

所沢駅周辺まちづくり基本構想

『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

～ 協働（パートナーシップ）によるまちづくりの指針 ～

所沢市民憲章（昭和62年3月制定）

所沢市は武蔵野台地の自然に恵まれ 鎌倉街道の拠点として発達し
日本人が初めて大空にはばたいた 記念すべき街である
この歴史と環境の上に立ち 未来に向かってうおいの文化都市をめざす

人は市の誇りである
こころのふれあいを求め友情の輪をひろげよう

恵まれた自然はいのちの泉である
みどりを守りやすらぎの街を創ろう

こどもは市の宝である
胸深く刻まれるふるさとを伝えよう

所沢市は市民のためにある 一人ひとりが自らまちづくりを進めよう

【問合せ先】

街づくり計画部 中心市街地整備課
TEL 04(2998)9366 FAX 04(2998)9394
E-mail a9366@city.tokorozawa.saitama.jp

*平成23年4月1日付で都市計画課所沢駅周辺街づくり推進室の業務は中心市街地整備課へ移管されました。



I. 「所沢駅周辺まちづくり基本構想」策定の目的

(1) 「基本構想」策定の背景 – 主なまちづくり課題

所沢駅周辺地区は、所沢市における中心市街地の重要な位置を占め、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、様々なまちづくり課題を抱えています。

a. 市街地環境の質の向上

道路等の都市基盤施設を充実し、土地の有効利用を図るとともに市街地環境の改善、防災性能の向上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ためのしっかりした地区の骨格づくりと、本市の表玄関にふさわしい風格のある都市景観を形成していく必要があります。

c. 緊急的なまちづくり課題

所沢駅周辺地区においては、既に具体的なまちづくり動向が顕在化しています。これらのまちづくり動向を、地元関係者と市との連携により着実に推進していく必要があります。

3つのまちづくり検討地区のまちづくり推進
 鉄道を挟む東西市街地の一体化
 都市計画道路の整備と沿道市街地の更新

(2) 「基本構想」の策定に至る経緯

昭和61年4月	所沢駅西口第一種市街地再開発事業・施設建築物（ワルツ）オープン
昭和63年8月	日東地区において組合施行を目指した再開発事業の検討始まる
平成12年6月	西武鉄道所沢車輛工場機能停止（日高市台へ移転）
平成13年10月	所沢駅西口地区まちづくりアンケート調査実施～まちづくり検討始まる
平成15年8月	西武鉄道(株)による所沢駅東口計画（当初案）が提示される
平成17年2月	日東地区において市による「まちづくり意向調査」実施～まちづくり検討始まる
平成18年2月	所沢市議会の「所沢駅周辺のまちづくり推進に関する特別委員会」より、『所沢駅周辺のまちづくりに関する提言』が示される
平成19年1月	「所沢駅周辺まちづくりの推進に関する市の取組みについて（取組方針）」策定
平成19年2月	西武鉄道(株)による所沢駅東口計画（変更案）が提示される
平成19年度	「所沢駅周辺まちづくり基本構想」の策定に向けた準備・検討
平成20年5月	「所沢駅周辺まちづくり基本構想」の策定に着手
平成21年6月	「所沢駅周辺まちづくり基本構想」策定

(3) 「基本構想」策定の目的

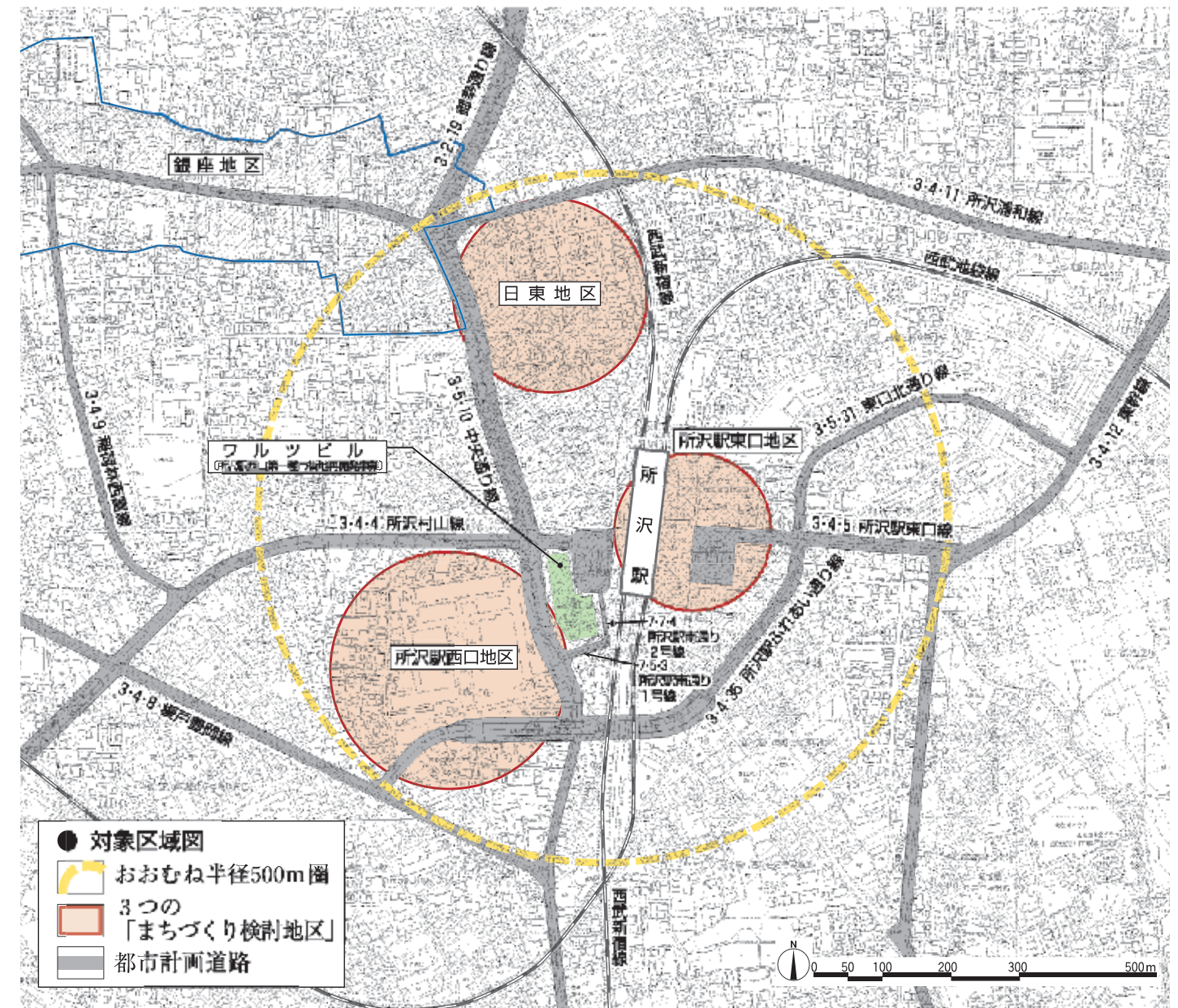
本「基本構想」は、所沢駅周辺地区において、市民、事業者及び行政の適切な役割分担と協働（パートナーシップ）により、総合的なまちづくりを推進するため、その指針となる「まちづくりの基本的な方向」を明らかにすることを目的としています。

また、次の役割を担うことを基本としています。

都市計画をはじめとする公共的空間整備の指針
 開発・建築行為等のプロジェクトの誘導・調整の指針
 市民の多様なまちづくり活動の指針（ソフト分野）

(4) 「基本構想」策定の対象区域

本「基本構想」策定の対象区域は、所沢駅を中心とするおおむね半径約500m圏を基本とします。



II. 所沢駅周辺地区のまちづくりの方向



(1) 将来像と基本理念

① 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・うらおい・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』とします。

② 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-所沢ブランドの創造』

- i) 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づくり
- ii) 経済活動と市民生活が共生する持続可能なまちづくり
- iii) 安全で安心して住み続けられるまちづくり
- iv) 環境との共生に配慮した地球に優しいまちづくり
- v) 協働（パートナーシップ）によるまちづくり



(2) まちの再編の必要性

① まちの再編の必要性

所沢駅周辺地区のまちづくり課題に対応しつつ、将来像の実現に向け、地区の一体的なまちづくりを推進していくには、まずは、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必要です。

まちづくり検討地区の着実なまちづくり推進
 まちづくり検討地区と都市計画道路等の都市基盤整備との連携
 周辺市街地のまちづくりの誘導（まちづくり波及効果）
 - まちの再編から市街地の質の向上へ



② 所沢都心の都市構造と本地区の位置づけ

本市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、まちの将来像を『ゆとり・うらおい・活力ある生活文化都市』と設定し、その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、市民サービスの圏域の拡がりに対応した段階的な「生活拠点と学習・文化拠点の形成」を目指しています。

その中で、所沢駅周辺の商業業務地と歴史のある銀座通り周辺の商店街などの中心市街地は、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『広域総合生活拠点』として、また航空公園周辺は、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『広域学習・文化拠点』として位置づけられ、所沢市民の市民生活と都市活動の中心であり都市の顔となる所沢都心を形成することが方向づけられています。

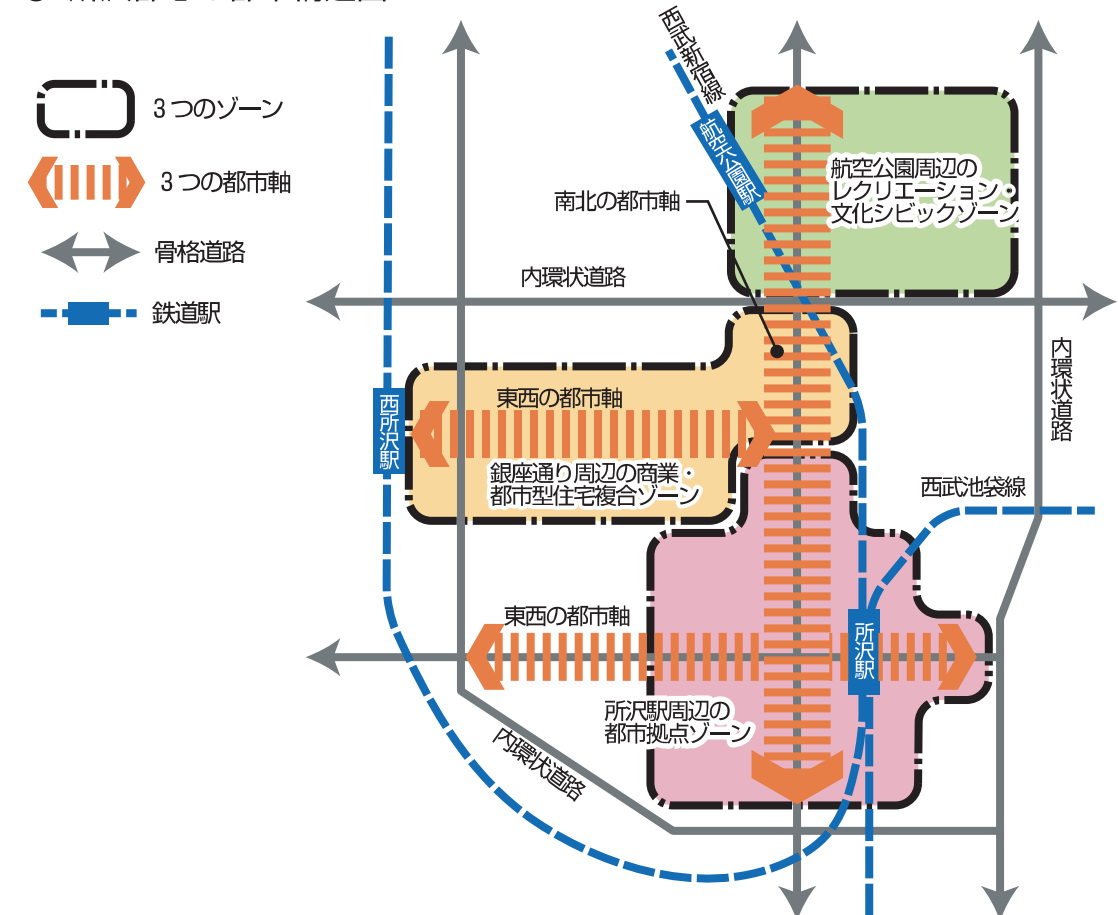
この所沢の都心部は、次の3つの要素によって構成され、その連携により成り立っています。そして、所沢駅周辺地区は、3つのゾーンのうちの「都市拠点ゾーン」に該当します。

特徴のある3つのゾーン

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（鉄道駅等）

● 所沢都心の都市構造図



(3) まちの再編の方向

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

多様な都市機能が集積し、求心性や交流性を創出するエリアとして都市拠点の形成を誘導します。

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」

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」

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」

b. 2つの都市軸の形成

都市計画道路の整備に合わせ、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。

南北都市軸

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都市軸

東西都市軸

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都市軸

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

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、周辺地域へと展開する起点形成

d. 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る東西市街地のネットワーク形成
中心市街地を支える内環状道路機能の確保

② 美しい都市景観の形成

本市の表玄関にふさわしい美しい都市景観の形成を目指します。

都市拠点や都市軸の風格ある都市景観の形成
商店街等の個性的で魅力ある街並みの形成

③ 市街地環境の質の向上

市街地の居住環境の改善、防災性能の向上及び商店街の活性化等を進め、市街地環境の質の向上を目指します。

商店街の活性化
都市基盤が未整備な地区の居住環境等の改善
良好な住宅地等の環境保全

●まちの再編の方向（概念図）



- 3つの都市拠点の形成
- 都市軸の形成
 - ・都市計画道路の整備
 - ・沿道市街地の土地利用誘導
 - ・都市景観の形成
- 商店街の活性化
- 回遊性のあるまちの形成
 - ・西口広場～駅上広場～東口広場の一体化
 - ・3つの拠点間の回遊ルートづくり
- 広場等
- 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る内環状道路機能の確保
- 都市計画道路

III. 所沢駅周辺地区のまちづくり方針

(1) にぎわいの創出と土地利用の方針

① 人々が集いにぎわうまちづくりの方針

人々が集いにぎわうまちを育てていくためには、地域の人々が、まちの魅力を掘り起こし、まちの魅力を育て、それを対外的にPRしていく必要があります。

それによって、まちへの来客を促し、地域への投資を誘発し、地域経済を活性化していくことが、まちの資産価値を高め、持続可能な成長性を高めていくことにつながります。

そのため、次の方針に基づき、にぎわいの創出に努めます。

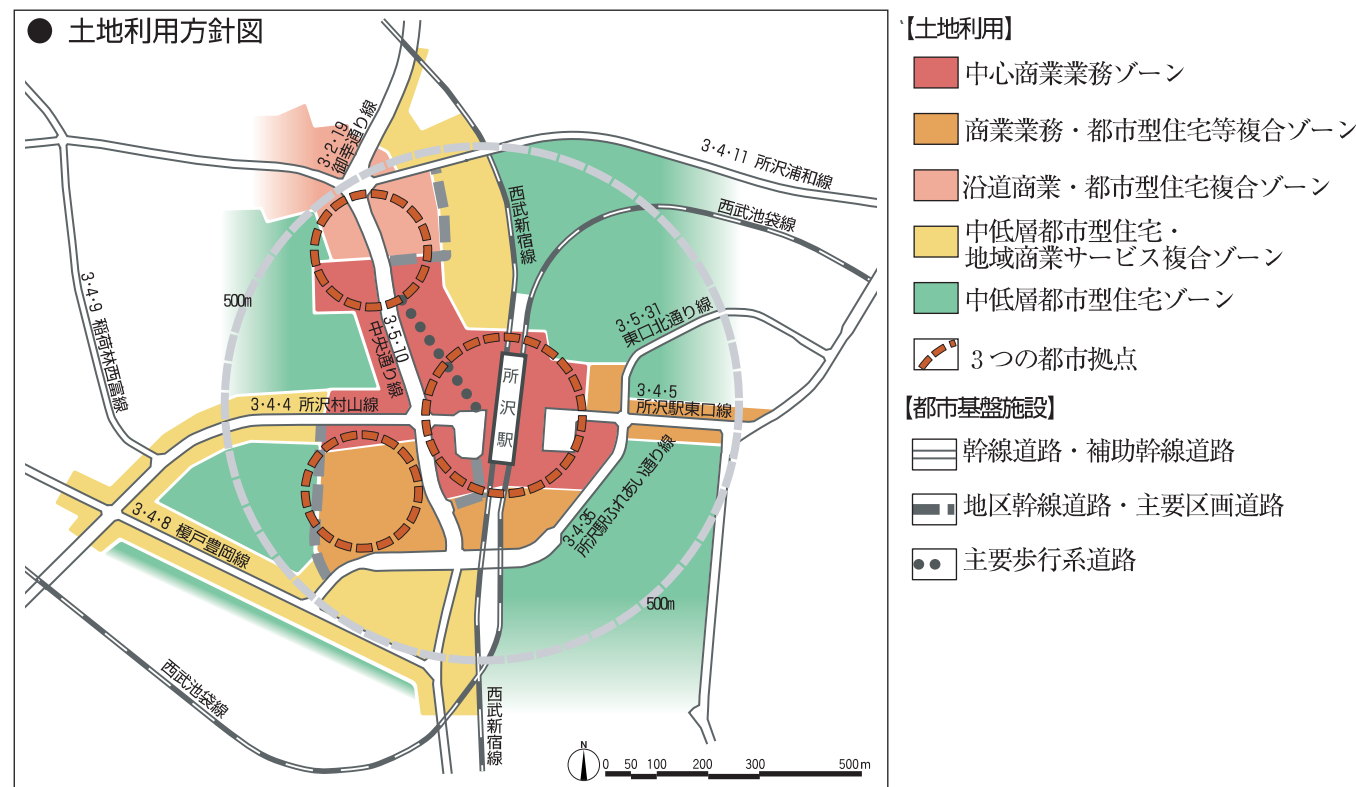
まちを育てていく主体となる人と組織体制づくり
 まちをつくり利用するためのルールづくり
 まちのにぎわいを演出するイベント等の実施

② にぎわいを創出する土地利用の方針

所沢駅周辺地区において、多様な人々が集い、楽しく行き交い、また安心して暮らすことのできるまちを、計画的な土地利用誘導と市街地整備事業により実現していく必要があります。

そのため、次の方針に基づき、にぎわいを創出する土地利用誘導に努めます。

にぎわいを創出する多様な都市機能の集積と機能更新の計画的誘導
 交通機能充実や都市基盤整備と連動した土地の高度利用の促進
 多様な世代の定住と市街地防災性の向上につながる都市型住宅の誘導



(2) ネットワーク形成の方針

① 地区の交通ネットワーク形成の方針

所沢駅周辺地区における交通の利便性や快適性を高めるため、「まちの再編の方向」や「ユニバーサルデザイン」の考え方を踏まえて、次の方針に基づき、交通ネットワークの形成を推進します。

地区へのアクセス性と地区内交通の利便性・快適性の向上
 ～地区に来やすく、まちを利用しやすくする～

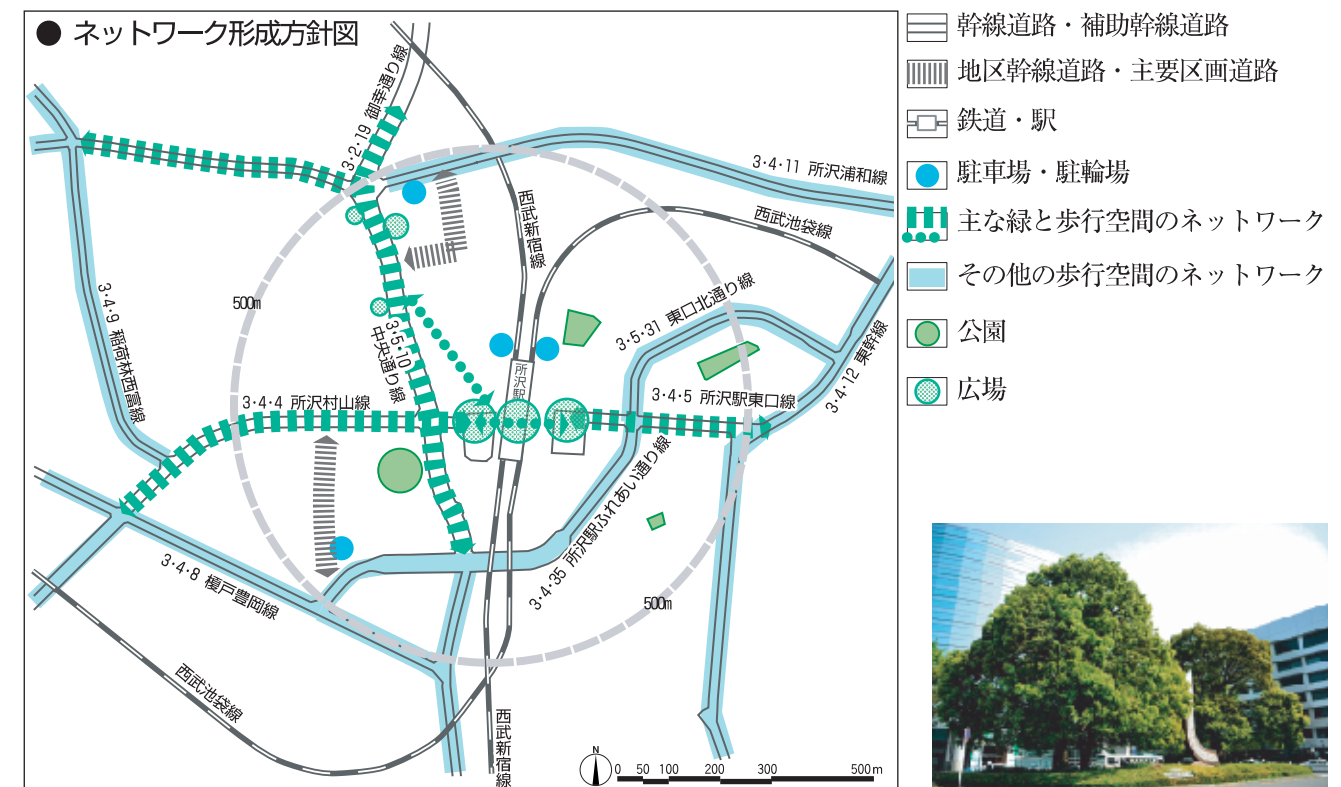
歩いて楽しい歩行空間ネットワークの形成
 ～誰もがまちを快適に行き交うことができるようにする～

魅力的な交通結節点の形成
 ～鉄道交通をまちづくりに活かす～

② 地区の緑のネットワーク形成の方針

所沢駅周辺地区において、潤いあるまちを実現するとともに、連続した快適な歩行空間を確保するため、次の方針に基づき、緑のネットワーク形成を図ります。

都市拠点や都市軸の整備と連動したオープンスペースと歩行空間の確保
 緑化の推進



(3) 安全・安心なまちづくりの方針

① 災害に強いまちづくりの方針

安全・安心なまちの実現に向けて、まちの防災性の向上を図るため、次の方針に基づき、災害に強いまちづくりを推進します。

都市計画道路等の整備による防災性の向上
防災活動拠点の整備
市街地や建築物の防災性の向上

② 治安の良いまちづくりの方針

安全・安心なまちの実現に向けて、犯罪の発生を抑制していくため、次の方針に基づき、治安の良いまちづくりを目指します。

地域コミュニティの強化・育成と適正なまちの維持・管理
犯罪の発生を抑制する環境整備

② 中央通り線をはじめとする都市計画道路の整備方策

所沢都心のシンボルロードである中央通り線をはじめとする都市計画道路の整備方策を検討し、それを明らかにするとともに、沿道市街地の更新が促進するような状況をつくっていく必要があります。

(2) まちづくりに関するルールづくりとソフト事業の展開

市街地の環境や質を漸進的に改善・向上していくためのまちづくりルールと、まちのにぎわいを演出し、まちの魅力を高めるソフト事業の展開が重要です。

① まちづくりに関するルールづくり

まちの環境を規定する土地利用のあり方、生活道路のネットワーク形成、街並み景観形成等に関するルールやまちの維持・管理に関するルールづくりに取り組むことが効果的です。

② イベント等のソフト事業の展開

これまでの商店街による販売促進に力点を置いた取り組みから、まちに関することを企画・実施する体系的かつ継続的な取り組みが必要になると考えます。

IV. 所沢駅周辺地区のまちづくり推進に向けて

(1) 段階的な骨格形成

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。

① 重点事業の着実な推進

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3つの事業を「重点事業」として位置づけるとともに、重点事業の取り組みにあたっては、次の推進方策を検討していきます。

「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。

- i) 関係者の合意形成
- ii) 重点事業のアクションプランづくり
- iii) 民間活力の導入と計画誘導策の検討
- iv) 重点的な公共投資計画の検討

(3) 協働（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。その際、民有地の整備については、地元の発意に基づき関係権利者が主体となり、また、都市計画道路等の主要な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。

そのため、まちづくりを担う地元の主体を育て、地元のまちづくり活動に対する支援策を充実する必要があります。

① まちづくりを担う地元組織の育成

まちづくりを担う地元組織の育成を急ぐ必要があります。これからは、「まちをつくる」ことから「まちを育てる」ことの比重が高まるため、地元主体で自立的な「地区のマネジメント」を担う組織体制を育てていくことが不可欠です。

② 地元のまちづくり活動に対する支援

地元のまちづくり組織の運営、まちづくり事業の実施等のまちづくり活動に対する資金的、技術的支援策を充実させる必要があります。

