

富士見都市計画
(富士見市、ふじみ野市、三芳町)

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)	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)	既成市街地内の建替えによる住宅供給の促進	2
(4)	計画的な新市街地の開発	3
(5)	良好な住環境を維持・保全する住宅市街地	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	9
	重点地区概要図	10

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、埼玉県の南西部、都心から30km圏に位置し、東部に北から南へ荒川、新河岸川、南部に西から東へ柳瀬川などの河川が流れており、主な交通網としては、鉄道では東武東上線及び同線に相互乗り入れの地下鉄有楽町線、道路では関越自動車道、一般国道254号（川越街道）及びバイパス（富士見・川越有料道路）、一般国道463号などがある。

土地利用については、川越街道沿いやみずほ台駅をはじめ鶴瀬駅、ふじみ野駅、上福岡駅の4駅を中心にそれぞれ市街地が形成されている。

本区域においては、「豊かな環境を備え、すべての住民が安心して快適な住生活を続けられること」を基本目標として、住宅や住環境、街なみなどの良好な社会的資産が形成され、時代の変化や住民一人ひとりの価値観、ライフスタイルに応じて多様な住まい方が選択できるよう、生活道路や都市基盤を計画的に整備するとともに、防犯や防災性に配慮し、貴重な歴史、文化や恵まれた自然を活かしながら、安全で快適に暮らせるまちづくりの実現を目指す。

さらには、将来における人口減少をはじめとする経済社会の変化や都市の成熟化にも対応するため、様々な世代と一緒に暮らすことのできる住宅市街地やまちなか居住の促進等による活力ある住宅市街地の形成を図る。

（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

安全で安心して生活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地の改善を促進する。

また、住宅困窮者の住居に対する適切な支援に加え、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、良質な住宅市街地を形成するため、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、地域の豊かな自然と調和の取れた家なみ・街なみの形成・維持保全を図りつつ、都市として魅力と活気のある都市空間の形成に努める。

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、緑地等生活基盤の整備を推進し、また、市街地開発事業や地区計画等の活用により地域の豊かな自然や良好な景観の形成に配慮した総合的、計画的な住環境の形成・改善・保全を図る。

特に、都市基盤が未整備なままスプロール化が進行した地域や交通体系の整備とあわせて一体的な開発が必要とされる地域等では、市街地開発事業等を計画的に進めていく。

また、安全な住まい・まちづくりを推進するため、住宅の不燃化及び耐震化等を促進する

とともに公園の整備、緑地等の保全、防火地域及び準防火地域の指定推進を図る。

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

既成市街地及び市街化進行地域の低・未利用地で住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効・高度利用を図ることにより良好な住宅市街地の形成に努める。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

三芳町北松原地区、三芳町藤久保第一地区等の市街化区域内農地については、広い範囲にわたって存在しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち保全するものは、生産緑地地区の指定により適切に保全するとともに、緑のオープンスペースとして活用する。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した住宅の供給を促進するため、農地の規模や立地条件等に応じた適正な土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を促進するほか、土地利用規制の詳細化が可能な地区計画等の規制・誘導手法により都市基盤と整合のとれた良好な住宅地の形成に努める。

(3) 既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

駅周辺地域等の既成市街地は、老朽化した狭小住宅が存在している。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・高度利用を図り、日照や通風に配慮するとともに、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、老朽公共賃貸住宅団地及び住商併存地区については次のような施策を講じる。

ア 老朽木造住宅地区

既成市街地をはじめ、人口急増時の民間開発により建設され老朽化した狭小住宅が存在している市街地については、有効な面的整備事業等を活用し、住宅の不燃化、耐震化、及び共同化を図るとともに防災性の向上を図るため公園の整備や公共施設の整備を計画的に進める。

イ 老朽公共賃貸住宅団地

富士見市鶴瀬第二団地地区、ふじみ野市上野台地区等の老朽化した住宅の居住水準の向上、土地の有効利用、居住環境の改善などを図るため、地区の立地や周辺状況等を勘察し、必要に応じて都市基盤整備事業など併用した公共賃貸住宅のストックの有効活用に関する総合的な計画に基づく建替えを促進する。

ウ 住商併存地区

都市基盤の整備水準が低く、土地の合理的高度利用が十分図られないまま住宅と商業施設が混在している鶴瀬駅周辺や上福岡駅周辺地区については、住宅と店舗が共存し賑わいと魅力あふれる市街地を形成するため、総合設計制度の活用や市街地再開発事業の

推進などにより、商業業務施設の集積・強化に努めるとともに、街なみに配慮した良質で多様な都市型住宅を誘導する。

(4) 計画的な新市街地の開発

富士見市勝瀬地区、ふじみ野市駒林地区等の新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業の施行や開発許可制度等を適切に運用することにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により、適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成に努める。

(5) 良好な住環境を維持・保全する住宅市街地

ふじみ野市東久保地区などの民間開発等の行われた地区で一定の基盤整備が完了している地区は、地区計画等を活用し、良好な住環境の保全・維持・向上を図る。

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、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。

<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

富士見市

番号 / 地区名	1 / 勝瀬地区	2 / 鶴瀬第二団地地区
地区面積	約 72.6 ha	約 9.3 ha
a 地区の整備又は開発の目標	ふじみ野駅が中心に位置し、土地区画整理事業により、駅周辺の商業業務機能と併せて良好な住環境の中高層住宅地として一体的に整備・開発する。	鶴瀬駅の西約 0.3 km に位置し、都市再生機構による基盤整備がなされた地区を、さらに良好な住環境の保全を図るとともに緑豊かで、安全で快適な中高層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	駅周辺は高密度な住宅を含めた複合的な商業業務地とし、共同住宅区は高密度な高層住宅地、その他の住宅区を中密度な中高層住宅地として、それぞれ土地利用を図る。	中密度の中高層住宅地を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。また、一部を民間事業者売却し、住宅地整備が図られるまちづくり用地については、多様なタイプの住宅供給を図る。
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、適正な規模の住区及び商業業務区を配し、土地利用の複合化を図る。	建替え事業にあわせ、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。
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進める。 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)	公共は小学校を、都市再生機構は老朽化した第二団地をそれぞれ建替えするとともに、公園・道路については、両方で分担し整備を行なう。 住宅市街地総合整備事業(施行中) 団地建替事業(施行中) 防火地域及び準防火地域(予定) 地区計画(予定)

番号 / 地区名	3 / 鶴瀬駅西口地区	4 / 鶴瀬駅東口地区
地区面積	約 22.5 ha	約 4.9 ha
a 地区の整備又は開発の目標	鶴瀬駅西口に位置し、土地区画整理事業により、駅周辺の商業業務機能と併せて良好な住環境の中高層住宅地として一体的に整備・開発する。	鶴瀬駅東口に位置し、土地区画整理事業により、駅周辺の商業業務機能と併せて良好な住環境の中高層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	駅周辺は高密度な住宅を含めた複合的な商業業務地とし、住宅区を中密度な中高層住宅地として土地利用を図る。	駅周辺は高密度な住宅を含めた複合的な商業業務地とし、住宅区を中密度な中高層住宅地として土地利用を図る。
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、適正な規模の住区及び商業業務区を配し、土地利用の複合化を図る。	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、適正な規模の住区及び商業業務区を配し、土地利用の複合化を図る。
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	市施行による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進める。 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進める。 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)

番号 / 地区名	5 / 東久保地区	6 / 上福岡駅西口地区
地区面積	約37.9ha	約18.2ha
a 地区の整備又は開発の目標	ふじみ野駅の西約0.4kmに位置し、土地区画整理事業による基盤整備を行い、良好な住環境の中高層住宅地として一体的に整備する。	上福岡駅西側に位置し、都市再生機構の住宅団地であり、商業業務施設と併せた複合都市型高層住宅及び良好な中高層住宅団地を整備する。
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	文化業務施設及び中密度の中高層住宅を中心として良好な環境を維持するとともに、土地の有効利用を図る。	住宅団地は、中高層化によって土地の高度利用を図るとともに、団地の南側に公園をはじめオープンスペース、豊かな落ち着いた中密度の住宅団地の整備を図る。 駅前地区は、高密度の商業業務施設と併せた複合都市型高層住宅とする。
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。	駅前地区は、住宅市街地総合整備事業により整備し、必要な都市施設である街路、駅前交通広場の整備を行う。 また、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。
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、都市施設等を整備し、地区計画による規制、誘導を加えることによって、住環境の向上を図る。 土地区画整理事業（完了） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）	住宅市街地総合整備事業の制度を活用し、都市施設等を整備するほか関連公共施設の整備を推進し、オープンスペース豊かな環境と共生した住宅団地の整備を図る。 住宅市街地総合整備事業（施行中） 団地建替事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（決定済）

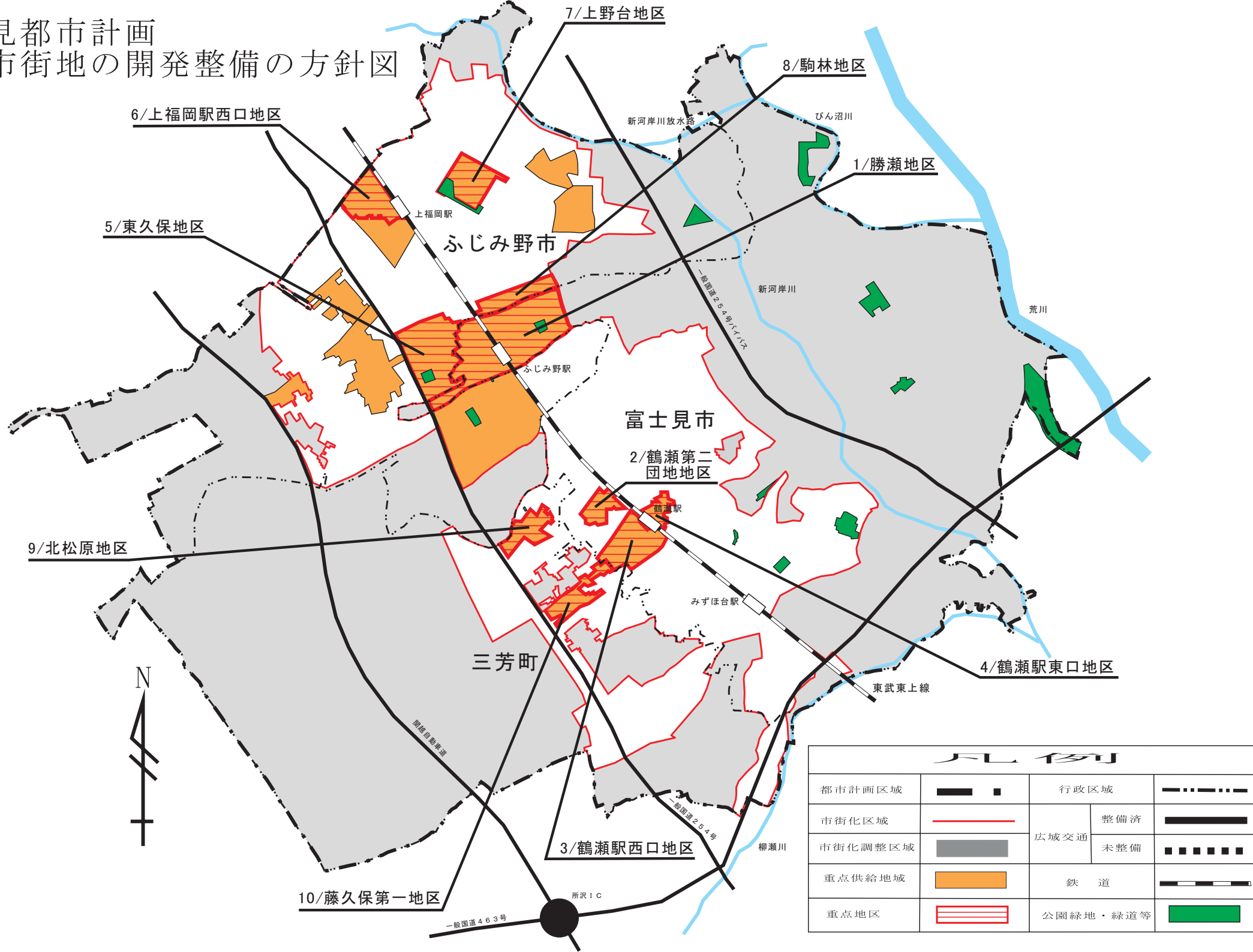
<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

ふじみ野市

番号 / 地区名	7 / 上野台地区	8 / 駒林地区
地区面積	約16.9ha	約13.3ha
a 地区の整備又は開発の目標	上福岡駅の東約0.5kmに位置し、都市再生機構による基盤整備がなされた地区を、さらに良好な住環境の保全を図るとともに緑豊かで、安全で快適な中高層住宅地として一体的に整備・開発する。	ふじみ野駅の北約0.5kmに位置し、土地区画整理事業による基盤整備を行い、良好な環境を有する住宅地として一体的に整備する。
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	中密度の中高層住宅地を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。また、一部を民間事業者売却し、住宅地整備が図られるまちづくり用地については、多様なタイプの住宅供給を図る。	都市計画道路沿いは、後背地の住環境に配慮した中密度の中高層住宅地を配置するとともに、地区内は、良好な住宅地形成に影響の少ない中密度の低中層地として土地の有効利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備方針	建替え事業にあわせ、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。
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	公共は既存公園を拡大整備し、都市再生機構は老朽化した上野台団地の建替え及び道路等の公共施設の整備を行なう。 住宅市街地総合整備事業（施行中） 団地建替事業（施行中） 地区計画（予定）	土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、地区計画による規制、誘導を加えることによって、住環境の向上を図る。 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）

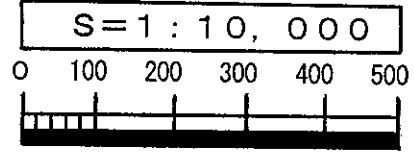
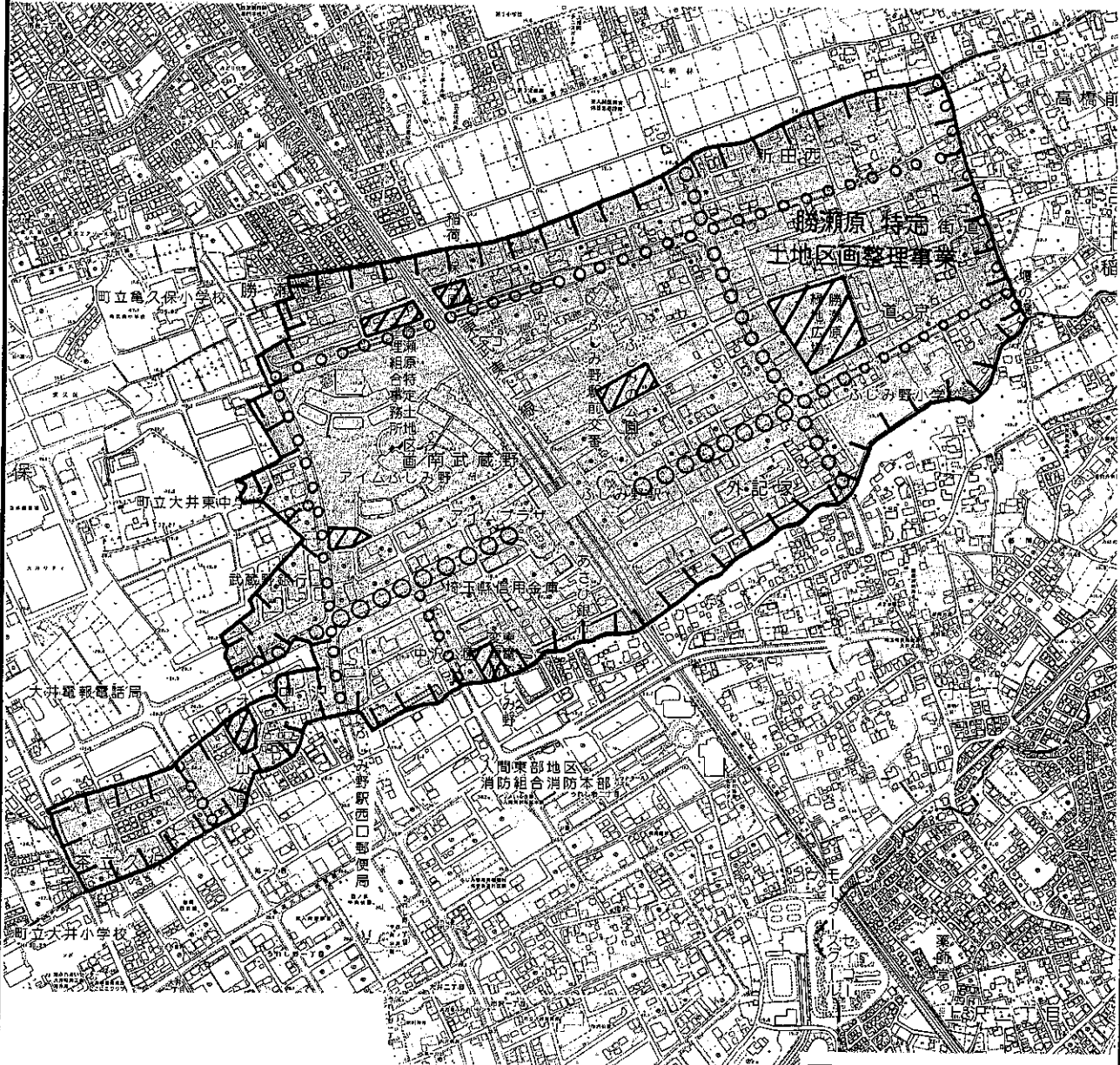
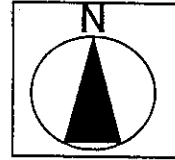
番号 / 地区名	9 / 北松原地区	10 / 藤久保第一地区
地区面積	約11.1ha	約11.3ha
a 地区の整備又は開発の目標	富士見市の鶴瀬駅の西約1.2kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な低中層住宅地として一体的に整備・開発する。	富士見市の鶴瀬駅の西約0.7kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な低中層住宅地として一体的に整備・開発する。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	良好な環境を維持しつつ、住宅地形成に影響の少ない中密度の低中層として土地の有効利用を図る。	良好な環境を維持しつつ、住宅地形成に影響の少ない中密度の低中層として土地の有効利用を図る。
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。	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。
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進める。 土地区画整理事業（施行中） 地区計画（予定）	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進める。 土地区画整理事業（施行中） 地区計画（予定）

富士見都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図



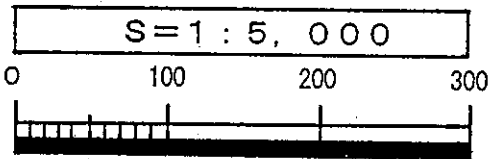
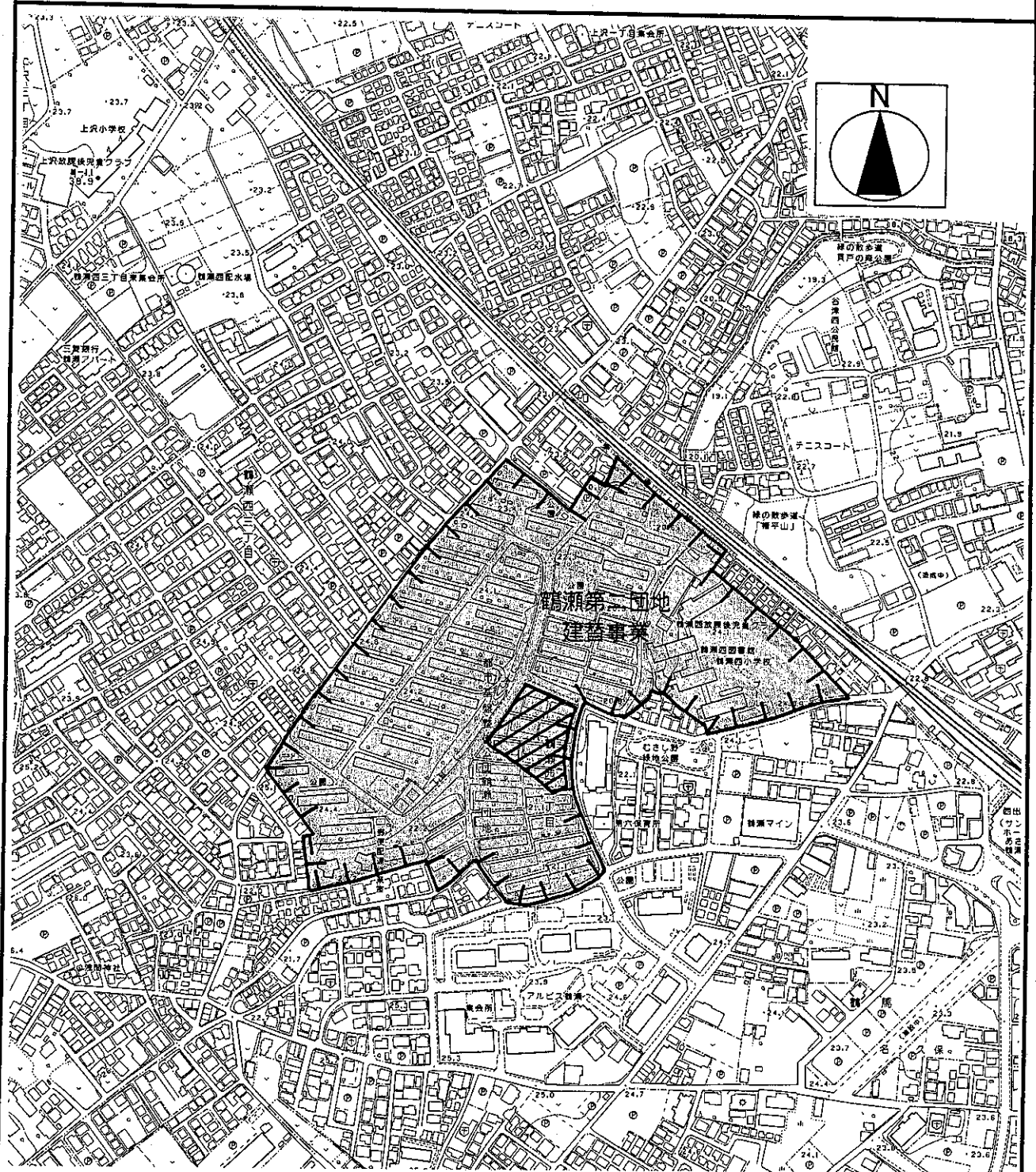
凡例			
都市計画区域	■	行政区域	----
市街化区域	—	広域交通	——
市街化調整区域	■	未整備	■ ■ ■ ■ ■
重点供給地域	■	鉄道	—+—+—+—+—
重点地区	▭	公園緑地・緑道等	■

1 / 勝瀬地区



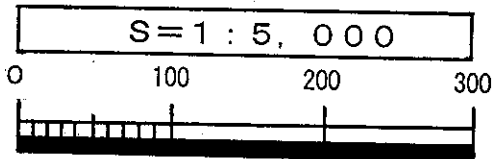
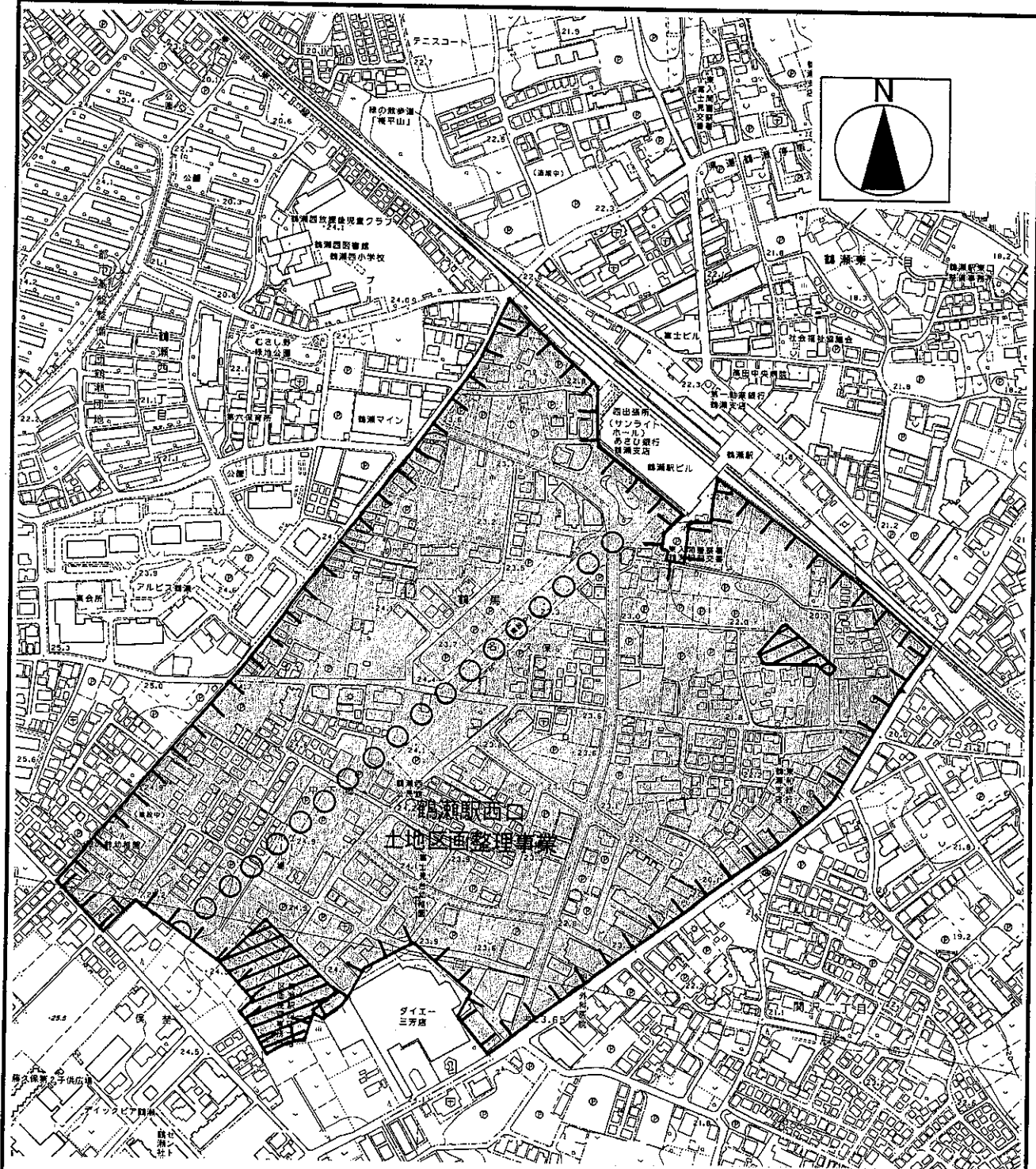
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	特定土地区画整理事業

2/鶴瀬第二団地地区



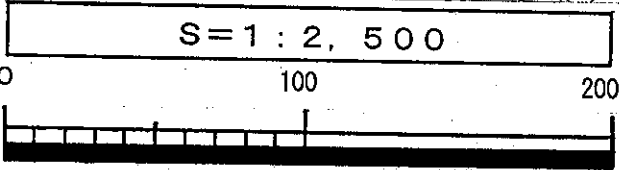
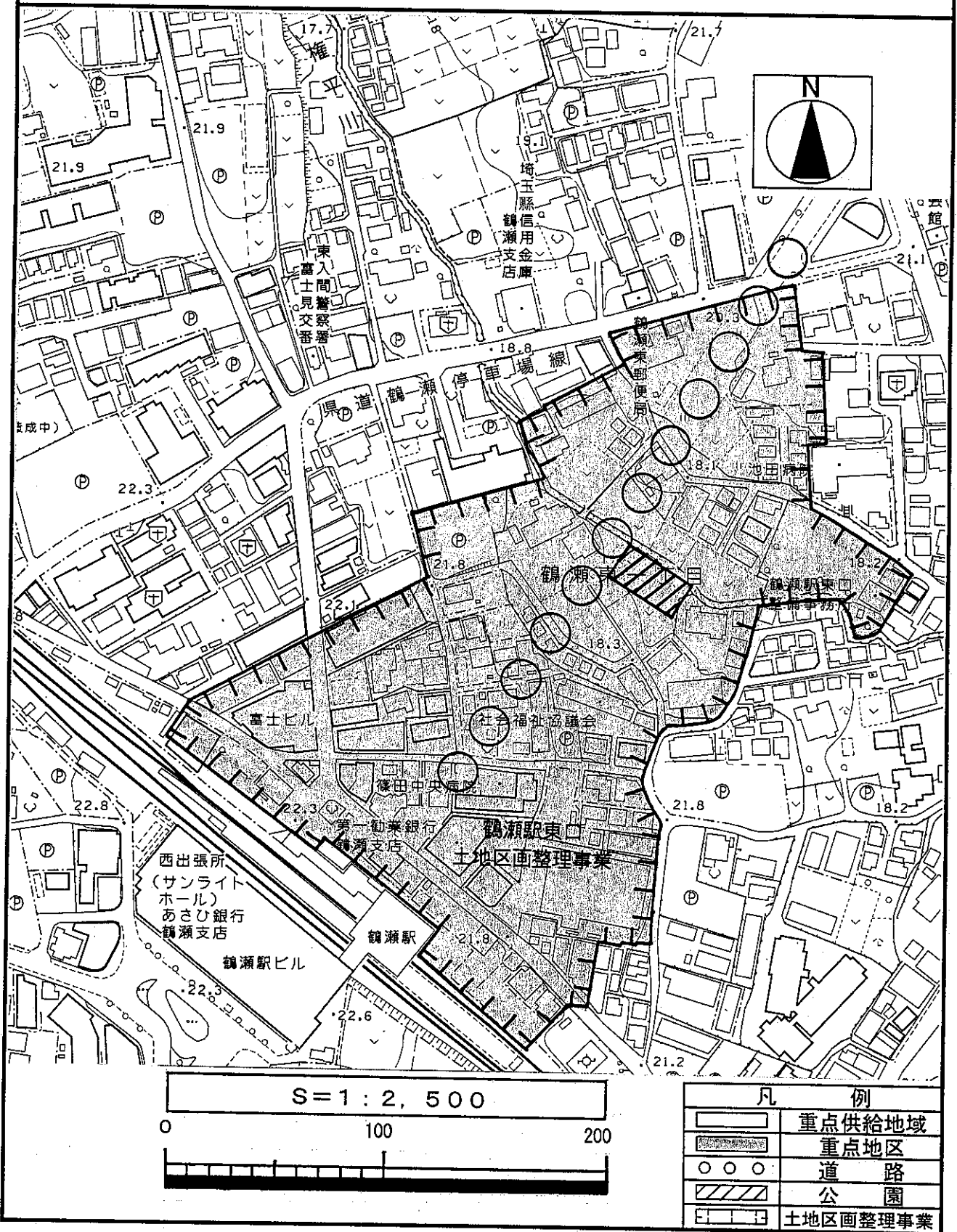
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	公園
	鶴瀬第二団地建替事業

3 / 鶴瀬駅西口地区



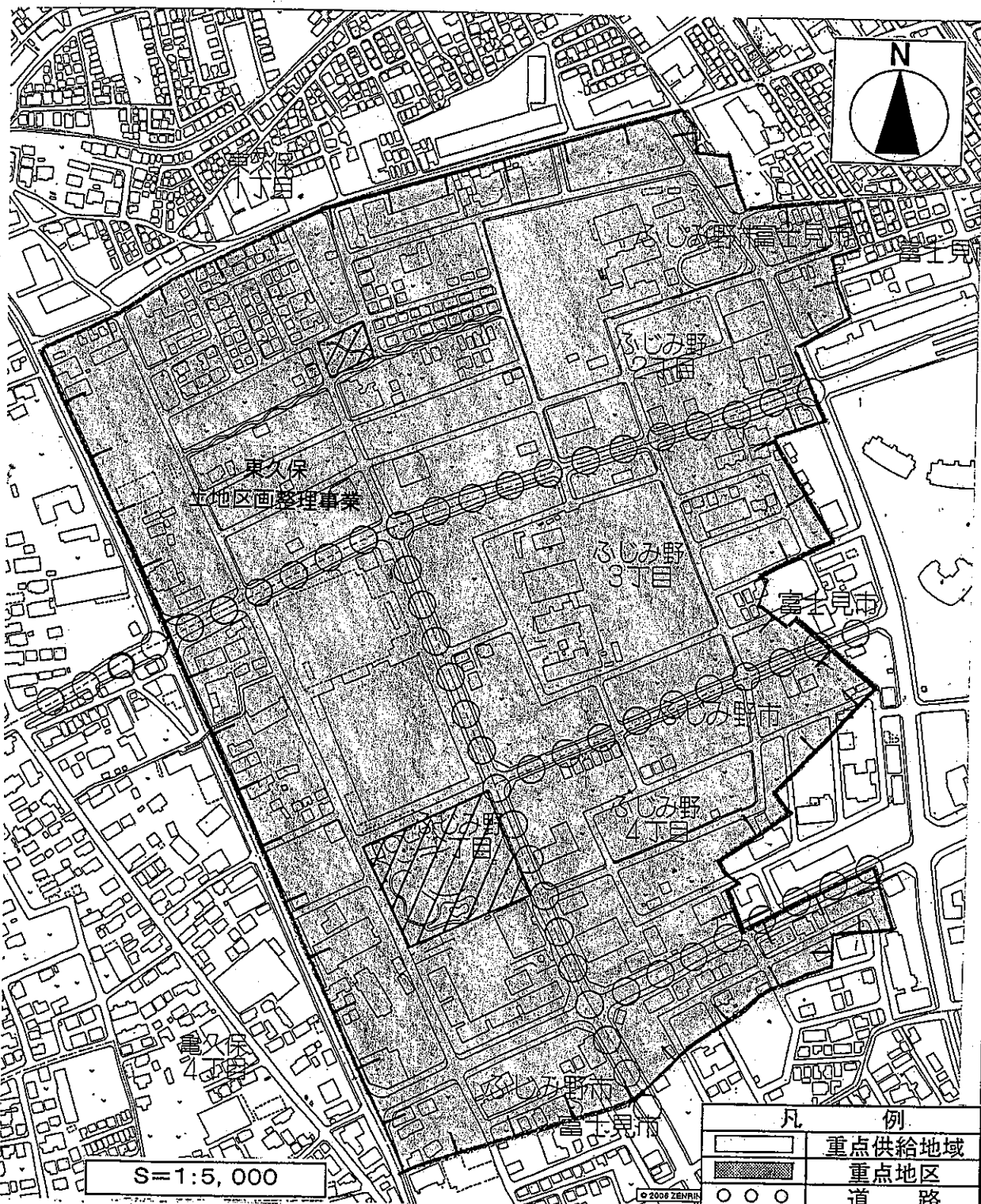
凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

4 / 鶴瀬駅東口地区



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

5 / 東久保地区



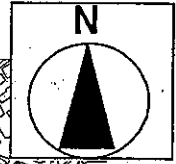
S=1:5,000



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

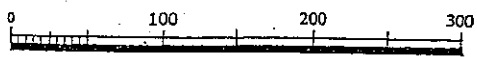
© 2008 ZENRIN

6 / 上福岡駅西口地区



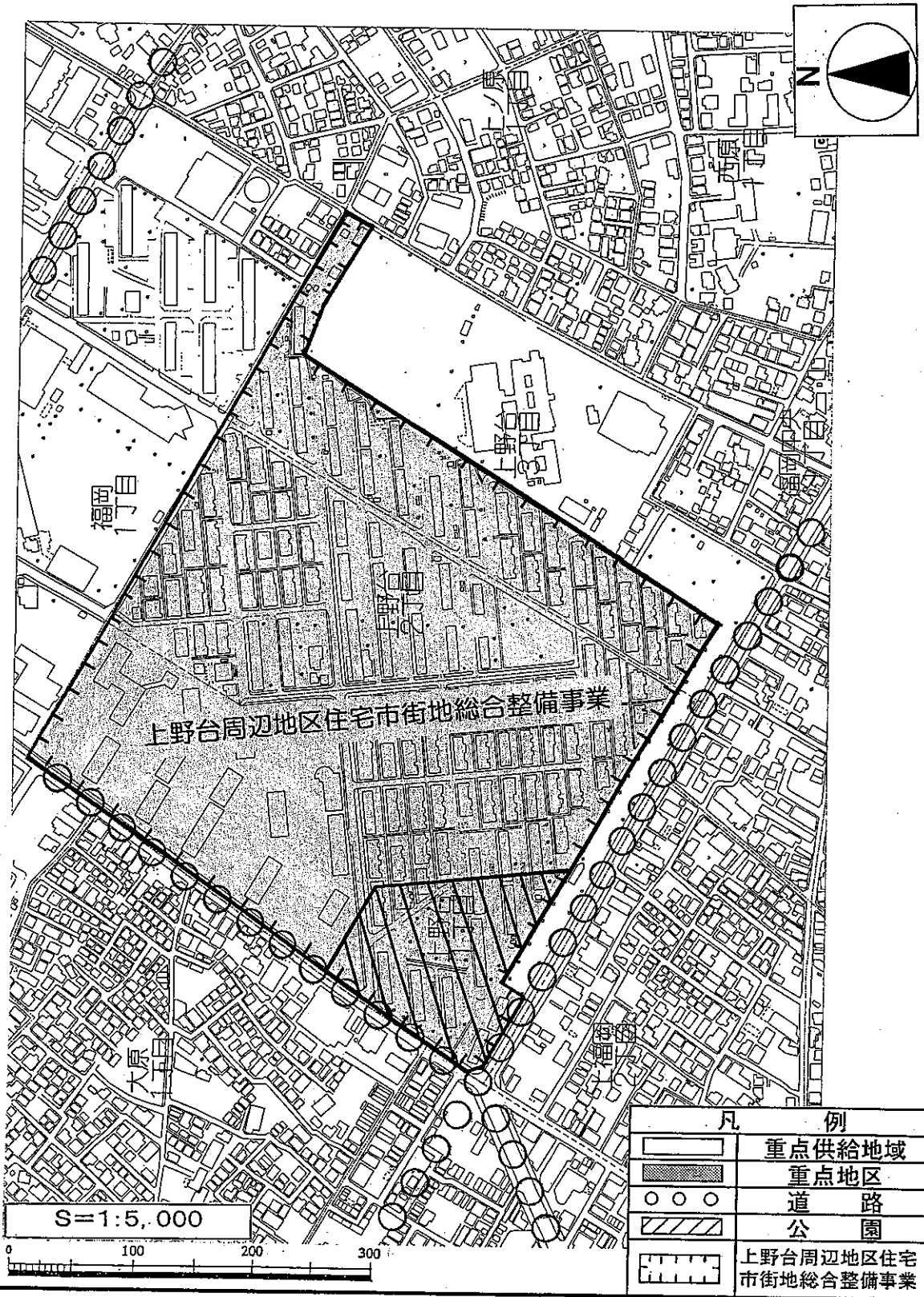
上福岡駅西口住宅市街地総合整備事業

S=1:5,000

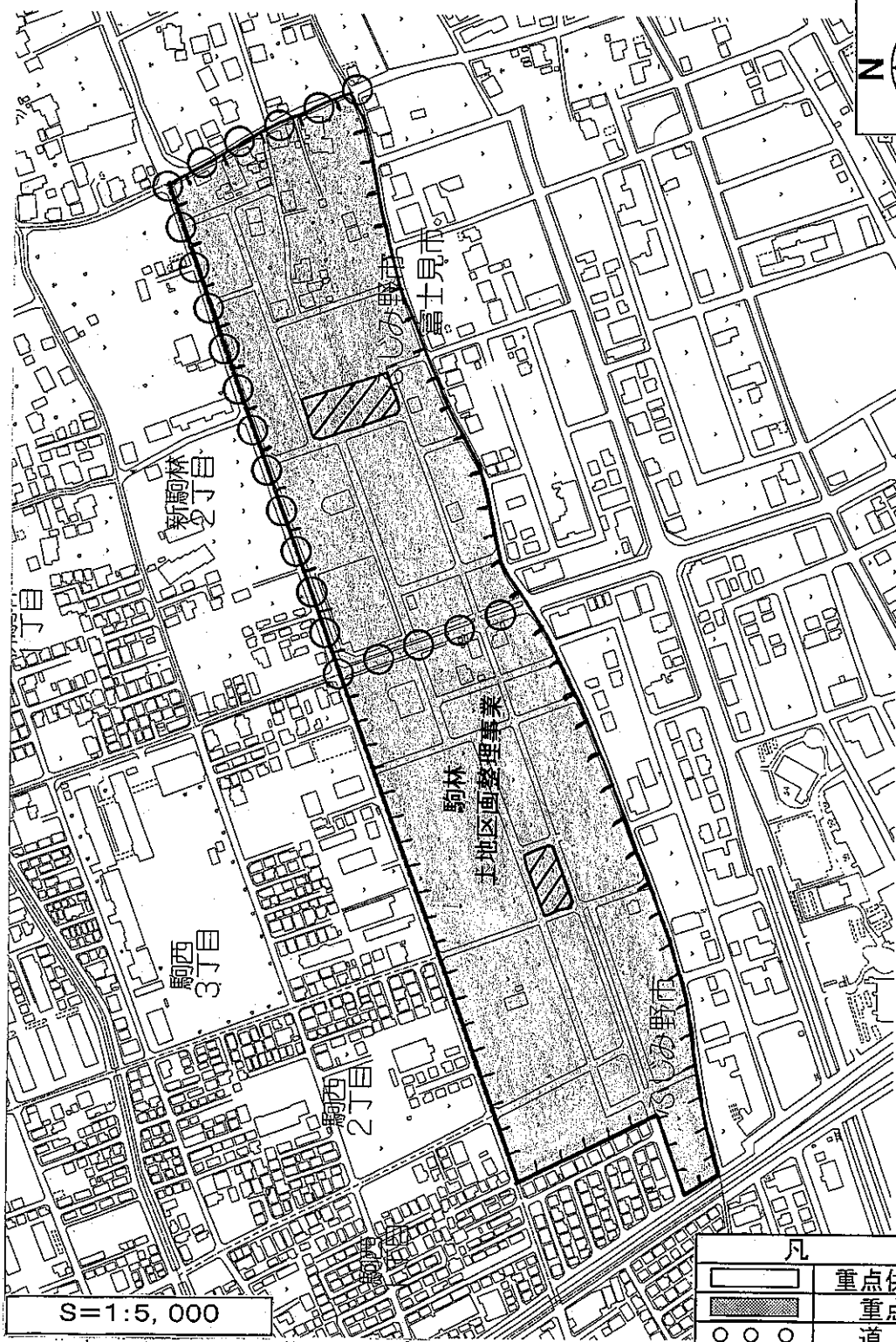


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	上福岡駅西口住宅市街地総合整備事業

7 / 上野台地区

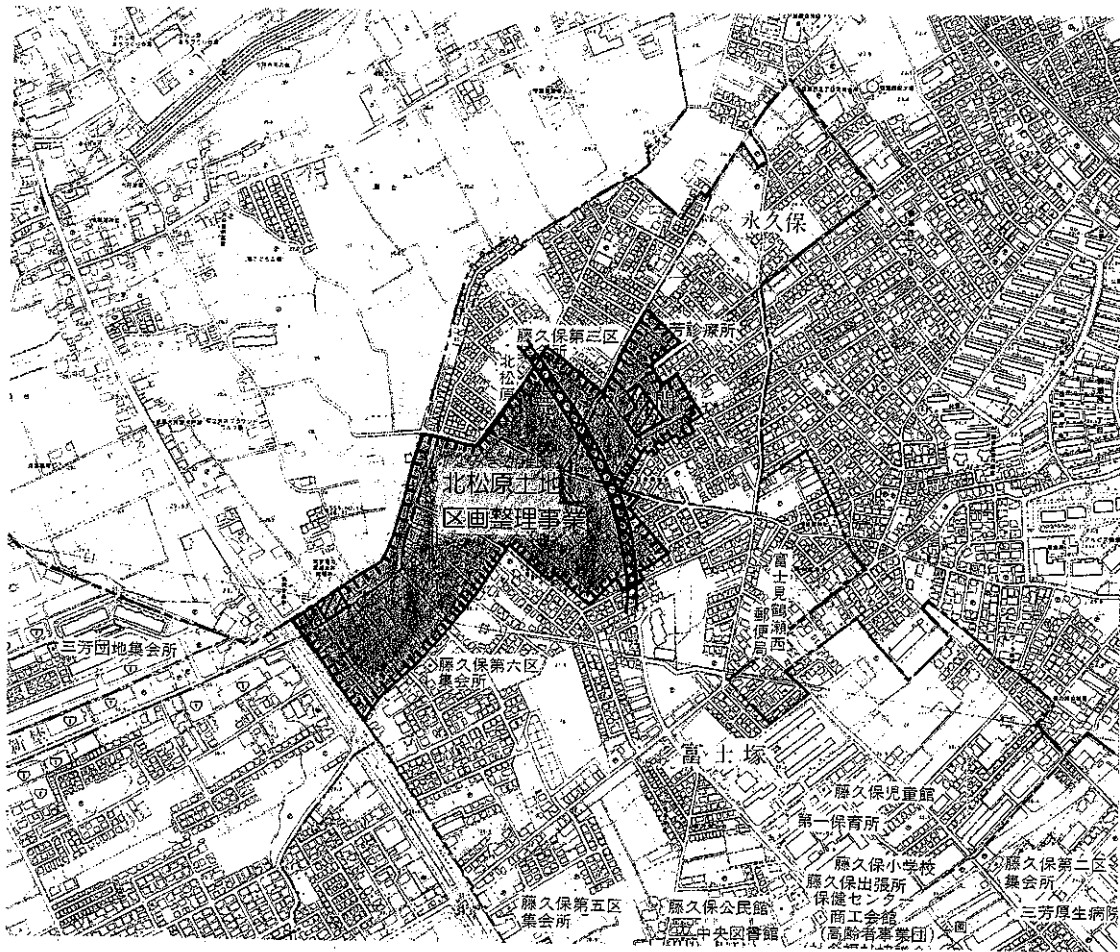
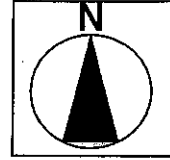


8 / 駒林地区

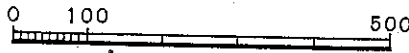


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

9 / 北松原地区

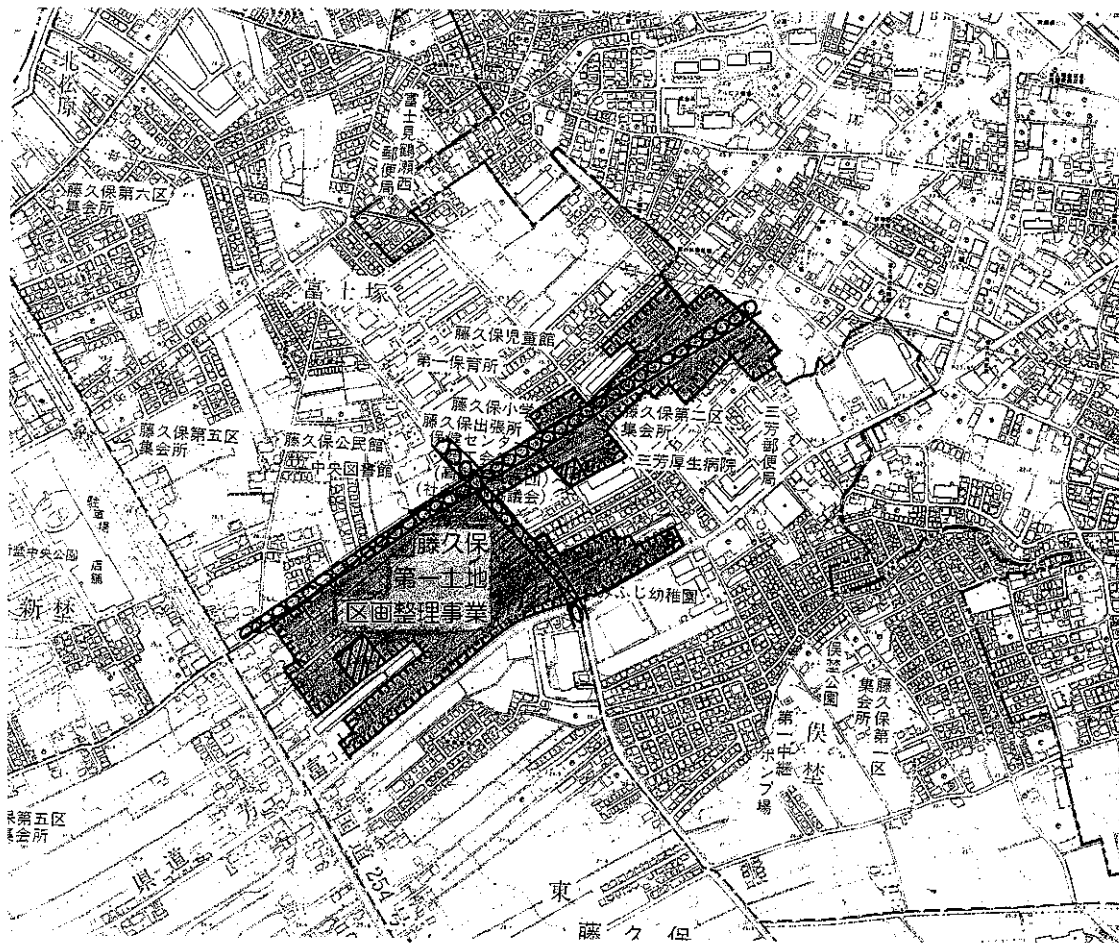
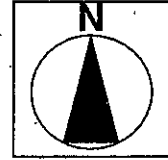


S=1:10,000



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

10 / 藤久保第一地区



S=1:10,000



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