

羽生都市計画 (羽生市)

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	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	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、埼玉県の北東部、都心より約60km圏に位置し、加須低地の平坦な地形である。北部に利根川のほか、中川などの河川が西から東へ流れ、また、葛西用水などの用水も流れている。

鉄道は、中央部を南北方向に東武伊勢崎線が通り、伊勢崎及び都心方面と連絡し、また、羽生駅を起点として、秩父鉄道が熊谷、秩父方面とを結んでいる。道路は、東部に東北縦貫自動車道が南北に縦断し、羽生インターチェンジで県道羽生栗橋線と接続している。西部には一般国道122号が南北方向に館林、加須方面と連絡し、南部には一般国道125号バイパスが東西方向に行田、加須方面と連絡するほか、県道熊谷羽生線などの幹線道路がある。

土地利用については、鉄道駅を中心に市街地が形成され、また、昭和30年代頃から土地区画整理事業により、元町、旭町及び栃木などの地区が整備され始め、現在では南羽生、岩瀬に市街地が形成された。昭和50年代には幹線道路の利便性を生かした大沼工業団地や小松台工業団地などの工業地が形成されてきた。

本区域においては、住宅・住環境の特徴として、ゆとりある敷地規模と豊かな自然環境があげられることから、今後は住環境や自然環境等、本区域の魅力をも十分に認識して、愛着を持って住んでもらえる定住者を増やすことが必要である。そこで、住宅施策の目標として「自然と調和した、魅力ある住環境・まちづくり」を掲げ、地域特性を活かした潤いと魅力のある住環境整備を進めるため、地域における景観、街なみに配慮した、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、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とれた街なみの形成、維持及び保全を図る。

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推進し、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、改善及び保全を図る。特に、都市基盤が未整備なままスプロール化の進行が懸念される地域や、交通体系の整備とあわせて一体的な整備又は開発が必要とされる地域では、

土地区画整理事業等を検討していく。

また、安全な住まい・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、施策の発展を図る。

(1) 低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地

羽生駅西口側の既成市街地の低・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するとともに市街地再開発事業等を検討し、良好な住宅地としての土地利用の転換を促進する。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

南羽生地区等では、市街化区域内農地が既成市街地を除いた市街地全体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又は保全し、緑を活かした良好な住宅市街地を形成するよう誘導する。

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正な保全を図り、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整備又は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の活用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) 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

羽生駅東口側に一体的に広がる既成市街地は、老朽化した狭小住宅と店舗が混在している。これらの地区では、居住水準及び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。

ア 住商併存地区

住宅と商業施設等が混在している羽生駅東口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可能な活力ある地域整備を進めるため、総合設計制度の活用や市街地開発事業等により、良質で多様な都市型住宅の供給に努める。

イ 老朽木造住宅地区

住商併存地区を取り巻く老朽化した木造住宅の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や都市防災総合推進事業等の活用を検討し、住宅の不燃化、耐震化、共同化の促進に努め、公共施設の整備や防災性の向上等を計画的に進める。

(4) 計画的な新市街地の開発

岩瀬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における計画開発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

に、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

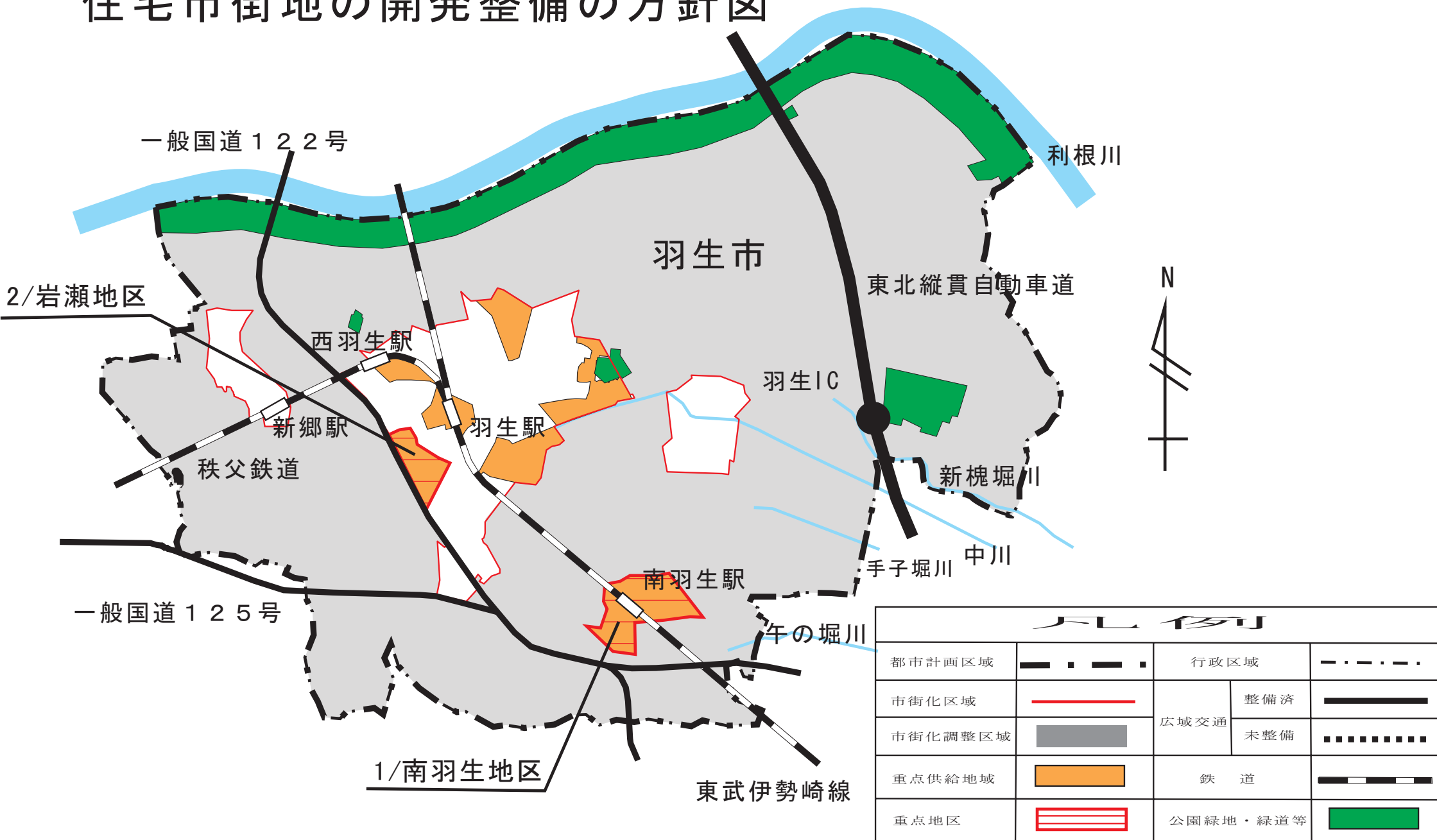
3 重点地区

「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。

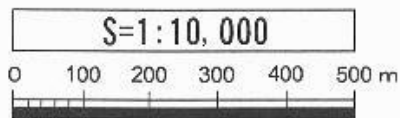
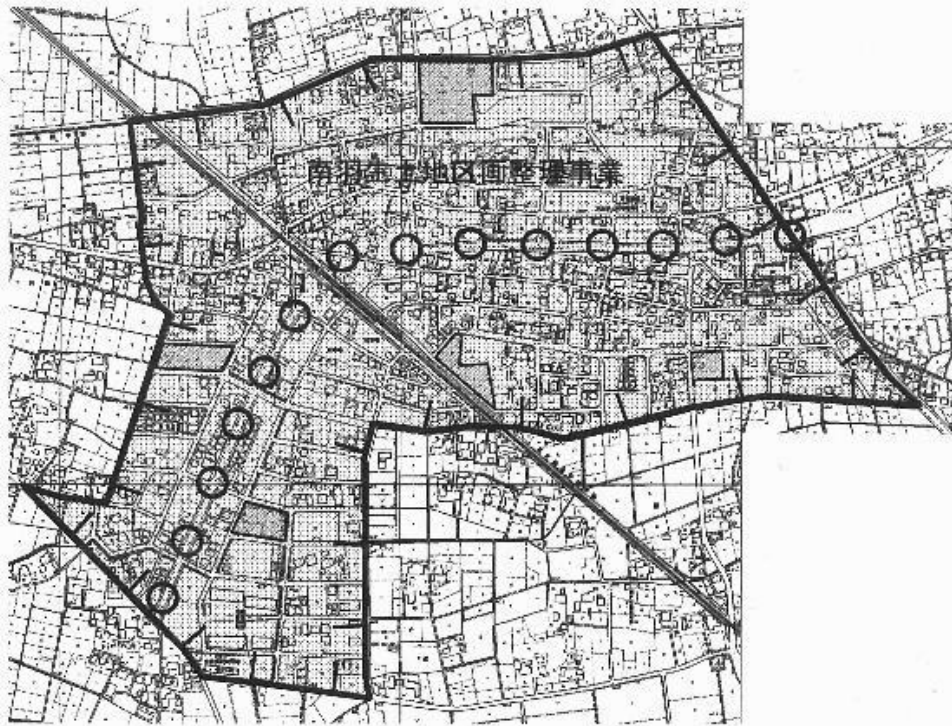
番号 / 地区名	1 / 南羽生地区	2 / 岩瀬地区
地区面積	約 6 4 h a	約 3 0 . 9 h a
a 地区の整備又は開発の目標	<p>本地区は、羽生市の南東部に位置し、地区のほぼ中心に東武伊勢崎線南羽生駅を有し、市施行による土地区画整理事業を主体として基盤整備が行われている。</p> <p>そこで、良好な環境を有する優良住宅地の形成を目的とし、無秩序な宅地開発の防止と良好な景観及び快適な居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>	<p>本地区は、羽生市の南西部、東武伊勢崎線羽生駅から約 1 k m 圏内に位置し、地区の西側を国道 1 2 2 号が通っており、組合施行による土地区画整理事業を主体として基盤整備が行われている。</p> <p>そこで、良好な環境を有する優良住宅地の形成を目的とし、無秩序な宅地開発の防止と良好な環境及び快適な居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
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	<p>中密度の中低層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。</p> <p>駅前周辺及び幹線道路沿道については、近隣との調和に配慮した、店舗等の集積を誘導し、住民の利便の増進を図り、潤いとやすらぎのある市街地を形成する。</p>	<p>低密度の低層住宅及び中密度の中高層住宅を配置する。また、近隣との調和に配慮しつつ、国道 1 2 2 号等の幹線道路沿いは中密度の沿道サービス等の施設を誘導する。</p>
c 都市施設及び地区施設の整備方針	<p>土地区画整理事業により、計画的に整備された地区全体の都市施設及び地区施設の維持及び保全を図り、良好な住環境が損なわれないよう配慮する。</p>	<p>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。</p>
<p>d</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<p>羽生市施行による土地区画整理事業により整備されている都市施設等について、機能の維持、保全を図る。また、地区計画等を活用し、周辺環境に配慮した良好な住宅市街地を整備する。</p> <p>土地区画整理事業（完了） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）</p>	<p>組合施行による土地区画整理事業により、都市施設等を含めて関連公共施設を整備する。</p> <p>土地区画整理事業（施行中） 用途地域（変更予定） 地区計画（決定済）</p>

羽生都市計画

住宅市街地の開発整備の方針図

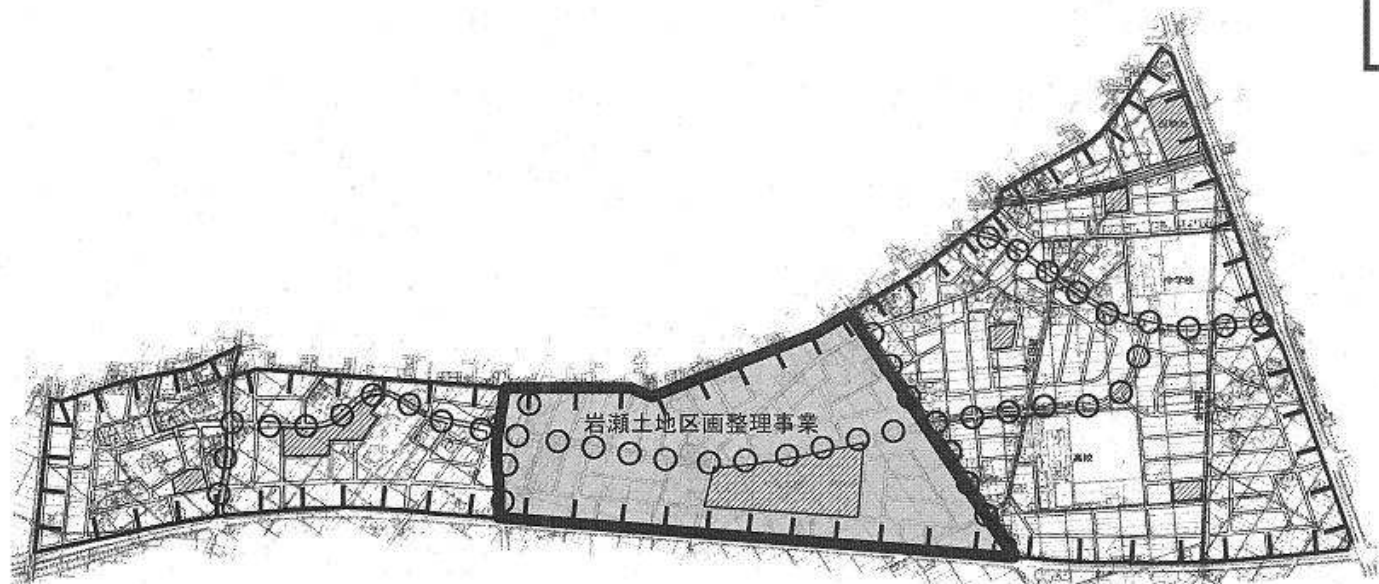
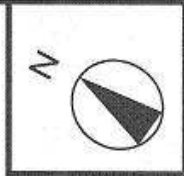


1 / 南羽生地区



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

2 / 岩瀬地区



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

0 100 200 300 400 500 m

