
2章 土地利用方針の検討

前項で整理した課題や既往調査で実施したアンケート結果、企業ヒアリングを踏まえ、中心市街地にふさわしいまちづくりを推進するための土地利用方針について検討を行う。

1. 土地利用

1) 住宅地

- 駅前広場及び駅通りの整備による移転に伴って必要となる居住施設用の代替地については、最も優先すべき新規の土地利用であり、南小跡地の一部北側を活用する。
なお、当該地の活用は、あくまでも対象権利者から希望があり、移転に伴う諸条件が整う場合となる。
- 既存の住宅地については、当面、現状の土地利用を維持するが、地区内の都市基盤整備の進捗により土地利用の更新が見込まれることから、今後、必要に応じ、建物の用途や形態といった土地利用の方向性や細部を再検討する。

2) 商業地

- 駅前広場周辺や駅通り沿道については、景観に配慮した、統一的な街並みを持つ商業地の再形成を目指す。
- 既存の商業地については、現状の土地利用を維持するが、交通環境の変化が見込まれることから、今後、必要に応じ、建物用途や形態といった土地利用の方向性や細部を再検討する。
- 南小跡地の東側に隣接する街区は、当面、既存の住宅地として維持するが、将来的に駅通りや中山道と連続して形成される「中心市街地としてふさわしい沿道商業地や住宅地の供給」を目指すなど、関係権利者の意向も踏まえながら、将来の土地利用を継続的に検討していく。

3) 南小跡地利活用

- 市民アンケートや企業ヒアリング、各種行政計画や現在進めている事業に伴う土地利用など、地域生活を補完しつつ、賑わいと活力のある都市拠点の一翼を担う「複合的コミュニティエリア」とするが、早期の利活用を図るため、民間活力の導入を意識しながら、まずは周辺の都市基盤整備や景観形成などを進めることで本地区の魅力を高めていくこととする。
- 現段階では市民アンケートや企業ヒアリングから、公園・広場や行政施設、生鮮3品を中心としたスーパーなど地域に根差した商業施設、駅近といった立地条件を生かした集合住宅の導入などのニーズが掲げられているが、駅西口の商業集積施設のリニューアルなどもあり、また、近年は時代ニーズが著しく変化していく状況にある。

このような状況から、現在は前述のような跡地内において「優先すべき」土地利用・整備を進めるものとし、残地の具体的な土地利用策については、現在の市民ニーズ等を軸に周辺のビルドアップが進んだ段階で、あらためて検討するものとする。

- ▶ なお、地区内には、人が集まることのできる公園等が整備されていないため、駅前広場と連続して用地の一部をオープンスペース化し、防災機能を意識した公園等（憩いの広場）を整備する。

2. 道路・交通

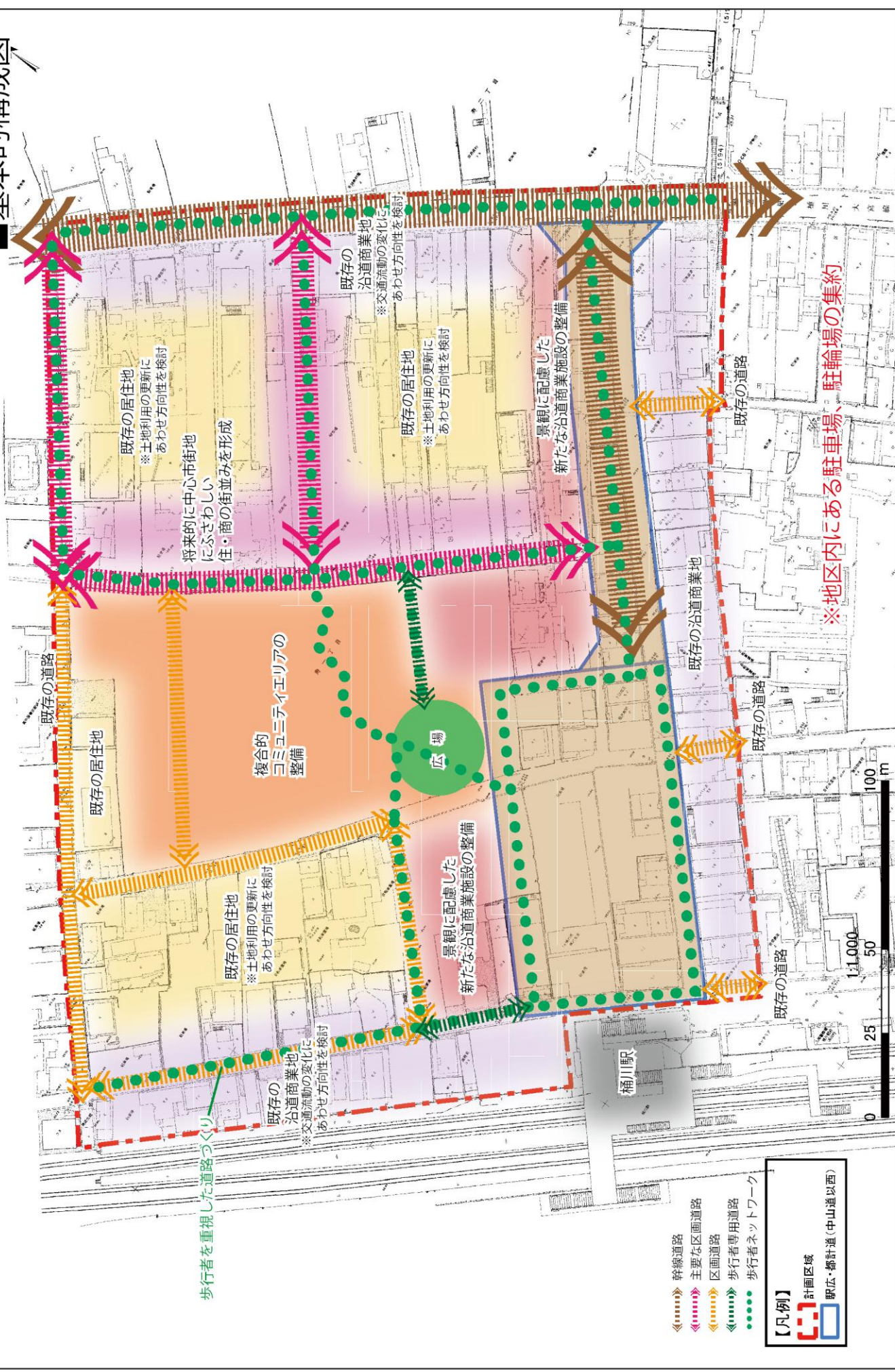
1) 交通ネットワークの基本的な考え方

- ▶ 第五次総合振興計画に掲げる「歩いて暮らせるまちづくり」を進めるため、地区内の各道路が担うべき機能を明らかにし、地区を利用している多くの歩行者や自転車などの通行の安全性を高めることを基本的な考え方とする。
- ▶ 特に駅通り及び中山道交差点については、その利便性を高め、送迎車両や通過交通の利用をそこに誘導することで地区内の車両通行を整序する。なお、駅前広場はこれを意識した位置や形状を選択している。
- ▶ 駅通りの南側は、現状では基盤の改善等の計画がないことから、現在の交通ネットワークを継承するが、駅南通りの歩行者等通行量は一番街に次いで多いため、例えば歩道の設置など、将来的には別途、安全対策が必要と考えられる。

2) 交通ネットワークの整備方針

- ▶ 駅前広場、駅通り及び中山道を「幹線道路」として位置付ける。
- ▶ 幹線道路を補完する道路として、南小跡地東側の市道 4061 号線を「主要な区画道路（補助幹線道路）」として位置付ける。
なお、主要な区画道路は南小跡地と幹線道路を結び、相互を補完することで地区内への自動車流動を抑えるものであることから、中山道への出入りを可能とする道路整備と併せて位置づける。
- ▶ 一番街は、駅前広場及び駅通りの整備により自動車交通量の負荷が軽減されるものと予測されるため、「歩行者を重視した道路」への改善を検討する。
- ▶ 時間帯により、地区外からの流入出があるが、まずは桶川駅、中山道、南小跡地を結ぶ、地区内の回遊性のある歩行者ネットワークを構築する。
- ▶ その他の道路については、現道利用を基本しながら、整備の進捗などに伴って進む周辺土地利用の更新にあわせ、必要に応じて新たな道路整備を検討する。

基本的構成図



将来的に中心市街地にふさわしい住・商の街並みを形成

既存の居住地
※土地利用の更新にあわせ方向性を検討

既存の居住地
※土地利用の更新にあわせ方向性を検討

既存の沿道商業地
※交通流動の変化にあわせ方向性を検討

景観に配慮した新たな沿道商業施設の整備

複合的コミュニケーションエリアの整備

景観に配慮した新たな沿道商業施設の整備

既存の居住地
※土地利用の更新にあわせ方向性を検討

既存の沿道商業地
※交通流動の変化にあわせ方向性を検討

※地区内にある駐車場、駐輪場の集約

歩行者を重視した道路づくり

- 幹線道路
- 主要な区画道路
- 区画道路
- 歩行者専用道路
- 歩行者ネットワーク

【凡例】

- 計画区域
- 駅広・都計道(中山道以西)