

蓮 田 都 市 計 画
(蓮 田 市 ・ 白 岡 町 ・ 菖 蒲 町)

都 市 再 開 発 方 針

埼 玉 県

都 市 計 画 の 決 定 案 の 縦 覧	平 成 1 8 年 1 1 月 1 5 日 から 平 成 1 8 年 1 1 月 2 9 日 まで
都 市 計 画 決 定 告 示	平 成 1 9 年 3 月 1 6 日

目 次

1 . 都市再開発の方針	・ ・ ・ ・ ・ P 1
2 . 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針	・ ・ ・ ・ ・ P 1
<別表> 都市再開発方針の概要（再開発促進地区）	・ ・ P 2、 P 3
3 . 都市再開発方針図	・ ・ ・ ・ ・ P 4
都市再開発方針付図	・ ・ P 5、 P 6

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．都市再開発の方針

本都市計画区域は、昭和40年代頃から、首都圏への人口集中の影響を受け、都心への利便性の良さから宅地開発が盛んになり、急速な都市化が進んだ区域である。また一方では、地域固有の歴史・文化や豊かな自然環境にも恵まれた区域である。

近年、本区域では、中心市街地の商業における空洞化や既成市街地における細街路等、土地利用上の問題が顕在化してきている。

このことから、急激な都市化が終焉を迎え、安定・成熟段階に達する都市型社会の到来にあたり、本区域では、中心市街地の機能回復、既成市街地の質の向上及び豊かな自然環境等の保全、活用を実現するため、次に掲げる事項を基本方針として都市の再開発を進める。

- (1) 中心市街地については、商業・業務・文化・交流機能を有する賑わいに満ちた活力のあるまちづくりを目指すため、都市基盤の整備を図り、高次の都市機能の集積を促進する。
また、都市機能の更新に併せ、災害に強い地域の形成を図る。
- (2) 既成市街地については、道路、公園等の都市基盤の整備、老朽木造家屋の建替え及び不燃化の促進等により、防災性の向上等を計画的に進め、良好な市街地形成を図る。
- (3) ノーマライゼーションの理念に基づき、全ての人々が生きがいをもって生活できるまちづくりとして、バリアフリーの推進、福祉基盤施設整備の促進、ユニバーサルデザインの採用等、官民が協働して「人にやさしい」都市環境の推進を目指す。
- (4) 住民、民間事業者、NPO等との連携のもと、地域の豊かな自然、景観やまちなみに配慮するなど、まちの質を高め、住民によって進めるまちづくりを支援する。

2．再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

本区域の中で、再開発の必要性、緊急度、効果等から整備優先度が高く、重点的に整備すべき地区として、蓮田駅西口周辺地区、蓮田駅東口周辺地区の2地区を「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）」として選定し、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（再開発促進地区）

地区番号・地区名	1 蓮田駅西口周辺地区
a 地区面積（ha）	約16ha
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業の促進を図るとともに、周辺地区の基盤整備を推進し、商業・業務機能及び文化・交流機能の集積を誘導する。 ・駅東口との機能分担を図りながら、都市拠点として中心市街地及び生活文化拠点の形成を誘導する。 ・住宅地においては、緑豊かなうるおいのある住宅地の形成を図る。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・商業業務地においては、交通の要衝として、商業・業務施設の集積を図り、中高密度な魅力ある都市空間の形成を図る。 ・住宅地においては、戸建住宅を主体としながらも土地利用の高度化を図る観点から、中密度な住宅地の形成を図る。
d 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業を推進し、公共公益施設、商業・業務施設等からなる複合施設の整備を推進する。 ・老朽木造家屋の建替え及び不燃化の促進等により、防災性の向上を図る。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路（蓮田駅西口通線）の整備を図る。 ・再開発事業の促進により、早期に西口駅前広場の整備を目指す。 ・再開発事業の促進及び地区計画等の導入により、道路や下水道等の都市基盤の整備を図る。
f その他特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・蓮田都市計画道路事業3・4・13 蓮田駅西口通線 ・蓮田駅西口第一種市街地再開発事業

<別表> 都市再開発方針の概要（再開発促進地区）

地区番号・地区名	2 蓮田駅東口周辺地区
a 地区面積（ha）	約15ha
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> ・蓮田駅駅前団地の建替え等を促進するとともに、一層の商業・業務機能の集積を誘導する。 ・駅西口との機能分担を図りながら、都市拠点として中心市街地及び生活文化拠点の形成を誘導する。 ・住宅地においては、緑豊かなうまいのある住宅地の形成を図る。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・商業業務地においては、交通の要衝として、商業・業務施設の集積を図り、中高密度な魅力ある都市空間の形成を図る。 ・住宅地においては、戸建住宅を主体としながらも土地利用の高度化を図る観点から、中密度な住宅地の形成を図る。
d 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・蓮田駅駅前団地の建替え等を促進する。 ・商業業務地においては、地区計画による建替え時の壁面位置の制限等により、安全で快適な商業空間及び歩行者空間の形成を図る。 ・老朽木造家屋の建替え及び不燃化の促進等により、防災性の向上を図る。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画等の活用により、区画道路、歩行者優先道路、ポケットパーク等を整備し、安全で快適な魅力ある歩行者空間の形成を図る。
f その他特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・蓮田駅東口周辺地区地区計画

理 由 書

本理由書は、都市計画法第 17 条第 1 項の規定に基づき、蓮田都市計画都市再開発方針の決定についての理由を示すものである。

．決定の必要性

平成 12 年の都市計画法改正により、これまで「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」の一部であった都市再開発の方針を、独立した都市計画として定めることとなった。

蓮田駅西口周辺は、駅前広場などの都市基盤が未整備であり、また、狭隘道路が多い木造住宅地であることなどから防災上危険性であるだけでなく、商業の空洞化も進んでいる。

また、駅東口周辺は、住宅都市整備公団が昭和 56 年以前に整備した中層住宅が集積しているが、今後その更新時期を迎える状況にある。

このことから、土地利用の規制・誘導を図りながら都市基盤の整備、都市機能の更新を行い中心市街地の機能回復、既成市街地の質の向上及び豊かな自然環境等の保全、活用を実現するため、上位計画との整合を図った都市再開発のマスタープランとして、「蓮田都市計画都市再開発方針」を決定するものである。

．決定の内容

蓮田都市計画区域における再開発の基本方針及び区域内にある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相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を明らかにするものである。

記載内容

- 1．都市再開発の方針
- 2．再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針
＜別表＞都市再開発の方針の概要（再開発促進地区）
- 3．都市再開発の方針図
都市再開発方針附図