

# 蓮田都市計画

(蓮田市、白岡町、菖蒲町)

## 都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針

### 埼玉県

都市計画の決定 案の縦覧	平成15年12月9日から 平成15年12月24日まで
都市計画の決定 告示	平成16年4月27日
埼玉県	

## 《 目 次 》

1	都市計画の目標	
(1)	当該都市計画区域の都市づくりの基本理念	1
(2)	地域毎の市街地像	2
2	区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	
(1)	区域区分の決定の有無	3
(2)	区域区分の方針	
	都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口	3
	産業の規模	3
	市街化区域のおおむねの規模	4
3	主要な都市計画の決定の方針	
(1)	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	
	主要用途の配置の方針	5
	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	7
	市街地における住宅建設の方針	8
	市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	9
	市街化調整区域の土地利用の方針	11
(2)	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	
	交通施設の都市計画の決定の方針	12
	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	14
	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	15
(3)	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	
	主要な市街地開発事業の決定の方針	16
	市街地整備の目標	16
(4)	自然的・歴史的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	
	基本方針	17
	主要な緑地の配置の方針	18
	実現のための具体の都市計画制度の方針	19
	主要な緑地の確保目標	19
4	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図	

## 1. 都市計画の目標

### (1) 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

本区域は、埼玉県東部の、都心から約40km圏に位置し、大宮台地の北側と河川沿いの低地からなり、おおむね平坦な地形となっている。西側に綾瀬川、北側に備前堀川、ほぼ中央に元荒川などの河川が南へ流下している。

鉄道は、南西方向から北東方向にJR東北線が走り、蓮田駅、白岡駅及び新白岡駅があり、通勤・通学の主要な交通機関となっている。さらに、高速鉄道東京7号線の蓮田への延伸が計画されている。

道路は、一般国道122号が南東方向から北西方向に通り、都心、さいたま市方面及び加須市方面と連絡するなど、広域幹線道路として重要な交通網を形成している。また、県道さいたま栗橋線が鉄道と平行しており、さいたま市方面及び栗橋町方面と連絡している。さらに、東側を東北自動車道が南北方向に縦貫している。

また、首都圏中央連絡自動車道の菖蒲白岡インターチェンジ（仮称）が計画され、交通の利便性の大きな向上が期待されている。

古くは見沼代用水の舟運により菖蒲などのまちが栄え、その後、明治時代の鉄道の開通で物資の輸送が舟運から鉄道輸送に変化し、鉄道駅を中心にまちが発展するようになった。

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、急速な都市化が進み、蓮田駅や白岡駅が中心の市街地が形成された。また、昭和50年代には、久喜菖蒲工業団地などの工業地が形成され、その後、昭和62年には新白岡駅が開設され、土地区画整理事業などにより新しいまちが形成された。

このような背景において、快適な居住環境で災害に強いまちづくりを行うためには、特に、急速な都市化が進んだ駅周辺部については、道路や排水施設などの整備を行う必要がある。また、土地区画整理事業などにより新しいまちが形成された地域については、引き続きこの良好な居住環境を維持していく必要がある。

一方、白岡八幡宮、菖蒲城趾、閩戸式三番しきさんばなどの地域固有の歴史・文化が多く、また、元荒川、綾瀬川、見沼代用水などの豊かな自然環境と田や梨などの果樹畑の優良な農地が広がり、既存の集落については、樹林地や屋敷林などの緑につつまれた特徴ある自然景観が広がっているなど、豊かな歴史・文化や自然環境などを保全、活用を図っていくことが大切である。

このようなことから、これらの自然環境と住宅、産業及び文化の調和のとれた都市を目指して、将来の都市づくりの基本的方向を次のとおり設定する。

緑につつまれた住み良い生活環境の形成

活力ある産業の振興

交通ネットワークの充実による周辺地域との連絡強化

自然と都市の共存した、うるおいのあるまち

## (2) 地域毎の市街地像

蓮田駅周辺地域は、再開発事業の促進を図るとともに、商業・業務などの機能を備えたにぎわいに満ちた商業業務地の形成を図る。

蓮田駅周辺の商業業務地を取り囲む住宅地については、道路や公園などの都市基盤整備を促進し、防災性に配慮した良好で快適な居住環境を備えた住宅地の形成を図る。特に、緑町、椿山地区などの都市基盤が整備された住宅地域は、緑豊かな住宅地を形成していることから、今後も良好な住環境を維持・保全する。馬込<sup>まごめ</sup>下蓮田、黒浜地区は、道路や公園などの都市基盤を整備し、周辺の環境に配慮しながら、良好な居住環境を備えた質の高い住宅地の形成を図る。

白岡駅周辺地域は、狭小道路の改善など環境整備を促進し、安全で楽しく買い物ができ快適でにぎわいがある魅力的な商業業務地の形成を図る。白岡駅周辺の商業業務地を取り囲む住宅地については、土地区画整理事業や地区計画などにより、快適な居住環境を備えた住宅地の形成を図る。特に、白岡駅西側の元荒川沿いの西地域などの都市基盤が整備された地域は、現在の良好な住環境を維持・保全するとともに緑豊かな良好な住宅地の形成を図る。

新白岡駅周辺地域は、日常購買等を賄い、やすらぎが持てる快適な商業業務地の形成を図る。新白岡駅周辺の商業業務地を取り囲む住宅地については、土地区画整理事業や地区計画などにより、快適な居住環境を備えた住宅地の形成を図る。特に白岡ニュータウン地区は、道路や歩道に街路樹が植樹され閑静な住宅街を形成していることから、今後も良好な住環境を備えた住宅地の形成を図る。

あやめ会館周辺地域については、日常生活に密着した魅力ある商業地の形成を図る。その周辺の住宅地については、土地区画整理事業などにより、安全で快適な住宅地の形成を図る。

東北縦貫自動車道の蓮田サービスエリア周辺や白岡工業団地などの工業地については、工場敷地内の緑化等を促進し、周辺の住宅の環境に配慮した工業地の形成を図る。

菖蒲北部地区は、土地区画整理事業により、緑豊かな公園などが整備された魅力ある操業環境を備えた工業地や快適な住宅地の形成を図る。

久喜菖蒲工業団地は、周辺の環境と調和した緑豊かな良好な工業地を保全する。

首都圏中央連絡自動車道の菖蒲白岡インターチェンジ（仮称）が計画されている周辺地域については、広域交通の利便性を活かしながら既存の環境と調和したまちづくりを進める。

その他、元荒川や隼人堀川、見沼代用水等の周辺地域については、のどかな田園風景や雑木林などの緑豊かな自然環境が形成されていることから、今後も、これらの貴重な自然と農地を保全し、既存の集落における良好な住環境と調和のとれた地域を形成する。なお、既存住宅団地等は、その周辺の緑豊かな環境と調和がとれた良好な住環境を保全する。

## 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### (1) 区域区分の決定の有無

本都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号のイに基づき、本都市計画に区域区分を定めるものとする。

### (2) 区域区分の方針

都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口

年次 区 分	平成12年	平成22年
都市計画区域内人口	133.8千人	おおむね139.7千人
市街化区域内人口	82.3千人	おおむね 88.2千人

なお、平成22年においては、上表の外に県南広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

### 産業の規模

年次 区 分	平成12年	平成22年	
規 模	製造品出荷額	2,862億円	2,316億円
	商品販売額	1,425億円	1,603億円

年次 区 分	平成12年	平成22年
就 業 構 造	第一次産業 (5%)	2.5千人 (3%)
	第二次産業 (30%)	20.2千人 (26%)
	第三次産業 (65%)	54.3千人 (71%)
	計 (100%)	77.0千人 (100%)

### 市街化区域のおおむねの規模

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向並びに計画的市街地整備の見通しを勘案し、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 2 2 年 ( 基準年の 1 0 年後 )
市街化区域面積	おおむね 1 , 4 6 2 h a

( 注 ) 市街化区域面積は、平成 2 2 年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

### 3 主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### 主要用途の配置の方針

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。このため、中心市街地の活性化を進めるとともに、土地利用の純化を推進し、秩序ある土地利用の実現、都市機能の更新を図る必要がある。

また、良好な環境を有する住宅地については、住民参画の基に合意形成を図りながら、その環境を維持するよう土地利用の規制・誘導を行い、地域特性に応じたきめ細かいまちづくりを目指す。

このようなことから、主要用途を次のとおり設定する。

用途	地区名	方針
商業業務地	蓮田駅周辺地区、白岡駅周辺地区、あやめ会館周辺地区	古くから商業施設が立地してきた地区であるが、近年は空洞化が進行しつつある。このようなことから、消費者需要の多様化に対処するために、都市基盤を整備し、商業・サービス機能の充実を図る。
	新白岡駅周辺地区	民間開発または土地区画整理事業により人口が増加し、消費者需要の多様化が進んでいる地域である。このようなことから、日常購買及びサービス施設の集積を図り、地区中心的な商業地の形成を図る。
工業地	蓮田サービスエリア周辺地区、白岡工業団地地区、久喜菖蒲工業団地地区	工業系土地利用の中心地として整備されている地区である。このようなことから、今後も引き続き、周辺の住宅地や農地との調和を図るため、緑化や環境改善等に配慮した工業地の維持・保全を図る。
	菖蒲北部地区	国道に隣接している立地条件から、新たな土地利用の展開の可能性が生まれる地区である。このため、中核的な工業地として新たに整備を図るとともに、周辺との調和を図りつつ、幅広い産業を許容する地域にひらかれた工業地の整備を図る。

住 宅 地	蓮田駅周辺地区、白岡駅周辺地区、あやめ会館周辺地区	古くから住宅市街地を形成し、中心市街地周辺という地域性から商業施設等が混在している地区である。このようなことから、土地利用の純化を推進しつつ、立地条件を活かした利便性の高い都市型住宅地の形成を図る。
	椿山地区、緑町地区、桜台地区、西新宿地区、白岡西地区、原ヶ井戸・東地区、寺田団地地区	市街地開発事業等により整備され、比較的緑に恵まれた良好な環境を有する地区である。このようなことから、環境と共生した住宅地の保全を図る。
	馬込・下蓮田地区、黒浜地区、山ノ内地区、白岡ニュータウン地区、野牛・高岩地区、白岡駅東部中央地区、菖蒲北部地区	市街地開発事業等により住宅環境が整備され、また整備されつつある地区である。 このようなことから、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等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。

市街地における建築物の密度の構成に関する方針

市街地の効率的な土地利用を実現するため、地区の特性に十分配慮しながら、秩序ある都市空間を創出するとともに、良好な住環境の確保や美しい街並みの形成など、安全で快適な都市生活の実現に向けて、主要用途別に地区毎の密度構成を次のとおり設定する。

用 途	地 区 名	方 針
商業業務地	蓮田駅周辺地区、白岡駅周辺地区、あやめ会館周辺地区	交通の要衝として、駅前広場、公園等の魅力ある都市空間を想定し、中高密度な商業業務地の形成を図る。
	新白岡駅周辺地区	地域の中心となる商業・業務施設の立地などを促進し、日常サービスが受けられる商業業務地を想定し、低中密度な商業業務地の形成を図る。
工業地	蓮田サービスエリア周辺地区、白岡工業団地地区、久喜菖蒲工業団地地区	緑化や周辺環境との調和を推進するとともに、都市型工業地としての機能に応じ、中密度な工業専用系工業地の形成を図る。
	菖蒲北部地区	都市的土地利用の需要の増大を受け、周辺環境と調和のとれた、幅広い産業を許容する中密度な工業地の形成を図る。
住宅地	蓮田駅周辺地区、白岡駅周辺地区、あやめ会館周辺地区	道路や公園の都市基盤の整備を促進するとともに、良好な住環境が整っている地区については、地区計画等の活用により、その地区の特性に応じた中密度な住宅地の形成を図る。
	馬込・下蓮田地区、黒浜地区、山ノ内地区、西新宿地区、白岡町西地区、原ヶ井戸・東地区、野牛・高岩地区、白岡駅東部中央地区、菖蒲北部地区、寺田団地地区	優良な居住環境を形成するために土地区画整理事業等が行われた地区又は実施中の地区については、その計画理念やその地区の特性に応じた中・低密度な住宅地の形成を図る。
	椿山地区、緑町地区、桜台地区、白岡ニュータウン地区	民間開発により整備された良好な居住環境の戸建て住宅地区については、地区計画等の活用により、その地区の特性に応じた低密度な住宅地としての形成を図る。

## 市街地における住宅建設の方針

### 1) 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくりの基本方針

#### a. 高齢社会等への対応

本格的な少子高齢化社会を迎えるにあたり、高齢者等の居住の安定を図る。すべての人にやさしく、様々な世代が一緒に暮らすことのできるユニバーサルデザインによる社会の実現を目指す。

#### b. 安全な住環境への誘導

都市基盤の整備と住宅の不燃化、耐震化等により、密集市街地の改善や拡大を防止し、災害に対する安全性を高める。また、個々の住宅の防犯性向上とともに地域の防犯対策を促進する。

### 2) 豊かさを実感できる住まい・まちづくりの基本方針

#### a. 居住水準の向上

多様なライフスタイルに対応するため、良質な借家ストックの形成を支援し、住み替えによる居住水準の向上を図る。魅力ある住宅地の形成のため、生活関連機能を備えた住宅市街地の整備を促進する。

#### b. 住まい方の提案

多様な社会的サービスを受けやすい、便利で快適に暮らせるまちなか居住を推進する。また、郊外住居については、介護や子育ても含んだ生活を支援する機能の導入や多様な世代が居住する住宅地への再生を図る。

### 3) 循環型社会に対応した住まい・まちづくりの基本方針

#### a. 環境負荷の軽減

住宅を適切に維持管理し、長期間使用することにより省エネルギー化及び省資源化を図り、環境共生住宅や省エネルギー住宅等の環境にやさしい住まいづくりの試みを地域整備の一環として取り組む。

#### b. 良質なストックの形成

今後は良質なストックが社会的資産として循環し、住民が適正な負担のもとに住宅を選択できるような市場の整備を目指す。現在の良質なストックの活用や、既存のストックを改善するなど住宅の質の向上を容易に行える環境を整備し、ストック全体の質の向上を図る。また、新たなストックを形成する場合においても、長期間の使用に耐える良質な住宅を建設することを支援する。

### 4) パートナーシップで築く住まい・まちづくりの基本方針

#### a. 産業・行政・学校関係の連携

住まい・まちづくりに関する情報を積極的に提供し、また、産業・行政・学校関係の連携による研究などを通じて、地域の住宅関連産業の振興を図る。

#### b. 住民・NPO等との協調

住民、民間事業者、NPO等との連携のもと、地域の豊かな自然、景観や街並みに配慮するなど、住まいとまちの質を高め、住民によって進める住まい・まちづくりを支援する。

## 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

本区域では、市街地において特に配慮すべき土地利用の方針を次のとおりとする。

また、市街地の防災性の向上を図るため、都市基盤施設の整備状況や建築物の建て詰め状況などを勘察し、防火・準防火地域を指定するなど必要な施策を総合的に実施し、安全なまちづくりを推進する。

### 1) 土地の高度利用に関する方針

以下の区域については、本区域の顔として商業・業務機能の集積に対応した土地の高度利用を図りつつ、魅力ある都市景観を形成する。

地区名	方針
蓮田駅西口地区、白岡駅周辺地区	今後の商業・業務、文化、交流機能の集積に対応した都市基盤の整備を図り、土地の高度利用を促進する。

### 2) 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

地区の土地利用の現状や動向、また、目指すべき市街地像に対応した秩序ある土地利用の形成を図るため、用途転換、用途純化又は用途の複合化が必要な地区について用途地域の変更や地区計画などの活用により、計画的かつ適正な用途の誘導に努める。また、住工混在地区については、都市基盤の整備を図るとともに、工場の適切な誘導により用途の純化を進める。都市基盤の整備された地区のうち必要な区域について地区計画を定め、計画的な用途の転換を図るとともに、適正な用途の配置に努める。

地区名	方針
蓮田駅周辺地区、白岡駅周辺地区、あやめ会館周辺地区	古くから商業施設が立地してきたが、近年は空洞化がみられる。このため、地域の特性を活かした商業・業務施設の集積を図りつつ用途の複合化を進め、都市機能の充実強化に努める。
物見塚地区	住宅地に混在立地している工場等については、移転を促進し、都市基盤の整備を図るとともに、用途の純化を進め、都市環境の向上を図る。
新白岡駅周辺地区	都市基盤整備を促進し、土地の整序化を図るとともに、商業・業務施設の集積を図りつつ用途の複合化を進め、都市機能の充実強化に努める。

### 3) 居住環境の改善又は維持に関する方針

既成市街地では、老朽化した住宅の計画的な建て替えを促進し、防災性の向上等を図るとともに、生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

地 区 名	方 針
蓮田駅周辺地区、白岡駅周辺地区、あやめ会館周辺地区	都市基盤の整備、老朽木造家屋の建て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て良好な市街地形成を図り、地区計画等の導入により環境の保全に努める。
椿山地区、緑町地区、桜台地区、西新宿地区、馬込・下蓮田地区、黒浜地区、山ノ内地区、白岡ニュータウン地区、白岡西地区、原ヶ井戸・東地区、野牛・高岩地区、白岡駅東部中央地区、寺田団地地区、菖蒲北部地区	土地区画整理事業や住宅開発により整備された住宅地については、良好な住宅環境の維持・保全を図るとともに、緑豊かで快適な住宅地として住宅環境の向上を図る。

## 市街化調整区域の土地利用の方針

### 1) 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域の農地は、水田が大きな比重を占め、また、特産品の一つである梨の生産地として梨畑が広範囲に広がっていることから、生産性の高い優良農地は今後ともその保全を図る。また、既存の集落については、道路や排水施設等を整備し、快適な生活環境の形成を図る。

### 2) 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

元荒川に沿った低地部及び浸水被害の生じやすい低地部は、市街化の抑制を図る。

### 3) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

元荒川、見沼代用水沿い、黒浜沼周辺、山ノ神沼、神明神社社叢及び天王山塚古墳は、自然景観に富み、今後とも自然地として整備・保全を図る。

### 4) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

既存の集落において、地域社会のコミュニティなどの住環境の維持を基本とし、住宅、小規模店舗等の立地が可能な土地の区域として、農林関係部局等と調整し、周辺環境と調和した土地利用を図る。

市町村の基本構想に基づいて策定された土地利用に関する計画に即して指定する産業系の施設の立地が可能な土地の区域は、農林関係部局等と調整し、周辺環境と調和した土地利用を図る。

旧暫定逆線引き区域\*については、住民の合意形成を図り、今後とも自然・農業・集落環境を保全しつつ、周辺の環境と調和したゆとりある居住環境等の形成又は維持・保全を行う。

#### \* 旧暫定逆線引き区域

第5回区域区分見直しにより暫定逆線引きの運用が廃止されたため、旧暫定逆線引き区域としたものである。

また、暫定逆線引きとは、計画的市街化を図るべき市街化区域内に、都市基盤が未整備なままミニ開発等による不良市街地が形成されるとともに、計画的な市街地整備の見通しが明確でない農地等が相当量残存していたことから、当分の間、計画的な市街地整備が行われる見込みのない地区を、用途地域の指定を残したまま、一旦、市街化調整区域に編入し、その後、土地区画整理事業等の実施が確実にした時点で市街化区域に再編入するという方式である。

( 2 ) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

交通施設の都市計画の決定の方針

1 ) 基本方針

a . 交通体系の整備の方針

本区域は、埼玉県の東北部に位置し、交通体系として鉄道交通では、JR東北線が南北に貫通している。また、高速鉄道東京7号線の蓮田への延伸が計画されている。

道路交通では、東北縦貫自動車道、一般国道122号、県道さいたま栗橋線及び県道川越栗橋線等が区域を縦断している。また、広域交通のネットワークを図る首都圏中央連絡自動車道及び幹線道路としての一般国道122号のバイパスの整備が進められている。

このため、将来の都市構造、都市活動形態や都市間の連絡道路の調査・研究を進め総合的な交通体系の確立に努める必要がある。

このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進める。

- ア 効率的な道路網を形成するとともに、公共交通機関の活用を積極的に進め、総合的な交通体系を確立する。
- イ 広域的な交流・連携を強化するため広域交通ネットワークの充実を図る。
- ウ 密集している市街地においては、面的整備計画と調整を行い、都市防災の向上を図りながら道路等の整備を進める。
- エ 施設整備にあたっては、既存施設の有効利用を図りつつ、ユニバーサルデザインに配慮し、計画的かつ段階的整備を行う。
- オ 駐車場については、既存駐車施設の活用を図りながら、行政、住民及び企業が一体となった総合的な駐車対策を推進する。

b . 整備水準の目標

おおむね20年後の実現を目指す整備水準を次のとおりとする。

種 別	整 備 水 準 の 目 標
道 路	平成12年度末現在 $1.3 \text{ km} / \text{km}^2$ が整備されているが、今後、基本方針に基づき整備の促進を図り、主要幹線道路、幹線道路及び補助幹線道路をあわせ、おおむね20年後には、市街地全体として $3.7 \text{ km} / \text{km}^2$ になることを目標として整備を進める。

## 2) 主要な施設の配置の方針

### a. 道路

生活圏の拡大により、都市内の交通を円滑に処理するため、既に計画決定された都市計画道路について、その方針を定める。

種 別	方 針
広域交通	広域交流の基盤であり、区域内外の拠点間を結び都市の骨格となる広域幹線道路の自動車専用道路では、都市計画道路1・3・1号首都圏中央連絡自動車道を配置し、広域幹線では、一般国道122号及び都市計画道路3・3・34号日光東京線（一般国道122号バイパス）を配置する。
都市内交通	市街地のパターン及び土地利用を勘案しつつ都市における各地区間の交通を円滑に処理するため、各地区に集中発生する交通量に応じて都市計画道路を配置し、ネットワークとして効率を高めるよう道路網の形成を図る。

### b. 鉄道

JR東北線は都心方面などと連絡し、通勤・通学など他地区との主要な交通手段となっている。また、浦和美園駅から蓮田市への高速鉄道東京7号線延伸が計画されている。

### c. その他

駅周辺における路上駐車や放置自転車等の問題に対処するために、行政、住民及び企業が一体の駐車・駐輪対策を行うとともに、必要に応じて公共駐車場及び駐輪場を配置する。

## 3) 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する主要な施設は、次のとおりとする。

種 別	路 線 名 等
道 路	都市間を結ぶ路線の整備
	都市計画道路1・3・1号首都圏中央連絡自動車道
	“ 3・3・34号日光東京線（一般国道122号バイパス）
	駅周辺の交通量の増大及び駅へのアクセスに対処する路線の整備
	都市計画道路3・4・3号白岡駅東口線
	“ 3・4・7号白岡篠津線
	“ 3・4・13号蓮田駅西口通線
	“ 3・5・18号前口山ノ内線
	各地区内の交通に対処する路線の整備
	都市計画道路3・4・24号物見塚西堀線
“ 3・5・26号宮本寺田線	
	等

## 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### 1) 基本方針

#### a. 下水道及び河川の整備の方針

将来の人口規模や都市活動の集積に対応して、環境の保全及び防災の強化を図るため、市街化の動向等を勘案して下水道及び河川整備を推進し、生活環境の改善に努めるとともに都市の健全な発展を図る。

平成12年度末

都市計画区域内下水道普及率	49.0%
---------------	-------

ア 下水道の整備については、市街化の動向及び都市基盤整備との整合を十分に図るとともに、雨水排水については、河川改修との整合を図る。

イ 流域下水道など効率的な整備を行う

ウ 市街地における雨水排除のため、河川改修と整合を図りながら排水施設等の整備を図っていく。

エ 河川については、河道等の治水施設の整備を図るとともに、流域貯留浸透施設の設置等、総合的な治水対策を図る。

#### b. 整備水準の目標

おおむね20年後の実現を目指す整備水準を次のとおりとする。

種別	整備水準の目標
下水道	汚水：おおむね10年後には、蓮田駅西口地区、黒浜・緑町地区、野牛・高岩地区、白岡駅東部中央地区、宮山団地地区、菖蒲北部地区の整備に努める。また、おおむね20年後には、市街地のほぼ全域において下水道の整備を図る。 雨水：おおむね10年後には、蓮田駅西口地区、黒浜・緑町地区、野牛・高岩地区、白岡駅東部中央地区、菖蒲北部地区の整備に努める。また、おおむね20年後には、市街地のほぼ全域において下水道の整備を図る。

## 2) 主要な施設の配置の方針

### a 下水道

中川流域別下水道整備総合計画に基づき、古利根川流域下水道の計画区域 汚水（全体計画区域：6 2 5 ha）、雨水（全体計画区域：6 2 5 ha）を配置し、また、中川流域下水道の計画区域 汚水（全体計画区域：2 , 6 3 2 ha）、雨水（全体計画区域：2 , 6 3 2 ha）を配置する。

## 3) 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する主要な施設は、次のとおりとする。

種 別	施 設 名 等
公共下水道	汚水：蓮田第1処理分区、蓮田第2処理分区、蓮田第5処理分区、 白岡第1処理分区、白岡第2処理分区、 菖蒲第1処理分区、菖蒲第2処理分区 雨水：中堀第1雨水幹線

## その他の都市施設の都市計画の決定の方針

### 1) 基本方針

施設の広域利用等により増大するごみ排出量に対処するため、ごみ焼却場の処理能力及び処理効率の向上を図る。

都市生活の多様化や生活の快適さ、文化的欲求等の生活の質の向上が求められていることから、これに対応する文化施設、スポーツ施設、レクリエーション施設の整備を図る。

今後の人口の動向を勘案し、本区域内住民が快適で文化的な生活を営むために必要な公共施設を確保する。

( 3 ) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

主要な市街地開発事業の決定の方針

蓮田駅周辺地区及び白岡駅周辺地区においては、駅を中心とした商業業務地としての都市機能と魅力ある都市空間の形成を図るため、土地の合理的かつ健全な都市基盤整備を誘導する。

また、木造密集市街地の改善を促進し、良好な住環境の確保に努めるとともに市街地開発事業による面的整備のほか、地区計画等に基づく計画的な整備を推進し、防災性の向上に配慮した適正な土地利用の誘導を図る。

市街化区域内農地の無秩序な宅地化を防止するため、土地区画整理事業等の計画的な整備を推進し、良好な居住環境の形成及び改善を図るとともに、地区計画等により快適で魅力的な都市環境の形成に努める。

市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施を予定する主要な事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	馬込・下蓮田地区、黒浜地区、 原ヶ井戸・東地区、野牛・高岩地区、白岡駅東部中央地区、 菖蒲北部地区
市街地再開発事業	蓮田駅西口地区

(4) 自然的・歴史的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

基本方針

本区域は、元荒川、綾瀬川、見沼代用水、野通川、隼人堀川沿い等の低地部に整備された水田地帯と、自然林や屋敷林を有する緩やかな大地で構成されており、自然に恵まれた地域である。

また区域には、優れた自然景観と地域の風土に溶け込んだ数多くの文化財が点在している。

今後、都市化が進展する中で、こうした自然環境と文化財を保全するとともに、近年のスポーツ、レクリエーション需要の増大や、災害時における避難地の確保等に対処するため、各種機能に応じた公園・緑地を適切に配置し、良好な環境づくりを目指す。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標量 (平成32年)	都市計画区域 に対する割合
2,026ha	25.5%

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成12年	平成32年
都市計画区域内人口 1人あたりの目標水準	5.3㎡/人	17.5㎡/人

主要な緑地の配置の方針

配置計画	地域名等	方針
環境保全 系 統	元荒川、綾瀬川、 見沼代用水、野通川、 隼人堀川等	都市の骨格を成し、良好な水辺空間を形成する地域であるため、河川計画との整合を図りながら緑地の保全・整備を図る。
	台地上の自然林、 屋敷林、古墳、社叢	優れた自然景観地として保全を図る。
レクリエーション 系 統	蓮田市総合市民体育館 周辺地区、 白岡町役場周辺地区、 柴山沼地区、 (仮称)菖蒲北部公園	近年のレクリエーション需要の増大等に対処するため、市街化の動向、土地利用形態等を勘案して、公園緑地等の種別に応じ適切に配置整備することにより、総合的なレクリエーション機能の充実を図る。
防災系統	地域全体	災害発生時における避難困難地域を解消するため、地域防災計画との整合を図って、公園、緑道を適正に配置し安全な避難路を確保する。
景観構成 系 統	地域全体	豊かに流れる大小の河川と広大な田園と屋敷林配置が特色ある風土として景観を構成している。 また、寺社林や公共施設の緑が柔らかな都市空間を醸し出している。これらの景観構成を生み出す緑を保全し、修景に資する緑地の整備の促進を図る。
総合的な 緑地の配 置	地域全体	快適な生活環境を確保するため、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成等の各機能を総合的に勘案し、地区の特性に応じて適正に緑地を配置する。

実現のための具体の都市計画制度の方針

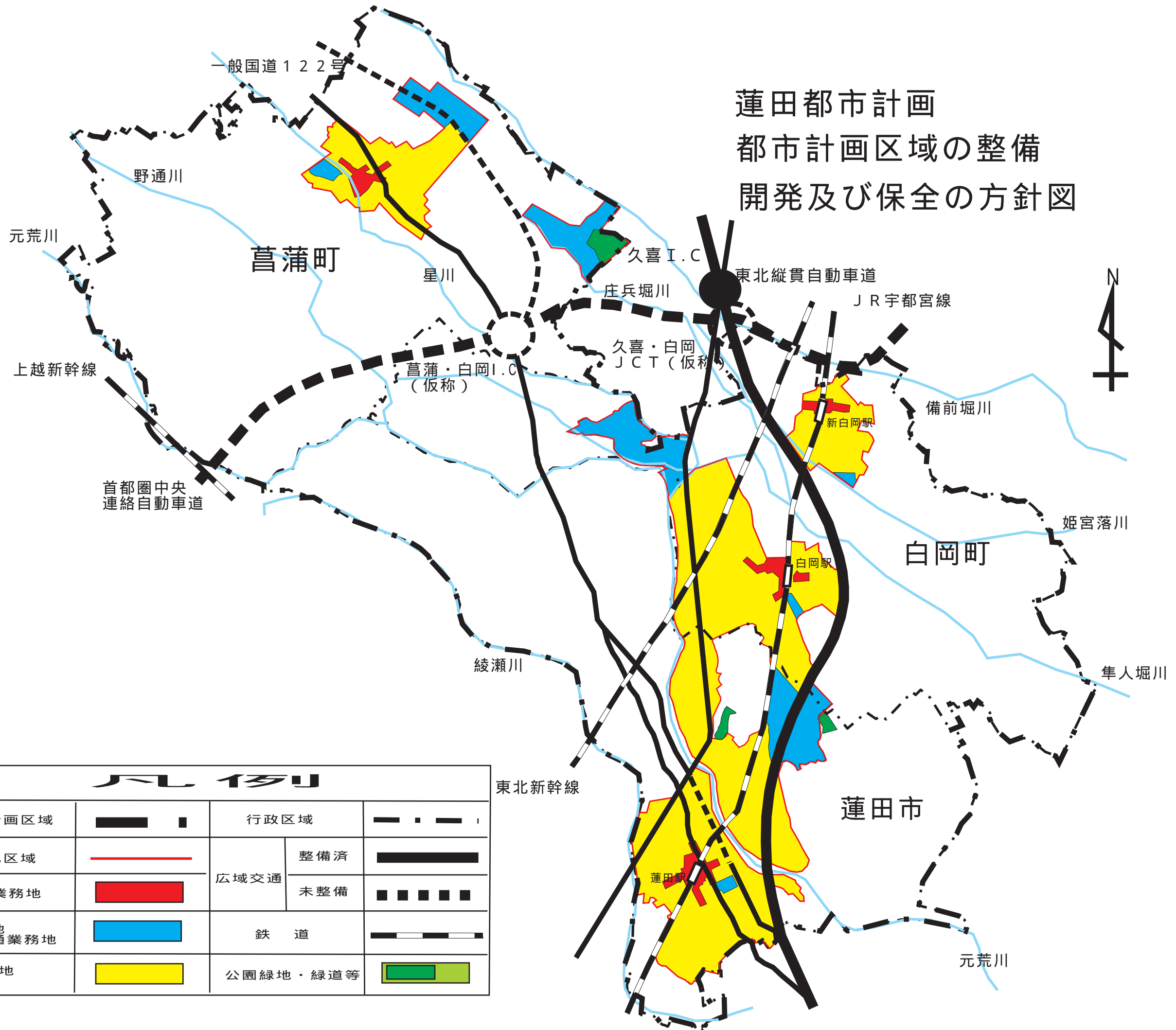
		方 針
都市公園	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し、1カ所当たり面積0.25haを標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し、1カ所当たり面積2haを標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し、1カ所当たり面積4haを標準として配置する。
	総合公園	都市住民全般の休憩、鑑賞、散歩、遊技、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し、都市規模に応じ1カ所当たり面積10～50haを標準として配置する。
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し、都市規模に応じ1カ所当たり面積15～75haを標準として配置する。

主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

種 別	名 称 等	
近隣公園	(仮称) 菖蒲北部公園	1.6ha
緑 地	柴山沼緑地	14.0ha

# 蓮田都市計画 都市計画区域の整備 開発及び保全の方針図



凡例			
都市計画区域		行政区域	
市街化区域		広域交通	整備済
商業業務地			未整備
工業地・流通業務地		鉄道	
住宅地		公園緑地・緑道等	