

北本市都市計画マスタープラン の改定について

目次

1. 北本市都市計画マスタープランについて	3
(1) 位置づけと役割	3
(2) 都市計画マスタープランの構成	5
2. 改定のポイントについて	7
(1) 第六次北本市総合振興計画の策定	8
(2) デーノタメ遺跡の国指定史跡への指定に伴う都市計画変更 . .	10
(3) その他	11
3. 改定箇所について	15
(1) 第六次北本市総合振興計画の策定関係	15
(2) デーノタメ遺跡の国指定史跡への指定に伴う都市計画変更関係 .	17
(3) その他関係	18

1. 北本市都市計画マスタープランについて

(1) 位置づけと役割

- 中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするもの
- 都市の将来像の実現に向けて大きな道筋を明らかにするもの
- 地域別の整備課題に応じた整備方針を掲げるもの
- 市民の意見を反映して、計画を策定するもの
- 市のまちづくり関連の部門別計画や各種都市計画決定を行う上での前提となる計画



現行の都市計画マスタープラン
(令和2年3月改定)

1. 北本市都市計画マスタープランについて

都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に定められ、市町村が策定する法定計画。市の最上位計画である「総合振興計画」及び県が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を上位計画として、その内容に即して策定することとされている。

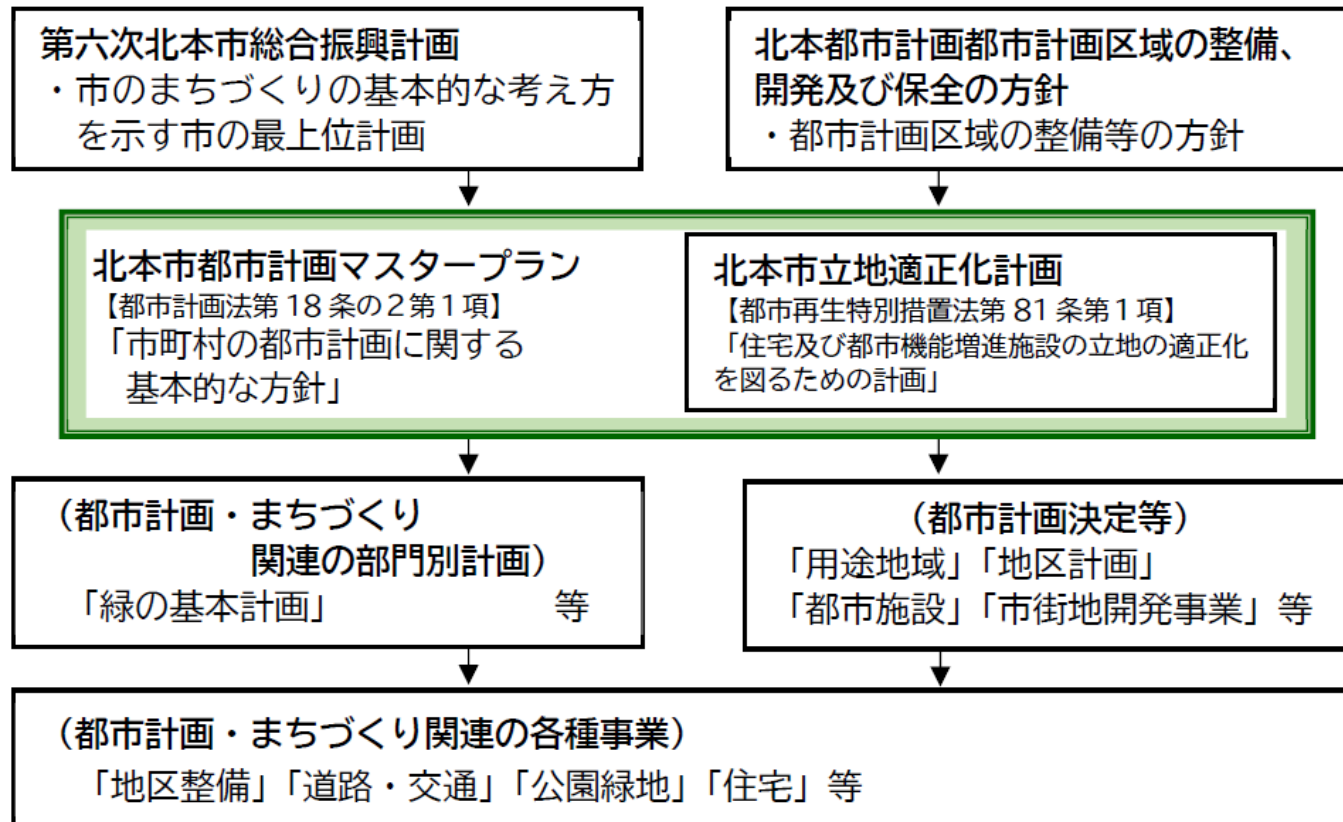


図. 都市計画マスタープランの位置づけ

1. 北本市都市計画マスタープランについて

(2) 都市計画マスタープランの構成

第1章 都市計画マスタープランの位置づけと役割

- 1-1 都市計画マスタープランとは
- 1-2 都市計画マスタープランの見直しの必要性
- 1-3 計画期間【改定】

第2章 都市づくりの現状と課題

- 2-1 北本市の現状
- 2-2 上位・関連計画等
- 2-3 都市づくりに関する市民の意向
- 2-4 都市づくりに関する課題

第3章 都市づくりの目標と将来像

- 3-1 都市づくりの目標
- 3-2 北本市の将来都市像
- 3-3 北本市の将来都市構造
- 3-4 将来人口【現行】 → 1-3 計画期間【改定】

推進

北本市立地適正化計画

①コンパクト・プラス・ネットワークの考え方にに基づく利便性の高いまちづくり

②誰もがいつまでも快適に暮らしやすい住宅地の創造

③地域の資源と個性を生かした魅力があり選択されるまちづくり

④広域高速交通体系を生かした交流拠点・都市づくり【改定】

⑤円滑・安全・快適な道ネットワークの創造

⑥みんなの手による緑のネットワーク軸の創造

1. 北本市都市計画マスタープランについて

第4章 ▶ 全体構想

- 4-1 土地利用の方針
- 4-2 安全・安心まちづくりの方針
- 4-3 交通体系の整備方針
- 4-4 公園・緑地等の整備方針
- 4-5 都市景観形成の方針
- 4-6 環境共生の都市づくりの方針
- 4-7 住宅整備の方針
- 4-8 インターチェンジ周辺地区の整備方針【現行】
インターチェンジ周辺地域^⑧の整備方針【改定】

第5章 ▶ 地域別構想

- 5-1 地域区分の考え方
- 5-2 地域別構想

第6章 ▶ 都市づくりの実現に向けて

- 6-1 多様な主体によるまちづくり
- 6-2 多様な手法によるまちづくり
- 6-3 都市計画マスタープランの進行管理

地域区分図



①地域の特性と課題

②将来地域像

③まちづくりの方針

④地域整備の方向性

2. 改定のポイントについて

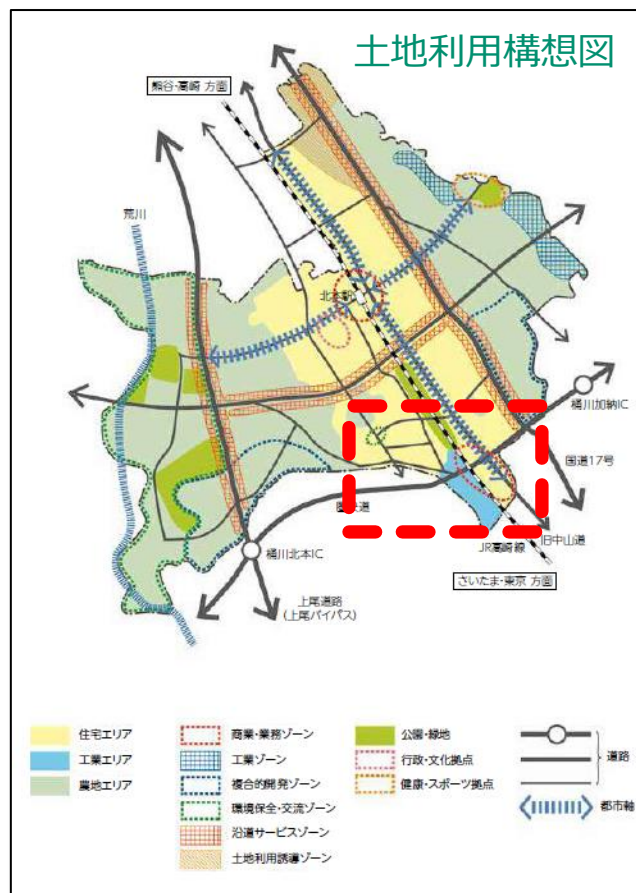
改定理由	内 容
(1)第六次北本市総合振興計画の策定	・ 上位計画である第六次北本市総合振興計画の策定を受け、土地利用構想図等が変更となったことから、これに合わせた見直しを行うもの
(2)デーノタメ遺跡の国指定史跡への指定に伴う都市計画変更	・ デーノタメ遺跡位置づけの変更 ・ 西仲通線等の都市計画変更に伴う変更
(3)その他	・ 台原地区・中丸南地区の土地利用の方向性の位置付け ・ 計画期間の記載 ・ 北本市立地適正化計画の策定等新たな施策の反映 ・ データの年次更新や環境基本計画等関連計画の改定による変更の反映

2. 改定のポイントについて

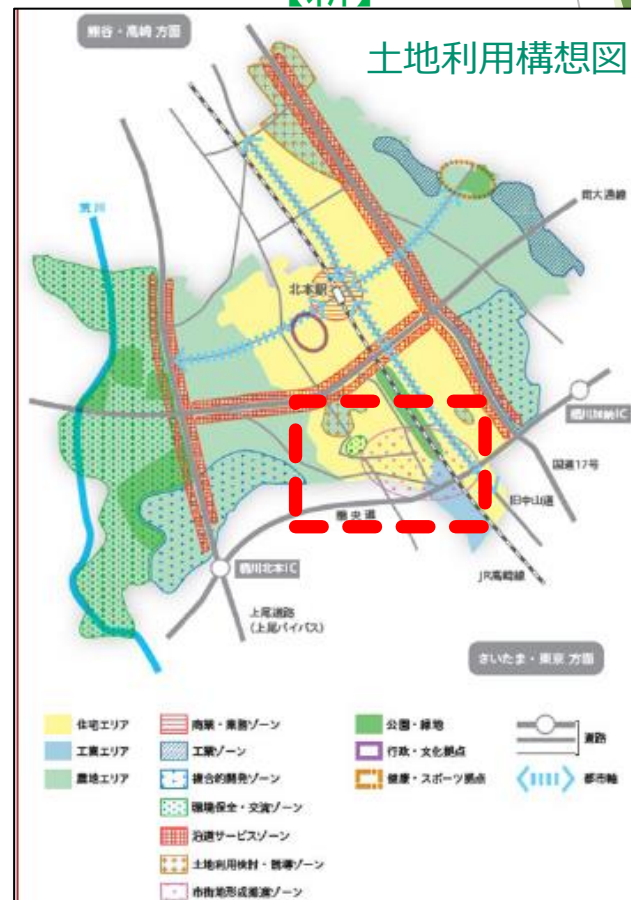
(1) 第六次北本市総合振興計画の策定

- ・ 上位計画である総合振興計画の改定を受け、土地利用構想図等が変更となったことから、これに合わせた見直しを行うもの

【旧】



【新】



変更箇所

2. 改定のポイントについて

【旧】

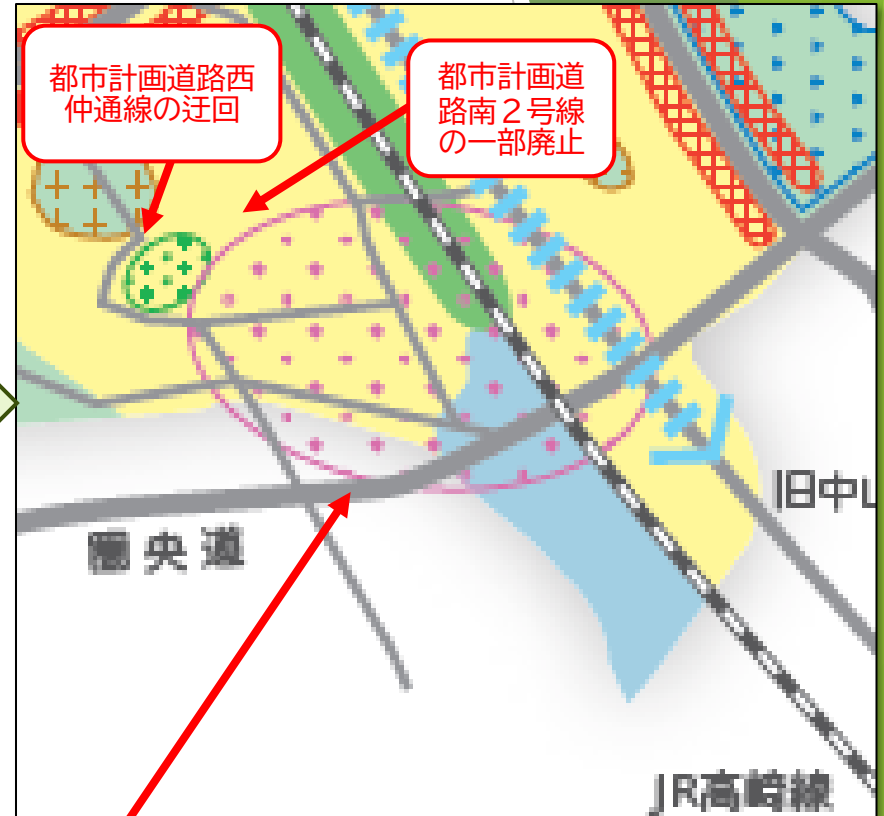
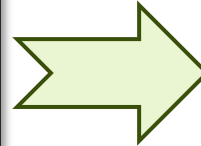
土地利用構想図（拡大図）

【新】



商業・業務ゾーン

南部地域の商業施設が集中している区域について、より効果的ににぎわいが高められるよう交通・交流拠点（駅等の可能性）について検討します。

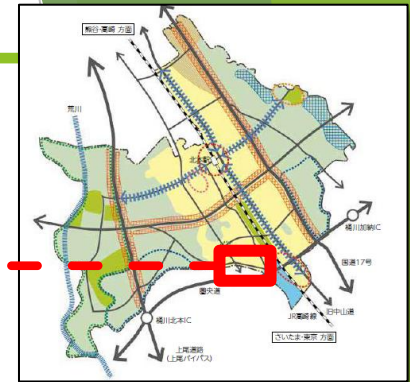


市街地形成推進ゾーン

土地区画整理事業をはじめとした基盤整備を進めるとともに、隣接する公園・緑地空間と一体となった特色ある居住環境空間の形成を目指します。

2. 改定のポイントについて

(2)デーノタメ遺跡の国指定史跡への指定に伴う 都市計画変更



1 デーノタメ遺跡の国指定史跡化

縄文時代の集落跡が残るデーノタメ遺跡について、その歴史的価値が認められ、令和6年10月11日国指定史跡となった。デーノタメ遺跡関連の記載事項の変更が必要。

2 遺跡周辺エリアを区画整理事業区域から除外

デーノタメ遺跡を含む周辺エリアを区画整理事業区域から除外。区画整理の施行面積を縮小することで、事業経費を削減と事業期間の短縮を目指すこととした。

3 都市計画道路西仲通線を遺跡エリア西へ迂回

遺跡の国指定史跡化を目指すため、遺跡の中央を縦断していた西仲通線を遺跡の西側へ迂回するルートに変更。また、南2号線についても一部廃止。



2. 改定のポイントについて

(3) その他

台原・中丸南地区の土地利用方針

台原地区

面積：約21.7ha
区域区分：市街化調整区域
農振法：農業振興地域外

中丸南地区

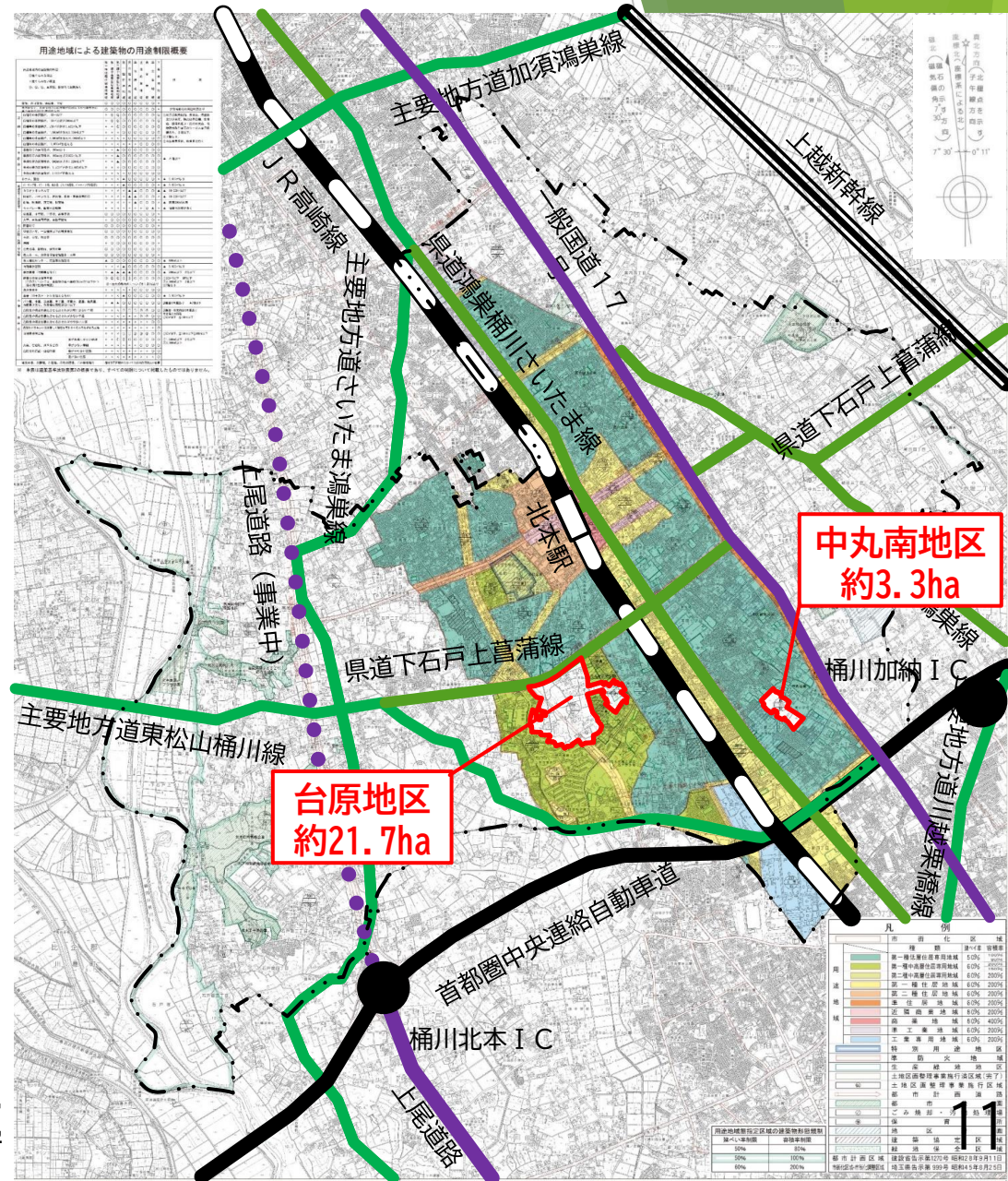
面積：約3.3ha
区域区分：市街化調整区域
農振法：農業振興地域外

2地区の経緯

年月日	内容
S45.08.25	区域区分決定により市街化区域となる
S59.12.26	暫定逆線引き地区指定により、用途地域を残したまま市街化調整区域となる
H22.02.08	暫定逆線引き地区解消に伴い、用途地域を廃止

市街化区域・・・「すでに市街地を形成している区域」と「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街地として整備を図るべき区域」
市街化調整区域・・・「市街化を抑制する区域」で、開発行為や建築行為は厳しく規制される
農業振興地域外・・・農業上の利用を確保すべき土地として指定した区域以外の土地
用途地域・・・建築できる建物の種類、住居・商業・工業など用途の制限を定めたルール

昨年度**土地利用可能性検討調査を実施**



2. 改定のポイントについて

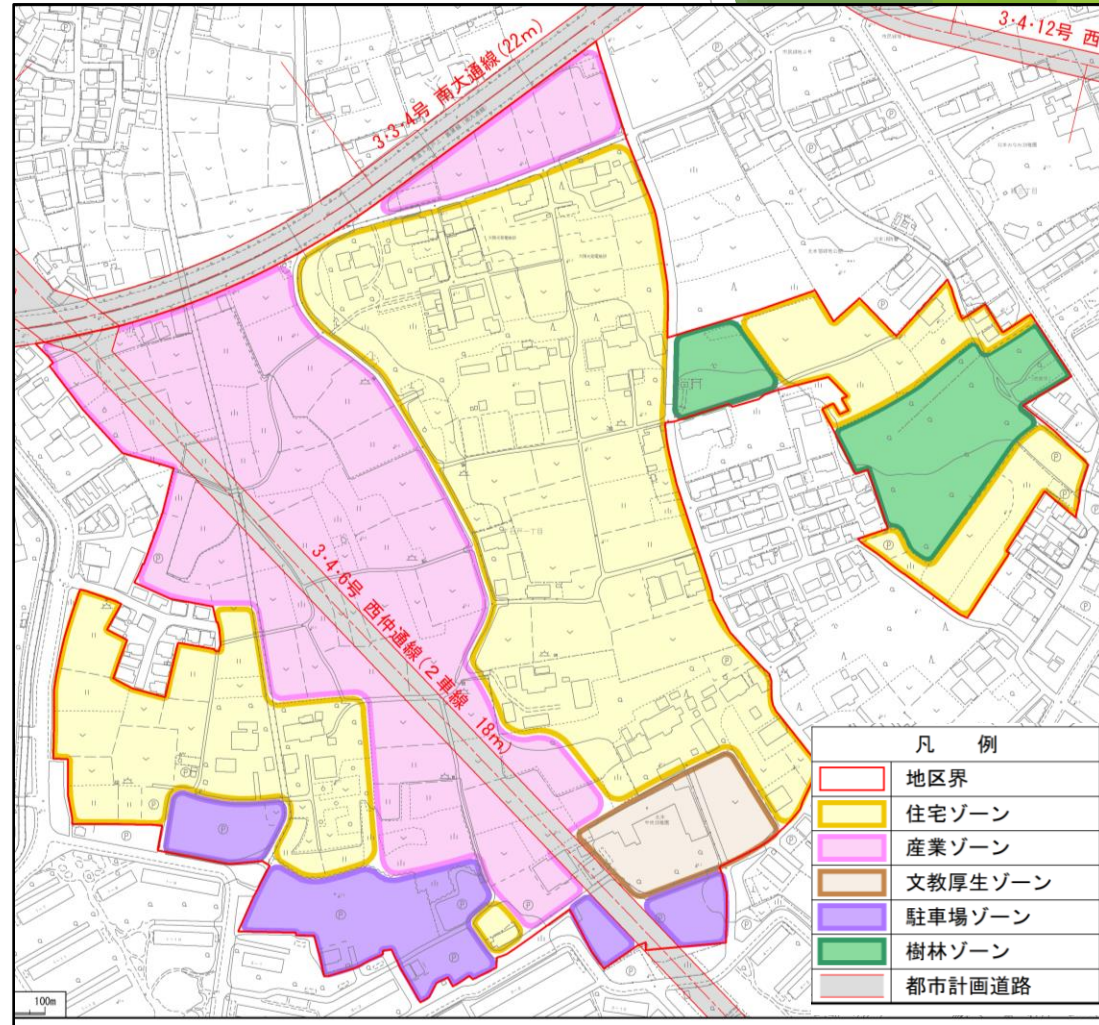
台原地区

(1) 地区の現状

- 2路線の都市計画道路（南大通線、西仲通線）が通り、幹線道路が通過・交差する地区として高いポテンシャルを有している。
- また、住宅や緑地も分布し、集落地域を形成している。

(2) まちづくり方針

- 地区の高いポテンシャルを活かすとともに、集落地の居住環境を保全・整備していく。ただし、旧暫定逆線引き地区解消の際に市街化区域に編入しなかった経緯から、市街化区域や近接する久保特定土地区画整理事業地内での宅地供給を優先する。
- 現況土地利用を考慮しながら、幹線道路沿道と沿道以外に分けて土地利用区分を設定する。南大通線は、街区形成と沿道活用を促進する。西仲通線は、久保特定土地区画整理事業に対応して南大通線以南区間の早期整備を図る計画であることから、久保特定土地区画整理事業による道路整備や宅地供給を考慮して整備を推進する。



2. 改定のポイントについて

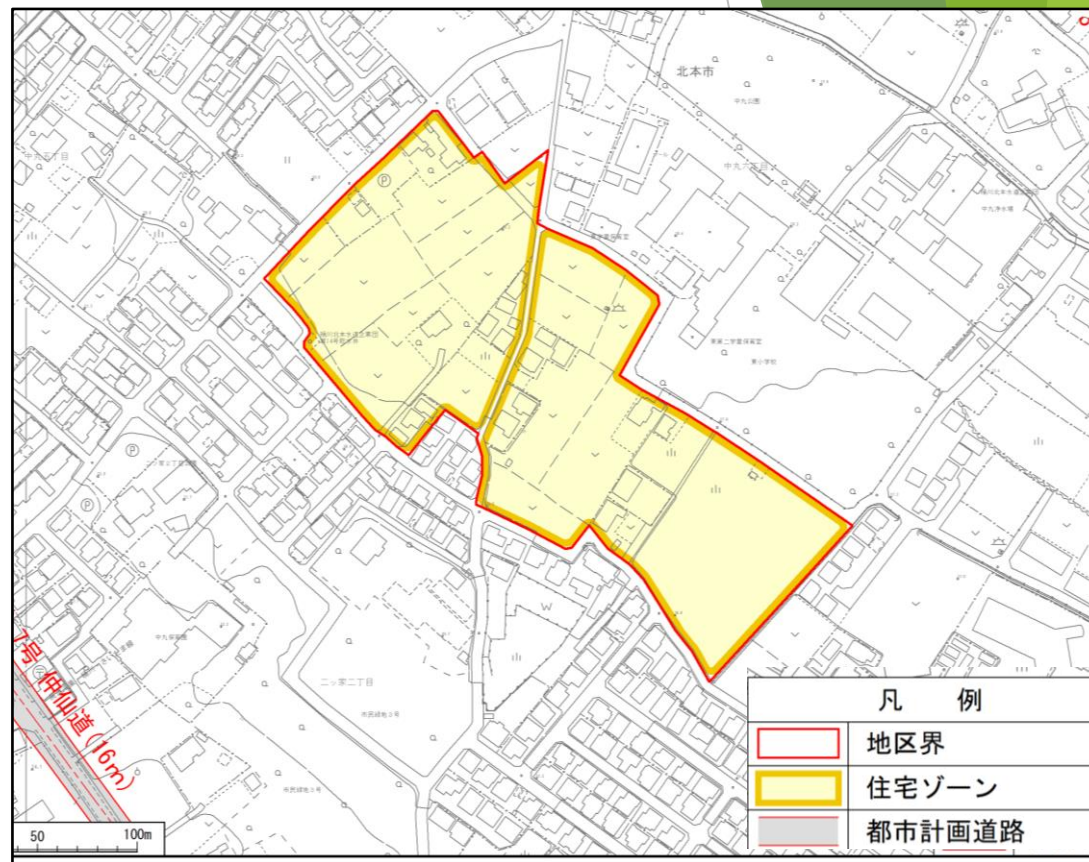
中丸南地区

(1) 地区の現状

- 第一種低層住居専用地域に囲まれ、幹線道路まで200～300mの距離があり、幹線道路へ接続する広幅員道路もなく、地区面積も3.3haと狭いことから、一団の土地利用とすることが必要があり、低層住宅地の適性が高い。
- ただし、宅地化するには地区内に道路が不足していることから、道路等の公共施設整備と一体となった住宅地形成が必要である。

(2) まちづくり方針

- 住宅地にふさわしい土地利用を図るため、骨格となる幅員5～6mの生活道路を整備し、民間による開発誘導を促進する。



2. 改定のポイントについて

都市計画マスタープランの位置づけ

- ・ 計画期間の追記

新たな施策の反映

- ・ 北本市立地適正化計画の策定
- ・ 野外活動センターの有効活用に向けた位置づけ
- ・ 市独自の景観計画の策定の検討

年次更新や関連計画の反映

- ・ 公共施設の再編
- ・ 人口、産業、都市整備に関する各種統計データの更新
- ・ 第三次環境基本計画（令和8年3月策定予定）
- ・ 第5次北本市地球温暖化対策実行計画（区域施策・事務事業編）（令和6年3月策定）
- ・ 第二次北本市空家等対策計画（令和7年1月策定）
- ・ 北本市公共施設等総合管理計画（令和4年3月一部改定）・・・等

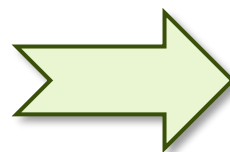
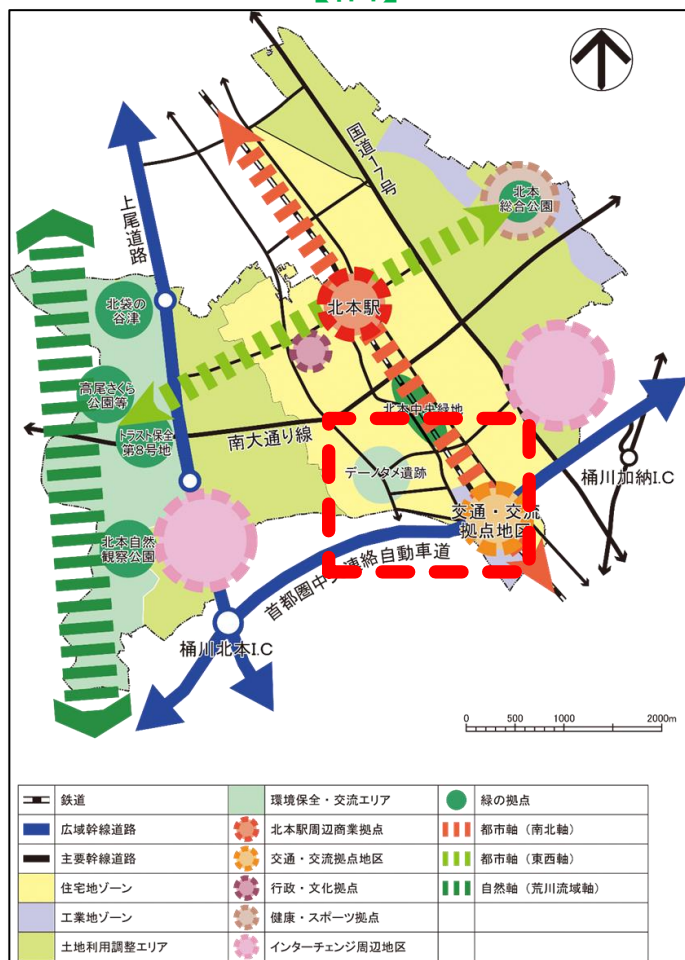
3. 改定箇所について

(1) 第六次北本市総合振興計画の策定関係

将来都市構造図

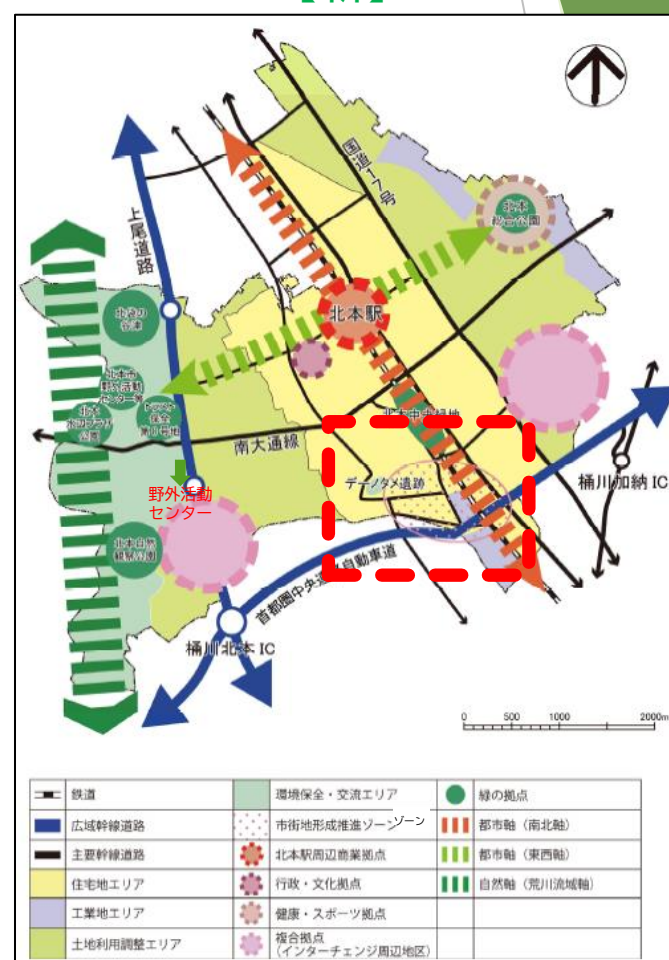
【旧】 P25 【新】 P29

【旧】



変更箇所

【新】

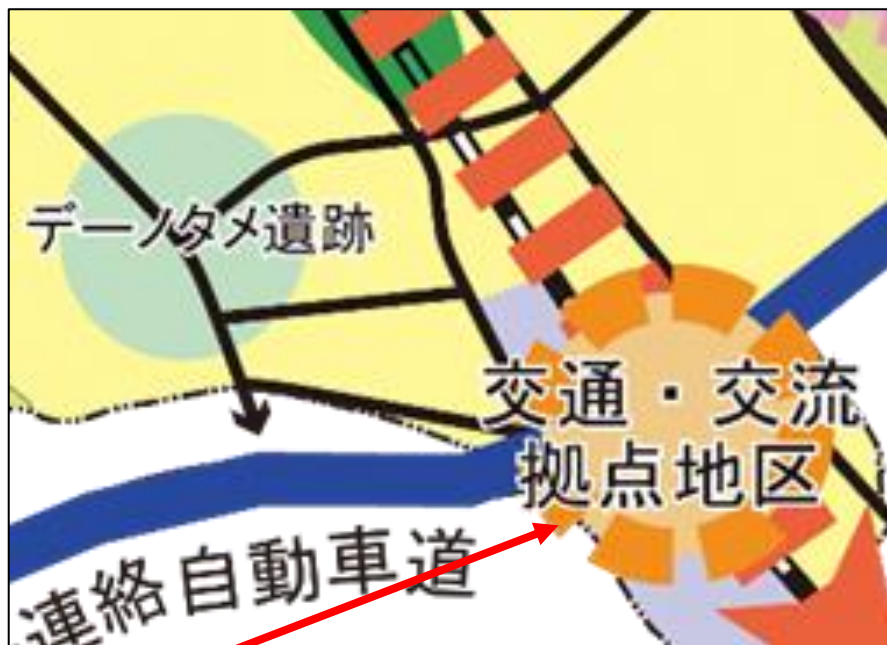


3. 改定箇所について

【旧】

将来都市構想図（拡大図）

【新】



 交通・交流拠点地区

交通・交流拠点（駅等の可能性）について検討するとともに、「商業・文化・医療・福祉の複合のまちづくり」を整備方針とし、各種機能の複合により活気あふれるまちづくりを行うことを目指しています。



 市街地形成推進ゾーン

久保土地区画整理事業区域や北本南団地を含む市南部の地域は、健全かつ良好な環境を有する市街地の形成を推進するゾーンとします。土地区画整理事業をはじめとした基盤整備を進めるとともに、隣接する公園・緑地空間と一体となった特色ある居住環境空間の形成を目指します。

3. 改定箇所について

(2)デーノタメ遺跡の国指定史跡への指定に伴う都市計画変更関係

4－4 公園・緑地等の整備方針（3）自然・都市環境整備の方針 【旧】 P49 【新】 P54

④デーノタメ遺跡の保存・活用 【新規追加】

デーノタメ遺跡は北本市下石戸下地内に位置する、縄文時代
の中期から後期にかけての集落跡です。令和6年10月には、そ
の歴史的・学術的価値が評価され、国指定史跡に指定されまし
た。

遺跡の台地部分に広がるコナラやクヌギ等からなる雑木林は
地域における貴重な自然資源にもなっています。

今後は、歴史・自然資源として保存し、地域の歴史を伝えて
いくとともに、市民・来訪者の憩い・交流の場となる史跡公園
などの整備を検討します。

なお、周辺エリアについては、史跡と調和した景観保全が求
められます。これまでは「埼玉県景観計画」に基づいて景観づ
くりを進めてきましたが、市独自の景観計画の策
定を検討する等、より地域の特性を考慮した景観形成を進めて
いく必要があります。



デーノタメ遺跡

5－2 地域別構想（5）南部地域

【旧】 P80 【新】 P87

④地域整備の方向性 【一部削除】

久保地区は、施行中の土地区画整理事業により、中高層や低層住宅地等の計画的な住宅地形成を目指します。また、~~早期完了に向けた事業の見直しを行い、敷地細分化の防止やまちなみの調和等により、良好な住環境を形成していきます。~~

3. 改定箇所について

(3) その他関係（台原地区・中丸南地区関係）

5－2 地域別構想（5）南部地域 【旧】 P80 【新】 P87

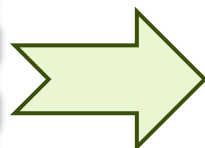
【旧】

④地域整備の方向性

●土地利用

○その他

市街化調整区域の下石戸1丁目、緑3丁目では、既存集落の保全や環境整備を図りつつ、地区計画等により新たな土地利用やまちづくりについて検討します。



【新】

④地域整備の方向性

●土地利用

○住宅地

下石戸1丁目、緑3丁目の市街化調整区域では、現況の土地利用を考慮し、幹線道路沿道については、（都）西仲通線の整備に合わせ産業用地として沿道利用を進めます。沿道以外については、住宅地の居住環境を活かしつつ、計画的な土地利用を推進していきます。

5－2 地域別構想（1）中丸地域 【旧】 P64 【新】 P71

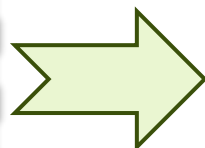
【旧】

④地域整備の方向性

●土地利用

○住宅地

中丸6丁目の市街化調整区域は、地区計画等による新たなまちづくりを検討します。



【新】

④地域整備の方向性

●土地利用

○住宅地

中丸6丁目の市街化調整区域は、低層低密度の住宅地形成を目標とし、周辺と一体となった居住環境が整備された住宅地形成を図ります。

3. 改定箇所について

(3) その他関係（都市計画マスタープランの位置づけ）

1－3計画期間（3－4将来人口からの変更）

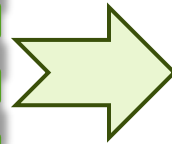
【旧】 P26 【新】 P3

【旧】

近年、北本市の人口は、緩やかな減少傾向で推移しており、前回の都市マスタープランで設定した将来人口を下回っています。

第五次北本市総合振興計画（平成29年3月策定）では、今後も人口減少が続くことを予想し、平成37年度末（令和7年度末）の将来人口を63,000人と設定しています。

都市計画マスタープランにおいても、第五次北本市総合振興計画における考え方を受けるものとし、将来人口を令和7年度末63,000人とします。



【新】

都市計画マスタープランの上位計画である「第六次北本市総合振興計画」では、今後10年間のまちづくりの方向性を定めるため、計画期間を令和17年度までとしています。また、上位に位置づけられる「北本都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、目標年次について、おおむね20年後の都市の姿を展望して定めるものとしています。

こうした考え方を踏まえ、都市計画マスタープランは、「第六次北本市総合振興計画」との足並みを揃えるとともに、さらに長期的な視点からまちづくりを捉えた計画とするため、計画期間を令和27年度までとします。

3. 改定箇所について

(3) その他関係（新たな施策・北本市立地適正化計画関係）

2-2 上位計画・関連計画等（4）都市づくりの今後の方向性 【旧】 P12 【新】 P15

「コンパクト・プラス・ネットワーク（立地適正化）」の考え方に基づく都市づくり **【一部追加】**

平成26年7月に「国土のグランドデザイン2050」が策定されました。この中で、今後2050年を見据えた国土づくりに当たっては、人と国土の新たな**関わり**や世界の中の日本という視点も踏まえ、進化させた「コンパクト・プラス・ネットワーク」による国土づくりを基本としつつ、「多様性（ダイバーシティ）」、「連携（コネクティビティ）」、「災害への粘り強くしなやかな対応（レジリエンス）」の3つを基本理念として進めることとされています。

平成26年8月には、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

本市においても、令和8年3月に「北本市立地適正化計画」を策定し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づく都市づくりを推進しています。

今後は、「北本市立地適正化計画」に基づく各施策を実行することにより、都市機能の誘導、都市機能施設や公共交通が集積している利便性が高い地域への居住の誘導、都市計画と公共交通の一体化による「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくり等を計画的に進めていきます。

3. 改定箇所について

(3) その他関係（新たな施策・野外活動センター関係）

3-3 北本市の将来都市構造 ③緑の拠点

【旧】 P22 【新】 P26

【一部変更・追加】

北本中央緑地、北本総合公園、北本自然観察公園、北袋の谷津、~~高尾さくら公園等（北本市野外活動センターと高尾さくら公園、高尾阿弥陀堂保護地区、緑のトラスト保全第8号地（高尾宮岡の景観地）を一体としたエリア）、緑のトラスト保全第8号地（高尾宮岡ふるさとの緑の景観地）、北本市野外活動センター等（北本市野外活動センターと高尾さくら公園、高尾阿弥陀堂保護地区を一体としたエリア）、北本水辺プラザ公園、荒川沿いの緑地等は、北本市~~における緑の拠点として位置づけます。

また、北本市野外活動センターを中心にその周辺拠点を一体的に利用できるよう、アクセス道路の改善やふれあい機能の充実を図っていきます。

将来都市構造図

【旧】



将来都市構造図

【新】



3. 改定箇所について

(3) その他関係（新たな施策・北本市景観計画関係）

4－5 都市景観形成の方針 【旧】 P51 【新】 P56

【一部追加】

市民アンケート調査（平成30年度）によれば、都市景観形成に関しては、北本駅前等での魅力あるまちなみデザインの形成と中山道沿道の歴史と文化を生かした景観づくりが特に求められています。

埼玉県景観条例に基づく「埼玉県景観計画」では、圏央道沿線の市町における誘導する産業施設等と田園環境が調和した景観づくりが重要視されています。

今後は、本市特有の文化や自然環境、近代的な都市空間等の景観を守り、誘導していくため、市独自の景観計画の策定について検討していきます。

また、無秩序な屋外広告物により、自然やまちなみの美しさが損なわれないように、埼玉県屋外広告物条例に基づく許可制を基本とし、第一種低層住居専用地域や圏央道沿線の地域では、一部の例外を除き、広告物を出すことが禁止されています。

北本市が「緑にかこまれた健康な文化都市 ～快適なくらしと活力あるまち 北本～」となるために、以下の方針を基に都市景観形成を進めます。

●まちなみの自然や歴史を生かし、「北本らしさ」の薫る都市景観形成を推進していきます。

3. 改定箇所について

(3) その他関係（年次更新や関連計画の反映・公共施設の再編）

5－2 地域別構想（8）公団地域 【旧】 P92 【新】 P99

栄市民活動交流センター

④地域整備の方向性

【旧】

●土地利用

○その他

戸小学校への統合が予定されている栄小学校については、「北本市公共施設適正配置計画」（令和2年3月策定）に基づいて、施設の利活用について検討します。

④地域整備の方向性

【新】

●土地利用

○その他

旧栄小学跡地に開設された栄市民活動交流センターについては、市民の新たな出会いや活動のきっかけづくりを応援する施設としての活用を図ります。

