

第1章 都市づくりの現状と課題

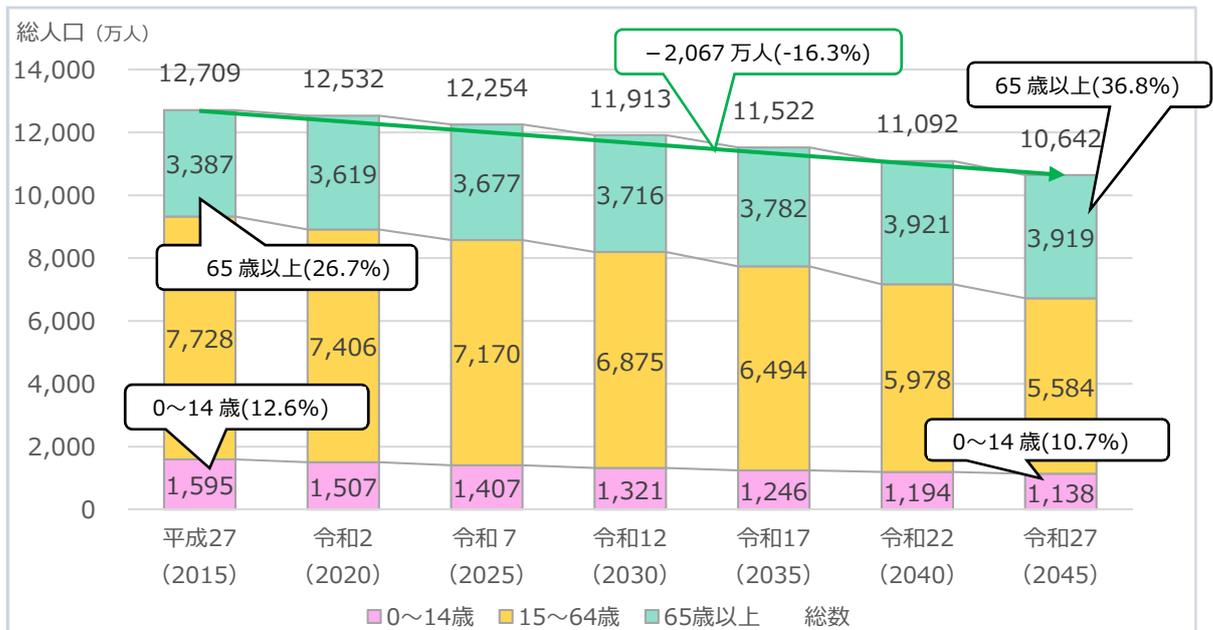
1. 都市づくりを取り巻く社会動向

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)

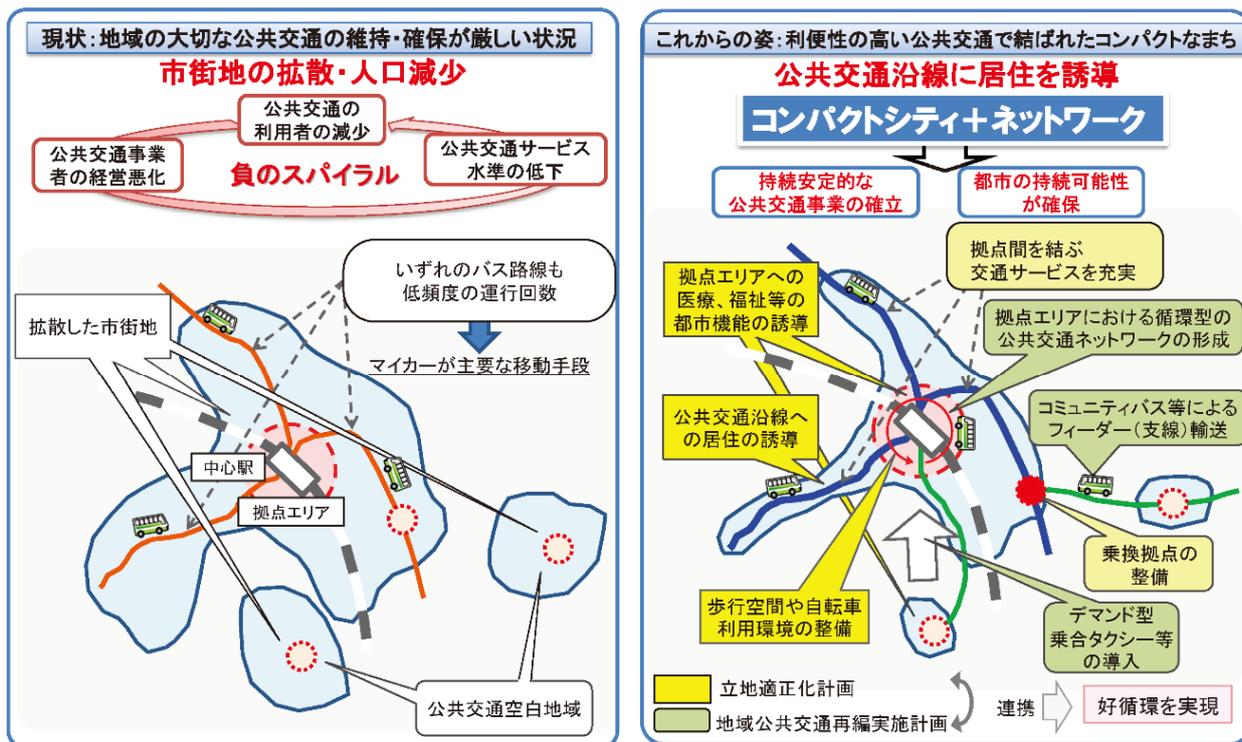
■インフラの老朽化と維持・管理費の増大

- 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 コンパクトシティ・プラス・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。

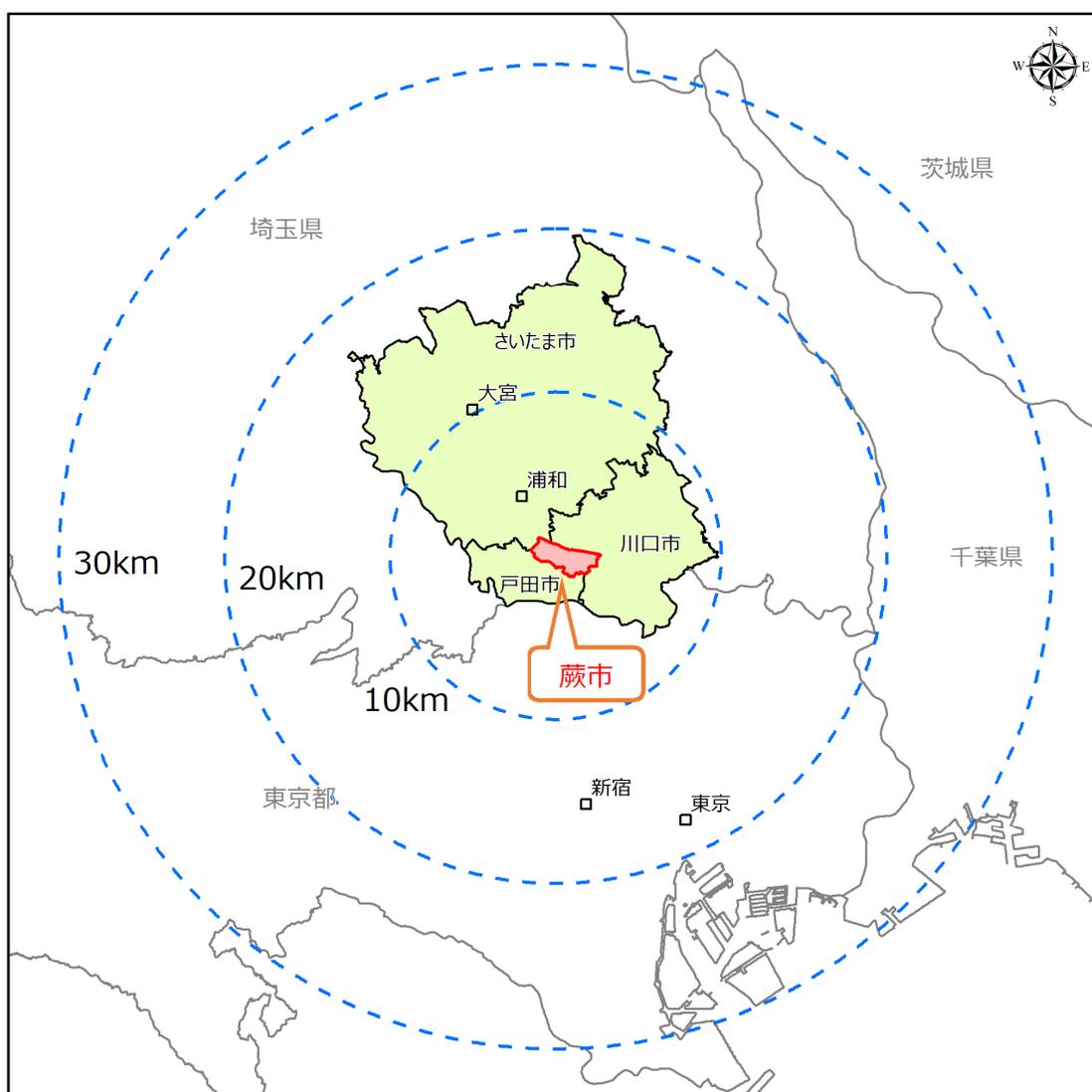
2. 蕨市の概況

(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、交通便利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。

図 総人口・人口増加率の推移



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。

図 年齢3区分別人口の推移

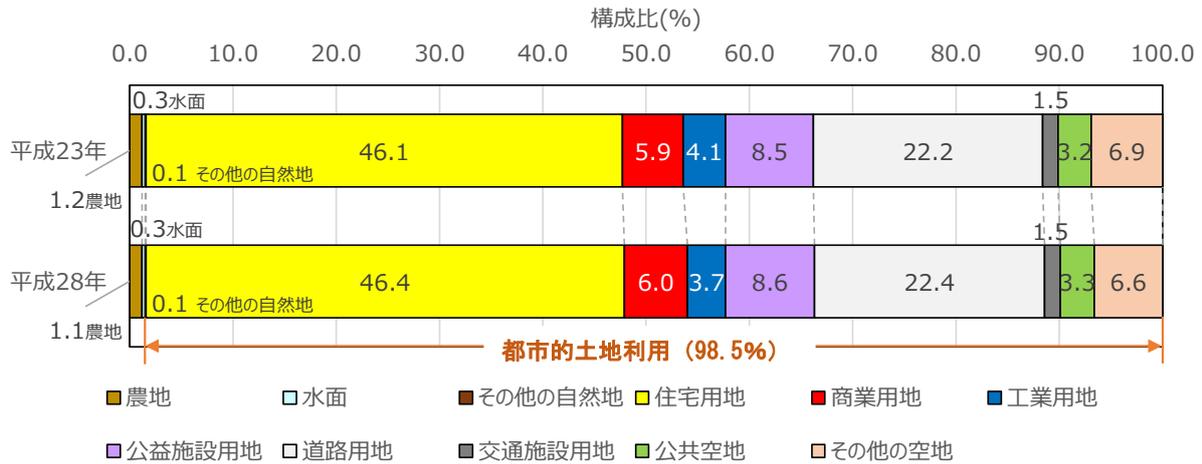


資料：国勢調査

(3) 土地利用

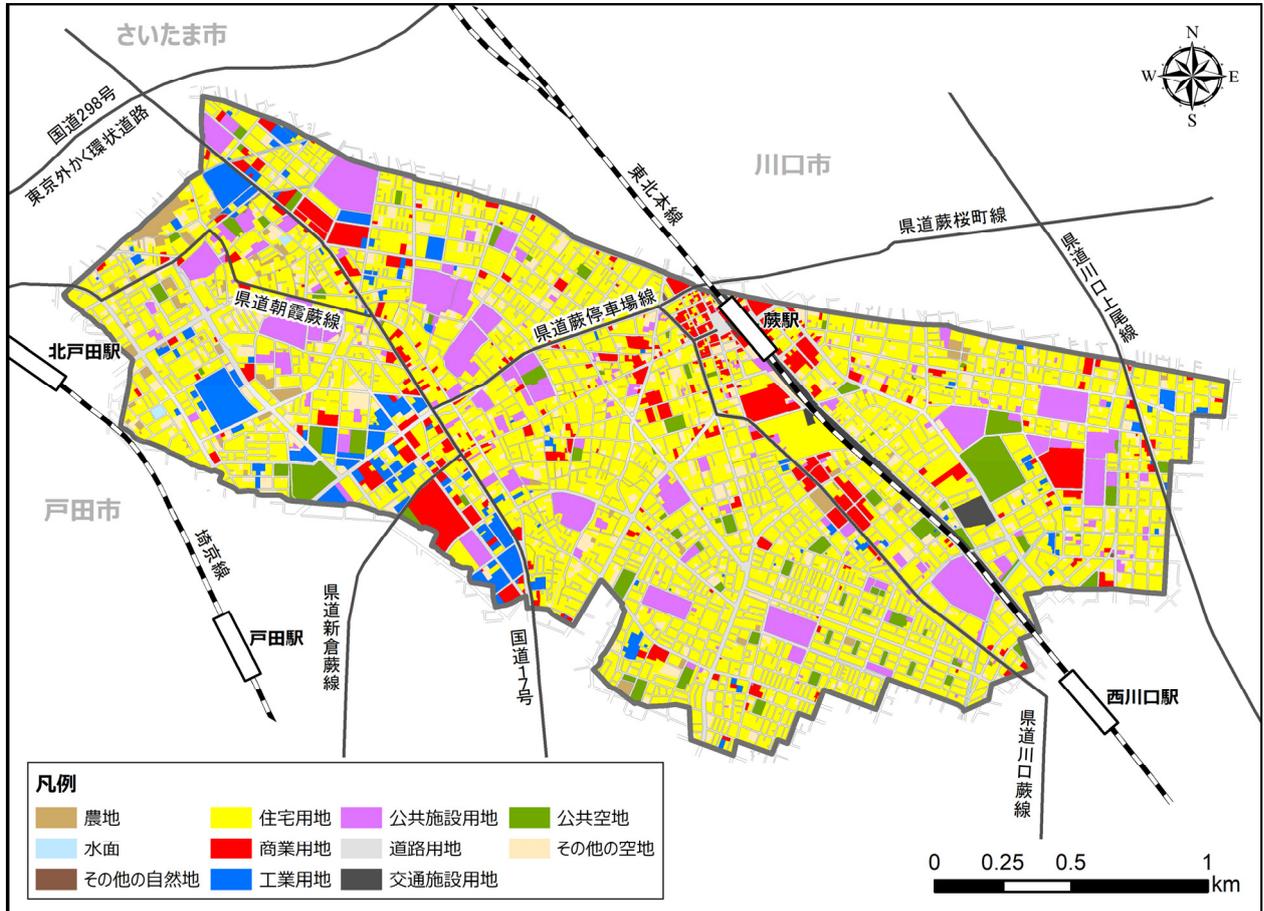
- 本市の平成 28 年（2016 年）の土地利用の状況をみると、住宅用地が 46.4%と最も多く、平成 23 年（2011 年）から 0.3%（1.96ha）増加しています。一方、工業用地は 0.4%（2.02ha）減少しています。
- 住宅用地や商業用地、工業用地などの都市的土地利用は、市域の 98.5%を占めており、本市は都市化している都市であることが分かります。

図 土地利用現況の構成比の推移



資料：都市計画基礎調査

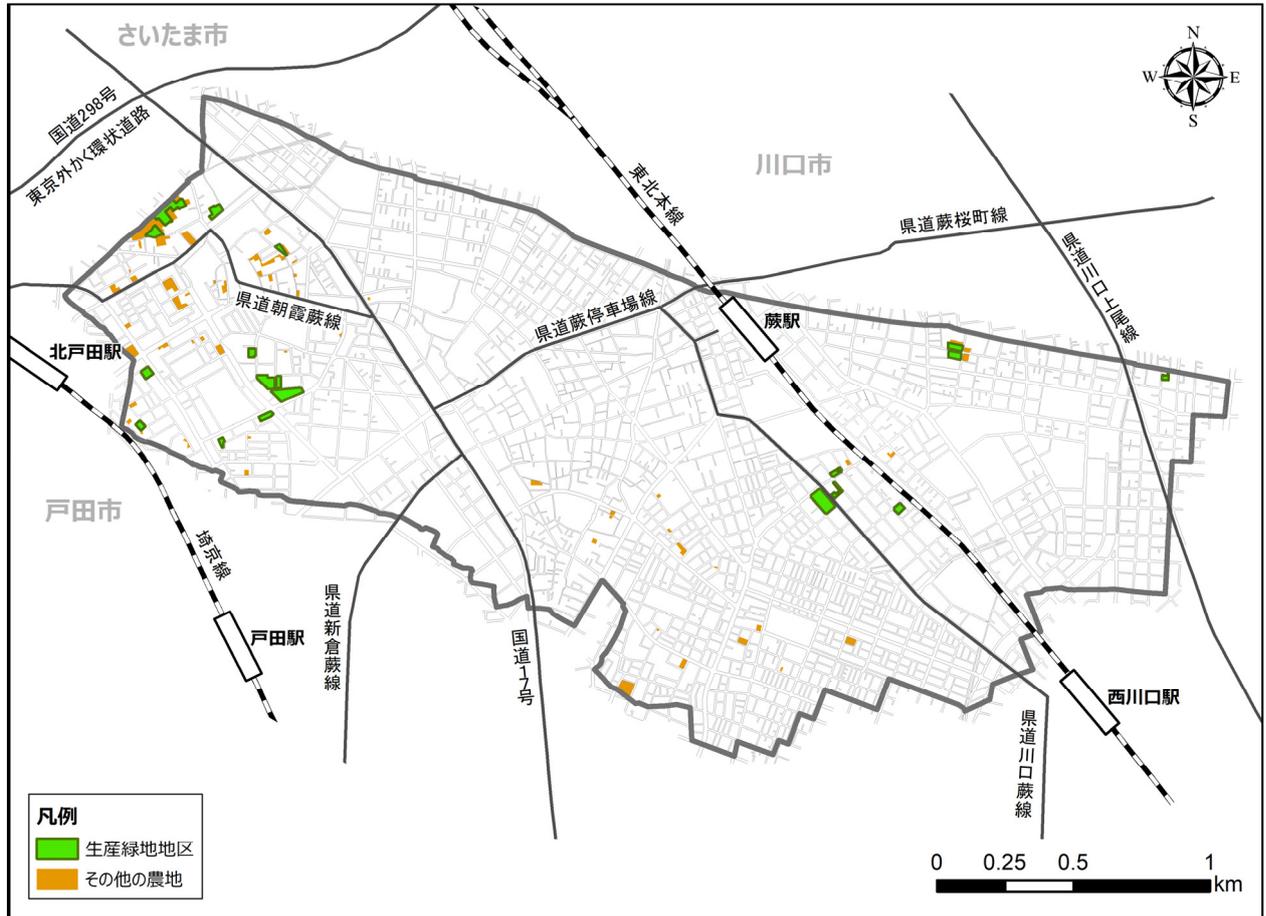
図 土地利用現況



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



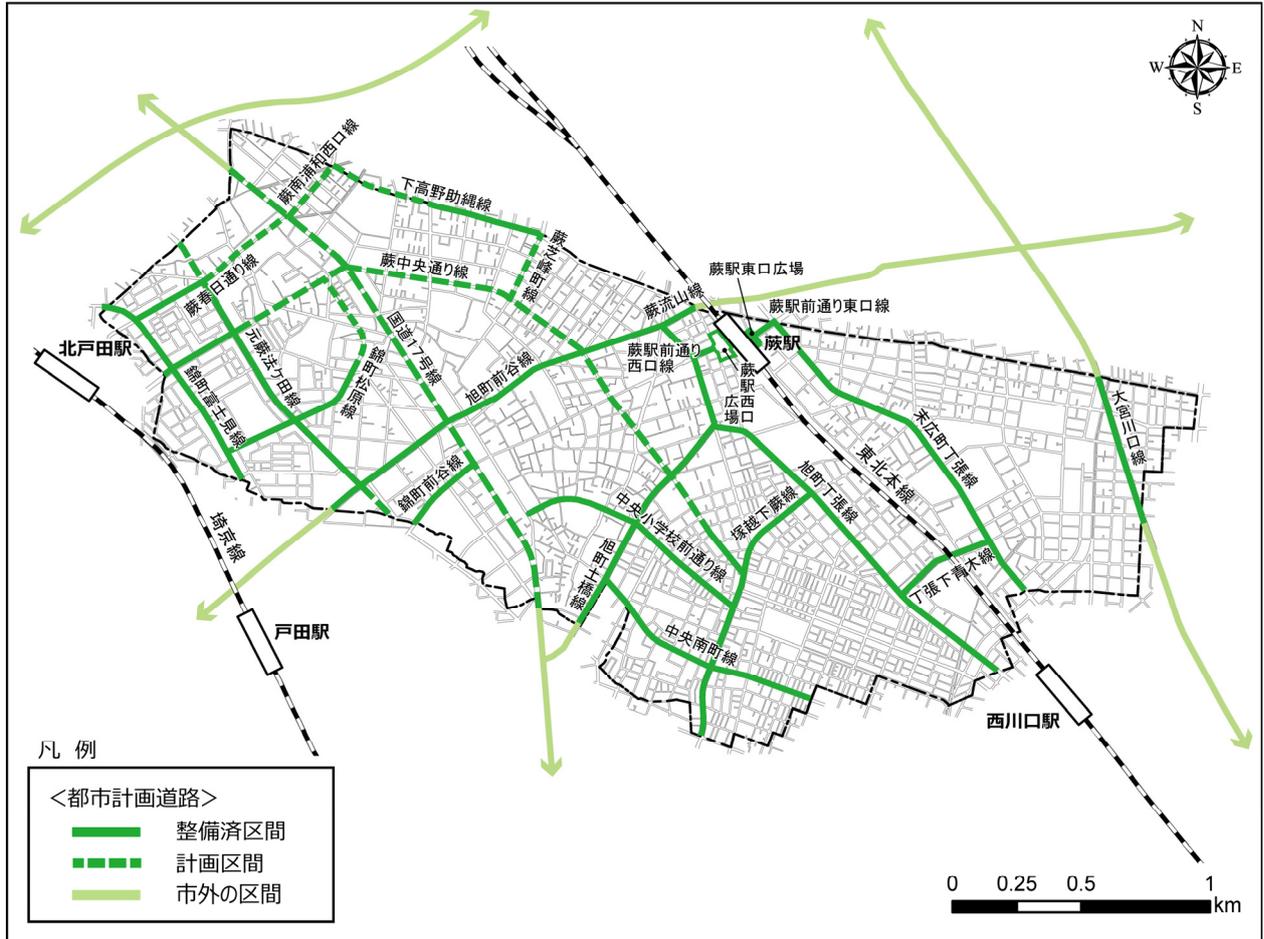
資料：まちづくり推進室

(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。

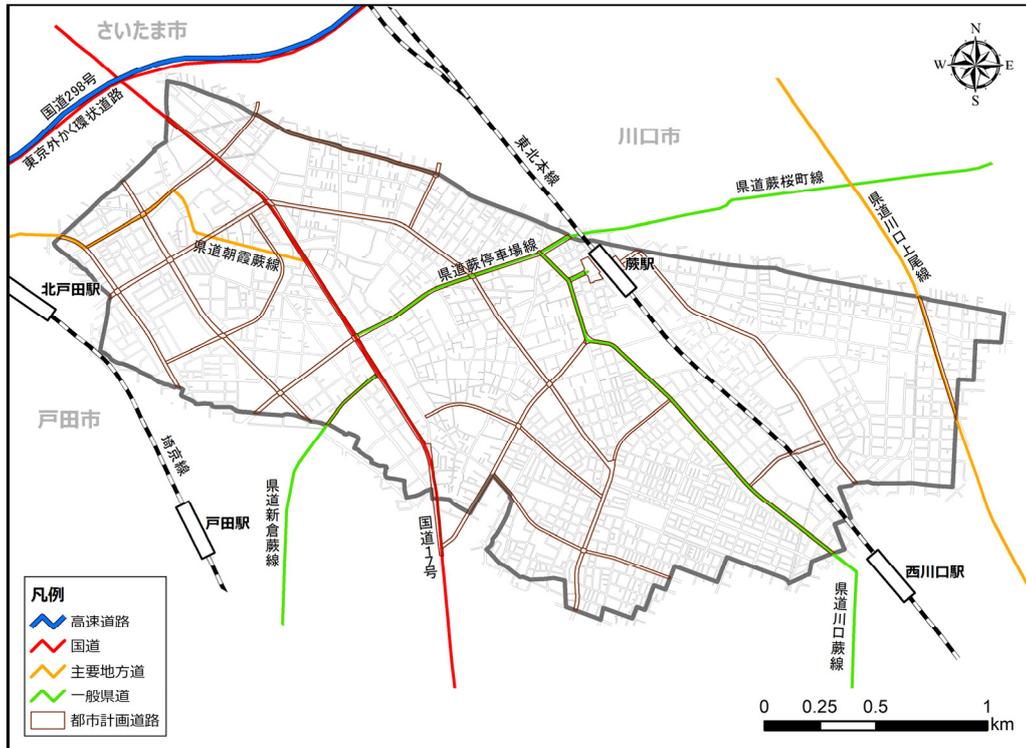
図 道路整備状況



資料：まちづくり推進室

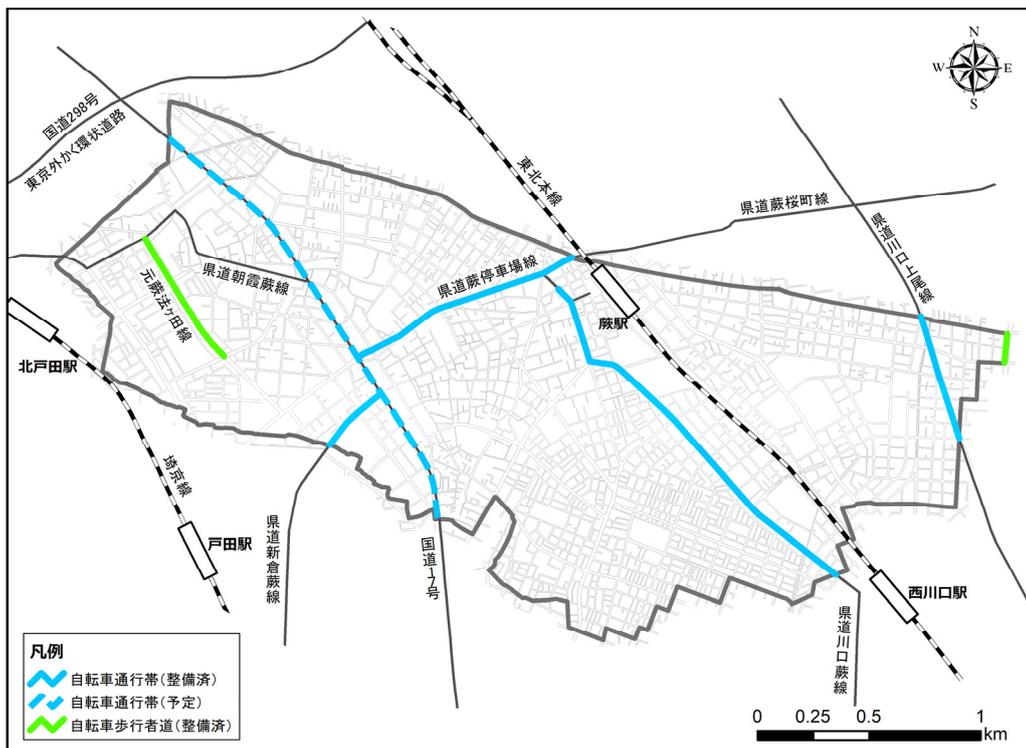
- 本市は、主に南北方向の交通は国道 17 号が、東西方向の交通は県道蕨停車場線が主軸となっています。
- 県道蕨停車場線、県道川口蕨線などでは自転車通行帯が、元蕨法ヶ田線などでは自転車歩行者道が整備されています。

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

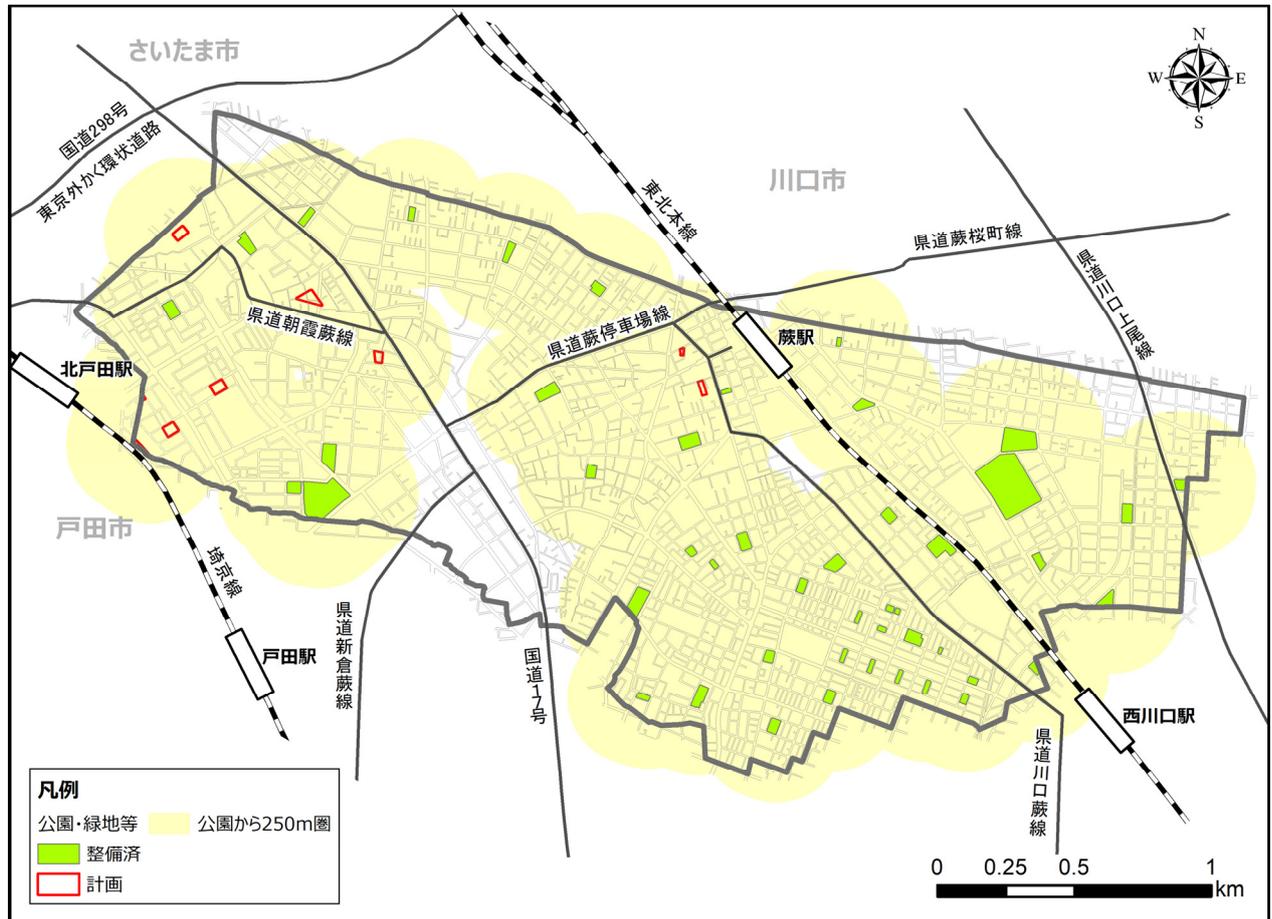


資料：安全安心推進課

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

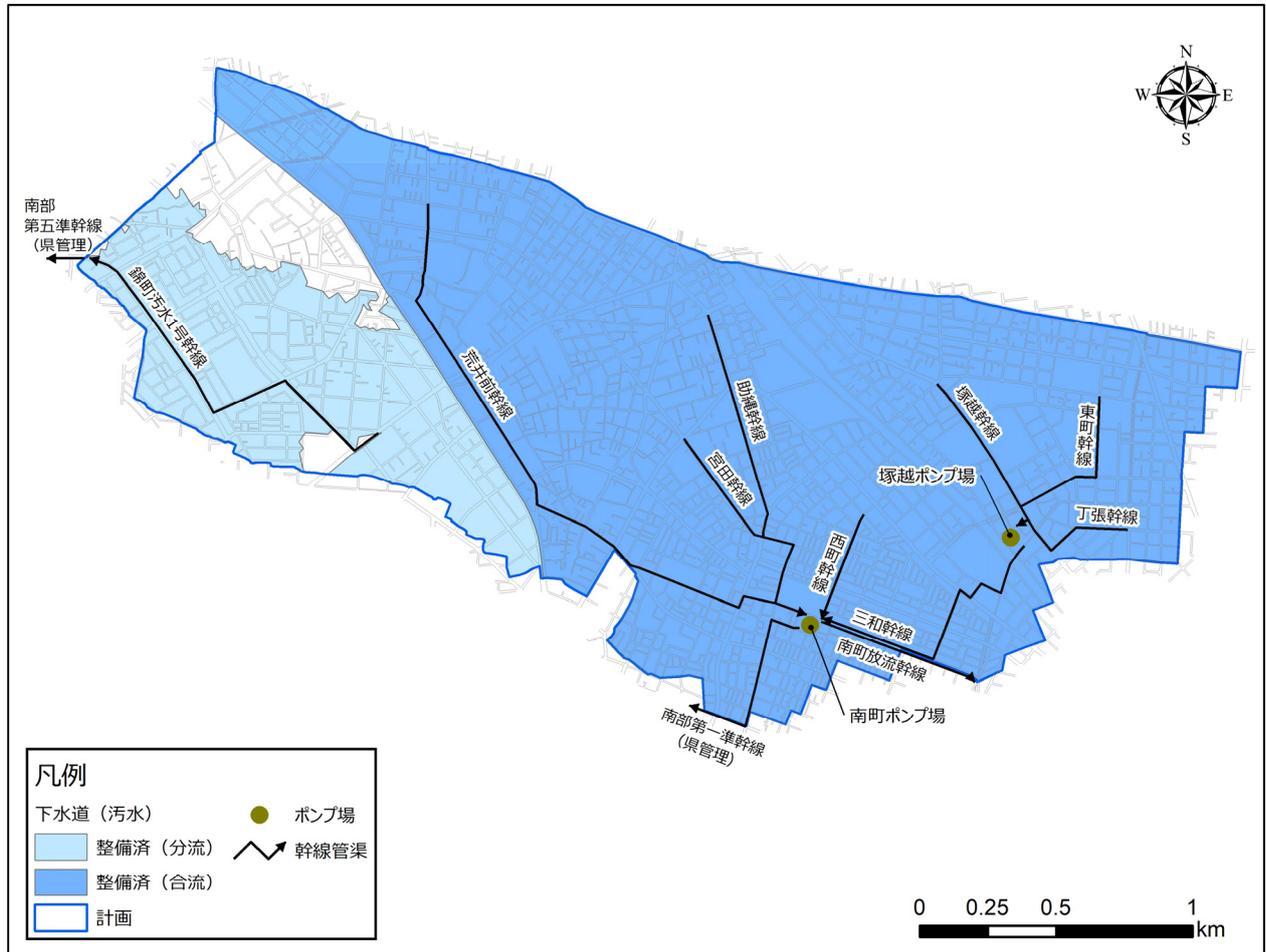


資料：まちづくり推進室、道路公園課、区画整理課

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。

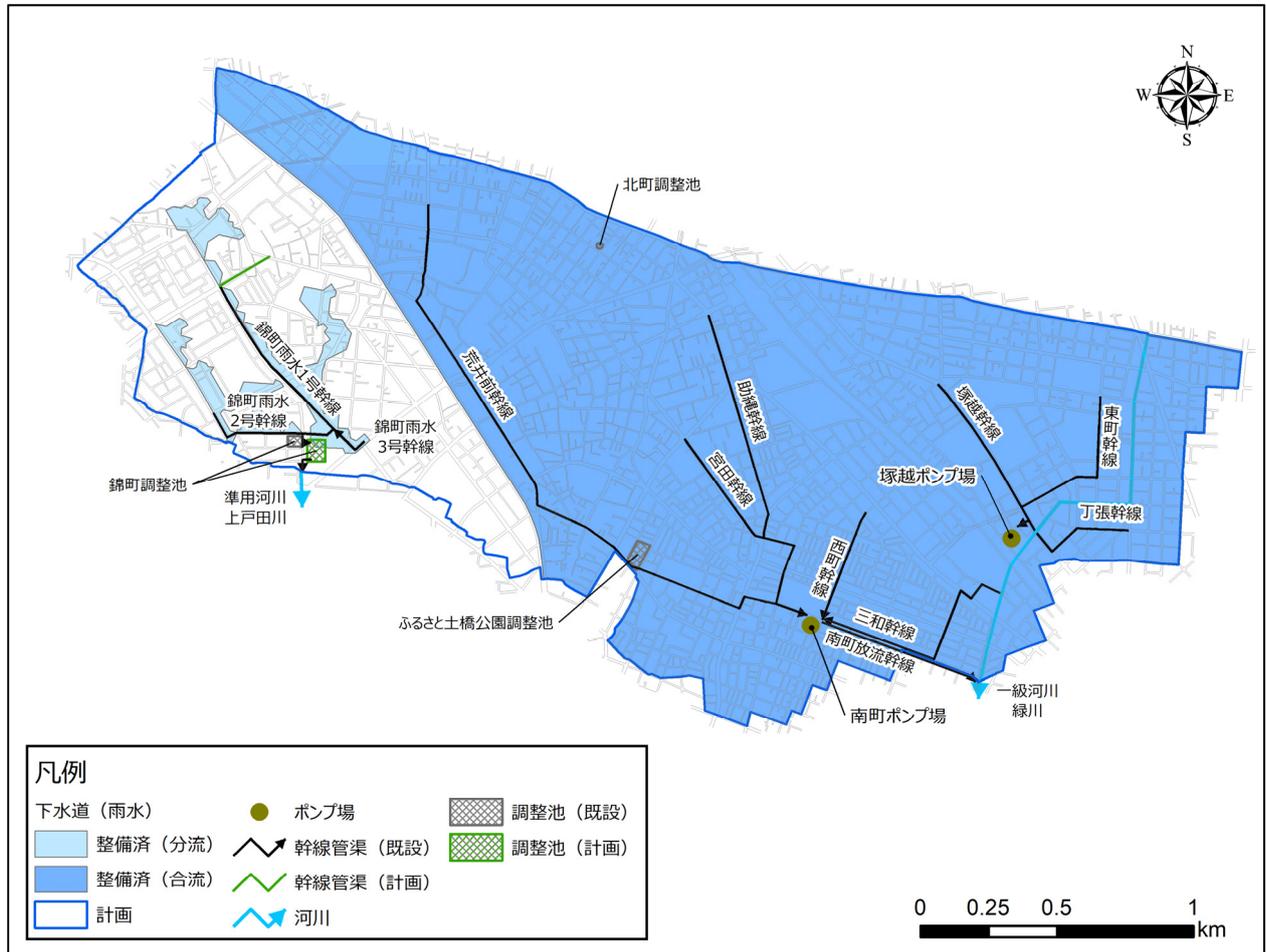
図 下水道（污水）整備状況



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

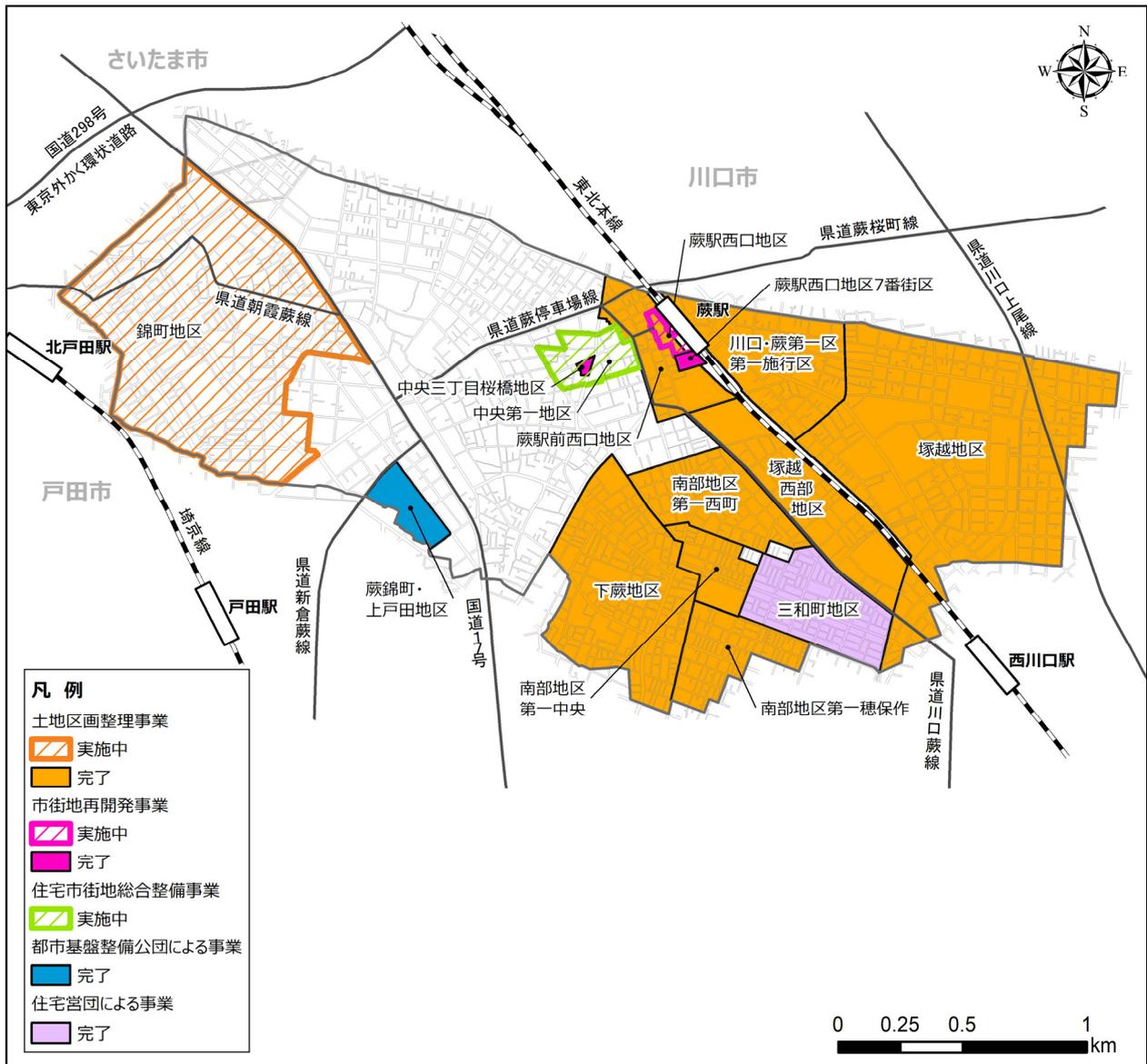


資料：下水道課、道路公園課

(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

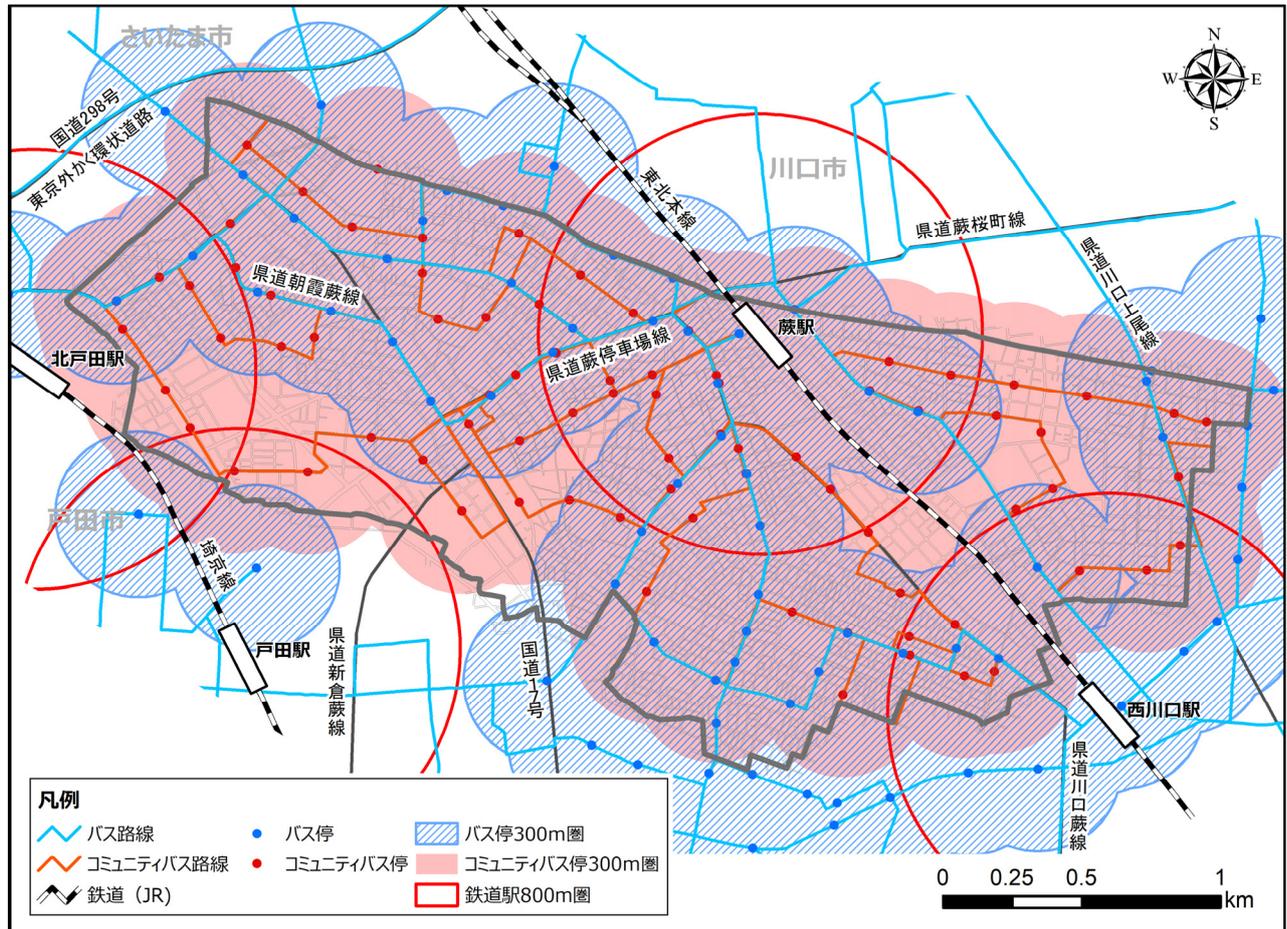


資料：まちづくり推進室

(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



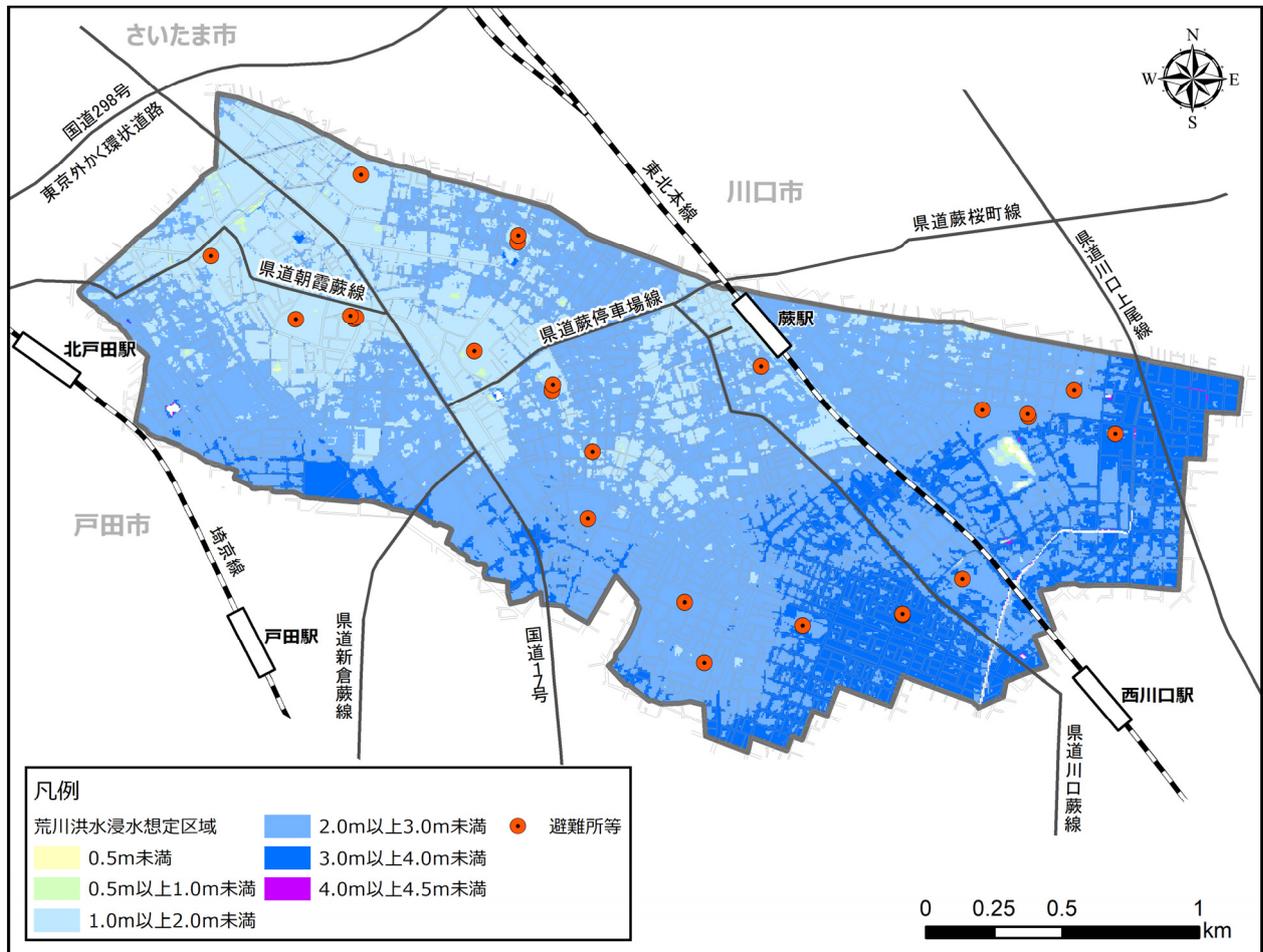
資料：ぷらっとわらび路線図（令和2年3月27日版）、国土数値情報

※「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。

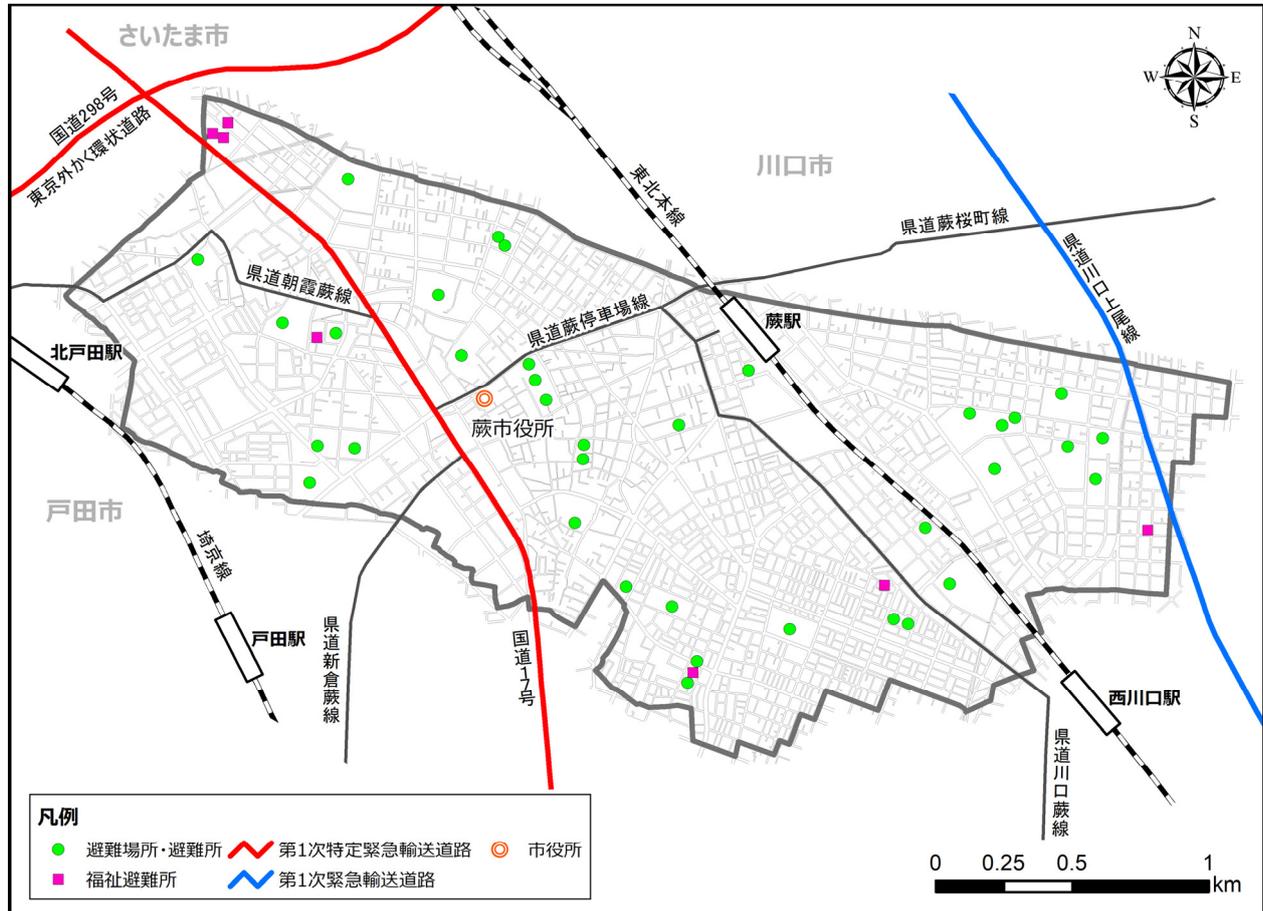
図 洪水ハザードマップ



資料：蕨市洪水ハザードマップ（平成30年3月作成）

○ 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。

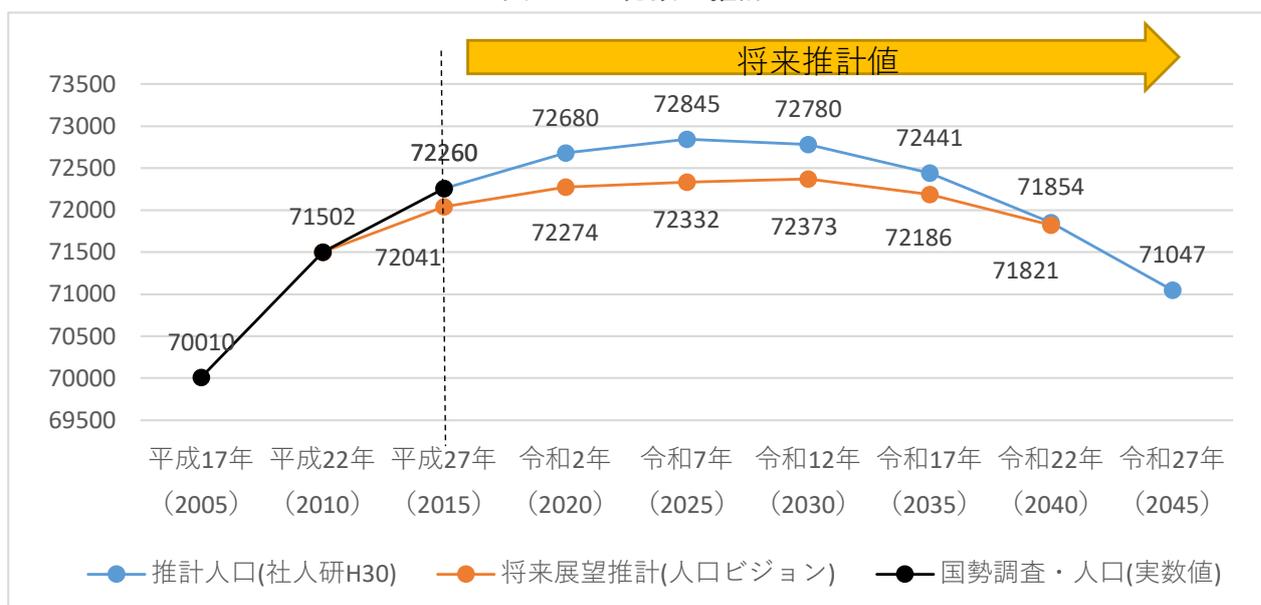
(1) 人口減少・少子高齢化

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。

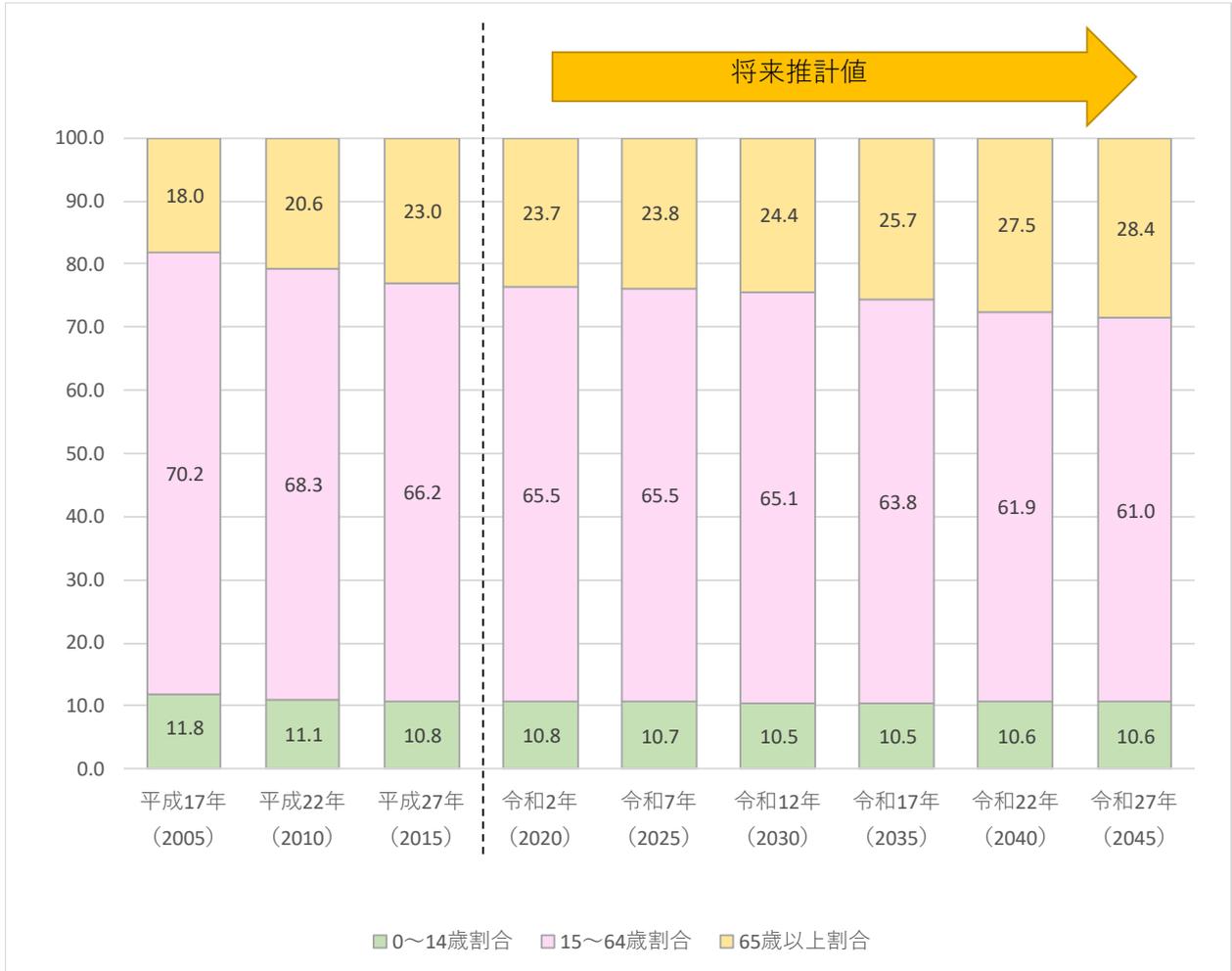
図 人口総数の推計



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。

○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

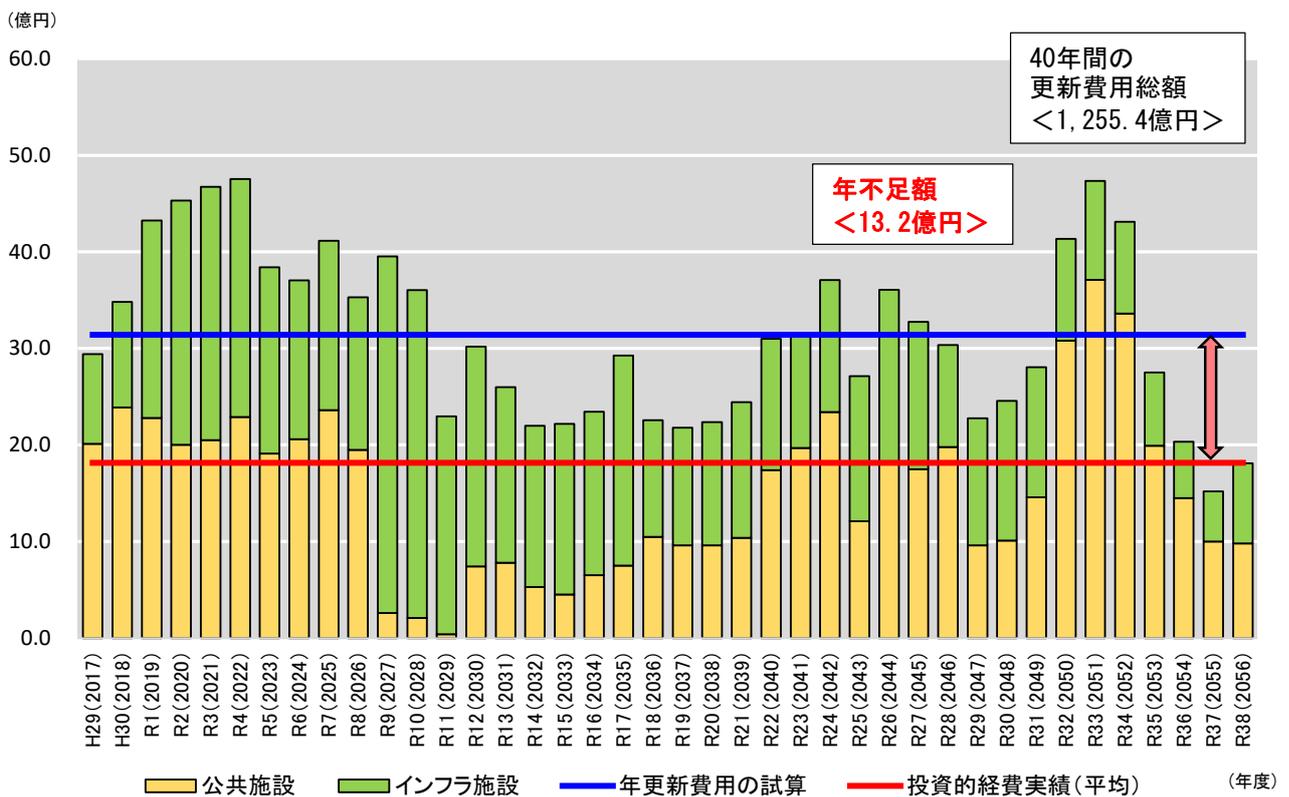
① 都市施設全般

○ 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から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（長寿命化）



資料：蕨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

- ・中山道葎宿周辺では、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。

・落ち着いたある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。