

# 北本都市計画 (北本市)

## 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	1
(1)	低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地	1
(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)	良好な住環境を維持・保全する住宅市街地	2
(5)	住宅に特化しつつある工業地の見直し	2
(6)	景観に配慮・誘導する住宅市街地	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	5
	重点地区概要図	6

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、県中央部及び都心から45km圏に位置し、西側に荒川が流れ、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、県道鴻巣桶川さいたま線などがある。また、首都圏中央連絡自動車道や高速埼玉中央道路・上尾道路が計画されている。

土地利用については、北本駅を中心に市街地が形成されており、一戸建ての住宅が中心ではあるが、都市再生機構北本団地や鉄道沿線の大規模マンションなどの立地により共同住宅の割合も高くなっている。また、雑木林や市街化区域内農地が広い範囲にわたって存在している。

本区域においては、「緑にかこまれた健康な文化都市」を基本理念として、良好な住宅市街地に係る計画的な開発整備の推進をとおして、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。

### （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的とし、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、低額所得者の居住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・緑地等生活基盤施設の整備を推進し、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ままスプロール化が進行している地域等では、土地区画整理事業等を促進していく。

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

市街化区域内の低・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。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

久保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。

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推進するほか、土地利用規制の詳細化が可能な地区計画・景観地区等の規制・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

老朽化した狭小住宅が数多く存在している既成市街地では、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

東間<sup>あづま</sup>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、共同化を図り、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

都市再生機構北本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促進する。

ウ 住商併存地区

住宅と商業施設等が混在している北本駅周辺地区などの市街地については、商業施設等の主体性に考慮しつつ、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) 良好な住環境を維持・保全する住宅市街地

本町地区等の基盤条件や建物の状況に問題が少なく、良好な環境を有する低層住宅地では、景観に配慮しつつ、その維持・向上を図る。

(5) 住宅に特化しつつある工業地の見直し

東間<sup>あづま</sup>地区等の準工業地域については、工場の撤退等により住宅に特化しつつあることから、住宅に特化した地区については用途地域の変更や地区計画等の活用により良好な住環境への誘導を図る。

( 6 ) 景観に配慮・誘導する住宅市街地

北本駅周辺の中山道沿線地区等、歴史的な背景を考慮する地区については、景観地区の指定、地域住民による景観協定の締結や景観資産の有効活用等、魅力ある街なみづくりの形成を図る。

3 重点地区

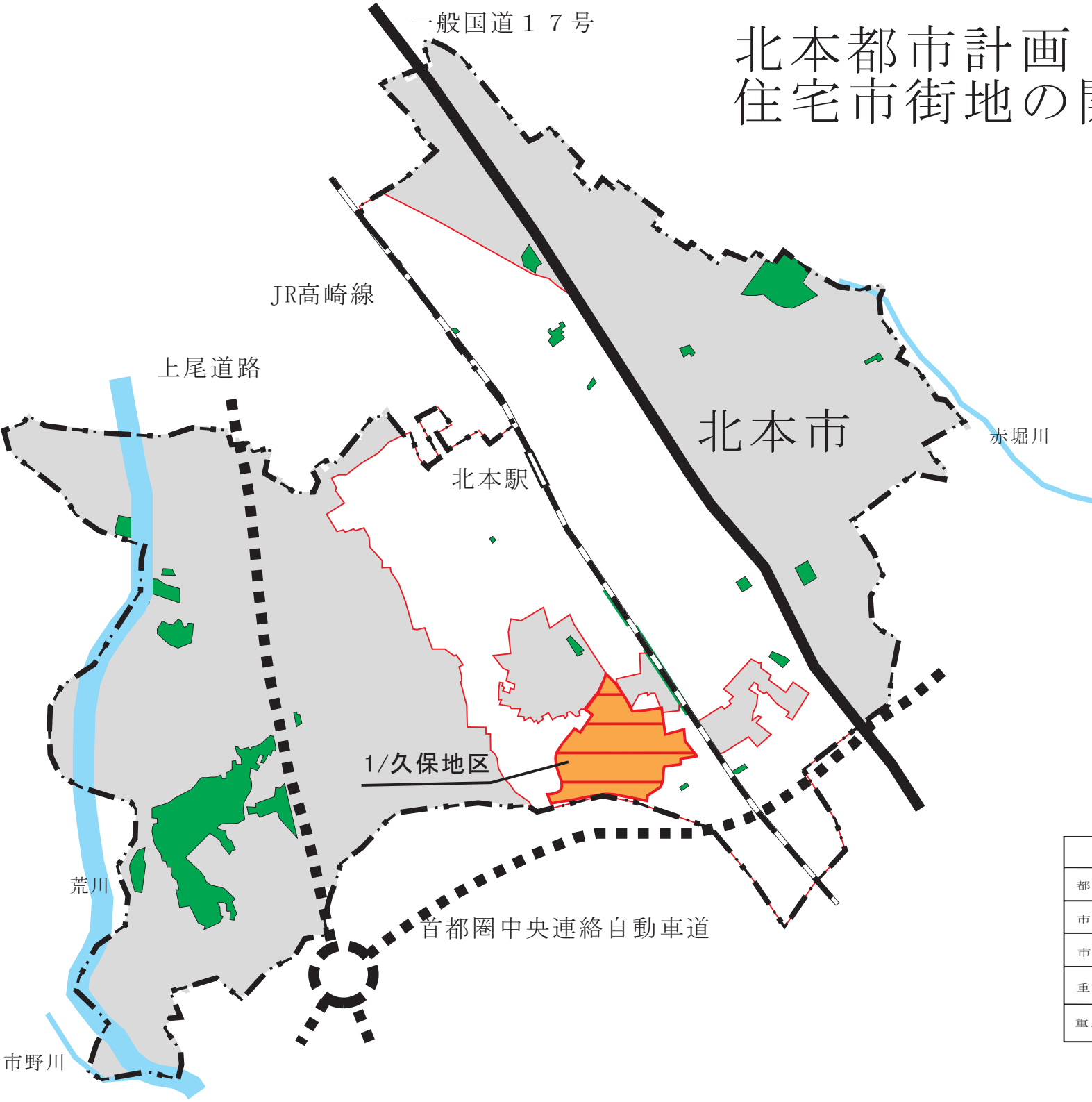
「埼玉県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区並びに当該地区の整備及び開発の概要は、別表のとおりである。

<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

北本市

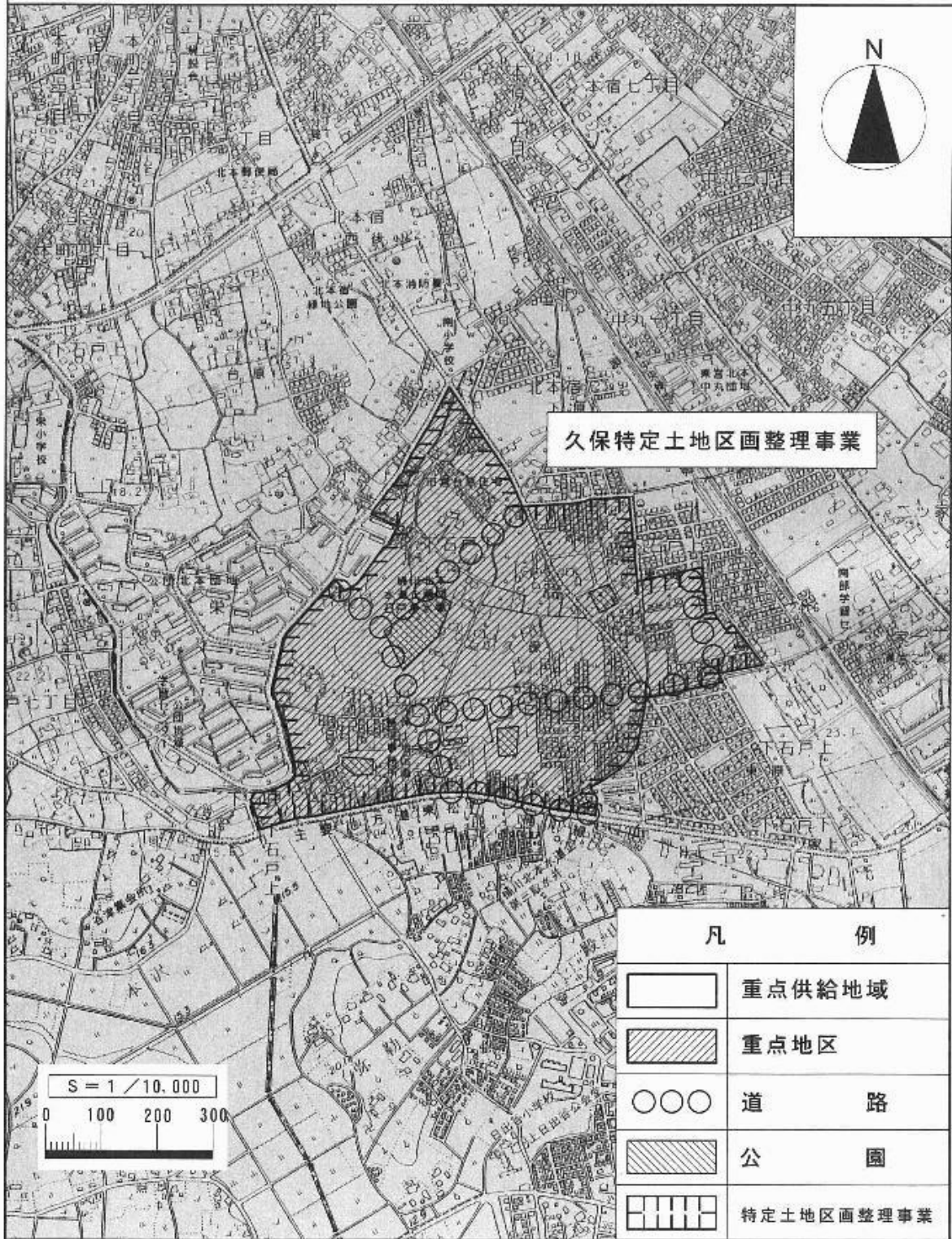
番号/地区名	1 / 久保地区
地区面積	約 44 ha
a 地区の整備又は開発の目標	北本駅の南約1,800mに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の低層住宅地として、一体的に整備開発する。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の低層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備方針	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。 また、適正な規模の住区ごとに通過交通を排除し、公園等を配置する。
d ・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開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	公共は、公園、街路の整備を、民間は低層の住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。  特定土地区画整理事業（施行中） 用途地域（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定） 地区計画（予定）

# 北本都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図



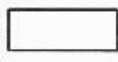
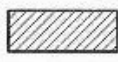



凡例			
都市計画区域	— · — · —	行政区域	— · — · —
市街化区域	— (red) —	広域交通	整備済
市街化調整区域	■ (grey)		未整備
重点供給地域	■ (orange)	鉄道	— (black and white) —
重点地区	▨ (red lines)	公園緑地・緑道等	■ (green)

# 1 / 久保地区



久保特定土地区画整理事業

## 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

S = 1 / 10,000  
0 100 200 300