

西浦和駅周辺 まちづくり方針（案）

さいたま市

さいたま市都市局まちづくり推進部
浦和西部まちづくり事務所
TEL 048-861-5905
FAX 048-861-7791

〇〇年〇月作成

さいたま市

目 次

1	まちづくり方針の策定にあたって	1
2	まちづくりの現状と課題	3
3	まちづくり方針	4
4	まちづくり手法（案）	5
5	まちづくりの方針図	6
6	今後の事業スケジュール	8

地区計画※1

地区計画とは、都市計画法に基づき、地区の特性を生かした良好な環境の整備や保全を目的として、地区施設などの配置や建築物の用途、高さ、壁面位置、敷地の規模などについて、まちづくりのルールとして定める都市計画のことです。

まちづくりのルール（地区計画）を定めた地区内において宅地を造成したり、建築物を建てるときは、このルールにしたがって行われることになり、地区の宅地化（市街化）や建物の建替えが進むにつれて、計画的に住みよいまちが作られていきます。

●地区計画制度の特徴

総合的で詳細な計画

地区を単位に、土地利用、公共施設、建築物等に関する計画を総合的かつ詳細に定めます。

誘導・規制による計画

地区内で発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することにより、計画を実現します。

自由度の高い計画

多様な市街地に対応するために、地区計画として定める内容やそれを実現するための規制手段を、各地区に応じて選択できるメニュー方式となっています。

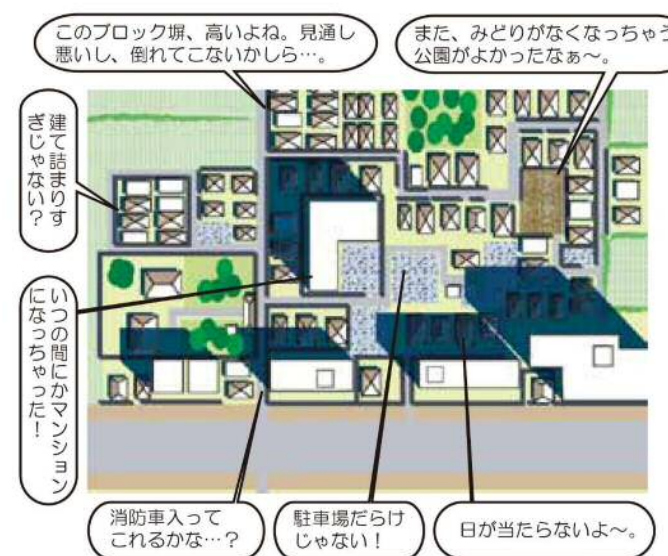
住民参加の計画

計画案づくりの段階から地区の住民の意向を充分反映することが義務づけられた、いわゆる住民参加のまちづくりをめざす手法です。



●地区計画を活用したまちづくりのイメージ

こんなまちになる前に . . .



地区計画を活用しよう!



6 今後の事業スケジュール

1 まちづくり方針の策定にあたって

STEP
1

まちづくり方針の策定

- 「西浦和駅東西地区まちづくり協議会」が設立され、協議会の前身である「西浦和駅東西地区まちづくり検討会」で策定した『夢あふれる街「西浦和」まちづくり憲章草案』をベースに西浦和駅周辺のまちづくりの検討を進めました。
- 協議会で取り組んだ全4回のワークショップにおける意見・アイデアを基に策定した「西浦和駅周辺まちづくりビジョン(協議会案)」を基に市民への説明会を経て、平成29年度に「西浦和駅周辺まちづくりビジョン(市民案)」が取りまとめられました。
- また、令和元年度にはUR都市機構と「西浦和駅周辺のまちづくりに関する基本合意書」を締結したほか、西浦和第一土地区画整理事業地内にお住まいの方、土地・建物を所有する方々に西浦和駅周辺のまちづくりアンケートを実施しました。
- 「西浦和駅周辺まちづくりビジョン(市民案)」とアンケート結果を基に、市のまちづくり方針を策定しました。

2016
~
2021
年度

まちづくり方針に基づく、取組のスタート

STEP
2

まちづくり手法の検討

- まず、西浦和第一土地区画整理事業に代わる個別のまちづくり手法の導入を目指します。
- それぞれのまちづくり手法について、住民・周辺地域と行政が協力・連携し、検討を進めます。
- 地区計画など、都市計画決定する必要があるものについては、住民の合意形成のもと、素案として取りまとめます。

2022
~
2024
年度

STEP
3

都市計画の見直し

- STEP2で検討された、個別まちづくり手法の導入に合わせて、西浦和第一土地区画整理事業などの都市計画を見直します。

2025
年度

STEP
4

まちづくりの具体化

- まちづくり方針に基づき検討し導入された個別のまちづくり手法について、住民・周辺地域と行政の協働・連携により進めます。

概ね
20年

背景

- 西浦和駅周辺は、かつては農村地帯でしたが、現在は人口の増加に伴い住宅地へと様変わりしました。荒川河川敷には、国指定特別天然記念物の田島ヶ原サクラソウ自生地、ハンノキ林などの樹木地など良好な自然環境があります。
- 昭和48年度に西浦和駅が開業し、同年に西浦和第一土地区画整理事業と西浦和駅北口駅前広場及び駅へのアクセス道路である西浦和北口停車場線が都市計画決定されましたが、40年以上にわたり事業化できない状況にあります。その結果、道路や公園などの生活基盤が一部未整備のまま市街化が進んでしまい、事業化に向けた合意形成は非常に困難になる一方、地区内の都市基盤整備の停滞などの問題が生じています。
- これまで、平成15年度に西浦和駅北口駅前広場及びアクセス道路が暫定整備され、平成27年度には地元まちづくり団体である「西浦和駅東西地区まちづくり協議会」が設立されました。また、平成29年度には西浦和駅周辺の将来のまちづくりの目標や姿、実現したいまちづくりの方向性を取りまとめた「西浦和駅周辺まちづくりビジョン(市民案)」が策定され、令和元年度には、土地区画整理事業地内にお住まいの方、土地・建物をお持ちの方々を対象として、西浦和駅周辺のまちづくりアンケート調査を実施しました。
- 駅南側には田島団地、バイパスを挟んで西側には企業誘致を目的とした産業集積拠点検討エリアがあります。現在、田島団地ではUR都市機構によって団地再生事業(一部建替え)が進められており、令和元年度にはUR都市機構と西浦和駅周辺のまちづくりを連携して行うことを目的とした「西浦和駅周辺のまちづくりに関する基本合意書」を締結しました。



上位計画の整理(西浦和駅周辺地区の位置付け)

さいたま市総合振興計画

- 長期にわたり事業化されていない地区では、社会情勢や市民の意見等を踏まえつつ、都市計画の見直しなど、良好な住環境の形成に取り組む。
- 都市基盤や産業基盤の整備、生活に密着した商業機能の充実を図るなど、利便性の向上が求められる地区。

さいたま都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

- 都市計画決定後、長期間にわたり事業化されていない長期未着手地区については、事業の必要性や実現性等の検証を行い又は検証結果を踏まえ、必要に応じた都市計画の見直しを行う。

さいたま市都市計画マスタープラン

- 駅の周辺を『地域生活拠点』として位置付け、商業・サービス機能を主とする生活利便施設の充実を図る地区とする。
- その周りを『中高密生活ゾーン』とし、中層の集合住宅や商業・サービス機能などが調和したゾーンとする。

目的

西浦和駅周辺の“まちの将来像”を目指すため、都市計画を見直すとともに、住民と行政の協働で、地域の特性を生かした個別のまちづくりに取り組む。

計画期間

計画期間は、都市計画の見直し後おおむね20年間とします。

まちの将来像

西浦和駅周辺のまちの将来像を次のとおり設定し、住民と行政でその実現を目指します。

『住民と行政の協働のもと、自然・文化・産業を生かしてあらゆる世代が活躍し、安心・安全で住みやすいまち。』

まちづくりの基本的な考え方

地域の特性を生かす

地域が持つ特性を生かし周辺地域と連携し、まちの魅力を高める

既存の資源を上手に使う

既存の道路などを活用し、社会経済状況の変化に合わせたまちづくり

住民主体の持続可能なまちづくり

行政が主体となったまちづくりから、住民と行政協働のまちづくり

まちの将来像の実現に向けて、「地域の特性を生かす」「既存の資源を上手に使う」「住民主体の持続可能なまちづくり」の3つを、まちづくりの基本的な考え方とします。

まちづくりの要素

まちづくりの基本的な考え方を踏まえ、まちの将来像を実現するために4つの要素に分類します。

駅へのアクセス

まちの賑わい・活性化

まちの安全性・快適性

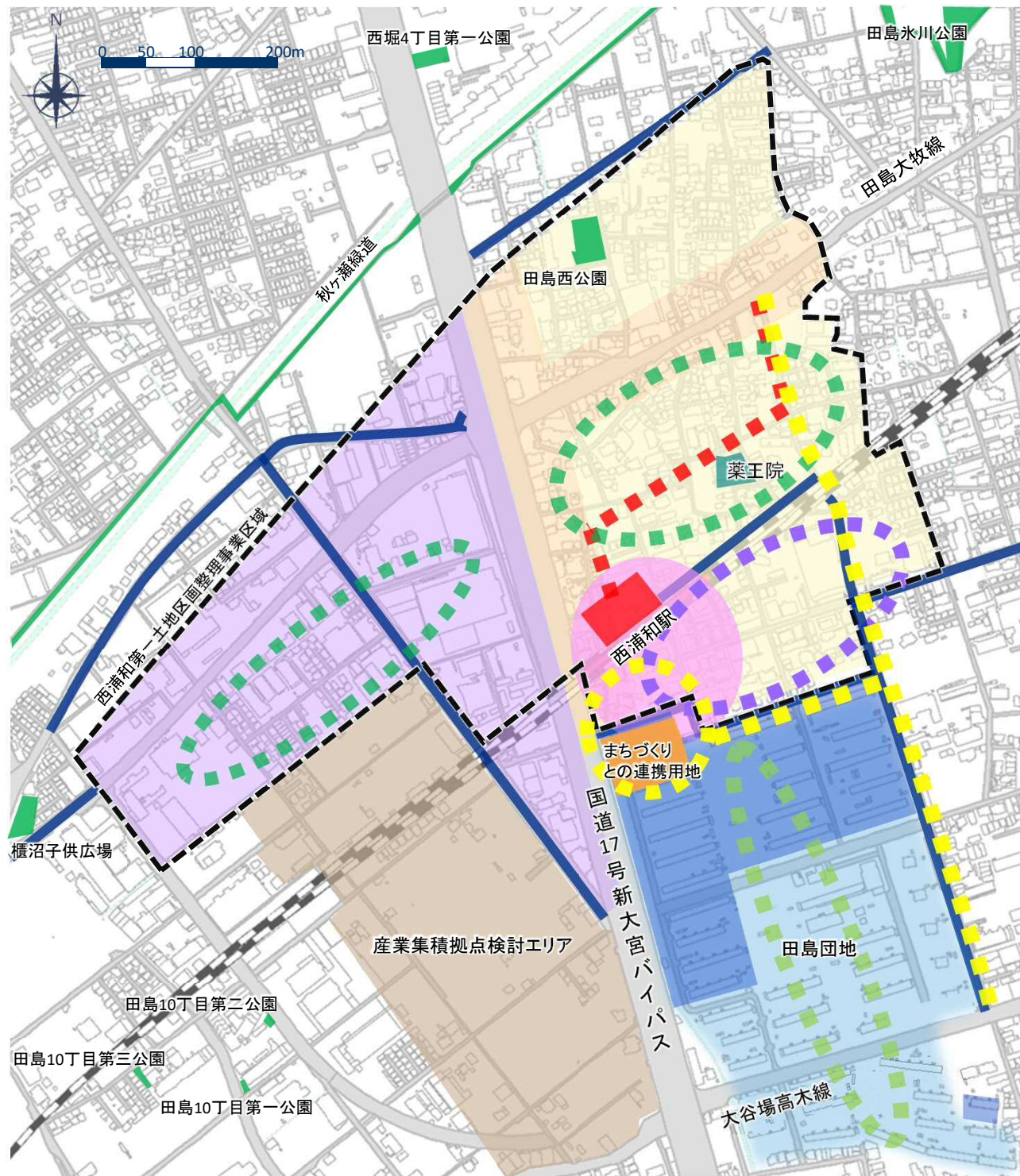
周辺地域との連携




土地利用	エリア(凡例)	基本的な考え方
住環境形成エリア		● 住宅の更新時にセットバックするなど、4mの道路幅員を確保し、安全で暮らしやすいまちを形成します。
沿道市街地エリア		● 現在の住宅地を基本に、幹線道路の沿道にふさわしい住宅や生活利便施設などが調和したまちなみを維持・形成します。
工場と住宅共生エリア		● 既存の工場・住宅地との共存や近接する住宅にも配慮しながら良好な市街地の形成を図ります。 ● 住環境を保護するために必要な用途の制限や構造制限などを検討します。
西浦和駅前直近エリア		● 西浦和の玄関口として必要な機能や設えなどあり方を検討します。 ● 西浦和駅周辺地域とを結ぶネットワーク拠点としての特性を活かしたまちづくりを進めます。 ● 田島団地などの周辺地域と連携を図ります。
商店街沿道エリア		● 歩行者が中心となり、安心して商店街を歩き回れるように配慮した道路空間のあり方を検討します。
まちづくりとの連携用地		● 田島団地の団地再生事業により生み出される用地の活用を検討します。
田島団地の団地再生事業エリア		● 団地の価値を高める住棟の更新と地域に不足する機能の導入に向けて、田島団地の団地再生事業と連携します。
産業集積拠点検討エリア		● 企業誘致を目的とした産業集積拠点検討エリアとして位置付けられています。

道路	エリア(凡例)	基本的な考え方	
検討候補路線	西浦和駅南口駅前広場		● 西浦和駅南側のまちづくりに合わせ、駅前広場の整備を検討します。
	整備予定区間		● 地域の道路ネットワーク機能のあり方や、駅へのアクセス性向上に向けた道路の配置や整備について検討します。
見直し候補路線	西浦和駅北口駅前広場		● 地域に必要な機能を精査し、都市計画道路の計画見直しを検討します。
	西浦和北口停車場線		
主要道路	6m以上整備済		● 地区の交通を円滑に国道17号新大宮バイパスや田島大牧線などの幹線系道路に導きます。

5 まちづくりの方針図

まちづくり方針を踏まえた、まちづくりの取り組みを次のとおり示します。



公園・緑 エリア(凡例)	基本的な考え方
公園配置検討エリア 	● 地域活動の場・交流の場を形成するための、身近な公園等の配置を検討します。
街区公園・緑道 	● 住民の身近な公園・緑道として、各管理者において適切に維持・管理します。
田島団地内の広場・緑地 	● 田島団地内にある広場や緑地は、まちの安全性・快適性向上に寄与する貴重な空間として継承できるよう、田島団地の団地再生事業と連携します。

2 まちづくりの現状と課題

まちの将来像実現に向け、まちの現状と課題をまちづくりの要素別に整理します。

駅へのアクセス

- 西浦和駅の北側は、暫定的に駅前広場や駅へのアクセス道路が整備されましたが、今後も駅南側を含めた駅周辺では、都市基盤や産業基盤の整備が求められます。
- 駅の南側では、駅周辺からアクセスしやすい場所に車両が一時停止できるスペースがありません。



まちの賑わい・活性化

- 当該地区の人口は減少傾向にあり、田島団地を中心に高齢化が進んでいます。
- 地元まちづくり協議会など（「西浦和駅東西地区まちづくり協議会」、「西浦和駅周辺の街を住みよくする会」、「西浦和環境美化委員会」）が中心となり、地域に愛着を持ちながら活発なまちづくり活動が進められています。
- 日用品の買い物ができる店舗が立地している一方で、店舗の減少が見られると共に商店街を回るための歩行者空間の不足が懸念されており、生活に密着した商業機能の充実など、利便性の向上が求められます。
- 西浦和駅の南側は駅前広場がなく、地域の玄関口としての機能が不足しています。



まちの安全性・快適性

- 必要な都市基盤が未整備のまま宅地細分化や市街化が進行しました。
- 駅の北側に6m未満の道路が入り組んでいます。また、4m未満の道路も多く、通り抜けできない箇所も多数存在します。
- 地域活動の場・交流の場を形成するための公園などの要望があります。
- 荒川・入間川のさいたま市洪水ハザードマップや桜区のさいたま市内水ハザードマップでは、浸水区域と想定されています。



周辺地域との連携

- UR都市機構によって団地再生事業が進められている田島団地や、産業集積拠点検討エリアも視野に入れたまちづくりが求められます。



3 まちづくり方針

まちづくりの要素別に整理した課題を踏まえ、具体的なまちづくりを検討します。

駅へのアクセス

- 既存道路を活用し、駅北口にアクセスする未整備の都市計画道路（西浦和北口停車場線）の見直しを検討します。
- 駅南口にアクセスしやすい空間づくり及び車両によるアクセス機能を充実させます。

まちの賑わい・活性化

- 日常生活の活力を支えるとともに、地域への来訪者をもてなすことのできる玄関口としての利便性を高め、周辺地域とを結ぶ出発・帰着地として、商店街と合わせて魅力の向上に取り組みます。
- 地域の定期的なまつりやイベント開催等の活動を支援します。

まちの安全性・快適性

- 住民の生活に密着した道路の整備・改善を図ります。
- 歩行者・自転車が安全に通行できるような道路空間を検討します。
- 雨水排水の改善など、暮らしやすい生活環境をつくります。
- 良好な住宅環境の整備や保全、公園等の配置について検討します。
- 地震火災などの災害時に、緊急車両が活動できる道路や一時避難場所の配置や水害対策など、災害に強いまちをつくります。
- 建築物の不燃化を推進します。

周辺地域との連携

- 田島団地の団地再生事業との連携及び産業集積拠点検討エリアとの情報共有を行い、まちづくりを推進します。

4 まちづくり手法（案）

地区の課題を解消する具体的な個別のまちづくり手法（案）を次のとおりとします。

住民と行政の協働と周辺地域との連携によりこれらのまちづくり手法導入に向け、検討を進めます。

駅へのアクセス

- 駅へのアクセス性向上を図るため、既存の都市計画道路の見直しをはじめ、田島団地再生事業と連携し、検討候補路線（P6,7参照）を整備します。
- 駅南側にバス停留所や車両によるアクセス空間の設置を検討します。

まちの賑わい・活性化

- 駅南側の駅前広場の整備検討や、田島団地の団地再生事業と連携し、地域に不足する機能導入を検討することにより、駅周辺のまちの賑わい・活性化を図ります。
- 地元まちづくり団体の活動支援を通じ、商店会などと協力し地域の特性を生かしたまちづくりを進めます。

まちの安全性・快適性

- 生活道路の環境整備については、暮らしの道路整備事業等の既存制度を活用するため、地元と調整を図ります。
- 地元の要望を踏まえ、警察などとの協議により一方通行化や速度規制などの交通規制を検討します。
- 地区計画※1（P9参照）の活用などにより、地域の特性に応じたきめ細やかな規制内容を定めるなど、より良いまちづくりについての支援を行います。
- 公園・緑地の配置について、将来の土地利用の動向に応じ用地確保の方策や整備手法を検討し、地区内の緑の保全に取り組みます。
- 避難経路や防災マップ等の周知徹底など、まちづくりと一体となった水害対策の検討を進めます。
- 準防火地域の指定を進めます。

周辺地域との連携

- 田島団地の団地再生事業によって生み出される、まちづくりとの連携用地（P6,7参照）活用や産業集積拠点検討エリアとの情報共有を行い、まちづくりを推進します。