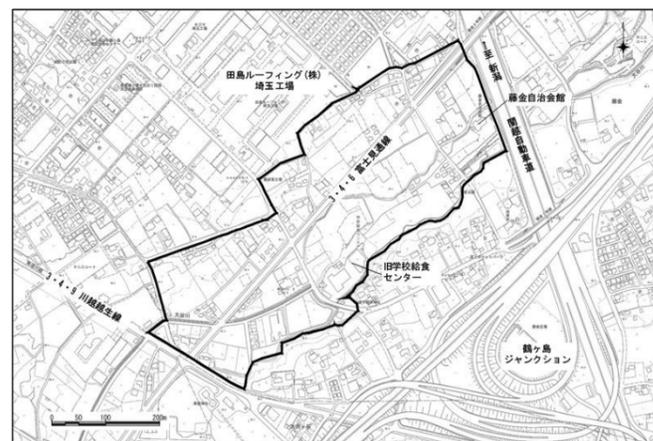


## 藤金地区のまちづくり～長期未着手土地区画整理事業の解消～

### 1 藤金地区の概要

藤金地区は、土地区画整理組合施行による土地区画整理事業を前提として平成7年に市街化区域に編入し、土地区画整理事業の施行区域（約19.7ヘクタール）が都市計画決定された。

しかしながら、土地区画整理組合の設立認可に求められる法定を超える高い同意率には達せず、組合の設立認可を受けるに至ることなく今日に至っている。



藤金土地区画整理事業施行区域

### 2 藤金地区の課題

#### (1) 土地利用の制限

土地区画整理事業の施行区域であることから、都市計画法第53条の制限（建築物の規制）が課せられている。また、高圧線下地については約27mの幅で建築の制限を受けている。

#### (2) 暫定的な用途地域の指定

現在は地区全体が暫定用途地域として、第一種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%、高さの限度10m）に指定されており、建築には厳しい条件となっている。このため、沿道地の有効利用も図られていない。

#### (3) 生活インフラの整備

土地区画整理事業による整備を前提としていることから、未接道地、未舗装道路が残っているほか、公共下水道は未整備であり、十分な公園・緑地も確保されていない。

### 3 課題解決に向けたまちづくり

#### (1) 土地区画整理事業の見直し

当初決定から四半世紀が経過する間に、市街化が進行して地権者数が増え続けることや、社会経済情勢の変化から事業採算性が不透明になっていることなどから、全面的な土地区画整理事業は極めて困難と考えられる。

このため、埼玉県が定める『長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備指針』による検証を行った結果に基づき、都市基盤整備の手法として土地区画整理事業を必要とする区域を除き、施行区域を可能な限り縮小する。

#### (2) 地域の状況に合わせた整備

##### ①土地区画整理事業の施行区域の縮小

地区中央南部の未接道地が比較的一団となっている区域は、道路の配置と換地を同時に行う土地区画整理事業を用いない限り土地の有効活用ができないことから、土地区画整理事業の事業化を検討する。

##### ②土地区画整理事業の施行区域から除外する区域の都市基盤整備

施行区域から除外する区域は、現道を活かした道路整備や公園・緑地、公共下水道の整備を行う。なお、『長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備指針』に定める最低限の整備水準により検討した結果、広場の確保と未接道宅地の解消が基準を満たしていないため、不足する道路や公園・緑地の整備を計画する。

### 4 まちづくりの目標及び方針

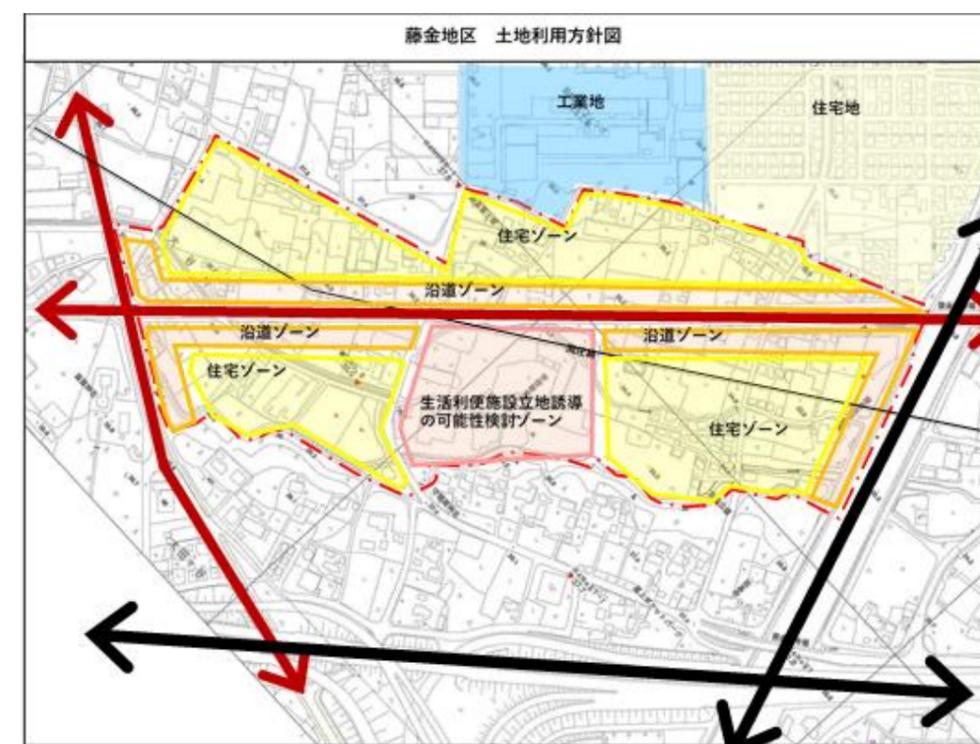
#### (1) まちづくりの目標

上位計画を踏まえ、まちづくりの目標を次のとおり掲げる。

- 市街地整備の充実と良好な住環境の維持・創出
- 生活利便性の高い活気あるまちづくり
- 景観や眺望に配慮した市街地環境の形成

#### (2) 土地利用の方針

都市計画道路沿道部の「沿道ゾーン」、地区の活力・利便性を高める「生活利便施設立地誘導の可能性検討ゾーン」、低層住宅を主体とした「住宅ゾーン」に区分する。



## 5 まちづくり方策

目指すべき土地利用への適切な規制・誘導を図るため、段階的に都市計画を変更する。

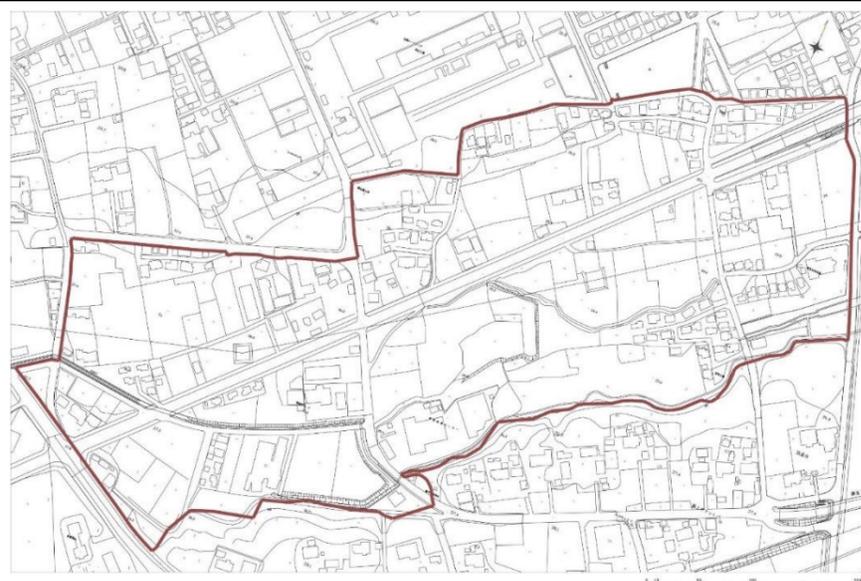
### (1) 第1段階（令和2年度）

「①土地区画整理事業の変更」（施行区域の縮小）と同時に、施行区域から除外する区域の「②用途地域の変更」、「③地区計画の変更」を行う。

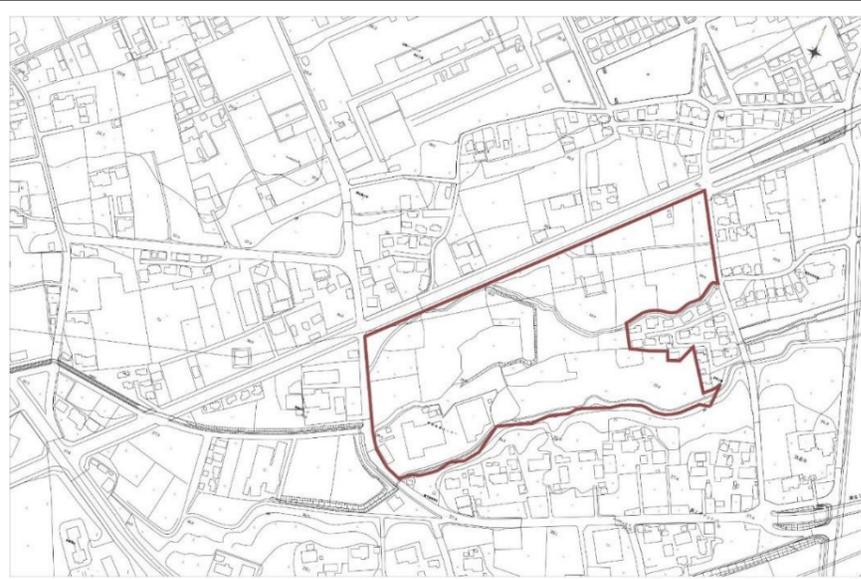
#### ①土地区画整理事業の変更（施行区域の縮小）

土地区画整理事業の施行区域について、地区全域（約19.7ヘクタール）から都市基盤整備の手法として土地区画整理事業を必要とする区域（約5ヘクタール）に縮小する。なお、除外する区域については、都市計画法第53条の制限（建築物の規制）がなくなるほか、個別の事業として都市基盤整備が可能となる。

【現行】



【変更後】



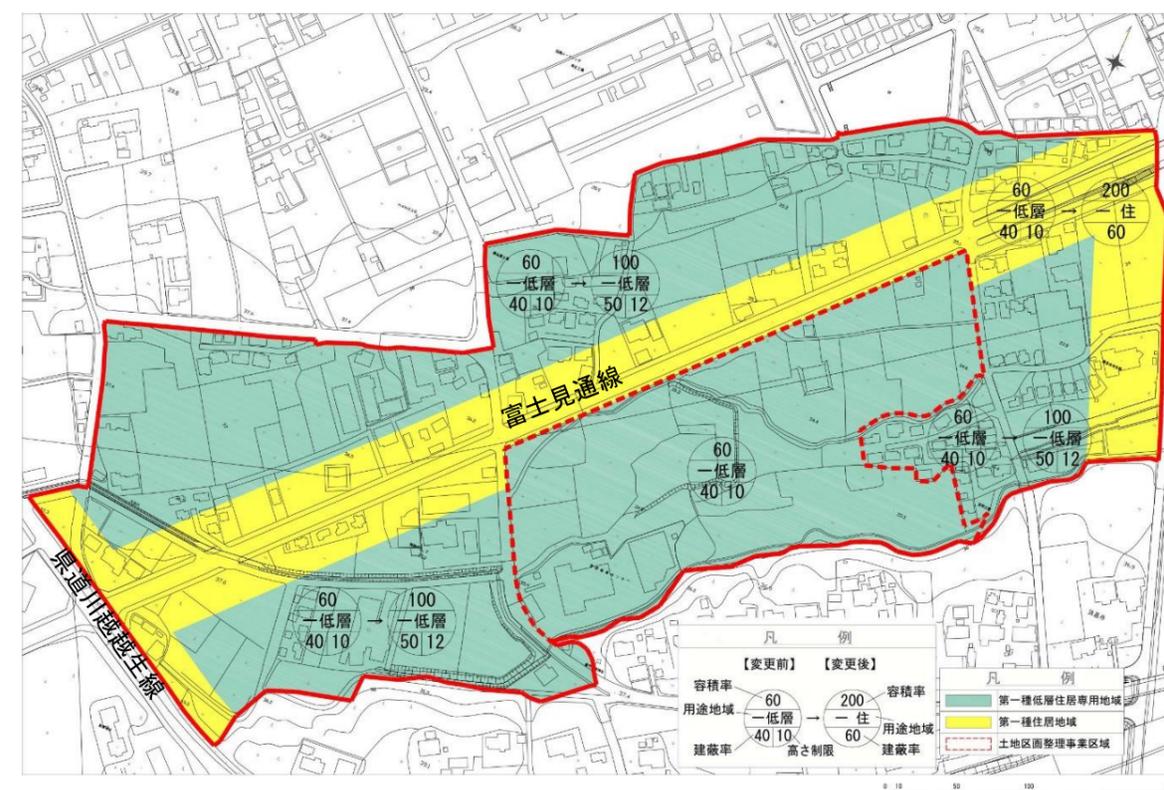
## ②用途地域の変更

現行は、全域が第一種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%、高さの限度10m）と建築をする上で厳しい条件となっていることから、土地利用の方針に応じた土地利用を図るため、用途地域を変更する。

### 【変更の概要】

- 都市計画道路富士見通線及び県道川越越生線の沿道を路線的に第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）にすることにより、沿道サービス施設などの立地を許容する。
- 後背の住宅地は現在の住環境を維持・保全する観点から第一種低層住居専用地域のままとしつつ、建築形態規制を建蔽率50%、容積率100%、高さの限度12mに緩和することにより、ゆとりのある住宅の建築等を可能とする。
- 土地区画整理事業の事業化を目指す地区については、事業化されるまでは現行の暫定用途地域（第一種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%、高さの限度10m））のままとする。

### （変更後の用途地域（第1段階））



### ③地区計画の変更

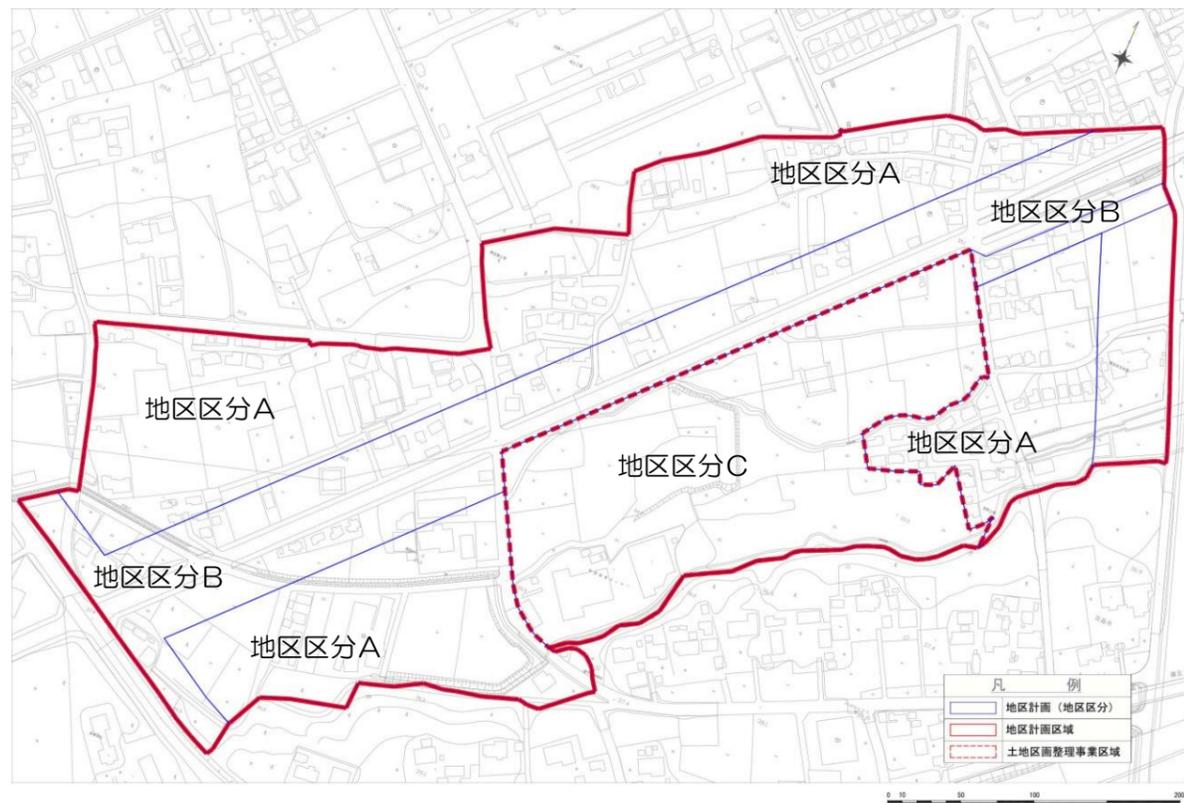
土地区画整理事業から除外する区域について、整備が必要となる道路や公園・緑地を地区施設として定めるほか、土地利用方針の区分に応じて計画的な市街地整備を図るため、地区整備計画に建築物等に関する一定のルールを定める。

なお、地区区分C（土地区画整理事業の事業化を目指す地区）については、土地利用の方針のみを定める。

#### 【地区整備計画に定める建築物等に関する事項】

- 建築物等の用途の制限
- 建築物の高さの最高限度
- 敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 垣又は柵の構造の制限

#### （地区区分）



※整備が必要となる道路や公園・緑地の配置は調整中。

### (2) 第2段階（土地区画整理事業の事業化）

土地区画整理事業の事業化を目指す地区における土地区画整理事業の事業化に合わせて、当該事業区域の「①用途地域の変更」と「②地区計画の変更」を行う。

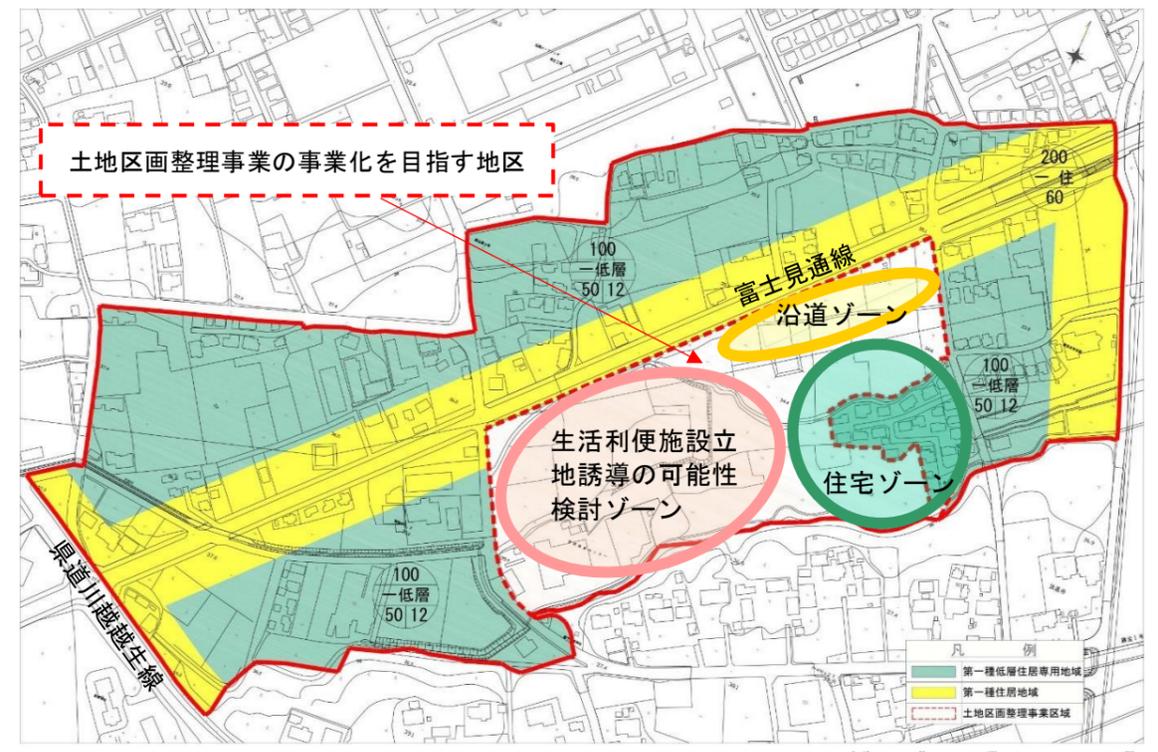
#### ①用途地域の変更

土地利用の方針に応じた土地利用を図るため、用途地域を変更する。

#### 【変更の概要】

- 「生活利便施設立地誘導の可能性検討ゾーン」については、生活利便施設の立地を許容する用途地域に変更する。（例 第一種住居地域、第二種住居地域等）
- 都市計画道路富士見通線の沿道を路線的に第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）にすることにより、沿道サービス施設などの立地を許容する。
- 後背の住宅地は現在の住環境を維持・保全する観点から第一種低層住居専用地域のままとしつつ、建築形態規制を建蔽率50%、容積率100%、高さの限度12mに緩和することにより、ゆとりのある住宅の建築等を可能とする。

#### （変更後の用途地域（第2段階））



#### ②地区計画の変更

地区区分Cについて、土地利用方針の区分に応じて地区区分を再設定するほか、計画的な市街地整備を図るための地区整備計画を定める。

6 令和2年度における都市計画変更のスケジュール（予定）

時 期	内 容
7月中旬	市都市計画審議会にて概要の説明
～10月上旬	関係地権者及び関係機関との協議・調整
10月中旬	都市計画法第16条に基づく原案の縦覧
11月中旬	県知事協議
12月中旬	市都市計画審議会にて都市計画変更案の説明
令和3年1月中旬	都市計画法第17条に基づく縦覧
3月下旬	市都市計画審議会へ諮問
3月下旬	都市計画変更の告示

