

# 志木都市計画 (志木市)

## 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	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	2
(4)	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	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、本県の南西部及び都心から 25km 圏に位置し、北部から東部の区域界には荒川が流れ、また、新河岸川と柳瀬川が合流する中央部を境として東部には低地が、また、西部には台地がそれぞれ広がっている。主な交通網としては、鉄道では東武東上線と、これに相互乗り入れしている東京メトロ有楽町線があり、道路では一般国道 463 号や県道さいたま東村山線、県道保谷志木線などがある。

土地利用については、本町、柏町地域等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「みんなで創る、みんなのふるさと、輝く志木市」を基本方針として、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、「ひと・まち・自然による生き生き住環境づくり」を目指し、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指し、「住み続けられる住まいづくり」「ニーズに対応した住まいづくり」「市街地整備と連携した住宅・住宅地づくり」「ゆとりとうるおいのある住環境づくり」を基本目標として、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改善に努める。

また、低額所得者の住居の安定を図るとともに、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た暮らしが営めるよう適切な支援に努める。

さらに、自然環境との調和を図りながら道路、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、これまで歩んできた歴史性、社寺等に代表される地域に密着した文化性等と調和のとれた街なみの形成・維持保全を図るとともに、魅力ある居住環境の形成を目指す。

また、市街化区域内農地の活用や現在進められている市街地開発事業と連携した適正な土地利用を図る。

## 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するため、道路、下水道、公園、緑地等都市基盤を整備し、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住宅が建ち並ぶ地域では、建物の老朽化が進み、火災や震災時における危険性が高いことから、地区計画等を活用し、既成市街地の再構築に努める。

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、周辺土地利用に配慮しながら効果的な土地利用転換を図り、有効かつ適切な利用に供し、周辺地域と一体となった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、周辺地域の計画的な土地利用の増進につながる土地利用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

西原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、周辺の住環境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については、生産緑地地区の指定により優れた緑地機能を有し計画的に保全するとともに都市防災の観点から適切に保全し、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の導入や、地区レベルのきめ細かな市街地形成のコントロールが可能な地区計画等の活用により、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

本町地区等の狭小住宅が数多く存在している既成市街地については、住環境に配慮した地区計画等の導入を検討しながら土地の有効利用や細街路の改善等を図り、都市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工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、防災性の向上等に努め、安全で良好な住環境への改善を促進する。

#### イ 住工併存地区

上宗岡地区等の住宅と工業施設が混在している地区については、住宅と工場が共存する活力ある地域整備を進めるため、都市基盤の整備を図るとともに、住宅と工場の適切な配置を誘導し、良好な住環境の形成に努める。

#### (4) 良好な住環境を維持・保全する住宅市街地

柏町地区等の開発行為や市街地開発事業により、比較的良好な住環境を有する低層住宅地では、地区計画や景観地区の導入等により敷地の細分化防止や緑化を促進し、景観に配慮しつつ、良好な住環境の維持・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(4頁)のとおりである。

番号 / 地区名	1 / 西原地区	2 / 上宗岡地区
地区面積	約38ha	約9ha
a 地区の整備又は開発の目標	本地区は、都心より約25km圏に位置し、交通機関に恵まれており、増大する住宅地の需要に対処し、安全かつ良好な住環境を有する宅地の造成と公共施設の整備改善を図る。	志木駅の北約3kmに位置し、スプロール化を防止し、良好な住環境の形成を図るため道路等の都市基盤を整備する。
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	低中密度の低層住宅を中心とした環境と共生した住宅地として計画し、公共公益施設、供給処理施設を合理的に配置し良好な市街地としての機能を発揮できるようにする。	住居系については、中密度の低中層を主体とした環境と共生した良好な住環境の保全を図る。また、工業系については住宅への影響を考慮し、住工の共存を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路を根幹に、地区内サービス道路を計画し、地区内道路は原則として幅員6mで地区外との関連を考慮の上、計画する。 また、公園等の公共施設の整備及び公共公益施設を適所に配置する。	地区計画等により決定された地区施設(道路:幅員6~10m)の整備を進める。 また、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	環境の優れた市街地を形成するため組合施行による土地区画整理事業の早期完成を目指すとともに、地区計画等の導入について検討し、良好な住環境の保全を図る。  特定土地区画整理事業(施行中) 防火地域及び準防火地域(予定)	地区計画等により決定された道路等の地区施設の整備や建築物等の規制により良好な住環境の保全を図る。  地区計画(決定済) 防火地域及び準防火地域(予定)

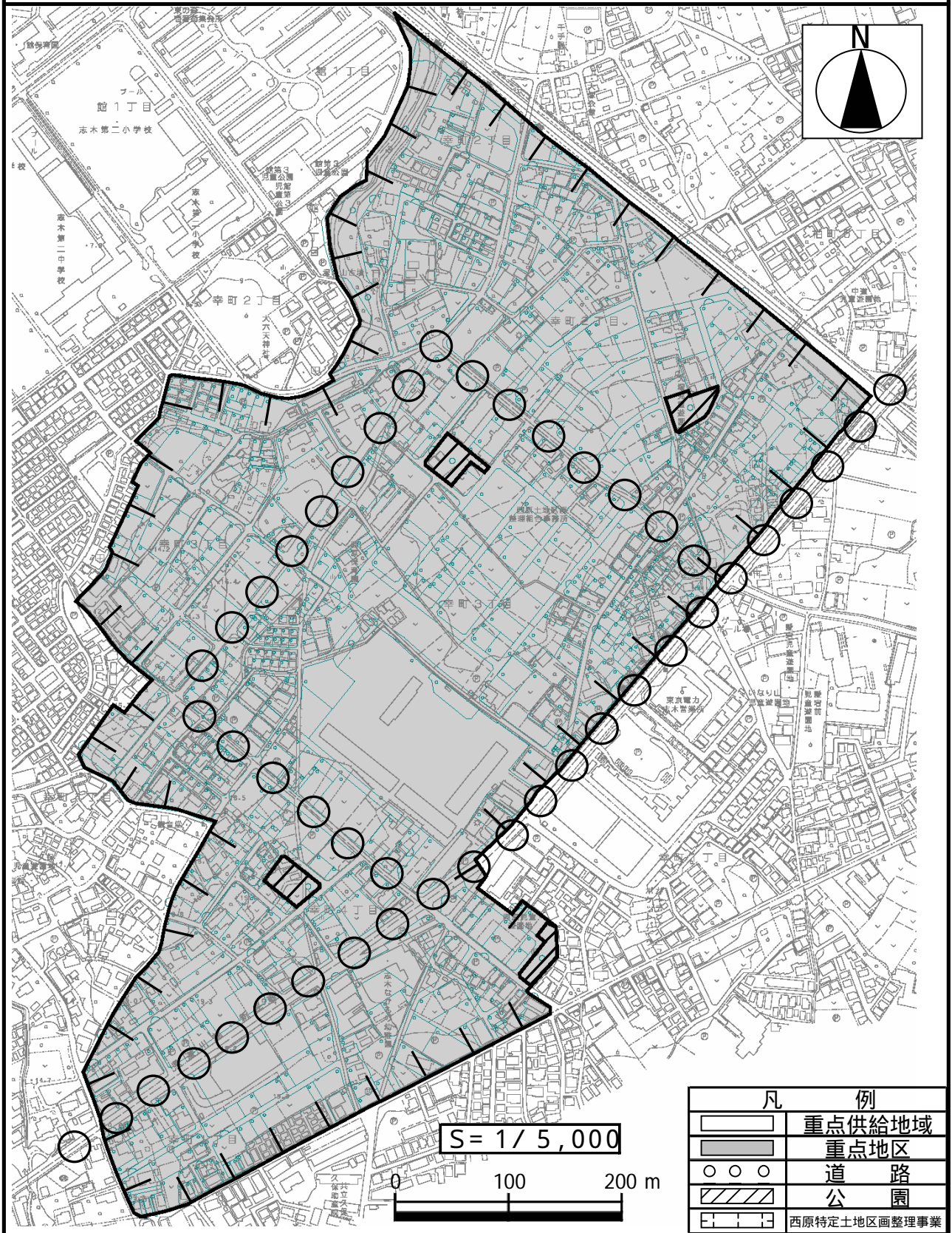
# 志木都市計画

## 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	— (thick black) —
市街化調整区域	■ (gray)		未整備	— (dotted black) —
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 / 西原地区





## 2 / 上宗岡地区

