



蕨市中心市街地活性化プラン(案)

2025年●月発行



目次・構成

1. 蕨市の現況	1
（1）地勢・蕨市の特徴	1
（2）社会的特徴	2
（3）中心市街地の特性	3
（4）空き店舗等の状況	5
（5）地域の資源や魅力	5
（6）まちづくりを取り巻く状況	6
2. 中心市街地活性化に向けた基本方針と施策内容	7
（1）中心市街地を取り巻く課題	7
（2）中心市街地活性化に向けた基本方針と施策内容	8
（3）全体像	11

1. 蕨市の現況

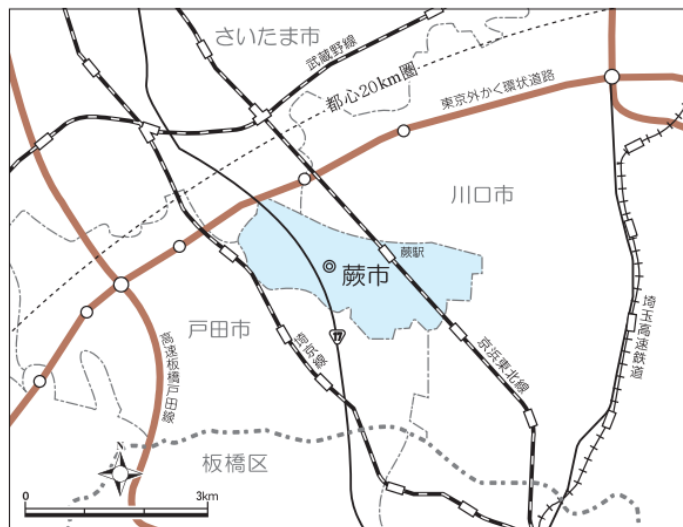
(1) 地勢・蕨市の特徴

1) 蕨市の地勢

蕨市は埼玉県の南部に位置し、東京都心から約20km圏内、川口低地に属しています。

起伏の少ない平坦な地形で、市域は5.11km²と日本で最も小さい市であり、人口密度が高いコンパクトな都市です。かつての中山道が市域を通過しており、歴史的・文化的な名残も色濃く残っています。

◆蕨市の現況



出典：コンパクトシティ蕨・将来ビジョンⅡ（2024年3月）

◆ 蕨市内における中山道のもたらした歴史的・文化的資源

蕨宿は、中山道における江戸日本橋から二番目の宿場として栄えていました。開設時期は慶長17年（1612年）といわれており、天保14年（1843年）には大名や公家等が宿泊する本陣が2軒、家臣等が利用する脇本陣1軒、庶民の宿泊所であった旅籠が23軒ありました。

蕨宿本陣は、加兵衛家と五郎兵衛家が代々務め、宿場の中央に向かい合うように建っていました。加兵衛家には老中・水野忠邦や松平加賀守等が休泊、文久元年（1861年）の皇女和宮降嫁の際には小休所となり、明治元年（1868年）と同3年（1870年）の明治天皇大宮氷川神社行幸時にも御小休所となりました。

◆蕨本陣跡（市指定文化財）



◆宿場まつり（毎年11月3日開催）



(2) 社会的特徴

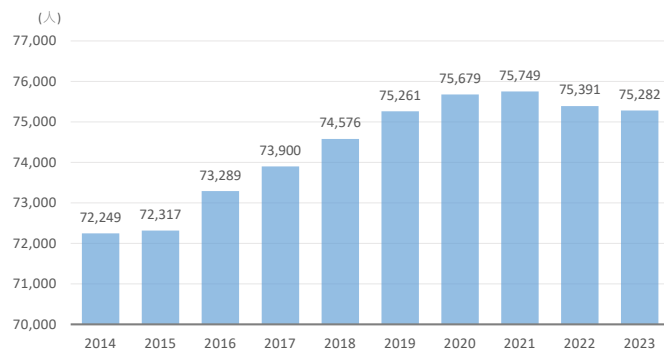
1) 人口動態

蕨市の総人口は概ね増加傾向にあり、2019年以降は7.5万人台をキープしています。

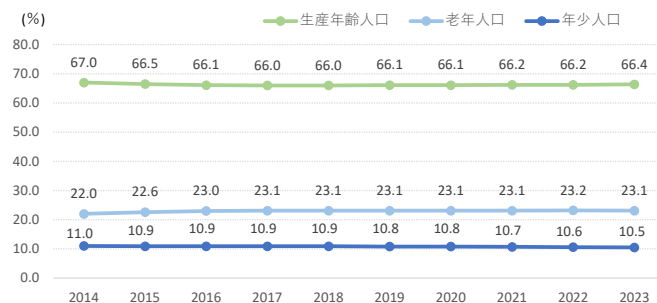
年齢3区分別割合では、年少人口（15歳未満）・生産年齢人口（15～64歳）は微減傾向である一方、老年人口（65歳以上）は微増傾向にあり、全国的な動向と比べ、少子高齢化の影響は少ない状況です。

死亡者数が出生者数を上回る人口の自然減が続いている一方、転入者数が転出者数を上回る社会増が続いており、近年の人口増加は社会増に起因していることが分かります。

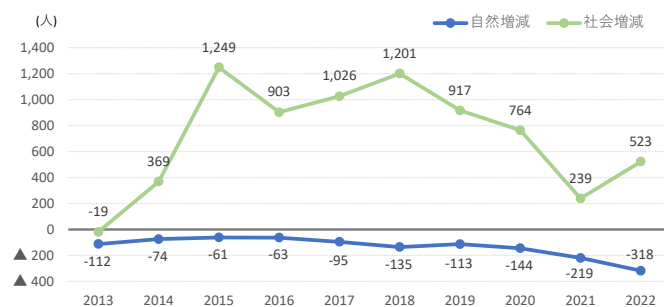
◆人口推移



◆年齢3区分別人口割合の推移



◆自然増減・社会増減の推移

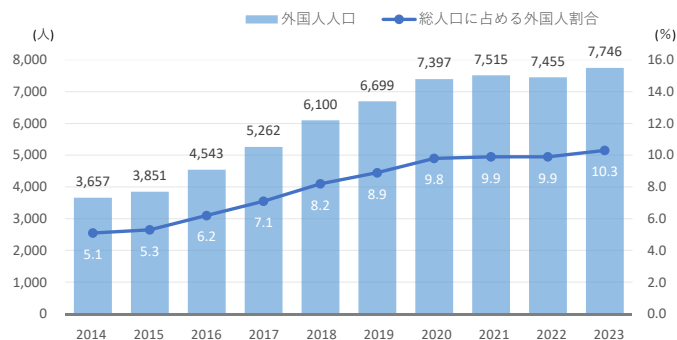


出典：総務省（住民基本台帳に基づく人口・人口動態及び世帯数調査（各年1月1日時点））

1) 外国人の流入状況

外国人人口は増加傾向にあり、10年間で倍増している。2023年には総人口の1割を占めており、外国人人口の割合の高さは本市の特徴の一つとなっています。

◆外国人人口と総人口に占める割合の推移



出典：蕨市（各年次別人口統計（各年1月1日時点））

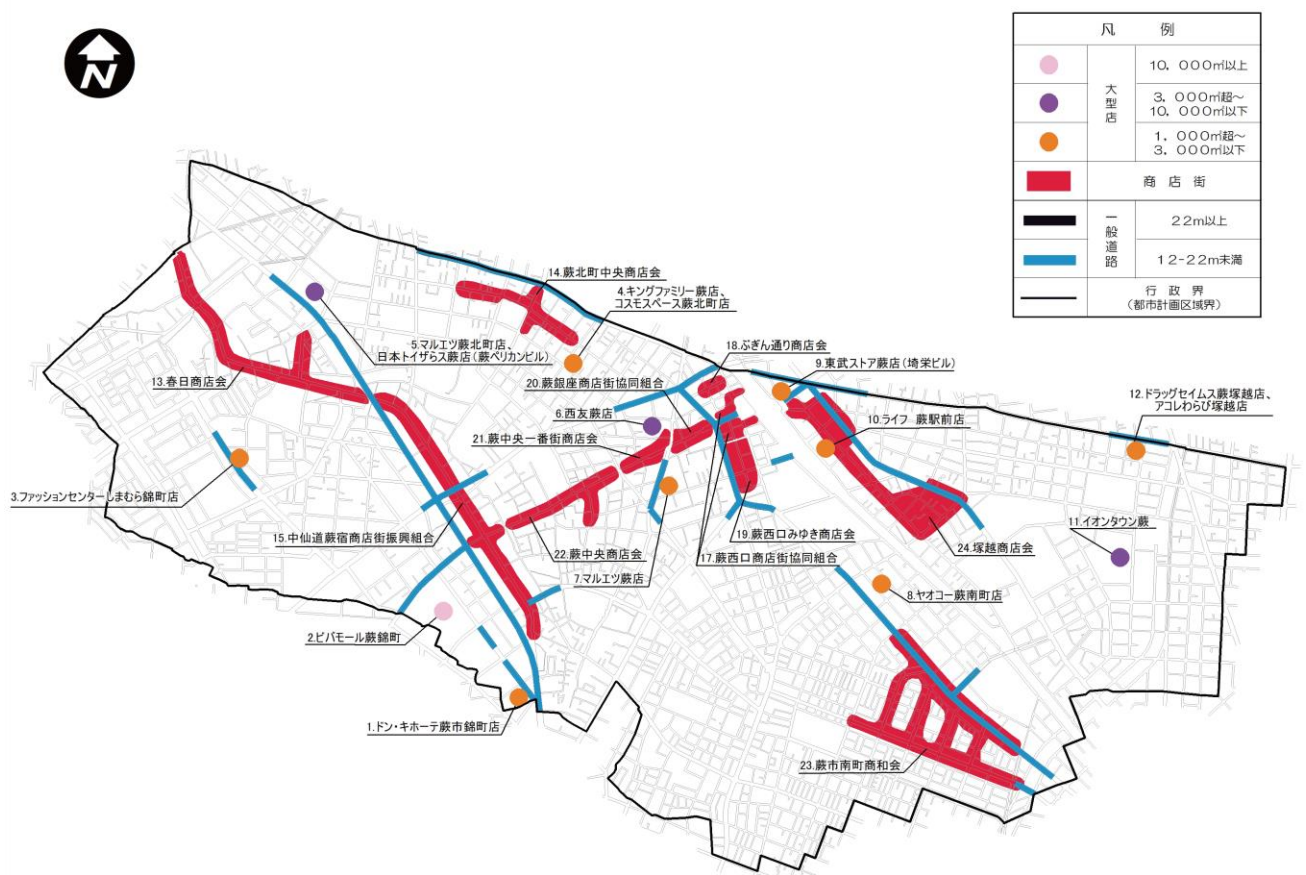
1. 蕨市の現況

(3) 中心市街地の特性

1) 蕨市の商店街の位置状況

蕨市内には11の商店街があり、蕨駅周辺から中山道にかけて分布しています。

◆蕨市内の商店街等の位置



No.	商店街名
1	蕨銀座商店街協同組合
2	蕨中央一番街商店会
3	中仙道蕨宿商店街振興組合
4	蕨中央商店会
5	蕨西口商店街協同組合
6	ぶぎん通り商店会
7	蕨西口みゆき商店会
8	塚越商店会
9	蕨北町中央商店会
10	蕨市南町商店会
11	春日商店会

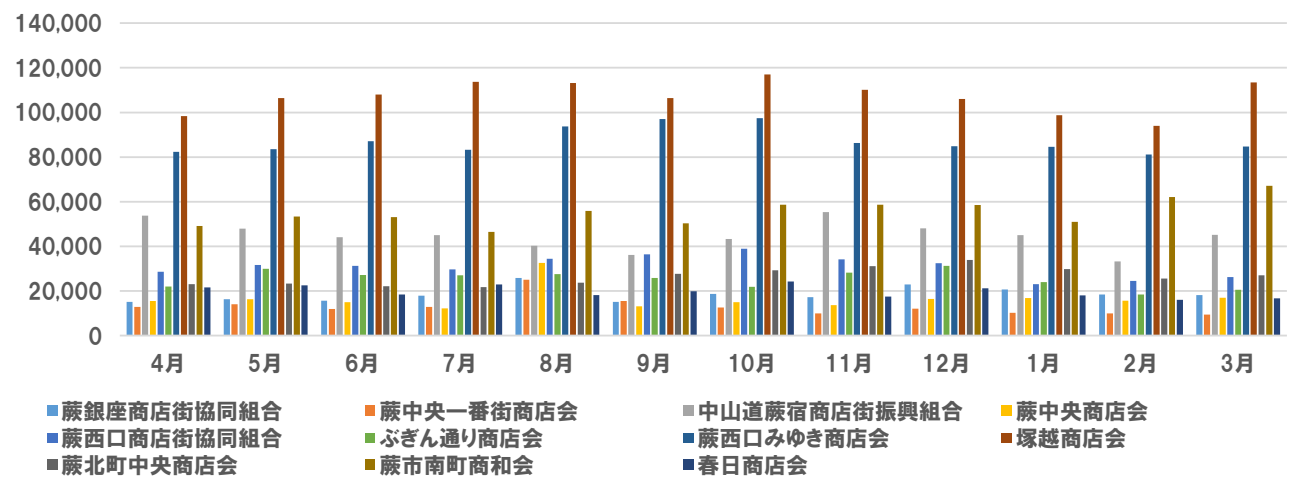
2) 蕨市の商店街の来訪状況

最も来訪人数の多い商店街は塚越商店会であり、次いで蕨西口みゆき商店会、中山道蕨宿商店街振興組合となっています。

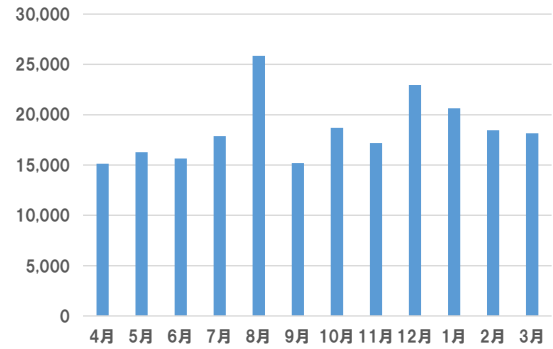
蕨銀座商店街協同組合、蕨中央一番街商店会、蕨中央商店会では8月の来訪者数が多く、機まつりへの来訪者が大きいことが伺えます。

※なお、本データは商店街エリア（道路含む）を対象に15分以上滞在した人数を集計したものであり、商店等の利用者数の総和等ではありません。

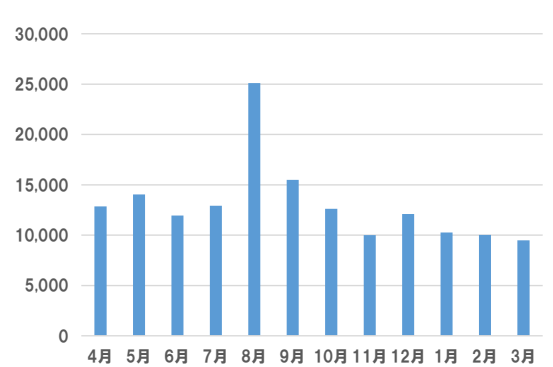
◆各商店街の来訪者数



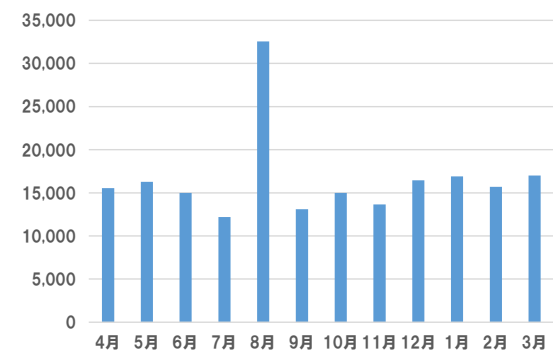
◆蕨銀座商店街協同組合



◆蕨中央一番街商店会



◆蕨中央商店会



出典:KDDI LocationAnalyzerにおける15分以上の滞在者数(2023年度)

1. 蕨市の現況

（４）空き店舗等の状況

持続的な空き店舗対策に繋がるよう、平成23年度に空き店舗有効活用事業補助金を創設して以降、（一社）蕨ブランド協会との連携により、サブリース手法を活用して物件のリノベーションを先行して実施し、その後に貸し出す手法にも取り組んだほか、既存店舗の経営体質強化支援等も行いながら、継続的な対策を進めてきました。特に、近年では、空き店舗有効活用事業補助金を活用しての出店が増加しています。

◆蕨市空き店舗有効活用事業補助金の補助実績（累計）

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
件数	0	10	10	12	12	13	13	17	22	28

（５）地域の資源や魅力

1) わらびりんご

わらびりんごは、錦町に代々続く農家であった故・吉澤正一さんが20年がかりで開発した蕨生まれのリンゴです。

6月末には直径7センチほどの赤い実を付け、日本一早く実がなる品種です。生産管理団体による商品化が進み、現在、サイダーやシャーベット、ようかんが市民の皆さん等に親しまれています。

◆わらびりんご



2) 蕨双子織

蕨双子織は、本市が機織りのまちとして栄えていた江戸末期頃から明治中期にかけて、開発された地域の伝統織物である。

平成16年に明治期の縞帳や着物を分析し、機械織による「新織双子織」が完成し、平成27年度からブランドロゴの作成や双子織のれんアート、地元企業による双子織を使った商品開発等活動も進められています。

◆蕨双子織



(6) まちづくりを取り巻く状況

1) 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業

駅前広場、区画街路の拡幅に合わせ、ユニバーサルデザインに配慮した整備等を進め、安全性や利便性、快適性の向上を図るとともに、先行工区である蕨駅西口地区7番街区に連続するプロムナードを中心に、公共公益施設、商業施設及び都市型住宅が調和した魅力ある空間を形成し、居住人口の定着を図り、にぎわいの創出、新たなコミュニティの形成につなげ、蕨の玄関口の再生と魅力づくりを目指すものです。



2) 中央第一地区まちづくり事業の推進

魅力あふれるまちづくりの実現に向けて、「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まちづくりを推進するとともに、駅前通りの拡幅・リニューアル整備を通じて、にぎわいの軸としてふさわしい空間の形成に取り組みます。また、個々の建替えにより不燃化などを促進するとともに、区画道路や公園などの整備により、安全・安心に住み続けられるまちづくりを進めます。



3) 蕨市役所仮設庁舎跡地活用

蕨駅西口地区市街地再開発事業により駅西口の再整備が進められ、新たな集客拠点として形成されるに際して、「蕨らしさの核」である中山道蕨宿周辺ににぎわいを創出する拠点を設け、事業を展開することで、両拠点を往来する人流が活発化されるとともに、双方を結ぶエリア内にある商店街をはじめ、まちなかへの回遊性が生まれることが期待できます。

そうしたなか、令和5年10月に市役所が全面開庁したことに伴い、中山道の中心に位置し、仮設庁舎用地として用いていた公有地の有効活用が求められているところです。

そこで、仮設庁舎跡地の利活用について、にぎわい創出拠点の設置に向け、商業活性化等への課題解決に資する導入機能を明確にするとともに、当該導入機能と親和性が高い民間活力を活用して、集客とにぎわい創出を図ることとします。

2. 中心市街地活性化に向けた基本方針と施策内容

(1) 中心市街地の考え方と本プランの計画期間

本プランでは、前プランの基本的な考え方である、「日本一小さな市域における日本一の人口密度を有するコンパクトシティとしての都市活力の持続性確保を目指した中心市街地活性化」を念頭に置きながら施策を推進します。

中心市街地については、まち全体のにぎわい創出を図るものとしつつ、特に蕨駅周辺の「都市機能の核」から、「蕨らしさの核」である中山道蕨宿周辺までと、その間の「にぎわいの軸」のエリアを中心としながら、計画期間は令和7年4月から令和10年3月までの3年間として取り組みを進めます。

(2) 中心市街地を取り巻く課題

蕨市の中心市街地を取り巻く課題として、4つの要素における課題があります。

居住の課題としては、人口増が続いており、全国の動向に比べると見通しは明るいものの、転入超過による社会増に起因しており、自然減が進んでいることや高齢化等により地域の担い手が今後少なくなっていくことが想定されます。

まちづくりの課題としては、蕨駅西口の再開発や中央第一地区のまちづくり、仮設庁舎跡地の新たな拠点化等、まちづくりの機運が高まっており、公共空間の活用と経済活動の繋がりを強くしていくことが求められています。一方で地域の商業の核となる商店街では、空き店舗や閉鎖店舗等が増加しており、日常的な利用を増加していく必要があります。

中心市街地活性化の基盤として都市機能を強化していく必要があり、総合計画や都市計画マスタープラン等で位置付けられている、公共交通・交通結節点の機能強化を推進していく必要があります。

居住	まちづくり
● 人口増が続くものの、社会増に起因、自然減 ● 高齢化等による地域の担い手不足	● 蕨駅西口の再開発や中央第一地区のまちづくり、仮設庁舎跡地の新たな拠点化 ● 公共空間の活用と経済活動の繋がりの希薄化
商業	都市機能
● 空き店舗・閉鎖店舗の増加 ● 商業目的(買い物・飲食)での来訪者が少ない、日常的な利用がされていない(イベント集中) ● 商店街間の繋がりが希薄	● 公共交通の機能強化 ● 交通結節点としての機能強化

課題 蕨市の中心市街地を下支えする商業環境・担い手・都市環境の機能強化が必要

(2) 中心市街地活性化に向けた基本方針と施策内容

課題を踏まえ、中心市街地の活性化に向け、基本方針を以下に設定します。

方針1 多様な活動がうまれる中心市街地づくり

蕨駅西口の再開発や中央第一地区のまちづくり、仮設庁舎跡地の活用等、にぎわいの空間づくりを進めるとともに、蕨市のにぎわいの中核をなす中心市街地として、魅力あるイベントの継続や公共空間等を活用した日常的な賑わい創出を行い、多様な活動がうまれる中心市街地を形成します。

方針2 多様なサービスを楽しめる商業空間づくり

蕨市の商業を支えている既存商店の経営強化を進めるとともに、空き店舗や閉鎖店舗等、市内の商業空間ストックを活用し、多様なサービスを楽しめる商業空間を形成します。

地域資源の活用・発信を進めるとともに、市内の周辺事業との連携を進め、シティブランディングを推進します。

方針3 中心市街地や商業空間を支援するまちづくり

方針1・2により中心市街地や商業空間の活性化を図るとともに、それらを支援する都市機能として移動手段の確保による回遊性の向上やユニバーサルデザイン化を推進します。

基本方針		施策の方向性	具体施策
方針1	多様な活動がうまれる中心市街地づくり	にぎわいの空間づくり	●「都市機能の核」である蕨駅周辺での土地の有効活用を図る、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の推進 ●中山道蕨宿周辺を「蕨らしさの核」と位置付け、仮設庁舎跡地ににぎわい交流拠点を整備し、地域資源をまちづくりに有効活用しながら、蕨らしさを発揮 ●蕨駅周辺（都市機能の核）から中山道蕨宿周辺（蕨らしさの核）までの地域を「にぎわいの軸」とし、そのうち、中央第一地区まちづくり事業の整備区間については、道路拡幅工事を進め、誰もが楽しく行き交うまちを実現
		にぎわい創出	●魅力あるイベントの継続 ●オープンスペースや公共空間を活用した日常的な賑わいの創出
方針2	多様なサービスを楽しめる商業空間づくり	経営強化、空き店舗・閉鎖店舗の活用	●経営改善・事業継承に向けた各種講習会の実施 ●空き店舗の調査・情報の一元化 ●改修費用や広告宣伝費用等の支援 ●多様な所有形態によるストック活用（サブリース等による空き店舗解消）
		地域資源の活用と発信	●地域資源を生かした商品開発の促進 ●シティプロモーションの推進 ●地域資源を活用した観光振興の推進
		市内周辺事業との連携	●商店街と蕨駅西口地区市街地再開発事業・中央第一地区まちづくり事業・仮設庁舎跡地活用事業等との連携
方針3	中心市街地や商業活動を支援するまちづくり	多様な移動手段の確保による回遊性の向上	●多様なモビリティの導入や自転車通行ネットワークの構築
		公共空間のユニバーサルデザイン化の推進	●駅や歩行空間等のユニバーサルデザイン化の推進

方針1 多様な活動がうまれる中心市街地づくり

施策の方向性	具体施策
にぎわいの空間づくり	●「都市機能の核」である蕨駅周辺での土地の有効活用を図る、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の推進 ●中山道蕨宿周辺を「蕨らしさの核」と位置付け、仮設庁舎跡地ににぎわい交流拠点を整備し、地域資源をまちづくりに有効活用しながら、蕨らしさを発揮 ●蕨駅周辺（都市機能の核）から中山道蕨宿周辺（蕨らしさの核）までの地域を「にぎわいの軸」とし、そのうち、中央第一地区まちづくり事業の整備区間については、道路拡幅工事を進め、誰もが楽しく行き交うまちを実現
にぎわい創出	●魅力あるイベントの継続 ●オープンスペースや公共空間を活用した日常的な賑わいの創出



蕨駅西口の再開発を推進するとともに、駅周辺でのにぎわい創出として、魅力あるイベントを引き続き、実施します。

庁舎跡地の活用に向けた検討を引き続き、推進するとともに、新たに生まれるオープンスペースや公共空間の整備等について推進します。整備後は蕨市の交流拠点として日常的なにぎわいを創出します。



方針2 多様なサービスを楽しめる商業空間づくり

施策の方向性	具体施策
経営強化、空き店舗・閉鎖店舗の活用	●経営改善・事業継承に向けた各種講習会の実施 ●空き店舗の調査・情報の一元化 ●改修費用の支援 ●多様な所有形態によるストック活用（サブリース等による空き店舗解消）
地域資源の活用と発信	●地域資源を生かした商品開発の促進 ●シティプロモーションの推進 ●地域資源を活用した観光振興の推進
市内周辺事業との連携	●商店街と蕨駅西口地区市街地再開発事業・中央第一地区まちづくり事業・庁舎跡地活用事業等との連携



既存店舗の経営強化、空き店舗や閉鎖店舗等の活用を進め、楽しめる商業空間づくりを進めます。そのため、引き続き、（一社）蕨ブランド協会による空き店舗調査を進めるほか、蕨市と商工会議所・民間企業・金融機関の4者が「空き店舗等の有効活用等の促進に関する協定」に基づいて連携を図り、各自の強みを活かして空き店舗の活用を進めていく。そのほか、創業支援に向けた取り組み等を実施します。



わらびりんごや双子織等の地域資源を生かした商品開発を促進するとともに、それらを発信し、蕨市のブランディングを進めるためのプロモーションの推進、観光振興を推進します。

方針3 中心市街地や商業空間を支援するまちづくり

施策の方向性	具体施策
多様な移動手段の確保による回遊性の向上	●多様なモビリティの導入や自転車通行ネットワークの構築
公共空間のユニバーサルデザイン化の推進	●駅や歩行空間等のユニバーサルデザイン化の推進



中心市街地や商業空間へのアクセス性・回遊性を向上させるためのモビリティや自転車通行ネットワークの構築を進めます。また、誰でも快適に通行できる空間として、駅や歩行空間のユニバーサルデザイン化を進めます。

商店街内や 各事業者での動き



- ・空き店舗の調査・情報の一元化
- ・改修費用の支援
- ・多様な所有形態によるストック活用
(サブリース等による空き店舗解消)
- ・経営改善・事業継承に向けた各種講習会の実施



- ・地域資源を生かした商品開発の促進
- ・シティプロモーションの推進
- ・地域資源を活用した観光振興の推進

春日商店会

中仙道蕨宿商店街振興組合

蕨北町中

ぶぎん通り

蕨西口商店街協同組合

蕨銀座商店街協同組合

蕨中央一番街商店会

蕨市役所仮設庁舎跡地

和楽備神社

蕨市役所

蕨市立歴史民俗資料館

蕨中央商店会

蕨市立歴史民俗資料館

庁舎跡地活用事業等との連携



市役所公有地活用

中央第一地区



市役所周辺の動き

蕨駅周辺の動き



蕨駅西口地区市街地
再開発事業との連携



駅や歩行空間等の
ユニバーサルデザイン化の推進

多様なモビリティの導入や
自転車通行ネットワークの構築



南町商和会

市内の動き



進
進

中央商店会

商店会
合



交流軸

分館

まちづくり事業との連携

蕨市中心市街地活性化プラン

2025年●月発行

