本年６月の都市再開発法50周年記念事業の一環として、地方公共団体の方々よりそれぞれの都市における再開発50年の記録をご寄稿いただいております。

各地における再開発50年の貴重な経験を振り返り、それを関係者の方々と共有することは、人口減少に立ち向かう地域再生・まちづくりとしての今後の再開発事業の推進にも資するものと思われます。

川口市における再開発事業のあゆみ

川口市　都市整備部　都市整備管理課

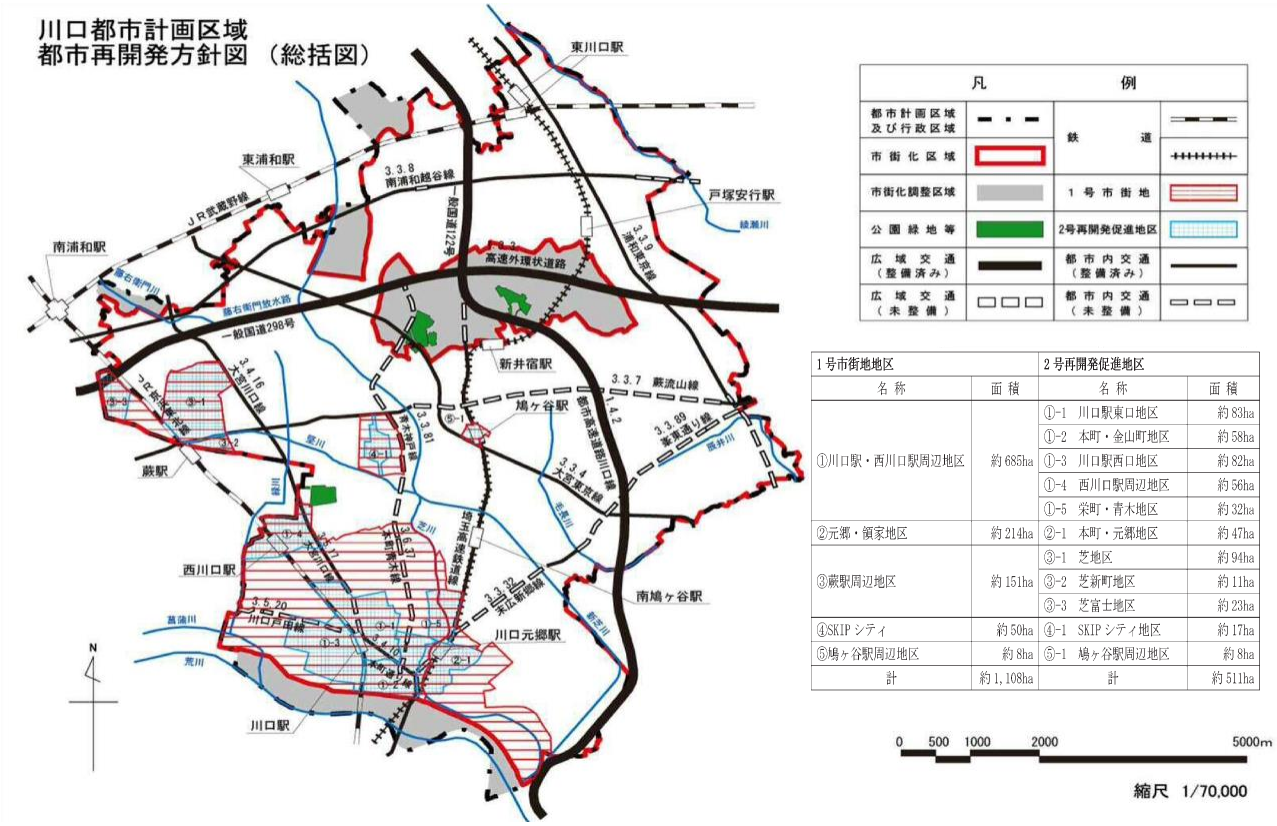
１．はじめに

川口市は、埼玉県の南端に位置し、荒川を隔てて東京都に接しており、江戸時代から鋳物や植木などの産業が発展した後、住宅都市化が進みました。平成23年10月11日には旧鳩ヶ谷市と合併し、平成30年４月には、人口60万人を超える中核市として、新たスタートを切っております。ＪＲ京浜東北線を利用すれば、川口駅－東京駅間を約24分で行くことができる東京に身近なまち「ほぼ東京・川口市」と言う、利便性を活かしながら、固有の伝統ある“ものづくりのまち”として、活力あるまちづくり・人づくりを目指しています。

２．再開発事業の歩み

本市の都市再開発法における基本方針は、昭和63年３月に都市計画決定されました。その後５回に渡り都市計画変更が行われ、近年における社会・経済情勢及び地方分権化の進展に伴う都市計画を取り巻く状況の変化を踏まえ、現行の市総合計画や都市計画基本方針などの上位計画と整合を図り、平成30年６月に見直しを行っているところです。

当方針においては、魅力的でにぎわいのある都市環境の形成、住工商の共存、都市防災性の向上等を目指し、都市機能の一層の充実を図るうえで各種都市計画制度等の総合的な検討を行いながら、市街地再開発事業等の民間活力の積極的な誘導により、土地の合理的かつ健全な高度利用および都市機能の更新を図り、さらに、中心市街地を形成し、市街地の魅力を高めるため、川口駅と川口元郷駅間の都市基盤整備を計画的に推進することにより、商業・業務・福祉・公共公益・文化・住宅施設等の集積による都市機能の強化を図ることとしています。また、市街地環境の改善が必要な地区については、土地区画整理事業等を推進するとともに、都市防災性の向上を図るため、建築物の共同化を図るなど、街並みや景観等の配慮した居住環境の改善に努めることとしております。



1号市街地地区		2号再開発促進地区	
名称	面積	名称	面積
①川口駅・西川口駅周辺地区	約685ha	①-1 川口駅東口地区	約83ha
		①-2 本町・金山町地区	約58ha
		①-3 川口駅西口地区	約82ha
		①-4 西川口駅周辺地区	約56ha
		①-5 栄町・青木地区	約32ha
②元郷・領家地区	約214ha	②-1 本町・元郷地区	約47ha
③蕨駅周辺地区	約151ha	③-1 芝地区	約94ha
		③-2 芝新町地区	約11ha
		③-3 芝富士地区	約23ha
④SKIPシティ	約50ha	④-1 SKIPシティ地区	約17ha
⑤鳩ヶ谷駅周辺地区	約8ha	⑤-1 鳩ヶ谷駅周辺地区	約8ha
計	約1,108ha	計	約511ha

3．ＪＲ川口駅周辺のまちの成り立ち

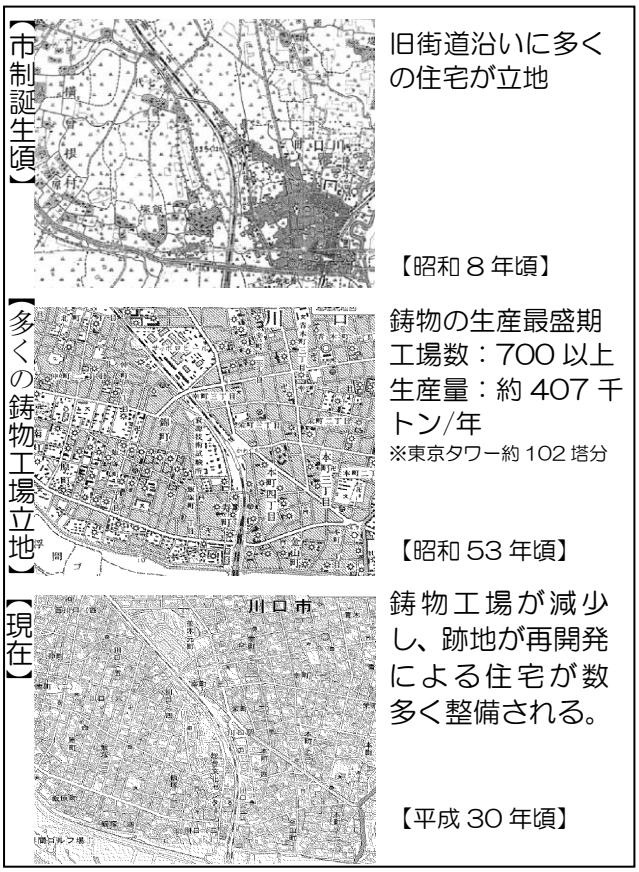
ＪＲ京浜東北線の各駅周辺等に約51haの２号再開発促進地区を指定しており、本市の顔となるＪＲ川口駅周辺においては、市街地再開発事業を主として整備しております。

そのＪＲ川口駅周辺は昭和37年に公開された女優の吉永小百合さん主演「キューポラのある街」の映画にて「鋳物のまち」として全国に知られるようになり、昭和40年前半頃までは、川口駅周辺は鋳物工場が密集している町でした。しかしながら、本市では、高度経済成長を背景とした急激な人口流入が始まり、東京一極集中による人口増加の受け皿としての都市化、ベッドタウン化が急速に進み、川口駅東口周辺は商・工・住が混在、密集する街が形成されていきました。東京に隣接するという地理特性ゆえに、道路は主に東京へのアクセスとなる南北方向の整備が進み、東西方向の道路整備が立ち遅れるといった交通体系上の問題と、戦災や自然災害による大きな被害を受けず結果として木造の老朽化した住宅が密集するという防災機能の脆弱さに関する問題を抱えていました。一方、川口駅西口は、大正９年に開設された国の公害資源研究所が駅前に立地しており、そのことが街の発展の阻害要因ともなり、新たなまち

川口１丁目市街地再開発組合記念誌より

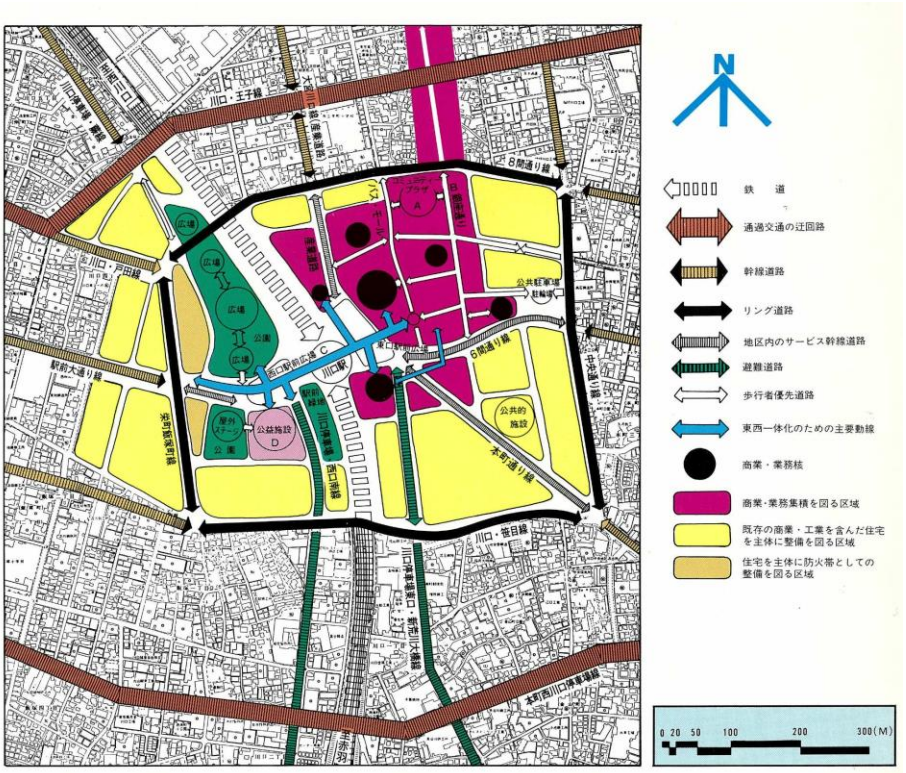
昭和58年頃の川口駅周辺

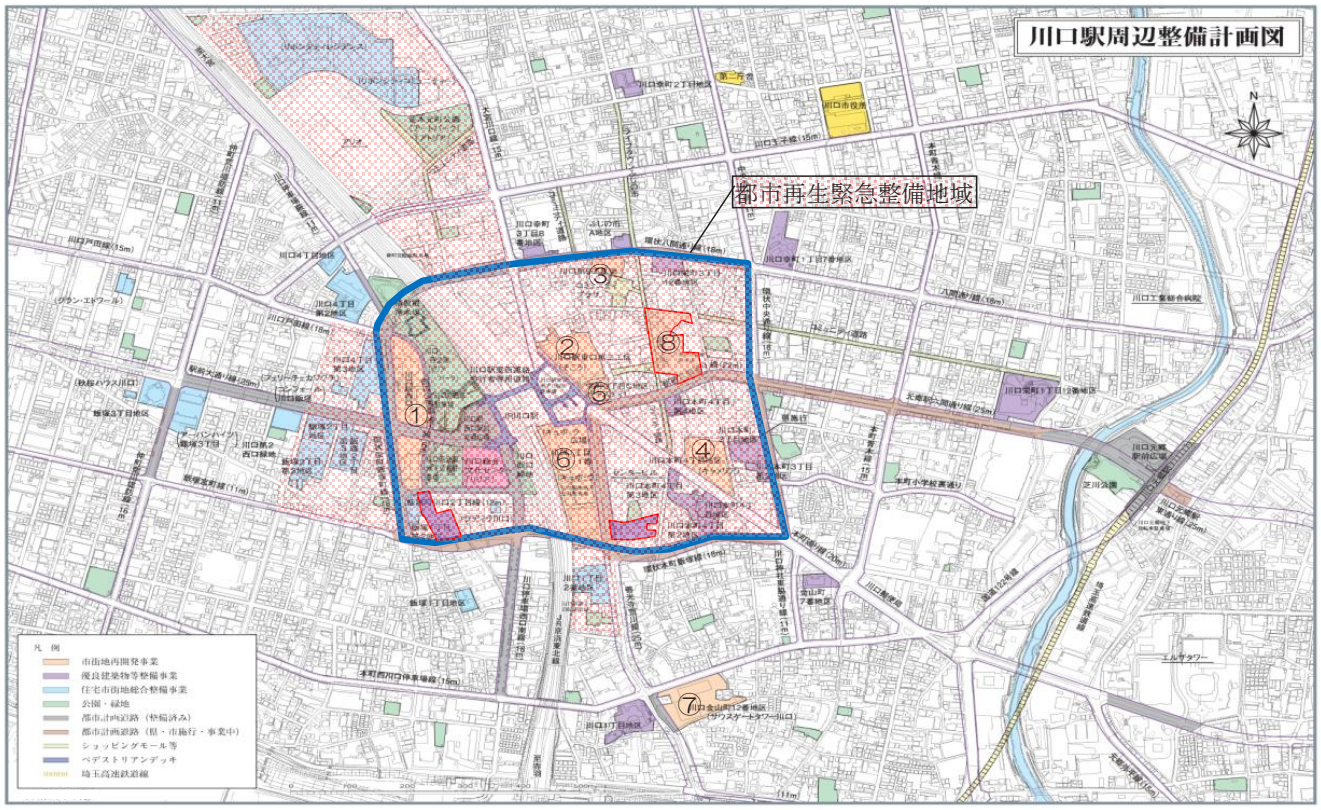
平成29年頃の川口駅周辺



づくりについての議論が進まない状態が続いていました。その様な中、昭和50年に筑波学園都市に移転することが発表され、これに伴い、国は昭和53年に「跡地利用のまちづくり」の条件付きで、市に国有地を払い下げられました。この様なことを契機に、駅前の顔づくり、賑わいのある住みやすいまちを推進するため、昭和58年に川口駅周辺整備構想を策定することとなりました。

この構想は、駅東口は商業・業務ゾーン、駅西口は公共公益文化ゾーンという基本的な位置付けをし、従来から課題となっていた、駅前の通過交通を排除し、交通の円滑な処理を目的としたリング道路構想などを明らかにしたものであります。更に川口駅東西のまちづくりを一体化して相乗効果を図る狙いから、川口駅東西口をペデストリアンデッキで結ぶことも計画しました。魅力あるまちづくりを進めるため、西口は住宅市街地総合整備事業等を活用し、住宅供給等を行い、東口は再開発事業等を活用し、賑わいのある駅前にふさわしい整備を行ってきました。





川口駅周辺では、市街地再開発事業の完了地区が７地区、現在事業中の地区が１地区あります。また、その他に西口主体に住宅市街地総合整備事業で10地区完了、東口主体に優良建築物等整備事業の完了地区が14地区、現在事業中の地区が２地区となっております。

市街地再開発事業　　※：事業中地区

No	地区名	区域面積（ha）	住宅供給戸数
①	川口駅西口地区	2.5	643
②	川口駅東口第３工区	1.2	—
③	川口第５工区北	0.3	65
④	川口本町４丁目地区	0.9	301
⑤	川口栄町３丁目C地区	0.4	—
⑥	川口１丁目１番	2.3	508
⑦	川口金山町１２番地区	1.1	360
⑧	川口栄町３丁目銀座地区※	1.1	475
小　計		9.8	2,352

住宅市街地総合整備事業

No	地区名	区域面積（ha）	住宅供給戸数
1	飯塚３丁目地区	0.5	129
2	飯塚１丁目地区	0.2	50
3	飯塚１丁目２地区	0.3	72
4	川口４丁目地区	0.3	42
5	川口４丁目第２地区	0.7	177
6	飯塚２丁目地区	0.4	154
7	川口４丁目第３地区	0.6	221
8	川口１丁目２番地区	0.5	180
9	飯塚２丁目第２地区	0.6	255
10	飯塚２丁目３番地区	0.5	234
小　計		4.6	1,514

優良建築物等整備事業　　※：事業中地区

No	地区名	区域面積（ha）	住宅供給戸数
1	川口本町４丁目地区	0.3	94
2	川口本町４丁目地区第２地区	0.3	83
3	ふじの市A地区	0.2	76
4	川口本町３丁目地区	0.4	156
5	川口幸町２丁目地区	0.3	69
6	川口本町３丁目２地区	0.2	79
7	川口１丁目地区	0.7	173
8	金山町７番地区	0.2	84
9	川口幸町１丁目７番地区	0.6	222
10	川口栄町３丁目１２番地区	0.3	91
11	川口本町４丁目第３地区	0.4	177
12	川口本町４丁目第４地区	0.2	75
13	川口幸町３丁目８番地区	0.3	76
14	川口栄町１丁目１２番地区	1.1	344
15	川口飯塚１丁目３番地区※	0.4	200
16	川口本町４丁目８番地区※	0.4	162
小　計		6.3	2,161

⑴　川口駅周辺初の再開発事業

①川口駅西口地区（都市機構施行）

□地区の概要

当該地区は、川口駅西口に接した旧通産省工業技術院公害資源研究所跡地の一部（0.9ha）と隣接する民有地で、特に民有地には老朽化した小規模な木造建築物が密集し、道路幅も狭く、防災上も大きな課題を抱えていた地区でした。

□計画の概要

一時避難地として設定された川口西公園に隣接する、施設建築物は住宅棟として高層棟４棟、超高層棟（25、20階）２棟、商業･業務施設棟３棟、立体駐車場１棟から構成されます。また、隣接する駅前交通広場、総合文化センター等と一体的な整備が行われ、魅力ある居住空間が生み出されています。歩行者動線は各施設の２階レベル、川口西公園をデッキ等で結ぶことにより確保しました。

また、超高層棟ではオール電化、24時間サービスの防災管理センター、ハウスオートメーションなど新しい都市型住宅の供給を試みています。

なお、公害資源研究所の跡地の一部は、川口西公園として市が整備しました。

□経緯

昭和48年：公害資源研究所の筑波学園都市建設閣議決定
昭和55年：大蔵省国有財産中央審議会より答申
公害資源研究所跡地については、再開発事業用地として利用する。
払下げ先は、川口市及び日本住宅公団（住宅・都市整備公団）
昭和59年：大蔵省国有財産関東地方審議会より答申
公害資源研究所跡地の相手方を川口市と住宅・都市整備公団とする。
昭和60年９月：川口市都市計画審議会
昭和60年10月：埼玉県都市計画地方審議会
都市計画決定告示
昭和62年１月：公害資源研究所跡地払下げ契約締結
昭和61年３月：跡地内解体工事完了
昭和63年12月：権利変換計画認可
平成１年３月：工事着工
平成４年３月：権利変換計画変更認可
平成４年11月：工事竣工

事業主：住宅・都市整備公団
施行地区面積：約2.4ha
敷地面積：10,017㎡／4,707㎡
建蔽率：58％／65％
延べ面積：47,316㎡／23,350㎡
最高建物高さ：75.5m ／49.0m
主要用途：住宅、商業、業務
竣工：平成４年11月

⑵　駅前の顔づくり再開発事業

⑥川口１丁目１番地区

□地区の概要

当該地区は、大規模な未利用地（国鉄清算事業団等用地：市で買収済）や、老朽化した店舗や住宅が混在する地区で、市の川口駅周辺市街地整備構想により商業業務ゾーンとして位置づけられています。

□計画の概要

公共施設については、東口駅前広場の拡充、及び善光寺荒川線の拡幅（幅員の半分は街路事業を同時施行）を行います。また、敷地内の壁面後退部分や駅前広場上空の歩行者専用道路と連続するデッキを整備し、快適な歩行者空間を創出します。

施設建築物については、公共施設・商業施設・駐車場（公共駐車場含む）･住宅を複合的に整備し、駅からのアプローチはデッキに接続し、併せて駅前交通広場に接して公共広場を設けるなど賑わいの創出に工夫しています。

□経緯

昭和60年９月：寿街づくり勉強会発足
昭和62年１月：川口１丁目再開発協議会設立
昭和63年９月：川口１丁目再開発準備組合設立
平成３年12月：都市計画決定
平成９年４月：都市計画の変更
平成10年９月：川口１丁目市街地再開発組合設立認可
平成14年３月：都市計画の変更
平成15年１月：権利変換計画認可
平成15年７月：工事着工
平成18年３月：工事竣工

事業主：川口１丁目市街地再開発組合
施行地区面積：約2.3ha
敷地面積：15,008㎡　建蔽率：69％
延べ面積：100,903㎡
最高建物高さ：112.74m
主要用途：住宅、商業施設、公益施設、駐車施設
竣工：平成18年３月

⑶　防災機能を充実した市街地再開発事業

⑦川口金山町12番地区（組合施行）

□地区の概要

本地区は、ＪＲ川口駅東口から南に約800ｍに位置し、地区内は、未接道宅地や狭隘道路が存在し、工場や木造住宅などが密集して建っており、住工混在市街地の解消と防災性の向上等が必要な地区です。工業・商業・業務及び都市型住宅の立地誘導、既存工場及び住宅の共同化、不燃化による市街地の防災性の向上を図り、地場産業（鋳物）の発祥地としてふさわしい、住工調和のあるまちづくりを目指します。

地域防災計画では、荒川への避難道路に位置づけられる都市計画道路善光寺荒川線の拡幅整備をします。

□計画の概要

地区周辺の市街地環境に配慮し、ゆとりある空間を確保し、建物の不燃化による安全で快適な市街地とするため、敷地北側は低層部とし、人の動線を考慮して産業育成施設、医療施設、日用品店舗を配置します。

高層部となる住宅施設は、拡幅される善光寺荒川線沿いの敷地南西側に配置し、子育て支援施設は子供たちの活動を考慮して、広場に面して配置します。

□経緯

平成13年11月：川口金山町12番地区再開発勉強会発足
平成15年６月：川口金山町12番地区共同ビル建設準備組合設立
平成18年４月：川口金山町12番地区市街地再開発準備組合設立
平成22年３月：都市計画決定
平成22年10月：川口金山町12番地区市街地再開発組合設立認可
平成23年８月：権利変換計画認可
平成23年12月：工事着工
平成26年３月：工事竣工

事業主：川口金山町12番地区市街地再開発組合
施行地区面積：約1.1ha
敷地面積：8,544㎡　建蔽率：約34％
延べ面積：41,830㎡　最高建物高さ：約99m
主要用途：住宅､子育て支援施設､商業･業務施設、産業育成施設
竣工：平成26年３月

⑷　商店街と融合した市街地再開発事業

⑧川口栄町３丁目銀座地区（組合施行）（事業中）

□地区の概要

本地区は、ＪＲ川口駅東口から東に約300ｍに位置し、地区南側を都市計画道路駅前六間通り線に接しており、川口市における歴史ある中心商店街の銀座通り商店街に面し、商業・業務機能が集積しています。地区内は不整形な敷地も多く、低未利用な土地もあり、商店街の核となる店舗の建物が都市計画道路内に存し、また当該建物を含め老朽建物も多く、耐震安全性に課題があり、建物の更新が必要となります。

そこで、建物の不燃化・耐震化により防災性の向上を図るとともに大規模災害時にも対応できる防災設備等の設置など地域貢献施設等の整備誘導や、歩行者空間の充実を図り、良好な市街地環境を形成することを目標とします。

□計画の概要

銀座通り商店街に面して低層部分に商業・業務施設を配置し、高層部分には定住型の都市型住宅の整備誘導を図ることで商店街の活性化に寄与するとともに、高齢化社会を見据えたバリアフリー等の施設や設備を充実します。

地上部においては歩行者が道路から直接入ることができる敷地を東西に貫通する敷地内道路を配置することで、当地区既存の日常生活動線機能を継承し、歩行者の利便性を確保しつつ、周辺環境と一体となったにぎわいの創出を図ります。

□経緯

2006年７月：地元有志による勉強会の開催
2012年３月：栄町三丁目銀座地区再開発研究会の発足
2013年６月：川口栄町３丁目銀座地区市街地再開発準備組合設立
2017年５月：都市計画決定
2018年３月：川口栄町３丁目銀座地区市街地再開発組合設立
2019年３月：権利変換計画認可（予定）

2019年12月：工事着工（予定）
2023年３月：工事竣工（予定）

事業主：川口栄町３丁目銀座地区
市街地再開発組合
施行地区面積：約1.1ha
敷地面積：約9,070㎡
建蔽率：約60％
延べ面積：約66,680㎡
最高建物高さ：約100m
主要用途：住宅、商業・業務施設
竣工：2023年３月（予定）

４．今後の課題

川口駅周辺には、現在も低未利用地や昭和30年代以降に建設された老朽マンションなどの老朽家屋が点在しており、市街地再開発事業などを活用したまちづくり相談が数多くあります。また、少子高齢化社会を向かえ人口減少が進む中、本市においては今も民間のマンションが継続的に建設されており住宅供給は現在も進んでいます。現在の川口駅周辺整備構想を策定してから30年以上経過しており、交通体系の効率化なども視野に入れ、今後の川口駅周辺のまちづくりを見据えた新たな整備構想の見直しを検討し、川口駅周辺として、ふさわしい再開発事業の方針等の早急な策定が課題となっています。

５．おわりに

川口駅周辺においては、活気と賑わいに資する商業・業務、都市型住宅等の充実、また、都市活動を支える交通機能や防災機能の強化等を推進することを目標にした「川口駅周辺地域」（約68ha）として、都市再生緊急整備地域を平成16年度に指定しています。

現在の川口駅の乗降者数は約16万人であり、埼玉県内で、大宮駅、浦和駅に次いで３番目に多い駅となっております。そのため、大規模災害時において、帰宅困難者等の支援拠点の整備が必要であること、さらに、一時滞在施設等の整備を促進する等、安全を確保することも必要であります。

今後は、各駅周辺の特性を活かした良好な街づくりを進め、特に都市再開発方針の２号地区内においては、都市防災機能の充実を図りつつ、「選ばれるまち川口」の実現に向け、より有効な再開発事業を推進していきたいと考えています。

都市再開発法制定50周年記念特集記事の募集について

当協会では、設立50周年及び都市再開発法制定50周年を迎えることから、機関誌「市街地再開発」において50周年記念特集記事を募集しております。

それぞれ地方公共団体のこれまでの「市街地再開発事業のあゆみ」について振り返ってご寄稿いただきたいと思っております。ご寄稿を希望される地方公共団体におかれましては事務局までご連絡ください。お待ちしております。

（連絡先）公益社団法人全国市街地再開発協会
企画情報部機関誌編集担当　　TEL 03-6265-6691