

蓮田都市計画
(蓮田市、白岡市)

住宅市街地の開発整備の方針

埼玉県

都市計画の変更案の縦覧	平成25年9月3日から 平成25年9月18日まで
都市計画の変更告示	平成26年2月4日
埼玉県	

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第四条第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針を次のとおり定める。

1 住宅市街地の開発整備の目標

（1）実現すべき住宅市街地のあり方

本区域は、埼玉県の北東部、都心から約40km圏に位置し、綾瀬川、備前堀川、元荒川などの河川が南へ流下しており、主な交通網としては、鉄道ではJR東北本線、道路では一般国道122号及び東北縦貫自動車道などが通っている。また、首都圏中央連絡自動車道の開通が予定されているとともに、高速鉄道東京7号線の蓮田への延伸が平成12年運輸政策審議会答申第18号に位置づけられている。

本区域においては、「豊かな環境を備えた安全で快適な住生活を享受できるようにすること」を目指して、良好な住宅市街地に係る開発整備の推進をとおして、水と緑を生かしたゆとりと活力ある住宅市街地の形成を図る。

（2）住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

生活や環境の豊かさを実感できる住宅と住環境を確保することを目標とし、居住水準を考慮した良質な住宅の建設と狭小な住宅の建替えを促進する。

また、低額所得者の住宅に対する適切な支援に加え、中堅所得者がそれぞれの住宅ニーズやライフサイクルに応じた住宅を適正な負担のもとに確保できるようにするとともに、高齢者・障がい者が安心して暮らせる住宅を確保できるよう適切な支援を行う。

さらには、良質な住宅市街地の形成に向け、地域と調和のとれた景観形成を促進する。

2 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により、道路、公園、下水道、緑地等の生活基盤施設の整備を進めるとともに、地区計画や景観地区等を有効に活用するなど、景観や緑、日照・通風等の環境に配慮し、総合的・計画的に住環境の改善及び保全を図る。特に、都市基盤が未整備のままスプロールが進行している地域においては、土地区画整理事業を促進していく。

また、安全な住まい・まちづくりを推進するため、防火地域及び準防火地域の指定等による住宅の不燃化や、耐震化を促進する。

なお、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地を次のとおり4つに類型化して施策の展開を図る。

（1）低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地

既成市街地に点在する低・未利用地で住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効・高度利用を図ることにより良好な住宅市街地の形成に努める。

そのため、住宅地又は住宅地に隣接する地区内の工場等の移転動向等を把握し、土地利用の転換を促進するとともに、市街地開発事業等による住宅供給の促進を図る。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、蓮田市の黒浜地区及び白岡市の白岡駅東部中央地区を中心に多く存在しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、地域の豊かな自然や景観に配慮した良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち保全するものは、生産緑地地区の指定により適切に保全するとともに、緑のオープンスペースとして活用する。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した住宅の供給を促進するため、農地の規模や立地条件等に応じた適正な土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を促進するほか、土地利用規制の詳細化が可能な地区計画・景観地区等の規制・誘導手法により都市基盤と整合のとれた良好な住宅地の形成に努める。

(3) 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

蓮田駅周辺地区等の既成市街地は老朽化した狭小住宅が存在している。これらの地区では、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建替えの促進により土地の有効・高度利用を図り、細街路の改善を行うなど、生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

ア 老朽木造住宅地区

老朽化した木造住宅が密集している市街地については、住宅の不燃化、耐震化、共同化を図り、公共施設の整備及び防災性の向上等を計画的に進める。

イ 住商併存地区

住宅と商業施設等が混在している市街地については、商業施設等の主体性に配慮しつつ、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進める。

(4) 計画的な新市街地の開発

白岡市の野牛・高岩地区等の新市街地については、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業や開発許可制度における計画開発の適切な運用などにより、適正な土地利用を誘導し良好な住環境の形成を図る。

3 重点地区

特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

蓮 田 市

白 岡 市

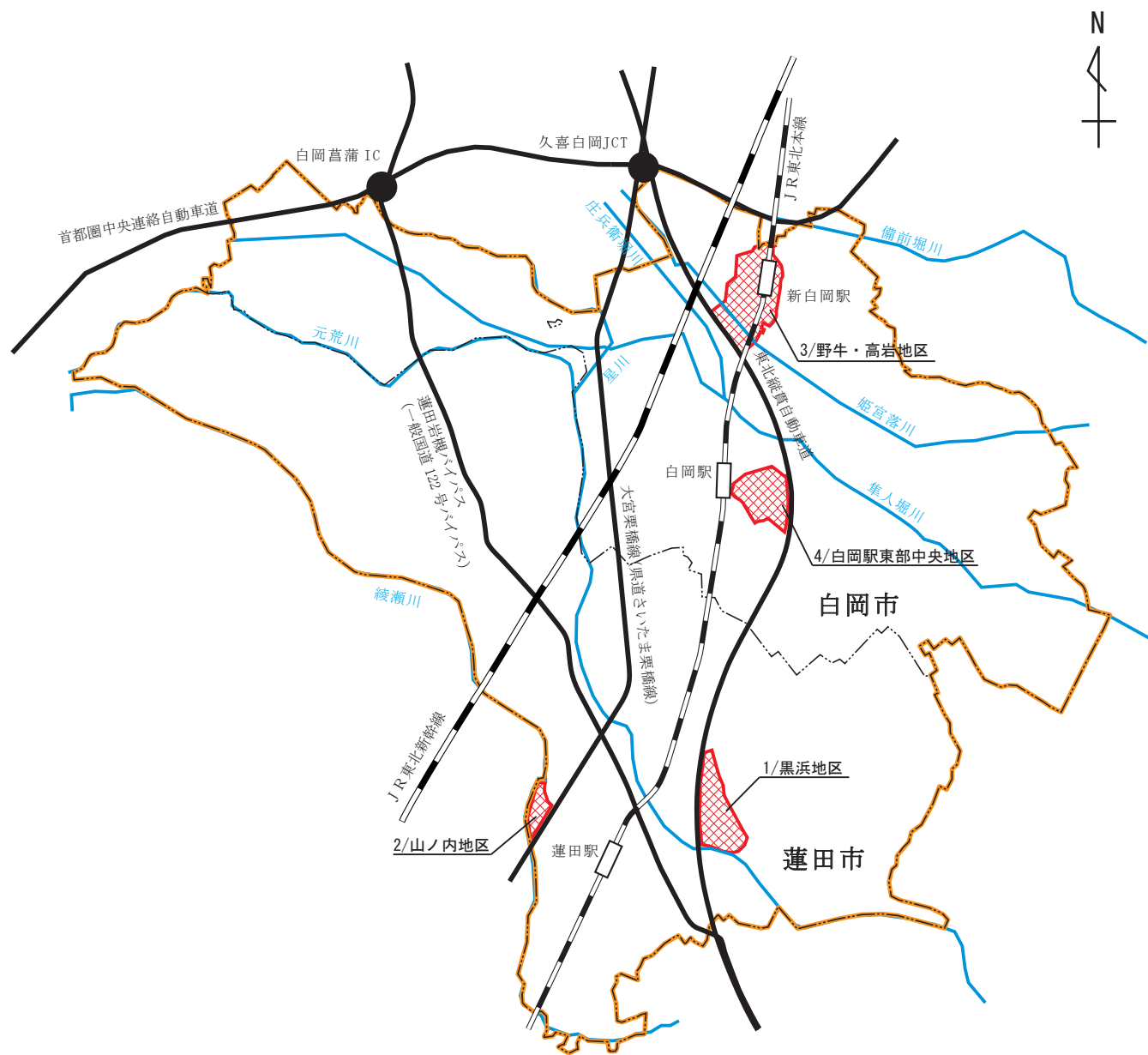
番号／地区名	1／黒浜地区	2／山ノ内地区	3／野牛・高岩地区
地区面積	約33.7ha	約9.5ha	約56.2ha
地区の整備又は開発の目標	本地区は、JR東北本線蓮田駅から東方へ約1.3kmの所に位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の低層住宅地として一体的に整備する。	本地区は、JR東北本線蓮田駅から西方へ約800mに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の中密度な住宅地として整備する。	白岡市北部地域の玄関口となる新白岡駅を含む開発拠点として位置づけ、駅前交通広場及び公共施設を整備するとともに、健全かつ良好な居住環境を有する市街地形成を図る。
用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の低層戸建住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。	中密度の中高層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。	駅周辺は低中密度の商業・業務系、その他の地区については中密度の中高層住宅が可能な土地利用とし、良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。
都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により、道路、公園、下水道の都市施設を計画的に整備し、質の高い住宅地の形成を誘導する。	土地区画整理事業により整備済み。	土地区画整理事業により、地区全体の都市計画道路及び細街路の計画的な整備を行い、交通のネットワーク化を図る。 また、適正な位置に公園を配置する。
良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等の措置	土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設を整備する。	地区計画等の活用により、良好な環境を維持しつつ、土地の適正な利用を誘導する。	土地区画整理事業等により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設を整備する。 また、地区計画を活用し、周辺環境に配慮した良好な住宅市街地の整備を促進する。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画			
その他特記すべき事項			

<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

白 岡 市

番号／地区名	4／白岡駅東部中央地区
地区面積	約30.4ha
地区の整備又は開発の目標	白岡駅東口一帯の土地 区画整理事業による早急 な宅地化が望まれる地区 であり、計画的な開発と道 路、公園等の公共施設を整 備することにより健全な 宅地化を図る。
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	駅周辺は中密度の商業 ・業務系、その他の地区に ついては中密度の低層住 宅を中心とした土地利用 とし、良好な環境を維持し つつ、土地の有効利用を図 る。
都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業によ り、地区全体の都市計画道 路及び細街路の計画的な 整備を行い、交通のネット ワーク化を図るとともに、 駅周辺については商業業 務系を配置して活性化を 図る。 また、公園を適正な位置 に配置する。
良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等の措置	土地区画整理事業等によ り、都市施設等を整備す るほか、幹線道路等を含め て関連公共施設を整備す る。 また、地区計画を活用 し、周辺環境に配慮した良 好な住宅市街地の整備を 促進する。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画	
その他特記すべき事項	

<別図>重点地区 位置図



凡 例	
都市計画区域	鉄 道
行政区域	広域交通
重点地区	河 川