

議案第409号

さいたま都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

(さいたま市決定)



# さいたま都市計画

## 都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針

### さいたま市

都 変	市 更	計 告	画 示	令和 年 月 日
さいたま市				

《 目 次 》

第1 基本的事項	
1 対象範囲	1
2 目標年次	1
第2 都市計画の目標	
1 当該都市計画区域の特性	1
2 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念	2
（1）将来都市像	2
（2）将来都市構造	2
3 地域毎の市街地像	3
第3 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	
1 区域区分の決定の有無	4
2 区域区分の方針	4
（1）都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口	4
（2）産業の規模	4
（3）市街化区域のおおむねの規模	4
第4 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	5
（1）基本方針	5
（2）主要用途の配置の方針	5
（3）市街地における建築物の密度の構成に関する方針	6
（4）市街地の土地利用の方針	6
（5）その他の土地利用の方針	7
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	8
（1）基本方針	8
（2）交通施設の都市計画の決定の方針	9
（3）下水道及び河川の都市計画の決定の方針	12
（4）その他の都市施設の都市計画の決定の方針	14
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	14
（1）主要な市街地開発事業の決定の方針	14
（2）市街地整備の目標	15
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	15
（1）基本方針	15
（2）主要な緑地の配置の方針	16
（3）実現のための具体の都市計画制度の方針	17
（4）主要な緑地の確保目標	17
第5 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図	18

## 第1 基本的事項

### 1 対象範囲

本都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、「さいたま市総合振興計画」との整合を図りつつ、本市の根幹的な都市計画に関する事項を定めるものである。

当該都市計画区域における土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業の都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定める。

#### ○都市計画区域の範囲

名称	市町村名	範囲
さいたま都市計画区域	さいたま市	さいたま市全域

### 2 目標年次

本方針は、おおむね20年後を目標年次とする。ただし、区域区分については令和7年を目標年次とする。

## 第2 都市計画の目標

### 1 当該都市計画区域の特性

本区域は、都心から約20～40km圏、埼玉県南東部に位置し、大宮台地や岩槻台地、慈恩寺台地と河川周辺の低地から形成されており、西部に荒川、鴨川、中央部に鴻沼川、芝川、東部に元荒川、綾瀬川など多くの河川が北から南へ流れている。

軌道系交通は、JR東北・山形・秋田・上越・北陸・北海道新幹線をはじめ、JR東北本線（宇都宮線）、JR高崎線、JR京浜東北線、JR埼京線、JR川越線、JR武蔵野線、東武野田線（東武アーバンパークライン）、埼玉高速鉄道線（高速鉄道東京7号線）及び埼玉新都市交通伊奈線（ニューシャトル）により構成されている。

このように、本区域は、県内の各方面、東京と北関東、北海道、東北、上信越、北陸地方とを結ぶ放射状の鉄道網の要衝に位置し、鉄道の利便性は極めて高く、これら鉄道網は本区域の拠点性の向上に大きく寄与している。

道路は、高速埼玉中央道路、東北縦貫自動車道、一般国道17号、一般国道17号新大宮バイパス線・上尾バイパス線及び一般国道122号などが南北方向に縦断するとともに、一般国道16号、一般国道463号及び県道さいたま春日部線などが東西方向に横断しており、都市間を結ぶ広域幹線道路により構成されている。

本区域は、古くから武蔵一宮・氷川神社の門前町や岩槻城の城下町として、江戸時代には中山道や日光御成道の宿場町として発展し、明治時代に鉄道網の整備が始まると交通の要衝としての物資の集積地という役割を担うとともに、県庁所在地として埼玉県における行政の中心地としても繁栄した。

また、昭和初期より東京からの移住者の増加による宅地化が進み、戦後の高度経済成長期には、昭和48年のJR武蔵野線開通、昭和60年のJR埼京線の開通などの鉄道網整備のさらなる進展で人口が飛躍的に増加するとともに、大型店舗等の進出も

活発となり小売業においても埼玉県を中心地となった。

現在、さいたま新都心周辺地区の広域行政機能をはじめ、広域的な集客力を持つ大規模な商業機能、行政機能や業務機能など多様な都市機能が集積している。さらに、埼玉高速鉄道線（高速鉄道東京7号線）の延伸が想定される地域について、田園環境や自然環境、地域資源に配慮した発展の可能性が検討されている。

一方で、見沼田圃や荒川河川敷など、首都圏においても有数な自然資源が残されているとともに、盆栽やサッカー、人形づくり等をはじめとする歴史や生活に根ざした多彩な文化も生み出されている。

## 2 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

### (1) 将来都市像

本都市計画区域における将来都市像を次のとおりとし、その実現を目指す。

#### ○上質な生活都市

都市部に住みながらも豊かな水と緑を身近に感じることで、快適さとゆとりを同時に楽しみながら、生き生きと健康で安心して暮らせる新しいライフスタイルを生み出すことで、全ての人がしあわせを実感し、自らが暮らすまちに誇りを感じることができる都市を目指す。

#### ○東日本の中枢都市

東日本全体の活性化をけん引する中枢都市として、国内外からヒト・モノ・情報を呼び込み、新たな地域産業や市民活動等の多様なイノベーションを生み出すことで、市民や企業から選ばれ、訪れる人を惹きつける魅力にあふれる都市を目指す。

### (2) 将来都市構造

将来都市像の実現に向け、都市機能の集積や豊かな自然環境との共生などにより、質の高い市民生活を支え、多彩な交流を生み出す、「水と緑に囲まれたコンパクト＋ネットワーク型の都市構造」を目指す。

将来都市構造の実現に向けて、以下の取組を推進する。

- ・地域の特性を生かした都市づくりを進める中で、都市機能を集積するとともに、引き続き、市街地の拡大を抑制しつつ、河川や緑地等の豊かな自然環境の保全・活用に取り組むことで、市街地と自然環境がバランスよく配置された都市構造を維持していく。
- ・都市づくりに当たっては、市街地における必要な都市機能の集積を図るとともに、これまでに都市基盤の整備を進めてきた地域等においては、まちづくりの主体となる住民・事業主・地権者等の多様な関係者と連携・協働し、エリアマネジメントの取組や公共施設・公有地の活用などにより、既存のストックを生かし「そだてる」（魅力・価値を向上させる）取組を推進していく。
- ・拠点となる市街地間をネットワークで接続することなどにより、市民生活に必要

な機能を公共交通機関や自転車、徒歩による移動で享受できる生活環境を創出していく。さらに、東日本地域の各都市等との広域的なネットワークを強化することにより、各地からヒト・モノ・情報が集まり対流する、東日本の中核としての地位の確立を目指す。

### 3 地域毎の市街地像

コンパクト＋ネットワーク型の都市構造の実現に向けて、公共交通の利便性の高い市街地において集約的な土地利用を図ることとし、駅周辺の拠点の位置づけに応じて、住宅と商業・サービス機能等の調和を図りながら、様々な都市機能の集積を図る。

また、拠点周辺等においては、地域の特性を踏まえ住宅地の形成を促進し、ゆとりある住環境を創出するとともに、防災や環境に配慮した利便性の高い市街地を形成する。

さらに、市街地を取り巻く緑地や水辺空間、農地などの豊かな自然環境に恵まれた地域においては、自然環境の保全と農業振興を基調とし、水と緑のネットワークの骨格形成、また、市民生活に安らぎと潤いを提供する空間として、活用・創造を図る。

#### ○都心・副都心

大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区及び浦和駅周辺地区は、2つの都心として商業・業務機能等の高次な都市機能を集積し、広域的な都市活動や市民生活の拠点を形成する。

特に、大宮駅周辺地区においては、広域的な商業・業務機能や交流機能、さいたま新都心周辺地区では広域行政機能、業務機能、文化機能、交流機能等の機能集積を進めるとともに、両地区の連携を深めつつ一体的な都心、また、東日本の対流拠点としての形成を目指す。

浦和駅周辺地区においては、行政機能を担うとともに、商業・業務機能、文化機能を中心として機能集積を図り、拠点を形成し、駅周辺における商業機能・文化機能等の集積強化・再形成や回遊性の向上などによるにぎわいの創出と、歴史文化資源や「県都」「文教都市」といったイメージを生かした、“洗練された伝統と感性豊かな文化が息づく、風格で魅了する都心地区”の形成を目指す。

日進・宮原地区、武蔵浦和地区、美園地区、岩槻駅周辺地区は、4つの副都心として都心及び地区間で相互連携しながら、都心を補完するとともに、都市活動を多様化する拠点を形成する。そのため、商業・業務機能や文化機能などの高次都市機能の集積と街なか居住を進めるとともに、地域に集積する歴史文化資源を活用した交流機能の向上、地域の自然環境の活用など、それぞれの特性に応じた拠点の形成を図る。

#### ○地域拠点

駅の周辺は、商業・サービス機能を主とする生活利便施設の充実など、日常生活を支える様々な機能を有する地域生活拠点を形成する。また、区役所周辺は、文化・交流機能やスポーツ・レクリエーション機能の充実など、地域のコミュニティを育

む文化・交流機能を有する地域活動拠点を形成する。

○産業集積拠点

既存の吉野町地区や卸町地区、上野・古ヶ場工業団地地区、浦和工業団地地区などでは、企業の成長拡大に向けた支援を進めるとともに、周辺環境や都市景観にも配慮しながら、製造業や流通業等の企業活動の拠点を形成する。

また、交通利便性等に優れた川通地区、宮前地区などにおいて、製造業や流通業等の産業機能を集積するため、新たな拠点の形成を図る。

### 第3 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

#### 1 区域区分の決定の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号のイに基づき、本都市計画に区域区分を定めるものとする。

#### 2 区域区分の方針

##### (1) 都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口

区分	年次	平成27年 (基準年)	令和7年 (基準年の10年後)
都市計画区域内人口		1,263.9千人	1,312.4千人
市街化区域内人口		1,145.3千人	1,194.4千人

##### (2) 産業の規模

区分	年次	平成27年 (基準年)	令和7年 (基準年の10年後)
規模	市内総生産(製造業)	3,915億円	5,307億円
	市内総生産(卸売・小売業)	5,648億円	6,824億円

※市内総生産は、実質値を記載。

##### (3) 市街化区域のおおむねの規模

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向並びに計画的市街地整備の見通しを勘案し、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	令和7年 (基準年の10年後)
市街化区域面積	おおむね11,698ha

なお、市街化区域面積は、区域区分における保留フレームに対応する面積を含まないものとする。



## 第4 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) 基本方針

まちなかへの都市機能及び居住を誘導し、暮らしやすくコンパクトな都市づくりを、既存住宅ストック等の有効活用を踏まえ推進する。また、既存の公共空間については、都市の賑わいや活力を創出するためにも、柔軟な利用方法の検討を進める。

交通利便性の高い幹線道路沿線には、周辺環境や土地利用状況、既存の都市施設の整備状況を勘案しながら、商業業務やサービス機能、物流拠点など適切な土地利用の誘導を図る。

また、新型コロナウイルス感染症の流行拡大に伴い、新たな生活スタイルや人々の意識の変化に対し、柔軟かつ的確に対応した都市づくりを検討する。

#### (2) 主要用途の配置の方針

地域毎の市街地像に掲げる各拠点機能を維持・増進する用途を適正に配置する。また、拠点以外の地域については、各拠点との役割分担を勘案しつつ、地域の特性に応じた用途を適正に配置する。

なお、都市計画区域境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮した用途を配置する。

#### ○商業業務地

本区域の核として、地域の歴史文化資源などを生かしつつ、商業活性化や産業振興などの取組と連携するとともに、空き地・空き家等の既存ストックや公共空地を活用しながら、都市機能の再生と土地の高度利用を進めるため、都心・副都心に配置する。

また、市民活動や日常生活の利便性を高める商業・サービス機能を適切に誘導するため、必要に応じて地域生活拠点に配置する。

#### ○工業・流通業務地

産業振興の取組と連携しながら、本市の立地特性を生かした工業生産活動・流通業務機能の維持・強化を目指すため、産業集積拠点のほか、広域幹線道路の沿道において都市施設の整備状況や周辺の土地利用を勘案して配置する。

また、周辺環境との調和に配慮しながら、既存施設の操業・立地環境の維持を図るなど適切な土地利用の誘導を図る。

#### ○住宅地

多様な家族形態や居住スタイルに応じた住宅地の形成とともに、地域に残る自然や歴史文化資源などを生かした魅力的な住環境の創出を目指すため、都心・副都心などの拠点の周辺、駅勢圏やその外縁、また駅勢圏外において配置する。

その際、防災性の維持・改善のため防火地域・準防火地域を指定するほか、高度地区、地区計画などの都市計画制度を活用することで、日照・通風への配慮、建築物の高さ制限など、良好な住環境や周辺との調和のとれた景観形成を促進する。

## ○沿道市街地

交通環境や景観、周辺の住環境に配慮しながら、商業業務、サービス機能などの適切な誘導を図るため、主要な幹線道路の沿道に配置する。

### (3) 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、都市基盤の整備水準や土地利用の動向を勘案するとともに、区域境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮する。

商業業務地については、中密度もしくは高密度な利用とする。

工業・流通業務地については、中密度の利用を基本とする。

住宅地については、地域の特性に応じた密度の利用を図る。

注) ここでの密度については、以下の容積率を想定している。

- ・商業業務地においては、おおむね、高密度は容積率500%以上、中密度は容積率200%~400%
- ・住宅地・工業・流通業務地においては、おおむね、高密度は容積率300%以上、中密度は容積率150%~200%、低密度は容積率100%以下

### (4) 市街地の土地利用の方針

#### ①土地の高度利用に関する方針

拠点機能の集積や、都市機能更新を図る地区については、既存ストックや公共空間を柔軟に活用しながら、都市基盤の整備状況等を勘案し、土地の高度利用を図る。

#### ②用途の見直しに関する方針

人口減少・超高齢社会の同時進行などの社会情勢の変化や、土地利用の動向等へ対応するとともに、目指すべき市街地像の実現に向けた秩序ある土地利用を図るために必要な場合は、適切な用途の見直しを行う。

#### ③居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、土地区画整理事業等により計画的な街並み整備が行われる地区や今後行われる予定の地区、建築物が密集した市街地などで市街地の改善又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区などについては、地区計画などの都市計画制度を活用し、良好な住環境と街並みの景観の維持、形成を図る。

#### ④都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

都市の農地や緑地のうち保全すべき地区については、生産緑地地区や特定生産緑地、特別緑地保全地区等の指定により、貴重な緑地空間として維持・活用を図り、良好な都市環境の保護に努める。風致地区については、都市における自然美を維持するため、建築行為の制限を適正に行い良好な自然環境を保全する。

また、産業集積に必要な基盤整備にあたっては、緑地空間等のオープンスペースを確保するなど、周辺環境との調和に配慮する。

#### ⑤都市防災に関する方針

災害に強い空間づくりと災害時の避難や応急活動を支える広域防災拠点などの空間づくりのための、防災都市づくりを推進する。

特に、都市基盤の整備や、建築物の密集状況などを勘案し、防火地域・準防火地域の指定を推進するとともに、避難路及び避難地周辺道路の整備並びに交通施設・道路施設の耐震化により防災性の向上に努める。併せて水災害のリスクを踏まえた防災・減災対策に取り組む。

また、ICTなど新たな技術の活用も検討しながら、災害に対する予防や発生時における応急対策、更には速やかな復旧・復興などを可能とする災害に強い都市づくりを推進する。

#### ⑥脱炭素・エネルギーへの対応に関する方針

都市機能を拠点に集約し、自動車に過度に依存することなく公共交通機関、自転車及び徒歩を中心としたまちづくりを進めるとともに、市街地周辺の緑を維持・保全する都市構造を目指すことにより都市の脱炭素化の実現や、市街地や大規模施設における効率的エネルギーシステムやエネルギーマネジメントの導入、ICTを活用した「地域でエネルギーを有効活用する仕組み（スマートホームコミュニティ）」や「次世代自動車の普及」等による「スマートシティ」の実現を図る。

### （５）その他の土地利用の方針

#### ①優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域の農地では、主に水稻、野菜、花き等の栽培が営まれており、これらの農地の保全に努めるとともに、農地の集団化、観光農園などの多用途へ転換などにより、荒廃農地の発生防止や効率的な利用を図る。

特に、中央部の芝川流域、片柳地区、見沼代用水沿川及び東部の綾瀬川、元荒川流域では、生産性の高い集団農地を形成していることから、今後とも優良農地としての保全を図る。

また、西部の荒川流域については、農用地としての貴重な緑地空間を有しており、農業振興との調和を図りつつ、その活用と保全に努める。

#### ②災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

河川沿いの低地部等の浸水被害のおそれのある地区について、市街化の抑制や、適正な土地利用の誘導に努める。

### ③自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の市街地周辺には、首都圏有数の自然環境である中央部の見沼田圃や西部の荒川、東部の元荒川のほか、多様な生物が生息する緑地や水辺が多く残されており、これらを保全・活用していく。

これらのうち、荒川河川敷又は元荒川河川敷については、河川事業との整合を図りながら、貴重な自然地として保全するとともに、一部は市民の憩いの空間としての活用を図る。

また、芝川や綾瀬川周辺の緑地、見沼田圃及びその周辺斜面林などは、本区域のかけがえのない環境資源として、保全・活用・創造に努める。

### ④秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域については「市街化を抑制する区域」という基本的な考え方のもと、都市的土地利用を抑制していくなど秩序ある土地利用を図るとともに、地域コミュニティの暮らしを守り、生活水準の維持を図る。

なお、次の区域の指定にあたっては、災害防止の観点から市街化を抑制する土地の区域、自然環境形成の観点から保全すべき土地の区域を原則として含まないものとし、農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないよう定める。

- －健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境を保全するための計画を定める土地の区域
  - －本区域の土地利用に関する基本構想等に基づいて市街化を促進するおそれがないと認められる地域として産業系の施設の立地を可能とする土地の区域
- なお、産業集積拠点の整備を予定している地区については、事業実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行った上で、市街化区域へ編入するものとする。

## 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) 基本方針

都市施設においては、地域性を重視しつつ、適切な連携・補完を行うことにより、市全体として効果的・効率的な機能を実現する施設配置や複合化を、ICT等の新たな技術を取り入れながら検討する。

また、予防保全の考え方に基づき、施設の長寿命化等の戦略的な維持管理・更新を行うとともに、その効果の検証・改善を行う。橋梁や下水道などの点検においては、定期的に点検を実施し、効率的な維持管理を図る。

さらに、災害に強いまちとして市民が安心して暮らせるよう、公共施設の耐震化及びインフラの老朽化対策や道路の無電柱化を推進する。

## (2) 交通施設の都市計画の決定の方針

### ①基本方針

#### a. 交通体系の整備の方針

本区域の道路網は、東北縦貫自動車道や東京外環自動車道、高速埼玉中央道路及び高速埼玉東西連絡道路の自動車専用道路をはじめ、一般国道16号東大宮バイパス線・西大宮バイパス線、一般国道17号、一般国道17号新大宮バイパス線・上尾バイパス線、一般国道122号、一般国道298号、一般国道463号などの広域幹線道路及び幹線道路で構成されている。

軌道系交通網は、JR東北・山形・秋田・上越・北陸・北海道新幹線をはじめ、JR東北本線（宇都宮線）、JR高崎線、JR京浜東北線、JR埼京線、JR川越線、JR武蔵野線、東武野田線（東武アーバンパークライン）、埼玉高速鉄道線（高速鉄道東京7号線）及び埼玉新都市交通伊奈線（ニューシャトル）により構成されている。

バス交通は、民営による路線バスの運行のほか、路線バスが不十分な地域へ導入する補完交通としてコミュニティバス等が運行されている。さらに、高速バスが、成田空港や羽田空港のほか、関西方面、東北方面へも運行されている。

本区域は、こうした交通体系により、東京と北関東、北海道、東北、上信越、北陸地方とを結ぶ東日本における放射状の交通の要衝に位置し、首都圏においてもきわめて高い交通利便性を有しており、本区域の拠点性の向上にも大きく寄与している。

道路については、利便性の向上を図るとともに、超高齢社会に対応した安心・安全な通行環境を確保していく必要がある。また、公共交通機関の利便性の向上による公共交通の再生・活性化や、拠点間のさらなる連携強化が求められているため、公共交通ネットワークの構築による総合的な交通体系を確立していく必要がある。

鉄道網やバス交通については、主に通勤・通学に利用され、朝・夕を中心に混雑していることから、バスの走行環境の改善による定時性の確保や駅前広場など誰もが使いやすい交通ターミナルの充実が求められている。

なお、埼玉高速鉄道線（高速鉄道東京7号線）の浦和美園駅から蓮田方面への延伸については、延伸地域の成長・発展を図ることで、その実現性を高める。

また、LRT等を含む新交通システムの導入の可能性について検討を行う。

このような状況を踏まえ本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進める。

7. 拠点間の連携を強化するため、コンパクト+ネットワーク型都市構造を支えるアクセス性の高い交通体系の構築を図るとともに、東日本の中核として広域的な交流を支える交通体系を構築する。

- イ. 歩行者や自転車の通行環境を充実させるなど、安全・安心で持続可能な市街地形成を支える交通体系を構築するとともに、地域内の移動には自動運転技術や脱炭素に資するパーソナルモビリティなどの導入検討、利用環境の整備を促進することで、回遊性・快適性の高い魅力的な交通体系を構築するほか、ICTを活用したMaaSなどの新たなサービスの充実により、公共交通の利用を積極的に進め、総合的な交通体系を確立する。
- ウ. 施設整備にあたっては、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。
- エ. 避難路及び火災の延焼防止効果を高める機能を併せ持つ広幅員の道路を、市街地に計画的に整備するとともに、迅速な災害応急活動に資する道路網の整備を促進する。
- オ. 建築物が密集した市街地においては、面的整備計画と調整を行い、都市防災の向上を図りながら道路等の整備を進める。
- カ. 都市計画決定後、長期間にわたり整備されていない都市計画道路について、定期的に見直しを行い、存続・廃止・計画変更などの検討を行う。
- キ. 駐車場については、既存駐車施設の活用を図りながら、行政、住民及び事業者が一体となった総合的な駐車対策を推進する。

**b. 整備水準の目標**

おおむね20年後の実現を目指す整備水準を次のとおりとする。

種別	整備水準の目標
道路	都市経営の観点から効果の高い都市施設の整備を推進し、広域交通ネットワークを強化するとともに、拠点や交通結節点へのアクセスや拠点・地域間を結ぶ幹線道路の体系的な整備を行い、また、道路空間や歩行者空間における安全性の向上などを図る。

**②主要な施設の配置の方針**

**a. 道路**

広域的な地域間の交流・連携や社会経済活動の持続的な発展及び活性化を図るとともに、住民の利便性の向上を図るため、下表の路線を広域幹線道路として配置する。

また、広域幹線道路を軸として、土地利用の動向を勘案しつつ、各地区に集中・発生する交通量を円滑に処理するとともに、良好な市街地の形成、交通安全性や防災性の確保、環境への影響に配慮した幹線道路網（都市内交通）の形成を行う。

なお、区域境界における都市計画道路の配置については、隣接地との整合を図る。

種 別	名 称
広域 幹線道路	1・3・ 1 高速外環状道路（東京外環自動車道）
	1・4・ 2 高速埼玉中央道路（県道高速さいたま戸田線、新大宮上尾道路）
	1・3・ 3 高速埼玉東西連絡道路（県道高速さいたま戸田線）
	3・4・ 1 西大宮バイパス線（一般国道16号(西大宮バイパス)）
	3・3・ 2 東大宮バイパス線（一般国道16号(東大宮バイパス)）
	3・4・ 3 東大宮バイパス線（一般国道16号(東大宮バイパス)）
	3・1・ 4 新大宮バイパス線（一般国道16号・一般国道17号）
	3・1・ 5 上尾バイパス線（一般国道17号(上尾道路)）
	3・5・ 6 国道17号線（一般国道17号）
	3・2・ 8 道場三室線（一般国道463号(越谷浦和バイパス)）
	3・3・ 9 第二産業道路（県道さいたま川口線、県道さいたま菖蒲線）
	3・3・ 11 産業道路（県道川口上尾線(産業道路)）
	3・3・ 54 新浦和越谷線（一般国道463号(越谷浦和バイパス)）
	3・5・ 82 西遊馬三橋線（県道さいたま春日部線）
	3・3・100 大宮岩槻線（県道さいたま春日部線）
など、国道、県道網を形成する路線	

#### b. 鉄道・バス

通勤・通学の主要な交通手段となっている鉄道やバス交通の利便性を向上するため、市街地の中心に位置している駅への結節性を高める駅前広場やアクセス道路などの施設を配置する。

#### c. その他

駅周辺等における路上駐車や放置自転車の問題に対処するため、行政・住民・企業が一体となった駐車対策を行うとともに、必要に応じて駐車場及び駐輪場を配置する。

### ③主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する主要な施設は、次のとおりとする。

種別	路線名等
広域幹線 道路	1・4・ 2 高速埼玉中央道路
	3・1・ 4 新大宮バイパス線
	3・1・ 5 上尾バイパス線
	3・2・ 8 道場三室線
	3・3・ 9 第二産業道路
	3・3・ 11 産業道路
	3・3・100 大宮岩槻線 等

幹線道路	3・3・16	田島大牧線	
	3・4・17	町谷本太線	
	3・4・23	中山道	
	3・3・94	南大通東線	等

### (3) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

#### ①基本方針

##### a. 下水道及び河川の整備の方針

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。

平成27年度末

都市計画区域内下水道普及率	92.0%
---------------	-------

#### <下水道>

下水道については、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するよう市街地の污水管渠等の整備を進める。また、河川改修との整合を図り、市街地の浸水被害が軽減されるよう雨水管渠等の整備を進める。

#### <河川>

河川については、浸水被害の軽減、河川の適正な利用及び流水機能の確保、河川環境の整備と保全の観点から整備を進める。また、流域の雨水流出抑制対策など総合的な治水対策を図る。

##### b. 整備水準の目標

おおむね20年後の実現を目指す整備水準を次のとおりとする。

種別	整備水準の目標
下水道	<p>污水：污水処理施設は、合併処理浄化槽との役割分担のもと、下水道による整備が効率的な区域において、概成に向けて整備を進める。</p> <p>雨水：河川との連携を図りながら、治水安全度を向上させるために、雨水排水施設や雨水貯留施設の整備を進める。</p>
河川	治水施設の整備と流域の雨水流出抑制対策を進める。



## ②主要な施設の配置の方針

### <下水道>

下水道施設は、荒川左岸南部流域関連さいたま公共下水道事業計画、中川流域関連さいたま公共下水道事業計画及びさいたま市公共下水道事業計画を踏まえ配置する。また、雨水排水施設においては、上記計画を踏まえ、放流先の状況等を勘案して配置する。

### <河川>

河川整備計画等に基づいて配置する。

## ③主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する主要な施設は、次のとおりとする。

種別	施設名
公共 下水道	汚水：鴨川第12、13、14処理分区
	芝川第6、9-1、9-2、12、13、14処理分区
	荒川第2、3-3処理分区
	浦和第1、2処理分区
	岩槻第1-2、3、4処理分区
	雨水：東岩槻第1、2排水区
	西町排水区
	鴨川第1・2・6・13排水区
	鴨川左岸第4排水区
	芝川左岸第4排水区
	芝川第8処理分区（合流）
	日進櫛引排水区
	上小排水区
	海老沼排水区
	南部処理区（合流）
	南部第10処理分区（合流）
	鴨川第38処理分区（合流）
	谷田排水区
	荒川左岸排水区
	新川第2排水区
河川	新川、上院川、黒谷川

#### (4) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

##### ①基本方針

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に、必要な都市施設の確保に努める。

なお、一般廃棄物処理施設においては、廃棄物の適正かつ安定的な処理及び循環利用を推進する。

併せて、さいたま市食肉中央卸売市場・と畜場においては、食肉の流通の基幹的インフラとして、本区域並びに周辺地域における食肉流通を推進する。

##### ②主要な施設の配置の方針

種別	方針
ごみ焼却場 ごみ処理場	環境と共生する、資源循環型の持続可能な都市づくりに向けて、ごみの発生抑制とリサイクルの推進を図るとともに、ごみ処理場の適正な処理を進めるため、住民から排出されるごみの量的増加や質の変化又は社会ニーズに対応し、効率的な運搬、処理、処分をも踏まえた適切な整備を図る。
と畜場	市場関係者、消費者から様々な要望や期待がある中、国の方向性としては輸出などの流通・販売の新たな取組の推進が示されており、基幹的施設として、埼玉県における中心的役割も期待されている。移転再整備においては、本市の交通の要衝という立地特性を生かした適切な整備を図る。

##### ③主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する主要な施設は、次のとおりとする。

種別	施設名等
ごみ焼却場 ごみ処理場	さいたま市サーマルエネルギーセンター
と畜場	さいたま市食肉中央卸売市場・と畜場

### 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

#### (1) 主要な市街地開発事業の決定の方針

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において重点的に実施する。

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ものとする。

都市計画決定後、長期間にわたり事業化されていない長期未着手地区については、事業の必要性や実現性等の検証を行い又は検証結果を踏まえ、必要に応じた都市計画の見直しを行う。

## (2) 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施を予定する主な事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地 区画整理事業	大宮駅西口第四地区、南与野駅西口地区、 東浦和第二地区、浦和東部第一特定地区、与野駅西口地区、 江川地区、岩槻駅西口地区、指扇地区、大門下野田特定地区、 丸ヶ崎地区、大間木水深特定地区、 大門第二特定地区、土呂農住特定地区、風渡野南特定地区、 蓮沼下特定地区、大門上・下野田特定地区、 台・一ノ久保特定地区、大和田特定地区、 内谷・会ノ谷特定地区、大谷口・太田窪地区、 中川第一特定地区、七里駅北側特定地区、島町西部地区、 (仮称)川通地区、(仮称)宮前地区
市街地 再開発事業	浦和駅西口南高砂地区、大宮駅東口大門町2丁目中地区、 大宮鐘塚B・C地区、大宮駅西口第3-B地区、 大宮駅西口第3-A・D地区、(仮称)大宮駅西口第3-C地区、 大宮駅前大門町一丁目中地区、大宮駅東口南地区、 大宮駅東口北地区、大宮駅東口西地区N街区、 宮町一丁目中地区、(仮称)武蔵浦和駅第8-2街区

## 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

### (1) 基本方針

本区域は、中央部の見沼田圃、西部の荒川、東部の元荒川が、緑の大きな骨格を形成して市街地を挟むように位置しており、市街地となっている台地を切り込むように鴨川・鴻沼川などの河川が流れている。

荒川や綾瀬川周辺の低地には水田を主体とする農地が、見沼田圃や荒川、元荒川近くの台地上には屋敷林・雑木林・農地が、それぞれ広がっている。

また、市街地においても、雑木林や屋敷林、社寺林、農地、住宅地の緑といった小さいながらも多様な緑が点在しており、暮らしにうるおいや安らぎを与えるものとなっている。

これらの緑は、本区域の緑の骨格・基盤となるだけでなく首都圏、さらには地球環境の保全にも寄与する緑として保全するとともに、地域の緑の特性を踏まえた保全や活用、また、新たな緑の創出に努め、身近な範囲に様々な緑があるまちづくりを進める。さらに、防災や環境負荷の低減、良好な景観形成などの緑が有する多面的な機能が発揮されるように、これらの大きな緑や身近な緑、水などがつながるようなネットワークづくりを進める。

## (2) 主要な緑地の配置の方針

都市の環境の改善や自然とのふれあいなど多くの機能を有する見沼田圃や荒川、元荒川などを「緑のシンボル軸」として、大宮駅周辺から氷川参道、氷川神社、盆栽村などを「緑のシンボル核」として、市街地に点在する公園緑地などを「緑の核」として、見沼田圃を中心として荒川と元荒川を結ぶ地域の樹林地などを「緑の帯」として、これらの軸・核・帯により緑のネットワークの形成を図る。

### <自然環境の保全>

見沼田圃、荒川や元荒川などの河川敷地は、広域的な都市の環境の改善や生き物の生息地、自然とのふれあい、防災などの多くの機能を持つ骨格的な緑として配置し、河川整備計画等との整合を図りながら保全・整備を図るとともに、これらの空間を利用したネットワークの形成を図る。

雑木林、屋敷林などの樹林地は、みどりの資源として特別緑地保全地区の指定等を活用しながら、保全・活用を図る。

### <防災の機能>

災害発生時に、避難者の安全確保と災害応急活動を円滑化するとともに、火災の延焼防止効果を高めるオープンスペースとして公園・緑地を配置し整備を進める。

### <環境負荷軽減の機能>

大気汚染やCO<sub>2</sub>排出量増加による地球環境への負荷の軽減やヒートアイランド現象の緩和などを図るために、樹林地や公園の緑、河川・水路や街路樹などの整備・保全を図るとともに、公共施設や建物の壁面や屋上などの緑化、都市開発における緑地の確保など、緑の創出を進める。

### <景観形成の機能>

見沼田圃、荒川、元荒川を本区域の自然景観の骨格を形成する軸として位置づけ、広がりのある自然の保全・活用を図る。

また、暮らしの空間にうるおいを与える身近な河川・水路、池沼、樹林地、農地や地形などを大切にするとともに、水辺とみどりを生かした都市景観の形成を図る。

### <レクリエーションの機能>

レクリエーションに対する多様なニーズに対応し、スポーツ・レクリエーションの拠点として公園緑地を配置し整備するとともに、見沼田圃などの緑地空間、河川敷などの水辺空間を活用しながら、レクリエーション機能の充実や緑とふれあえる空間の整備を図る。

### (3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

#### ①公園緑地等の施設緑地

種別	方針
街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供するために、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し配置する。
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供するために、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し配置する。
地区公園	主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供するために、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し配置する。
総合公園	主として本区域の住民の休憩、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供するために、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し配置する。
運動公園	主として本区域の住民の運動の用に供するために、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し配置する。
広域公園	一の市町村の区域を超える広域の区域を対象とし、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供するために、利用圏域人口、交通利便性、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し配置する。
特殊公園	風致公園、動物公園、植物公園、歴史公園などについて、立地に適した土地を選択して配置する。
その他の施設緑地等	本区域の状況に応じて配置する。

#### ②その他緑地等

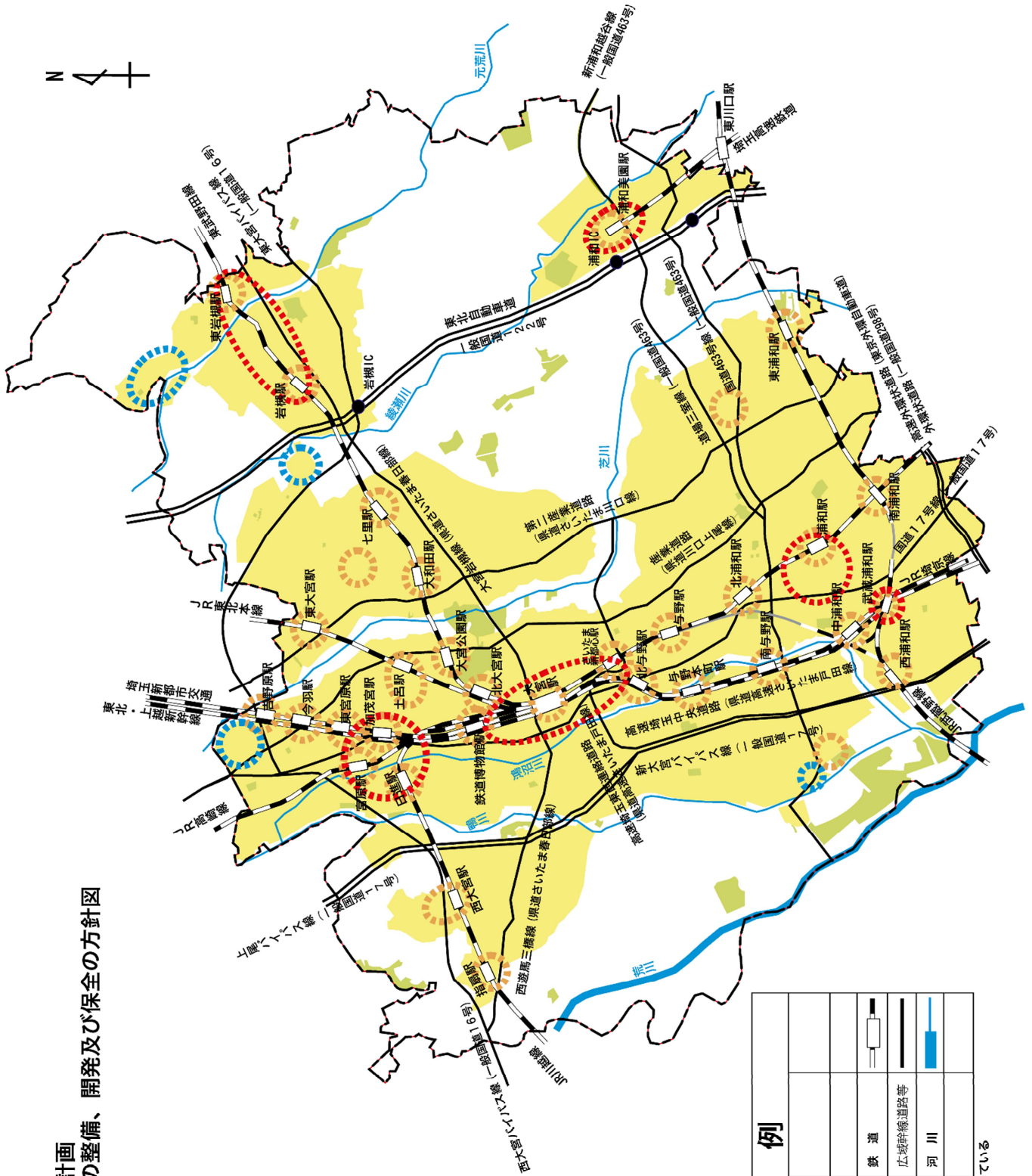
まとまりのある樹林地等については、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区等の指定を検討し、維持・保全を図る。

### (4) 主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園緑地等は、次のとおりとする。

種別	名称等
総合公園	見沼通船堀公園 与野中央公園 秋葉の森総合公園 さいたまセントラルパーク
都市緑地	秋ヶ瀬公園

第5 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図



さいたま都市計画  
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図

凡 例	
都市計画区域 (行政区域)	---
市街化区域	■
都心・副都心	●
地域拠点	○
産業集積拠点	○
広域・総合公園等	■
鉄 道	—
広域幹線道路等	—
河 川	—

(注) 図面はおおむねの位置を示している

# 理 由 書

本理由書は、さいたま都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についての理由を示したものです。

## I さいたま都市計画区域の位置等

本区域は、東京都心から約20～40km圏、埼玉県南東部に位置しています。また、さいたま都市計画区域に含まれる土地の区域は、さいたま市の行政区域の全域です。

## II 変更の理由

本区域では、さいたま市総合振興計画により、

- 上質な生活都市
- 東日本の中核都市

を将来都市像とし、その実現に向け、都市機能の集積や豊かな自然環境との共生などにより、質の高い市民生活を支え、多彩な交流を生み出す、「水と緑に囲まれたコンパクト+ネットワーク型の都市構造」を目指しております。そこで、以上の将来都市像の実現のため、平成27年度埼玉県都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、都市の発展動向、人口、産業の現状及び、令和7年を目標年とした将来見通し等を勘案し、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針について、本案のとおり変更するものです。

## III 関連する都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更とともに、以下の都市計画について変更を行う予定です。

- ・区域区分