

朝霞都市計画 (朝霞市)

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	2
(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
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	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

本都市計画区域は、埼玉県の南部に位置し都心から 20km 圏にあって、北東部には荒川と新河岸川が流れているほか、中央部を東西に流れる黒目川が東部で新河岸川と合流しており、武蔵野台地と荒川低地に大別される変化に富んだ地形となっている。

主な交通網としては、鉄道では都心と直結する東武東上線が中央部を南北に通じ、南部に朝霞駅、北西部に朝霞台駅が設置されている。また、北部には JR 武蔵野線が東西に通じ、北西部に位置する北朝霞駅は朝霞台駅と接続していることから、この 2 つの駅は相互の路線の乗換駅となっている。道路では南部を東西に通る一般国道 254 号は、都心と川越方面に連絡する広域幹線道路であり、また、西部には県道保谷志木線、中央部には県道朝霞蕨線が南北に通るほか、北東部には東京外かく環状道路と接続する一般国道 254 号バイパスが計画されている。

土地利用については、かつての川越街道の宿場町として栄えた地域や、朝霞駅、朝霞台駅及び北朝霞駅を中心として武蔵野台地全体に市街地が形成されている。

本都市計画区域においては、「居住機能のみならず多様な機能の充実による活力あるまちづくり」、「いつまでも愛着が持て住み続けられるまちづくり」、「身近な自然とともに暮らせるまちづくり」を基本方針として、良好な住宅市街地に係る計画的な開発整備を通して、誰もが安全で快適な住宅、住環境のもとで安心して暮らせることのできる住宅市街地の形成を図るものである。

（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、低額所得者の居住に対する適切な支援に加え、高齢者、障害者及び子育て世帯を含めた誰もが安心して暮らすことのできるユニバーサルデザインに配慮した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、道路、公園、下水道等の都市基盤の整備を進めるとともに、住宅の不燃化や耐震化の促進などにより、住宅の密集している地域の改善や拡大の防止を図る。また、周辺地域の環境や景観と調和のとれた街なみの形成など、より質の高い住宅市街地の形成を図る。

2 良好な住宅市街地の開発又は整備の方針

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、公園、下水道、緑地等の都市基盤の整備を進め、また、地区計画や景観地区等の活用により、景観や緑、日照・通風等の市街地環境を考慮した総合的かつ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のまま市街化が進行している地域においては、安全で快適な市街地環境を確保するため、優先的かつ計画的に都市基盤の整備を進め、良好な住環境の改善に努める。

さらに、安全な住まい・まちづくりを推進するため、建築物の建て詰まり状況等を勘察し、防火地域及び準防火地域を指定するなど住宅の不燃化や耐震化を促進することにより、市街地の防災性の向上を図る。

また、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

既成市街地の低・未利用地で住宅地として利用するものについては、周辺地域の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に存在する工場等の移転動向等を把握し、周辺地域の環境に配慮した土地利用の転換を促進するとともに、多様なニーズに対応した良質な住宅供給を促進する。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、市街化区域内の全域に広い範囲にわたって存在しているため、これら農地を有効的かつ計画的に活用又は保全し、周辺地域の環境や景観に配慮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。

(3) 既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

鉄道駅を中心として広がる既成市街地では、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、居住水準及び住環境水準の向上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、生活道路等の都市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、老朽公共賃貸住宅団地及び住商混在地区については、次のような施策を講じる。

ア 老朽木造住宅地区

朝霞駅周辺地域、朝志ヶ丘地区及び三原地区等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の活用により、道路、公園等の都市基盤の整備を推進するとともに、住宅の不燃化や耐震化、共同化の促進などにより、防災性を備えた住宅市街地の形成に努める。

イ 老朽公共賃貸住宅団地

老朽化した既存の公共賃貸住宅団地については、居住水準等の向上、土地の有効利用、

居住環境の改善などを図るため、団地の立地や周辺状況等を勘察し、公共賃貸住宅のストックの有効活用に関する総合的な計画を策定し、周辺地域の環境や景観にも配慮した計画的な建替え等を促進する。

ウ 住商混在地区

住宅と商業施設等が混在している朝霞駅周辺の県道朝霞蕨線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、活力ある地域整備を進めるため、周辺地域の環境や街なみにも配慮し、地域における住宅ニーズに適切に対応した住宅市街地の形成に努める。

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

朝 霞 市

番号 / 地区名	1 / 本町一丁目地区	2 / 朝霞駅北口地区
地区面積	約 6.9 ha	約 3.2 ha
a 地区の整備又は開発の目標	朝霞駅の北約 1 kmに位置し、土地区画整理事業の実施により、都市基盤が整備されている地区を良好な住環境の中低層住宅地として住宅供給の促進に努める。	朝霞駅北口に隣接し、地区内に立地する老朽化した都市再生機構東朝霞団地の建替えの実施により、居住水準及び住環境水準に配慮した良好な都市型住宅として整備する。また、朝霞駅北口駅前広場及びアクセスする都市計画道路等の計画的な整備に努める。
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	中密度の中低層住宅地を中心とした土地利用を図る。また、宅地化農地を有効的に活用し、周辺地域の環境や街なみに配慮した良好な住宅地の形成を図る。	駅隣接の利便性を活かした、高密度の中高層都市型住宅を中心と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	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。	住宅市街地総合整備事業により公的賃貸住宅の建替え事業とあわせ、朝霞駅北口駅前広場、都市計画道路等の都市施設及び公共公益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の予定 ・ その他特記すべき事項	宅地化農地を有効的に活用し、周辺地域の環境や街なみに配慮した良好な住環境の中低層住宅地としての住宅供給を促進する。 土地区画整理事業（完了） 地区計画（予定）	住宅市街地総合整備事業による公的賃貸住宅の建替え事業を促進する。また、公共は朝霞駅北口駅前広場及びアクセスする都市計画道路等の公共施設整備を図る。 住宅市街地総合整備事業（施行中） 公的賃貸住宅の建替え事業（完了）

<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

朝 霞 市

番号 / 地区名	3 / 根岸台五丁目地区	4 / 向山地区
地区面積	約13.8ha	約4.8ha
a 地区の整備又は開発の目標	朝霞駅の北東約0.5kmに位置し、未利用地が多く存在している地区を土地区画整理事業の実施により、都市基盤が整備された良好な住環境の中低層住宅地として住宅供給の促進に努める。	朝霞駅の北東約1.5kmに位置し、未利用地が多く存在している地区を土地区画整理事業の実施により、都市基盤が整備された良好な住環境の中低層住宅地として住宅供給の促進に努める。
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	中密度の中低層住宅地を中心とした土地利用を図る。また、宅地化農地を有効的に活用するとともに、駅近接の利便性を活かし、周辺地域の環境や街なみに配慮した良好な住宅地の形成を図る。	中密度の中低層住宅地を中心とした土地利用を図る。また、宅地化農地を有効的に活用し、周辺地域の環境や街なみに配慮した良好な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公園を配置する。
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の予定 ・ 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、都市計画道路等の公共施設整備を図る。 土地区画整理事業（施行中）	組合施行による土地区画整理事業により、公共施設整備を図る。 土地区画整理事業（施行中）

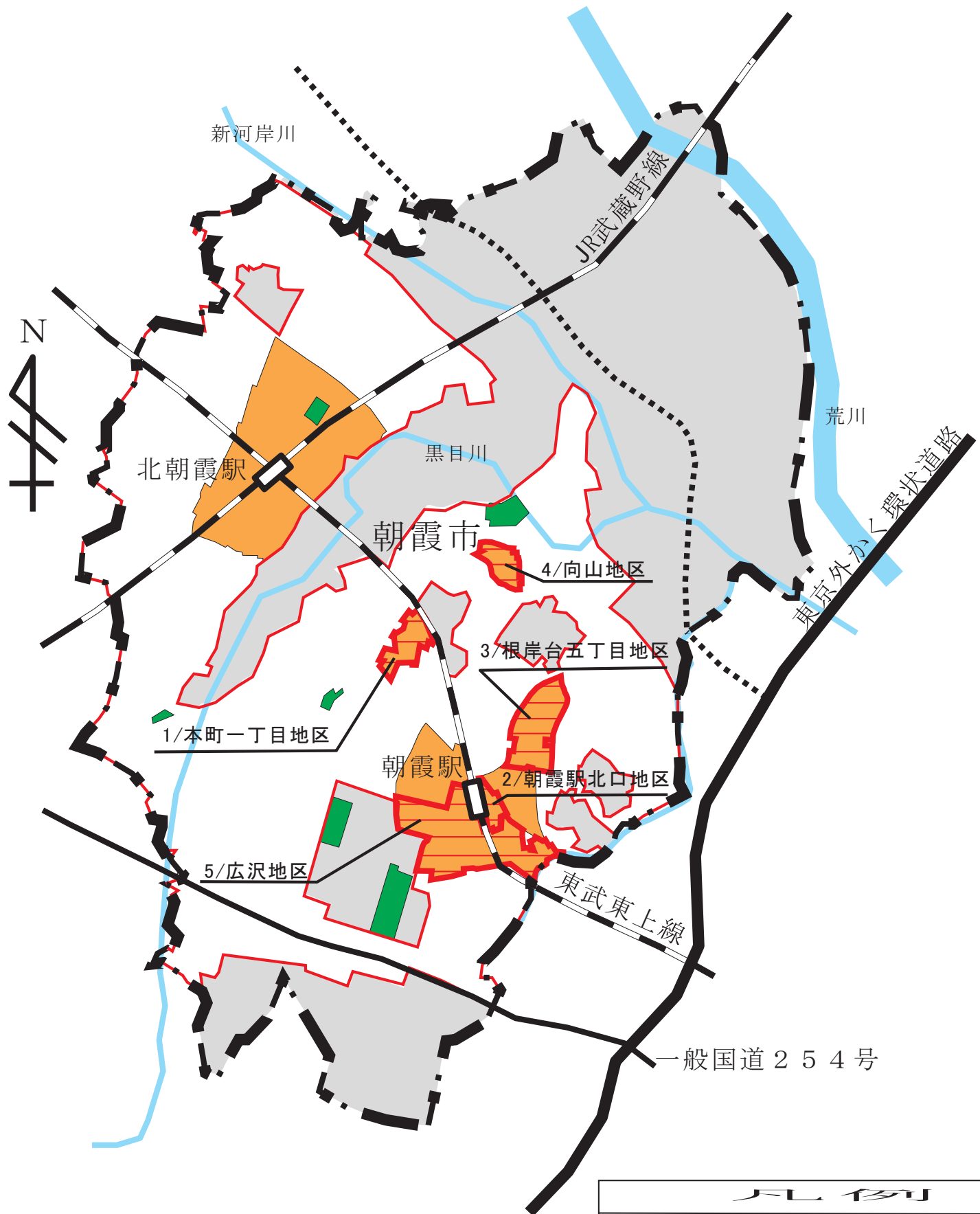
<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

朝 霞 市

番号 / 地区名	5 / 広沢地区
地区面積	約29.6ha
a 地区の整備又は開発の目標	朝霞駅南口に隣接し、本都市計画区域の中心市街地を含む地区であり、土地区画整理事業の実施により都市基盤が整備されている地区を良好な商業業務地及び中低層住宅地として住宅供給の促進に努める。
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	駅前周辺については、商業業務地を主体とした土地利用を図り、その他の地域においては、中密度の中低層住宅地を中心とした土地利用を図る。また、宅地化農地を有効的に活用し、周辺地域の環境や街なみに配慮した良好な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の予定 ・ その他特記すべき事項	宅地化農地を有効的に活用し、周辺地域の環境や街なみに配慮した良好な住宅地としての住宅供給を促進する。 土地区画整理事業（完了） 地区計画（予定）

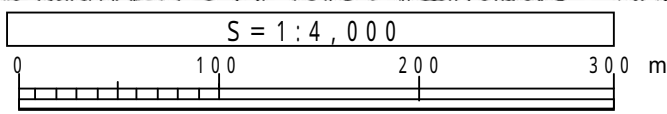
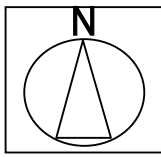
朝霞都市計画






住宅市街地の開発整備の方針図



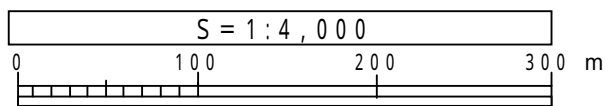
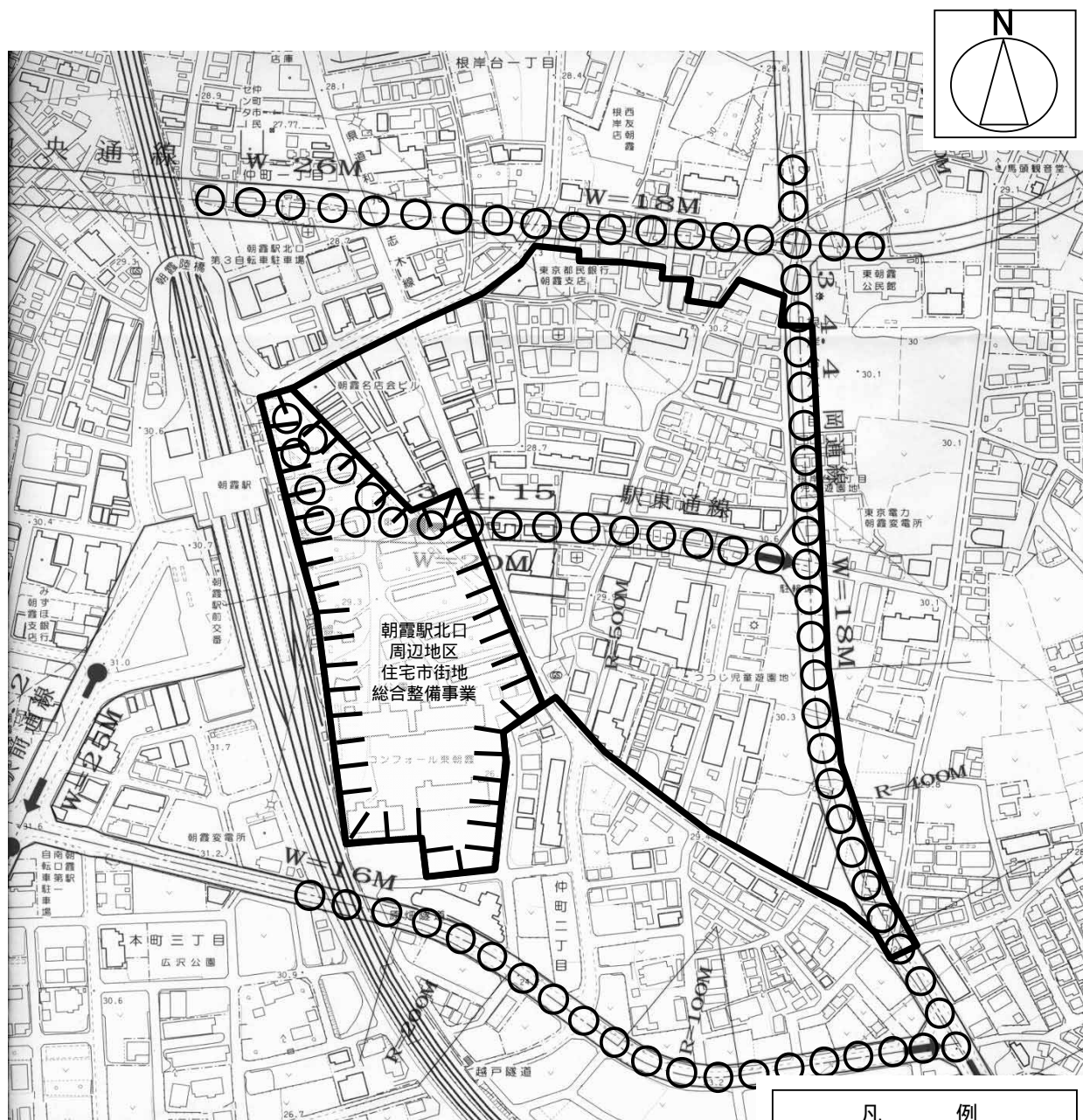
凡例				
都市計画区域		行政区域		
市街化区域		広域交通	整備済	
市街化調整区域			未整備	
重点供給地域		鉄道		
重点地区		公園緑地・緑道等		

1 / 本町一丁目地区



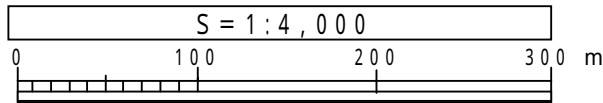
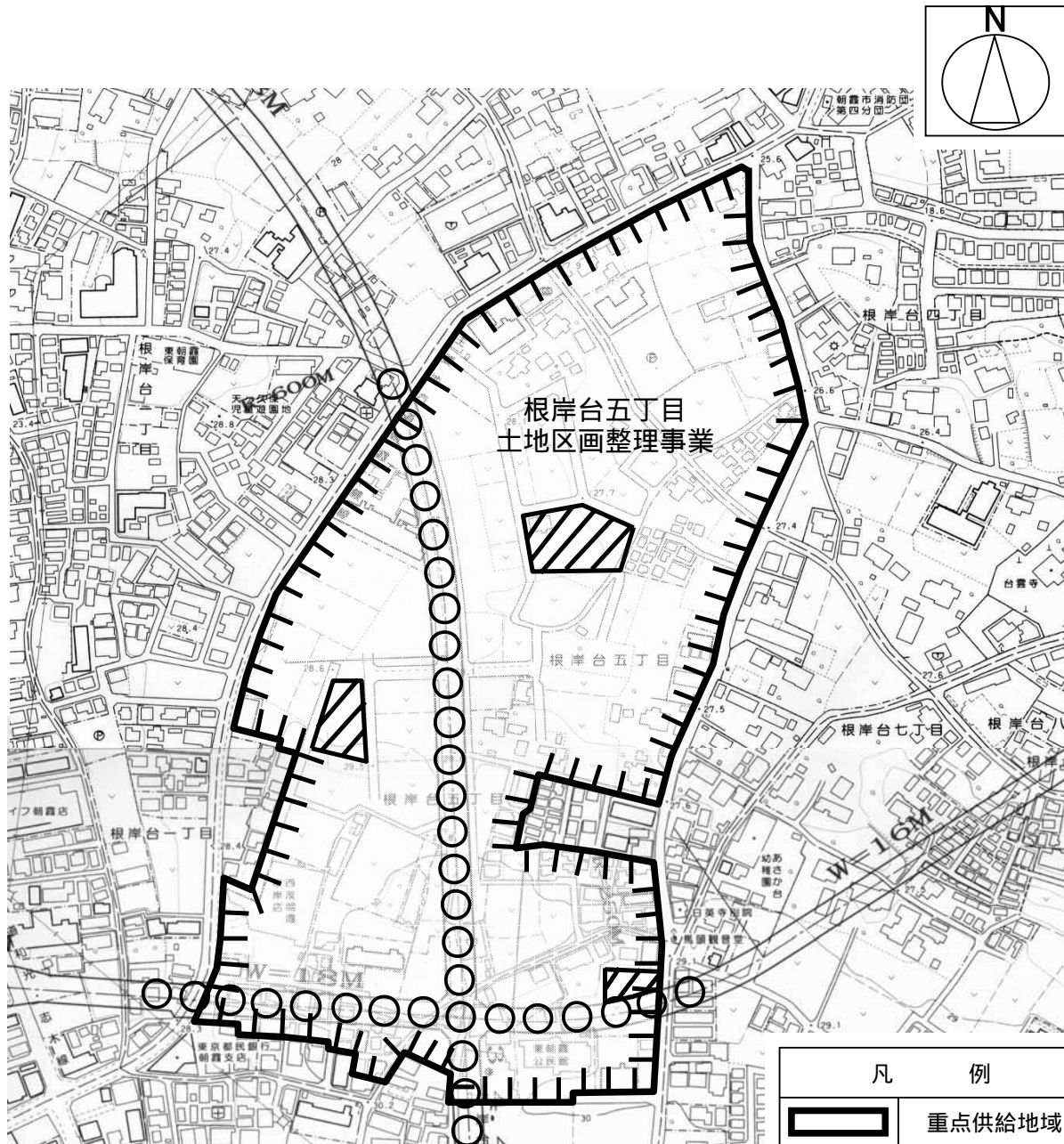
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

2 / 朝霞駅北口地区



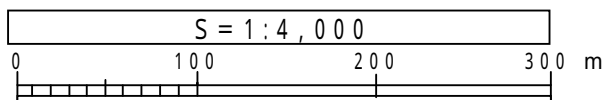
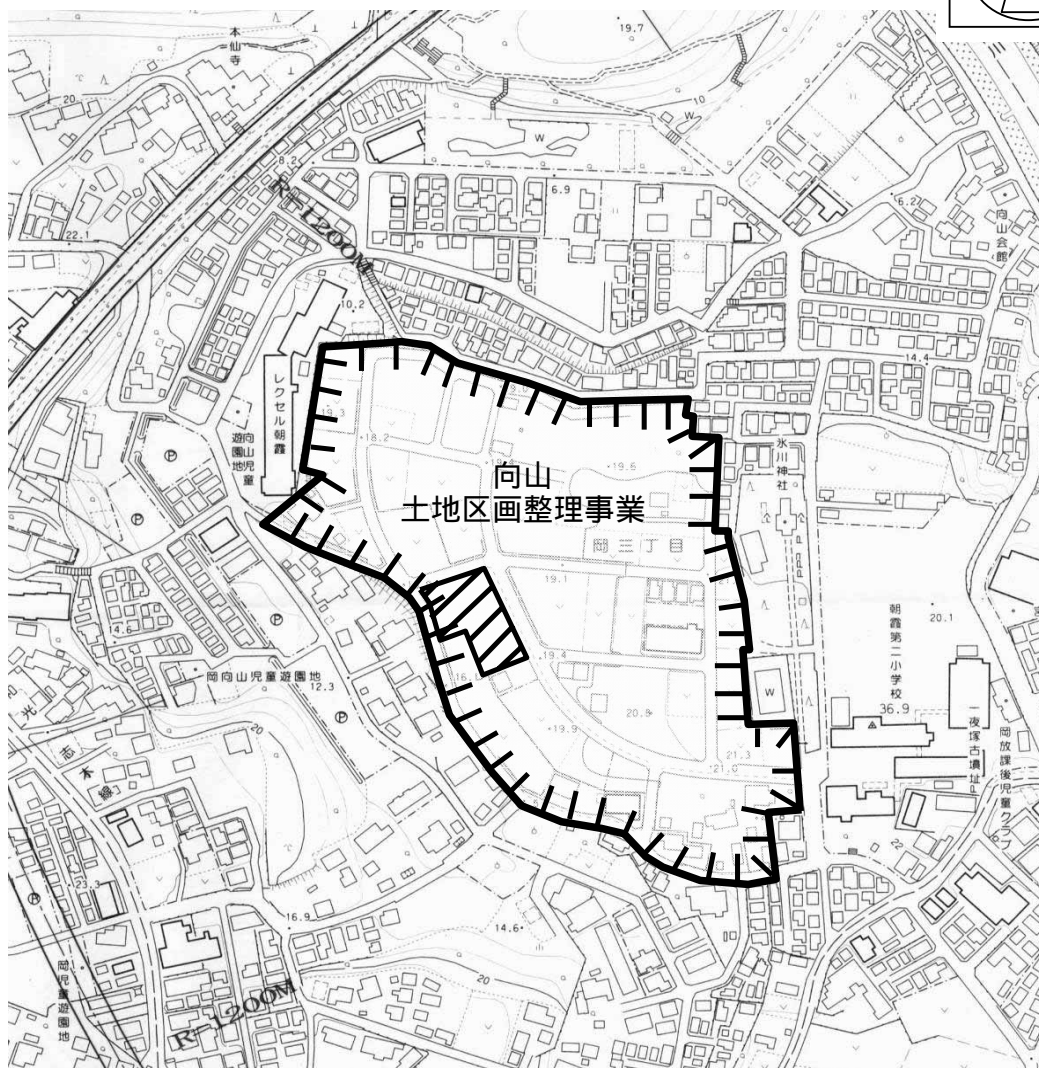
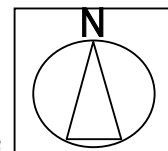
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	住宅市街地総合整備事業

3 / 根岸台五丁目地区



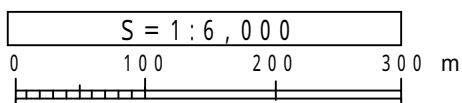
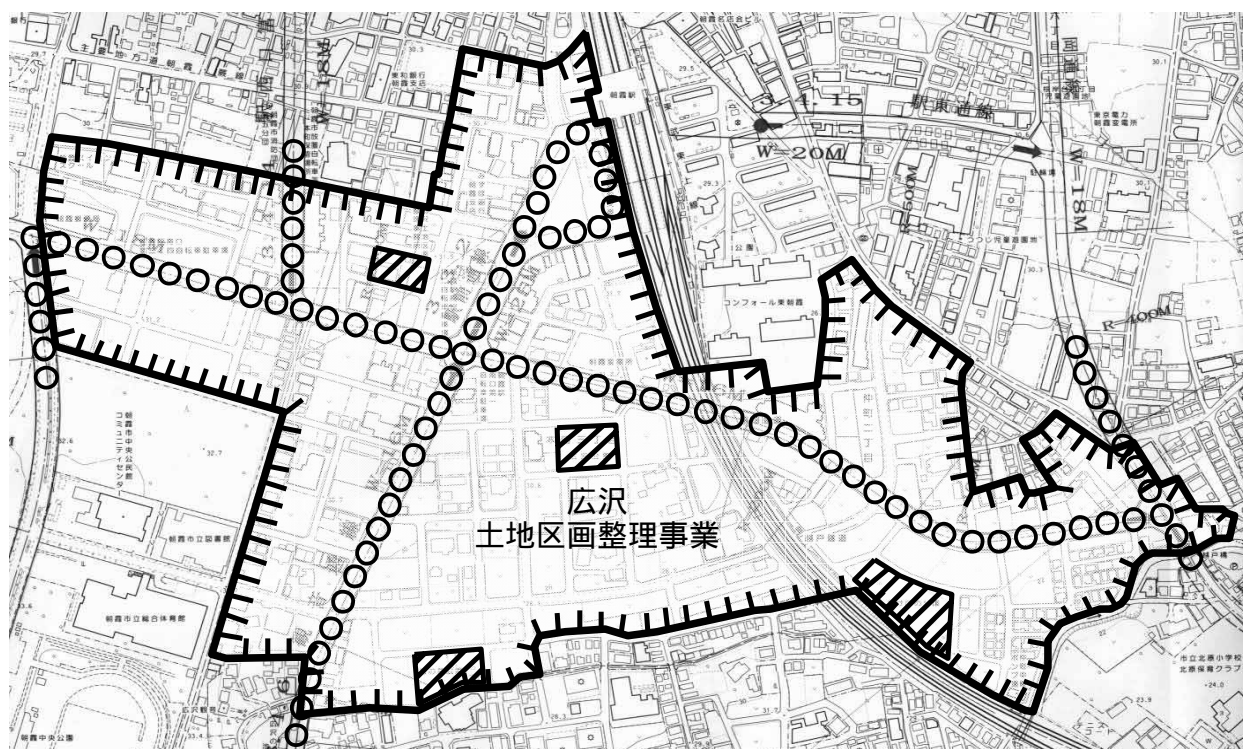
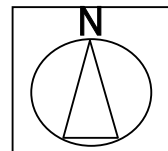
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

4 / 向山地区



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	公園
	土地区画整理事業

5 / 広沢地区



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