

蓮田市都市計画マスタープラン

令和3年7月

改定にあたって



蓮田市では、平成 13 年 2 月に「蓮田市都市計画マスタープラン」を策定し、「優しさとやすらぎに満ちた永住環境都市・蓮田」を将来都市像に掲げ、多様な世代が愛着と誇りを持って暮らせる都市の実現を目指したまちづくりを進めてまいりました。

近年の蓮田市のまちづくりに関する状況を見ますと、馬込・下蓮田地区と黒浜地区で進めていた区画整理事業や蓮田駅西口再開発事業が完了したほか、総合文化会館ハストピアの完成、保育園の新設・建て替えなど、多くの事業を実現することができました。

また、産業系の土地利用で計画している（仮称）高虫西部地区土地区画整理事業や蓮田スマートインターチェンジのフルインター化事業など、さらなる都市機能の充実に向けた整備が着実に進展しつつあります。

このような中、現行の都市計画マスタープランが目標年次（2020 年）に到達したことから、都市計画マスタープランを改定することといたしました。

将来都市像には、「都市と自然が調和した、歴史と未来が交差するまち 蓮田」を新たに掲げ、市内に数多く残る埋蔵文化財や国指定史跡黒浜貝塚といった郷土の文化を大切にしながら、快適で安心・安全な都市環境や交流・産業活動が未来へ持続する都市の実現を目指していきたいと思います。

目標年次である令和 22 年（2040 年）までの間、この計画を市民の皆様と共有するとともに連携・協働して本計画に位置付けた各種施策を確実に推進することで、未来に向けて活力を高め、持続可能な都市づくりに努めてまいります。今後とも皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の改定にあたり、パブリックコメントや地域別構想検討会議等を通じまして貴重なご意見、ご提案をお寄せくださった市民の皆様や、本計画をご審議いただきました蓮田市都市計画審議会委員並びに関係各位に心から感謝申し上げます。

令和 3 年 7 月

蓮 田 市 長 中 野 和 信

目 次

第1章 都市計画マスタープラン策定の趣旨とプランの位置づけ

第1節 都市計画マスタープラン策定の目的	3
第2節 都市計画マスタープランの位置づけ	4
1. 都市計画の体系における位置づけ	4
2. 構成と期間	5
(1) 都市計画マスタープランの構成	5
(2) 計画の期間	6

第2章 蓮田市の現況

第1節 位置と沿革	9
1. 都市の位置	9
2. 都市の沿革	10
第2節 社会的状況と土地利用及び都市基盤整備の状況	12
1. 社会的状況	12
(1) 人口	12
(2) 通勤・通学状況	16
(3) 産業	17
2. 土地利用及び都市基盤整備の状況	22
(1) 法規制の状況	22
(2) 土地利用状況	24
(3) 市街地整備の状況	26
(4) 都市基盤施設	28

第3章 まちづくりの総合的な課題

第1節 近年の社会経済動向に対応した主要な課題	35
1. 社会構造の変化への対応	35
2. 時代の潮流変化への的確な対応	35
第2節 総合的なまちづくりの課題	36
1. 安心・安全、快適な居住環境を整える	36
2. 豊かな自然や歴史・文化の環境を守り、生かす	38
3. 都市の活力を維持し、発展させる	40
4. 協働のまちづくりを進める	42

第4章 都市づくりの目標

第1節 都市づくりの理念	49
1. 都市づくりの基本理念	49
2. 将来都市像	50
3. 都市づくりのテーマ	50
第2節 人口の目標	52

第3節 将来都市構造	54
1. 都市構造形成の基本的な考え方	54
(1) コンパクトな都市づくり	54
(2) 新たなエリア等の位置づけ	55
2. 将来都市構造	56
(1) 土地利用	56
(2) 都市の拠点	57
(3) 都市の軸	58
(4) 地下鉄7号線	58

第5章 都市づくりの基本方針

■ 都市づくりの基本方針	63
第1節 土地利用の方針	64
1. 土地利用の基本方針	64
2. 土地利用の類型と配置方針	65
(1) 居住系ゾーン	65
(2) 商業系ゾーン	66
(3) 工業・流通業務系ゾーン	66
(4) 農業系ゾーン	67
(5) 公園・緑地・レクリエーションゾーン	67
(6) 蓮田サービスエリア（上り線）周辺ゾーン	67
(7) 公共公益施設ゾーン	67
第2節 交通体系整備の方針	69
1. 交通体系整備の基本方針	69
2. 交通体系整備の方針	71
(1) 自動車交通に対応した道路ネットワークの整備	71
(2) 歩行者・自転車交通を支えるネットワークと交通環境の整備	74
(3) 公共交通の整備	74
(4) その他の交通施設の整備等	75
第3節 公園・緑地の整備及び緑の保全の方針	77
1. 公園・緑地の整備及び緑の保全の基本方針	77
2. 公園・緑地の整備及び緑の保全の方針	78
(1) 公園・緑地の整備	78
(2) 緑の保全・育成	79
(3) 水と緑のネットワーク形成	79
(4) 市民等の参加による公園・緑地の整備・活用	79

第4節 河川等の整備及び生活排水処理の方針	81
1. 河川等の整備及び生活排水等の処理の基本方針	81
2. 河川等の整備及び生活排水等の処理の方針	82
(1) 河川等の整備	82
(2) 生活排水処理施設等の整備	83
第5節 その他の都市施設整備の方針	86
1. その他の都市施設整備の基本方針	86
2. その他の都市施設整備の方針	86
(1) 水道施設の整備	86
(2) 廃棄物処理施設の整備	86
(3) その他の施設の整備	86
第6節 環境にやさしい都市づくりの方針	87
1. 環境にやさしい都市づくりの基本方針	87
2. 環境にやさしい都市づくりの方針	87
(1) 環境への負荷の小さな都市づくり	87
(2) 自然環境等の保全	88
第7節 潤いのある都市づくりの方針	89
1. 潤いのある都市づくりの基本方針	89
2. 潤いのある都市づくりの方針	89
(1) 自然を生かした景観の形成	89
(2) 住宅地における良好な景観の形成	89
(3) 魅力ある都市景観の形成	89
第8節 人にやさしい都市づくりの方針	90
1. 人にやさしい都市づくりの基本方針	90
2. 人にやさしい都市づくりの方針	91
(1) 安全で使いやすい都市環境づくり	91
(2) 快適な施設整備の促進	91
第9節 安全な都市づくりの方針	93
1. 安全な都市づくりの基本方針	93
2. 安全な都市づくりの方針	94
(1) 地震や火災に強い都市づくり	94
(2) 治水対策の推進	95
(3) 公共施設の安全性の確保	95
(4) 交通事故や犯罪に対する安全性の確保	95

第10節 協働による都市づくりの方針	96
1. 協働による都市づくりの基本方針	96
2. 協働による都市づくりの方針	97
（1）まちづくり情報の共有	97
（2）市民のまちづくり活動の支援	97
（3）参加に係る制度の拡充、運用促進	97

第6章 地域別構想

第1節 地域別構想の地域区分	101
第2節 地域別構想	102
1. 蓮田南地域	102
2. 黒浜地域	110
3. 蓮田地域	118
4. 黒浜西地域	126
5. 平野地域	134

第7章 計画的な都市づくりの推進

1. 個別計画の策定と都市計画の決定	145
2. 独自ルール of 策定	145
3. 安定的な財源の確保	145
4. 都市計画マスタープランの適切な進行管理	145
5. 社会情勢等に対応した見直し	146

参 考 資 料

1. 諮問・答申	149
2. 都市計画マスタープランの策定体制	151
3. 都市計画マスタープランの検討・策定の経緯	159
4. 蓮田市都市計画マスタープラン用語解説	161