

## 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。

地域別構想では、全体構想を基本としつつ、各地域におけるより詳細なまちづくりの方針を示します。

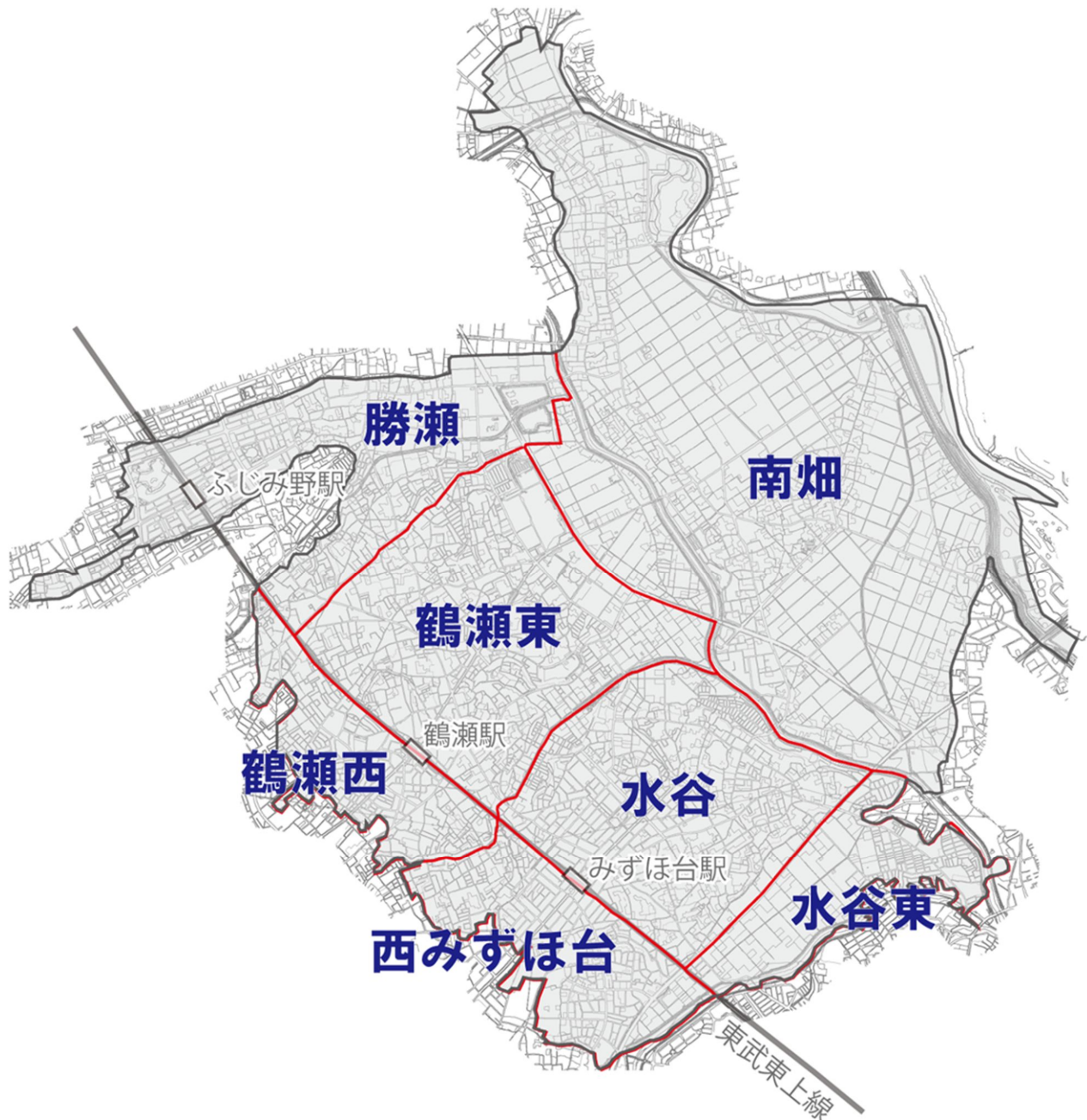


図 地域位置図

# 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おり、交通の利便性が高い地域です。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、その中に畑や公益施設、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、市役所を中心とした公益施設があり、その周囲に田や畑が広がっています。

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。

本地域の総人口推移をみると、2025年に人口のピークを迎え、徐々に減少する傾向が推測されます。2040年までに年少人口と生産年齢人口は緩やかに減少することが推測され、一方で老年人口は増加が続くことが推測されます。人口の増減数の見通しをみると、上沢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。

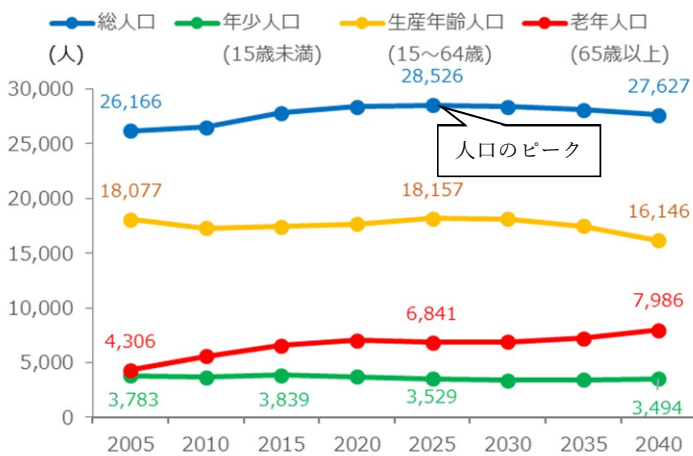
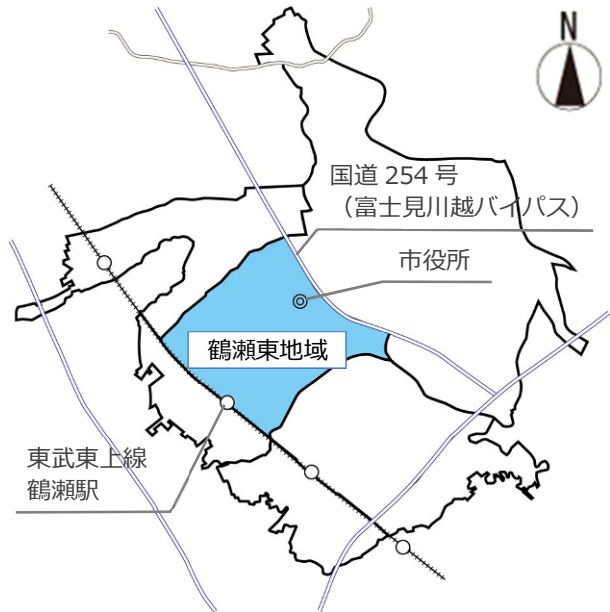
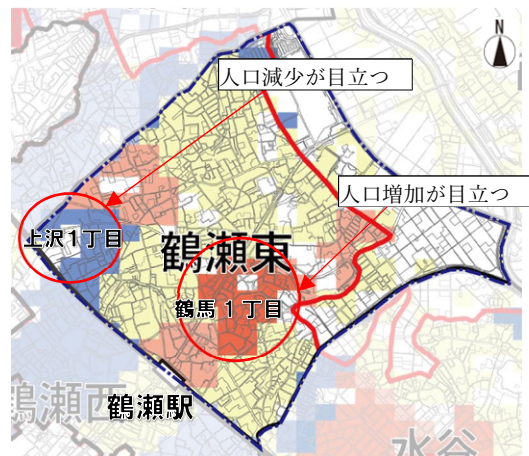


図 人口推移と今後の見通し (2005~2040年)

出典 市独自推計



人口の増減数(2015~2040年)

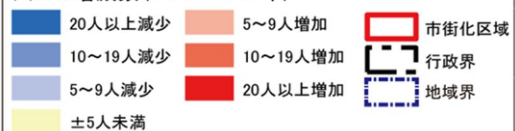


図 人口の増減 (2015~2040年)

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

- 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、高齢者が安心して暮らすことができるよう、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。
- 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、魅力あるまちづくりが必要です。
- 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。
- 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

- 人口減少が見込まれる上沢地区などは、空き地・空家対策やインフラの老朽化対策などにより、魅力ある市街地を維持することが必要です。
- 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。
- 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。

### 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。
- 交通利便性が低い地区では、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

- 一人あたりの公園面積は0.9㎡/人と低く、公園の整備・充実が必要です。
- 屋敷林などの民有緑地の適切な維持・管理が必要です。
- 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

- 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。
- 山室地区や渡戸地区、上沢地区の一部などの災害に弱い密集市街地は地区の不燃化などの対策が必要です。
- 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、地域のアイデンティティを感じる街並み形成が必要です。

### (3) 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】

- 鶴瀬駅東口周辺は駅周辺拠点として、福祉施設や子育て施設などや都市型住宅を誘導するなど、都市機能を集積した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。
- 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・向上させ、利用促進を図ります。

##### 【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、文化の杜公園など、公共公益施設が集まり、行政サービスの提供や、文化活動による交流を促進す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。
- シティゾーンの隣接地では、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へ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。

##### 【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。
- 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。

【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

- 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。
- 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。
- 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、管理不全の空家の発生を抑制します。また、建築物の改修支援や空家の利活用を促進します。
- 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。

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。

【道路整備】

- 鶴瀬駅東口周辺では、駅前広場を整備します。
- 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促進し、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】

- 鶴瀬駅東口から市役所周辺へのバス路線の維持を図ります。

### ④ 水とみどりの方針

#### 【水と緑の軸の形成】

- 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。
- 身近な公園を整備します。

#### 【身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用】

- 生産緑地や樹林地の保全・活用に努めます。
- 大字鶴馬地区の農地の保全に努めます。

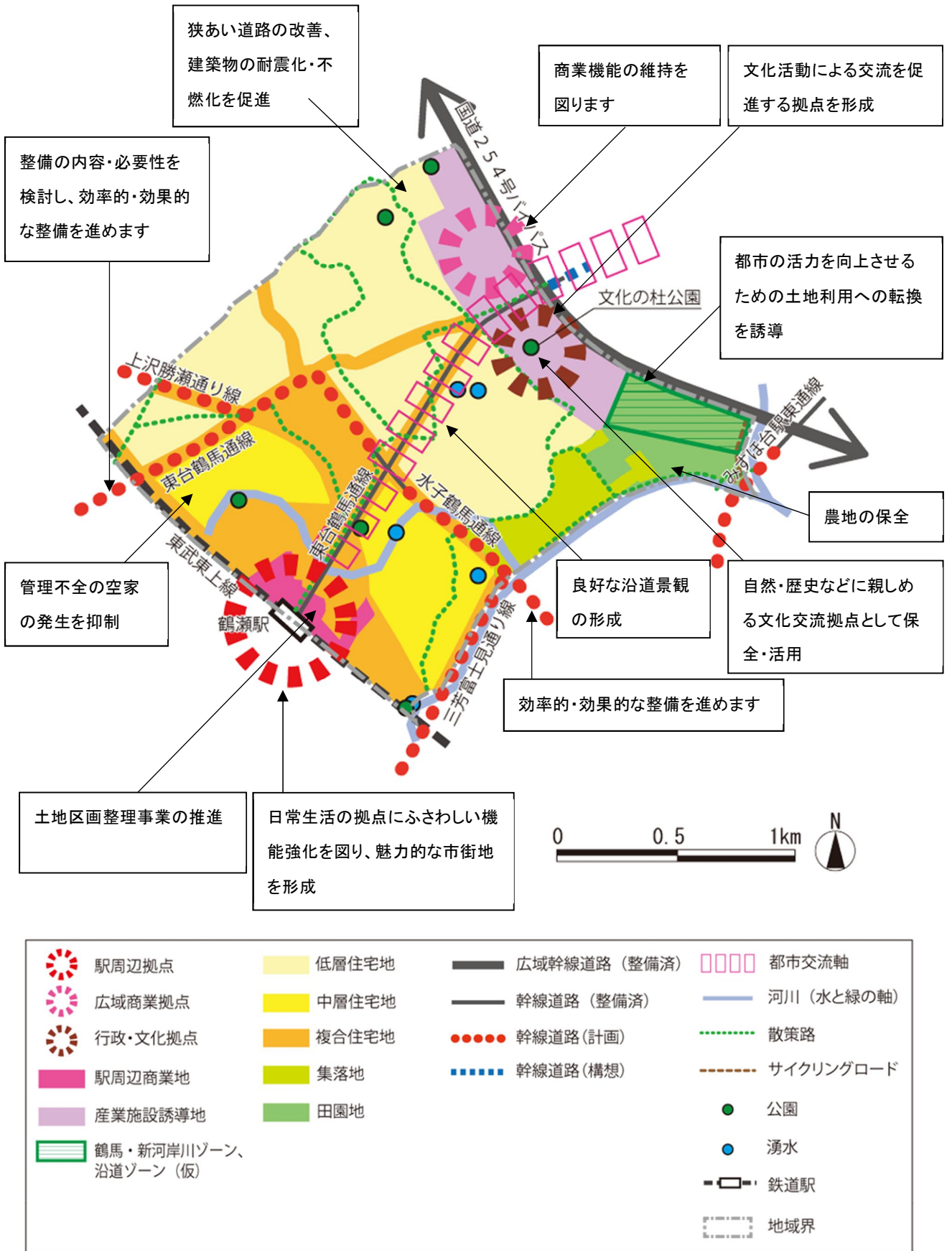
### ⑤ 都市の防災に関する方針

- 山室地区や渡戸地区、上沢地区の一部などにある密集市街地は、整備改善を推進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。
- 水害・土砂災害の危険性が高い大字鶴馬地区や山室地区の一部では、コミュニティ主体での避難ルートや避難場所の確認などに取り組みます。
- 農地保全による遊水機能を保持します。
- 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

- 鶴瀬駅周辺は風格ある本市の玄関口としてふさわしい良好な景観を形成します。
- 都市交流軸沿道の良好な景観を形成します。
- 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。
- 住宅地の街並みルールづくりを検討します。

●鶴瀬東地域 まちづくり方針図 **作成中**



## 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、生活利便性や交通利便性の高い地域です。

地域内の市街化区域は、主に住宅地が形成されており、その中に畑や一部公益施設があります。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。



本地域の総人口推移をみると、2020年に人口のピークを迎え、徐々に減少する傾向が推測されます。生産年齢人口は2025年以降に減少することが推測されます。一方で、老年人口は2040年まで総じて増加が続くことが推測されます。

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。

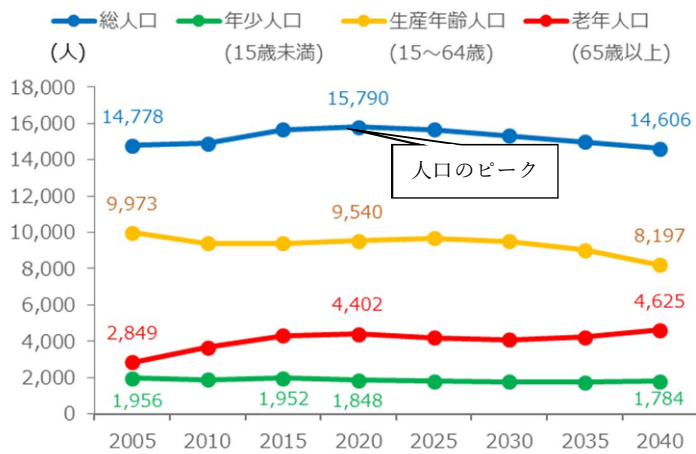


図 人口推移と今後の見通し (2005~2040年)  
出典 市独自推計

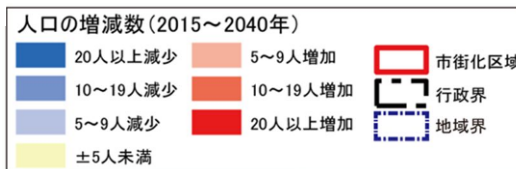
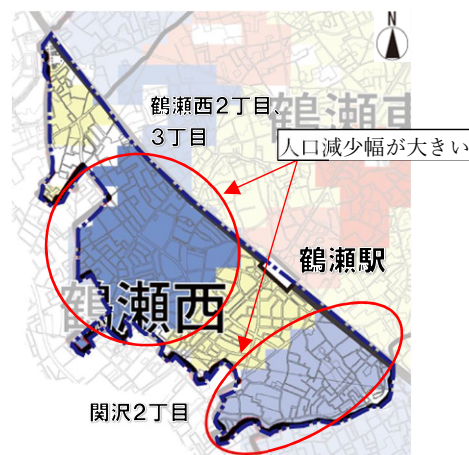


図 人口の増減 (2015~2040年)

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

- 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、魅力ある市街地を維持する必要があります。
- 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

- 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。
- 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。

### 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。
- （県）三芳富士見線と川越街道の交差点部の渋滞箇所への対策が必要です。
- 交通利便性が低い地区では、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

- 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。
- 屋敷林などの民有緑地の適切な維持・管理が必要です。
- 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災害に弱い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。
- 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、地域のアイデンティティを感じる街並み形成が必要です。

### (3) 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。

### (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、日常生活の拠点にふさわしい機能強化を図り、福祉施設や子育て施設などや都市型住宅を誘導するなど、都市機能を集積した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。
- 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・向上させ、利用促進を図ります。

##### 【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

##### 【住環境の改善】

- 鶴瀬駅西口周辺では、鶴瀬駅西口地区土地区画整理事業を推進します。
- 鶴瀬西地区や上沢地区、関沢地区の一部は、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。
- 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、管理不全の空家の発生を抑制します。また、建築物の改修支援や空家の利活用を促進します。
- 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。

### ③ 交通体系の方針

#### 【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。
- 鶴瀬駅西口周辺では、駅前広場を整備し、駐車場の確保を検討します。
- 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促進し、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】

- 鶴瀬駅西口からのバス路線の維持を図ります

### ④ 水とみどりの方針

#### 【水と緑の軸の形成】

- 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】

- 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。
- 身近な公園を整備します。

#### 【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。
- 生産緑地は、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

- 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、整備改善を推進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。
- 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

- 鶴瀬駅周辺は風格ある本市の玄関口としてふさわしい良好な景観を形成します。
- 街並みルールづくりを検討します。



### 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おり、都心への交通アクセスが高い地域です。

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、多くの農地や公益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供用区間であり、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。

本地域の総人口推移をみると、2035年に人口のピークを迎え、その後は減少に転じることが推測されます。2040年までに年少人口と生産年齢人口は減少することが推測され、老年人口は2040年まで増加が続くことが推測されます。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。

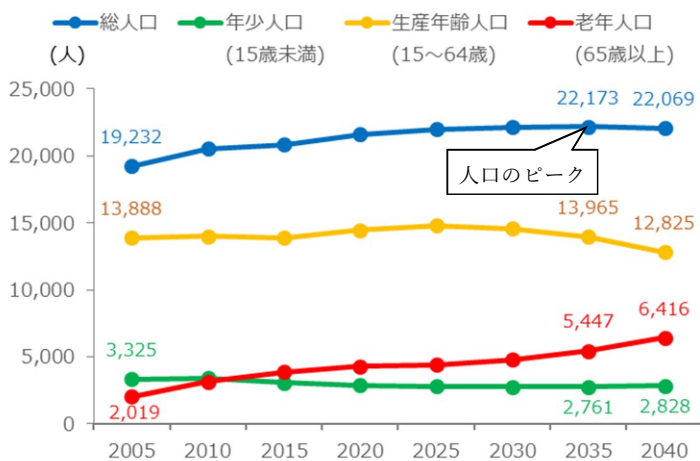
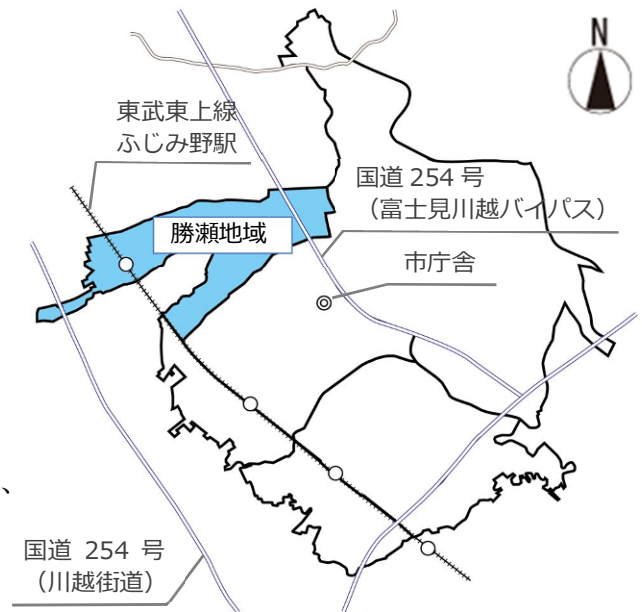


図 人口推移と今後の見通し (2005~2040年)

出典 市独自推計

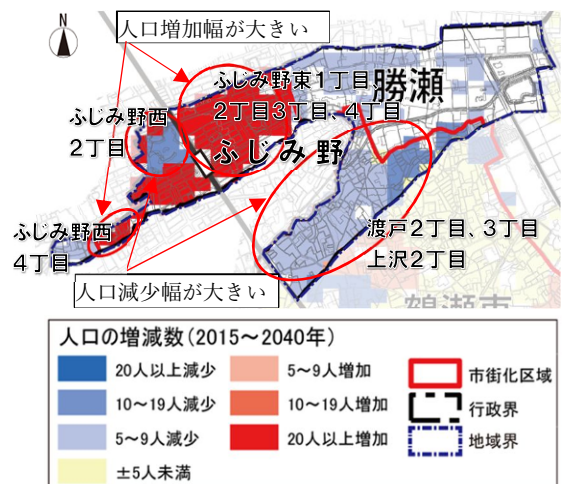


図 人口の増減 (2015~2040年)

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

- 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。
- 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

- 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、魅力ある市街地を維持することが必要です。
- 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。

### 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。
- ふじみ野駅周辺の放置自転車対策が必要です。
- 交通利便性が低い地区では、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

- 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。
- 屋敷林などの民有緑地の適切な維持・管理が必要です。
- 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

- 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。
- 渡戸地区や上沢地区の一部などの災害に弱い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。
- 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、地域のアイデンティティ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。

### (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、駅周辺の良い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。

### (4) まちづくりの方針

#### ① 土地利用の方針

##### 【駅周辺商業地】

- ふじみ野駅周辺は日常生活の拠点にふさわしい機能強化を図り、福祉施設や子育て施設などや都市型住宅を誘導するなど、都市機能を集積した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。
- 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・向上させ、利用促進を図ります。

##### 【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

### 【住環境の改善】

- 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。
- 人口減少などにより、空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、管理不全の空家の発生を抑制します。また、建築物の改修支援や空家の利活用を促進します。
- 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は、防火地域及び準防火地域の指定などを推進します。

## ③ 交通体系の方針

### 【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。
- ふじみ野駅周辺では、駐輪場・駐車場の確保を検討します。
- 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促進し、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】

- ふじみ野駅からの不便地区までの地域公共交通の充実を図り、移動に苦労しない地域を目指します。

## ④ 水とみどりの方針

### 【水と緑の軸の形成】

- 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。
- 身近な公園を整備します。

### 【身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用】

- 生産緑地や樹林地の保全・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に努めます。



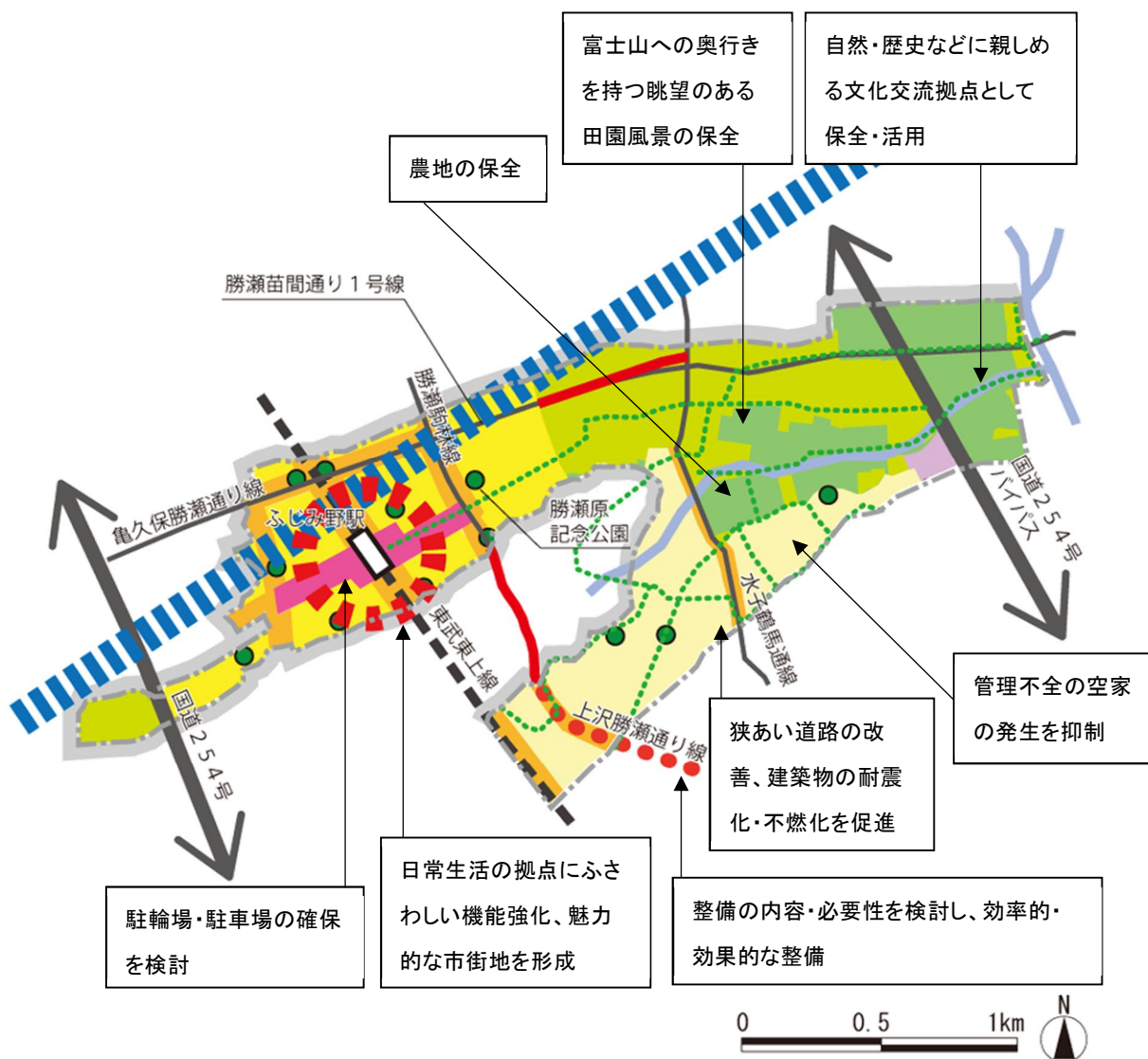
**⑤ 都市の防災に関する方針**

- 渡戸地区や上沢地区の一部などにある密集市街地は、整備改善を推進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。
- 水害の危険性が高い大字勝瀬地区や大字鶴馬地区では、コミュニティ主体での避難ルートや避難場所の確認などに取り組みます。
- 農地保全による遊水機能を保持します。
- 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**

- ふじみ野駅は、「本市の玄関口」にふさわしい良好な景観を形成します。
- 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 **作成中**



	駅周辺拠点		低層住宅地		広域幹線道路 (整備済)		河川 (水と緑の軸)
	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 (計画)		公園
			集落地		幹線道路 (構想)		鉄道駅
			田園地				地域界

## 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号バイパスが通っていますが、鉄道駅へのアクセスなど交通利便性が低い地域です。

本地区は農地を中心に、既存集落や公益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。

本地域の総人口推移をみると、2015年に人口のピークを迎え、徐々に減少する傾向にあります。2040年までに年少人口と生産年齢人口は緩やかに減少し、一方で老年人口は総じて増加が見込まれます。人口の増減数の見通しをみると、地域全域で大きな増減ありません。

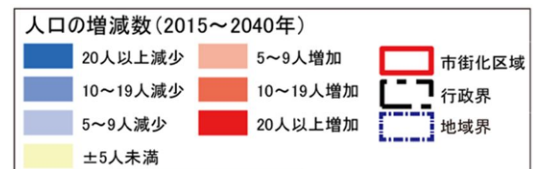
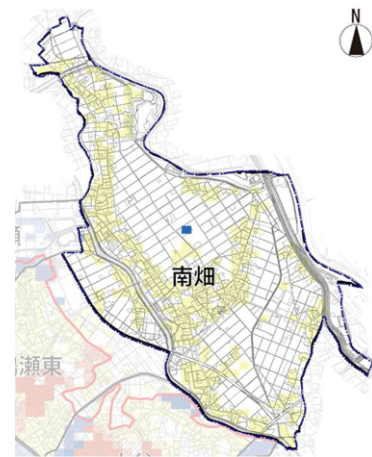
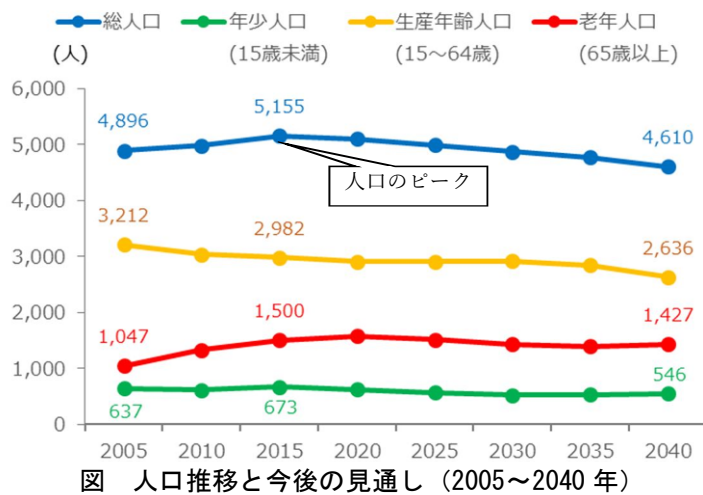
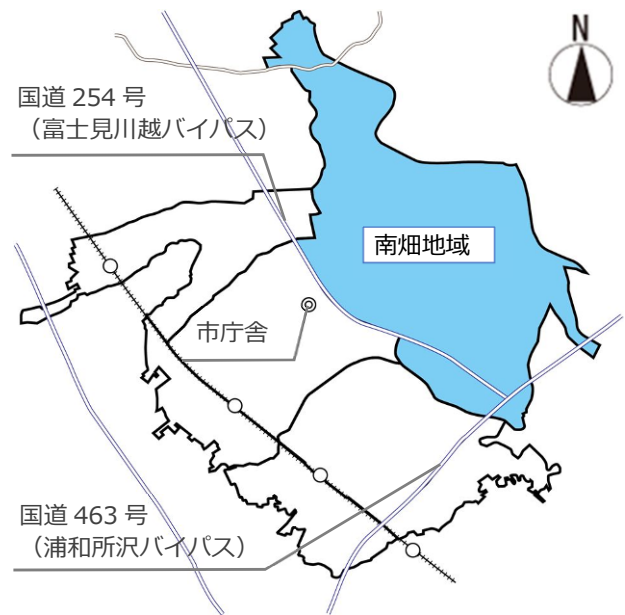


図 人口の増減 (2015~2040年)

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

- 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

- 公共交通の利便性の高い既存集落では、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。
- 鉄道駅から離れており、交通利便性が低いため、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。
- 新河岸川沿いなどのサイクリングコースの魅力向上と、まちなかからのアクセスルート形成が必要です。

### ④ 水とみどりに関する課題

- 難波田城公園など都市公園は、施設の老朽化に伴う計画的な改修・修繕が必要です。
- 地域内の歴史公園や水辺環境及び農地は、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。
- 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

#### 「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。

公共交通網を充実して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。

### (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。

##### 【集落地】

- 大字東大久保地区や大字上南畑地区、大字下南畑地区の集落地は、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

##### 【住環境の改善】

- 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。

##### 【身近な公共施設など】

- 公共下水道の未整備地域の整備促進を図りつつ、人口動向などを踏まえ、必要に応じた区域の見直しを行います。

## 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の設置を促進し、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】

- 鉄道駅やバス停から離れた不便地区の地域公共交通の充実を図り、新たな公共交通の導入などを検討し、移動に苦勞しない地域を目指します。

## ④ 水とみどりの方針

### 【水と緑の軸の形成】

- 新河岸川やびん沼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。
- 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楽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。
- びん沼自然公園周辺地域の整備を推進します。
- 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。

### 【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。
- 農地は保全し、活用を検討します。

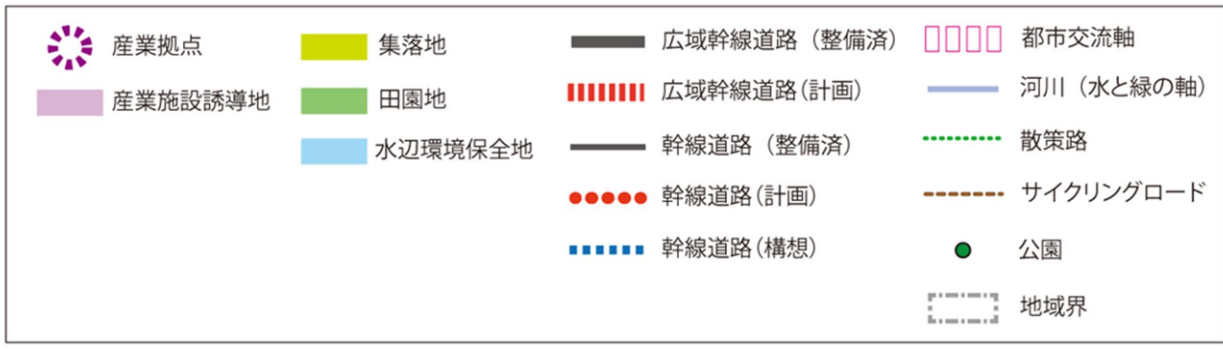
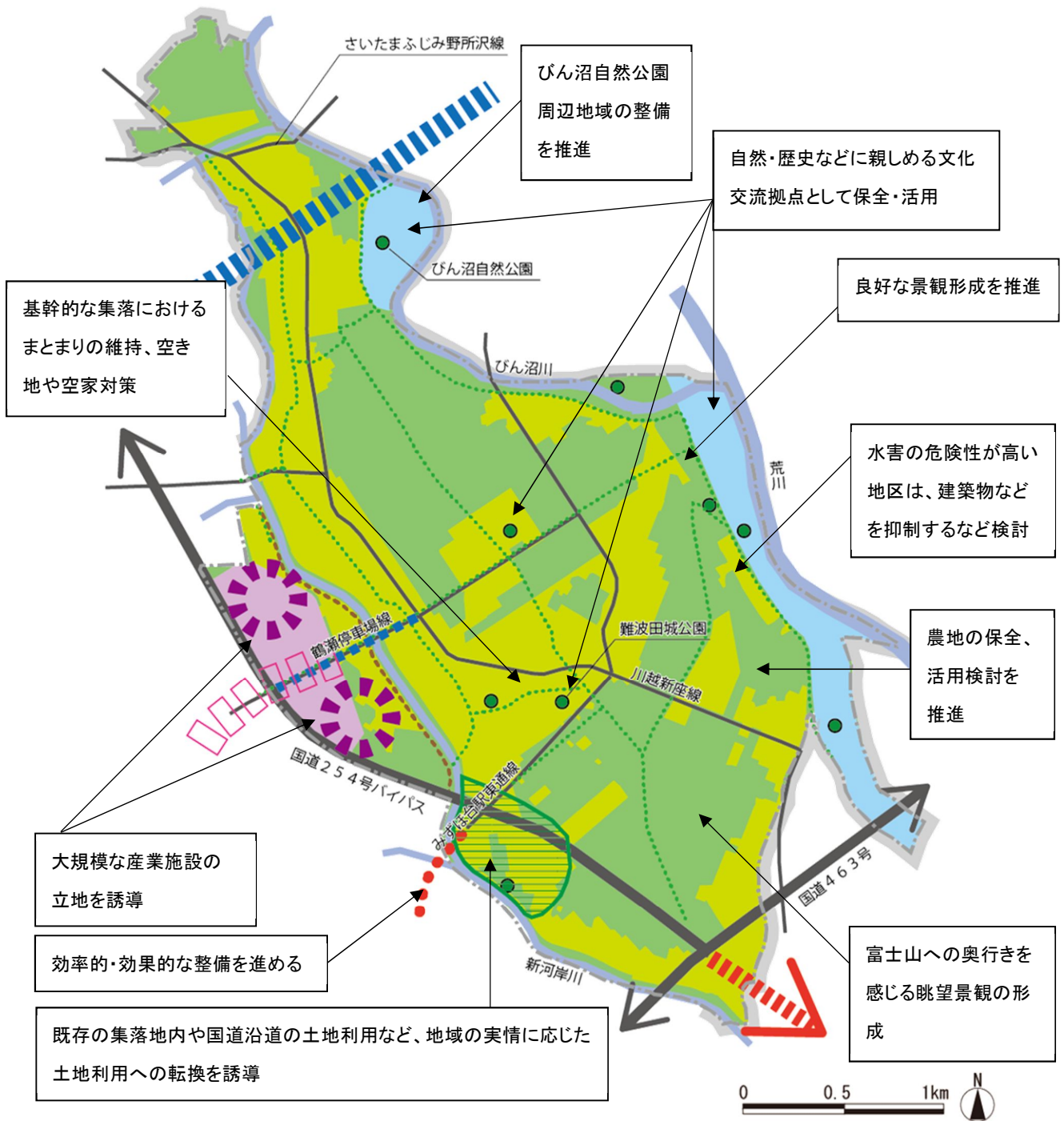
## ⑤ 都市の防災に関する方針

- 狭あい道路の改善を促進します。
- 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では、コミュニティ主体での避難ルートや避難場所の確認などに取り組みます。
- 農地保全による遊水機能を保持します。
- 下水道（雨水幹線）の整備を推進します。
- 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

- 都市交流軸沿道の良い景観を形成します。
- 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。

●南畑地域 まちづくり方針図 **作成中**



## 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緑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号バイパスが通っており、東武東上線みずほ台駅周辺を中心に住宅地が形成されており、都心への交通利便性が高い地域です。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、その中に農地と公益施設が点在し、ふじみ野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。

本地域の総人口推移をみると、2015年以降ほぼ横ばいに推移しますが、2025年に人口のピークを迎え、緩やかに減少する傾向にあります。2040年までに年少人口と生産年齢人口は緩やかに減少し、一方で老年人口は増加が見られます。

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。

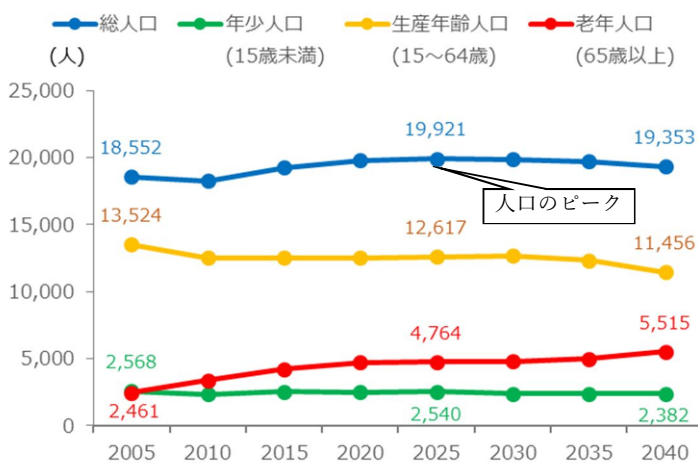
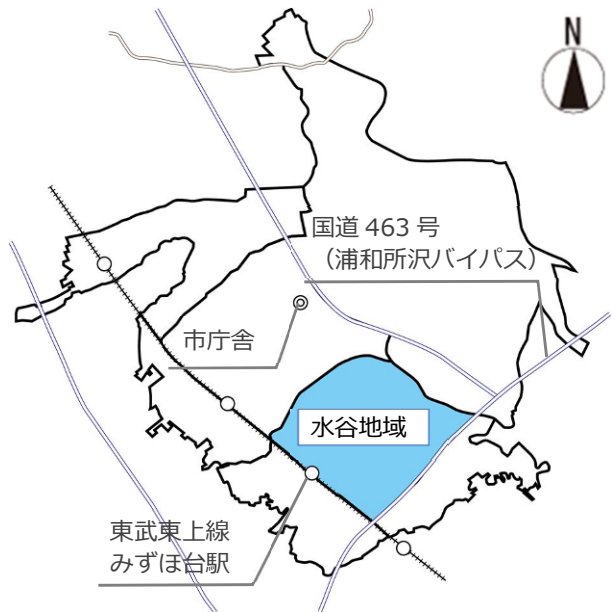


図 人口推移と今後の見通し (2005~2040年)  
出典 市独自推計

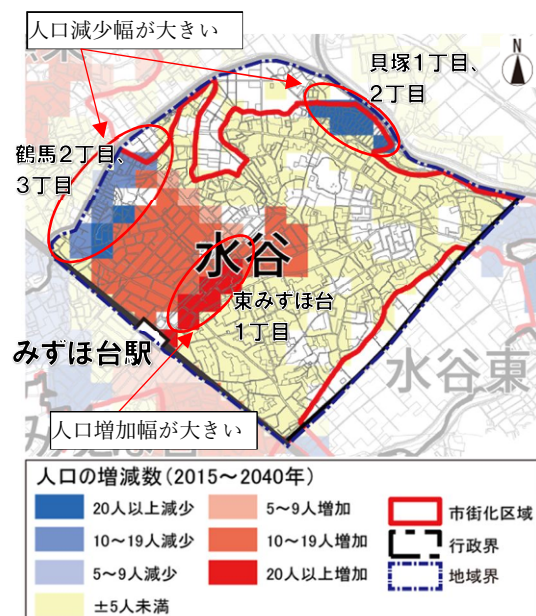


図 人口の増減 (2015~2040年)

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

- 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

- 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、魅力ある市街地を維持することが必要です。
- 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。

### 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号バイパスの渋滞箇所への対策が必要です。
- 交通利便性が低い地区では、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

- 一人あたりの公園面積は4.1㎡/人と低く、公園の整備・充実が必要です。
- 屋敷林などの民有緑地の適切な維持・管理が必要です。
- 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。
- 貝塚地区や鶴馬地区の一部などの災害に弱い密集市街地は地区の不燃化などの対策が必要です。
- 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、地域のアイデンティティ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。

### (3) 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た豊かで安全・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。

### (4) まちづくりの方針

#### ① 土地利用の方針

##### 【駅周辺商業地】

- 日常生活の拠点にふさわしい機能強化を図り、福祉施設や子育て施設などや都市型住宅を誘導するなど、都市機能を集積した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。

##### 【産業施設誘導地】

- 水谷柳瀬川ゾーンでは、国道463号バイパス沿道という立地条件を活かし、医療・福祉、教育、産業機能を誘導します。
- 土地利用誘導に向けては市街化編入を検討し、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

### 【住環境の改善】

- 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。
- 人口減少などにより、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、管理不全の空家の発生を抑制します。また、建築物の改修支援や空家の利活用を促進します。
- 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。

## ③ 交通体系の方針

### 【道路整備】

- 既存の踏切は、改善を検討します。
- みずほ台駅東口周辺では、駐輪場・駐車場の確保を検討します。
- 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促進し、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バス路線の維持を図ります。

## ④ 水とみどりの方針

### 【水と緑の軸の形成】

- 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。
- 身近な公園を整備します。

### 【身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用】

- 生産緑地や樹林地の保全・活用に努めます。
- 大字水子地区の農地の保全に努めます。

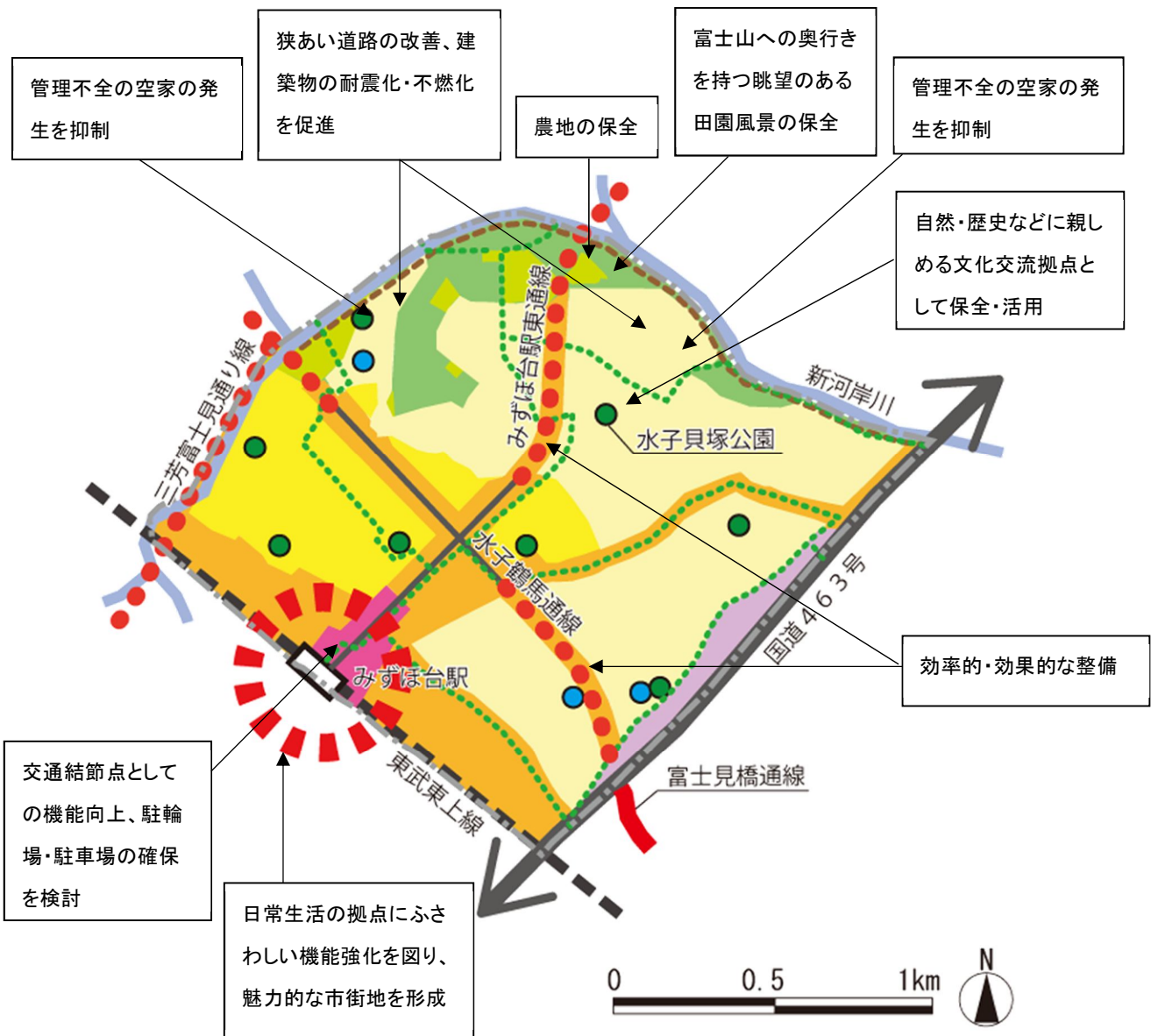
### ⑤ 都市の防災に関する方針

- 貝塚地区や鶴馬地区の一部などにある密集市街地は、整備改善を推進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。
- 水害・土砂災害の危険性が高い貝塚地区や大字鶴馬地区、大字水子地区では、コミュニティ主体での避難ルートや避難場所の確認などに取り組みます。
- 農地保全による遊水機能を保持します。
- 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

- みずほ台駅周辺は本市の玄関口としてふさわしい良好な景観を形成します。
- 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 **作成中**



	駅周辺拠点		低層住宅地		広域幹線道路（整備済）		河川（水と緑の軸）
	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）		サイクリングロード
			集落地		幹線道路（計画）		公園
			田園地		幹線道路（構想）		湧水
							鉄道駅
							地域界

## 6 水谷東地域

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号バイパスが通っています。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。

本地域の総人口推移をみると、2010年に人口のピークを迎え、徐々に減少する傾向にあります。2040年までに、年少人口と生産年齢人口は減少し、一方で老年人口は総じて増加が続くことが見込まれます。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。

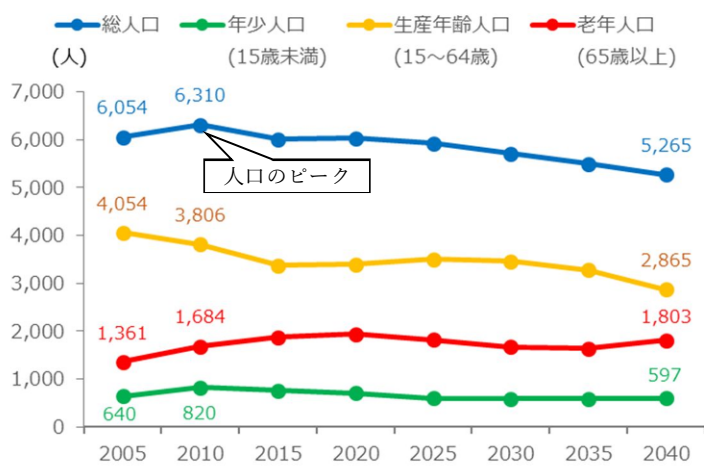
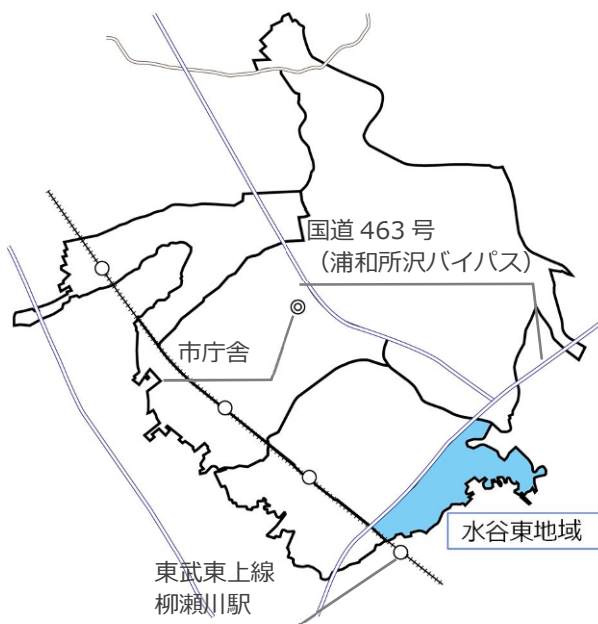


図 人口推移と今後の見通し（2005～2040年）  
出典 市独自推計

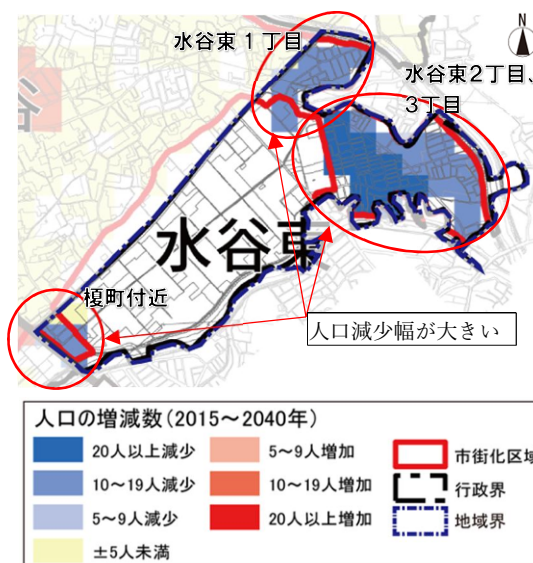


図 人口の増減（2015～2040年）  
資料 将来人口・予測ツール V2（H27 国調対応版）  
国土交通省 国土技術政策総合研究所

## (1) 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交通利便性の高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から、周辺地域の持つ資源を生かし、地域商業の活性化が求められます。
- 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

- 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、生活環境の悪化を防ぐことが必要です。
- 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。

### 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。
- 交通利便性が低い地区では、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

- 一人あたりの公園面積は0.8㎡/人と低く、公園の整備・充実が必要です。
- 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。
- 農地は保全・活用が必要です。

### ⑤ 都市の防災に関する課題

- 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。
- 水谷東地区など災害に弱い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。
- 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。

## (2) 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。

## (3) 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 号バイパス沿道という立地条件を活かし、医療・福祉、教育、産業機能を誘導します。
- 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。
- 土地利用誘導に向けては市街化編入を検討し、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・向上させ、利用促進を図ります。
- 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

#### 【住環境の改善】

- 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。
- 人口減少などにより、空家が増加している水谷東地区は、建築物の円滑な継承を促進し、管理不全の空家の発生を抑制します。また、建築物の改修支援や空家の利活用を促進します。



- 延焼による被害が想定される水谷東地区の一部は、防火地域及び準防火地域の指定などを推進します。

### 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促進し、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】

- 地域内の不便地区の地域公共交通の充実を図り、新たな公共交通の導入などを検討し、移動に苦勞しない地域を目指します。

### ④ 水とみどりの方針

#### 【水と緑の軸の形成】

- 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】

- 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。
- 身近な公園を整備します。

#### 【身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用】

- 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。
- 大字水子地区の農地の保全、活用を検討します。

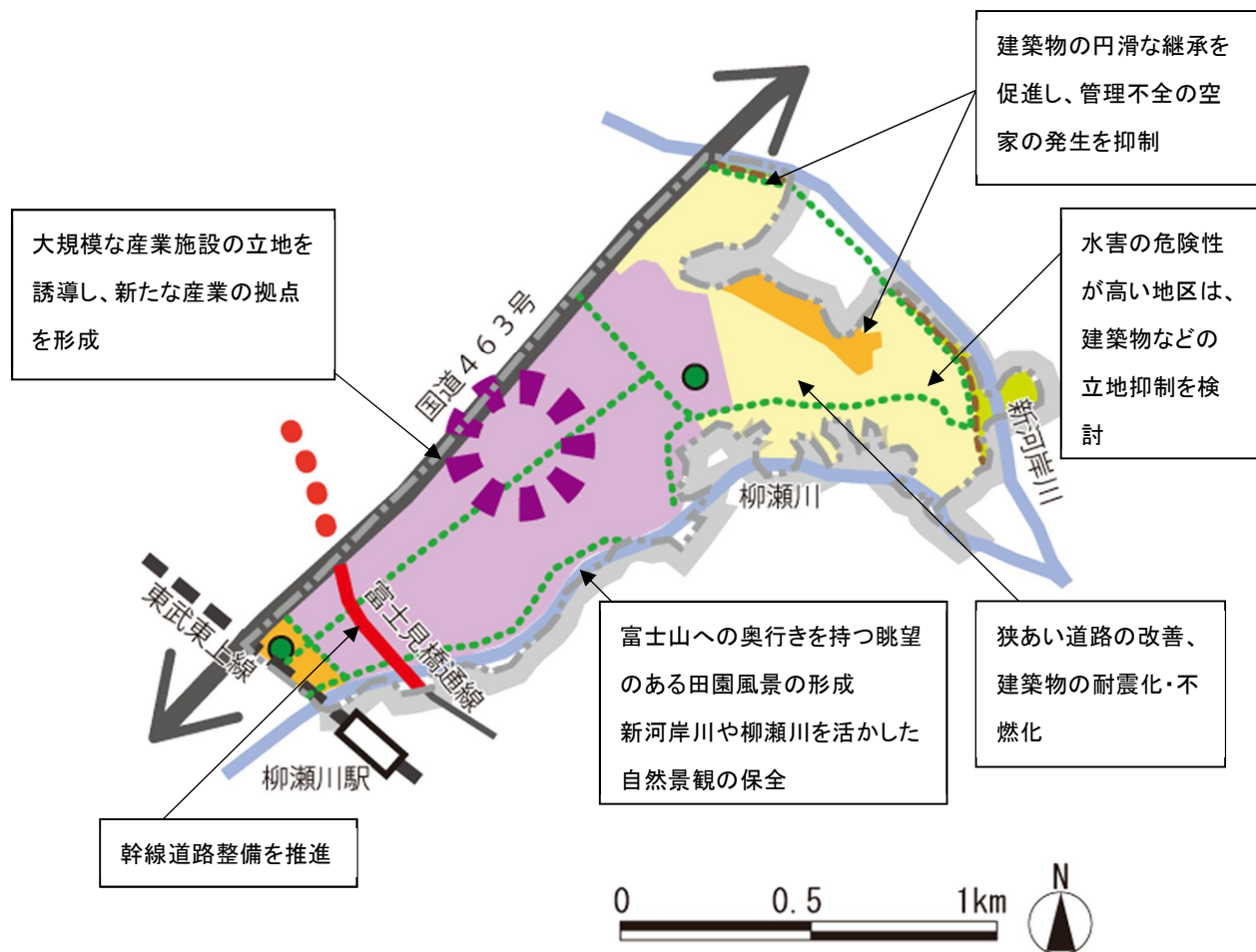
### ⑤ 都市の防災に関する方針

- 水谷東地区にある密集市街地は、整備改善を推進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。
- 水害の危険性が高い地域では、コミュニティ主体での避難ルートや避難場所の確認などに取り組みます。
- 農地保全による遊水機能を保持します。
- 下水道（雨水幹線）の整備を推進します。
- 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

- 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た自然景観を保全します。

●水谷東地域 まちづくり方針図 **作成中**



	産業拠点		低層住宅地		広域幹線道路 (整備済)		河川 (水と緑の軸)
	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)		サイクリングロード
					幹線道路 (計画)		公園
							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号バイパスが通っているほか、東武東上線みずほ台駅周辺を中心に市街地が形成され、都心への交通利便性、生活利便性の高い地域です。

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、その中に農地と公益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。

本地域の総人口推移をみると、2025年に人口のピークを迎え、緩やかに減少する傾向にあります。2040年までに年少人口はほぼ横ばいですが、生産年齢人口は緩やかに減少、一方で老年人口は総じて増加が続くことが見込まれます。人口の増減数の見通しをみると、針ヶ谷地区や西みずほ台地区の一部で人口増加、西みずほ台3丁目や関沢3丁目では人口減少が見込まれます。

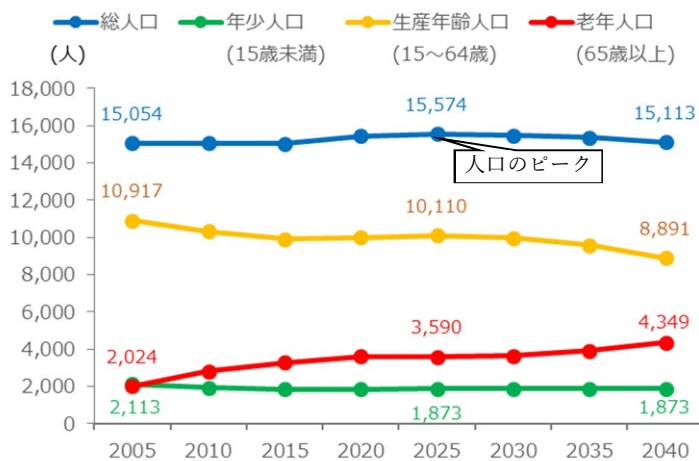
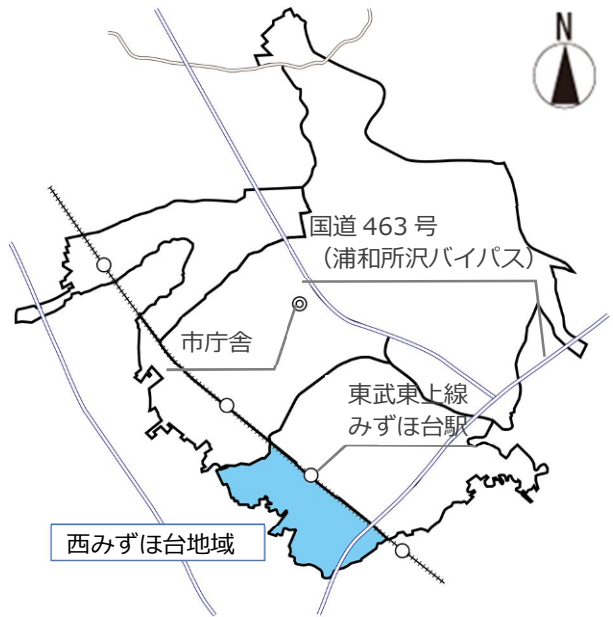


図 人口推移と今後の見通し（2005～2040年）  
出典 市独自推計

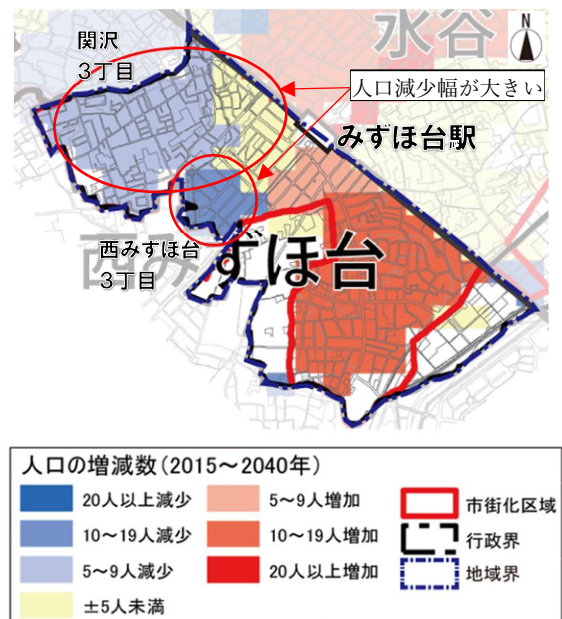


図 人口の増減（2015～2040年）  
資料 将来人口・予測ツール V2 (H27 国調対応版)  
国土交通省 国土技術政策総合研究所

## (2) まちづくり上の課題

### ① 土地利用に関する課題

- 人口増加が見込まれる針ヶ谷地区や西みずほ台地区の一部は、若い世代の定住促進や、高齢者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

- 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、魅力ある市街地を維持することが必要です。
- 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。

### 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。
- 交通利便性が低い地区では、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

- 一人あたりの公園面積は 1.5 m<sup>2</sup>/人と低く、公園の整備・充実が必要です。
- 屋敷林などの民有緑地の適切な維持・管理が必要です。
- 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

- 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。
- 関沢3丁目などの災害に弱い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。
- 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、地域のアイデンティティを感じる街並み形成が必要です。

### (3) 地域の将来像

#### 「新たな医療・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」

水谷柳瀬川ゾーン針ヶ谷地区の医療・福祉系土地利用誘導と、みずほ台土地区画整理区域の事業推進をはじめとした既存住宅地の改善を進め、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日常生活の拠点にふさわしい機能強化を図り、福祉施設や子育て施設などや都市型住宅を誘導するなど、都市機能を集積した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。

##### 【産業施設誘導地】

- 水谷柳瀬川ゾーンでは、国道463号バイパス沿道という立地条件を活かし、医療・福祉、教育、産業機能を誘導します。
- 土地利用誘導に向けては市街化編入を検討し、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。
- 人口減少などにより、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、管理不全の空家の発生を抑制します。また、建築物の改修支援や空家の利活用を促進します。

##### 【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

##### 【住環境の改善】

- 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。

### ③ 交通体系の方針

#### 【鉄道の東西交通の強化】

- 既存の踏切は改善を検討します。
- みずほ台駅周辺では駐輪場・駐車場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促進し、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バス路線の維持を図ります。

### ④ 水とみどりの方針

#### 【水と緑の軸の形成】

- 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】

- 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。
- 身近な公園を整備します。

#### 【身近な自然と歴史文化の保全・創出・活用】

- 生産緑地や樹林地の保全・活用に努めます。
- 大字針ヶ谷地区の農地の保全に努めます。

### ⑤ 都市の防災に関する方針

- 密集市街地は、整備改善を推進します。
- 公園における防災機能の強化を進めます。
- 水害の危険性が高い大字水子地区や大字針ヶ谷地区では、コミュニティ主体での避難ルートや避難場所の確認などに取り組みます。
- 農地保全による遊水機能を保持します。
- 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、本市の玄関口としてふさわしい良好な景観を形成します。
- 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 **作成中**

