

蕨 市

都市計画マスタープラン

＜ 概 要 版 ＞

令和3年10月
蕨 市

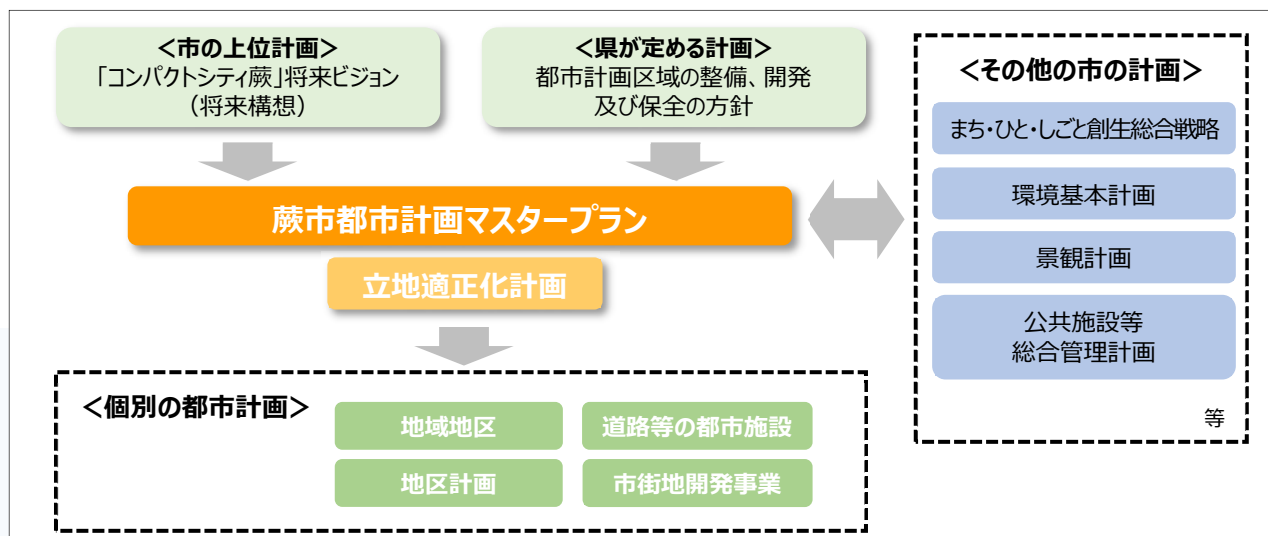
都市計画マスタープランの概要

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。

(2) 関連計画との関係

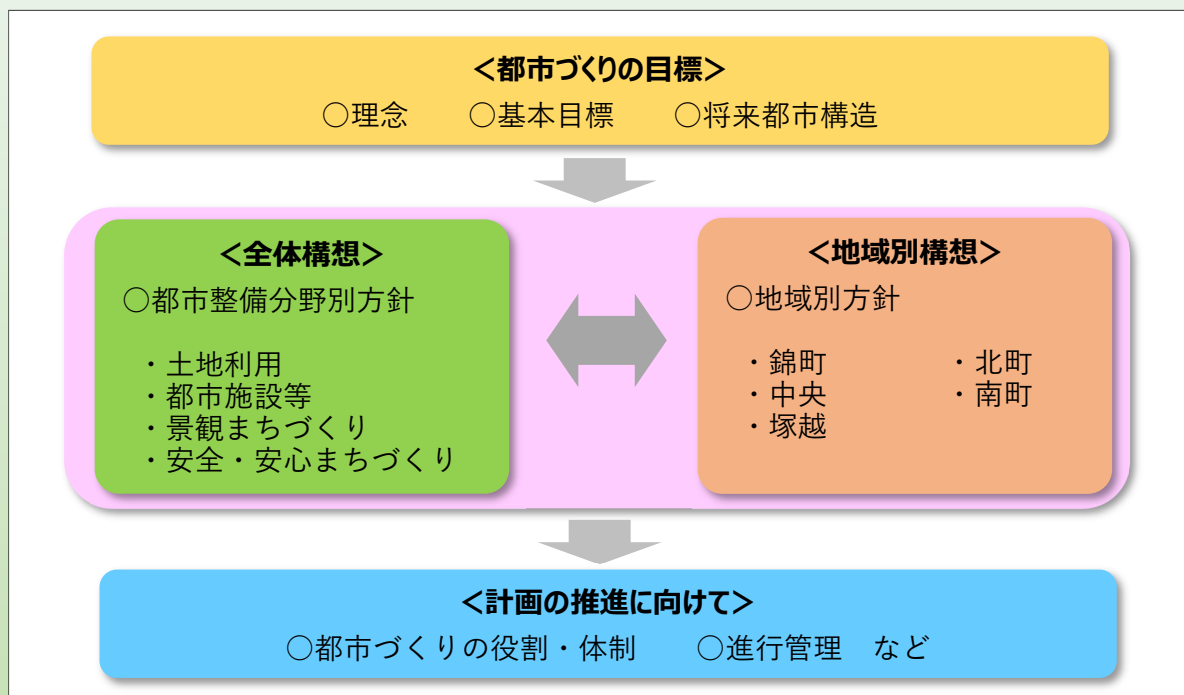


2. 計画の期間と対象区域

(1) 計画の期間 令和3年（2021年）から概ね20年間

(2) 計画の対象区域 市全域を対象区域とします。

3. 計画の構成



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

■人口減少社会の到来、少子高齢化の進展

国は人口減少・少子高齢化を見据えた都市づくりへ大きく視点を転換させています。

■インフラの老朽化と維持・管理費の増大

既存ストックの有効活用や、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

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「立地適正化計画」を示すことが可能になりました。

■災害に強い都市づくりに対する意識の高まり

東日本大震災をはじめ、台風や想定を大幅に超える豪雨等による大規模な自然災害が全国で頻発しており、人々の防災意識が高まっています。

■市民・民間事業者などとの協働の推進

市民、民間事業者と行政が、地域などの課題を解決するために、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

東京都心から約 20km に位置し、市域は日本の市の中で最も小さく、交通利便性に恵まれています。

(2)人口動向

総人口は、平成 27 年以降増加傾向を示しており、住民基本台帳による調査では、令和 3 年 4 月時点で 75,841 人となっています。また、少子高齢化は年々進行しています。

(3)土地利用

都市的土地利用は市域の 98.5%を占め、そのうち住宅用地が最も多くなっています。

(4)都市施設の整備状況

道路、公園、下水道は計画に基づいて整備が進められてきています。

(5)市街地の整備状況

土地区画整理事業や市街地再開発事業などにより整備が進められてきています。

(6)公共交通

市域のほとんどが鉄道駅またはバス停の徒歩利用圏でカバーされています。

(7)防災

荒川が氾濫した場合、ほぼ市内全域で浸水することが想定されています。
地震による揺れや火災で建物の被害を受けやすい地域が想定されています。

3. 都市づくりの課題

社会動向や本市の概況を踏まえ、都市づくりの課題を整理します。

(1) 人口減少・少子高齢化

- 暮らしの場にふさわしい都市空間の整備
- 子ども・高齢者が安心できる生活空間の確保

(4) 景観まちづくり

- 歴史的まちなみの維持
- 地域の特性に即した景観の形成

(2) 土地利用

- 生活関連サービス施設の利便性の向上
- 良好な住環境の維持・改善
- 都市にあるべきものとしての農地の保全・活用

(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
- 水害を防ぐための治水対策の推進
- 防犯対策の推進

(3) 都市施設等

- 社会資本ストックの長寿命化
- スムーズな移動を可能にする道路ネットワークの構築
- 公共交通のサービス水準の維持向上
- 緑化などによる緑豊かな市街地環境の創出

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

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。

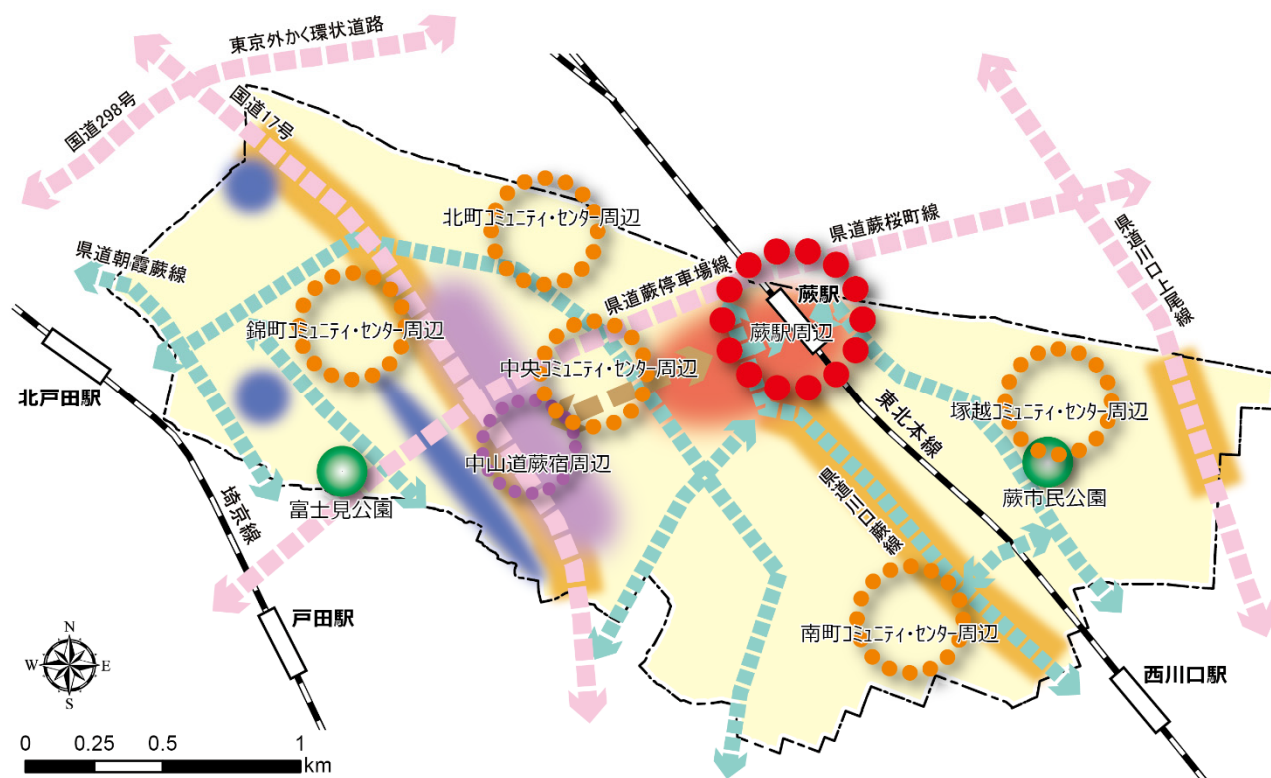
基本目標2 魅力的で賑わいあふれる都市づくり

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、駅前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、魅力的で賑わい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

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



拠点 (点)	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
	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
	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
	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
ネット ワーク (線)	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
	幹線道路ネットワーク	日常的生活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
	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
土地利用 ゾーン (面)	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
	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
	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
	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
	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

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

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、4つの利用区分により、土地利用を適切に誘導します。

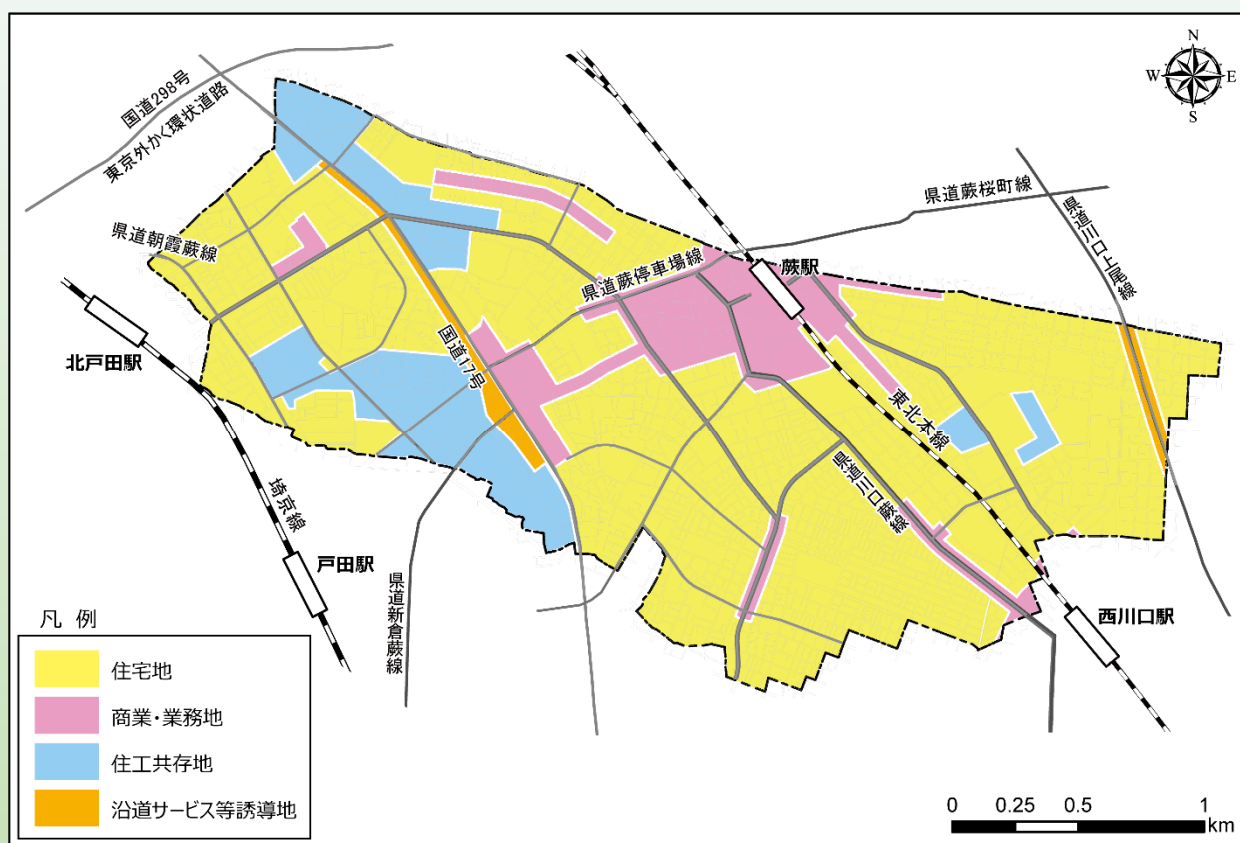
住宅地	既に良好な戸建住宅や集合住宅などが立地し、住宅地が形成されており、落ち着きやゆとりのある土地利用を誘導する区域
商業・業務地	蕨駅周辺など、利便性が高く、活力やにぎわいある市街地の形成を誘導する区域
住工共存地	住宅と工場等が混在しており、周辺の住環境に配慮しつつ、既存の工場の操業環境の維持を図る区域
沿道サービス等誘導地	幹線道路の沿道など、後背地の住環境の保護や調和に配慮しながら、商業・業務施設などの立地を誘導する地区

(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
- ②落ち着きやゆとりのある住環境の誘導
- ③地域の実情に即した地区計画制度などの検討
- ④用途地域の見直しの検討
- ⑤身近な緑地である農地の保全・活用

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
- ②生活空間における道路環境の改善
- ③道路の効率的・効果的な整備と適切な維持管理
- ④自転車通行ネットワークの構築

（２）公共交通

- ①鉄道のサービス水準の向上
- ②バスネットワークの維持とサービス水準の向上

（３）公園・緑地

- ①身近な公園の整備・充実
- ②利用者ニーズに対応した公園のマネジメント
- ③緑化の推進

（４）下水道

- ①下水道施設の計画的な整備・更新

（５）市街地環境

- ①土地区画整理事業の推進
- ②市街地再開発事業の推進
- ③中央第一地区のまちづくりの推進
- ④適切な市街地・建築物の更新

3. 景観まちづくりの方針

（１）都市景観

- ①景観行政の推進
- ②歴史文化資源の保全・活用
- ③中山道蔵宿周辺のまちなみの魅力向上
- ④土地利用にふさわしい良好な景観の形成

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
- ②住宅等建築物の耐震化の促進
- ③防災拠点等の機能拡充
- ④緊急輸送に対応した交通ネットワークの確保
- ⑤復興まちづくりの推進

（２）水害対策

- ①雨水下水道の整備
- ②雨水浸透・貯留能力の向上
- ③減災に向けた対策

（３）防犯対策

- ①犯罪が起きにくい都市づくりの推進

（４）交通安全対策

- ①生活道路における安全性の確保

蔵駅西口地区市街地再開発事業（イメージ）

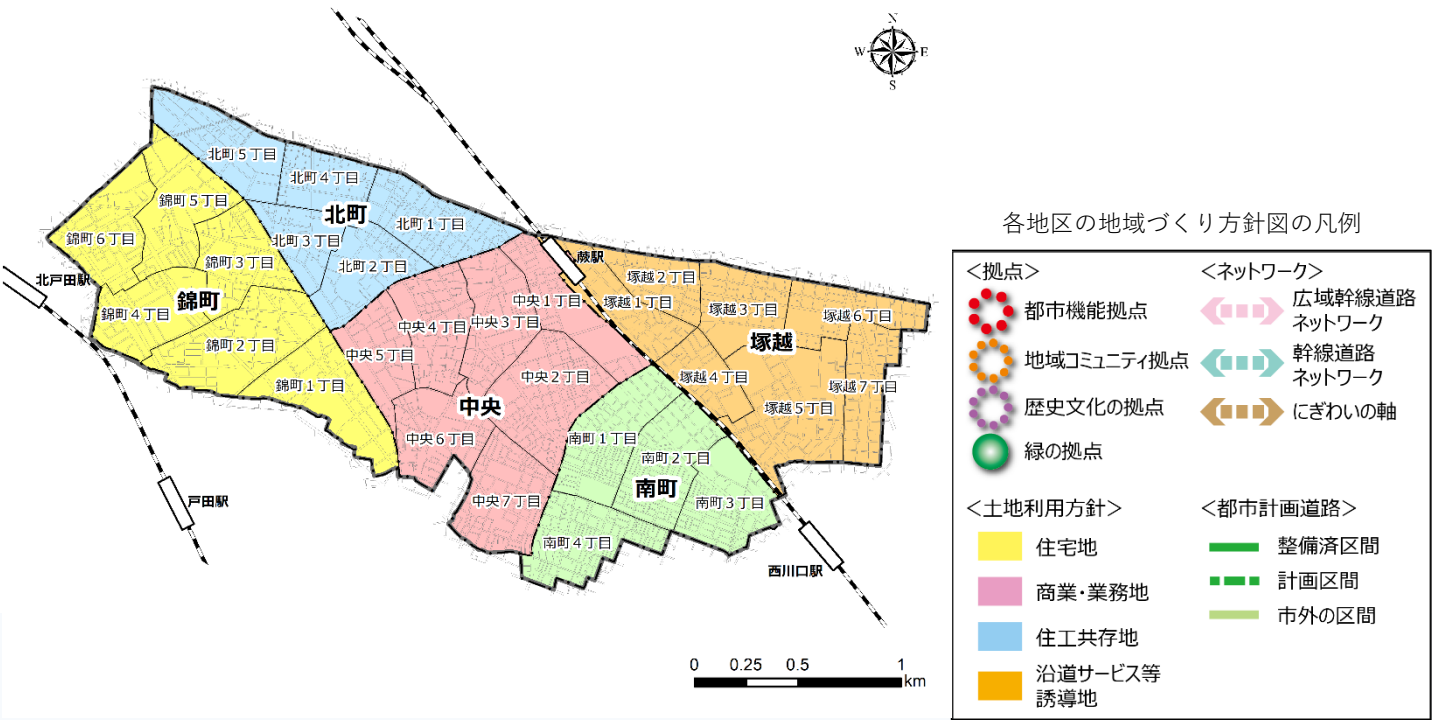


旧中山道のまちなみ（歴史民俗資料館）



地域別方針

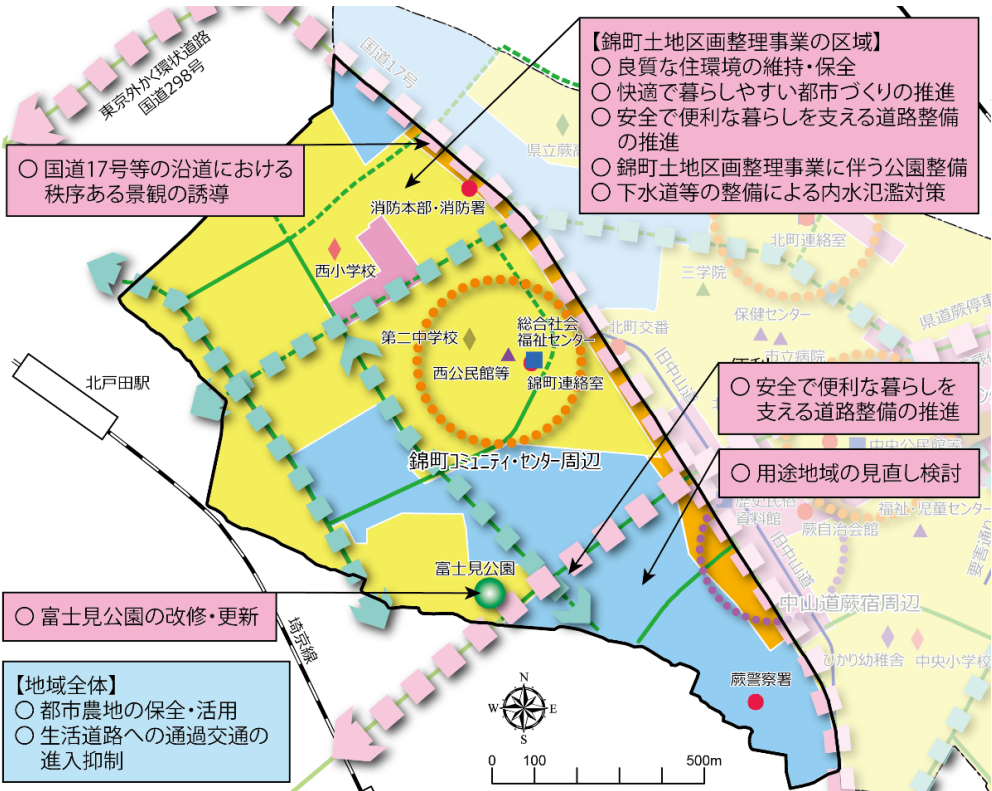
地域別方針は、本市の都市づくりの目標の実現を目指し、市民に身近な地域単位の取り組み方針を示すものです。本計画では、次の5つの地域に区分します。



錦町

緑豊かなゆとりある 快適で生活しやすいまち

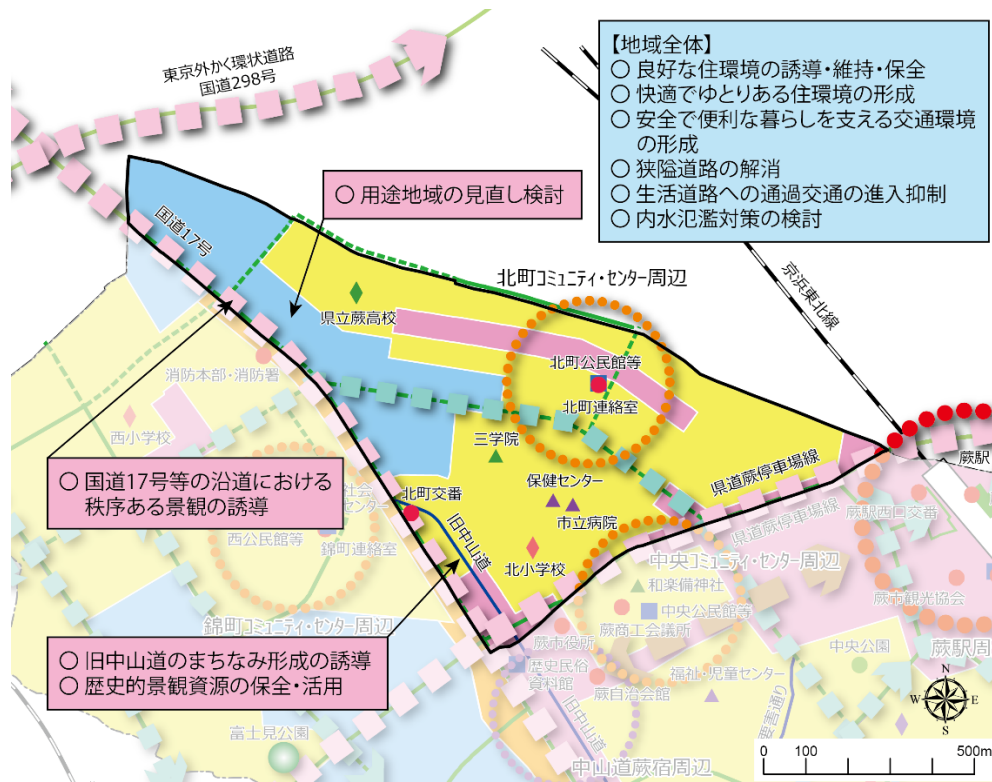
錦町土地区画整理事業の計画的な推進と地区計画制度の活用、身近な緑地の保全・活用等により、緑豊かな質の高いゆとりある住環境の形成を推進します。また、住宅と大規模な工場や商業施設などが共存する、快適で生活しやすいまちの形成を図ります。



北町

歴史文化が薫る みんなが誇れる 暮らしやすいまち

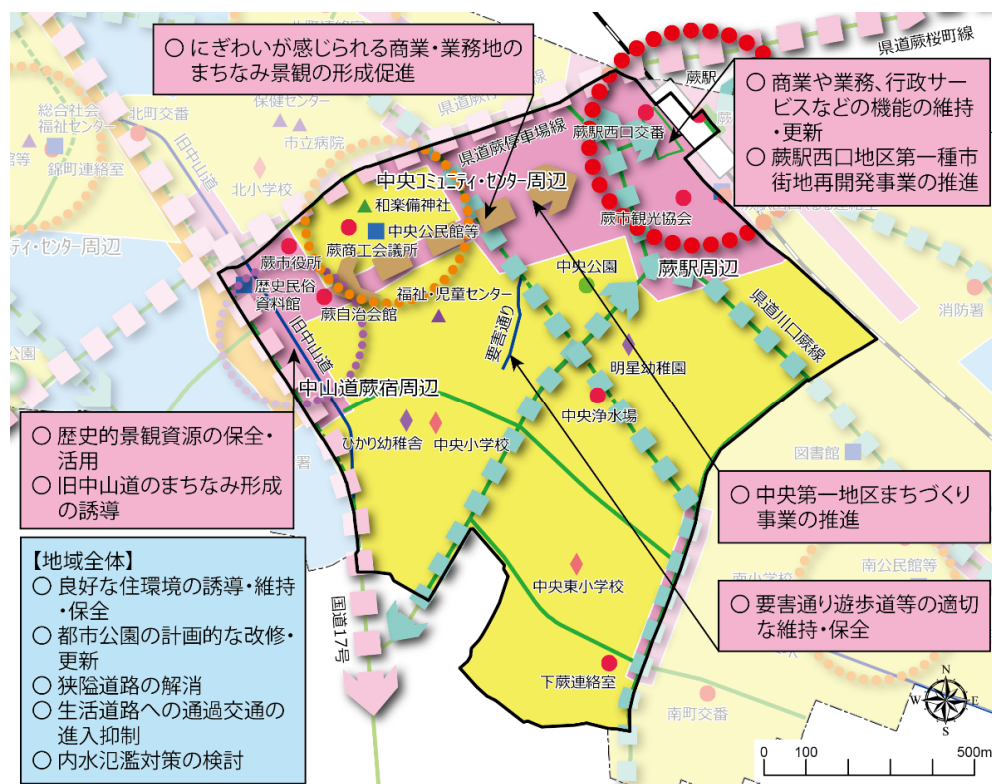
中山道蕨宿周辺などの地域資源の保全・活用により、蕨の歴史文化を感じられるとともに、生活利便性が高く暮らしやすさを実感できる、北町の誰もが誇りに思えるまちの形成を図ります。



中央

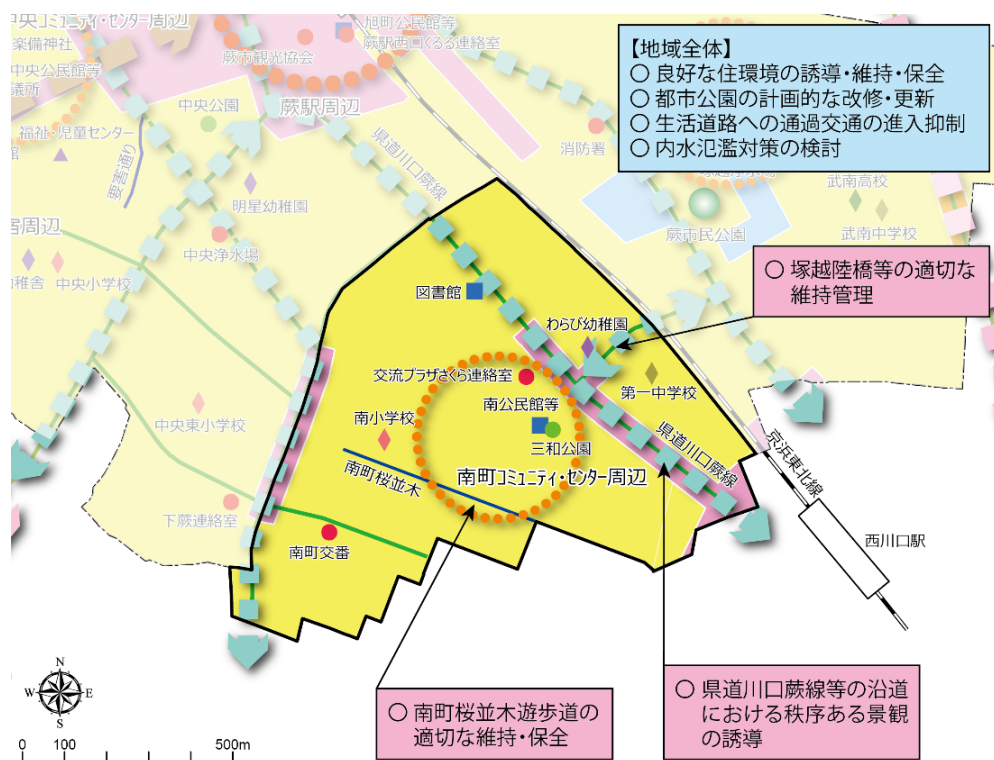
にぎわいと伝統が調和し 多様な交流が生まれる 魅力あふれるまち

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。



さくら舞う コミュニティあふれる やすらぎのまち

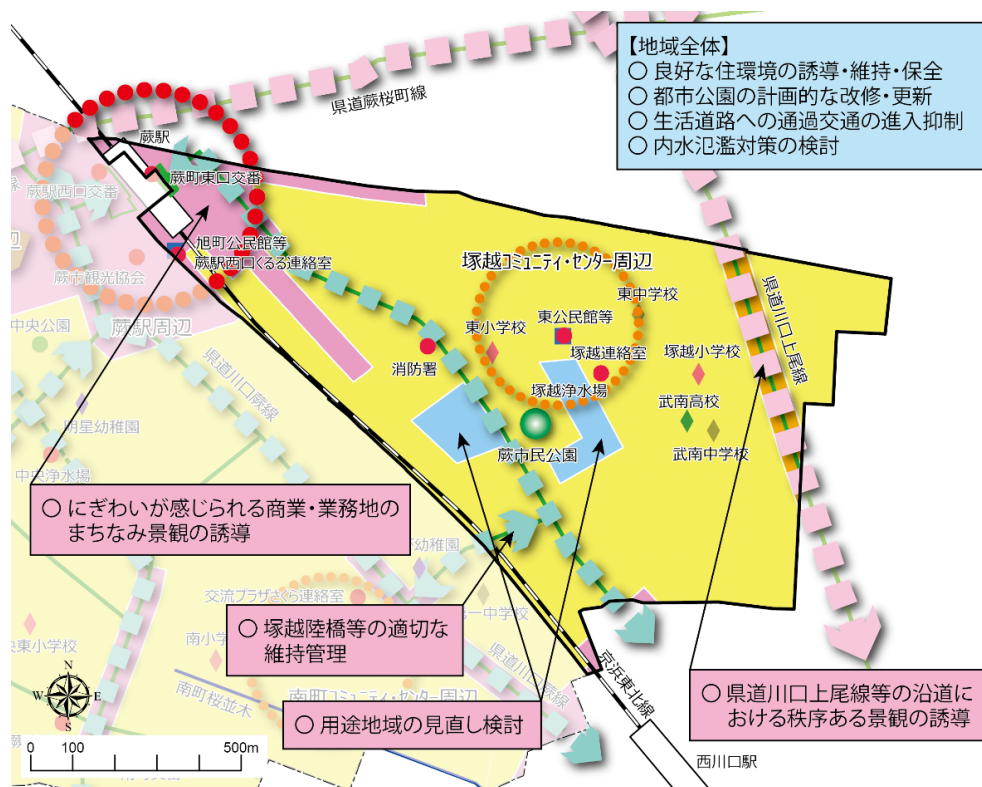
南町のシンボルである桜並木遊歩道や数多く点在する公園の適切な維持・更新などにより、落ち着いた住環境の保全を図るとともに、豊かなコミュニティ活動による地域力を発揮しながら、心やすらぎ住みよいまちの形成を図ります。



塚越

華とみどりが織りなす 心豊かに暮らせるまち

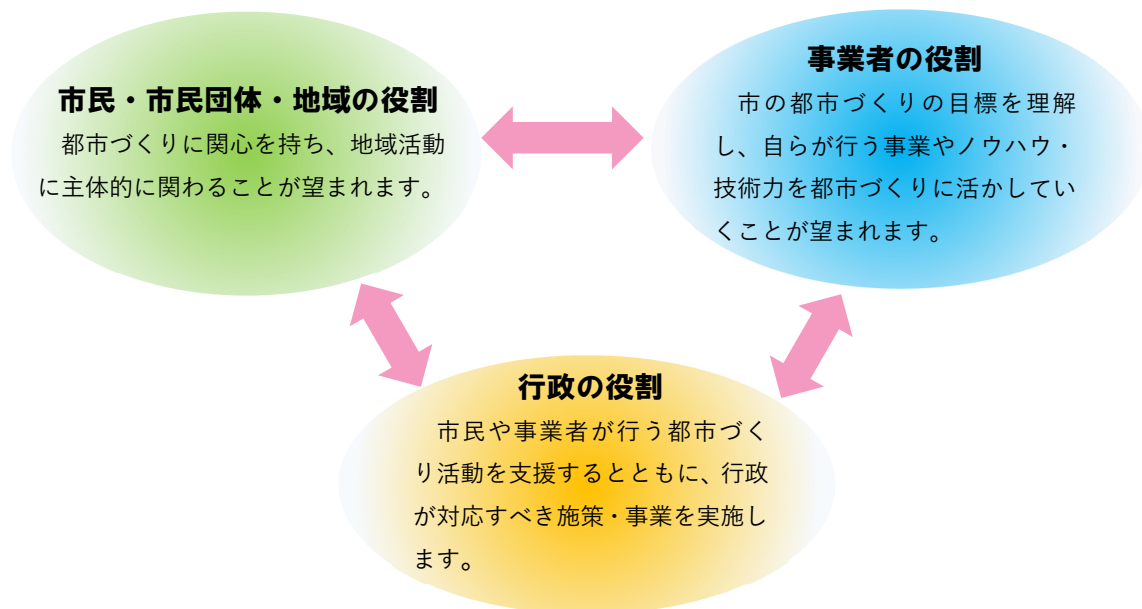
蕨駅東口の華のあるまちなみの形成を促進するとともに、蕨市民公園を中心とした憩いと安らぎが感じられる良好な住環境の維持・保全により、誰もが心豊かに、いつまでも住み続けたいくなるまちの形成を図ります。



計画の推進に向けて

1. 連携と協働による都市づくり

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。



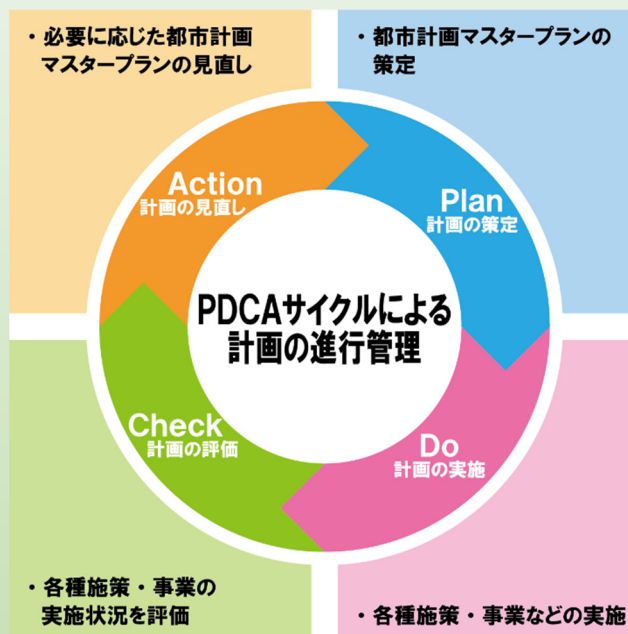
2. 計画を推進するための取り組み

(1) 主体的な都市づくりに 向けて	(2) 計画的・効率的な 都市づくり	(3) 時代の流れを捉えた 都市づくり
①都市づくりに関する 情報提供の推進 ②市民団体などによる 活動への支援 ③庁内各行政分野の横断的な連携 ④周辺都市などとの広域的な連携	①個別の都市計画など 適時・適切な策定や見直し ②都市計画提案制度等の活用 ③効率的・効果的な事業の実施	①持続可能な都市づくり ②新技術の活用

3. 計画の進行管理

(1) 計画の進行管理と適切な運用

右の 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。





発行 埼玉県蕨市
編集 都市整備部まちづくり推進室
住所 〒335-8501 蕨市中央5丁目 14 番 15 号
電話 048-433-7714