

東 松 山 都 市 計 画
(東松山市、嵐山町、滑川町、吉見町)

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	2
(1)	市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地	2
(2)	既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進	2
(3)	計画的な新市街地の開発	2
3	重点地区	3
<別表>	重点地区の整備又は開発の計画の概要	4
	住宅市街地の開発整備の方針図	8
	重点地区概要図	9

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、埼玉県の中央部及び都心から約50km圏に位置し、西部から中央部に広がる比企丘陵と東部には平坦な地形が広がっている。東部には荒川、北部には和田吉野川、中央部には市野川や都幾川、また、南部には越辺川など多くの河川が流れ、水と緑に恵まれた地域である。

鉄道は、都心と直結する東武東上線が南部から中央部を経て西部を通り寄居方面と連絡し、通勤・通学などの主要な交通手段となっている。道路網については、都心と上越方面などを結ぶ関越自動車道が南北方向に通じ、東松山インターチェンジにおいて一般国道254号と接続しているほか、新たに嵐山小川インターチェンジが開設された。更に、東武東上線に沿って一般国道254号及びそのバイパス、南北に一般国道407号及びそのバイパスや県道深谷東松山線、県道玉川熊谷線、東西に県道東松山鴻巣線などの幹線道路により構成されている。

古くは、鎌倉街道沿いの菅谷地区や、松山城に隣接した宿場町として栄えた地域などのまちが形成されてきたが、近年では、高坂駅、東松山駅、森林公園駅、つきのわ駅及び武蔵嵐山駅の鉄道駅を中心として発展した地域と高度成長期にニュータウンとして開発された高坂丘陵地区などによって市街地が形成されている。

本区域においては、「誰もがのびのびと住み続けられるゆとりある住生活」を基本目標として、住宅や住環境、街なみなどの良好な社会的資産が形成され、時代の変化や住民一人ひとりの価値観、ライフスタイルに応じて多様な住まい方が選択できるよう、良好な住宅市街地に係る計画的な開発整備を推進し、誰もが安心して暮らすことのできる、人と環境にやさしい、快適でゆとりある住宅市街地の形成を図る。

さらには、将来における人口減少をはじめとする経済社会の変化や都市の成熟化にも対応するため、世代を重ねられる持続可能な住宅市街地やまちなか居住の促進等による活力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

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、環境にやさしく、居住水準を考慮した良質な住宅の建設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に加え、各層がライフステージや所得に応じた住宅を、適正な負担のもとに確保できるようにするとともに、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、良質な住宅市街地形成のため、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・維持保全及び住宅景観の形成を図る。

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図るとともに、景観地区の指定を推進する等、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が進行している地域においては、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、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や住宅事情により、住宅市街地を次の3つに類型化し、施策の展開を図る。

(1) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

東松山市の市の川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、緑を生かした良好な住宅市街地の形成に努める。

このため、市街化区域内農地のうち保全するものは、農地等の持つ緑地機能の面から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、土地区画整理事業を促進するほか、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宅地の供給を促進する。

(2) 既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

東松山市の東松山駅を中心とする既成市街地は、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推進する。

イ 住商併存地区

住宅と商業施設が混在している東松山駅周辺の市街地については、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促進により、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

(3) 計画的な新市街地の開発

高坂駅東口地区など現在都市基盤整備を進めている地区及び検討中の新市街地については、地域の住宅需要を慎重に見極めつつ、計画的な人口を配置する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、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

「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

東松山市

番号 / 地区名	1 / 市の川地区	2 / 松本町地区
地区面積	約26.1ha	約8.6ha
a 地区の整備又は開発の目標	東松山市の東松山駅より北へ約1.6kmに位置し、農地と住宅が混在している地区を良好な住宅地として、一体的に整備・開発する。	東松山市中心市街地より東へ1.5kmに位置し、地区計画により、良好な居住環境の維持・形成を図る。
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地を中心として環境と共生した土地利用を図る。	中低密度の中低層住宅地を中心として環境と共生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	特定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、基盤整備された区域であり、都市施設及び地区施設が適正に配置されている。
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	組合施行による特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の整備を進める。 特定土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）	地区計画により、良質な住宅の建設を誘導し、良好な住宅形成を図る。 土地区画整理事業（完了） 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

東松山市

番号 / 地区名	3 / 箭弓町三丁目地区	4 / 高坂駅東口第一地区
地区面積	約 8.5 ha	約 70.8 ha
a 地区の整備又は開発の目標	東松山市中心市街地のほぼ中心部にあつて、東松山駅に至近に位置し、沿道サービス機能との調和を図りつつ、快適なまちなか居住環境の維持・形成を図る。	東松山市の高坂駅東口周辺に位置し、土地区画整理事業により、商業機能と合わせて良好な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	環境と共生した中密度の中低層住宅地とし、幹線道路の沿道においては、沿道サービス施設等を含め、複合的な土地利用を図る。	中密度の中低層住宅地を中心として良好な環境を維持しつつ駅前においては、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、基盤整備された区域であり、都市施設及び地区施設が適正に配置されている。	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	地区計画により、良質な住宅の建設を誘導し、良好な住宅形成を図る。 土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	市施行による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の整備を進める。 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（決定済）

<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

東松山市 / 嵐山町

番号 / 地区名	5 / 高坂駅東口第二地区	6 / 駅東地区
地区面積	約58.9ha	約31.4ha
a 地区の整備又は開発の目標	東松山市の高坂駅より東へ1kmに位置し、ほぼ全域が農地である地区を、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。	武蔵嵐山駅の東側に面し、土地区画整理事業で整備された公共公益施設にあわせ、良好な居住環境の維持・形成を図る。
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	環境と共生した中低密度の中低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。	低密度の環境と共生した低層住宅地を中心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	特定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、基盤整備された区域であり、都市施設及び地区施設が適正に配置されている。
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	都市再生機構施行による特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の整備を進める。 特定土地区画整理事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）	嵐山町開発指導要綱により、良質な住宅の建設を誘導し、良好な住宅形成を図る。 土地区画整理事業（完了） 防火地域及び準防火地域（決定済）

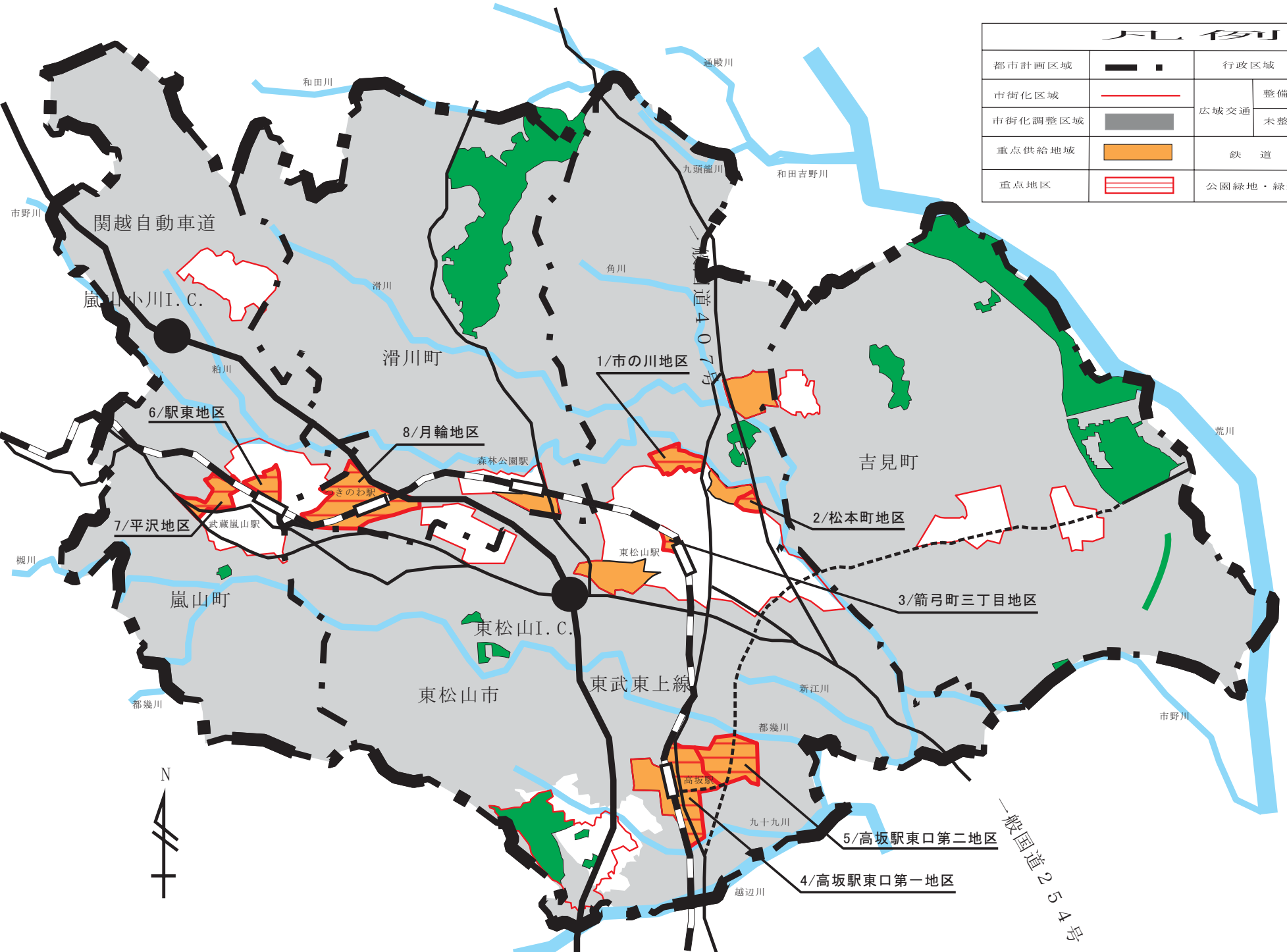
<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

嵐山町 / 滑川町

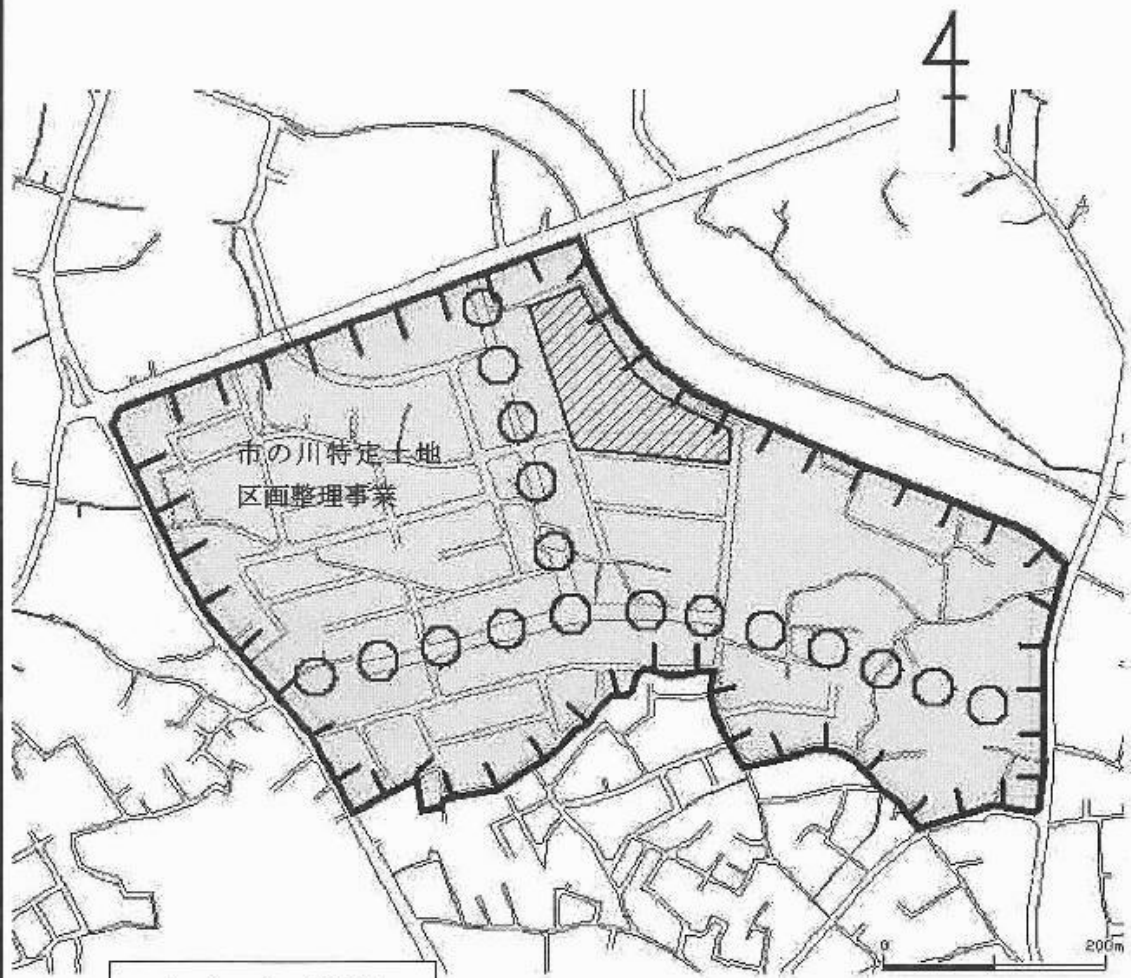
番号 / 地区名	7 / 平沢地区	8 / 月輪地区
地区面積	約 34.3 ha	約 94.4 ha
a 地区の整備又は開発の目標	武蔵嵐山駅から南西約 1 km に位置し、農地の宅地化が進行している地区を良好な住宅地として、一体的に整備・開発する。	滑川町の南西部に位置し、農地と住宅地が混在している地区を良好な中低層住宅地として、一体的に整備・開発する。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	中低密度の環境と共生した中低層住宅地を中心としての土地利用を図る。	中低密度の環境と共生した中低層住宅地を中心とし、つきのわ駅周辺は商業業務系を含めた複合的な土地利用を図る。
c 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	組合施行による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の整備を進める。 土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）	組合施行による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の整備を進める。 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（決定済）

東松山都市計画 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	■ ■ ■ ■ ■



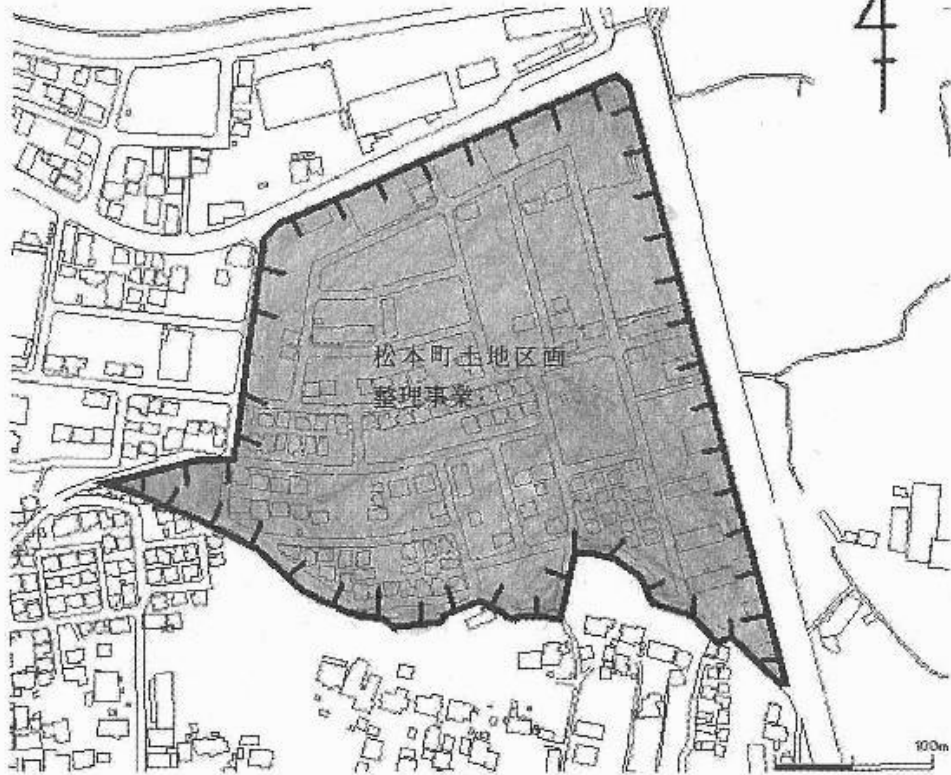
1 / 市の川地区



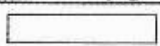
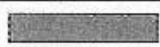

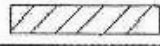
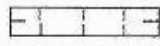
S=1:6,000

凡	例
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	特定土地区画整理事業

2 / 松本町地区



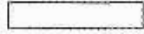

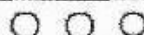
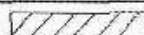
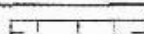
S=1 : 4, 000

凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	土地地区画整理事業

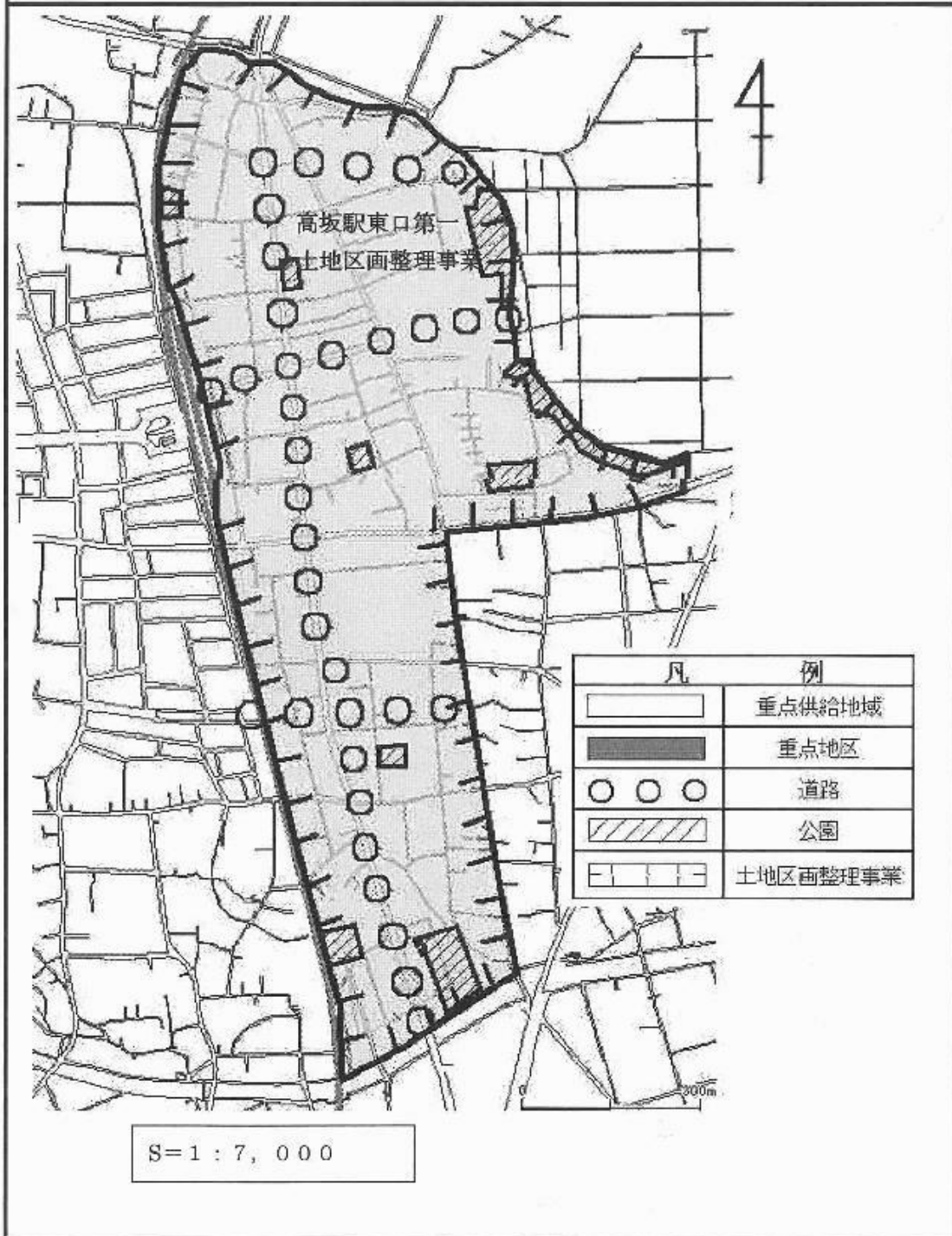
3 / 箭弓町三丁目地区



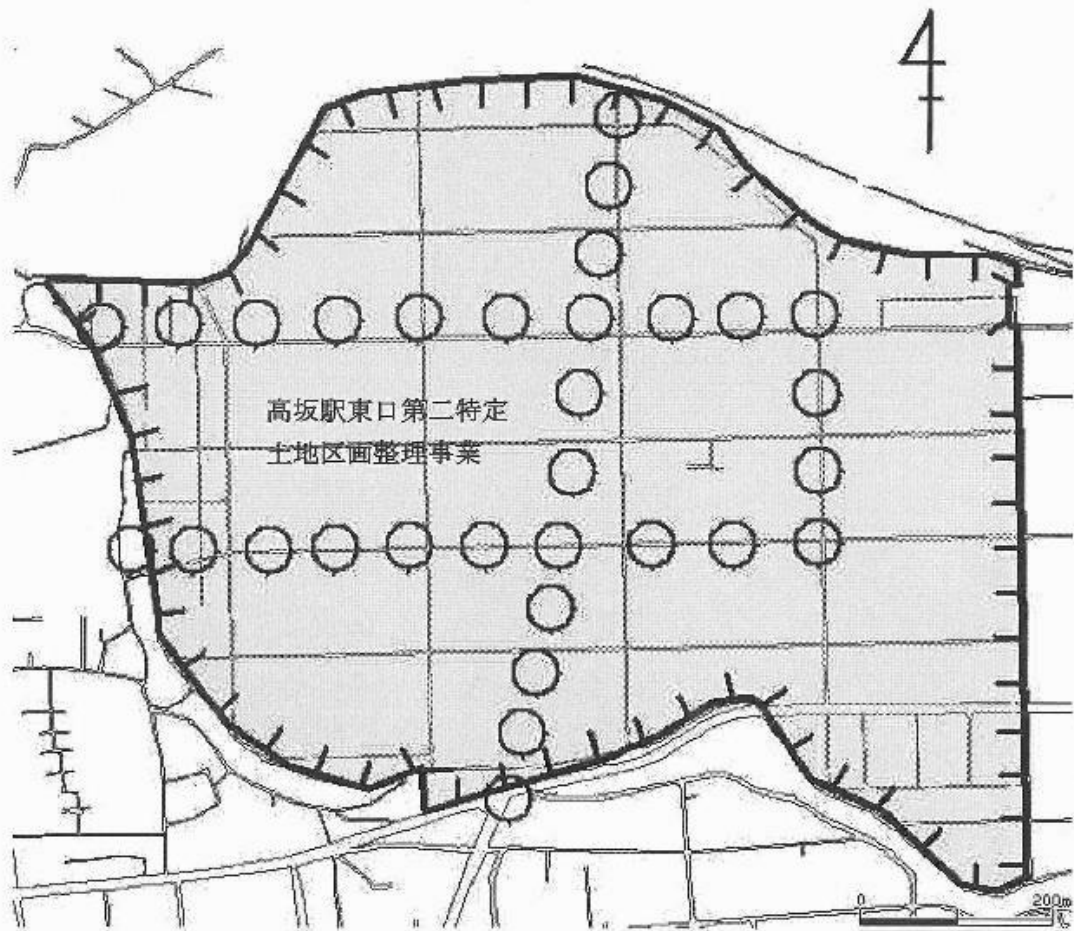
S=1:4,000

凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	土地区画整理事業

4 / 高坂駅東口第一地区



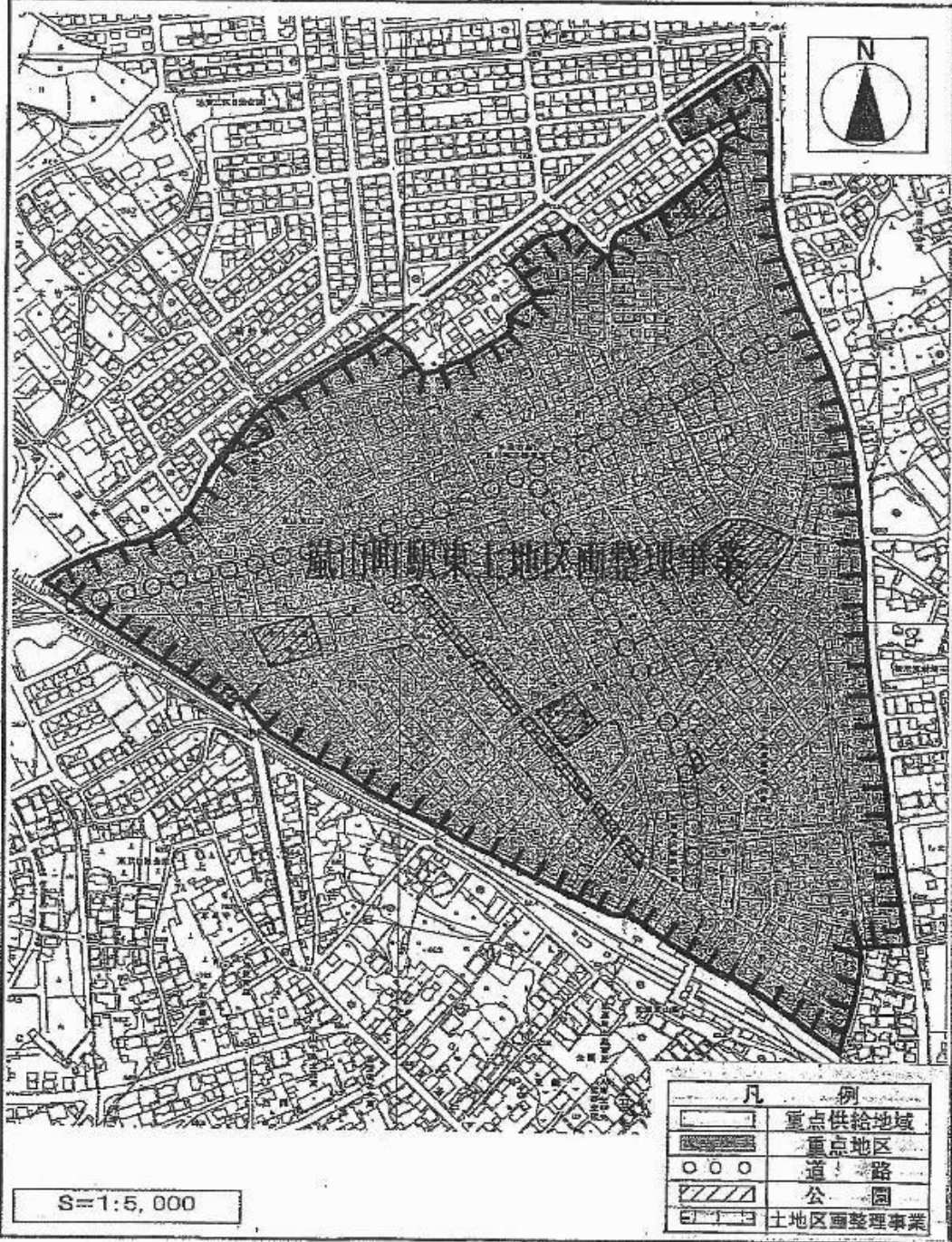
5 / 高坂駅東口第二地区



S=1:7,000

凡	例
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	特定土地区画整理事業

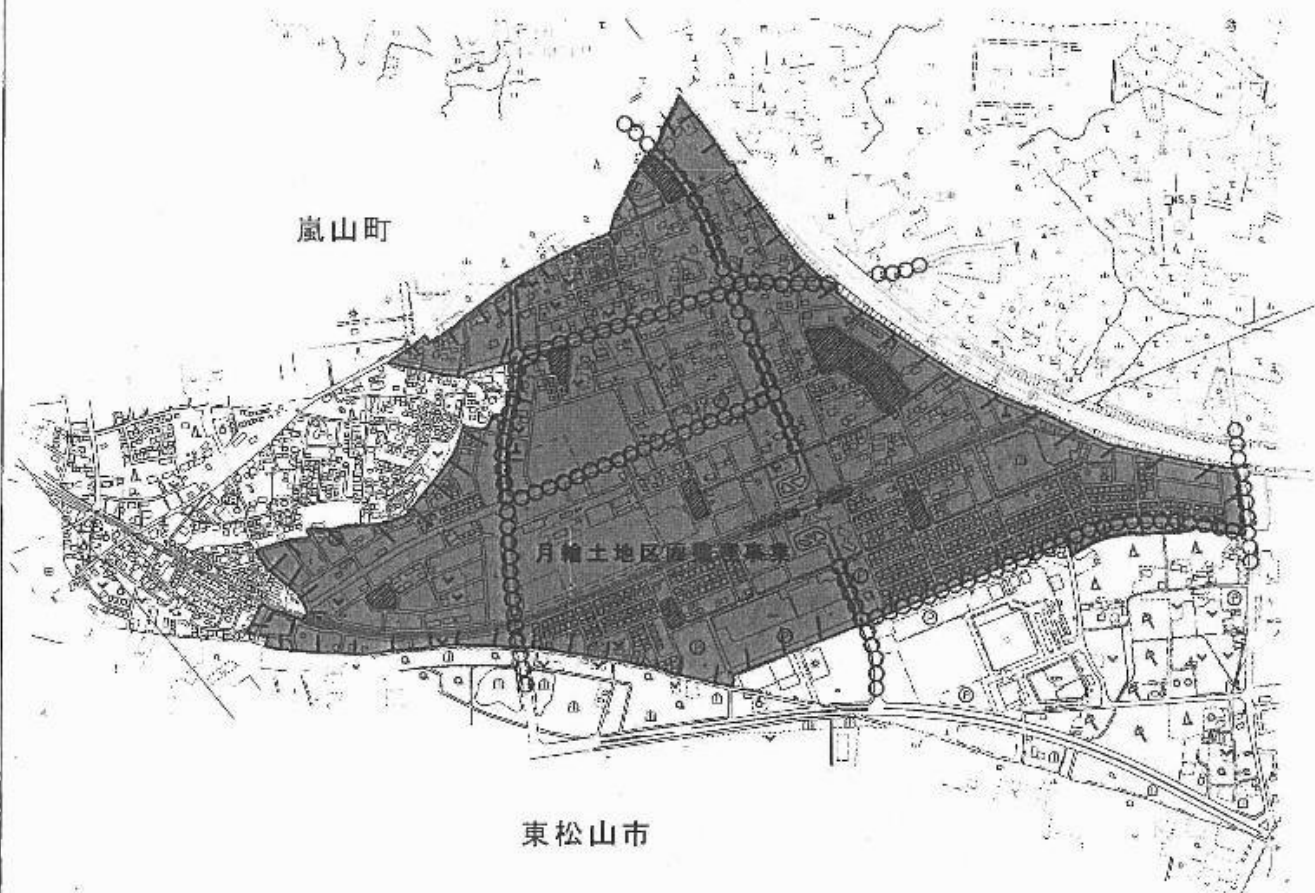
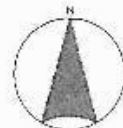
6 / 駅東地区



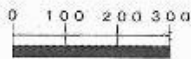
7 / 平沢地区



8 / 月輪地区



S=1 1300



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	土地区画整理事業