

富士見市都市計画マスタープラン (素案)

令和2年7月
富士見市

(目次)

序章 都市計画マスタープランの策定にあたって	1
1 計画の位置づけ.....	1
2 策定の目的.....	2
3 目標年次.....	2
4 計画の構成.....	3
5 都市の概況.....	4
6 近年の都市計画関連制度の動向.....	8
7 都市づくりの現状と課題.....	9
第1章 全体構想	15
第1節 まちづくりの理念や都市計画の目標.....	15
1 まちづくりの理念.....	15
2 都市計画の目標.....	16
3 目指すべき都市像.....	19
第2節 分野別方針.....	22
1 土地利用の方針.....	22
2 住環境整備の方針.....	26
3 交通体系の方針.....	29
4 水とみどりの方針.....	32
5 都市の防災に関する方針.....	35
6 景観形成に関する方針.....	38
第2章 地域別構想	41
第1節 地域別構想.....	41
1 鶴瀬東地域.....	42
2 鶴瀬西地域.....	50
3 勝瀬地域.....	57
4 南畑地域.....	64
5 水谷地域.....	70
6 水谷東地域.....	77
7 西みずほ台地域.....	84
第3章 計画実現に向けて	91
1 まちづくりの推進に向けた基本的な考え方.....	91
2 まちづくりを推進する主体の役割.....	92
3 まちづくりの実現に向けた施策.....	94
4 都市計画マスタープランの進行管理体制の充実.....	96

序章

都市計画マスタープランの策定にあたって

1 計画の位置づけ

都市計画マスタープランは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として「都市計画法第18条の2」に定められている法定の計画です。市の都市計画に関連する都市づくりは、都市計画マスタープランに即して行われます。

(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

第18条の2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

2～3（略）

4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなくてはならない。

都市計画法では、都市の健全な発展と秩序ある整備、及びそれによる国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進への寄与を目的に、区域区分（市街化区域、市街化調整区域）や都市施設（都市計画道路、公園、下水道など）をはじめ様々な内容を定めていますが、都市計画マスタープランは、それら全体を包括する長期的かつ総合的な都市づくりの指針となるものです。

本計画は、都市計画法に基づき「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるものです。また、本計画は、埼玉県が策定した「まちづくり埼玉プラン」、「富士見都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」を上位計画としつつ、「富士見市総合計画」などの各種関連計画との整合を図りながら定めます。

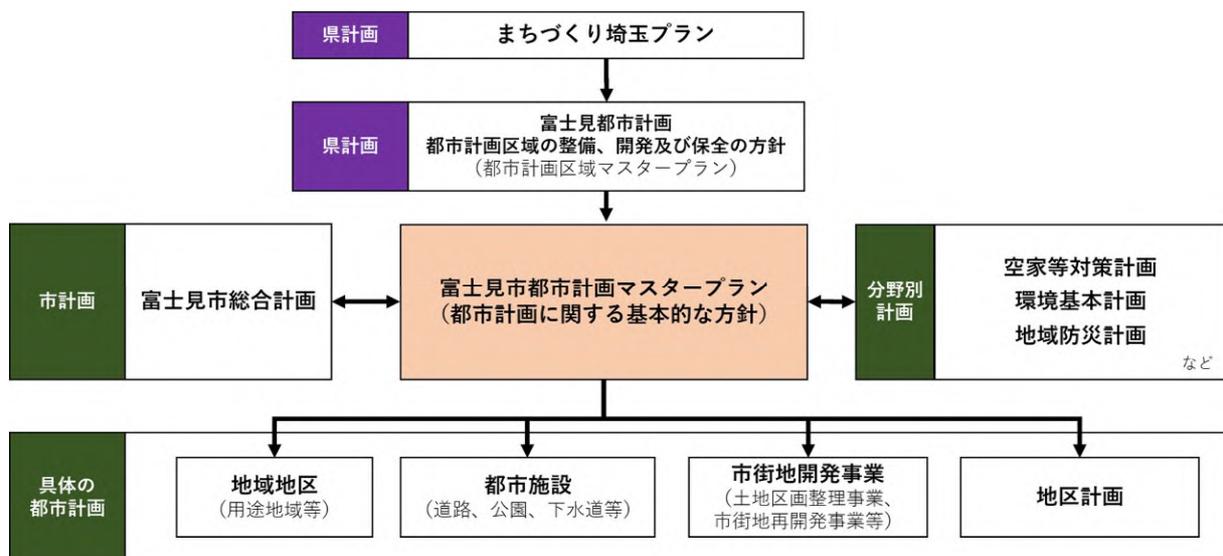


図 都市計画マスタープランの位置づけ

2 策定の目的

富士見市（以下、「本市」という）では、2002年（平成14年）に第一次となる都市計画マスタープランを策定しており、2021年（令和3年）に目標年次を迎えます。計画に基づいて都市づくりを進めてきましたが、少子高齢化の進行、人口減少社会の到来など、本市を取り巻く環境が大きく変化しています。

また、近年の都市再生特別措置法の改正においても、少子高齢化の進行、将来の人口減少社会の到来に備え、「都市機能の集約化」、空き地・空家などの増加による「都市のスポンジ化対策」などへの対応がうたわれるようになりました。さらに、近年頻発する大規模災害への備えとして、「都市の防災に関する機能の確保」が求められています。このほか、都市農業振興基本法の成立により、都市農地を「宅地化すべき」ものから、都市に「あるべきもの」と捉えることになるなど、本市に多く分布する都市農地のあり方についても見直しを行う時期にさしかかっています。

「富士見市都市計画マスタープランは」、新たな都市づくりの課題への対応を踏まえて、これからの都市づくりの指針として、目指すべき将来像を明確にし、市民と行政がそれらを共有しながら実現化していくためのものです。

3 目標年次

目標期間は今後20年間を想定します。

なお、社会経済状況の変化などがある場合には、必要に応じて適宜見直しを図っていきます。

また、本計画の対象区域は市全域とします。

4 計画の構成

都市計画マスタープランの構成は、はじめに本市における都市づくりの現状と課題を整理し、今後のまちづくりの根幹的な考え方をまちづくりの理念として定めます。それらを踏まえ、都市計画の目標と、その実現に向けた目指すべき都市像を定めます。

全体構想における「分野別方針」では、土地利用、住環境整備、交通体系、水とみどり、都市の防災、景観形成の整備の6つの分野において方針を定めます。

さらに、市域をいくつかの地域に区分し、地域ごとにまちづくりの基本的な方針を「地域別構想」として定めます。

最後に、都市計画マスタープランで定めた都市づくりの実現に向けた「計画の進捗管理」について定めます。なお、計画の具現化に向けては、このマスタープランをともに、庁内の関連する計画などと連携した取り組みを進めます。

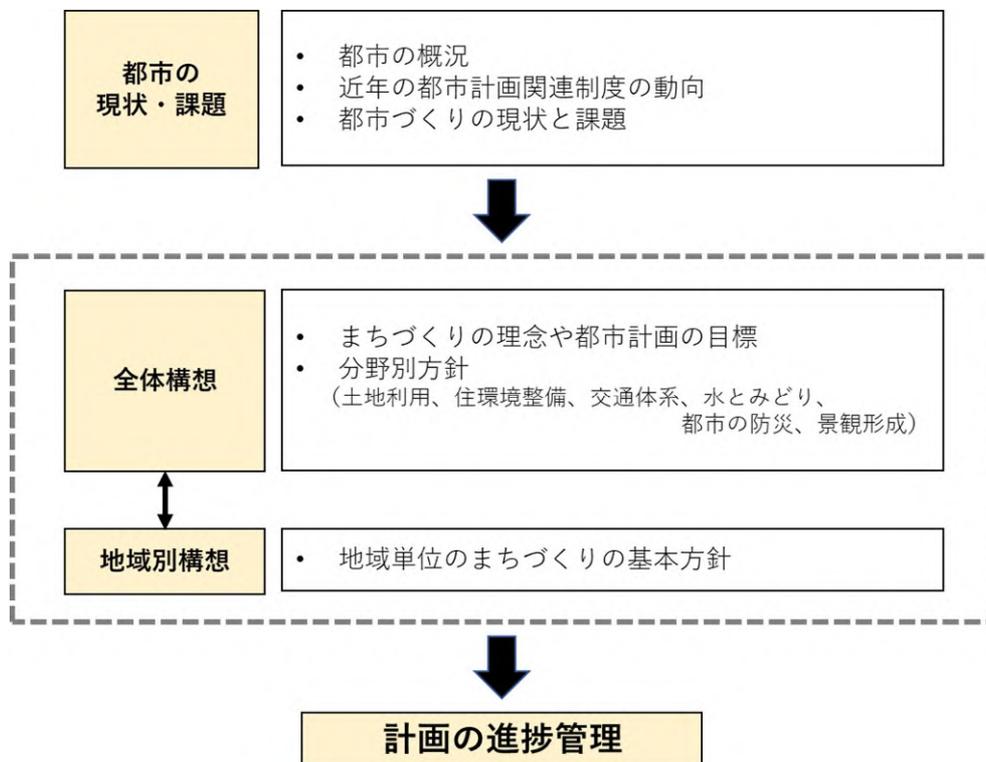


図 都市計画マスタープランの構成

5 都市の概況

(1) 位置

本市は埼玉県の南部のやや東側に位置し、東部はさいたま市、北部は川越市、西部はふじみ野市及び三芳町、南部は志木市に接しています。また、さいたま市中心部へ約 10km、東京都中心部へ約 30km 圏に位置しています。市域面積は約 1,977 ha で、東西に約 7.0km、南北に約 6.8km と北部に突き出した箇所はあるものの、全体的に丸みを帯びた形となっています。

主要な幹線道路は、南北方向に国道 254 号バイパスが通り、南部の東西方向に国道 463 号、また市外西部には、南北方向に関越自動車道、国道 254 号が通っています。鉄道は西部の南北方向に東武東上線が通っており、市内沿線にふじみ野駅、鶴瀬駅、みずほ台駅があります。みずほ台駅から東京都にある池袋駅までは約 25 分でアクセスが可能です。



図 広域的位置

(2) 地形的特徴

本市は関東平野の西部に位置し、北東部には荒川と新河岸川が流れ、北部と東部には標高 6m 以下の荒川が作り出した低地の平野部が形成されています。西部から南西部にかけては、武蔵野台地が広がっており、台地面は新河岸川の支流や柳瀬川によって削られてきた入り組んだ谷地形の風景がみられます。

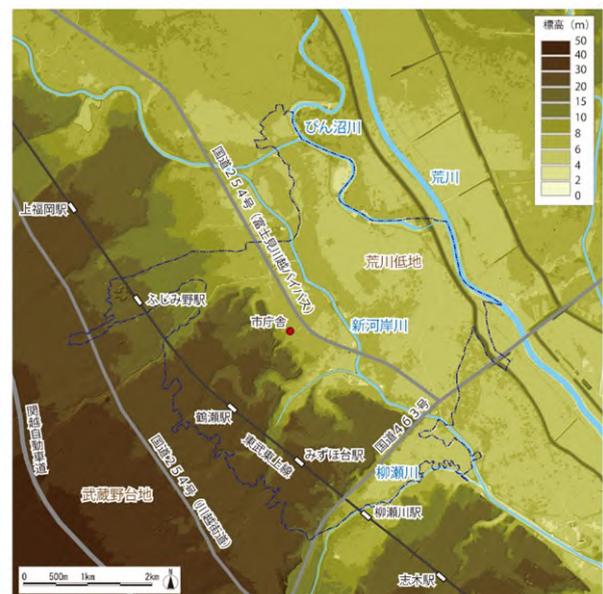


図 標高地形図

(出典 国土地理院 基盤地図情報標高モデル 5mメッシュデータ (平成 27 年度))

(3) 都市の成り立ち

本市は、およそ1万2千年前は海が内陸深くまで進入し、富士見市域の東側や、柳瀬川の谷に海が広がっていました。およそ6千年前に台地を中心に人々が集まり、打越遺跡や国指定史跡水子貝塚などの大きな貝塚遺跡が作られました。奈良・平安時代には、富士見市域も武蔵国入間郡の一部となり、この頃に遺跡が増加します。鎌倉・戦国時代を経て江戸時代に入ると、江戸を支える近郊農村としての性格を強めていき、江戸と川越を結ぶ動脈として新河岸川の舟運が整えられ、市内にも6箇所の河岸場が整備されました。

1889年(明治22年)に町村制が施行され、南畑村、鶴瀬村、水谷村と3村が発足しました。その後、1956年9月(昭和31年)に3村の合併により富士見村が発足、1964年(昭和39年)に町制、1972年(昭和47年)に市制が施行され現在に至っています。

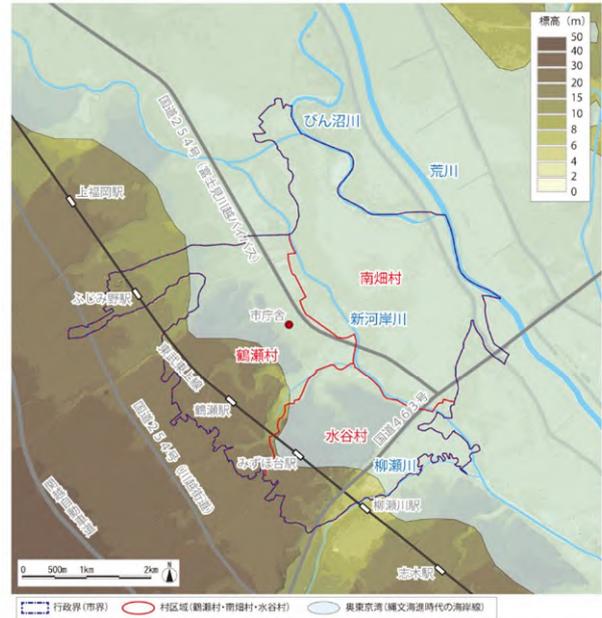


図 富士見市の成り立ち
(資料 国土数値情報(行政区域)及び国土地理院基盤地図情報標高モデル5mメッシュデータ(平成27年度)などをもとに作成)

表 富士見市の沿革

年月日	市域の変遷
1889年 4月 (明治22年)	町村制が施行され、鶴瀬、南畑、水谷の各村が発足
1956年 9月30日(昭和31年)	鶴瀬、南畑、水谷の3村が合併して富士見村が発足
1964年 4月 1日(昭和39年)	富士見村が町制を施行し、富士見町が発足
1972年 4月10日(昭和47年)	富士見町が市制を施行し、富士見市が発足

(4) 都市計画の変遷

本市では、昭和 30 年代からの急速な都市化を受け、計画的な土地利用を図るため、富士見市、大井町（現在のふじみ野市）及び三芳町の 1 市 2 町からなる富士見都市計画区域が 1966 年 12 月 28 日（昭和 41 年）に指定されました。

その後、1975 年（昭和 50 年）に志木市との行政界の変更に伴い区域を変更し、2005 年 10 月（平成 17 年）には大井町が上福岡市との合併に伴いふじみ野市となり、2007 年 2 月（平成 19 年）に上福岡都市計画区域と富士見市都市計画区域の統合により、新たに「富士見都市計画区域」が指定されました。

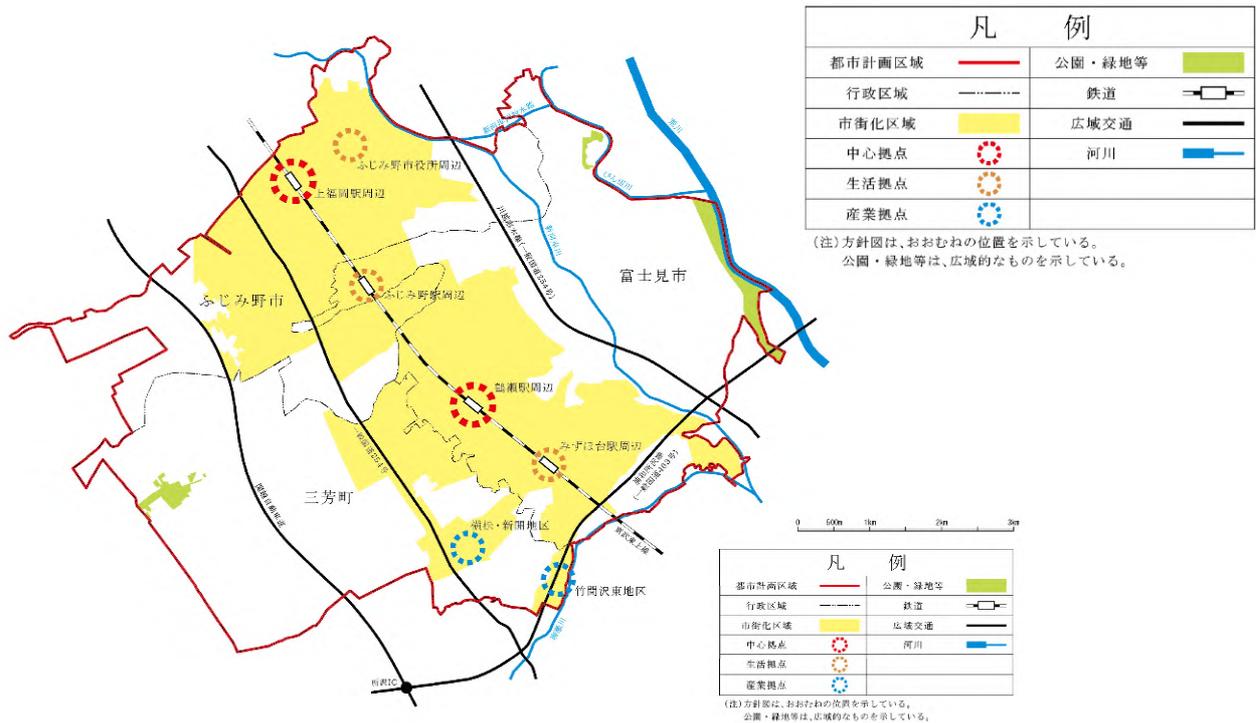


図 富士見都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図

(5) 人口動向

①人口推移

本市の総人口は2025年（令和7年）にピークを迎え、以降減少段階に入るものと見込まれます。年齢3区分別人口では、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）は減少傾向にあることが推測されます。一方で75歳以上の人口は増加が続くことが推測されますが、65～74歳の人口については、2040年（令和22年）にピークを迎え、その後減少傾向に入ることが見込まれます。



図 人口推移（出典 富士見市人口ビジョン）

②人口分布

2015年（平成27年）から2040年（令和22年）（推計）の人口密度の増減数は、東武東上線のふじみ野駅周辺が特に高くなっており、次いでみずほ台駅の東側や針ヶ谷地区、鶴馬一丁目周辺で高くなっています。一方で鶴瀬駅やみずほ台駅の西側、鶴馬三丁目周辺や水谷東地区などで特に低くなっており、市域の多くの区域で人口減少が推測されます。

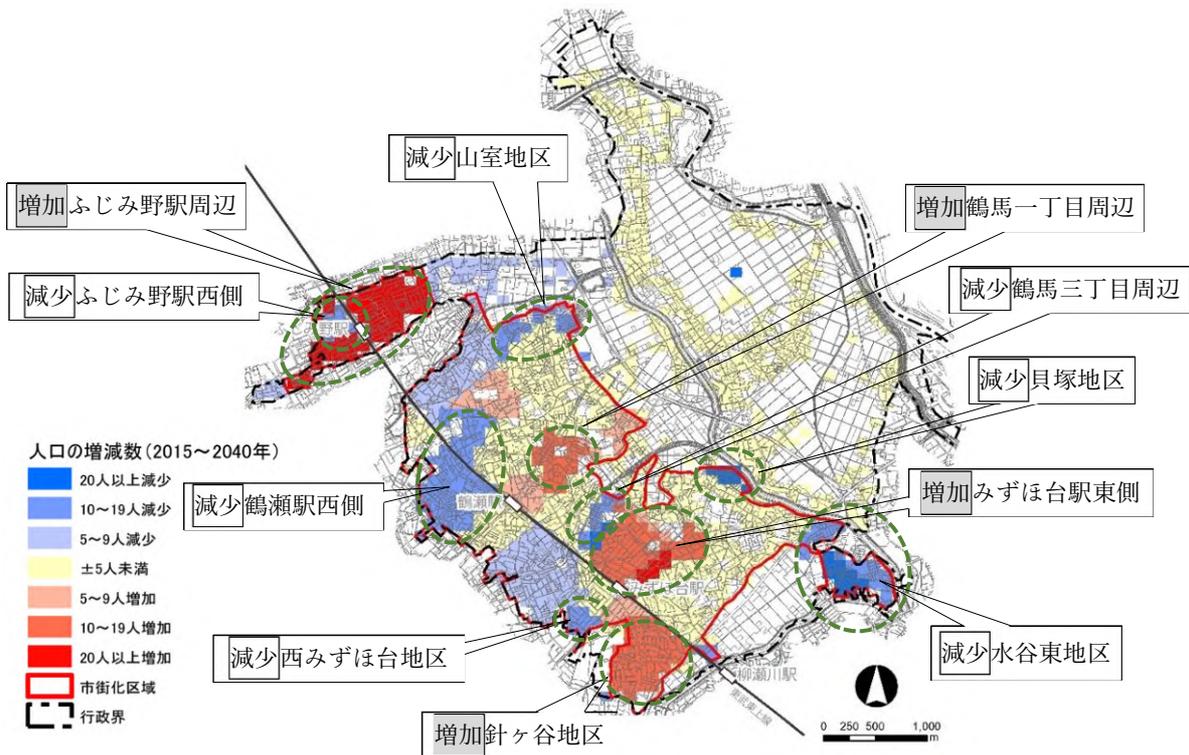


図 人口の増減（2015年（平成27年）～2040年（令和22年））（資料 市独自推計）

6 近年の都市計画関連制度の動向

今後の都市づくりを進めるにあたっては、社会環境の変化による都市計画法制度の動向を踏まえることが重要です。特に、急速な少子高齢化や人口減少などの近年の都市を取り巻く環境の変化により、都市再生特別措置法や都市緑地法などの都市計画に関する各種法制度が改正されていることを踏まえ、以下の点を重要な視点におきます。

◆集約型都市構造の実現

人口減少や超高齢社会へ対応するため、公共交通の利便性が高い道路沿いなどに、居住地や公共施設などの立地を促進し、市街地が分散しないようにしていくことで、自動車に頼らず生活できる都市づくりが重要です。

◆都市のスポンジ化への対応

人口減少が進む市街地では、空き地・空家が増える都市のスポンジ化がみられるようになります。空家などのストックをうまく利活用し、市街地の密度を保つことで生活サービス機能を維持し、コンパクトで賑わいのあるまちづくりの推進が重要です。

◆農地の保全

農地は農業生産の場だけでなく生活環境を保全する貴重な空間です。これらは農地の持つ自然的機能だけでなく、ライフスタイルの多様化を受け新しい価値を持つグリーンインフラとして保全・活用していくことが重要です。

◆「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくり

まちなかを車中心から居心地が良く様々な使い方ができる人中心の空間へと転換し、歩きたくなる場を形成する取り組みが各地で進められています。まちなかづくりは、都市機能・居住機能の誘導、地域公共交通網や公共空間の利活用などを、地域特性や人口規模に応じて検討していくことが重要です。

◆災害に強い都市づくり

大規模地震災害や激甚化する水害などへの対策は喫緊の課題です。災害発生時に危険性の高い密集市街地の改善などの防災・減災対策と並行して、大規模災害による被災直後から迅速に復興まちづくりを進められるよう復興事前準備の取り組みを進めることが重要です。

◆多様な主体の都市づくりへの参画

将来にわたり様々な都市の機能を維持していくために、効率的で計画的な行財政運営が必要です。そのため、公共施設再編などの検討と併せ、民間の担い手が参入しやすい環境を整え、民間と行政の協働による都市づくりが重要です。

7 都市づくりの現状と課題

(1) 土地利用

◆現状

- 2010年（平成22年）以降、市街化調整区域でも自然的土地利用から住居系土地利用への土地利用転換が増加（2010年（平成22年）から2015年（平成27年）の5年間で市街化区域13.2ha、市街化調整区域4.6ha）
- 第1次産業と第2次産業は減少、第3次産業が増加傾向
- 東武東上線各駅周辺を含む市全体において、商業機能が衰退

人口減少
少子高齢化

◆心配される事項

- 住宅の郊外立地が進むことで、低密度な市街地が形成
- 無秩序な開発による豊かな自然環境の喪失
- 産業が衰退し、雇用の場が喪失すると、地域活力が低下
- 商業機能が衰退し、市街地の魅力が低下すると、居住地として選ばれなくなり、人口が流出

解決するために・・・

◆課題

- 若い世代の定住促進や高齢者・障がい者が安心して暮らすことができるよう、魅力ある市街地の形成が必要
- 無秩序な市街地拡散の防止と豊かな自然環境や農地の保全が必要
- 駅周辺市街地を充実させ、周辺地域の持つ資源を活かした特徴ある拠点形成が必要
- 広域幹線道路に面した交通便利性の高い地域での新たな活力や賑わいの創出が必要

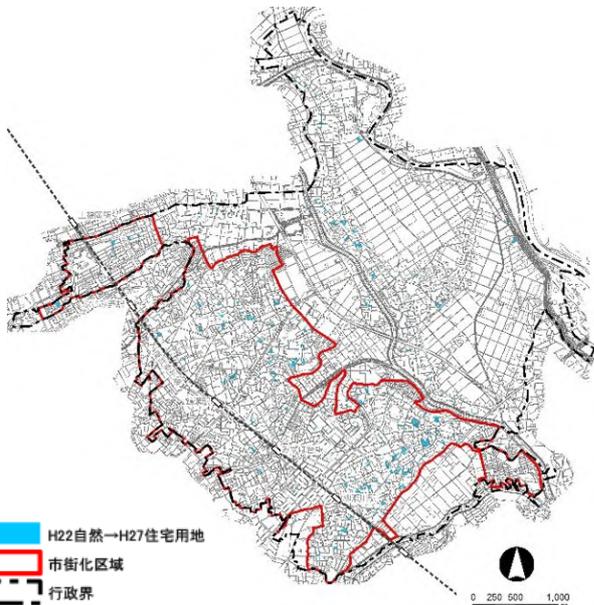


図 自然的土地利用から住居系土地利用に変化した土地（2010年（平成22年）～2015年（平成27年））
（資料 都市計画基礎調査 平成22年、平成27年）

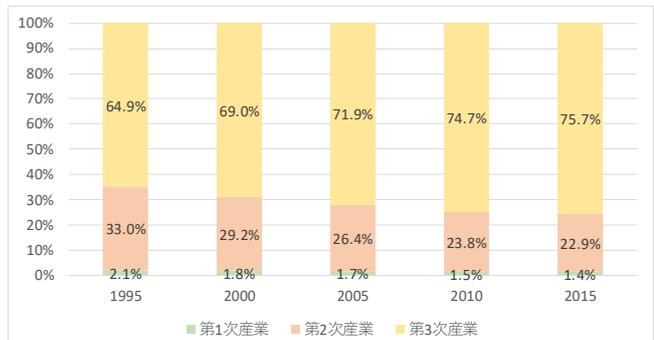


図 産業別就労人口割合の推移
（資料 国勢調査）

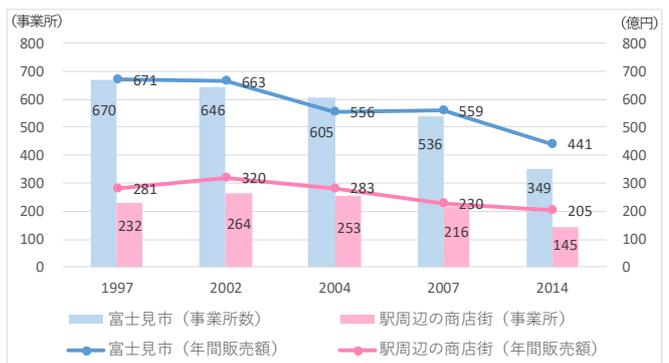


図 商店街の事業所数と年間販売額の推移
（資料 商業統計調査）

(2) 住環境

◆現状

- 高度経済成長期に開発された一部の市街地で空家が増加
- 公共施設等の老朽化が進行し、既存更新・大規模改修費用は2015年(平成27年)以降の40年間で約1,422億円(年平均36億円)
- 市街地内は落ち着きと統一感のある街並みが広がるが、中高層建築物の建設に伴う、周辺住環境への影響が発生
- 木造家屋が密集した市街地が存在
- 土地区画整理事業が施行中(2地区)
- 污水排水の排水面積は約1,508ha、都市計画決定面積約1,311ha、事業認可面積1222.6ha、処理区域面積1030.1ha、人口普及率98.4%(令和元年度末)

人口減少
少子高齢化

◆心配される事項

- 管理不全な状態の空家が増加し、地域の生活環境に防災や衛生、景観等へ悪影響を及ぼす問題が発生するなど、地域の魅力が低下
- 人口減少に伴い、財政状況が厳しくなり、さらには維持・管理費も増大するため、一人あたりの財政支出が増大
- 密集した市街地は居住地としての魅力が低下し、人口の流出や空家の増加により地域活力が低下

解決するために・・・

◆課題

- 密集市街地においては、安全性を高める防災対策が必要
- 周辺環境に配慮した、良好な住環境の形成が必要
- 生活環境の保全や防災のために、空き地・空家の発生抑制や利活用が必要
- 既存インフラの活用など、公共施設等の適切な維持・管理、更新が必要
- 土地区画整理事業の施行地区については、効率的・効果的な整備が必要

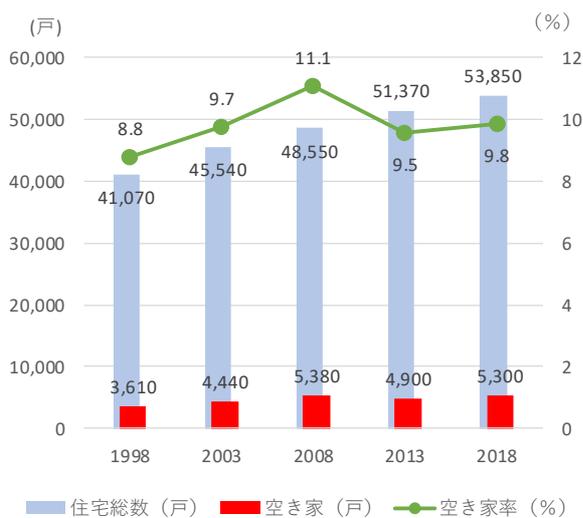


図 空き家数と空き家率の推移
(資料 住宅・土地統計調査)

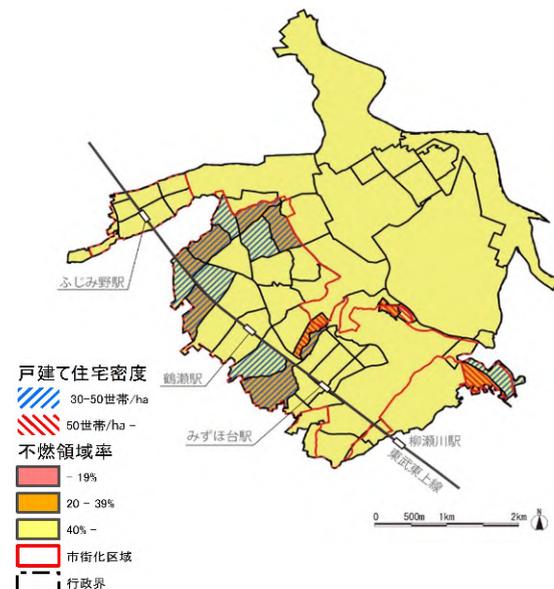


図 密集市街地分布図
(資料 埼玉都市街地整備課提供資料
(2019年(令和元年)時点))

(3) 交通

◆現状

- 都市計画道路は 28 路線、総延長 26,500m（整備率約 69.8%（2017 年（平成 29 年）））
- 鶴瀬駅東側や市街化調整区域では幅員 3.0m 未満の道路が目立つ
- 鉄道により、市街地が東西方向に分断されている
- 地域公共交通網が地域により偏在

人口減少
少子高齢化

◆心配される事項

- 主要な幹線道路が混雑すると、通過交通が生活道路に流入し、生活環境が悪化
- 鉄道やバスの利用者が減少すると、運行本数が減少し、利便性が低下

解決するために・・・

◆課題

- スムーズに移動できるような道路ネットワークの形成が必要
- 誰もが移動しやすい歩行空間の形成が必要
- 鉄道駅や基幹的なバス路線から遠い地区などで地域公共交通網の検討が必要

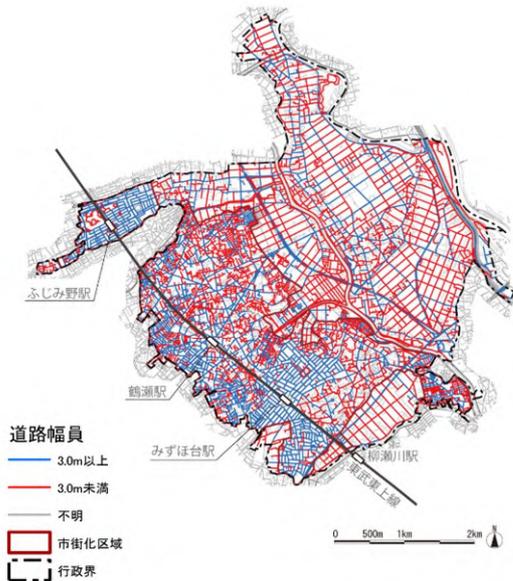


図 道路幅員の状況
(資料 数値地図 (2017 年 4 月 (平成 29 年) 時点))

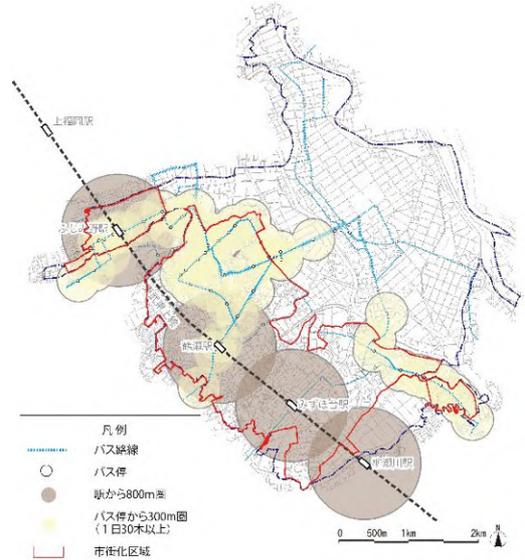


図 鉄道駅及び運行本数 30 本/日以上
のバス停からの徒歩圏の状況

(4) 水とみどり・景観

◆現状

- 都市計画公園は28箇所(約39.7ha、整備率100%(2018年度(平成30年度)))
- 都市公園の一人当たりの公園面積は3.7㎡/人
- 都市的景観と田園景観が共存
- 水辺環境、田畑、斜面林や社寺林、富士山への眺望などの地域資源が多い
- 市域東側、北側には農地が広がり、市域西側には生産緑地が多く分布
- 経営耕地面積及び農家数は減少傾向

人口減
少子高齢化

◆心配される事項

- 子どもを安心して遊ばせる環境が不足していると、居住地として子育て世代に選ばれなくなり、さらなる人口流出を招く
- 生産緑地の解除により、田畑が減少し、市街地のうるおいが低下
- 農地転用や無秩序な住宅地開発の増加による景観の悪化

解決するために・・・

◆課題

- 公園の計画的な整備及び維持・管理
- 地域資源を身近に感じられる環境の維持、創出が必要
- 農地の保全及び活用が必要



図 富士見市の景観

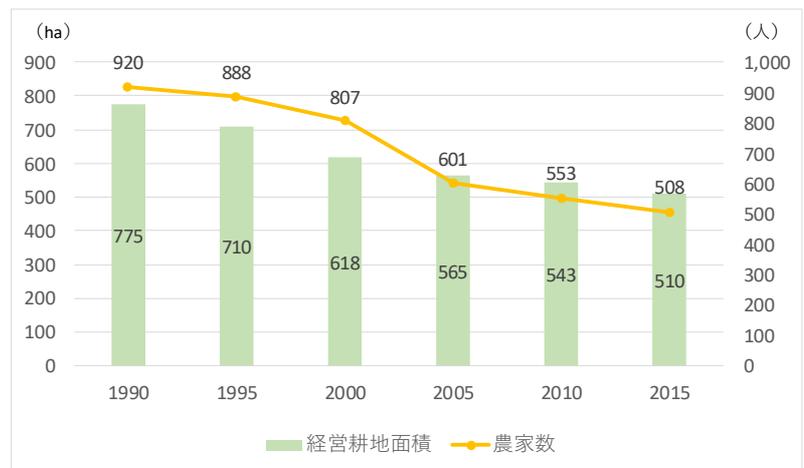


図 経営耕地面積と農家の推移

(資料 統計ふじみ)

(5) 都市の防災

◆現状

- 地震被害想定による建物倒壊危険度の高い地域が存在
- 自然環境に恵まれている一方で、崖崩れ、河川の氾濫による浸水などの可能性が高い地区が存在
- 木造家屋が密集した市街地が存在（再掲）
- 雨水排水の計画面積は約 1,823ha、都市計画決定面積約 1,218ha、事業認可面積 575.3ha、整備済面積 273.9ha、整備率 47.6%（令和元年度末）

人口減少
少子高齢化

◆心配される事項

- 一部の市街地において、大規模災害の発生により大規模な被害を受ける
- 密集した市街地は居住地としての魅力が低下し、人口の流出や空家の増加により地域活力が低下

解決するために・・・

◆課題

- 自然災害に対する都市の防災機能の強化や、防災対策を進めていくことが必要
- 地震時の火災による被害が想定される密集市街地においては、即効性のある効果的な施策が必要
- 避難路や避難場所の整備や避難に関する情報周知など、減災への取り組みが必要

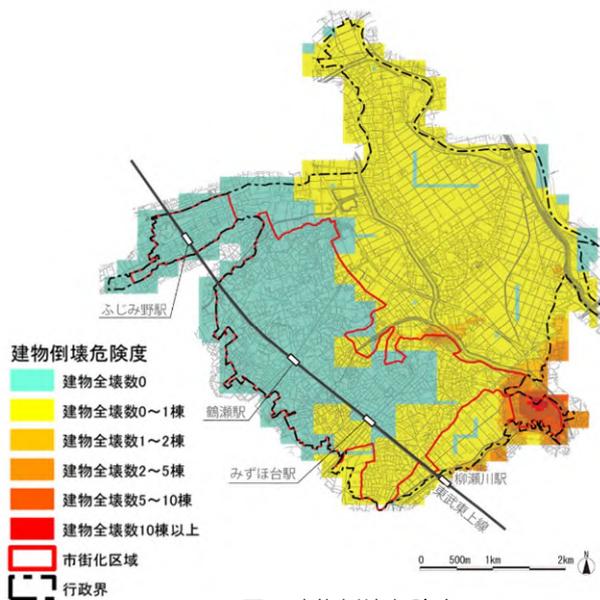


図 建物倒壊危険度

資料 富士見市防災ガイドブック（平成 30 年 4 月発行）

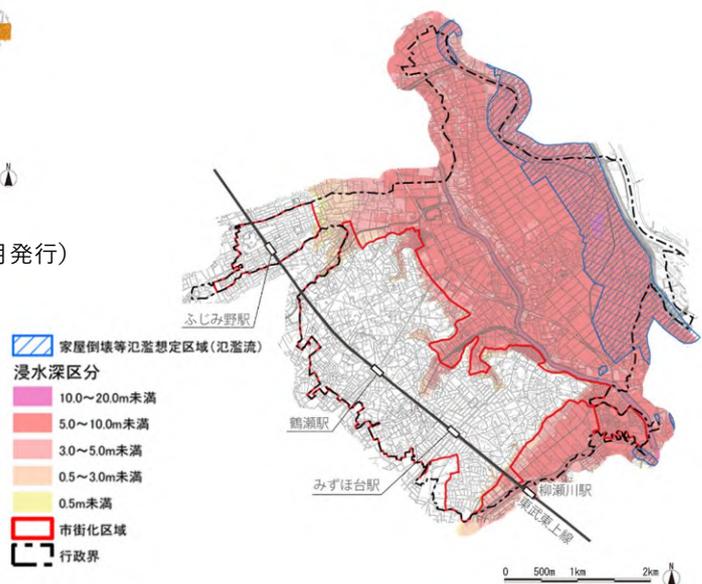


図 浸水想定区域（荒川・入間川）

資料 富士見市防災ガイドブック（平成 30 年 4 月発行）

第1章

全体構想

第1節 まちづくりの理念や都市計画の目標

1 まちづくりの理念

本市における今後のまちづくりの根幹的な考え方を、まちづくりの理念として設定します。

充実した日々

これからの新たなまちづくりの方針として、総合計画と都市計画マスタープランをまちづくり計画の両輪とし、「充実した日々」の実現という共通認識をもった計画として機能させるため、都市計画マスタープランでは第6次富士見市総合計画の理想の未来をまちづくりの理念として掲げます。

この理念は、個人としての「暮らし」、人と人が創る「つながり」、それらを取り巻く「生活環境」が円（縁）となり、未来の“まち”を形づくるものと捉えています。また、「成長の継続」が力強く“まち”全体を押し上げるとともに、各要素が相互に作用することにより、誰もが充実した日々をすごせるまちにするという願いが込められています。

2 都市計画の目標

前章で整理した課題と上記の基本理念を踏まえ、「都市計画の目標」と「人口の将来展望」を定めます。

(1) 都市計画の目標

本市における都市計画の目標を以下のとおり定めます。

目標1 生活環境が整った快適なまちづくり

本市の地理的・交通的条件、自然環境などを踏まえ、誰もが安心して快適な生活を送ることができる、歩いて暮らせるまちづくりを実現するため、**人が集まる拠点づくりと拠点を結ぶネットワークづくり**を進めます。

また、効率的で活力のある都市をつくるため、**人口減少・超高齢社会に対応したコンパクトなまちづくり**を進めます。

目標2 魅力・活力が生まれる人が集まる拠点づくり

魅力とにぎわいを創り出し、まちの活力を高めるため、**地域の特性を活かした人が集まる拠点づくり**を進めます。

市内に位置する3つの鉄道駅周辺においては、商業・業務・行政など、**日常生活の拠点にふさわしい多様な都市機能の集積と、良好なまち並みづくり**を進めます。

また、国道沿道などにおいて、**新たな産業の立地や集積を促進**します。

地域活力の維持・創出を図るため、田園環境や農業生産基盤を維持しながら、**自然環境と調和した秩序ある計画的な土地利用**を進めます。

目標3 安心で円滑に利用できる交通環境づくり

人口減少・超高齢社会に対応した地域づくりでは、人の流れを生み出し、対流に変えていくことが必要です。利便性、快適性を高めるために**人が集まる拠点を結ぶ、誰もが安全かつ便利に移動できる交通ネットワーク**を構築します。

交通ネットワークの構築にあたっては、**地域公共交通網の充実や歩行者や自転車が安全で快適に移動できる空間づくり**に取り組みます。

また、交通利便性や安全性を高めるため、都市計画道路などの**都市間を結ぶ広域幹線道路の整備促進や、地域の拠点を結ぶ幹線道路などの整備**を進めます。

目標4

環境にやさしい水とみどりのまちづくり

低地部に広がる田園地帯や点在する緑地、湧水などの自然環境は、富士見らしさを醸し出し、生活にやすらぎとuringおいを与えるとともに、地球環境にもやさしい貴重な資源です。

これらの多面的な機能を持続するため、**公園・緑地、河川、下水道などの計画的な整備、適正な維持・管理などを行い、快適な生活環境の確保**に取り組み、みどりと調和した計画的なまちづくりを進めます。

目標5

災害に強い防災力の備わったまちづくり

今後想定される首都直下地震や集中豪雨による都市型水害を想定した防災対策や被災から円滑に復旧するため「復興事前準備」に取り組み、早期に都市機能が復旧する**災害に強いまち**をつくりま

す。また、市民協働により住宅密集地での防災・減災対策に取り組み、地域の防災力の向上と**防災体制の充実したまち**をつくりま

(2) 人口の将来展望

本市では、第6次基本計画で定める目標人口を受け、110,835人（2040年(令和22年)）を目標年次の人口と設定します。

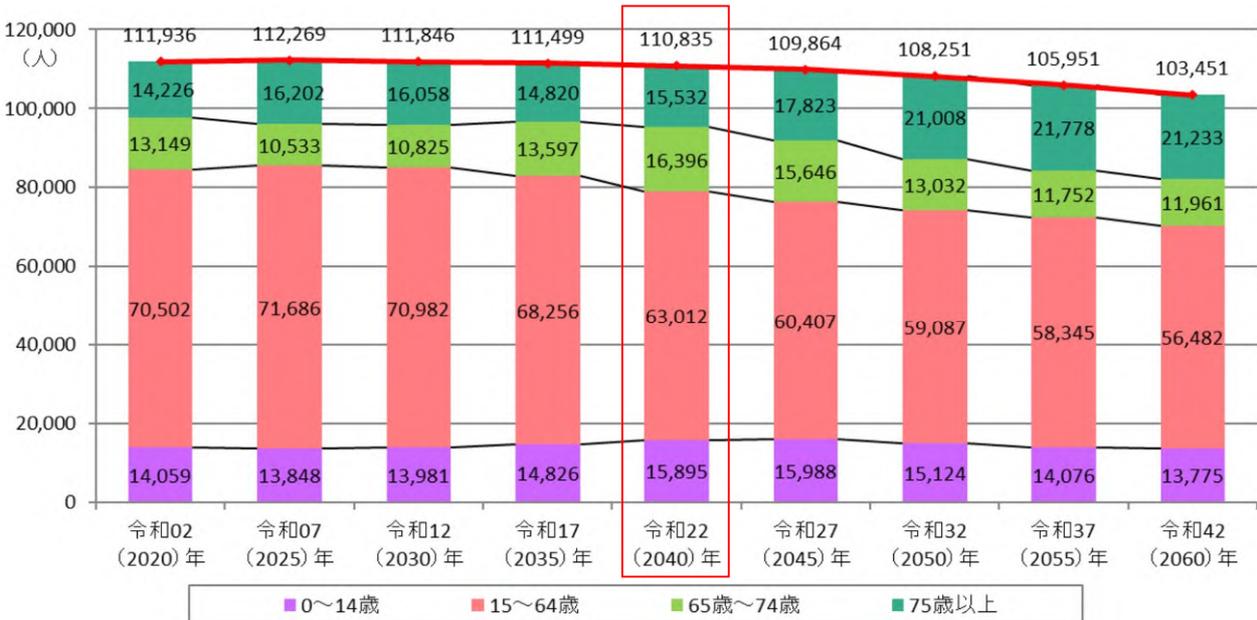


図 4 区分別目標人口推計結果

参考：2040年の富士見市での暮らしのイメージ

みずほ台、鶴瀬
ふじみ野駅の
周辺

店舗が集まり、徒歩や自転車、バスで訪れる買物客たちで賑やかな、歩いて楽しいまちになっています。



駅徒歩圏内に集合住宅が多く立地し、徒歩で買い物や用事を済ませることができる快適な暮らしを送っています。

駅から少し離れた
戸建て住宅地

踏切などの周辺で交通渋滞の解消が進み、移動がしやすくなっています。



通勤や日常の買い物は徒歩や自転車のほか、利用しやすくなった公共交通を利用してしています。

空き地・空家の利用が進み、子育て世代をはじめとした多様な世代が緑豊かでゆとりある暮らしを送っています。



シティゾーンと
水谷柳瀬川ゾーン



市内外から多くの人が集まり、商業、文化、産業、医療、教育など、様々な活動を通じ、相互の魅力を高め合う多彩で活気ある場所になっています。



集落地



まとまりのある集落地が維持され、農業などを通じた地域活性化が進んでいます。

公共交通が利用しやすくなったり、鉄道駅や基幹的なバス路線から離れた地区での移動手段が改善され、生活に不自由しない住環境が形成されています。



3 目指すべき都市像

都市構造は、市街地や集落地などの広がりを示す「**土地利用**」、商業や産業などの都市機能が集約する「**拠点**」、幹線道路や河川などの線的に伸びる「**軸**」により構成します。

<土地利用>

市街化区域では、全ての世代が暮らしやすい、歩いて暮らせるまちづくりを実現するため、地域公共交通網を充実し、利便性が高い市街地の魅力の維持・向上を図ります。市街化調整区域では国道254号バイパス沿道などの本市のまちづくり発展のエンジンとなる産業系を中心とした都市的土地利用の検討、生産基盤と景観面で重要な役割を持つ田園地帯や集落地の保全を進めます。

市街化区域の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 本市の特徴である駅徒歩圏内及びその周辺では、人口減少、高齢化に対応したコンパクトで魅力的な、暮らしやすい市街地を形成します。
市街化調整区域の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 荒川・びん沼・新河岸川一帯の、自然豊かな風景の保全やレクリエーション空間として活用するとともに、暮らしやすい集落地を形成します。
計画的な土地利用の推進	
シティゾーン、水谷柳瀬川ゾーンの土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 国道254号バイパスや国道254・463号沿道は、周辺都市から人やモノが多く集まる、消費、物流、生産、サービスを提供する複合的な市街地を形成します。
鶴馬・新河岸川ゾーン、沿道ゾーンの土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 国道254号バイパス沿道では、周辺の立地状況や環境に配慮しながら、都市の活力を向上させるための土地利用の転換を誘導します。 既存の集落地内は、地域の実情に応じた土地利用への転換を誘導します。

<拠点>

拠点については、歩いて暮らせるまちを実現するため、鉄道駅周辺に日常生活に必要な都市機能の集積を進めるとともに、良好なまち並みの形成を進めます。また、国道沿道などにおいて広域的な商業・業務・文化機能などが集積するシティゾーンや、水谷柳瀬川ゾーンでは新たな都市機能の集積を進めるほか、びん沼自然公園や難波田城公園など本市の地域資源の活用を図ります。

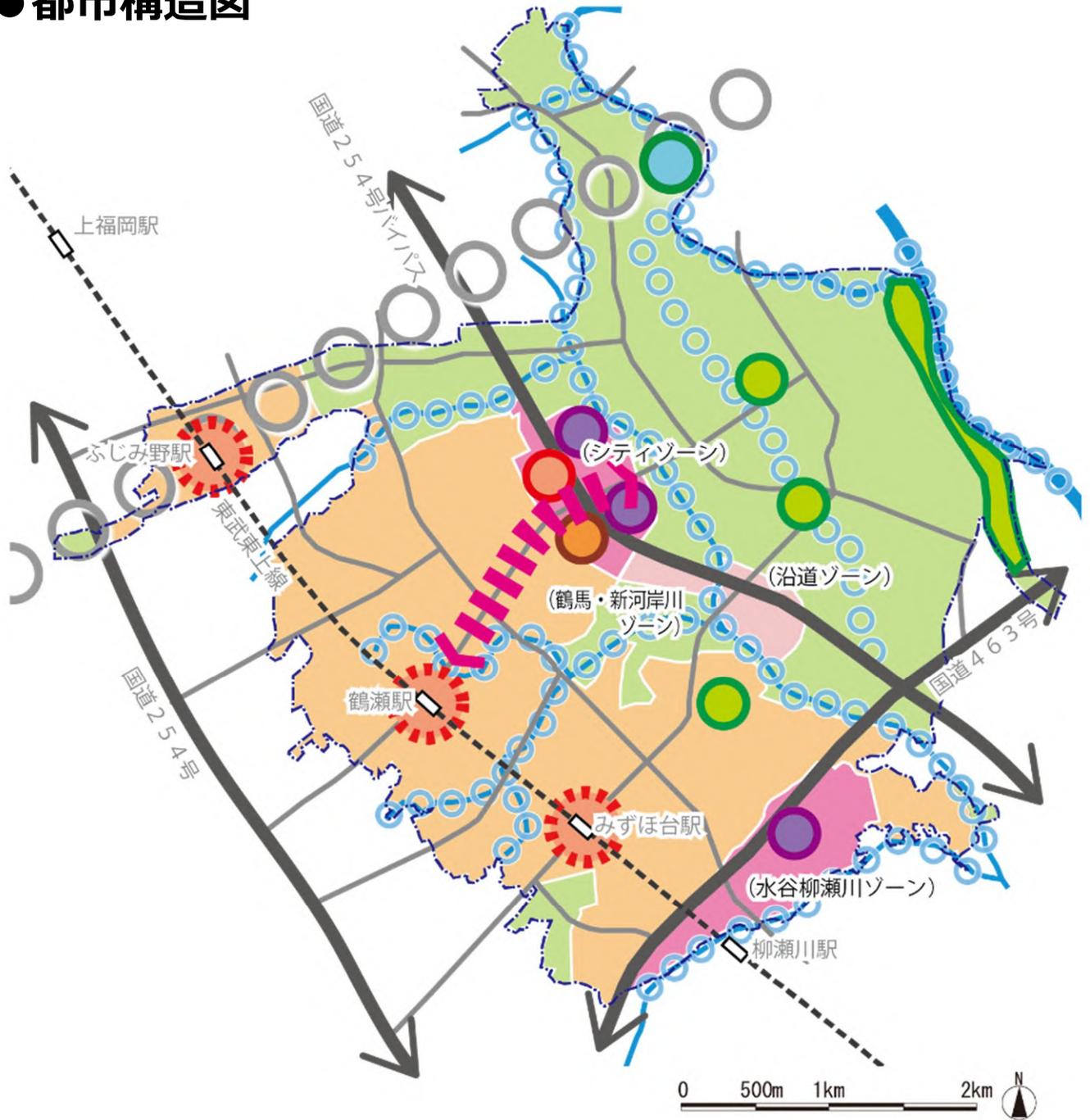
駅周辺拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・市内に位置する3つの鉄道駅周辺は、商業、業務、行政、医療、福祉施設など、日常生活の拠点にふさわしい多様な都市機能を集積し、周辺の住環境に配慮しつつ中高層の都市型居住を進め、機能強化を図ります。 ・まちの玄関口にふさわしい良好な街並みの形成を図ります。
広域商業拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・広域圏を対象とした大規模な商業機能の維持を図り、市内外から人が集まる拠点を形成します。
産業拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・シティゾーンのうち、国道254号バイパスの東側エリアや水谷柳瀬川ゾーンでは、産業をはじめとした複合施設の立地を誘導し、本市を代表する新たな活力を創出する拠点を形成します。
行政・文化拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・中央図書館、市民総合体育館、富士見市文化会館キラリふじみなど、多くの市民が集まり、文化・芸術などを通じて交流できる拠点を形成します。
自然・交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・難波田城公園、水子貝塚公園など市民や周辺都市の住民が自然や歴史などをはじめとした地域資源とふれあい、交流を促進する拠点を形成します。
びん沼自然公園	<ul style="list-style-type: none"> ・びん沼自然公園では、スポーツやレクリエーションなどを通じた交流を促進する拠点を形成します。

<軸>

市内外の結びつきや拠点間の連携を強化することで、土地利用や拠点のもつ機能が十分に発揮できるようにします。また、都市機能が充実した台地部と、自然環境が豊かな平地部を自転車や歩行者が回遊できる仕掛けをつくり、市民や周辺都市の住民が日常的に利用できる、身近で魅力的な都市骨格の形成を目指します。

道路交通軸	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する都市間を結ぶ広域幹線道路や地域間を結ぶ幹線道路などが、産業、文化、自然、歴史などとさまざまな対流を創出する軸を形成します。
都市交流軸	<ul style="list-style-type: none"> ・市の玄関口とシティゾーンを結ぶシンボル空間を形成します。
水とみどりの軸	<ul style="list-style-type: none"> ・河川や湧水、サイクリングコースなどをつなぎ、誰もが身近に水と緑の環境に親しむことのできる、やすらぎのある空間を形成します。

●都市構造図



<拠点>

- 駅周辺拠点
- 広域商業拠点
- 産業拠点
- 行政・文化拠点
- 自然・交流拠点
- びん沼自然公園

<土地利用>

- 市街化区域
- 市街化調整区域
- (計画的な土地利用の推進)
- シティゾーン、水谷柳瀬川ゾーン
- 鶴馬・新河岸川ゾーン、沿道ゾーン

<軸>

- (道路交通軸)
- 核都市広域幹線道路
- 広域幹線道路
- 幹線道路
- 都市交流軸
- 水とみどりの軸
- 行政界(市域界)
- 鉄道駅
- 河川

第2節 分野別方針

1 土地利用の方針

(1) 課題

- 若い世代、高齢者や障がい者など、誰もが安心できる魅力的な市街地の形成
- 駅周辺市街地の生活利便機能充実による駅周辺拠点の形成
- 新たな雇用を産む産業系土地利用の計画的立地誘導
- 良好な市街化区域や集落コミュニティの維持
- 農地や自然環境の保全

(2) 基本方針

①市街化区域の土地利用

- コンパクトなまちづくりと、これと連携した地域公共交通網の形成を進め、生活環境が整った良好な市街地の維持や改善などによる魅力の向上により、住み続けられる・住み続けたいまちを形成します。
- 安全性、快適性、利便性、やすらぎなどに十分配慮し、市街地の形成、交通体系及び都市施設の整備を計画的に進め、安心して快適に住み続けられるまちを形成します。

②市街化調整区域の土地利用

- 生産基盤である優良な農地と集落地の生活環境を維持・保全します。
- 市民が自然的環境の中で憩い、楽しむことができる日常的なレクリエーション空間を充実します。

③シティゾーン、水谷柳瀬川ゾーンの土地利用

- 国道254号バイパス及び国道254・463号沿道では交通の利便性を活かし、産業系を中心とした都市的土地利用を検討します。
- 周辺環境との調和に十分配慮しながら、市街化区域への編入など、計画的な市街地の整備を図ります。

④鶴馬・新河岸川ゾーン、沿道ゾーンの土地利用

- 国道254号バイパス沿道では、周辺の立地状況や環境に配慮しながら、都市の活力を向上させるための土地利用の転換を誘導します。
- 既存の集落地内は、地域の実情に応じた土地利用への転換を誘導します。

(3) 個別方針

① 産業業務系地区

(ア) 駅周辺商業地

- みずほ台、鶴瀬、ふじみ野の各駅周辺は、まちの玄関口にふさわしい拠点として、都市機能を集積し多様な人々の交流とにぎわいのある魅力的な市街地を形成します。
- 駅前に福祉施設や子育て施設などや都市型住宅を誘導します。
- 既存の商店街などでは、日常生活を支える商業・サービス機能の維持・向上を図ります。

(イ) 産業施設誘導地

- 広域幹線道路沿道という立地条件を活かし、周辺環境に配慮しつつ、情報通信・流通・沿道サービス・教育・子育て・医療など、幅広い分野における都市的土地利用への転換を誘導し、就業の場や交流の場の確保を図ります。
- 周辺環境との調和に配慮しながら市街化区域への編入など、計画的な市街地の整備を図ります。

<シティゾーン>

- シティゾーンは、市民のコミュニティや生涯学習の場、公園などの機能に加え、産業を主とした更なる施設の誘導を検討します。

<水谷柳瀬川ゾーン>

- 針ヶ谷南地区では、既存病院の拡張や福祉施設の集積・誘導を検討します。
- 水谷地区では、教育施設の立地誘導を検討します。
- 国道254・463号沿道では、産業施設、富士見橋通線沿道に沿道サービス施設の誘導を検討します。
- 既存の小・中学校などの教育施設の周辺は、水辺・緑地・農地などを保全します。

② 住居系地区

- 住居系地区においては、地区計画制度などを活用し、建築物などに関するルールを定め、計画的な市街地の誘導を行い、良好な住環境を形成します。
- 土地区画整理事業によって計画的に整備された住宅地については、良好な住環境を維持・保全します。

(ア) 低層住宅地

- 郊外部に位置している地区は、静かでゆとりある低層住宅地を形成します。
- 民間開発などにより住宅が密集している地域は、建て替えに合わせた前面道路空間の確保や、地区計画制度などの導入検討を行い、住環境の向上を図ります。

(イ) 中層住宅地

- 鉄道駅に比較的近い立地を活かし、戸建て住宅と中層の共同住宅などを中心とした住宅市街地を形成します。

(ウ) 複合住宅地

- 駅に近接する立地を活かし、日常の生活を支える商業・サービス機能と中高層の共同住宅が共存する利便性の高い住宅市街地を形成します。
- 住宅地とその他の土地利用が混在する地区では、周辺の住環境に配慮した市街地を形成します。

③ 田園・集落系地区

(ア) 集落地

- 周辺環境と調和したゆとりとうるおいのある住環境の形成や地域の活力の維持を図ります。
- 地域の核となる基幹的な集落では、集落内の空き地や空家対策を進め、密度や規模のまとまりの維持を図ります。
- 住宅開発を認める制度について、コンパクトなまちづくりや、防災の視点などからの適切な運用を図ります。

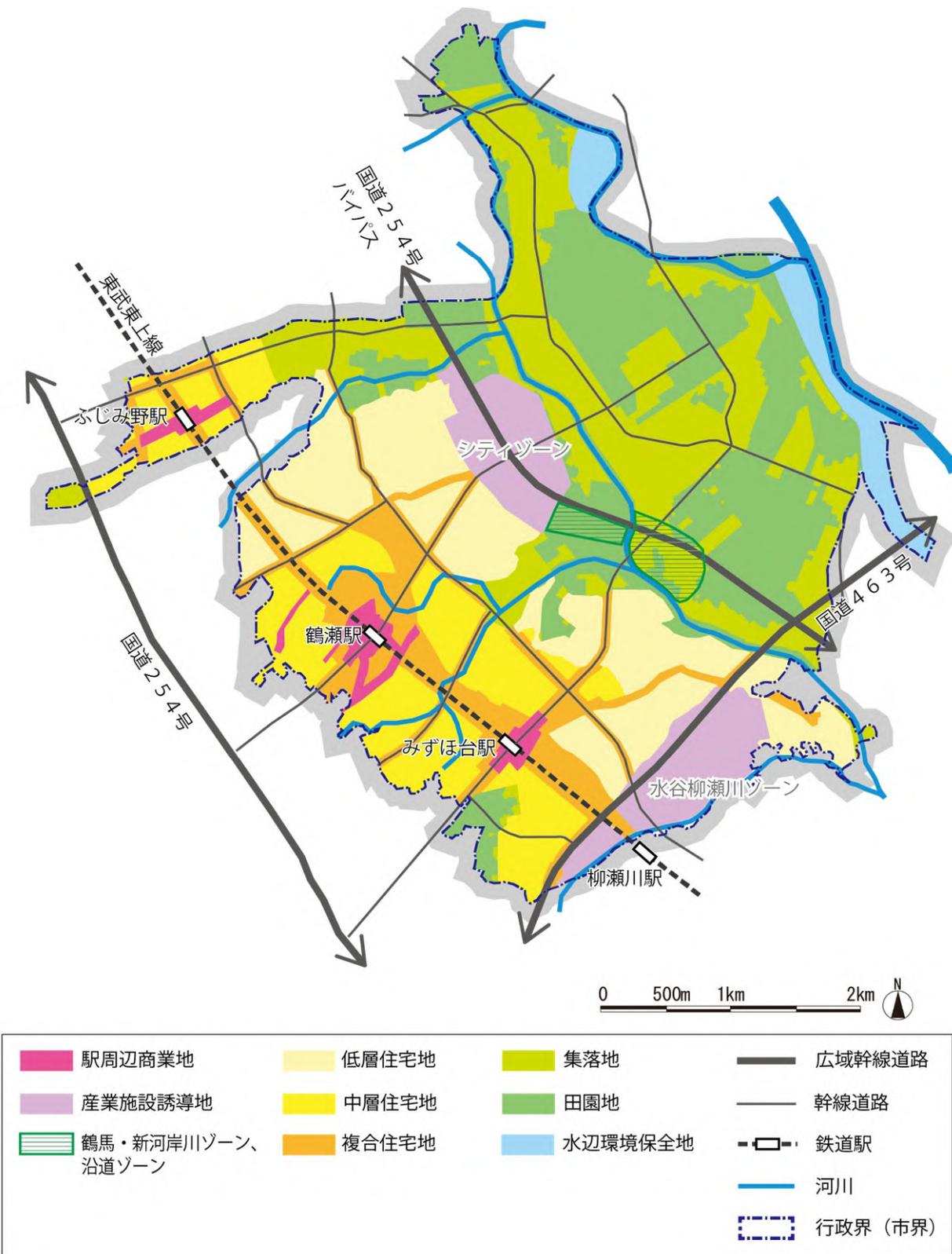
(イ) 田園地

- 生産基盤としての農地を保全します。

(ウ) 水辺環境保全地

- 荒川沿いの近郊緑地保全区域からびん沼自然公園にかけての河川沿いの空間は、市民の憩いやレクリエーションの場としての保全・活用を図ります。

● 土地利用の方針図



2 住環境整備の方針

(1) 課題

- 延焼による被害が想定される住宅密集地への対応
- 住宅地の特性に応じた住環境の改善
- 空き地・空家の発生抑制と利活用
- 人口動向や施設利用者の多様化に応じた公共施設などの充実及び維持・管理

(2) 基本方針

- 密集市街地における住環境改善や都市のスポンジ化などの課題への対応を検討します。
- 公共施設などについては、中・長期的な視点で施設のあり方を整理し、計画的な維持・管理、更新などを進めていきます。

(3) 個別方針

① 住環境の改善

(ア) 密集市街地の整備・改善

- 地震やそれに伴う火災などの災害に対して脆弱な密集市街地においては、市民協働による狭あい道路の整備・空地・すみ切り確保などを促進します。
- 延焼による被害が想定される地区については、防火地域及び準防火地域の指定などを推進します。

(イ) 土地区画整理事業の推進及び検討

- 土地区画整理事業が進行している地区では、円滑な事業実施により基盤整備を進め、良好な市街地形成を図ります。
- 長期未整備となっているみずほ台土地区画整理区域については、社会状況の変化を踏まえ、事業のあり方について検討します。
- 市街地内の未利用地などの集約や、土地活用を促進します。

(ウ) 空き地・空家の発生抑制、流通・利活用と適正管理

- 空家に関する周知啓発を通じて、建築物の円滑な継承を促進し、管理不全な状態の空家の発生を抑制します。また、不動産関係団体等との連携や各種支援制度の実施により空家の利活用を促進するとともに所有者等による空家の適正な管理を促進します。空家の利活用については、社会経済情勢を踏まえ、新しい生活様式への対応も含め、そのあり方を検討します。
- 空き地の実態把握を行い、所有者への適正管理に向けた指導、空き地の集約などによる地域の実情に応じた利活用を促進します。

(エ) 建築物などの高さ制限

- 住宅地内における高層建築物の建築による住環境への影響を抑えるため、建築物の高さに関するルールづくりを推進します。

②身近な公共施設など**(ア) 公共施設の充実**

- 既存の公共施設については、全市的な適正配置を検討するとともに、計画的な維持・管理を行い、長寿命化を図ります。
- 福祉施設など身近な施設では、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインの導入を進め、多様な人々の交流の場づくりを進めます。

(イ) 公共下水道など

- 人口動向や土地利用などを踏まえ、必要に応じて生活排水処理施設（公共下水道や合併処理浄化槽など）の合理的かつ適切な区域設定の見直しを検討します。
- 既設の区域については適切な維持・管理、更新を進めます。

● 住環境整備の方針図



3 交通体系の方針

(1) 課題

- 交通施設・公共交通のバリアフリー化
- 誰もが便利に利用できる地域公共交通網の充実
- 鉄道駅や基幹的なバス路線から遠い地域における地域公共交通網の検討
- 市域南部を中心とした渋滞箇所の解消
- 都市計画道路の整備推進と長期未整備路線のあり方の検討
- 鉄道による東西分断の解消
- 歩行者や自転車が安全に通れる道路ネットワークの形成

(2) 基本方針

- 幹線道路や生活道路の整備と、既設道路の適正な維持・管理を行い、誰もが安全でスムーズに移動できる道路ネットワークを形成します。
- 少子高齢化を背景として、歩行者空間の確保やバリアフリー化の促進及び利便性の高い地域公共交通網を形成し、交通弱者を含めた誰もが移動に苦労しない都市の実現を目指します。

(3) 個別方針

① 鉄道駅周辺

(ア) 鉄道及び道路の整備による東西交通の強化

- 鉄道による東西分断を解消するため、既存の踏切については、拡幅による改善を検討します。
- 東武東上線の連続立体交差化を継続して要望していきます。
- 道路の立体交差化を検討します。

(イ) 駅前広場や駅周辺の交通施設の整備

- 鶴瀬駅東口周辺では、土地区画整理事業の中で駅前広場を整備していきます。
- 駅前広場や駅周辺では、交通結節点としての機能の向上を目指し、歩きやすい環境の確保を検討します。

②地域公共交通網の充実

- バス事業者及び近隣自治体と市の連携により、既存のバス路線の維持・充実に努めつつ、より広域で誰もが利用しやすい地域公共交通網の形成を検討します。
- 市内循環バス及びデマンドタクシーの利用状況などを踏まえ、新たな公共交通を研究し、利便性の高い地域公共交通網の形成を検討します。
- 最新技術の開発動向を踏まえ、誰もが利用しやすく、容易に目的地に向かうことができる本市の公共交通のあり方について検討します。

③広域幹線道路・幹線道路の整備

(ア) 他都市と結ぶ広域な幹線道路の整備

- さいたま新都心と富士見市方面を結ぶ核都市広域幹線道路の整備を要望していきます。

(イ) 都市計画道路の整備推進と整備のあり方検討

- 都市計画道路の未整備区間の整備を推進し、体系的な道路ネットワークの形成を進めます。
- 将来の交通需要などを踏まえ、整備の内容・必要性を検討し、効率的・効果的な整備を進めます。

④生活道路の整備

(ア) 生活道路の整備

- 歩行者が多い主要な生活道路では、歩道やグリーンベルトの設置などによって歩行者の安全性を確保します。
- 歩行者空間の確保に向けては、電線類の地中化などを検討します。
- その他の住宅地内の生活道路については、狭あい道路の解消を進めつつ、交通安全性に配慮し、通過交通対策などを検討します。

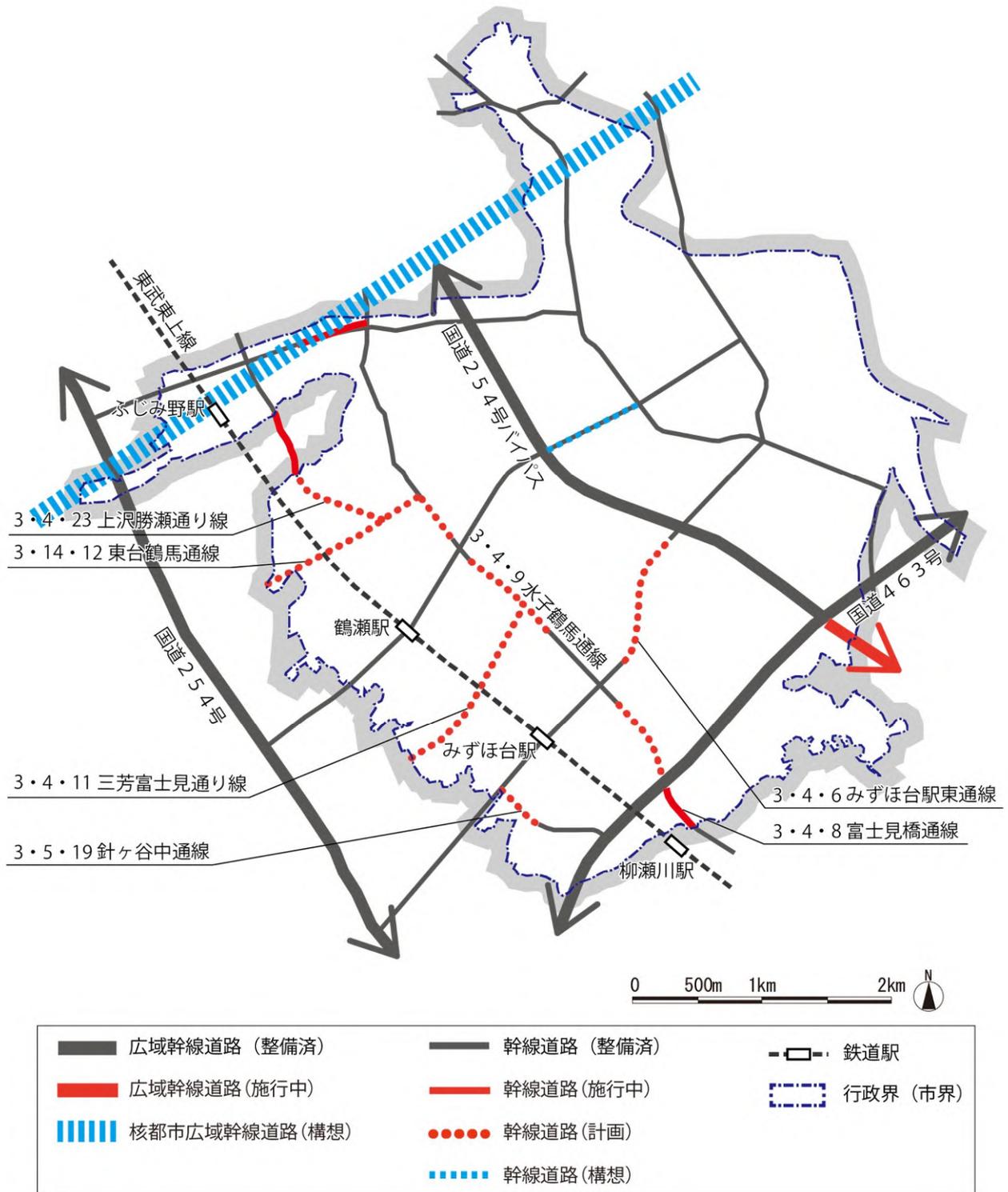
(イ) 歩行者空間のバリアフリー化

- 歩道などのバリアフリー化を進め、誰もが歩きやすく、移動しやすい歩行者空間を確保します。
- 鉄道駅及び駅周辺、通学路、公共施設周辺などのバリアフリー化を推進します。

⑤自転車走行空間の確保

- 道路の状況や自転車通行量などの状況を踏まえつつ、自転車道又は自転車専用通行帯などの設置を検討し、自転車が安全に走行できる空間確保を図ります。

● 交通体系の方針図



4 水とみどりの方針

(1) 課題

- 自然や歴史的な地域資源を身近に感じられる環境の創出と活用
- 公園の計画的な維持・管理
- 生産緑地の保全及び活用と適切な土地利用の誘導
- 民有林などの維持・管理
- 地域の自然や歴史の保全活動ボランティアの発掘と育成

(2) 基本方針

- 農地や樹林、河川空間などを地域住民のふれあいの場として再生します。
- 市民との協働により公園・緑地の維持・管理を進めます。
- 公園・緑地のネットワーク化や活用について検討します。

(3) 個別方針

①水と緑の軸の形成

- 新河岸川や柳瀬川、江川などの親水空間づくりを進め、河川沿いの遊歩道を整備します。
- 水子貝塚公園、難波田城公園、新河岸川、榛名神社などを鎌倉道や花の道などでつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路を設定します。
- 近隣市町と連携したネットワークの形成を検討します。
- 水と緑の軸に整備されているサイクリングコースを活用し、自転車で市内の観光を楽しむような仕組みを検討します。

②自然と歴史と文化の交流拠点

(ア) 自然と歴史と文化の交流拠点の整備

- 本市固有の自然・歴史などに親しめる場を自然と歴史の文化交流拠点として保全・活用を進めます。
- びん沼自然公園の整備を推進します。
- 水子貝塚公園や難波田城公園など歴史性を有する公園の活用を進めます。

(イ) 公園などの整備

- 公園不足地域では人口規模などを考慮しつつ優先的に公園整備を進めます。
- 湧水や雑木林、既存の樹木などの保全や、それらを活かした環境整備を進めます。
- 市民との協働により公園・緑地の整備・維持・管理を進めます。

③身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用**(ア) 水と緑の保全・創出・活用**

- 市民との協働により、市内に点在する湧水の保全や環境整備を検討します。
- 社寺林や緑豊かな斜面林、雑木林などを保全します。
- 開発の際に、緑地の確保を指導します。

(イ) 農地の保全・活用

- 農地や生産緑地地区の保全と活用に努めます。活用については、市民への解放も含め、あり方を検討します。
- 生産緑地地区の適切な土地利用について、小規模土地区画整理事業などの誘導策を検討します。

(ウ) 歴史的資源の保全・活用

- 新たな市街地開発が計画される場合は、歴史的資源の保全・活用を検討します。

●水とみどりの方針図



5 都市の防災に関する方針

(1) 課題

- 密集市街地に対して、即効性のある効果的な施策の立案と実施
- 発災時に機能する防災拠点及び避難所の確保
- 浸水想定区域における住宅の拡散防止
- 発災時の緊急避難などに役立つインフラの整備
- 平時からの備えとしての防災まちづくりの推進

(2) 基本方針

- 防災・減災対策に取り組み、地域の防災力を向上させるとともに、早期に都市機能が復旧する災害に強い都市をつくります。

(3) 個別方針

①地震・火災に強いまちづくり

(ア) 密集市街地の防災性向上

- 密集市街地では、市民協働による狭あい道路の整備、空地・すみ切り確保などを促進します。
- 民間建築物などの耐震化を促進します。

(イ) 公園の防災機能強化

- 炊き出しなどに対応した設備や防災倉庫の設置などを通じた公園の防災機能強化を進めます。

②水害・土砂災害に強いまちづくり

- 水害・土砂災害に対し安全性の高い市街地へ積極的な居住誘導を行います。
- 水害発生時に浸水が想定される地域では、浸水被害を受けにくい建築物の誘導について検討します。
- 雨水排水施設の整備を推進します。
- 河川や水路及び排水ポンプの整備などの検討を進めます。
- 農地や緑地の保全に向けた対応を検討し、土地の持つ遊水機能を保持します。
- 新たな市街地開発の際には防災対策を検討します。

③防災インフラの整備と復興事前準備

- 延焼防止や緊急輸送のために幹線道路の整備を推進するとともに、沿道建築物の不燃化・耐震化を促進します。
- 安全な避難場所の確保、避難路や通学路などの避難所に通じる道路の沿道建築物の耐震化を促進します。
- 生産緑地地区の災害発生時の利用について体制づくりを進めます。
- 市民との協働のもと、避難に関する情報周知や避難訓練などの防災まちづくりを進めます。
- 災害からの復興まちづくりをスムーズに進めるために、復興事前準備の取り組みを推進します。
- 避難を要する災害と感染症などが同時発生する状況へ対応するため、指定避難所における十分なスペースの確保や指定避難所以外の避難所の選定・確保、避難所運営の体制づくり及び住民への周知について検討します。

●都市の防災に関する方針図



6 景観形成に関する方針

(1) 課題

- 本市らしさを生み出す景観資源の発掘と新たな創出と街並みへの活かし方の検討
- 新しく開発された市街地においても地域の個性を感じる街並みの形成
- 歴史・文化を感じる街並みの形成

(2) 基本方針

- 景観形成に向けたルールの検討や公共空間の景観整備などを通じて、河川沿いの親水空間、広がりのある田園風景、高台市街地の街並み、まちの玄関口である鉄道駅周辺の街並み、これらを買いて富士山へと至る美しい風景を守り育てていきます。

(3) 個別方針

① まちの玄関口であり顔となる景観形成

- 鉄道駅及び駅周辺はまちの玄関口としてふさわしい、にぎわいを感じる景観を形成します。

② 都市交流軸の景観形成

- 鶴瀬駅東口駅前からシティゾーンに至る道路沿道では、市街地・崖線上の斜面緑地・集落地・田園地の場所ごとの特徴を活かした個性を感じる景観を形成します。

③ 住宅地の景観形成

- 地域に点在するみどりや湧水などを活かし、落ち着きを感じる住宅地の景観を形成します。
- 生垣化や敷地内緑化による良好な住宅地景観の形成を進めます。

④ 集落地の景観形成

- 農地の保全と集落地の活力の維持により田園風景を守り、富士山への奥行きを感じる眺望景観を形成します。
- びん沼や荒川周辺では、豊かな自然とみどりを活かしたうるおいを感じる景観を形成します。

⑤ 幹線道路沿道の景観形成

- 過度に目立つ建築物や屋外広告物を抑制し良好な沿道景観を形成します。
- 道路整備に際しては、周辺景観に配慮した舗装材の採用や植樹を行うなどの景観づくりを検討します。

● 景観形成の方針図



第2章 地域別構想

第1節 地域別構想

本市では下図に示す7つの地域を設定し、まちづくりを進めていきます。

地域別構想は全体構想を踏まえ、地域毎の将来像を示すとともに、全体構想を補完する各地域における具体的なまちづくりの方針を示します。

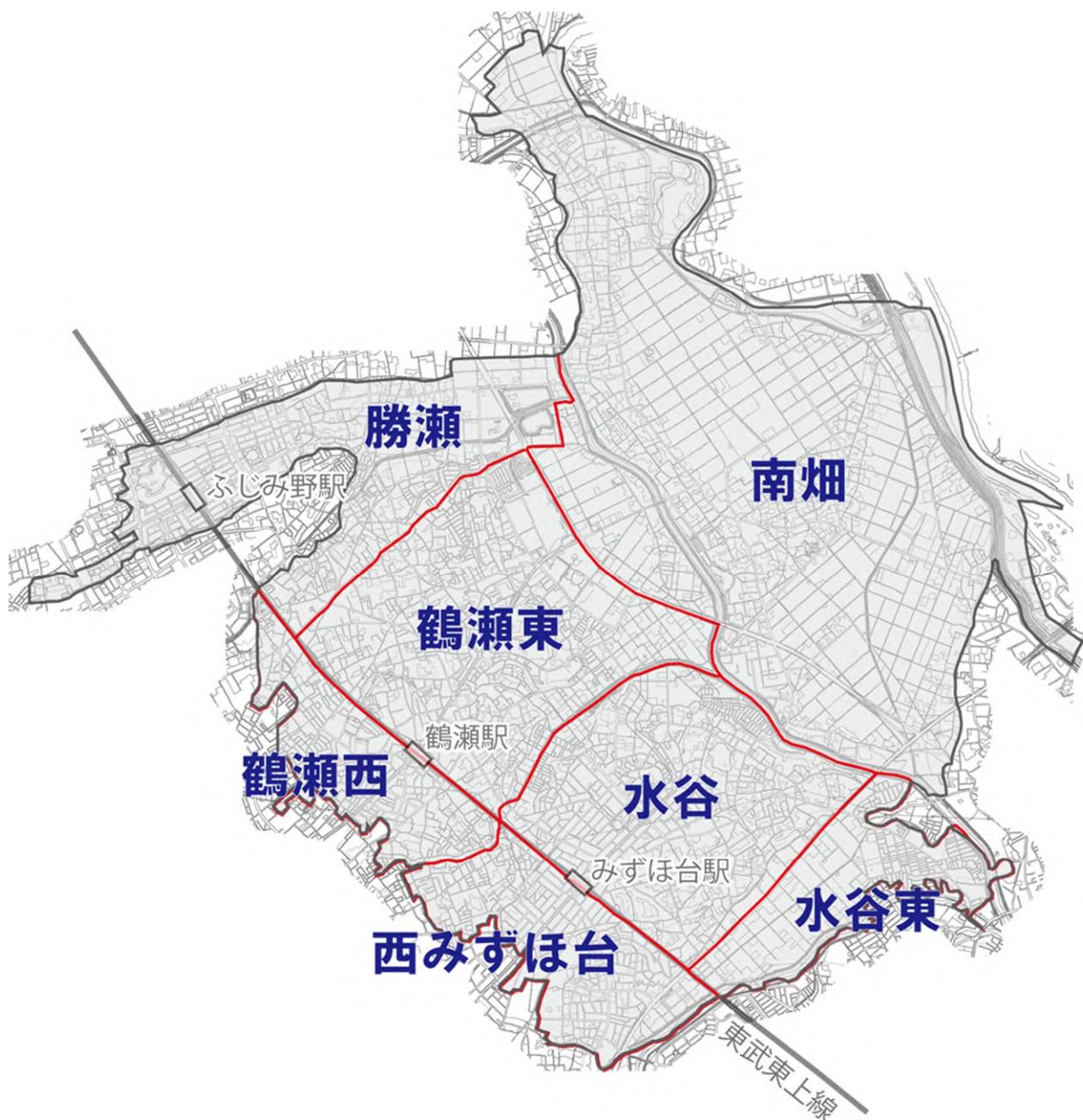
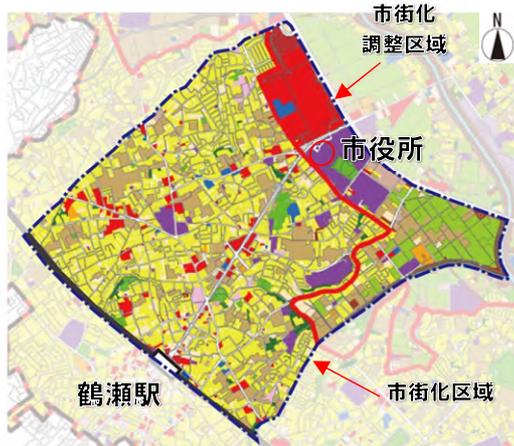
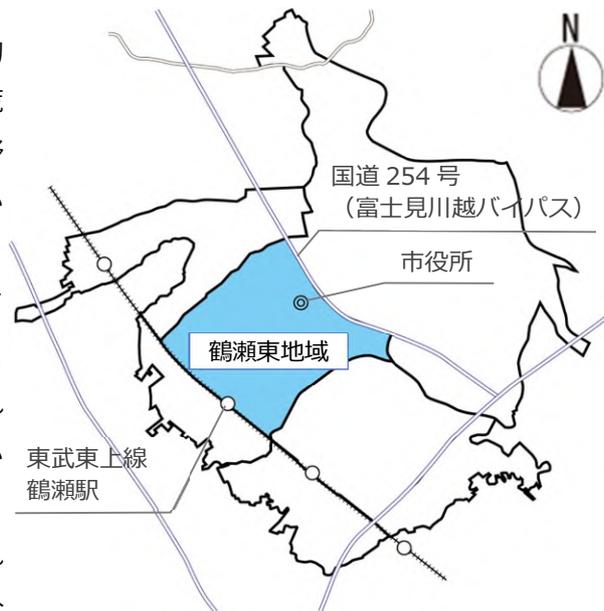


図 地域位置図

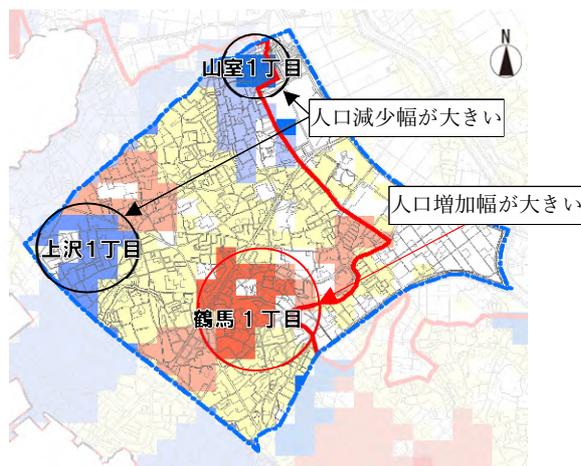
1 鶴瀬東地域

(1) 地域概要

- 鶴瀬東地域は、本市の中央に位置する約314.2haの地域です。地域の北部と東部には荒川と支流の新河岸川が作り出した低地の平野部、西部と南部には、武蔵野台地が広がっています。
- 本地域は、東部を国道254号バイパスが通っているほか、東武東上線鶴瀬駅に接しています。また、東部は、市の中心部として位置付けられており、市庁舎や大規模商業施設が立地しています。
- 地域内の市街化区域は、主に住宅地が形成されており、その中に農地、学校や公民館などの公共施設、商業施設が点在しています。市街化調整区域は、大型商業施設、市役所や中央図書館などがあり、その周囲に農地が広がっています。
- 鶴瀬駅東口は土地区画整理事業が施行中であり、駅前の都市基盤整備が進んでいます。
- 都市計画道路は、3・2・1川越志木線が供用区間、3・4・9水子鶴馬通線と3・4・23上沢勝瀬通り線が計画区間（一部整備済み）、3・14・12東台鶴馬通線が計画区間（未着手）となっています。
- 人口の増減数の見通しをみると、上沢1丁目・山室1丁目では人口減少が見込まれる一方、鶴馬1丁目では人口増加が見込まれます。



土地利用	
田	公益施設用地(老人ホーム)
畑	公益施設用地(処理場・浄水場)
山林	公益施設用地(火葬場)
水面	道路用地
その他の自然地	交通施設用地
住宅用地	公共空地(公園・緑地・広場・運動場・ゴルフ場)
商業用地	公益施設用地(墓園)
工業用地	その他の空地
農林漁業施設用地	市街化区域
公益施設用地	行政界
公益施設用地(幼稚園・保育所)	地域界
公益施設用地(病院・診療所)	



人口の増減数(2015~2040年)		
20人以上減少	5~9人増加	市街化区域
10~19人減少	10~19人増加	行政界
5~9人減少	20人以上増加	地域界
±5人未満		

図 人口の増減(2015~2040年)
資料 将来人口・予測ツール V2 (H27 国調対応版)
国土交通省 国土技術政策総合研究所

図 土地利用現況

資料 都市計画基礎調査(基準年 平成27年)

(2) まちづくり上の課題

①土地利用に関する課題

- 人口増加が見込まれる鶴馬地区や鶴瀬東地区などは、若い世代の定住促進や、高齢者や障がいのある人が安心して暮らすことができるよう、インフラ整備と併せ商業施設や医療機関といった生活利便施設を誘導するなど、魅力ある市街地の形成が必要です。
- 市役所周辺は、交通利便性の良さを活かし、周辺環境に配慮しつつ、企業や文化・教育といった土地利用を推進し、周辺都市から人とモノが多く集まる市街地の形成が必要です。
- 市街化調整区域にある既存集落では、全ての世代で人口減少が進む地区もあり、住環境や地域の活力の維持が必要です。

②住環境整備に関する課題

- 延焼による被害が想定される住宅密集地への対応が必要です。
- 土地区画整理事業が進行している鶴瀬駅東口周辺は、鶴瀬駅東口土地区画整理事業の推進と商業機能などの再建及び広域商業拠点と連携したにぎわいづくりが必要です。
- 人口減少が見込まれる上沢地区や山室地区などは、空き地・空家対策やインフラの老朽化対策などにより、住環境を維持することが必要です。
- 住宅地内は、住環境への影響を抑えるため建築物のルール検討が必要です。

③交通体系に関する課題

- 鉄道によって分断されている東西交通の強化が必要です。
- 都市計画道路の未整備区間（3・14・12 東台鶴馬通線、3・4・9 水子鶴馬通線）の整備推進と整備のあり方について検討が必要です。
- 安全な歩行者空間の確保と、誰もが安全で移動しやすい道路の環境整備が必要です。
- 鉄道駅や基幹的なバス路線から離れた地区では、地域公共交通の改善が必要です。

④水とみどりに関する課題

- 屋敷林などの民有緑地の適切な維持・管理が必要です。
- 一人あたりの公園面積は0.9 m²/人と特に低く、公園の整備・充実が必要です。
- 生産緑地地区は保全及び活用に努め、解除時に備えた適切な土地利用の誘導が必要です。
- 農地は保全・活用が必要です。

⑤ 都市の防災に関する課題

- 山室地区や渡戸地区、上沢地区の一部などの密集市街地は地区の不燃化などの対策が必要です。
- 大字鶴馬や山室の一部、災害時の拠点となる市庁舎を含む浸水想定区域では、大雨や河川の氾濫による浸水対策が必要です。
- 土砂災害の危険性が高い箇所では、建築などの抑制を継続するとともに、更なる対策の検討が必要です
- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化対策が必要です。
- 災害時の避難場所の整備や確保、避難経路の周知など減災に向けた準備が必要です。

⑥ 景観形成に関する課題

- 鶴瀬駅周辺市街地は、土地区画整理事業に合わせ、市の玄関口にふさわしい地域の個性を感じる街並み形成が必要です。



図 鶴瀬駅東口市街地

(3) 地域の将来像

「文化・自然とにぎわい・活力を備え、多様な世代がつながり安心・安全に暮らせるまち」

○既存住宅地の改善を図りつつ、土地区画整理事業をはじめとした駅周辺まちづくりと、シティゾーンにおける商業・文化機能の維持向上を計画的に進めます。

○地域を横断する都市軸でつながることで、多様な市民や来訪者が円滑に移動でき、シティゾーンを存分に活用した充実した暮らしの実現を目指します。

(4) まちづくりの方針

①土地利用の方針

【駅周辺商業地】

- 鶴瀬駅東口周辺は、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します。
- 既存の商店街などでは、日常生活を支える商業・サービス機能の維持・向上を図ります。

【産業施設誘導地】

- シティゾーンでは、国道254号バイパス沿道という立地条件を活かし、市民のコミュニティや生涯学習の場、公園などの機能を誘導します。
- 広域商業拠点では、広域圏を対象とした大規模な商業機能の維持を図り、周辺環境に配慮し、市民や周辺都市の住民が集まる拠点を形成します。
- 行政・文化拠点では、中央図書館、市民総合体育館、富士見市文化会館キラリふじみなど、多くの市民が集まり、文化・芸術などを通じて交流できる拠点を形成します。
- シティゾーンの形成に向けては、周辺環境との調和に配慮しながら市街化区域への編入など、計画的な市街地の整備を図ります。

【鶴馬・新河岸川ゾーン】

- 周辺の立地状況や環境に配慮しながら、都市の活力を向上させるための土地利用の転換を誘導します。

【低層住宅地】

- 静かでゆとりある低層住宅地を形成します。
- 住宅が密集している鶴瀬西地区や上沢地区、山室地区の一部は、建て替えに合わせた前面道路空間の確保や、地区計画制度などの導入検討を行い、住環境の向上を図ります。

【中層住宅地】

- 鶴瀬駅に比較的近い立地を活かし、戸建て住宅と中層の共同住宅などを中心とした住宅市街地を形成します。

【複合住宅地】

- 鶴瀬駅に近接する立地を活かし、日常の生活を支える商業・サービス機能と中高層の共同住宅が共存する利便性の高い住宅市街地を形成します。

【集落地】

- 集落地は、周辺環境と調和したゆとりとうるおいのある住環境の形成や地域の活力の維持を図ります。

【田園地】

- 田園地は、生産基盤としての農地を保全します。

② 住環境整備の方針

【密集市街地の整備・改善】

- 山室地区や渡戸地区、上沢地区の一部などは、住民の協力による狭あい道路の拡幅と、防災まちづくりに活かせる空地やすみ切りなどの確保などの取り組みを進めます。
- 延焼による被害が想定される山室地区、渡戸地区、上沢地区の一部では、防火地域及び準防火地域の指定などを推進します。

【土地区画整理事業の推進及び検討】

- 鶴瀬駅東口周辺では、鶴瀬駅東口地区土地区画整理事業を推進します。また、街路樹の充実などによる街並みづくりを進めます。

【空き地・空家】

- 空家が増加している鶴瀬東地区や上沢地区、鶴馬地区、山室地区の一部などは、建築物の円滑な継承を促進し、管理不全な状態の空家の発生を抑制します。また、空家の改修支援や利活用を促進します。

③ 交通体系の方針

【鉄道の東西交通の強化】

- 既存の踏切は、歩道拡幅による改善を検討します。

【駅前広場】

- 鶴瀬駅東口周辺では、鶴瀬駅東口土地区画整理事業の中で、駅前広場を整備します。

【道路整備】

- 都市計画道路 3・4・9 水子鶴馬通線は整備の内容を検討し、効率的・効果的な整備を進めます。
- 都市計画道路 3・14・12 東台鶴馬通線は将来の交通需要などを踏まえ、整備の内容・必要性を検討し、効率的・効果的な整備を進めます。

- 通学路、公共施設周辺において優先的に歩道などのバリアフリー化を進め、誰もが歩きやすく、移動しやすい歩行者空間を確保します。
- 道路の状況や自転車通行量などの状況を踏まえつつ、自転車道又は自転車専用通行帯などの設置を検討し、自転車が安全に走行できる空間確保を図ります。

【地域公共交通網】

- 鶴瀬駅東口からの既存の民間バス路線の維持・充実を要望します。

④水とみどりの方針

【水とみどりの軸の形成】

- 新河岸川などの親水空間づくり及び河川沿いの遊歩道を整備します。
- 旧道や花の道とつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路を設定します。
- サイクリングコースを活用し、自転車で市内の観光をたのしめるような仕組みを検討します。

【公園整備】

- 文化の杜公園など既存公園の適切な維持・管理を行います。
- 公園が不足する地区における公園の充実を進めます。

【身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用】

- 生産緑地や樹林地、湧水は貴重な地域資源として保全・活用に努めます。
- 大字鶴馬地区の農地の保全・活用を検討します。

⑤都市の防災に関する方針

【地震・火災】

- 山室地区や渡戸地区、上沢地区の一部などの密集市街地は、整備改善に加え民間建築物の耐震化を促進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。

【水害・土砂災害】

- 水害・土砂災害の危険性が高い大字鶴馬地区や山室地区の一部は、浸水被害を受けにくい建築物の誘導について検討します。
- 農地を保全し、遊水機能の保持を図ります。

【防災インフラの整備】

- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化を促進します。

⑥ 景観形成の方針

- 鶴瀬駅東口周辺は、土地区画整理事業によって駅前広場の整備や周辺の再整備により、本市の玄関口としてふさわしい風格とにぎわいを感じる景観を形成します。
- 都市交流軸沿道は、生け垣化や道路の維持・管理により、谷津の森を含め駅周辺からシティーゾーンへ移り変わっていく様々な景観を活かした特徴ある沿道景観を形成します。
- 田園地・集落地は、地区にのこる田園風景を守り、斜面緑地と富士山への奥行きを感じる眺望景観を形成します。
- 住宅地は、点在する農地や湧水・氷川神社の森などを活かしつつ、快適でおちつきを感じる景観を形成します。



図 市民緑地谷津の森

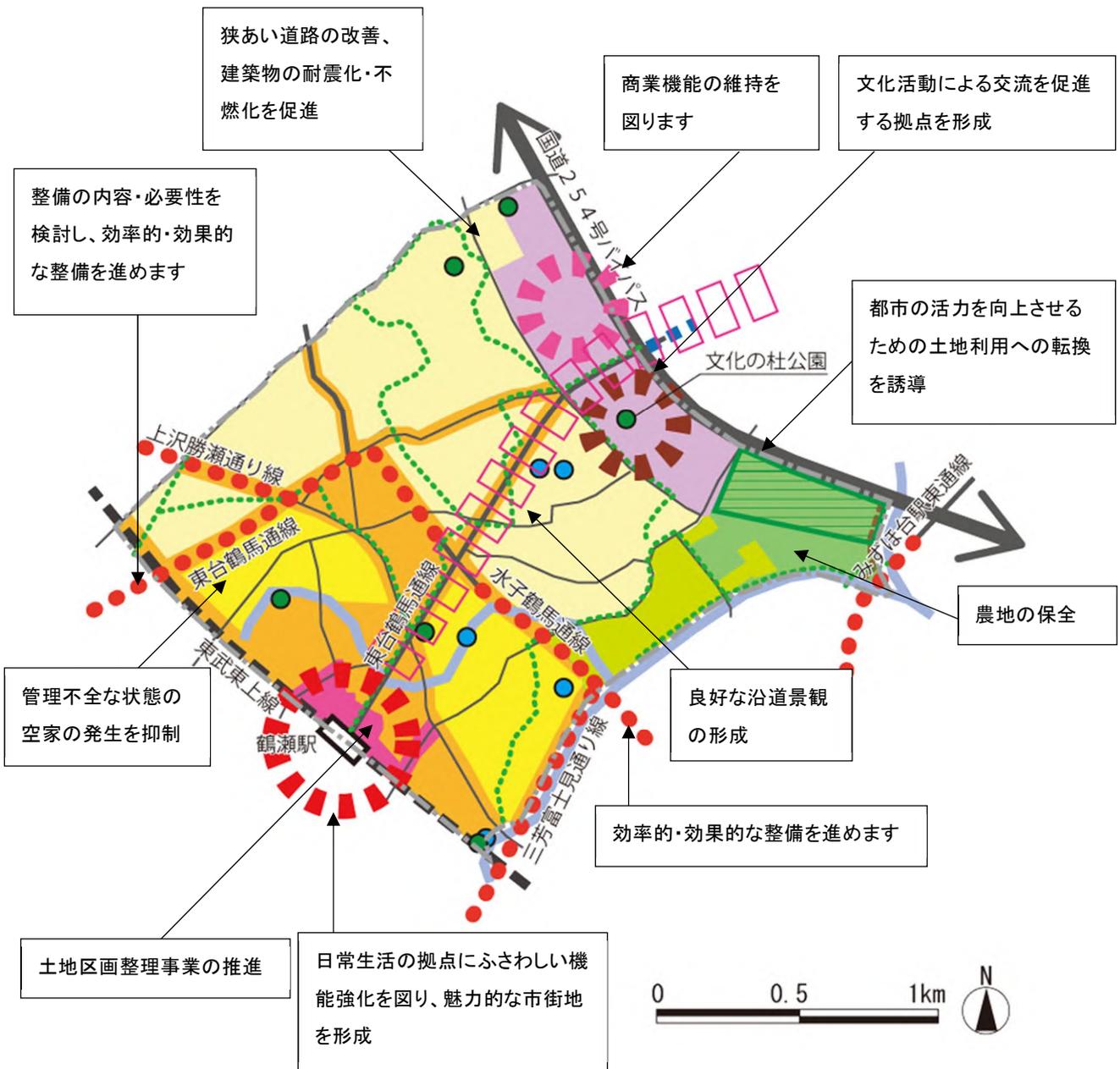


図 シティーゾーン



図 市民文化会館キラリふじみ

●鶴瀬東地域 まちづくり方針図



	駅周辺拠点		低層住宅地		広域幹線道路（整備済）		都市交流軸
	広域商業拠点		中層住宅地		幹線道路（整備済）		河川（水とみどりの軸）
	行政・文化拠点		複合住宅地		幹線道路（計画）		散策路
	駅周辺商業地		集落地		幹線道路（構想）		サイクリングコース
	産業施設誘導地		田園地		主要な道路		公園
	鶴馬・新河岸川ゾーン、沿道ゾーン						湧水
							鉄道駅
							地域界

2 鶴瀬西地域

(1) 地域概要

- 鶴瀬西地域は、本市の西に位置する約 107.2ha の地域です。地域の西側は三芳町に隣接しています。
- 本地域は、集合住宅や戸建住宅を中心とした市街地で、東武東上線鶴瀬駅に接しています。
- 地域内の市街化区域は、主に住宅地が形成されており、その中に農地や富士見市役所西出張所などの公共施設が立地しています。また、鶴瀬駅周辺には住宅団地があり、駅中心には商業施設が点在しています。鶴瀬駅西口は土地区画整理事業が施行中であり、駅前の都市基盤整備が進んでいます。都市計画道路は、3・4・5 鶴瀬駅西通線が供用区間、3・14・12 東台鶴馬通線が計画区間（未着手）となっています。
- 人口の増減数の見通しをみると、鶴瀬西や関沢 2 丁目を中心に人口減少が見込まれます。

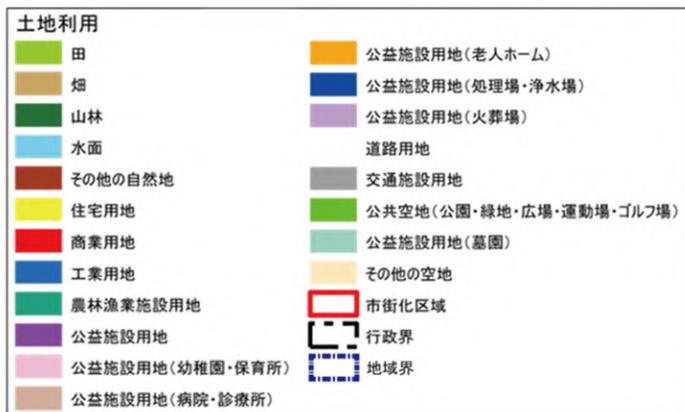
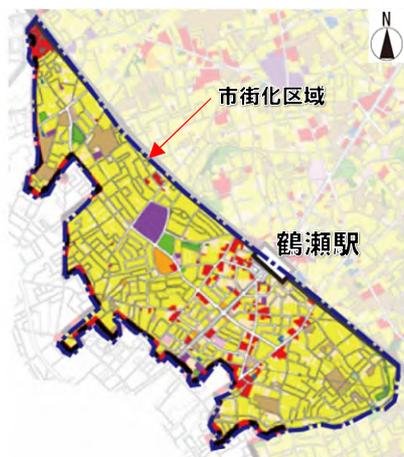


図 土地利用現況

資料 都市計画基礎調査(基準年 平成 27 年)

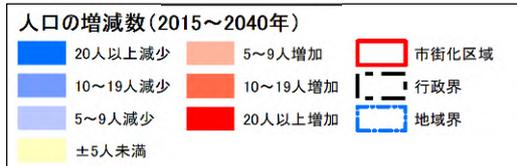
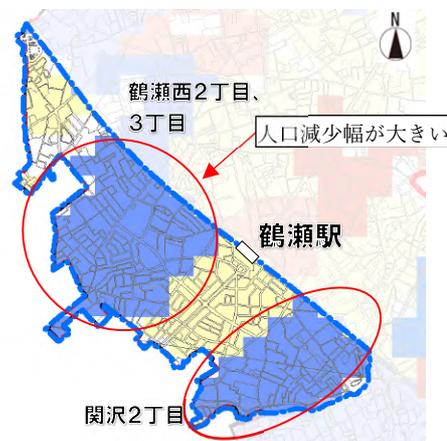


図 人口の増減(2015~2040年)

資料 将来人口・予測ツール V2 (H27 国調対応版)
国土交通省 国土技術政策総合研究所

(2) まちづくり上の課題

①土地利用に関する課題

- 鶴瀬駅周辺は商業施設や医療機関といった生活利便施設を誘導するなど、魅力ある市街地の形成が必要です。

②住環境整備に関する課題

- 延焼による被害が想定される住宅密集地への対応が必要です。
- 土地区画整理事業が進行している鶴瀬駅西口周辺は、鶴瀬駅西口土地区画整理事業の推進と商業機能などの維持・向上が必要です。
- 人口減少が見込まれる鶴瀬西地区や関沢2丁目などは、空き地・空家対策やインフラの老朽化対策などにより、住環境を維持することが必要です。
- 住宅地内は、住環境への影響を抑えるため建築物のルール検討が必要です。

③交通体系に関する課題

- 鉄道によって分断されている東西交通の強化が必要です。
- 都市計画道路の未整備区間（3・14・12 東台鶴馬通線）の整備推進と整備のあり方について検討が必要です。
- 鉄道駅や基幹的なバス路線から離れた地区では、地域公共交通の改善が必要です。
- 安全な歩行者空間の確保と、誰もが安全で移動しやすい道路の環境整備が必要です。

④水とみどりに関する課題

- 屋敷林などの民有緑地の適切な維持・管理が必要です。
- 一人あたりの公園面積は1.3㎡/人と低く、公園の整備・充実が必要です。
- 生産緑地地区は保全及び活用に努め、解除時に備えた適切な土地利用の誘導が必要です。
- 農地は保全・活用が必要です。

⑤都市の防災に関する課題

- 鶴瀬西地区や上沢地区、関沢地区の一部などの密集市街地は地区の不燃化などの対策が必要です。
- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化対策が必要です。

⑥ 景観形成に関する課題

- 災害時の避難場所の整備や確保、避難経路の周知など減災に向けた準備が必要です。
- 鶴瀬駅周辺市街地は、まちの玄関口にふさわしい地域の個性を感じる街並み形成が必要です。



図 鶴瀬駅西口市街地

(3) 地域の将来像

「地域の連携で実現する、便利で安心・安全に暮らせるみどり豊かなまち」

○密集した既存住宅地の改善を図り、鶴瀬駅周辺の土地区画整理事業を進めると同時に、地域における防災まちづくりを進めることでより安心して暮らせる住宅地を形成します。

○周辺地域と連携して商業・公共施設や地域公共交通網の充実した、生活に便利で移動しやすいまちを目指します。

(4) まちづくりの方針

①土地利用の方針

【駅周辺商業地】

- 鶴瀬駅西口周辺は、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します。
- 既存の商店街などでは、日常生活を支える商業・サービス機能の維持・向上を図ります。

【低層住宅地】

- 静かでゆとりある低層住宅地を形成します。
- 住宅が密集している鶴瀬西地区や上沢地区、関沢地区の一部は、建て替えに合わせた前面道路空間の確保や、地区計画制度などの導入検討を行い、住環境の向上を図ります。

【中層住宅地】

- 鶴瀬駅に比較的近い立地を活かし、戸建て住宅と中層の共同住宅などを中心とした住宅市街地を形成します。

【複合住宅地】

- 鶴瀬駅に近接する立地を活かし、日常の生活を支える商業・サービス機能と中高層の共同住宅が共存する利便性の高い住宅市街地を形成します。

②住環境整備の方針

【密集市街地の整備・改善】

- 鶴瀬西地区や上沢地区、関沢地区の一部や人口減少が見込まれている関沢地区は、住民の協力による狭あい道路の拡幅と、防災まちづくりに活かせる空地やすみ切りなどの確保などの取り組みを進めます。
- 延焼による被害が想定される鶴瀬西地区、上沢地区、関沢地区の一部は、防火地域及び準防火地域の指定などを推進します。

【土地区画整理事業の推進及び検討】

- 鶴瀬駅西口周辺では、鶴瀬駅西口土地区画整理事業を推進します。

【空き地・空家】

- 人口減少などにより、空家が増加している鶴瀬西地区や上沢地区の一部などは、建築物の円滑な継承を促進し、管理不全な状態の空家の発生を抑制します。また、空家の改修支援や利活用を促進します。

③交通体系の方針

【鉄道の東西交通の強化】

- 既存の踏切は、歩道拡幅による改善を検討します。

【駅前広場】

- 鶴瀬駅西口周辺では、交通結節点としての機能の向上を目指し、歩きやすい環境の確保を検討します。

【道路整備】

- 都市計画道路 3・14・12 東台鶴馬通線は将来の交通需要などを踏まえ、整備の内容・必要性を検討し、効率的・効果的な整備を進めます。
- 通学路、公共施設周辺において優先的に歩道などのバリアフリー化を進め、誰もが歩きやすく、移動しやすい歩行者空間を確保します。
- 道路の状況や自転車通行量などの状況を踏まえつつ、自転車道又は自転車専用通行帯などの設置を検討し、自転車が安全に走行できる空間確保を図ります。

【地域公共交通網】

- 鶴瀬駅西口からの既存の民間バス路線の維持・充実を要望します。

④水とみどりの方針

【水とみどりの軸の形成】

- 新河岸川などの親水空間づくり及び河川沿いの遊歩道を整備します。
- 旧道や花の道とつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路を設定します。

【公園整備】

- つるせ台公園など既存公園の適切な維持・管理を行います。
- 公園が不足する地区における公園の充実を進めます。

【身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用】

- 生産緑地や樹林地は、湧水は貴重な地域資源として保全・活用に努めます。

⑤都市の防災に関する方針

【地震・火災】

- 鶴瀬西地区や上沢地区、関沢地区の一部などにある密集市街地は、整備改善に加え民間建築物の耐震化を促進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。

【防災インフラの整備】

- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化を促進します。

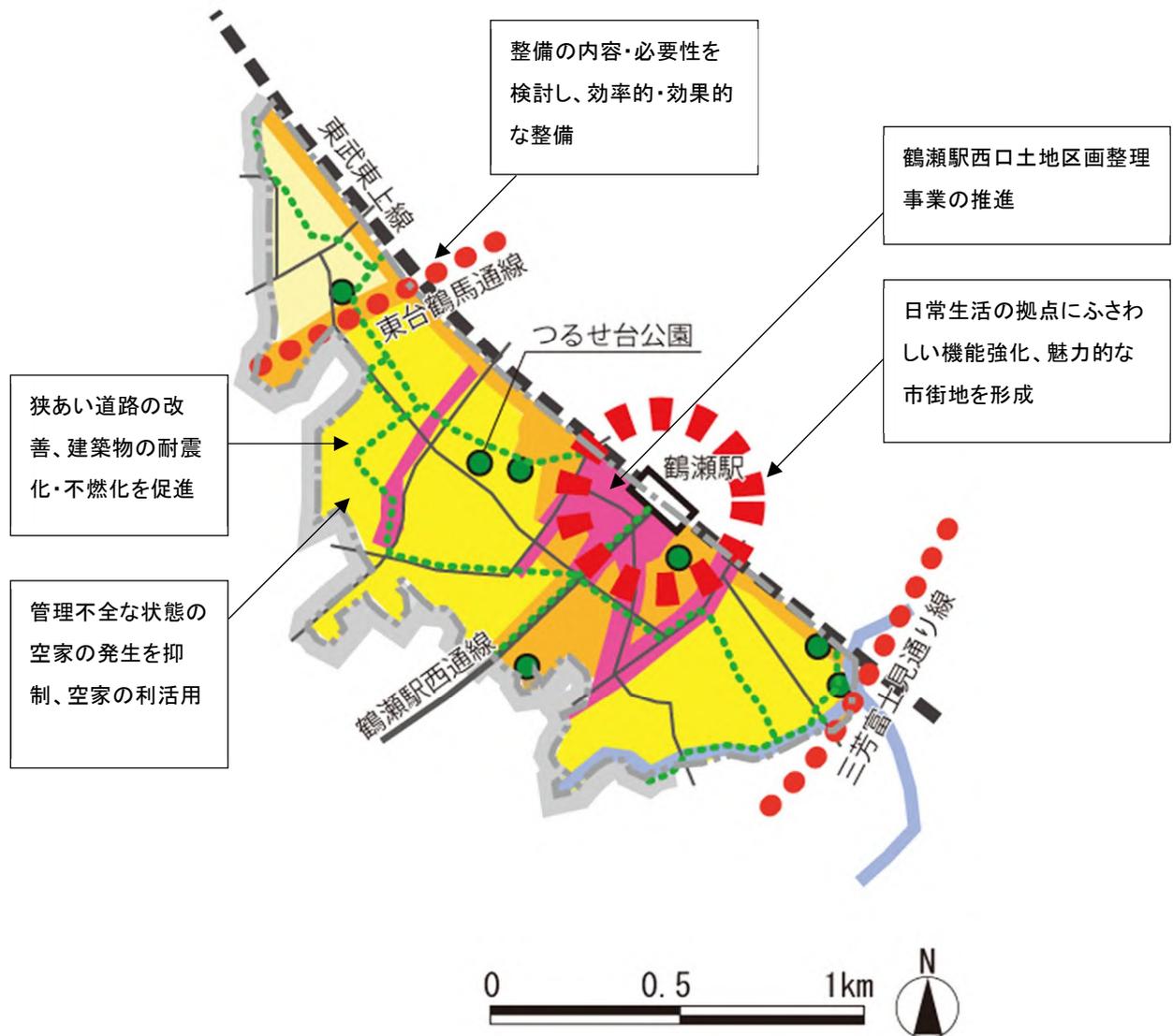
⑥景観形成の方針

- 鶴瀬駅周辺は、駅正面に富士山が見える点を活かしつつ、まちの玄関口としてふさわしいにぎわいを感じる景観を形成します。
- 住宅地は、点在する農地やつるせ台公園などを活かしつつ、快適でおちつきを感じる景観を形成します。



図 つるせ台公園

●鶴瀬西地域 まちづくり方針図

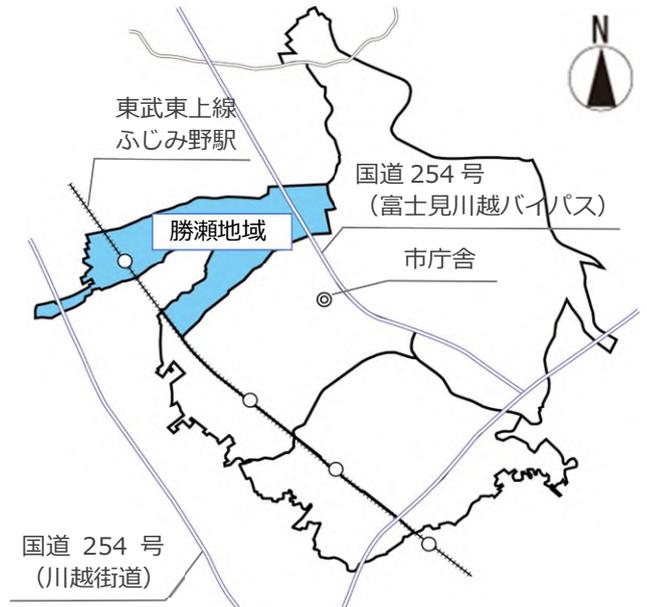


	駅周辺拠点		低層住宅地		幹線道路（整備済）		河川（水とみどりの軸）
	駅周辺商業地		中層住宅地		幹線道路（計画）		散策路
			複合住宅地		主要な道路		公園
					鉄道駅		地域界

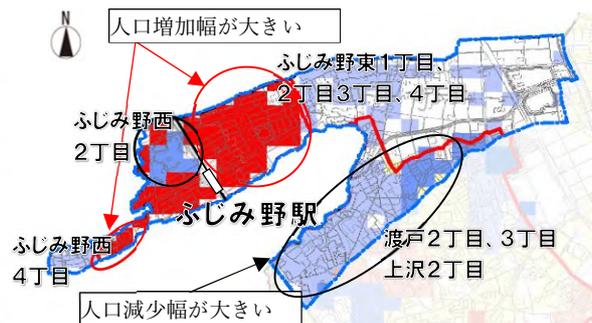
3 勝瀬地域

(1) 地域概要

- 勝瀬地域は、本市の北西に位置する約 233.5ha の地域です。地域の北側はふじみ野市に隣接しています。東部には荒川と支流の新河岸川が作り出した低地の平野部、西部には武蔵野台地が広がり、自然環境や歴史的資源も多く残っています。台地面を中心に良好な住宅地があり、暮らしやすい市街地が形成されています。
- 本地域は、東部に国道 254 号バイパスが通っているほか、国道 254 号が一部通っています。また東武東上線ふじみ野駅に接しています。
- 地域内の市街化区域は、主に住宅地が形成されており、ふじみ野駅周辺を中心に集合住宅と商業施設が立地しているほか、多くの農地や富士見市役所ふじみ野出張所などの公共施設が点在しています。市街化調整区域は、住宅地と農地が広がっています。
- 都市計画道路 3・4・22 亀久保勝瀬通り線や 3・4・23 上沢勝瀬通り線、3・5・25 ふじみ野駅東通り線など全て共用区間であり、地域内をまたぐふじみ野市内の 3・4・23 上沢勝瀬通り線が計画区間となっています。
- 人口の増減数の見通しをみると、ふじみ野東やふじみ野西の一部で人口増加が見込まれる一方、ふじみ野西 2 丁目や渡戸、上沢の一部で人口減少が見込まれます。



土地利用	
田	公益施設用地(老人ホーム)
畑	公益施設用地(処理場・浄水場)
山林	公益施設用地(火葬場)
水面	道路用地
その他の自然地	交通施設用地
住宅用地	公共空地(公園・緑地・広場・運動場・ゴルフ場)
商業用地	公益施設用地(墓園)
工業用地	その他の空地
農林漁業施設用地	市街化区域
公益施設用地	行政界
公益施設用地(幼稚園・保育所)	地域界
公益施設用地(病院・診療所)	



人口の増減数(2015~2040年)		
20人以上減少	5~9人増加	市街化区域
10~19人減少	10~19人増加	行政界
5~9人減少	20人以上増加	地域界
±5人未満		

図 人口の増減(2015~2040年)
資料 将来人口・予測ツール V2 (H27 国調対応版)
国土交通省 国土技術政策総合研究所

図 土地利用現況

資料 都市計画基礎調査(基準年 平成 27 年)

(2) まちづくり上の課題

①土地利用に関する課題

- 人口増加が見込まれるふじみ野駅周辺では、若い世代の定住促進や、高齢者や障がいのある人が安心して暮らすことができるよう、生活利便施設などを誘導するなど、魅力ある市街地の形成が必要です。
- 市街化調整区域にある既存集落では、住環境や地域の活力の維持が必要です。

②住環境整備に関する課題

- 延焼による被害が想定される住宅密集地への対応が必要です。
- 人口減少が見込まれるふじみ野西2丁目や渡戸地区などは、空き地・空家対策やインフラの老朽化対策などにより、住環境を維持することが必要です。
- 住宅地内は、住環境への影響を抑えるため建築物のルール検討が必要です。

③交通体系に関する課題

- 鉄道によって分断されている東西交通の強化が必要です。
- 都市計画道路（3・4・23上沢勝瀬通り線）（ふじみ野市内）が未整備のため、鶴瀬方面との交通の強化が必要です。
- 鉄道駅や基幹的なバス路線から離れた地区では、地域公共交通の改善が必要です。
- 安全な歩行者空間の確保と、誰もが安全で移動しやすい道路の環境整備が必要です。

④水とみどりに関する課題

- 屋敷林などの民有緑地の適切な維持・管理が必要です。
- 一人あたりの公園面積は1.7㎡/人と低く、公園の整備・充実が必要です。
- 生産緑地地区は保全及び活用に努め、解除時に備えた適切な土地利用の誘導が必要です。
- 農地は保全・活用が必要です。

⑤都市の防災に関する課題

- 渡戸地区や上沢地区の一部などの密集市街地は地区の不燃化などの対策が必要です。
- 大字勝瀬や渡戸地区の一部などの浸水想定区域では、大雨や河川の氾濫による浸水対策が必要です。
- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化対策が必要です。
- 災害時の避難場所の整備や確保、避難経路の周知など減災に向けた準備が必要です。

⑥景観形成に関する課題

- ふじみ野駅周辺市街地は、地域の個性を感じる街並み形成が必要です。
- 富士見らしさのある田園空間、富士山の眺望を活かした良好な景観を守り育てていくことが必要です。



図 ふじみ野駅周辺市街地



図 蛇島調節池付近から見る富士山

(3) 地域の将来像

「良好な住環境と歴史・原風景が共存する、安心・安全に暮らせるまち」

○市内唯一の特急・快速停車駅がある強みを活かし、駅周辺の良好な市街地と富士見の原風景を残す田園・集落地を保全することで便利で暮らしやすいまちを形成します。

○防災まちづくりを進めつつ、既存の住宅地は改善を図ることで、安心・安全に暮らせるまちを目指します。

(4) まちづくりの方針

①土地利用の方針

【駅周辺商業地】

- ふじみ野駅周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成します。
- 既存の商店街などでは、日常生活を支える商業・サービス機能の維持・向上を図ります。

【低層住宅地】

- 静かでゆとりある低層住宅地を形成します。
- 住宅が密集している渡戸地区や上沢地区の一部は、建て替えに合わせた前面道路空間の確保や、地区計画制度などの導入検討を行い、住環境の向上を図ります。

【中層住宅地】

- ふじみ野駅に比較的近い立地を活かし、戸建て住宅と中層の共同住宅などを中心とした住宅市街地を形成します。

【複合住宅地】

- ふじみ野駅に近接する立地を活かし、日常の生活を支える商業・サービス機能と中高層の共同住宅が共存する利便性の高い住宅市街地を形成します。

【集落地】

- 集落地は、周辺環境と調和したゆとりとうるおいのある住環境の形成や地域の活力の維持を図ります。

【田園地】

- 田園地は、生産基盤としての農地を保全します。

②住環境整備の方針

【密集市街地の整備・改善】

- 渡戸地区や上沢地区の一部は、住民の協力による狭あい道路の拡幅と、防災まちづくりに活かせる空地やすみ切りなどの確保などの取り組みを進めます。
- 延焼による被害が想定される渡戸地区や上沢地区の一部では、防火地域及び準防火地域の指定などを推進します。

【空き地・空家】

- 人口減少などにより、空き家が増加している渡戸地区や上沢地区の一部などは、建築物の円滑な継承を促進し、管理不全な状態の空家の発生を抑制します。また、空家の改修支援や利活用を促進します。

【身近な公共施設など】

- 人口動向や土地利用などを踏まえ、必要に応じて生活排水処理施設（公共下水道や合併処理浄化槽など）の合理的かつ適切な区域設定の見直しを検討します。

③交通体系の方針

【鉄道の東西交通の強化】

- 既存の踏切は、歩道拡幅による改善を検討します。

【駅前広場】

- ふじみ野駅周辺は、交通結節点としての機能の向上を目指し、歩きやすい環境の確保を検討します。

【道路整備】

- 既存の踏切は、歩道拡幅による改善を検討します。
- 都市計画道路 3・4・23 上沢勝瀬通り線は、将来の交通需要などを踏まえ、整備の内容・必要性を検討し、効率的・効果的な整備を進めます。また、ふじみ野市区間の整備を要望します。
- 通学路、公共施設周辺において優先的に歩道などのバリアフリー化を進め、誰もが歩きやすく、移動しやすい歩行者空間を確保します。
- 道路の状況や自転車通行量などの状況を踏まえつつ、自転車道又は自転車専用通行帯などの設置を検討し、自転車が安全に走行できる空間確保を図ります。

④水とみどりの方針

【水とみどりの軸の形成】

- 新河岸川などの親水空間づくりや河川沿いの遊歩道を整備します。
- 旧道や花の道とつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路を設定します。

【公園整備】

- 勝瀬原記念公園など既存公園の適切な維持・管理を行います。
- 公園が不足する地区における公園の充実を進めます。

【身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用】

- 生産緑地や樹林地は、貴重な地域資源として保全・活用に努めます。
- 大字勝瀬地区や大字鶴馬地区の農地の保全・活用を検討します。

⑤都市の防災に関する方針

【地震・火災】

- 渡戸地区や上沢地区の一部などの密集市街地は、整備改善に加え民間建築物の耐震化を促進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。

【水害・土砂災害】

- 水害・土砂災害の危険性が高い大字勝瀬地区や大字鶴馬地区は、浸水被害を受けにくい建築物の誘導について検討します。
- 農地を保全し、遊水機能の保持を図ります。

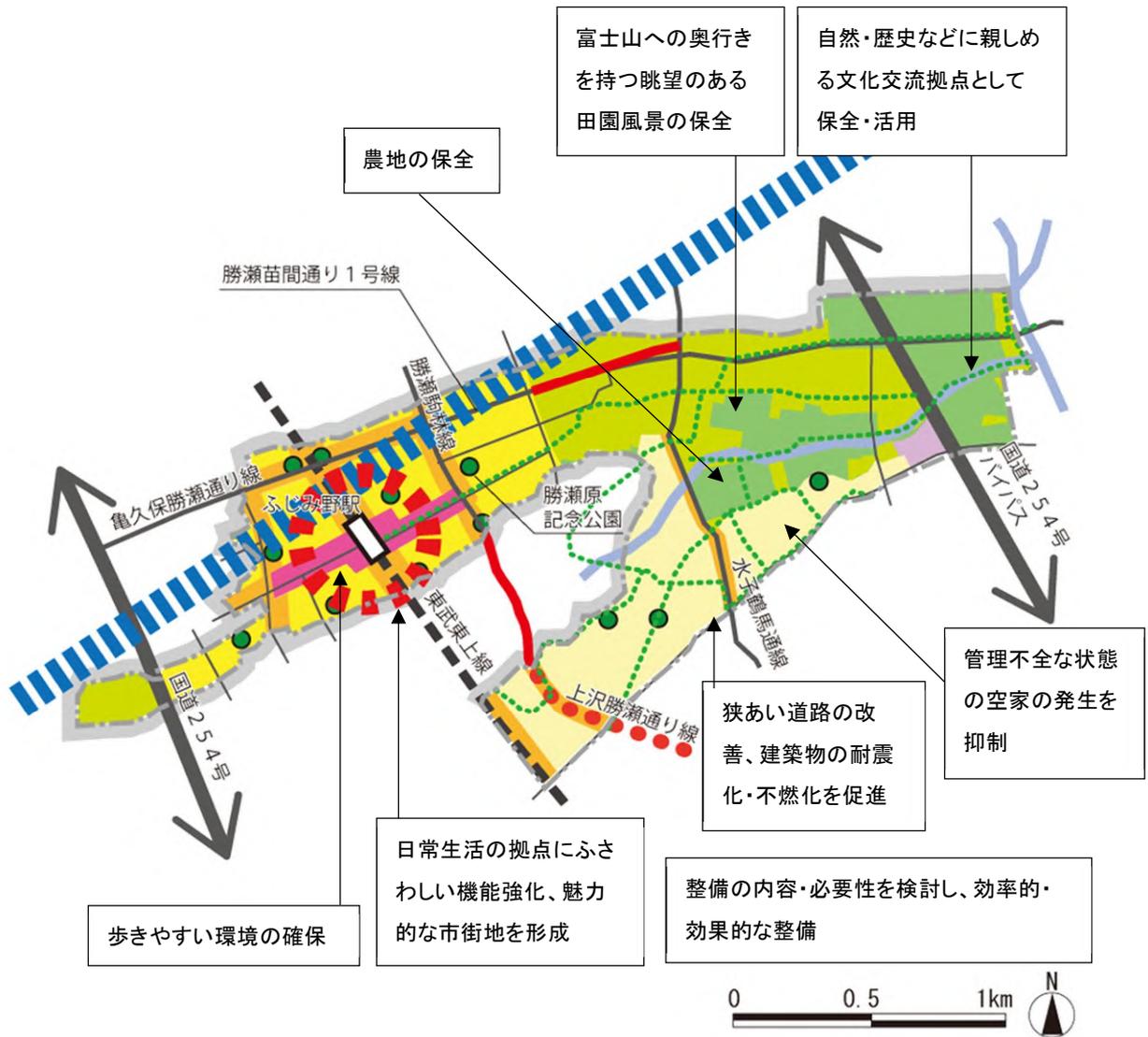
【防災インフラの整備】

- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化を促進します。

⑥景観形成の方針

- ふじみ野駅周辺は、土地区画整理事業で整備された良好な市街地景観を維持していくことで、まちの玄関口にふさわしいにぎわいを感じる景観を形成します。
- 住宅地は、点在する農地や勝瀬原記念公園などを活かしつつ、快適でおちつきを感じる景観を形成します。
- 集落地・田園地では、砂川堀や点在するみどりを活かしつつ、農地を保全して田園風景を守り、富士山への奥行きを感じる眺望景観を形成します。

●勝瀬地域 まちづくり方針図

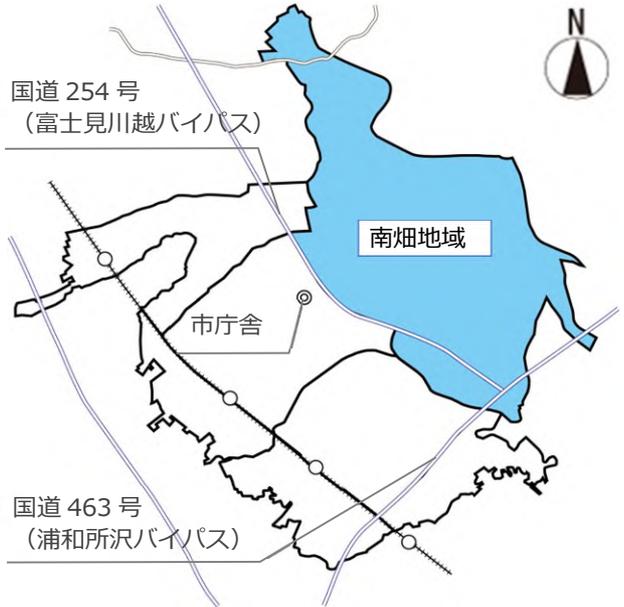


	駅周辺拠点		低層住宅地		広域幹線道路（整備済）		河川（水とみどりの軸）
	駅周辺商業地		中層住宅地		幹線道路（整備済）		散策路
	産業施設誘導地		複合住宅地		幹線道路（施行中）		公園
			集落地		幹線道路（計画）		鉄道駅
			田園地		幹線道路（構想）		地域界
					主要な道路		

4 南畑地域

(1) 地域概要

- 南畑地域は、本市の東に位置する約 816.2ha の地域です。地域の東側はさいたま市に隣接しています。
- 本地域は、荒川支流の新河岸川が作り出した低地の平野部が広がっており、農業を基本として田園風景と農村的風景のある地域となっています。国道 254 号バイパスや国道 463 号が通っていますが、鉄道は通っていません。
- 本地区は農地を中心に、既存集落や富士見市役所南畑出張所などの公共施設が立地しているほか、工業施設や商業施設が点在しています。
- 都市計画道路 3・2・1 川越志木線が供用区間、3・4・6 みずほ台駅東通線が計画区間（未着手）となっています。また、3・2・1 川越志木線の南側区間が計画区間（整備中）となっています。
- 人口の増減数の見通しをみると、地域全域で大きな増減はありません。



土地利用	
田	公益施設用地(老人ホーム)
畑	公益施設用地(処理場・浄水場)
山林	公益施設用地(火葬場)
水面	道路用地
その他の自然地	交通施設用地
住宅用地	公共空地(公園・緑地・広場・運動場・ゴルフ場)
商業用地	公益施設用地(墓園)
工業用地	その他の空地
農林漁業施設用地	市街化区域
公益施設用地	行政界
公益施設用地(幼稚園・保育所)	地域界
公益施設用地(病院・診療所)	

人口の増減数(2015~2040年)		
20人以上減少	5~9人増加	市街化区域
10~19人減少	10~19人増加	行政界
5~9人減少	20人以上増加	地域界
±5人未満		

図 人口の増減(2015~2040年)

資料 将来人口・予測ツール V2 (H27 国調対応版)
国土交通省 国土技術政策総合研究所

図 土地利用現況

資料 都市計画基礎調査(基準年 平成 27 年)

(2) まちづくり上の課題

①土地利用に関する課題

- 駅周辺市街地から離れているため、日常生活に必要な利便施設などの充実が求められます。
- 地域内にある本市固有の歴史的・文化的資源や、河川などの自然を大切に守りながら、歴史・文化・スポーツに親しめ、市民が交流できる水辺空間としての交流拠点形成が必要です。

②住環境整備に関する課題

- 既存集落では、人口減少が進む地区もありますが、すでに居住している住民の定住促進や若者世代のUターンによる新たな住民、さらに高齢者が安心して暮らすことができるよう、インフラの老朽化対策など、集落地の暮らしやすさとコミュニティを維持することが必要です。

③交通体系に関する課題

- 都市計画道路の未整備区間（3・2・1 川越志木線、3・4・6 みずほ台駅東通線）の整備促進と整備のあり方について検討が必要です。
- 鉄道駅や基幹的なバス路線から離れているため、地域公共交通の改善が必要です。
- 安全な歩行者空間の確保と、誰もが安全で移動しやすい道路の環境整備が必要です。

④水とみどりに関する課題

- 地域内の歴史公園や難波田城公園など都市公園は、地域資源として適切な維持・管理が必要です。
- 水田や畑は、田園景観を形成する優良農地の保全が求められています。

⑤都市の防災に関する課題

- 大字南畑新田や大字下南畑の一部を含む浸水想定区域では、家屋倒壊など氾濫想定区域（氾濫流）も指定されており、大雨や河川の氾濫に備えた浸水対策が必要です。
- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化対策が必要です。
- 災害時の避難場所の整備や確保、避難経路の周知など減災に向けた準備が必要です。

⑥景観形成に関する課題

- 荒川やびん沼などの河川空間と、田園空間、富士山の眺望を活かした良好な景観の保全や活用が必要です。
- 富士見らしさのある田園空間、富士山の眺望を活かした良好な景観を守り育てていくことが必要です。

(3) 地域の将来像

「豊かな水辺を有し、田園風景と集落地が調和した、活力を備え、スポーツやレクリエーションなどを通じた交流ができるまち」

- 農地を保全しつつ、既存集落地の密度維持を図ることで田園風景と集落地が調和した住環境を守ります。
- 産業施設誘導地や鶴馬・新河岸川ゾーンや沿道ゾーンでは、新たな活力を創出します。
- びん沼自然公園では、スポーツやレクリエーションなどを通じた交流を促進する拠点を形成します。
- 道路整備と地域公共交通網の充実により、移動しやすい地域を目指します。
- 水害に対するハード整備と両輪で新旧住民が協力し地域の防災まちづくりを進め、地域の防災力を高めます。

(4) まちづくりの方針

①土地利用の方針

【産業施設誘導地】

- シティゾーンでは、国道 254 号バイパス沿道という立地条件を活かし、産業機能を誘導し、本市を代表する新たな産業拠点を形成します。
- シティゾーンの形成に向けては、周辺環境との調和に配慮しながら市街化区域への編入など、計画的な市街地の整備を図ります。

【沿道ゾーン】

- 国道 254 号バイパス沿道では、周辺の立地状況や環境に配慮しながら、都市の活力を向上させるための土地利用の転換を誘導します。
- 既存の集落地内は地域の実情に応じた土地利用への転換を誘導します。

【集落地】

- 集落地は、周辺環境と調和したゆとりとうるおいのある住環境の形成や地域の活力の維持を図ります。

【田園地】

- 田園地は、生産基盤としての農地を保全します。

【水辺環境保全地】

- 荒川沿いの近郊緑地保全区域からびん沼自然公園にかけての河川沿いの空間を今後も保全しつつ、市民や来街者の憩いの空間としての活用を図ります。

②住環境整備の方針

【空き地・空家】

- 地域の核となる基幹的な集落では、集落内の空き地・空家対策を進め、密度や規模のまとまりの維持を図ります。

【身近な公共施設など】

- 人口動向や土地利用などを踏まえ、必要に応じて生活排水処理施設（公共下水道や合併処理浄化槽など）の合理的かつ適切な区域設定の見直しを検討します。

③交通体系の方針

【道路整備】

- 都市計画道路3・2・1川越志木線の南側区間の整備を促進します。
- 都市計画道路3・4・6みずほ台駅東通線は整備の内容を検討し、効率的・効果的な整備を進めます。
- 道路の状況や自転車通行量などの状況を踏まえつつ、自転車道又は自転車専用通行帯などの設置を検討し、自転車が安全に走行できる空間確保を図ります。

④水とみどりの方針

【水とみどりの軸の形成】

- 新河岸川やびん沼などの親水空間づくりや河川沿いの遊歩道を整備します。
- 難波田城公園などを旧道や花の道とつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路を設定します。
- サイクリングコースを活用し、自転車で市内の観光をたのしめるような仕組みを検討します。

【公園整備】

- 難波田城公園など既存公園の適切な維持・管理を行います。
- 難波田城公園など歴史性を有する公園の活用を進めます。
- びん沼自然公園周辺地域では、民間活力の導入により、河川空間と一体となった、スポーツやレクリエーションなどを通じた交流の場を整備します。

【身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用】

- 地域内の身近な自然環境は、歴史的資源とあわせて地域に残る貴重な地域資源として保全・活用に努めます。
- 農地の保全・活用を検討します。

⑤ 都市の防災に関する方針

【地震・火災】

- 狭あい道路の改善や民間建築物の耐震化を促進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。

【水害・土砂災害】

- 水害の危険性が高い大字南畑新田地区や大字下南畑地区の一部は、浸水被害を受けにくい建築物の誘導について検討します。
- 農地を保全し、遊水機能の保持を図ります。

【防災インフラの整備】

- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化を促進します。

⑥ 景観形成の方針

- 都市交流軸沿道は、公共施設の維持・管理や事業者の協力により、交流やにぎわいを感じる景観を形成します。
- 集落地・田園地では、新河岸川や点在するみどりを活かしつつ、優良な農地を保全し、広がりのある田園風景を守り、富士山への奥行きを感じる眺望景観を形成します。
- びん沼自然公園周辺では、豊かなみどりを保全しつつ、周辺整備により河川空間と一体となったうるおいを感じる景観を形成します。



図 びん沼川付近から見た富士山

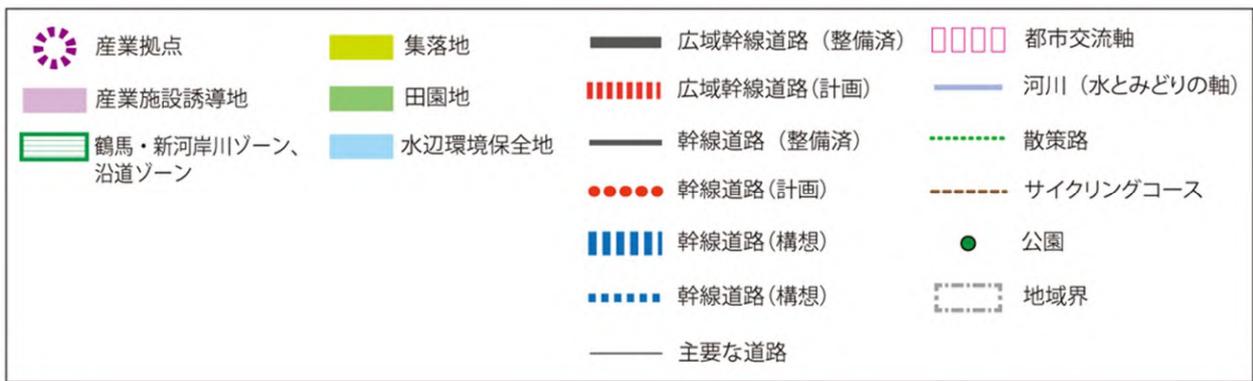
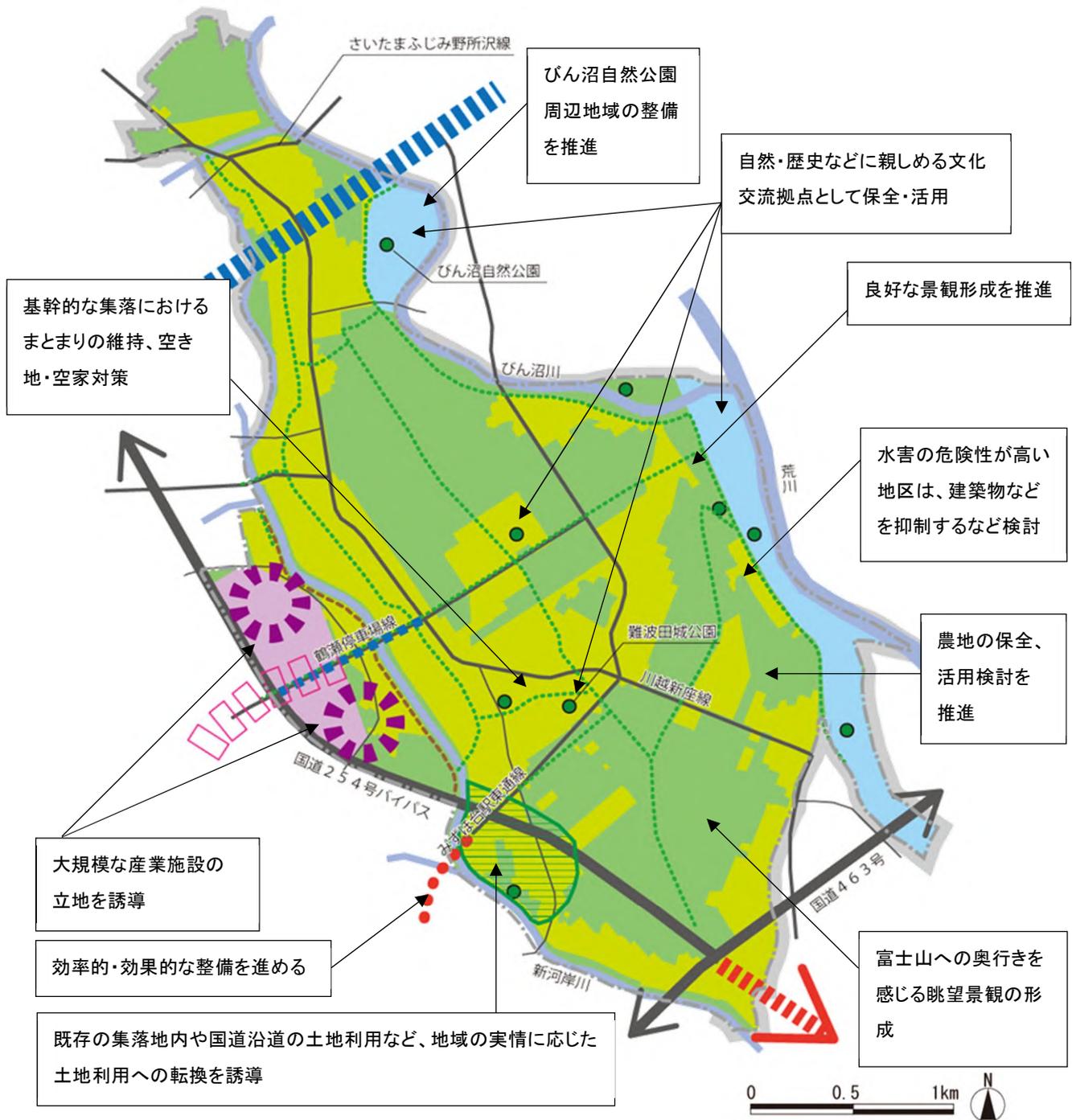


図 びん沼自然公園



図 難波田城公園

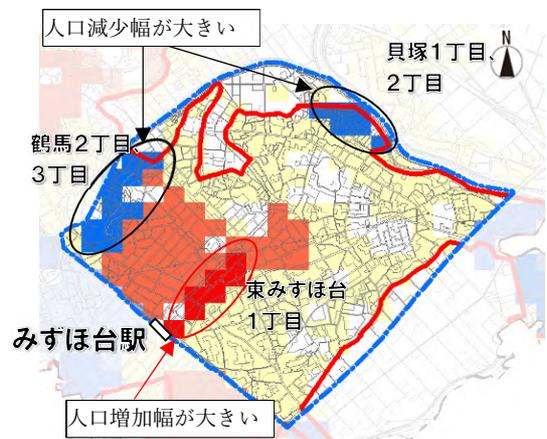
●南畑地域 まちづくり方針図



5 水谷地域

(1) 地域概要

- 水谷地域は、本市の南に位置する約 267.3ha の地域です。北部と西部には荒川と支流の新河岸川が作り出した低地の平野部、南部を中心に武蔵野台地が広がり、屋敷林や斜面林などのみどりや湧水のある自然環境がみられます。
- 本地域は、南部に国道 463 号が通っているほか、東武東上線みずほ台駅に接しています。地域の大半を占める市街化区域は主に住宅地が形成されており、その中に農地や富士見市役所水谷公民館などの公共施設が点在し、みずほ台駅周辺を中心に商業施設が立地しています。市街化調整区域は、住宅地と農地が広がっています。
- 都市計画道路 3・3・2 浦和所沢線が共用区間、3・4・6 みずほ台駅東通線や 3・4・9 水子鶴馬通線が計画区間（一部整備済み）となっています。
- 人口の増減数の見通しをみると、みずほ台駅周辺の水谷や東みずほ台の一部で人口増加することが見込まれる一方、鶴馬や貝塚で人口減少することが見込まれます。



土地利用	
田	公益施設用地(老人ホーム)
畑	公益施設用地(処理場・浄水場)
山林	公益施設用地(火葬場)
水面	道路用地
その他の自然地	交通施設用地
住宅用地	公共空地(公園・緑地・広場・運動場・ゴルフ場)
商業用地	公益施設用地(墓園)
工業用地	その他の空地
農林漁業施設用地	市街化区域
公益施設用地	行政界
公益施設用地(幼稚園・保育所)	地域界
公益施設用地(病院・診療所)	

人口の増減数(2015~2040年)		
20人以上減少	5~9人増加	市街化区域
10~19人減少	10~19人増加	行政界
5~9人減少	20人以上増加	地域界
±5人未満		

図 人口の増減 (2015~2040年)

資料 将来人口・予測ツール V2 (H27 国調対応版)
国土交通省 国土技術政策総合研究所

図 土地利用現況

資料 都市計画基礎調査 (基準年 平成 27 年)

(2) まちづくり上の課題

①土地利用に関する課題

- 人口増加が見込まれるみずほ台駅周辺の東みずほ台地区や水谷地区の一部は、若い世代の定住促進や、高齢者や障がいのある人が安心して暮らすことができるよう、人口増加に対応したインフラ整備と生活利便施設などを誘導するなど、魅力ある市街地の形成が必要です。
- みずほ台駅東口周辺は、駅周辺地域の持つ資源を活かし、地域商業の活性化に向けたにぎわいづくりが必要です。

②住環境整備に関する課題

- 延焼による被害が想定される住宅密集地への対応が必要です。
- 人口減少が見込まれる鶴馬地区や貝塚地区は、空き地・空家対策やインフラの老朽化対策などにより、住環境を維持することが必要です。
- 住宅地内は、住環境への影響を抑えるため建築物のルール検討が必要です。

③交通体系に関する課題

- 鉄道によって分断されている東西交通の強化が必要です。
- 都市計画道路の未整備区間（3・4・6 みずほ台駅東通線、3・4・9 水子鶴馬通線の各一部区間）の整備推進と整備のあり方について検討が必要です。
- 県道ふじみ野朝霞線及び国道463号の渋滞箇所への対策が必要です。
- 鉄道駅や基幹的なバス路線から離れた地区では、地域公共交通の改善が必要です。
- 安全な歩行者空間の確保と、誰もが安全で移動しやすい道路の環境整備が必要です。

④水とみどりに関する課題

- 屋敷林などの民有緑地の適切な維持・管理が必要です。
- 一人あたりの公園面積は4.1 m²/人と低く、公園の整備・充実が必要です。
- 生産緑地地区は保全及び活用に努め、解除時に備えた適切な土地利用の誘導が必要です。
- 農地は保全・活用が必要です。

⑤ 都市の防災に関する課題

- 貝塚地区や鶴馬地区の一部などの密集市街地は地区の不燃化などの対策が必要です。
- 貝塚地区や大字鶴馬地区、大字水子地区の一部を含む浸水想定区域では、大雨や河川の氾濫による浸水対策が必要です。
- 土砂災害の危険性が高い箇所では、建築などの抑制を継続するとともに、更なる対策の検討が必要です。
- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化対策が必要です。
- 災害時の避難場所の整備や確保、避難経路の周知など減災に向けた準備が必要です。

⑥ 景観形成に関する課題

- みずほ台駅周辺市街地は、地域の個性を感じる街並み形成が必要です。
- 富士見らしさのある田園空間、富士山の眺望を活かした良好な景観を守り育てていくことが必要です。



図 みずほ台中央公園



図 水子貝塚公園



図 山崎公園

(3) 地域の将来像

「みどりと歴史による潤いのある、新たな活力を備えた、安心・安全に暮らせるまち」

- 水谷柳瀬川ゾーンにおける産業系土地利用の推進と、みずほ台駅を中心とした地域のみどり・歴史を活かしたまちづくりを進めます。
- 道路整備と地域公共交通網の充実により、移動しやすい地域を目指します。
- 水害に対するハード整備と両輪で地域の防災まちづくりを進め、地域の防災力を高めます。

(4) まちづくりの方針

①土地利用の方針

【駅周辺商業地】

- みずほ台駅東口周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成します。

【産業施設誘導地】

- 水谷柳瀬川ゾーンでは、国道463号沿道という立地条件を活かし、医療・福祉、教育、産業機能を有する複合的な市街地を形成します。
- 水谷柳瀬川ゾーンの形成に向けては、周辺環境との調和に配慮しながら市街化区域への編入など、計画的な市街地の整備を図ります。

【低層住宅地】

- 静かでゆとりある低層住宅地を形成します。
- 住宅が密集している貝塚地区や鶴馬地区の一部などは、建て替えに合わせた前面道路空間の確保や、地区計画制度などの導入検討を行い、住環境の向上を図ります。

【中層住宅地】

- みずほ台駅に比較的近い立地を活かし、戸建て住宅と中層の共同住宅などを中心とした住宅市街地を形成します。

【複合住宅地】

- みずほ台駅に近接する立地を活かし、日常の生活を支える商業・サービス機能と中高層の共同住宅が共存する利便性の高い住宅市街地を形成します。

【集落地】

- 集落地は、周辺環境と調和したゆとりとうるおいのある住環境の形成や地域の活力の維持を図ります。

【田園地】

- 田園地は、生産基盤としての農地を保全します。

②住環境整備の方針

【密集市街地の整備・改善】

- 貝塚地区や鶴馬地区の一部などは、住民の協力による狭あい道路の拡幅と、防災まちづくりに活かせる空地やすみ切りなどの確保などの取り組みを進めます。
- 延焼による被害が想定される貝塚地区や鶴馬地区の一部などは、防火地域及び準防火地域の指定などを推進します。

【空き地・空家】

- 空家が増加している貝塚地区や鶴馬地区の一部などは、建築物の円滑な継承を促進し、管理不全な状態の空家の発生を抑制します。また、空家の改修支援や利活用を促進します。

③交通体系の方針

【駅前広場】

- みずほ台駅東口周辺では、交通結節点としての機能の向上を目指し、歩きやすい環境の確保を検討します。

【道路整備】

- 既存の踏切は、改善を検討します。
- 都市計画道路 3・4・6 みずほ台駅東通線や 3・4・9 水子鶴馬通線の一部区間の未整備区間は整備の内容を検討し、効率的・効果的な整備を進めます。
- 通学路、公共施設周辺において優先的に歩道などのバリアフリー化を進め、誰もが歩きやすく、移動しやすい歩行者空間を確保します。
- 道路の状況や自転車通行量などの状況を踏まえつつ、自転車道又は自転車専用通行帯などの設置を検討し、自転車が安全に走行できる空間確保を図ります。

【地域公共交通網】

- みずほ台駅東口からの既存の民間バス路線の維持・充実を要望します。

④水とみどりの方針

【水とみどりの軸の形成】

- 新河岸川などの親水空間づくりや河川沿いの遊歩道を整備します。
- 旧道や花の道とつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路を設定します。
- サイクリングコースを活用し、自転車で市内の観光を楽しめるような仕組みを検討します。

【公園整備】

- 水子貝塚公園など既存公園の適切な維持・管理を行います。

【身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用】

- 生産緑地や樹林地、湧水は、貴重な地域資源として保全・活用に努めます。
- 大字水子地区の農地の保全・活用を検討します。

⑤都市の防災に関する方針

【地震・火災】

- 貝塚地区や鶴馬地区の一部などにある密集市街地は、整備改善に加え民間建築物の耐震化を促進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。

【水害・土砂災害】

- 水害・土砂災害の危険性が高い貝塚地区や大字鶴馬地区、大字水子地区は、浸水被害を受けにくい建築物の誘導について検討します。
- 農地を保全し、遊水機能の保持を図ります。
- 雨水排水施設の整備を推進します。

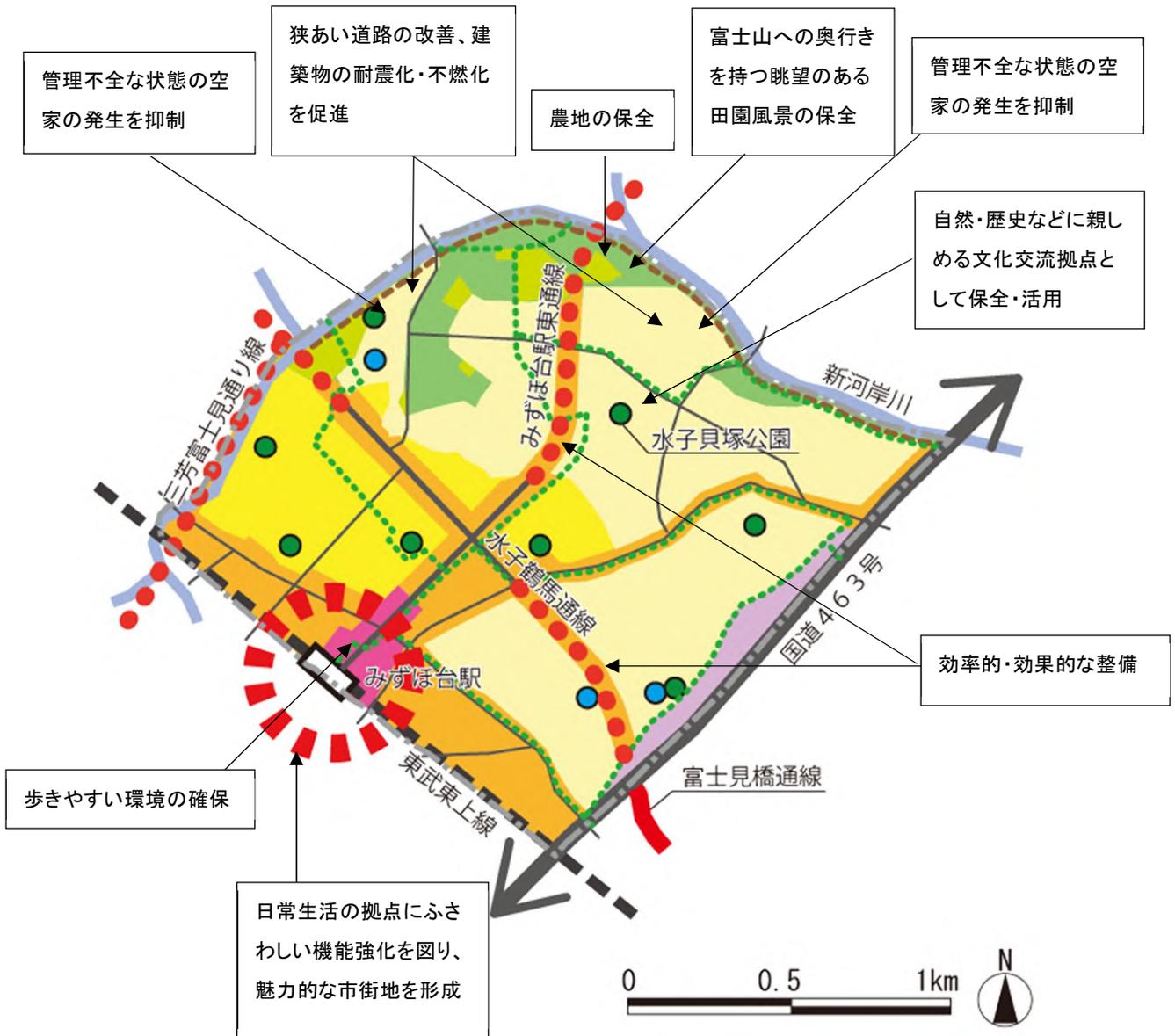
【防災インフラの整備】

- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化を促進します。

⑥景観形成の方針

- みずほ台駅周辺は、まちの玄関口としてふさわしいにぎわいのある良好な景観を形成します。
- 住宅地は、点在する農地や湧水・水子貝塚公園などを活かしつつ、落ち着きを感じる景観を形成します。
- 新河岸川沿いの低地に広がる集落地・田園地では、農地を保全し田園風景を守り、富士山への奥行きを感じる眺望景観を形成します。

●水谷地域 まちづくり方針図



	駅周辺拠点		低層住宅地		広域幹線道路（整備済）		河川（水とみどりの軸）
	駅周辺商業地		中層住宅地		幹線道路（整備済）		散策路
	産業施設誘導地		複合住宅地		幹線道路（施行中）		サイクリングコース
			集落地		幹線道路（計画）		公園
			田園地		主要な道路		湧水
							鉄道駅
							地域界

6 水谷東地域

(1) 地域概要

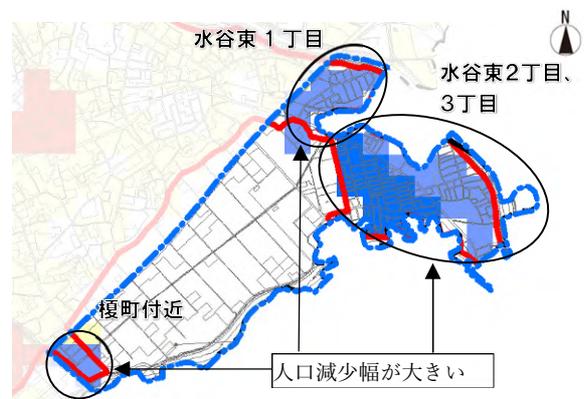
- 水谷東地域は、本市の南東端に位置する約105.7haの地域です。地域の東側は志木市に隣接しています。地域内は、新河岸川や柳瀬川が作り出した低地の平野部に農地が広がっています。
- 本地域は、東武東上線柳瀬川駅を生活圏とし、国道463号が通っています。地域の中心部は、都市的土地利用を検討する水谷柳瀬川ゾーンとして位置付けています。
- 市街化区域は、主に住宅地が形成されており、その中に富士見市役所水谷東出張所などの公共施設、商業施設や工業施設が立地しています。市街化調整区域は、田や畑が広がっています。
- 都市計画道路は、3・4・8 富士見橋通線が計画区間（事業中）となっています。
- 人口の増減数の見通しをみると、水谷東や榎町で人口減少が見込まれます。



土地利用	
田	公益施設用地(老人ホーム)
畑	公益施設用地(処理場・浄水場)
山林	公益施設用地(火葬場)
水面	道路用地
その他の自然地	交通施設用地
住宅用地	公共空地(公園・緑地・広場・運動場・ゴルフ場)
商業用地	公益施設用地(墓園)
工業用地	その他の空地
農林漁業施設用地	市街化区域
公益施設用地	行政界
公益施設用地(幼稚園・保育所)	地域界
公益施設用地(病院・診療所)	

図 土地利用現況

資料 都市計画基礎調査(基準年 平成27年)



人口の増減数(2015~2040年)	
20人以上減少	5~9人増加
10~19人減少	10~19人増加
5~9人減少	20人以上増加
±5人未満	

図 人口の増減(2015~2040年)

資料 将来人口・予測ツール V2 (H27 国調対応版)
国土交通省 国土技術政策総合研究所

(2) まちづくり上の課題

①土地利用に関する課題

- 高齢化の進行と人口減少を見据え、若い世代の定住促進や、高齢者や障がいのある人が安心して暮らすことができるよう、日常生活に不可欠な生活利便施設や住宅を、公共交通が利用しやすい場所に立地誘導するなど、魅力ある市街地の形成が必要です。
- 水谷東地区は、全ての世代で人口減少が進む地区もあり、住環境や地域の活力の維持が必要です。
- 住宅団地内の商業機能が衰退し、買い回り品の購入が不便になっていることへの対応が必要です。
- 交通利便性を活かした、水谷柳瀬川ゾーンのまちづくりが必要です。

②住環境整備に関する課題

- 延焼による被害が想定される住宅密集地への対応が必要です。
- 人口減少が見込まれる水谷東地区や榎町地区は、空き地・空家対策やインフラの老朽化対策などにより、住環境を維持することが必要です。
- 住宅地内は、住環境への影響を抑えるため建築物のルール検討が必要です。

③交通体系に関する課題

- 都市計画道路（3・4・8 富士見橋通線）の整備推進が必要です。
- （県）ふじみ野朝霞線の渋滞箇所への対策が必要です。
- 鉄道駅や基幹的なバス路線から離れた地区では、地域公共交通の改善が必要です。
- 安全な歩行者空間の確保と、誰もが安全で移動しやすい道路の環境整備が必要です。

④水とみどりに関する課題

- 地域内の都市公園や柳瀬川沿い、緑地及び農地は、地域資源として身近に感じられる環境を創出し、市民生活との関わりを深めることが求められています。
- 一人あたりの公園面積は 0.8 m²/人と特に低く、公園の整備・充実が必要です。
- 農地は保全・活用が必要です。

⑤都市の防災に関する課題

- 水谷東地区など密集市街地は地区の不燃化などの対策が必要です。
- 地域内は全て浸水想定区域となっており、大雨や河川の氾濫による浸水対策が必要です。
- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化対策が必要です。
- 災害時の避難場所の整備や確保、避難経路の周知など減災に向けた準備が必要です。

⑥景観形成に関する課題

- 新河岸川や柳瀬川の河川空間と、田園空間、富士山の眺望を活かした良好な景観の保全や活用が必要です。



図 水谷東付近から見た富士山



図 新河岸川

(3) 地域の将来像

「新たな活力を備え、うるおいのある水辺と安心・安全に暮らせる住環境が調和したまち」

- 既存市街地で住環境・生産環境相互の向上を図りつつ、既存市街地に配慮した水谷柳瀬川ゾーンの整備を推進し、調和のとれた市街地を形成します。
- 道路整備と地域公共交通網の充実により、移動しやすい地域を目指します。
- 水害に対するハード整備と両輪で地域の防災まちづくりを進め、地域の防災力を高めます。

(4) まちづくりの方針

①土地利用の方針

【産業施設誘導地】

- 水谷柳瀬川ゾーンでは、国道463号沿道という立地条件を活かし、医療・福祉、教育、産業機能を有する複合的な市街地を形成します。
- 産業拠点では、大規模な用地を必要とする産業施設の立地を誘導し、本市を代表する新たな産業の拠点を形成します。
- 水谷柳瀬川ゾーンの形成に向けては、周辺環境との調和に配慮しながら市街化区域への編入など、計画的な市街地の整備を図ります。

【低層住宅地】

- 静かでゆとりある低層住宅地を形成します。
- 住宅が密集している水谷東地区は、建て替えに合わせた前面道路空間の確保や、地区計画制度などの導入検討を行い、住環境の向上を図ります。

【複合住宅地】

- 水谷東地区の一部は、柳瀬川駅に近接する立地を活かし、日常の生活を支える商業・サービス機能と中高層の共同住宅が共存する利便性の高い住宅市街地を形成します。
- 既存の商店街などでは、日常生活を支える商業・サービス機能の維持・向上を図ります。
- 住宅地とその他の土地利用が混在する水谷東3丁目は、周辺環境と調和した住宅市街地を形成します。

【集落地】

- 集落地は、周辺環境と調和したゆとりとうるおいのある住環境の形成や地域の活力の維持を図ります。

②住環境整備の方針

【密集市街地の整備・改善】

- 水谷東地区は、住民の協力による狭あい道路の拡幅と、防災まちづくりに活かせる空地やすみ切りなどの確保などの取り組みを進めます。
- 延焼による被害が想定される水谷東地区は、防火地域及び準防火地域の指定などを推進します。

【空き地・空家】

- 空家が増加している水谷東地区や人口減少が見込まれている榎町の一部は、建築物の円滑な継承を促進し、管理不全な状態の空家の発生を抑制します。また、空家の改修支援や利活用を促進します。

③交通体系の方針

【道路整備】

- 都市計画道路3・4・8 富士見橋通線の計画区間の整備を推進します。
- 通学路、公共施設周辺において優先的に歩道などのバリアフリー化を進め、誰もが歩きやすく、移動しやすい歩行者空間を確保します。
- 道路の状況や自転車通行量などの状況を踏まえつつ、自転車道又は自転車専用通行帯などの設置を検討し、自転車が安全に走行できる空間確保を図ります。

【地域公共交通網】

- 志木市方面との既存の民間バス路線の維持・充実に要望します。

④水とみどりの方針

【水とみどりの軸の形成】

- 新河岸川や柳瀬川などの親水空間づくりや河川沿いの遊歩道を整備します。
- 旧道や花の道とつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路を設定します。
- サイクリングコースを活用し、自転車で市内の観光を楽しめるような仕組みを検討します。

【公園整備】

- 前沼公園など既存公園の適切な維持・管理を行います。
- 公園が不足する地区における公園の充実に進めます。

【身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用】

- 生産緑地や樹林地は、貴重な地域資源として保全・活用に努めます。
- 大字水子地区の農地の保全・活用を検討します。

⑤ 都市の防災に関する方針

【地震・火災】

- 水谷東地区にある密集市街地は、整備改善に加え民間建築物の耐震化を促進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。

【水害・土砂災害】

- 水害の危険性が高い地域は、浸水被害を受けにくい建築物の誘導について検討します。
- 農地を保全し、遊水機能の保持を図ります。
- 雨水排水施設の再構築を推進します。

【防災インフラの整備】

- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化を促進します。

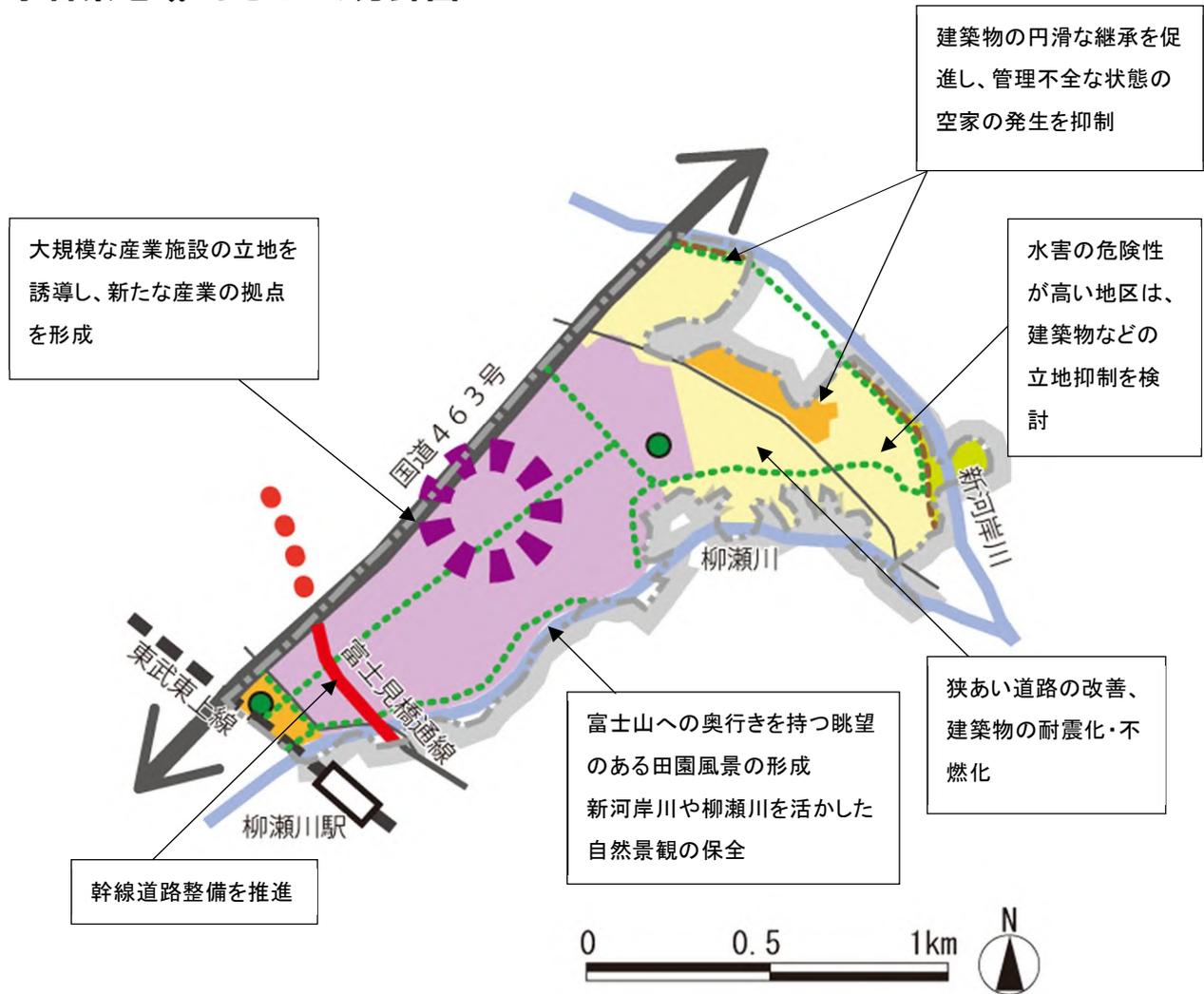
⑥ 景観形成の方針

- 水谷柳瀬川ゾーンは、産業・沿道サービス・教育など機能を誘導しつつ、柳瀬川・水路・農地などを活かし、うるおいを感じる景観を形成します。
- 住宅地は、隣接する新河岸川・柳瀬川を活かしつつ、おちつきを感じる景観を形成します。
- 農地を保全して田園風景を守り、富士山への奥行きを感じる眺望景観を形成します。また、新河岸川や柳瀬川の河川を活かし、うるおいを感じる自然景観を保全します。



図 国道 463 号（浦和所沢バイパス）

●水谷東地域 まちづくり方針図

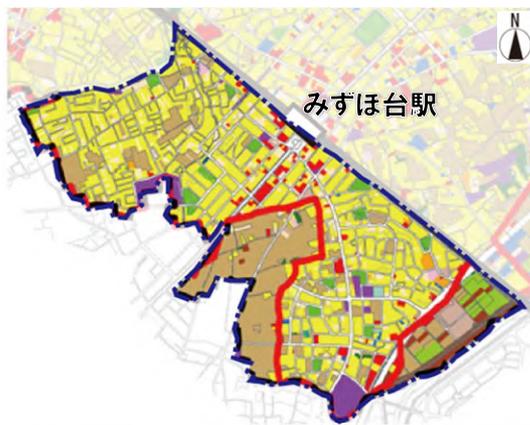
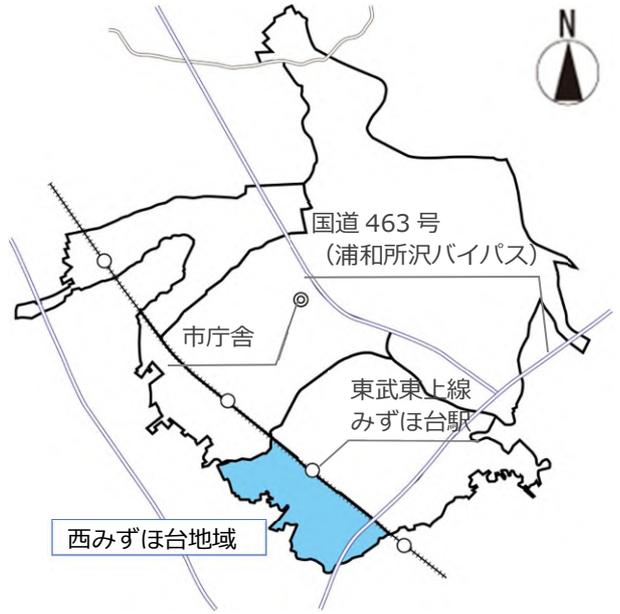


産業拠点	低層住宅地	広域幹線道路（整備済）	河川（水とみどりの軸）
産業施設誘導地	複合住宅地	幹線道路（整備済）	散策路
集落地		幹線道路（施行中）	サイクリングコース
		幹線道路（計画）	公園
		主要な道路	鉄道駅
			地域界

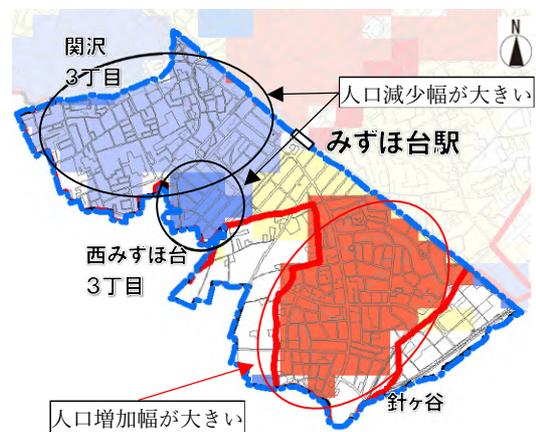
7 西みずほ台地域

(1) 地域概要

- 西みずほ台地域は、本市の南西に位置する約135.1haの地域です。地域の西側は三芳町に隣接しています。
- 本地域は、武蔵野台地の上であり、東部に国道463号が通っているほか、東武東上線みずほ台駅に接しています。
- また、地域にはまとまりのある農地も広がっています。地域の大半を占める市街化区域は、主に住宅地が形成されており、その中に農地や富士見市役所みずほ台出張所などの公共施設が点在しています。みずほ台駅周辺には集合住宅地があり、駅中心には商業施設が立地しています。市街化調整区域には、農地が広く分布しています。
- 都市計画道路3・4・7みずほ台駅西通り線と7・5・1針ヶ谷中央通線が供用区間、3・4・11三芳富士見通り線と3・5・19針ヶ谷中通線が計画区間（未着手）となっています。
- 人口の増減数の見通しをみると、針ヶ谷地区で人口増加、西みずほ台3丁目や関沢3丁目で人口減少が見込まれます。



土地利用	
田	公益施設用地(老人ホーム)
畑	公益施設用地(処理場・浄水場)
山林	公益施設用地(火葬場)
水面	道路用地
その他の自然地	交通施設用地
住宅用地	公共空地(公園・緑地・広場・運動場・ゴルフ場)
商業用地	公益施設用地(墓園)
工業用地	その他の空地
農林漁業施設用地	市街化区域
公益施設用地	行政界
公益施設用地(幼稚園・保育所)	地域界
公益施設用地(病院・診療所)	



人口の増減数(2015～2040年)		
20人以上減少	5～9人増加	市街化区域
10～19人減少	10～19人増加	行政界
5～9人減少	20人以上増加	地域界
±5人未満		

図 人口の増減(2015～2040年)

資料 将来人口・予測ツール V2 (H27 国調対応版)
国土交通省 国土技術政策総合研究所

図 土地利用現況

資料 都市計画基礎調査(基準年 平成27年)

(2) まちづくり上の課題

①土地利用に関する課題

- 人口増加が見込まれる針ヶ谷地区は、若い世代の定住促進や、高齢者や障がいのある人が安心して暮らすことができるよう、人口増加に対応したインフラ整備と生活利便施設などを誘導するなど、魅力ある市街地の形成が必要です。
- みずほ台駅西口周辺は、駅周辺地域の持つ資源を生かし、地域商業の活性化に向けたにぎわいづくりが必要です。
- 住宅地内は、住環境への影響を抑えるため建築物のルール検討が必要です。

②住環境整備に関する課題

- 延焼による被害が想定される住宅密集地への対応が必要です。
- 人口減少が見込まれる西みずほ台3丁目や関沢3丁目は、空き地・空家対策やインフラの老朽化対策などにより、住環境を維持することが必要です。

③交通体系に関する課題

- 鉄道によって分断されている東西交通の強化が必要です。
- 都市計画道路の未整備区間（3・4・11 三芳富士見通り線、3・5・19 針ヶ谷中通線）の整備推進と整備のあり方について検討が必要です。
- 国道 463 号や東武東上線踏切部など、渋滞箇所への対策が必要です。
- 鉄道駅や基幹的なバス路線から離れた地区では、地域公共交通網の改善が必要です。
- 安全な歩行者空間の確保と、誰もが安全で移動しやすい道路の環境整備が必要です。

④水とみどりに関する課題

- 屋敷林などの民有緑地の適切な維持・管理が必要です。
- 一人あたりの公園面積は 1.5 m²/人と低く、公園の整備・充実が必要です。
- 生産緑地地区は保全及び活用に努め、解除時に備えた適切な土地利用の誘導が必要です。
- 農地は保全・活用が必要です。

⑤ 都市の防災に関する課題

- 関沢 3 丁目などの密集市街地は地区の不燃化などの対策が必要です。
- 大字針ヶ谷などを含む浸水想定区域では、大雨や河川の氾濫による浸水対策が必要です。
- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化対策が必要です。
- 災害時の避難場所の整備や確保、避難経路の周知など減災に向けた準備が必要です。

⑥ 景観形成に関する課題

- みずほ台駅周辺市街地は、地域の個性を感じる街並み形成が必要です。



図 みずほ台駅西口



図 栗谷津公園

(3) 地域の将来像

「新たな活力を備えた、多様な世代が交流し暮らすまち」

○水谷柳瀬川ゾーンの針ヶ谷南地区では、既存病院の拡張や福祉施設の集積・誘導を検討します。

○みずほ台駅を中心とした多様な世代が交流し、安心して暮らせるまちを形成します。

(4) まちづくりの方針

①土地利用の方針

【駅周辺商業地】

- みずほ台駅西口周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成します。

【産業施設誘導地】

- 水谷柳瀬川ゾーンでは、国道463号沿道という立地条件を活かし、医療・福祉、教育、産業機能を有する複合的な市街地を形成します。
- 水谷柳瀬川ゾーンの形成に向けては、周辺環境との調和に配慮しながら市街化区域への編入など、計画的な市街地の整備を図ります。

【中層住宅地】

- みずほ台駅に比較的近い立地を活かし、戸建て住宅と中層の共同住宅などを中心とした住宅市街地を形成します。

【複合住宅地】

- みずほ台駅に近接する立地を活かし、日常の生活を支える商業・サービス機能と中高層の共同住宅が共存する利便性の高い住宅市街地を形成します。

【集落地】

- 集落地は、周辺環境と調和したゆとりとうるおいのある住環境の形成や地域の活力の維持を図ります。

【田園地】

- 田園地は、生産基盤としての農地を保全します。

②住環境整備の方針

【密集市街地の整備・改善】

- 関沢3丁目は、住民の協力による狭あい道路の拡幅と、防災まちづくりに活かせる空地やすみ切りなどの確保などの取り組みを進めます。
- 延焼による被害が想定される関沢3丁目は、防火地域及び準防火地域の指定などを推進します。

【土地区画整理事業の推進及び検討】

- みずほ台土地区画整理区域については、社会状況の変化を踏まえ、事業のあり方について検討します。

【空き地・空家】

- 空家が増加する西みずほ台や関沢地区では、建築物の円滑な継承を促進し、管理不全な状態の空家の発生を抑制します。また、空家の改修支援や利活用を促進します。

③交通体系の方針

【鉄道の東西交通の強化】

- 既存の踏切は、歩道拡幅による改善を検討します。

【駅前広場】

- みずほ台駅周辺では、交通結節点としての機能の向上を目指し、歩きやすい環境の確保を検討します。

【道路整備】

- 都市計画道路3・4・11 三芳富士見通り線、3・5・19 針ヶ谷中通線の未整備区間は、将来の交通需要などを踏まえ、整備の内容・必要性を検討し、効率的・効果的な整備を進めます。
- 通学路、公共施設周辺において優先的に歩道などのバリアフリー化を進め、誰もが歩きやすく、移動しやすい歩行者空間を確保します。
- 道路の状況や自転車通行量などの状況を踏まえつつ、自転車道又は自転車専用通行帯などの設置を検討し、自転車が安全に走行できる空間確保を図ります。

【地域公共交通網】

- みずほ台駅西口からの既存の民間バス路線の維持・充実を要望します。

④水とみどりの方針

【水とみどりの軸の形成】

- 新河岸川や柳瀬川などの親水空間づくりや河川沿いの遊歩道を整備します。
- 旧道や花の道とつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路を設定します。

【公園整備】

- 栗谷津公園など既存公園の適切な維持・管理を行います。
- 公園が不足する地区における公園の充実を進めます。

【身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用】

- 生産緑地や樹林地は、貴重な地域資源として保全・活用に努めます。
- 大字針ヶ谷地区の農地の保全・活用を検討します。

⑤都市の防災に関する方針

【地震・火災】

- 関沢3丁目の密集市街地は、整備改善に加え民間建築物の耐震化を促進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。

【水害・土砂災害】

- 水害の危険性が高い大字水子地区や大字針ヶ谷地区は浸水被害を受けにくい建築物の誘導について検討します。
- 農地を保全し、湧水機能の保持を図ります。

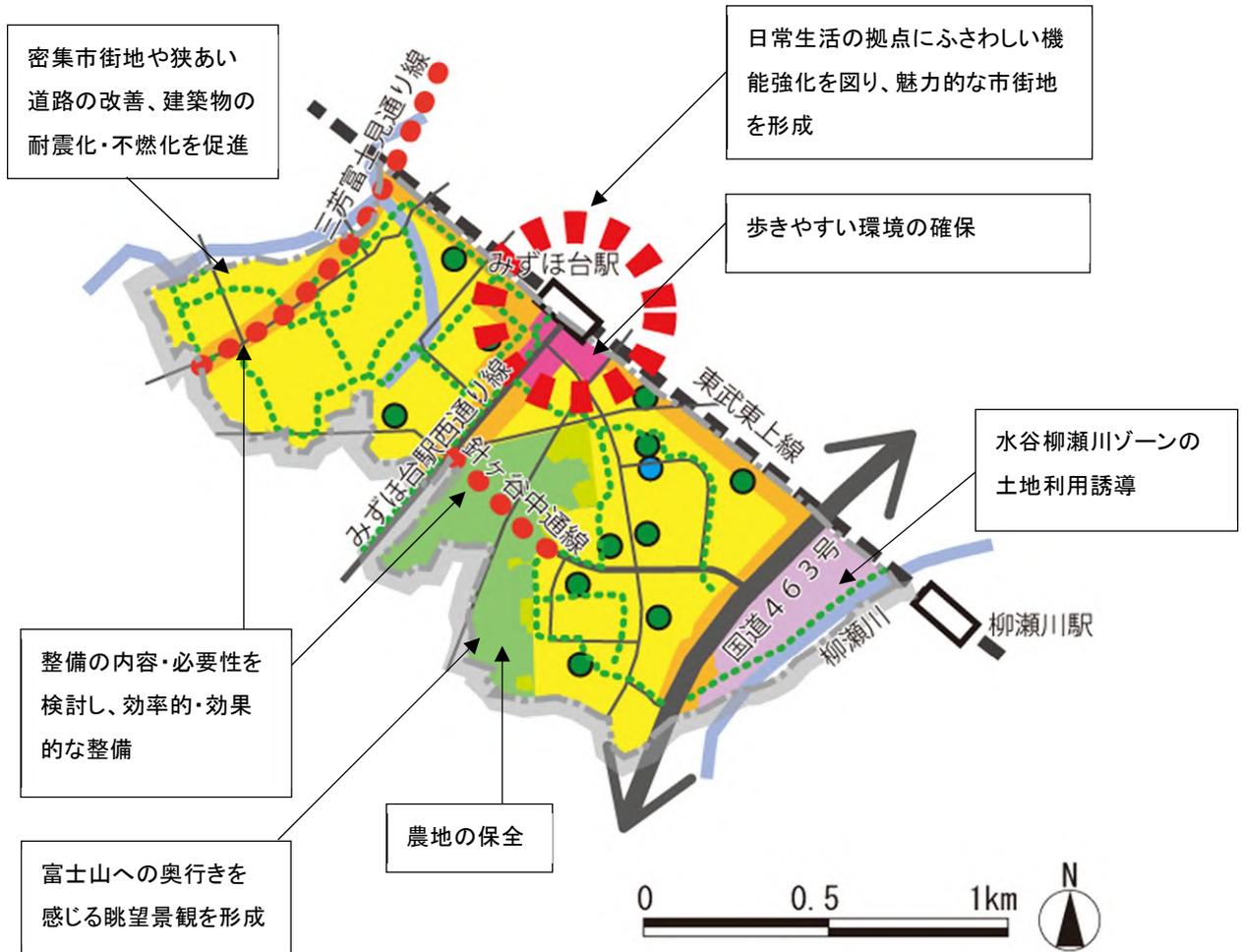
【防災インフラの整備】

- 緊急輸送道路の整備と沿道建物の耐震化・不燃化を促進します。

⑥景観形成の方針

- 水谷柳瀬川ゾーンは、医療・福祉機能を誘導しつつ、柳瀬川や桜並木などを活かし、うるおいを感じる景観を形成します。
- みずほ台駅周辺は、まちの玄関口としてふさわしいにぎわいのある良好な景観を形成します。
- 住宅地は、点在する農地や湧水・栗谷津公園などを活かしつつ、おちつきを感じる景観を形成します。
- 田園地・集落地は、地区にのこる田園風景を守り、富士山への奥行きを感じる眺望景観を形成します。

●西みずほ台地域 まちづくり方針図



	駅周辺拠点		中層住宅地		広域幹線道路（整備済）		河川（水とみどりの軸）
	駅周辺商業地		複合住宅地		幹線道路（整備済）		散策路
	産業施設誘導地		集落地		幹線道路（計画）		公園
			田園地		主要な道路		湧水
							鉄道駅
							地域界

第3章

計画実現に向けて

1 まちづくりの推進に向けた基本的な考え方

少子高齢化や人口減少、また地域コミュニティの希薄化などの社会・経済情勢や、生活様式の変化に伴って、まちづくりにおいては市民の多様なニーズや地域課題が多く発生しています。これらに対応するため、まちづくりの進め方やまちづくりに関わる主体についても多様化している状況にあります。

第6次富士見市総合計画では、「充実した日々」を理想の未来と掲げ、誰もが『住みたい、住みやすい、住み続けたいと共感できるまち』を目指しています。

富士見市都市計画マスタープランでは、理想の未来の実現に向け、市民の皆さんと行政が共に考え、共に行動し、まちづくりを推進するための基本的な考え方を「市民・事業者・行政の協働によるまちづくり」と設定します。

まちづくりの推進に向けた基本的な考え方

市民・事業者・行政の協働によるまちづくり

2 まちづくりを推進する主体の役割

本計画で掲げる目指すべき都市像を実現していくため、市民・各種団体や事業者、行政の多様な主体が連携しながら、まちづくりの理念や都市計画の目標を共有し、それぞれの立場から積極的にまちづくりを進めることが必要です。

(1) 市民・各種団体の役割

市民は、まちづくりを推進する主体であり、まちづくりに対して大きな関わりを持っています。

まちづくりは、市民による理解や市民がまちに対する誇りや愛着を感じることが重要です。そのためには、まちそのものや、まちづくりに対する興味や理解を深めていくことが大切です。

定義	<ul style="list-style-type: none"> ・市民、地域住民 ・市民団体・ボランティア・社会的な各種団体
役割	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの主体であることを自覚すること。 ・本計画に掲げる「都市計画の目標」や「目指すべき都市像」について理解すること。 ・本市に対し誇りと愛着を持ち、住み続けたいと思えるまちづくりについて考えること。またそれを発信、実践すること。 ・まちづくりに関する情報に興味を持ち、積極的に得ようと心掛けること。 ・地域の様々な活動に積極的に参画すること。

(2) 事業者の役割

事業者は、地域における企業活動や経済活動などを通じて、直接的・間接的にまちづくりに大きな関わりを持っています。

そのため、事業者もまちづくりに対する理解を深め、行政との連携、地域住民との協力のもとに、社会的な役割を果たしていくことが大切です。

定義	<ul style="list-style-type: none"> ・本市で事業を営む民間企業や商工業団体など
役割	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画に掲げる「都市計画の目標」や「目指すべき都市像」について理解すること。 ・本市に対し誇りと愛着を持ち、住み続けたいと思えるまちづくりについて考えること。またそれを発信、実践すること。 ・自らが行う経済活動などが、都市や地域に大きな影響を与えているという自覚・責任と、まちづくりに貢献しようとする積極的な考え方を持つこと。 ・まちづくりに関する情報に興味を持ち、積極的に得ようと心掛けること。 ・地域の様々な活動に積極的に参画すること。 ・市民や行政との信頼に基づいた協力関係を築き上げていくこと。

(3) 行政の役割

行政は、具体的なまちづくり事業における推進主体としての役割を担うとともに、市民・事業者の自主的なまちづくり活動を積極的に活かしていくことが求められます。

そのため、まちづくりに関する情報提供や支援、まちづくり体制の充実を推進していきます。

定義	<ul style="list-style-type: none"> ・富士見市
役割	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりに関する情報を市民や事業者に提供すること。 ・市民・各種団体、事業者と行政が相互に連携し、相乗的な効果が高められるような協働の枠組みの構築に努めること。 ・市民・各種団体、事業者による自発的なまちづくりを促すため、まちづくりへの参画の仕組みの構築に努めること。 ・市民・各種団体、事業者が考えるまちづくりを理解し、実現に向け効果的な支援を行うこと。 ・各種事業について、透明性と公平性に配慮した取組を推進すること。

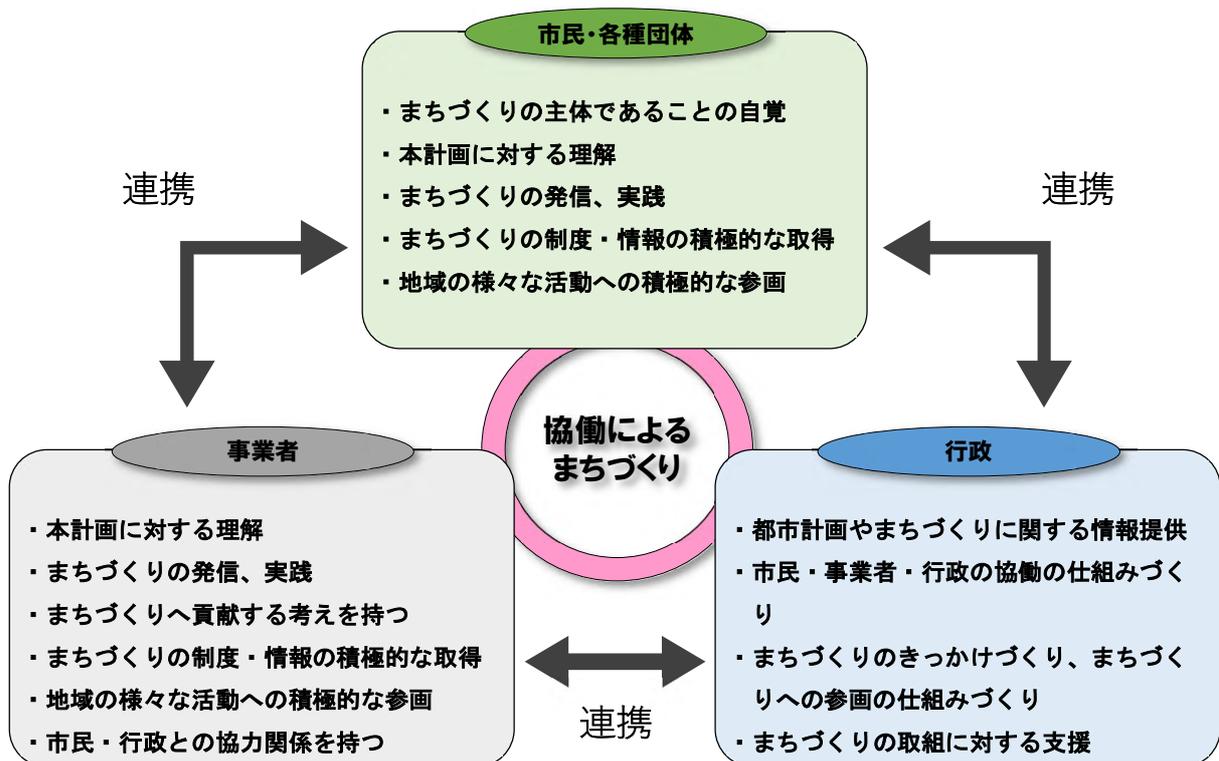


図 協働によるまちづくりのイメージ

3 まちづくりの実現に向けた施策

(1) まちづくりの手法・制度の活用

○ 規制・誘導制度及び都市施設の都市計画決定・変更

分野別方針に基づき、地域地区による規制・誘導制度の活用や、都市施設整備などを実施するため、必要な都市計画の決定または変更を行います。

○ 住環境整備の推進

分野別方針に基づき、土地地区画整理事業などの住環境整備を推進します。

○ 地区計画などのまちづくりのルールによるきめ細かなまちづくり

地区の住民意向や特性に応じたまちづくりのルールを検討し、それらを活用したまちづくりを推進していきます。

○ 開発許可制度の適切な運用

開発行為について開発許可制度を適用するとともに、市街化調整区域の開発行為は、適切な運用を図っていきます。

(2) 市民参加のまちづくり

(ア) 市民参加の場づくり

地域別構想の方針や具体的なまちづくり事業の実現に向けて、「地域別まちづくり協議会」をはじめ、各種の市民参加の場を確立していきます。

～まちづくり協議会とは～

概ね小学校区を単位とし、町会を中心に地域の各種団体や市民、事業者等が連携して、各種団体だけでは解決できない問題や課題について住民主体で話し合い、解決に向けて地域が一体となって取り組む組織が『まちづくり協議会』です。

地域住民や各種団体が参加し、地域の課題を見つけたり、将来を描いたりすることで、地域の特性に合ったまちづくりを進めています。

(イ) まちづくりへの支援

市民の自主的なまちづくり活動や地域からのまちづくり活動を支援するため、助成金など支援体制を検討します。

市の情報を市民・事業者にわかりやすく提供し、市民がまちづくりに参加しやすい環境づくりに努めます。

多様化する地域の課題にきめ細かく対応していくため、市民や市民団体などが活動しやすい環境づくりを進めます。

(3) 庁内のまちづくり推進体制の確立

(ア) まちづくり推進体制

まちづくりを総合的に実現していくためには、都市計画をはじめ、住宅、環境、福祉、教育分野などにおいて、円滑に事業が進むようにするための取り組みを行っていく必要があります。そこで、個々のまちづくり計画や事業の調整を図り、まちづくりを推進していく行政体制を整えるために、検討する組織を設置し、横断的なまちづくり推進体制を確立していきます。

(イ) 行政職員の専門性の向上

これからのまちづくりを進めるためには、熱意と十分な知識が必要であり、計画づくりやまちづくり事業などに関する勉強会や研修を実施します。

これらの研修や地域での実践的なまちづくり活動への参画などを通じて、職員の専門性を高めていきます。

4 都市計画マスタープランの進行管理体制の充実

(1) 都市計画マスタープランの進行管理の考え方

本計画に基づくまちづくりを推進するにあたり、適切にその進捗状況を把握し、本計画の進行管理を行います。

(2) 都市計画マスタープランの見直しの考え方

本計画は20年後を見据えた長期的な方針であり、その成果が得られるまでに一定の期間が必要です。今後の法制度の改正や人口動向をはじめとする社会・経済情勢の変化、これらに伴う上位関連計画の改定の動向などに柔軟に対応していくため、下記の時期を念頭に見直しを検討するものとします。

- 都市計画マスタープランの中間年次：10年後
- 都市計画マスタープランの目標年次：20年後

以上を踏まえ、見直しの要否について検討を行い、必要に応じて改定計画を策定することとします。

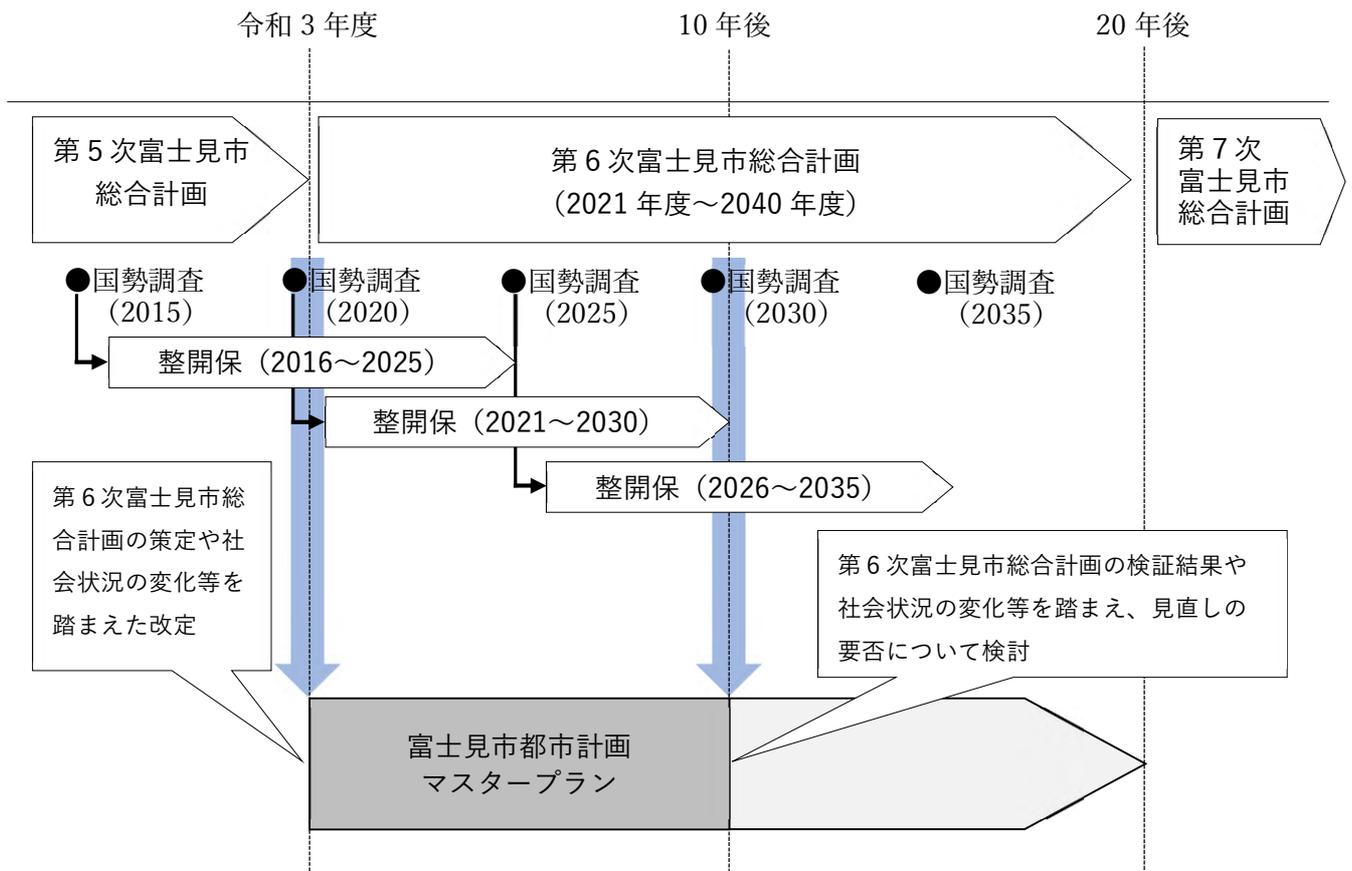


図 都市計画マスタープラン見直しの流れ

