

# 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。

人口・世帯数の推移

