

小川都市計画 (小川町)

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	1
(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
(4)	計画的な新市街地の開発	2
3	重点地区	2
<別表>	重点地区の整備又は開発の計画の概要	3
	住宅市街地の開発整備の方針図	4
	重点地区概要図	5

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、本県の中央部よりやや西に位置し、都心から 60km 圏にあって、市街地南側を槻川、北側を兜川が流れている。主な交通網としては、鉄道では池袋と寄居を結ぶ東武東上線と、八王子と高崎を結ぶ JR 八高線が小川町駅で連絡している。道路では広域幹線道路として首都圏と高崎方面を結ぶ一般国道 254 号バイパス、周辺市町村を結ぶ地域幹線道路として一般国道 254 号、嵐山小川インターチェンジから市街地を結ぶアクセス道（県道熊谷小川秩父線）及び県道飯能寄居線、また県道菅谷寄居線、県道本田小川線、県道赤浜小川線、県道西平小川線がある。

土地利用については、一般国道 254 号バイパス沿いの東小川地区、みどりが丘地区や小川町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、「文化いきいき創造」を目指して、良好な住宅市街地に係る計画的な開発整備をとおして、環境と共存した、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。

（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

生活環境の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、居住水準を考慮した良質な住居の建設と狭小な住宅の建替えを促進する。

また、低額所得者の居住に対する適切な支援に加え、それぞれの住宅ニーズやライフサイクルに応じた住宅を、適切な負担のもとに確保できるようにするとともに、高齢者、子育て世帯、及び障害者を含めた全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、地域の豊かな自然や景観と調和の取れた街なみの形成・維持保全を図る。

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、緑地等生活基盤の整備を推進し、また、市街地開発事業、地区計画、景観地区等の活用により、景観や緑、日照・通風等の環境を考慮した総合的、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地域等では、土地区画整理事業等を促進する。

また、安全な住まい・まちづくりを進めるため、防火地域及び準防火地域の指定等による住宅の不燃化や、耐震化を促進する。

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

小川町駅周辺地域等の低・未利用地等で住宅地として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てその有効・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等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

小川町東部などに存在している市街化区域の農地については、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切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、土地利用規則の詳細化が可能な地区計画等の規制、誘導手法に依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

小川町駅周辺地域等の老朽化した狭小住宅が数多く存在している地区では、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・高度利用や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

老朽化した木造住宅が密集している駅周辺地域については、住宅市街地総合整備事業を活用し、住宅の不燃化、耐震化、共同化を図り、公共施設の整備や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

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を策定し、それに基づく建替えを推進する。

ウ 住商併存地区

住宅と商業施設が混在している市街地について、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、総合設計制度等の活用や市街地再開発事業等の推進により、街なみに配慮した良質で多様な都市型住宅を誘導する。

(4) 計画的な新市街地の開発

みどりが丘団地地区等の新市街地については、地区計画や景観地区等により、適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

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。

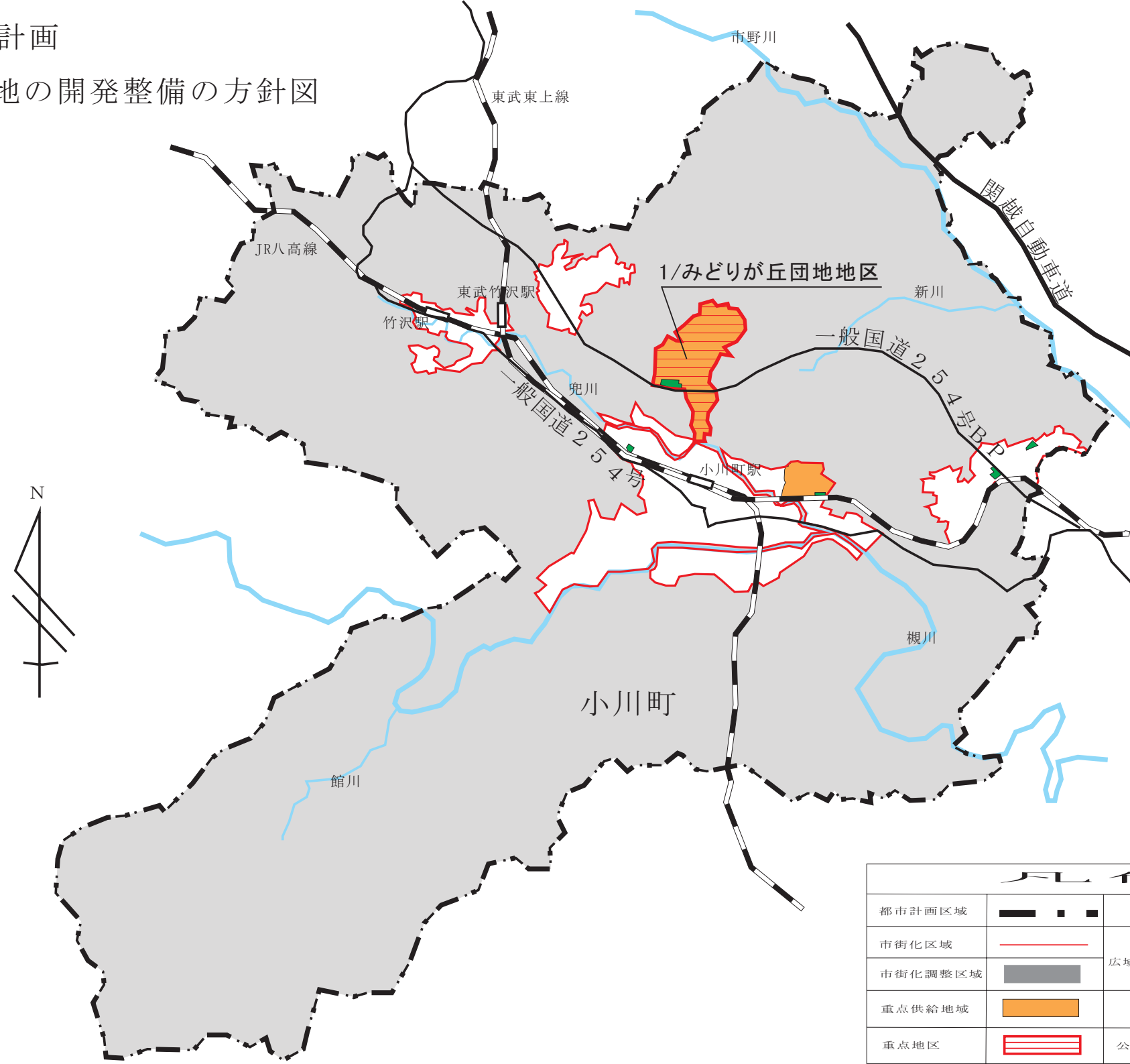
<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

小 川 町

番 号 / 地 区 名	1 / みどりが丘団地地区
地 区 面 積	約 6 5 h a
a 地区の整備又は開発の目標	小川町駅の北約 1 km 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する。
b 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	低密度低層住宅を中心とし、良好な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	民間開発により、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 ・ 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	建築協定、緑化協定の失効と同時に地区計画へ移行し、良好な住環境の維持、保全を図る。 民間住宅宅地開発事業（施行中） 地区計画（予定）

小川都市計画

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 / みどりが丘団地地区



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園