

第2章 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。

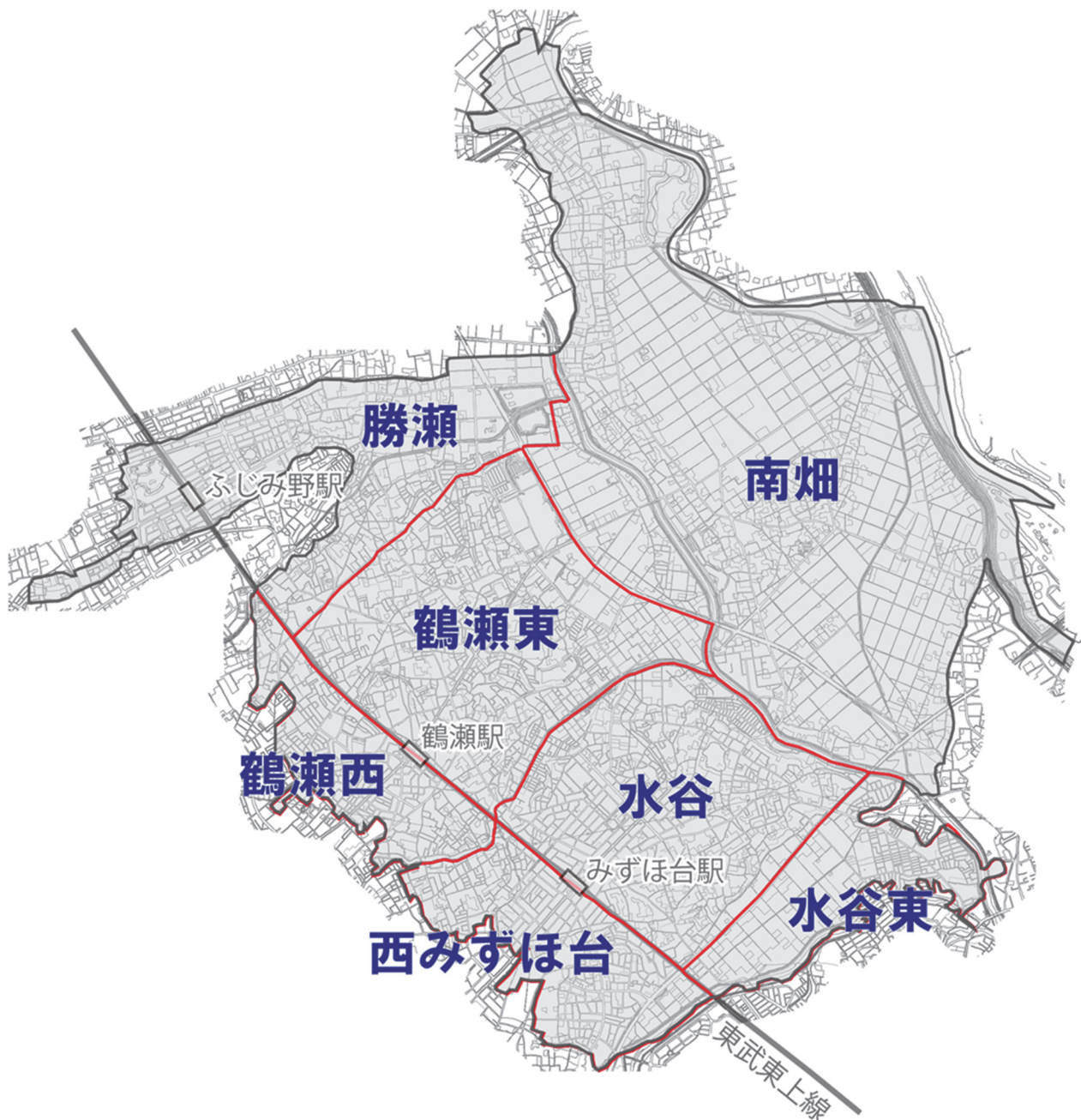
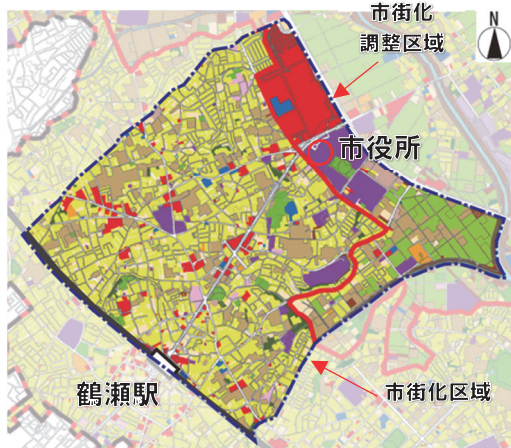
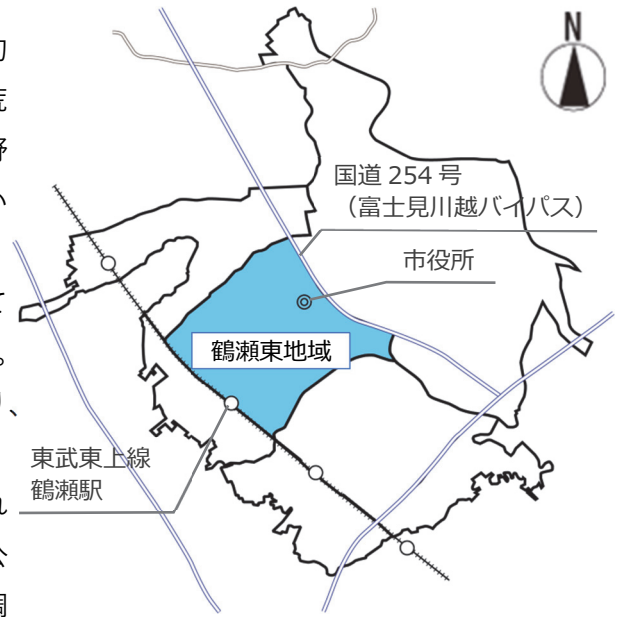


図 地域位置図

1 鶴瀬東地域

(1) 地域概要

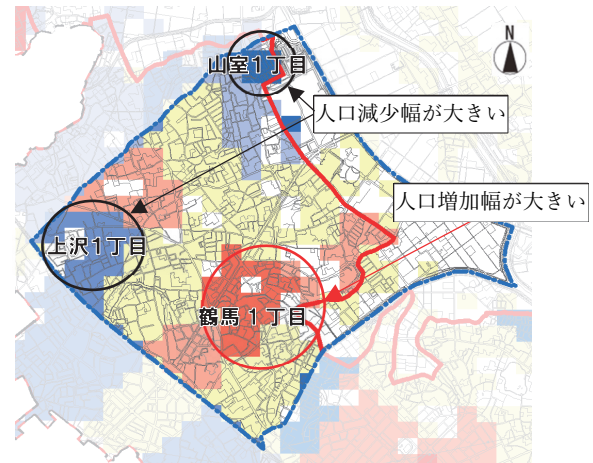
- 鶴瀬東地域は、本市の中央に位置する約314.2haの地域です。地域の北部と東部には荒川と支流の新河岸川が作り出した低地の平野部、西部と南部には、武蔵野台地が広がっています。
- 本地域は、東部を国道254号バイパスが通っているほか、東武東上線鶴瀬駅に接しています。東部は、市の中心部として位置付けられており、市役所や大規模商業施設が立地しています。
- 地域内の市街化区域は、主に住宅地が形成されており、その中に農地、学校や公民館などの公共施設、商業施設が点在しています。市街化調整区域は、大型商業施設、市役所や中央図書館などがあり、その周囲に農地が広がっています。
- 鶴瀬駅東口は土地区画整理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、(都)川越志木線が供用区間、(都)水子鶴馬通線と(都)上沢勝瀬通り線が計画区間(一部整備済み)、(都)東台鶴馬通線、(都)三芳富士見通り線が計画区間(未整備)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丁目で人口減少が見込まれる一方、鶴馬1丁目で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)	

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(2015~2020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(2015~2020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、インフラ整備とあわ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、周辺都市からヒト・モノ・コト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密集市街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、建築物のルールづくりが必要です。

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（(都) 東台鶴馬通線、(都) 三芳富士見通り線、(都) 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。
- 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水と緑に関する課題

- 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/人となっており、公園の整備・充実が必要です。
- 生産緑地は保全、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。
- 大字鶴馬地区や山室地区の一部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。
- 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あわせ、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。



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。

(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、産業施設誘導地に立地する各種施設と連携しつつ、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、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渡戸地区や上沢地区、山室地区の一部は、建て替えにあ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の確保などの取組を進めます。
- 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】

- 鶴瀬駅東口周辺では、鶴瀬駅東口土地区画整理事業を推進します。

【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

【東西交通の強化】

- 道路の立体交差化又は既存踏切の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) 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) 東台鶴馬通線、(都) 三芳富士見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。
- 通学路、公共施設周辺においては、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・充実に要望します。

④水と緑の方針

【水と緑の軸の形成】

- 水（湧水）と緑（斜面林）を結ぶ軸の形成を図ります。
- 新河岸川などの親水空間づくりを進め、河川沿いの遊歩道を維持・活用し、軸の形成を図ります。
- 旧道や花の道をつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路として維持・活用します。
- 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】

- 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、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都市の防災の方針

【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】

- 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、生垣化や道路の維持・管理により、谷津の森を含め鶴瀬駅周辺からシティ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。
- 住宅地は、点在する農地や湧水・谷津の森や氷川神社の森の緑を活かしつつ、快適で落ち着きを感じる景観を形成します。
- 東部に広がる田園地・集落地は、地区に残る田園風景を守り、起伏のある地形による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。また、シティゾーンでは、既存の大規模商業施設や公共施設の魅力を維持し、にぎわいを感じる景観を形成します。



市民緑地谷津の森

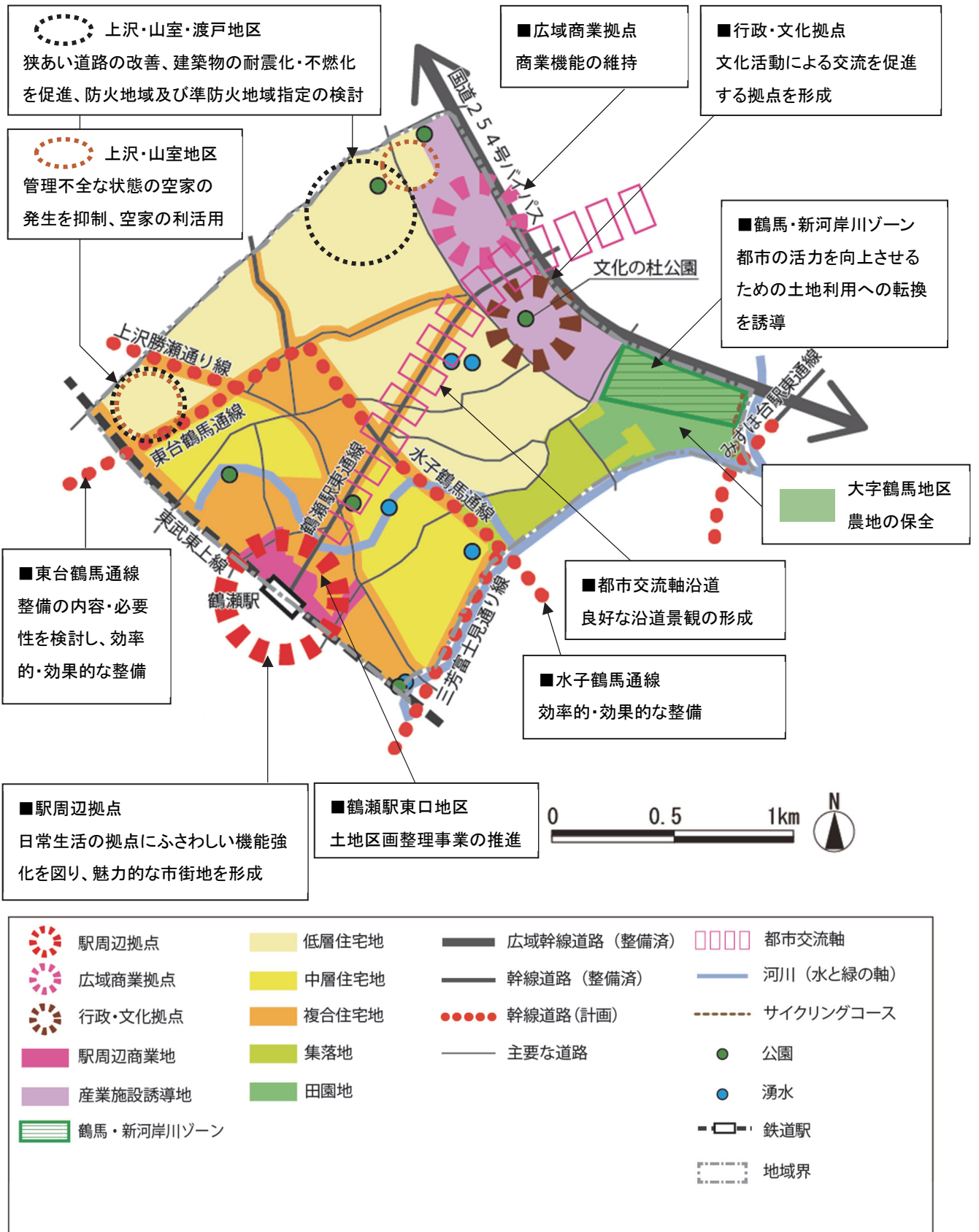


大規模商業施設



富士見市民文化会館キラリふじみ

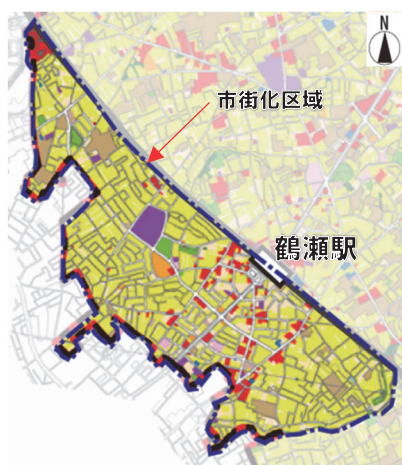
●鶴瀬東地域 まちづくり方針図



2 鶴瀬西地域

(1) 地域概要

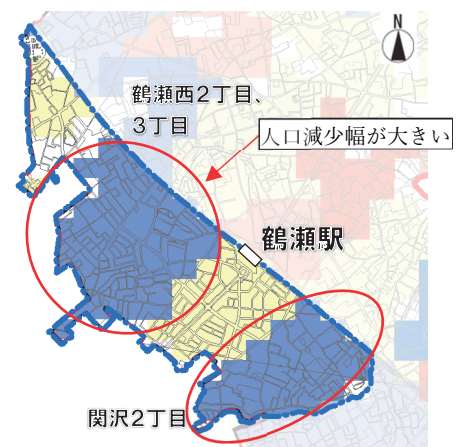
- 鶴瀬西地域は、本市の西に位置する約 107.2ha の地域です。地域の西側は三芳町に隣接しています。
- 本地域は、集合住宅や戸建住宅を中心とした市街地で、東武東上線鶴瀬駅に接しています。
- 主に住宅地が形成されており、その中に農地や富士見市立鶴瀬西交流センターなどの公共施設が立地しています。また、鶴瀬駅周辺には住宅団地があり、商業施設が点在しています。鶴瀬駅西口は土地区画整理事業が施行中であり、駅前の都市基盤整備が進んでいます。
- 都市計画道路は、(都) 鶴瀬駅西通り線が供用区間、(都) 東台鶴馬通線が計画区間(未整備)となっています。
- 人口の増減数の見通しをみると、鶴瀬西地区や関沢 2 丁目を中心に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	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)

(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密集市街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、建築物のルールづくりが必要です。

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) 東台鶴馬通線の未整備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。
- 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水と緑に関する課題

- 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㎡/人となっており、公園の整備・充実が必要です。
- 生産緑地は保全、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。

⑥景観形成に関する課題

- 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。

(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。

(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、建て替えにあ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

【密集市街地の改善】

- 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の確保などの取組を進めます。
- 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】

- 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

【東西交通の強化】

- 道路の立体交差化又は既存踏切の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) 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は、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水と緑の方針

【水と緑の軸の形成】

- 江川などの親水空間づくりを進め、河川沿いの遊歩道を維持・活用し、軸の形成を図ります。
- 旧道や花の道をつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路として維持・活用します。

【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、樹林地や湧水は貴重な地域資源として保全・活用に努めます。

⑤都市の防災の方針

【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。

⑥景観形成の方針

- 鶴瀬駅周辺は、鉄道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、住宅が密集している地区の改善とあわせ、快適で落ち着きを感じる景観を形成します。

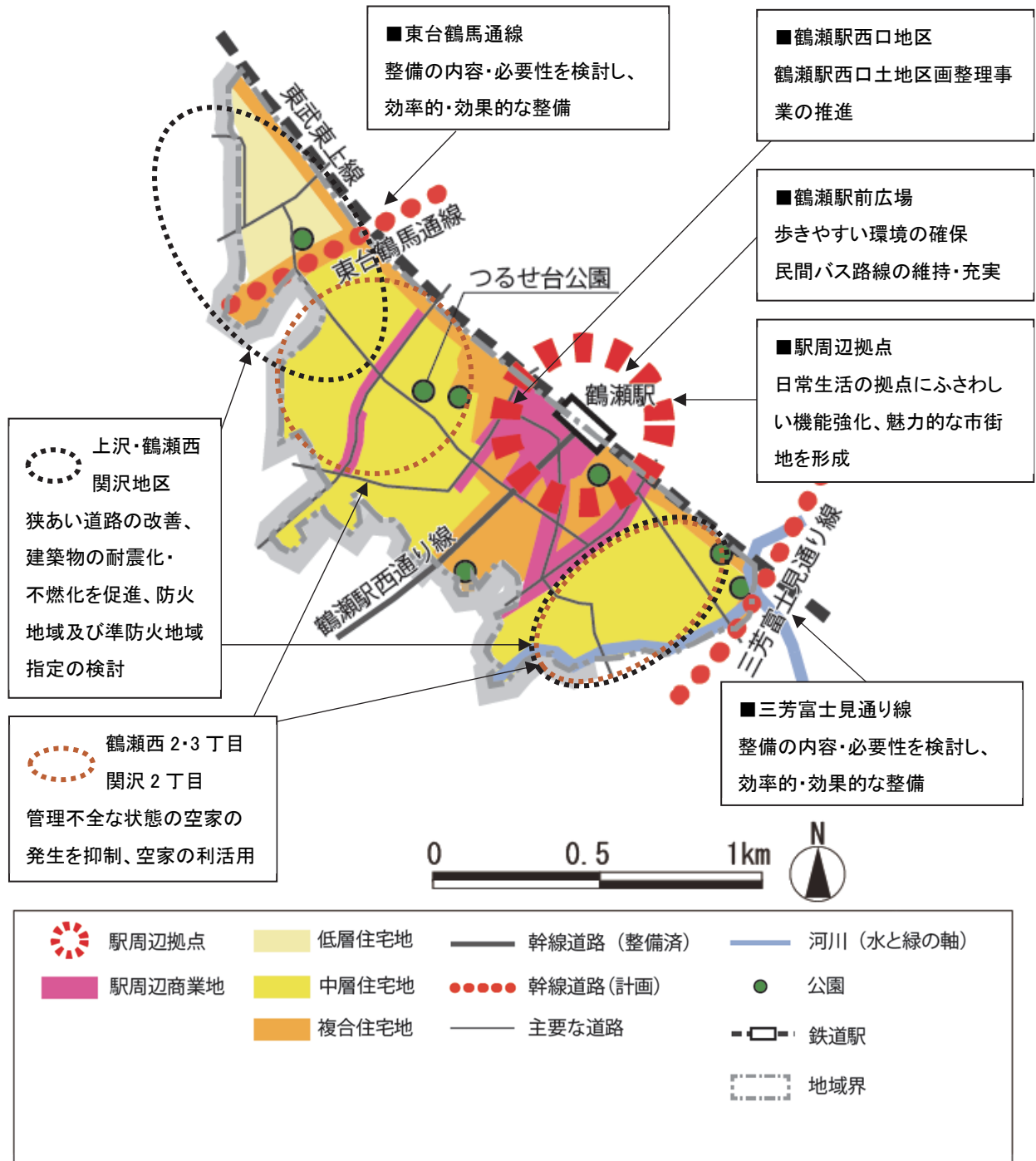


鶴瀬駅西口市街地



つるせ台公園

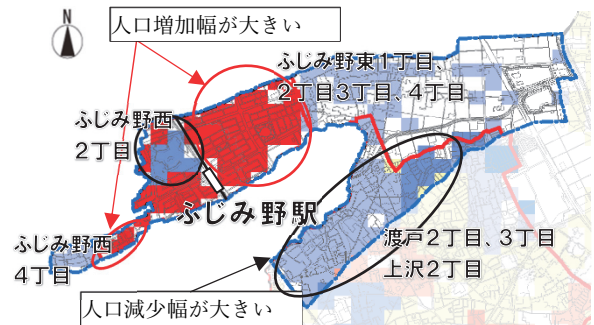
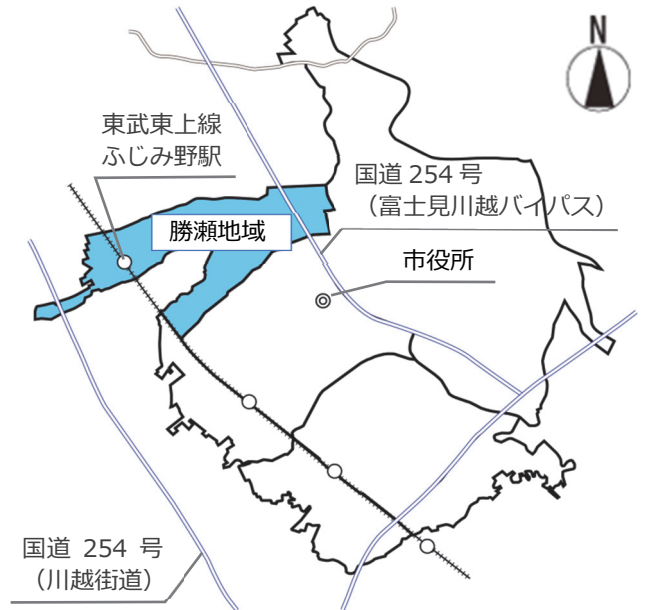
●鶴瀬西地域 まちづくり方針図



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立ピアザふじみ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。
- 都市計画道路は、(都) 亀久保勝瀬通り線、(都) 上沢勝瀬通り線、(都) 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(都) 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、ふじみ野東地区やふじみ野西地区の一部で人口増加が見込まれる一方、ふじみ野西 2 丁目や渡戸地区、上沢地区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密集市街地への対応が必要です。
- 人口減少が見込まれる渡戸地区や上沢地区などは、空き地・空家対策やインフラの老朽化対策などにより、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、建築物のルールづくりが必要です。

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)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水と緑に関する課題

- 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㎡/人となっており、公園の整備・充実が必要です。
- 生産緑地は保全、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。
- 大字勝瀬地区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。



ふじみ野駅周辺市街地



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。

(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。
- ふじみ野駅東西の商業地は、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、建て替えにあ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。
- 国道 254 号西側の集落地は、市街化区域への編入などを検討し、良好な市街地を形成します。

【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の確保などの取組を進めます。
- 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

【東西交通の強化】

- 既存の踏切は、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】

- 通学路、公共施設周辺においては、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】

- 既存の民間バス路線の維持・充実を要望します。

④水と緑の方針

【水と緑の軸の形成】

- 新河岸川や砂川堀などの親水空間づくりを進め、河川沿いの遊歩道を維持・活用します。
- 旧道や花の道をつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路として維持・活用します。

【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都市の防災の方針

【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】

- 農地を保全し、遊水機能の保持を図ります。

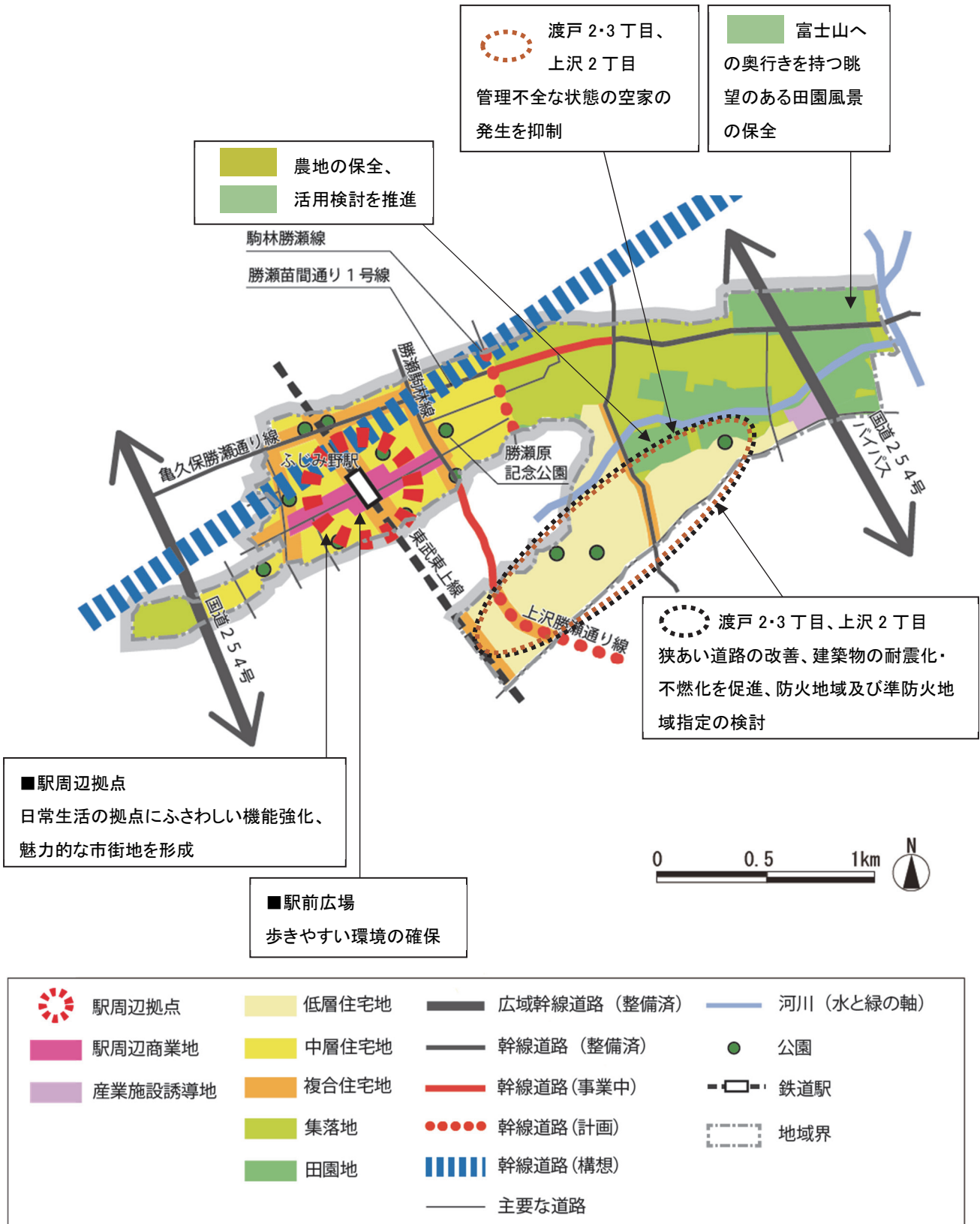
【防災インフラの整備】

- 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つつ、鉄道駅の魅力を活かし、適切に周辺建物の更新を図っていくことで、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、快適で落ち着きを感じる景観を形成します。
- 地区東部に広がる集落地・田園地では、砂川堀や点在する緑を活かしつつ、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。

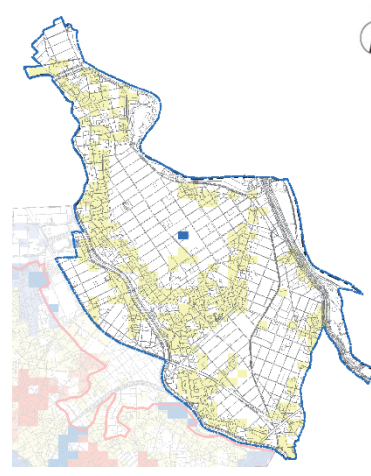
●勝瀬地域 まちづくり方針図



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。
- 本地域は農地を中心に、既存集落や富士見市立南畑公民館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。
- 都市計画道路は、(都)川越志木線と(都)浦和所沢線が供用区間、(都)みずほ台駅東通線が計画区間(未整備)となっています。また、(都)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

- 鉄道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の形成が必要です。

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（(都)川越志木線、(都)みずほ台駅東通線）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ているため、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水と緑に関する課題

- 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。
- 農地は保全・活用が必要です。

⑤都市の防災に関する課題

- 大字南畑新田地区や大字下南畑地区の一部を含む浸水想定区域では、家屋倒壊等氾濫想定区域（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

- 荒川やびん沼川などの河川空間と、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の保全や活用が必要です。

(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。

【下南畑国道ゾーン】

- 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）川越志木線の南側区間の整備を促進します。
- （都）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水と緑の方針

【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を進め、河川沿いの遊歩道を維持・活用し、軸の形成を図ります。
- 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として維持・活用します。
- 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。
- 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、周辺の他の公園と連携し、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都市の防災の方針

【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】

- 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

- 都市交流軸沿道や産業施設誘導地は、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、住宅と農地が織りなす農村的な風景を見ることができます。こうした落ち着きのある風景と新河岸川や点在する緑を活かしつつ、ほ場整備された優良な農地を保全することで、広がりのある田園風景を守り、高低差のある地形と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、豊かな緑を保全しつつ、周辺整備により河川空間と一体となったうおいを感じる景観を形成します。あわせて、難波田城公園など地域内の特徴ある公園では、適切に維持・管理していくことでその施設景観を保全します。



びん沼川付近から見た富士山

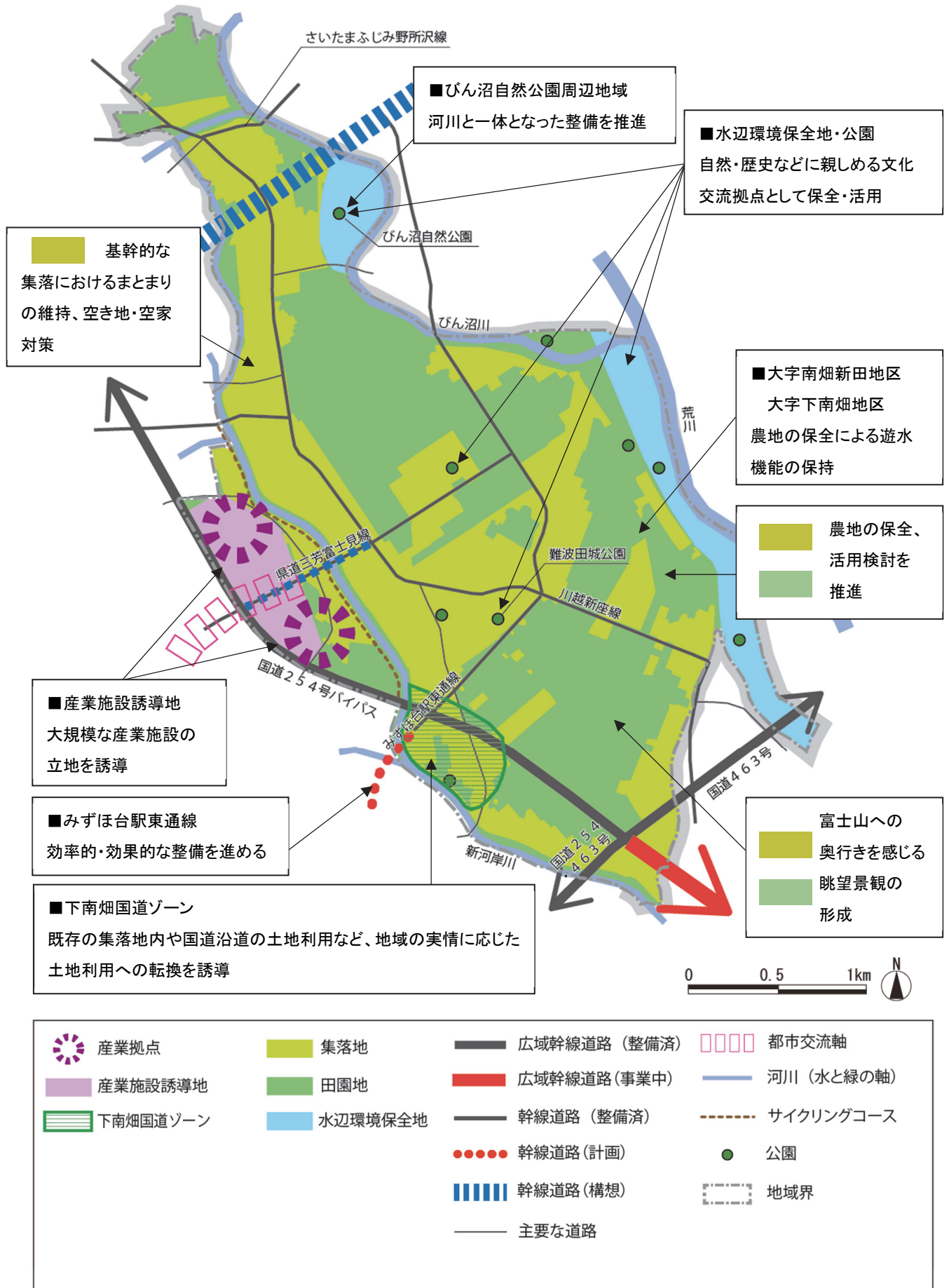


びん沼自然公園



難波田城公園

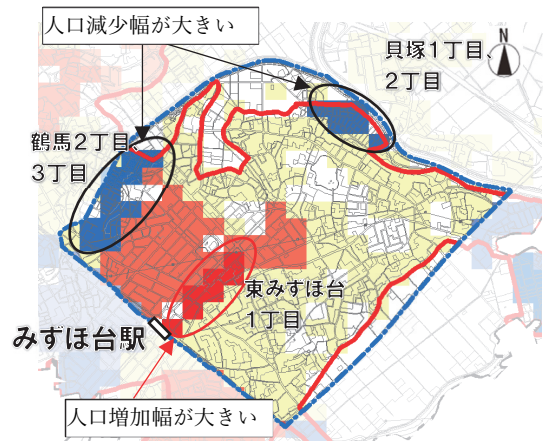
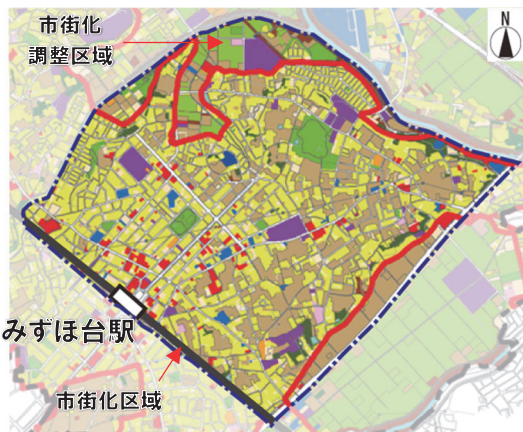
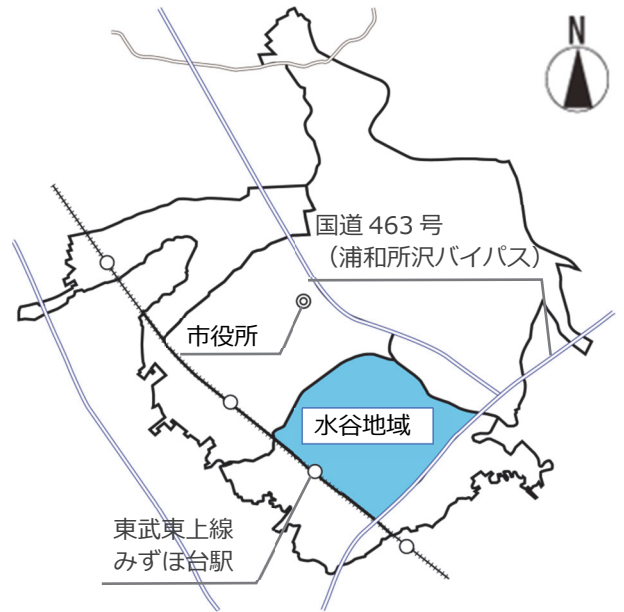
●南畑地域 まちづくり方針図



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立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。
- 都市計画道路は、(都) 浦和所沢線が供用区間、(都) みずほ台駅東通線や(都) 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地区や東みずほ台地区の一部で人口増加が見込まれる一方、鶴馬地区や貝塚地区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、鉄道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密集市街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、建築物のルールづくりが必要です。

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（(都)みずほ台駅東通線、(都)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水と緑に関する課題

- 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㎡/人となっており、公園の整備・充実が必要です。
- 生産緑地は保全、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。



みずほ台中央公園



水子貝塚公園



山崎公園

(3) 地域の将来像

「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。

(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、建て替えにあ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の確保などの取組を進めます。
- 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

【東西交通の強化】

- 道路の立体交差化又は既存踏切の拡幅による改善を検討します。

【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】

- (都) みずほ台駅東通線や(都) 水子鶴馬通線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は、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民間バス路線を要望します。

④水と緑の方針

【水と緑の軸の形成】

- 水（湧水）と緑（斜面林）を結ぶ軸の形成を図ります。
- 新河岸川などの親水空間づくりを進め、河川沿いの遊歩道を維持・活用し、軸の形成を図ります。

- 旧道や花の道をつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路として維持・活用します。
- 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。
- 水子貝塚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】

- 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都市の防災の方針

【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】

- 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。

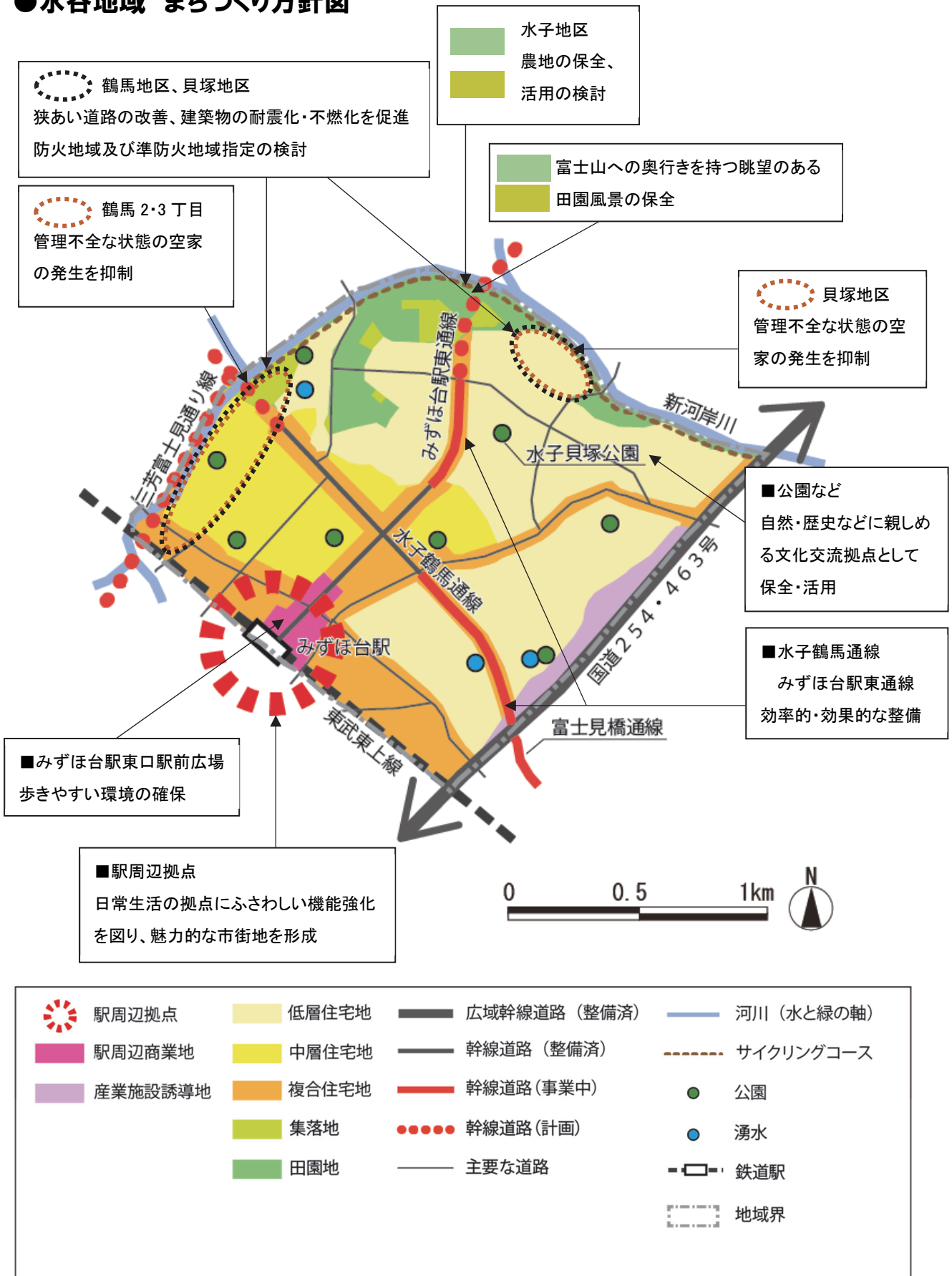
【防災インフラの整備】

- 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、適切に周辺建物の更新を図っていくことで、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、点在する農地や湧水、起伏に富んだ地形や斜面林の緑、水子貝塚公園などの地域に点在する資源を活かしつつ、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、高低差のある地形と富士山への奥行きを感じる眺望景観を形成します。

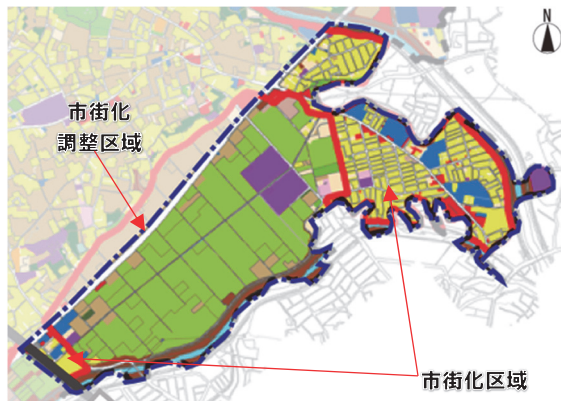
●水谷地域 まちづくり方針図



6 水谷東地域

(1) 地域概要

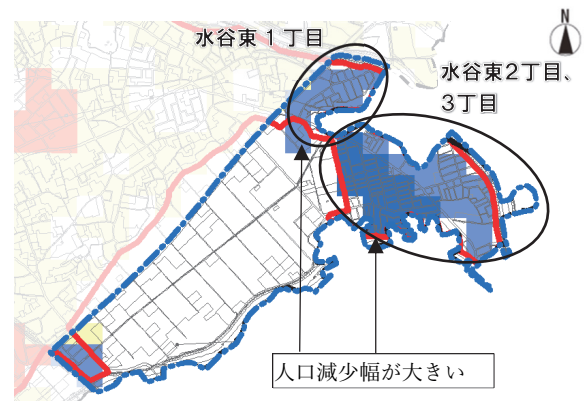
- 水谷東地域は、本市の南東端に位置する約105.7haの地域です。地域の東側は志木市に隣接しています。地域内は、新河岸川や柳瀬川が作り出した低地の平野部に農地が広がっています。
- 本地域は、東武東上線柳瀬川駅を生活圏とし、国道463号が通っています。地域の中心部は、都市的土地利用を検討する水谷柳瀬川ゾーンとして位置付けています。
- 市街化区域は、主に住宅地が形成されており、その中に富士見市立水谷東公民館などの公共施設、商業施設や工業施設が立地しています。市街化調整区域は、田や畑が広がっています。
- 都市計画道路は、(都)富士見橋通線が計画区間(事業中)となっています。
- 人口の増減数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

(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・超高齢社会の到来を見据え、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密集市街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等は、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、建築物のルールづくりが必要です。

③交通体系に関する課題

- (都) 富士見橋通線の整備推進が必要です。
- 県道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水と緑に関する課題

- 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/人となっており、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、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の保全や活用が必要です。



水谷東地区付近から見た富士山



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・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。

(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号及び富士見橋通線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。
- 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。
- 住宅が密集している水谷東地区は、建て替えにあ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】

- 柳瀬川駅に近接する榎町は、その立地を活かし、中高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。
- 住宅地とその他の土地利用が混在する地区は、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の確保などの取組を進めます。
- 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等は、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) 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は、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水と緑の方針

【水と緑の軸の形成】

- 水谷調節池と柳瀬川を含んだ地域と一体化した親水ゾーンを形成します。
- 新河岸川や柳瀬川などの親水空間づくりを進め、河川沿いの遊歩道を維持・活用し、軸の形成を図ります。
- 旧道や花の道をつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路として維持・活用します。
- 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都市の防災の方針

【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。

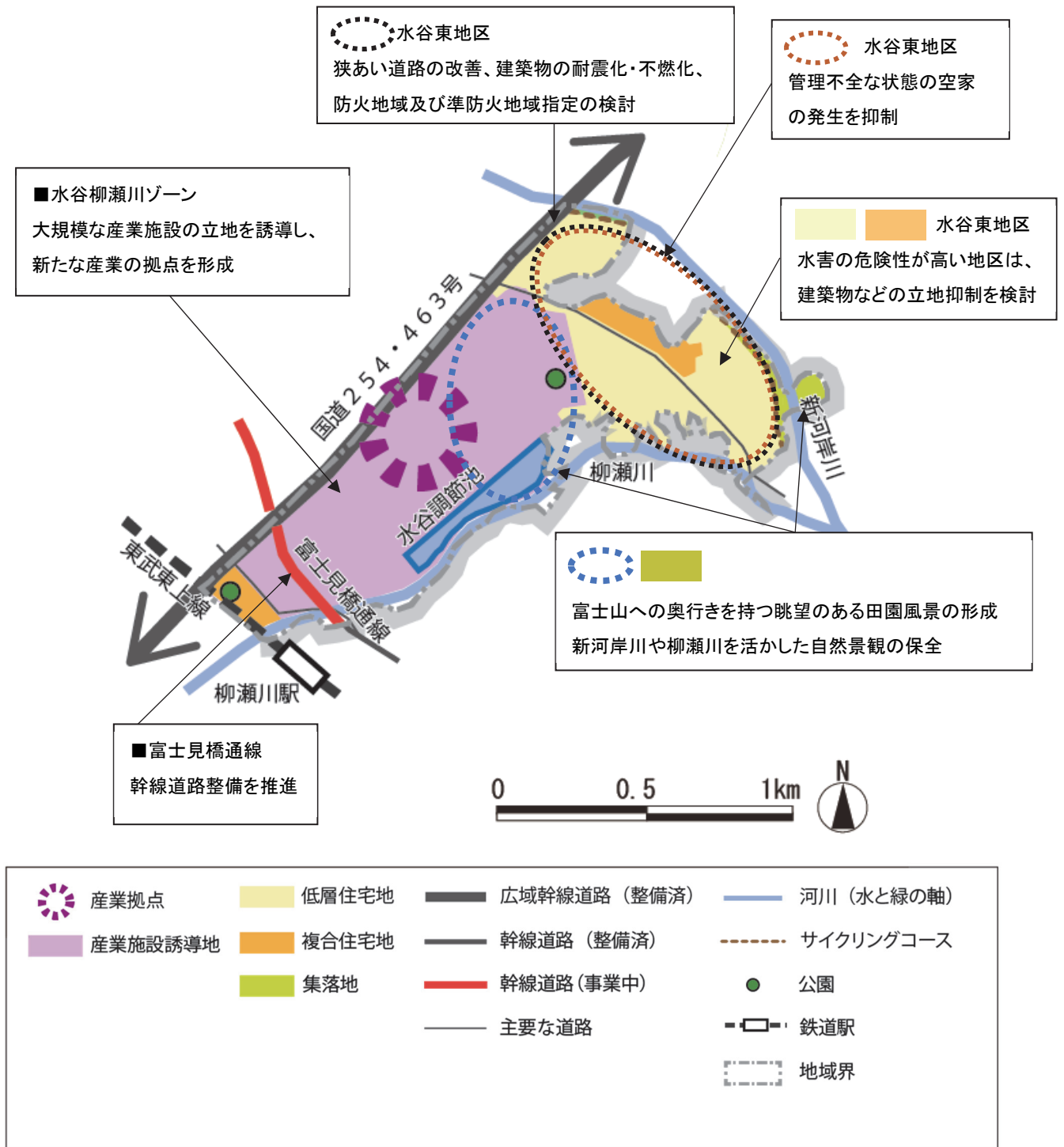
⑥景観形成の方針

- 水谷柳瀬川ゾーンは、産業・沿道サービス・教育などの機能を誘導しつつ、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、住宅が密集している地区の改善とあわせ、隣接する新河岸川・柳瀬川を活かしつつ、落ち着きを感じる景観を形成します。
- 水谷柳瀬川ゾーンの東側では、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。



国道 463 号（浦和所沢バイパス）

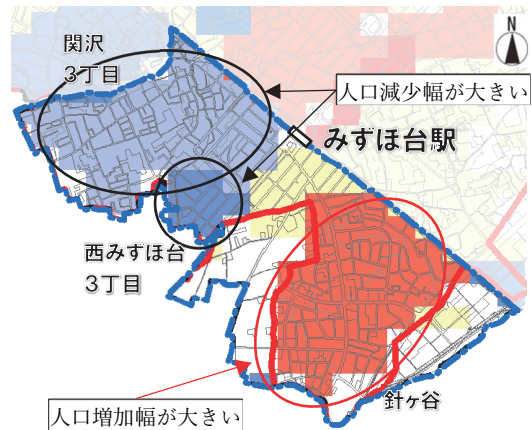
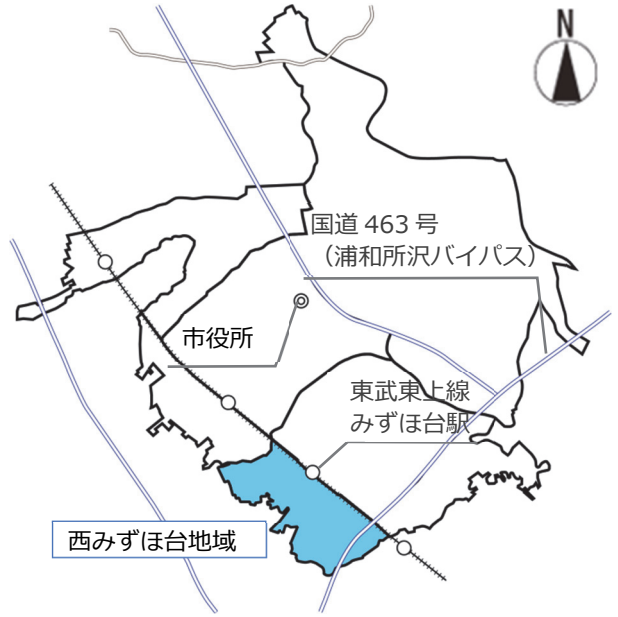
●水谷東地域 まちづくり方針図



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、武蔵野台地にあり、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立みずほ台コミュニティセンター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、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。
- 都市計画道路は、(都)みずほ台駅西通り線と(都)針ヶ谷中央通線が供用区間、(都)三芳富士見通り線と(都)針ヶ谷中通線が計画区間(未整備)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、鉄道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密集市街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。
- 住宅地内は、住環境への影響を抑えるため、建築物のルールづくりが必要です。

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（(都)三芳富士見通り線、(都)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水と緑に関する課題

- 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㎡/人となっており、公園の整備・充実が必要です。
- 生産緑地は保全、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。
- 大字針ヶ谷地区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。



みずほ台駅西口



栗谷津公園

(3) 地域の将来像

「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。

(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の確保などの取組を進めます。
- 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では、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】

- 空家が増加している西みずほ台地区や関沢地区では、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

【東西交通の強化】

- 道路の立体交差化又は既存踏切の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)三芳富士見通り線、(都)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は、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水と緑の方針

【水と緑の軸の形成】

- 柳瀬川などの親水空間づくりを進め、河川沿いの遊歩道を維持・活用し、軸の形成を図ります。
- 旧道や花の道をつなぎ、自然資源や歴史資源を巡る散策路として維持・活用します。

【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都市の防災の方針

【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、適切に周辺建物の更新を図っていくことで、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、点在する農地や栗谷津公園内の湧水、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。
- 大字針ヶ谷地区の田園地・集落地は、地区に残る農地を保全することで田園風景を守り、鉄道駅至近に位置しながら、富士山への奥行きや空間の広がり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

