

## 様式第 4 [ 基本計画標準様式 ]

基本計画の名称：第 2 期川越市中心市街地活性化基本計画

作成主体：川越市

計画期間：平成 27 年 4 月～平成 32 年 3 月まで(5 年)

### 1 . 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

#### [ 1 ] 川越市のあゆみ

##### (1) 川越市の概要

川越市は、埼玉県の南西部に位置し、面積 109.16 k m<sup>2</sup>、全体に平坦で、おおまかに北東部の水田地帯、中央部の市街地、南西部の畑作地帯に分けられる。

現在(平成 26 年 4 月 1 日)の人口は約 34 万 8 千人であり、都心から約 30 k m、電車で約 30 分の距離に位置し、ベッドタウン的要素を多く持っていながら、商品作物を生産する都市近郊農業、交通の利便性を生かした流通業、伝統に培われた商工業、豊かな歴史と文化を資源とする観光など充実した都市機能を有している。

また、江戸文化の歴史を今に残す希少な城下町と言われており、様々な面で密接に関係していた江戸の影響を受けたことから「小江戸」とも呼ばれている。

##### (2) 川越の歴史

長禄元年(1457 年) 上杉持朝の命により家臣の太田道真、道灌が川越城を築城した。その後、江戸時代を通じて、江戸城北辺の守りの要衝として、また多くの街道からの豊富な物資の集散地として重要な位置を占めていたため、江戸幕府は有力な大名を配置した。

その一人、松平伊豆守信綱は寛永 15 年(1638 年)の川越大火の後、城主となって城下町の整備を行い、十ヶ町四門前という町割を行い、現在も旧市街地の道路網などにはその形態を留めている。また、新河岸川を利用した舟運を起し、大消費地である江戸へ物資を運び、それらによる経済効果は大きく、商人のまちとして発達した。

明治時代になると、穀物の集散や箆笥や織物の特産品により、埼玉県内一の商業都市として発展した。

明治 26 年(1893 年)に川越の総戸数の 3 分の 1 以上を焼失する大火に見舞われた。その中で焼け残ったのが蔵造りの商家で、当時の商人たちは、豊かな経済力をもって次々に蔵造りの商家を建設し、その蔵造りの町並みが今も残っている。それは、この地域の住民たちが、この歴史的建造物を活用しながらこの地域の活性化に取り組んできた結果であり、「蔵の街」川越を代表する地域として、多くの観



重要伝統的建造物群保存地区に選定されている蔵造りの町並み

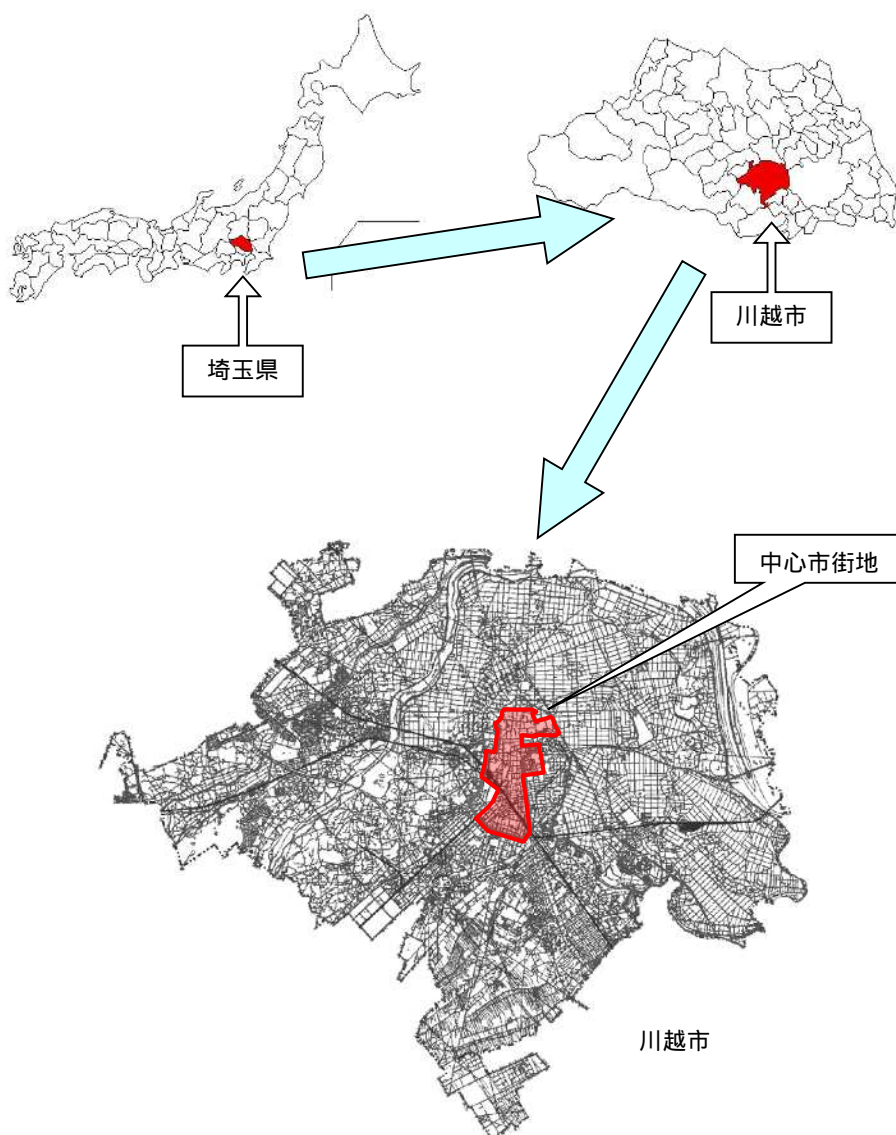
光客でにぎわいを見せている。

大正 11 年（1922 年）には、県内初の市制を施行し、昭和 30 年に隣接する 9 ケ村と合併し、現在の川越市の市域となっている。

川越市は、埼玉県南西部地域の中心都市として発展し、近年では首都圏に位置する「歴史と文化の町」として脚光を浴び、古さと新しさが共生する魅力あるまちになってきている。

また、平成 11 年第 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るとともに、平成 15 年には、県内初の中核市に指定された。

平成 19 年 3 月には、天皇・皇后両陛下が、国賓として来日されたスウェーデン国国王、王妃両陛下をご案内されるため、本市に来訪されたことや、マスメディアによる川越の紹介をはじめ、平成 21 年 3 月から放送の NHK 朝の連続テレビ小説「つばさ」を筆頭に、様々なドラマ、アニメの舞台となっている。また、2020 年東京オリンピック競技大会のゴルフ競技が市内で開催予定となっていることなどを受け、観光客にとっては「また訪ねたい街・川越」、住民にとっては「住んでよかったと思えるまち川越」と、魅力あふれるまちを目指した取組を進めている。



### (3) まちづくりの変遷

川越の歴史的景観を代表する重厚な蔵造りの町並みを有する「一番街」は、川越駅から北へ約2kmの所に位置している。

昭和30年代後半から、商業の中心が川越駅、本川越駅周辺に移動したことから、蔵造りの商家の取壊しが始まった。昭和40年代後半になると、蔵造りの保存や伝統的な町並みを見直す傾向が強まり、学識者によって蔵造りの保存が提言され、川越青年会議所の活動、日本建築学会の提案コンペなどを通じて、その機運は一定の高まりを見せてきた。

そのような中で、市の文化財保護担当部門において、昭和50年度にいち早く「伝統的建造物群保存地区保存対策調査」を実施したが、この時点では地域住民に指定の理解が得られなかった。

昭和50年代に入ると、一番街の近隣に高層マンションの建設計画が起こり、地域住民が反対したにもかかわらず2棟が建設された。これにより、住民側も町並み環境の危機感と商業地としての衰退感を同時に味わうこととなった。

これに対して、市は昭和55年度、56年度に商業担当部門からの「北部商店街振興策」と、都市計画担当部門からの「町並みデザインコード調査」を行い、建築計画などを通して、随時、個別指導を行うようになる。

また、昭和56年には、蔵造りの商家16件を市の文化財として指定した。

昭和58年に設立された市民団体「川越蔵の会」は、それまでの文化財優先の町並み保存に対して、「商業活性化による景観保全」をスローガンに掲げ、「自己の商業力なくして歴史的建築物の維持はあり得ない。現代の店舗展開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」という実践的なテーマを打ち出し、「なぜ人が来ないのか、ものが売れないのか」という課題検討から現在の町並み整備はスタートした。

このテーマを検討している最中、中小企業庁により「コミュニティマート構想」が打ち出された。川越一番街商業協同組合でもこれにエントリーすることになり、「川越一番街活性化モデル事業調査」が実施された。ここから商店街がまちづくりの実践者となっていくこととなる。昭和62年4月には、「川越一番街町づくり規範に関する協定書」を締結し、この協定書により「町並み委員会」を組織した。この委員会は、商店街の組織だが、関係自治会、研究者・専門家、行政により構成されている。

また、町並みの個店改装に伴うルールとして、昭和63年に「町づくり規範」を策定し、町並み委員会の助言指導により、個店の改装を行ってきた。

この「町づくり規範」は、67の項目で構成されており、都市の形成から中庭空間を入れた配置計画、住・商環境の提案、町並み形成のデザイン要素など、都市計画・建築計画に関する広範なパターンが示されており、先進的なルールとして評価されている。

そのような中で、行政では、昭和60年度から「歴史的地区環境整備街路事業（歴みち事業）」を実施し、平成元年度から整備がなされ、現在まで7路線が整備された。

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4月に、一番街周辺地区を「伝統的建造物群保存地区」として都市計画決定し、12月には、文部大臣（当時）より「重要伝統的建造物群保存地区」に選定された。

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、「小江戸川越」として、観光客が多数訪れ、活気ある町並みへと変化した。

一方、一番街に近接する地域に「大正浪漫夢通り」がある。ここは、かつて川越の中心として栄え、銀座通りと呼ばれていた地域であり、また、昭和30年代に造られた川越唯一のアーケード街であった。蔵造りの建物や町家造りの建物のほか、近代洋風建築や洋風の外観をした店舗など多様な歴史的建造物が多く存在している。この地域についても、商店街が衰退していたことから、商店主、学識経験者、建築家、都市計画や商業に関する専門家、行政で組織する「大正浪漫委員会」を組織し、ワークショップを通じてアーケード撤去を決定し、併せて平成6年に「まちづくり規範」を制定した。平成12年度の電線類地中化の後、「歴史的地区環境整備街路事業（歴みち事業）」により石畳の道となり、それに合わせた個店の整備等を進めている。

また、川越駅から北へ延びる新富町、サンロードの二つの商店街が現在の川越の中心の商店街となっているが、この地域のまちづくりは、新富町の「まちづくり協議会」を組織することから始まった。自治会、商店街、事業所からなるこの組織により、昭和63年に「新富町まちづくり協定」が締結された。この協定には、約6mの道路幅に対し、一定の空間的余裕を確保することや建物自体にデザインの洗練度を求めること等が盛り込まれている。また、平成3年にはサンロード側も同様の協定が締結された。さらに、平成7年度にはモール化計画として電線類地中化等の検討が始まった。その結果、平成9年度にサンロード側から開始されたモール整備は、平成11年度に完成し、愛称クレアモールとなった。

本川越駅と蔵造りの町並みを結ぶ、都市計画道路中央通り線周辺では、「沿道街区土地区画整理事業」と「街路事業」を連携して行う事により、街並みが更新されることから、中央通りらしい町並みを形成するため、平成19年に地元商店主や住民からなる「中央通りまちづくり委員会」が組織され、住民自ら守る自主ルールと道路整備への提案に関する検討を行っている。また、平成20年には、検討区域の権利者との意見交換を経て、「中央通りまちづくりルール」を策定、都市景観形成地域に指定することで、今後のまちづくりを進めている。

また、都市計画道路中央通り線では、「中央通り沿道街区土地区画整理事業」の区域に隣接する地域において、「中央通り「昭和の街」を楽しく賑やかなまちにする会」が平成26年に組織された。これは、地元住民、商店主、商店会からなる組織で、この地域の北側及び南側の都市計画道路の整備が進む中、今後のまちづくりについて検討を始めている。

## [ 2 ] 中心市街地活性化に向けたこれまでの取組

### (1) 第1期計画の概要

- ・計画期間：平成21年6月から平成27年3月まで（5年10月）
- ・区域面積：265ha
- ・基本コンセプト  
「川越らしさを未来につなぐまちづくり」
- ・基本の方針  
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
- ・数値目標の実績

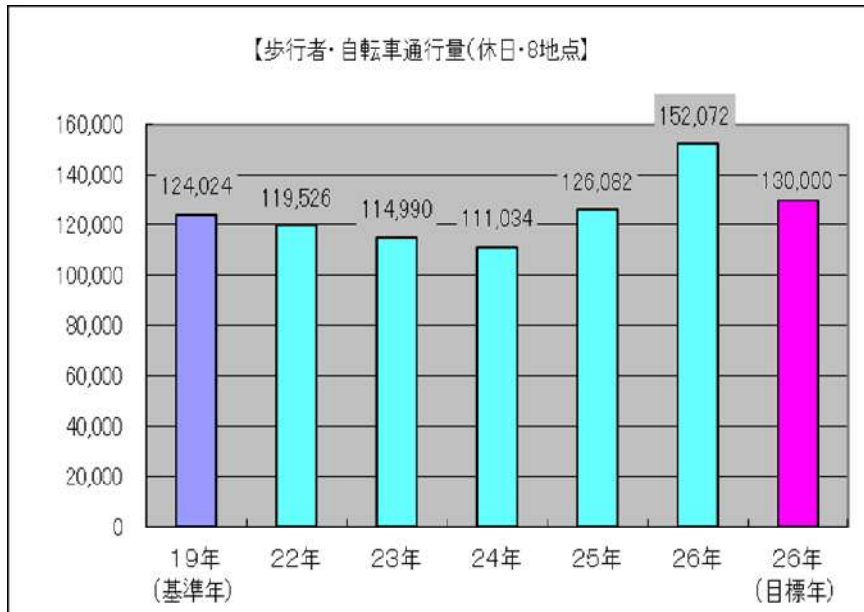
目標	目標指標	基準値	目標値	最新値
回遊性の向上	歩行者・自転車通行量 (休日)(人)	124,024 (H19)	130,000 (H26)	152,072 (H26)
	歩行者・自転車通行量 (平日)(人)	70,420 (H19)	81,000 (H26)	83,920 (H26)
	滞在時間半日以上 の観光客割合(%)	51.6 (H17)	61.6 (H26)	55.4 (H25)
商業・サービス業の 充実	卸売・小売業、飲食業、 サービス業の事業所数 (事業所)	2,268 (H18)	2,310 (H26)	2,169 (H24)

(2) 第1期計画の数値目標の達成状況

目標1「回遊性の向上」

目標指標1

・歩行者・自転車通行量(休日)(人)



年	人
H19	124,024 (基準年)
H20	-
H21	-
H22	119,526
H23	114,990
H24	111,034
H25	126,082
H26	152,072
H26	130,000 (目標値)

調査日：平成19年6月17日(日)晴れ  
 平成22年6月6日(日)晴れ  
 平成23年6月5日(日)晴れ  
 平成24年6月3日(日)小雨後晴れ  
 平成25年6月2日(日)曇り時々晴れ  
 平成26年5月25日(日)晴れ

調査時間：午前10時から午後7時

調査対象：中学生以上の歩行者及び自転車(50CCバイクを含む)

調査方法：調査地点の両方向の通行量について、毎時00分～15分及び30分～45分の各15分間の通行量を計測した数値を2倍し、1時間当たりの通行量を推計

調査主体：川越市産業振興課

「地域創造支援事業(鏡山酒造跡地)」や「郊外型駐車場整備事業」等の施設整備に加え、「川越まちなかコミュニティサイクル事業」の本格実施や「小江戸川越みどころ90観光コース」を策定したほか、「産業観光館管理運営事業(鏡山酒造跡地)」等により、休日のイベントが増加したことで、観光客や周辺住民のまちなかの回遊性が向上し、通行量の増加に繋がったと考えられる。



## 目標指標 2

・歩行者・自転車通行量(平日)(人)



年	人
H19	70,420 (基準年)
H20	-
H21	-
H22	84,584
H23	84,380
H24	89,452
H25	92,932
H26	83,920
H26	81,000 (目標値)

調査日：平成 19 年 6 月 14 日 (木) 曇りのち雨

平成 22 年 6 月 10 日 (木) 晴れのち曇り一時雨

平成 23 年 6 月 9 日 (木) 晴れのち曇り

平成 24 年 6 月 7 日 (木) 晴れ

平成 25 年 6 月 6 日 (木) 曇り

平成 26 年 5 月 29 日 (木) 晴れ後曇り雨

調査時間：午前 10 時から午後 7 時

調査対象：中学生以上の歩行者及び自転車 (50CC バイクを含む)

調査方法：調査地点の両方向の通行量について、毎時 00 分～15 分及び 30 分～45 分の各 15 分間の通行量を計測した数値を 2 倍し、1 時間当たりの通行量を推計

調査主体：川越市産業振興課

「地域創造支援事業(鏡山酒造跡地)」や「郊外型駐車場整備事業」等の施設整備に加え、「川越まちなかコミュニティサイクル事業」の本格実施や「小江戸川越みどころ 90 観光コース」を策定したほか、「産業観光館管理運営事業(鏡山酒造跡地)」等により、観光客のほか、周辺住民のまちなかの回遊性が向上したことで、恒常的な通行量の増加に繋がったと考えられる。

### 目標指標 3

・滞在時間半日以上の観光客割合（％）



年	人
H17	51.6 (基準年)
H20	-
H21	53.4
H22	48.5
H23	55.1
H24	55.9
H25	55.4
H26	
H26	61.6 (目標値)

調査期間：1年間

調査対象：観光客

調査方法：主要観光地点4ヶ所において、各地点を訪れる観光客に対し、聞き取りによるアンケート調査を実施

調査主体：川越市観光課

「地域創造支援事業（鏡山酒造跡地）」や「郊外型駐車場整備事業」等の施設整備に加え、「川越まちなかコミュニティサイクル事業」の本格実施や「小江戸川越みどころ90観光コース」を策定したほか、「産業観光館管理運営事業（鏡山酒造跡地）」をはじめ、各種のイベントを開催したことで、観光客のまちなかの回遊性が向上し、滞在時間半日以上の観光客割合は、計画策定時を上回ったものの、目標の達成には至らなかった。

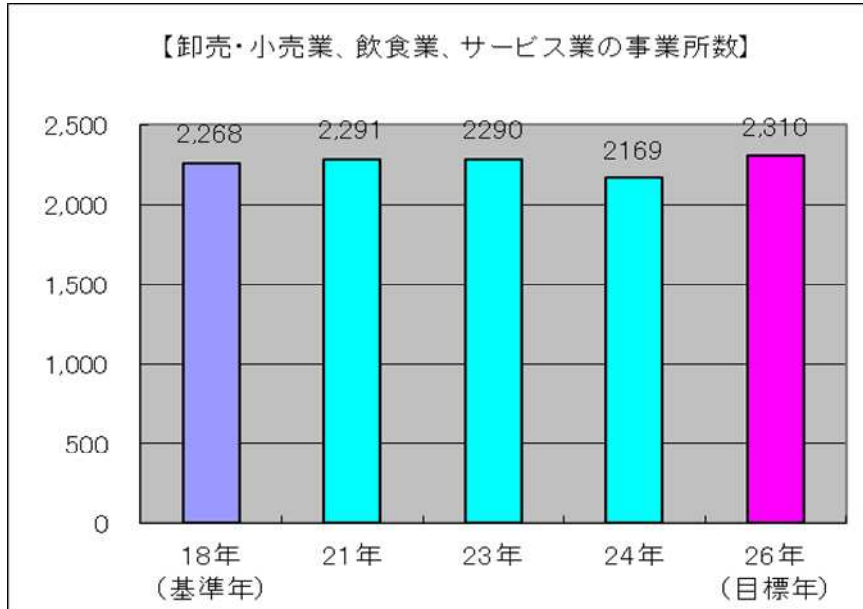
要因として、観光バスを使った、立寄型の観光ツアーを利用する観光客が増加していることが挙げられる。入込観光客数は増加傾向にある中で、長時間の滞在をしている観光客はあまり増えていないことが伺える。



## 目標2「商業・サービス業の充実」

### 目標指標1

・卸売・小売業、飲食業、サービス業の事業所数（事業所）



年	事業所
H18	2,268 (基準年)
H20	-
H21	2,291
H22	-
H23	2,290
H24	2,169
H26	2,310 (目標値)

調査方法：平成18年は「事業所・企業統計調査」(総務省統計局)

平成21年、24年は「経済センサス」(総務省統計局)

平成23年は市の独自調査による推計(川越市中心市街地活性化推進室)

業種分類について、調査ごとに区分が異なる場合がある。

計画に掲げていた「空き店舗対策事業」の効果が計画策定時の見込みを下回ったほか、西部地域振興ふれあい拠点(ウェスタ川越)の整備効果が計画期間内に発揮できなかったことから、目標を達成できなかった。

ただし、西部地域振興ふれあい拠点(ウェスタ川越)については、平成27年3月に整備完了したことから、第1期計画完了時点では事業所数が増加している。

### (3) 第1期計画の効果と課題

第1期計画では、平成26年度を目標年度とし、83事業に取組み、13事業が完了、ソフト事業など37事業が実施中、33事業が未完了、そのうち8事業が未着手となっている。

第1期計画で掲げた目標指標のうち、「歩行者・自転車通行量(休日)」及び「歩行者・自転車通行量(平日)」は目標を達成している。要因としては、川越市産業観光館(小江戸蔵里)や仲町観光案内所の利用増、川越城本丸御殿や川越城中ノ門堀跡といった観光資源の整備、鉄道5社による相互直通運転の開始等による交通利便性の向上やテレビ、雑誌等のメディア露出の増加等により誘客効果が向上したことが挙げられる。

一方で、全体としては通行量が増加しているが、通行量は北部地域、南部地域に集中しており、結節地域においてはあまり人の流れがない状況となっている。

また、「滞在時間半日以上観光客割合」については、計画策定時を上回ったものの目標達成に至らなかった。計画策定時を上回った要因としては、観光資源の整備やライトアップ、まちバル、宵の市といった夕方から夜にかけてのイベントの取組等が挙げられるほか、コミュニティサイクルの実施や観光コースの策定等により、市内の回遊性が向上したことが挙げられる。一方で、川越城富士見櫓跡や旧川越織物市場といった施設の整備が実施できていないこと、バスツアー等の場合は立寄型観光が多いこと、夕方から夜にかけてのイベントが昼間の誘客にうまくつながっていないこと等により、実施効果が地域的にも時間的にも限定的になっていると思われる。

基本的方針の「歩いて回遊したいまちづくり」に関しては、全体としては効果が上がっているが、北部地域と南部地域の結節地域の活性化が不十分であり、回遊性を阻害していることが考えられる。

また、「卸売・小売業、飲食業、サービス業の事業所数」は、計画期間内での目標達成に至らなかった。要因としては、西部地域振興ふれあい拠点(ウェスタ川越)の整備完了が平成27年3月であったこと、また、チャレンジショップ等の空き地空き店舗対策の取組が平成25年度から開始されたことで、事業期間が短く、事業効果が数値に反映されなかったことが挙げられる。

ただし、西部地域振興ふれあい拠点(ウェスタ川越)については、平成27年3月に整備完了したことから、第1期計画完了時点では事業所数が増加している。

また、北部地域や南部地域と比べて、結節地域においては空き店舗が散見される状況が続いている。

基本的方針の「活力とにぎわいのあるまちづくり」に関しては、この結節地域においては十分な事業効果が発揮されておらず、いかに有効な施策を講じるかが、今後の課題である。

### (4) 第2期計画の必要性

第1期計画では、「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」ともに効果があったと言えるが、結節地域等、局所的には効果があまり発揮されてい

い地域があり、中心市街地全体として活性化が図られているとは言い難い。第 1 期計画の取組の効果があつた部分は継続するとともに、課題克服に向けて取組むべく、第 2 期計画を策定する。

第 1 期計画では、行政を中心とした大規模な施設整備、民間事業者を中心としたイベント実施等による観光誘客により、回遊性、にぎわいの創出を目指したが、第 2 期計画では、官民がこれまで以上に連携して施設の整備活用、イベントの開催を実施していくことで、さらなる中心市街地の活性化を促すこととする。

また、第 1 期計画の効果があまり発揮されていない結節地域等について、第 2 期計画では特に活性化を促すことで、中心市街地全体の活性化に繋げていくこととする。