

富士見市都市計画

マスタープラン



令和3年
富士見市

『充実した日々』の実現に向けて

本市では、平成14年3月に多くの市民の皆様並びに関係者の方々のご協力のもと、都市計画の基本的な方針である『富士見市都市計画マスタープラン』を策定し、将来目標である「暮らしやすいまち」、「緑豊かなまち」の実現に向け、まちづくりを進めてまいりました。

策定から20年を迎え、本市を取り巻く環境も大きく変化している中、将来的な人口減少・超高齢社会に対応した都市づくり、近年の激甚化・頻発化する大規模災害に備えた防災・減災対策の強化など、まちづくりの新たな課題にも取り組んでいく必要があります。こうした課題を踏まえ、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、この度、『富士見市都市計画マスタープラン』を改定いたしました。



本計画は、富士見市総合計画と両輪でまちづくりを進めるため、「充実した日々」の実現という共通の理念をもとに策定いたしました。本市の20年先のすがたを見据えつつ、この計画に基づき、市役所周辺のシティゾーンや市内交通ネットワークの整備をはじめ、地域特性に応じた、富士見市らしいまちづくりを進めてまいります。

結びに、本計画の改定にあたり、新型コロナウイルス感染症の流行する状況下にも関わらず、富士見市都市計画基本方針策定委員会の皆様をはじめ、多くの市民の皆様から貴重なご意見をいただきましたことに対しまして、心より厚く御礼申し上げますとともに、本計画の実現のため、何卒ご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和3年4月

富士見市長 星野 光弘

(目次)

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 序章 都市計画マスタープランの策定にあたって | 1 |
| 1 計画の位置づけ | 1 |
| 2 策定の目的 | 2 |
| 3 目標期間 | 2 |
| 4 計画の構成 | 3 |
| 5 都市の概況 | 4 |
| 6 近年の都市計画関連制度の動向 | 7 |
| 7 都市づくりの現状と課題 | 8 |
| 第1章 全体構想 | 13 |
| 第1節 まちづくりの理念と都市計画の目標 | 13 |
| 1 まちづくりの理念 | 13 |
| 2 都市計画の目標 | 14 |
| 3 目指すべき都市像 | 17 |
| 第2節 分野別方針 | 20 |
| 1 土地利用の方針 | 20 |
| 2 住環境整備の方針 | 24 |
| 3 交通体系の方針 | 27 |
| 4 水と緑の方針 | 30 |
| 5 都市の防災の方針 | 33 |
| 6 景観形成の方針 | 36 |
| 第2章 地域別構想 | 39 |
| 1 鶴瀬東地域 | 40 |
| 2 鶴瀬西地域 | 48 |
| 3 勝瀬地域 | 54 |
| 4 南畑地域 | 61 |
| 5 水谷地域 | 67 |
| 6 水谷東地域 | 74 |
| 7 西みずほ台地域 | 81 |
| 第3章 計画実現に向けて | 89 |
| 1 協働による都市づくり | 89 |
| 2 実現のための手法 | 91 |
| 3 都市計画マスタープランの進行管理体制の充実 | 92 |

資料編

- ・文中の『※』を付した用語については、資料編『用語解説』に説明を掲載しています。
- ・『※』は、その用語が初めて出てきた箇所に付されています。

序章

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

都市計画マスタープラン[※]は、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として「都市計画法[※]第18条の2」に定められている法定の計画です。市の都市計画に関連する都市づくりは、都市計画マスタープランに即して行われます。

(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

第18条の2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

2～3（略）

4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

都市計画法では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進への寄与を目的に、区域区分[※]（市街化区域[※]、市街化調整区域[※]）や都市施設[※]（道路、公園、下水道など）をはじめ様々な内容を定めていますが、都市計画マスタープランは、それら全体を包括する長期的かつ総合的な都市づくりの指針となるものです。

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す。

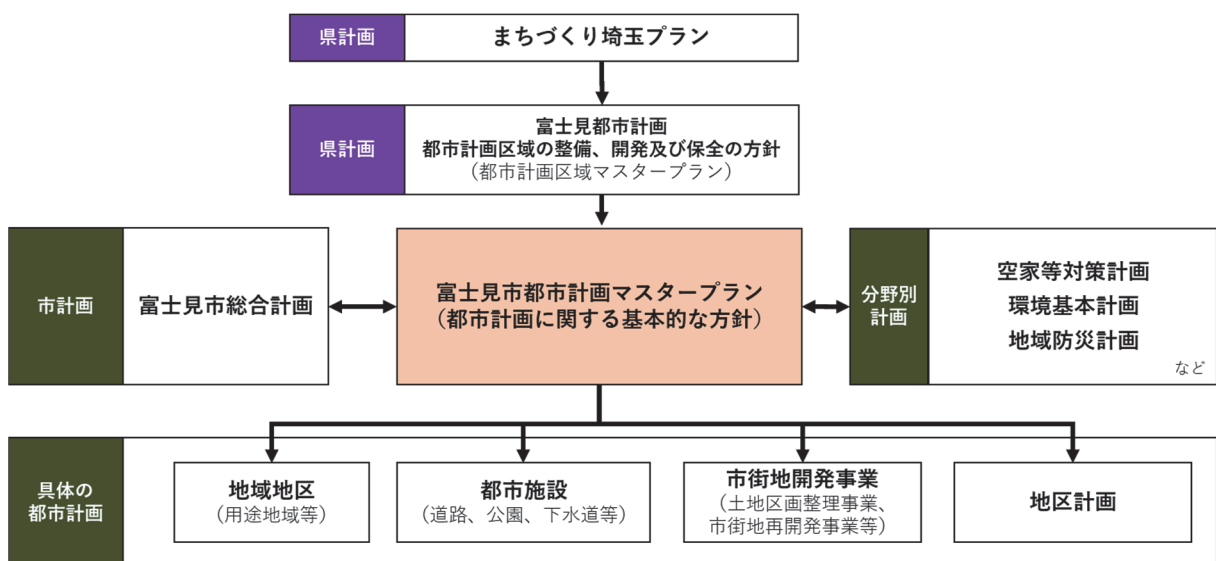


図 本計画の位置づけ

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。

4 計画の構成

本計画の構成は、はじめに本市における都市づくりの現状と課題を整理し、今後の都市づくりの根幹的な考え方を「まちづくりの理念」として定めます。それらを踏まえ、都市計画の目標と、その実現に向けた目指すべき都市像を定めます。

全体構想における「分野別方針」では、土地利用、住環境整備、交通体系、水と緑、都市の防災、景観*形成に関する6つの分野において方針を定めます。

さらに、市内を7地域に区分し、地域ごとにまちづくりの基本的な方針を「地域別構想」として定めます。

最後に、本計画で定めた目指すべき都市像の実現に向けた考え方や実施体制などを「計画実現に向けて」として定め、関連計画などと連携し取組を進めます。

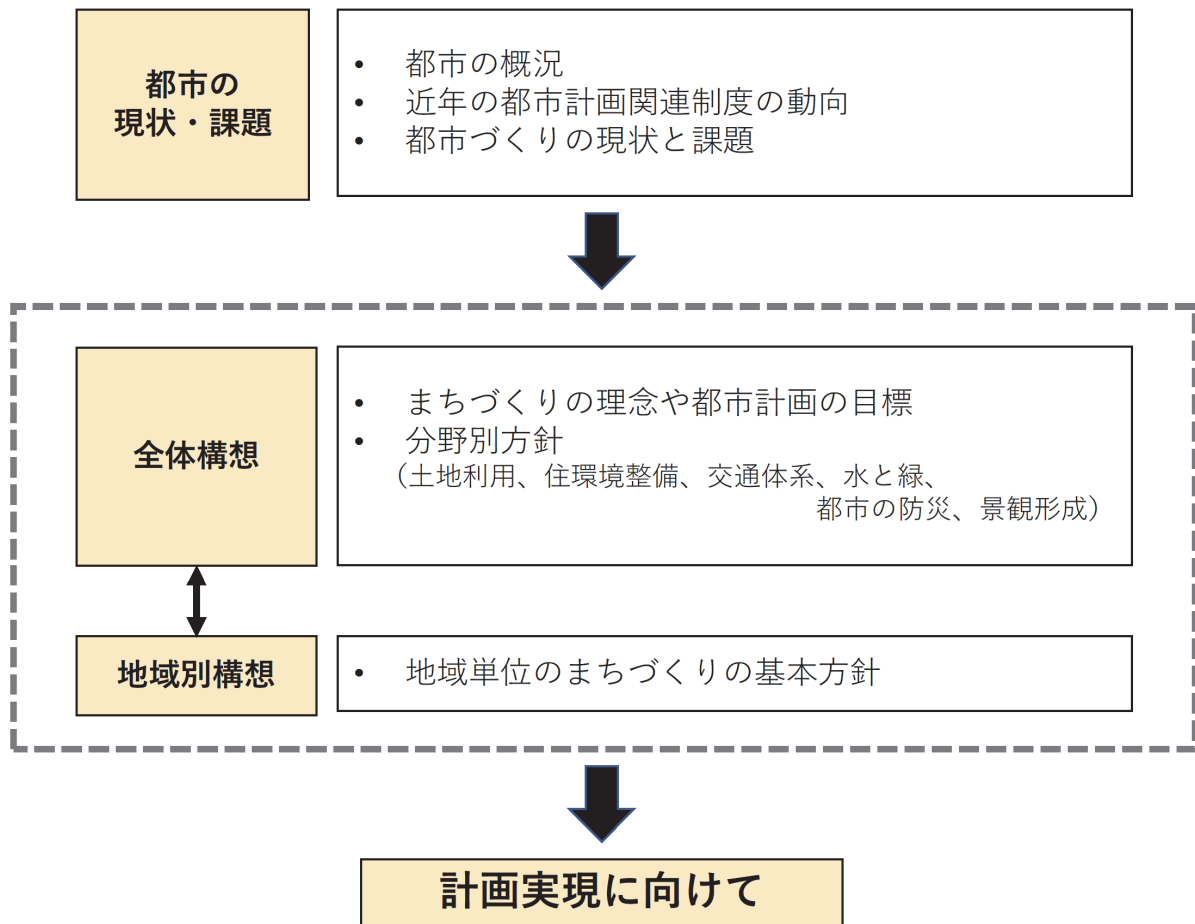


図 本計画の構成

5 都市の概況

(1) 位置

本市は埼玉県南部に位置し、東部はさいたま市、北部は川越市、西部はふじみ野市及び三芳町、南部は志木市に接しています。また、さいたま市中心部へ約10km、東京都中心部へ約30km圏に位置しています。市域面積は約1,977 haで、東西に約7.0km、南北に約6.8kmと北部に突き出した箇所はあるものの、全体的に丸みを帯びた形となっています。

主要な道路は、南北方向に国道254号バイパスが通り、南部の東西方向に国道463号、また市外西部には、南北方向に関越自動車道、国道254号が通っています。鉄道は西部の南北方向に東武東上線が通っており、市内にはみずほ台駅、鶴瀬駅、ふじみ野駅があります。鶴瀬駅から東京都にある池袋駅までは約30分でアクセスが可能です。

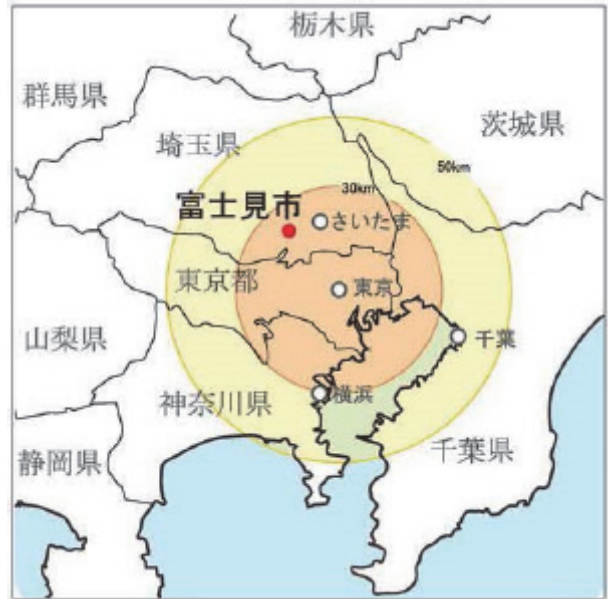


図 広域的位置図

(2) 地形的特徴

本市は関東平野の西部に位置し、北東部には荒川と新河岸川が流れ、北部と東部には標高6m以下の荒川が作り出した低地部が形成されています。西部から南西部にかけては、武蔵野台地が広がっており、台地面は新河岸川の支流や柳瀬川によって削られてできた入り組んだ谷地形の風景がみられます。

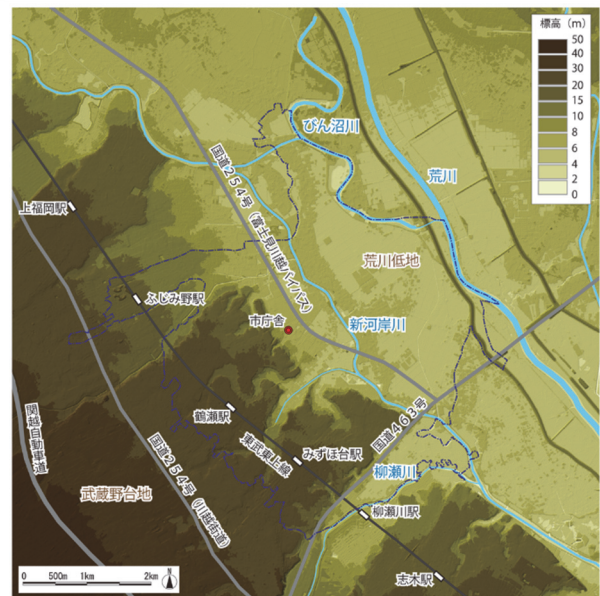


図 標高地形図

(出典 国土地理院 基盤地図情報標高モデル5mメッシュデータ (平成27年度))

(3) 都市計画の変遷

本市では、昭和 30 年代からの急速な都市化を受け、計画的な土地利用を図るため、富士見市、大井町（現在のふじみ野市）及び三芳町の 1 市 2 町からなる富士見都市計画区域が 1966 年 12 月 28 日（昭和 41 年）に決定されました。

その後、1975 年（昭和 50 年）に志木市との行政界の変更に伴い区域を変更し、2005 年 10 月（平成 17 年）には大井町が上福岡市との合併に伴いふじみ野市となり、2007 年 2 月（平成 19 年）に上福岡都市計画区域と富士見都市計画区域の統合により、新たに「富士見都市計画区域」が決定されました。



図 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図

(4) 人口動向

①人口推移

本市の総人口は2025年（令和7年）にピークを迎え、以降減少段階に入るものと見込まれます。年齢区分別人口では、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）は減少傾向にあることが推測されます。一方で75歳以上の人口は増加が続くことが推測されますが、65～74歳の人口については、2040年（令和22年）にピークを迎え、その後減少傾向に入ることが見込まれます。

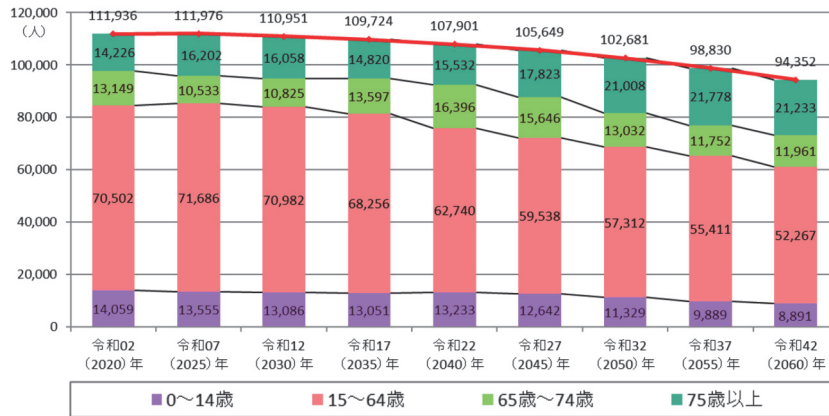


図 人口推移
(出典 富士見市人口ビジョン (令和2年5月))

②人口分布

2015年（平成27年）から2040年（令和22年）（推計）の人口密度の増加数は、東武東上線のふじみ野駅周辺が特に多くなっており、次いでみずほ台駅の東側や針ヶ谷地区、鶴馬一丁目周辺で多くなっています。一方で鶴瀬駅やみずほ台駅の西側、鶴馬三丁目周辺や水谷東地区などで減少数が特に多くなっており、市内の多くの区域で人口減少が推測されます。

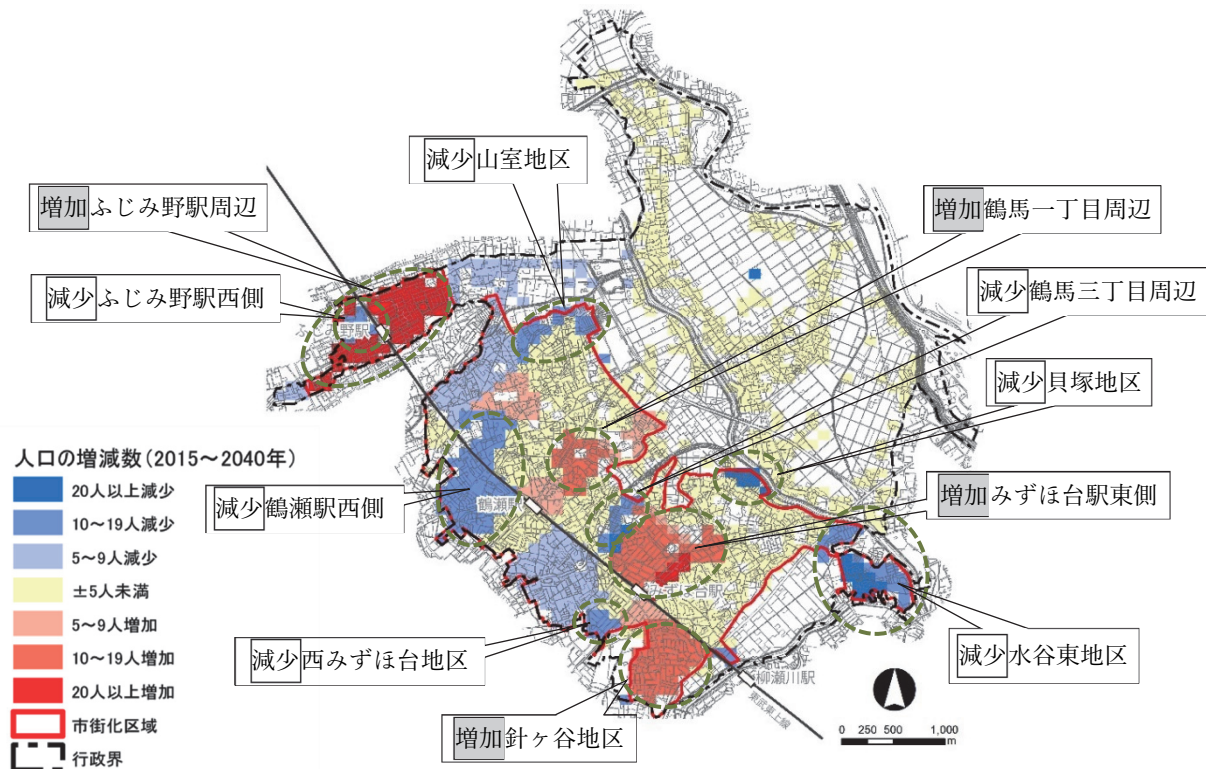


図 人口の増減(2015年(平成27年)～2040年(令和22年)) (資料 市独自推計)

6 近年の都市計画関連制度の動向

今後の都市づくりを進めるにあたっては、社会環境の変化による都市計画に関する各種法制度の動向を踏まえることが重要です。特に、急速な人口減少・超高齢社会の到来などの近年の都市を取り巻く環境の変化により、都市再生特別措置法や都市緑地法[※]などの都市計画に関する各種法制度が改正されていることを踏まえ、以下の点を考慮して都市づくりを進めます。

◆集約型都市構造[※]の実現

人口減少・超高齢社会へ対応するため、公共交通の利便性が高い地域に、居住地や公共施設などの立地を促進し、市街地が分散しないようにしていくことで、自動車に頼らず生活できる都市づくりが重要です。

◆都市のスポンジ化への対応

人口減少が進む市街地では、空き地・空家が増える都市のスポンジ化がみられます。空家などのストックをうまく利活用し、市街地の密度を保つことで生活サービス機能[※]を維持し、コンパクトでにぎわいのある都市づくりの推進が重要です。

◆農地の保全

農地は農業生産の場だけでなく生活環境を保全する貴重な空間です。これらは農地の持つ自然的機能だけでなく、ライフスタイルの多様化を受け新しい価値を持つグリーンインフラ[※]として保全・活用していくことが重要です。

◆「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくり

まちなかを車中心から居心地が良く様々な使い方ができる人中心の空間へと転換し、歩きたくなる場を形成する取組が各地で進められています。まちなかづくりは、都市機能・居住機能の誘導、地域公共交通網[※]や公共空間の利活用などを、地域特性や人口規模に応じて検討していくことが重要です。

◆災害に強い都市づくり

大規模地震災害や激甚化する水害などへの対策は喫緊の課題です。災害発生時に危険性の高い密集市街地[※]の改善などの防災・減災[※]対策と並行して、大規模災害による被災直後から迅速に復興まちづくりを進められるよう復興事前準備[※]の取組を進めることが重要です。

◆多様な主体の都市づくりへの参画

将来にわたり様々な都市の機能を維持していくために、効率的で計画的な行財政運営が必要です。そのため、公共施設再編などの検討とあわせ、民間の担い手が参入しやすい環境を整え、民間と行政の協働による都市づくりが重要です。

7 都市づくりの現状と課題

(1) 土地利用

◆現状

- 2010年(平成22年)以降、市街化調整区域でも自然的土地利用[※]から住居系土地利用へ土地利用が転換(2010年(平成22年)から2015年(平成27年)の5年間で市街化区域約13.2ha、市街化調整区域約4.6ha)
- 産業別就労人口割合は、第1次産業と第2次産業は減少、第3次産業は増加傾向
- 東武東上線各駅周辺を含む市全体においては、商業が衰退

このまま進むと
+
人口減少
超高齢化

◆心配される事項

- 住宅の郊外立地が進むことで、低密度な市街地が形成
- 無秩序な開発による豊かな自然環境の喪失
- 産業が衰退し、雇用の場が喪失すると、地域活力が低下
- 商業機能が衰退し、市街地の魅力が低下すると、居住地として選ばれなくなり、人口が流出

解決するために・・・

◆課題

- 若い世代の定住促進や高齢者・障がい者が安心して暮らすことができるよう、魅力ある市街地の形成が必要
- 無秩序な市街地拡散の防止と豊かな自然環境や農地の保全が必要
- 駅周辺市街地を充実し、周辺地域の持つ資源を活かした特徴ある拠点[※]形成が必要
- 広域幹線道路[※]に面した交通利便性の高い地域での新たな活力やにぎわいの創出が必要



図 自然的土地利用から住居系土地利用に転換した土地(2010年(平成22年)～2015年(平成27年))
(資料 都市計画基礎調査[※] 平成22年、平成27年)

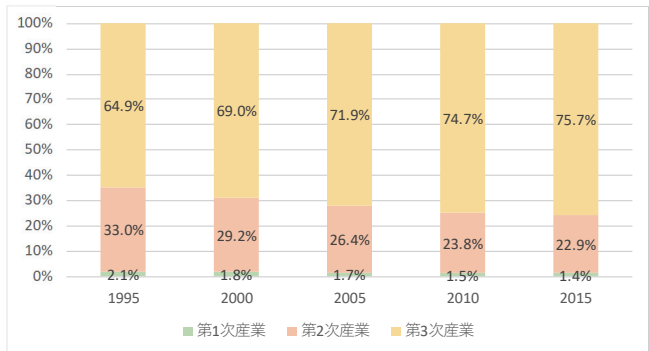


図 産業別就労人口割合の推移
(資料 国勢調査)

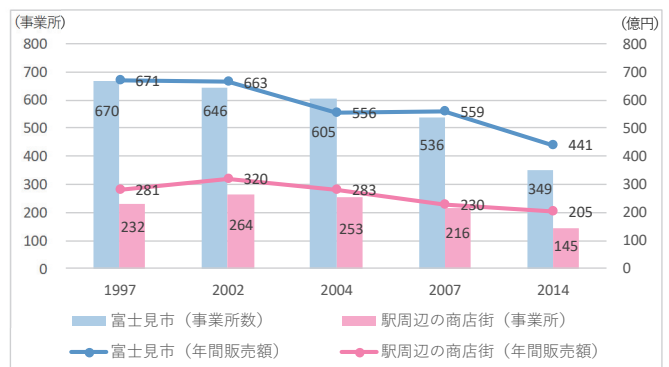


図 事業所数と年間販売額の推移
(資料 商業統計調査)

(2) 住環境整備

◆現状

- 高度経済成長期※に開発された一部の市街地で空家が増加
- 公共施設等の老朽化が進行し、既存更新・大規模改修費用は2015年(平成27年)以降の40年間で約1,422億円(年平均約36億円)
- 市街地内は落ち着きと統一感のある街並みが広がるが、中高層建築物の建設に伴う周辺住環境への影響が発生
- 木造家屋が密集した市街地が存在
- 土地区画整理事業※が施行中
- 污水排水の排水面積は約1,508ha、都市計画決定面積約1,311ha、事業認可面積約1,222.6ha、処理区域面積約1,030.1ha、人口普及率98.4%(2019年度(令和元年度))

◆心配される事項

- 管理不全な状態の空家※が増加し、地域の防災や衛生、景観等へ悪影響を及ぼす問題が発生するなど、地域の魅力が低下
- 人口減少に伴い、財政状況が厳しくなることで、公共施設などの維持・管理費が増大する
- 密集した市街地は住環境の悪化が考えられ、人口の流出や空家の増加により、地域活力の低下や住環境の更なる悪化に繋がる

このまま進むと
+
人口減少
超高齢化

解決するために・・・

◆課題

- 密集市街地においては、安全性を高める防災対策が必要
- 周辺環境に配慮した、良好な住環境の形成が必要
- 生活環境の保全や防災のために、空き地・空家の発生抑制や利活用が必要
- 既存インフラ※の活用など、公共施設等の適切な維持・管理、更新が必要
- 土地区画整理事業の施行地区については、効率的・効果的な整備が必要

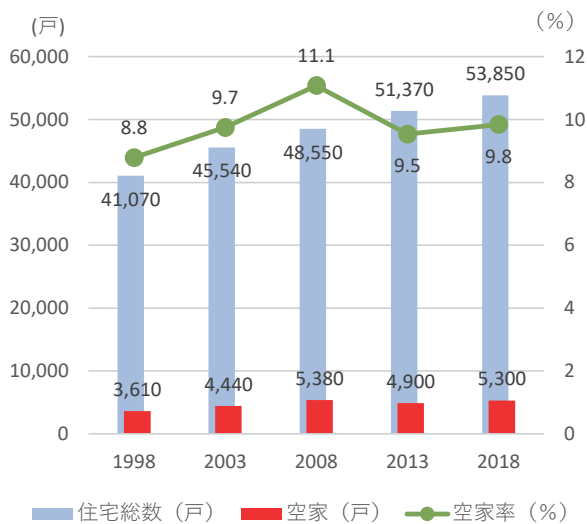


図 空家数と空家率の推移
(資料 住宅・土地統計調査※)

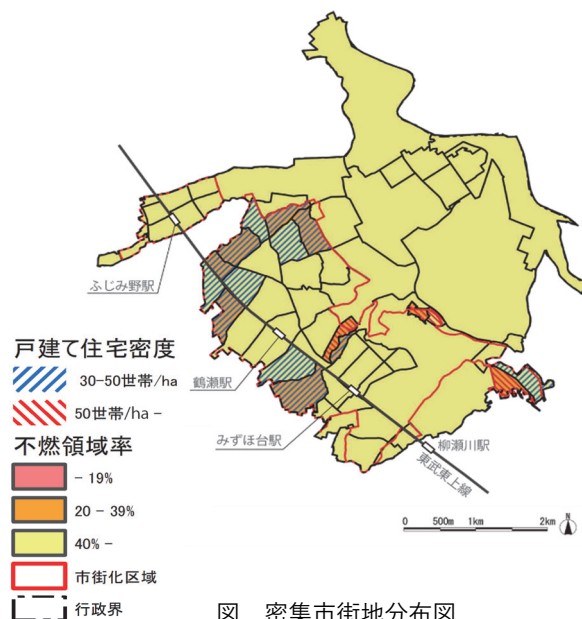


図 密集市街地分布図
(資料 埼玉都市街地整備課提供資料
(2019年(令和元年)時点))

(3) 交通体系

◆現状

- 都市計画道路※は 28 路線、総延長 26,500m（整備率約 69.8%）（2019 年度（令和元年度））
- 鶴瀬駅東側や市街化調整区域では、幅員 3.0m 未満の道路が目立つ
- 鉄道により、市街地が東西方向に分断されている
- 地域公共交通網が地域により偏在

このまま
進むと
+
人口減少
超高齢化

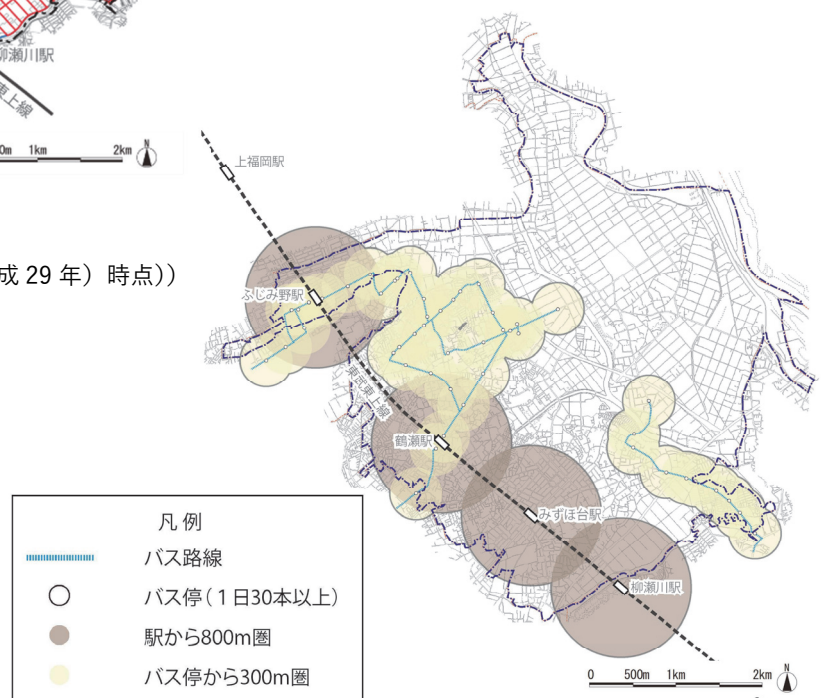
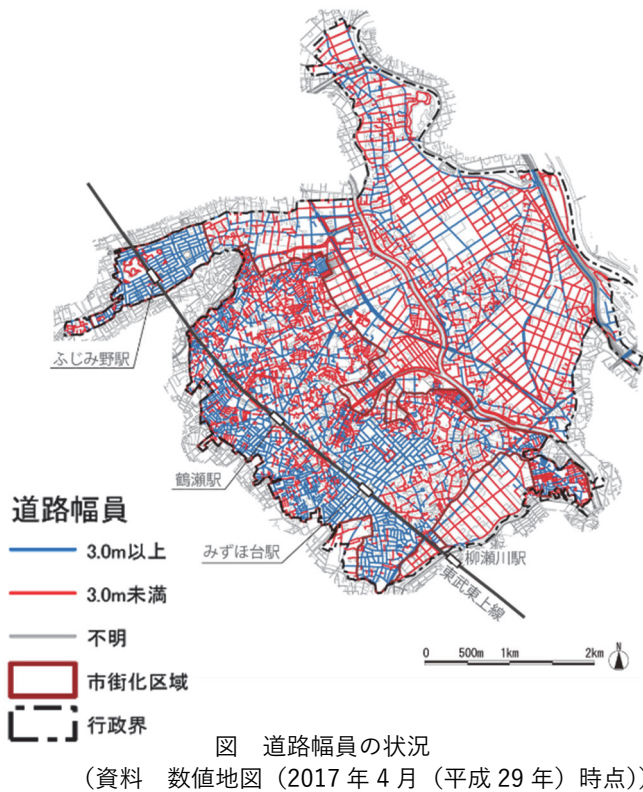
◆心配される事項

- 主要な幹線道路※が混雑すると、通過交通が生活道路※に流入し、生活環境が悪化
- 鉄道やバスの利用者が減少すると、運行本数が減少し、利便性が低下

解決するために・・・

◆課題

- 円滑に移動できるような道路ネットワーク※の形成が必要
- 誰もが移動しやすい歩行空間の形成が必要
- 鉄道駅や基幹的なバス路線から遠い地区などで地域公共交通網の検討が必要



(4) 水と緑・景観

◆現状

- 都市公園*は 54 箇所、約 41.34ha(整備率 100%)
(2019 年度 (令和元年度))
- 一人当たりの都市公園面積は 3.68 m²/人
- 都市的景観と田園景観が共存
- 水辺環境、田畑、斜面林や社寺林、富士山への眺望などの地域資源*が多い
- 市の東側、北側には農地が広がり、市の西側には生産緑地*が多く分布
- 経営耕地面積*及び農家数は減少傾向

このまま
進むと
+
人口減少
超高齢化

◆心配される事項

- 子どもを安心して遊ばせる環境が不足していると、居住地として子育て世代に選ばれなくなり、さらなる人口流出を招く
- 生産緑地の解除により、農地が減少し、市街地のうるおいが低下
- 農地転用や無秩序な住宅地開発の増加による景観の悪化

解決するために・・・

◆課題

- 公園の計画的な整備、維持・管理が必要
- 地域資源を身近に感じられる環境の維持、創出が必要
- 農地の保全、活用が必要



富士見市の景観

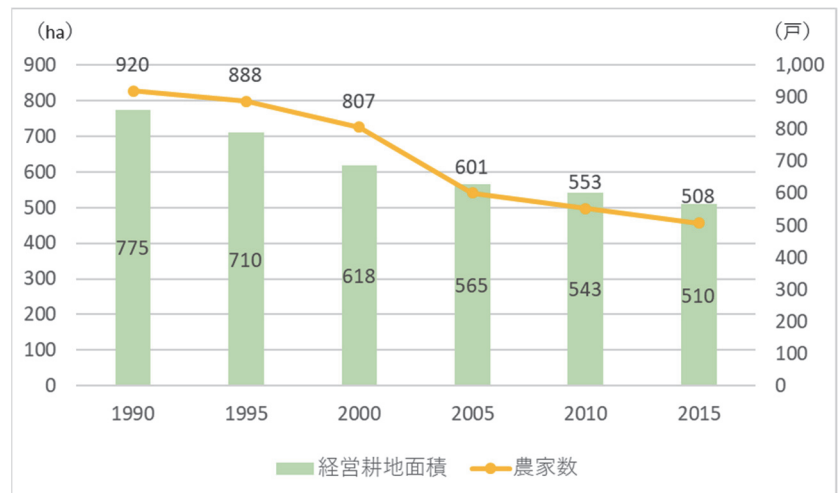


図 経営耕地面積と農家数の推移

(資料 統計ふじみ)

(5) 都市の防災

◆現状

- 地震被害想定による建物倒壊危険度[※]の高い地域が存在
- 自然環境に恵まれている一方で、崖崩れ、河川[※]の氾濫による浸水などの可能性が高い地区が存在
- 木造家屋が密集した市街地が存在（再掲）
- 雨水排水の計画面積は約 1,823ha、都市計画決定面積約 1,218ha、事業認可面積 575.3ha、整備済面積 273.9ha、整備率 47.6%（2019 年度（令和元年度））

このまま進むと
+
人口減少
超高齢化

◆心配される事項

- 一部の市街地においては、大規模災害の発生により甚大な被害を受ける
- 密集した市街地は住環境の悪化が考えられ、人口の流出や空家の増加により、地域活力の低下や住環境の更なる悪化に繋がる

解決するために・・・

◆課題

- 大規模災害に備えた防災機能の強化や、防災対策を進めていくことが必要
- 地震時の火災による被害が想定される密集市街地においては、即効性のある効果的な施策が必要
- 避難路、避難場所の整備及び避難に関する情報周知など、減災への取組が必要

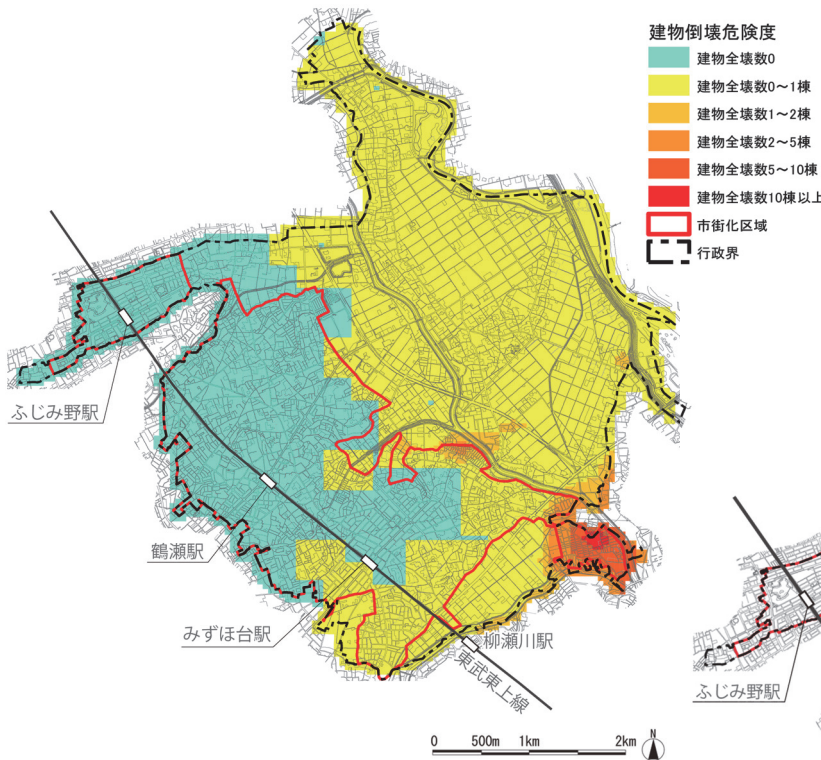


図 建物倒壊危険度

(資料 富士見市防災ガイドブック（平成 30 年 4 月発行）)

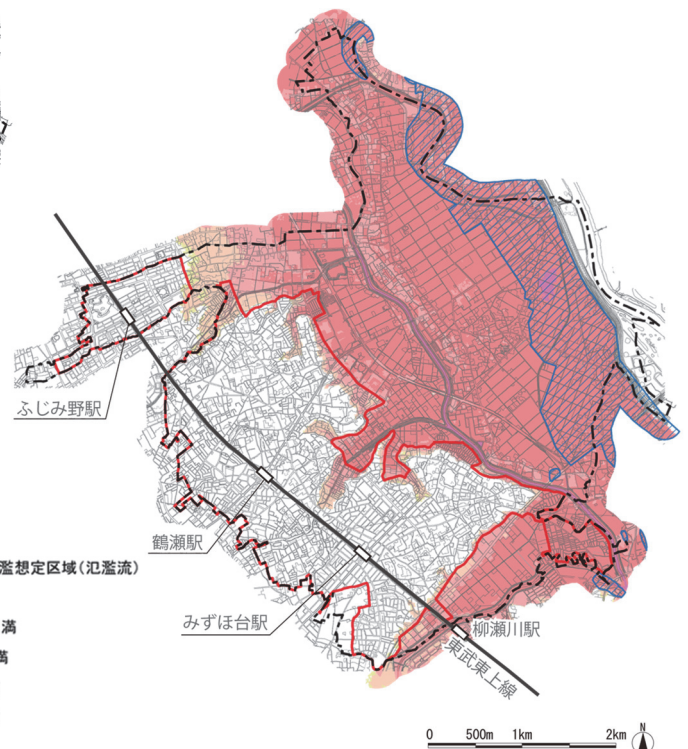


図 浸水想定区域（荒川・入間川）

(資料 富士見市防災ガイドブック（平成 30 年 4 月発行）)