

桶川都市計画 (桶川市)

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	1
(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
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	7
	重点地区概要図	8

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40km圏に位置し、西部には荒川、東部には元荒川がそれぞれ南に向かって流れている。主な交通網としては、鉄道ではJR高崎線が南北方向に通り、通勤・通学の主要な交通手段となっている。道路についても、南北方向に高崎線と並行して一般国道17号、東西方向には県道川越栗橋線が通り、重要な広域幹線道路となっている。さらに、北部には主要都市を広域的に連絡する首都圏中央連絡自動車道が東西方向に計画され、東部には桶川インターチェンジ（仮称）が計画されている。また、西部には一般国道17号のバイパスとして上尾バイパスが南北方向に計画され、首都圏中央連絡自動車道との交差点においては、ジャンクションも計画されている。

土地利用については、桶川駅を中心とした市街地が形成されている。

本区域においては、「はつらつとした緑豊かな市民文化都市おけがわ」を目指して、良好な住宅市街地に係る計画的な開発整備をとおして、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るとともに、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するため、市街地開発事業等により、道路・下水道・公園・緑地等生活基盤施設の整備を進めるとともに、地区計画や景観地区等を有効に活用するなど、景観や緑、日照・通風等の環境に配慮し、総合的・計画的に住環境の改善・保全を図る。

また、安全な住まい・まちづくりを進めるため、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や住宅事情により、住宅市街地を次の4つに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

中山道周辺地区等の既成市街地の低・未利用地で住宅としての利用の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を把握し、土地利用の転換を促進するとともに、市街地再開発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

坂田、上日出谷、下日出谷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、緑を生か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、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) 既成市街地の建替えによる住宅供給の促進

老朽化した狭小住宅が数多く存在している既成市街地では、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・高度利用や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

泉地区、鴨川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、共同化を図り、公共施設の整備や防災上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中山道沿線地区などの市街地については、商業施設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を誘導する。

3 重点地区

「埼玉県住生活基本計画」に定める重点供給区域のうち、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(3～6頁)のとおりである。

番号 / 地区名	1 / 坂田西	2 / 坂田東
地区面積	約 51.1 ha	約 41.3 ha
a 地区の整備又は開発の目標	桶川駅の北東約 2 km に位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備する。	桶川駅の北東約 2 km に位置し、土地区画整理事業により、良好な住環境の住宅地として一体的に整備する。
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、良好な住環境を維持しつつ、都市計画道路沿いには、中密度の沿道サービス業務施設等を配置するなど、土地の有効利用を図る。	低密度の低層住宅を中心とし、良好な住環境を維持しつつ、都市計画道路沿いには、中密度の沿道サービス業務施設等を配置するなど、土地の有効利用を図る。
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	公共は公園、街路などの都市施設の整備を、民間は低層住宅を主に整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 特定土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）	公共は公園、街路などの都市施設の整備を、民間は低層住宅を主に整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 特定土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）

番号 / 地区名	3 / 上日出谷南	4 / 下日出谷東
地区面積	約 64.6 ha	約 58.5 ha
a 地区の整備又は開発の目標	桶川駅の北西約 2 km に位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備する。	桶川駅の西約 1 km に位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備する。
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、良好な住環境を維持しつつ、都市計画道路沿いには、中密度の沿道サービス業務施設等を配置するなど、土地の有効利用を図る。	低密度の低層住宅を中心とし、良好な住環境を維持しつつ、都市計画道路沿いには、中密度の沿道サービス業務施設等を配置するなど、土地の有効利用を図る。
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	公共は公園、街路などの都市施設の整備を、民間は低層の住宅を主に整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 特定土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）	公共は公園、街路などの都市施設の整備を、民間は低層の住宅を主に整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 特定土地区画整理事業（施行中） 用途地域等（変更予定） 地区計画等（予定）

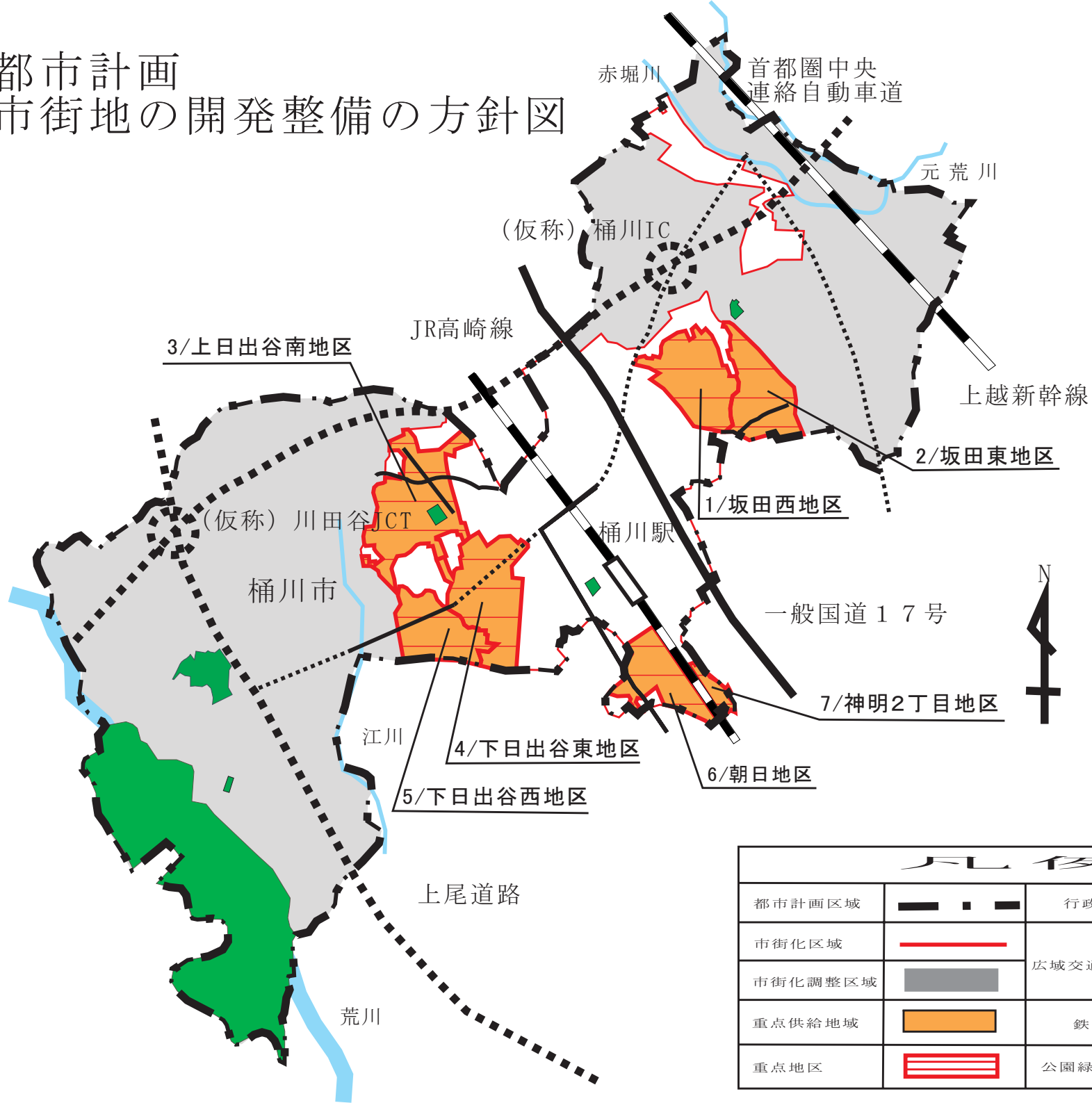
番号 / 地区名	5 / 下日出谷西	6 / 朝日
地区面積	約 33.4 ha	約 38.9 ha
a 地区の整備又は開発の目標	桶川駅の西約 2 km に位置し、土地区画整理事業により、良好な住環境の住宅地として一体的に整備する。	桶川駅の南約 2 km に位置し、土地区画整理事業が完了した地域であるため、良好な住環境の住宅地として計画的に整備する。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の低層住宅を中心とし、良好な住環境を維持しつつ、都市計画道路沿いには、中密度の沿道サービス業務施設等を配置するなど、土地の有効利用を図る。	低密度の低層住宅を中心とし、良好な住環境を維持しつつ、都市計画道路沿いには、中密度の沿道サービス業務施設等を配置するなど、土地の有効利用を図る。
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整備済み。
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	公共は公園、街路などの都市施設の整備を、民間は低層の住宅を主に整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 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、良好な住環境の形成を誘導する。 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

桶川市

番号 / 地区名	7 / 神明2丁目
地区面積	約6.9ha
a 地区の整備又は開発の目標	桶川駅の南東約1kmに位置し、土地区画整理事業が完了した地域であるため、良好な住環境の中層の住宅地として計画的に整備する。
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	中密度の中層住宅を中心とし、良好な住環境を維持しつつ、都市計画道路沿いには、沿道サービス業務施設等を配置するなど、土地の有効利用を図る。
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整備済み。
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、良好な住環境の形成を誘導する。 特定土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）

桶川都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図

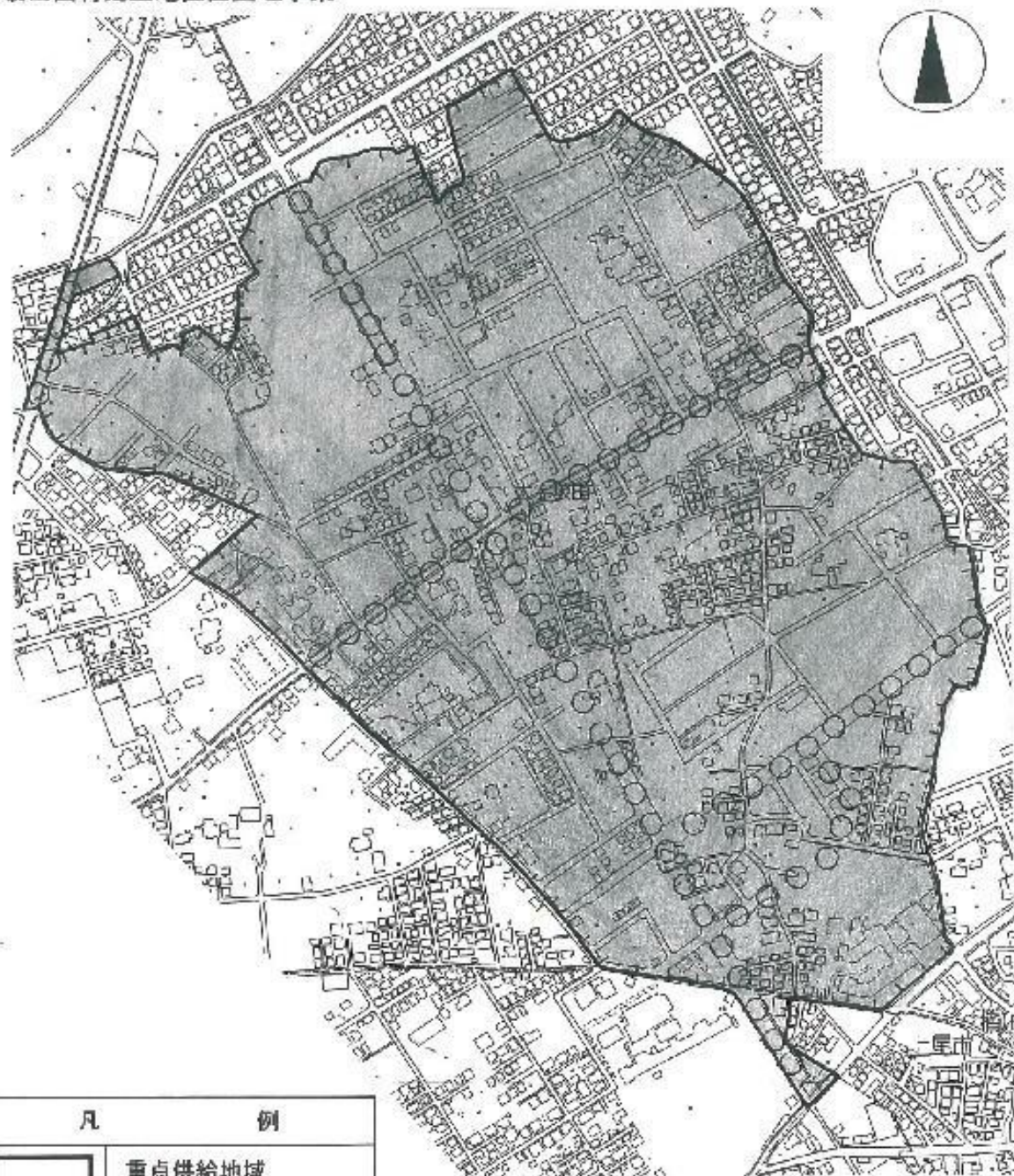







凡例

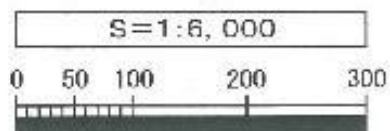
都市計画区域		行政区域	
市街化区域		広域交通	整備済
市街化調整区域			未整備
重点供給地域		鉄道	
重点地区		公園緑地・緑道等	

1 / 坂田西地区

坂田西特定土地地区画整理事業

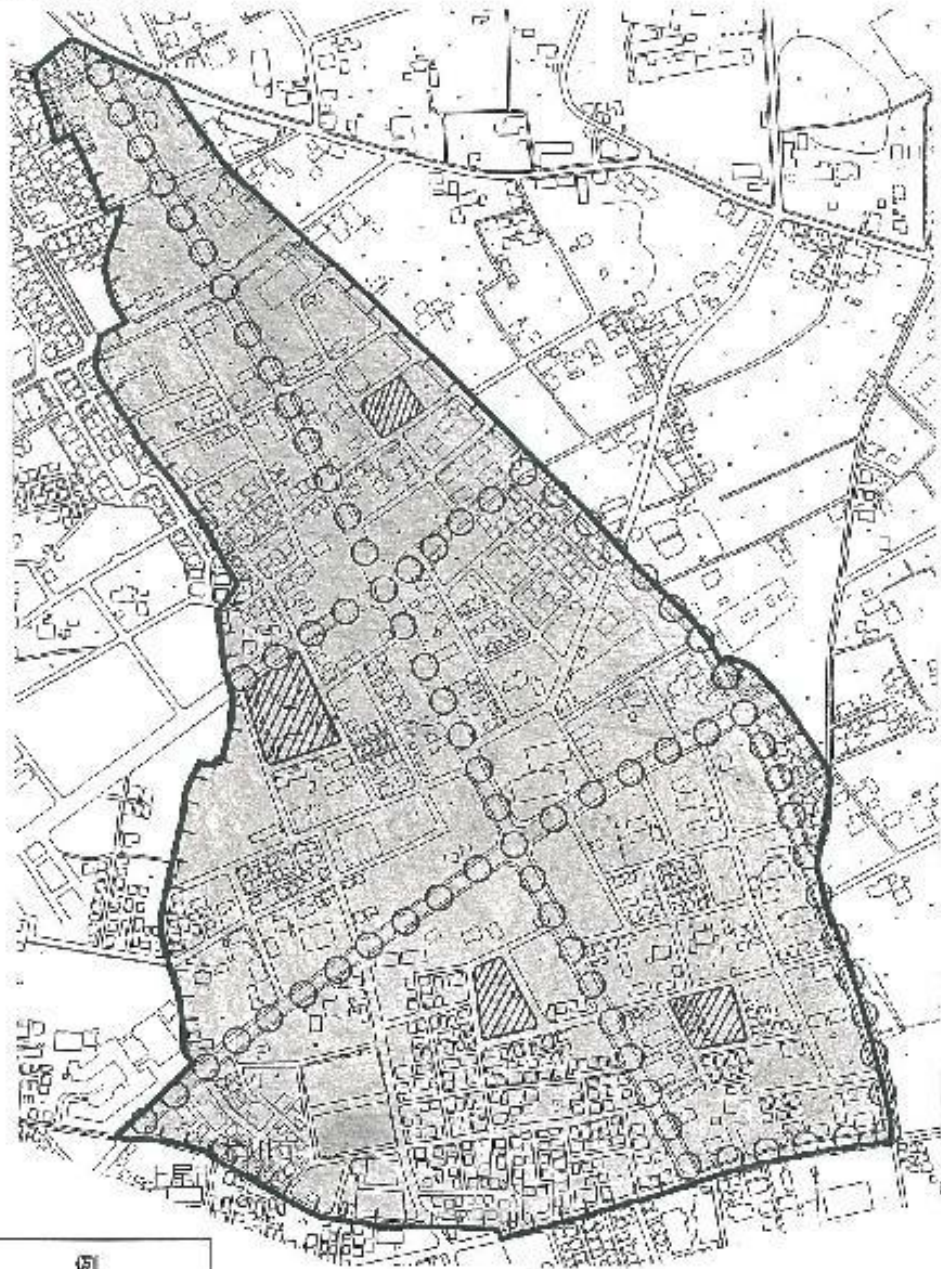


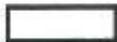




凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	特定土地地区画整理事業

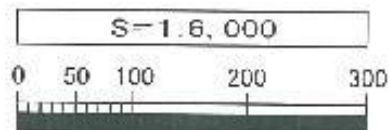


2/坂田東地区

坂田東特定土地区画整理事業

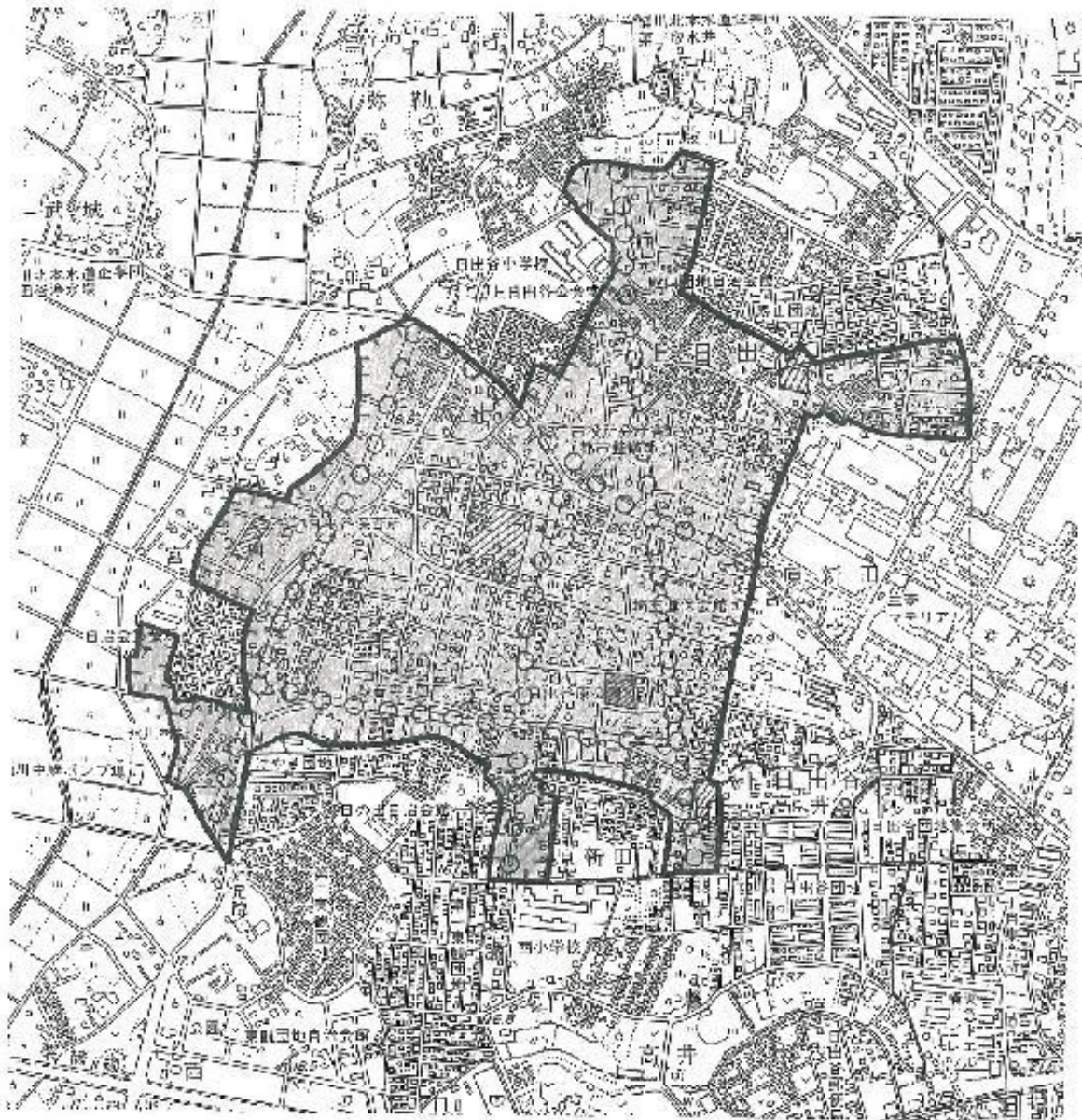







凡	例
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	特定土地区画整理事業



3 / 上日出谷南地区

上日出谷南特定土地区画整理事業



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

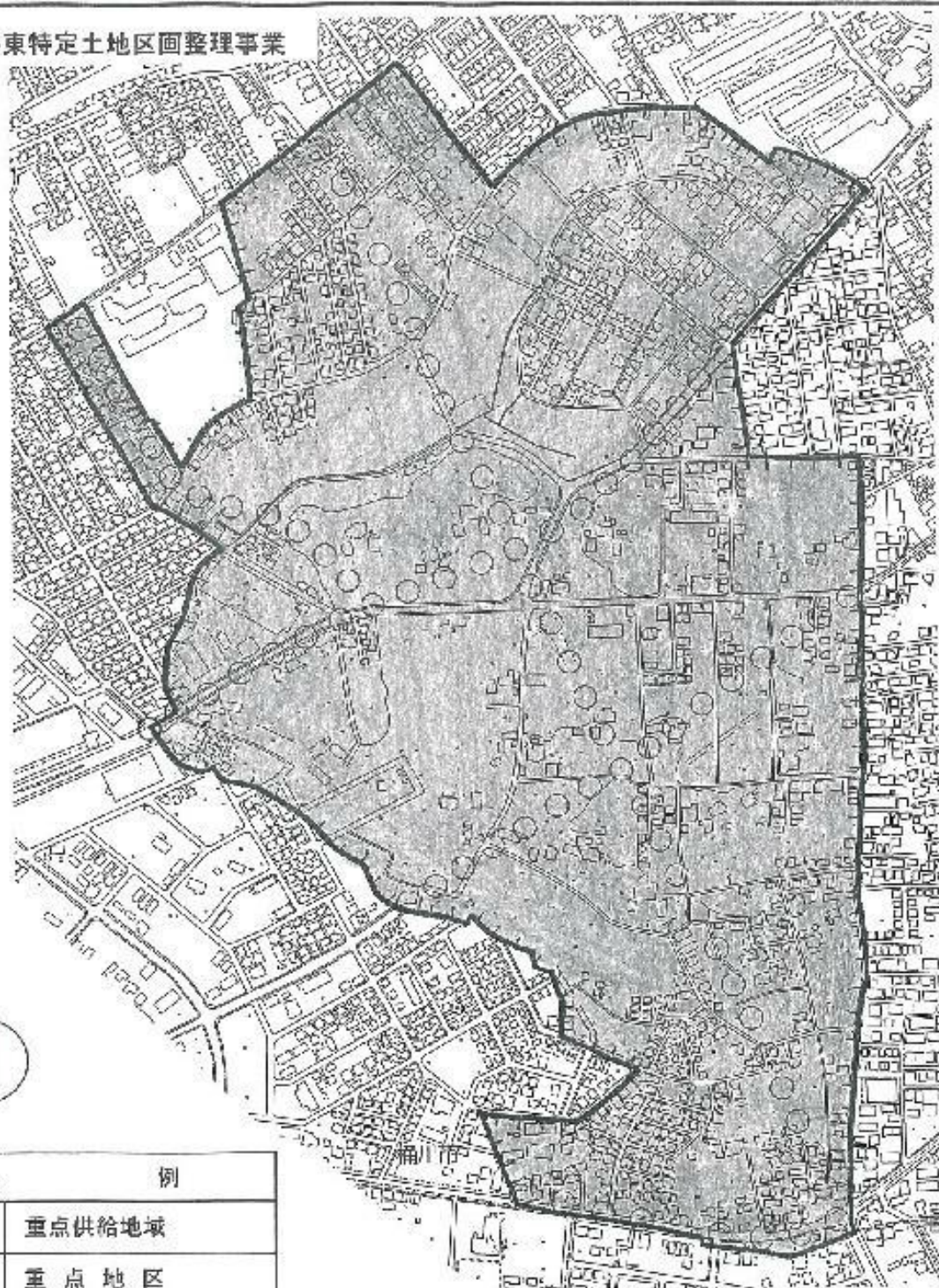
S = 1:10,000


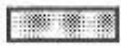



0 50 100 200 300

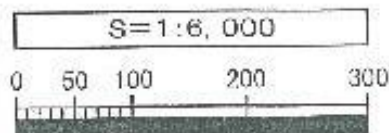


4 / 下日出谷東地区

下日出谷東特定土地地区画整理事業

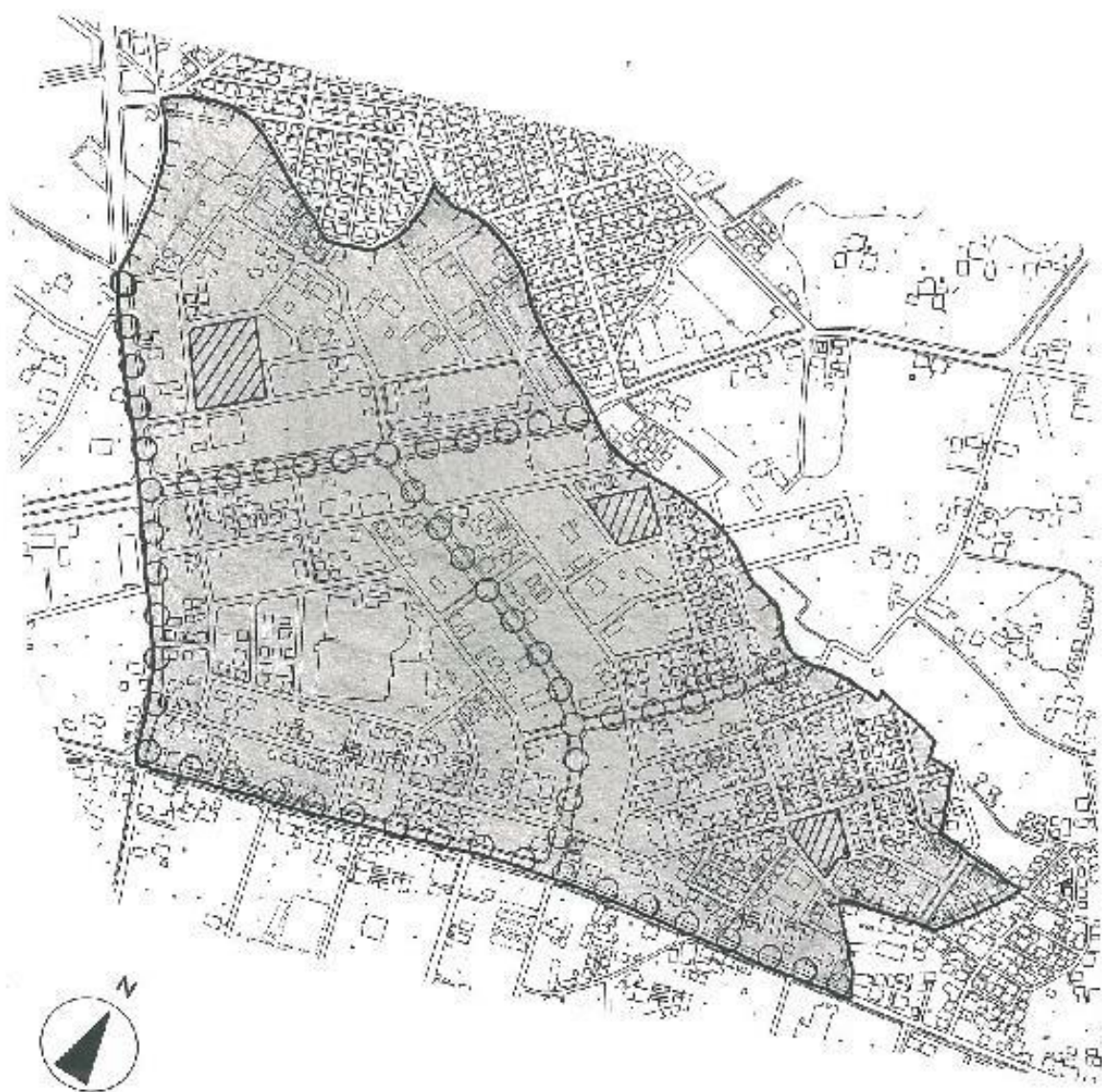







凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	特定土地地区画整理事業

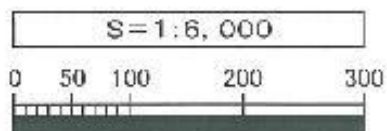


5 / 下日出谷西地区

下日出谷西土地区画整理事業








凡	例
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

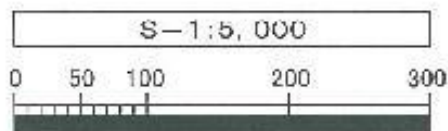


6 / 朝日地区

朝日土地区画整理事業

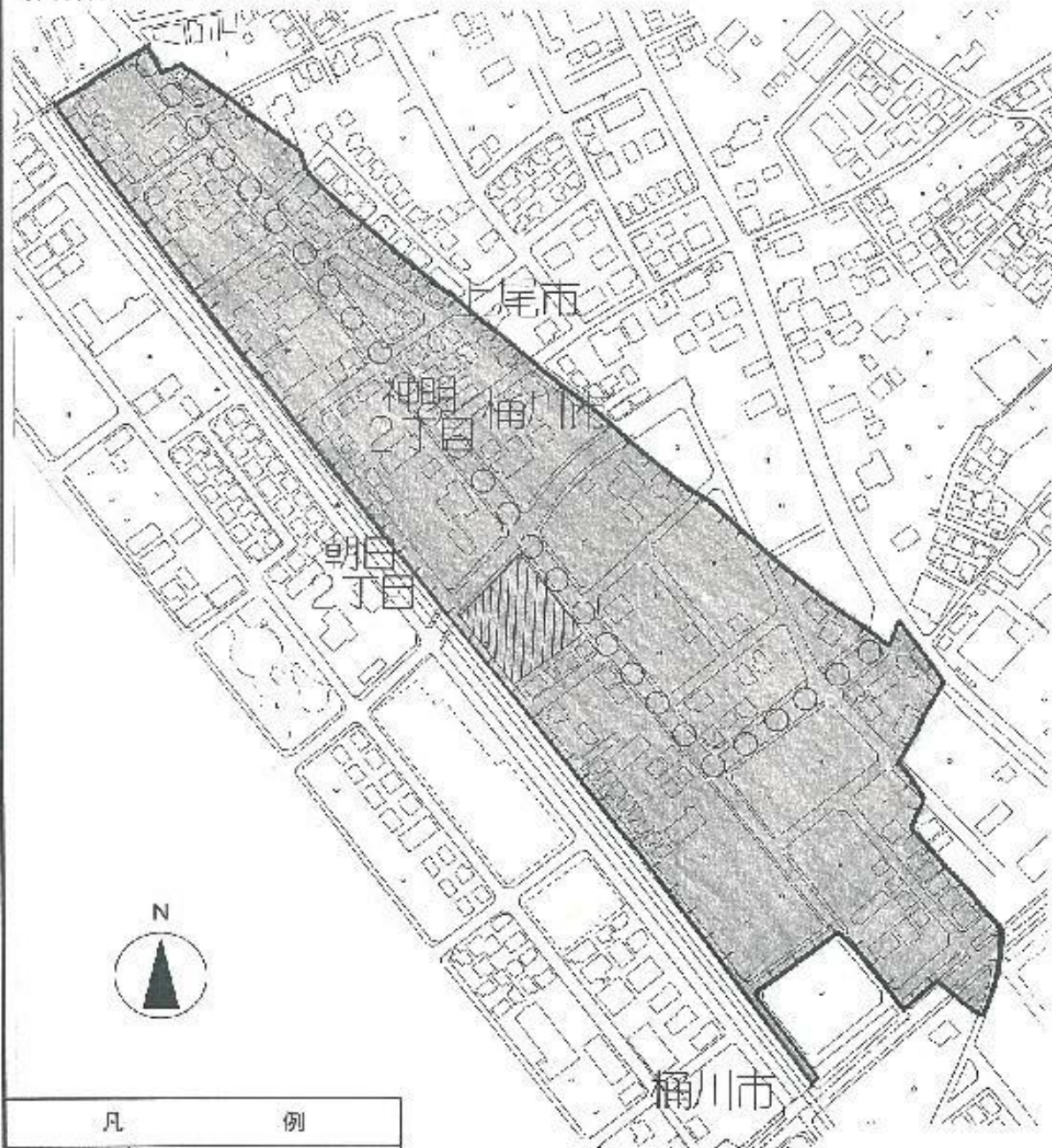







凡	例
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業



7 / 神明2丁目地区

神明特定土地区画整理事業



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

