

加須都市計画
(加須市の一部)

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、埼玉県の一部、都心から約50km圏に位置し、加須低地のおおむね平坦な地形で、利根川のほか、中川、青毛堀川、星川などの河川が西から東へ流れている。鉄道は、加須駅と花崎駅を擁する東武伊勢崎線が東西方向に通っている。また、JR東北本線及び東武日光線の栗橋駅に近接している。道路は、東北縦貫自動車道と一般国道122号が南北方向に、一般国道125号が東西方向に通っている。

土地利用については、加須駅周辺や花崎駅周辺、一般国道122号騎西総合支所周辺、栗橋駅西地区（大利根地区）、一般国道125号沿いを中心に市街地が形成されている。

本区域においては、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

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行うとともに、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、自然環境との調和はもとより道路、公園、緑地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等では、土地区画整理事業を促進していく。

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

加須駅周辺の既成市街地等の低・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し、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

加須駅南西部地区等では、市街化区域内農地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ほか、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市街地の形成に努める。

(3) 既成市街地内の建て替えによる住宅供給の促進

加須駅周辺の既成市街地、騎西地域及び大利根地域の中心市街地等の老朽化した狭小住宅が存在している地区では、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、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、公共施設の整備や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、公共賃貸住宅のストックの有効活用に関する総合的な計画を策定し、それに基づく建替えを促進する。

ウ 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地区計画等の規制・誘導手法により、街なみに配慮した良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

(4) 計画的な新市街地の開発

野中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の適切な運用などにより、景観に配慮した良好な市街地を形成するとともに、地区計画や景観地区等により、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

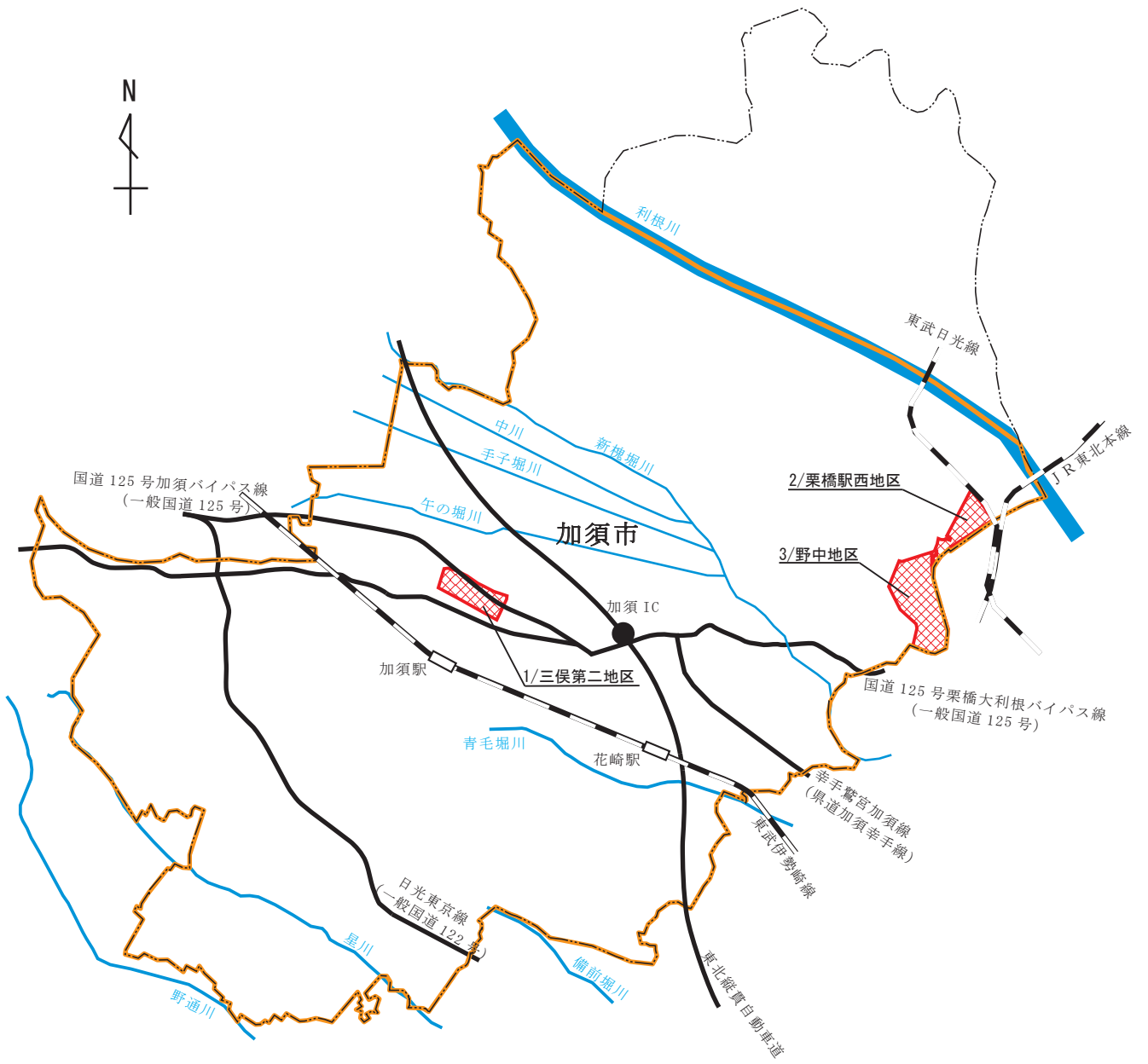
特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区並びに当該地区の整備または開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

加 須 市

番号/地区名	1 / 三俣第二地区	2 / 栗橋駅西地区 (大利根地区)	3 / 野中地区
地区面積	約38ha	約39ha	約86.3ha
地区の整備又は開発の目標	加須市の加須駅の北約1kmに位置し、土地区画整理事業が施行中の地区であり、さらに良好な住環境の保全を図るとともに、緑豊かで、安全で快適な低層住宅地として、住環境の向上を図る。	栗橋駅西側に位置し、宅地化が進行している地区を住環境が整った住宅地として一体的に整備する。	栗橋駅の南西約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低層住宅地として、また、地区南部を商業地として一体的に整備する。
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	低密度の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。	栗橋駅西口周辺は緑豊かで安全、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。	低層低密度な住宅地を基本に、地区南部は商業地とし、また、地区中央部には生活関連施設を誘導する土地利用を図る。
都市施設及び地区施設の整備方針	地区施設は、すでに整備されているが、今後において公園・道路の機能、環境等が損なわれないよう維持保全を図る。	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。	土地区画整理事業等により、地区全体の都市施設を計画的に整備する。特に、公園施設は、地区内にある池などの自然環境に配慮した公園施設とし、良好な市街地形成を促進する。
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	土地区画整理事業が施行中であり、都市施設及び公共施設を整備する。	土地区画整理事業により、都市施設等の整備を推進し、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。	土地区画整理事業等により、都市施設等を整備する。
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			

<別紙>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