

蕨市中心市街地活性化基本計画

平成 2 7 年 4 月

(平成 27 年 3 月 27 日認定)

(平成 30 年 8 月 10 日変更)

埼 玉 県 蕨 市

中心市街地の活性化を目指して



中心市街地活性化基本計画は、「中心市街地の活性化に関する法律」に基づいて策定する計画で、内閣総理大臣が認定することにより、国の集中的・効果的な支援が得られ、市町村はその支援を受けながら、計画を推進し、中心市街地の活性化を図っていこうとするものです。

これまで、蕨市では、まちのにぎわいと活性化を目指して、商工会議所や蕨市にぎわいまちづくり連合会、商店街の皆さんと協議を重ねながら、より実効性の高い計画の策定に取り組み、平成27年3月、内閣総理大臣の認定を受けました。県内での認定は、川越市に続いて2市目となります。

蕨市は、古くは中山道の宿場町として、その後、機織物のまちとして栄えた歴史があり、住宅都市として発展した現在も、その息吹が感じられます。日本一小さな市域の中には、歴史や文化、コミュニティの豊かさ、更には、利便性の高さをあわせ持つ魅力あふれるまちです。市では、こうした蕨の特性を活かしつつ、市民をはじめ商業者、行政が一体となって、計画の推進に取り組んでまいりたいと考えております。「日本一のコンパクトシティ蕨」の実現には、中心市街地の活性化が欠かせません。皆さんのなお一層のご協力をお願い申し上げます。

平成27年4月

蕨市長 頼 高 英 雄

目 次

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
[1] 蕨市の状況	1
(1) 蕨市の概況	1
(2) 中心市街地の状況	18
(3) 地域住民のニーズ等の把握	34
[2] これまでの中心市街地活性化の取り組み	40
(1) 旧法に基づく蕨市中心市街地活性化基本計画	40
(2) 旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みの評価	42
[3] 中心市街地活性化に向けた課題の整理	48
[4] 中心市街地活性化に関する基本的な方針	52
(1) 基本的な考え方	52
(2) 中心市街地活性化の基本方針	53
2. 中心市街地の位置及び区域	54
[1] 位置	54
[2] 区域	55
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明	57
3. 中心市街地活性化の目標	67
[1] 蕨市中心市街地活性化の目標	67
[2] 計画期間の考え方	68
[3] 数値指標の設定とその考え方	68
[4] 数値目標の設定	69
[5] フォローアップについて	83
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	85
[1] 市街地の整備改善の必要性	85
[2] 具体的事業の内容	85
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	89
[1] 都市福利施設の整備の必要性	89
[2] 具体的事業の内容	89

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	93
[1] 街なか居住の推進の必要性	93
[2] 具体的事業の内容	93
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項	97
[1] 経済活力の向上の必要性	97
[2] 具体的事業の内容	97
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	117
[1] 公共交通機関の利便性の増進、特定事業及び措置の推進の必要性	117
[2] 具体的事業の内容	117
◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所	119
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	120
[1] 蕨市における推進体制の整備等	120
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	122
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等	138
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	140
[1] 都市機能の集積の促進の考え方	140
[2] 都市計画手法の活用	140
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	140
[4] 都市機能の集積のための事業等	143
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	145
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	145
[2] 都市計画との調和等	145
[3] その他の事項	146
12. 認定基準に適合していることの説明	147

様式第4〔基本計画標準様式〕

- 基本計画の名称：蕨市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：埼玉県蕨市
- 計画期間：平成27年4月から平成32年3月まで（5カ年）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

〔1〕蕨市の状況

（1）蕨市の概況

本市は、埼玉県の中央地域と呼ばれる県南部 J R 京浜東北線沿線地域に位置し、北をさいたま市、東を川口市、西を戸田市に接している。

市域の特徴としては、全国の市の中で最も面積（市域面積 5.10 k m²）が狭く、区町村を含めても 11 番目に狭く、市域全域が概ね平坦で、周辺市の市街地と連続する形で住宅市街地が形成されており、全国の市の中で最も人口密度（平成 26 年 1 月 1 日現在約 14,163 人／k m²）が高い。（東京特別区を 1 都市とした場合は、東京特別区に次いで全国で 2 番目に人口密度が高い。）

本市は、古くから中山道の宿場町として栄え、賑わいを見せていた。その後、機（はた）織物のまちとして栄え、経済の基盤を築くとともに、現在の J R 京浜東北線蕨駅が明治 26 年に開設されると、宿場町と駅を中心とする市街地形成が図られ、戦後は、首都圏の拡大とともに住宅都市として発展してきた。

蕨駅周辺の商店街は、戸田市などからも多くの買物客が来街していたが、昭和 60 年の J R 埼京線の開通や周辺での大規模小売店舗の立地などにより、商圈の縮小や小規模商店の減少などが顕著になってきた。

そのような中で、本市の特性である東京都心への近接性や市内移動も含めたアクセス利便性、商業・サービス機能が蕨駅を中心に集積することなどによる生活利便性、歴史に培われた街並みや文化、市民による活発な地域活動に基づき、コンパクトで高密度な市街地における魅力と安全性を高めるまちづくりを推進している。

図表 蕨市の位置



1) 人口

本市の人口は、首都圏におけるベッドタウンとして昭和30年代から昭和40年代前半に著しい増加傾向を示したが、昭和47年をピークとして減少に転じ、近年は停滞傾向にあり、平成26年1月1日現在72,229人となっている。

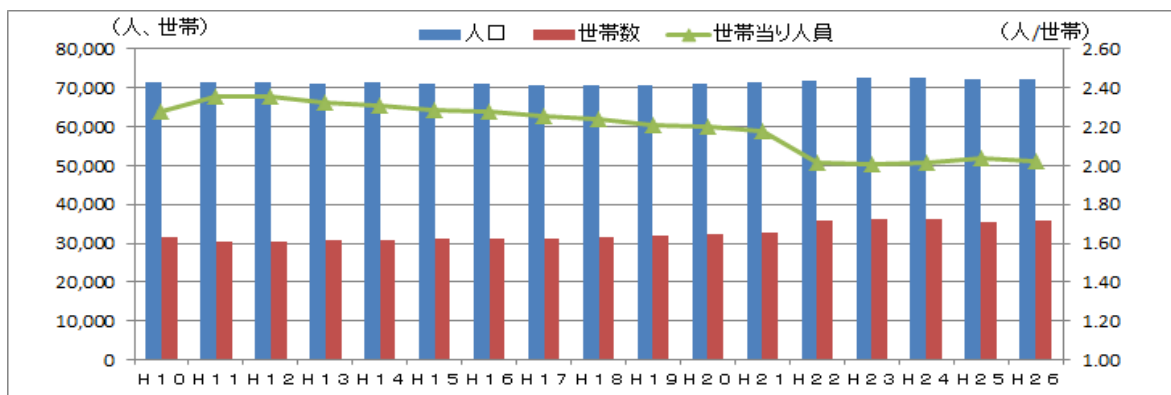
本市では、昭和40年代に多数の工場による市外移転に伴いマンションの建設ラッシュがあったが、現在では大規模マンションの適地が少ない状況にあり、近年、工場跡地の土地利用転換による大規模マンションの新設が進展した県南部地域を構成する3市の中では、川口市（旧鳩ヶ谷市を含む）、戸田市がいずれも人口増加を示したが、本市だけが人口の停滞傾向にあった。

平成20年と21年の人口増加については、転出入が主な原因となっており、もう一つの原因としては、外国人登録数の増加が挙げられる。また、平成22年からの人口増加の主な原因は、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）の工事完了に伴って分譲マンションへの入居が進んだことが挙げられる。

2) 世帯数

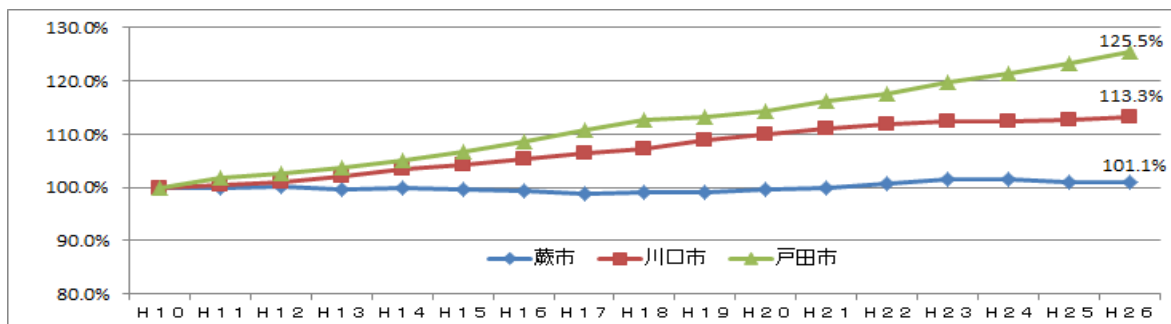
本市の世帯数は、平成26年1月1日現在35,719世帯となっており、人口が停滞傾向にある中で、年々増加している一方で、一世帯当たり人員は平成10年の2.28から平成26年の2.02まで減少し、核家族化が進展している。

図表 蕨市の人口・世帯数と周辺市の人口の推移



資料：埼玉県町(丁)字別人口調査(H10～H23:3月31日現在、H24以降:1月1日現在)

図表 蕨市と周辺市の平成10年を基準とした人口の伸び率



資料：埼玉県町(丁)字別人口調査(H10～H23:3月31日現在、H24以降:1月1日現在)

図表 蕨市の人口・世帯数・人口密度の推移

	人口	世帯数	世帯当り人員	対 H10 人口伸び率	人口密度(人/k㎡)
H10	71,438	31,389	2.28	100.0%	14,007
H11	71,381	30,264	2.36	99.9%	13,996
H12	71,507	30,385	2.35	100.1%	14,021
H13	71,189	30,637	2.32	99.7%	13,959
H14	71,374	30,893	2.31	99.9%	13,995
H15	71,100	31,124	2.28	99.5%	13,941
H16	70,956	31,160	2.28	99.3%	13,913
H17	70,662	31,322	2.26	98.9%	13,855
H18	70,759	31,608	2.24	99.0%	13,874
H19	70,789	32,027	2.21	99.1%	13,880
H20	71,134	32,377	2.20	99.6%	13,948
H21	71,443	32,841	2.18	100.0%	14,008
H22	72,031	35,700	2.02	100.8%	14,124
H23	72,508	36,065	2.01	101.5%	14,217
H24	72,521	36,030	2.01	101.5%	14,220
H25	72,118	35,338	2.04	101.0%	14,141
H26	72,229	35,719	2.02	101.1%	14,163

資料：埼玉県町(丁)字別人口調査(H10～H23:3月31日現在、H24以降:1月1日現在)

図表 周辺市の人口の推移

	川口市		戸田市	
	人口	対 H10 人口伸び率	人口	対 H10 人口伸び率
H10	515,349	100.0%	103,861	100.0%
H11	518,241	100.6%	105,708	101.8%
H12	521,081	101.1%	106,491	102.5%
H13	525,610	102.0%	107,828	103.8%
H14	532,454	103.3%	109,159	105.1%
H15	537,163	104.2%	110,964	106.8%
H16	543,127	105.4%	112,866	108.7%
H17	548,880	106.5%	115,186	110.9%
H18	552,898	107.3%	117,013	112.7%
H19	560,781	108.8%	117,687	113.3%
H20	566,438	109.9%	118,770	114.4%
H21	572,352	111.1%	120,798	116.3%
H22	576,511	111.9%	122,251	117.7%
H23	579,053	112.4%	124,362	119.7%
H24	579,021	112.4%	126,114	121.4%
H25	580,852	112.7%	128,171	123.4%
H26	583,989	113.3%	130,338	125.5%

資料：埼玉県町(丁)字別人口調査(H10～H23:3月31日現在、H24以降:1月1日現在)

※川口市の人口は、平成23年鳩ヶ谷市と合併したため、川口市と鳩ヶ谷市の合算値

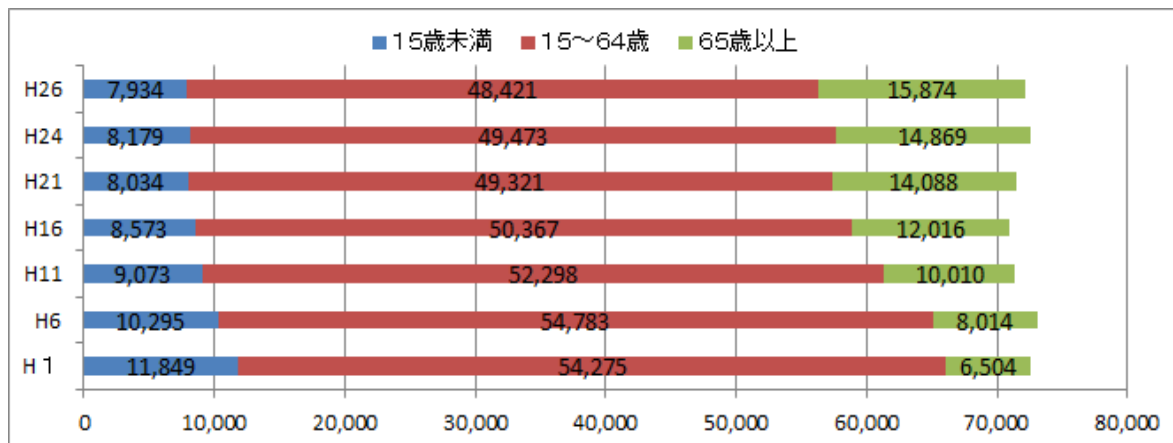
3) 年齢別人口

平成26年1月1日現在の人口72,229人の年齢別人口の内訳は、年少人口(15歳未満)が7,934人(全体の11.0%)、生産年齢人口(15歳～64歳)が48,421人(全体の67.0%)、老年人口(65歳以上)が15,874人(全体の22.0%)

となっている。

平成元年の年齢別人口と比較すると、市全体の人口が減少・停滞傾向にある中で、年少人口及び生産年齢人口が減少し、老年人口の増加が著しく、高齢化指数が3倍強、高齢化率が2倍以上になっており、少子高齢社会の進展が顕著である。

図表 蕨市の年齢別人口の推移



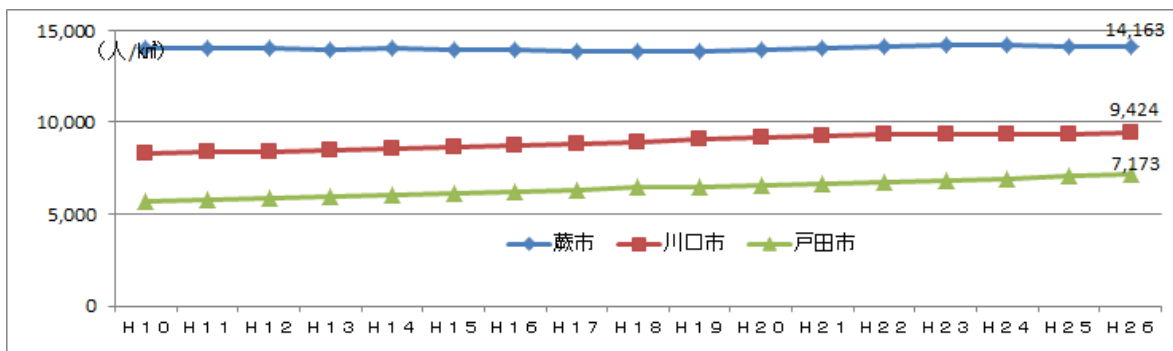
	平成元年		平成26年	
	蕨市(人)	総数に対する割合(%)	蕨市(人)	総数に対する割合(%)
総数	72,628	100.00	72,229	100.00
①年少人口(15歳未満)	11,849	16.31	7,934	10.98
②生産年齢人口(15～64歳)	54,275	74.73	48,421	67.04
③老年人口(65歳以上)	6,504	8.96	15,874	21.98
年少人口指数(①/②)	21.8%		16.4%	
老年人口指数(③/②)	12.0%		32.8%	
老年化指数(③/①)	54.9%		200.1%	
高齢化率(③/総数)	8.96%		22.0%	

資料:埼玉県町(丁)字別人口調査(H1～H21:3月31日現在、H24以降:1月1日現在)

4) 人口密度

本市の人口密度は、平成26年1月1日現在約14,163人/k㎡であり、人口の停滞傾向にある中でも全国の市の中で最も人口密度が高く、周辺市と比較しても群を抜いた高密度な市街地が形成されている。

図表 蕨市と周辺市における人口密度の推移



資料:埼玉県町(丁)字別人口調査(H10～H23:3月31日現在、H24以降:1月1日現在)

5) 商業

本市における商業は、近年、衰退傾向にある。商業（卸売業・小売業）の商店数は、減少の一途をたどっており、平成9年から平成24年にかけて50%近く減少している。また、従業者数と年間販売額は、増減を繰り返しているものの、全体的には減少傾向にある。

年間販売額の増減については、周辺市及び市内の大型店の開店が影響しているものと考えられる。平成14年の減少については、イオンモール川口キャラの開店によるもの、平成16年及び平成19年の増加については、イトーヨーカドー錦町店、ドン・キホーテ蕨店の開店によるものと想定される。

一方、小売業売場面積は増加傾向にあったが、平成14年の減少については大規模小売店舗の撤退（大川家具：3421㎡）によるもので、平成19年の減少はイオン北戸田ショッピングセンターの大規模増床により、商店街等での閉店が相次いだことによるものと想定される。さらに、平成19年から平成24年に商店数が大きく減少したことに伴い、小売業売場面積も大きな減少となっている。

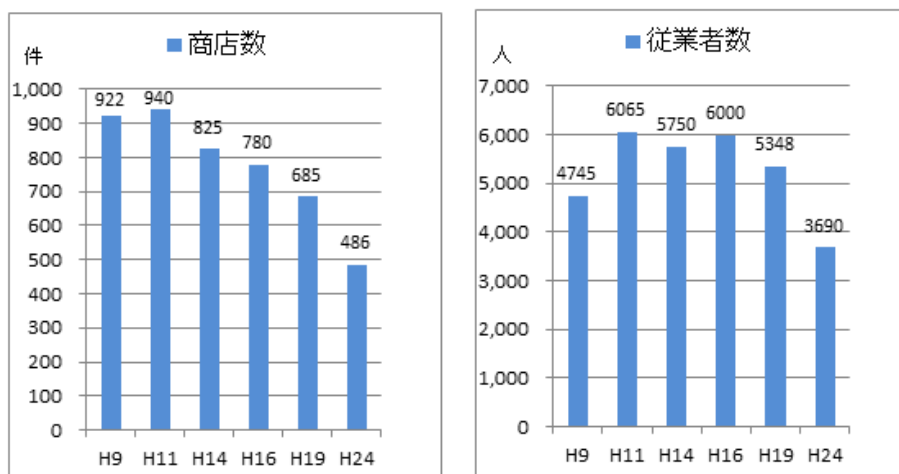
本市における大規模小売店の立地動向を見ると、人口増加が著しかった昭和40年代と平成10年以降に分かれており、その立地特性は、昭和40年代が駅周辺の中心市街地への立地、平成10年以降は周辺部における相対的に売場面積の大きな店舗の立地という二極化の傾向が顕著である。

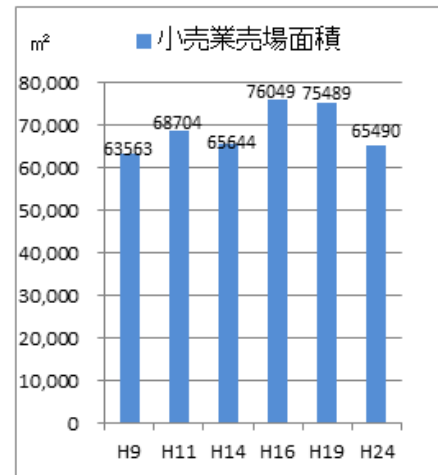
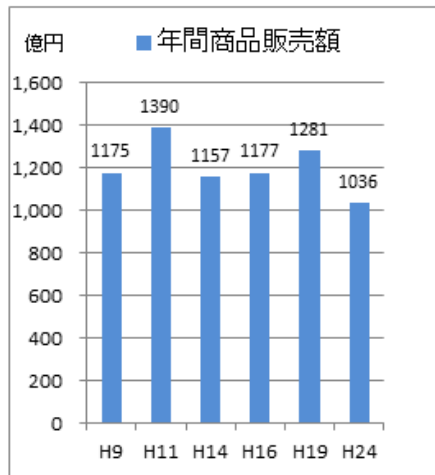
また、周辺市も含めた主な大規模小売店（周辺市も含めた店舗面積10,000㎡以上のショッピングセンターや百貨店）の立地状況を見ると、蕨市を取り囲むように大規模小売店舗や郊外型大規模ショッピングセンターが存在している。

特に、イオンモール川口キャラや、イオン北戸田ショッピングセンターは、売場面積、駐車場面積ともに広大であり、距離も近いことから、多くの蕨市民が買物をしている。

周辺市と比較すると小売業全体に占める大規模小売店舗面積の比率は79.2%（平成24年値）であり、人口1,000人当たり的大規模小売店舗の面積も含め、周辺市の中で最も大きく、商業活動における大規模小売店への依存状況にある。かつて地域商品券を発行した際、大型店で利用が4割、それ以外での利用が6割であったことから、大規模小売店舗の年間商品販売額のシェアは約4割であることが推測される。

図表 蕨市の商業の推移





資料: 商業統計 (H9～H19)、経済センサス (H24)

図表 蕨市における大規模小売店舗の立地状況

店舗の名称 (大規模小売店舗立地法上の名称)	所在地	店舗面積 (㎡)	開店年月	店舗面積累 計(㎡)
(株)マルエツ 蕨店	中央 3-4984-1 外	2,628	S 42.10	2,628
東武ストア 蕨店(埼玉ビル)	塚越 1-2-1	1,144	S 43.03	3,772
(株)西友 蕨店	中央 3-17-18	3,069	S 44.05	6,841
ザ・プライス 蕨店	塚越 1-10-3	6,040	S 45.06	12,881
マルエツ蕨北町店、日本トイザらス蕨店	北町 5-2561-1	5,681	H 10.11	18,562
ヤオコー 蕨南町店	南町 1-5-2 外	1,843	H 11.07	20,405
ドン・キホーテ蕨市錦町店	錦町 1-203-2 外	1,605	H 13.08	22,010
イトーヨーカドー錦町店	錦町 1 丁目 350-5	23,000	H 15.11	45,010
マックスバリュ蕨店(イオン蕨塚越ショッピングセンター)	塚越五丁目 120 番地 1 外	5,723	H 15.12	50,733
ファッションセンターしまむら錦町店	錦町 4-3-10	1,141	H 25.07	51,874

資料: 埼玉県「大規模小売店名簿」

図表 周辺市との大規模小売店舗立地の比較

市町村名	大規模小売店舗		小売業売場面積に占める 大規模小売店舗面積[%]	人口 1,000 人当り 大規模小売店舗面積[㎡]
	店舗数	面積[㎡]		
蕨 市	10	51,874	79.2	718
川口市	74	333,444	76.0	675
戸田市	14	81,220	63.8	682
旧鳩ヶ谷市	6	14,581	36.5	241

資料: 埼玉県「大規模小売店名簿」

図表 周辺市も含めた大規模小売店舗の立地状況
(店舗面積10,000㎡以上のショッピングセンターや百貨店)



資料: 埼玉県大規模小売店舗名簿(平成22年4月)

6) 買物動向

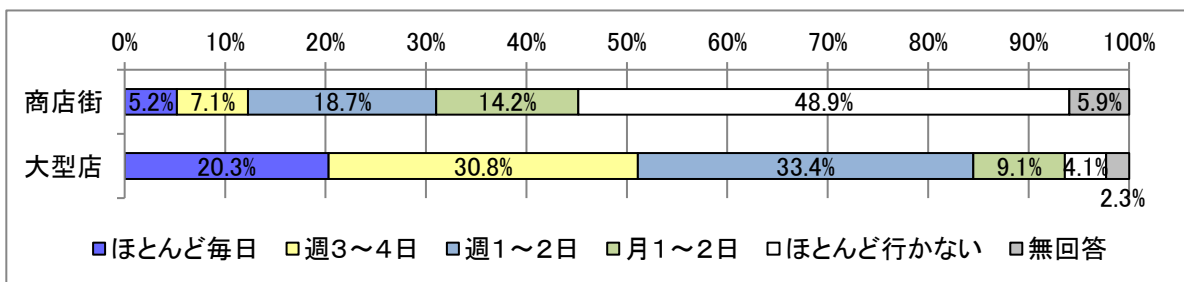
平成25年度の市民意識調査における市内の商店街と大型店の買物頻度を見ると、「ほとんど毎日」「週3～4日」「週1～2日」以上の割合は、商店街が31.0%であるのに対し、大型店は84.5%となっており、消費者の買物行動における大型店への依存状況にある。

平成21年度以降の大型店の買物頻度が、横ばい・微減であるため、商店街から大型店にシフトしているわけではなく、単純に商店街に行く人が減っていることが分かる。人口停滞および高齢化によるマーケットの縮小が、商店街に影響しているとともに、市外の大型店などへの流出によるものと思われる。

また、商店街の買物頻度の推移を見ると、年々低下傾向を示しており、「ほとんど行かない」との回答が48.9%と約半数を占めるにいたっている。

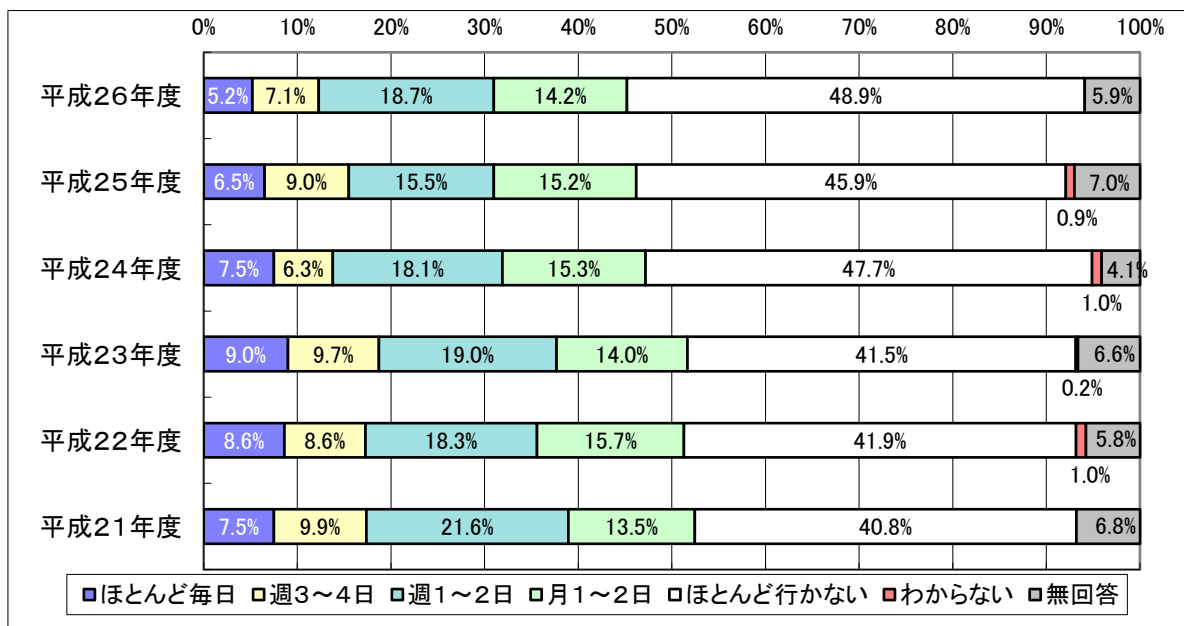
「商店街に望むこと」の変遷を見ると、商品の品質・鮮度、商品の品揃え、商品の価格が平成25年度まで上位3位を占めており、商品本位の買物を指向している。次いで、店舗の個性を磨くという回答が多く、大型店との差別化した店づくりの必要性が指摘される。また、空き店舗の有効活用との指摘が平成19年度以降第5位にあったが、回答比率は増加傾向にあり、平成26年度には第3位となっている。近年の空き店舗の増加傾向の中で、商店街としての改善へ向けての取り組み期待が大きくなってきている。

図表 商店街・大型店での買物頻度



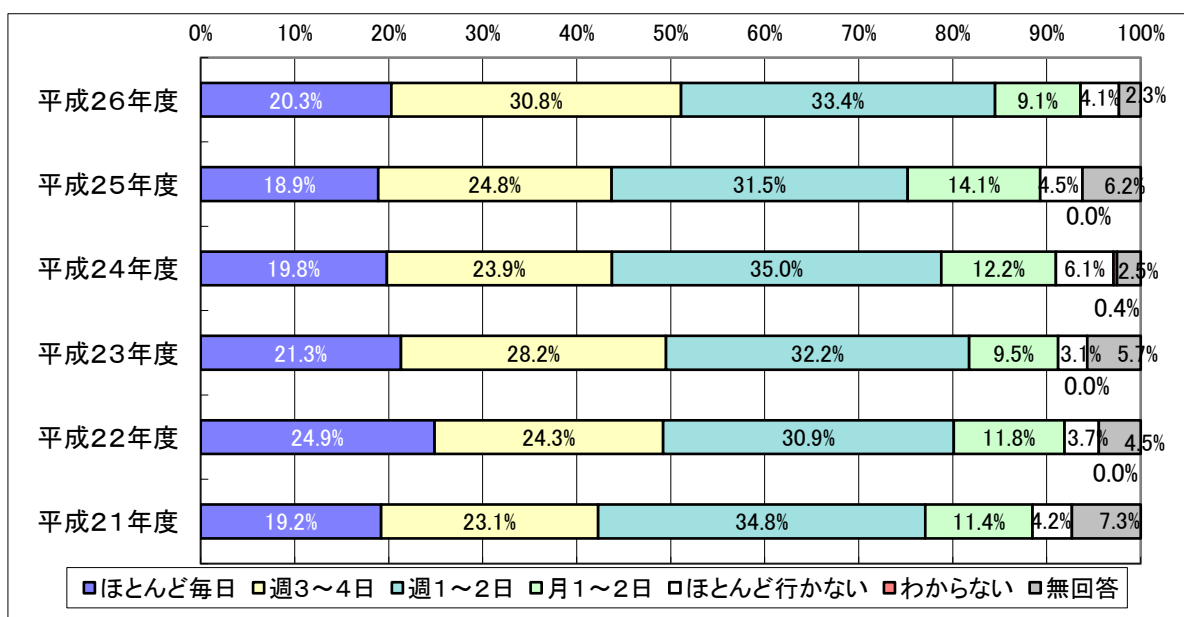
資料：蕨市市民意識調査（平成26年度）

図表 商店街に買物に行く頻度の推移



資料：蕨市市民意識調査（※平成26年度から「わからない」という選択肢を削除）

図表 大型店に買物に行く頻度



資料：蕨市市民意識調査（※平成26年度から「わからない」という選択肢を削除）

図表 商店街に望むことの変遷

	1位	2位	3位	4位	5位
H17年度	商品の品質・鮮度	商品の品揃え	商品の価格	店舗の個性を磨く	清潔感(店・通り)
	32.7%	30.6%	28.0%	27.7%	18.8%
H18年度	商品の品揃え	商品の価格	商品の品質・鮮度	店舗の個性を磨く	駐車場の整備
	31.8%	27.4%	24.5%	22.4%	20.5%
H19年度	商品の品揃え	商品の品質・鮮度	商品の価格	店舗の個性を磨く	清潔感(店・通り) 空き店舗の有効活用
	34.5%	34.4%	29.2%	21.6%	17.3%
H20年度	商品の品揃え	商品の品質・鮮度	商品の価格	店舗の個性を磨く	空き店舗の有効活用
	34.3%	29.9%	26.5%	26.0%	17.9%
H21年度	商品の品質・鮮度	商品の品揃え 商品の価格		店舗の個性を磨く	空き店舗の有効活用
	35.6%	29.1%		20.3%	18.7%
H22年度	商品の品質・鮮度	商品の価格	商品の品揃え	店舗の個性を磨く	空き店舗の有効活用
	31.9%	27.7%	27.2%	25.9%	22.8%
H23年度	商品の品揃え	商品の価格	商品の品質・鮮度	店舗の個性を磨く	空き店舗の有効活用
	36.7%	31.5%	31.3%	23.2%	21.1%
H25年度	商品の品質・鮮度	商品の品揃え	商品の価格	空き店舗の有効活用	店舗の個性を磨く
	29.9%	28.5%	24.5%	22.8%	21.1%
H26年度	商品の品質・鮮度	商品の品揃え	空き店舗の有効活用	店舗の個性を磨く	商品の価格
	30.1%	27.6%	26.9%	23.5%	21.9%

資料: 蕨市市民意識調査

7) 市街地開発事業

本市においては、昭和30年代・40年代の都市化の進展に伴い、市東部において土地区画整理事業を実施し、首都圏の住宅需要の受け皿として、本市の人口増加を担ってきた。

土地区画整理事業の大半は、昭和30年代から50年代初頭に事業実施したものであり、低層住宅中心の市街地形成となっている。

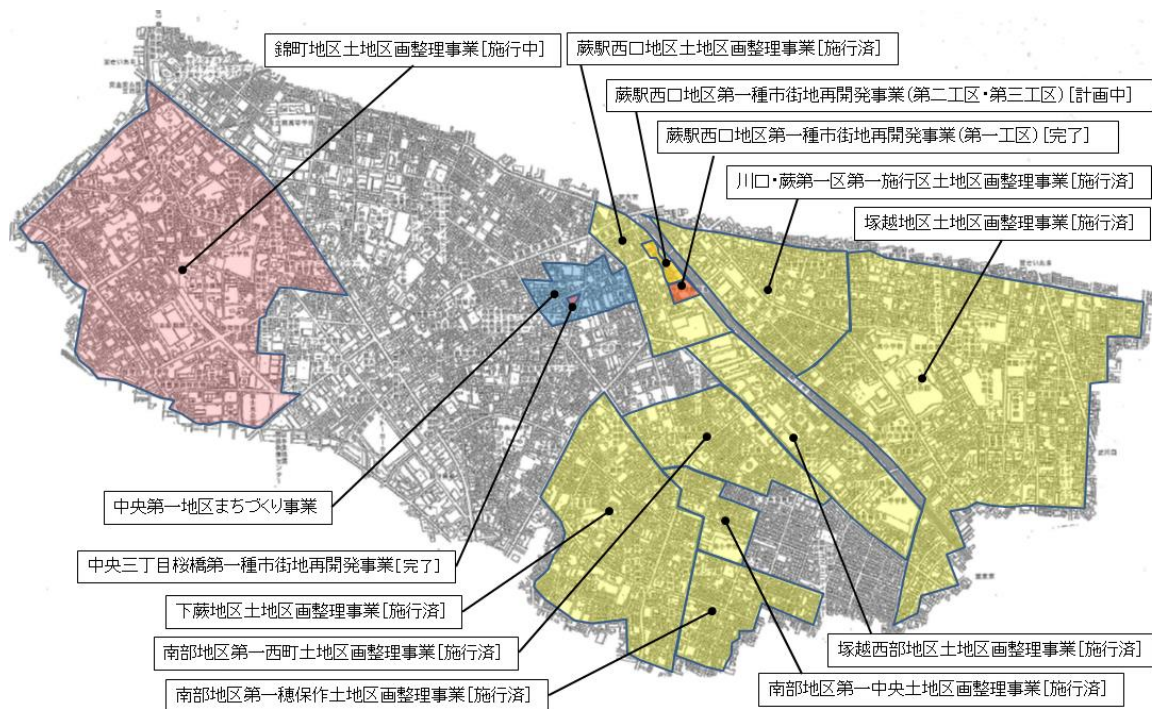
一方、中山道沿道や蕨駅西口の商店街周辺のエリアにおいては、本市の中でも市街化が早かったため、自然発生的に既成市街地が形成された。

また、市街地開発事業がほとんど実施されていない中心市街地においては、密集市街地も多く、接道条件による容積利用の制約などにより、個別敷地での大規模マンション建設などの開発余地が少ない状況にある。

現在、蕨駅西口では、中心市街地の定住人口の増加による地域経済及びコミュニティの活性化を図るため、市街地再開発事業が進められており、平成22年夏には蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）の工事が完了した。

また、中央第一地区では、土地区画整理事業によるまちづくりから、既存の都市インフラやコミュニティを活かしながら住環境の充実を図る効率的な修復型のまちづくり事業への転換を図ることとなった。

図表 市街地開発事業の実施状況



8) 着工建築物動向

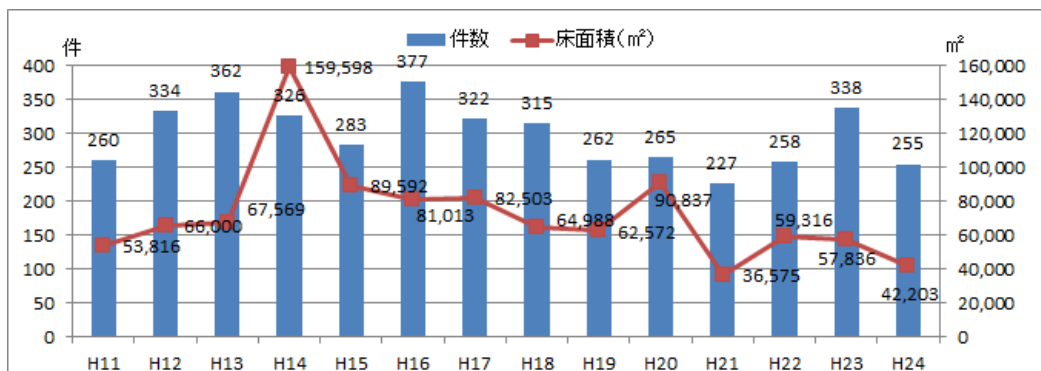
本市における着工建築物の件数は、年間260～330件で推移しており、全体的傾向として着工床面積は減少傾向にある。

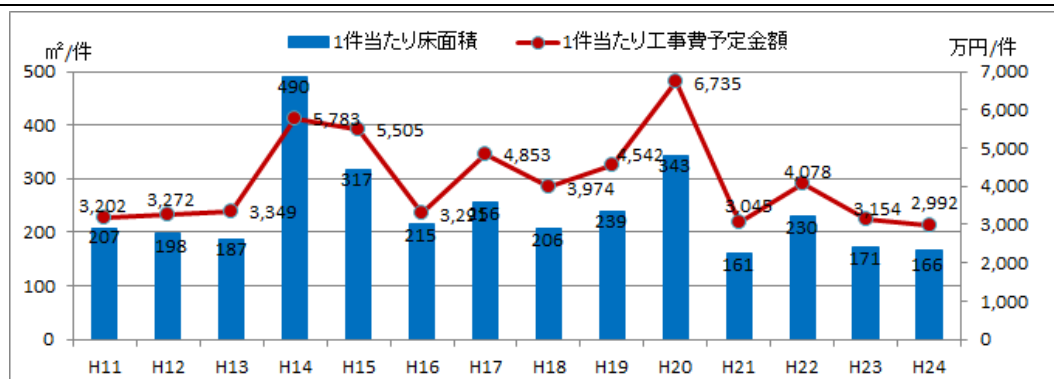
平成14年に着工床面積が大きく増大したのは、1件当たりの床面積が大きいマンションが複数建設されたことによるものである。また、平成20年の1件当たりの工事費予定金額が大きな値を示しているのは、北京オリンピック開催などに伴う建設資材の高騰による影響が大きく反映していると思われる。

平成21年から平成23年に件数は増加しているが、それに応じた床面積の増加が図られなかったため、1件当たりの床面積は小さくなっており、小規模建築物の供給が中心となっている。

1件当たりの床面積と1件当たりの工事費予定金額の推移をみると、上記のような特定要因による影響はあるものの、全体的には、本市における建設投資規模及び建設投資金額は、縮小・停滞傾向にあるといえる。

図表 着工建築物の動向





	件数	床面積(㎡)	工事費予定金額 (万円)	1件当たり床面積	1件当たり工事費 予定金額
H11	260	53,816	832,475	207	3,202
H12	334	66,000	1,092,778	198	3,272
H13	362	67,569	1,212,395	187	3,349
H14	326	159,598	1,885,179	490	5,783
H15	283	89,592	1,557,984	317	5,505
H16	377	81,013	1,240,683	215	3,291
H17	322	82,503	1,562,816	256	4,853
H18	315	64,988	1,251,780	206	3,974
H19	262	62,572	1,190,079	239	4,542
H20	265	90,837	1,784,823	343	6,735
H21	227	36,575	691,239	161	3,045
H22	258	59,316	1,052,090	230	4,078
H23	338	57,836	1,066,084	171	3,154
H24	255	42,203	762,884	166	2,992

出典：埼玉県市町村勢概要（建設物価調査会）

9) 公共交通

①鉄道

本市には、ＪＲ京浜東北線蕨駅があり、橋上駅舎により東西口へ連絡しており、本市の玄関口として、また、東京都心や市内外を連絡する交通手段として機能している。

蕨駅の存在は、駅東西口周辺の商店街への誘客に貢献しているが、昭和６０年のＪＲ埼京線の開業及び平成８年の渋谷駅・恵比寿駅への延伸開業に伴い、戸田市民などがＪＲ埼京線利用に移行し、蕨駅利用者は減少するなど、蕨駅の求心力が低下している。

近年の蕨駅の１日当たり平均乗車数は、隣接する川口市の一部地域の最寄駅として利用されていることもあり、１日平均乗車数が約５７，０００～５９，０００人前後で推移している。

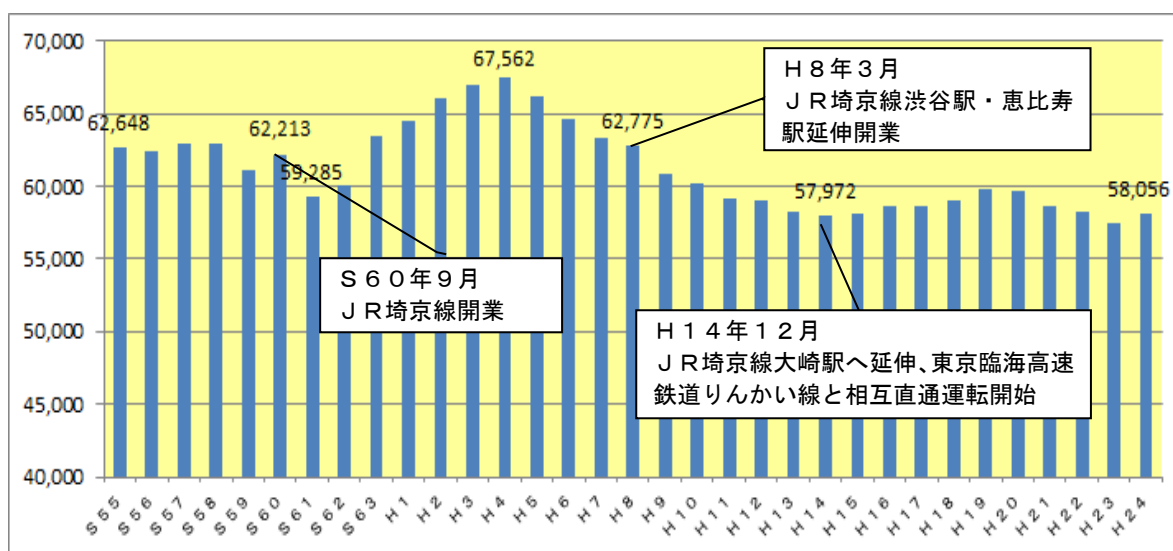
また、周辺駅の１日当たり平均乗車数の推移をみると、ＪＲ京浜東北線の川口駅、西川口駅も蕨駅と同様、停滞・減少傾向にある。一方で、ＪＲ埼京線の戸田駅や戸田公園駅、さらに埼玉高速鉄道の川口元郷駅では、駅周辺での住宅供給が進み、増加傾向を示している。蕨駅の駅勢圏としては、人口が増加している川口市、戸田市の一部も含まれるが、蕨駅周辺地域での開発余地の少なさや通勤通学方面別の鉄道選択の多様化などが影響し、蕨

駅利用に貢献していない状況にある。

本市は東京23区及びさいたま市のベッドタウンであり、蕨駅利用により流出する利用者と、他駅から蕨駅に流入する利用者の割合は、8：2くらいと想定される。平日は、利用者の大半が通勤・通学者で、朝乗車・夕下車であり、休日は、買物客が中心で、朝から昼に乗車・夕から夜に下車する行動パターンである。

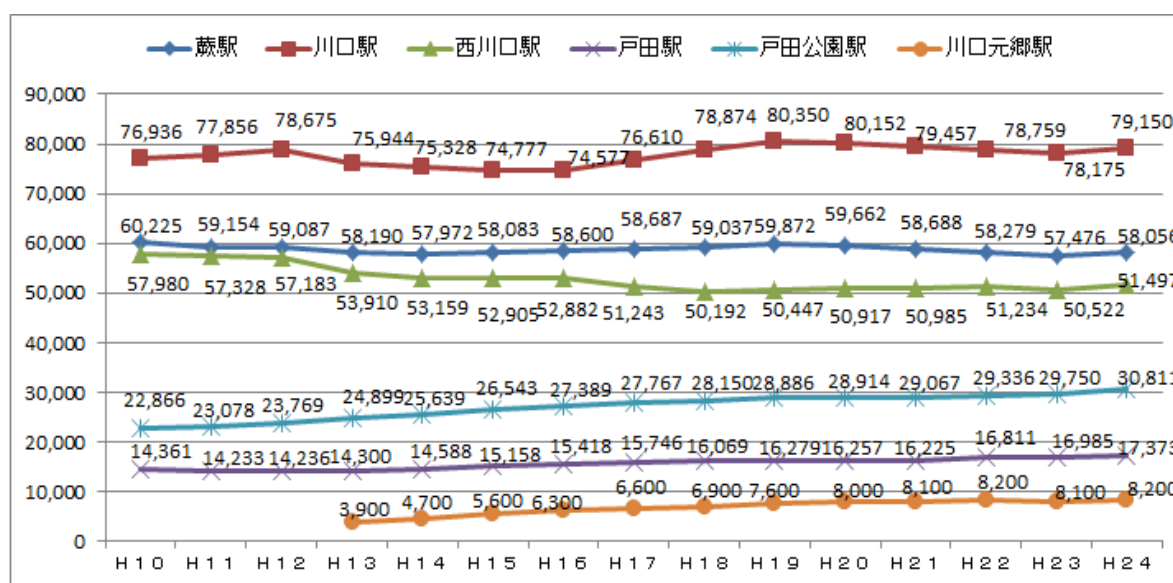
蕨市への流入者の大半は、通勤・通学者であり、それ以外の目的（観光、買物など）で来る人はイベント開催時を除けば少ない状況である。また、蕨駅に近い場所に立地し、集客施設として機能する大規模小売店舗を利用する買物客の大半は、近隣住民であり、鉄道利用による広域からの来街者は少ない状況にある。

図表 蕨駅の1日当たり平均乗車数の推移



資料：蕨市統計書、川口市統計書、戸田市統計書、東日本旅客鉄道

図表 蕨駅及び周辺駅の1日当たり平均乗車数の推移



資料：蕨市統計書、川口市統計書、戸田市統計書、東日本旅客鉄道

②バス交通

本市におけるバス交通は、蕨駅西口及び東口を起終点として、隣接する川口市域や戸田市域を結ぶバス路線が運行されており、蕨駅を中心とする交通結節拠点として機能している。

また、本市においては、市内移動の利便性の向上を図るため、平成14年3月29日から市内循環コミュニティバス「ぷらっとわらび」を東・西2ルートで運行開始した。その後の利用者ニーズに基づき、平成17年1月1日に南ルートを増設、平成17年4月4日には東ルートの経路変更を行い、現在3ルートで市内の全域をカバーしている。

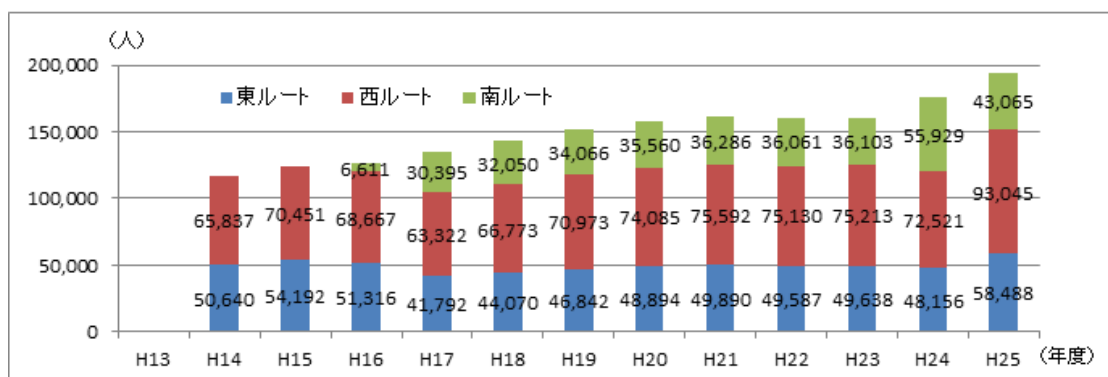
コミュニティバス「ぷらっとわらび」は、中学生以上の乗車料金が100円、乗換無料券の発行、利用者のバリアフリーへの対応を図るための段差のないノンステップバスによる運行などを行っており、年々利用者数も増加し、平成25年度現在では年間約19万4千人が利用する市民の重要な交通手段として機能している。

さらに、平成24年9月17日の敬老の日から、75歳以上の市民の無料化（無料パスの交付）を実施し、幅広い市民の市内回遊行動の利便性向上や高齢の買物弱者の中心市街地への外出しやすさへの支援などの取り組み強化を図っている。

図表 市内のバス路線

西口乗場	系統・行き先	東口乗場	系統・行き先
蕨駅西口01	[蕨 55]戸田公園駅東口	蕨駅東口01	[蕨 06]医療センター経由新井宿駅
蕨駅西口02	[SC01]イオンモール川口キャラ [浦 19-2]北町四丁目経由浦和駅西口 [蕨 50]文蔵小経由南浦和駅西口 [蕨 50-2]北町四丁目経由戸田車庫 [蕨 81]市立病院入口経由戸田車庫	蕨駅東口02	[蕨 02]東浦和駅 [蕨 02-2]深夜バス★鳩ヶ谷車庫 [蕨 02-2]東浦和駅・鳩ヶ谷車庫
蕨駅西口03	[蕨 05]芝支所経由南浦和駅東口 [蕨 05-2]芝支所 [蕨 80]蕨市役所経由戸田車庫	蕨駅東口03	[SC01]イオンモール川口キャラ [SC01-2]イオンモール川口キャラ [蕨 03]深夜バス★鳩ヶ谷駅経由新井宿駅 [蕨 03]鳩ヶ谷駅経由新井宿駅
蕨駅西口04	[西川 64]南町経由西川口駅西口 [蕨 54]下笹目	蕨駅東口05	[川 05]川口駅東口 [蕨 01]上根橋循環(上根橋先回り) [蕨 01]上根橋循環(代橋先回り) [蕨 01-2]網代橋経由上根橋
蕨駅西口09	[蕨市 01]ぷらっとわらび東ルート [蕨市 02]ぷらっとわらび西ルート [蕨市 03]ぷらっとわらび南ルート	蕨駅東口06	[SC01]蕨駅西口 [赤 11]深夜バス★南浦和駅西口
		蕨駅東口13	[川口 02]神根・青木・芝循環(時計回り) [川口 02]神根・青木・芝循環(反時計回り)
		蕨駅東口16	[川口 02]神根・青木・芝循環(時計回り)

図表 市内循環コミュニティバス「ぷらっとわらび」の乗車数の推移



	東ルート	西ルート	南ルート	合計
H13	193	250	—	443
H14	50,640	65,837	—	116,477
H15	54,192	70,451	—	124,643
H16	51,316	68,667	6,611	126,594
H17	41,792	63,322	30,395	135,509
H18	44,070	66,773	32,050	142,893
H19	46,842	70,973	34,066	151,881
H20	48,894	74,085	35,560	158,539
H21	49,890	75,592	36,286	161,768
H22	49,587	75,130	36,061	160,778
H23	49,638	75,213	36,103	160,954
H24	48,156	72,521	55,929	176,606
H25	58,488	93,045	43,065	194,598

資料：蕨市統計書、国際興業（株）運輸事業部業務課

図表 市内循環コミュニティバス「ぷらっとわらび」の路線図



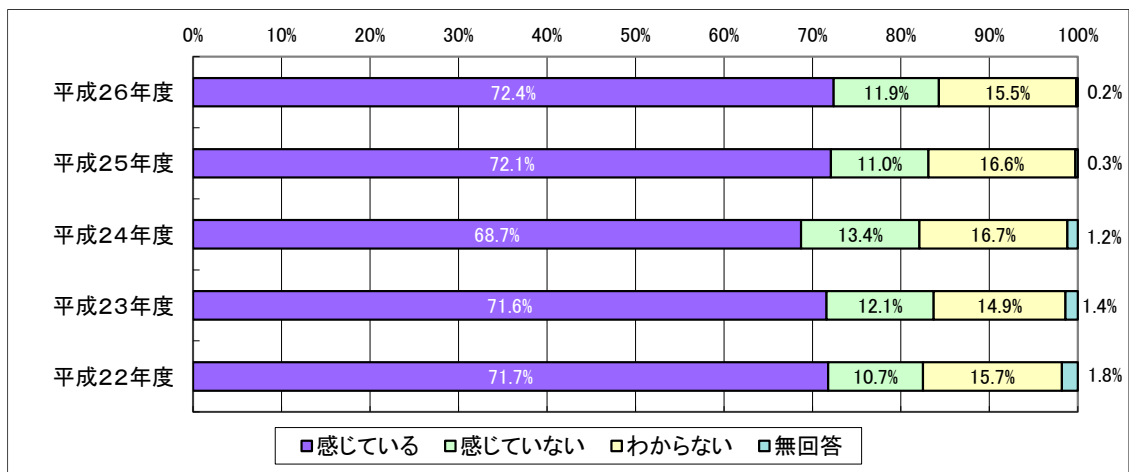
10) まちへの愛着と永住意識

①愛着あふれるまち

市民意識調査によると蕨市を「自分のまち」として愛着を感じているという回答は、平成26年度調査で72.4%であり、近年増加傾向にある。

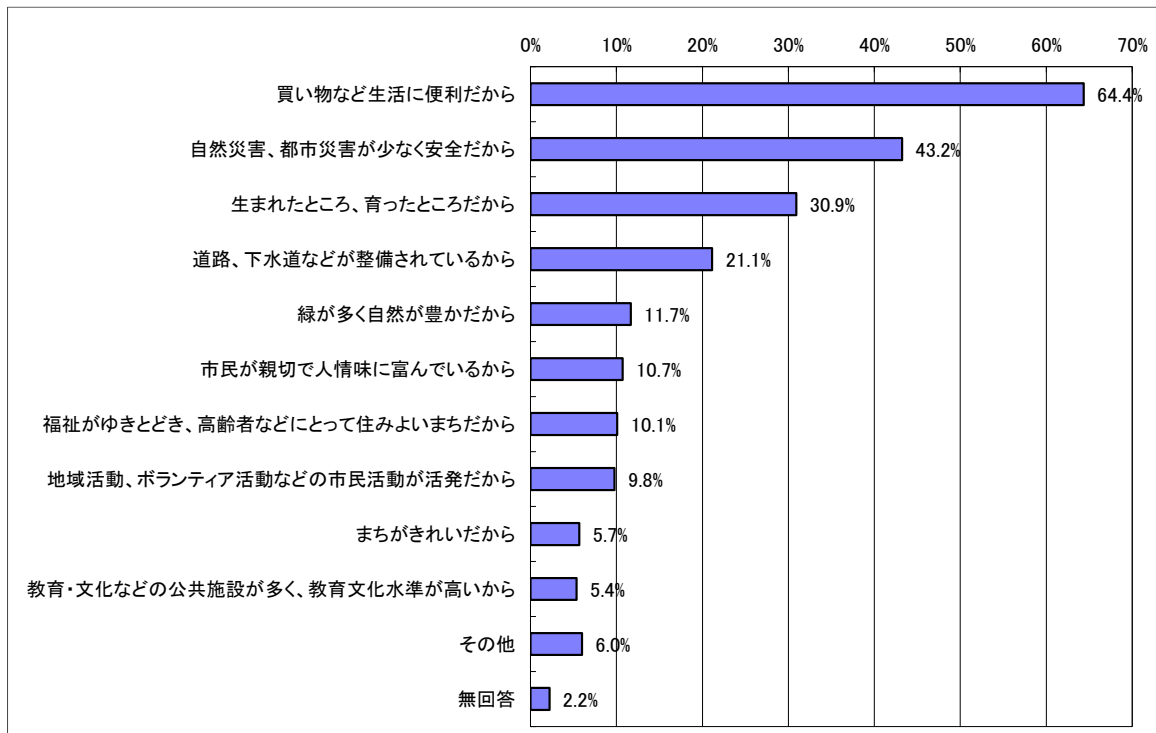
「まちへの愛着」を感じる理由としては、「買い物など生活に便利だから」という回答が64.4%と最も多くなっており、次いで防災面での関心の高まりを背景に「自然災害、都市災害が少なく安全だから」という回答が43.2%と多くなっている。

図表 「まちへの愛着」あふれる市民意識



資料：蕨市市民意識調査

図表 「まちへの愛着」を感じる理由



資料：蕨市市民意識調査（平成26年度）

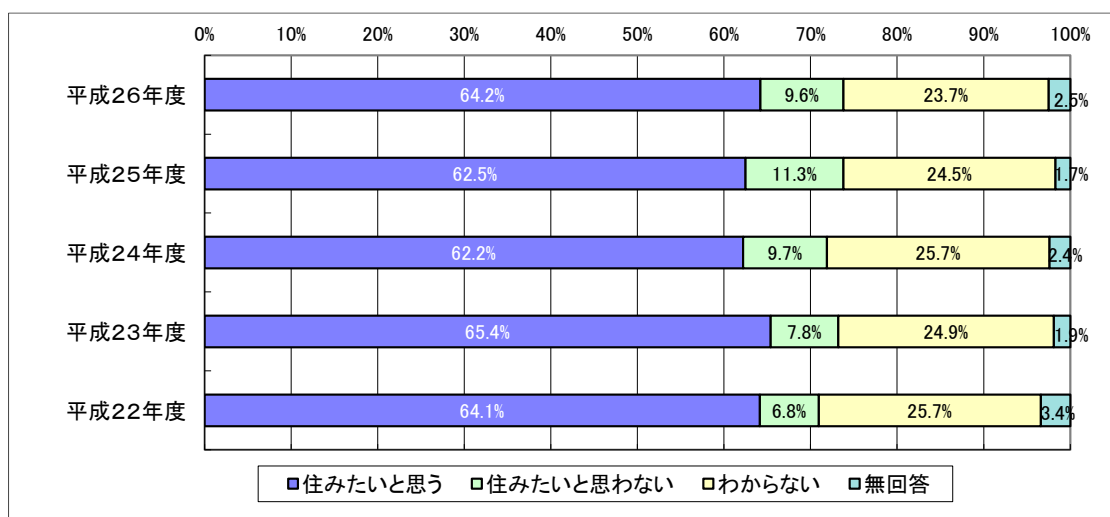
②永住意識

市民意識調査による永住意識についてみると、近年の永住意識は安定的に推移しており、平成26年度調査では、「住みたいと思う」という回答が64.2%を占めている。

「住みたいと思う」と回答した理由としては、環境上の理由として、「住みなれているから」という回答が60.1%と最も多い。また、生活上の理由としては、「消費生活に便利だから」48.8%、「通勤、通学に便利だから」43.8%という回答が多くなっている。

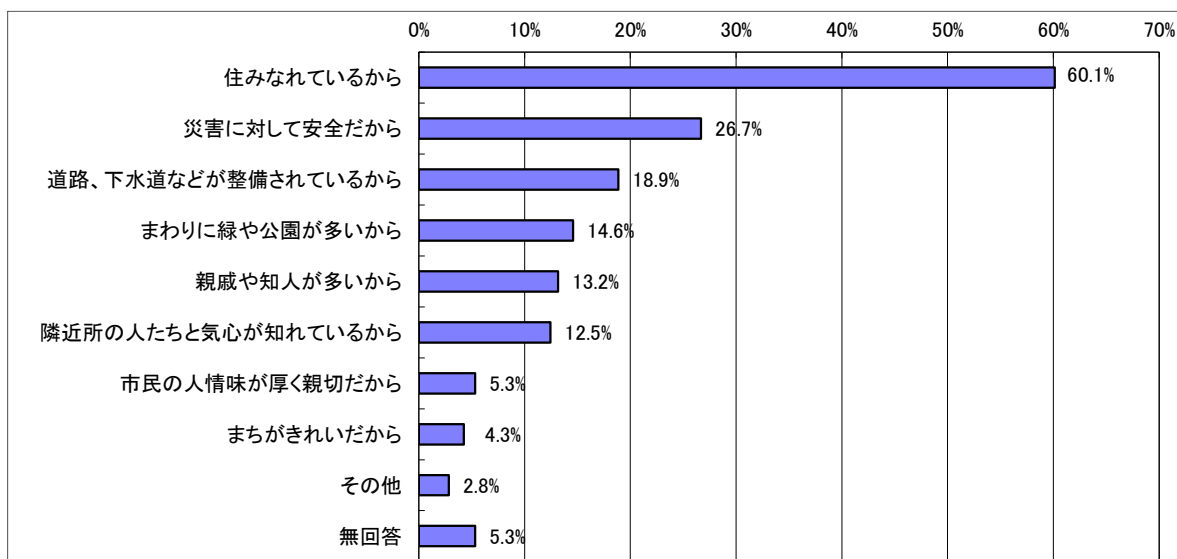
一方、「住みたいと思わない」と回答した理由としては、環境上の理由として、「まちに魅力がないから」という回答が57.1%と最も多くなっている。また、住みたいと思わない生活上の理由としては、「福祉が遅れているから」という回答が21.4%と最も多く、次いで「通勤、通学に不便だから」が16.7%、「教育・文化などの公共施設が少ないから」が11.9%と続いている。

図表 市民の永住意識



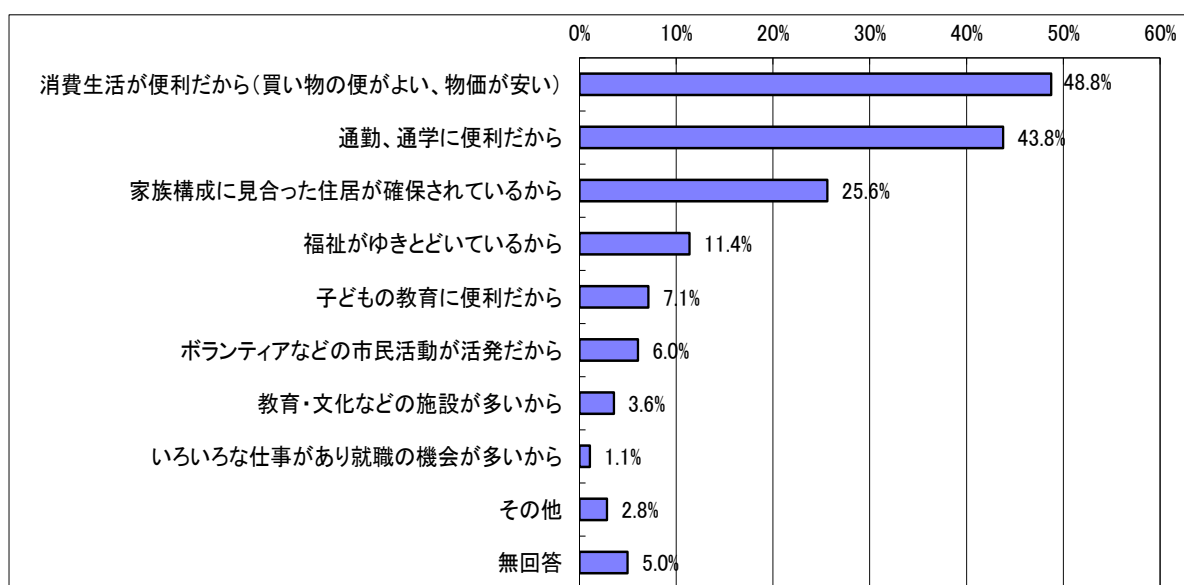
資料：蕨市市民意識調査

図表 「住みたいと思う」環境上の理由

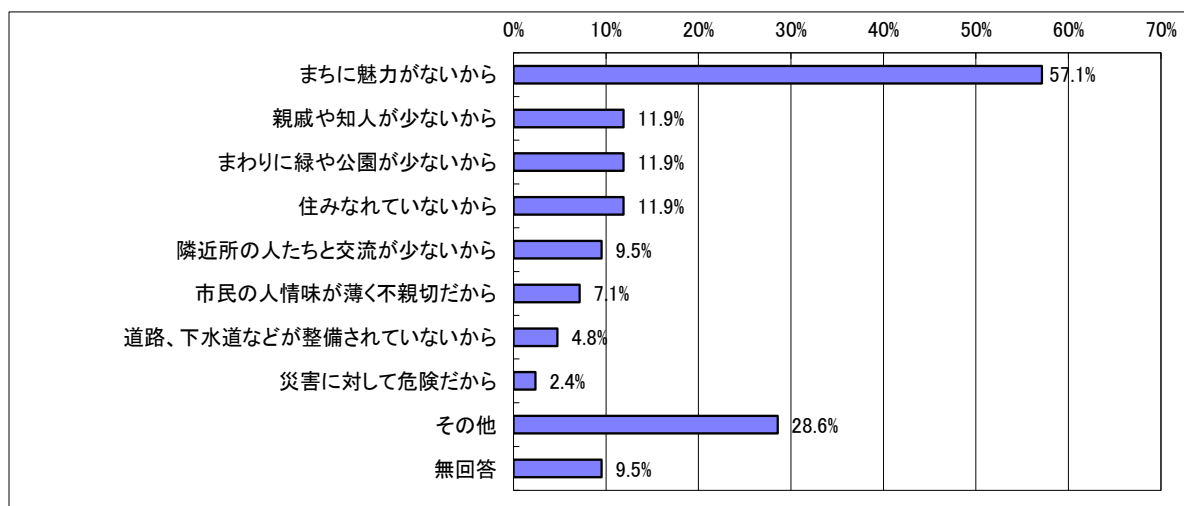


資料：蕨市市民意識調査(平成26年度)

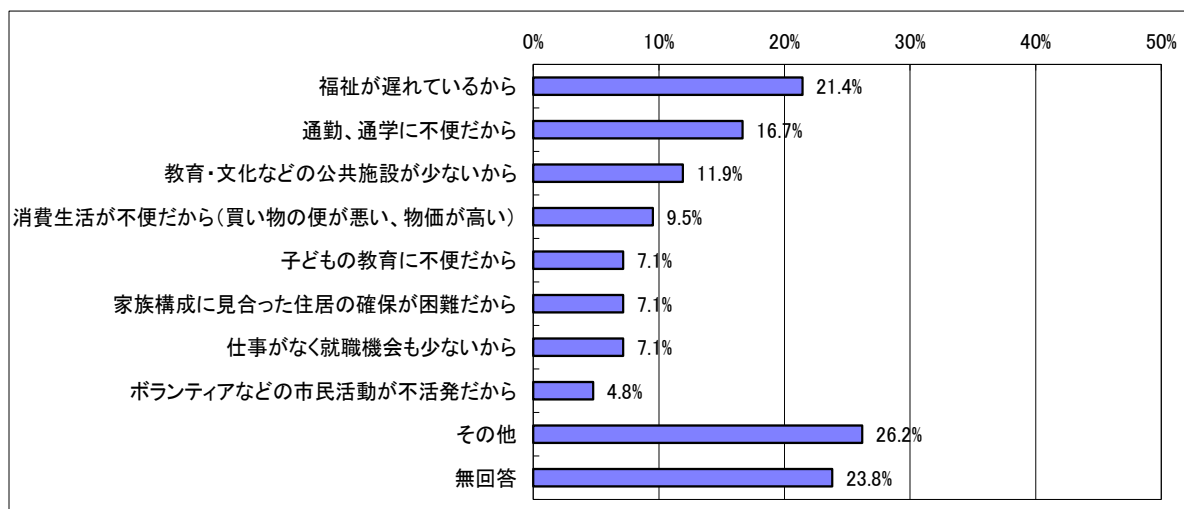
図表 「住みたいと思う」生活上の理由



図表 「住みたいと思わない」環境上の理由



図表 「住みたいと思わない」生活上の理由



資料：蕨市市民意識調査(平成26年度)

(2) 中心市街地の状況

1) 中心市街地の特性

蕨市中心市街地は、中山道の江戸・日本橋から数えて第2番目の宿場町として繁栄してきた蕨宿と、鉄道の開通とともに本市の玄関口・交通結節拠点として機能してきた蕨駅東西口周辺、蕨駅西口と蕨宿を結ぶ駅前通りを中心に路線型の商業地が形成され、本市の生活拠点としての骨格が形作られた。

現在、中心市街地には、8つの商店街と昭和40年代に立地した4つの大規模小売店が立地している。

中山道蕨宿を中心とするエリアは、本陣跡や蕨市立歴史民俗資料館、平安時代に創建された三学院、蕨城址公園、和楽備神社などの多くの歴史的資源を有しているとともに、宿場町としての雰囲気・佇まいを残す街並みがあり、本市の成り立ち・アイデンティティの原風景となっている。

また、蕨駅周辺は、産業活動の転換や交通輸送手段の変化などにより遊休化していた蕨貨物駅跡地を含めた蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業などによる新たなまちづくりを推進しており、市の玄関口にふさわしい蕨らしさや市民サービス拠点の創出による中心市街地の活性化、市民生活の利便性の向上を目指したまちづくりに取り組んでいる。

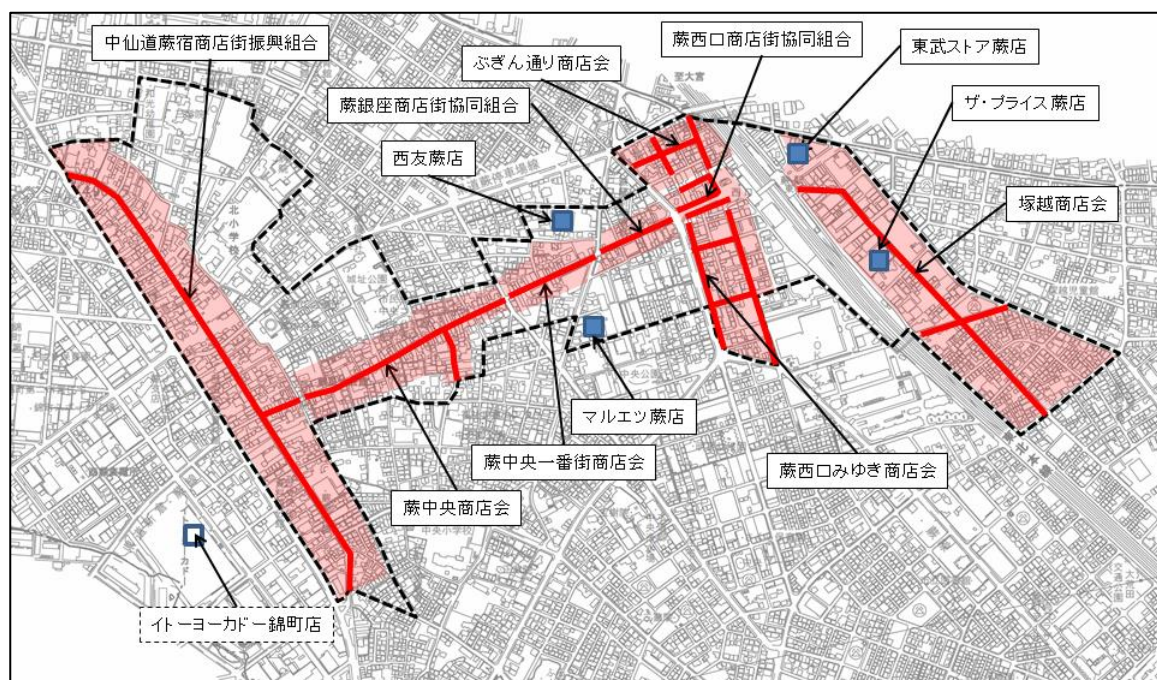


歴史的景観が残る蕨宿



再開発事業が進む蕨駅西口

図表 中心市街地における商店街と大規模小売店の分布



2) 中心市街地の人口と世帯数

平成11年から平成26年の人口の伸び率は、市全体が101.2%に対し、中心市街地が94.6%となっており中心市街地での人口減少が生じている。

世帯数は、市全体が平成11年から平成26年に112.4%に増加しているのに対し、中心市街地は108.5%にとどまっている。

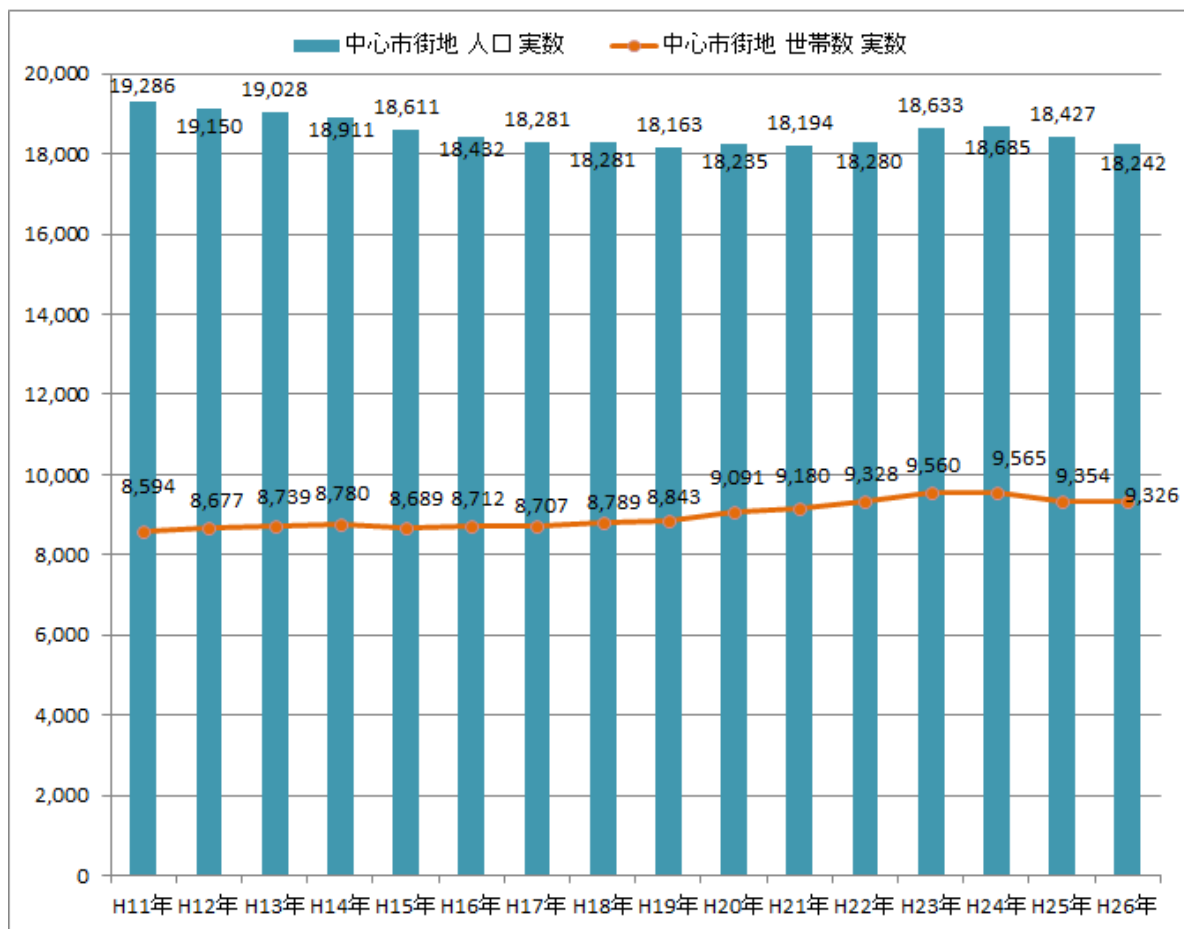
市全体に占める中心市街地のシェアは低下傾向にあり、平成26年現在人口が25.3%、世帯数が26.1%となっている。

今年の中心市街地における移動事由別人口動向を見ると、中心市街地における人口の増減の多くは、市外との転出入が中心となっており、外国人登録者（その他増減）の減少が大きいものの、中心市街地外の市内での転出入や自然増減は少ない状況にある。

また、平成22年から平成24年の人口増加は、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）の完成に伴うマンション購入者（シティタワー蕨：総戸数285戸、所在地：中央1丁目）の順次入居の進展などによるものであり、人口減少傾向にあった中心市街地の人口回復に貢献した。

中心市街地の年齢階層別の人口構成は、町丁目別ではバラツキがあるものの、市全体と同様の特徴であり、市全体よりもやや少子高齢化が進んでいる状況にある。

図表 中心市街地の人口・世帯数の推移



資料：埼玉県町(丁)字別人口調査(H11～H23:3月31日現在、H24以降:1月1日現在)

	市全体				中心市街地					
	人口		世帯数		人口			世帯数		
	実数	伸び率	実数	伸び率	実数	伸び率	シェア	実数	伸び率	シェア
H11 年	71,381	100.0	31,768	100.0	19,286	100.0	27.0	8,594	100.0	27.1
H12 年	71,507	100.2	32,044	100.9	19,150	99.3	26.8	8,677	101.0	27.1
H13 年	71,189	99.7	32,269	101.6	19,028	98.7	26.7	8,739	101.7	27.1
H14 年	71,374	100.0	32,812	103.3	18,911	98.1	26.5	8,780	102.2	26.8
H15 年	71,100	99.6	32,911	103.6	18,611	96.5	26.2	8,689	101.1	26.4
H16 年	70,956	99.4	33,130	104.3	18,432	95.6	26.0	8,712	101.4	26.3
H17 年	70,662	99.0	33,167	104.4	18,281	94.8	25.9	8,707	101.3	26.3
H18 年	70,759	99.1	33,554	105.6	18,281	94.8	25.8	8,789	102.3	26.2
H19 年	70,789	99.2	33,818	106.5	18,163	94.2	25.7	8,843	102.9	26.1
H20 年	71,134	99.7	34,438	108.4	18,235	94.6	25.6	9,091	105.8	26.4
H21 年	71,443	100.1	35,076	110.4	18,194	94.3	25.5	9,180	106.8	26.2
H22 年	72,031	100.9	35,700	112.4	18,280	94.8	25.4	9,328	108.5	26.1
H23 年	72,508	101.6	36,065	113.5	18,633	96.6	25.7	9,560	111.2	26.5
H24 年	72,521	101.6	36,030	113.4	18,685	96.9	25.8	9,565	111.3	26.5
H25 年	72,118	101.0	35,338	111.2	18,427	95.5	25.6	9,354	108.8	26.5
H26 年	72,229	101.2	35,719	112.4	18,242	94.6	25.3	9,326	108.5	26.1

資料：埼玉県町（丁）字別人口調査（H11～H23：3月31日現在、H24以降：1月1日現在）

図表 町別移動事由別人口動向

		平成24年1月～12月				平成25年1月～12月			
		北町	中央	塚越	計	北町	中央	塚越	計
増加分	転入	712	1,168	1,302	3,182	777	1,458	1,593	3,828
	転居	108	173	84	365	178	175	111	464
	出生	67	162	152	381	82	159	153	394
	その他	11	20	36	67	26	34	36	96
	計	898	1,523	1,574	3,995	1,063	1,826	1,893	4,782
減少分	転出	593	1,170	1,198	2,961	636	1,322	1,311	3,269
	転居	118	191	85	394	115	233	91	439
	死亡	123	197	136	456	137	194	144	475
	その他	140	193	236	569	147	203	248	598
	計	974	1,751	1,655	4,380	1,035	1,952	1,794	4,781
市外転出入増減		119	▲ 2	104	221	141	136	282	559
地区外転出入増減		▲ 10	▲ 18	▲ 1	▲ 29	63	▲ 58	20	25
自然増減		▲ 56	▲ 35	16	▲ 75	▲ 55	▲ 35	9	▲ 81
その他増減		▲ 129	▲ 173	▲ 200	▲ 502	▲ 121	▲ 169	▲ 212	▲ 502
増減合計		▲ 76	▲ 228	▲ 81	▲ 385	28	▲ 126	99	1

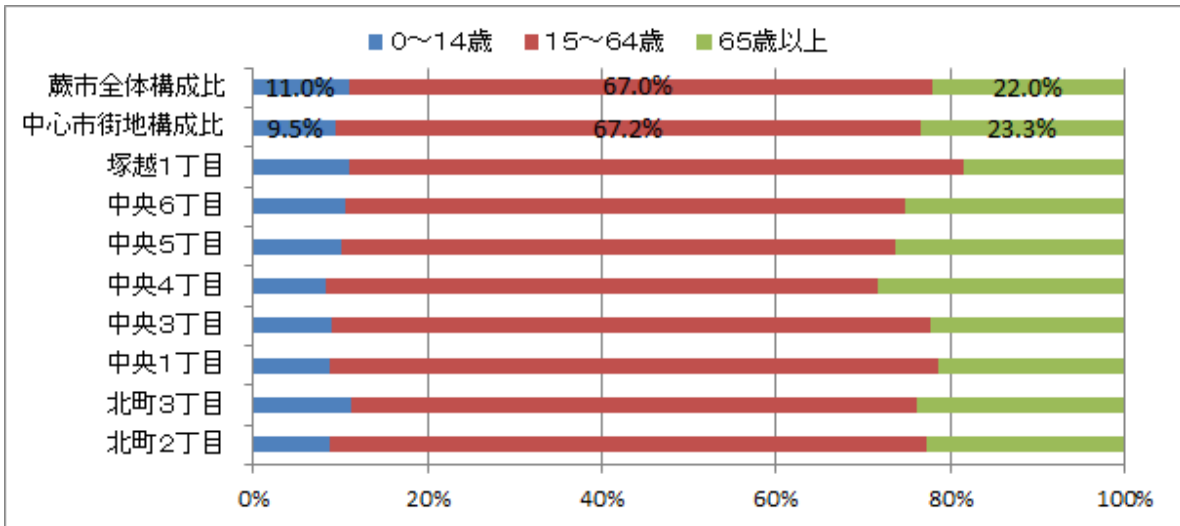
資料：蕨市住民基本台帳

図表 中心市街地内における近年の人口増減の内訳

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H19～H26 増減人口
北町2丁目	1,724	1,806	1,775	1,763	1,723	1,757	1,772	1,744	20
北町3丁目	854	867	863	855	841	826	823	856	2
中央1丁目	3,897	3,929	3,909	3,932	4,314	4,419	4,346	4,322	425
中央3丁目	3,006	3,069	3,067	3,110	3,139	3,155	3,096	3,034	28
中央4丁目	2,325	2,272	2,248	2,265	2,216	2,196	2,183	2,148	▲177
中央5丁目	1,993	1,982	1,954	1,941	1,947	1,973	1,905	1,868	▲125
中央6丁目	2,414	2,414	2,386	2,387	2,410	2,325	2,290	2,268	▲146
塚越1丁目	1,950	1,896	1,992	2,027	2,043	2,034	2,012	2,002	52
中心市街地合計	18,163	18,235	18,194	18,280	18,633	18,685	18,427	18,242	79

資料：埼玉県町（丁）字別人口調査（H11～H23：3月31日現在、H24以降：1月1日現在）

図表 年齢3階層別の人口構成の市全体と中心市街地の比較



		0～14歳	15～64歳	65歳以上	合計
北町2丁目		154	1,193	397	1,744
北町3丁目		97	555	204	856
中央1丁目		384	3,011	927	4,322
中央3丁目		273	2,087	674	3,034
中央4丁目		178	1,362	608	2,148
中央5丁目		191	1,184	493	1,868
中央6丁目		239	1,456	573	2,268
塚越1丁目		220	1,414	368	2,002
中心市街地	合計	1,736	12,262	4,244	18,242
	構成比	9.5%	67.2%	23.3%	100.0%
蕨市	全体	7,934	48,421	15,874	72,229
	構成比	11.0%	67.0%	22.0%	100.0%

資料：埼玉県町（丁）字別人口調査（平成26年1月1日現在）

3) 中心市街地の商業の推移

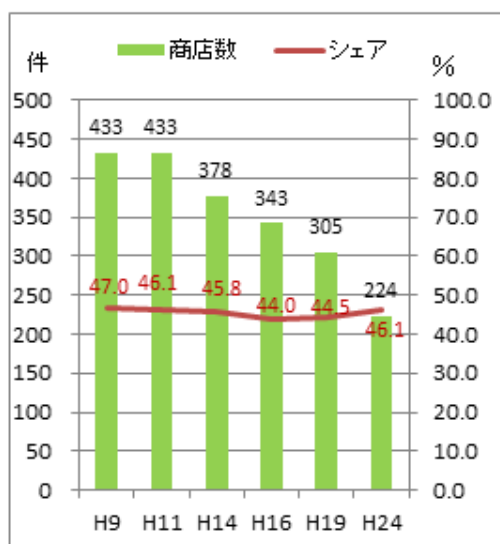
中心市街地における商業（卸売業・小売業）は、商店数が減少の一途をたどっており、従業者数及び小売業売場面積も減少傾向にある。特に、事業所数は、平成9年から平成24年に約50%に減少しており、市民の買物利便性にマイナス面の影響を及ぼしている。特に、小売業売場面積の市全体に占める中心市街地が占めるシェアの減少が大きく、本市における中心市街地の商業機能が低下している。

年間商品販売額については、平成19年に大きく増加しているが、卸売業による商取引の一時的増加による特異な状況と思われ、全体的には減少傾向にある。

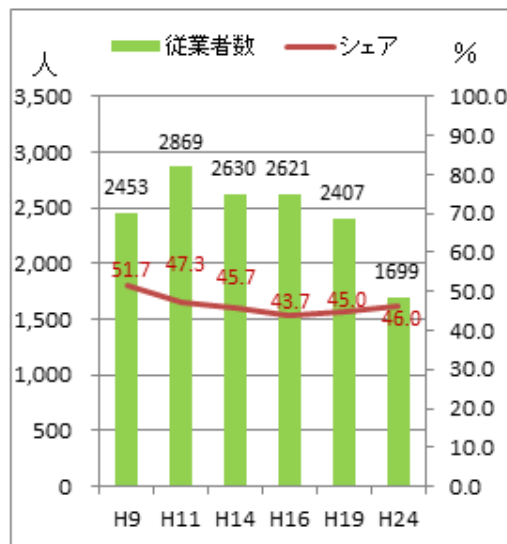
また、市全体と中心市街地の店舗当りの年間商品販売額と従業員当りの年間商品販売額を比較すると、平成19年を除いて中心市街地はいずれの年次も市全体を下回っており、経営規模の零細性と経営効率の悪さが指摘され、経営面での脆弱性がうかがわれる。

図表 中心市街地の商業の推移

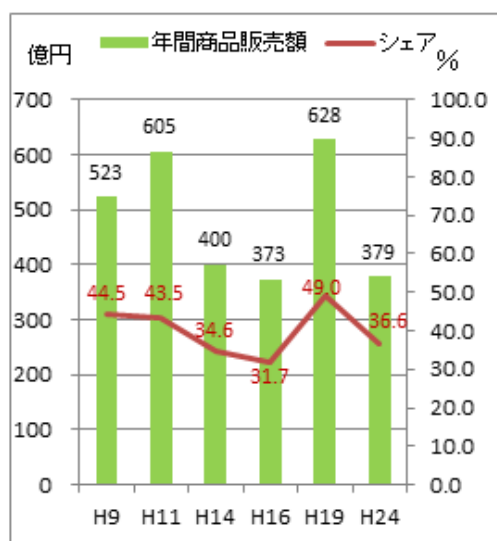
【商店数】



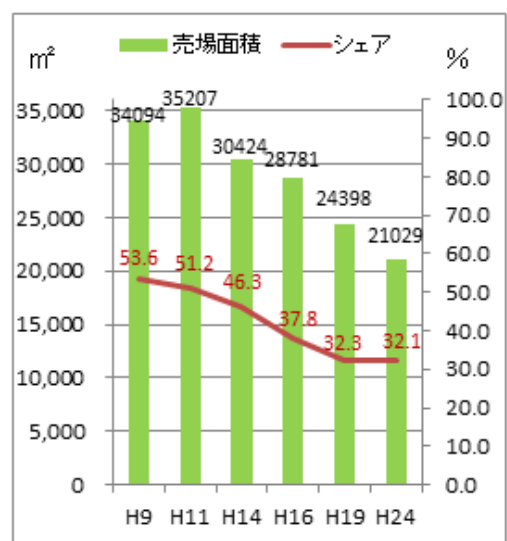
【従業者数】



【年間商品販売額】



【小売業売場面積】



		H9	H11	H14	H16	H19	H24
商店数	蕨市全体	922	940	825	780	685	486
	中心市街地	433	433	378	343	305	224
	シェア%	47.0	46.1	45.8	44.0	44.5	46.1
従業者数	蕨市全体	4,745	6,065	5,750	6,000	5,348	3,690
	中心市街地	2,453	2,869	2,630	2,621	2,407	1,699
	シェア%	51.7	47.3	45.7	43.7	45.0	46.0
年間商品販売額(億円)	蕨市全体	1,175	1,390	1,157	1,177	1,281	1,036
	中心市街地	523	605	400	373	628	379
	シェア%	44.5	43.5	34.6	31.7	49.0	36.6
小売業売場面積(㎡)	蕨市全体	63,563	68,704	65,644	76,049	75,489	65,490
	中心市街地	34,094	35,207	30,424	28,781	24,398	21,029
	シェア%	53.6	51.2	46.3	37.8	32.3	32.1
商店数当りの年間商品販売額(億円/店)	蕨市全体	1.27	1.48	1.40	1.51	1.87	2.13
	中心市街地	1.21	1.40	1.06	1.09	2.06	1.69
従業者数当りの年間商品販売額(億円/人)	蕨市全体	0.25	0.23	0.20	0.20	0.24	0.28
	中心市街地	0.21	0.21	0.15	0.14	0.26	0.22

資料：商業統計(H9～H19)、経済センサス(H24)、中心市街地は町丁目単位での集計

4) 商店街の状況

①業種構成

商店街アンケート調査に基づき、商店街会員の動向を見ると、平成11年度と平成21年度を比較すると、会員数は82.7%に減少している。

商店街会員店舗については、小売店が72.6%に減少しており、特に生鮮食料品店や家庭用品店の減少が大きい。

平成11年度から平成21年度の間には、イトーヨーカドー錦町店やマックスバリュ蕨店などの大規模小売店舗が立地し、商店街に立地する生鮮食料品店や家庭用品店などの最寄店が大きな影響を受け、それら店舗における後継者不在などもあいまって閉店・廃業したことによるものと想定される。

図表 中心市街地内の商店街会員の業種構成

業種 \ 年度		平成11年度	平成21年度	平成11～平成21年度の増加率%
小売店	総合	6	6	100.0
	衣料品	36	24	66.7
	身の回り品	18	24	133.3
	文化品	12	11	91.7
	耐久消費財	8	7	87.5
	生鮮食料品	14	8	57.1
	一般食料品	29	22	75.9
	菓子・パン	19	13	68.4
	家庭用品	37	15	40.5
	小計	179	130	72.6

飲食サービス店	サービス総合	3	1	33.3
	飲食店	109	87	79.8
	サービス	56	59	105.4
	小 計	168	147	87.5
業務用品店	卸売業	7	8	114.3
	機械原材料	0	0	－
	その他業務用品	2	1	50.0
	小 計	9	9	100.0
その他	加工修理業	11	7	63.6
	その他	49	51	104.1
	小 計	60	58	96.7
合 計		416	344	82.7

資料：商店街アンケート調査

②空き店舗や駐車場などの低未利用地の状況

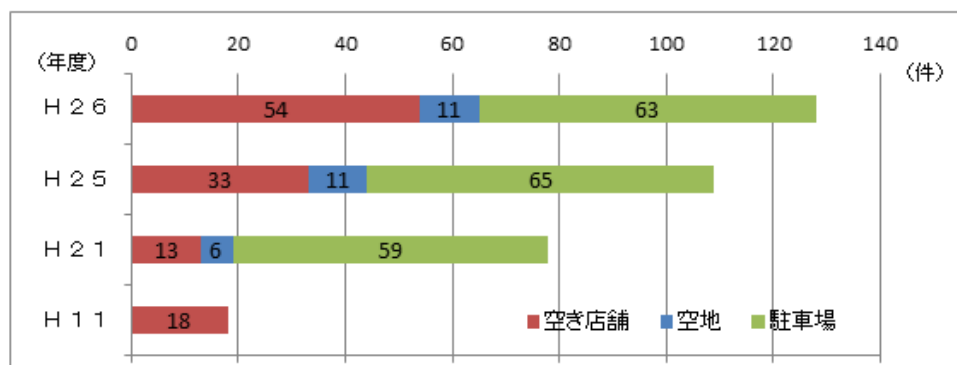
商店街内の空き店舗（賃貸意向を有する物件）や空き地・駐車場（専用駐車場以外の月極・時間貸し駐車場）などの低未利用地について調査した。

中心市街地の商店街における空き店舗の件数は、平成11年度から平成21年度には減少したが、廃業後の建物利用として住宅への用途転換や空地・駐車場へ土地利用転換が進んだことによるものと想定される。駐車場への土地利用転換については、整備費用の負担が少ないことや相続などに備えた弾力的な土地の運用方式であるなどの理由により、当面の土地利用形態として志向されている。

しかし、平成25年度及び26年度の調査結果では、平成21年度と比較して、空き店舗の件数が大きく増加するとともに、空地や駐車場の件数も増加しており、店舗経営の後継者不在などによる廃業などが加速化している。なお、平成26年度調査においては、廃業閉店しているものの賃貸物件としての表示がない旧店舗の所有者に意向確認した結果、早急なテナント導入などの積極的な活用意向はないものの賃貸の可能性もあるという受動的意向を有する15件程度の物件も空き店舗として加算している。

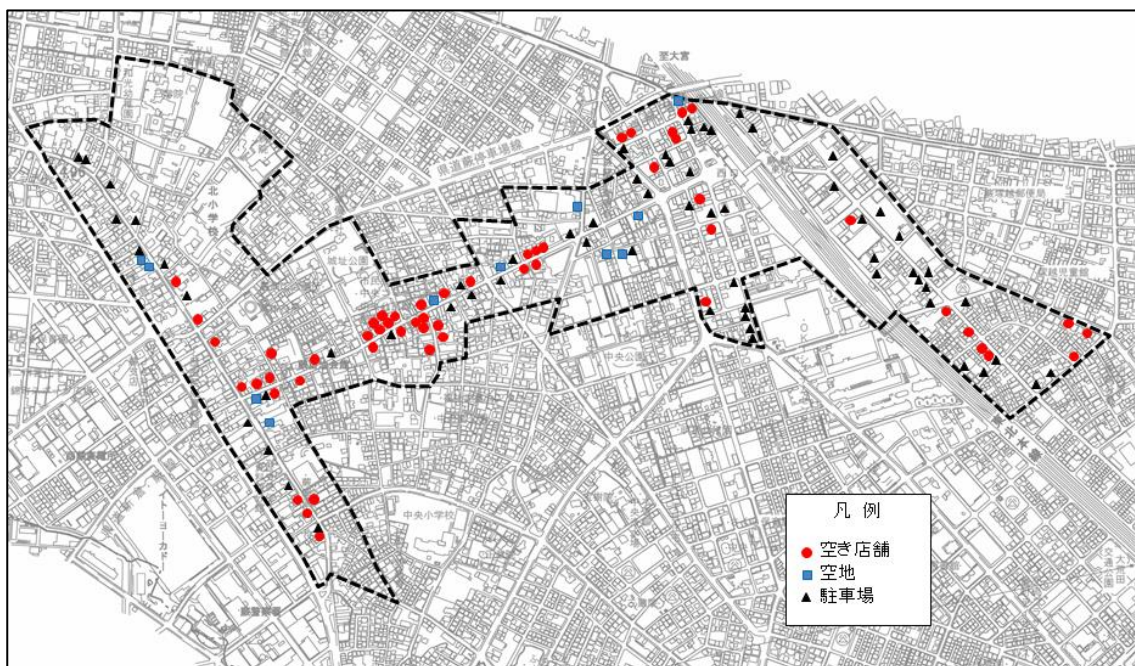
それらの空き店舗や低未利用地は、街並みの連続性や賑わい性などの面で、中心市街地の魅力の低下を招いている。

図表 空き店舗や低未利用地の件数推移



※平成11年度は、空地、駐車場については調査未実施

図表 空き店舗や低未利用地の分布状況



資料: 蕨市による実態調査(平成26年6月現在)

図表 空き店舗や低未利用地の件数の商店街別推移

商店街	空き店舗(件)				
	H11	H21	H25	H26	H21~H26増減
蕨西口商店街協同組合	0	0	0	1	+1
ぶぎん通り商店会	4	2	1	6	+4
蕨西口みゆき商店会	1	1	4	3	+2
蕨銀座商店街協同組合	2	1	0	0	-1
蕨中央商店会	4	3	13	18	+15
蕨中央一番街商店会	3	2	3	5	+3
中仙道蕨宿商店街振興組合	3	1	4	13	+12
塚越商店会	1	3	8	8	+5
合 計	18	13	33	54	+41

商店街	空地(件)				駐車場(件)			
	H21	H25	H26	H21~H26増減	H21	H25	H26	H21~H26増減
蕨西口商店街協同組合	0	0	0	±0	2	3	3	+1
ぶぎん通り商店会	0	1	1	+1	3	5	5	+2
蕨西口みゆき商店会	1	1	0	-1	4	11	9	+5
蕨銀座商店街協同組合	3	3	3	±0	2	5	5	+3
蕨中央商店会	0	1	1	+1	8	5	5	-3
蕨中央一番街商店会	1	2	2	+1	4	3	3	-1
中仙道蕨宿商店街振興組合	1	3	4	+3	16	12	13	-3
塚越商店会	0	0	0	±0	20	21	20	±0
合 計	6	11	11	+5	59	65	63	+4

資料: 蕨市による実態調査

※駐車場: 店舗の専用利用駐車場を除く月極め・時間貸し駐車場を対象

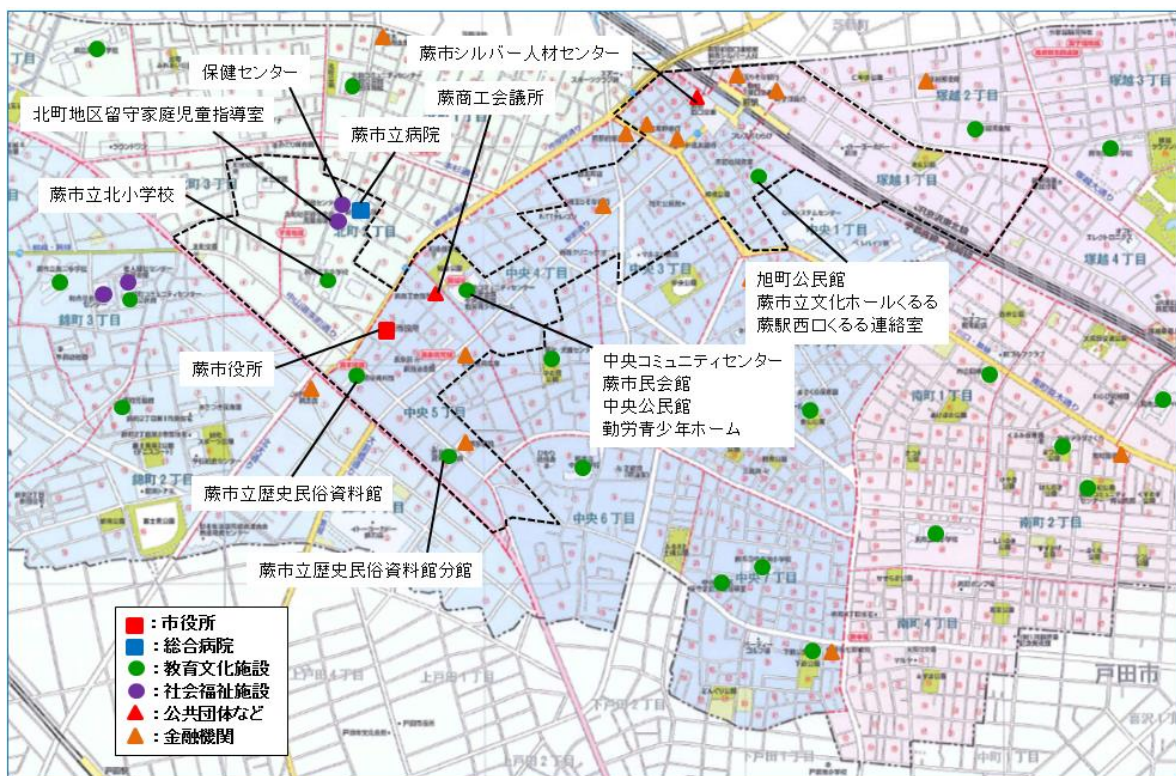
5) 公共施設の立地状況

本市における公共施設については、適正な市民サービスを目指して、学校や公民館などの整備・配置を行っている。

中心市街地には、市役所や市民会館・中央公民館などの中枢的機能があるとともに、民間金融機関の大半が立地しており、本市のシビックセンターとして、また市民の日常生活拠点としての都市機能が集積している。

蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）の完成に伴い、旭町公民館の移転整備とともに、新たな市民活動の支援・交流・発表の場としての「蕨市立文化ホールくるる」の整備、保育園、医療モールの立地など、蕨駅西口における都市機能の立地誘導が図られた。

図表 公共施設の立地状況



図表 中心市街地における公共公益施設

施設区分	施設名称	
市役所	蕨市役所	
総合病院	蕨市立病院	
教育文化施設	中央コミュニティセンター	蕨市民会館
	中央公民館	勤労青少年ホーム
	蕨市立歴史民俗資料館	
	蕨市立歴史民俗資料館分館	

	蕨市立北小学校
	旭町公民館・蕨市立文化ホールくるる
社会福祉施設	保健センター
	北町地区留守家庭児童指導室
公共団体など	蕨駅西口くるる連絡室
	蕨市シルバー人材センター
	蕨商工会議所
金融機関	三井住友銀行わらび支店
	武蔵野銀行蕨支店
	埼玉りそな銀行蕨支店
	川口信用金庫蕨支店
	埼玉りそな銀行蕨東支店
	みずほ銀行わらび支店
	蕨郵便局・日本郵便蕨支店
	蕨駅前郵便局

資料：蕨市

6) 歩行者通行量

中心市街地内の9地点の歩行者・自転車10時間断面通行量を見ると、9地点合計では午前10時台から午後3時台は、休日・平日とも4,000人～5,000人となっている。

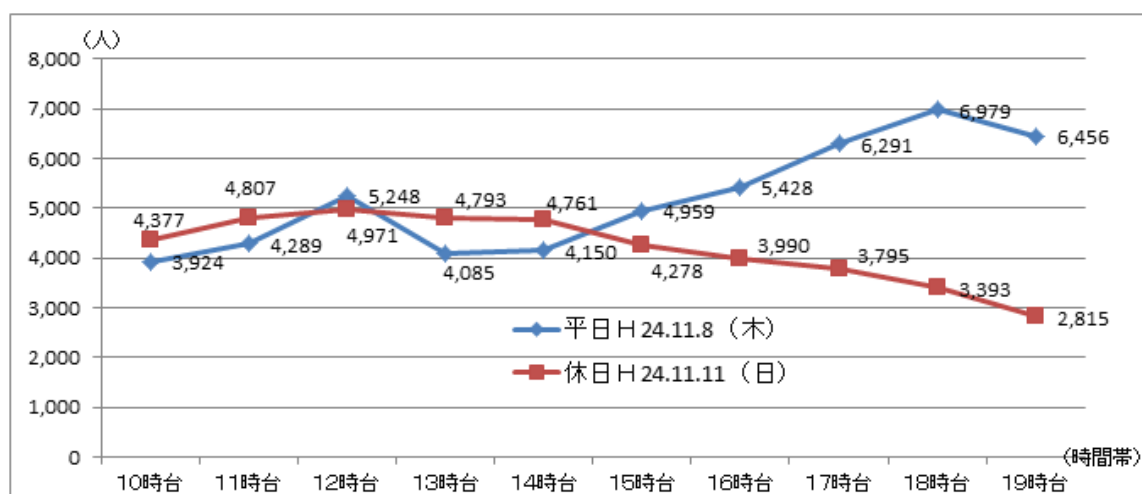
午後4時台以降については、平日が5,000人～7,000人となっているのに対し、休日は、歩行者・自転車通行量の絶対数が少ないとともに、午後3時台・4時台をピークに減少している。

また、方向別の集計を見ると、平日・休日とも夕方は駅から離れていく方向の通行量が多くなっており、特に平日において、駅方向と逆方向の差が大きくなっており、本市中心市街地の歩行者・自転車通行量の特徴としては、通勤・通学による歩行者流動への依存が大きいと言える。

平成4年度と平成11年度、平成21年度及び平成24年度の歩行者・自転車通行量調査データを比較すると、全般に通行量の減少傾向にあることと、平成11年度には休日の通行量が多かったのに対し、平成24年度には全ての調査地点で休日より平日の通行量が上回っており、週末における郊外店舗への外出傾向などが影響していると思われる。

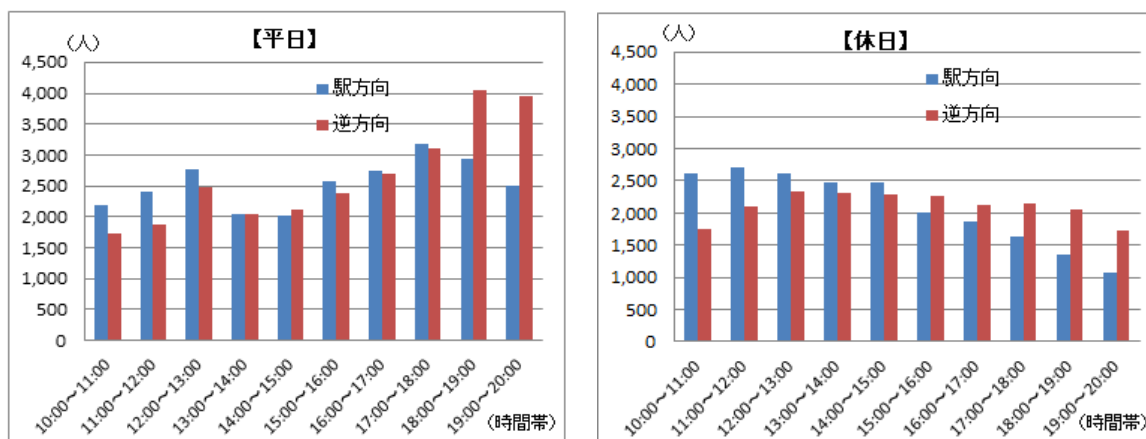
各調査地点で全般的に歩行者・自転車通行量が減少している中で、蕨駅西口フレスポ前では大幅に増加しており、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）の完成に伴う居住者の増加などが影響していると思われる。

図表 中心市街地の歩行者・自転車通行量(9地点合計)



資料: 蕨市調査(平成24年度)

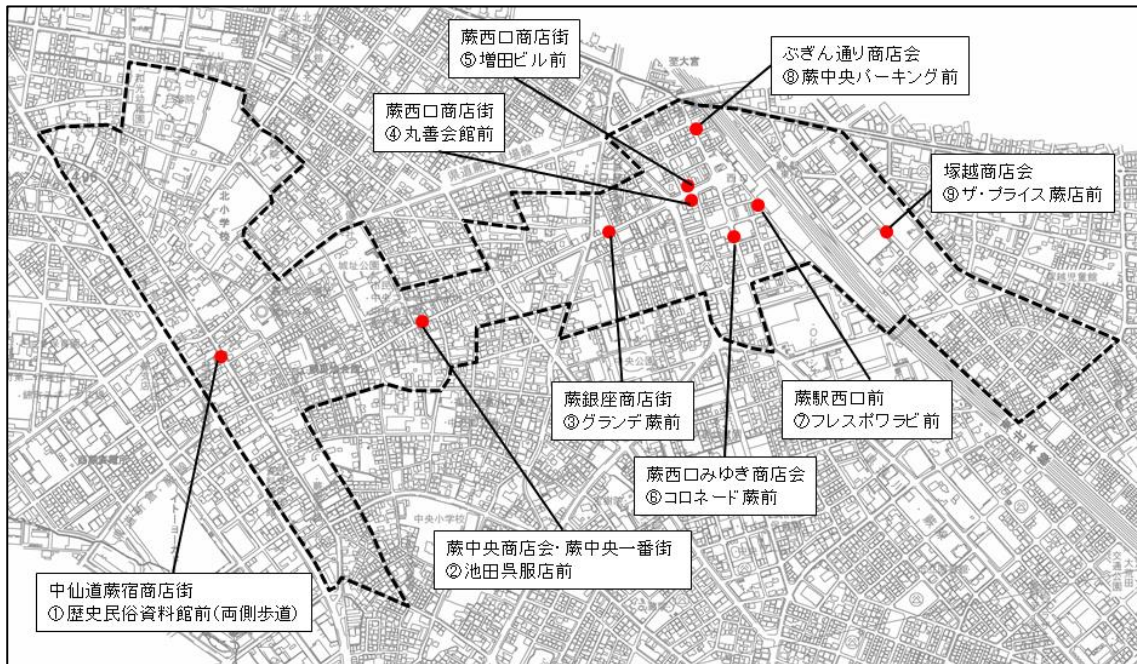
図表 時間帯別・方向別歩行者通行量(9地点合計)



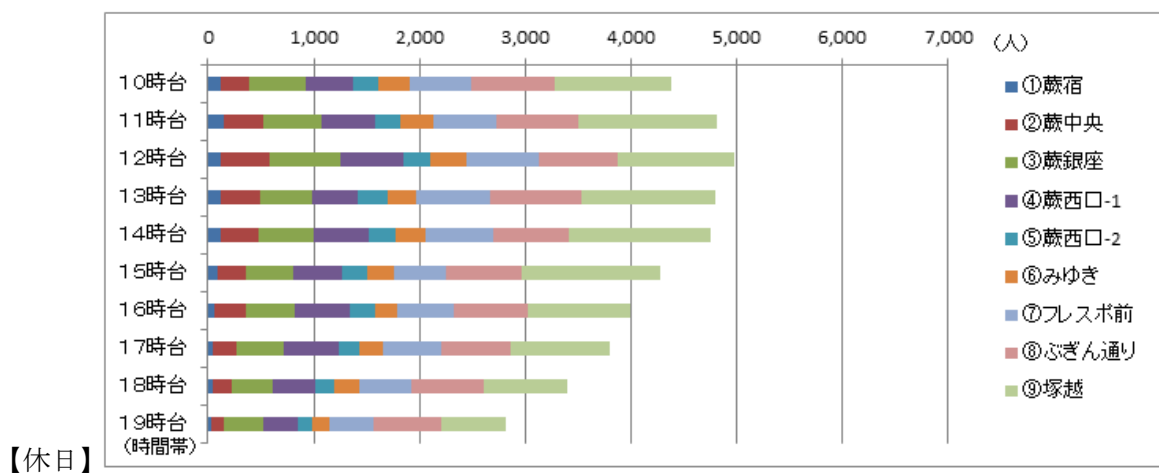
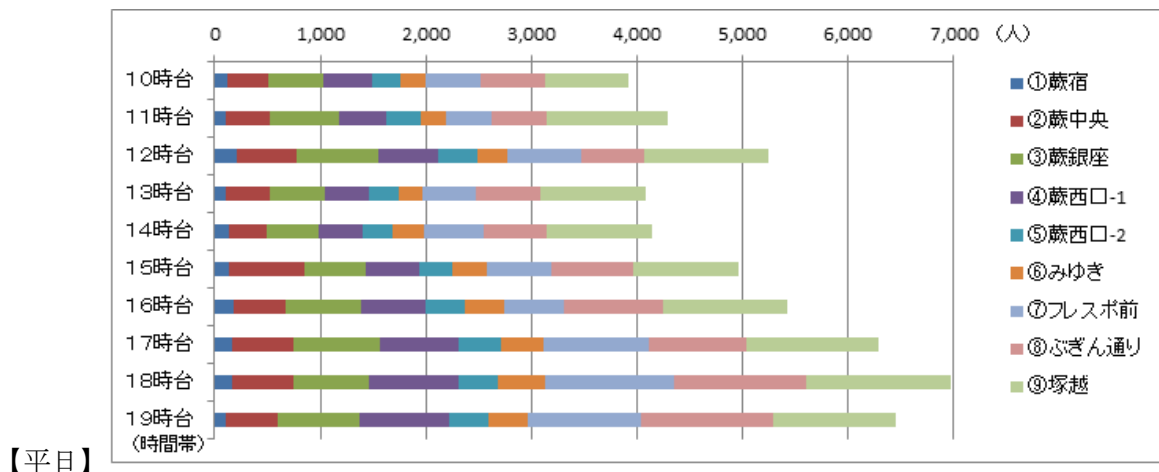
内訳 時間帯	平 日			休 日		
	駅方向	逆方向	計	駅方向	逆方向	計
10:00~11:00	2,187	1,737	3,924	2,626	1,751	4,377
11:00~12:00	2,417	1,872	4,289	2,700	2,107	4,807
12:00~13:00	2,773	2,475	5,248	2,627	2,344	4,971
13:00~14:00	2,034	2,051	4,085	2,472	2,321	4,793
14:00~15:00	2,028	2,122	4,150	2,467	2,294	4,761
15:00~16:00	2,574	2,385	4,959	2,009	2,269	4,278
16:00~17:00	2,738	2,690	5,428	1,876	2,114	3,990
17:00~18:00	3,180	3,111	6,291	1,638	2,157	3,795
18:00~19:00	2,935	4,044	6,979	1,343	2,050	3,393
19:00~20:00	2,514	3,942	6,456	1,076	1,739	2,815
合 計	25,380	26,429	51,809	20,834	21,146	41,980

資料: 蕨市調査(平成24年度)

【調査地点】



図表 中心市街地の時間帯別歩行者・自転車通行量の調査ポイント別内訳



資料：蕨市調査(平成24年度)

図表 歩行者通行量の年次比較

	平 日					休 日				
	H4	H11	H21	H24	過年度 最大値 とH24 増減比 較	H4	H11	H21	H24	過年度 最大値 とH24 増減比 較
中仙道蕨宿商店街 ①歴史民俗資料館前 中央5-17	<u>1,371</u>	1,038	<u>1,236</u>	<u>1,330</u>	-41	993	<u>1,296</u>	1,201	889	-407
蕨中央商店会・蕨中央一 番街 ②池田屋呉服店前 中央4-14	<u>4,545</u>	4,282	<u>4,517</u>	<u>4,506</u>	-39	3,611	<u>4,958</u>	3,720	2,787	-2,171
蕨銀座商店街 ③グランデ蕨前 中央3-12、3-2	6,248	6,048	<u>7,057</u>	<u>5,795</u>	-1,262	<u>6,527</u>	<u>7,176</u>	5,528	4,529	-2,647
蕨西口商店街 ④丸善会館前 中央1-2	3,760	6,518	<u>5,272</u>	<u>5,011</u>	-1,507	<u>4,863</u>	<u>8,764</u>	4,502	4,376	-4,388
蕨西口商店街 ⑤増田ビル前 中央1-24	—	—	<u>3,762</u>	<u>2,997</u>	-765	—	—	2,543	2,111	-432
蕨西口みゆき商店会 ⑥コロネード蕨前 中央1-8	—	1,250	<u>3,092</u>	<u>2,835</u>	-257	—	<u>1,384</u>	2,827	2,453	-374
蕨駅西口前 ⑦フレスポワラビ前 中央1-23	—	—	2,873	<u>6,132</u>	3,259	—	—	<u>3,727</u>	5,285	1,558
ぶぎん通り商店会 ⑧蕨中央パーキング前 中央1-31	5,635	6,054	<u>6,826</u>	<u>6,853</u>	27	<u>7,782</u>	<u>7,760</u>	6,775	6,636	-1,146
塚越商店会 ⑨ザ・ブライス蕨店前 塚越1-7	10,986	10,094	11,534	<u>9,894</u>	-1,640	<u>15,596</u>	<u>17,742</u>	<u>13,557</u>	10,099	-7,643
合計			46,169	45,353	-2,225			44,380	39,165	-17,650

資料：蕨市調査

※平成21年・24年数値は、平成4年・11年と整合をとるためAM10:00～PM7:00に再集計

※塗りつぶし欄は、各調査地点における平日・休日別の最大値

※太字アンダーライン数値は、各年次における平日・休日の比較による大きな数値

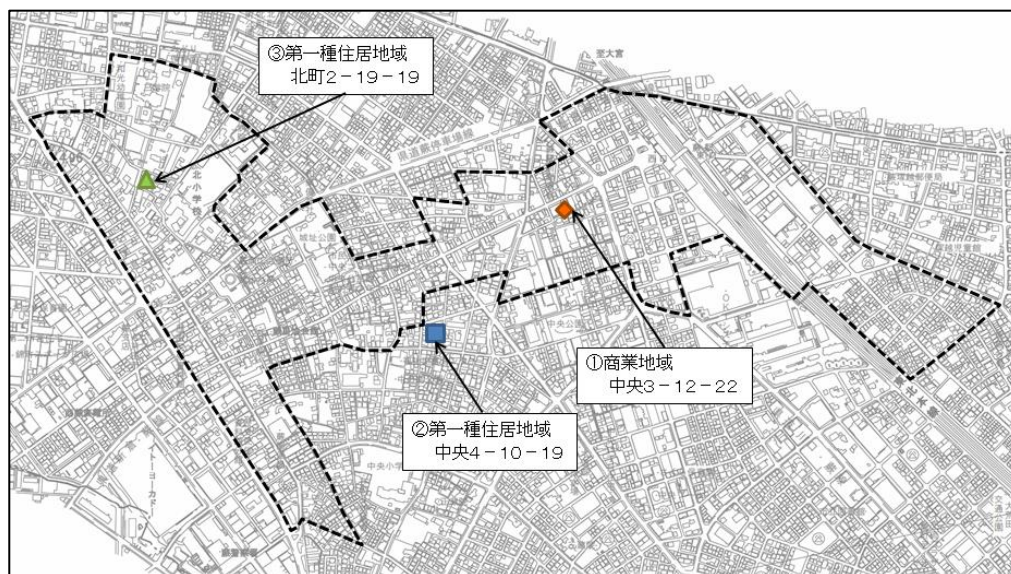
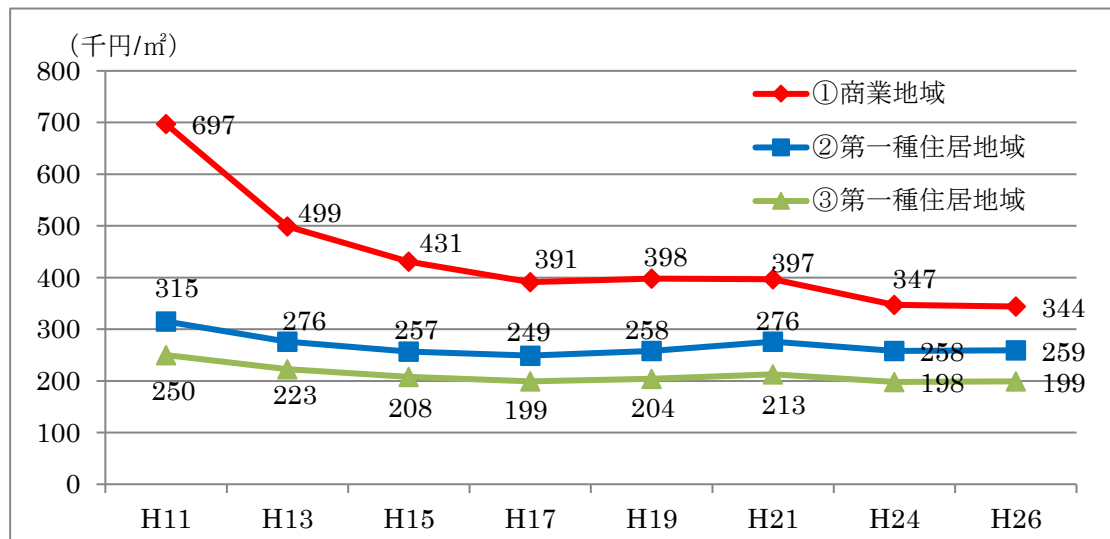
※調査日【平日】平成4年 11/1(金)、平成11年 11/12(金)、平成21年 10/15(木)、平成24年
11/8(木)

【休日】平成4年 11/15(日)、平成11年 11/13(日)、平成21年 9/27(日)、平成24年
11/11(日)

7) 地価

中心市街地における公示地価の推移を見ると、地価の低下傾向の中で、近年は安定的な価格となっているが、商業地における大幅な下落に対し、住宅地の減少幅は少なく、平成11年に2倍以上の価格差があった商業地と住宅地の価格差が少なくなり、用途地域指定に応じた容積率などを反映した状況となっていない。

図表 中心市街地における公示地価の推移



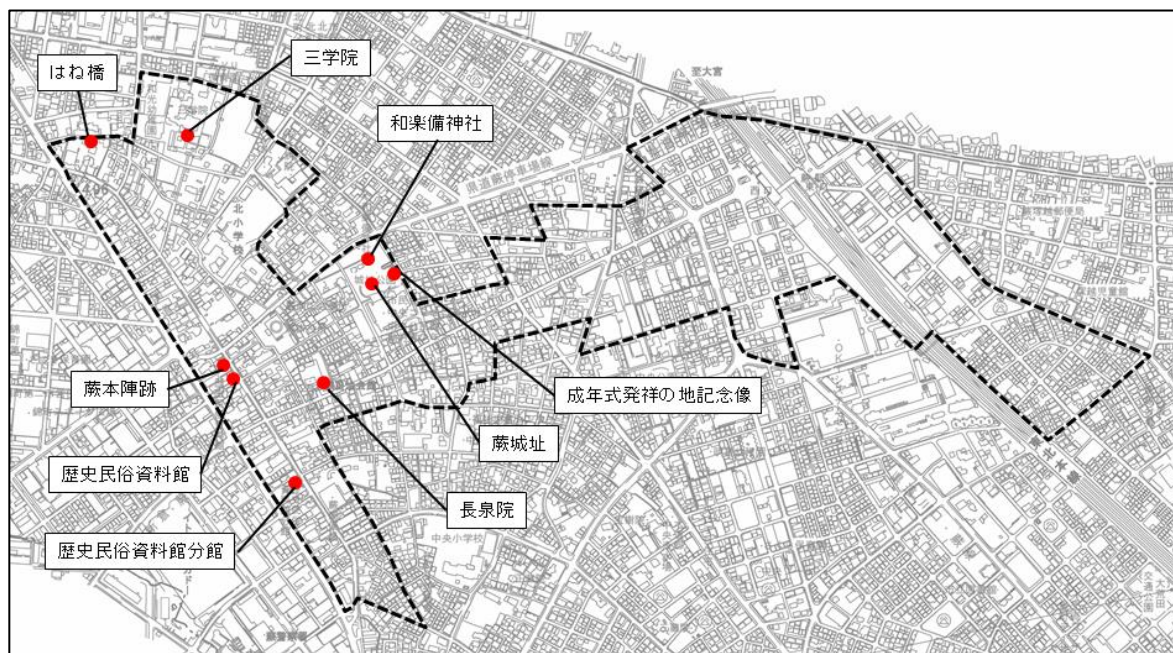
資料: 国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」

8) 観光・集客資源など

中心市街地には、平安時代後期の作と伝えられる十一面観音像など数多くの文化財を有する三学院や室町時代に創建された和楽備神社などの寺社とともに、中山道の江戸から2番目の宿場町として繁栄した蔵宿にまつわる史跡や歴史民俗資料館などの施設、往時の面影を残す商家などによる歴史的雰囲気が残されている。

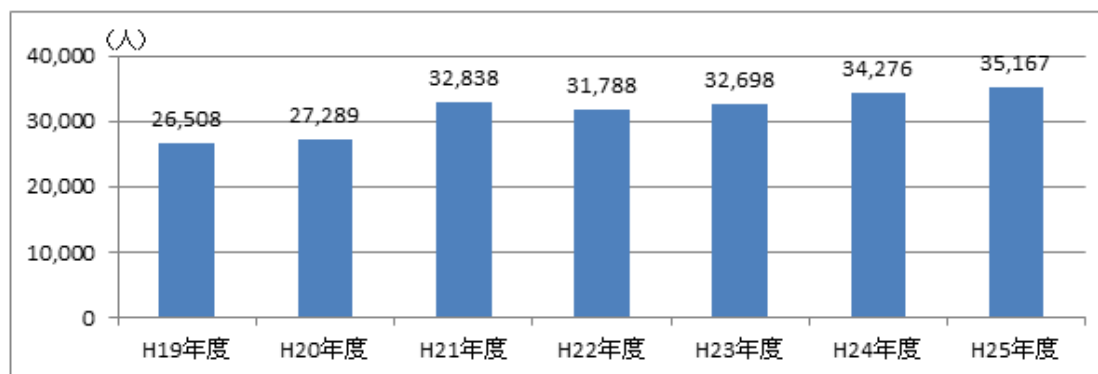
それらの歴史的資源は、中心市街地における観光回遊行動の資源として機能しており、蕨市及び蕨市観光協会では「蕨市観光ガイド」を作成し、街なか観光・散策の誘発に努めていることから、歴史民俗資料館の来館者数も増加傾向にあり、中心市街地におけるマーケットの拡充として期待される。

図表 中心市街地における歴史的資源



区 分	名 称	区 分	名 称
博物館・展示施設	蕨市立歴史民俗資料館	旧跡など	蕨城址
	蕨市立歴史民俗資料館分館		蕨本陣跡
神社仏閣	和楽備神社		はね橋
	三学院		成年式発祥の地記念像
	長泉院		

図表 蕨市立歴史民俗資料館の来館者数の推移



資料: 蕨市調べ

また、中心市街地における観光行動の誘発を図るとともに、観光来訪者へのサービス提供における魅力の向上を図るために、「てくてく蕨・観光ボランティア」制度を設置するとともに、蕨ブランドの開発に取り組み、来訪者へのもてなしサービスの提供などのソフト面での取り組みの充実に努めている。

図表 蕨ブランド開発事業への取り組み

事業名	団体	内容
蕨市銘菓わらびくん	蕨銘菓を考える会	蕨の和菓子屋が集い「蕨市の発展のために」と「蕨銘菓を考える会」を結成。そこで作られたのが「わらびくん」である。元気に跳ねて未来へ羽ばたくワラビーと蕨市をかけた、ユニークなお菓子は、平成21年の市制50周年を機にリニューアルされた。
和楽備茶漬け	和楽備茶漬け向上委員会	蕨市内の飲食店の活性化等を目的に、平成19年4月に誕生した新名物である。“おもてなしの心”で市内の飲食店が個性的な味を作り出し、蕨商工会議所の認定を受けたものが「和楽備茶漬けブランド」となる。

9) 市民活動

蕨市においては、市民参加のまちづくりを重視した取り組みを推進している。

市内の市民活動団体は、多岐にわたる分野で団体が設置され、平成21年3月現在237団体が登録されている。

それらの団体のうち延べ56団体（延べ会員数約62,000人）が中心市街地内の公共施設などを活動場所としているとともに、中心市街地を含むエリアで活動している団体が延べ99団体（延べ会員数約40,000人）あり、両者を合計すると延べ155団体（延べ会員数約103,000人）となっており、市民活動団体の大半が中心市街地での活動に係わっている。

図表 中心市街地で活動する市民活動団体

活動分類	中心市街地に活動場所を有する団体		中心市街地を含むエリアで活動する団体		合 計	
	団体数	会員数	団体数	会員数	団体数	会員数
保健・福祉・医療	1	20,540	9	176	21	20,716
社会教育	11	302	10	4,945	21	5,247
まちづくり	4	68	9	21,017	13	21,285
学術・文化・芸術	20	20,722	24	6,110	44	26,832
環境保全	3	223	4	181	7	404
災害救援			1	70	1	70
地域安全	1	13	9	1,950	10	1,963
人権・平和			2	2	2	2
国協力	1	10	2	128	3	138
男女共同参画	1	28	4	04	5	432
子どもの健全育成	3	20,295	17	5,412	20	25,707
情報化社会			2	74	2	74
経済活動			1	27	1	27
消費者保護			1	28	1	28
NPO支援			4	94	4	94
合 計	56	62,401	99	40,618	155	103,019

※活動分類が複数ある団体については、重複カウント

※わらび市民ネット(蕨市市民活動ネットワーク懇談会)調べ、平成21年3月現在

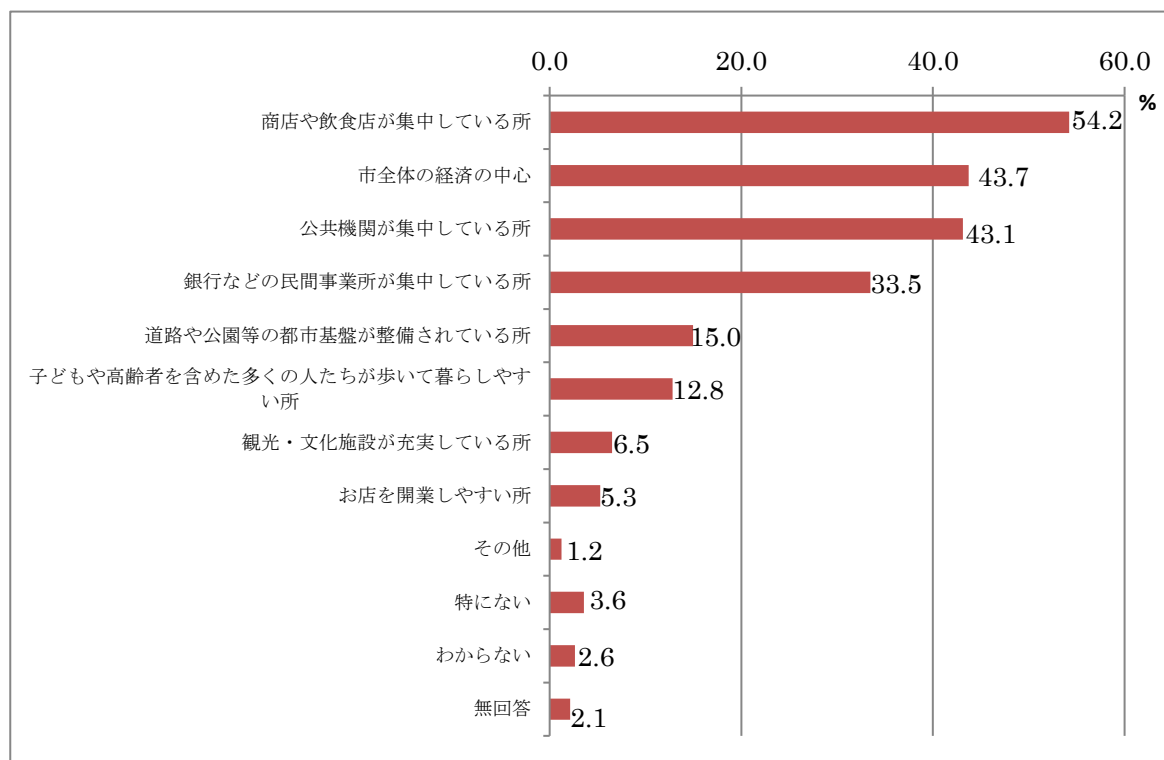
(3) 地域住民のニーズ等の把握

1) 中心市街地に関する市民意識

平成24年度の市民意識調査における中心市街地に関する市民意向としては、次のような認識・指摘があった。

- ① 中心市街地としてのイメージについては、「商店や飲食店が集中している所」という回答が最も多く、次いで、「市全体の経済の中心」、「公共機能が集中している所」、「銀行などの民間事業所が集中している所」という回答が多くなっており、買物などの生活・経済活動や公共サービスや金融機関などの集積など、生活拠点として認識している。

図表 市民意識における中心市街地のイメージ



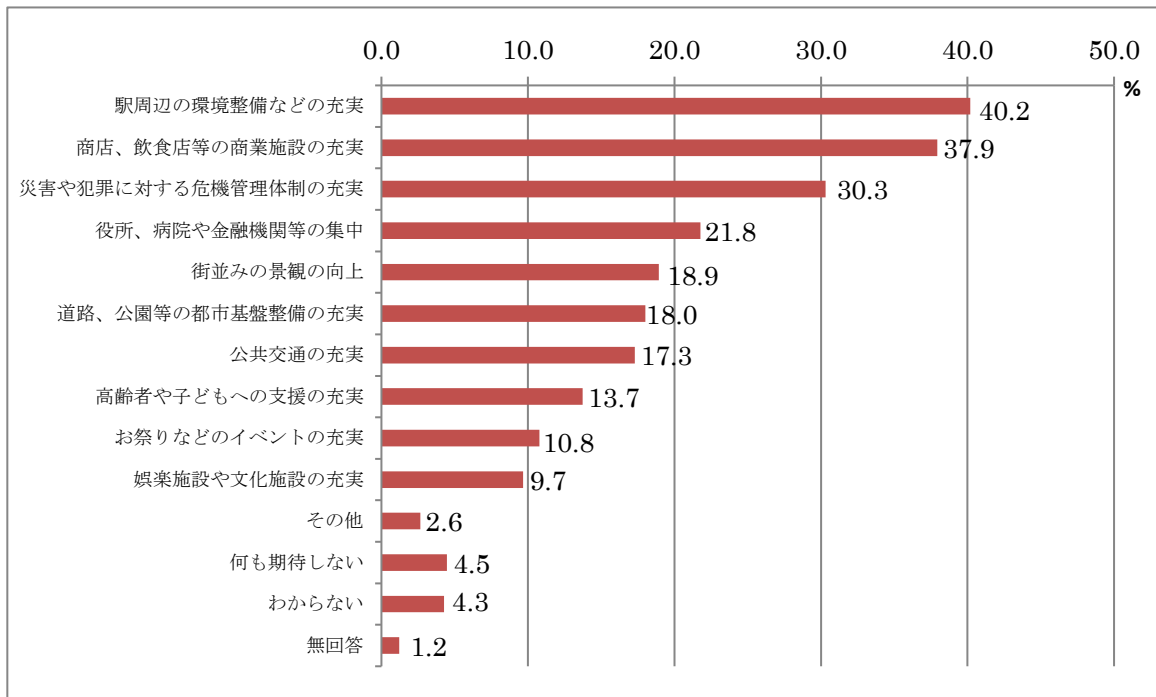
資料: 蕨市市民意識調査(平成24年度)

- ② 中心市街地への期待としては、「駅周辺の環境整備などの充実」という回答が最も多く、次いで、「商店、飲食店等の商業施設の充実」、「災害や防犯に対する危機管理体制の充実」という回答が多く、安全で魅力的な都市空間の形成と、より一層の生活利便性の向上に対する意向が多い。

駅西口においては、市街地再開発事業により区画道路などの整備が進む中、街の顔である駅前においても安全で快適な都市空間・歩行者環境の形成に対する期待が大きいものと想定される。

また、駅東口については、路上駐輪対策の必要性や、駅前広場のバス・タクシー・一般車両の輻輳に対する交通環境の整備などへの期待が大きいと思われる。

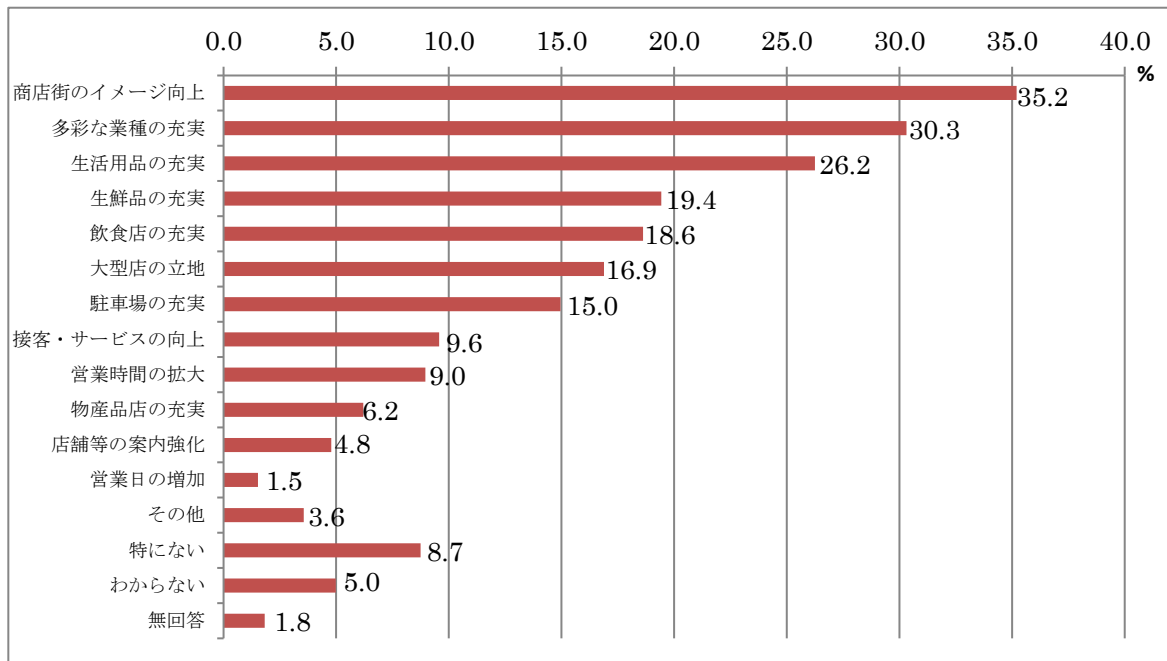
図表 中心市街地への期待



資料: 蕨市市民意識調査(平成24年度)

- ③ 中心市街地の商業について期待していることは、「商店街のイメージ向上」という回答が最も多く、次いで、「多様な業種の集積」、「生活用品の充実」、「生鮮品の充実」という回答が多くなっており、生鮮食料品などの日常生活用の物販店舗の強化や商業空間の魅力向上ニーズが高い。

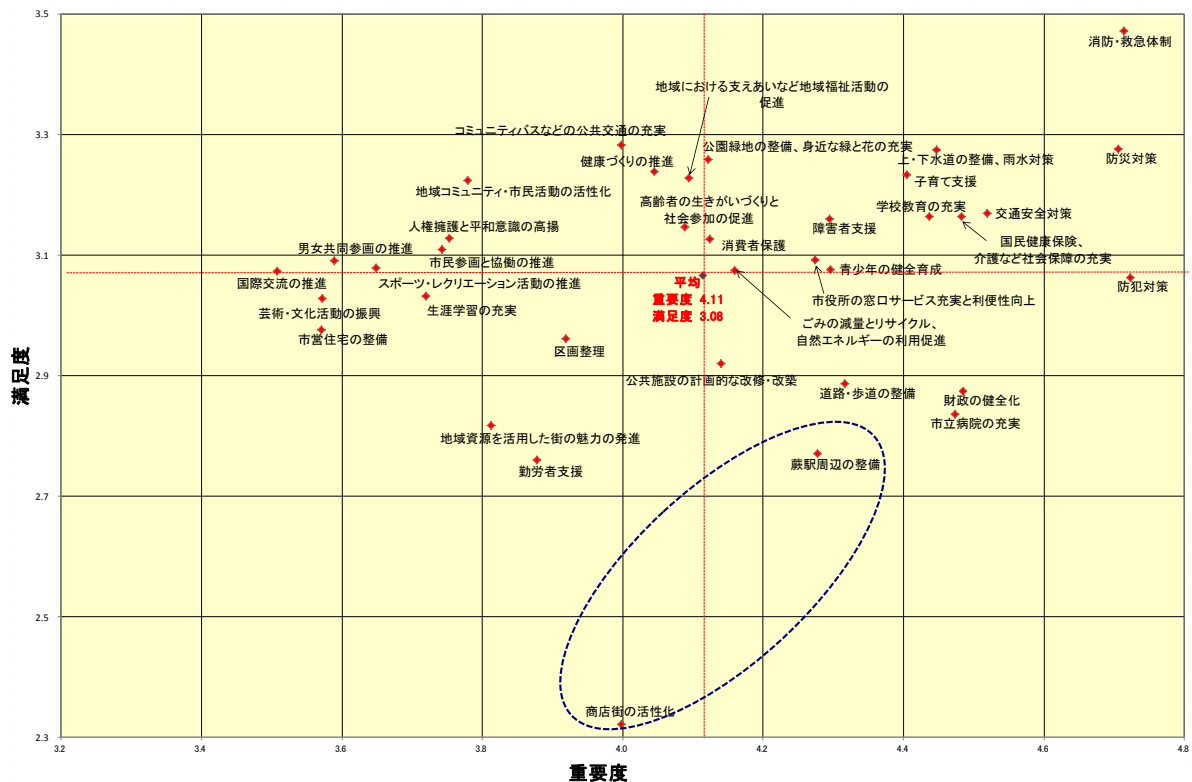
図表 中心市街地の商業についての期待



資料: 蕨市市民意識調査(平成24年度)

- ④ 行政施策についての満足度・重要度面の評価としては、「商店街の活性化」が重要度は平均的な評価であるが、満足度が他の施策と比較して極端に低位の状況にある。
- また、「蕨駅周辺の整備」については、施策の重要度面での認識はあるものの、満足度の評価が低くなっており、中心市街地における商業面及び都市整備、さらには公共施設の改修・改築なども合わせた活性化への取り組み強化が求められる。
- なお、「市立病院の充実」については重要かつ満足していない状況にあるが、中心市街地に立地する本市の基幹的都市機能の一つとして今後とも重要な役割を担っている。そのため、平成21年3月に蕨市立病院経営改革プランを策定するとともに、平成26年度からの第2次プランに基づき、自治体病院として将来にわたり質の高い医療サービスの安定的な提供に取り組んでいる。

図表 行政施策についての満足度と重要度



資料：蕨市市民意識調査(平成26年度)

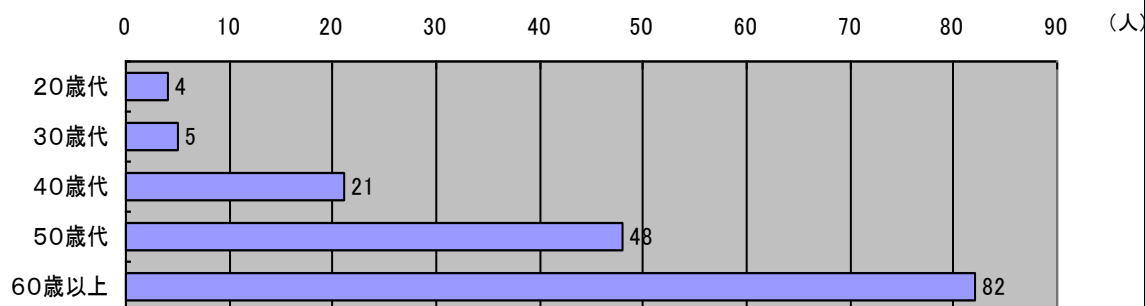
2) 経営者意向

中心市街地の商店街会員への経営者アンケート調査（平成21年度／回答総数：162事業所）においては、次のような意向・指摘があった。

①経営者の高齢化と後継者の不足

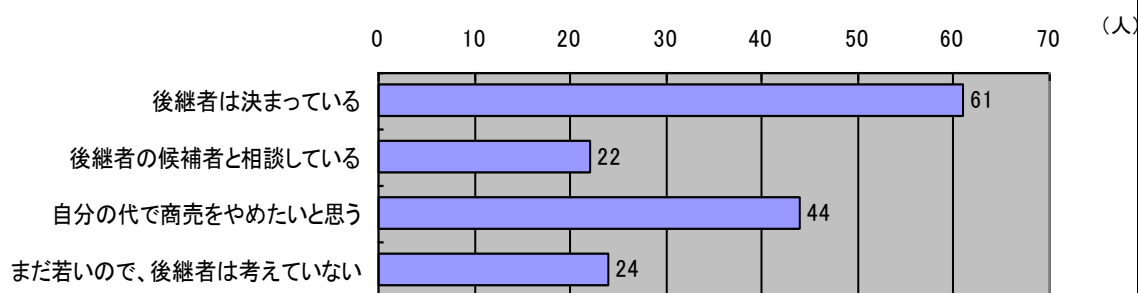
経営者の約50%が60歳以上となっており、「後継者が決まっている」、及び「後継候補者と相談している」との回答は約55%あるが、「自分の代で商売をやめたい」という回答が約30%あった。

図表 経営者の年齢



資料:経営者アンケート調査(平成21年度/回答数:160事業所)

図表 後継者の状況



資料:経営者アンケート調査(平成21年度/回答数:151事業所)

②活性化のために必要な商店街の取り組み

「空き店舗の活用」という回答が最も多く、次いで、「不足業種の充実」という回答が多くなっており、商業機能の充実・強化への取り組みニーズが多い。

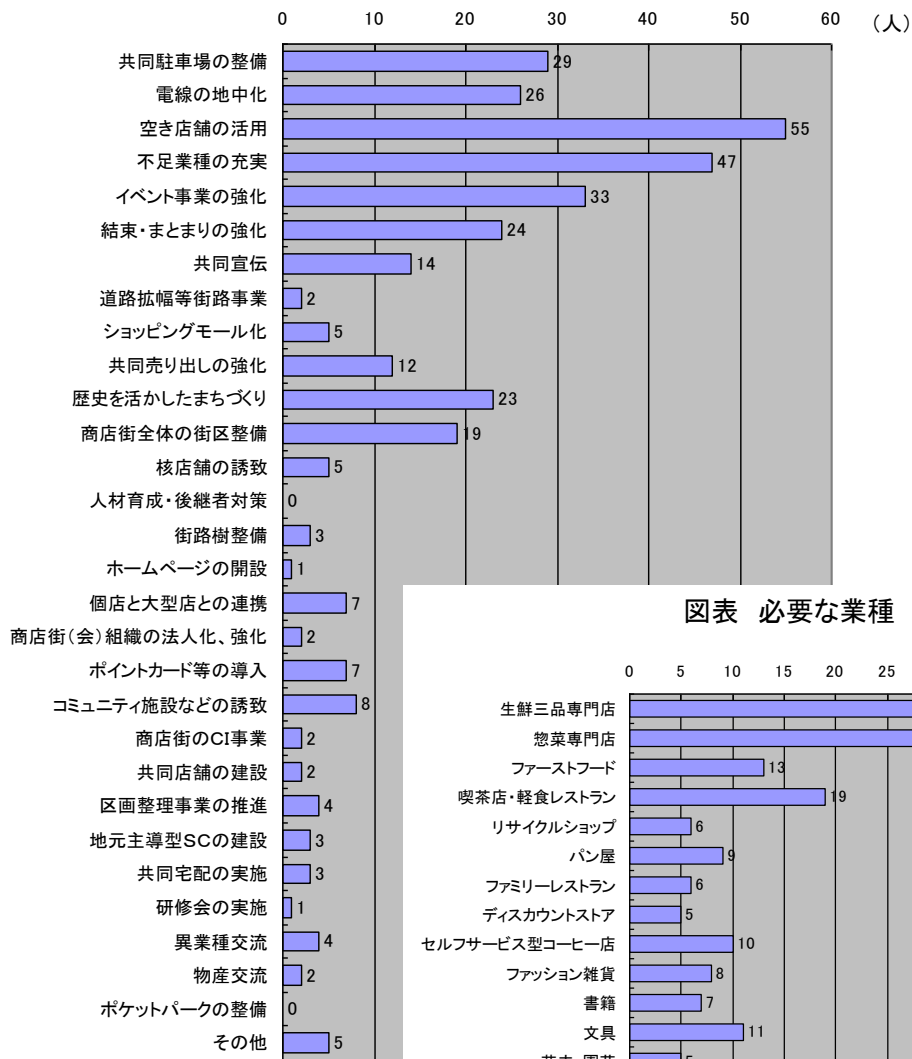
商店街に必要な業種については、「生鮮三品専門店」が最も多く、次いで、「惣菜専門店」、「家電製品店」、「喫茶店・軽食、レストラン」、「ファーストフード」の順になっており、日常生活密着型の最寄り店舗と飲食機能の充実への取り組みニーズが多い。

活性化のために必要な商店街の取り組みについてのその他の回答としては、「イベント事業の強化」、「共同駐車場の整備」、「電線の地中化」、「結束・まとまりの強化」、「歴史を活かしたまちづくり」、「商店街全体の街区整備」といった回答が多くなっている。

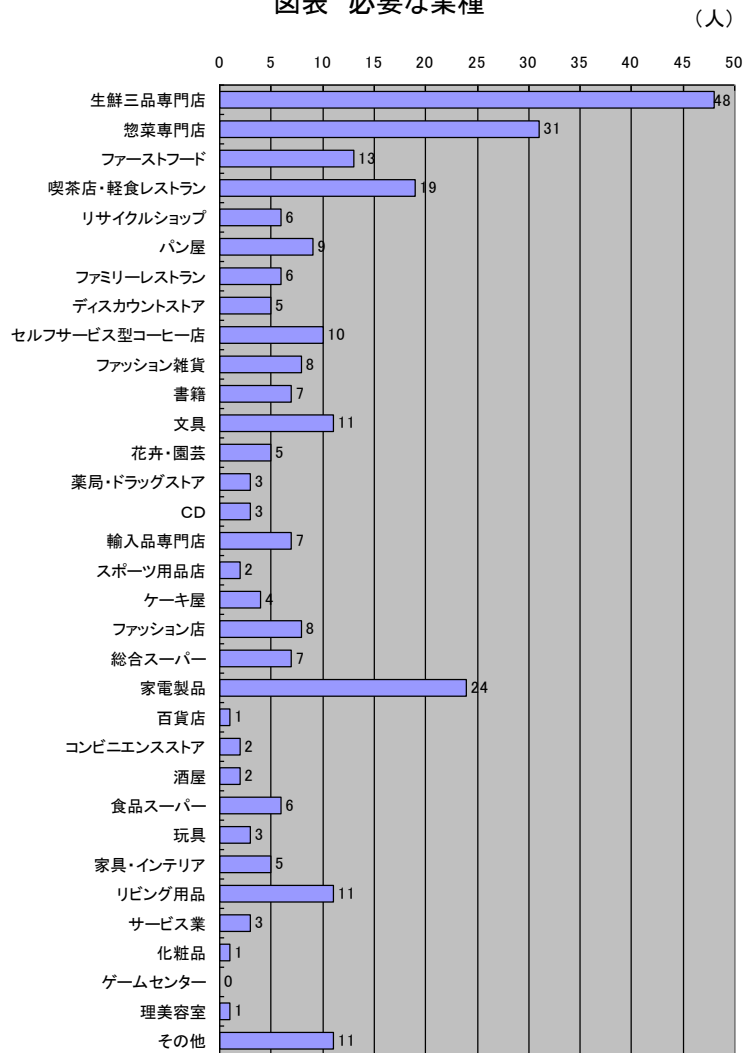
商店街会員の取り組みニーズとしては、地域密着型の商業機能の強化や商業活動に直結した駐車場などの整備とともに、商店街の結束力に基づく街並みの魅力づくりや地域の歴史性を尊重したまちづくりへの取り組み・個性づくりに対する意向が多い。

自分の代で商売をやめたいと思っている人も現状で必要な活性化事業について回答しており、人材育成・後継者対策については、個々の事業所の個別事情があり、商店街としての共同事業としての取り組みの困難などの意識に基づき回答がなかったものと想定され、商店街法人化支援や商店街自立活動支援などにより、人材育成と商店街組織の強化への取り組みが求められる。

図表 商店街における活性化への取り組みニーズ



図表 必要な業種



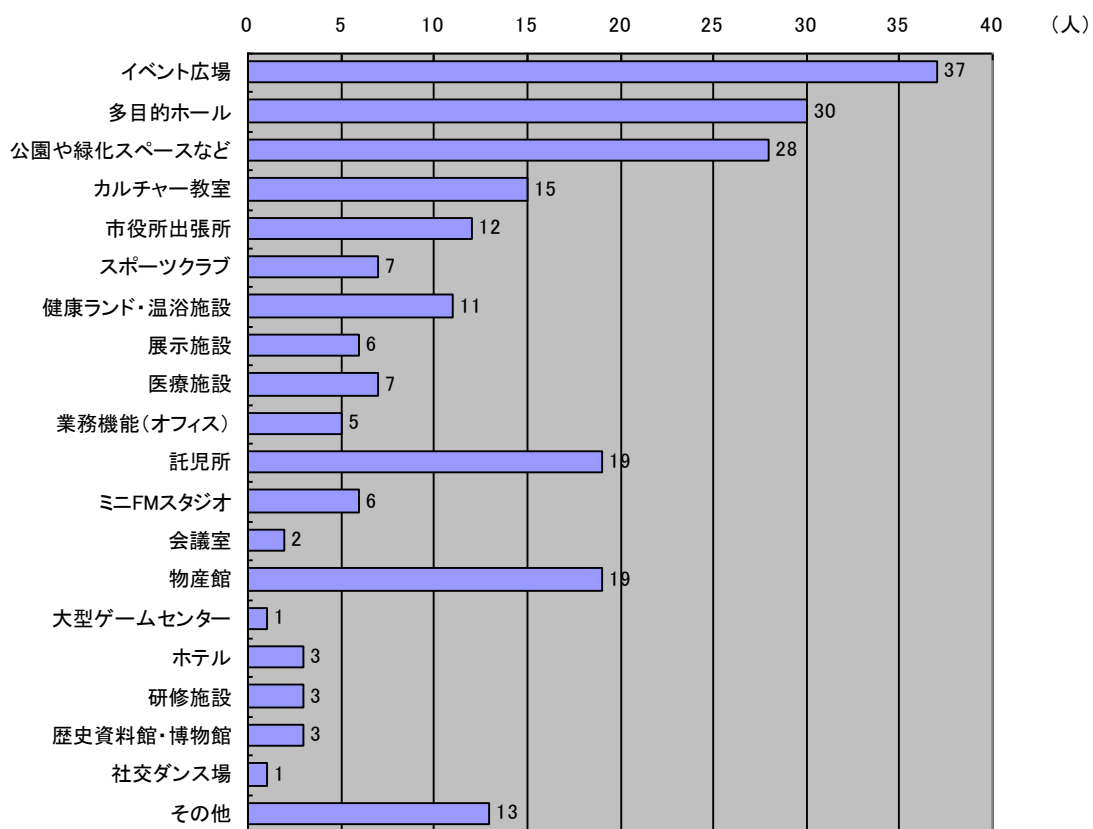
資料: 経営者アンケート調査(平成21年度)

③商店街に必要と思う施設

「イベント広場」、「多目的ホール」、「公園や緑化スペースなど」という回答が上位を占めており、催事やイベントなどに活用できるオープンスペースの設置ニーズが多い。

また、「託児所」といった地域生活者への支援施設や、「物産館」といった歴史を活かしたまちづくりに対応した施設ニーズが多くなっている。

図表 商店街に必要と思う施設



資料: 経営者アンケート調査(平成21年度)

[2]これまでの中心市街地活性化の取り組み

(1) 旧法に基づく蕨市中心市街地活性化基本計画（旧基本計画：平成12年3月策定）

1) 基本計画策定の背景と目的

蕨市は、東京都心部に近接しており、そのベッドタウンとして発展し、蕨駅を中心に商業地が形成されているが、昭和60年のJR埼京線の開通により市内の人の流れが変わり、商業の空洞化や都市機能の相対的な低下が懸念されていた。

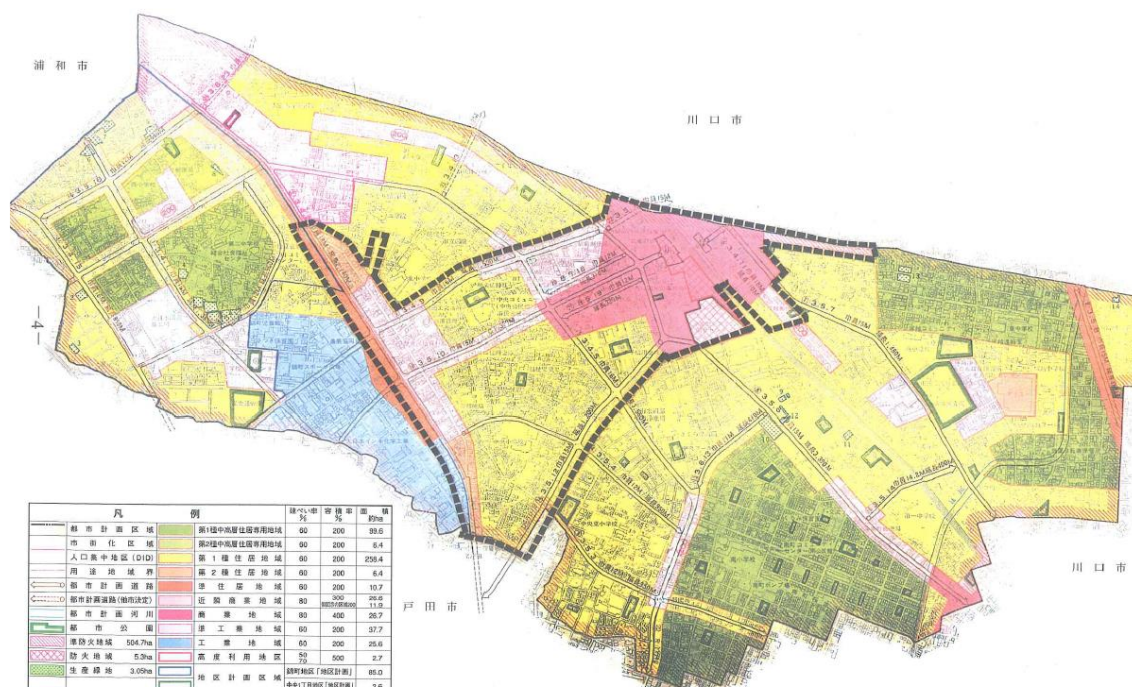
そのような中で、市の顔となる蕨駅西口及び東口の周辺を対象に、誰もが生涯住み続けたいと願う21世紀にふさわしい魅力に満ちたまちづくりを進めるために、活性化のための施策・事業の基本的方向づけとして、平成12年3月に旧法に基づく蕨市中心市街地活性化基本計画を策定した。

2) 中心市街地の位置及び区域の設定

周辺の大都市の駅周辺商業地との競合や埼玉高速鉄道の開通に伴う商圈の縮小、川口市内の工場跡地での郊外大規模商業開発など、周辺環境の変化要因に対応するために、次のような視点から、蕨駅西口及び東口の商業地を中心とする区域とした。

- 蕨市の玄関・顔として重点整備が求められる地区
- 中心商業軸として街路整備・区画整理・再開発などが予定されている地区
- 行政・文化機能の整備が必要な地区
- 蕨市の歴史文化軸を形成する地区
- 中心市街地としての住環境整備を図るべき地区

【中心市街地の面積：109ha】



3) 中心市街地の方針の設定

活性化のための基本理念を「人と人との出会いを大切にし、他者を思いやる“ほっとするまち・蕨”」と設定し、区域設定の視点などに基づき、次のような基本的な方針を位置づ

けた。

- 人とまちが語り合い、生活を創造する都市わらびらしさの再生と創出
- 新しい活力と歴史がとけあうまちづくり
- 新しい生活文化を築くまちづくり
- 商業地では、“歩くことを楽しむ”まちづくり
- 商業地では、対話が楽しめる“生活広場”づくり

また、商業地については、地区の特性を活かした次のような活性化の方向づけを行った。

- 蕨駅東西口周辺、西口中心商業軸は都市型アメニティと商業機能の提供
- 中山道は歴史・文化を活かした個性あるまちづくり

4) 中心市街地活性化の目標の設定

中心市街地の目標については、事業展開イメージとして、市街地の整備改善、及び商業等の活性化について、次のような目標を設定した。

- 市街地の整備改善のための目標
 - ① 広域交通ネットワークの整備（国道17号・旭町前谷線等）
 - ② ヒューマンでほっとする道づくり（景観道路、路地づくり）
 - ③ 蕨らしい、蕨の顔・拠点（蕨駅西口周辺）の整備
 - ④ 駅周辺の再構築と交通環境の整備
 - ⑤ 中心商業軸である蕨駅西口駅前通りの景観道路化
 - ⑥ 中心商業軸周辺の面的整備と複合拠点の整備
 - ⑦ 蕨駅東口～末広公園手前までの景観道路化
 - ⑧ 中山道歴史文化軸の整備
 - ⑨ 歴史文化軸における拠点整備
 - ⑩ 行政・文化交流拠点の整備
 - ⑪ 都市機能間の回遊性とネットワークの強化
 - ⑫ 市民生活を支援する都市機能の充実
 - ⑬ ライフスタイルに応じて選択できる都市型住宅の整備
 - ⑭ 住宅地における豊かな住環境の整備
- 商業等の活性化のための目標
 - ① 人づくり・組織づくり
 - ② 商店の意識改革（専門店としての自覚）
 - ③ 顧客像を明確にした個性的な専門店街づくり（品揃えの充実）
 - ④ 高齢化社会に対応した店づくり・街づくり
 - ⑤ 人と車が共存できるショッピングモールづくり
 - ⑥ 複合集客拠点の整備
 - ⑦ ソフト事業の充実と商店街の活力づくり
 - ⑧ 歴史・文化的な価値を見直したまちなみづくり
 - ⑨ 観光機能の強化
 - ⑩ 蕨ブランドの開発

- ⑪ 商店街の情報化（多機能複合カード事業などの導入）
- ⑫ 国際化への対応
- ⑬ TMOとしての推進体制づくり

5) 推進体制と推進方法

旧法に基づく蕨市中心市街地活性化基本計画の策定の翌年度に、蕨商工会議所が基本計画に位置づけられた事業内容について商店街などとの検討を行い、TMO構想を策定し、平成13年4月に蕨市が蕨商工会議所をTMOとして認定した。

TMOの認定と同時に、蕨市及び蕨商工会議所が連携し、蕨市中心市街地活性化推進協議会（事務局：TMO・蕨商工会議所）を設置し、各種事業実施にあたっての協議・調整と事業化の推進を図った。

上記の蕨市中心市街地活性化推進協議会は、現在まで継続して活動しており、蕨駅西口にTMOが整備した商業施設「フレスポワラビ」及び駐車場「ウエストサイドパーキング」の運営を行っている。

(2) 旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みの評価

旧基本計画においては、中心市街地の方針の具体化を図るために、市街地の整備改善のための15事業を計画し、平成12年度を基準年度として、施工中または5年以内に着手する事業を短期、概ね10年以内に着手する事業を中期、概ね20年以内に着手する事業を長期の3区分に整理した。

また、商業等の活性化のための19事業を計画し、平成12年度を基準年度として、施工中または3年以内に着手する事業を短期、概ね6年以内に着手する事業を中期、概ね10年以内に着手する事業を長期の3区分に整理し、商業活動の充実・強化に重点をおいた事業化推進を図った。

1) 市街地の整備改善のための事業の実施状況

①実施完了または実施中の事業

事業名	事業主体	計画期間	実施時期	効果・進捗状況
1) 賑わいの道づくり事業の創設事業① 旭町前谷線の整備	県	短期	～平成25年度 供用開始	中心市街地の北側を東西方向に連絡する都市計画道路であり、延長区間 950mの計画幅員の確保・共用開始し、中心市街地への通過交通の抑制に寄与している。
2) 賑わいの道づくり事業の創設事業④ 中山道道路修景	市	短期	平成11年度～ 平成12年度	中山道蕨宿としての歴史・文化的遺産を現代に活かした道路改修・環境整備事業の実施により、歴史文化軸の形成としての商店街の街並み景観の向上と快適な歩行者空間の創出が図られ、観光・散策来訪の仕掛けづくりに寄与している。
3) 蕨駅西口周辺再整備事業	組合等	短期～ 長期	第一工区 平成19年度～ 平成23年度	中心市街地の新たな拠点・「顔」づくりを図るために、3工区区分による事業化を行っており、第一工区については、平成23年度に公共公益機能と超高層マンションの複合開発として市街地再開発事業が完了し、西口駅前における賑わいの創出と人口増加を図ることができた。

				駅前広場整備を含む第二・第三工区については、事業化へ向けて検討中である。
②未着手の事業				
事業名	事業主体	計画期間	事業化課題・困難要因	
4) 蕨中央通り線整備事業	市	中期	市内蕨駅西口各地域から中心市街地へのアクセスルートの強化を図るため都市計画道路の拡幅整備を目指していたが、事業手法の検討などの調整が必要であり、具体化していない。	
5) 賑わいの道づくり事業の創設事業② 東口～ザ・プライス 蕨店～末広公園	市	長期	景観道路化を進めるとともに、ショッピングモールとしての充実を図るための道路改修を計画しており、事業化へ向けて検討中である。	
6) 賑わいの道づくり事業の創設事業③ 都市計画道路蕨駅前通り西口線	市	短期	中央第一地区土地区画整理事業の一環として、中心商業軸として景観道路化を図るとともに、中心商業軸としてショッピングモール化の整備を目指していたが、区画整理事業を廃止し、新たなまちづくりとして地区計画と住宅市街地総合整備事業を活用した地区施設の整備を進めていくこととなった。	
7) 賑わいの道づくり事業の創設事業⑤ 都市計画道路中央南通り線	市	中期	中央第一地区土地区画整理事業の一環として、中心市街地内の住環境の質を高めるためコミュニティ道路化を目指していたが、区画整理事業の廃止に合わせて都市計画道路を廃止し、新たなまちづくりとして地区計画と住宅市街地総合整備事業を活用した地区施設の整備を進めていくこととなった。	
8) 賑わいの道づくり事業の創設事業⑥ 都市計画道路中央北通り線	市	中期	同上	
9) 駅東口周辺市街地再開発事業	民間	長期	民間活力の活用による駅前広場整備を含む蕨駅東口の新たな拠点づくりを目指していたが、景気低迷状況下で計画の具体化が図られていない。	
10) 中央第一地区土地区画整理事業	市	短期	中心商店街の再整備により活性化を目指していたが、地価下落による国庫補助金(用地対応費)の減少及び税收減などの影響により、区画整理事業を廃止し、新たなまちづくりとして地区計画と住宅市街地総合整備事業を活用した地区施設の整備を進めていくこととなった。	
11) 駅前通り再開発事業(18番街区)	民間 地権者組合	短期	商業・文化・スポーツ・コミュニティ・住宅等の複合市街地再開発事業による中心商店街の中心核づくりを目指していたが、中央第一地区土地区画整理事業の廃止、事業化気運の未成熟などにより、具体化が図られていない。	
12) 優良住宅の整備	民間	長期	中心市街地の住環境の整備を図るため市街地開発事業の面的事業展開を目指していたが、中央第一地区土地区画整理事業の廃止に伴い、具体化していない。	
13) 中央第二地区土地区画整理事業	市	長期	中心市街地の住環境の整備を図るため市街地開発事業の面的事業展開を目指していたが、事業手法の検討など調整が必要であり、具体化していない。	
14) 中央第三地区土地区画整理事業	市	長期		
15) 中央3～6丁目地区環境整備事業	市	長期		

2) 商業等の活性化のための事業の実施状況

①実施完了または実施中の事業

事業名	事業主体	計画期間	実施時期	効果・進捗状況
1) 人材育成事業	TMO	短期	平成11年度～	蕨若手経営者塾を平成11年度から実施するとともに、平成12年度には蕨商工会議所の職員1名が中小企業大学校東京校のタウンマネージャー養成研修課程を修了するなどの人材育成を実施。また、平成20年度には、おかみさん会「蕨おりひめ会」を設立し、女性の目線を活かしたきめ細かなサービスが市民から好評を得ている。 中心市街地活性化・TMOの専従職員がいないなど、事業展開のための人材が不足している。
2) 商店街の法人化事業	各商店街	短期	平成12年6月	中仙道蕨宿商店街振興組合において、まちづくり会社として有限会社蕨宿が設立されたが、中心市街地内8商店街のうち、法人化しているのは3商店街にとどまっている。
3) 商店街へのテナント誘致事業	各商店街 TMO	中期	平成15年度	蕨駅西口の賑わい性の確保や新たな雇用創出等による地域経済の活性化等を目的に、西口再開発事業予定区域の一部用地の暫定利用として、民間活力活用による複合商業施設「フレスポワラビ」及び「ウエストサイドパーキング」を整備・運営。西口における滞留性の向上と来街者層や来街機会の多様化に貢献している。 個別商店街の取り組みについては、組織力の脆弱性などにより、具体化が図られていない。
4) 空き店舗の活用事業	各商店街 TMO	短期	平成15年度～	空き地を利用して仮設型建物を整備し、ボックスショップ「蕨ふれあいステーションたまたま箱」を開設し、趣味作品の店として継続運営し、新規開業意向者などの育成の場を提供した。今後も空き店舗の活用事業の継続的な取り組みが求められる。
5) 商店街のクリーン化事業	各商店街	短期	旧来からの取り組み	中仙道蕨宿商店街振興組合では、販売促進事業と連携した清掃活動を実施しており、一般参加者にはポイント還元サービスなどを行い、地域住民との連携に寄与している。
			平成16年度～	蕨銀座商店街協同組合にある空き地をフェンスで囲い、会員からの寄付により季節ごとに花を掛け、商店街の環境演出に貢献している。
			平成18年度～	塚越商店会では、放置自転車対策として、バリケードやポール等を設置するなどの取り組みを実施しているが、自転車利用の増大の中で、更な

					る対応が求められている。
				平成 20 年 度～	蕨商工会議所、蕨市商店街連合会 が中心となり環境問題の取り組み事 業の一環としてエコバッグを作成し、 レジ袋削減に効果を上げている。
6) 商店街の CI 事業	各商店街	短期	平成 19 年 度		中仙道蕨宿商店街振興組合におい て、のぼりや行灯等によるファサード 統一事業を実施。 各商店街において、街路灯に商店 街の愛称の表示などの取り組みは 実施しているが、商店街の総合的な 魅力アップのための戦略づくりが 不足している。
7) イベント事業	各商店街	短期	昭和 49 年 ～（事業 拡充）		塚越商店会において実施しているサ マーカーニバルに、「あさがお・ほお ずき市」を付加し、季節感の創出と 地域住民との交流機会の強化につ なげている。
			平成 15 年 度		蕨市内事業所で開発・製造されてい る特産品・工業製品・伝統工芸品な どの逸品を展示販売する「蕨特産品 フェア」を開催し、蕨市の特色ある産 業を消費者はもとより業界関係者に 広く広報・PRが図られた。
			平成 20 年 度		蕨商工会議所青年部が中央駐車場 において農商連携による朝市を実 施（3月8日・5月17日・7月12日）。
			平成 20 年 度～		中仙道蕨宿商店街振興組合による ポイント還元事業として「べたぺた蕨 宿」を実施するなど年間を通じての 賑わいづくりのための事業展開を図 っている。
8) マルチメディアを活用した情報提供事業	各商店街 市商連	中期	平成 18 年 度		蕨銀座商店街協同組合においてプロ グ機能などを盛り込んだホームペー ジの開設を行い、消費者利便性の 向上に努めている。 情報通信技術に精通した人員の不 足などにより、商店街全体としての 取り組みが具体化していない。
9) 高齢者・環境等への対応事業	各商店街 市	短期	平成 18 年 度～		塚越商店会において放置自転車対 策を講じることによる歩きやすい歩 道の確保に努めている。 高齢者向けの宅配サービスや買物 代行などへの取り組みについては、 商店街会員の減少や資金力などの 課題があり、具体化していない。
10) 蕨ブランドの開発事業	各商店街 TMO	短期	平成 18 年 度～		新名物料理を通じてまちおこしにつ なげようと、各店各様の「和楽備茶 漬け」を開発し、マスコミなどでも取り 上げられるようになった。平成 20 年 度「第 3 回埼玉 B 級ご当地グルメ決 定戦西川口大会」で第 3 位に入賞す るなど、知名度の向上と地元愛の醸 成に寄与している。
			平成 18 年 度～		地域情報誌「ぐるぐる蕨」（年 3 回～4 回発行）による各店舗の一品逸品を 紹介している。また、蕨ブランドとし

					て、蕨双子織を考案し、反物、財布、巾着などを販売し、多面的な産業振興と個店のPR・販売促進に寄与している。
11) 駐車場・駐輪場整備事業	各商店街 市商連 民間	中期	平成15年度～		TMOが蕨駅西口駅前に「ウエストサイドパーキング」を設置し、来街者の利便性に供している。 また、蕨駅西口中心部に、「わらび中央駐車場」として市が土地を貸与し蕨西口近代化事業促進協議会が維持管理を行っている。
12) 観光事業	各商店街	短期	平成18年度～		ボランティアガイド「てくてく蕨」により、市内の観光名所を蕨駅から案内する事業を実施している。
			平成19年度		中仙道蕨宿商店街振興組合において、のぼりや行灯等によるファサード統一事業を実施し、散策ルートの形成に寄与しているが、今後、滞留性の向上への取り組みが必要。 また、快適な歩行者環境の形成のために、市が歩行者禁煙地区を指定した。
			平成21年度		銘菓「わらびくん」のリニューアル商品などの特産品の開発を実施。継続的な商品開発とPR・販売促進が必要とされる。
13) コミュニティバスの運行事業	市	短期	平成13年度～		駅～コミュニティ施設～商店街等を巡回する低料金のバスを3ルート運行し、高齢者など市民の街なか移動の利便性の向上に寄与している。
14) TMO 組織化事業	商工会議所	短期	平成12年度～		蕨市中小小売商業高度化事業構想（蕨市TMO構想）策定・TMOとしての認定に基づき、「蕨市中心市街地活性化協議会」を設置し、商業者・商店街のまちづくりへの参画・連携・協働による取り組み機会が整備された。専従スタッフがいないため、継続的・持続的な事業化推進と総合的な事業展開による事業効果の発揮が課題となっている。

②未着手の事業

事業名	事業主体	計画期間	事業化課題・困難要因
15) 多機能総合カードの導入事業	市商連 TMO	短期	顧客の利便性とともに販売促進の向上、事務の省力化を図るために多機能総合カードの導入を目指しているが、初期投資の費用負担が大きいなどの課題があり、実現に至っていない。
16) 商店街店舗改装事業	商店街組合 TMO	長期	商店街のショッピングモール化に合わせ、街並み整備を行い、各商店の店舗改装を目指しているが、市街地開発事業の事業化遅れや会員数減少による商店街の事業実施力の低下、TMOの人員不足等に基づく企画調整の困難などにより具体化していない。
17) 郵便局跡地活用事業	商店街 まちづくり会社	中期	歴史・文化的な価値を見直した道路修景事業や街並みづくりに合わせ跡地活用を目指したが、会員数減少による商店街の事業実施力の低

	TMO		下、TMOの人員不足等に基づく企画調整の困難などにより具体化していない。
18) 都市型産業の支援 施設整備事業	各商店街 TMO	中期	中仙道蕨宿商店街振興組合で新しい“手作り”産業の創出を目指したが、会員数減少による商店街の事業実施力の低下、TMOの人員不足等に基づく企画調整の困難などにより具体化していない。
19) 国際化事業	各商店街	短期	食文化や伝統を通じ、相互の交流を深めるとともに、中国語・英語などで案内板を設置することにより外国人客の買物の利便性の向上を目指しているが、顧客ターゲットの絞込みや事業内容の検討に対する研究が不足していた。

3) 旧基本計画に基づく取り組みの評価

旧基本計画に位置づけた34事業のうち、17事業が事業完了または事業中である。総合的には、個別事業の関係主体の事業化気運や商店街の取り組みに追従しながら事業実施してきたが、活性化に向けた進捗管理が不十分だったため、事業の半数が未着手となっている。

市街地の整備改善のための事業については、長期的な視点に基づく土地区画整理事業やそれらに合わせて事業実施を前提とする事業など、短期的に事業化困難な構想段階の事業が位置づけられていたため、大半の事業が未着手となっている。

また、商業等の活性化のための事業については、比較的合意形成しやすい商店街事業などを中心に単発的な事業実施が多く、点としての取り組みは図られたものの、中心市街地全域での事業展開・事業実施に伴う周辺への波及効果の創出が不足していた。

今後の中心市街地活性化への取り組みにおいては、5ヵ年計画の中での事業の実行性の確保とともに、活性化へ向けての関係者の参画・連携・協働の誘発による事業化の推進力の確立、計画・事業の進行管理の体制及び検証方法の明確化が求められる。

4) 中心市街地活性化へ向けての新たな取り組み展開

平成22年度に商店街等が中心となって、一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会が設立され、ワンデイシェフレストラン「ぷらっと」の整備・運営事業、空き店舗有効活用事業、蕨市地域支え合い事業「まち連・くらしのサポート」、くらしのポイント事業などの活性化事業に鋭意取り組んでいる。



ワンデイシェフレストラン「ぷらっと」

[3] 中心市街地活性化に向けた課題の整理

(1) 中心市街地を取り巻く環境変化

本市は、古くから中山道の宿場町として栄えるとともに江戸時代末期から機業が盛んで、綿織物から毛織物への変遷はあるものの繊維工業が主要産業として発展し、経済の基盤を築いてきた。その後、昭和30年代には高度経済成長に伴う東京近郊における住宅需要の拡大や市南東部エリアにおける市街地開発事業の進展による著しい人口増加とともに、積極的な工場誘致に取り組み、化学メーカーや精密機器・機械メーカーなどの多くの企業立地が図られ、市域全体の高密度な市街地の形成が図られた。

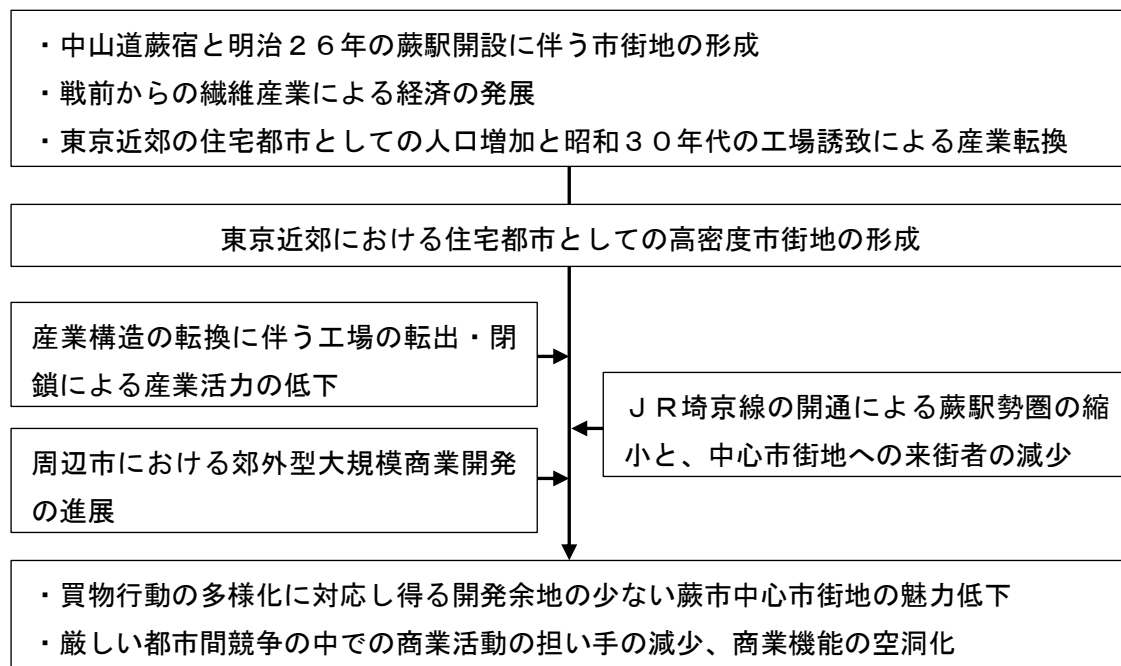
しかし、産業構造の変化や東京近郊の住宅都市としての性格が強まる中、戦前から立地していた日本車輛製造(株) 蕨工場が昭和47年に、東洋精工工業(株) (旧日本鑄鉄管工場) が昭和55年、戦後の誘致企業についてもクラリオン(株) 蕨工場が昭和42年、大日本インキ工業(株) 蕨工場が平成12年にそれぞれ移転・閉鎖し、本市の経済活力の一翼を担っていた製造業の空洞化が進んだ。

このような本市を取り巻く社会・経済環境の変化の中で、昭和60年にJR埼京線が開通し、それまで蕨駅の駅勢圏であった戸田市に新駅が設置されたことにより、本市中心市街地への通勤・通学利用による来街者の著しい減少を招いた。

さらに、近年、周辺市の工場跡地などにおいて、10,000㎡から50,000㎡超の郊外型大規模商業開発が進み、本市中心市街地は厳しい都市間競争を迎えることになった。

そのような中で、本市中心市街地は高密度既成市街地であり、新たな大規模商業開発の余地がなく、また、週末の買物行動のレジャー化などによる郊外型ショッピングセンターの利用増大といった厳しい商業環境の中で、後継者不在などが相次ぎ、廃業・閉店が増加し、中心市街地における商業機能の空洞化が進んだ。

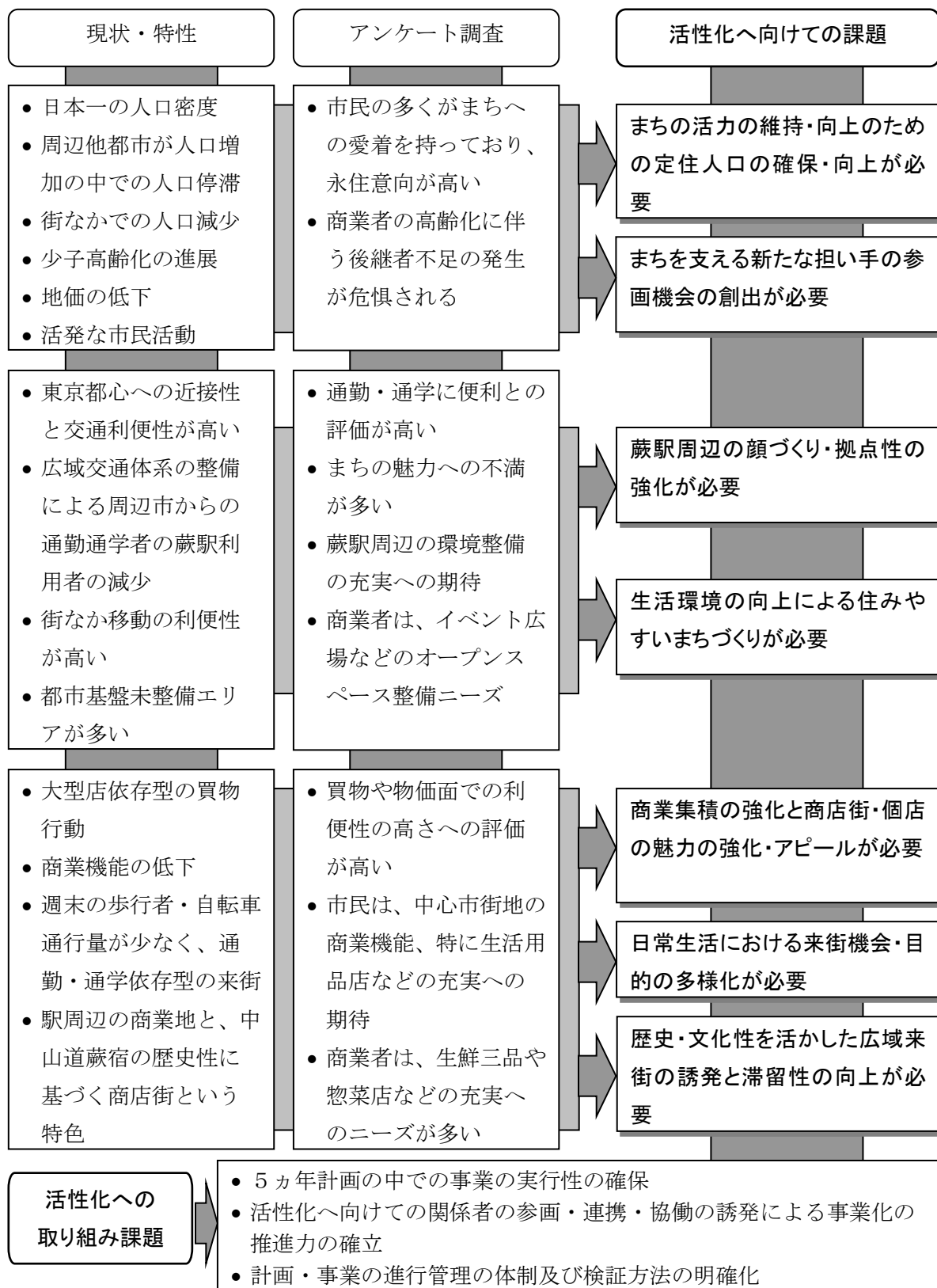
図表 蕨市の発展と中心市街地衰退の経緯



(2) 中心市街地活性化に向けた課題

中心市街地の現状、アンケート調査結果、過去の取り組みの評価などから、中心市街地活性化に向けた課題を以下のように整理する。

図表 活性化へ向けての課題の整理



①まちの活力の維持・向上のための定住人口の確保・向上が必要

本市は、東京都心部へのアクセス利便性に基づき、首都圏におけるベッドタウンとして発展してきた。しかし、近年、周辺都市が人口増加する中で、本市においては人口の停滞傾向にある。

中心市街地における高齢化が進展する中で、まちの活力の維持・向上を図るためには、市民の永住意向に表れている生活利便性の高さに更なる魅力を付加することにより、若年世帯などの居住誘発が求められる。

②まちを支える新たな担い手の参画機会の創出が必要

中心市街地においては、商業経営者が高齢化しつつあり、後継者の不足も危惧される。

一方、本市においては、市民活動が活発に展開されており、数多くの団体が中心市街地内の公共施設などを活動拠点としている。

中心市街地の活力づくりに向けて、商業機能の担い手育成とともに、市民活動などを通じて多くの市民が集い、各種活動に活発な取り組みが図られるように地域活動の担い手育成のための環境づくりが求められる。

また、それらの市民活動を通じて蓄積された技術・ノウハウ・知識を活用することにより、新たなコミュニティビジネスの展開が求められる。

③蔵駅周辺の顔づくり・拠点性の強化が必要

蔵駅は、本市における玄関口として、また、公共交通機関の結節点として多くの市民に利用されているとともに、市民ニーズにおいては、蔵駅周辺の環境整備の充実などによる安全で魅力的な都市空間の形成に対する期待が大きい。

現在、駅西口では、市街地再開発事業が進められ、その開発インパクトを活用して、市民が誇れる蔵駅周辺における都市整備の推進が求められる。

④生活環境の向上による住みやすいまちづくりが必要

中心市街地の大半は、市街地開発事業が未整備の状況であり、自然発生的な市街地形成がなされたため、狭隘道路が多いことや商店街周辺の住宅地は戸建中心の住宅地となっている。

今後、まちの活力創出のための若年世帯の居住誘発を図るためには、中央第一地区まちづくり事業の進捗や駐車場などの低未利用地の有効活用事業の推進による生活環境の向上への取り組みが求められる。

また、本市における建築物の着工動向は、投資規模・投資金額が縮小・停滞傾向にあり、土地の高度利用・都市機能の集積など、中心市街地における都市開発の誘発が求められる。

⑤商業集積の強化と商店街・個店の魅力の強化・アピールが必要

中心市街地においては、商業機能の低下が進んでおり、市全体に占める商業力が減少しつつあり、商業経営廃業後の空き店舗の増加、店舗を取り壊し空地や駐車場への転用などによる低

未利用地が多く見受けられ、商業地としての賑わいある街並みの連続性が欠如している。

一方、市民の中心市街地に対するイメージとしては、商店や飲食店が集中しているところとして認識しているとともに、商業施設の充実に対するニーズが多い。

今後、中心市街地における土地活用事業の推進に合わせた商業機能の誘導と、既存商店街・商店の魅力を強化するとともに、消費者へアピールすることによる来街促進が求められる。

⑥日常生活における来街機会・目的の多様化が必要

中心市街地における時間帯別の歩行者・自転車通行量を見ると、通勤通学行動による来街特性となっており、週末・休日の来街機会が少ない状況である。

今後、消費誘導方策の導入による週末・休日における中心市街地への来街機会の多様化と市民に親しまれるまちづくりへの取り組みが求められる。

⑦歴史・文化性を活かした広域来街の誘発と滞留性の向上が必要

本市の市街地形成の起源である中山道蔵宿においては、商店街が中心となって歴史的な雰囲気大切に景観形成事業の実施や販売促進事業に取り組んでいる。

また、中山道蔵宿には蔵市立歴史民俗資料館などが整備されているとともに、中仙道蔵宿歴史文化散策ガイドツアーなどの観光来訪者へのサポート体制も整備されている。

中心市街地の活性化へ向けては、それらの歴史的空間・資源を活かして、広域来訪の誘発と滞留性の向上に基づく消費機会の強化への取り組みが求められる。

本市の中心市街地の活性化へ向けては、上記の課題への対応を図るための施策・事業の構築と、それらの実行性を確保するとともに、官民の連携・協働による多参画型まちづくりの推進と進行管理体制の整備を図る。

[4] 中心市街地活性化に関する基本的な方針

日本一小さな市域における日本一の人口密度を有するコンパクトシティとしての 都市活力の持続性確保を目指した中心市街地活性化

【活性化へ向けての課題】

- ① まちの活力の維持・向上のための定住人口の確保・向上が必要
- ② まちを支える新たな担い手の参画機会の創出が必要
- ③ 蕨駅周辺の顔づくり・拠点性の強化が必要
- ④ 生活環境の向上や住環境の整備による住みやすいまちづくりが必要
- ⑤ 商業集積の強化と商店街・個店の魅力の強化・アピールが必要
- ⑥ 日常生活における来街機会・目的の多様化が必要
- ⑦ 歴史・文化性を活かした広域来街の誘発と滞留性の向上が必要

【活性化の方針】

■ 基本的な考え方

日本一小さな市域における日本一の人口密度を有するコンパクトシティとしての特性を活かした街なか生活の魅力向上を図る。

中心市街地は、本市における都市活力の維持・創出を図るためのリーディングエリアとしての役割を担うものである。

【取り組み視点】

- ・ 都市活力の持続性の創出を目指す。
- ・ 都市整備課題への対応のための取り組みの実現を目指す。
- ・ 既存の機能や資源の活用と魅力強化を目指す。

■ 基本的な方針

1. コンパクトな都市規模ならではの都市活力を創出するまちづくり
2. 愛着をもって誇れる個性と利便性を備えたまちづくり

(1) 基本的な考え方

本市は、全国の市の中で最も面積が小さく、かつ最も人口密度が高い都市であり、市域全体に高密度な市街地が形成されている。

本市の市街地は、都心へのアクセスや市域の大半が蕨駅からの徒歩圏内にあるという利便性も相まって、蕨宿から蕨駅周辺に至る商業地を骨格とする市街地を中心に、市域の東側における市街地開発事業などによる市街地が随時拡大した。

しかし、蕨宿から蕨駅周辺に至る商業地及びその周辺は、市街地開発事業が未整備のま

ま自然発生的に市街化が進展し、高密度な市街地が形成されたため、土地利用状況や建物の更新が進みづらい状況にある。

また、周辺都市と比較して工場用地などが少なかったため、大規模な土地利用転換による大規模マンション開発などの影響も少なく、近年は人口が微増・停滞傾向にある。

そのような都市環境においては、中心市街地における土地利用・居住者の新陳代謝が少ないことにより、都市の活力創出面での課題を有している。

その反面、本市は、東京都心部へのアクセス利便性の高さや、ヒューマンスケールの都市規模の中に商業機能を始めとする各種都市機能が立地しているという生活利便性を備えたまちである。

そのため、都市活力の持続性の創出と都市整備課題への対応のための取り組みの実現、既存の機能や資源の活用と魅力強化を視点に、本市における都市づくりの基本的な考え方として、「**日本一小さな市域における日本一の人口密度を有するコンパクトシティとしての都市活力の持続性確保を目指した中心市街地活性化**」を図るものとする。

（２）中心市街地活性化の基本方針

中心市街地活性化の基本的な考え方の実現のための基本的な方針を次のように設定する。

①コンパクトな都市規模ならではの都市活力を創出するまちづくり

中心市街地においては、本市の基幹的公共施設である市役所や市民会館、蕨市立病院などが立地するとともに、本市の玄関口としての蕨駅、また、市民生活に不可欠な商店街が蕨宿から蕨駅東西口周辺に立地しているなど、コンパクトな生活空間が形成されている。

中心市街地活性化へ向けては、住むことの魅力と来街することの魅力という多面的な生活魅力のさらなる強化を図り、本市の活力創出の中核を担うエリアとして、ヒューマンスケールの生活空間の中で充実した生活を過ごせるまちづくりを目指す。

②愛着をもって誇れる個性と利便性を備えたまちづくり

中心市街地においては、首都圏のベッドタウンとしての性格を有する中でも、中山道蕨宿などに代表される歴史的景観や文化的資源を多数有している。

また、中心市街地では、さまざまな市民活動が活発に展開されているとともに、まちへの愛着と永住意向が高い市民が多いまちである。

中心市街地活性化へ向けては、歴史的資源の有効活用や地域施設の利用機会の多様ななどを図り、市民が愛着と誇りを持って住み続けられるまちづくりと、既存商業地における商業機能などの充実・強化や市民活動を展開しやすい利便性の高いまちづくりを目指す。

2. 中心市街地の位置及び区域

[1]位置

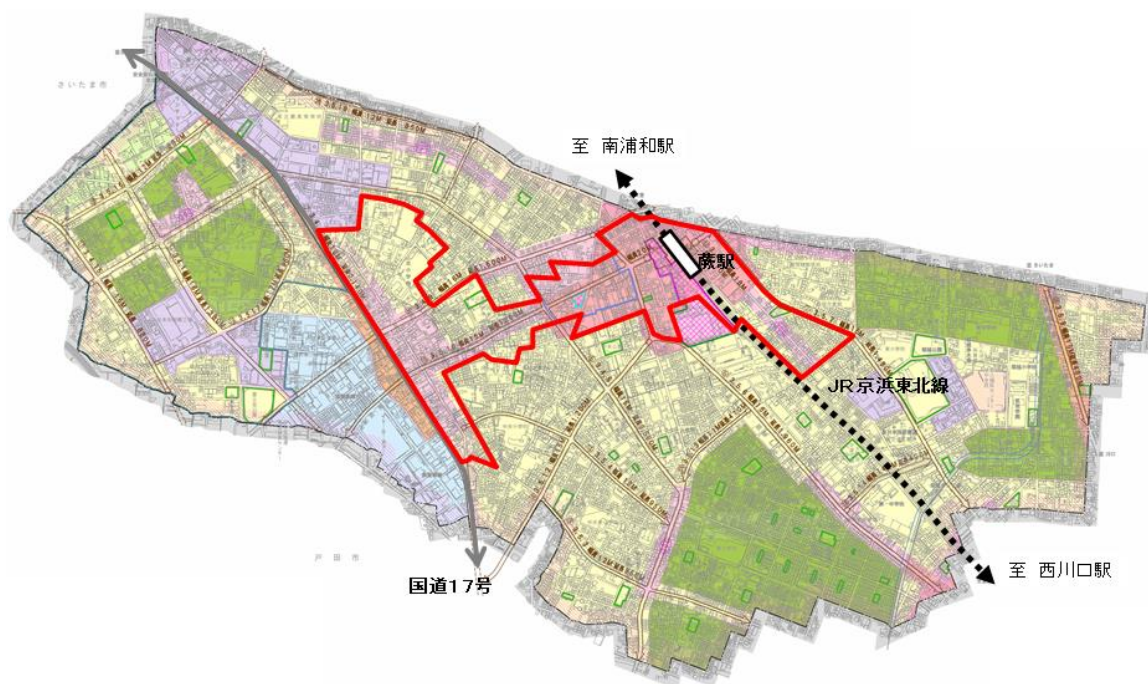
【位置設定の考え方】

本市の市街地は、中山道の蕨宿として繁栄した国道17号に並行する旧宿場町エリアと、その後ＪＲ京浜東北線蕨駅の開業により形成された蕨駅周辺の商業地が連担する形で形成・発展してきたものである。

そのため、蕨駅周辺から中山道蕨宿に至るエリアは、本市市街地の骨格を形成するとともに、本市の玄関・顔として、商業機能を始め公共公益施設が多数立地しており、市の最上位計画である「コンパクトシティ蕨」将来ビジョン（計画期間：平成26年度～平成35年度）において、まちの将来像『安心とにぎわい みんなにათათკაი 日本一のコンパクトシティ蕨』の実現を図るための重点プロジェクト「ワクワクわらび！にぎわい創出プロジェクト」の主要事業として位置づけられている。

以上のことから、蕨駅周辺から中山道蕨宿に至る地域を本基本計画における中心市街地として設定する。

図表 中心市街地の位置



※蕨市全体に占める中心市街地の区域面積12.5%（62.4ha÷5.1km²）

[2]区域

【区域設定の考え方】

(1) 区域についての考え方

蕨駅周辺から中山道蕨宿に至るエリアは、商業機能や公共公益施設が集積し、都市機能の更新・向上とともに、商店街と連担していることによる一体的な住環境などの整備が求められる本市の骨格的市街地であるため、中心市街地の区域として設定する。

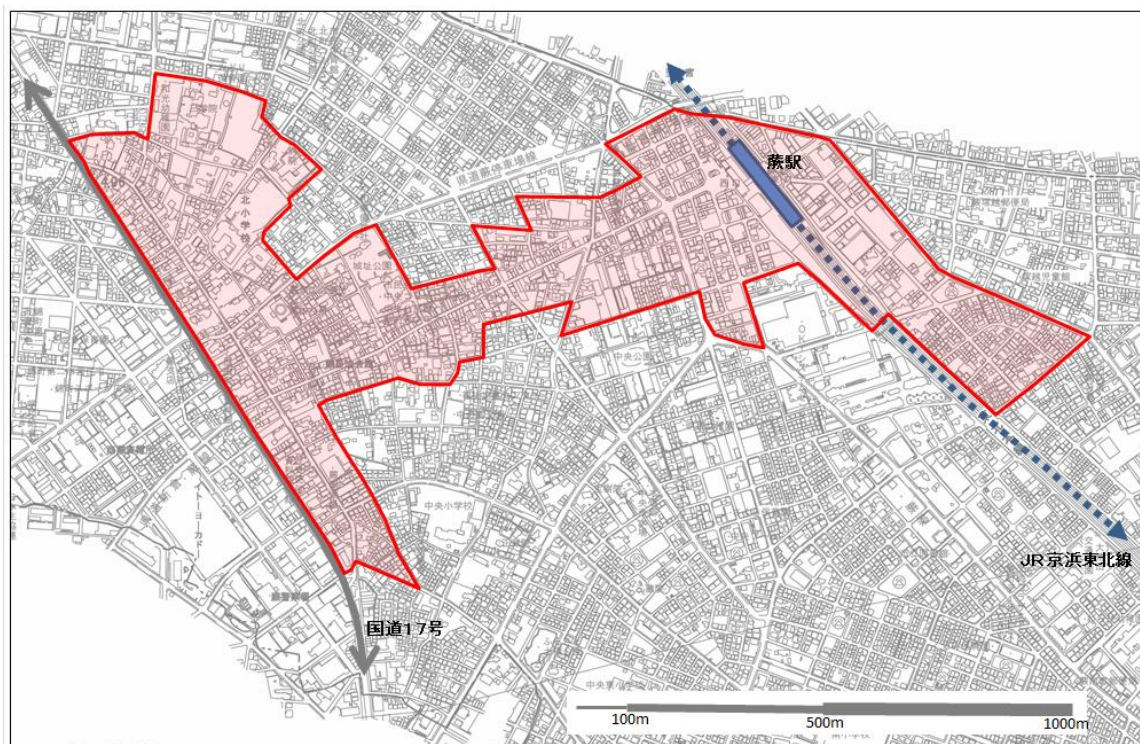
(2) 中心市街地の境界

北側は都市計画道路旭町前谷線及び市立病院や歴史資源の三学院などを取り囲む道路、西側は中山道蕨宿に並行する国道17号、南側は駅前通りと連担する基盤未整備地区内の既存道路、東側は川口市域市街地と連担する蕨駅東口の商店街を取り囲む道路を境として設定した。

(3) 区域の面積

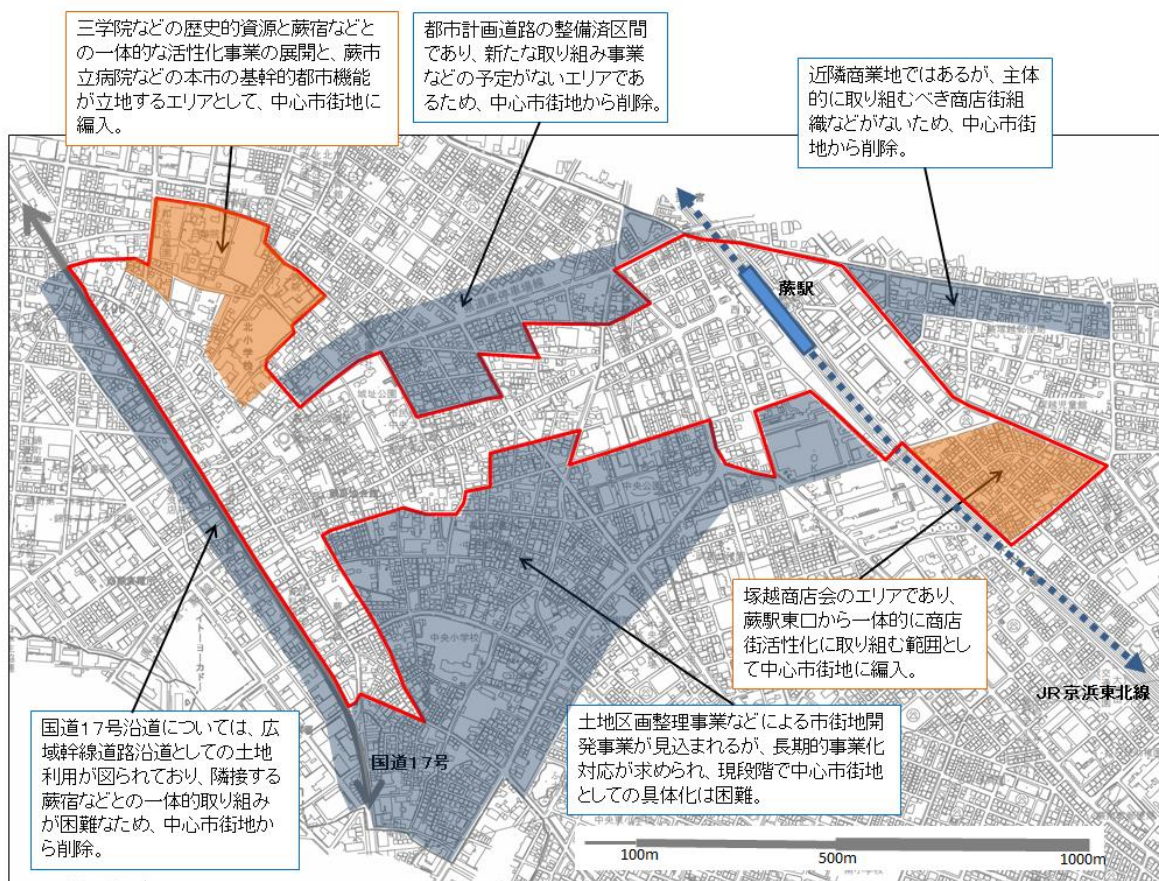
約62.4ha

図表 中心市街地の区域



■旧計画の中心市街地の区域との違い・加除の考え方

- 実行性の観点からの検討：中央6丁目での土地区画整理事業など長期的事業化対応が求められるエリアなどを中心市街地から削除。
- 推進体制面からの検討：商店街組織などの活性化事業の主体的な担い手が不明確なエリアは中心市街地から削除。商店街組織のエリアなど、一体的取り組みを図るエリアを中心市街地へ編入。
- 事業展開・空間的一体性に基づく実効性のあるエリア：都市機能の集積や歴史的資源などの既存ストックを活用して一体的に取り組むエリアを中心市街地へ編入。



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

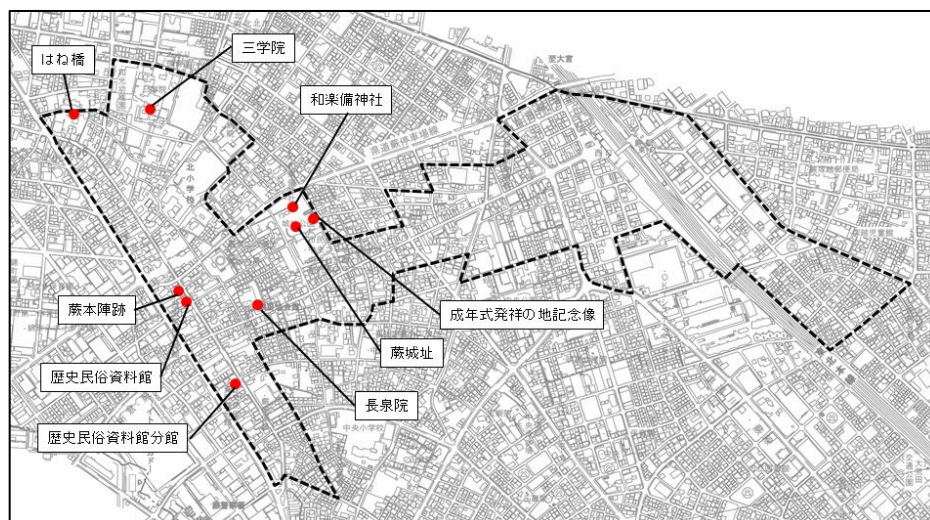
要件	説明																														
第1号要件	①商業が集積 商業の市全体に占める比率を見ると、中心市街地には、事業所数で46.1%、小売業売場面積で32.1%が立地しており、また、従業者数の46.0%、年間商品販売額の36.6%を占めており、いずれの指標も市域面積に対する中心市街地の区域面積の割合約12.5%を上回っていることから、商業が集積し旧来から本市の中心商業地として機能している。 【中心市街地の小売商業規模】 <table><tr><th></th><th>市全体</th><th>中心市街地</th><th>中心市街地のシェア(%)</th></tr><tr><td>商店数</td><td>486</td><td>224</td><td>46.1</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>3,690</td><td>1,699</td><td>46.0</td></tr><tr><td>年間商品販売額(億円)</td><td>1,036</td><td>379</td><td>36.6</td></tr><tr><td>売場面積(m²)</td><td>65,490</td><td>21,029</td><td>32.1</td></tr></table> 資料:経済センサス(平成24年) ②各種都市機能が集積 中心市街地には、本市の基幹的公共施設である市役所や市民会館、蕨市立病院などが立地しており、本市のシビックセンターとして機能している。 【都市機能の集積:公共公益施設の立地】 <table><tr><th>施設区分</th><th>施設名称</th></tr><tr><td>市役所</td><td>蕨市役所</td></tr><tr><td>総合病院</td><td>蕨市立病院</td></tr><tr><td>教育文化施設</td><td>中央コミュニティセンター 蕨市民会館 中央公民館 勤労青少年ホーム</td></tr><tr><td></td><td>蕨市立歴史民俗資料館 蕨市立歴史民俗資料館分館</td></tr></table>		市全体	中心市街地	中心市街地のシェア(%)	商店数	486	224	46.1	従業者数	3,690	1,699	46.0	年間商品販売額(億円)	1,036	379	36.6	売場面積(m ²)	65,490	21,029	32.1	施設区分	施設名称	市役所	蕨市役所	総合病院	蕨市立病院	教育文化施設	中央コミュニティセンター 蕨市民会館 中央公民館 勤労青少年ホーム		蕨市立歴史民俗資料館 蕨市立歴史民俗資料館分館
	市全体	中心市街地	中心市街地のシェア(%)																												
商店数	486	224	46.1																												
従業者数	3,690	1,699	46.0																												
年間商品販売額(億円)	1,036	379	36.6																												
売場面積(m ²)	65,490	21,029	32.1																												
施設区分	施設名称																														
市役所	蕨市役所																														
総合病院	蕨市立病院																														
教育文化施設	中央コミュニティセンター 蕨市民会館 中央公民館 勤労青少年ホーム																														
	蕨市立歴史民俗資料館 蕨市立歴史民俗資料館分館																														

	蕨市立歴史民俗資料館
	蕨市立歴史民俗資料館分館
	蕨市立北小学校
	旭町公民館・蕨市立文化ホールくるる
社会福祉施設	保健センター
	北町地区留守家庭児童指導室
公共団体など	蕨駅西口くるる連絡室
	蕨市シルバー人材センター
	蕨商工会議所
金融機関	三井住友銀行わらび支店
	武蔵野銀行蕨支店
	埼玉りそな銀行蕨支店
	川口信用金庫蕨支店
	埼玉りそな銀行蕨東支店
	みずほ銀行わらび支店
	蕨郵便局・日本郵便蕨支店
	蕨駅前郵便局

③広域来訪目的の歴史的資源

中心市街地には、本市の市街地形成の起源となる神社仏閣や蕨宿などの歴史的資源が多数あり、広域来訪の目的施設となっている。

【広域来訪目的施設としての歴史的資源】



区 分	名 称
博物館・展示施設	蕨市立歴史民俗資料館
	蕨市立歴史民俗資料館分館
神社仏閣	和楽備神社
	三学院
	長泉院
旧跡など	蕨城址
	蕨本陣跡
	はね橋
	成年式発祥の地記念像

④各種市民活動が活発に行われている

中心市街地では、多数の市民活動団体が活動しており、市民参加のまちづくりの中心的活動場所として機能している。

【中心市街地で活動する市民活動団体】					
中心市街地に活動場所を有する団体		中心市街地を含むエリアで活動する団体		合 計	
団 数	会 員 数	団 体 数	会 員 数	団 体 数	会 員 数
56	62,401	99	40,618	155	103,019
※活動分類が複数ある団体については、重複カウント					
※わらび市民ネット(蕨市市民活動ネットワーク懇談会)調べ、平成21年3月現在					

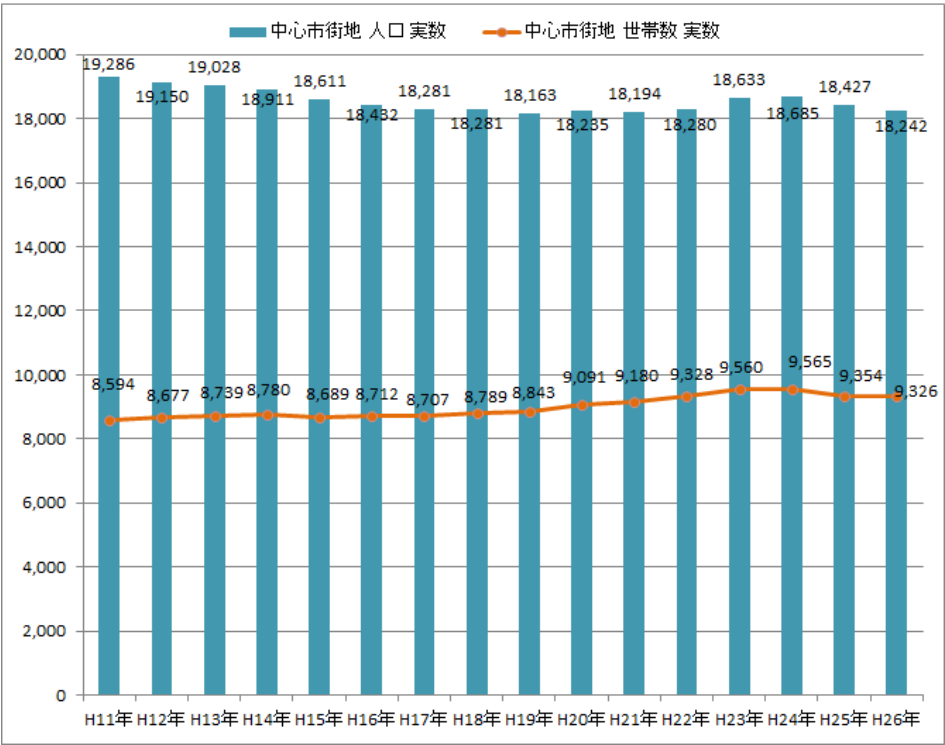
第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

①人口の停滞と高齢化

市全体の人口が停滞傾向にある中で、中心市街地の人口は、微増・停滞傾向にあり、市全体よりもやや少子高齢化が進んでいる状況にある。

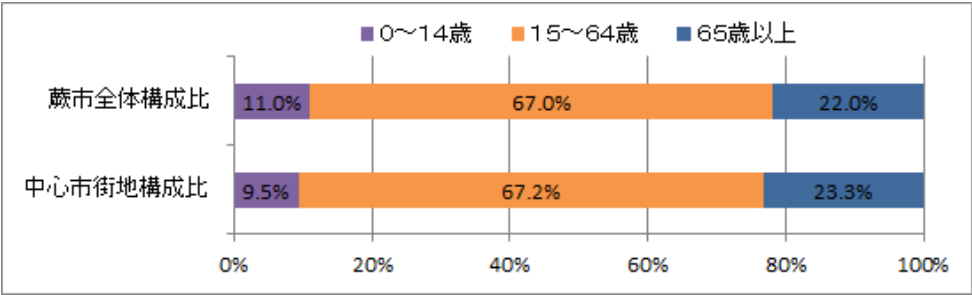
【中心市街地の人口・世帯数の推移】



資料:埼玉県町(丁)字別人口調査

(H11～H23:3月31日現在、H24以降:1月1日現在)

【年齢3階層別の人口構成の市全体と中心市街地の比較】



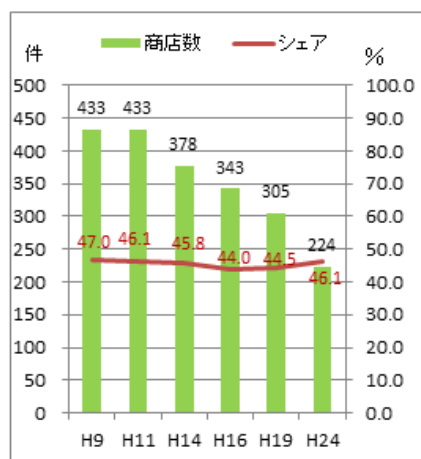
資料:埼玉県町(丁)字別人口調査(H26年1月1日現在)

②商業活動の衰退

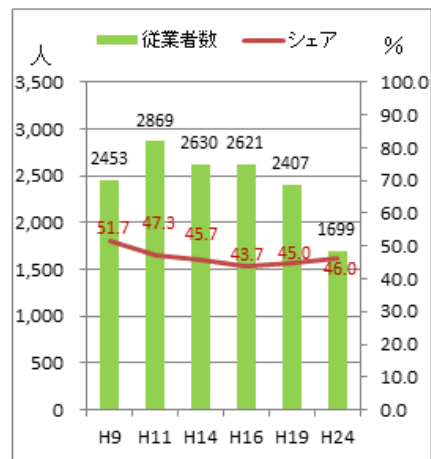
中心市街地における商業は、各指標とも減少傾向にある。特に、商店数の減少と売場面積の減少傾向が顕著で、本市における中心市街地の商業地盤が低下している。

【中心市街地の商業の推移】

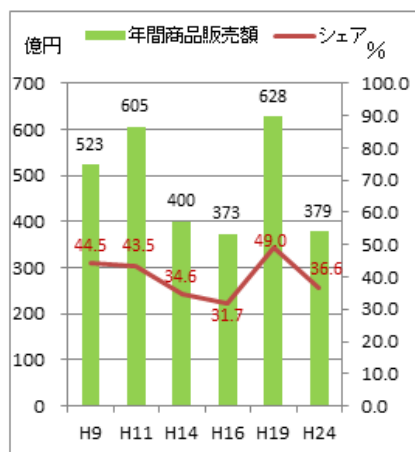
■商店数



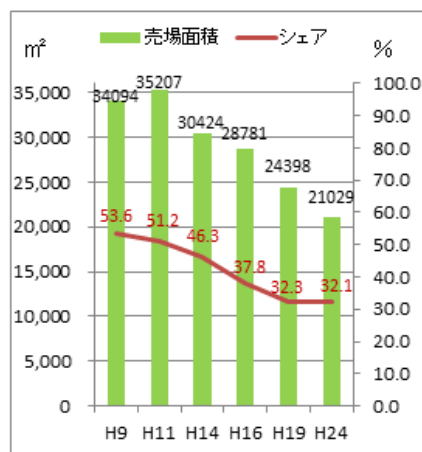
■従業者数



■年間商品販売額



■小売業売場面積



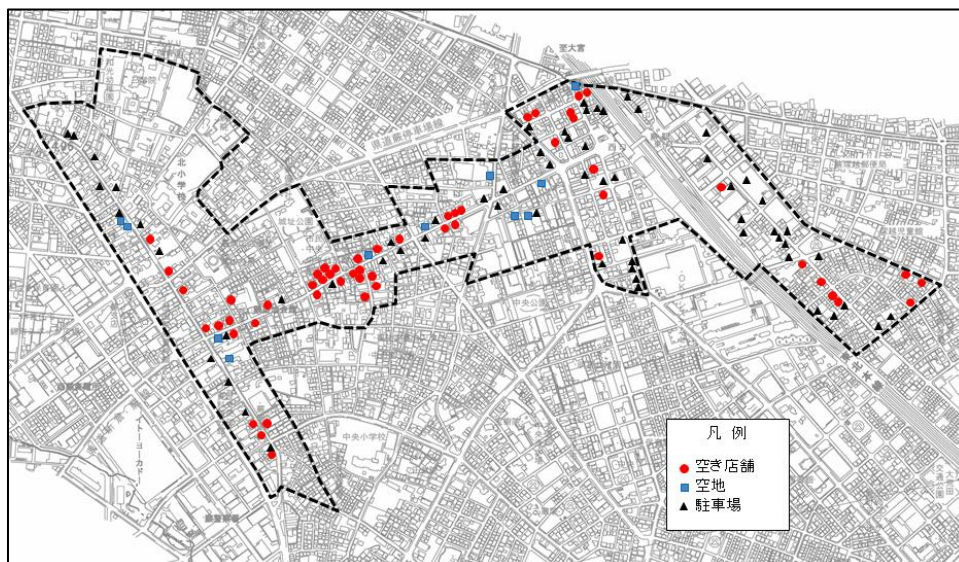
		H9	H11	H14	H16	H19	H24
商店数	蕨市全体	922	940	825	780	685	486
	中心市街地	433	433	378	343	305	224
	シェア%	47.0	46.1	45.8	44.0	44.5	46.1
従業者数	蕨市全体	4,745	6,065	5,750	6,000	5,348	3,690
	中心市街地	2,453	2,869	2,630	2,621	2,407	1,699
	シェア%	51.7	47.3	45.7	43.7	45.0	46.0
年間商品販売額(億円)	蕨市全体	1,175	1,390	1,157	1,177	1,281	1,036
	中心市街地	523	605	400	373	628	379
	シェア%	44.5	43.5	34.6	31.7	49.0	36.6
小売業売場面積(m²)	蕨市全体	63,563	68,704	65,644	76,049	75,489	65,490
	中心市街地	34,094	35,207	30,424	28,781	24,398	21,029
	シェア%	53.6	51.2	46.3	37.8	32.3	32.1

資料：商業統計(H9～H19)、経済センサス(H24)、中心市街地は町丁目単位での集計

③空き店舗・低未利用地の増加

中心市街地には、商店街内の空き店舗（賃貸意向を有する物件）や空地・駐車場（専用駐車場以外の月極・時間貸し駐車場）などの低未利用地が多数あり、また、近年それらの件数が増加しており、街並みの連続性や賑わい性などの面での魅力の低下を招いている。

【空き店舗・低未利用地の分布状況(平成26年6月現在)】



資料：蕨市による実態調査

【空き店舗や低未利用地の件数の商店街別推移】

商店街	空き店舗(件)				
	H11	H21	H25	H26	H21～H26 増減
蕨西口商店街協同組合	0	0	0	1	+1
ぶぎん通り商店会	4	2	1	6	+4
蕨西口みゆき商店会	1	1	4	3	+2
蕨銀座商店街協同組合	2	1	0	0	-1
蕨中央商店会	4	3	13	18	+15
蕨中央一番街商店会	3	2	3	5	+3
中仙道蕨宿商店街振興組合	3	1	4	13	+12
塚越商店会	1	3	8	8	+5
合 計	18	13	33	54	+41

商店街	空地(件)				駐車場(件)			
	H21	H25	H26	H21～ H26 増減	H21	H25	H26	H21～ H26 増減
蕨西口商店街協同組合	0	0	0	±0	2	3	3	+1
ぶぎん通り商店会	0	1	1	+1	3	5	5	+2
蕨西口みゆき商店会	1	1	0	-1	4	11	9	+5
蕨銀座商店街協同組合	3	3	3	±0	2	5	5	+3
蕨中央商店会	0	1	1	+1	8	5	5	-3
蕨中央一番街商店会	1	2	2	+1	4	3	3	-1
中仙道蕨宿商店街振興組合	1	3	4	+3	16	12	13	-3
塚越商店会	0	0	0	±0	20	21	20	±0
合 計	6	11	11	+5	59	65	63	+4

資料：蕨市による実態調査

④外部環境変化への対応困難に基づく商店街の支持低下

本市は、古くから中山道の宿場町として栄えるとともに江戸時代末期からの機業を産業基盤とし、その後の社会・経済状況の変化に合わせた企業誘致などに取り組みながら経済活動と東京近郊の住宅都市としてのバランスのとれた高密度な市街地の形成が図られてきた。

しかし、経済活動を取り巻く環境変化による製造業の転出・閉鎖やＪＲ埼京線の開通による蕨駅の駅勢圏の縮小による蕨駅利用者及び中心市街地への来街者の減少などが顕著になった。

さらに、周辺市における郊外型大規模商業開発の進展に伴う都市間競争が厳しさを増すとともに、中心市街地における消費者の週末買物行動のレジャー化などへの対応ができないまま、商業店舗における後継者不足が相まって、閉店・廃業が増加し、商業機能の空洞化傾向が続いている。

【蕨市の発展と中心市街地衰退の経緯】

- ・ 中山道蕨宿と明治２６年の蕨駅開設に伴う市街地の形成
- ・ 戦前からの繊維産業による経済の発展
- ・ 東京近郊の住宅都市としての人口増加と昭和３０年代の工場誘致による産業転換

東京近郊における住宅都市としての高密度市街地の形成

産業構造の転換に伴う工場の転出・閉鎖による産業活力の低下

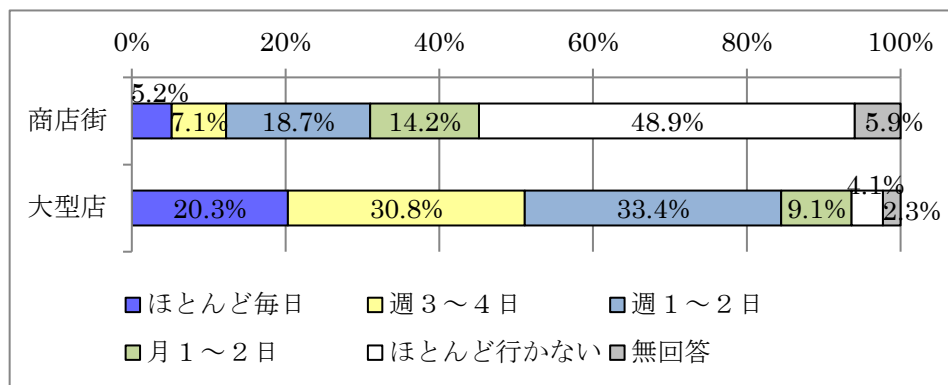
ＪＲ埼京線の開通による蕨駅勢圏の縮小と、中心市街地への来街者の減少

周辺市における郊外型大規模商業開発の進展

- ・ 買物行動の多様化に対応し得る開発余地の少ない蕨市中心市街地の魅力低下
- ・ 厳しい都市間競争の中での商業活動の担い手の減少、商業機能の空洞化

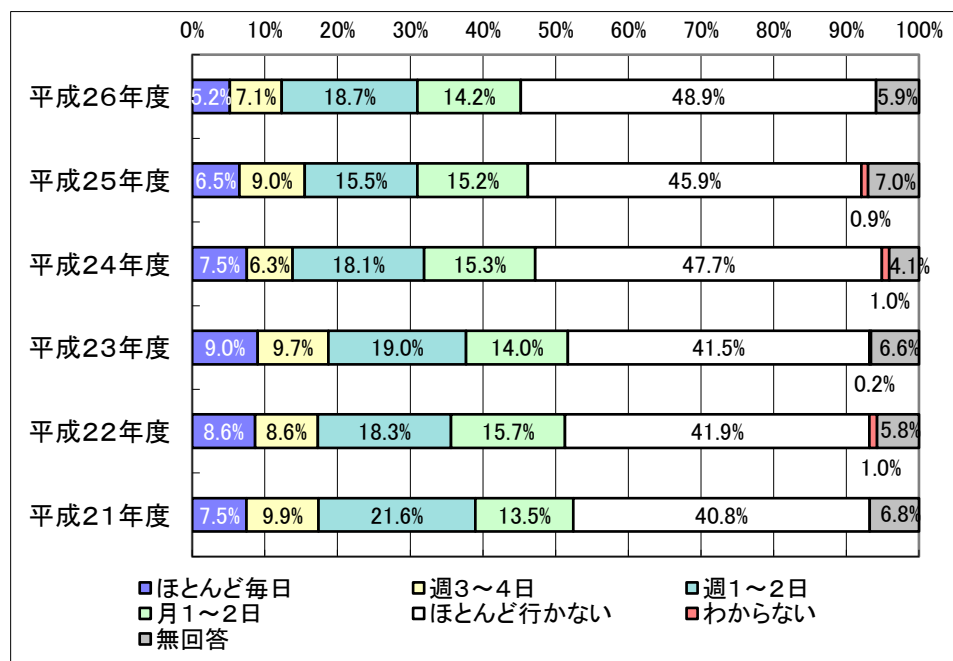
そのような外部環境の変化に対して、中心市街地の各商店街においては、イベントなどの共同事業の継続的な実施や既存店舗の経営強化などの自助努力に取り組んできた。しかし、消費者の買物行動の大型店依存傾向に歯止めがかからず、中心市街地商店街での買物頻度は少ない状況であり、買物場所としての支持は低調な状況である。

【商店街・大型店での買物頻度】



資料：蕨市市民意識調査（H26年度）

【商店街に買物に行く頻度の推移】



資料：蕨市市民意識調査

第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域

中心市街地活性化は、市の最上位計画である「コンパクトシティ蕨」将来ビジョン（計画期間：平成26年度～平成35年度）において、まちの将来像『安心とにぎわい みんなにათათかい 日本一のコンパクトシティ蕨』の実現を図るため、重点プロジェクト「ワクワクわらび！にぎわい創出プロジェクト」の主要事業として位置付けられており、本市の都市形成・都市経営における骨格を形成するとともに、本市の発展にとって不可欠であり、また有効かつ適切な施策である。

■「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンにおける位置づけ

1) まちの将来像

まちづくりの理念「みんなで未来の蕨を創る」を基本として、今後10年間で蕨市が目指すべき「将来のまちの姿」を次のとおり設定している。

の発展によって有効かつ適切であると認められること

安心とにぎわい みんなにათათかい 日本一のコンパクトシティ蕨

私たちの蕨市は、かつては中山道の宿場町として栄え、また、現代では東京近郊の住宅都市として、お互いが助け合うათათかいコミュニティを育んできました。

未来の蕨市のまちづくりには、何よりも安全に、そして便利に暮らせる都市環境と、だれもが暮らしやすい支え合いの心が求められます。

このため、市民と市民、市民と行政との協働によるまちづくりを力強く進めることで、だれもが安全で安心して暮らせる住宅都市としての機能を高めるとともに、地域資源を活かした蕨らしさを創出し、まちの活力を育てていきます。

こうして、日本一小さな市域の中に歴史や文化がとけこみ、人と人々が触れ合うコミュニティのათათかさがぎゅっと詰まった、住みやすさ日本一のまちを目指します。

2) まちづくりの基本フレーム(都市形成の基本的考え方)

日本一小さな市である蕨市では、限られた土地を有効活用しつつ、都市の基本的な機能である「にぎわい」や「暮らしやすさ」を高めていく必要がある。

蕨市の現在の都市構造に立脚しつつ、特色あるまちづくりを展開していくため、都市形成の考え方として、①「にぎわい」の空間づくり(中心市街地)と、②「暮らしやすさ」の空間づくりを基本とするまちづくりを推進する。

①「にぎわい」の空間づくり

蕨駅を中心とする地域には、鉄道・バスといった交通機関をはじめ、商業・業務施設など人々の生活における中心的な機能が集積しています。この蕨駅周辺を「都市機能の核」と位置付け、土地の有効活用を図りつつ、交通拠点機能や商業・業務機能なども高めながら、まちの顔としてのイメージアップへとつなげていきます。

一方、江戸時代に宿場町として栄えた中山道蕨宿を中心とする地域には、ほかにも、歴史民俗資料館分館や三学院、和楽備神社といったまちの歴史・文化を感じさせる資源が数多くあります。この中山道蕨宿周辺を「蕨らしさの核」と位置付け、地域資源をまちづくりに有効活用しながら、他のまちにはない蕨らしさを発揮していきます。

更には、この「都市機能の核」と「蕨らしさの核」を結ぶ地域を「にぎわいの軸」と位置付け、商店街の活性化支援などを通じ人と人々が

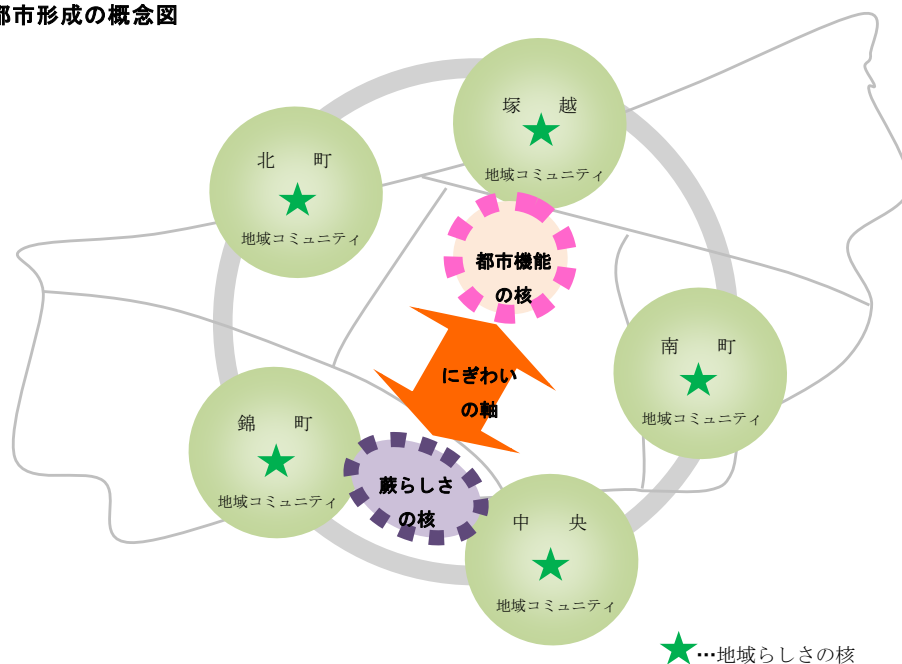
触れ合うまちづくりを進めることによって、だれもが楽しく行き交う、にぎわいの空間づくりを進めていきます。

②「暮らしやすさ」の空間づくり

蕨市では、5つの地区ごとにコミュニティ・センターが整備されており、地区ごとに特色あるコミュニティ活動が行われています。このような活動は、人と人とのつながりが希薄化しつつある現代社会にあって大きな安心感をもたらす要素であり、蕨市の大きな魅力となっていることから、この各コミュニティ・センターを「地域らしさの核」と位置付け、今後も地域におけるさまざまなコミュニティ活動の活性化を図っていきます。

また、通学路や生活道路の整備、住宅地の適正な整備と維持管理、緑化の推進などにより、だれもが住み続けたい、住んで良かったと感じられる、暮らしやすさの空間づくりを進めていきます。

都市形成の概念図



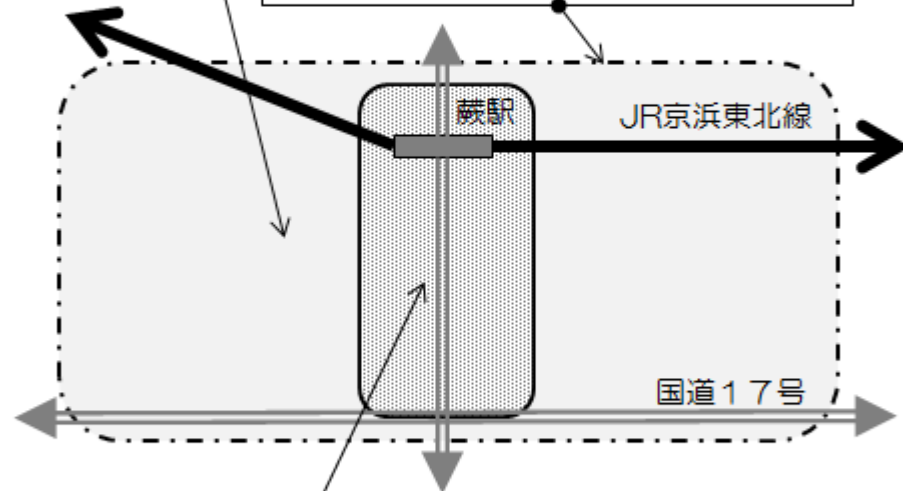
「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンにおけるまちの将来像とまちづくりの基本フレームに基づき、本市の中心市街地の役割は、下記のように位置づけられる。

■本市の都市づくりにおける中心市街地の位置づけ

本市は高密度な既成市街地を形成しており、人口増加の受け皿となってきた住宅市街地の良好な住環境の保全を図るとともに、都市活力の維持・向上へ向けての都市機能の充実やサービス提供の適正化が求められ、中心市街地は、それらの役割を担う本市のリーディングエリアとして機能するものである。

一般市街地：東京都心への近接性による土地区画整理事業や民間宅地開発の進展による市街地形成とベッドタウンとしての人口増加
⇒成熟した住宅地としての保全による定住環境の形成

蕨市：日本一小さな面積に、日本一の人口密度を有するコンパクトシティ



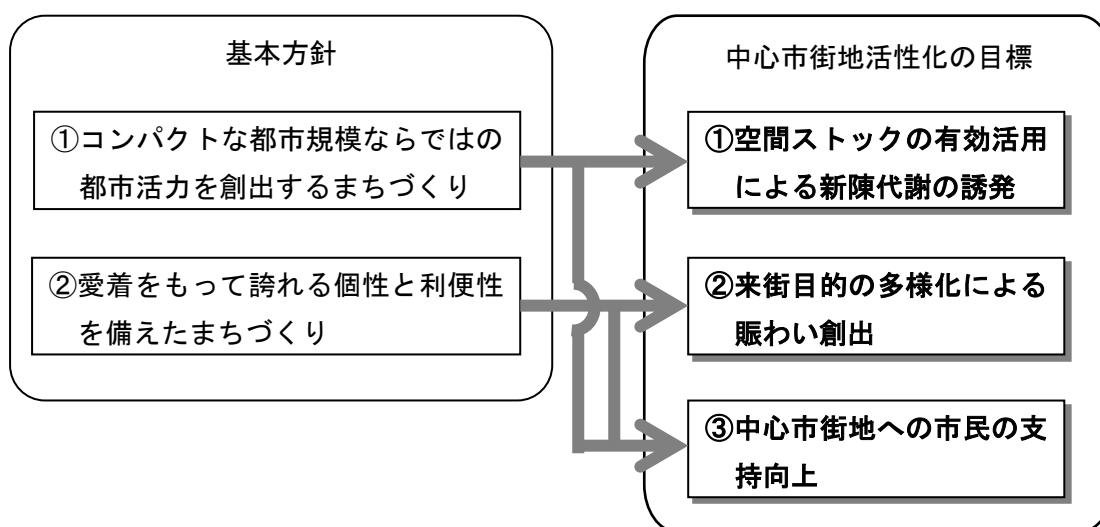
中心市街地：中山道蕨宿としての歴史的市街地と、蕨駅の開設に伴い商業立地が進展した駅前通りを中心とする商業集積、行政機能などの都市機能が集積する中核的市街地
⇒新陳代謝の誘発による都市活力の創出への寄与

3. 中心市街地活性化の目標

基本的な方針	中心市街地の 活性化の目標	目標指標	最新基準値 (実績)	目標値 (H31年度)
コンパクトな都市規模ならではの都市活力を創出するまちづくり	目標① 空間ストックの有効活用による新陳代謝の誘発	空き店舗・低未利用地(件数)	128 (H26年度)	118
愛着をもって誇れる個性と利便性を備えたまちづくり	目標② 来街目的の多様化による賑わい創出	休日の歩行者・自転車通行量(人/日)	41,980 (H24年度)	43,585
		蕨市立歴史民俗資料館の来館者数(人/年度)	35,167 (H25年度)	38,610
※上記基本方針に共通する目標	目標③ 中心市街地への市民の支持向上	市民意識調査における「蕨駅周辺の整備」の満足率(%)	29.06 (H26年度)	36.8
		市民意識調査における「商店街の活性化」の満足率(%)	9.93 (H26年度)	19.0

[1] 蕨市中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化へ向けての進捗状況の把握と進行管理を行うために、活性化へ向けての基本方針に基づき、以下の目標を設定する。



①空間ストックの有効活用による新陳代謝の誘発

「コンパクトな都市規模ならではの都市活力を創出するまちづくり」の実現へ向けては、居住者が住み続けたいと思える魅力ある中心市街地の形成を図ることが必要であり、中心市街地の生活者をはじめ広く市民に対応し得る消費活動や地域活動のより一層の利便性の向上が求められる。

そのため、空洞化が進んでいる中心市街地における空間ストックの有効活用を促進しながら、中心市街地での生活利便性の向上と市民活動などを支える活力づくりを推進し、コンパクトシティならではの活力創出に向けた新陳代謝の誘発を図る。

②来街目的の多様化による賑わい創出

「愛着をもって誇れる個性と利便性を備えたまちづくり」の実現へ向けては、市民や広域来訪者を含めて、訪れてみたい、中心市街地に行くことが楽しいと思われる魅力づくりが必要である。

そのため、既存の商業機能や商店街活動の充実・強化、公共公益施設などの地域資源の活用・改善に基づき、中心市街地内の個性づくりによる多様な来街目的を付加することで賑わい創出を図る。

③中心市街地への市民の支持向上

「コンパクトな都市規模ならではの都市活力を創出するまちづくり」と「愛着をもって誇れる個性と利便性を備えたまちづくり」の具体化を図るためには、市民・事業者の参画と連携に基づく官民協働の活性化事業の推進が求められる。

そのため、各種活性化事業の推進・進捗に合わせた中心市街地に対する市民のより一層の支持向上を図る。

[2]計画期間の考え方

本基本計画の計画期間は、計画する各種事業の進捗に基づく一定の効果の発現を考慮し、**平成27年4月から平成32年3月（平成27年度～平成31年度）までの概ね5年間とする。**

[3]数値指標の設定とその考え方

（1）「空間ストックの有効活用による新陳代謝の誘発」の指標の考え方

中心市街地の活性化へ向けては、空洞化状況の改善が必要不可欠であり、負のストックを新たな活力・魅力創出の場として積極的に有効活用することが求められる。

そのため、「空間ストックの有効活用による新陳代謝の誘発」の達成状況を的確に把握する数値目標の指標として、「**空き店舗・低未利用地**」を設定する。

（2）「来街目的の多様化による賑わい創出」の指標の考え方

中心市街地の賑わいを的確に把握する数値目標の指標としては、歩行者・自転車通行量に基づき検証する。

本市の中心市街地においては、通勤・通学依存型の来街特性を示しており、賑わいの創出を図るためには、休日にも来街してもらえる魅力づくりに取り組むものである。

そのため、「来街目的の多様化による賑わい創出」の達成状況を的確に把握する数値目標の指標として、「**休日の歩行者・自転車通行量**」を設定する。

また、中心市街地の賑わいは、中心市街地における主要施設の利用者数として発現するため、経年的に統計データを取得している「**蕨市立歴史民俗資料館の来館者数**」を数値目標の指標として設定する。

(3)「中心市街地への市民の支持向上」の指標の考え方

中心市街地への市民の支持を把握する数値目標の指標としては、市民意識調査における施策満足度に基づき検証する。

「中心市街地への市民の支持向上」の達成状況を的確に把握する数値目標の指標として、市民意識調査における施策評価に関する設問の中でも満足度が低い「**蕨駅周辺の整備**」と「**商店街の活性化**」への満足率を設定する。

[4]数値目標の設定

(1) 空き店舗・低未利用地の減少

1) 目標値の設定

本市の中心市街地においては、空き店舗や空地・駐車場等の低未利用地が増加しており、それらの空洞化の進展が市街地の魅力の低下に拍車をかけている。

後継者の不在などによる閉店・廃業に伴う空き店舗の発生とともに、閉店・廃業後の物件における継続居住が発生しない場合は、相続対策や不動産運用上の低コストによる土地活用の手軽さ等の理由で、空地や駐車場（特に、駅に近い立地においては時間貸しコインパーキングの増加）に転換されている。

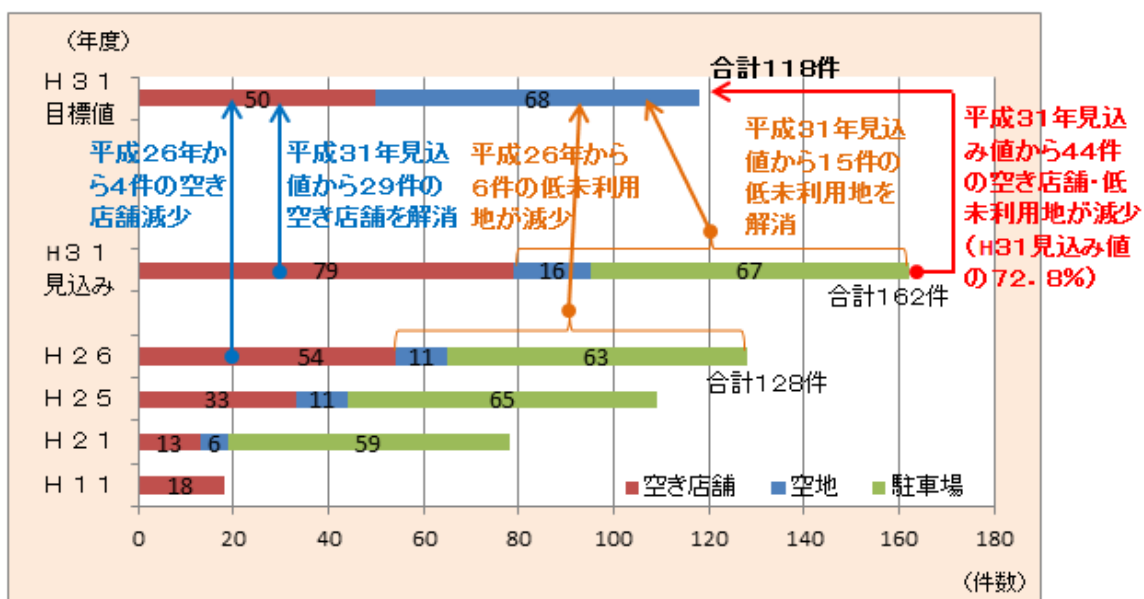
また、閉店・廃業後の物件の中には、継続居住を理由に賃貸を躊躇する物件や、テナント募集の掲示をしても引き合いが少ないなど、市場動向に依存した取り組みのみでは新規出店の誘導が困難な状況にある。

そのため、空き店舗有効活用事業やコミュニティビジネス支援事業、わらび街なか共同住宅供給事業等の複合的な事業展開に基づき、空間ストックとしての空き店舗や低未利用地の有効活用を推進するものである。

基本方針「コンパクトな都市規模ならではの都市活力を創出するまちづくり」の実現を目指して、空き店舗有効活用事業や新たなビジネス展開の支援、民間活力の導入による街なか共同住宅供給事業などを実施し、「空間ストックの有効活用による新陳代謝の誘発」を図ることにより、平成31年度の空き店舗・低未利用地の目標値を118件（空き店舗50件、低未利用地68件）に設定する。

これは、平成26年度の空き店舗・低未利用地128件から10件、7.8%の減少となる。また、平成21年度以降と同様の空き店舗・低未利用地の増加トレンドで推移した場合の平成31年度の見込み件数162件から44件の低減が図られ、見込み値に対して72.8%に抑制されるものである。

図表 中心市街地の空き店舗・低未利用地の推移と目標値

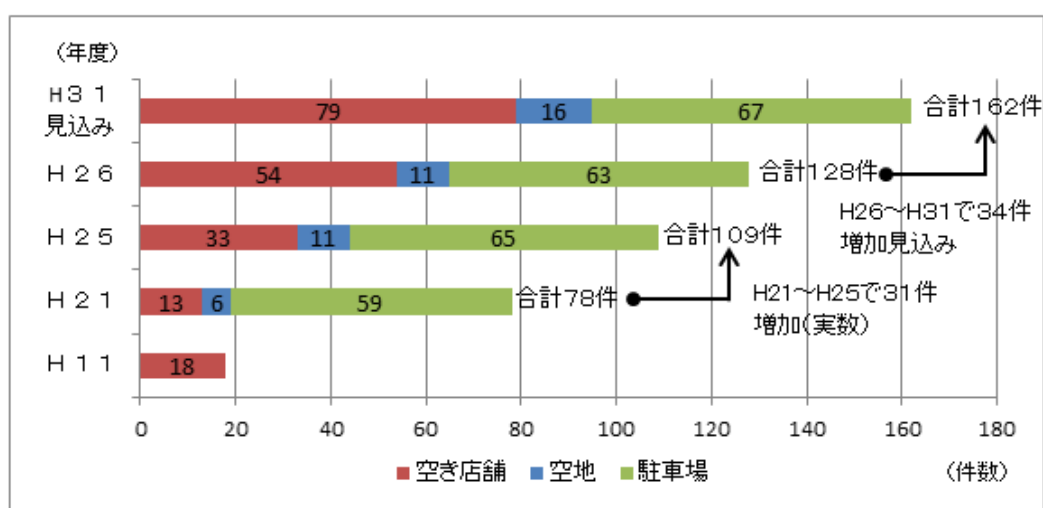


2) 目標値の算出方法

①空き店舗・低未利用地の増加見込み

- 中心市街地における空き店舗は、平成21年度調査時点の13件から平成26年度調査時点では54件に増加している。平成26年度調査においては、早急なテナント導入などの積極的な活用意向はないものの賃貸の可能性もあるという受動的意向を有する物件も含まれており、平成25年度と比較すると大きく増大する結果となっている。そのため、平成21年度から平成25年度の過去4年間のトレンドと同様に空き店舗が発生すると想定 $[(33 \text{ 件} - 13 \text{ 件}) \div 4 \text{ 年}] \times 5 \text{ 年} = 25 \text{ 件}$ すると、平成31年度の計画目標時点では79件（平成26年度の空き店舗数54件に25件を合算）の空き店舗が生じることになる。
- 中心市街地の空地は、平成21年度調査時点の6件から平成26年度調査時点では11件に増加している。過去5年間のトレンドと同様に空地が発生すると想定すると、平成31年度の計画目標時点では5件増加 $[(11 \text{ 件} - 6 \text{ 件}) \div 5 \text{ 年}] \times 5 \text{ 年}$ し、合計で16件の空地が生じることになる。
- 中心市街地の駐車場は、平成21年度調査時点の59件から平成26年度調査時点では63件に増加している。過去5年間のトレンドと同様に駐車場が発生すると想定すると、平成31年度の計画目標時点では4件増加 $[(63 \text{ 件} - 59 \text{ 件}) \div 5 \text{ 年}] \times 5 \text{ 年}$ し、合計で67件の駐車場が生じることになる。
- 上記の試算により、平成31年度の計画目標時点では、全体で162件の空き店舗・低未利用地が発生すると見込まれる。

図表 中心市街地の空き店舗・低未利用地の件数見込み



②空き店舗有効活用事業などの推進

空き店舗の活用にあたっては、空き店舗物件と出店ニーズとのマッチングへの取り組みが重要とされる。本市中心市街地では、蕨市空き店舗有効活用事業補助金として、出店にあたっての改装費（経費の1／2以内、上限50万円）と広告宣伝費（経費の1／2以内、上限10万円）の支援を行うとともに、その実施においては、一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会が空き店舗物件の抽出や出店ニーズとのマッチング、補助金申請受付事務などを実施している。

蕨市と一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会の協働による空き店舗有効活用事業については、平成23年度3件、平成24年度2件、平成25年度2件の事業実施の実績（平成24年度と25年度については、2件のうち1件は、物件マッチング後、補助金未利用による自己資金のみでの出店）があり、今後、補助事業対象物件の周知の徹底やより一層の出店者情報の収集などの取り組み拡充を図るものである。

また、コミュニティビジネス支援事業や中仙道蕨宿手づくり体験工房整備事業などに基づき、出店ニーズの掘り起こしへの取り組みとともに、市民活動からの起業支援や活動拠点としての空き店舗活用などの推進を図る。

それらの事業により、下表のような29件の空き店舗の有効活用を実施する。

事業名称	実施時期	空き店舗有効活用件数など	
空き店舗有効活用事業	継続事業実施 （平成27年度～平成31年度）	20件	4件（蕨市空き店舗有効活用事業補助金対象）×5ケ年度 蕨市空き店舗有効活用事業補助金を活用し、蕨市にぎわいまちづくり連合会の事業参画による一般出店者と空き店舗のマッチング。 ※蕨市空き店舗有効活用事業は、平成23年度の事業実施以来、空き店舗

			物件と出店者のマッチング、及び出店者への補助が呼び水になっており、今後、毎年度の補助対象件数(予算措置)を4件以上とし、確実な事業実施を図る。
コミュニティビジネス支援事業	継続事業実施 (平成27年度～平成31年度)	5件	1件×5ケ年度 空き店舗での起業を誘発。 既存施設活用・魅力発信事業との連携 (蔵ふれあいステーション「たまた箱」及びワンデイシェフレストラン「ぷらっと」出店者の開業支援) また、蔵市コミュニティビジネス講座(平成23年度開始 平成25年度までの受講生39名)や“わらび学びあいカレッジ”の各種講座の受講生(平成25年度受講生8,361名)、“わらびネットワークステーション”登録団体(平成26年10月末日現在205団体)等の中で、自立開業・ビジネス展開を目指す者及び団体を支援し、空き店舗活用の誘発を図る。
中仙道蔵宿手づくり体験工房整備事業	平成29年度	3件	中仙道蔵宿手づくり体験工房：1件 蔵宿手作り伝承事業による空き店舗の週末利用：2件
「わらびりんご」ビジネス展開事業	平成27年度～平成29年度	1件	「わらびりんご」を活用した商品化企画・販売拠点の整備。
合 計		29件	

③低未利用地の有効活用の推進

空地・駐車場という低未利用地の有効活用にあたっては、土地の所有者の理解と協力が求められる。

それらの土地活用にあたっては、商業・業務系の都市開発が望まれるが、テナントリーシングに対する所有者の不安などに基づく困難性がある。

そのため、都心への通勤利便性や駅からの歩行圏内としての居住ニーズに対応した土地活用として、一般社団法人蔵市にぎわいまちづくり連合会や不動産・建設関連事業所などによる民間活力に基づくわらび街なか共同住宅供給事業を推進し、低未利用地の有効活用の促進を図る。それらの都市開発事業の計画に際して、上層部の住宅利用と低層部への商業・業務床の誘導などについて地権者の理解と協力の醸成を図るものとする。

また、中心市街地における都市開発インパクトとして、中央第一地区まちづくり事業や蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の進捗に基づき、民間主体の都市開発の喚起を図る。それらの事業により、下表のような15件の低未利用地の有効活用を実施する。

事業名称など	実施時期	低未利用地の有効活用件数など	
わらび街なか共同住宅供給事業	平成27年度～平成31年度	10件	2件×5ケ年度 民間活力による都市開発事業の誘導。 地権者と不動産・建設事業者などの連携を図り、店舗併用住宅、賃貸集合住宅、分譲マンション、一戸建て住宅など、立地環境や敷地規模に応じた適正な土地活用の誘導を図る。
都市基盤整備の開発インパクトによる事業化誘発	平成27年度～平成31年度	5件	中央第一地区まちづくり事業や蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の進捗に基づく民間主体の都市開発の喚起。 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業区域周辺の駐車場の有効活用などによる建築誘導。
合 計		15件	

(2) 休日の歩行者・自転車通行量の向上

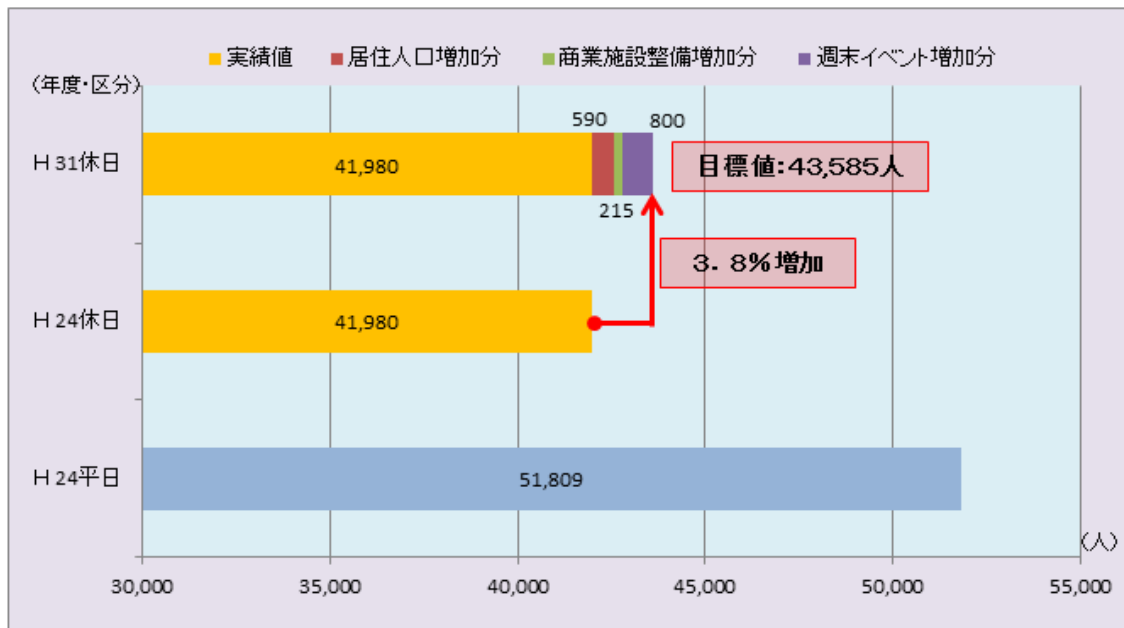
1) 目標値の設定

中心市街地の活性化へ向けては、来街目的の多様化による賑わい性の創出による歩行者・自転車通行量の全体的な底上げが求められる。

また、高密度な居住者に支えられるとともに、居住者などに生活魅力を実感できるまちづくりの推進を図るためには、来街目的施設の整備とともに、週末・休日の来街機会の創出による平日と休日の歩行者・自転車通行量の差を縮小することが求められる。

そのため、基本方針「愛着をもって誇れる個性と利便性を備えたまちづくり」の実現を目指して、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）や蕨宿“食”の交流拠点整備事業による来街目的施設の整備とともに、商店街イベントの強化による休日の来街機会を創出し、『来街目的の多様化による賑わい創出』を図ることにより、平成31年度の休日の歩行者・自転車通行量（調査地点9箇所の10時間合計）の目標値を43,585人（平成24年度の歩行者・自転車通行量の41,980人から3.8%増加）に設定する。

図表 中心市街地の休日の歩行者・自転車通行量(調査地点9箇所の10時間合計)の目標値



2) 目標値の算出方法

①中心市街地の歩行者・自転車通行量の特性

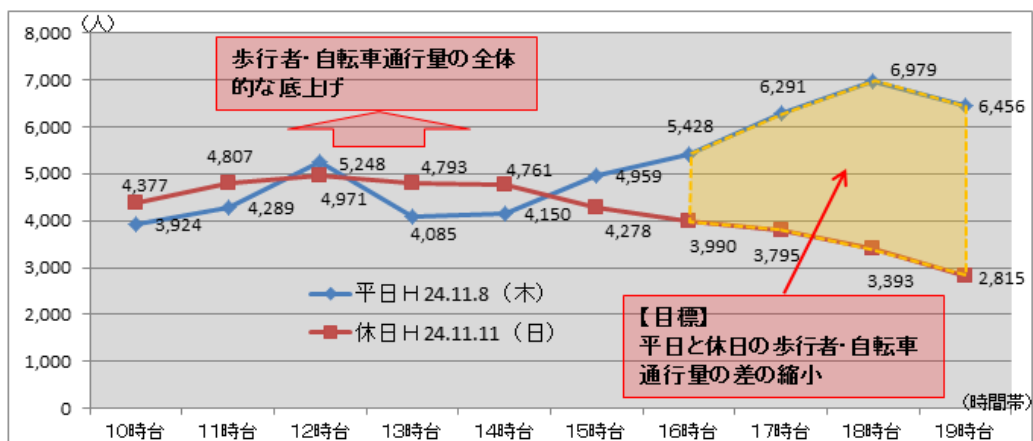
本市中心市街地における平成24年度の調査地点9箇所の10時間合計の歩行者・自転車通行量は、平日51,809人、休日41,980人となっており、ベッドタウン的な通勤通学行動に依存した来街特性を有している。

調査地点別にみても、半数の調査地点で10時間合計の歩行者・自転車通行量が平日よりも休日の方が下回っている。

また、時間帯別の動態を見ると、平日と休日で夕方以降の歩行者・自転車通行量の格差が大きい。

図表 調査地点別の歩行者・自転車通行量(10時間合計)

	蕨宿	蕨中央	蕨銀座	蕨西口 ①	蕨西口 ②	みゆき	駅西口 前	ぶぎん	塚越	合計 (9か所)
平日	1,437	4,989	6,577	5,863	3,363	3,206	7,209	8,101	11,064	51,809
休日	918	2,913	4,894	4,702	2,244	2,627	5,702	7,273	10,707	41,980



②来街目的の多様化による賑わい性の創出のための取り組み

中心市街地における歩行者・自転車通行量の増加と平日と休日の格差の縮小を図るために、下記のような取り組みを実施する。

	取り組み事業
A：居住人口増加による来街	● 『蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）』に伴う居住人口増加による外出及び街なか回遊機会の増加。
B：商業施設整備による来街	● 『蕨宿“食”の交流拠点整備事業』による中山道蕨宿への観光来街とともに、新たな来街目的の付加。
C：週末イベントによる集客	● 毎週末に商店街持ち回りで、飲食店などの参画による『四季を味わう“日曜日の夕べ”交流会事業』の開催による来街機会の増加。平日と歩行者・自転車通行量の差が大きい週末の夕方に開催。 ● 『ワンデイシェフレストラン「ぷらっと」にぎわい強化事業』に基づく週末ミニコンサートなどのイベント展開による来街機会の増加。 ● 『東口コミュニティ・ショッピング道路整備事業』と一体的に実施する『東口コミュニティ・ショッピング道路活用販売促進事業』による来街機会の増加。

③取り組み事業の実施に基づく歩行者・自転車通行量の算定

A：居住人口増加による来街

蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）に伴う居住人口増加により、居住者の外出行動による歩行者・自転車通行量が発生することが見込まれる。居住者の外出・往来による居住人口の倍数の歩行者・自転車通行量が想定されるが、歩留まり（外出率50％と想定）を考慮し、居住人口相当を計上する。

○ 歩行者・自転車通行量発現ポイント：駅西口前590人

B：商業施設整備による来街

商業施設整備による売上額の目標値及び客単価に基づき、来店者数を算定した。新規商業施設整備に伴う来店者数が、下記の歩行者・自転車通行量として発現することが見込まれる。

○ 歩行者・自転車通行量発現ポイント：中山道蕨宿商店街215人

	蕨宿“食”の交流拠点整備事業における算定
①店舗面積（坪）	85
②売上坪単価（千円/坪）	1,521
③年間販売額（千円/年） ①×②	129,285

④客単価（千円/人）	2.0
⑤年間来店者数 ③÷④	64,643
⑥1日当たり来店者数【歩行者・自転車通行量】 ※年間300日営業	215

資料：小企業の経営指標（日本政策金融公庫総合研究所編 2008年）

※蕨宿“食”の交流拠点整備事業の売上坪単価は、日本料理店の人口15万人未満の都市の平均。

※蕨宿“食”の交流拠点は、観光行動など広域からの自動車利用による来街も想定されるが、市役所駐車場の週末・休日開放などによる中山道蕨宿の散策行動の誘発と賑わい性の創出を誘導する。

C：週末イベントによる集客

週末の中心市街地における楽しさの創出と既存飲食店舗の魅力のPRを図るために、下記の商店街グルーピングにより、毎週末に中心市街地内の2商店街担当割して、『四季を味わう“日曜日の夕べ”交流会事業』を開催する。また、各商店街での実施にあたっては、ドリンクラリーなどによる街なか回遊を促し、歩行者流動の誘発を図る。

『四季を味わう“日曜日の夕べ”交流会事業』の実施による集客・歩行者流動数は、中仙道蕨宿商店街振興組合が過年度から実施している類似事業の“日曜日の夕べ、中山道を賑やかにする会”の実績値200人/回を採用した。

また、“四季を味わう交流会”は、一般参加とともに、本市において活発に取り組まれている市民活動団体会員（中心市街地などで活動する市民活動団体：155団体、延べ会員約10万人）の交流・コミュニティビジネス創出機会として、“四季を味わう交流会”友の会の設立と会員参加を募り、集客確保を図る。

■ “四季を味わう交流会”の担当割による賑わいづくりの拡充

第1週担当	第2週担当	第3週担当	第4週担当
中仙道蕨宿商店街振興組合	蕨中央商店会	蕨銀座商店街協同組合	ぶぎん通り商店会
塚越商店会	蕨中央一番街商店会	蕨西口みゆき商店会	蕨西口商店街協同組合

『ワンデイシェフレストラン「ぷらっと」にぎわい強化事業』による「ぷらっと」店内及び店頭オープンスペースでのミニコンサート、『東口コミュニティ・ショッピング道路活用販売促進事業』による会員店舗回遊イベント（一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会との連携によるくらしのポイントセールなど）についても、毎週末の開催により『四季を味わう“日曜日の夕べ”交流会事業』と同程度の集客を図るものであり、200人/回（毎週末）を採用した。

○ 歩行者・自転車通行量発現ポイント：300人（商店街調査ポイント当たり150人×2箇所）

○ 歩行者・自転車通行量発現ポイント：蕨銀座商店街200人

○ 歩行者・自転車通行量発現ポイント：塚越商店会200人

■歩行者・自転車通行量の調査ポイント別の増加量

	蕨宿	蕨中央	蕨銀座	蕨西口 ①	蕨西口 ②	みゆき	駅西口 前	ぶざん	塚越	合 計
休日現況値	918	2,913	4,894	4,702	2,244	2,627	5,702	7,273	10,707	41,980
居住人口増加分							590 [H31]			590
商業施設整備増分	215 [H28]									215
週末集客イベント増分										
日曜日の タベ(毎週 末2箇所 で実施)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	400
ぶらっとイ ベント			200 [H27]							200
東口コミュ ニティ・ショ ッピング販 売促進									200 [H27]	200
合 計										43,585

[年次]：歩行者・自転車通行量の発現時期

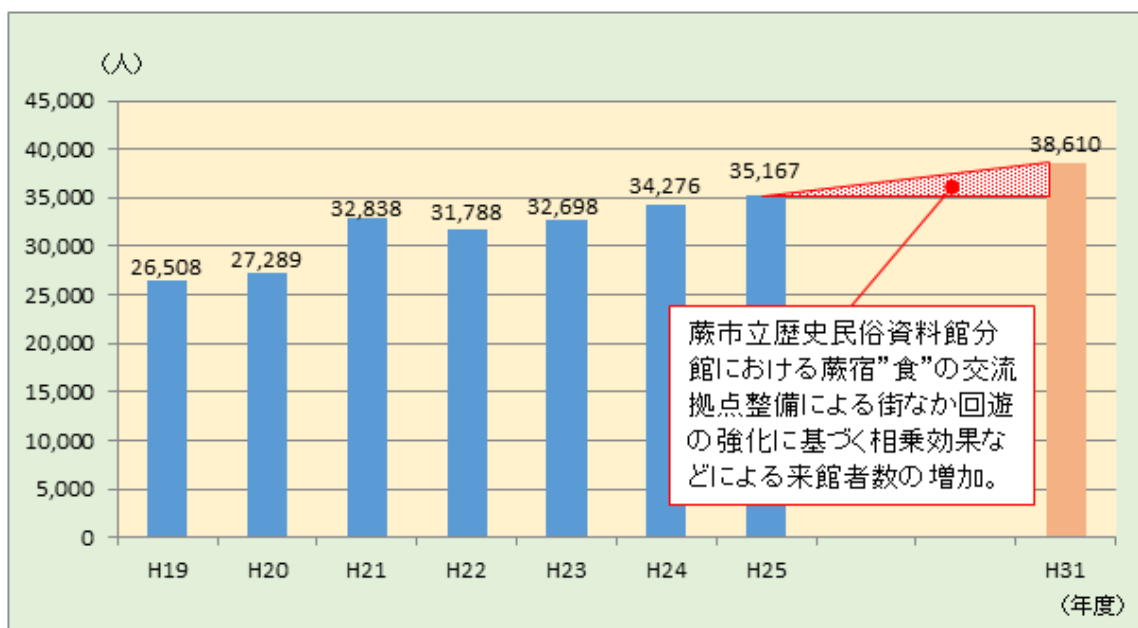
(3) 蕨市立歴史民俗資料館の来館者数

1) 目標値の設定

蕨市立歴史民俗資料館の来館者数については、経年的に統計データを取得しており、中心市街地の賑わいの創出に基づき、周辺施設整備との連携による街なか回遊の相乗効果が期待される。

そのため、「愛着をもって誇れる個性と利便性を備えたまちづくり」の実現により、蕨市立歴史民俗資料館の来館者数の平成31年度の目標値を38,610人(平成25年度の35,167人から9.8%増加)に設定する。

■蕨市立歴史民俗資料館の来館者数の目標値



2) 目標値の算出方法

蕨市立歴史民俗資料館は、中山道蕨宿の蕨本陣跡の隣りにあり、本市の歴史・文化・芸術の展示・学習の場として無料で公開している。

蕨市が甚大な空襲被害を受けた歴史的経緯を踏まえ、開館以来の継続事業として毎年開催している「平和祈念展」などの企画展示を行うことにより安定的な来館者数を確保している。また、近年においては、蕨市ゆかりの芸術家の作品を紹介する特別展等を開催し、蕨市内外から多くの来館者が訪れている。平成24年度は、「蕨宿開設400年」を記念して、10月から12月にかけてオータムギャラリーを開催したほか、平成25年度は、蕨駅開業120周年事業とのタイアップなどにより、直近3ケ年度は来館者の増加が図られている。

蕨市立歴史民俗資料館においては、今後ともそれらの取り組みとともに、蕨市固有の歴史・文化や時節に応じた定期的な企画展のより一層の充実を推進し、近年の約34,000人（平成23年～平成25年度の実績値平均34,047人）の安定的な来館者数の確保を図る。

さらに、下表に示す蕨宿“食”の交流拠点整備事業や中山道蕨宿手づくり体験工房館の整備、蕨宿観光パッケージ商品化事業、蕨宿広域連携誘客事業などの回遊行動誘発事業の実施により、4,610人の来館者の増加を図り、近年の約34,000人と合わせて、平成31年度の目標値を38,610人とする。

事業名称など	実施時期	事業実施による蕨市立歴史民俗資料館への来館者数増加人数	
蕨宿“食”の交流拠点整備事業	平成28年度	1,935人	蕨宿“食”の交流拠点整備による来店者数64,500人／年（215人×300日稼動）の約3%の1,935人の回遊・散策行動に伴う蕨市立歴史民俗資料館への立ち寄り来館の誘発を図る。
蕨宿観光パッケージ商品化事業	平成28年度～29年度	360人	中山道蕨宿の旧商家めぐりや蕨宿“食”の交流拠点での会食などをセットにした散策観光行動の商品化を行い、360人（10人×3組／月×12ヶ月）の蕨市立歴史民俗資料館への来館誘発を図る。
蕨宿広域連携誘客事業	平成28年度～30年度	200人	昭和62年に中山道全国協議会が設立（69次の宿場）され、中山道蕨宿においても過去2回の中山道サミットの開催地になっている。また、県内の路地を活かしたまちづくり団体のネットワークである埼玉路地まち倶楽部の会員でもある。それら団体との交流事業（20団体×10人／回）による中山道蕨宿への来訪及び蕨市立歴史民俗資料館への来館誘発を図る。
蕨宿手作り伝承事業	平成29年度～31年度	180人	空き店舗などでの月1回の機織り体験機会（15人／回×12回）の提供に合わせた蕨市立歴史民俗資料館での機産業の学習会の開催による来館誘発を図る。

中仙道蕨宿手づくり体験工房館整備事業	平成29年度	1,935人	機織りなどの製販一体型の体験工房の整備により、蕨宿“食”の交流拠点と蕨市立歴史民俗資料館の相互回遊行動による来館誘発（蕨宿“食”の交流拠点から同数の来館）を図る。
合 計		4,610人	

（４）「蕨駅周辺の整備」と「商店街の活性化」への満足度の向上

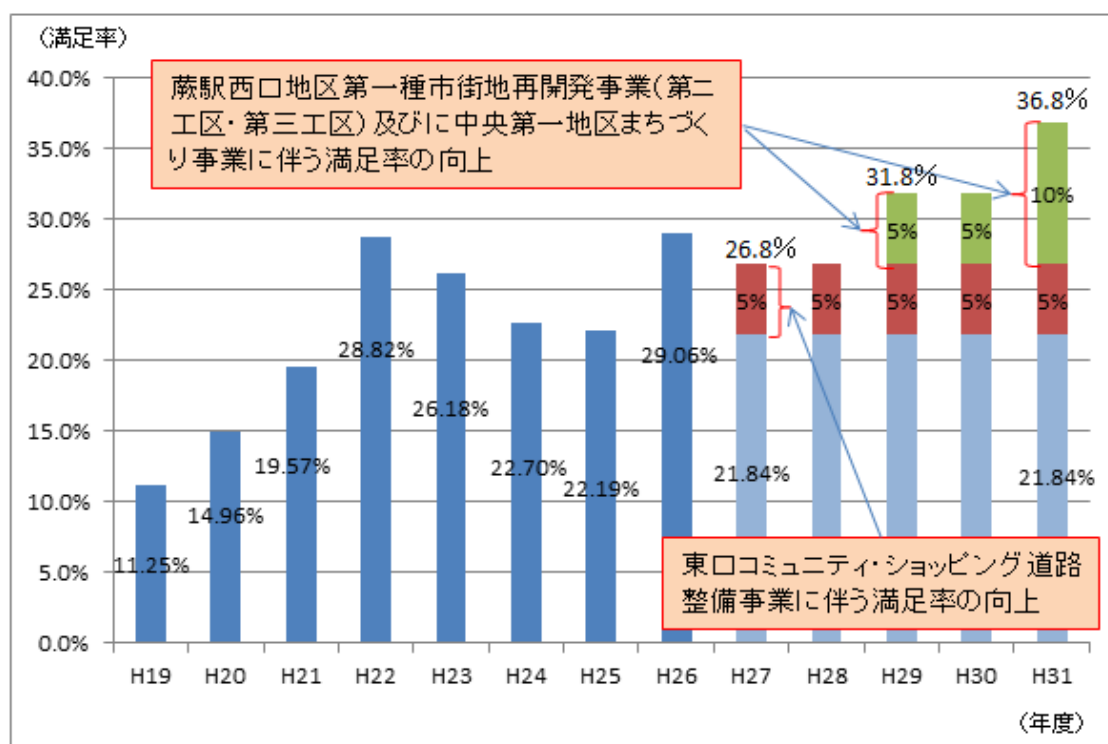
１）目標値の設定

中心市街地の活性化に係る重点施策としては、「蕨駅周辺の整備」と「商店街の活性化」があるが、市民意識調査においては、それらの重要度について、各種施策の中でも平均的な評価であるが、満足度については低位な状況である。

中心市街地の活性化に向けては、市民・事業者の参画と連携に基づく官民協働の活性化事業の推進が求められ、活性化の進捗過程においては、「蕨駅周辺の整備」と「商店街の活性化」について市民から評価を得ることが必要不可欠である。

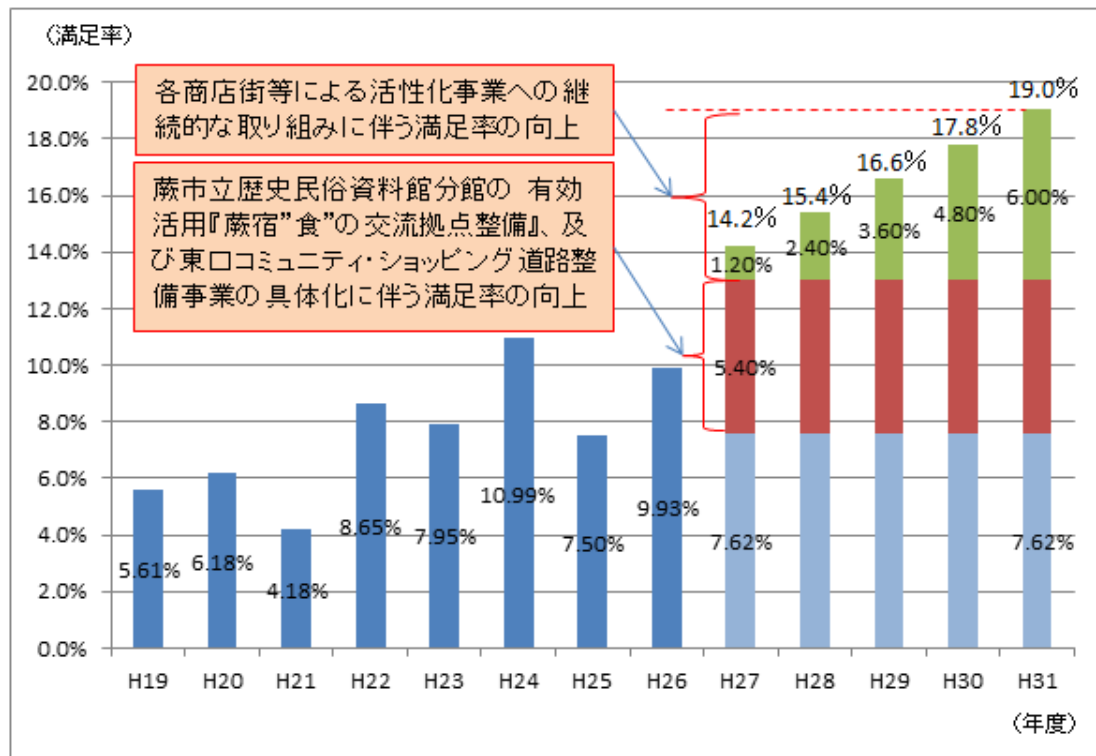
そのため、「コンパクトな都市規模ならではの都市活力を創出するまちづくり」と「愛着をもって誇れる個性と利便性を備えたまちづくり」の実現を目指して、東口コミュニティ・ショッピング道路整備事業や蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）、中央第一地区まちづくり事業を実施することにより、『中心市街地への市民の支持向上』を図り、平成31年度の「蕨駅周辺の整備」に関する満足率の目標値を36.8%（平成26年度の満足率29.06%から7.7%の増加）に設定する。

■市民意識調査における「蕨駅周辺の整備」に関する満足率の目標値



また、蕨市立歴史民俗資料館分館の有効活用による『蕨宿“食”の交流拠点整備』の事業実施とともに、各商店街等による活性化事業への継続的な取り組みを実施することにより、『中心市街地への市民の支持向上』を図り、平成31年度の「商店街の活性化」に関する満足率の目標値を19.0%（平成26年度の満足率9.93%から9.1%の増加）に設定する。

■市民意識調査における「商店街の活性化」に関する満足率の目標値



2) 目標値の算出方法

①蕨駅周辺の整備の満足率

市民意識調査では、蕨駅周辺の整備に関して「満足している」及び「どちらかといえば満足している」との回答が平成19年度調査では11.25%であったが、平成26年度には29.06%に増加している。

その推移の過程では、平成22年度に28.82%と高い値を新値している。これは、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）が平成19年度に着工し、平成22年度に竣工したことによるものである。

平成23年度から25年度に満足度が低下しているのは、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）の竣工以降、さらなる蕨駅周辺の整備の必要性に対する市民意向の表れと思われる。

一方、平成26年度から始まった市の最上位計画『「コンパクトシティ蕨」将来ビジョン』において、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）の事業化が位置づけられており、蕨駅周辺の整備への期待の高まりの結果、平成26年度には29.06%に向上したものとする。

■市民意識調査における「蕨駅周辺の整備」に関する満足率

	満足率 %	満足してい る	どちらかと いえば満足 している	どちらとも いえない	どちらかと いえば満足 していない	満足してい ない	わからない	全回 答数
H19	11.25%	22	95	313	357	183	70	1,040
H20	14.96%	10	44	100	83	91	33	361
H21	19.57%	9	63	111	74	83	28	368
H22	28.82%	19	81	107	50	57	33	347
H23	26.18%	19	86	128	75	60	33	401
H24	22.70%	40	170	304	186	176	49	925
H25	22.19%	13	58	106	60	59	24	320
H26	29.06%	21	97	114	75	76	23	406

出典：蕨市市民意識調査

蕨駅周辺における魅力づくりや都市機能の集積の向上などに向けては、段階的・継続的な事業化誘導を図るものであるが、定性的な市民ニーズ・市民の評価としては、ハード整備の具体化が認識できる段階での満足度が向上するものである。

そのため、下記のような事業スケジュールに基づき、都市整備プロジェクトの実施に伴う事業効果の発現が見込まれる。

- 東口コミュニティ・ショッピング道路整備事業（平成２７年度～２９年度）：整備事業の具体化が図られる平成２７年度から、事業効果による満足度の向上。
- 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）（平成２８年度～３１年度）：平成３１年度の事業化による満足度の発現・向上。
- 中央第一地区まちづくり事業（平成２６年度～３１年度）：地区計画制度などを活用した段階的な整備により事業効果が見込まれるため、平成２９年度からの満足度の向上。

蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）が着工した平成１９年度から平成２６年度現在までの満足率の平均値２１．８４％（過年度の事業進捗経緯に基づく事業完了までの要望と事業の進展への期待が合いまった平均的评价）を基準値とする。

上記の蕨駅周辺における都市整備プロジェクトの事業実施に伴う市民の満足度としては、事業の具体化・効果の発現時点に５％（≒蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）の工事進捗が目に見える形で満足率の向上が図られた平成２０年度～２１年度の増加分４．６％）の満足率の向上が図られる。また、継続的な事業展開により、それらの満足度は維持されるものと見込まれ、平成３１年度における蕨駅周辺の整備の満足率は３６．８％に向上する。

■「蕨駅周辺の整備」に関する満足率の増減算定

		H27	H28	H29	H30	H31
満足率の基準値(H19－H26平均)		21.84	21.84	21.84	21.84	21.84
事業効果による 増加見込み	東口コミュニティ・ショッピング道路整備事業	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	中央第一地区まちづくり事業			5.00	5.00	5.00
	蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業					5.00
満足度の算定値		26.84	26.84	31.84	31.84	36.84

②商店街の活性化の満足率

市民意識調査では、商店街の活性化に関して「満足している」及び「どちらかといえば満足している」との回答が平成19年度調査では5.61%であったが、平成26年度には9.93%に増加している。

その推移の過程では、平成22年度に蕨市商店街連合会を発展的に解消して新たなまちづくり推進組織として“一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会”の設立、西口駅前通りに“ワンデイシェフレストランぷらっと”の整備・オープンなど、商店街活性化へ向けて具体的な取り組みが図られた。また、一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会では、地域支え合い事業やくらしのポイント事業の実施、蕨市空き店舗有効活用事業への参画など、継続的な事業展開を図っており、市民意識調査における商店街活性化についての満足率の向上に寄与している。

しかし、商業機能の新規立地の進展が少ない中で、平成24年度から25年度には、満足率の低下が生じた。

■市民意識調査における「商店街の活性化」に関する満足率

	満足率%	満足している	どちらか といえば 満足している	どちらとも いえない	どちらか といえば 満足していない	満足していない	わからない	全回答数
H19	5.61%	14	44	289	298	205	183	1,033
H20	6.18%	5	17	106	66	87	75	356
H21	4.18%	4	11	89	74	93	88	359
H22	8.65%	5	25	121	65	62	69	347
H23	7.95%	8	23	118	85	74	82	390
H24	10.99%	25	74	273	189	191	149	901
H25	7.50%	3	21	94	65	75	62	320
H26	9.93%	9	31	120	83	99	61	403

出典：蕨市市民意識調査

そのような中で、中心市街地活性化事業の中でも蕨市立歴史民俗資料館分館の活用については、市民から『蕨宿“食”の交流拠点』としての整備への期待が大きく、“一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会”の設立時と同様の市民評価を得ることが見込まれ、満足率の向上が図れる。

- 『“食”の交流拠点』整備（平成28年度）、及び東口コミュニティ・ショッピング道路整備事業の具体化（平成27年度）による満足率の向上：約5.4%＝平成24年度満足率10.99%－平成19年度の満足率5.61%

さらに、蕨駅東口においては、官民連携によるハード・ソフト両面での活性化へ向けての効果的な事業として、都市再生整備計画事業（塚越地区）の立案による東口コミュニティ・ショッピング道路整備事業の整備内容の具体化が図られる。

また、東口コミュニティ・ショッピング道路整備事業の整備実施などのハード事業と相まって、各商店街等による活性化事業への継続的な取り組みにより、“一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会”の設立以降と同様の満足率の段階的・持続的な向上が見込まれる。

- 各商店街等による活性化事業への継続的な取り組みによる満足率の向上:約1.2%
 /年=(平成24年度満足率10.99%-平成22年度の満足率8.56%)÷
 2年

商店街の活性化に関する満足度は、平成19年度から平成26年度現在までの満足率の
 平均値7.62%(過年度の事業進捗経緯に基づく事業完了までの要望と事業の進展への
 期待が合いまった平均的評価)を基準値として、事業への取り組みによる増加分を加算し
 て設定する。

■「商店街の活性化」に関する満足率の増減算定

		H27	H28	H29	H30	H31
満足率の基準値(H19-H26平均)		7.62	7.62	7.62	7.62	7.62
事業効果に よる増加見 込み	『“食”の交流拠点』整備、東口コミュ ニティ・ショッピング道路整備事業	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
	各商店街等による活性化事業への 継続的な取り組み	1.20	2.40	3.60	4.80	6.00
満足度の算定値		14.22	15.42	16.62	17.82	19.02

[5]フォローアップについて

(1) フォローアップの時期について

本市の中心市街地活性化にあたっては、計画終了年次の平成31年度において、それぞ
 れ設定した目標の達成を目指すものであるが、計画終了年次以前においても、目標ごと
 に下記の時期にフォローアップを実施する。

目標値の項目	フォローアップの時期
①空き店舗・低未利用地 (空き店舗、空地、月極め・時間貸し駐車場の 件数)	○ 目標年度の平成31年度まで 毎年度
②歩行者・自転車通行量 (休日の調査地点9箇所・10時間合計値)	○ 目標年度の平成31年度まで 毎年度
③蕨市立歴史民俗資料館の来館者数	○ 目標年度の平成31年度まで 毎年度
④「蕨駅周辺の整備」と「商店街の活性化」の満 足率 (市民意識調査における重点施策に関する満足度 評価での「満足している」及び「どちらかとい えば満足している」回答比率)	○ 目標年度の平成31年度まで 毎年度

(2) フォローアップの方法

1) 空き店舗・低未利用地

事業の進捗状況について毎年次計画に基づき確認するとともに、事業効果の発現状況と
 目標の達成状況について毎年度、空き店舗・低未利用地の現地調査の実施により検証し、

必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じる。

空き店舗・低未利用地の有効活用事業においては、一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会との連携や民間活力に基づく事業実施が求められるため、中心市街地活性化協議会との連携による事業の進行管理の徹底を図る。

2) 歩行者・自転車通行量

事業の進捗状況について毎年次計画に基づき確認するとともに、事業効果の発現状況と目標の達成状況について毎年度、中心市街地内9調査地点での休日・平日別の10時間歩行者・自転車通行量調査を実施・検証し、必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じる。

歩行者・自転車通行量の増加に向けては、商店街事業の推進とともに、『蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）』における複合型都市機能の適正な導入などを図り、来街目的のさらなる付加・強化に努める。

3) 蕨市立歴史民俗資料館の来館者数

事業の進捗状況について毎年次計画に基づき確認するとともに、事業効果の発現状況と目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じる。

蕨市立歴史民俗資料館分館における蕨宿“食”の交流拠点整備や蕨宿観光パッケージ商品化事業、蕨宿広域連携誘客事業の実施による効果発現が重要であり、それら事業連携効果の検証も行う。

4) 「蕨駅周辺の整備」と「商店街の活性化」の満足率

事業の進捗状況について毎年次計画に基づき確認するとともに、事業効果の発現状況と目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じる。

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

[1]市街地の整備改善の必要性

(1) 現状

- 本市中心市街地の大半は、市街地開発事業が未整備の状況であり、蕨駅西口駅前通りの後背地には、狹隘道路が存在するなど、防災面での課題もある。
- 蕨駅西口では、市街地再開発事業が進められ、安全で快適な都市空間の形成が期待される。平成23年度に蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）が事業完了し、集合住宅の導入による街なか居住や複合的な公共公益施設の導入による都市機能の集積などへの貢献が図られた。
- 中央第一地区まちづくり事業については、狹隘道路の整備など、防災性の向上に向けた事業推進が求められている。
- 蕨駅東口の塚越商店会においては、路上駐輪などの発生により、歩行者通行の安全性・快適性に支障をきたしているとともに、駅前の景観面での魅力低下につながっている。

(2) 市街地の整備改善に関する必要性

- 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業、中央第一地区まちづくり事業については、駅周辺の環境整備の充実に対する市民ニーズが高いこともあり、円滑な事業実施が求められる。
- 特に、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）については、本市の顔である蕨駅西口の魅力づくりとして、土地の高度利用と都市機能の更新・集積の形成とともに、第一工区との連続性・一体性のある交通動線・都市空間の形成、鉄道利用とバス・タクシーなどの公共交通のターミナル機能の適正化を図るためにも必要な事業である。
- 中央第一地区まちづくり事業や蕨駅東口の塚越商店会における東口コミュニティ・ショッピング道路整備事業などは、都市基盤整備と一体になった沿道土地利用の適正化などの誘発効果が期待され、効果的な活性化事業の推進を図るためにも必要な事業である。
- 都市計画道路旭町前谷線整備事業は、中心市街地へのアクセス利便性の確保とともに、地区内への通過交通の抑制を図るためにも、早期の事業完了が求められる。

(3) フォローアップの考え方

目標年度の平成31年度まで毎年度、基本計画に位置づけた取り組み事業の進捗調査及び検証を行い、目標指標への効果を把握し、必要に応じて事業の改善などの措置を講ずるものとする。

[2]具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当無し。

(2) ①認定と連携した措置のうち、認定と連携した特例措置に関する事業
該当無し。

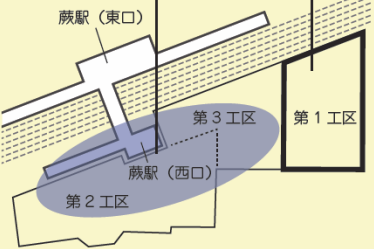
(2) ②認定と連携した措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<u>事業名</u> 中央第一地区まちづくり事業 <u>内容</u> 地区施設の整備とまちづくりルールに基づく土地高度利用と建物更新の誘発 <u>実施時期</u> 平成25年度～	蕨市	中央第一地区においては一部、都市基盤が未整備なところもあり、土地の高度利用が困難、防災面での危険性などが課題となっている。当地区においては、土地区画整理事業による市街地整備及び住環境の改善を目指していたが、事業の長期化や財政投資の困難性などにより、地区計画制度を活用したまちづくり手法による市街地の整備改善を図る。 地区計画による地区施設の整備と民間建築物の連鎖型建替えや新たな住宅供給などを誘発することにより、住宅・住環境の整備による都市活力の創出に寄与する事業である。	<u>支援措置</u> 社会資本整備総合交付金(住宅市街地総合整備事業) <u>実施時期</u> 平成26年度～	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当無し。

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<u>事業名</u> 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業	市街地再開発組合	本事業は、市民が期待する蕨駅前の顔づくりや環境整備ニーズに対応する事業である。 第一工区は、土地の高度利用に	<u>支援措置</u> <u>実施時期</u>	蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業・第一工区は、平成23年度に事業完了

内容 地区を三工区に分けて、街なか居住などを推進するための第一種市街地再開発事業 実施時期 第一工区：平成19年度～23年度 第二工区・第三工区：平成28年度～31年度	より、保育園や公民館、多目的ホールなどの公共公益施設や医療モール、中心市街地のランドマークとなる高層分譲マンションなどを整備し、新たな駅前拠点施設として、平成23年度に事業完了した。総住戸数285戸のマンション供給により、中心市街地における居住人口の確保面に貢献した。 第二工区・第三工区については、第一工区との連続性・一体性に配慮しながら、土地の高度利用により、商業施設や高層都市型住宅整備による複合都市機能を一体的に整備するとともに、蕨駅西口駅前広場や区画街路の整備などを行う。 本市の顔である蕨駅西口における都市空間の魅力づくりや交通環境の整備、新規居住者の確保と都市機能の更新・集積の形成などが図られ、都市活力の創出に寄与するとともに、来街目的の多様化による賑わい性の創出に貢献する。 蕨駅西口市街地再開発事業 市の玄関口にふさわしい計画づくりを進めています 平成22年8月竣工 〔公共公益施設「くるる」 業務施設 住宅施設〕  ※「コンパクトシティ蕨」将来ビジ	
---	--	--

		ョンにおける重点プロジェクトとしての位置づけ		
事業名 東口コミュニティ・ショッピング道路整備事業 内容 塚越商店会における駐輪対策も含めた道路整備事業 実施時期 平成27年度～28年度	蕨市	塚越商店会において、大型店と商店会の連続的・一体的な買物空間の形成を目指して、駐輪対策も含めた道路の環境整備事業により、コミュニティ・ショッピング道路を整備する。 快適で安全な買物・歩車共存道の整備と商店街による賑わい演出活動の展開により、都市活力の創出に寄与するとともに、来街目的の多様化による賑わい性の創出に貢献する。 	支援措置 実施時期	
事業名 都市計画道路旭町前谷線整備事業 内容 都市計画道路の拡幅整備 実施時期 平成10年度～	埼玉県 蕨市	広域から中心市街地へのアクセス道路として、また、地区内への通過交通の抑制を図るために、未整備区間の事業実施について、県と連携して事業推進を図る。 交通環境の適正化に基づき、住宅・住環境の整備による都市活力の創出に寄与する事業である。	支援措置 実施時期	社会資本整備総合交付金（旧地域活力基盤創造交付金）・平成10年度～平成23年度

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

[1] 都市福利施設の整備の必要性

(1) 現状

- 本市中心市街地には、市役所、市民会館、蕨市立病院、商工会館などの基幹的な公共公益施設が立地している。
- また、蕨市立歴史民俗資料館が立地する中山道蕨宿や三学院、和楽備神社や蕨城址などの歴史・文化資源があり、広域来訪の目的施設となっている。
- 本市においては、市民活動が活発に行われており、多くの市民活動団体が中心市街地内の公共施設を活動拠点としているとともに、中心市街地を活動エリアに含む市民活動団体も多数ある。
- 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）の事業実施により、「旭町公民館」や「蕨市立文化ホールくるる」が整備された。

(2) 都市福利施設の整備の必要性

- 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）の事業化により、複合的な都市機能の更新と新たな都市機能の集積向上が図られ、中心市街地への来街機会の多様化に寄与するものである。
- 中央第一地区まちづくり事業においては、民間事業による建物の再築や土地活用事業を推進することにより、新たな商業・業務施設の誘発などが期待され、都市機能の集積と来街機会の多様化に寄与するものである。
- 活発な市民活動を促進・支援するために、活動拠点となっている公共施設の利用促進や利便性向上を図るための施設運営の拡充、より一層の市民活動の支援体制の充実が求められる。

(3) フォローアップの考え方

目標年度の平成31年度まで毎年度、基本計画に位置づけた取り組み事業の進捗調査及び検証を行い、目標指標への効果を把握し、必要に応じて事業の改善などの措置を講ずるものとする。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当無し。

(2) ①認定と連携した措置のうち、認定と連携した特例措置に関する事業
該当無し。

(2) ②認定と連携した措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<u>事業名</u> 中央第一地区まちづくり事業 【再掲】 <u>内容</u> 地区施設の整備とまちづくりルールに基づく土地高度利用と建物更新の誘発 <u>実施時期</u> 平成25年度～	蕨市	中央第一地区においては一部、都市基盤が未整備なところもあり、土地の高度利用が困難、防災面での危険性などが課題となっている。当地区においては、土地区画整理事業による市街地整備及び住環境の改善を目指していたが、事業の長期化や財政投資の困難性などにより、地区計画制度を活用したまちづくり手法による市街地の整備改善を図る。 地区計画による地区施設の整備と民間建築物の連鎖型建替えや新たな住宅供給などを誘発することにより、住宅・住環境の整備による都市活力の創出に寄与する事業である。	<u>支援措置</u> 社会資本整備総合交付金(住宅市街地総合整備事業) <u>実施時期</u> 平成26年度～	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当無し。

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業 【再掲】 内容 地区を三工区に分けて、街なか居住などを推進するための第一種市街地再開発事業 実施時期 第一工区：平成19年度～23年度 第二工区・第三工区：平成28年度～31年度	市街地再開発組合	本事業は、市民が期待する蕨駅前の顔づくりや環境整備ニーズに対応する事業である。 第一工区は、土地の高度利用により、保育園や公民館、多目的ホールなどの公共公益施設や医療モール、中心市街地のランドマークとなる高層分譲マンションなどを整備し、新たな駅前拠点施設として、平成23年度に事業完了した。総住戸数285戸のマンション供給により、中心市街地における居住人口の確保面に貢献した。 第二工区・第三工区については、第一工区との連続性・一体性に配慮しながら、土地の高度利用により、商業施設や高層都市型住宅整備による複合都市機能を一体的に整備するとともに、蕨駅西口駅前広場や区画街路の整備などを行う。 本市の顔である蕨駅西口における都市空間の魅力づくりや交通環境の整備、新規居住者の確保と都市機能の更新・集積の形成などが図られ、生活環境の向上による都市活力の創出に寄与するとともに、来街目的の多様化による賑わい性の創出に貢献する。	支援措置 実施時期	蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業・第一工区は、平成23年度に事業完了

事業名 民営認可保育所設置支援事業 内容 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業(第一工区)において整備される公共公益施設に整備される保育所の整備・運営への支援 実施時期 平成22年度～	蕨市	核家族化の進展や女性の就業機会の多様化などのライフスタイルの変化に対応したまちづくりが求められており、駅前立地という利便性を活かした民営認可保育所の整備・運営に対する支援を行う。 子育て世代の社会参加機会の向上などの面での住環境の整備による都市活力の創出に寄与する事業であるとともに、ついで行動の誘発などが期待され、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 実施時期	整備費(平成22年度実施済):子育て支援対策臨時特例交付金(安心子ども基金) 運営費:保育所運営費国庫負担金、保育所運営費県費負担金
事業名 市民活動・交流支援事業 内容 街なかでの各種団体の活動機会の創出と交流機会の多様化を図る 実施時期 平成27年度～	蕨市 一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会	余暇時間・自由時間の増大傾向の中で、まちへの愛着のより一層の醸成を図るために、各種サークルや消費者団体などの街なかでの活動機会の多様化や交流機会の増大を支援する。 市民会館や中央公民館、また、空き店舗の活用、既存イベントへの多彩な参画などにより、中心市街地への来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 実施時期	

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[1] 街なか居住の推進の必要性	
(1) 現状 - 本市全体の人口停滞傾向の中で、中心市街地における人口は微減傾向で推移している。 - 中心市街地の大半は、市街地開発事業が未整備の状況であり、土地利用の更新が進みづらい状況にある。 - そのため、中心市街地においては、商業経営の廃業後更地化し、駐車場に転用することが多く、低未利用地が増加してきている。 - 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）において、高層分譲マンションが供給され、居住人口が増加した。 (2) 街なか居住の推進の必要性 - 中心市街地の活力の向上を図るためには、居住人口の増加、特に、街なかの生活魅力の向上と一体となった若年世帯の居住の推進が求められる。 - 特に、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第一工区）の事業実施による居住人口の増加効果などを踏まえて、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）の事業実施を図り、蕨駅西口駅前の魅力づくりと一体となった住宅供給が必要とされる。 - また、土地活用事業の推進にあたっては、高齢者世帯などへの建替え・土地活用事業の誘発などに対する取り組み体制の構築が求められ、きめ細かな地権者対応などとともに、民間事業者と連携した推進体制づくりが必要とされる。 (3) フォローアップの考え方 目標年度の平成31年度まで毎年度、基本計画に位置づけた取り組み事業の進捗調査及び検証を行い、目標指標への効果を把握し、必要に応じて事業の改善などの措置を講ずるものとする。	

[2] 具体的事業の内容

- (1) 法に定める特別の措置に関連する事業
- 該当無し。

(2) ①認定と連携した措置のうち、認定と連携した特例措置に関する事業
該当無し。

(2) ②認定と連携した措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<u>事業名</u> 中央第一地区まちづくり事業 【再掲】 <u>内容</u> 地区施設の整備とまちづくりルールに基づく土地高度利用と建物更新の誘発 <u>実施時期</u> 平成25年度～	蕨市	中央第一地区においては一部、都市基盤が未整備なところもあり、土地の高度利用が困難、防災面での危険性などが課題となっている。当地区においては、土地区画整理事業による市街地整備及び住環境の改善を目指していたが、事業の長期化や財政投資の困難性などにより、地区計画制度を活用したまちづくり手法による市街地の整備改善を図る。 地区計画による地区施設の整備と民間建築物の連鎖型建替えや新たな住宅供給などを誘発することにより、住宅・住環境の整備による都市活力の創出に寄与する事業である。	<u>支援措置</u> 社会資本整備総合交付金(住宅市街地総合整備事業) <u>実施時期</u> 平成26年度～	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当無し。

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業 【再掲】 内容 地区を三工区に分けて、街なか居住などを推進するための第一種市街地再開発事業 実施時期 第一工区：平成19年度～23年度 第二工区・第三工区：平成28年度～31年度	市街地再開発組合	本事業は、市民が期待する蕨駅前の顔づくりや環境整備ニーズに対応する事業である。 第一工区は、土地の高度利用により、保育園や公民館、多目的ホールなどの公共公益施設や医療モール、中心市街地のランドマークとなる高層分譲マンションなどを整備し、新たな駅前拠点施設として、平成23年度に事業完了した。総住戸数285戸のマンション供給により、中心市街地における居住人口の確保面に貢献した。 第二工区・第三工区については、第一工区との連続性・一体性に配慮しながら、土地の高度利用により、商業施設や高層都市型住宅整備による複合都市機能を一体的に整備するとともに、蕨駅西口駅前広場や区画街路の整備などを行う。 本市の顔である蕨駅西口における都市空間の魅力づくりや交通環境の整備、新規居住者の確保と都市機能の更新・集積の形成などが図られ、生活環境の向上による都市活力の創出に寄与するとともに、来街目的の多様化による賑わい性の創出に貢献する。	支援措置 実施時期	蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業・第一工区は、平成23年度に事業完了
事業名 わらび街なか共同住宅供給事業	一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会	都市基盤が未整備であることによる土地活用が円滑に進展しない、また、地権者の高齢化による建物建替え更新の低迷などの	支援措置 実施時期	

<u>内容</u> 土地の有効活用、共同建替えの促進による街なか共同住宅の供給支援 <u>実施時期</u> 平成 2 8 年度～ 3 1 年度	民間事業者	状況があり、効果的な土地活用・住宅供給事業の推進が求められる。 一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会と市内の建設会社や不動産会社、設計事務所などが連携・協働して、土地の有効活用に基づく優良建築物等整備事業の推進を図ることにより、住宅・住環境の整備による都市活力の創出に寄与する事業である。		
---	--------------	--	--	--

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

[1] 経済活力の向上の必要性

(1) 現状

- 中心市街地の小売商業は、事業所数、従業者数、年間商品販売額、売場面積ともに減少しており、本市における中心的商業地としての商業集積は維持しているものの、市全体に占めるシェアも低下しつつある。
- 中心市街地には、8つの商店街組織があり、それぞれイベントや販売促進事業に鋭意取り組んでいるが、経営者の高齢化が進んでいる中で後継者の不足などが危惧され、駐車場などの低未利用地の増大など、商業機能の低下が進んでいる。
- 一方、旧法の基本計画及びTMO構想に基づき設置された蕨市中心市街地活性化推進協議会は、現在まで継続して活動しており、蕨駅西口にTMOが整備した商業施設「フレスポワラビ」及び駐車場「ウエストサイドパーキング」の運営など、商店街活動を支援する資金原資の創出面で貢献している。
- また、大規模小売店舗が4店舗立地しており、蕨駅東口の塚越商店会においては、大規模小売店舗と連携・協働した事業活動を実施している。

(2) 商業の活性化の必要性

- 蕨駅周辺の商業地においては、市民の消費生活を支える商業機能の充実が求められる。特に、市民アンケートにおいて、多彩な業種の充実や生活用品の充実などのニーズが大きく、日常生活に密着した商業空間の整備やサービス提供への対応が求められる。
- 一方、中山道蕨宿においては、市民生活に直結した商業機能とともに、歴史的景観・資源を活用した街なか観光に対応したまちづくりの推進が求められる。
- 中心市街地の活性化に向けては、商店街の主体的な事業展開が求められるが、イベントや販売促進事業とともに、来街目的の多様化による誘客への対応が不可欠であり、各種事業展開を支援・推進する体制づくりが求められる。
- そのため、蕨商工会議所の各種事業へのより一層の支援とともに、中心市街地整備推進機構の参画に基づく、新たなまちづくり組織の設置による効果的な活性化事業の展開が求められる。

(3) フォローアップの考え方

目標年度の平成31年度まで毎年度、基本計画に位置づけた取り組み事業の進捗調査及び検証を行い、目標指標への効果を把握し、必要に応じて事業の改善などの措置を講ずるものとする。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当無し。

(2) ①認定と連携した措置のうち、認定と連携した特例措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 蕨宿“食”の交流拠点整備事業 内容 蕨市立歴史民俗資料館分館の有効活用による飲食・交流拠点の整備 実施時期 平成28年度	一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会	中仙道蕨宿商店街においては、歴史・文化的な雰囲気を重視した旧中山道の道路の環境整備や、ファサード統一事業などを実施してきた。 また、蕨市立歴史民俗資料館及び分館が整備されており、観光来訪者も見られるが、より一層の地区内での滞留性の向上や時間消費行動の誘発が求められている。 さらに、蕨市立歴史民俗資料館分館は、明治時代の織物買継商の商家であり、木造平屋寄棟造りの歴史的建築物として、中山道の繁栄を偲ぶことができる建物であるが、一般公開しているにもかかわらず、利用機会が少ない状況にある。 そのため、既存建築物を保存しながら、飲食・休憩機能を付加することにより、市民及び広域来訪者の交流施設として機能することが期待されるとともに、新たな来訪目的施設・立ち寄り集客拠点として、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。 	支援措置 中心市街地再興戦略事業費補助金（先導的、実証的事業） 実施時期 平成28年度	地域商業再生事業（商店街等構造改革調査分析事業）：平成24年度実施 地域商店街活性化事業：平成25年度実施「中仙道蕨宿光と音のページェント」

事業名 蔵宿観光パッケージ商品化事業 内容 蔵宿を楽しむ1日周遊観光商品の開発 実施時期 平成29年度	一般社団法人蔵市にぎわいまちづくり連合会	蔵宿“食”の交流拠点整備事業の実施に合わせて、中仙道蔵宿歴史文化散策ガイドツアーなどの連携により、歴史的建築物や屋敷庭の一般公開の誘導や、宿場まつりや機まつりなどの広域来街イベントなどの実施時とともに定常的な観光誘客の強化を目指した取り組みを図る。 周遊観光パッケージ商品の開発を行うことにより、ソフト面での誘客が図られ、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 中心市街地再興戦略事業費補助金（先導的、実証的事業） 実施時期 平成29年度	
事業名 中仙道蔵宿手づくり体験工房館整備事業 内容 「蔵宿」を中心とする観光回遊行動の誘発を目指して、空き店舗の活用による手づくり体験工房館を整備・運営する 実施時期 平成29年度	中仙道蔵宿商店街振興組合 蔵商工会議所 NPO 法人わらび学びあいカレッジ	平成24年に開設400年の節目を迎えた蔵宿においては、歴史・文化に関係する資源を「蔵ストーリー」として集約することにより、集客ツールの構築と蔵宿の楽しみ方を体験する街歩き行動の誘発が求められる。 また、蔵宿手作り伝承事業を通じて蓄積される人的ネットワークや機織り技術と作品制作のノウハウに基づき、常設の手づくり体験の場の提供により、製販一体型の産業育成が求められる。 蔵宿の空き店舗を活用し、中仙道蔵宿手づくり体験工房館を整備・運営することにより、歴史・文化を背景としたさまざまな体験メニューを提供する立ち寄り拠点の形成と回遊行動による時間消費への対応が図られ、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 中心市街地再興戦略事業費補助金（先導的、実証的事業） 実施時期 平成29年度	
事業名 中仙道蔵宿苗木市・わ	中仙道蔵宿苗木市・わ	旧来から毎年4月1日に行われていたひな市が、昭和30年頃	支援措置 中心市街地活	

らび藤まつり 内容 本市固有の歴史的・伝統的歳事の一つとしての継続的事業実施を支援する 実施時期 昭和33年～	らび藤まつり実行委員会 蕨市 蕨市観光協会	から苗木、植木の販売が中心となり、後に苗木市と呼ばれるようになった。毎年、昭和の日の4月29日に旧中山道を会場に開かれ、草花や苗木の露店が数多く出店する。また、お稚児さん行列、宿場青空ふりいまあけっと、中仙道着物であるこう会など、たくさんのイベントが開催される。 平成21年度からは、中山道蕨宿に位置する三学院を会場に藤まつりを同日開催。樹齢100年以上といわれる藤の一般公開をはじめ、野点や日本舞踊発表会などが開かれる。 中心市街地の伝統と歴史的空間資源を活用した広域来訪を誘発する歳事の一つであり、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	性化ソフト事業 実施時期 平成27年度～31年度	
事業名 わらび機まつり 内容 本市固有の歴史的・伝統的歳事の一つとしての継続的事業実施を支援する 実施時期 昭和28年～	わらび機まつり実行委員会 蕨市 蕨市観光協会	江戸時代末期から明治時代にかけて蕨が綿織物のまちとして栄えるきっかけになった高橋新五郎とその妻いせが祀られている機神社。その機神社に織物業の繁栄を祈願したことに由来するお祭り、毎年8月盛大に行われるイベント。メイン会場は蕨駅西口駅前通りと桜橋通り。七夕装飾コンクールやライブショー、手おどりの披露、農産物の産地直売などの催しが開かれる。 中心市街地発展の歴史と産業を伝承するとともに、広域来訪を誘発する歳事の一つであり、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期 平成27年度～31年度	

事業名 中仙道武州蕨宿宿場まつり 内容 本市固有の歴史的・伝統的歳事の一つとしての継続的事業実施を支援する 実施時期 昭和５８年～	中仙道武州蕨宿宿場まつり実行委員会 蕨市 蕨市観光協会	毎年、文化の日の１１月３日に旧中山道を会場に開かれる。江戸時代の装束に身を包んだミス織姫や宿場小町が中山道を練り歩く恒例の「宿場道中大行列」や、フリーマーケット、宿場サンバパレードなどのほか、毎回趣向を凝らしたイベントが盛りだくさん。「見るまつりから参加するまつり」を合い言葉にした市民参加型のお祭り。 中心市街地の伝統と歴史的空間資源を活用した広域来訪を誘発する歳事の一つであり、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期 平成２７年度～３１年度	
事業名 蕨駅東西口活性化事業（あさがお・ほおずき市＆わらてつまつり） 内容 本市固有の歴史的・伝統的歳事と、地域資源を活かした新たな歳事を一体的に開催することで広域来訪と回遊行動を誘発する 実施時期 昭和４９年～（あさがお・ほおずき市） 平成２５年～（わらてつまつり）	サマー in あさがお・ほおずき市実行委員会 わらてつまつり実行委員会 蕨市 蕨市観光協会	サマー in あさがお・ほおずき市は、東京入谷のあさがお・ほおずき市にあわせ、蕨駅東口の塚越商店会活性化のためのイベントとして、昭和４９年から毎年７月に開催し、中心市街地の夏の風物詩として定着している。 また、平成２５年の蕨駅開業１２０周年を機に始まったわらてつまつりは、毎年７月に蕨駅西口周辺で開催し、市内外から多くの親子連れが訪れ、地域活性化への貢献だけでなく、ＪＲ蕨駅は、世界最初の新幹線電車が蕨工場で造られ、蕨駅から出発した歴史的事実があることから、郷土の歴史を知る教育面での価値もある。 蕨駅東西口で同時期に開催される本市固有の歴史的・伝統的歳事と、地域資源を活かした新たな歳事を一体的に開催することで、広域来訪と回遊行動の更なる誘	支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期 平成２７年度～３１年度	

		発が図られ、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。		
事業名 音楽によるまちづくり推進事業 内容 市内各所で音楽が楽しめる蕨市民音楽祭の開催により、回遊行動を誘発する 実施時期 平成２７年度～	蕨市民音楽祭実行委員会 蕨市 蕨市教育委員会	蕨市民音楽祭は、市内各所で魅力あるプログラム（プロの演奏、アマチュアバンド、吹奏楽等）のコンサートを実施することにより、市民が一日中音楽を楽しむことができ、市内外より多くの方が各会場に集まることで賑わいを創出することを目的とした事業である。 公共施設はもとより、街なかのオープンスペースや商店、飲食店等、様々な場所での音楽イベントの開催により、回遊行動の誘発を図り、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期 平成３０年度～３１年度	

（２）②認定と連携した措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 四季を味わう“日曜日の夕べ”交流会事業 内容 既存店舗参加による食を通じての市民との交流事業 実施時期 平成２３年度～	一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会	毎週末に商店街持ち回りで、飲食店などの参画による“四季を味わう交流会”を開催する。既存店舗のＰＲ促進と、平日との歩行者・自転車通行量の差が大きい週末の夕方に開催することにより、週末の中心市街地の楽しみの提供を図り、来街目的の多様化による賑わい性の創出に貢献する。	支援措置 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 実施時期 平成２７～２８年度	
事業名 東口コミュニティ・シ	塚越商店会 蕨商工会議	路上駐輪対策と一体となった東口コミュニティ・ショッピング	支援措置 中心市街地商業	

ショッピング道路活用 販売促進事業 内容 東口コミュニティ・シ ョッピング道路整備 事業に合わせた販売 促進事業の定期的実 施 実施時期 平成２９年度～３１ 年度	所	道路整備事業による環境演出整 備事業後の道路などへのはみ出 し陳列を禁止する一方、道路空間 を活用したセールスプロモーシ ョン活動などを月１回程度、週末 定期的開催により、商店街の魅力 づくりと個店の活力向上を図る。 道路の環境整備とともに、公共 空間の適正な管理・運営と商店街 の活力強化を一体的に推進する ことにより、来街目的の多様化に よる賑わい創出に貢献する事業 である。	活性化アドバイザー派遣事業 実施時期 平成２９年度～ ３１年度	
事業名 駅東口一番街地域交 流販売促進事業 内容 花の販売や個店の販 売促進事業を通年型 で事業実施する 実施時期 平成２９年度～３１ 年度	塚越商店会	塚越商店会では、毎年あさが お・ほおずき市を開催し、蕨駅東 口の夏の風物詩となっている。 地域により一層親しまれる商 店街の形成と、新規マンション居 住者などとの交流機会の強化を 図るために、通年型で毎月２回 （日曜日）、季節に応じた花の販 売や大道芸などのイベントの開 催、各商店でのサービスの日の開 催などを複合的に実施する。 週末の買物行動時のついで行 動の通年型誘発により、来街目的 の多様化による賑わい創出に貢 献する事業である。 また、花の販売などを通じて、 花による演出や緑化の推進など に貢献し、都市活力の創出と来街 目的の多様化に寄与する事業で ある。	支援措置 中心市街地商業 活性化アドバイ ザー派遣事業 実施時期 平成２９年度～ ３１年度	
事業名 塚越地域連携・交流事 業	塚越商店会 蕨商工会議 所	塚越商店会は、川口市に隣接す る地域に立地しているため、蕨市 民とともに、広域マーケットに対 応した商店街づくりが求められ	支援措置 中心市街地商業 活性化アドバイ ザー派遣事業	

<u>内容</u> 地域の大型店や学校との連携による親しまれる商店街づくりの推進 <u>実施時期</u> 平成２７年度～２８年度		る。 そのため、ザ・プライス蔵店や東武ストア蔵店などの大型店・チェーン店との連携による販売促進事業や、学校教育との連携に基づく地域交流事業（お店探検、子どもあきんど塾）などに取り組むものである。 地域に親しまれる商店街づくりに向けて、さまざまな地域連携・交流機会の創出を図ることにより、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	<u>実施時期</u> 平成２７年度～２８年度	
<u>事業名</u> 安全安心の商店街づくり事業 <u>内容</u> 商店街アーケードの維持管理・改修等による安全安心な商店街の環境形成 <u>実施時期</u> 平成２８年度～２９年度	蔵西口商店街協同組合蔵商工会議所	蔵西口商店街は、蔵駅西口駅前の顔となる商店街であり、本市の商店街のイメージ形成に重要な役割を担っている。 商店街アーケードの老朽化に伴う維持管理の適正化と塗装の塗り替え時における色彩の一新などを図るとともに、防犯カメラの設置や照明のLED化、歩道での路上駐輪や商品のはみ出し陳列の防止などによる安全安心で買物しやすい商店街環境の形成を図る。 アーケード街としての環境美化・整備により、安全安心な買物環境の形成や環境に配慮したまちづくりの展開が図られ、快適な住環境の整備による都市活力の創出に寄与する事業である。 また、安全で快適な買物環境の形成に基づき、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	<u>支援措置</u> 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 <u>実施時期</u> 平成２８年度～２９年度	

<u>事業名</u> 蕨駅西口名物・話題づくり事業 <u>内容</u> 駅前広場のケヤキの活用などによる新たな魅力創出を図る <u>実施時期</u> 平成２７年度～２８年度	蕨西口商店街協同組合 蕨商工会議所	蕨駅西口駅前商店街としてのイメージアップ・魅力強化を目指して、駅前広場のケヤキの活用（縁むすびケヤキなどとしての話題づくりと広域へのアピール）や、ゾーン別の週末店頭販売活動などを行い、商店街への来街訴求力の向上を図る。 地域資源を活用した話題づくりによる情報発信力の強化に寄与し、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	<u>支援措置</u> 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 <u>実施時期</u> 平成２７年度～２８年度	
<u>事業名</u> 既存施設活用・魅力発信事業 <u>内容</u> 蕨ふれあいステーション「たまた箱」及びワンデイシェフレストラン「ぷらっと」との連携による商店街の魅力強化を図る <u>実施時期</u> 平成２７年度～３１年度	蕨銀座商店街協同組合 蕨商工会議所 一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会	商店街内の活性化施設である蕨ふれあいステーション「たまた箱」（レンタルボックスショップ）への運営参画等に基づき、出品者の自立開業支援を行う。 また、ワンデイシェフレストラン「ぷらっと」への運営参画等に基づき、商店街ウィークエンドコンサートの開催・企画の支援を行う。 自立開業新規出店者の創出による商業集積の向上と、「ぷらっと」への来店機会の増加が図られ、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	<u>支援措置</u> 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 <u>実施時期</u> 平成２７年度～２８年度	

事業名 ピアロード再環境整備事業 内容 老朽化した商店街共同施設の再整備などの実施。 実施時期 平成２９年度～３０年度	蕨銀座商店街協同組合 蕨商工会議所	蕨銀座商店街では、街路灯のLED化や防犯カメラの設置の実施に引き続き、中央第一地区まちづくり事業の進捗に合わせて、老朽化している商店街の道路空間（ピアロード）の環境整備・魅力の再生に取り組む。 買物空間としての商店街共同施設の更新・美化と社会貢献により、生活の場としての魅力強化が図られ、快適な住環境の整備による都市活力の創出に寄与する事業である。	支援措置 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 実施時期 平成２９年度～３０年度	
事業名 蕨中央プロモーション事業 内容 蕨中央商店会の会員店舗の魅力発信とともに、地域に親しまれる商店街づくりを図る。 実施時期 平成２７年度～２９年度	蕨中央商店会 蕨商工会議所	商店街周辺の市民会館や蕨商工会館などとともに、来訪者をもてなすコンベンションタウンの形成を目指して、市民会館ロビーなどの地域情報コーナーなどを活用し、会員店舗のおすすめ商品・メニューなど紹介を行う。また、飲食店の個性に合わせた県内のＢ級グルメの提供など、Ｂ級グルメの情報発信と地域間交流の機会創出を図る。 日常的な商店街プロモーション活動や地域との交流事業として、街路灯のイルミネーションやバナーフラッグによる演出とともに、市民会館で活動する各種サークルなどの発表会の店頭掲示や空き店舗を活用した発表の場の提供、街なかあいさつ運動（お客さんだけでなく、通りすがりの人にも朝・晩あいさつする）の推進などにより、地域からの訴求力の向上を図る。 商店街の存在感をアピールするソフト事業としてのプロモー	支援措置 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 実施時期 平成２７年度～２９年度	

		ション活動を行うことにより、周辺施設との回遊行動が誘発されるため、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。		
事業名 ぶぎん通り商店街アピール事業 内容 ぶぎんノスタルジックわくわくフェス事業に基づく商店街の魅力強化や情報発信・アピールを実施する 実施時期 平成２７年度～３１年度	ぶぎん通り商店会 蕨商工会議所	レトロな面影が感じられるぶぎん通り商店会の一角を通行止めにし、クラシックカーの展示や模擬店の出店など、来街者にノスタルジックな雰囲気を楽しんでもらう事業（ぶぎんノスタルジックわくわくフェス）を開催し、商店街をPRするとともに、商店街の魅力を知ってもらい、年間を通じた集客、賑わい創出につなげる。 商店街の魅力を強化し、発信することにより、通勤通学で往来する後背地居住者の立ち寄る機会の創出につながり、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 実施時期 平成２７年度～２９年度	
事業名 蕨宿広域連携誘客事業 内容 街並み景観などの歴史的地域資源を活用した県内まちづくり団体などとの連携による広域情報発信・相互交流活動に基づく観光誘客の向上を図る 実施時期	中仙道蕨宿商店街振興組合 蕨商工会議所	蕨宿は、平成２４年に開設４０年を迎え、埼玉県歴史のみち景観モデル地区に指定され、まち歩きや景観形成シンポジウムの開催など、まちの魅力の広域への情報発信とともに、県内他都市の歴史的景観地区との交流機会が拡充された。 また、路地を活用したまちづくりに取り組む団体により設立された埼玉路地まち倶楽部への参加など、歴史的地域資源を媒体とする広域ネットワークに基づく情報発信と相互交流が活発化している。	支援措置 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 実施時期 平成２８年度～３０年度	

平成２８年度～３０年度		それらの広域連携活動に基づく情報発信・交流活動は、観光誘客の増加に貢献するものであり、商店街として積極的に参画することで、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。		
事業名 蕨宿手作り伝承事業 内容 蕨市の伝統的産業である機織りの伝承と体験機会の提供による商店街魅力の向上を図る 実施時期 平成２９年度～３１年度	中仙道蕨宿 商店街振興組合 蕨商工会議所 ＮＰＯ法人 わらび学びあいカレッジ	本市及び蕨宿は江戸時代末期から機織りのまちとして繁栄してきたが、産業転換の進展などに伴い、繊維関連事業所は減少しており、地域産業としての機織りの伝承が課題となっている。また、NP0 法人わらび学びあいカレッジでは、生涯学習の一環として機織り講座を開設し、機織り人材の育成に取り組んでいる。 蕨宿で開催される苗木市や宿場まつり、空き店舗の短期利用などにより、NP0 法人わらび学びあいカレッジの機織り講座の卒業生などの協力を得て、機織りの伝承と体験機会の提供を図る。 機織り体験機会を提供することにより、蕨宿の観光散策行動における時間消費行動が拡充されるため、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 実施時期 平成２９年度～３１年度	
事業名 地蔵の小径活用事業 内容 三学院の参道「地蔵の小径」における参拝者もてなし事業の実施 実施時期	中仙道蕨宿 商店街振興組合 蕨商工会議所	蕨市を代表する古刹である三学院の子育地蔵は、古くから信仰を集めており、かつては四のつく日に参道「地蔵の小径」で市が開催されていた。 歴史的・地域資源の広域及び市内の新規居住若年層へ向けての再情報発信とともに、商店街の定期的な賑わいづくりを目指して、	支援措置 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 実施時期 平成２８年度～３１年度	

平成２８年度～３１年度		各種団体などとの協働による朝市や縁日などの開催を行う。 蕨宿での散策行動との連携、及び子育て地蔵の積極的なＰＲと幅広い市民参画による事業展開を図ることにより、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。		
事業名 柳橋公園活用地域交流イベント事業 内容 柳橋公園を活用した地域交流イベント事業の拡充を図る 実施時期 平成２７年度～３１年度	蕨西口みゆき商店会 蕨商工会議所	蕨西口みゆき商店会は、盆踊りや秋まつり、もちつき大会、公民館まつりなどの開催・参画を図り、マンション立地に伴う新規居住者なども含めた地域交流事業の展開を図っている。 また、柳橋公園は、商店街における貴重なオープンスペースとして、それらのイベント会場としても活用している。 地元自治会や周辺のマンション管理組合などとの連携・協働による柳橋公園を活用した地域交流イベントのより一層の事業実施に向けて、地域交流サポートを念頭においた公園施設の整備なども含めた事業拡充を図る。 商店街内の都市空間を活用した地域交流機会の拡充が図られ、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 実施時期 平成２７年度～３１年度	
事業名 高齢者にやさしい買物環境創出事業 内容 高齢者向けのサービス・施設整備と一店逸品事業による商店街及び会員店舗の魅力	蕨中央一番街商店会 蕨商工会議所	蕨中央一番街商店会は、お客様一人一人にやさしい接客とともに、高齢者に買物しやすい商店街づくりを目指している。 近年、介護サービス系事業所の立地が増えつつあり、それら事業所の商店会加入を促進するとともに、連携・協働による高齢化社会に対応した商店街づくりの強	支援措置 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 実施時期 平成２８年度～３１年度	

強化を図る 実施時期 平成 28 年度～ 31 年度		化が求められている。 また、一店逸品事業に取り組み、接客対応とともに会員店舗の個性ある商品・サービスのアピールを図る。 高齢化している買物客の利便性の向上を図るために、荷物の預かりサービスなどのソフト事業とともに、蔵マリエビルの公開空地など、店頭オープンスペースにおける有料駐輪場の設置に関する社会実験事業などを通じての路上駐輪対策、休憩用ベンチの設置などを行う。 高齢者などに買物しやすい幅広い事業展開を図ることにより、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。		
事業名 中心市街地活性化推進体制強化事業 内容 中心市街地活性化の事業間連携及び推進体制の強化 実施時期 平成 27 年度	一般社団法人蔵市にぎわいまちづくり連合会蔵商工会議所	商店街などが実施する活性化事業の効果的かつ持続的な展開を図るとともに、各事業間の連携による事業効果の面的な発現を誘発するために、専門家の参画による連携・協働の体制づくりを行うことにより、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 中心市街地再興戦略事業費補助金（専門人材活用支援事業） 実施時期 平成 27 年度	
事業名 コミュニティビジネス支援事業 内容 ビジネスモデルの構築へ向けた地域活動の自立支援	蔵市蔵商工会議所	商店街と消費者・各種団体などの連携・協働によるコミュニティビジネスの立上げ・運営の適正化の誘導、商店街活動などへのサポーター制度の構築を図ることにより、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 実施時期 平成 27 年度～ 31 年度	

実施時期 平成２３年度～				
事業名 中心市街地活性化啓発事業 内容 活性化事業計画の適正化 実施時期 平成２７年度	蕨商工会議所	中心市街地活性化への幅広い参画の誘発と事業企画・計画の適正化を図ることにより、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 中心市街地商業活性化診断・サポート事業 実施時期 平成２７年度	

（３）中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当なし。

（４）国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業 【再掲】 内容 地区を三工区に分けて、街なか居住などを推進するための第一種市街地再開発事業	市街地再開発組合	本事業は、市民が期待する蕨駅前の顔づくりや環境整備ニーズに対応する事業である。 第一工区は、土地の高度利用により、保育園や公民館、多目的ホールなどの公共公益施設や医療モール、中心市街地のランドマークとなる高層分譲マンションなどを整備し、新たな駅前拠点施設として、平成２３年度に事業完了した。総住戸数２８５戸のマンション供	支援措置 実施時期	蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業・第一工区は、平成２３年度に事業完了

実施時期 第一工区：平成１９年度～２３年度 第二工区・第三工区：平成２８年度～３１年度		給により、中心市街地における居住人口の確保面に貢献した。 第二工区・第三工区については、第一工区との連続性・一体性に配慮しながら、土地の高度利用により、商業施設や高層都市型住宅整備による複合都市機能を一体的に整備するとともに、蕨駅西口駅前広場や区画街路の整備などを行う。 本市の顔である蕨駅西口における都市空間の魅力づくりや交通環境の整備、新規居住者の確保と都市機能の更新・集積の形成などが図られ、生活環境の向上による都市活力の創出に寄与するとともに、来街目的の多様化による賑わい性の創出に貢献する。		
事業名 東口コミュニティ・ショッピング道路整備事業 【再掲】 内容 塚越商店会における駐輪対策も含めた道路整備事業 実施時期 平成２７年度～２８年度	蕨市	塚越商店会において、大型店と商店会の連続的・一体的な買物空間の形成を目指して、駐輪対策も含めた道路の環境整備事業により、コミュニティ・ショッピング道路を整備する。 快適で安全な買物・歩車共存道の整備と商店街による賑わい演出活動の展開により、都市活力の創出に寄与するとともに、来街目的の多様化による賑わい性の創出に貢献する。	支援措置 実施時期	
事業名 ワンデイシェフレストラン「ぷらっと」にぎわい強化事業	一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会	市民意識調査においては、商品の品質・鮮度、品揃え、価格といった商品本位へのニーズとともに、空き店舗の有効活用へのニーズが高くなっている。	支援措置 実施時期	埼玉県にぎわい商店街づくり支援事業（平成２３年度～２５年度）

<u>内容</u> 飲食・交流施設の有効活用による創業機会や市民交流の場の創出を図る <u>実施時期</u> 平成２７年度～３１年度		また、蕨駅西口駅前通りには、空き店舗や空き地が商店街の連続性・賑わい性の低下を招いており、その沿道にある市所有のまちづくり用地の有効活用が求められた。 上記用地を活用して、平成２３年度にコミュニティレストラン『ワンデイシェフレストラン“ぷらっと”』を整備した。 体験出店希望者に貸し出すことによる新たな企業・創業の機会創出に寄与するとともに、新たなコミュニティスペースとして、また、ウィークエンドコンサートの開催などの運営強化により、飲食・休憩・交流の場・機会の創出が図られ、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。		
<u>事業名</u> 空き店舗有効活用事業 <u>内容</u> 空き店舗の有効活用を促進するためのマネジメント業務の実施 <u>実施時期</u> 平成２３年度～	蕨市 一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会	空き店舗の有効活用を促進するために、一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会が、蕨市空き店舗有効活用事業補助金の受け皿団体となり、空き店舗の所有者・管理会社からの物件情報（認定店舗）の収集と、出店者募集活動と出店申込みの受付、空き店舗有効活用事業補助金交付申請事務手続きなどの空き店舗活用事業のマネジメントを行う。 空き店舗への新規商業機能の立地により、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。また、空き店舗の解消と都市機能などの新陳代謝の誘発が図られ、都市活力の創出に寄与する事業である。	<u>支援措置</u> 蕨市空き店舗有効活用事業補助金 <u>実施時期</u> 平成２３年度～	

		■事業実施事例  		
事業名 防犯カメラ設置事業 内容 防犯カメラの設置により、安全安心な商店街づくりを図る 実施時期 平成27年度	蕨西口みゆき商店会	蕨西口みゆき商店会は、マンション立地の増大とともに、飲食店が多いという特徴があり、夜間における安全安心の提供が求められている。 平成23年度実施した街路灯照明のLED化とともに、防犯カメラやAEDの設置により、より一層の安全安心な商店街づくりに寄与し、快適な住環境の整備による都市活力の創出に寄与する事業である。	支援措置 蕨市商店街活性化補助 実施時期 平成27年度	
事業名 商店街法人化支援事業 内容 商店街の法人化による組織力・事業推進力の強化支援	蕨市 蕨商工会議所	任意団体である商店街組織の法人化など、組織体制の強化を支援し、持続的な商店街活動の確保を誘発することにより、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 実施時期	

<u>実施時期</u> 平成２７年度～３０年度				
<u>事業名</u> 商店街活性化事業 <u>内容</u> 商店街の主体的な事業展開に対する補助金の交付 <u>実施時期</u> 平成２３年度～	蕨市	商店街の主体的な事業実施に対し、経済的負担の低減による円滑な事業遂行と多面的事業展開を誘発するために、事業費の一部補助（１／３）を行い、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	<u>支援措置</u> <u>実施時期</u>	
<u>事業名</u> 蕨ブランド育成・強化事業 <u>内容</u> 蕨の特産品・名物づくりと販売促進活動 <u>実施時期</u> 平成２７年度～３１年度	蕨商工会議所	和楽備茶漬けや蕨市銘菓わらびくん、双子織などの特産品・名物の普及・販売促進を図ることにより、市民のまちへの愛着と誇りの醸成に基づく生活魅力の強化と、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	<u>支援措置</u> <u>実施時期</u>	
<u>事業名</u> 「わらびりんご」ビジネス展開事業 <u>内容</u> 「わらびりんご」を素材とした商品開発などのビジネス展開 <u>実施時期</u> 平成２７年度～３１年度	蕨市 蕨市園芸緑化研究会 わらびりんごの会 蕨商工会議所 一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会	「わらびりんご」は、市内に在住していた故吉澤正一氏が約２０年かけて研究開発した日本一早く収穫できる極早生種（６月下旬から７月上旬に収穫できる）のりんごであり、蕨市園芸緑化研究会が生産の拡充を図るとともに、わらびりんごの会が植樹・育成、市内での広報・定着に努めている。 本市の貴重な特産品としての「わらびりんご」を活用したサイ	<u>支援措置</u> <u>実施時期</u>	

年度	ダー、菓子などの商品化とともに、「わらびりんご」誕生物語などの絵本づくりやコンテンツビジネスの展開などを推進する。 それらの活動拠点を中心市街地の空き店舗活用などにより設置し、広く市民及び広域にPRするとともに、商品の販売・購買機会の拡充につなげ、中心市街地における新たな魅力要素として、都市活力の向上と来街目的の多様化に寄与する事業である。（ソフト事業）	
----	--	--

8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

[1] 公共交通機関の利便性の増進、特定事業及び措置の推進の必要性

(1) 現状

- 本市においては、市内移動の利便性の向上を図るため、平成13年度から市内循環コミュニティバス「ぷらっとわらび」を運行開始し、現在3ルートで市内の全域をカバーしている。
- 「ぷらっとわらび」は、年々利用者数も増加しており、平成25年度には年間約19万人が利用する市民の重要な交通手段として機能している。
- 蔵駅前広場については、公共交通事業者などから容量不足などの指摘がある。

(2) 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

- 市民の重要な交通手段として機能している「ぷらっとわらび」の更なる利便性の向上を図ることにより、中心市街地への来街促進に寄与することが期待される。
- 蔵駅は本市の玄関口として、また、交通結節拠点として、公共交通の利便性と安全性の確保のための適正化が求められる。

(3) フォローアップの考え方

目標年度の平成31年度まで毎年度、基本計画に位置づけた取り組み事業の進捗調査及び検証を行い、目標指標への効果を把握し、必要に応じて事業の改善などの措置を講ずるものとする。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当無し。

(2) ①認定と連携した措置のうち、認定と連携した特例措置に関する事業

該当無し。

(2) ②認定と連携した措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関する事業

該当無し。

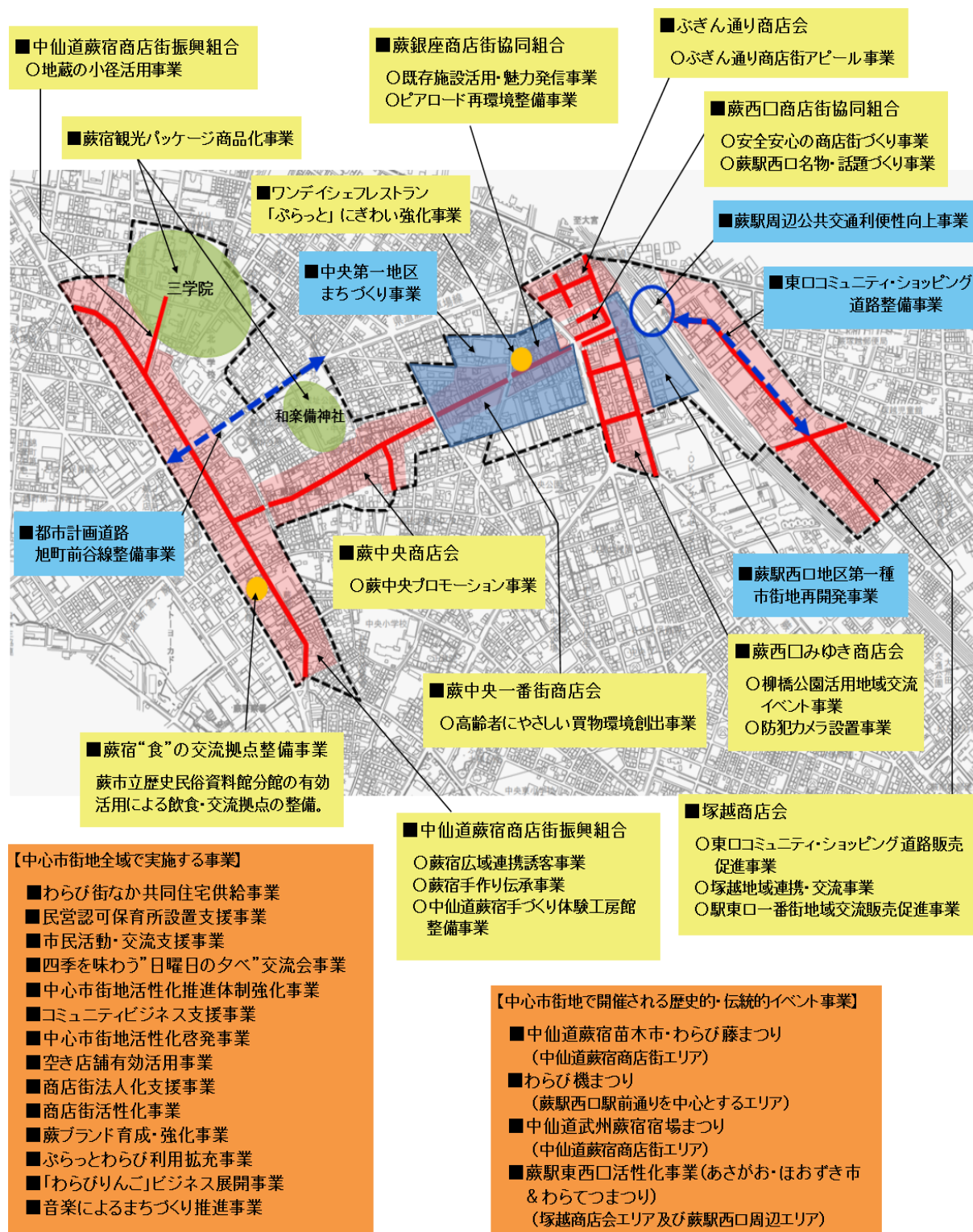
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当無し。

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 ぷらっとわらび利用 拡充事業 内容 商店街の販売促進事業との連携による利用者拡充 実施時期 平成27年度～31年度	蕨市 一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会	ぷらっとわらびの車内における中心市街地の商店街や商店の販売促進PRを行うとともに、一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会が実施するくらしのポイント事業との連携を図ることにより、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。 ぷらっとわらびの利用者の拡充は、高齢の買物弱者への買物支援など、幅広い市民の生活魅力の向上につながり、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 実施時期	
事業名 蕨駅周辺公共交通利便性向上事業 内容 駅前広場等における公共交通の利便性と安全性の向上を目指した公共空間利用の適正化を図る 実施時期 平成28年度～31年度	蕨市 タクシー事業者 バス事業者	蕨駅前広場については、市外へのアクセス路線も含めて公共交通が集中しているが、バスやタクシーの流入及び待機スペースとして十分な状況にない。 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）などの事業実施に合わせた公共交通事業者との調整も含めて、交通広場としての適正化を図る。 蕨駅における公共交通の利便性や安全性の向上と、本市の玄関口としての市民及び広域来訪者を含めた街なか滞留・交流の結節点としての機能向上が図られ、来街目的の多様化による賑わい創出に貢献する事業である。	支援措置 実施時期	

◇ 4 から 8 までは掲げる事業及び措置の実施箇所



9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1] 蕨市における推進体制の整備等

(1) 庁内会議の経過

中心市街地活性化基本計画の策定にあたって、庁内検討会議を設置し、旧法の基本計画の進捗と取り組みの検証や活性化の必要性、今後の取り組みの方向性について、関係部署間の共通理解と今後の取り組みについての協議・調整を図った。

また、蕨商工会議所との連携による取り組み事業の検討や地元商店街などの参画に基づく推進体制の構築へ向けての取り組み方向の共有を図った。

■ 庁内会議の構成

参画部署		主な担当分野
総務部	政策企画室	政策調整
都市整備部	まちづくり推進室 道路公園課	市街地の整備改善、街なか居住
市民生活部	市民活動推進室	市民活動の推進
健康福祉部	児童福祉課 保健センター	都市機能の増進、公共施設の利用促進
教育部 (教育委員会)	生涯学習スポーツ課 歴史民俗資料館	都市機能の増進、公共施設の利用促進
市民生活部	商工生活室	中心市街地活性化推進事務局 商業等の活性化
蕨商工会議所		商業等の活性化、地域参画推進体制

■ 庁内会議の開催経過

開催日	内容
平成21年11月～12月	関係課へのヒアリング、活性化への取り組み方向・事業についての調整・検討
平成22年1月6日	旧計画に基づく取り組み検証、活性化の必要性と取り組みについて調整
平成22年1月13日	活性化の目標設定について調整
平成22年2月23日	活性化へ向けての取り組み事業についての調整
平成22年4月8日	活性化へ向けての取り組み事業についての調整
平成22年7月6日	基本計画素案についての調整
平成23年5月～11月	実現可能プロジェクトの推進・支援（ワンデイシェフレストラン「ぷらっと」の事業化）
平成24年3月～5月	プロジェクトの検討・精査
平成24年5月～	関係団体の参画による蕨宿“食”の交流拠点整備検討会議の設置・運営

平成 24 年 10 月～11 月	基本計画案についての調整
平成 25 年 2 月～平成 26 年 12 月	中心市街地活性化への取り組み方針、活性化の目標設定についての再調整、基本計画（案）の取りまとめについての執行部協議
平成 27 年 2 月 2 日	認定申請に向けての蕨市中心市街地活性化基本計画の最終案についての執行部協議及び承認

（２）推進体制の強化

中心市街地活性化の推進に向けて、関係部署の横断的な事業調整と、民間事業の適正な事業遂行などの調整・進行管理を図るための専管職を新設・配置する。

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

(1) 中心市街地活性化協議会の概要

蕨市中心市街地活性化協議会は、蕨商工会議所と、中心市街地整備推進機構として蕨市長が指定した一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会が、共同で下記の規約を定め、平成24年3月29日に設置した。

蕨市中心市街地活性化協議会の構成員名簿は、下表の通りである。

■ 蕨市中心市街地活性化協議会規約

(名称)

第1条 本会は、「蕨市中心市街地活性化協議会」（以下「協議会」という。）と称する。

(目的)

第2条 協議会は、中心市街地の活性化に関する法律（以下「法」という。）第9条第1項の規定により蕨市が作成しようとする基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し必要な事項について協議し、関係主体が参画・連携するまちづくりの運営を横断的・総合的に調整することで、蕨市中心市街地の活性化の推進と蕨市の発展に寄与することを目的とする。

(活動)

第3条 協議会は、その目的を達成するため、次の活動を行う。

(1) 中心市街地活性化に係る総合調整に関すること

- ① 蕨市が作成する中心市街地活性化基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し必要な事項についての意見提出
- ② 蕨市中心市街地の活性化に関する事業の総合調整
- ③ 蕨市中心市街地の活性化に関する関係者相互の意見及び情報交換
- ④ 蕨市中心市街地の活性化に寄与する調査研究の実施
- ⑤ 中心市街地活性化のための勉強会、研修及び情報交換
- ⑥ 協議会活動の情報発信・広報
- ⑦ その他協議会の設立の趣旨に沿った活動の企画及び実施

(2) 中心市街地の活性化に係る事業に関すること

- ① 市街地整備改善に関すること
- ② 都市福利施設の集積に関すること
- ③ 街なか居住の推進に関すること
- ④ 商業等の活性化事業に関すること
- ⑤ ①から④までに規定する事業及び措置と一体的に推進する公共交通機関の利用者の利便増進事業及び特定事業に関すること

(3) その他中心市街地の活性化に関すること

(構成員)

第4条 協議会の会員は、次のものにより構成され、別表に記載する団体を代表するものと

する。(別表参照)

- (1) 蕨商工会議所(法第15条第1項第2号イ)
- (2) 一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会(法第15条第1項第1号イ)
- (3) 蕨市中心市街地において、法第9条第2項第4号から第8号までに規定する事業を実施しようとする者(法第15条第4項第1号)
- (4) 蕨市の認定基本計画の実施に関し密接な関係を有する者(法第15条第4項第2号)
- (5) 蕨市(法第15条第4項第3号)

2 法第15条第4項・6項・7項の規定に基づき、必要に応じて構成員に加えることができる。法第15条第4項に基づき協議会への参加の申し出があった場合、正当な理由がある場合を除き、当該申出を拒むことができない。

(役員)

第5条 協議会に次の役員を置く。

- (1) 会長 1名
- (2) 副会長 1名
- 2 会長、副会長は、協議会の構成員から互選により選出する。
- 3 役員の任期は1年とする。ただし再任を妨げない。

(職務)

第6条 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

- 2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(タウンマネージャー)

第7条 協議会には、協議会における活動を円滑に進めるため、中心市街地活性化のまちづくりについて専門的知見を有するタウンマネージャーを配置することができる。

- 2 タウンマネージャーは、正副会長の審議を経て、会長が委嘱する。

(会議)

第8条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 会議の議事は、会員の過半数以上の出席をもって成立し、出席会員の過半数をもって、これを決する。可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 3 やむを得ない理由のため会議に出席できない会員は、あらかじめ通知された事項について書面をもって表決し、または他の会員を代理人として表決を委任することができる。
- 4 会長が必要と認めるときは、会員以外の者も会議へ出席できる。ただし、会員以外の者は、議決に加わることができない。

(事務局)

第9条 協議会の事務局は、蕨商工会議所に置く。

(公表の方法)

第10条 協議会の公表は、蕨商工会議所及び一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会

の事務所への掲示、ホームページに掲載することによりこれを行う。 (解散) 第 11 条 協議会を解散する場合は、総会の議決を経なければならない。 (附則) 1 この規約は、平成 24 年 3 月 29 日から施行する。 2 この規約に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項については、正副会長の承認を得て、別に定める。

■ 蕨市中心市街地活性化協議会の構成員(規約別表)

所 属	根拠法令：[中心市街地の活性化に関する法律]
蕨商工会議所	法第 15 条第 1 項 2 号関係（商工会議所）
一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会	法第 15 条第 1 項 1 号関係（中心市街地整備推進機構）
中仙道蕨宿商店街振興組合	法第 15 条第 4 項 1 号関係（商店街）
蕨銀座商店街協同組合	法第 15 条第 4 項 1 号関係（商店街）
蕨西口商店街協同組合	法第 15 条第 4 項 1 号関係（商店街）
塚越商店会	法第 15 条第 4 項 1 号関係（商店街）
ぶぎん通り商店会	法第 15 条第 4 項 1 号関係（商店街）
蕨西口みゆき商店会	法第 15 条第 4 項 1 号関係（商店街）
蕨中央一番街商店会	法第 15 条第 4 項 1 号関係（商店街）
蕨中央商店会	法第 15 条第 4 項 1 号関係（商店街）
蕨市観光協会	法第 15 条第 4 項 2 号関係（観光まちづくり）
蕨駅西口市街地再開発事業地区協議会	法第 15 条第 4 項 2 号関係（市街地開発事業）
町会長連絡協議会	法第 15 条第 4 項 2 号関係（生活者）
消費者代表（蕨ひがし生活学校）	法第 15 条第 4 項 2 号関係（生活者・地域活動）
市民ネットワークステーション	法第 15 条第 4 項 2 号関係（生活者・地域活動）
地域女性団体連合会	法第 15 条第 4 項 2 号関係（生活者・地域活動）
NPO 法人わらび学びあいカレッジ	法第 15 条第 4 項 2 号関係（地域活動）
J R 東日本	法第 15 条第 4 項 2 号関係（鉄道事業者）
国際興業	法第 15 条第 4 項 2 号関係（バス事業者）
蕨市	法第 15 条第 4 項 3 号関係（市）

※法第 15 条第 1 項 1 号関係：都市機能の増進を総合的に推進するための調整を図る者

※法第 15 条第 1 項 2 号関係：経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図る者

※法第 15 条第 4 項 1 号関係：認定基本計画に規定する事業を実施しようとする者

※法第 15 条第 4 項 2 号関係：認定基本計画及びその実施に関し密接な関係を有する者

※法第 15 条第 4 項 3 号関係：中心市街地をその区域に含む市町村

（２）中心市街地活性化協議会の開催経過

本計画の策定にあたっては、蕨市中心市街地活性化協議会における検討・協議とともに、活性化事業の実施主体となる関係団体や中心市街地内の商店街との取り組み内容についての協議・調整に基づく位置づけを行った。

蕨市中心市街地活性化協議会及び関係団体との協議・検討の開催経過は、下記のとおりである。

■中心市街地活性化協議会の開催経過

開催日	内容
平成２４年３月２９日	中心市街地活性化協議会設立総会 - 蕨市中心市街地活性化協議会規約（案）の承認 - 蕨市中心市街地活性化協議会構成員（案）の承認 - 蕨市中心市街地活性化協議会の役員の選任
平成２４年５月１７日	蕨市中心市街地活性化基本計画に関する検討会 - 改正中心市街地活性化法および中心市街地活性化基本計画の策定手続きについて - 協議会の役割と重要性について - 蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の検討状況について
平成２４年５月２３日	第１回蕨市中心市街地活性化協議会 蕨市中心市街地活性化基本計画（案）について
平成２５年２月１２日	蕨市中心市街地活性化協議会「まちづくり研究会」 - 蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の策定経過報告についての報告 - 講演「商業活性化による中心市街地活性化について」 講師：させぼ四ヶ町商店街協同組合理事長 竹本慶三氏 支援機関：中小企業基盤整備機構
平成２５年５月２０日	蕨宿「食」の交流拠点整備事業に向けての構造改革調査分析事業結果報告会 - 蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の修正作業の進捗状況および歴史民俗資料館分館の活用計画の検討（蕨市立歴史民俗資料館分館活用検討会議での検討経過と検討内容）に関する経過について - 蕨市立歴史民俗資料館分館の活用に向けての構造改革調査分析事業（実施主体：中仙道蕨宿商店街振興組合、一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会）について - 蕨市立歴史民俗資料館分館の活用に向けての構造改革調査分析事業の結果報告について

平成25年10月22日	蕨市立歴史民俗資料館分館の活用方策についての講習・検 討 会 • 中心市街地活性化における交流拠点の役割について ～蕨市立歴史民俗資料館分館の有効活用に向けて～ 支援機関：中小企業基盤整備機構 • 蕨市立歴史民俗資料館分館有効活用の方向性についての 意見交換
平成26年10月21日	第2回蕨市中心市街地活性化協議会 • 蕨市中心市街地活性化基本計画（素案）について 【意見・協議内容】 • 将来ビジョンを市民と共有するためには、長期的対応が 求められるまちづくり事業も位置づけた方が良くと思う が、5ヶ年計画としての本基本計画を確実に実行し、次 のステップに進めるように取り組む必要がある。 • 商店街の個別事業の実施にあたっては、商店街のビジョ ンの検討・調整を図りながら、効果的な施策の活用によ る事業内容の拡充を図っていききたい。 • 歴史民俗資料館分館の活用事業とともに、空き店舗の有 効活用に基づく「わらびりんご」ビジネス展開事業とし ての立ち寄り施設の整備などを推進し、点と点を結ぶプ ロジェクト展開に取り組みたい。 • 中心市街地活性化協議会は、基本計画の進行管理ととも に、効果的な事業展開を目指して関係団体間の協議・調 整の場として機能していく必要がある。
平成26年11月7日	第3回蕨市中心市街地活性化協議会 • 中心市街地活性化基本計画（素案）に対する中心市街地 活性化協議会から蕨市への意見書（案）について ⇒意見書については了承。事務局で精査し、蕨市へ提出 する。 【中心市街地活性化に向けての意見】 • 単なるベッタウンではなく、市民に支持される消費サ ービスの提供や市民活動を展開しやすい魅力あるまちづ くりを目指すべき。 • 埼京線の開通以降、商圈の縮小による厳しい商業環境に あるが、商業活動の強化と集約化など、コンパクトシテ ィとしての魅力向上が求められる。 • 歴史民俗資料館分館の活用などのプロジェクト展開によ り、蕨宿をはじめとする歴史・文化を重視した来街魅力

	の付加・強化に努める必要がある。 ・蕨駅西口と東口の連携強化、商店街間の連携・協働、多様な市民・団体の参画など、コラボレーションによる弱みの解決と魅力の付加が必要。 ・個店の自助努力は必要だが、個店のみでの対応の限界もあり、中心市街地として総合的に活性化に取り組むことは、中心商店街にとっては千載一遇のチャンスとして取り組む必要がある。
平成27年4月30日	第4回蕨市中心市街地活性化協議会 ・中心市街地活性化基本計画事業内容について ・平成27年度行動目標について 【意見・協議内容】 ・基本計画に位置付けられている各商店街が実施主体となっている事業について、中心市街地活性化に向けて関連性が欠如しているのでは。 ・各事業の内容変更も含めた今後の事業推進方法については、当協議会が意見調整、進行管理を図っていく場であり、当協議会の重要な役割である。 ・個々の事業をバラバラに行うより、うまく連携させることで、より活性化するのでは。 ・「わらびりんご」ビジネス展開事業の今後の取り組みはどのような。貴重な地域資源だが、まずは収穫量を増やすことが大事である。
平成27年12月24日	第5回蕨市中心市街地活性化協議会 ・平成27年度行動目標の進捗状況について ・蕨市中心市街地活性化基本計画の進捗状況について 【意見・協議内容】 ・蕨宿“食”の交流拠点整備事業を着実に推進していくためには、責任体制の明確化と、推進体制の確立が必要である。 ・中心市街地の活性化に関わるまちづくりについては、ターゲットをより明確にし、既存の資産を活用するとともに、蕨市の強みや特性を生かしたまちづくりを推進していくべきではないか。 ・構成員からの質問を受け、蕨駅西口市街地再開発事業について、事業コンセプトから住宅・商業・公共施設など現在検討している商業施設の概要などについて説明がなされた。

平成２８年３月２２日	第６回蕨市中心市街地活性化協議会 - 平成２７年度行動目標の進捗状況について - 平成２８年度行動目標について 【意見・協議内容】 「わらびりんご」ビジネス展開事業の今後の具体的な展開方法についての質問を受け、蕨市より、現時点でもまだ収穫量が少ないので当面は、機まつりなどのイベント時での限定販売となる旨、説明した。 - 平成２８年度行動目標については、２７年度に掲げられている事業をベースに次回協議会で事務局案を示すことで、承認された。	
平成２８年５月１９日	第７回蕨市中心市街地活性化協議会 - 平成２８年度行動目標について - 蕨市中心市街地活性化基本計画の事業について 【意見・協議内容】 - 蕨ブランド育成・強化事業について、蕨の特産品である双子織などを活用した商品を、ふるさと納税の返礼品に登録することで、特産品の普及や販売促進が図れるのではないかと。 - ふるさと納税制度は、地域産業や企業をアピールする貴重な機会にもなっていることから、蕨市において本制度の導入を検討中である。 - 蕨市より、中心市街地活性化基本計画の平成２７年度フォローアップ結果について、資料をもとに空き店舗・低未利用地、休日の歩行者・自転車通行量等の数値について詳細な報告を行った。	
平成２９年３月２９日	第８回蕨市中心市街地活性化協議会 - 平成２８年度行動目標の進捗状況について - 平成２９年度行動目標について 【意見・協議内容】 - 蕨宿“食”の交流拠点整備事業について、倉庫部分の活用に関する質問があり、一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会より、国の補助金を活用し、倉庫部分の活用も含め中心市街地活性化の核となる施設整備を目的としたニーズ調査ならびにマーケティング調査を平成２９年度に行う予定であるとの説明がなされた。 - 四季を味わう日曜の夕べ交流会事業と蕨市民音楽祭との関わり方について質問を受け、同交流会事業の実施主体	

	である一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会から、当連合会としても、積極的に連携し、中心市街地の賑わい創出を図っていききたいとの説明がなされた。 平成２９年度行動目標については、２８年度に掲げられている事業を中心に、本日欠席の構成員からも意見をいただきながら、次回協議会で事務局案を示すことで、承認された。
平成２９年５月２５日	第９回蕨市中心市街地活性化協議会 - 基本計画の平成２８年度フォローアップ結果について - 平成２９年度行動目標について 【意見・協議内容】 - 蕨市より、中心市街地活性化基本計画の平成２８年度フォローアップ結果について、資料をもとに空き店舗・低未利用地、休日の歩行者・自転車通行量等の数値について詳細な報告を行った。 - 平成２９年度行動目標について、本目標に掲げられた５つの重点事業の推進主体である一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会および蕨商工会議所より、それぞれの事業の推進方法等について、詳細な説明がされ、承認された。
平成３０年３月２７日	第１０回蕨市中心市街地活性化協議会 - 平成２９年度行動目標の進捗状況について - 平成３０年度行動目標について 【意見・協議内容】 - 平成２９年度行動目標の進捗状況に関して、今後の「ぷらっと」の活用方法の決定および実施体制の確立については、平成２８年１０月のリニューアル後、賑わい創出に寄与していることから、一定の評価ができる。 - 蕨ブランド育成・強化事業について、２９年度は市内飲食店が共同でご当地ドレッシング開発に取り組むなど、新たな展開もあり、「商店街からも積極的な参加を促していきたい」、「事業実施後のフォローアップをきちんと行った方が良い」といった活発な意見交換が行われた。 - 平成３０年度行動目標については、２９年度に掲げられている事業を中心に、次回協議会で事務局案を示すことで、承認された。
平成３０年５月１７日	第１１回蕨市中心市街地活性化協議会 平成２９年度 蕨市中心市街地活性化基本計画目標毎の

	フォローアップ結果について ・蕨市中心市街地活性化基本計画の計画変更について ・平成30年度行動目標（案）について ・「NEXT商店街プロジェクト」伴走型運営体制支援事業について 【意見・協議内容】 ・蕨市より、中心市街地活性化基本計画の平成29年度フォローアップ結果について、資料をもとに空き店舗・低未利用地、休日の歩行者・自転車通行量等の数値について詳細な報告を行った。 ・フォローアップ結果も踏まえて、計画の目標値達成に向けて新たに計画に追加する事業など計画変更の内容を説明し、承認された。 ・（再開発事業の進捗状況やフォローアップ結果の報告を受けて）市民としては、指標の市民満足率が低調なことが気になる。満足度が低いということは、他市へ転出してしまう可能性があるということだ。イベントや再開発事業も含め、特色あるまちづくりをぜひ推進していただきたい。 ・高齢者が増えているなかでは、積極的に情報提供を行わないと、せっかくの取り組みもなかなか広まらない。
--	---

■中心市街地活性化に係る関係団体との検討・協議の開催経過

開催日	会議名、内容
平成24年4月20日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会進捗状況報告 ・蕨市中心市街地活性化基本計画に関する検討会での協議内容について
平成24年7月17日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会進捗状況報告 ・蕨市中心市街地活性化基本計画に掲げる事業内容について
平成24年8月9日	塚越商店会 役員との意見交換 ・中心市街地活性化基本計画に掲げる事業内容について
平成24年8月21日	蕨西口みゆき商店会 役員との意見交換 ・中心市街地活性化基本計画に掲げる事業内容について
平成24年8月21日	蕨西口商店街協同組合 役員との意見交換 ・中心市街地活性化基本計画に掲げる事業内容について
平成24年8月31日	蕨銀座商店街協同組合 役員との意見交換

	・ 中心市街地活性化基本計画に掲げる事業内容について
平成 24 年 8 月 31 日	蕨中央商店会 役員との意見交換 ・ 中心市街地活性化基本計画に掲げる事業内容について
平成 24 年 8 月 31 日	中仙道蕨宿商店街振興組合 役員との意見交換 ・ 中心市街地活性化基本計画に掲げる事業内容について
平成 24 年 9 月 19 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会進捗状況報告 ・ 蕨市中心市街地活性化基本計画に掲げる各商店街の事業内容について
平成 24 年 9 月 25 日	蕨中央一番街商店会 役員との意見交換 ・ 中心市街地活性化基本計画に掲げる事業内容について
平成 24 年 9 月 25 日	ぶぎん通り商店会 役員との意見交換 ・ 中心市街地活性化基本計画に掲げる事業内容について
平成 24 年 9 月 28 日	まち連 理事会 ・ 各委員会進捗状況報告 ・ 蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の改定作業の進捗状況について
平成 24 年 10 月 24 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会進捗状況報告 ・ 蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の改定内容について
平成 24 年 11 月 21 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会進捗状況報告 ・ 蕨市立歴史民俗資料館分館の活用に向けての構造改革調査分析事業の検討
平成 25 年 1 月 30 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会進捗状況報告 ・ 蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の内閣府での事前協議の報告 ・ 蕨市立歴史民俗資料館分館の活用に向けての構造改革調査分析事業の検討
平成 25 年 3 月 13 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 蕨市立歴史民俗資料館分館の活用に向けての構造改革調査分析事業のまとめ
平成 25 年 4 月 30 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会進捗状況報告 ・ 蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の修正内容について
平成 25 年 6 月 11 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会進捗状況報告

	・蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の修正内容について
平成25年8月21日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会進捗状況報告 ・蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の内閣府での事前協議の報告
平成25年9月13日	中仙道蕨宿商店街振興組合 商店街近代化講習会 ・蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の修正作業の進捗状況について ・蕨市立歴史民俗資料館分館の有効活用について
平成25年11月20日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会進捗状況報告 ・蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の検討
平成25年12月10日	まち連 理事会 ・各委員会進捗状況報告 ・蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の検討
平成26年2月12日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会進捗状況報告 ・蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の検討
平成26年3月19日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会進捗状況報告 ・中心市街地活性化法の改正内容について ・蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の検討
平成26年4月16日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会進捗状況報告 ・蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の検討 ・蕨市立歴史民俗資料館分館の有効活用について
平成26年5月14日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会進捗状況報告 ・蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の内閣府でのヒアリングの実施について
平成26年6月10日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会進捗状況報告 ・蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の内閣府でのヒアリング実施結果に基づく検討事項について
平成26年8月20日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会進捗状況報告 ・蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の検討
平成26年10月14日	まち連 正副理事長・各委員長会議

	・各委員会進捗状況報告 ・蕨市中心市街地活性化協議会での協議内容について
平成26年11月12日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会進捗状況報告 ・蕨市中心市街地活性化基本計画（案）の検討
平成26年12月22日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・活性化事業の推進へ向けての組織体制及び事業実施体制の強化について ・平成27年度からのタウンマネージャーの配置について
平成27年1月27日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・まち連の事務局体制について ・「ぶらっと」の活用について ・平成27年度事業計画について
平成27年6月15日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・事務局体制について ・平成26年度の事業報告について ・今後の事業活動について ・「ぶらっと」の活用について ・各委員会の進捗状況報告について
平成27年7月28日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・「ぶらっと」の活用について ・中小機構のサポート事業について ・まちづくり井戸端会議について
平成27年8月20日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会の進捗状況報告について ・中小機構のキックオフセミナーについて ・歴史民俗資料館分館の有効活用について ・中心市街地区内の低未利用地の有効活用について
平成27年9月29日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会の進捗状況報告について ・役員の選任について ・まち連主催「ダブルプレミアム大抽選会」の実施について ・中小機構による蕨市診断サポート事業について
平成27年10月15日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・役員の選任について
平成27年11月26日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会の進捗状況報告について ・まち連主催「ダブルプレミアム大抽選会」の中間報告につ

	いて ・ 中小機構による蕨市診断サポート事業について
平成 27 年 12 月 22 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会の進捗状況報告について ・ 「ダブルプレミアム大抽選会」における抽選会の詳細について ・ 蕨市立歴史民俗資料館分館の活用について ・ 中小機構の支援事業について ・ 市長への予算要望について
平成 28 年 2 月 2 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会の進捗状況報告について ・ 蕨市立歴史民俗資料館分館の活用について ・ 「ダブルプレミアム大抽選会」の結果報告について ・ 蕨経営者塾の開校について
平成 28 年 3 月 17 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会の進捗状況報告について ・ 蕨市立歴史民俗資料館分館の活用について ・ 中小機構からの報告について
平成 28 年 4 月 15 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会の進捗状況報告について ・ 役員の改選について ・ 中心市街地活性化事業の進捗について
平成 28 年 5 月 17 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会の進捗状況報告について ・ 「ぶらっと」の今後の活用について ・ 蕨市中心市街地活性化基本計画推進プロジェクトの進捗状況について ・ 支え合い事業の見直しについて
平成 28 年 6 月 21 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会の進捗状況報告について ・ 蕨市中心市街地活性化基本計画推進プロジェクトの進捗状況について ・ 平成 27 年度事業報告について ・ 蕨市中心市街地活性化協議会の平成 28 年度行動目標について
平成 28 年 7 月 29 日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・ 各委員会の進捗状況報告について ・ 蕨市中心市街地活性化基本計画推進プロジェクトの進捗状

	況について
平成28年10月11日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会の進捗状況報告について ・蕨市中心市街地活性化基本計画推進プロジェクトの進捗状況について ・くらしのサポート事業の移管について ・「ぶらっと」の有効活用について
平成29年2月2日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会の進捗状況報告について ・蕨市中心市街地活性化基本計画推進プロジェクトの進捗状況について ・くらしのサポート事業の移管について ・「ぶらっと」の有効活用について
平成29年3月21日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・各委員会の進捗状況報告について ・蕨市中心市街地活性化基本計画推進プロジェクトの進捗状況について ・くらしのサポート事業の移管について ・「ぶらっと」の有効活用について
平成29年6月6日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・平成28年度決算概要及び事業報告について ・各委員会の進捗状況について ・中心市街地活性化協議会の重点目標について ・蕨宿“食”の交流拠点整備事業のコンセプトの確認及び今後のスケジュールについて ・地域・まちなか商業活性化支援事業費補助金の申請について
平成29年7月14日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・蕨宿“食”の交流拠点整備事業の設計及び今後のスケジュールについて ・蕨宿“食”の交流拠点整備事業に関する市民ニーズ調査について ・各委員会の進捗状況について
平成29年9月19日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・歴史民俗資料館分館の活用事業について ・クアッカの運営について ・各委員会の進捗状況について
平成29年10月27日	まち連 正副理事長・各委員長会議

	・歴史民俗資料館分館の活用事業について ・週末のにぎわい交流会事業について ・各委員会の進捗状況について
平成29年11月21日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・まち連運営に係る収支について ・各委員会の進捗状況について
平成30年2月16日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・新年度における「クアッカ」の運営について ・まち連組織運営について ・くらしのポイント事業の抽選会について
平成30年2月27日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・新年度における「クアッカ」の運営について ・まち連組織運営について
平成30年3月13日	まち連 正副理事長・各委員長会議 ・役員改選について ・平成30年度事業計画（案）について ・平成30年度収支予算（案）について

※まち連：一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会（中心市街地整備推進機構）

（３）蕨市中心市街地活性化基本計画（案）に対する協議会の意見

平成26年11月17日	
蕨市長 頼 高 英 雄 様	蕨市中心市街地活性化協議会 会 長 牛 窪 啓 詞
蕨市中心市街地活性化基本計画（案）に関する意見書	
蕨市中心市街地活性化基本計画（案）（以下「基本計画案」という。）は、蕨市の中心市街地を活性化させる計画として概ね妥当なものであります。	
（付帯意見） 基本計画案では、5年間に実施される事業の実施主体や支援内容等が明記されるとともに、数値目標も設定されていることから、その確実な効果を期待し、次の意見を申し添えます。	

1. 基本計画案の各事業は、目標指標の達成と中心市街地のにぎわい創出に大きな影響を与えるものであることから、スピード感をもって実行できるよう協働・支援していただきたい。
2. 基本計画案の推進に際しましては、関係者のみならず市民等各層の理解と協力を得て一体的な取り組みが求められますことから、基本計画案の内容や施策の周知をはじめ、地域住民のニーズ等の把握とともに市民・企業等のまちづくりへの参加をより一層促進していただきたい。
3. 中心市街地で計画されている各商店街の活性化事業について、それぞれの事業が有機的に連携し、相乗効果をもたらすことで、中心市街地の活性化により一層の効果があらわれるよう、事業化にあたっては、事業内容の調整を行っていただきたい。
4. 蕨駅は本市の玄関口であり、またその周辺地域は「まちの顔」として、市民からは環境整備の充実による安全で魅力的な都市空間の形成が求められています。そのため、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）においては、事業を着実に推進していくための支援を行っていただきたい。
また、中央第一地区まちづくり事業についても、着実に推進していただきたい。
5. 今後、蕨市中心市街地活性化基本計画の推進にあたっては、当協議会が中核的な役割を担いつつ、蕨商工会議所、（社）蕨市にぎわいまちづくり連合会をはじめ、行政、市民、事業者、商業関係者および関係団体が一体となって取り組むことが重要であります。当協議会では、施策・事業の推進に積極的に取り組んでまいる所存でありますので、蕨市におかれましても、協議会の受け持つ役割の重要性をご理解いただき、協議会の円滑な運営にご配慮いただきたい。

[3]基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等

(1)客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業・措置の集中実施

中心市街地の活性化に関する客観的な分析として、本市の概況（P 1～P 1 7）及び中心市街地の状況（P 1 8～P 3 9）について整理するとともに、それらの分析にあたって、次のようなニーズ把握や実態調査を実施し、旧法の基本計画に対する評価（P 4 0～P 4 7）、中心市街地の課題の整理（P 4 8～P 5 1）に基づき、活性化のための事業の集中的実施を方向づけた。

- 蕨市市民意識調査（毎年度実施：平成 2 4 年度調査の特定項目として、中心市街地に関する設問を設定）
- 経営者アンケート調査及び商店街アンケート調査（平成 2 1 年 8 月～9 月実施）
- 歩行者・自転車通行量調査（平成 2 4 年 1 1 月 8 日（木）、1 1 月 1 1 日（日）実施）
- 空き店舗・低未利用地調査（平成 2 2 年 1 月、平成 2 5 年 5 月、平成 2 6 年 6 月実施）

(2)様々な主体の参画と連携による取り組み

①蕨商工会議所との連携

蕨商工会議所は、中心市街地活性化協議会の設立母体として参画するとともに、実行性のある中心市街地の活性化を推進するために、TMO運営に基づくノウハウの活用と組織体制の強化を図り、商店街活動や民間事業者などへの参画誘発・助言・指導などの面で事業実施し、蕨市とともに中心市街地の活性化に一体的に取り組む。

②一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会の設立と連携

一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会は、“蕨市らしさを表現し、愛着と誇りを抱くまちの形成”を目指して、商店街連合会が発展的解散し、商店街とともに幅広い団体・人材の参画による多面的なまちづくり事業の推進を図る団体として設立（法人登記：平成 2 2 年 7 月 1 6 日）された。中心市街地活性化協議会の設立母体として参画し、商店街振興や中心市街地活性化に関する助言・指導や調査・研究などの公益的事業とともに、蕨宿“食”の交流拠点整備・運営事業やワンデイシェフレストラン「ぷらっと」の整備・運営事業などの活性化事業の実施主体として、実践的事業活動を行うことにより、蕨市及び蕨商工会議所とともに中心市街地の活性化に一体的に取り組む。

③中心市街地活性化シンポジウムの開催

中心市街地活性化への市民の理解と幅広い参画を誘発するために、平成 2 2 年 2 月 2 4 日に「中心市街地活性化市民シンポジウム」を開催し、中心市街地活性化へ向けての取り組み方向の説明と体制づくりについての意見交換会を行った。

④中心市街地活性化へ向けての商店街の主体的な事業実施意欲の醸成

中心市街地活性化へ向けては、商業活動及びまちづくり活動の主体的担い手の一つである商店街の事業参画と持続的な事業展開が求められる。

中心市街地の各商店街においては、中心市街地活性化事業の展開へ向けての段階的取り組みの一環として、地域商店街活性化事業などを活用して、先導的事业の実施や今後の事業展開の環境づくりとして、平成25年度及び26年度に下記のような事業実施を行った。

【地域商店街活性化事業(にぎわい補助金)の実施実績】

H25	蔵西口みゆき商店会	集客力アップ事業（イルミネーション事業）
	中仙道蔵宿商店街振興組合	「光と音のページェント」（蔵宿“食”の交流拠点整備事業のプレ事業）
H26	塚越商店会	四季（季節感）と生活を楽しむ塚越商店会まつり
	蔵銀座商店街協同組合 蔵中央一番街商店会 蔵中央商店会（中央商店街御殿町三丁目商和会、Gロード商店会、中央商店街中央5丁目御殿商店会、蔵中央共福会） 中仙道蔵宿商店街振興組合	蔵駅西口駅前通り商店街イルミネーション事業
	蔵西口商店街協同組合 ぶぎん通り商店会 蔵西口みゆき商店会	ふれあい商店街事業
	蔵西口みゆき商店会	蔵西口みゆき商店会年末大感謝祭セール、イルミネーション事業

【商店街まちづくり事業補助金実施実績】

H25	蔵西口みゆき商店会	防犯カメラ
	蔵中央商店会（蔵Gロード商店会）	街路灯 LED 化
	中仙道蔵宿商店街振興組合	街路灯 LED 化、防犯カメラ
	蔵銀座商店街協同組合	街路灯 LED 化、防犯カメラ
	中央一番街商店会	防犯カメラ
	塚越商店会	街路灯 LED 化
H26	蔵中央一番街商店会	街路灯 LED 化
	蔵西口商店街協同組合	防犯カメラ
	ぶぎん通り商店会	防犯カメラ
	蔵西口みゆき商店会	防犯カメラ、LED フットライト設置

⑤パブリックコメントの実施

「蔵市中心市街地活性化基本計画（案）」について、広く市民の意見を聞くために、平成26年12月19日（金）から平成27年1月9日（金）まで、パブリック・コメントを実施したところ、市民1名1件の意見が寄せられた。その意見に対する市の考え方を市ホームページで公表した。

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

本市は、コンパクトな市域に高密度な市街地が形成されており、基幹的公共施設は中心市街地内に立地している。

定住人口の確保を目指したヒューマンスケールの中心市街地における生活魅力の向上と中心市街地への来街目的の多様化を図るために、既存の公共施設などの有効利用促進とともに、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業については、第一工区において複合型公共公益施設（蕨市立文化ホールくるる、旭町公民館、保育園）や医療モールを導入しており、第二工区・第三工区の事業にあたっては、引き続き適正な都市機能の導入を図る。

また、商業機能面では、ワンデイシェフレストラン「ぷらっと」の整備に引き続き、蕨宿“食”の交流拠点整備・運営事業、空き店舗有効活用事業の推進などにより、都市機能のさらなる充実・強化を図る。

[2] 都市計画手法の活用

蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業や中央第一地区まちづくり事業などの市街地整備事業については、都市基盤の整備のみならず、周辺への開発インパクトとしての活用と、土地の有効活用事業などによる街なか居住の誘導、都市機能の集積の促進、商業機能の活性化などの複合的な事業効果の誘発を行い、実効性のある活性化事業の推進を図る。

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

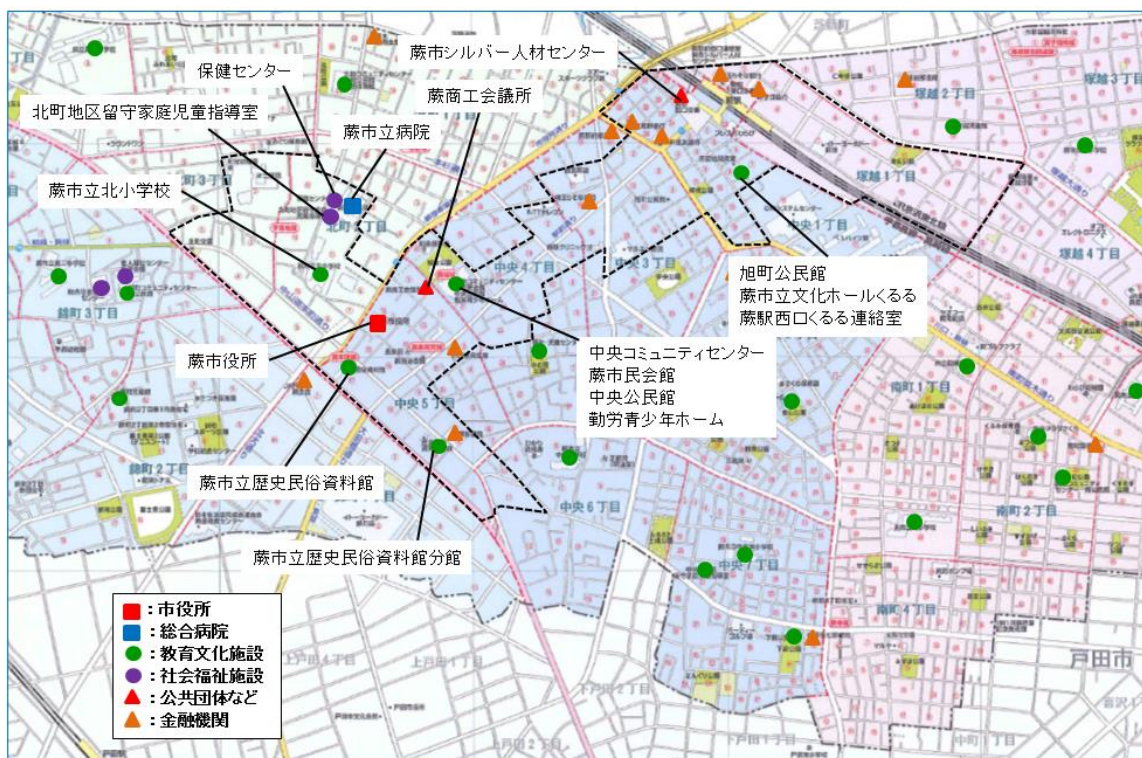
中心市街地には、基幹的公共施設や市民生活に根ざした商店街・大規模小売店、歴史的資源などが集積しており、下記のような視点からそれらの有効活用により、コンパクトで利便性の高い生活魅力の向上と来街目的の多様化を目指したまちづくりの推進を図る。

- 公共施設の老朽化などに際しては、現地建替えまたは補修による整備を行い、都市機能の集積の維持・向上を図る。
- 商店街と大規模小売店の連携・協働に基づくまちづくり・商業活動を推進し、商業機能の共存共栄による生活利便性の向上を図る。
- 歴史的資源の有効活用と広域来街の促進により、愛着と誇りを持てるまちづくりの推進を図る。

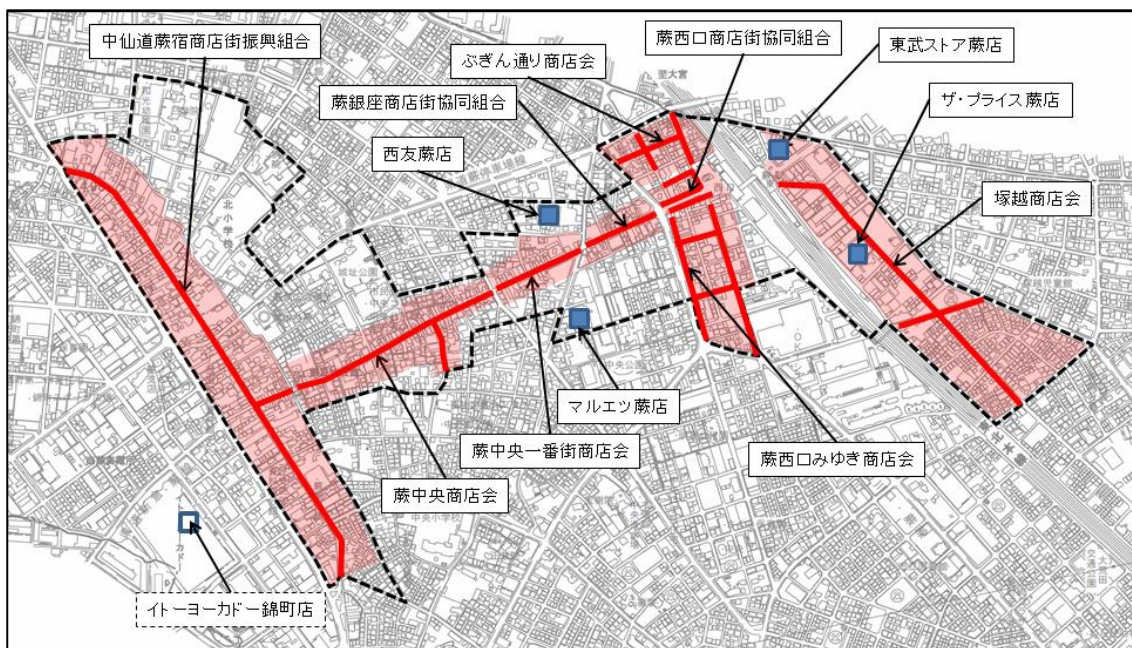
それらの具体化を図るために、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の実施などにより、都市機能の複合的な整備・集積を推進し、中心市街地としての拠点性の強化と来街目的の多様化を図る。

また、蕨市立歴史民俗資料館分館については、中山道蕨宿の歴史的な街並み景観の形成に寄与するとともに、繊維産業で栄えた本市の貴重な産業遺構として展示公開しているが、中心市街地における回遊行動の誘発と来街機会の増強を図るために、建築・景観的魅力を保持した上で、飲食機能などの導入による「蕨宿“食”の交流拠点整備・運営事業」として積極的な活用を図る。

【都市機能の集積：公共公益施設の立地】



【中心市街地における商店街と大規模小売店の分布】



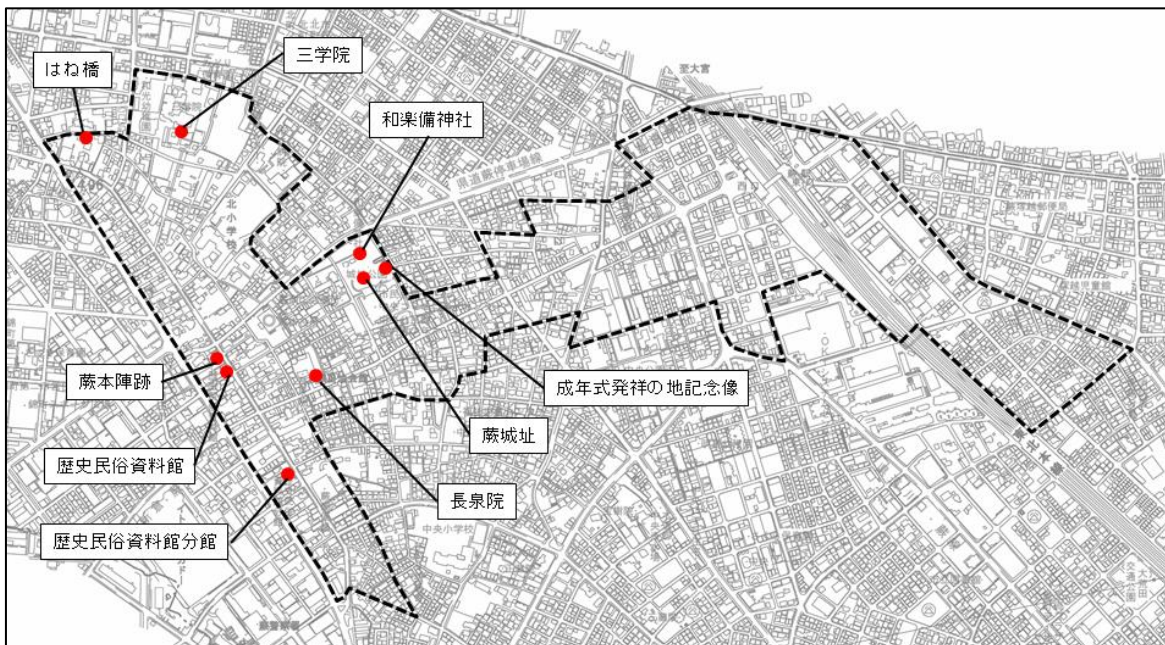
【中心市街地の大規模小売店】

施設名	売場面積(㎡)	開店年
ザ・プライス 蔵店	6,040	昭和 45 年 6 月開店
西友 蔵店	3,069	昭和 44 年 5 月開店
マルエツ 蔵店	2,628	昭和 42 年 10 月開店
東武ストア 蔵店	1,144	昭和 43 年 3 月開店

【中心市街地を取り巻く郊外型大規模商業集積の立地状況】



【広域来訪目的施設としての歴史的資源】



[4] 都市機能の集積のための事業等

中心市街地への都市機能の集積を図るため、以下の事業を行う。これらの事業を一体的に推進し、中心市街地における都市機能の集積による生活魅力と来街目的のより一層の拡充を図る。

事業名称	4. 市街地の整備改善のための事業	5. 都市福利施設を整備する事業	6. 公営住宅、住環境を整備する事業	7. 経済活力の向上のための事業	8. 4から7までと一体的に推進する事業
蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業	●	●	●	●	
中央第一地区まちづくり事業	●	●	●		
東口コミュニティ・ショッピング道路整備事業	●			●	
都市計画道路旭町前谷線整備事業	●				
民営認可保育所設置支援事業		●			
市民活動・交流支援事業		●			
わらび街なか共同住宅供給事業			●		
蕨宿“食”の交流拠点整備事業				●	
蕨宿観光パッケージ商品化事業				●	
中仙道蕨宿手づくり体験工房館整備事業				●	
「わらびりんご」ビジネス展開事業				●	
中仙道蕨宿苗木市・わらび藤まつり				●	
わらび機まつり				●	
中仙道武州蕨宿宿場まつり				●	
蕨駅東西口活性化事業（あさがお・ほおずき市＆わらてつまつり）				●	
音楽によるまちづくり推進事業				●	
四季を味わう“日曜日のタベ”交流会事業				●	
東口コミュニティ・ショッピング道路活用販売促進事業				●	

駅東口1番街地域交流販売促進事業				●	
塚越地域連携・交流事業				●	
安全安心の商店街づくり事業				●	
蕨駅西口名物・話題づくり事業				●	
既存施設活用・魅力発信事業				●	
ピアロード再環境整備事業				●	
蕨中央プロモーション事業				●	
ぶぎん通り商店街アピール事業				●	
蕨宿広域連携誘客事業				●	
蕨宿手作り伝承事業				●	
地蔵の小径活用事業				●	
柳橋公園活用地域交流イベント事業				●	
高齢者にやさしい買物環境創出事業				●	
中心市街地活性化推進体制強化事業				●	
コミュニティビジネス支援事業				●	
中心市街地活性化啓発事業				●	
ワンデイシェフレストラン「ぷらっと」にぎわい強化事業				●	
空き店舗有効活用事業				●	
防犯カメラ設置事業				●	
商店街法人化支援事業				●	
商店街活性化事業				●	
蕨ブランド育成・強化事業				●	
ぷらっとわらび利用拡充事業					●
蕨駅周辺公共交通利便性向上事業					●

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

- 中央第一地区まちづくり事業、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業（第二工区・第三工区）の円滑な事業実施による生活魅力の向上や来街目的の多様化などの推進を図り、中心市街地の定住人口や歩行者・自転車通行量の増加という目標値の発現効果の確保を図る必要がある。
- 都市整備事業の推進とともに、都市機能の集積や街なか居住の誘導、既存ストックの有効活用にあたっては、民間活力の導入や各種まちづくり団体・市民活動団体との連携・協働による事業展開が求められる。

[2] 都市計画との調和等

（1）「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンにおける位置づけ

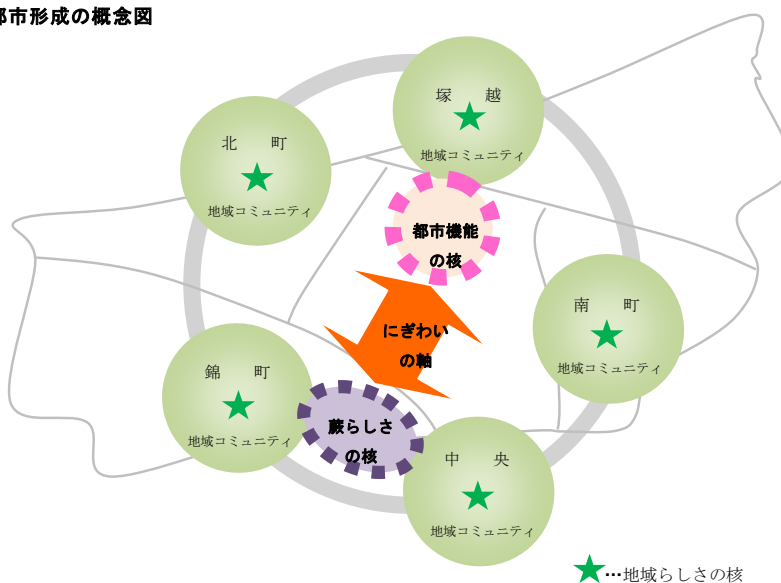
中心市街地活性化は、市の最上位計画である「コンパクトシティ蕨」将来ビジョン（計画期間：平成26年度～平成35年度）において、まちの将来像『安心とにぎわい みんなに あたたかい 日本一のコンパクトシティ蕨』の実現を図るための重点プロジェクト「ワクワクわらび！にぎわい創出プロジェクト」の主要事業として位置付けられており、本市の都市形成・都市経営における骨格を形成するとともに、本市の発展にとって不可欠であり、また有効かつ適切な施策である。

（2）まちづくりの基本フレームにおける方向づけ

まちの将来像の実現を図るために、まちづくりの基本フレーム（都市形成の基本的考え方）として中心市街地を『「にぎわい」の空間づくり』と位置づけるとともに、下記のように方向づけられている。

- 蕨駅を中心とする地域には、鉄道・バスといった交通機関をはじめ、商業・業務施設など人々の生活における中心的な機能が集積している。この蕨駅周辺を「都市機能の核」と位置付け、土地の有効活用を図りつつ、交通拠点機能や商業・業務機能なども高めながら、まちの顔としてのイメージアップへとつなげていく。

都市形成の概念図



- 一方、江戸時代に宿場町として栄えた中山道蕨宿を中心とする地域には、ほかにも、歴史民俗資料館分館や三学院、和楽備神社といったまちの歴史・文化を感じさせる資源が数多くある。この中山道蕨宿周辺を「蕨らしさの核」と位置付け、地域資源をまちづくりに有効活用しながら、他のまちにはない蕨らしさを発揮していく。
- 更には、この「都市機能の核」と「蕨らしさの核」を結ぶ地域を「にぎわいの軸」と位置付け、商店街の活性化支援などを通じ人と人とが触れ合うまちづくりを進めることによって、だれもが楽しく行き交う、にぎわいの空間づくりを進めていく。

[3]その他の事項

- 実行性のある中心市街地活性化事業の推進を図るために、蕨市中心市街地活性化協議会の効果的な運営を図り、組織的な形骸化を回避する。
- そのため、蕨市中心市街地活性化協議会の設立母体である蕨商工会議所及び一般社団法人蕨市にぎわいまちづくり連合会の連携・協働体制の強化とともに、それぞれの組織的人員体制の適正化、関係機関との事業調整と具体的な事業実施を図るものである。
- 都市機能の増進にあたっては、民間地権者の参画・協力による事業化が必要不可欠であるため、地権者の相談・協議窓口の適正化と市内の設計事務所や不動産会社、建設会社などとの協働体制の構築を図る。

12. 認定基準に適合していることの説明

基 準	項 目	説 明
第1号基準 基本方針に適合するものであること	意義及び目標に関する事項	「3. 中心市街地の活性化の目標」に記載 (P 67～68)
	認定の手続	「9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項[2]中心市街地活性化協議会に関する事項」に記載 (P 122～137)
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	「2. 中心市街地の位置及び区域」に記載 (P 54～66)
	4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	「9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項」に記載 (P 120～139)
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	「10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項」に記載 (P 140～144)
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	「11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項」に記載 (P 145～146)
第2号基準 基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること	目標を達成するために必要な4から8までの事業等が記載されていること	「4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項」～「8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項」に記載 (P 85～118)
	基本計画の実施が設定目標の達成に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	「3. 中心市街地の活性化の目標」に記載 (P 67～84) 4. ～8. の事業ごとの「目標達成のための位置付け及び必要性」に記載 (P 85～118)
第3号基準 基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	4. ～8. の事業ごとの「実施主体」に記載 (P 85～118)
	事業の実施スケジュールが明確であること	4. ～8. の事業ごとの「実施時期」に記載 (P 85～118)