

富士見市都市計画

マスタープラン

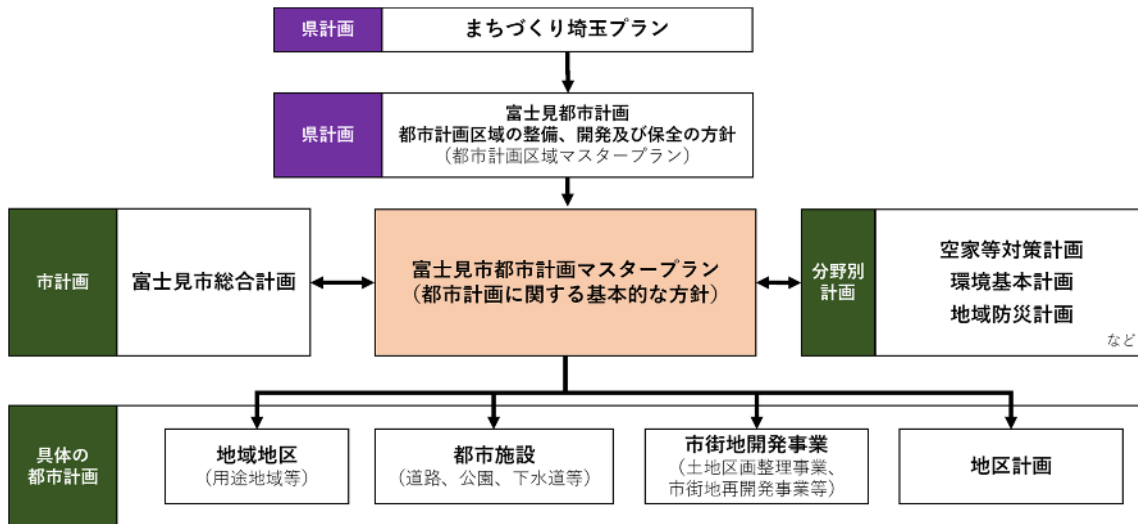


令和3年  
富士見市

# 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

富士見市都市計画マスタープラン（以下、「本計画」という。）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



## 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1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、人口減少・超高齢社会の到来など、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、人口減少・超高齢社会に備えた「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」などへの対応がうたわれるようになりました。さらに2019年10月に上陸した台風19号は関東に甚大な被害をもたらしました。このように近年の激甚化・頻発化する大規模災害の備えとして、「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制定により、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。

本計画は、本市が将来にわたって、持続可能で快適に生活できる都市であり続けるため、新たな課題を踏まえ、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していくためのものです。

## 3 目標期間

目標期間は今後20年間を想定します。（10年目に検証）

なお、今後の法制度の改正、人口や感染症の動向などの社会・経済情勢の変化がある場合には、必要に応じて適宜見直しを行います。また、本計画の対象区域は市全域とします。

# 全体構想

## 1 まちづくりの理念：今後のまちづくりの根幹的な考え方

# 充実した日々

## 2 都市計画の目標

### 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は、**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 安全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緑のまちづくり

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、緑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の「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、市民協働により密集市街地での防災・減災対策に取り組み、地域の防災力の向上と**防災体制が充実したまち**をつくります。

## 3

### 目指すべき都市像

本市が目指す都市像は、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における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。

#### <拠点>

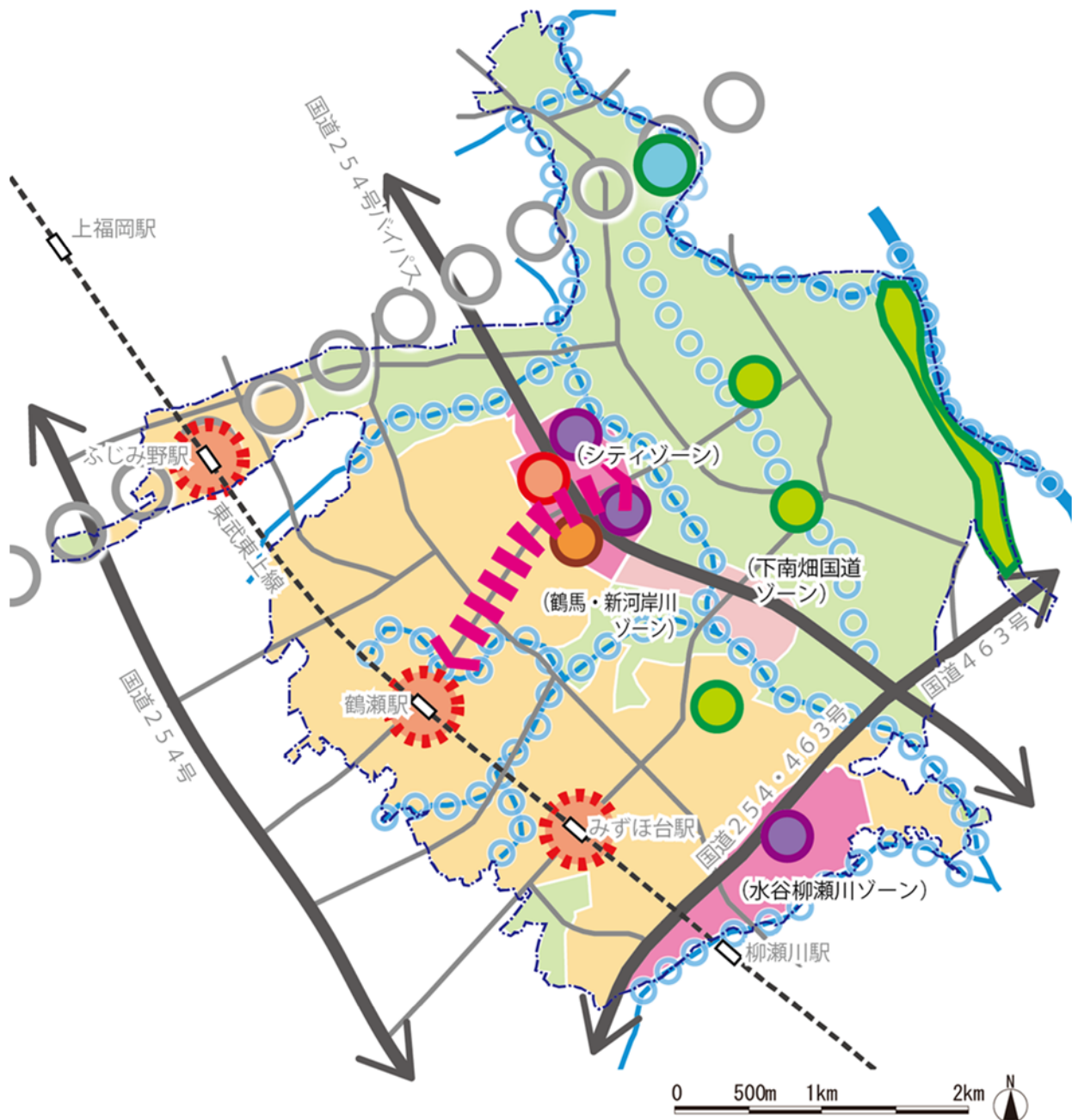
歩いて暮らせるまちを実現するため、鉄道駅周辺に日常生活に必要な都市機能の集積を進めるとともに、良好な街並みの形成を進めます。また、広域的な商業・業務・文化機能などが集積するシティゾーンや水谷柳瀬川ゾーンにおいては、新たな都市機能の集積を進めます。びん沼自然公園や難波田城公園などは、本市の地域資源として活用を図ります。

#### <軸>

市内外の結びつきや拠点間の連携を強化することで、土地利用や拠点が有する機能を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、自然環境が豊かな低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の骨格の形成を目指します。



# ●都市構造図



## <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、下南畑国道ゾーン

## <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

## <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
- 水と緑の軸
- 行政界(市境界)
- 鉄道駅
- 河川



## (1) 土地利用の方針

### 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。
- 自然環境の中で憩い、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、国道254・463号沿道及び(都)富士見橋通線沿道では、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、下南畑国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。

## (2) 住環境整備の方針

- 密集市街地における住環境の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) 交通体系の方針

- 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、誰もが安全で円滑に移動できる道路ネットワークを形成します。
- 人口減少・超高齢社会の到来を背景として、歩行者空間の確保やバリアフリー化を促進するとともに、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勞しない都市の実現を目指します。



### (4) 水と緑の方針

- 農地、樹林や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。
- 市民協働により、公園・緑地の維持・管理を進めます。
- 河川・湧水・公園・緑地のネットワーク化や活用について検討します。



### (5) 都市の防災の方針

- 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。



### (6) 景観形成の方針

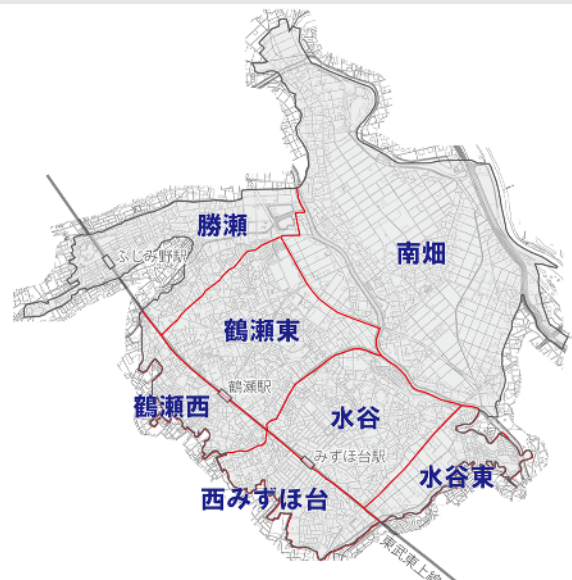
- 景観形成に向けたルールの検討や公共空間の景観整備などを通じて、河川沿いの親水空間、広がりのある田園風景、高台市街地の街並み、まちの玄関口である鉄道駅周辺の街並みと、これらと一体となって富士山へと至る美しい風景を守り育てていきます。



## 地域別構想

本市では、右図に示す7つの地域を設定し、まちづくりを進めていきます。

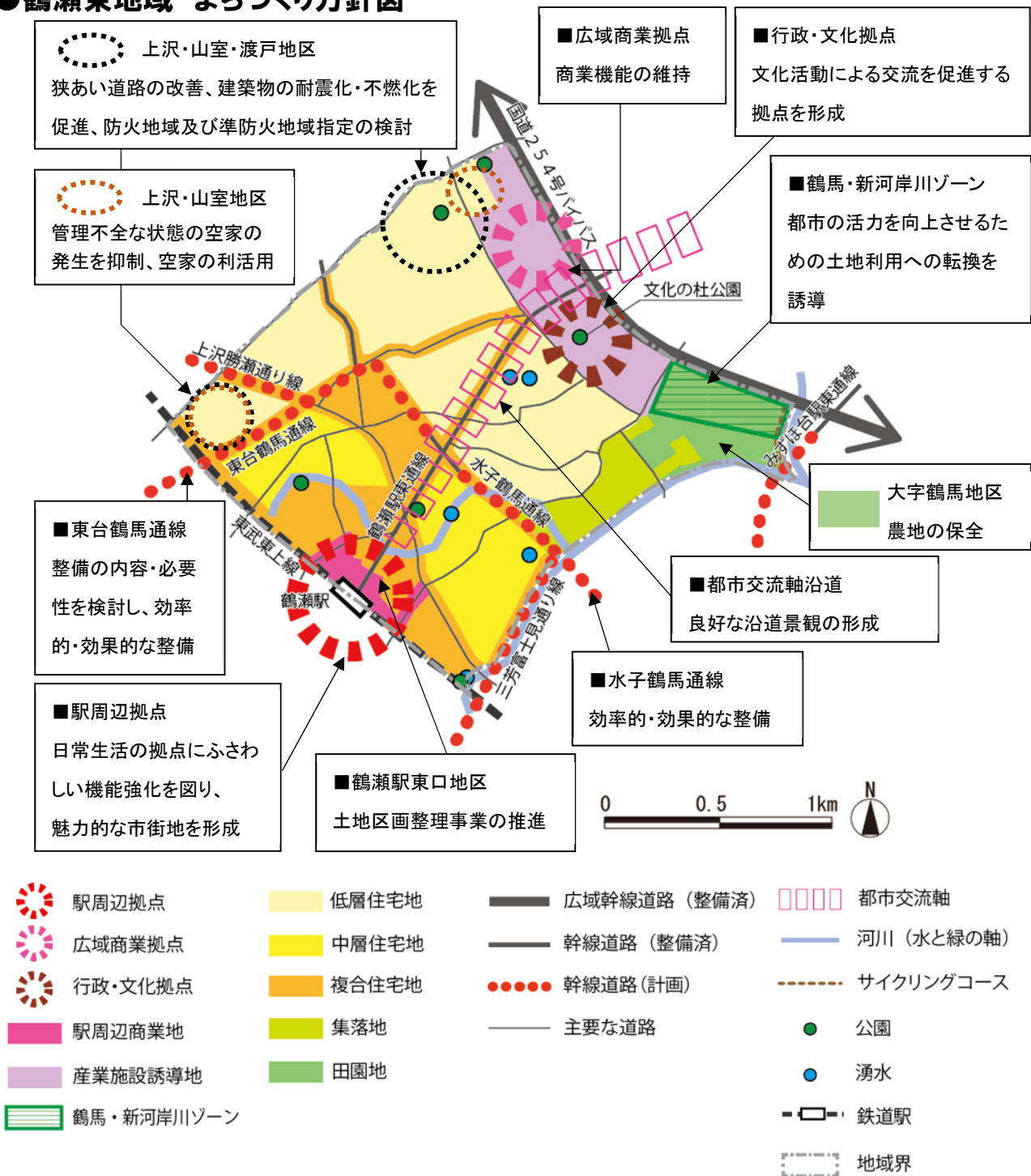
地域別構想は全体構想を踏まえ、地域ごとの将来像を示すとともに、全体構想を補完する各地域における具体的なまちづくりの方針を示します。



## 「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、本市の玄関口にふさわしい街並みを備えた鉄道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。

### ●鶴瀬東地域 まちづくり方針図

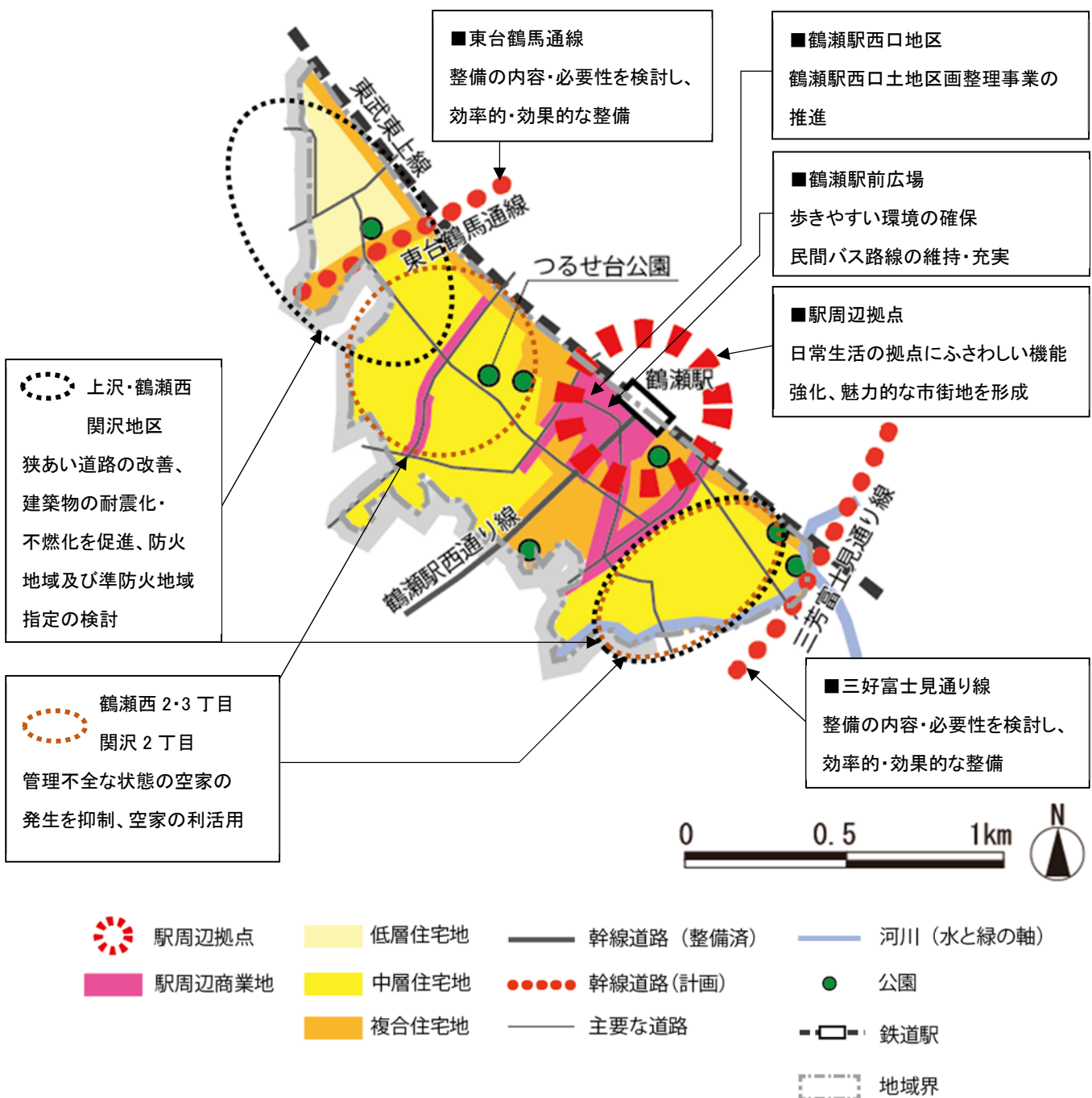




## 「地域の連携で実現する、便利で安全安心に暮らせる緑豊かなまち」

- 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誰もが安心して暮らせる住宅地を形成します。
- 富士山が見られ、公園や緑が豊富な地域の特徴を活かし、新たな居住者にも暮らしやすいまちを目指します。
- 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。

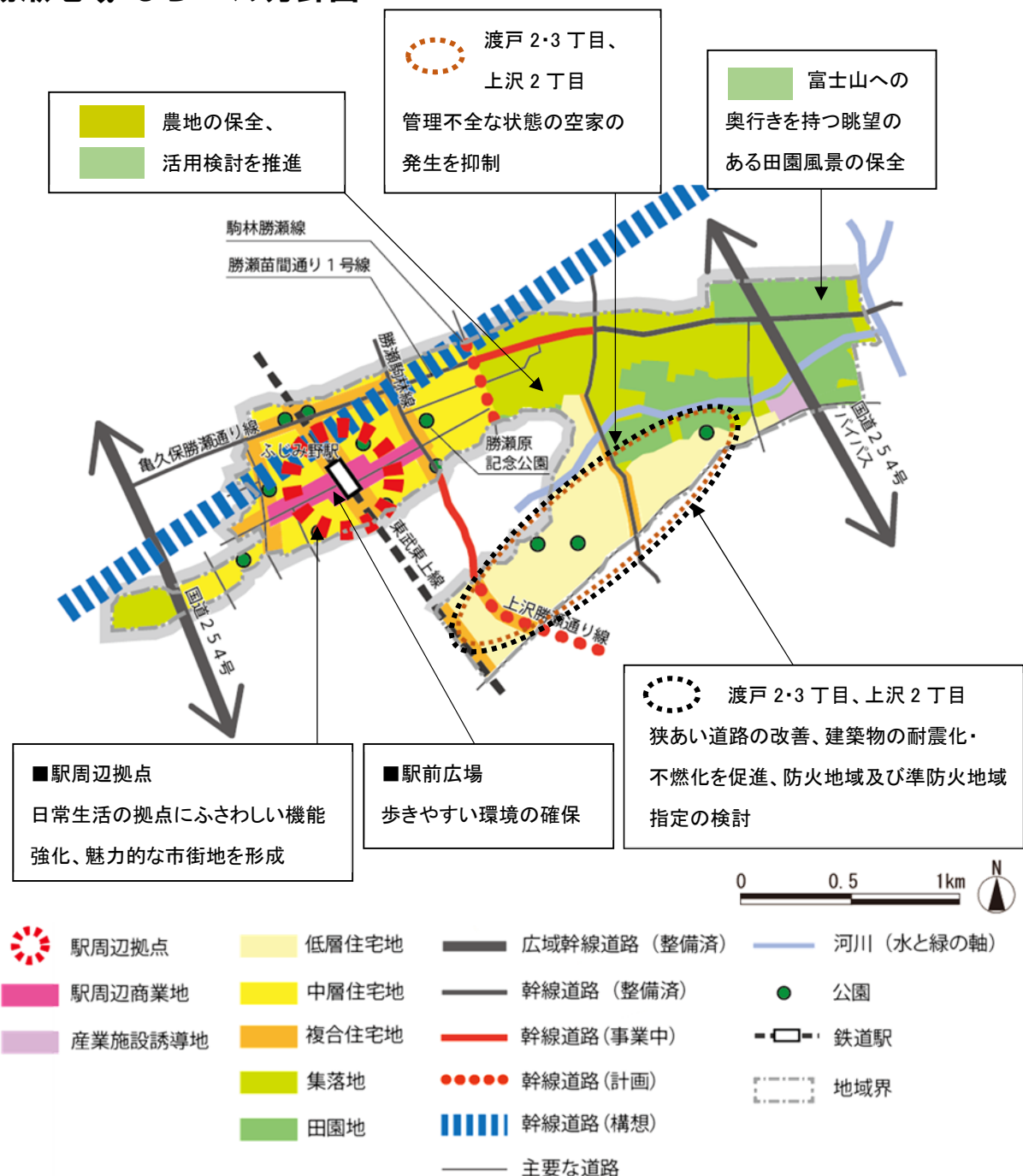
### ●鶴瀬西地域 まちづくり方針図



## 「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・快速停車駅がある強みを活かし、鉄道駅周辺の良好な市街地と、砂川堀や榛名神社・農地をはじめとする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。
- 密集市街地対策や浸水対策を含めた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。

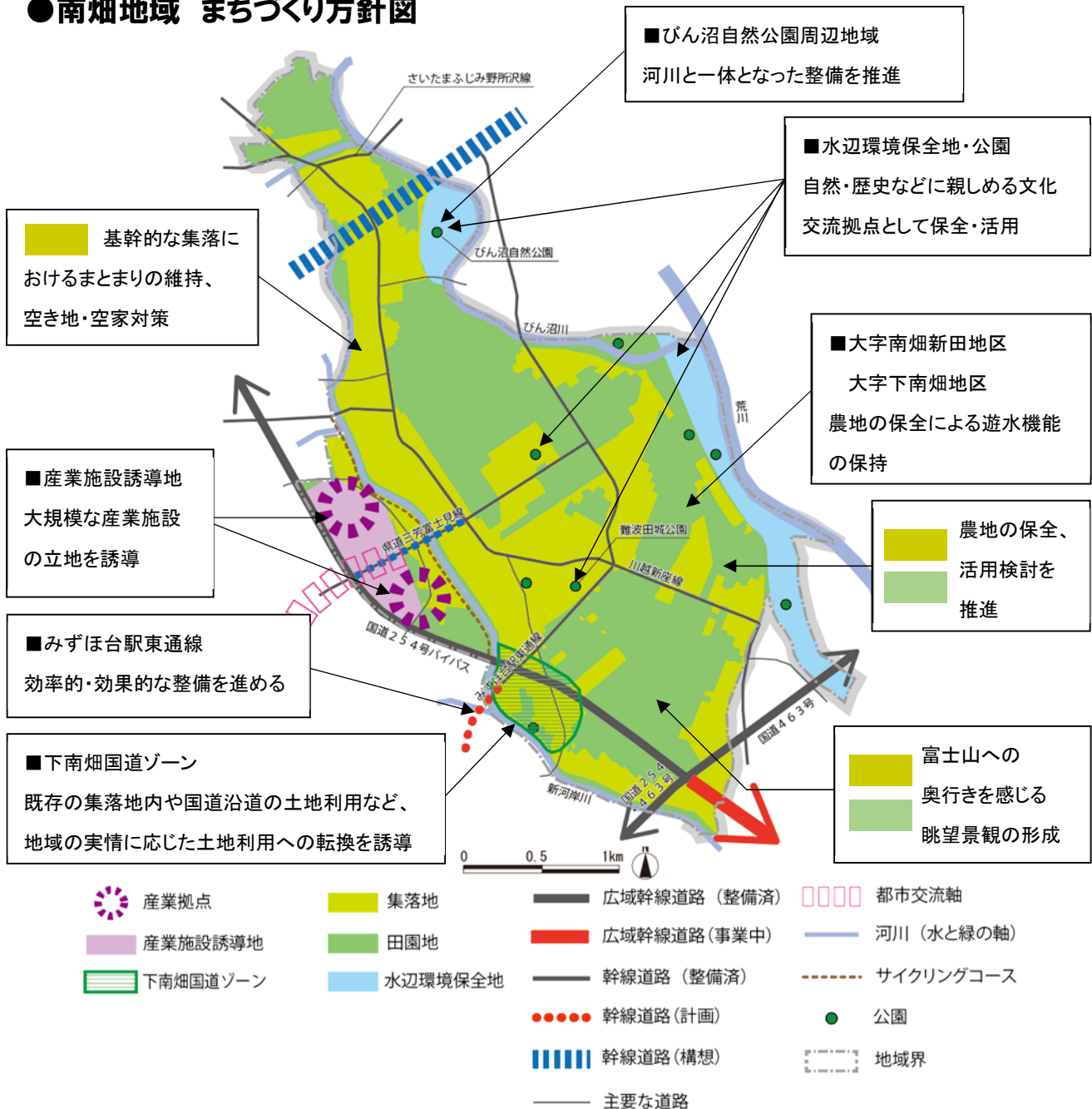
### ●勝瀬地域 まちづくり方針図



## 「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。
- 産業施設誘導地では、新たな活力を創出します。
- びん沼自然公園では、周辺の他の公園と連携し、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。

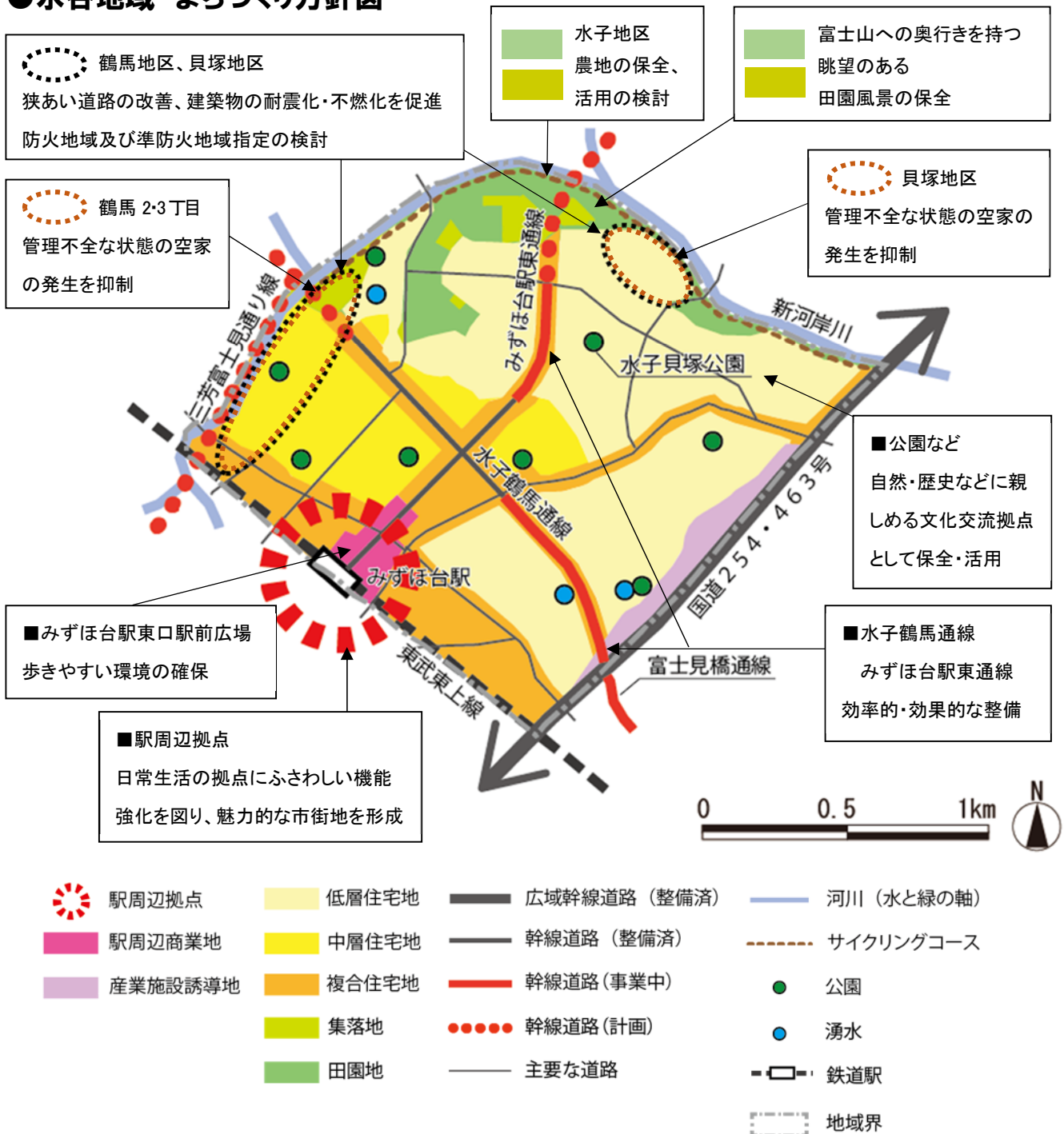
### ●南畑地域 まちづくり方針図



## 「緑と歴史による潤いのある、新たな活力を備えた、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。

### ●水谷地域 まちづくり方針図

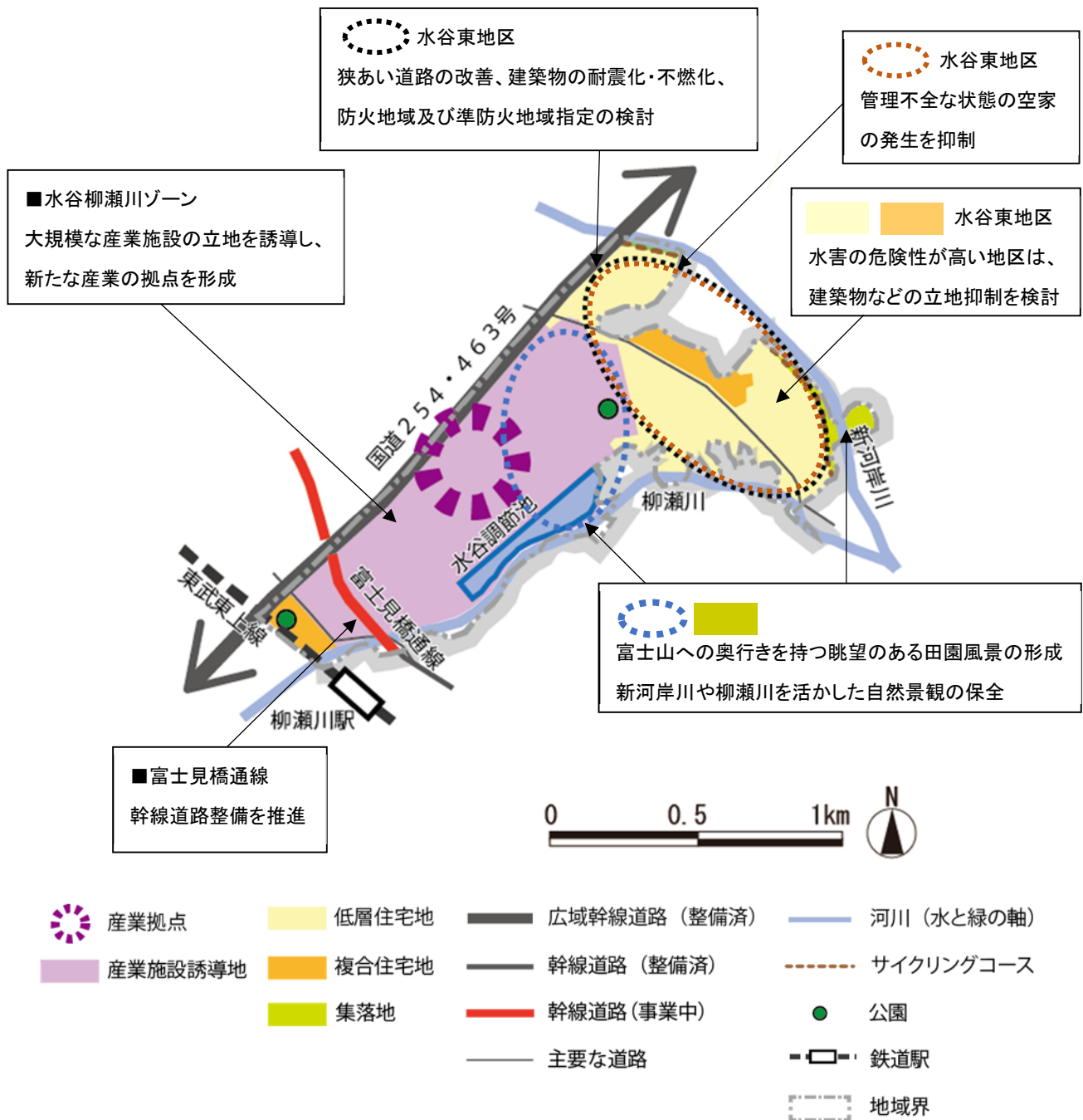




## 「新たな活力を備え、うるおいのある水辺・緑と 安全安心で誰もが暮らしやすい住環境が調和したまち」

- 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。

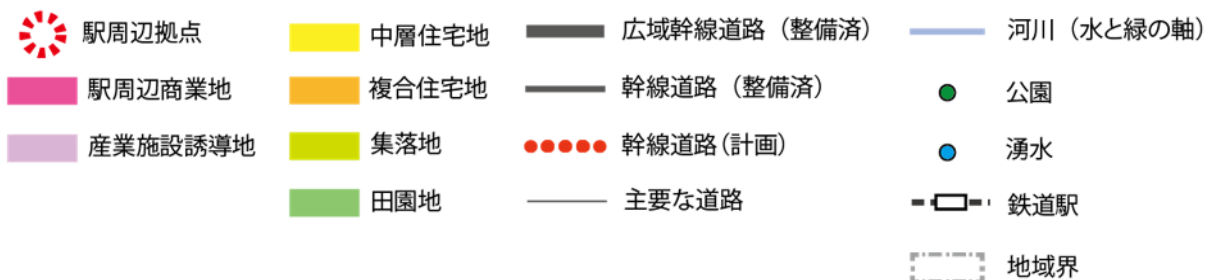
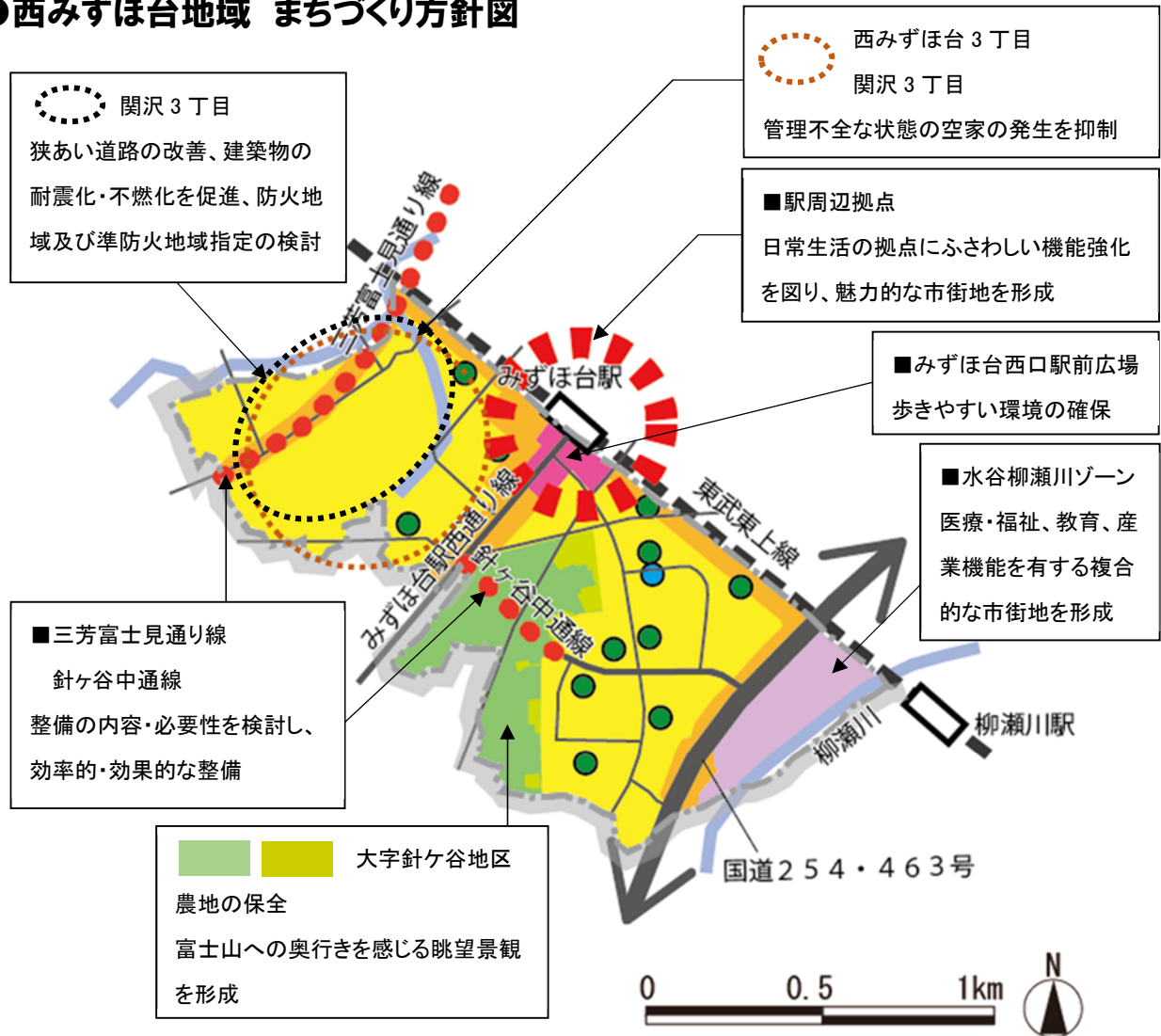
### ●水谷東地域 まちづくり方針図



## 「新たな活力を備え、多様な世代が交流し、快適で安全安心に暮らせるまち」

- 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。

### ●西みずほ台地域 まちづくり方針図



# 計画実現に向けて

## 1 協働による都市づくり

これからの都市づくりにおいては、今後の人口減少・超高齢社会が到来する中で都市の魅力や活力を高め、社会・経済が成熟化する時代にふさわしいものへと転換していくことが必要になっています。そのため、既存の市街地や都市基盤などを有効活用しながら、取組を積み重ねていくことが重要です。

そして、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・企業（事業者）・行政が、各自の責任と役割を認識し、協力しながら、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都市づくりに関わっていくことが必要です。

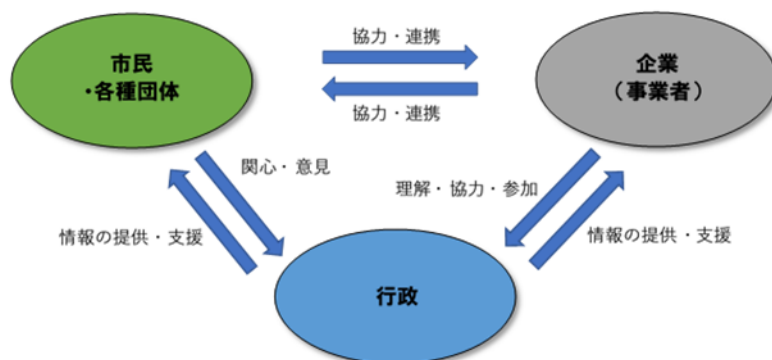


図 市民・各種団体、企業（事業者）、行政の関係（イメージ）

## 2 実現のための手法

### (1) 都市づくりの手法・制度の活用

#### ○ 区域区分

分野別方針に基づき、計画的な市街地整備を実施するため、区域区分の変更を行います。

#### ○ 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又は変更を行います。

#### ○ 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、市街化区域内の一定規模以上の開発行為及び市街化調整区域内の開発行為は、開発許可制度の適切な運用を図っていきます。

### (2) 市内のまちづくり推進体制の充実

#### (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は、円滑に事業が進むようにするための取組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ために、横断的なまちづくり推進体制を充実させます。

#### (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。

---

# 富士見市都市計画マスタープラン 概要版

令和3年4月改定

編集・発行：富士見市都市整備部都市計画課  
〒354-8511  
埼玉県富士見市大字鶴馬 1800 番地の1  
電話 049-251-2711(代表)

---