

第4章

所沢駅周辺地区におけるまちづくり方針

所沢駅周辺地区における
まちづくりの目標とするまちの姿を実現するために、
分野別にまちづくりの方針を示します。

- 4-1. 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
 - (2) にぎわいを創出する土地利用の方針
 - (3) 土地利用誘導の方向性
- 4-2. 交通ネットワーク形成の方針
 - (1) 所沢駅周辺地区の交通ネットワーク形成の方針
 - (2) 幹線道路等の交通施設の配置整備の方向性
- 4-3. まちの基盤整備の方針
- 4-4. 緑のネットワーク形成の方針
 - (1) 所沢駅周辺地区の緑のネットワーク形成の方針
 - (2) 主要な公園・緑地及び歩行空間の配置整備の方向性
- 4-5. 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
 - (2) 治安の良いまちづくりの方針

第4章 所沢駅周辺地区におけるまちづくり方針

4-1. 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、それを対外的にまちの魅力としてPRする必要があります。

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。

a. まちを育てていく主体となる人と組織体制(維持管理・運営主体)づくり

まちで暮らす人、働く人、学ぶ人等が幅広く手を携え、まちを維持管理・運営する組織体制をつくっていく必要があります。商店会や自治会等の既存の組織を活用するほか、新たにまちづくり協議会*やNPO*等を立ち上げることも考えられます。

b. まちをつくり利用するためのルール(指針/ガイドライン等)づくり

美しいまちを育てていくためのルール(建築物や広告物等のコントロール)や公共的な施設や空間の利用(自主的な維持管理・運営)のためのルールが必要です。

また、法的な根拠をもつルールに加えて、地域の柔軟な運用が望ましいことについては、任意のルールとして定めていくことも重要です。

c. まちのにぎわいを演出するイベント等の実施

所沢固有の文化・情報を発信し、新しい交流の場と機会をつくり、まちのにぎわいを演出する多様なイベント等の事業を実施していく必要がありますが、このような継続的な取り組みや活動は、まちを元気にし、まちと人を育てていくことにつながります。

(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ける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」として、様々な多くの人が集まり、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。

a. 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

広域的で総合的な生活拠点として、また本市の表玄関にふさわしい、美しい都市景観とにぎわいのある都市空間を創出するため、新たな都市機能の集積と機能更新を計画的に誘導することにより多様な都市拠点を形成します。

b. 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

都市計画道路や駅等の交通結節点の整備充実と連動して、土地の高度利用・有効利用を促進するとともに美しい沿道景観を誘導し、魅力的な都市軸の形成を図ります。

c. 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

誰もが安心して暮らし続けられるよう、都市基盤が未整備で防災上の問題を抱えている密集住宅市街地を改善整備します。また、多様で良質な都市型住宅の整備を誘導し、都心居住を促進します。

(3) 土地利用誘導の方向性

① 3つの都市拠点の土地利用誘導

a. 所沢駅東西駅前地区

「所沢駅東口土地区画整理事業」及び「所沢駅西口第一種市街地再開発事業（ワルツビル）」により駅前広場を含めた都市基盤整備が済んでいる所沢駅東西駅前地区では、「人々が集う快適で刺激的な生活、文化、情報の交流拠点」の形成を目指して土地利用を誘導していきます。

特に、本市の主要な交通結節点である所沢駅の駅舎の改修を契機に、東西駅前地区を一体化し、西口駅前の既存の商業業務施設等のグレードアップと東口駅前地区における新たな都市機能の導入により、駅利用者をまちなかに誘導し、本市の表玄関にふさわしいまちのにぎわいを創出します。

b. 所沢駅西口地区

車輛工場跡地を利用した市街地開発によって、「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」の形成を目指し、プロペ通り沿道等の既存の商店街との機能分担を踏まえて土地利用を誘導していきます。

また、所沢駅西口地区周辺で不足する公園・広場等のうるおい空間の確保を目指します。

c. 日東地区・ファルマン通り沿道地区

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り土地の高度利用を図るとともに、既存のファルマン通り沿道の商業集積と連携して「親しみのあるにぎわいを創出する地域の生活拠点」の形成を目指して土地利用を誘導していきます。

② 2つの都市軸の土地利用誘導

a. 中央通り線沿道（南北都市軸）

所沢都心を南北に貫き、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」をつなぐ南北都市軸を形成する中央通り線沿道は、道路の拡幅整備に合わせた沿道街区の面的整備事業*等を活用し、都市軸にふさわしい土地利用の誘導と都市景観の形成を目指します。

また、この路線は大規模な災害時における広域避難路*や緊急輸送道路*として重要な路線であることから、沿道の街区形成にあたっては都市防災上の配慮が重要です。（沿道街区の耐震・耐火等の促進）

b. 所沢村山線沿道（東西都市軸）

現在整備中の所沢村山線は、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市のシンボルとなる路線です。そうした都市軸にふさわしい街区形成(再編)と土地利用誘導を目指します。

c. 所沢駅東口線沿道(東西都市軸)

所沢駅東口線沿道は、土地区画整理事業により都市計画道路等の都市基盤整備が完了していることから、駅前にふさわしい商業業務機能等の立地促進と都市景観形成を誘導します。

なお、本都市軸の形成については、中心市街地の内環状道路機能を担う所沢駅ふれあい通り線の整備の影響や、将来の「北秋津・上安松地区まちづくり」における市街地整備の動向を踏まえて、土地利用誘導等の方向性を検討していくこととします。

③ 周辺市街地の土地利用誘導の方向性

都市拠点及び都市軸の後背の市街地については、所沢駅に近接していながら道路等の都市基盤が未整備な市街地が多く、それを原因とする土地の低未利用や建物更新の困難性、都市防災のぜい弱性等の問題点を抱えています。

このような現況の問題点を解消していくため、生活道路等の都市基盤整備を図りつつ、住宅市街地にふさわしい利便性の高い都市型住宅の供給を誘導していきます。

◆土地利用方針図

