

川越都市計画
(川越市、日高市、川島町)

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	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)	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	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、本県のほぼ中央部、都心から40km圏に位置し、東部に北から南へ荒川が流れ、入間川・小畔川・市野川・高麗川などの河川が流れており、主な交通網としては、鉄道ではJR川越線、JR八高線、東武東上線、西武新宿線及び西武池袋線、道路では関越自動車道、首都圏中央連絡自動車道及び一般国道16号などがある。

土地利用においては、幹線道路沿いや鉄道駅など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、「歴史と自然を生かし、居住環境と産業との調和を図った文化都市」を基本理念として、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標とし、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、低額所得者の住居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すべての人々が住み慣れた地域で安心して暮らせ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、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市街地環境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させるため、居住水準及び住環境水準を向上させる必要があることから、市街地開発事業などにより道路、下水道、公園、緑地等生活基盤の整備を進める。また、地区計画や景観地区等の活用により景観、自然環境、日照・通風等を考慮した総合的、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においては、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率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、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、地区計画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

川越市の大塚新田第二地区等の市街化区域内農地については、広い範囲にわたって点在しているため、これら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等の規制・誘導手法により都市基盤整備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

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・高度利用及び防災上の向上を図るとともに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

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促進する。

ウ 住商併存地区

住宅と商業施設が混在している川越市駅周辺地区等の市街地については、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、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

日高市の武蔵高萩駅北地区、飯能日高団地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や開発許可制度の適正な運用などにより、景観にも配慮した良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により、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

川越市/日高市

番号/地区名	1 大塚新田第二地区	2 武蔵高萩駅北地区
地区面積	約24.1ha	約41.4ha
a 地区の整備又は開発の目標	川越市の南大塚駅の北東約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低層住宅地として一体的に整備する。	日高市の武蔵高萩駅北側に位置し、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	低密度の中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。	中低密度の中低層住宅を中心とし、駅周辺に日常購買需要を賄う中心的な商業地を配置し、一体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	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。 土地区画整理事業（施行中） 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。 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） 地区計画（決定済）

<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

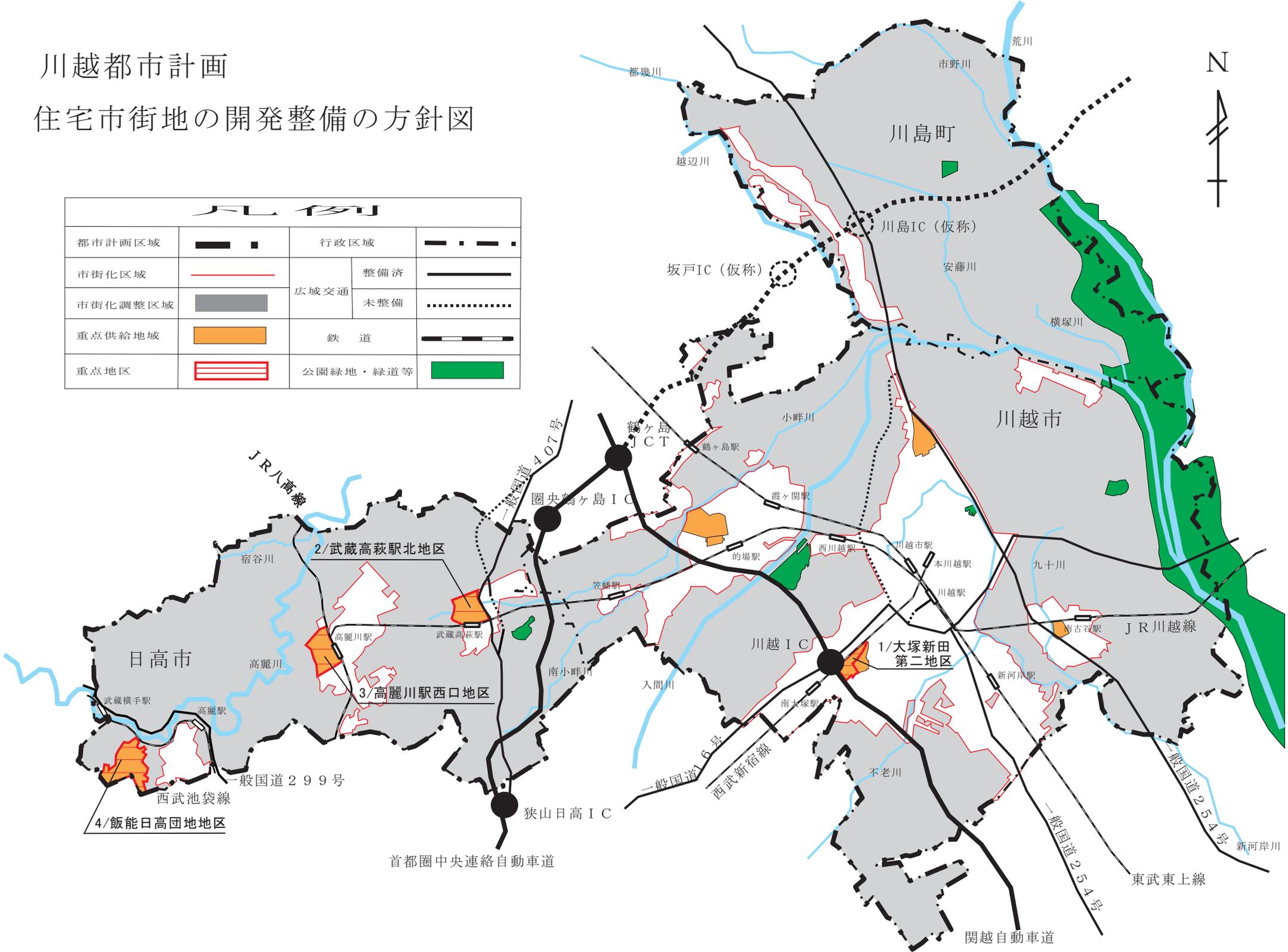
日高市

番号 / 地区名	3 高麗川駅西口地区	4 飯能日高団地地区
地区面積	約 40.3 ha	約 63.4 ha
a 地区の整備又は開発の目標	日高市の高麗川駅西側に位置し、現在施工中の土地区画整理事業の早期完了を促進し、駅周辺の計画的な都市基盤整備を図る。	日高市の高麗駅の西約 1 km に位置し、山林地域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	中密度の中低層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ、駅周辺に高密度の商業・業務施設を配置し、一体的な土地利用を図る。	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。	民間開発により、地区全体の都市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。 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） 地区計画（決定済）	開発により都市施設を整備するほか、関連公共施設の整備を進める。 民間による住宅地開発事業（施行中） 地区計画（決定済）

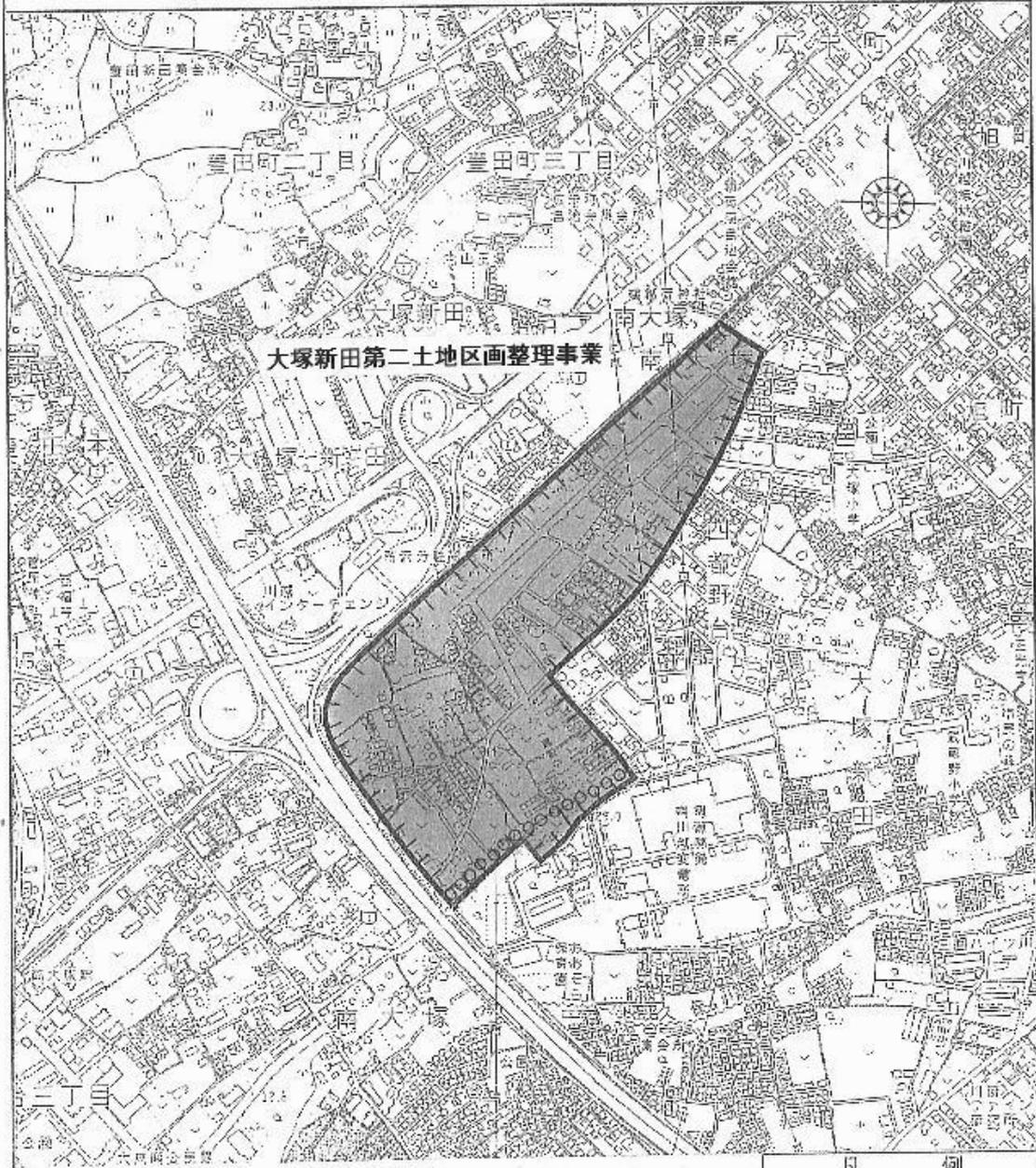
川越都市計画

住宅市街地の開発整備の方針図

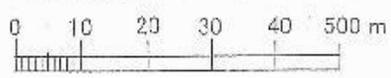
凡例				
都市計画区域		行政区域		
市街化区域		広域交通	整備済	
市街化調整区域			未整備	
重点供給地域		鉄道		
重点地区		公園緑地・緑道等		



1 / 大塚新田第二地区

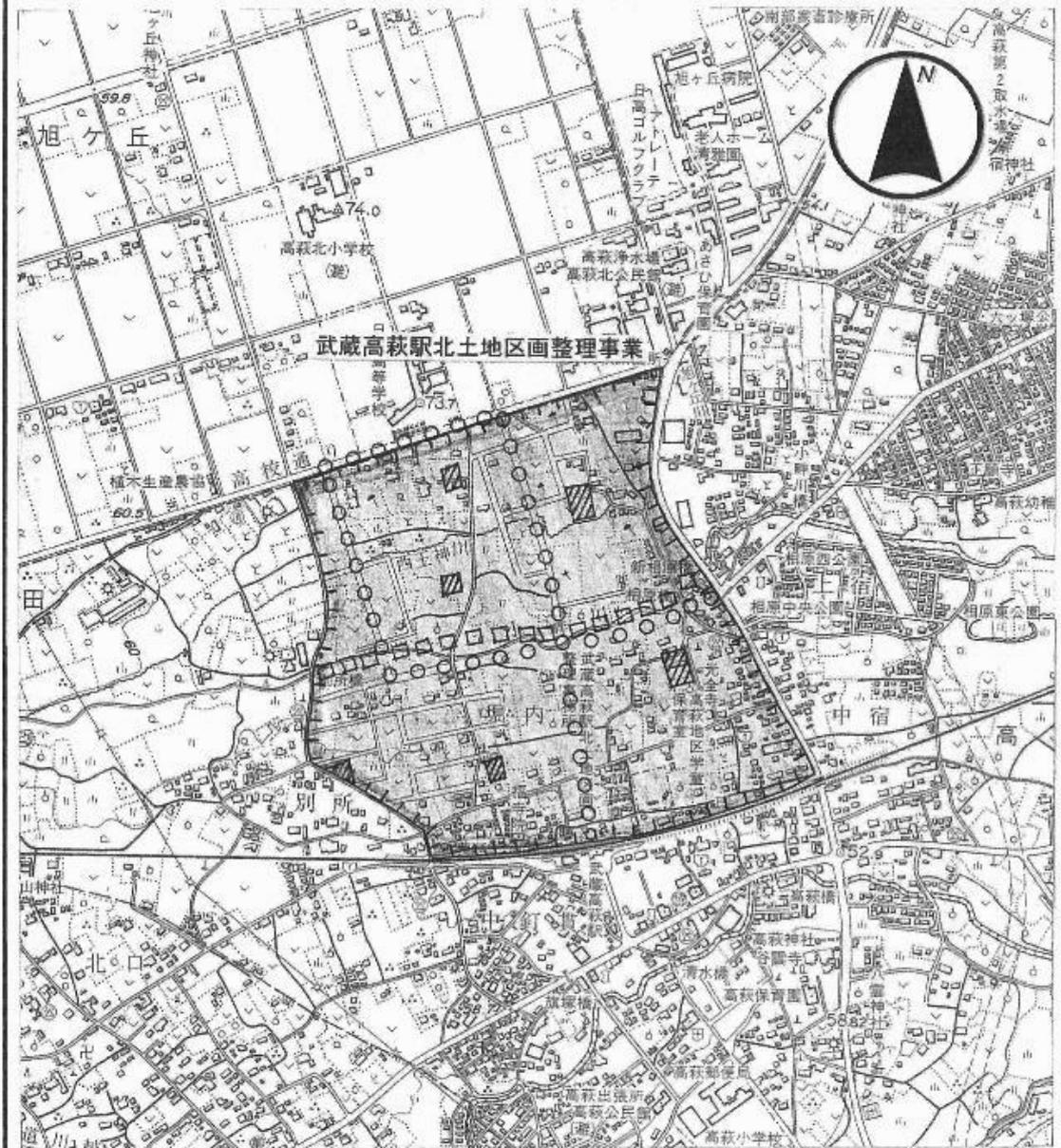


S=1:10,000

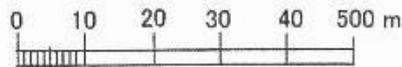


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

2 / 武蔵高萩駅北地区



S=1:10,000

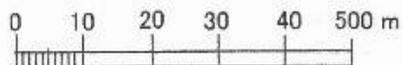


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 園
	土地区画整理事業

3/高麗川駅西口地区

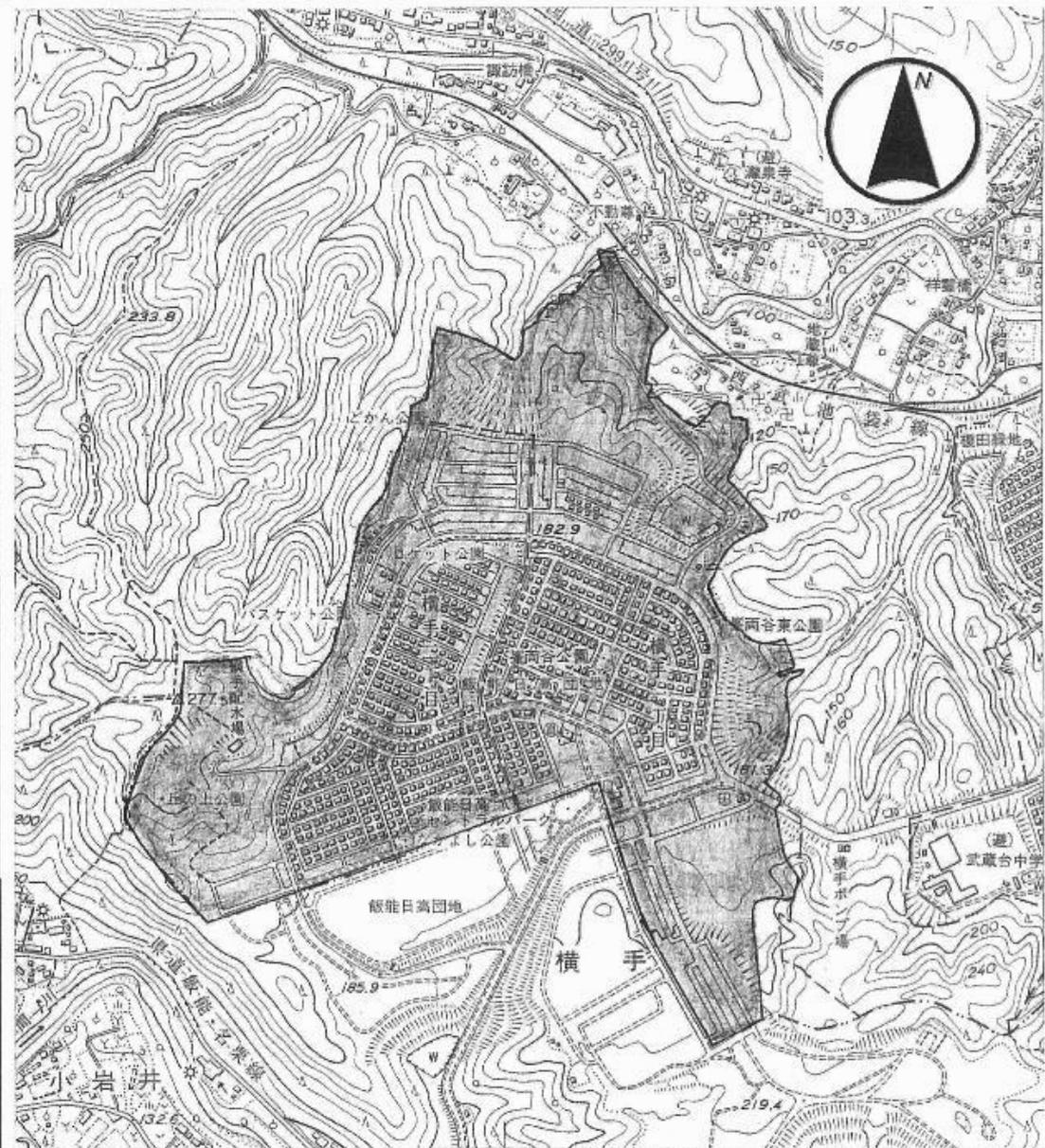


S=1:10,000

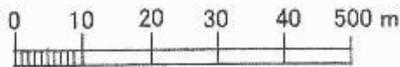


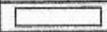
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

4 / 飯能日高団地地区



S = 1 : 10,000



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区