

## 第3章

### 所沢駅周辺地区におけるまちづくりの目標とまちの姿

所沢駅周辺地区における現状や課題を踏まえ、  
まちづくりに対する基本的な考え方や  
目標とするまちの姿を示します。

#### 3-1. 望ましい将来像

- (1) 所沢市のまちづくりにおける所沢駅周辺地区の役割
- (2) 所沢駅周辺地区におけるまちづくりが目指す将来像

#### 3-2. まちの再編イメージ

- (1) まちの再編の必要性（課題解決への取り組み）
- (2) 所沢都心の都市構造と所沢駅周辺地区の位置づけ
- (3) 所沢駅周辺地区におけるまちの再編の方向

## 第3章 所沢駅周辺地区におけるまちづくりの目標とまちの姿

### 3-1. 望ましい将来像

#### (1) 所沢市のまちづくりにおける所沢駅周辺地区の役割

##### ① 本市のまちの構造における中心市街地の位置づけ

本市における21世紀の都市づくりのマスタープランである「所沢市まちづくり基本方針」は、まちづくりの基本的な考え方として、「安全で安心して住み続けられるまちづくり」「環境との共生に配慮したまちづくり」「コミュニティを尊重したまちづくり」の3つの理念を掲げ、まちの将来像を次のように設定しています。

『ゆとり・うるおい・活力ある生活文化都市』

そして、将来像の実現に向けたまちの骨格づくり（まちの構造）として、3つのゾーンと2種類の拠点の形成を目指しています。

『多様な市街地の特徴に沿った3つのゾーンの形成』

『生活拠点、学習・文化拠点の形成』

その中で、所沢駅周辺地区を含む中心市街地は、上記のまちの構造の中で次のように位置づけられています。

3つのゾーンのうち 『にぎわいとうるおいのあるまち』

広域的生活拠点である 『広域総合生活拠点』

そして、「やすらぎと機能が調和し、次世代に誇れる中心市街地の形成」をまちづくりの目標とし、「本市の顔にふさわしい、にぎわいのある魅力的なまちとして発展するため、商業・業務拠点の整備やネットワーク化を図るとともに、鉄道により分断されている所沢駅周辺の東西の一体化を促進し、広域総合生活拠点の形成をめざす」ことをまちづくりの方針としています。

##### ② 中心市街地のまちづくりにおける所沢駅周辺地区の役割

本市の中心市街地におけるまちづくりの基本となっている「所沢市中心市街地活性化基本計画」は、3つの「中心性」を再生・創造していくことを活性化の基本的な考え方としています。

『圏域の中心』『生活の中心』『創造の中心』をつくる

そして、「所沢の自然・歴史・生活文化を生かしつつ、本市及び周辺都市を含めた所沢生活圏の広域総合生活拠点にふさわしい『にぎわいとうるおいのあるまち』の形成を図る」ことを基本的な方針とし、5つの活性化の目標を掲げています。

「風格ある生活文化を誇れる所沢の顔となる街」

「地域に根ざした個性的な商業や都市型産業が生まれ発展する街」

「安心して快適に過ごせる質の高い都市的サービスを備えた街」

「豊かな都市活動の舞台となる高質な都市空間を備えた街」

「人々が集い築き上げる街」

この活性化の目標に向けたハード・ソフトの各種事業\*のうち、「市街地の整備改善のための事業」としては次の2つを柱としています。

『まちの快適性や地域文化性を高める既存の空間の改良』

『都市の機能とシンボル性を高める新しい空間の創造』

本市の中心市街地は、商業・業務等の都市機能の集積状況や立地条件に応じた市街地の成熟度等からみると、大きく所沢駅周辺地区と銀座地区の2つのゾーンから構成されています。

そして、所沢駅周辺地区は、上記の市街地の整備改善のための事業の2つの柱のうち、『都市の機能とシンボル性を高める新しい空間の創造』に係わる事業を主に展開するための地区としての役割を担っています。

## (2) 所沢駅周辺地区におけるまちづくりが目指す将来像

所沢駅周辺地区におけるまちづくりが目指す将来像については、「取組方針」において、本地区のまちづくりに係わる上位・関連計画を総合的に集約し、その「望ましい将来像」を『市の表玄関にふさわしい魅力と活力あふれる新生活拠点』と設定しています。

### ◆「取組方針」におけるまちづくりの方向

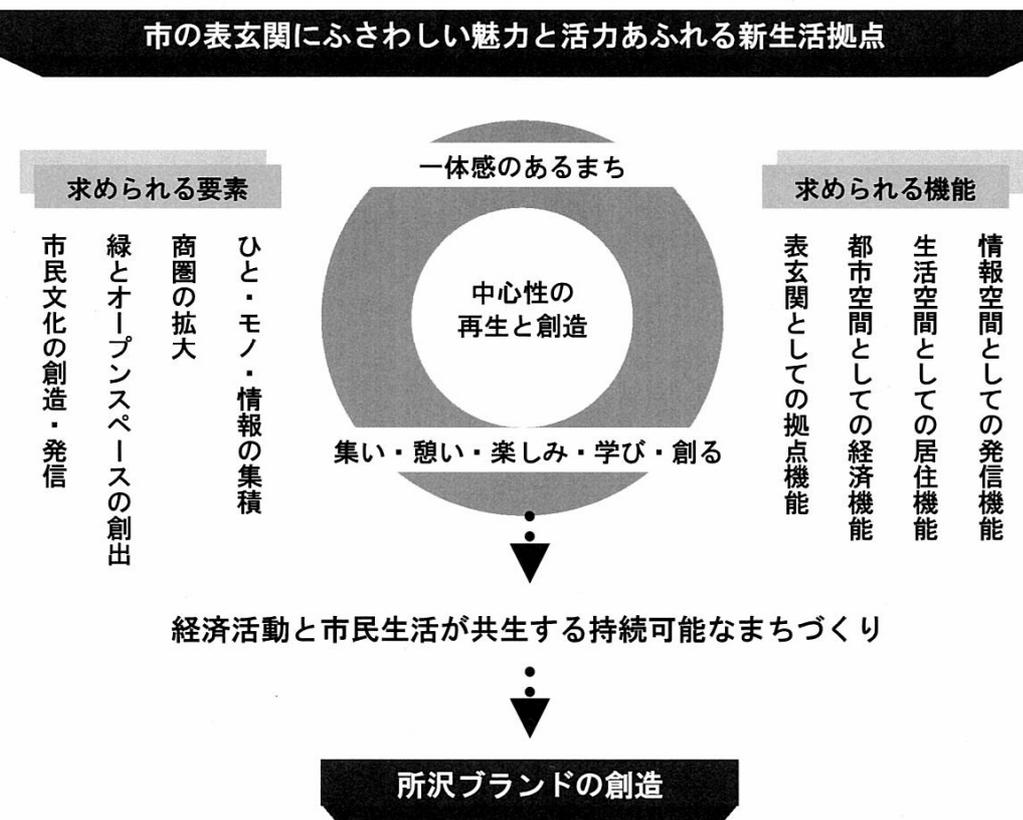
#### 将来像 市の表玄関にふさわしい魅力と活力あふれる新生活拠点

第4次所沢市総合計画に掲げた『ゆとり・うるおい・活力ある生活文化都市』という将来都市像を踏まえ、所沢駅周辺まちづくりの将来像を、『市の表玄関にふさわしい魅力と活力あふれる新生活拠点』とする。

#### 基本理念 中心性の再生と創造による一体感のあるまちづくり

『将来像』の実現に向けて、環境に配慮した安全で安心なまちづくりを推進するとともに、市民、事業者及び行政の適切な役割分担と協働（パートナーシップ）により、所沢駅周辺の地域特性を活かした“ひと・モノ・情報”が交流する生活文化の発信拠点として、“所沢ブランド”を創造する一体感のあるまちづくりを基本理念とする。

### 【将来像と基本理念に基づく概念図】



## 3-2. まちの再編イメージ

### (1) まちの再編の必要性（課題解決への取り組み）

#### ① まちづくりの主要課題

所沢駅周辺地区は、所沢市における中心市街地の枢要な位置を占め、本市の商業・業務・サービス等の中心であるとともに、本市の表玄関にあたる地区です。

しかしながら、立地条件にふさわしい「まち」を形成しているとは言えず、第1章「所沢駅周辺地区の課題」で整理したように多様なまちづくり課題を抱えています。特に、市民の都市生活や都市活動の舞台となる市街地の状態に着目すると、次のようなまちづくりの主要課題が重要であり、その課題解決への取り組みが必要となります。

#### a. 市街地環境の質の向上

所沢駅周辺地区は、駅に近く都市機能等の立地ポテンシャルが高いにもかかわらず、土地の有効利用がなされていない未整備で未成熟な市街地が多く、また、商店街の魅力と活力が低下している状況にあります。

このような市街地については、市街地環境の改善、防災性能の向上、土地の有効利用及び商店街の活性化等を着実に進めていく必要があります。

#### b. しっかりした地区の骨格形成

地区の都市空間に秩序感を与え、活力ある都市活動を支えるには、しっかりした地区の骨格が必要です。しかしながら、地区の骨格となる都市計画道路やまちのにぎわいを創出する拠点が未形成な状態にあり、都市機能の集積も十分ではありません。

このことは逆に、『都市の機能とシンボル性を高める新しい空間の創造』の可能性を秘めているとも言えます。

このようなことから、しっかりした地区の骨格づくりを進める必要があります。

#### c. 緊急的なまちづくり課題

所沢駅周辺地区においては、3つの地区で進められているまちづくり検討や都市計画道路の整備に向けた検討など、既に具体的なまちづくり動向が顕在化しています。

このようなまちづくり動向を、地元関係者と市との連携により確実に推進していく必要があります。

#### ○ まちづくり検討地区のまちづくり推進

- ・ 所沢駅東口地区のまちづくり
- ・ 所沢駅西口地区のまちづくり
- ・ 日東地区のまちづくり

#### ○ 鉄道を挟む所沢駅東西市街地の一体化

- ・ 歩行者のネットワークの形成
- ・ 車のネットワークの形成

#### ○ 都市計画道路の整備等と沿道市街地の更新

- ・ 中央通り線の拡幅整備と沿道市街地の土地利用誘導及び都市景観形成
- ・ 所沢村山線の整備と沿道市街地の土地利用誘導及び都市景観形成

## ② まちの再編の必要性

「① まちづくりの主要課題」に対応しつつ、まちづくりの将来像である『市の表玄関にふさわしい魅力と活力あふれる新生活拠点』の実現に向けて、地区の一体的なまちづくりを推進していく必要があります。

それにはまず、雑然とした地区の都市空間を秩序づけ、メリハリのある都市機能の配置と美しい都市景観の形成を目指し、まちの再編を進めていくことが重要であると考えます。そして、官民の協働により、環境との共生に配慮しながら、地域の歴史や文化等の特性を活かした魅力と活力を創造していくことが必要となります。

しかしながら、まちの再編を進めるに際しては、関係者の合意形成や財政的な制約など難しい問題が山積しており、計画的で戦略的な取り組みが求められています。

具体的には、まちづくりへの取り組みが既に検討されている3つの地区のまちづくりを着実に推進し、これら为先導事業として、まちの再編を組み立てていくことが効果的であると考えます。

### a. まちづくり検討地区の着実なまちづくり推進

- ・まちづくりへの取り組みが検討されている3つの地区の着実なまちづくり推進
- ・これら为先導事業とし、その整備効果を駅周辺全体のまちづくりに最大限活用

### b. まちづくり検討地区と都市基盤整備との連携

- ・まちづくり検討地区と連携する都市計画道路等の都市基盤施設の整備

### c. 周辺市街地のまちづくりの誘導（まちづくり波及効果）

- ・まちづくり検討地区の整備や都市基盤施設の整備によるまちづくり波及効果を周辺市街地のまちづくりへ誘導
- ・まちの再編から市街地の質の向上への展開

## (2) 所沢都心の都市構造\*と所沢駅周辺地区の位置づけ

一般的に、都市の都心部は、中心性・広域性のある商業業務、生活文化、行政サービス及び医療福祉等の都市機能が集積した市民生活の拠点であり、また、都市の顔となるゾーンであると言えます。

このような視点から、本市の都心部（以下「所沢都心」という。）の構造を、「所沢市まちづくり基本方針」等の上位・関連計画を踏まえて整理すると、次の3つの要素によって構成され、その連携によって成り立っていると考えられます。

- 特徴のある3つのゾーン（下表参照）
- 各ゾーンの骨格を形成し相互を連携する3つの都市軸
- 「所沢都心」を交通面から支える内環状道路と交通結節点\*（駅等）

所沢駅周辺地区は、「所沢都心」を構成する3つのゾーンのうち「都市拠点ゾーン」に該当し、「本市の表玄関を構え、商業業務等の広域的な都市機能の集積や多様な都市型住宅の立地」を担う地区です。

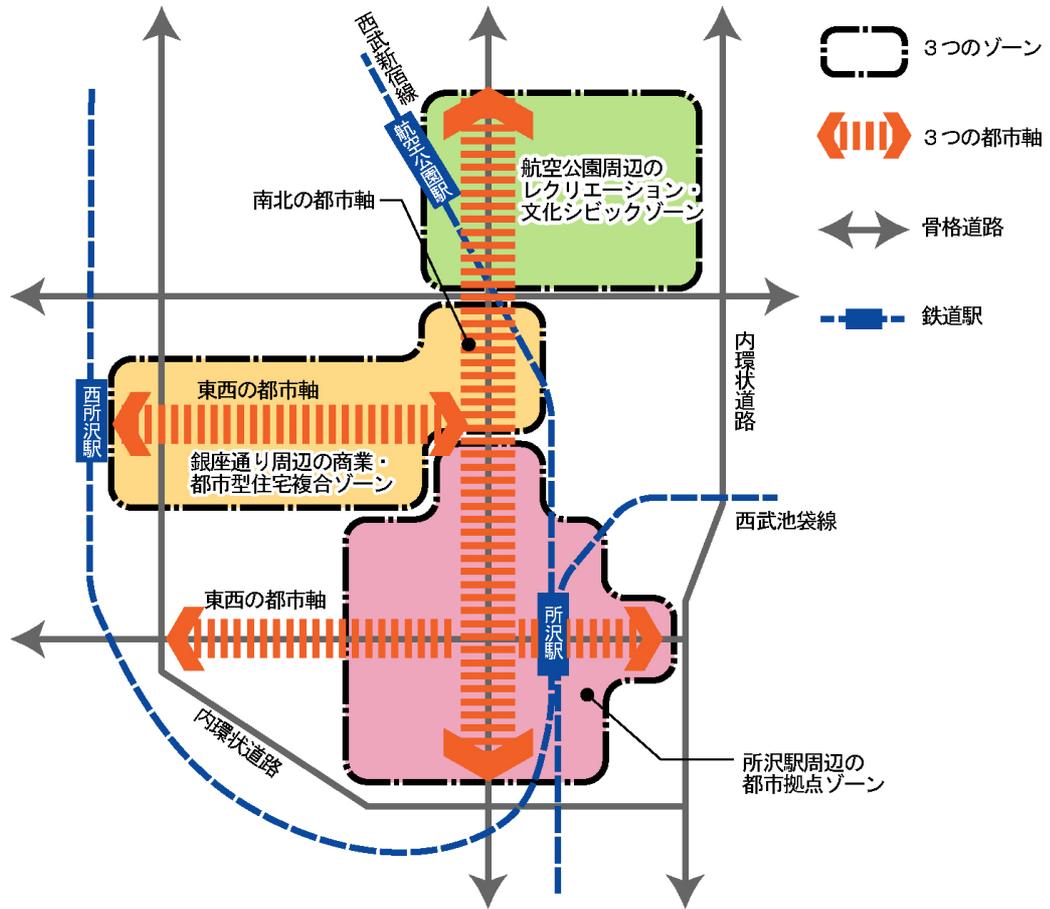
また、所沢都心を構成する各ゾーンを連携する都市軸の結節点にあたります。

所沢都心を構成する3つのゾーン		各ゾーンの「所沢市まちづくり基本方針」における位置づけ
所沢駅周辺の都市拠点ゾーン (所沢駅周辺地区)	本市の表玄関(公共交通の主要ターミナル) 商業業務等の広域的な都市機能が集積する中心市街地 多様な都市型住宅の立地	「にぎわいとうるおいのあるまち」  「広域総合生活拠点」
銀座通り周辺の商業・都市型住宅複合ゾーン	宿場町として発展した商店街 都市型住宅の立地が進み商住の複合ゾーンを形成 歴史的自然的まちづくり資源	県南西部・多摩北部にまたがる広域レベルを対象とした商業機能の充実を目指す(中心市街地)
航空公園周辺のレクリエーション・文化シビックゾーン	約50haの航空記念公園(災害時の広域避難場所) 市役所等の行政機能、市民文化センター等の文化施設、高次の医療施設等が集積	「やすらぎとうるおいのあるまち」  「広域学習・文化拠点」 行政・文化サービスを中心とした良好な都市環境の充実を目指す

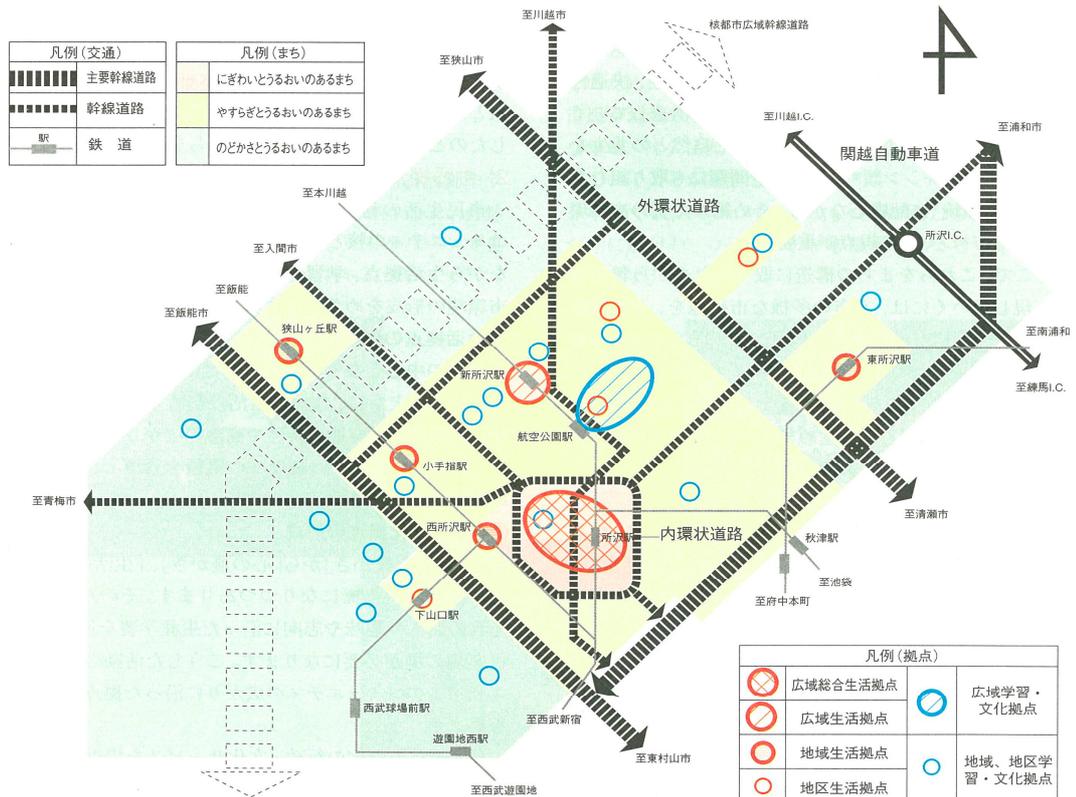


上位関連計画における所沢駅周辺地区の位置づけ

◆所沢都心の都市構造（概念図）－3つのゾーンと3つの都市軸



◆まちの構造（所沢市まちづくり基本方針より）



### (3) 所沢駅周辺地区におけるまちの再編の方向

「(1) まちの再編の必要性」及び「(2) 所沢都心の都市構造と所沢駅周辺地区の位置づけ」を踏まえて、本地区におけるまちの再編の方向は次のとおりと考えます。

#### ① しっかりした地区の骨格づくり

##### a. 3つの都市拠点の形成

###### ○ 所沢駅東西駅前地区：『人々が集う快適で刺激的な生活、文化、情報の交流拠点』

本市の新しい顔となる所沢駅の駅舎改修とともに、それを介して東西駅前地区の一体化を図り、多くの人々が集う交流拠点を形成します。

既に広域的な商業・業務・サービス等の都市機能が集積する西口駅前地区の機能充実に加え、東口駅前地区の開発により、新たな商業業務・サービス、多様な文化・交流・娯楽等の機能を誘導し、駅前地区の拠点性を高めます。

###### ○ 所沢駅西口地区：『新たなライフスタイルを発信する多様で創造的な生活拠点』

車輛工場跡地を活用した市街地開発によって、都市計画道路の整備と併せて土地の有効利用を図り、商業・サービス、教育・文化等の新たな都市機能と質の高い都市型住宅の立地を誘導し、新しいライフスタイルを発信する拠点を形成します。

同時に、所沢駅西口地区周辺で不足する公園・緑地等のうるおい空間の確保を図ります。

###### ○ 日東地区・ファルマン通り沿道地区：『親しみのあるにぎわいを創出する地域の生活拠点』

日東地区のまちづくりを推進し、中央通り線の拡幅整備と一体的な街区整備によって土地の高度利用を図り、地域に密着した商業・サービス・飲食等の都市機能の充実と多様な都市型住宅の立地を誘導します。

加えて、この新たな都市機能の集積とファルマン通り西側の既存の商業集積等との連携を図り、その相乗効果によって地域の生活拠点として拠点性を高めます。

この地域の生活拠点は、所沢駅周辺地区と銀座地区との接点に位置しているため、両地区の人の流れを誘発・誘導し、広がりのある歩いて楽しいまちの形成に寄与すると考えます。

##### b. 2つの都市軸の形成

###### ○ 南北都市軸

中央通り線及びその沿道を南北の都市軸として位置づけ、中央通り線の拡幅整備とともに、沿道市街地の適正な土地利用誘導と良好な都市景観形成を図ります。

この都市軸は、所沢駅周辺の「広域総合生活拠点」と航空公園駅周辺の「広域学習・文化拠点」をつなぐ、所沢都心のシンボルとなるものです。

###### ○ 東西都市軸

所沢村山線、所沢駅東口線及びこれらの沿道を東西の都市軸として位置づけ、所沢村山線の整備とともに、沿道市街地の適正な土地利用誘導と良好な都市景観形成を図ります。

この都市軸は、本市の表玄関である所沢駅周辺地区と豊かな自然環境を有する狭山丘陵方面とを結ぶシンボルとなるものです。

**c. 回遊性のあるまちの形成（歩いて楽しいまち）**

**○ 駅前広場の一体化**

所沢駅の駅舎改修に合わせ、西口広場～駅上広場～東口広場の一体化と高質化を図ります。

**○ 3つの都市拠点間の回遊ルートづくり**

3つの都市拠点間の回遊ルートを快適な歩行空間として整備するとともに、回遊ルートから周辺地域へと展開する起点づくりに取り組みます。

**d. 所沢駅東西市街地のネットワーク形成**

所沢駅ふれあい通り線の整備により、鉄道によって分断されている所沢駅東西市街地のネットワーク形成を図ります。

同時に、中心市街地を支える内環状道路の機能の一部を担う路線であるため、その整備を推進します。

**② 美しい都市景観の形成**

**a. 都市拠点や都市軸の風格ある美しい都市景観の形成**

「所沢市まちづくり基本方針」における「都市景観形成の方針」を踏まえて、都市拠点や都市軸の形成にあたっては、本市の表玄関にふさわしい風格ある美しい都市景観形成と質の高い都市空間の実現を目指します。

**b. 商店街等の個性的で魅力ある街並みの形成**

商店街等においては、各地区の特徴を活かした個性的で魅力ある街並みの形成を目指します。

**③ 市街地環境の質の向上**

**a. 商店街の活性化**

各々の商店街の特徴を活かして、個性的で活気ある商店街の形成を目指します。そのため、そぞろ歩きが楽しい快適な歩行空間づくりと、にぎわいと界限性のある路地空間の形成を整備・誘導していきます。

**b. 都市基盤が未整備な地区の居住環境等の改善**

道路等の都市基盤の漸進的な充実と建物の耐震・耐火化の促進により、災害に強いまちづくり（身近な防災対策\*）を推進します。

また、共同・協調建替え\*等の促進により、多様な都市型住宅の供給と街並み形成を誘導します。

**c. 良好な住宅地等の環境保全**

地区計画等を活用した居住環境等の保全に努めます。