

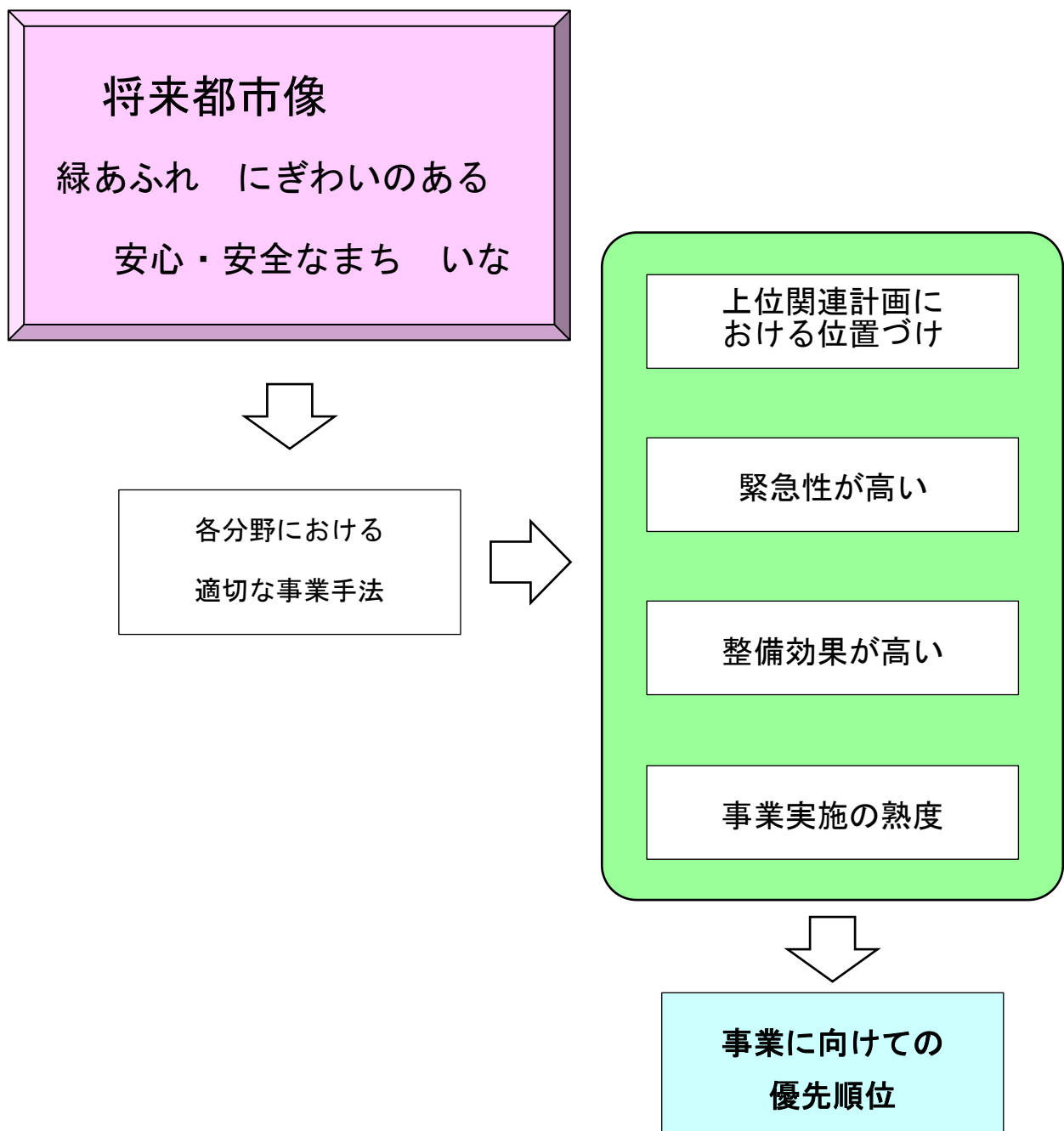
第5章 実現化方策の検討

5-1 実現化に向けた基本的な考え方

都市計画マスタープランは、総合的な都市づくりの方向性を示し、平成47年における伊奈町の将来像を策定しています。これらの実現に向けて、より充実した都市を形成するため、効率的かつ効果的な都市整備を実施していくことが望まれます。

効率的かつ効果的な都市整備を実施していくために、適切な事業手法の選択と各事業における優先度、緊急性、整備効果などを十分に検討したうえで事業スケジュールの明確化と進行管理により事業を実施していきます。

■実現化に向けての優先度



(1) 基本的な考え方

都市計画マスタープランに定めた都市づくりの内容は、町民・企業・事業者、各種団体、町が協働し、それぞれが適正な役割分担を担いながら進めていく必要があります。都市づくりを進めるにあたり、事業の目的や地区の状況に配慮し、適切な都市づくりの手法を選択して進めます。

都市づくりを円滑に推進していくためには、事業の熟度や財政の裏付け等の条件が整ったうえで、順序良く進めていく必要があります。そのためには、早急に着手すべき事業や長期的な視点で取り組む事業を明確にし、都市づくり体制の整備と併せて事業スケジュールに整合して進めることが重要です。

(2) 適正な手法の選択

都市づくりを進めるにあたり、適切な都市づくりの手法を選択する必要があります。道路・公園等の施設を整備するための事業や土地利用、建築に関する規制・誘導するための制度や条例制定等の様々な手法があります。

これらの手法のなかから、それぞれの目的に応じて適切なものを選択し、また、組み合わせることにより、より良い都市づくりを進めていきます。

都市づくりを推進していくための手法には、大きく次の3つに区分することができます。将来像を実現するためこれらを活用することを検討して進めます。

①都市づくりプロジェクト

土地地区画整理事業や街路事業のように資金を投入して宅地開発や都市施設を整備します。

②都市づくりのルール

都市計画（地域地区、地区計画）、開発許可制度及び建築協定のように、開発や建築のルールを決めて望ましい姿の実現を担保します。

③都市づくりのソフト施策

住民の都市づくりの関心を高め、町民、企業と町が連携して都市づくりが進められるよう情報提供等のソフト面から都市づくりを推進します。

(3) 都市づくりプロジェクト

町などの行政機関がプロジェクト資金を投資して、将来都市像を実現するため道路・公園等の都市施設や宅地整備を行い、町の姿を変えていくことが可能です。都市づくりプロジェクトの主な事業として土地地区画整理事業、街路事業、任意の買収整備・借り上げによる事業があります。

また、町の歴史や文化等の既存ストックを活用し、個性ある都市づくりを進める事業もあります。

①土地区画整理事業

都市基盤整備の遅れが目立つ区域、住宅と農地が混在している区域等では、土地区画整理事業による都市づくり手法が一般的です。町内では、伊奈南部、伊奈町北部、伊奈町中央、伊奈町小室第一及び伊奈特定の5地区で事業が完了しています。

今後は、事業中である伊奈町中部特定土地区画整理事業について事業完了を目指します。

②街路事業

都市計画区域内の幹線道路の整備は、街路事業によるものが一般的です。主要地方道さいたま菖蒲線、県道上尾蓮田線をはじめとする県管理の道路については埼玉県、その他地域に密着した道路については伊奈町が事業主体となります。

未整備の都市計画道路については、将来の土地利用や交通需要等を検討し、道路網体系を形成するために必要な街路は、重要性、熟度等を考慮し順次整備を進めます。

③任意の買収整備・借上げによる事業

公園・広場等の整備、狭あい道路を拡幅するなど、様々な都市づくりを行ううえで、行政が予算を確保し、地権者から事業対象となる土地を買収して事業を進めることが一般的ですが、場合によっては、事業対象となる土地を借上げて、特定目的で利用することも考えられます。

町では、それぞれの都市づくりが具体化した段階でその適用を検討します。

(4) 都市づくりのルール

都市づくりのルールを定め、町民や事業者がそれに従うことにより、望ましい姿を保全または改善していく手法です。都市づくりのルールは下記のような考え方をもとに適用を図ります。

①地域地区制度

都市計画法及び建築基準法を根拠とした用途地域制度があります。用途地域が定められた地区における建築・開発行為は制度に沿ったものでなければならないとされています。

町では、今後も適正な運用を続けるとともに、本計画で定めた将来像にあったものとなるよう必要に応じて見直しを進めます。

また、特別用途地区という、よりきめ細かいゾーニングを重ねて指定する手法もあります。

②開発許可制度

民間開発や大規模な開発行為については良好な宅地水準を保つため、行政が審査・指導する制度です。制度の基準をよりきめ細かく補完するため、「伊奈町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」に基づき、引き続き適正に運用していきます。

③地区計画制度

都市づくりの計画として、地区の視点で定める地区計画制度があります。町の権限で定めることができ、住民からの要請によって指定することも可能です。町内では伊奈北部地区(学

園、西小針、内宿台地区)及び伊奈中部地区(伊奈町中部特定土地区画整理事業地区)の2地区に指定されており、建築の用途、高さの最高限度、最低敷地面積等を定めて地区の環境、景観等を守っていきます。

合意形成を必要とするため、町全域での広い地域での指定は困難ですが、特性が類似している地区については、可能なかぎり広い範囲での指定に努めていきます。

④条例・要綱制度等

上記の3つの法制度では地域の特性を活かした都市づくりが十分にできない場合、町独自の条例や協力を得るための基準となる要綱を定めることができます。

また、町では、「伊奈町緑の保全及び緑化の推進に関する条例」により緑の保全や緑化に関するものが定められています。

今後、本計画の将来像を実現するために、都市づくり条例等の制定について検討します。

⑤協定制度

行政が定めるルールを町民や事業者が遵守するものが一般的です。また、町民や企業者同士が都市づくりに関する任意の協定を締結し、これに基づいて都市づくりを進めることもあります。

建築協定のように協定を定めるには、地権者の同意が必要です。

⑥その他(都市施設の再配置)

今後の都市づくりの進展や人口分布などを踏まえ都市施設の適正な配置を検討し、都市施設の更新・新設の際に再配置を行い、利便性を高めていくことが必要です。

(5) 都市づくりのソフト施策

現在の法制度によって進める都市づくりに加えて、個性ある都市づくりを展開するためには、町独自のソフト面での都市づくり方策を検討していく必要があります。

町民意向調査を今後も継続しつつ、町民参加のできる機会や場を創出し町民が積極的に都市づくりに参加できる環境を作り、町民と行政が協働して個性ある伊奈町を形成する必要があります。

①情報の共有化

都市づくりを町民と協働で展開していくうえで、都市づくりに関する十分な情報共有が必要です。また、町のホームページや広報紙を活用した情報の発信が必要です。

②都市づくり学習の展開

都市づくりを、住民が中心となり取り組むために、普段から都市づくりに関心を持てる環境を整えていくことが大切です。

都市づくりの専門家や学識者の協力を得て、都市づくりに関する学習や一般町民に対する生涯学習の中に取り入れ、都市づくりについて考える機会を拡大していくことが必要です。

5-2 推進体制と財源確保

都市づくりの推進にあたって、庁内の体制づくりと財政の確保が必要です。都市づくりは、町民や事業者との連携・協働による作業であることから、事業者の組織育成を図る必要があります。

(1) 庁内の体制づくり

都市づくりに関連する庁内の関係部局については、横断的な連携を強化していきます。都市づくりは町民や事業者との協働作業であることから、都市づくりに関する広報や相談のための窓口の充実を図ります。また、県や周辺自治体と連携して進めていきます。

(2) 財政の確保

都市づくりを進めるためには多額の資金を必要とするため、近年の厳しい財政状況を考えると財源の確保が重要な課題となります。

都市づくりにおいて重点的・効果的な投資や資金確保のため、町独自の基金の充実や国・県に対し支援を要請するとともに、適正な受益者負担や開発者負担を検討する必要があります。

また、事業者が積極的に社会資本整備できるための支援体制を整え、事業者の協力のもと効率的な都市づくりの実施を目指します。

5-3 全体構想実現化計画

都市づくりの基本方針に基づき、土地利用、都市施設、交通体系、景観形成などの分野ごとに効果的・効率的に事業を推進していくための実現化計画になります。

将来都市像	緑あふれ にぎわいのある 安心・安全なまち いな
基本方針	大切な自然環境と融合するまち コンパクトでにぎわいのあるまち 環境にやさしいまち 協働のまち
都市づくりの内容	土地利用、道路・交通、都市施設（公園・緑地、下水道等）、 景観形成と環境保全、防災、市街地整備
目標年次	平成47年（2035年） 中間年次：平成37年

■実現化計画

	主な事業等	事業箇所	短期	中期	長期
土地利用 及び 都市施設 整備	土地区画整理事業	伊奈町中部特定土地区画整理事業	→		
	公園事業	伊奈町制施行記念公園 中部公園	→	→	
	下水道事業	事業認可区域	→	→	
	河川事業	綾瀬川・原市沼川	→	→	→
	地域拠点形成	ニューシャトル5 駅周辺地区	→	→	→
	バリアフリー化 省エネ対策 等	各都市施設、公共施設 等	→	→	→
	長寿命化計画 作成・実施	各都市施設、公共施設 等	→	→	→
広域連携(ネ ットワーク) の形成	幹線道路整備	都市計画道路伊奈中央線	→	→	→
	公共交通の利便性向上	ニューシャトル・路線バス・ 町内循環バス「いなまる」	→	→	→
	自然環境軸の整備	綾瀬川・原市沼川 (遊歩道・親水空間)	→	→	→
協働による 都市づくり	緑のトラスト保全地	無線山・KDDI の森	→	→	→
	景観維持	駅周辺及び幹線道路 田園景観、屋敷林、樹林地	→	→	→

伊奈町都市計画審議会委員名簿

区 分	氏 名	備 考
町議会議員 条例第3条第1号委員	中原 敦子 齋藤 照夫 奥田とみ子 大沢 淳 青木 久男	
識見を有する者 条例第3条第2号委員	町田 伸吉 市川 弘也 大塚 洋明 押田 賢司 細田 浩	商工会 区長会 農業委員会 中部特定土地区画整理事業審議会 環境審議会
関係行政機関の職員 条例第3条第3号委員	久保田浩二	埼玉県北本県土整備事務所長

都市計画マスタープラン策定までの経緯

事 項	時 期	備 考
庁内調整（調査シート作成依頼）	平成26年 9月24日	
庁内調整（各課ヒアリング）	平成26年10月31日～ 平成26年11月 7日	
伊奈町都市計画審議会（報告）	平成27年 2月13日	・都市計画マスタープランの改訂について
庁内調整（各課照会）	平成27年 3月25日	・全体構想 ・計画推進のしくみ ・実現化方針の検討
伊奈町都市計画審議会（報告）	平成27年 7月16日	・全体構想 ・将来都市像の選定
庁内調整（各課照会）	平成27年 8月 7日	・全体構想
町民コメント制度（意見募集）	平成27年 9月 7日～ 平成27年10月 7日	・全体構想 （意見提出 4件）
庁内調整（各課照会）	平成27年11月20日	・地域別構想
庁内調整（各課ヒアリング）	平成27年12月 2日	・地域別構想
町民コメント制度（意見募集）	平成27年12月18日～ 平成28年 1月18日	・伊奈町都市計画マスタープラン ・伊奈町緑の基本計画 （意見提出 各0件）
伊奈町都市計画審議会（諮問）	平成28年 2月15日	・伊奈町都市計画マスタープラン 答申（賛成） ・伊奈町緑の基本計画（報告）