

越谷都市計画  
(越谷市、吉川市、松伏町)

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	2
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
(4)	良好な住環境を保全する市街地	3
(5)	計画的な新市街地の開発	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、埼玉県の南東部に位置し、都心から 30km 圏にあって、千葉県との県境でもある東部の区域境に流れる江戸川のほか、中川、綾瀬川、元荒川、大落古利根川などの多くの河川が流れる平坦な低地となっている。鉄道網については 2 路線通っており、西部を南北に通る東武伊勢崎線は、都心方面と春日部などの県北東部地域方面に、また、南部を東西に通る J R 武蔵野線は、船橋や幕張方面と所沢などの県西部地域方面にそれぞれ連絡しており、この 2 つの路線が新越谷駅と南越谷駅で接続しているほか、中央部の南北方向に高速鉄道東京 8 号線の延伸が平成 1 2 年運輸政策審議会答申第 1 8 号に位置づけられ、J R 武蔵野線新駅の設置が進められている。道路網については、西部に一般国道 4 号や県道足立越谷線などが南北方向に通るほか、中央部を東西方向に通る一般国道 4 6 3 号、県道越谷野田線、東部には南北方向に県道葛飾吉川松伏線、三郷松伏線及び東西方向に越谷流山線などが通り、都市間を連絡する幹線道路が多く、さらに中央部の南北方向に東京外かく環状道路に連絡する東埼玉道路が計画されている。

多くの河川が流れる平坦な低地という地形の特徴から、古くから稲作が行われ、江戸時代には治水や開墾によって耕地が拡大し、また、日光街道の陸運と中川や元荒川などの舟運が行き交っていたことから、宿場町や河岸のほか、米穀類などの物資の集散地として栄えてきた。明治時代後半には東武伊勢崎線が開通し、昭和 3 0 年代後半から高度成長期を迎えると、都心への交通利便性が良いことから、日光街道に沿って形成されていた市街地は急激に拡大した。さらに昭和 4 8 年に J R 武蔵野線が開通すると、戸建て住宅を中心とした住宅団地の開発が行われ、ベッドタウンとしての性格をより鮮明にしてきたところである。今後も、広大な水辺と都市を融合させた越谷レイクタウンが整備され、また、南東部の武蔵野線操車場跡地とその周辺地区では、新たなまちづくりが期待されている。

しかし、河川の多い低地部で急速に市街化が進行してきたこともあり、浸水被害対策を講じるとともに、生活道路や下水道、公園などの基盤整備を進め、都市防災に配慮したまちづくりを進めていくことが必要である。また、宿場町の面影を残す建物や、久伊豆神社などの古い歴史を持つ社寺も多く、江戸川や中川などが作り出す自然景観、平坦な地形に広がる田園風景などは、やすらぎをもたらす重要な原風景であり、これらの歴史的な文化財と貴重な自然環境を保全して、市街地と調和するまちづくりを進めることが必要である。

そこで、本区域では、少子高齢化や情報化・国際化、多様化する住民ニーズなどに対応した県東部地域における業務核都市にふさわしい活力と魅力ある都市の形成と、のどかな田園風景や豊かな自然環境との調和を図りながら、都市と田園と自然が融合した都市環境の形成を基本理念とし、その実現のため、利便性・防災性・安全性を兼ね備えた良好な住宅市街地の形成を図るものとする。

(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 目標とする住宅整備

「豊かな環境を備えた、安全で快適な住生活の実現」を目標とし、水と緑を生かしたゆとりと活力ある住宅都市圏の形成、地域と調和のとれた景観形成を図る。

イ 良好な居住環境確保等にかかる目標

生活や環境の豊かさを実感できる住宅と潤いと魅力ある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宅の建設と狭小な住宅の建替え等を促進し、災害に強く、安全で誰もが安心して住める住環境の形成を図る。

また、安定した居住の場所が確保でき、安心して暮らせるような適切な支援を行う。

2 良好な住宅市街地の開発又は整備の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路・下水道・公園・緑地等の生活基盤施設の整備を進めるとともに、景観や緑、日照・通風等の環境に配慮し、地区計画、建築協定、景観地区等を有効に活用し、地域独自のニーズに応じた住宅市街地の、総合的・計画的な住環境の改善・保全を図る。

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や住宅事情、居住者特性に応じ、住宅市街地を次の5つに類型化し、住宅施策の展開を図る。

(1) 低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地

既成市街地内の低・未利用地について、住宅地として利用に適するものは、周辺環境との調和を図りつつ、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、低・未利用地等の状況や土地利用の動向を踏まえて、市街地開発事業等による土地利用の転換を促進し、良質な住宅の供給に努める。

(2) 市街化区域内農地を活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、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、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、地区独自の規制・誘導を図るなど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

既成市街地の中には、狭小住宅が多く存在しており、居住水準や住環境水準に配慮した計画的な建替えの促進により、土地の有効かつ高度利用を図り、道路や公園などの生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。特に、密集木造住宅地区、住商併存地区、住工混在地区については次のような施策を講じる。

#### ア 密集木造住宅地区

木造住宅が密集している市街地については、共同化等による土地の有効・高度利用を図り、公共的空間の創出や公共施設を整備し、併せて建築物の不燃化・耐震化を図り、防災性の高い都市型住宅の整備を促進する。

#### イ 住商併存地区

住宅と商業施設等が混在している駅周辺や中心市街地については、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、有効な空地を確保するなどの市街地開発事業等の促進により、良質な都市型住宅の供給を図る。

#### ウ 住工混在地区

既成市街地内にみられる住工混在地区については、地域の実情や将来像、地域住民の意向を踏まえ、土地利用を明確にした上で、用途地域の見直しや地区計画の活用等により、住環境の改善及び向上を図る。

### (4) 良好な住環境を保全する市街地

良好な住環境及び住宅地景観が形成されている地域は、地区計画、景観地区、建築協定等を活用し、計画的に住環境の保全及び形成を図る。

### (5) 計画的な新市街地の開発

西大袋、東越谷、七左第一、越谷レイクタウン、吉川駅南、吉川中央地区等の新市街地については、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業等による計画的な開発により、良好な市街地の形成を図る。さらに、地区計画等により、地域の特性を生かした適切な土地利用を行い、良好な住環境の形成を図るとともに、質の高い住宅の建設を誘導する。

## 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。

番号 / 地区名	1 / 西大袋地区	2 / 東越谷地区
地区面積	約130ha	約92ha
a 地区の整備又は開発の目標	越谷市の大袋駅の西約2kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の中高層住宅地として一体的に整備する。	越谷市の越谷駅の東約2kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の中高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	中密度の中高層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。	中密度の中高層住宅を中心とし、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。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。	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 ・ 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	土地区画整理事業の施行と共に、用途地域の変更を行い、地区計画を策定し、良好な住環境を形成する。  ・ 西大袋土地区画整理事業（施行中） ・ 防火地域及び準防火地域（決定済） ・ 西大袋団地地区計画（決定済） ・ 西大袋地区計画（決定済）	土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。  ・ 東越谷土地区画整理事業（施行中）

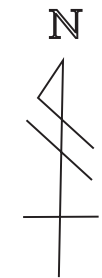
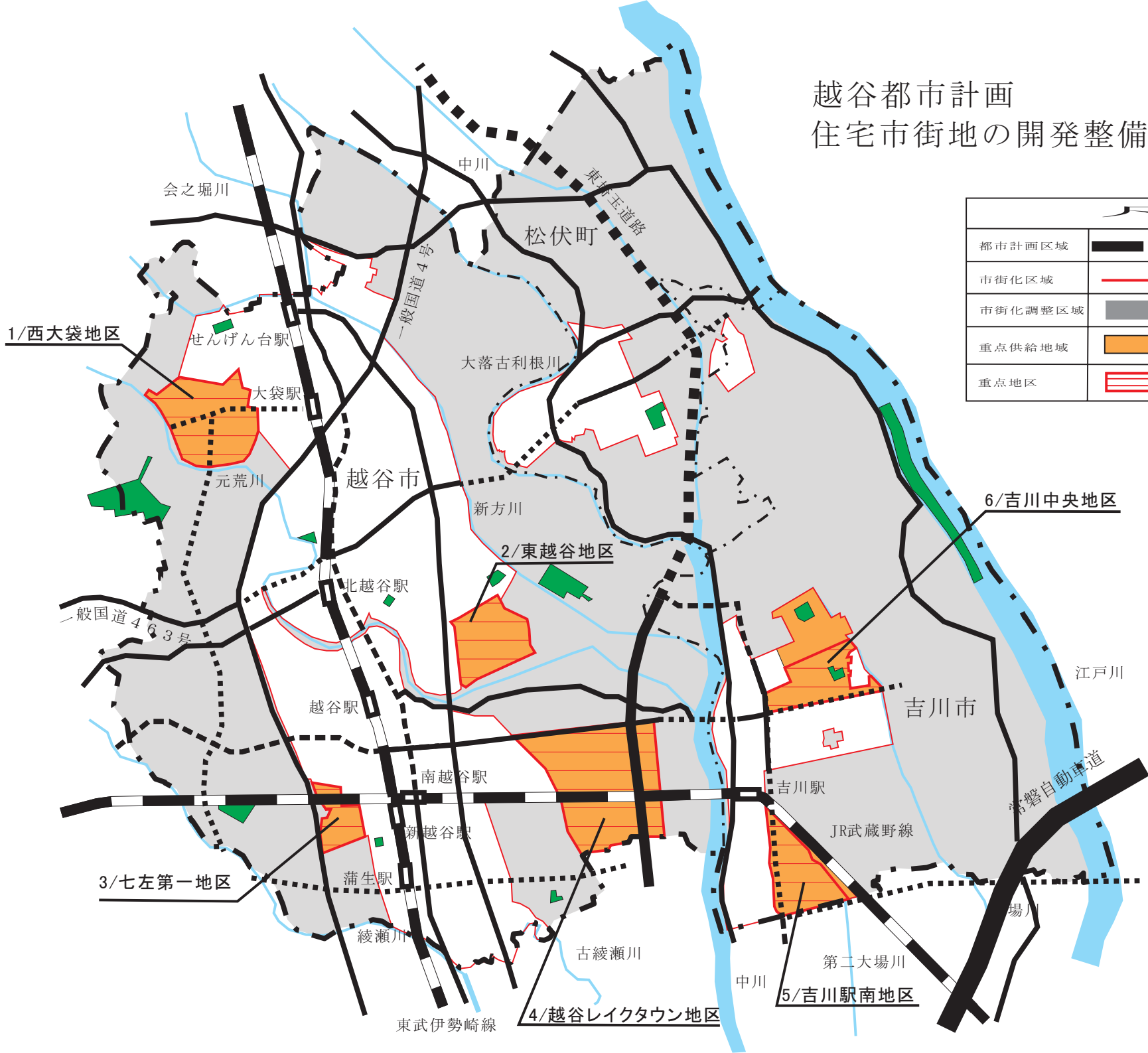
番号 / 地区名	3 / 七左第一地区	4 / 越谷レイクタウン地区
地区面積	約43ha	約235ha
a 地区の整備又は開発の目標	越谷市の新越谷駅の西約1kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の中高層住宅地として一体的に整備する。	越谷市の南越谷駅の東約3kmに位置し、特定土地区画整理事業により基盤整備を図り、良好な住環境の住宅地として一体的に整備する。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	中密度の中高層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。	中密度の中高層住宅と低密度の低層住宅とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。
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。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。	特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。
<p>d</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ その他特記すべき事項</li> </ul>	<p>土地区画整理事業の施行と共に、用途地域の変更を行い、地区計画を策定し、良好な住環境を形成する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 七左第一土地区画整理事業（施行中）</li> <li>・ 七左第一地区計画（決定済）</li> </ul>	<p>特定土地区画整理事業の施行と共に、用途地域の変更を行い、地区計画を策定し、良好な住環境を形成する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 越谷レイクタウン特定土地区画整理事業（施行中）</li> <li>・ 用途地域（一部変更予定）</li> <li>・ 防火地域及び準防火地域（一部決定済）</li> <li>・ 越谷レイクタウン地区計画（一部決定済）</li> </ul>

番号 / 地区名	5 / 吉川駅南地区	6 / 吉川中央地区
地区面積	約 8 2 h a	約 7 4 . 8 h a
a 地区の整備又は開発の目標	吉川市の吉川駅の南東約 0 . 5 k m に位置し、特定土地区画整理事業により基盤整備を図り、良好な住環境の低層住宅地として一体的に整備する。	吉川市の吉川駅の北東約 1 . 5 k m に位置し、土地区画整理事業により基盤整備を図り、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、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の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。	低密度の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活用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	特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。	組合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 ・ 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	特定土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。  ・ 吉川駅南特定土地区画整理事業（施行中） ・ 吉川駅南地区地区計画（一部決定済） ・ 用途地域（一部変更予定）	土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。  ・ 吉川中央土地区画整理事業（施行中） ・ 吉川中央地区地区計画（決定済）

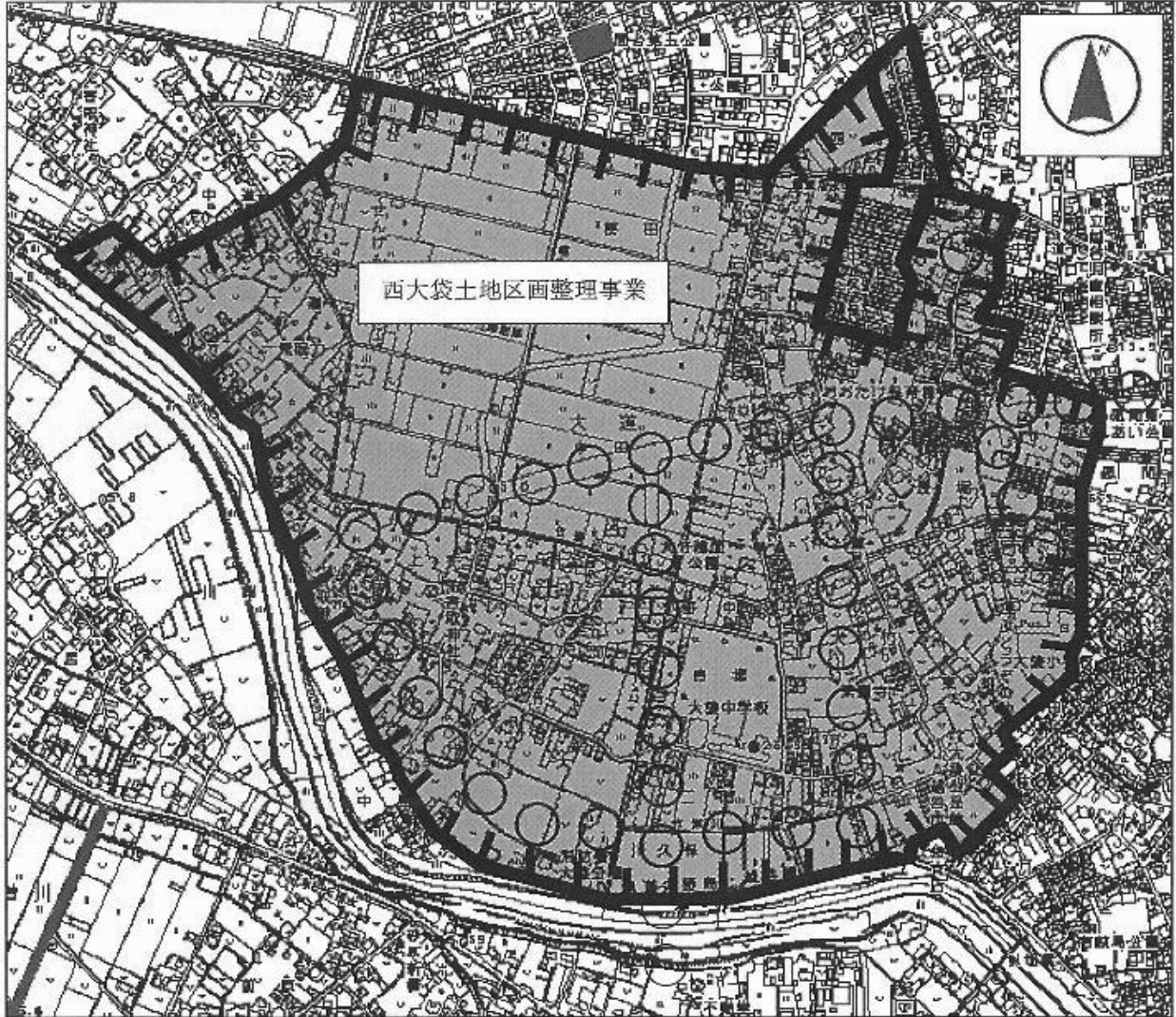


# 越谷都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図

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 / 西大袋地区

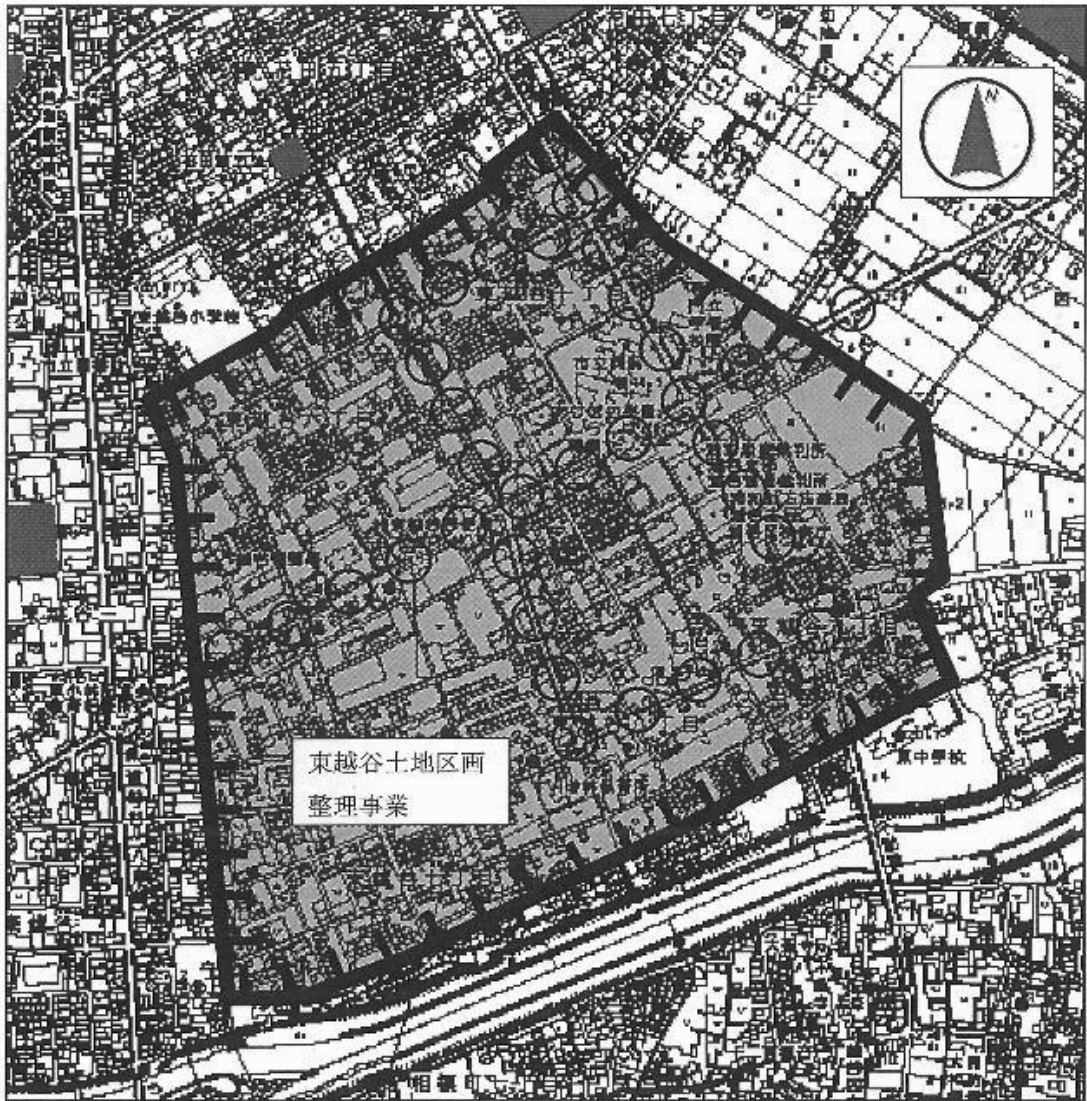


0.000 0.075 0.150 0.225 0.300 0.375 km



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	土地区画整理事業

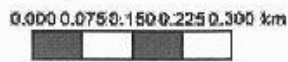
## 2 / 東越谷地区







0.000 0.075 0.150 0.225 0.300 km

凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	土地区画整理事業

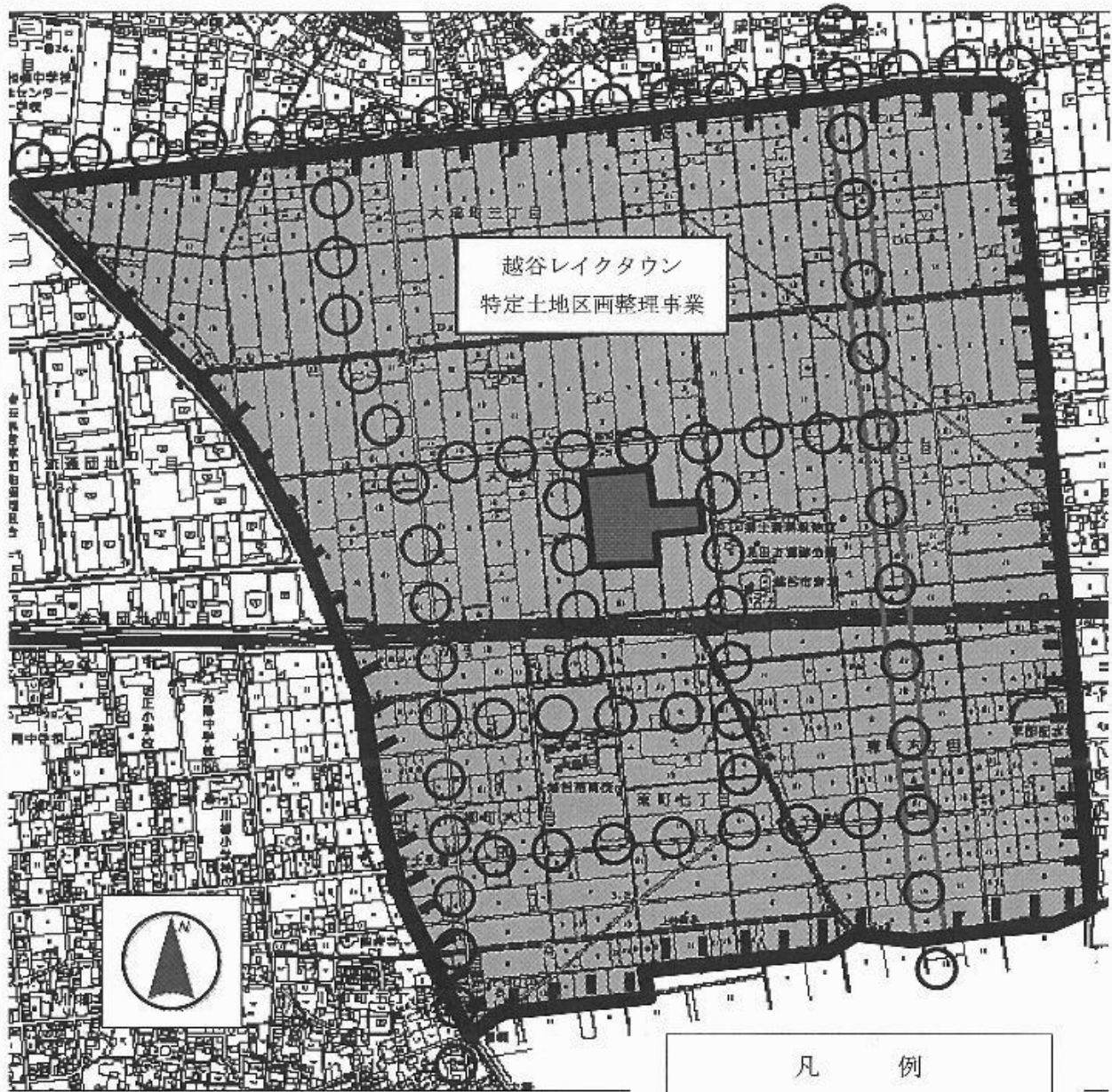
# 3 / 七左第一地区



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	土地区画整理事業








# 4 / 越谷レイクタウン地区



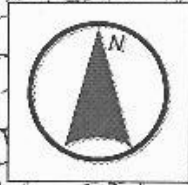
0.000 0.075 0.150 0.225 0.300 0.375 km



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

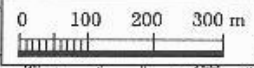
# 5 / 吉川駅南地区

越谷都市計画事業吉川駅南特定土地地区画整理事業



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	都市計画道路
	特定土地地区画整理事業

S=1:10,000

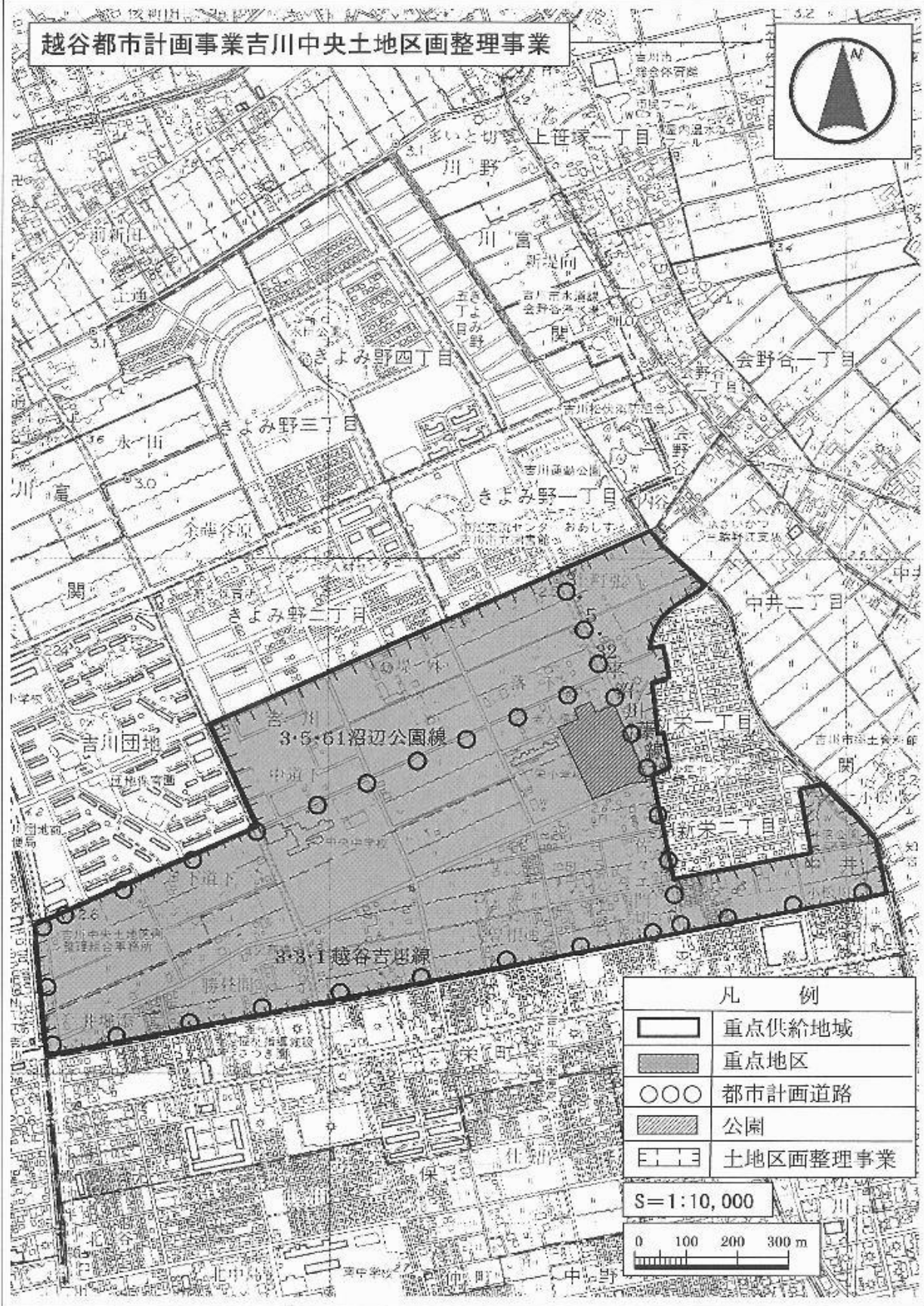
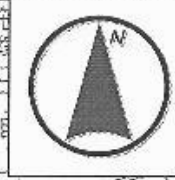


Map labels include: 木壳新田, 東添道下, 木壳, 南大佛, 井堀向道下, 高富, 浦田, 北谷, 高久, 小張, 八幡, 中曾根線, 三郷流出線, 3・3・77, 3・4・66, 3・3, 3・4, 3・5, 3・6, 3・7, 3・8, 3・9, 3・10, 3・11, 3・12, 3・13, 3・14, 3・15, 3・16, 3・17, 3・18, 3・19, 3・20, 3・21, 3・22, 3・23, 3・24, 3・25, 3・26, 3・27, 3・28, 3・29, 3・30, 3・31, 3・32, 3・33, 3・34, 3・35, 3・36, 3・37, 3・38, 3・39, 3・40, 3・41, 3・42, 3・43, 3・44, 3・45, 3・46, 3・47, 3・48, 3・49, 3・50, 3・51, 3・52, 3・53, 3・54, 3・55, 3・56, 3・57, 3・58, 3・59, 3・60, 3・61, 3・62, 3・63, 3・64, 3・65, 3・66, 3・67, 3・68, 3・69, 3・70, 3・71, 3・72, 3・73, 3・74, 3・75, 3・76, 3・77, 3・78, 3・79, 3・80, 3・81, 3・82, 3・83, 3・84, 3・85, 3・86, 3・87, 3・88, 3・89, 3・90, 3・91, 3・92, 3・93, 3・94, 3・95, 3・96, 3・97, 3・98, 3・99, 3・100.



# 6 / 吉川中央地区

越谷都市計画事業吉川中央土地区画整理事業



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	都市計画道路
	公園
	土地区画整理事業

S=1:10,000

