

久喜都市計画
(久喜市)

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25年9月3日から 平成25年9月18日まで
都市計画の変更 告示	平成26年2月4日
埼玉県	

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、本県の東北部に位置し、都心から50km圏にあって、台地や低地からなる平坦な地形が広がり、北西から南東方向へ備前堀川、青毛堀川、星川などの河川が流れている。

主な交通網としては、鉄道ではJR東北本線、東武伊勢崎線及び東武日光線が通り、それぞれ久喜駅又は栗橋駅で接続しており、都心へのアクセスに恵まれている。道路では東北縦貫自動車道の久喜インターチェンジ、一般国道4号、一般国道122号及び県道さいたま栗橋線などがある。さらに、首都圏中央連絡自動車道の整備が進められており、優れた交通条件を備えている。

土地利用については、駅等を中心とした市街地が形成されている。また、近年では交通の利便性が高いことから、吉羽地区、菖蒲北部地区及び西大輪地区における土地区画整理事業や、久喜パークタウン、鷲宮産業団地などの団地開発などが行われ、首都圏のベッドタウンとして発展してきている。

本区域においては、「市民の力で魅力ある文化田園都市づくり」を目指して、良好な住宅市街地に係る計画的な開発整備の促進をとおして、環境と共生した、安全で安心して暮らすことのできる、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

市街地における住環境の整備と質の向上を図ることにより、「ゆとり」と「豊かさ」が感じられる住環境づくりを実現し、魅力と個性ある住宅都市を目指すことを目標とし、道路が狭く、老朽化した建物が密集している駅等を中心とした既成市街地では、都市基盤の整備と空地の確保を図るとともに、燃えにくく壊れにくい建物への建替えを行い、狭小宅地の共同利用や建物の立体化等を図ることなどにより、防災性の高い市街地を形成する。

また、住宅と商業施設等が混在している市道久喜28号線（提燈祭り通り）沿いなど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、市街地住宅総合設計制度等の活用や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の供給を誘導する。

さらに、吉羽地区、菖蒲北部地区及び西大輪地区など、土地区画整理事業などで計画的に開発された住宅地では、未利用地の住宅建設を促進するとともに、景観や街並みに配慮した良好な住宅地の環境を保全する。

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、緑地等生活基盤施設の整備を進め、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

駅及び公共施設周辺の既成市街地などの低・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。

豊田地区等の土地区画整理等が完了した市街地の低・未利用地については、住宅供給を促進するため、民間住宅等の導入等を促進し、良好な住宅市街地の形成に努める。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、青毛地区、吉羽地区に多く存在しているため、これらを生かす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、きめ細かな土地利用規制が可能な地区計画・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。

(3) 既成市街地内の建替えによる住宅供給の促進

駅等を中心とする既成市街地は、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・高度利用を図り、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駅を中心とする既成市街地については、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、公共施設の整備や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促進により、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) 良好な住環境を維持・保全する住宅市街地

青毛地区、吉羽地区、菖蒲北部地区及び東鷲宮地区等の基盤条件や建物の状況に問題が少なく、良好な環境を有する住宅地では、地区計画や景観地区により景観に配慮しつつ、その維持・向上を図る。

また、その他の地区においても建築協定や景観協定等の利用を促進し、良好な住環境の維持・向上を図る。

栗橋駅西地区では土地区画整理事業が一部進行しているが、これらの事業の早期完了を図るとともに、地区計画等により建築物の適正な誘導を行い、事業完了後の計画的な住宅地形成を図る。

3 重点地区

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計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

久喜市

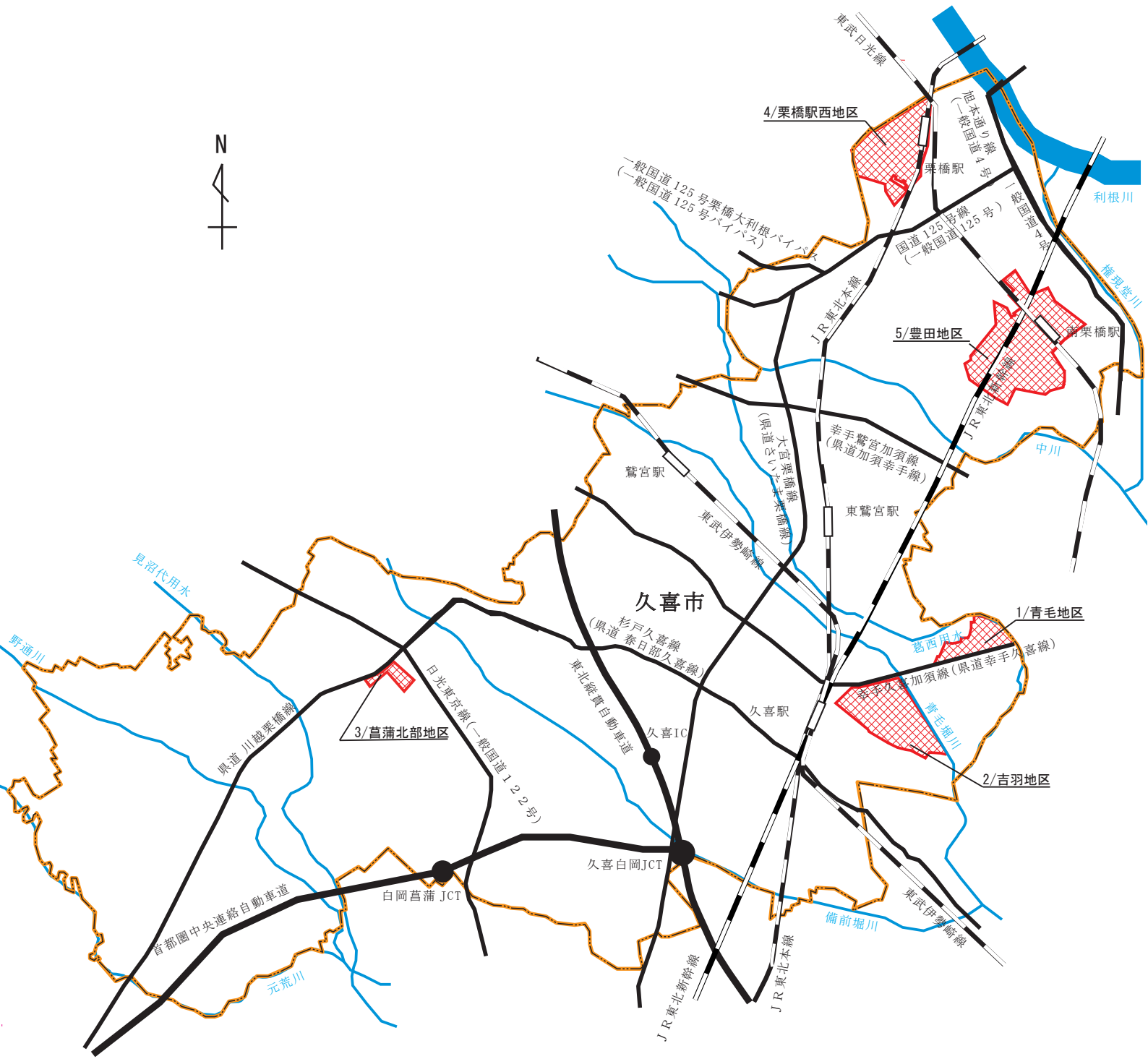
番号／地区名	1／青毛地区	2／吉羽地区	3／菖蒲北部地区
地区面積	約35ha	約88ha	約9.2ha
地区の整備又は開発の目標	久喜駅の北東約2.5kmに位置し、土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設が整備された地区であり、快適な住宅環境の形成・維持・保全を図る。	久喜駅の北東約1kmに位置し、土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設が整備された地区であり、快適な住宅環境の形成・維持・保全を図る。	本地区は、菖蒲地区中心市街地の北東部に位置し土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設が整備された地区であり、快適な住宅環境の形成・維持・保全を図る。
用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	土地区画整理事業等で計画的に開発された低密度住宅地であり、環境と共生した、ゆとりある良好な居住環境を維持保持する戸建て住宅地として保全を図る。	土地区画整理事業等で計画的に開発された低密度住宅地であり、環境と共生した、ゆとりある良好な居住環境を維持保持する戸建て住宅地として保全を図る。	土地区画整理事業等で計画的に開発された中密度住宅地であり、環境と共生した、ゆとりある良好な居住環境を維持保持する戸建て住宅地として保全を図る。
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、都市施設及び地区施設を整備済み。	土地区画整理事業により、都市施設及び地区施設を整備済み。	土地区画整理事業により、都市施設及び地区施設を整備済み。
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の措置	良好な住宅環境の形成および維持を図るため、地区計画により建築行為に対して必要な制限をする。	良好な住宅環境の形成および維持を図るため、地区計画により建築行為に対して必要な制限をする。	良好な住宅環境の形成および維持を図るため、地区計画により建築行為に対して必要な制限をする。
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の都市計画			
その他特記すべき事項			

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

久喜市

番号/地区名	4/栗橋駅西地区	5/豊田地区
地区面積	約82.1ha	約141.5ha
地区の整備又は開発の目標	栗橋駅西側に位置し、宅地化が進行している地区を良好な商業地区及び住環境が整った低層住宅として一体的に整備する。	南栗橋駅地区内にあり、土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設が整備された地区であり、快適な住宅環境の形成・維持・保全を図る。
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	栗橋駅西口周辺は中密な商業・業務施設地とし、その他の地域は緑豊かで安全、快適な住環境を維持しつつ、低層中密な住宅地としての土地利用を図る。	南栗橋駅東西周辺地区は、中密度の商業・業務施設とし、その他の地域は良好な住環境を維持しつつ低層中密な住宅地としての土地利用を図る。
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、都市施設を計画的に整備し、かつ安全で魅力ある道路、公園、緑地等の地区施設の維持及び保全を図り、事業効果を高めた良好な市街地形成を促進する。	土地区画整理事業により、都市施設及び地区施設を整備済み。
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の措置	土地区画整理事業により、都市施設等の整備を推進し、地区計画により、良好な街なみ形成と住環境の向上を図るとともに、土地利用の促進を図る。	地区計画により、良好な街なみ形成と住環境の向上を図るとともに、土地利用の促進を図る。
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の都市計画		
その他特記すべき事項		

<別図>重点地区 位置図



凡 例	
都市計画区域	鉄 道
行政区域	広域交通
重点地区	河 川