

### ◇留保地 A（入間市駅前側）の活用計画

中間答申において留保地 A（入間市駅前側留保地）は、事業系施設の集積など土地の高度利用も含めた検討を行うとされています。そのため、本エリアについては、入間市駅の利便性の向上と質の高い街区整備を基本に策定します。

#### （１）土地利用の方向性

埼玉県西部地域の拠点としてのエリア整備を目標に、公共的な施設の整備を軸に周辺地区の開発と連携した中心市街地の形成を図ります。

周辺環境との調和を保ちながら公益的施設の整備を中心に、良質で利便性の高い、本市のシンボルとして、ゆとりと風格のある新市街地形成に向けた土地利用を進めます。

○本市の交通体系の拠点としての入間市駅の利便性向上

○本市のシンボルとなるゆとりと風格のある市街地整備

○周辺地域と調和した公益的施設の整備

#### （２）整備コンセプト

##### ①交通結節点である入間市駅前のメリットを最大限活用します。

国道 16 号線及び入間市駅北口地区と連結する馬頭坂線と豊岡地区中心市街地とを結ぶ都市計画道路を配置し、入間市駅南口交通広場の拡張とあわせ交通結節点としての機能と利便性の向上を図り、入間市駅の一層の利用促進を図ります。

##### ②傾斜地である特性を活かし、独創的なまちづくりを進めます。

ゆとりと風格をもつエリアの創造に向けては、都市施設や文化施設、社会福祉施設等の設置を中心に起伏のある土地の形状を活用した構造物の配置や緑地帯の整備など、特徴のある街区整備を進めます。施設の整備にあたっては民間資本等の積極的な活用（PFI、PPP等）を図り、民間のノウハウによる開発を促進し、無秩序な開発に対応するために整備誘導の方策として地区計画等の策定により道路等の公共施設の計画的な整備を誘導するとともに、コンセプトに適ったまちづくりを推進します。

##### ③隣接する住宅地、商業地と調和するゾーニングとします。

区画整理事業による市街地整備が進む入間市駅北口地区との一体感や連携を考慮し、隣接するゾーンは商業、住居など複合的な利用が可能な施設の整備エリアとして設定します。なお、連続性を確保するために歩行者専用の跨線橋の整備等も視野に入れます。

##### ④市の将来都市像を踏まえ緑地を確保し、ゆとりと癒し、安心感のあるスペースを創出します。

エリアの開発にあたっては本市の玄関にふさわしく、道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地を最大限確保するように配慮し、当市の豊かな自然の連想と駅に降り立つ人にゆとりと癒し、安心感を持たせるように整備します。

##### ⑤利便性の高い賑わいと躍動感のあるまちを創造します。

エリア内の機能的な分割により交通結節点である入間市駅の機能を高めるとともに、土地の高度利用を図って住居、商業など多目的に活用できる複合型施設の整備等を進める中で、まちとしての賑わいと躍動感を創出します。

#### （３）都市計画の見直し

国から強い要請があるように、事業の実施に当たっては、市街化区域に編入することが所与の

前提となりますから、編入地域の特定、手順、時期等について埼玉県と協議・調整しつつ実施しますが、必要に応じて立地施設の誘導を可能とするために地区計画を定めることも検討します。見直し時期は、平成 24 年末を目途とします。

#### (4) 具体的な土地利用計画の策定及び決定

##### ① 基本的な考え方

都市計画の見直しと併行的に具体的な立地施設を含む利用計画の策定作業を実施し、決定した内容を平成 25 年度末の都市計画の見直しに反映させます。なお、都市計画決定の手続きに最低 2 年を要することから、計画の策定に当たっては、国とも連絡を密に協議・調整しつつ決定します。

##### ② 各ゾーンについての土地利用計画

イ A, B, C ゾーンについての具体的な立地施設・内容については市民参加の手続きを経て議会承認を得た上で決定します。

ロ A ゾーンに立地する公共・公益的施設については、立地する具体的な施設とともにその用地・建物等規模も検討し区画割り、街路についても決定します。

ハ B ゾーンは民間により開発するものとし、地区計画を定めることにより設置する施設を誘導することを検討します。

ニ C ゾーンの駅前広場については、他の駅前広場の整備状況を参考に整備内容等について具体化します。

#### (5) 具体的な事業計画の策定、決定

##### ① 基本的な考え方

イ 都市計画の見直し、具体的な土地利用計画策定、決定作業と併行的に具体的な事業計画についても策定、決定作業を進めます。

ロ 本地全体が高低木の育成する傾斜地となっており、施設整備に当たっては大規模な基盤整備（造成）事業を実施する必要があることから、これの実施主体、方法等の事業計画策定については国と連絡を密に協議・調整して決定します。

ハ 事業計画策定に当たっては、事業について各種補助金制度を活用して財政的な負担の軽減を図る必要があることから、まちづくり活動推進事業、地域創造支援事業等の事業手法の採用についても検討します。

ニ 事業計画の策定、決定において、市が用地を取得、施設整備する場合には必要な事業費の財政措置に関しても検討します。

##### ② 基盤整備（造成）事業計画

造成工事等の基盤整備事業の方法としては、A：国から市又は施設設置者が用地を取得した後、共同で造成事業を実施する。B：国において造成事業を実施する。（国が自ら予算措置を講じて造成事業を行うことは事実上困難であることから、信託会社に信託処分し、信託会社が委託して造成工事を実施のうえ土地利用者に処分する）C：市が区画整理事業を実施する。以上のことが考えられます。これらの整備手法を検討するなかで、土地所有者である国と協議・調整を図り、円滑、効率的な事業実施、市の財政負担の軽減を図ります。なお、本地内の幹線街路整備、上下水道のインフラ整備事業については、市において実施するものですが、これらの整備を効率的に実施するためには、全体の基盤整備事業と同時に実施する必要があります。

##### ③ 土地取得等主体の整理

イ A ゾーンに関する施設立地に伴う土地取得の主体及び施設整備の主体については、市自ら取得、施設整備する方法とともに都市計画において地区計画を定めることにより公的法人等民間

事業者を主体として誘導することも検討します。

- ロ Cゾーンの整備については、市自ら実施する方法とともにBゾーンの開発行為の一環として開発者負担により整備することも検討します。

## (6) 具体的な事業の実施

### ① 基盤整備（造成）事業

平成 25 年度以降基盤整備（造成）事業に着手するとした場合、設計・工事期間に 3 年間要すると想定されることから、事業の完了は平成 27 年度と見込まれます。

### ② 市の用地取得

市において土地取得を行う場合は、平成 27 年度以降予算措置を行います。

## (7) ゾーニング

### ① Aゾーン ゆとりと風格ゾーン（公共・公益的施設の整備ゾーン）

例えば、公園等都市施設、コンベンションセンター等文化施設、子育て支援施設等社会福祉施設等を整備

### ② Bゾーン 都市型ライフゾーン（高度・複合利用施設の整備ゾーン）

例えば、商業ビル等民間事業施設等を整備

### ③ Cゾーン にぎわいゾーン（駅前広場の拡張ゾーン）

例えば、駅前ロータリー、駐車場、駐輪場、広場等を整備

※その他、都市計画道路の整備を予定します。

