

草加都市計画
(草加市、八潮市、三郷市)

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	2
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)	計画的な新市街地の開発	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	7
	重点地区概要図	8

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

本都市計画区域は、本県南東部の都心から約 20km 圏に位置しており、千葉県との県境を流れる江戸川のほか、中川、綾瀬川などの河川が流れる平坦な地形となっている。

主な交通網としては、鉄道では西部を縦断する東武伊勢崎線が都心部と県東部の北部地域に、また、北東部を横断する J R 武蔵野線は、県西部地域や、船橋・幕張、都心部方面に、さらに、南東部ではつくばエクスプレスが開通し、つくば方面や都心部方面などにそれぞれ連絡している。道路においては、自動車専用道路が東部を縦断する常磐自動車道と首都高速足立三郷線、北部を横断する東京外環自動車道が三郷インターチェンジで接続している。このほか、一般国道 4 号と県道足立越谷線、北部を横断する一般国道 298 号、県道草加流山線など、これらの広域幹線道路を骨格として道路網が形成されている。さらに、北部では一般国道 298 号と接続する東埼玉道路、都市計画道路草加三郷線などの整備が進められ、東部では東京外環自動車道が三郷南インターチェンジから千葉県方面に延伸が計画されているところである。

本区域は、高度成長期に都心に近接する恵まれた交通利便性により、大規模な住宅団地の造成などによって人口が急増し、その後、J R 武蔵野線や東京外かく環状道路などの開通によって市街地が成熟してきている。今後は、新たにつくばエクスプレスの八潮駅、三郷中央駅の開設に伴う市街地や、広域交通の利便性を活かした三郷インターチェンジ周辺や武蔵野操車場跡地などにおけるまちづくりが期待されている。

また、今まで高度成長期において急速な市街地形成を遂げてきたが、地域社会および都市の変化などによって、住民における住環境、居住水準、防災、自然環境などへの意識が、一層高まってきている。

このことから、本区域においては、豊かな水や緑がある地域特性を活かしながら潤いと魅力ある住環境整備を進めるために、景観や街なみに配慮しながら、環境と人にやさしく、災害に対して安全で安心して暮らせる居住環境を目標として、次に掲げる事項を基本方針としながら、住宅・宅地供給と住宅市街地の形成を促進するものとする。

誰もが安心して暮らせるために、すべての人にやさしく、様々な世代が一緒に暮らすことのできるユニバーサルデザインによる社会の実現を目指すとともに、都市基盤の整備と住宅の不燃化、耐震化などにより、災害に対する安全性を高めるものとする。

豊かさを実感できるために、居住水準の向上を図り、生活関連機能を備えた住宅市街地の整備を促進するものとする。

循環型社会に対応するために、住宅を適切に維持管理して、省エネルギー住宅などの環境にやさしい住まいづくりに取り組むとともに、良質な住宅ストックの循環などによって市場の整備を図りながら、良質な住宅の確保を促進するものとする。

パートナーシップによる住まいづくりのために、住民や民間事業者などとの連携のもとに、地域の豊かな自然、景観や街なみに配慮しながら、地域特性を活かした住宅市街地の形成を促進するものとする。

(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の建設と狭小な住宅の建替えを促進する。

また、低額所得者の居住に対する適切な支援に加え、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・障害者など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。

さらには、良質な住宅市街地の形成に向け、地域と調和のとれた景観形成を促進していく。

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、市街地開発事業等により、道路・下水道・公園・緑地等生活基盤施設の整備を進めるとともに、地区計画や景観計画等を有効に活用して緑を計画的に配置し、秩序あるまちづくりを促進することにより、総合的・計画的に住環境の改善・保全を図る。

特に、都市基盤が未整備のままスプロールが進行している地域においては、計画的な市街地整備を促進していく。

また、安全な住まい・まちづくりを推進するため、住宅市街地の状況を把握しながら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4つに類型化し、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・未利用地については、周辺環境との調和に留意し、市街地再開発事業等による有効・高度利用を図ることにより、良好な住宅供給の促進に努める。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

八潮市木曽根下地区、大瀬古新田地区等では、市街化区域内農地が市街化区域内の広い範囲にわたって存在しているため、これらを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。

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等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切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促進するほか、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、都市基盤と整合のとれた良好な住宅地の形成に努める。

(3) 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

草加松原団地地区、八潮市西袋上馬場地区等の既成市街地の住宅が老朽化している地区では、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利用の有効・高度利用を図り、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、公共賃貸住宅ストックに関する総合的な計画を策定し、有効利用を図る。

ウ 住商共存地区

住宅と商業施設等が混在している市街地については、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、市街地再開発事業等の促進により、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

八潮南部地区、三郷中央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における計画開発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。

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

草加市/八潮市

番号/地区名	1 / 草加松原団地地区	2 / 西袋上馬場地区
地区面積	約51ha	約39ha
a 地区の整備又は開発の目標	東武伊勢崎線松原団地駅西側に位置し、老朽化した草加松原団地の建替等と併せて、地区の骨格となる道路及び公園等の整備を進め、住宅の居住水準の向上と良好な住環境整備が整備されるよう整備・開発する。	つくばエクスプレスの八潮駅の北西約2kmに位置し、住工混在が進み環境が悪化している地区を良好な住環境の中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	駅周辺部は駅前の立地環境を活かし、複合した中密度の中高層住宅を集積し、松原団地中央部は公園・緑道と一体となった中密度の中高層住宅の土地利用を図る。 また、国道4号沿いについては環境対策を兼ね、沿道サービス施設等を配置する。	中密度の中層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	住宅市街地総合整備事業の導入により、都市再生機構の団地建替事業に併せ、都市計画道路、公園等の都市施設を計画的に整備する。	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	都市再生機構による団地建替事業により良質な市街地住宅の供給を図るほか、公共により都市計画道路、公園等の関連公共施設の整備を進める。 住宅市街地総合整備事業(施行中) 団地建替(施行中) 地区計画(予定)	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)

<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

八 潮 市

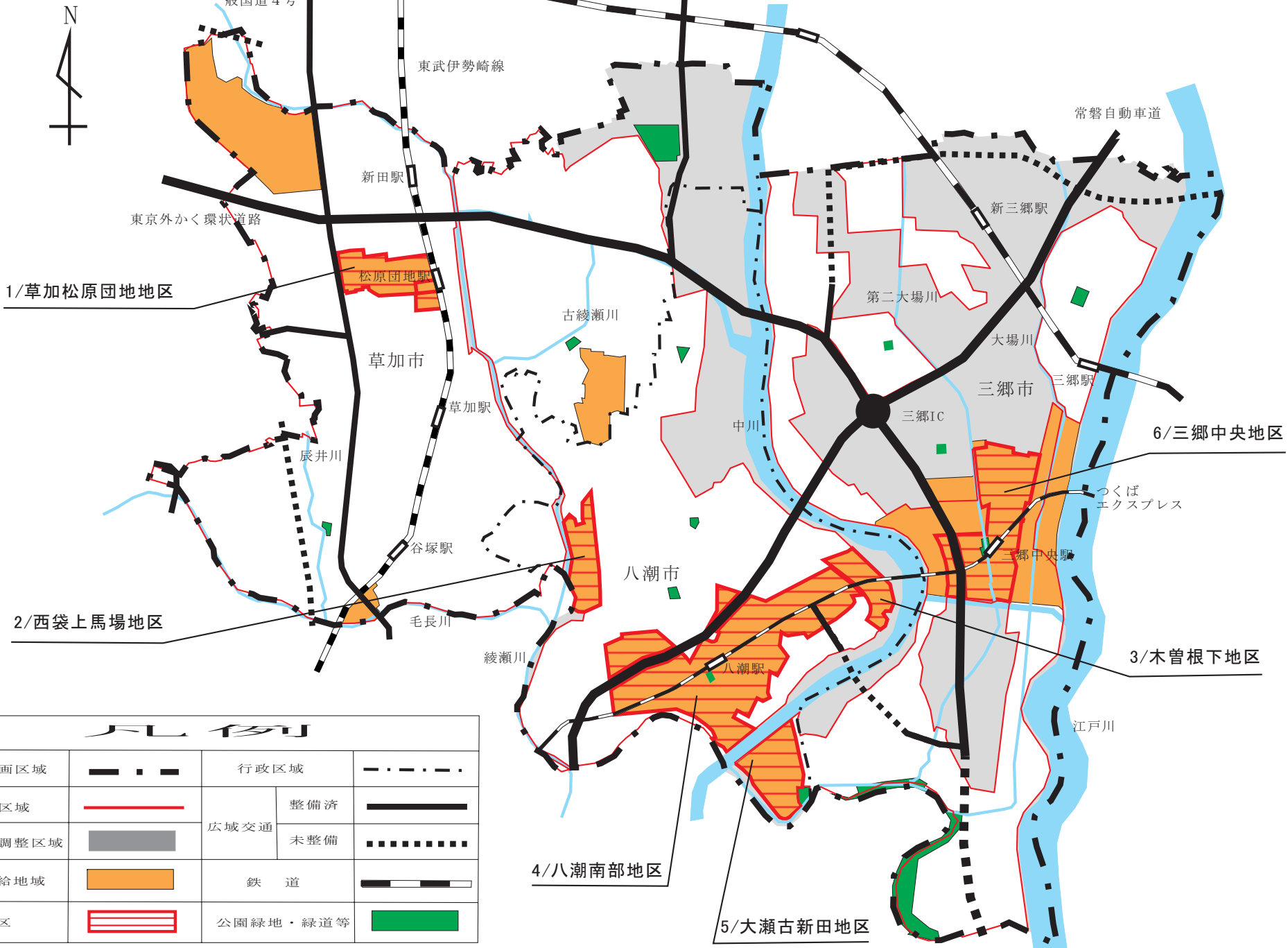
番 号 / 地 区 名	3 / 木曾根下地区	4 / 八潮南部地区
地 区 面 積	約 3 1 . 7 h a	約 2 5 9 h a
a 地区の整備又は開発の目標	つくばエクスプレスの八潮駅の北東約 2 km に位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の中低層住宅地として一体的に整備する。	つくばエクスプレスの八潮駅を中心とする拠点地区は商業・業務・文化機能を集積し、その周辺地区は良好な中高層住宅を中心として商業・業務施設、工業系と複合的に整備する。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	中密度の中低層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。	八潮駅周辺に中高密度の商業・業務施設を集積し、その周辺は中密度の中高層住宅を中心として、商業・業務施設、工業系と一体となっ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。	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設、地区施設及び公園等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	土地区画整理事業等により、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（予定） 防火地域及び準防火地域（予定）	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。 一体型特定土地区画整理事業(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

八潮市/三郷市

番号/地区名	5 / 大瀬古新田地区	6 / 三郷中央地区
地区面積	約52.3ha	約114.8ha
a 地区の整備又は開発の目標	つくばエクスプレスの八潮駅の南東約1.5km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。	つくばエクスプレスの三郷中央駅を中心に、商業・業務・文化機能を集積し、その周辺には良好な住環境の中低層住宅地を一体的に整備する。
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	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、土地の有効利用を図る。	三郷中央駅周辺は中高密度の商業業務系を集積し、その周辺には良好な環境を備えた中密度の中低層住宅地として、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道路を配置して通過交通を排除し、地区の環境に配慮した公園等を整備する。
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）	都市再生機構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、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。 一体型特定土地区画整理事業(施行中) 防火地域及び準防火地域(決定済) 地区計画（決定済）

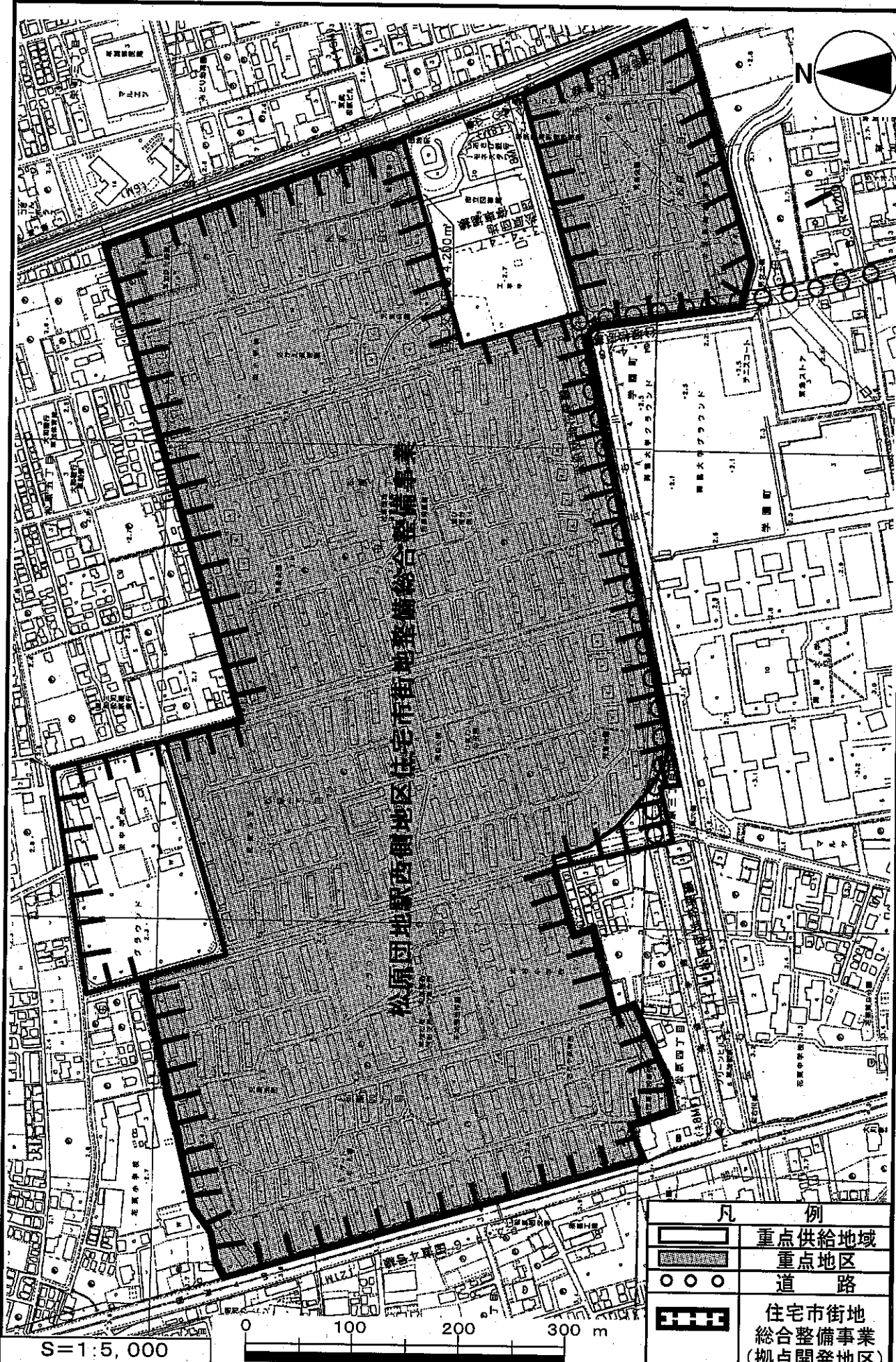
草加都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図



凡例

都市計画区域		行政区	
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	

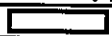



1 / 草加松原団地地区



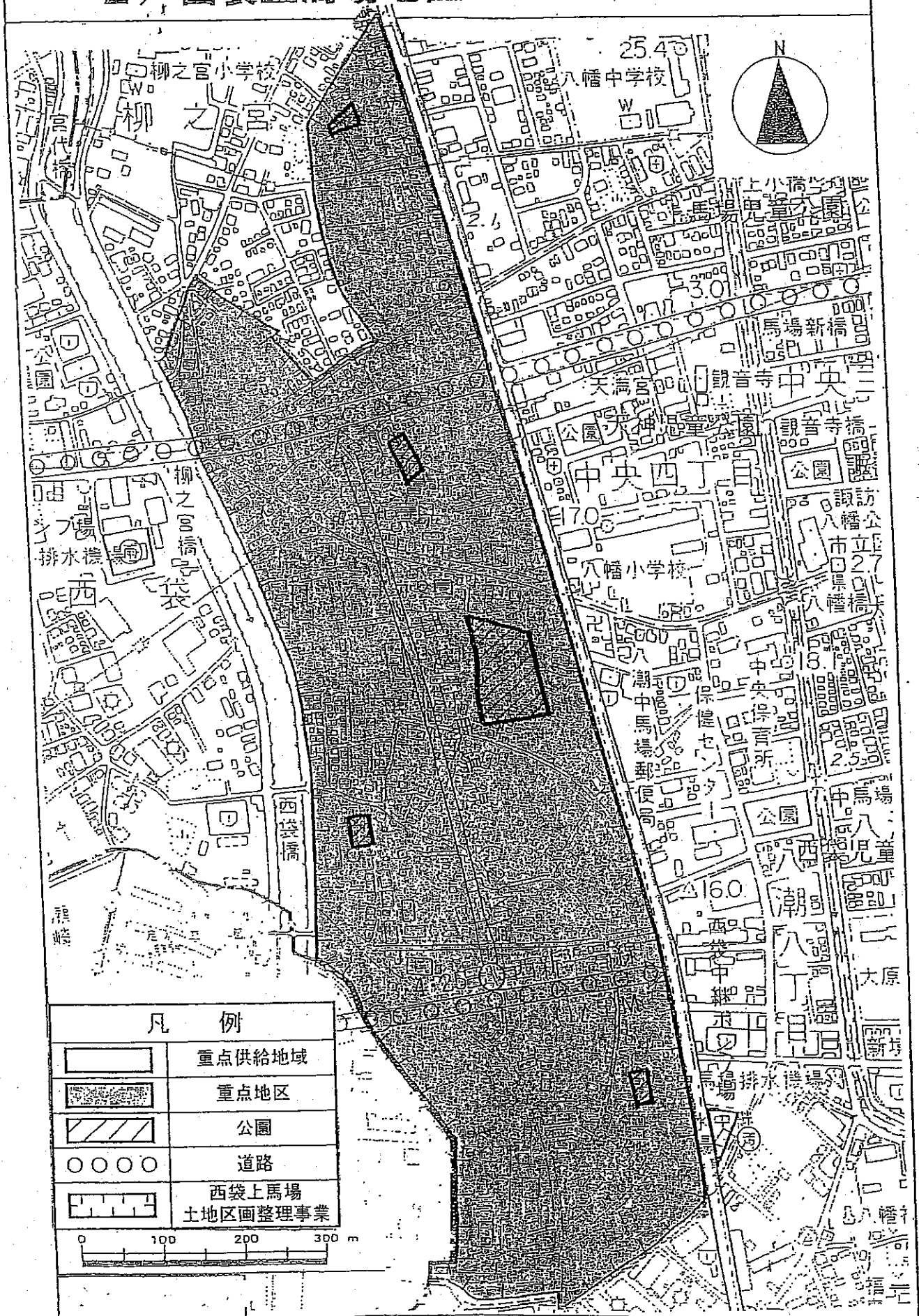
松原団地駅西側地区住宅市街地整備事業

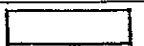
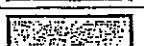
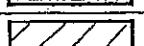
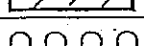
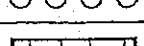
S=1:5,000

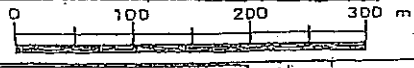
0 100 200 300 m

凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	住宅市街地 総合整備事業 (拠点開発地区)

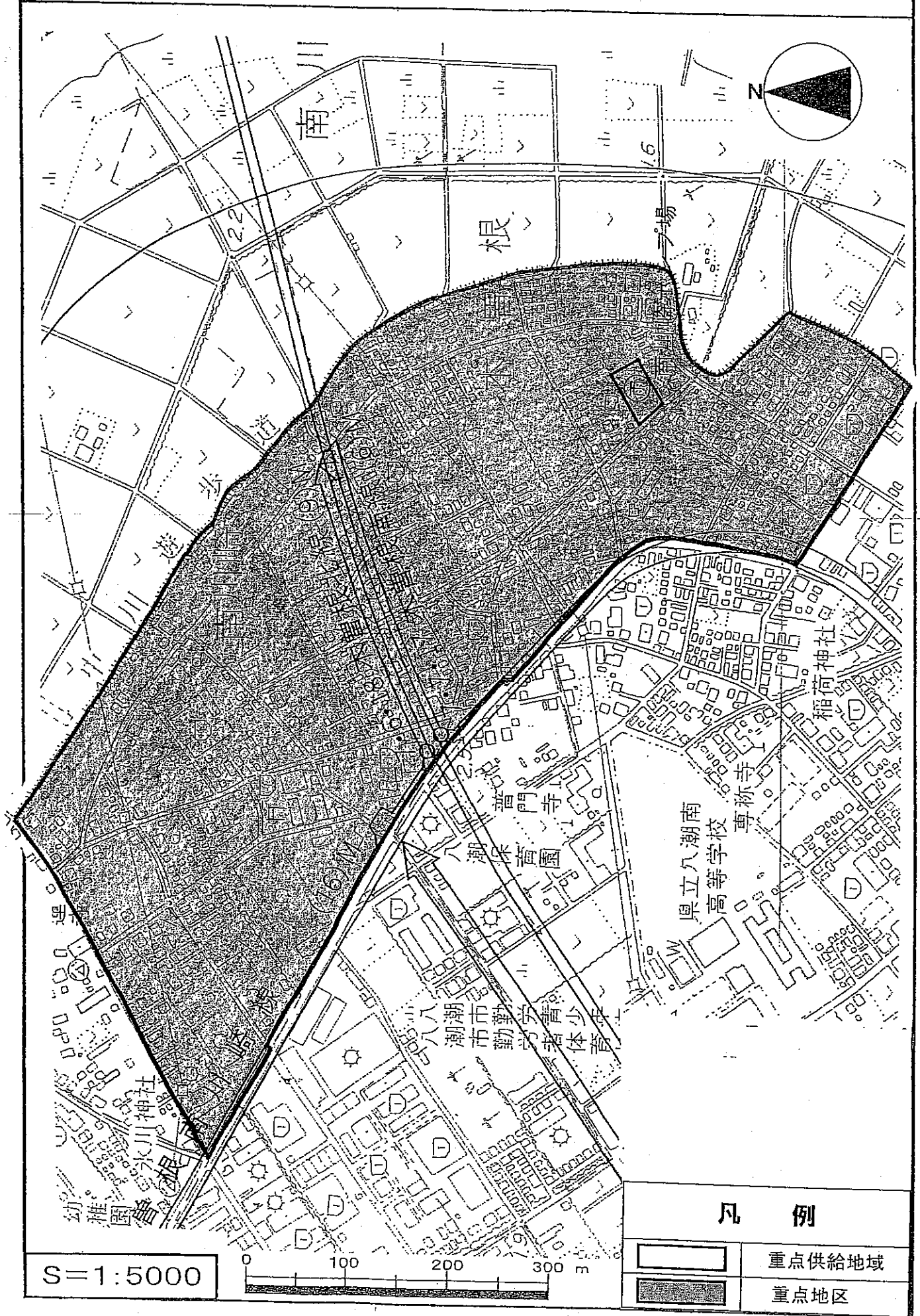
2 / 西袋上馬場地区



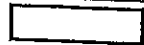

凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	公園
	道路
	西袋上馬場 土地区画整理事業



3 / 木曾根下地区



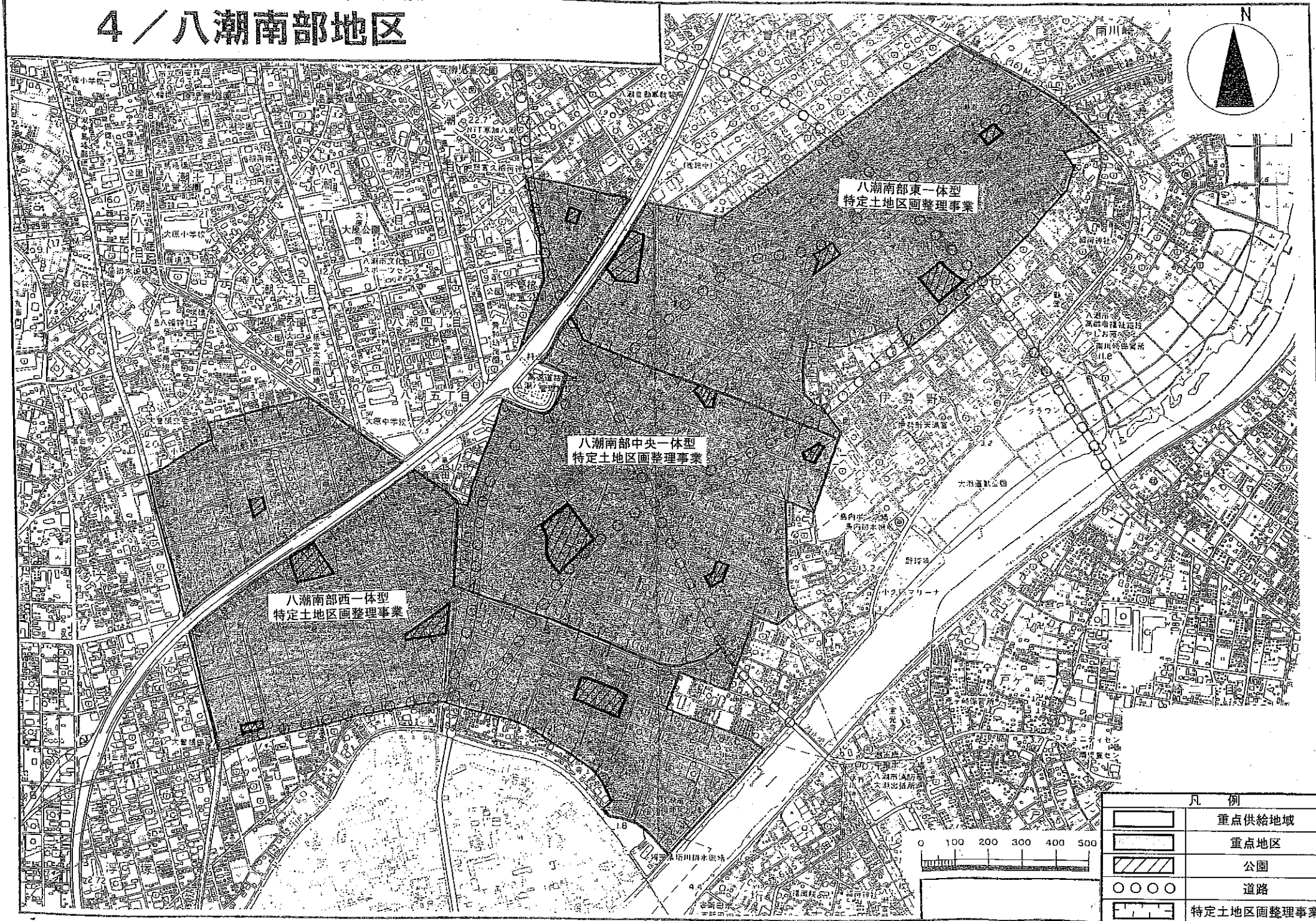
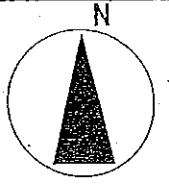
凡例

	重点供給地域
	重点地区

S=1:5000

0 100 200 300 m

4 / 八潮南部地区

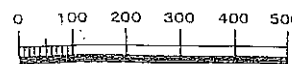


八潮南部西一体型
特定土地区画整理事業

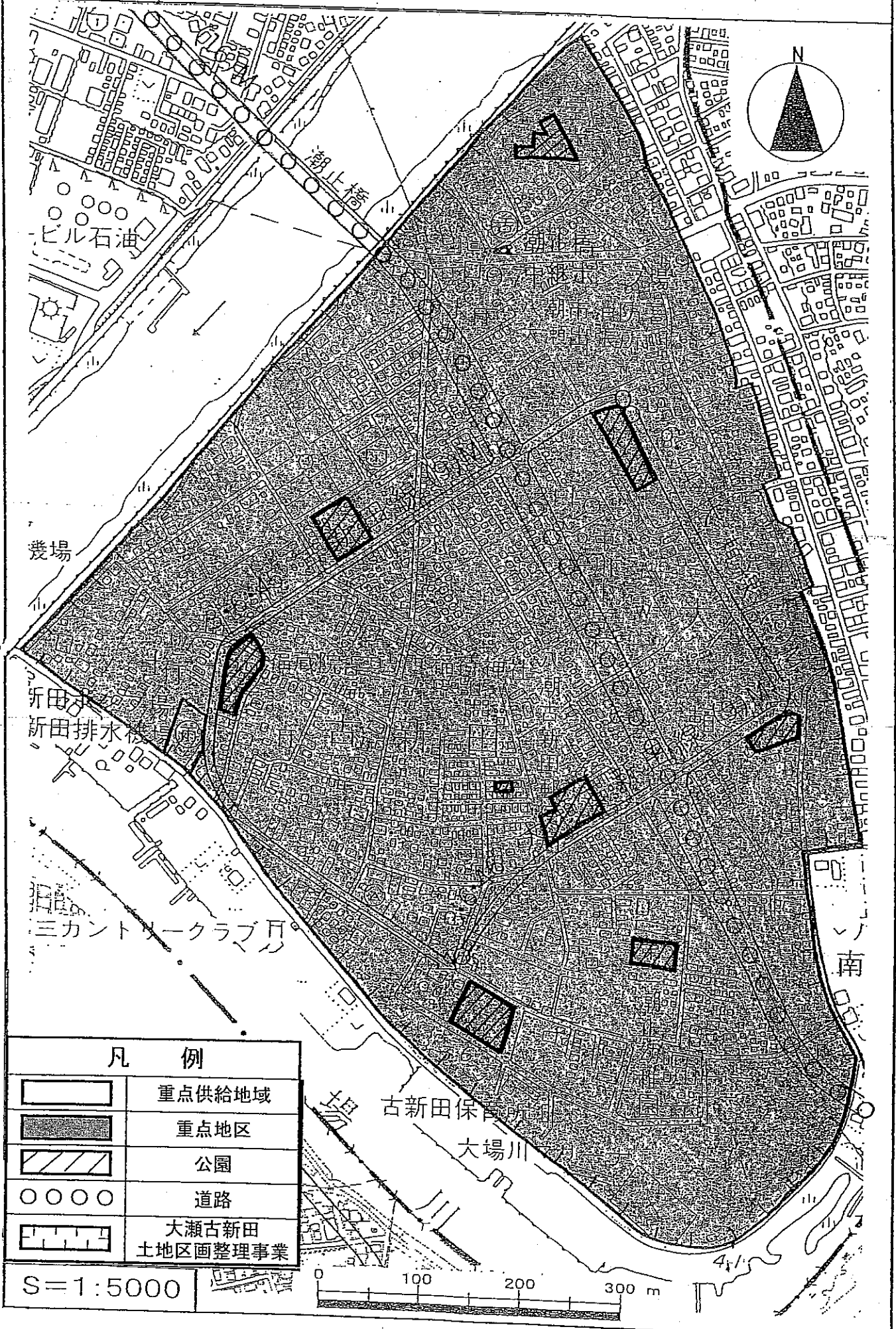
八潮南部中央一体型
特定土地区画整理事業

八潮南部東一体型
特定土地区画整理事業

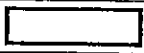

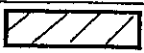
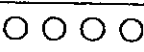
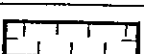
凡例	
	重点供給地域
	重点地区
	公園
	道路
	特定土地区画整理事業



5 / 大瀬古新田地区



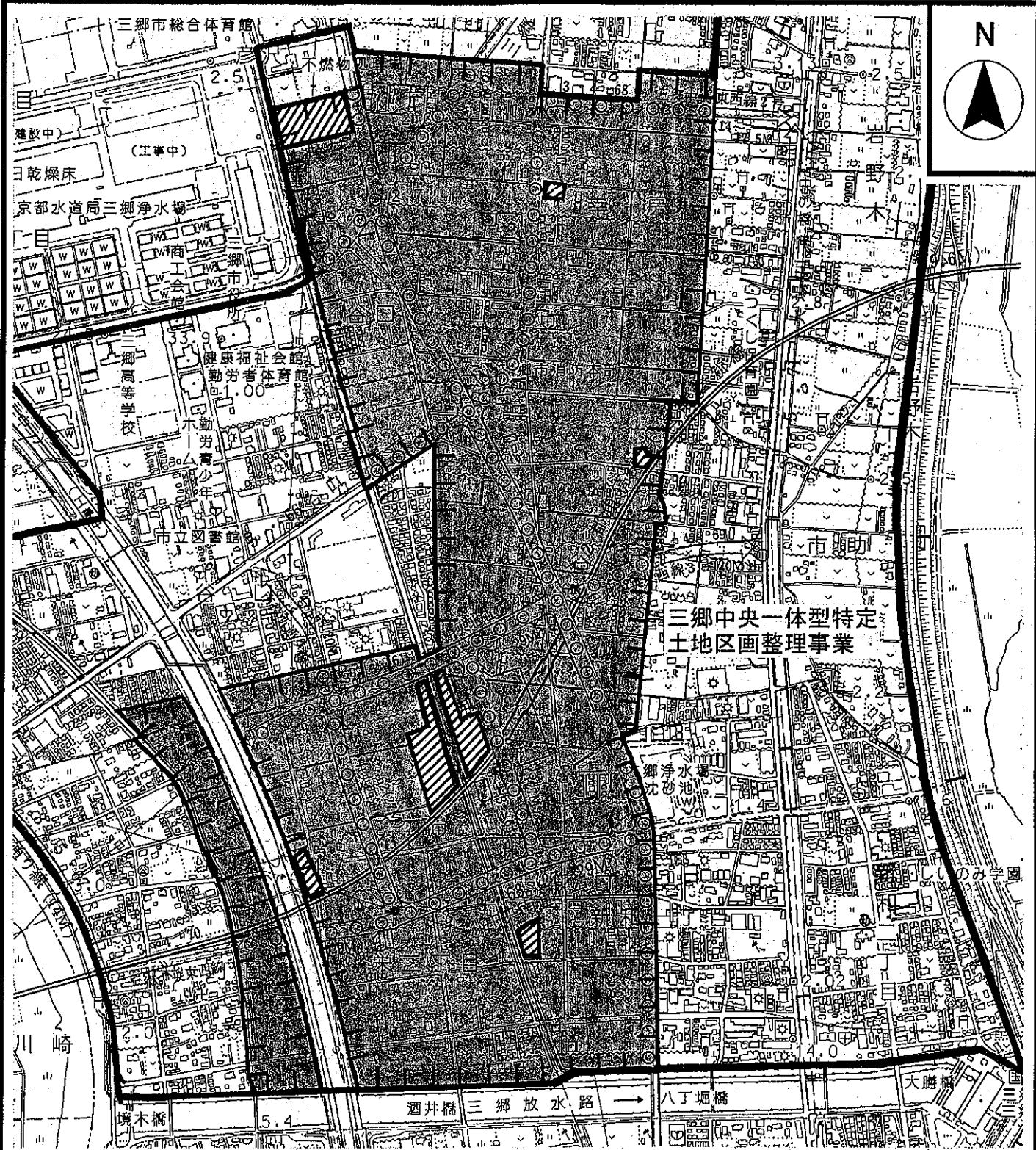
凡 例

	重点供給地域
	重点地区
	公園
	道路
	大瀬古新田 土地区画整理事業

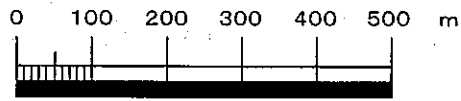
S=1:5000





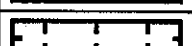
0 100 200 300 m

6 / 三郷中央地区



S=1:10,000



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