

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、都市計画の決定についての理由を示したものです。

## 1 施行区域の位置、現状及び課題

- 本地区は、JR 川越線・東武東上線川越駅西口から南西約 350m に位置し、県南西部地域の中核拠点である西部地域振興ふれあい拠点施設「ウェスタ川越」に隣接する川越市新宿町1丁目地内の面積約 1.7ha の地区である。
- 本地区が位置する川越駅西口周辺は、近年、「ウェスタ川越」や川越駅西口市有地利活用事業による「ユープレイス」といった官民複合拠点施設の整備のほか、業務用ビルや高層マンション等の大規模民間開発が進展しており、これらに伴う交通需要の増加に対して、都市計画道路等の道路ネットワークの整備が急務となっている。また、川越市都市計画マスタープランや川越市立地適正化計画において、都心核や都市機能誘導区域に位置づけられており、商業・業務機能の集積と利便性の高い都市型住宅地の形成が求められている。
- その中で本地区は、未整備の都市計画道路川越所沢線を地区内に含み、近隣商業地域でありながら駐車場等の低未利用地が点在する地区となっている。

## 2 事業の目的及び必要性

- 川越市の中心市街地に位置しながらも、都市基盤が脆弱で低未利用地が点在する本地区において、都市計画道路川越所沢線の整備に併せた周辺の基盤整備を行い、道路ネットワークの整備と土地の有効高度利用促進を図り、既成市街地の再生を図るものである。

## 3 施行区域の上位計画における位置づけ

《川越都市計画区域の整備、開発及び保全の方針》（令和5年10月）

### 第1 都市計画の目標

#### 3 地域毎の市街地像

##### ○ 中心拠点

川越駅、川越市駅、本川越駅、高麗川駅の周辺は、環境との調和に配慮しながら、商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。

### 第3 主要な都市計画の決定の方針

#### 1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ○ 商業地

商業地は、経済圏及び生活圏、周辺の土地利用、基盤整備の状況や将来計画等を勘案するとともに、交通ネットワークの形成との関係を考慮して配置する。

本区域の核として、商業業務機能の集積を図る商業地は、主として中心拠点に配置する。生活利便性を確保するための商業地は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給のための店舗等の立地を図る地域等に配置する。

《第四次川越市総合計画(後期基本計画)》(令和3年3月)

#### 第2 分野別計画

#### 第4章 都市基盤・生活基盤

##### 施策番号19 市街地整備の推進

#### 3 川越駅西口周辺地区整備の推進

②都市計画道路等の整備などを進め、さらなる都市基盤の充実を図ります。

##### ① 集約化の促進(都心核の形成)

本市の中央部に位置する三駅(川越駅、本川越駅、川越市駅)周辺地区から北部市街地地区に至る中心市街地を「都心核」と位置付けます。

このうち、三駅周辺地区は「都市的活動核」と位置付け、商業や業務などの機能の充実を図ります。また、歴史的な建造物のある北部市街地地区は「歴史・水・緑核」と位置付け、商業、文化、観光等の機能を高めた魅力ある都市空間の形成を図ります。

《川越市都市計画マスタープラン》(令和6年10月)

#### 第1章 全体構想

#### 3. 将来のまちづくりのあり方

##### ①拠点の形成

##### 1) 都心核

・都心核：三駅(川越駅、本川越駅、川越市駅)周辺から北部市街地に至る南北に長い中心市街地

・都市的活動核：三駅周辺

#### 4. 部門別まちづくりの方針

##### ①都市的活動核の整備

#### 4) 業務施設集積地区として川越駅西口周辺の都市拠点の形成

・川越駅西口周辺は、土地区画整理事業、幹線道路整備等の基盤整備により、業務施設集積地区として多様な機能の集積を図ることで、都市拠点にふさわしい機能充実を総合的に推進します。

《川越市立地適正化計画》（令和6年12月（改定））

#### 4. 都市機能誘導区域

##### 4-2 都市機能施設の維持・誘導を図る拠点の設定と拠点別のまちづくり方針の設定

都心核（三駅を中心とした周辺、北部の歴史的町並み周辺）

- ・拠点都市に資する都市基盤整備を推進します。（歩行空間の整備による回遊性の向上・歩いて楽しいまちづくりの推進による健康増進）

#### 6. 連携施策

##### 6-1 公共交通ネットワークの構築

川越市都市・地域総合交通戦略の基本目標と基本方針

方向性2 都心核・地域核間及び隣接する都市を結ぶ基幹的交通軸の維持・強化  
～まちづくりを支える道路整備と基幹的公共交通の維持・強化～

- ・環状道路や都市計画道路の優先整備路線等、まちづくりを支える道路を整備します。

施策の方針2-1 交通円滑化のための道路ネットワークの整備

- ・都市計画道路等の整備を進め、道路ネットワークの整備を推進します。

方向性3 都心核の特性に応じた移動環境の確保

施策の方針3-2 中心市街地における交通渋滞の緩和

- ・都市計画道路等の整備や交差点改良を推進します。

施策の方針3-3 拠点を高める交通結節機能等の充実

- ・川越駅周辺において、駅前広場、都市計画道路等及び送迎バス等の乗降場所を整備し、交通結節機能等の充実と交通円滑化を図ります。

#### 7. 誘導施策

##### 7-1 施策の概要

施策1-1：交通戦略と連携した市街地内の移動利便性の確保

###### ●交通戦略の推進

- ・都心核・地域核間及び隣接する都市を結ぶ基幹的交通軸の維持・強化を図ります。

施策2-1：都心核の形成

###### ●川越市中心三駅周辺地区整備の推進

- ・「公的不動産活用を中心とした、居心地の良いまち、安全なまち、誰もがいつまでも住みたくなるまちの実現」を目標に、川越市中心三駅周辺地区の整備を進めます。
- ・公的不動産活用による都市機能集積や、広場の整備、公共交通の利便性向上等を図ります。

施策3-2：都心核・地域核間及び隣接する都市を結ぶ基幹的交通軸の維持・強化

###### ●交通円滑化のための道路ネットワークの整備

- ・都市計画道路等の整備を図ります。

#### 施策３－３：都心核の特性に応じた移動環境の確保

- ・安全で快適な歩行者ネットワークの構築を図ります。

#### ●中心市街地における交通渋滞の緩和

- ・都市計画道路等の整備を図ります。

### 4 関連する都市計画の決定状況

- ・本地区の土地区画整理事業の決定と合わせた他の都市計画の変更はありません。