

令和5年度

第1回 蕨市都市計画審議会議案書

議第1号

蕨市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
(埼玉県決定)

議第2号

蕨市都市計画区域区分の変更について (埼玉県決定)

議第3号

蕨市都市計画用途地域の変更について (蕨市決定)

議第4号

蕨市都市計画防火地域及び準防火地域の変更について (蕨市決定)

議第 1 号

蕨都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

(埼玉県決定)

蕨都市計画
(蕨市)

都市計画区域の
整備、開発及び保全の方針

埼玉県

都市計画の 案の縦覧	令和5年2月10日から 令和5年2月24日まで
都市計画の 決定告示	令和 年 月 日

《 目 次 》

第1	都市計画の目標	
1	基本的事項	
(1)	都市計画区域の範囲	1
(2)	目標年次	1
2	都市計画の目標	
(1)	当該都市計画区域の特性	2
(2)	当該都市計画区域の都市づくりの基本理念	2
3	地域毎の市街地像	
(1)	拠点周辺の市街地	3
(2)	その他の市街地	3
第2	区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	
1	区域区分の決定の有無	4
2	区域区分の方針	
(1)	都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口	4
(2)	産業の規模	4
(3)	市街化区域のおおむねの規模	4
第3	主要な都市計画の決定の方針	
1	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	
(1)	主要用途の配置の方針	5
(2)	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	6
(3)	市街地における住宅建設の方針	7
(4)	市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	8
2	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	
(1)	交通施設の都市計画の決定の方針	9
(2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	11
(3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	12
3	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	13
4	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	
(1)	基本方針	14
(2)	主要な緑地の配置の方針	15
(3)	具体の公園・緑地の配置の方針	16

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図

蕨都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

第1 都市計画の目標

1 基本的事項

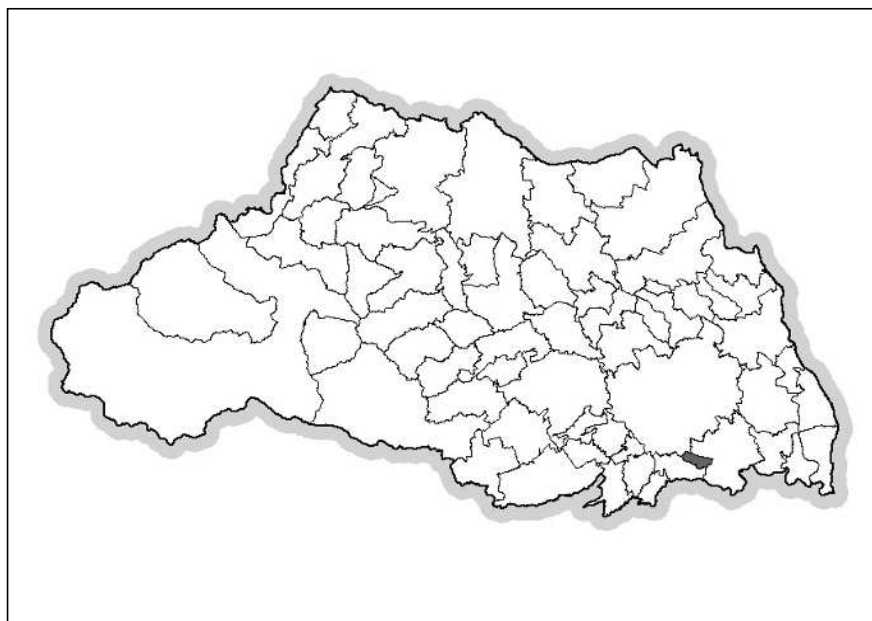
当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、一の市町村を超える広域の見地から、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主とし、本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」に基づき定める。

当該都市計画区域における土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業の都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定める。

(1) 都市計画区域の範囲

蕨都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲は、次のとおりである。

都市計画区域名	市町村名	範囲
蕨都市計画区域	蕨市	行政区域の全域



(2) 目標年次

おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、その実現のための方針を定めるものとする。なお、区域区分については、令和12年を目標年次とする。

2 都市計画の目標

(1) 当該都市計画区域の特性

本区域は、埼玉県南部、都心から約20km圏に位置し、大宮台地と荒川低地の境界付近にあり、比較的平坦な地形が広がっている。

鉄道は、東部を南北方向にJR京浜東北線が連絡し、都心やさいたま市への通勤・通学の主要な交通手段となっている。

道路は、南北方向に一般国道17号及び県道川口上尾線、東西方向に県道蕨停車場線が通り、これらが骨格となり道路網を形成している。

古くは、中山道の宿場町として賑わい、昭和30年代後半になると、都心への人口集中の影響を受けて人口が急激に増加し、首都圏近郊における住宅都市へと発展してきた。

一方、市民公園、和楽備神社や屋敷林などは、本区域に残る貴重なまとまった緑となっている。

このような状況から、東京に近接した位置的条件や、充実した交通網を活用する土地利用や、文化・歴史的な特色を生かすまちづくりと、緑地・水辺空間など、住民生活にやすらぎを与える自然的資源を保全・活用したまちづくりを進めていくことが重要である。

(2) 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

○ コンパクトなまちの実現

高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。

駅を中心に医療・福祉・子育て支援・商業施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、中心市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図る。

駅周辺では、周辺の住環境に配慮しつつ、中高層の都市型居住を進め、「効率的」に暮らし続ける集約的なまちに高める。

職住が近接したまちづくりを推進するとともに、公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、環境への負荷を低減しエネルギー効率の良い脱炭素社会の実現を図る。

○ 地域の個性ある発展

都市開発のポテンシャルを生かし、都市機能を集積し県の顔となるにぎわいのあるまちづくりを進める。

○ 都市と自然との共生

身近な緑を保全・創出・活用する。

3 地域毎の市街地像

(1) 拠点周辺の市街地

目指すべき市街地像やそれぞれの地域が担うべき役割を明確にするため、中心拠点を位置づけ、拠点間を効率的かつ効果的に結ぶ都市交通環境の充実を図る。

○ 中心拠点

蕨駅の周辺は、環境との調和に配慮しながら、商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。

(2) その他の市街地

拠点周辺への都市機能や居住の集積等により、相対的に人口密度が低下する地域については、緑地（農地を含む）を生かしたゆとりある住環境を保全・創出するなど、各地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図る。

第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1 区域区分の決定の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号のイに基づき、区域区分を定めるものとする。

2 区域区分の方針

(1) 都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口

区 分	年 次	平成27年	令和12年
都市計画区域内人口		72.3千人	おおむね70.1千人
市街化区域内人口		72.3千人	おおむね70.1千人

なお、上表の令和12年には、県南広域都市計画圏における保留人口を含まないものとする。

(2) 産業の規模

区 分	年 次	平成27年	令和12年
規 模	総生産額 (製造業+物流業)	518億円	572億円
	総生産額 (卸売業+小売業)	167億円	226億円

なお、上表の総生産額（製造業+物流業）の令和12年には、埼玉県広域都市計画圏における保留フレームに対応する額を含まないものとする。

(3) 市街化区域のおおむねの規模

本区域における人口及び産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向並びに計画的市街地整備の見通しを勘案し、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	令和12年
市街化区域面積	おおむね511ha

なお、市街化区域面積は、区域区分における保留フレームに対応する面積を含まないものとする。

第3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

住居、商業、工業等の各機能について、地域の特性に応じた用途を適切に配置する。
なお、市境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮した用途を配置する。

○ 住宅地

住宅地は、高齢者をはじめ誰もが安心・安全に歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、公共交通機関及び公共施設、医療・福祉・子育て支援施設、店舗等の生活利便施設の利便性を勘案して配置する。

良好な住居の環境を保護する地域については、住居専用地域を定めるなど、各々の地域の特性に応じた用途を配置する。

○ 商業地

商業地は、経済圏及び生活圏、周辺の土地利用、基盤整備の状況や将来計画等を勘案するとともに、交通ネットワークの形成との関係を考慮して配置する。

本区域の核として、商業業務機能の集積を図る商業地は、主として中心拠点に配置する。

生活利便性を確保するための商業地は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給のための店舗等の立地を図る地域等に配置する。

○ 工業地

工業地は、周辺環境への影響や公害の発生の防止等に配慮するとともに、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況、周辺の土地利用を勘案して、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図る地域等に配置する。

○ 沿道地

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、当該道路の有する機能及び整備状況、交通量、周辺土地利用の動向、各拠点が担う役割を勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境に配慮して、適切な用途を配置する。

(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途ごとに、都市基盤の整備状況や土地利用の動向を勘案するとともに、市境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮する。

住宅地については、地域の特性に応じた密度の土地利用を図る。

商業地については、中密度もしくは高密度な土地利用を図る。

工業地については、中密度な土地利用を基本とする。

(注) ここでの密度の数値は、以下を想定している。

住宅地・工業地においては、おおむね、

高密度は容積率300%以上、中密度は容積率150%~200%、低密度は容積率100%以下

商業地にあつては、おおむね、

高密度は容積率 500%以上、中密度は容積率 200%~400%

(3) 市街地における住宅建設の方針

① 安心と安全を支える住まいづくりに関する方針

少子高齢化が進む社会においても、すべての県民が安心・安全に暮らせる住まいづくりを進める。特に、高齢者を地域で支える体制を構築するとともに、バリアフリーに配慮した住まいづくりを進める。

災害や防犯などに配慮した居住環境の整備により、暮らしの安全を支える住まいづくりを進める。

② 子供を生き育てやすい住環境づくりに関する方針

子供を安心して生き育てる社会を実現するため、子育て世帯が安心して居住できる住宅など、子育て世帯・若年世帯が魅力を感じる住環境の整備を進める。

③ 環境に配慮した住まいづくりに関する方針

将来にわたって良好な住宅や住環境を維持し続けるため、長期間使用できる住宅など、環境配慮に優れた住まいづくりを進める。

④ 地域の活性化を図るための住環境づくりに関する方針

空き家の利活用を促進し、地域の活性化を図る住環境づくりを進める。

(4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

① 土地の高度利用に関する方針

都市機能の集積、増進及び更新を図る地区については、都市基盤の整備状況等を勘案し、土地の高度利用を図る。

② 用途の見直しに関する方針

人口減少・超高齢社会の同時進行などの社会経済情勢の変化や土地利用の動向等へ対応するとともに、目指すべき市街地像の実現に向けた秩序ある土地利用を図るために必要な場合は、適切な用途の見直しを行う。

③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、新たな住宅市街地形成に併せて積極的に良好な居住環境の実現を図るべき地区、建築物が密集した市街地などで市街地の改善又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区等については、高度地区や地区計画などを活用し、良好な居住環境と街並みの維持、形成を図る。

④ 特定大規模建築物（大規模商業施設等）等の立地に関する方針

特定大規模建築物の立地については、商業地に誘導する。

市町村の建設に関する基本構想等に基づき、新たに特定大規模建築物又は周辺の自治体に影響を及ぼすことが予想される集客施設の立地を可能とする都市計画を定める場合は、関係自治体との調整を図る。

⑤ 都市防災に関する方針

埼玉県地域強靱化計画や埼玉県地域防災計画を踏まえ、建築物の不燃化・耐震化や道路の無電柱化、安全な避難行動や災害応急活動を円滑に行うことができる都市空間の整備等を進める。併せて、近年頻発化している水災害のリスクに応じ、防災・減災対策に取り組み、防災都市づくりを推進する。

特に、都市機能を優先的に維持する地域や延焼の危険性が高い地域、災害時の活動拠点としての機能を維持すべき地域、緊急輸送道路の沿道等には防火地域又は準防火地域の指定を推進する。

⑥ 景観の形成に関する方針

都市として魅力を高める地区やまちの基幹となる道路の沿道などでは、高度地区、地区計画、景観計画などを活用し、景観の保全・創出を図るとともに、無電柱化を行うなど、地域の特性を生かした良好な景観づくりを進める。

⑦ 都市内の緑地の維持等に関する方針

市街地の緑地（農地を含む）は、防災機能や景観形成機能等を有するため、生産緑地制度等を活用し、保全・創出・活用に努める。

都市計画決定後30年を経過する生産緑地については、特定生産緑地制度を活用し、保全に努める。

2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備の方針及び整備目標

本区域は、埼玉県の南部に位置し、本県でも有数の人口密度の高い都市である。主要な道路として、南北方向に一般国道17号及び県道川口上尾線、東西方向に県道蕨停車場線が通り、これらが骨格となり道路網を形成している。

公共交通機関は、本区域の東側をJR京浜東北線が都心及びさいたま市方面に連絡しており、民営のバス及び市内循環バスが運行されている。

道路については、利便性の向上を図るとともに、超高齢社会に対応した安心・安全な通行環境を確保していく必要がある。また、公共交通機関の利便性や結節性の向上などにより、総合的な交通体系を確立していく必要がある。

このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進める。

- ・ 歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。
- ・ 広域的な交流・連携を強化するため、広域交通ネットワークの構築を図るとともに、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークの構築を図る。
- ・ 建築物が密集した市街地においては、面的整備計画と調整を行い、都市防災の向上を図りながら道路等の整備を進める。
- ・ 施設整備にあたっては、既存施設の有効利用を図りつつ、ユニバーサルデザインの考え方に配慮し、計画的かつ段階的に整備を行う。
- ・ 駐車場については、既存駐車施設の活用を図りながら、行政、住民及び企業が一体となった総合的な駐車対策を推進する。
- ・ 火災延焼遮断帯及び避難路としての機能を併せ持つ広幅員の道路を、市街地に計画的に整備するとともに、迅速な災害応急活動に資する道路網の整備を推進する。
- ・ 都市計画道路については、定期的に検証を行い、必要に応じて、適切な見直しを行う。

② 主要な施設の配置の方針

a 道路

広域的な地域間の交流・連携や社会経済活動の持続的な発展及び活性化を図るとともに、住民の利便性の向上を図るため、広域交通として下表の路線を配置する。

また、広域交通を軸として、土地利用の動向を勘案しつつ、各地区に集中・発生する交通量を円滑に処理するため、都市内交通として必要な路線を配置する。

なお、市境界における都市計画道路の配置については、隣接地との整合を図る。

種 別	名 称
広域交通	3・4・2 国道17号線（一般国道17号）
	3・5・8 大宮川口線（県道川口上尾線） など国道、県道網を形成する路線

b 鉄道

通勤・通学の主要な交通手段となっている鉄道の利便性の向上を図るため、鉄道駅への結節性を高める駅前広場やアクセス道路などの施設を配置する。

c その他

駅周辺等における路上駐車や放置自転車などの問題に対処するため、行政・住民・企業が一体となった駐車対策を行うとともに、必要に応じて、駐車場及び駐輪場を配置する。

(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備の方針及び整備目標

将来の人口規模や都市活動の集積、洪水や集中豪雨などによる災害の発生に対応した環境の保全及び防災対策の強化を図るため、市街化の動向等を勘案し、下水道及び河川の整備を推進し、生活環境の改善に努めるとともに、都市の健全な発展を図る。

下水道については、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するため、埼玉県生活排水処理施設整備構想に基づき、生活排水処理人口普及率100%を目指し、市街地の污水管渠等の整備を進める。

また、市街地の浸水被害を解消するため、河川改修との整合を図りながら、雨水管渠等の整備を進める。

河川については、「洪水等による災害の発生の防止又は軽減」、「河川の適正な利用及び流水の正常な機能の維持」、「河川環境の整備と保全」の観点から整備を進め、時間雨量50mm程度の降雨を安全に流下させることのできる治水施設の整備や流域の雨水流出抑制対策など、総合的な治水対策を進める。

② 主要な施設の配置の方針

a 下水道

(a) 污水

荒川流域別下水道整備総合計画に基づき配置する。

(b) 雨水

降水量、地形及び放流先の状況を勘案し、配置する。

b 河川

河川整備計画等に基づき配置する。

(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するために、必要な都市施設の整備に努める。

なお、埼玉県廃棄物処理基本計画で目指す循環型社会の構築を推進する。

3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。特に、建築物が密集した市街地や公共施設の整備を必要とする地区などで重点的に実施する。

小規模な面積での整備、地域にとって必要な公共施設の重点整備、民間主導の整備などにより、迅速な完了を目指す。

4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

本区域は、大宮台地と荒川低地の境界付近にある比較的平坦な地形となっており、錦町地区の富士見公園、塚越地区の市民公園及び中央地区の城址公園などの公園や和楽備神社などは、本区域に残る貴重なまとまった緑となっている。

埼玉県広域緑地計画を踏まえ、埼玉の緑を守り育て、将来にわたって県民が緑の恩恵を享受できるよう、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成する。

また、自然環境の保全を図るとともに、防災の機能、環境負荷低減の機能、景観形成の機能、ふれあい提供の機能を確保する。

(2) 主要な緑地の配置の方針

既存の公園や屋敷林、社寺林等の緑を適切に保全して、ネットワークの「拠点」づくりを進める。そして、樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上など「みどりの再生」によって新たに創出された緑を加えて、緑の連続性を確保しながら「形成軸」とし、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成していく。

<自然環境の保全>

緑川や見沼代用水などの身近な水辺環境を保全するとともに、社寺林・屋敷林などの身近な緑を保全する。

<防災の機能>

災害発生時に、避難者の安全確保と災害応急活動の円滑化に資するとともに、火災の延焼防止効果を高めるために必要な公園や緑地等を配置する。

<環境負荷軽減の機能>

公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上等の緑化などにより、大気汚染等の影響、ヒートアイランド現象の緩和を推進する。

<景観形成の機能>

公園や緑地、水辺空間などが形成する景観を保全・活用する。

<ふれあい提供の機能>

公園や緑地等は、地域の状況を踏まえ、適切に配置し、整備することにより、レクリエーション機能の充実を図るとともに、緑とふれあう場を提供する。

(3) 具体の公園・緑地の配置の方針

<街区公園>

主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

<近隣公園>

主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

<地区公園>

主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

<歴史公園>

遺跡、庭園、建築物等の文化的遺産の存する土地若しくはその復元、展示等に適した土地又は歴史的意義を有する土地を選択して配置する。

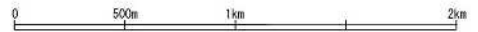
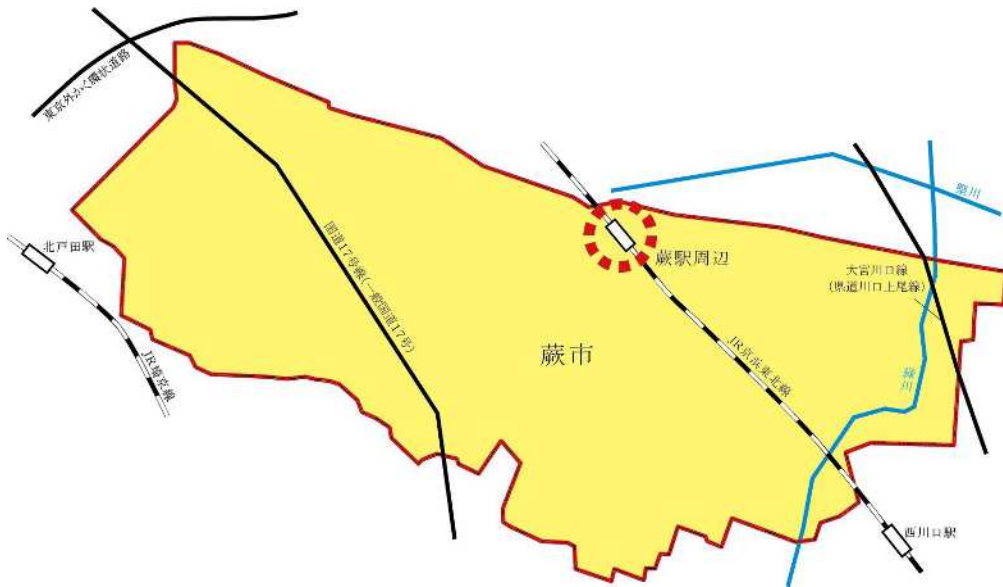
<その他>

都市の状況に応じて、その他の公園・緑地等を配置する。

まとまりのある樹林地等については、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区等の指定を検討し、維持・保全を図る。

蕨都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図



凡 例	
都市計画区域	鉄道
行政区域	広域交通
市街化区域	河川
中心拠点	

(注) 方針図は、おおむねの位置を示している。
公園・緑地等は、広域的なものを示している。

理 由 書

本理由書は、蕨都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についての理由を示したものです。

I 蕨都市計画区域の位置等

蕨都市計画区域は、都心から約20km圏、本県の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。

II 変更理由

本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」の改定や関係法令の改正、社会経済情勢の変化を踏まえ、コンパクトなまちづくりの更なる推進や、防災・減災対策の強化、都市内の緑地の保全・活用を促進するため、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更するものです。

III 変更内容

以下の内容について、目指すべき都市の将来像やその実現のための方針を示すため、見直しを行います。

第1 都市計画の目標

当該都市計画区域の都市づくりの基本理念として、「まちづくり埼玉プラン」に示す地域区分ごとの特性を踏まえ、コンパクトなまちの実現、地域の個性ある発展、都市と自然との共生を推進することとします。

地域毎の市街地像について、コンパクトなまちづくりの推進のため、都市機能を集積する拠点として中心拠点を位置づけ、公共交通ネットワークとの連携強化を図るとともに、地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図ることとします。

第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

令和12年を目標年次とします。

第3 主要な都市計画の決定の方針

土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業及び自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針について、社会経済状況の変化を踏まえ、防災・減災対策の強化、都市内の緑地の保全・活用などに対応することとします。

IV 関連する都市計画

蕨都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 区域区分（埼玉県決定）
- ② 用途地域（蕨市決定）
- ③ 防火地域及び準防火地域（蕨市決定）

議第2号

蕨都市計画区域区分の変更について（埼玉県決定）

蕨都市計画区域区分の変更

蕨都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 区域区分

「総括図表示のとおり」

都市計画区域面積	約 511ha
市街化区域面積	約 511ha
市街化調整区域面積	0ha
備考	<変更分>
都市計画区域面積	約 510ha → 約 511ha
市街化区域面積	約 510ha → 約 511ha
市街化調整区域面積	約 0ha → 0ha

※上記の面積は、平成27年都市計画基礎調査の結果に基づくものである。

— 理由 —

都市計画法第6条の規定により平成27年を基準年として実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和12年を目標年次としてフレームの変更を行うものです。

国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積と市街化区域面積を変更するものです。

なお、市街化区域と市街化調整区域の土地の区域については、変更しません。

広域都市計画圏のフレーム

(1) 広域都市計画圏の名称

人口フレーム：県南広域都市計画圏、工業フレーム：埼玉県広域都市計画圏

(2) 広域都市計画圏のフレーム

○人口フレーム

広域都市計画圏名	都市計画区域名	市町村名	都市計画区域内人口		市街化区域内人口			保留フレーム
			平成27年 (基準年)	令和12年 (目標年)	平成27年 (基準年)	令和12年 (目標年)	人	
県南広域都市計画圏	さいたま	さいたま市	-	-	-	-	-	16,288
	川口	川口市	578,112	575,817	570,414	575,817	-	
	蕨	蕨市	72,260	70,055	72,260	70,055	-	
	戸田	戸田市	136,150	134,131	136,109	134,131	-	
	朝霞	朝霞市	136,299	133,709	133,159	133,709	-	
	志木	志木市	72,676	72,232	72,327	72,026	-	
	和光	和光市	80,826	82,248	76,491	76,915	-	
	新座	新座市	162,122	158,631	148,470	148,326	-	
	富士見	富士見市	257,528	247,803	229,942	229,034	-	
		ふじみ野市						
		三芳町						
	春日部	春日部市	232,709	233,953	201,839	207,270	-	
	草加	草加市	470,272	485,545	444,239	448,867	-	
		八潮市						
		三郷市						
	越谷	越谷市	437,297	435,081	355,224	362,274	-	
		吉川市						
		松伏町						
	所沢	所沢市	340,386	339,627	291,058	294,557	-	
		合計	2,976,637	2,968,893	2,731,532	2,752,982	-	

○工業フレーム

広域都市計画圏名	都市計画区域名	市町村名	総生産額(製造業+物流業)		
			平成27年 (基準年)	令和12年 (目標年)	保留フレーム
埼玉県広域都市計画圏	さいたま	さいたま市	-	-	-
	川口	川口市	2,582	2,972	-
	蕨	蕨市	519	572	-
	戸田	戸田市	1,344	1,516	-
	朝霞	朝霞市	440	536	-
	志木	志木市	123	143	-
	和光	和光市	152	263	-
	新座	新座市	809	1,009	-
	富士見	富士見市	1,390	1,573	-
		ふじみ野市			
		三芳町			
	春日部	春日部市	816	914	-
	草加	草加市	4,126	4,752	-
		八潮市			
		三郷市			
	越谷	越谷市	1,669	1,865	-
		吉川市			
		松伏町			
	所沢	所沢市	977	1,136	-
	飯能	飯能市	483	631	-
	狭山	狭山市	1,765	1,997	-
	入間	入間市	1,365	1,519	-
	川越	日高市	3,726	4,219	-
		川越市			
		川島町			
	東松山	東松山市	2,014	2,266	-
		薄川町			
		嵐山町			
		吉見町			
	坂戸	坂戸市	964	1,198	-
		鶴ヶ島市			
	毛呂山・越生	毛呂山町	179	201	-
		越生町			
		鳩山町			
	加須	加須市 (旧北川辺町除く)	1,498	1,674	-
	久喜	久喜市	1,765	1,950	-
	蓮田	蓮田市	901	993	-
		白岡市			
	幸手	幸手市	581	721	-
		宮代町			
		杉戸町			
	鴻巣	鴻巣市	761	886	-
上尾	上尾市	2,009	2,276	-	
	伊奈町				
桶川	桶川市	499	566	-	
北本	北本市	369	408	-	
小川	小川町	198	250	-	
行田	行田市	864	992	-	
羽生	羽生市	834	943	-	
北川辺	加須市 (旧北川辺町)	-	-	-	
ときがわ	ときがわ町	-	-	-	
(区域外)	東秩父村	-	-	-	
龍谷	龍谷市	4,198	4,660	-	
本庄	本庄市	219	272	-	
深谷	深谷市	1,642	1,827	-	
児玉	美里町	-	-	-	
	本庄市				
	神川町				
	上里町				
秩父	秩父市	-	-	-	
	横瀬町				
	皆野町				
小鹿野	小鹿野町	-	-	-	
寄居	寄居町	-	-	-	
	深谷市				
(区域外)	長瀨町	-	-	-	
	合計	41,782	47,702	1,725	

理 由 書

本理由書は、蕨都市計画区域区分の変更についての理由を示したものです。

I. 蕨都市計画区域の位置等

蕨都市計画区域は、都心から約 20km 圏、本県の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となります。

II. 変更の理由

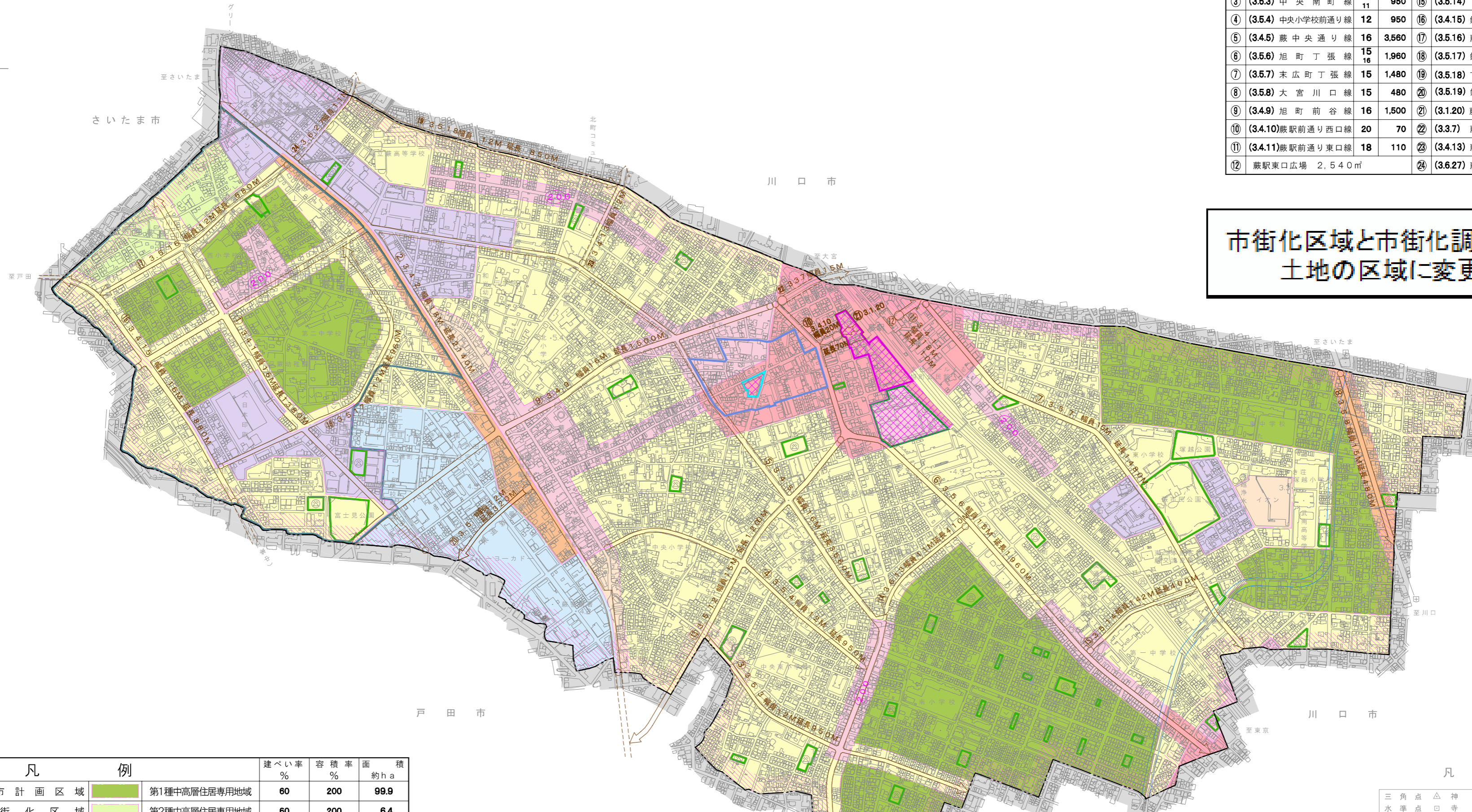
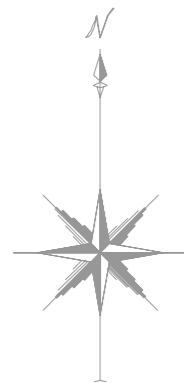
- (1) 都市計画法第 6 条の規定により平成 27 年を基準年として実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和 12 年を目標年次としてフレームの変更を行うものです。
- (2) 国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積と市街化区域面積を変更するものです。

III. 関連する都市計画

蕨都市計画区域区分の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ② 用途地域（蕨市決定）
- ③ 防火地域及び準防火地域（蕨市決定）

蕨都市計画総括図



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 11 10a	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)	下高野助橋線	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 5,100㎡	58
⑩ (3.4.10)	蕨駅前通り西口線	20	70	㉒ (3.3.7)	蕨流山線	15 26	15
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	

市街化区域と市街化調整区域の土地の区域に変更なし

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	99.9
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	257.7
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	10.9
都市計画道路(他市決定)	近隣商業地域	80	300 但蕨市の区域200	26.7 12.1
都市計画河川	商業地域	80	400	27.0
都市公園	準工業地域	60	200	38.1
準防火地域 505.7ha	工業地域	60	200	25.8
防火地域 5.3ha	高度利用地区			
	中央3丁目核構地区			0.3
	蕨駅西口地区			1.9
	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

凡	例
三角点	△
水準点	□
市界	—
町名界	- - -
J	JR
真鍮道路	—
橋	—
遺電線	—
公園	—
市役所	—
公民館	—
神社	—
寺院	—
橋	—
川	—
河川	—
地類界	—
郵便局	—
銀行	—
倉庫	—
記念碑	—
埋	—
煙	—
畑	—
荒地	—
広葉樹林	—
針葉樹林	—
竹林	—
湿地	—
山	—
突	—



本図は、平成27年12月作成蕨市1:2,500地形図を縮小編集したものである。

議第3号

蕨都市計画用途地域の変更について（蕨市決定）

蕨都市計画用途地域の変更（蕨市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

決定告示年月日
令和 年 月 日

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	蕨 市 備 考
第一種中高層住居専用地域	約 99.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 19.5%
小 計	約 99.9ha						約 19.5%
第二種中高層住居専用地域	約 6.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 1.3%
小 計	約 6.4ha						約 1.3%
第一種住居地域	約 257.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 50.4%
小 計	約 257.7ha						約 50.4%
第二種住居地域	約 6.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 1.3%
小 計	約 6.4ha						約 1.3%
準住居地域	約 10.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 2.1%
小 計	約 10.9ha						約 2.1%
近隣商業地域	約 12.1ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 2.4%
	約 26.7ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 5.2%
小 計	約 38.8ha						約 7.6%
商業地域	約 27.0ha	40/10 以下	(8/10 以下) [※]	—	—	—	約 5.3%
小 計	約 27.0ha						約 5.3%
準工業地域	約 38.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 7.5%
小 計	約 38.1ha						約 7.5%
工業地域	約 25.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 5.0%
小 計	約 25.8ha						約 5.0%
合 計	約 511.0ha						100.0%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

※：建築基準法の規定による。

理由

国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積と市街化区域面積を変更するため、あわせて用途地域面積を変更するものです。

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、蕨都市計画用途地域の変更（蕨市）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。

II. 変更理由

国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積と市街化区域面積を約510haから約511haに変更するため、あわせて用途地域面積を変更するものです。

III. 変更内容

用途地域の面積について精査した結果、以下のとおり変更します。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約 99.9ha	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約 99.6ha
第一種住居地域 (200/60)	約 257.7ha	第一種住居地域 (200/60)	約 258.7ha
準住居地域 (200/60)	約 10.9ha	準住居地域 (200/60)	約 10.7ha
近隣商業地域 (200/80) (300/80)	約 12.1ha 約 26.7ha	近隣商業地域 (200/80) (300/80)	約 11.9ha 約 26.4ha
商業地域 (400/80)	約 27.0ha	商業地域 (400/80)	約 26.6ha
準工業地域 (200/60)	約 38.1ha	準工業地域 (200/60)	約 37.7ha
工業地域 (200/60)	約 25.8ha	工業地域 (200/60)	約 25.6ha
合 計	約 498.2ha	合 計	約 497.2ha

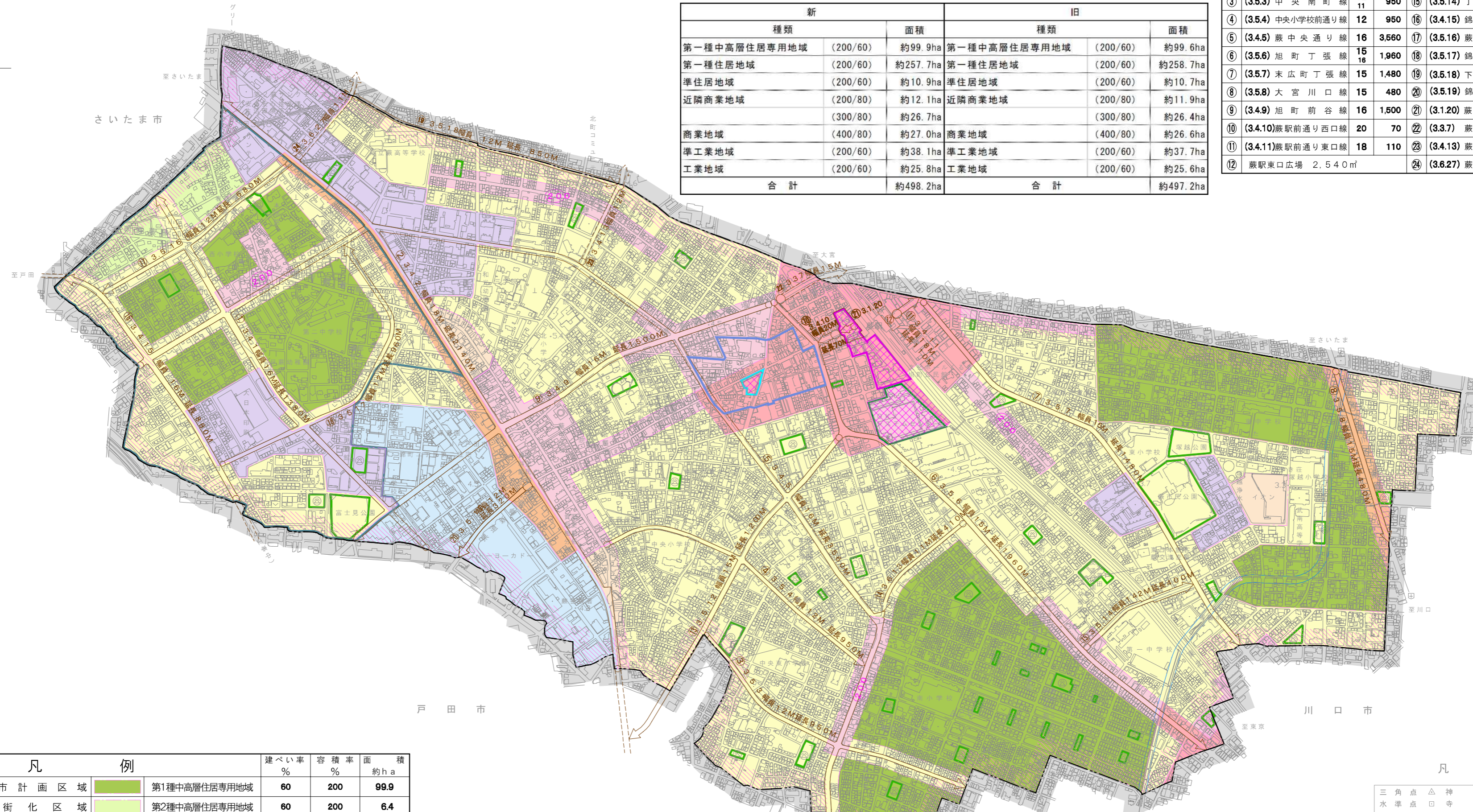
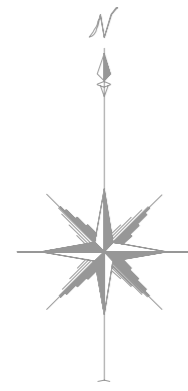
() 内は、容積率／建ぺい率

IV. 関連する都市計画

用途地域の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ② 区域区分（埼玉県決定）
- ③ 防火地域及び準防火地域（蕨市決定）

蕨都市計画総括図



新			旧		
種類	面積	種類	面積		
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約99.9ha	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約99.6ha		
第一種住居地域 (200/60)	約257.7ha	第一種住居地域 (200/60)	約258.7ha		
準住居地域 (200/60)	約10.9ha	準住居地域 (200/60)	約10.7ha		
近隣商業地域 (200/80)	約12.1ha	近隣商業地域 (200/80)	約11.9ha		
	(300/80)		(300/80)		
商業地域 (400/80)	約26.7ha	商業地域 (400/80)	約26.4ha		
準工業地域 (200/60)	約38.1ha	準工業地域 (200/60)	約37.7ha		
工業地域 (200/60)	約25.8ha	工業地域 (200/60)	約25.6ha		
合計	約498.2ha	合計	約497.2ha		

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	14.142 11.19.2	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)	下高野助通線	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	

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	99.9
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	257.7
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	10.9
都市計画道路(他市決定)	近隣商業地域	80	300 借地等の区域200	26.7 12.1
都市計画河川	商業地域	80	400	27.0
都市公園	準工業地域	60	200	38.1
準防火地域 505.7ha	工業地域	60	200	25.8
防火地域 5.3ha	高度利用地区			
	中央3丁目核橋地区			0.3
	蕨駅西口地区			1.9
	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

三角点	△	神社	卍	河川	川
水準点	□	寺院	卍	橋	—
市界	—	交番	X	地籍界	---
町名界	—	郵便局	〒	畑	▽
J	—	病院	田	川	—
R	—	工場	田	荒地	山
真備道路	—	銀行	田	広葉樹林	△
墓	—	倉庫	田	針葉樹林	△
選電線	—	記念碑	田	竹林	△
公園	—	煙突	田	湿地	△
市役所	—				
公民館	—				



本図は、平成27年12月作成蕨市1:2,500地形図を縮小編集したものである。

議第4号

蕨都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（蕨市決定）

蕨都市計画防火地域及び準防火地域の変更（蕨市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

決定告示年月日 令和 年 月 日

蕨市

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 5.3ha	
準防火地域	約 505.7ha	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積と市街化区域面積を変更するため、市街化区域全域が防火地域又は準防火地域であることから、あわせて面積を変更するものです。

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、蕨都市計画防火地域及び準防火地域の変更（蕨市）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。

II. 変更理由

国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積と市街化区域面積を約510haから約511haに変更するため、市街化区域全域が防火地域又は準防火地域であることから、あわせて面積を変更するものです。

III. 変更内容

防火地域及び準防火地域の面積について精査した結果、以下のとおり変更します。

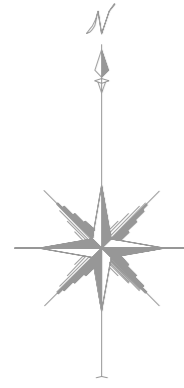
新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
準防火地域	約 505.7ha	準防火地域	約 504.7ha
合 計	約 505.7ha	合 計	約 504.7ha

IV. 関連する都市計画

防火地域及び準防火地域の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ② 区域区分（埼玉県決定）
- ③ 用途地域（蕨市決定）

蕨都市計画総括図



新		旧	
種類	面積	種類	面積
準防火地域	約505.7ha	準防火地域	約504.7ha
合計	約505.7ha	合計	約504.7ha

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	14.5 11.10.9	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)	下高野助補線	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 28	
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		㉔ (3.6.27)	蕨南浦和西口線	11	

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	99.9
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	257.7
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	10.9
都市計画道路(他市決定)	近隣商業地域	80	300 (但書きの区域200)	26.7 12.1
都市計画河川	商業地域	80	400	27.0
都市公園	準工業地域	60	200	38.1
準防火地域	工業地域	60	200	25.8
防火地域	高度利用地区			
	中央3丁目核構地区			0.3
	蕨駅西口地区			1.9
	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

凡 例	
三角点	神社
水準点	寺院
市界	河川
町名界	橋
J	交番
FR	郵便局
真幅道路	地籍界
欄	工場
欄	銀行
欄	倉庫
送電線	荒地
公園	山
市役所	広葉樹林
公民館	針葉樹林
	竹林
	記念碑
	湿地
	煙突



本図は、平成27年12月作成蕨市1:2,500地形図を縮小編集したものである。