

# 新座都市計画 (新座市)

## 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
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	6
	重点地区概要図	7

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、本県の南部、都心から約 25km 圏に位置し、北部に柳瀬川が流れ、南部に黒目川が流れており、主な交通網としては、鉄道では北部に東武東上線、南部に西武池袋線及び中央部に J R 武蔵野線、道路では関越自動車道及び一般国道 2 5 4 号、4 6 3 号などがある。

土地利用については、旧川越街道沿いの野火止・大和田地区や、北部の志木駅、南部の区域外にあるひばりヶ丘駅、東久留米駅、清瀬駅を中心に市街地が形成されている。

本区域においては、「豊かな文化・豊かな環境とともに暮らせるみんなに優しいにぎやかな住まい」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、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

生活や環境の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、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。居住環境については、地域と調和のとれた景観形成を促進する。

また、中堅所得者がそれぞれの住宅ニーズやライフスタイルに応じた住宅を、適正な負担のもとに確保できるようにするとともに、高齢者等が安心して暮らせる住宅を確保できるよう適切な支援を行う。

## 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進めるとともに、市街地開発事業、地区計画、高度地区、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、都市基盤が未整備の地域においては、土地区画整理事業等を進める。

また、安全な住まい・まちづくりを進めるため、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

志木駅周辺地区等の既成市街地の低・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、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

馬場2丁目地区等の市内に散在する市街地化区域内農地については、無秩序な開発を抑制しながら、有効かつ計画的に活用・保全し、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。

## (3) 既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

東2・3丁目地区等の既成市街地やミニ開発等の低層密集住宅地は、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建替えの促進により土地の有効・高度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、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

市の南部地域で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 住商併存地区

住宅と商業施設が混在している志木・ひばりヶ丘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により、良質で多様な都市型住宅を誘導する。

## 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 / 北野2丁目地区	2 / 大和田5丁目地区
地区面積	約9ha	約8ha
a 地区の整備又は開発の目標	新座市の志木駅の南西約1.5kmに位置し、土地区画整理事業が完了した地域であるため、市街化を計画的に誘導し、住宅供給を促進する。	新座市の新座駅の北約1.2kmに位置し、土地区画整理事業が完了した地域であるため、市街化を計画的に誘導し、住宅供給を促進する。
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	宅地化農地の有効利用を促進し、中密度の中高層共同住宅の供給を進めるとともに、各種協定等を取り入れ、良好な住宅環境の形成を図る。	新座駅のアクセス性等、便利で快適な住宅地を形成するため、地域内の宅地化農地の有効利用を促進し、環境と共生した中密度の中層及び低層の住宅地を配置する。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業が施行済みの地域であり、基盤整備は完了している。	土地区画整理事業が施行済みの地域であり、基盤整備は完了している。
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	志木駅に近接する地域であることから、中密中高層の共同住宅を基本とした住宅の供給を促進する。  特定土地区画整理事業（完了） 高度地区指定（決定済） 景観計画区域指定（予定）	中密中低層の共同住宅を基本とした住宅の供給を促進する。  土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済） 高度地区指定（決定済） 景観計画区域指定（予定）

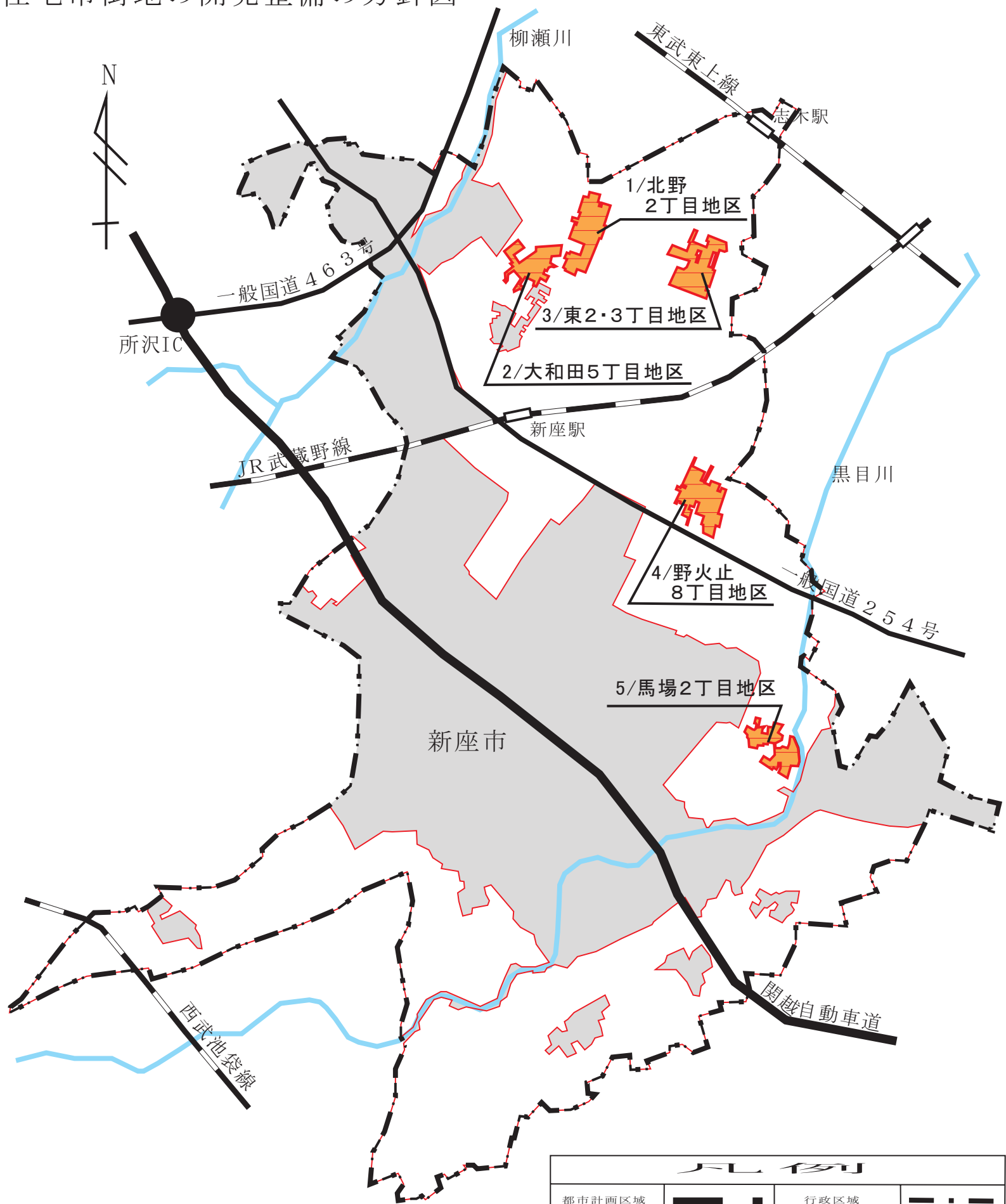
番号 / 地区名	3 / 東2・3丁目地区	4 / 野火止8丁目地区
地区面積	約11ha	約8ha
a 地区の整備又は開発の目標	新座市の志木駅の南約1.2kmに位置し、土地区画整理事業が完了した地域であるため、市街化を計画的に誘導し、住宅供給の促進を図る。	新座市の新座駅の東約1.5kmに位置し、土地区画整理事業が完了した地域であるため、新座駅周辺の今後の新市街地のモデル的役割を果たすべき地域として、住宅供給を促進する。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	宅地化農地の有効利用を促進し、中密度の中高層の共同住宅供給を進めるとともに、各種協定等を取り入れ、良好な住宅環境の形成を図る。	新座駅周辺地域に隣接するため、地域内の宅地化農地を活用し、中密度の中層・高層共同住宅の供給を進めるとともに、周辺の工場等との共生を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業が施行済みの地域であり、基盤整備は完了している。	土地区画整理事業が施行済みの地域であり、基盤整備は完了している。
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	志木駅に近接する地域であることから、中密中高層の共同住宅を基本とした住宅の供給を促進する。  土地区画整理事業（完了） 高度地区指定（決定済） 景観計画区域指定（予定）	新座駅に近接した地域であることから、中密中高層の共同住宅を基本とした住宅の供給を促進する。  土地区画整理事業（完了） 高度地区指定（決定済） 景観計画区域指定（予定）

## &lt; 別表 &gt; 重点地区の整備又は開発の計画の概要

番号 / 地区名	5 / 馬場2丁目地区
地区面積	約7ha
a 地区の整備又は開発の目標	新座市の新座駅の南東約3kmに位置し、土地区画整理事業が完了した地域であるため、市街化を計画的に誘導し、住宅供給の促進を図る。
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	定住人口の少ない地区であり、地域の活性化を図るため、付加価値を持った魅力的な中密度の低層住宅地としての開発を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業が施行済の地域であり、基盤整備は完了している。
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	地区内の宅地化農地活用に際して周辺環境との調和を図り、低層の住宅地としての開発を進める。  土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済） 高度地区指定（決定済） 景観計画区域指定（予定）

# 新座都市計画

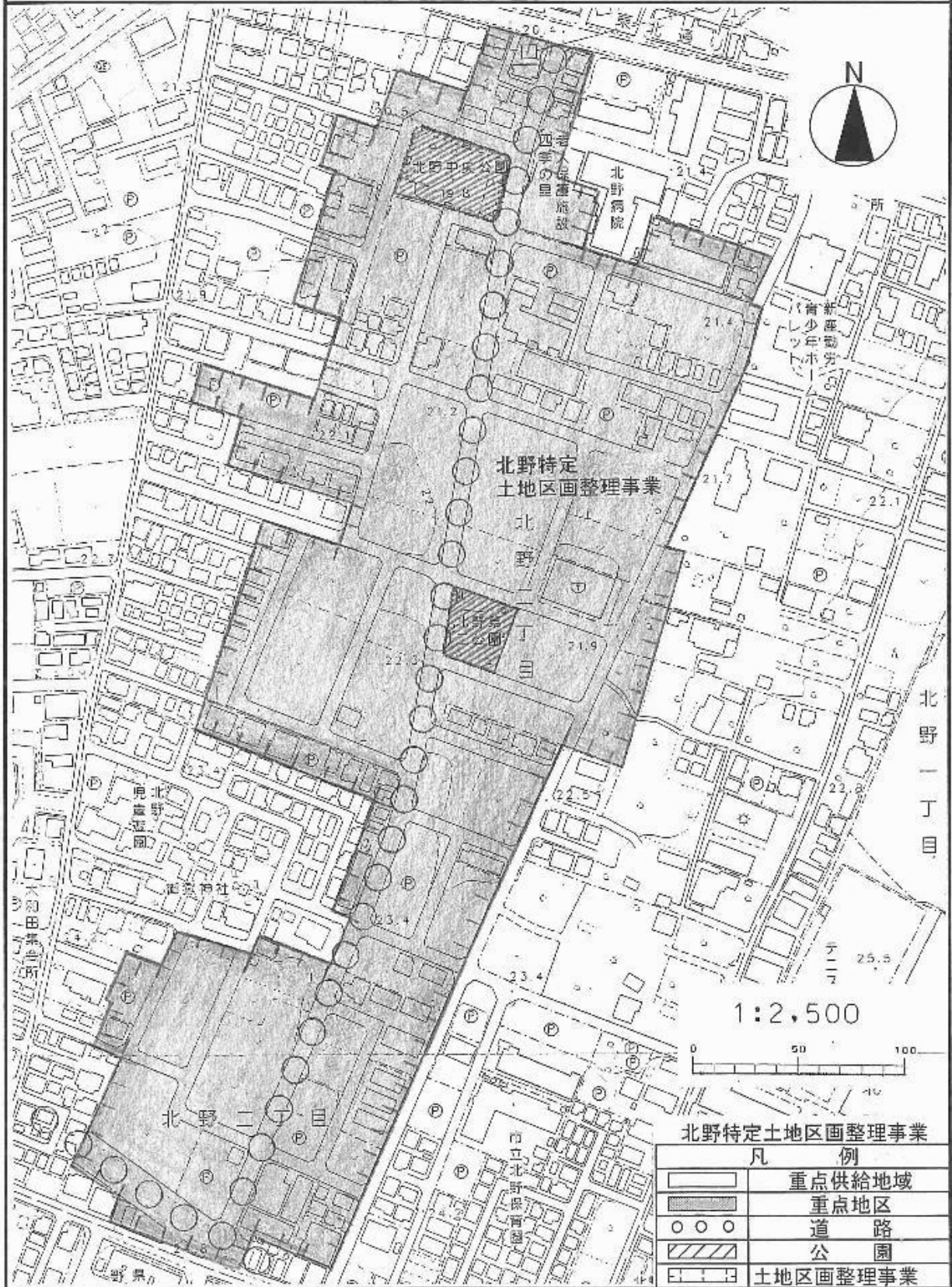
## 住宅市街地の開発整備の方針図



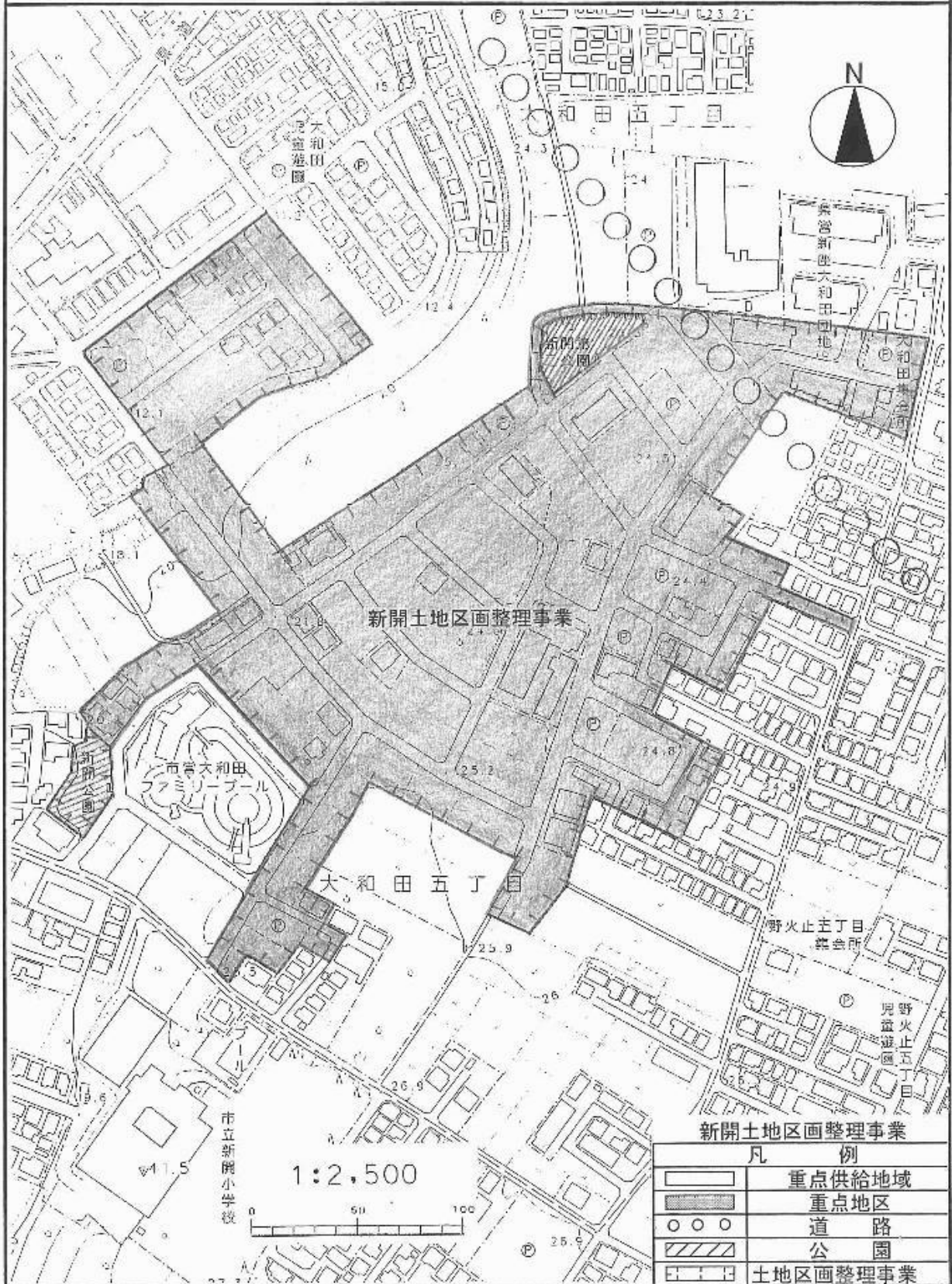
凡例			
都市計画区域		行政区域	
市街化区域		広域交通	整備済
市街化調整区域			未整備
重点供給地域		鉄道	
重点地区			公園緑地・緑道等



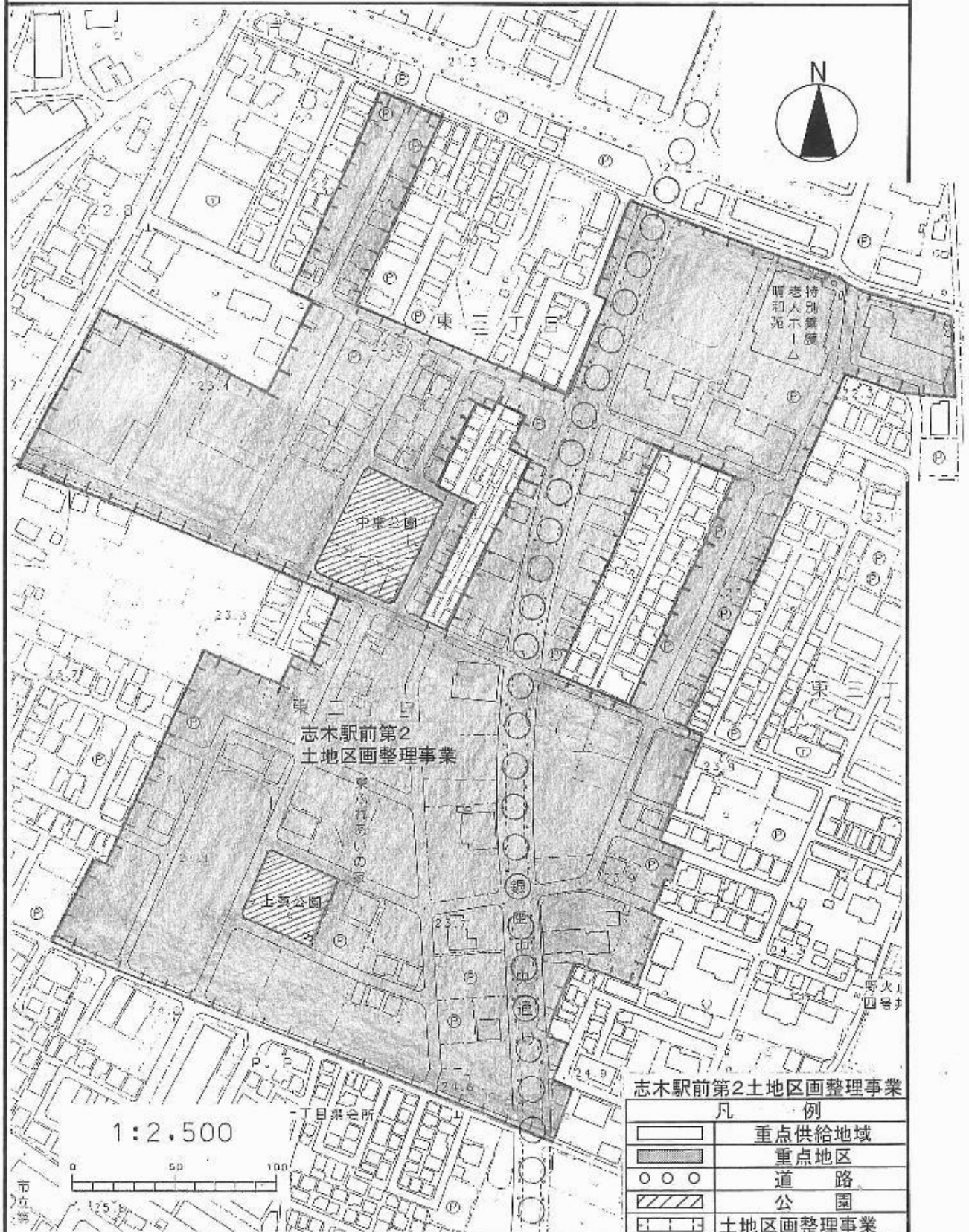
1 / 北野2丁目地区



## 2/大和田5丁目地区

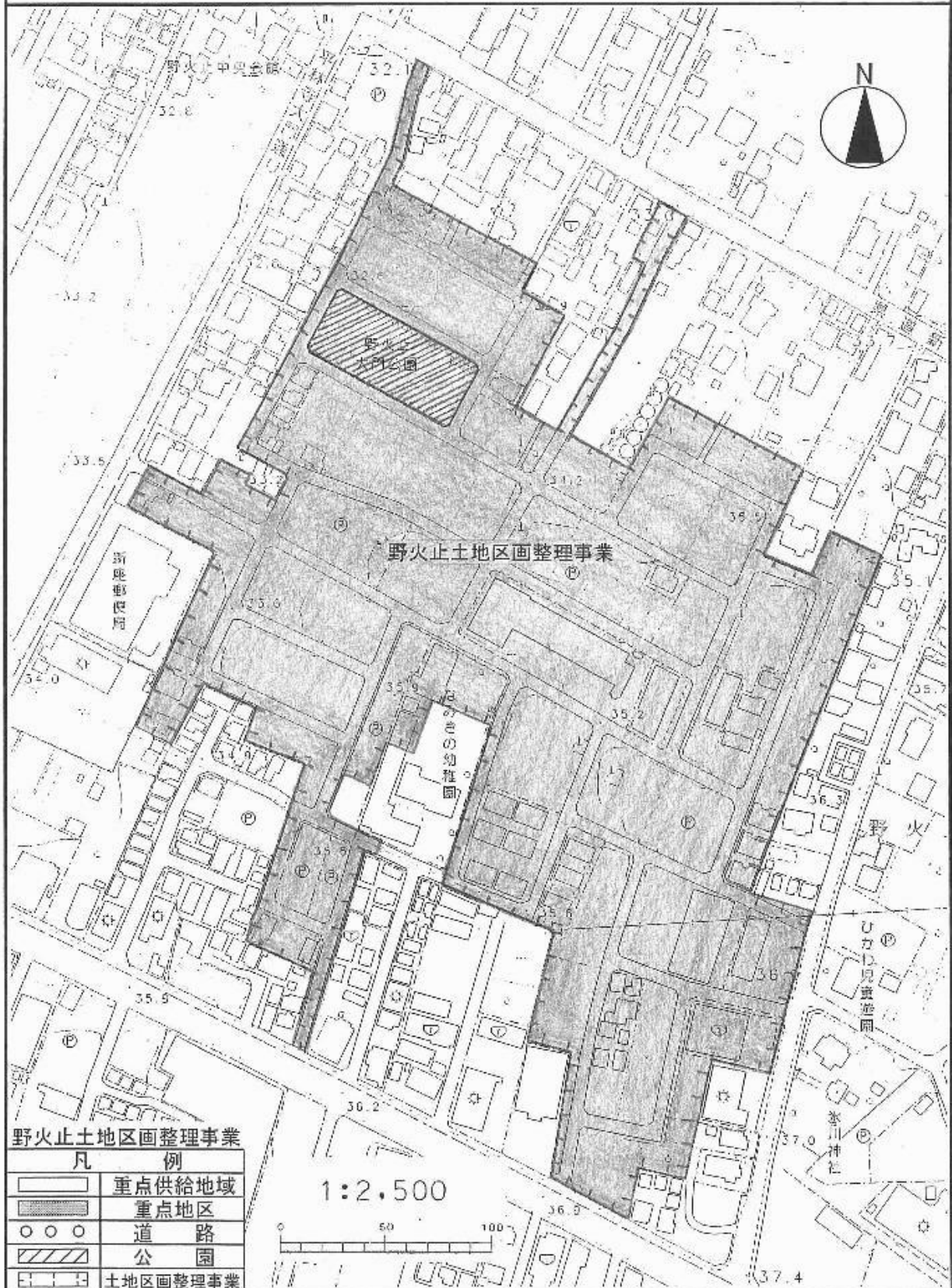


### 3/東2・3丁目地区

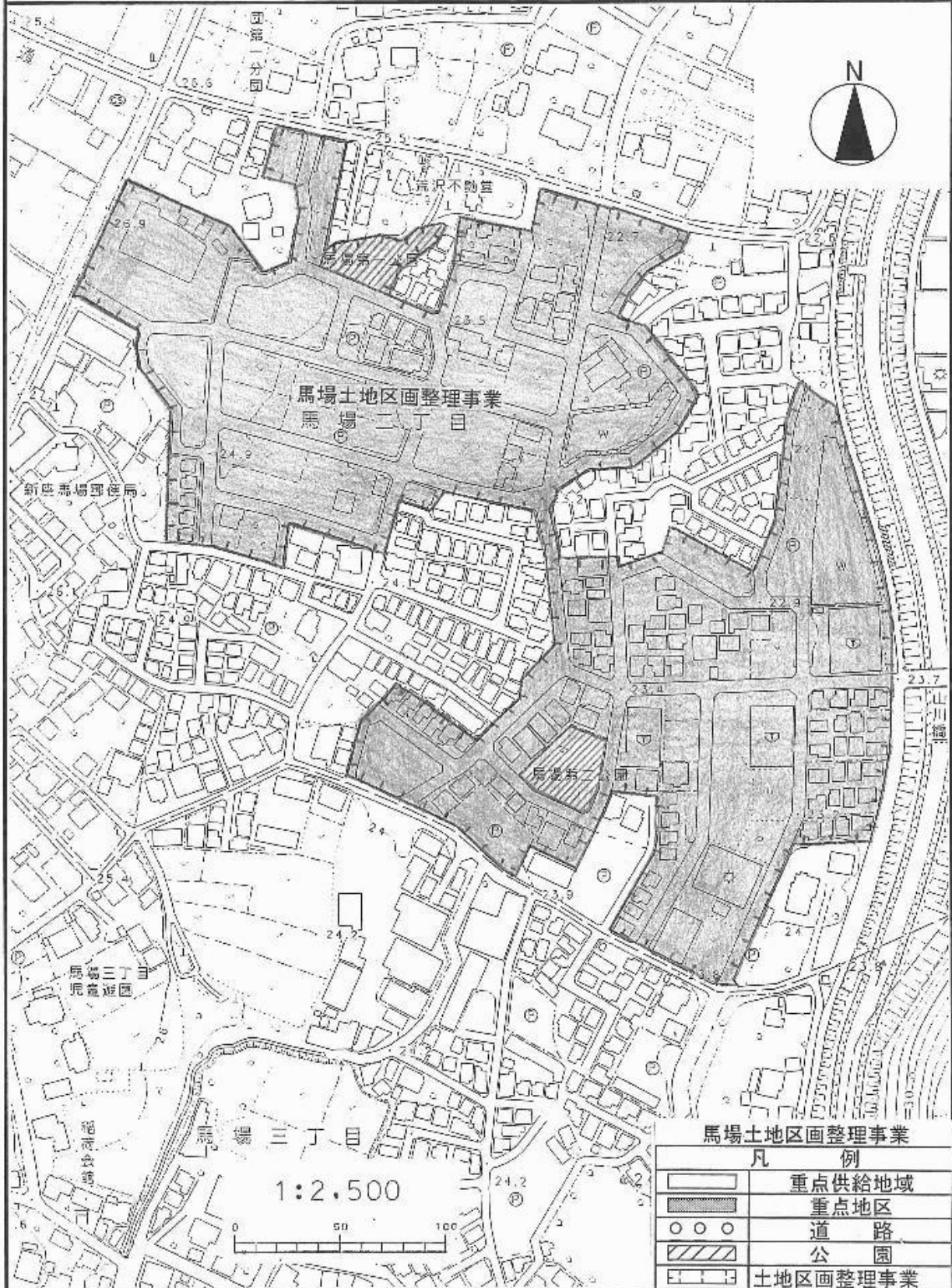




# 4/野火止8丁目地区



# 5/馬場2丁目地区



馬場土地区画整理事業

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