

# 鴻巣都市計画 (鴻巣市)

## 住宅市街地の開発整備の方針

### 埼玉県

|                 |                              |   |
|-----------------|------------------------------|---|
| 都市計画の変更<br>案の縦覧 | 平成19年8月17日から<br>平成19年8月31日まで |   |
| 都市計画の変更<br>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) | 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       | 3 |
| 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、埼玉県の中央部及び都心から50km圏に位置し、南西部には荒川が、中央部には元荒川がそれぞれ南東方向に向かって流れているほか、北部には野通川<sup>やどおりがわ</sup>や星川（見沼代用水）が流れており、主な交通網としては、鉄道ではJR高崎線、道路では一般国道17号及び熊谷バイパスなどがある。また、市街地を通る県道鴻巣桶川さいたま線及び県道鎌塚鴻巣線（中山道）と県道東松山鴻巣線（加須鴻巣線）、県道鴻巣羽生線、県道行田東松山線が地区内外を結ぶ主要道路となっている。また、西部には一般国道17号のバイパスとして上尾道路が計画されている。

土地利用については、中山道沿道や鴻巣駅、北鴻巣駅、吹上駅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、「すべての人が文化に親しみ、安全・安心、そして快適な暮らしを守るまちづくり」「花を生かした個性的で魅力的なまちづくり」「河川や田園など豊かで美しい緑を守るまちづくり」を基本目標として、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、世代を重ねられる持続可能な住宅市街地やまちなか居住の推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

#### ア 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくりの基本方針

本格的な少子高齢化社会を迎えるにあたり、高齢者等の居住の安定を図る。すべての人にやさしく、様々な世代が一緒に暮らすことのできるユニバーサルデザインによる社会の実現を目指す。

都市基盤の整備と住宅の不燃化、耐震化等により、密集市街地の改善や拡大を防止し、災害に対する安全性を高める。また、個々の住宅の防犯性向上とともに地域の防犯対策を促進する。

#### イ 豊かさを実感できる住まい・まちづくりの基本方針

多様なライフスタイルに対応するため、良質な借家ストックの形成を支援し、住み替えによる居住水準の向上を図る。魅力ある住宅地の形成のため、生活関連機能を備えた住宅市街地の整備を促進する。

多様な社会的サービスを受けやすい、便利で快適に暮らせるまちなか居住を推進する。また、郊外住居については、介護や子育ても含んだ生活を支援する機能の導入や多様な世代が居住する住宅地への再生を図る。

#### ウ 循環型社会に対応した住まい・まちづくりの基本方針

住宅を適切に維持管理し、長時間使用することにより省エネルギー化及び省資源化を図り、環境共生住宅や省エネルギー住宅等の環境にやさしい住まいづくりの試みを地域整備の一環として取り組む。

良質なストックが社会的資産として循環し、住民が適正な負担のもとに住宅を選択できるような市場の整備を目指す。現在の良質なストックの活用や、既存のストックを改善するなど住宅の質の向上を容易に行える環境を整備し、ストック全体の質の向上を図る。また、新たなストックを形成する場合においても、長期間の使用に耐える良質な住宅を建設することを支援する。

#### エ パートナースHIPで築く住まい・まちづくりの基本方針

住まい・まちづくりに関する情報を積極的に提供し、また、産業・行政・学校関係の連携による研究などを通じて、地域の住宅関連産業の振興を図る。

住民、民間事業者、NPO 等との連携のもと、地域の豊かな自然、景観、街なみや防犯に配慮するなど、住まいとまちの質を高め、住民によって進める住まい・まちづくりを支援する。

## 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、緑地等生活基盤の整備を推進し、また、市街地開発事業や地区計画等の活用により、緑を計画的に配置し、日照、通風に配慮した住環境の形成を図るとともに、景観地区の指定を推進する等、総合的、計画的な住環境の形成・改善・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ている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、防火地域及び準防火地域の指定を促進し、住宅の不燃化及び耐震化等を図るとともに、公園の整備、緑地等の保全を図る。

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

既成市街地の低・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・高度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

北鴻巣駅西口地区、三ツ木地区等では、市街化区域内農地が既成市街地を中心に広範囲にわたって存在しているため、これら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。

市街化区域内農地のうち保全するものは、生産緑地地区の指定により適切に保全するとともに、緑のオープンスペースとして活用する。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した住宅の供給を促進するため、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と整合のとれた良好な住宅地の形成に努める。

### (3) 既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

既成市街地は、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、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、日照や通風に配慮するとともに、細街路の改善等を進め、生活基盤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、老朽公共賃貸住宅団地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

中山道沿道地区周辺を中心に老朽化した木造住宅が密集している市街地については、住宅市街地総合整備事業等を活用し、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 老朽公共賃貸住宅団地

市営住宅登戸団地等の老朽化した住宅の居住水準の向上、土地の有効利用、居住環境の改善などを図るため、地区の立地や周辺状況等を勘案し、公共賃貸住宅のストックの有効活用に関する総合的な計画に基づく建替えを図る。

#### ウ 住商併存地区

住宅と商業施設が混在している鴻巣駅東口地区、吹上駅北口地区や中山道沿道地区などの市街地については、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、市街地再開発事業の促進などにより、街なみに配慮した良質で多様な都市型住宅を誘導する。

### 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。

<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

鴻 巣 市

| 番号 / 地区名  | 1 / 北鴻巣駅西口地区   | 2 / 三ツ木地区   |
|---|--|---|
| 地区面積  | 約24.0ha  | 約15.5ha   |
| a 地区の整備又は開発の目標  | 北鴻巣駅西口に位置し、土地区画整理事業により、健全な商業業務機能の整備と併せて、良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。   | 北鴻巣駅の北約0.6kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の低層住宅地として一体的に整備開発する。                          |
| 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  | 商業業務機能を中心としつつ、これに併せて中密度な中高層住宅地と、低密度な低層住宅地を含めた複合的な土地利用を図る。  | 良好な環境を維持し、低密度の低層住宅地を中心とした土地利用を図る。   |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針  | 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を計画的に整備する。   |
| d<br>・ 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<br><br>・ 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<br><br>・ その他特記すべき事項 | 組合施行による土地区画整理事業により、公共施設整備を図り、民間は中密度な中高層住宅地と、低密度な低層住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。<br><br>土地区画整理事業（施行中）<br>防火地域及び準防火地域（決定済）<br>地区計画（決定済） | 組合施行による土地区画整理事業により、公共施設整備を図り、民間は低密度の低層住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。<br><br>土地区画整理事業（施行中） |

| 番号 / 地区名  | 3 / 市営住宅登戸団地地区   | 4 / 鴻巣駅東口地区  |
|---|--|--|
| 地区面積  | 約2.0ha   | 約5.0ha   |
| a 地区の整備又は開発の目標  | 鴻巣市の鴻巣駅と北鴻巣駅の間に位置し、県営住宅と市営住宅が建築されている地区を、良好な住環境の中層住宅地として一体的に整備する。 | 鴻巣駅東口周辺に位置し、市街地再開発事業により、商業業務機能と併せて良好な住環境の中高層住宅地として一体的に整備開発する。          |
| 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  | 中密度の中層住宅地として土地利用を図る。   | 商業業務機能を中心としつつ、これに併せて高密度な中高層住宅地を含めた複合的な土地利用を図る。                         |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針  | 県営住宅、市営住宅を中心として一体的な都市施設、地区施設を配置し計画的に整備する。                        | 市街地再開発事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。                                  |
| d<br>・ 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<br><br>・ 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<br><br>・ その他特記すべき事項 | 公営住宅建設事業により、市営住宅を整備する。<br><br>県営住宅建設（完了）<br>市営住宅建設（施行中）          | 組合施行による市街地再開発事業により、公共施設整備を図る。<br><br>市街地再開発事業（施行中）<br>防火地域及び準防火地域（決定済） |

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

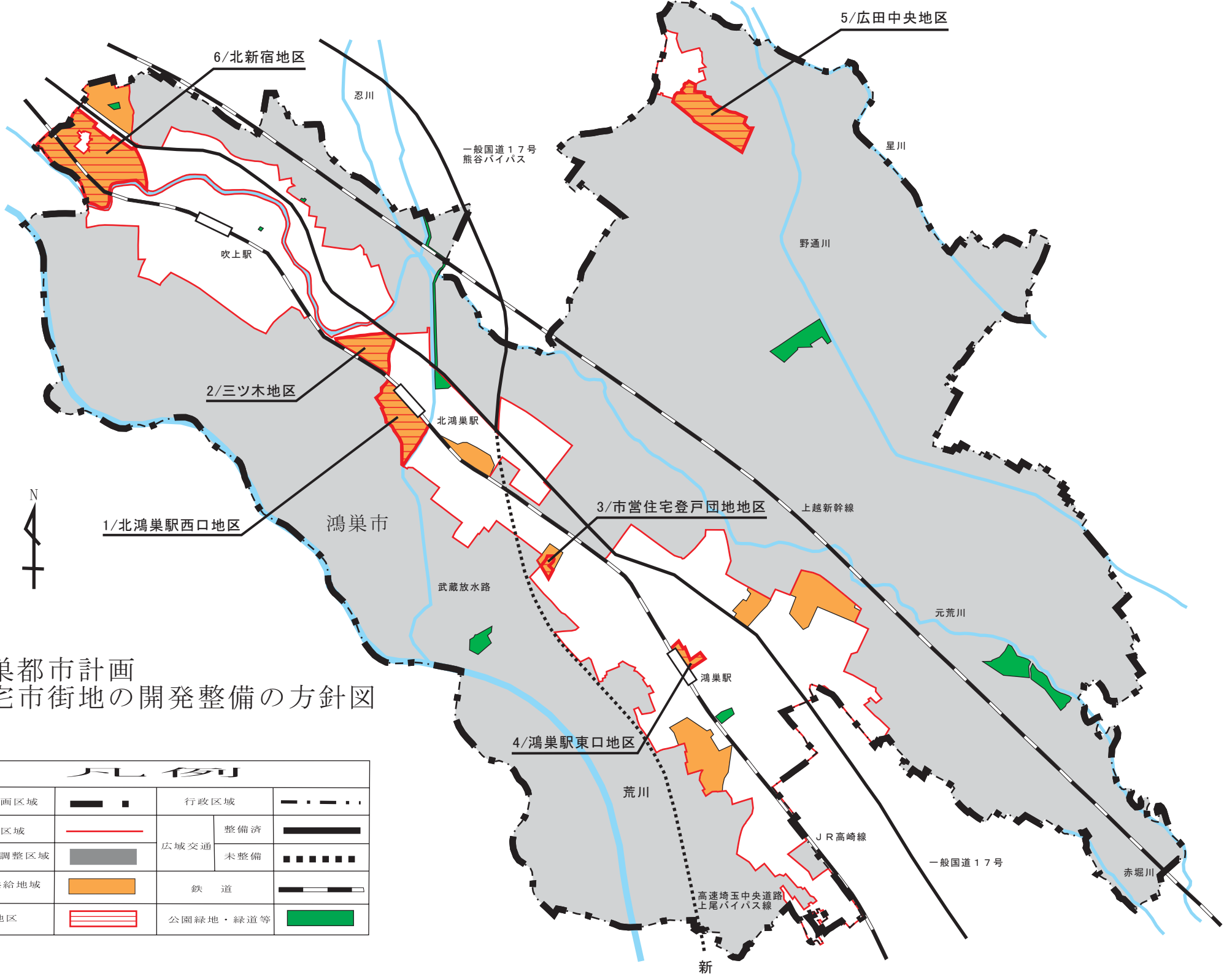
鴻 巣 市

| 番号 / 地区名  | 5 / 広田中央地区  | 6 / 北新宿地区  |
|---|---|--|
| 地区面積  | 約25.3ha   | 約57.1ha  |
| a 地区の整備又は開発の目標  | 鴻巣駅の北約6kmに位置し、住宅地及び農地が点在している地区を良好な住環境の低層住宅地として一体的に整備する。                                   | 吹上駅の西約1.1kmに位置し、住宅地及び農地が点在している地区を良好な住環境の中低層住宅地として一体的に整備する。                               |
| 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  | 良好な環境を維持し、低密度の低層住宅地を中心とした土地利用を図る。   | 中密度の中低層住宅地を中心とした、幹線道路の沿道においては沿道サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。                                   |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針  | 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を計画的に整備する。また、適正な規模の住区毎に通過交通を排除し、公園等を配置する。                     |
| d<br>・ 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<br><br>・ 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<br><br>・ その他特記すべき事項 | 土地区画整理事業により、公共施設整備を図り、民間は低密度の低層住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。<br><br>特定土地区画整理事業(施行中)<br>地区計画(決定済) | 土地区画整理事業により、公共施設整備を図り、民間は中密度の中低層住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。<br><br>土地区画整理事業(施行中)<br>地区計画(決定済) |

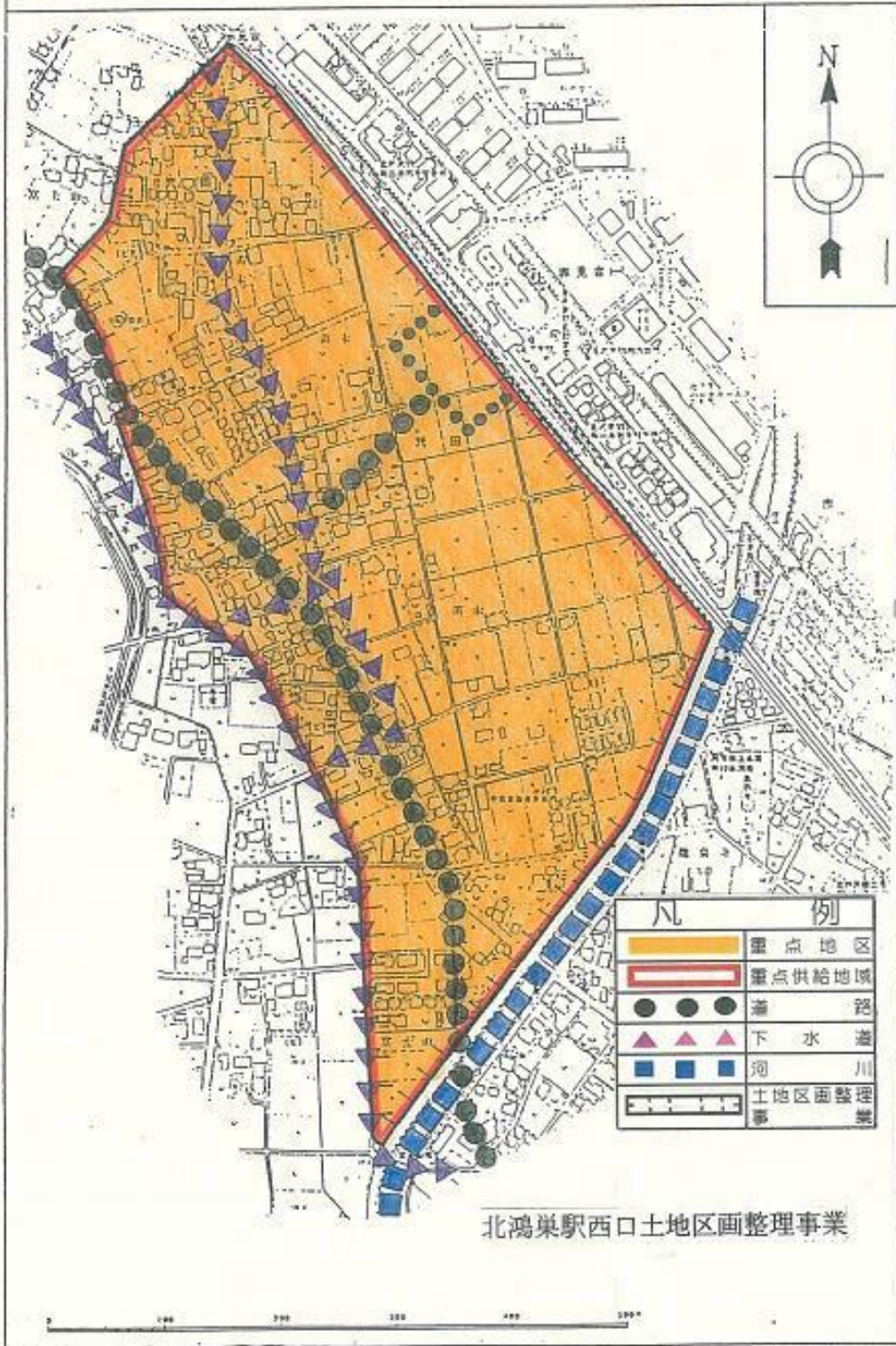


# 鴻巣都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図

| 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 |     |  |

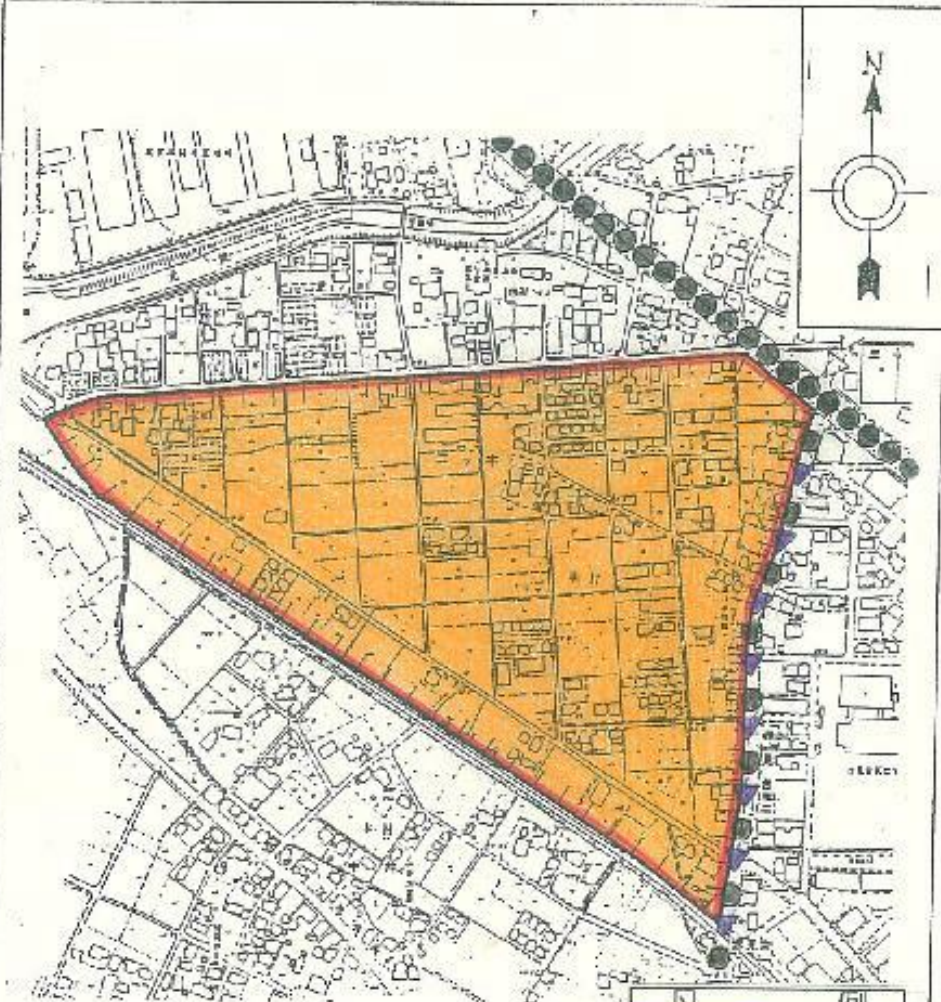


# 1 / 北 鴻 巢 駅 西 口 地 区





2 / 三ツ木地区

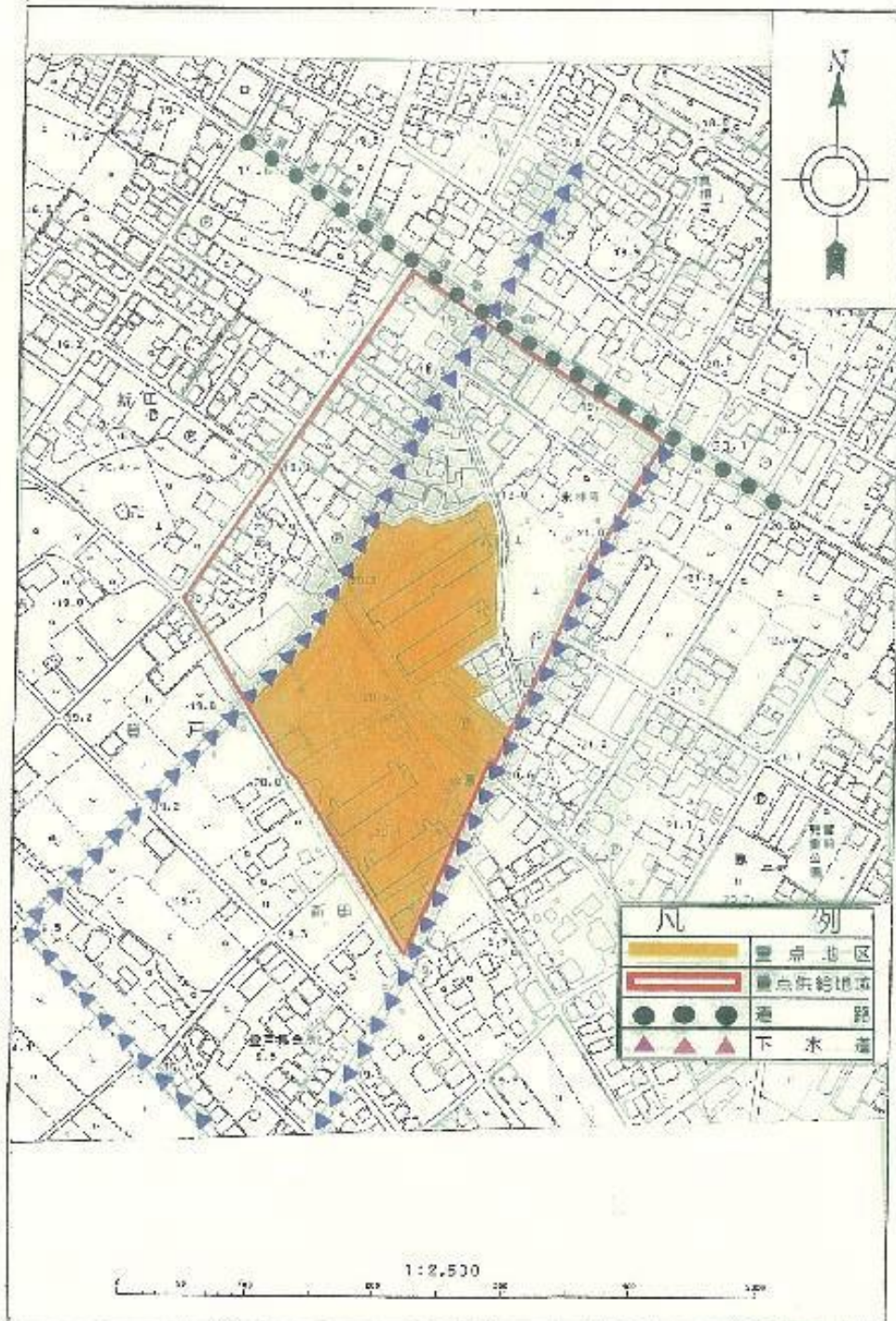


三ツ木土地区画整理事業

| 凡 例  |         |
|--|---------|
|  | 重点地区    |
|  | 重点供給地域  |
|  | 道路      |
|  | 下水道     |
|  | 二地区画整理界 |

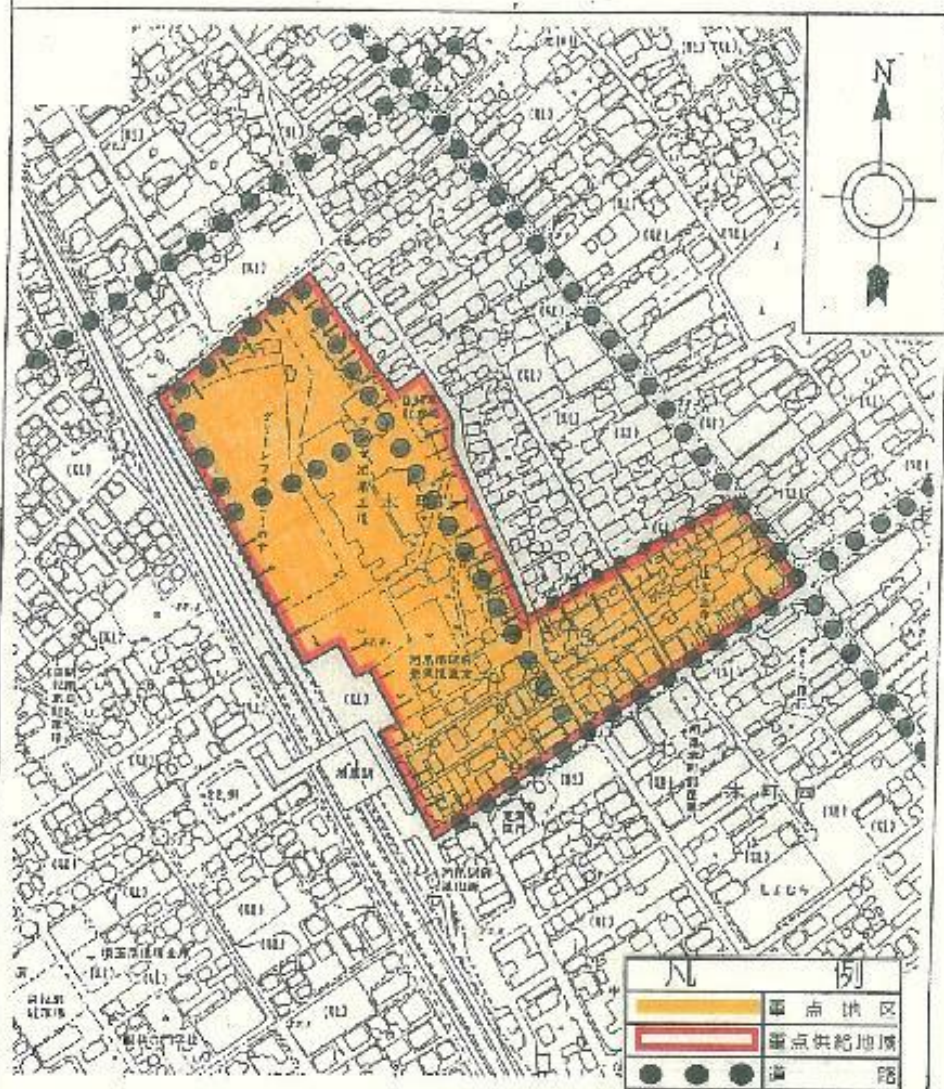


### 3 / 市営住宅登戸団地地区





# 4 / 鴻巣駅東口地区

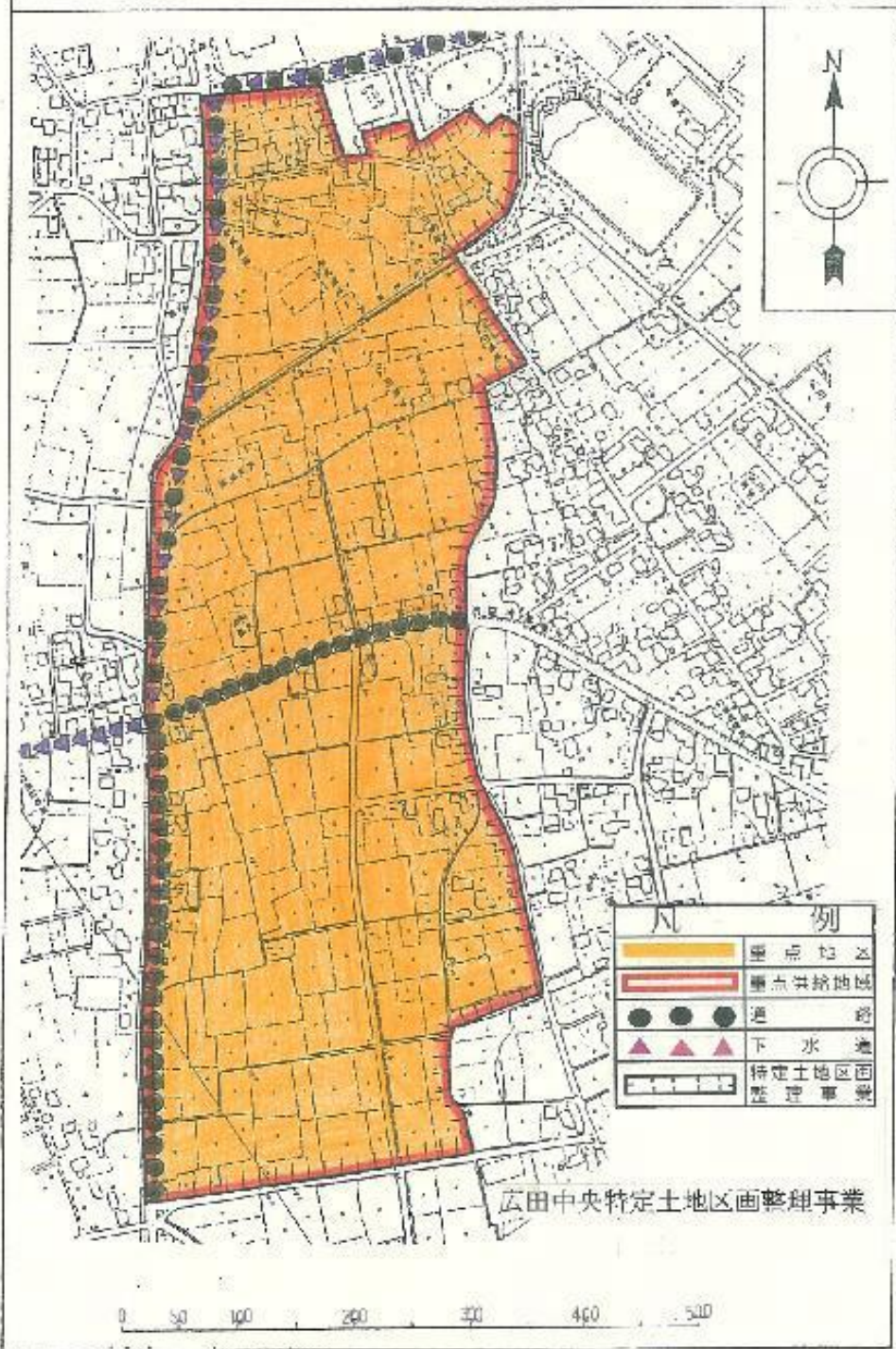


鴻巣駅東口再開発事業



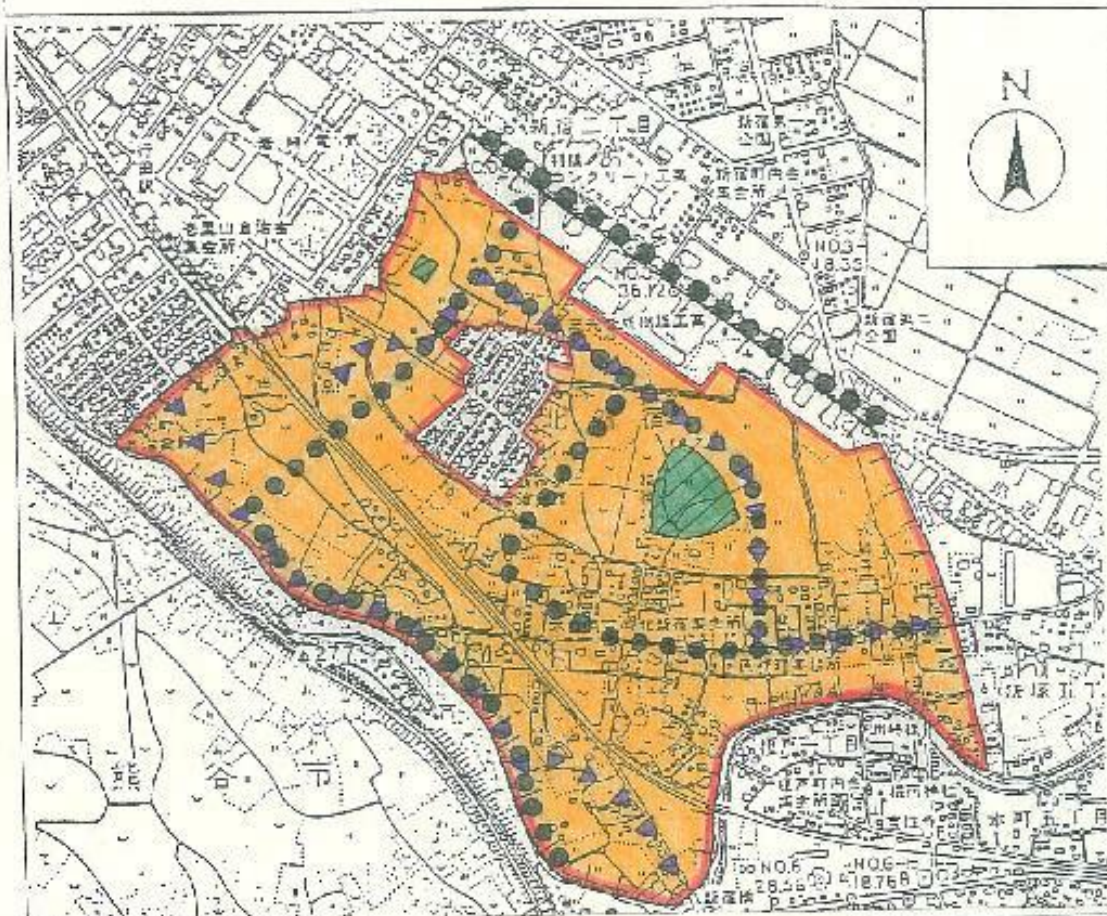


5 / 広田中央地区





# 6 / 北新宿地区



北新宿第二土地区画整理事業

| 凡 | 例      |
|---|--------|
|   | 重点地区   |
|   | 重点供给区域 |
|   | 通      |
|   | 水通     |
|   | 公園     |
|   | 土地区画整理 |

1:0,000

