（面積500㎡以上）から250mの範囲外の区域。

※ 事業用地：市が土地区画整理事業の施行のために取得した土地。



地区内にある上野原公園 武蔵野の面影を残す屋敷林 地区に残された空地(事業用地)

内野本郷地区マスタープラン図



※ 図面の中で表示していない既存道路については、区画道路として幅員4mを確保していきます。

土地利用

- 低層住宅地
- 近隣沿道サービス地
- 沿道市街地

道路

- ◆ 幹線系道路
 - 都市計画道路
- ◆ 主要区画道路
 - 整備予定区間
 - 整備予定区間（一方通行区間）
 - 整備済みまたは整備中区間
 - 構想路線
 - 側道部
 - 側道部（一方通行区間）
- ◆ 区画道路
 - 将来検討路線

公園・緑地

- 公園配置が望ましいエリア
- 公園配置を基本に検討するエリア
- 既存公園
- 既存広場

その他

- 既存主要施設
- 内野本郷地区マスタープラン対象区域（土地区画整理事業都市計画決定区域）

道路の方針

- 地区内の交通を円滑に幹線系道路まで導く道路ネットワークを構築するため、昔から地元でよく使われてきている西道、中道、下道などを活用して主要区画道路を整備します。
- 主要区画道路は、災害時に消防車などの緊急車両が通行できるよう、幅員6m（同等の機能を有する一方通行区間は幅員4m）を確保するとともに、地震災害時における消防活動困難区域を解消する配置とします。
- 生活に身近な区画道路は、建築物を建てる際に必要な幅員4mを確保します。
- 自動車の円滑な走行や事故防止のため、交差点には隅切りを確保します。
- 歩行者の安全を確保するため、スクールゾーンやハンブ[※]の設置など、ソフト施策の導入を検討します。
- 区画道路の中で地元から幅員4mを超える拡幅要望が高い路線は、将来検討路線[※]とします。

区分	路線名	幅員	区間	図面番号	基本的な考え方	
主要区画道路	西道	6m	北道～BP-①	1-①	BP-①からの交通を受ける道路として整備します。	
		4m	1-①～宮原指扇線	1-②	BP-①と一体で交通処理を行う主要区画道路とします。 現在の交互通行を見直し、北から南方向への一方通行とします。 当線とBP-①とをつなぐ区画道路は交互通行とし、側道と西道の間を行き来できるようにします。	
		6m	花の丘～宮原指扇線～BP-⑥	2	地区内の交通利便性を高め、消防活動困難区域を解消する路線として整備します。	
	バイパス(BP)側道	中道	6.5m	花の丘～宮原指扇線	S	現在拡幅事業中の路線であり、地区内及び周辺の交通を宮原指扇線などに導く役割が期待されます。
		5.5m	上尾BP下り線(北)	BP-①	単道幅員が5.5mで整備されます。	
			上尾BP下り線(南)	BP-②	一方通行区間で、円滑な交通が可能なため、主要区画道路とします。	
上尾BP上り線(北)	BP-③					
6m	上尾BP上り線(南)	BP-④				
	新大宮BP上り線	BP-⑤	幅員6mで一方通行区間として整備されます。			
	上尾BP・新大宮BP	BP-⑥	幅員6mで交互通行区間として整備されます。			
構想路線	北道	7m	花の丘～県道165号	K	構想段階にある路線であり、地区内及び周辺の交通を上尾バイパス線などに導く役割が期待されます。	
区画道路	西地区界道路 北横断道路 南横断道路	4m以上	1-②～宮原指扇線	F-①	地区内の交通利便性や地区の付加価値を高める路線として検討します。	
			BP-③～下道	F-②		
			BP-④～宮原指扇線	F-③		
一般部	4m以上	主要区画道路及び将来検討路線を除いた公道で、建築基準法第42条第2項の規定により指定された道路	—	身近な生活道路として幅員4mを確保するとともに、必要に応じて待避所の設置などを検討します。		
隅切り	辺長標準値3m	原則すべての交差点	—	円滑な通行と安全性を確保するために整備します。		

※ ハンブ：道路上に設置するカマコックの突起のことで、自動車の走行速度を抑制、交通安全のために利用される自動車交通抑制策のひとつ。
※ 将来検討路線：主要区画道路を補完し、地区内交通の円滑化や安全性をより高めるなど、地元を要望を受けて地区の付加価値を高めるべく路線。

主要区画道路の幅員の考え方

主要区画道路の幅員は、その役割に応じて適切に確保することが必要です。

幅員4m程度の道路では、駐車車両や対向車があると円滑に通行することが困難です。主要区画道路は、自動車がある程度の余裕をもってすれ違えることを前提に、土地区画整理事業の標準幅員（6m以上）、消防活動用道路の幅員（6m以上）を踏まえ、6mとします。ただし、双方向の交通を互いに処理できる配置にある、2本の一方通行の道路は、幅員4m以上あれば、一對で主要区画道路と見なすものとします。

すれ違いイメージ図

防災上の道路配置の考え方

消防活動用道路を配置して、消防活動困難区域を解消する必要があります。

『消防活動困難区域』とは
⇒消防活動用道路から直線距離で概ね140m以内の区域です。

『消防活動用道路』とは
⇒地震災害時において、消防車などの緊急車両が通行できる幅員6m以上の道路です。

※ すでに工事に着手している公共下水道（汚水）は、今後も順次整備を進めます。

3 地区計画の導入

住民の意向を十分に反映して、計画的なまちづくりを進めるためには「地区計画」の導入が有効です。ここではその地区計画制度の概要を示します。

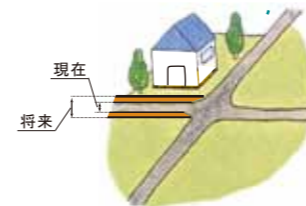
地区計画制度とは

- 建築物を建てる場合、決められている約束事がいくつかあります。建ぺい率や容積率はその代表的なものですが、これらを守っていても良い環境になるとは限りません。
- お住まいの地区を快適にしていくためには、まちの将来像を皆さんで考え、皆さんで守っていく“まちづくりのルール（地区計画）”を決めることが有効な方法となります。
- 地区計画は、地区の特性に応じてきめ細かな規制内容を定めることによって、より良い環境へと誘導していく、都市計画法に定められた制度です。



地区計画で定めることができるメニュー

①地区施設の配置および規模



地区の住民が利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めることにより、将来にわたり確保することができます。

②建築物等の用途の制限



良好な住環境の街区が形成されるよう、その地区にふさわしくない用途の立地を防ぐことができます。

③建ぺい率の最高限度の制限



敷地内の建築物の割合をある一定値以下とすることにより、ゆとりの空間が確保され、良好な日照や通風が得られます。

④敷地面積の最低限度の設定



小規模住宅の密集による環境の悪化を避け、ゆとりある市街地の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めることができます。

地区の特性に応じて定める内容を選ぶことができます。

⑤壁面の位置の制限



道路および隣地境界から建築物までの最低距離を定めることにより、敷地内に空間を確保でき、圧迫感の少ないまち並みとなり、良好な日照や通風が得られます。

⑥建築物等の高さの制限



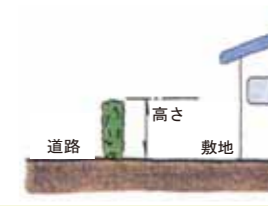
周辺より極端に高い建築物による景観の乱れや隣家への日照・通風の悪化を避け、地区にふさわしい高さに建築物を制限することができます。

⑦建築物等の形態・意匠の制限



地区のめざす景観形成を進めるため、屋根の形や外壁の色彩を定めることができます。また、屋外広告物の色彩、装飾などを規制することもできます。

⑧垣またはさくの構造の制限



垣またはさくの構造を安全で開放性のあるものにすれば、歩行者への圧迫感が低減し、地震等の災害時も安心です。

地区計画制度の特徴

総合的で詳細な計画

地区を単位に、土地利用、公共施設、建築物等に関する計画を総合的かつ詳細に定めます。

誘導・規制による計画

地区内で発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することにより、計画を実現します。

自由度の高い計画

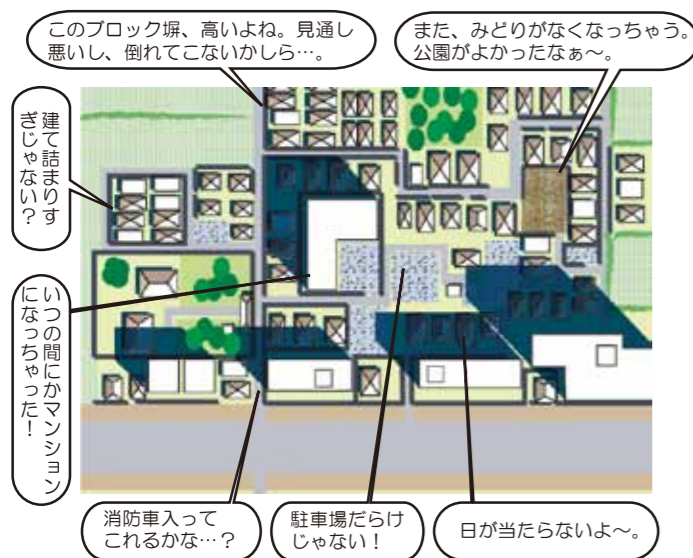
多様な市街地に対応するために、地区計画として定める内容やそれを実現するための規制手段を、各地区に応じて選択できるメニュー方式となっています。

住民参加の計画

計画案づくりの段階から地区の住民の意向を十分に反映することが義務づけられた、いわゆる住民参加のまちづくりをめざす手法です。

地区計画を活用したまちづくりのイメージ

こんなまちになる前に・・・



地区計画を活用しよう！



⑨容積率の制限

容積率の最高限度または最低限度を定めることにより、周辺の環境と調和するよう、建物のボリュームを抑えたり当該区域の高度利用を促進することができます。

⑩建築面積の最低限度の設定

建築面積の最低限度を定めることにより、ペンシルビルを防止し、共同化等による土地の高度利用を促進します。

⑪壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域において工作物（自販機等）の設置を制限し、良好なまち並みの形成を促進することができます。

⑫緑化率の最低限度の設定

敷地に対する緑の割合の最低限度を定めることで、緑の多いまち並みの形成を促進することができます。

⑬樹林地・草地等の保全を図るための制限

現存する樹林地、草地、街道の並木等で、それを保全すべき区域として定めることにより、良好な居住環境を確保することができます。

4 分野別の実現方策

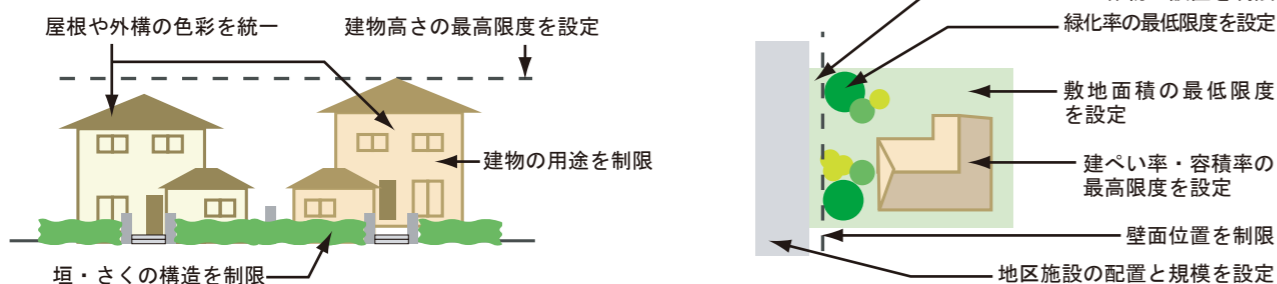
まちづくり基本方針に基づき、計画的なまちづくりを進めるため、現状のまちの構成を有効に活かしながら地区計画の導入と個別事業で整備していく実現方策を示します。

土地利用

建築物の誘導によるまち並みの形成

- 権利者や住民が市と協働で、現在の用途地域を基本に土地利用の方針にふさわしい具体的な建築物等の制限を検討し、まちづくりのルールとして合意形成します。
- 市はまちづくりのルールを地区計画として定めます。これにより建物の建替えや新築時に地区計画が適用され、都市計画法による届出・勧告、建築基準法に基づく条例化により規制・誘導を行い、徐々にまち並みがそろっていくことになります。

地区計画のイメージ



公園・緑地

①身近な公園の整備

- 新たに配置する公園は、「設置が望ましいエリア」の権利者や住民、市との協働でその配置や規模、公園が有する機能について検討し、権利者の合意を取ります。
- 借地を基本に用地を確保し整備します。

②市有地の柔軟な活用

- 市が所有する事業用地は、公園としての活用を基本に検討します。
- また、事業用地の一部は、内野本郷自治会館の移転用地として活用できるか合わせて検討します。

③自治会館用地の活用

- 内野本郷自治会館が事業用地へ移転した際は、その跡地を公園として活用することを検討します。

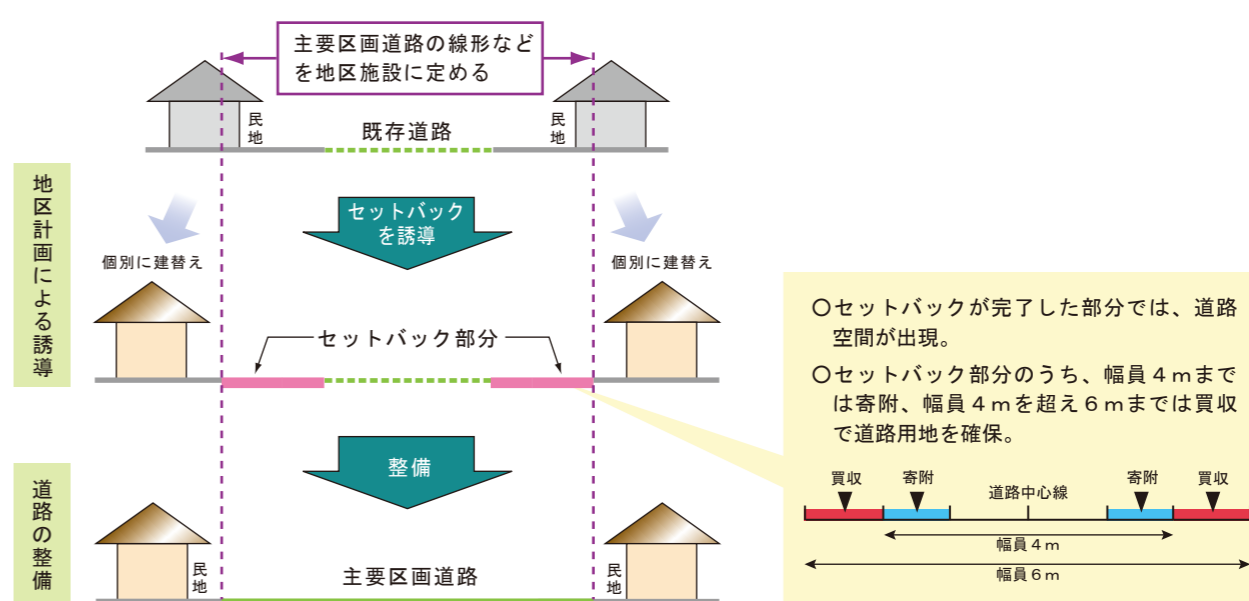
④緑の保全や緑化推進

- 地区の魅力となっている屋敷林などを保全するため、「さいたま市みどりの条例」や（財）さいたま市公園緑地協会の「保存樹木の指定制度」を活用し、緑地保全に対する支援を行います。
- 地区内の豊かな緑の保全や緑化推進を図るため、維持管理活動や緑化推進運動など住民の主体的な参加により保全を進めます。
- 内野本郷地区の緑地環境の一翼を担っている生産緑地地区については、可能な限り維持・保全できるよう支援します。

道路

①下道、西道の幅員6m区間の整備

- 住民と市の協働で道路の線形を検討し、沿道権利者などの合意を取って地区計画に定めます。
- 地区計画に即して建替え時などにセットバックを誘導します。
- セットバックで空地になったところから、寄附と買収を組み合わせることで用地を確保し整備します。



②中道、北道、バイパス側道の整備

- 中道は、公共下水道などの埋設工事が完了次第、整備します。
- 構想路線の北道は、今後沿道権利者などと整備について調整を進めます。
- バイパス側道は、上尾バイパス線や宮前インターチェンジの整備等にあわせ、国が整備します。

③西道の一方通行区間の整備

- 住民と市の協働で道路の線形や交通処理について検討し、警察と協議のうえ一方通行区間を設定していきます。
- 沿道権利者の合意を取り、整備申請と道路用地の寄附を受け整備します。

④一般の区画道路、将来検討路線の整備

- 沿道権利者の合意を取り、整備申請と道路用地の寄附を受け整備します。

⑤隅切りの整備

- 原則、補償により用地を確保し整備します。

⑥その他

- 必要に応じて、一方通行化や速度規制などの交通規制、減速させるための方策を検討します。

5 まちづくりの進め方

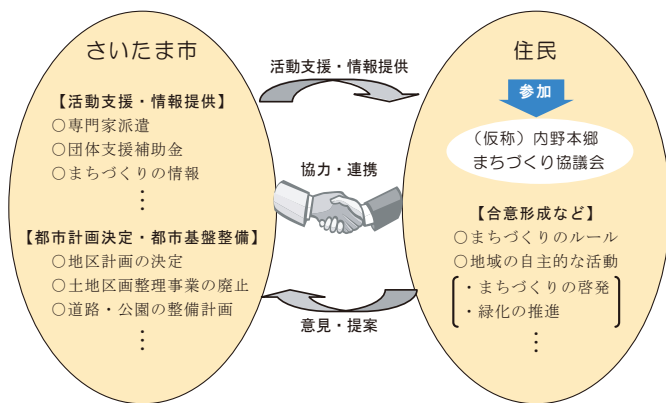
ステップ1 組織づくり

「内野本郷地区マスタープラン」を踏まえ、住民が主体となってさらに詳細かつ具体的なまちづくりを検討・協議していくまちづくり組織を立ち上げます。

ステップ2 計画詳細化と実現手法の検討

まちづくり組織が中心となって、都市基盤の配置や規模、建築のルール、実現手法などについて検討・協議を進めます。

まちづくり組織イメージ



ステップ3 ルールづくりと合意形成

検討・協議の成果をまちづくりのルール(地区計画の素案)として取りまとめ、市に提案します。

ステップ4 都市計画の見直し

市では提案を踏まえ、地区計画として決定するとともに、内野本郷土地区画整理事業の都市計画を廃止します。

ステップ5 まちづくりの具体化

まちづくりのルールである地区計画に沿って、順次まちを形成します。

※スケジュールの年次は概ねの目安です。合意形成の進捗などにより変更する場合があります。

平成21年度

平成22年度

平成23年度

平成24年度以降

地区計画導入に向けた検討

地区計画によるまちづくり