

蕨市

立地適正化計画

< 概要版 >

令和3年10月
(令和6年改訂案)

蕨市

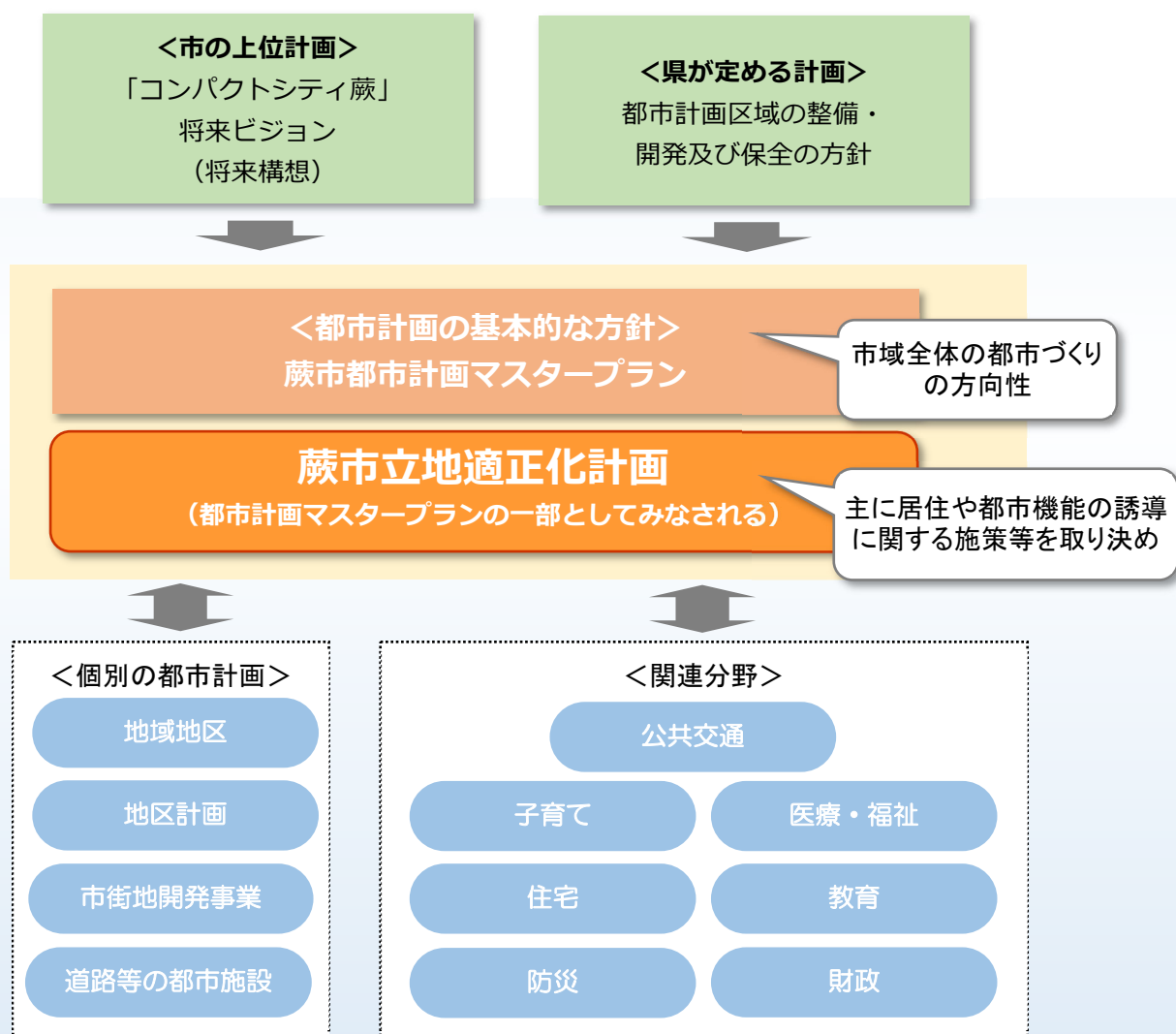
立地適正化計画の概要

1. 計画の位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法第 81 条に規定する立地適正化計画として、本市の都市構造の現状や課題を踏まえ、地域の特性に応じた都市のあり方やその実現に資する施策について定めるものです。

計画の策定にあたっては、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」、本市が定める「蕨市都市計画マスタープラン」等との整合及び調和を図りつつ、今後の人口減少や高齢者の増加などに対応できる持続可能な都市の実現を目指します。

なお、本計画は、都市計画の基本的な方針である「蕨市都市計画マスタープラン」の一部として位置づけられるものです。



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 対象区域は蕨市の全域とします。

蕨市の現状・人口の将来見通し・持続可能な都市づくりにあたっての課題

1. 蕨市の現状

蕨市の概況

日本の市の中で市域が最も小さく、また、平坦な地勢となっていることから、市内全域で移動が容易となっています。

人口動向

本市の人口密度は全国的に大変高く、特別区を除いた場合は、人口密度が1番高い自治体となっており、140人/haを超えています。

土地利用

市内全域が、DID地区で市街化区域となっています。また、市内全域に住宅地が広がっており、都市的土地利用が98.5%となっています。

公共交通

市内及び市域から徒歩圏域に、鉄道駅が2路線4駅設置されています。また、バスの利用圏が市内全域をカバーする、利便性の高い公共交通のネットワークが形成されています。

都市機能

市役所は本市の中心的な位置に立地し、各地域にはおおむね徒歩圏でカバーできるようにコミュニティ・センターが配置されています。また、日常的な暮らしを支える施設は、概ね徒歩で利用できる範囲に配置されています。

都市経営

歳入については安定的に推移していますが、歳出については少子高齢化に伴い扶助費が増加しています。

防災

荒川の破堤による外水氾濫が想定されており、市内のほぼ全域が浸水深1m以上となるなど、水害リスクが潜在しています。

都市特性分析

「都市モニタリングシート レーダーチャート」を活用し、本市の都市特性の「見える化」を行ったところ、近隣市に比べ、多くの項目で優位性を有していることが確認できました。

2. 人口の将来見通し

■人口の将来見通しからみた都市の特性

- 令和7年（2025年）をピークに減少に転じることが予測されますが、平成27年（2015年）の国勢調査における人口72,260人と比較し、令和17年（2035年）の国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口は72,441人と、20年間で181人増となっており、人口規模はほぼ維持されることが予測されます。
- 少子高齢化は今後も引き続き進行することが予測されます。

3. 持続可能な都市づくりにあたっての課題

課題1 各拠点における都市機能の充実と地域資源の保全・活用

1. 良好な都心アクセスを活かした暮らしの場の形成
2. 都市機能の利便性の向上と市民ニーズや健全な財政運営を踏まえた公共施設の配置
3. 歴史文化を伝える地域資源の保全・活用

課題2 多様な世代が安全で快適に暮らすことができる市街地の形成

1. 子育て世代や高齢者など、多様な世代が快適に住み続けられる都市づくり
2. 災害に強い都市づくり

課題3 自家用車に頼らない都市づくりと公共交通ネットワークの維持

1. 徒歩など、自家用車に頼らない都市づくり
2. 公共交通ネットワークの維持とサービス水準の向上

都市づくりの方針と都市の骨格構造

1. 都市づくりの方針（ターゲット）

本計画では、都市計画マスタープランの都市づくりの理念を踏襲し前ページの持続可能な都市づくりにあたっての課題を解決するため、都市づくりの方針（ターゲット）を設定します。

<持続可能な都市づくりにあたっての課題>

- 各拠点における都市機能の充実と地域資源の保全・活用
- 多様な世代が安全で快適に暮らすことができる市街地の形成
- 自家用車に頼らない都市づくりと公共交通ネットワークの維持

<都市計画マスタープランの都市づくりの理念>

**住みたい、住み続けたい、
住んでよかったと思えるまち**

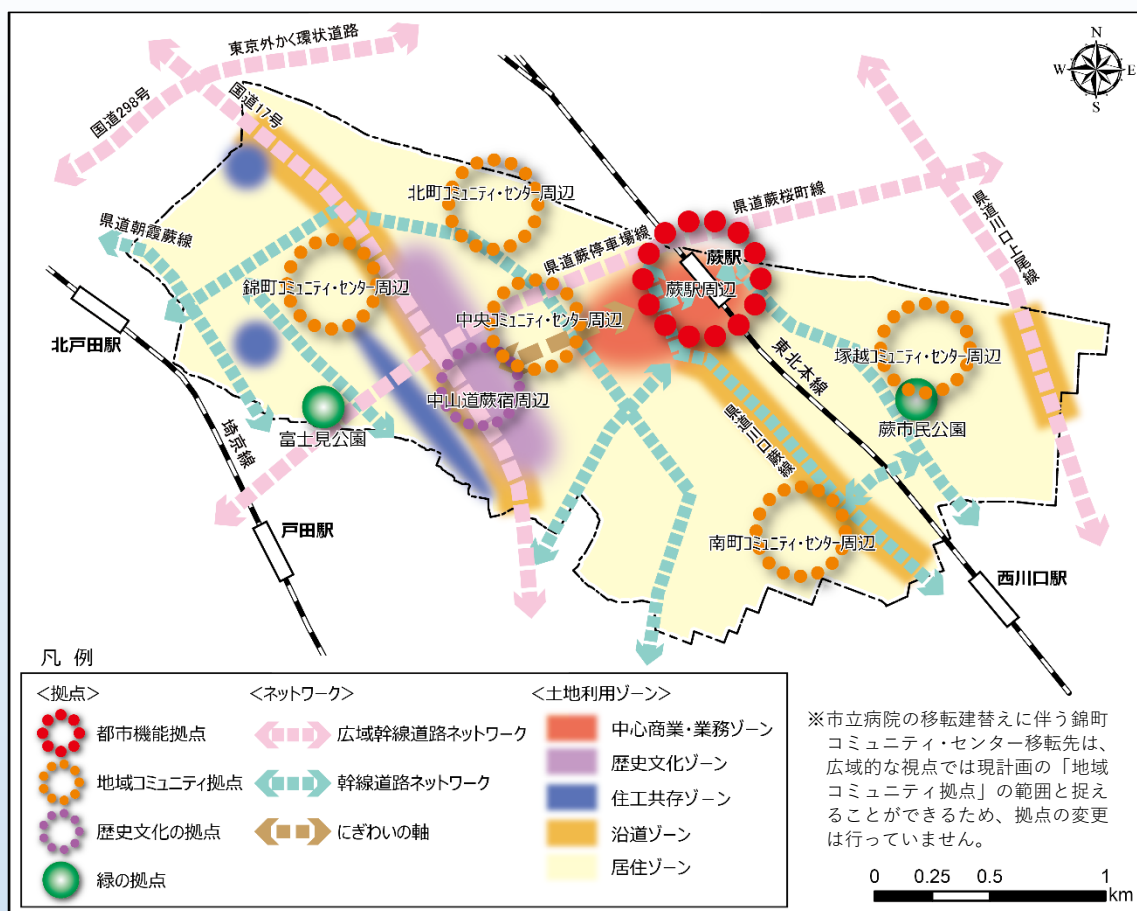
子育て世代や高齢者を中心とした全ての市民

<都市づくりの方針（ターゲット）>

『歩いて暮らす 安全で快適な都市づくり』

2. 目指す都市の骨格構造

都市計画マスタープランの将来都市構造を踏まえ、以下のとおり設定します。



3. 都市づくりの方針（ターゲット）の実現に向けた誘導方針（ストーリー）

商業・業務施設や行政施設、医療・福祉施設など、市民の日常の生活を支える施設が、蕨駅周辺や各地域のコミュニティ・センター周辺に集まり、コミュニティバスなどを利用し、高齢者でもこれらの施設を歩いて利用できる環境をつくることで、気軽に「買物に行ける」「病院に行ける」「生活に必要な様々な手続きができる」、子育てをするファミリーでも「保育園に行ける」「遊びに行ける」「学校に行ける」など、『歩いて暮らす 安全で快適な都市づくり』を推進します。

誘導方針 1 にぎわいの創出や市民の暮らしの質を高める拠点の形成

方針 1－①：良好な都心アクセスを活かした暮らしの場の形成

○蕨駅周辺は、市民生活を支える都市機能を維持・誘導することで、にぎわいの創出や利便性の高い市街地を形成

方針 1－②：都市機能の更なる利便性の向上

○各地域のコミュニティ・センターを中心としたエリアは、身近な場所に必要な都市機能を維持・更新

方針 1－③：歴史文化を伝える地域資源の保全・活用

○宿場町の面影を伝えるまちなみを保全するとともに、歴史文化に触れられる観光資源等として活用

誘導方針 2 多様な世代が安全で快適に暮らすことができる市街地の形成

方針 2－①：子育て世代や高齢者など、多様な世代が快適に住み続けられる都市づくりの推進

○多様な世代のニーズに対応した住宅の誘導に向けた住環境の維持・改善
○市街地整備事業の推進や緑の維持・保全、犯罪が起きにくい都市づくり、美しい景観の形成

方針 2－②：災害に強い都市づくりの推進

○市街地整備事業等の機会を捉えた都市基盤施設などの整備や住宅等建築物の耐震化の促進
○雨水排水対策などによる水害対策

誘導方針 3 安全・快適な歩行者に優しい都市づくりと公共交通の維持・更新

方針 3－①：徒歩など、自家用車に頼らない都市づくりの推進

○誰もが安全かつ快適に市内を移動できる歩行者等に優しい都市づくりの推進

方針 3－②：公共交通ネットワークの維持とサービス水準の向上

○市内の各方面を連絡するバスネットワークの維持とサービス水準の向上

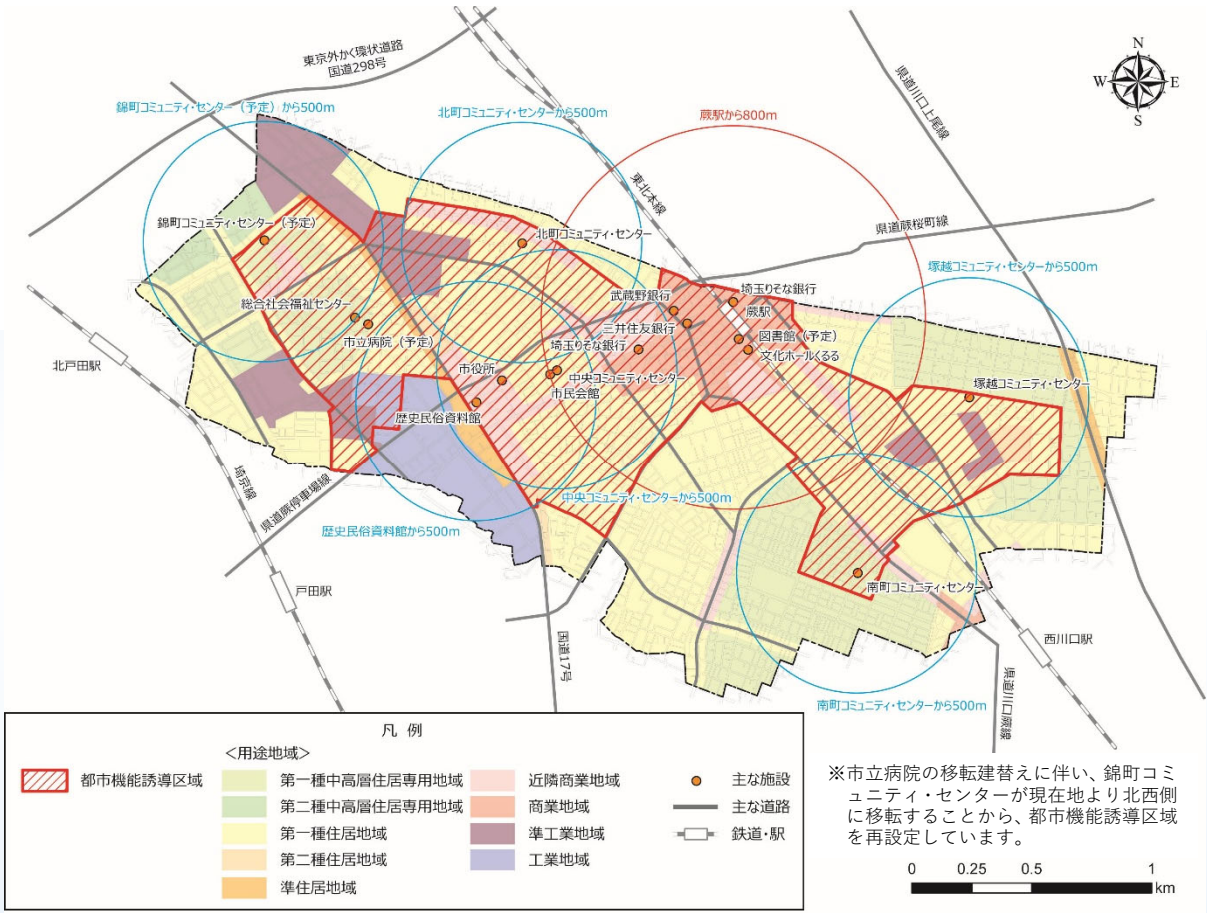
都市機能誘導区域・誘導施設

1. 都市機能誘導区域の設定

次の①～③の考え方にに基づき、以下のとおり設定します。

- ①「都市の骨格構造」において位置づけた「拠点」を基本に設定します。
- ②一定程度の都市機能が充実している範囲とします。
- ③徒歩や自転車等により、これらの都市機能の間が容易に移動できる範囲とします。

	面 積	市全域（約 511ha）に占める割合
都市機能誘導区域	約 243ha	47.6%



2. 誘導施設の設定

都市づくりの方針（ターゲット）の実現に向けて、以下のとおり設定します。

区分		都市機能誘導施設
ア. 中枢的な公共公益施設	介護福祉機能	総合社会福祉センター
	文化・スポーツ機能	図書館本館
		市民会館
	行政機能	文化ホールくるる
イ. 市民の健康的な暮らしを支える基幹的な施設	保健・医療機能	市役所本庁舎
ウ. 決済・融資などの機能を有する金融施設	金融機能	病院（100床以上）
エ. 各地域を対象とする市民交流施設	コミュニティ機能	銀行（窓口有）
オ. 本市の歴史文化を収蔵・展示し、広く紹介する施設	文化・スポーツ機能	コミュニティ・センター
		歴史民俗資料館

居住誘導区域

1. 居住誘導区域の考え方

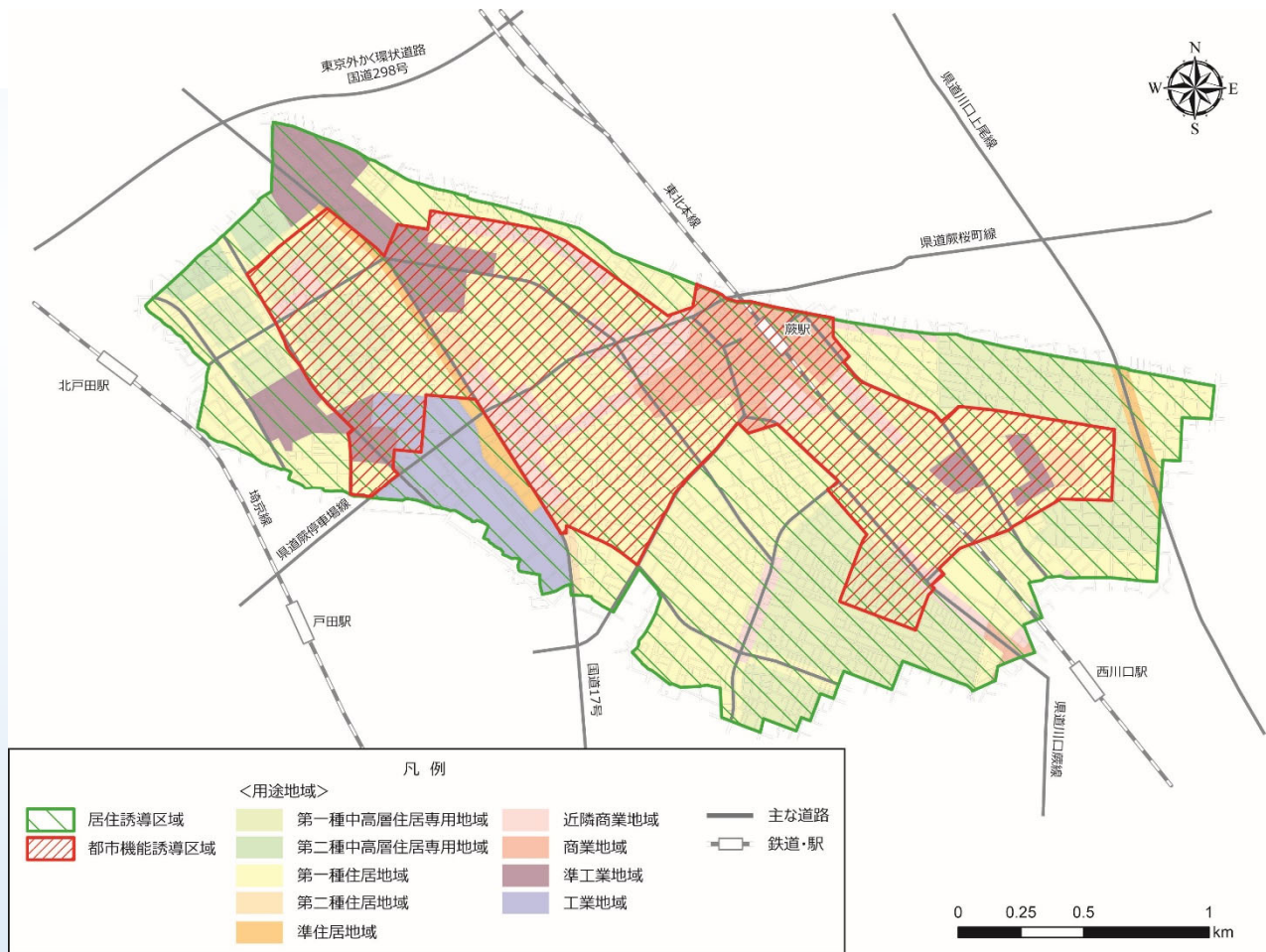
誘導方針を踏まえた区域設定の考え方は以下のとおりです。

- ①人口密度の維持・適正水準への誘導が可能な範囲とします。
- ②都市機能へのアクセス性が高く、利便性が確保された範囲とします。
- ③良好な居住環境の確保が見込まれる範囲とします。
- ④災害に対する安全性が確保される範囲とします。

2. 居住誘導区域の設定

「居住誘導区域の考え方」より、本市の全域を居住誘導区域とします。

	面 積	市全域（約 511ha）に占める割合
居住誘導区域	約 511ha	100.0%



誘導施策

法に基づく誘導施策

- 届出制度による機能誘導
- 国による支援の活用

市が取り組む誘導施策

都市づくりの方針 (ターゲット)の実 現に向けた誘導方針 1

にぎわいの創出や市
民の暮らしの質を高
める拠点の形成

方針1-①
「良好な都心アクセスを
活かした暮らしの場の形成」

- 市街地再開発事業の推進
- 市街地再開発事業による行政センター
と図書館の複合化
- 市有地の活用
- 都市再開発の方針の検討
- 中央第一地区のまちづくりの推進

方針1-②
「都市機能の更なる利便性の
向上」

- 蕨市公共施設等総合管理計画に基づく
マネジメントの推進

方針1-③
「歴史文化を伝える地域資源
の保全・活用」

- 中山道蕨宿周辺のまちなみの魅力向上

都市づくりの方針 (ターゲット)の実 現に向けた誘導方針 2

多様な世代が安全で
快適に暮らすことが
できる市街地の形成

方針2-①
「子育て世代や高齢者など、
多様な世代が快適に住み続け
られる都市づくりの推進」

- 市街地再開発事業の推進
- 中央第一地区のまちづくりの推進
- 二世帯・三世帯居住、近接居住への支援
- 錦町土地区画整理事業の推進
- 犯罪が起きにくい都市づくりの推進
- 土地利用に即した良好な景観の形成
- 適切な市街地・建築物の更新
- 利用者ニーズに対応した公園のマネジ
メント
- 落ち着きやゆとりのある住環境の誘導
- 身近な緑地である農地の保全・活用

方針2-②
「災害に強い都市づくりの
推進」

- 延焼拡大を抑止できる都市構造の構築
- 住宅等建築物の耐震化の促進
- 地震の減災に向けた対策
- 防災指針に基づく水害対策の推進

都市づくりの方針 (ターゲット)の実 現に向けた誘導方針 3

安全・快適な歩行者
に優しい都市づく
りと公共交通の維
持・更新

方針3-①
「徒歩など、自家用車に頼ら
ない都市づくりの推進」

- 生活空間における道路環境の改善
- 自転車通行ネットワークの構築

方針3-②
「公共交通ネットワークの
維持とサービス水準の向上」

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

防災指針

1. 防災都市づくりの基本方針

○基本方針Ⅰ：水害予防対策の推進

市民が安全に安心して暮らせるために、本市において想定される洪水（外水氾濫）や雨水出水（内水氾濫）については、河川や下水道の整備などを推進することで、水害を未然に予防する対策を推進します。また、ハザードマップ等の周知や啓発等により水害に備えます。

○基本方針Ⅱ：避難環境の整備の推進

市民が安全に安心して暮らせるために、水害が発生した場合の防災拠点等の強化を図るとともに、避難者が安全な場所に、迅速かつ安全に避難できるよう、避難計画の策定や避難誘導體制の整備など、避難環境の整備を推進します。

2. 防災都市づくりの施策

①予防対策

○各河川の計画的な整備等の要請

- ・荒川水系の洪水を予防するため、荒川第2・第3調節池の整備をはじめ、各河川の計画的な整備・改修を、引き続き河川管理者に要請

○雨水下水道の整備、雨水浸透・貯留能力の向上

- ・錦町土地区画整理事業区域内の雨水下水道管路の整備や富士見公園野球場下への調整池の整備
- ・建替えや開発などを契機とした雨水流出抑制対策の促進や透水性舗装を取り入れた整備・改修
- ・合流式下水道の整備完了区域では、集中豪雨等に対応するため調整池等の雨水対策の検討

○ハザードマップ等による周知及び啓発等

- ・各種ハザードマップや洪水時の想定浸水深表示の設置等による周知・啓発
- ・水害に関する対応方法の検討、地域等の防災訓練等の支援や参加の促進
- ・地域における防災リーダーの育成等の促進

②避難環境の整備

○防災拠点の位置づけと機能強化等

- ・防災拠点となる市庁舎の建替え
- ・地域防災計画に基づく中枢防災拠点等の指定や全庁的・全市的な危機管理体制の充実・強化
- ・他市町村等との災害協定の拡充などによる災害援助・復旧体制の充実 など

○避難誘導體制の整備等

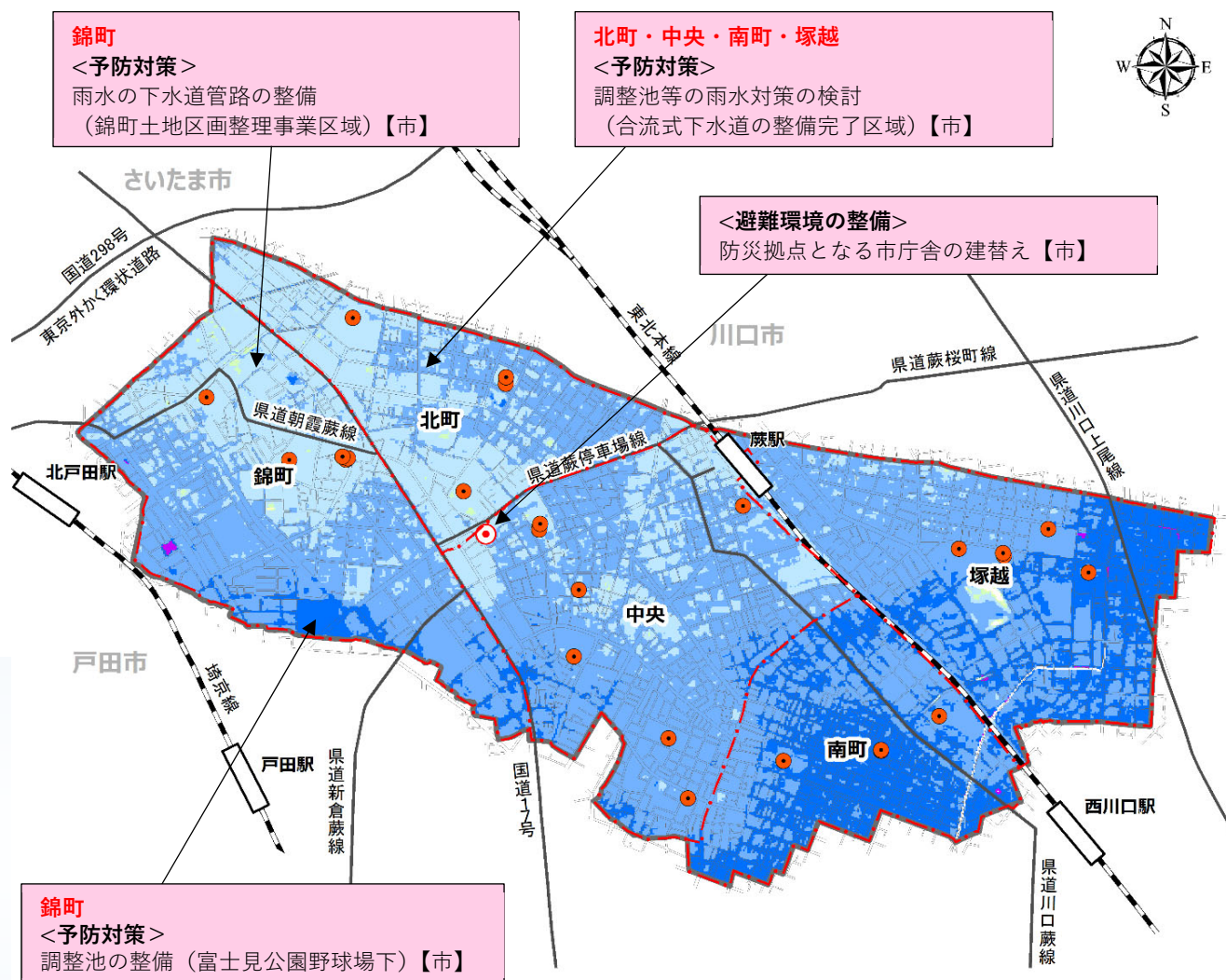
- ・指定緊急避難場所の指定・見直しを必要に応じて実施
- ・中高層の民間建物の所有者や管理者との、水害時の避難場所に係る協定締結 など

○避難計画の策定促進等

- ・世帯ごとの避難計画の策定の促進 など

○避難情報提供の整備等

- ・J-ALERT 等による情報伝達手段の整備及び周知を図るとともに、国や県、他市町村等との情報収集・伝達体制の充実
- ・避難情報を提供する時期のあり方のさらなる検討



【市全域】

＜ 予防対策 ＞

- ・雨水流出抑制対策の促進【市】
- ・透水性舗装を取り入れた整備・改修【市】
- ・ハザードマップ等による周知及び啓発【市】
- ・地域等の防災訓練等の支援・参加の促進【市】
- ・地域における防災リーダーの育成等の促進【市】

＜ 避難環境の整備 ＞

- ・全庁的・全市的な危機管理体制の充実・強化【市】
- ・各種資機材等の備蓄の推進【市】
- ・他市町村等との災害協定の拡充など、災害援助・復旧体制の充実【市】
- ・BCPに基づく、市役所機能の維持・復旧体制の整備【市】
- ・指定緊急避難場所の必要に応じた指定・見直し【市】
- ・中高層民間所有者等との避難場所に係る協定締結【市】
- ・避難行動要支援者に対する地域全体での支援体制の充実【市】
- ・世帯ごとの避難計画の策定促進【市】
- ・市民の自主的な防災活動への支援・担い手の育成【市】
- ・J-ALERT 等による情報伝達手段の整備及び周知【市】
- ・国や県、他市町村等との情報収集・伝達体制の充実【市】
- ・避難情報提供時期の検討【市】

＜予防対策＞

- ・荒川第2・第3調節池の整備【国】
- ・各河川の計画的な整備・改修【県】

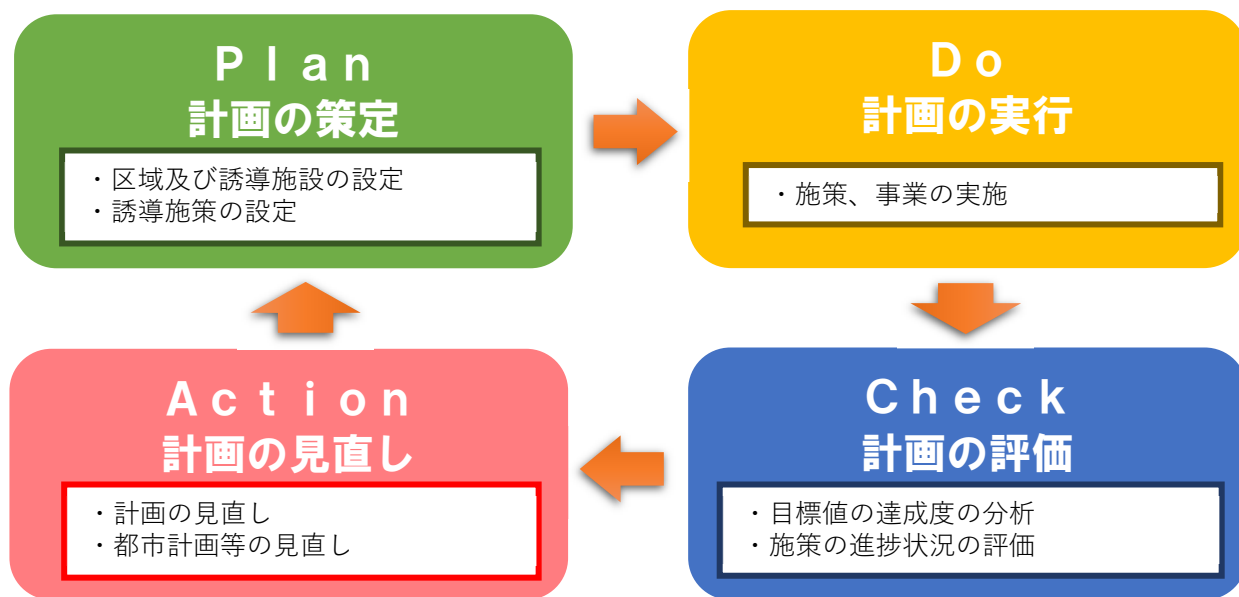
凡例

- 荒川洪水浸水想定区域(想定最大規模)
- 0.5m未満
 - 0.5m以上1.0m未満
 - 1.0m以上2.0m未満
 - 2.0m以上3.0m未満
 - 3.0m以上4.0m未満
 - 4.0m以上4.5m未満
- 市役所
 - 避難所等
 - 町界

0 0.25 0.5 1 km

計画の進行管理

1. 施策の達成状況に関する評価の方法



2. 計画の評価指標

誘導方針 1 にぎわいの創出や市民の暮らしの質を高める拠点の形成	誘導方針 2 多様な世代が安全で快適に暮らすことができる市街地の形成	誘導方針 3 安全・快適な歩行者に優しい都市づくりと公共交通の維持・更新
■評価指標 都市機能誘導区域内(商業地)の地価上昇率 ■目標値 (令和 23 年) 埼玉県内の上昇率と比較して良好	■評価指標 ①防災対策の満足度 (市民意識調査) 5 点満点 ②居住誘導区域の人口 ■目標値 (令和 23 年) ①3.26 以上 ②71,000人以上	■評価指標 コミュニティバスの利用者数 (年間) ■目標値 (令和 23 年) 220,000人 以上
効果の発現	効果の発現	効果の発現

都市づくりの方針

「歩いて暮らす 安全で快適な都市づくり」の実現へ

期待される効果	目標値	
	現状 (令和 3 年)	目標年次 (令和 23 年)
まちへの愛着の向上 (市民意識調査)	71.4% (令和 2 年度)	75.0%以上
永住意識の向上 (市民意識調査)	60.7% (令和 2 年度)	現状以上



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