資料３

（仮称）地下鉄７号線中間駅周辺地区土地区画整理事業に係る構想段階評価について

構想段階評価書

【報告事項１関係】

（仮称）地下鉄７号線中間駅周辺地区

土地区画整理事業

構想段階評価書

令和８年１０月

さいたま市

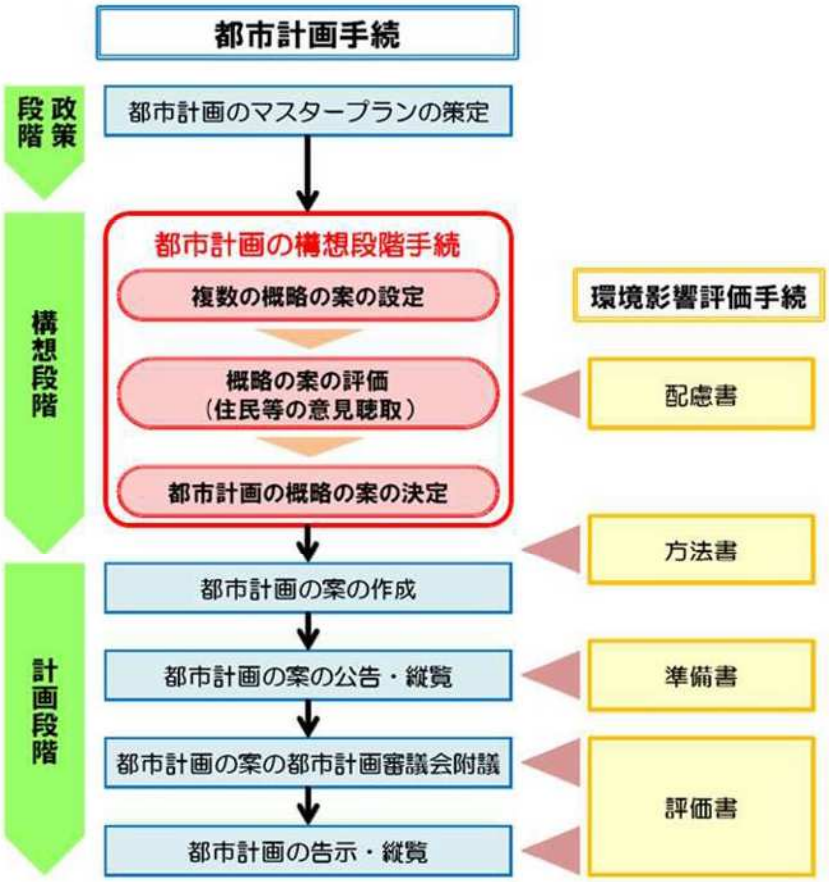
1 はじめに

地下鉄7号線中間駅周辺地区は、地下鉄7号線（埼玉高速鉄道線）の浦和美園駅から岩槻駅までの延伸区間に設置が予定されている中間駅の周辺において、交通利便性と豊かな自然環境を活かした新たなまちづくりを計画している地区です。このたび、本地区において事業手法の一つとして検討を進めている「（仮称）地下鉄7号線中間駅周辺地区土地区画整理事業」（以下「対象事業」という。）について、都市計画の構想段階における手続として、都市計画の概略の案に対する評価結果を取りまとめた「構想段階評価書」を公表します。

※ 都市計画の構想段階手続とは

都市計画の策定に当たり、早期の段階から検討内容を公表し、市民参加を促進することで、手続の客観性および透明性を確保するとともに、市民との合意形成を図りながら、段階的に計画の具体化を進めていくための取組です。

【参考】都市計画手続フローにおける構想段階手続の位置づけ（イメージ）



2 対象事業の概要

事業手法については、対象地区が現在、農地や山林と住宅・工場等が混在する市街化調整区域であり、新たな駅を核とした良好な市街地の形成に向けて都市基盤の整備が必要であることから、令和7年度に策定した「地下鉄7号線中間駅まちづくり方針（改定版）」に基づき、対象事業区域において、さいたま市が施行者となる土地区画整理事業の実施を前提に検討を進めます。

都市計画決定権者		さいたま市
事業予定者		さいたま市
対象事業の名称及び種類	名称	（仮称）地下鉄7号線中間駅周辺地区土地区画整理事業
	種類	土地区画整理事業
対象事業の目的		地下鉄7号線の延伸により設置が予定される中間駅周辺において、公共交通の利便性と地域の豊かな自然環境を活かし、持続可能で魅力ある新たなまちを形成することを目的としています。
対象事業の位置		埼玉県さいたま市岩槻区 大字浮谷、南下新井、黒谷、真福寺、横根、笹久保の各一部
対象事業の規模		約120ヘクタール

3 ゾーニング及び土地利用計画

具体的な土地利用配置方針および基盤整備のイメージは、図1に示すとおりです。

駅から徒歩約10分圏内（半径約800m）を基本とし、ウォーカブルでみどり豊かな環境を形成するとともに、対象エリア内への都市機能の集積を図るため、各種機能を適切に誘導します。また、周辺の住宅エリアでは、地区外の農業エリアとの連携により里山的な景観を創出し、新たな田園都市型のまちづくりを進めます。

土地利用の検討に当たっては、図2に示す既存インフラを活かしながら、みどりをグリーンインフラとして可視化することで、住民の自然環境に対する理解や愛着の醸成を目指します。また、地域の文化や歴史を継承する資源としてみどりを位置付け、それらを踏まえたゾーニングを行います。

さらに、水路や幹線道路沿道における緑化の推進に加え、高架下空間を活用した新たなみどりの創出を図ることで、みどりのネットワークの形成を推進します。

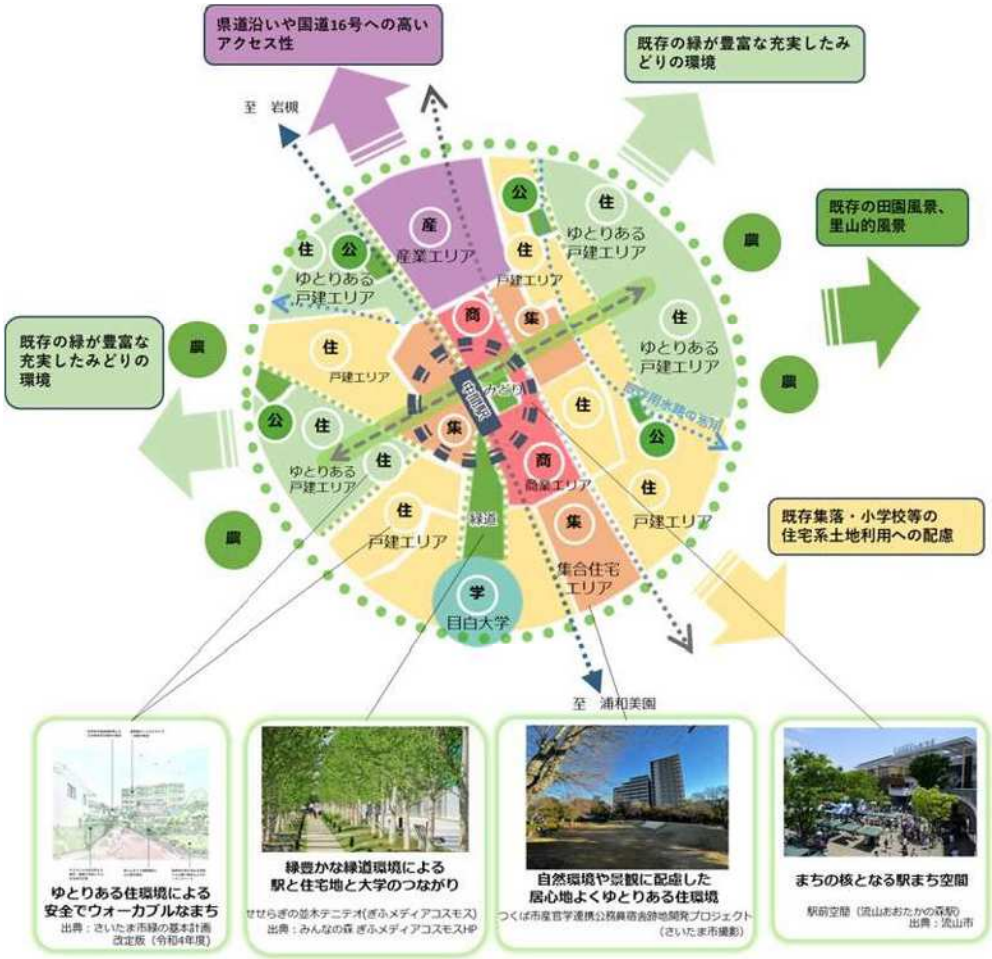


図1 土地利用配置方針と基盤整備イメージ（出典：地下鉄7号線中間駅まちづくり方針改定版）

■土地利用ごとのみどりの活用方針

商	駅前周辺では、既存林の一部残存、新たにベンチや芝生等の滞留機能、防災機能等を設けることで、地域の文化・歴史の継承と周辺商業施設や駅利用者の利用促進を図る
学	既存の目白大学への緑道は維持し、既存のみどりを活かした賑わいあるオープンスペースを創出する
住	緑地と近接する住宅地においては、緑地を残す制度の検討により緑地の一部を保全するほか、暮らしの中に“みどり”を実感できるようゆとりある住宅とする
集	集合住宅地においては、既存の樹木等の保全・移植、事業者や住民等の維持・管理による“みどり”の確保を図る
産	産業エリアにおいては、民間事業者と連携し、既存の高木等を有効活用し、住宅エリアとの緩衝帯としてみどりを有効活用する
公	公園や緑地については、既存の樹林地を活かした配置とするとともに、調整池の整備にあたっては、公園と隣接させ、生物多様性に配慮した緑豊かな空間を目指す

■取組イメージ

雨庭の設置による防災性の向上や緑道の整備と併せた“みどり”のグリーンインフラとしての見える化	 四条堀川交差点・雨庭（出典：京都市「四条堀川交差点・雨庭整備」）	
既存の“みどり”の維持と活用	 田園調布せせらぎ館（さいたま市撮影）	 小平グリーンロード（出典：小平市HPより引用）
幹線道路沿道の土地・建物における緑化、高架下空間を活用した“みどり”のネットワークの創出	 国道20号の沿道（出典：「国道20号（甲州街道）のケヤキ並木」関東地方整備局東京国道事務所）	 GREEN PATH（出典：国土交通省）

図2　土地利用ごとのみどりの活用方針（出典：地下鉄7号線中間駅まちづくり方針改定版）

4 構想段階手続における複数案設定

(1)区域設定の基本方針

・地下鉄7号線中間駅まちづくり方針(改定版)で定めた「目指すべきまちの規模」である定住人口約10, 000人、対象面積約120ha を基本として、土地区画整理事業の区域を設定しています。

・駅を中心としたコンパクトでウォーカブルなまちづくりを目指すため、駅から徒歩約10分圏内(半径約800m)の範囲を基本としています。

・区域界は、原則として道路、河川、鉄道などの明確な地形地物により設定することとしています(土地区画整理法施行規則第8条第1項)。

・一方で、既にまとまった市街地が形成されているエリアなどについては、区域への編入により事業費や事業期間に大きな影響を及ぼす可能性があることから、地区の特性や事業目的、事業スケジュール、事業採算性などを総合的に勘案し、適切に区域を設定しています(土地区画整理事業運用指針Ⅳ-2-2(1)参照)。

(2)複数案の策定方針

図3に示すとおり、位置および規模に関し、下記の事項を考慮して、事業実施想定区域案Aおよび事業実施想定区域案B(以下「区域案A」および「区域案B」という。)の2案を設定しました。

【共通事項】

・東側は、原則として道路および水路を区域界として設定しています。ただし、営農型太陽光発電設備および隣接する寺社については、区域に含めないこととしています。

・西側は、集団的な農地との境界に沿う道路を区域界として設定しています。

・南側は、駅から半径約800mの範囲を考慮し、概ね目白大学の敷地までを区域界として設定しています。

・北側は、駅から半径約800mの範囲を考慮し、道路を区域界として設定しています。

【区域案A】

・西側に位置する産業廃棄物処理施設、農林水産省の研究施設および市営住宅など、既に都市的土地利用が進んでいる区域については、区域案Aには含めないこととしています。

・北側については、町界(浮谷)の飛地を解消し、町界と事業区域界の整合を図るため、一部において駅から半径約800mの範囲を超えて区域界を設定しています。

【区域案B】

・西側については、区域案Aで区域に含めないこととしたブロックを、区域内に含めて設定しています。

・北側については、対象事業の規模として想定している約120haを踏まえ、区域面積がこれを大きく超えないよう、区域案Aよりも駅側の道路を区域界として設定しています。

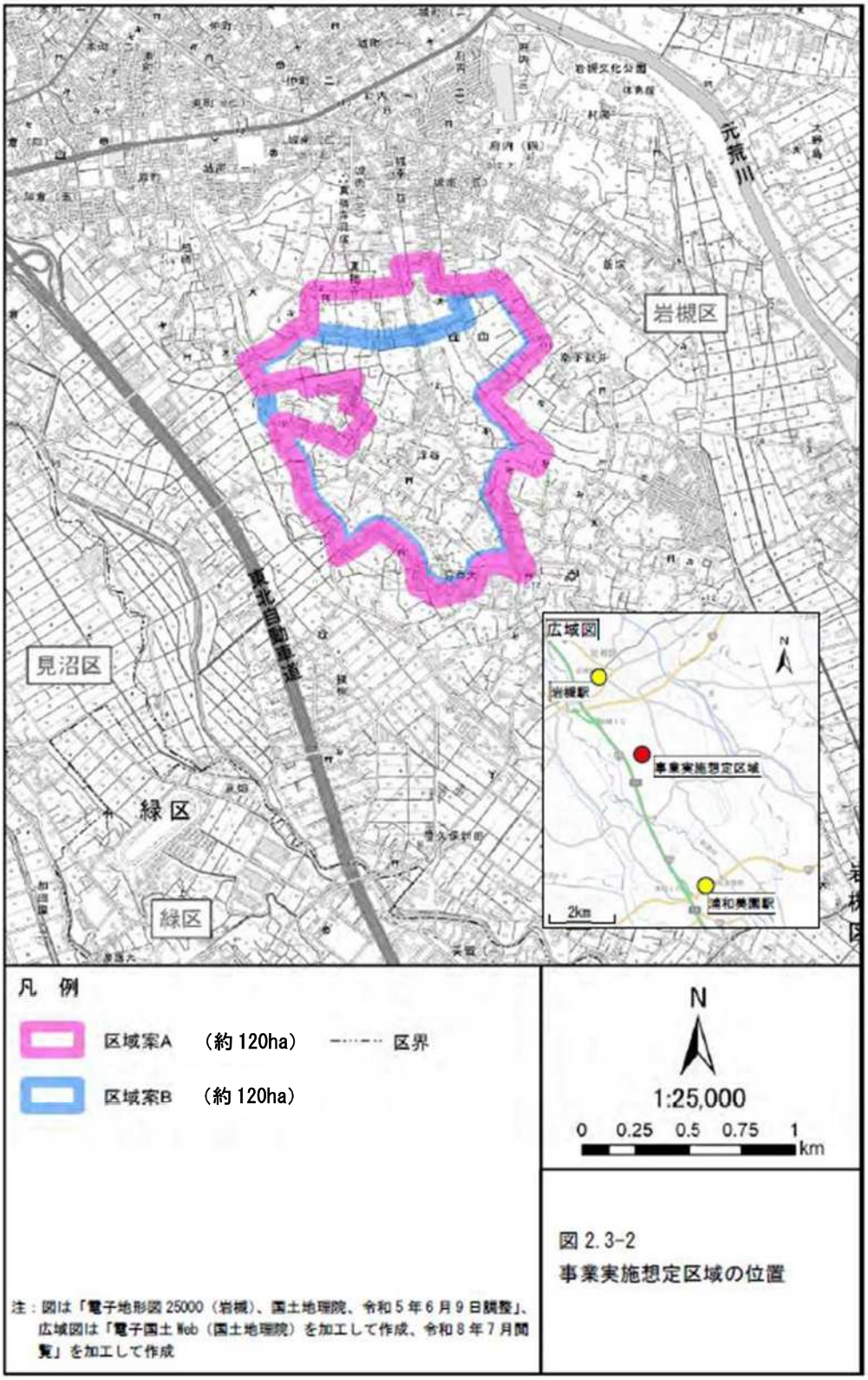


図3　事業実施想定区域の位置（区域案A及び区域案B）

（3）複数案の設定における「事業を実施しない案」の検討 （ゼロ・オプションの検討）

土地区画整理事業によらず本地区のまちづくりを実現する手法としては、道路などの公共施設を個別に整備したうえで宅地造成を行う方法などが考えられます。しかし、このような手法を採用した場合であっても、同一の対象エリア内において事業が分割して実施されるにとどまり、社会経済面および環境面において、土地区画整理事業と比較して大きな差異は生じないものと考えられます。

このため、本事業においては、「事業を実施しない案」を含めて比較検討を行う合理性は低いと判断し、複数案の設定に当たっては、「事業を実施しない案」の検討は行わないこととしました。

5 都市計画の概略の案の評価

図3に示した事業実施想定区域案Aおよび区域案Bについて、ゾーニングおよび土地利用計画に基づき、社会経済面および環境面の観点から評価を行いました。評価結果は、表1および表2に示すとおりです。

今後は、事業化の検討状況を踏まえながら、土地利用および都市施設に関する具体的な計画の検討を進めていきます。

表1 社会経済面の評価

項目		評価結果	
		区域案A	区域案B
都市計画の一体性・総合性の確保	施行区域周辺の土地利用との整合性	隣接する農地の利用に支障を生じさせないよう配慮しています。また、大字の飛地を整理・解消できる区域設定となっています。	隣接する農地の利用に支障を生じさせないよう配慮しています。
	歩行者自転車の移動性・安全性	通学路に指定されている小・中学校周辺の道路を整備することにより、通学する児童・生徒をはじめとする歩行者の安全性の向上が見込まれます。	周辺エリアを結ぶ道路が一体的に整備・改善されるとともに、狭あい道路が解消されることから、歩行者および自転車利用者の移動性・安全性の向上が期待されます。
	都市景観の向上	既存のみどりを保全・活用するとともに、住宅地における緑化やコモンスペースの整備・活用を推進することで、統一感のある良好な景観と、ゆとりある住環境の形成を図る方針を定めています。	

項目		評価結果	
		区域案A	区域案B
施行区域の一体的な開発、整備の必要性	市街地改善の効果	豊かなみどりの保全と先端技術の活用により、魅力的で質の高い都市空間を創出し、「人を育てる、100 年続くまちづくり」をコンセプトとした持続可能な市街地の形成を図る方針を定めています。	
	災害時における機能・安全性	地区北側の冠水多発箇所に対して排水施設を整備することにより、排水機能の向上が図られ、浸水リスクの低減が期待されます。	周辺エリアを結ぶ道路の一体的な整備・改善により、災害時の避難経路が確保され、防災性の向上が期待されます。
	事業コスト	区域案Bと比較して、移転を要する建物等の件数が少ないため、事業コストへの影響が小さくなる見込みです。	既に土地利用が進んでいる区域を含むため、移転を要する建物等が多くなり、事業コストへの影響が大きくなる見込みです。
	事業に要する期間	区域案Bと比較して移転を要する建物等の件数が少ないことから、権利者との調整や移転に要する期間を抑えることができ、円滑な事業推進が期待されます。	既に土地利用が進んでいる区域を含むことから、建物移転や関係権利者との調整に時間を要するため、事業期間が長期化することが見込まれます。
総合評価		区域案Aは、事業費および事業期間の面で優位性を有していると評価されます。一方、区域案Bは、周辺市街地との一体的な整備による波及効果が期待されます。 今後は、事業の実現性、事業効果、事業採算性等を総合的に勘案し、適切な事業区域について検討を進めます。	

表2　環境面の評価

項目		評価結果	
		区域案A	区域案B
自然的環境の整備または保全に関する評価	動物	「第2次さいたま市環境基本計画」（令和8年3月）において、「人と自然が共生する緑豊かな美しい都市の創造」を掲げ、「ネイチャーポジティブと健全な水循環の実現」を基本目標の一つとしています。ここでは、「自然資源を活用した課題解決と行動変容の促進」を施策の柱として、市内の緑地の保全と創出、水循環の健全化などを目指しています。 本事業においては、既存のみどりとして自然資源を活用する事業方針の下、事業実施想定区域に含まれる二次林等の緑地を活用・保全対象として検討しています。よって、自然資源を活用した課題解決・自然共生型社会の構築といった施策方針に沿った内容となっているものと評価しました。 また、区域案Aと区域案Bを比較した結果、評価に影響を及ぼす差異は認められませんでした。	
	植物	「第2次さいたま市環境基本計画」（令和8年3月改定）において、「人と自然が共生する緑豊かな美しい都市の創造」を掲げ、「ネイチャーポジティブと健全な水循環の実現」を基本目標の一つとしている。ここでは、「自然資源を活用した課題解決と行動変容の促進」を施策の柱として、市内の緑地の保全と創出、水循環の健全化などを目指しています。 本事業においては、既存のみどりとして自然資源を活用する事業方針の下、事業実施想定区域に含まれる二次林等の緑地を活用・保全対象として検討しています。よって、自然資源を活用した課題解決・自然共生型社会の構築といった施策方針に沿った内容となっているものと評価しました。 また、区域案Aと区域案Bを比較した結果、評価に影響を及ぼす差異は認められませんでした。	
	生態系	「第2次さいたま市環境基本計画」（令和8年3月改定）において、「人と自然が共生する緑豊かな美しい都市の創造」を掲げ、「ネイチャーポジティブと健全な水循環の実現」を基本目標の一つとしています。ここでは、「自然資源を活用した課題解決と行動変容の促進」を施策の柱として、市内の緑地の保全と創出、水循環の健全化などを目指しています。 本事業においては、既存のみどりとして自然資源を活用する	

		事業方針の下、事業実施想定区域に含まれる二次林等の緑地を活用・保全対象として検討しています。よって、自然資源を活用した課題解決・自然共生型社会の構築といった施策方針に沿った内容となっているものと評価しました。 　また、区域案Aと区域案Bを比較した結果、評価に影響を及ぼす差異は認められませんでした。
	景観	「さいたま市景観計画」（平成22年4月策定）における都市景観形成の基本方針の一つとして、「都市景観資源の創出や、景観重要建造物・景観重要樹木などを保全する」といった「都市景観資源の活用」が掲げられています。 　本事業における区域案A及び区域案Bともに、直接改変による眺望点、眺望景観及び景観資源の消失・縮小等はなく、景観に与える重大な影響の可能性はないものと予測され、上記目標との整合が図られているものと評価しました。 　また、区域案Aと区域案Bを比較した結果、評価に影響を及ぼす差異は認められませんでした。
	人と自然の触れ合いの活動の場	「第2次さいたま市環境基本計画」（令和8年3月改定）の基本目標の一つに「ネイチャーポジティブと健全な水循環の実現」が掲げられ、この目標のもと「自然資源を活用した課題解決と行動変容の促進」が施策の柱とされています。この施策は、「グリーンインフラを活用した社会課題の解決、ネイチャーポジティブ経営への移行支援、水・生きものの恵みを実感した行動変容のための人材育成、歴史・文化の保全・継承などを進める」ものとされ、人と自然との触れ合いの活動の場の積極的な活用を促進する内容となっています。 　本事業においては、区域案A及び区域案Bともに、人と自然との触れ合いの活動の場に与える重大な影響の可能性はないものと予測され、上記目標のもと進められている施策との整合が図られているものと評価しました。 　また、区域案Aと区域案Bを比較した結果、評価に影響を及ぼす差異は認められませんでした。
総合評価		環境面に関する各評価項目について区域案Aと区域案Bを比較した結果、両案の評価に影響を及ぼすような有意な差異は認められませんでした。

環境面に関する評価の詳細については、本構想段階評価書の公表と同時に縦覧している「(仮称)地下鉄7号線中間駅周辺地区土地区画整理事業 計画段階環境配慮書」をご参照ください。

●「(仮称)地下鉄7号線中間駅周辺地区土地区画整理事業」環境影響評価ホームページ
https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/018/008/001/p131481.html

5 意見書の受付について

「地下鉄7号線中間駅周辺地区における都市計画の概略の案の評価(構想段階評価書)」について、ご意見のある方は、以下の方法で意見書を提出することができます。

提出期間	令和8年10月5日(月)から令和8年11月4日(水)まで ※郵送の場合は、当日までの消印を有効とします。 また、直接持参される場合は、閉庁日(土日祝日)を除きます。
提出先	郵送・持参:さいたま市 都市戦略本部 未来都市推進部 未来都市共創担当 〒330-9588 さいたま市浦和区常盤六丁目4番4号 ※直接持参の受付時間:開庁日の午前8時30分から午後5時15分まで 電子メール:mirai-toshi-suishin@city.saitama.lg.jp FAX:048-829-1997
提出方法	上記提出先へ郵送、持参、電子メールまたは FAX してください。
閲覧場所	さいたま市 都市戦略本部 未来都市推進部 未来都市共創担当 さいたま市浦和区常盤六丁目4番4号(市役所本庁舎5階) 閲覧受付時間:午前9時から午後4時30分まで
問合せ先	さいたま市 都市戦略本部 未来都市推進部 未来都市共創担当 電話:048−829−1871 ※地下鉄7号線中間駅まちづくりホームページ https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/018/008/001/p095550.html