

# 川越駅西口市有地利活用事業

## 基本方針

平成27年3月

川越市

## 1 事業の背景

川越駅西口地区は、第三次川越市総合計画において、業務施設集積地区として多様な機能の集積を図るとともに基盤整備を推進し、周辺地域と連携した広域拠点の形成を目指す位置付けられており、土地区画整理事業による基盤整備を行うとともに、平成26年3月には、川越駅西口駅前広場の改修が完了し、本市の新たな玄関口として供用開始されました。また、平成27年春には、埼玉県、川越市及び民間事業者が整備するウエスタ川越のオープンが予定されており、周辺のまちづくりが大きく進展しています。

一方で、駅周辺における民間の送迎バス等の発着や放置自転車に対する本格的な対策、また、東日本大震災の経験から、災害時にも対応できる広場整備等が求められています。さらには、平成32年の東京オリンピック・パラリンピックの開催を見据えたまちづくりを進める必要も生じています。

このようなことから、暫定利用している川越駅西口市有地(以下、「市有地」という。)について、これまで市民や民間事業者等の意見を聞きながら有効な利活用方策の検討を進めてきました。

今後、市有地については、ウエスタ川越や周辺のまちづくりと連携し、かつ、市民から求められる多様な機能へ対応した新たな拠点として、早期に整備することが求められています。

## 2 市有地の概要及び現在の状況

### (1) 概要

所 在：川越市脇田本町8番1、8番2、8番3

面 積：8,306.37㎡

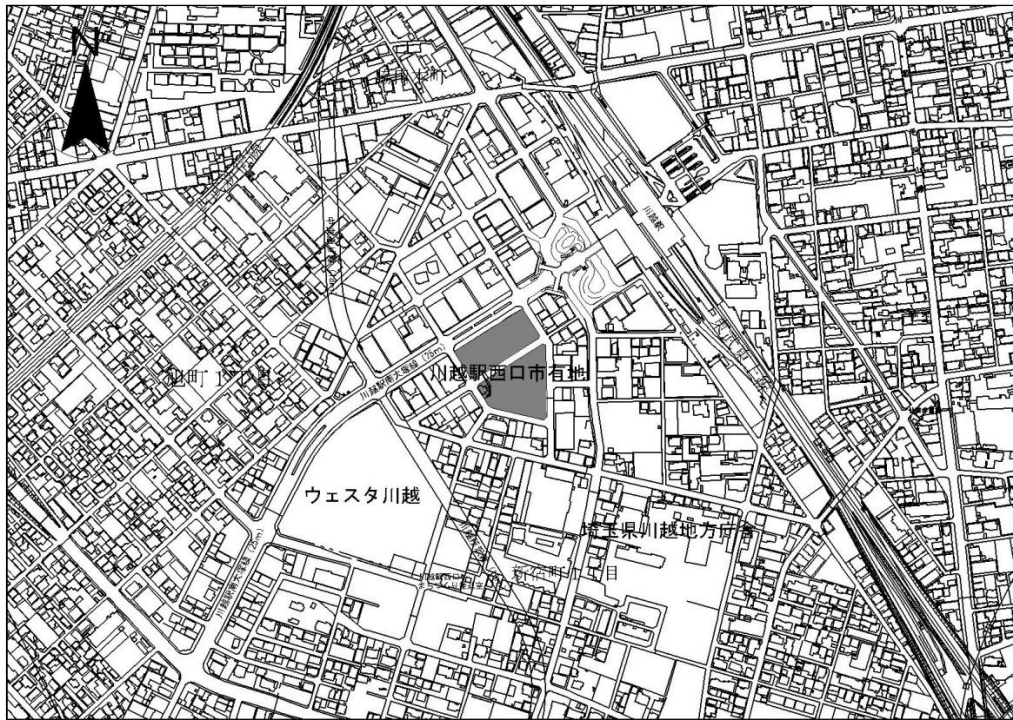
用途地域：商業地域、準防火地域

建ぺい率：80%

容 積 率：A街区：600%

B街区：400%

[ 位置図 ]



(2) 現在の状況

A街区：暫定自由広場及び仮設バス乗降場等として暫定利用しています。

B街区：サイクルタイムズ川越駅西口駐輪場及び川越警察署中央交番が設置されています。

[ 現況図 ]



### 3 事業の方向性

西口地区の特性や市民の皆様のご意見及び市有地に期待される役割等を勘案し、基本的な事業の方向性を以下のとおりとします。

- 住む人に魅力あるまちづくり（市民の利便性向上）
- ふれあいのあるあたたかなまちづくり（少子高齢化への対応、生きがい、健康）
- 多世代が交流できるまちづくり（多世代の交流、思いやり、ふれあい）
- わくわくする元気なまちづくり（地域活性化、にぎわい、観光）
- 安全・安心に過ごせるまちづくり（都市基盤整備、交通アクセス、防災機能）

### 4 事業の目的

市有地は、多くの人が行き交う川越駅に近く、交通利便性が高いという特性を活かし、次に掲げる事項を目的として利活用を図ることにより、多様な機能の集積による新たな拠点を形成し、魅力あるまちづくりを目指します。

#### （1）利便性に優れたふれあいのあるまちづくり

駅に近い立地を活かし、人と人とのふれあいとときめ細かな対応が必要な福祉や就労等に関する総合相談支援等の行政機能の導入や、市民の交流が図られ、多目的に利用可能な空間の整備に努め、市民サービスの拡充を図るとともに、誰もが利用しやすく利便性に優れたふれあいのあるまちづくりを目指します。

#### （2）市民生活の向上やにぎわいの創出

多くの人が行き交う駅に近い立地を活かし、市民生活の向上や地域の活性化、にぎわいの創出に寄与する民間機能の導入を目指します。

#### （3）安全で潤いのあるまちづくり

災害時にも対応可能な機能を備えた空間の創出に努め、地域の安全性の向上と潤いのあるまちづくりを目指します。

#### （4）自転車利用者の利便性の確保

川越駅西口区域における自転車利用者の利便性を確保し、利用しやすい駅とするため、必要な規模の自転車駐車を整備します。

#### （5）周辺交通環境の改善

既存道路の有効活用等により、最小限の面積で送迎バス等の発着機能を整備し、川越駅西口地区の交通環境の改善を図ります。

## 5 導入機能

事業の目的に基づき、西口地区に整備されるウェスタ川越や既存施設との役割分担及び機能集約等を考慮し、以下の機能の整備を図ります。

機能	概要
行政機能	誰でも利用しやすく利便性に優れ、福祉や就労等に関する総合相談支援等の窓口や市民が交流を図れる多目的に利用可能な空間等
民間機能	既存機能との相乗効果が期待でき、市民生活の向上や地域の活性化、新たなにぎわいの創出に寄与する民間機能
安全と潤いの機能	地域の安全性の向上と潤いを創出する空間等
自転車駐車場	川越駅西口区域における自転車駐車場整備計画に基づく自転車駐車場 (自転車1,500台程度、原付・その他二輪195台程度)
バス等発着機能	川越駅西口地区の交通環境の改善を図るバス等の発着施設

## 6 事業手法の選定について

### (1) 事業手法の選定にあたっての留意点

民間のノウハウを活用して事業をより効率的に実施し、市の財政負担を最小限に抑えるとともに、駅に近い立地を最大限に活かし、新たなにぎわいの創出等の事業効果を発揮させる必要があります。

### (2) 事業手法の選定

事業手法には、市が施設整備・運営を行う従来からの方法の他に、定期借地方式等、民間資金を活用する方法が考えられます。選定にあたっては、導入する機能に応じて、効果や実現可能性を検証し、最適な手法を選定します。

※事業手法の例参照

## 7 整備の目標時期

東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催を見据え、平成31年(2019年)までに整備することを目標とします。

## 8 その他関連事項

市有地利活用にあたっては、次の事項を考慮しながら検討を進めます。

### (1) 県川越地方庁舎敷地の土地利用方策

ウェスタ川越に移転した後の県地方庁舎の敷地の土地利用については、県と十分な調整が必要であり、その検討に際しては川越市のまちづくりに有効な土地利用方策について、市有地の利活用状況やウェスタ川越との役割分担を踏まえて検討していく必要があります。

### (2) 川越駅西口駅前広場歩行者用デッキの延伸

交通が集中する駅周辺において、車両と歩行者を分離し、安全な歩行空間を確保するとともに、市民の利便性の向上及びバリアフリー化を図るため、川越駅西口駅前広場歩行者用デッキの市有地までの延伸について、整備に向けて検討していく必要があります。

### (3) 都市計画道路等の整備

優先整備路線に位置付けられた都市計画道路中央通り線及び川越所沢線等の都市基盤について、ウェスタ川越のオープンや市有地利活用等に伴う交通需要の増大に対応するため、地権者等の合意形成を図りながら、まちづくりの観点から整備に向けて検討していく必要があります。

### (4) 街区の一体的な利用

利用者の安全性や利便性に配慮しながら本事業を効果的に実施するため、A街区とB街区の間の市道を含めた街区の一体的な利用について、検討していく必要があります。

## ※事業手法の例

### 定期借地・定期借家方式

- ・市有地を定期借地により民間事業者に貸し付け、民間事業者が施設整備と維持管理・運営を実施する方式。
- ・市は、民間事業者から地代を得るとともに、民間事業者が所有する施設の一部を賃借する。

### PFI方式

- ・民間事業者が資金調達を行い、公共施設等の設計、施工、維持管理・運営を実施する方式。
- ・市は、民間事業者にサービス対価を支払う。

### DBO方式

- ・市が資金調達を行い、設計、施工、維持管理・運営を民間事業者に性能発注・一括発注し、施設整備と維持管理・運営を実施する方式。
- ・市は、建設整備費及び維持管理・運営費を民間事業者を支払う。