

# 中央第一地区まちづくりプラン

埼玉県 蕨市

# 中央第一地区まちづくりプラン

## — 目 次 —

1. 地区の現状と整備課題	1
(1) 中央第一土地区画整理事業のこれまでの経緯	1
(2) 地区の現状	1
(3) 整備地区の課題	7
2. 上位計画との整合	8
3. 整備目標	9
(1) まちづくりの目標	9
(2) まちづくりの方針	10
4. 実現方策	12
(1) 事業手法の見直し	12
(2) 整備の進め方	13
5. 全体計画図	14
6. 実施計画	18
(1) 都市計画の変更	18
(2) 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の導入	18
7. 地区計画	20
8. 規制誘導	23
9. 住民合意形成状況	23
参考資料	24
1. 説明会等の実施状況	24
2. アンケート調査	27
3. 新たなまちづくりのイメージ図	33

## 1. 地区の現状と整備課題

---

### (1) 中央第一土地区画整理事業のこれまでの経緯

- ・本地区は、商店街の活性化、土地の高度利用、災害に強い都市構造化の促進を図るため、平成7年2月に中央第一土地区画整理事業として都市計画決定、平成9年2月には事業計画決定を受け、これまで事業が進められてきた。
- ・事業認可後既に10年以上が経過しており、これまで換地設計や減価補償金充当用地の購入に努めてきたものの、現地での工事進捗は皆無の状況であった。
- ・一方、社会経済状況の変化から、市財政状況の悪化が顕著となり、計画的な事業執行を図ることが困難であることから、事業の長期化は避けられない状況にあった。
- ・平成19年11月の蕨市公共事業評価監視委員会において、本事業における事業評価として「現計画の見直しを前提とした継続」の答申を受け、事業見直しの検討を平成20年度に実施した。
- ・平成20年度の検討においては、現道重視型での事業実施、事業区域の縮小など複数案から検討するものの、事業見直しにより大幅な財政負担は軽減できず、結果として、土地区画整理事業によるまちづくりから、既存の都市インフラを活用した都市計画による新たなまちづくりへ転換していく方針が示された。

### (2) 地区の現状

#### 1) 土地利用の現況

##### ①土地利用面積

- ・本地区中央部にある蕨駅前通り西口線の沿道は、古くから本市を代表する商店街が形成されている。また、その後背地は、段階的な道路網の整備がなされていないため、老朽木造家屋が密集した住宅地となっている。

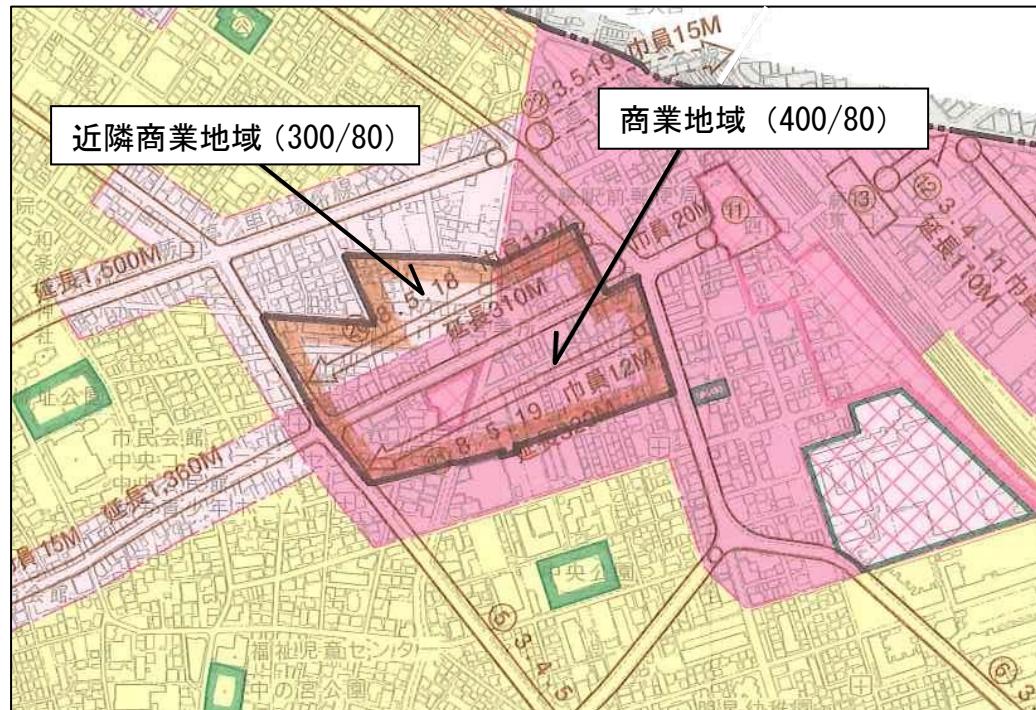
#### ■ 土地利用現況

(事業計画第2回変更：平成17年6月3日公告より※実施計画（第一回変更）より抜粋)

区分		面積 (m <sup>2</sup> )	割合 (%)	備考
公共用地	道路	8,741.63	13.4	
公共用地	計	8,741.63	13.4	
宅地	住宅地	23,258.14	35.6	
	商業地	18,782.91	28.8	
	工業地	1,130.01	1.7	
	その他	13,419.16	20.5	市有地・測量増を含む
宅地 計		56,590.22	86.6	
合 計		65,331.85	100.0	

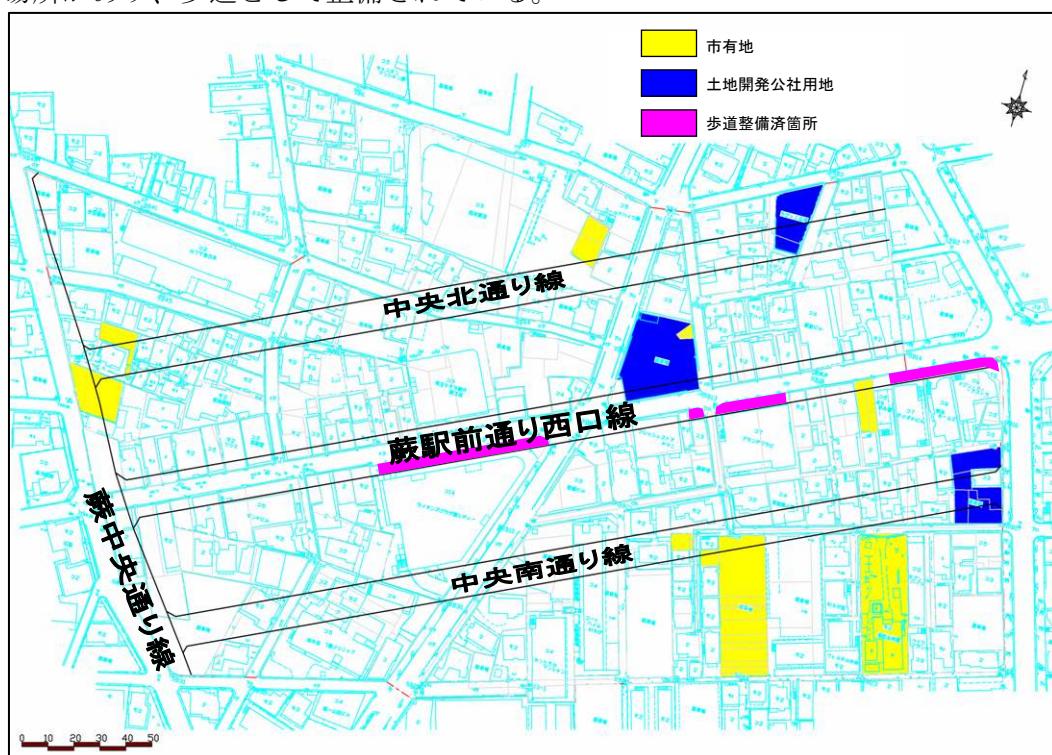
## ②用途地域

- 下図のとおり、約 4.8ha が商業地域に、約 1.73ha が近隣商業地域に指定されている。



## ③先行買収地等

- 土地区画整理事業を円滑に施行するために、地区内には以下の通り先行買収した土地がある。
- 蕨駅前通り西口線沿道の一部においては、すでに計画線に沿ってセットバックされた場所があり、歩道として整備されている。



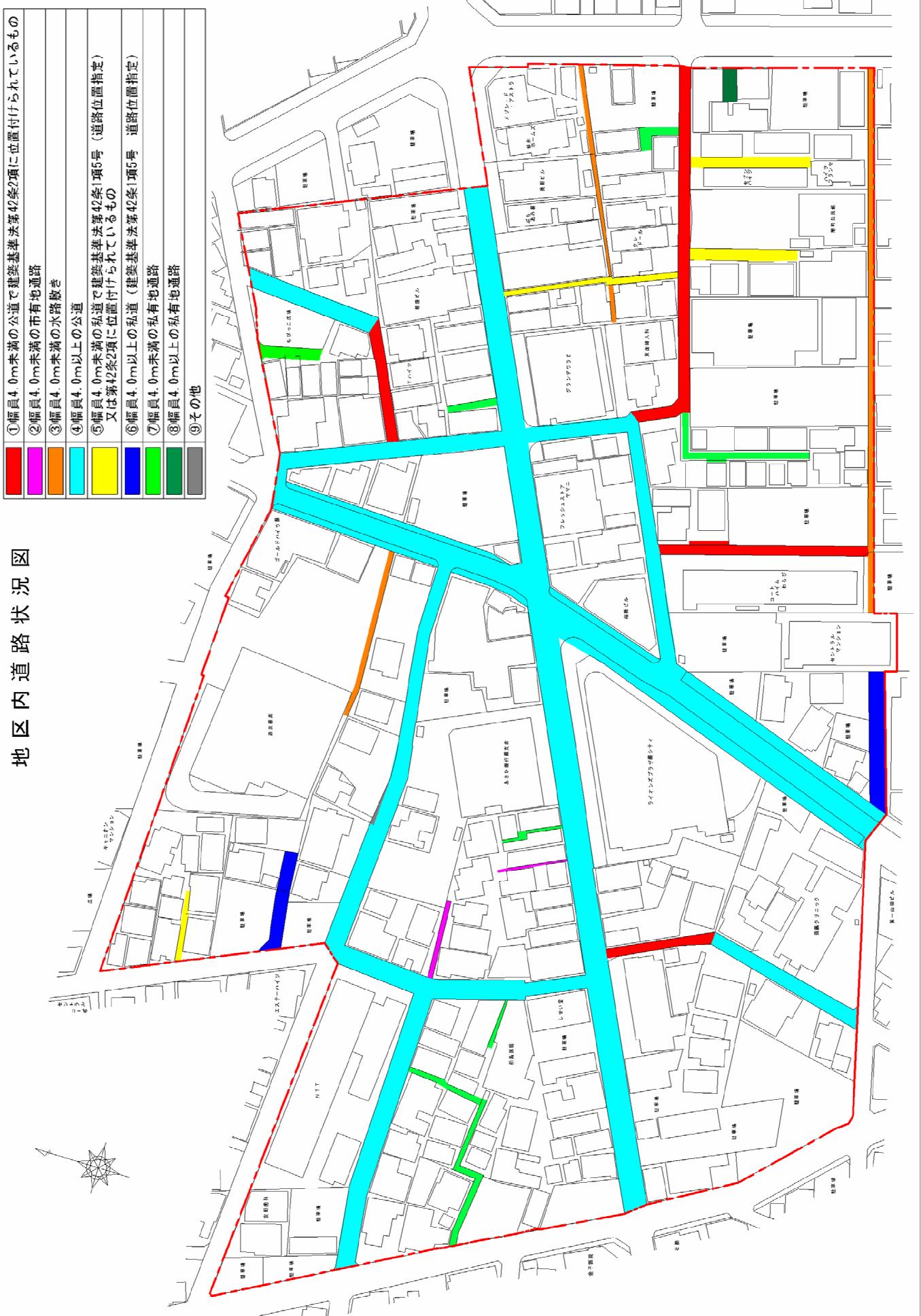
## 2) 建物の状況

- ・蕨駅前通り西口線を中心にマンション等の耐火建築物が立地しているものの、地区内には老朽化した木造住宅等が多数存在している。
- ・本区域内の住宅戸数は 561 戸で、住宅戸数密度は 86.3 戸/ha と、非常に高い値となっている。また、建築物棟数は 242 棟で、うち木造 179 棟（約 74%）、非木造 63 棟（約 26%）と大部分が木造建築物となっている。（H22.3 現在）
- ・昭和 56 年以前に建てられた旧耐震基準の建物は 170 棟（約 70%）に上っている。（H22.3 現在）
- ・その他、地区内の住宅には、敷地が狭小なものや接道不良、未接道のものが密集している箇所があり、住環境上、防災上問題を抱えている。
- ・接道条件が悪く建替えが困難なものや、狭小住宅が密集している地域が存在する。
- ・権利者の高齢化による建替え意欲の減少もある。
- ・土地区画整理事業により、長期間建築制限が課せられている。

## 3) 道路の状況

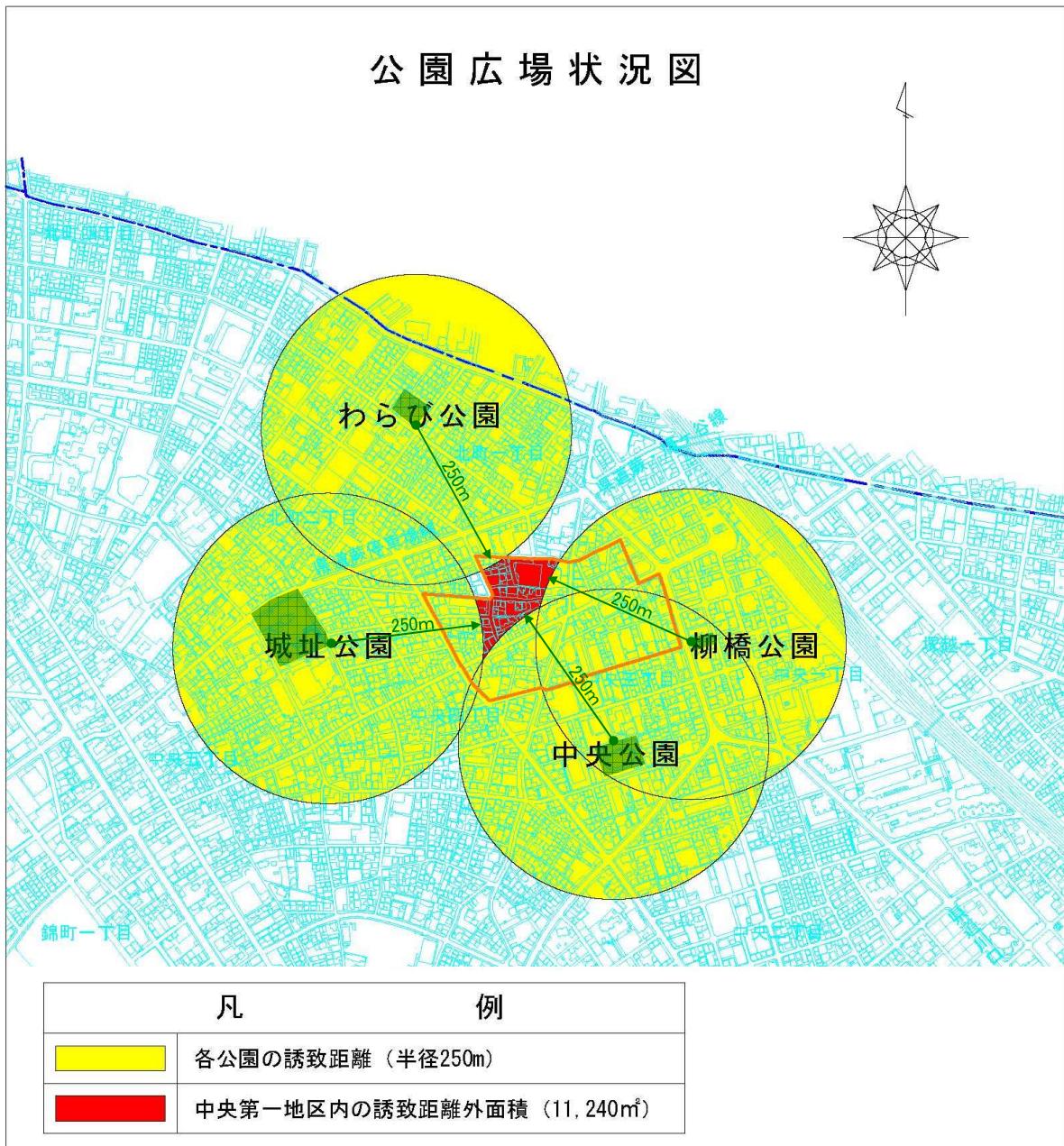
- ・本地区の道路網は、段階的な整備がなされておらず、また緊急車両等の円滑な活動に支障をきたす幅員 4 m 未満の道路が多数存在している。
- ・本地区内には、建築基準法に基づかない通路も多く、計画的な道路配置がされていない。
- ・駅前通りについては、商業地としての魅力的な整備が不足している。

## 地区内道路状況図



#### 4) 公園広場の整備

- ・公園広場は日常的に子供や高齢者をはじめとする市民の交流・憩いの場となるだけではなく、災害時には、一時集合場所や延焼遮断空間として防災上有効な空地となるが、地区内にはちびっこ広場が1ヶ所存在するものの、公園広場はない。
- ・周辺地区の公園からの誘致距離半径250m以遠となる区域（約11,240m<sup>2</sup>）が存在するため、新たなまちづくりの中で整備を進める必要がある。



## 5) 防災に関する環境評価

・幅員 6 m以上の道路から半径 140m以遠の区域を「消防活動困難区域」というが、本地区は地区中央及び地区外延にそれ以上の道路網が形成されているため、消防活動困難区域は存在しない。また、大規模なマンションが立地していることもあり、不燃領域率は 54.5%と、基礎的な安全性は確保できていることがいえる。

※) 不燃領域率とは、市街地の面積に対して空地や耐火建築物等の燃えにくい部分の面積が占める割合をいいます。数値が高いほど燃えにくい市街地であり、40%以上となると市街地の焼失率が急激に低下するとされています。さらに、60~70%を超えると市街地の焼失率はほとんどゼロとなり、延焼の危険性は無くなるものと判断できます。

$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率}) \times \text{耐火造率} (\%)$$

$$\text{空地率} = (\text{短辺 } 40\text{m} \text{以上かつ面積 } 1,500 \text{ m}^2 \text{ 以上の空地面積} + \text{幅員 } 6 \text{ m} \text{ 以上の道路面積}) / \text{対象面積}$$

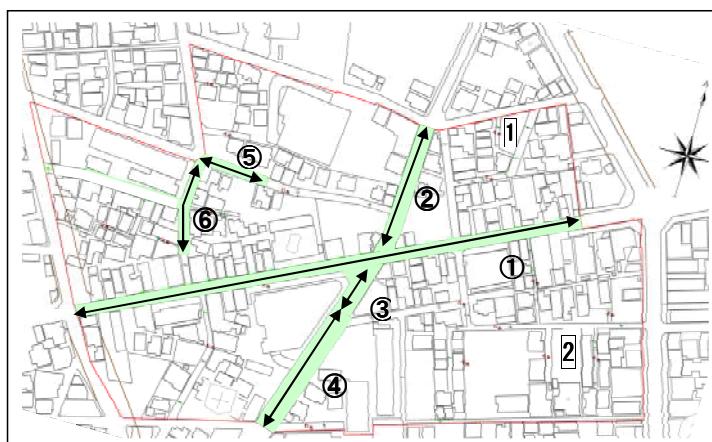
$$\text{耐火造率} = \text{耐火建築物建築面積} / \text{全建物建築面積}$$

### ■不燃領域率

項目	単位	計算式	従前数値
対象面積	m <sup>2</sup>	A	63,729
幅員 6 m以上の道路面積 ※1	m <sup>2</sup>	B	Σ ①~⑥
蕨駅前通り西口線	m <sup>2</sup>	①	2,338.0
桜橋通り	m <sup>2</sup>	②	758.4
"	m <sup>2</sup>	③	419.8
"	m <sup>2</sup>	④	1,085.6
地区内 6 m以上道路	m <sup>2</sup>	⑤	158.5
"	m <sup>2</sup>	⑥	347.6
空地等面積	m <sup>2</sup>	C	Σ ①~⑥
ちびっこ広場	m <sup>2</sup>	1	
旭町公民館前広場	m <sup>2</sup>	2	※1500 m <sup>2</sup> 未満のため空地に計上せず
全建築物建築面積	m <sup>2</sup>	D	21,089.8
耐火建築物建築面積 ※2	m <sup>2</sup>	E	10,666.8
空地率	%	G	(B+C)/A × 100
不燃化率	%	H	E/D × 100
不燃領域率	%		G + (1-G) × H
			54.5%

※1 : CADで計測

※2 : 建物台帳 (平成21年度報告書 p141 参照) より



### (3) 整備地区の課題

#### 1) 都市計画道路の整備

- ・土地区画整理事業により整備を予定していた都市計画道路3路線（蕨駅前通り西口線、中央北通り線、中央南通り線）については、意向調査や交通量調査の結果を踏まえ、都市計画の変更・廃止を進めていく必要がある。
- ・蕨駅前通り西口線は、既に一部の敷地で壁面後退が行われているため、今後はこのスペースを活用しながら商店街を形成している区画道路として整備を進めていく必要がある。
- ・地区西端を南北に通る蕨中央通り線は広域的な交通を処理する道路であり、計画幅員をもって整備を進めていく必要がある。

#### 2) 区画道路等の整備

- ・区画道路は、災害時には緊急自動車が活動でき、避難場所への円滑な通行用道路として、また中心市街地を歩行者が安全で快適に通行できる歩行空間の確保に努めていく必要がある。
- ・現況道路の幅員・線形等を考慮したうえで計画幅員を決定し、権利者の理解と協力のもと建築物の建替えにあわせて適宜、拡幅整備する必要がある。また、区画道路の整備により狭隘道路を改善し、本地区内に存在する未接道や接道不良住宅の解消を図る必要がある。
- ・延長35mを超える行き止まり道路については改善を図る必要がある。

#### 3) 公園・広場等の整備

- ・公園や広場等の整備により、防災性・住環境の向上を図る必要がある。
- ・公園等の整備により、本地区内に見られる公園不足地域（誘致圏域から外れる区域）の解消を図る必要がある。

#### 4) 老朽住宅の改善

- ・地区内には老朽化した木造住宅が多数存在し、特に昭和56年以前（旧耐震基準）に建築された住宅等については、大地震発生時に倒壊の危険性が懸念される。このため老朽住宅の適切な建替更新を誘導していく必要がある。
- ・老朽住宅の建替えと併せて、良質住宅への転換と不燃化の促進が必要である。
- ・老朽住宅には、接道条件が悪く建替えが困難なものや、資金不足、高齢化などによる社会的な原因によるもの、土地区画整理事業による建築制限により建替えが困難であった事情などから、老朽住宅の改善に対する支援施策等の導入を目指す必要がある。

#### 5) 先行買収地等の有効活用

- ・蕨駅前通り西口線沿道のすでにセットバックされている用地については、権利者の意向を踏まえ、安全で魅力的な道路環境づくりに向けた有効活用を図る必要がある。
- ・土地区画整理事業を施行するために既に確保している市有地は、接道不良宅地等の交換や公園広場の種地等として有効活用を図る必要がある。

## 2. 上位計画との整合

---

- ・本地区は、第4次蕨市総合振興計画(平成21～25年)改訂基本計画に次のとおり位置づけられている。

### ●にぎわいの拠点づくり

- ・中央第一土地区画整理事業について必要な見直しを図りながら市街地整備を推進し、シンボルストリートの形成や空き店舗対策など“元気な商店街づくり”を進めるとともに、市民が交流するコミュニティ活動の場という視点も含め、商店街の活性化を図ります。

### ●災害に強いまちづくり

- ・中央第一土地区画整理事業については必要な見直しを図りながらオープンスペースの確保など中心市街地にふさわしい災害に強いまちづくりを推進します。

- ・なお、蕨都市計画（蕨市） 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針については、現在、埼玉県都市整備部都市計画課と新たなまちづくりに合わせた記載の見直しについて調整中である。

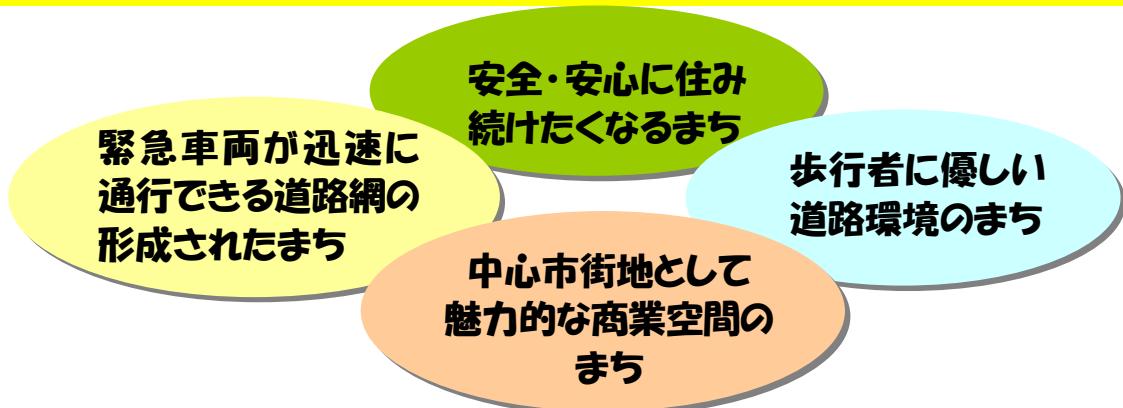
### 3. 整備目標

#### (1) まちづくりの目標

- ・本地区は、JR蕨駅西口に近接する中心市街地に位置し、地区中央の商店街は古くから本市の中心商業地として市民の生活を支えてきたが、未だに狭隘な道路が多く存在し、耐震基準を満たしていない老朽建築物が密集しているなど、住環境や防災の面で課題が生じていたことから、土地区画整理事業による都市基盤の再構築を目指し中央第一土地区画整理事業を計画してきた。  
しかしながら、長引く景気低迷に伴う市の財政状況の悪化等から事業の進展には至らず、結果として建築制限により建築物の防災性能等、機能の更新が図られないとともに市民の生活設計にも支障を来していた。このため、事業の長期化が懸念される土地区画整理事業によるまちづくりから、既存の都市インフラやコミュニティを活かしながら住環境の充実を図る効率的な修復型のまちづくり手法に転換し事業の実現性を高めるとともに、今後本格的に到来する人口減少・高齢社会にも対応した持続可能な集約型都市構造を持つコンパクトシティを目指していく。
- ・個々の宅地利用を誘導し、地区内全て幅員4m以上の道路に整備することで緊急車両が迅速に通行できる道路網の形成を図り、また、歩行者に優しい道路環境の実現を図る。
- ・個々の建替え、不燃化を促進することで、安全・安心に住み続けたくなるまちを目指す。また、商店街においても、駅前通りを現況幅員の中で整備し、子どもやお年寄りにも安全な連続した歩行者空間を確保し、中心市街地の活性化のエリアとして(社)蕨市にぎわいまちづくり連合会の事業と併せた魅力的な商業空間の形成を目指していく。

#### ▼まちづくりの目標

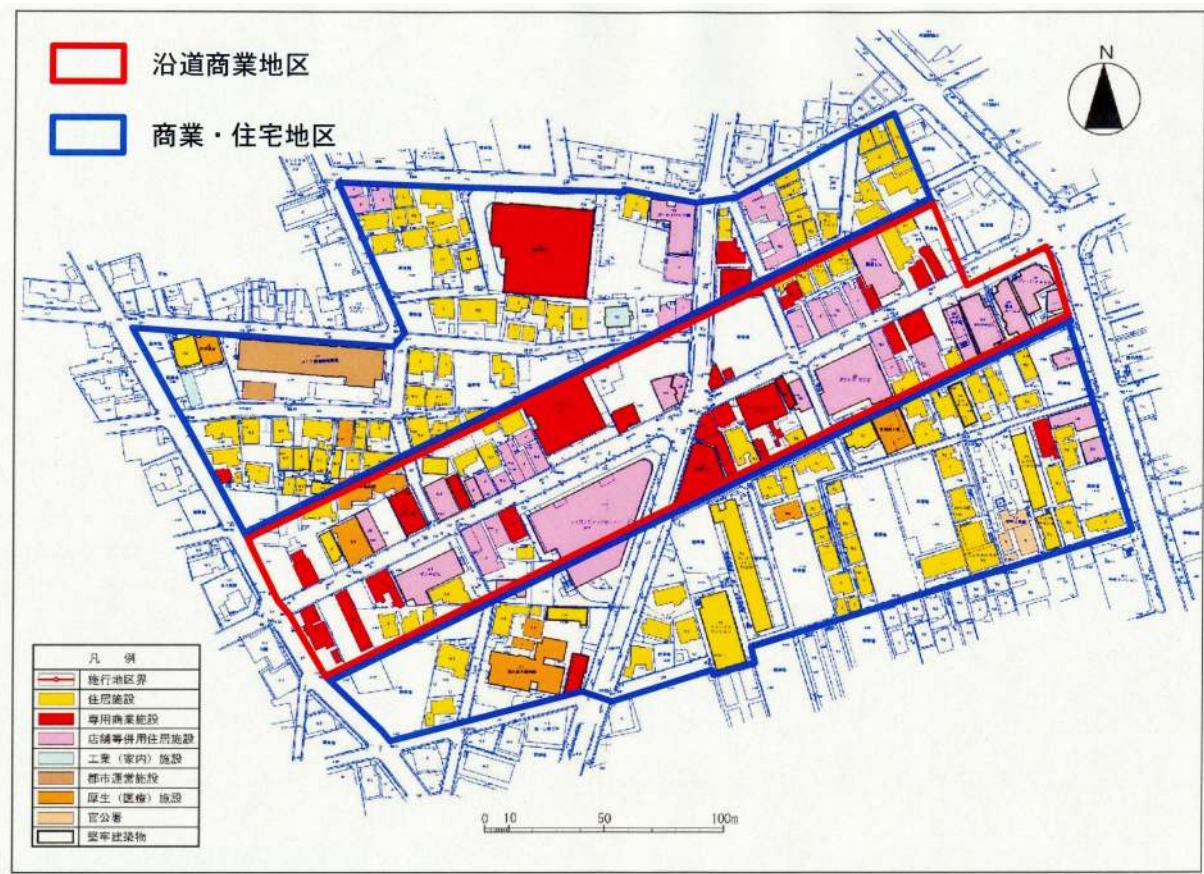
**本格的に到来する人口減少・高齢社会にも対応した、  
持続可能な集約型都市構造を持つ、コンパクトシティ**



## (2) まちづくりの方針

### 1) 土地利用の方針

- 沿道商業地区：蕨駅前通り西口線の沿道 25m以内の区域は、歩道などの整備を行うことで商業空間の形成を図る。また、土地区画整理事業による建築制限の解除を図ることで早期の店舗改築、建物の建替え等を促進する。
- 商業・住宅地区：沿道商業地区の後背地は、老朽住宅等の建替えを誘導し、道路の拡幅整備、公園広場の整備を推進することで、安全で住み良い住商調和のとれた市街地環境を目指す。



### 2) 道づくりの方針

#### ① 蕨駅前通り西口線の整備方針

- 既に一部壁面後退が行われている宅地は、歩行空間等として整備しながら、車道部分を中心に色彩等のグレードを向上させることで明るいイメージの商業空間を演出する。  
(幅員は現道のまま)

▼蕨駅前通り西口線の整備イメージ



## ②区画道路の整備方針

- ・幅員4m未満の道路に接道する宅地は、個別の建替えにあわせて建築基準法の規定を満足できるようにセットバックして建築物を建築し、最低4m以上の幅員を確保できるように整備する。
- ・幅員4m以上の道路は、現況道路の幅員・線形等を考慮したうえで計画幅員を決定し、権利者の理解と協力のもと建築物の建替えにあわせて適宜、拡幅整備する。
- ・交差点には隅切りを設けて見通しを確保し、緊急車両等の円滑な通行を実現する。
- ・接道不良等の宅地は、周辺権利者の意向を踏まえ、区画道路の配置や隣接所有地の売買、交換等により接道を確保する。

## 3) 広場・みどりづくりの方針

- ・本地区内には、公園がなく、地区周辺の公園からの誘致圏（250m）以遠の区域も存在している。街中の広場は、日常的には住民の交流・憩いの場となり、災害時には一時集合場所や延焼遮断空間としての防災機能が期待できる。市有地等を活用しながら、広場等を整備する。
- ・地区内に不足しているみどり環境の拡充を図るため、広場や歩道への植栽に努めるとともに、敷地内の緑地の確保や屋上緑化などを促進する。

▼災害時にも役に立つ公園の整備イメージ▼



#### 4) 建物づくりの方針

- ・本地区は全域、商業または近隣商業の用途指定であるが、駅前通りの後背地は、戸建住宅や集合住宅等が多く立地している。このため、生活に密着した魅力ある商店街の形成を目指すとともに、住環境に配慮して性風俗店等の立地を制限する。
- ・建物の屋根又は外壁の色彩は、住商調和のとれた街並みを形成するため、刺激的な原色及び蛍光色を避け、周辺の環境と調和したものとする。

### 4. 実現方策

#### (1) 事業手法の見直し

##### ●土地区画整理事業の廃止

- ・既存の都市インフラを活用した新たなまちづくりへ転換

##### ●土地区画整理施行区域の廃止

- ・土地区画整理法第 76 条、都市計画法第 53 条の建築制限の廃止

##### ●都市計画道路の見直し

- ・蕨駅前通り西口線、中央北通り線、中央南通り線の変更または廃止

##### ●用途地域の見直し（蕨駅前通り西口線沿道、おおむね旧中山道まで）

- ・都市計画道路の廃止に伴い路線型指定されている部分（都市計画道路端から 25mを現況道路端から 25mに変更、商業地域から近隣商業地域、近隣商業地域から第一種住居地域）の用途地域を変更



## (2) 整備の進め方

### ●宅地活用を誘導し、道路整備を進める。

#### 【地区計画】+【緩やかな街路事業】+【代替地整備事業】等

- ・権利者の建替え希望に応じて、計画線に合わせたセットバックによる宅地活用を誘導する。
- ・建築基準法の規定を確保できる様に、セットバックにあわせて道路を整備する。なお、交差点には、隅切りを設ける。
- ・接道する権利者の意向を踏まえ、4mを超える幅員についても整備する。(例 5m、6m)
- ・セットバックされた用地は、市が必要に応じて買収する。  
⇒用地買収、買収地に掛かる工作物の補償、建物の除却費（撤去費のみ）の補償など国の補助制度【住宅市街地総合整備事業】の導入を目指す。
- ・権利者の建替えを促進し、用地買収等を行う。
- ・希望する権利者は、市が用意する代替地と宅地を交換し、交換された市の用地を持って道路や広場の地区施設を整備する。
- ・隣接する権利者が希望すれば、任意の共同化を支援する。
- ・不燃化を誘導し、それを支援することで、まちの防災機能の向上を図る。

### ●未接道宅地の解消を図る。

#### 【地区計画】+【代替地整備事業】等

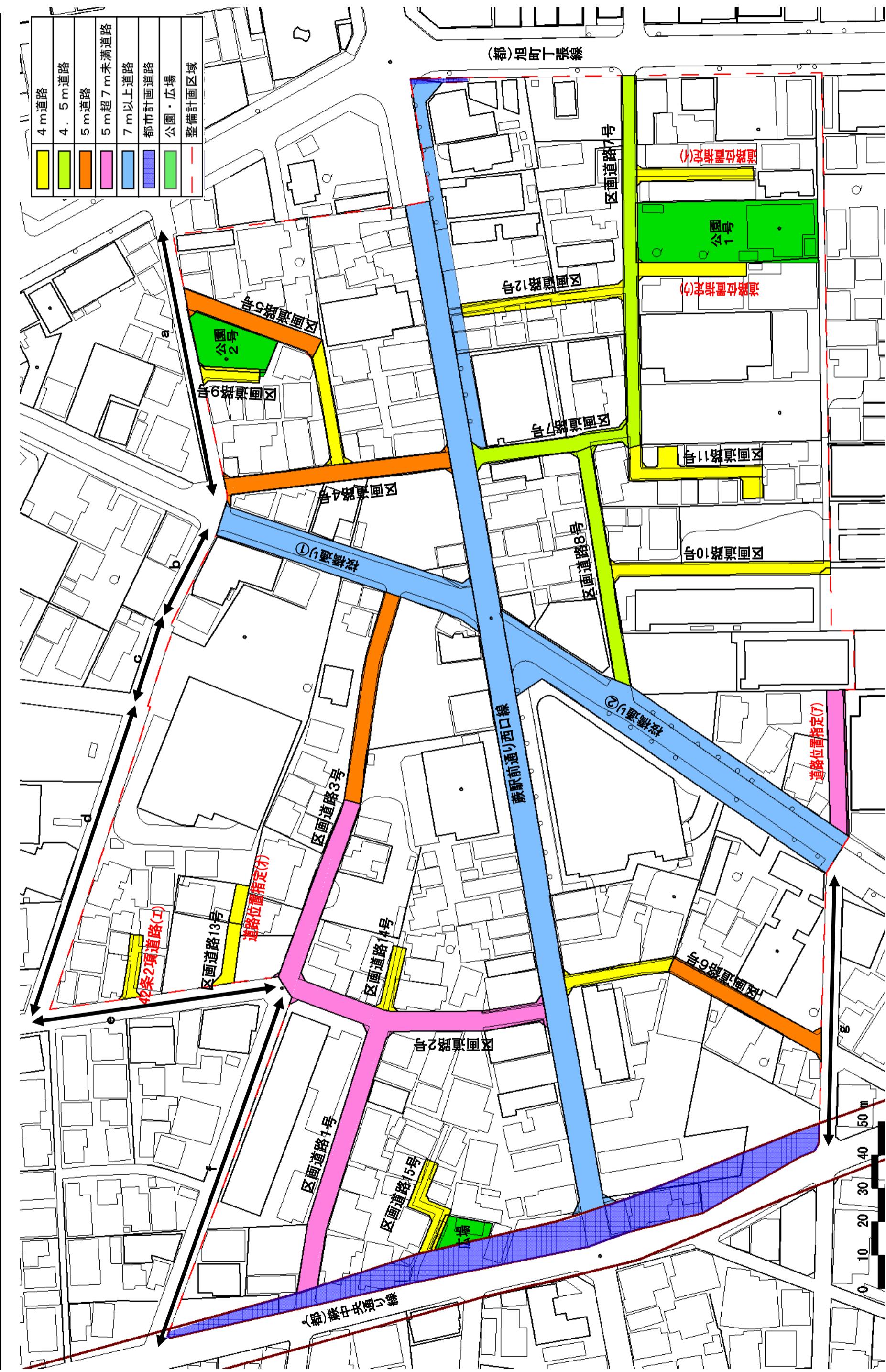
- ・未接道宅地が連たんする街区においては、区画道路を新設する。  
⇒希望する権利者は、市が用意する代替地と宅地を交換し、交換された市の用地を持って道路等の地区施設を整備する。
- ・隣接する所有者と敷地の交換や売買等により接道を確保する。

### ●先行買収した用地を活用する。

#### 【代替地整備事業】等

- ・中央第一地区のまちづくり代替地として、敷地を活用する。
- ・道路や広場を整備する用地として活用する。

### ●蕨駅前通り西口線は、インターロッキング等で整備し、商店街としての景観の向上を図る。



## ■整備水準のチェック

項目	整備完了水準	中央第一地区	運用の考え方
1) 区画道路率  建築基準法第42条各項の規定に該当する道路のうち都市計画道路などの幹線道路を除いた「区画道路」の面積を施行区域(地区)面積で除したもの	住宅系 16%以上 工業系 13%以上	18.7%	<p>①対象地区的状況が一律でないことから、「概ね」として運用する(この「概ね」とは8割)</p> <p>②新市街地については、街区の厚み(短い方の辺)が約100m未満となるように道路を配置する(ただし、③イ)に該当する区域がある場合はこの限りではない)。</p> <p>③算出に当たっての留意事項 イ) 大規模(0.5ha以上)な公共公益施設や生産緑地など一体的な土地利用がされている区域は面積から除外できる。この場合、率の算定に含める周囲の隣接道路は半幅員とする。 ロ) 率の算定には、対象区域の隣接道路の半幅員を含めることができる。 ハ) 道路率の算定には、位置指定道路を含めることができる。</p> <p>二) 都市計画道路の整備改善を主たる目的とした土地区画整理事業及び敷地整序型土地区画整理事業はこの限りではない。</p>
2) 都市計画道路整備率	100%	100% ※住宅市街地総合整備事業により整備	「まちづくりプラン」等により、他の整備手法による整備方針が明確である場合でも可。
3) 区画道路幅員	住宅地4m以上 商業地または工業地8m以上	4m以上 ※用途地域は商業系であるが実情は住宅地が混在した地区である。	
4) 隅切り	交差部に適切な隅切りが整備されていること	45箇所に隅切りを整備	<p>①交差角120度以上は除く。 ②2m以上歩道がある箇所等は除く。</p>
5) 袋地状道路	原則として区画道路は通り抜け可能であること	原則として区画道路は通り抜け可能である。 ただし、一部においては、延長35m未満の袋路状道路や、35m以内ごとに転回広場を設けた袋路状道路が存在する。	<p>①ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 イ) 延長(既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する道にあっては当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。ハ)においても同じ。)が35m以下の場合。 ロ) 終端が公園、広場等で自動車の転回に支障がない場合 ハ) 延長が35mを超える場合でも、終端及び区間35m以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合。</p> <p>二) 幅員が6m以上の場合は、延長制限60m以内の場合(建築基準法施行令第144条の4を準用)</p>

項目	整備完了水準	中央第一地区	運用の考え方
6) 宅地接道率 ※幅員 4 m 以上の道路に間口 2 m 以上接している宅地の比率	100%	100% ※道路配置しないところは敷地交換等で対応	ただし、所有者が同一の場合等はこの限りではない。
7) 主要道路(幅員 6 m 以上)の配置	幅員 6 m 以上の道路から 140m 以上となる区域が解消される道路配置	主要道路は充足している	①幅員 6 m 以上の道路を配置し、その間隔は 280m 以内とする。
8) 公園整備率 ※市町村が設置、管理する公園	施行区域(地区)面積の 3 %	18.0 % ※地区内 3 公園と地区周辺の 4 公園を参入	①ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 イ) 施行区域(地区)の大部分が工業専用地域である場合 ロ) 道路、広場、河川、堤防又は運河の整備改善を主たる目的とした土地区画整理事業 ハ) 敷地整序型土地区画整理事業 ②施行区域(地区)周辺の既存公園(整備確実と見込まれるものも含む)からの誘致距離(※)内であれば、既存公園を公園面積に参入できる。 ③地区計画の地区施設や総合設計制度の公開空地等により整備される同等のオープンスペースや地域住民に解放されている既存の児童遊園等も公園面積に算入できる。
9) 下水道整備率	100%	100%	①原則として公共下水道の事業認可を取得する。ただし、認可取得の見通しがある場合でも可。 ②開発等の別の整備手法による場合、「まちづくりプラン」等により、他の整備手法による整備方針が明確である場合でも可。

(※)都市公園法運用指針(平成 16 年 12 月)に記載されている一般的な住宅市街地における住

区基幹公園の標準的な誘致距離

街区公園 : 250m、 近隣公園 : 500m、 地区公園 : 1,000m

## ■ 区画道路率の検証

路線名	幅員 (m)	延長 (m)	面積 (m <sup>2</sup> )	備考
蕨駅前通り西口線	7.2~11.8	約 342	2,771	セットバック用地含む
桜橋通り①	9.0~9.5	約 81	786	
桜橋通り②	10.6~13.0	約 119	1,443	
区画道路 1	5.7~5.9	約 81	485	
区画道路 2	6.0~6.1	約 77	460	
区画道路 3	5.0~6.0	約 122	666	
区画道路 4	5.0	約 68	346	
区画道路 5	4.0~5.4	約 78	367	
区画道路 6	4.0~5.0	約 84	393	
区画道路 7	4.5	約 155	709	
区画道路 8	4.5	約 70	309	
区画道路 9	4.0	約 17	76	
区画道路 10	4.0	約 66	266	
区画道路 11	4.0	約 49	273	
区画道路 12	4.0	約 49	198	
区画道路 13	4.0	約 20	85	
区画道路 14	4.0	約 19	82	
区画道路 15	4.0	約 35	145	
位置指定(ア)	6.0	約 42	250	
位置指定(イ)	4.0	約 35	141	
位置指定(ウ)	4.0	約 32	130	
42条2項道路(エ)	4.0	約 19	78	
位置指定(オ)	4.0	約 10	40	
小計(A)			10,499	
a	4.8	約 76	182	面積は、(幅員/2 × 延長)より算出
b	5.4	約 31	84	
c	6.2	約 25	78	
d	7.0	約 96	336	
e	5.8	約 72	209	
f	5.6	約 110	308	
g	5.0	約 78	195	
小計(B)			1,392	
区画道路 計(C)			11,891	(A+B)
区域面積(D)			63,729	※1
区画道路率(%)			18.7%	(C÷D)

※1 地区面積 65,331.85m<sup>2</sup>から都市計画道路面積 1,602.8m<sup>2</sup>(蕨中央通り線 1,574.6m<sup>2</sup>、旭町丁張線 28.2m<sup>2</sup>)を除く

## ■ 公園整備率

公園1号(旭町公民館跡地)	980	①	
公園2号(ちびっこ広場)	344	②	
広場(蕨中央通り線沿道)	110	③	
誘致の公園内	わらび公園	わらび公園	④
城址公園	城址公園	城址公園	
中央公園	中央公園	中央公園	
柳橋公園	柳橋公園	柳橋公園	
公園整備面積計	11,444	A = Σ ①~⑦	
区域面積	63,729	B	
公園整備率	18.0%	C=A/B	

## 6. 実施計画

### (1) 都市計画の変更

- ・ 土地区画整理事業施行区域及び事業計画の廃止、都市計画道路（蕨駅前通り西口線、中央北通り線、中央南通り線）の変更または廃止、都市計画道路の一部路線の廃止に伴う用途地域の変更を行う。
- ・ そのためには、まちづくりプランとして地区計画制度を活用し、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の実施を目指す。

### (2) 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の導入

- ・ 地区計画において定めた地区施設や都市計画道路の拡幅整備を促進するため、住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）を導入し、既存建築物の除却費への助成を行う。
- ・ なお、住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）終了後においても引き続き地区内の道路用地については、市の単独事業により、買収を進めていく。また、概ね 20 年後（平成 45 年度）を目途に地区内道路整備の完了を目指す。

■整備スケジュール（案）は次の通りである。

項目	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	～	H45
■計画策定等													
都市計画の変更						★							
区画整理施行区域の廃止													
都市計画道路の変更または廃止						★							
用地地域の変更							★						
地区計画													
都市計画決定													
住宅市街地総合整備事業													
整備計画							★						
事業計画								★					
社会資本総合整備計画								★					
■道路整備													
蕨駅前通り西口線													
用地買収													
築造舗装													
接橋通り①													
接橋通り②													
区画道路 1													
区画道路 2													
区画道路 3													
区画道路 4													
区画道路 5													
区画道路 6													
区画道路 7													
区画道路 8													
区画道路 9													
区画道路 10													
区画道路 11													
区画道路 12													
区画道路 13													
区画道路 14													
区画道路 15													
■公園整備													
1号(旭町公民館跡地)													
2号(ちびっこ広場)													
広場(蕨中央通り線沿道)													
■建替え促進													

沿道建築物の  
新築又は建て替え等に  
併せて順次整備

■事業費の算出

	項目	単位	事業量	単価(円)	金額(千円)	備考
用地買収費	都市計画道路	m <sup>2</sup>	1,492.1		455,904	蕨中央通り線、旭町丁張線
	区画道路	m <sup>2</sup>	1,355.1		295,363	17路線
	(蕨駅前通り西口線セットバック用地)	m <sup>2</sup>	312.0		134,839	
	公園用地(2号公園)	m <sup>2</sup>	344.0		263,448	
	小計		3,503.2		1,149,554	
除却費	都市計画道路	m <sup>2</sup>	912.4		23,895	非木造30千円／m <sup>2</sup>
	区画道路	m <sup>2</sup>	4,093.7		112,188	木造21千円／m <sup>2</sup>
	(蕨駅前通り西口線)	m <sup>2</sup>	747.3		21,242	住宅市街地ハンドブックP106限度額より
	小計		5,753.4		157,325	
支出	蕨中央通り線	m	204.3	99,700	20,370	
	蕨駅前通り西口線	m	341.5	243,600	83,189	
	区画道路12m(桜橋通り)	m	118.5	178,900	21,199	
	区画道路10m(桜橋通り)	m	80.6	163,600	13,186	
	区画道路6m	m	214.3	103,500	22,180	
	区画道路5m	m	226.8	97,500	22,113	
	区画道路4.5m	m	225.4	97,500	21,976	
	区画道路4m	m	323.3	91,500	29,585	
	蕨駅前通り西口線セットバック用地	m <sup>2</sup>	312.0	50,000	15,600	
	旭町丁張線	m	29.8	15,000	447	
公園整備費	小計		1,764.54		249,845	
	1号(旭町公民館跡地)	m <sup>2</sup>	980.0	40,000	39,200	
	2号(ちびっこ広場)	m <sup>2</sup>	344.0	40,000	13,760	
	広場(蕨中央通り線沿道)	m <sup>2</sup>	110.0	40,000	4,400	
	小計				57,360	
計					1,614,084	
附帯工事費(上記費の5%)					80,704	
工事費計					1,694,788	
調査設計費(工事費の5%)					84,739	
事務費(工事費の7%以内)					118,473	
計					203,212	
合計					1,898,000	

収入	住宅市街地総合整備事業(国費)			426,423	補助対象事業費1/2 補助対象事業期間1/2 計1/4を国庫補助金として計上
	蕨市単独費			1,471,577	
	合計			1,898,000	

※ 区画道路9号線の一部、2号公園の用地費について：国庫補助は時価の半額、市単独費は簿価から国庫補助対象を差し引いた額を計上している

※ 住宅市街地総合整備事業の国費は、補助対象事業費の1/2を計上

## 7. 地区計画

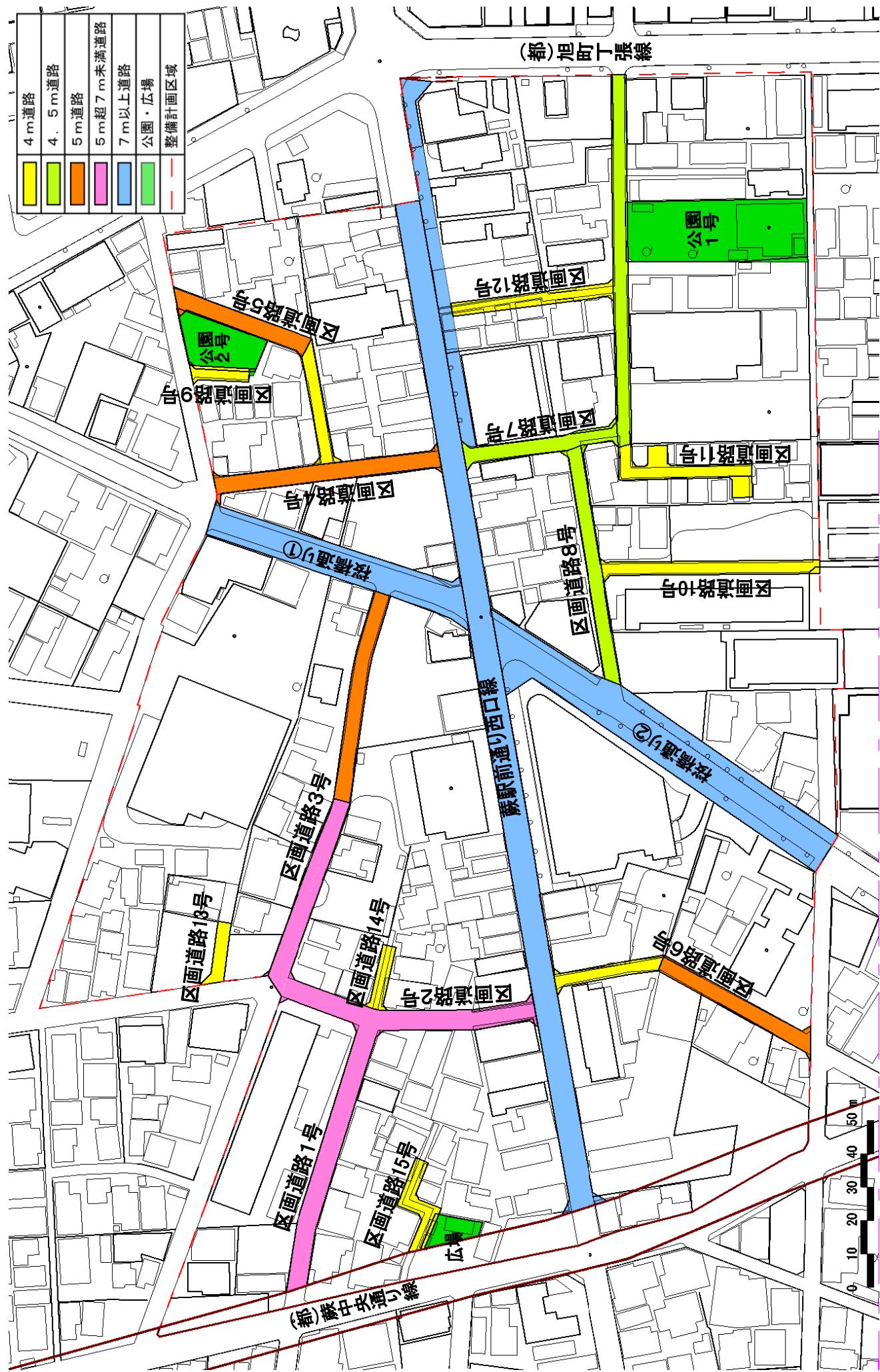
---

- ・中央第一地区は、全域、整備手法変更区域であり、次の地区計画による整備改善を進める。

名 称	(仮称) 中央第一地区地区計画
位 置	蕨市中央三丁目、四丁目地内の各一部
面 積	約 6.5 ha
地区計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の都市インフラやコミュニティを活かしながら住環境の充実を図るとともに、今後本格的に到来する人口減少・高齢社会にも対応した持続可能な集約型都市構造を持つコンパクトシティを目指していく。</li> <li>個々の宅地利用を誘導し、地区内全て幅員4m以上の道路に整備することで緊急車両が通行できる道路網の形成を図り、また、歩行者に優しい道路環境の実現を図る。</li> <li>個々の建替え、不燃化を促進することで、安全・安心に住み続けたくなるまちを目指す。</li> <li>商店街においては、駅前通りを現況幅員の中で整備し、子どもやお年寄りにも安心な連続した歩行空間を確保し、中心市街地として魅力的な商業空間の形成を目指す。</li> </ul>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区内を2地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用を促進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>沿道商業地区 蕨駅前通り西口線の沿道は、歩道などの整備を行うことで商業空間の形成を図る。また、土地区画整理事業による建築制限の解除を図ることで早期の店舗改築、建物の建替え等を促進する。</li> <li>商業・住宅地区 沿道商業地区の後背地は、老朽住宅等の建替えを誘導し、道路の拡幅整備、公園広場の整備を推進することで、安全で住み良い住商調和のとれた市街地環境を目指す。</li> </ol> <p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区内の防災性の向上および地区内の歩行者の交通安全性の確保を図るために、次のような区画道路、公園の改善・整備を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>蕨駅前通り西口線 蕨市の中心商店街を形成する蕨駅前通り西口線を、歩行者と共にした一体的な商業空間として整備する。</li> <li>区画道路 災害時には緊急自動車が活動でき、避難場所への円滑な通行用道路として、現況道路の幅員・線形等を考慮し4m以上の幅員を確保できるように整備する。 また、交差点には隅切りを設けて見通しを確保し、緊急車両等の円滑な通行を実現する。</li> <li>公園、広場 地区内には公園がなく、地区周辺の公園からの誘致圏(250m)以遠の区域も存在している。そのため、日常的には住民の交流・憩いの場となり、災害時には一時集合場所や延焼遮断空間としての防災機能が期待できる公園、広場を整備する。 また、地区内に不足しているみどり環境の拡充を図るために公園、広場や歩道への植栽に努める。</li> </ol>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>地区の防災機能の向上と良好な商業・住宅環境の形成に向け、地区の特性に応じた建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本地区は全域、商業または近隣商業の用途指定であるが、駅前通りの後背地は、戸建住宅や集合住宅等が多く立地している。このため、生活に密着した魅力ある商店街の形成を目指すとともに、住環境に配慮して性風俗店等の立地を制限する。</li> <li>2. 良好な市街地環境の確保を図るため、地区施設に位置づけた道路沿道の敷地においては、壁面位置の制限を定める。</li> <li>3. 建物の屋根又は外壁の色彩は、住商調和のとれた街並みを形成するため、刺激的な原色及び蛍光色を避け、周辺の環境と調和したものとする。</li> </ol>						
	その他の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 接道不良等の宅地は、周辺権利者の意向を踏まえ、区画道路の配置や隣接所有地の売買、交換等により接道を確保する。</li> <li>2. 地区内に不足しているみどり環境の拡充を図るため、敷地内の緑地や屋上緑化などを促進する。</li> </ol>						
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	拡幅	幅員	延長	摘要		
		蕨駅前通り西口線	7.2~11.8m		約342m	拡幅		
		桜橋通り①	9.0~9.5m		約81m	一部拡幅		
		桜橋通り②	10.6~13.0m		約119m	既存		
		区画道路1号	5.7~5.9m		約81m	一部拡幅		
		区画道路2号	6.0~6.1m		約77m	拡幅		
		区画道路3号	5.0~6.0m		約122m	拡幅		
		区画道路4号	5.0m		約68m	一部拡幅		
		区画道路5号	4.0~5.4m		約78m	拡幅		
		区画道路6号	4.0~5.0m		約84m	拡幅		
		区画道路7号	4.5m		約155m	拡幅		
		区画道路8号	4.5m		約70m	一部拡幅		
		区画道路9号	4.0m		約17m	拡幅		
		区画道路10号	4.0m		約66m	拡幅		
		区画道路11号	4.0m		約49m	拡幅		
		区画道路12号	4.0m		約49m	拡幅		
		区画道路13号	4.0m		約20m	既存		
		区画道路14号	4.0m		約19m	拡幅		
		区画道路15号	4.0m		約35m	拡幅		
建築物等に関する事項	建築物等に関する事項	公園・広場	名称	面積	摘要			
		公園1号		約980m <sup>2</sup>	新設			
		公園2号		約340m <sup>2</sup>	新設			
		広場		約110m <sup>2</sup>	新設			
建築物等に関する事項	地区区分	名称	沿道商業地区		商業・住宅地区			
		面積	約2.3ha		約4.2ha			
	建築物の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号に該当する営業を行う施設は建築してはならない。						
		1) 計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び法第2条第3号に規定する建築設備を含む。)が、地区整備計画に定める地区施設境界線を越えて建築することはできない。 2) 壁面後退区域には、工作物を設置してはならない。						
	形態・意匠の制限	—		原色や蛍光色など、刺激的な色彩を使わず、周辺環境に配慮した落ち着きのある色彩とする。				

## ■地区施設配置計画図



## **8. 規制誘導**

---

- ・中央第一地区内には、老朽化した木造住宅等が多数存在しているが、地区中央の再開発区域（中央三丁目桜橋地区第一種市街地再開発事業）については防火地域、その他は準防火地域に指定されており、建替えの促進により、まちの防災機能の向上が図られる。

## **9. 住民合意形成状況**

---

- ・都市計画の変更手続きを始めるにあたり、平成23年7月～8月に実施した「中央第一地区まちづくりプラン（案）」に基づく意向調査では、事業の転換を図ることについて、賛成意見（どちらかといえば賛成を含む）が回答者（全権利者の94.9%が回答）の87.8%を占め、概ねの権利者から賛同を得ることが出来た。

## 参考資料

---

### 1. 説明会等の実施状況

- ・地権者への説明会等の実施状況については、次のとおりである。

#### (1) 土地区画整理審議会（全員協議会）

開催日	主な内容
平成 21 年 5 月 12 日（火） 午後 1 時 30 分～午後 3 時 市役所（4 階第 2 委員会室）	<ul style="list-style-type: none"><li>・市長挨拶</li><li>・住民説明会の開催について</li><li>・懇談会の設置について</li></ul>

#### (2) まちづくり整備計画策定懇談会

開催日	主な内容
平成 21 年 6 月 26 日（金） 午後 1 時 30 分～午後 3 時 市役所（4 階第 2 委員会室）	<ul style="list-style-type: none"><li>・市長挨拶</li><li>・懇談会の公開について</li><li>・住民説明会の主な意見について</li><li>・意向調査の内容について</li></ul>
平成 21 年 10 月 19 日（月） 午後 1 時 30 分～午後 3 時 市役所（4 階第 2 委員会室）	<ul style="list-style-type: none"><li>・市長挨拶</li><li>・意向調査の結果について</li><li>・中央第一地区の新たなまちづくり計画（案）について</li></ul>
平成 22 年 6 月 29 日（火） 午後 1 時 30 分～午後 3 時 市役所（4 階第 1 委員会室）	<ul style="list-style-type: none"><li>・市長挨拶</li><li>・ブロック別住民説明会の主な意見について</li><li>・ブロック別意見交換会の開催について</li></ul>
平成 23 年 1 月 26 日（水） 午後 1 時 30 分～午後 3 時 市役所（4 階第 1 委員会室）	<ul style="list-style-type: none"><li>・市長挨拶</li><li>・地区整備計画の原案について</li></ul>
平成 23 年 4 月 25 日（月） 午後 1 時 30 分～午後 3 時 市役所（4 階第 1 委員会室）	<ul style="list-style-type: none"><li>・市長挨拶</li><li>・中央第一地区まちづくりプラン（案）について</li></ul>

#### (3) 説明会

開催日	主な内容	参加人数
【全体住民説明会】 平成 21 年 5 月 30 日（土）午後 3 時～午後 5 時 30 分 旭町公民館（集会室）	<ul style="list-style-type: none"><li>・市長挨拶</li><li>・事業の見直し経過報告</li><li>・見直しの方向性</li></ul>	125 名
【全体住民説明会】 平成 21 年 11 月 14 日（土）午後 7 時～午後 8 時 50 分 蕨市民会館 1 階 101 号室	<ul style="list-style-type: none"><li>・市長挨拶</li><li>・意向調査の結果について</li><li>・中央第一地区の新たなまちづくり計画（案）について</li></ul>	66 名
【商業ブロック】 平成 22 年 2 月 10 日（水）午後 7 時 30 分～9 時 10 分 旭町公民館（集会室）	<ul style="list-style-type: none"><li>・市長挨拶</li><li>・中央第一地区まちづくり整備計画の策定について</li></ul>	41 名

開催日	主な内容	参加人数
【住宅ブロック】 平成 22 年 2 月 14 日（日）午前 10 時 00 分～11 時 35 分 旭町公民館（集会室）	・市長挨拶 ・中央第一地区まちづくり整備計画の策定について	48 名
【蕨駅前通り西口線沿道ブロック】 平成 22 年 7 月 27 日（火）午後 7 時 30 分～9 時 旭町公民館（集会室）	・市長挨拶 ・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	20 名
【路線 19 沿道ブロック】 平成 22 年 8 月 1 日（日）午前 10 時～11 時 30 分 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	10 名
【路線 10、12 沿道ブロック】 平成 22 年 8 月 1 日（日）午後 1 時～3 時 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	8 名
【路線 11 沿道ブロック】 平成 22 年 8 月 1 日（日）午後 3 時 30 分～5 時 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	5 名
【路線 15 沿道ブロック】 平成 22 年 8 月 29 日（日）午前 10 時～11 時 30 分 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	12 名
【路線 6、8、9 沿道ブロック】 平成 22 年 8 月 29 日（日）午後 1 時～3 時 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	18 名
【路線 4、5 沿道ブロック】 平成 22 年 8 月 29 日（日）午後 3 時 30 分～5 時 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	6 名
【路線 2、3 沿道ブロック】 平成 22 年 9 月 5 日（日）午前 10 時～11 時 30 分 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	8 名
【路線 14、18 沿道ブロック】 平成 22 年 9 月 5 日（日）午後 1 時～3 時 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	6 名
【路線 16、22 沿道ブロック】 平成 22 年 9 月 5 日（日）午後 3 時 30 分～5 時 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	3 名
【路線 20 沿道ブロック】 平成 22 年 9 月 12 日（日）午前 10 時～11 時 30 分 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	10 名
【路線 13 沿道ブロック】 平成 22 年 9 月 12 日（日）午後 1 時～3 時 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	1 名
【路線 19 沿道ブロック】 平成 22 年 10 月 24 日（日）午前 10 時～12 時 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	9 名
【路線 15 沿道ブロック】 平成 22 年 10 月 24 日（日）午後 1 時～3 時 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	10 名
【路線 11 沿道ブロック】 平成 22 年 10 月 24 日（日）午後 3 時～5 時 旧市街地開発事務所	・地区整備計画（地区施設）の原案作成について	6 名

開催日	主な内容	参加人数
【全体住民説明会】 平成 23 年 2 月 20 日（日）午前 10 時～11 時 中央公民館 1 階集会室	・市長挨拶 ・地区整備計画の原案について	50 名
【全体住民説明会】 平成 23 年 5 月 15 日（日）午前 10 時～11 時 中央公民館 1 階 集会室	・市長挨拶 ・中央第一地区まちづくりプラン（案）について	38 名

※その他、個別訪問等による意見交換を実施

## 2. アンケート調査

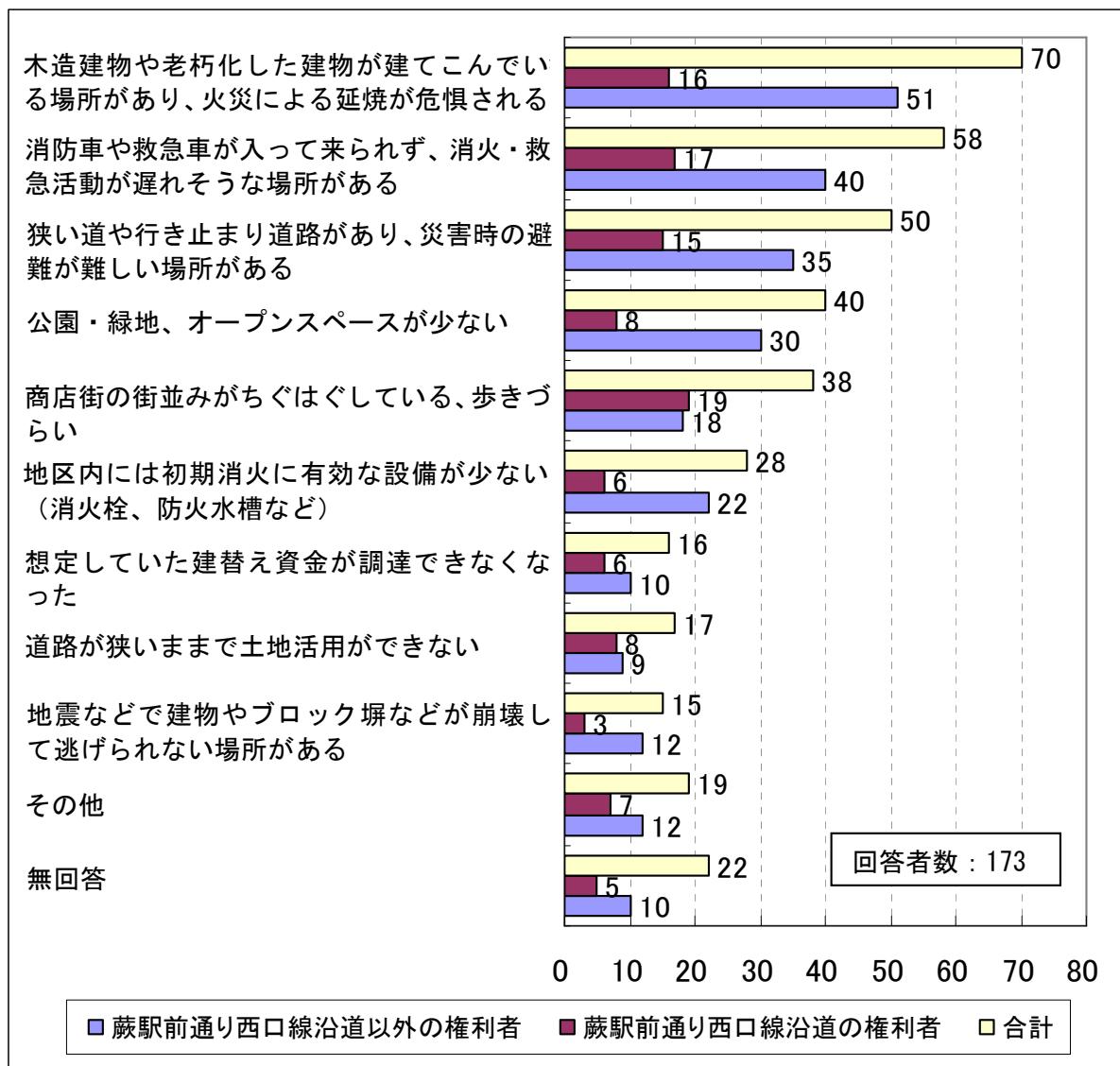
- ・新たなまちづくりを進めるにあたって平成 21 年度及び平成 23 年度に意向調査を実施している。その結果概要を以下に整理する。

### (1) アンケート調査の概要

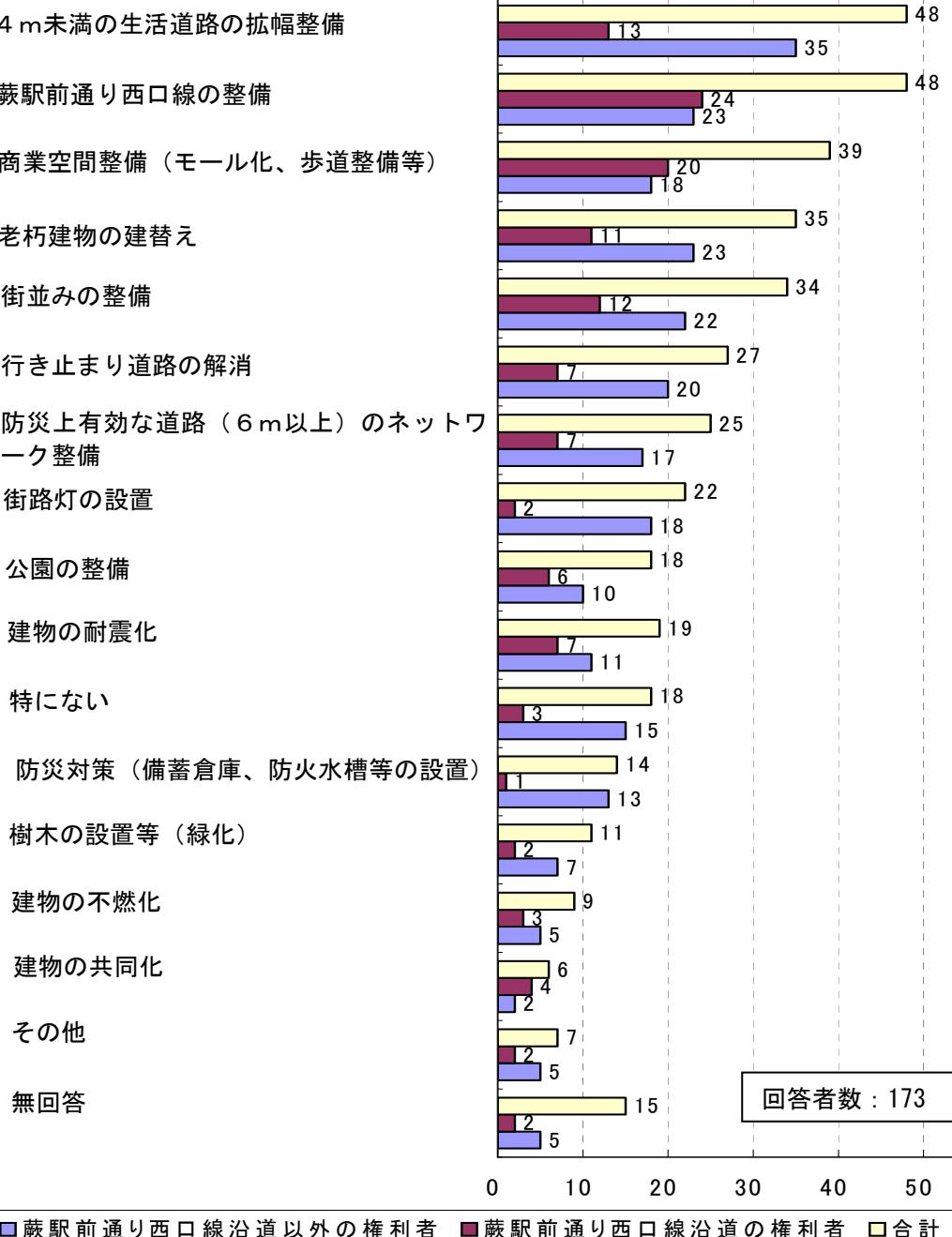
実施日	主な内容
○調査時期：平成 21 年 7 月 ○調査方法：郵送による配布・回収 ○対象者：中央第一地区の権利者 ○配布票数=352 票 ○回収票数=173 票 ⇒ 回収率=49.1%	・現状の地区内に残る問題点 ・優先的に整備する事項 ・蕨駅前通り西口線の今後の整備について ・今後の土地・建物の活用について ・地区内の商業環境、住環境、防災性を向上させるためのルールの必要性について
○調査時期：平成 23 年 7 月 ○調査方法：郵送による配布・回収 ○対象者：中央第一地区の権利者 ○配布票数=355 票 ○回収票数=337 票 ⇒ 回収率=94.9%	・地区施設（道路・公園）の整備について ・建築物の用途の制限について ・形態・意匠の制限について ・「中央第一地区まちづくりプラン（案）」に基づく、都市計画による新たなまちづくりに事業転換を図ることについて

## (2) 平成 21 年度実施 アンケート調査結果

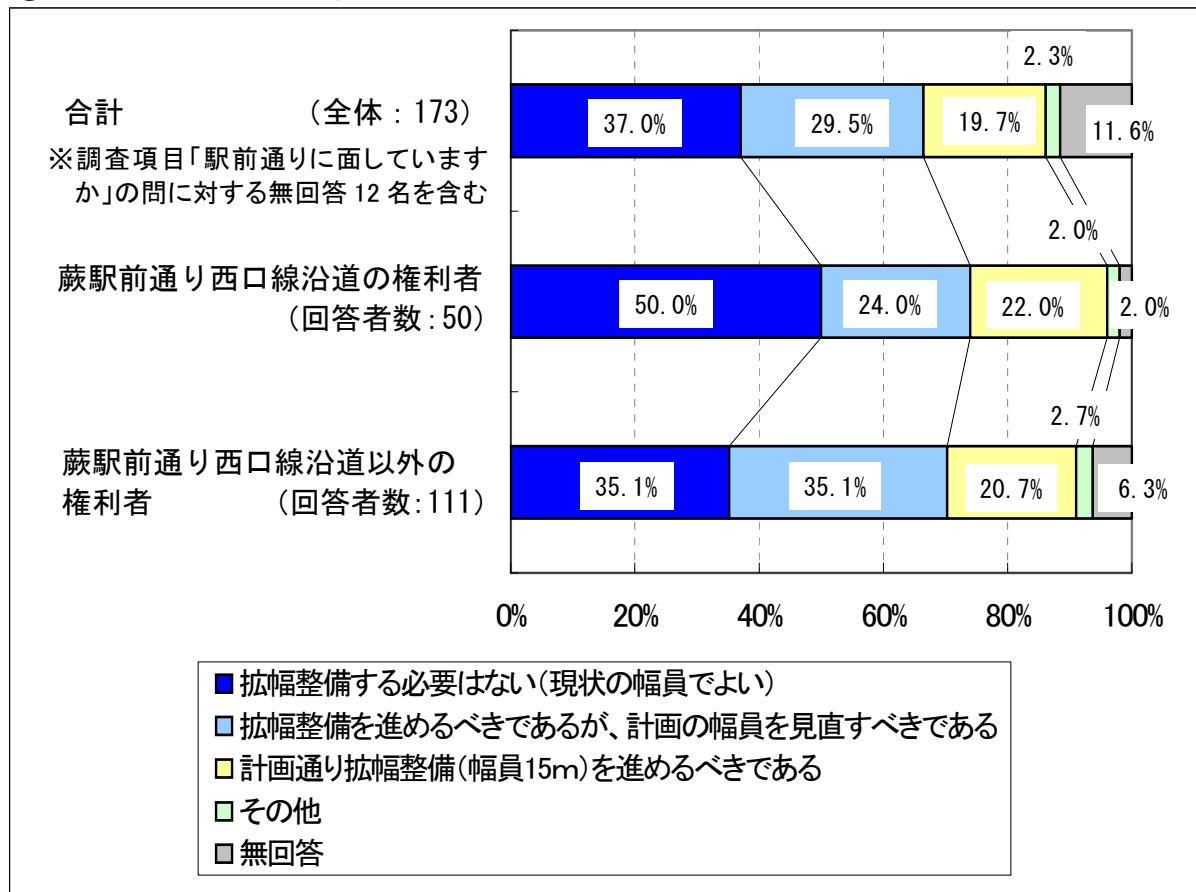
### ①現状の地区内に残る問題点



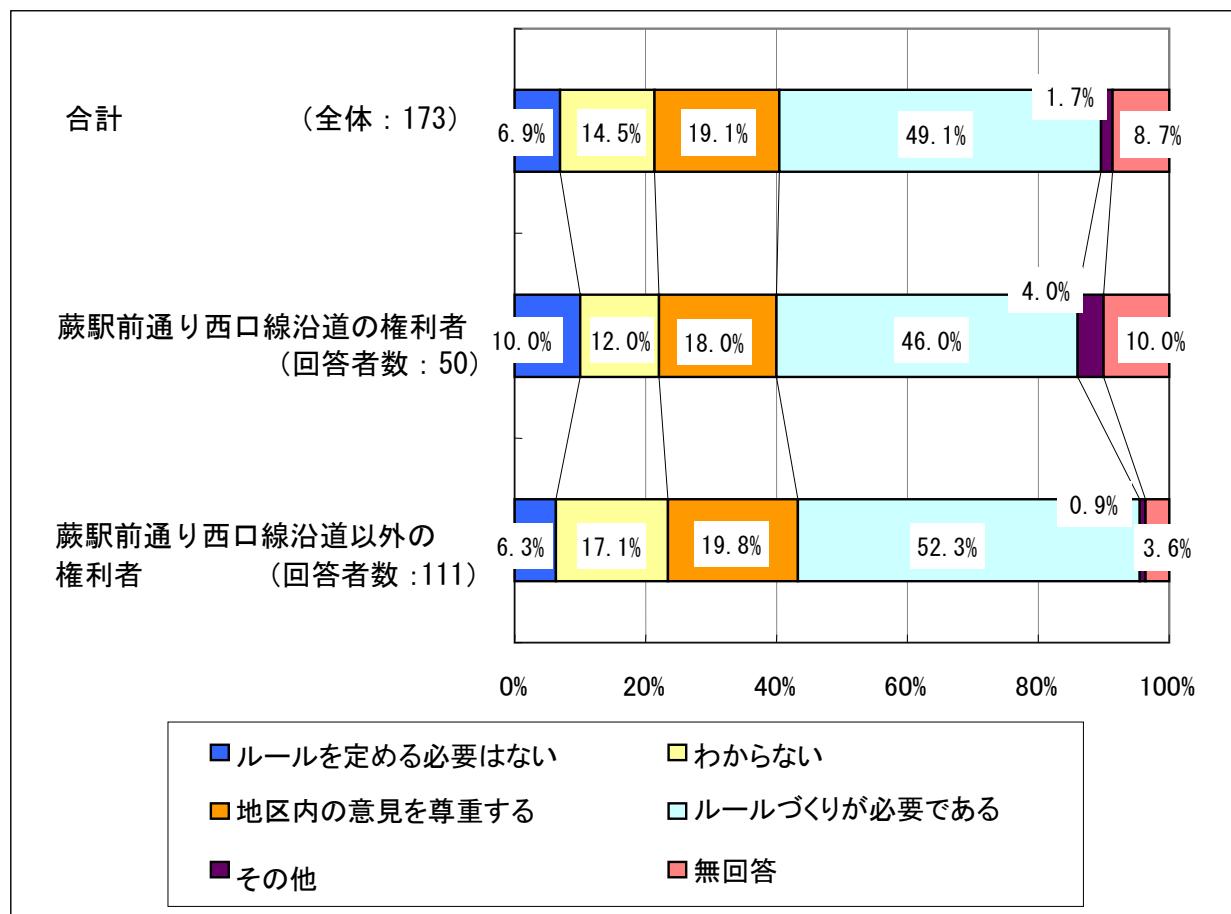
## ②優先的に整備する事項



### ③蕨駅前通り西口線の拡幅整備について



### ④地区内の商業環境、住環境、防災性を向上させるためのルールの必要性について

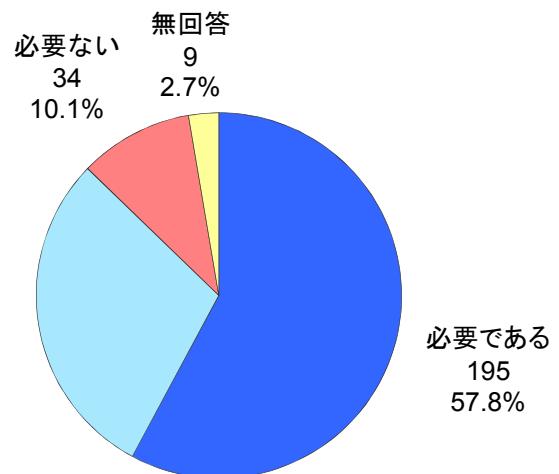


(3) 平成 23 年度実施 アンケート調査結果

①地区施設（道路・公園）の整備について

必要である	195	57.8%
どちらかといえば必要である	99	29.4%
必要ない	34	10.1%
無回答	9	2.7%

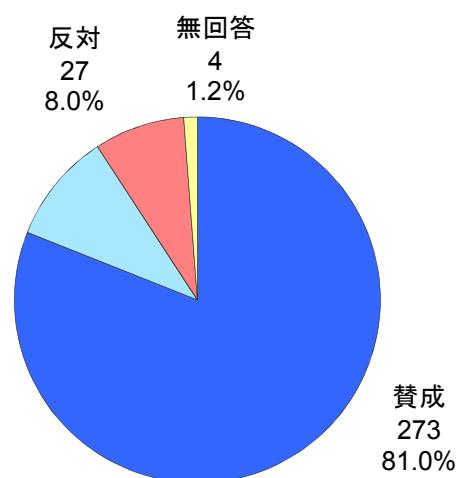
} 87.2%



②建築物の用途の制限について

賛成	273	81.0%
どちらでも良い	33	9.8%
反対	27	8.0%
無回答	4	1.2%

} 90.8%

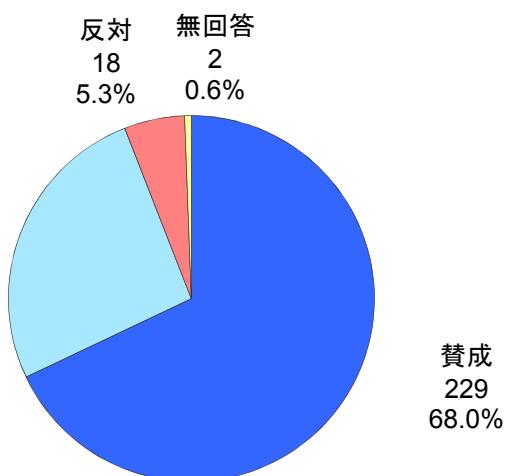


③形態・意匠の制限について

賛成	229	68.0%
どちらでも良い	88	26.1%
反対	18	5.3%
無回答	2	0.6%

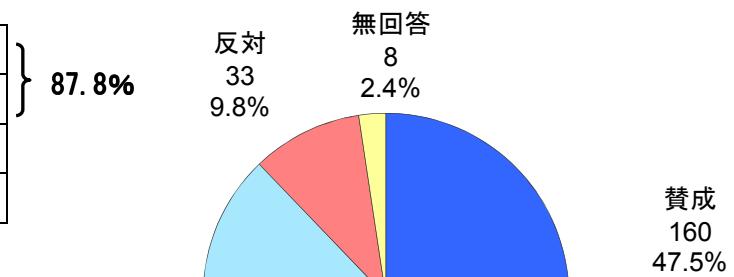
} 94.1%

どちらでも良い  
88  
26.1%



④「中央第一地区まちづくりプラン（案）」に基づく、都市計画による新たなまちづくりに事業転換を図ることについて

賛成	160	47.5%
どちらかといえば賛成	136	40.3%
反対	33	9.8%
無回答	8	2.4%



どちらかと  
いえば賛成  
136  
40.3%

### ■新たなまちづくりのイメージ図

### ■新たなまちづくりのイメージ図

