

入 間 都 市 計 画
(入間市)

都 市 再 開 発 の 方 針
(原案)

埼玉県

都市計画の決定 案 の 縦 覧	令和 年 月 日 令和 年 月 日
都市計画の決定 告 示	令和 年 月 日
埼 玉 県	

目 次

1. 基本方針	…… P 1 ～ 2
2. 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針	…… P 2
〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（2項再開発促進地区）	…… P 3 ～ 6
〈 都市再開発の方針図（総括図） 〉	…… P 7
〈 都市再開発の方針附図 〉	…… P 8 ～ 1 1

都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第二項の規定による都市再開発の方針を次のとおり定める。

1. 基本方針

（１）方針の位置づけ

入間都市計画「都市再開発の方針」は、都市再開発法第二条の三に基づき、入間都市計画区域の市街化区域内にある市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランである。当該方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）に即して、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

また、人口減少、少子高齢化の進行などを背景に中心市街地の衰退や都市の低密度化が進むことによる地域活力の低下などが懸念されている中で、再開発の適正な誘導と計画的な推進にあたっては、都市機能の集積や居住機能の誘導に向けた効率的なまちづくりや「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」としてコンパクト・スマート・レジリエントの要素を兼ね備えたまちづくりに取り組み、持続可能で住み続けられるまちを実現する。

〈コンパクト〉

- ・地域における総合窓口・地域コミュニティの拠点の構築

〈スマート〉

- ・ICT 技術を活用した高齢者の外出機会の創出

〈レジリエント〉

- ・災害被害に対するレジリエントの強化

（２）都市計画区域の特性

本都市計画区域は、都心から約 40 km 圏、埼玉県南端に位置し、西から東になだらかに傾斜し、北西部と南部のやや起伏のある加治丘陵及び狭山丘陵、北部の入間川沿いの低地部からなる地形となっており、入間川、霞川、不老川が流れている。

鉄道は、西武池袋線が都心と連絡しているほか、JR 八高線が八王子及び川越・高崎方面と連絡しており、通勤・通学の主要な交通手段となっている。

道路は、中央部を南北方向に一般国道 16 号、一般国道 299 号、一般国道 463 号が連絡しており、重要な広域幹線道路となっている。さらに、中央部を南北方向に首都圏中央連絡自動車道が連絡し、入間インターチェンジが設置されている。

古くは、江戸時代末期に穀物市や木綿市が立ち、扇町屋が地域経済の拠点として栄え、明治期に入ると繊維工業のめざましい発展がみられた。昭和 40 年代から住宅開発が急速に進み、入間市駅や武蔵藤沢駅を中心に住宅系の市街地が広がっている。また、首都圏中央連絡自動車道の入間インターチェンジ付近には、武蔵工業団地及び狭山台工業団地などがあり、工業系の市街地が広がっている。

一方、首都圏近郊緑地保全区域に指定されている狭山丘陵や加治丘陵は、首都圏の貴重な自然の宝庫となっている。南西部に広がる茶畑は、狭山茶の生産地となっており、新茶の季節には、鮮やかな緑の葉が畑全体を覆い茶どころ特有の景観を有している。ま

た、「高倉寺観音堂」や「円照寺の板碑」などの歴史的な文化財がある。

(3) 都市計画区域における再開発の基本理念

① 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。

中心市街地に医療・福祉・子育て支援・商業施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、ゆとりある質の高い住環境を形成する。

また、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。

職住が近接したまちづくりを推進するとともに、公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、環境への負荷を低減しエネルギー効率の良い脱炭素社会の実現を図る。

② 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生かし、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いような魅力あるまちづくりを進める。

③ 計画的な市街地開発事業の実施

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。

既成市街地周辺の市街化進行地域においては、スプロール化の進行を防止するため、早期に土地地区画整理事業等の面的整備事業を実施し、適切な都市基盤施設の整備を図り良好な住宅地の供給を促進する。

また、既に相当の宅地化が進み、面的整備の実施が困難な地区については、地区計画等の策定により、計画的な市街化を誘導し良好な住環境の形成を図る。

2. 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）として、上位計画及び市の関連計画の方針との整合性及び事業の進捗状況等を踏まえ、再開発の必要性・効果等から整備優先度が高く重点的に整備すべき地区について、整備又は開発の計画の概要を別表のとおり定める。

〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

地区番号	1
地区名	入間市駅南口地区
a 地区面積（h a）	約 12.9 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・ 商業・業務施設の誘導を進め、入間市の中心的商業・業務地区を育成する。 ・ 建築物の誘導を行い魅力ある都心を形成する。 ・ 「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」の基本的な考え方と整合を図り、周辺地域と一体のまちづくりの実現に寄与する。
c 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	・ 面整備済みの効果を発揮できるよう、計画的な土地利用や高度利用を促進する。
d 建築物の更新の方針	・ 民間活力の活用を進め、商業・業務機能の集積を図る。 ・ 良好な都市景観を形成するため、沿道の建築物の規制・誘導を促進する。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 武蔵中央通り線の整備に伴い、歩行者空間の充実等を図る。
f その他特記すべき事項	市街地再開発事業等により、地区内の都市基盤整備を図る。 ・ 入間市駅周辺土地区画整理事業（施行済） ・ 豊岡第一土地区画整理事業（施行済） ・ 豊岡第一北地区第一種市街地再開発事業（施行済） ・ 豊岡第一南地区第一種市街地再開発事業（施行済） ・ 3・4・11 武蔵中央通り線（施行済）

〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

地区番号	2
地区名	入間市駅北口地区
a 地区面積（h a）	約 20.0 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・ 駅前新都心にふさわしい都市の顔として、商業核、都市機能の導入を図る。 ・ 幹線道路網の体系的整備により市街地空間の骨格形成を図る。 ・ 「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」の基本的な考え方と整合を図り、周辺地域と一体のまちづくりの実現に寄与する。
c 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	・ 商業・業務地としての高度化を図るため、用途地域、容積率の見直しを行う。
d 建築物の更新の方針	・ 民間活力の活用を図り、商業・業務施設の誘導を促進する。 ・ 良好な都市景観を形成するため、沿道の建築物の規制・誘導を促進する。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 計画的な交通体系を整えるとともに、駅北口地域の交通の利便性を確保するため、幹線道路、駅前広場の整備を促進する。
f その他特記すべき事項	土地区画整理事業等により、地区内の都市基盤整備を図る。 ・ 入間市駅北口駅前広場（施行中） ・ 入間市駅北口土地区画整理事業（施行中） ・ 入間市駅北口周辺基本構想（策定済） ・ 3・4・1 新国道線（施行済） ・ 3・4・5 黒須中央通り線（施行済） ・ 3・4・26 北口中央通り線（施行中） ・ 3・4・27 北口広場通り線（未施行）

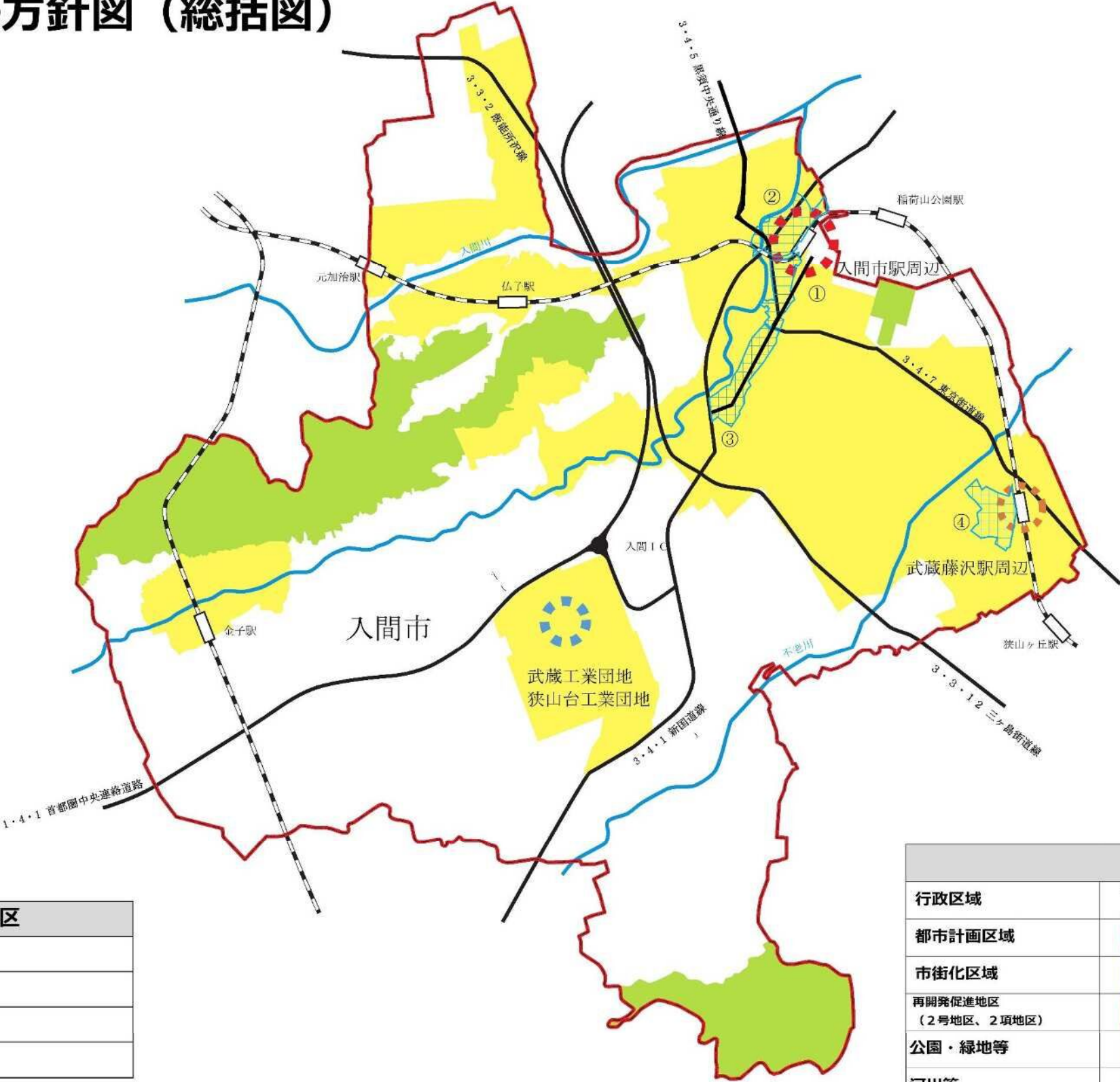
〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

地区番号	3
地区名	武蔵中央通り線地区
a 地区面積（h a）	約 2 1 . 4 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・ 入間市の中心的都市機能を担う武蔵中央通り線沿線地区については、民間活力を活用しつつ、公共施設と建築物の一体的整備により、都市機能の増進、良好な店住環境の形成と併せて都市アメニティの向上に努め、魅力ある市街地を形成する。 ・ 「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」の基本的な考え方と整合を図り、周辺地域と一体のまちづくりの実現に寄与する。
c 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	・ 中心的機能が発揮できるよう、沿線地区における拠点的整備を進め、計画的な土地利用や高度利用を促進する。
d 建築物の更新の方針	・ 民間活力の活用を進め、商業・業務機能の集積を図る。 ・ 優良建築物等整備事業等を促進し、拠点的施設整備を推進する。 ・ 良好な都市景観を形成するため、沿道の建築物の規制・誘導を促進する。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 幹線道路や区画街路等の整備と併せて、広場等の確保等によって都市アメニティの向上を図る。
f その他特記すべき事項	・ 3・4・9 久保稲荷線（施行済） ・ 3・4・11 武蔵中央通り線（未施行）

〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

地区番号	4
地区名	武蔵藤沢駅西口地区
a 地区面積（h a）	約 18.6 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・ 入間市の副都心機能と地域の生活拠点機能を担うため、都市機能の充実と併せて公共施設整備等を進めるための計画的な再開発等を促進する。 ・ 「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」の基本的な考え方と整合を図り、周辺地域と一体のまちづくりの実現に寄与する。
c 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	・ 商業・業務地としての高度化と併せて共同住宅化を促進する。
d 建築物の更新の方針	・ 共同化・不燃化を促進する。 ・ 良好な都市景観を形成するため、駅前や幹線道路沿道での建築物の規制・誘導を促進する。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 駅前交通広場、街路事業等を推進する。
f その他特記すべき事項	土地区画整理事業等により、地区内の都市基盤整備を図る。 ・ 武蔵藤沢駅周辺地区土地区画整理事業（施行済） ・ 武蔵藤沢駅西口交通広場（施行済） ・ 3・4・17 藤沢中央通り線（施行済） ・ 3・5・18 武蔵藤沢停車場線（施行済）

入間都市計画区域 都市再開発の方針図（総括図）



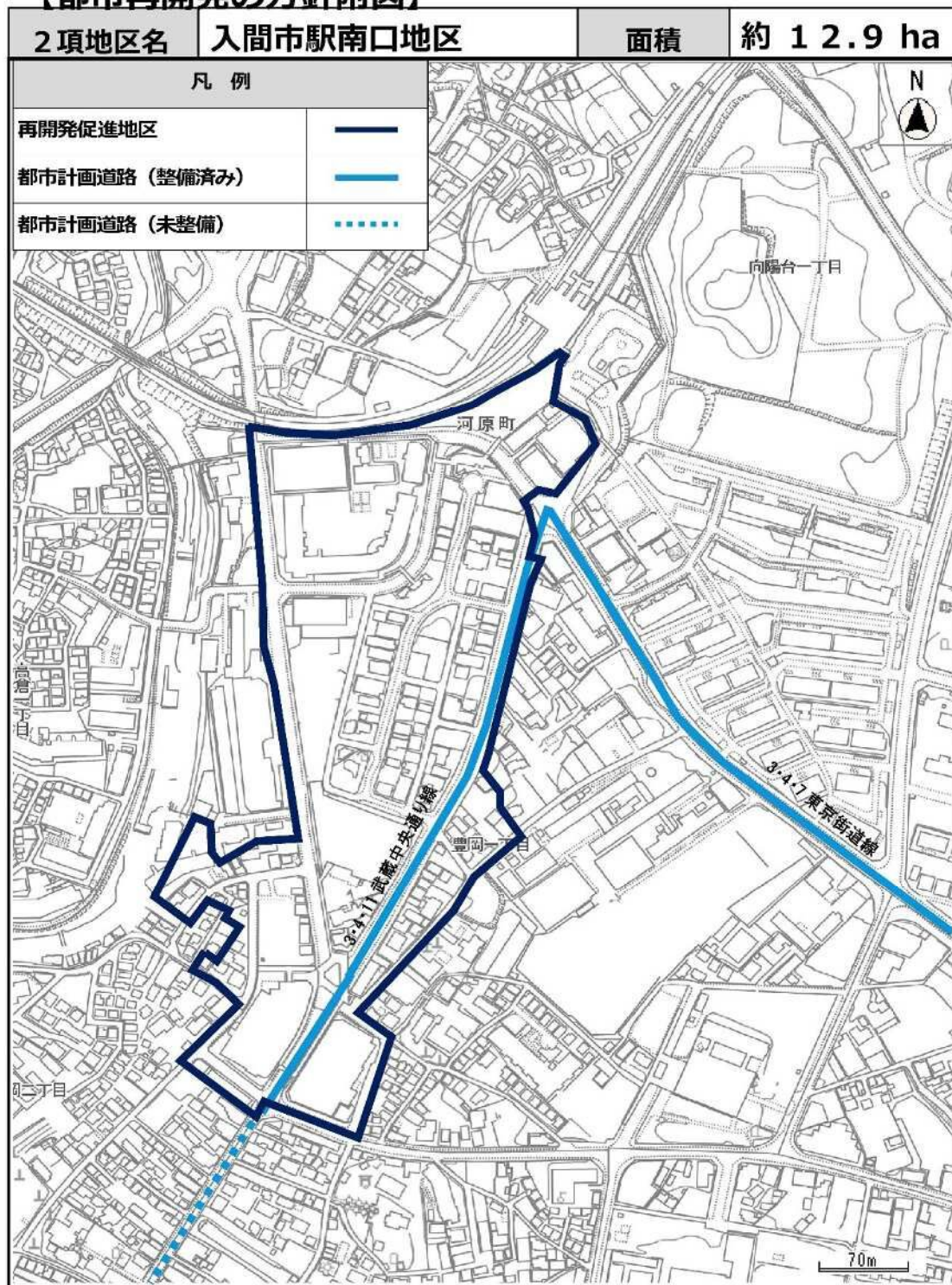
2項再開発促進地区
① 入間市駅南口地区
② 入間市駅北口地区
③ 武蔵中央通り線地区
④ 武蔵藤沢駅西口地区

凡 例			
行政区域		鉄道	
都市計画区域		主要な道路（整備済）	
市街化区域		中心拠点	
再開発促進地区 （2号地区、2項地区）		生活拠点	
公園・緑地等		産業拠点	
河川等			

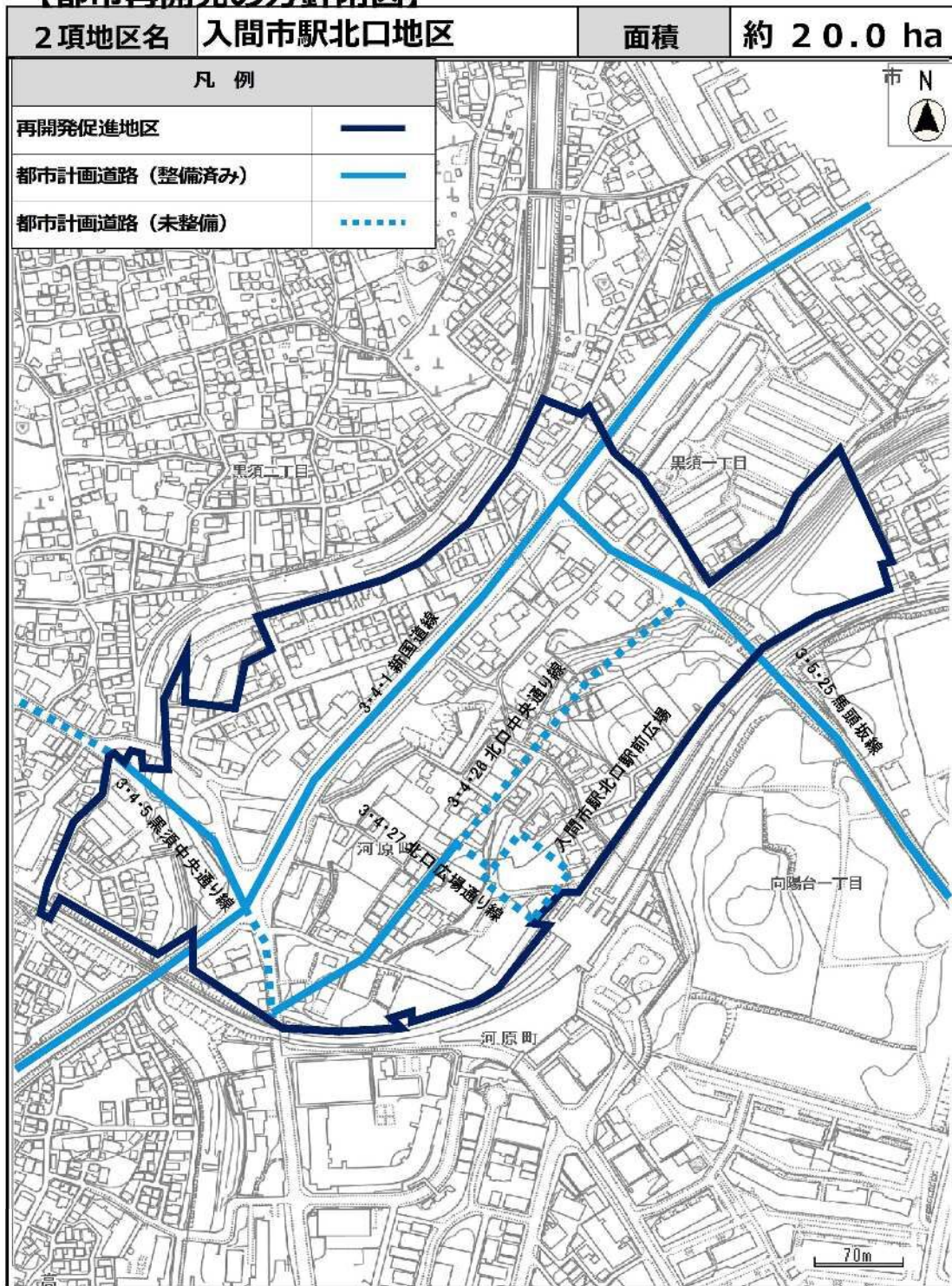


※この方針図は「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的な開発が必要な市街地の範囲などをおおまかに示したものです。

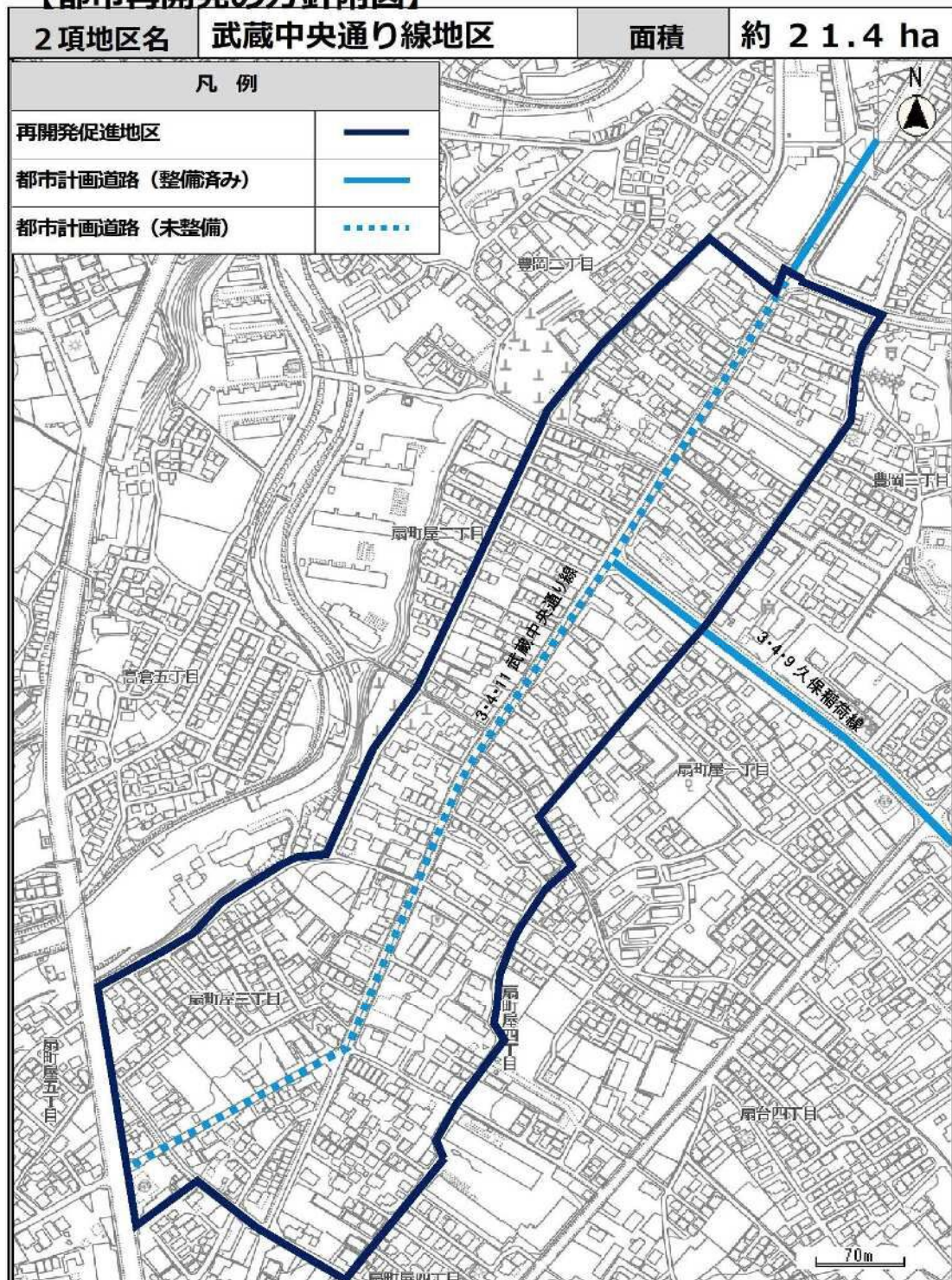
【都市再開発の方針附図】



【都市再開発の方針附図】



【都市再開発の方針附図】



【都市再開発の方針附図】

