

議第 1 号

蕨市都市計画マスタープラン（案）について

蕨市都市計画マスタープラン (案)

蕨市都市計画マスタープラン

目 次（案）

序 章 都市計画マスタープランの概要.....	1
1. 目的	1
(1) 都市計画マスタープランの位置づけと役割.....	1
(2) 関連計画との関係.....	2
2. 計画の期間と対象	2
(1) 計画の期間	2
(2) 計画の対象区域.....	3
3. 計画の構成.....	4
第1章 都市づくりの現状と課題.....	5
1. 都市づくりを取り巻く社会動向	5
2. 蕨市の概況.....	8
(1) 位置・地勢.....	8
(2) 人口動向.....	9
(3) 土地利用.....	10
(4) 都市施設の整備状況.....	12
(5) 市街地の整備状況.....	17
(6) 公共交通.....	18
(7) 防災.....	19
3. 都市づくりの課題	23
(1) 人口減少・少子高齢化	23
(2) 土地利用.....	25
(3) 都市施設等	27
(4) 景観まちづくり.....	29
(5) 安全・安心まちづくり	30
第2章 都市づくりの目標.....	31
1. 都市づくりの理念	31
2. 都市づくりの基本目標.....	32
3. 将来都市構造.....	33
(1) 将来都市構造の基本的な考え方.....	33
第3章 都市整備分野別方針.....	37
1. 土地利用に関する方針.....	37
(1) 土地利用の配置方針.....	37
(2) 土地利用の誘導方針.....	38
2. 都市施設等の整備方針.....	40
(1) 道路.....	40
(2) 公共交通.....	41

(3) 公園・緑地	41
(4) 下水道	42
(5) 市街地環境	42
3. 景観まちづくりの方針	43
(1) 都市景観	43
4. 安全・安心まちづくりの方針	44
(1) 震災・都市火災対策	44
(2) 水害対策	44
(3) 防犯対策	45
(4) 交通安全対策	45
第4章 地域別方針	47
○ 地域区分の考え方	47
1. 錦町	48
(1) 地域の概況と課題	48
(2) 地域づくりの目標	51
(3) 地域づくりの取組方針	52
2. 北町	54
(1) 地域の概況と課題	54
(2) 地域づくりの目標	57
(3) 地域づくりの取組方針	58
3. 中央	60
(1) 地域の概況と課題	60
(2) 地域づくりの目標	63
(3) 地域づくりの取組方針	64
4. 南町	66
(1) 地域の概況と課題	66
(2) 地域づくりの目標	69
(3) 地域づくりの取組方針	70
5. 塚越	72
(1) 地域の概況と課題	72
(2) 地域づくりの目標	75
(3) 地域づくりの取組方針	76
第5章 計画の推進に向けて	79
1. 連携と協働による都市づくり	79
2. 計画を推進するための取り組み	80
(1) 主体的な都市づくりに向けて	80
(2) 計画的・効率的な都市づくり	80
(3) 時代の流れを捉えた都市づくり	81
3. 計画の進行管理	82
(1) 計画の進行管理と適切な運用	82

序 章 都市計画マスタープランの概要

1. 目的

(1) 都市計画マスタープランの位置づけと役割

都市計画マスタープランとは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 18 条の 2 に位置づけられている法定計画で、市民に最も近い立場にある市が、都市の将来像とその実現に向けた方針や施策を示すものです。

また、都市計画法では、市が定める都市計画は、都市計画マスタープランに即したものでなければならないと規定されています（都市計画法第 18 条の 2 第 4 項）。

都市計画マスタープランが果たす主な役割は以下のとおりです。

◆ 都市づくりの方針の明示

都市全体及び各地域の都市づくりの方針を示します。

◆ 市が定める都市計画の方針

都市計画について、決定・変更の方針となる都市計画の方向性、必然性、根拠を示すものとなります。

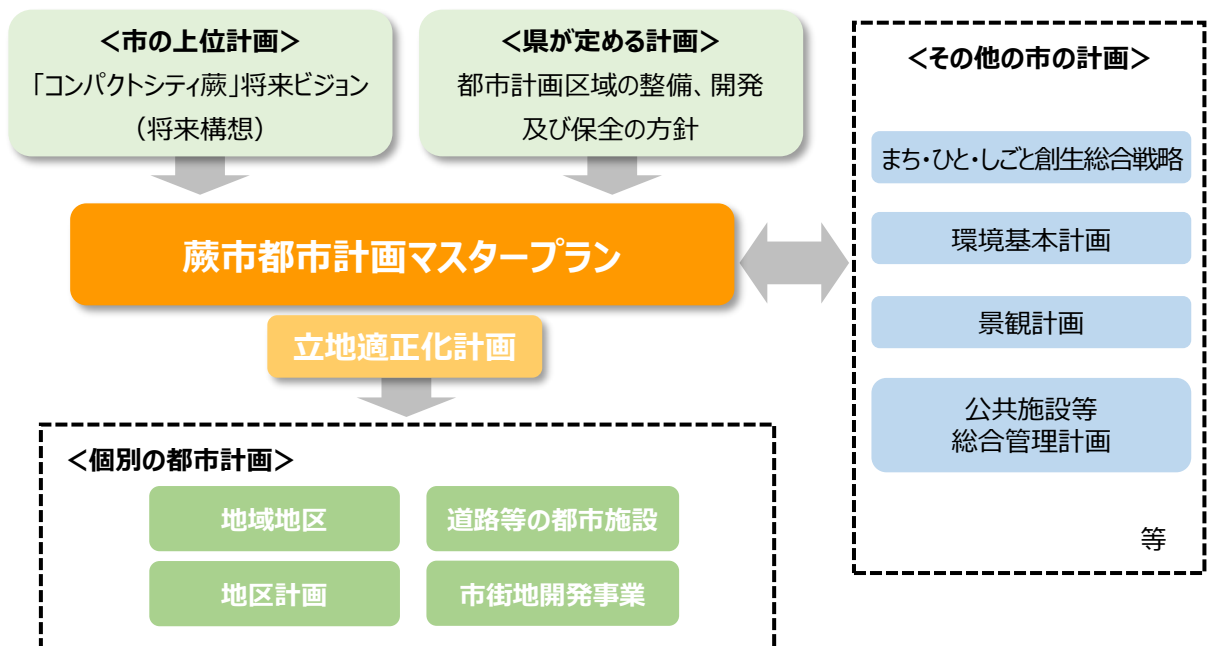
◆ 市民の理解、具体の都市計画の合意形成の円滑化

市民が、都市の課題や方向性について合意することで、具体の都市計画の決定・実現が円滑に進むことが期待されます。

（２）関連計画との関係

都市計画マスタープランは、本市の上位計画である「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンや県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即することとされています。また、関連する各分野の個別計画と連携して都市づくりの方針を示します。

図 都市計画マスタープランの関連計画との関係



2. 計画の期間と対象

（１）計画の期間

都市づくりは、その実現に至るまでに多くの時間を要することから、中長期的な視点で取り組むことが重要となります。

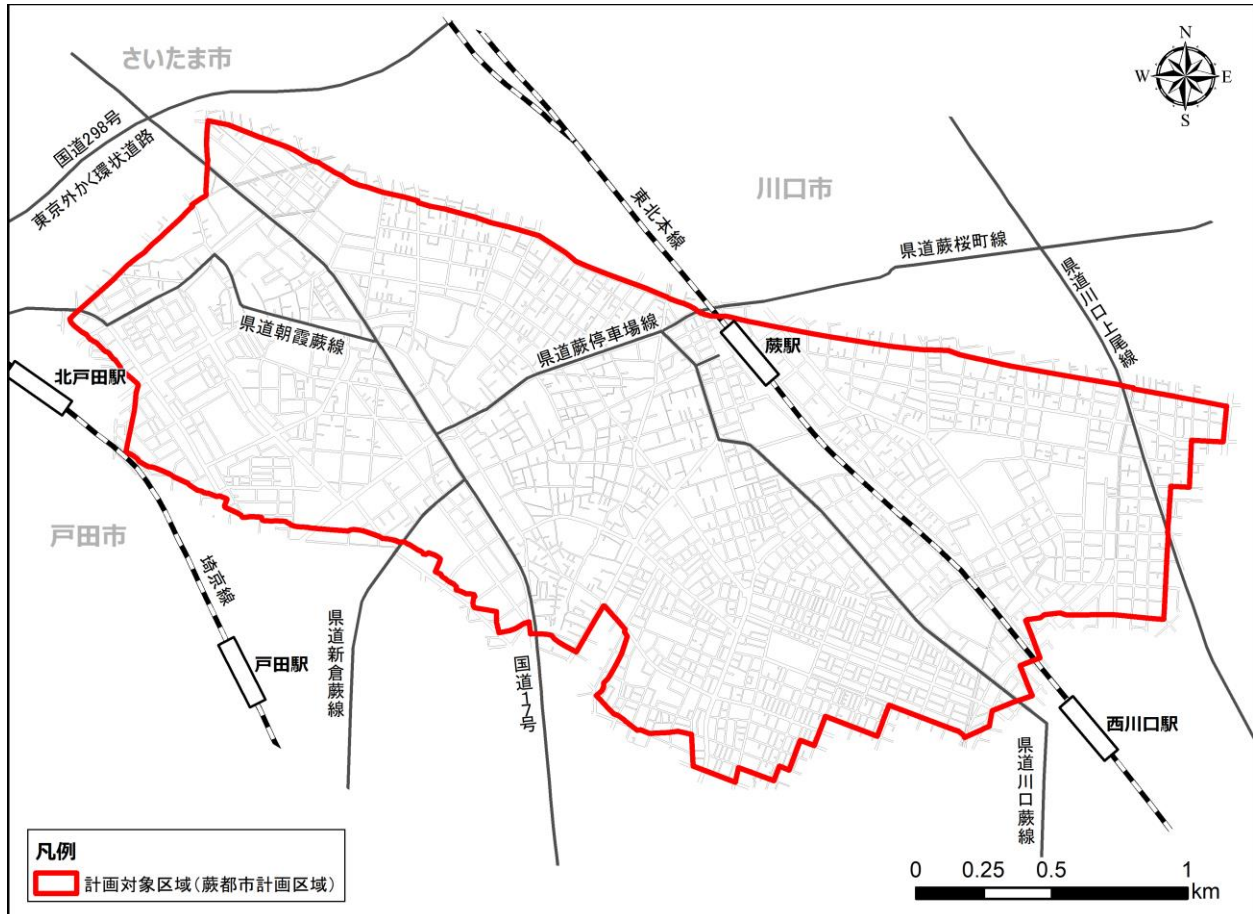
このことから、本計画の計画期間は令和3年（2021年）から概ね20年間とします。

なお、計画の内容については、社会情勢や都市を取り巻く環境の変化等に合わせ、適宜見直すものとします。

(2) 計画の対象区域

都市計画マスタープランは、原則として「都市計画区域」を対象に策定する計画です。
本市は、市全域が都市計画区域に指定されていることから、市全域を対象区域とします。

図 計画の対象区域



3. 計画の構成

本計画の構成は、以下のとおりです。

<都市づくりの目標>

本市の都市づくりの現状と課題を踏まえ、市全体の目指すべき、都市づくりの理念、基本目標、将来都市構造を示します。

<全体構想(都市整備分野別方針)>

都市づくりの目標を踏まえ、その実現に向けて、市全体の分野別の方針を示します。

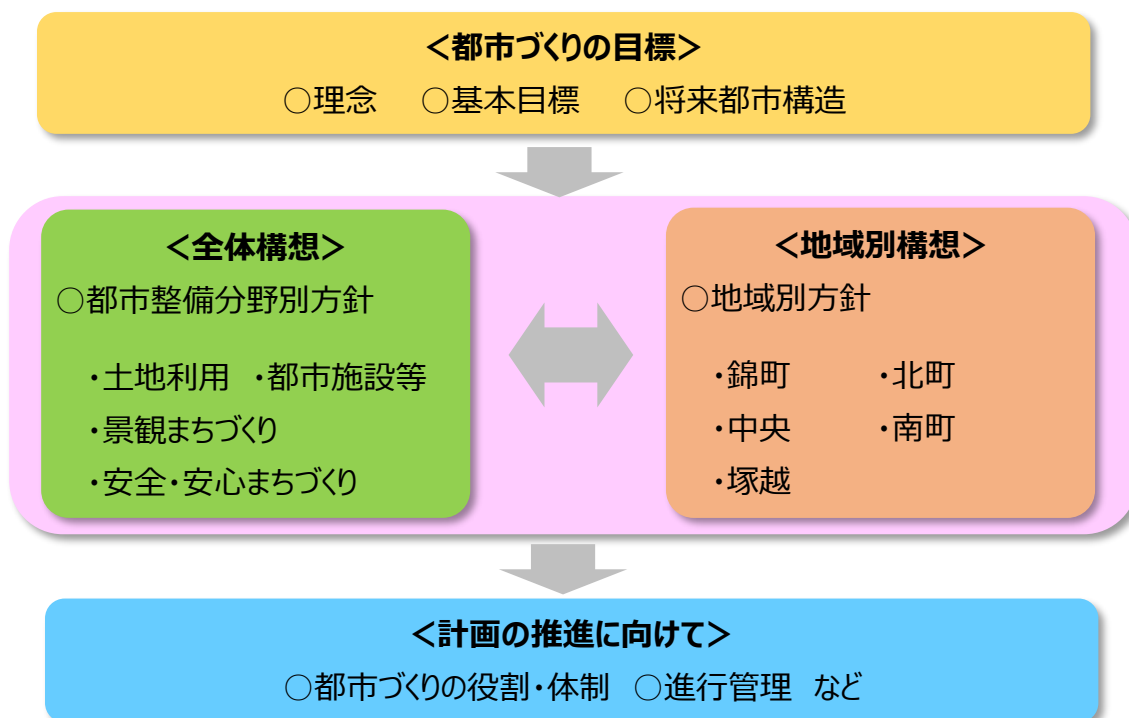
<地域別構想(地域別方針)>

全体構想で示した市全体の分野別方針を受けて、より身近な地域単位での課題や特性に応じた都市づくりの方針を示します。

<計画の推進に向けて>

全体構想と地域別構想で示した都市づくりを計画的に推進していくため、市民・事業者・行政それぞれの都市づくりにおける役割や協力体制、進行管理の考え方などを示します。

図 都市計画マスタープランの構成



第1章 都市づくりの現状と課題

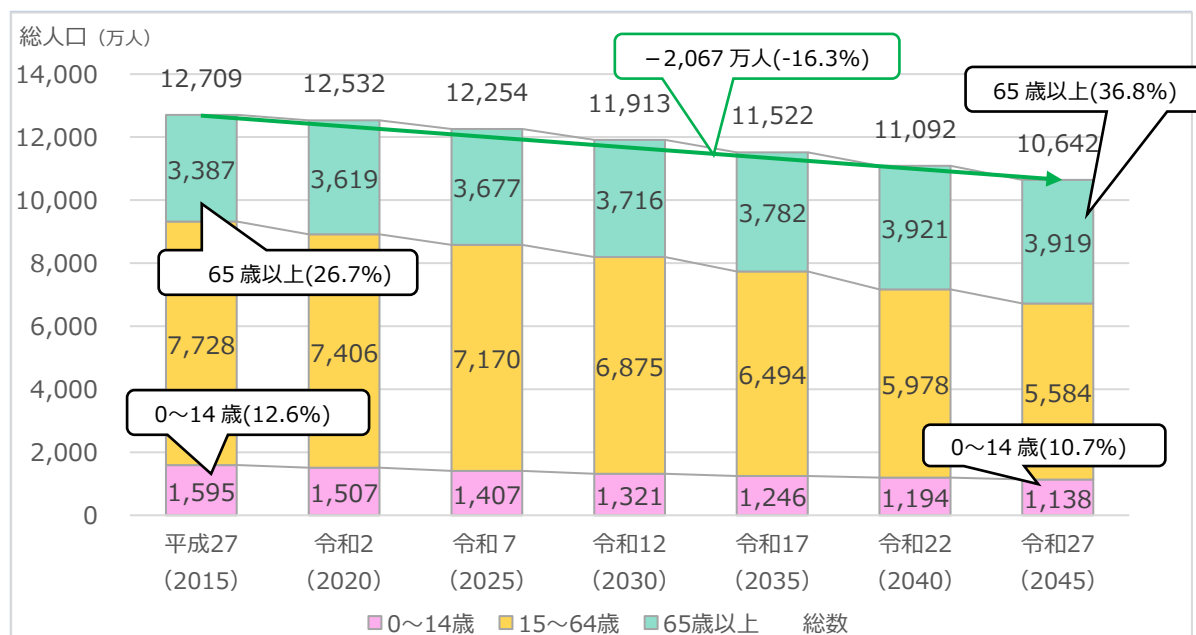
1. 都市づくりを取り巻く社会動向

都市を取り巻く環境は、次のように大きく変化しており、こうした変化を的確に捉えて都市づくりを進めることが重要となっています。

■人口減少社会の到来、少子高齢化の進展

- 日本の人口は、既に減少に転じており、また、人口減少に連動して少子高齢化も進行しています。
- 国ではこれまでの人口増加を前提とした拡大志向の都市づくりから、人口減少・少子高齢化を見据えた都市づくりへと、基本的な視点を大きく転換させています。

図 日本の年齢区分別人口の推移・推計



資料：日本の地域別将来推計人口〔平成30（2018）年推計〕（国立社会保障・人口問題研究所）

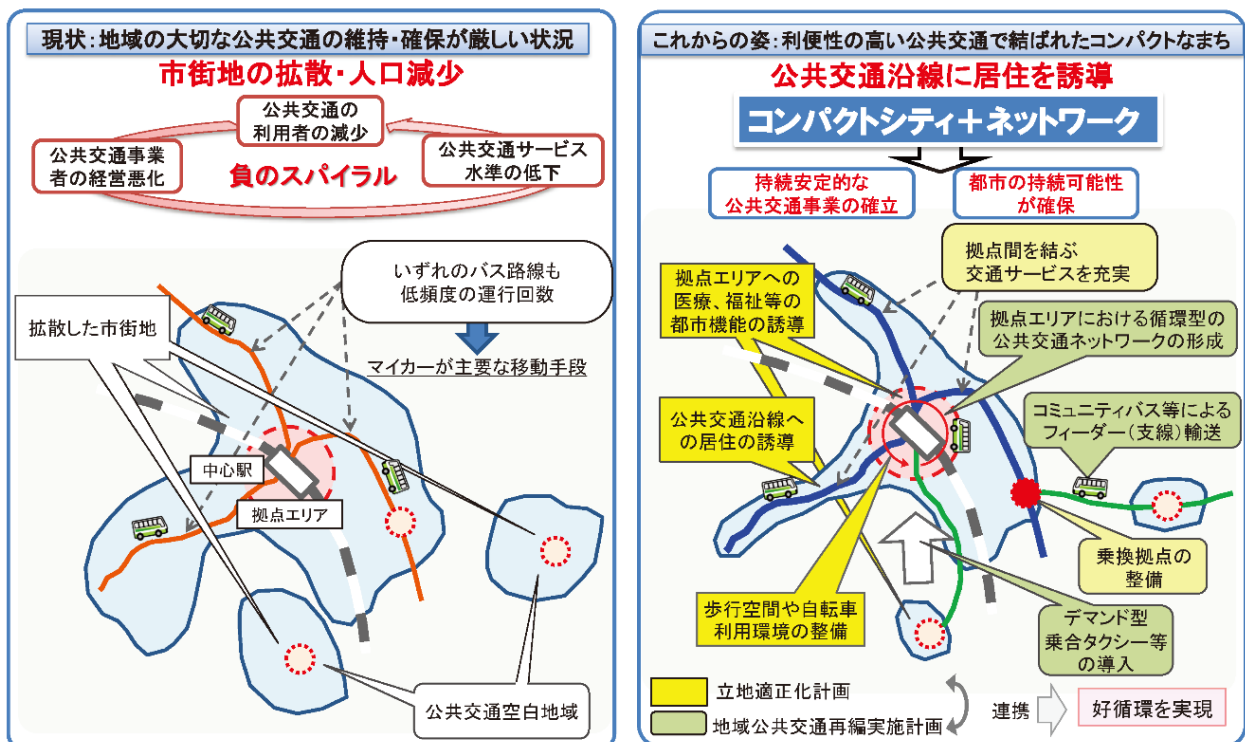
■インフラの老朽化と維持・管理費の増大

- わが国では、高度経済成長期に整備された公共施設等がこれから大量に更新時期を迎えることから、老朽化に伴う維持・管理・更新費用の増大が懸念されています。
- 人口減少・少子高齢化等を背景とした社会保障費の増大等により、地方公共団体の財政は今後ますます厳しい状況になるものと予想されます。
- これらのことから、全国的に、既存ストックの有効活用や、市街地の拡大に伴う非効率なインフラ整備の抑制などの取り組みが強く求められています。

■集約型都市構造と立地適正化に関わる国の動向

- 人口減少・少子高齢化の進行とともに居住の低密度化が進み、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活関連サービスの利便性の低下や、空き家・空き地等が増える「都市のスポンジ化」の進行、地域コミュニティの衰退などの課題が顕在化しています。
- こうした課題に対応するため、平成 26 年（2014 年）に都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）が改正され、各自治体が集約型都市構造と都市機能や居住機能を効率的・効果的に誘導する都市づくりの方向性を「立地適正化計画」として示すことが可能になりました。

図 コンパクト+ネットワークのイメージ



出典：国土交通省ホームページ

■災害に強い都市づくりに対する意識の高まり

- 平成 23 年（2011 年）3 月 11 日に発生した東日本大震災は、過去に例を見ない未曾有の巨大災害であり、広範囲に人的被害・物的被害をもたらしました。その後も、地震や台風、想定を大幅に超える豪雨等の大規模な自然災害が全国各地で頻発しており、人々の自然災害に対する防災意識は高まっています。
- 災害に強い都市づくりについては、被害を出さないようにする「災害予防」という従来の考え方から、災害が発生した場合でも、被害を最小限に抑えようとする「減災」という考え方に変化してきています。
- また、災害の発生前から発生後を想定しておく「事前復興」の重要性が唱えられ、それに取り組む自治体も増えてきています。

■市民・民間事業者などとの協働の推進

- 地域社会を取り巻く課題は、ますます複雑化・多様化しており、行政のみで課題に対応することは困難な状況になりつつあります。
- 市民、民間事業者と行政が、地域の課題や、社会的な課題を解決するために、それぞれの役割を自覚し認め合い、対等な立場で協力して取り組む「協働」の重要性がますます高まっています。

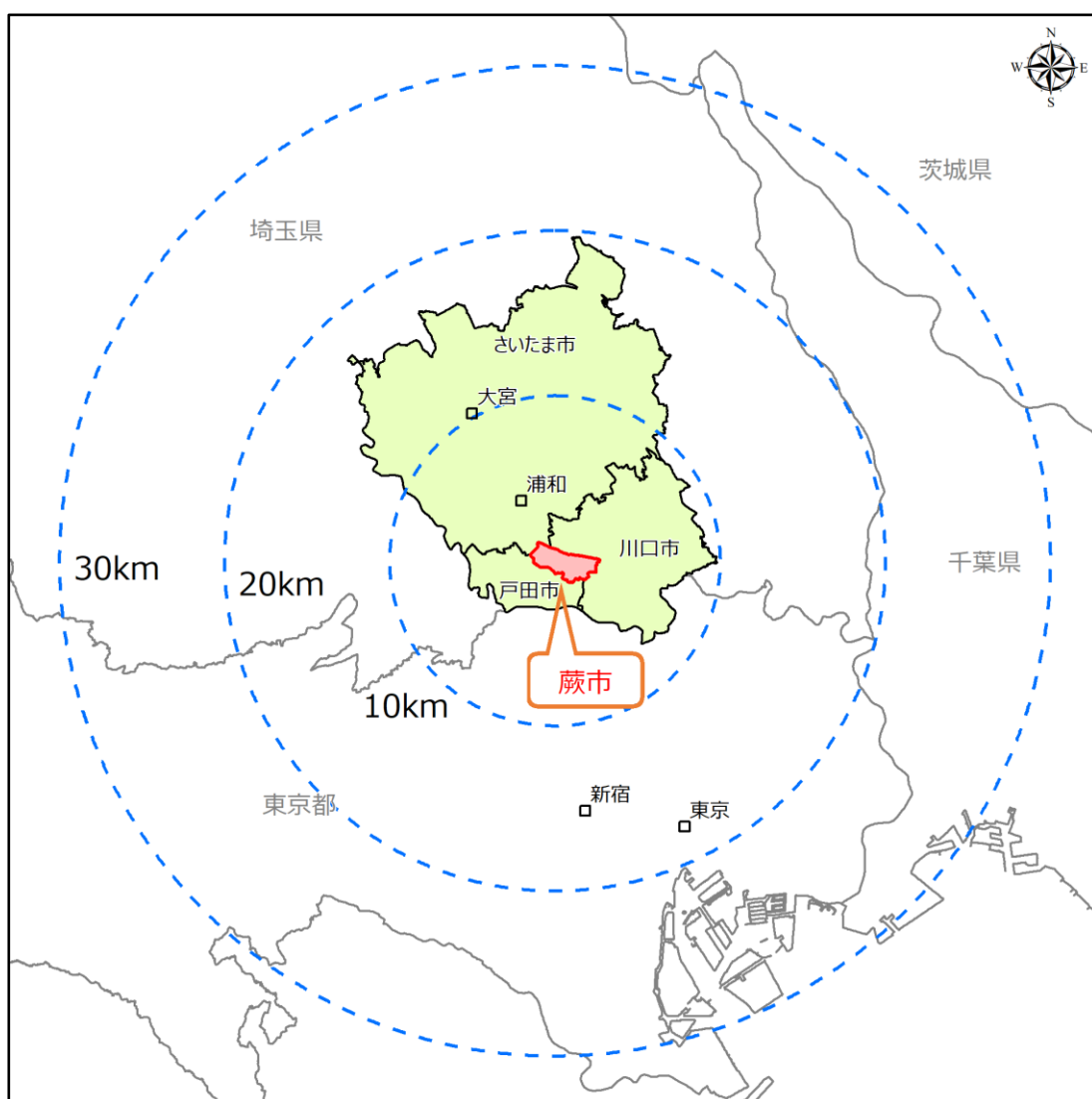
2. 蕨市の概況

(1) 位置・地勢

本市は東京都心から約 20km、埼玉県南部に位置し、さいたま市、川口市、戸田市に隣接しています。市域は、5.11 km²と日本の市の中で最も小さく、東西 4.2km、南北 2.4km と東西に長い形状で、大宮台地と荒川低地の境界付近に位置する比較的平坦な地形となっています。

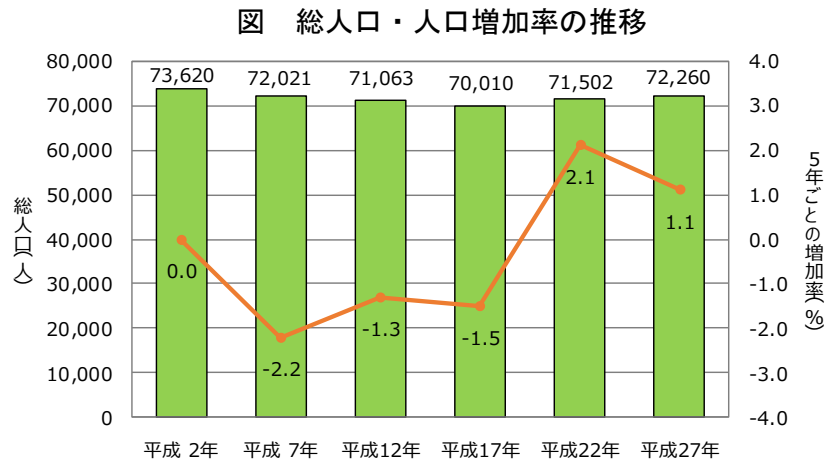
市内には JR 京浜東北線が通り、蕨駅が設置されているほか、近隣を JR 埼京線が通り、複数の鉄道駅が利用可能となっています。また、主要な幹線道路として、市内を南北方向に国道 17 号が縦貫し、本市の北には東西方向に東京外かく環状道路が配置されるなど、交通利便性に恵まれています。

図 蕨市の位置



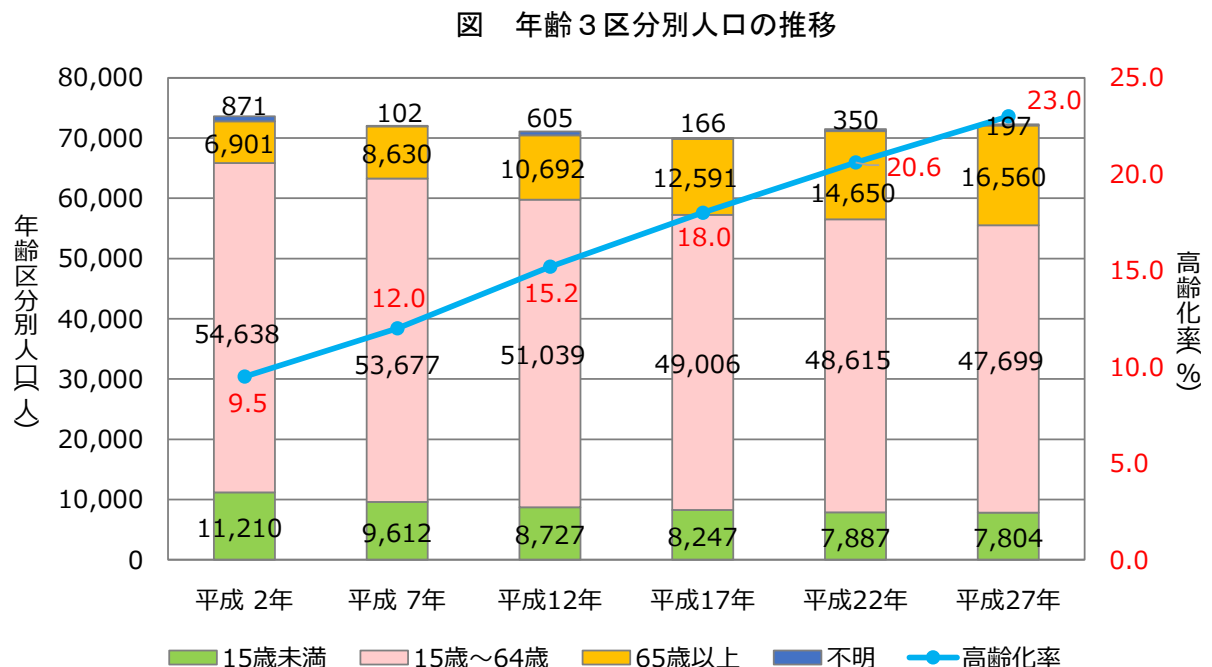
(2) 人口動向

○ 国勢調査によると、本市の総人口は、平成 2 年（1990 年）から平成 17 年（2005 年）にかけて減少傾向にありましたが、その後は増加傾向に転じ、平成 27 年（2015 年）の時点では 72,260 人になっています。住民基本台帳による調査では、平成 27 年（2015 年）以降も増加傾向を示しており、令和 3 年 4 月時点では、75,841 人になっています。



資料：国勢調査

○ 国勢調査の年齢 3 区分別人口の推移によると、平成 2 年（1990 年）から平成 27 年（2015 年）の 25 年間の人口は、年少人口（0～14 歳人口）が 3,406 人（30.4%）減少し、生産年齢人口（15 歳～64 歳人口）も 6,939 人（12.7%）が減少しています。一方、老年人口（65 歳以上人口）は 9,659 人（140.0%）増加しています。このため、高齢者の占める割合は、平成 2 年（1990 年）の 9.5%から平成 27 年（2015 年）には 23.0%へ増加するなど、年々少子高齢化が進行しています。

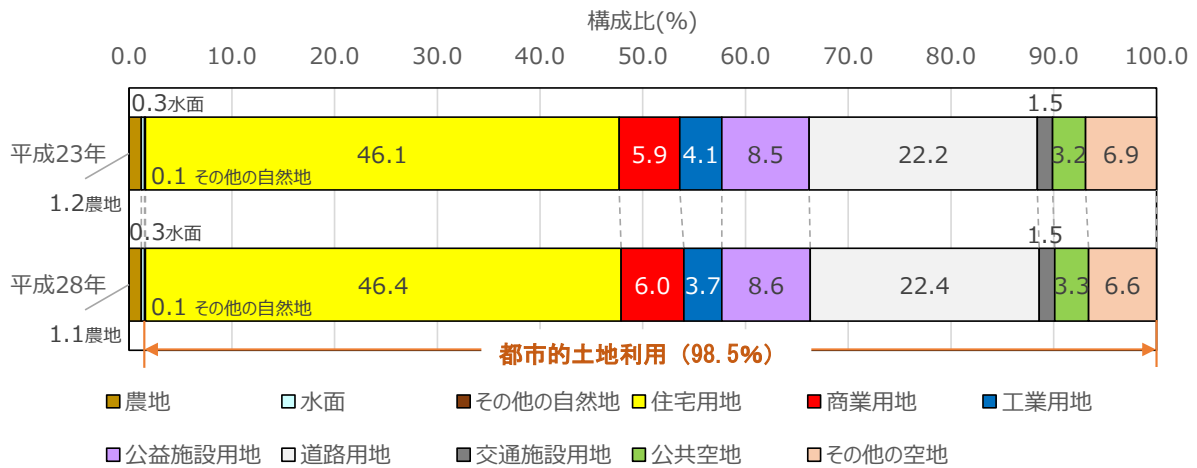


資料：国勢調査

(3) 土地利用

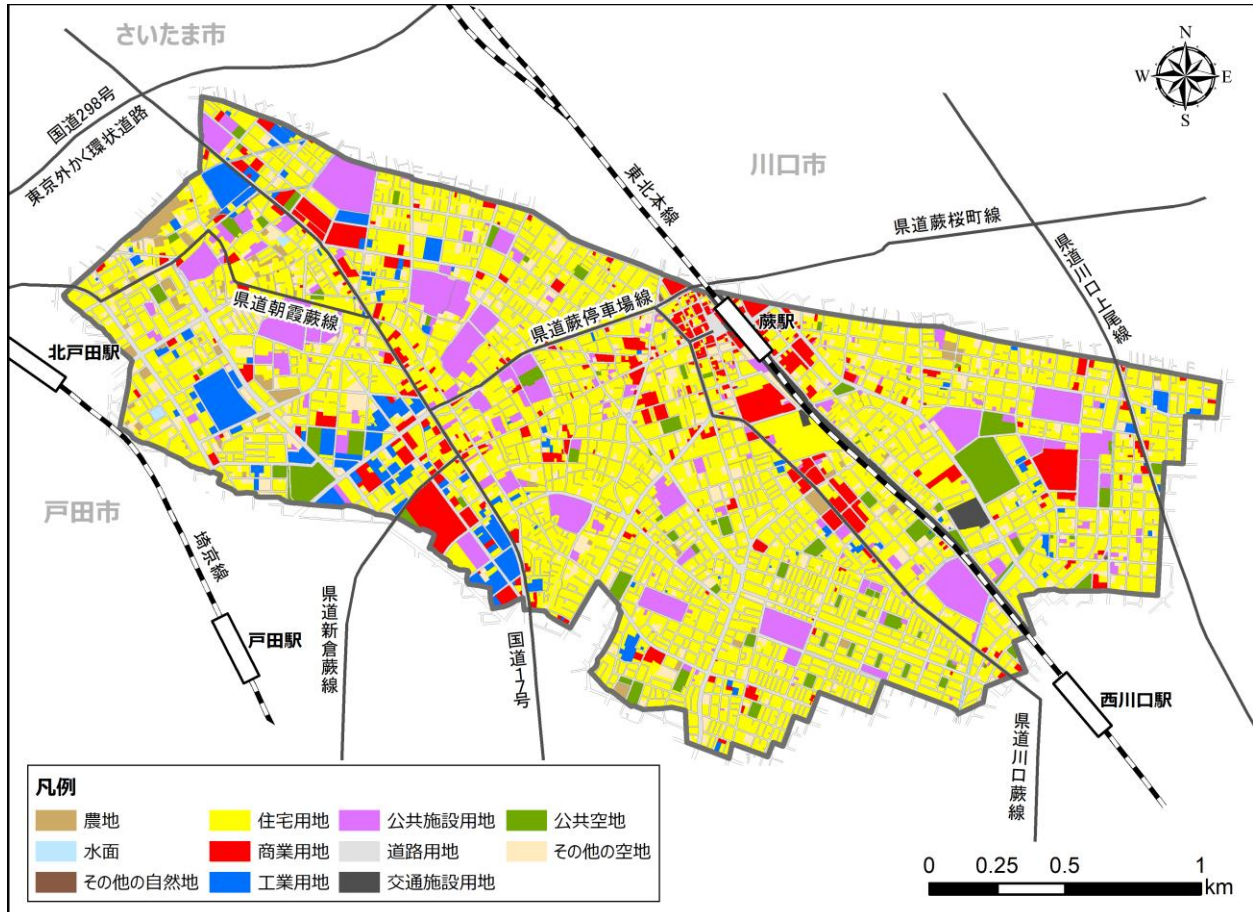
- 本市の平成 28 年（2016 年）の土地利用の状況を見ると、住宅用地が 46.4%と最も多く、平成 23 年（2011 年）から 0.3%（1.96ha）増加しています。一方、工業用地は 0.4%（2.02ha）減少しています。
- 住宅用地や商業用地、工業用地などの都市的土地利用は、市域の 98.5%を占めており、本市は都市化している都市であることが分かります。

図 土地利用現況の構成比の推移



資料：都市計画基礎調査

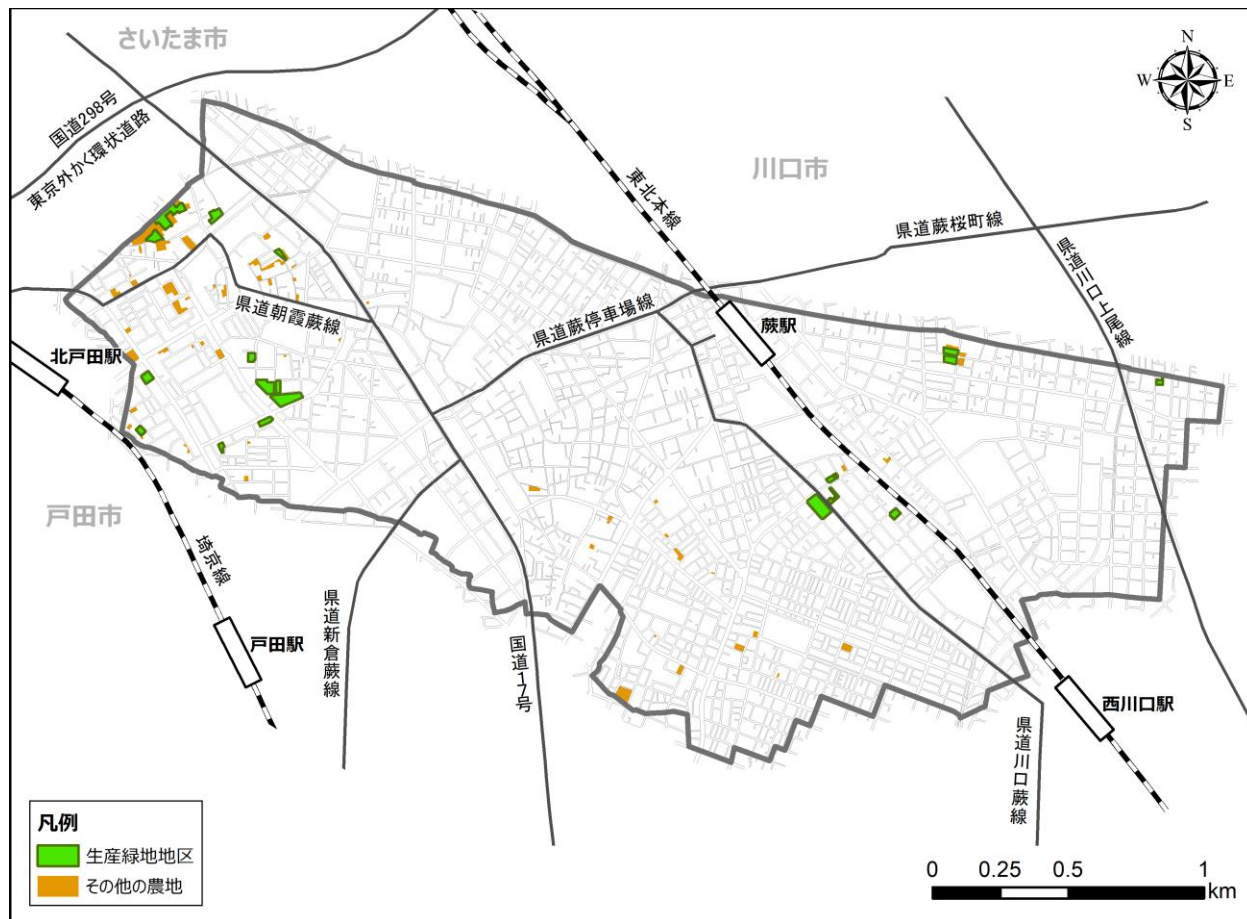
図 土地利用現況



資料：平成 28 年度 都市計画基礎調査

○ 本市は、都市的な土地利用が進んでいますが、平成 28 年（2016 年）の土地利用の状況をみると、生産緑地を含め 5.95ha の農地が保全されています。

図 生産緑地地区とその他の農地



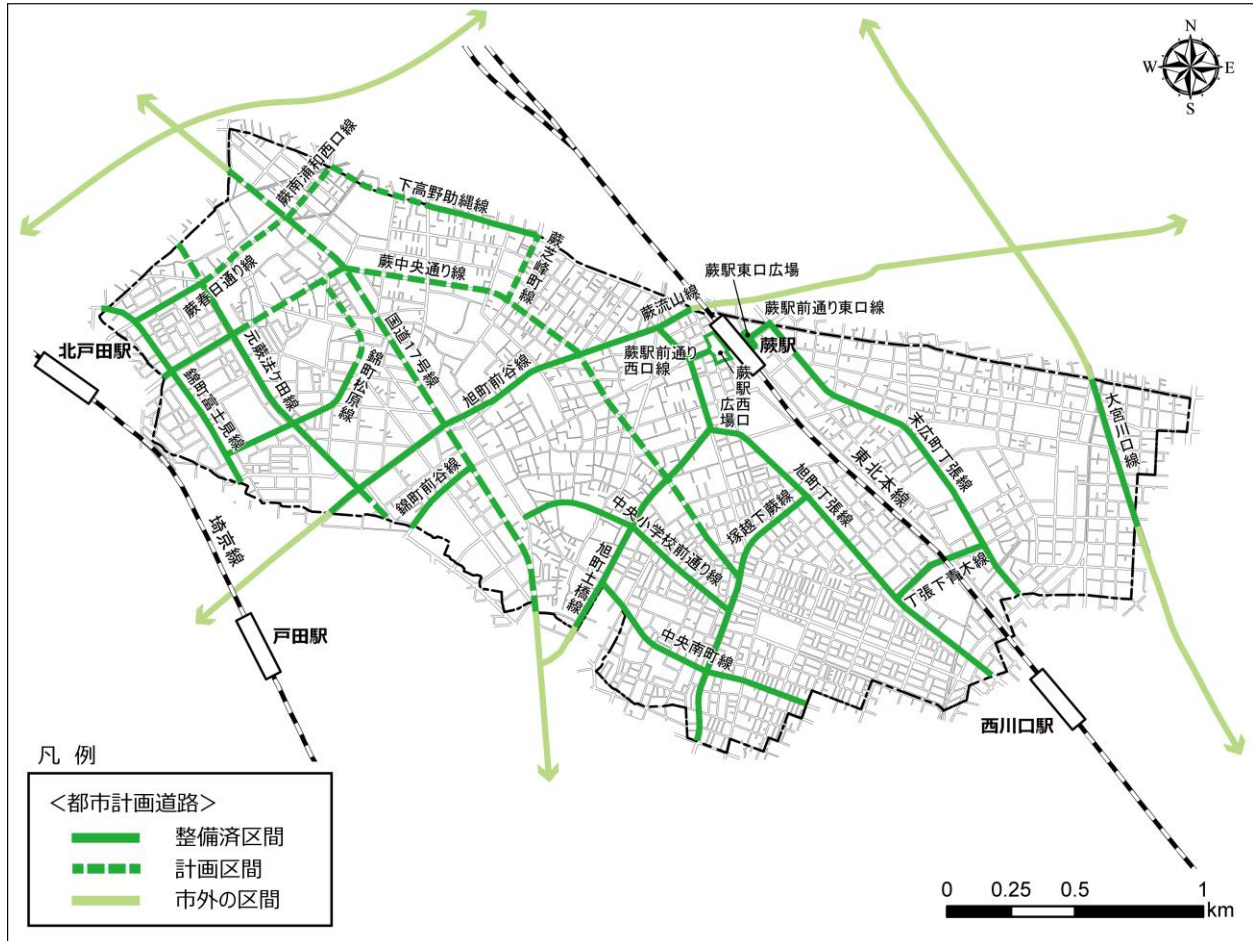
資料：まちづくり推進室

(4) 都市施設の整備状況

①道路

本市の令和2年（2020年）の都市計画道路の整備状況をみると、計画総延長 20,778 mのうち、14,010m（67.4%）が整備済となっています。

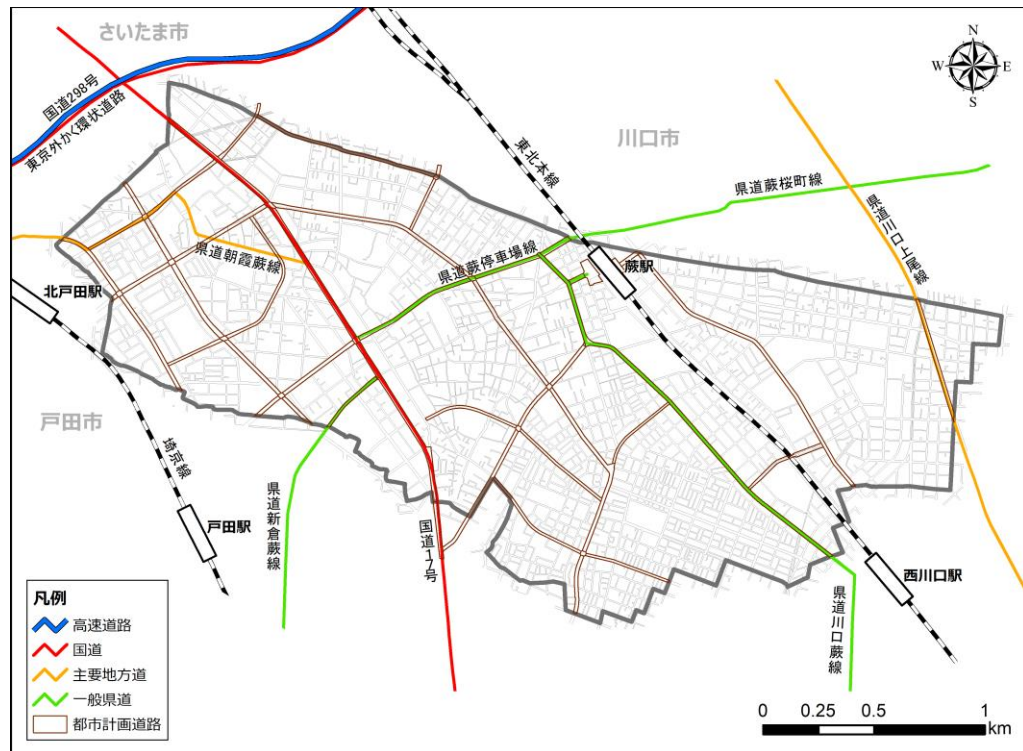
図 道路整備状況



資料：まちづくり推進室

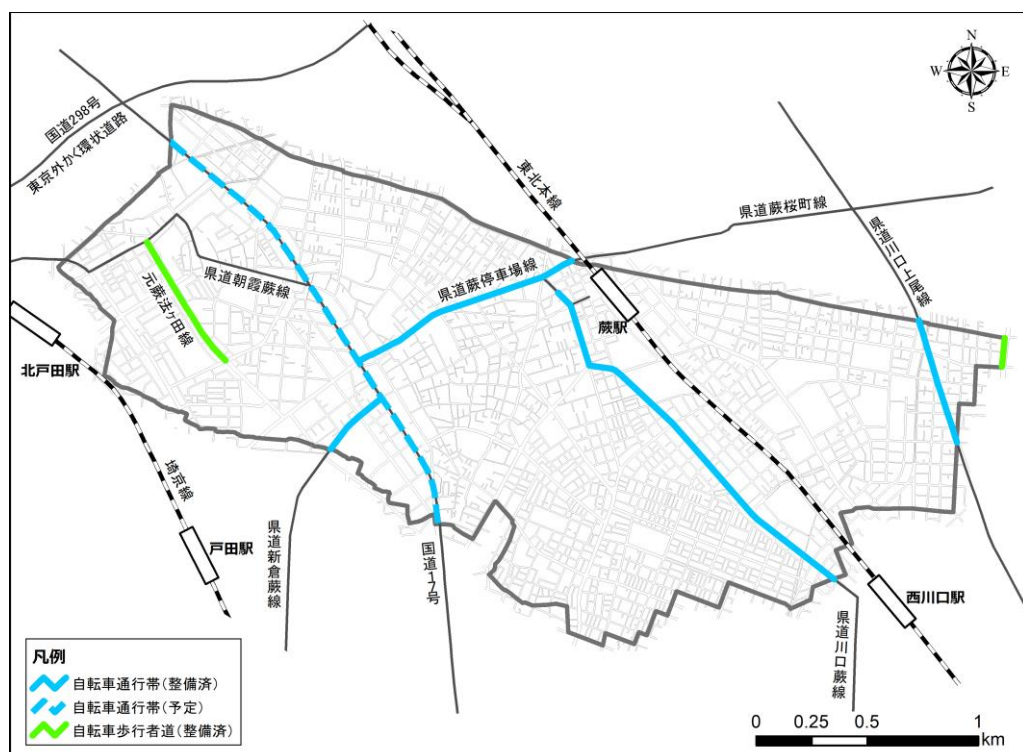
- 本市は、主に南北方向の交通は国道 17 号が、東西方向の交通は県道蕨停車場線が主軸となっています。
- 県道蕨停車場線、県道川口蕨線などでは自転車通行帯が、元蕨法ヶ田線などでは自転車歩行者道が整備されています。

図 幹線道路網



資料：埼玉県ホームページ 管理道路一覧

図 自転車通行帯等整備状況

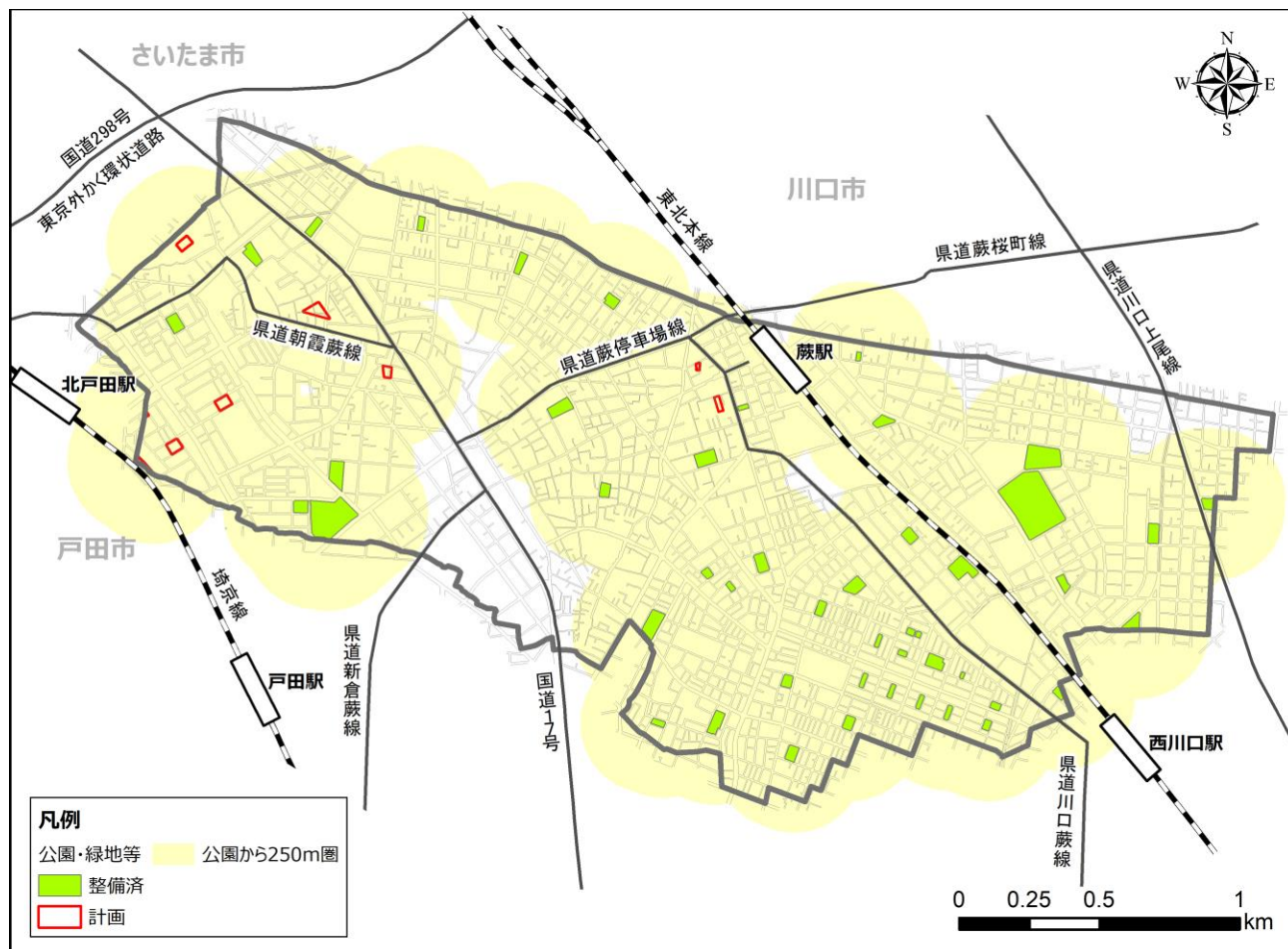


資料：安全安心推進課

②公園・緑地

○ 本市の令和2年（2020年）の都市公園の整備状況をみると、46箇所、13.83haが整備されています。

図 都市公園等整備状況

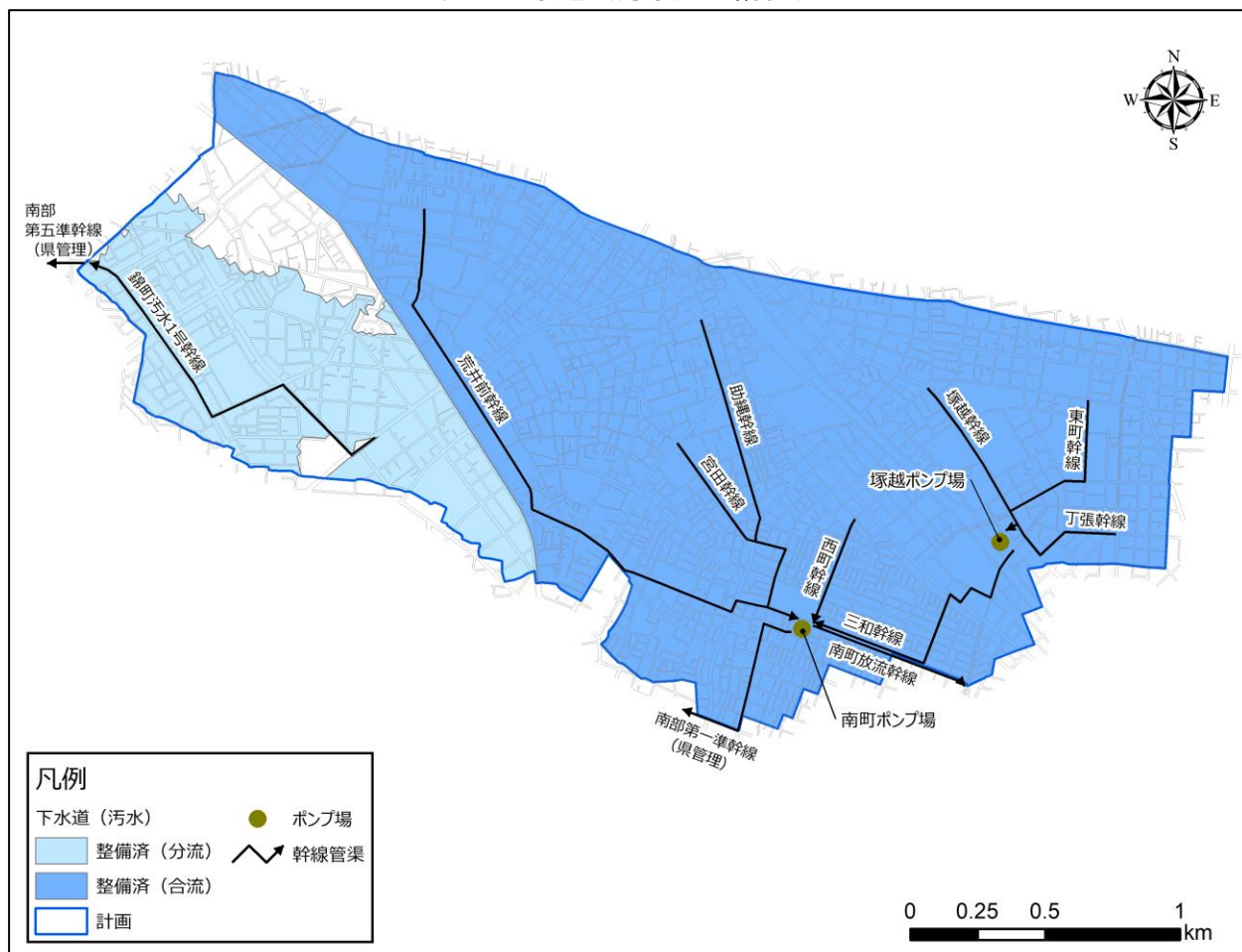


資料：まちづくり推進室、道路公園課、区画整理課

③下水道

- 本市の令和2年（2020年）の下水道（污水）の整備状況をみると、全人口に対する普及率は96.4%となっています。

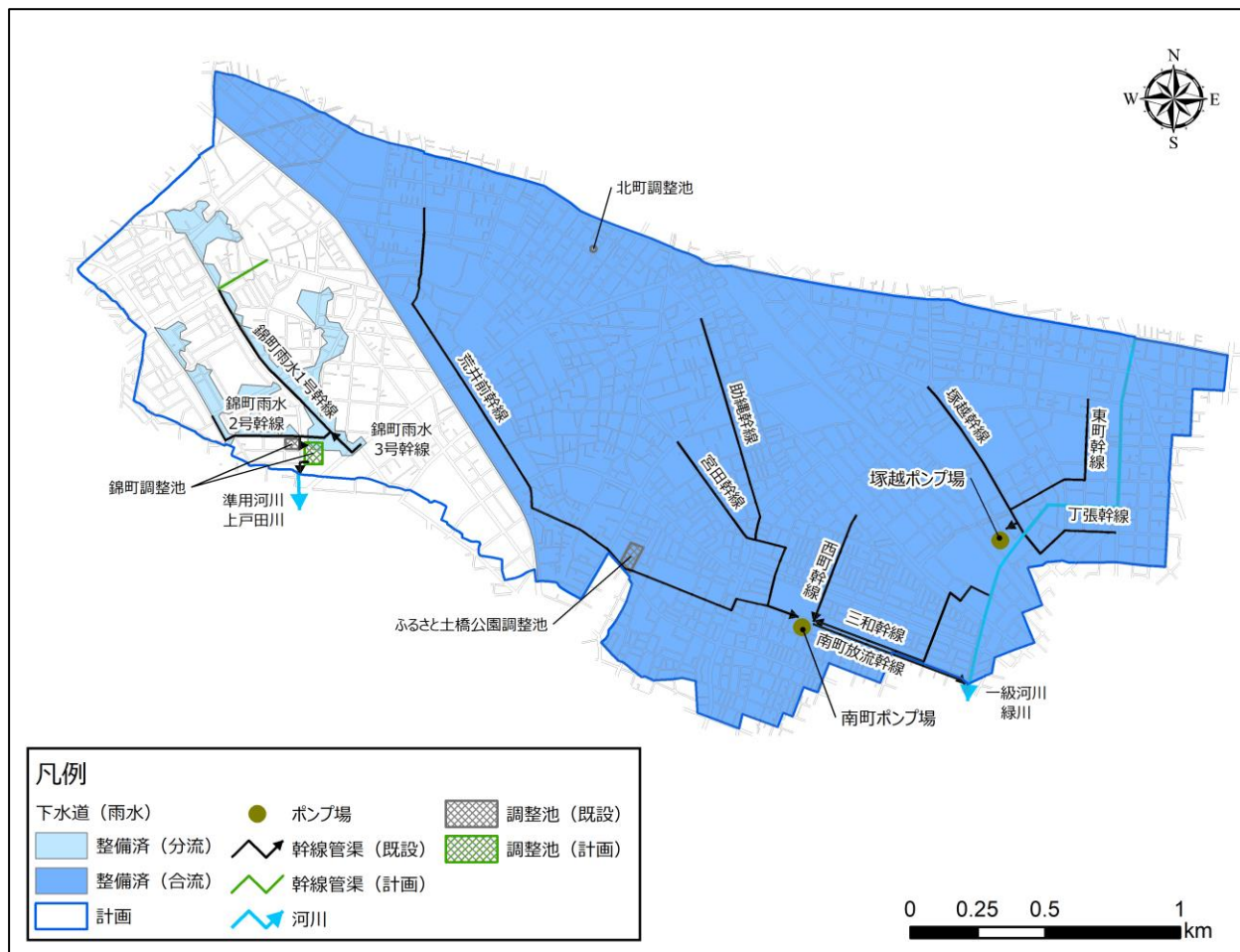
図 下水道（污水）整備状況



資料：下水道課

- 本市の令和2年（2020年）の下水道（雨水）の整備状況をみると、市域に対する整備率は80.2%となっています。

図 下水道（雨水）及び雨水調整施設整備状況

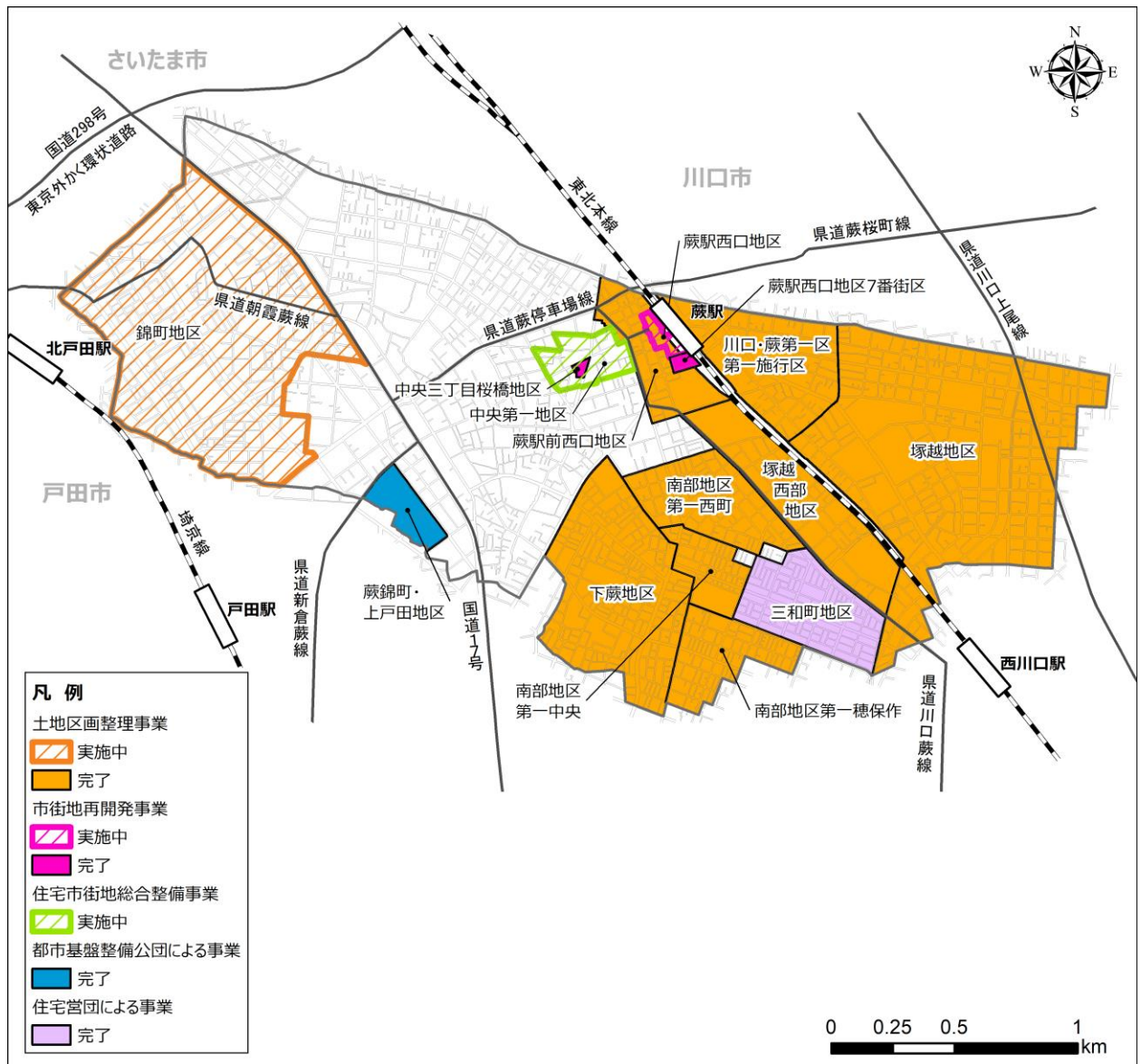


資料：下水道課、道路公園課

(5) 市街地の整備状況

- 本市の令和2年（2020年）の市街地の整備状況をみると、昭和19年（1944年）に完了した住宅営団による三和町地区（現在の南町2、3丁目の各一部）の事業をはじめ、土地区画整理事業（8地区）、市街地再開発事業（2地区）、都市基盤整備公団による蕨錦町・上戸田地区の事業が完了しています。
- 錦町地区においては土地区画整理事業、中央第一地区においては、地区計画制度を活用した住宅市街地総合整備事業を実施しています。また、蕨駅西口地区においては、市街地再開発事業に取り組んでいます。

図 市街地整備状況

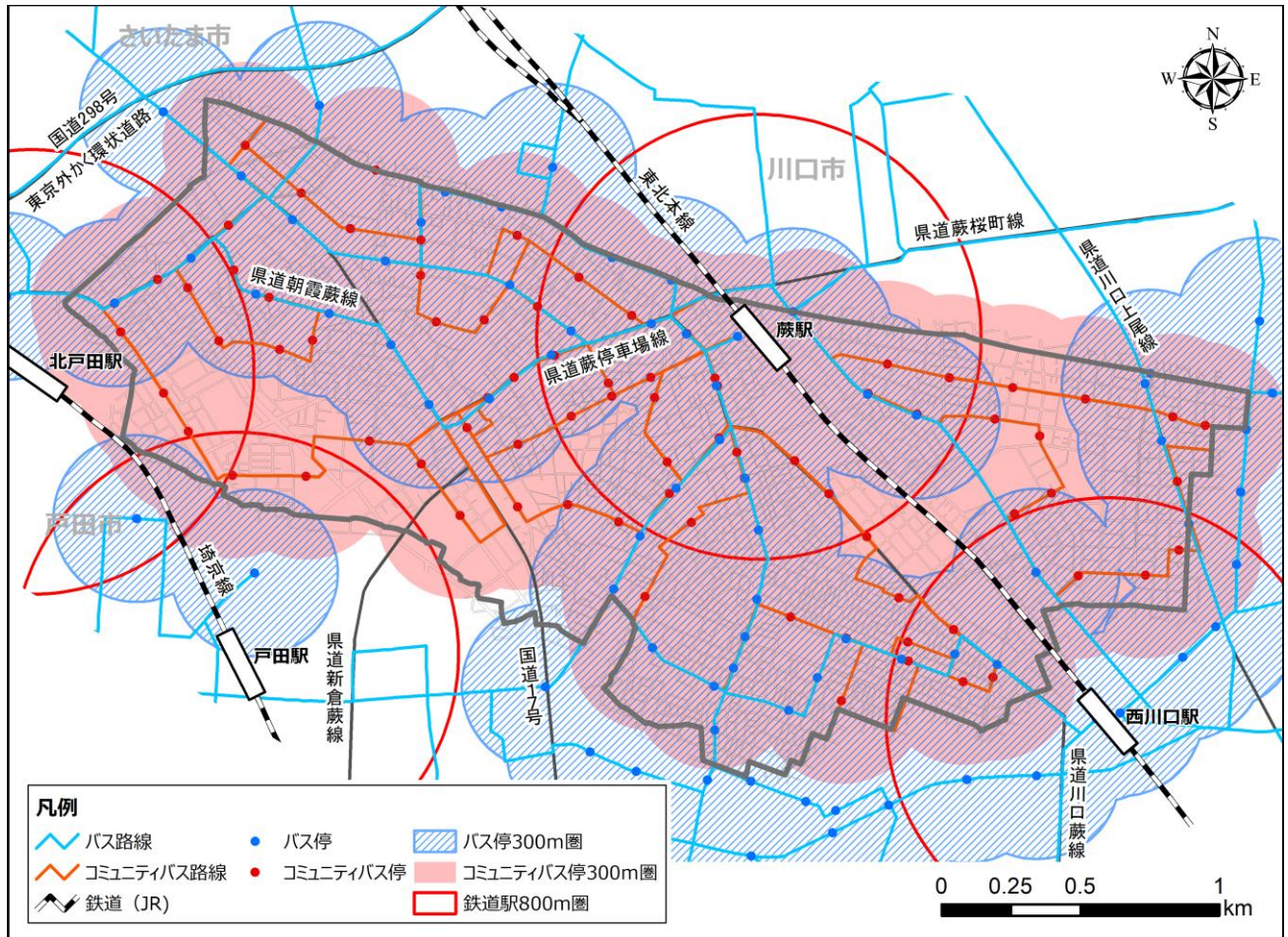


資料：まちづくり推進室

(6) 公共交通

- 市内には、JR 京浜東北線の蕨駅が設置されており、また、隣接する戸田市内には、JR 埼京線の北戸田駅や戸田駅が設置されています。鉄道に加え、路線バスやコミュニティバスが運行されており、市全域のほとんどが鉄道駅またはバス停の利用圏でカバーされています。

図 公共交通利用圏域



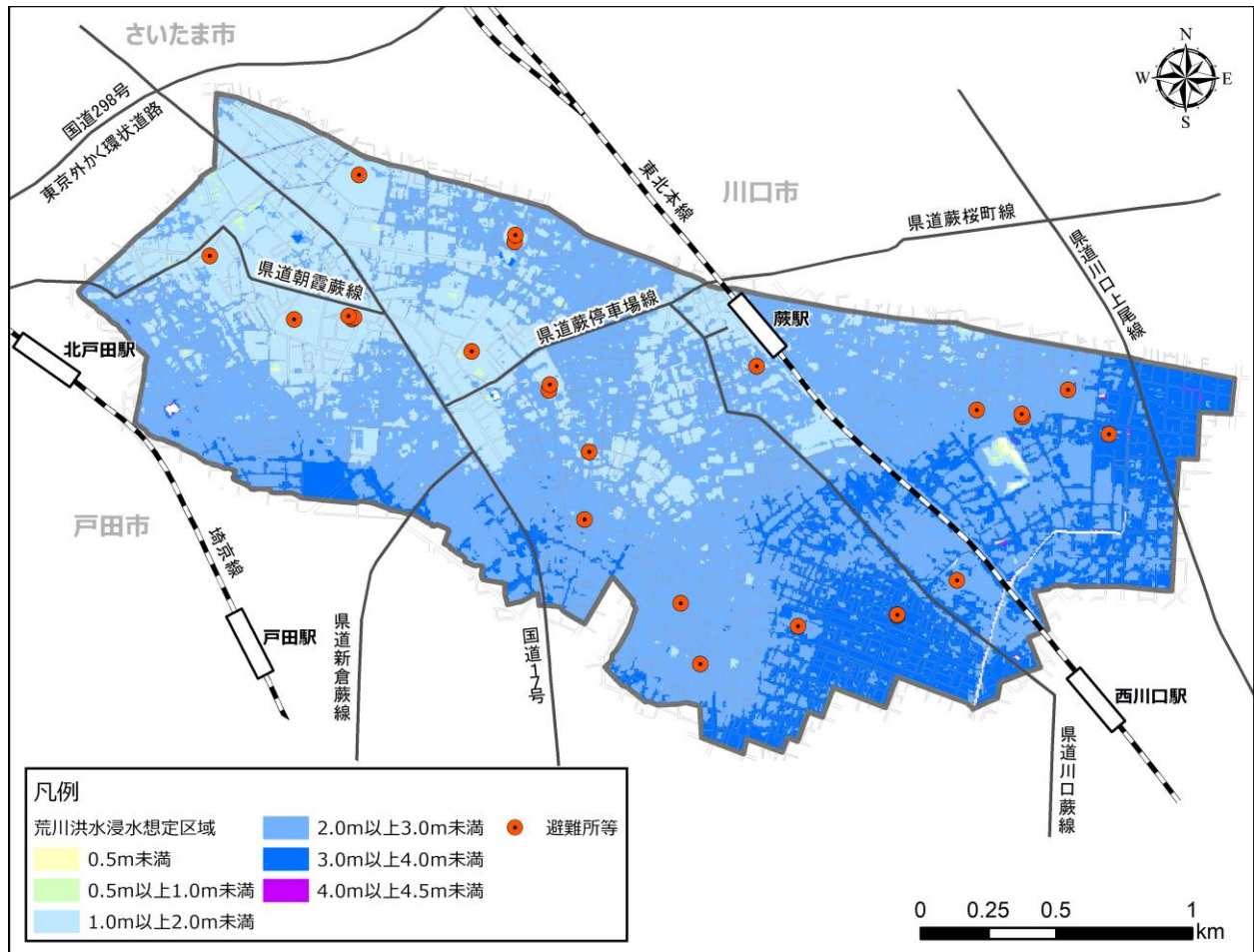
資料：ぶらっとわらび路線図（令和2年3月27日版）、国土数値情報

※「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」を参考に、バス停の徒歩での利用圏を300m、鉄道の徒歩での利用圏を800mとした。

(7) 防災

- 荒川洪水浸水想定区域をみると、3日間の総雨量が632mm（想定最大規模降雨）を超え、荒川が氾濫（外水氾濫）した場合、破堤後、時間の経過とともに浸水域が拡大し、6時間後にはほぼ市内全域で浸水することが想定されます。

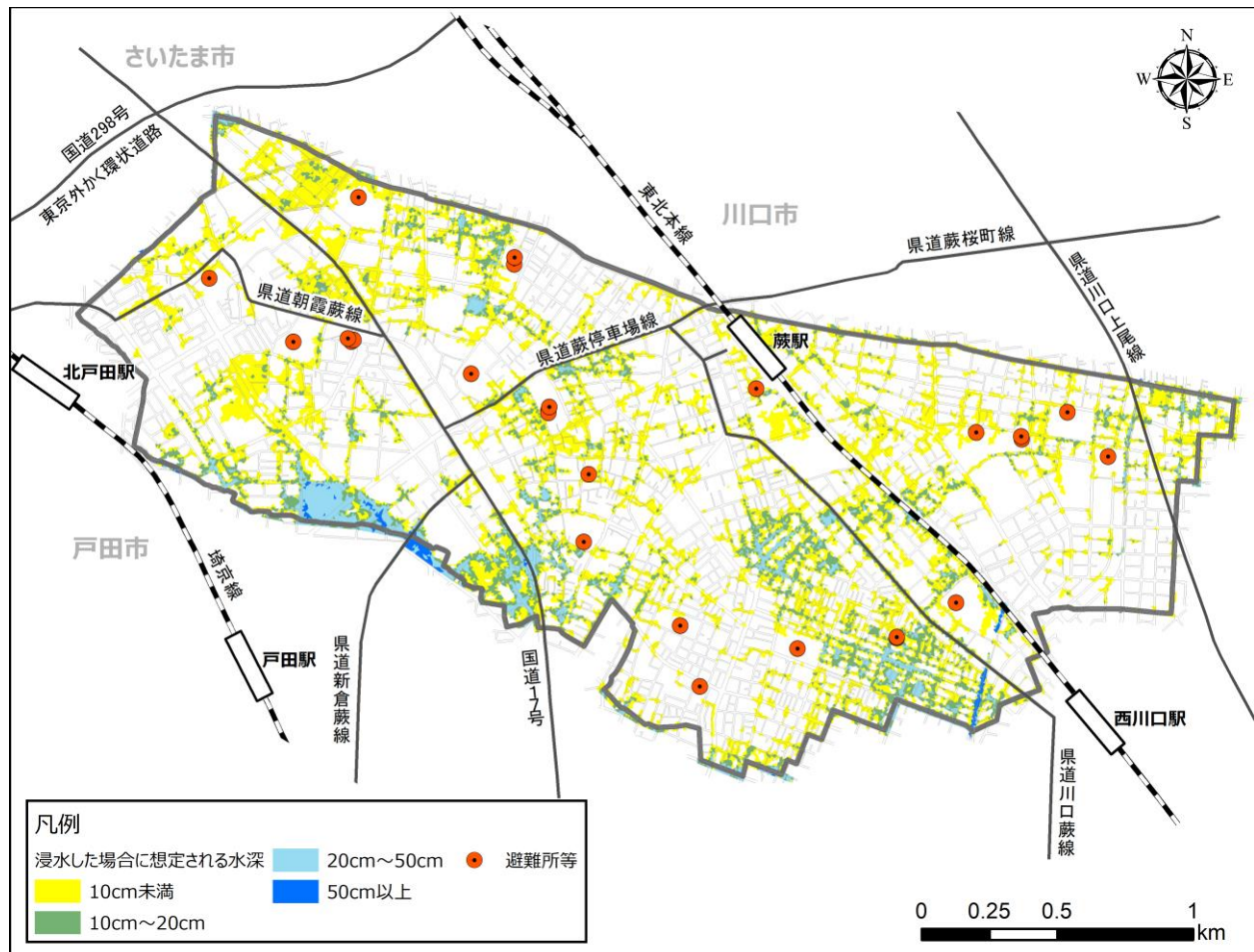
図 洪水ハザードマップ



資料：蕨市洪水ハザードマップ（平成30年3月作成）

○ 台風や集中豪雨などによる雨水が下水道や道路側溝で排水しきれずに浸水する内水氾濫については、平成 17 年 9 月 4 日の降雨である 1 時間最大雨量 75.0mm/hr、総雨量 158.5mmの記録を基にシミュレーションを行うと、市内の広範囲で水深 10 cm未満の浸水がみられ、一部では、水深 10 cm～20 cm又は 20 cmを超える浸水となることが想定されます。

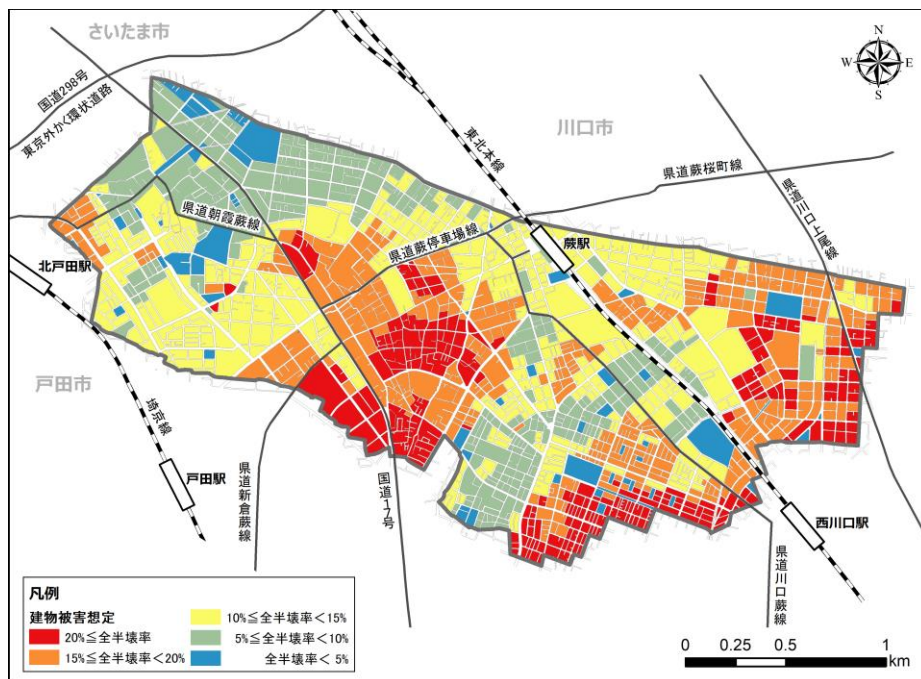
図 内水ハザードマップ



資料：蔵市内水ハザードマップ（平成 27 年 2 月作成）

- 東京湾北部地震を想定した場合の地震の揺れと液状化により被害を受ける建物の割合（全半壊する建物の割合）を街区単位でみると、全半壊率が20%以上となる地域が想定されます。

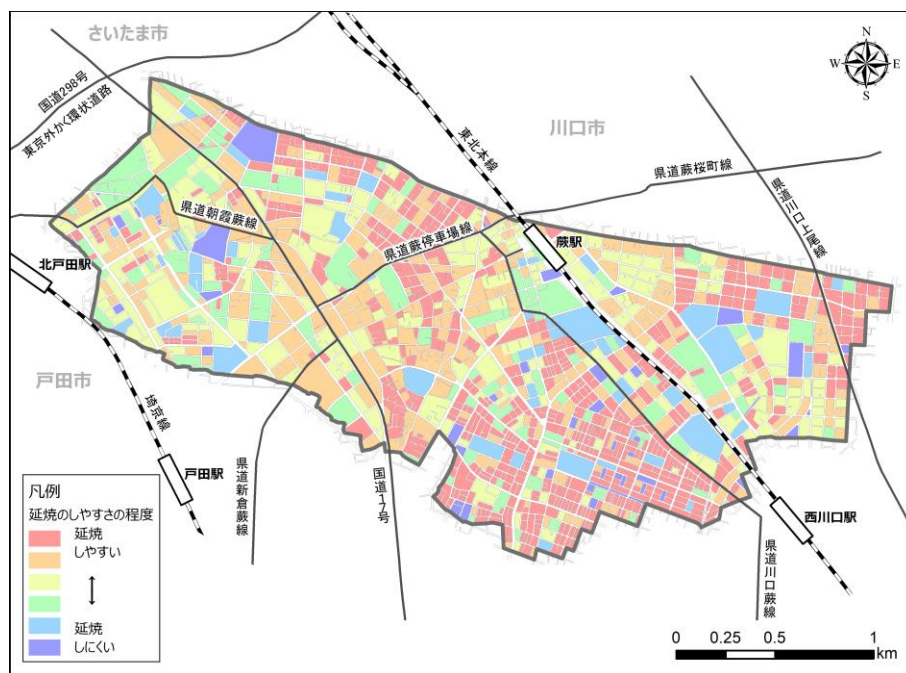
図 地域危険度マップ



資料：蕨市地震ハザードマップ（平成28年3月作成）

- 東京湾北部地震を想定した場合の地震火災による延焼のしやすさの程度を街区単位でみると、燃えやすい建物の密集性などの市街地特性から、地震による火災が発生した場合、延焼しやすい地域が想定されます。

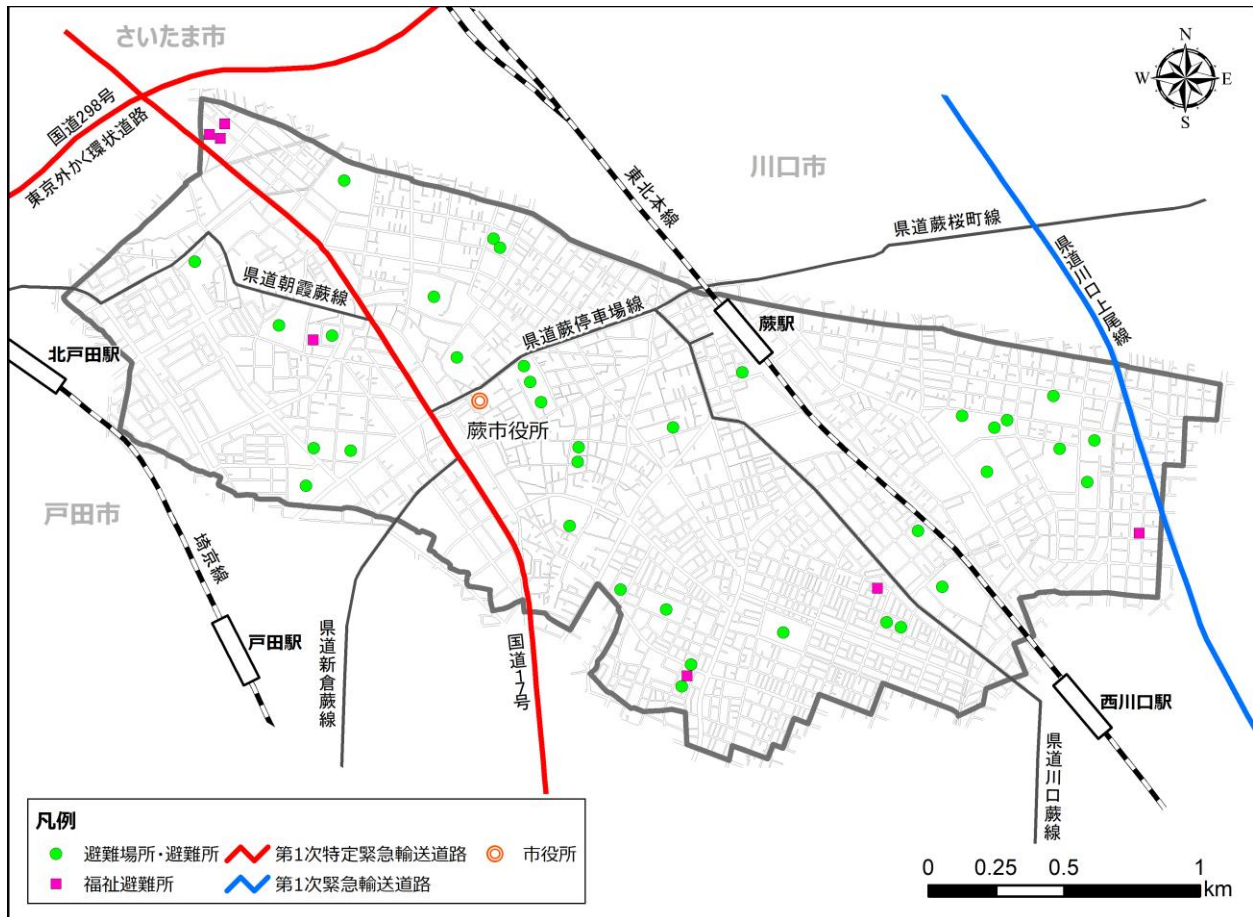
図 地震火災危険度マップ



資料：蕨市地震ハザードマップ（平成28年3月作成）

○ 市内には、避難場所・避難所として、コミュニティ・センター、学校、公園などを、福祉避難所として、総合社会福祉センターなどを指定しています。また、緊急輸送道路としては、国道 17 号、県道川口上尾線、近隣市に国道 298 号、東京外かく環状道路が指定されています。

図 避難場所等・緊急輸送道路



資料：蕨市地震ハザードマップ（平成 28 年 3 月作成）、埼玉県緊急輸送道路

3. 都市づくりの課題

本市の現況を把握し、都市に内在する問題、「強み」として捉えられる特性、社会的な環境の変化などを踏まえ、将来の姿を予見し、これに対応するための都市づくりの課題を整理します。

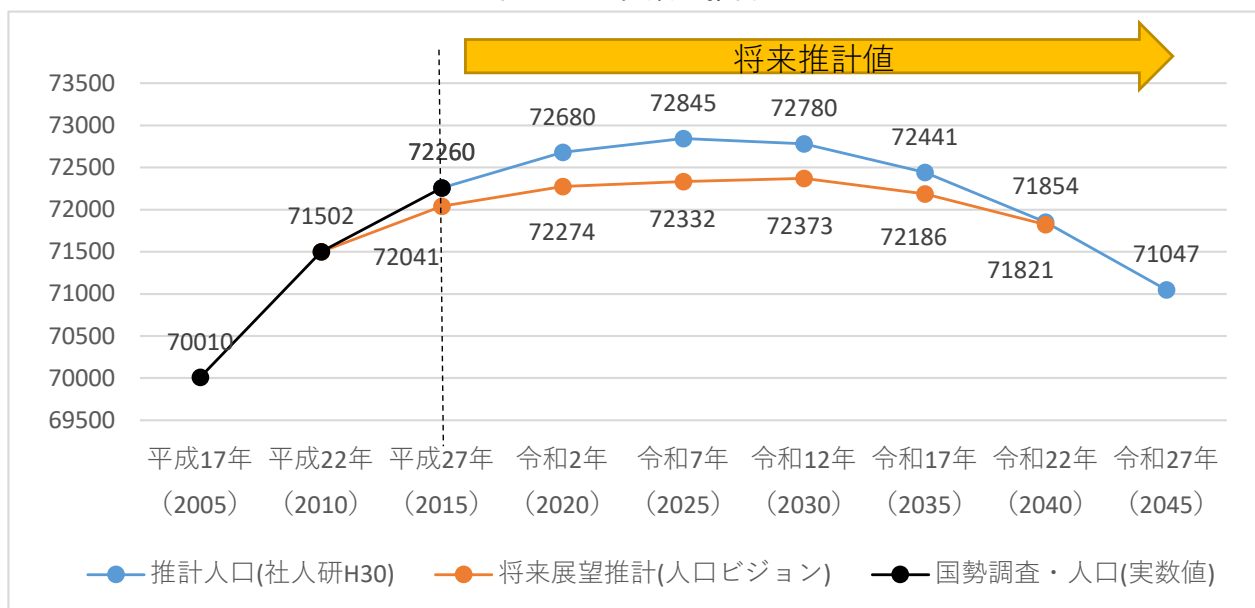
(1) 人口減少・少子高齢化

〇暮らしの場にふさわしい都市空間の整備

- 本市は平成 17 年（2005 年）以降、人口は増加傾向で推移してきましたが、令和 7 年（2025 年）に人口のピークを迎え、将来的には減少していくことが予測されます。

将来的な人口減少を見据え、結婚・出産・子育てなどを支援する施策、人口規模を維持するための取り組みなどが進められていますが、都市づくりにおいては、住宅都市として、引き続き「住みたい」「住み続けたい」と感じられる都市の空間・環境を整備していく必要があります。

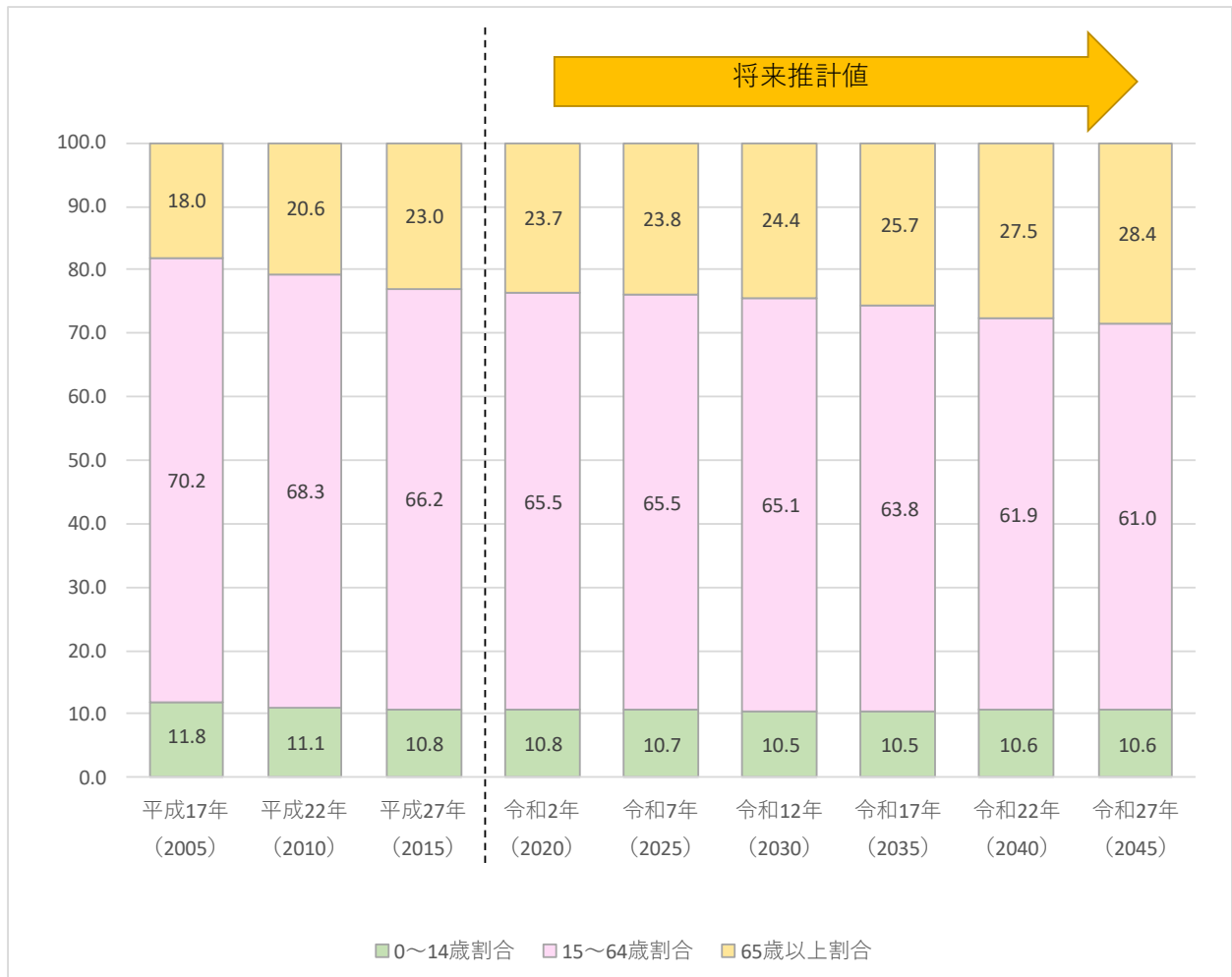
図 人口総数の推計



資料：国勢調査、蕨市まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン、日本の地域別将来推計人口〔平成30（2018）年推計〕（国立社会保障・人口問題研究所）

※将来推計値は、平成 27 年の国勢調査の結果から推計しているため、住民基本台帳の人口とは異なる。

図 年齢3区分別人口割合の推移



資料：国勢調査、蕨市まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン、日本の地域別将来推計人口〔平成30（2018）年推計〕（国立社会保障・人口問題研究所）

○子ども・高齢者が安心できる生活空間の確保

- 本市においても、国全体と同様に高齢化が進行しており、将来的にはさらなる高齢化が予想されます。あわせて、30～40 歳代の子育て層の人口減少が進んでおり、少子化の進行が懸念されます。

- 少子高齢化に対応するためには、生活空間の安全確保や教育環境の充実、健康・医療・福祉などを含めた安心の確保を目指して生活関連サービス施設を維持するほか、安全で犯罪が発生しにくく、ユニバーサルデザインに配慮した市街地環境を創出するなど、子どもや高齢者を含むすべての市民にとって暮らしやすい生活空間を確保していくことが必要です。

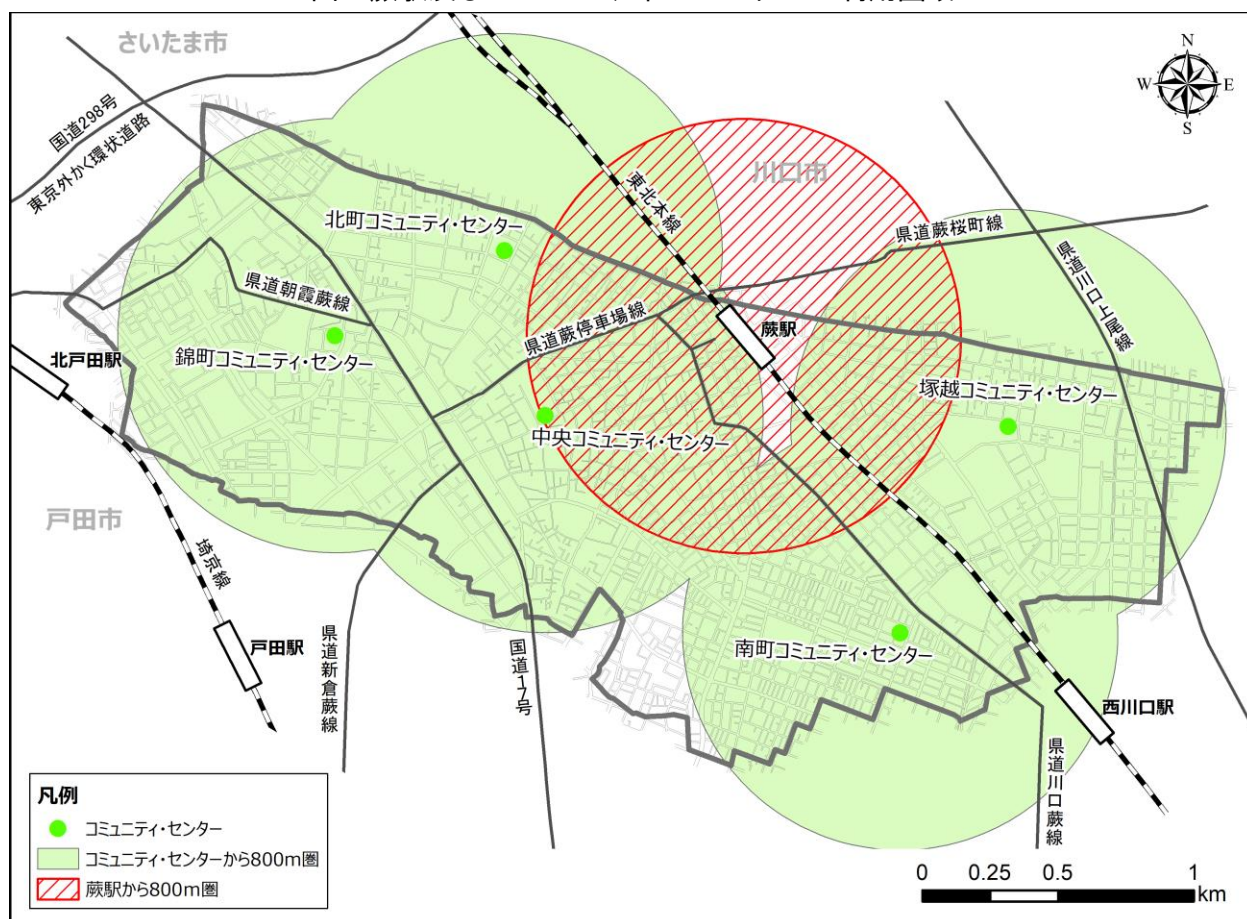
（２）土地利用

○生活関連サービス施設の利便性の向上

- ・国が掲げる「コンパクト＋ネットワーク」による集約型都市構造に対し、本市は日本一市域面積が小さく、かつ人口密度が高い住宅都市となっており、また、地域ごとに配置しているコミュニティ・センターは、地域内から徒歩圏に位置するなど、「コンパクト」で暮らしやすい都市の構造を有しています。
- ・このような都市構造の本市において、子育て層や高齢者がより暮らしやすい都市としていくためには、暮らしに必要な施設に歩いて、または、公共交通を利用してアクセスしやすいことが重要です。

- ・ 蕨駅やコミュニティ・センターを中心に、生活関連サービス施設等の多様な都市機能を維持していく必要があります。

図 蕨駅及びコミュニティ・センターの利用圏域



資料：わらび市民のしおり（令和元年7月現在）

※「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」を参考に、バス停の徒歩での利用圏を 300m、鉄道の徒歩での利用圏を 800m とした。

○良好な住環境の維持・改善

- ・本市は、土地区画整理事業などにより、住宅都市にふさわしい、良好な住環境が形成されてきています。
- ・一方、面的整備が行われていない地域では、狭隘な道路が残るほか、耐震性、耐火性の低い老朽木造家屋が密集するなど、防災面での改善が求められています。
- ・今後、空き家・空き店舗の発生や建物用途の転換、大きな敷地の細分化、ボリュームの大きな建築物の立地など、住環境への影響も懸念されます。

・既存の住環境を維持しつつ、地区計画制度などの活用により、良好な市街地環境・生活環境の維持・改善を図っていく必要があります。

○都市にあるべきものとしての農地の保全・活用

- ・農地は、災害時の延焼遮断や一時避難場所などの防災機能、保水などの治水機能、ヒートアイランドの抑止など、多面的な機能を有することから、その価値が再認識され、都市にあるべきものとなっています。
- ・本市では、平成 31 年 4 月に「生産緑地地区に関する方針」として、「特定生産緑地の指定、区域の規模要件の緩和、新たな生産緑地地区の都市計画決定」の 3 つの方針を定めています。

- ・本市における農地については、関係法令の改正によって創設された新たな制度を活用し、特定生産緑地の指定など、保全・活用を図っていく必要があります。
- ・農業従事者が高齢化しつつある現状から、貴重な農地を保全するため、農業の担い手確保について取り組む必要があります。

(3) 都市施設等

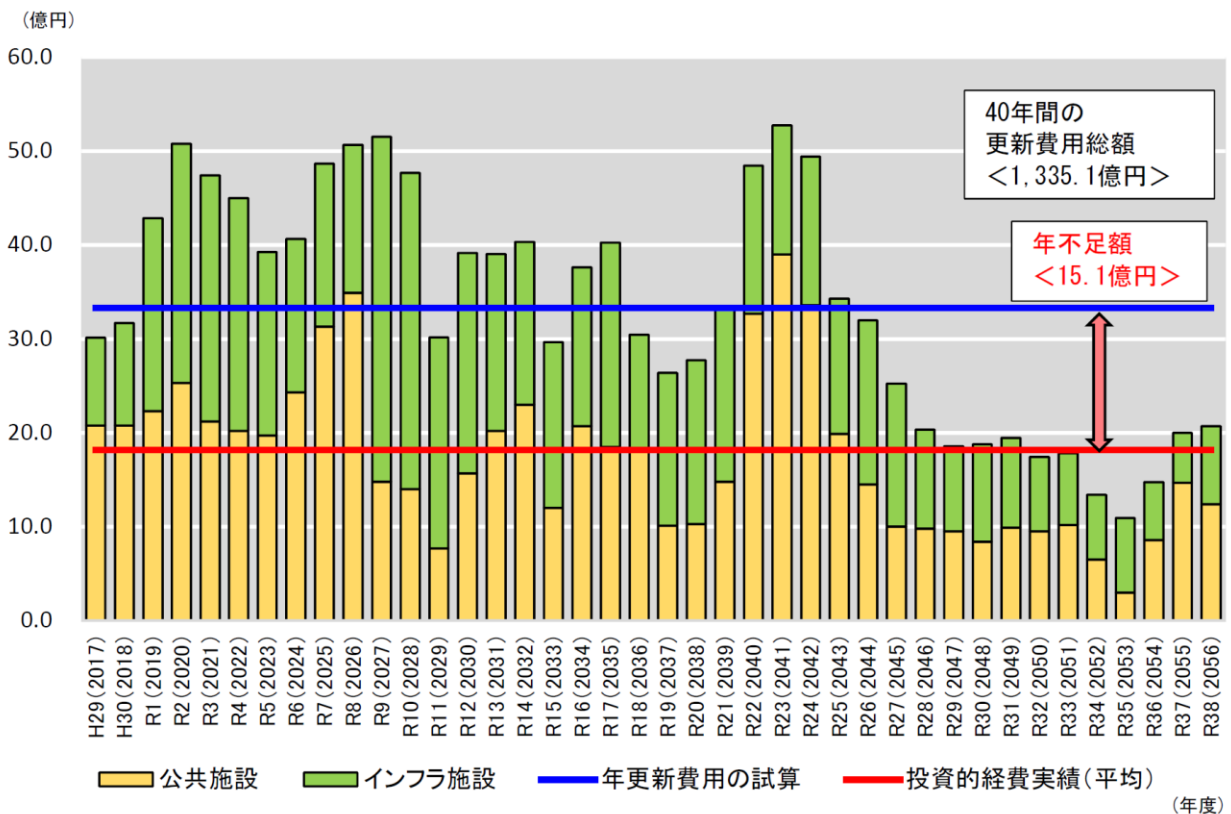
①都市施設全般

○社会資本ストックの長寿命化

- ・本市の既存の公共施設やインフラ施設は、急激な人口の増加に対応し、高度経済成長期などを通じて整備が進められてきたことから、老朽化などに伴う維持管理・更新費用負担の増加が予想されます。

・人口減少・少子高齢化を見据えた、暮らしの場にふさわしい都市空間を創出するためには、多様な生活関連サービスを提供する公共施設や道路、公園、下水道などのインフラ施設が適切に機能していくことが不可欠であるため、ライフサイクルコストの最小化の観点を踏まえた適切な維持管理及び改築によって既存ストックの機能維持を図り長寿命化に取り組むことが必要です。

図 公共施設等の改修・建替え・更新に係る経費見込み



資料：縣市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

②道路

○スムーズな移動を可能にする道路ネットワークの構築

- ・本市は、主に南北方向の交通は国道 17 号が、東西方向の交通は県道蕨停車場線が処理しています。

- ・道路は市内にとどまらず、本市と周辺都市、また周辺都市相互の人やものの移動を支える重要な基盤となっているため、将来的な需要の変化も捉えながら、歩道や自転車通行帯の確保、ユニバーサルデザインの推進など、スムーズで安全な移動に必要な道路ネットワークを構築していく必要があります。

③公共交通

○公共交通のサービス水準の維持向上

- ・本市は、蕨駅と隣接市の戸田駅や西川口駅などが利用圏にあり、また、路線バスやコミュニティバスの交通網が、暮らしの利便性を高めています。
- ・今後の技術革新とその普及、高齢者等のニーズ等の社会経済環境の変化に伴い、将来的に公共交通の在り方が変容してくる可能性があります。

- ・将来的に高齢化の進行が予想される中、暮らしの利便性を維持・向上させていくためには、引き続き、鉄道に加え、バスにより高齢者が出歩きやすい、きめ細かな公共交通網を確保していく必要があります。

④公園・緑地

○緑化などによる緑豊かな市街地環境の創出

- ・本市には、まとまりのある樹林地が少なく、緑地は公園のほか、民有敷地内が主体となっています。一方では、南町遊歩道の桜並木など、特徴的な緑が形成され、創出型の緑地が良好な住環境の形成に大きく寄与しています。
- ・公園では防災機能や利用者ニーズの多様化など、求められる役割が変化しています。
- ・公園施設の老朽化や、樹勢の衰退などが進みつつあります。
- ・心地よさや安心を感じ、運動不足の解消やストレスの緩和といった効果を得られる緑とオープンスペースの重要性が再認識されています。

- ・今ある緑を維持・保全するとともに、できる限り緑を創出していくための取り組みを推進、啓発する必要があります。
- ・ニーズの変化を捉えるとともに、施設の老朽化なども考慮した維持管理・更新など、総合的な公園の運営が求められています。

(4) 景観まちづくり

○歴史的まちなみの維持

- ・中山道蕨宿周辺では、宿場町として栄えたまちなみが、本市の歴史文化を伝える市民共有の財産となっており、保全に向けた取り組みが進められています。

- ・歴史的な景観を形成する建築物を維持・保全するとともに、宿場町としてのまちなみを残す取り組みを継続し、観光資源として活用していく必要があります。

○地域の特性に即した景観の形成

- ・住宅地、商業地など、土地利用に即した景観が望まれています。

- ・落ち着いた住宅地のまちなみの維持・保全、商業地のにぎわいのあるまちなみの創出、周辺と調和した景観の誘導など、地域別特性に沿った景観まちづくりに取り組む必要があります。

(5) 安全・安心まちづくり

○耐震化や不燃化など災害に強い市街地への改善

- ・市民の生命や財産を守ることは、都市が備えるべき重要な機能の一つであり、また東日本大震災やその後も頻発する地震災害、首都直下型地震の発生による被害想定など、市民の地震災害対策への関心は高まっています。
- ・本市においては、市全域を防火地域または準防火地域に指定し、建築物の防火性能の向上を図っていますが、住宅都市としての特性から、小規模な住宅が多く立地しており、一部の地域においては、道路やオープンスペースなどの基盤施設の不足もみられるため、地震とこれに起因する延焼火災や通電火災の発生も懸念されます。

- ・建築物の耐震・不燃化のほか、延焼遮断・遅延機能、避難路・避難場所、救急・救援を支える緊急輸送道路の確保などによって、災害に強い都市構造を構築していく必要があります。

○水害を防ぐための治水対策の推進

- ・近年は気候変動に起因すると言われるゲリラ的な豪雨による水害が頻発しており、地震と並んでその対策への関心が高まっています。
- ・本市においても、台風や線状降水帯に起因する荒川の破堤などによる外水氾濫や、雨水の処理能力を超える降雨によって発生する内水氾濫による浸水が想定されます。

- ・集中豪雨などによる水害に対応するため、雨水下水道の整備を進めるとともに調整池等の雨水対策を検討する必要があります。
- ・雨水浸透に配慮した開発など、水害の予防・減災の視点から、市民や事業者による雨水流出抑制対策を促進する必要があります。

○防犯対策の推進

- ・町会では、地域の自主防犯組織などによる夜間パトロールを行うなど、防犯への関心は高まっています。

- ・防犯上の観点から、都市の死角の発生を抑える必要があります。
- ・防犯に寄与する環境の整備を進める必要があります。

第2章 都市づくりの目標

1. 都市づくりの理念

本市は、市民間の交流が深く、落ち着きや温かみのあるコミュニティを基盤とした、暮らしやすい住宅都市を形成しています。また、かつては中山道の宿場町として、機織物のまちとして栄えた、まちの成り立ちから、宿場町の面影を残すまちなみや機まつりなどの催事があり、本市の重要な地域資源となっています。

このように本市は、かつては道行く旅人にとっての癒やしの場を、現代に至っては市民にとっての暮らしの場を提供してきました。

本市の成り立ちや地域の特性と、本市を取り巻く環境を踏まえ、歴史文化やコンパクトな市街地のまとまりなどを活かしながら、持続可能な都市づくりを進めていくことが望まれることから、『住みたい、住み続けたい、住んでよかったと思えるまち』を都市づくりの理念として設定します。

<都市づくりの理念>

住みたい、住み続けたい、住んでよかったと思えるまち

2. 都市づくりの基本目標

都市づくりの理念を踏まえ、次の3つを「基本目標」として、都市づくりを進めます。

基本目標1

誰にとっても快適で便利に暮らせる都市づくり

住んでよかったと実感できるまちは、少子高齢化のさらなる進行を見据え、若者や子育て世代、地域の活力を支える現役世代、高齢者など、多様な世代のニーズに応えることのできる、様々な土地利用・機能配置、住環境がバランス良く備えられていることが求められます。

このため、良好な住環境の形成、日常的な生活関連サービス機能、道路・公園・下水道などの都市基盤施設、公共交通を中心とした便利な移動手段などが備えられたまちを形成することで、誰にとっても快適で便利に暮らせる都市づくりを目指します。

基本目標2

魅力的で暮らしさあふれる都市づくり

来てよかったと実感できるまちは、中山道の宿場町の面影を残すまちなみに代表される歴史文化に触れることで、心しみ、その魅力を堪能することができる空間であることが望まれます。

また、本市の中心を担ってきた市街地の拠点性を高めるとともに、コンパクトなまちとしての特性を活かし、市民や来訪者がこれらの魅力的な資源を訪れることで、多くの人でにぎわう空間としていくことも望まれます。

このため、本市の歴史文化を伝える地域資源の保全と活用を進めるとともに、蕨駅を中心とした市街地の活性化などにより、旧中山道や駅前通りなど、魅力的で暮らしさあふれる都市づくりを目指します。

基本目標3

安全・安心な暮らしを支える都市づくり

災害の発生を抑制し、また災害が発生した場合においても、生命や財産への被害を最小限に抑えられることや、交通事故・犯罪が少ないことなど、まちの安全性を確保し、誰もが安心して暮らせることが重要と考えます。

また、日本一人口密度が高い市としての特性から、災害時には大きな被害が生じる可能性もあり、「災害予防」という従来の考え方から、被害を最小限に抑えようとする「減災」、災害の発生前から発生後を予想しておく「事前復興」という考え方に変化しており、これらの考え方に基づいた取り組みが求められています。

このことから、地震災害や水害などにかかる防災対策の強化に加え、生活道路を中心とした安全対策の強化、防犯対策の強化などに取り組むことで、安全・安心な暮らしを支える都市づくりを目指します。

3. 将来都市構造

(1) 将来都市構造の基本的な考え方

- 将来都市構造は、都市づくりの目標を実現するための都市構造を示すもので、以下の考え方に基づいて「①拠点（点）」「②ネットワーク（線）」「③土地利用ゾーン（面）」の3つの観点から、将来の都市の骨格構造を示します。

① 拠点（点）

都市機能の集積状況や地域資源などを活かし、市全体または地域の中心として必要となる都市機能を集積・配置する「拠点」を設定します。

【都市機能拠点】

- ・本市のにぎわいの中心であり、市民の多様なニーズに応えることのできる多様かつ高次の都市機能を集積する蕨駅周辺を「都市機能拠点」と位置づけます。

【地域コミュニティ拠点】

- ・都市機能拠点を補完し、地域における日常的な生活利便に応える多様な都市機能を一定程度集積する各地域のコミュニティ・センター周辺を「地域コミュニティ拠点」と位置づけます。

【歴史文化の拠点】

- ・蕨らしさや歴史文化を伝え、市民の郷土への愛着や来訪者の和みを支える機能の充実を図る中山道蕨宿周辺を「歴史文化の拠点」と位置づけます。

【緑の拠点】

- ・本市を代表する緑地空間として維持・保全を図る蕨市民公園、富士見公園を「緑の拠点」と位置づけます。

② ネットワーク（線）

土地利用構成や都市機能などの配置状況を踏まえ、周辺都市と本市、市内各拠点を相互に連絡する「ネットワーク」を設定します。

【広域幹線道路ネットワーク】

- ・本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う道路を「広域幹線道路ネットワーク」と位置づけます。

【幹線道路ネットワーク】

- ・日常的な暮らしの利便性を支えるとともに、地域間の連携を担う都市計画道路を「幹線道路ネットワーク」と位置づけます。

【にぎわいの軸】

- ・「都市機能拠点」と「歴史文化の拠点」を結ぶ地域を「にぎわいの軸」と位置づけます。

③ 土地利用ゾーン（面）

土地利用の構成やこれを背景とした地域の特性を踏まえ、一定のまとまりある土地利用の方向性を示す「土地利用ゾーン」を設定します。

【中心商業・業務ゾーン】

- ・暮らしの利便性を高める商業・業務施設、公共施設を含めた生活サービス関連施設などの集積によって、にぎわいある都市空間を形成するエリアを「中心商業・業務ゾーン」と位置づけます。

【歴史文化ゾーン】

- ・地域資源が集積し、本市の歴史文化の魅力を高めていくエリアを「歴史文化ゾーン」と位置づけます。

【住工共存ゾーン】

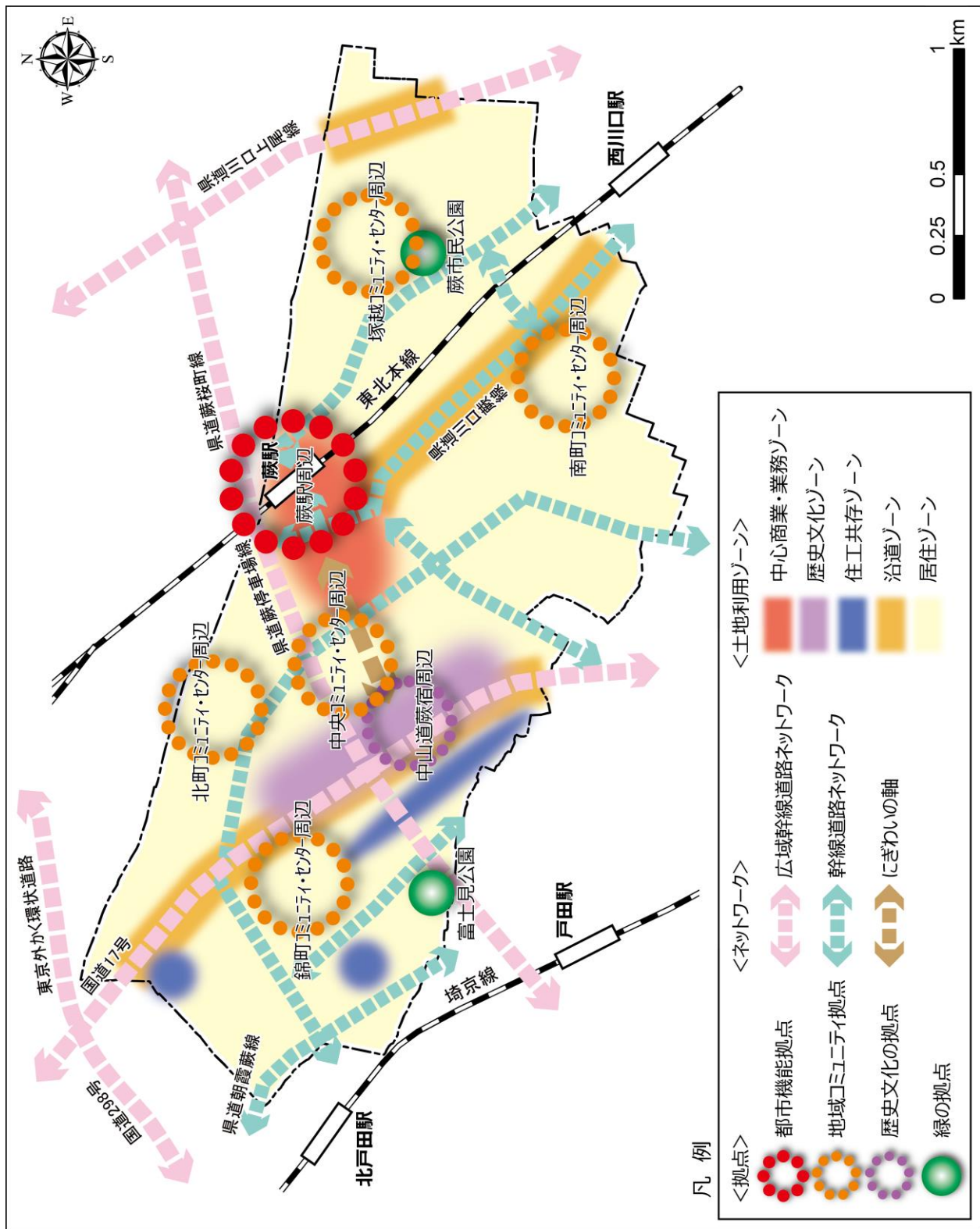
- ・住宅と工場などが共存し、活力ある都市空間を形成するエリアを「住工共存ゾーン」と位置づけます。

【沿道ゾーン】

- ・近隣住民の生活の利便性を高める商業施設や、自動車の利便性を活かしたサービス施設などが集積する幹線道路の沿道のエリアを「沿道ゾーン」と位置づけます。

【居住ゾーン】

- ・定住を支える住宅地や暮らしの心地よさを支える、魅力ある都市空間や生活環境を形成するエリアを「居住ゾーン」と位置づけます。



第3章 都市整備分野別方針

1. 土地利用に関する方針

(1) 土地利用の配置方針

- 駅周辺など利便性の高い中心市街地、戸建住宅を主体とした住宅地や利便性の高い幹線道路の沿道、住宅と工場が混在する複合的な土地利用が進んでいる市街地など、本市の土地利用の特性を踏まえつつ、都市づくりの基本目標及び将来都市構造の実現に向けて、有効かつ効率的な土地利用を基本とし、次の利用区分により土地利用を適切に誘導します。

【住宅地】

- ・既に良好な戸建住宅や集合住宅などが立地し、住宅地が形成されている区域を位置づけます。
- ・戸建住宅や集合住宅などが調和した、落ち着いたゆとりのある土地利用を誘導します。

【商業・業務地】

- ・駅前周辺は、本市の中心拠点として、商業、業務、医療や行政サービスなど生活利便性の向上に寄与する多様な機能の集積を促進するとともに、景観に配慮したまちなみの形成や都市型住宅の供給を図ることにより、利便性が高く、活力やにぎわいのある市街地の形成を誘導します。
- ・身近な商店街では、近隣住民の生活利便性を確保するため、商業店舗等の立地を維持・誘導します。

【住工共存地】

- ・住宅と工場等が混在する区域については、周辺の住環境に配慮しつつ、既存の工場の操業環境の維持を図る、住工共存地と位置づけます。
- ・工場の移転等により住宅地や商業・業務地としての土地利用が進んでいる区域については、その動向に応じた適切な土地利用を誘導します。

【沿道サービス等誘導地】

- ・幹線道路の沿道等の地区については、沿道サービス等誘導地と位置づけ、後背地の住環境の保護や調和に配慮しながら、商業・業務施設などの立地を誘導します。

(2) 土地利用の誘導方針

- 将来的な人口減少を見据え、土地の高度利用を図る区域や良好な住環境を維持する区域など、メリハリのある土地利用を促進するため、地域地区や地区計画などの制度を活用し、適切な誘導を目指します。

① 立地適正化計画に基づく機能集約の誘導

- ・将来的な人口減少や高齢化のさらなる進行が予想される中、立地適正化計画を策定し、都市機能誘導区域に、誘導施設を維持・誘導します。

② 落ち着きやゆとりのある住環境の誘導

- ・住宅地における、落ち着きやゆとりのある住環境を誘導するため、建築物の高さや敷地面積などに関する制度の導入を目指します。

③ 地域の実情に即した地区計画制度などの検討

- ・より良好な住環境の形成が望まれる地区や既に良好な住環境を形成している地区については、それぞれの地区が抱える課題に対応するため、地域の実情に即した地区計画制度などの活用を検討します。

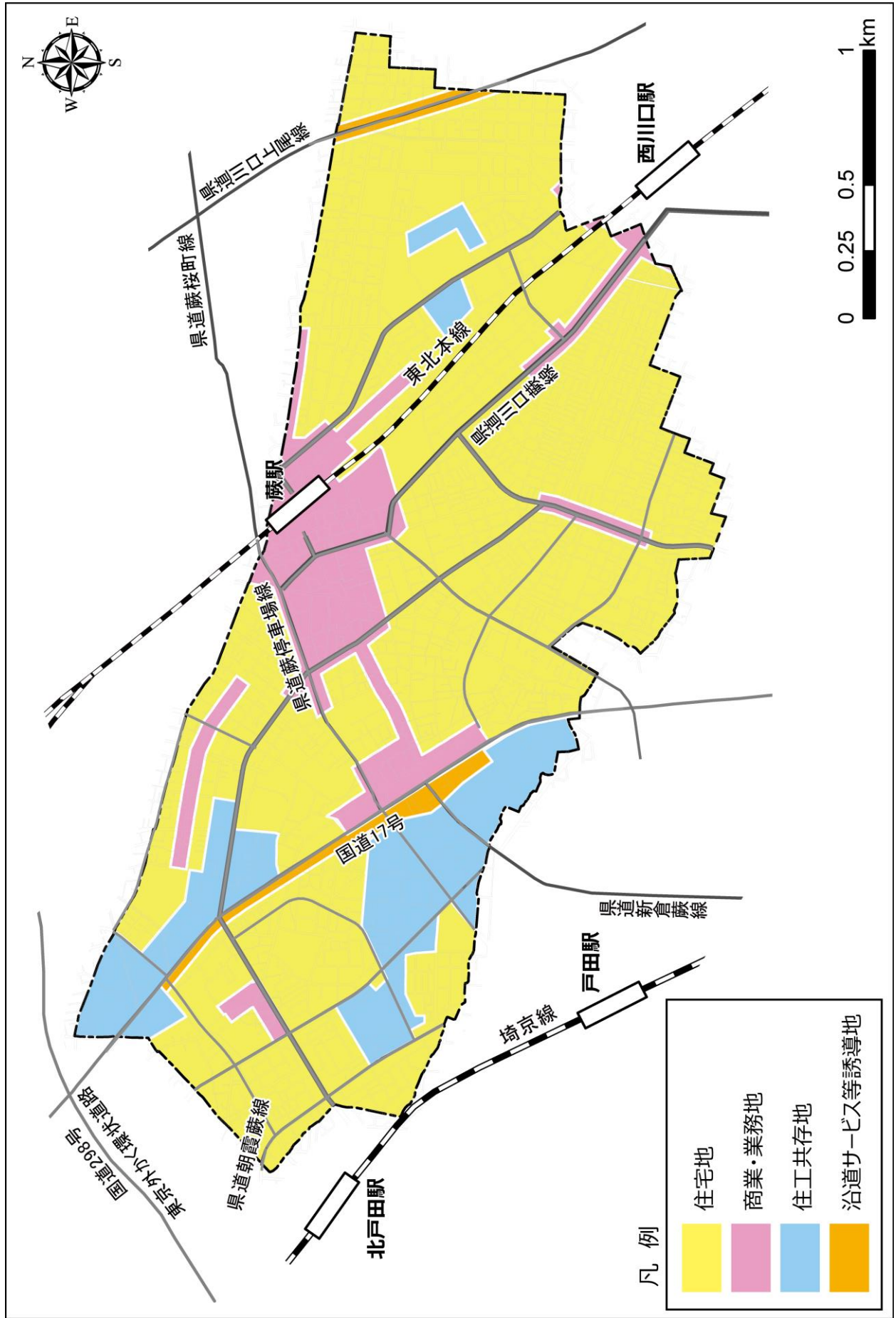
④ 用途地域の見直しの検討

- ・指定された用途地域と土地利用の現状に相違がある区域については、用途地域の見直しについて検討します。
- ・工場の移転等により住宅地や商業・業務地としての土地利用が進んでいる区域については、その更新状況に応じた適切な用途地域への見直しなどを検討します。

⑤ 身近な緑地である農地の保全・活用

- ・農地については、環境保全や防災性向上への寄与など、農地が有する多面的な機能を良好な環境形成に活かすため、特定生産緑地などの指定を推進します。
- ・貴重な農地を保全するため、農業の担い手確保について、生産緑地の貸借制度やファミリー菜園事業などの活用を啓発します。

図 土地利用方針



2. 都市施設等の整備方針

(1) 道路

① 幹線道路ネットワークの構築

- ・幹線道路ネットワークが構築された便利なまちの形成を図るため、都市計画道路蕨春日通り線、蕨中央通り線、錦町松原線及び元蕨法ヶ田線等を、錦町土地区画整理事業などにより、計画的に整備を進めます。

② 生活空間における道路環境の改善

- ・高齢化の進行などに対応し、誰もが安全・快適に通行できる道路空間を確保するため、歩道の整備・改修時には構造や占用物の位置等を検討し、道路空間のユニバーサルデザイン化を目指します。

③ 道路の効率的・効果的な整備と適切な維持管理

- ・道路や橋りょう、その他道路構造物などについては、道路交通の安全確保及び施設の長寿命化を図るため、定期的な点検と必要な整備・補修を行う予防保全型の維持管理に努めます。
- ・長期末整備の都市計画道路については、総合的な見地から廃止等を含めた見直しを検討します。

④ 自転車通行ネットワークの構築

- ・隣接市や県道等との広域的な自転車通行ネットワークの構築を図るため、幹線道路等における自転車通行帯整備の可能性を検討します。

(2) 公共交通

① 鉄道のサービス水準の向上

- ・ 蕨駅のユニバーサルデザイン化、京浜東北線や埼京線の利便性向上に向けた JR との協議を継続的に行います。

② バスネットワークの維持とサービス水準の向上

- ・ 路線維持やサービス水準の向上に向けた民間バス事業者との協議を継続的に行います。
- ・ コミュニティバスについては、高齢化の進行といった社会情勢の変化や市民ニーズの変化なども踏まえつつ、バスネットワーク及びサービスの状況を定期的に評価し、利便性の向上に努めます。

(3) 公園・緑地

① 身近な公園の整備・充実

- ・ 市街地整備事業による都市基盤整備などの機会を捉えて、市民に親しまれる公園づくりを進めます。

② 利用者ニーズに対応した公園のマネジメント

- ・ 公園施設については、事故などを未然に防止し、誰もが安全に安心して利用できるよう、遊具等の安全管理を含めた適正な維持管理に努めます。
- ・ 公園については、安全性・快適性や防災機能に配慮しつつ、計画的な改修・更新に努めます。
- ・ 公園の整備・改修において、計画段階から市民参画を推進するなど、利用者ニーズに対応した公園づくりに努めます。
- ・ 安全かつ快適で、誰もが楽しく利用できる公園・緑地等の維持管理・運営に向けて、町会との連携や自主管理団体などとの協働により、適切な手法による公園のマネジメントを促進します。

③ 緑化の推進

- ・ 花いっぱい運動やわらびりんごの植樹などの緑化活動を、引き続き推進します。
- ・ 身近な生活空間の緑化を促進するため、生垣設置の啓発・支援に努めます。

(4) 下水道

① 下水道施設の計画的な整備・更新

- ・錦町土地区画整理事業区域においては、事業の進捗にあわせて分流式汚水下水道の整備を推進します。また、雨水下水道は、道路整備などとの整合を図りながら整備を進めていきます。
- ・老朽化が進んでいる下水道管路は、予防保全型の維持管理を推進するとともに、「蕨市下水道管路長寿命化基本計画」に基づき調査を実施し、その結果を踏まえて計画的に必要な改築・修繕を進めます。また、老朽化対策とあわせて耐震化を進めていきます。
- ・ポンプ場は、長寿命化基本計画を策定し、計画的な更新及び長寿命化を進めます。

(5) 市街地環境

① 土地区画整理事業の推進

- ・錦町土地区画整理事業については、早期の完了に向け、権利者の理解と協力を得ながら、事業を計画的に推進します。また、地区計画制度の活用により、良好な住環境の形成を図ります。

② 市街地再開発事業の推進

- ・蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業については、早期の完了に向け、事業を計画的に推進します。

③ 中央第一地区のまちづくりの推進

- ・狭隘道路が多く、老朽木造家屋が密集するなど、防災上の課題を抱えている中央第一地区においては、「中央第一地区まちづくりプラン」に基づき、地区計画制度を活用した都市基盤施設の整備を図るなど、中心市街地として魅力的な商業空間の形成や安全・安心に住み続けたいというまちづくりを推進します。

④ 適切な市街地・建築物の更新

- ・老朽化した空き家等の倒壊による被害を未然に防止し、安全で安心な市街地環境を確保するため、「蕨市老朽空き家等の安全管理に関する条例」に基づく適正管理を進めていきます。
- ・再建築が困難な接道不良宅地などを解消するため、地区計画制度などの活用を検討します。また、共同化の誘導により、老朽建築物の更新を図ります。
- ・蕨駅周辺における魅力ある空間づくりを進めるため、重点的に市街地の更新・高度利用等を図るべき地区を明確にする都市再開発の方針を定めることを検討します。

3. 景観まちづくりの方針

(1) 都市景観

① 景観行政の推進

- 本市の特性に応じたきめ細かな景観行政を推進するため、景観条例を制定し景観行政団体へ移行するとともに、本市独自の景観計画を策定します。

② 歴史文化資源の保全・活用

- 本市の歴史文化を語り、地域の心のよりどころとなる歴史的景観資源などについては、維持、保全活動を支援し、観光資源等として活用します。

③ 中山道蕨宿周辺のまちなみの魅力向上

- 中山道蕨宿周辺については、切妻平入りの町家建築など、伝統的な建築物の和風の形態意匠や色彩、素材などを尊重し、往時の風情や雰囲気を感じられるまちなみを保全するとともに、蕨宿の景観にふさわしい屋外広告物の掲出などを誘導します。

④ 土地利用にふさわしい良好な景観の形成

- 商業・業務地のにぎわい、要害通り遊歩道などの景観道路、南町桜並木の既存樹木など、それぞれの土地利用にふさわしい、良好な景観形成を目指します。

4. 安全・安心まちづくりの方針

(1) 震災・都市火災対策

① 延焼拡大を抑止できる都市構造の構築

- ・市街地整備事業等の機会を捉えて、都市基盤施設などの整備によって、災害に強い都市づくりを進めます。
- ・防火地域または準防火地域の指定に基づく建築物の防火性能の向上を図るとともに、震災後の通電火災を防止するため、感震ブレーカーの設置などを啓発します。

② 住宅等建築物の耐震化の促進

- ・震災による被害の防止を図るため、「蕨市建築物耐震改修促進計画」に基づき、市内建築物の耐震化を促進します。

③ 防災拠点等の機能拡充

- ・防災拠点や避難所においては、災害時物資の備蓄の充実を図るとともに、災害時対応の安定性の確保に努めます。

④ 緊急輸送に対応した交通ネットワークの確保

- ・災害時における緊急輸送道路（国道 17 号、県道川口上尾線）の通行性と安全性を確保するため、沿道建築物の耐震化が図られるよう、埼玉県と協力して取り組みます。
- ・道路占用物の倒壊や下水道管路などの道路埋設物の損壊を防止するため、適切な管理を進めます。

⑤ 復興まちづくりの推進

- ・「埼玉県震災都市復興の手引き」に基づき、県と連携しながら、復興まちづくりのイメージトレーニングなどの事前復興準備に取り組みます。

(2) 水害対策

① 雨水下水道の整備

- ・錦町土地区画整理事業区域においては、事業の進捗にあわせて雨水の下水道管路の整備や富士見公園野球場下に調整池の整備を進めます。

② 雨水浸透・貯留能力の向上

- ・建替えや開発などを契機とした雨水流出抑制対策を促進します。
- ・歩道は下水道管路への過度の雨水流入を抑制するため、透水性舗装を取り入れた整備・改修を図ります。
- ・合流式下水道の整備が完了している区域においては、集中豪雨等に対応するため調整池等の雨水対策を検討します。

③ 減災に向けた対策

- ・外水氾濫及び内水氾濫時の被害を軽減するため、ハザードマップによる浸水リスクの周知を進めます。
- ・公共施設のほか、中高層の堅牢な民間建築物について、避難協定を締結するなど、浸水時にも安全な避難場所・避難所の確保に向けて調整します。

(3) 防犯対策

① 犯罪が起きにくい都市づくりの推進

- ・防犯上の観点から、地区計画制度などの活用により、透過性の高いフェンスの設置などによって見通しを確保し、都市の死角の発生を抑えます。
- ・防犯カメラや防犯灯の設置など、防犯に寄与する環境整備を促進します。

(4) 交通安全対策

① 生活道路における安全性の確保

- ・生活道路への通過交通の進入抑制など、地域の要望を踏まえた交通安全対策を進めます。
- ・交通事故を未然に防ぐため、道路照明灯などの交通安全施設の整備に努めます。
- ・狭隘道路が多い地区においては、安全性や利便性を高めるため、道路の拡幅や隅切りの整備を進めます。

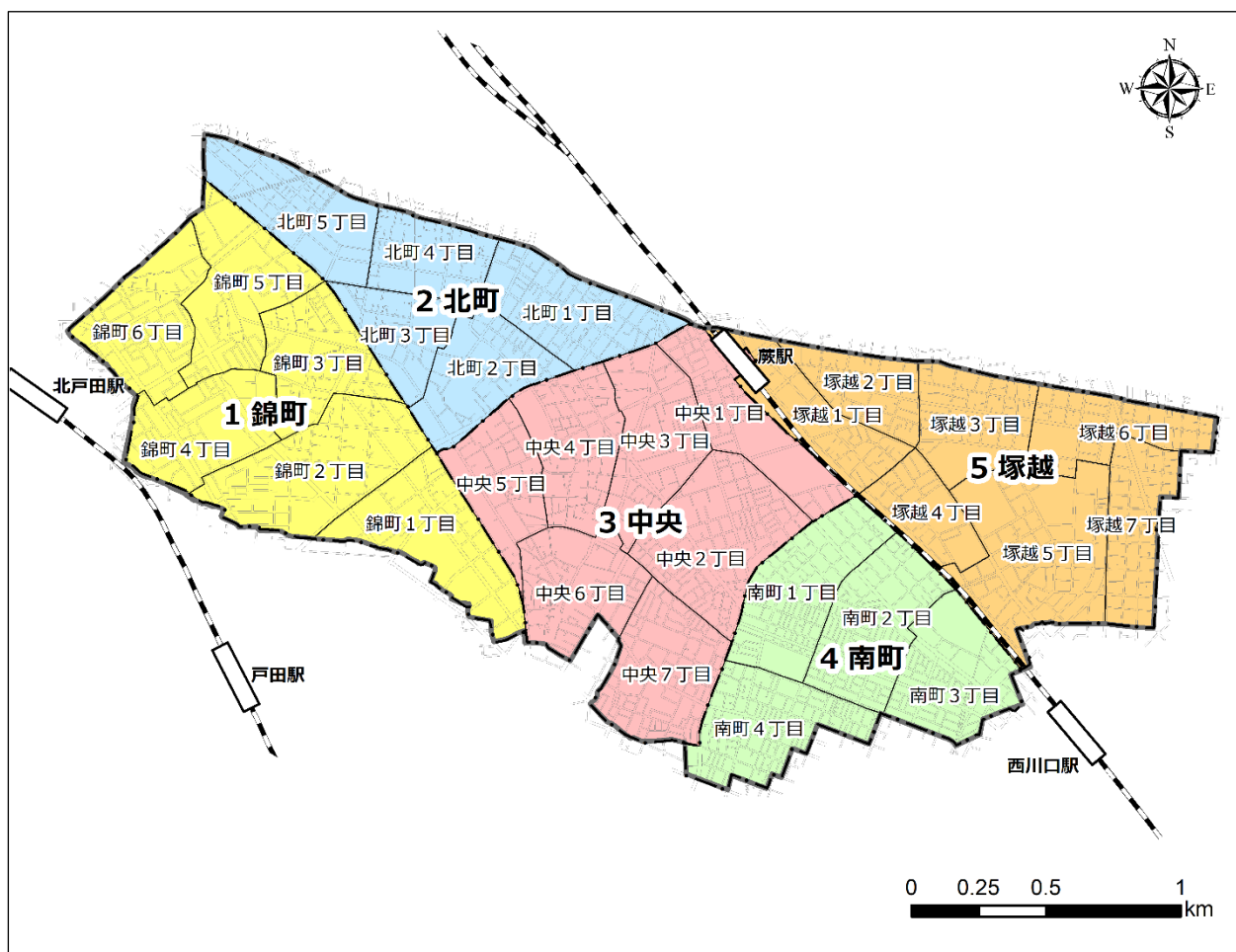
第4章 地域別方針

○ 地域区分の考え方

地域別方針は、本市の都市づくりの目標の実現を目指し、市民に身近な地域単位の取り組み方針を示すものです。

本計画では、①地域における都市づくりは、地域住民と行政の協働によってきめ細かに進める必要があること、②『コンパクトシティ蕨』将来ビジョンにおいては、コミュニティ・センターを「地域らしさの核」と位置づけ、地域における様々なコミュニティ活動の活性化を図っていくことから、次の5つの地域に区分します。

図 地域区分



※町界・町丁目界は平成27年国勢調査による（以降の図も同様）

1. 錦町

(1) 地域の概況と課題

■ 地域の人口

- 平成7年(1995年)以降の人口の推移をみると、平成27年(2015年)にかけて常に増加しています。
- 平成7年(1995年)以降の年齢3区分別人口の推移をみると、高齢化率は緩やかな上昇傾向にあるものの、人口の増加に伴い、年少人口(0～14歳)や生産年齢人口(15～64歳)も増加傾向にあります。
- 平成27年(2015年)の人口密度をみると、5つの地域の中で最も低くなっていますが、錦町土地区画整理事業が進んでいることもあり、今後も人口が増加することが予測されます。

図 錦町の位置

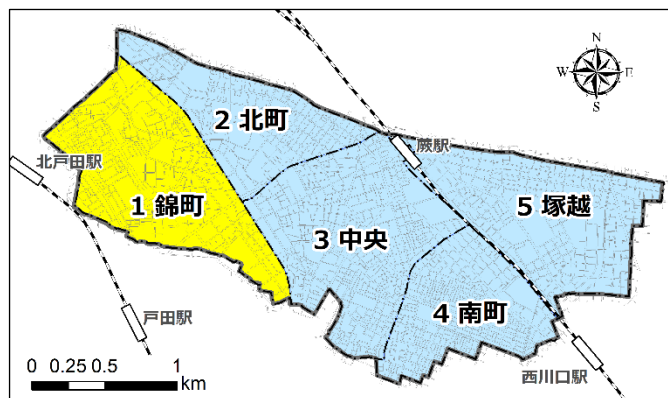
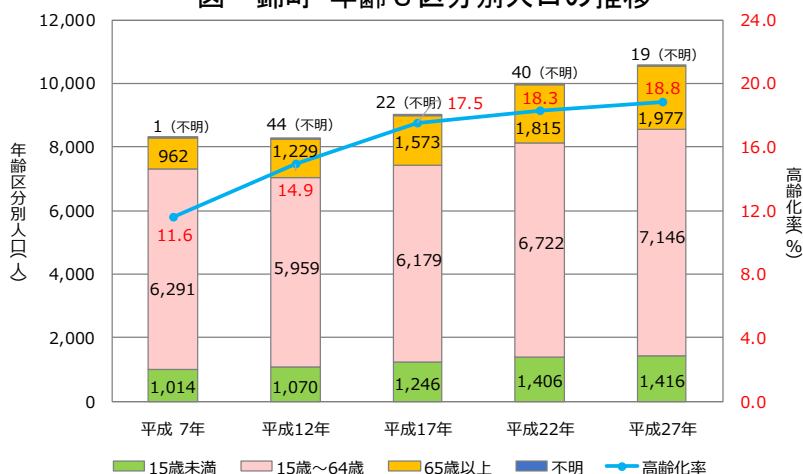
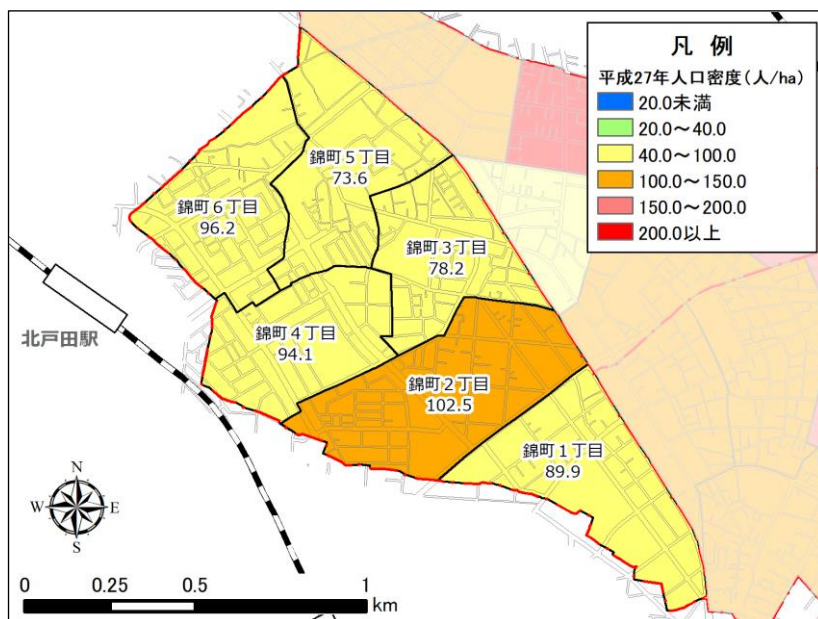


図 錦町 年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

図 錦町 人口密度



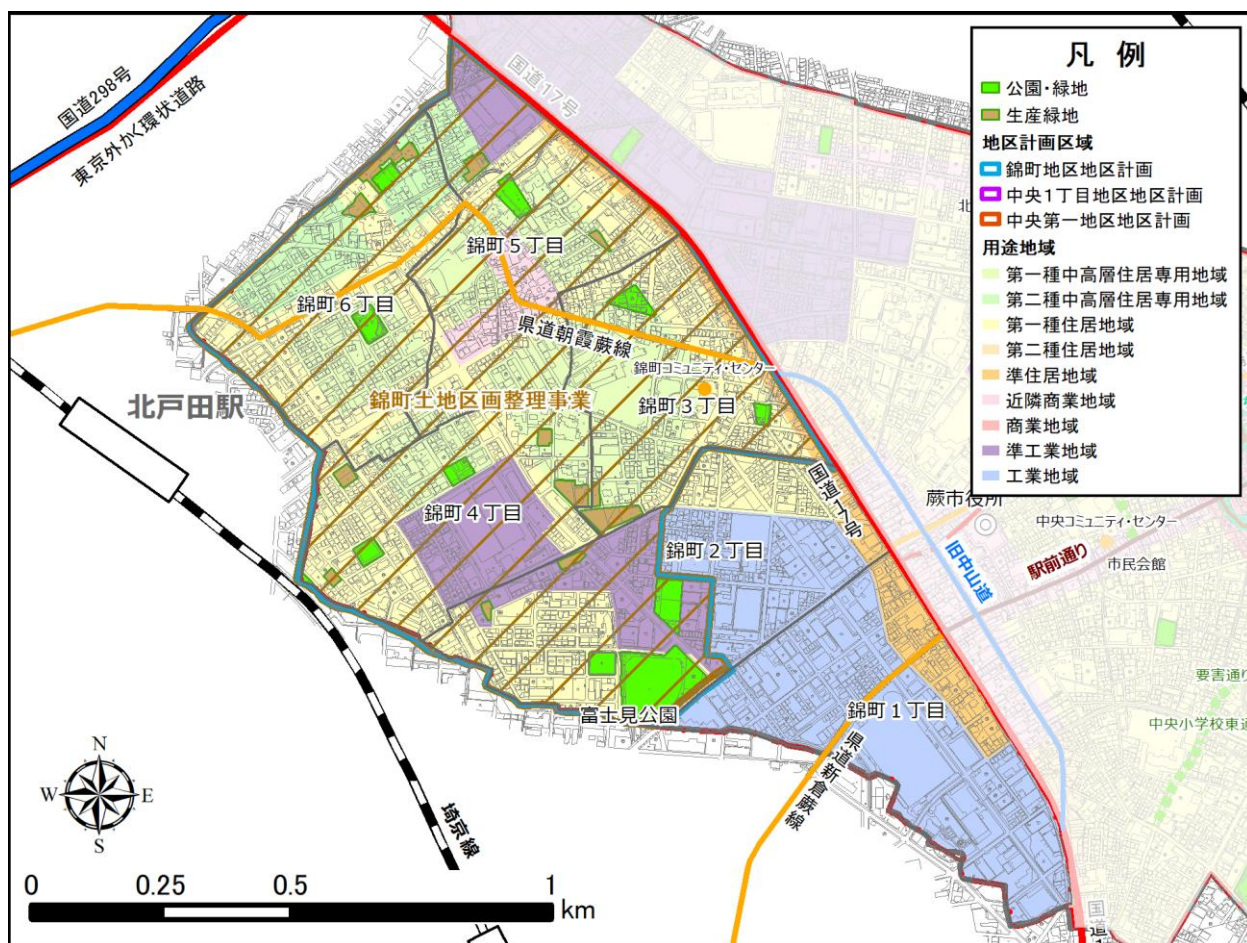
錦町： 89.9 人/ha
市内全体：141.4 人/ha

資料：国勢調査

■ 地域の概況

- 北側の地域では、戸建住宅が広がっています。
- 東側を通る国道17号沿道では、商業施設の立地が進んでいます。
- 南側の工業・準工業地域には、印刷や化学関連の工場等が立地していましたが、近年、大規模商業施設や住宅との混在が見られます。
- 北側の住宅地は、市街化が急激に進む以前は農地の広がる地域でしたが、埼京線の開通にあわせて開始された錦町土地区画整理事業の進捗により、道路、公園、下水道といった都市基盤整備が進められています。
- 錦町土地区画整理事業の区域では、地区計画制度の活用により住環境の充実が図られています。
- 生産緑地の指定状況は、市内16地区（2.70ha）のうち、錦町では、およそ3分の2にあたる10地区（1.79ha）が指定されています。
- 野球場を有する富士見公園など、スポーツができる公共施設が多く集まっています。
- 内水ハザードマップをみると、富士見公園近辺では浸水した場合に想定される水深が地域内の他の場所よりも深くなっています。

図 錦町の概況

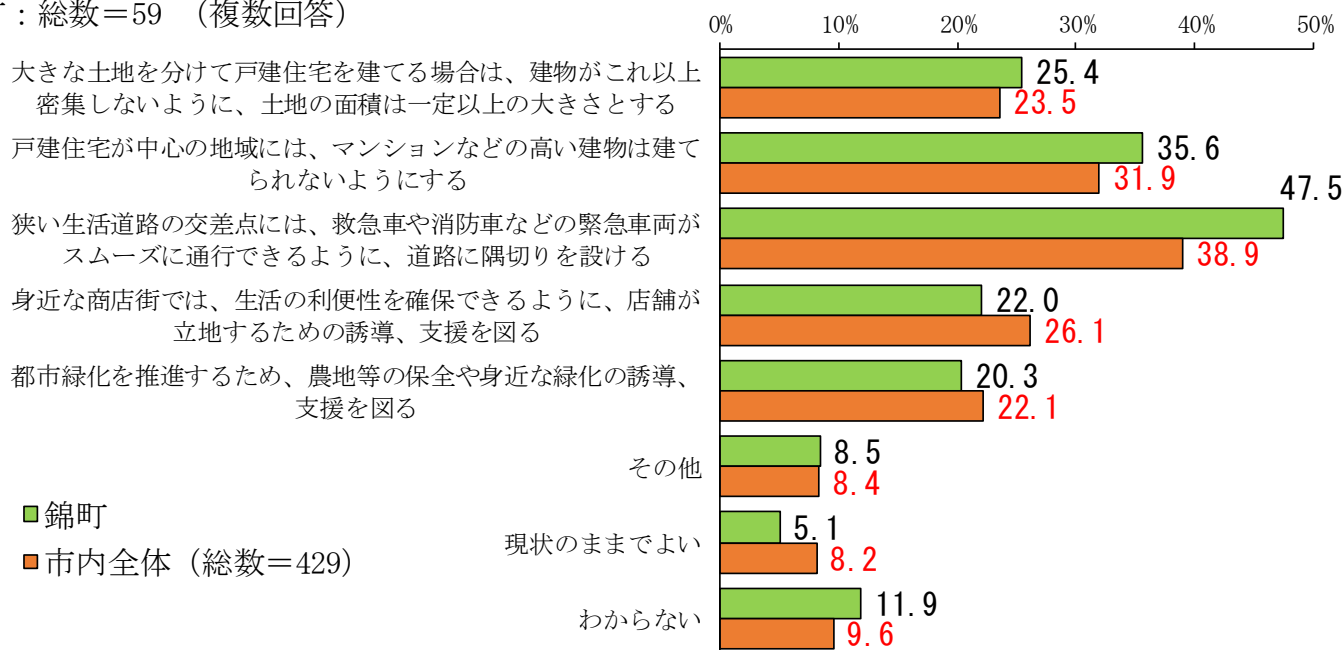


■ 地域の声

- 市民意識調査における「住みやすさを向上させるために望ましいこと」の質問に対し、「狭い生活道路の交差点には、隅切りを設ける」、「戸建住宅が中心の地域には、マンションなどの高い建物は建てられないようにする」と答えた人の割合が高くなっていますが、これらは他の地域に比べ、錦町が最も高くなっています。

図 錦町 住みやすさを向上させるために望ましいこと

錦町：総数＝59（複数回答）



資料 令和元年度 市民意識調査

意見交換会での主な意見
・区画整理により道路などは整備されるが、緑の保全も必要だと思う。生産緑地の保全、活用や、生垣設置の啓発などをもっと行ってほしい。
・区画整理により新たな公園も整備されるが、もともと緑があるところは、その緑を活かしてほしい。
・公園は世代によって利用の目的が異なることが多いので、利用目的別に整備されると良いと思う。
・浸水被害を受けないよう、水害の対策を進めてほしい。
・防犯灯などが少なく、夜暗い場所は危険なため、数を増やしてほしい。
・区画整理で広い道路が整備されるが、生活道路となっている細い道路では、自動車の通過交通に対する進入抑制対策など、安全に通行できるようにしてほしい。

■ 地域づくりの目標の実現に向けた課題

こうした地域の概況等を踏まえ、地域づくりの目標の実現に向けた課題は次のとおりです。

項 目	課 題
土地利用	・暮らしの場にふさわしい良好な住環境の形成 ・社会情勢の変化に対応した適切な土地利用の誘導 ・身近な緑地である農地の保全・活用
都市施設	・暮らしの場として選ばれ、住み続けられる良質なまちの形成 ・下水道の整備による衛生環境の向上 ・安全で円滑な道路交通環境の確保 ・市民のふれあいの場となる公園の整備・維持管理
景観まちづくり	・幹線道路沿道における秩序ある道路景観の形成
安全・安心まちづくり	・生活道路における安全性の確保 ・内水氾濫対策の充実

写真 錦町の様子

錦町土地区画整理事業（わらびりんご通り）



わらびりんご公園



（２）地域づくりの目標

緑豊かなゆとりある 快適で生活しやすいまち

錦町土地区画整理事業の計画的な推進と地区計画制度の活用、身近な緑地の保全・活用等により、緑豊かな質の高いゆとりある住環境の形成を推進します。また、住宅と大規模な工場や商業施設などが共存する、快適で生活しやすいまちの形成を図ります。

(3) 地域づくりの取組方針

地域づくりの目標を実現するため、取組方針を設定します。

項目	取組方針
土地利用	<u>○良質な都市基盤施設を活かす住環境の維持・保全</u> ・ 錦町土地区画整理事業により形成されている良好な住環境を維持・保全するため、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限を定めている錦町地区地区計画の適正な運用を推進します。 <u>○土地利用の動向を見据えた用途地域の見直し検討</u> ・ 工場の移転等により、住宅地や商業・業務地としての土地利用が進んでいる工業系の用途地域については、工場の操業環境に配慮しつつ、土地利用の更新状況に応じた適切な用途地域への見直しなどを検討します。 <u>○生産緑地など都市農地の保全・活用</u> ・ 生産緑地等の都市農地については、災害時の一時避難場所や身近に緑に触れ合える場となるなど、農地が有する多面的な機能を良好な都市環境の形成に活かすため、特定生産緑地の指定など、その保全・活用を図ります。
都市施設	<u>○快適で暮らしやすい都市づくりの計画的な推進</u> ・ 錦町土地区画整理事業の区域では、良好な住環境の形成を図るため、道路、公園、下水道などの都市基盤の整備を計画的に推進します。 <u>○市民の安全で便利な暮らしを支える道路整備の推進</u> ・ 錦町土地区画整理事業の区域では、事業の進捗に合わせ、地域の骨格を形成し、交通の円滑化に寄与する都市計画道路や市民の生活利便性の向上を図る区画街路等の整備を推進します。 ・ 歩行者の安全性の確保や変則的な交差点の解消など、安全で円滑な交通環境の形成に向けて検討します。 <u>○錦町土地区画整理事業に伴う公園整備と富士見公園の改修・更新</u> ・ 錦町土地区画整理事業の進捗に合わせた新たな公園の整備や、富士見公園野球場下の調整池の整備に伴う公園の整備にあたっては、利用者ニーズに対応した整備に努めます。 ・ 「緑の拠点」に位置付けている富士見公園をはじめ、地域内の公園については、遊具等の安全管理など適切な施設の提供に努めます。
景観 まちづくり	<u>○国道 17 号等の沿道における秩序ある景観の誘導</u> ・ 国道 17 号沿道の沿道サービス等誘導地等においては、本市のイメージを高める秩序ある道路景観の形成を誘導します。

安全・安心
まちづくり

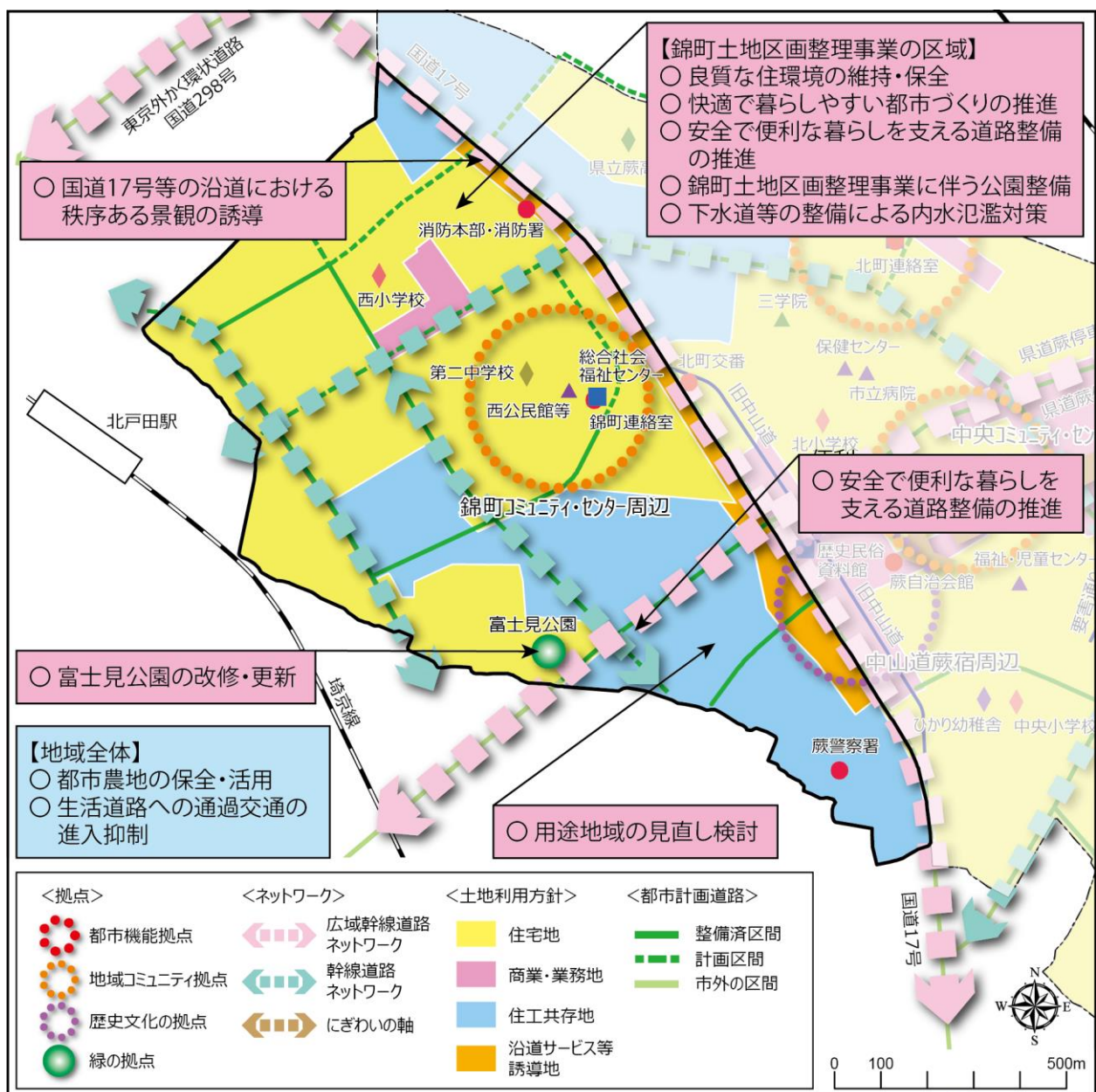
○生活道路への通過交通の進入抑制

- ・生活道路における歩行者や自転車の安全通行を確保するために、通過交通に対する進入抑制対策や速度抑制対策など、地域の要望を踏まえた交通安全対策の推進を図ります。

○下水道等の整備による内水氾濫対策の推進

- ・近年頻発するゲリラ豪雨など集中豪雨による浸水被害の軽減を図るため、錦町土地区画整理事業の進捗にあわせて、雨水の下水道管路や富士見公園野球場下の調整池の整備を進めます。

図 錦町の地域づくり方針



2. 北町

(1) 地域の概況と課題

■ 地域の人口

- 平成7年(1995年)以降の人口の推移をみると、平成17年(2005年)までは減少傾向にありましたが、平成27年(2015年)にかけては横ばいです。
- 平成7年(1995年)以降の年齢3区分別人口の推移をみると、老年人口(65歳以上)の増加に対し、年少人口(0～14歳)、生産年齢人口(15～64歳)の減少が大きく、高齢化率の上昇は、5つの地域の中で最も大きくなっています。
- 平成27年(2015年)の人口密度をみると、5つの地域の中で2番目に低くなっていますが、北町4丁目では中高層マンションが立地していることもあり、人口密度が高くなっています。

図 北町の位置

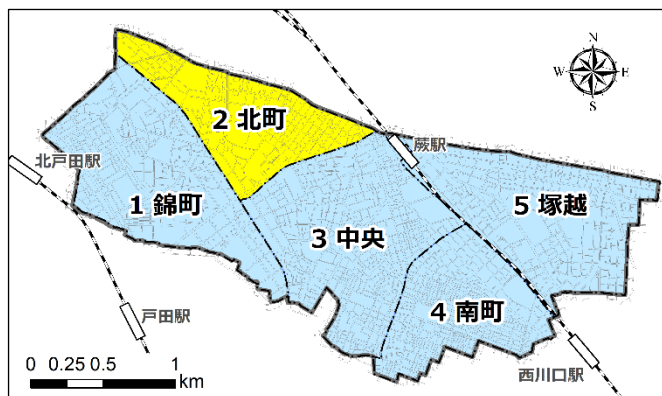
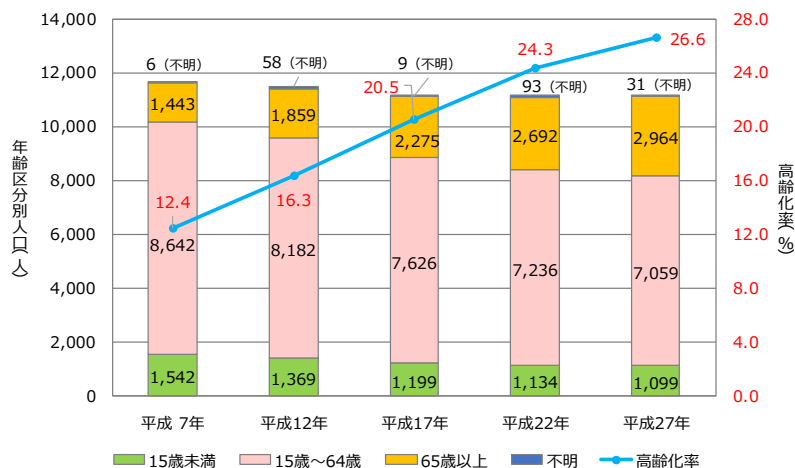
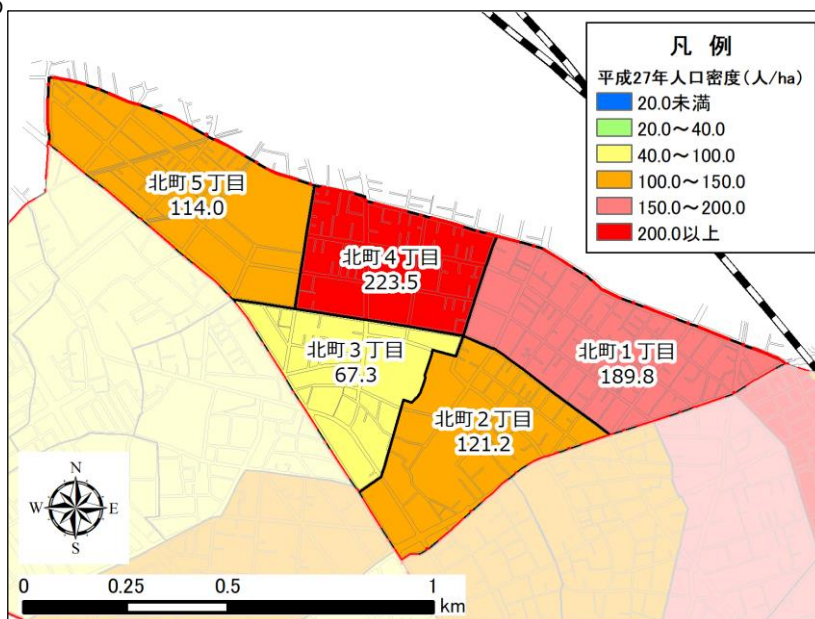


図 北町 年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

図 北町 人口密度



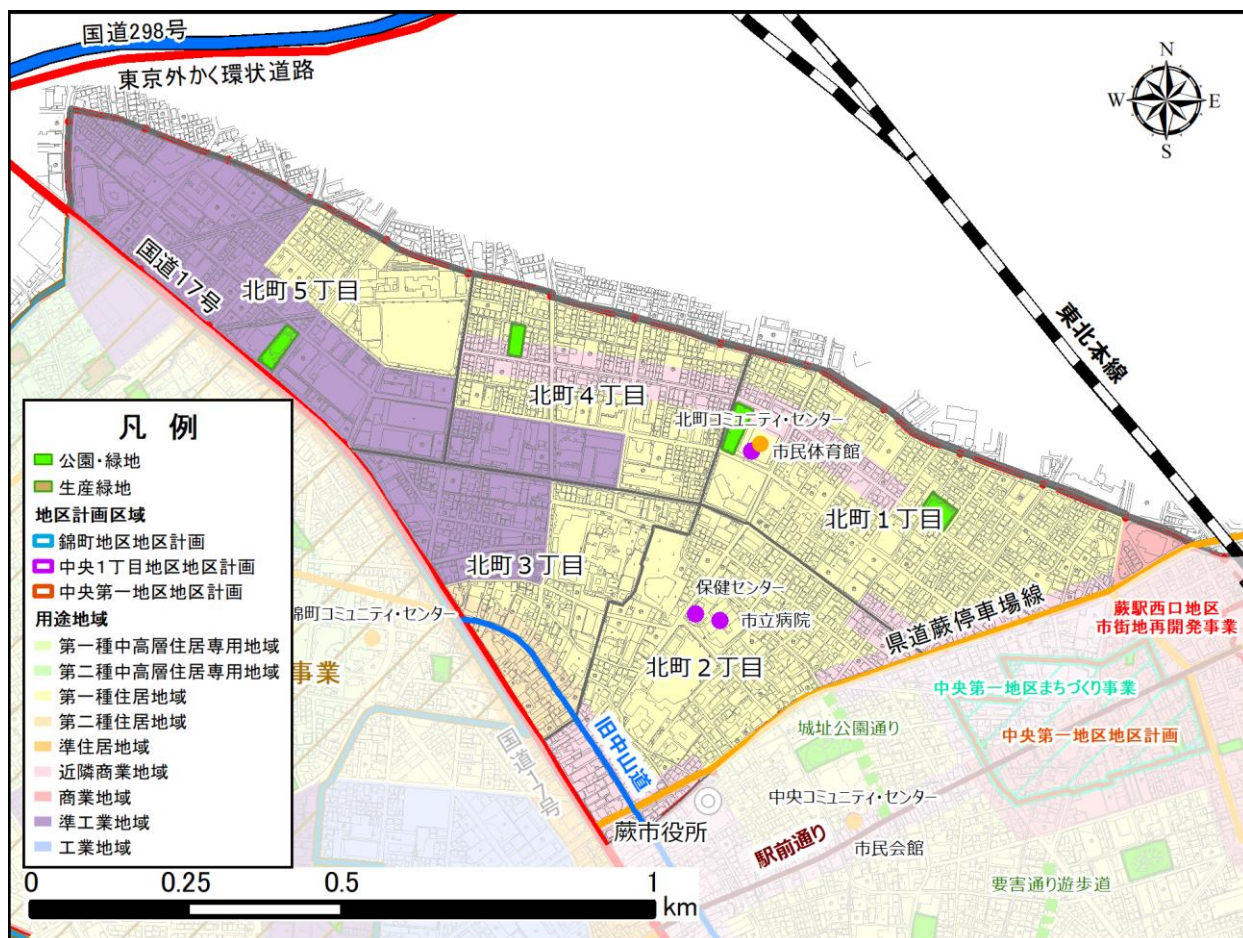
北町： 144.5 人/ha
市内全体： 141.4 人/ha

資料：国勢調査

■ 地域の概況

- 東側の地域は、中高層のマンションや戸建住宅が建ち並ぶ住宅地となっています。
- 西側に指定されている準工業地域においては、工場から大規模マンションや商業施設などへの建替えが見受けられます。
- 西側を通る国道17号沿道では、商業施設の立地が進んでいます。
- 戦前に耕地整理が行われた地域では、碁盤の目のように区画が整ったまちなみが広がっています。
- 南側の中山道蕨宿周辺では、宿場町として栄えた往時の風情や雰囲気を感じられる建物が残っており、「中仙道まちづくり協議会」を中心に、地域住民による保全に向けた取り組みが進められています。
- コミュニティ・センター及び北町公民館との複合施設である市民体育館のほか、市立病院、保健センターなど健康づくりに関連する施設が多く立地しています。
- 北町旧水路敷については、蕨市北町旧水路敷拡幅整備要綱等に基づく整備が進められています。
- 早くから市街化が進み、住宅地が形成された一部の地域では、狭隘道路が多くなっています。
- 内水ハザードマップをみると、20cm以上の浸水が想定されている場所があります。

図 北町の概況

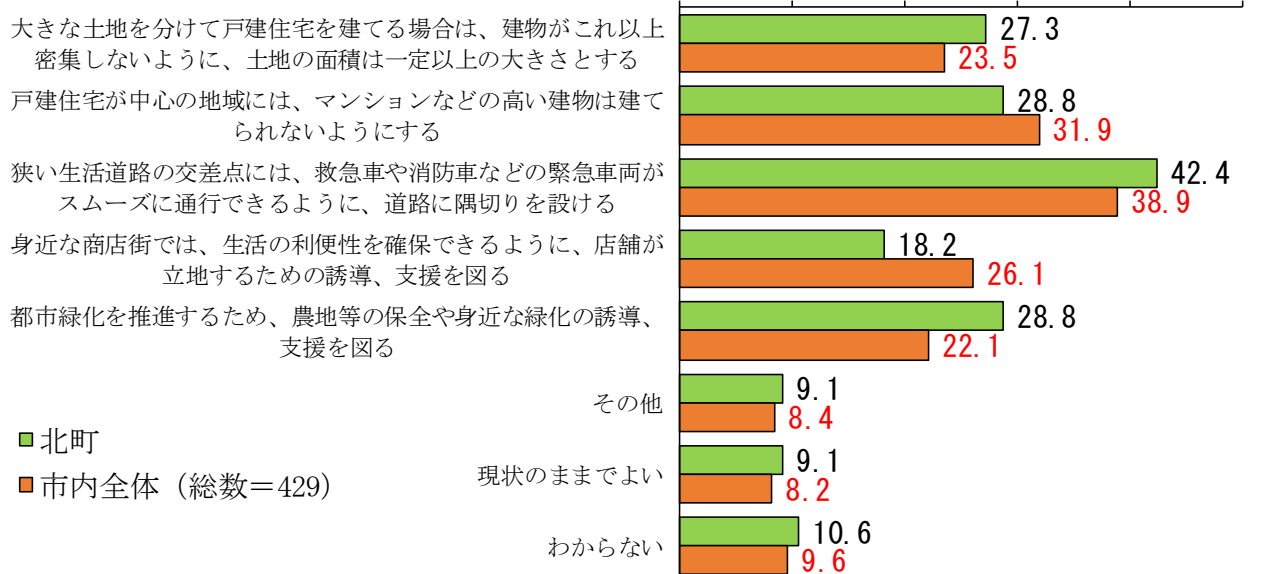


■ 地域の声

- 市民意識調査における「住みやすさを向上させるために望ましいこと」の質問に対し、「狭い生活道路の交差点には、隅切りを設ける」、次いで「農地等の保全や身近な緑化の誘導、支援を図る」と答えた人の割合が高くなっていますが、この「農地等の保全や身近な緑化の誘導、支援を図る」は、他の地域に比べ、北町が最も高くなっています。

図 北町 住みやすさを向上させるために望ましいこと

北町：総数＝66（複数回答）



資料 令和元年度 市民意識調査

意見交換会での主な意見
・歩きづらく危険な場所については、道路の維持管理を進めてほしい。
・よく渋滞が発生する変則的な交差点では、その解消に向けた対策をお願いしたい。
・緑が増えるといいと思うので、生垣の補助制度についてもっとPRをすると生垣を設置する人が増えるかもしれない。あわせて、今ある公園の維持管理を進めてほしい。
・集中豪雨時に水害が多く、困っている。効果的な対策を検討してほしい。
・通学路などでは、歩行者に車が近づいた時に、危険を感じることがあるので、対策を検討してほしい。

■ 地域づくりの目標の実現に向けた課題

こうした地域の概況等を踏まえ、地域づくりの目標の実現に向けた課題は次のとおりです。

項 目	課 題
土地利用	・ 暮らしの場にふさわしい良好な住環境の維持・保全 ・ 社会情勢の変化に対応した適切な土地利用の誘導
都市施設	・ うるおいある良質なまちなみの形成
景観まちづくり	・ 本市の歴史文化を伝える中山道萩宿周辺の保全・活用
安全・安心まちづくり	・ 生活道路における安全性の確保 ・ 内水氾濫時の被害の軽減

写真 北町の様子

旧中山道のまちなみ（北町交番）



国道 17 号沿道の景観



（２）地域づくりの目標

歴史文化が薫る みんなが誇れる 暮らしやすいまち

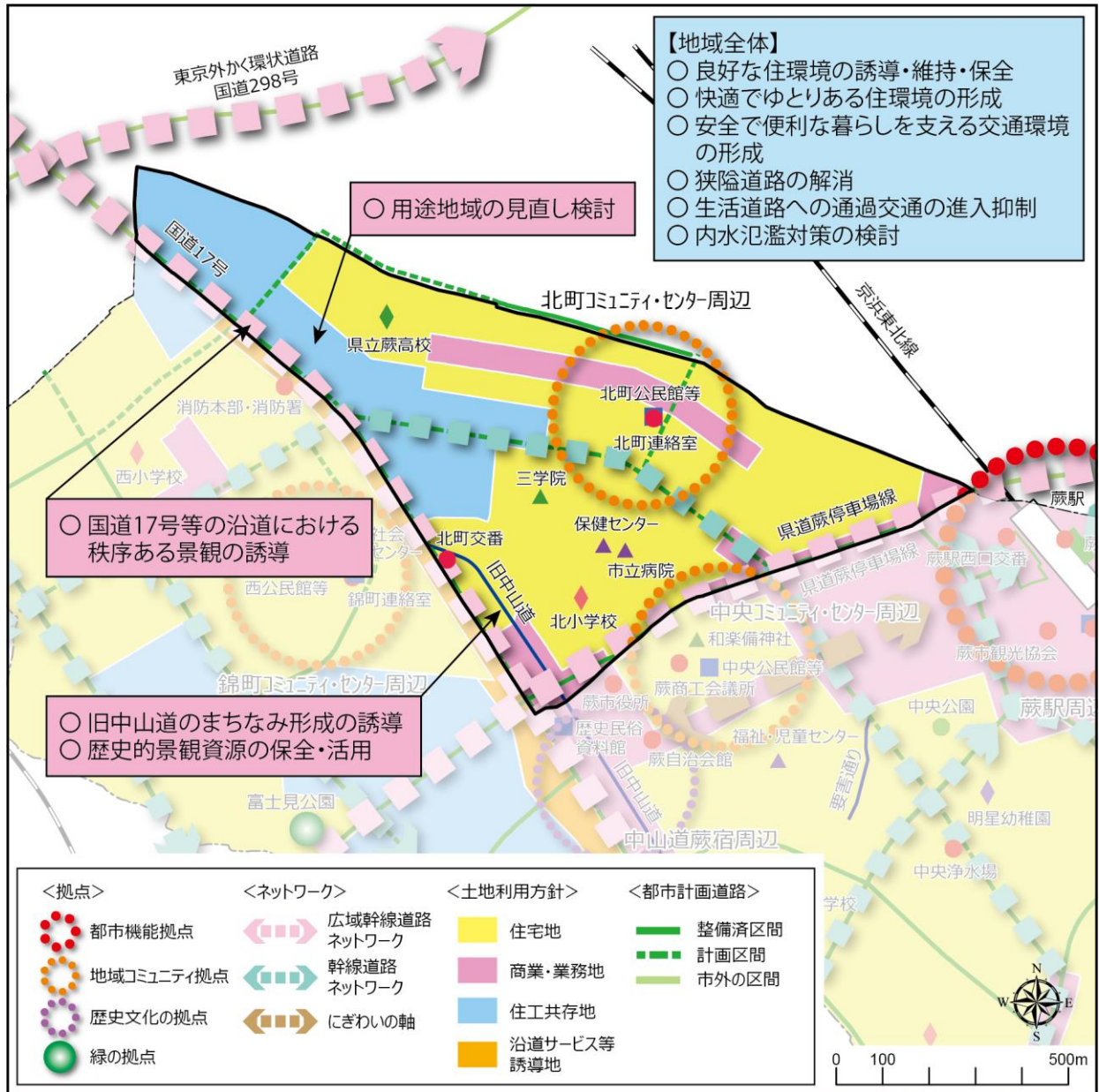
中山道萩宿周辺などの地域資源の保全・活用により、萩の歴史文化を感じられるとともに、生活利便性が高く暮らしやすさを実感できる、北町の誰もが誇りに思えるまちの形成を図ります。

(3) 地域づくりの取組方針

地域づくりの目標を実現するため、取組方針を設定します。

項目	取組方針
土地利用	<u>○地域の特性を活かした良好な住環境の誘導・維持・保全</u> ・住宅地については、良好な住環境の維持・保全を図るため、敷地細分化や周辺と調和しない高さの建築物の抑制など、地域の特性に応じた建築物に関するルールを定められる地区計画制度等の導入を検討します。 <u>○土地利用の動向を見据えた用途地域の見直し検討</u> ・工場の移転等により、住宅地や商業・業務地としての土地利用が進んでいる準工業地域については、工場の操業環境に配慮しつつ、土地利用の更新状況に応じた適切な用途地域への見直しなどを検討します。
都市施設	<u>○快適でゆとりある住環境の形成</u> ・住宅地では、誰にでも優しい道路空間の整備やオープンスペースを併せ持つ緑空間の確保などにより、快適でゆとりある住環境の形成を図ります。 ・北町旧水路敷については、建築主等の理解と協力を得ながら、蕨市北町旧水路敷拡幅整備要綱等に基づき整備を推進します。 <u>○市民の安全で便利な暮らしを支える交通環境の形成</u> ・渋滞解消や歩行者の安全性の確保など、安全で円滑な交通環境の形成に向けて検討します。
景観 まちづくり	<u>○歴史的景観資源の保全・活用</u> ・本市の歴史文化を伝える旧中山道周辺における歴史的景観資源の保全・活用に努めます。 <u>○旧中山道のまちなみ形成の誘導</u> ・旧中山道の沿道については、景観計画の「景観形成重点地区」に位置付けるなど、歴史的な面影を残す建築物と調和したまちなみの形成を誘導します。 <u>○国道 17 号等の沿道における秩序ある景観の誘導</u> ・国道 17 号等の沿道においては、本市のイメージを高める秩序ある道路景観の形成を誘導します。
安全・安心 まちづくり	<u>○狭隘道路の解消と生活道路への通過交通の進入抑制</u> ・狭隘な道路の多い密集市街地においては、救急車両等の通行の円滑化や歩行者等の安全性の向上を図るために、狭隘道路の解消に向けて道路の拡幅や隅切りの設置などを検討します。 ・生活道路における歩行者や自転車の安全通行を確保するために、通過交通に対する進入抑制対策や速度抑制対策など、地域の要望を踏まえた交通安全対策の推進を図ります。 <u>○内水氾濫対策の検討</u> ・近年頻発するゲリラ豪雨など集中豪雨による浸水被害の軽減を図るため、効果的な内水対策を検討します。

図 北町の地域づくり方針



3. 中央

(1) 地域の概況と課題

■ 地域の人口

- 平成7年(1995年)以降の人口の推移をみると、平成27年(2015年)にかけて概ね横ばいの傾向が続いています。
- 平成7年(1995年)以降の年齢3区分別人口の推移をみると、老年人口(65歳以上)の増加に対し、年少人口(0~14歳)、生産年齢人口(15~64歳)が年々減少しており、確実に高齢化率が上昇してきています。
- 平成27年(2015年)の人口密度をみると、5つの地域の中で2番目に高く、駅西口の中央1丁目は市内で最も高くなっています。

図 中央の位置

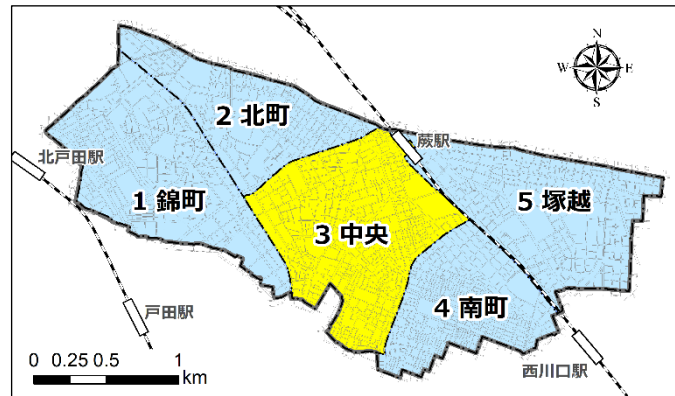
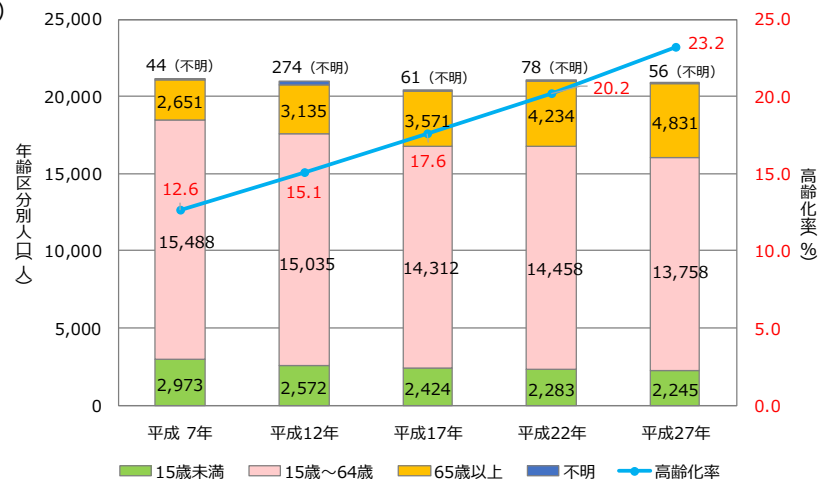
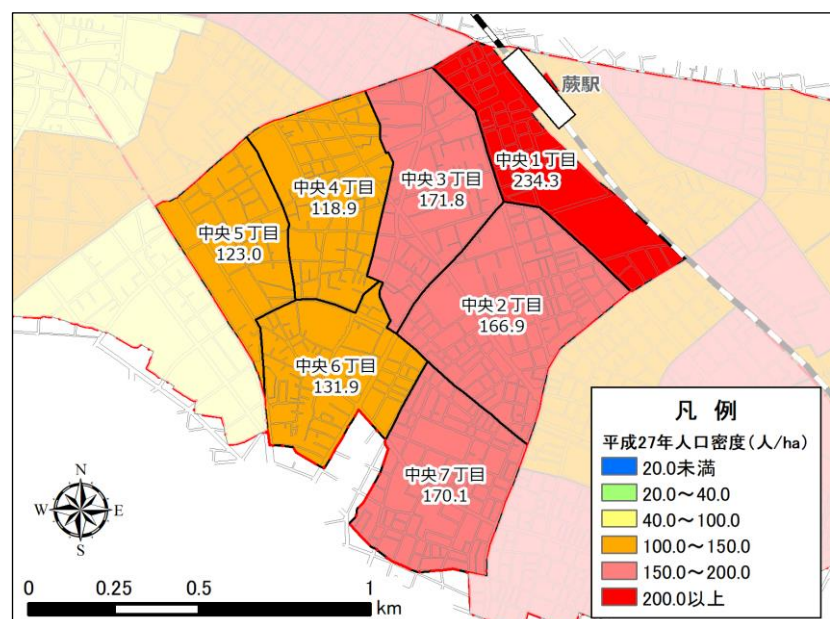


図 中央 年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

図 中央 人口密度



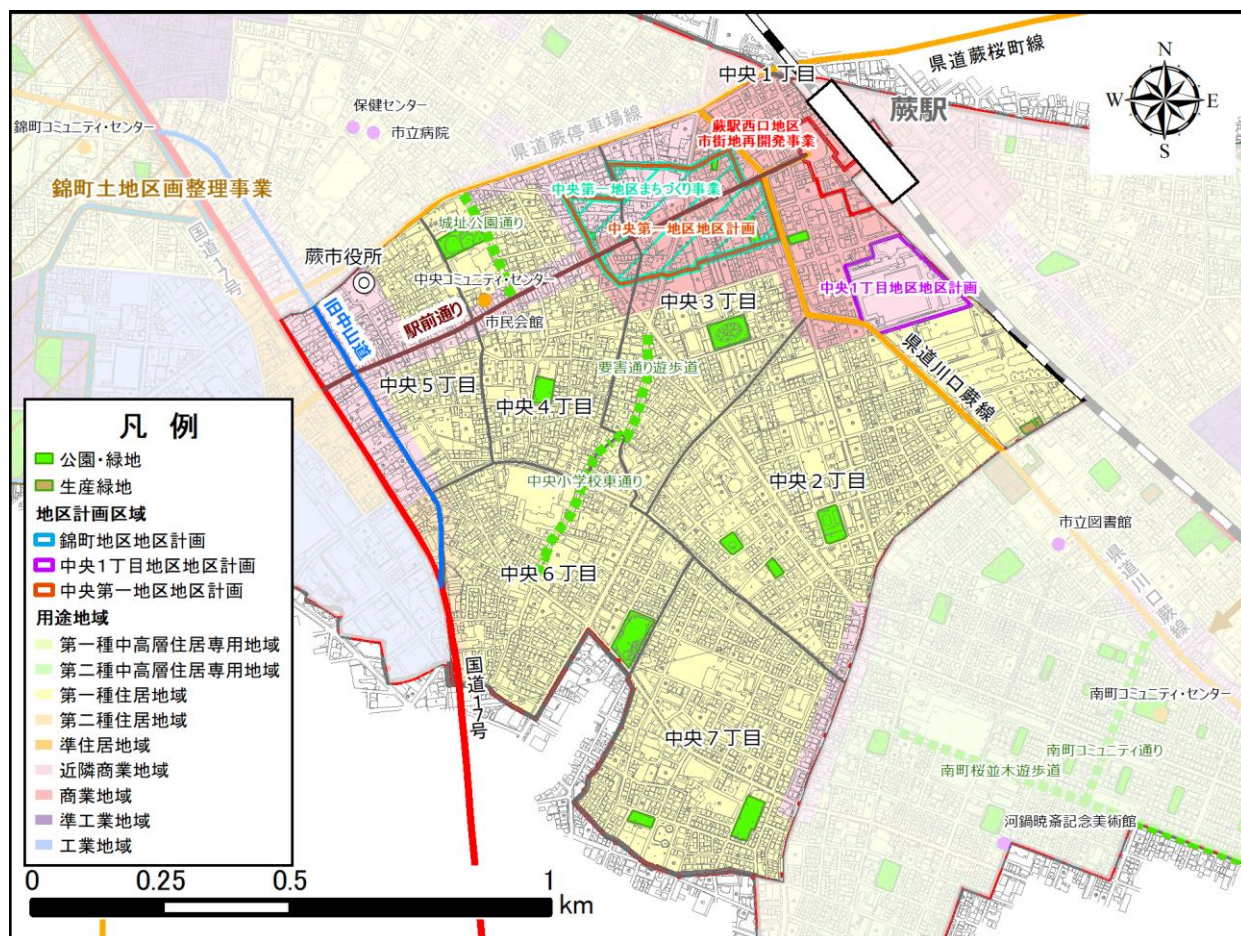
中央： 161.3 人/ha
市内全体： 141.4 人/ha

資料：国勢調査

■ 地域の概況

- 蕨駅西口駅前や中心商業軸を形成する駅前通りには多くの商業店舗が立地し、にぎわいを見せています。
- 市役所、市民会館等が立地し、行政・文化の中心となっています。
- 本市の新たな「顔づくり」につながる市街地再開発事業が、蕨駅西口地区で計画されています。同事業では、商業施設や住宅のほか、公共公益施設として図書館と行政センターの複合施設が計画されています。
- 駅前通り周辺では、地区計画制度を活用した中央第一地区まちづくり事業により、狭隘道路の拡幅や公園などの整備が進められ、魅力的な商業空間の形成や良好な住環境の充実が図られています。
- 中山道蕨宿周辺では、宿場町として栄えたまちなみが、本市の歴史文化を伝える市民共有の財産となっており、「中仙道まちづくり協議会」を中心に、地域住民による保全に向けた取り組みが進められています。
- 商店街では、店舗から中高層住宅などへの土地利用転換が見受けられます。
- 早くから市街化が進み、住宅地が形成された一部の地域では、狭隘道路が多くなっています。
- 内水ハザードマップをみると、20cm以上の浸水が想定されている場所があります。

図 中央の概況

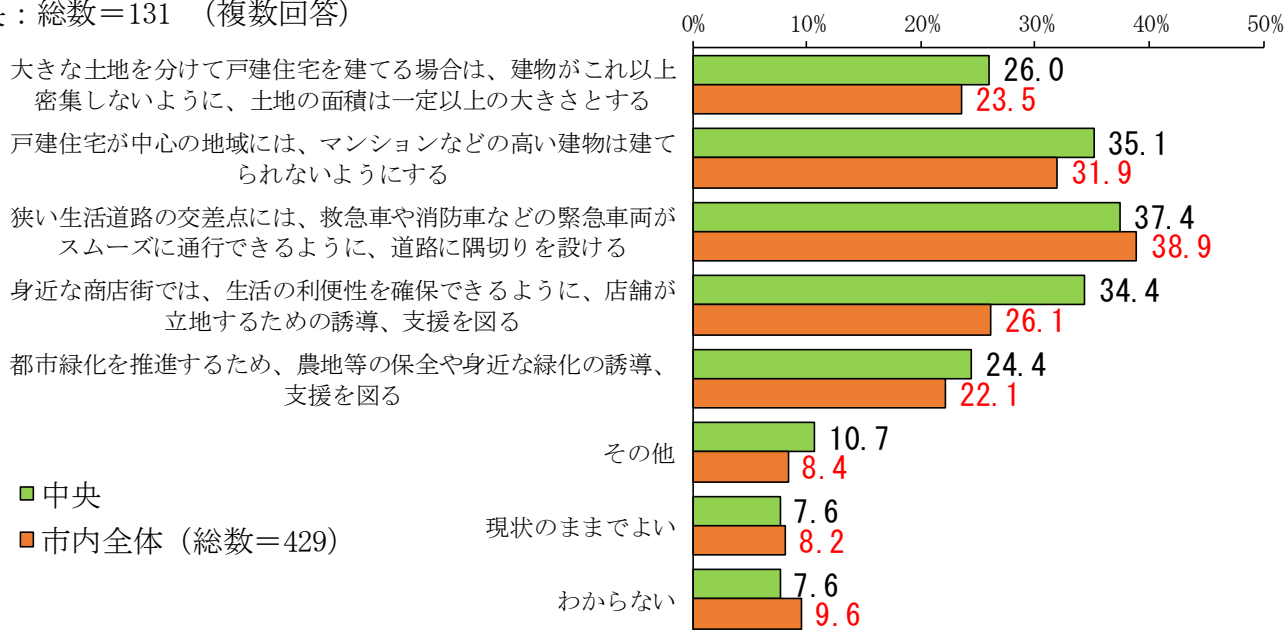


■ 地域の声

- 市民意識調査における「住みやすさを向上させるために望ましいこと」の質問に対し、3番目に答えた人の割合が高い「身近な商店街では、生活の利便性を確保できるように、店舗が立地するための誘導、支援を図る」は、他の地域に比べ、中央が最も高くなっています。

図 中央 住みやすさを向上させるために望ましいこと

中央：総数＝131（複数回答）



資料 令和元年度 市民意識調査

意見交換会での主な意見
・駅前通り沿いのお店が一般住宅に建て替えられることが多くなってきているが、まちのにぎわいのためにも、お店はあった方が良くと思う。
・大きな建物の跡地に密集して住宅が建たない方が良くと思う。
・中山道蔵宿や駅前通りののにぎわいにつながるような、まちの魅力発信や空き店舗の活用など、活性化に向けた取り組みを進めてほしい。
・駅前通りでは歩道がない部分があるので、歩行者が安全に通れるようにしてほしい。
・コンパクトな蔵市では自転車を使用する人が多いので、自転車通行帯の整備を進めてほしい。
・公園にはルールなどの決まりがあるが、それを良い方向に活かし、オリジナリティのある公園にしてほしい。
・要害通りなど、通学路となっている生活道路を抜け道として車が通ると危険なため、車の進入抑制対策を行ってほしい。

■ 地域づくりの目標の実現に向けた課題

こうした地域の概況等を踏まえ、地域づくりの目標の実現に向けた課題は次のとおりです。

項 目	課 題
土地利用	・ 中心拠点にふさわしい市民に親しまれる商業空間の形成 ・ 暮らしの場にふさわしい良好な住環境の形成
都市施設	・ 本市の玄関口にふさわしい魅力あふれる蕨駅周辺の整備 ・ 市民のふれあいの場となる公園の整備・維持管理
景観まちづくり	・ 本市の歴史文化を伝える中山道蕨宿周辺の保全・活用 ・ にぎわいの軸となるまちなみ景観の形成 ・ うるおいあるまちなみの維持・保全
安全・安心まちづくり	・ 生活道路における安全性の確保 ・ 内水氾濫時の被害の軽減

写真 中央のイメージ・様子

蕨駅西口地区市街地再開発事業（イメージ）



旧中山道のまちなみ（歴史民俗資料館）



（２）地域づくりの目標

にぎわいと伝統が調和し 多様な交流が生まれる 魅力あふれるまち

蕨駅西口や駅前通りなどの現代的なにぎわいと中山道蕨宿周辺の伝統的なまちなみの調和を図るとともに、新旧住民や世代間など多様な交流が生まれる場づくりにより、本市の玄関口にふさわしい魅力あふれるまちの形成を図ります。

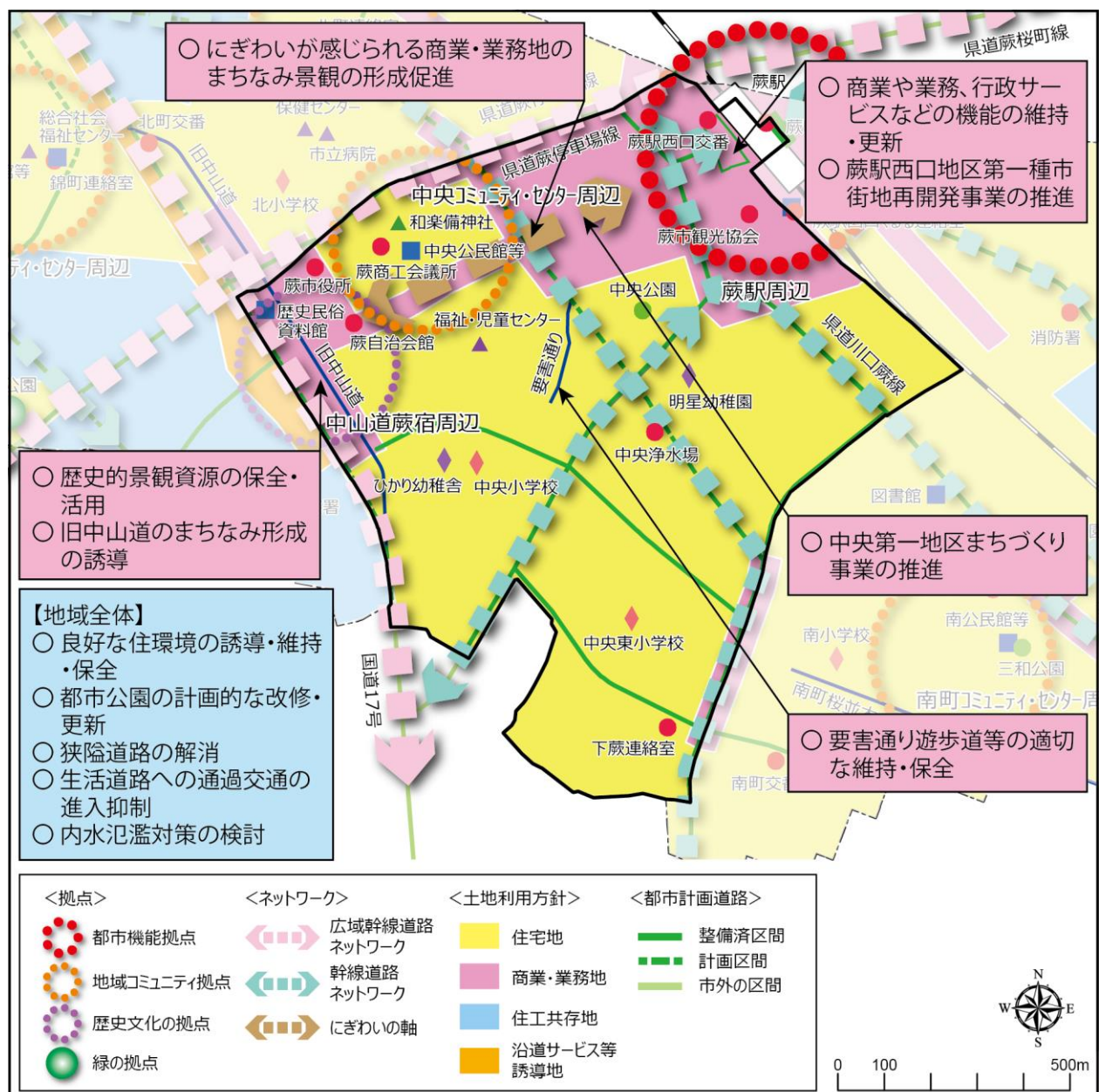
(3) 地域づくりの取組方針

地域づくりの目標を実現するため、取組方針を設定します。

項目	取組方針
土地利用	<u>○市民の生活利便性に資する商業、業務や行政サービスなどの機能の維持・更新</u> ・ 蕨駅西口駅前周辺や駅前通り沿道における商業機能等の維持・更新を誘導します。 ・ 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業では、図書館と行政センター、商業施設など市民の生活利便性の向上に寄与する機能の配置などにより、市民に親しまれる空間づくりを推進します。 ・ 中央第一地区地区計画区域内においては、魅力的な商業空間を形成するために、地区計画の適正な運用を図ります。 <u>○地域の特性を活かした良好な住環境の誘導・維持・保全</u> ・ 住宅地については、良好な住環境の形成を図るため、敷地細分化や周辺と調和しない高さの建築物の抑制など、地域の特性に応じた建築物に関するルールを定められる地区計画制度等の導入を検討します。
都市施設	<u>○蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の推進</u> ・ 「蕨の玄関口の再生と魅力づくり」を目指し、駅前広場の再整備や蕨駅西口7番街区に連続するプロムナードの整備など、魅力ある空間の整備を一体的に進めるため、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業を推進します。 <u>○中央第一地区まちづくり事業の推進</u> ・ 中央第一地区まちづくり事業では、防災性の向上や良好な商業・住環境の形成を図るため、道路の拡幅整備や住民の交流・憩いの場となる公園の整備を推進します。 <u>○中央公園など都市公園の計画的な改修・更新</u> ・ 中央公園をはじめ、地域内の公園については、遊具等の定期点検など適切な施設の提供に努めるとともに、利用者ニーズに対応した整備、改修に努めます。
景観 まちづくり	<u>○歴史的景観資源の保全・活用</u> ・ 歴史民俗資料館分館や中仙道蕨宿まちなみ協定による景観建築物など、旧中山道周辺における歴史的景観資源の保全・活用に努めます。 <u>○旧中山道のまちなみ形成の誘導</u> ・ 旧中山道の沿道については、景観計画の「景観形成重点地区」に位置付けるなど、歴史的な面影を残す建築物と調和したまちなみの形成を誘導します。 <u>○にぎわいが感じられる商業・業務地のまちなみ景観の形成促進</u> ・ 「にぎわいの軸」に位置付けている駅前通りでは、駅前広場の再整備や美装化などにより、商業・業務地としてのまとまりや連続性が感じられる、まちなみ景観の形成を促進します。 <u>○要害通り遊歩道等の適切な維持・保全</u> ・ 本市にとって貴重な水辺空間・緑化空間として景観資源になっている要害通り遊歩道等については、適切な保全と維持管理に努めます。

安全・安心 まちづくり	<u>○狭隘道路の解消と生活道路への通過交通の進入抑制</u> ・狭隘な道路の多い密集市街地においては、救急車両等の通行の円滑化や歩行者等の安全性の向上を図るために、狭隘道路の解消に向けて道路の拡幅や隅切りの設置などを検討します。 ・生活道路における歩行者や自転車の安全通行を確保するために、通過交通に対する進入抑制対策や速度抑制対策など、地域の要望を踏まえた交通安全対策の推進を図ります。 <u>○内水氾濫対策の検討</u> ・近年頻発するゲリラ豪雨など集中豪雨による浸水被害の軽減を図るため、効果的な内水対策を検討します。
------------------------	--

図 中央の地域づくり方針



4. 南町

(1) 地域の概況と課題

■ 地域の人口

- 平成7年(1995年)以降の人口の推移をみると、平成27年(2015年)にかけて常に減少しています。
- 平成7年(1995年)以降の年齢3区分別人口の推移をみると、老年人口(65歳以上)の増加に対し、年少人口(0～14歳)、生産年齢人口(15～64歳)が年々減少しており、高齢化率も5つの地域の中で北町に次ぐ高い割合で上昇を続けています。
- 平成27年(2015年)の人口密度をみると、5つの地域の中で最も高くなっていますが、今後も高齢化が進むと共に、人口も減少することが予測されます。

図 南町の位置

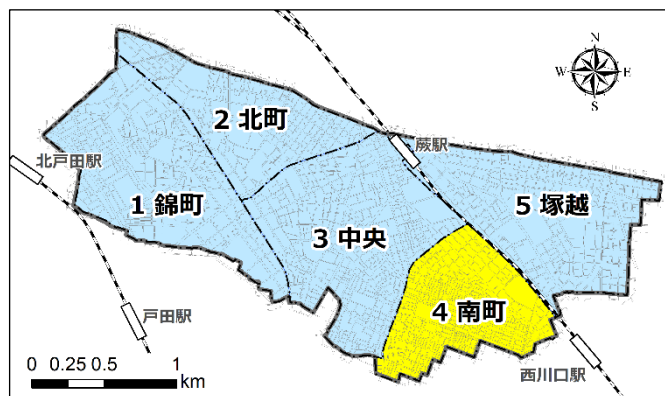


図 南町 年齢3区分別人口の推移

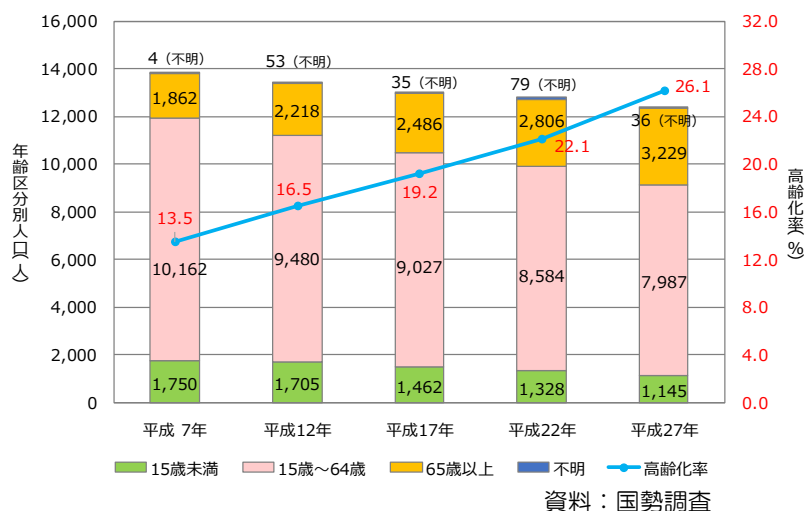
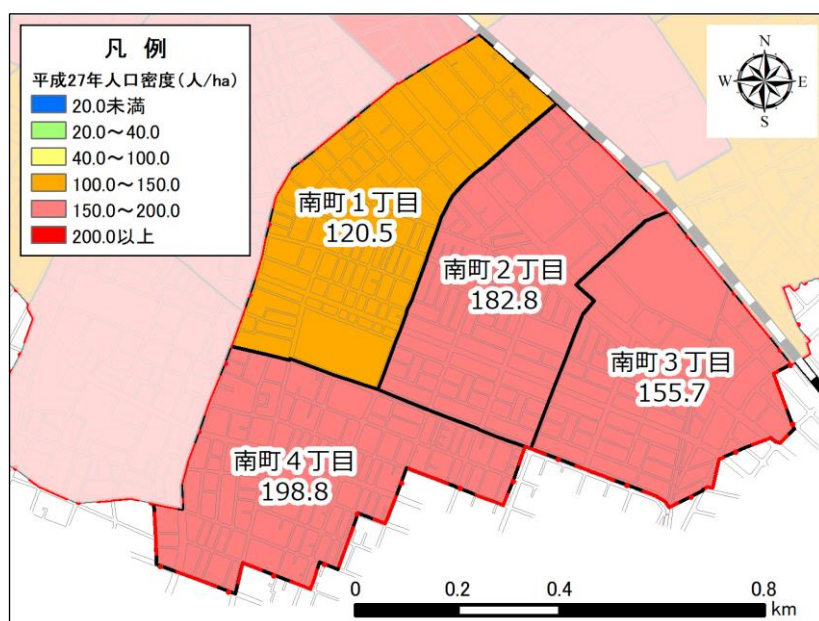


図 南町 人口密度



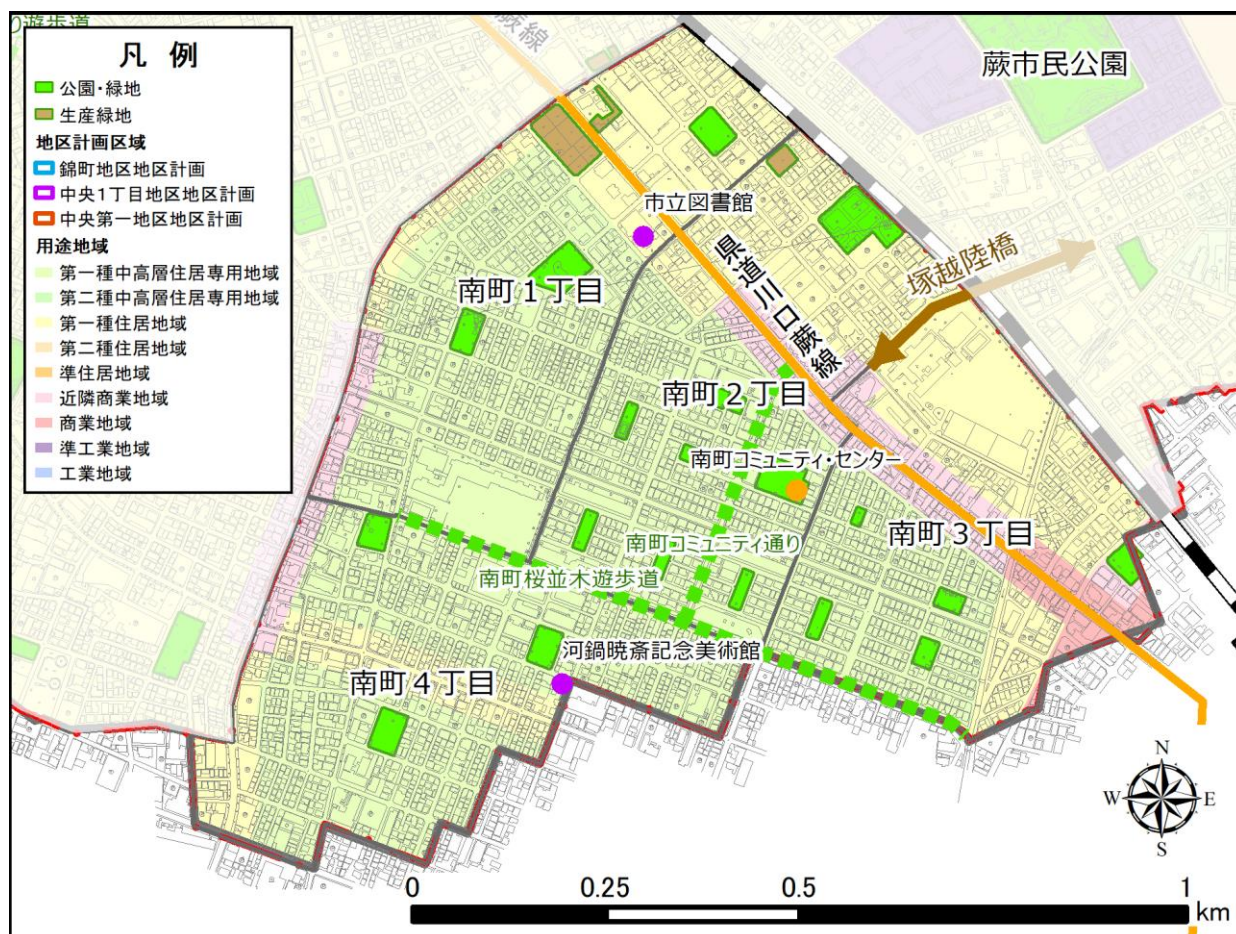
南町： 164.2 人/ha
市内全体：141.4 人/ha

資料：国勢調査

■ 地域の概況

- 地域全体に戸建住宅を中心とした落ち着いた雰囲気住宅街が広がっており、居住歴の長い住民も多く、コミュニティ意識が高い地域となっています。
- 戦前に行われた旧三和町（南町の一部）における大規模な団地開発や、昭和 30 年代後半から行われた土地区画整理事業による都市基盤整備により、区画が整ったまちなみが広がるとともに、都市公園が地域内に多く点在しています。
- 県道川口蕨線沿道では、商業施設の立地が進んでいます。
- 市立図書館や河鍋暁斎記念美術館などの文化施設も有しています。
- 南町桜並木遊歩道や南町コミュニティ通りなどの景観道路は、人々の憩いの場やゆとりを感じさせる空間となっています。
- 市内でも早くから都市基盤施設の整備が進められた地域ということもあり、高齢化による代替わりや、建物の老朽化による建替えなどが見受けられます。
- 内水ハザードマップをみると、20cm 以上の浸水が想定されている場所が広範囲にあります。

図 南町の概況

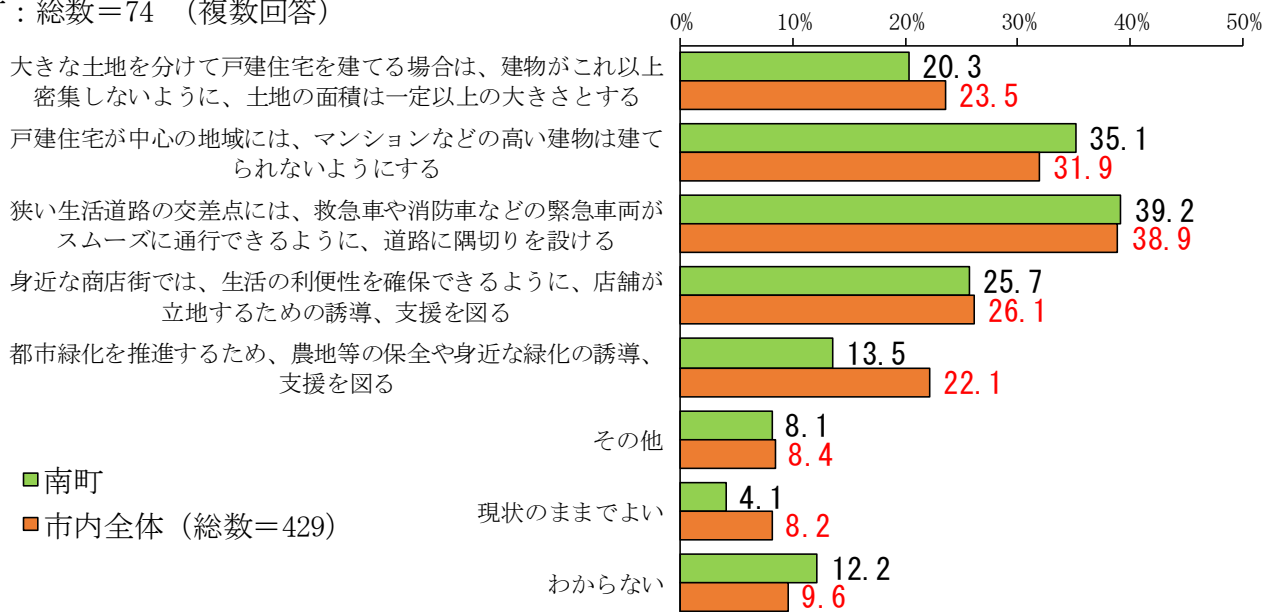


■ 地域の声

- 市民意識調査における「住みやすさを向上させるために望ましいこと」の質問に対し、「戸建住宅が中心の地域には、マンションなどの高い建物は建てられないようにする」と答えた人の割合が高くなっています。これは南町が、戸建住宅の多い良好な住環境が整っていることによるものと考えられます。

図 南町 住みやすさを向上させるために望ましいこと

南町：総数＝74（複数回答）



資料 令和元年度 市民意識調査

意見交換会での主な意見
公園によっては、木が茂って暗くなっていたり、落ち葉の掃除が大変だったりするので、きめ細かな維持管理に努めてほしい。また、時代にあった遊具にしてほしい。
南町は公園が多いので、個々の公園ごとに役割や特色を持たせるなど有効に活用してほしい。
集中豪雨時に、道路が水であふれる場所があり困っている。効果的な対策を検討してほしい。
南町には公共施設が少ないので、図書館移転後の跡地は調整池の機能を併せ持った防災拠点にしてはどうか。
南町は桜並木がきれいで、町内会や子ども会、地域のスポーツ団体などの活動が活発で、子どもたちがまちを歩いていると、地域の方々に声をかけてもらえるなど、コミュニティが素晴らしい。

■ 地域づくりの目標の実現に向けた課題

こうした地域の概況等を踏まえ、地域づくりの目標の実現に向けた課題は次のとおりです。

項 目	課 題
土地利用	・ 暮らしの場にふさわしい良好な住環境の維持・保全
都市施設	・ 本市の東西を結ぶ重要なルートである橋梁の維持管理 ・ 市民のふれあいの場となる公園の維持管理
景観まちづくり	・ 地域のシンボルである桜並木の維持管理 ・ 幹線道路沿道における秩序ある道路景観の形成
安全・安心まちづくり	・ 生活道路における安全性の確保 ・ 内水氾濫時の被害の軽減

写真 南町の様子

南町桜並木遊歩道



三和公園



(2) 地域づくりの目標

さくら舞う コミュニティあふれる やすらぎのまち

南町のシンボルである桜並木遊歩道や数多く点在する公園の適切な維持・更新などにより、落ち着いた住環境の保全を図るとともに、豊かなコミュニティ活動による地域力を発揮しながら、心やすらぐ住みよいまちの形成を図ります。

(3) 地域づくりの取組方針

地域づくりの目標を実現するため、取組方針を設定します。

項目	取組方針
土地利用	<u>○地域の特性を活かした良好な住環境の誘導・維持・保全</u> ・住宅地については、良好な住環境の維持・保全を図るため、敷地細分化や周辺と調和しない高さの建築物の抑制など、地域の特性に応じた建築物に関するルールを定められる地区計画制度等の導入を検討します。
都市施設	<u>○塚越陸橋等の適切な維持管理</u> ・南町と塚越を結ぶ塚越陸橋や跨線人道橋については、東西を結ぶ重要なルートであることから、適切な維持管理に努めます。 <u>○三和公園など都市公園の計画的な改修・更新</u> ・三和公園をはじめ地域内に多く点在する公園については、遊具等の安全管理など適切な施設の提供に努めるとともに、利用者ニーズに対応した整備、改修に努めます。
景観 まちづくり	<u>○南町桜並木遊歩道の適切な維持・保全</u> ・市内でも人気のお花見スポットである南町桜並木遊歩道における既存樹木については、樹勢回復を図りつつ必要な樹木剪定を行うなど、適切な維持管理に努めます。 <u>○県道川口葎線等の沿道における秩序ある景観の誘導</u> ・県道川口葎線等の沿道においては、本市のイメージを高める秩序ある道路景観の形成を誘導します。
安全・安心 まちづくり	<u>○生活道路への通過交通の進入抑制</u> ・生活道路における歩行者や自転車の安全通行を確保するために、通過交通に対する進入抑制対策や速度抑制対策など、地域の要望を踏まえた交通安全対策の推進を図ります。 <u>○内水氾濫対策の検討</u> ・近年頻発するゲリラ豪雨など集中豪雨による浸水被害の軽減を図るため、効果的な内水対策を検討します。

5. 塚越

(1) 地域の概況と課題

■ 地域の人口

- 平成7年(1995年)以降の人口の推移をみると、平成17年(2005年)までは減少傾向にありましたが、平成27年(2015年)にかけては増加傾向に転じています。
- 平成7年(1995年)以降の年齢3区分別人口の推移をみると、老年人口(65歳以上)の増加に対し、年少人口(0～14歳)、生産年齢人口(15～64歳)が年々減少傾向にあり、高齢化率も上昇してきていますが、平成22年(2010年)から平成27年(2015年)にかけては、年少人口、生産年齢人口(15～64歳)も増加に転じています。
- 平成27年(2015年)の人口密度をみると、蕨市民公園や学校群などがあるものの、市内全域の平均より高くなっています。

図 塚越の位置

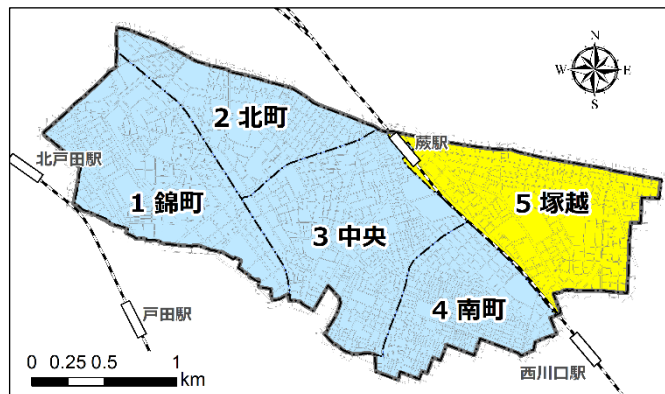


図 塚越 年齢3区分別人口の推移

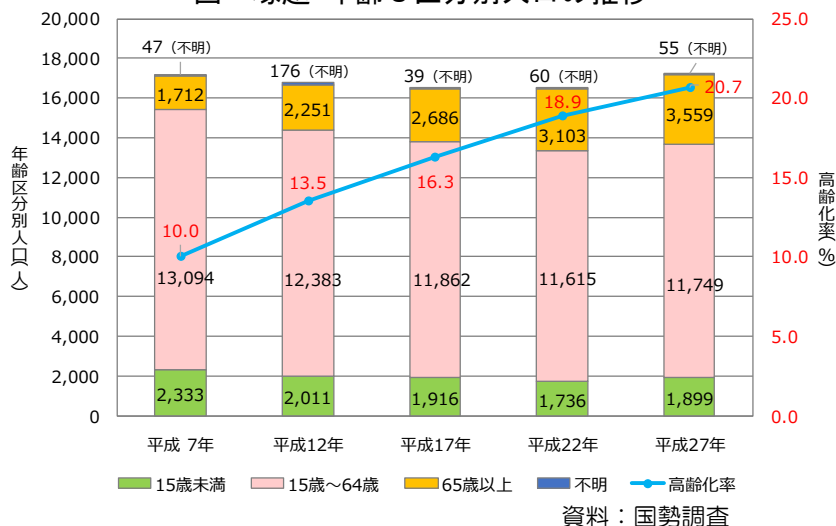
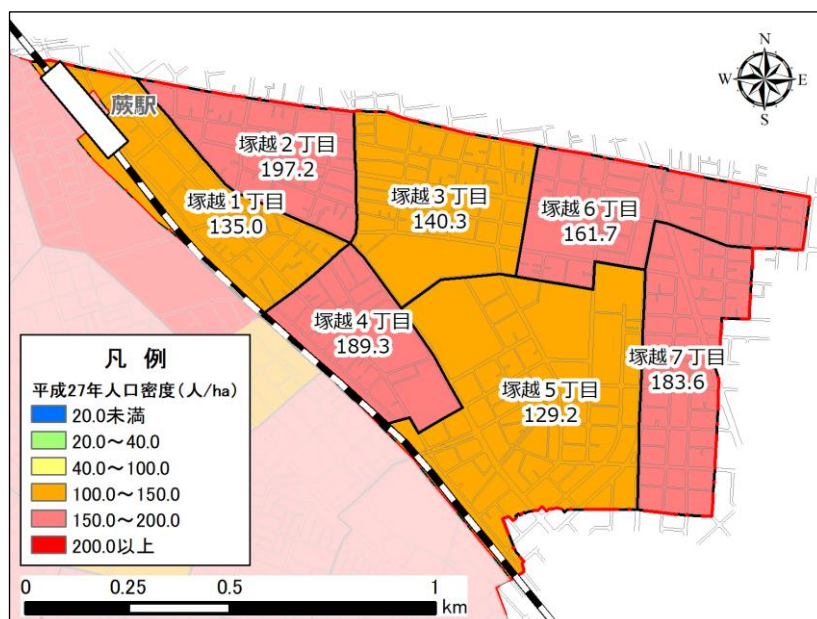


図 塚越 人口密度



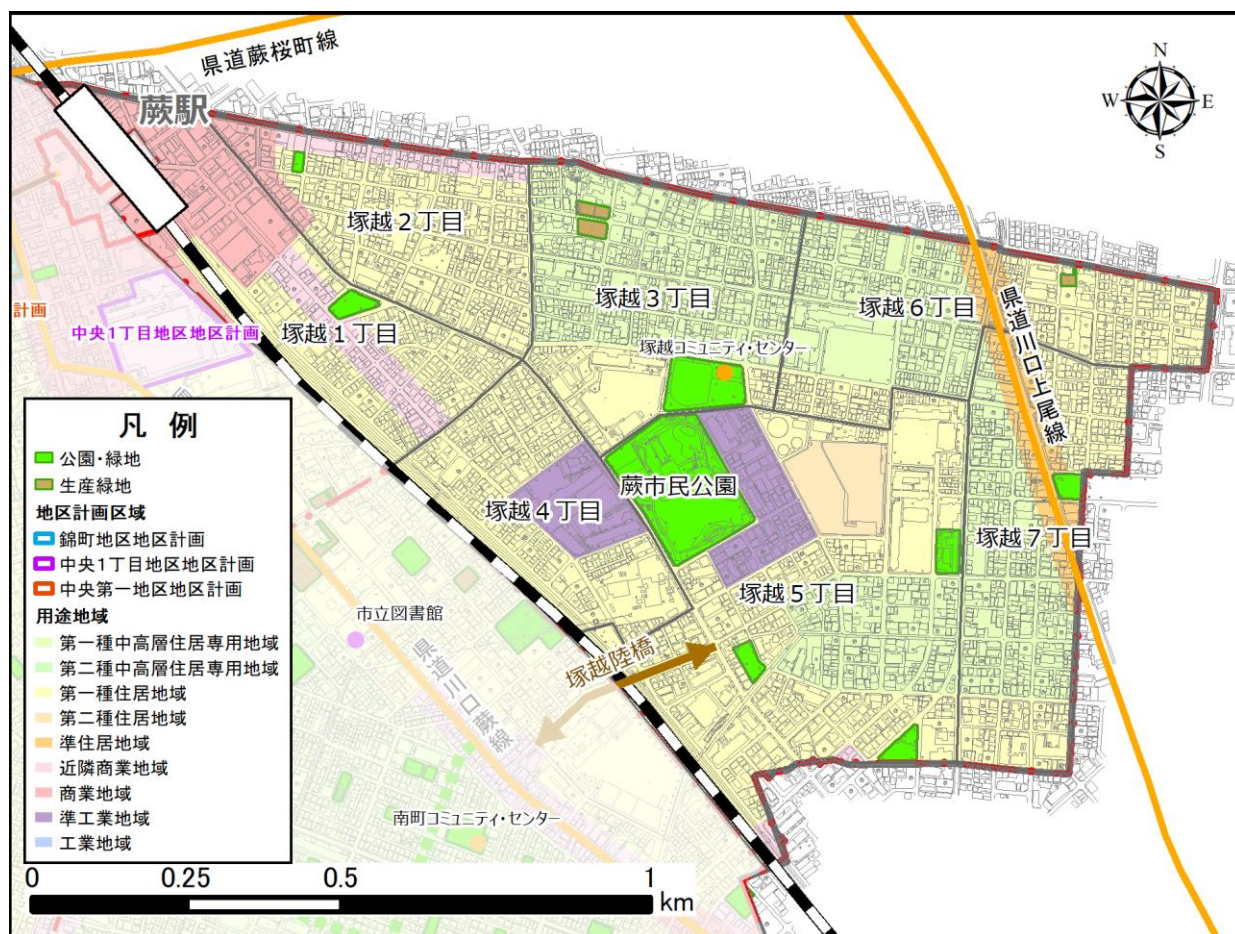
塚越： 155.0 人/ha
市内全体：141.4 人/ha

資料：国勢調査

■ 地域の概況

- 戸建住宅や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地が広範囲に広がっています。
- 蕨駅東口駅前の商店街、大規模商業施設、公私立の学校群など、多様な機能を持つ地域でもあり、中央に次いで人口や事業所数も多くなっています。
- 東側を南北に通る県道川口上尾線沿道では、店舗や事務所などが立地しています。
- 本市を代表する蕨市民公園の一角は、身近な緑を感じられる、市民の憩いとふれあいの場となっています。
- 昭和30年代の土地区画整理事業の終了以降、宅地の細分化や建築物の中高層化、蕨市民公園を取り巻くように指定されている準工業地域では用途の混在化などが見受けられます。
- 南町や中央など市内の他の地域とは、JR京浜東北線によって分断されており、塚越陸橋や跨線人道橋などが重要な交通ルートとなっています。
- 内水ハザードマップをみると、20cm以上の浸水が想定されている場所があります。

図 塚越の概況

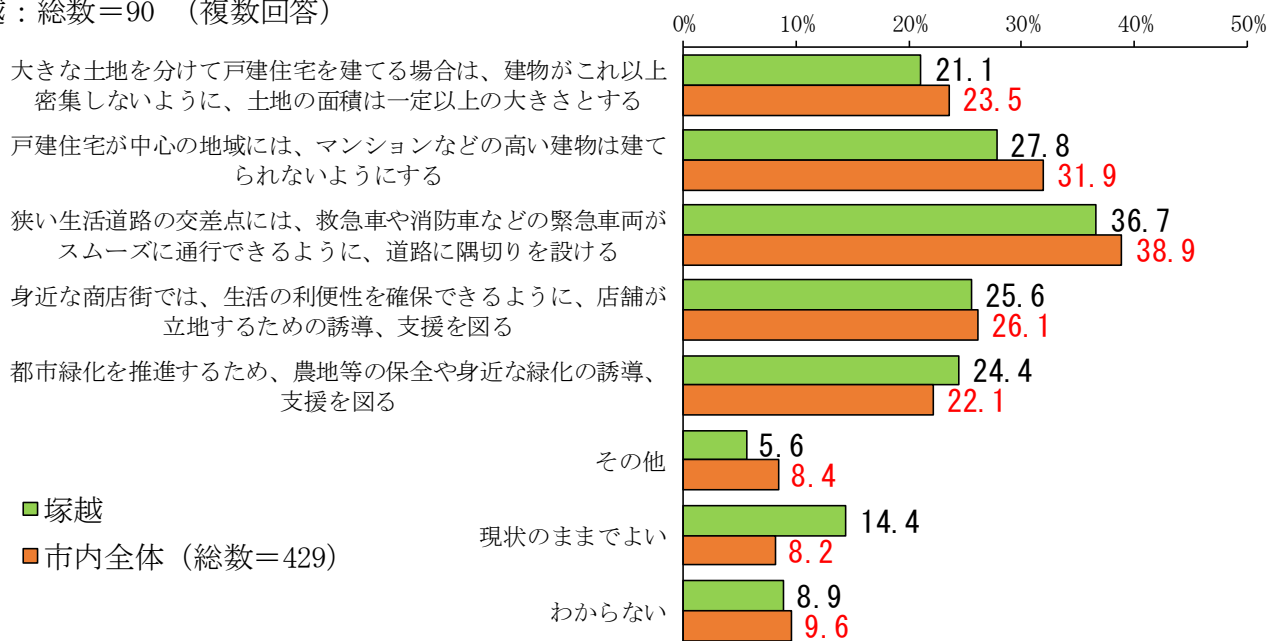


■ 地域の声

- 市民意識調査における「住みやすさを向上させるために望ましいこと」の質問に対し、「農地等の保全や身近な緑化の誘導、支援を図る」と答えた人の割合が、市全体の割合よりも上回っている以外、すべての項目で市全体の割合よりも下回っており、「現状のままでよい」と答えた人の割合が、5つの地域の中で最も高くなっています。

図 塚越 住みやすさを向上させるために望ましいこと

塚越：総数＝90（複数回答）



資料 令和元年度 市民意識調査

意見交換会での主な意見
・塚越陸橋は南町につながる重要な道路なので、耐震化を進めて、しっかりと維持管理をしてほしい。
・市民公園で毎年行われている桜まつりを今後も続けられるように、引き続き、桜の木の管理も含めた公園の維持管理をしてほしい。
・公園は、あらゆる世代にとって使いやすく、利用者が多くなるような公園にしてほしい。
・産業道路（県道川口上尾線）沿道では、道路の景観形成を誘導した方が良い。
・大雨が降るといつも道路が水であふれる場所があり困っているので、効果的な水害対策をしてほしい。
・防犯灯が少なく、夜になると暗くなってしまう場所では、危険なため、防犯灯を増やしてほしい。

■ 地域づくりの目標の実現に向けた課題

こうした地域の概況等を踏まえ、地域づくりの目標の実現に向けた課題は次のとおりです。

項 目	課 題
土地利用	・暮らしの場にふさわしい良好な住環境の維持、保全 ・社会情勢の変化に対応した適切な土地利用の誘導
都市施設	・本市の東西を結ぶ重要なルートである橋梁の維持管理 ・市民のふれあいの場となる公園の維持管理
景観まちづくり	・にぎわいのあるまちなみ景観の形成 ・幹線道路沿道における秩序ある道路景観の形成
安全・安心まちづくり	・生活道路における安全性の確保 ・内水氾濫時の被害の軽減

写真 塚越の様子

蕨市民公園



東口一番街のまちなみ



(2) 地域づくりの目標

華とみどりが織りなす 心豊かに暮らせるまち

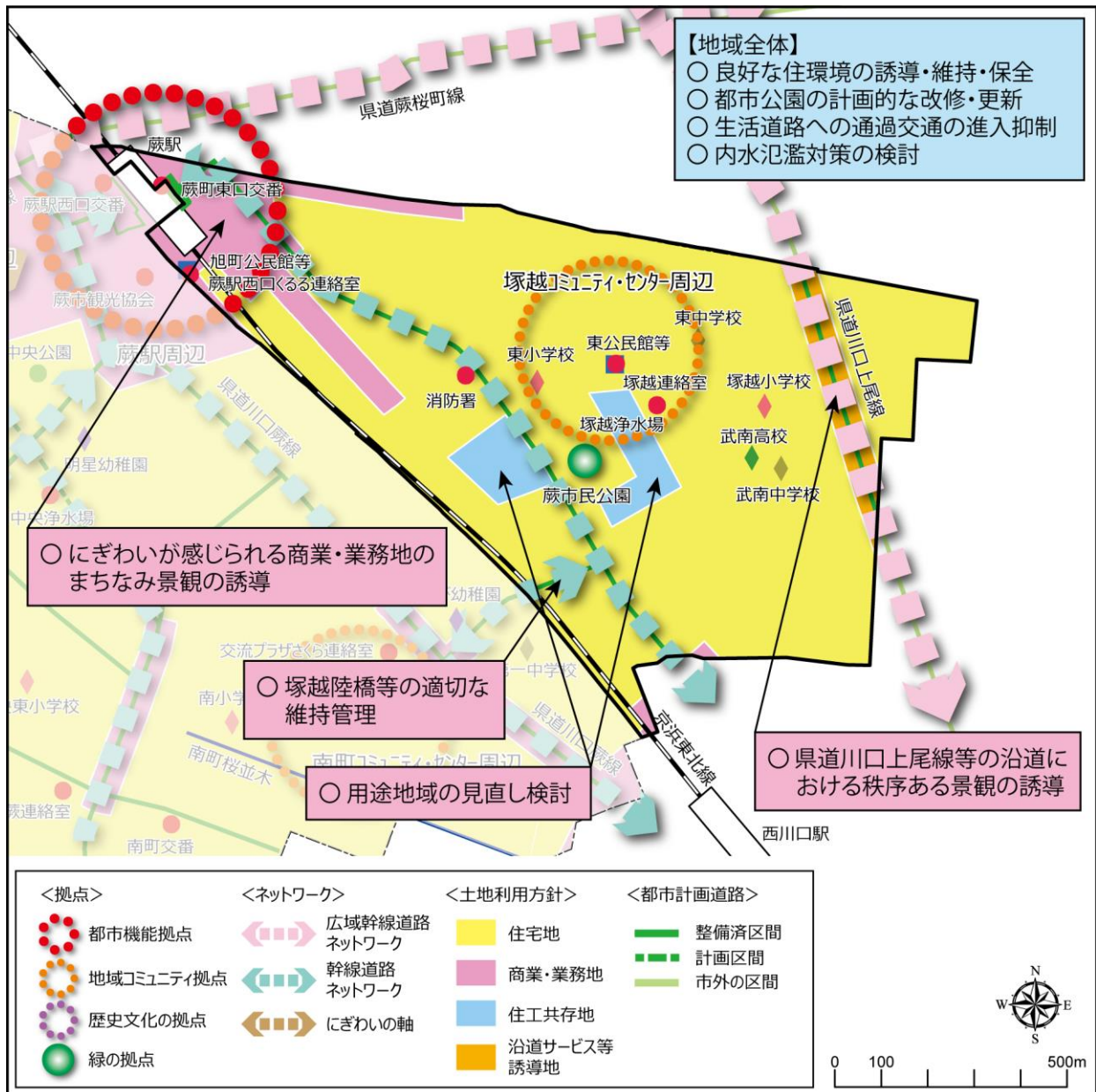
蕨駅東口の華のあるまちなみの形成を促進するとともに、蕨市民公園を中心とした憩いと安らぎが感じられる良好な住環境の維持・保全により、誰もが心豊かに、いつまでも住み続けたいまちの形成を図ります。

(3) 地域づくりの取組方針

地域づくりの目標を実現するため、取組方針を設定します。

項目	取組方針
土地利用	<u>○地域の特性を活かした良好な住環境の誘導・維持・保全</u> ・住宅地については、良好な住環境の維持・保全を図るため、敷地細分化や周辺と調和しない高さの建築物の抑制など、地域の特性に応じた建築物に関するルールを定められる地区計画制度等の導入を検討します。 <u>○土地利用の動向を見据えた用途地域の見直し検討</u> ・工場の移転等により、住宅地や商業・業務地としての土地利用が進んでいる蕨市民公園周辺の準工業地域については、工場の操業環境に配慮しつつ、土地利用の更新状況に応じた適切な用途地域への見直しなどを検討します。
都市施設	<u>○塚越陸橋等の適切な維持管理</u> ・塚越と南町、中央を結ぶ塚越陸橋や跨線人道橋については、東西を結ぶ重要なルートであることから、適切な維持管理に努めます。 <u>○蕨市民公園など都市公園の計画的な改修・更新</u> ・「緑の拠点」に位置付けている市内最大の蕨市民公園をはじめ、地域内の公園については、遊具等の安全管理など適切な施設の提供に努めるとともに、利用者ニーズに対応した整備・改修に努めます。
景観 まちづくり	<u>○にぎわいが感じられる商業・業務地のまちなみ景観の誘導</u> ・蕨駅東口駅前通りや東口一番街の沿道では、にぎわいを感じられるとともに、商業・業務地としてのまとまりや連続性が感じられる、まちなみ景観の形成を誘導します。 <u>○県道川口上尾線等の沿道における秩序ある景観の誘導</u> ・県道川口上尾線沿道の沿道サービス等誘導地等においては、本市のイメージを高める秩序ある道路景観の形成を誘導します。
安全・安心 まちづくり	<u>○生活道路への通過交通の進入抑制</u> ・生活道路における歩行者や自転車の安全な通行を確保するために、通過交通に対する進入抑制対策や速度抑制対策など、地域の要望を踏まえた交通安全対策の推進を図ります。 <u>○内水氾濫対策の検討</u> ・近年頻発するゲリラ豪雨など集中豪雨による浸水被害の軽減を図るため、効果的な内水対策を検討します。

図 塚越の地域づくり方針



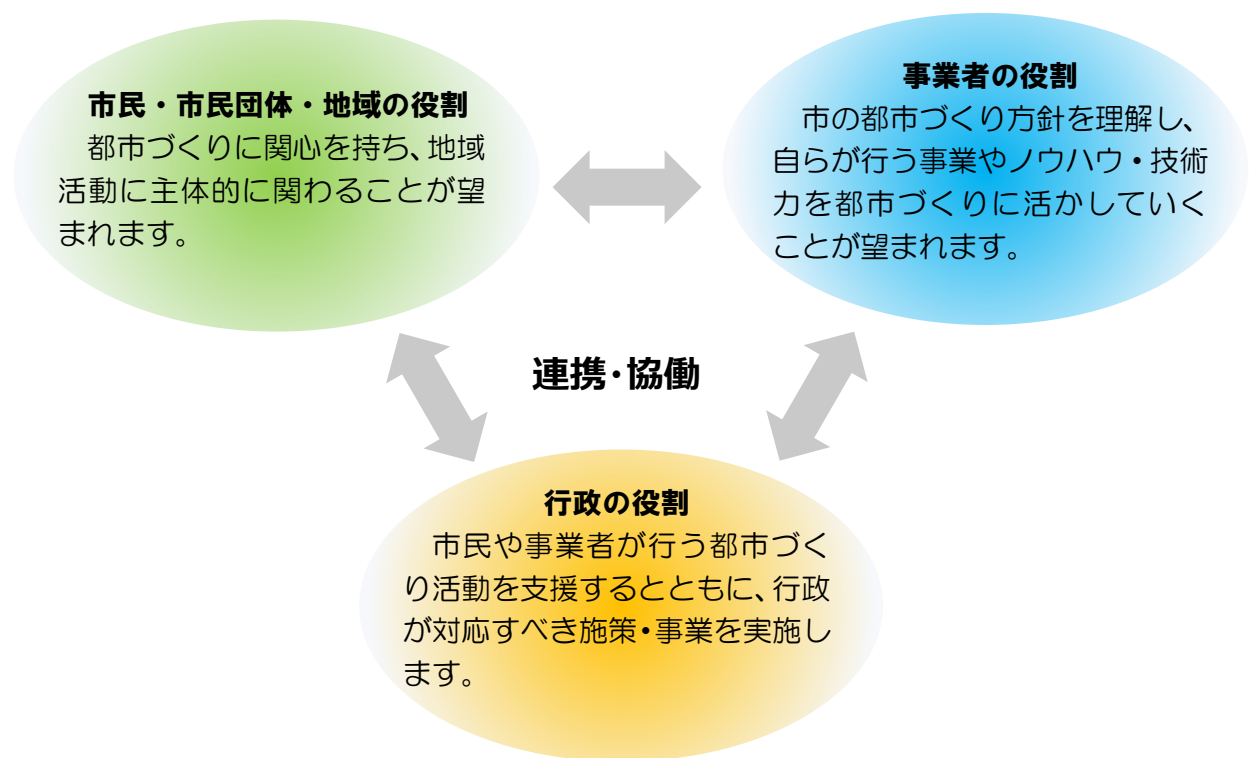
第5章 計画の推進に向けて

1. 連携と協働による都市づくり

都市づくりの理念である「住みたい、住み続けたい、住んでよかったと思えるまち」を実現するためには、社会貢献活動を行う市民団体を含めた市民や地域、本市に関わる事業者、そして市が同じ思いを持ちながら、一体的に都市づくりに取り組むことが重要です。

このため、市民や地域、事業者、行政などの都市づくりに関わる各主体が、各々の役割を果たしながら、連携と協働による都市づくりに取り組んでいきます。

図 各主体の役割分担と連携のイメージ



2. 計画を推進するための取り組み

(1) 主体的な都市づくりに向けて

① 都市づくりに関する情報提供の推進

都市計画マスタープランに位置づけた各種施策や事業、都市づくりの制度に関する市民や事業者などの理解・関心を高めるため、都市づくりに関する情報を広報紙やホームページなど様々な情報媒体を活用し、幅広く提供していきます。

② 市民団体などによる活動への支援

都市づくりを効率的・効果的に推進するためには、市民や地域、事業者などの理解と協力を得るとともに、関係する方々の意見を十分に踏まえることが重要であることから、町会などを通じた市民や地域、協定などに基づく事業者との協力体制を構築していきます。また、協働により、地域や社会の課題解決を目指す事業に対しては、積極的に支援していきます。

③ 庁内各行政分野の横断的な連携

計画の実現には、都市計画分野の取り組みにとどまらず、多様な行政分野にわたる連携が必要なことから、庁内の横断的な連絡・調整体制を強化し、総合的な都市づくりを進めていきます。

④ 周辺都市などとの広域的な連携

国や県に対し、広域的な見地から事業の促進を要請していきます。また、都市づくりの多くの場面では、周辺都市との広域的な相互調整が重要であり、関係自治体と連携を図りながら都市づくりを進めていきます。

(2) 計画的・効率的な都市づくり

① 個別の都市計画など適時・適切な策定や見直し

都市計画マスタープランは、都市づくりに関する基本的な方針であることから、個別の都市計画による具体的な施策や事業などは、都市計画マスタープランに即して進めていくことになります。

このため、個別の都市計画など新たな計画の策定や見直しについては、都市計画マスタープランとの整合や連携に配慮しながら、事業の緊急性や効果などを踏まえ、適時・適切に実施していきます。

② 都市計画提案制度等の活用

「都市計画提案制度」や「蕨市まちづくり条例」などを活用した、市民や地域による住民参加の「まちづくり」を促進し、地域の特性や住民の意向を踏まえた身近な地域単位による、きめ細やかで良好な環境の「まちづくり」を進めていきます。

③ 効率的・効果的な事業の実施

事業の実施にあたっては、既存ストックの活用の可能性、事業の必要性や緊急性、波及効果などを踏まえ、限られた財源の中で効率的・効果的に実施していきます。

また、道路や公園などの維持管理について、市民や地域、事業者などに協力を促すとともに、主体的な活動を支援し、協働により維持管理を行っていきます。

(3) 時代の流れを捉えた都市づくり

① 持続可能な都市づくり

都市計画マスタープランに位置づけた各種施策や事業の実施にあたっては、「SDGs」で示された 17 の開発目標を考慮し、持続可能な都市づくりに取り組んでいきます。

図 SDGs（持続可能な開発目標）



資料：国際連合広報センターホームページ

② 新技術の活用

国などの動向を見据えながら、ICT などの新技術の活用も視野に入れて取り組んでいきます。

3. 計画の進行管理

(1) 計画の進行管理と適切な運用

都市計画マスタープラン（Plan）は中長期的な視点での都市の将来像とその実現に向けた方針や施策を示すものです。そのため、この計画に基づく各種施策・事業などを実施（Do）し、その実施状況の評価（Check）を行い、必要に応じて、評価結果及び社会環境の著しい変化などを踏まえて都市計画マスタープランの見直し（Action）を検討することが必要です。よって、以下のPDCAサイクルに基づく進行管理を行い、都市づくりを効率的・効果的に推進していきます。

図 PDCAサイクルのイメージ

