



# 中心市街地の街づくり 《銀座地区》

優良建築物等整備事業



所沢市

# ■ 所沢市中心市街地街並み整備計画

— 魅力と風格ある街並みづくりに向けて —

この計画は、安全で快適な居住空間の保全とともに賑わいと活力に満ちた中心市街地の街並みを再生するために、地元住民から提案された意見を踏まえ、平成7年3月に策定されました。

(平成12年2月一部改正)



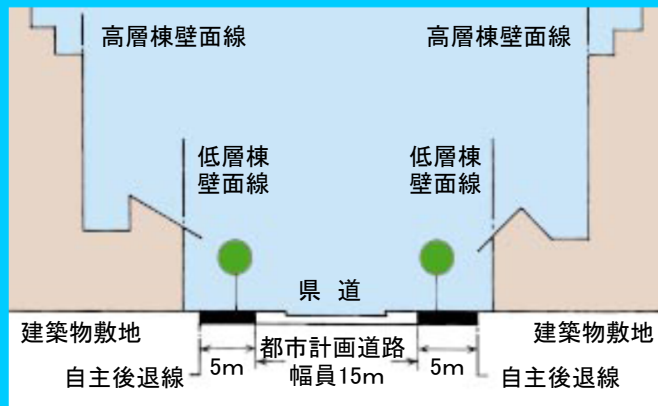
## 基本的な考え方

新たな街づくりに向けて、そのよりどころとなる「規範」と「指針」を設け、官民共同で街づくりを進めることを基本的な考え方としています。

## ◎ 規範

街づくりの骨格となる3つの柱

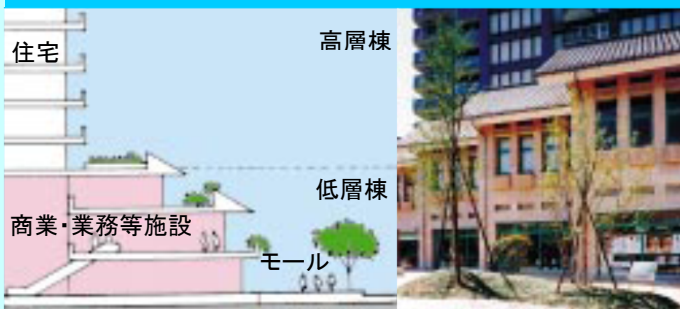
### 1 県道沿いの自主後退による歩行空間と広場の創出 ～県道沿いのセミモール化の推進～



### 2 東川に沿った水と緑のプロムナードの創出 ～東川沿いをふるりの川として再生～



### 3 賑わいと活気ある街並みの創出 ～商業・業務・文化等新たな生活都心の形成～



## ○ 指針

規範に基づいた街づくりのための具体的な方策で、建築物を建て替えたり、共同で再開発を進める場合等の街づくりのガイドラインです。

### 1 街並み全体についての指針

- 県道及び側道沿いでは、建築物の位置を後退させ安全で快適な広場や歩行者・自転車の道を生み出す。
- 歴史的な建築物や遺構等を大切にし、街づくりに積極的に活用する。
- 沿道では低層の街並み建築物を連続させ、高い建築物はその背後に設ける。
- 美しい街並みやスカイラインを持った街づくりを行う。
- 水や緑、花など自然や風土を大切に街づくりを行う。

### 2 各街区についての指針

- 大規模な再開発では、高層建築物は道路に直接面せず、街並み建築物（低層棟）の背後に配置する。
- 高層建築物は間隔を空けて配置する。
- 高層建築物では上部の形状に注意し、最上階に行くほど細くする。
- 県道沿いに建つ建築物の低層部には、商業・業務・文化・教育などの施設を設け、街の活力を生み出す。
- 街並み建築物は、勾配屋根とし、庇を出し、瓦等に調和する素材で造り、美しい街並みを生み出す。

### 3 街並み演出の指針

- 街全体の色彩は暖色系を基本とし、街の印象を作り出す。
- テラスや窓辺等に植木や花を配置したり、屋上・壁面の緑化を図り、エコシティづくりを推進する。
- 広告や看板の乱立を防ぎ、設置場所や大きさに配慮する。
- 建築物や広場にはアートを取り入れ、楽しく明るい街づくりを行う。
- 建築物に設ける機械・配管・ダクト等は外部に露出させず、囲いなどで修景する。

### 4 県道沿いのモール化の指針

- 5mの後退部分に建築物を設けたり、車を止めたりせず、市民のための広場や歩道として利用する。
- 身体障害者に配慮したモール造りを行う。
- 5mの後退部分は県道と合わせ同一のデザインとする。
- モールにはケヤキで高木植栽を行う。
- モールには街路灯を設置する。
- モールには移動可能なプランターを配置する。
- モールでは将来に向け電柱・電話線等の地中化を推進する。



## ■ 優良建築物等整備事業

市街地環境の向上と良質な市街地住宅の確保を推進する民間の建築活動に対して、国や地方自治体が必要な助成を行う制度

### ○目的

- ・優良な建築物の建築と一体的な空地等周辺整備による市街地環境の改善
- ・良質な市街地住宅の供給促進



### ○基礎要件 「優良再開発型(共同化タイプ)」

1. 施行区域の面積（隣接道路の中心線で囲まれた面積）が原則として、1,000㎡以上であること。
2. 2人以上の地権者（一の権利を共有する者は1人とみなし、土地または借地権の信託の受託者を除くもの）が敷地の共同利用と併せて行うこと。
3. 2人の地権者による共同化の場合は、敷地内に200㎡未満または不整形な敷地があること。
4. 敷地内に一定規模以上の空地を確保すること。
5. 地階を除く階数が3階以上のものであること。
6. 整備される建築物は、耐火建築物または準耐火建築物であること。

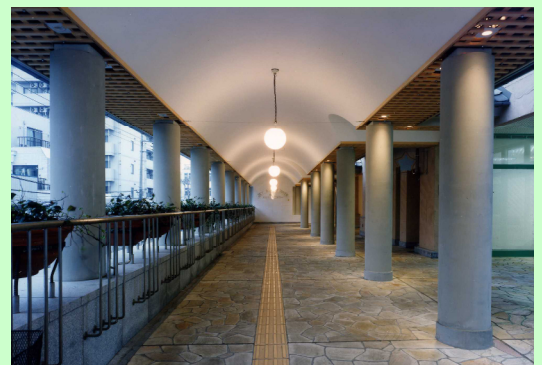
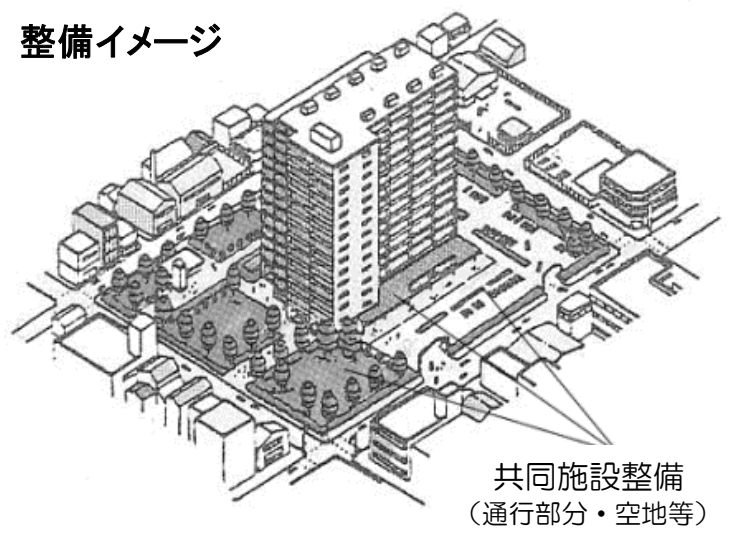
### ○補助制度

事業費のうち、次の費用が補助の対象となります。

- ・調査設計計画（事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費）
- ・土地整備（既存建築物除却費、整地費）
- ・共同施設整備（空地等整備費、共用通行部分整備費等）

\* 補助金は補助対象金額の3分の2が、国・地方自治体より予算の範囲内で施行者に交付されます。

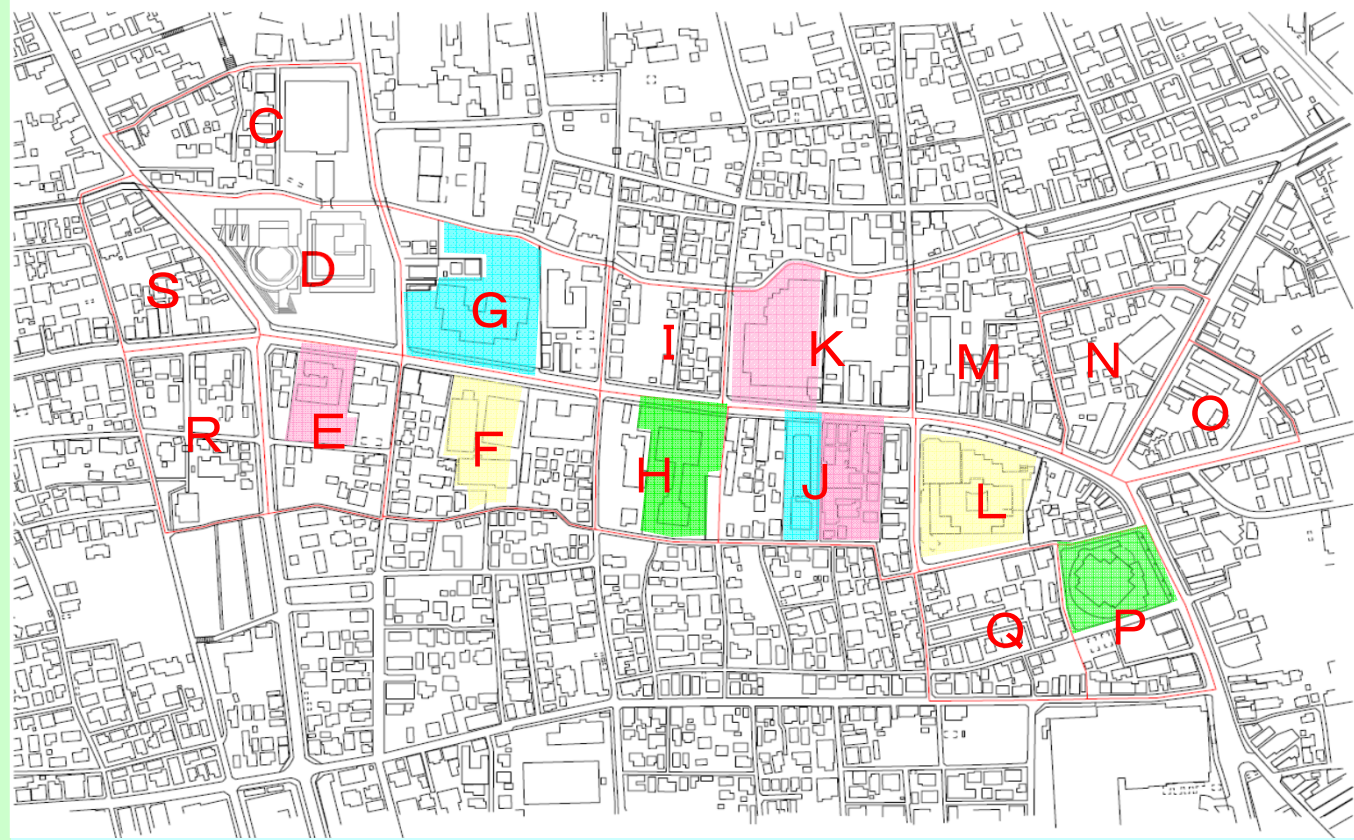
### 整備イメージ





## 所沢市優良建築物等整備事業地区【銀座地区】

銀座地区では、銀座通りの沿道を17の街区に分け、往時の銀座通り商店街を中心とした街並みと調和するよう街区のまとまりを基本に、「都市再開発の方針」や「中心市街地街並み整備計画」に沿って、優良建築物等整備事業などを活用した街づくりを進めています。



### ■ 所沢都市計画(所沢市)都市再開発の方針 平成18年3月7日都市計画決定告示

【概要】	
地区名	・銀座地区
面積	・約16.1ha
用途・密度に関する基本的方針と土地利用計画の概要	・土地の高度利用を目指し、公益施設、商業・業務施設、都市型住宅及び防災機能施設等の整備を図る。
建築物の更新の方針	・防災性の向上を図るため、既存の商業・業務施設及び建築物の共同化・不燃化を促進する。
都市施設及び地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路、生活道路の整備を図る。</li> <li>・建築物の壁面後退を誘導し、都市計画道路沿いセミモール計画並びに東川沿いプロムナード計画等歩行者空間の整備を図る。</li> <li>・優良建築物等整備事業等を適用した共同化事業を推進する。</li> <li>・公開空地の活用により、広場等の整備を図る。</li> <li>・東川の溢水対策として河川調節池の整備を図る。</li> </ul>
その他	・所沢元町北地区第一種市街地再開発事業を含む。(1.1ha)

### フォーラスタワー所沢

**G街区**  
 事業年度  
 平成9年度～平成12年度  
 階数  
 地上31階、地下2階  
 建物用途  
 共同住宅 340戸  
 店舗・事務所 8戸



### クレアシティ所沢

**E街区**  
 事業年度  
 平成14年度～平成16年度  
 階数  
 地上19階  
 建物用途  
 共同住宅 92戸  
 店舗・事務所 2戸



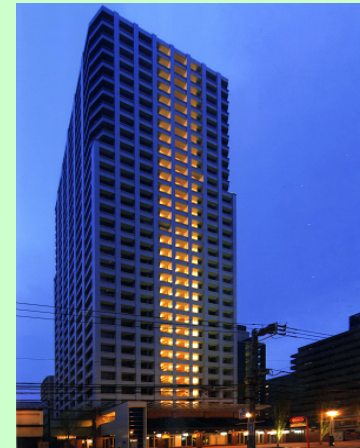
### コスモガーデンズ所沢

**F街区**  
 事業年度  
 平成16年度～平成17年度  
 階数  
 地上15階、地下1階  
 建物用途  
 共同住宅 123戸  
 店舗・事務所 1戸



### グレースシアタワーズ所沢

**H街区**  
 事業年度  
 平成16年度～平成18年度  
 階数  
 北棟 地上31階、地下1階  
 南棟 地上13階、地下1階  
 建物用途  
 共同住宅 211戸  
 店舗・事務所 6戸



### コスモフォーラム所沢

**J街区**  
 事業年度  
 平成15年度～平成17年度  
 階数  
 地上14階  
 建物用途  
 共同住宅 77戸



### コンセールタワー所沢

**K街区**  
 事業年度  
 平成3年度～平成6年度  
 階数  
 地上25階、地下2階  
 建物用途  
 共同住宅 237戸  
 店舗・事務所 13戸  
 公益施設「ふらっと」



### 所沢スカイライズタワー

**L街区**  
 事業年度  
 平成4年度～平成8年度  
 階数  
 地上31階、地下2階  
 建物用途  
 共同住宅 292戸  
 店舗・事務所 17戸



### グラススタワー所沢

**P街区**  
 事業年度  
 平成7年度～平成10年度  
 階数  
 地上27階、地下2階  
 建物用途  
 共同住宅 182戸  
 店舗・事務所 16戸



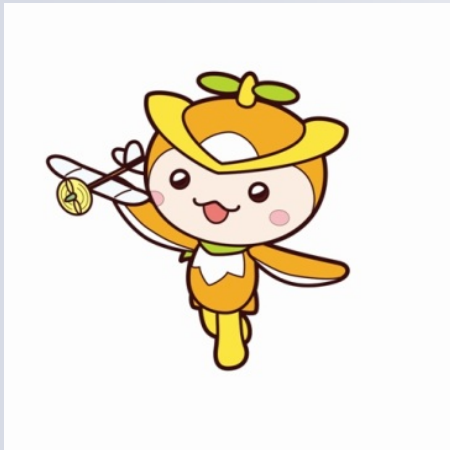
### プリリアタワー所沢ロジュマン

**J街区**  
 事業年度  
 平成19年度～平成21年度  
 階数  
 地上25階、地下1階  
 建物用途  
 共同住宅 167戸  
 店舗・事務所 3戸



## 事業経過一覧

- |            |                |             |
|------------|----------------|-------------|
| ■ 平成 7年3月  | コンセールタワー所沢     | 寿町地区(K街区)   |
| ■ 平成 9年3月  | 所沢スカイライズタワー    | 御幸町地区(L街区)  |
| ■ 平成11年3月  | グラススタワー所沢      | 東町地区(P街区)   |
| ■ 平成12年11月 | フォーラストタワー所沢    | 元町東地区(G街区)  |
| ■ 平成16年8月  | クリアシティ所沢       | 元町地区(E街区)   |
| ■ 平成17年6月  | コスモフォーラム所沢     | 寿町南地区(J街区)  |
| ■ 平成18年2月  | コスモガーデンズ所沢     | 元町仲町地区(F街区) |
| ■ 平成18年4月  | グレースシアタワーズ所沢   | 寿町西地区(H街区)  |
| ■ 平成22年3月  | ブリリアタワー所沢ロジュマン | 寿町南A地区(J街区) |



所沢市イメージマスコット  
**トコロん**

所沢市街づくり計画部市街地整備課  
所沢市並木一丁目1番地の1  
電話 : 04(2998)9208  
E-mail : [a9208@city.tokorozawa.lg.jp](mailto:a9208@city.tokorozawa.lg.jp)

平成28年4月作成