

飯能都市計画
(飯能市)

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22年12月7日から 平成22年12月21日まで
都市計画の変更 告示	平成23年3月29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
	(4) 計画的な新市街地の開発	2
	(5) 良好な住環境を維持・保全する住宅市街地	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	9
	重点地区概要図	10

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、本県の南西部、都心から 50km 圏に位置し、北西部から南東部に向かって入間川が流れ、他に高麗川や成木川などの河川が流れている。主な交通網としては、鉄道では JR 八高線及び西武池袋線、道路では一般国道 299 号や県道飯能寄居線などがある。

土地利用については、飯能駅及び東飯能駅を中心として市街地が形成されており、また、鉄道が都心と直結している地理的な優位性から、大規模な宅地開発が進められ新たな市街地が形成されている地区もあり、現在では首都近郊の住宅都市という性格も備えている。

本区域においては「共に創る 人と緑かがやくまち」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、奥武蔵の緑と清流に囲まれた森林文化都市にふさわしい自然環境と調和した、安全で安心して暮らすことのできる、快適な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

安心して暮らせ、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、居住水準の向上を考慮した良質な賃貸住宅の建設・改善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、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、建築物の用途や密度等の市街地環境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る。また、市街地開発事業、地区計画、景観地区等の活用により、景観や緑、日照・通風等の環境を考慮した総合的、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している地域等では、土地区画整理事業等を促進していく。

また、安全で安心な住まい・まちづくりを推進するため、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等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、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

双柳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、地域の豊かな自然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。

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進めるほか、土地利用規制の詳細化が可能な地区計画・景観地区等の規制・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

飯能駅及び東飯能駅周辺地区等の老朽化した狭小住宅が数多く存在している既成市街地については、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、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、老朽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 老朽木造住宅地区

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、公共施設の整備と、防災性の向上等を計画的に進める。

イ 老朽賃貸住宅団地

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、それに基づく建替えを促進する。

ウ 住商併存地区

住宅と商業施設等が混在している市街地については、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、総合設計制度等の活用や市街地再開発事業等により、街なみに配慮した良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

(4) 計画的な新市街地の開発

飯能南台第二地区等の新市街地については、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業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、地区計画や景観地区等により、周辺の自然環境と調和した土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

(5) 良好な住環境を維持・保全する住宅市街地

基盤条件や建物の状況に問題が少なく、良好な環境を有する低層住宅地では、景観に配

慮しつつ、その維持・向上を図る。

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（４～８頁）のとおりである。

番号／地区名	1 / 笠縫地区	2 / 岩沢南部地区
地区面積	約 7 7 h a	約 5 5 h a
a 地区の整備又は開発の目標	飯能市の東飯能駅の南東約 500 mに位置し、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。	飯能市の元加治駅の西側地区で、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・低密度の中低層住宅地を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。	中・低密度の中低層住宅地を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。
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を整備するほか、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（予定） 用途地域等（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定）	土地区画整理事業等により都市施設を整備するほか、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（決定済） 用途地域等（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定）

番号／地区名	3／岩沢北部地区	4／双柳北部地区
地区面積	約 4 4 h a	約 1 4 h a
a 地区の整備又は開発の目標	飯能市の元加治駅の北西約 500 mに位置し、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。	飯能市の東飯能駅の東約 1000 mに位置し、現在の住環境を維持・改善し良好な住宅市街地の形成を図る。
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、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。	中・低密度の中低層住宅地を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。
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、適正な規模の住区毎に通過交通を排除し、公園等を配置する。	地区計画により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。
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	土地区画整理事業等により都市施設を整備するほか、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（決定済） 用途地域等（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定）	地区計画により地区施設を整備する。 地区計画（決定済） 用途地域等（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定）

番号／地区名	5／双柳南部地区	6／飯能日高団地地区
地区面積	約49ha	約46ha
a 地区の整備又は開発の目標	飯能市の東飯能駅の東約1500mに位置し、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。	飯能市の飯能駅の北西約3500mに位置し、山林地域を良好な住環境の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地を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。	低密度の低層住宅地を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。
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、適正な規模の住区毎に通過交通を排除し、公園等を配置する。	民間の開発により、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	土地区画整理事業等により都市施設を整備するほか、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（予定） 用途地域等（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定）	民間の開発により都市施設を整備するほか、関連公共施設を整備する。 民間による住宅宅地開発事業（施行中） 地区計画（決定済）

番号／地区名	7／前ヶ貫・矢嵐地区	8／飯能大河原地区
地区面積	約12ha	約6ha
a 地区の整備又は開発の目標	飯能市の飯能駅の南約1000mに位置し、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開発する。	飯能市の飯能駅の西約2500mに位置し、山林地域を都市再生機構が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	低密度の低層住宅地を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。	中密度の中低層住宅地を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。
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。	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、住区への通過交通を排除し、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	県立奥武蔵自然公園との調和を図りつつ、地区内の低・未利用地の有効利用を促進する。 土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	土地区画整理事業により都市施設を整備するほか、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（予定） 用途地域（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定）

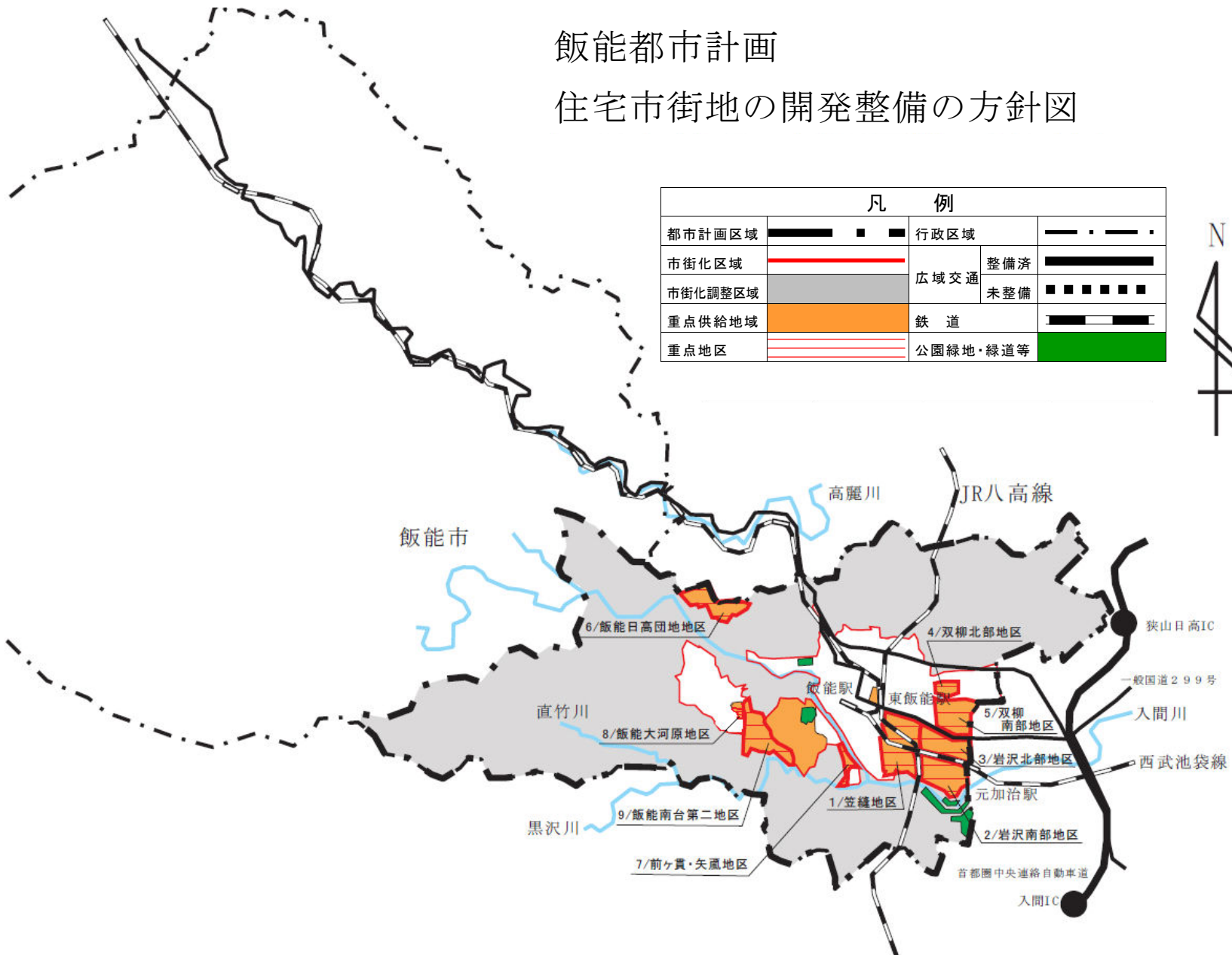
<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

飯 能 市

番号／地区名	9／飯能南台第二地区
地区面積	約49ha
a 地区の整備又は開発の目標	飯能市の飯能駅の南西約1800mに位置し、山林地域を都市再生機構が良好な住環境の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	低密度の低層住宅地を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。
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。
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を整備するほか、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（決定済） 防火地域及び準防火地域（予定）

飯能都市計画

住宅市街地の開発整備の方針図



1 / 笠縫地区



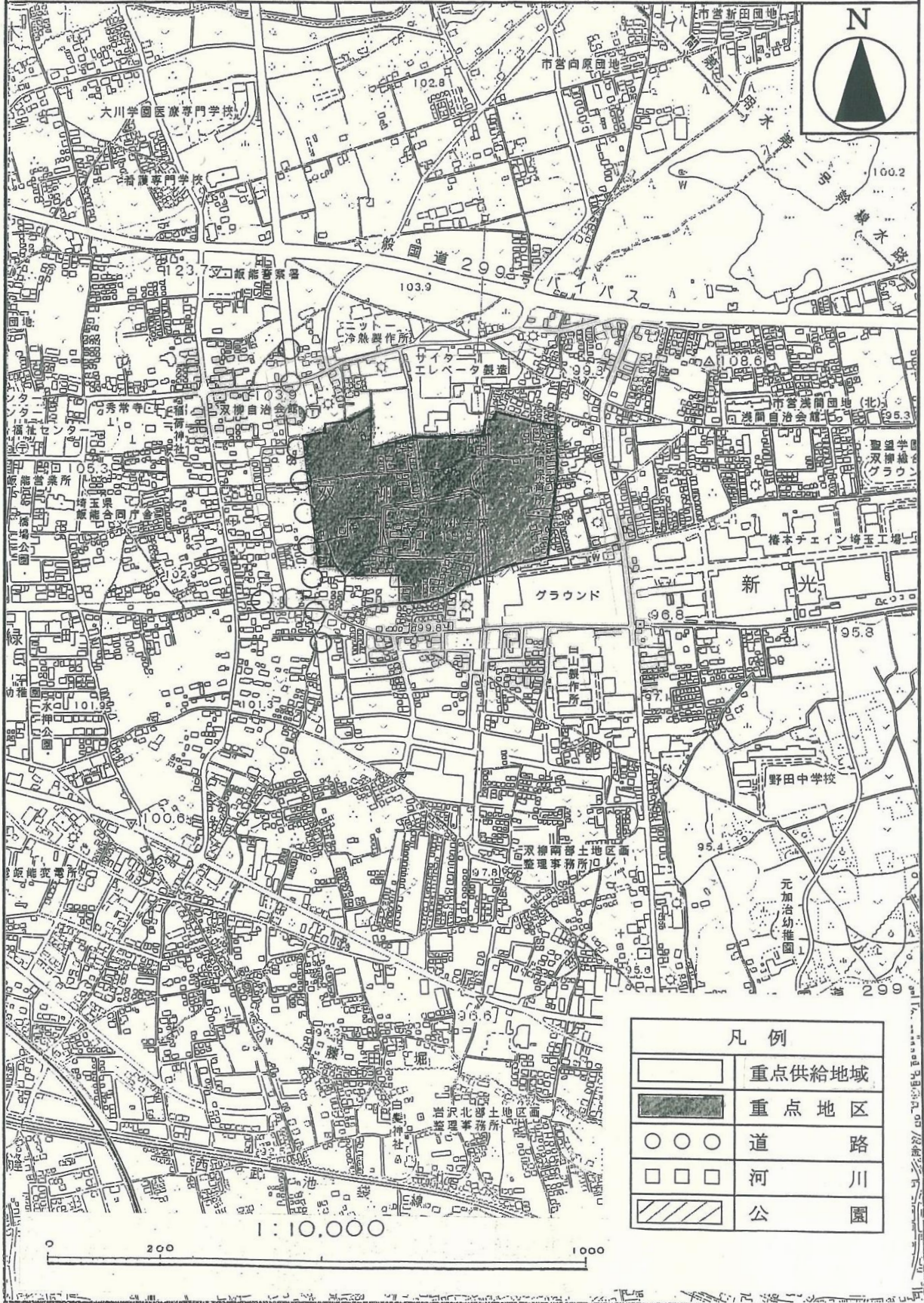
2 / 岩 沢 南 部 地 区



3 / 岩 沢 北 部 地 区



4 / 双柳北部地区



5 / 双柳南部地区



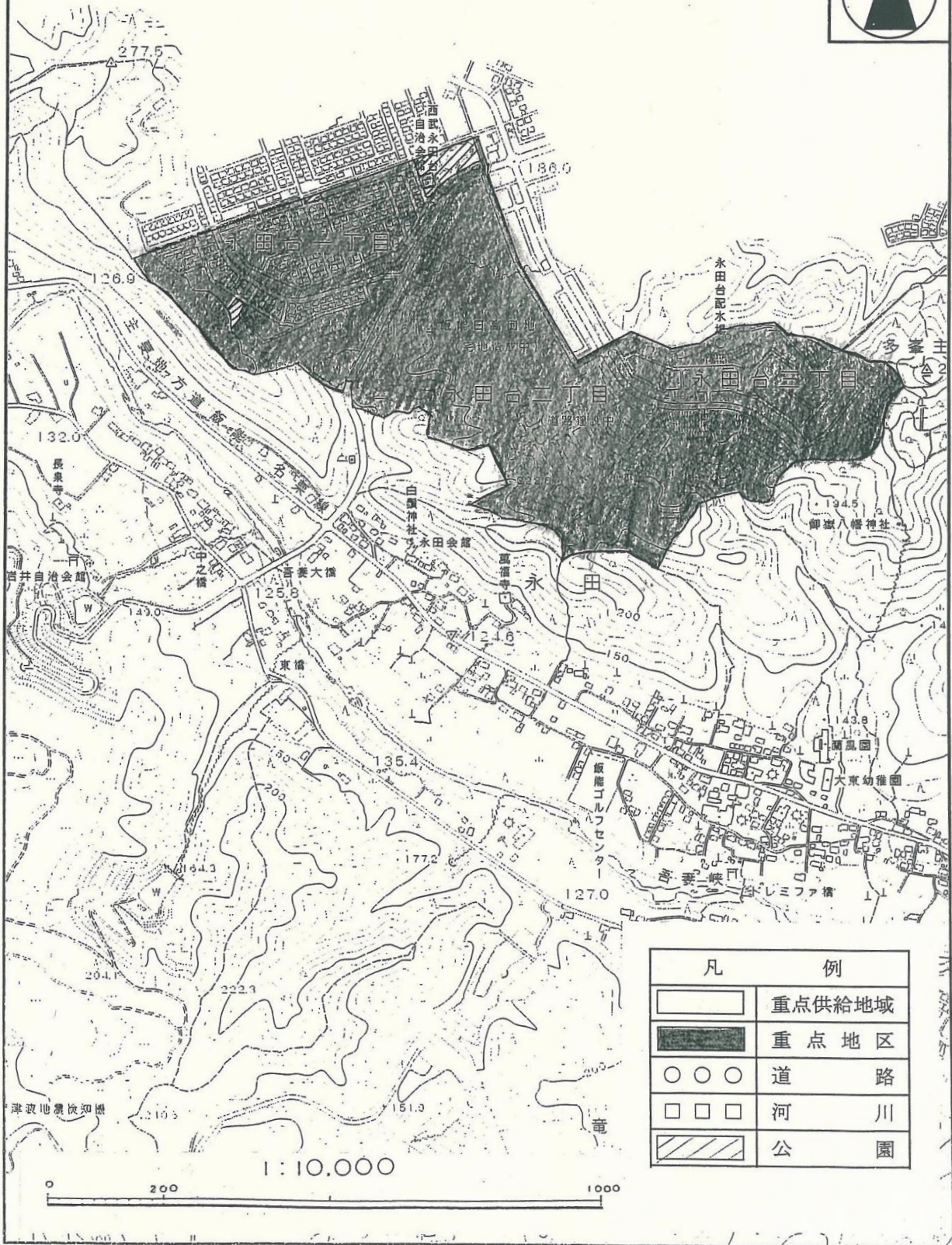
双柳南部土地区画整理事業

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

1 : 10,000

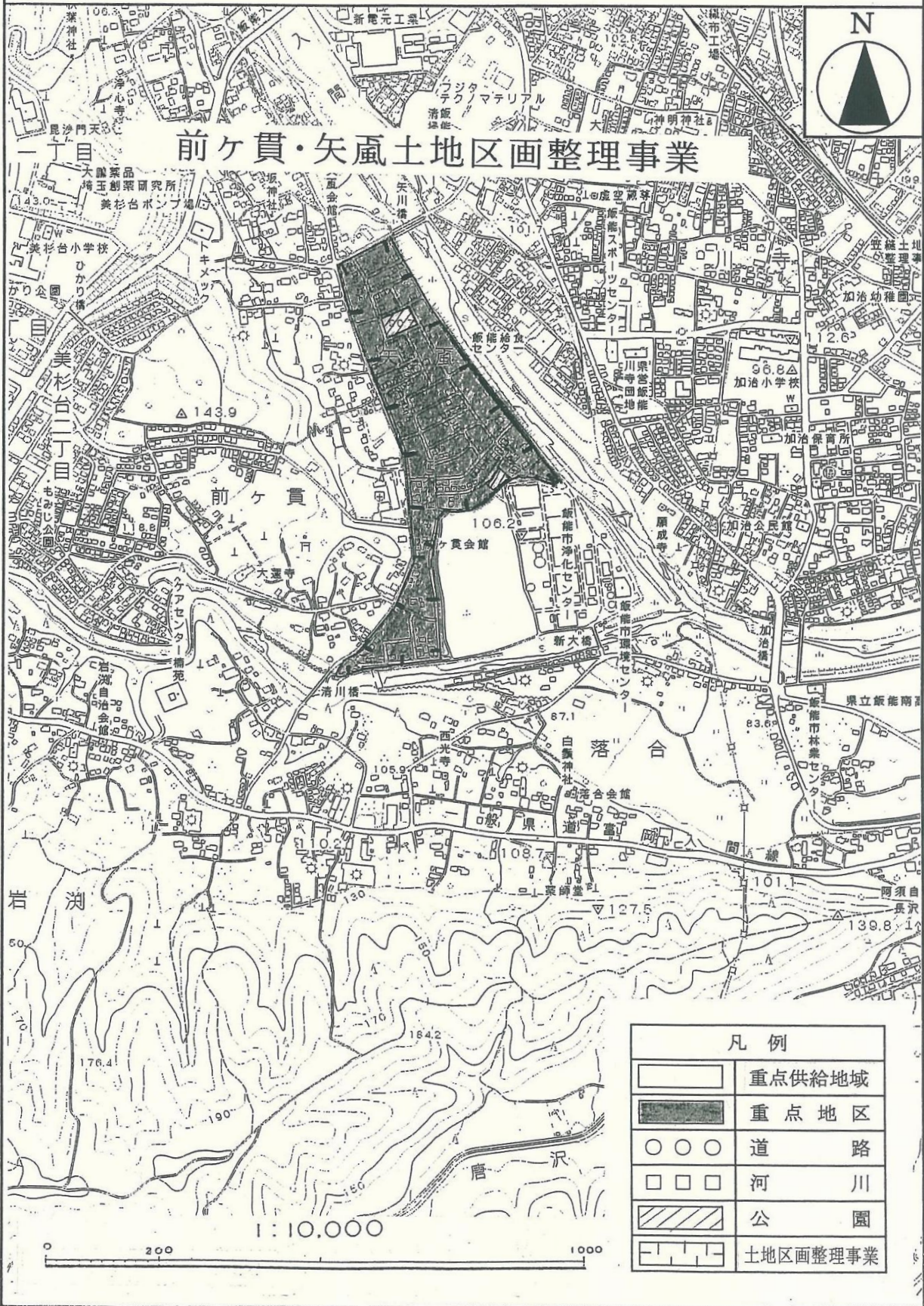
0 200 1000

6 / 飯能日高団地地区



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 園

7 / 前ヶ貫・矢嵐地区



前ヶ貫・矢嵐土地区画整理事業

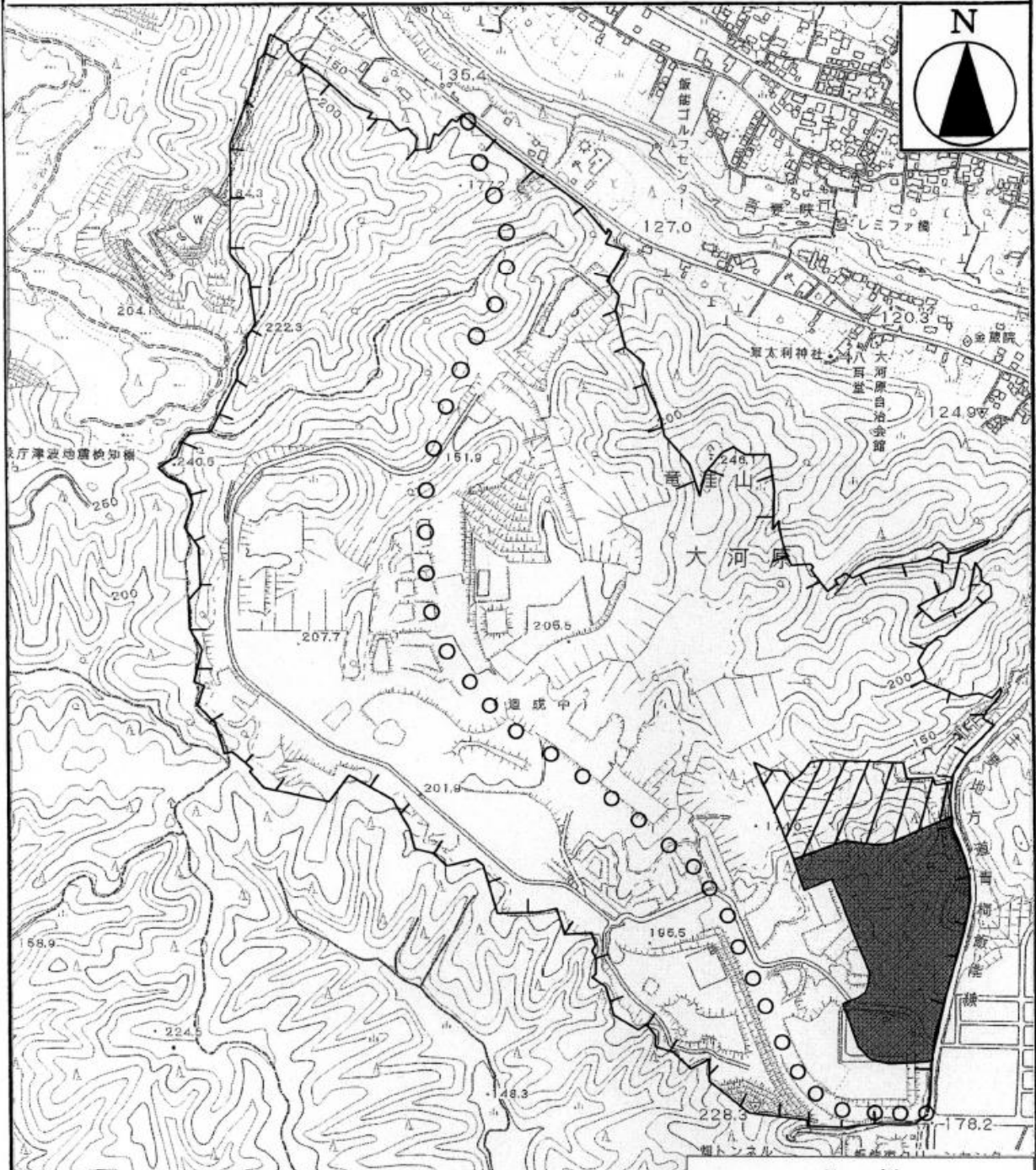


凡例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	河川
	公園
	土地区画整理事業

0 200 1000

1:10,000

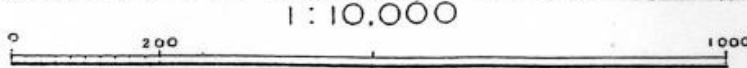
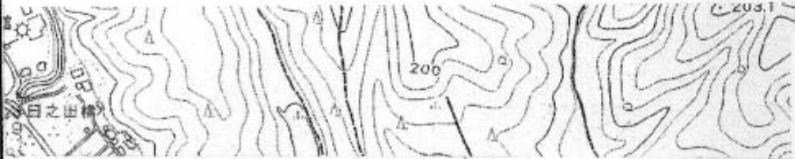
8 / 飯能大河原地区



飯能大河原土地区画整理事業

凡例

	重点供給地域
	重点地区
	道路
	河川
	公園
	土地区画整理事業



9 / 飯能南台第二地区

飯能南台第二土地区画整理事業

