

平成30年度

第1回 蕨市都市計画審議会議案書

議第1号

蕨都市計画道路の変更について（蕨市決定）

議第2号

蕨都市計画第一種市街地再開発事業の変更について（蕨市決定）

議第3号

蕨都市計画高度利用地区の変更について（蕨市決定）

報告案件

生産緑地地区に関する方針（案）について

議第 1 号

蕨都市計画道路の変更について（蕨市決定）

蕨都市計画道路の変更（蕨市決定）

1. 都市計画道路3・1・20号蕨駅西口広場を次のように変更する。

種別	名 称		位 置			区 域	構 造					備 考
	番号	路線名	起点	終点	主 な 経 過 地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等の交差の構造		
幹線街路	3・1・20	蕨駅西 口広場	蕨 市 中 央 1 丁 目	蕨 市 中 央 1 丁 目	蕨 市 中 央 1 丁 目	約58m	地表式	—	20m ～ 103m	幹線街路と平面交差 1箇所	面積約5, 100㎡	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由

社会情勢の変化を踏まえて、駅勢圏人口及び駅利用者数の予測等に基づき蕨駅西口広場の見直しを行った結果、都市計画道路を本案のように変更し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るものです。

理 由 書

本理由書は、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 17 条第 1 項の規定に基づき、蕨都市計画道路（市決定）の変更についての理由を示したものです。

I. 蕨都市計画区域における位置等

蕨都市計画区域は、都心から約 20km 圏、埼玉県南部に位置しています。
また、蕨都市計画区域に含まれる土地の区域は、蕨市の行政区域の全域です。

【3・1・20 号蕨駅西口広場】

本路線は、蕨市中央 1 丁目を起終点とする延長約 58m、幅員 20～116m、面積約 7,000 m²（地表式約 5,800 m²、嵩上式約 1,200 m²）の幹線街路です。

II. 変更理由

平成 7 年の都市計画変更時には、蕨駅西口の駅勢圏人口が増加するものとして駅前広場の計画面積を算定していました。

しかしながら、「蕨市まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン」（平成 27 年度策定）において、今後 25 年間の蕨市の人口は概ね 7 万人程度で推移すると推計されており、駅前広場の利用者数が今後大幅な増加に転じる可能性は低く、実際に、平成 7 年当時と比較すると、駅の利用者は減少しています。

また、駅前広場の計画面積の算定方法は、駅前広場に求められる役割の変化等に伴って新しい算定方法が提案されており、98 年式（駅前広場計画指針）に基づいて、現在の利用状況、交通量調査の結果を勘案しながら計画面積の再算定を行いました。その結果として、駅前広場の計画面積を適正な規模になるよう縮小するものとします。

III. 変更の内容

構造形式	幅 員	備 考	変更内容
地表式	20m～103m	面積約 5,100 m ²	・構造形式の変更
(地表式・嵩上式)	(20m～116m)	(面積約 7,000 m ²) (地表式約 5,800 m ²) (嵩上式約 1,200 m ²)	・幅員の変更 ・面積の変更

括弧内は変更前を示す。

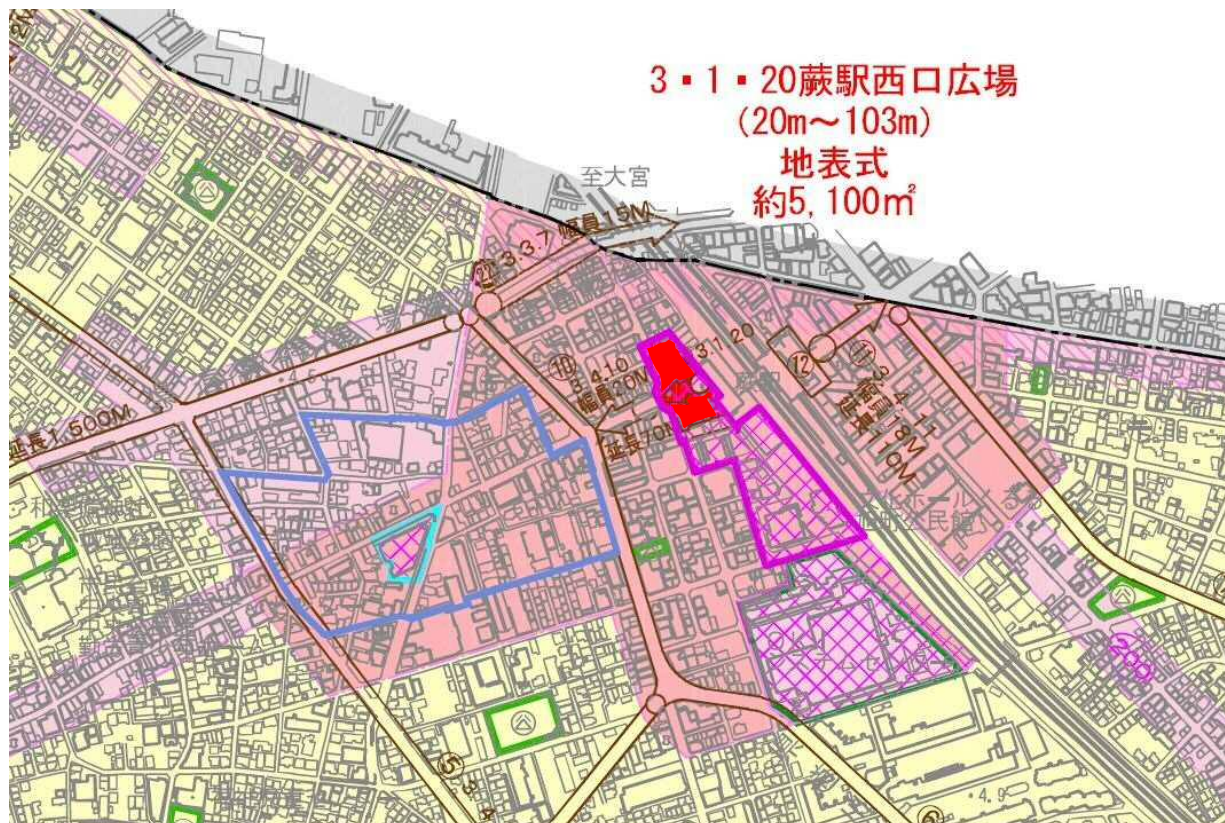
IV. 関連する都市計画

本都市計画道路の変更にあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・ 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（蕨市決定）
- ・ 高度利用地区（蕨市決定）

蕨駅西口地区

■総括図 (S:1/10,000)



凡	例	建ぺい率 %	容積率 %	面積 約ha
都市計画区域	第1種中高層住居専用地域	60	200	99.6
市街化区域	第2種中高層住居専用地域	60	200	6.4
人口集中地区(DID)	第1種住居地域	60	200	258.7
用途地域界	第2種住居地域	60	200	6.4
都市計画道路	準住居地域	60	200	10.7
都市計画道路(他市決定)	近隣商業地域	80	300 応適用の距離200	26.4 11.9
都市計画河川	商業地域	80	400	26.6
都市公園	準工業地域	60	200	37.7
準防火地域 504.7ha	工業地域	60	200	25.6
防火地域 5.3ha	高度利用地区	中央3丁目桜橋地区 0.3		
		蕨駅西口地区 1.9		
		錦町地区「地区計画」 85.0		
	地区計画区域	中央1丁目地区「地区計画」 2.6		
		中央第一地区「地区計画」 6.5		

都市計画道路一覧表							
図面 番号	名 称	幅員	延長	図面 番号	名 称	幅員	延長
①	(3.4.1) 元 蕨 法 々 田 線	16 20	1,380	⑬	(3.5.12) 旭 町 土 橋 線	15	1,200
②	(3.4.2) 国 道 17 号 線	18	2,140	⑭	(3.6.13) 塚 越 下 蕨 線	11	410
③	(3.5.3) 中 央 南 町 線	12 11	950	⑮	(3.5.14) 丁 張 下 青 木 線	14.2 11.30 11.10.3	400
④	(3.5.4) 中央小学校前通り線	12	950	⑯	(3.4.15) 錦町富士見線	16	880
⑤	(3.4.5) 蕨 中 央 通 り 線	16	3,560	⑰	(3.5.16) 蕨 春 日 通 り 線	12	680
⑥	(3.5.6) 旭 町 丁 張 線	15 16	1,960	⑱	(3.5.17) 錦町松原線	12	960
⑦	(3.5.7) 末 広 町 丁 張 線	15	1,480	⑲	(3.5.18) 下 高 野 助 縄 線	12	850
⑧	(3.5.8) 大 宮 川 口 線	15	480	⑳	(3.5.19) 錦町前谷線	12	320
⑨	(3.4.9) 旭 町 前 谷 線	16	1,500	㉑	(3.1.20) 蕨駅西口広場	20~103 5,100m	58
⑩	(3.4.10) 蕨駅前通り西口線	20	70	㉒	(3.3.7) 蕨 流 山 線	15 25	
⑪	(3.4.11) 蕨駅前通り東口線	18	110	㉓	(3.4.13) 蕨 芝 峰 町 線	12 16	
⑫	蕨駅東口広場	2,540m ²		㉔	(3.6.27) 蕨南浦和西口線	11	

	赤	{決定/変更} する路線 (変更後)
--	---	--------------------



1 : 10, 000



■計画図 (S:1/2,500)



凡 例			
赤	決定(変更)後	○→	決定(変更)路線の起終点
黄	変更前	●→	既決定路線の起点
白	既決定	○→	既決定路線の終点

議第 2 号

蕨都市計画第一種市街地再開発事業の変更について（蕨市決定）

蕨都市計画第一種市街地再開発事業の変更（蕨市決定）

都市計画蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業を次のように変更する。

名 称		蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約 1.9ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		幹線街路	蕨駅西口広場	20m～103m	58m	面積約 5,100 m ²	
		区画街路	区画街路 1 号線	12m (12m)	約 80m	幅員の () 内は全幅員	
		区画街路	区画街路 2 号線	9m (12m)	約 160m	幅員の () 内は全幅員	
		区画街路	区画街路 3 号線	8m (12m)	約 40m	幅員の () 内は全幅員	
	下 水 道	公共下水道事業として別途整備する。					
その他の公共施設							
建築物の整備	街 区 番 号 (工 区)	建 築 物		敷地面積に対する		主 要 用 途	備 考
		建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積 の 割 合	建築物の延 面積の割合		
	1	約 1,800 m ²	約 29,800 m ² (約 22,600 m ²)	約 4/10	約 48/10	住宅、公共公益、業務、 駐車場	
	2	約 4,000 m ²	約 52,300 m ² (約 36,400 m ²)	約 6/10 ※1	約 50/10	住宅、公共公益、商業、 業務、駐車場	
	(参考) 高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度 50/10 容積率の最低限度 20/10 建ぺい率の最高限度 5/10 壁面の位置の制限は計画図表示のとおり 建築面積の最低限度は 200 m ²						
建築敷地の整備	街 区 番 号 (工 区)	建築敷地面積	整 備 計 画				
	1	約 4,700 m ²	敷地周囲に、幅員 2.0mの歩道状空地を確保する。				
	2	約 7,300 m ²	敷地周囲に、歩道状空地を確保する。				
	計	約 12,000 m ²					
住宅建設の目標		戸 数		備 考			
		約 650 戸		一戸当たり約 70 m ²			

※1：建築面積の割合は、高度利用地区の制限内容のただし書き適用。

「施行区域、公共施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示の通り。」

〔理由〕 社会経済環境に対応しつつ蕨駅に接した恵まれた立地条件を生かし、公共施設の整備と併せて土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業を変更する。

理 由 書

本理由書は、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 17 条第 1 項の規定に基づき、都市計画蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（市決定）の変更についての理由を示したものです。

I. 蕨都市計画区域における位置等

蕨都市計画区域に含まれる土地の区域は、蕨市の行政区域の全域です。

本地区は、J R 京浜東北線蕨駅の西口に隣接する区域です。

II. 変更理由

本地区においては、蕨駅に接した恵まれた立地条件を生かし、公共施設の整備と併せて土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、平成 7 年 2 月に高度利用地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画を決定しました。その後、社会経済状況の変化、長引く不況の影響により、大幅な計画の見直しの必要性が認識され、平成 17 年 3 月には、事業区域を三つの工区に分割する都市計画の変更を行い、第 1 工区（蕨駅西口地区 7 番街区）については、組合施行により先行的に整備が行われました。

残る工区の早期実現が期待されている一方、依然として先行き不透明な社会経済状況及び厳しい市の財政状況が続いている中、事業の成立性を勘案しつつ、市の玄関口にふさわしい駅前整備を実施し、にぎわいの創出を図るため、公共施設の規模や既存市有地の効果的な活用等について更なる見直しを進めました。

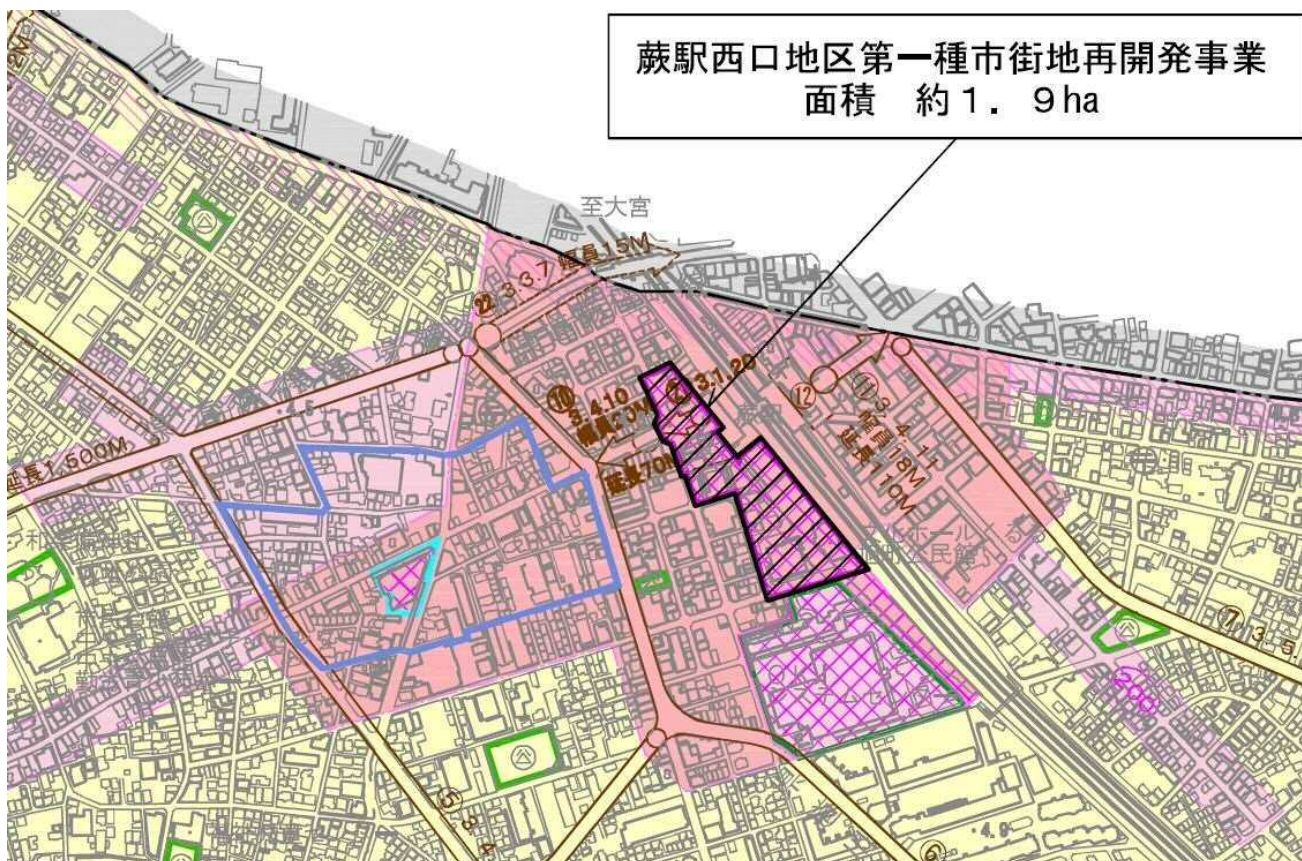
その結果として、第一種市街地再開発事業の都市計画について、駅前広場等の公共施設を適正な規模に縮小することに併せて敷地及び施設建築物の規模の拡大を図るとともに、事業の早期実現を目指して残る工区を一体的に整備するために工区を再編する変更を行うものとします。

III. 関連する都市計画

本地区の市街地再開発事業の変更にあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・高度利用地区（蕨市決定）
蕨駅西口地区
- ・蕨都市計画道路（蕨市決定）
3・1・20 蕨駅西口広場

■総括図 (S:1/10,000)



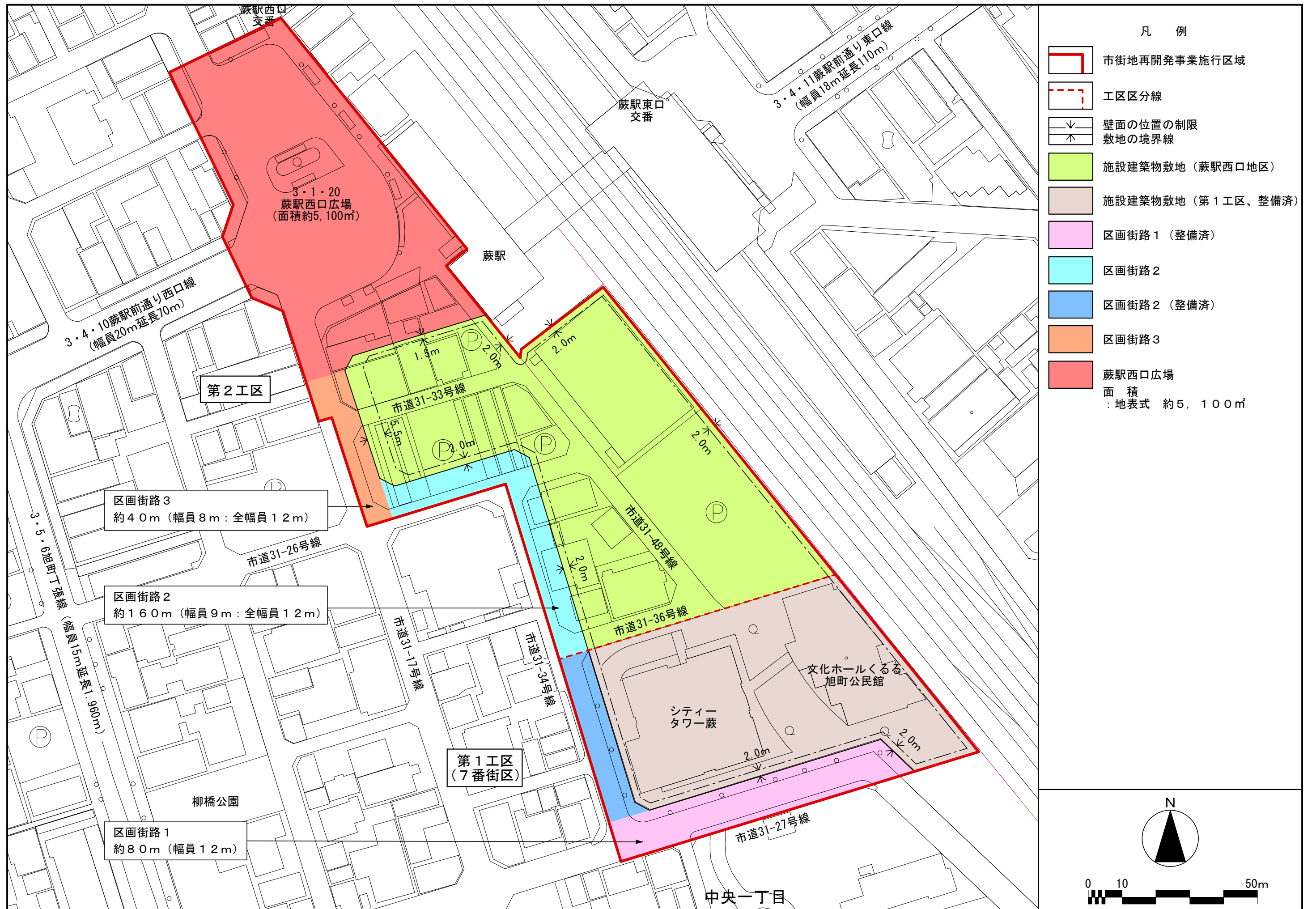
凡		例	建ぺい率 %	容積率 %	面積 約ha	
	都市計画区域		第1種中高層住居専用地域	60	200	99.6
	市街化区域		第2種中高層住居専用地域	60	200	6.4
	人口集中地区（DID）		第1種住居地域	60	200	258.7
	用途地域界		第2種住居地域	60	200	6.4
	都市計画道路		準住居地域	60	200	10.7
	都市計画道路(他市決定)		近隣商業地域	80	300 低層部の区域200	26.4 11.9
	都市計画河川		商業地域	80	400	26.6
	都市公園		準工業地域	60	200	37.7
	準防火地域 504.7ha		工業地域	60	200	25.6
	防火地域 5.3ha		高度利用地区	中央3丁目桜橋地区		0.3
				蕨駅西口地区		1.9
				錦町地区「地区計画」		85.0
			地区計画区域	中央1丁目地区「地区計画」		2.6
				中央第一地区「地区計画」		6.5

都市計画道路一覧表							
図面 番号	名 称	幅員	延長	図面 番号	名 称	幅員	延長
①	(3.4.1) 元 蕨 法 ヶ 田 線	16 20	1,380	⑬	(3.5.12) 旭 町 土 橋 線	15	1,200
②	(3.4.2) 国 道 17 号 線	18	2,140	⑭	(3.6.13) 塚 越 下 蕨 線	11	410
③	(3.5.3) 中 央 南 町 線	12 11	950	⑮	(3.5.14) 丁 張 下 青 木 線	14.2 10.7 11.10.3	400
④	(3.5.4) 中央小学校前通り線	12	950	⑯	(3.4.15) 錦 町 富 士 見 線	16	880
⑤	(3.4.5) 蕨 中 央 通 り 線	16	3,560	⑰	(3.5.16) 蕨 春 日 通 り 線	12	680
⑥	(3.5.6) 旭 町 丁 張 線	15 16	1,960	⑱	(3.5.17) 錦 町 松 原 線	12	960
⑦	(3.5.7) 末 広 町 丁 張 線	15	1,480	⑲	(3.5.18) 下 高 野 助 織 線	12	850
⑧	(3.5.8) 大 宮 川 口 線	15	480	⑳	(3.5.19) 錦 町 前 谷 線	12	320
⑨	(3.4.9) 旭 町 前 谷 線	16	1,500	㉑	(3.1.20) 蕨 駅 西 口 広 場	20~103 5100m	58
⑩	(3.4.10) 蕨 駅 前 通 り 西 口 線	20	70	㉒	(3.3.7) 蕨 流 山 線	15 25	
⑪	(3.4.11) 蕨 駅 前 通 り 東 口 線	18	110	㉓	(3.4.13) 蕨 芝 峰 町 線	12 16	
⑫	蕨 駅 東 口 広 場 2,540㎡			㉔	(3.6.27) 蕨 南 浦 和 西 口 線	11	



1 : 10,000

0 100 500 1000m



議第 3 号

蕨都市計画高度利用地区の変更について（蕨市決定）

蕨都市計画高度利用地区の変更（蕨市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

						決定告示年月日 平成 年 月 日
						蕨 市
種 類	面 積	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建ぺい率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	備 考
高度利用地区 (中央 3 丁目桜橋地区)	約 0.3ha	50/10	20/10	7/10	200 m ²	
高度利用地区 (蕨駅西口地区)	約 1.9ha	50/10	20/10	5/10	200 m ²	
合 計	約 2.2ha					
ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物、又は同条第 5 項第 1 号に該当する建築物にあつては、1/10 を加えた数値とする。 また、壁面の位置の制限については、公共歩廊その他これに類する公益上必要な建築物で通行上支障がないものについてはこの限りではない。 なお、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度については、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に該当する建築物で特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した場合においてはこの限りでない。						

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の変更に伴い、高度利用地区を変更する。

理 由 書

本理由書は、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 17 条第 1 項の規定に基づき、蕨都市計画高度利用地区の変更（蕨駅西口地区）についての理由を示したものです。

I. 蕨都市計画区域における位置等

蕨都市計画区域に含まれる土地の区域は、蕨市の行政区域の全域です。

【蕨駅西口地区】

本地区は、J R 京浜東北線蕨駅の西口に隣接する区域です。

II. 変更理由

本地区においては、平成 7 年 2 月に高度利用地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画を決定しましたが、平成 17 年 3 月には、事業区域を三つの工区に分割する都市計画の変更を行い、第 1 工区（蕨駅西口地区 7 番街区）については、組合施行により先行的に整備が行われました。

残りの工区に関しては、依然として先行き不透明な社会経済状況が続いている中、第一種市街地再開発事業の都市計画について、駅前広場等の公共施設を適正な規模に縮小することに併せて敷地規模の拡大を図るなどの変更を行うことになりました。

このような背景を踏まえ、高度利用地区について、市街地の環境の向上に資する有効な空地を確保し、土地の高度利用と都市機能の更新を図るために壁面の位置の制限を一部変更するものとします。併せて、第 1 工区（蕨駅西口地区 7 番街区）より南側の J R 京浜東北線に沿った細長い区域については、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の施行区域に合わせて除外するものとします。

III. 変更内容

【蕨駅西口地区】

区域、面積	・区域面積を約 2.4ha から約 1.9ha へ変更します。
壁面の位置の制限	・市街地再開発事業における施設建築物の敷地形状の変更に伴い、蕨駅西口広場に面する区域の壁面の位置の制限を変更します。 ・区画街路 3 号線に面する区域における壁面の位置の制限を 1.5m から 5.5m へ変更します。 ・区画街路 2 号線に面する一部の区域における壁面の位置の制限を、1.5m から 2m に変更します。 ・一部区域を除外することに伴い、壁面の位置の制限を変更します。

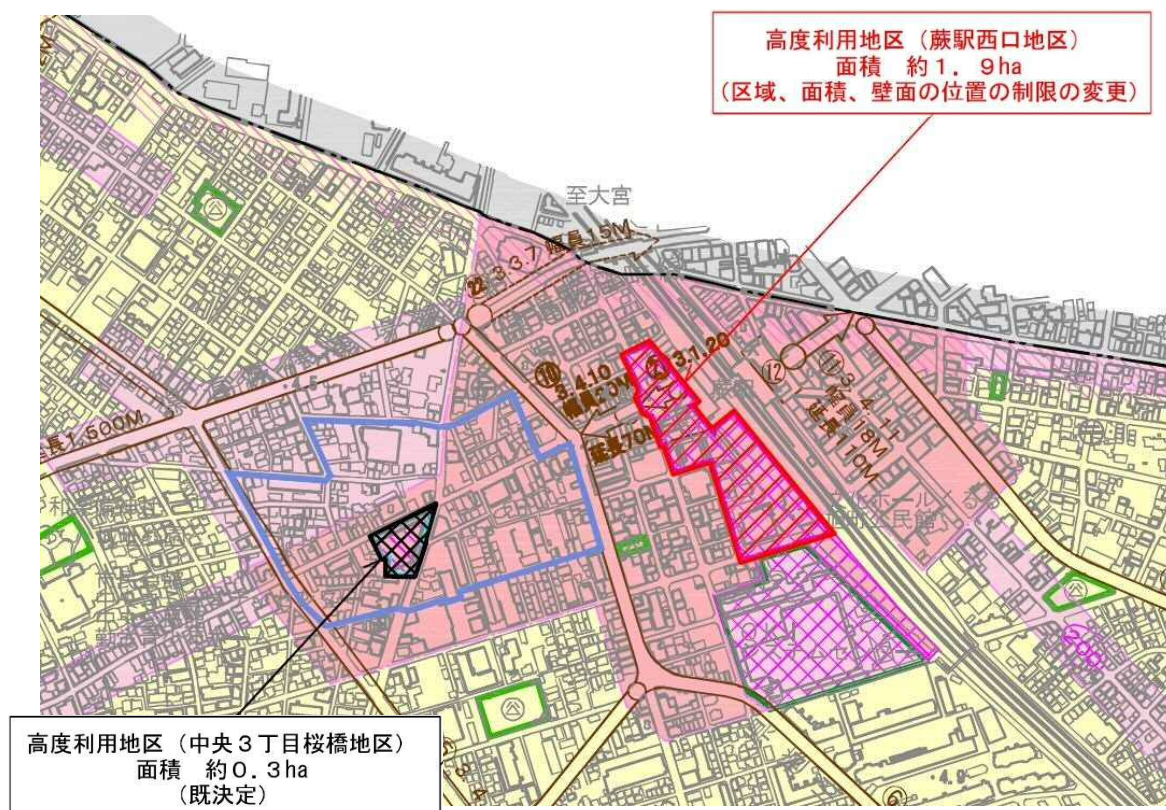
IV. 関連する都市計画

本地区の高度利用地区の変更にあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・ 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（蕨市決定）
- ・ 蕨都市計画道路（蕨市決定）

3・1・20 蕨駅西口広場

■総括図（S:1/10,000）

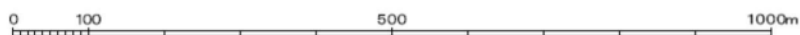


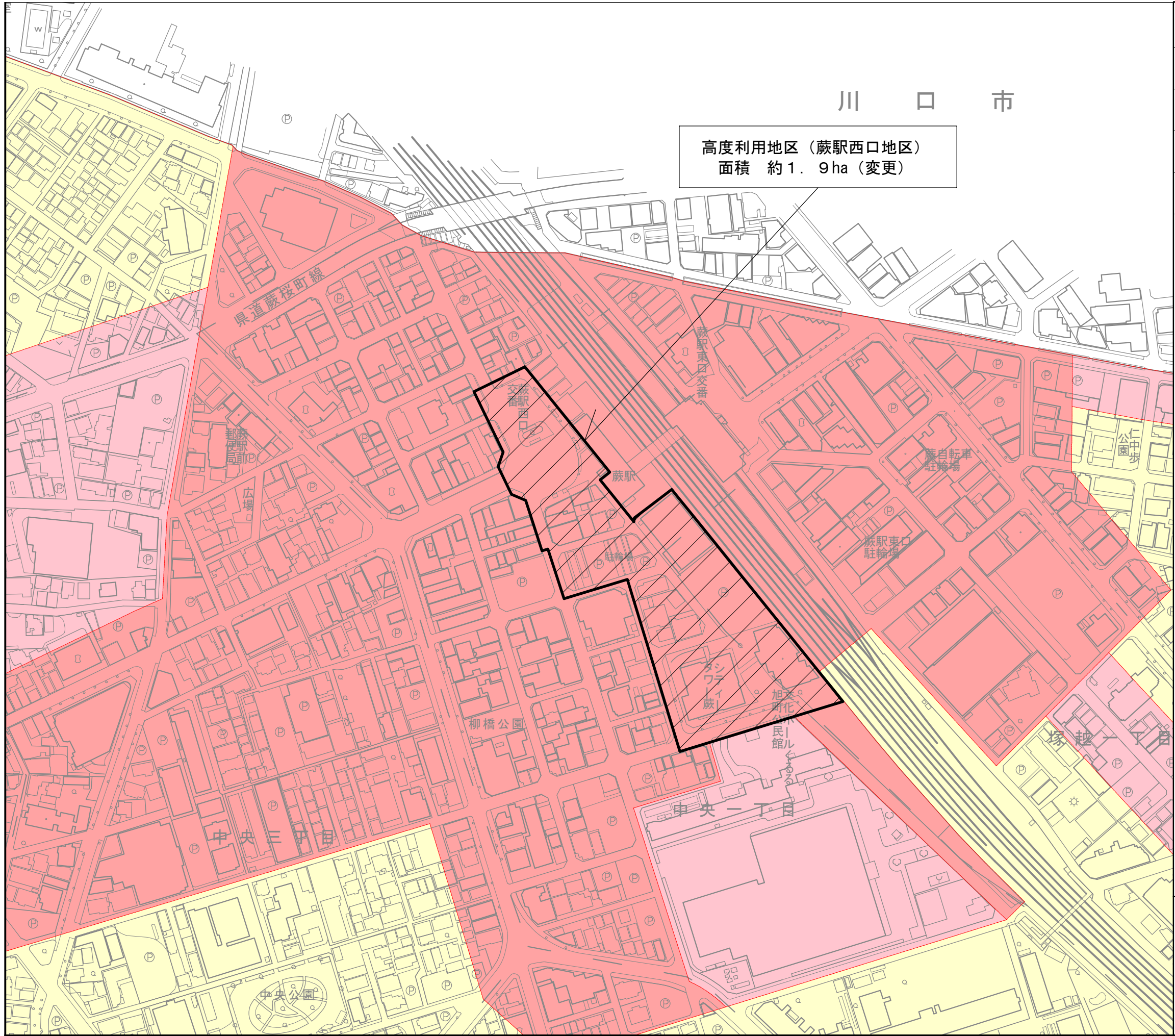
凡	例	建ぺい率 %	容積率 %	面積 約ha
都市計画区域	第1種中高層住居専用地域	60	200	99.6
市街化区域	第2種中高層住居専用地域	60	200	6.4
人口集中地区(DID)	第1種住居地域	60	200	258.7
用途地域界	第2種住居地域	60	200	6.4
都市計画道路	準住居地域	60	200	10.7
都市計画道路(他市決定)	近隣商業地域	80	300 （道路の距離200）	26.4 11.9
都市計画河川	商業地域	80	400	26.6
都市公園	準工業地域	60	200	37.7
準防火地域 504.7ha	工業地域	60	200	25.6
防火地域 5.3ha	高度利用地区			
	中央3丁目桜橋地区			0.3
	蕨駅西口地区			1.9
	地区計画区域			
	錦町地区「地区計画」			85.0
	中央1丁目地区「地区計画」			2.6
	中央第一地区「地区計画」			6.5

都市計画道路一覧表							
図面 番号	名 称	幅員	延長	図面 番号	名 称	幅員	延長
①	(3.4.1) 元 蕨 法 ヶ 田 線	16 20	1,380	⑬	(3.5.12) 旭 町 土 橋 線	15	1,200
②	(3.4.2) 国 道 17 号 線	18	2,140	⑭	(3.6.13) 塚 越 下 蕨 線	11	410
③	(3.5.3) 中 央 南 町 線	12 11	950	⑮	(3.5.14) 丁 張 下 青 木 線	14.2 10.7 11.03	400
④	(3.5.4) 中央小学校前通り線	12	950	⑯	(3.4.15) 錦 町 富 士 見 線	16	880
⑤	(3.4.5) 蕨 中 央 通 り 線	16	3,560	⑰	(3.5.16) 蕨 春 日 通 り 線	12	680
⑥	(3.5.6) 旭 町 丁 張 線	15 16	1,960	⑱	(3.5.17) 錦 町 松 原 線	12	960
⑦	(3.5.7) 末 広 町 丁 張 線	15	1,480	⑲	(3.5.18) 下 高 野 助 縄 線	12	850
⑧	(3.5.8) 大 宮 川 口 線	15	480	⑳	(3.5.19) 錦 町 前 谷 線	12	320
⑨	(3.4.9) 旭 町 前 谷 線	16	1,500	㉑	(3.1.20) 蕨 駅 西 口 広 場	20~103 5,100m	58
⑩	(3.4.10) 蕨 駅 前 通 り 西 口 線	20	70	㉒	(3.3.7) 蕨 流 山 線	15 25	
⑪	(3.4.11) 蕨 駅 前 通 り 東 口 線	18	110	㉓	(3.4.13) 蕨 芝 峰 町 線	12 16	
⑫	蕨 駅 東 口 広 場 2,540㎡			㉔	(3.6.27) 蕨 南 浦 和 西 口 線	11	



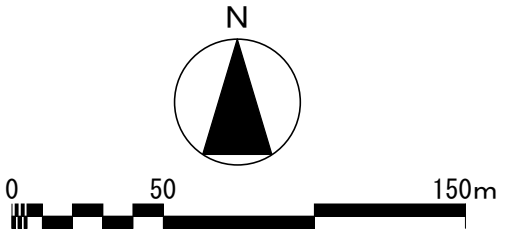
1 : 10, 000





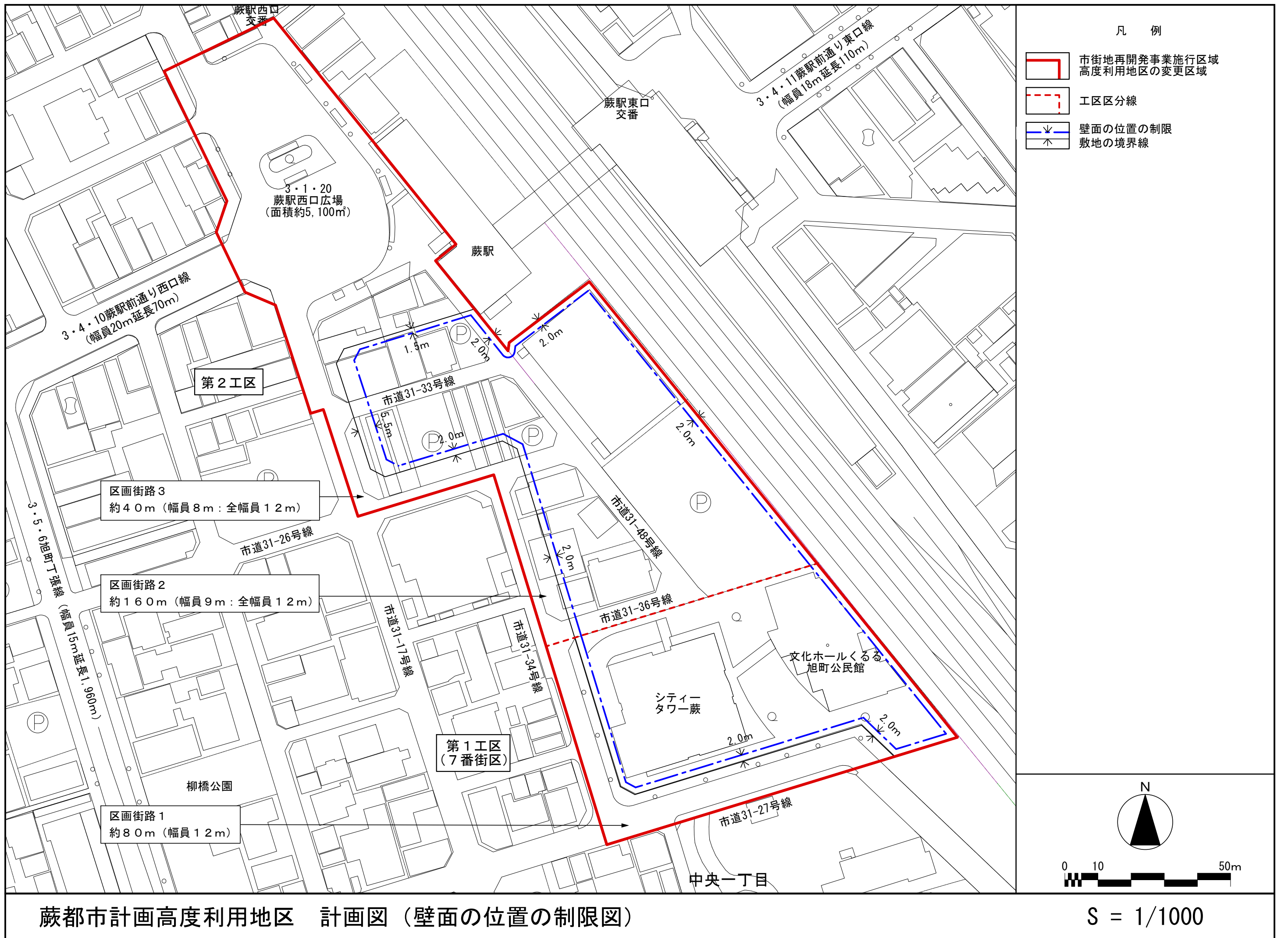
凡 例			
	用途地域	建ぺい率	容積率
	商業地域	80%	400%
	近隣商業地域	80%	300% 個別図示の 区域200%
	第一種住居地域	60%	200%

高度利用地区の変更区域



蕨都市計画高度利用地区 計画図

S = 1/2500



報告案件

生産緑地地区に関する方針（案）について

生産緑地地区に関する方針（案）について

1. 生産緑地地区の状況

1) 現在の生産緑地地区

- ・ 当初、14 地区、面積 3.05ha（平成 4 年 12 月 4 日決定）
→現在、16 地区、面積 2.70ha（土地区画整理事業の進捗等による変更）
※原則として、30 年間は営農しなければならない。

2) 平成 34 年 12 月に都市計画決定から 30 年経過

- ・ 生産緑地地区を継続しない（廃止）ことが可能（所有者の意向を前提）

2. 都市農地の保全に係る制度改正

1) 生産緑地法等の大幅な改正（平成 29 年 5 月）※下線部は改正後の内容

- ・ 特定生産緑地制度（新制度）：
現在の生産緑地地区
→30 年経過する前に特定生産緑地として指定（所有者の意向を前提）
→現在の生産緑地地区と同様の制度が継続（10 年毎に選択）
（現在の生産緑地地区 30 年+特定生産緑地 10 年
+特定生産緑地 10 年+特定生産緑地 10 年+…）
- ・ 面積要件の引下げ：
面積要件 500 m²
→条例の制定により、300 m²（政令で規定）まで引下げ可

2) 都市計画運用指針の改正（平成 29 年 6 月）※下線部は改正後の内容

- ・ 新たに生産緑地地区を都市計画決定すること：
例外的な事項→検討すべき事項

3. 生産緑地地区に関する方針（案）

1) 現在の生産緑地地区に関する方針

- ・ 平成 34 年 12 月時点の生産緑地地区については、貴重な緑地空間として、市内の農地を保全するため、所有者の意向を前提に、可能な限り特定生産緑地として指定する。

2) 条例の制定（面積要件の緩和）に関する方針

- ・ 小規模な農地においても、災害時の一時避難場所や身近に緑に触れ合える場等として緑地機能を発揮していることから、区域の規模要件を緩和する条例（面積要件 300 m²）を制定する。

3) 新たな生産緑地地区の都市計画決定に関する方針

- ・ 人口減少、高齢化の進行や緑地の減少を踏まえ、身近な緑地である農地を保全し、良好な都市環境を形成するため、希望により、新たに生産緑地地区を都市計画決定する。
- ・ 新たに都市計画決定する場合の基準（案）は、以下のとおりとする。

農地の面積

単独で 300 m²以上あること（将来的にも 300 m²以上）

農地の区域（位置）

公道に接していること

建築基準法上の接道要件を満たすこと

土地利用に支障がないこと