

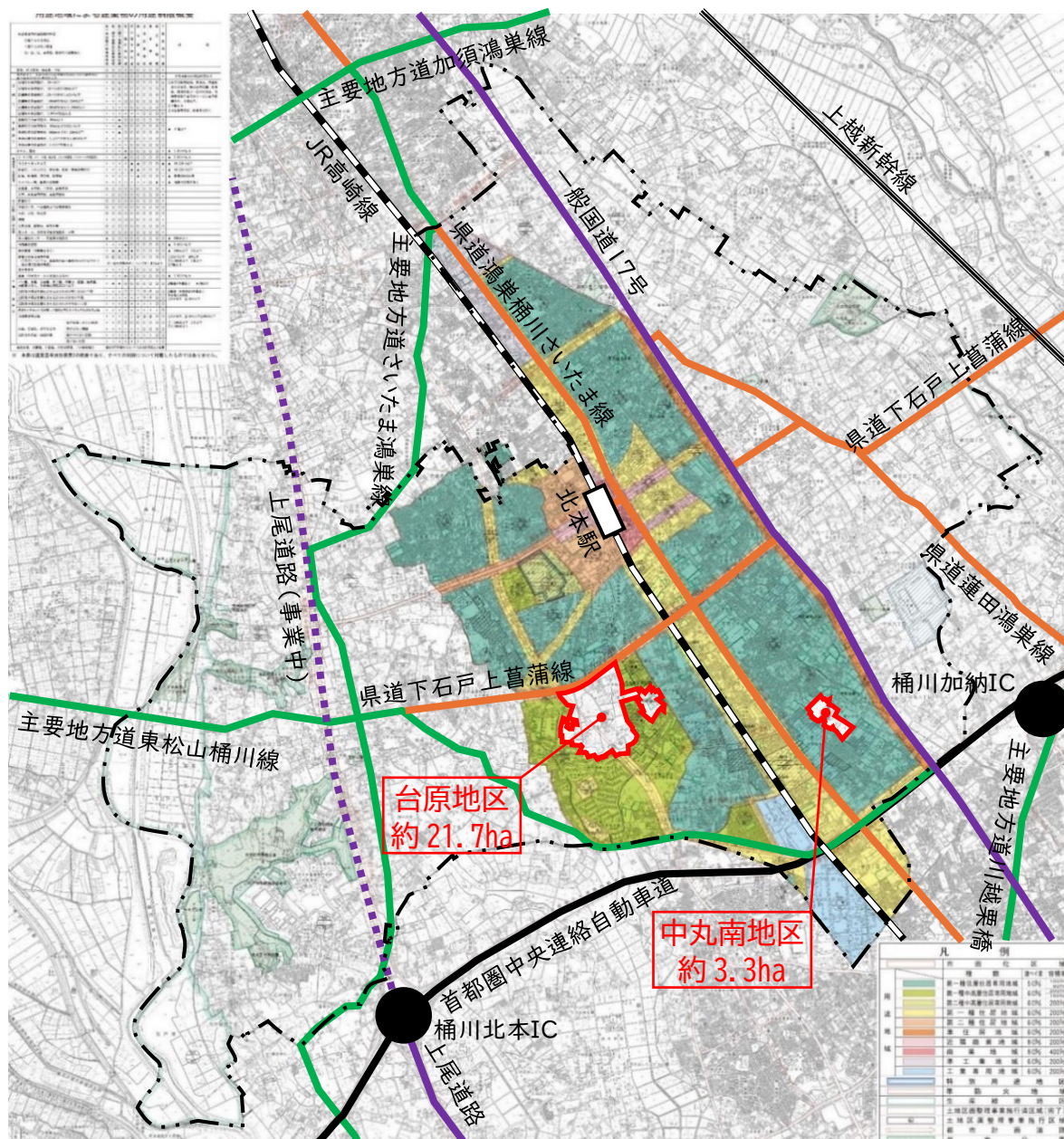
台原地区及び中丸南地区の土地利用可能性検討調査結果について

北本市都市計画課

1 調査の目的

台原地区及び中丸南地区は、昭和59年の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区域から市街化調整区域に編入され、その後、旧暫定逆線引き地区解消に伴って市街化区域編入を目指したが、地元の高い営農意欲等を受けて断念し、平成22年に用途地域を廃止した。

2地区は都市計画マスタープランにおいて新たな土地利用やまちづくりを検討すべき地区となっていることから、過去の経緯を踏まえながら、適正かつ健全な土地利用の形成、道路等の都市基盤施設の整備等のまちづくり方針及び地区環境整備・改善を目的として、土地利用の検討を行った。



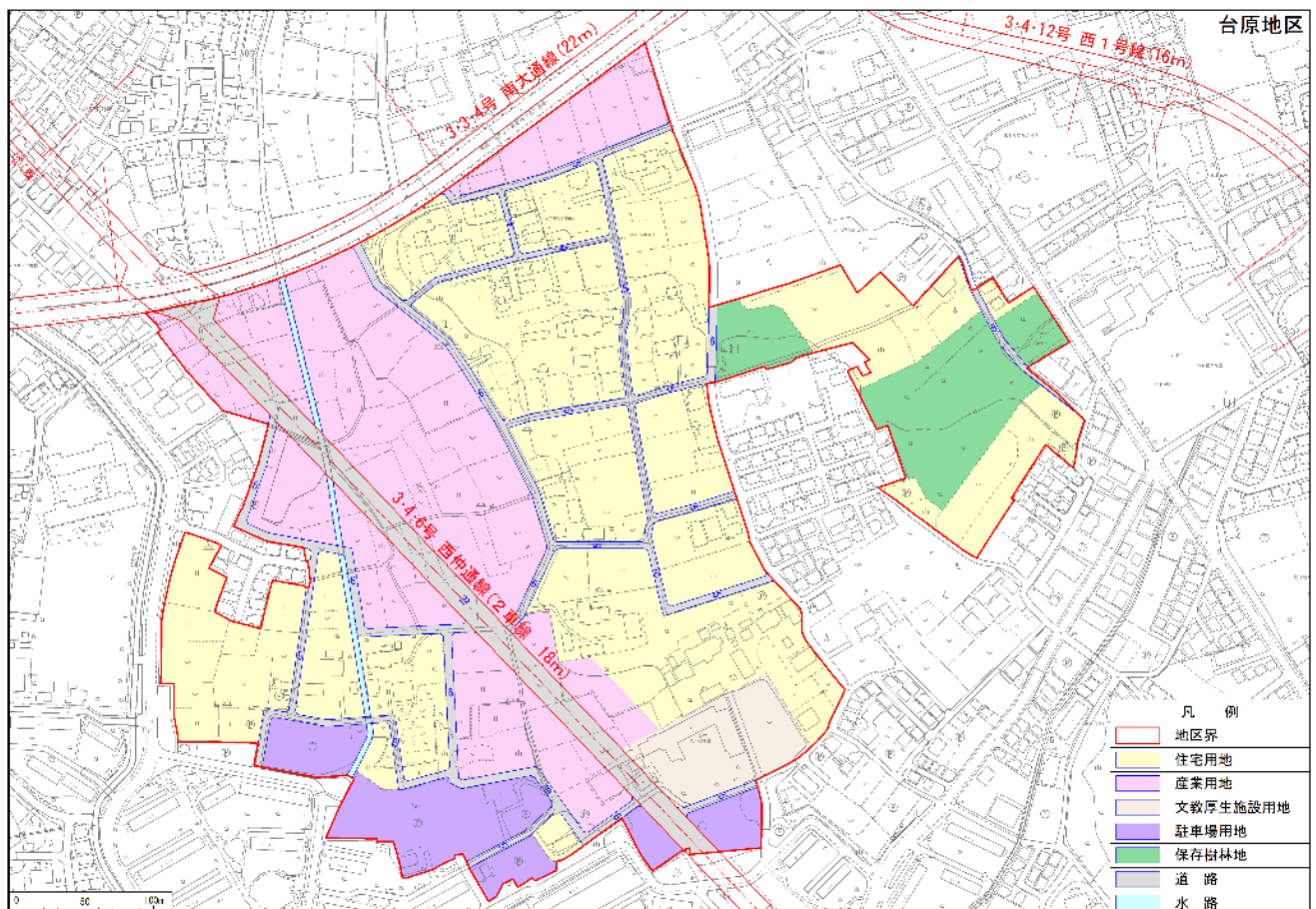
2 台原地区の現状とまちづくり方針

(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

- 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。
- 西仲通線沿線は、道路整備とともに工業系・流通系・商業系の産業用地として沿道利用を推進する。南大通線沿線は、4車線の東西都市軸道路の沿道地区として産業用地への転換を推進する。
- 幹線道路沿道以外は、主要な既存道路の整備による街区形成を行い、住宅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。



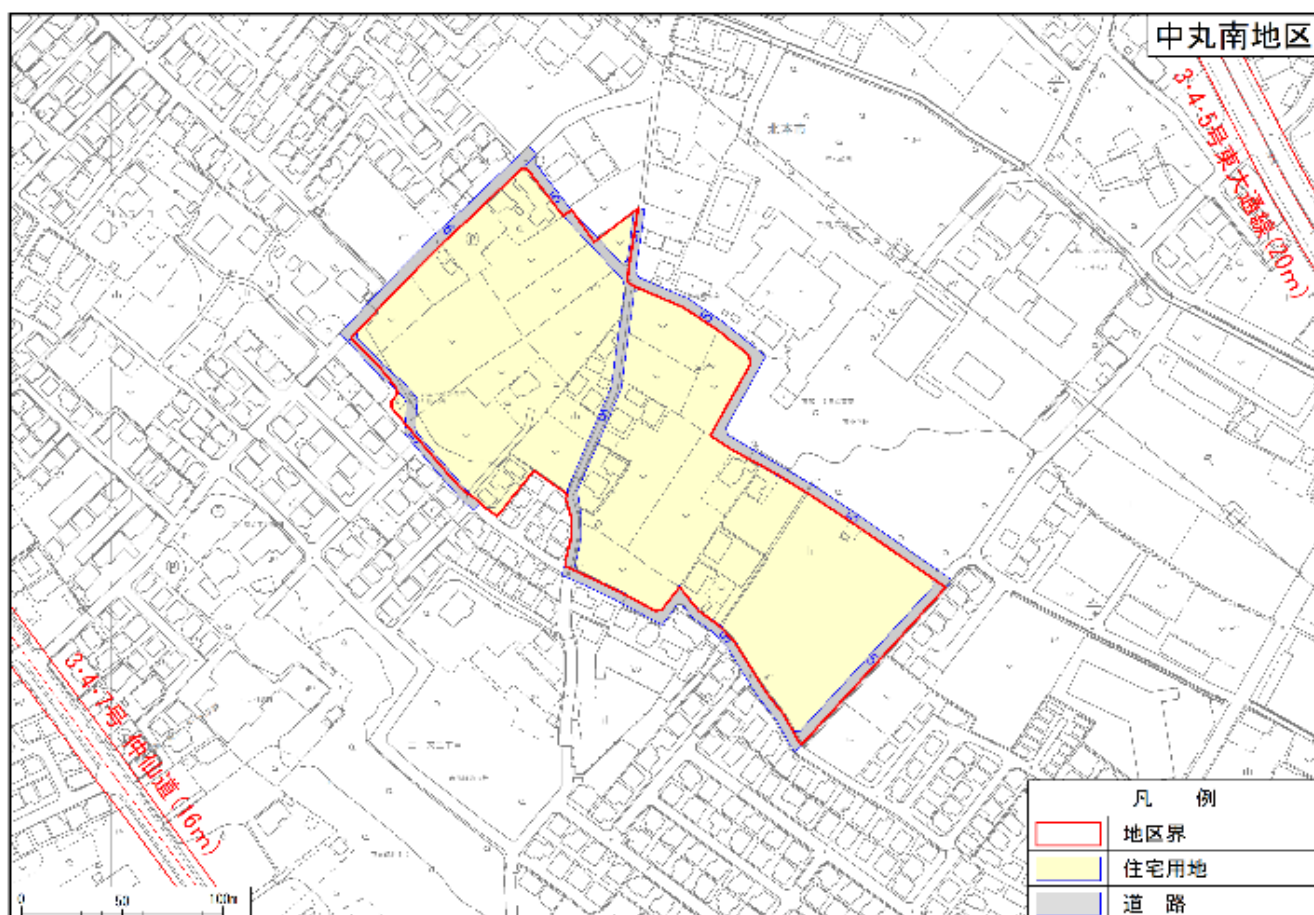
3 中丸南地区の現状とまちづくり方針

(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

- 低層低密度の住宅地形成を目標とし、土地利用の混在化及び高度利用を抑制し、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る。
- 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。



4 整備手法の検討

整備手法は、市街化区域に編入する方法と市街化調整区域のまま土地利用を図る方法の2種類が考えられる。各手法の検討結果は、次のとおりである。

(1) 市街化区域編入（住居系・商業系・工業系）

- 市街化区域に編入し、住居系、商業系又は工業系の土地利用を図るもの

検討結果	台原地区		中丸南地区	
住宅系	×	保留されている人口フレーム ¹ がない等	×	保留されている人口フレームがない等
商業系	×	隣接する用途地域が住居専用地域である等	×	隣接する用途地域が住居専用地域である等
工業系	×	法律上は可能性があるものの、現況や周辺環境から地区全体での工業系土地利用は不適当	×	隣接する用途地域が住居専用地域である等

2地区とも市街化区域への編入は困難

(2) 市街化調整区域のまま土地利用（都市計画法第34条第10号～第12号）

- 地区計画を指定し、計画的に工業系土地利用を図るもの〔法第34条第10号〕
- 11号区域に指定し、市街化調整区域のまま住宅系土地利用を図るもの〔法第34条第11号〕
- 産業系（商業系、工業・流通業務系）の区域を指定し、有効的な土地利用を図るもの〔法第34条第12号〕

法第34条該当号	台原地区		中丸南地区	
第10号（工業系）	△	西仲通線の整備要	×	面積5ha 未満
第11号（住宅系）	△	道路・排水施設等の基盤整備が必要、久保地区の住宅供給に影響	○	一部道路拡幅が必要であるものの適用に支障なし
第12号（商業系、工業・流通業務系）	△	西仲通線の整備要	×	9m道路が必要等

台原地区	● 西仲通線の整備を行い、産業系の立地需要を高めた上で沿道の土地利用を図る。 ● 久保特定土地地区画整理事業地内の宅地供給に悪影響を及ぼさない時期に合わせて地区内の基盤整備を行い、住宅系の土地利用を図る。
中丸南地区	● 地権者同意、一部道路拡幅を行った上で11号区域指定を行い、民間開発による住宅系土地利用を図る。

¹ 市街地人口の目標値をいう。北本市を含む圏央道広域都市計画圏では、人口フレームに相当する面積の全てが具体の市街化区域として設定されており、保留されている人口フレームがないため、住居系での市街化区域拡大は不可能。

5 事業展開ロードマップ

(1) 台原地区

地区の南側に近接する久保特定土地区画整理事業の進捗状況、宅地化の進行状況等を考慮し、久保特定土地区画整理事業の宅地供給に影響が生じない時期に整備手法等の検討・調整を行う。

年度	R27			
久保特定土地区画整理事業事業 (H8～R27)	工事施行中 換地・保留地処分 土地・建物の登記 清算・事業完了			
都市計画道路西仲通線 (久保区画整理以北)	文化財調査	事業認可・工事	工事完了	供用開始
地権者・住民意向調査 企業の進出意向・要望	地権者調整、企業進出意向・要望	整備手法の検討		
法第34条第10号 ※企業進出の見込みがある場合		指定区域の検討	都市計画決定手続・決定・告示	地区施設整備
法第34条第11号		指定区域の検討	道路整備	区域指定・条例改正
法第34条第12号		指定区域の検討	区域指定・条例改正	

(2) 中丸南地区

都市計画法第34条第11号に基づく区域指定に向けた協議・調整を行い、その結果を踏まえて整備手法等の検討を行う。

民間開発の誘導	地権者意向の把握、調査	調査・測量・設計	開発許可・事業推進 (文化財調査含む)
法第34条第11号	指定区域の検討	道路整備	区域指定・条例改正