

# 坂戸都市計画 (坂戸市、鶴ヶ島市)

## 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	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)	良好な住環境を維持・保全する住宅市街地	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	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

本区域は、埼玉県のほぼ中央部に位置し、都心から4.5km圏にある。西部から北部にかけて高麗川が流れ、北部から東部に向かって流れる越辺川に合流している。主な交通網としては、東武東上線及び東武越生線、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407号などがある。

土地利用については、鶴ヶ島駅、若葉駅、坂戸駅、北坂戸駅及び一本松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、基本理念を次のとおり設定し、良好な住宅市街地に係る計画的な開発整備の推進をとおして、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。

自然環境と共生した住みよい都市をつくる。

健康で安心して暮らせる生活環境を築く。

産業を振興し、地域の活性化を図る。

市民との協働によるまちづくりを推進する。

交通ネットワークの充実による周辺地域との連携強化を図る。

### （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加えるとともに、高齢者、子育て世帯、及び障害者を含めた全ての人々が住み慣れた地域で安心して暮らせる良質な住宅ストックを確保でき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、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、公園、緑地、下水道その他の基盤施設の整備を推進し、また、市街地開発事業、地区計画や景観法等の活用により、景観や緑、日照等に考慮した総合的、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 ) 低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地

若葉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、住宅地又は住宅地に隣接する地区内の工場等の跡地については、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

石井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、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、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、都市基盤の整備を推進するほか、土地利用規制の詳細化が可能な地区計画や景観法等の規制・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

坂戸駅及び鶴ヶ島駅周辺地区等の市街化が著しく進行している地域では、居住水準・住環境水準に配慮した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及び住商共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、住宅の不燃化、耐震化、共同化を誘導し、公共施設の整備や、防災性の向上等を計画的に進める。

イ 住商共存地区

住宅と商業施設が共存している駅周辺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、市街地再開発事業等の推進により、商業業務機能を中心とし、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

土地区画整理事業や民間の大規模開発が行われた地区等では、生活基盤や建物の状況に問題が少なく、良好な環境を有する低層住宅地となっており、今後さらに景観に配慮しつつ、その維持・向上を図る。

### 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。

番号/地区名	1 / につさい花みず木地区	2 / 石井地区
地区面積	約71ha	約52ha
a 地区の整備又は開発の目標	北坂戸駅の西約2.6km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する。	北坂戸駅の東約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商業業務系を含めた複合的な土地利用を図る。	中密度の戸建て住宅を中心とし、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	土地区画整理事業は完了しているので、都市施設の整備は終了している。	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設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	民間は地区計画など適切な規制誘導等のもと戸建て住宅を主に整備し、総合的なまちづくりを行う。  特定土地区画整理事業（完了） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）	公共は公園、街路等の整備を、民間は戸建て住宅を主に整備し、総合的なまちづくりを行う。  土地区画整理事業（施行中）

番号 / 地区名	3 / 片柳地区	4 / 関間四丁目地区
地区面積	約 70 ha	約 17 ha
a 地区の整備又は開発の目標	北坂戸駅の東約 0.7 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する。	若葉駅西側に位置し、宅地化が進行している地区を土地区画整理事業により、商業業務地及び良好な住環境の中層住宅を中心とした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	低密度の戸建て住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ、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。	中密度の中層住宅地を中心としつつ、駅周辺において中高密度の商業系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	土地区画整理事業により、地区全体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	公共は公園、街路等の整備を、民間は戸建て住宅を主に整備し、総合的なまちづくりを行う。  土地区画整理事業（施行中）	公共は都市施設等の整備を、民間は地区計画などの適切な規制・誘導等のもと中層を中心とした住宅整備をし、総合的なまちづくりを行う。  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）

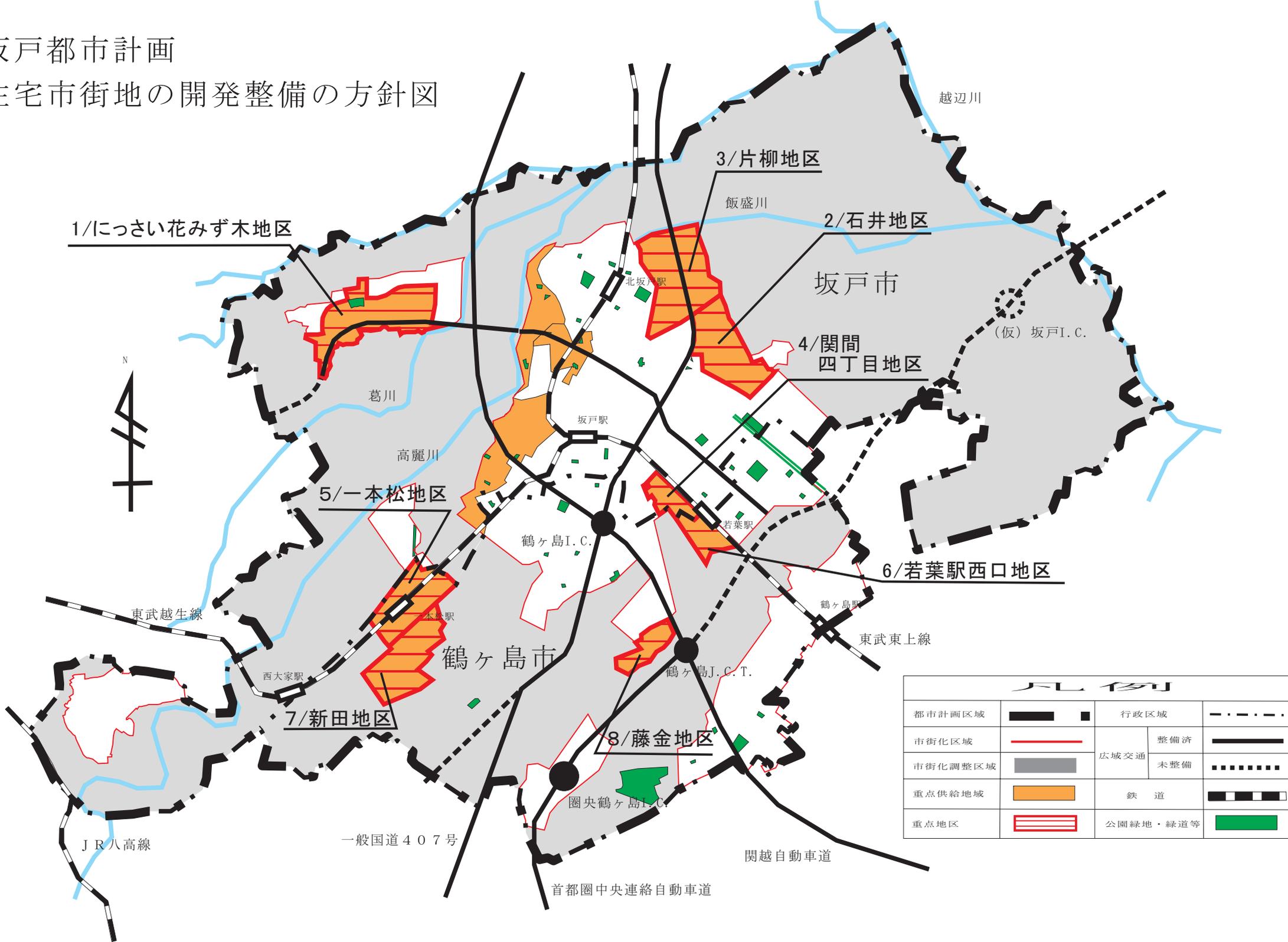
<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

鶴ヶ島市

番号 / 地区名	5 / 一本松地区	6 / 若葉駅西口地区
地区面積	約 42.8 ha	約 18.3 ha
a 地区の整備又は開発の目標	一本松駅が地区内にあり、宅地化が進行している地区を土地区画整理事業により、良好な住環境の住宅地として一体的に整備する。	若葉駅西側に位置し、宅地化が進行している地区を土地区画整理事業により、商業業務地及び良好な住環境の中層住宅地を中心とした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	低密度の戸建て住宅を中心としつつ、駅周辺及び幹線道路沿道において中密度の複合的な土地利用を図る。	中密度の中層住宅地を中心としつつ、駅周辺において中高密度の商業系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	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設等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	公共は都市施設等の整備を、民間は適切な規制・誘導等のもと戸建て住宅を主に整備し、総合的なまちづくりを行う。  土地区画整理事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（予定）	公共は都市施設等の整備を、民間は地区計画などの適切な規制・誘導等のもと中層を中心とした住宅整備をし、総合的なまちづくりを行う。  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）

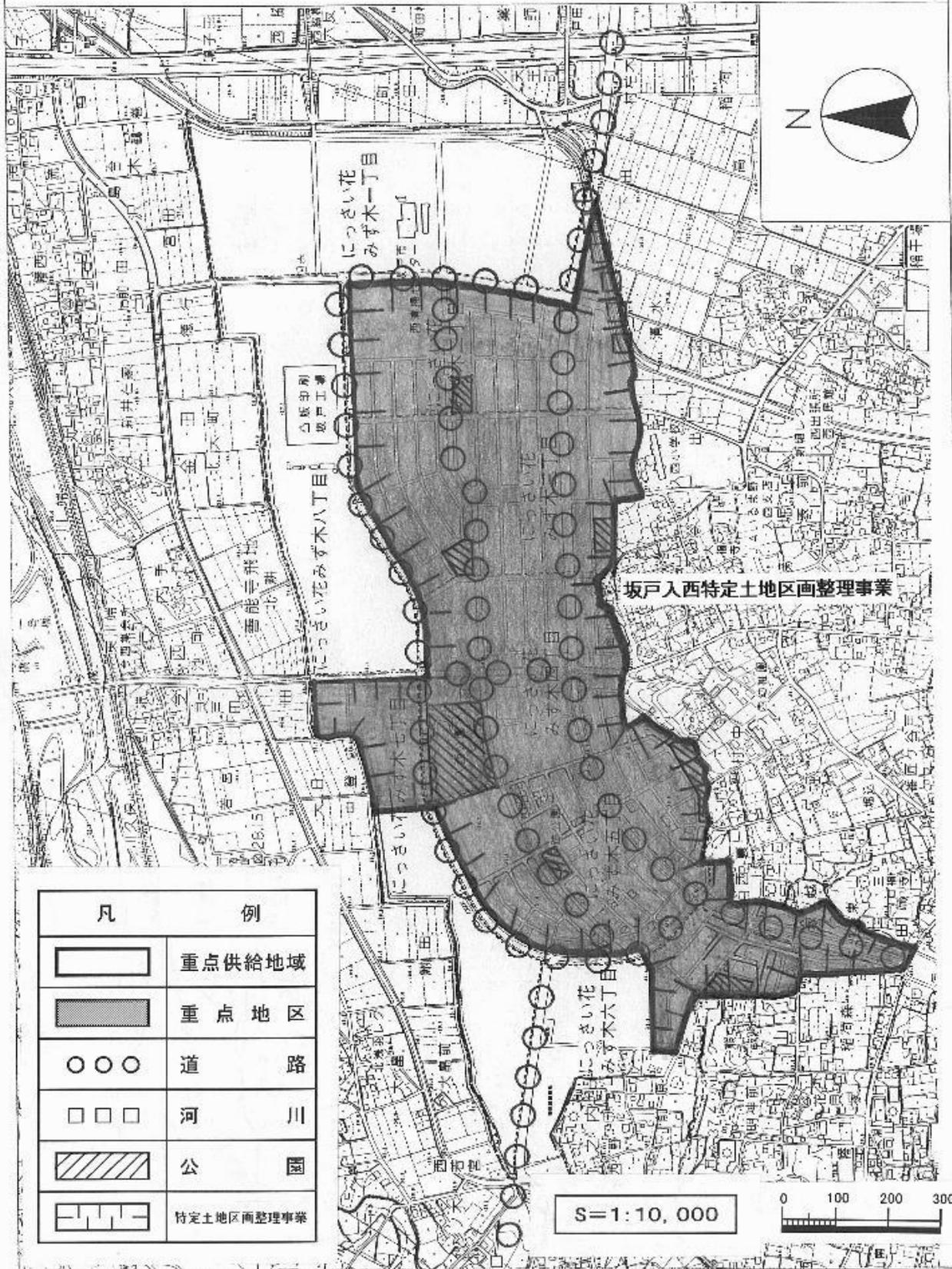
番号/地区名	7 / 新田地区	8 / 藤金地区
地区面積	約50.1ha	約19.7ha
a 地区の整備又は開発の目標	一本松駅の南側約1Kmに位置し、土地区画整理事業により、質の高い良好な住宅地として一体的に整備する。	若葉駅の南約1.5Kmに位置し、交通の利便性も高いことから、より良好な住宅地として一体的に整備する。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の戸建て住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。幹線道路沿道においては、中密度の複合的な土地利用を図る。	低密度の戸建て住宅を中心とし、良好な住宅地としての環境を維持した土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業は完了しているので、都市施設等の整備は終了している。	土地区画整理事業等により、地区全体の都市施設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	民間は地区計画など適切な規制・誘導等のもと戸建て住宅を主に整備し、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）	土地区画整理事業により都市施設等の整備を、民間は地区計画など適切な規制、誘導等のもと戸建て住宅を主に整備し、総合的なまちづくりを行う。  土地区画整理事業等（予定） 防火地域及び準防火地域（予定） 地区計画（一部決定済）

# 坂戸都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図



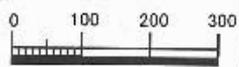
凡例			
都市計画区域		行政区域	
市街化区域		広域交通	整備済
市街化調整区域			未整備
重点供給地域		鉄道	
重点地区		公園緑地・緑道等	

# 1 / につさい花みず木地区

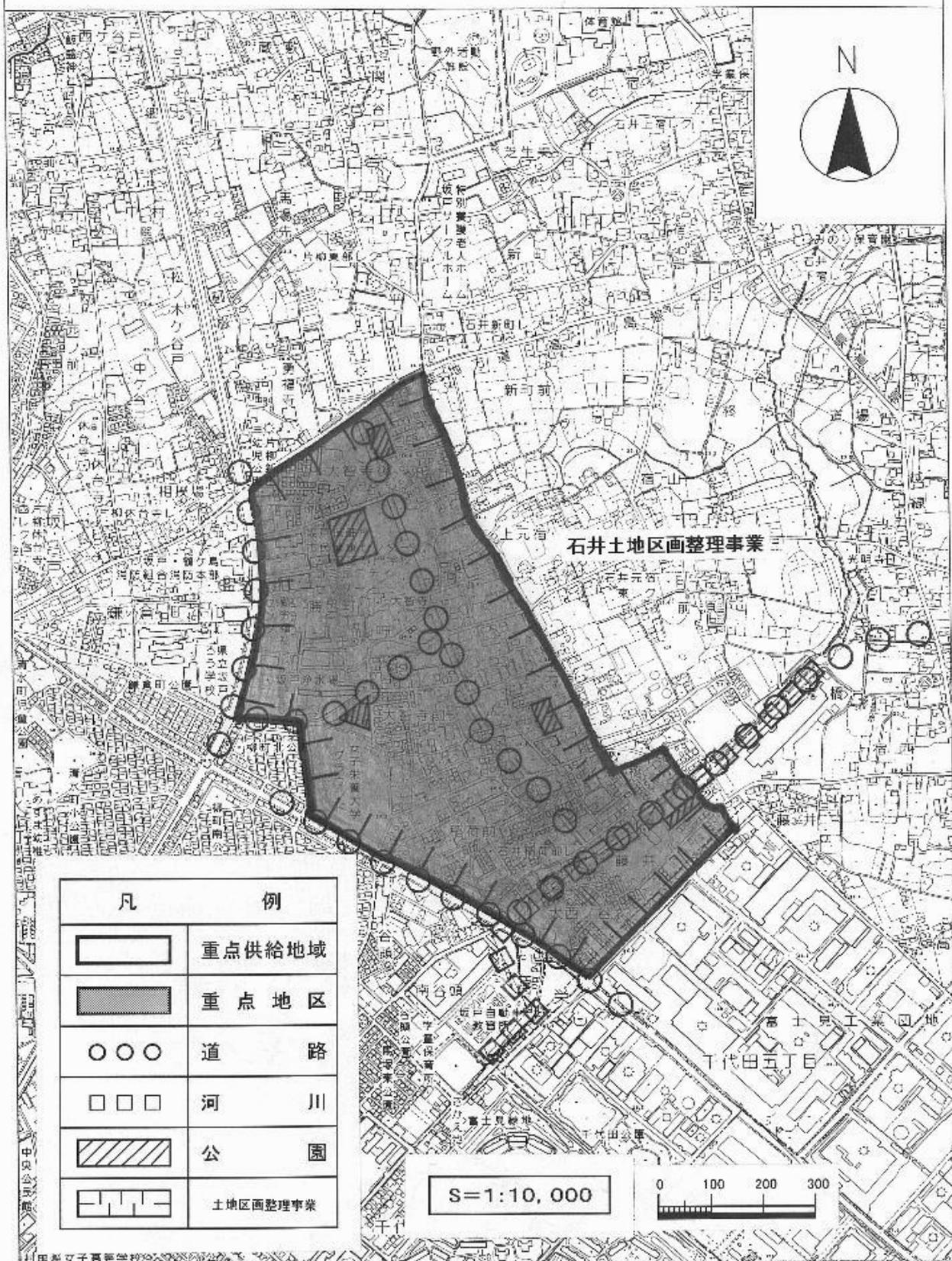


凡	例
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	河川
	公園
	特定土地区画整理事業

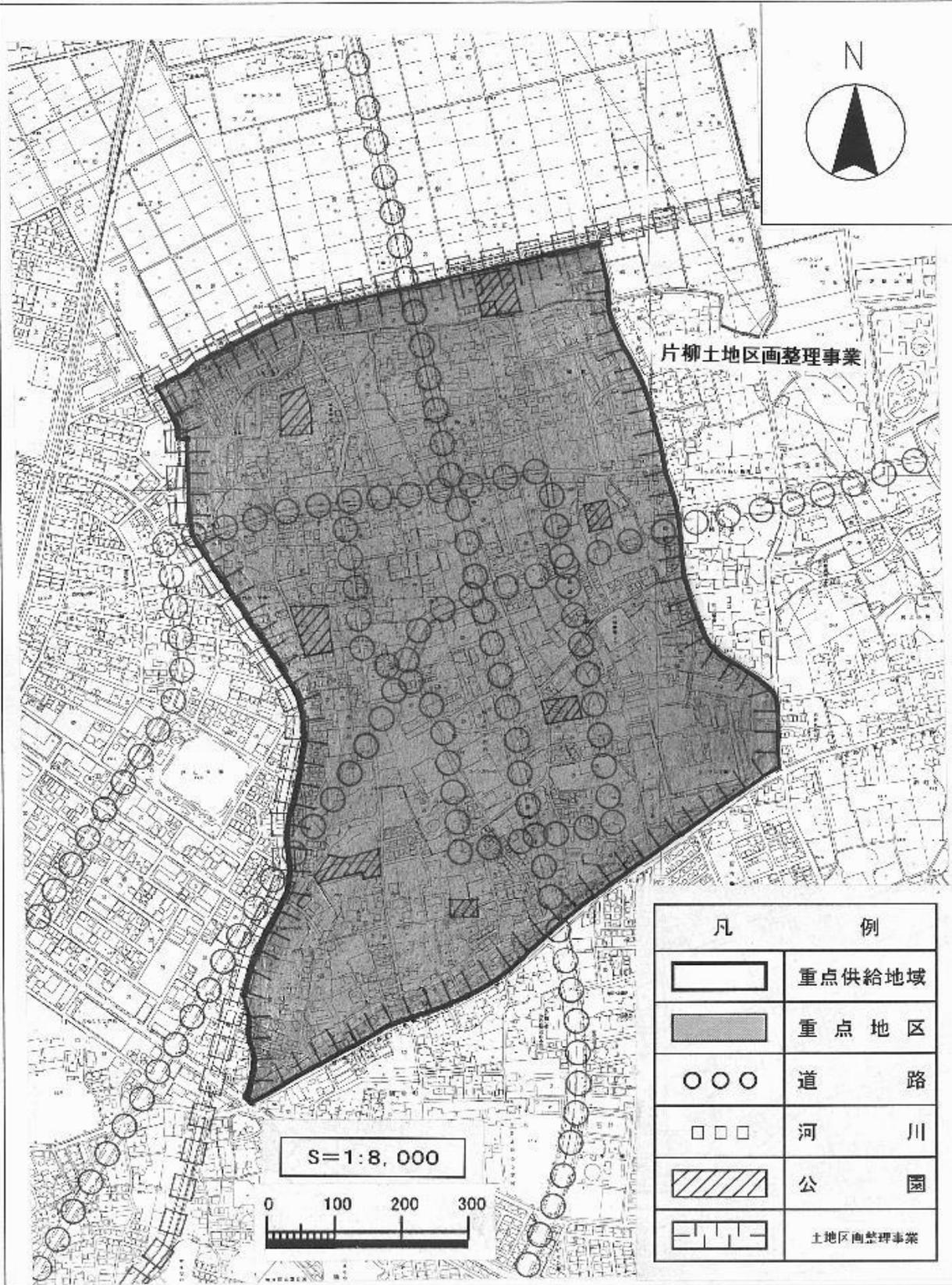
S=1:10,000



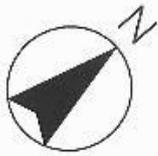
## 2 / 石井地区



### 3 / 片柳地区



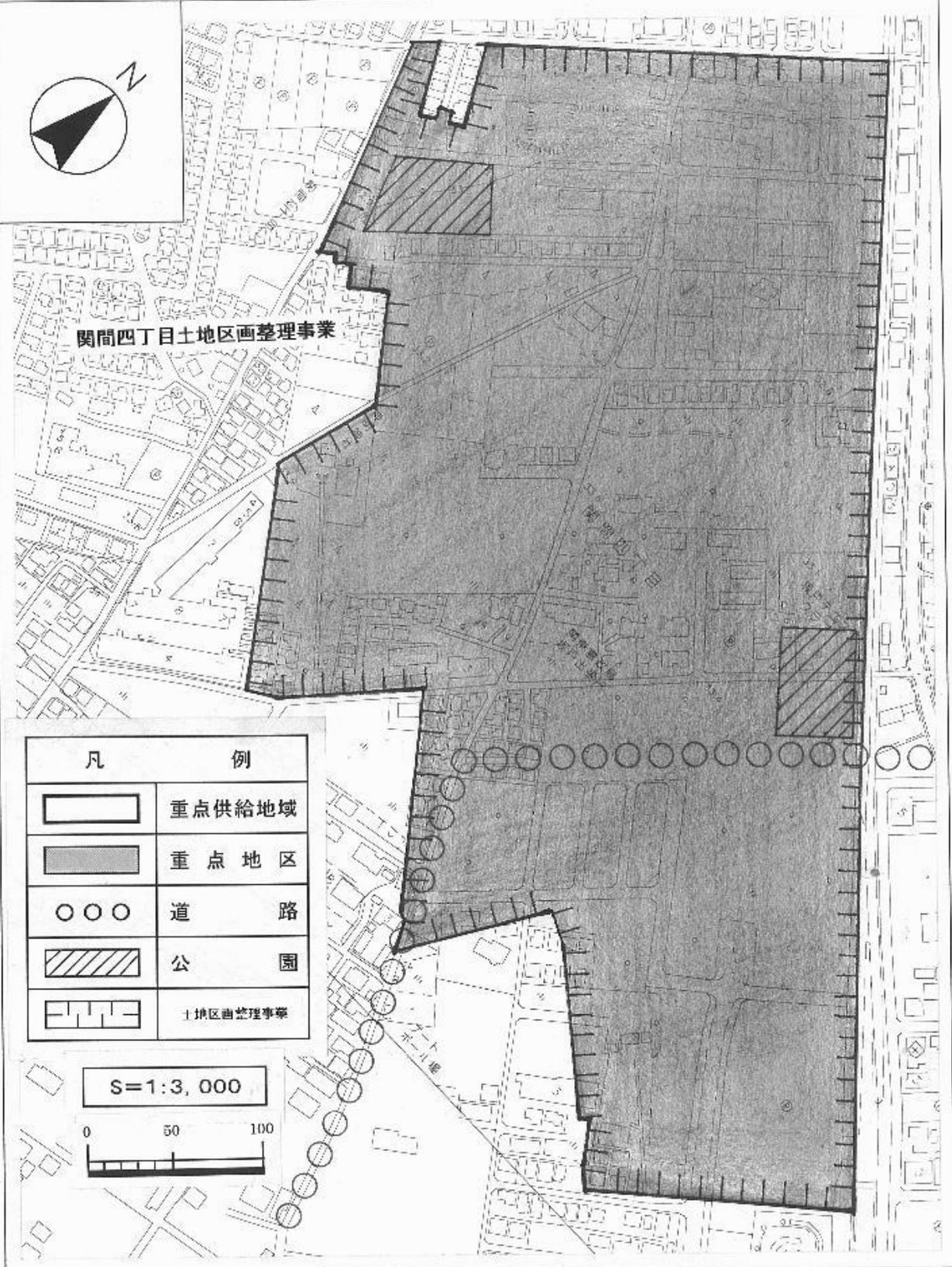
# 4 / 関間四丁目地区



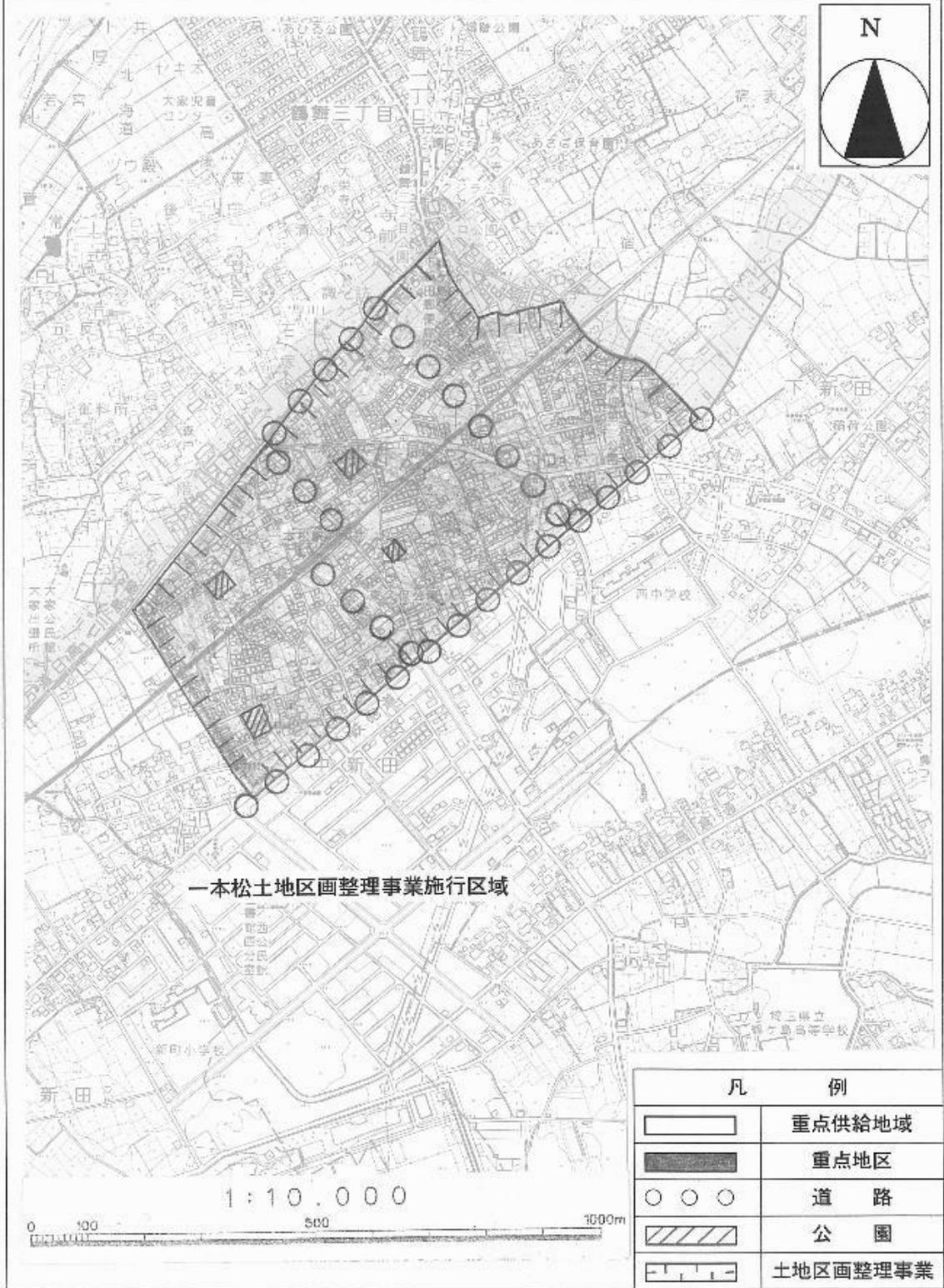
関間四丁目土地区画整理事業

凡	例
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

S=1:3,000

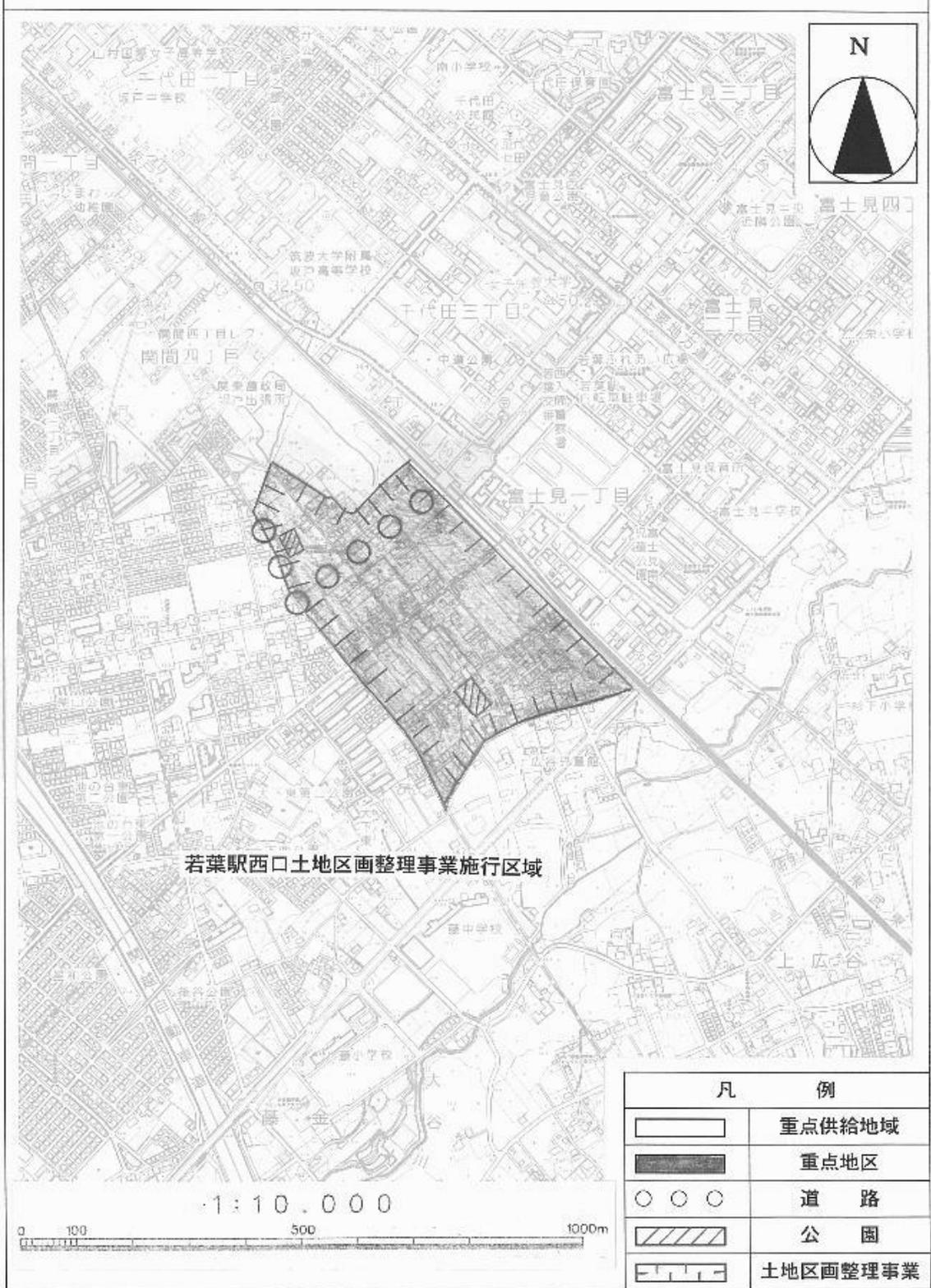


# 5 / 一本松地区

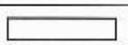
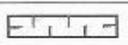


一本松土地区画整理事業施行区域

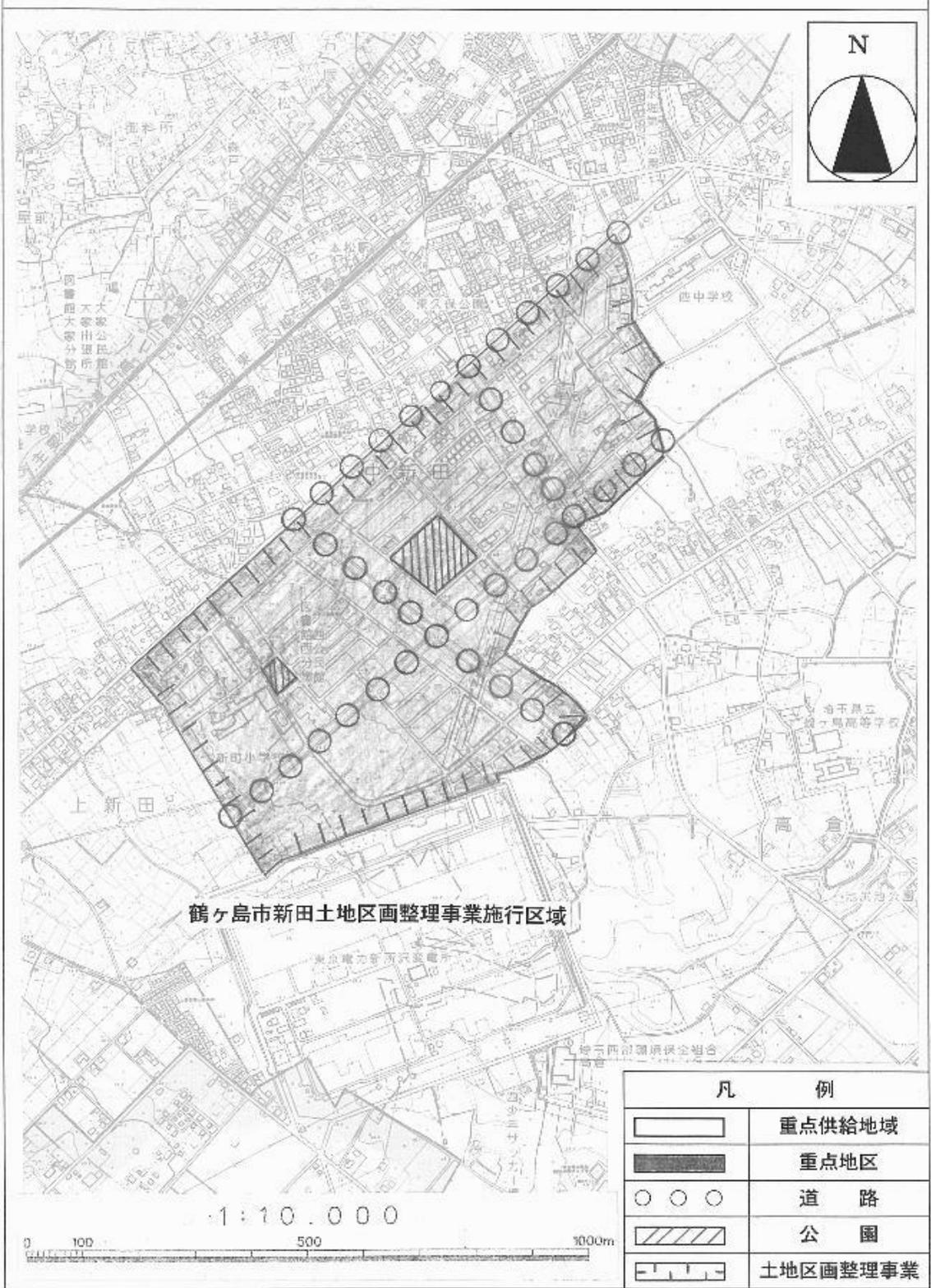
# 6 / 若葉駅西口地区



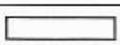
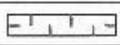
若葉駅西口土地区画整理事業施行区域

凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	土地区画整理事業

# 7 / 新田地区



鶴ヶ島市新田土地区画整理事業施行区域

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

1:10,000

0 100 500 1000m

# 8 / 藤金地区

