

川岸地区
住宅市街地整備計画
(第2回変更)

令和3年4月

埼玉県戸田市

目 次

整備地区概要表（別記様式第3）

・整備地区概要表	1
----------	---

住宅市街地整備計画書（別記様式第4）

1. 整備地区及び重点整備地区の区域	2
2. 整備計画地区の整備の基本的方針	2
(1) 整備地区の概要	2
(2) 整備地区の課題	2
(3) 整備地区の整備の方針	3
3. 整備地区の土地利用に関する事項	4
土地利用に関する基本方針	4
4. 住宅等の整備に関する事項	4
(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項	4
(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項	4
5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項	5
(1) 主要な施設の整備に関する事項	5
(2) その他の施設に関する事項	5
6. その他必要な事項	5
(1) 事業施行予定期間	5
(2) その他特に記すべき事項	5

添付図面等（別表第4）

・整備地区位置図	6
・整備地区区域図	7
・現況写真	8
・整備地区計画図	9

別記様式第 3

整備地区概要表

都道府県名 埼玉県		整備計画策定者名 戸田市
整備地区名 川岸地区		
属する地域等 - 重点供給地域 - その他		
含まれる重点整備地区 - 拠点開発型 - 沿道整備型 - 密集住宅市街地整備型 - 耐震改修促進型		
区域の現況	整備地区面積 (S) 約6.0ha	
	連担して土地利用の転換が見込まれる地区の面積 (s) 0 ha	
	住宅戸数密度算定面積 (S - s) 約6.0ha (S')	
	住宅戸数 (A) 711戸	
	住宅戸数密度 (A ÷ S') 118.5戸/ha	
備考		

住 宅 市 街 地 整 備 計 画 書

1. 整備計画及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：川岸地区

所在地：埼玉県戸田市川岸 2 丁目 5 番～13 番

面 積：6.0ha

(2) 重点整備地区

名 称：川岸地区

所在地：埼玉県戸田市川岸 2 丁目 5 番～13 番

面 積：6.0ha

2. 整備地区の整備の基本方針

(1) 整備地区の概要

①立地

当地区は、埼玉県戸田市の東部に位置し、地区西側は国道17号に、北側はオリンピック通り（主要地方道練馬・川口線）、南側は菖蒲川に接している。

最寄り駅はＪＲ埼京線戸田公園駅で、区域から概ね0.8kmである。

②地区の形成経緯

当地区は、大正期には、主要な交通網である中山道沿いが通過する水田地帯であった。当時は、中山道も蛇行しており、地区の骨格となる道路網は形成されていなかった。

昭和 30 年頃には、現在の国道 17 号とオリンピック通り沿いに市街化が進み、現在の菖蒲川沿いの街区（2 丁目 12 番・13 番）には、船だまりが形成されていた。

その後、船だまり部分で、開発業者が宅地分譲を進め、急速に市街化が進み、現在の街並みが形成されるに至っている。

③現況

当地区の住宅密度は118.5戸／ha、木防率は74.4%、老朽木造住宅戸数割合は48.8%となっており、また、地区内には行き止まり道路等がみられ、防災上、居住環境の面で問題を抱えている。

(2) 整備地区の課題

- ・地区の南側部分では、敷地規模の小さな住宅が多く建て込んでおり、その大部分が老朽化した木造で、一部に幅員 4 m未満の行き止まり道路があるなど道路基盤も適正なものではなく、長手方向の長さが比較的大きい街区がみられる。オープンスペースも少ないため、災害時の延焼拡大の危険性が高い。また、接道条件を満たしていない宅地があり、建替えが進みにくい状況にある。共同建替えなど建物の更新を促進することと併せて、延焼防止上有効なオープンスペースの確保に努め、住環境や防災性の向上を図っていくことが必要である。
- ・地区の西側及び北側の 2 方向が国道17号及びオリンピック通りという幹線道路に接しており、交

通量が多いため交通騒音があり、沿道の街並みもうるおいに欠ける面がある。この幹線道路沿道での土地利用の高度化のエネルギーを活かして、共同建替え、共同住宅の建替えなど建物の更新を促進し、住環境や防災性の向上を図っていくことが必要である。

- ・地区の北側にさつき通りがあることは、地区の生活のしやすさに大きく貢献している。このさつき通り商店街を、より一層の充実と活性化を図る必要がある。
- ・生活環境の面からは、子どもの遊び場、住民の憩いの場となるとともに、防災活動拠点となる広場等の整備や公共施設における緑化の推進を図ることが必要である。また、災害応急活動のため、広場等の整備に併せて防災ファニチャーを設置する必要がある。
- ・老朽住宅の建替えや公共施設整備により住宅に困窮する世帯が発生すると考えられることから、従前居住者の居住継続のための対策が必要である。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

イ) 安全で快適な住宅地の形成

川岸地区地区計画における土地利用の方針に基づき、地区内部は、低層の住宅地とし、幹線道路沿道部（国道17号、オリンピック通り沿い）は、地区内部の住宅地及び商業空間との調和を図りつつ中高層住宅地を形成する。

また、誰もが安心して暮らせるように、道路や広場などの生活基盤を整備し、建物の不燃化を進め、災害に強い安全で快適な住環境を形成する。

ロ) 魅力ある生活環境の形成

活気のある魅力的な商業空間を形成する。

歩行者空間の創出や広場などの公共施設整備を行い、魅力ある生活環境を形成する。

ハ) 住民と行政の協働によるまちづくりの推進

市は整備計画に基づいた公共施設の整備、建替え支援を行い、住民は整備計画に基づいた建替えを行うなど、住民と行政の協働によるまちづくりを推進する。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

老朽建築物は、積極的に建替えを促進し、不燃建築物への誘導を図る。特に、延焼防止上危険な建築物は、震災時のように消防活動がスムーズに行われないような場合、出火・延焼する危険性が高いため、不燃化建物への建替え促進を図る。また、広場等の配置に適した宅地上の老朽建築物については、積極的に買収・除却を行い、跡地の活用を図る。

ロ) 木防率の改善

当地区の現在の木防率74.4%を2/3未満にすることを目標に、木造建築物の不燃化を誘導する。

ハ) 消防活動の円滑化

行き止まり道路の解消、狭幅員道路の交差部の拡充や、火災時の避難や消防活動の円滑化を図る。新設する広場等においては、円滑な消防活動が行われるよう緊急車両の通行を可能とする。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

地区全体の安全性の確保のため、事業の必要性に対する住民の理解を得て老朽建築物の建替え促進、不燃建築物への誘導を図る。

またその際、必要に応じて、専門家を派遣し、建替え相談会等を開催するとともに、住宅金融支援機構の融資制度や、工務店、ハウスメーカー等の民間活力の活用を図る。

小規模敷地・小規模住宅が集積していることなどにより共同化気運の大きい街区や行き止まり道路を含む街区については、積極的に共同化を促進し、土地の有効利用、オープンスペースの創出、不燃化等により住環境の改善を図る。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

代替地の斡旋や隣接地との共同建替えなどにより居住継続を支援する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用に関する基本方針

- ・土地利用に応じた整備を行うために、老朽建築物の除却、建物の不燃化、良質な共同住宅への建替え、道路の整備、広場等のオープンスペースの整備を行う。
- ・地区計画による土地及び建物の規制・誘導を図る。

(1) 低層住宅地区

広場等の整備による空地の確保を進め、老朽木造建築物の不燃化、小規模敷地・小規模住宅が集積した街区や行き止まり道路を含む街区での共同建替えや、共同住宅の建替えを誘導し、安全で快適な住宅地の形成を図る。

緑豊かな住宅地にするため、道路に面した空間は生け垣化を進める。

(2) 幹線道路沿道地区

国道17号やオリンピック通り沿道では、地区内部への交通騒音を防止するとともに、延焼遮断帯を形成するため、中高層住宅等の耐火建築物への建替えを誘導する。

(3) 商店街沿道地区

さつき通り沿道では、商店街の魅力増進を図るため、1階は物販、飲食、サービスなどの商業系用途とし、商店街としての連続性を確保する。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

地区計画等による規制誘導及び小規模老朽住宅が密集した区域での共同建替えや、共同住宅の建

替え、老朽住宅除却等の誘導を通じて、建物の不燃化、耐震化と併せた住宅等の整備を図っていく。
これらを通じ、建替え促進事業により、約50戸の良質な住宅を供給する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

特になし

(2) その他の施設に関する事項

①道路整備の基本的方針

- ・行き止まり道路の解消を図り、避難・救助や消火活動および建築活動が行えるよう、区画道路網を整備する。
- ・通勤・通学・買物等の日常生活によく使用されている道路を生活道路と位置づけ、幅員4m以上の道路を概ね100m間隔に配置する。（通り抜け広場（※2）を含む）
- ・円滑な消防活動のため、必要に応じて隅切りを設置する。

②広場等の整備の基本方針

- ・新たな用地を取得して、まちかどの広場等を1,200㎡（※1）を目標に整備する（通り抜け広場を含む）。また、必要に応じてその広場等へ防災ファニチャーを設置する。
- ・既存の身近な公園は、再整備を図って魅力を高めることを促進する。
- ・国道17号やオリンピック通り沿道から、地区内の生活道路に接続する通り抜け広場を整備する。

（※1）戸田市内の人口一人当たり公園面積（街区公園、児童遊園地等、その他の公園）2.05㎡/人から、当地区の一人当たりの目標広場面積を2㎡とした。当地区の人口は約1,400人（平成18年10月）であるため、必要な面積は2,800㎡となる。既に約1,600㎡（川岸公園、川岸児童遊園地）の公園があるため、事業では、約1,200㎡の広場整備を目標とする。

（※2）通り抜け広場とは、2面道路に面する広場で、緊急車両が一方の道路から広場内の通路を通じてもう一方の道路に通り抜けることを可能とした広場

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

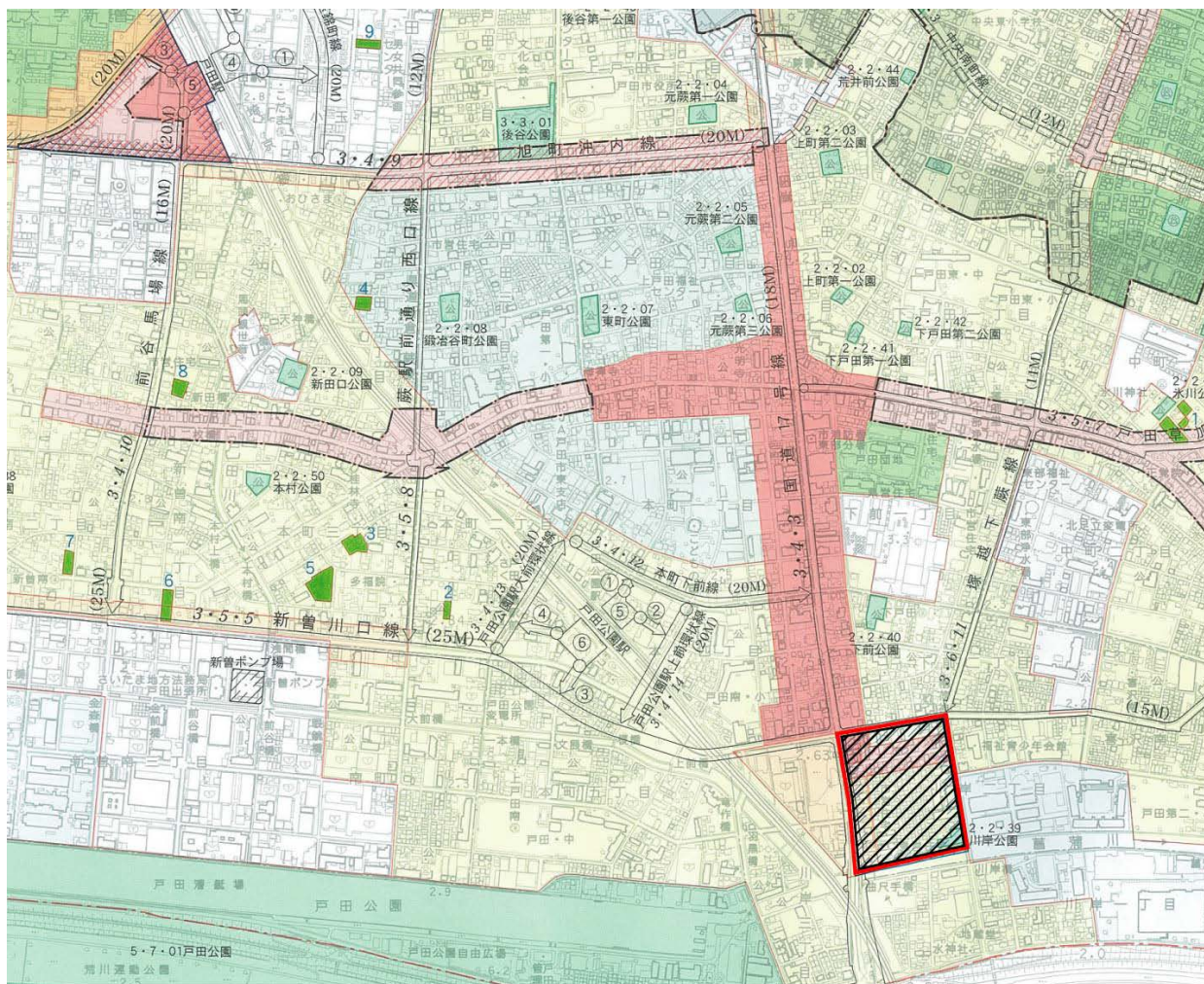
平成21年度から令和7年度までの17年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

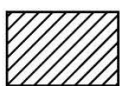
- ・当地区は平成7年に決定された川岸地区地区計画の区域内であり、用途、高さ、壁面の位置等について、ルールが定められている。
- ・地元において組織されている川岸地区まちづくり推進協議会と連携し、事業の周知、住民意向の把握を行うなど、事業進捗を図るものとする。
- ・共同建替え等の推進にあたっては、事業パンフレット等の発行、建替え希望者に対する「コンサルタント派遣」及び「建替え相談会」等、必要に応じて実施する。

■整備地区位置図

地区名 川岸地区



整備地区区域



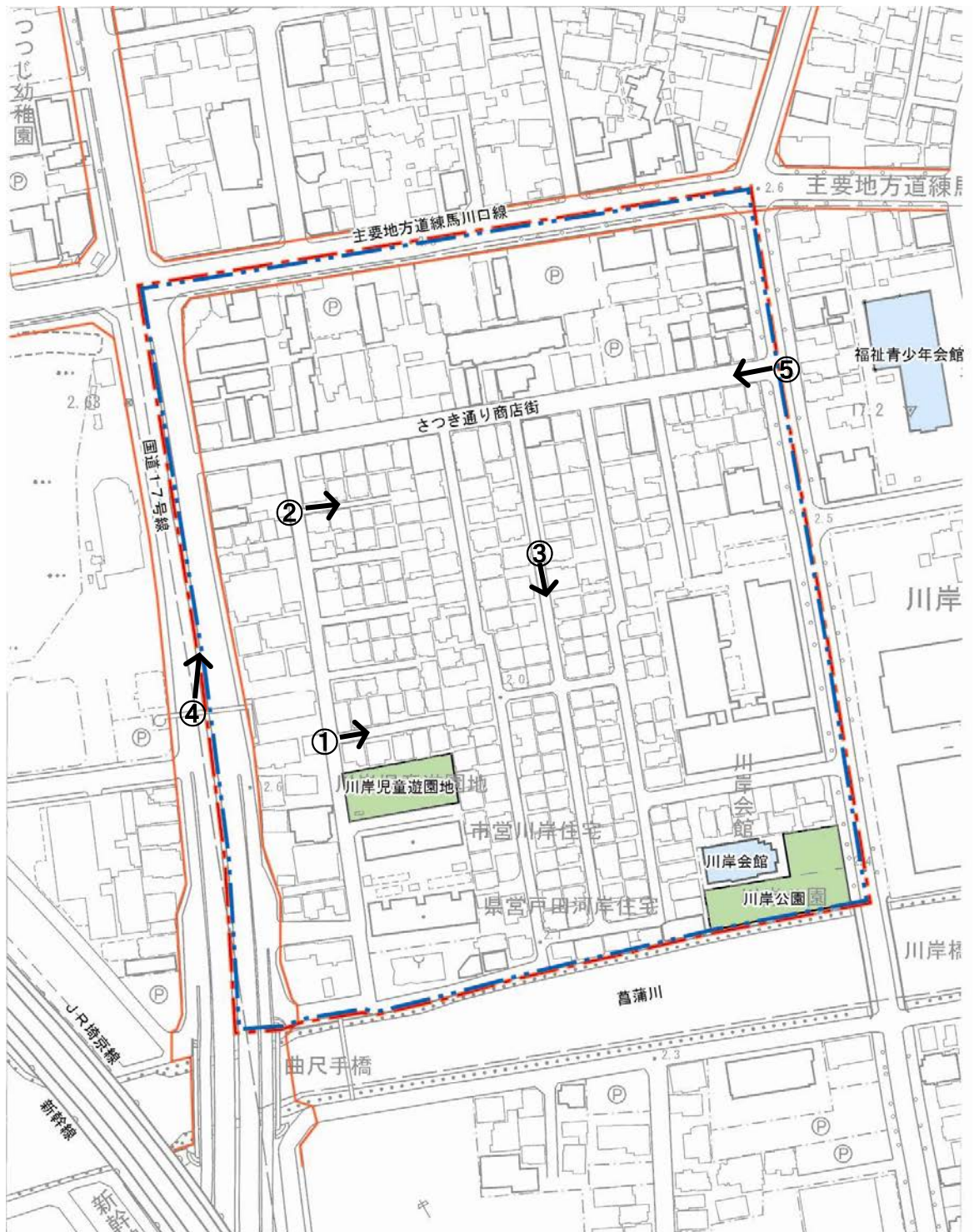
重点整備地区区域



0 200 500 1,000m

■整備地区区域図

地区名 川岸地区



整備地区区域



公園 (既存)



重点整備地区区域



公共施設等



都市計画道路



0 25 50 100m

■整備地区現況写真

地区名 川岸地区

①行き止まり道路と沿道の住宅(1)



②行き止まり道路と沿道の住宅(2)



③空間的ゆとりが少なく建ち並ぶ住宅



④幹線道路（国道17号線）沿道

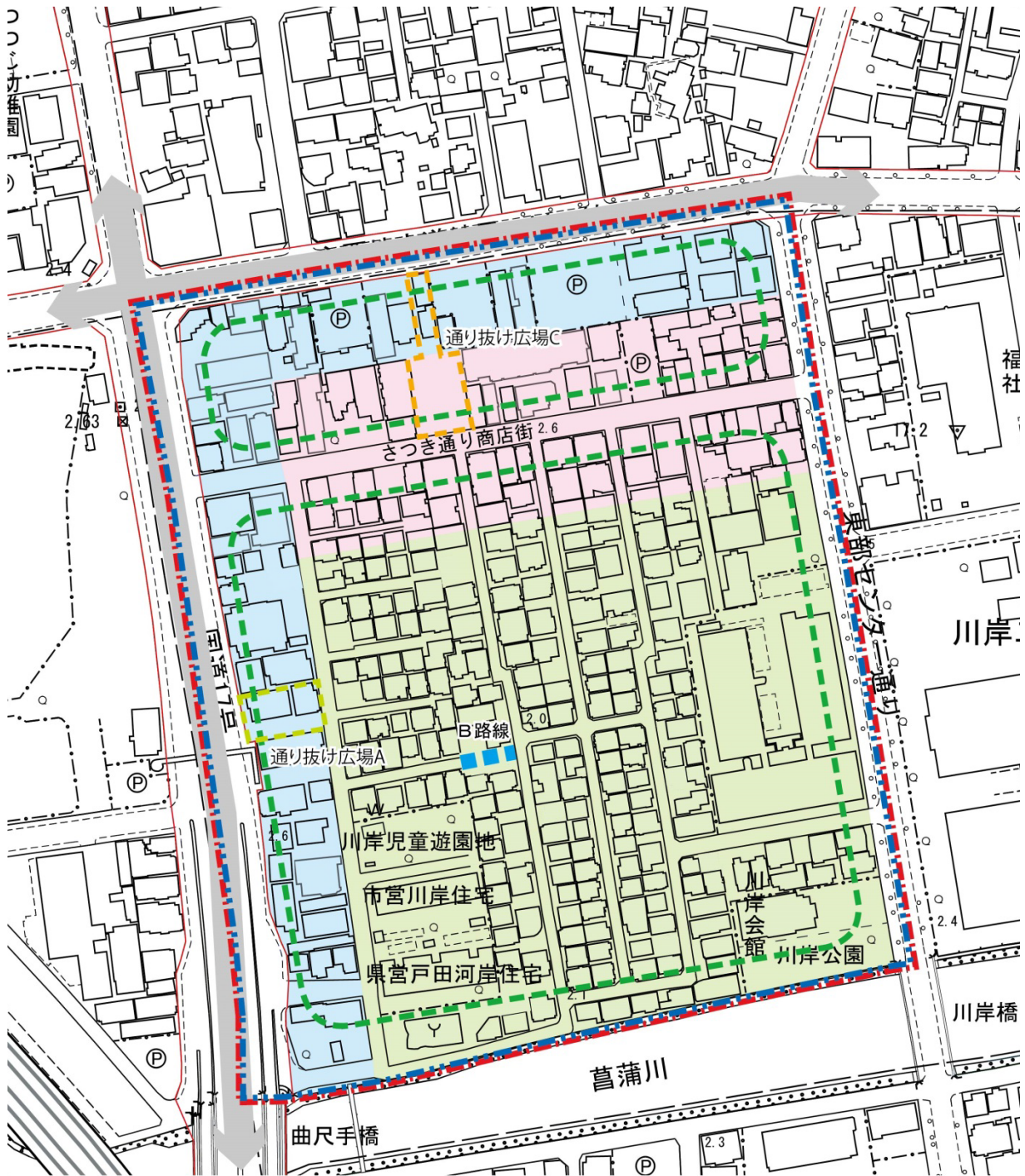


⑤さつき通り商店街



■整備地区計画図

地区名 川岸地区



- 商店街沿道地区
- 幹線道路沿道地区
- 低層住宅地区
- 新設の生活道路
(B路線 幅員4m)
- 建替促進建物 約50戸

- 幹線道路
(都市計画道路：完成及び概成)
- その他の広場 (計135㎡)
- 通り抜け広場A
整備区域 (423㎡)
- 通り抜け広場C
整備区域 (642㎡)

- 整備地区区域
- 重点整備地区区域
- 都市計画道路

