

上尾都市計画 (上尾市、伊奈町)

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)	実現すべき住宅市街地の開発整備のあり方	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)	市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地	2
(2)	既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進	2
(3)	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	1 1
	重点地区概要図	1 2

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開発整備のあり方

本区域は、都心から40km圏にあって、本県の中央部に位置し、西部には荒川が流れているほか、東部の区域境には綾瀬川が、また、中央部には鴨川などの河川が南に向かって流れており、主な交通網としては、鉄道ではJR高崎線及び埼玉新都市交通伊奈線、道路では一般国道17号及び一般国道16号などがあり、さらに新たな南北方向の広域交通を担う道路として、上尾道路（上尾バイパス線、高速埼玉中央道路）が計画されている。

土地利用については、上尾駅、北上尾駅、伊奈中央駅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、「誰もが安心安全に住み続けられることができ、より快適で利便性の高い住環境の中で、社会構造や家庭生活の変化等に対応した多様な住まい方を選択できること」を目指して、良好な住宅市街地に係る計画的な開発整備をとおして、住民、民間事業者等との協働のもと、地域環境に配慮した災害に強い安全な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

すべての住民が、それぞれのライフステージに応じて、適切な水準の住宅に居住できることを目標とし、多様な形態の住宅の供給を誘導するとともに、良質な住宅ストックを整備する。

また、自力で居住水準の向上が困難な世帯に対しては適切な支援を行うとともに、高齢者や障害者等が住み慣れた住宅及び住宅地に安心して住み続けられるように、ユニバーサルデザインに配慮するなど、安全な住宅・住宅地の形成を図る。

さらに、良質な住宅地の形成に向け、自然環境との調和はもとより、道路、公園、緑地、下水道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) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

大谷北部地域等の市街化区域内農地が混在する市街地については、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地の形成に努める。

(2) 既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

中山道沿道地区等の上尾駅周辺の既成市街地については、市街地再開発事業や住宅市街地総合整備事業等による都市基盤整備や地区計画等により、高度・高密度利用を誘導し、都市型住宅の整備を促進する。また、商業業務施設が併存する地域については、街なみに配慮した住宅供給を促進するなど、商業施設等の主体性に配慮しつつ、住宅と店舗の共存を図る。

(3) 計画的な新市街地の開発

伊奈北部地区や伊奈町中部地区等の新市街地については、土地区画整理事業等による計画的な住宅供給を促進するとともに、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

上尾市

番号 / 地区名	1 / 上平第三地区	2 / 小泉地区
地区面積	約 39 ha	約 108 ha
a 地区の整備又は開発の目標	北上尾駅の東約 600mに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	上尾駅の西約 1500mに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の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	低密度の低層の戸建て住宅を中心とし、幹線道路の沿道においては中密度の沿道サービス施設等を含めた環境と共生する複合的な土地利用を図る。	低密度の低層の戸建て住宅を中心とし、幹線道路の沿道においては中密度の沿道サービス施設等を含めた環境と共生する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	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 <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>公共は公園、街路等の都市施設の整備を、民間は低層の戸建て住宅を主に整備し、総合的なまちづくりを行う。</p> <p>特定土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）</p>	<p>公共は公園、街路等の都市施設の整備を、民間は低層の戸建て住宅を主に整備し、総合的なまちづくりを行う。</p> <p>土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）</p>

<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

上尾市

番号 / 地区名	3 / 原市北部第二地区	4 / 中山道沿道地区
地区面積	約 14 ha	約 15 ha
a 地区の整備又は開発の目標	沼南駅に隣接し、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開発する。	上尾市の中心市街地として、健全な商業業務地の整備と併せて良好な住環境を有した中高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地を中心とし、駅周辺部においては生活利便施設等を含めた環境と共生する複合的な土地利用を図る。	商業業務系を含めた高密度の中高層住宅地としての土地利用を図る。
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。	市街地再開発事業、住環境整備事業等により、地区全体の都市施設及び地区施設が整備され、今後は地区計画等による良好な住環境の形成、保持に努める。
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、街路等の都市施設の整備を、民間は中低層の住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）	公共は地区計画、高度利用地区による良好な住環境の形成を誘導し、民間は中高層住宅の整備をし、総合的なまちづくりを行う。 第1種市街地再開発事業（一部完了） 優良建築物等整備事業（完了） 防火地域及び準防火地域（決定済） 高度利用地区（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

上尾市

番号 / 地区名	5 / 大谷北部第二地区	6 / 瓦葺東部地区
地区面積	約 7.1 ha	約 6.6 ha
a 地区の整備又は開発の目標	上尾駅の西約 1200m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開発する。	東大宮駅の北約 500mに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の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	低密度の中低層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては中密度の沿道サービス施設等を含めた環境と共生する複合的な土地利用を図る。	低密度の低層の戸建て住宅を中心とし、幹線道路の沿道においては中密度の沿道サービス施設等を含めた環境と共生する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	土地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。	土地地区画整理事業等による基盤整備により、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		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<p>公共は公園、街路等の都市施設の整備を、民間は中低層の住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。</p> <p>土地地区画整理事業（施行中） 用途地域（一部変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定） 地区計画（決定済）</p>	<p>公共は公園、街路等の都市施設の整備を、民間は低層の戸建て住宅を主に整備し、総合的なまちづくりを行う。</p> <p>土地地区画整理事業（一部施行中） 地区計画（一部決定済）</p>

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

上尾市

番号/地区名	7 / 町谷第一地区	8 / 上平塚地区
地区面積	約 6 ha	約 5 ha
a 地区の整備又は開発の目標	北上尾駅の北約 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開発する。	上尾駅の東約 2.5 km に位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の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	中低密度の中低層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては中密度の沿道サービス施設等を含めた環境と共生する複合的な土地利用を図る。	中密度の低層住宅地を中心とし、既存工場、商業施設の隣接地については、周辺と調和し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	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、道路、公園等の都市施設及び宅地の整備が行われ、今後は地区計画等による良好な住環境の形成、保持に努める。
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、街路等の都市施設の整備を、民間は中低層の住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）	公共は地区計画、建築協定等による良好な住環境の形成を誘導し、民間は低層の住宅を主に整備し、総合的なまちづくりを行う。 土地区画整理事業（完了） 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

上尾市

番号 / 地区名	9 / 大谷北部第四地区	10 / 陣屋・原市西部地区
地区面積	約70ha	約48ha
a 地区の整備又は開発の目標	上尾駅の西約3kmに位置し、宅地化が進行している地区を環境と共生する良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	埼玉新都市交通伊奈線の原市駅の北約1.5kmに位置し、宅地化が進行している地区を環境と共生する良好な住環境の中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	低密度の低層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては中密度の沿道サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	中密度の中低層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては沿道サービス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	土地区画整理事業等により、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。	土地区画整理事業等による基盤整備により、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	公共は公園、街路等の都市施設の整備を、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。 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） 上尾道路（施行中）	公共は公園、街路等の整備を、民間は中低層の住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 土地区画整理事業（予定） 地区計画（予定） 第二産業道路（整備済）

<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

伊 奈 町

番号 / 地区名	1 1 / 伊奈北部地区	1 2 / 伊奈町北部地区
地区面積	約 1 8 4 ha	約 5 3 ha
a 地区の整備又は開発の目標	伊奈町の羽貫駅と内宿駅を含む町の北東部に位置し、駅周辺への商業利便施設等の整備と併せて良好な住環境を有した住宅地として一体的に整備開発する。	伊奈町の羽貫駅西部の計画的整備が行われた地区について、良好な住環境を保全するとともに、ゆとりある住宅供給を図る。
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	低密度の中高層住宅地を中心とし、駅周辺部においては中密度の商業業務系用途、幹線道路沿道については沿道サービス施設等を含めた環境と共生する複合的な土地利用を図る。	中密度の中低層住宅地を中心とし、幹線道路沿道においては沿道サービス施設等を含めた環境と共生する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	土地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。	土地地区画整理事業により、道路、公園等の都市施設及び宅地の整備が行われ、今後は地区計画等による良好な住環境の形成、保持に努める。
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	土地地区画整理事業により、都市施設等を整備し、民間は住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 特定土地地区画整理事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）	土地地区画整理事業により整備済のため、民間による中低層の住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 土地地区画整理事業（完了） 地区計画（予定）

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

伊 奈 町

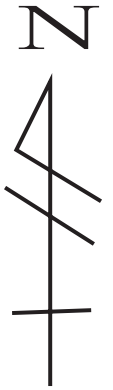
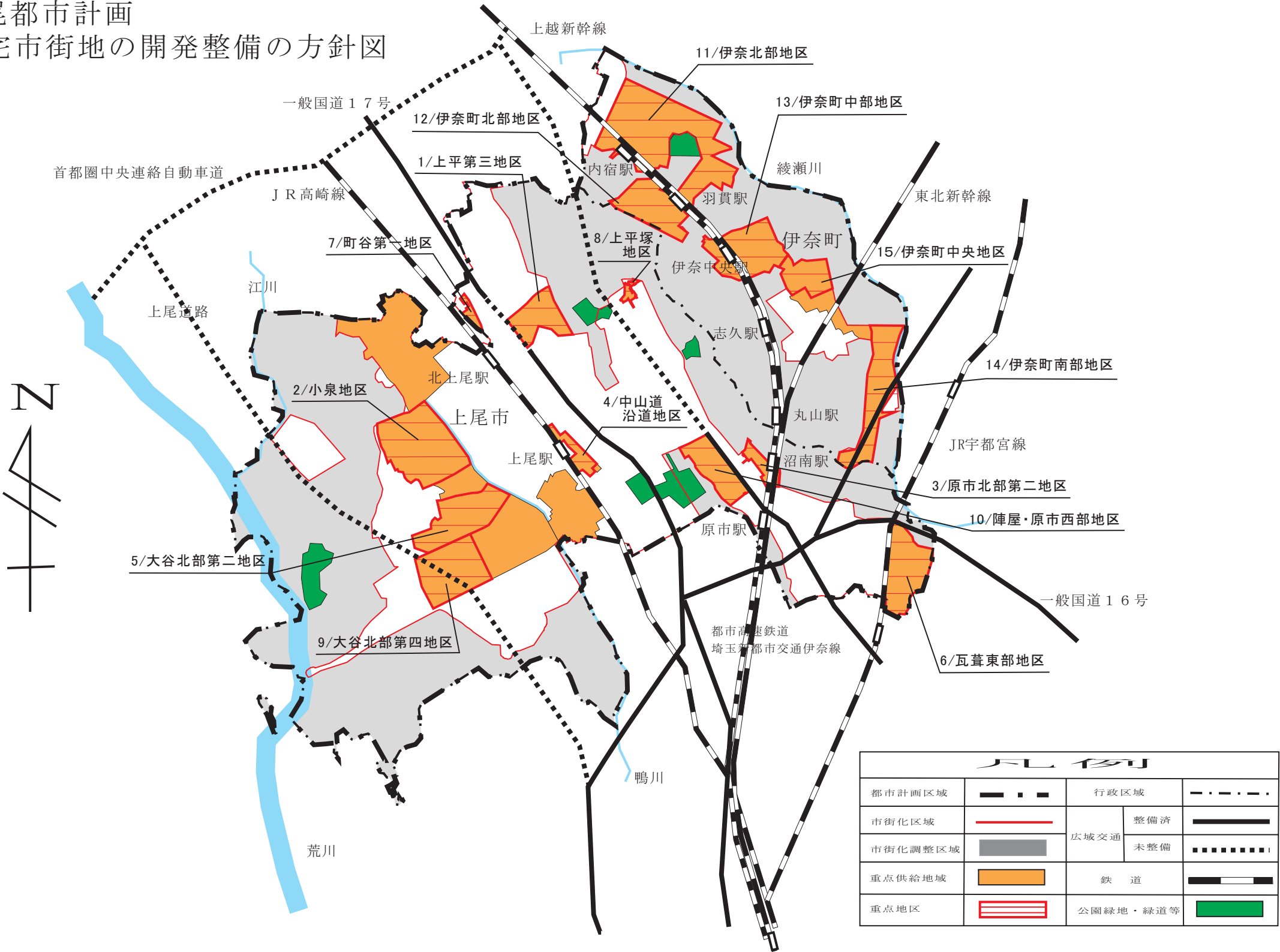
番号 / 地区名	1 3 / 伊奈町中部地区	1 4 / 伊奈町南部地区
地区面積	約 7 3 ha	約 7 3 ha
a 地区の整備又は開発の目標	伊奈町の伊奈中央駅を含む町の中心部に位置し、駅周辺への商業利便施設等の整備と併せて良好な住環境を有した住宅地として一体的に整備開発する。	伊奈町の南東部に位置し、一部を蓮田市境に接する計画的整備が行われた地区について、良好な住環境を保全するとともに、ゆとりある住宅供給を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の中低層住宅地を中心とし、駅周辺部においては中密度の商業業務系用途、幹線道路沿道においては沿道サービス施設等を含めた環境と共生する複合的な土地利用を図り町の中心核としてふさわしい市街地形成を図る。	低密度の低層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては中密度の沿道サービス施設等を含めた環境と共生する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	土地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。	土地地区画整理事業により、道路、公園等の都市施設及び宅地の整備が行われ、今後は地区計画等による良好な住環境の形成、保持に努める。
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	土地地区画整理事業により、都市施設等を整備し、民間は住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 特定土地地区画整理事業（施行中） 用途地域（変更予定） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）	土地地区画整理事業により整備済のため、民間による低層の住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 土地地区画整理事業（完了） 地区計画（予定）

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

伊 奈 町

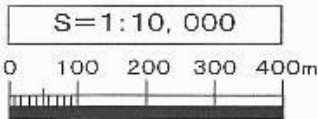
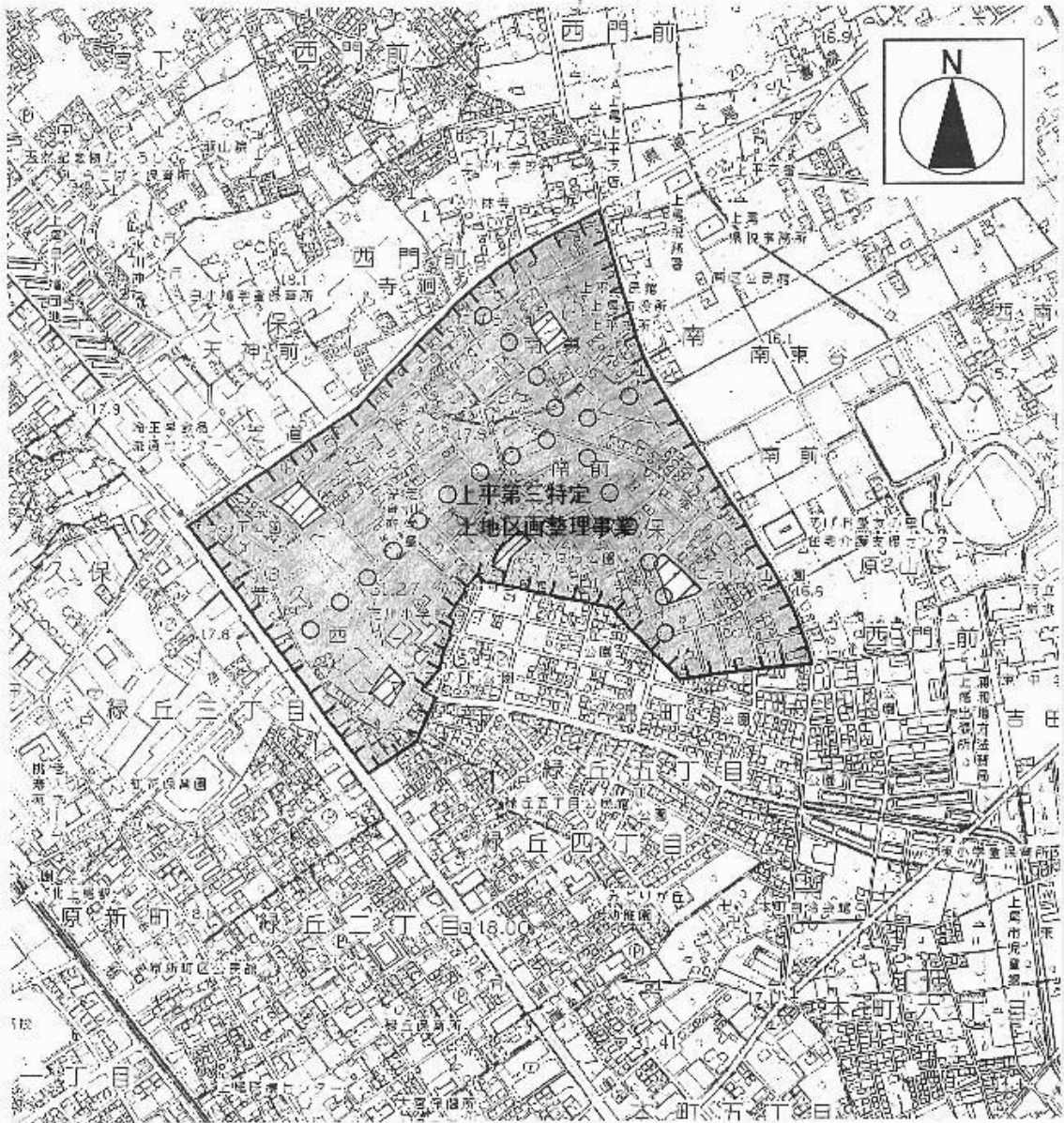
番号 / 地区名	15 / 伊奈町中央地区
地区面積	約33ha
a 地区の整備又は開発の目標	伊奈町中央部の計画的整備が行われた地区について、良好な住環境を保全するとともに、ゆとりある住宅供給を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	中密度の中低層住宅地を中心とした環境と共生する複合的な土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により、道路、公園等の都市施設及び宅地の整備が行われ、今後は地区計画等による良好な住環境の形成、保持に努める。
d ・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等 ・ 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整備済のため、民間による中低層の住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 土地区画整理事業（完了） 地区計画（予定）

上尾都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図



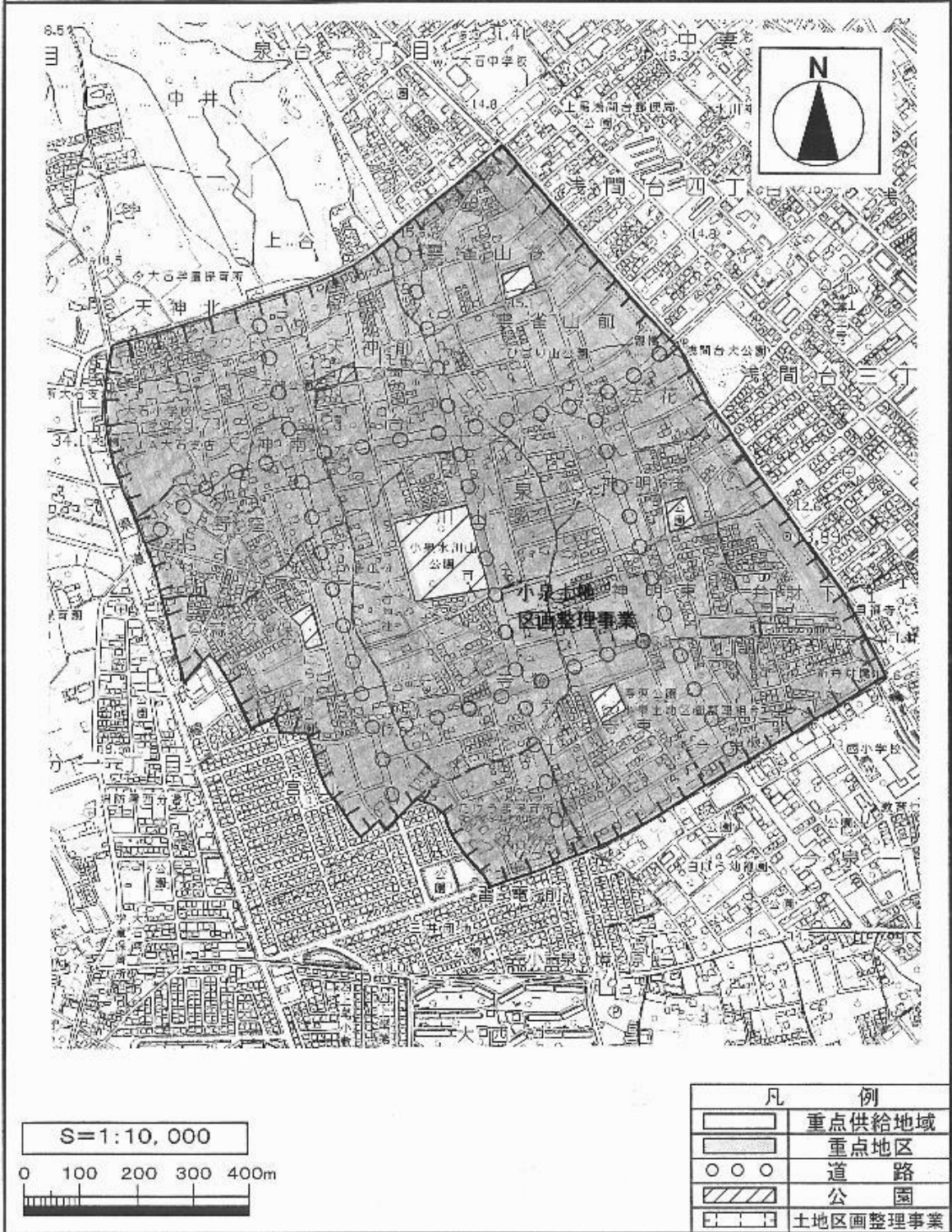
凡例				
都市計画区域	— · — · —	行政区域	— · — · —	
市街化区域	— (red) —	広域交通	整備済	— (thick) —
市街化調整区域	■ (grey)		未整備	· · · · ·
重点供給地域	■ (orange)	鉄道		— (black/white) —
重点地区	▭ (red border)		公園緑地・緑道等	■ (green)

1 / 上平第三地区

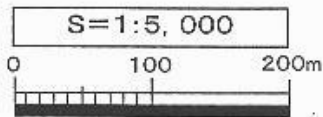
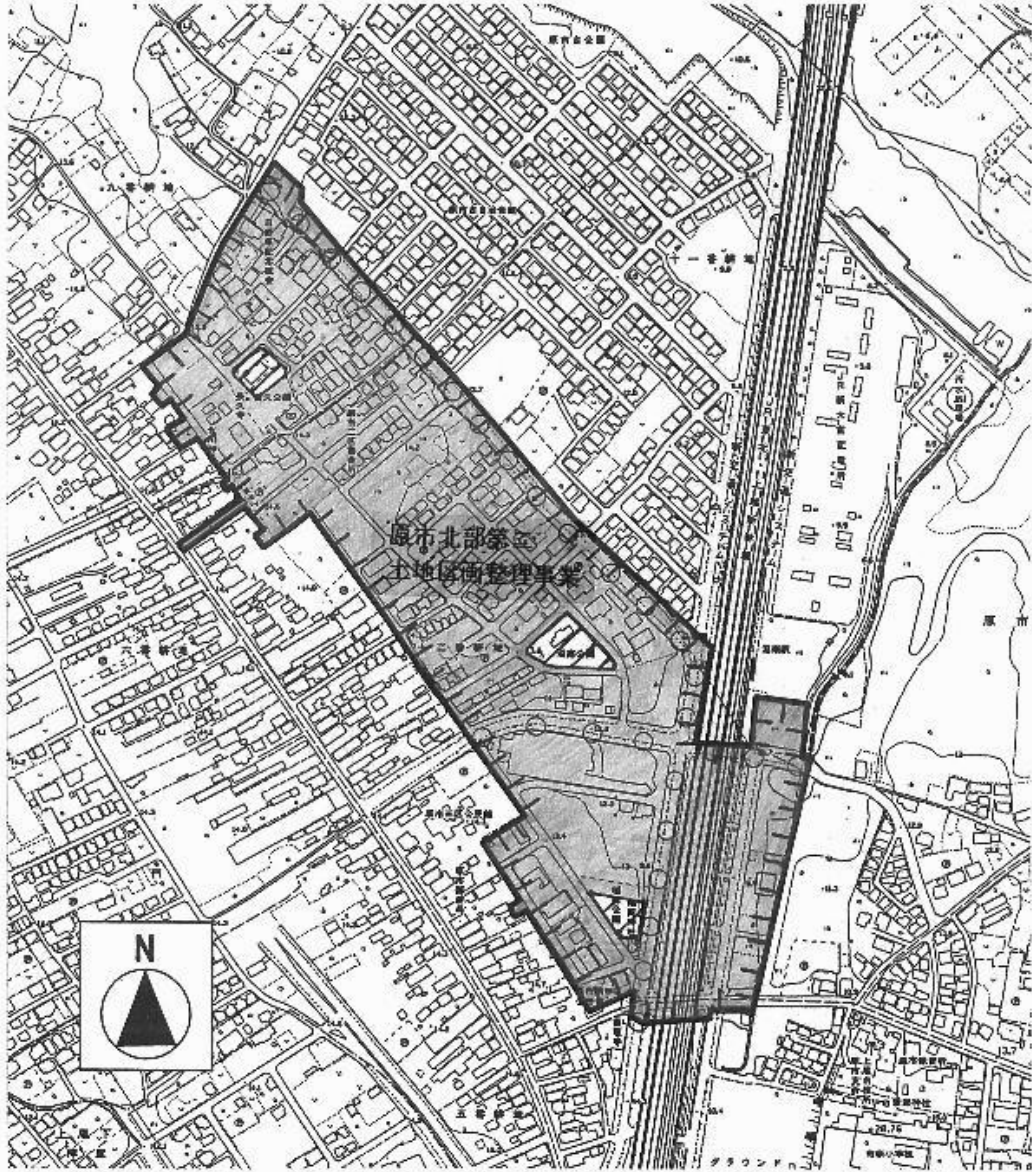


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	特定土地地区画整理事業

2 / 小泉地区

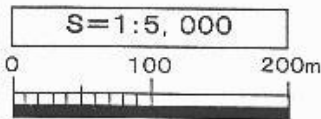
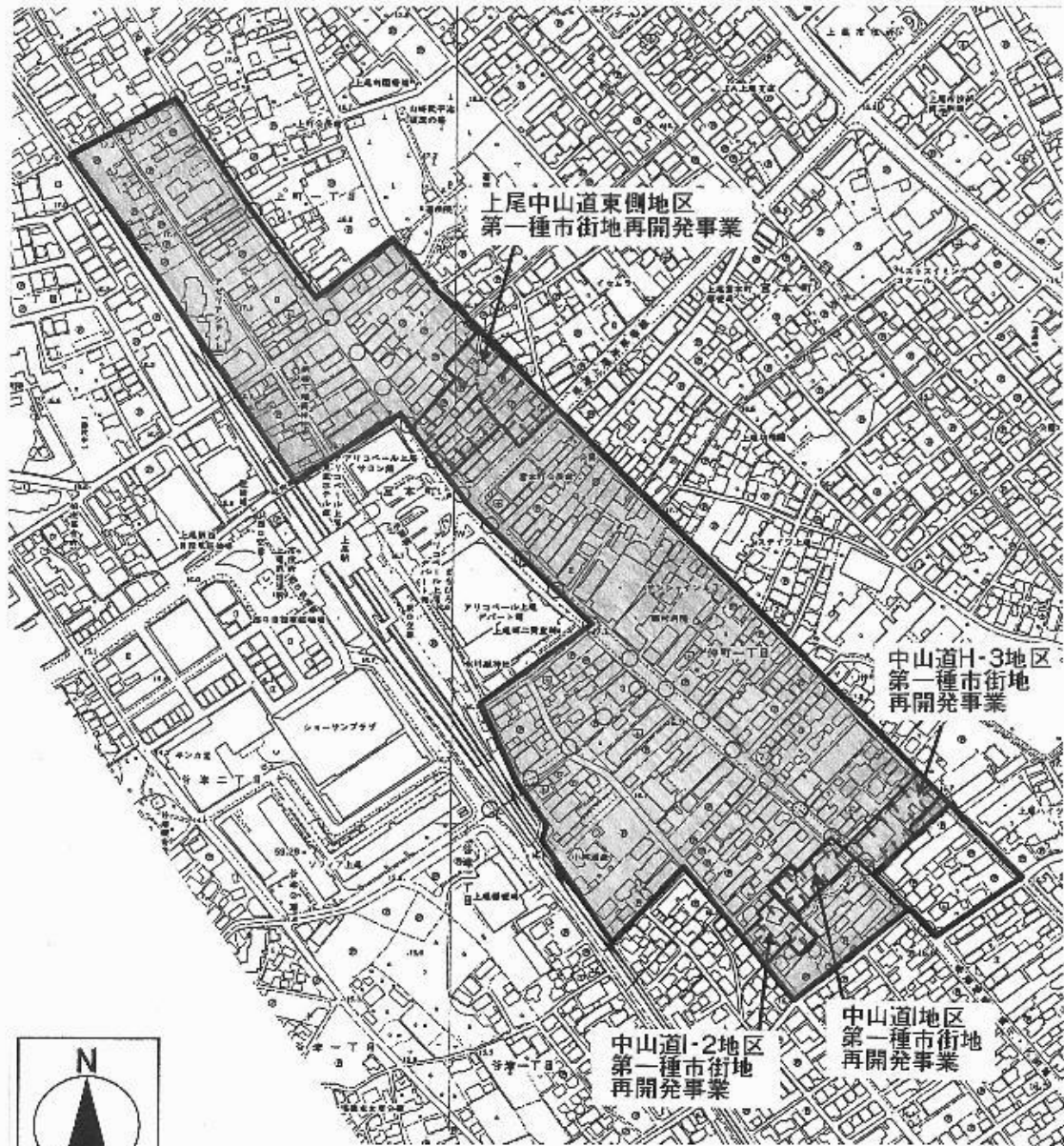


3 / 原市北部第二地区



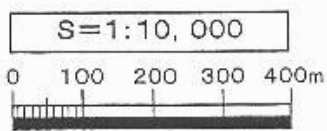
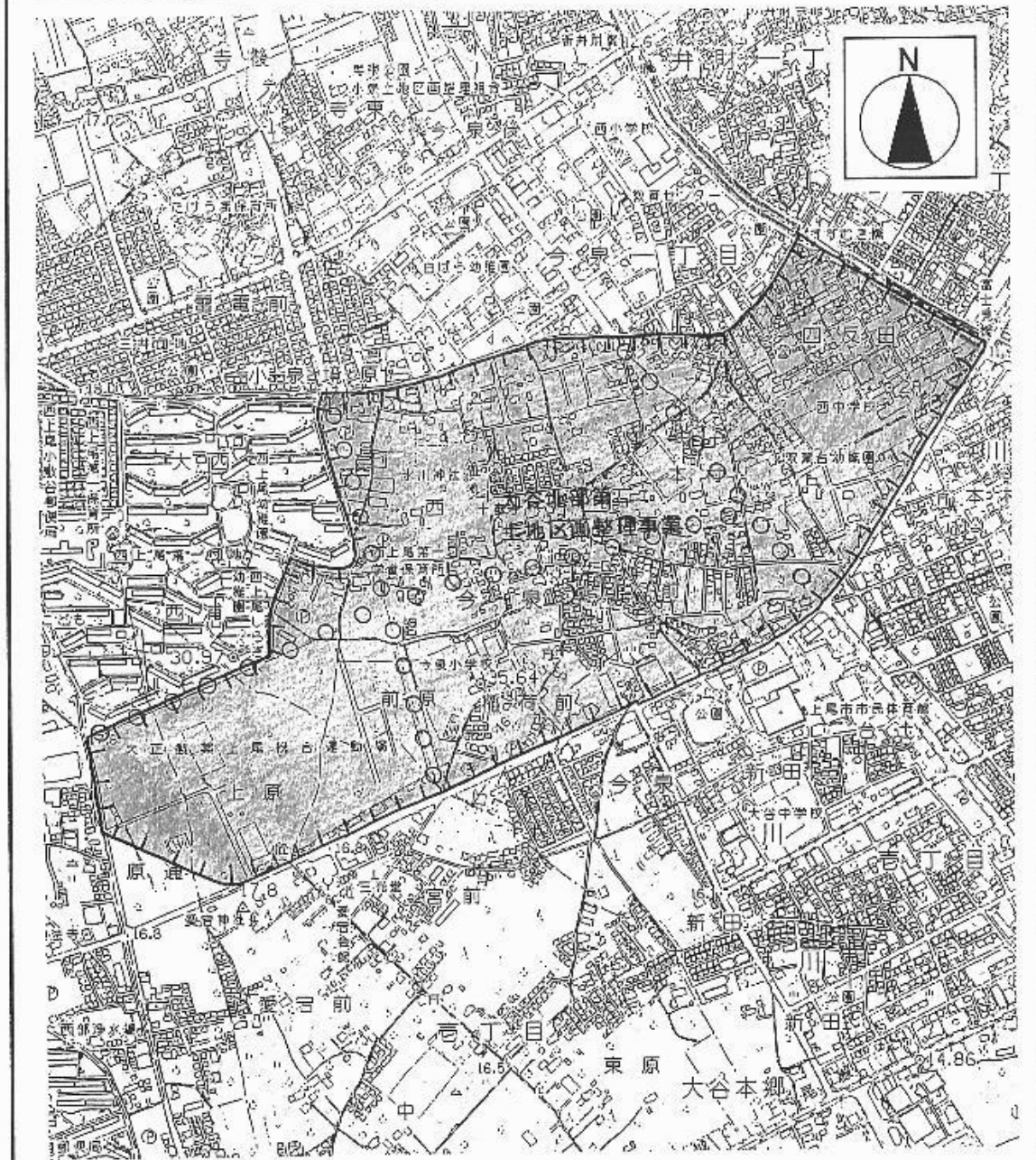
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 园
	土地区画整理事業

4 / 中山道沿道地区



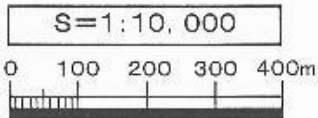
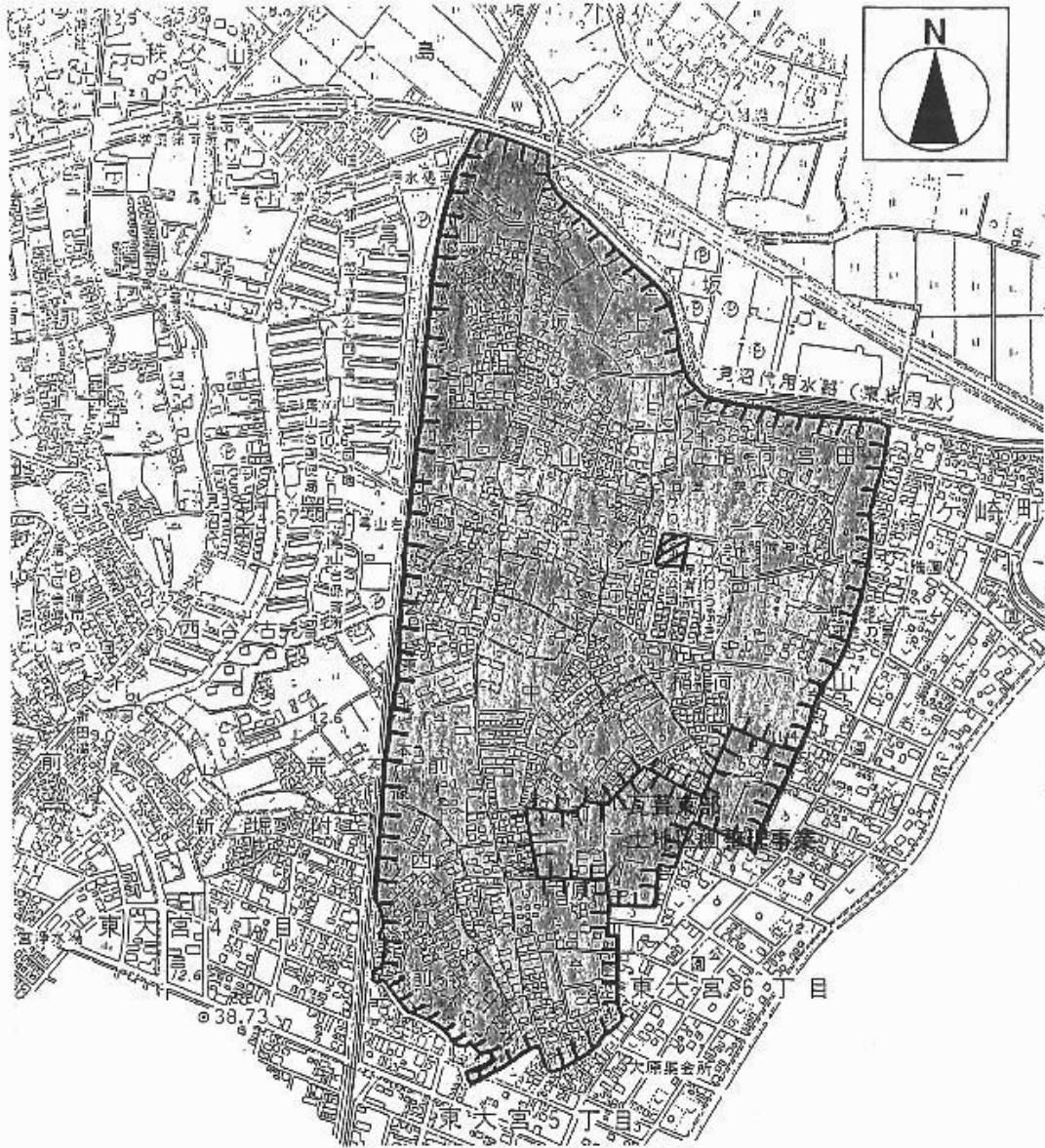
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	市街地再開発事業

5 / 大谷北部第二地区



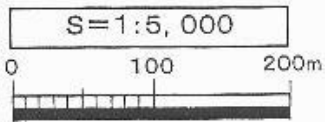
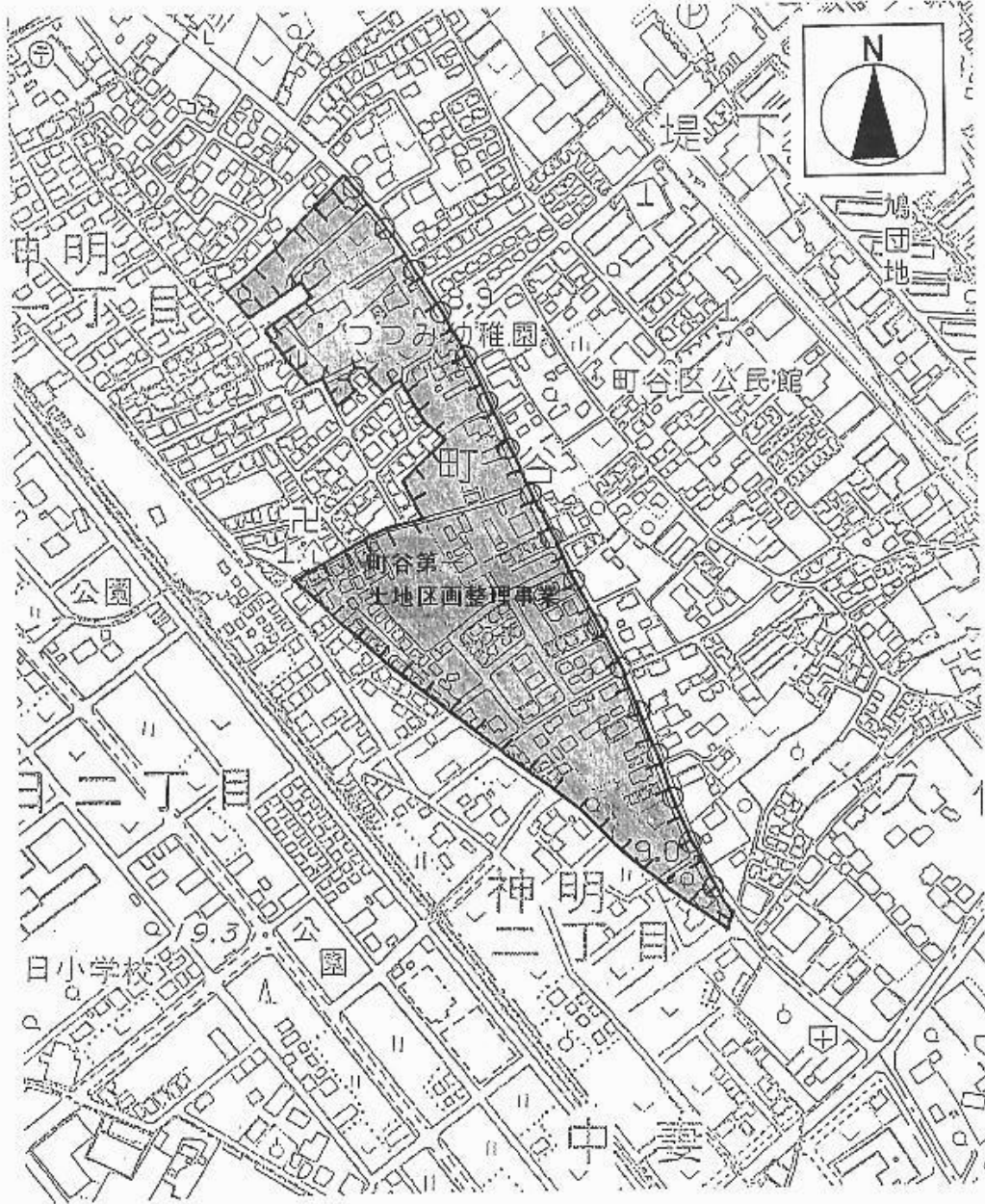
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	土地区画整理事業

6 / 瓦葺東部地区



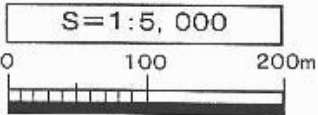
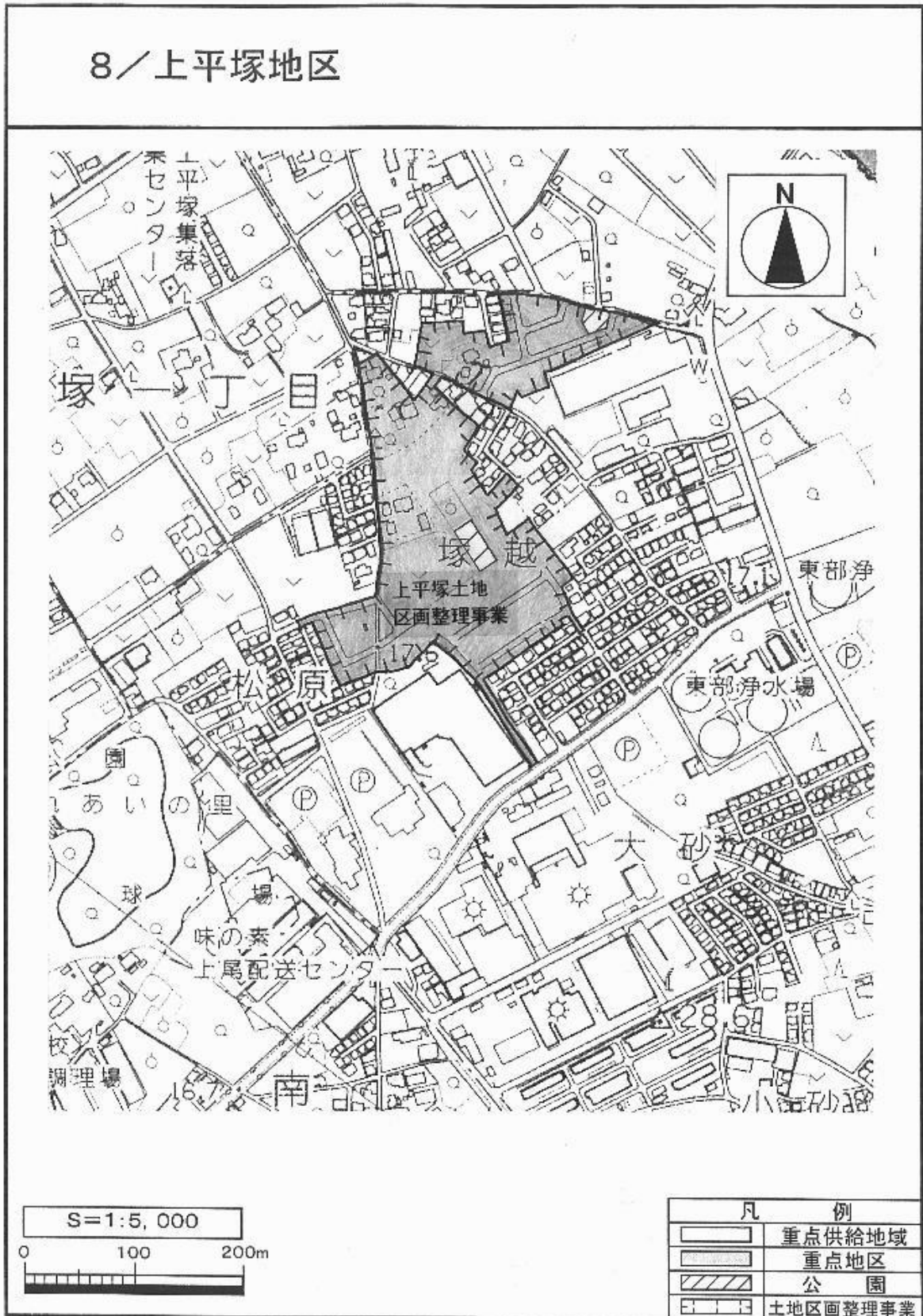
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	公園
	土地区画整理事業

7 / 町谷第一地区

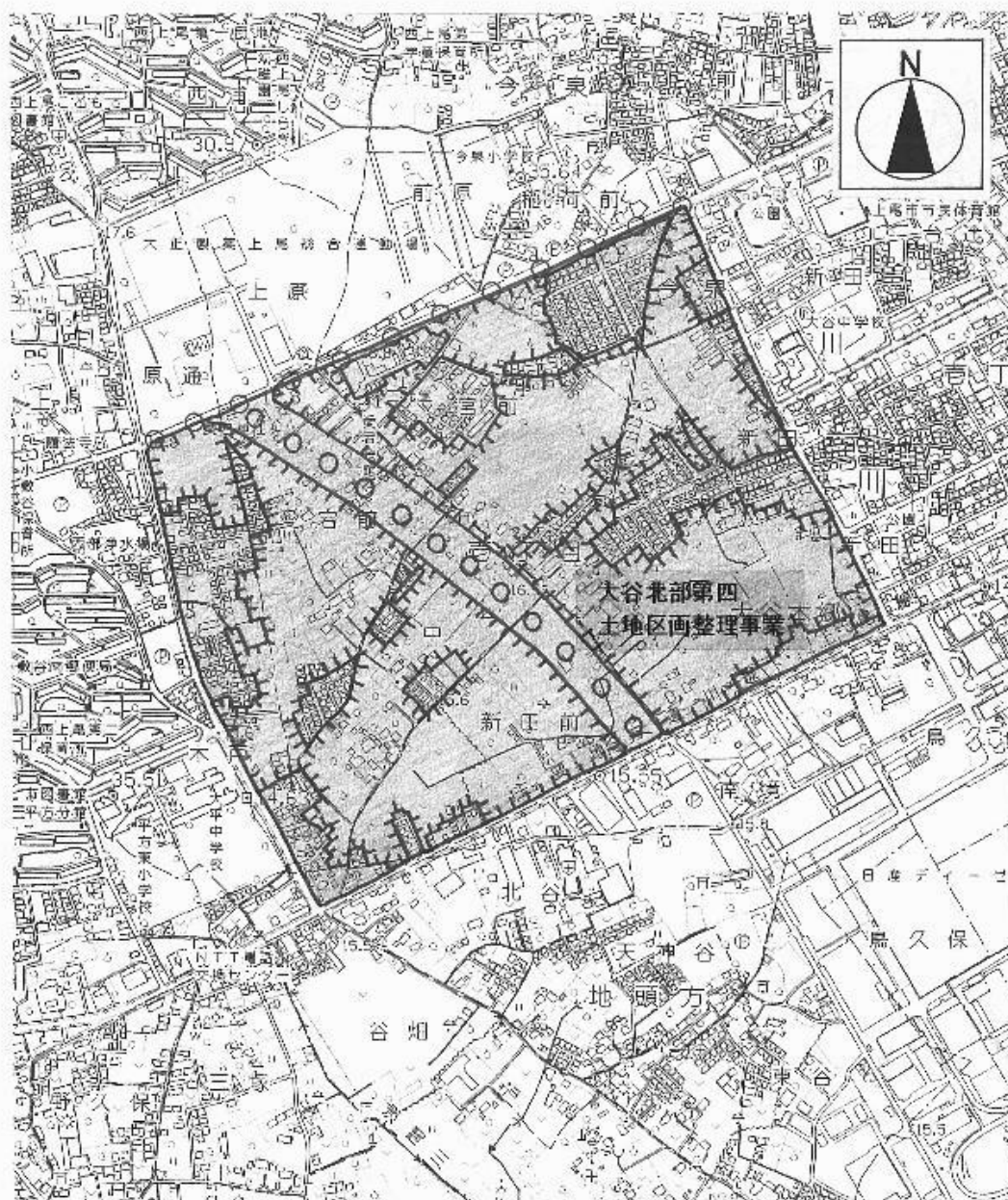


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	土地区画整理事業

8 / 上平塚地区

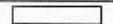





9 / 大谷北部第四地区

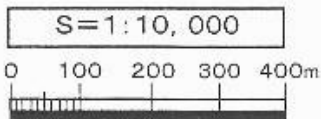
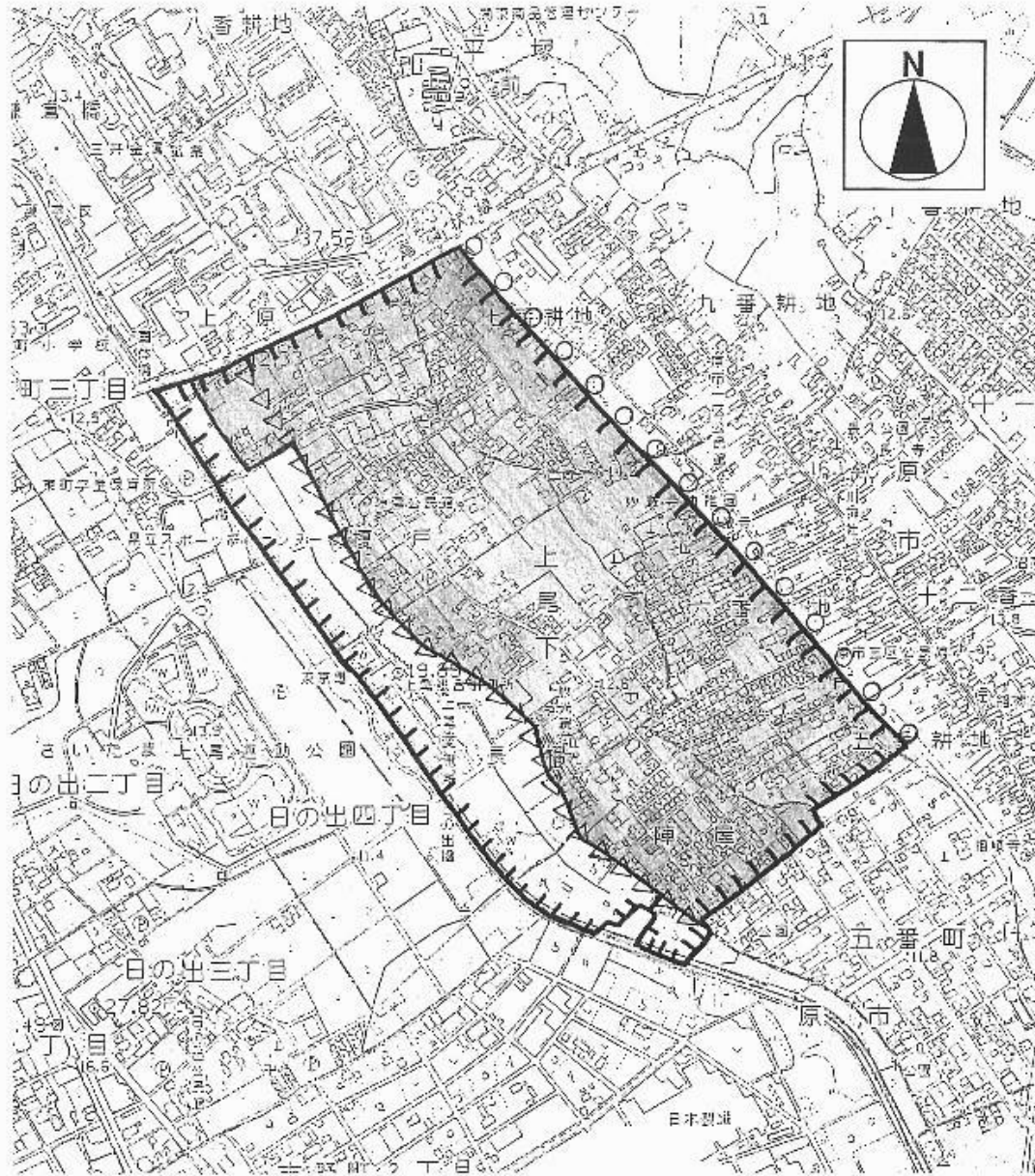


S=1:10,000



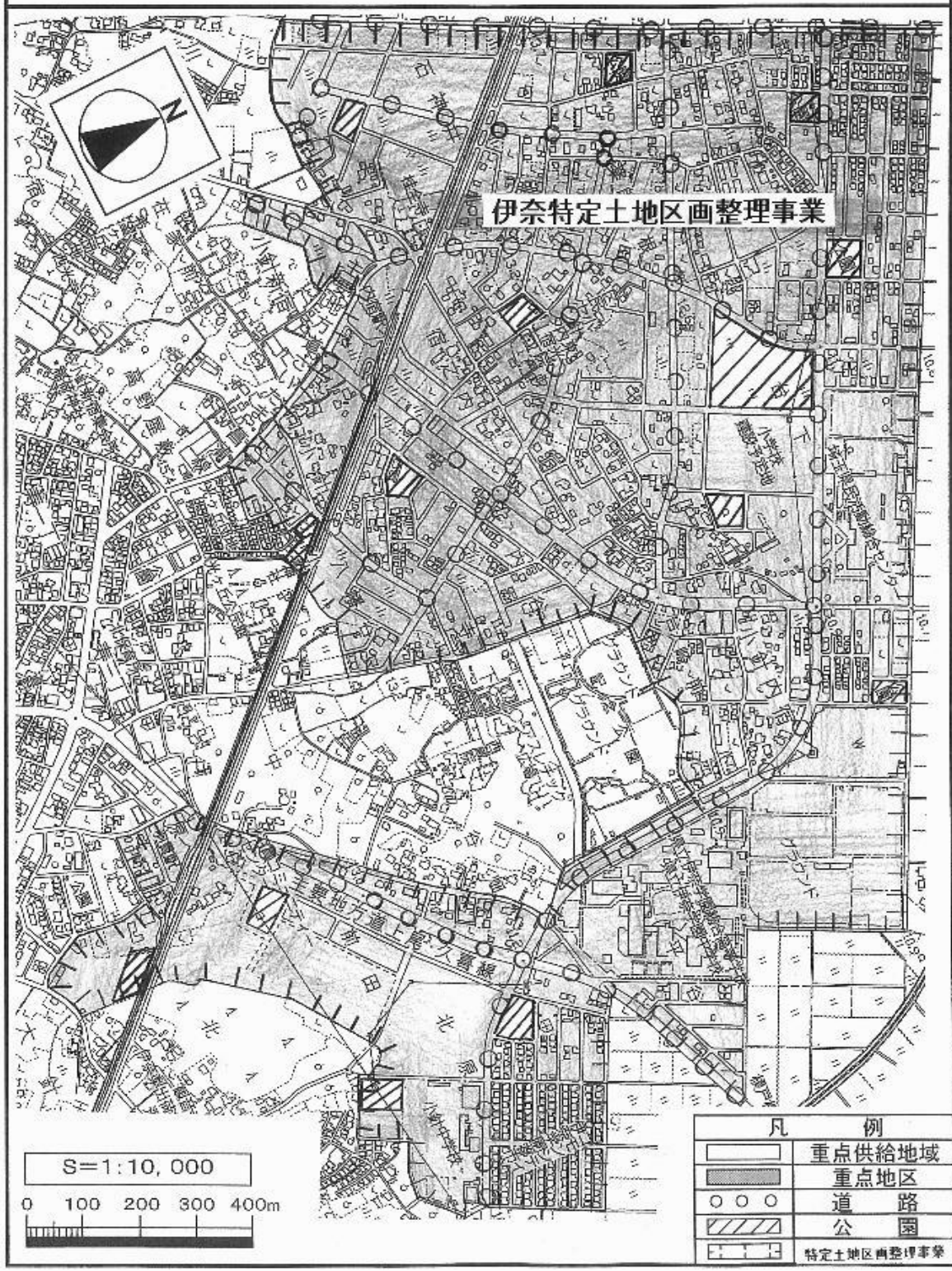
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	土地区画整理事業

10 / 陣屋・原市西部地区

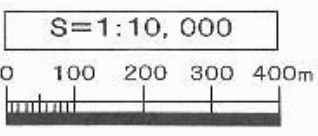
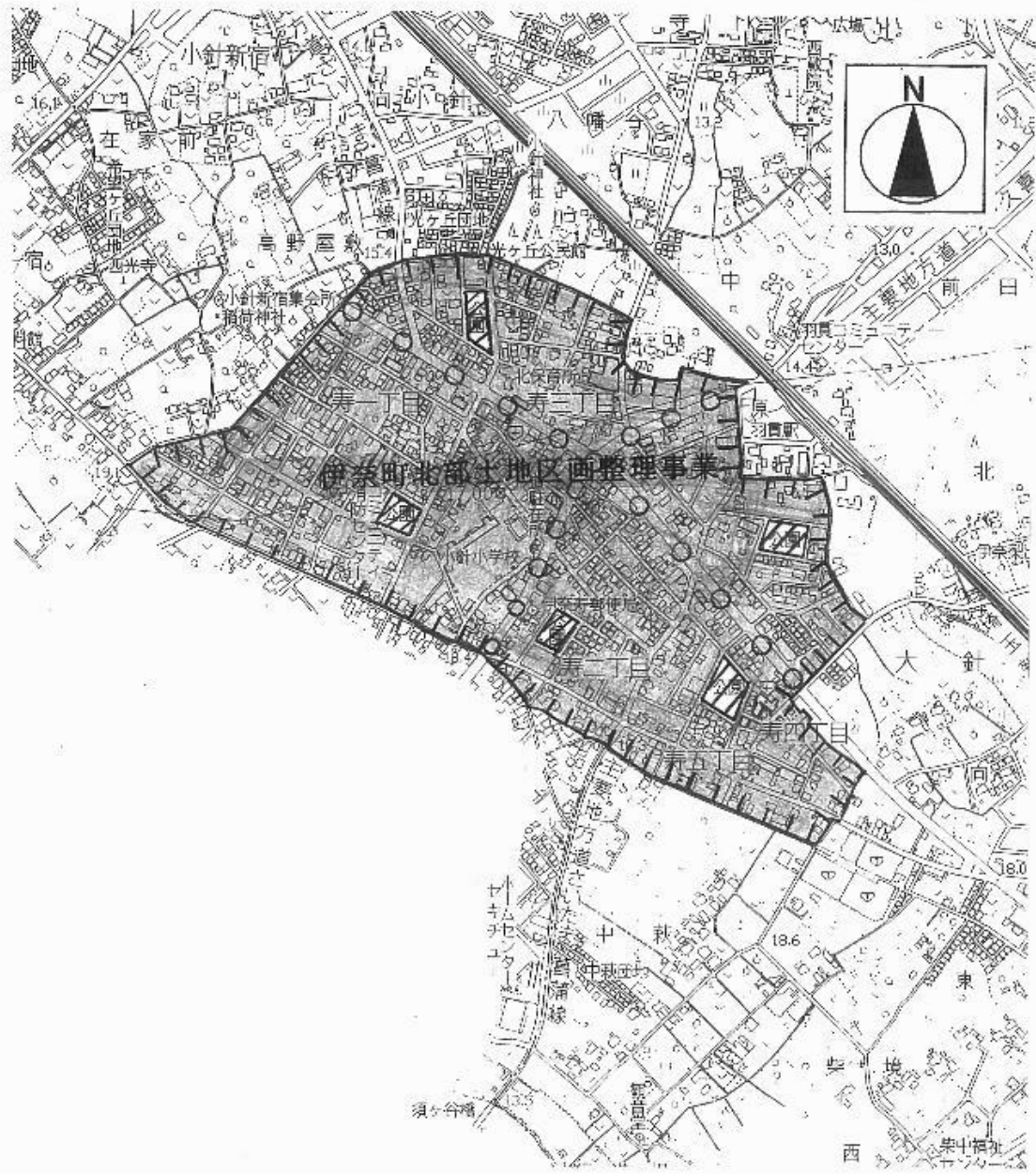


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	下水道
	土地区画整理事業

11 / 伊奈北部地区

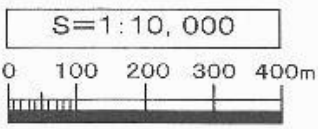
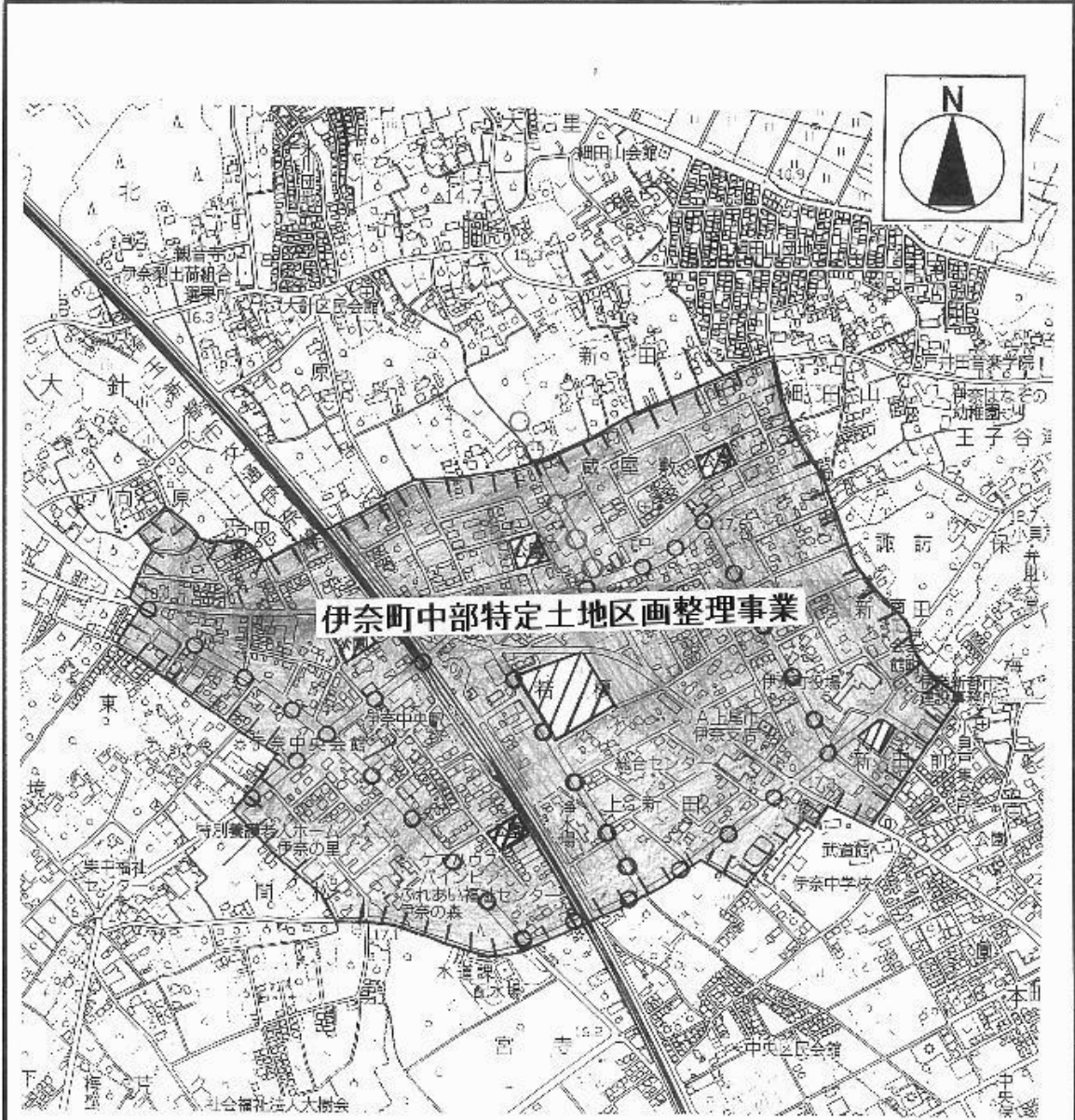


12 / 伊奈町北部地区



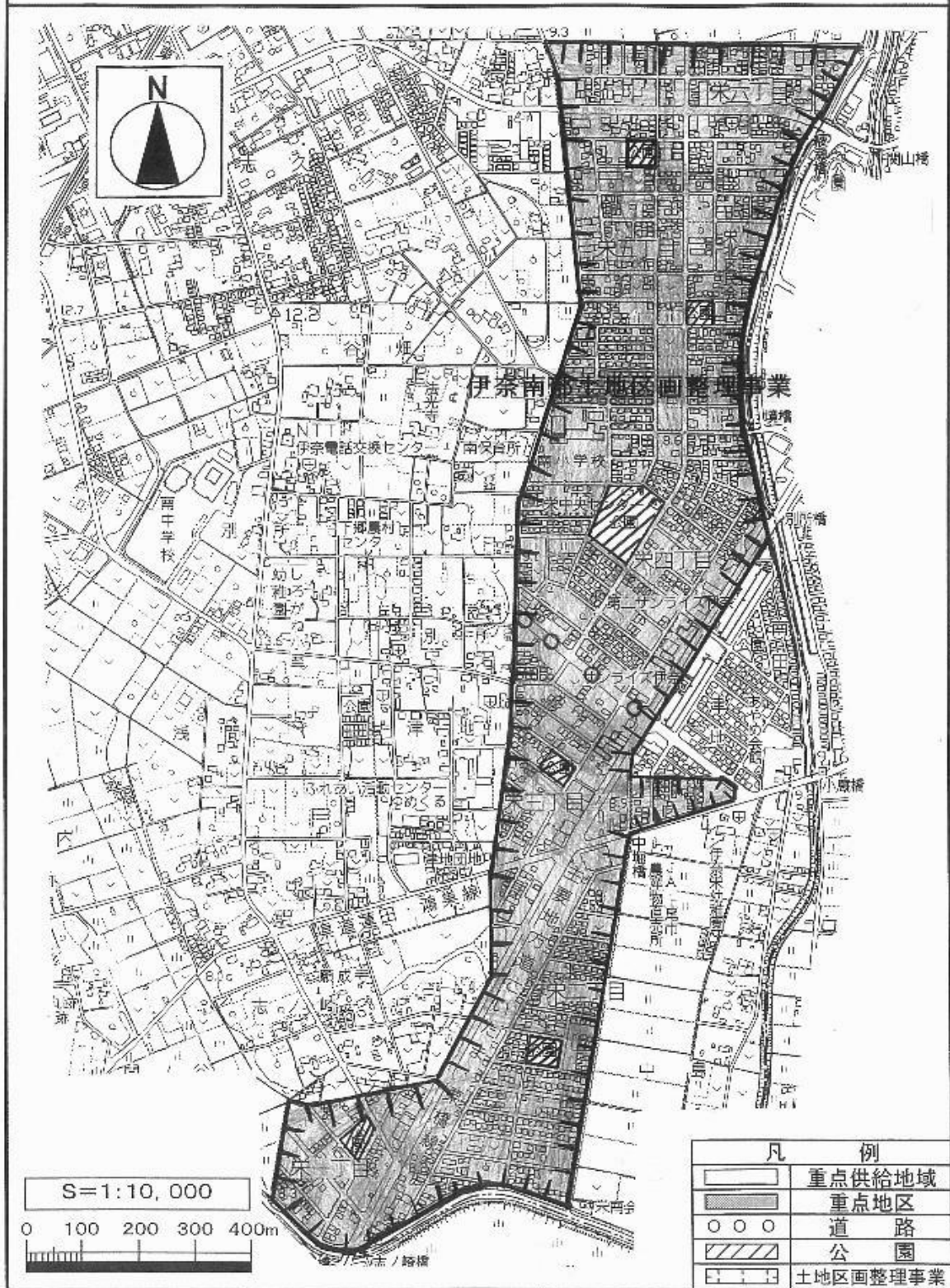
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

13 / 伊奈町中部地区

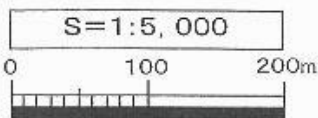
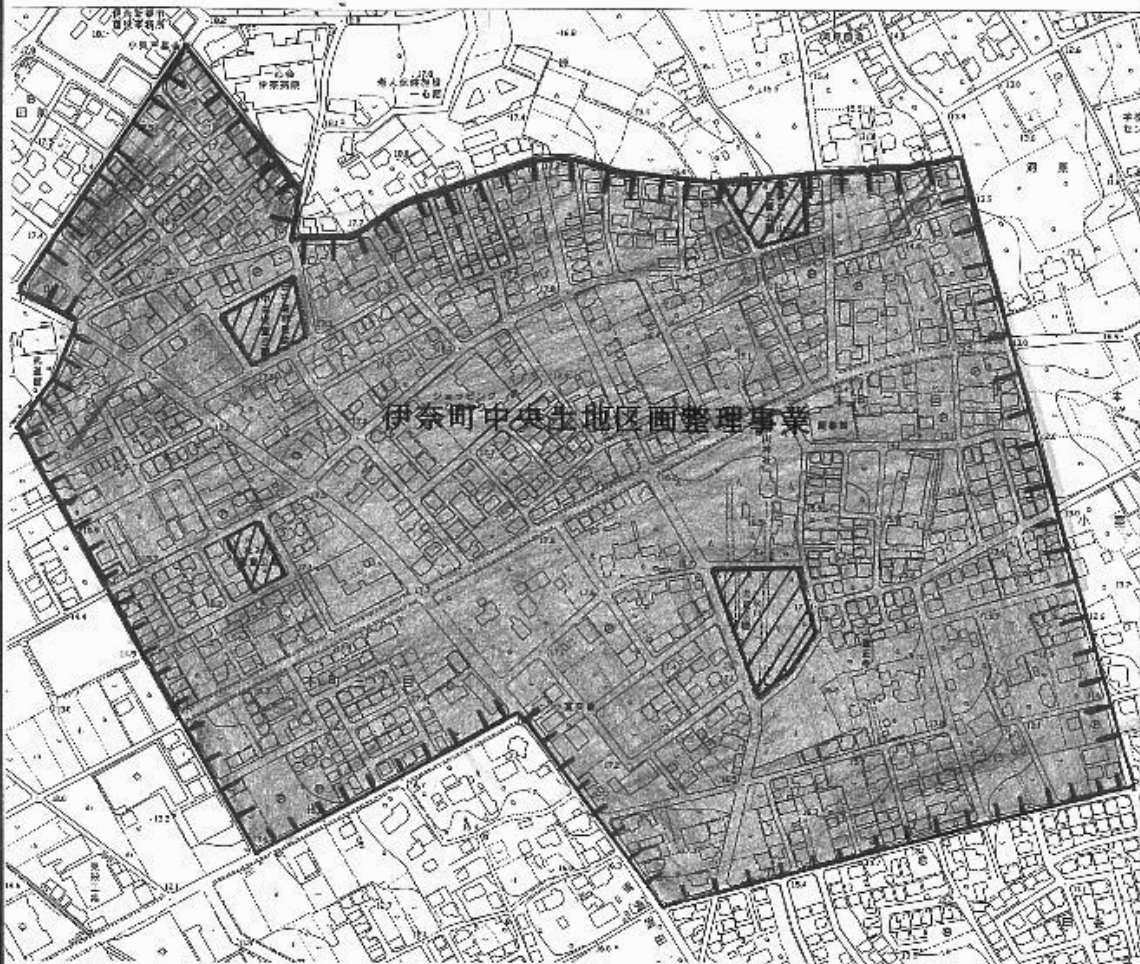
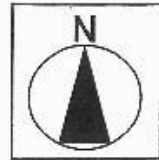


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	特定土地区画整理事業

14 / 伊奈町南部地区



15 / 伊奈町中央地区



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	公 園
	土地地区画整理事業