

川越市中心市街地化  
事業について

伴 孝昭

## 川越市中心市街地化事業について

### 1) 中心市街地活性化基本計画について

川越市は、江戸時代より「小江戸」とよばれ、埼玉県南西部地域の経済・文化の中核都市として発展し、中心市街地は、第三次川越市総合計画において「都市核」に位置付けられ「川越の顔」ともいえる必要な地域である。

しかしながら中心市街地の衰退は、全国的に懸念される状況であり、国においても、中心市街地における都市機能の増進及び経済の活力の向上を推進するため、平成18年に「中心市街地の活性化に関する法律」を改正し、快適で魅力ある生活環境の形成、都市機能の集積、創造的な事業活動の促進を基本とし、地域の関係者が主体的に取り組み、それに対し国が集中的に支援を行う中で、川越市の中心市街地活性化基本計画は、平成21年6月に内閣総理大臣から認定され、今まで取り組んできた「自然と歴史を生かし、市民がいきいきと、新しい暮らしを想像する街」から、中心市街地の道路等の都市基盤、市民の生活や活動の拠点となる都市福利施設、商業環境の整備、新たな観光資源の整備等を一体的に推進し、市民や観光客が交流する活力とにぎわいのあるまちづくりをすすめるため、「川越らしさを未来につなぐまちづくり」を基本方針に、「歩いて回遊したいまちづくり」、「活力とにぎわいのあるまちづくり」を目指し、26年3月の計画終了に向けて、取り組んでいるところである。この計画は、市民・事業者・民間団体・行政がお互いに協力し地域の実情を十分に勘案しつつ、創意工夫してにぎわいのあるまちづくりに実現に向けて努力していくとしている。

### 2) 中心市街地活性化事業の取り組みについて

川越市の中心市街地は、古さと新しさが共生するまちの魅力を未来に残し、伝えていくことが発展のために重要と考え、そのためには、川越らしさのつながりを大切にしたいまちづくりが必要であり、市街地北部の「歴史的、文化的地域」は、商業、文化等の機能を高め、また市街地南部の「商業、業務集積地域」は、商業、サービス機能の充実を図り魅力ある都市空間を創出するとしている。その中で2つの基本方針を打ち出している。

方針(1) 歩いて回遊したいまちづくり

- ・環境にやさしく、過度に自動車に依存せずに移住者・来訪者など誰もが安心してまちなかを移動できる歩きやすいまちづくりを進める。
- ・道路整備のハード事業と交通円滑化方策等のソフト事業を効果的に実施し交通停滞を緩和することで、歩行者の安全確保、公共交通の定時性確保を図る。

- ・商店街の連続性確保や新たなにぎわいスポットの創出により、「点から線」、「線から面」へと、中心市街地のつながりを強化し、回遊性の高いまちづくりを進める。

#### 方針（２）活力とにぎわいのあるまちづくり

- ・地域経済の活性化を図るため、広域的な観点から交流とにぎわいのあるまちづくりを進める。
- ・川越駅西口に西部地域ふれあい拠点施設の整備。
- ・中心市街地の南部と北部両地域の連節部分に酒造会社施設跡地の酒蔵等の歴史的・文化的建物を活用した拠点の整備
- ・商店街環境の整備、イベントなどを効果的に実施し、中心市街地ならではの多様なサービスの提供のあるまちづくりを進めていく。

具体的事業の取り組みとしては、

- 1) 市街地の整備改善のための事業
- 2) 都市福利施設を整備する事業
- 3) まちなか移住を推進するための事業
- 4) 商業の活性化のための事業
- 5) 公共交通機関の利便性を増進するための事業

### 3) 中心市街地活性化事業の課題と今後の取り組みについて

現在 77 事業のうち、5 事業が完了し、ソフト事業など 35 事業が事業実施中未完了が 37 事業（うち 8 事業が未着手）の状況である。

このような状況下産業観光館のオープンによる効果が発現し、新たな観光スポットの創出、震災によるイベント自粛ムードが解消されたことによるにぎわいづくり推進事業や中心市街地文化活動の推進、イベントなどによる更なる効果が期待できることから、明るい見通しとなっている。

：今後の取り組みとしては、

- ・厳しい財政状況等から、大規模なハード事業の大幅な進捗を望むことは困難であるが、各事業主体や中心市街地活性化協議会と密に連携しながら、掲載事業の推進をはかるとともに、事業に追加・見直しを行っていく。
- ・集客効果と回遊性の高いイベント開催に取り組み、ソフト事業の充実を図る。
- ・空き店舗対策についても、中心市街地活性化協議会や商店街と密に連携し、これまでの反省を踏まえ、空き店舗の発生原因、店舗に求められるニーズ・特性についてエリアごとに再度考察し、空き店舗の借主・貸主の支援体制を構築するなどに取り組む。

## 4) 蔵造りの街並みについて

蔵造の街並みは、「小江戸」と呼ばれる川越市の一番の観光スポットであり、中心市街地北部一番街周辺の仲町交差点から札の辻交差点の間に位置し、昭和 56 年蔵造商家 16 件を市の文化財として指定し、歴史的地区街並み保存に向けて平成元年都市景観条例施工、また平成 4 年一番街電線地中化が完成し、その中で十か町の街並み景観を守り育てるまちづくりルールをつくり、まちなみ形成に寄与したところである。また平成 9 年に地元住民から町並み保存に対する要望書が提出され、平成 11 年に、一番街周辺地区を「伝統物建造物群保存地区」として都市計画決定している。このように、地区住民が主体となって、商業の活性化と蔵造りの町並みの調和を図るための行動を起こしたのに対して行政としても応援体制をとった結果、素晴らしい町並みできた。

この街並みを守るため、十カ町まちづくりルールがある。

：まちづくりの目標

- 1) 地域の歴史に誇りを持って住み続けられる環境をつくる。
- 2) 歴史的な街並み景観を守り育てる。
- 3) 潤いのある住環境を大切にし、緑の感じられる街並みとする。

まちづくりルール

- 1) 建築物の位置は、周囲の街並みとの調和を図る。
- 2) 建築物の高さは、「時の鐘」の高さを超えないよう 16 m 以下とする。
- 3) 建物の用途の制限（風俗営業等の規制及び業務の適正化）
- 4) 建築物の形態は、周囲の伝統的な建築物と調和するように努める。
- 5) 建築物の外壁は落ち着いた色調を基本とし、周囲の街並みとの調和を図る。
- 6) 建築設備等は、公共の空間から目立たないよう工夫する。
- 7) 門などを設ける際には、軒の連続感を持たせる。
- 8) 野外広告物は、町の雰囲気や壊すような大きなものや派手な色彩のものは避ける。
- 9) 町の歴史を感じさせる大木や古木を大切にする。
- 10) 空き地や駐車場等は、草刈や管理を徹底する。また道路との境界は、緑化や街並みに合わせた壁面の設置など、修景に努める。
- 11) 自動販売機は、町並みと調和するよう修景に努める。
- 12) 地域住民等による自主的なまちづくりのルールを尊重する。

## 今後の課題

蔵造りの街並みにおいて、通行車両が多く慢性的な交通停滞を起こしており自動車・自転車と歩行者が交錯し、歩行者が安心して歩く事ができない状況にある。このため交通の円滑化方策の実地に当たり、都市計画道路の整備や郊外型駐車場の整備のほか交差点改良等との連携により、少しでも交通停滞の緩和をはかる必要があることから、市全体で取り組むこととし、「歩いて回遊したいまちづくり」を進めていく。

## 5) 所 感

最初に、川越市と大津市について、比較してみると、

	川越市	大津市
人口	33万4千人	33万4千人
面積	109、16km <sup>2</sup>	464、1km <sup>2</sup>
都心から	30分	40分(大阪から) ベットタウンである
計画期間	H21年～26年(4年10か月)	H20年～25年(4年9か月)
範囲の面積	265ha	160ha
一般会計	1005億円	1024億 (平成24年度)
歩行者・自転車		
休日通行量	13万人(8地点)	1万3千人(6地点)
商店数(市全体)	2236店	2956店 (H16年度)
商店数(中心市街地)	679店	441店

旧基本計画における評価としては、

川越市：98事業のうち約59%の58事業が完了・着手

大津市：49事業のうち約30%の15事業が完了・着手

まちづくりのルール

川越市：川越市都市景観条例に基づき、川越十ヵ町地区都市景観形成地域を指定し、その中でまちづくりのルールを都市景観形成計画と地域景観形成基準を定める。

大津市：古都大津の風格ある景観をつくる基本条例

大津市景観法施工条例

本市との比較の中で、同じ中核市であり、また人口においても約34万弱の都市で大都市までの通勤も30分あまり、そして一般会計の予算規模も比較的同じで、中心市街地活性化基本計画も1年ほどの差異があるものの、計画期間もほぼ同じで、歴史・文化を生かしたまちづくりを目指し、観光都市に向かって取り組みを進めているところもよく似て、本市にとっても非常に参考になる都

市である。

しかしながら本市との違いを分析していくと、川越市は、昭和58年と早くから地元や商店街から、街並み保存のために「川越蔵の会」を発足させ、「自己の商業力なくして歴史的建築物の維持は有り得ない。現代の店舗に歴史的建築物を最大限利用しなければ、町並み保存は成り立たない」というテーマの中で住民が主体となり景観保存に着手し、平成14年には、NPO法人化している。また行政も、昭和50年の高層マンション建設計画の中で、住民の建設反対運動を契機に、平成元年都市景観条例の施行。平成4年には、一番街電線地中化完成。平成16年川越十カ町地区都市景観形成地域指定計画では、十カ町まちづくりルールを造り、高さ規制や建物の用途・形態・外壁の色など、歴史的な街並み景観の保全に動いた。このように住民や商店街が主体となり、景観保存に働き、行政が条例やハード面から後押ししてきた。そして蔵造り商家をいかした歴史的・文化的地域と駅前を中心とした商業・業務集積地区が、街並みとしてある程度確立されていたことも、中心市街地活性化基本計画に寄与している。また視察に訪れた中の「小江戸 蔵里」は、まちづくり交付金の活用で、旧鏡山酒造跡地を新たなにぎわいを創出するために整備し、市民や観光客などの来訪者が気楽に憩えるにぎわい交流休憩機能（飲食・物販販売・軽飲食施設・観光情報センター）、文化交流機能（ギャラリー、多目的会議室）などを兼ね備えた施設であり、民間事業者であるまちづくり会社によって管理・運営をしている。そのうえ施設の存在が中心市街地の回遊性を高めている。また飲食・物販を通じて地場産業の食材の使用・販売することによって、消費促進・需要喚起を興し、農業をはじめとする地域産業の振興にも役立っていることは、注目する所である。

川越市の23年度認定中心市街地基本計画のフォローアップに関する報告書の中では、今後厳しい財政状況等から、大規模なハード事業の大幅な進捗を見込むことは困難であると推測するが、各事業主体や中心市街地活性化協議会と密に連携しながら、掲載事業の推進を図るとともに、適時・適切に事業の追加・見直しを行っていくこととしている。既存イベントの内容検証とブラッシュアップ等による、集客効果と回遊性の高いイベント開催に取り組みソフト事業の充実をはかるとまとめている。

このように川越市は、持続あるまちづくりに取り組んでいる。

本市の場合、自然や歴史的な建造物など、観光資源にも恵まれ、県庁の所在地でもあり、川越市より恵まれた状況にあると思われまます。しかし本市は、南北4.5、6kmの地形から都市核が分散し、中心市街地においても、歴史ある建物商店街、県有施設や国有施設も混在し、市の活性化の中で、意見統一ができないデメリットもある。

中心市街地の活性化は、長期にわたりハード、ソフト両面からまちづくりを考え、地域・住民・行政が一体となり、住みよいまちづくり、住んでよかったまちをめざし、また来訪者にとっても、もう一度訪れたくなるまちとして、創りあげることが大切である。本市も現在25年3月までの大津市中心市街地活性化基本計画の最終年度に入り、大津駅西地区再開発・整理計画の大型プロジェクト、大津百町・旧東海道の歴史と文化を街並み形成、琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくりをすすめる、次期策定計画に向けて、大津市中心市街地活性化協議会で、議論を始めたところである。しかしながら大津駅から浜大津・大津港までの活性化軸の未整備区間については、県庁周辺の将来構想などもあわせ財政状況も考えながら、今後次期活性化基本計画に反映させる必要がある。また本市において、中心市街地活性化基本計画は、大津百町と琵琶湖を舞台とした暮らしと交流の創造都市を目指し、3つの目標である1) 駅・港を結ぶ動線のリニューアルによるにぎわいの創出。2) 琵琶湖湖岸・港における集客機能の強化。3) 町家等の活用による複合的都市機能の充実を挙げ、6つの主要事業の中には、完成した事業もあり、着手しているものもあるが、今後の課題として、

- 1) かつてのにぎわい再生。
- 2) 大津百町の再生。
- 3) 琵琶湖観光の再構築
- 4) 環境を生かした観光振興。
- 5) 複合的な都市機能の充実。
- 6) 活性化手法の見直しなどがあり、地域住民の意見や他都市を参考にしながら、次期中心市街地活性化基本計画の策定に向け取り組んでいかなければならない。