

(新)

富士見都市計画  
(富士見市、ふじみ野市、三芳町)

都市計画区域の整備、  
開発及び保全の方針

(案)

埼玉県

都市計画の決定 案の縦覧	平成24年 9月14日から 平成24年10月 1日まで
都市計画の決定 告示	平成 年 月 日
埼玉県	

富士見都市計画  
(富士見市、ふじみ野市、三芳町)

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18年12月 1日から 平成18年12月15日まで
都市計画の決定 告示	平成19年 2月 2日
埼玉県	

(新)

《 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	
①	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
②	産業の規模	3
③	市街化区域のおおむねの規模	3
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	
①	主要用途の配置の方針	4
②	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	5
③	市街地における住宅建設の方針	6
④	市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	7
⑤	市街化調整区域の土地利用の方針	8
(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	
①	交通施設の都市計画の決定の方針	9
②	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	1 2
③	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	1 3
(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	
①	主要な市街地開発事業の決定の方針	1 4
②	市街地整備の目標	1 4
(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	
①	基本方針	1 5
②	主要な緑地の配置の方針	1 6
③	実現のための具体の都市計画制度の方針	1 7
④	主要な緑地の確保目標	1 7
4	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図	

(旧)

《 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	
①	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
②	産業の規模	3
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	
①	主要用途の配置の方針	5
②	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	6
③	市街地における住宅建設の方針	7
④	市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	8
⑤	市街化調整区域の土地利用の方針	9
(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	
①	交通施設の都市計画の決定の方針	10
②	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	13
③	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	14
(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	
①	主要な市街地開発事業の決定の方針	15
②	市街地整備の目標	15
(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	
①	基本方針	16
②	主要な緑地の配置の方針	17
③	実現のための具体の都市計画制度の方針	18
④	主要な緑地の確保目標	18
4	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図	

(新)

## 富士見都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 富士見都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

### 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、埼玉県の南西部、都心から30km圏にあつて、東部には荒川や新河岸川などの河川が流れ、南西部には三富地域の耕地や平地林が広がるなど、東部の低地と西部の台地からなる起伏に富んだ地形となっている。中央部をおおむね南北に通る東武東上線は、東京メトロ有楽町線及び副都心線との相互乗り入れも含め、都心や川越方面などと連絡し、通勤・通学の主要な交通手段となっている。西部には関越自動車道が南北に通過しており、また、中央部には一般国道254号が東武東上線の西側を南北に通つて川越方面などと連絡するほか、東部には一般国道254号のバイパスが南北に通つて、南西部でさいたま方面などと連絡する一般国道463号と接続するなど、道路網はこれらの広域幹線道路を骨格として形成されている。

古くは江戸時代に、川越街道の大井宿や新河岸川の舟運による河岸が栄え、また川越街道の整備に伴つて三富新田の開拓が進み、肥沃な農業地帯として発展した。大正3年に鉄道が開通すると、その後の電化や複線化によつて都心への交通利便性が向上し、まちの骨格が形成された。昭和30年代頃から、鶴瀬第1・第2、霞ヶ丘及び上野台団地といった大規模な住宅団地の建設や民間による住宅開発などが進み、人口が急増し首都圏の住宅都市として発展を続けてきたところである。平成5年にはふじみ野駅が開設し、周辺は土地区画整理事業により基盤が整備され、商業施設や集合住宅の建設に伴い多くの若者や家族連れなどでにぎわう、新たな地域性のあるまちづくりが進められているところである。既成市街地の中でも、狭小住宅が密集した上福岡駅周辺では、防災性と交通の安全性に配慮した快適な生活空間を確保することが求められているところである。また、水谷地区については、水と緑を活かしたまちづくりが期待されている。

その一方で、水子貝塚遺跡や武蔵野の面影を伝える多福寺と三富地域、新河岸川などの河川沿いの低地部に広がる水田地帯、斜面林や湧水など歴史的な文化財や水と緑の豊かな自然資源に恵まれており、こうした歴史・文化と自然環境を保全・活用しながら、環境と共生する都市づくりを進めていくことが大切である。また、急激な都市化に伴うミニ開発などによつて住宅が密集している地域では、生活道路や公園などの都市基盤を整備し、生活の利便性の向上を図るとともに、災害に強い安全で安心して暮らせる都市づくりを進めていくことが必要である。さらに、これらと併せて、今後は住民、企業、行政のそれぞれが、適切な役割分担のもとにパートナーシップを確立する都市づくりを目指すことが重要である。

そこで、貴重な歴史・文化や恵まれた自然を活かしながら、生き生きとした快適な生活都市を実現するため、本区域の将来像を「人と自然が共生し、健康で安心な暮らしやすい環境都市」と設定し、都市づくりを進めていくものである。

(旧)

## 富士見都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 富士見都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

### 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、埼玉県の南西部、都心から30km圏にあって、東部には荒川や新河岸川などの河川が流れ、南西部には三富地域の耕地や平地林が広がるなど、東部の低地と西部の台地からなる起伏に富んだ地形となっている。中央部をおおむね南北に通る東武東上線は、都心や川越方面などと連絡し、通勤・通学の主要な交通手段となっている。西部には関越自動車道が南北に通過しており、また、中央部には一般国道254号が東武東上線の西側を南北に通って川越方面などと連絡するほか、東部には一般国道254号のバイパスである富士見川越有料道路が南北に通って、南西部でさいたま方面などと連絡する一般国道463号と接続するなど、道路網はこれらの広域幹線道路を骨格として形成されている。

古くは江戸時代に、川越街道の大井宿や新河岸川の舟運による河岸が栄え、また川越街道の整備に伴って三富新田の開拓が進み、肥沃な農業地帯として発展した。大正3年に鉄道が開通すると、その後の電化や複線化によって都心への交通利便性が向上し、まちの骨格が形成された。昭和30年代頃から、鶴瀬第1・第2、霞ヶ丘及び上野台団地といった大規模な住宅団地の建設や民間による住宅開発などが進み、人口が急増し首都圏の住宅都市として発展を続けてきたところである。平成5年にはふじみ野駅が開設し、周辺には集合住宅などが建設され、土地区画整理事業により整備されたショッピングモールとあわせて、多くの若者や家族連れなどでにぎわう、新たな地域性のあるまちづくりが進められているところである。既成市街地の中でも、狭小住宅が密集した上福岡駅周辺では、防災性と交通の安全性に配慮した快適な生活空間を確保することが求められているところである。また、水谷地区については、水と緑を活かしたまちづくりが期待されている。

その一方で、水子貝塚遺跡や武蔵野の面影を伝える多福寺と三富地域、新河岸川などの河川沿いの低地部に広がる水田地帯、斜面林や湧水など歴史的な文化財や水と緑の豊かな自然資源に恵まれており、こうした歴史・文化と自然環境を保全・活用しながら、環境と共生する都市づくりを進めていくことが大切である。また、急激な都市化に伴うミニ開発などによって住宅が密集している地域では、生活道路や公園などの都市基盤を整備し、生活の利便性の向上を図るとともに、災害に強い安全で安心して暮らせる都市づくりを進めていくことが必要である。さらに、これらと併せて、今後は住民、企業、行政のそれぞれが、適切な役割分担のもとにパートナーシップを確立する都市づくりを目指すことが重要である。

そこで、貴重な歴史・文化や恵まれた自然を活かしながら、生き生きとした快適な生活都市を実現するため、本区域の将来像を「人と自然が共生し、健康で安心な暮らしやすい環境都市」と設定し、都市づくりを進めていくものである。

(新)

## (2) 地域毎の市街地像

鶴瀬駅の周辺地域については、地形の変化を活かしながら、歴史や自然と共存する街並みの形成を図るとともに、誰もが優しさと暖かさに触れながら、安全で快適に暮らせる生活基盤を整備して商業や文化などの機能が集積する、良好な都市空間の形成を図る。特に、鶴瀬駅東口については、土地区画整理事業を推進して、都市の骨格となる駅前広場とアクセス道路を整備し、魅力ある街並みの形成を図る。鶴瀬駅西口については、土地区画整理事業によって生活道路や公園などを整備するとともに、地区計画などを活用して緑豊かで良好な住宅地の形成を図る。また、鶴瀬第2団地の建て替えに併せて、道路、公園、下水道（雨水）の整備等を進め、居住環境の向上を図る。

みずほ台駅の周辺地域については、アクセス道路や公園など都市基盤整備が進み、また、水子貝塚公園などの歴史的・文化的な緑に恵まれていることから、引き続き、生活道路や散策路などを整備して、誰もが安全で快適に歩ける道路環境を確保するとともに、防災に配慮したふれあいのある都市空間の形成を図る。また、地区計画を活用し、公園などのオープンスペースを備えた、ゆとりある快適な住宅地の維持・形成を図る。

ふじみ野駅の周辺地域については、土地区画整理事業などによって、都市基盤の整備を推進するとともに、日常生活の利便性に優れた、誰もが住みやすい快適で魅力的な都市空間の形成を図る。特に大井・苗間第一地区については、快適な住宅地の形成を図るとともに、良好な商業地の形成を図る。

上福岡駅の周辺地域については、商業・業務、住宅等の都市機能の集積を図りながら、自転車や歩行者等に配慮した交通安全対策を含めた交通施策を展開し、利便性、安全性及び快適性のバランスのとれた都市空間の形成を図る。駅西口地区については、市街地再開発事業等によって、霞ヶ丘団地における居住環境の改善、駅前広場等の交通施設や公園施設の整備、及び土地の高度利用を図る。また、駅東口地区の上野台団地を含む既存の住宅地については、都市防災等の観点から、生活道路の改善、公園の整備及び都市の緑化を推進し、良好で快適な住宅地を形成する。

羽沢地区や諏訪地区のほか、桜ヶ丘地区や北永井地区など市街地の外縁部に形成されている住宅地については、屋敷林や斜面林など周辺の自然環境との調和と宅地内の緑化などに配慮し、良好な住環境を備えた住宅地の形成を図る。

鶴ヶ岡地区、亀久保地区及び駒林地区については、土地区画整理事業にあわせて公共公益施設などが整備されていることから、地区計画を活用するなど、住環境に配慮した良好な住宅地の維持・形成を図る。

一般国道254号沿線を含む横松・新開地区及び一般国道463号沿線の竹間沢東地区、亀居地区については道路交通の円滑化と安全性の向上を図りながら、立地環境の整備や緩衝緑地の推進など、周辺環境に配慮した地域産業を支える工業地の形成を図る。

一般国道463号沿線の水谷地区については、河川整備計画に位置付けられている水谷調節池の水辺空間を有効利用した魅力的で特色のある土地利用を図る。

その他、三富地域や荒川沿いに広がる田園地帯のほか、斜面林・寺社林などの周辺地域については、水と緑が創り出す豊かな自然景観とこれらの自然資源と調和する既存集落の住環境を確保するため、無秩序な開発等を防止し、のどかさや安らぎのある農村風景を形成する地域として維持・保全する。

(2) 地域毎の市街地像

鶴瀬駅の周辺地域については、地形の変化を活かしながら、歴史や自然と共存する街並みの形成を図るとともに、誰もが優しさと暖かさに触れながら、安全で快適に暮らせる生活基盤を整備して商業や文化などの機能が集積する、良好な都市空間の形成を図る。特に、鶴瀬駅東口については、土地区画整理事業を推進して、都市の骨格となる駅前交通広場とアクセス道路を整備し、魅力ある街並みの形成を図る。鶴瀬駅西口については、土地区画整理事業によって生活道路や公園などを整備するとともに、地区計画などを活用して緑豊かで良好な住宅地の形成を図る。また、鶴瀬第2団地の建て替えに併せて、道路、公園、下水道（雨水）の整備等を進め、居住環境の向上を図る。

みずほ台駅の周辺地域については、アクセス道路や公園など都市基盤整備が進み、また、水子貝塚公園などの歴史的・文化的な緑に恵まれていることから、引き続き、生活道路や散策路などを整備して、誰もが安全で快適に歩ける道路環境を確保するとともに、防災に配慮したふれあいのある都市空間の形成を図る。針ヶ谷地区については、地区計画を活用し、公園などのオープンスペースを備えた、ゆとりある快適な住宅地の維持・形成を図る。

ふじみ野駅の周辺地域については、土地区画整理事業などによって、都市基盤の整備を推進するとともに、日常生活の利便性に優れた、誰もが住みやすい快適で魅力的な都市空間の形成を図る。特に大井・苗間第一地区については、快適な住宅地の形成を図るとともに、ショッピングモールという優れた商業・交流機能を備えた、良好な商業地の形成を図る。

上福岡駅の周辺地域については、商業・業務、住宅等の都市機能の集積を図りながら、自転車や歩行者等に配慮した交通安全対策を含めた交通施策を展開し、利便性、安全性及び快適性のバランスのとれた都市空間の形成を図る。駅西口地区については、市街地再開発事業等によって、霞ヶ丘団地における居住環境の改善、駅前交通広場等の交通施設や公園施設の整備、及び土地の高度利用を図る。また、駅東口地区の上野台団地を含む既存の住宅地については、都市防災等の観点から、生活道路の改善、公園の整備及び都市の緑化を推進し、良好で快適な住宅地を形成する。

羽沢地区や諏訪地区のほか、桜ヶ丘地区や北永井地区など市街地の外縁部に形成されている住宅地については、屋敷林や斜面林など周辺の自然環境との調和と宅地内の緑化などに配慮し、良好な住環境を備えた住宅地の形成を図る。

鶴ヶ岡地区、亀久保地区及び駒林地区については、土地区画整理事業にあわせて公共公益施設などが整備されていることから、地区計画を活用するなど、住環境に配慮した良好な住宅地の維持・形成を図る。

一般国道254号沿線を含む横松・新開地区及び一般国道463号沿線の竹間沢東地区、亀居地区については道路交通の円滑化と安全性の向上を図りながら、立地環境の整備や緩衝緑地の推進など、周辺環境に配慮した地域産業を支える工業地の形成を図る。

一般国道463号沿線の水谷地区については、河川整備計画に位置付けられている水谷調節池の水辺空間を有効利用した魅力的で特色のある土地利用を図る。

その他、三富地域や荒川沿いに広がる田園地帯のほか、斜面林・寺社林などの周辺地域については、水と緑が創り出す豊かな自然景観とこれらの自然資源と調和する既存集落の住環境を確保するため、無秩序な開発等を防止し、のどかさや安らぎのある農村風景を形成する地域として維持・保全する。



(新)

## 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

#### ①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	平成 <u>17</u> 年	平成 <u>27</u> 年
都市計画区域内人口	<u>243.8</u> 千人	おおむね <u>248.1</u> 千人
市街化区域内人口	<u>212.1</u> 千人	おおむね <u>217.0</u> 千人

#### ②産業の規模

年次	平成 <u>17</u> 年	平成 <u>27</u> 年
製造品出荷額	<u>3,652</u> 億円	<u>3,759</u> 億円
商品販売額	<u>2,958</u> 億円	<u>2,885</u> 億円

#### ③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 <u>27</u> 年 (基準年の10年後)
市街化区域面積	おおむね <u>2,018</u> ha

(旧)

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

①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		平成12年	平成22年
区 分			
都市計画区域内人口		239.1 千人	おおむね 244.5 千人
市街化区域内人口		207.4 千人	おおむね 212.9 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。

②産業の規模

年次		平成12年	平成22年
区 分			
規 模	製造品出荷額	4,312 億円	3,605 億円
	商品販売額	3,302 億円	3,306 億円

年次		平成12年	平成22年
区 分			
就 業 構 造	第一次産業	2.5 千人 (2%)	2.0 千人 (2%)
	第二次産業	37.7 千人 (31%)	31.8 千人 (24%)
	第三次産業	82.2 千人 (67%)	96.3 千人 (74%)
	計	122.4 千人 (100%)	130.1 千人 (100%)

(新)

(旧)

③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 <u>22</u> 年 (基準年の10年後)
市街化区域面積	おおむね <u>1,903</u> h a

(注) 市街化区域面積は、平成22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。

## (新)

## 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

## ①主要用途の配置の方針

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、住居・商業・工業等の各機能の増進や維持等を実現するための各用途の配置の方針を次のとおりとする。

用 途	地 区 名	方 針
商業業務地	鶴瀬駅、みずほ台駅及びふじみ野駅の周辺地区	都市基盤の整備等により良好な市街地の形成を図るとともに、商業や文化、サービス機能が集積する利便性に優れた快適で魅力ある拠点の形成を図る。
	ふじみ野駅周辺の大井・苗間第一地区	既存広域商業核として、商業・サービス等の整備・充実及び一層の機能強化を図る。
	上福岡駅周辺地区	日常生活の中心的地域であることから、道路や駐車場等の交通施設や商業・業務・サービス施設・行政施設等の整備を推進し、魅力的な商業業務地の形成を図る。
	東久保地区	住民生活を支える文化・業務・交流の拠点の形成を図る。
工 業 地	水谷東地区	住宅地に隣接しているため、周辺の環境に配慮した工業地として維持を図る。
	亀居地区、西鶴ヶ岡地区	周辺居住環境に配慮し、まとまりのあるコンパクトな工業地の形成を図る。
	横松・新開地区	工場と住宅が一部混在する地区であるが、住宅環境と工業環境の改善のため、住宅と工場の住み分けを図る。
	竹間沢東地区	すでに基盤整備がなされているため、周辺環境を勘案しつつ、工業地としての維持、形成を図る。
	福岡二丁目地区	火工廠跡の本地区には戦後の面影を漂わせる貴重な緑が残っており、今後も周辺の住宅地と調和した良好な工業地を形成する。
住 宅 地	亀久保地区、北松原地区、藤久保地区（ <u>藤久保第一・富士塚</u> ）、駒林地区など	住宅などが密集している既成市街地では、身近な生活関連施設の整備や改善を進め、住環境の向上を図る。また、さまざまな形態の住宅が混在する進行市街地では、地域の特性に応じ、地区計画などの手法を活用してより良い環境づくりを図る。新市街地の形成は、土地区画整理事業等により計画的な整備を進め、良好な環境の形成を図る。
	<u>つるせ台</u> 地区、霞ヶ丘団地地区、上野台団地地区	居住環境を再生する地区として、建て替え、高層化、集約化を進め、良好な生活環境の形成を図る。

## 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

## ① 主要用途の配置の方針

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、住居・商業・工業等の各機能の増進や維持等を実現するための各用途の配置の方針を次のとおりとする。

用 途	地 区 名	方 針
商業業務地	鶴瀬駅、みずほ台駅及びふじみ野駅の周辺地区	都市基盤の整備等により良好な市街地の形成を図るとともに、商業や文化、サービス機能が集積する利便性に優れた快適で魅力ある拠点の形成を図る。
	ふじみ野駅周辺の大井・苗間第一地区	既存広域商業核として、商業・サービス等の整備・充実及び一層の機能強化を図る。
	上福岡駅周辺地区	日常生活の中心的地域であることから、道路や駐車場等の交通施設や商業・業務・サービス施設・行政施設等の整備を推進し、魅力的な商業業務地の形成を図る。
	東久保地区	住民生活を支える文化・業務・交流の拠点の形成を図る。
工 業 地	水谷東地区	住宅地に隣接しているため、周辺の環境に配慮した工業地として維持を図る。
	亀居地区、西鶴ヶ岡地区	周辺居住環境に配慮し、まとまりのあるコンパクトな工業地の形成を図る。
	横松・新開地区	工場と住宅が一部混在する地区であるが、住宅環境と工業環境の改善のため、住宅と工場の住み分けを図る。
	竹間沢東地区	すでに基盤整備がなされているため、周辺環境を勘案しつつ、工業地としての維持、形成を図る。
	福岡二丁目地区	火工廠跡の本地区には戦後の面影を漂わせる貴重な緑が残っており、今後も周辺の住宅地と調和した良好な工業地を形成する。
住 宅 地	亀久保地区、北松原地区、藤久保第一地区、駒林地区など	住宅などが密集している既成市街地では、身近な生活関連施設の整備や改善を進め、住環境の向上を図る。また、さまざまな形態の住宅が混在する進行市街地では、地域の特性に応じ、地区計画などの手法を活用してより良い環境づくりを図る。新市街地の形成は、土地区画整理事業等により計画的な整備を進め、良好な環境の形成を図る。
	鶴瀬第二団地地区、霞ヶ丘団地地区、上野台団地地区	居住環境を再生する地区として、建て替え、高層化、集約化を進め、良好な生活環境の形成を図る。

(新)

②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。

なお、既成市街地及び進行市街地は、住環境の維持・改善を進め、その地域特性に応じた中・低密度住宅地としての利用を図り、土地区画整理事業等により都市基盤の整備が進んでいる地域では、地区計画等を活用し、主に中・高密度住宅地としての利用を図る。また、比較的高密な住宅地を形成しているところは、中高層化とした高密度の利用を図る。

用途	地区名	方針
商業業務地	鶴瀬駅周辺地区 みずほ台駅周辺地区 ふじみ野駅周辺地区 上福岡駅周辺地区	商業施設や文化施設等を配置し地域の拠点性を高めるため、高密度商業業務地としての利用を図る。
	大井・苗間第一地区の一部	既存広域商業核の拡充と集積に適した高密度商業業務地としての利用を図る。
	東久保地区の一部	交流の核となる公園施設及び歩行者軸を中心に文化・業務・商業・サービス・スポーツ機能等の集積に適した低・中密度商業業務地としての利用を図る。
工業地	横松・新開地区	中密な軽工業系工業地の形成を図る。
	竹間沢東地区	すでに都市基盤の整備が済んでおり、中密な工業専用系工業地の形成を図る。
	亀居地区 西鶴ヶ岡地区	周辺環境に配慮し、新たな社会動向に対応した操業環境の高度化や土地の有効利用を目指す生産業務等の産業地を形成するため、中密な軽工業系工業地としての利用を図る。
	福岡二丁目地区	地区内に残る貴重な緑を維持・保全するとともに、地区周辺の沿道における緑化にも配慮したゆとりある中密な工業専用系工業地を形成する。
住宅地	亀久保地区	地区の特性や住環境に応じた中密度住宅地としての利用を図る。
	北松原地区 藤久保地区 <u>(藤久保第一・富士塚)</u> 駒林地区	土地区画整理事業を推進し、市街地の効率的な土地利用を実現するために中密度住宅地としての形成を図る。
	渡戸一丁目の一部	良好な住環境を維持、保全するため、低密度住宅地としての利用を図る。
	緑ヶ丘地区 中ノ久保地区	良好な住環境を確保するとともに地区の特性に応じた住宅地を形成するため、低密度住宅地としての利用を図る。
	<u>つるせ台</u> 地区、 霞ヶ丘団地地区、上野台団地地区	老朽化した大規模な低中層の住宅団地の建て替えを推進し、十分なオープンスペースを備えた中密度の住宅地の形成を図る。

(旧)

②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。

なお、既成市街地及び進行市街地は、住環境の維持・改善を進め、その地域特性に応じた中・低密度住宅地としての利用を図り、土地区画整理事業等により都市基盤の整備が進んでいる地域では、地区計画等を活用し、主に中・高密度住宅地としての利用を図る。また、比較的高密な住宅地を形成しているところは、中高層化とした高密度の利用を図る。

用途	地区名	方針
商業業務地	鶴瀬駅周辺地区 みずほ台駅周辺地区 ふじみ野駅周辺地区 上福岡駅周辺地区	商業施設や文化施設等を配置し地域の拠点性を高めるため、高密度商業業務地としての利用を図る。
	大井・苗間第一地区の一部	既存広域商業核の拡充と集積に適した高密度商業業務地としての利用を図る。
	東久保地区の一部	交流の核となる公園施設及び歩行者軸を中心に文化・業務・商業・サービス・スポーツ機能等の集積に適した低・中密度商業業務地としての利用を図る。
工業地	横松・新開地区	中密な軽工業系工業地の形成を図る。
	竹間沢東地区	すでに都市基盤の整備が済んでおり、中密な工業専用系工業地の形成を図る。
	亀居地区 西鶴ヶ岡地区	周辺環境に配慮し、新たな社会動向に対応した操業環境の高度化や土地の有効利用を目指す生産業務等の産業地を形成するため、中密な軽工業系工業地としての利用を図る。
	福岡二丁目地区	地区内に残る貴重な緑を維持・保全するとともに、地区周辺の沿道における緑化にも配慮したゆとりある中密な工業専用系工業地を形成する。
住宅地	亀久保地区	地区の特性や住環境に応じた中密度住宅地としての利用を図る。
	北松原地区 藤久保第一地区 駒林地区	土地区画整理事業を推進し、市街地の効率的な土地利用を実現するために中密度住宅地としての形成を図る。
	渡戸一丁目の一部	良好な住環境を維持・保全するため、低密度住宅地としての利用を図る。
	緑ヶ丘地区 中ノ久保地区	良好な住環境を確保するとともに地区の特性に応じた住宅地を形成するため、低密度住宅地としての利用を図る。
	鶴瀬第2団地地区、 霞ヶ丘団地地区、上 野台団地地区	老朽化した大規模な低中層の住宅団地の建て替えを推進し、十分なオープンスペースを備えた中密度の住宅地の形成を図る。



(新)

③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、様々な世代と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) パートナリ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。

③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、様々な世代と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) パートナースHIP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。

(新)

④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まり状況などを勘案し、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

市街地再開発事業により、**駅前広場**を含む公共施設の整備を推進するとともに、併せて土地の高度利用を図る。

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。

3) 居住環境の改善又は維持に関する方針

住宅が老朽化し、密集している地区については、居住環境を改善するため、老朽木造家屋の建替え、不燃化の促進、敷地の共同化などによる土地の有効利用を図るとともに、公園・道路等の基盤整備を総合的に行うことにより、良好な市街地環境の形成を図る。

都市基盤の整備が完了した地区については、その効果を維持し、良好な居住環境の保全を図る。

(旧)

④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まり状況などを勘案し、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

市街地再開発事業により、**駅前交通広場**を含む公共施設の整備を推進するとともに、併せて土地の高度利用を図る。

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。

3) 居住環境の改善又は維持に関する方針

住宅が老朽化し、密集している地区については、居住環境を改善するため、老朽木造家屋の建替え、不燃化の促進、敷地の共同化などによる土地の有効利用を図るとともに、公園・道路等の基盤整備を総合的に行うことにより、良好な市街地環境の形成を図る。

都市基盤の整備が完了した地区については、その効果を維持し、良好な居住環境の保全を図る。

(新)

⑤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、首都圏の近郊農業地帯として、主に水稲、野菜、茶、花等の栽培が行われている。特に、東部の南畑地区では、ほ場整備が行われ、生産性の高い優良な集団農地を形成しているため、これらの保全を図る。

南西部の上富・北永井地区や武蔵野地区、また新河岸川沿いに広がる水田地帯等については、生産性の高い優良な集団農地を形成しており、今後とも農地として保全を図る。

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

浸水被害の生じやすい低地部及び斜面・傾斜部は、市街化を抑制する。

3) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

近郊緑地保全区域に指定されている荒川河川敷や、びん沼川周辺は、首都近郊にあって貴重な自然空間が広がり、憩いの場やスポーツ、レクリエーションなどの場として親しまれている。今後も河川の計画との整合を図りながら、保全と活用に努める。

また、武蔵野台地上に残る防風林、屋敷林については、武蔵野の景観を残す貴重な樹林地として、今後とも保全を図る。

さらに、新河岸川沿いの水田地帯は、農地であるばかりでなく、遠景の樹林地、中景の広々とした農家及びその周りの屋敷林といった要素で構成された優れた景観を有していることから、住民に安らぎを与える自然的な資源として保全に努める。

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。

市町の基本構想等に基<sup>等</sup>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)

⑤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、首都圏の近郊農業地帯として、主に水稲、野菜、茶、花等の栽培が行われている。特に、東部の南畑地区では、ほ場整備が行われ、生産性の高い優良な集団農地を形成しているため、これらの保全を図る。

南西部の上富・北永井地区や武蔵野地区、また新河岸川沿いに広がる水田地帯等については、生産性の高い優良な集団農地を形成しており、今後とも農地として保全を図る。

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

浸水被害の生じやすい低地部及び斜面・傾斜部は、市街化を抑制する。

3) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

近郊緑地保全区域に指定されている荒川河川敷や、びん沼川周辺は、首都近郊にあって貴重な自然空間が広がり、憩いの場やスポーツ、レクリエーションなどの場として親しまれている。今後も河川の計画との整合を図りながら、保全と活用に努める。

また、武蔵野台地上に残る防風林、屋敷林については、武蔵野の景観を残す貴重な樹林地として、今後とも保全を図る。

さらに、新河岸川沿いの水田地帯は、農地であるばかりでなく、遠景の樹林地、中景の広々とした農家及びその周りの屋敷林といった要素で構成された優れた景観を有していることから、住民に安らぎを与える自然的な資源として保全に努める。

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、計画的なまちづくりを進める。なお、旧暫定逆線引き区域のうち無秩序な開発が進む恐れがなく今後とも営農環境を保全すべき地区等については、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。

(新)

(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

①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、南北方向には都心と川越方面、東西方向にはさいたまと所沢方面を結ぶ交通の要衝となっている。鉄道交通は、都心へ向かう主要な交通手段として東武東上線があり、これに東京メトロ有楽町線及び副都心線が森林公園駅までの相互乗り入れを実施し、利便性の向上を図っている。また、自動車交通は、南北方向に関越自動車道、一般国道254号、一般国道254号バイパス、東西方向に一般国道463号などの広域幹線道路を骨格とし、県道さいたまふじみ野所沢線などが配置され、いずれも交通量が多い。

なお、東西方向に伸びている県道については、幅員が狭隘で歩道も未整備なものがあり、交通上の安全性や利便性が確保されていない状況にある。

そのため、自動車交通への対応のほか、環境への配慮から、自転車、徒歩並びに鉄道及びバスなどの公共交通機関の利用を促進するとともに、子どもや高齢者など誰にとっても優しく安全で快適な交通環境づくりに向けた取り組みが必要である。

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、既存駐車場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 <u>17</u> 年度末現在1.2km/k㎡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、おおむね20年後には、3.9km/k㎡になることを目標として整備を進める。

(旧)

(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

①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、南北方向には都心と川越方面、東西方向にはさいたまと所沢方面を結ぶ交通の要衝となっている。鉄道交通は、都心へ向かう主要な交通手段として東武東上線があり、これに営団地下鉄有楽町線が森林公園駅までの相互乗り入れを実施し、輸送力増強を図っている。また、自動車交通は、南北方向に関越自動車道、一般国道254号、一般国道254号バイパス、東西方向に一般国道463号などの広域幹線道路を骨格とし、県道さいたま上福岡所沢線などが配置され、いずれも交通量が多い。

なお、東西方向に伸びている県道については、幅員が狭隘で歩道も未整備なものがあり、交通上の安全性や利便性が確保されていない状況にある。

そのため、自動車交通への対応のほか、環境への配慮から、自転車、徒歩並びに鉄道及びバスなどの公共交通機関の利用を促進するとともに、子どもや高齢者など誰にとっても優しく安全で快適な交通環境づくりに向けた取組みが必要である。

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、既存駐車場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 <u>12</u> 年度末現在1.2 km/k㎡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、おおむね20年後には、3.9 km/k㎡になることを目標として整備を進める。



(新)

## 2) 主要な施設の配置の方針

### a. 道路

本区域は、埼玉県の南西部に位置し、都心と川越方面の南北方向、さいたまと所沢方面の東西方向を結ぶ交通の要衝であり、生活圏の拡大により広域的な交通需要に対応できる十分な道路配置を図るとともに、都市内の交通については、市街地の形態及び土地利用を勘案し、各地区に集中する交通量に応じて円滑に処理できるよう都市計画道路を配置する。

また、バス・鉄道等のターミナル機能を高め、駅利用者の利便性の向上を図るため、東武東上線の各駅前に交通広場を配置する。

種 別	方 針
広 域 交 通	一般国道254号 都市計画道路3・2・1号川越志木線 (一般国道254号バイパス) 都市計画道路3・3・2号浦和所沢線(一般国道463号)
都市内交通	南北方向路線： 県道 <u>さいたまふじみ野</u> 所沢線 県道 狭山 <u>ふじみ野</u> 線 都市計画道路3・4・8号 富士見橋通線 " 3・4・9号 水子鶴馬通線 " 3・4・10号 竹間沢大井勝瀬通り線 " 3・4・40号 上福岡駅前通線 " 3・4・42号 上福岡駅西口駅前通線 " 3・4・48号 勝瀬駒林線 " 3・5・50号 駒林勝瀬線 東西方向路線： 県道 三芳富士見線 県道 <u>ふじみ野</u> 朝霞線 都市計画道路3・4・4号 鶴瀬駅東通線 " 3・4・5号 鶴瀬駅西通り線 " 3・4・6号 みずほ台駅東通線 " 3・4・11号 三芳富士見通り線 " 3・4・49号 駒林原通線 " 3・4・51号 所沢福岡大宮線

### b. 鉄道

東武東上線は都心や川越方面に連絡し、通勤・通学の主要な交通手段を担う配置となっている。

### c. その他

商業業務機能の拡充にあわせ、駅周辺市街地を中心として、駐車場・自転車駐車場の整備を行政、住民及び企業が一体となって進めていく。

(旧)

## 2) 主要な施設の配置の方針

### a. 道路

本区域は、埼玉県の南西部に位置し、都心と川越方面の南北方向、さいたまと所沢方面の東西方向を結ぶ交通の要衝であり、生活圏の拡大により広域的な交通需要に対応できる十分な道路配置を図るとともに、都市内の交通については、市街地の形態及び土地利用を勘案し、各地区に集中する交通量に応じて円滑に処理できるよう都市計画道路を配置する。

また、バス・鉄道等のターミナル機能を高め、駅利用者の利便性の向上を図るため、東武東上線の各駅前に交通広場を配置する。

種別	方針
広域交通	一般国道254号 都市計画道路3・2・1号川越志木線 (一般国道254号バイパス) 都市計画道路3・3・2号浦和所沢線(一般国道463号)
都市内交通	南北方向路線： 県道 さいたま上福岡所沢線 県道 狭山大井線 都市計画道路3・4・8号 富士見橋通線 " 3・4・9号 水子鶴馬通線 " 3・4・10号 竹間沢大井勝瀬通り線 " 3・4・40号 上福岡駅前通線 " 3・4・42号 上福岡駅西口駅前通線 " 3・4・48号 勝瀬駒林線 " 3・5・50号 駒林勝瀬線 東西方向路線： 県道 三芳富士見線 県道 大井朝霞線 都市計画道路3・4・4号 鶴瀬駅東通線 " 3・4・5号 鶴瀬駅西通り線 " 3・4・6号 みずほ台駅東通線 " 3・4・11号 三芳富士見通り線 " 3・4・49号 駒林原通線 " 3・4・51号 所沢福岡大宮線

### b. 鉄道

東武東上線は都心や川越方面に連絡し、通勤・通学の主要な交通手段を担う配置となっている。

### c. その他

商業業務機能の拡充にあわせ、駅周辺市街地を中心として、駐車場・自転車駐車場の整備を行政、住民及び企業が一体となって進めていく。

(新)

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	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・4号 鶴瀬駅東通線
	〃 3・4・5号 鶴瀬駅西通り線
	〃 3・4・6号 みずほ台駅東通線
	〃 3・4・49号 駒林原通線
	都市内交通を円滑に処理する路線の整備
	都市計画道路3・4・9号 水子鶴馬通線
〃 3・4・10号 竹間沢大井勝瀬通り線	

(旧)

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	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・4号 鶴瀬駅東通線
	〃 3・4・5号 鶴瀬駅西通り線
	〃 3・4・6号 みずほ台駅東通線
	<u>〃 3・4・48号 勝瀬駒林線</u>
	〃 3・4・49号 駒林原通線
	<u>〃 3・5・50号 駒林勝瀬線</u>
	都市内交通を円滑に処理する路線の整備
	都市計画道路3・4・9号 水子鶴馬通線
〃 3・4・10号 竹間沢大井勝瀬通り線	

(新)

②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17年度末

都市計画区域内下水道普及率	<u>91.7</u> %
---------------	---------------

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、鶴瀬駅周辺地区、大字水子地区、大井西台地区、苗間地区、西原小周辺地区、西鶴ヶ岡地区、北松原地区、藤久保第一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、鶴瀬駅周辺地区、富士見市役所周辺地区、亀久保地区、富士見台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。

(旧)

②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	<u>88.5</u> %
---------------	---------------

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、鶴瀬駅周辺地区、大字水子地区、大井西台地区、苗間地区、西原小周辺地区、西鶴ヶ岡地区、北松原地区、藤久保第一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、鶴瀬駅周辺地区、富士見市役所周辺地区、亀久保地区、富士見台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。

(新)

2) 主要な施設の配置の方針

a. 下水道

荒川流域別下水道整備総合計画に基づき、荒川右岸流域下水道の計画区域汚水（全体計画区域：4,502.0ha）、雨水（全体計画区域：4,185.7ha）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
流域下水道	川越・江川幹線
公共下水道	汚水：江川第2・第3・ <u>第4</u> 処理分区、柳瀬第9・ <u>第10-1</u> 処理分区、新河岸第14処理分区、砂川堀第2・第4-1・第1-1処理分区、川越江川第1-2処理分区、江川第1処理分区、砂川堀第1-2処理分区、柳瀬第7処理分区、新河岸川11-1-1、11-2処理分区 雨水：江川左岸第7排水区、新河岸川第1・ <u>第3</u> ・ <u>第5</u> 排水区、江川流域排水区第1・第2分区、福岡江川排水区第1・第2分区、砂川堀排水区第3分区、上福岡南排水区、上福岡北排水区

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

1) 基本方針

本区域では、今後の人口の動向を勘案し、環境負荷の軽減に向けた循環型都市づくりを目指すため、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ことを目標とする。

2) 主要な施設の配置の方針

種 別	方 針
ごみ処理施設	ごみの分別収集とリサイクルを徹底するとともに、環境に配慮したごみ処理施設を配置する。

(旧)

2) 主要な施設の配置の方針

a. 下水道

荒川流域別下水道整備総合計画に基づき、荒川右岸流域下水道の計画区域汚水（全体計画区域：4,502.0ha）、雨水（全体計画区域：3,452.0ha）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
流域下水道	川越・江川幹線
公共下水道	汚水：江川第2・第3処理分区、 <u>砂川堀第4-2処理分区</u> 、柳瀬第9処理分区、新河岸第14処理分区、砂川堀第2・第4-1・第1-1処理分区、川越江川第1-2処理分区、江川第1処理分区、砂川堀第1-2処理分区、柳瀬第7処理分区、新河岸川11-1-1、11-2処理分区 雨水：江川左岸第7排水区、新河岸川第1排水区、江川流域排水区第1・第2分区、福岡江川排水区第1・第2分区、砂川堀排水区第3分区、上福岡南排水区、上福岡北排水区

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

1) 基本方針

本区域では、今後の人口の動向を勘案し、環境負荷の軽減に向けた循環型都市づくりを目指すため、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ことを目標とする。

2) 主要な施設の配置の方針

種 別	方 針
<u>火 葬 場</u>	<u>火葬場は、周辺環境に配慮した整備を図る。</u>
ごみ処理施設	ごみの分別収集とリサイクルを徹底するとともに、環境に配慮したごみ処理施設を配置する。

3) 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設は、次のとおりとする。

種 別	名 称
<u>火 葬 場</u>	<u>入間東部広域火葬場</u>



(新)

(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

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、東武東上線各駅を中心に市街地が形成されており、駅周辺部の中心市街地においては、拠点地区にふさわしい都市機能の誘導や土地の高度利用により魅力ある都市空間の形成を図る必要がある。また、鶴瀬駅周辺地区では住宅が密集した市街地が形成され老朽化も進んでいるため、良好な住環境の改善を図る必要がある。

特に上福岡駅周辺については、中心的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に、市街地再開発事業等の面的整備のほか、地区計画等に基づく計画的な整備を推進し土地の高度利用を図る。

したがって、これらの地区については、市街地開発事業等の面整備を推進し、計画的な都市基盤の整備推進を図る。

上記の方針に基づき、本区域内で市街地開発事業を行う主要な地区は、次のとおりとする。

地区名	方針
駒林地区	東武東上線ふじみ野駅の周辺は優れた住環境と広域的な商業・業務機能を併せもった都市の形成を図るため、現在進行中の土地区画整理事業の早期完了の推進を図る。
鶴瀬駅西口地区 鶴瀬駅東口地区	公共施設の整備や都市機能の集積を図り、魅力ある商店街の形成と良好な都市環境の充実を図るため、土地区画整理事業等により計画的な都市基盤の整備を図る。
上福岡駅周辺地区	商業の活性化と良好な中心市街地を形成するため、市街地再開発事業を推進する。
北松原地区	道路、公園、排水施設等を一体的に整備・改善し、良好な住宅地へと誘導していくため、土地区画整理事業等により計画的な都市基盤の整備を図る。 現在、施行中の土地区画整理事業については、早期完了の推進を図る。
藤久保第一地区 <u>富士塚地区</u>	鶴瀬駅西口地区の整備と合わせ、無秩序な宅地化を防止するとともに、面整備による計画的な都市基盤の整備を図る。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内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
市街地再開発事業	上福岡駅西口地区
土地区画整理事業	鶴瀬駅西口地区、鶴瀬駅東口地区、北松原地区、藤久保第一地区、駒林地区、 <u>富士塚地区</u>

(旧)

(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

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、東武東上線各駅を中心に市街地が形成されており、駅周辺部の中心市街地においては、拠点地区にふさわしい都市機能の誘導や土地の高度利用により魅力ある都市空間の形成を図る必要がある。また、鶴瀬駅周辺地区では住宅が密集した市街地が形成され老朽化も進んでいるため、良好な住環境の改善を図る必要がある。

特に上福岡駅周辺については、中心的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に、市街地再開発事業等の面的整備のほか、地区計画等に基づく計画的な整備を推進し土地の高度利用を図る。

したがって、これらの地区については、市街地開発事業等の面整備を推進し、計画的な都市基盤の整備推進を図る。

上記の方針に基づき、本区域内で市街地開発事業を行う主要な地区は、次のとおりとする。

地区名	方針
<u>勝瀬原地区</u> 駒林地区	東武東上線ふじみ野駅の周辺は優れた住環境と広域的な商業・業務機能を併せもった都市の形成を図るため、現在進行中の土地区画整理事業の早期完了の推進を図る。
鶴瀬駅西口地区 鶴瀬駅東口地区	公共施設の整備や都市機能の集積を図り、魅力ある商店街の形成と良好な都市環境の充実を図るため、土地区画整理事業等により計画的な都市基盤の整備を図る。
上福岡駅周辺地区	商業の活性化と良好な中心市街地を形成するため、市街地再開発事業を推進する。
<u>大井・苗間第一地区</u> <u>東久保地区</u>	<u>無秩序な開発を防止し、宅地の利用増進を図り、健全かつ良好な環境を有する市街地を形成するため、現在施行中の土地区画整理事業の早期完了の推進を図る。</u>
北松原地区	道路、公園、排水施設等を一体的に整備・改善し、良好な住宅地へと誘導していくため、土地区画整理事業等により計画的な都市基盤の整備を図る。 現在、施行中の土地区画整理事業については、早期完了の推進を図る。
藤久保第一地区	鶴瀬駅西口地区の整備と合わせ、無秩序な宅地化を防止するとともに、面整備による計画的な都市基盤の整備を図る。
<u>長宮地区、築地地区</u>	<u>地区計画を活用した計画的な市街地の形成を図る。</u>

② 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
市街地再開発事業	上福岡駅西口地区
土地区画整理事業	<u>勝瀬原地区</u> 、鶴瀬駅西口地区、鶴瀬駅東口地区、 <u>大井・苗間第一地区</u> 、 <u>東久保地区</u> 、北松原地区、藤久保第一地区、駒林地区

(新)

(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

①基本方針

本区域は、武蔵野台地に散在する畑地、雑木林、台地の縁に点在する斜面林及び荒川、新河岸川、柳瀬川沿いの水田と河川敷等で自然的環境が形成されている。

都市化の進行等により、貴重な緑地が減少している中で、「緑地保全基金」や都市計画制度の活用などにより、自然環境の保全と良好な景観形成を誘導する。

また、住環境の改善、少子高齢化社会への対応、災害対策として市街地における公園、緑地の適正な配置や新たな緑の創出を図る。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標量 (平成32年度)	都市計画区域 に対する割合
1,516 ha	30.5%

・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 <u>17</u> 年	平成32年
都市計画区域内人口 1人当たりの目標水準	<u>3.30</u> m <sup>2</sup> /人	9.4 m <sup>2</sup> /人

(旧)

(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

①基本方針

本区域は、武蔵野台地に散在する畑地、雑木林、台地の縁に点在する斜面林及び荒川、新河岸川、柳瀬川沿いの水田と河川敷等で自然的環境が形成されている。

都市化の進行等により、貴重な緑地が減少している中で、「緑地保全基金」や都市計画制度の活用などにより、自然環境の保全の強化を図る必要がある。

また、住環境の改善、少子高齢化社会への対応、災害対策として市街地における公園、緑地の適正な配置や新たな緑の創出を図る。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標量 (平成32年度)	都市計画区域 に対する割合
1,516ha	30.5%

・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 <u>12</u> 年	平成32年
都市計画区域内人口 1人当たりの目標水準	<u>2.90</u> ㎡/人	おおむね 9.4㎡/人

(新)

②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	三芳町西部一帯に広がる樹林地、上富多福寺を中心とする周辺一帯及び荒川、新河岸川、柳瀬川流域、諏訪神社周辺地区	河川敷、水辺地及び社寺林は、優れた自然資源であるとともに、自然生態系の維持、水と緑のネットワークを形成する上で、有機的、連続的に保全・配置を図る。
	地 域 全 体	良好な屋敷林、社寺林、斜面林等の保全を図る。
レクリエーション系統	富士見市南畑地区のびん沼川を中心とした河川周辺地区	動植物の生息できる自然の復元を図り、住民のレクリエーションや憩いの場として配置をする。
	地 域 全 体	少子高齢化社会に対応したスポーツ、レクリエーション需要に対処するため、公園緑地等を適切に配置するとともに、自然的要素の高い緑地の確保・保全を図る。さらに、これらを相互につなぐための緑道等のネットワークの形成を図る。
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り、公園、緑地を適正に配置し安全な避難場所を確保する。
景観構成系統	地 域 全 体	社寺林、自然堤防状の屋敷林等市街地及び地域の核となる景観を形成する緑地・雑木林等を保全する。また、生垣化や花壇設置など民有地の緑化に努める。
そ の 他	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、地域の特性を活かした公園緑地を配置し、その保全を図る。

(旧)

②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	三芳町西部一帯に広がる樹林地、上富多福寺を中心とする周辺一帯及び荒川、新河岸川、柳瀬川流域、諏訪神社周辺地区	河川敷、水辺地及び社寺林は、優れた自然資源であるとともに、自然生態系の維持、水と緑のネットワークを形成する上で、有機的、連続的に保全・配置を図る。
	地域全体	良好な屋敷林、社寺林、斜面林等の保全を図る。
レクリエーション系統	富士見市南畑地区のびん沼川を中心とした河川周辺地区	動植物の生息できる自然の復元を図り、住民のレクリエーションや憩いの場として配置をする。
	地域全体	少子高齢化社会に対応したスポーツ、レクリエーション需要に対処するため、公園緑地等を適切に配置するとともに、自然的要素の高い緑地の確保・保全を図る。さらに、これらを相互につなぐための緑道等のネットワークの形成を図る。
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り、公園、緑地を適正に配置し安全な避難場所を確保する。
景観構成系統	地域全体	社寺林、自然堤防状の屋敷林等市街地及び地域の核となる景観を形成する緑地・雑木林等を保全する。また、生垣化や花壇設置など民有地の緑化に努める。
その他	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、地域の特性を活かした公園緑地を配置し、その保全を図る。

(新)

③実現のための具体の都市計画制度の方針

公園緑地等の種別	配置の方針
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、遊戯、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。
歴史公園	史跡・名勝・天然記念物等の文化財を広く一般に供することを目的とする公園で、文化財の立地に応じ適宜配置する。
都市緑地	主として都市の自然的環境の保全及び改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地であり、面積0.1ha以上を標準として配置する。ただし、既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加または回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあっては、その規模を面積0.05ha以上とする。
特別緑地保全地区	無秩序な市街化や公害・災害の防止に資する緑地、地域の伝統的又は文化的意義を有する緑地、良好な風致・景観を構成する緑地、野生動物の生息・生育空間となっている緑地など、地域住民の健全な生活環境を確保するために必要な緑地の保全を図る。 諏訪地区については、積極的・計画的な指定を行う。また、上富地区については、積極的・計画的な指定を検討する。

④主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に決定を予定する地域地区や整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

種別	名称等	
街区公園	駒林第1公園	0.2ha
	駒林第2公園	0.2ha
近隣公園	福岡中央公園	3.2ha
総合公園	ふじみ野市運動公園	6.0ha
特別緑地保全地区	諏訪の森特別緑地保全地区	1.3ha

(旧)

## ③実現のための具体の都市計画制度の方針

公園緑地等の種別	配置の方針
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、遊戯、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。
歴史公園	史跡・名勝・天然記念物等の文化財を広く一般に供することを目的とする公園で、文化財の立地に応じ適宜配置する。
都市緑地	主として都市の自然的環境の保全及び改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地であり、面積0.1ha以上を標準として配置する。ただし、既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加または回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあっては、その規模を面積0.05ha以上とする。
特別緑地保全地区	無秩序な市街化や公害・災害の防止に資する緑地、地域の伝統的又は文化的意義を有する緑地、良好な風致・景観を構成する緑地、野生動物の生息・生育空間となっている緑地など、地域住民の健全な生活環境を確保するために必要な緑地の保全を図る。 諏訪地区については、積極的・計画的な指定を行う。また、上富地区については、積極的・計画的な指定を検討する。

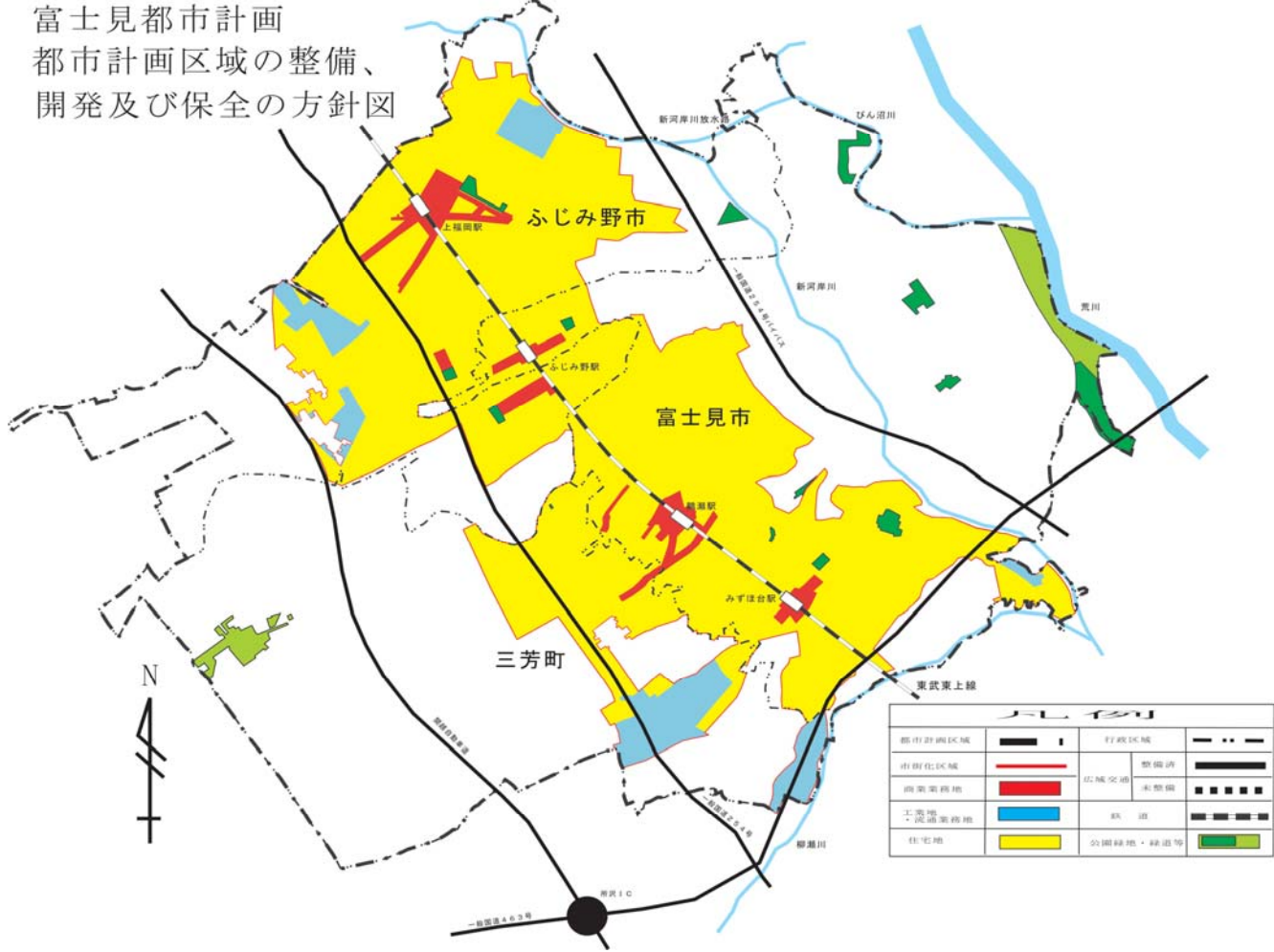
## ④主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に決定を予定する地域地区や整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

種別	名称等	
街区公園	駒林第1公園	0.2ha
	駒林第2公園	0.2ha
近隣公園	<u>勝瀬原記念公園</u>	<u>1.2ha</u>
	福岡中央公園	3.2ha
地区公園	<u>富士見市第2運動公園</u>	<u>4.7ha</u>
総合公園	ふじみ野市運動公園	6.0ha
特別緑地保全地区	諏訪の森緑地保全地区	1.3ha

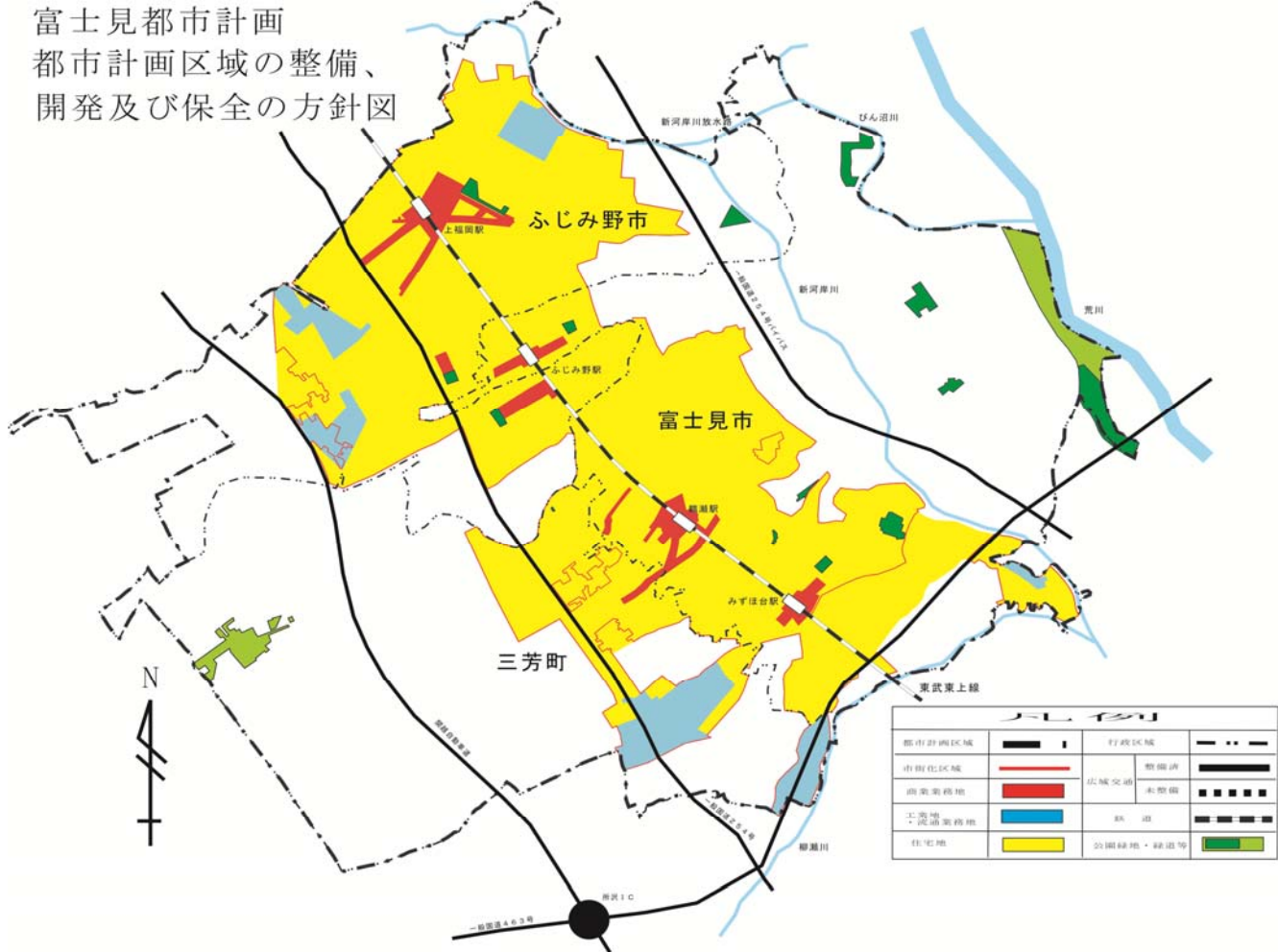


富士見都市計画  
都市計画区域の整備、  
開発及び保全の方針図



(新)

富士見都市計画  
都市計画区域の整備、  
開発及び保全の方針図



(旧)