

変更後

変更前

中央第一地区
住宅市街地総合整備事業
(密集住宅市街地整備型)
住宅市街地整備計画
(第2回変更)

令和5年12月

埼玉県 蕨市

住宅市街地整備計画書（別記様式第1）

1. 整備地区及び重点整備地区の区域	…	1
(1) 整備地区	…	1
(2) 重点整備地区（密集住宅市街地整備型）	…	1
2. 整備地区の整備の基本的方針	…	1
(1) 整備地区の概要	…	1
(2) 整備地区の課題	…	3
(3) 整備地区の整備の方針	…	4
3. 整備地区の土地利用に関する事項	…	5
(1) 基本方針	…	5
(2) 実現方策	…	5
4. 住宅等の整備に関する事項	…	6
(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項	…	6
(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項	…	6
5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項	…	6
(1) 主要な施設の整備に関する事項	…	6
(2) その他の施設に関する事項	…	7
6. その他必要な事項	…	7
添付図面等（別表第4）		
・整備地区位置図	…	8
・整備地区区域図	…	9
・現況写真	…	10
・整備地区計画図	…	11

住 宅 市 街 地 整 備 計 画 書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：中央第一地区
所在地：埼玉県蕨市中央 3 丁目、4 丁目の各一部
面 積：6.6 h a

(2) 重点整備地区（密集住宅市街地整備型）

名 称：中央第一地区
所在地：埼玉県蕨市中央 3 丁目、4 丁目の各一部
面 積：6.6 h a

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立 地

当地区は、J R 京浜東北線蕨駅より西方約 0.35 k m に位置し、東側は 3・5・6 旭町丁張線、西側は 3・4・5 蕨中央通り線、南側は既存道路、北側は市道 34-12・14・16 号線のそれぞれを境界とした面積約 6.6 h a の区域である。

②地区の形成経緯

当地区は、J R 京浜東北線蕨駅西口に近接する中心市街地であり、地区中央部の駅前通り沿道の商店街は、古くから蕨市の中心商業地として発展してきた。

③現 況

ア) 土地利用

本地区中央部にある駅前通りの沿道には、古くから本市を代表する商店街が形成されており、その後背地は、戸建て住宅が数多く存在する住商混在地となっている。

また、地区内には、病院、医院等の医療施設も数多く点在している。

用途地域については、約 4.8 h a が商業地域に、約 1.8 h a が近隣商業地域に指定されている。

□土地利用現況

住 宅 地	2.33ha	(35.4%)	道 路	0.91ha	(13.9%)
商 業 地	1.88ha	(28.6%)	公 園・緑 地	0.00ha	(0.0%)
工 業 地	0.11ha	(1.7%)	教 育 施 設	0.00ha	(0.0%)
農 地 等	0.00ha	(0.0%)	そ の 他	1.34ha	(20.4%)
			合 計	6.57ha	(100.0%)

イ) 建物の状況

駅前通り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。昭和56年以前（旧耐震基準）に建築された建物も多く、大地震発生時に倒壊の危険性が懸念されている。

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。

(H25.8 現在)

区 分		単 位	備 考
住宅戸数	582	戸	
住宅戸数密度	88.6	戸/ha	地区面積 6.57ha
建築物棟数	251	棟	
(うち、木造建築物)	184	棟	約 73.3%
換算老朽住宅	403.4	戸	約 69.3%
旧耐震基準建築物	157	棟	約 62.5%

ウ) 道路の状況

本地区の道路網は、段階的な整備がされておらず、緊急車両等の円滑な活動に支障をきたす幅員4m未満の道路が多数存在している。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。

また、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。

エ) 公園広場の状況

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。また、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11,240㎡）が存在する。

(2) 整備地区の課題

①区画道路の整備

- ・駅前通りについては、魅力的で、商店街の買物客等の歩行者が安全で快適に通行できるよう、歩行空間等の整備を行う必要がある。
- ・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整備を行い、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。
- ・区画道路の整備により狭隘道路を改善し、当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。

②公園・広場の整備

- ・公園・広場の整備により、防災性・住環境の向上を図る必要がある。
- ・公園・広場の整備により、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。

③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。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

本地区のまちづくりの方針を以下のように定める。

- ・駅前通りについては、魅力的で、商店街の買物客等が安全で快適に通行できるよう、歩行空間等の整備を行う。
- ・防災性・住環境の向上を図るため、建物の耐震化不燃化に向けたまちづくりの啓発等を積極的に行い、建替えの促進を図るとともに、狭隘道路の拡幅整備を行う。
- ・延長35mを超える行き止まり道路については、転回広場を設置し、区画道路の整備を行う。
- ・未接道や接道不良の住宅で、自力では改善が困難な敷地については、共同建替えや市有地との交換を促す。
- ・防災性・住環境の向上及び公園不足地域を解消するため、公園・広場の整備を行う。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

ア) 基本方針

区画道路や隅切り等を整備し、避難路や緊急車両等の円滑な通行を実現する。特に延長35mを超える行き止まり道路は、転回広場を設置し改善を図る。また、公園・広場を整備し、地域の防災性の向上を図る。

さらに未接道や接道不良により老朽化した木造住宅の密集地では、自力では改善が困難なため、建替え更新に合わせて、共同化の誘導や市有地との交換を促す。

イ) 実現方策

以下に、実現方策を整理する。

- ・本事業により、区画道路の拡幅整備及び公園・広場の整備を推進する。
- ・本事業により、道路用地に抵触する老朽建築物の除却費を助成し、区画道路の拡幅整備を促進させる。
- ・区画道路の拡幅整備を促進させるために、毎年、対象権利者へ建替えの意向調査を実施し、又、個別訪問等による啓発活動に努める。
- ・区画道路等の整備をより確実に実施するため、地区計画の導入及び建築条例の制定を行う。
- ・接道条件により沿道での建替えが困難な敷地は、関係権利者への個別訪問による周知、啓発を進めるとともに、共同化の誘導や市有地との交換を促す。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

ア) 基本方針

老朽建築物の建替えを促進させ、区域内の防災性・住環境の向上を図るために、老朽木造住宅等の除却に努めるほか、共同建替えや不燃化の促進を図る。また、接道の確保できない敷地は共同化の誘導や市有地との交換を促す。

イ) 実現方策

以下に、実現方策を整理する。

- ・道路用地に抵触する老朽建築物については、本事業により、除却費の助成を行う。
- ・接道条件により沿道での建替えが困難な敷地は、関係権利者への個別訪問による周知、啓発を進めるとともに、共同化の誘導や市有地との交換を促す。
- ・防災性・住環境の向上効果を高める建替えを促進するため、老朽建築物の所有者や土地権利者に対する情報提供や啓発活動に努める。
- ・住宅金融支援機構の「まちづくり融資」等について、積極的にPRを行う。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 基本方針

本地区は、その土地利用の特性に応じて、沿道商業地区と商業・住宅地区に分類し、それぞれ以下のような基本方針を設定する。

●沿道商業地区

駅前通りの沿道は、歩道などの整備を行うことで魅力的な商業空間の形成を図る。

●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図る。

(2) 実現方策

以下に、実現方策を整理する。

- ・駅前通りについては、本事業により、歩行空間等の整備を行い、車道部分を中心に色彩等のグレードの向上等により明るいイメージの商業空間を演出する。
- ・駅前通りの整備にあたっては、地元商店街等の意見を伺うため、コンサルタントの派遣により、ワークショップを開催する。
- ・地区全体について、住環境に配慮して、地区計画及び建築条例により性風俗店等の立地を規制する。
- ・商業・住宅地区については、住商調和のとれた街並みを形成するため、地区計画により、建物の屋根又は外壁の色彩について制限をする。
- ・土地利用の方針について住民への周知・啓発を行う。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

地区全体が、防火地域又は準防火地域であることから、建替えの際には、一定水準以上の防災性能を確保した良質住宅への転換を図る。

地区内に不足しているみどり環境の拡充を図るため、「蕨市生垣設置奨励補助金」の活用により、敷地内の緑地や屋上緑化などを促進する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

都市計画道路、区画道路や隅切り等を整備し、避難路や緊急車両等の円滑な通行を実現する。特に延長 35m を超える行き止まり道路は、転回広場を設置し改善を図る。

また、公園不足地域の解消及び防災性・住環境上の向上を図るため、地区内に公園を 2 箇所、広場を 1 箇所整備する。整備にあたっては、地区内に不足しているみどり環境の拡充を図るため、公園や広場への植栽に努める。

施設名		整備の内容				
		名称	種別等	事業量 (㎡)	備考	
公共施設	道路	都市計画道路	3・4・5 蕨中央通り線	幅員 16m (地区内約 7.7m)	1,574.6	
			3・5・6 旭町丁張線	幅員 16m (地区内約 1.0m)	55.4 28.1	
	区画道路		駅前通り	幅員約 8 m	3,215.6	
			桜橋通り		2,229.3	
			区画道路 6m	幅員 6 m	1,290.6 1,289.2	
			区画道路 5m	幅員 5 m	1,152.2	
			区画道路 4.5m	幅員 4.5m	1,152.9	
			区画道路 4m	幅員 4 m	1,262.3 1,270.2	
	公園・広場		公園 1号		980.0	
			公園 2号		337.2 344.0	
			広場		110.0	

(2) その他の施設に関する事項

特になし。

6. その他必要な事項

①事業施行予定期間

平成 26 年度から令和 15 年度までの 20 年間とする。

平成 26 年度から平成 35 年度までの 10 年間とする。

②その他特に記すべき事項

ア) 中心市街地としてのにぎわいのあるまちづくりの推進

本地区は中心市街地としてのにぎわいのあるまちづくりが求められており、商業環境の整備、来街者が歩きたくなる町並み、歩行空間等の整備が必要となっている。

そのため、主要な動線における歩行者の快適性や安全性の確保に努めるとともに、商業地としてのにぎわいある町並みの形成を推進する。

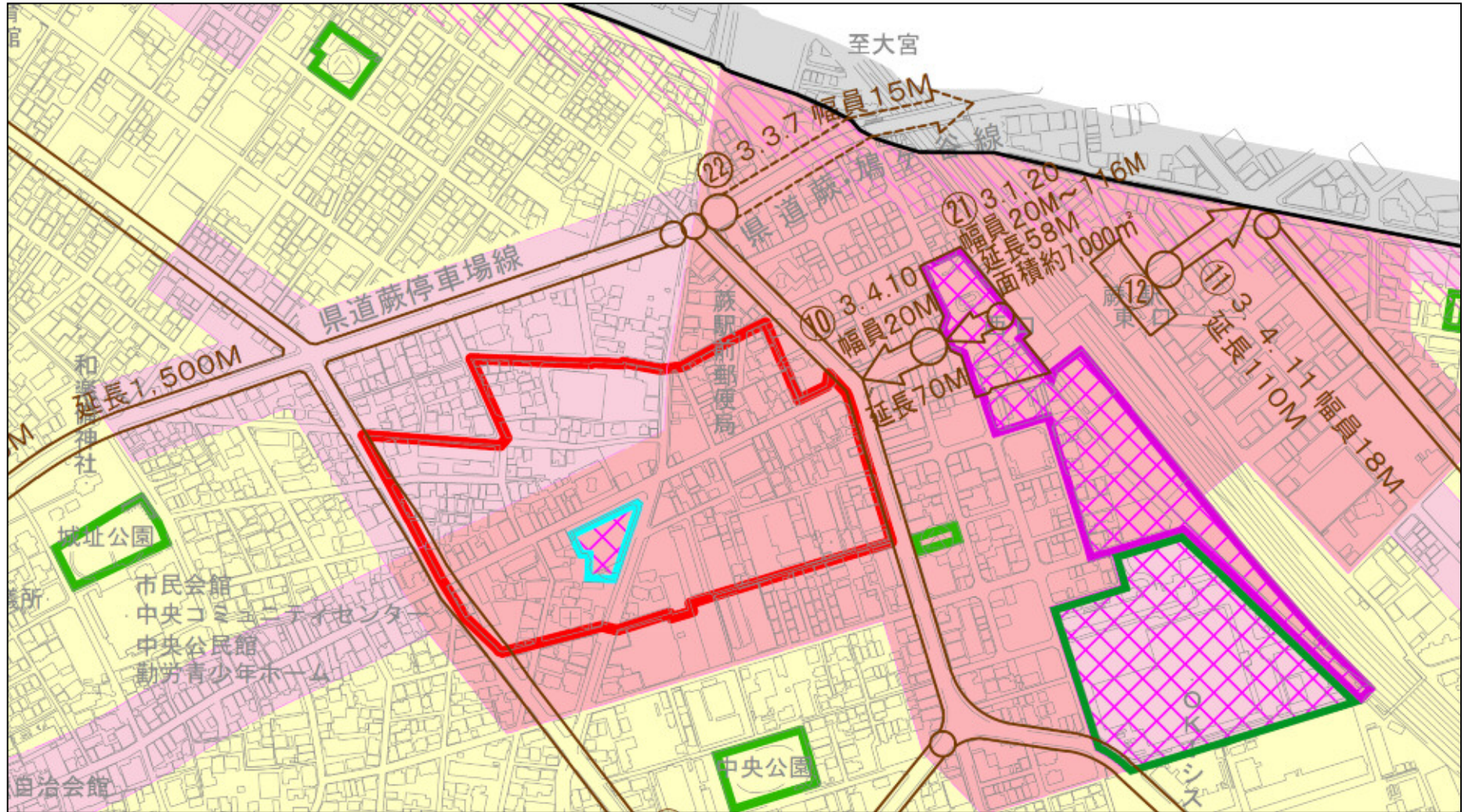
イ) 良好な景観形成に関する方策

住宅市街地総合整備事業による住環境整備と併せて、地区計画及び建築条例により、街並みの誘導等を行い、良好な景観形成を目指していく。

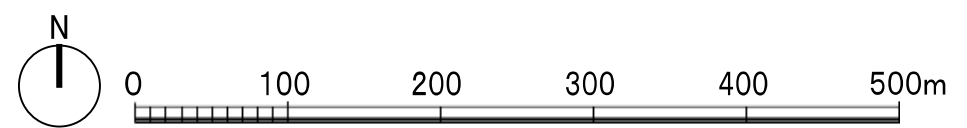
別表第4

■整備地区位置図

地区名 中央第一地区



整備地区区域・重点整備地区区域



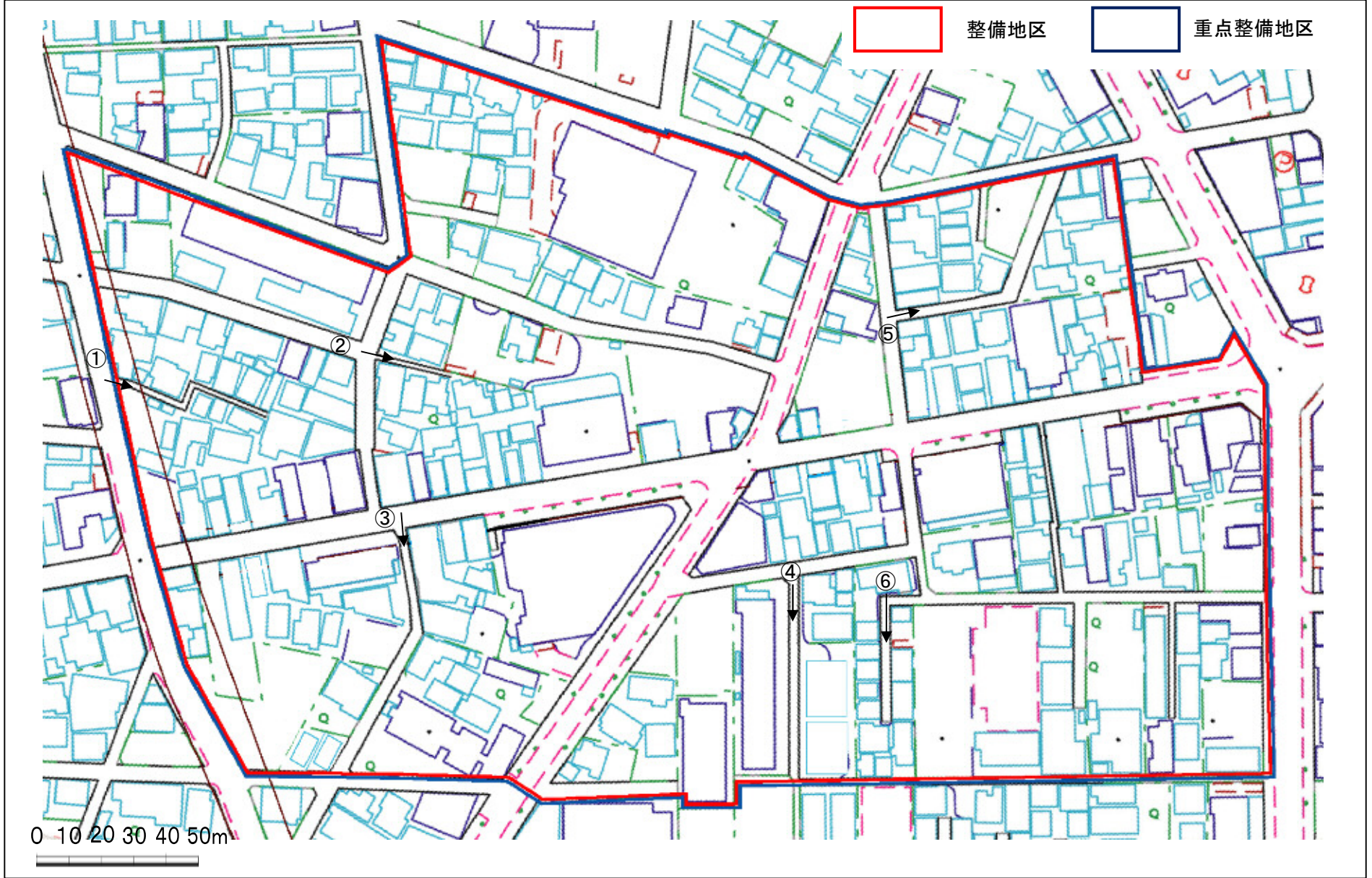
別表第 4

■整備地区区域図

地区名 中央第一地区

整備地区 重点整備地区

6



別表第 4

■現況写真

地区名 中央第一地区

①区画道路 15 号沿道



②区画道路 14 号沿道



③区画道路 6 号沿道



④区画道路 10 号沿道



⑤区画道路 5 号沿道



⑥区画道路 11 号沿道



別表第4

■整備地区計画図 地区名 中央第一地区

