

所 沢 都 市 計 画
(所沢市)

都 市 再 開 発 の 方 針 の 計 画 書

埼 玉 県

都市計画の変更案 の縦覧	平成 17 年 11 月 16 日から 平成 17 年 11 月 30 日まで
都市計画決定 告示	平成 18 年 3 月 7 日
埼 玉 県	

目 次

1 . 都市再開発の方針 P 1
2 . 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針 P 1
<別表> 都市再開発方針の概要（2項再開発促進地区） P 2 ~ 4
3 . 都市再開発方針図 P 5
都市再開発方針付図 P 6 ~ 8

都市再開発法（昭和四十四年法律三十八号）第二の三第二項の規定による都市再開発の方針を次のとおり定める。

1．都市再開発の方針

- (1) 県南西部の中心地区にふさわしい都市機能と、環境との共生や人へのやさしさに配慮した魅力ある都市空間を形成するため、既成市街地内について都市基盤の整備を優先的にかつ計画的に推進し、生活環境の整備、都市機能の整備、充実を図ることとし、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的な整備のほか地区計画等に基づく計画的誘導策の実施により整備を行う。
- (2) 既成市街地中心部は、商業活動発展の可能性を含みながらも、自動車交通渋滞の慢性化や市庁舎の基地跡地への移転によって都市の中心部としての活力が失われている。今後、環境と共生した魅力ある中心市街地づくりとともに商店街の活性化を目指し地区ごとの特性を活かしながら、市街地再開発事業、土地区画整理事業等を軸とした都市基盤整備を図ると同時に土地の高度利用を推進する。
- (3) 住宅及び住宅地の供給促進を図るため、市街地の特性や公共施設の整備状況に応じた的確な施策を展開する。既成市街地においては、市街地再開発事業等の面的整備事業により、住宅の建替を促進する。市街地においても、土地区画整理事業等の面的整備事業により、計画的な住宅地の供給を推進する。
- (4) 市街化区域内の農地や低・未利用地等についても、土地区画整理事業等の面的整備事業や地区計画等を活用した土地の有効・高度利用により良好な住宅地の形成を誘導する一方、保全すべき農地については、生産緑地地区を活用し、都市内の緑とオープンスペースとして確保する。
- (5) 暫定逆線引き区域の地区については、土地区画整理事業等を実施することにより市街化区域へ再編入を行い、計画的に都市基盤を整備し、良好な住宅地の供給を図る。

2．再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（再開発を促進すべき地区）については、再開発の必要度、緊急度、効果等から整備優先度が非常に高く、別表のとおり整備又は開発の計画の概要を定める。

<別表> 都市再開発方針の概要（2項再開発促進地区）

地区番号・地区名	1 銀座地区
a 地区面積（ha）	約 16.1ha
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> ・所沢市における古くからの中心市街地にふさわしい豊かな都市環境並びに魅力と風格のある街づくりを目指し、所沢都心地区としての再生を目指す。 ・所沢市の中心市街地の拠点的な位置にある地区を整備し、文化・コミュニティ・業務機能の充実を図るとともに、都市型住宅の供給等を行い、まちの活性化に寄与する魅力的な都市環境の形成を図る。
c 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	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用を目指し、公益施設、商業・業務施設、都市型住宅及び防災機能施設等の整備を図る。
d 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・防災性の向上を図るため、既存の商業・業務施設及び建築物の共同化・不燃化を促進する。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、生活道路の整備を図る。 ・建築物の壁面後退を誘導し、都市計画道路沿いセミモール計画並びに東川沿いプロムナード計画等歩行者空間の整備を図る。 ・優良建築物等整備事業等を適用した共同化事業を推進する。 ・公開空地の活用により、広場等の整備を図る。 ・東川の溢水対策として河川調整池の整備を図る。
f その他特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・所沢元町北地区第一種市街地再開発事業を含む。(1.1ha)

<別表> 都市再開発方針の概要（2項再開発促進地区）

地区番号・地区名	2 日東地区
a 地区面積（ha）	約 7.3 ha
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・県南西部の表玄関にふさわしい商業・業務等の拠点として、土地区画整理事業や市街地再開発事業等による基盤整備と土地の高度利用を図ることにより災害に強い安全な市街地形成を目指す。
c 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	・土地の高度利用を目指し、公共施設、商業・業務施設、都市型住宅及び防災機能施設等の整備を図る。
d 建築物の更新の方針	・防災性の向上を図るため、土地区画整理事業や市街地再開発事業等による計画的な整備を推進し、老朽化した建築物の共同化、不燃化を促進する。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路等の整備を図る。 ・駅西口、銀座地区とネットワークする賑わいのある快適な歩行空間の整備を図る。 ・災害時に対応可能な公園・広場の整備を図る。 ・環境との共生に配慮した地区施設等の整備を図る。
f その他特記すべき事項	・土地区画整理事業、並びに市街地再開発事業等による一体的施行を図る。

<別表> 都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

【新規地区】

地区番号・地区名	3 所沢駅西口地区
a 地区面積（h a）	約 9 . 6 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・県南西部の表玄関としてふさわしい商業・業務等の拠点として、土地区画整理事業により基盤整備と土地利用を図ることにより災害に強い安全な都市形成を目指す。
c 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	・にぎわい創出ゾーンにおいては、公益施設、商業・業務施設、及び防災機能施設等の整備を図る。
d 建築物の更新の方針	・防災性や安全性の向上を図るため、土地区画整理事業等の市街地開発事業により、土地の再編を行うことで、良好な居住環境への改善を目的とし地区計画等の誘導を図る。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路等の整備を図る。 ・駅西口と東口をアンダーパスでつなぎ、ネットワーク化することで回遊性を持たせたにぎわいのある快適なまちの整備を図る。 ・災害時に対応可能な防災機能を持たせた公園・広場の整備を図る。 ・公園等の地下利用による駐輪場等の確保。 ・民間開発事業における公開空地の公共施設との一体的な活用。 ・環境との共生に配慮した地区施設等の整備を図る。
f その他特記すべき事項	・所沢駅西口と東口を繋ぐ補助幹線道路（仮称東西道路）の事業推進を図る。