



大門地区

大門地区まちづくり方針



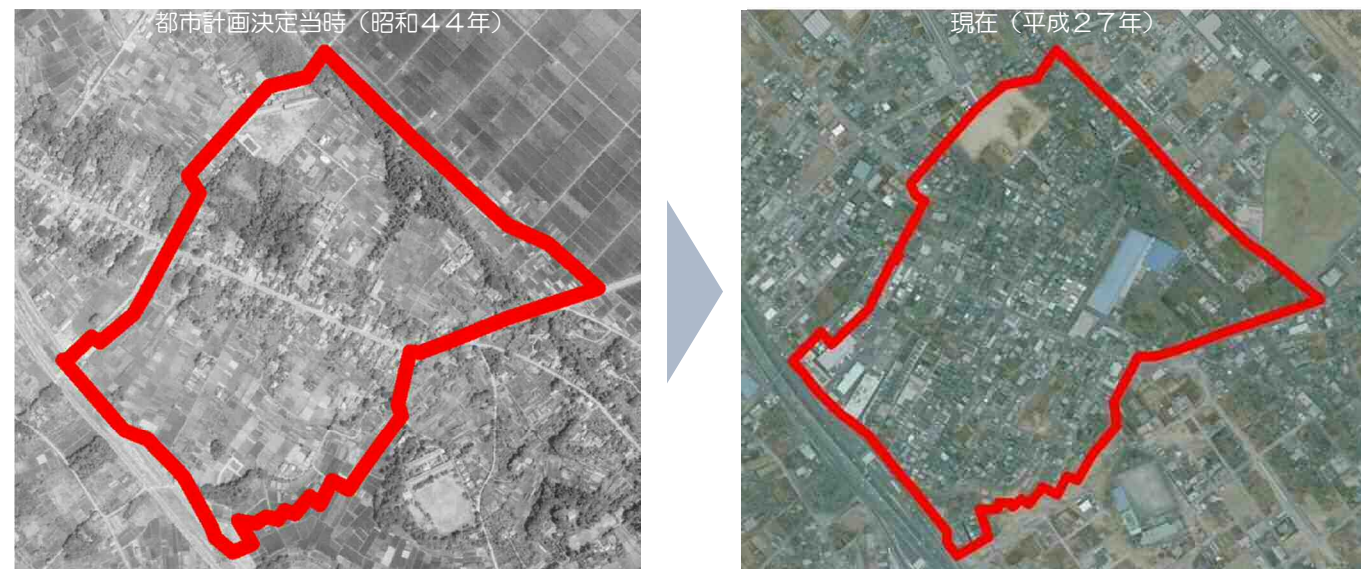
平成29年3月

● 大門地区まちづくり協議会・さいたま市 ●

1. まちづくり方針作成の背景

大門地区は、昭和45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付けられましたが、現在まで事業化に至っていません。

- 大門地区は、土地区画整理事業を行う区域として昭和45年8月18日に都市計画に位置付けられましたが、事業化に向けた合意形成が整わず、都市基盤整備が脆弱なまま市街化が進行しました。
- 地区の市街化が進んだ結果、土地区画整理事業の事業化に向けた合意形成は非常に困難となる一方、地区内の都市基盤整備の停滞などの問題も生じています。
- 長期未着手地区については、市としても都市計画の見直し（廃止）に取り組む方針であることから、住民と行政の協働で、土地区画整理事業によらない、より実現性の高いまちづくりへの転換を図ります。



都市計画決定当時の目的

- ・人口増加に応える宅地供給
- ・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

現在の状況

- ・人口減少、少子高齢化等社会経済情勢が変化
- ・民間開発等による宅地供給や個別事業による基盤整備
- ・地区内人口、世帯数の増加

土地区画整理事業の必要性・実現性は大きく低下

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ことが必要です。
土地区画整理事業によらない、住民合意に基づく実現性の高いまちづくりに向けた取組が必要です。

「大門地区まちづくり方針」は、土地区画整理事業によらない、新しいまちづくりの方針です

- 地区の将来のまちづくりの目標や姿、実現したいまちづくりの方向性を示すものです。
- 今後は、この方針を基に、住民と市の協働により、地区のまちづくりに取り組んでいきます。

2. まちづくりの課題

😊 まちの良いところ

- 戸建て住宅を中心とした、低層のまちなみが広がる緑豊かで閑静な住宅地です。
- 大門神社周辺には、地域のシンボルとなっている斜面緑地があり、国道463号沿道には、地域のバス通りとして、生活サービス施設の立地がみられるほか、大門宿として栄えた歴史を伝える「大門宿本陣表門」が残されています。
- 旧美園中学校跡地は、暫定的な多目的グラウンドとして、住民のレクリエーション活動に利用されており、また、一時避難場所として想定されています。

😞 まちの問題点や関心事など

- 土地区画整理事業の都市計画の見直しにより、都市計画法第53条の建築制限（※1）がなくなることで、3階を超える建築が可能となることから、低層のまちなみが維持できなくなる可能性があります。
 - 国道463号は、交通量が多い中で、人や自転車などとのすれ違いがしづらく、また、地区内の通学路は、抜け道としても利用されているなど、交通安全面での問題があります。
 - 幅員6m以上の道路が主に地区の外周部にあることから、国道463号の南側に消防活動困難区域（※2）が残る可能性があります。また、地区の南側からは、国道463号へアクセスしづらい状況です。
 - 地区内には幅員4m未満の道路も多く、交差点の見通しが悪い、緊急車両が進入しづらい、水はけが悪いなど、交通安全、防災面などでの問題があります。
 - 旧美園中学校跡地は、大門中野田線整備の状況を見ながら、将来的な利活用を検討する必要があります。
 - 大門神社周辺の斜面は、緑地が少なくなっています。また、土砂災害警戒区域等（※3）に指定されています。
 - 地区内の農地や屋敷林が少なくなっています。
- ※1 **都市計画法53条の建築制限**: 大門地区には、都市計画法に基づく建築制限がかかっています。具体的には、3階以下、地階がないなど、一定の基準を満たした建築物でなければ、建築は認められていません。
- ※2 **消防活動困難区域**: 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（消防活動用道路）から直線距離で概ね140m以上の区域です。消防車等の進入がしづらく、ホースも届きづらくなる可能性があります。
- ※3 **土砂災害警戒区域等**: 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域。急傾斜地の崩壊等の危険性がある場所として、土砂災害警戒区域では危険の周知、警戒避難体制の整備が行われ、土砂災害特別警戒区域では特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等の措置が講じられます。

😊 まちづくりの課題

- 土地利用**
 - 都市計画法第53条の制限がなくなることを念頭に、高さの制限といったまちのルールづくりなどを通じて、低層住宅のまちなみを維持することが求められています。
 - 大門中野田線沿道では、道路の整備効果を活かしつつ、周辺の住環境と調和するような土地利用について検討する必要があります。
 - 旧美園中学校跡地を地区のまちづくりに有効活用していくことが必要です。
 - 国道463号沿道は、大門宿の歴史性を活かした、地域の顔となるまちづくりが考えられます。
- 道路**
 - 市の副都心である美園地区の拠点形成、及び国道463号の交通量を抑制し、安全な交通環境づくりに役立つ幹線道路として、大門中野田線が都市計画に位置付けられています。
 - 交通安全の確保や、防災性の向上の観点から、狭あい道路の改善が必要です。
 - 地区の南側では、国道463号へのアクセスの改善や、消防活動困難区域の解消に向けた取組が必要です。
- 公園・緑地**
 - 大門神社周辺の斜面緑地は、土砂災害警戒区域等に指定されていることに配慮しつつ、地域のシンボリックな緑として保全していく取組が求められています。
 - 農地や屋敷林などの緑地は、地域の貴重な資源として可能な限り維持していく取組が必要です。
 - 隣接地区の街区公園の利用や、旧美園中学校跡地の有効活用等を視野に、身近な公園等を利用しやすい環境づくりが必要です。

3. まちづくりの方針

将来像

住民と行政の協働のもと、歴史・文化・みどりを活かし、

基本方針

個性の視点

○大門宿の歴史が感じられ、大門神社や身近なみどりを活かした、愛着の持てるまちを目指します。
○旧美園中学校跡地（市有地）については、住民のニーズも踏まえ、有効活用を図ります。

安全性の視点

○狭あい道路の改善を通じて、通学路の安全確保や高齢者にも歩きやすいまちづくりに取り組みます。
○まちづくりルールの導入により、誰もが安全・安心して生活できるまちを目指します。

分野別の方針

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、まちづくりルールの基で、緑豊かでゆとりある低層住宅を基本としたまちなみを維持します。
- 大門中野田線沿道は、地域の生活利便性の向上や、周辺環境と調和した土地利用について検討し、良好なまちなみづくりを目指します。
- 大門神社周辺のみどりの保全や、大門宿を活かした国道463号沿道のまちづくり、また、住民ニーズを踏まえた旧美園中学校跡地の有効活用を通じて、地域の個性や魅力を高める土地利用を促進します。
- 安心して住み続けられる住宅地として、建築物の防災性を高めていきます。



地区内の住宅地のまちなみ



地区の主要幹線である国道 463 号

道路の方針

- 生活に身近な区画道路は、建築保します。
- 自動車の円滑な走行や事故防止とともに、安全性を高めるソフト施策の導入を検討します。
- 消防活動困難区域の解消に向けて検討します。
- 主要区画道路は、緊急車両が通とともに、通学路の安全確保を話し、必要な改善を図ります。
- 大門中野田線の整備に際してはへの影響や、安全な道路横断に十分配慮していきます。



幅員 4m で整備されている道路の例

☆既に事業認可を取得している公共下水道は、整備可能な箇所から、
☆安全・安心に住み続けられる住宅地として、魅力づくりにつながる

子どもから高齢者まで皆が安全・安心で低層の住環境を守り育てるまち

快適性の視点

○まちづくりルールの導入により、低層住宅中心の住環境を守ります。
○公共下水道整備の実現、みどりの保全・活用により、快適性を高めます。

利便性の視点

○都市計画道路大門中野田線の整備の際には、周辺環境への影響や安全な横断に十分配慮するとともに、地区内の利便性の向上を図ります。
○生活道路の交通環境改善に取り組み、周辺地区との連携を図ります。

公園・緑地の方針

- 緑豊かな住環境の維持・向上に向けて、農地や屋敷林等の民有緑地の保全に取り組むとともに、塀や柵の生垣化など、地区全体の緑化に取り組みます。
- 大門神社周辺の斜面緑地は、安全面に配慮しながら、地域のシンボルとなる良質な緑地として維持・保全します。
- 旧美園中学校跡地の有効活用にあたっては、現状の多目的グラウンドとしての利用を踏まえたオープンスペースの確保について検討します。
- 安全・安心な歩行空間など、地区内外の身近な公園やオープンスペースが利用しやすい環境づくりに取り組みます。

物を建てる際に必要な幅員 4m を確保するため、交差点には隅切りを確保ソフト施策の導入を検討します。た道路の配置や整備に向けた取組に行けるよう幅員 6m を確保するとし、周辺地区とのアクセスを考慮広域的な幹線道路として、周辺環境はじめ、地区の一体的なまちづくり



隅切りがある交差点の例



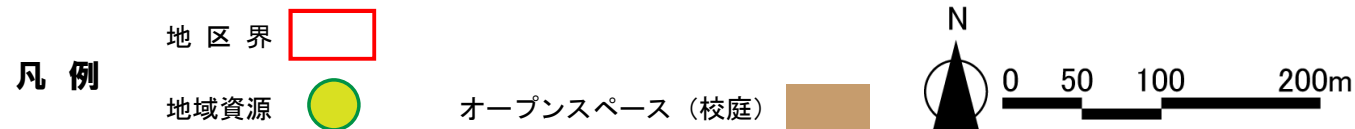
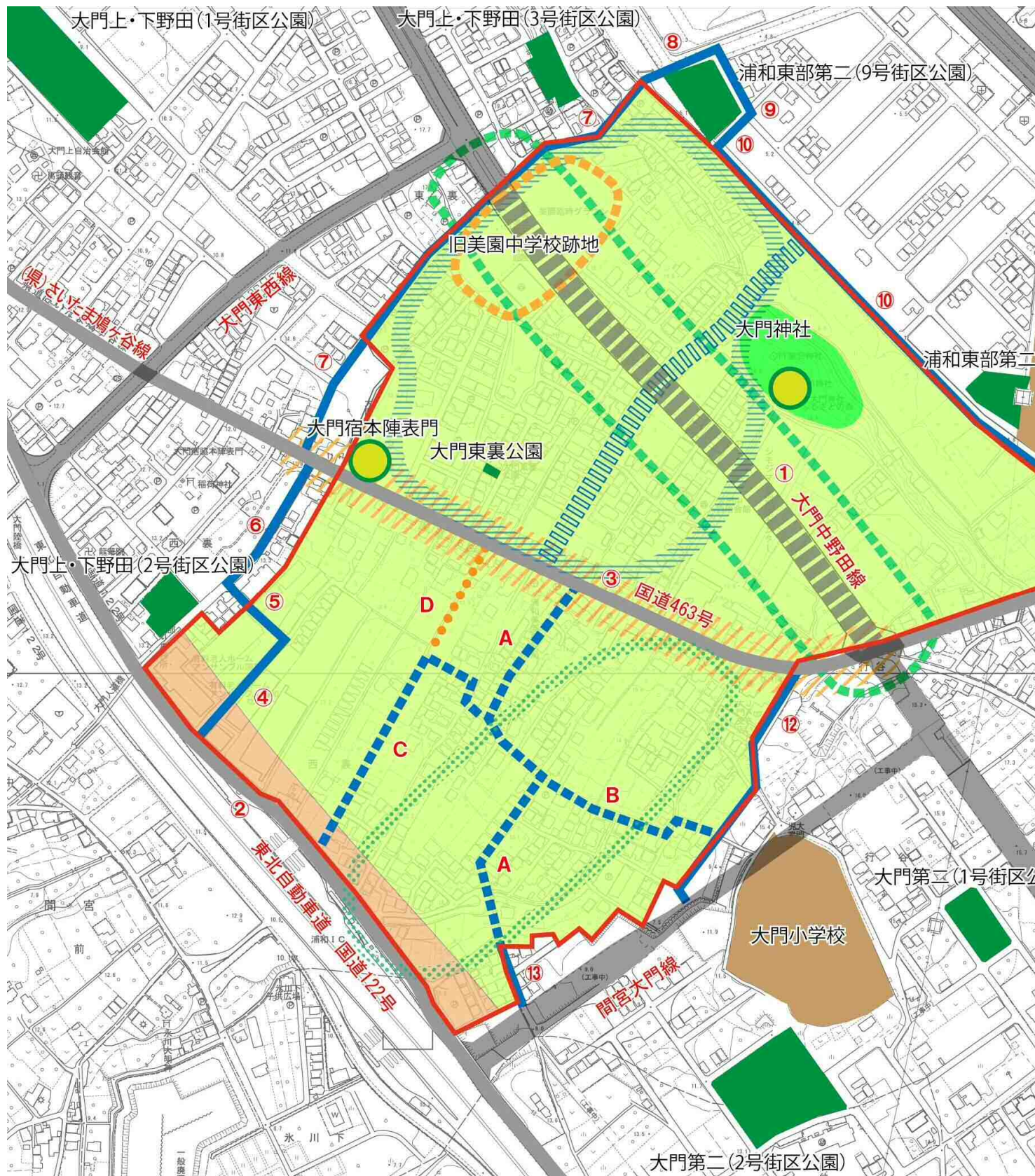
大門神社



旧美園中学校跡地

順次整備を進めます。
地域活動のさらなる活性化を目指します。

まちづくりの方針図



土地利用

区分	エリア (凡例)	基本的な考え方
低層住宅地	第一種中高層住居専用地域のエリア	・緑豊かでゆとりがあり、多様な世代が暮らせる、低層住宅中心のまちなみを維持します。
	大門中野田線の沿道	・現状の住宅地のまちなみを基本に、生活利便施設などが立地できる沿道土地利用を検討します。
沿道市街地	第二種住居地域のエリア	・現在の住宅地を基本に、生活利便施設や共同住宅の調和した、緑豊かでゆとりあるまちなみを維持します。
国道463号沿道	国道463号の沿道	・大門宿の歴史性を活かした、地区の顔となるまちなみとします。
利活用検討地	旧美園中学校跡地	・住民ニーズ等を踏まえ、有効活用を図ります。
斜面緑地	大門神社周辺の緑	・地域のシンボルとなっている緑地として保全に努めます。
地区全体		・安心して住み続けられる住宅地として、建築物の防災性を高めていきます。

道路

区分	路線名等	幅員	図面番号	整備状況 (凡例)	基本的な考え方
幹線系道路	都市計画道路 大門中野田線	25m	①	計画	・広域的な幹線道路ネットワークを形成し、国道463号等への通過交通を抑制します。 ・整備をする際には、騒音・排気ガス等による周辺環境への影響や、子どもやお年寄りなどの安全な横断、大門神社参道の分断などに、配慮するものとします。
	国道122号及び側道	—	②	整備済み	・広域的な幹線道路ネットワークを形成します。
	国道463号	8m	③	整備済み	・幹線系道路としての機能と沿道で発生する交通を都市計画道路に導きます。
主要区画道路	市道	6m	④~⑬	整備済み 整備中	・地区の交通を国道463号、国道122号、大門中野田線等の幹線系道路に導きます。
	市道	6m	A~C	整備予定 区間(案)	・国道463号南側地域の消防活動困難区域を解消し、地区内の交通を国道463号や国道122号、間宮大門線へ導く路線として整備します。
交通環境改善検討エリア				—	・大門中野田線整備や旧美園中学校跡地利用の具体的な検討にあわせて、エリア内での新たな主要区画道路の必要性について検討します。
検討候補路線				—	・今後、大門中野田線整備の見通しなどを踏まえ、国道463号北側地域を東西に連絡する主要区画道路について必要に応じて検討します。
区画道路	地区内	4m以上		—	・身近な生活道路として幅員4mを確保し、安全で快適な道路空間へと改善します。
	隅切り	辺長標準値3m		—	・円滑な通行と安全性を確保するために整備します。
歩行者動線	一部、市道	—	D	一部、通行可	・地区南側地域から、国道463号へアクセスする歩行者動線の確保について検討します。

公園・緑地

区分	配置 (凡例)	基本的な考え方
街区公園 (大門東裏公園)		・住民の身近な公園として、適切に維持・管理します。
大門神社周辺の緑【再掲】		・大門神社の境内地や斜面緑地は、地域の貴重なオープンスペースや地域のシンボルとなる良質な緑地として、専門的見地を踏まえた安全対策を含め、地域の協力のもとで適切な維持・保全に努めます。
利活用検討地(旧美園中学校跡地)【再掲】		・有効活用にあたっては、現状の多目的グラウンドとしての利用を踏まえたオープンスペースの確保について検討します。
公園配置検討エリア		・将来の土地利用の動向を踏まえて、生産緑地地区等の活用などにより、身近な公園の配置を検討します。
生産緑地地区(※)	地区全体	・生産緑地地区に指定されている農地を保全します。
緑のまちづくり	地区全体	・農地や屋敷林等の民有緑地を可能な限り保全します。 ・庭先の緑化や、垣や柵の生垣化など、住宅地内の緑化を促進します。

※生産緑地地区:市街化区域の農地における緑地機能を積極的に評価し、公害や災害の防止、農業と調和した都市環境づくりなどに役立つ農地を保全することで、良好な都市環境の形成を図るための制度です。

4. 実現に向けた取組 ～地区計画の導入～

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。建ぺい率や容積率が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。

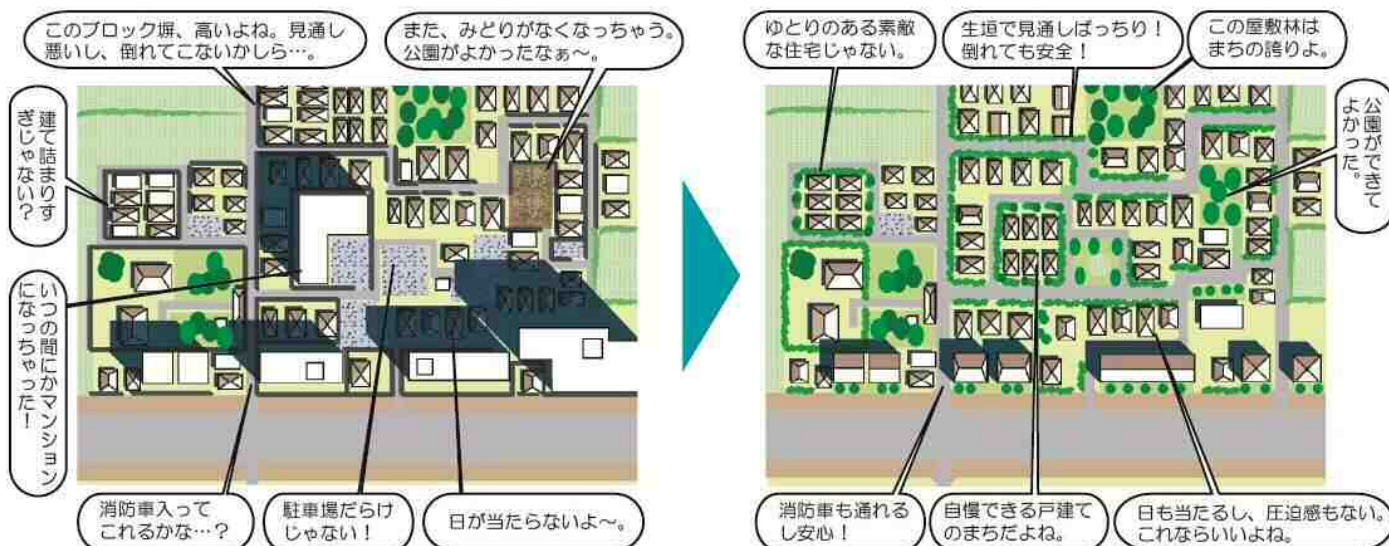
住民参加の計画

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

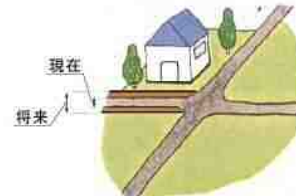
こんなまちになる前に・・・

地区計画を活用しよう！



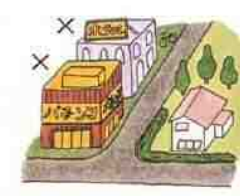
地区計画で定められるメニュー

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



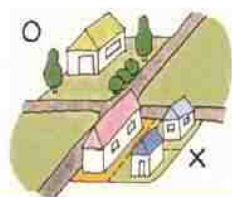
良好な住環境の街区が形成されるよう、その地区にふさわしくない用途の立地を防ぐことができます。

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



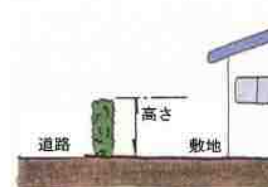
周辺より極端に高い建築物による景観の乱れや隣家への日照・通風の悪化を避け、地区にふさわしい高さで建築物を制限することができます。

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。

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。

5. 分野別方針の実現方策

○主要区画道路

- 地区計画の活用などにより、沿道では、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。

○セットバックが完了した部分では、道路空間が出現。

○セットバック部分のうち、幅員4mまでは寄附、幅員4mを超え6mまでは買収で道路用地を確保。

○区画道路の整備

- 幅員4m道路を整備する制度である「暮らしの道路整備事業」の活用などを通じて、沿道権利者の合意のもと、整備申請と道路用地の寄附を受け、市が整備します。
- 隅切りは原則、用地補償を行い、市が整備します。
- 必要に応じて、一方通行化や速度規制などの交通規制、車両を減速させるための方策を検討します。

○大門中野田線の整備

- 用地買収を基本とした整備手法について市で検討します。

○旧美園中学校跡地の有効活用の検討

- 大門中野田線の整備の具体的な検討に併せて、住民意向を踏まえながら、利活用の方針や整備手法等について検討します。

○公園・緑地の配置検討

- 将来の土地利用の動向に応じて、用地確保の方策や整備手法、地区内の緑の保全に向けた取組等について検討します。

※整備中の道路や公共下水道は、整備可能な箇所から、順次整備を進めます。

6. 都市計画の見直しの大まかな流れ

STEP 1

まちづくり方針の作成

- 「大門地区まちづくりワークショップ」による「まちづくり方針（市民案）」が取りまとめられました。
- 市民案を基に、「大門地区まちづくり協議会」が中心となって、市と協働でまちづくり方針（素案）を検討・協議しました。

平成28年7月設立

H27～28年度

STEP 2

まちづくり方針に基づく、取組のスタート

まちづくりルールの検討と地区計画素案の作成

- まず、土地区画整理事業の都市計画の見直し（廃止）に向けて、まちづくりのルールとなる地区計画の導入を目指します。
- まちづくりルールを、「大門地区まちづくり協議会」を中心に検討・協議し、合意形成のもとで地区計画素案として取りまとめ、市に提出します。

H29～30年度

STEP 3

都市計画の見直し

- 市では、提出された地区計画素案を踏まえ、地区計画として都市計画決定し、併せて土地区画整理事業の都市計画を見直し（廃止）します。

H31年度

STEP 4

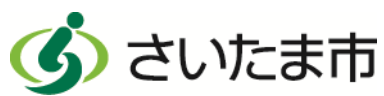
まちづくりの具体化

- 地区計画に沿って、順次、まちを形成します。
- まちづくり方針に基づき、地区計画の導入以外の取組についても、住民と市の協働により進めます。

H32年度以降

大門地区まちづくり協議会の活動

※年次は目安です



都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課
〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号
TEL 048-829-1444
FAX 048-829-1976
E-mail machidukuri-somu@city.saitama.lg.jp