

深谷都市計画 (深谷市)

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、埼玉県の北西部、都心から70km圏に位置し、北部には利根川、小山川、福川、南部には荒川が流れており、主な交通網としては、鉄道では、ほぼ中央を東西方向に通るJR高崎線や、秩父方面などと連絡する秩父鉄道の2路線において駅を有しており、道路では、一般国道17号、同深谷バイパス、同上武道路、一般国道140号、同バイパスなどがある。

土地利用については、深谷駅周辺や旧中山道を中心に市街地が形成され、昭和30年代から昭和50年代にかけて大規模な工業団地が造成され、工業地域が形成された。さらに、昭和50年代には上柴地区や東方地区などが、土地区画整理事業等により都市基盤が整備されたほか、既成市街地の周辺部においても新たな市街地が形成されてきた。

また、JR高崎線岡部駅北側から一般国道17号沿線までの間に、県道新野岡部停車場線を軸とした市街地が形成されている。

本区域においては、「笑顔にあふれ活力を創出する しあわせ市民都市」を基本目標として、豊かな自然環境と都市的魅力を共有し、快適な生活環境を創出するため、土地区画整理事業などにより、機能的な都市基盤整備を推進し、環境と共生した、安全で安心して暮らすことができる、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、住宅困窮者の住居に対する適切な支援に加え、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、良質な住宅市街地を形成するため、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進め、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図るとともに、景観形成の促進等、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の導入の検討を行う。

また、安全な住まい・まちづくりを推進するため、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。

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

中央地区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、住宅地または住宅地に隣接する地区内の工場の移転動向等を把握し、土地利用の転換を促進するとともに、土地区画整理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

国済寺地区、岡中央地区等の市街化区域内農地については、これら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。

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、土地区画整理事業等を促進するほか、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

中央地区周辺等の既成市街地は、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に施策を講じる。

ア 老朽木造住宅地区

中央地区周辺等の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公園や公共施設の整備と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中山道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、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

武川駅北口地区などの新市街地については、計画的な人口の配置を行うため土地区画整理事業の施行や開発許可制度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、景観に配慮した良好な住環境の形成を図る。

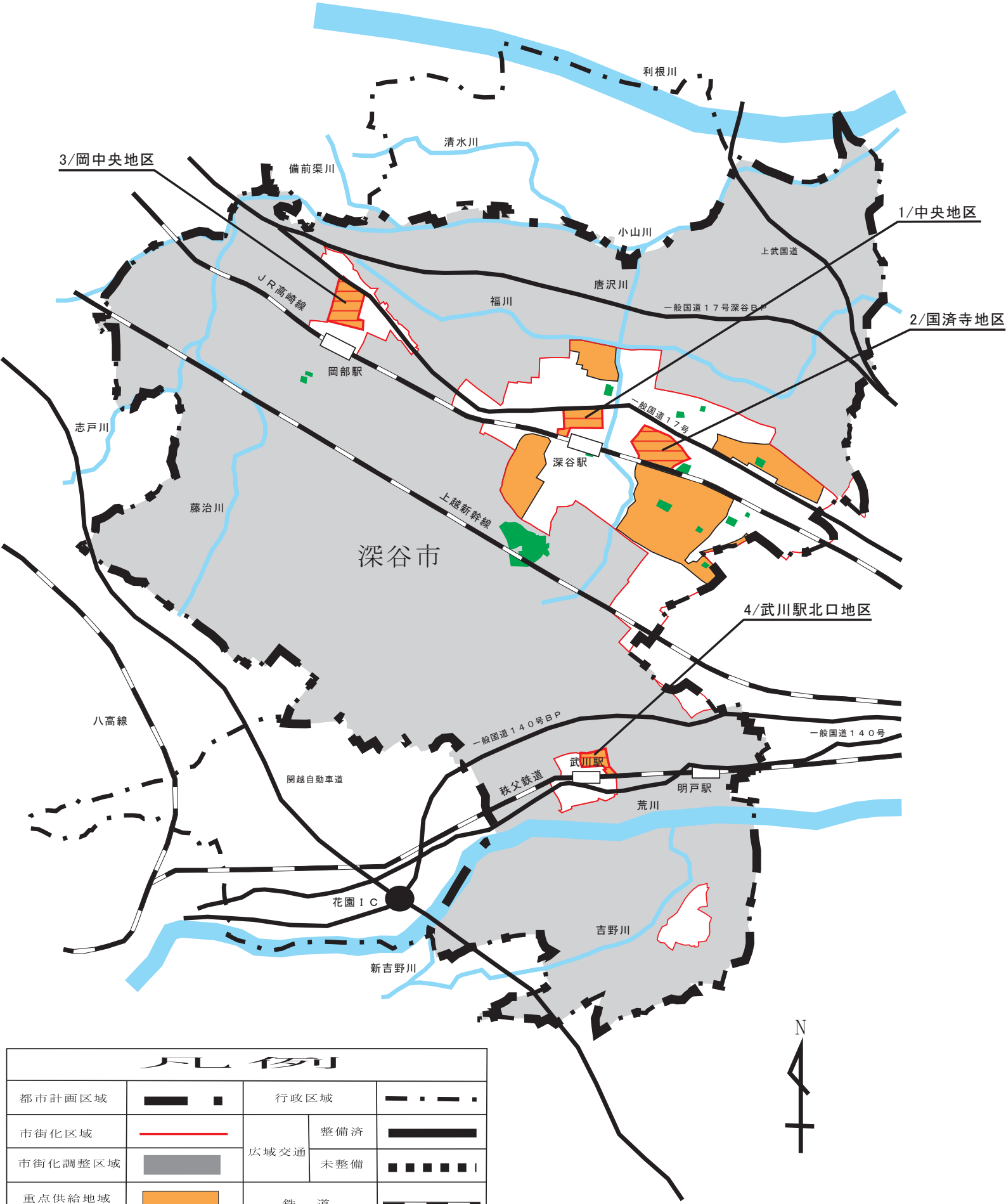
3 重点地区

「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 / 中央地区	2 / 国済寺地区
地区面積	約 23.3 ha	約 38.6 ha
a 地区の整備又は開発の目標	深谷の中心市街地として、健全な住宅地と商業業務施設とが併存した利便性の高い良好な住環境を有した中高層住宅地として一体的整備を行うとともに、土地の高度利用及び人口の定着を促し、中心市街地の活性化を図る。	深谷駅の東 1 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低中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	商業業務機能を中心とした中高密度の中高層住宅地としての環境と共生する土地利用を図る。	良好な環境を維持しつつ、中密度の低中層住宅地を中心とするが、一部に工業系のゾーンを残し、幹線道路の沿線においては沿道サービス施設等を含めた総合的な環境と共生する土地利用を図る。
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、一体的かつ総合的に市街地の整備改善を行い、都市施設を適正に配置し、各施設間の繋がりを強化するとともに利便性を高め、また、歩行者道路等のネットワーク化を図り、安全性を確保する。	土地区画整理事業により、安全で快適な地区を目指して都市施設及び地区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。 また、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図る。 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） 地区計画等（予定）	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）

番号 / 地区名	3 / 岡中央地区	4 / 武川駅北口地区
地区面積	約 31.0 ha	約 12.7 ha
a 地区の整備又は開発の目標	岡部駅の北約 0.7 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高層住宅地及び低層住宅地として一体的に整備開発する。	武川駅の北約 250 m 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	中高密度の中高層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては商業業務系を含めた複合的な土地利用を図る。 なお、低層住宅地については、環境と共生した土地利用を図る。	良好な居住環境を維持・保全するため、戸建て住宅を中心とした低密度の中低層住宅地としての土地利用を図る。
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。	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。
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）	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。 また、地区計画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。 土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）

深谷都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図

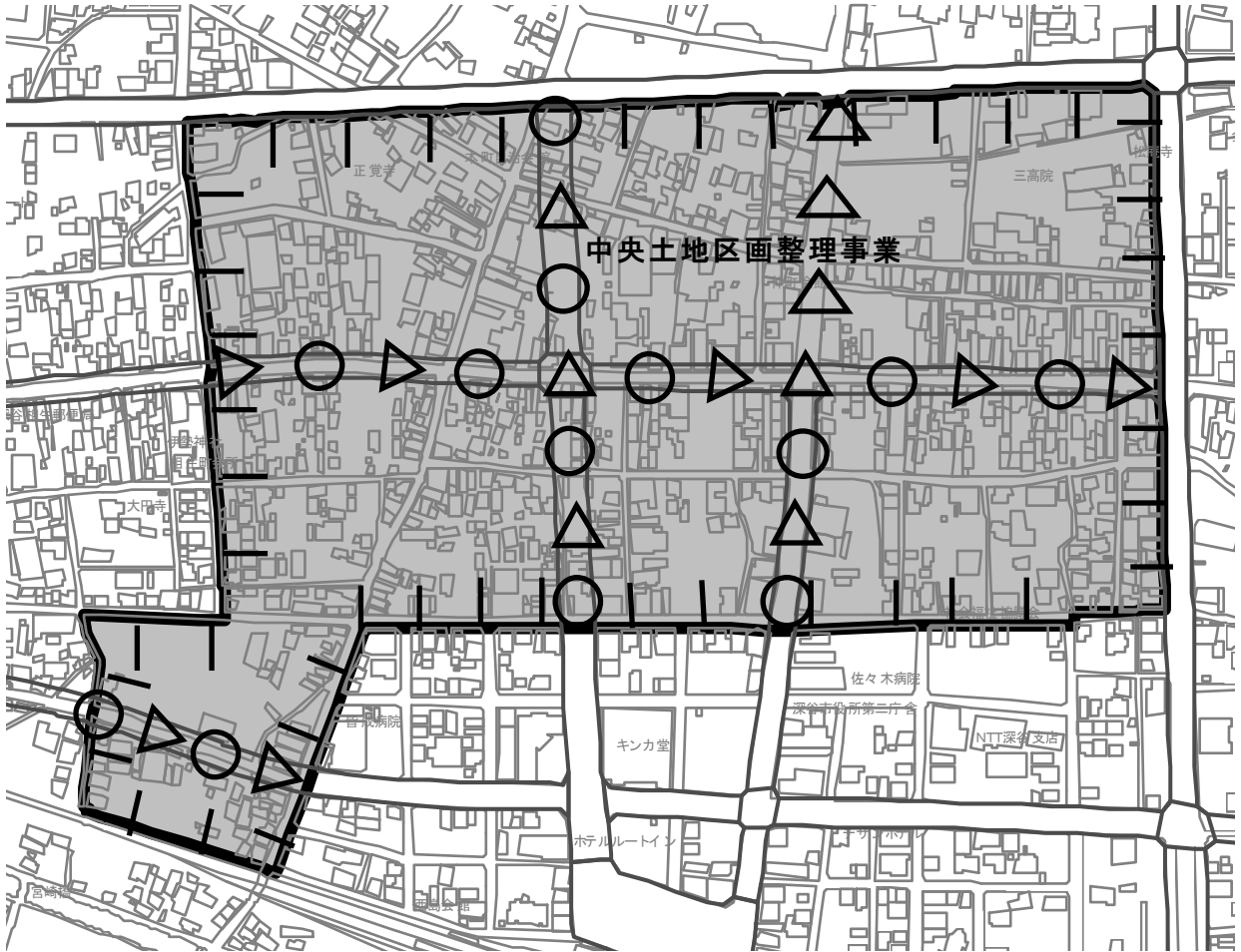
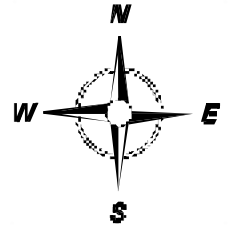


凡例

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 / 中央地区

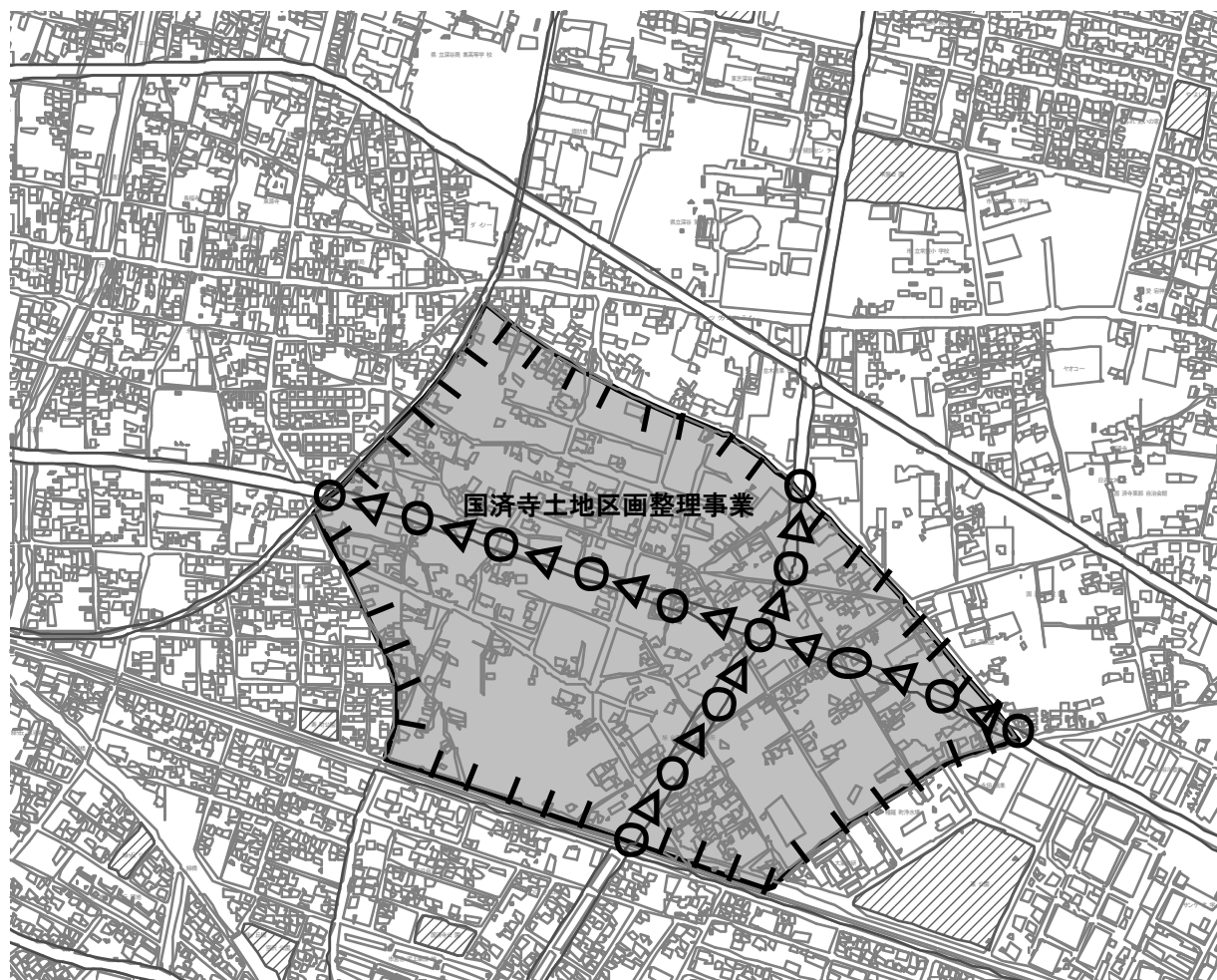
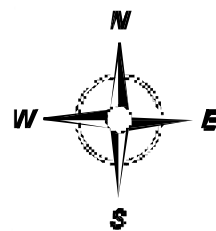


凡例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	下水道
	土地区画整理事業

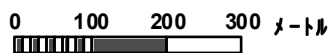
S=1:5,000



2 / 国济寺地区

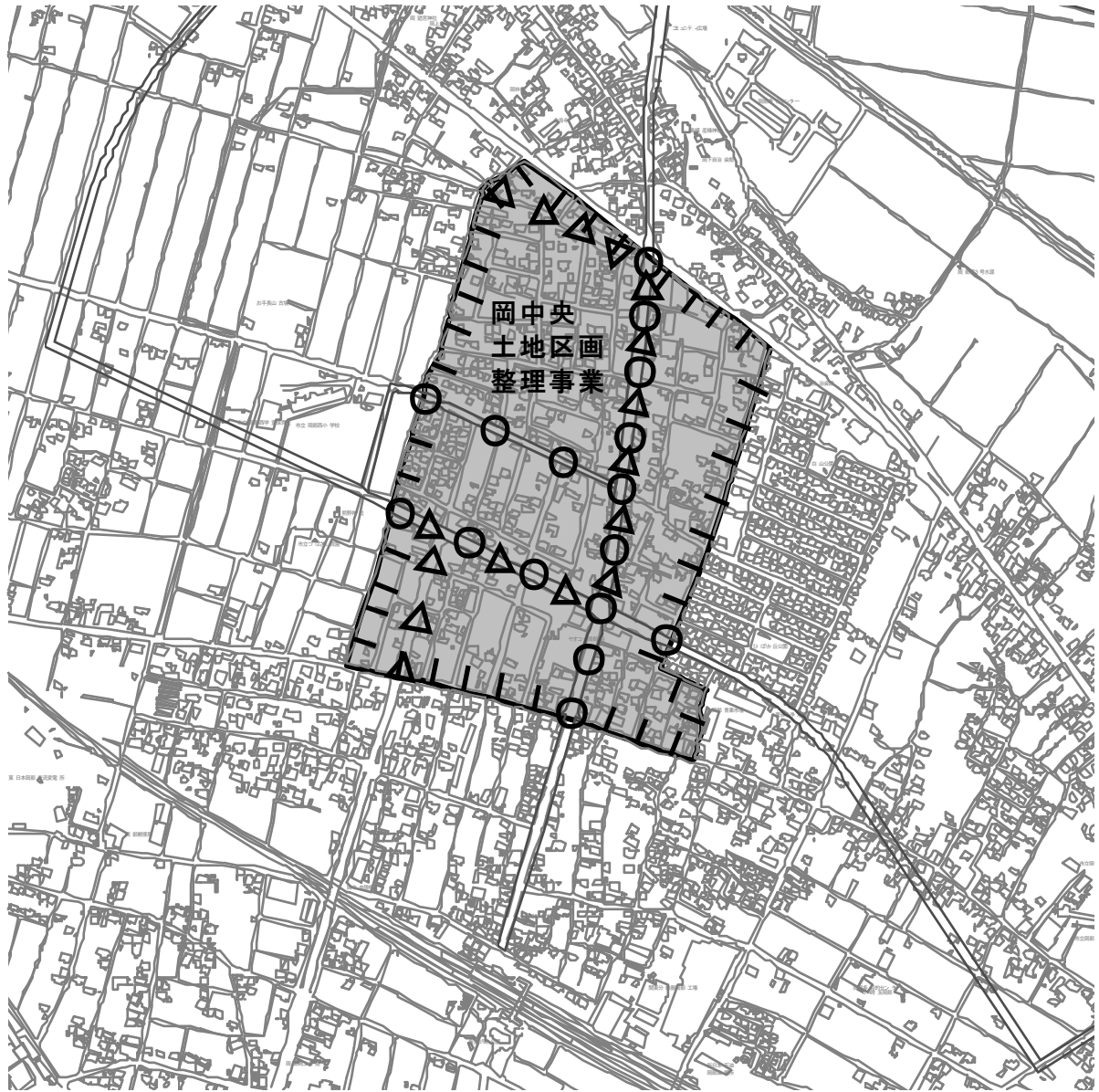
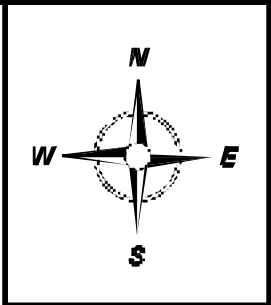


S=1:10,000

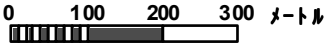


凡例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	下水道
	公園
	土地区画整理事業

3 / 岡中央地区

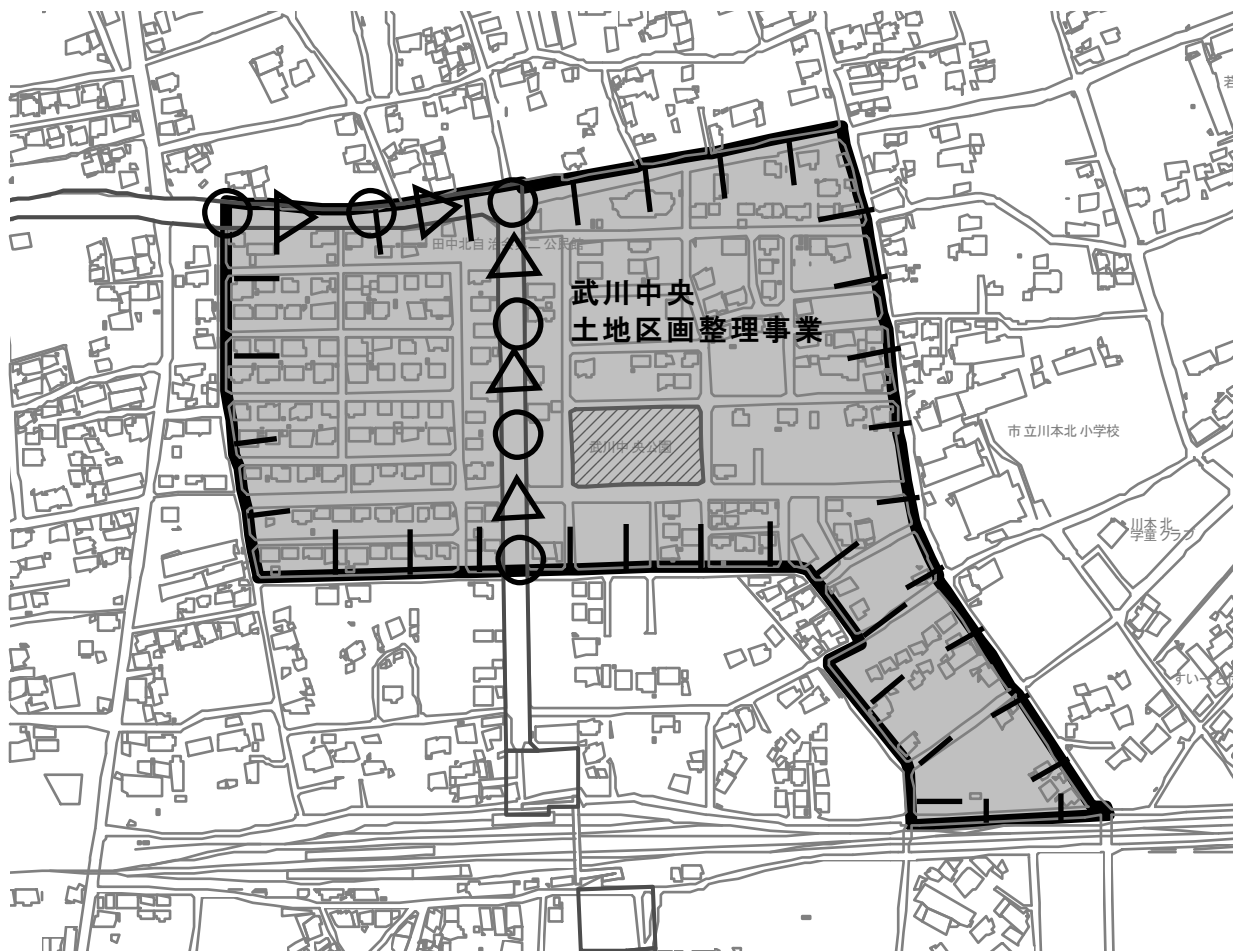
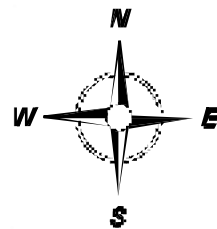


S=1:10,000



凡例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	下水道
	土地区画整理事業

4 / 武川駅北口地区



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

S=1:5,000

