

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 ② 策定の目的 ③ 目標年次 ④ 計画の構成 ⑤ 都市の概況 **省略**

⑥ 近年の都市計画関連制度の動向

- 集約型都市構造の実現
- 災害に強い都市づくり
- 都市のスポンジ化への対応
- 多様な主体の都市づくりへの参画
- 都市内の農地保全
- 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくり

⑦ 都市づくりの現状と課題

土地利用	<p><現状></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2010年（平成22年）以降、市街化調整区域内の住居系土地利用への転換が増加 ○ 産業別の就労人口の割合は第1次産業と第2次産業が減少、第3次産業が増加傾向 ○ 駅周辺を中心に、商店街などの日常生活を支える生活利便施設が減少 <p><心配される事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 市街地の郊外への拡散と低密度化 ○ 豊かな自然環境と田園風景が減少 ○ 事業者数の減少は、地域活力の低下につながる ○ 生活利便施設の減少は、日常の生活に支障をきたす 		<p><課題></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ 市街地拡散の抑制と豊かな自然環境や農地の保全 ○ 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 ○ 広域幹線道路に面した交通利便性の高い地域での新たな活力や賑わいの創出
住環境	<p><現状></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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・大規模改修など多額の費用が必要 ○ 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地区が存在 <p><心配される事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 空家の増加は、地域の生活環境の防災や衛生、景観や治安等に悪影響を及ぼすことが懸念される ○ 人口減少に伴う財政状況や公共施設等の維持管理費に対する財政負担が懸念される ○ 今後も中高層建築物の建設に伴う、周辺住環境への影響が懸念される ○ 木造家屋が密集した地区では、火災などの被害拡大が懸念される 		<p><課題></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 密集市街地においては、防災上の安全を高める防災対策 ○ 周辺環境に配慮した、良好な住環境の形成 ○ 生活環境の保全や防災のために、空家、空き地の発生抑制や流通・利活用 ○ 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
交通	<p><現状></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 都市計画道路は28路線、総延長26,500m約3割が未整備 ○ 鉄道により、市街地が東西方向に分断されている ○ 鶴瀬駅東側や市街化調整区域では狭隘な道路が目立つ ○ 地域公共交通網が地域により偏在 <p><心配される事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 主要な幹線道路が混雑すると、通過交通が狭隘な生活道路に流入し、生活環境が悪化 ○ 児童・生徒の通学に対する不安 ○ 車が自由に使えない人の移動制約が大きい 		<p><課題></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ スムーズに移動できるような道路ネットワークの形成 ○ 誰もが移動しやすい歩行空間の形成 ○ 駅やバス停から遠い地域などで地域公共交通などの検討 ○ 地域間を結ぶ地域公共交通網の検討
自然・歴史・文化と景観	<p><現状></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ 低地部には田が広がり、高台には生産緑地が多く分布しているが減少傾向 ○ 経営耕地面積及び農家数は減少傾向 ○ 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 <p><心配される事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地域によっては、すべての世代が安心して楽しめる身近な公園が不足 ○ 生産緑地などの農地の減少により防災空地や緑の癒し・うるおいが低下 ○ 経営耕地面積や住宅開発による自然景観の減少 		<p><課題></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ 農地の保全及び活用
防災	<p><現状></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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地区が存在（再掲） <p><心配される事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 災害の発生により大規模な建物被害や人的被害が発生 ○ 災害被害頻度の高い地区が存在 		<p><課題></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 自然災害に対する都市の防災機能の強化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

1 まちづくりの理念や都市計画の目標

まちづくりの理念

充実した日々

目標①

生活環境が整った快適なまちづくり

- 全ての世代が安心して充実した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と拠点を結ぶネットワークづくりを進めます。
- 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

- 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。
- 駅周辺は、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。
- 国道沿道などは、新たな産業の立地や集積を促進します。
- 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

- 人が集まる拠点を結ぶ、誰もが安全かつ便利に移動できる地域公共交通網を構築します。
- 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。
- 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

- 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、みどりと都市空間が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

- 防災対策や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。
- 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す。



2 目指すべき都市像

本市が目指す概ね20年後の目指すべき都市像（都市構造）と誘導方針を以下に示します。

1 土地利用

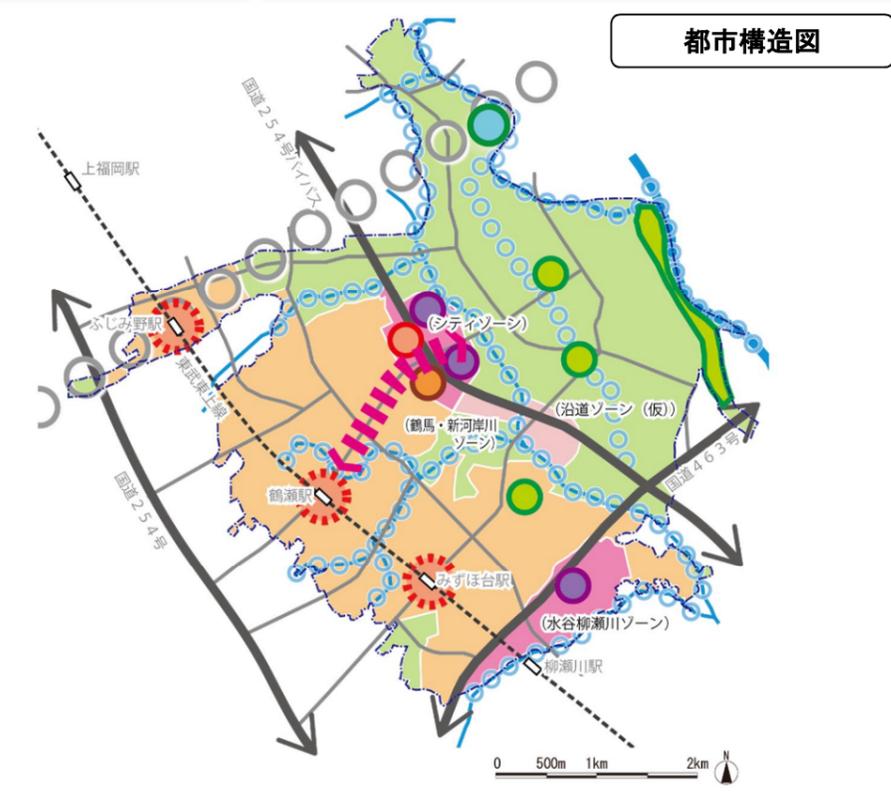
市街化区域	○ 駅徒歩圏内及びその周辺では、人口減少、高齢化に対応したコンパクトで魅力的な、暮らしやすい市街地を形成	
市街化調整区域	○ 自然豊かな風景の保全やレクリエーション空間として活用するとともに、暮らしやすい集落地を形成	
土地利用推進ゾーン	シティゾーン、水谷柳瀬川ゾーン	○ 周辺都市から人やモノが多く集まる、複合的な市街地を形成
	鶴馬・新河岸川ゾーン、沿道ゾーン(仮)	○ 周辺の立地状況や環境に配慮しながら、都市の活力を向上させるための土地利用への転換を誘導 ○ 既存の集落地内や国道沿道の土地利用など、地域の実情に応じた土地利用への転換を誘導

3 軸

道路交通軸	・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
都市交流軸	・市の玄関口とシティゾーンを結ぶシンボル空間を形成
水と緑の軸	・河川や湧水、サイクリングロードなどをつなぎ、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

2 拠点

駅周辺拠点	・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や、都市型住宅の立地を誘導し機能強化 ・まちの玄関口にふさわしい良好な街並みを形成
広域商業拠点	・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
産業拠点	・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
行政・文化拠点	・多くの市民が利用する文化施設や体育施設が集まり、文化・芸術などを通じた交流を促進する拠点を形成
自然・歴史拠点	・市民や周辺都市の住民が豊かな自然や歴史などを始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
びん沼自然公園	・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



3 分野別方針

1 土地利用の方針

○ 産業業務系地区

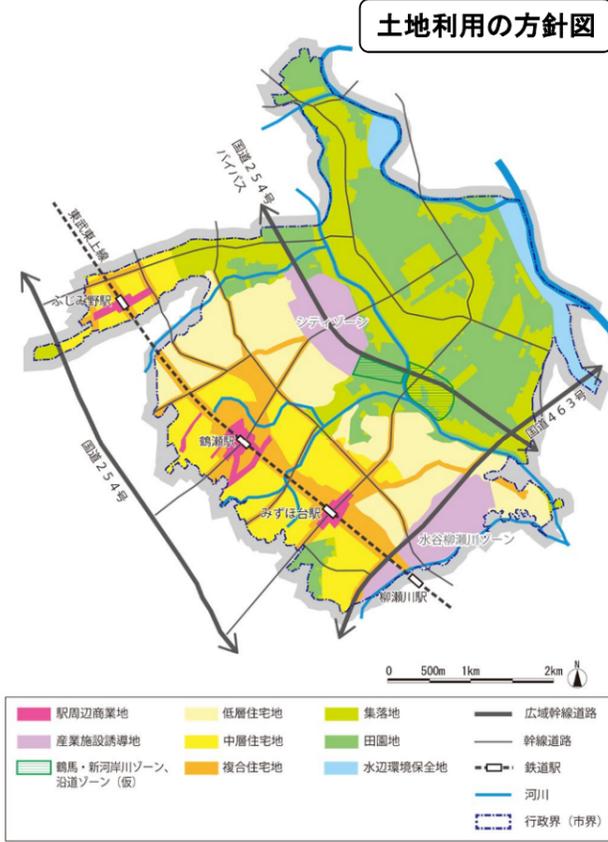
駅周辺商業地	・都市機能を集積し魅力的な市街地を形成 ・福祉施設、子育て施設、都市型住宅などを誘導 ・日常生活を支える商業・サービス機能を維持・向上
産業施設誘導地	・都市的土地利用への転換を誘導し、就業の場や人の集まる場を確保 ・計画的に市街地を整備

○ 住居系地区

低層住宅地	・(郊外部) 静かでゆとりある低層住宅地を形成 ・(住宅が密集している地域) 前面道路空間の確保や、地区計画制度などの導入を検討し、住環境を向上
中層住宅地	・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
複合住宅地	・(駅周辺) 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 ・(住宅地とその他の土地利用が混在する地区) 周辺環境と調和した住宅市街地を形成

○ 田園・集落系地区

集落地	・周辺環境と調和しつつ、ゆとりとうるおいのある住環境の形成や地域の活力を維持 ・地域の核となる基幹的な集落では空き地や空家対策を進め、密度や規模のまとまりを維持 ・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
田園地	・生産基盤としての農地を保全
水辺環境保全地	・市民の憩いやレクリエーションの場としての保全・活用



3 交通体系の方針

○ 鉄道駅周辺

東西連絡の強化	・既存踏切の歩道幅を検討 ・東武東上線の連続立体交差化を要望 ・道路の立体交差化を検討
交通施設の整備	・(鶴瀬) 駅前広場を整備

○ 地域公共交通網の充実

・バス事業者や近隣自治体と連携し、より広域で利用しやすい地域公共交通網の形成を検討 ・最新技術の開発動向を踏まえ、公共交通のあり方を検討

○ 広域幹線道路・幹線道路の整備

広域な幹線道路の整備	・核都市広域幹線道路の整備を要望
都市計画道路の整備推進	・都市計画道路の未整備区間の整備を推進 ・将来の交通需要等を踏まえ、整備内容・必要性を検討

○ 生活道路の整備

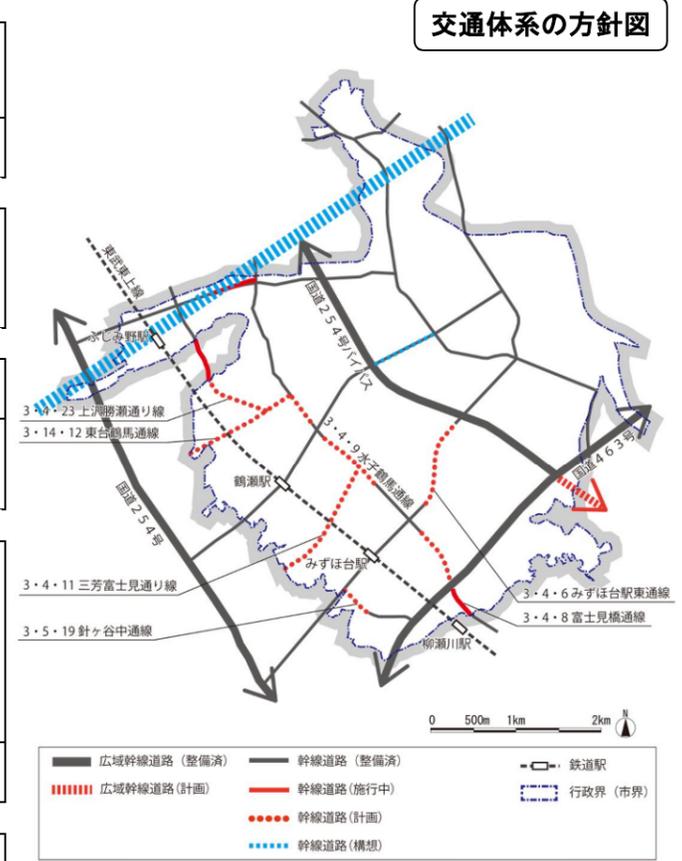
生活道路の整備	・(主要な生活道路) 歩道やグリーンベルトの設置などによる歩行者の安全性を確保。歩道確保のため、水路上の空間活用を検討 ・(その他住宅地内の生活道路) 狭隘道路の解消を進めつつ、通過交通対策等を検討
----------------	--

○ 歩道のバリアフリー化

歩道のバリアフリー化	・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の推進
-------------------	-----------------------------------

○ 自転車走行空間の確保

自転車走行空間の確保	・自転車道・自転車専用通行帯などの設置促進
-------------------	-----------------------



2 住環境整備の方針

○ 住環境の改善

密集市街地の整備・改善	・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 ・防火地域及び準防火地域の指定などを推進
土地区画整理事業の推進及び検討	・土地区画整理事業の推進と良好な街並みづくり ・(みずほ台土地区画整理区域) 社会状況を踏まえ、事業のあり方を検討 ・市街地内の未利用地などの集約や土地活用の促進
空家・空き地の発生抑制、流通・利活用と適正管理	・空家の発生抑制 ・空家の流通・利活用、適正管理の促進 ・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
建築物などの高さ制限	・高層建築物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

○ 身近な公共施設など

公共施設の充実	・適正配置の検討。既存公共施設の長寿命化。 ・ユニバーサルデザインの導入
公共下水道など	・人口動向、土地利用などを踏まえ、必要に応じて計画区域の見直しを検証しつつ、生活排水処理施設の計画的な整備 ・既存施設の長寿命化

4 水とみどりの方針

○ 水と緑の軸の形成

・湧水や河川の親水空間づくり、河川沿いの遊歩道整備 ・公園や樹林を結ぶ散策路の設定 ・近隣市町と連携したネットワークの形成 ・サイクリングコースの活用
--

○ 自然と歴史と文化の交流拠点

自然と歴史文化の交流拠点の整備	・自然・歴史に親しめる場を拠点として保全・活用 ・びん沼自然公園の整備推進 ・水子貝塚公園・難波田城公園の活用
公園などの整備	・公園不足地域における公園整備 ・湧水・樹林の保全、環境整備 ・市民との協働による公園・緑地の整備・維持管理

○ 身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用

湧水と緑の保全・創出・活用	・市民との協働による湧水の保全、環境整備 ・樹林地の保全 ・開発の際に緑地確保を指導
農地の保全・活用	・生産緑地地区を含む農地の保全・活用 ・生産緑地地区の解除に備えた対応検討
歴史的資源の保全・活用	・歴史的資源の保全・活用

5 都市の防災に関する方針

○ 地震・火災に強いまちづくり

密集市街地の防災性向上	・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 ・民間建築物の耐震化促進
公園の防災機能強化	・防災設備・倉庫の設置

○ 水害・土砂災害に強いまちづくり

・安全性の高い市街地への居住誘導 ・下水道(雨水幹線)の整備推進 ・河川・水路・排水ポンプの整備検討 ・農地・緑地の保全による遊水機能保持 ・市街地開発の際の防災対策

○ 防災インフラの整備と復興事前準備

・緊急輸送道路の沿線地域の不燃化・耐震化 ・避難場所の確保、避難路・通学路沿道の建築物の耐震化 ・生産緑地地区の災害時利用に向けた体制づくり ・市民との協働による情報周知・避難訓練 ・復興事前準備の取り組みを推進
--

6 景観形成に関する方針

○ 駅前空間

・鉄道駅及び周辺の良好な景観形成

○ 都市交流軸

・市の玄関口からシティゾーンに至る道路沿道の景観形成

○ 住宅地

・住宅地の街並みルールづくり ・生垣化や敷地内緑化による住宅地景観形成
--

○ 集落地

・農地・集落地の保全、富士山への奥行きを感じる景観形成

○ 幹線道路沿道

・過度に目立つ建築物・屋外広告物の抑制 ・周辺景観に配慮した舗装材や植樹による景観づくり

【地域区分】

- 地域別構想では、全体構想と整合を図り、地域の特性などを取り入れながら、身近な生活圏における地域像、まちづくり施策の方向性を示します。
- 本市の地域区分は、町会や地域のまとまりなどを考慮して市域を7地域に区分し、それぞれの地域のまちづくりの方針【地域別構想】を示します。

【地域の概要】

名称	面積 (ha)	人口 (2015年(平成27年))
鶴瀬東	314.2	27,825
鶴瀬西	107.2	15,650
勝瀬	233.5	20,832
南畑	816.2	5,155
水谷	267.3	19,265
水谷東	105.7	6,009
西みずほ台	135.1	15,027



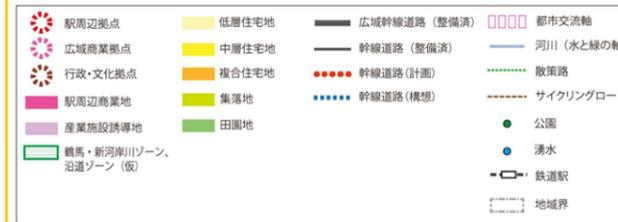
各地域の位置図

1. 鶴瀬東地域
【地域の将来像】

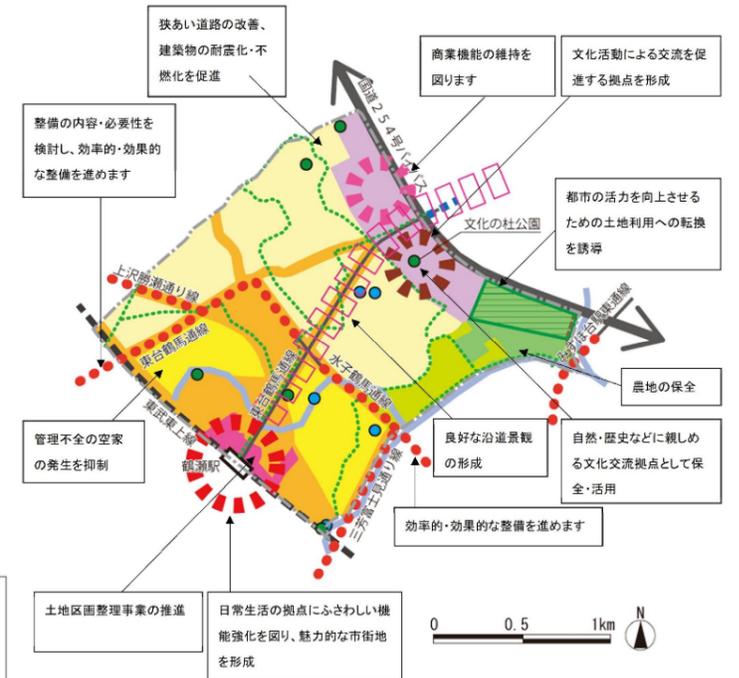
歴史・自然とにぎわい・活力を備え、多様な世代がつながり安全・安心に暮らせるまち

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をつながることで、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。



【鶴瀬東地域 まちづくり方針図】



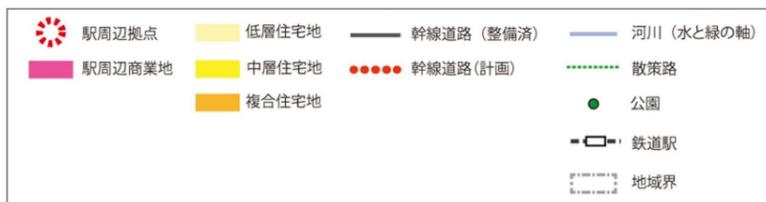
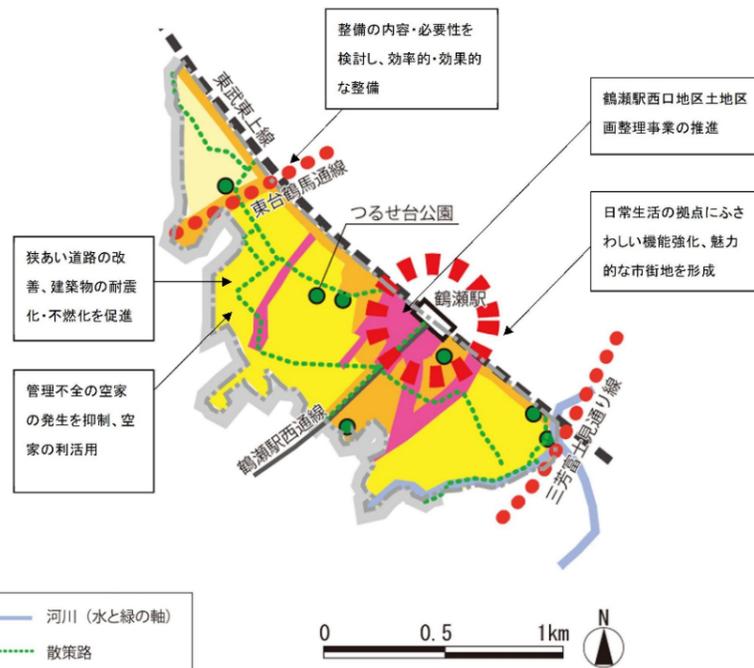
2. 鶴瀬西地域
【地域の将来像】

地域の連携で実現する、便利で安全・安心に暮らせる緑豊かなまち

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・公益機能や公共交通を充実させ、生活に便利で移動しやすいまちを目指します。

【鶴瀬西地域 まちづくり方針図】



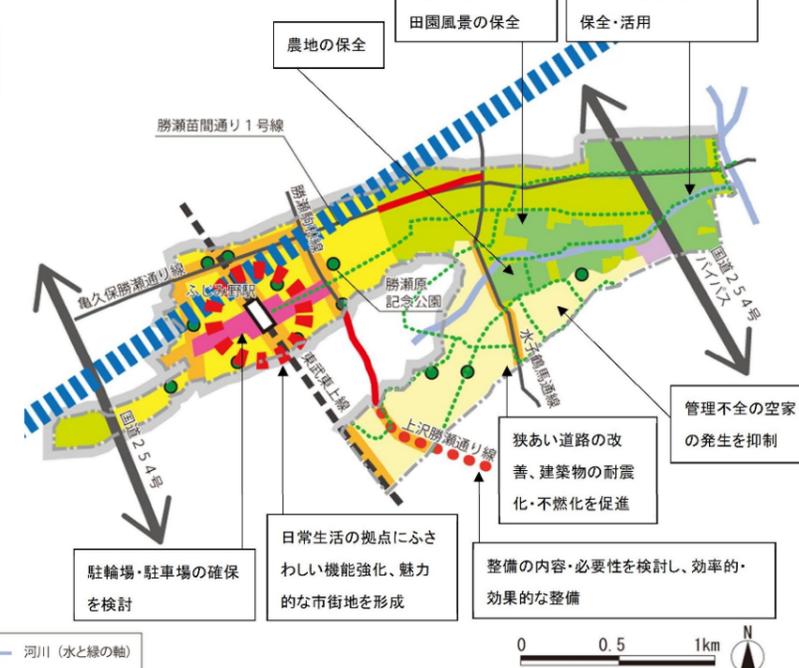
3. 勝瀬地域
【地域の将来像】

良好な住環境と歴史・原風景が共存する、安全・安心に暮らせるまち

市内唯一の特急・快速停車駅である強みを活かし、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、安全・安心に暮らせるまちを目指します。

【勝瀬地域 まちづくり方針図】



4. 南畑地域

【地域の将来像】

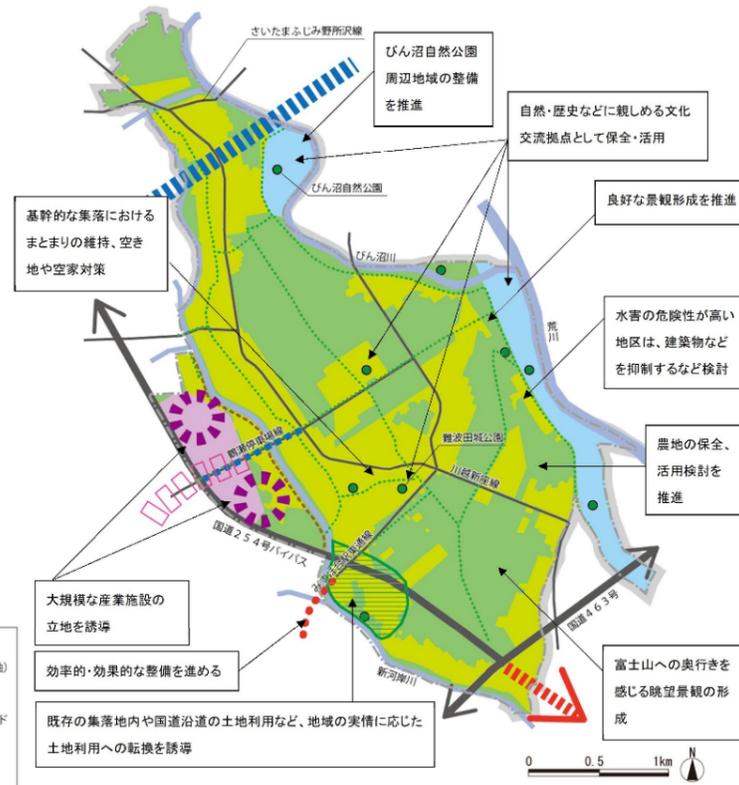
広大な水辺を有し、田園風景と集落地が調和した、移動に便利で豊かな暮らしができるまち

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豊かな住環境を守ります。

公共交通網の充実した移動しやすいまちづくりを進め移動に困らない地域づくりを行います。

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。

【南畑地域 まちづくり方針図】



5. 水谷地域

【地域の将来像】

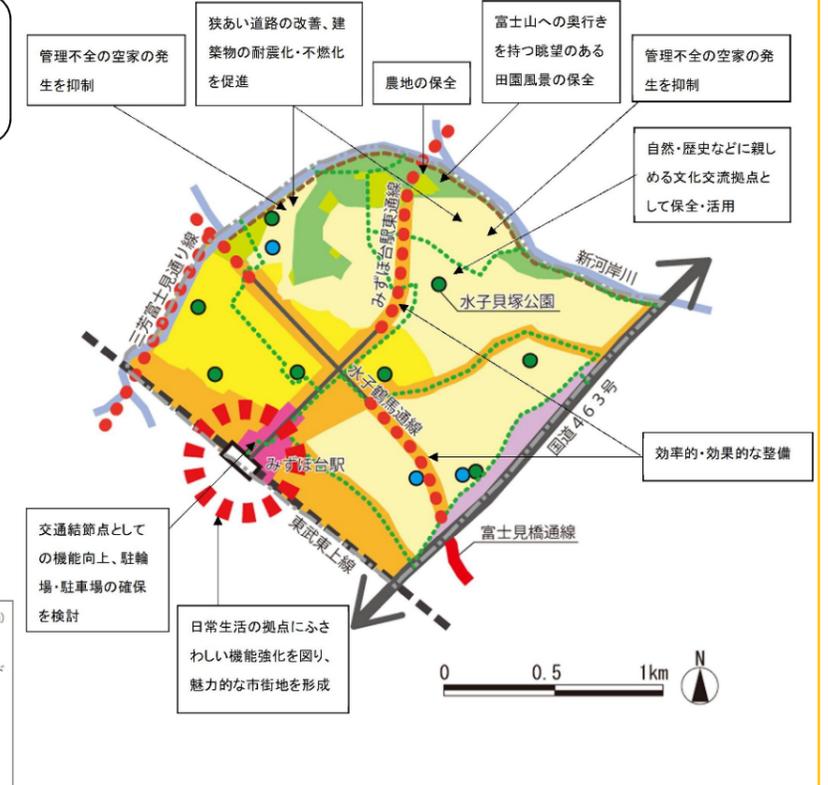
新たな活力と駅の交通利便性を有し、地域内の緑と歴史を大切にしながら豊かで安全・安心に暮らせるまち

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緑・歴史を活かしたまちづくりを進めます。

道路整備と公共交通網の充実により移動しやすい環境づくりを行います。

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。

【水谷地域 まちづくり方針図】



6. 水谷東地域

【地域の将来像】

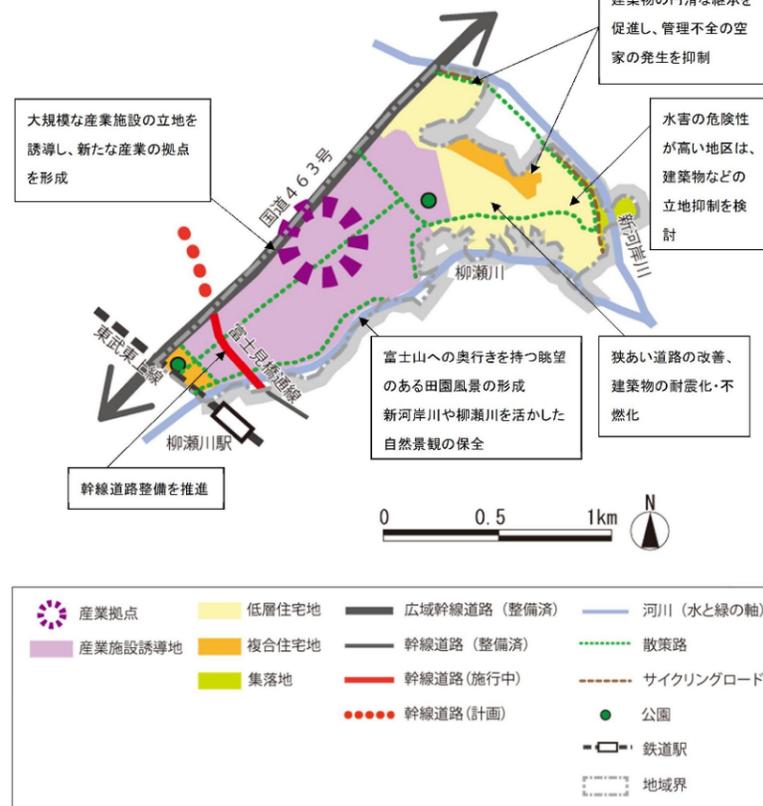
新旧市街地が調和し、うるおいのある水辺と住環境を備えたまち

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。

公共交通網は志木市方面との路線維持や更なる充実を図り移動しやすい環境づくりを行います。

また、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。

【水谷東地域 まちづくり方針図】



7. 西みずほ台地域

【地域の将来像】

医療・福祉機能と駅の利便性を併せ持ち、多様な世代が交流し暮らすまち

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。また、水谷柳瀬川ゾーン針ヶ谷地区では医療・福祉系の土地利用を誘導します。

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、安全・安心に暮らせるまちを目指します。

【西みずほ台地域 まちづくり方針図】

