

## 1 土地利用の方針

## (1) 市街化区域

市街地は、平成26年（2014年）に改正された都市再生特別措置法の立地適正化計画制度の趣旨に沿う、現在のコンパクトでまとまりのある構成を基本に、広域交流軸のうち都市計画道路として整備が進められている（都）浦和野田線及び（都）松伏越谷線を骨格として、これらの道路に接続する補助幹線道路網が関わる地域において形成を図ります。

## ① 住居系土地利用

## 1) 住環境保全地区

すでに土地区画整理事業等の面的整備事業を実施した地区においては、市街化の促進と良好な住環境の維持を図ります。

また、地区計画の活用により、住環境の保全を図ります。

## 2) 住環境改善地区

既成市街地については、引き続き、地区計画などにより建物を規制・誘導し、住環境の改善を図り、準防火地域の指定による地域の防災性の向上に努めます。

## 3) 沿道サービス地区

（都）東埼玉道路の整備に伴い、交通アクセスの優位性が大幅に向上することから、周辺地域については、乱開発抑止基本方針により無秩序な開発を抑制するとともに、周辺環境に配慮した計画開発による施設立地を誘導し、地域の活性化を図ります。

## ② 商業系土地利用

## 商業集積地区

近隣商業地区においては、周辺の住環境や道路網の整備などを通じて、魅力ある商業地を維持します。

## ③ 工業系土地利用

## 産業機能充実地区

既成の工業団地や東埼玉テクノポリスについては、企業立地に適切な環境整備に努めるとともに、地区計画などにより緑化を促進し、周辺の環境との調和に配慮した産業環境の維持・向上を図ります。

#### ④ 複合型土地利用

##### 1) 新市街地整備検討地区

(都) 東埼玉道路と(都) 浦和野田線が結節する松伏インターチェンジ周辺は、高速鉄道東京8号線の松伏新駅を想定した新市街地の形成を図ります。

新市街地は、東埼玉テクノポリスとの連続性を考慮しながら、住宅地や新たな商工業集積地の形成といった土地の複合的な利用を図ります。

また、地域活性化の拠点となるバスターミナルを併設した道の駅の設置を推進します。

さらに、(仮称) ゆめみ野北地区については、市街化区域に編入し、基盤整備による複合型市街地の形成を図ります。

### (2) 市街化調整区域

#### ① 工業団地推進地区

大川戸地区に整備される工業団地では、企業立地に適切な環境の整備に努めるとともに、地区計画などにより緑化を促進し、周辺環境との調和に配慮した産業環境の維持・向上を図ります。

また、企業誘致を推進する新たな松伏・田島地区産業団地については、市街地内ミニ工業団地や新市街地地域との連携を考慮し、周辺の環境にとけ込んだ整備を図ります。

#### ② 農地・集落地域等

市街化調整区域は、農地や集落等からなる良好な自然環境、営農環境、集落環境などの保全を基本に、自然に親しみやすい空間の整備、営農条件の整備・向上を図るとともに、集落地域における生活基盤施設や生活関連施設の維持管理・整備充実に努めます。



都市計画道路予定地区の上空写真

土地利用方針図

