

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、落ち着きやゆとりのある土地利用を誘導します。

【商業・業務地】

- ・蕨駅周辺は、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。

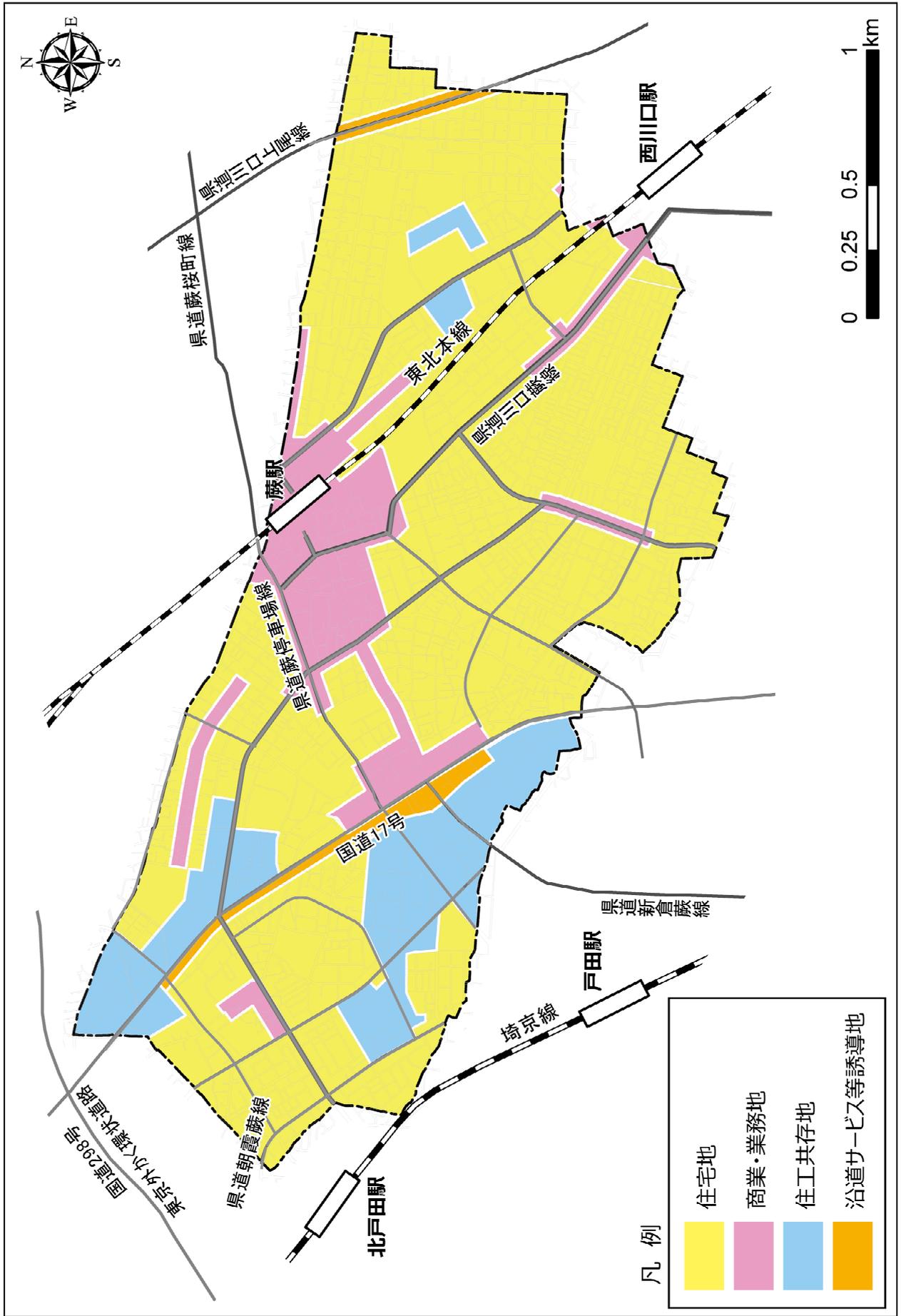
④ 用途地域の見直しの検討

・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。
- 長期未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。

