

さいたま都市計画
(さいたま市)

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	1
(1)	住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他適切な土地利用に関する事項	2
(2)	既成住宅市街地の更新・整備及び新住宅市街地の開発に関する事項	2
(3)	良好な居住環境の整備・改善に関する事項	2
(4)	実現に向けた取組みに関する事項	3
3	重点地区	3
	<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要	4
	住宅市街地の開発整備の方針図	13
	重点地区概要図	15

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

本区域は、本県の南東部、東京から約20～40km圏に位置し、大宮台地や岩槻台地、慈恩寺台地と河川周辺の低地から形成され、西端に荒川、中央部に鴨川、鴻沼川、芝川、綾瀬川、東側に元荒川など多くの河川が北から南へ流れる地形となっている。

鉄道は、JR東北（山形・秋田）新幹線及びJR上越・長野新幹線が通り、東京と北関東、東北又は上信越地方を結んでいる。南北方向には、JR宇都宮線、JR高崎線、JR京浜東北線、JR埼京線及び埼玉高速鉄道線が、東西方向にはJR川越線、JR武蔵野線及び東武野田線が通り、関東圏の主要な都市を結んでいる。さらに近隣の都市を結ぶ路線として、埼玉新都市交通伊奈線が上尾・伊奈方面と連絡している。このように、鉄道の利便性は極めて高く、本区域の拠点性の向上に大きく寄与している。

道路は、南北方向に自動車専用道路として高速埼玉中央道路及び東北縦貫自動車道が通るとともに、一般国道17号や新大宮バイパス、県道川口上尾線及び県道さいたま川口線が縦断している。東西方向には、一般国道16号西大宮バイパス・東大宮バイパス及び一般国道463号が横断しており、都市間を結ぶ広域幹線道路網が構成されている。

本区域の住宅市街地は、上記のような交通の利便性を背景に首都圏の人口増加の受け皿として拡大してきたが、都市をめぐる社会経済情勢の大きな変化の中で、少子高齢社会や環境負荷の軽減への配慮、地域に残る自然環境や歴史・文化資源との調和、良好な地域コミュニティの維持・形成など居住環境の「質」を重視し、暮らしの価値を高めていくことが求められている。

（1）実現すべき住宅市街地のあり方

だれもが住んで良かった、住み続けたいと思える都市の実現を目指し、「災害に強く、健やかに安心して暮らせる住宅・住宅地の供給」、「環境と共生し、地域の資源を生かしたゆとりある居住環境の形成」及び「活力を持続させるコミュニティを育む地域社会の創出」を目標に、良好な住宅市街地に係る計画的な開発整備に取り組む。

（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

老朽化した住宅の更新や市街地の再構築により、災害に強く、環境に配慮した住宅づくりや高齢者、障害者、子育て世帯等も安全と快適さを実感できる居住環境づくり、地域の資源を活用した景観・街なみづくりなどを促進する。また、新しい市街地形成が進められている地区については、地域の自然環境との共生を図りながら、新しい地域コミュニティが生まれ、次世代に継承できる質の高い住宅地の形成を目指す。

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、公園等の都市基盤施設の整備を進めるとともに、地区計画等の活用により、景観や緑、日照・通風等の環境にも配慮した総合的かつ計画的な居住環境の形成・改善・保全を図る。特に、都市基盤施設が未整備のままスプロール化が進行している地域や交通体系の整備と合

わせて一体的な開発が必要とされる地域等では、土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、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。

(1) 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他適切な土地利用に関する事項

ア 工場跡地等の低・未利用地で宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和や公共施設の配置状況などに配慮しつつ市街地開発事業等により、良好な都市基盤施設を伴った適切な土地利用を図る。

イ 住商混在地区においては、既存の商業機能の維持を図りつつ、隣接する住宅地の環境に配慮した都市型住宅の立地により、バランスのとれた複合的な土地利用を図る。

ウ 住工混在地区においては、地区計画等を活用した工場の再配置などにより、操業環境と居住環境の調和に配慮した適切な土地利用の誘導を図る。

エ 市街化区域内農地のうち宅地化するものについては、農地の規模や立地条件等地区特性に応じた開発・整備の方向を見極め、土地区画整理事業等を促進するほか、地区計画等の規制・誘導により、優良な農地と調和した秩序ある土地利用を図る。

(2) 既成住宅市街地の更新・整備及び新住宅市街地の開発に関する事項

ア 既成住宅市街地においては、市街地再開発事業等により、道路、公園等の都市基盤施設の整備を進め、老朽化した住宅等の不燃化及び耐震性の向上にも配慮した建替えを促進し、総合的かつ計画的な住宅及び住宅地の更新・整備を図る。

イ 新住宅市街地については、土地区画整理事業により、都市基盤施設の整備を進めるとともに、地区計画等による適正な土地利用を規制・誘導し、良好な住宅地の形成を図る。また、区役所等の地域の拠点施設と一体的な整備が可能な地区においては、これらの拠点施設を核に生活センター機能を整備し、住民の生活利便性の確保に努める。

(3) 良好な居住環境の整備・改善に関する事項

ア 老朽化した木造住宅の密集する地区については、防災街区整備事業等により公共施設の整備と一体となった計画的な再開発を進め、都市の防災性の向上と土地の有効利用を図る。

イ 老朽公共賃貸住宅団地等は、防災性の向上やユニバーサルデザインの考え方に基づいた計画的な建替えを促進し、居住環境の質の向上を図る。

ウ 高齢者、障害者等が安心して、自立した生活を送ることができるよう、住宅のバリアフリー化や福祉・医療施策との連携、円滑な移動手段の確保等、居住環境の改善を促進する。

エ 子育て世帯の居住環境の向上のため、職住近接の都市型住宅や優良な賃貸住宅の供給、育児施設の整備等の福祉・教育施策との連携、公園及び生活道路の安全性の確保等を図る。

オ 既存の緑豊かで良好な居住環境を有する低層住宅地では、風致地区や地区計画、建築協定、緑地協定等の活用により、その保全を図る。

カ 旧街道や旧宿場町に残る町屋・神社仏閣といった歴史的建築物を有する地区については、景観条例に基づく景観形成重点地区の指定又は景観地区、伝統的建造物群保存地区、

地区計画等の活用により、歴史・文化資源を積極的に生かした美しく、風格のある住宅地の形成を図る。

(4) 実現に向けた取組みに関する事項

ア 都市計画に関する情報の共有化を進め、住民との対話を深めながら、まちづくりへの参加意識の向上を図る。

イ 住民等と行政の役割分担を明確にして、まちづくりを進める各段階での「協働」の仕組みづくりを進める。

ウ まちづくりNPOやコミュニティ活動団体等の住民活力の活性化のために、人材育成やネットワークづくりの支援を行う。

エ 既存の公共施設等の有効活用やPFI等の導入により効率的な開発整備を図る。

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、上記の目標及び方針により、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概要は、別表(4頁以下)のとおりである。

番号 / 地区名	1 / 三室南宿地区	2 / 大門第二地区	3 / 大間木水深地区
地区面積	約 7.2 ha	約 7.6 ha	約 2.8 ha
a 地区の整備又は開発の目標	北浦和駅の東約 3 km に位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	東川口駅の西約 1.2 km に位置し、農地と住宅地が混在している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	東浦和駅の北約 2 km に位置し、農地と住宅地が混在している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。
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	ゆとりある低密度の低層住宅地を中心とした土地利用を図る。	環境と共生した、質の高い中密度の低中層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては沿道サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	ゆとりある低密度の低層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては商業・サービス施設等を含めた複合的かつ中密度な土地利用を図る。
c 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、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。
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	公的セクターによる公共施設の整備改善を図り、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 土地区画整理事業（施行中）	組合施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 地区計画（予定）	組合施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 地区計画（予定）

番号 / 地区名	4 / 内谷・会ノ谷地区	5 / 東浦和第二地区	6 / 大谷口・太田窪地区
地区面積	約 14 ha	約 76 ha	約 28 ha
a 地区の整備又は開発の目標	東浦和駅の北約 1.7 kmに位置し、農地と住宅地が混在している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	東浦和駅の北西約 2.4 kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	南浦和駅と東浦和駅の中間に位置し、農地と住宅地が混在している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。
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	ゆとりある低密度の低層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては沿道サービス施設等を含めた複合的かつ中密度な土地利用を図る。	ゆとりある中密度の低中層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては商業・サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	ゆとりある中密度の低中層住宅地を中心とした土地利用を図る。
c 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、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。
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	組合施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 地区計画（予定）	市施行による土地区画整理事業を進め、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 土地区画整理事業（施行中）	組合施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 土地区画整理事業（施行中） 地区計画（予定）

番号 / 地区名	7 / 武蔵浦和地区	8 / 浦和駅西口南地区	9 / 丸ヶ崎区画整理地区
地区面積	約 9 ha	約 2 ha	約 2.9 ha
a 地区の整備又は開発の目標	武蔵浦和駅周辺に位置し、鉄道利便性の高い地区を市街地再開発事業により職住近接型高次複合都市の実現に向けて一体的に整備開発する。	浦和駅西口に位置する地区について、市街地再開発事業により商業業務機能の集積と併せて良好な住環境を有する都市型住宅を一体的に整備開発する。	東大宮駅の北東約 1.5 kmに位置し、農地と住宅地が混在している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。
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	商業業務機能と都市型住宅との均衡のとれた、複合的かつ高密度な土地利用を図る。	商業業務機能との調和や周辺住宅地への影響に配慮した中高層の都市型住宅を適正に配置し、利便性の高い複合的かつ高密度な土地利用を図る。	ゆとりある中密度の低中層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては商業・サービス施設等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の方針	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。	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。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。
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	組合施行等による市街地再開発事業により、建築物と公共施設を一体的に整備する。 市街地再開発事業（施行中） 高度利用地区（決定済） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）	組合施行による市街地再開発事業により、建築物と公共施設を一体的に整備する。 市街地再開発事業（予定） 用途地域（変更予定） 高度利用地区（予定） 防火地域及び準防火地域（予定） 地区計画（予定）	組合施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）

番号 / 地区名	10 / 深作西部地区	11 / 七里駅北側・風渡野南地区	12 / 大宮西部地区
地区面積	約 7.2 ha	約 4.6 ha	約 11.5 ha
a 地区の整備又は開発の目標	東大宮駅の東約 1.5 km に位置し、農地と住宅地が混在している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	七里駅周辺に位置し、宅地化が進行している地区について、駅周辺の商業・サービス機能の集積と併せて良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	日進駅と指扇駅間の新駅予定地の北側に位置し、自然環境豊かな地区について、駅周辺の商業・サービス機能の集積と併せて良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。
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	ゆとりある中密度の低中層住宅地を中心とした土地利用を図る。	ゆとりある中密度の低中層住宅地を中心とし、駅周辺においては商業・サービス施設等、幹線道路沿道においては沿道サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	環境と共生した、質の高い低中密度の低中層住宅地を中心とし、駅周辺及び幹線道路沿道においては商業・サービス施設等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の方針	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。
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	市施行による土地区画整理事業を進め、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 土地区画整理事業（施行中）	組合施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 用途地域（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定） 地区計画（予定）	都市再生機構施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 用途地域（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定） 地区計画（予定）

番号 / 地区名	13 / 大和田地区	14 / 土呂農住地区	15 / 蓮沼下地区
地区面積	約 5.1 ha	約 1.1 ha	約 2.4 ha
a 地区の整備又は開発の目標	大和田駅周辺に位置し、宅地化が進行している地区について、駅周辺の商業・サービス機能の集積と併せて良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	土呂駅の南東約 600 m に位置し、農地と住宅が混在している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	大和田駅の南約 1.5 km に位置し、農地と住宅地が混在している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。
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	ゆとりある中密度の低中層住宅地を中心とし、駅周辺においては商業・サービス施設等、幹線道路沿道においては沿道サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	利便性の高い低中密度の低中層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては沿道サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	ゆとりある低密度の低層住宅地を中心とした土地利用を図る。
c 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、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。
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	組合施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 用途地域（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定） 地区計画（予定）	組合施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）	組合施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 用途地域（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定） 地区計画（予定）

番号 / 地区名	16 / 指扇地区	17 / 台・一ノ久保地区	18 / 中川第一地区
地区面積	約 30 ha	約 16 ha	約 39 ha
a 地区の整備又は開発の目標	日進駅と指扇駅間の新駅予定地の南側に位置し、農地と住宅地が混在している地区について、駅周辺の商業・サービス機能の集積と併せて良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	大和田駅の南約 1.8 kmに位置し、農地と住宅地が混在している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	さいたま新都心駅の東約 2.5 kmに位置し、農地と住宅地が混在している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。
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	環境と共生した、質の高い中密度の低中層住宅地を中心とし、駅周辺及び幹線道路沿道においては商業・サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	ゆとりある中密度の低中層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては商業・サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	ゆとりある低密度の低層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては商業・サービス施設等を含めた複合的かつ中密度な土地利用を図る。
c 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、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。
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	市施行による土地区画整理事業を進め、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 土地区画整理事業（施行中） 用途地域（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定） 地区計画（予定）	組合施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 用途地域（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定） 地区計画（予定）	組合施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中）

番号 / 地区名	19 / 江川地区	20 / 南平野地区	21 / 岩槻駅西口地区
地区面積	約 79.3 ha	約 6.7 ha	約 11.6 ha
a 地区の整備又は開発の目標	岩槻駅の北東約 1 km に位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	東岩槻駅の南約 1 km に位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	岩槻駅西口に位置する地区について、土地区画整理事業により商業業務機能の集積と併せて良好な住環境の住宅地を一体的に整備開発する。
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	環境と共生した、質の高い中密度の低中層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては沿道サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	環境と共生した、質の高い中密度の低中層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては商業・サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	利便性の高い中密度の低中層住宅地を中心とし、駅周辺においては商業業務系を含めた複合的かつ高密度な土地利用を図る。
c 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、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。
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	市施行による土地区画整理事業を進め、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）	市施行による土地区画整理事業を進め、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 土地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済）	市施行による土地区画整理事業を進め、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 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）

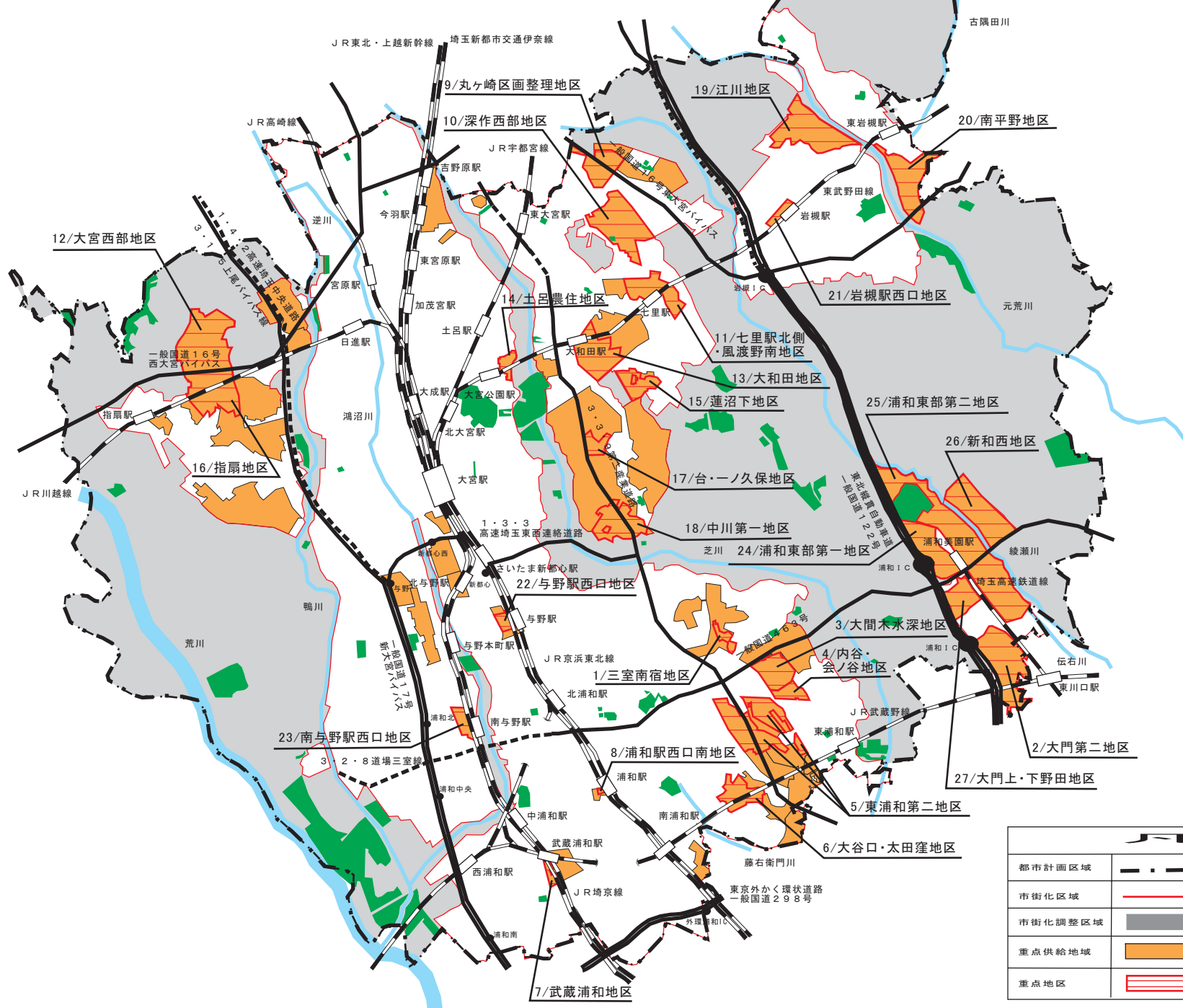
<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

さいたま市

番号 / 地区名	22 / 与野駅西口地区	23 / 南与野駅西口地区	24 / 浦和東部第一地区
地区面積	約 9 ha	約 15 ha	約 55.9 ha
a 地区の整備又は開発の目標	与野駅西口に位置する地区について、土地区画整理事業により商業業務機能の集積と併せて良好な住環境の住宅地を一体的に整備開発する。	南与野駅西口に位置する地区について、土地区画整理事業により商業・サービス機能の集積と併せて良好な住環境の住宅地を一体的に整備開発する。	浦和美園駅の西側に位置し自然環境豊かな地区を、商業・業務機能の集積と併せて良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。
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	商業業務機能との調和や周辺住宅地への影響に配慮した中高層の都市型住宅を適正に配置し、利便性の高い複合かつ高密度な土地利用を図る。	利便性の高い中密度の低中層住宅地を中心とし、駅周辺及び幹線道路沿道においては商業・サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	環境と共生した、質の高い中密度の低中層住宅地を中心とし、駅周辺においては商業業務系、幹線道路沿道においては沿道サービス施設等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の方針	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。	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、適切な規模の公園を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。
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	市施行による土地区画整理事業を進め、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 土地区画整理事業（施行中） 市街地再開発事業（完了） 防火地域及び準防火地域（決定済）	市施行による土地区画整理事業を進め、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 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）	市施行による土地区画整理事業を進め、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）

番号 / 地区名	25 / 浦和東部第二地区	26 / 新和西地区	27 / 大門上・下野田地区
地区面積	約 1 8 3 . 2 ha	約 7 3 . 8 ha	約 3 6 ha
a 地区の整備又は開発の目標	浦和美園駅の東側に位置し自然環境豊かな地区を商業・業務機能や埼玉スタジアム 2 0 0 2 を活用したスポーツ・交流機能等の集積と併せて良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	浦和美園駅の北東約 8 0 0 m に位置し、自然環境豊かな地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。	浦和美園駅の南約 1 km に位置し、農地と住宅地が混在している地区を良好な住環境の住宅地として一体的に整備開発する。
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	環境と共生した、質の高い中密度の低中層住宅地を中心とし、駅周辺においては商業業務系、幹線道路沿道においては沿道サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	環境と共生した、質の高い中密度の低中層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては沿道サービス施設等を含めた複合的な土地利用を図る。	環境と共生した、質の高い中密度の低中層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては、沿道サービス施設等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の方針	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。	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、適切な規模の住区毎に公園等を配置する。
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	都市再生機構施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）	都市再生機構施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）	組合施行による土地区画整理事業を促進し、民間セクターによる適正な建築活動の展開を誘導する。 特定土地区画整理事業（施行中） 用途地域（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定） 地区計画（予定）

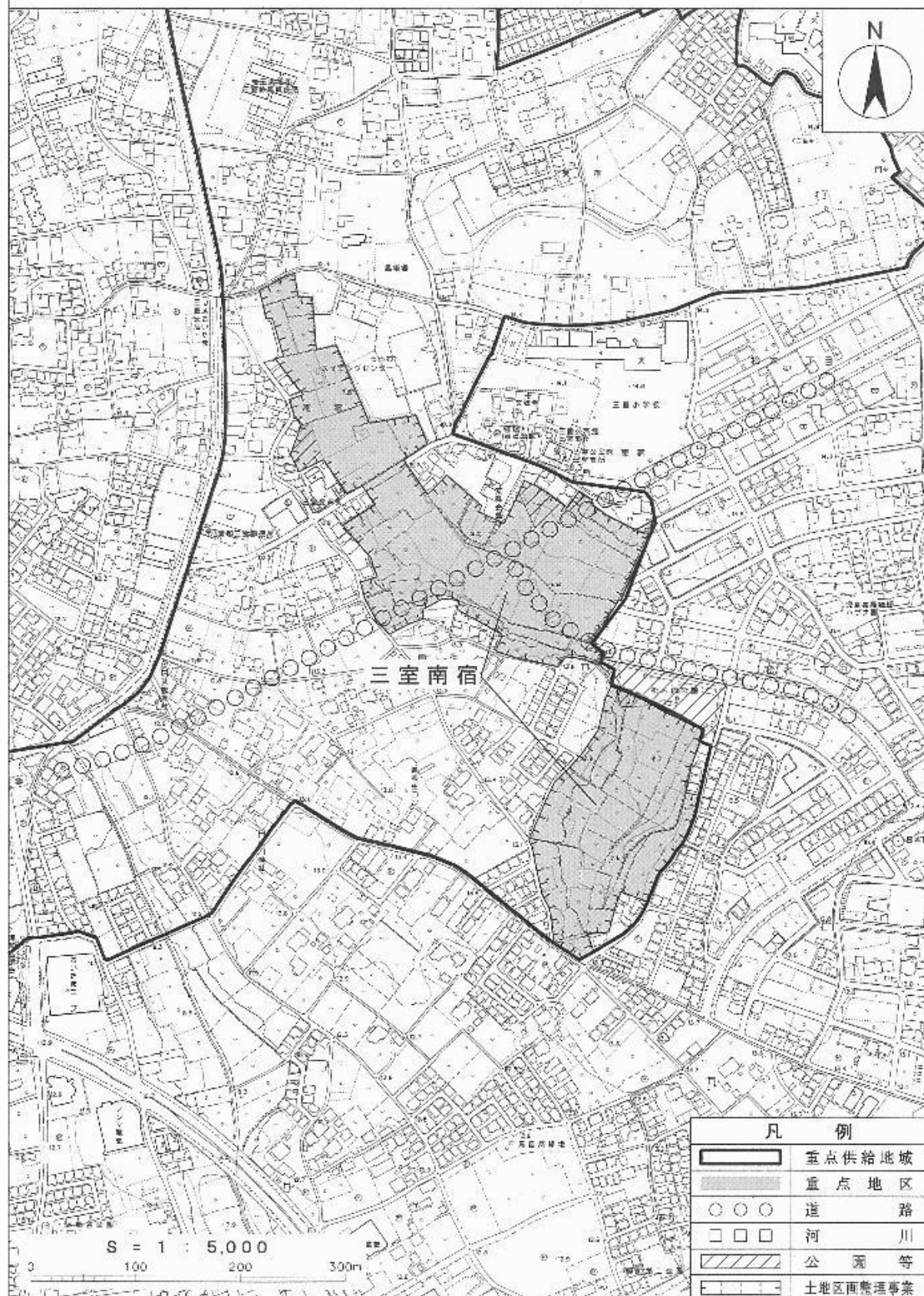
さいたま都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図



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

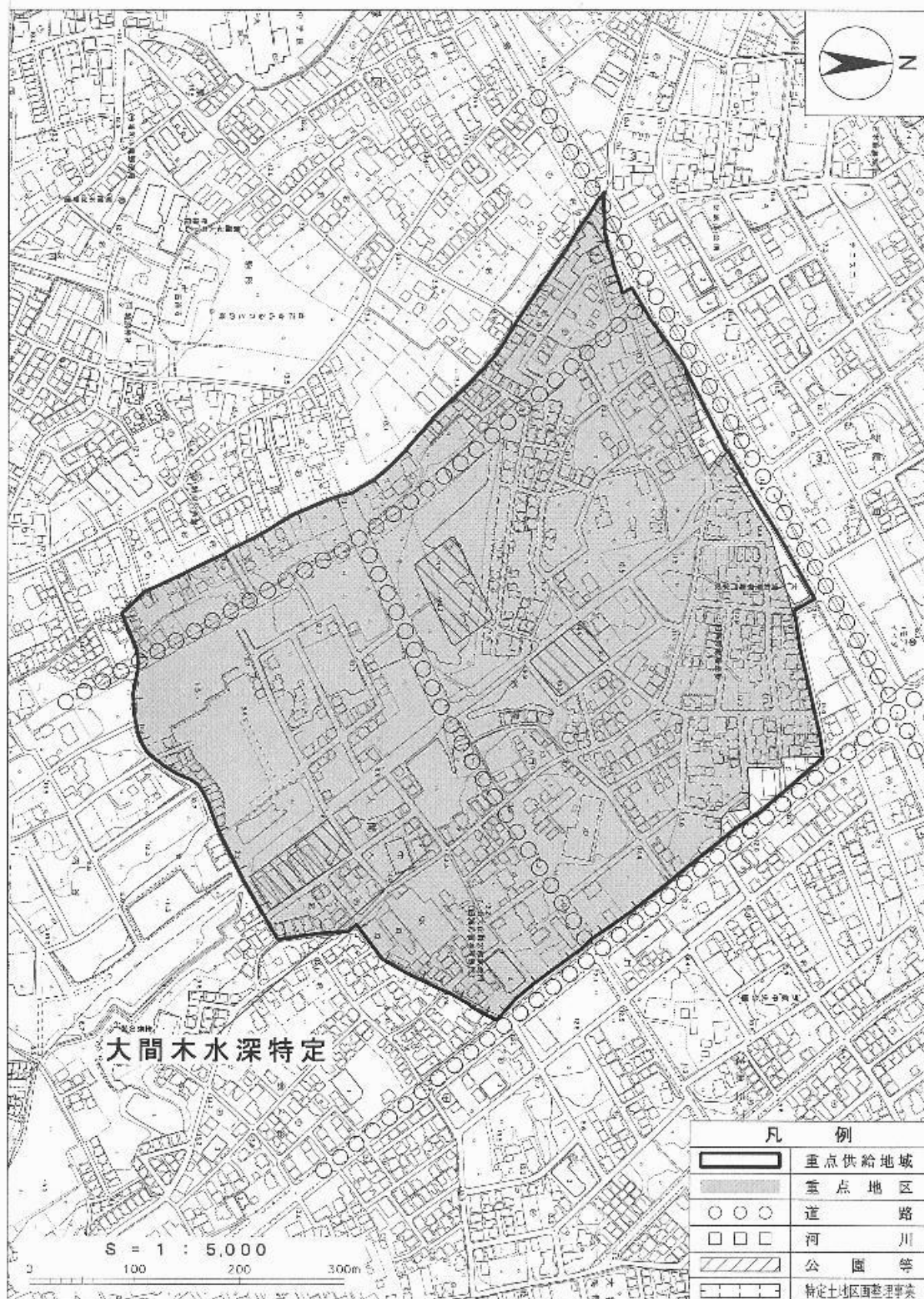
1 / 三室南宿地区



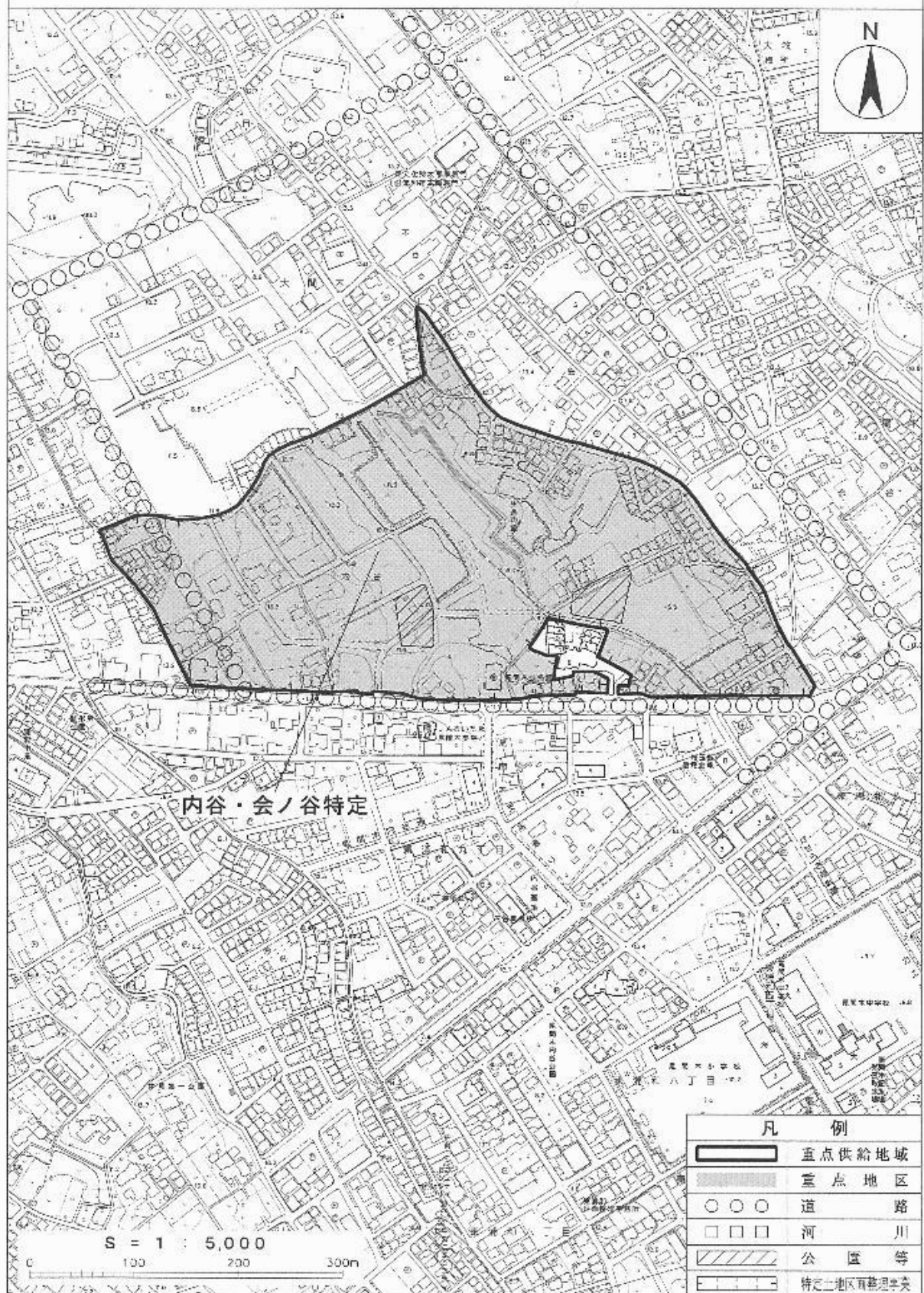
2 / 大門第二地区



3 / 大間木水深地区



4 / 内谷・会ノ谷地区



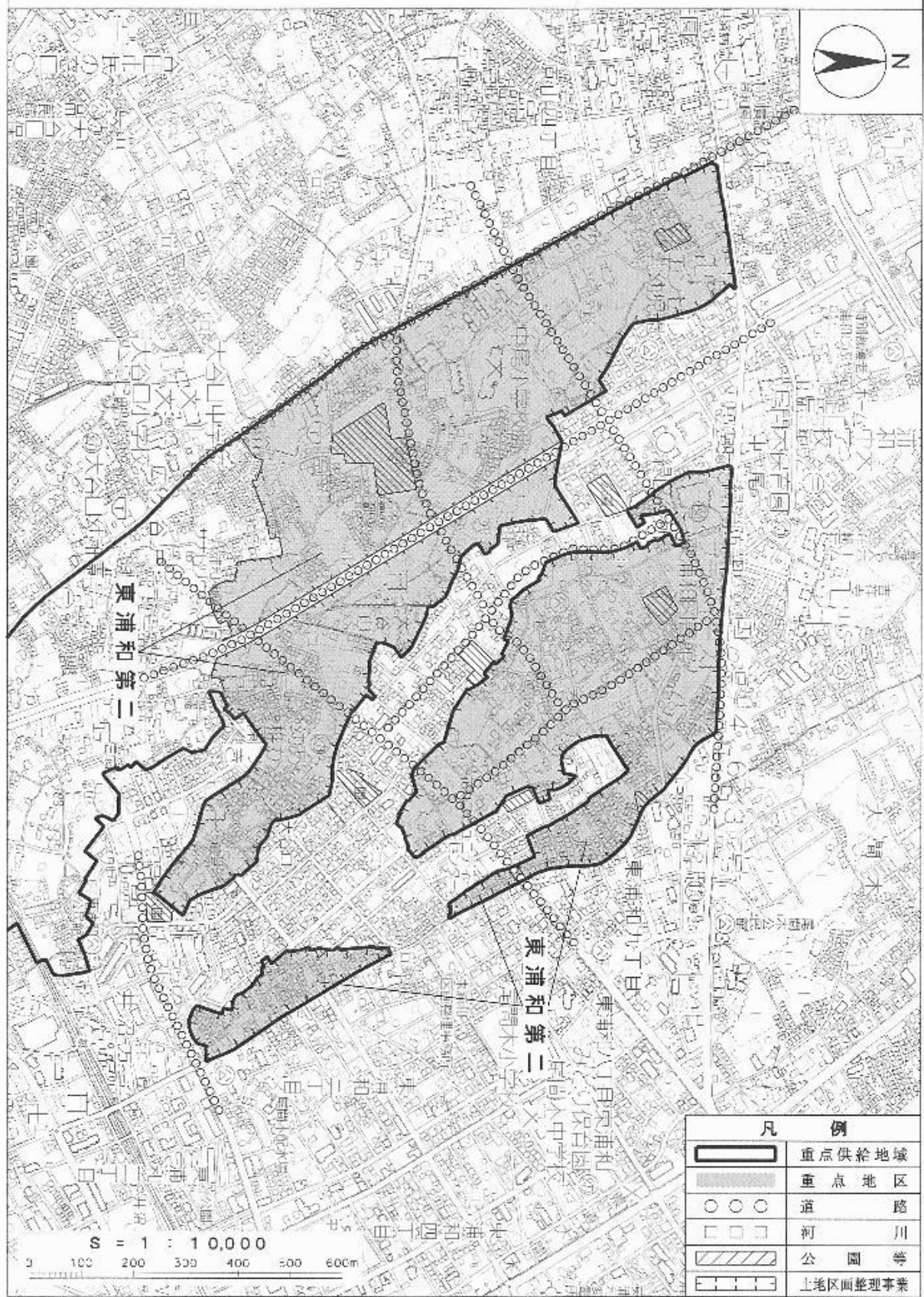
内谷・会ノ谷特定

S = 1 : 5,000

0 100 200 300m

凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 園 等
	特定土地区域種別

5 / 東浦和第二地区

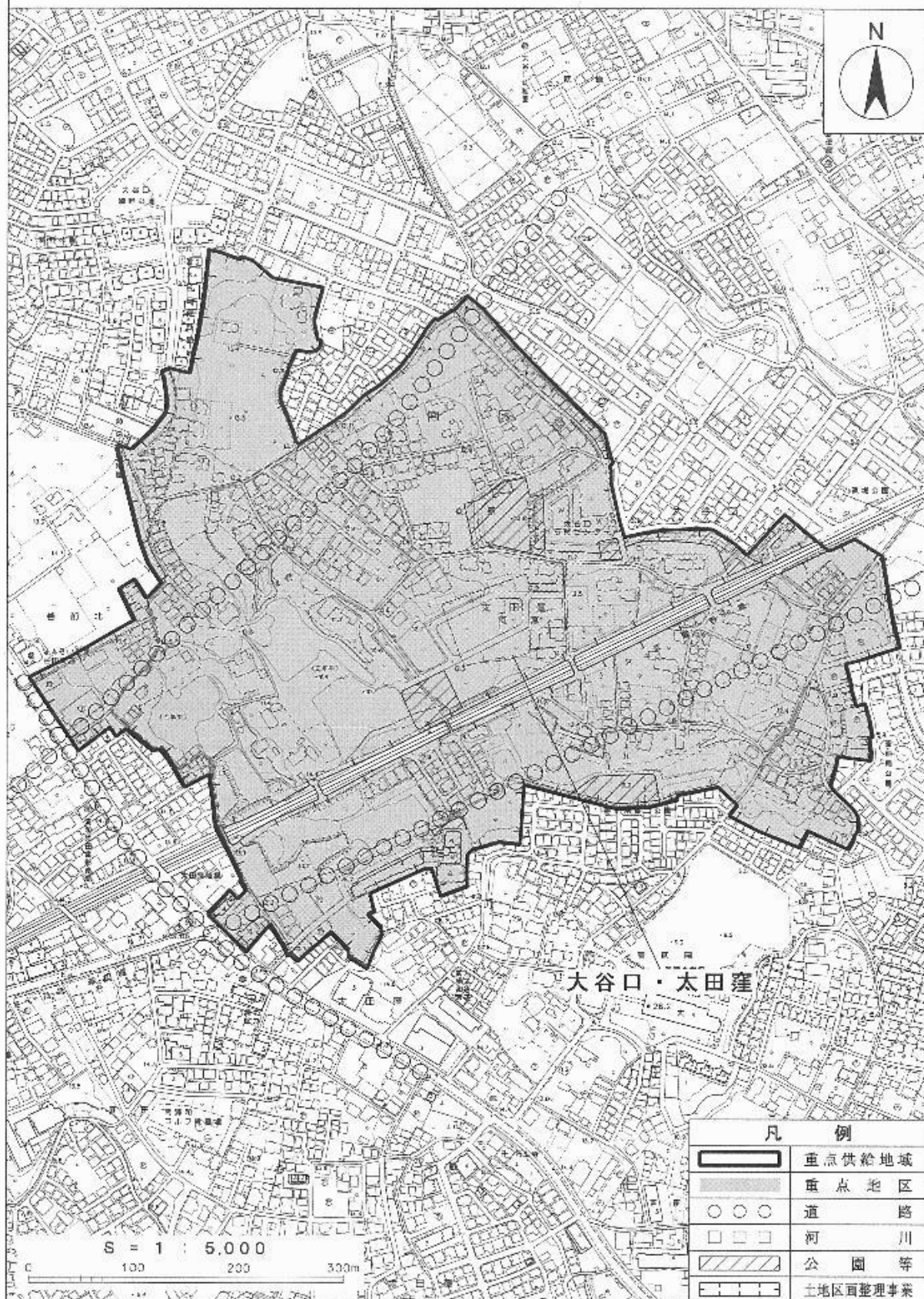


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 園 等
	土地区画整理事業

S = 1 : 10,000

0 100 200 300 400 500 600m

6 / 大谷口・太田窪地区



7 / 武蔵浦和地区



8 / 浦和駅西口南地区

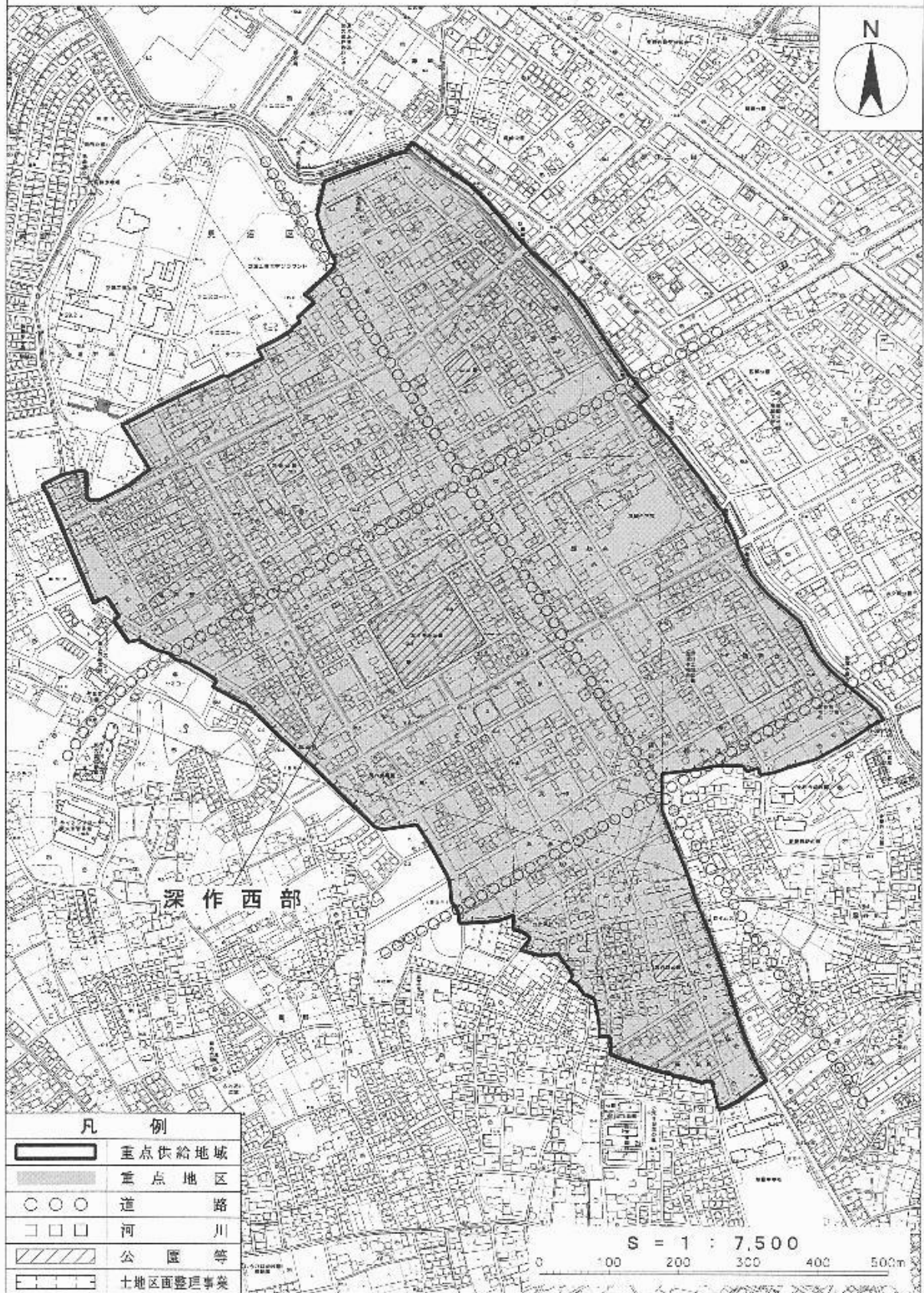


9 / 丸ヶ崎区画整理地区

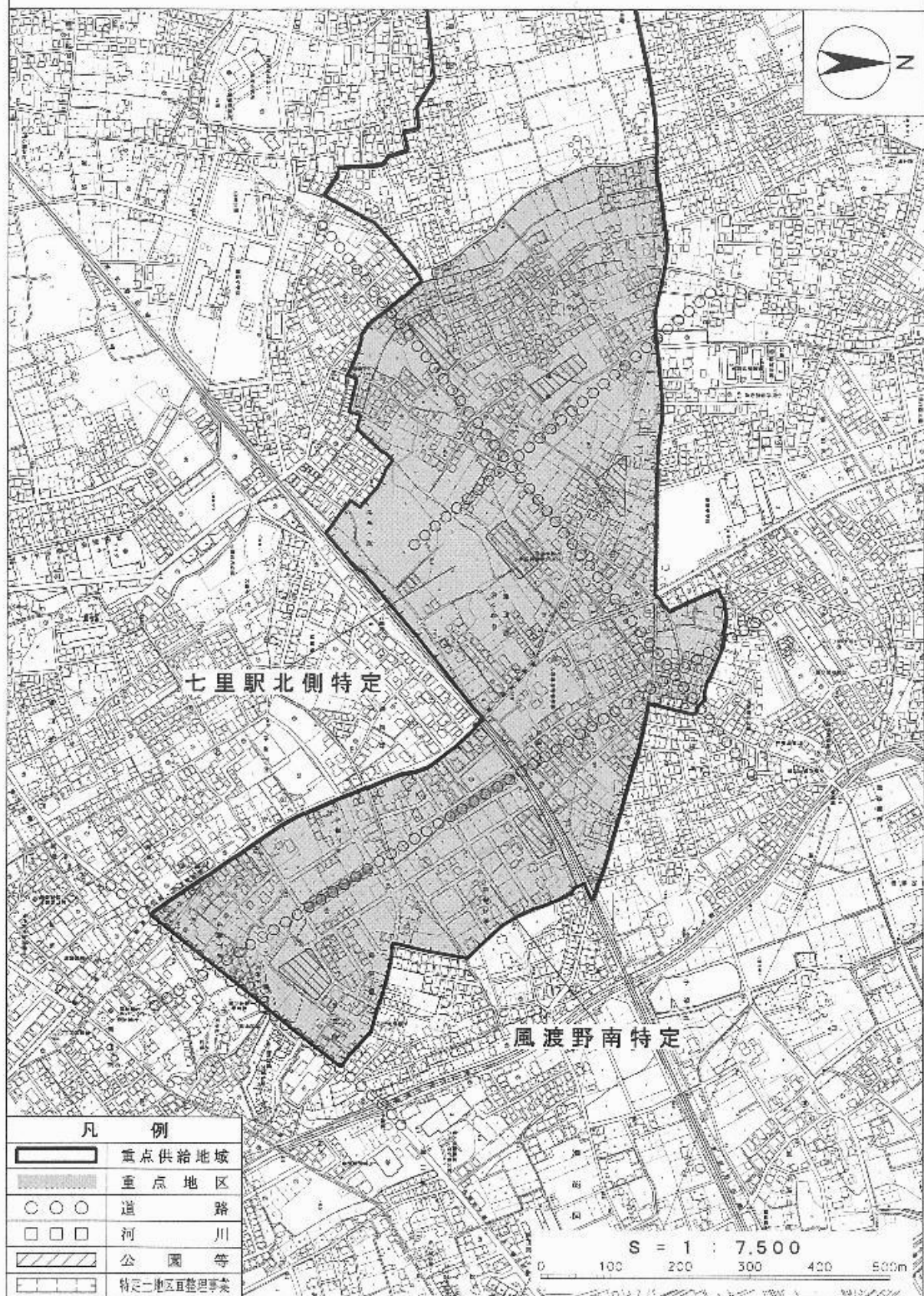


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 園 等
	土地区画整理事業

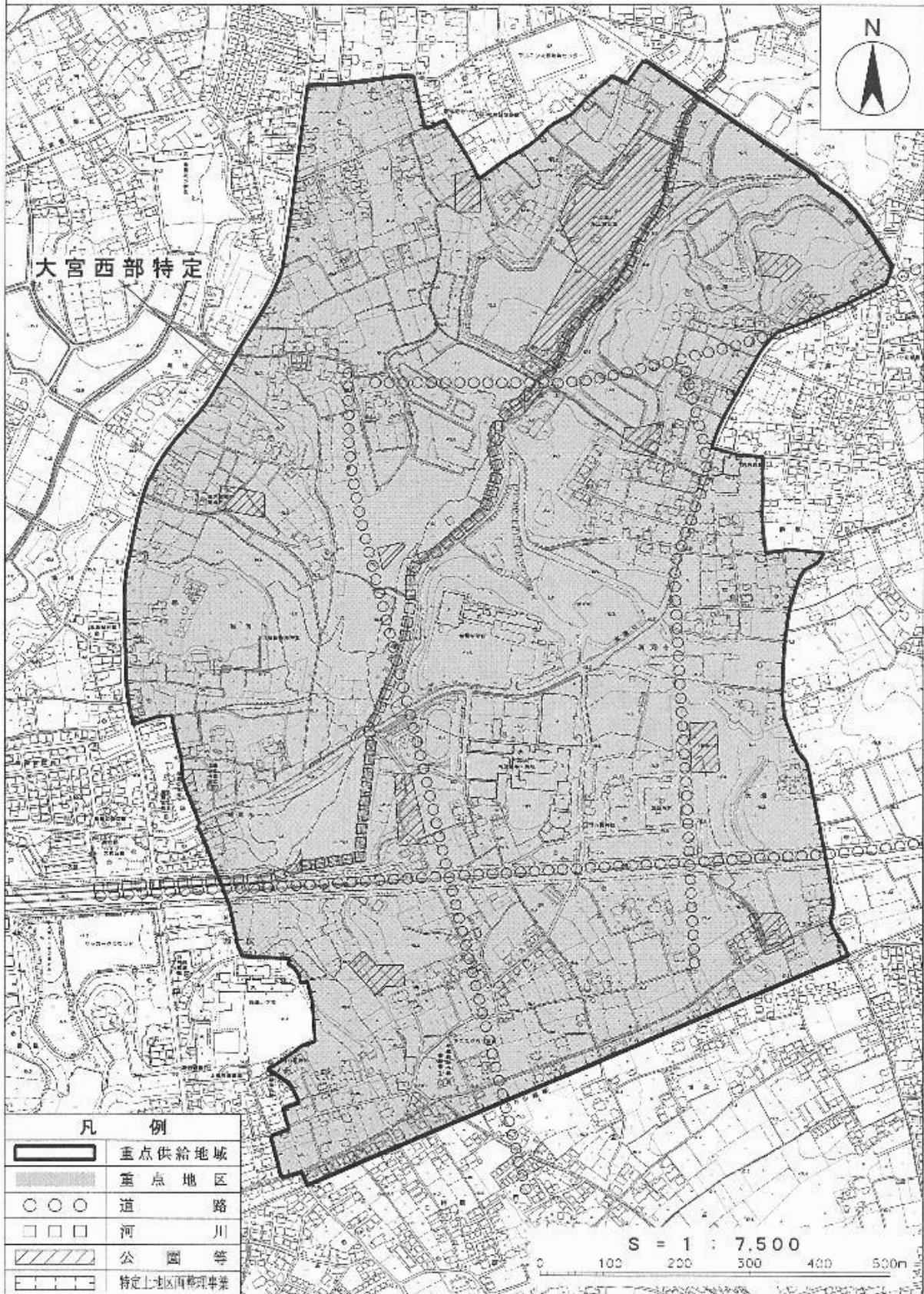
10 / 深作西部地区



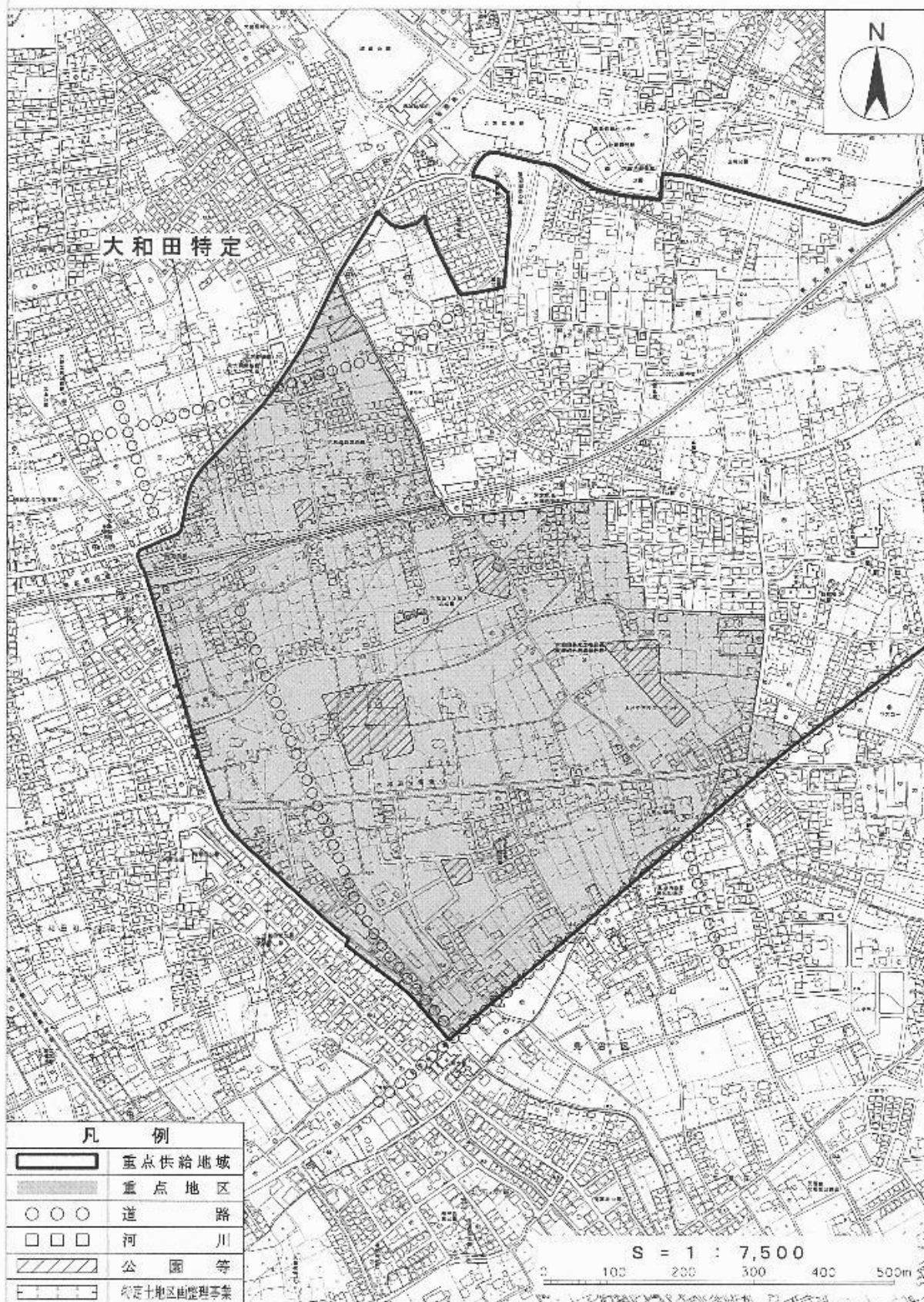
11 / 七里駅北側・風渡野南地区



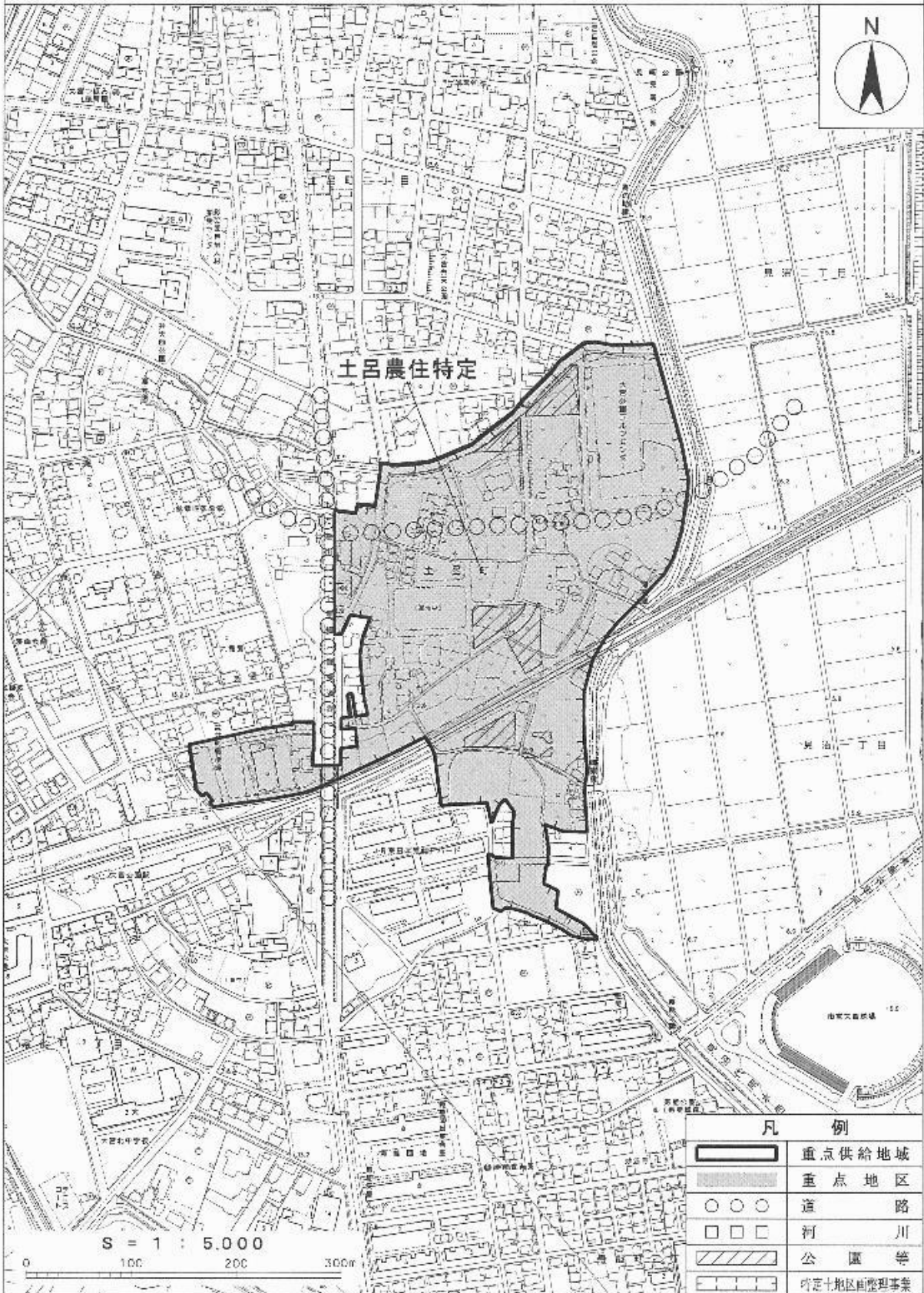
12 / 大宮西部地区



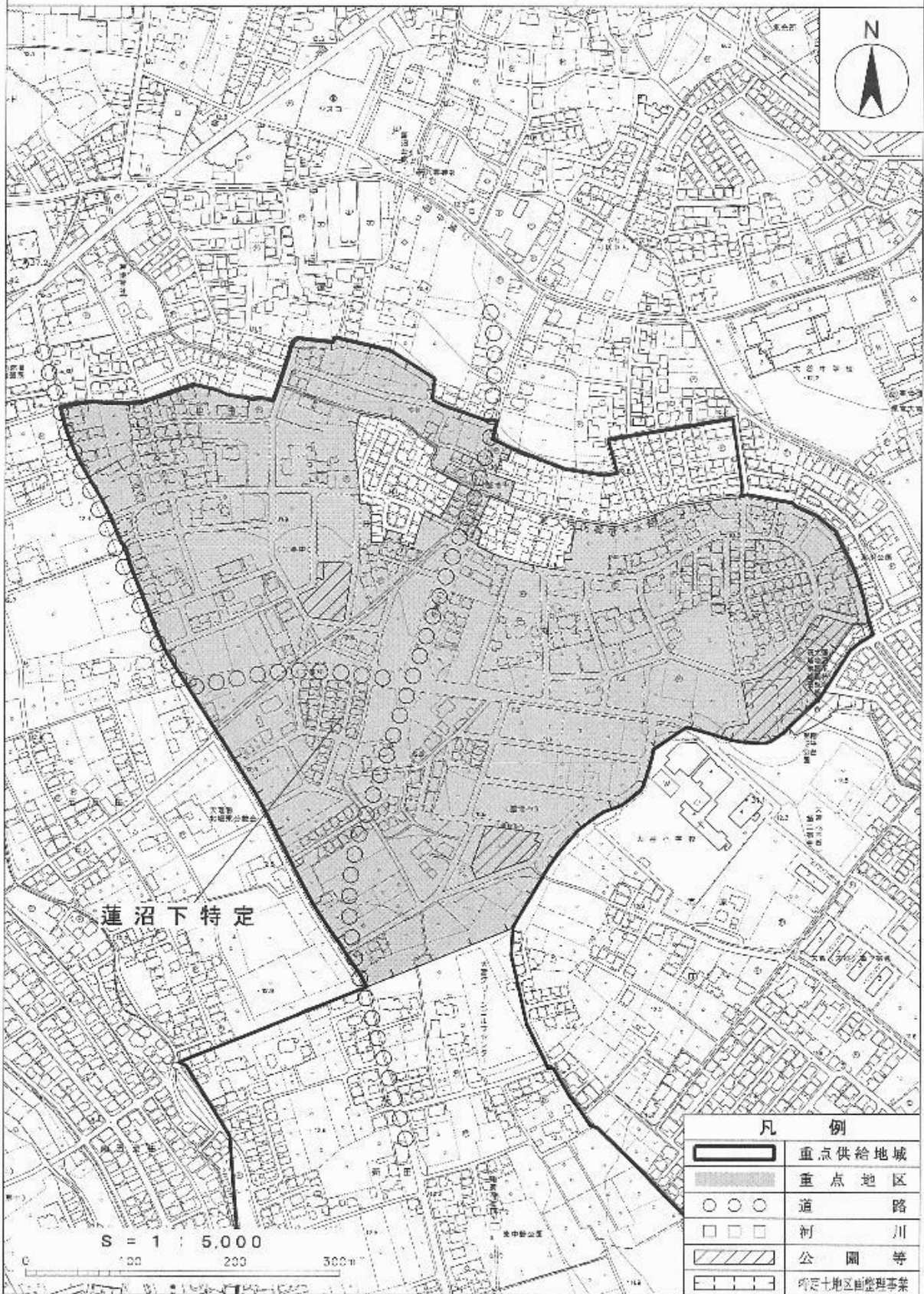
13 / 大和田地区



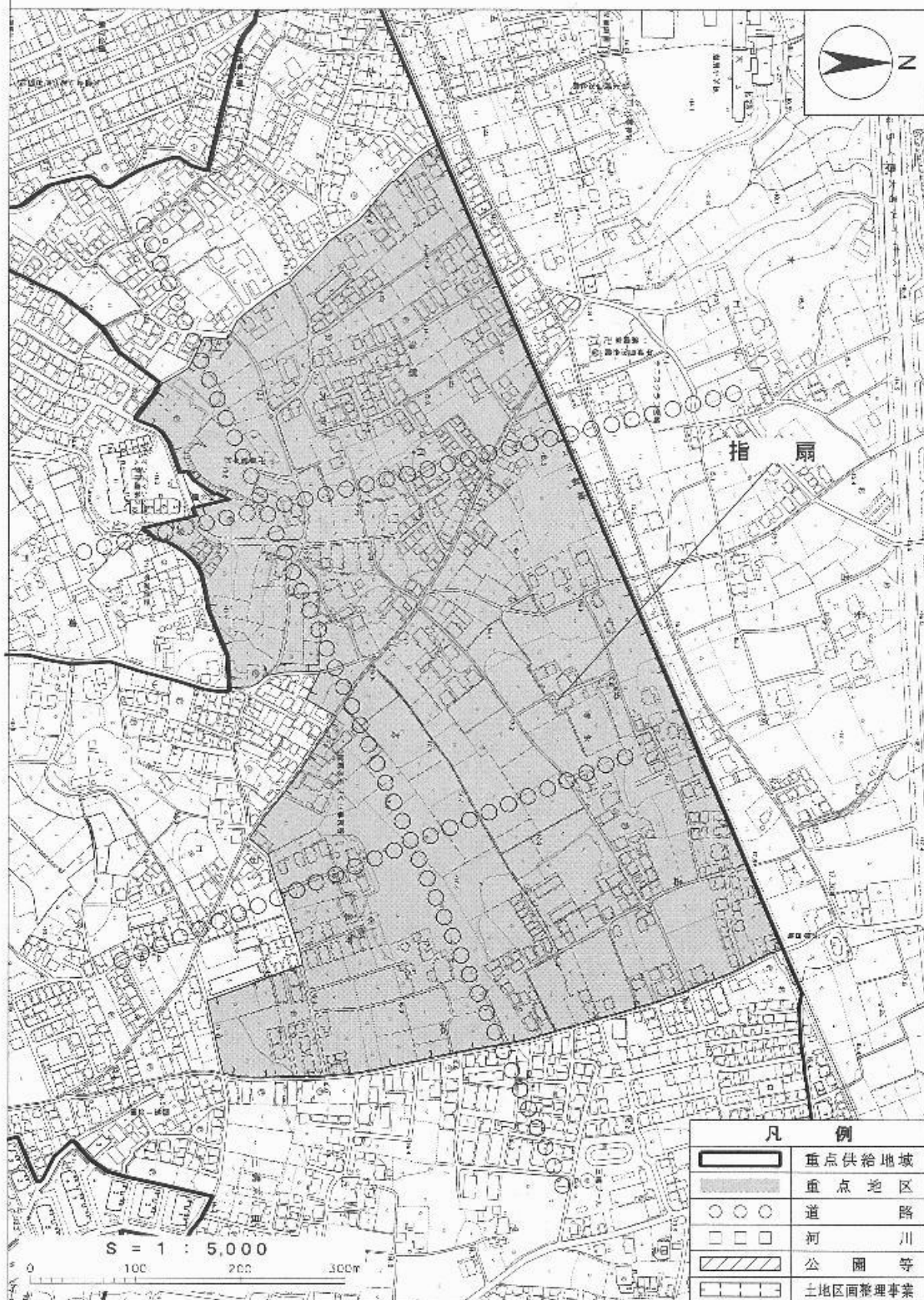
14 / 土呂農住地区



15 / 蓮沼下地区



16 / 指扇地区



17 / 台・一ノ久保地区



台・一ノ久保特定



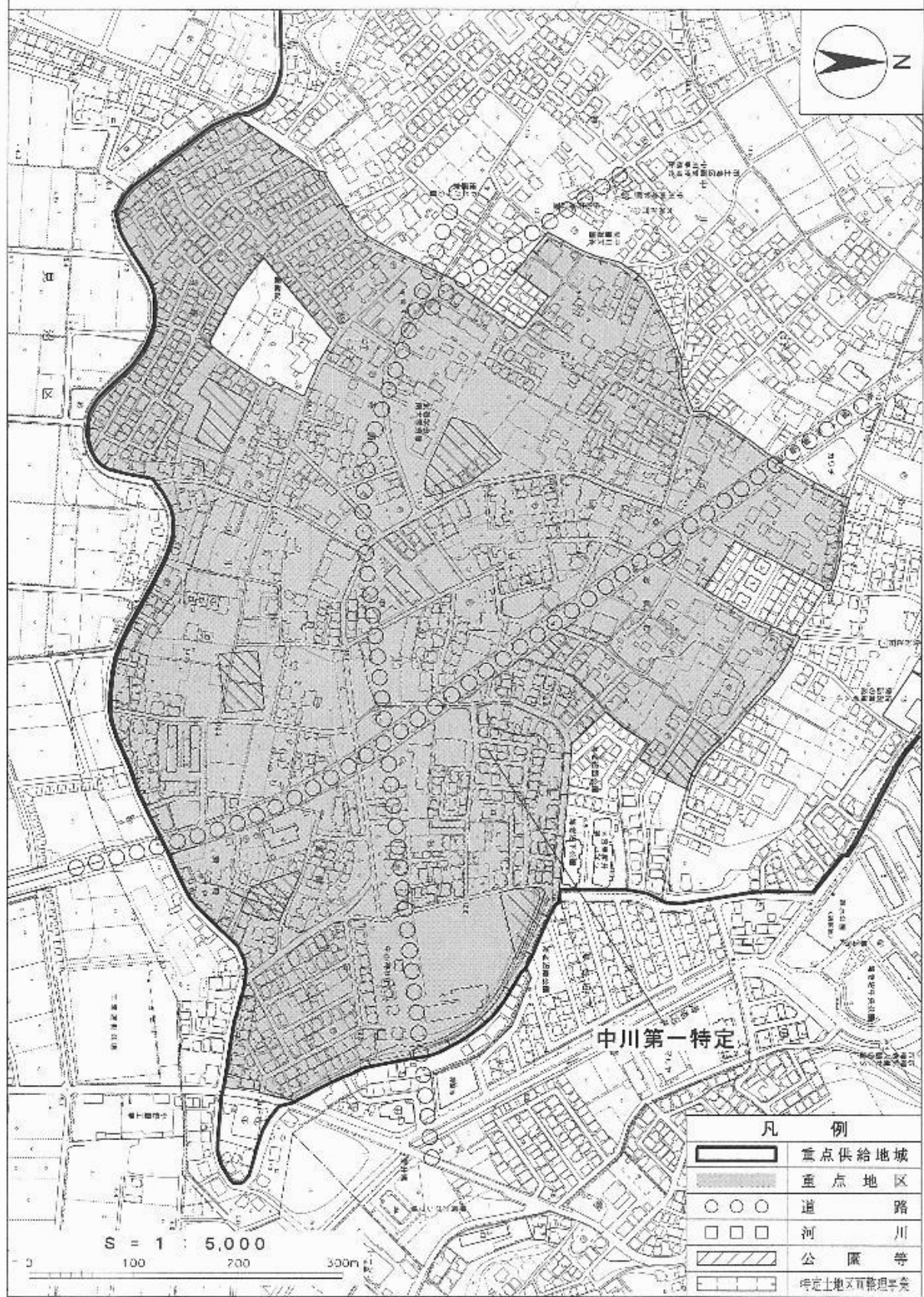
S = 1 : 5,000

0 100 200 300m

凡 例

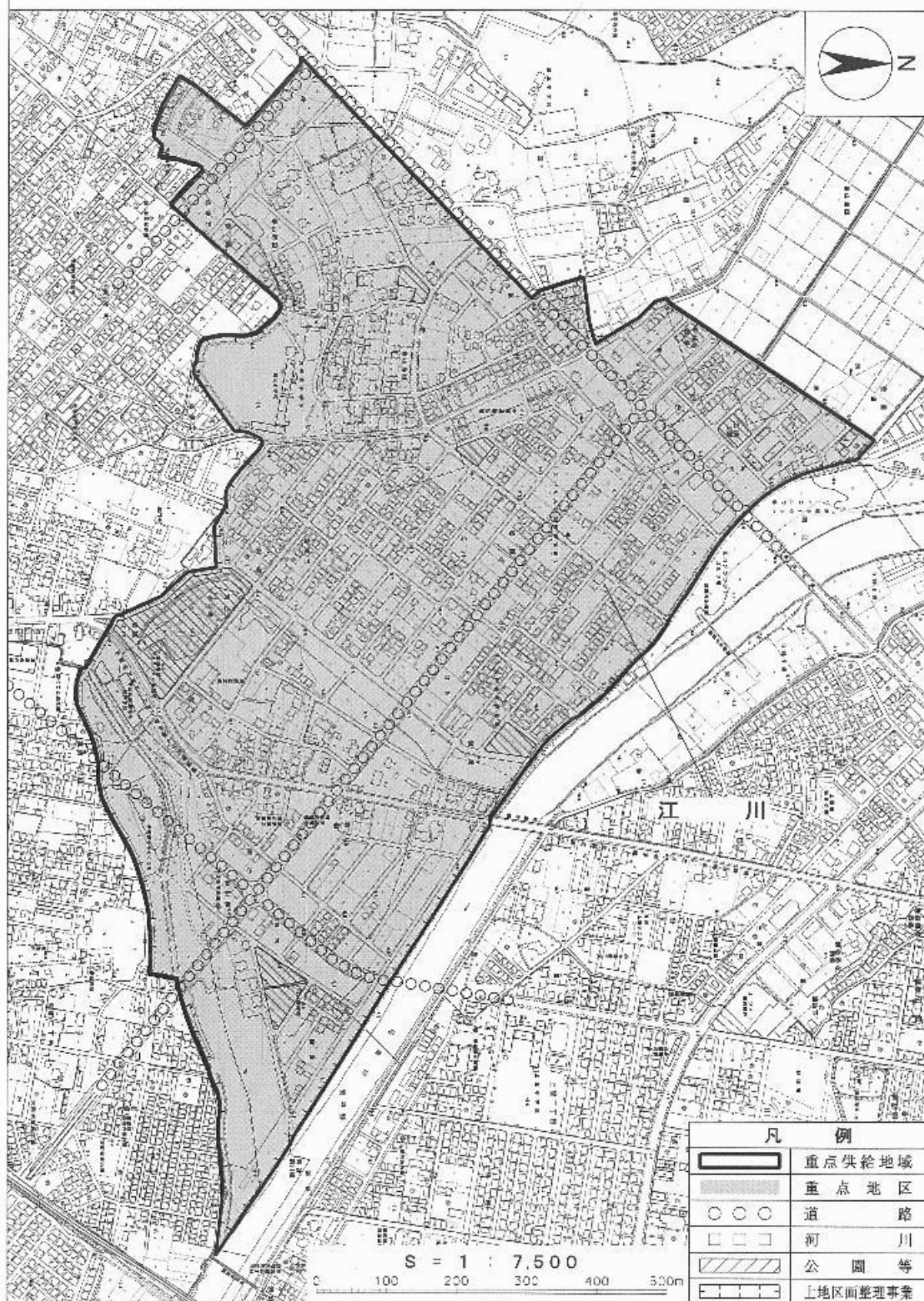
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 園 等
	指定土地区画整理事業

18 / 中川第一地区



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 園 等
	特定土地計画整理地

19 / 江川地区



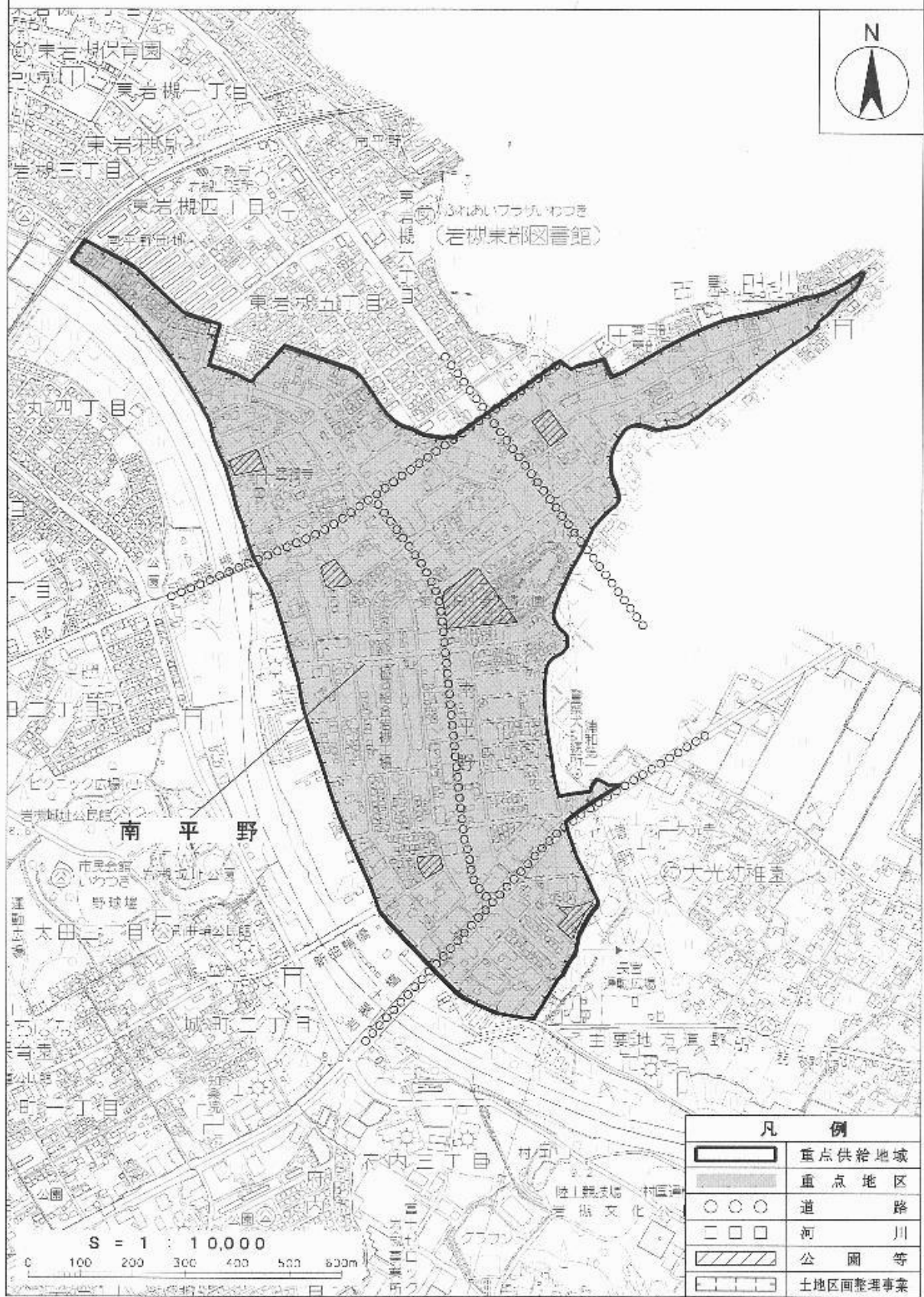
江川

凡 例	
	重点供给地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 园 等
	土地区画整理事業

S = 1 : 7,500

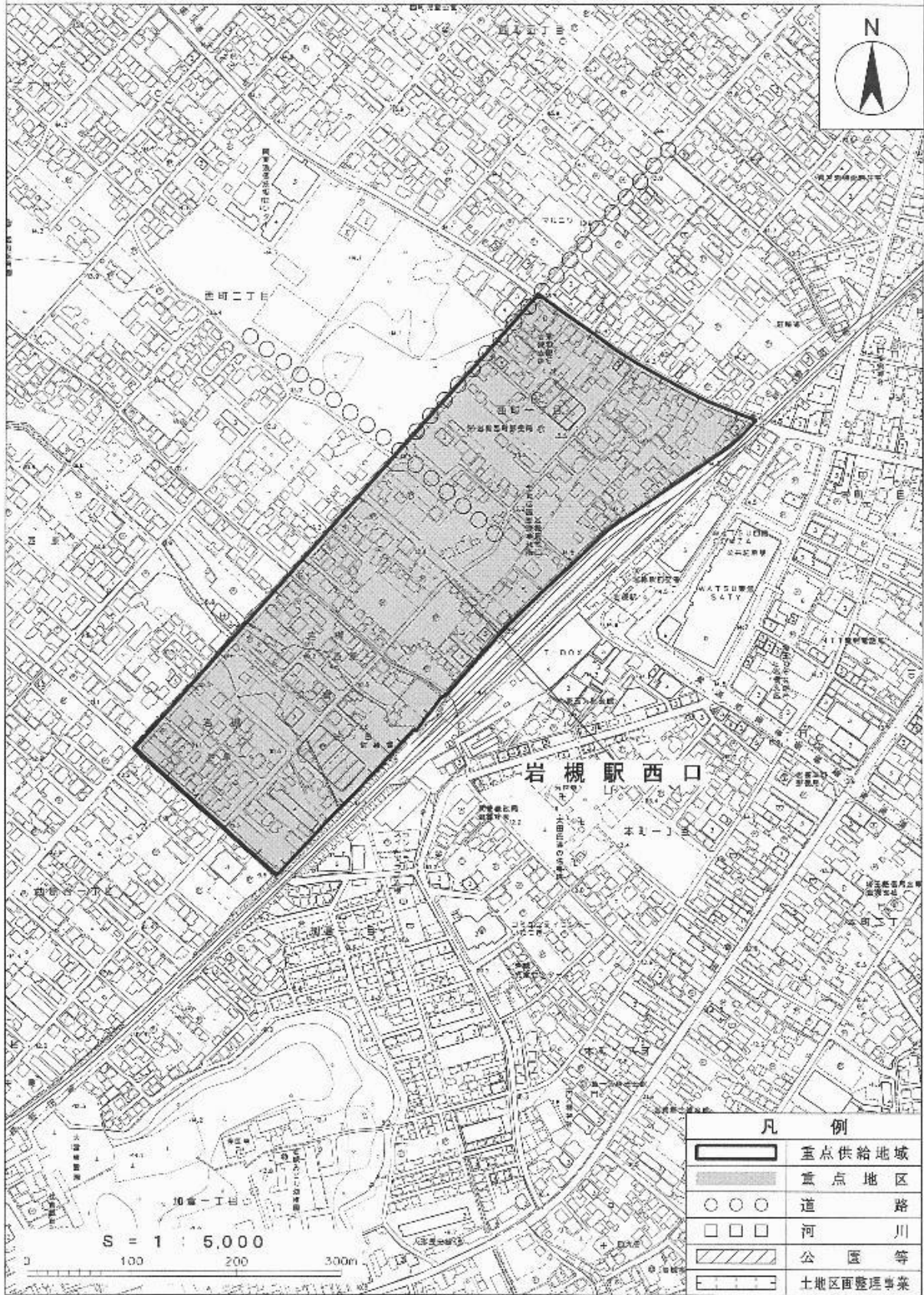
0 100 200 300 400 500m

20 / 南平野地区



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 園 等
	土地区画整理事業

21 / 岩槻駅西口地区



S = 1 : 5,000

0 100 200 300m

凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 医 等
	土地区画整理事業

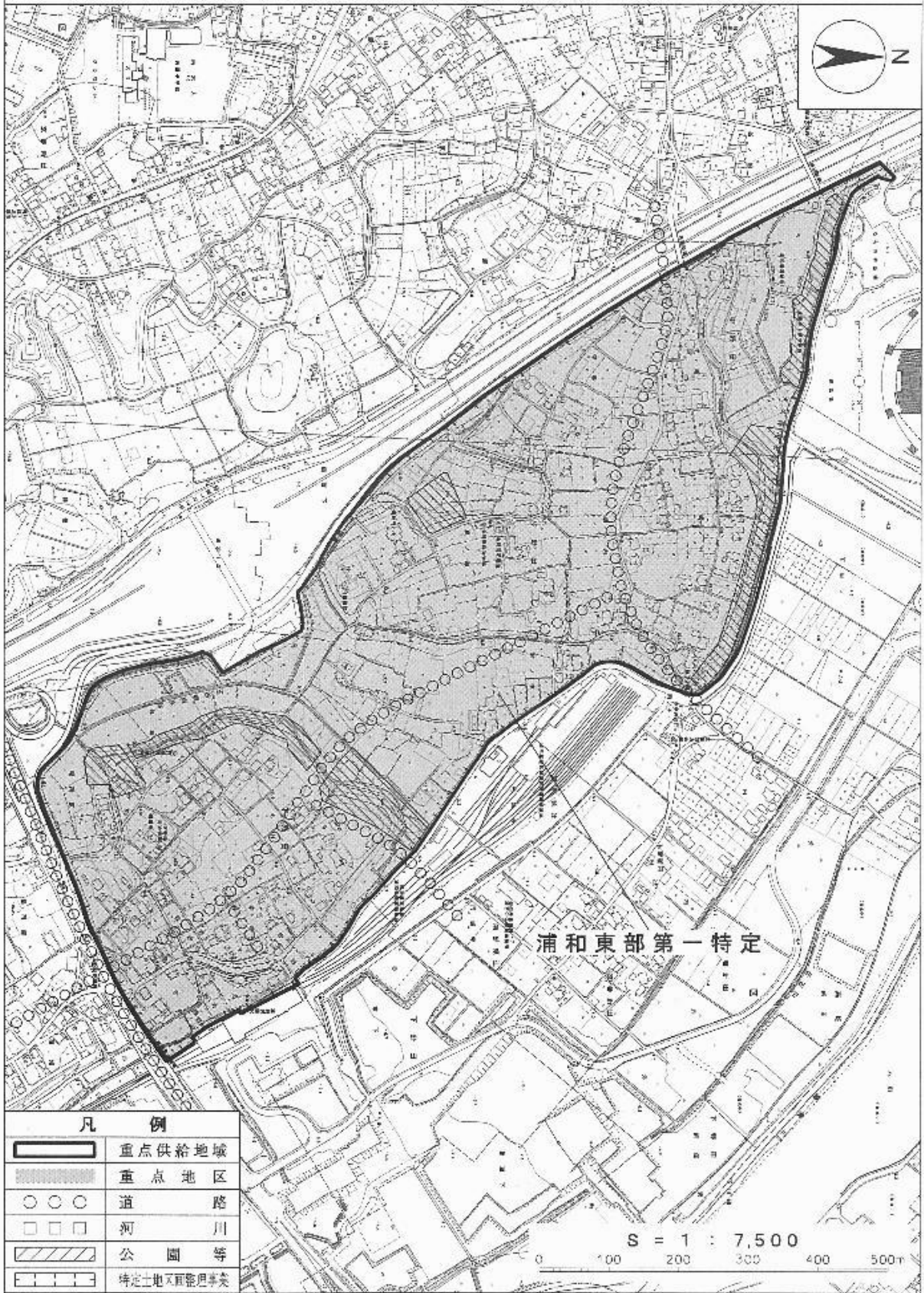
22 / 与野駅西口地区



23 / 南与野駅西口地区



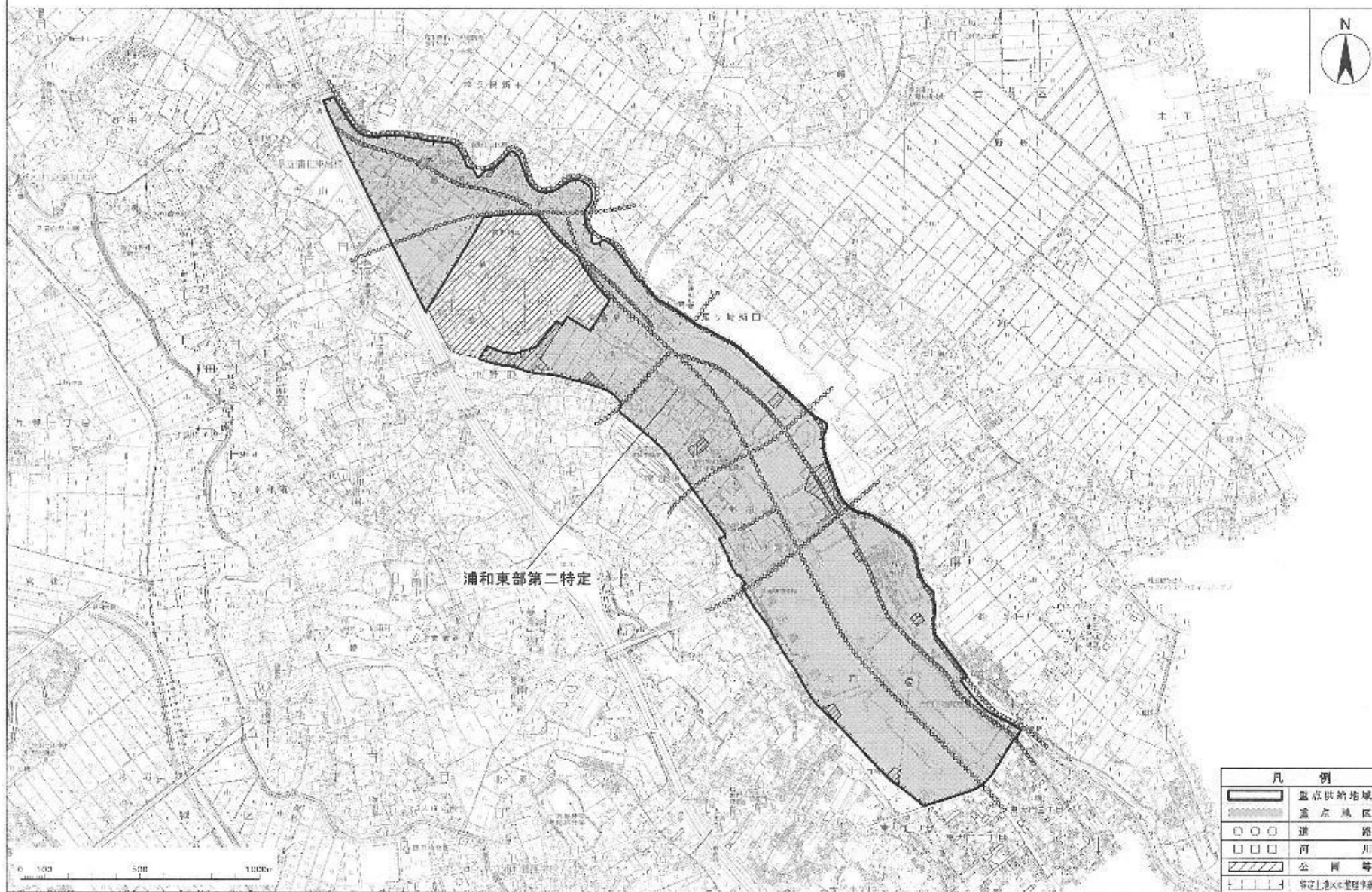
24 / 浦和東部第一地区



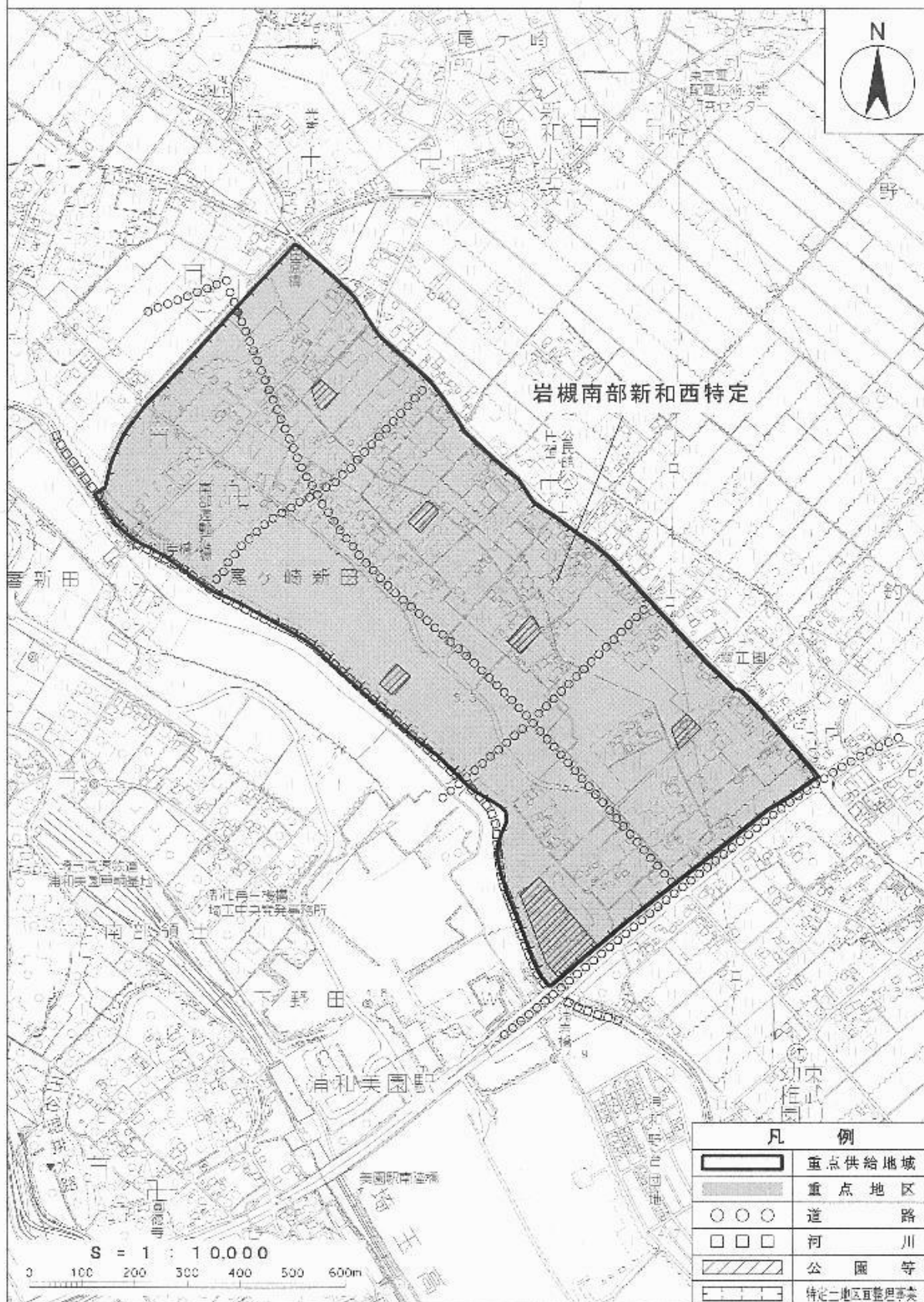
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 園 等
	特定土地区画整理事業

S = 1 : 7,500
 0 100 200 300 400 500m

25 / 浦和東部第二地区



26 / 新和西地区



27 / 大門上・下野田地区



大門上・下野田特定

凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	河 川
	公 園 等
	特定土地管理事業