

第4章 重点区域の位置及び区域

1 重点区域の位置及び区域

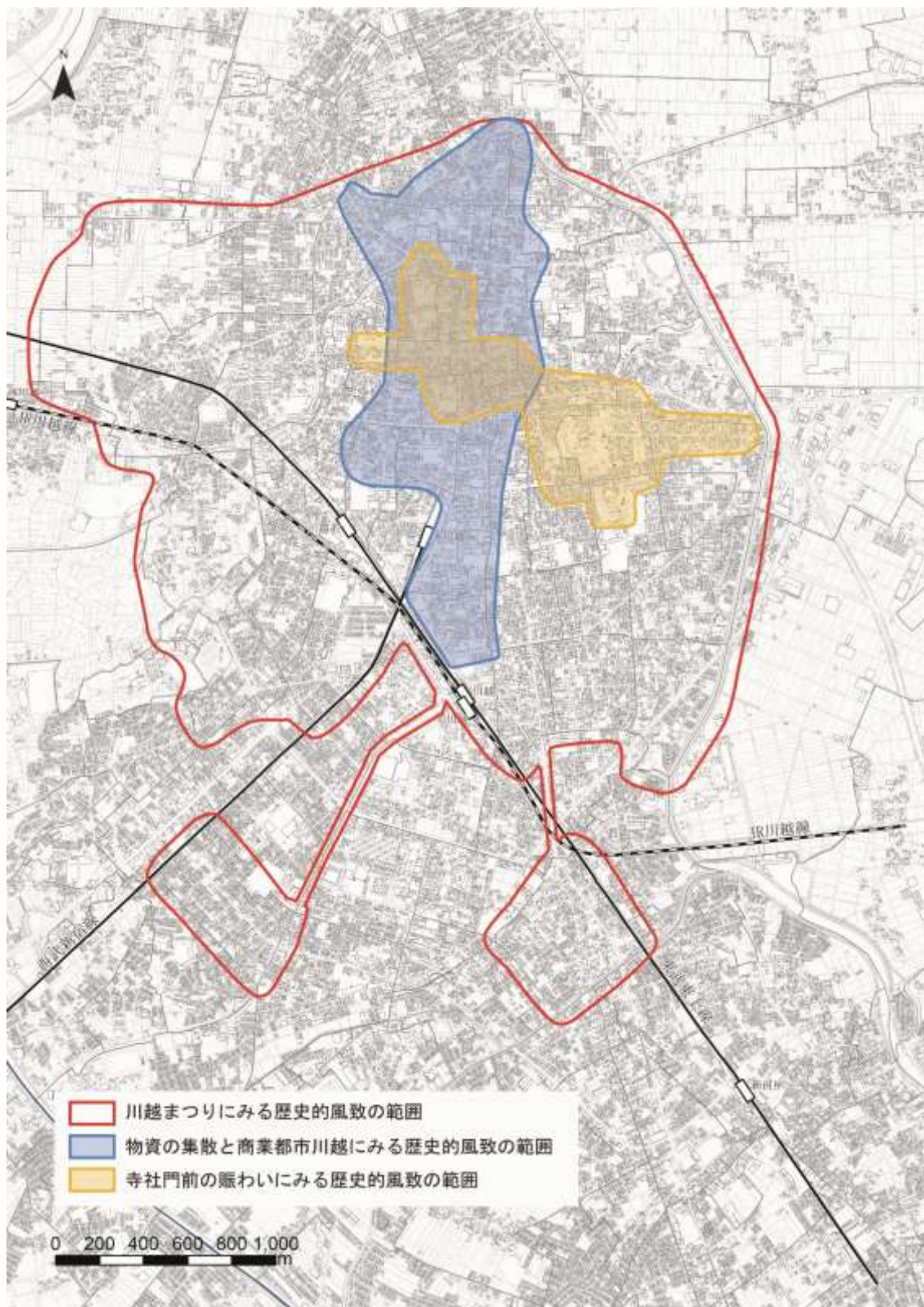
(1) 歴史的風致の分布

本市の歴史的風致として、「川越まつりにみる歴史的風致」「物資の集散と商業都市川越の発展にみる歴史的風致」「寺社門前の賑わいにみる歴史的風致」の3つを挙げた。

1つ目の「川越まつりにみる歴史的風致」は、川越氷川神社の祭り神事に町方の祭礼行事を加えたもので、川越市川越伝統的建造物群保存地区を中心とする歴史的な町並みを舞台に、豪華な山車が曳き回される伝統行事は、山車持ち町内だけでなく、周辺地域の市民や観光客にも親しまれ、歴史的風致を形成している。

2つ目の「物資の集散と商業都市川越の発展にみる歴史的風致」は、川越商工会議所や川越一番街商業協同組合という商人町川越を引き継ぐ組織活動の中で、老舗の商売の継承や夏の川越百万灯まつりとして、また、川越商人のシンボルである時の鐘の音が届く範囲で受け継がれる商いの作法や散策の様子により歴史的風致を形成している。

3つ目の「寺社門前の賑わいにみる歴史的風致」は、参拝の楽しみであるうなぎ屋や料理店などの食事処や、喜多院のだるま市、蓮馨寺の縁日、熊野神社の酉の市の賑わいや、縁日のような賑やかさを見せる菓子屋横丁の営みと通りにただよう甘いお菓子の匂いや、広く周辺に漂う醸造場ならではの醤油の香りなどが相まって、歴史的風致を形成している。



歴史的風致の位置

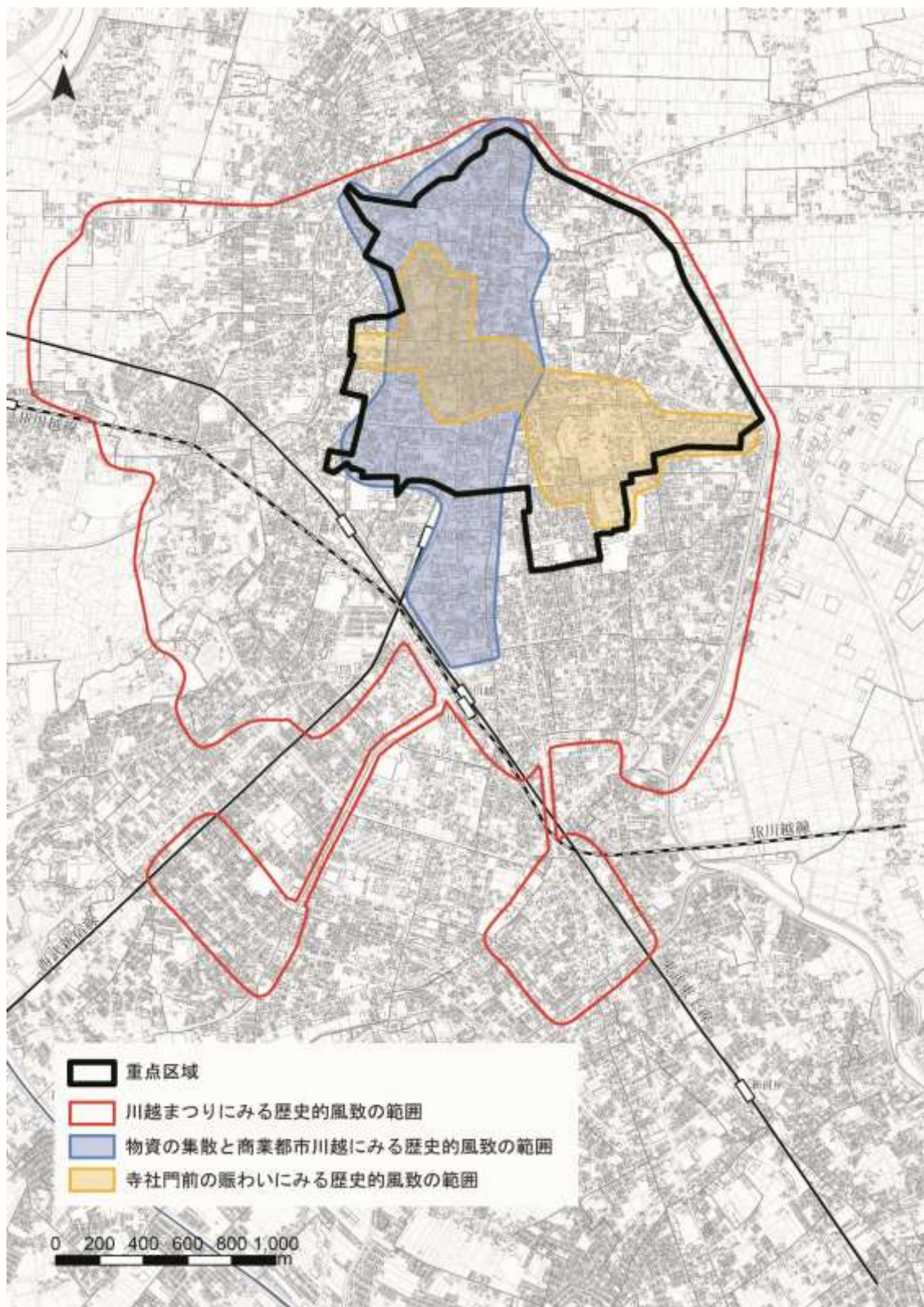
(2) 重点区域の位置

本計画における重点区域は、本市が歴史的風致を活かして行ってきたこれまでの取組を踏まえ、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的、一体的、継続的に推進し、さらに、発展又は強化させる必要がある区域であり、国指定の文化財をはじめ多くの文化財が集積し、かつ、歴史と伝統を反映した人々の活動が現在も展開され、川越ならではの風情、情緒が醸し出されている良好な市街地環境を形成している範囲とする。

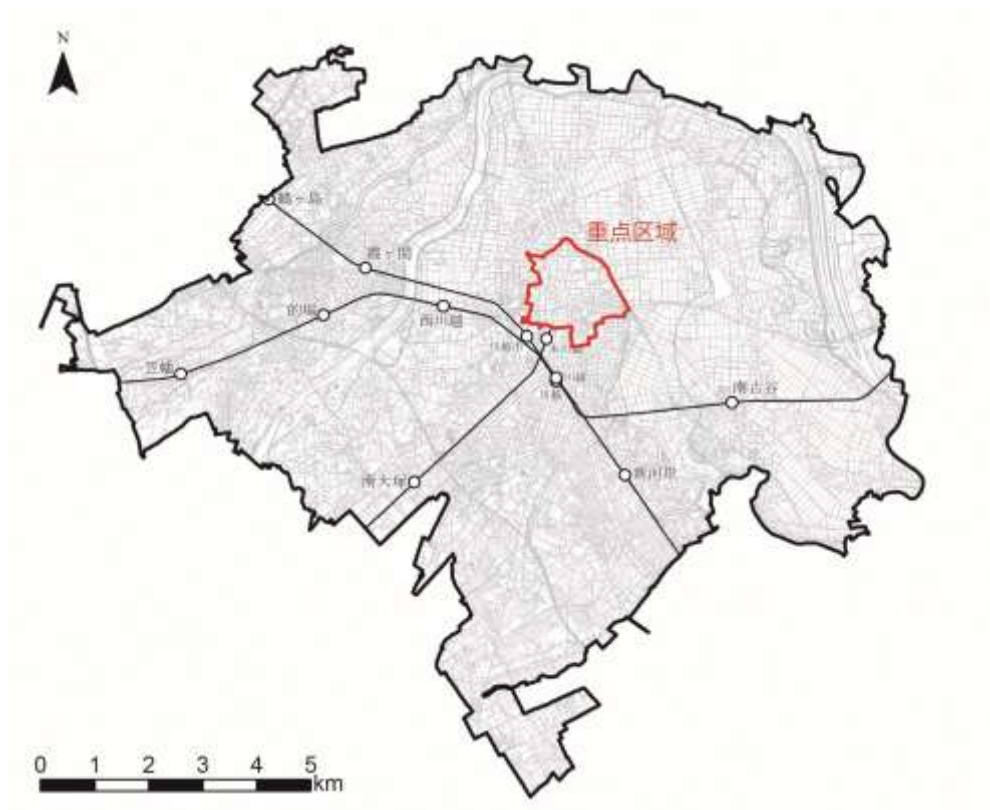
川越の旧市街地は、江戸時代の松平信綱による十ヵ町四門前の町割りとはほとんど変わっていない。幾度となく大火に見舞われた歴史を持つが、明治 26 (1893) 年以降は特筆すべき類焼はないことから、旧市街地には、明治、大正、昭和時代の特徴を持つ、蔵造り商家や木造町家、洋風建築、銀行建築等の歴史的建造物が数多く残っている。また、鉄道の駅が旧市街地から離れた位置に作られたことや、寺社地が多かったことなどにより、急激に開発が進むことがなかったことから、土地の記憶とともに商売や町内の習わしは現代にも受け継がれ、川越まつりや商店街などの活動を支えている。

第 1 期計画では、「川越まつり」「物資の集散」「寺社門前の賑わい」という 3 つの歴史的風致が重なる範囲を「川越市歴史的風致維持向上地区」として重点区域とした。主な取組としては、川越まつりの山車の曳行の背景となる町並みの保全のため、指定有形文化財や景観重要建造物等の歴史的建造物の保存整備や補助支援、曳行する歴史的街路の無電柱化や美装化、門前の賑わい拠点の創出や織物産業の歴史を継承するための旧川越織物市場保存整備への着手を行ったが、計画期間内に保存整備が完了できなかった。

第 2 期計画では、第 1 期計画期間内に完了できなかった事業の推進や民間所有の歴史的建造物への継続的な支援に加え、歴史的建造物の事業的付加価値の理解を深め、民間による健全な保存・活用を推進するため、民間資金を活用した歴史的建造物の利活用促進を目指した手法の構築が必要である。そのため、民間所有の歴史的建造物のうち、国の登録有形文化財建造物、景観重要建造物、都市景観重要建築物が集中している地域、伝統的建造物群保存地区を含む川越十ヵ町地区、喜多院周辺地区及びそれらを連結しネットワークを図る地域の範囲となる「川越市歴史的風致維持向上地区」を、一部境界を地形物等で区切れる位置に修正した上で、引き続き重点区域に設定し、歴史的風致の維持及び向上を図っていくものとする。



重点区域の位置



(3) 重点区域の区域・名称・面積



重点区域の範囲



重点区域の境界

A	新河岸川と国道 254 号の境界
B	川越十ヵ町地区の境界
C	石原町 1 丁目と神明町の町名境
D	市道 0016 号線の道路境界
E	末広町 2 丁目と末広町 3 丁目との町名境
F	末広町 1 丁目と末広町 3 丁目との町名境
G	六軒町 2 丁目と三光町との町名境
H	中原町 1 丁目と六軒町 1 丁目との町名境
I	市道 1105 号線から市道 1107 号線の道路境界
J	川越女子高校との境界
K	中原町と新富町 1 丁目の町名境
L	東照宮中院通りの道路境界
M	西小仙波町 2 丁目と通町の町名境
N	市立第一中学校と県立川越総合高等学校の境界
O	市道 1423 号線から市道 0013 号線の道路境界

2 重点区域の歴史的風致の維持向上による効果

重点区域は、本市の文化財の大部分が集中して存在する歴史的環境エリアでありながら、本市の中心市街地でもある。そのことから、本計画の促進においては、歴史的風致の維持向上だけでなく、未活用の歴史的建造物の活用や地域経済の活性化が図られるとともに、川越市全体の魅力向上による観光客数や定住希望者数の増加、市民満足度の向上などが期待できる。

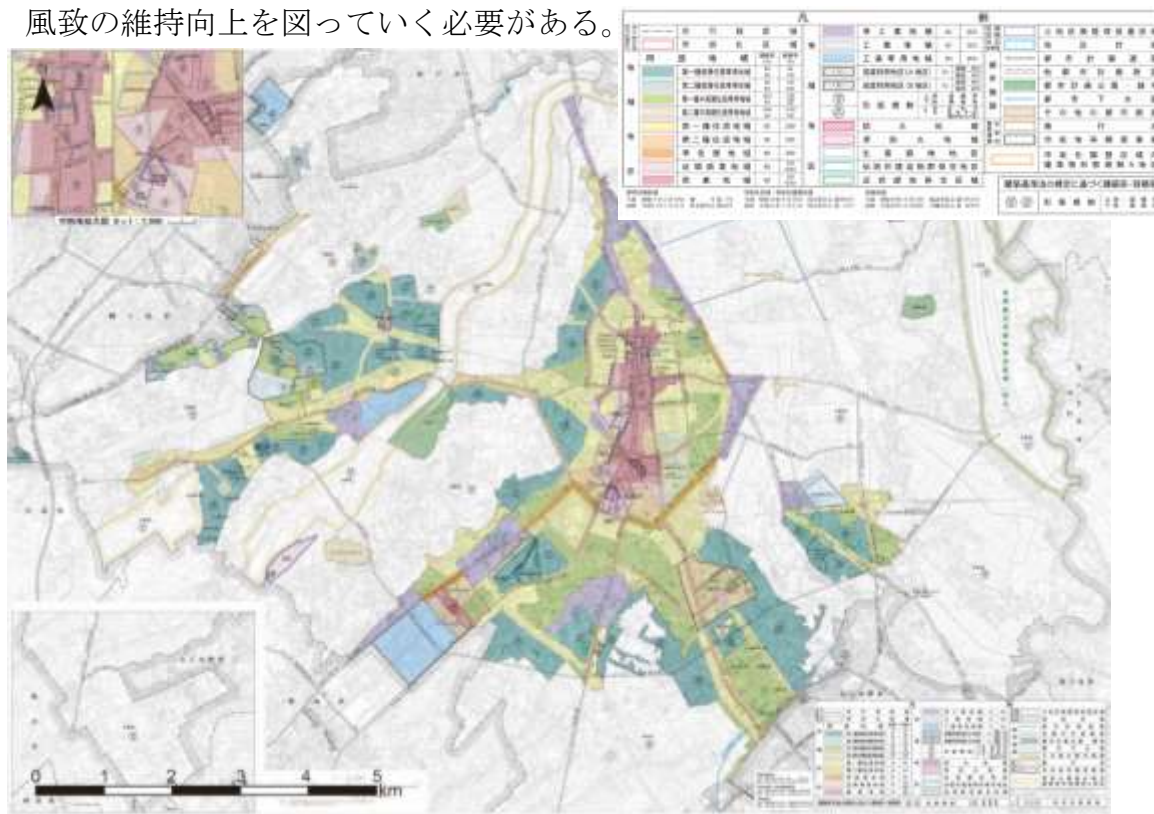
3 重点区域における良好な景観の形成に関する施策との連携

(1) 都市計画（区域区分及び用途地域 昭和48年（1973）決定）

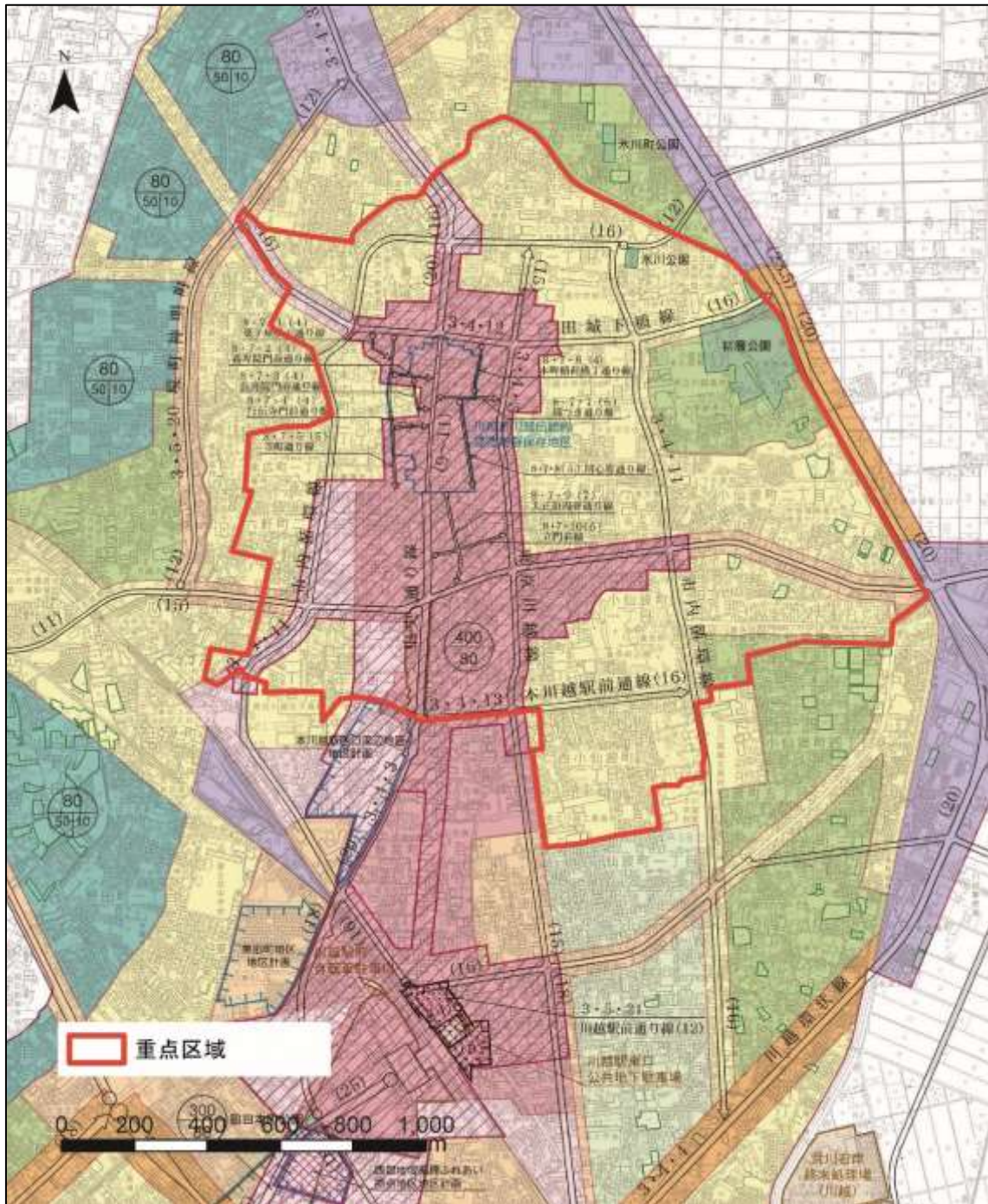
川越市の都市計画は、市域約109.16㎢が都市計画区域であり、その内約3割が市街化区域、残りの約7割が市街化調整区域となっている。

重点区域はすべてが市街化区域となっており、主な用途地域は、伝統的建造物群保存地区を含む中央通り線、川越街道、川越・日高県道などの主要な道路沿いにおける商業地域、その周辺や喜多院界限等の残りの地域においては第一種住居地域となっている。

この良好な重点区域の市街地の空間の維持向上のため、用途地域の指定に基づき、適切な土地利用の規制誘導を行い、周辺環境との調和に努め、歴史的風致の維持向上を図っていく必要がある。

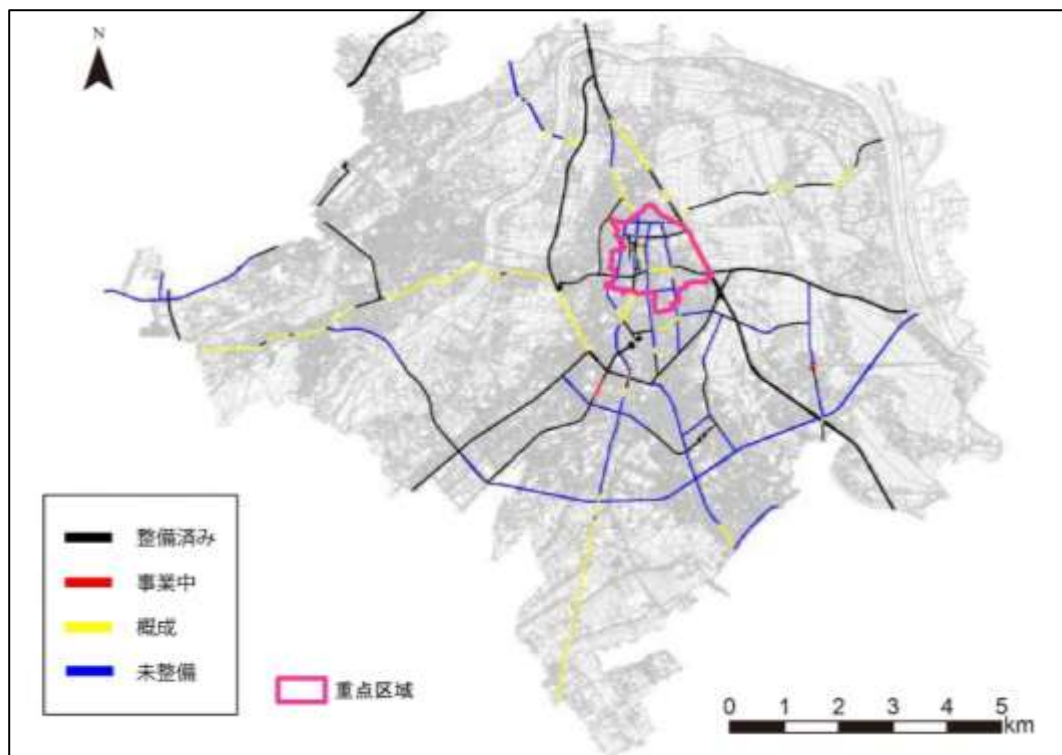


川越市都市計画図



都市計画図と重点区域

また、旧城下町の範囲において、中央通り線、東京川越線、市内循環線、三田城下線など、未整備の都市計画道路も多数存在する。中央通り線においては、平成11年（1999）の伝統的建造物群保存地区の都市計画決定に合わせて、札ノ辻から仲町交差点までの470mに限り現道幅へ縮小変更した実績がある。今後は、円滑な交通システムの構築と地区まちづくりの両方の観点から、一部都市計画道路の見直しも視野に含め検討を行う予定である。

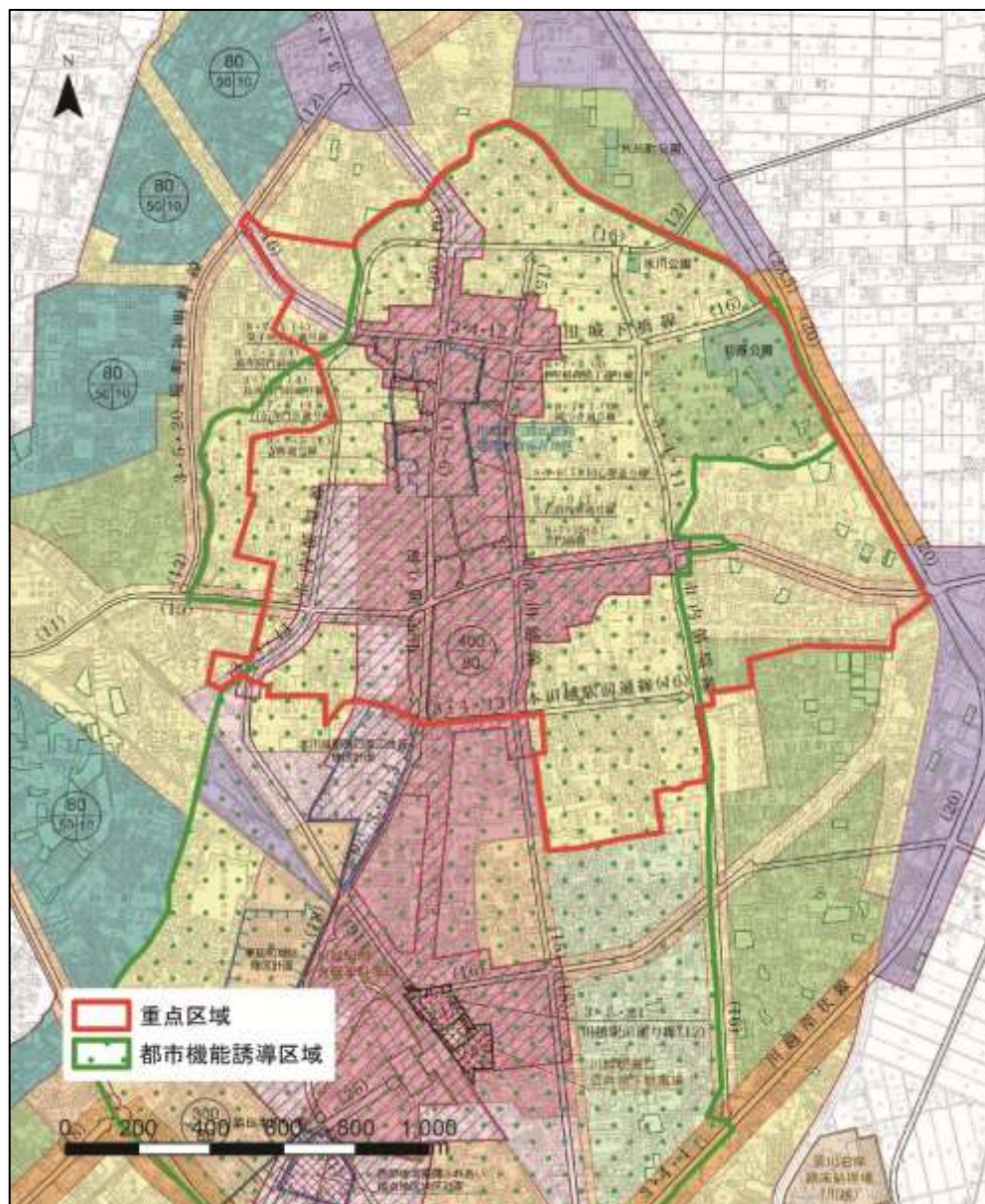


都市計画道路の整備状況と重点区域

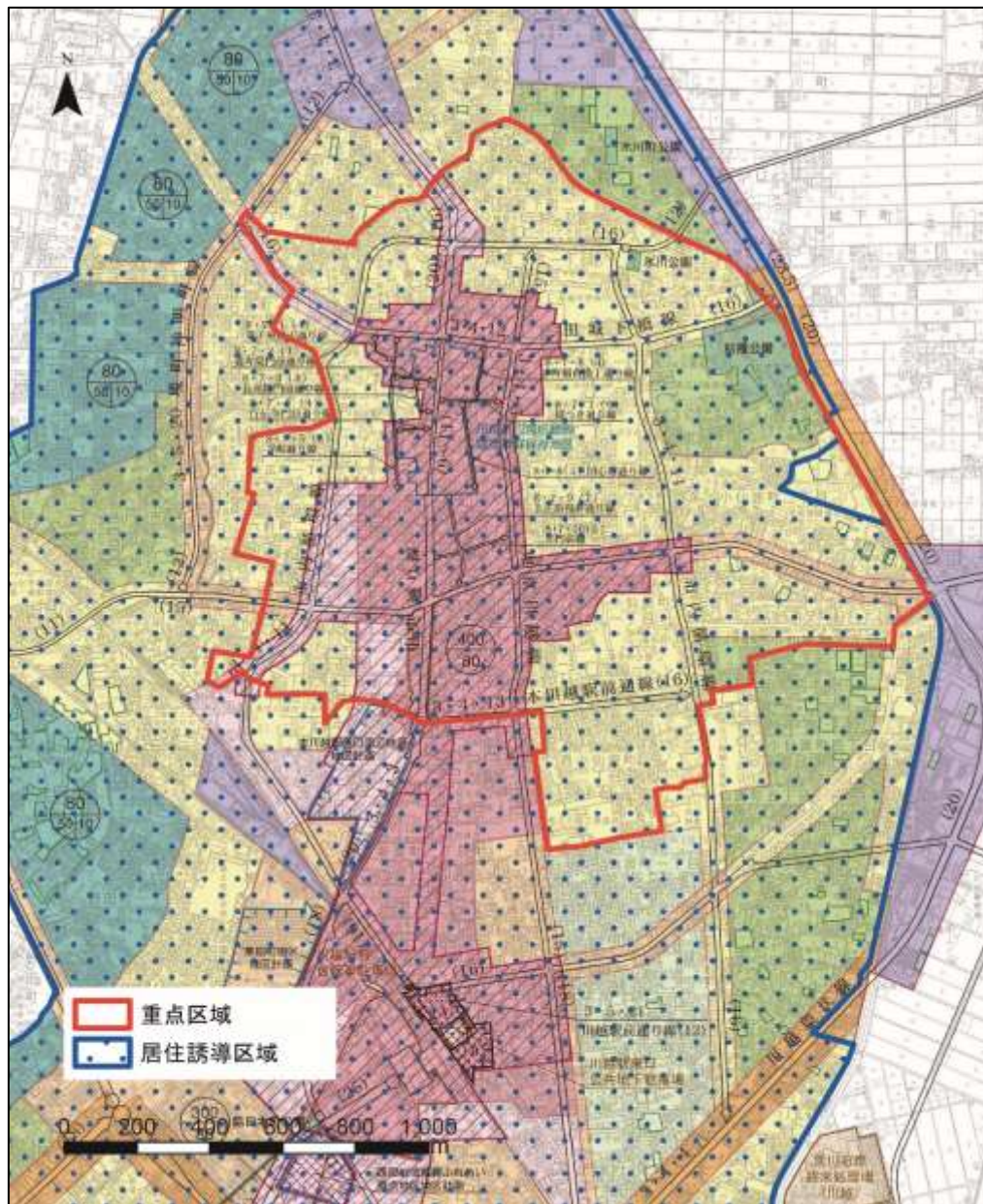
(2) 立地適正化計画（平成 30 年（2018）～令和 22 年（2040））

医療・福祉・商業施設などの都市機能施設を、都市の中心拠点や生活拠点に時間をかけて緩やかに誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域（都市機能誘導区域）が定められている。このうち、「北部の歴史的町並み周辺」の大部分が重点区域に含まれている。

また、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域（居住誘導区域）が定められ、重点区域のほぼ全域が居住誘導区域に含まれる。



都市機能誘導区域と重点区域



居住誘導区域と重点区域

(3) 景観計画（平成 26 年（2014）策定）

景観計画では、市内全域を景観計画区域に指定し、大規模な建築物や工作物の届出制度、建築物等の形態意匠などに関する都市景観形成基準と指導・勧告制度により、良好な都市景観の形成を図っている。

特に良好な都市景観を図る必要がある「川越駅西口地区」「川越十カ町地区」「クレアモール・八幡通り・中央通り周辺地区」「喜多院周辺地区」の4つの地区を「都市景観形成地域」に指定し、このうち「川越十カ町地区」の全域、「クレアモール・八幡通り・中央通り周辺地区」「喜多院周辺地区」の一部が本計画における重点区域に含まれている。都市景観形成地域においては、ほぼ全ての建築物や大規模な工作物が届出対象となり、都市景観形成基準に基づく景観誘導が行われている。

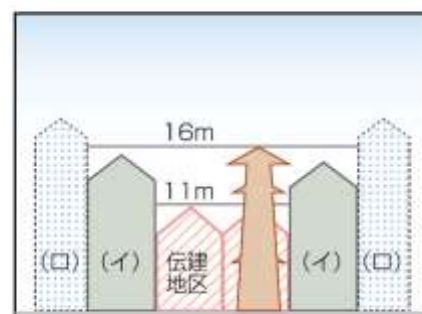
その中でも、「川越十カ町地区」は、川越市川越伝統的建造物群保存地区を包括する旧城下町の範囲となっており、建築物の形態に、周囲の伝統的な建造物と調和することへの配慮や、城下町のシンボルである時の鐘の高さを超えないよう求めるなど、地域に残る自主的な住まい方のルールを基準に取り入れることで、歴史的町並みの保存を図っている。

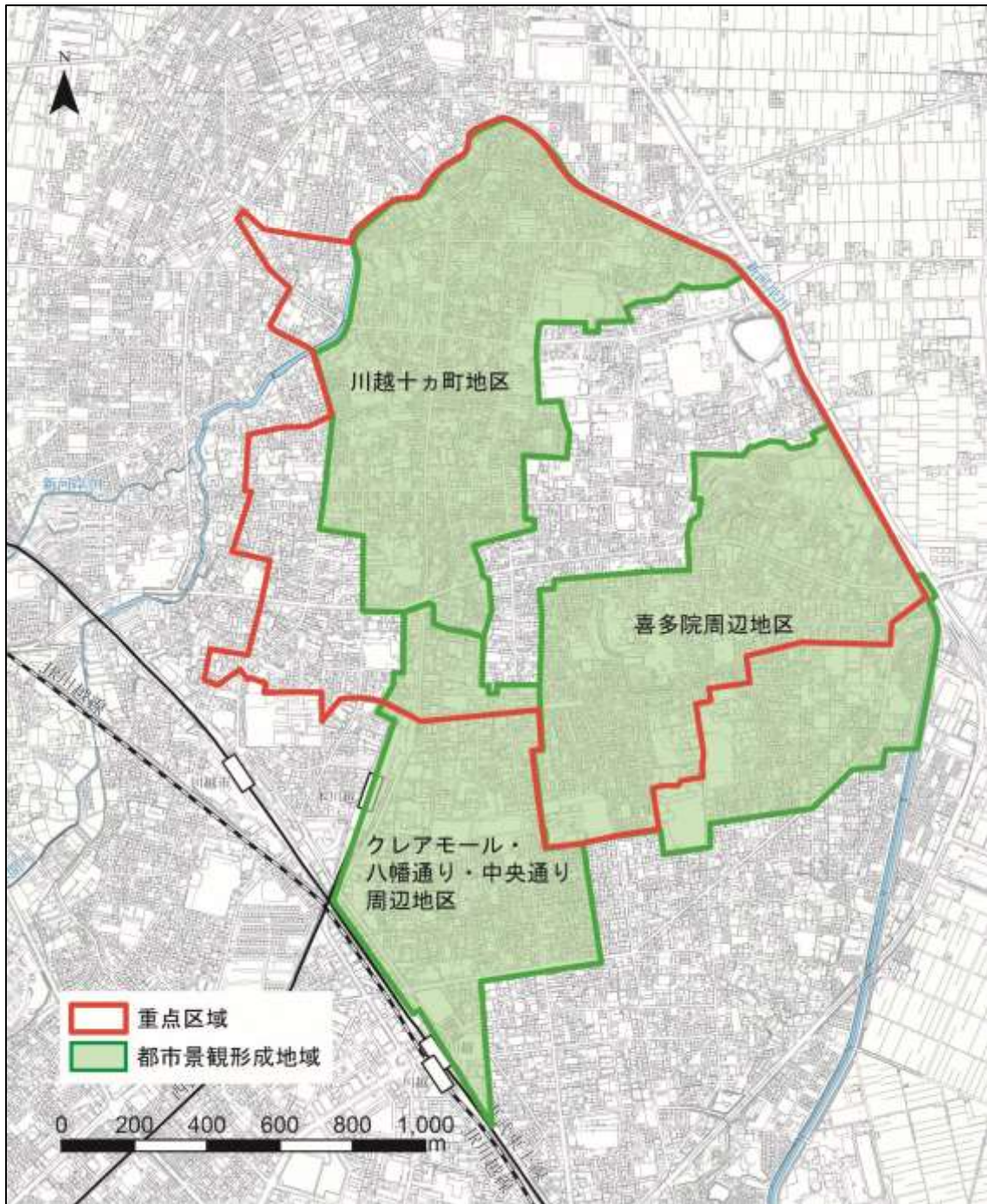
加えて、景観重要建造物の指定方針を定め、地域の都市景観の特性上、重要な要素となっている建造物や伝統的な工法等で構築されている建造物を景観重要建造物に指定し、修理費に対する助成支援等を実施することにより、歴史的な町並みを形成している建造物の保存を図っている。



川越十カ町地区都市景観形成地域の 主なルール

- 道路や敷地に対する建築物の位置は、周囲の町並みとの調和を図る。
- 建築物の最高の高さは、時の鐘の高さを超えないよう、16メートル以下とする。
- 建築物の形態は、周囲の伝統的な建造物と調和するように努める。
- 大規模な広告物は禁止する。 等





都市景観形成地域と重点区域

(4) 屋外広告物条例（平成 15 年（2003）施行）

川越市は、平成 15 年（2003）の中核市への移行を機に、川越市屋外広告物条例を施行し、禁止地域の指定や許可制度により、屋外広告物による都市景観への影響をコントロールし、良好な都市景観の形成を図っている。

具体的には、河川・湖沼の区域、古墳や墓地、寺社や教会、伝統的建造物群保存地区内、国・県の指定する文化財建造物の敷地とその周辺 100m 以内の地域などを禁止地域等に指定し、一般広告物の掲出の禁止と、大規模な自家広告物の制限により、良好な都市景観の形成と歴史的風致の維持に努めている。

重点区域内においては、伝統的建造物群保存地区、喜多院や氷川神社社殿等の文化財の敷地及びその周辺、第一種低層住居専用地域、庁舎の敷地等が禁止地域等となる。

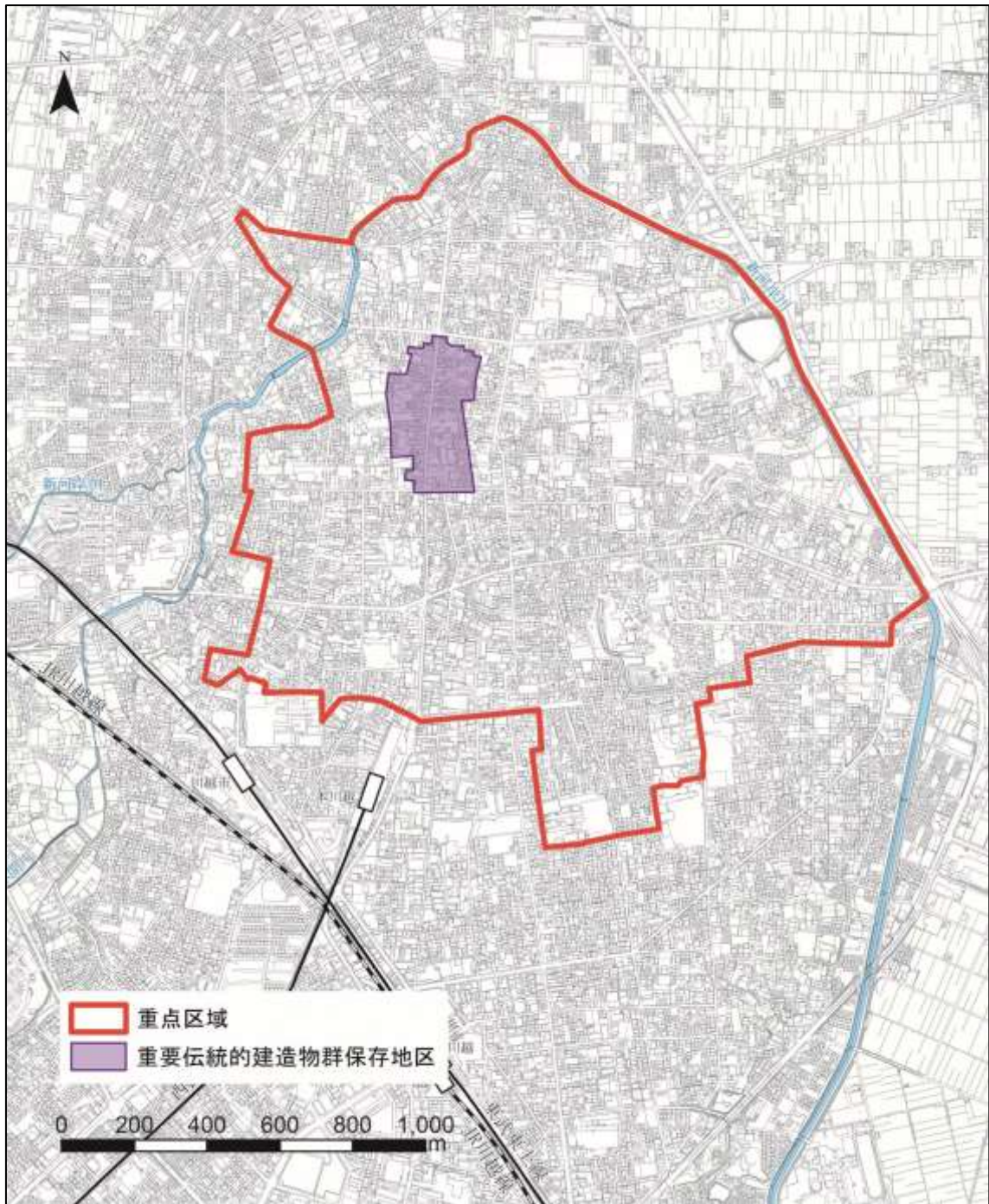
(5) 川越市川越伝統的建造物群保存地区

（平成 11 年（1999）12 月 重要伝統的建造物群保存地区選定）

旧城下町の中心であり、物資の集散地として財を成した商人達が建てた蔵造りの建物が多く残る一番街商店街とその周辺は、江戸時代の城下町の町割りの上に、江戸から明治・大正・昭和と近代に至る歴史的変遷が見える町並みと、時代を貫いて共通する優れた都市環境を形づくる町並みの原則、歴史と暮らしを表す優れた景観として、平成 11 年（1999）4 月に川越市川越伝統的建造物群保存地区を定め、同年 12 月に重要伝統的建造物群保存地区として選定されている。

本地区全域が重点区域に含まれ、川越市伝統的建造物群保存地区保存条例により、地区の歴史的風致を維持向上するため、伝統的建造物の特定を進め、その保存の方向性及び保存整備計画等を示した「川越市川越伝統的建造物群保存地区保存計画」と、その解説冊子である「まちづくりガイドライン」を定めている。

また、保存地区内においては、建築物や工作物の新築、増築等の建築行為、意匠や色彩の変更、除却等や土地の造成、区画形質の変更、のれん 1 つを含む屋外広告物の設置等に至るまで、現状変更行為に対し、許可制度による規制を行っている。さらに、自主的な事前協議組織であり、都市景観推進団体に指定されている「川越町並み委員会」では、「町づくり規範」に基づく伝建許可の事前審査や助言等が行われている。



重要伝統的建造物群保存地区と重点区域