

蕨都市計画 (蕨市)

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19年8月17日から 平成19年8月31日まで
都市計画の変更告示	平成20年3月14日
埼玉県	

目 次

1	住宅市街地の開発整備の目標	1
(1)	実現すべき住宅市街地のあり方	1
(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	1
2	良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	2
(1)	低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地	2
(2)	市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地	2
(3)	既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進	2
3	重点地区	2
<別表>	重点地区の整備又は開発の計画の概要	3
	住宅市街地の開発整備の方針図	5
	重点地区概要図	6

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、都心から 20 k m 圏内の県南部に位置し、本県でも有数の人口過密都市となっている。主な交通網として、鉄道においては、JR 京浜東北線が南北に通過しており、道路においては、南北方向に通る一般国道 17 号線及び県道川口上尾線、東西方向に通る県道蕨停車場線を骨格として配置されている。

本区域の住宅市街地は、蕨駅周辺地区を中心として発展してきたが、昭和 4 0 年代前半からの急速な市街化の進行により、都市基盤施設の整備が不十分な状態で形成された地域と、土地区画整理事業や公的宅地開発等により計画的整備が行われ、良好な居住環境を備えた地域に大別される。

本区域においては、「歓びあふれる交流のまち わらび」を目指して、良好な住宅市街地に係る計画的な開発整備をとおして、環境と共生した、安全で安心して暮らすことのできる、快適で活力のある住宅市街地の形成を図る。

基盤整備が不十分な住宅市街地のうち駅周辺地域については、都市基盤施設の整備と併せ、土地の高度利用とオープンスペースの確保を図りつつ、安全で良好な住宅市街地の再生を図り、低層住宅地を中心とする他の地域については、都市基盤施設の整備を促進し、良好な住環境の確保に努める。低・未利用地や市街化区域内の宅地化農地については、都市基盤整備と一体的に良質な住宅の建設を誘導するほか、生産緑地地区については、住宅市街地内の緑のオープンスペースとして保全・活用し、良好な住環境の形成を図る。

（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

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、環境にやさしく、居住水準を考慮した良質な住宅ストックの整備と狭小な住宅の建替えを促進する。

また、低額所得者の住居に対する適切な支援を行うとともに、高齢者、子育て世帯、及び障害者を含めたすべての人々が住み慣れた地域で安心して暮らせる良質な住宅ストックを確保できるよう適切な支援を行う。

さらに、良質な住宅市街地の形成に向け、自然環境との調和はもとより道路、公園、緑地、その他の基盤施設の整備を進め、建築物の用途や密度等の適切な誘導を行い、地域の豊かな自然や景観と調和の取れた街なみの形成・維持保全を図る。

計画的整備が行われた住宅市街地については、現在の良好な住環境を保全するとともに、引き続き計画的な住宅市街地の形成を図る。

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し、居住水準及び住環境水準を向上させていくため、道路、下水道、公園、緑地等生活基盤を整備する。また、市街地開発事業や地区計画等の活用、景観形成の促進により、景観や緑、日照・通風等の環境を考慮した総合的、計画的な住環境の形成・改善・保全を図る。特に、都市基盤整備が未整備なままの地域等では、土地地区画整理事業等を促進していく。

また、安全な住まい・まちづくりを進めるため、住宅の不燃化や、耐震化を促進する。

駅周辺の市街地については、土地地区画整理事業、市街地再開発事業、住環境整備事業等による都市基盤整備や地区計画等により、高度・高密度利用を誘導し、都市型住宅の整備を促進する。住商併存地域については、商業業務施設の主体性に配慮しつつ、再開発に併せた住宅供給を促進する。

整備又は開発にあたっては、市街化区域内農地の所有者をはじめとした民間事業者等による事業化を支援・誘導するため、事業者の適正な負担と併せ、関連公共施設の整備を進める。

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により、住宅市街地を次のとおり類型化し、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

蕨駅西口地区などの一定のまとまりのある低・未利用地については、周辺環境との調和に留意し、その有効・高度利用を図ると共に、地区計画等により、地区整備と一体となった計画的な住宅供給を促進する。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

錦町地区等の市街化区域内農地が混在する市街地については、土地地区画整理事業による都市基盤整備を進めるとともに、地区計画等により土地利用の詳細化を図り、計画的な住宅供給の促進と住環境の保全を図る。

(3) 既成住宅地内の建て替えによる住宅供給の促進

中央第一地区等の既成市街地は、老朽化した狭小住宅が数多く存在している。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・高度利用や細街路の改善等を進め、生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

特に老朽木造住宅地区については、住宅市街地総合整備事業等を活用し、住宅の不燃化、耐震化、共同化を図り、公共施設の整備や防災性の向上等を計画的に進める。

3 重点地区

「埼玉県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、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並びに当該地区の整備又は開発の概要は、別表のとおりである。

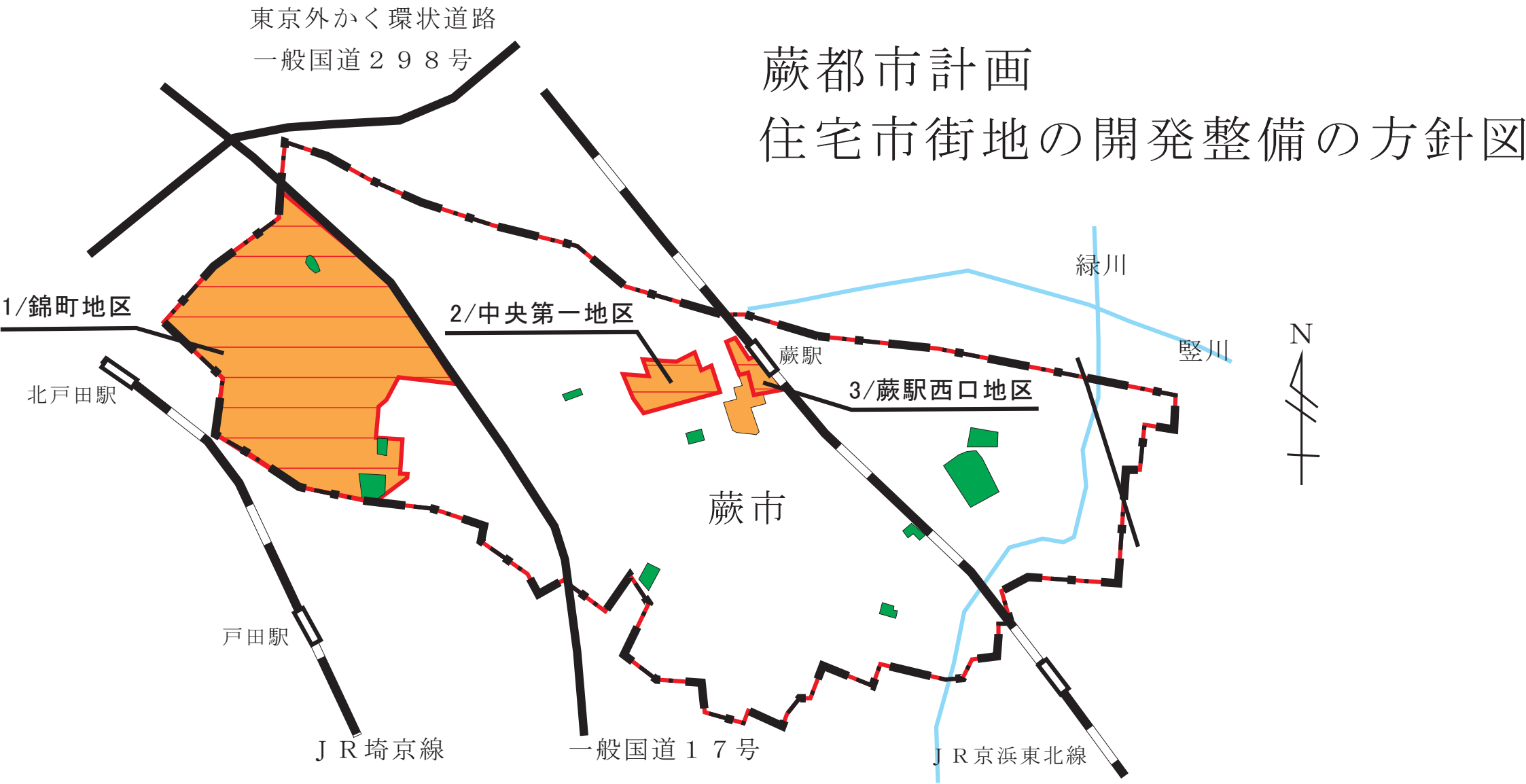
番号 / 地区名	1 / 錦町地区	2 / 中央第一地区
地区面積	約 85 ha	約 6.5 ha
a 地区の整備又は開発の目標	蕨市の西部に位置し、戸田駅、北戸田駅から約1kmの範囲にある当地区について、良好な住環境を備えた住宅地として一体的に整備開発する。	蕨駅西口広場に連続する駅前通り西口線に沿って位置する当地区について、蕨市の中心商業地としての機能の拡充、公共施設の整備及び土地の有効利用を促進し、快適な都市環境の形成を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	中密度の低層住宅地を中心とし、地区中央に商業地を、幹線道路沿道は防災効果を高める中層住宅地を配置するとともに、環境に配慮した土地利用を図る。	中心商業地としての充実と街なみの整備をすすめ、商業業務機能を中心としつつ、これに併せて都市型住宅地を整備し、高密度な宅地を含めた複合的な土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備方針	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適正な規模の住区ごとに通過交通を排除し、公園等を配置する。	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、通過交通を排除し、商業空間としての整備を図り歩行環境と商業環境の改善を促進する。
d ・ 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 ・ 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 ・ その他特記すべき事項	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の整備を図る。 土地区画整理事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）	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の整備を図る。 土地区画整理事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（決定済）

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

蕨 市

番号 / 地区名	3 / 蕨駅西口地区
地区面積	約 1 . 9 h a
a 地区の整備又は開発の目標	蕨駅西口の駅前広場及びこれに連続する当地区について、市街地再開発事業により、駅前広場、商業業務機能及び公共公益機能と併せて良好な住環境の都市型住宅を一体的に整備し、蕨らしさの創出及び市民サービス拠点を創出する。
b 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	駅前拠点にふさわしい高層高密度な土地利用の誘導、再整備を図り、玄関口としての駅前広場の再整備、区画街路の体系化と改良を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備方針	市街地再開発事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適正住区及び商業業務区を配し、都市機能の再編整備、土地の高度利用を図る。
d ・ 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 ・ 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 ・ その他特記すべき事項	市街地再開発事業により、公共公益施設整備を図る。 第1種市街地再開発事業（予定） 防火地域及び準防火地域（決定済） 高度利用地区（決定済）

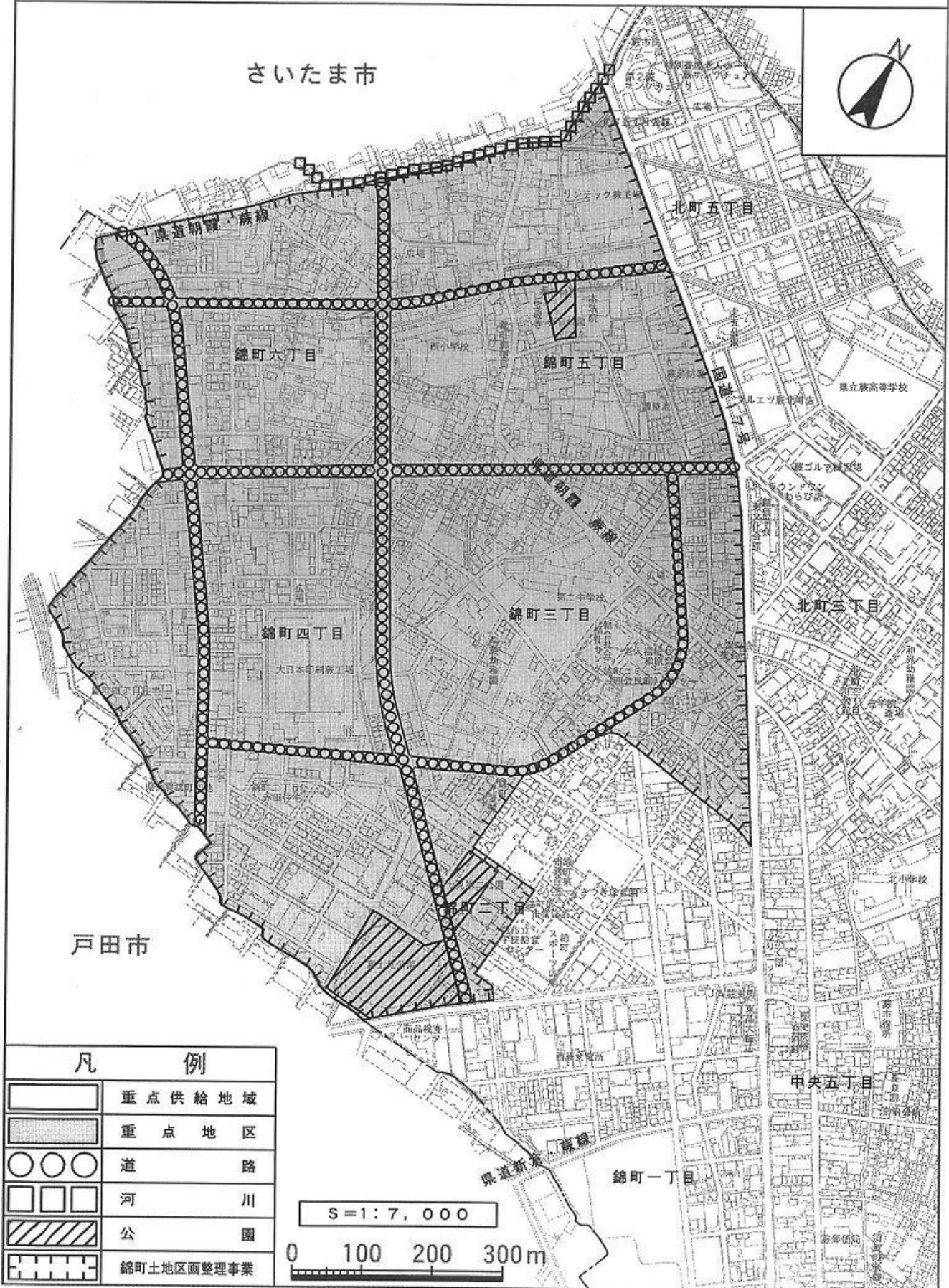
蕨都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図



凡例				
都市計画区域		行政区域		
市街化区域		広域交通	整備済	
市街化調整区域			未整備	
重点供給地域		鉄道		
重点地区		公園緑地・緑道等		

重点地区概要図

1 / 錦町地区



さいたま市

戸田市

凡 例

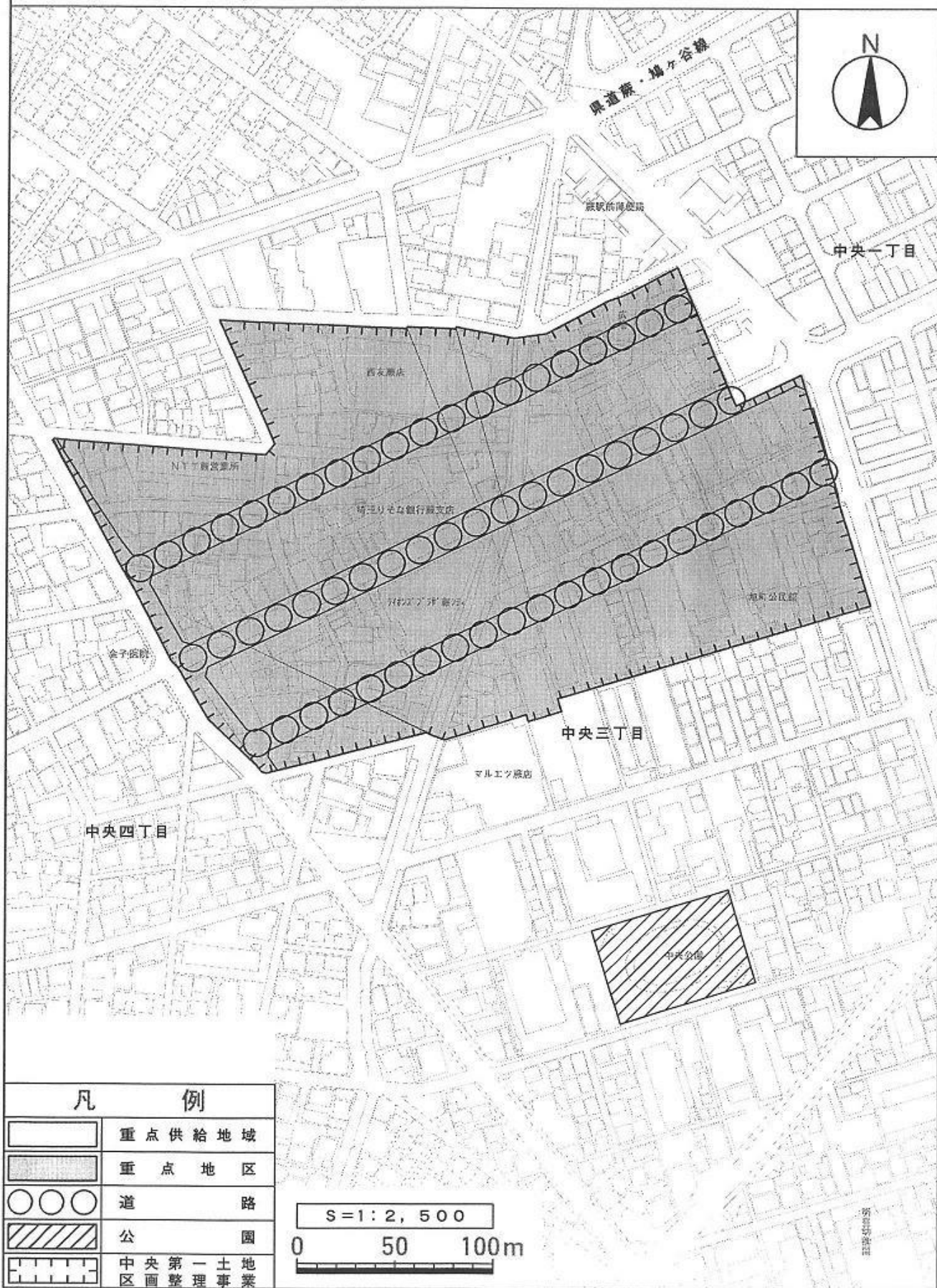
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 園
	錦町土地区画整理事業

S=1:7,000

0 100 200 300m

重点地区概要図

2 / 中央第一地区

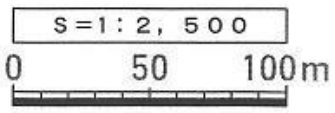


中央一丁目

中央三丁目

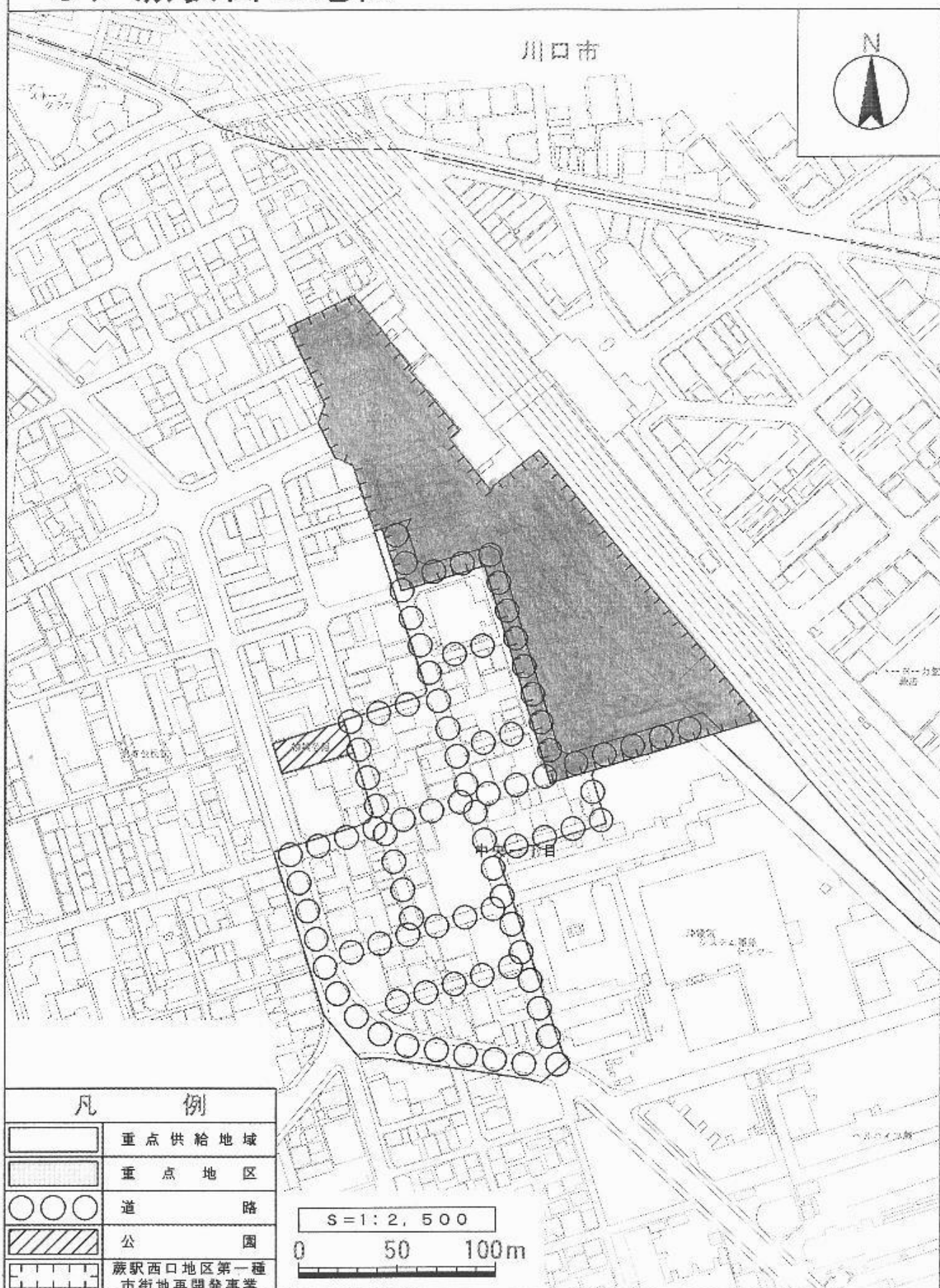
中央四丁目

凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	中央第一土地 区画整理事業



所定図例

3 / 蕨駅西口地区



凡 例

	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業

