

所 沢 都 市 計 画 (所 沢 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 1 9 年 8 月 1 7 日 から 平 成 1 9 年 8 月 3 1 日 まで
都 市 計 画 の 変 更 告 示	平 成 2 0 年 3 月 1 4 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)	既成住宅地内の都市再生による住宅供給の促進	2
(4)	老朽公共賃貸住宅団地	2
(5)	良好な住環境を維持・保全する住宅市街地	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	8
	重点地区概要図	9

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、都心から 30km 圏にあり、武蔵野台地のほぼ中央、多摩北部に接する埼玉県南西部に位置し、西から東に向かって狭山湖を中心とした狭山丘陵、武蔵野台地、柳瀬川下流域周辺の沖積低地など、起伏に富んだ多様な地形や雑木林をはじめとする豊かな自然が見られ、その地形に沿って狭山丘陵付近に源を発する柳瀬川、東川などが流れている。

主な交通網は、鉄道としては、西武池袋線、西武新宿線、西武狭山線、ＪＲ武蔵野線があり、あわせて 11 の駅を有している。また、道路では関越自動車道所沢インターチェンジ、一般国道 463 号などが整備されている。

土地利用については、所沢駅、新所沢駅周辺の商業・業務施設が立地する都市的な市街地、土地区画整理事業などにより整備された住宅地、農地と一体となった昔ながらの集落地など、多様な特徴を持った街が形成されている。

そこで、本地区においては、「自然に囲まれたゆとりある住宅と都市の利便性が享受できる住まい方の実現」を目指して、都市環境と自然環境との調和や景観等への配慮、利便性、快適性、安全性に優れた、うるおいと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

安全で快適な、ゆとりある住宅や住環境を確保することを目標に、環境に配慮しながら、耐久性、耐震性、省エネ化、バリアフリー化などの居住水準を考慮した良質な住宅の建設及び住宅ストックの更新・改善を促進し、地域の豊かな自然や景観との調和やユニバーサルデザインに優れた街並みの整備・維持を図る。

また、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を確保できるよう適切な支援を行なう。

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するため、道路、公園、下水道その他の生活基盤施設の整備を推進する。また、地区計画、景観地区、建築協定、緑地協定等を有効に活用するなど、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、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等による適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

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や住宅事情により、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

所沢駅西口地区など、住宅地又は住宅地に隣接する地区内にて移転した工場等の跡地について土地利用の転換を促進するとともに、市街地開発事業等により住宅供給の促進を図る。

また、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地区については、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

第二上新井地区などの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、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

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進めるほか、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。

また、生産緑地地区については、良好な都市環境の形成に資するよう適切に保全するとともに、緑のオープンスペースとしての活用にも努める。

(3) 既成住宅地内の都市再生による住宅供給の促進

中心市街地地区、狭山ヶ丘駅西口地区などの既成住宅地については、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都市再生により土地の適切な利用を図り、公共施設等の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

中心市街地地区、狭山ヶ丘駅西口地区等の老朽化した木造住宅が密集している既成住宅地については、住宅の不燃化、耐震化、共同化を促進するほか、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業等を活用し、公共施設の整備、防災性の向上等を計画的に進める。

イ 住商併存地区

銀座地区、日東地区等の住宅と商業施設が混在している既成市街地については、商店街の振興と活性化を目指すとともに、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、総合設計制度の活用や土地区画整理事業、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の供給を誘導する。

(4) 老朽公共賃貸住宅団地

老朽化した公共賃貸住宅では、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察し、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に基づき、建替え、改善、維持保全を進める。

(5) 良好な住環境を維持・保全する住宅市街地

第二樁峰地区など、土地区画整理事業等により基盤整備が整えられ、良好な市街地環境を有する低層住宅地では、地区計画等を活用し、その維持・向上を図る。

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。

番号 / 地区名	1 / 銀座地区	2 / 第二上新井地区
地区面積	約16.1ha	約45.6ha
a 地区の整備又は開発の目標	所沢市の中心市街地のなかで、広域的な総合生活拠点を担う中央通り線一帯の地区において、商業・業務機能と併せた良好な住環境の整備を一体的に図る。	所沢市の西武池袋線西所沢駅と小手指駅の間に位置する地区において、健全な住宅市街地の建設を図り、無秩序な市街化を防止するため、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	公共・公益施設、商業・業務施設の複合化・高層化によるオープンスペースの確保を図り、高密度な住宅用途を含めた土地の有効・高度利用を目指す。	良好な市街地形成を踏まえ、安全で快適な都市型住宅地として中・高密度な土地利用を図る。また、国道の沿道においては沿道型サービス施設等を誘導し、その他幹線道路の沿道においては生活利便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	都市計画道路及び生活道路、河川調整池の整備、セミモールやプロムナードによる歩行者空間の確保、公開空地の活用による広場の整備、市民文化活動・コミュニティ施設等の整備など、地区全体の都市施設、地区施設を計画的に整備する。	都市計画道路及び区画道路、都市公園や河川施設の整備など、地区全体の都市施設、地区施設を計画的に整備する。
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	組合施行による優良建築物等整備事業や独立行政法人都市再生機構による第一種市街地再開発事業等により、既存の商業・業務施設及び公共・公益施設、街区毎の共同化を誘導し、民間活力を活用した市街地環境の整備改善と良好な住宅供給を促進する。 優良建築物等整備事業（一部完了） 第一種市街地再開発事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（決定済） 所沢元町北地区第一種市街地再開発事業を含む。（1.1ha）	市施行による土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路を含めて関連公共施設を整備する。 特定土地区画整理事業（施行中） 用途地域等（変更予定） 地区計画（予定）

番号 / 地区名	3 / 狭山ヶ丘地区	4 / 狭山ヶ丘駅東口地区
地区面積	約29.7ha	約28.6ha
a 地区の整備又は開発の目標	所沢市の西武池袋線狭山ヶ丘駅の東600mに位置する地区において、健全な住宅市街地の建設を図り、無秩序な市街化を防止するため、一体的に整備開発する。	所沢市の西武池袋線狭山ヶ丘駅の東口に位置する地区において、土地区画整理事業により計画的に整備された優良な市街地環境の維持・向上を図る。
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	良好な市街地形成を踏まえ、安全で快適な都市型住宅地として中・高密度な土地利用を図る。また、国道の沿道においては沿道型サービス施設等を誘導し、その他幹線道路の沿道においては生活利便施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	良好な市街地形成を踏まえ、安全で快適な都市型住宅地として中・高密度な土地利用を図る。また、駅周辺部は商業・業務系用途を、また国道の沿道においては沿道型サービス施設等を誘導し、その他幹線道路の沿道においては生活利便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	都市計画道路及び区画道路、都市公園の整備など、地区全体の都市施設、地区施設を計画的に整備する。	用途や街区に応じた適正な規模の住区を配し、整備済み都市施設及び地区施設との整合を図る。
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	市施行による土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路を含めて関連公共施設を整備する。 土地区画整理事業（施行中） 用途地域等（変更予定） 地区計画（予定）	土地区画整理事業により、都市基盤整備の整えられた市街地が形成されていることから、地区計画等により良好な住宅環境の形成を図る。 土地区画整理事業（清算中） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）

番号 / 地区名	5 / 第二椿峰地区	6 / 日東地区
地区面積	約33.9ha	約7.3ha
a 地区の整備又は開発の目標	所沢市の西武池袋線小手指駅の南約2kmに位置する地区において、土地区画整理事業により計画的に整備された優良な市街地環境の維持・向上を図る。	所沢駅西口と直結する地区において、所沢市の中心市街地として広域的な総合生活拠点の形成を目的とし、商業・業務機能と併せた良好な住環境の整備を一体的に図る。
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	良好な市街地形成を踏まえ、安全で快適な都市型住宅地として中・高密度な土地利用を図る。また、幹線道路の沿道においては集合住宅地や住宅の一部に店舗を兼ね備えた施設等、複合的な土地利用を図る。	商業・業務施設、都市型住宅、防災機能施設等の複合化・高層化により質の高い都市機能を集積するとともに、総合的な都市基盤整備により安全で利便性の高い高密度な住宅・市街地環境の形成を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	用途や街区に応じた適正な規模の住区を配し、整備済み都市施設及び地区施設との整合を図る。	都市計画道路及び区画道路、公園の整備、歩行者空間の確保、公開空地の活用による広場等の整備など、地区全体の公共施設、地区施設を計画的に整備する。
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、都市基盤整備の整えられた市街地が形成されていることから、地区計画等により良好な住宅環境の促進を図る。 土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	土地区画整理事業や市街地再開発事業により、既存の商業・業務施設、住宅の共同化を促進するとともに、幹線道路を含めて公共施設等の整備を進め、市街地環境の整備改善と良好な住宅供給の誘導を図る。 土地区画整理事業（予定） 市街地再開発事業（予定）

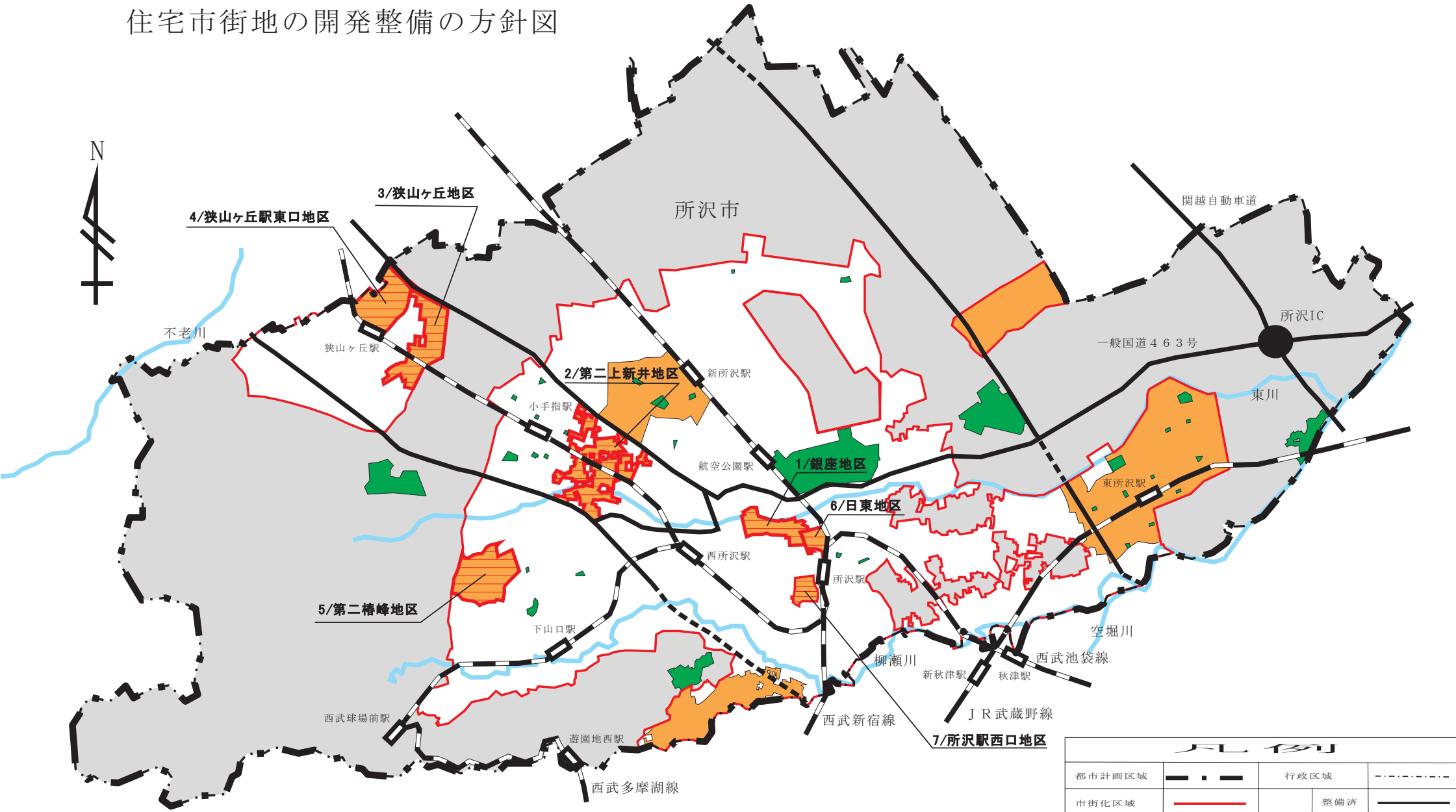
<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

所 沢 市

番 号 / 地 区 名	7 / 所沢駅西口地区
地 区 面 積	約 9 . 6 h a
a 地区の整備又は開発の目標	所沢駅西口に近接する大規模な工場跡地とその周辺を含む市街地の拠点的地区において、土地利用の転換を促進し、商業・業務機能と併せた良好な住環境の整備を一体的に図る。
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	公益施設、商業・業務施設、都市型住宅、防災機能施設等の整備により質の高い都市機能を集積するとともに、総合的な都市基盤整備により安全で利便性の高い高密度な住宅・市街地環境の形成を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路及び区画道路、都市公園、駐輪場の整備、歩行者空間の確保、公開空地の活用による広場等の整備など地区全体の都市施設、地区施設を計画的に整備する。
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、幹線道路を含めて都市施設等を整備する。また、地区内工場跡地における民間の開発事業を促進し、総合的な市街地環境の整備改善と良好な住宅供給の誘導を図る。 土地区画整理事業（予定） 所沢駅西口と東口を繋ぐ補助幹線道路（都市計画道路 所沢駅ふれあい通り線）の事業を進める。

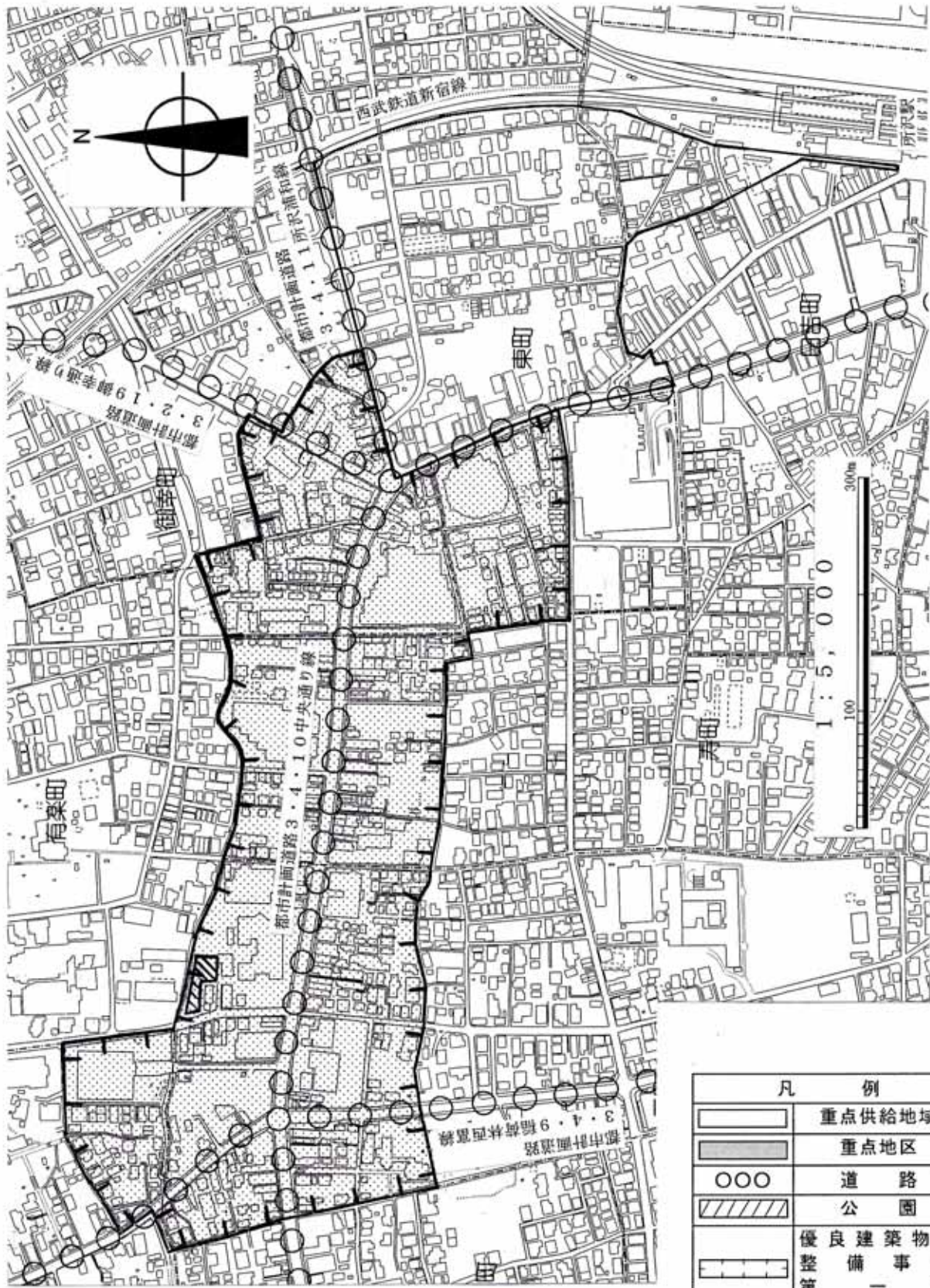
所沢都市計画

住宅市街地の開発整備の方針図

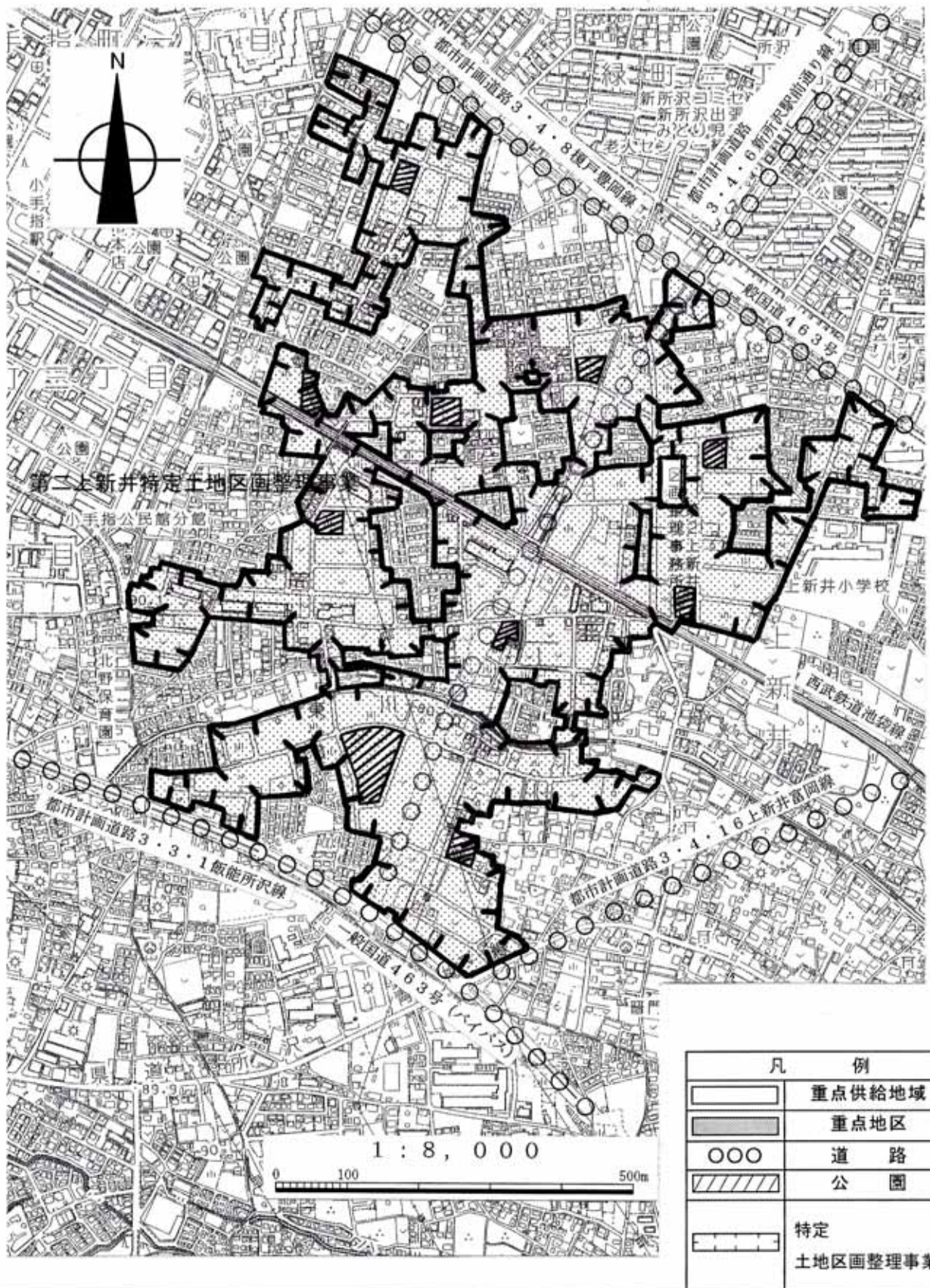


凡例			
都市計画区域		行政区域	
市街化区域		広域交通	整備済
市街化調整区域			未整備
重点供給地域		鉄道	
重点地区		公園緑地・緑道等	

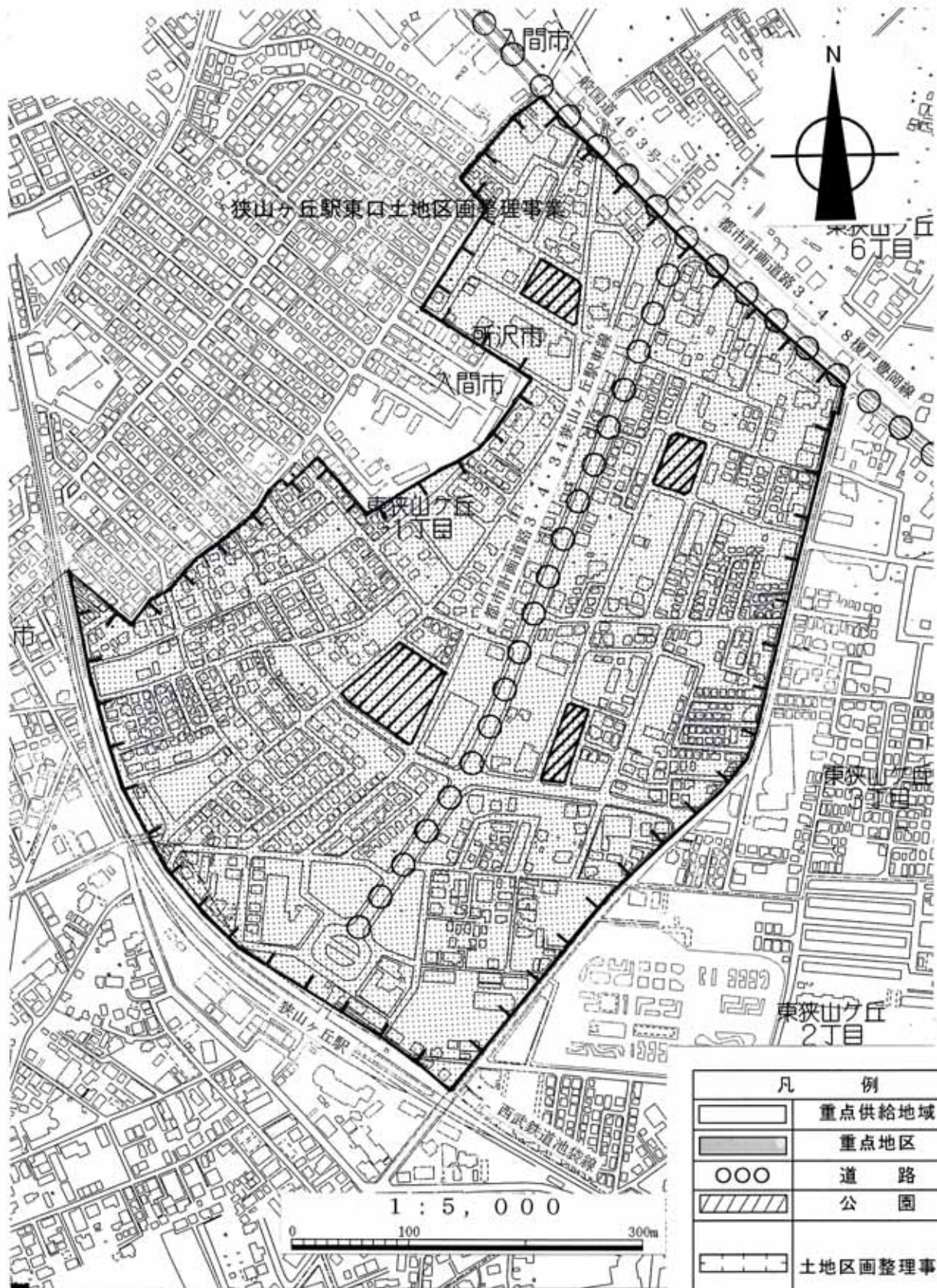
1 / 銀座地区



2 / 第二上新井地区

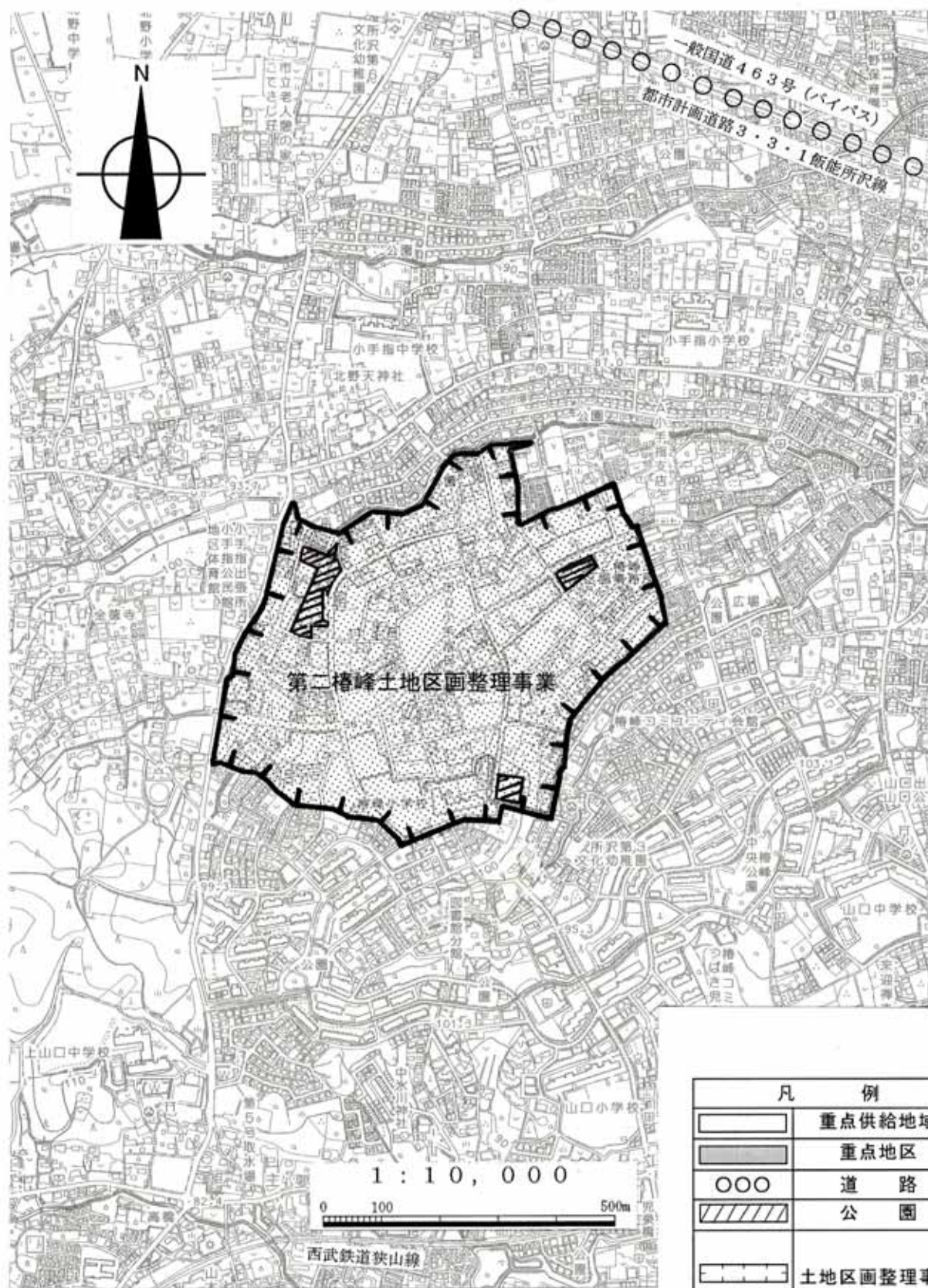


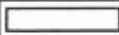




4 / 狭山ヶ丘駅東口地区



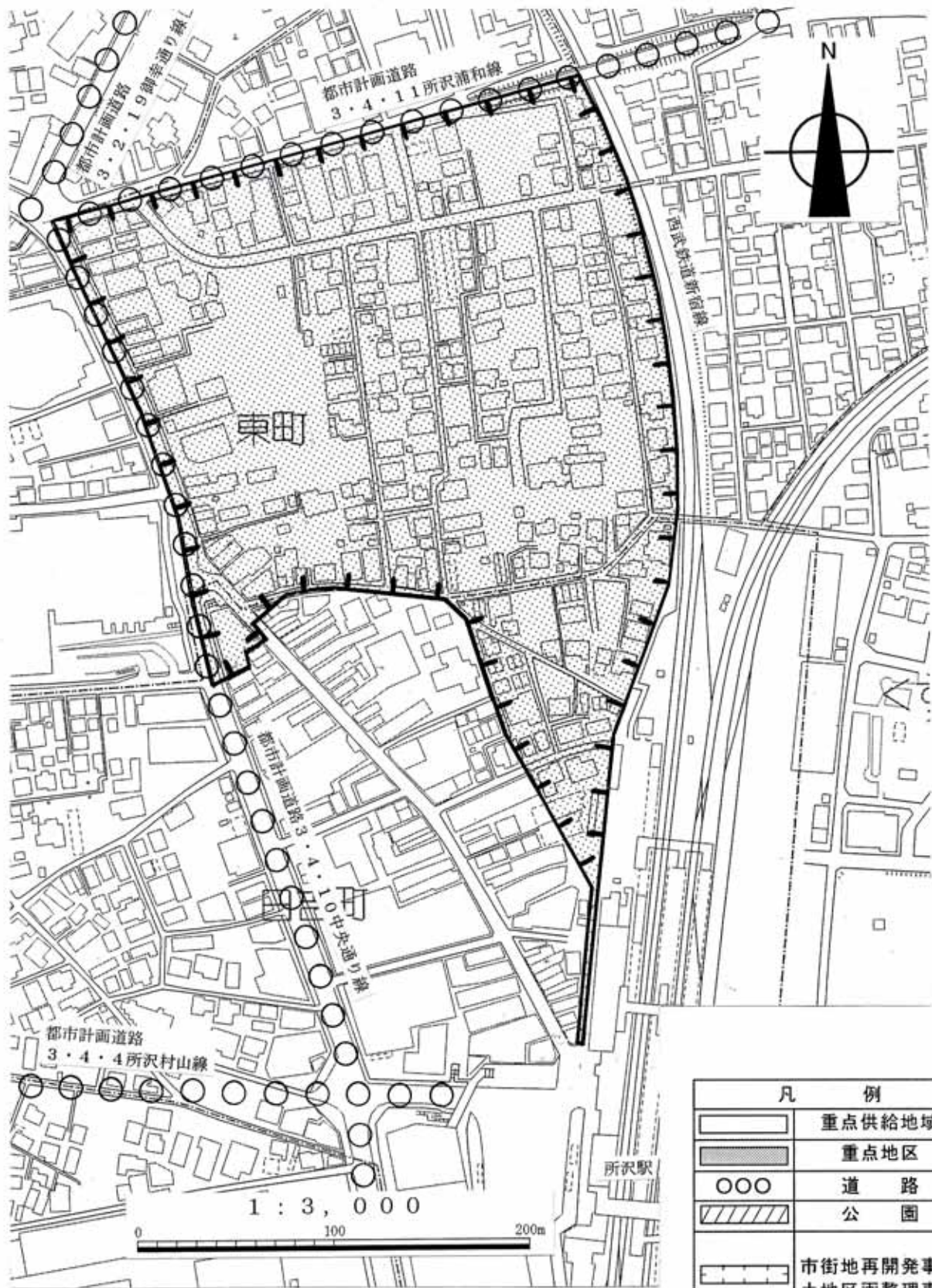
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

5 / 第二椿峰地区



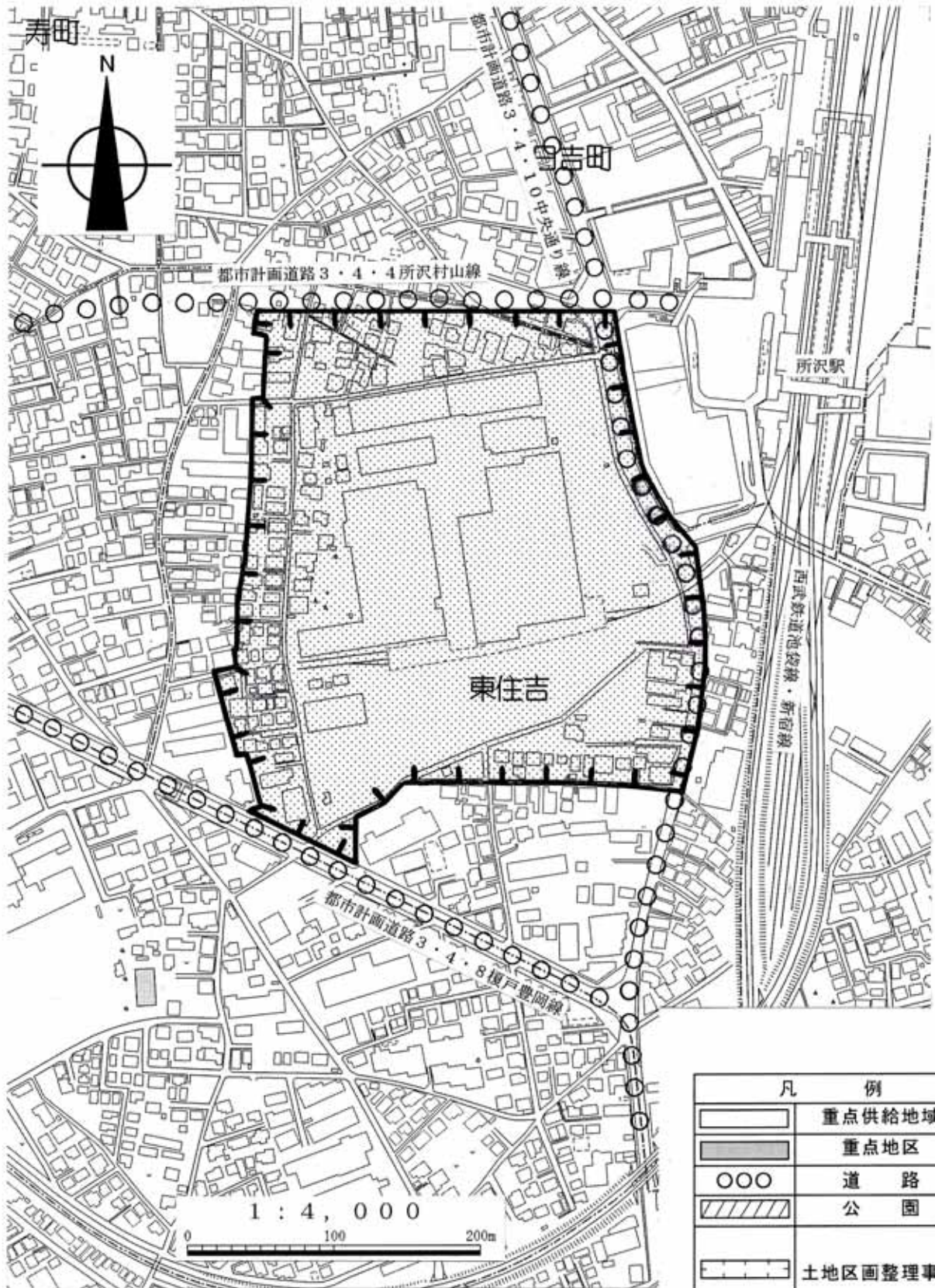
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

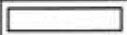

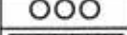

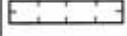
6 / 日東地区



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	市街地再開発事業
	土地地区画整理事業

7 / 所沢駅西口地区



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