

# 本庄都市計画 (本庄市)

## 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 )	計画的な新市街地の開発 .....	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 .....	5
	重点地区概要図 .....	6

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、埼玉県の北部、都心から約 80 km 圏にあって、ほぼ全域が平坦な地形であり、北部には利根川、南部には小山川、女堀川及び男堀川などが西から東へ流れており、主な交通網としては、鉄道では J R 上越新幹線及び J R 高崎線、道路では関越自動車道、国道 17 号及び国道 462 号などがある。

土地利用については、J R 高崎線本庄駅を中心とした地区や中山道、南大通り線沿いに市街地が形成されている。

本区域においては、

- 1．快適で住みよい都市をつくる。
- 2．健康でしあわせな市民生活をきずく。
- 3．豊かな人間性をつちかい、市民文化を育てる。
- 4．産業の振興をはかり、働く人のしあわせをまもる。
- 5．市民参加をすすめ、よりよい行財政運営をおこなう。

を基本目標として、人・都市・産業が環境への影響を最小限にとどめ、バランスよく自立した持続可能な都市として発展し、誰もが安心して生涯いきいきと暮らすことのできる、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

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住宅及び老朽化住宅の建て替えを促進する。

また、住宅困窮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すべ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を推進するため、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、地域の豊かな自然と調和の取れた家なみ・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、市街地開発事業や地区計画等の活用により、緑を計画的に配置し、日照、通風に配慮した住環境の形成を推進するなど、総合的、計画的な住環境の形成・改善・保全を図る。

また、安全な住まい・まちづくりを進めるため、住宅の不燃化及び耐震化等を促進するとともに公園の整備、緑地等の保全、防火地域及び準防火地域の指定促進を図る。

さらに、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

本庄駅北口周辺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移転動向等を把握し、土地利用の転換を促進する。

( 2 ) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

小島西地区等の市街化区域内農地については、農地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。

このため、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、土地区画整理事業等を推進するほか、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宅地の供給を促進する。

( 3 ) 既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

本庄駅北口地域等の既成市街地は、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、日照や通風に配慮するとともに、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

本庄駅北口地区周辺を中心に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、及び共同化を図るとともに、防災性の向上等を計画的に進める。

イ 住商併存地区

住宅と商業施設等が混在している本庄駅北口地区については、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、総合設計制度の活用などにより、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 ) 計画的な新市街地の開発

新市街地については、計画的な人口の配置を図るために朝日町・小島西・本庄新都心地区土地区画整理事業の施行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、地区計画等により、適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を推進する。

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

本 庄 市

番号 / 地区名	1 / 小島西地区	2 / 本庄駅北口地区
地区面積	約47.9ha	約36.0ha
a 地区の整備又は開発の目標	J R本庄駅の西約2.8kmに位置し、土地区画整理事業施行中の区域で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一体的に整備する。	J R本庄駅が地区内にあり、本庄駅北口地区の商業・業務地区として、土地の合理的かつ健全な有効利用を図るとともに、安全で安心な住まい・まちづくりを推進する。
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。	商業・業務機能を中心としつつ、これに併せて中高密度な宅地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。	地区全体の都市施設及び地区施設の整備を計画的に進める。また、適正な規模の住区及び商業業務区を配し、土地利用の複合化を図る。
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を整備する。  土地区画整理事業(施行中)	良好な住環境整備として、一定の都市施設を整備するほか、幹線道路を整備する。  住宅市街地総合整備事業(予定) 防火地域及び準防火地域(決定済)

番号 / 地区名	3 / 朝日町地区	4 / 本庄新都心地区
地区面積	約 52.0 ha	約 153.8 ha
a 地区の整備又は開発の目標	J R 本庄駅の南約 1.2 km に位置し、土地区画整理事業施行中の区域で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。	上越新幹線本庄早稲田駅が地区内にあり、一部土地区画整理事業施行中の区域で、商業業務機能と併せて良好な住環境の中低層住宅地として一体的に整備開発する。
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	中低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。	広域的な都市機能を備えた都市基盤の整備を促進し高密度な商業業務地の形成を図りつつ、これに併せて低密度な中低層住宅地の形成を図る。
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、適正な規模の住区及び商業業務区を配し、土地利用の純化を図る。
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を整備する。  土地区画整理事業(施行中) 地区計画(一部決定済)	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を整備する。  土地区画整理事業(一部施行中) 防火地域及び準防火地域(予定) 地区計画(予定)

# 本庄都市計画 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			構想道路	
重点供給地域		鉄道		
重点地区		公園緑地・緑道等		

1/小島西地区



忍保川

御陣場川

利根川

2/本庄駅北口地区

一般国道17号  
本庄道路

備前渠川

本庄市

本庄駅

元小山川

清水川

関越  
自動車道

一般国道  
462号

女堀川

小山川

男堀川

本庄  
早稲田駅

JR高崎線

一般国道17号

深谷バイパス

本庄  
児玉  
インター  
チェンジ

JR上越  
新幹線

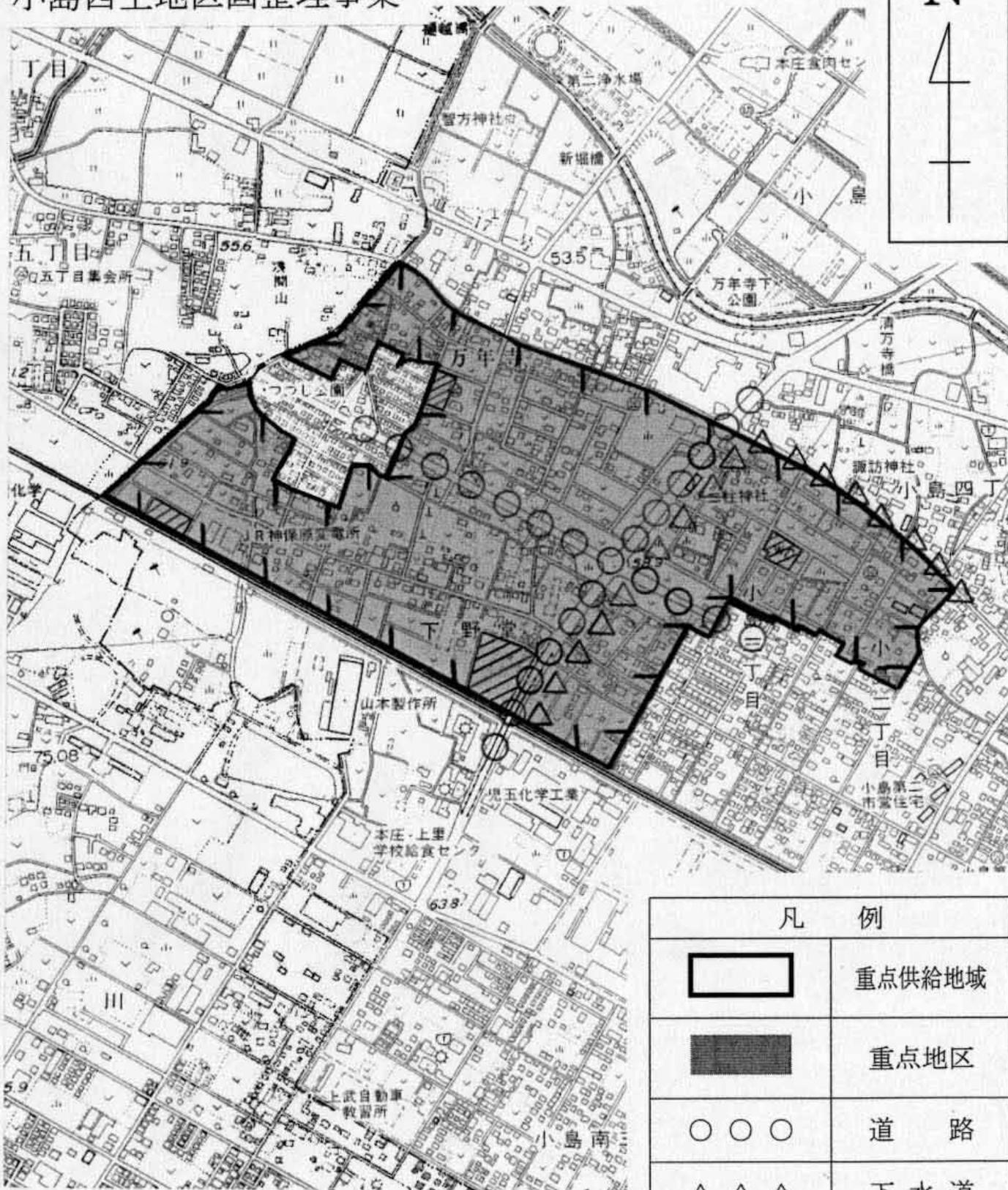
3/朝日町地区

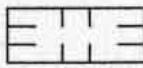
小山川

4/本庄新都心地区

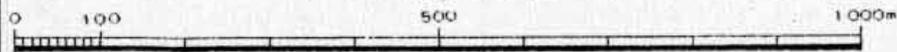
# 1 / 小島西地区

## 小島西土地区画整理事業

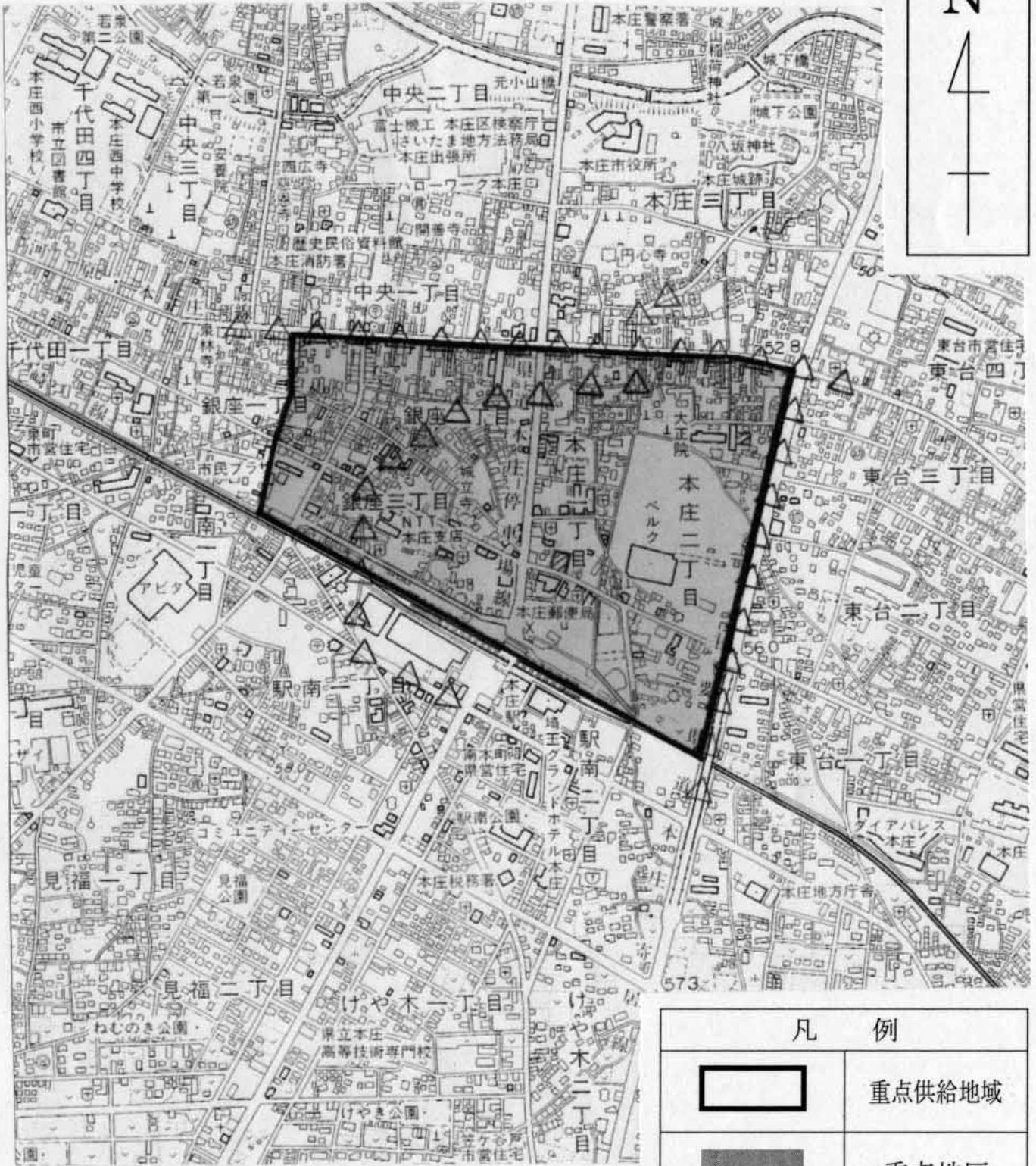


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	下 水 道
	公 園
	土地区画整理事業

1 : 10,000

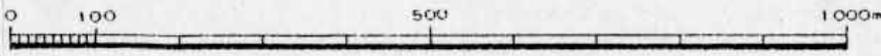


# 2 / 本庄駅北口地区



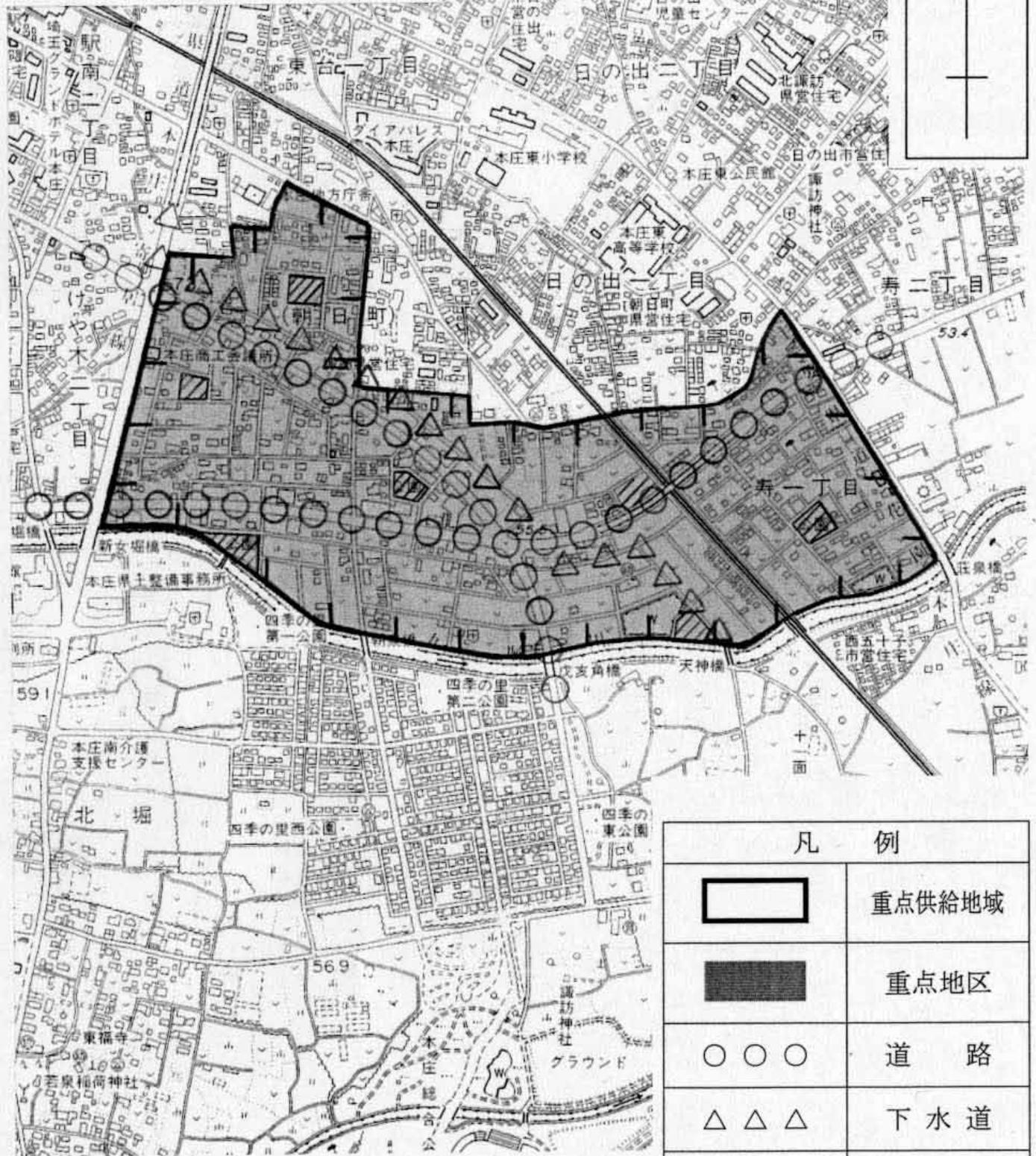
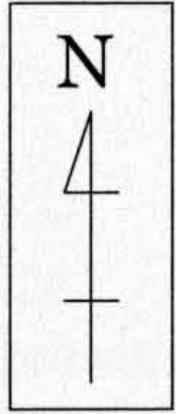
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	下 水 道
	公 園

1 : 10,000

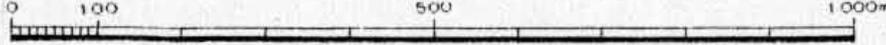


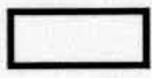
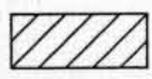
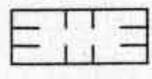
# 3 / 朝日町地区

## 朝日町土地区画整理事業



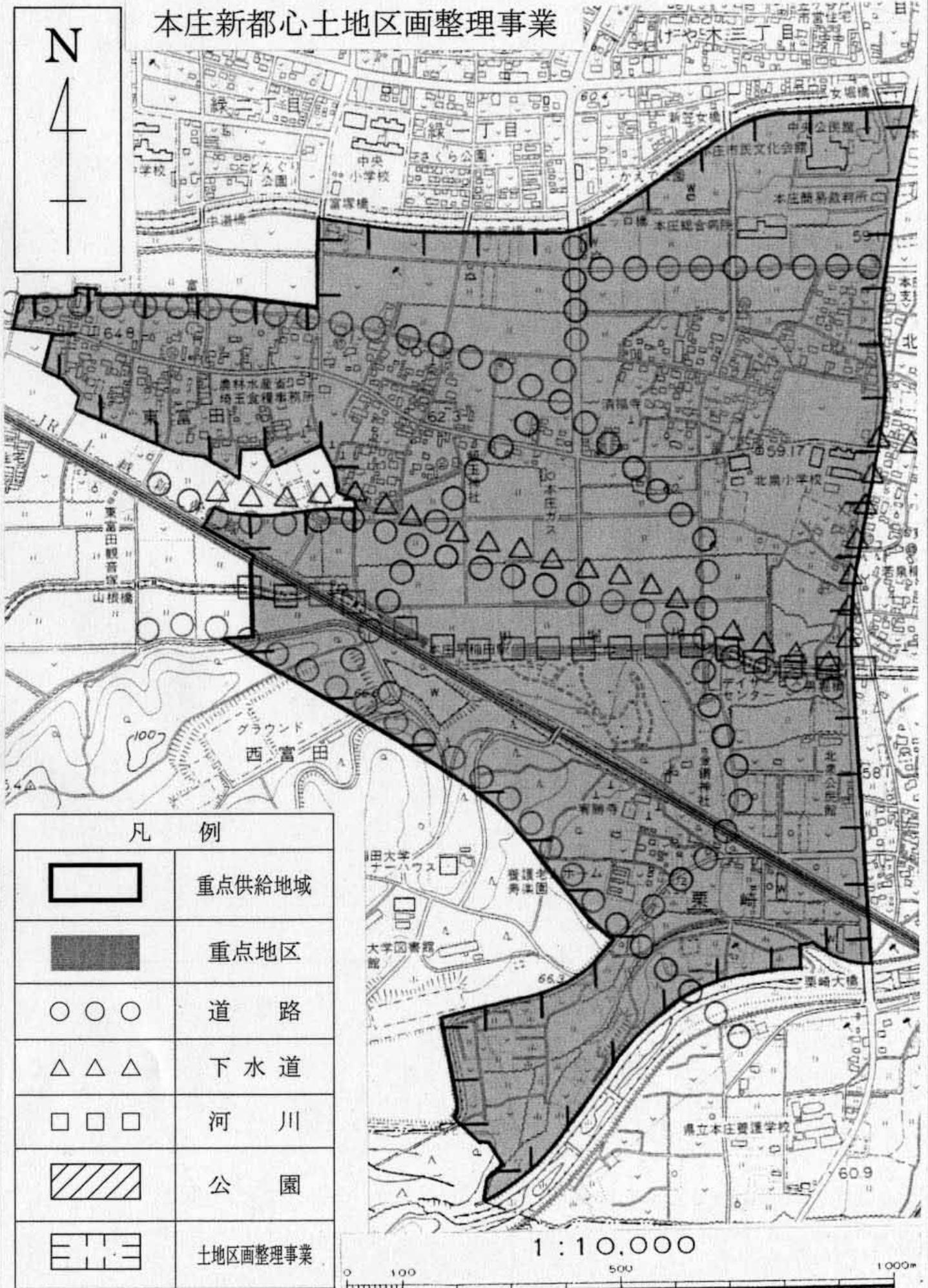
1 : 10,000

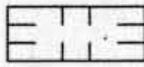


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	下 水 道
	公 園
	土地区画整理事業

# 4 / 本庄新都心地区

本庄新都心土地区画整理事業



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

1 : 10,000

