都市再生整備計画

鶴ヶ島駅周辺地区（つるがしまえきしゅうへん）

埼玉県（さいたまけん）　鶴ヶ島市（つるがしまし）

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）	□
都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	埼玉県	市町村名	ツルガシマシ 鶴ヶ島市	地区名	ツルガシマエキシュウヘンチク 鶴ヶ島駅周辺地区	面積	21.9 ha

計画期間	令和 6 年度 ～ 令和 10 年度	交付期間	令和 6 年度 ～ 令和 10 年度

目標

大目標：歩きたくなるくつろぎとにぎわいのまち

目標1：安全で居心地が良く歩きたくなる道路空間の形成
目標2：生活を支え活力を生み出す魅力ある商店街づくり
目標3：地域と一体となったガーデンパークの活用
目標4：公共施設再編による地域交流施設の整備

目標設定の根拠

都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針） ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

明治22年、周辺の12の村、2新田が合併し、都心から45kmという条件の良さから人口が急増し、平成3年に鶴ヶ島市となった。鶴ヶ島市内の市街地は、3つの鉄道駅を中心にそれぞれコンパクトにまとまり、日常生活を担う都市機能が集積している。また、各都市機能施設の徒歩圏は、おおむね市街化区域をカバーしているほか、災害リスクが極めて少なく、災害に強い安全で暮らしやすい居住環境にある。

一方で人口密度の低下による都市機能の衰退や、若年層の減少に伴う地域コミュニティの衰退、市役所をはじめ多くの公共施設が市街化調整区域に立地しているなど、その公共施設の維持・再編が課題となっている。こうした課題への対応の方向性として、3つの住宅地がそれぞれコンパクトにまとまっている鶴ヶ島市の都市構造を踏まえ、市内3つの駅を中心に生活に必要な機能の充実を図り、さらに、産業集積によるまちの活力の維持、持続可能な行政サービス機能の維持更新、公共交通の利便性向上に向けた取組を進める。それらにより、コンパクトな市街地、交通の要衝としての地域特性を活かした、誰もが容易に移動でき、健やかで快適に生活できるまちを目指す。

まちづくりの経緯及び現況

鶴ヶ島駅周辺地区（以降、「本地区」という。）は、昭和7年の鶴ヶ島駅開業、戦後（昭和20年以降）の開拓を経て、市内でも早い時期に市街化が進行し、古くから鶴ヶ島市の活力をけん引してきた。一方で、道路環境や公共施設などの都市機能は当時のままであり、改善するべき点が顕在化している。本地区は、立地適正化計画において、公共交通などによる交通の便が良く、人口や都市機能施設が集積している都市の骨格構造の一つであることから、「地域拠点」の位置づけとともに都市機能誘導区域に設定しており、都市機能の維持充実を図ることとしている地区である。

現在、本地区におけるまちづくりの一つとして、生活環境の向上及び地域経済の活性化を図る観点から地域再生計画を策定し、官民連携事業（市と株式会社関水金属）による鶴ヶ丘児童公園と工場敷地内の緑地の一体的な再整備を進めてきた。さらに、本地区のまちづくりを推進するため、「鶴ヶ島駅周辺地区まちづくり構想（令和5年3月策定）」（以下、「構想」という。）の策定に当たり、検討の段階から関係団体との意見交換や地域住民とのワークショップを実施するなど、住民や関係団体と一緒になって取組を進めている。

庁内組織においては、「鶴ヶ島駅周辺地区まちづくり構想等策定委員会」を設置し、関係部門が連携しながら強力な推進体制を敷いている。構想や都市再生整備計画の作成に際し、策定委員会やその下部組織の専門部会を通じた横断的な協力を得て進めているとともに、策定委員会の関係部課の職員が、住民とのワークショップの一員として参加するなど、内部調整だけではなく、市職員全体で地域住民との交流を図り、地域と行政が一体となってまちづくりを進めている。

■道路交通・歩行空間

多くの道路は幅員が狭く、歩道が整備されていないため、歩いて暮らすための道路環境が十分に整っていない状況にあり、鶴ヶ島駅通り（市道6号線）、都市計画道路共栄鶴ヶ丘線（市道225号線）や生活道路など道路交通環境の改善が望まれている。鶴ヶ島駅通りや共栄鶴ヶ丘線では、一部に民地側で自主的に歩行空間が提供されて歩きやすい箇所もあるが、全体としては連続した歩行空間が確保されていない。さらに、本地区は高齢化が進行しており、高齢者が安心して外出し、健康維持や社会参加できる環境を整えていくことも望まれている。地域住民の交通安全に対する問題意識は高く、住民の安全を守る交通危険マップの作成を地域主体で進めている。

■商店街

鶴ヶ島駅通り沿道において、鶴ヶ島駅西口商店会、鶴ヶ島東栄会が駅の東西に連なり一体的な商店街を形成している。近年は、店主の高齢化や後継者不足を背景とした商店の事業継続や、店舗併用住宅ゆえの空き店舗活用の難しさも顕在化しつつある。また、商店街の活性化に向けて道路と沿道空間の一体的整備・利用が望まれている。

■ガーデンパーク（鶴ヶ丘児童公園など）

市と株式会社関水金属は、官民連携事業として、鶴ヶ丘児童公園と工場敷地内の緑地の一体的な再整備を進めており、令和6年度中にガーデンパークとしてリニューアルオープンを目指している。ガーデンパークは、本地区の新たな憩いや交流の拠点となることが期待されている。一方、ガーデンパークへの来訪者の増加による交通量の増大など、居住環境への影響が懸念される。

■交流拠点

本地区に立地する南市民センター（居住誘導区域外）及び鶴ヶ島文化会館は、人口が急増した昭和50～60年代に建設され地域コミュニティの活動を支える施設としてその役割を果たしてきた。一方、南市民センターは建設から約40年、鶴ヶ島文化会館は約50年が経過し、建物・設備の老朽化が進んでいる。また、南市民センターは借地となっており、施設の維持費に多大な負担が生じている。これらの現状を踏まえ、市では「鶴ヶ島市公共施設等総合管理計画」において、南市民センターを本地区の都市機能誘導区域内にある鶴ヶ島文化会館の敷地（市有地）へ移転・新築することとしている。

課題

・道路環境の整備や局所的な危険箇所の改善などの道路交通の安全性向上に取り組み、子どもから高齢者まで、快適で歩きやすい歩行空間を確保していくことが求められている。
・商店街の新たな担い手づくり、ガーデンパークと連携した商業振興策、道路と沿道空間の一体的整備・利用の検討など、更なる商店街の魅力向上とにぎわい創出に向けて取り組んでいくことが求められている。
・ガーデンパークが地域の方々に喜ばれる拠点となるよう、鶴ヶ丘児童公園などを活用した地域住民の活動機会の創出と来訪者の増加による交通量の増大などへの対応が求められている。
・南市民センターを鶴ヶ島文化会館の敷地へ移転し、施設の機能を複合化することで、新たな交流拠点の整備を進めるとともに、施設の機能は、地域住民の幅広いニーズを踏まえ、施設の整備内容を具体化していくことが必要である。

将来ビジョン（中長期）
【第6次鶴ヶ島市総合計画】
本地区は、少子高齢化の進行に対応し、将来にわたって都市としての活力が低下しないように、多様な機能が集積し、活発な活動と交流を育むまちを目指すための拠点地区として整備を進めるとしている。
【鶴ヶ島市都市計画マスタープラン】
本地区は、商店街の利便性向上や賑わいの創出・交通安全性の向上により、活気のある地域の中心的な商業拠点の形成を図るとしている。
【鶴ヶ島市立地適正化計画】
本地区は、公共交通などによる交通の便が良く、人口や都市機能施設が集積している都市の骨格構造の一つであり、スーパーなどの業務・商業機能などが集積し、今後、産業拠点への通勤者の利用増が想定されるとして、地域拠点に設定している。また、周辺地域のニーズや産業拠点への通勤者のニーズに対応した都市機能の維持充実を図ることとしている。
【鶴ヶ島駅周辺地区まちづくり構想】
安全で快適な歩行空間の創出や魅力ある商店街づくり等により、居心地の良い、歩行者中心の充実した暮らしの確保を図る。また、ガーデンパークの活用や新たな交流拠点の整備等により、地域住民をはじめとした人々の憩い・交流・にぎわいが創出されるよう、様々な関係者が協働しながら一体的なまちづくりに取り組む。そして、本地区がいつまでも活力にあふれ、誰もが笑顔になり、安心して住み続けられる、そんな好循環が生まれるまちを目指すとしている。

都市構造再編集中支援事業の計画　※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方
本地区は、立地適正化計画において、公共交通などによる交通の便が良く、人口や都市機能施設が集積している都市の骨格構造の一つである地域拠点であり、周辺地域のニーズや産業拠点への通勤者のニーズに対応した都市機能の維持充実を図る拠点として位置付けている。今後、更なる人口減少・少子高齢化の進行が見込まれるため、地区の将来像「歩きたくなる くつろぎ と にぎわい のまち」の実現を目指して、安全で快適な歩行空間の創出や魅力ある商店街づくり等により、居心地の良い、歩行者中心の充実した暮らしの確保を図る。また、施設の集約による新たな交流拠点の整備を行い、地域住民をはじめとした人々の憩い・交流・にぎわいが創出されるよう、様々な関係者が協働しながら一体的なまちづくりに取り組む。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等
無し

目標を定量化する指標

指　標	単 位	定　義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
交通安全性の満足度	%	鶴ヶ島駅周辺地区在住の2,000人（16歳以上）を対象としたアンケート調査の満足度（満足＋やや満足の合計値）	安全で居心地が良く歩きたくなる道路空間の形成による満足度の向上	7.7%	R4年度	28.0%	R10年度
店舗や空間の満足度	%	鶴ヶ島駅周辺地区在住の2,000人（16歳以上）を対象としたアンケート調査の満足度（満足＋やや満足の合計値）	生活を支え活力を生み出す魅力ある商店街づくりによる満足度の向上	4.4%	R4年度	26.0%	R10年度
交流施設の満足度	%	鶴ヶ島駅周辺地区在住の2,000人（16歳以上）を対象としたアンケート調査の満足度（満足＋やや満足の合計値）	公共施設再編を通じた地域交流施設の整備による満足度の向上	5.8%	R4年度	20.0%	R10年度
歩行者の通行量	人／12時間	鶴ヶ島駅通りの調査地点を通過する歩行者・自転車の通行量	安全な道路空間の形成、魅力ある商店街づくり及び地域と一体となったガーデンパークの活用による通行量の増加	3,121人/12時間（平日） 2,354人/12時間（休日）	R5年度	4,000人/12時間（平日） 3,200人/12時間（休日）	R10年度
空き店舗の商業利用等への転換数	件	鶴ヶ島駅周辺地区における空き店舗を商業利用等に転換した件数	商業利用等の増加による商店街の魅力や地域活力の向上、にぎわいの創出	0件	R5年度	10件	R10年度

都市再生整備計画の整備方針等

様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
目標1：安全で居心地が良く歩きたくなる道路空間の形成 ・道路環境の整備や局所的な危険箇所の改善などの道路交通の安全性向上に取り組み、子どもから高齢者まで、快適で歩きやすい歩行空間を確保する。	【基幹事業】 道路：鶴ヶ島駅通り整備（段差解消、無電柱化） 【提案事業】 事業活用調査：街並み・景観デザイン調査検討事業 事業活用調査：都市再生整備計画の事後評価 【関連事業】 交差点の安全対策（市道225号線） 自主後退部分の整備
目標2：生活を支え活力を生み出す魅力ある商店街づくり ・商店街の新たな担い手づくり、ガーデンパークと連携した商業振興策、道路と沿道空間の一体的整備・利用の検討など、更なる商店街の魅力向上とにぎわい創出に向けて取り組む。	【基幹事業】 道路：鶴ヶ島駅通り整備（段差解消、無電柱化） 【提案事業】 地域創造支援事業：地域交流イベント開催事業 地域創造支援事業：鶴ヶ島駅周辺商店街活性化事業 地域創造支援事業：鶴ヶ島駅周辺空き店舗活用支援事業 地域創造支援事業：鶴ヶ島駅周辺景観形成推進事業 事業活用調査：街並み・景観デザイン調査検討事業 事業活用調査：都市再生整備計画の事後評価 【関連事業】 交差点の安全対策（市道225号線） 自主後退部分の整備
目標3：地域と一体となったガーデンパークの活用 ・鶴ヶ丘児童公園などを活用した地域住民の活動機会の創出に向けて取り組む。	【提案事業】 地域創造支援事業：地域交流イベント開催事業 まちづくり活動推進事業：ナチュラルガーデンワークショップ実施事業 まちづくり活動推進事業：健康づくり交流事業 まちづくり活動推進事業：公園づくり活動応援事業 事業活用調査：都市再生整備計画の事後評価 【関連事業】 鶴ヶ丘児童公園の再整備
目標4：公共施設再編による地域交流施設の整備 ・南市民センターを鶴ヶ島文化会館の敷地へ移転し、施設の機能を複合化することで、新たな交流拠点の整備を進める。	【基幹事業】 高次都市施設：地域交流施設（仮称）整備 高質空間形成施設：水路沿い遊歩道整備（歩行者・自転車通行路） 【提案事業】 事業活用調査：街並み・景観デザイン調査検討事業 事業活用調査：都市再生整備計画の事後評価 【関連事業】 地域交流施設（仮称）の基本計画作成等

その他

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市構造再編集中支援事業）

様式（1）-④-1

交付対象事業費	1,191.5	交付限度額	595.7	国費率	0.500

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業 / 細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C
道路	鶴ヶ島駅通り（段差解消、無電柱化）	鶴ヶ島市	直	640m	R6	R10	R6	R10	425.2	425.2	425.2	0.0	425.2	－
公園														
古都保存・緑地保全等事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設														
高質空間形成施設	水路沿い遊歩道整備（歩行者・自転車通行路）	鶴ヶ島市	直	85m	R10	R10	R10	R10	10.5	10.5	10.5	0.0	10.5	－
高次都市施設 地域交流センター	地域交流施設（仮称）	鶴ヶ島市	直	2,715㎡	R6	R10	R7	R10	674.2	650.0	650.0	0.0	650.0	－
観光交流センター														
テレワーク拠点施設														
子育て世代活動支援センター														
複合交通センター														
誘導施設 医療施設														
社会福祉施設														
教育文化施設														
子育て支援施設														
元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設														
既存建造物活用事業														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業														
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
復興促進事業														
エリア価値向上整備事業														
合計									1,109.9	1,085.7	1,085.7	0.0	1,085.7	－ …A

提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間		交付期間内事業期間		（参考）全体事業費	交付期間内事業費			交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
地域創造支援事業	地域交流イベント開催事業	鶴ヶ丘児童公園、鶴ヶ島文化会館（地域交流施設）	鶴ヶ島市	直	－	R6	R10	R6	R10	37.7	37.7	37.7		37.7	
	鶴ヶ島駅周辺商店街活性化事業	鶴ヶ島駅周辺地区	鶴ヶ島市	直	－	R6	R10	R6	R10	13.2	13.2	13.2		13.2	
	鶴ヶ島駅周辺空き店舗活用支援事業	鶴ヶ島駅周辺地区	鶴ヶ島市	直	－	R6	R10	R6	R10	16.0	16.0	16.0		16.0	
	鶴ヶ島駅周辺景観形成推進事業	鶴ヶ島駅周辺地区	鶴ヶ島市	直	－	R7	R10	R7	R10	20.0	20.0	20.0		20.0	
事業活用調査	都市再生整備計画の事後評価	鶴ヶ島駅周辺地区	鶴ヶ島市	直	－	R10	R10	R10	R10	4.0	4.0	4.0		4.0	
	街並み・景観デザイン調査検討事業	鶴ヶ島駅周辺地区	鶴ヶ島市	直	－	R6	R6	R6	R6	5.0	5.0	5.0		5.0	
まちづくり活動推進事業	ナチュラルガーデンワークショップ実施事業	鶴ヶ丘児童公園	鶴ヶ島市	直	－	R6	R10	R6	R10	1.3	1.3	1.3		1.3	
	公園づくり活動応援事業	鶴ヶ丘児童公園	鶴ヶ島市	直	－	R6	R10	R6	R10	7.5	7.5	7.5		7.5	
	健康づくり交流事業	鶴ヶ丘児童公園、鶴ヶ島文化会館（地域交流施設）	鶴ヶ島市	直	－	R6	R10	R6	R10	1.1	1.1	1.1		1.1	
合計										105.8	105.8	105.8	0.0	105.8	…B

居住誘導促進事業

事業	事業箇所名	事業主体	直／間		（参考）事業期間		交付期間内事業期間		（参考）全体事業費	交付期間内事業費			交付対象事業費	
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
居住誘導促進事業														
合計									0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	…C
												合計(A+B+C)	1,191.5	

（参考）都市構造再編集中支援関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○）				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
合計											0.0

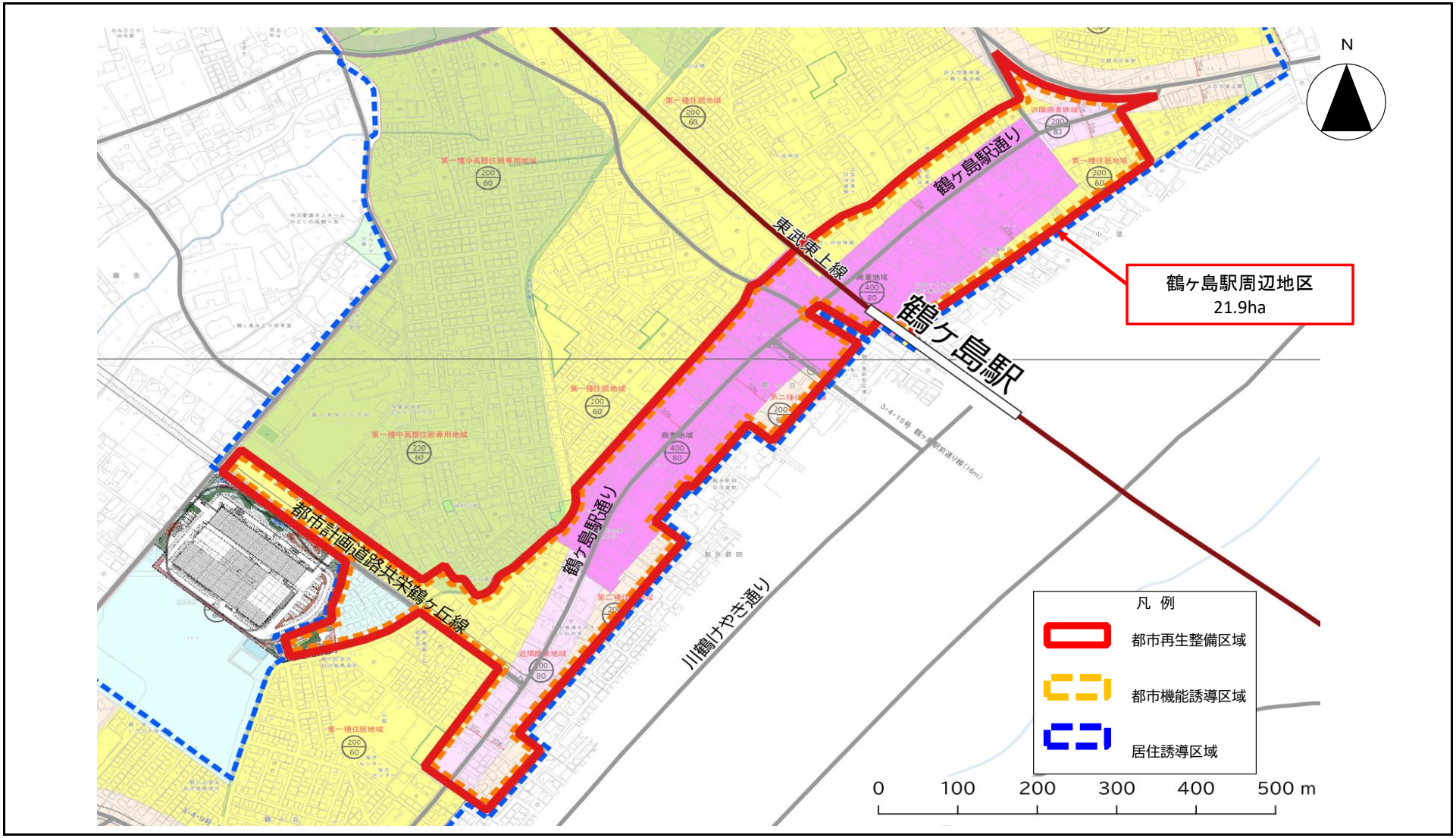
（参考）関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○）				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度	
鶴ヶ丘児童公園の再整備	鶴ヶ丘児童公園	鶴ヶ島市	－	2,400㎡			○		R4	R5	－
交差点の安全対策	市道225号線	鶴ヶ島市	国土交通省	1か所		○			R6	R7	69.8
地域交流施設（仮称）の基本計画作成等	鶴ヶ島文化会館（地域交流施設）	鶴ヶ島市	－	2,715㎡			○		R6	R7	24.2
自主後退部分の整備	鶴ヶ島駅通り	鶴ヶ島市	－	1,180m			○		R7	－	－
合計											94.0

都市再生整備計画の区域

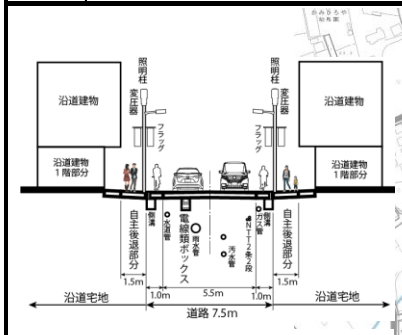
様式(1)-⑥

鶴ヶ島駅周辺地区(埼玉県鶴ヶ島市)	面積	21.9 ha	区域	大字鶴ヶ丘の一部、大字上広谷の一部



鶴ヶ島駅周辺地区(埼玉県鶴ヶ島市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	代表的な指標					
大目標:歩きたくなるくつろぎとにぎわいのまち 目標1:安全で居心地が良く歩きたくなる道路空間の形成 目標2:生活を支え活力を生み出す魅力ある商店街づくり 目標3:地域と一体となったガーデンパークの活用 目標4:公共施設再編による地域交流施設の整備	交通安全性の満足度 (%)	7.7%	(R4年度)	→	28.0%	(R10年度)
	交流施設の満足度 (%)	5.8%	(R4年度)	→	20.0%	(R10年度)
	歩行者の通行量 (人/12時間)	3,121人/12時間(平日) 2,354人/12時間(休日)	(R5年度)	→	4,000人/12時間(平日) 3,200人/12時間(休日)	(R10年度)



鶴ヶ島駅通りの改築イメージ断面図
・道路と沿道宅地の段差解消
・無電柱化(共同溝整備)
・自主後退部分の整備

鶴ヶ島駅周辺地区 21.9ha

■基幹事業(道路改築)
鶴ヶ島駅通り整備

○関連事業
自主後退部分の整備

■基幹事業(高次都市施設)
地域交流施設(仮称)整備

○関連事業
地域交流施設(仮称)の基本計画作成等

□提案事業(まちづくり活動推進事業)
公園づくり活動応援事業

○関連事業
鶴ヶ丘児童公園の再整備

□提案事業(まちづくり活動推進事業)
・ナチュラルガーデンワークショップ実施事業
・健康づくり交流事業

□提案事業(地域創造支援事業)
鶴ヶ島駅周辺空き店舗活用支援事業

□提案事業(事業活用調査)
都市再生整備計画の事後評価

□提案事業(地域創造支援事業)
鶴ヶ島駅周辺商店街活性化事業

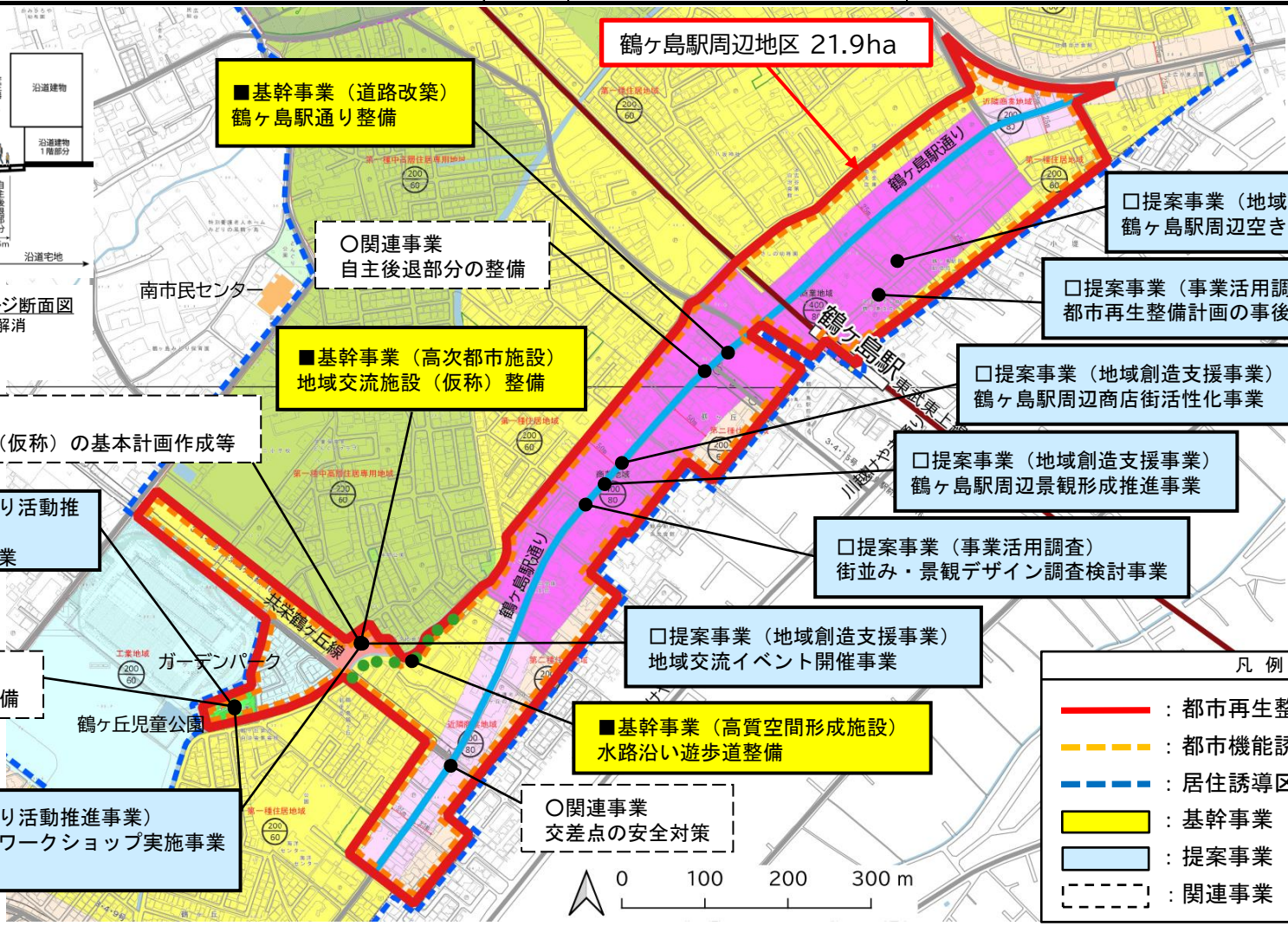
□提案事業(地域創造支援事業)
鶴ヶ島駅周辺景観形成推進事業

□提案事業(事業活用調査)
街並み・景観デザイン調査検討事業

□提案事業(地域創造支援事業)
地域交流イベント開催事業

■基幹事業(高質空間形成施設)
水路沿い遊歩道整備

○関連事業
交差点の安全対策



凡 例
: 都市再生整備計画区域
: 都市機能誘導区域
: 居住誘導区域
: 基幹事業
: 提案事業
: 関連事業