

令和 7 年度

第 1 回 蕨市都市計画審議会議案書

議第 1 号

蕨都市計画地区計画の変更について（蕨市決定）

議第 2 号

蕨都市計画生産緑地地区の変更について（蕨市決定）

議第 1 号

蕨都市計画地区計画の変更について（蕨市決定）

蕨都市計画地区計画の変更（蕨市決定）

蕨都市計画錦町地区地区計画を次のように変更する。

変更告示年月日
令和 年 月 日

名称		錦町地区地区計画
位置		蕨市錦町3丁目、錦町4丁目、錦町5丁目、錦町6丁目の全域及び錦町2丁目の一部
面積		約85ha
地区計画の目標		<p>(1) 本地区は、蕨市の西側に位置し、さいたま市、戸田市に隣接している。地区に近い戸田市内にJR埼京線北戸田駅及び戸田駅が開設され、交通の利便性が飛躍的に高まり、加速的な市街化が予想される。地区内では、土地区画整理事業が進められ、生活基盤の整備には十分対応しうるが、さらに良好かつ適切な住宅地の環境を形成するため、土地の細分化、ミニ開発の防止と建築物の計画的な誘導を図る。</p> <p>(2) 土地区画整理事業による基盤整備の上に立ち、錦町地区にふさわしい緑豊かな“やすらぎ”と“うるおい”のある住宅地としての良好な環境の形成をめざす。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	<p>(1) 地区内の土地利用は、低中層住宅を主体とし、住宅地としての良好な環境の形成を行う。</p> <p>(2) 商業・業務系街区は、地域住民の利便性の向上を図るとともに、地区中心にふさわしいまちづくりを進める。</p> <p>(3) 住宅を含む工業系街区は、秩序ある土地利用を誘導し、住宅との共存を図りながら良好な環境の保持に努める。</p> <p>(4) 地区内の樹木や緑は極力保全し、積極的な育成に努める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の地区施設は、錦町土地区画整理事業の中で整備されるので、事業効果が損なわれないよう維持していくものとし、歩道の植栽の緑化を積極的に行う。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>健全で、快適な市街地形成を図るため、地区の特性に応じた敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限・建築物の高さの最高限度を定めるとともに、建築物の色彩は、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>また、地区の景観の向上を図るために、垣又はさくの構造の制限を行い、生け垣の設置を積極的に推進する。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住居系街区		工業系街区	商業業務系街区
				A 地区	B 地区	C 地区	D 地区
			面 積	約 23.4ha	約 47.5ha	約 11.6ha	約 2.5ha
		建築物の敷地面積の最低限度		1 0 0 m ²			
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱（自動車等の車庫の柱を除く）の面から道路境界線までの距離は、都市計画道路、地区内の 12m 道路、歩行者専用道路、歩行者系ネットワーク道路、商業街区ショッピングモールに面するものについては、1.0m以上、その他の道路に面するものについては、0.5m以上離すものとする。ただし、100 m ² 未満の敷地に建築する場合はこの限りでない。			
		建築物等の高さの最高限度	1 2 m	1 5 m	2 1 m	1 5 m	
			次のいずれかに該当する場合は、建築物等の高さの最高限度（以下「最高限度」という。）を適用しない。 （１）この都市計画決定の告示の日（平成 8 年 3 月 26 日）において現に存する建築物であって、当該最高限度に適合しない部分を有するもの（以下「既存不適格建築物」という。）と主要用途が同一であるものの建替えて、当該既存不適格建築物の高さの範囲内で行うもの。 （２）既存不適格建築物の増築で、増築に係る各部分の高さが当該既存不適格建築物の高さの範囲内で行うもの。 （３）公益上やむを得ないと認められる建築物の建築で、あらかじめ蕨市都市計画審議会の意見を聴いたもの。				
		垣又はさくの構造の制限		道路に面する垣又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。 （１）生け垣 （２）Ｌ形側溝の高さを基準とし、高さ 60cm 以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の基礎部分の上に植栽を組み合わせたもの。 （３）Ｌ形側溝の高さを基準とし、高さ 60cm 以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもので高さが 1.8m以下のもの。			—
		備 考					

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理 由

既存不適格建築物の建替えや増築、公益上やむを得ないと認められる建築物について、今後も地区特性に配慮しつつ適切な土地利用や建築物の誘導を図るため、地区計画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、蕨都市計画地区計画の変更（蕨市：錦町地区）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、埼玉県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。

【蕨市：錦町地区】

本地区は、JR京浜東北線蕨駅から西約1.5km、JR埼京線戸田駅から北約0.5kmに位置しており、国道17号と、さいたま市及び戸田市の市境で囲まれた区域です。

II. 変更理由

【蕨市：錦町地区】

本地区にふさわしい緑豊かな“やすらぎ”と“うるおい”のある住宅地としての良好な環境の形成をめざすことを目的として、平成8年3月に錦町地区地区計画を決定し、建築物の高さについては、地区整備計画において最高限度を規定しております。

この規定により、本地区内の一部の建築物が既存不適格建築物となっていましたが、これらについては、その質や機能、環境性能、防災性能などを維持するため、当該既存不適格建築物の高さの範囲内での建替えや増築が必要になる場合があります。

また、公益上やむを得ないと認められる建築物については、今後も安定的な行政サービスの提供と、その質の向上を図るため、必要な機能を確保することが求められます。

以上のことから、今後も地区特性に配慮しつつ適切な土地利用や建築物の誘導を図るため、地区計画を変更し、あわせて計画書の文言を整理するものです。

III. 変更内容

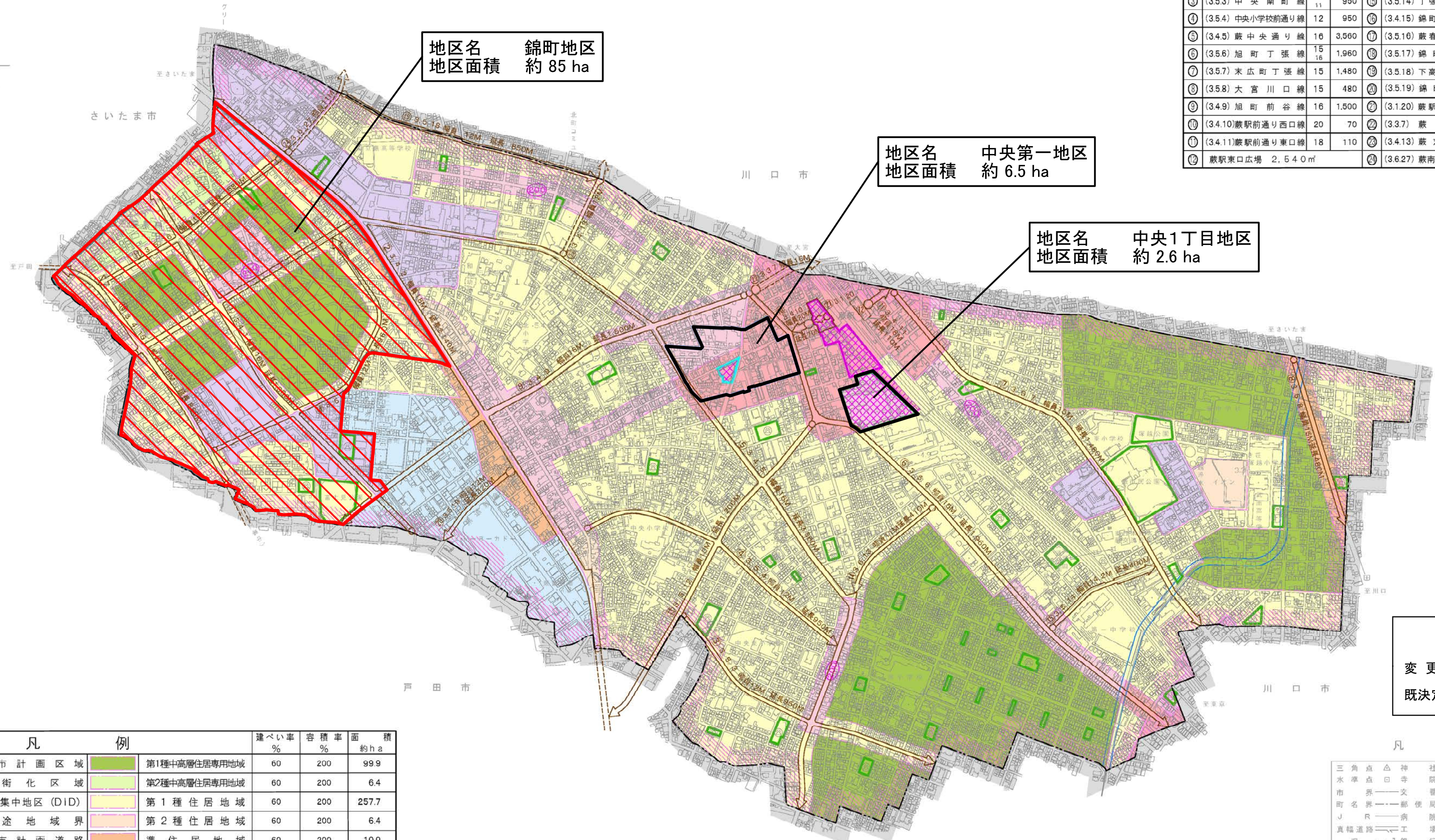
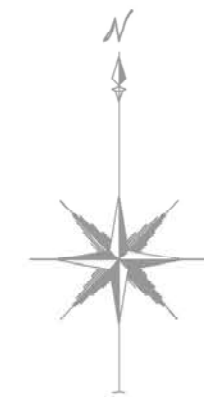
【蕨市：錦町地区】

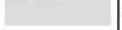


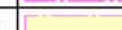
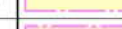







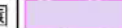



本地区については、現在、4つの地区に分類し、建築物の高さの最高限度を規定しておりますが、既存不適格建築物について、当該既存不適格建築物の高さの範囲内で行う建替えや増築の場合、また、公益上やむを得ないと認められる建築物について、高さの最高限度の適用を除外するため変更します。

IV. 関連する都市計画

なし

蕨都市計画総括図



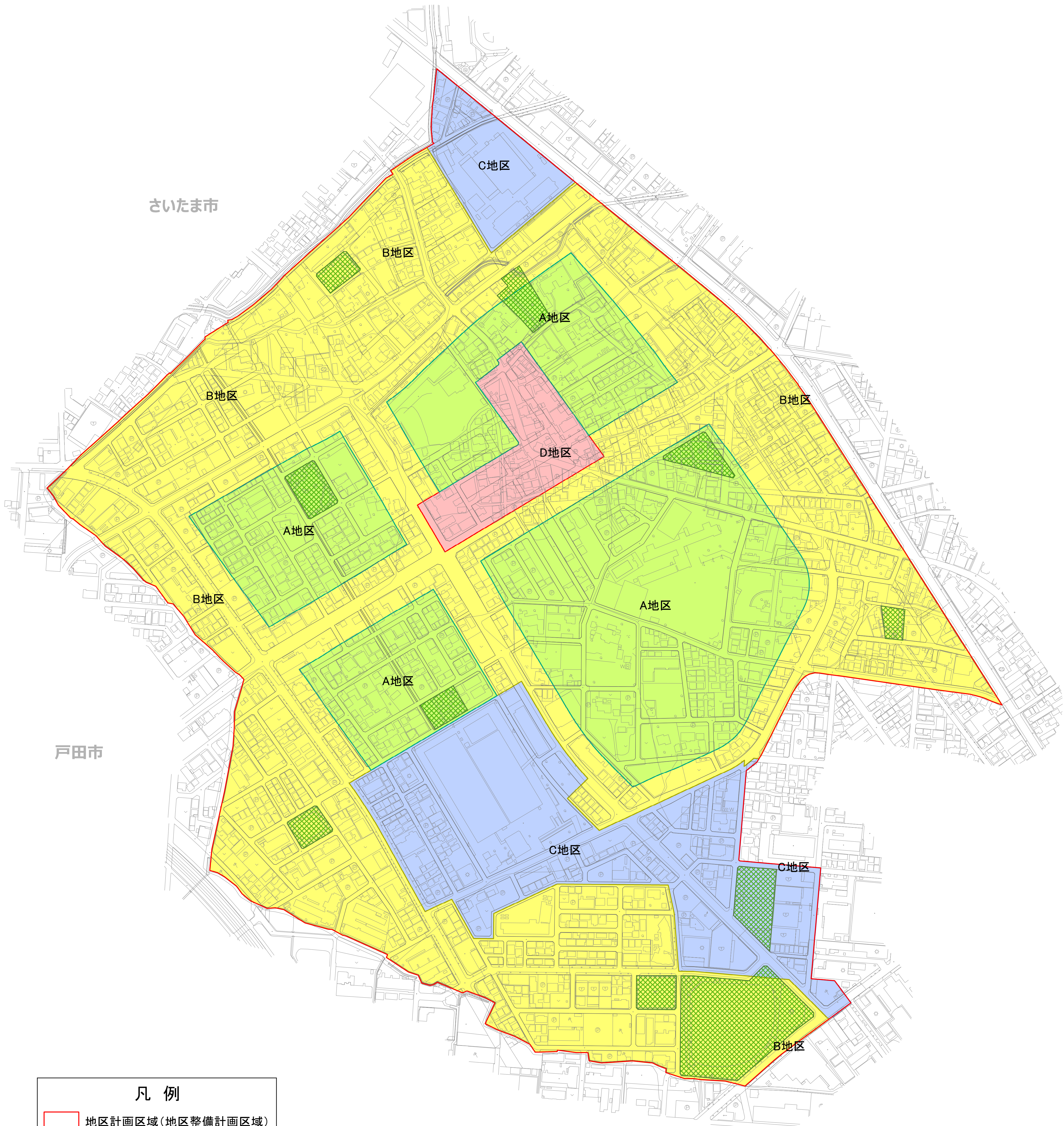
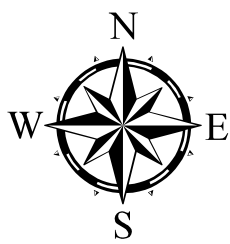
凡 例		建ぺい率 %	容 積 率 %	面 積 約 ha
	都 市 計 画 区 域		第1種中高層住居専用地域	60 200 99.9
	市 街 化 区 域		第2種中高層住居専用地域	60 200 6.4
	人口集中地区（DID）		第 1 種 住 居 地 域	60 200 257.7
	用 途 地 域 界		第 2 種 住 居 地 域	60 200 6.4
	都 市 計 画 道 路		準 住 居 地 域	60 200 10.9
	都市計画道路(他市決定)		近 隣 商 業 地 域	80 300 但図示の区域200 26.7 12.1
	都 市 計 画 河 川		商 業 地 域	80 400 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丁目桜橋地区 0.3
				蕨駅西口地区 1.9
			地区計画区域	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

蕨都市計画道路一覧表							
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 樋 線	15	1,200
②	(3.4.2) 国 道 1 7 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	14.2 19.7 11.10.3	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 り 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, 5 4 0 m ²		㉔	(3.6.27) 蕨 南 浦 和 西 口 線	11	

凡 例	
変 更	
既 決 定	

凡		例	
三角	△	河	
水準	□	橋	—
市界	—	地	—
町界	- - -	煙	—
J	—	荒	—
真	R	田	—
幅	—	倉	—
道	—	庫	—
路	—	樹	—
環	—	林	—
道	—	樹	—
橋	—	林	—
送	—	針	—
電	—	葉	—
線	—	樹	—
園	—	林	—
公	—	地	—
校	—	地	—
所	—	地	—
圖	—	地	—
固	—	地	—
公	—	地	—
民	—	地	—
館	—	地	—
神	—	地	—
寺	—	地	—
社	—	地	—
院	—	地	—
交	—	地	—
番	—	地	—
郵	—	地	—
便	—	地	—
局	—	地	—
病	—	地	—
院	—	地	—
工	—	地	—
場	—	地	—
銀	—	地	—
行	—	地	—
倉	—	地	—
庫	—	地	—
樹	—	地	—
林	—	地	—
樹	—	地	—
林	—	地	—
針	—	地	—
葉	—	地	—
樹	—	地	—
林	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—
地	—	地	—

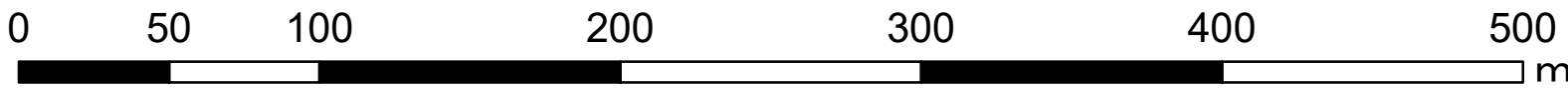
地区計画方針の付図



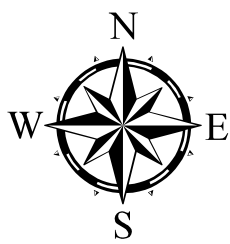
凡 例

- 地区計画区域(地区整備計画区域)
- A地区(住居系街区)
- B地区(住居系街区)
- C地区(工業系街区)
- D地区(商業業務系街区)
- 公園
- 道路

1:2,500



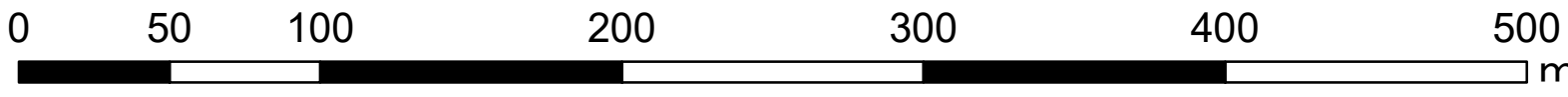
計画図(地区整備計画図) 壁面の位置の制限



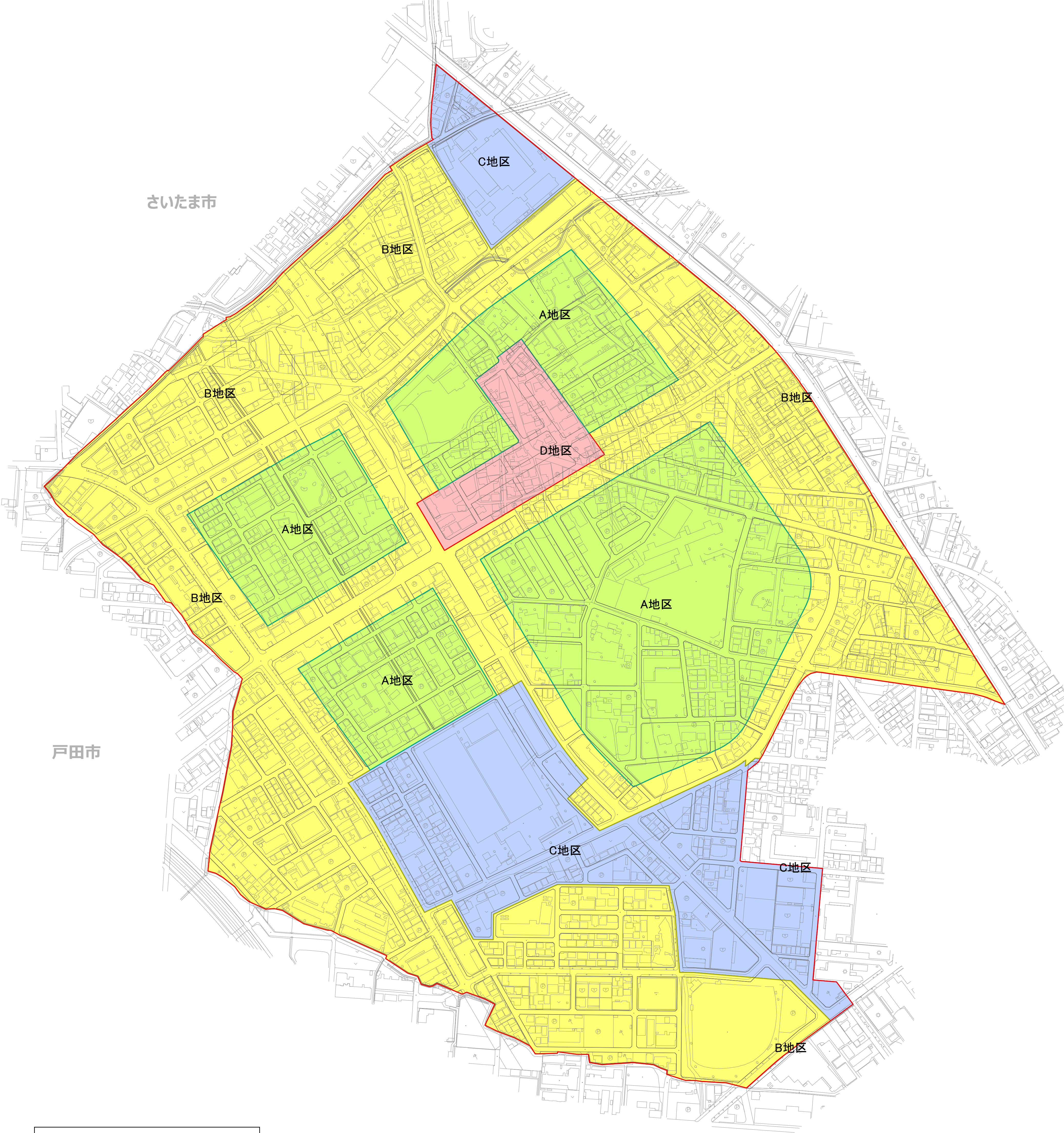
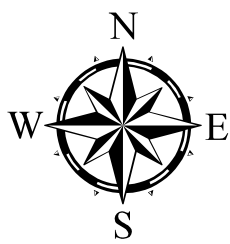
凡 例

- 地区整備計画区域
- 道路境界線より 1.0m以上後退 (都市計画道路)
- 道路境界線より 1.0m以上後退 (地区内の12m道路)
- 道路境界線より 1.0m以上後退 (歩行者専用道路)
- 道路境界線より 1.0m以上後退 (歩行者系ネットワーク道路)
- 道路境界線より 1.0m以上後退 (商業街区ショッピングモール)
- 道路境界線より 0.5m以上後退 (その他の区画道路)
- 公園
- 水路

1:2,500



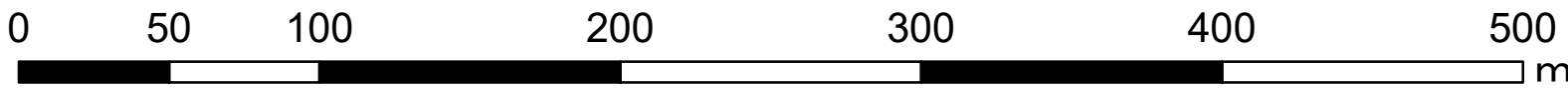
計画図(地区整備計画図) 建築物等の高さの最高限度



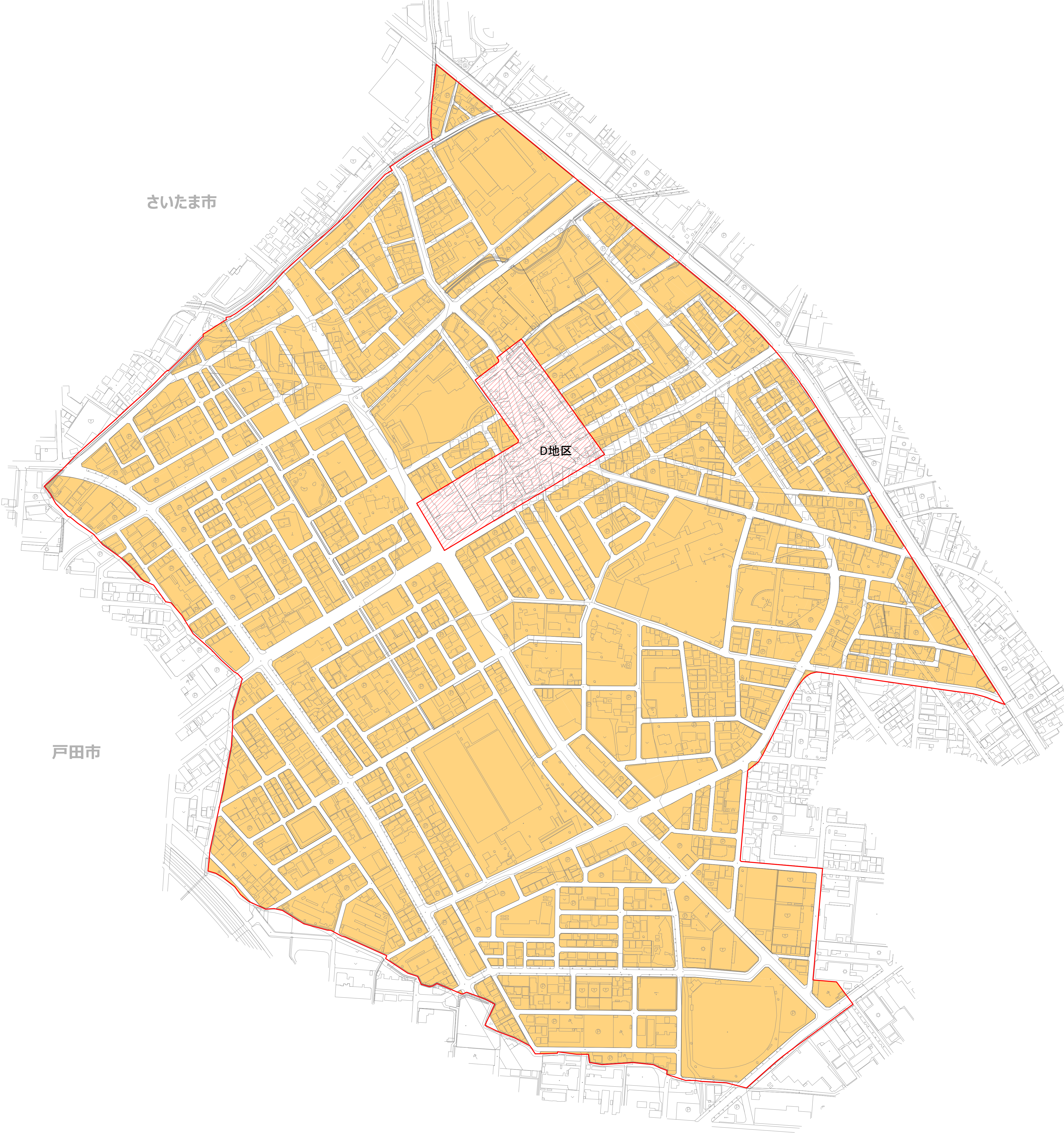
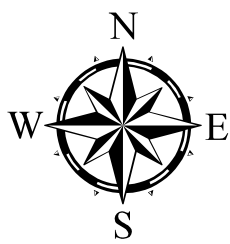
凡 例

- 地区整備計画区域
- 12m (A地区:住居系街区)
- 15m (B地区:住居系街区)
- 21m (C地区:工業系街区)
- 15m (D地区:商業業務系街区)

1:2,500



計画図(地区整備計画図) 垣又はさくの構造の制限



凡 例

- 地区整備計画区域
- 垣又はさくの構造の制限区域
- 除外区域(D地区)

1:2,500

0 50 100 200 300 400 500 m

議第 2 号

蕨都市計画生産緑地地区の変更について（蕨市決定）

蕨都市計画生産緑地地区の変更（蕨市決定）

- 1 都市計画生産緑地地区中第 1－1 号生産緑地地区を次のように変更する。
- 2 都市計画生産緑地地区中第 2 号及び第 3 号生産緑地地区を廃止する。

名 称	面 積	備 考
第 1－1 号生産緑地地区	約 0． 5 5 h a	

〔 位置及び区域は計画図表示のとおり 〕

理由

生産緑地法第 1 4 条の規定に基づく行為制限の解除により、都市計画生産緑地地区を本案のとおり変更するものです。

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、蕨都市計画生産緑地地区の変更についての理由を示したものです。

1. 変更の必要性

第 1－1 号生産緑地地区については、一部において生産緑地法第 14 条の規定に基づく行為制限の解除により、面積および区域を変更するものです。

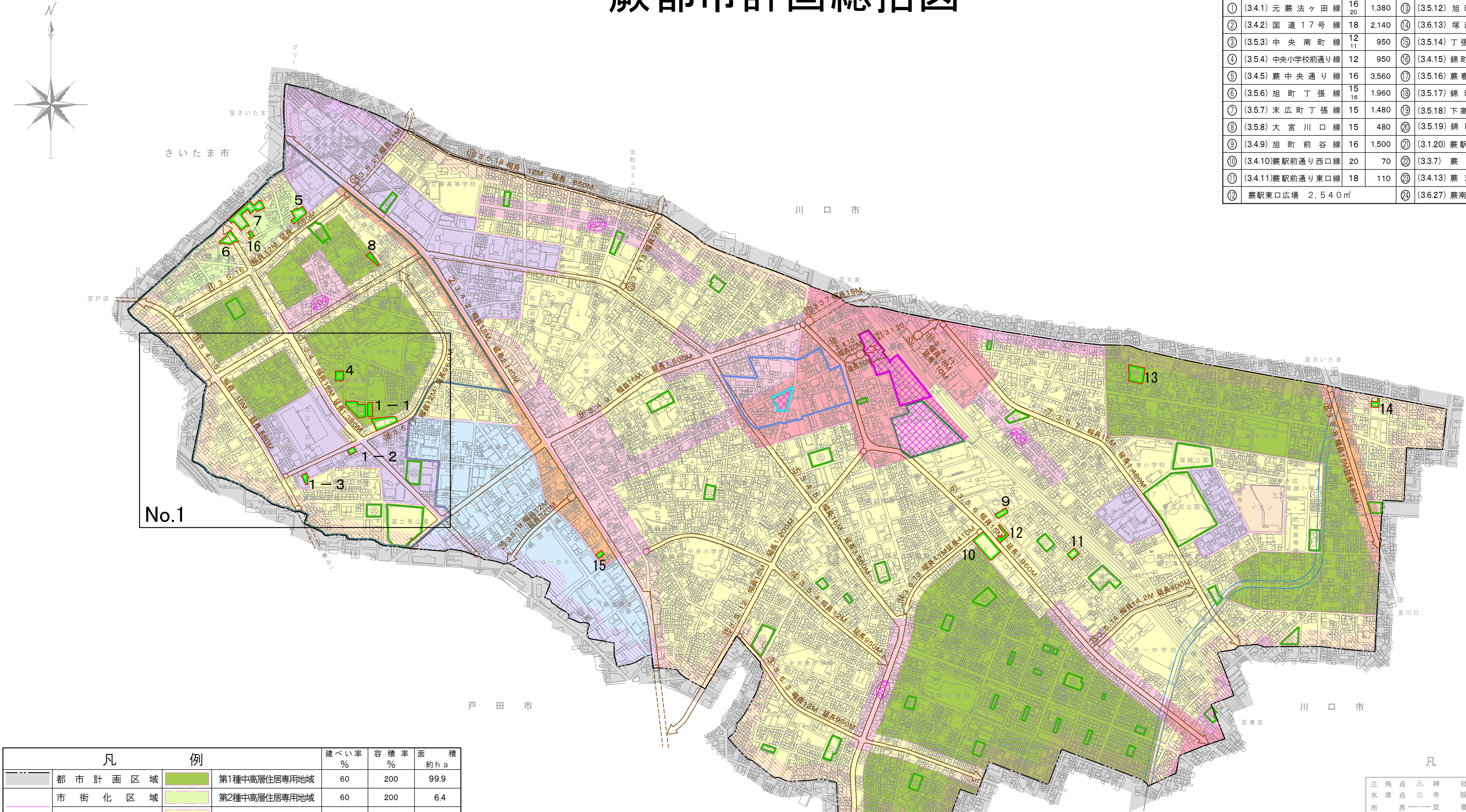
また、第 2 号及び第 3 号生産緑地地区については、生産緑地法第 14 条の規定に基づく行為制限の解除により、廃止するものです。

2. 変更の内容

変 更 前		変 更 後	
名 称	面 積	名 称	面 積
第 1－1 号生産緑地地区	約 0. 6 6 h a	第 1－1 号生産緑地地区	約 0. 5 5 h a
第 2 号生産緑地地区	約 0. 1 2 h a	廃止	
第 3 号生産緑地地区	約 0. 0 7 h a	廃止	

蕨都市計画総括図

蕨都市計画道路一覧表							
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 ケ 田 線	16 20	1,380	⑬	(3.5.12) 旭 町 土 橋 線	15	1,200
②	(3.4.2) 国 道 1 7 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	142 197 1130.3	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 縄 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 6,100㎡	58
⑩	(3.4.10) 蕨 駅 前 通 り 西 口 線	20	70	㉒	(3.3.7) 蕨 流 山 線	15 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 h a
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 但図示の区域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丁目桜橋地区		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

凡 例
生産緑地地区

凡 例
三角点 △ 神社 河川
水準点 □ 寺院 橋 梁
市界 市界 市界
町名界 郵便局 燐 田
J R 病院 田
真幅道路 工場 荒地 山
橋 銀行 広葉樹林
倉庫 針葉樹林
送電線 基 碑 竹 林
公園 記念碑 湿地
市役所 煙 突
公民館 民

1 : 10, 000



生産緑地地区 計画図 1/2, 500

No. 1

