

第1回 検討会

まちづくり方針の策定にむけて

1. 西浦和駅周辺の位置づけ及び現況と課題
2. 西浦和駅周辺のまちづくりの経緯
3. まちづくり方針の策定について

平成30年7月11日
西浦和駅東西地区まちづくり協議会
さいたま市 浦和西部まちづくり事務所

1. 西浦和駅周辺の位置づけ及び現況と課題

まちづくりに対する認識

総合振興計画

- 都市基盤や産業基盤の整備、生活に密着した商業などの集積など、利便性・機能性の向上が求められる地区

都市計画マスタープラン

- 駅の周辺を『地域生活拠点』として位置付け、商業・サービス機能を主とする利便施設の充実を図る地区
- その周りを『低中密生活ゾーン』とし、戸建住宅と中層集合住宅が調和したゾーンとして形成する地区

- 都心や副都心のような大規模な開発を進めるような場所とは異なり、住宅街中心の生活拠点

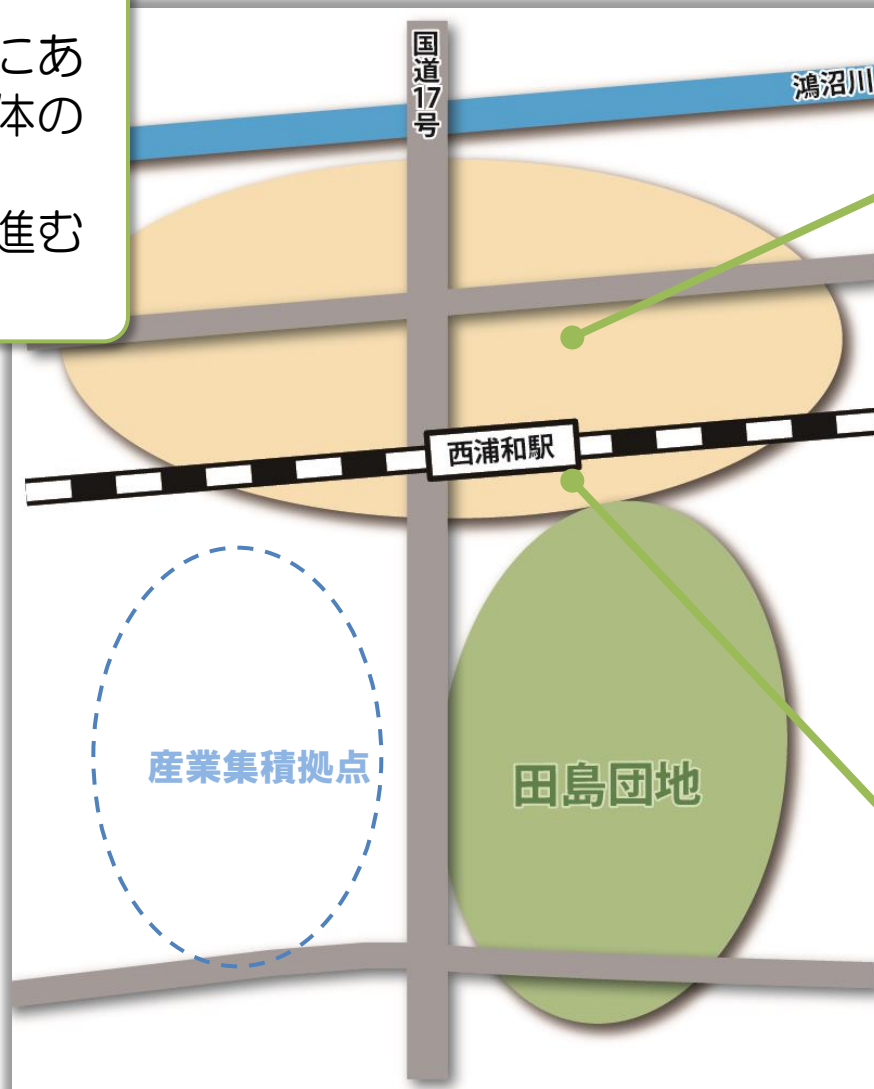


日常生活を支える活力を維持するとともに、安心して住み続けられるように改善する必要がある地区と認識

西浦和駅周辺の現況整理

○人口動向

- ・駅周辺は増加傾向にあるものの、地区全体の人口は減少傾向
- ・田島団地を中心に進む超高齢化



○都市基盤が未整備

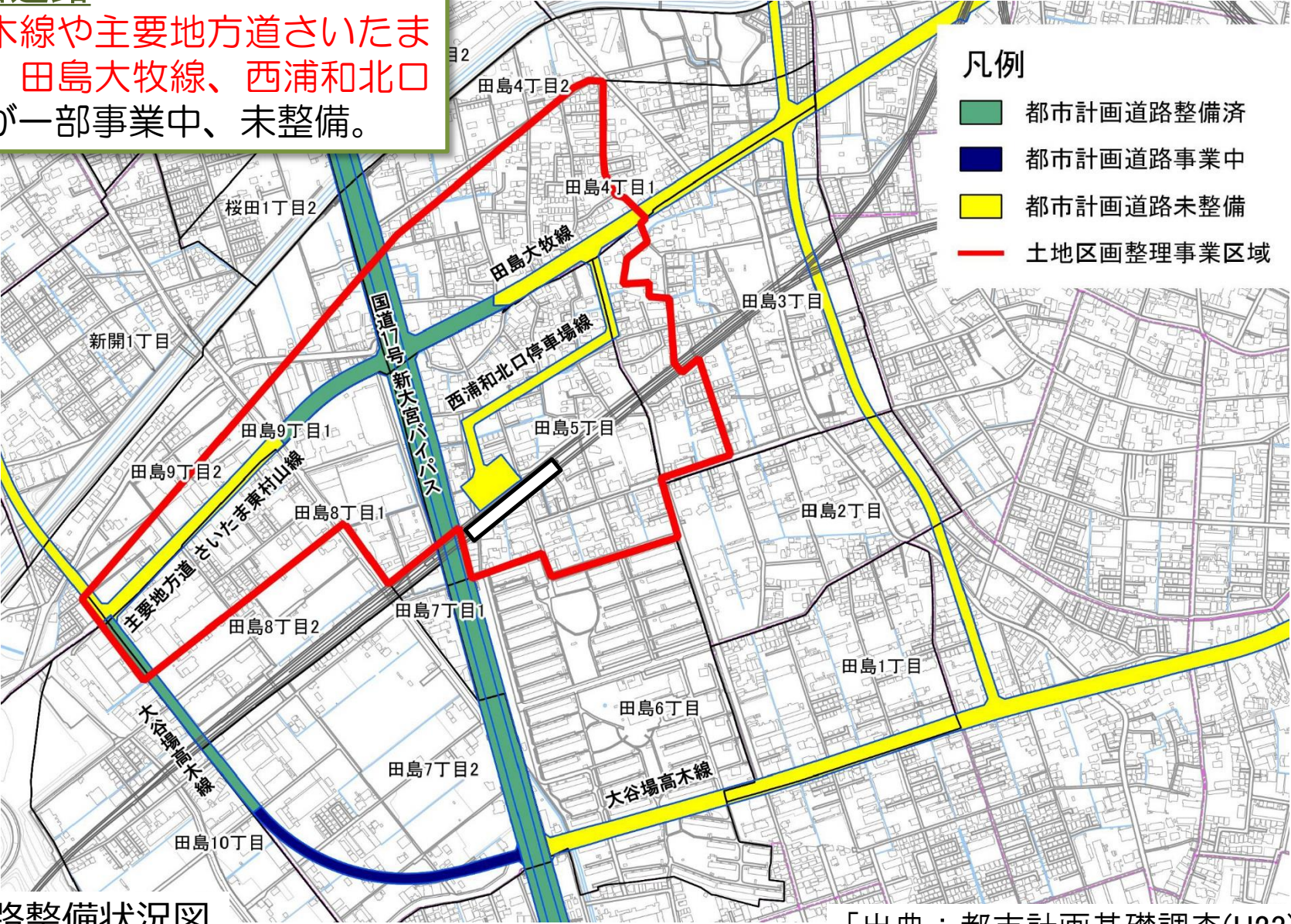
- ・道路が狭い
- ・公園・広場の不足
- ・燃えやすい建物

○商業活力の低下

- ・従業員、店舗、販売額の減少
- ・商店街を回るための歩行空間の不足

◆都市計画道路

- 大谷場高木線や主要地方道さいたま東村山線、田島大牧線、西浦和北口停車場線が一部事業中、未整備。



都市計画道路整備状況図

◆道路幅員

- 駅の北側に6m未満の道路が入り組む。
- 4m未満の道路も多く、通り抜けできない箇所も多数存在する。

歩行空間整備状況

- 駅周辺の道路では、歩行空間が未整備、または狭い歩道しか整備されていない。



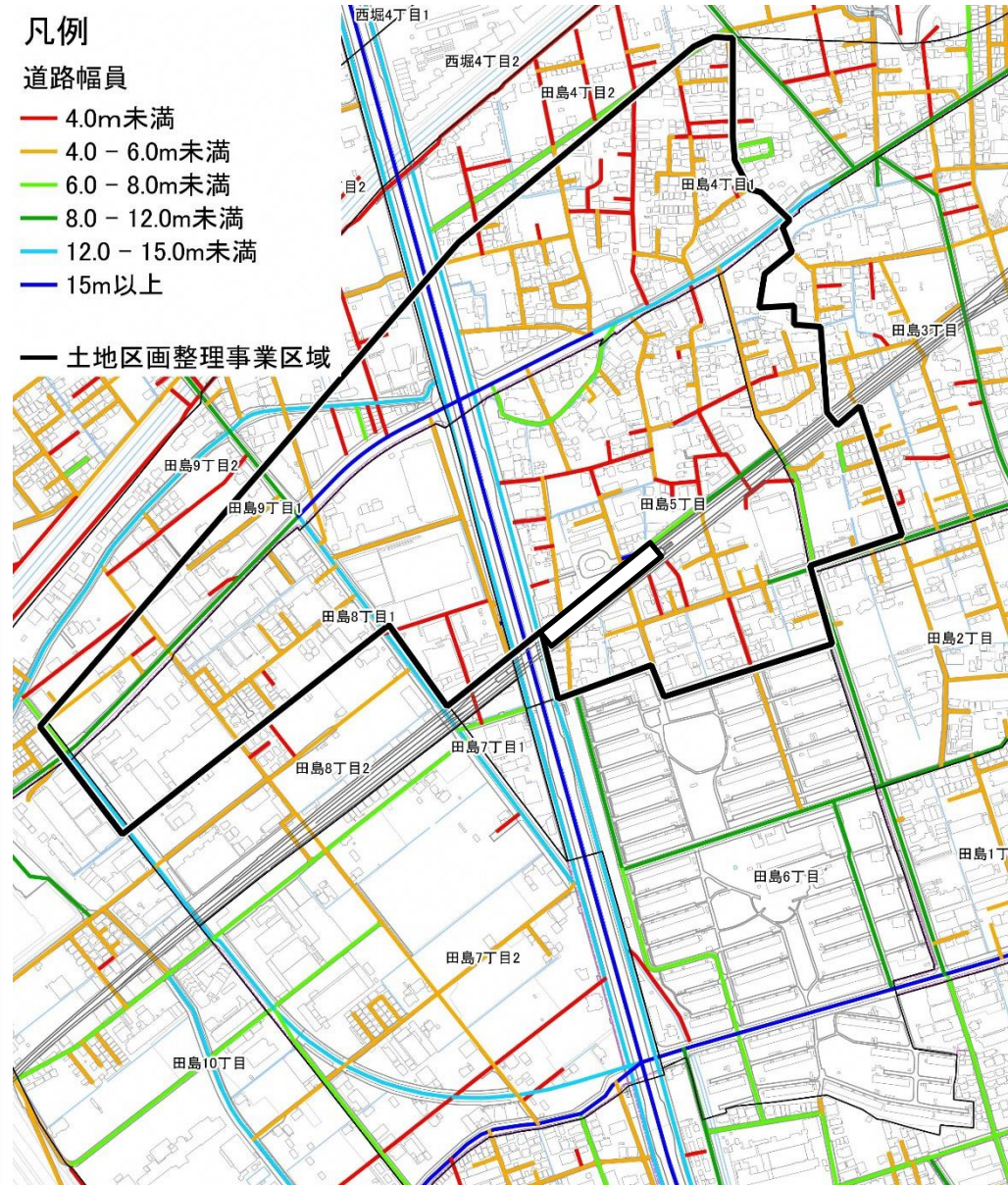
▲商店街の片側歩道

凡例

道路幅員

- 4.0m未満
- 4.0 - 6.0m未満
- 6.0 - 8.0m未満
- 8.0 - 12.0m未満
- 12.0 - 15.0m未満
- 15m以上

— 土地区画整理事業区域



▲道路幅員

[出典：都市計画基礎調査(H23)]

◆避難施設

- 対象地内には避難施設がなく、地区外の田島公民館もしくは田島小学校、田島中学校まで避難する必要がある。
- 国道17号新大宮バイパスが指定緊急輸送道路となっている。

◆公園

- 田島4丁目の都市公園が1箇所のみ。

凡例

都市公園(未決定)

都市緑地

指定緊急輸送道路

避難場所

消防署

土地区画整理事業区域

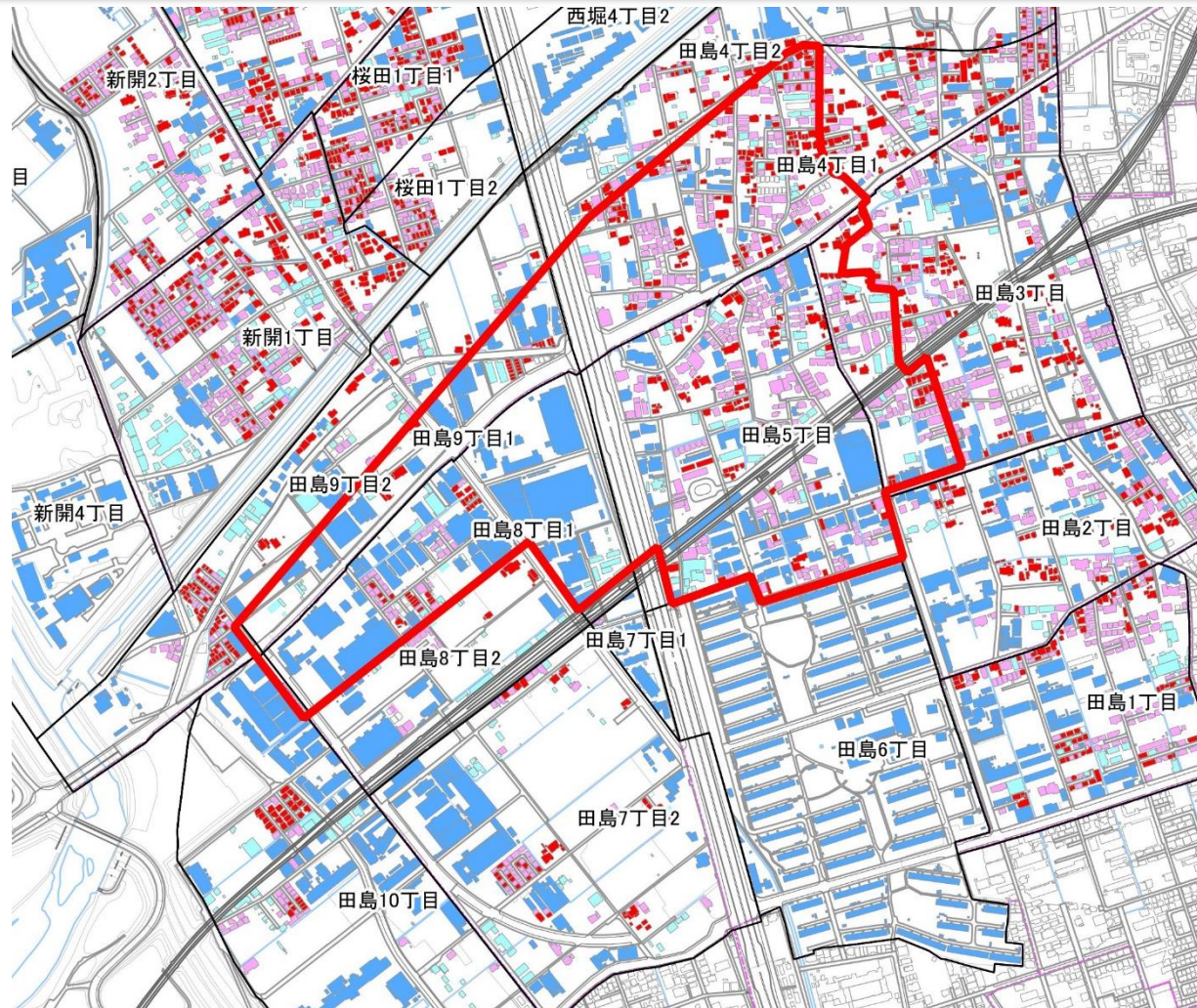


- 駅の北部地域では木造や防火造などの延焼しやすい建物が多くある。
- 駅の南部地域は耐火造が多い。

凡例

H22建物構造_桜区

- 耐火造
- 準耐火
- 防火造
- 木造
- 都市計画道路
- 土地区画整理事業区域



▲建物構造

2. 西浦和駅周辺のまちづくりの経緯

西浦和駅周辺のまちづくりの動向

《西浦和第一土地区画整理事業》

- ・昭和48年 北口駅前広場やアクセス道路と合わせて都市計画決定（面積：40.1ha）
- ・しかし、40年近く経過した現在も事業化に至らず、長期未着手地区になっている。

- 
- 道路・公園などの生活基盤の一部が未整備で色々な課題を抱えたまま市街化が進行
 - 田島団地や産業集積拠点検討エリアなど色々なまちづくりが進行中
 - 荒川河川敷など、魅力的な地域資源がある



**地域の皆様と一緒に
まちづくりを検討することが必要**

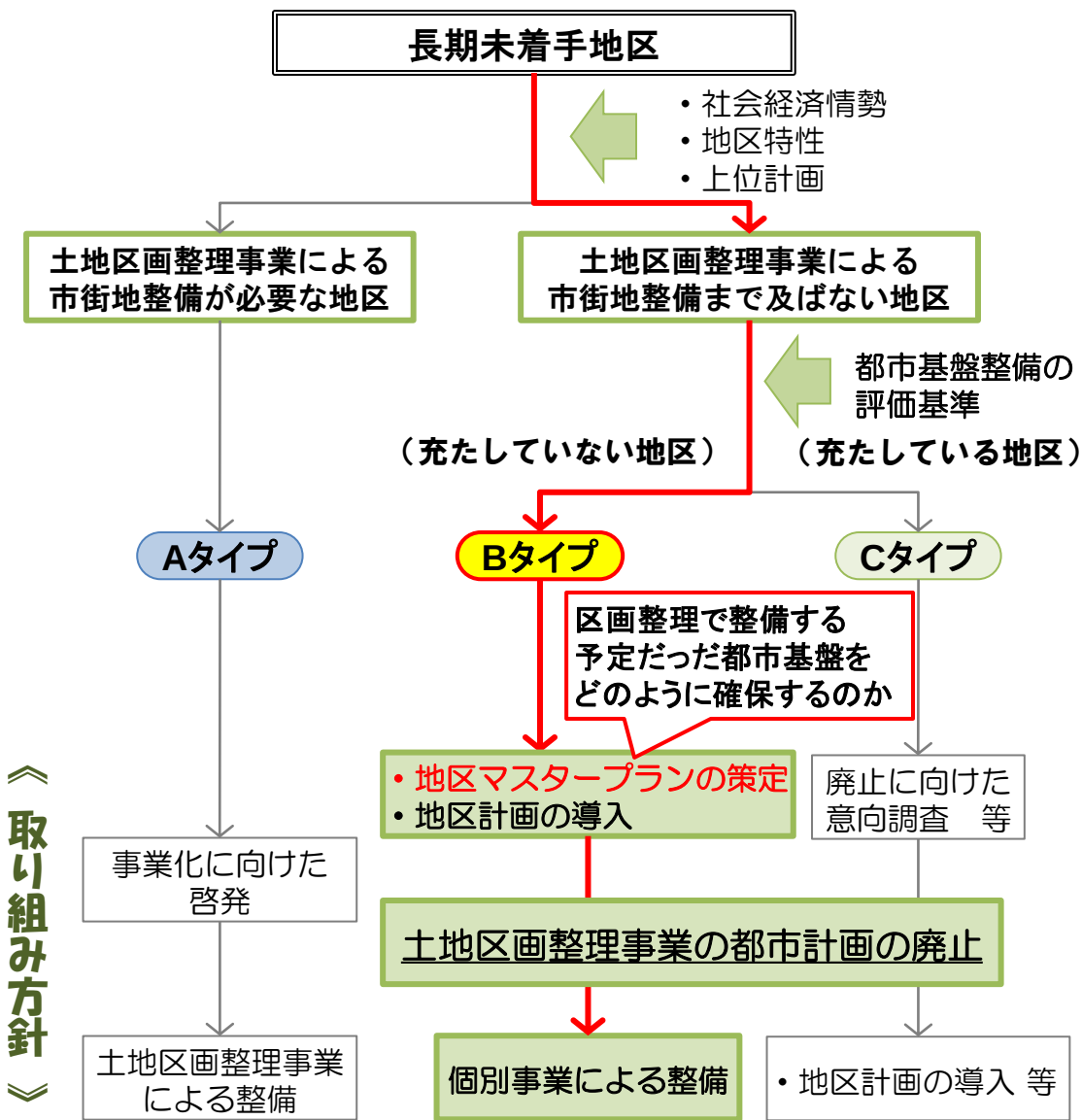


桜区田島エリアに産業集積拠点構想が持ち上がる。（埼玉新聞 平成24年9月頃）

田島団地が50年を過ぎ、老朽化、建て替えの話が持ち上がる

土地区画整理事業の見直し ～さいたま市の取り組み～

◆見直しの進め方（案）フロー



《取り組み方針》

《さいたま市の長期未着手地区》

方針	地区名
Aタイプ	大門下野田（済）
Bタイプ	東浦和、大門、南部、内野本郷（済）、 西浦和第一
Cタイプ	辻（済）、南浦和第三（済）

《他地区における取り組み例》

○内野本郷地区

- 新たなまちづくりの施策方針の検討
⇒地区マスタープランの策定
- まちづくりルールの検討
⇒地区計画の策定
- 公園づくりの基本構想案作成
- 等

↓

- 地区計画の都市計画決定、および土地区画整理事業の都市計画変更（廃止）を実施（平成26年3月31日）

西浦和駅周辺のまちづくりの経緯

平成28年度

西浦和駅周辺まちづくり
ビジョン（協議会案）作成

平成29年度

西浦和駅周辺まちづくり
ビジョン（市民案）作成

平成30年度

西浦和駅周辺まちづくり
方針策定

平成31年度～

まちづくりのルールの
検討と合意形成

都市計画の見直し

土地区画整理事業の廃止
まちづくりの具体化

3. まちづくり方針の策定について

■ 西浦和駅周辺まちづくりビジョン（市民案）

- ・ 市民、行政、事業者など地域の関係者が、西浦和駅周辺の将来のまちづくりの目標や姿や実現したいまちづくりの方向性を共有し、連携しながら持続的に統一の取れたまちづくりを目指すために協議会が主体となって作成したもの

■ 西浦和駅周辺まちづくり方針

- ・ 住民と行政で検討する土地区画整理事業によらない新たなまちづくり施策方針となるもの
- ・ まちづくり方針をもとに、地区計画の導入、土地区画整理事業の都市計画の見直し（廃止）に取り組むもの

まちづくり方針の構成案

1.まちづくり方針作成の背景

2.まちづくりの課題

3.まちづくりの方針

- 不足している都市基盤などをこの先どうするのか
 - ・将来像
 - ・基本方針
 - ・分野別の方針（土地利用、道路、公園・緑地 等）

4.実現に向けた取組

- どのようなまちづくりをするのか（地区計画 等）

5.分野別方針の実現方策

- 道路や公園・緑地など分野別にどのように整備するのか

6.都市計画の見直しの大まかな流れ

まちづくり方針の取りまとめイメージ ～大門地区の例～

3. まちづくりの方針

将来像

住民と行政の協働のもと、歴史・文化・みどりを活かし、子どもから高齢者まで皆が安全・安心で低層の住環境を守り育てるまち

基本方針

個性の視点

○大門宿の歴史が感じられ、大門神社や身近なみどりを活かした、愛着の持てるまちを目指します。
○旧美園中学校跡地（市有地）については、住民のニーズも踏まえ、有効活用を図ります。

安全性の視点

○狭あい道路の改善を通じて、通学路の安全確保や高齢者にも歩きやすいまちづくりに取り組みます。
○まちづくりルールの導入により、誰もが安全・安心して生活できるまちを目指します。

快適性の視点

○まちづくりルールの導入により、低層住宅中心の住環境を守ります。
○公共下水道整備の実現、みどりの保全・活用により、快適性を高めます。

利便性の視点

○都市計画道路大門中野田線の整備の際には、周辺環境への影響や安全な横断に十分配慮するとともに、地区内の利便性の向上を図ります。
○生活道路の交通環境改善に取り組み、周辺地区との連携を図ります。

分野別の方針

土地利用の方針

- 都市計画の見直しを見据え、土地の有効利用と住環境が調和するよう、まちづくりルールの基で、緑豊かでゆとりある低層住宅を基本としたまちなみを維持します。
- 大門中野田線沿道は、地域の生活利便性の向上や、周辺環境と調和した土地利用について検討し、良好なまちなみづくりを目指します。
- 大門神社周辺のみどりの保全や、大門宿を活かした国道463号沿道のまちづくり、また、住民ニーズを踏まえた旧美園中学校跡地の有効活用を通じて、地域の個性や魅力を高める土地利用を促進します。
- 安心して住み続けられる住宅地として、建築物の防災性を高めていきます。



地区内の住宅地のまちなみ



地区の主要幹線である国道 463 号

道路の方針

- 生活に身近な区画道路は、建築物を建てる際に必要な幅員 4m を確保します。
- 自動車の円滑な走行や事故防止のため、交差点には隅切りを確保するとともに、安全性を高めるソフト施策の導入を検討します。
- 消防活動困難区域の解消に向けた道路の配置や整備に向けた取組について検討します。
- 主要区画道路は、緊急車両が通行できるよう幅員 6m を確保するとともに、通学路の安全確保をはじめ、周辺地区とのアクセスを考慮し、必要な改善を図ります。
- 大門中野田線の整備に際しては広域的な幹線道路として、周辺環境への影響や、安全な道路横断をはじめ、地区の一体的なまちづくりに十分配慮していきます。



幅員 4m で整備されている道路の例



隅切りがある交差点の例

公園・緑地の方針

- 緑豊かな住環境の維持・向上に向けて、農地や屋敷林等の民有緑地の保全に取り組むとともに、塀や柵の生垣化など、地区全体の緑化に取り組みます。
- 大門神社周辺の斜面緑地は、安全面に配慮しながら、地域のシンボルとなる良質な緑地として維持・保全します。
- 旧美園中学校跡地の有効活用にあたっては、現状の多目的グラウンドとしての利用を踏まえたオープンスペースの確保について検討します。
- 安全・安心な歩行空間など、地区内外の身近な公園やオープンスペースが利用しやすい環境づくりに取り組みます。



大門神社

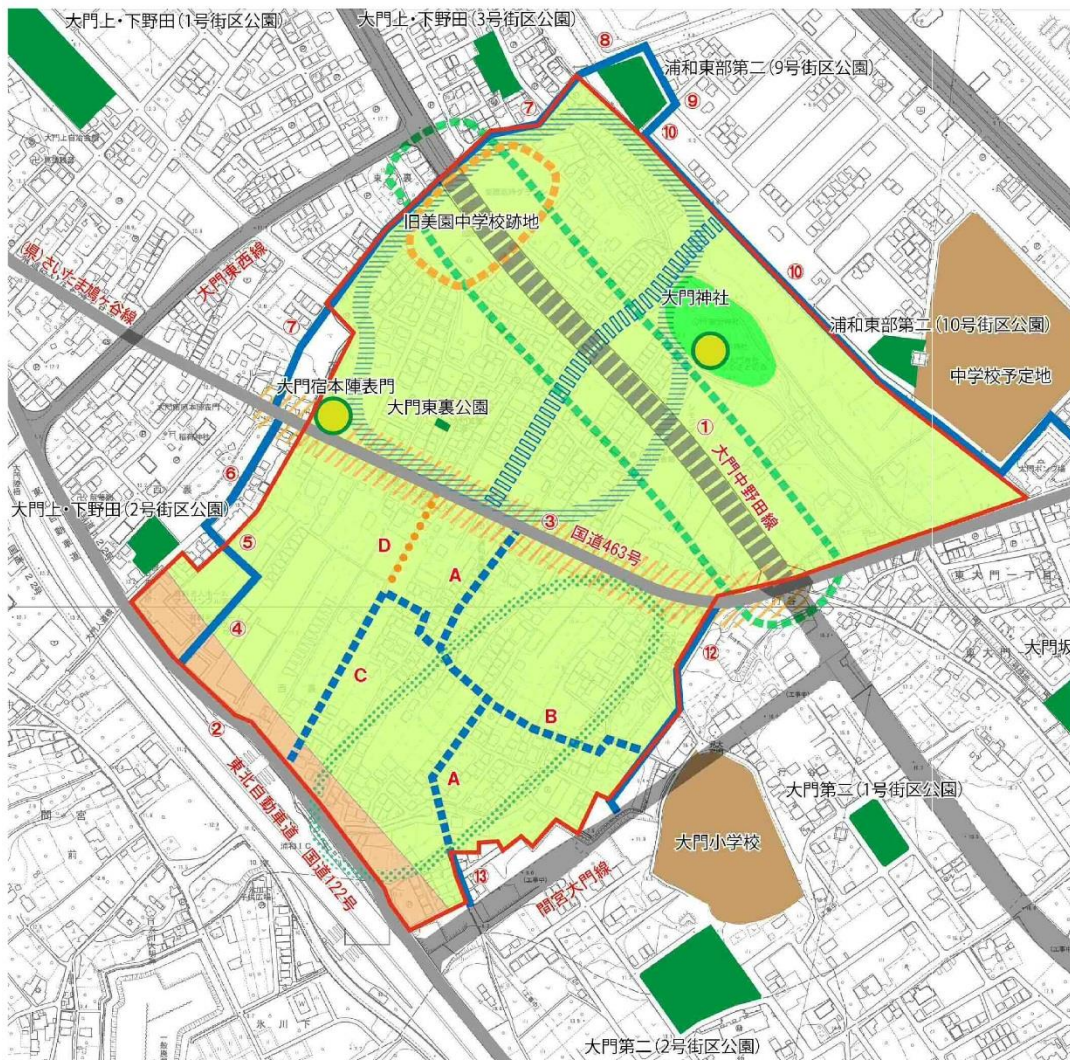


旧美園中学校跡地

☆既に事業認可を取得している公共下水道は、整備可能な箇所から、順次整備を進めます。
☆安全・安心に住み続けられる住宅地として、魅力づくりにつながる地域活動のさらなる活性化を目指します。

まちづくり方針の取りまとめイメージ ～大門地区の例～

まちづくりの方針図

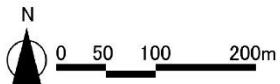


凡 例

地区界 

地域資源 ●

オープンスペース（校庭）



土地利用

区分	エリア（凡例）	基本的な考え方
低層住宅地	第一種中高層住居専用地域のエリア	・緑豊かでゆとりがあり、多様な世代が暮らせる、低層住宅中心のまちなみを維持します。
	大門中野田線の沿道	・現状の住宅地のまちなみを基本に、生活利便施設などが立地できる沿道土地利用を検討します。
沿道市街地	第二種住居地域のエリア	・現在の住宅地を基本に、生活利便施設や共同住宅の調和した、緑豊かでゆとりあるまちなみを維持します。
国道 463 号沿道	国道 463 号の沿道	・大門宿の歴史性を活かした、地区の顔となるまちなみとします。
利活用検討地	旧美園中学校跡地	・住民ニーズ等を踏まえ、有効活用を図ります。
斜面緑地	大門神社周辺の緑	・地域のシンボルとなっている緑地として保全に努めます。
地区全体		・安心して住み続けられる住宅地として、建築物の防災性を高めていきます。

道路

区分	路線名等	幅員	図面番号	整備状況 (凡例)	基本的な考え方
幹線系道路	都市計画道路 大門中野田線	25m	①	計画	・広域的な幹線道路ネットワークを形成し、国道 463 号等への通過交通を抑制します。 ・整備をする際には、騒音・排気ガス等による周辺環境への影響や、子どもやお年寄りなどの安全な横断、大門神社参道の分断などに、配慮するものとします。 ・広域的な幹線道路ネットワークを形成します。
	国道 122 号 及び側道	—	②	整備済み	
	国道 463 号	8m	③	整備済み	
主要区画道路	市道	6m	④～ ⑬	整備済み 整備中	・幹線系道路としての機能と沿道で発生する交通を都市計画道路に導きます。 ・地区の交通を国道 463 号、国道 122 号、大門中野田線等の幹線系道路に導きます。 ・国道 463 号南側地域の消防活動困難区域を解消し、地区内での交通を国道 463 号や国道 122 号、間宮大門線へ導く路線として整備します。
	市道	6m	A～ C	整備予定 区間 (案)	
交通環境改善検討エリア				—	・大門中野田線整備や旧美国中学校跡地利用の具体的検討にあわせて、エリア内での新たな主要区画道路の必要性について検討します。
検討候補路線				—	・今後、大門中野田線整備の見通しなどを踏まえ、国道 463 号北側地域を東西に連絡する主要区画道路について必要に応じて検討します。
区画道路	地区内	4m 以上	—	—	・身近な生活道路として幅員 4m を確保し、安全で快適な道路空間へと改善します。
隅切り		辺長 標準値 3m	—	—	・円滑な通行と安全性を確保するために整備します。
歩行者 動線	一部、市道	—	D	一部、 通行可	・地区南側地域から、国道 463 号へアクセスする歩行者動線の確保について検討します。

公園・緑地

区分	配置(凡例)	基本的な考え方
街区公園 (大門東裏公園)		・住民の身近な公園として、適切に維持・管理します。
大門神社周辺 の緑【再掲】		・大門神社の境内地や斜面緑地は、地域の貴重なオープンスペースや地域のシンボルとなる良質な緑地として、専門の見地を踏まえた安全対策を含め、地域の協力のもとで適切な維持・保全に努めます。
利活用検討地(旧美園 中学校跡地)【再掲】		・有効活用にあたっては、現状の多目的グラウンドとしての利用を踏まえたオープンスペースの確保について検討します。
公園配置検討エリア		・将来の土地利用の動向を踏まえて、生産緑地地区等の活用などにより、身近な公園の配置を検討します。
生産緑地地区(※)	地区全体	・生産緑地地区に指定されている農地を保全します。
緑のまちづくり	地区全体	・農地や屋敷数株等の民有緑地を可能な限り保全します。 ・庭先の緑化や、垣や柵の生産化など、住宅地内の緑化を促進します。

※生産緑地地区：市街化区域の農地における緑地機能を積極的に評価し、公害や災害の防止、農業と調和した都市環境づくりなどに役立つ農地を保全することで、良好な都市環境の形成を図るための制度です。

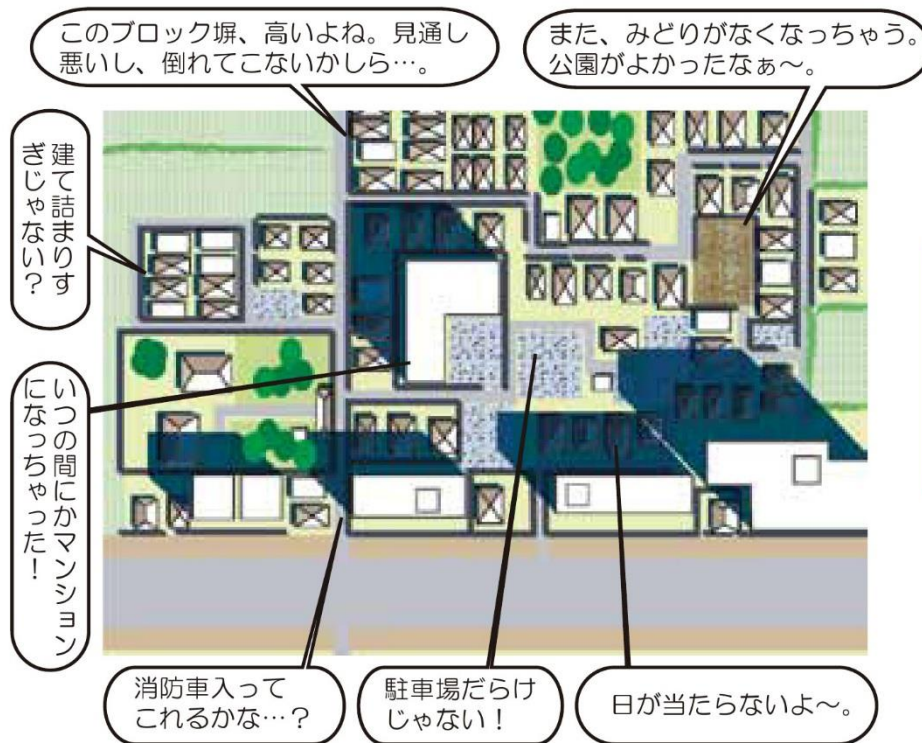
実現に向けた取組について

○どのようにまちづくりをするのか、地区計画を活用するなど、まちづくりの実現に向けた取り組みについて整理



地区計画を活用したまちづくりのイメージ

こんなまちになる前に・・・



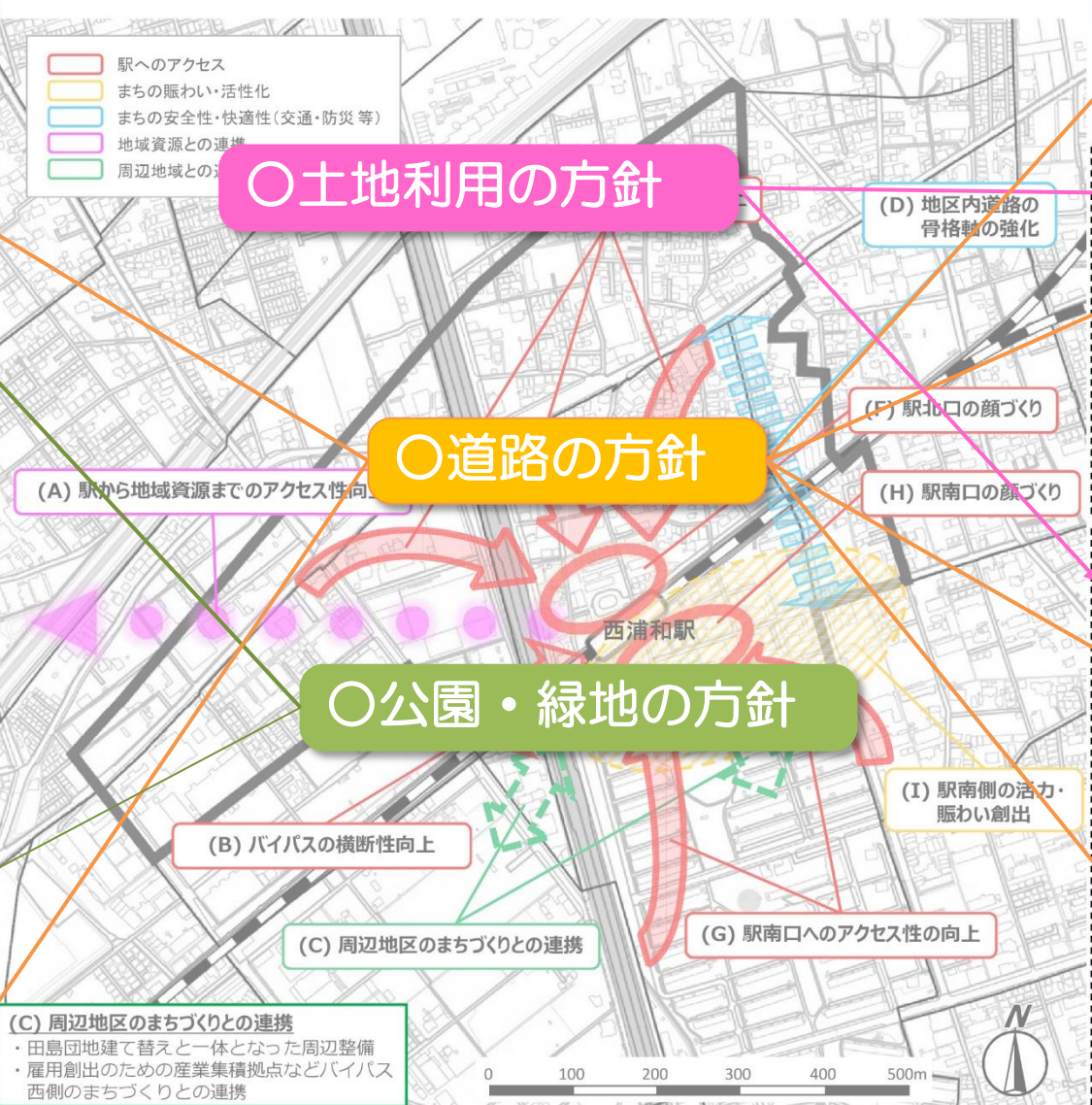
地区計画を活用しよう！



まちづくりの方針の例 ～分野別方針～

○まちづくりの方針について、『土地利用の方針』『道路の方針』『公園・緑地の方針』の3つの分野に分けて整理

- 《地区全体に関わる方向性》
- まちの賑わい・活性化
 - ・定期的なまつりやイベントの開催
 - 道路ネットワークの充実と安全性等の向上
 - ・幹線道路網の整備
 - ・適切な交通規制の導入などによる利便性・安全性の向上（一方通行化、抜け道対策等）
 - ・バリアフリーに配慮した道路空間の整備
 - ・水路を活かした遊歩道整備
 - ・雨水排水が適切にできるよう改善
 - 防災性の向上
 - ・地区全体に対して避難場所として利用できる公園の適切な配置
 - ・周辺地区との連携による災害時拠点づくり
 - ・防災マップ等の周知徹底
 - ・地域住民同士の連携
 - バス機能の充実
 - ・バス系統の充実
 - ・西浦和駅～浦和駅
 - ・西浦和駅～区役所～埼玉大学 など
 - ・コミュニティバスの運行ルート見直しと増便
 - 住みやすさを向上する仕組みの充実・風土の醸造
 - ・子供や高齢者などを地域で見守る環境づくり
 - ・女性や子供など地域に密着した様々な人の意見をまちづくりに取り入れる仕組みの構築
 - 地域資源を活かしたまちづくり
 - ・まちなかに花壇や店先休憩所など、さくら草を活かした空間作り
 - ・市民レベルでの活動をはじめとした総合的な取組みによるブランド化
 - ・空き家や空き店舗を活用したまちづくり活動
 - (A) 駅から地域資源までのアクセス性向上
 - ・安全な歩行空間の整備
 - ・案内看板の設置
 - ・臨時バスやレンタサイクルの活用
 - ・サイクリングロードの整備
 - ・（仮称）さいたまウエストパーク構想との連携
 - (B) バイパスの横断性向上
 - ・デッキ・地下道などによる横断性向上と歩行者と自動車に配慮した安全性向上
 - ・バイパス西側に駅改札口の設置
 - ・鉄道高架下の活用



- (D) 地区内道路の骨格軸の強化
- ・田島大牧線～大谷場高木線を結ぶ主要区画道路の整備
 - ・消防活動困難地域を解消するために道路幅員を拡幅
- 【駅北側の取り組みの方向性】
- 日常生活のための都市基盤を改善するとともに、既存の住環境を守る
- (E) 駅北口へのアクセス性の向上
- ・通勤時などに駅へ徒歩でアクセスしやすい直線的道路の整備
 - ・駅にアクセスする未整備の都市計画道路（西浦和北口停車場線）を見直し、既存道路で代替できるよう機能強化
- (F) 駅北口の顔づくり
- ・地域住民や駅利用者の通勤通学等の日常生活の玄関口として利便性を高めつつ、都市観光の玄関口として周辺の地域資源へのアクセス性を高める。
- 【駅南側の取り組みの方向性】
- 日常生活の活力を支えるとともに、エリア外からの来訪者を迎える地区の顔として拠点を形成
- (G) 駅南口へのアクセス性の向上
- ・車両によるアクセス機能の充実
 - ・駅にアクセスしやすい空間づくり
- (H) 駅南口の顔づくり
- ・地域への来訪者をもてなすことのできる玄関口として利便性を高めると共に、周辺地域とを結ぶ出発・帰着地として、商店街と合わせて魅力を向上する
- (I) 駅南側の活力・賑わい創出
- ・安全に買い物ができる道路の整備（防災性が高く、景観性のよい歩行空間の創出）
 - ・地図や看板の設置
 - ・観光案内や地元産野菜などを販売できる空間づくり
 - ・子供や高齢者などが遊んだり休憩できるような、人が集まることができる場所の確保や仕掛けづくり
 - ・空き店舗等を活用したコミュニティづくり

課 題

課題に対する方針(例)

○無秩序な開発の可能性

- ・ 築年数が古く、近い将来に建て替えられる可能性がある建物が多く存在
- ・ 土地区画整理事業の都市計画を廃止すると、建て替えとともに、中高層住宅の乱立や住宅街に望ましくない用途の建物が建てられる可能性

○まちづくりのルールによる、駅近くの特性を活かしたまちなみを維持

○商業活力等の不足

- ・ 交通の利便性が高く、地域の住民や地域資源にアクセスするための玄関口
- ・ 商業機能等の地域住民の生活を支える機能や来街者をもてなすための機能が不足

○地域の特性を活かし、商業、交流、観光機能等、多様な機能の充実を図るとともに、都市型住宅等と調和のとれた土地利用を目指す

課 題

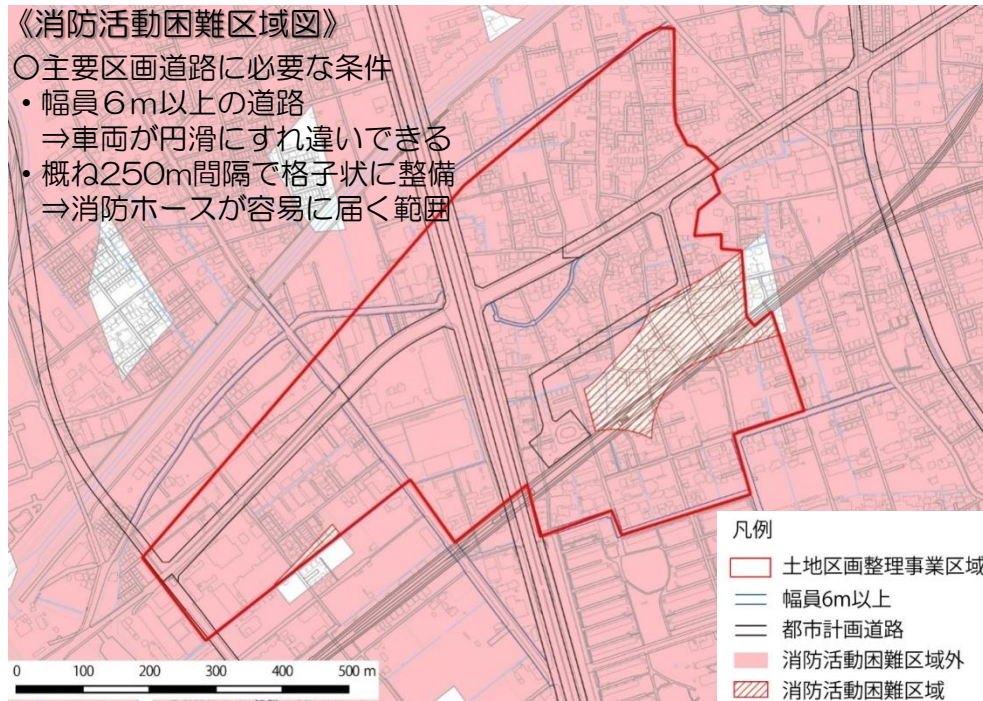
○消防活動困難区域の存在

- ・ 緊急車両が通行できる幅員6m以上の道路が不足

《消防活動困難区域図》

○主要区画道路に必要な条件

- ・ 幅員6m以上の道路
⇒車両が円滑にすれ違いできる
- ・ 概ね250m間隔で格子状に整備
⇒消防ホースが容易に届く範囲



○狭あい道路の存在

- ・ 幅員4m未満の道路が多く存在し、建物の建て替えが困難

課題に対する方針(例)

- 主要区画道路は、緊急車両が通行できるよう幅員6mを確保するとともに、地震災害時における消防活動困難区域の解消に向けた道路の配置や整備に向けた取り組みについて検討

- 生活に身近な区画道路は、建築物を建てる際に必要な幅員4mを確保

課 題

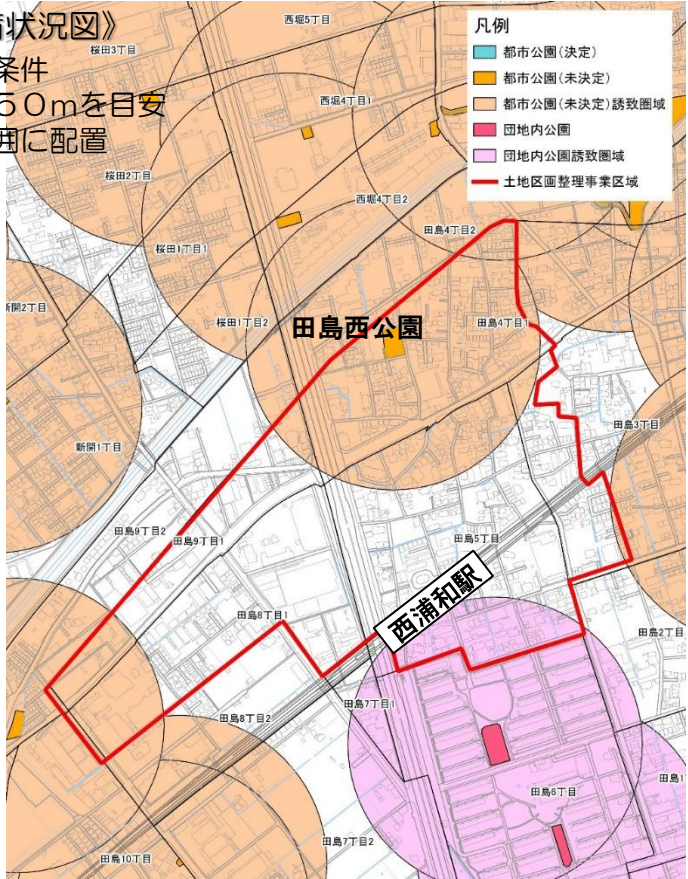
課題に対する方針(例)

○街区公園等の不足

- ・ 地域活動の場・交流の場を形成するとともに、災害時における地区の安全性を向上を図る公園が不足

《街区公園等の整備状況図》

- 街区公園に必要な条件
- ・ 誘致距離が概ね250mを目安
⇒歩いていける範囲に配置



○公園不足エリアの解消と防災性のために避難場所として利用できる公園を整備

まちづくりの方針(案)

将来像

～夢あふれる街「西浦和」～

住民と行政の協働のもと、自然・文化・産業を活かしてあらゆる世代が活躍し、
安心・安全で住みやすいまち

基本方針

整備の方針

土地区画整理事業から個別事業に転換

- 地区に必要な都市基盤は、土地区画整理事業で大規模かつ総合的に整備するのではなく、現状のまちの構成を有効に活かしながら個別事業で整備する方向へと転換します。

取り組みの方針

住民と行政の協働

- 地区計画の検討をはじめ、都市基盤の整備にあたっては、住民が主体的にまちづくりに参加し、これを行政が支援するなど「住民と行政の協働」によりまちづくりを進めます。

都市計画の方針

地区計画の導入／土地区画整理事業の都市計画の廃止

- まちづくりの目標や土地利用の方針、都市基盤の配置や規模、建築のルール等を定めた「地区計画」を導入し、住民にとって無理のないよう建替え時などの建築物の誘導により、順次まちを形成していくこととします。
- また、地区計画の導入に合わせ、土地区画整理事業の都市計画を廃止します。

分野別の方針

土地利用の方針

- 都市計画の見直しを見据え、土地の有効利用と住環境が調和するよう、地域に応じて建築物の「高さ」や「用途」などのルールを検討し、駅近くの特性を活かしたまちなみを維持します。
- 西浦和駅南口周辺は地域への来訪者をもてなすことのできる玄関口として、また周辺地域とを結ぶネットワークの拠点としての特性を活かし、商業、交流、観光機能等、多様な機能の充実を図るとともに、都市型住宅等と調和のとれた土地利用を目指します。

道路の方針

- 生活に身近な区画道路は、建築物を建てる際に必要な幅員4mを確保します。
- 自動車の円滑な走行や事故防止のため、交差点には隅切りを確保するとともに、安全性を高めるソフト施策の導入を検討します。
- 主要区画道路は、緊急車両が通行できるよう幅員6mを確保するとともに、地震災害時における消防活動困難区域の解消に向けた道路の配置や整備に向けた取り組みについて検討します。

公園・緑地の方針

- 公園不足エリアの解消と防災性のために避難場所として利用できる公園を整備します。また整備する公園は、子どもから高齢者まで誰もが利用しやすい公園を目指します。
- 安全・安心なバリアフリーに配慮した歩行空間など、地区内外の公園や地域資源が利用しやすい環境づくりに取り組みます。
- 荒川アクセス拠点としての立地を活かしたまちづくりを検討します。