

第5章

所沢駅周辺地区におけるまちづくり方策

本「基本構想」に沿って、
市民、事業者及び行政が協働でまちづくりを進めていくための
考え方や取り組みを示します。

- 5-1. 街区整備方策とパートナーシップ
 - (1) 街区整備の考え方
 - (2) パートナーシップによるまちづくりの推進
- 5-2. 重点事業の推進方策
 - (1) 重点事業の考え方
 - (2) 重点事業の推進方策
- 5-3. 所沢駅周辺地区まちづくりの段階的骨格形成イメージ

第5章 所沢駅周辺地区におけるまちづくり方策

5-1. 街区整備方策とパートナーシップ

(1) 街区整備の考え方

所沢駅周辺地区の緊急性のあるまちづくり課題に対応しつつ、まちづくりの将来像の実現に向けて、段階的な骨格形成と市街地環境の質の向上を図るためには、街区ごとの整備方策を検討する必要があります。

ここでは、街区の特性や、第4章「所沢駅周辺地区におけるまちづくり方針」の位置づけ、そして地元におけるまちづくり活動の状況等を踏まえ、その街区にふさわしい整備方策は、次のとおりとします。

① 一体的整備が望ましい街区（面整備型）

次のような街区については、都市施設と街区との一体的な整備が望ましく、その具体的な整備手法を検討していきます。

- 都市拠点として位置づけられた街区
- 都市計画道路等の都市施設と街区の機能更新や土地の高度利用を一体的に整備する必要のある街区
- 地元においてまちづくりへの取組みが行われている街区

そして、所沢駅周辺地区では、上記の内容を踏まえて整理すると、3つのまちづくり検討地区が「一体的整備が望ましい街区」に該当します。

- ・ 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

② 街並み誘導を促進する街区（誘導型）

幹線道路や主な歩行系道路の沿道においては、道路整備やショッピングモール*化等に併せて、沿道街区の共同・協調建替えを誘導し街並み形成を図るとともに、不燃化・耐震化を促進して延焼遮断帯の確保を図ります。

また、再開発事業等により既に整備が実施された街区については、隣接街区との街並みの調和や公開空地等の連続性・一体性を図っていきます。

特に、プロペ通り沿道街区の街並み誘導による魅力的な商業空間の創出や、都市軸形成を目指す中央通り線沿道等については、街並み誘導による個性的で魅力的な本市の表玄関としての顔づくりが重要です。

③ 居住環境等の改善を図る街区（修復改善型）

道路等の都市基盤施設が未整備なため、居住環境や都市防災の観点から課題を抱えている街区については、街区の骨格となる主要区画道路の整備及び建物更新の促進と、道路状空間の確保による狭あい道路や袋小路の解消等により、居住環境の改善と災害に強い市街地づくりを進めます。

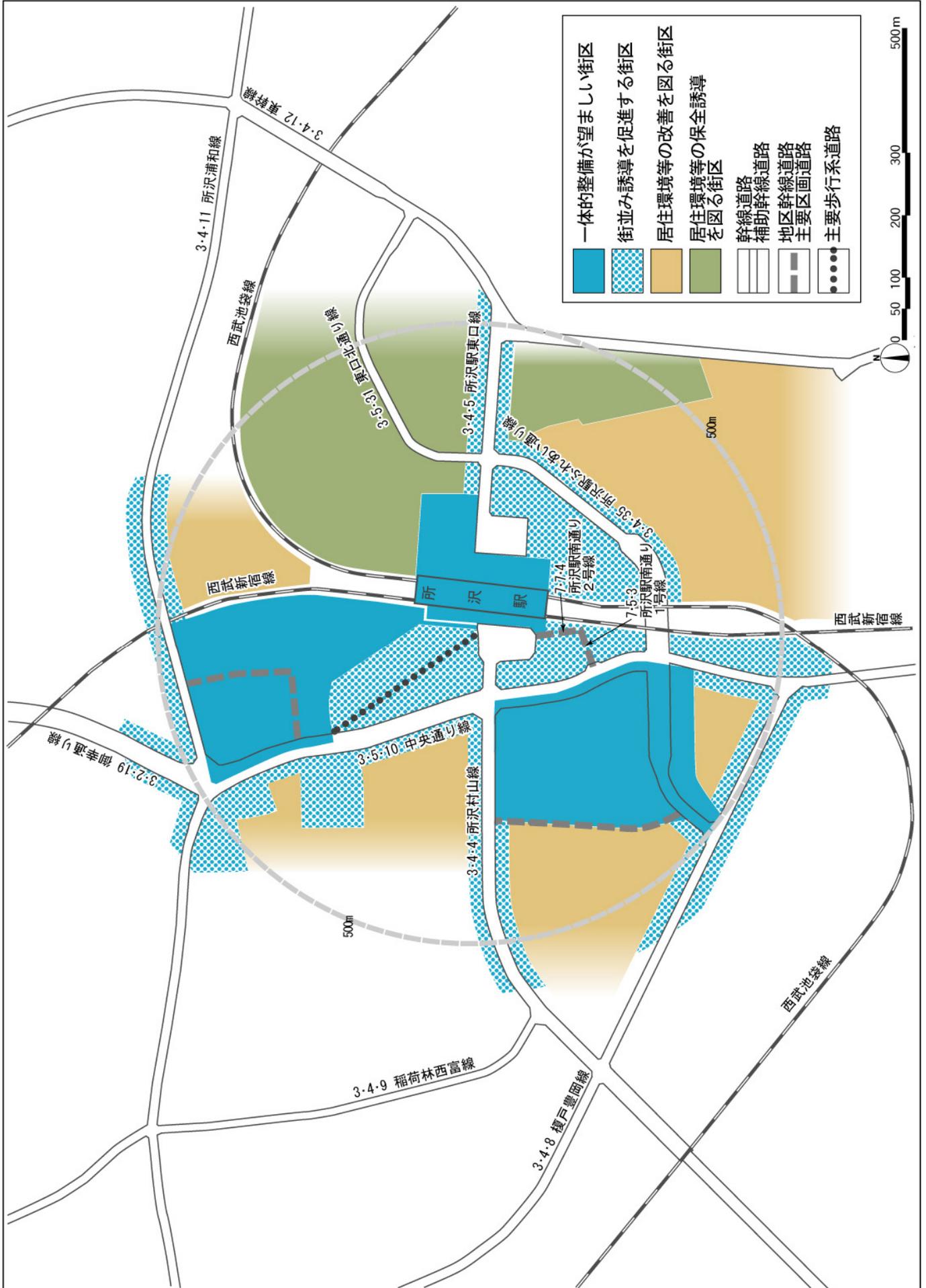
また、建物更新に際しては、共同・協調建替え等により、不燃化・耐震化を促進するとともに、多様な都市型住宅の供給を図ります。

④ 居住環境等の保全誘導を図る街区（保全誘導型）

都市基盤整備が実施され良好な市街地環境を形成している街区については、敷地の細分化や建物用途の混在による市街地環境の悪化を招くことがないように、環境保全の対策を図ります。

特に、所沢駅東口周辺（くすのき台）は、土地区画整理事業による基盤整備が実施され、その一部には地区計画が定められていますが、所沢駅東口地区の新しい動きに応じた既定地区計画の見直しや新たな地区計画の適用の可能性を検討します。

◆街区整備方策図



(2) パートナーシップによるまちづくりの推進

まちづくりは、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）により取り組むことが基本です。そのため、まちづくりを担う地元の取組み主体を育てること、さらに多様な取組み主体の参加を可能とする仕組みをつくっていくことが重要です。

① パートナーシップの基本的な考え方

まちを構成する基礎単位である街区の整備は、民有地の整備（敷地利用や建物更新）と公共施設の整備（道路や公園等）が一体的に、そして整合的に進められることが望ましいと言えます。その際、民有地の整備については、地元の発意に基づいて関係権利者が主体となって進め、また都市計画道路等の都市の骨格となる公共施設の整備については、市民意向等を踏まえて行政が主体となって進めるという役割分担が基本となります。

このまちづくりに登場する主体は、地元の関係権利者や行政のほか、開発事業者（デベロッパー）、金融機関、UR都市機構等の独立行政法人*、様々なまちづくりNPOなど多様であり、また各主体のまちづくりへの参加の仕方も多様化しています。

したがって、多様なまちづくり主体の参加を可能とし、特に民間の活力を積極的に活用し得る仕組みを工夫することによって、各々のまちづくりの特性に応じた適切なパートナーシップを構築していく必要があります。

② まちづくり活動に対する支援

所沢駅周辺地区のような既成市街地*のまちづくり（まちのつくり変え）は、多くの地元の関係権利者の合意形成が前提であり、理解と協力を得るには多大な時間と労力が必要となります。

このようなまちづくりを促進していくためには、地元のまちづくり活動に対する手厚い支援が重要であり、可能な制度等を活用して活動支援を積極的に行っていく必要があります。

また、これからのまちづくりは、「まちをつくる、あるいはつくり変える」ことから、「まちを維持管理、運営する」ことが重要になります。現在、まちの維持管理は地元の商店会や町内会が行政との協力によって担っているのが一般的ですが、今後は相互の役割分担の再検討と、NPO等の新たな主体を加え、「地区のマネージメント」を担う組織体制を構築していく必要があります。

5-2. 重点事業の推進方策

(1) 重点事業の考え方

所沢駅周辺地区の緊急性のあるまちづくり課題に対応しつつ、まちづくりの将来像の実現に向けて、まちの再編を先導する事業を重点事業として位置づけ、重点的な取り組みを行う必要があります。具体的には次の3つの「まちづくり検討地区」の事業が該当します。

いずれも、現在、地元と行政によって取り組みが進められている都市計画道路等の都市基盤施設と街区の機能更新や土地の高度利用を一体的に整備する面的整備事業であり、将来、本地区の骨格となる都市拠点の形成に寄与する事業です。

○「所沢駅東口地区のまちづくり」

所沢駅舎の改修と一体的に東口駅前の街区を整備し、新たな都市機能の導入を目指します。

○「所沢駅西口地区のまちづくり」

西武鉄道の車輛工場跡地を活用して、都市計画道路等の都市基盤施設と街区の整備を一体的に進め、土地の有効利用と新たな都市機能の導入を目指します。

○「日東地区のまちづくり」

都市計画道路等の都市基盤施設の整備と街区の再編を一体的に進め、都市機能の更新と土地の高度利用及び防災性の向上を目指します。

(2) 重点事業の推進方策

まちの再編を先導する重点事業のうち、所沢駅東口地区については、事業主体である西武鉄道(株)に対して、市民や駅利用者が利用しやすいという視点とともに、所沢駅周辺地区まちづくりの将来像の実現を図る観点から必要な要請を行い、速やかな事業化を促進します。

また、所沢駅西口地区及び日東地区のまちづくりについては、多くの地元地権者等と行政との協調が必要な重点事業であることから、次のような推進方策を検討していきます。

① 関係者の合意形成

重点事業の推進にあたっては、関係者の合意形成を急ぐ必要があります。まず、どのようなまちを目指すのかについて、総論としての合意形成が必要です。

さらに、地権者の方々の生活、営業、資産運用、事業への参加の仕方等についての意向を把握し、それを踏まえて事業化の方向を検討していきます。

② 重点事業のアクションプランづくり

重点事業の事業化への動向を踏まえてアクションプラン（整備区域、整備手法と役割分担、整備手順等）を作成し、まちづくりの目標とプロセスを明らかにしていく必要があります。

③ 民間活力の導入と計画誘導策の検討

重点事業の推進にあたっては、積極的に民間活力の導入を図るとともに、そのための仕組みと必要な計画誘導策を検討します。

④ 重点的な公共投資計画の検討

関係者の合意形成（できたこと）や、政策的、かつ計画的な選択（真に必要なこと）を踏まえ、重点的な公共投資計画を検討していきます。（選択と集中）

5-3. 所沢駅周辺地区まちづくりの段階的骨格形成イメージ

所沢駅周辺地区のまちづくりは、重点事業がまちの再編を先導し、それと連携した都市基盤整備の推進によりまちづくりの効果を高め、段階的に骨格形成を図っていくことを目指しています。

しかしながら、現段階では各重点事業の事業化の方向性は定まっていないことから、本地区全体のアクションプランを明らかにすることはできません。

ここでは、関係者の中で段階的な骨格形成のイメージを共有することが大切であるとの観点から、地元の意向を含めた事業熟度、計画的（政策的）優先度と財政的制約、さらに効果的な事業間の連携等を考慮し、目標とする段階的な骨格形成イメージを検討します。

● 所沢駅周辺地区まちづくりの段階的骨格形成イメージ

- [整備目標 1] ・ 所沢駅の交通結節点としての機能充実と魅力向上
 ・ 東口駅前地区の新たな都市機能集積と西口駅前地区との一体化
 (所沢駅東口地区)
- [整備目標 2] ・ 大規模な低未利用地を活用した市街地整備と都市基盤施設整備
 (所沢駅西口地区)
 ・ 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)
- [整備目標 3] ・ 未整備市街地の都市基盤整備と土地の有効利用 (日東地区)
 ・ 所沢駅周辺地区と銀座通り周辺地区との連携
 (中心市街地の拡がり)
- [整備目標 4] ・ 所沢都心のシンボルである南北都市軸の形成 (中央通り線)

主な整備分野	第1段階	第2段階	第3段階	第4段階
所沢駅東口地区整備 [整備目標 1]	駅舎改修と東口駅前街区整備	周辺整備 (西口側含む)		
所沢駅西口地区整備 (所沢駅ふれあい通り線と中央通り線の一部含む) [整備目標 2]	合意形成 (計画誘導策検討含む)	都市拠点整備	周辺整備	
所沢駅ふれあい通り線の東側整備 [整備目標 2]	調査・検討 ～ 計画推進		立体交差部・以東部整備	
日東地区整備 (中央通り線の一部含む) [整備目標 3]	合意形成 (計画誘導策検討含む)	都市拠点整備		周辺整備
中央通り線と沿道市街地の整備 [整備目標 4]		計画誘導策検討と建物更新の促進		街路整備
小規模な街区整備・ソフト事業の展開 [その他]	合意形成 ～ ソフト事業の展開・計画誘導と修復改善			

注：上記は、目標とする今後の「段階的骨格形成イメージ」を考察のうえまとめたものであり、各事業の推進計画を示すものではありません。