

都市再生整備計画

はすだしちゆうしんしがいちちく
蓮田市中心市街地地区(第4回変更)
(地方都市リノベーション事業)

さいたまけん はすだし
埼玉県 蓮田市

平成30年8月

様式1 目標及び計画期間

| | | | | | | | |
|-------|---------------------|------|---------------------|-----|---------------------------|----|--------|
| 都道府県名 | 埼玉県 | 市町村名 | 蓮田市 | 地区名 | 蓮田市中心市街地地区(地方都市リノベーション事業) | 面積 | 194 ha |
| 計画期間 | 平成 26 年度 ~ 平成 30 年度 | 交付期間 | 平成 26 年度 ~ 平成 30 年度 | | | | |

目標

- 大目標 都市機能のリノベーション(再構築)によるこころ豊かなまちづくり
- 小目標① 公共交通アクセスポイント周辺の交通機能の強化を図る。
- 小目標② 中心市街地に子育て世代の人口定着を図ることにより、「中心商業地ゾーン」を形成する。

目標設定の根拠

- 都市全体のリノベーション方針(都市構造再編を図るため、都市機能の拡散を防止する等の公的不動産のマネジメントの取り組みを含む)
- 本市では、近年複合商業施設や大型スーパーマーケット等の郊外進出により、都市のスプロール化とともにJR宇都宮線蓮田駅を中心とした中心商業地の集客力が弱まり、中心市街地の空洞化が進んでいる。
- さらに、将来予測される急速な少子高齢化による継続的な人口減少や年齢構成のバランスの変化を見込んだ都市構造の再編が必要である。
- このようなことから、蓮田市都市計画マスタープランでは「優しさややすらぎに満ちた永住環境都市・蓮田」を目標に市内全域を大きく住宅系・商業系・工業系・公園緑地系・田園系にゾーン区分し、将来にわたって持続可能な都市を再構築するために誘導していくこととしている。
- 公共交通アクセスポイントである蓮田駅周辺を市の中心となる利便性の高い【中心商業地ゾーン(中心拠点区域)】、その周りに広がる市街地を主に良好な居住環境の保全・向上に努める地区である【住宅地ゾーン】とし、この地域に人口の集積を図り、都市機能の拡散を防止する秩序ある市街地を形成する。その他、郊外部については環境の保全をしつつ、スポーツ・レクリエーション施設や芸術・文化施設の立地を誘導する【レクリエーションゾーン】、東北自動車道蓮田サービスエリア・スマートインターチェンジ周辺地区及び根金地区は、交通便利性を生かした工場や流通業務施設の集積を図る【工業・流通業務ゾーン】としている。
- これに関連して市の玄関口となる【中心商業地ゾーン】では、蓮田駅西口再開発事業が着手されており、緑地及び再開発ビルの整備が進められている。さらに、再開発ビルには、商業施設や市役所窓口機能や公民館的機能を持った公共施設の整備も予定されており、さらなる蓮田駅西口の商業の活性化、人口の増加及び賑わいの創出を図り、都市構造の再編に向けての整備が進められている最中である。
- 公的不動産のマネジメントとしては、市内にある公共施設の計画的な配備及び老朽施設の更新を行うとともに、使用頻度の少ない施設の統廃合を進め、都市機能の集約化や再配置を図っていく。

まちづくりの経緯及び現況

- 本市は、都心から40km圏内に位置し、首都東京のベットタウンとして、昭和30年代後半から高度経済成長を続けてきた。
- 本地区は公共交通アクセスポイントの中心拠点として形成されてきたが、大型店舗の郊外立地などにより、既存商店街の空洞化や店舗の駅前交通広場周辺への集中化が進行している。
- これまで、「蓮田市中心市街地活性化基本計画」(平成13年3月策定)に基づき、蓮田駅のバリアフリー化や周辺都市計画道路の供用開始を進めたことにより、歩行者ネットワークの改善による回遊性の向上が図られた。さらに、蓮田駅前交通広場が完成し、商店街や生産者団体が一体となったイベント開催等により、中心市街地の賑わい創出に向けた取組にも力強さが感じられるようになってきた。
- また近年では、平成24年12月には蓮田駅西口エスカレーターを設置し、駅東西口のバリアフリー化が完了するなど、高齢者や障がい者、妊婦など歩行弱者にやさしいまちづくりも進めているところである。
- 本市においても少子高齢化が進行し、平成10年をピークに緩やかに人口が減少しており、近年の継続的な人口減少や年齢構成のアンバランスが問題になっている。行財政運営への影響や、経済活力低下、地域コミュニティの衰退などが懸念される中、持続可能な集約型都市づくりや高齢化に対応した都市空間の形成が課題となっており、安全・安心で快適な住環境が確保された都市構造の形成が求められている。
- 蓮田都市計画事業蓮田駅西口第一種市街地再開発事業区域においては、駅西口再開発ビルの建設計画が具体的に始動し、区域内道路の供用開始に併せてさらなる蓮田駅西口の商業の活性化、賑わいの創出に市民の期待が寄せられている。

課題

- 少子高齢化や晩婚化が急速に進む中、保育園の再整備を行い、働く女性をサポートすることが急務になっている。待機児童やその3~4倍はいるといわれる準待機児童(通勤経路から遠いなど、希望の園に入れない児童のこと、待機児童に数えない)の解消を図らなければ、行政の不公平感を招くばかりでなく、将来に渡って持続可能な都市機能のひとつである子育て支援が停滞することになる。
- 蓮田駅におけるバリアフリー施設や自由通路改修などの基盤整備により、誰もが不自由なく鉄道東西間とまちなかを快適に移動できるような環境は整いつつあるが、中心商業地ゾーンの活性化には公共交通機関の利用促進が課題である。
- 歩行者や自転車がかつかつ円滑に通ることができる道路網の整備が必要である。
- 中心市街地の賑わいや回遊性を創出する既存の文化的施設や空地が活用しきれていない。

将来ビジョン(中長期)

- 【蓮田市第4次総合振興計画】
- 駅利用の利便性を向上させながら都市機能を集積させ、にぎわいのある中心商業地の形成や都市型住宅を誘導するとともに、市街地再開発事業や街路事業、地区計画などにより、駅前にふさわしい土地利用を図る。
- 市の顔となる蓮田駅周辺については、市民の参加も得ながら利用しやすく親しまれる公共公益施設を配置するとともに、周辺地区の事業と併せた一体的な駅前空間の整備を推進する。
- 保育園や学童保育所等の子育て支援施設について、保護者が安心して子どもを預け、また、子どもたちが快適にすごせる施設となるよう、施設の老朽化等により保育環境の整備が必要とされる施設について、計画的に建て替えや修繕を行う。
- 待機児童の解消が課題とされており、駅西口地域に新たな保育園を整備する。
- 【蓮田市都市計画マスタープラン】
- JR蓮田駅を中心とする商業系用途地域は、本市の都市拠点として商業機能を核にしなが、業務・交流・文化機能等が複合した高次の中心商業地の形成を図る。
- 道路整備と同時に、できるだけ広幅員の歩道を確保した上で、ポケットパークや景観的にデザインされたストリートファニチャー等の設置を通じて、高齢者や障がい者等の利用に配慮したコミュニティ道路づくりを進めるほか、植栽や緑化の充実により潤いの感じられる景観整備を進める。
- 【蓮田市次世代育成支援行動計画】
- 老朽化した建物などを順次改修・改築・建て替えを行い、安全でゆとりのある保育環境を目指す。
- 【蓮田市男女共同参画計画】
- 多様化する就業形態に合わせて、保育施設・学童保育所やファミリー・サポート・センター事業の充実に努める。また、通常保育・延長保育・一時保育など、保育サービスを充実させる。

リノベーション事業の計画

都市機能配置の考え方

- ・本市が目指す将来都市像である「優しさとやすらぎに満ちた永住環境都市・蓮田」の実現に向け、市街化区域では商業系(中心市街地等)、住宅系、工業・流通系、市街化調整区域では公園緑地系、田園系などに拠点化し、それぞれの拠点化の促進を図ることにより拡散的な都市機能の立地を抑制し、立地条件や利便性を優先した都市構造へ再構築を図る。
- ・「中心商業地ゾーン」に位置する中心拠点区域については、子育て支援施設や公民館機能を持った複合公共施設を集約配置し、生活圏を歩いて行ける範囲とするコンパクトな市街地形成を図る。施設整備にあたっては、駅西口再開発ビル内の市が取得する権利床を活用し、ビル内に構成される複合商業施設と公共施設を集約することで、公共交通利用の促進やさらなる公的サービスの集約化に努める。また、区域内の整備にあたっては、中心拠点区域に位置する公共の低未利用地を活用し、既存施設の老朽化による耐震化整備事業に合わせて既存ストックを活用し整備する。
- ・「住宅地ゾーン」では良好な居住環境の保全・向上のため、都市計画法に基づく地区計画などを定め、秩序ある市街地を形成する。
- ・「工業・流通業務系ゾーン」では、工場や流通業務施設の集積を図るとともに、周辺地域の環境や景観との調和に配慮するよう誘導する。
- ・「レクリエーションゾーン」である蓮田市総合市民体育館(パルシー)や総合文化会館周辺地区では、山の神沼や元荒川等の水辺環境の保全をしつつ、スポーツ・レクリエーション施設や芸術・文化施設の立地を誘導する。

目標を達成する上で必要な「地方都市リノベーション推進施設」「生活拠点施設」の考え方(民間事業者による事業継続の見込みや民間事業に対する行政の支援等を含む)

- ・交通ネットワークが発達し通勤等の利便性が高く、さらに再開業により公的施設や複合商業施設、住宅等の整備により都市機能の集約化や商業の活性化が図られる「中心拠点区域」に子育て支援施設を整備することで、子育て世代の集積・定着を図り、将来に渡って持続可能な「中心商業地ゾーン」を形成する。子育て支援施設の整備にあたっては、市で定めた「次世代育成支援行動計画」に基づき本区域内で新規保育園の整備や既存保育園の改修を行う。
- ・さらに、既存保育園に子育て支援拠点施設と一時保育室等を新たに整備し、中心拠点区域内に子育て支援機能を集積させることよって、女性が安心して就労や育児、買い物等ができるまちづくりを図る。
- ・蓮田みぬま保育園: 中心拠点区域内にある低未利用地の公的不動産である勤労青少年ホームのテニス施設を活用して子育て支援施設を整備する。
- ・中央保育園: 子育て支援拠点機能(子育て相談窓口)と一時保育所機能を追加し、建替えすることにより中心拠点区域の更なる子育て支援機能の充実を図る。
- ・東保育園: 過去に民間幼稚園が撤退したため、市が土地・建物を賃借契約し保育園を運営することで一時的に子育て支援機能を維持していたが、本計画を機に土地等を買収し中心拠点区域における子育て支援機能を確保する。

地方都市リノベーションに必要なその他の交付対象事業等

- ・道路(地方都市リノベーション事業)(市道779号線)…公共交通アクセスポイントである蓮田駅周辺の交通機能強化
- ・道路(地方都市リノベーション事業)(歩行者・自転車道路)…地区計画区画道路の回遊性強化と高質化
- ・地域生活基盤施設(地方都市リノベーション事業)(バス情報板)…公共交通機関の利用促進と利便性向上
- ・高質空間形成施設(地方都市リノベーション事業)(ストリートファニチャー)…既存の文化施設(庚申塔・武州鉄道跡地)を活用した歴史的・文化的資源の創出

目標を定量化する指標

| 指標 | 単位 | 定義 | 目標と指標及び目標値の関連性 | 従前値 | | 目標値 | |
|--------------------|----|---|--|------|------|------|------|
| | | | | | 基準年度 | | 目標年度 |
| 駅周辺の公的施設や道路に対する満足度 | % | 駅周辺の整備に関して不満を感じていない人の割合(満足度)※駅利用者アンケート実施による | 公的施設を集約化や道路の整備をすることにより、駅利用者の不満を解消し、満足度が向上する。 | 43.4 | H25 | 67.0 | H30 |
| 子育て世代人口の集積(割合) | % | 市内の子育て世代人口(20歳～49歳)のうち地区内に居住する人の割合 | 地区内に子育て世代の人口定着を図ることにより、中心市街地の賑わいの活性化を図る。 | 28.3 | H25 | 29.0 | H30 |

様式2 整備方針等

| 計画区域の整備方針 | 方針に合致する主要な事業 |
|---|---|
| <p>【公共交通アクセスポイント周辺の交通機能の強化を図る】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共交通ネットワークの基幹である蓮田駅周辺に、道路網を整備することにより、都市機能の活性化に資する。 中心商業地ゾーンにおける歩行者や自転車が安全で円滑に交通できる道路環境の改善を図る。 | <p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路(地方都市リノベーション事業):市道779号線 道路(地方都市リノベーション事業):歩行者・自転車道路 地域生活基盤施設(地方都市リノベーション事業):バス情報板 <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 蓮田駅西口第一種市街地再開発事業 蓮田駅西口通線整備事業 前口山ノ内線整備事業 |
| <p>【中心市街地に子育て世代の人口定着を図ることにより、「中心商業地ゾーン」を形成する】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心拠点区域内にある既存の公共用地を活用して保育園を整備し、子育て支援施設を充実させることにより、持続可能な都市機能を構築する。 中心市街地に案内板や、ストリートファニチャー等を設置することにより、公共交通・施設利用の促進や利便性の向上を図る。 | <p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地方都市リノベーション推進施設:蓮田みめま保育園 地方都市リノベーション推進施設:中央保育園 既存建造物活用事業(地方都市リノベーション推進施設):東保育園 高質空間形成施設(地方都市リノベーション事業):ストリートファニチャー <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 蓮田駅西口第一種市街地再開発事業 |
| <p>事業実施における特記事項</p> | |

様式3 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項

| | | | | | |
|---------|-----|-------|-----|-----|-----|
| 交付対象事業費 | 592 | 交付限度額 | 296 | 国費率 | 0.5 |
|---------|-----|-------|-----|-----|-----|

(金額の単位は百万円)

| 基幹事業 | 事業 | 細項目 | 事業箇所名 | 事業主体 | 直/間 | 規模 | (参考)事業期間 | | 交付期間内事業期間 | | (参考)全体事業費 | 交付期間内事業費 | 交付期間内 | | 交付対象事業費 | 費用便益比 B/C |
|------|----------------------------|-------------|----------|------|-----|--------|----------|------|-----------|------|-----------|----------|--------|--------|---------|-----------|
| | | | | | | | 開始年度 | 終了年度 | 開始年度 | 終了年度 | | | うち官負担分 | うち民負担分 | | |
| | 道路(地方都市リノベーション事業) | | 市道779号線 | 蓮田市 | 直 | L=100m | H30 | H30 | H30 | H30 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | — |
| | 道路(地方都市リノベーション事業) | | 歩行者・自転車道 | 蓮田市 | 直 | L=90m | H30 | H30 | H30 | H30 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | — |
| | 道路 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 公園 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 古都保存・緑地保全等事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 河川 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 下水道 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 駐車場有効利用システム | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地域生活基盤施設(地方都市リノベーション事業) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地域生活基盤施設(地方都市リノベーション事業) | バス情報板 | | 蓮田市 | 直 | 2基 | H30 | H30 | H30 | H30 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | — |
| | 高質空間形成施設(地方都市リノベーション事業) | ストリートファニチャー | | 蓮田市 | 直 | 2基 | H29 | H29 | H29 | H29 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | — |
| | 高次都市施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地方都市リノベーション推進施設 | | 蓮田みみま保育園 | 蓮田市 | 直 | 1,100㎡ | H26 | H27 | H26 | H27 | 252 | 252 | 252 | 252 | 252 | — |
| | 地方都市リノベーション推進施設 | | 中央保育園 | 蓮田市 | 直 | 1,436㎡ | H27 | H28 | H27 | H28 | 243 | 243 | 243 | 243 | 243 | — |
| | 連携生活拠点誘導施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 生活拠点誘導施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 高齢者交流拠点誘導施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 既存建造物活用事業(地方都市リノベーション推進施設) | | 東保育園 | 蓮田市 | 直 | 714㎡ | H29 | H30 | H29 | H30 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | — |
| | 土地区画整理事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 市街地再開発事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 住宅街区整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | バリアフリー環境整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 優良建築物等整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 住宅市街地総合整備事業 | 拠点開発型 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 沿道等整備型 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 密集住宅市街地整備型 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 耐震改修促進型 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 街なみ環境整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 住宅地区改良事業等 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 都心共同住宅供給事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 公営住宅等整備 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 都市再生住宅等整備 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 防災街区整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 合計 | | | | | | | | | | 592 | 592 | 592 | 0 | 592 | |

提案事業(継続地区の場合のみ記載)

| 提案事業 | 事業 | 細項目 | 事業箇所名 | 事業主体 | 直/間 | 規模 | (参考)事業期間 | | 交付期間内事業期間 | | (参考)全体事業費 | 交付期間内事業費 | 交付期間内 | | 交付対象事業費 | |
|------|-------------|-----|-------|------|-----|----|----------|------|-----------|------|-----------|----------|--------|--------|---------|--|
| | | | | | | | 開始年度 | 終了年度 | 開始年度 | 終了年度 | | | うち官負担分 | うち民負担分 | | |
| | 地域創造支援事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 事業活用調査 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | まちづくり活動推進事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 合計 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

合計(A+B) 592

(参考)関連事業

| 事業 | 事業箇所名 | 事業主体 | 所管省庁名 | 規模 | (いずれかに○) | | | | 事業期間 | | 全体事業費 |
|------------------|-------|------|-------|--------|----------|----|------|----|------|------|--------|
| | | | | | 直轄 | 補助 | 地方単独 | 民間 | 開始年度 | 終了年度 | |
| 蓮田駅西口第一種市街地再開発事業 | 蓮田駅西口 | 蓮田市 | 国土交通省 | 1.8ha | | ○ | | | H12 | H30 | 18,996 |
| 蓮田駅西口通線整備事業 | | 蓮田市 | 国土交通省 | L=450m | | ○ | | | H26 | H31 | 794 |
| 前口山/内線整備事業 | | 蓮田市 | 国土交通省 | L=570m | | ○ | | | H27 | H36 | 1,343 |
| 合計 | | | | | | | | | | | 21,133 |

蓮田市中心市街地地区(埼玉県蓮田市)整備方針概要図

| | | | | | | | | |
|----|---|--------|-----------------------|------|--------|---|------|--------|
| 目標 | 大目標 都市機能のリノベーション(再構築)によるこころ豊かなまちづくり | 代表的な指標 | 駅周辺の公的施設・道路に対する満足度(%) | 43.4 | (25年度) | → | 67.0 | (30年度) |
| | ① 公共交通アクセスポイント周辺の交通機能の強化を図る。 ② 中心市街地に子育て世代の人口定着を図ることにより、「中心商業地ゾーン」を形成する。 | | 子育て世代人口の割合 | 28.3 | (25年度) | → | 29.0 | (30年度) |

