

第六次北本市総合振興計画土地利用構想（案）について

I 土地利用の基本的な考え方

（１）自然環境と生活環境の調和

本市の自然や歴史文化の特性を踏まえ、自然環境と生活環境の調和の取れた計画的な土地利用を推進します。

土地利用を検討する上で、魅力ある都市を形成するためには、自然や歴史文化の特性、すなわち本市の特徴や現状を十分に考慮することが必要と考えられる。また、人口減少ならびに更なる少子高齢化が見込まれる中においても魅力あるまちづくりを推進するためには、本市の財産である豊かな自然環境や歴史文化を保全・活用しながら、市域全体として自然豊かな地域と居住地域のバランスのとれた計画的な土地利用を推進するとともに、居住が集中している地域では特に、快適な生活環境を維持できるようにしていくことが重要な視点となる。

（２）誰もがいつまでも暮らしやすいまちづくり

日常生活の利便性や快適性を向上させるとともに、都市機能の効率化や国土強靱化を図り、環境や人に優しいまちづくり、世代を問わず誰もが安心・安全に暮らせる持続可能なまちづくりを推進します。

国では、人口減少や急激な高齢化が進む状況において、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを本格的に推進するため、立地適正化計画の策定を推進している。また、デジタル田園都市国家構想総合戦略（R4.12.23 閣議決定）では、「多様な暮らし方を支える人間中心のコンパクトなまちづくり」や「防災・減災、国土強靱化の強化等による安心・安全な地域づくり」、「地域資源を生かした個性あふれる地域づくり」「地域コミュニティ機能の維持・強化」等の取組を進めている。

今後、人口減少や高齢化に伴い、さらに厳しい財政状況となることが見込まれていることから、持続可能な財政運営を行うため、公共交通網の見直しや公共施設の再編、医療・福祉・商業等の生活機能の維持・確保等を含む「都市機能の効率化」を図っていくとともに、近年増加している自然災害の発生や近い将来発生の可能性が高まっている大規模地震による被害を最小限に抑え、早急な対策ができるよう「国土強靱化」を図っていくことを明記している。

また、本市は、市域及び市街化区域が狭く、現在国が推進しているコンパクトシティの概念に完全には合致しないものと考えられるが、世代を問わず誰もが安心・安全に暮らせる持続可能なまちづくりの実現という視点は本市にとっても重要であることから、その旨を明記している。

（３）道路整備効果の活用

首都圏中央連絡自動車道（圏央道）や高速埼玉中央道路及び上尾道路（上尾バイパス）等の整備効果を有効に活用するため、新たな土地利用を推進します。

首都圏中央連絡自動車道（圏央道）や上尾バイパスならびに近隣市と接続する大規模道路の整備に伴い、人とモノの動きの増加が期待される。その整備効果を市の活力増加の源として有効に取り入れるため、整備が進んでいる大規模道路の周辺区域について、複合的開発ゾーン及び沿道サービスゾーンとして積極的な土地利用を検討する。

（４）都市軸を中心としたまちづくり

環境保全・交流ゾーンから行政・文化拠点及び北本駅を経て健康・スポーツ拠点までを結ぶ「東西軸」と、中山道や北本中央緑地によって形成される「南北軸」の二つを都市軸として位置づけ、活力やにぎわいを創出し、まちづくりの進展を図ります。

第三次からの都市軸の考えを引き継ぎ、都市軸を中心としたまちづくりの進展を図ることとする。

2 区分別の土地利用の方向性

○住宅エリア

快適でゆとりある住環境の形成を推進するとともに、多様なニーズにあった住宅供給の促進を図ります。

主に住宅用地としているエリアとなる。利便性が高く、快適に暮らせる環境、身近に公園や緑地などがあり、美しい景観でゆとりのある住環境が維持もしくは新たに提供されるよう開発指導要綱等に沿った指導等を行い、多様なニーズに合った住宅供給に取り組んでいく。

○農地エリア

優良農地の保全や周辺環境との調和を図り、適正な土地利用に努めます。

主に市街化調整区域としているエリアとなる。昨今では、遊休農地が拡大していることや、小規模農地が住宅地等に点在している現状を踏まえ、既存の農地の保全や農業の有する多面的機能の発揮の促進により周辺環境との調和を図ることにより、適正な土地利用に取り組んでいく。

○工業エリア・工業ゾーン

既存の工業地を維持するとともに、交通利便性の向上を見込み、工業導入促進のための条件整備を進めます。

主に工業用地としているエリアを工業エリアとしている。また、工業エリア以外において、工場が集合的に立地しており、さらにその周辺において開発の余地がある地域を包括した地域を工業ゾーンとしている。当該区域内の既存の工業地を維持するとともに、産業の活性化につながる新たな工業の導入を図るため、条件整備を進めていく。

○商業・業務ゾーン

北本駅周辺地域について、環境や都市景観に配慮しながら、都市空間の有効活用などにぎわいづくりを促進します。

駅周辺地域であり、環境や都市景観に配慮しながら、都市空間の有効活用や空き店舗の利活用等によるにぎわいづくりを行う地域（ゾーン）である。また、第五次にあった南部地域の記述については、圏央道の整備に伴い周辺地域の整備が進んだことで、商業施設等が集積しにぎわいが生まれたこと、GLP 北本の竣工や新駅の設置が白紙であること等を踏まえ、記載しないこととする。

○環境保全・交流ゾーン

北本自然観察公園、北本市野外活動センター、高尾さくら公園、荒川等の豊かな自然環境やデーノタメ遺跡等の歴史的資産等を活用し、市民と来訪者の憩い・交流の場として環境整備に努めます。

自然環境やデーノタメ遺跡を含む歴史的資産等を活用した市民と来訪者の憩い・交流の場とするとともに、環境保全を積極的に行う地域（ゾーン）である。第五次から大きな変更はないが、自然環境の例示として、野外活動や森林セラピーの拠点であり、このゾーンの重要な拠点となる「北本市野外活動センター」を追記する。

また、デーノタメ遺跡が国指定史跡になることから、歴史的資産の例示として「デーノタメ遺跡」を追加する。

○複合的開発ゾーン

交通利便性の向上を見込み、研究・福祉・文化機能の充実ならびに周辺地域の発展および活性化に寄与する核となる産業施設を必要に応じて近隣自治体と連携しながら誘導を図るとともに、周辺の農地や住宅地との調和を図ります。

首都圏中央連絡自動車道（圏央道）のインターチェンジ周辺において、開発可能な地域（ゾーン）である。第五次から大きな変更はなく、周辺環境との調和に配慮しながら、都市機能の充実や新規開発の誘導を図る。

○沿道サービスゾーン

国道 17 号および南大通線については、沿道サービス施設の誘導を図ります。また、事業化された上尾道路（上尾バイパス）については、道路整備の進捗に応じて、沿道サービス施設や流通業務施設等の誘導を図ります。

幹線道路沿いにおいて、サービス施設等の誘導が図れる地域（ゾーン）である。上尾道路の進捗に応じて沿道サービス施設の誘導だけでなく、物流倉庫をはじめとした流通業務施設等の誘導についても併せて行う。

○土地利用検討・誘導ゾーン

市街化調整区域内で市街化の進行がみられる区域であり、農・商・住等のバランスの取れた土地利用を検討・誘導します。

住居地域と農地が混在する市街化調整区域であり、企業誘致や開発を行う際に土地利用を検討・誘導する地域（ゾーン）である。市街化区域で囲まれた市街化調整区域についても、今後、各用途に応じた土地利用を進めていくことから区分名に「検討」を追記し、バランスの取れた土地利用を促進する。

○公園・緑地

景観、健康づくり、レクリエーション、防災、市民交流等多面的な利用の場としての環境整備を推進します。

本市固有のイメージとして「緑」があることから、本市における主な公園・緑地について示している。第五次から大きな変更はなく、引き続き、地域の景観をつくる、健康づくりやレクリエーションの場となる、防災面の機能を有する、憩いの場・交流の場となる、等の特性を持つ公園・緑地について、その機能を維持するため、環境整備に努めていく。

○行政・文化拠点

市役所、児童館および文化センターについて、市民の交流や防災の拠点とします。

本市の特徴である都市軸における東西軸の要となることや、市役所・文化センターがあることから、行政・文化の拠点を示している。市民の交流のほか、災害発生時等における防災活動の拠点となる。

○健康・スポーツ拠点

体育センターおよび北本総合公園について、市民のスポーツ・レクリエーション、健康づくりの拠点とします。

スポーツや健康づくり等における拠点を示している。第五次から大きな変更はなく、体育センターについても、次期計画期間の１０年において、廃止は見込まれないことから、現存するものとする。