

熊谷都市計画 (熊谷市)

住宅市街地の開発整備の方針

埼玉県

都市計画の変更案の縦覧	平成19年8月17日から 平成19年8月31日まで
都市計画の変更告示	平成20年3月14日
埼玉県	

目 次

1	住宅市街地の開発整備の目標	1
(1)	実現すべき住宅市街地のあり方	1
(2)	住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標	1
2	良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	2
(1)	低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地	2
(2)	市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地	2
(3)	既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進	2
3	重点地区	3
<別表>	重点地区の整備又は開発の計画の概要	4
	住宅市街地の開発整備の方針図	7
	重点地区概要図	8

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第四条第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針を次のとおり定める。

1 住宅市街地の開発整備の目標

（1）実現すべき住宅市街地のあり方

本区域は、埼玉県の北部、都心から約 50～70 km圏に位置し、中央部には荒川や元荒川が流れるほか、南部には和田吉野川や和田川、北部には利根川や福川など、多くの河川が流れている。和田吉野川の南側は台地・丘陵地となっているが、それ以外は、おおむね全域が平坦な地形となっている。

鉄道は、ほぼ中央部を北西から南東方向に通る JR 上越・北陸新幹線や JR 高崎線と東から西方向に通る秩父鉄道が熊谷駅で接続し、都心や高崎方面、羽生や秩父方面などと広域的に連絡し交通の要衝となっている。道路は、JR 高崎線と並行して通る一般国道 17 号や、その北側を通る一般国道 17 号熊谷バイパス、深谷バイパスをはじめ、行田方面などと連絡している一般国道 125 号とそのバイパス、秩父方面などと連絡している一般国道 140 号とそのバイパスなどが通るほか、南北方向に、太田や東松山方面などと連絡する一般国道 407 号など、多くの幹線道路により構成されている。

土地利用については、本区域のほぼ中央に区域の中核をなす熊谷駅を中心とした既成市街地が形成されており、区域の西部には籠原駅を中心とした市街地及びその周辺市街地、南東端部には船木台地区の市街地、南西部には江南中央地区を中心とした市街地が形成されている。区域の北部には、聖天山の門前町から派生した既成市街地及び妻沼中央地区、妻沼東地区を中心とした市街地が形成されている。

本区域においては、「みんなで創る 自立・安心・元気なまち」を将来都市像として、住宅や住環境、街なみなどの良好な社会的資産が形成され、時代の変化や住民一人ひとりの価値観、ライフスタイルに応じて多様な住まい方が選択できるよう、良好な住宅市街地に係る計画的な開発整備を推進し、環境と共生した、安全で安心して暮らすことのできる、快適で活力のある住宅市街地の形成を図る。

さらには、将来における人口減少をはじめとする経済社会の変化や都市の成熟化にも対応するため、世代を超えて持続可能な住宅市街地やまちなか居住の促進等による活力ある住宅市街地の形成を図る。

（2）住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

豊かさを実感できる住宅と住環境を確保することを目標とし、環境にやさしく、居住水準を考慮した良質な住宅ストックの整備と狭小な住宅の建替えを促進する。

また、住宅困窮者の住居に対する適切な支援を行うとともに、高齢者、子育て世帯及び障害者を含めたすべての人々が住み慣れた地域で安心して暮らせる良質な住宅ストックを確保できるよう適切な支援を行う。

さらに、良質な住宅市街地の形成に向け、自然環境との調和はもとより道路、公園、緑地、その他の都市基盤施設の整備を進め、建築物の用途や密度等の適切な誘導を行い、地域の豊かな自然と調和の取れた個性豊かな家なみ、街なみ景観の形成、維持及び保全を図る。

2 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成し、居住水準及び住環境水準を向上させていくため、道路、下水道、公園、緑地等都市基盤施設の整備を進め、また、市街地開発事業、地区計画及び景観地区等の活用により日照、通風、緑及び景観等に配慮した総合的、計画的な住環境の形成、改善及び保全を図る。特に、都市基盤が未整備なままスプロール化が進行した地域や交通体系の整備とあわせて一体的な開発が必要とされる地域等では、市街地開発事業を計画的に進めていく。

また、安全な住まい・まちづくりを推進するため、住宅の耐震化、防火地域及び準防火地域の指定による不燃化の促進を図る。

なお、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性により、住宅市街地を次のとおり類型化し、施策の展開を図る。

(1) 低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地

熊谷駅を中心とした既成市街地にある低・未利用地で住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効利用を図ることにより良好な住宅市街地の形成に努める。

そのため、住宅地または住宅地に隣接する地区内の工場の移転動向等を把握し、土地利用の転換を促進するとともに、市街地再開発事業等による住宅供給の促進を図る。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

籠原中央第二地区、上石第一・第二地区、上之地区等の市街化区域内農地については、農地を有効かつ計画的に活用・保全し、地域の豊かな自然や景観に配慮した良好な住宅市街地の形成に努める。

そのため、農地の規模や立地条件等に応じた適正な土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を促進するほか、土地利用規制の詳細化が可能な地区計画等の規制・誘導手法により都市基盤施設と整合のとれた良好な住宅市街地の形成に努める。

(3) 既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

熊谷駅を中心とした既成市街地及び妻沼地域の既成市街地には、老朽化した狭小住宅が数多く存在している。これらの地区では、健康で文化的な生活の基礎として必要不可欠な居住面積の確保や日照及び通風の確保等、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建替えの促進により土地の有効・高度利用を図り、細街路の改善等を進め、都市基盤施設の整った住宅市街地の形成に努める。

特に老朽木造住宅地区及び住商併存地区については次のような施策を講じる。

ア 老朽木造住宅地区

老朽化した木造住宅が密集している市街地については、諸制度・事業等を活用し、住宅の不燃化、耐震化及び共同化を図るとともに、公園の整備や公共施設の整備と防災性の向上等を計画的に進める。

イ 住商併存地区

商業施設等の主体性に配慮しつつ、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進めるため、諸制度・事業等を活用し、街なみに配慮した良質で多様な都市型住宅の整備を促

進する。

3 重点地区

「埼玉県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区並びに当該地区の整備又は開発の概要は、別表のとおりである。

番号 / 地区名	1 / 籠原中央第二地区	2 / 上石第一・第二地区
地区面積	約 59.6ha	約 50.0ha
a 地区の整備又は開発の目標	籠原駅の南側に位置し、宅地化が進行している地区。良好な環境の住宅地及び商業地として一体的、計画的な整備を図る。	熊谷駅の北西約2.5kmに位置し、宅地化が進行している地区。良好な環境の住宅地として、計画的な整備を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	駅周辺を高密度な商業業務地とし、その他を中密度の中低層住宅地として良好な住環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。	中密度の中低層住宅地として良好な住環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備方針	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。	JR高崎線を境に東側（上石第一地区）と西側（上石第二地区）に地区区分し、上石第一地区は土地区画整理事業により、上石第二地区は土地区画整理事業や民間の開発等により都市施設及び地区施設を段階的、計画的に整備する。
d ・良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等 ・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・その他特記すべき事項	土地区画整理事業により、都市施設等を整備する。 土地区画整理事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）	上石第一地区については、土地区画整理事業により都市施設等を整備し、上石第二地区については、低・未利用地等の有効利用を促進するため土地区画整理事業や民間の開発等により整備する。 上石第一地区 ：土地区画整理事業（施行中） 上石第二地区 ：土地区画整理事業等（予定） 地区計画（予定）

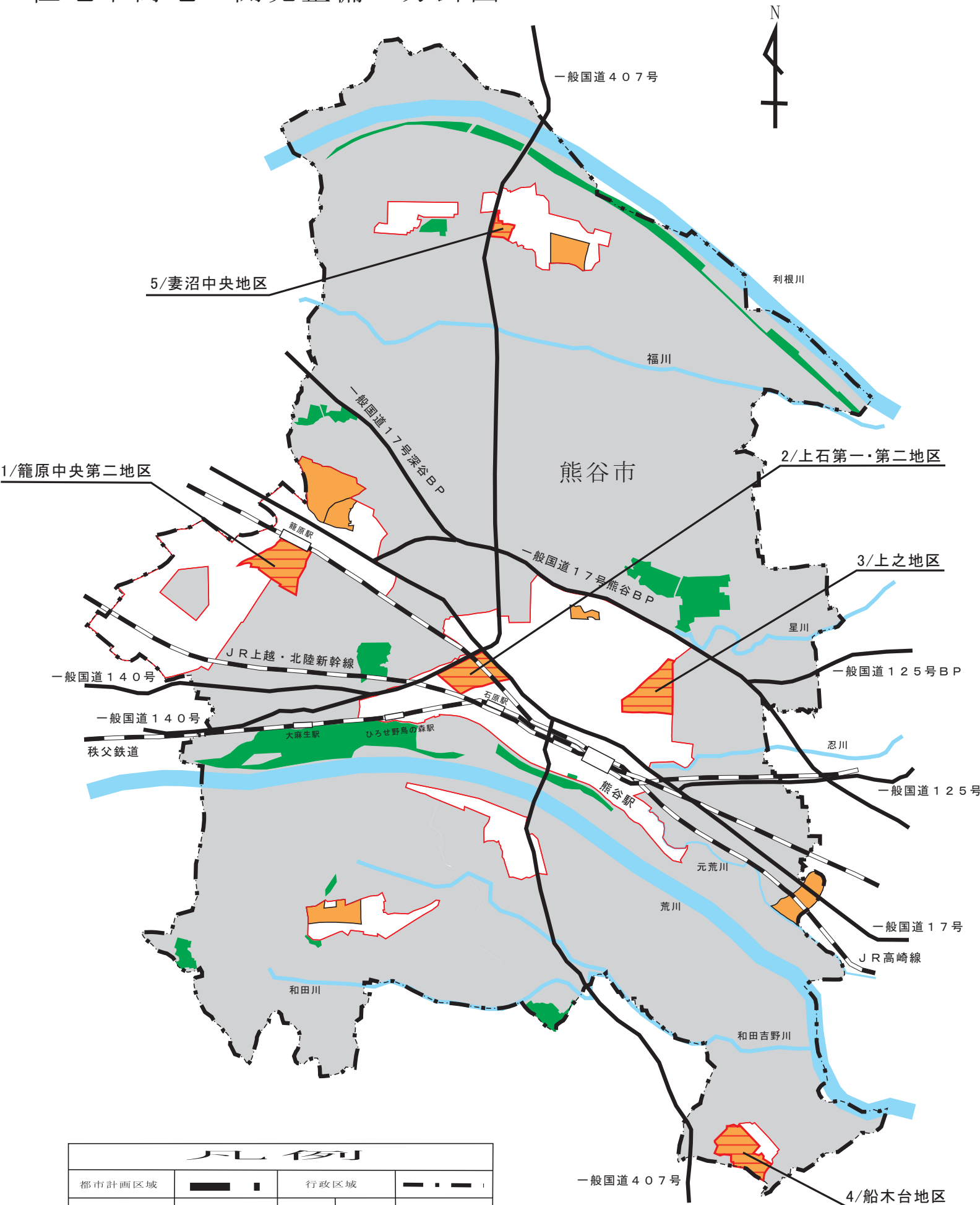
番号 / 地区名	3 / 上之地区	4 / 船木台地区
地区面積	約 53.0ha	約 45.2ha
a 地区の整備又は開発の目標	熊谷駅の北東約1.5kmに位置し、宅地化が進行している地区。良好な環境の住宅地として、一体的、計画的な整備を図る。	熊谷駅の南東約7.0km、熊谷市の南端部に位置し、組合施行による土地区画整理事業で都市基盤整備が完了し宅地化が進行している地区。良好な環境の住宅地として、一体的、計画的な整備を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	中密度の中低層住宅地として良好な住環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。	低密度の中低層住宅地として良好な住環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備方針	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設が整備されていることから、今後ともこれらの機能が損なわれないように維持、保全を図る。
d ・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他特記すべき事項	土地区画整理事業により、都市施設等を整備する。 土地区画整理事業（施行中） 地区計画（予定）	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設が整備されていることから、公共は良好な住環境を誘導する施策を行い、また、民間は低層住宅の整備を行うことにより、総合的なまちづくりを図る。 土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

熊谷市

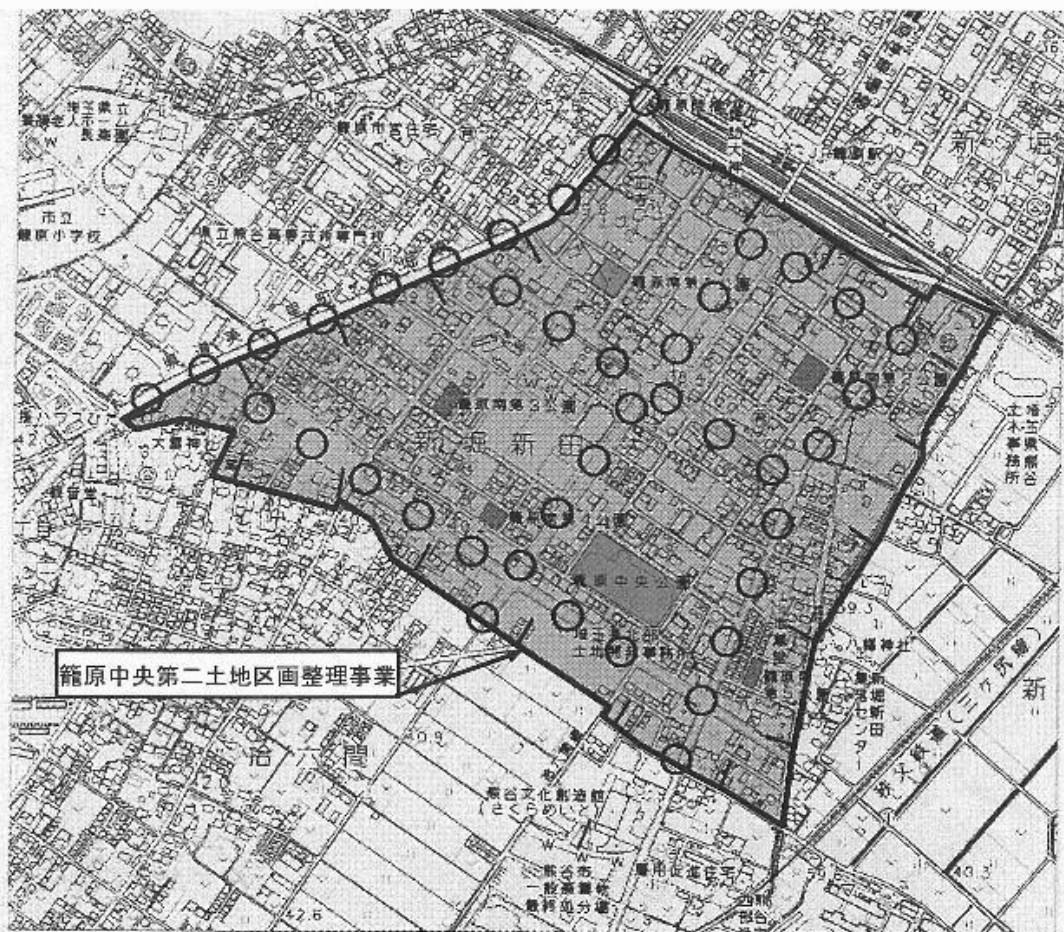
番号 / 地区名	5 / 妻沼中央地区
地区面積	約 9.8ha
a 地区の整備又は開発の目標	熊谷駅の北約9.3kmに位置し、組合施行による土地区画整理事業で都市基盤整備が完了し宅地化が進行している地区。良好な環境の住宅地として、一体的、計画的な整備を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	中低密度の中低層住宅地として良好な住環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備方針	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設が整備されていることから、今後ともこれらの機能が損なわれないように維持、保全を図る。
d <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他特記すべき事項 	<p>土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設が整備されていることから、公共は良好な住環境を誘導する施策を行い、また、民間は中低層住宅の整備を行うことにより、総合的なまちづくりを図る。</p> <p>土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）</p>

熊谷都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図



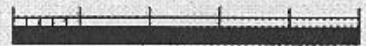
凡例				
都市計画区域		行政区域		
市街化区域		広域交通	整備済	
市街化調整区域			未整備	
重点供給地域		鉄道		
重点地区		公園緑地・緑道等		

1 / 籠原中央第二地区



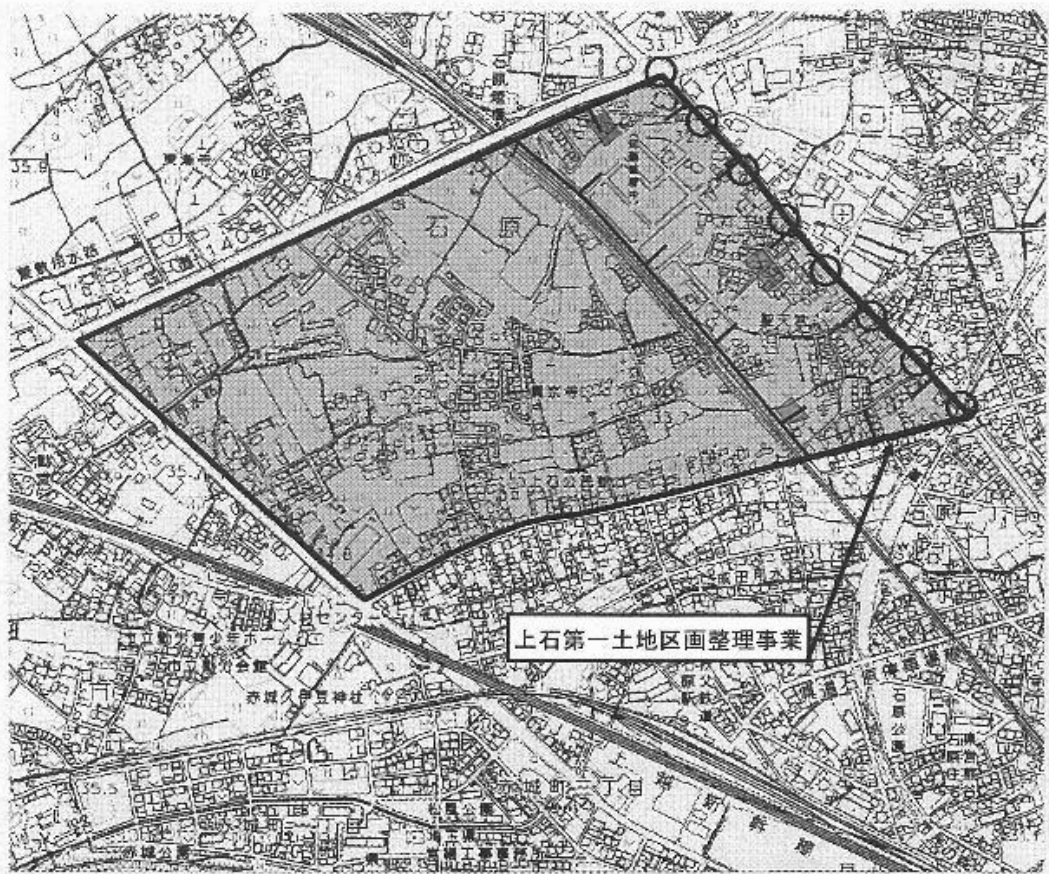
S = 1 : 10,000

0 100 200 300 400 500 m



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

2 / 上石第一・第二地区



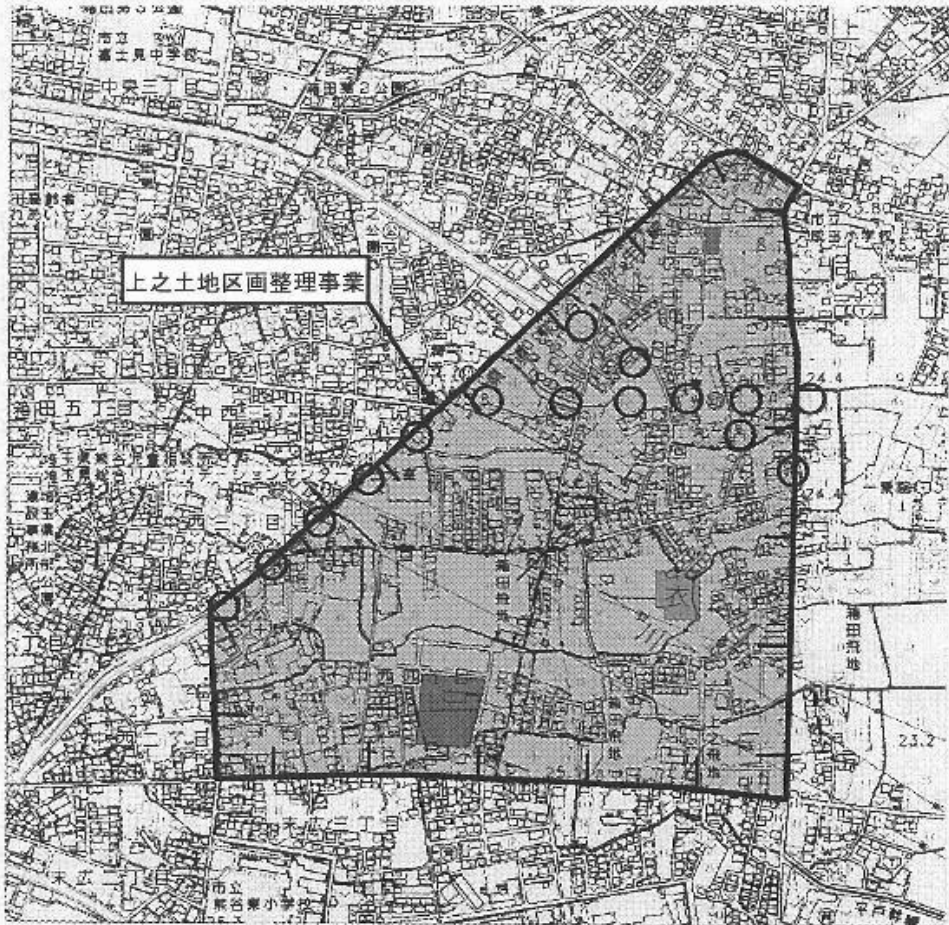
S = 1 : 10,000

0 100 200 300 400 500 m



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

3 / 上之地区



S = 1 : 10,000

0 100 200 300 400 500 m

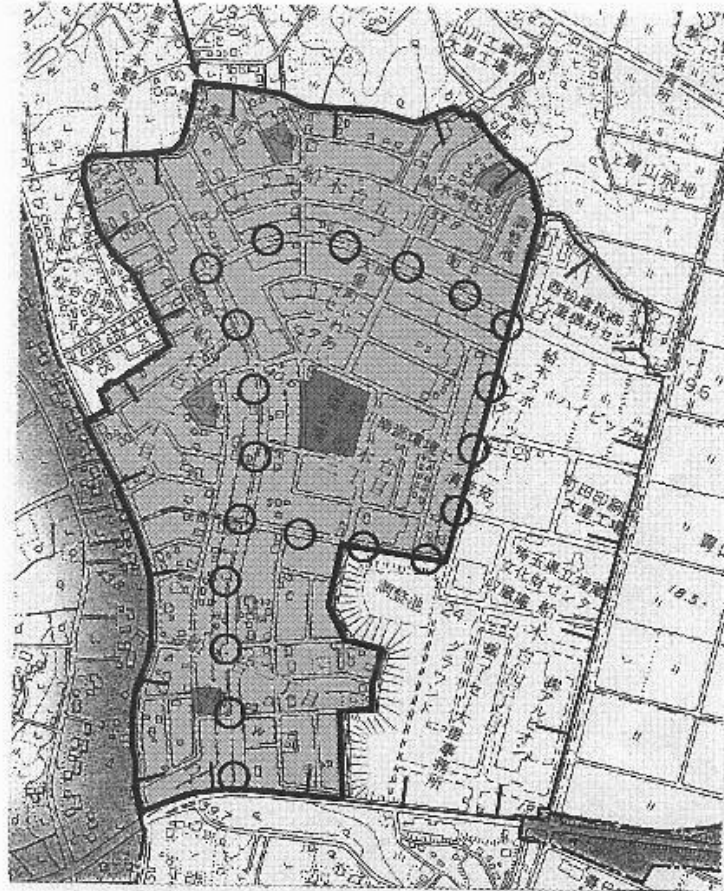


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

4 / 船木台地区

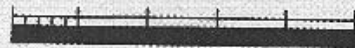


大里村南部土地区画整理事業



S = 1 : 10,000

0 100 200 300 400 500 m



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

5 / 妻沼中央地区

