



これからのまちづくり方針を一緒に考えよう！

## 持続可能なまちづくりに向けた 今後のさいたま市の都市計画のあり方 (概要版)

都市づくりの基本方針(案)

道路網計画づくりの指針(案)

高度地区の検討方針(案)

## 目次

1 はじめに-----1

2 都市づくりの基本方針(案)-----2

3 道路網計画づくりの指針(案)----- 7

4 高度地区の検討方針(案)-----11

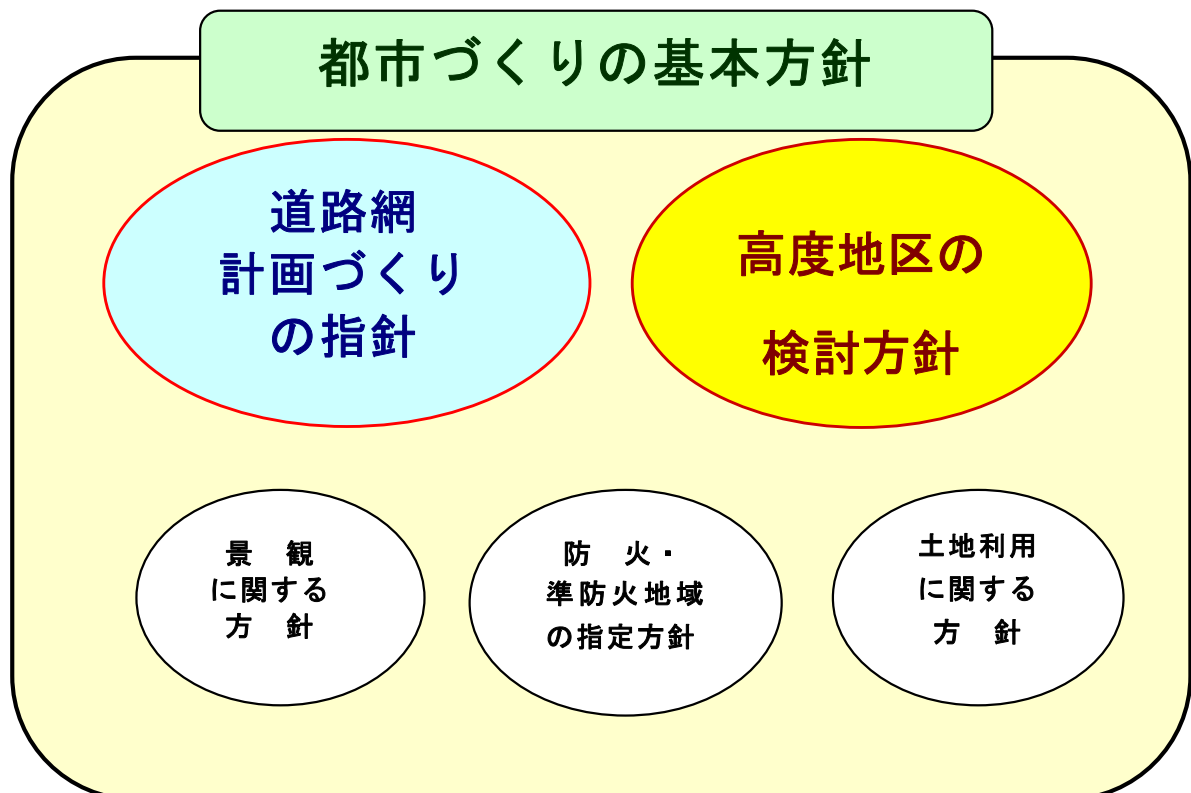
## ■ はじめに

さいたま市では、人口減少、少子高齢、地球温暖化による環境の問題など深刻化している社会的問題に対応するため、「持続可能なまちづくりに向けた今後のさいたま市の都市計画のあり方」について検討を重ね、本市の望ましい「都市づくりの基本方針（案）」を作成しました。

「道路網計画づくりの指針（案）」と「高度地区の検討方針（案）」は、都市づくりの基本方針（案）を実現するための分野別方針の主たるものです。

今後、これらを踏まえてさいたま市都市計画マスタープランの改定の検討を行なっていきます。

### 持続可能なまちづくりに向けた今後のさいたま市の都市計画のあり方（案）



# 都市づくりの基本方針(案)

## 概要

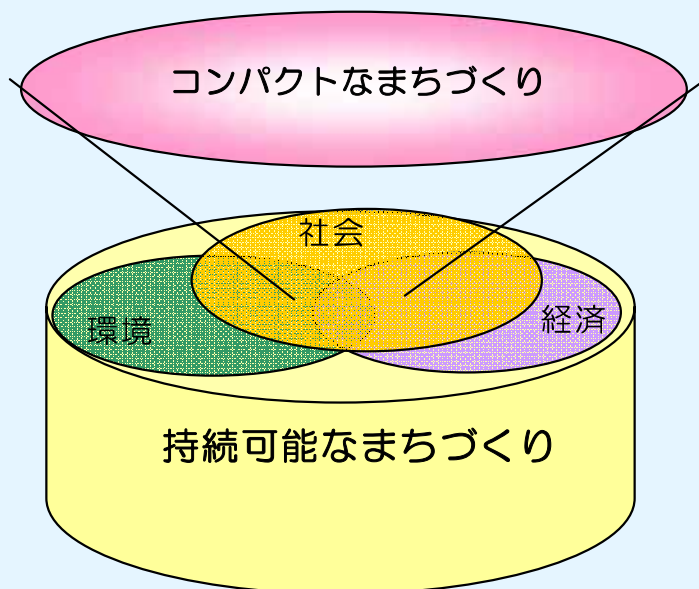
### ■ これまでの検討経緯と今回の検討内容

人口減少・少子高齢社会の到来や地球温暖化などの環境問題が深刻化する中、このような課題に対応した今後の都市計画のあり方を考えるため、平成21年度に検討した案についてパブリック・コメントを行い、「さいたま市の持続可能なまちづくりに向けた今後の都市計画のあり方（中間取りまとめ）」としてとりまとめ、公表しました。（さいたま市ホームページ掲載中）

この中間とりまとめを踏まえて都市計画の目標、都市づくりの基本方針（案）である将来都市構造のあり方や分野別の見直しの方向性を検討しました。

### ■ 持続可能なまちづくりの方向性

人口減少・少子高齢社会の到来や、地球温暖化などの環境問題の深刻化を踏まえると、社会、経済、環境の3つの視点からの「持続可能なまちづくり」が、これからの都市政策のテーマの一つとなります。都市づくり（都市計画・都市整備）の面から、「コンパクトなまちづくり」は「持続可能なまちづくり」を支える政策です。

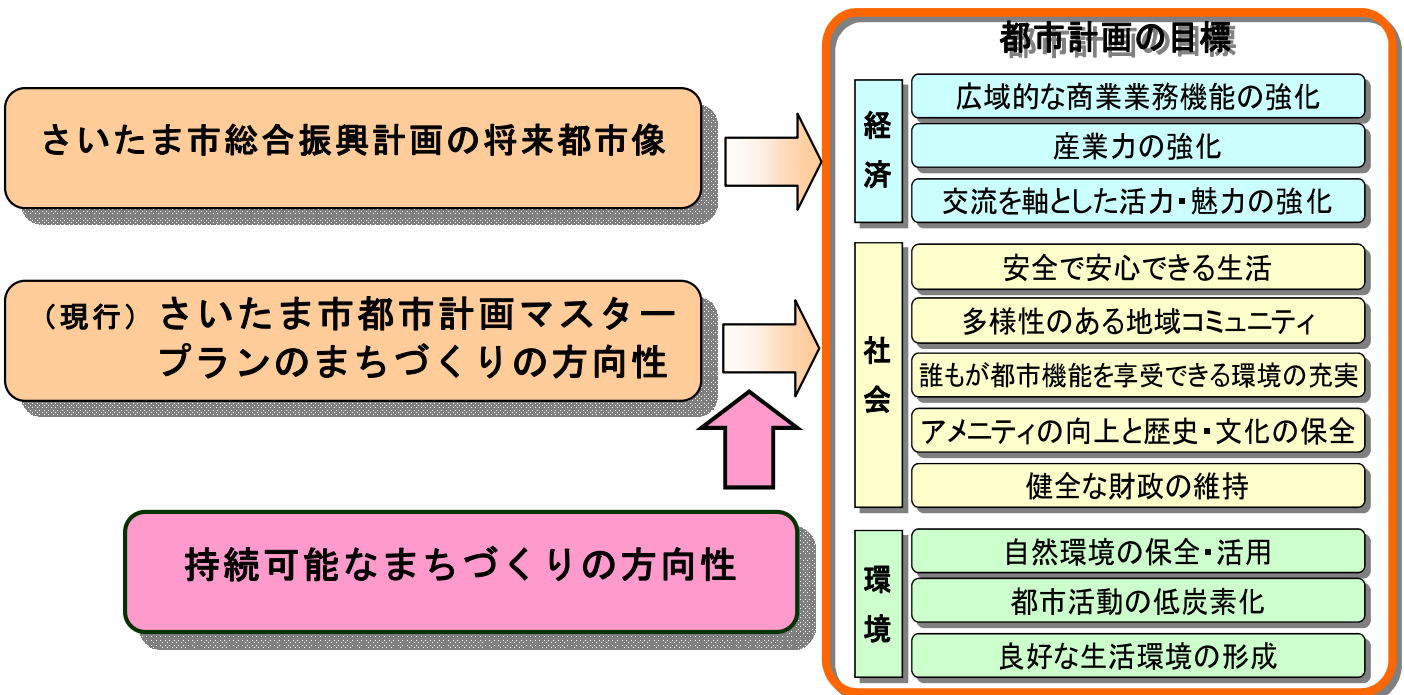


#### 持続可能なまちづくりの方向性

- 超高齢社会においても誰もが安心して快適に暮らせるまちづくり
- 多様な住宅・住環境の選択肢を提供できるまちづくり
- 都市の活力向上となる産業の活性化と人口減少時代における健全な財政の維持

## さいたま市の都市計画の目標

都市づくりの目標は、長期的な展望に基づいて、都市づくりの将来目標を明らかにした「さいたま市総合振興計画」及び都市計画の分野における基本的な方針を明らかにした「さいたま2005まちプラン」を踏まえつつ、経済・社会・環境といった、これからの本市の持続可能なまちづくりの必要な観点から設定します。



### 経済

都市の活力・自立性の向上及び市民の雇用の安定を確保するためには、地域経済を支える産業育成が重要です。本市の経済活動の中核である商業業務機能の一層の充実や既存の産業集積地の活性化を図るとともに、新たな産業活動の受け皿確保や地域資源を活かした交流人口の拡大を図ります。

### 社会

持続可能な地域社会を形成するため、防災・防犯など暮らしの安全・安心を確保するとともに、多様な世代が暮らし続けることができる住宅・住環境の形成を図ります。

また、誰もが都市サービスを楽しむよう、生活行動の範囲に応じて、段階的に都市・生活機能を配置するとともに、市民の地域に対する愛着を育むため、都市の個性や魅力向上につながる都市空間を形成します。

さらに、住民の負担を軽減しつつ、都市の維持・更新や行政サービスを適切に提供するため、健全な財政の維持に資する都市構造を形成します。

### 環境

都市において環境調節的な役割を果たしている水やみどり等の自然環境を保全・活用し、環境インフラとなる水とみどりのネットワークとして形成を図ります。

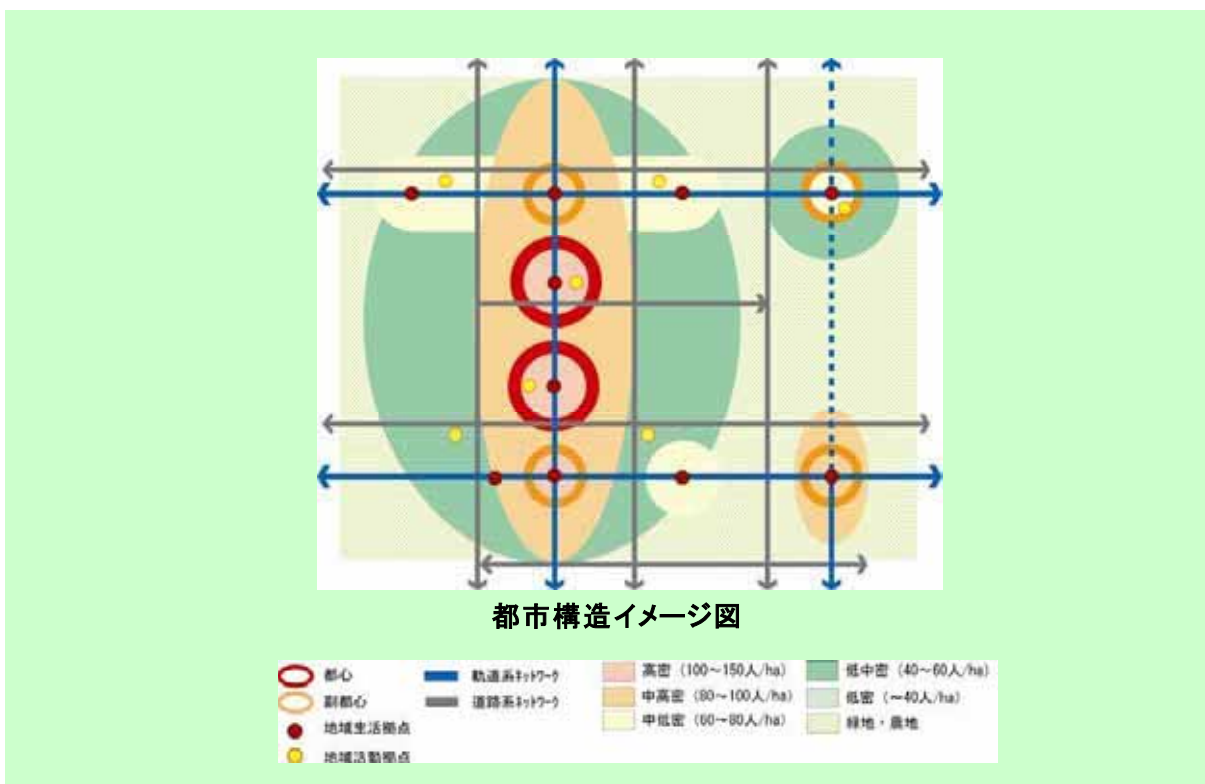
また、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガス排出量の削減を図るため、家庭や業務、交通など都市活動の低炭素化を進めます。

さらに、誰もが住みたいと思える良好な居住環境の形成を図ります。

## ■ 都市計画の目標から見た望ましい将来都市構造

現在の都市構造を踏まえ、「都市計画の目標」を実現するためには、既存の拠点のさらなる育成を図りながら、メリハリのある密度を市街地に形成するとともに、それらを支える交通ネットワークを構築することが重要です。

都市計画の目標の「経済」「社会」「環境」の3つの観点から総合評価した結果  
【本市の望ましい都市構造⇒「南北の鉄道を軸とした都市構造」】



### 《特徴》

- 南北方向の駅周辺は、密度の高い市街地を形成
- 東西方向の駅周辺では、中程度の密度の市街地を形成
- 上記以外では、ゆとりある市街地を形成

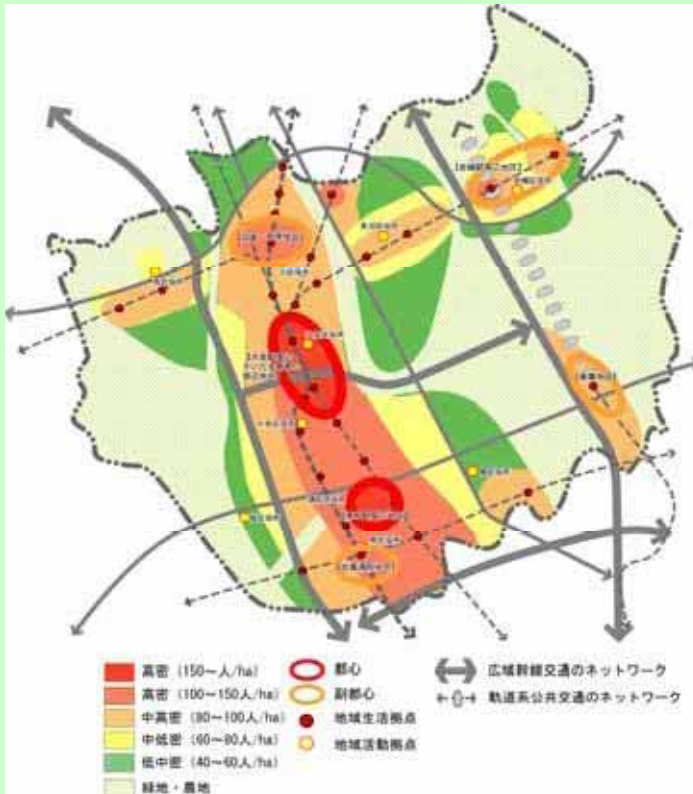
この都市構造イメージは人口密度にメリハリを持たせた次の3つの市街地パターン候補から比較して選定したものだよ。

- 南北の鉄道を軸とした都市構造
- 平坦な密度分布の都市構造
- 郊外の開発を許容した都市構造

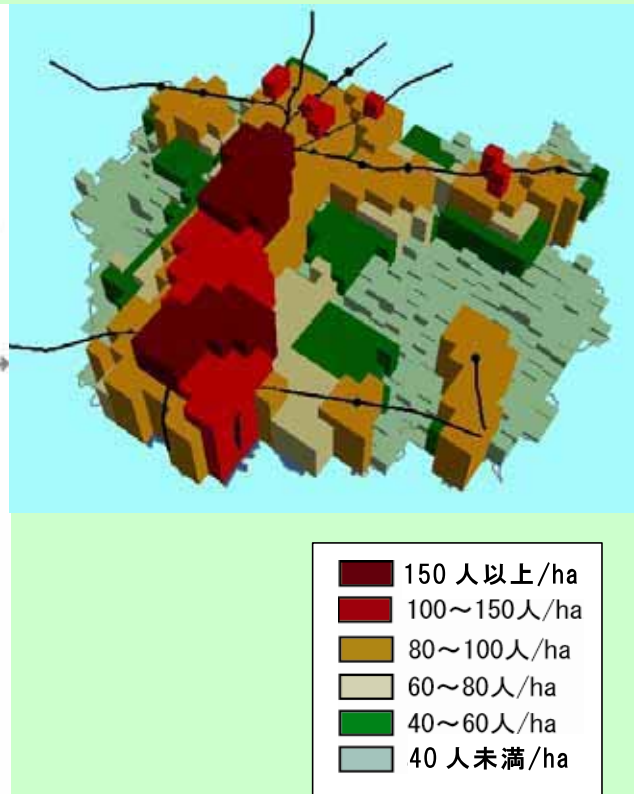


# ■ 都市づくりの基本方針（案）～将来都市構造のあり方～

## ● 将来都市構造のあり方



## ● 将来人口分布イメージ



### ● 拠点のあり方

- ・都市の活力をけん引する広域的な拠点と市民の日常生活を支える身近な拠点を形成するとともに、生活行動や都市活動に伴う移動の適正化を図るため、就業や買い物、文化交流、レクリエーションなどの都市機能を利用圏域の広がりに応じて適正に配置を検討します。
- ・都心を核とした拠点間の相互補完を前提に各地域の拠点が地域特性を活かした特徴あるまちづくりを行なうことで市全体としての活力・魅力が高まるような都市構造を検討します。

### ● 骨格的な交通体系

- ・公共交通と自動車は、ともに生活行動や都市活動を支える重要な移動手段であることからバランスのとれた交通ネットワークを形成することを検討します。
- ・公共交通の利用を促進するためには、交通結節拠点の機能の充実など、異なる交通機関の連携により移動の連続性を確保することについて検討します。
- ・歩いて暮らせるまちづくりを実現するとともに短距離での自動車利用を抑制する観点からは、徒歩や自転車を都市交通手段の一つとして検討します。

### ● 骨格的な土地利用

- ・高度地区を指定するなど、地域に相応しいメリハリのある土地利用を図った市街地の形成を検討します。
- ・鉄道駅周辺はそれぞれの駅の特性を踏まえた集約的な土地利用を誘導する一方、駅勢圏外の市街地では地域の課題や特性に応じて、住環境の改善や保全によりゆとりある市街地形成を図ることを検討します。
- ・当面の人口増加は拠点での土地の高度利用や市街化区域内の低・未利用地の有効利用により、その受け皿を確保し市街地の拡散につながる新たな市街化区域の拡大は原則として抑制することを検討します。

## ■ 都市づくりの基本方針（案）～分野別の見直しの方向性～

### 《土地利用の方針》

- ・ 地域特性等を踏まえた商業業務地の方向性や土地利用の特性に応じた良好な住環境形成の方向性を検討します。
- ・ 災害に強く快適な生活環境が持続できる復興まちづくりについての方向性を検討します。
- ・ 自然的土地利用がされている地区の都市的土地利用への転換は、都市づくりの位置づけを明確にし、必要最小限の規模とすることを検討します。
- ・ 市街地開発事業の長期未着手地区の対応の方向性を検討します。

### 《交通体系の方針》

- ・ 時間管理の概念を取り入れ路線類型に分類された道路網計画についての位置づけを検討します。
- ・ 歩いて暮らせるまちづくりを実現するため、都心・副都心に歩行者、自転車の移動空間ネットワーク化を図る検討をします。
- ・ コミュニティバス、乗り合いタクシー等の地域を支える公共交通の導入などにより、モビリティ格差の解消を図ることを検討します。

### 《水とみどりの方針》

- ・ 潤いのある集約型都市構造を実現するため、都市公園など水とみどりの適正な配置を検討します。
- ・ まちづくりとの連携などによる多様な手法によるみどりなどの創出を検討します。
- ・ 環境負荷低減、生物の生息空間など、みどりの持つ多様な環境機能を発揮させるよう配置、ネットワーク化を検討します。

### 《都市施設の整備方針》

- ・ 鉄道駅を中心とした、歩いて暮らせるまちづくりを実現するために、医療・福祉施設等の公共公益施設の立地誘導について検討します。



# 道路網計画づくりの指針(案)

## 概要

### ■ 道路網計画づくりの指針とは？

少子高齢化の進展、将来的な人口減少の見通し、財政の逼迫、開発計画の停滞など、都市計画をとりまく状況が変化しています。

こうした状況を背景に、本市では、都市計画道路が抱える課題を整理するとともに、将来の「道路ネットワークの計画をどう考えるべきか、どのようにつくっていくべきか」について、検討を進めてきました。

本指針は、これからの本市の道路ネットワークの計画をつくっていく上での基本的な考え方をとりまとめたものです。

### ■ 都市計画道路が抱える課題と抜本の見直し

都市計画道路が抱える課題を解決するためには、道路の計画や整備のあり方や進め方を含めて都市計画道路を抜本的に見直しすることが必要です。

#### <都市計画道路が抱える課題>

(1) 社会情勢の変化に対応した道路網が形成されていない

(2) 未着手都市計画道路では長期間にわたる建築制限など私権が制限されている

(3) 道路計画の内容や整備スケジュールなどがわかりにくい

#### <抜本的な見直しの考え方>

① 道路の必要性と事業性を考慮した新しい『道路網計画』を位置づけます

② 財政計画と連動して、道路の計画・整備を時間管理します

③ 計画の段階から、より開かれた計画づくりを進めます

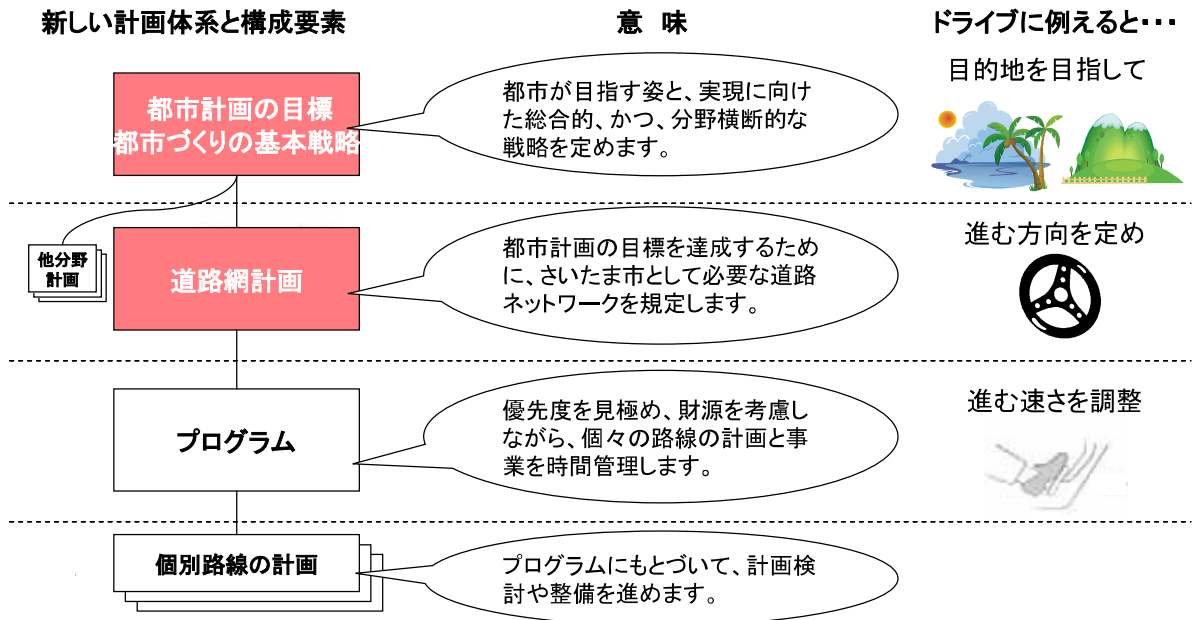


道路が抱える課題を解決するためには、抜本的に見直しが必要なんだね。

## ■ 抜本的見直しの手法～その1～ 新しい計画体系

新しい計画体系とは、本市の都市計画に関する計画間の関係を以下のように体系的に捉え直したものです。

新しい計画体系では、全ての計画が同じ方向性に基づいて策定されるため、計画間の不整合や非効率を排除できるとともに、計画と事業の関係が明確となるため、個々の路線の進捗管理がしやすくなります。



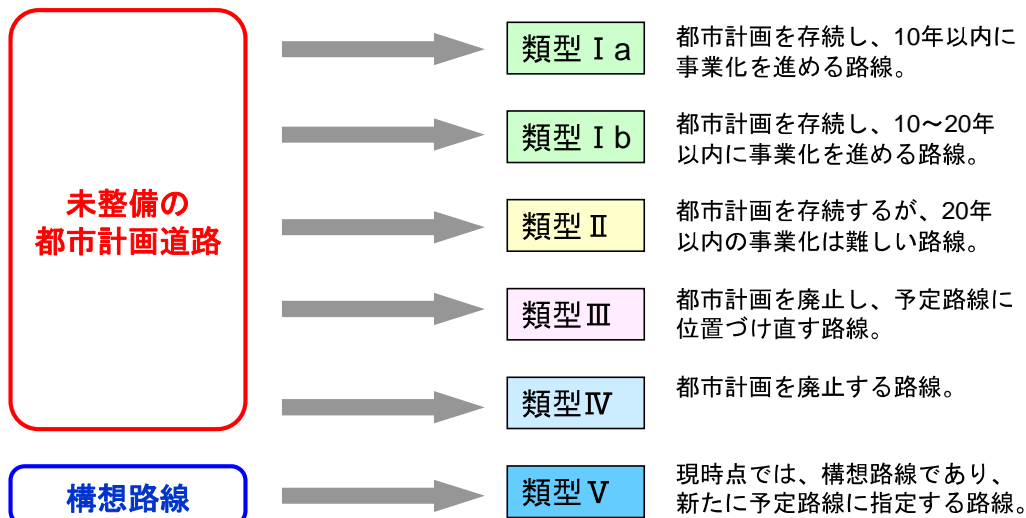
## ■ 抜本的見直しの手法～その2～ 新しい路線類型

新たな路線類型とは、未整備の都市計画道路を路線の必要性や事業化の目処に合わせて、5つの類型に位置づけ直すことです。

新たな路線類型では、概ねの事業時期が明らかになるとともに、今後必要性を主張する可能性のある路線を明示することができるようになります。

### <現在の路線類型>

### <新しい路線類型>



※予定路線とは、今後、都市計画道路として計画決定する可能性のある路線のことです。今後、本市が整備する可能性のある路線を市民のみなさんに示すことができるようになります。



# 道路網計画策定にあたっての基本的な考え方

『道路網計画』とは、市として整備が必要な道路ネットワークを規定した計画であり、どの程度の水準まで道路整備をするのかという方針を示したものです。道路網計画の検討にあたっては、次の基本方針を踏まえます。

## 道路網計画検討の5ヶ条

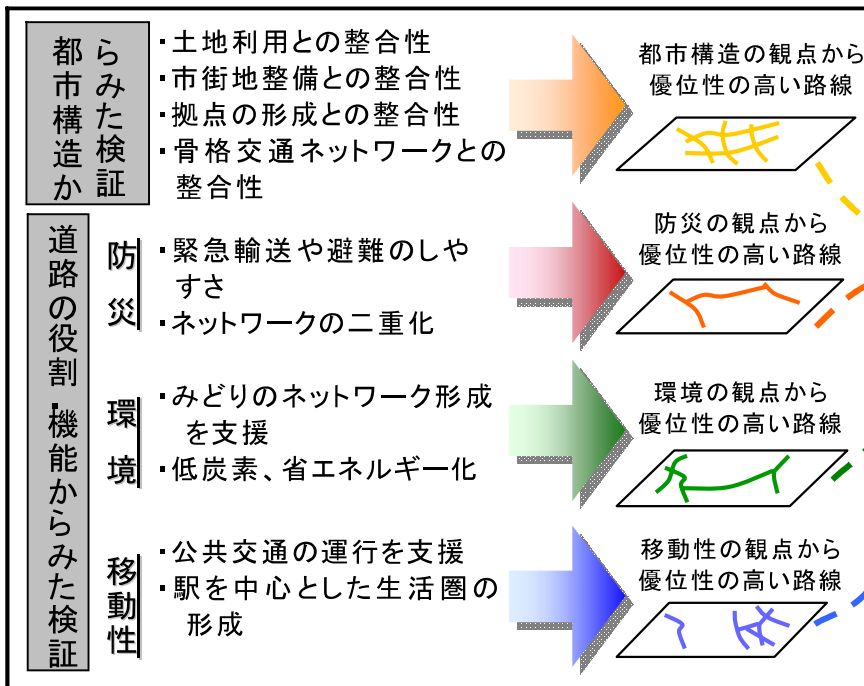
- その1:『都市計画の目標』と整合を図ります
- その2:『都市づくりの基本戦略(都市構造)』と整合を図ります
- その3:リスク(不確実性)を考慮します
- その4:代替措置の可能性を検討します
- その5:財政へ配慮します



# 道路網計画の検証・検討の視点

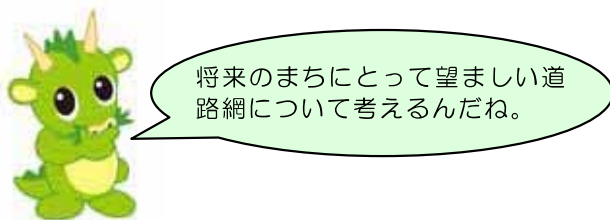
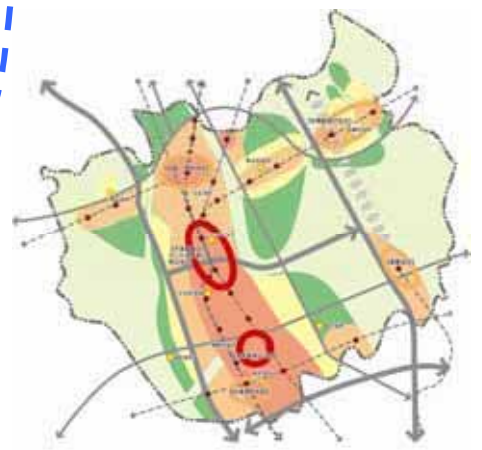
道路網計画は、「都市構造からみた検証」、「道路の役割・機能からみた検証」の2つの観点から検討します。

## <道路網計画の検証のイメージ>



## <望ましい道路網検討のイメージ>

道路の機能検証結果を踏まえ、かつ、時間軸との関係、代替機能の可能性を加味し、望ましい道路網を検討します。



<将来都市構造のあり方図>

## ■ 道路網計画の策定方法

道路網計画は、本市の現状など前提となる条件を整理した上で、都市構造から見た検証と道路の役割・機能からみた検証を行います。  
 検証結果を踏まえ、かつ、時間軸との関係、代替機能の可能性を加味しながら、望ましい道路網を検討します。

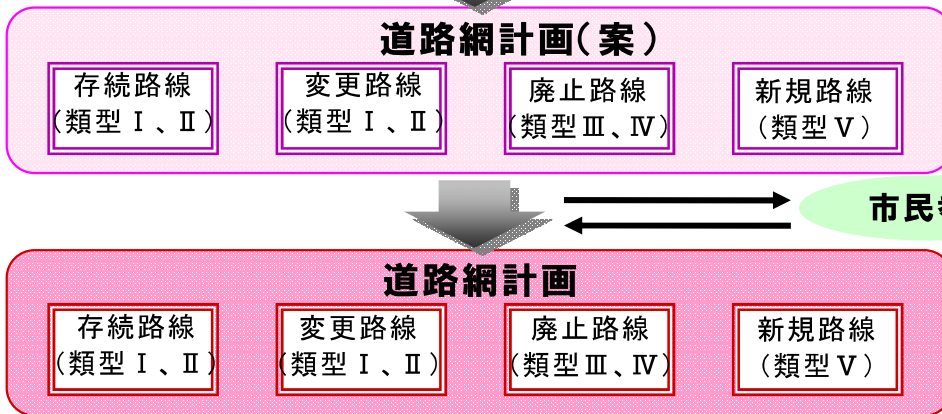
### 1. 前提条件の整理

- ### 2. 道路網計画の検証
- (1) 都市構造からみた検証
  - (2) 道路の役割・機能からみた検証

<道路網計画のイメージ>



### 3. 望ましい道路網の検討



道路網計画は、みんなの意見も踏まえて作成するよ。



## ■ 今後の進め方

パブリック・コメントで寄せられたご意見を踏まえて、道路網計画づくりの指針を確定し、この指針に基づいて見直し候補路線の抽出を行いながら、可能な路線については並行して都市計画変更手続きに入っていきます。

<今後のスケジュール>

年度	H21 (実績)	H22 (実績)	H23	H24
実施事業等				
存続・変更・廃止の分析、指針案の策定	→			
見直し指針に基づく、見直し路線の抽出			→	
都市計画変更手続き			→	
見直し作業の公表・意見聴取			→	

# 高度地区の検討方針(案)

## 概要

### ■ 高度地区指定の背景と目的

本市では、持続可能なまちづくりに向けた将来都市構造を実現する観点から、良好な住環境の形成・維持が必要とされています。また、中低層住宅を基調とする地域における高層マンション建設が一部において問題となっています。

このようなことを受け、良好な居住環境や景観を保全する観点から、中低層市街地の形成を誘導するため、建築物の高さの最高限度を定める「高度地区」の指定を検討することとしました。

この検討方針は、市内の建築物の現状や他都市の事例を整理した上で、高度地区の指定をしていくための基本的な考えをお示しするものです。

#### ■ 高度地区とは…

用途地域内において市街地の環境を維持したり、高度な土地利用を促すため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

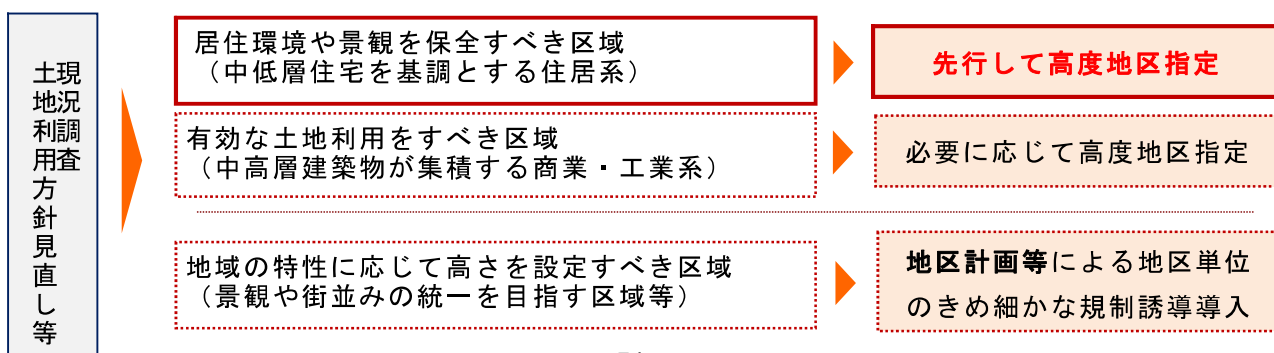
#### ■ 市内における高さの規制は…

低層住居専用地域や風致地区における絶対高さ制限、地区計画による規制、建築基準法による斜線制限、日影規制などがありますが、高度地区による高さの制限は取り入れていません。



### ■ 高度地区検討の進め方

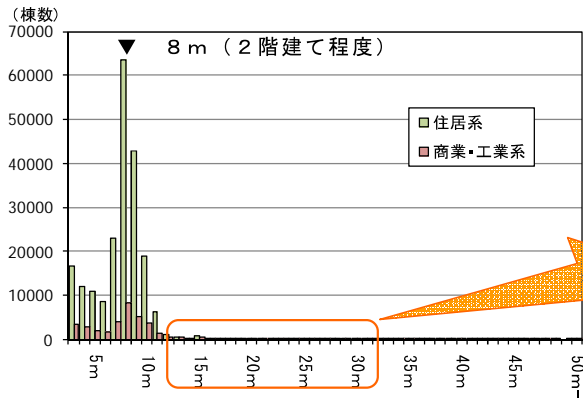
良好な居住環境や景観を保全するため、住居系用途地域を先行し、高度地区を検討していきます。それ以外の区域についても、将来の土地利用方針と考えを合わせながら検討を進めていきます。



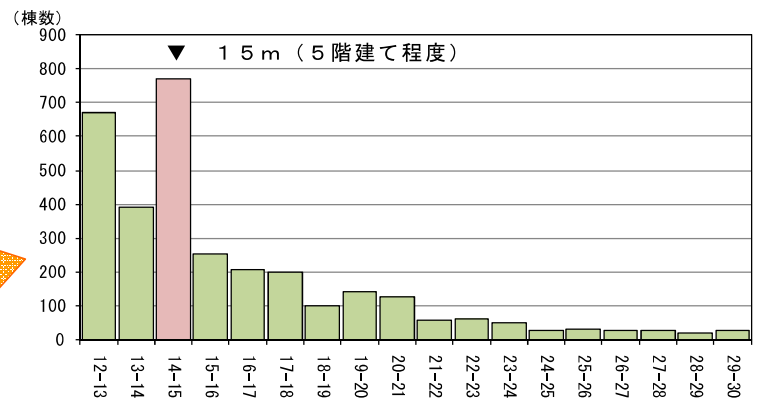
## ■ 市内の建築物の高さの現状

市内には約35万棟の建築物があり、高さ約8m（2階建て程度）の建築物が最も多く見られます。低層住居専用地域を除く住居系用途地域においては、15m（5階建て程度）を超えると棟数は大幅に減少し、その割合は1%未満です。

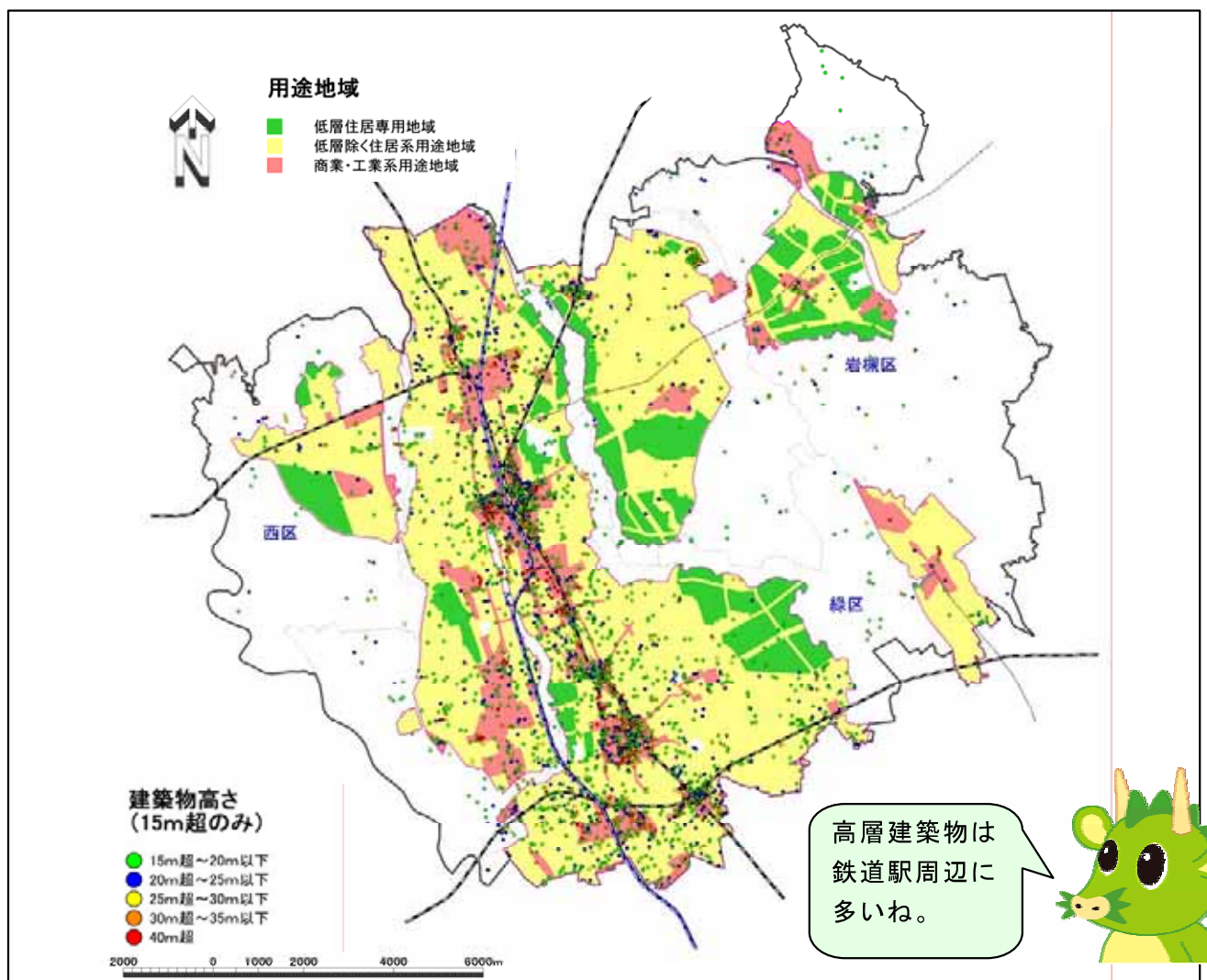
また、建築物の高さの分布状況を見ると、鉄道駅の周辺に高層建築物が集中しており、特に南北軸の鉄道駅周辺に多く立地しています。



住居系（低層除く）と  
商業・工業系用途地域の高さ分布



住居系用途地域（低層除く）の高さ分布  
（12m～30m区間）



高層建築物は  
鉄道駅周辺に  
多いね。



高さ別の建築物分布状況

## ■ 他都市における高さ制限値の運用事例

全国で高度地区を指定している市町村は222あり、その多くは低層住居専用地域を除く住居系用途地域において絶対高さ制限を適用しています。また、そのような地域においては、15mあるいは20mという制限値が多く採用されています。

埼玉県内においては7市町で高度地区が指定されており、住居系用途地域では、一部の市町を除き、25mが採用されています。

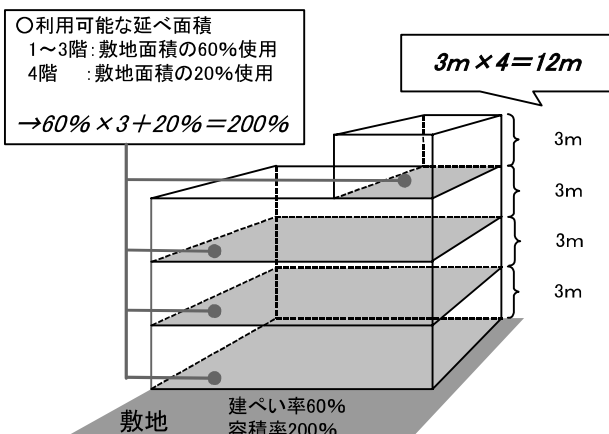
用途地域	指定市町村数	高さの制限値 (m)	
		全国最多使用値	埼玉県内使用値
第一種低層住居専用地域	89	10	—
第二種低層住居専用地域	48	10	—
第一種中高層住居専用地域	184	15	20・25
第二種中高層住居専用地域	134	15	25
第一種住居地域	175	15	15・25
第二種住居地域	141	15	15・25
準住居地域	90	20	25
近隣商業地域	129	20	25～35
商業地域	79	31	35・45
準工業地域	105	20	25・30
工業地域	45	20	15～31
工業専用地域	11	20	—

(資料：平成21年都市計画年報、各市町村ホームページ)

## ■ 建ぺい率・容積率と高さの関係

市内の低層住居専用地域を除く住居系用途地域では、大部分の範囲において、建ぺい率60%、容積率200%が指定されています。

例えば、この指定された建ぺい率と容積率をともに制限値まで使用すると、計算上、下図のように4階建て(約12m)の建築物が建つことになります。



### ■ 建ぺい率とは・・・

敷地面積に対する建築面積の割合を制限するもので、敷地内にどれくらい空地をとるか定めるものです。

### ■ 容積率とは・・・

敷地面積に対する延べ面積の割合を制限するもので、敷地内にどれくらいの大きさの建築物が建てられるかを定めるものです。



## ■ 高度地区検討の対象となる地域

既に高さの制限がある低層住居専用地域以外の次の住居系用途地域を対象として高度地区の検討を進めます。なお、その地域内で既に高度利用地区（土地の健全な高度利用と都市機能の更新を図る地区）として指定してある地区は対象外とします。

- 第一種中高層住居専用地域    ■ 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域    ■ 第二種住居地域    ■ 準住居地域    （12 ページの図の黄色い地域）

## ■ 高さ制限値の検討

高さの制限値は、既に立地している建築物の状況や他都市の事例等を考慮しつつも、良好な居住環境を保全することを重視して検討します。

また、住居系用途地域の中でも中高層建築物の集積を許容する区域では、周囲より高い制限値を設定し、目指すべき将来都市構造との関係を考慮します。

### 高度地区指定の目的

- ・ 良好な居住環境や景観の保全

### 市内の建築物の現状

- ・ 鉄道駅周辺に高層建築物が集中
- ・ 15m超の建築物は全体の1%未満

### 他都市の制限値の運用

- ・ 全国では15mや20mが多い
- ・ 県内では25mが多い

### 建ぺい率・容積率との関係

- ・ 建ぺい率と容積率を制限値まで使用すると4階建てになる

### 基本値1

目指すべき良好な中低層市街地形成を誘導するため、  
**5階建て（15m）程度**を検討

### 基本値2

中高層建築物の集積を許容する区域（15 ページ）においては、  
**7階建て（20m）程度**を検討

一律的な制限では適切でない場合は緩和措置を設ける  
（16 ページ）

### ■ 高さ制限値の設定の違いによる影響

制限値を低くすると、制限を超える既存建築物が多く発生し、地域によっては過度の負担となる可能性があります。良好な中低層住宅地や景観の形成を誘導でき、高層建築物の建築に伴う紛争予防に一定の効果があります。一方、制限値を高くすると、当初の目的である良好な居住環境の保全は難しくなりますが、制限を超える既存建築物は少なくなり、土地利用の自由度が大きくなります。

制限値の設定とともに  
区域選定と緩和措置が  
重要になるね。



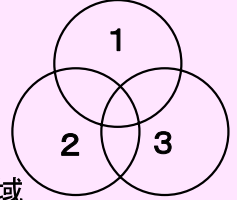


## ■ 区域選定の検討

高度地区の指定区域については、検討の対象となる住居系用途地域に対し、全市的に基本値1（15m程度）の設定を検討します。また、その中でも中高層建築物の集積を許容する以下の区域については、基本値2（20m程度）を設定することを検討します。

基本値2を設定する区域の条件について

- ① 持続可能なまちづくりにおいて高密・高度利用が想定される区域
- ② 鉄道駅周辺（概ね500m内）又は幹線道路沿い
- ③ 商業地域に隣接し一体となって中高層の建築物が集積している区域

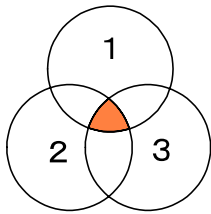


高度地区指定検討区域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域  
・第一種住居地域　・第二種住居地域　・準住居地域

【基本値1】 5階建て（15m）程度 ※以下の区域は除く

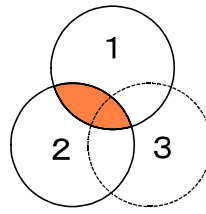
【基本値2】 7階建て（20m）程度

**A案** 現在の立地現況に重点をおいて  
最小限の区域とする案



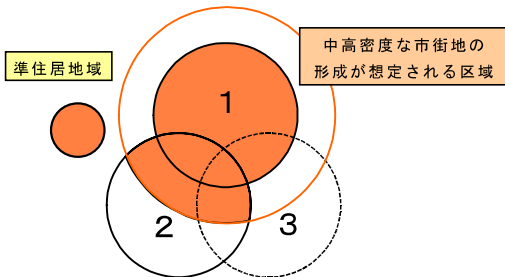
①～③の全てを  
満たす区域

**B案** 将来の高度利用を考慮しながら  
最小限の区域とする案

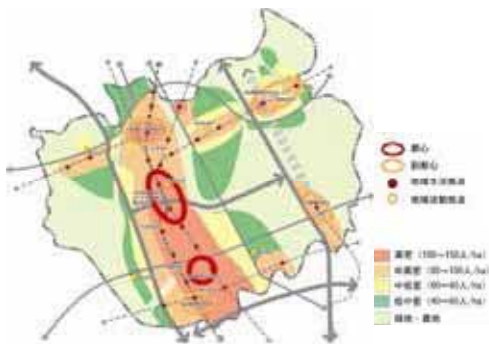


①かつ②の条件を  
満たす区域

**C案** 将来高度利用を図るべき区域を対象とする案



①の区域に加え、持続可能なまちづくりにおいて中高密度の市街地の形成が想定される区域かつ②の条件を満たす区域  
幹線道路の沿道に指定している用途地域（準住居地域）の区域



将来都市構造のあり方図

基本値2の区域設定については、上記のようにいくつかのパターンが考えられますが、左図の将来都市構造のあり方の考えに近いC案を基本として、今後、詳細な検討を進めていきます。



## ■ 高度地区による制限の緩和措置

高度地区の区域内では、建築物を建築する際、高度地区で定めた高さの制限値以下としなければなりません。しかし、土地利用状況等によっては、一律に高さを規制することが必ずしも適切ではない場合が考えられるため、以下のように制限を緩和することを検討します。

### ■ 高さ制限を超える既存の建築物

高度地区の指定をした際に、高さ制限を超えている既存の建築物は、既存の高さ以下で、制限を超える部分が既存建築物の規模、形状、用途と同程度である場合は建替可能とすることを検討します。また、増築等に係る部分が高さ制限の範囲内である場合も増築等可能とすることを検討します。

### ■ 既存の地区計画区域内の建築物

既存の地区計画区域で、地区整備計画により建築物等の高さの最高限度を定めている区域内は、地区計画による建築物の高さの最高限度に読み替えて適用することを検討します。

### ■ 大規模敷地を有する建築物

大規模敷地を有し、空地の確保や壁面の後退など周辺の市街地環境の向上に貢献すると認められる建築物は制限を緩和することを検討します。

### ■ 公益上やむを得ない建築物

都市計画施設や、病院、学校、消防署等の公益上の建築物のうち、やむを得ない場合は制限の解除を検討します。

既存の建築物や、広い敷地で周囲に配慮した建築物等には、制限の緩和を考える必要があるよね。



## ■ 今後の進め方

みなさまから寄せられたご意見をふまえて高度地区の検討方針を確定し、この方針に基づいて高度地区指定案の策定を行い、説明会などの都市計画決定手続きを進めていきます。

年度 実施事業等	H21 (実績)	H22 (実績)	H23 (予定)	H24 (予定)
高度地区指定のあり方の検討	→			
高度地区の検討方針の策定		→	→	
高度地区指定案の策定			→	→
説明会 都市計画決定手続き				→

持続可能なまちづくりに向けた今後のさいたま市の都市計画のあり方を提案させていただきました。

市民の皆様のご意見を募集いたします。積極的なご意見、ご提案をお待ちしております。



持続可能なまちづくりに向けた今後のさいたま市の都市計画のあり方

1. 都市づくりの基本方針（案）
2. 道路網計画づくりの指針（案）
3. 高度地区の検討方針（案）

平成23年7月

◆発行：さいたま市 都市局 都市計画部 都市計画課

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤 6-4-4

TEL. 048-829-1403 FAX. 048-829-1979

ホームページアドレス <http://www.city.saitama.jp/index.html>

この冊子は500部作成し、1部あたりの印刷経費は498円です。