

さいたま市土地利用状況整理業務【概要】

業務目的

- 浦和駅周辺の土地利用現状の把握
- まちづくりを進めていく上でのまちのポテンシャルや課題の整理による、今後策定予定のまちづくりビジョンの検討の寄与

業務範囲

- 約330ha

下記町丁目を対象	東岸町	高砂1/2/3/4	東高砂町	仲町1/2/3/4	東仲町
・岸町1/3/4/6/7	・前地1/2/3	・本太1/2	・別所1/3/4		
・常盤1/4/6					

地区の現状

上位関連計画	<ul style="list-style-type: none"> 「都心」としての位置づけ（特に、行政、商業・業務、文化機能の集積） 都市機能の再生と土地の高度利用化による市街地の再構築の推進 周辺市街地との調和や都市基盤の整備状況に応じた都市型住宅地の形成
都市計画・都市施設等	<ul style="list-style-type: none"> 商業系用途地域が地区全体の約4割。 都市計画道路は地区内では約7割が整備済、平成31年度中に田島大牧線が事業完了予定。 地区内の道路率は17.7%。道路総延長に対する4m未満道路延長の割合は約3分の1と、地区内には狭隘道路が多い。 市街地再開発事業が4地区で完了、1地区で事業中。 地区全体の約6割で防火地域又は準防火地域が指定。 住居系用途地域では20m高度地区が指定（1低を除く）。 6地区で高度利用地区が指定。 総合公園の別所沼公園、近隣公園の常盤公園、街区公園が14箇所。誘致園を近隣公園500m、街区公園250mとした場合、地区の約5割は公園誘致圏外。
土地利用・建物状況・歩行者通行量	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用状況を見ると、住宅用地が地区全体の約5割。商業用地は地区全体の約6.7%で主に駅西側に展開。 建物状況は、全建物の延床面積に対する用途割合では、約70%が住居系用途で、特に共同住宅が地区全体の約31%。商業・業務系用途が約18%、公共・公益系が約11%。 用途地域別の建物状況は、商業地域内でも、住居系用途が約51%。 建物の高さは、地区全体の約88%（棟別割合）が10m未満。31m以上は約1%だが、駅から少し離れたJR線沿い、中山道沿いや県庁通り沿いなどに点在。 建物構造は、木造系が約6割。防火・準防火地域内でも約6割が木造系。 歩行者通行量は、駅前では10,000人/日以上、イトーヨーカドー前や県庁通りでは5,000人/日以上。
人口・世帯等	<ul style="list-style-type: none"> 20年前と比べて、人口は1.42倍（市全体1.17倍）、世帯数は1.62倍（市全体1.38倍）。 居住期間は、5年未満が全体の約3割。 駅西口では、H26時点でH19と比べて年間商品販売額は約20%減少、事業所数も約27%減少。
地域特性等	<ul style="list-style-type: none"> 浦和区は市民意識調査結果では、住み心地（住みやすい）と定住意向が全区の中で最も高く、生活満足度も2位。 調神社、別所沼公園等の観光スポットがある。

まちのポテンシャル（強み）とまちの課題（改善点）

	まちのポテンシャル（強み）	まちの課題（改善点）
まちの成り立ち・歴史・文化資源・人口等	<ul style="list-style-type: none"> 中山道宿場町、県都としての顔 神社仏閣・史跡等の歴史・文化が集積 規模の大きなイベント等の定期的な開催 スポーツの浦和としてのイメージの定着 人口・世帯数が増加傾向 	—
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業等による土地の高度利用化 駅西側では商業・業務機能、行政・文化機能、教育機能、居住機能の順でのまちの広がり 土地利用では約5割が住宅用地、建物総延床面積では約7割が住居系用途の建物 	<ul style="list-style-type: none"> 商業系土地利用が図られていない 低層戸建住宅と高層共同住宅等の混在による環境上での問題 防火地域・準防火地域でも半数以上が木造系建物
都市基盤	<ul style="list-style-type: none"> 浦和駅高架化と都市計画道路の整備進展 東口駅前広場の開設や中ノ島地下通路の開通 南高砂地区再開発事業による西口駅前広場の拡張 高度利用地区における壁面の位置の指定による歩行空間等の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 田島大牧線の整備による駅南側への回遊性の低下 駅南側のにぎわいや回遊性が低い 4m未満の道路が多い
都市環境	<ul style="list-style-type: none"> 総合公園の別所沼公園が立地 	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園の不足地域がある 緑のネットワークが形成されていない
都市機能等	<ul style="list-style-type: none"> 行政機能が駅西側に集積 文化・教育機能が充実 大型商業施設や多くの商店街・商店会による商業機能が集積 定住意向が高い（浦和区） 	<ul style="list-style-type: none"> 市民会館うらわの移転によるにぎわいの減少への懸念 事業所数・従業員数、年間販売額の減少 大型商業施設の経年経過

課題のまとめ

都市基盤・都市環境	<ul style="list-style-type: none"> 駅高架化と都市計画道路の整備を契機とした、駅東西連携のさらなる強化 市街地再開発事業の着実な推進を図り、西口駅前広場の拡張によるにぎわいや回遊性の向上と、駅南側へのアクセス強化 地域の環境に応じた適切な土地利用の高度利用化の推進（事業に併せた容積率の見直し・高度利用地区の設定、共同住宅集中立地への対応、狭隘道路解消など都市基盤整備と併せた土地の高度利用化の推進） 歩行環境の整備・充実 みどりのネットワークの形成やオープンスペースの確保
都市機能等	<ul style="list-style-type: none"> 厳しくなりつつある商業・業務環境や文化・交流施設の移転などを考慮した、「都心」としての都市機能の再生の必要性（大宮駅・さいたま新都心周辺地区との役割分担） 地域資源を生かしたまちづくりと都市型住宅地としての環境整備

今後の検討（まちづくりビジョン策定に向けて）

評価分析	<ul style="list-style-type: none"> 定量的な評価を通じた都市間競争・駅間競争の観点からみた本地区の評価分析による、地区実態に対する課題解消と伸ばすべき領域の明確化の両面からのビジョン策定の必要性 								
策定に向けた展開	<ul style="list-style-type: none"> 具体的なまちづくりの展開につながる地区全体でのまちづくりビジョンの共有化を図る仕組みづくり（将来的なエリアマネジメント） 策定体制（庁内検討会、部会、協議会、分科会）とスケジュール（案） 								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2019年度</th> <th>2020年度</th> <th>2021年度</th> <th>2022年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>協議会、分科会の組織化準備 ・都市間分析、各種ヒアリング等</td> <td>・現況課題把握 ・テーマ別検討</td> <td>・中間とりまとめ</td> <td>・とりまとめ</td> </tr> </tbody> </table>	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	協議会、分科会の組織化準備 ・都市間分析、各種ヒアリング等	・現況課題把握 ・テーマ別検討	・中間とりまとめ	・とりまとめ
2019年度	2020年度	2021年度	2022年度						
協議会、分科会の組織化準備 ・都市間分析、各種ヒアリング等	・現況課題把握 ・テーマ別検討	・中間とりまとめ	・とりまとめ						
留意点	<ul style="list-style-type: none"> 目標設定（商工会青年部や高校生等からのヒアリング、中山道の再評価） 計画期間（中長期の視点） 区域設定（行政、商業・業務、文化機能が集積している区域） テーマ設定（子育て環境の充実、交流人口（インバウンド対策）の強化） 								

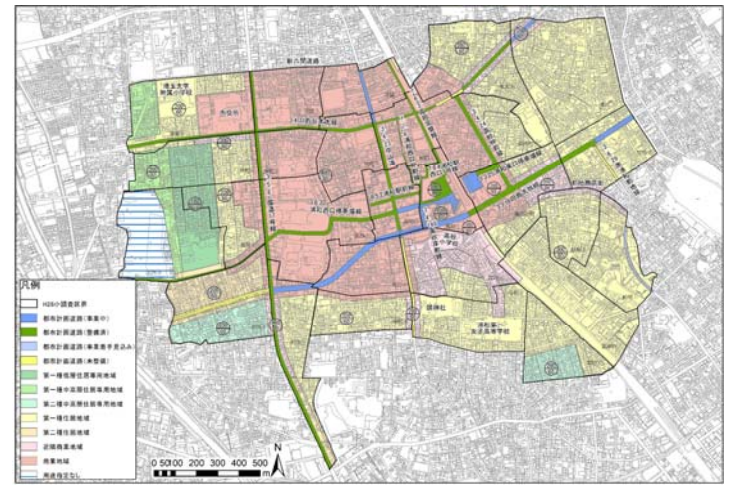


図 業務範囲

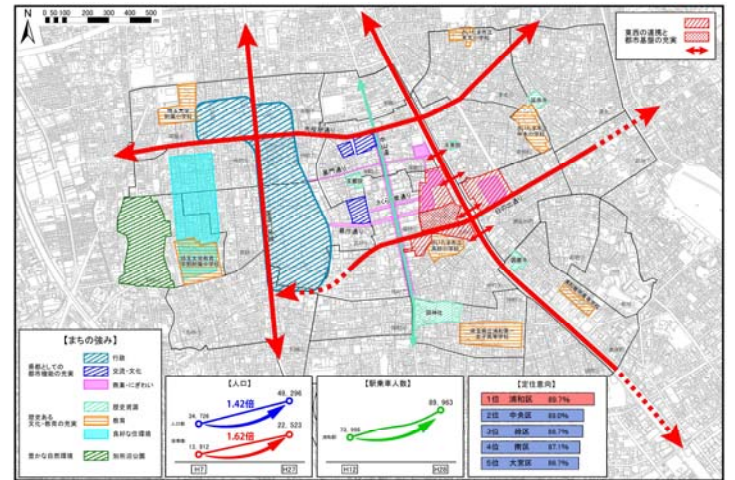


図 まちの強み

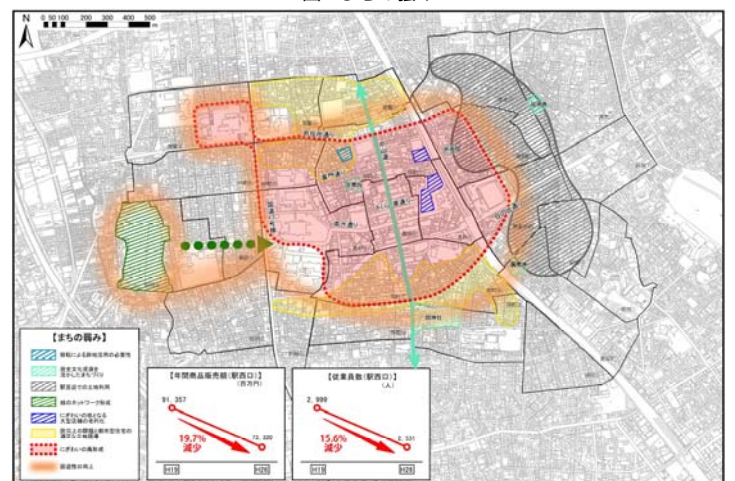


図 まちの弱み