

藤金地区地域整備計画

～長期未着手土地区画整理事業の解消に向けて～

令和2年度

鶴ヶ島市

目 次

藤金地区地域整備計画

1	計画策定の目的	1
2	上位計画等における本地区の位置づけ	2
3	地区の現状と課題	4
4	課題解決の方向性	12
5	まちづくりの目標及び方針	16
6	まちづくりの方策	19
7	都市計画との連携（地区計画）	23
8	計画の進行管理	27

藤金地区地域整備計画

1 計画策定の目的

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に、平成 7 年に新田地区（現在の
新町一～四丁目）と南西部第一期地区（現在の三ツ木新町一丁目、三ツ木新町二丁目、柳戸町）と併
せて、市街化調整区域から市街化区域に編入し、土地区画整理事業の施行区域を都市計画決定した。

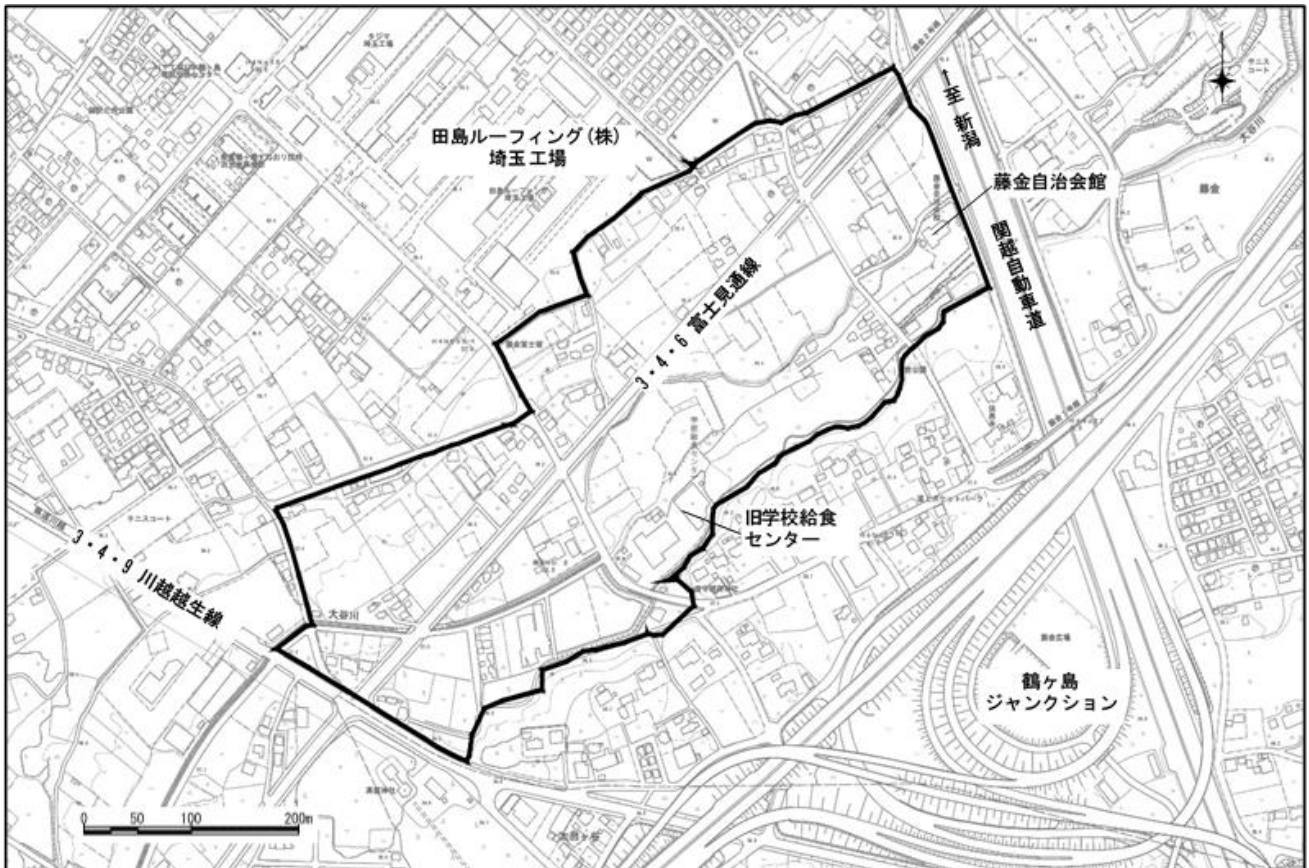
しかし、土地区画整理組合の設立認可の際に求められる法定を超える高い同意率には達することが
できず、組合の設立の認可を受けるに至らなかった。

その後は準備組合も解散し、組合の設立認可に至ることなく、市街化区域編入から約四半世紀が経
過した。この間、地区内においては、土地区画整理事業施行区域であるため、都市計画法第 53 条の制
限（建築等の規制）が課せられ、一般の個別事業として道路や下水道などの整備も行われてこなかっ
た。一方、地区を取り巻く社会経済情勢は大きく変化するとともに、都市計画の柔軟な変更の考え方
が国から示され、埼玉県では「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（平成 24 年 3
月）」を策定し、長期未着手の土地区画整理事業区域においては、その区域の実情に応じた市街地整備
の促進を図ることとされた。

市では、再度、市街地整備の在り方を問うべく、平成 26 年度には地権者意向調査、平成 27 年度に
は市街地整備の方向性調査、平成 28 年度には地域整備計画案の作成等の準備調査を実施し、本地区の
市街地整備の推進を図るために検討を行ってきた。

本計画は、これまでの調査結果やその後の権利者説明会を踏まえ、藤金地区のまちづくりを具現化
することを目的とする。

藤金地区位置図



2 上位計画等における本地区の位置づけ

①第6次鶴ヶ島市総合計画

市の最上位の計画として策定されており、各分野の具体的な諸施策の指針となる。

市の将来像

しあわせ共感 安心のまち つるがしま

●本地区の位置づけ、主な関連事項

- ・本地区は、全体が住居系ゾーンに位置づけられている。
- ・施策 32 市街地整備の推進の中で「藤金土地区画整理事業は長期未着手となっているため、地権者との合意形成を図りながら、地域の実情に即したまちづくりを進める必要があります。」とされている。

②坂戸都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）

鶴ヶ島市を含む坂戸都市計画区域における区域区分の決定の有無や方針を定めるとともに、都市計画区域における都市計画の目標や土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を定めている。

【坂戸都市計画区域の都市づくりの基本理念】（抜粋）

○コンパクトなまちの実現

- ・高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。
- ・地域から中心市街地や医療・福祉施設へのアクセス性を高め、生活環境の向上を図り、都市の利便性と田園のゆとりを共存できる都市を守り育てる。公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、低炭素社会の実現を図る。

○地域の個性ある発展

- ・高速道路ネットワークの整備による波及効果や地理的な優位性を活かし、産業の集積を図るとともに、雇用の場を確保し、地域の活力の源となる次世代が暮らしてみたくなるような魅力あるまちづくりを進める。

●本地区の位置づけ、主な関連事項

【土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針】

住宅地：高齢者をはじめ誰もが安心・安全に歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、公共交通機関及び公共施設、医療・福祉・子育て支援施設、店舗等の生活利便施設の利便性を勘案して配置する。

良好な住居の環境を保護する地域については、住居専用地域を定めるなど、各々の地域の特性に応じた用途を配置する。

沿道地：幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、当該道路の有する機能及び整備状況、交通量、周辺土地利用の動向、各拠点が担う役割を勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境に配慮して、適切な用途を配置する。

【市街地開発事業に関する主要な都市計画決定の方針】

長期間にわたり実施されていない市街地開発事業については、防災に配慮した安心・安全なまちづくりに係る検証を行い、必要に応じて、適切な見直しを行う。

③鶴ヶ島市都市計画マスタープラン

鶴ヶ島市基本構想（総合計画）に即して定められ、鶴ヶ島市における具体の都市計画（都市づくり）の指針となる。

【都市づくりの方向性】

- (1) 健やかで安心できる都市づくり
- (2) 暮らしやすく、生活の楽しみにあふれる活気ある都市づくり
- (3) 農や自然と共生した都市づくり
- (4) 連携と協働による魅力的な都市づくり
- (5) 広域的な連携を踏まえた都市づくり

●本地区の位置づけ、主な関連事項

【土地利用方針図】

本地区は『住宅地』として位置づけられている。

【土地利用の方針・住宅地】

- 基盤整備の必要な地区（住宅の密集している地区など）
道路や公園等の都市基盤施設が十分に整備されないまま宅地化が進んだ地区、いわゆるスプロール市街地が形成されている地区については、地区計画制度、住環境整備手法など改善型のまちづくり手法、開発に対する指導などを地区の実情に応じて選択的に活用し、都市基盤施設の整備と住環境の向上を図る。
- 幹線道路沿道地区
主な幹線道路沿道の地区においては、無秩序な用途混在を排除するよう留意しつつ、道路交通及び地域生活の利便性向上に資する商業機能を許容し、日常生活を支える諸サービス機能を身近なところで確保できるような住環境の整った市街地形成を進める。

【市街地整備の方針・土地区画整理事業施行地区等】

鶴ヶ島市藤金土地区画整理事業についても整備手法の再検討を含む事業化の促進を図る。

④都市計画における本地区の位置づけ

区域区分	市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域 (容積率 60%・建ぺい率 40%、建築物の高さの限度 10m)
土地区画整理事業	鶴ヶ島市藤金土地区画整理事業（面積：約 19.7ha）
地区計画	藤金地区地区計画（面積：約 19.7ha）

3 地区の現状と課題

(1) 地区の現況等

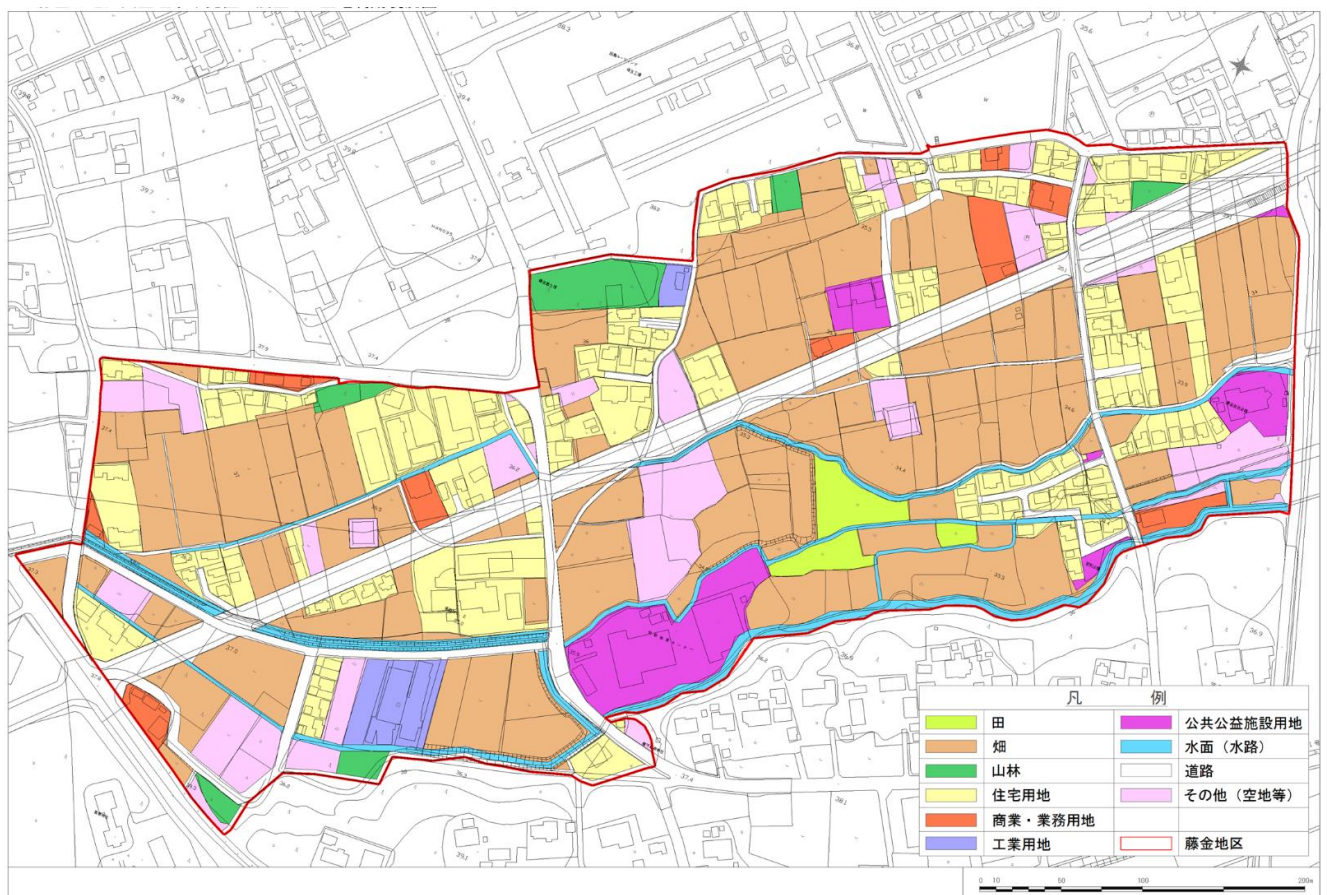
① 土地利用現況

地区の土地利用現況は、「田」、「畑」の農地が 42.0%と地区面積の約 4 割を占めており、「住宅用地」などの宅地が 27.0%と次いでいる。

公共用地に当たる「道路用地」、「水面」は全体の 2 割程度であるが、この中には私道などの私有地を含んでいる。

また、地区内には、学校給食センター跡地（市有地）がある。

● 土地利用現況図



(平成 28 年度「藤金土地区画整理事業見直し調査」にて作成)

②道路の現況

【都市計画道路】

地区内中央部には、3・4・6 富士見通線（標準幅員 16m）が広域幹線道路として通っており、地区内区間は整備済みである。

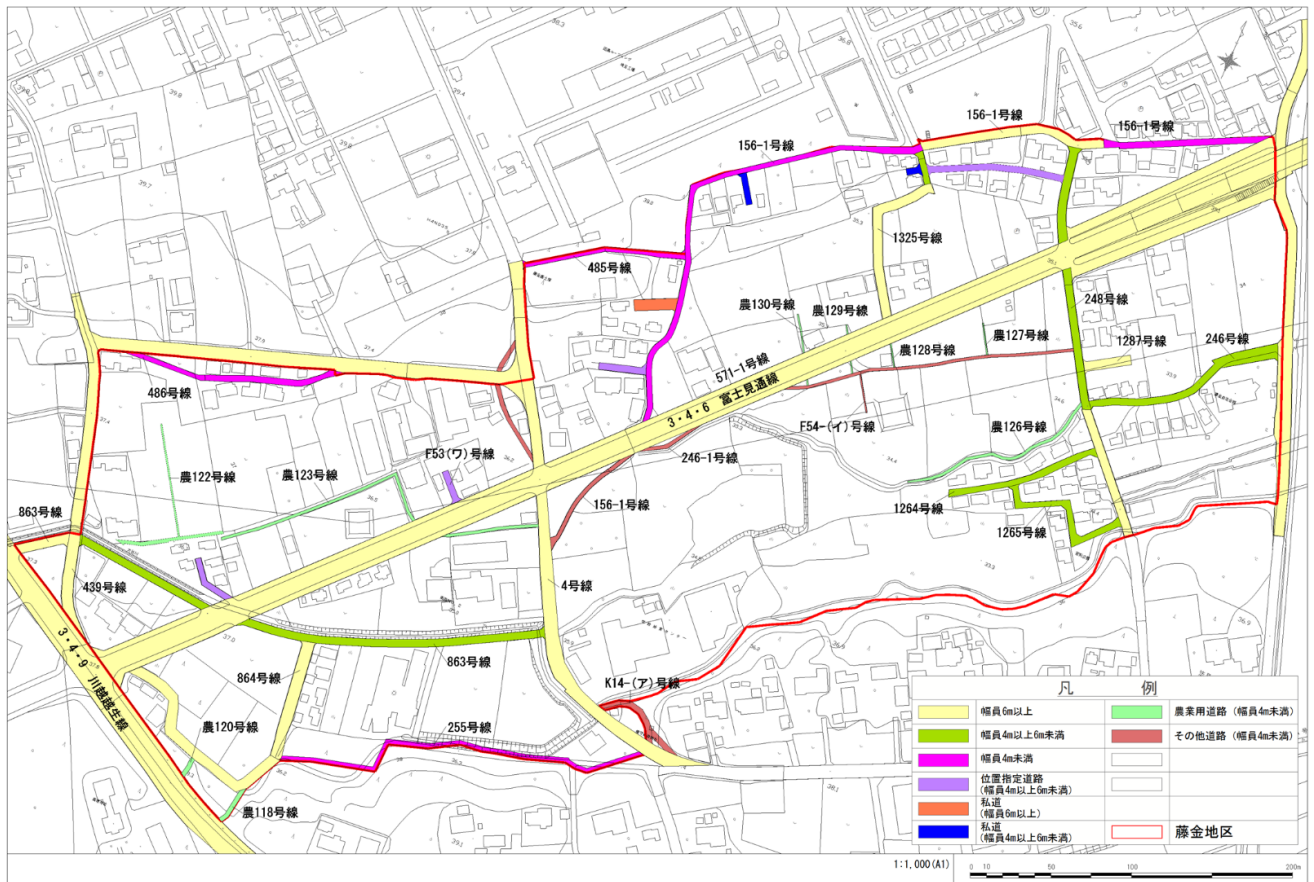
また、地区南西側に隣接して、3・4・9 川越越生線（標準幅員 16m、埼玉県道 114 号・川越越生線）が通っており、上記同様に地区隣接部は整備済みとなっている。

【都市計画道路以外の道路】

道路管理者別延長では、認定市道が 21 路線あり、全延長の 8 割近くを占めている。

道路幅員別現況では、幅員 4m 未満の狭隘道路が多く、未舗装及び行き止まり（袋路状）道路が多い。また、道路交差部に隅切りが確保されていない箇所が見られる。

●道路幅員別現況図



(平成 28 年度「藤金土地区画整理事業見直し調査」にて作成)

③公園・緑地等の現況

地区内の公園は、民間開発によって設置・帰属した都市公園（市都市公園条例）である宮前公園（267 m²）のみである。

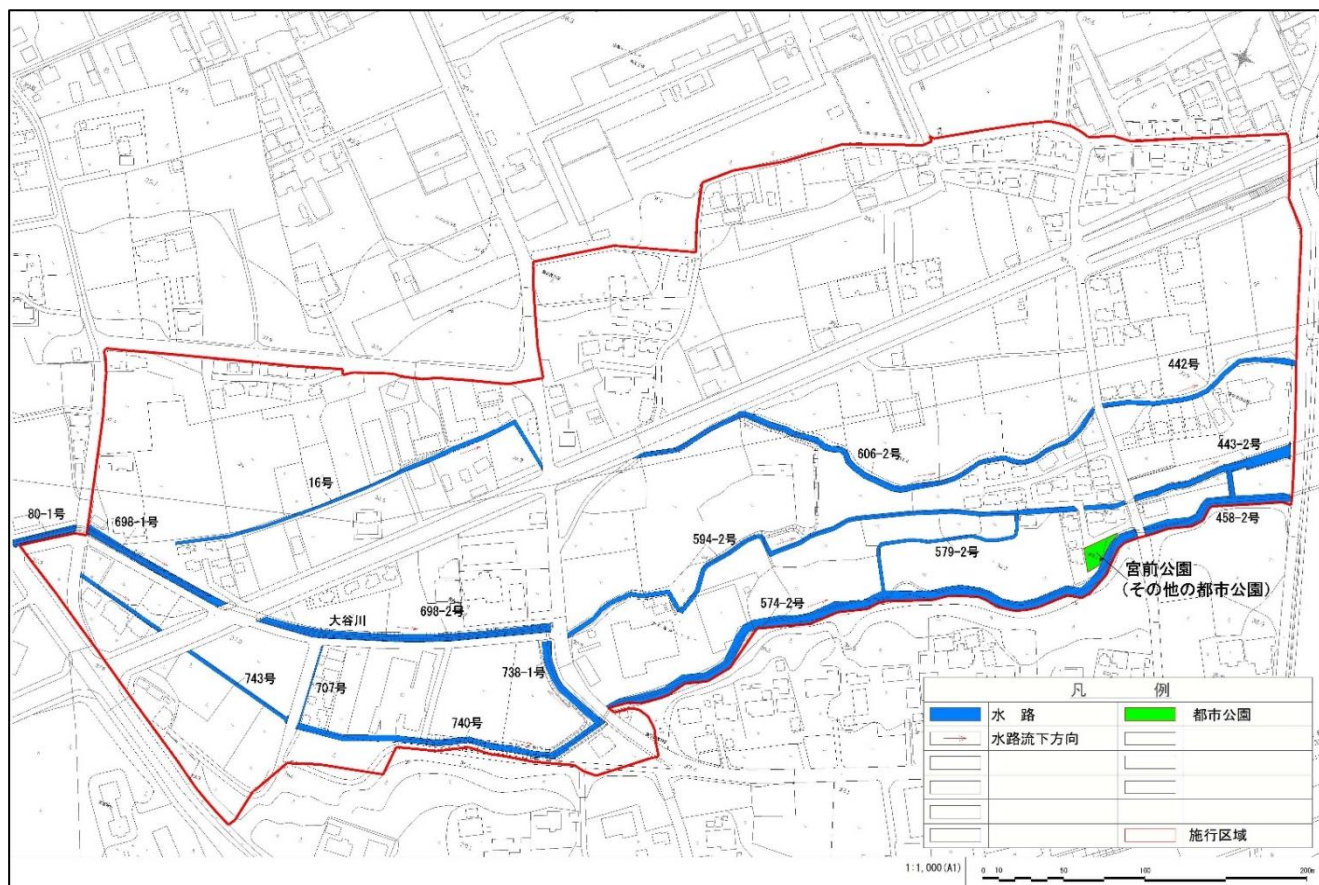
地区南東側の地区界沿いには樹林地が連坦しており、瘡守稲荷神社周辺や隣接地の高徳神社周辺は、緑に囲まれた地域の景観を創出している。

④水路・下水道の現況

地区内の公共下水道（汚水・雨水）は、未整備である。

雨水は、現況土地利用の多くが農地で占められているため、降雨の多くは地下に浸透するものと想定されるが、表流水は全体的に地区内の水路から、大谷川を経て地区外へと流下している。

●水路及び公園・緑地現況図



(平成 28 年度「藤金土地区画整理事業見直し調査」にて作成)

⑤その他の土地利用に関する制限等の現況

・生産緑地地区

地区内の生産緑地地区は5か所あり、指定面積は6,996㎡となっている。

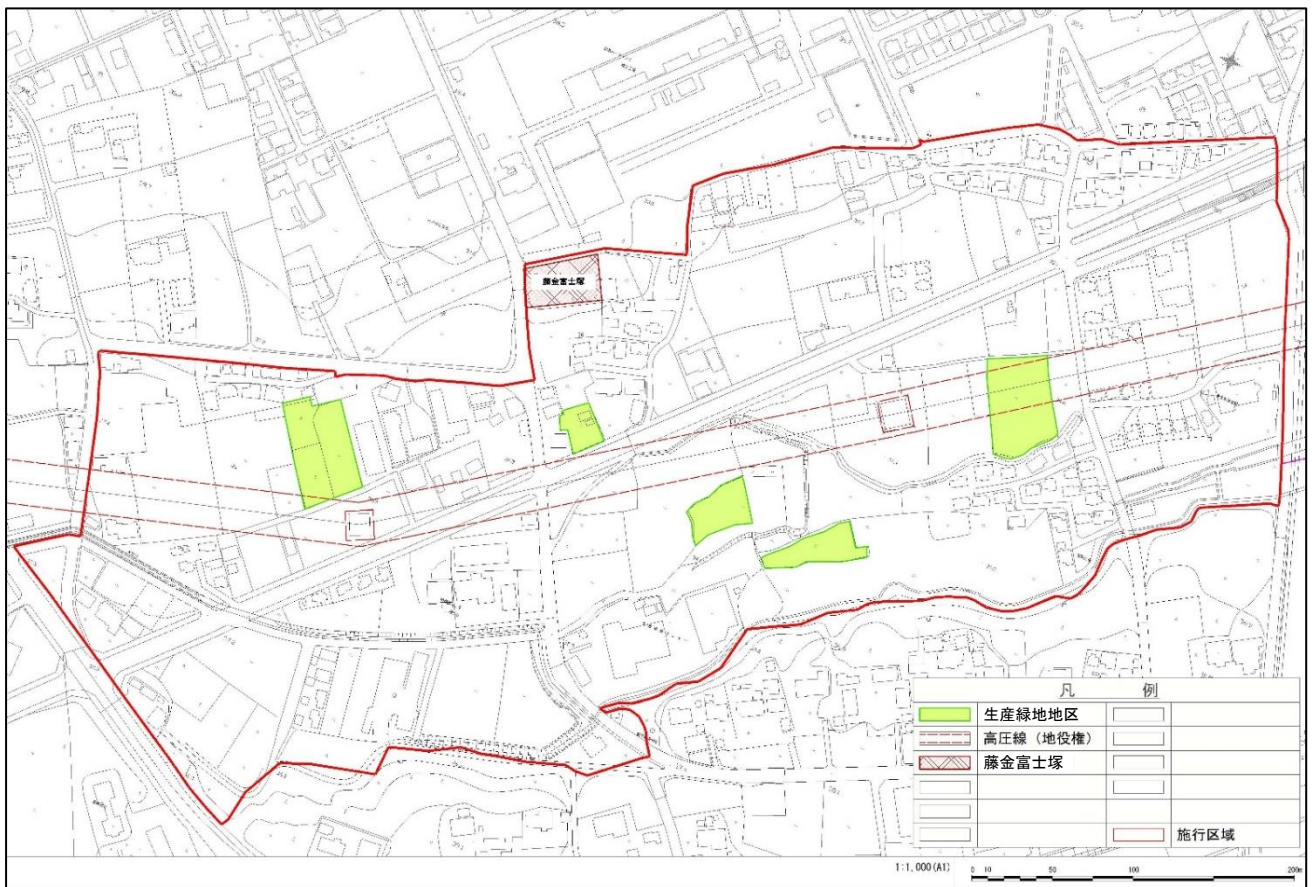
・文化財・埋蔵文化財

地区内には、藤金富士塚が存在している。

・その他留意すべき規制等

地区内には、鉄塔や高圧線が通っており、高圧線下地は地役権が設定(幅27m程度)されるなど、建築の制限を受けると考えられるため、土地利用の計画をする際に考慮する必要がある。

●その他の土地利用に関する制限等の現況図

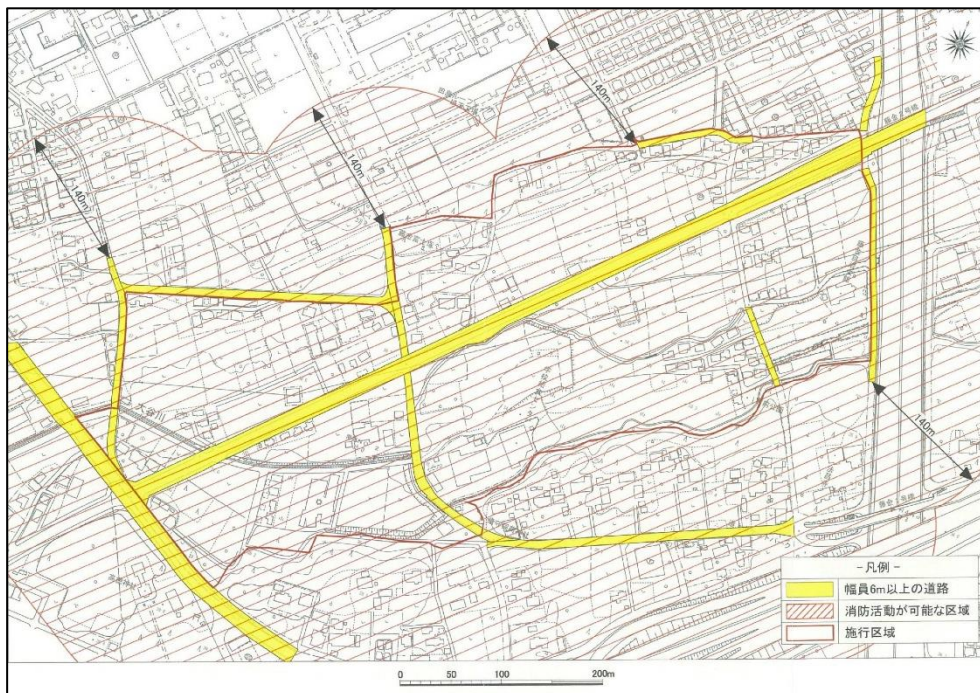


(平成28年度「藤金土地区画整理事業見直し調査」にて作成)

⑥ 消防活動困難区域

本地区内に消防活動困難区域はない。

● 消防活動困難区域図

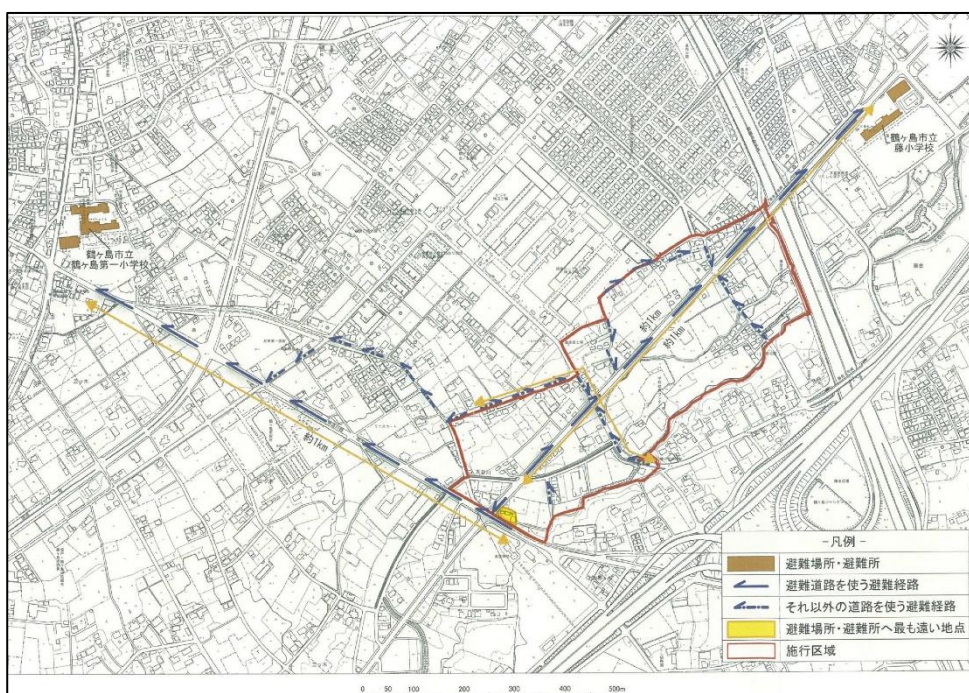


(平成 28 年度「藤金土地区画整理事業見直し調査」にて作成)

⑦ 避難経路

避難場所へのアクセス道路の整備については、地区周辺に避難場所・避難所に指定されている施設として、鶴ヶ島第一小学校と藤小学校があり、全ての宅地から約 1 km 以内で避難できる道路が存している。

● 避難場所へのアクセス道路の整備状況図



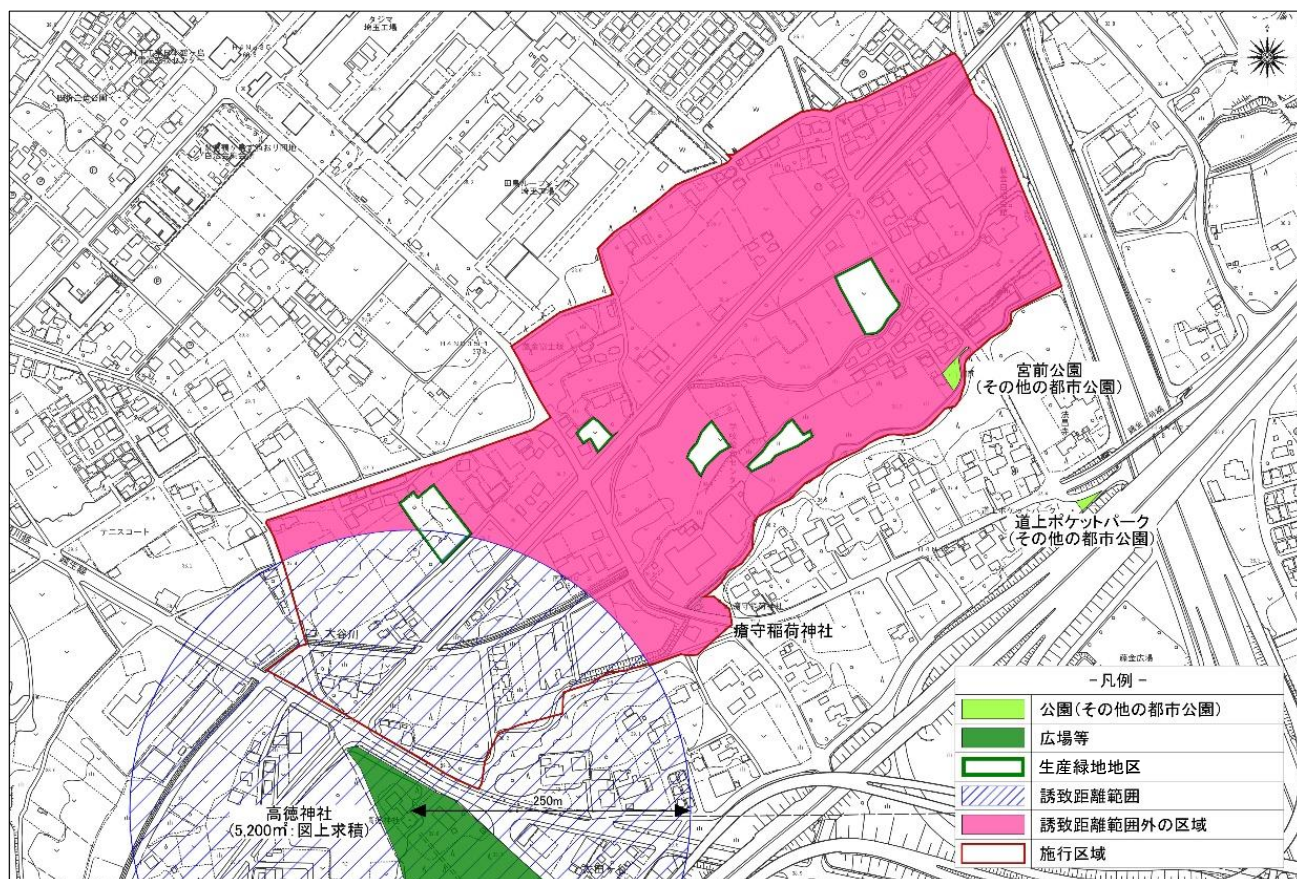
(平成 28 年度「藤金土地区画整理事業見直し調査」にて作成)

⑧避難場所となりうる公園・緑地、境内地又は校庭等広場

本地区及び周辺の避難場所となりうる公園、緑地、境内地又は校庭等広場は、宮前公園（267 m²）、道上ポケットパーク（120 m²）、高德神社（約5,200 m²）がある。

公園・広場の整備水準を算定するに当たっては、区域面積から本区域における高德神社からの誘致距離範囲の面積45,230 m²（生産緑地地区面積除く）及び地区内の生産緑地地区6,996 m²（5箇所）を控除することができる。

●避難場所となりうる公園・緑地、境内地又は校庭等広場状況図

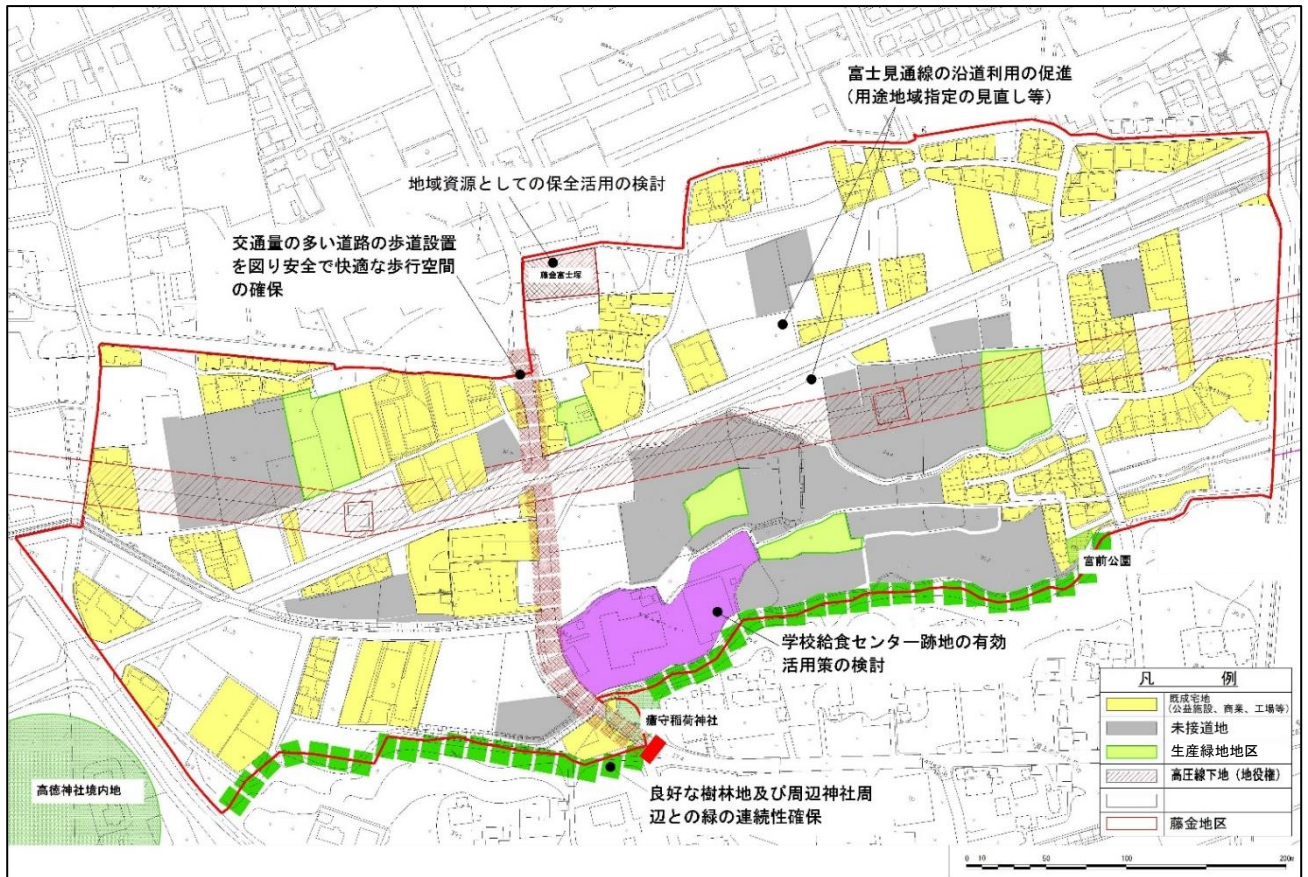


(2) 地区の課題

地区の主な課題を以下に整理する。

項目	課題
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・道路沿いの土地において建築行為等が進み、未接道地の内奥部が低・未利用地として残されている。スプロール化が進行している ・幹線道路である富士見通線の沿道に相応しい複合的な土地利用の促進（用途地域の見直し検討） ・厳しい建築形態規制（第一種低層住居専用地域（60/40））となっている ・土地区画整理事業施行区域であるため都市計画法第53条等の制限（建築等の規制）がある。また、事業化の見通しが立たない ・徒歩圏内での生活利便施設の確保
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・市道4号線は交通量が多いにもかかわらず道路の幅員が狭小で歩行スペースがなく見通しの悪いカーブもあることから、車両・歩行者とも危険な状態 ・有効幅員4m以上の確保、側溝の設置、改良舗装 ・未舗装道路の舗装道路化 ・道路交差点の隅切りの確保
水路・下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・公共下水道（汚水・雨水）の整備 ・道路側溝の整備 ・大谷川・水路等の適切な維持・管理
公園・緑地、広場	<ul style="list-style-type: none"> ・不足する公園の量的確保と誘致圏（約250m）を考慮した公園・緑地等の配置整備 ・良好な樹林地及び隣接地の神社周辺との緑の連続性確保
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・大谷川沿川においては、台風等による大雨時に道路冠水や湛水等が発生する ・地域資源としての藤金富士塚の保全・活用 ・高圧線下の有効活用 ・学校給食センター跡地の活用 ・未着手の土地区画整理事業施行区域であるため、道路改良や公共下水道の整備など一般の個別事業が行われていない

●整備課題図



(平成 28 年度「藤金土地区画整理事業見直し調査」にて作成)

4 課題解決の方向性

(1) 望ましい土地利用誘導の必要性の検討

本地区は、土地区画整理事業施行区域として都市計画決定していることから、一般の個別事業としての道路改良や公共下水道の整備なども行われてこなかった。

また、用途地域の規制などの都市計画制限により建築物の建築等は抑制されているものの、道路沿いの土地の建築行為等が進み、未接道地の内奥部が低・未利用地として残されており、少しずつスプロール化が進行しつつある。

今後、整備手法にもよるが、一定水準の都市基盤整備を進めるとともに、地区計画制度を用いて地区内で行われる土地利用（開発・建築行為）が地区全体で整合性をもって行われるよう誘導していく必要がある。

さらに、地区中央部の既に整備された都市計画道路 3・4・6 富士見通線の沿道は、広域幹線道路沿道に相応しい有効利用が望まれており、かつ、近年は高齢化により歩いて暮らせるまちづくりが推進されていることから、生活支援・生活利便の諸機能がコンパクトに集合した利便性の高い住宅地も求められている。

現在は暫定的な用途地域として、第一種低層住居専用地域が指定されているが、都市基盤整備の整備水準を鑑みつつ、現行の規制の下で建てられた住宅への影響等も考慮し、適切な建築規制（用途、密度など）を行っていく必要がある。

(2) 都市基盤整備の必要性の検討

長期未着手の土地区画整理事業施行区域である現状を踏まえ、施行区域の再検証（施行区域の廃止・縮小）に当たっては、新たな公共施設の整備の必要性について、埼玉県が策定している「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」（以下「指針」という。）に基づく「最低限の整備水準」及び「望ましい整備水準」により検討を行う。

●最低限の整備水準による整備の必要性の検討

項目	整備完了水準	運用の考え方	必要性	×の解消方策	
避難場所へのアクセス道路の整備（幅員6m以上の道路）	100%	全ての宅地が幅員 6m以上の道路を通して、地域防災計画に指定された避難場所（大規模公園等）や避難所（小中学校等）まで概ね 1kmの行程で到達できる状況にあること。	水準を満たしている。	○	—
消防活動困難区域の解消	100%	未着手区域全域が、消防活動が可能な幅員6m以上の道路から 140m以内に入ること。 なお、当該道路は、原則として通り抜け可能であること。	水準を満たしている。	○	—
広場の確保	未着手区域面積の3%以上	<ul style="list-style-type: none"> 未着手区域周辺の避難場所となりうる公園、緑地、境内地又は校庭等を広場とみなせる。（都市空間として担保されているもの） それらの広場は、その面積に応じて公園の誘致距離を考慮できるものとし、誘致距離内の面積を未着手区域面積から控除することができる。 未着手区域内に生産緑地地区がある場合は、区域面積から生産緑地地区の面積を控除できる。 	不足している。	×	<ul style="list-style-type: none"> 所要の面積の広場の配置を計画上担保して、順次用地を確保し整備する。
未接道宅地の解消	100%	所有者が同一の場合、生産緑地地区、墓地等は除く。（幅員4m以上の道路に間口2m以上接している宅地の比率）建物が建築できる接道条件とすること。	未接道地がある。	×	<ul style="list-style-type: none"> 一部の地区については、新たな道路の配置・整備や土地の交換分合（土地区画整理事業的手法）により未接道地を解消する。 上記以外の区域は、新たな道路を配置し整備するほか、地権者間の調整や自助努力により囲繞地通行権を確保するなどして全ての未接道地を解消する。
都市計画道路の整備	100%		水準を満たしている。	○	—

●望ましい整備水準による整備の必要性の検討

項目	整備完了水準	運用の考え方	必要性	×の解消方策	
道路の隅切りの設置	交差又は屈曲部に隅切りが設けられていること	①「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」(埼玉県都市整備部都市計画課)などの開発の技術基準に基づくこと。 ②道路構造令等に基づくこと。	道路交差部に隅切りのない箇所がある。	×	・市道の改良工事や個別の開発・建築行為の際に所要の隅切りを設ける。
道路の幅員確保	工業系・商業系用途地域の場合は原則として6m以上が確保されていること		住居系用途地域	—	—
袋路状道路の解消	通り抜け可能な道路であること	開発の技術基準に基づく場合はこの限りではない。	袋路状道路が存するが、開発の技術基準に基づくものである。	○	—
公園、緑地の整備	未着手区域面積の3%以上	①未着手区域の大部分が工業専用地域である場合は、この限りではない。 ②率の算定に当たっては、未着手区域周辺の既存公園(整備確実と見込まれるものも含む。)の誘致距離内の面積を未着手区域面積から控除することができる。 ③地区計画の地区施設や公開空地等により、整備される同等のオープンスペースや地域住民に開放されている既存の児童遊園等も公園面積に参入できる。	不足している。	×	・所要の面積の広場の配置を計画上担保して、順次用地を確保し整備する。

本地区の都市基盤の現況として、都市基盤整備の必要性の判断基準とされる『最低限の整備水準』に対しては、『広場の確保』と『未接道宅地の解消』の項目が、『望ましい整備水準』に対しても、『道路の隅切りの設置』と『公園・緑地の整備』の項目がその基準を満たしていない。

当該項目の基準を満たすためには、新たに区画道路や広場の確保が必要である。

さらに良好な住環境を形成・確保するために、雨水・汚水を有効に排水する排水施設(水路、公共下水道(汚水・雨水)、道路側溝など)の整備・改善も必要である。

(3) 土地区画整理事業の実現可能性の検討

本地区では、土地区画整理事業の決定から約四半世紀が経過し、この間徐々に市街化が進行し、現状がある程度定着してしまっていることから、土地区画整理事業の事業化に向けた契機が掴めない状況にある。

また、接道宅地（既存宅地と幹線道路沿道）と未接道地では建築の可否など土地の条件面での大きな差異があり、土地区画整理事業による効果（受益と負担のバランスなど）を明らかにすることは困難である。

平成 26 年度に行った地権者意向調査においても、回答者の過半は積極的な整備を望んでいない。

このように、地権者が増え続けていることから、土地区画整理事業に対する合意形成が益々困難になっていること、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、地権者への大きな負担（減歩または清算金）が予想されること等の理由から、全面的な土地区画整理事業の事業化の実現可能性は極めて低いと考えられる。

ただし、地区中央南部は、形状の悪い土地や水路が並行して走っているほか、未接道地が多く存在し、土地の交換分合による敷地の整序を行う換地手法を用いない限り、土地の有効活用は困難であることや、指針に基づく最低限の整備水準を満たすことが困難であることから、土地区画整理事業の事業化を検討する。

(4) 市街地整備の基本的な方向性

本地区は、前述の（2）都市基盤整備の必要性でも検討したように、道路や広場などの公共施設と、未接道地の解消など総合的に整備する必要がある。本来は全面的な土地区画整理事業により整備を進めることが望ましいが、国や県などの方針などに基づき多様で柔軟な手法を駆使して、早期に安全で快適なまちづくりを進めていくことも重要である。

今日の社会経済情勢や地域の実情に即して、必要最低限の整備水準を満たしつつ、かつ、早期に整備が進められるよう、基本的な方向性を次のとおり設定する。

①土地区画整理事業施行区域の見直し

地先道路の整備や公園・広場の確保、下水道の整備など住民が安心・安全に暮らせる環境を維持・形成する必要性はあるが、地区内の関係権利者の合意形成を経て全面的な土地区画整理事業を実施することは極めて困難であると考えられる。

また、地区内を縦断する都市計画道路 3・4・6 富士見通線は既に整備が終わっており、地区全体的に宅地の利用の大きな増進が望めないことや、地区内の生活の軸となる区画道路の整備なども地区内の関係権利者と検討し合意形成を図ることが可能であることなどから、都市基盤の事業手法上土地区画整理事業を必要とする区域を除き、その施行区域は可能な限り縮小する。

②地域の状況に合わせた整備手法によるまちづくり

藤金地区の現状と問題・課題を踏まえて藤金地区を地区区分し、地区中央南部の未接道地（農地や低・未利用地等）が比較的一団となっている区域は貴重な開発適地と考えられ、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。

その他の区域については土地区画整理事業の施行区域から除外し、現道を活かした道路の整備や広場・緑地及び排水施設の整備を行う。整備が必要な道路や広場・緑地については地区計画の地区施設として定めるなど計画を明確にし、実効性を担保する。

また、用途地域制度により適切な建築規制（用途、密度など）を行うとともに、地区計画制度を用いることにより、今後地区内で行われる土地利用（開発・建築行為）の整序を行う。

5 まちづくりの目標及び方針

(1) まちづくりの目標

【藤金地区】まちづくりの目標

- 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

低層低密度でゆとりある住環境を維持・形成することを基調としつつ、幹線道路が縦貫している特性を活かして生活利便機能等を適切に配置し、安心・快適に生活できるまちづくりを展開する。

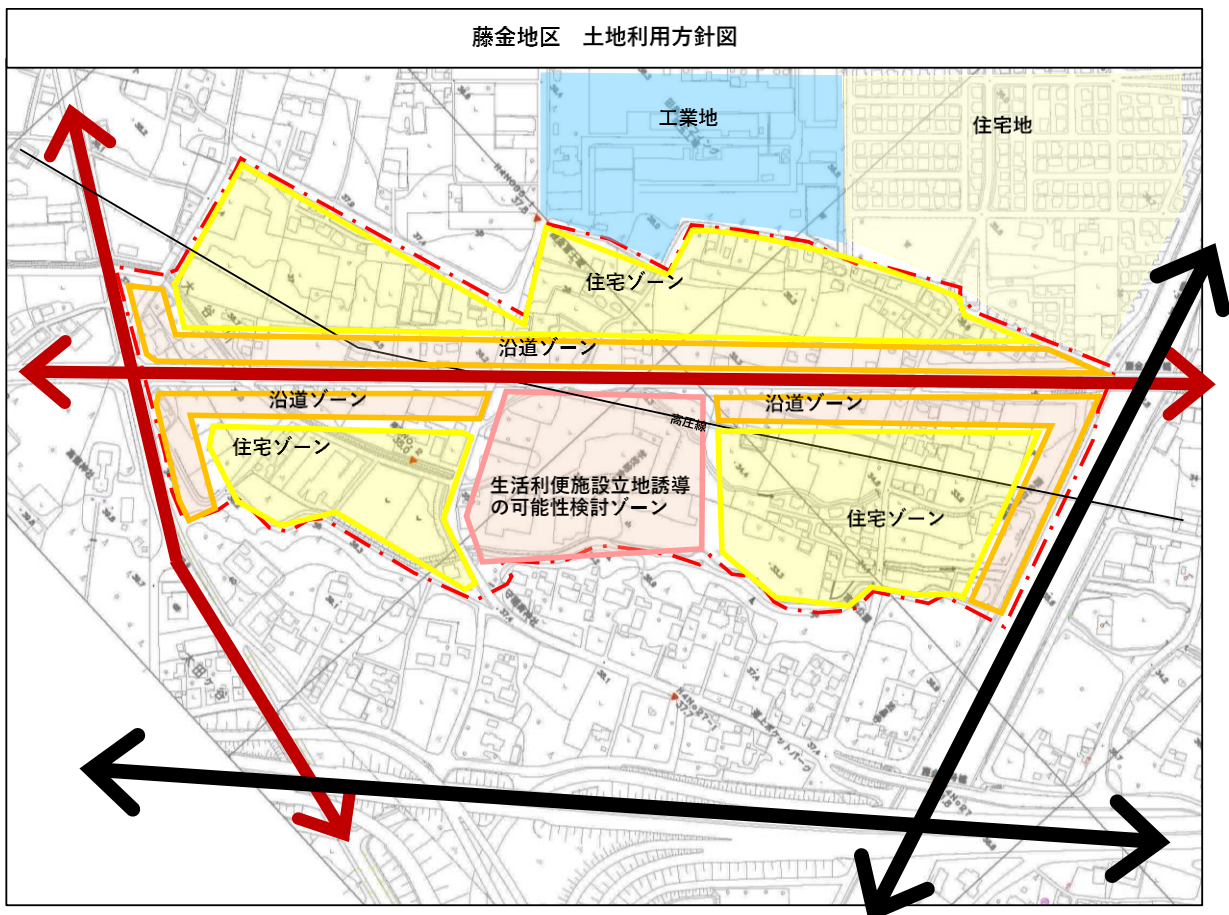
(2) まちづくりの方針

1) 土地利用方針

これまでのまちづくり計画や上位計画等での位置づけ等を踏まえ、本地区の土地利用の方針としては、

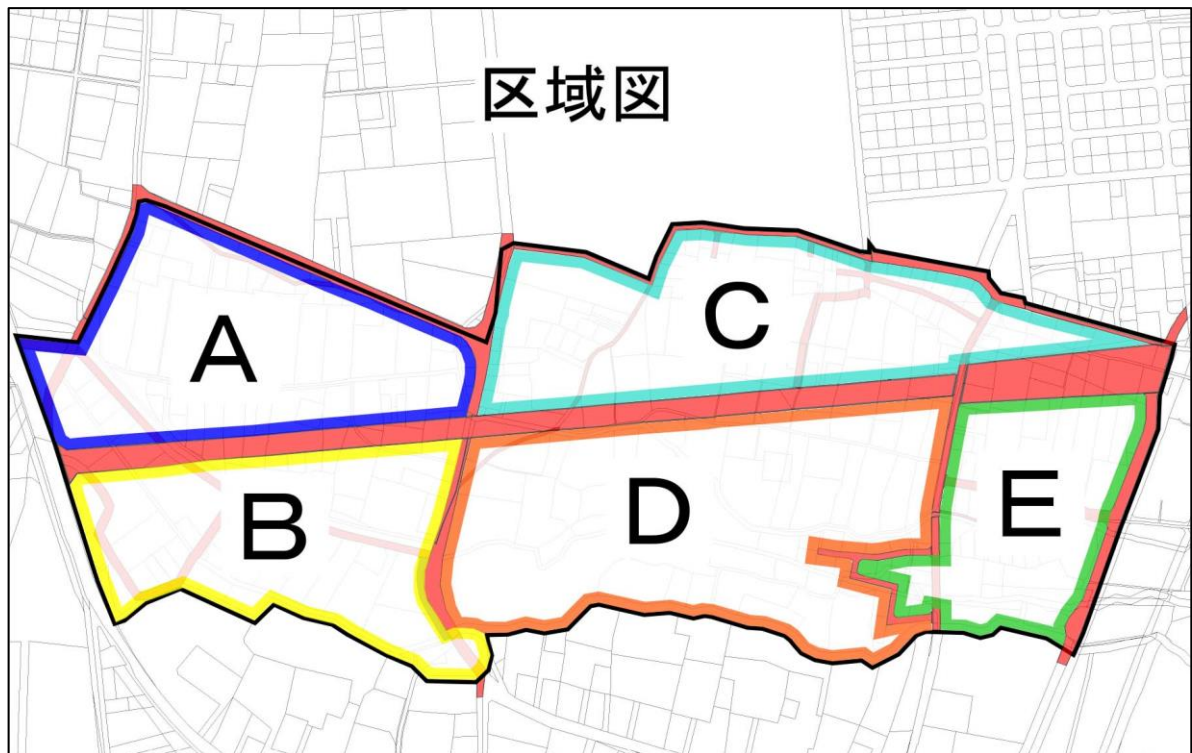
- ・都市計画道路沿道部の沿道ゾーン
- ・地区の活力・利便性を高める生活利便施設立地誘導の可能性検討ゾーン
- ・低層住宅を主体とした住宅ゾーン

の3つのゾーンに区分し、それぞれのゾーンの特性・市街地像に応じた建築物の誘導規制等のまちづくりのルールを定め、全体として良好な市街地環境の形成を図るものとする。



2) 都市基盤整備方針

地区を以下の図のA～Eの5地区に区分し、それぞれの地区特性に合わせて都市基盤整備を進める。



【D地区】

形状の悪い土地や水路が並行し、未接道地が多く存在するため、土地の有効活用が図りにくく、接道する土地のみ土地利用が進む可能性が高い。また、エリア全体的に低・未利用地となっていることから、道路や公園などの整備と土地の交換分合等による敷地の整序を同時に行う必要があり、土地区画整理事業の事業化を目指す。

【D地区以外】

長期未着手の土地区画整理事業施行区域となっていることに伴う様々な課題を解決するため、都市計画上の課題解決（土地区画整理事業施行区域の縮小・廃止、地区計画制度の活用）、都市基盤整備上の課題解決（道路・広場・下水道などの整備）を図る。

①道路整備方針

未接道地の解消、交差点部の隅切り確保等のほか、必要に応じ安全で快適な歩行空間の確保、未舗装道路の舗装道路化等適切な道路の整備・改善を図る。

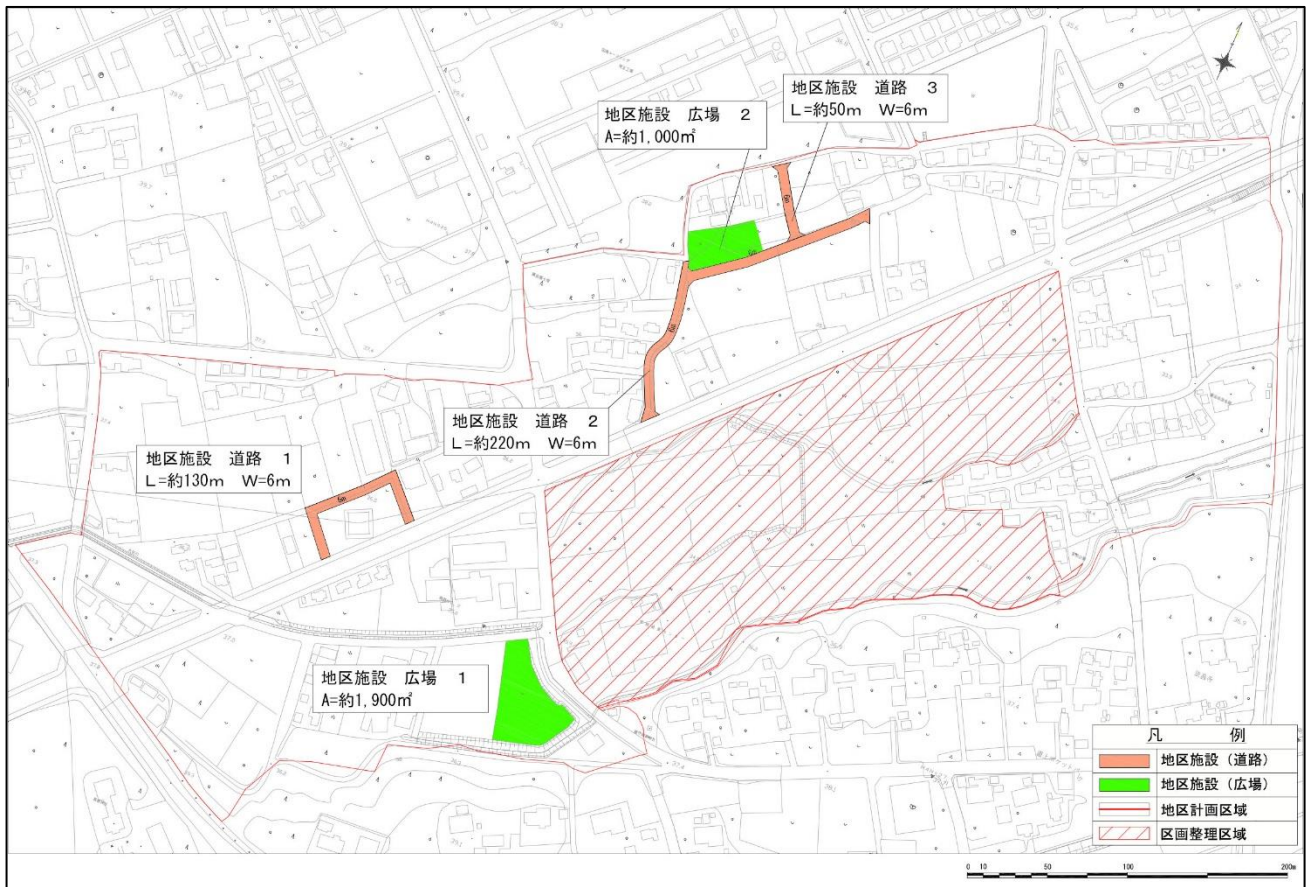
②公園・広場等の整備方針

誘致距離等に配慮し、地域住民の憩いの場や災害時の避難場所となる広場を確保する。

③水路・下水道の整備方針

公共下水道の整備と既存の水路等の適切な維持・管理・整備を進める。

●地域整備計画図



6 まちづくりの方策

まちづくりの方針を踏まえ、具体的な方策（手法）について次のとおり示す。

(1) 土地利用の規制・誘導

個別の建築物等の更新に合わせて、次の都市計画手法を活用しながら、目指すべき土地利用への適切な規制・誘導を図る。

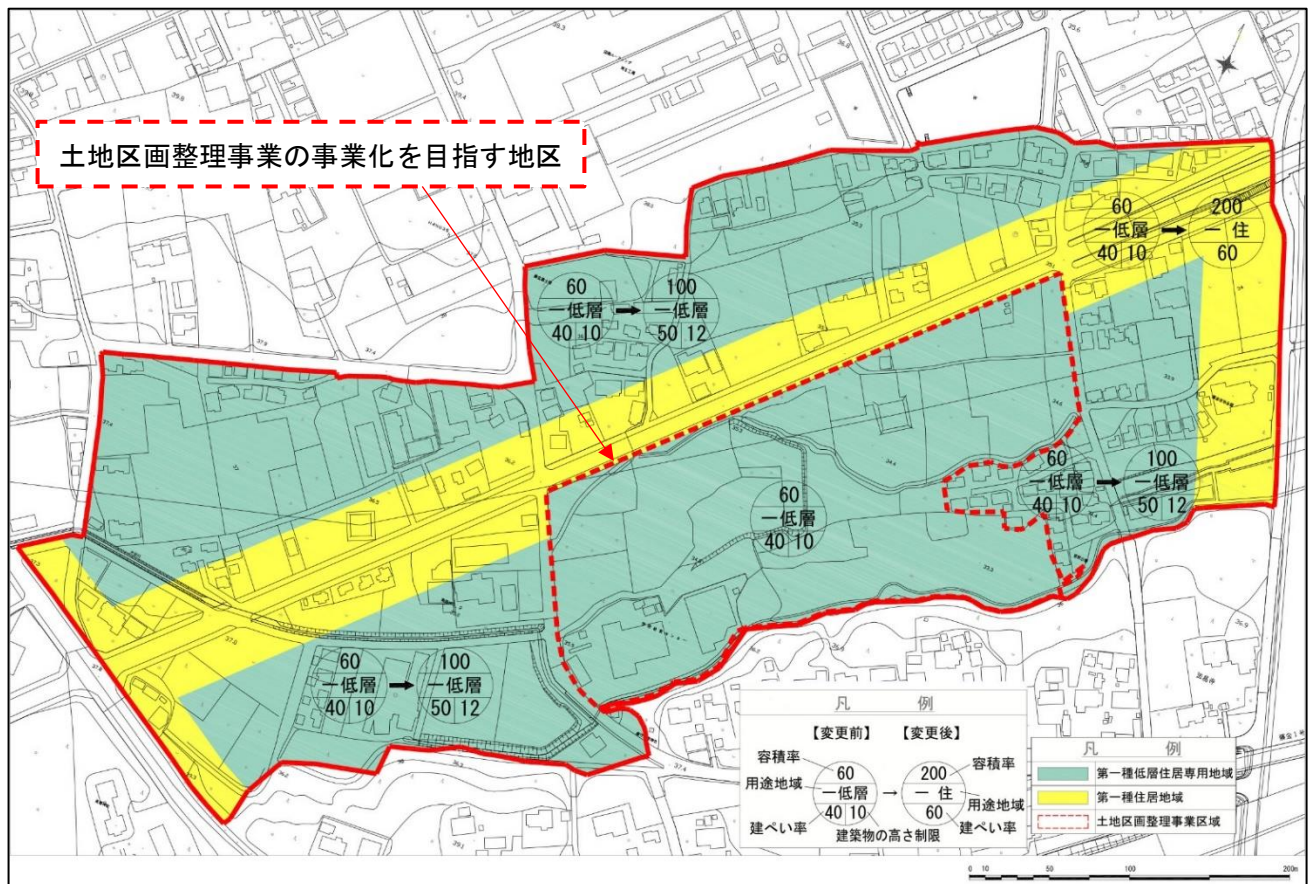
①用途地域制度

土地区画整理事業施行区域を縮小する都市計画の変更や地区計画の変更と併せて用途地域も変更する。

都市計画道路富士見通線沿道を路線的に第一種住居地域（200/60）にすることで、沿道サービス施設などの立地を許容する。

また、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、容積率100%、建ぺい率50%、建築物の高さの制限12mに緩和する。

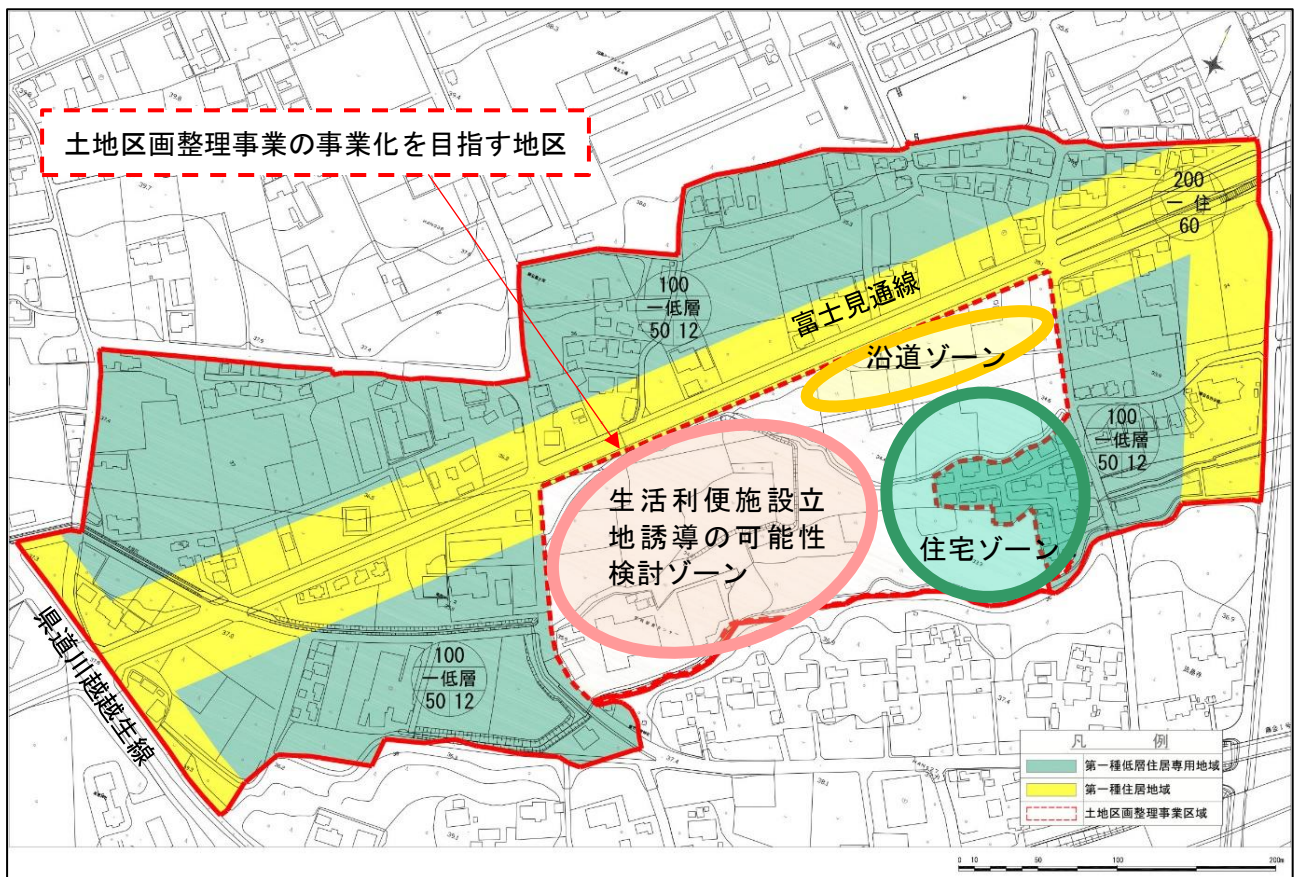
なお、土地区画整理事業の事業化を図る区域については、事業化されるまでは現行の暫定用途地域（第一種低層住居専用地域（60/40・10m））のままとし、事業化に合わせて用途地域（形態規制含む）の変更を行う。



土地区画整理事業の事業化を目指す地区においては、土地区画整理事業の事業化に併せて、当該事業区域の「用途地域の変更」を行う。

事業化に併せて行う用途地域変更の概要は、以下のとおりである。

- 「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)
- 「沿道ゾーン」については、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（容積率 200%、建ぺい率 60%）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。
- 「住宅ゾーン」については、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、建築形態規制を容積率 100%、建ぺい率 50%、建築物の高さの限度 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。



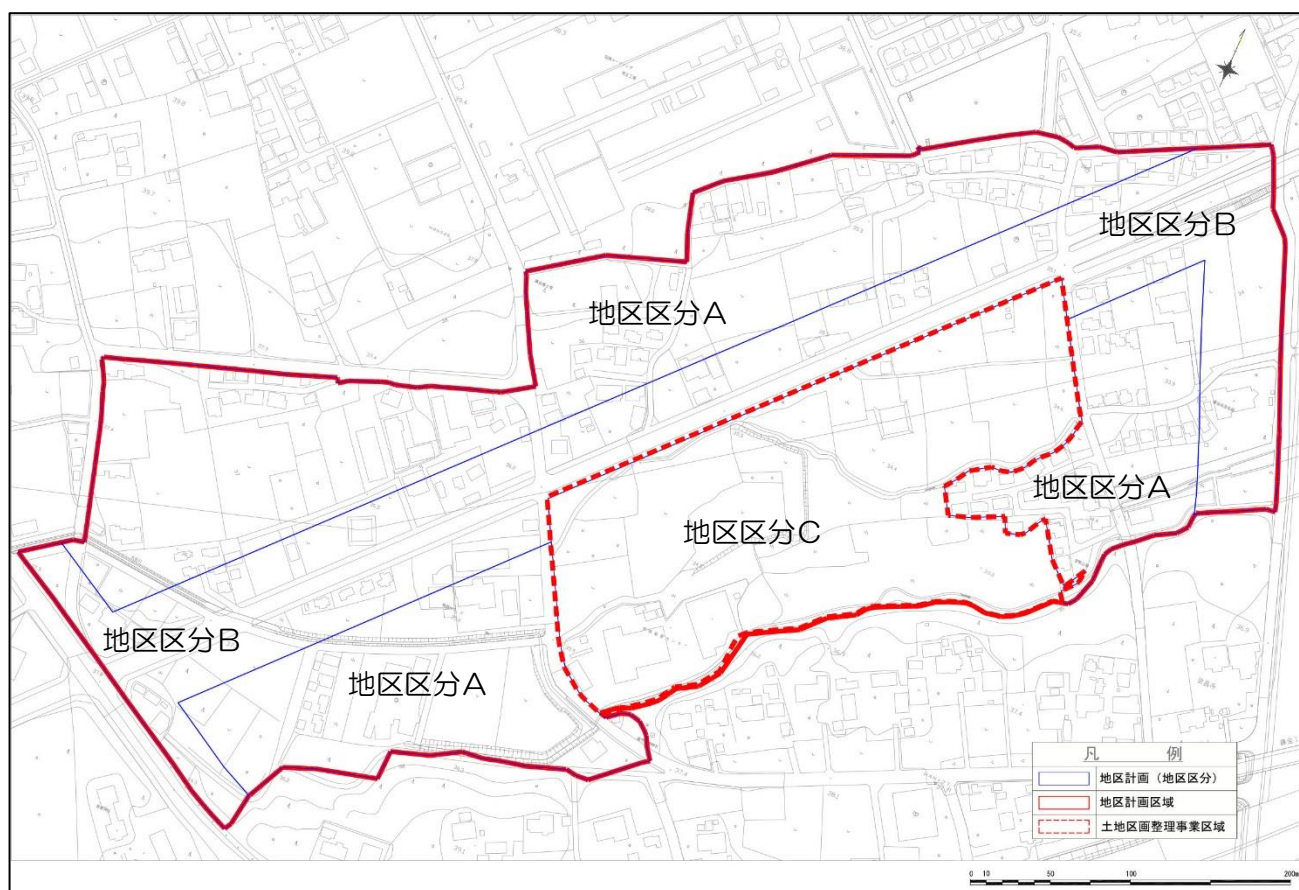
②地区計画制度

地区計画は、住民の合意に基づいて、良好な住環境の維持・創出や生活利便性の向上を図りながら、周辺市街地と調和のとれた市街地の形成を促進するなど、用途地域制度を補完し、きめ細かなまちづくりを展開できる汎用性の高い制度である。

現在は土地区画整理事業施行区域と併せて、“面的整備予定区域の整備の目標を明確化する”目的の地区計画（整備、開発及び保全の方針のみ）が定められている。（都市計画運用指針 地区計画制度の活用例④）

今後、土地区画整理事業施行区域を縮小する都市計画の変更に併せて、“現に市街化しつつある区域の不良な街区形成を防止する”目的の地区計画（都市計画運用指針 地区計画制度の活用例⑪）に変更することとなる。なお、土地区画整理事業の事業化を目指す地区区分Cは、事業化されるまでの間は、現行の用途地域の指定のまま、地区区分Cの整備の目標を明確化するため、整備、開発及び保全の方針のみを定める。

地区区分Cの事業化に当たっては、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とともに、“土地区画整理事業の効果を維持・増進する”目的の地区計画（都市計画運用指針 地区計画制度の活用例①）を定める。



(2) 都市基盤整備方策

1) D地区（地区区分C）

①民間活力を活用した土地区画整理事業

都市基盤整備方針で区分するD地区については、未接道地が多く存在し、区画整理的な整備手法（道路の配置や土地の交換分合等による敷地の整序）を用いない限り、土地の有効利用が図られないことから、民間活力を活用しながら土地区画整理事業の事業化を促進する。

なお、D地区の都市計画道路富士見通線の沿道部は高圧送電線下の土地利用の制限があり、生産緑地地区も存することから、街区の設計には特別の工夫を必要とする。

また、土地区画整理事業による基盤整備と一体的に宅地の利用増進を図るため、一団の大きな街区を確保し、地域に必要な生活利便性の向上に資する施設の受け皿を創出することも戦略的に考える必要がある。

2) D地区以外の区域

都市基盤整備方針で区分するD地区以外の区域については、地区内を縦断する都市計画道路富士見通線は既に整備が終わっていることから、地区内の生活の軸となる地先道路、広場や排水施設などは、地区内の関係権利者と検討し合意形成を図りながら整備を進める。

整備が必要となる道路や広場等については、地区計画の地区施設として定めるなどして、計画を明確にし、実効性を担保する。

併せて、今後地区内で行われる土地利用（開発・建築行為）が地区全体で整合性をもって行われていくよう、地区計画（建築に関する制限）などを活用して誘導していく。

①道路の整備

都市計画道路富士見通線と市道4号線を縦横の基軸として、主に未接道地の解消を図るために、新たに地区施設道路を配置する。既存の市道については、交通安全上・交通円滑化の観点から必要な改良工事等を進める。

②公園・緑地、広場等の整備

徒歩圏域内に地域の憩いや日常の生活交流、緊急時の避難場所を確保するため、効果的な場所に公園緑地施設としての地区施設を配置する。

③水路の整備

自然状態の小河川や素掘り水路、柵渠水路など開渠となっている水路等は、適切な護岸の整備や管理、必要に応じて付け替えや暗渠化等の検討を行うなどその排水機能と安全性の維持・向上を図る。

④下水道（汚水・雨水）の整備

D地区は土地区画整理事業と整合を図りながら、公共下水道（汚水・雨水）、雨水流出抑制施設等の整備を図る。

D地区以外は、公共下水道（汚水・雨水）の事業認可区域への編入・整備を促進する。併せて、水路、道路側溝などの整備・改善を進める。

7 都市計画との連携（地区計画）

現在定められている『藤金地区地区計画（平成7年1月10日都市計画決定）』については、土地区画整理事業施行区域を縮小（廃止する区域と存置する区域）する都市計画変更と併せて変更する。

事業施行区域を廃止する区域については、地区施設の配置や規模、最低敷地面積の最低限度など現状の住環境を維持・保全し、不良な街並みの形成を防止するための制限を設ける。

事業施行区域として存置する区域については、当面、整備、開発及び保全の方針を定め、この区域の事業の実施の指針とする。

（1）地区計画の目標

本地区は、東武鉄道東上線坂戸駅や若葉駅などを中心とする市街化区域の南端に位置し、若葉駅、関越自動車道鶴ヶ島インターチェンジ、首都圏中央連絡自動車道圏央鶴ヶ島インターチェンジからそれぞれ約1.5kmの位置にあり、埼玉県道川越越生線が区域に接し、都市計画道路富士見通線が区域内を縦貫する交通利便性の高い地区である。

本地区は平成7年1月に秩序ある市街地の形成を図るために、約19.7haが市街化区域への編入と併せて土地区画整理事業施行区域が都市計画決定されたが、関係権利者との合意形成が図られないまま事業は未着手となっている。

本地区全体で土地区画整理事業を実施することは極めて困難であることから、『埼玉県 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』に基づき検証を行い、区域内の約14.9haを土地区画整理事業の施行区域から除外することとした。

土地区画整理事業の施行区域から除外する区域については、地区施設の配置や敷地面積の最低限度などを定め、低層低密度のゆとりある住環境を維持・保全するとともに、幹線道路沿道においては、後背の住環境に配慮しつつ複合的な土地利用を誘導する。

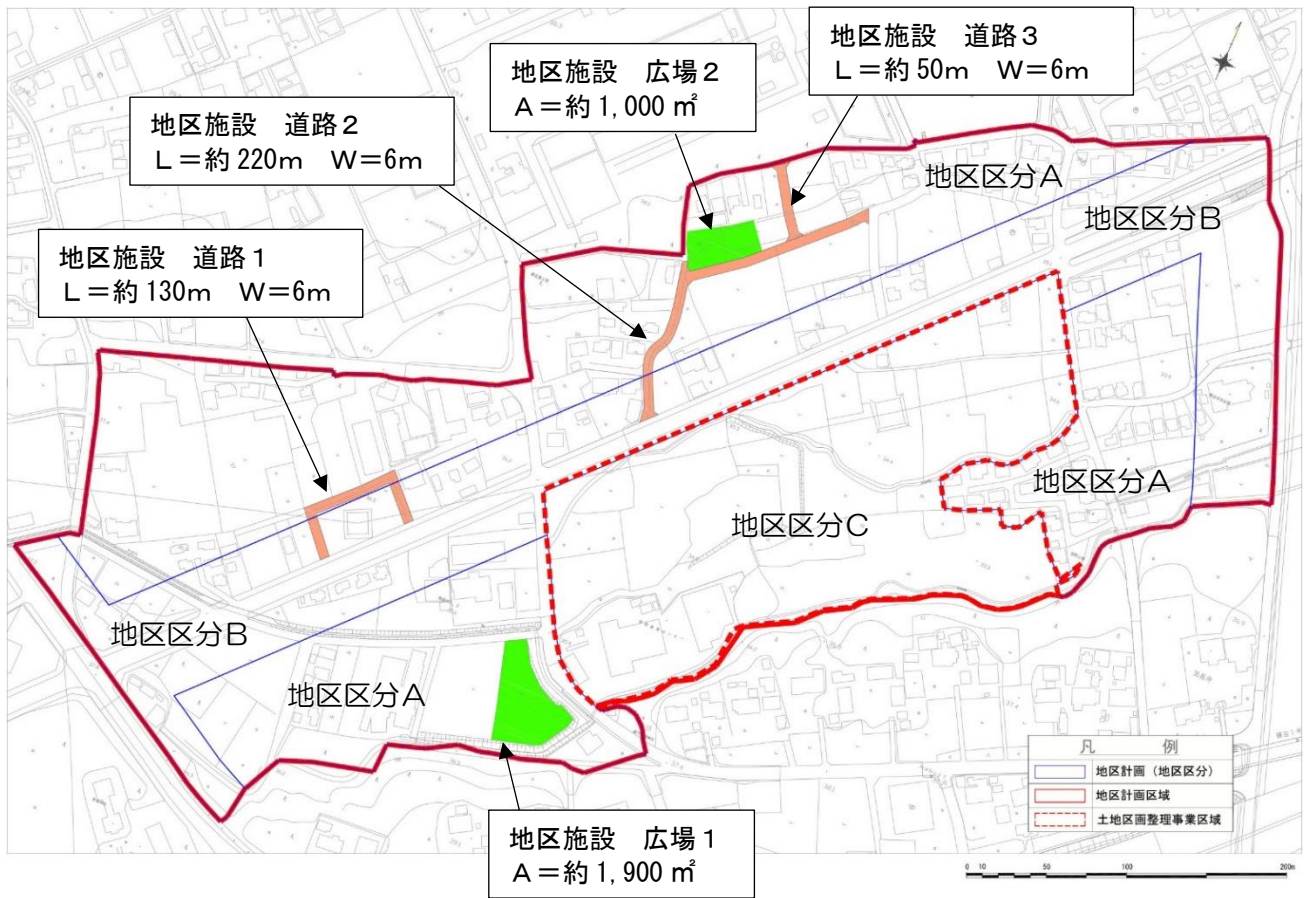
土地区画整理事業施行区域として存置する区域は、都市基盤整備による良好な住環境の形成を基調としつつ、生活支援・生活利便機能等についても適切に配置する。

（2）土地利用の方針

地区計画を定める区域は、以下の区分によりそれぞれの方針に従って土地利用の形成を図る。

- 1 地区区分Aは、ゆとりある低層住居専用の土地利用を誘導する地区とする。
- 2 地区区分Bは、周辺の住環境との調和に配慮した沿道サービス施設等の立地を誘導する地区とする。
- 3 地区区分Cは、土地区画整理事業により良好な住環境等を創出する地区とする。

(3) 地区施設の配置及び規模



(4) 建築物等の整備の方針

それぞれのゾーンにふさわしい良好な市街地の形成に向けて、地区特性に応じた建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限等を定める。

●建築物等の用途の制限

地区内にふさわしくない建物の立地を防ぐために建物の用途を細かく制限するもの。

地区区分A：第一種低層住居専用地域で許容される建築物の用途のうち、「畜舎」を制限する。

地区区分B：第一種住居地域で許容される建築物の用途のうち、「ホテル又は旅館」、「自動車教習所」、「畜舎」、「工場（ただし、当該規定が定められた際、現に存する工場で、建築基準法施行令第137条の7で定める範囲で増築及び改築する場合を除く。）」、「ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場」を制限する。

地区区分C：地区整備計画区域には含めない。（建築物等に関する事項は定めない）

●建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による居住環境の悪化の防止や、共同化等による土地の有効利用を促進するため制限するもの。

地区区分A・B：135㎡とする。ただし、次の各号①～⑤はこの限りでない。

- ①公共公益上必要な建築物の敷地として使用する場合
- ②当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないものを継続して使用する場合
- ③当該規定が定められた際、現に存する所有権その他の権利に基づいてその土地の全部を一の敷地として使用する場合
- ④当該規定が定められた以降に道路後退による残地を一の敷地として使用する場合
- ⑤当該規定が定められた際、現に同一人が所有権を有している土地について、当該土地の面積を135㎡以上ごとに分割し、その結果生じた100㎡以上の残地を一の敷地として使用する場合

地区区分C：地区整備計画区域には含めない。（建築物等に関する事項は定めない）

●壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、日照・通風の確保、良好な外部空間をつくるため制限するもの。

地区区分A・B：ゆとりある良好な市街地環境を確保するため、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は0.7m以上とする。

地区区分C：地区整備計画区域には含めない。（建築物等に関する事項は定めない）

●建築物等の高さの最高限度

良好な景観やゆとりある街並みを形成、周囲と調和しない建物による日照・通風・圧迫感などを防止するため建物の高さを制限するもの。

地区区分A：定めない。 ※用途地域（形態規制・12m）として定める。

地区区分B：沿道サービス施設等の立地を許容した市街地形成を図るため、15mを高さの最高限度とする。

地区区分C：地区整備計画区域には含めない。（建築物等に関する事項は定めない）

●垣又はさくの構造の制限

歩行者への圧迫感の低減や地震等の際の倒壊防止などのために制限するもの。

地区区分A・B：道路に面する側の垣又はさく（門は除く。）の構造は、次の各号に掲げるものとする。

1 生垣

2 高さ0.6m以下の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもの（宅地地盤面からの高さが1.5mを超えないものに限る。）

ただし、道路側に幅0.5m以上の植栽帯を設け、植栽を施したものはこの限りではない。

地区区分C：地区整備計画区域には含めない。（建築物等に関する事項は定めない）

8 計画の進行管理

市は、本地区のまちづくりの目標である生活利便性の向上とあわせた良好な住環境の維持・形成を達成するために、住民・事業者等と連携を図りながら、本計画に掲げる市街地整備を推進する。

また、本計画を実効性あるものとしていくため、本計画の策定（Plan）後、計画内容の実施（Do）、整備の達成状況の評価（Check）、改善の検討（Action）を適宜行うことで、計画の進行管理を行う。