

## (4)土地利用の方針

川越駅西口周辺地区の土地利用については、前述の「都市整備の目標」の実現のため、用途地域、立地特性、道路ネットワーク等を踏まえた上で、以下の4つのエリアを基本的な考え方として、計画的な土地利用誘導を図ります。

なお、土地利用のベースとなる幹線道路網は現在の都市計画道路網を基本とします。

### 広域業務エリア

広域業務エリアは、(都)川越駅南大塚線沿道及び鉄道と(都)中央通り線に囲まれた川越駅西口駅前直近のエリアであり、西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)、市有地、県川越地方庁舎敷地を含みます。

広域交通網による周辺都市からのアクセスを生かし、広域業務・行政サービス、それらを支援する商業・サービス施設等の立地集積を誘導し、駅前としてのにぎわいの形成を図ります。また、西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)に加え、市有地及び県川越地方庁舎敷地の利活用、その他広域業務・商業等の諸機能を集積・連携させることにより、県西部地域の中核を担うエリアの形成を図ります。

### 住商共存エリア

住商共存エリアでは、ゆとりある良好な住宅地の形成とともに、商業地としての充実によるにぎわいの創出を図ります。なお、様々な来街者に対応するため、バリアフリー化やポケットパークの併設等に配慮した歩行者空間の形成によって、各施設の回遊性を確保します。

本川越駅・川越市駅間及び日清紡用地周辺の、線路をまたぐ地域については、鉄道各社との協働による各種事業を推進することで、駅利用者の利便性・安全性・回遊性の向上を図り、住宅地並びに商業地としての魅力創出を目指します。

また、西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)周辺及び国道16号沿いの地域については、隣接する広域業務エリア及び沿道商業サービスエリアと連携した商業系施設の集積を図るとともに、安全かつ住宅地としての魅力を形成します。

### 都市型住宅エリア

既存の住宅系市街地については、補助幹線道路整備を契機とした建替えや低未利用地の土地利用転換を誘導し、計画的な都市型住宅の立地やオープンスペースの確保等により、防災性の高い、ゆとりある住環境の形成を図ります。

### 沿道商業・サービスエリア

国道16号沿道等においては、良好な沿道景観の形成を図りつつ、沿道立地型の商業・サービス施設の立地促進を図ります。

〔土地利用の方針図〕

