

2 . 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

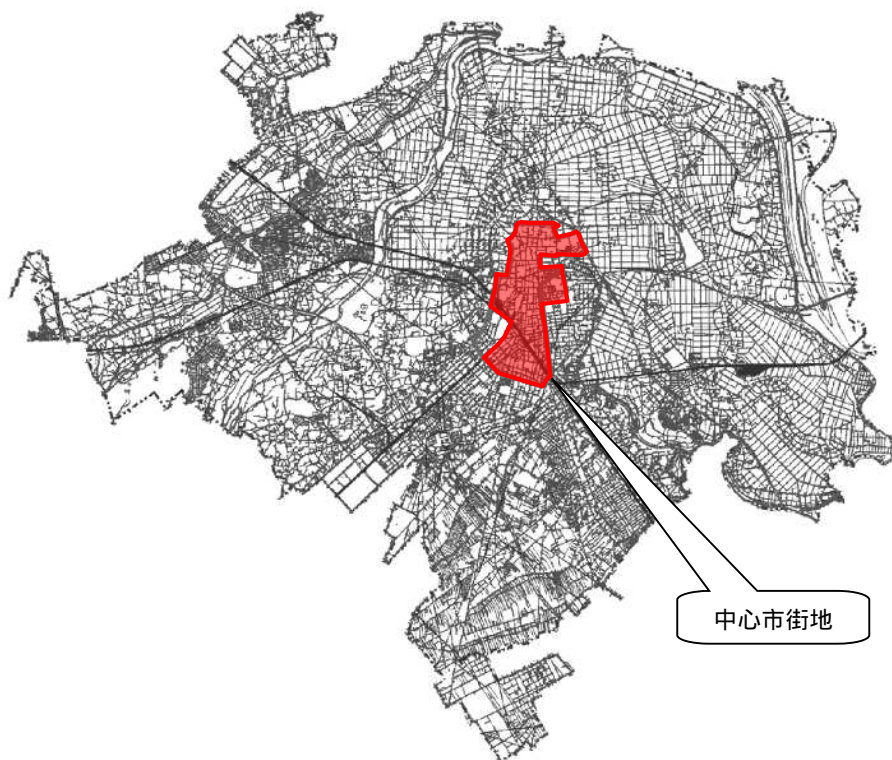
川越市は、埼玉県の中央部よりやや南部、武蔵野台地の東北端に位置している。東西 16.27 km、南北 13.81 km で、面積は 109.16 km² である。西から東へ向けてゆるやかに傾斜しているが、全体的に平坦で、おおまかには北東部の水田地帯、中央部の市街地、南西部の畑地帯に分けられる。市庁舎の位置は、東経 139 度 29 分 20 秒、北緯 35 度 55 分 19 秒、海拔 18.5 メートルである。

本市中央部は、古くは新河岸川を利用した舟運を起こして江戸との物流を確立、商人の町としても発展し、現在でも当時の蔵造りの町並みを残し、多くの観光客が訪れる北部地域と、公共交通の発達により拡大した現在の中心商業地である南部地域から成り立っている。

この市中央部は、商業機能や公共公益施設等が相当程度集積している、観光都市のシンボルとしての側面を持ち「市の顔」となっている、公共交通体系について、市域を通る 3 つの鉄道（JR 川越線、東武東上線、西武新宿線）すべてが乗入れ・交差するほか、道路網についても、国道 16 号や国道 254 号をはじめとした主要な幹線道路が中央部から放射状に伸びるなど、公共交通基盤の中心になっている、市の上位計画である「第三次川越市総合計画」や「川越市都市計画マスタープラン」において「都心核」として市の中心と位置付けられている等の状況である。

これらのことから、この地域を本基本計画において中心市街地と位置付ける。

(位置図)



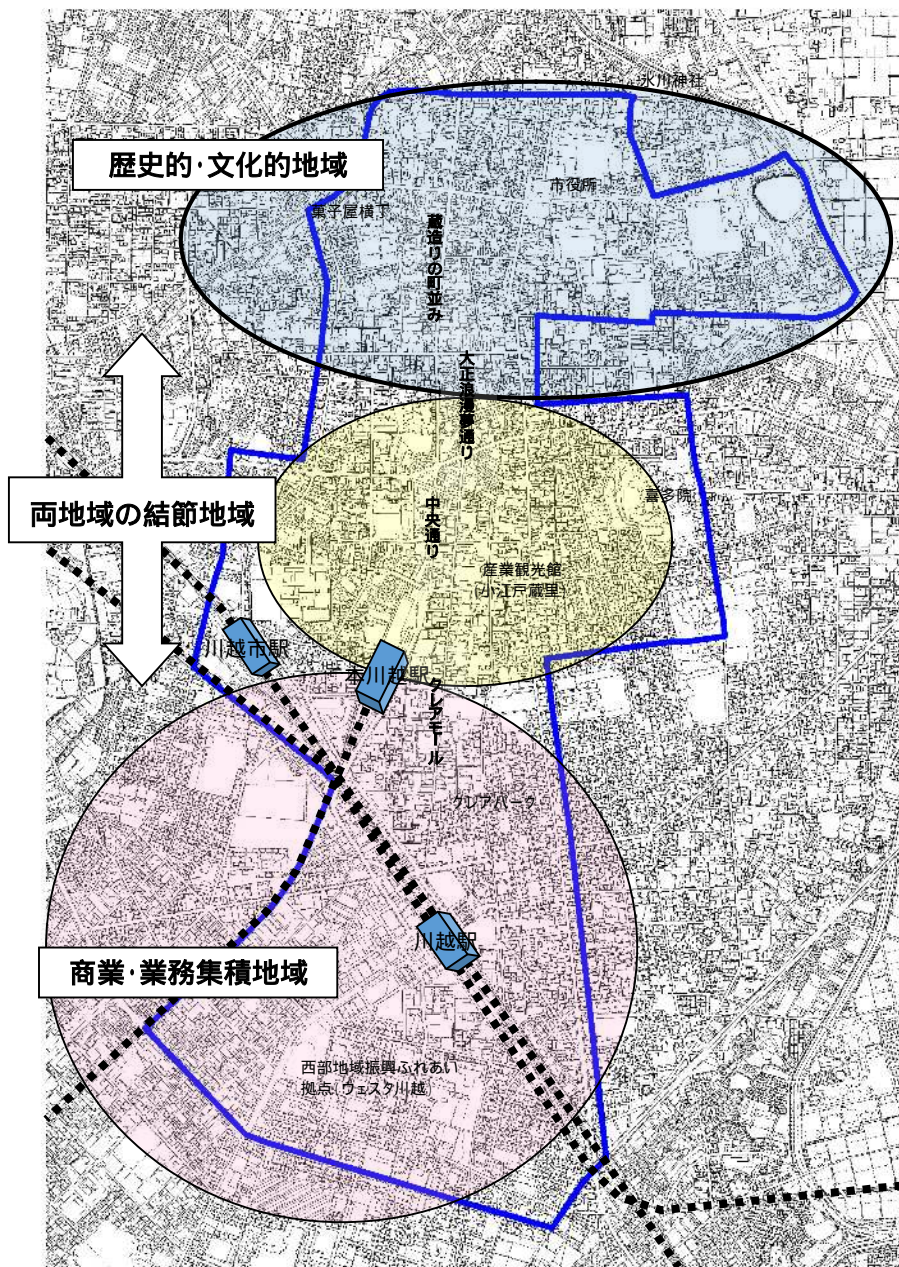
[2] 区域

区域設定の考え方

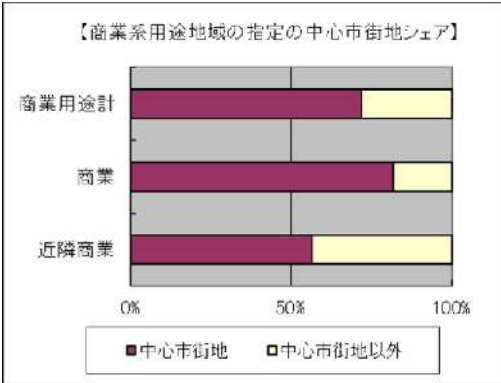
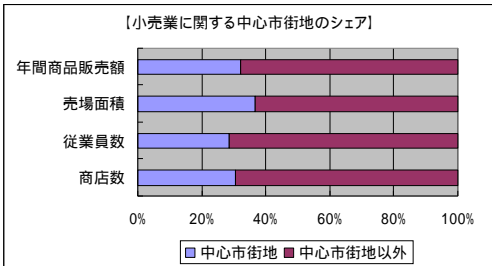
区域の面積：255ha

区域の範囲：商業・業務施設、公共公益施設等の主要な都市機能や歴史・文化的地区を中心市街地区域とするため、北は県道川越上尾線、南は国道16号、東は国道254号、市道0004号線及び商業用途地域境界、西は市道1174号線及びJR川越線、西武新宿線で囲まれた範囲とする。

(区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>用途地域の状況</p> <p>川越市全体の用途地域の商業地域及び近隣商業地域の面積191.3haの内、中心市街地の商業地域及び近隣商業地域における面積は137.2haで、全体に対する割合は、71.7%となっている。特に、商業地域については、81.8%と他の地域と比較して相当数商業機能の集積がされている。</p>  <p>小売業の状況</p> <p>平成16年度の商業統計調査による市全体に対する中心市街地の割合について、商店数は30.4%、従業員数は28.5%、年間販売額32.3%、売場面積36.8%となっており、中心市街地に商業機能が集積している。</p>  <p>都市機能等の立地状況</p> <p>公共施設は、市役所、中央公民館等8施設が立地しており、医療機関は、入院設備を持っている病院が5施設、その他の診療所・医院が87施設立地している。また、県立高校は2校立地している。</p> <p>また、公共交通は、JR川越線・東武東上線川越駅、西武新宿線本川越駅、東武東上線川越市駅の三駅が立地している。</p> <p>これらのことから、この地区は、商業、業務等の都市機能が相当数集積しており、本市の中心としての役割を果たしている地域である。</p>
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保</p>	<p>空き店舗数</p> <p>中心市街地の空き店舗数は、合計で増加傾向を示している。商店街ごとに見ると増加数は少ないように見えるが、中心市街地全体に同様の傾向が見られており、特に、元町商和会、川越名店街、立門前商栄会、川越駅東口商店会では、中心市街地平</p>

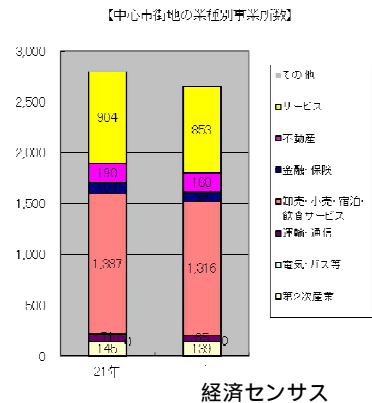
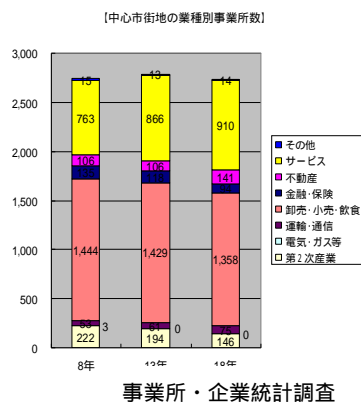
又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

均の2倍以上の空き店舗が存在している。

【中心市街地に位置する商店街の店舗数等の状況】				
区分	商店街名	空き店舗数		伸び率 19 24 %
		H19.5	H24.12	
歴史的町並み地区	元町1丁目商和会	5	12	140.0%
	鐘つき堂商店街	0	2	-
	川越菓子屋横丁会	0	0	-
	川越一番街商業協同組合	12	2	-83.3%
	松江2商店会	0	-	-
	仲町商店街	3	3	0.0%
川越駅西口地区	川越駅西口商店会	-	5	-
川越駅周辺地区	六栄会	0	4	-
	柳通り商店街	4	5	25.0%
	中原町商店街	0	2	-
川越駅・本川越駅東地区	川越新富商店街振興組合	3	3	0.0%
	川越サンロード商店街振興組合	2	3	50.0%
	八幡通り商店会	0	0	-
	川越駅前商店会	-	3	-
	川越駅東口商店会	10	9	-10.0%
	アトレテナント会	0	0	-
中央通り周辺地区	川越名店街	6	7	16.7%
	松江町松栄会	-	4	-
	大正浪漫夢通り商店街振興組合	2	2	0.0%
	立門前栄会	8	7	-12.5%
	中央通り2丁目商店街	2	1	-50.0%
	連雀町繁栄会	2	3	50.0%
	広小路栄会	1	0	-100.0%
	喜多院不動通り商店街	3	4	33.3%
	川越中央通り商店街	7	5	-28.6%
【参考】平成19年度と平成24年度調査のデータ比較可能な空き店舗の集計				
区分	空き店舗数		伸び率	
	H19.5	H24.12		
比較可能な商店街の計(21商店街)	70	74	5.7%	
比較可能な商店街の平均(21商店街)	3.3	3.5	5.7%	
注1. 商店街名の網掛けは、H19とH24の比較が可能なもの。				

事業所数の状況

調査の手法が違うため、単純な比較はできないが、平成8年から平成18年までの事業所・企業統計調査と平成21年、平成24年の経済センサスによると、中心市街地の事業所数は全業種合計で減少傾向を示している。また、にぎわいの要因となる卸売・小売・飲食業と卸売・小売・宿泊・飲食サービス業を比較すると、両調査ともに減少傾向となっている。また、サービス業については、平成18年までは増加傾向を示していたが、平成21年度から平成24年度では減少傾向となっている。



	<p>これらのことから、当該地区は衰退する恐れがあることから、今後何らかの対策を講じる必要がある。</p>
<p>第3号要件</p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>川越市総合計画との整合性</p> <p>第三次川越市総合計画において、埼玉県南西部地域の拠点都市として、広域的に求心力のある活力に満ちた都市構造を構築するため、川越駅、本川越駅、川越市駅の三駅とその周辺の整備を推進し、魅力ある中心市街地を形成することとされ、また、西部地域振興ふれあい拠点（ウェスタ川越）の整備など、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、埼玉県南西部地域の経済をリードする拠点都市として地域経済の活性化を図るとされている。これらのことから、中心市街地の活性化が川越市及び周辺地域の発展にとって有効であることを示している。</p> <p>都市計画マスタープランとの整合性</p> <p>当該地区は、川越市都市計画マスタープランの土地利用方針において、県南西部地域の拠点となる中心商業・業務地の形成を図るとされており、具体的には、市街地の再更新、商店街の近代化の推進や土地の高度利用による、三駅周辺地区の魅力ある商業空間の創出や立地特性を活かした商業・業務・交流機能の集積による広域商業拠点の形成を図るとされている。これらのことから、中心市街地の活性化が川越市及び周辺地域の発展にとって有効であることを示している。</p> <p>業務核都市の位置付け</p> <p>平成11年3月に策定された第5次首都圏基本計画において、川越市を中心とする地域が業務核都市に位置付けられ、業務機能をはじめとした諸機能の集積の核として育成整備することが必要とされている。第5次首都圏基本計画においては、川越市を中心とする地域について、業務核都市として、川越駅周辺地区等の業務、商業、文化機能の集積を高めることとされていることから、中心市街地の活性化は、川越市及び周辺地域の発展にとって適切である。</p> <p>また、業務核都市の中核的施設としての位置付けが期待されている西部地域振興ふれあい拠点（ウェスタ川越）は、埼玉県、民間事業者との共同事業として、川越駅西口地区に産業支援の推進、地域住民活動・交流の促進、にぎわいの創出を目的として整備され、埼玉県南勢部地区の中核的施設として、中心市街</p>

地及び周辺地域の発展にとって非常に有効であることを示している。

中心市街地の効率性と波及効果

当該中心市街地は、商業・業務の集積が高く、また、都市施設や観光資源等の既存インフラ、ストックが集積している。これらを有効に活用して中心市街地の活性化を図れば、効率的な都市運営が可能になることの財政的メリットは大きい。

また、道路網の充実、コミュニティサイクルや郊外型駐車場の設置によるパークアンドライド等各種交通円滑化方策の実施による交通渋滞の緩和を図れば、環境負荷の低減に寄与するだけでなく、市民生活の向上をはじめ、観光都市としての魅力向上、県南西部の中心業務都市としての機能も向上することから、中心市街地のみならず川越市及びその周辺地域に波及効果がもたらされる。