

第4章 分野別方針



第4章 分野別方針

第4章では、まちづくりの基本方針を踏まえ、市全体における各分野の取組方針を定めます。

1. 土地利用

土地利用は、都市を形づくる重要な要素です。本市では、市街化区域*と市街化調整区域*の区分を基本に、各地域の特色に合った土地利用を誘導してきました。

今後は、これまでの実態を踏まえながら、人口減少などの社会情勢の変化に対応した土地利用を進めていく必要があります。特に、まちの活力を維持・向上するという観点からは、中心市街地の更なる活性化を図るとともに、住宅市街地における人口密度の低下を抑制していくことが求められます。また、自然環境との調和に配慮しながら、引き続き産業の振興を図ることも重要です。

将来都市構造で示した4つのゾーンの方向性を念頭に置き、各ゾーンの特性に応じた適切な土地利用を図ることで、将来にわたり持続可能な都市を形成します。

(1)市街地ゾーン

市街地ゾーンは、商業地や住宅地などの都市的な土地利用を進め、便利で質の高い暮らしを提供していく地域です。ここでは、良好な市街地環境の形成に向けた取組を積極的に進めます。

1)商業・業務地

東松山駅と高坂駅の周辺及びあずま町の一般国道407号沿いを「商業・業務地」に位置付けます。ここでは、現在の土地利用状況を踏まえながら、引き続き商業・業務施設が集積したエリアの形成を図ります。



まるひろ通り

<東松山駅周辺>

- ▶東松山駅東口周辺は、本市のまちの核や比企地域の中心地としてふさわしい活気とにぎわいを創出するため、既存の行政施設や商業・業務施設を維持するとともに、更なる都市機能*の充実を目指して施設の集積を図ります。

*市街化区域(P139) *市街化調整区域(P139) *都市機能(P142)

- ▶東松山駅西口周辺は、歴史的景観との調和に配慮しながら、都市計画道路*の整備に合わせて利便性の高い魅力的な駅前市街地の形成を図ります。
- ▶新たな商業・業務施設の立地誘導と合わせて、既存の商店街と連携した取組を進めることで、中心市街地の更なる活性化を図ります。

<高坂駅周辺>

- ▶高坂駅周辺は、周辺住民の生活を支えるまちの副次核として、商業・業務施設の集積を図ります。
- ▶あずま町には、複数の商業施設が集積する商業地が形成されています。将来にわたり商業活動が円滑に行えるように現在の土地利用を維持します。

2) 一般住宅地

商業・業務地の周辺や幹線道路沿いに広がる住宅地を「一般住宅地」と位置付けます。ここでは、住宅地の環境を維持しながら、一定規模の商業・業務施設が立地する利便性の高いエリアの形成を図ります。

- ▶東松山駅と高坂駅周辺の商業・業務地を取り巻く住宅地は、一定規模の商業・業務施設と共存したエリアの形成を図ります。
- ▶幹線道路の沿道に広がるエリアは、住宅地としての環境を守りながら、生活利便性の向上に資する商業施設などの立地を図ります。

3) 専用住宅地

一般住宅地の周辺に広がる住宅地を「専用住宅地」と位置付けます。ここでは、ゆとりのある良質な居住空間の形成を図ります。

- ▶専用住宅地では、一般的に集合住宅や戸建て住宅により構成されるゆとりある居住空間の形成・維持を図ります。
- ▶土地区画整理事業*により整備された住宅地では、地区計画制度*などを活用し、良質な居住空間の維持を図ります。
- ▶都市基盤*の整備から年月が経過し、人口が減少傾向にある住宅地では、整備後に生じた課題などに対応しながら、土地・建物の有効活用の促進を図ります。
- ▶狭あい道路*など都市基盤*の整備・改善が求められる住宅地では、地区計画制度*などを活用した基盤整備と合わせて、土地利用の促進を図ります。



あずま町

*都市計画道路(P142) *土地区画整理事業(P143) *地区計画制度(P141) *都市基盤(P142) *狭あい道路(P139)

4) 住商工共存地

神明町、若松町、小松原町の幹線道路沿いに広がるエリアを「住商工共存地」と位置付けます。ここでは、現在の土地利用状況を考慮しながら、住宅と商工業の均衡ある発展を図ります。

- ▶ 神明町及び若松町周辺に広がるエリアは、住宅地が大半を占めています。現在の利用状況を踏まえた都市計画*の変更も検討しながら、計画的な土地利用を図ります。
- ▶ 神明町二丁目の大規模工場跡地は、東松山駅に近接する一団の貴重な土地であることから、市民生活や経済活動を支える土地利用を促します。
- ▶ 小松原町の幹線道路沿いに広がるエリアは、高い交通利便性を背景に工業・業務施設が立地しています。今後も、商工業を中心とした土地利用を図ります。

(2) 緑住ゾーン

緑住ゾーンは、市街地ゾーンの周辺に位置しています。ここでは、自然環境との調和を図りながら一定の宅地利用を許容し、ゆとりある居住空間の形成を図ります。

<集落地>

- ▶ 集落地では、全般的に周辺環境に配慮したゆとりある居住空間の維持を図ります。
- ▶ 既存住宅団地*では、地区計画制度*などを活用し、住宅地としての機能の維持を図ります。
- ▶ 開発許可制度*により一定の条件の下で住宅などの建築を許容するエリア（都市計画法第34条第11号区域）については、制度の適用条件を厳しくすることを視野に入れて適切な運用を図ります。

<農地>

- ▶ 農地は、周辺の集落地との調和に配慮しながら、農業生産の場として保全を図ります。

<緑地>

- ▶ 河川などの水辺の緑地は、市街地に近接する貴重な自然空間であることから、適切な維持管理により保全を図ります。



市野川

*都市計画(P142) *既存住宅団地(P139) *地区計画制度(P141) *開発許可制度(P138)

(3) 田園ゾーン

田園ゾーンは、基本的に自然環境や営農環境の保全を図る地域です。また、豊かな自然を生かして、観光やレクリエーションの場として活用を図ります。

1) 集落地・農地

<集落地>

- ▶ 集落地では、一般的に営農環境や自然に配慮したゆとりある居住空間の維持を図ります。
- ▶ 既存住宅団地*では、地区計画制度*などを活用し、住宅地としての機能の維持を図ります。
- ▶ 開発許可制度*により一定の条件の下で住宅などの建築を許容するエリア（都市計画法第34条第11号区域）については、開発実態を踏まえ段階的な縮小を進めます。
- ▶ 地域拠点の周辺では、開発許可制度*の活用により日常生活に必要な施設の立地に備えます。

<農地>

- ▶ 農道や用排水路などの農業生産基盤の維持管理を通じて、優良な農業生産の場として保全を図ります。
- ▶ 遊休化した農地は、新たな担い手へのあっせんなどを通じ、農地の再生・有効活用を促します。また、人・農地プランの策定などにより、遊休化の未然防止を図ります。
- ▶ 農産物の加工施設や直売施設など農業振興に資する土地の利活用については、周辺の田園環境との調和に配慮しながら、適切な立地を誘導します。



農地

2) 緑地

- ▶ 丘陵地に広がる里山や樹林地は、水源のかん養*、土壌の保全、地球温暖化*の抑制、生物多様性*の確保など多様な機能を有していることから、引き続き保全を図ります。
- ▶ 豊かな自然を貴重な財産と捉え、観光やレクリエーションの場として活用することで、市民の憩いや地域活性化につなげます。
- ▶ 都幾川や市野川をはじめとする河川については、関係機関への働きかけを行いながら、地域の身近な自然空間として保全を図ります。

*既存住宅団地(P139) *地区計画制度(P141) *開発許可制度(P138) *水源のかん養(P140) *地球温暖化(P141) *生物多様性(P141)

(4) 産業ゾーン

産業ゾーンは、工業施設や流通業務施設*などの立地を誘導する地域です。広域的な交通利便性を生かし、自然や住宅地などの周辺環境との調和に配慮しながら、産業地としての積極的な土地利用を図ります。

<新郷地区>

- ▶東松山工業団地では、引き続き工業を中心とした土地利用を図ります。
- ▶一般国道 254 号の沿道では、周辺環境との調和に配慮しながら、産業の立地を誘導します。また、今後は周辺環境との調和のあり方をより明確にするため、地区計画制度*による土地利用の誘導も検討します。

<坂東山地区(葛袋産業団地)>

- ▶坂東山地区(葛袋産業団地)では、地区計画制度*を活用した適切な土地利用と緑地保全により、質の高い産業地の維持を図ります。

<仲田町地区(藤曲産業団地)>

- ▶仲田町地区(藤曲産業団地)では、地区計画制度*を活用した適切な土地利用により、質の高い産業地の維持を図ります。
- ▶藤曲産業団地に近接するエリアでは、周辺環境との調和や水害などの災害を考慮した上で、産業の立地を誘導します。

<箭弓町地区>

- ▶箭弓町にある一団の工業地については、周辺住宅地との調和に配慮しながら、引き続き産業地としての土地利用を図ります。

<東松山インターチェンジ周辺>

- ▶東松山インターチェンジ周辺では、引き続き産業地としての土地利用を図ります。また、今後は周辺環境との調和のあり方をより明確にするため、地区計画制度*による土地利用の誘導も検討します。

<上唐子地区、市ノ川地区、宮鼻・毛塚地区>

- ▶上唐子地区、市ノ川地区、宮鼻・毛塚地区では、周辺環境との調和や水害などの災害を考慮した上で、産業の立地を誘導します。

<沿道地区>

- ▶一般国道 254 号、407 号及び主要地方道深谷東松山線の沿道では、農地など周辺環境との調和を図りながら、沿道の利便性を生かした産業施設や小規模な商業施設などの立地を誘導します。

*流通業務施設(P144) *地区計画制度(P141)

