

旧街道宿場町の現状と 街なか再生事例について

平成25年3月

公益社団法人 全国市街地再開発協会

市街地再開発研究所

はじめに

現在の都市の成り立ちを辿ると、その起源はかつての城下町や門前町、港町など様々であると考えられる。本研究では、「中心市街地の疲弊」という課題に対するひとつの切り口として、現在の中心市街地の一部を構成する“かつての宿場町”に焦点を当てた研究を行う。街道沿いに並ぶ似通った立地条件・機能を持つ旧宿場町の現状を把握し、それらを比較することで、まちの共通課題やそれに対する方策について言及しやすいと考えた。

そもそも宿場町は、江戸時代に幕府が江戸を中心とした交通網を整備する為、五街道（東海道・中山道・日光街道・奥州街道・甲州街道）と併せて制定されたまちである。宿場町には、人や物資を次の宿場へと運ぶための人馬を提供する問屋場や旅人が休む宿・茶屋が建ち並んでいた。また、人や物資の往来が多かったことから、食品や日用品などを扱う商店が集まる商業地として機能していたことも特徴のひとつである。

明治期に入ると宿場制度は廃止されるが、旧宿場町の商業地としての特色は現代にも引き継がれ、まちを歩いていると商店が連なる様子がいまでも見受けられる。

昨今の商業環境として、沿道型大型商業店舗やイーコマース等が拮抗していることを踏まえると、旧宿場町にある小規模商店等がその営業で苦戦していることが想像できる。これら商店等の土地・建物を現代の都市の中でどのように活用していくかということが本研究のポイントのひとつになると考えられる。

本研究が旧宿場町や中心市街地の賑わいを取り戻す一助となれば幸いである。

公益社団法人 全国市街地再開発協会
市街地再開発研究所
武藤・曾山・廣瀬

目次

はじめに	1
第1章 研究概要	
1. 1 宿場町とは	5
1. 2 研究趣旨・対象	6
(1) 研究趣旨	
(2) 研究対象	
第2章 旧宿場町の現状把握	
2. 1 フィールドワークによる概況把握	16
(1) 日光街道	
(2) 中山道	
(3) フィールドワークまとめ	
2. 2 対象宿場町の概要とその成り立ち	41
(1) 旧宿場町の位置	
(2) 宿場町の成り立ちと規模	
2. 3 都市計画等上位計画での位置付け	48
(1) 都市計画における用途地域等	
(2) 都市マスタープランにおける位置づけ	
2. 4 旧宿場町周辺エリアと市域の人口推移	58
(1) 世代別人口と世帯数あたりの人数の推移	
(2) まとめ（日光街道旧宿場町を中心として）	
2. 5 建替え状況と小売業事業所数等推移	69
(1) 草加宿	
(2) 幸手宿	
2. 6 旧宿場町の現状まとめ	77
2. 7 旧宿場町所在都市の追加分析	79
(1) コーホート図	
(2) 常住地による就業者数・通学者数	
(3) 従業地・通学地別の利用交通手段	
(4) 教育・医療・介護分野の事業所数及び従業員数	

第3章 旧宿場町における街なか再生事例	
3. 1 上位計画による建替え誘導	95
(1) 中山道東側地区再開発事業／ 仲町愛宕地区地区計画（中山道／上尾宿）	
(2) 所沢市中心市街地街並み整備計画（小金井街道／所沢）	
3. 2 敷地の共同化による施設整備	104
(1) 仲町愛宕地区共同建替え事業（中山道／上尾宿）	
(2) 所沢市 銀座地区の街づくり（小金井街道／所沢）	
3. 3 宿場町に機能集積を図る取り組み	111
(1) くらわんか五六市（東海道／枚方宿）	
3. 4 街並み保存・修景	113
(1) 鵜沼宿都市再生整備計画（東海道／鵜沼宿）	
(2) 小布施街並み修景事業（谷街道／小布施）	

第 1 章 研究概要

第1章 研究概要

1. 1 宿場町とは

宿場町は、江戸時代に江戸を中心とした国土を形成する為、日本橋を起点に各都市へ整備された五街道沿いの集落に制定された町である。宿場町に制定されると、公文書や旅人を宿場町から宿場町へ運ぶ人馬の提供を幕府に課せられ、その代わりに土地にかかる課税が免除されていた。宿場町内には、大名や旗本、幕府の役人などの宿泊所として指定された本陣・脇本陣や、一般の旅人が宿泊する為の旅籠が建ち並んでいた。宿場町内は人の往来が多かったことから商店が並び、市が立つなど商業地としての色も濃かったようである。

江戸時代に制定された宿場町は、東海道・中山道・日光街道・奥州街道・甲州街道の五街道だけでも 197 箇所にものぼる。五街道以外にも街道は存在しており、宿場としての機能を持った町が多く存在していたことが伺える。

<五街道マップ（引用：クラブツーリズムHP）>



1. 2 研究趣旨・対象

(1) 研究趣旨

現在の都市の成り立ちを辿ると、その起源はかつての城下町や門前町、港町など様々であると考えられる。本研究では、「中心市街地の疲弊」という課題に対するひとつの切り口として、現在の中心市街地の一部を構成する、“かつての宿場町”に焦点を当てた研究を行う。街道沿いという似通った立地条件・機能を持つ旧宿場町の現状を把握し、それらを比較することで、まちの共通課題やそれに対する方策について言及しやすいと考えた。

宿場町は、明治期以降その制度が廃止となったが、旧宿場町の商業地としての特色は現代にも引き継がれ、まちを歩いていると商店が連なる様子をいまでも見受けることができる。昨今の商業環境として、沿道型大型商業店舗やイーコマース等が拮抗していることを踏まえると、旧宿場町にある小規模商店等がその営業で苦戦していることが想像できる。これらの小規模商店等の土地・建物を現代の都市の中でどのように活用していくかということが研究のポイントのひとつになると考えられる。

本研究においては、第2章では旧宿場町エリアの都市計画等での位置付けや人口推移・建替え状況などを纏め、まちの現状を把握する。第3章では、前章で見たまちの現状を踏まえ、全国の旧宿場町における先進的な上位計画や事業手法等を用いた事例を紹介する。

尚、本研究における「旧宿場町エリア」とは、江戸時代に宿場町があったと考えられるエリアで、旧街道に面する敷地の集合体と定義する。

(2) 研究対象

第2章については、日光街道の草加宿から幸手宿及び中山道の一部を対象とした。その理由としては、旧日光街道では他の五街道と比べて道路拡幅を行っている旧宿場町が少ないために江戸時代の敷地形状が比較的残っており、まちの比較を行いやすいということがある。また、日光街道の中では、旧宿場町の近くを走る鉄道や国道などのインフラの整備状況や近隣都市との関係性など周囲の環境が近いことを考慮し、埼玉県内の宿場町を対象とした。更には、埼玉県内で他の街道とも比較検討を行う為、中山道の旧宿場町も一部を対象としている。

第3章については、全国の旧宿場町を対象としている。埼玉県内の旧宿場町では事例が限定的である為、文献やインターネットを通じて、街道・所在地に拘らず全国より広く情報を集めた。

本研究においてすべての旧宿場町に関する現状を言及することはできないが、江戸時代の敷地形状が残る都心近郊の旧宿場町については言及できると考えている。その他の特性を持つ宿場町については、別途研究が必要と思われる。

<研究趣旨とその対象>

	第2章	第3章
研究趣旨	旧宿場町の現状把握 ・都市計画等上位計画での位置付け ・人口推移 ・建替え状況 等	旧宿場町再生事例 ・上位計画による建替え誘導 ・敷地の共同化による施設整備 ・宿場町に機能集積を図る取り組み等
研究対象	(日光街道) 草加宿、越谷宿、粕壁宿、杉戸宿、 幸手宿 (中山道) 浦和宿、上尾宿、桶川宿	全国の宿場町

<江戸時代の宿場町イメージ>



< (参考) 五街道宿場町一覧 (引用：山と街道 HP) >

以下 日光道中宿場 「五街道再見」ほか							
宿番号	宿名	現・住所 行動時に参照の地形図等による	家数(軒)	本陣(軒)	脇本陣(軒)	旅籠数(軒)	次宿までの 里程
(基点)	(日本橋)	東京都中央区日本橋					2里8町
1	千住	東京都足立区千住	2,370	1	1	55	2里12町
2	草加	埼玉県草加市高砂	723	1(久蔵)	1	67	2里28町
3	越ヶ谷	埼玉県越谷市越ヶ谷・越ヶ谷本町	1,005	1(権右衛門)	4	52	2里28町

1. 宿場町の概要と研究対象

4	粕壁	埼玉県春日部市粕壁東・粕壁	773	1(高砂屋)	1	45	1里21町
5	杉戸	埼玉県杉戸町杉戸	365	1	2	46	1里半
6	幸手(サツテ)	埼玉県幸手市中	962	1	0	27	2里22町
7	栗橋	埼玉県栗橋町北	404	1	1	25	18町
8	中田	茨城県古河市中田	69	1	1	6	1里半
9	古河(コカ)	茨城県古河市本町	1,105	1	1	31	0里23町
10	野木	栃木県野木町野木	126	1(七郎右衛門)	1	25	1里27町
11	間々田(ママタ)	栃木県小山市間々田	175	1(遠江屋))	1	50	2里半
12	小山(オヤマ)	栃木県小山市天神町・宮本町・城山町・本郷町	423	1	2	74	1里11町
13	新田	栃木県小山市羽川	59	1(半兵衛)	1	11	0里29町
14	小金井	栃木県下都賀郡国分寺町泉町・駅前・仲町	165	1	1	43	1里半
15	石橋	栃木県河内郡上三川町本町・石町	79	1	1	30	1里33町
16	雀宮(スズメバヤ)	栃木県宇都宮市雀の宮	72	1(小倉)	1	38	1里2町
17	宇都宮	栃木県宇都宮市伝馬町・池上町・曲師町	1,219	2(上野・)	1	42	2里半
18	徳次郎(トクジラ)	栃木県宇都宮市徳次郎町	168	下中上各 1	下中各 1, 上 2	72	2里
19	大沢	栃木県今市市大沢町	43	1	1	41	2里
20	今市	栃木県今市市今市	236	1	1	21	2里
21	鉢石	栃木県日光市鉢石町	227	休泊 2(高野・入江)	0	19	
(終点)	東照宮	栃木県日光市山内					
以下 中山道宿場 「図説 中山道歴史散歩」ほか							
宿番号	宿名	現・住所 行動時に参照の地形図等による	家数(軒)	本陣(軒)	脇本陣(軒)	旅籠数(軒)	次宿までの 里程
(基点)	(日本橋)	東京都中央区日本橋					2 里 18 町
1	板橋	東京都板橋区仲宿・本町	573	1	3	54	2 里 10 町
2	蕨(ワレビ)	埼玉県蕨市中央	430	2(岡田・)	1	23	1 里 14 町
3	浦和	埼玉県さいたま市	273	1	3	15	1 里 10 町
4	大宮	埼玉県さいたま市	319	1(栗原)	9	25	2 里
5	上尾(アケオ)	埼玉県上尾市仲町	182	1	3(井上)	41	34 町
6	桶川	埼玉県桶川市東・寿	347	1(府川)	2	36	1 里 30 町
7	鴻巣(コウノス)	埼玉県鴻巣市本町	566	1	1	58	4 里 6 町

1. 宿場町の概要と研究対象

8	熊谷	埼玉県熊谷市本町	1,075	2	1	19	2 里 27 町
9	深谷	埼玉県深谷市深谷	525	1	4	80	2 里 25 町
10	本庄	埼玉県本庄市中央	1,212	2(田村・)	2	70	2 里
11	新町	群馬県多野郡新町	407	2(小林・)	1	43	1 里 18 町
12	倉賀野	群馬県高崎市倉賀野町	297	1(勅使河原)	2(須賀庄・須賀喜)	32	1 里 19 町
13	高崎	群馬県高崎市連雀町	837	0	0	15	1 里 30 町 (7.2Km)
14	板鼻	群馬県安中市板鼻	312	1(木島)	1	54	30 町
15	安中	群馬県安中市安中	64	1	2	17	2 里 16 町
16	松井田	群馬県松井田町仲町	252	2(金井・松本)	2	14	2 里 15 町
17	坂本	群馬県松井田町坂本	162	2(上の・下の)	2(永井・)	40	2 里 34 町
18	軽井沢	長野県軽井沢町	119	1	4	21	1 里 5 町
19	沓掛(クツカケ)	長野県軽井沢町中軽井沢	166	1(土屋)	3	17	1 里 3 町
20	追分	長野県軽井沢町追分	103	1(土屋)	2(油屋・)	35	1 里 10 町
21	小田井(オタイ)	長野県御代田町小田井	107	1(安川)	1	5	1 里 7 町
22	岩村田	長野県佐久市岩村田	350	0	0	8	1 里 11 町
23	塩名田	長野県浅科村塩名田	116	2(丸山・)	1	7	27 町
24	八幡(ヤフタ)	長野県浅科村八幡	143	1(小松)	4(依田…)	3	32 町
25	望月	長野県望月町望月	82	1	1(鷹野)	9	1 里 8 町
26	芦田	長野県立科町芦田	80	1(土屋)	2	6	1 里 16 町
27	長久保	長野県長門町長久保	187	1(石合)	1	43	2 里
28	和田	長野県和田村上町	126	1	2(翠川・羽田)	28	5 里 18 町
29	下諏訪	長野県下諏訪町横町	315	1(岩波)	1	40	2 里 33 町
30	塩尻	長野県塩尻市塩尻町	166	1	1	75	1 里 30 町
31	洗馬(セハ)	長野県塩尻市洗馬	163	1(百瀬)	1(志村)	29	30 町
32	本山	長野県塩尻市本山	117	1(小林)	1	34	2 里
33	贄川(ニエカワ)	長野県檜川村贄川	124	1	1	25	1 里 31 町
34	奈良井	長野県檜川村奈良井	409	1	1	5	1 里 13 町
35	藪原	長野県木祖村藪原	266	1	1	10	1 里 33 町
36	宮ノ越	長野県日義村宮ノ越	137	1	1	21	1 里 28 町
37	福島	長野県木曾福島町関町	158	1	1	14	2 里 14 町
38	上松(アケマツ)	長野県上松町上町	362	1(塚本)	1(原)	35	3 里 9 町
39	須原	長野県大桑村須原	104	1(木村)	1(西尾)	24	1 里 30 町
40	野尻	長野県大桑村野尻	108	1(森)	1(木戸)	19	2 里 21 町

1. 宿場町の概要と研究対象

41	三留野(ミドノ)	長野県南木曽町三留野	77	1	1	32	1 里 15 町
42	妻籠(ツマゴ)	長野県南木曽町妻籠	83	1	1(奥谷)	31	2 里
43	馬籠(マコメ)	長野県山口村馬籠	69	1(島崎)	1(蜂谷)	18	1 里 5 町
44	落合	岐阜県中津川市落合	75	1(井口)	1(塚田)	14	1 里
45	中津川	岐阜県中津川市本町	228	1(市岡)	1	29	2 里 18 町
46	大井	岐阜県恵那市本町・茶屋町	110	1	1	41	3 里 18 町
47	大湫(オオクテ)	岐阜県瑞浪市大湫	66	1(保田・山城屋)	1(保々)	30	1 里 18 町
48	細久手	岐阜県瑞浪市細久手	65	1	1(大黒屋)	24	3 里
49	御嵩(ミタケ)	岐阜県御嵩町御嵩	66	1(野呂)	1	28	1 里
50	伏見	岐阜県御嵩町伏見	82	1	1	29	2 里
51	太田	岐阜県美濃加茂市太田町	118	1(福田)	1(林)	20	2 里
52	鵜沼(ウヌマ)	岐阜県各務原市鵜沼東町	68	1(桜井)	1(坂井)	25	4 里 10 町
53	加納	岐阜県岐阜市加納	805	1	1	35	1 里 18 町
54	河渡(コウウト)	岐阜県岐阜市河渡	64	1	0	24	1 里 7 町
55	美江寺(ミエジ)	岐阜県巣南町美江寺	136	1	0	11	2 里 8 町
56	赤坂	岐阜県大垣市赤坂町	292	1	1(榎屋)	17	1 里 12 町
57	垂井(タルイ)	岐阜県垂井町垂井	315	1	1	27	1 里 14 町
58	関ヶ原	岐阜県関ヶ原町公門	269	1	1	33	1 里
59	今須(イマス)	岐阜県関ヶ原町中町	464	1	2	13	1 里
60	柏原	滋賀県山東町柏原	344	1	1	22	1 里
61	醒井(サカヅイ)	滋賀県米原町醒井	138	1	1	11	1 里
62	番場	滋賀県米原町番場	178	1	1	10	1 里 1 町
63	鳥居本	滋賀県彦根市鳥居本町	293	1	2	35	1 里 18 町
64	高宮	滋賀県彦根市高宮町	835	1	2	23	2 里
65	愛知川(エチガワ)	滋賀県愛知川町愛知川	199	1	1	28	2 里 18 町
66	武佐(ムサ)	滋賀県近江八幡市武佐町・長光寺町	183	1	1	23	3 里 18 町
67	守山	滋賀県守山市吉見	415	2	1	30	1 里 18 町
68	草津	滋賀県草津市草津	586	2(田中・)	2	72	3 里 24 町
69	大津	滋賀県大津市大津	3,650	2	1	71	里町
(終点)	(京・三条大橋)						

1. 宿場町の概要と研究対象

以下 東海道 宿場							
宿番号	宿名	現・住所 行動時に参照の地形図等による	家数(軒)	本陣(軒)	脇本陣(軒)	旅籠数(軒)	次宿までの 里程
(基点)	(日本橋)	東京都中央区日本橋					2 里
1	品川	東京都品川区北品川	1,561	1	2	93	2 里半
2	川崎	神奈川県川崎市川崎区本町	541	2	－	72	2 里半
3	神奈川	神奈川県横浜市神奈川区神奈川2丁目	1,341	2	－	58	1 里 9 丁
4	程ヶ谷	神奈川県横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷1丁目	558	1	3	67	2 里 9 丁
5	戸塚	神奈川県横浜市戸塚区戸塚町	613	2	3	75	2 里
6	藤沢	神奈川県藤沢市本町1丁目、藤沢1丁目	919	1	1	45	3 里半
7	平塚	神奈川県平塚市平塚、錦町、見附町	443	1	1	54	27 丁
8	大磯	神奈川県中郡大磯町南本町、南下町、北下町	676	3	－	66	4 里
9	小田原	神奈川県小田原市本町、南町	1,542	4	4	95	4 里 8 丁
10	箱根	神奈川県足柄下郡箱根町箱根	197	6	1	36	3 里 28 丁
11	三島	静岡県三島市本町、中央町、西本町	1,025	2	3	74	1 里半
12	沼津	静岡県沼津市本町	1,234	3	1	55	1 里半
13	原	静岡県沼津市原	398	1	1	25	3 里 22 間
14	吉原	静岡県富士市吉原二丁目	653	2	3	60	2 里半 12 丁 23 間
15	蒲原	静岡県庵原郡蒲原町二丁目、三丁目	509	1	3	42	1 里
16	由比	静岡県庵原郡由比町由比	160	1	1	32	2 里 12 丁
17	興津	静岡県静岡市清水区興津本町	316	2	2	34	1 里 2 丁
18	江尻	静岡県静岡市清水区江尻町	1,340	2	3	50	2 里 25 丁
19	府中	－	3,673	2	2	43	1 里 16 丁
20	丸子	－	211	1	2	24	2 里
21	岡部	－	487	2	2	27	1 里 26 丁
22	藤枝	－	1,061	2	－	37	2 里 8 丁
23	島田	－	1,461	3	－	48	1 里
24	金谷	－	1,004	3	1	51	1 里 24 丁
25	日坂	－	168	1	1	33	1 里 29 丁
26	掛川	－	960	2	－	30	2 里 16 丁

1. 宿場町の概要と研究対象

27	袋井	-	195	3	-	50	1里半
28	見附	-	1,029	2	1	56	4里7丁
29	浜松	-	1,622	6	-	94	2里半12丁
30	舞阪	-	541	2	1	28	1里半
31	新居	-	797	3	-	26	1里24丁
32	白須賀	-	613	1	1	27	1里17丁
33	二川	-	328	1	1	38	1里半2丁
34	吉田	-	1,293	2	1	65	2里半4丁
35	御油	-	316	3	-	62	16丁
36	赤坂	-	349	3	1	62	2里9丁
37	藤川	-	302	1	1	36	1里25丁
38	岡崎	-	1,565	3	3	112	3里半11丁 22間
39	知立(チユウ)	-	292	1	1	35	2里半12丁
40	鳴海	-	847	1	2	68	1里半6丁
41	宮	-	2,924	2	1	248	渡海7里
42	桑名	-	2,544	2	4	120	3里8丁
43	四日市	-	1,811	2	1	98	2里半9丁
44	石薬師	-	241	3	-	15	25丁
45	庄野	-	211	1	1	15	2里
46	亀山	-	567	1	1	21	1里半
47	関	-	632	2	2	42	1里半6丁
48	坂下	-	153	3	1	48	2里半
49	土山	-	351	2	-	44	2里半7丁
50	水口	-	692	1	1	41	3里半
51	石部	-	458	2	-	32	2里半17丁 54間
52	草津	-	586	2	2	72	3里半6丁
53	大津	-	3,650	2	1	71	3里
(終点)	三条大橋	-					
以下 奥州道中 宿場 「五街道細見」ほか							
宿番号	宿名	現・住所 行動時に参照の地形図等による	家数(軒)	本陣(軒)	脇本陣(軒)	旅籠数(軒)	次宿までの 里程
(起点)	宇都宮	栃木県宇都宮市伝馬町・池上町・曲師町					2里25丁
1	白沢	栃木県河内郡河内町白沢	71	1	1	13	1里半
2	氏家	栃木県塩谷郡氏家町氏家	235	1(平岩)	1	35	2里4丁
3	喜連川(キツレガワ)	栃木県塩谷郡喜連川町喜連川	290	1(上野)	1	29	2里30町余
4	佐久山	栃木県大田原市佐久山	121	1(井上)	1	27	1里25丁
5	大田原	栃木県大田原市中央1丁目、山の手1丁目	245	2	1	42	3里3丁

1. 宿場町の概要と研究対象

6	鍋掛	栃木県黒磯市鍋掛	68	1(菊池)	1	23	6丁
7	越堀	栃木県黒磯市越堀	113	1(藤田)	1	11	2里11丁
8	芦野	栃木県那須郡那須町芦野	168	1	1	25	3里4丁5間
9	白坂	福島県白河市白坂字泉岡	71	1(白坂)	1	27	1里33丁
10	白河	福島県白河市天神町、中町、本町	1,285	1	2	35	根田へ1里
以下 甲州道中宿場 「甲州道中宿村大概帳」(街道物語 15 甲州街道)ほか							
宿番号	宿名	現・住所 行動時に参照の地形図等による	家数(軒)	本陣(軒)	脇本陣(軒)	旅籠数(軒)	次宿までの 里程
(基点)	(日本橋)	東京都中央区日本橋					2里
1	内藤新宿	東京都新宿区新宿	698	1	0	24	2里
2	下高井戸	東京都杉並区下高井戸	183	1	0	3	12 町 40 間
3	上高井戸	東京都杉並区上高井戸	168	1	0	2	1 里 19 町 30 間
4	国領	東京都調布市国領町	61	0	0	1	3 町
5	下布田	東京都調布市布田	95	0	0	3	2 町
6	上布田	東京都調布市布田	68	0	0	2	8 町
7	下石原	東京都調布市下石原	91	0	0	0	7 町
8	上石原	東京都調布市上石原	73	0	0	4	1 里 10 町
9	府中	東京都府中市本町、宮町	430	1	2	29	2 里
10	日野	東京都日野市日野本町	423	1	1	20	1 里 27 町 48 間
11	横山	東京都八王子市横山町	1548	2	2	34	1 里 27 町
12	駒木野	東京都八王子市裏高尾町	73	1	1	百姓家 12	27 町
13	小原	神奈川県相模原市相模湖町小原	61	1	1	7	19 町
14	与瀬	神奈川県相模原市相模湖町与瀬本町	114	1	0	6	34 町 28 間
15	吉野	神奈川県相模原市藤野町吉野	104	1	1	3	26 町
16	関野	神奈川県相模原市藤野町小淵関野	130	1	1	3	34 町
17	上野原	山梨県上野原市上野原本町	159	1	2	20	18 町
18	鶴川	山梨県上野原市鶴川	57	1	2	8	1 里 3 町 30 間
19	野田尻	山梨県上野原市野田尻	118	1	1	9	31 町
20	犬目	山梨県上野原市犬目	56	2	0	15	1 里 11 町 44 間

1. 宿場町の概要と研究対象

21	下鳥沢	山梨県大月市富浜町鳥沢	144	1	1	11	5 町 30 間
22	上鳥沢	山梨県大月市富浜町鳥沢	151	1	2	13	26 町 30 間
23	猿橋	山梨県大月市猿橋町猿橋	138	1	2	10	22 町
24	駒橋	山梨県大月市駒橋	85	0	0	4	16 町 29 間
25	大月	山梨県大月市大月	92	1	2	2	13 町 42 間
26	下花咲	山梨県大月市大月町花咲	77	1	2	22	5 町 58 間
27	上花咲	山梨県大月市大月町花咲	71	1	2	13	13 町
28	下初狩	山梨県大月市初狩町下初狩	156	2	2	12	24 町
29	中初狩	山梨県大月市初狩町中初狩	108	1	1	25	1 里 2 町
30	白野	山梨県大月市笹子町白野	84	1	1	4	18 町
31	阿弥陀海道	山梨県大月市阿弥陀海	65	1	1	4	12 町
32	黒野田	山梨県大月市笹子町黒野田	79	1	1	14	2 里 5 町 32 間
33	駒飼	山梨県甲州市大和町日影	64	1	1	6	18 町
34	鶴瀬	山梨県甲州市大和町鶴瀬	58	1	2	4	1 里 3 町
35	勝沼	山梨県甲州市勝沼町勝沼	192	1	2	23	31 町 36 間
36	栗原	山梨県山梨市栗原	240	1	1	20	1 里 23 町 30 間
37	石和	山梨県石和町市部	166	1	2	18	1 里 19 町
38	甲府柳町	山梨県甲府市中央、城東	490	1	1	21	3 里 20 町 50 間
39	韮崎	山梨県韮崎市本町	237	1	0	17	4 里
40	台ヶ原	山梨県北杜市台ヶ原	153	1	0	14	1 里 14 町
41	教来石	山梨県北巨摩郡白州町教来石	144	1	1	7	1 里 6 町
42	蔦木	長野県諏訪市富士見町蔦木	105	1	0	15	3 里 4 町 25 間
43	金沢	長野県茅野市金沢	161	1	0	17	3 里 14 町
44	上諏訪	長野県諏訪市諏訪	232	1	0	14	1 里 11 町
(終点)	下諏訪	長野県諏訪郡下諏訪町					

第2章 旧宿場町の現状把握

2. 1 フィールドワークによる概況把握	16
(1) 日光街道	
(2) 中山道	
(3) フィールドワークまとめ	
2. 2 対象宿場町の概要とその成り立ち	41
(1) 旧宿場町の位置	
(2) 宿場町の成り立ちと規模	
2. 3 都市計画等上位計画での位置付け	48
(1) 都市計画における用途地域等	
(2) 都市マスタープランにおける位置づけ	
2. 4 旧宿場町周辺エリアと市域の人口推移	58
(1) 世代別人口と世帯数あたりの人数の推移	
(2) まとめ（日光街道旧宿場町を中心として）	
2. 5 建替え状況と小売業事業所数等推移	69
(1) 草加宿	
(2) 幸手宿	
2. 6 旧宿場町の現状まとめ	77
2. 7 旧宿場町所在都市の追加分析	79
(1) コーホート図	
(2) 常住地による就業者数・通学者数	
(3) 従業地・通学地別の利用交通手段	
(4) 教育・医療・介護分野の事業所数及び従業員数	

第2章. 旧宿場町の現状把握

2. 1 フィールドワークによる概況把握

(1) 日光街道

日光街道は、東京都の日本橋を起点として栃木県の日光坊中に至る街道であり、道中には21の宿場が置かれていた。東京都内、埼玉県内では概ね東武鉄道（伊勢崎線・日光線）と並行して走っており、旧宿場町は東武鉄道の駅近辺に位置している。

以下、現在の旧宿場町（草加宿・粕壁宿・幸手宿）を視察して印象に残った点を写真とコメントでまとめる。

＜旧日光街道位置図＞

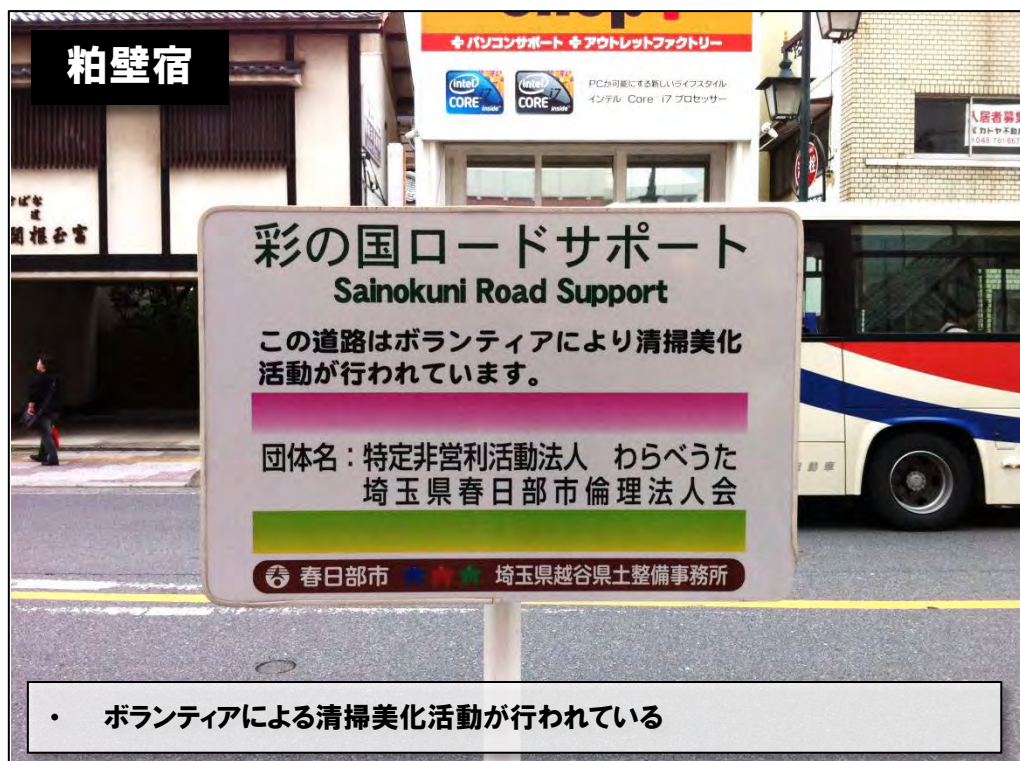






















江戸時代の幸手宿の地割（引用：幸手歴史物語川と道）



(2) 中山道

中山道は、東京都の日本橋を起点として滋賀県の草津宿に至る街道であり、道中には 68 の宿場が置かれていた。草津宿からは東海道に合流しており、京都の三条大橋へと続いている。旧中山道は東京都内・埼玉県内では、一部交差する箇所があるものの、ＪＲ埼京線と高崎線の一部に概ね並行して走っている。旧宿場町は先述した旧日光街道と同様に、鉄道の駅近辺に位置している。

以下、現地の写真と共に現在の旧宿場町（浦和宿・上尾宿・桶川宿）を視察して印象に残った点をまとめる。

<旧中山道位置図>









上尾宿

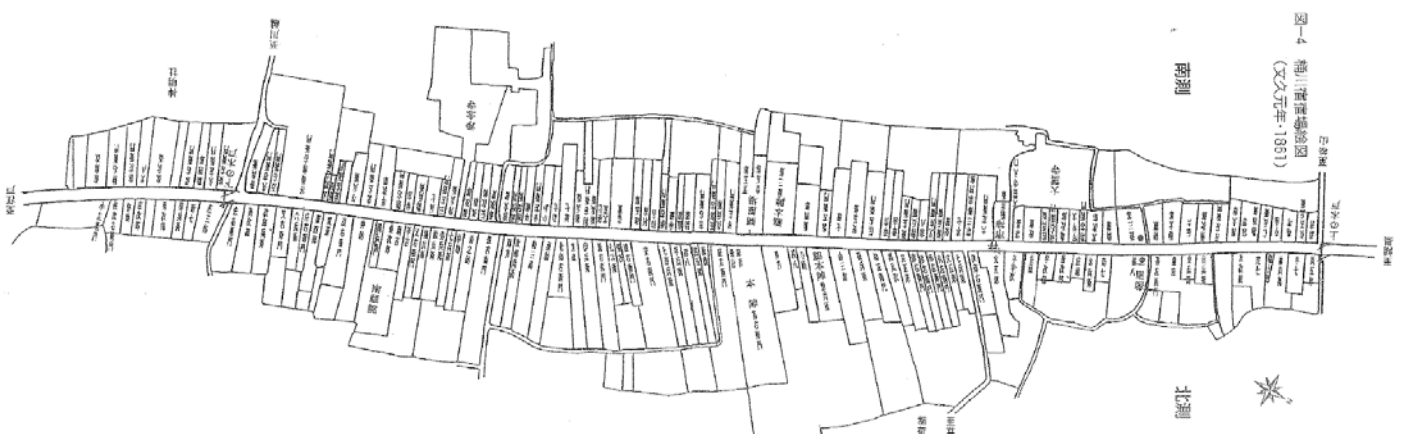


- ・ 駅から離れた旧宿場町エリアでは、短冊状の敷地を利活用する為に隣接敷地をまとめ、中山道から区画道路を通して奥行き方向を分割している



(引用：株式会社まちづくり研究所HP)





江戸時代の桶川宿の地割（引用：桶川市資料）











(3) フィールドワークまとめ

- ・ 埼玉県内の旧日光街道は概ね東武鉄道に平行して南北に走っており、旧宿場町エリアは鉄道駅近くの中心市街地に位置している。中山道ではJRの鉄道駅の近くに位置している。
- ・ 旧宿場町エリアは、小売や飲食などの商業地として店舗が連なっている(いた)エリアである。

＜東京都寄りの旧宿場町エリア＞

- ・ 集合住宅に建替えた事例が多く見受けられる。
- ・ 旧宿場町エリア内で住宅と商業が混在しており、商業エリアとしての連続性が損なわれるように思われる。また、建替えの有無により、同エリア内でも消化容積率がまちまちである。
- ・ 高容積の集合住宅が短冊状の敷地に平行して建設されることにより、採光や通風などの住環境の悪化が懸念される。
- ・ 高容積の集合住宅に挟まれた敷地では、間口が狭いことなどを理由に建替え時のプラン制約が大きいと思われる。

＜栃木県寄りの旧宿場町エリア＞

- ・ 店舗の空き床や空き地が多く見受けられ、その活用が進んでいないように見受けられる。
- ・ 戸建住宅用地として活用している敷地もあるが、間口が狭く奥行きが長い短冊状の敷地では、土地を活用しきれていないように見受けられる。活用方法として、旧街道側の土地の一部を有料駐車場として活用している例が見受けられる。

⇒人口減少を迎える今後の社会においては、都市のランニングコストの削減や環境負荷低減の観点から、これまで広がりを見せてきた都市をコンパクトに変革していく方向にあると思われる。今回のフィールドワークで視察した旧宿場町エリアは都市の中心的な鉄道駅周辺に位置していることから、現在活用されていない土地・建物を今後適切な利用転換を図って活用していくことが重要であると考え

2. 2 旧宿場町の概要と成立ち

(1) 旧宿場町の位置

研究を進める上で、本研究の対象宿場町を現在の地図上にプロットした。プロットに際しては、江戸時代に描かれた『日光道中分限延絵図』等を参考として、その中で描かれている地形や現存する神社などの施設を参考とした。

尚、図中の「現在の丁境」は、1.2 で定義した「旧宿場町エリア」（江戸時代に宿場町があったと考えられるエリアで、旧街道に面する敷地の集合体）とは異なる。

	宿場町が所在していた現在の丁名
① 草加宿	高砂1・2丁目、住吉1丁目、神明1丁目
② 越ヶ谷宿	越ヶ谷1～3丁目、越ヶ谷本町、中町
③ 粕壁宿	粕壁1・2丁目、粕壁東1・2丁目（注）
④ 杉戸宿	杉戸1～4丁目、清地1～3丁目
⑤ 幸手宿	中1～4丁目
⑥ 浦和宿	高砂2丁目、仲町1・2丁目、常盤1丁目
⑦ 上尾宿	上町1丁目、宮本町、仲町1丁目、愛宕1丁目
⑧ 桶川宿	南1・2丁目、北1丁目、寿1・2丁目

（注）越ヶ谷宿では、元荒川以南を本研究での研究対象とする。

① 草加宿



【凡例】 日光街道 --- 宿場町 ⇔ 現在の丁境

② 越ヶ谷宿



③ 春日部宿



④ 杉戸宿



⑤ 幸手宿



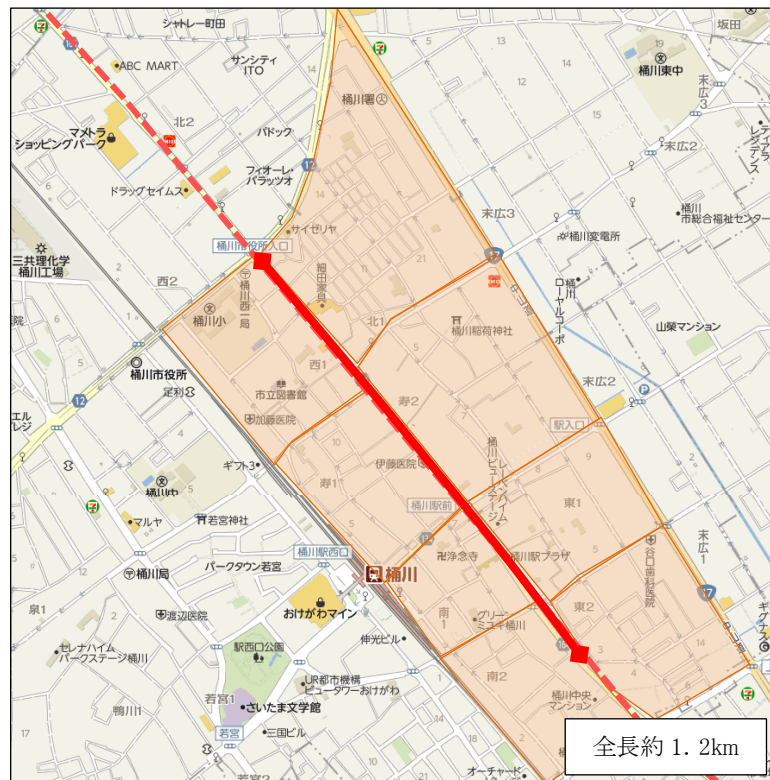
⑥ 浦和宿



⑦ 上尾宿



⑧ 桶川宿



<上尾宿>



<桶川宿>

(2) 宿場町の成り立ちと規模

江戸時代の宿場町の状況を把握する参考資料として、集落が宿場町として指定されるまでの成り立ちと、宿場町の規模についてまとめた。

<日光街道>

成り立ち		規模
草加宿	<u>新しい道路整備により周辺の村が集まって宿場町を形成、元々は稲作農家が集まる村</u> 草加宿一带は沼地が多かったため、日光街道はこれを迂回する経路を取っていた。1606年、現在の旧街道筋にあたる低湿地を土、柳の木、葦などの草で埋め固め、千住-越ヶ谷間をほぼ一直線に結ぶ新往還道を築き上げた。当時、千住-越ヶ谷間には宿場が無かったが、このルートが完成すると街道沿いに茶店や旅籠屋など旅人相手の商いを目指す人々が集まるようになり、1630年に草加は千住宿に次ぐ2番目の宿となった。 新道整備当時は、1つの村で宿を編成できるほどの大きな集落がなかったため、円滑な宿場運営のために周囲9つの村（主に稲作に従事していた）が共同で宿場の町割を行って仕事を分担していた。	本陣 1、脇本陣 1、問屋 1、旅籠屋 67、家数 723 人口 3,619 人
越ヶ谷宿	<u>市場・交通の要所として栄えた町が五街道の整備時に宿場町に指定</u> 既に鎌倉時代頃には六斎市の立つ町として栄えていた記述があり、猿島街道、赤山街道が東西南北に貫通する交通の要衝でもあった。江戸幕府の成立後すぐに日光街道の宿場を取立てられ、正式な宿場となった。	本陣 1、脇本陣 2、旅籠大小 40 軒 人口 4,603 人
粕壁宿	宿駅として成立したのは 1616 年。古利根川を通じて、江戸と結んだ物資の集散地として栄えた。尚、江戸・日本橋から一日歩き通すと、ちょうど 1 泊目となる宿場町がこの粕壁であったことから、旅人の多くはここで宿を取ったようである。	本陣 1 軒、脇本陣 1 軒、旅籠 45 軒、問屋場 1 ヶ所、家数 773 軒
杉戸宿	<u>五街道整備に伴って近郊の村を集めて形成</u> 古利根川の渡し場があり、日本武尊が東征を行った際にこの付近に上陸し、そこが杉の木が茂る水門であったことから杉門と名付けられたとする伝説がある。 宿場は五街道の整備に伴い、1616 年に近郊の村を集めて成立した。宿場は街道に沿って町並みを構成し、5 と 10 のつ	本陣 1 軒、脇本陣 2 軒、旅籠屋 46 軒、家数 365 軒 人数 1,663

	く日には六斎市が開かれ、近郷商圈の中心地となっていた。	
幸手宿	<u>交通の要所として栄えた町が五街道の整備時に宿場町に指定</u> 元々奥州に通じる渡しがあった場所として古くから栄えており、鎌倉時代には鎌倉街道が通じ、軍事・交易上でも交通の要所として栄え、室町時代以降は一色氏の領地となり、現在の天神神社付近に陣屋が築かれていた。 江戸時代になると、一帯は江戸幕府直轄の天領となり、日光御成道との合流点として、さらに筑波道が分岐する宿場町として指定された。	本陣 1 軒、脇本陣 0 軒、旅籠 27 軒、家数 962 軒 人口 3,937 人

<中山道>

成り立ち		規模
上尾宿	<u>戦国時代より宿駅として機能し、五街道の整備時に宿場町に指定</u> 鎌倉時代には源頼朝配下の武将・足立遠元、戦国時代には後北条氏配下の岩槻城主・太田氏の支配下にあった。後北条時代、既に宿駅として成立していたが、近世・江戸時代以降の宿場は 1603 年に指定されたものである。荒川の舟運が開かれ、江戸と結ぶ流通の要衝となった。複数の脇往還が交差する地点で、米の積み出しの拠点でもあった。	本陣 1 軒、脇本陣 3 軒、問屋場 1 軒、高札場 1 軒、旅籠 41 軒、宿内家数 182 軒、人口 793 人
浦和宿	<u>戦国時代の市場集落を起源とし、五街道整備時に宿場町に指定</u> 1590 年に市場が豊臣秀吉の家臣により公認され、以後二七の市として、浦和を中心とする近郷の物資の集散が行われた。付近の忍城主が江戸初期より浦和宿に宿泊した記録があり、宿駅としての機能はかなり早い時期から有していた。江戸から近い事もあり宿場町としてはあまり発展しなかったが、二七市場で賑わっていたとされる。 本陣・問屋は星野権兵衛家が命じられ、代々務めた。星野家は豊臣秀吉の岩槻攻略に功があった家で、家康の関東入国以来名手を務めた。	本陣 1 軒、脇本陣 3 軒、旅籠 15 軒、宿内家数 273 軒、人口 1,230 人

2. 3 都市計画等上位計画での位置付け

(1) 都市計画における用途地域等

現在の都市において、旧宿場町エリアの都市計画及び都市マスタープランでの位置付けについて以下にまとめた。

旧宿場町 エリア	用途地域／容積率	地区計画等	再開発事業
草加宿	商業 400%/二種住居 200%	—	—
越ヶ谷宿	商業 400%/近商 200%	—	—
粕壁宿	商業 400%	粕壁東二丁目地区地区計画/ 粕壁三丁目 A 街区高度利用地区	粕壁三丁目 A 街区
杉戸宿	近商 200%/一種住居 200%/	—	—
幸手宿	商業 400%/近商 200%/	—	—
浦和宿	商業 400%	浦和仲町2丁目地区	—
上尾宿	商業 400%/近商 200%	仲町愛宕地区地区計画 上尾中山道東側地区高度利用地区	上尾中山道東側地区
桶川宿	商業 400%/近商 200%/ 一種住居 200%	—	—

① 用途地域／容積率

研究対象のうち、全てのエリアにおいて商業系の用途地域が指定されており、都市計画上は商業系の色が濃いエリアと言える。容積率については用途地域に応じて比較的高い割合が設定されている。

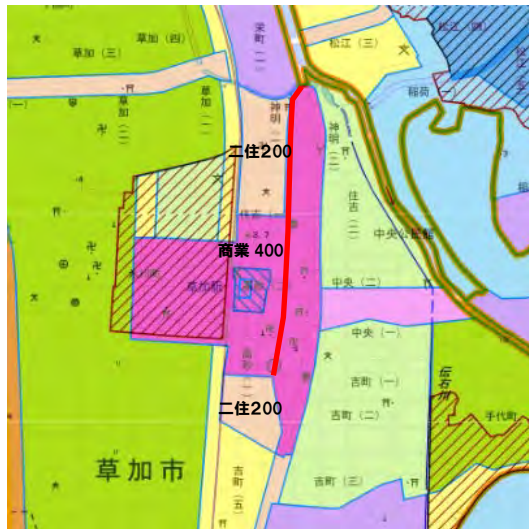
② 地区計画等

地区計画等については、粕壁宿・浦和宿・上尾宿において地区計画が指定されている。粕壁宿と上尾宿では高度利用地区が指定されている。粕壁宿の地区計画では、市民文化会館、私立図書館、ショッピングセンターが立地する粕壁東二丁目地区において、良好な商業・住宅環境を形成する為、河岸のプロムナードの整備や建築物の用途の制限、壁面位置の制限などが決められている。

③ 再開発事業・区画整理事業

粕壁宿、上尾宿にて再開発事業の都市計画決定がなされている。粕壁宿は鉄道駅から離れた箇所、上尾宿は鉄道駅に近い箇所再開発事業区域の指定がなされている。

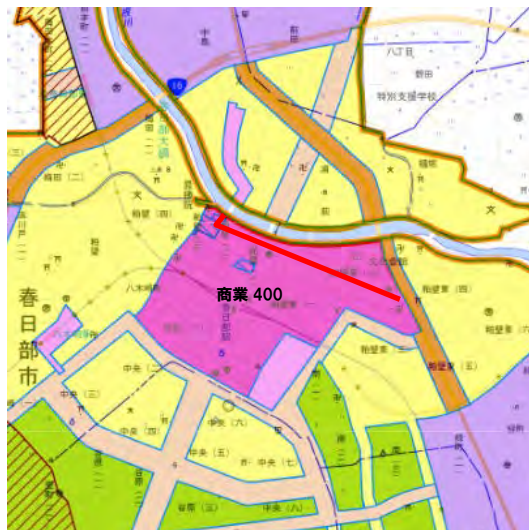
草加宿



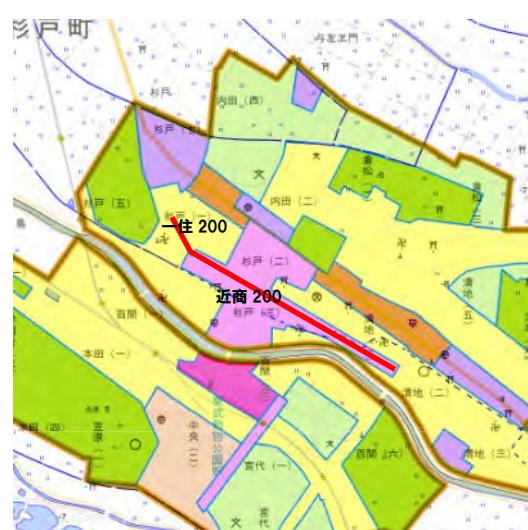
越ヶ谷宿



粕壁宿



杉戸宿



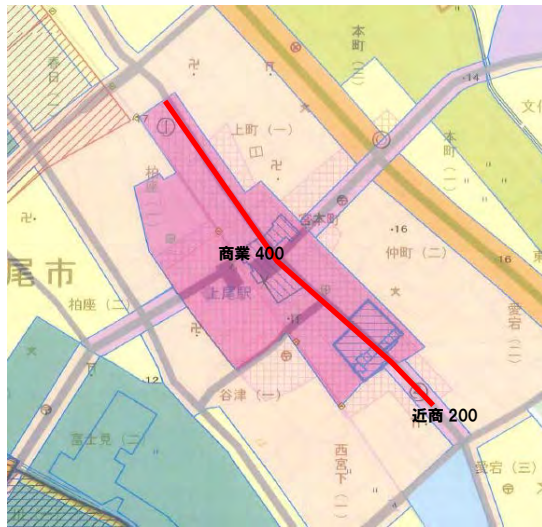
幸手宿



浦和宿



上尾宿



桶川宿



(2) 都市マスタープランにおける位置づけ

旧宿場町エリアが都市計画マスタープランの中でどのような位置付けがなされているかについて、その特徴を以下にまとめた。

① エリアの位置づけ

- ・ 旧宿場町エリアは各都市で中心的な駅の近くに位置しており、業務・商業等の複合的な土地利用を掲げ、都市の中心として据えている。
- ・ 住宅地として位置づけているエリアもある。

② まちづくりの目標

- ・ 旧宿場町という特性を活かし、歴史や文化といったキーワードが多く見受けられる。
- ・ 都市の中心として目標を掲げているエリアが多い。

③ 街の課題

- ・ 中心地にふさわしい都市基盤整備と機能集積
- ・ 土地利用の高度化
- ・ 住宅地としての環境改善
- ・ 中高層マンションの立地による急激な人口増加、環境悪化
- ・ 旧街道沿いの古い建物の活用
- ・ 文化・伝統を活かした魅力づくり
- ・ 沿道の景観整備 など

④ まちづくりの方針

(a) 土地利用

- ・ 土地の高度利用や共同建替えを掲げているエリアが多く見受けられる。
- ・ 誘導機能としては、商業・業務・居住の他にサービス・文化・交流・情報発信があげられている。
- ・ 旧街道の沿道敷地の利活用を掲げているエリアもある。

(b) 交通体系整備

- ・ バリアフリーや安全性確保など、良好な歩行者空間の形成を掲げられている。
- ・ 旧街道の歩道の拡幅を掲げているエリアがある。

(c) 公園・緑地等

- ・ 公園や緑地の確保を掲げているエリアがある。

(d) 景観形成

- ・ 旧街道の街並みを活かした景観形成を掲げているエリアがある。

(e) 防災整備

- ・ 建物の共同化促進やオープンスペース確保により不燃化促進や避難場所の確保を掲げているエリアがある。

		草加宿	越ヶ谷宿
地域名		草加駅周辺地区	越ヶ谷地区
宿場町エリア位置づけ		商業業務地区/都市型住宅地区	中心商業・業務地/広域商業・業務地
街道の位置付け		主要生活道路	—
まちづくりの目標		歴史や文化を感じる魅力的で便利なまち	活力ある中心市街地の形成と自然、歴史・文化の継承による魅力あるまちづくり
街の課題		—	☐ 中心市街地にふさわしい都市基盤整備 ☐ 新たな消費行動に対応した商業・業務機能の集積 ☐ 文化・伝統を活かした活力と魅力づくり ☐ 日光街道沿い、町屋形式の建築物や古い蔵造の建築物の活用 ☐ 商店街の活性化に向けて、商業者と行政が一体となり、効果的な対策に取り組む ☐ 道路・公園等の整備や建築物の不燃化促進などによる安全性の高い市街地形成 ☐ 地区の伝統ある歴史・文化である沿道の景観整備・継承
まちづくりの方針	土地利用	☐ 広域的な生活圏の中心としての都市核づくり ☐ 駅周辺の活性化の推進と、駅周辺の利便性・快適性の向上 ☐ 訪れる人々にもやさしい街づくり ☐ また、生産緑地の保全や地区南部における住環境の改善を進めます。 ☐ 商業業務機能の誘導 ☐ 土地の高度利用の促進 ☐ 旧道商店街などでは、マンションなどの住宅と商業業務施設との共存・調和、高度利用などにより活性化を図る。	☐ 多様な機能が集積する越ヶ谷駅周辺では、活性化に向けた取り組みを総合的に推進し、中心商業・業務地にふさわしい賑わいと魅力を創出します。 ☐ 旧日光街道の沿道に立地する蔵や町屋づくりの建築物等の視点を活かし、民間の共同建て替えなどにより、商業地にふさわしい魅力ある街並みの形成を促進
	交通体系整備	☐ 水路などを活用した歩行者用道路の整理	☐ 駅周辺を歩いて過ごせる商業地形成に向けバリアフリー化、歩行者・自転車それぞれの通行環境に配慮した安全で快適な通行空間の整備 ☐ 旧日光街道などでは、歩行者などの通行に配慮した道路環境の改善により、交通安全性の確保
	公園・緑地等整備	☐ 主要公共施設の緑化	☐ 越ヶ谷駅周辺や都市軸において緑の確保をめざし、民有地における敷地内緑化を促進するとともに、街路樹の整備と合わせ、その適正な剪定・管理を推進 ☐ 公園が不足する地域では、歩いて利用できる距離に、日常的なレクリエーションやコミュニティの場となる街区公園の設置、市民との協働でふれあい公園(借地公園)制度の活用や公園の緑化を推進
	景観形成	☐ 駅を中心とした魅力ある風景づくり ☐ 都市型住宅の良好な風景の形成	☐ 旧日光街道沿いでは、建築物の壁面後退や外壁の植栽、屋根の形状なども街道の街並みを活かした景観形成
	防災整備	☐ 重点改善地区に指定	☐ 密集住宅地、建築物の共同化・共同利用を促進、オープンスペース確保や不燃化促進 ☐ 市街地では、主要道路の整備により安全性の向上、都市公園等の整備・充実によりオープンスペースの確保 ☐ 旧市街地では、建築物の不燃化や延焼防止を促進する為、防火地域・準防火地域の指定を検討

		粕壁宿	杉戸宿
地域名		粕壁地域	中央地域
宿場町エリア位置づけ		商業・業務系土地利用(都心ゾーン)	商業地/業務地/住宅地/工業地
街道の位置付け		地域幹線道路(整備済み)	主要幹線道路(整備済み)
まちづくりの目標		歴史と文化を誇る、生活情報発信都市 粕壁	快適さと便利さを兼ね備えた魅力ある中心地
街の課題		☐ 春日部市の中心地として相応しい機能の集積、イベント等による魅力づくり、人々が交流できる空間の創出等が求められる ☐ 歩いて楽しめる歩行者空間のネットワーク形成等、都市機能を享受できる基盤整備求められる ☐ 中高層マンションの立地による急激な人口増加	☐ 近隣商業地域を核とする都市中心核形成、住宅地域における居住環境の改善 ☐ 土地利用の高度化と秩序ある土地利用 ☐ 生活道路を中心とする都市基盤整備 ☐ 今後の世帯数増加などに見合った住宅地の供給(杉戸地区) ☐ 利便性を考慮した商業施設の誘導 ☐ 公園、緑地、街路樹など身近な緑の充実 ☐ 大落古利根川や南側用水路跡地、大島新田調節池の憩いの場としての整備 ☐ 市街地の防災性の向上 ☐ 都市中心核の利便性を高めるための幹線道路整備の推進
まちづくりの方針	土地利用	☐ 春日部駅を中心に様々な機能を集積 ☐ 市民が集い、楽しみ、交流する、魅力ある都市 ☐ 生活情報の発信をするなど、新しい発見のあるまち ☐ 都市的な魅力を持つ複合建物を誘導 ☐ 商店を集約化し、個性的な店舗の立地を促すなど商店街の魅力を高める ☐ 建物共同化を促進し、高度利用を図るとともにポケットパークなどの確保 ☐ 主要な施設をネットワーク化、回遊性のある空間整備	☐ 中心市街地の機能充実 ☐ 調整池、公園による自然的環境を活かしたレクリエーションの場づくり ☐ 沿道型土地利用の誘導(国道4号) ☐ 商業機能を核として、業務・交流・文化機能などが複合化された高次の中心商業地を形成 ☐ 都市型工業地として利便の増進 ☐ 住工混在地区については、住宅地として土地利用の純化を誘導 ☐ 戸建住宅を主体としながら、中層系住宅の立地を誘導し、住環境を向上
	交通体系整備	☐ 人にやさしい歩行者空間の確保、歩道の段差解消、標識設置、電線類地中化等 ☐ 水路などの暗渠化 駐車場・駐輪場の適切配置による買い物の利便性向上	・中央都市軸として道路環境の向上等
	公園・緑地等整備	☐	☐ 緑の基本計画に基づき身近な公園や緑地等を整備
	景観形成	☐ 河川や橋から見た良好な景観形成 ☐ 商店の立地促進、商店街として連続性の確保 ☐ 沿道建物ガイドラインによる街並み景観形成	☐ 街路樹やポケットパークなどに配慮 ☐ 日光街道沿いや文化財などに関わる施設や緑の環境は、地域の歴史的・文化的景観として保全・継承
	防災整備	☐ 市街地の浸水対策を推進	☐ 災害時における被害拡大の抑制や避難・誘導・救助に支障のないように、公共施設を含めた建築物の不燃化及び耐震化を促進 ☐ 公園・道路の防火体としての活用整備 ☐ ライフラインの耐震強化 ☐ 避難場所避難路の確保

		幸手宿
地域名		中央北地区
宿場町エリア位置づけ		複合市街地
街道の位置付け		幹線道路
まちづくりの目標		「幸手市中心核」の多様な機能と良好な住宅地や権現堂公園が調和するにぎわいと潤いのあるまち
街の課題		☐ 駅周辺の拠点整備と中央通り商店街の活性化のための環境整備 ☐ 生活道路の拡幅・整備と良好な住環境の形成 ☐ 幸手東地区の面的整備の検討 ☐ (都)中央通り線の歩行環境及び駐車場整備 ☐ 住宅市街地における生活道路整備 ☐ 駅の整備と「桜のまち」の玄関口としての環境整備
まちづくりの方針	土地利用	☐ 商業に加え、サービス系の機能と住居系機能からなる複合機能の導入を図り、複合市街地を整備 ☐ 国道4号線の西側については、都市基盤が十分に整備されていないことから、住宅市街地総合整備事業等の導入も考慮し、道路や公園の整備を進める
	交通体系整備	☐ (都)中央通り線については、歩行者の安全確保と利便性向上に向け、壁面後退等を誘導しつつ、歩道の拡幅を進める ☐ バリアフリー化重点路線として整備 ☐ 幹線道路と連携する生活道路の整備
	公園・緑地等整備	☐ 既存市街地を中心に下水道や地区レベルの公園整備を進めるとともに、既存の神社・仏閣等の樹木等の保全を誘導し、快適な生活環境を形成
	景観形成	—
	防災整備	—

		浦和宿
地域名		浦和区(区域別方針なし)
宿場町エリア位置づけ		
街道の位置付け		
まちづくりの目標		賑わいと文教の調和する緑豊かなまち
街の課題		☐ 浦和駅周辺: 中山道沿道の地域資源を活用しながら、賑わいのある都心空間を創出 ☐ 住環境: 増加する中高層住宅と近隣の生活環境を調和させていくルールづくり ☐ 交通混雑を解消し、歩行者の安全性の向上: 移動の安全性・利便性・快適性を確保するための取り組み ☐ 人口密度が市内で一番高く、空間のゆとりに欠けている面もあるため、ゆとりある都市空間の創出
まちづくりの方針	土地利用	にぎわいと新しい交流が生まれる都心の形成 ☐ 賑わいを生み出す歩いて楽しい都心空間づくり ☐ 楽しく快適な都心空間創出: 回遊路沿いでのオープンスペースの設置誘導 ☐ 商店街の活性化: イベントや美化活動などまちづくり活動への支援 歴史と文化を生かしたうるおいある中山道の再生 ☐ 歩行者と自転車に配慮した快適な道路づくり ☐ 調神社周辺: 様々な人々が訪れる交流空間の形成に向けた検討 ☐ 歩行者や自転車が安全に楽しく移動できる道路: 沿道の土地利用も含めた歩行者と自転車にやさしい道路づくり 緑豊かな住環境の維持・成熟 ☐ 住環境の維持成熟を目指したルール作り: 地区計画、建築協定等、地元主体によるまちのルール作りへの支援 ☐ 緑化や景観づくりなど身近なまちづくり活動への支援: 身近な緑の保全、創出: 民地内での緑化に対する支援、保存樹木の指定や生け垣の助成 ☐ 地域の住環境の向上: 緑化活動や景観のまちづくりを担う団体への支援
	交通体系整備	にぎわいと新しい交流が生まれる都心の形成 ☐ 東西のバランスのとれた一体的なまちづくり: 東西道路交通ネットワークの強化、自転車駐車場の整備を推進 ☐ 都心内の交通環境を改善: 田島大牧線など東西幹線道路の整備を推進 ☐ 駅周辺に集中する自動車交通を抑制: 歩行者や自転車の交通環境を向上し、賑わいのあるまちづくりを推進 ☐ バランスのとれた都心を形成: 東西をつなぐ回遊路ネットワークの検討を行う。
	公園・緑地等整備	—
	景観形成	歴史と文化を生かしたうるおいある中山道の再生 ☐ 景観の誘導を推進する地域ルール作り ☐ 沿道のまちづくりに合わせ、建物形態誘導や緑化誘導など、中山道のイメージを形作る景観形成のルールを検討
	防災整備	緑豊かな住環境の維持・成熟 ☐ 安全で安心できる住環境の維持・改善 ☐ 防災性の向上: オープンスペースの確保や都市計画道路の整備 ☐ 防犯性が高く、安全で安心できる環境づくり: 街灯やカーブミラー等、交通安全施設の充実や身近な公園の見通し改善

		上尾宿
地域名		上尾地域
宿場町エリア位置づけ		上尾駅周辺ゾーン
街道の位置付け		—
まちづくりの目標		☐多世代が集い、憩う都市のリビング 上尾
街の課題		【土地利用】 ☐上尾駅周辺：現状の商業・業務、医療施設等の集積活用、魅力ある景観形成等により、中央拠点として一層の質を向上 ☐上尾駅、北上尾駅：両駅を利用する歩行者と自転車利用者の安全性と利便性を高めるための環境改善 ・上尾駅周辺部：良好な住環境を維持するための適切な土地利用誘導 【水と緑】 ・住宅地と一体となった豊かな水辺空間の再生 ・身近な公園や緑の創出
まちづくりの方針	土地利用	(ア) 将来都市構造で示された骨格や、地域らしさを形成するシンボルの整備 ☐上尾駅の周辺を中央拠点化：商業・業務・医療・文化・公共サービス等の都市機能を維持・集積 ☐上尾駅の周辺地区：主要な道路沿道の建築物の壁面後退等のルール化など、回遊性のある歩いて楽しい空間づくりを基本にした景観形成 ☐自転車のまちの拠点として安全で利用しやすい駅空間：駅の東西を結ぶ歩行者回遊路整備や放置自転車対策等を実施 ☐上尾駅の周辺：優先的に道路等の都市施設のバリアフリー化を推進 ☐高層建築物等の開発時：日影、ビル風など周辺環境の悪化を最小限に抑えるよう開発事業者と協議 ☐北上尾駅周辺：北部拠点として位置づけ、生活関連施設の立地・誘導を図るとともに、放置自転車対策、バリアフリー化の推進、市北部の玄関口にふさわしい景観形成等により安全で魅力的な空間づくり ☐都市と自然の回遊軸である上尾平方線：上尾駅西口から鴨川までの区間の電線地中化、歩道の拡幅、歩行者・自転車の分離 ・上尾蓮田線：歩行者や自転車が安全に通行できる道路として環境改善
	交通体系整備	(ウ) 道路環境の改善による安全の確保 ☐上尾駅周辺：交通の流れを整序するため、都市計画道路西宮下中妻線の未整備区間及び都市計画道路仲町谷津線の早期整備を目指す ☐地区内の骨格道路で、通勤通学時の渋滞や抜け道となっている道路：歩行者・自転車の安全確保のため、道路断面の再構成や交差点の改良、交通規制等による改善策を地域住民とともに検討 ☐上尾駅の周辺：市民・事業者との連携の下、歩行者・自転車の回遊性向上を目的としたゆとりある道路空間の創出を進めます。
	公園・緑地等整備	(イ) 豊かな水と緑に囲まれた住環境の整備 ☐散策やサイクリングを楽しめる地域の回遊路として、都市と自然の回遊軸を骨格にして、鴨川、芝川、上尾運動公園やさいたま水上公園等の公共施設を結ぶ歩行者と自転車が安全に利用できる道路をネットワークとして整備します。
	景観形成	(イ) 豊かな水と緑に囲まれた住環境の整備 ☐街づくり推進地区：地区計画等の柔軟な市街地整備手法を活用した協働による街づくりを推進、地区内の骨格道路や公園等の都市基盤を整備 ☐建築物の高さ規制のない地区：建築物の高さを一定程度に抑え、良好な居住環境を維持・保全し、高度地区等の導入を検討 ☐公園の少ない地区：借地等の手法により子どもたちが身近に遊べる空間の確保を推進 ☐寺社や民有地の樹林地の保全、屋上緑化や壁面緑化の推進など、緑の創出に向けた施策を検討 (エ) 豊富な公共施設空間の活用 ☐豊富にある公共施設空間：美しい景観形成を先導する街並みの核を形成、敷地内のオープンスペースを誰もが歩いて楽しい街づくりに活用
	防災整備	

		桶川宿
地域名	桶川東地域	
宿場町エリア位置づけ	中山道地区 【中山道地区の現状と課題】 ☐ 中山道沿いに高容積の建物が建ち、裏側は駐車場として利用されている例が多い ☐ 歴史を感じさせる町屋、中庭に育った木などが点在 ☐ 歩道の整備が十分でなく、車の通過交通が多いため、快適な歩行空間とは言えない ☐ 道路景観に木々などの潤いを感じさせるものが少ない	
街道の位置付け	—	
まちづくりの目標	新しい賑わいと旧くからの活気の出会うち	
街の課題	【地域全体の課題】 ① 保全的に対応すべき課題 ・町家や貴重な史跡等が、都市づくりに生かされていない ② 改善的に対応すべき課題 ・駅周辺地区：整備の具体化が遅れ、地区人口の高齢化や建物の老朽化、商業の近代化の遅れなど、商店街の魅力が低下 ・既成市街地：道路公園等の基盤整備が遅れ、公共の緑とオープンスペース、緑陰や子育ての場が不足 ・歩道の不足や、広告物、電柱の乱立、ブロック塀の多用は、防災や日常の安全面で問題となっている ③ 創造的に対応すべき課題 ・地域外縁部：無秩序な宅地化が進行、基盤整備が不十分であり、住宅と他の用途との混在による弊害がある ・市街地の老朽化や、みどりの減少、広告物などにより、地域の景観が荒廃しつつある	
まちづくりの方針	土地利用	・桶川東地域：商業業務や住居、都市農業等が適度に組み合わせられた多様な魅力に満ちた土地利用を展開 ☐ 駅前から中山道宿場町周辺：商業業務や文化などの機能が集積する歴史ある地区として市街地の再編を推進、西口側と異なる個性で連携を持たせた土地利用を検討 ☐ 幹線道路沿道型の土地利用や流通業務の立地を計画的に誘導 ☐ 基盤整備が不十分な既成の市街地の生活道路や公共下水道等の生活基盤整備を推進
	交通体系整備	☐ 幹線道路で歩車分離を誘導、駅周辺や中山道商店街等では、商業業務地区にふさわしい交通処理の円滑化と歩行者環境の整備を推進 ☐ 駅前通りや中山道などの広幅員の都市計画道路を、広域通過交通を排除し、歩行者を優先するシンボル道路に位置づけ ☐ ポケットパークの設置など、道路空間を積極的に環境整備に活用 ☐ 幹線道路の街路樹整備や沿道の緑化を誘導し、緑の道路づくりを推進 ☐ 芝川や水路、廃川敷を生かした水辺の緑道を整備し、ポケットパークのネットワーク化を実施 ☐ バスなどの公共交通機関の充実を図り、公共施設の利便性を高めるとともに、駅周辺の自家用車などによる混雑の緩和を推進
	公園・緑地等整備	☐ 子育てや地域活動のための身近な場を整備し、ファミリー世帯の地域内居住を誘導し、子供から高齢者まで安心して生活できるコミュニティ環境を整える。 ☐ 不足するオープンスペースや公共施設用地を補うものとして、既存の公共施設の多目的利用や市街化区域内農地の活用と共に、社寺の境内の公的利用や民有地の借地などの柔軟な対応を検討する。 ☐ みどり豊かな生活環境づくりとして、道路緑化や公園の整備、既存林の保全などと共に、宅地規模の誘導と合わせた民地の緑化（生け垣化、庭木の充実、遊休地緑化など）を進める。
	景観形成	☐ 駅周辺の都市デザインや中山道の歴史を生かしたまちなみ整備を推進、人情味と生活環の感じられる商業業務地区の生活環境を創出、歴史ある市街地での親密な地域コミュニティのよりどころとなる、中山道宿場町周辺における地域生活の核づくりを検討 ☐ 雨水浸透への配慮や省エネルギー住宅への転換など、環境と共生するまちへの改善を推進 ☐ 水質浄化や親水緑道の整備による小河川や水路の活動など、豊かな自然が身近に感じられる生活環境を創出 ☐ 地区計画や建築協定、緑地協定、まちづくり協定等の制度の導入により市民と行政が協力して生活環境の整備を推進
	防災整備	☐ 非常時の自主防災組織の下地づくりも考慮したコミュニティ育成：公共の緑や公園を地区住民が共同で管理 ☐ 災害に強いまちづくり：都市基盤づくりを進め、防災生活圏の形成を念頭に置いた適正なオープンスペースの確保や緑化の充実を推進

2. 4 旧宿場町周辺エリアと市域の人口推移

旧宿場町が所在する「市域」及び「周辺エリア」において、1982年・1998年・2012年時点での世代別人口を集計し、以下の文書と表にまとめた。グラフはある時点の人口を100とした場合の各年の人口を指数で表しており、人口の増減割合を示している。(引用：埼玉県町(丁)字別人口調査)

人口推移の大まかな傾向を把握するため、全国及び埼玉県における人口についても同様にまとめている。

(備考)

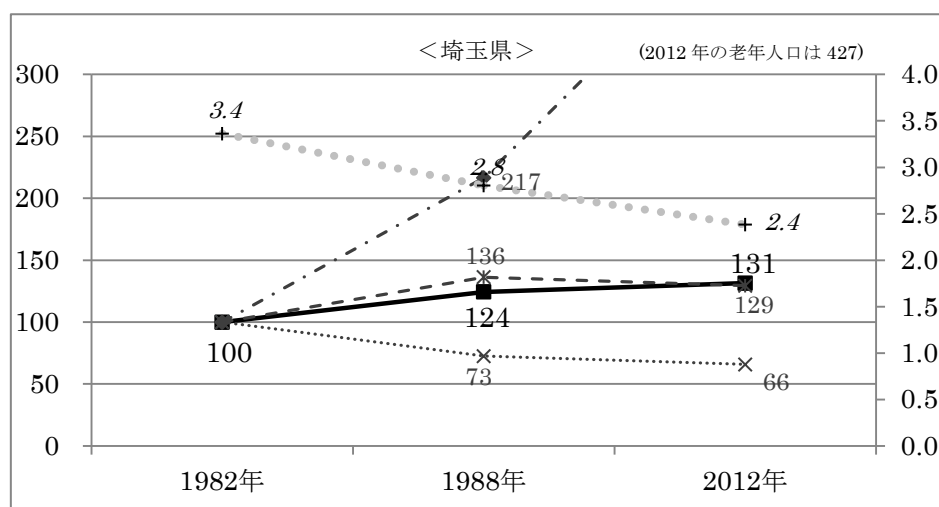
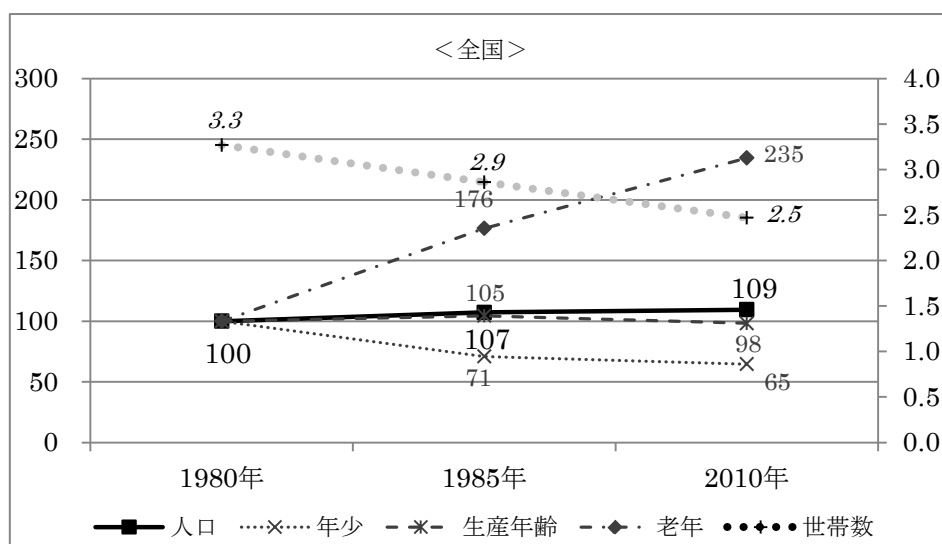
- ・ 周辺エリアの数値は、2.2 (1) で示した「現在の丁境」で囲まれたエリアにおける数値を集計したもの。
- ・ 周辺エリアにおける1982年時点の世代別人口は情報が無いため、掲載していない。
- ・ 全国の数値は1980年・1995年・2010年時点のもの。
- ・ 「前期」は30年間の前半15年、「後期」は後半15年を示す。
- ・ 年少人口は15歳未満、生産年齢人口は15歳～64歳、老年人口は65歳以上の人口を表す。

(1) 世代別人口と世帯数あたりの人数の推移

① 全国・埼玉県

- ・ 人口は、全国で+9%（前期・後期増）。埼玉県で+31%（前期・後期増）。
- ・ 年少人口は、全国で▲35%（前期・後期減）。埼玉県で▲34%（前期・後期減）。
- ・ 生産年齢人口は、全国で▲2%（前期増、後期減）。埼玉県で+29%（前期増、後期減）。
- ・ 高齢人口は、全国で+135%（前期・後期増）。埼玉県で+327%（前期・後期増）
- ・ 世帯当たりの人口は、全国で 3.3 人→2.5 人。埼玉県で 3.4 人→2.4 人。

	全国				埼玉県			
	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口
1980年	117,060	26,033	82,506	12,468	5,532,833	1,468,913	3,712,993	350,927
1995年	125,570	18,472	86,220	22,005	6,882,361	1,065,025	5,057,544	759,792
2010年	128,057	16,803	81,032	29,246	7,271,921	966,726	4,807,076	1,498,119

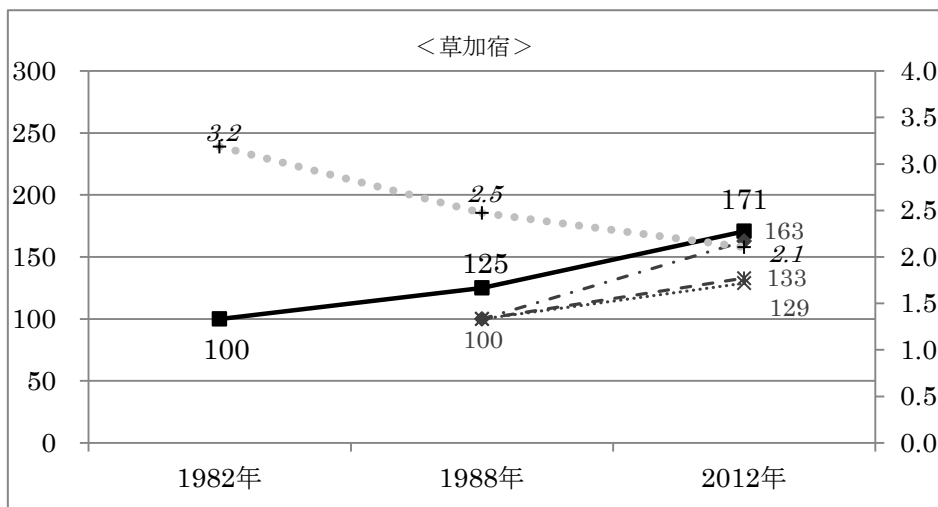
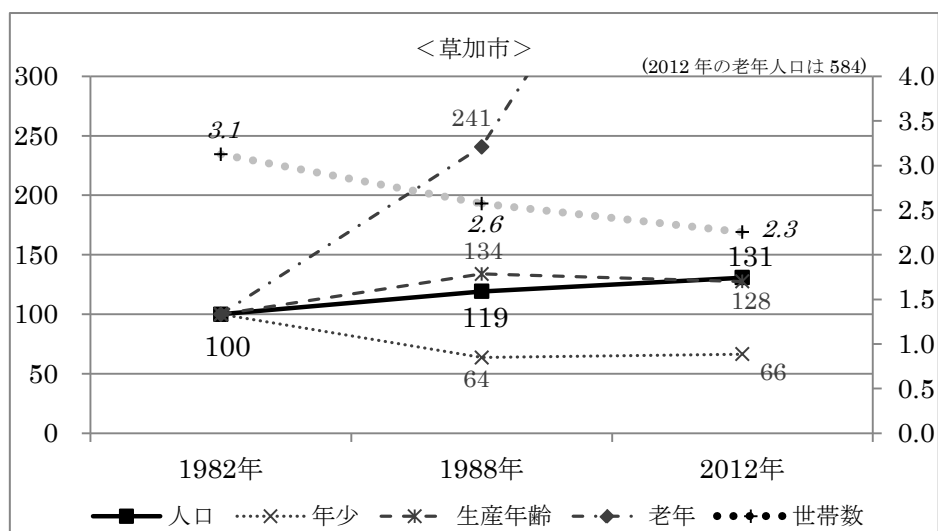


② 草加市・草加宿

- ・ 人口は、市域で+31%（前期・後期増）。周辺エリアで+71%（前期・後期増）。
- ・ 年少人口は、市域で▲30%（前期減、後期増）。周辺エリアで後期に+24%。
- ・ 生産年齢人口は、市域で+28%（前期増、後期減）。周辺エリアで後期に+33%。
- ・ 高齢人口は、市域で+484%（前期・後期増）。周辺エリアで後期に+63%。
- ・ 世帯当たりの人口は、市域で3.1人→2.3人。周辺エリアで3.2人→2.1人。

(単位：人)

	草加市				草加宿			
	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口
1982年	186,743	51,410	127,127	8,206	4,696	0	0	0
1998年	222,661	32,697	170,210	19,754	5,870	811	4,234	825
2012年	244,170	34,146	162,106	47,918	8,015	1,045	5,628	1,342

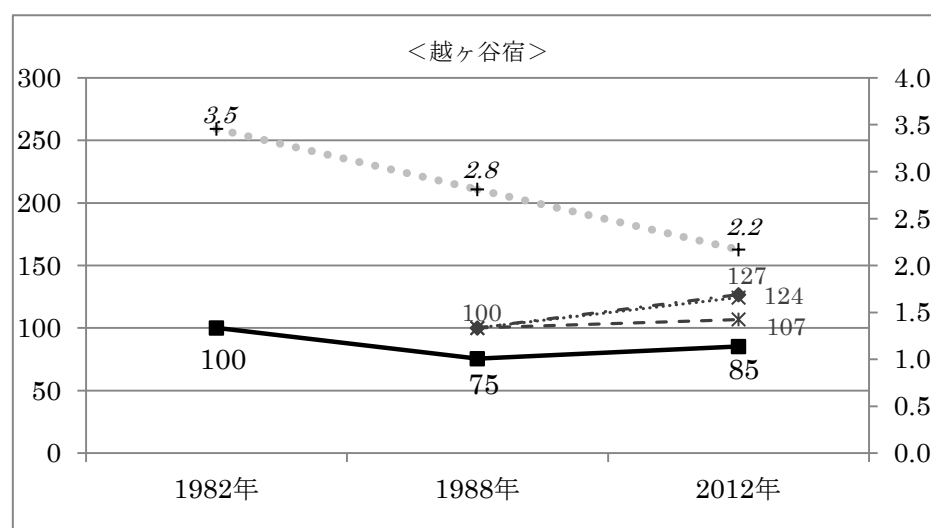
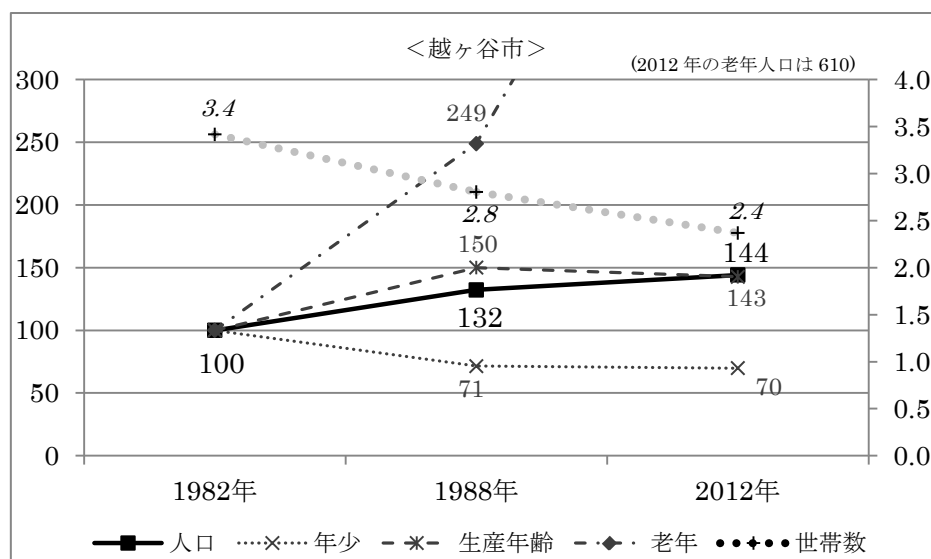


③ 越ヶ谷市・越谷宿

- ・ 人口は、市域で+44%（前期・後期増）。周辺エリアで▲15%（前期減・後期増）。
- ・ 年少人口は、市域で▲30%（前期・後期減）。周辺エリアで後期に+24%。
- ・ 生産年齢人口は、市域で+43%（前期増、後期減）。周辺エリアで後期に▲3%。
- ・ 高齢人口は、市域で+510%（前期・後期増）。周辺エリアで後期に+12%。
- ・ 世帯当たりの人口は、市域で3.4人→2.4人。周辺エリアで3.5人→2.2人。

(単位：人)

	越谷市				越ヶ谷宿			
	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口
1982年	228,432	65,275	152,312	10,845	3,385	0	0	0
1998年	302,125	46,648	228,484	26,993	2,553	283	1,734	536
2012年	329,229	45,569	217,481	66,179	2,884	352	1,853	679

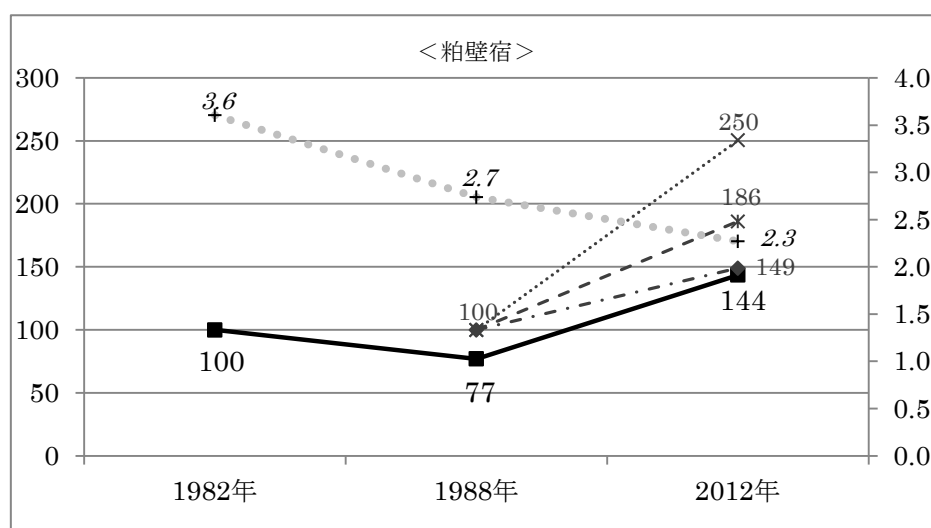
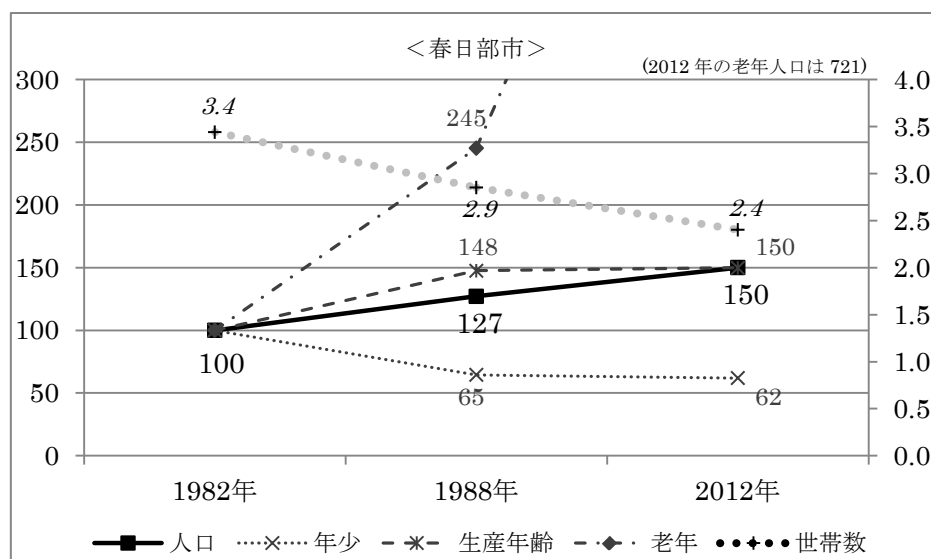


④ 春日部市・粕壁宿

- ・ 人口は、市域で+50%（前期・後期増）。周辺エリアで+44%（前期減・後期増）。
- ・ 年少人口は、市域で▲38%（前期・後期減）。周辺エリアで後期に+150%。
- ・ 生産年齢人口は、市域で+50%（前期・後期増）。周辺エリアで後期で+86%。
- ・ 高齢人口は、市域で+621%（前期・後期増）。周辺エリアで後期に+49%。
- ・ 世帯当たりの人口は、市域で3.4人→2.4人。周辺エリアで3.6人→2.3人。

(単位：人)

	春日部市				粕壁宿			
	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口
1982年	160,355	48,171	104,727	7,457	2,509	0	0	0
1998年	203,904	31,087	154,529	18,288	1,931	228	1,331	372
2012年	240,649	29,848	157,026	53,775	3,602	571	2,477	554

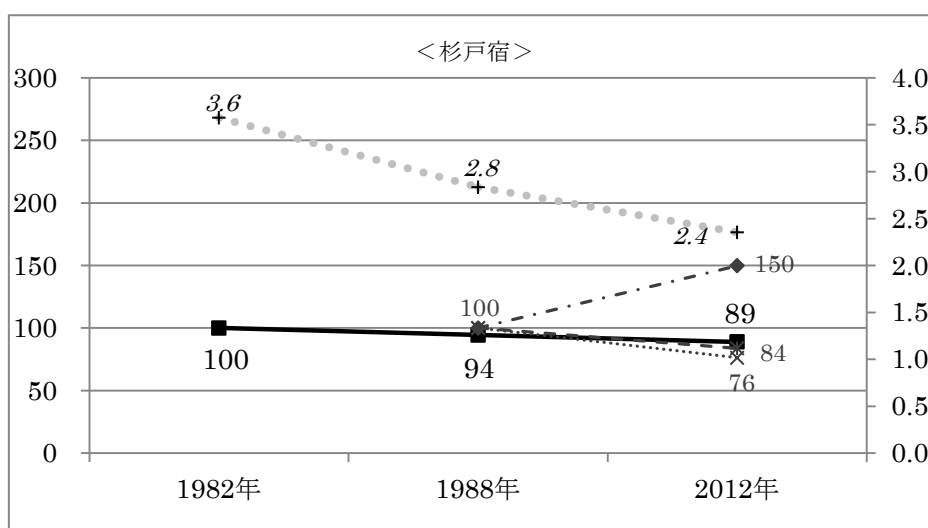
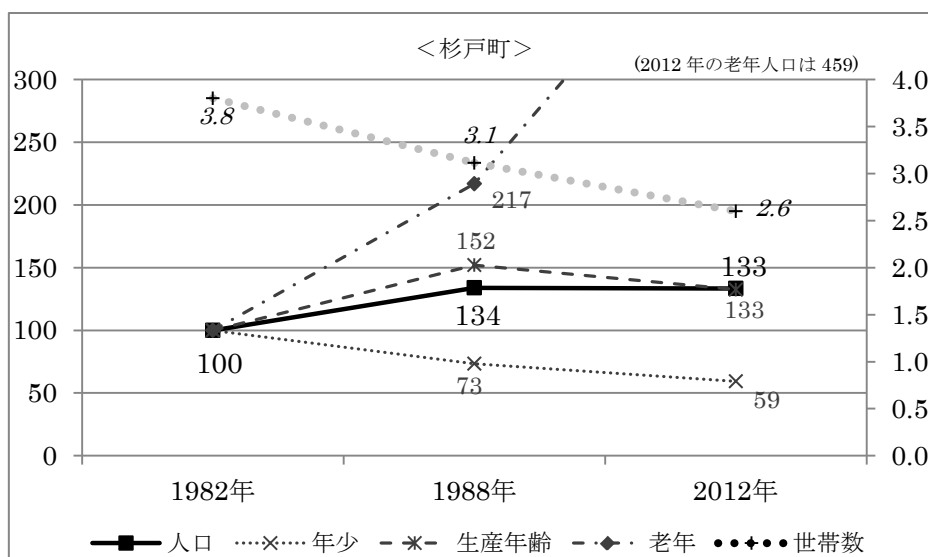


⑤ 杉戸町・杉戸宿

- ・ 人口は、市域で+33%（前期増、後期減）。周辺エリアで▲11%（前期・後期減）。
- ・ 年少人口は、市域で▲41%（前期・後期減）。周辺エリアで後期に▲24%。
- ・ 生産年齢人口は、市域で+33%（前期増、後期減）。周辺エリアで後期に▲16%。
- ・ 高齢人口は、市域で+359%（前期・後期増）。周辺エリアで後期に+50%。
- ・ 世帯当たりの人口は、市域で3.8人→2.6人。周辺エリアで3.6人→2.4人。

(単位：人)

	杉戸町				杉戸宿			
	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口
1982年	35,460	10,072	23,041	2,347	5,970	0	0	0
1998年	47,509	7,389	35,029	5,091	5,637	703	3,971	963
2012年	47,291	5,985	30,531	10,775	5,304	536	3,325	1,443

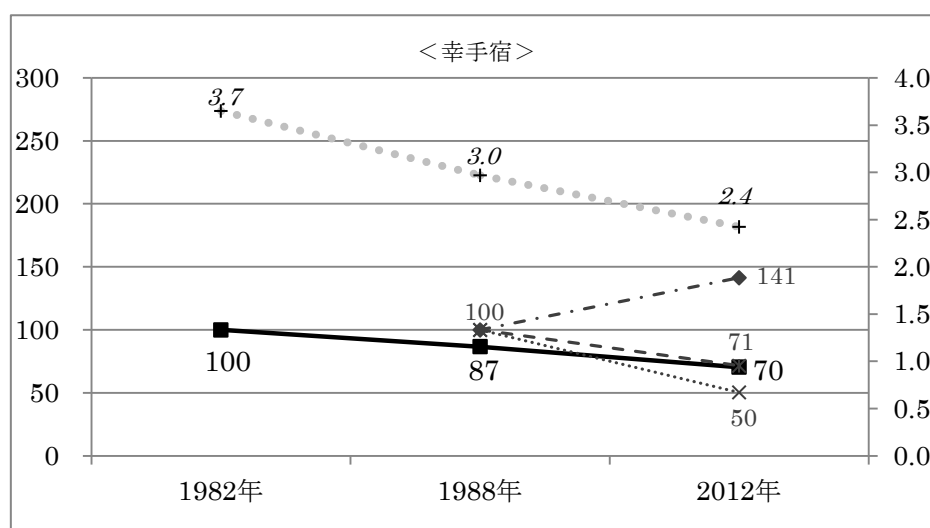
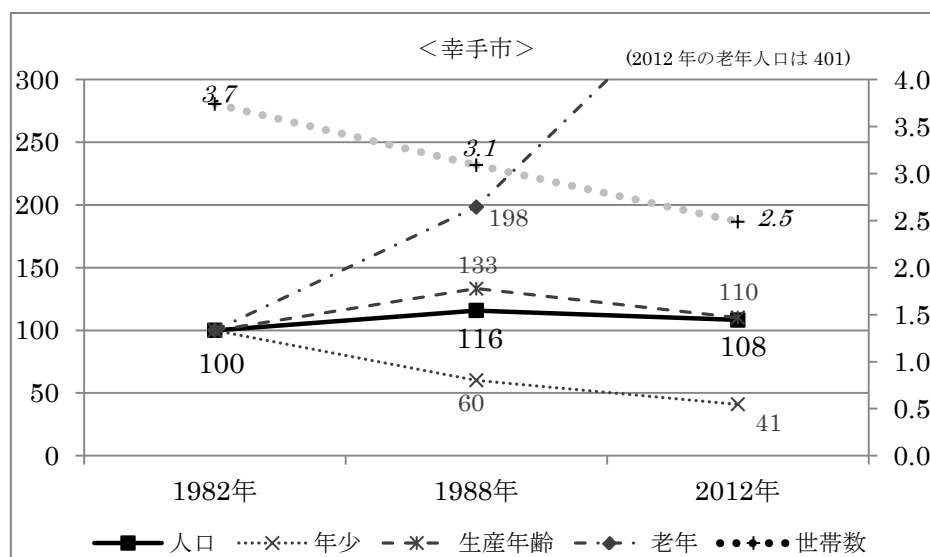


⑥ 幸手市・幸手宿

- ・ 人口は、市域で+8%（前期増、後期減）。周辺エリアで▲30%（前期・後期減）。
- ・ 年少人口は、市域で▲59%（前期・後期減）。周辺エリアで後期に▲50%。
- ・ 生産年齢人口は、市域で+10%（前期増、後期減）。周辺エリアで後期に▲29%。
- ・ 高齢人口は、市域で+301%（前期・後期増）。周辺エリアで後期に+41%。
- ・ 世帯当たりの人口は、市域で3.7人→2.5人。周辺エリアで3.7人→2.4人。

(単位：人)

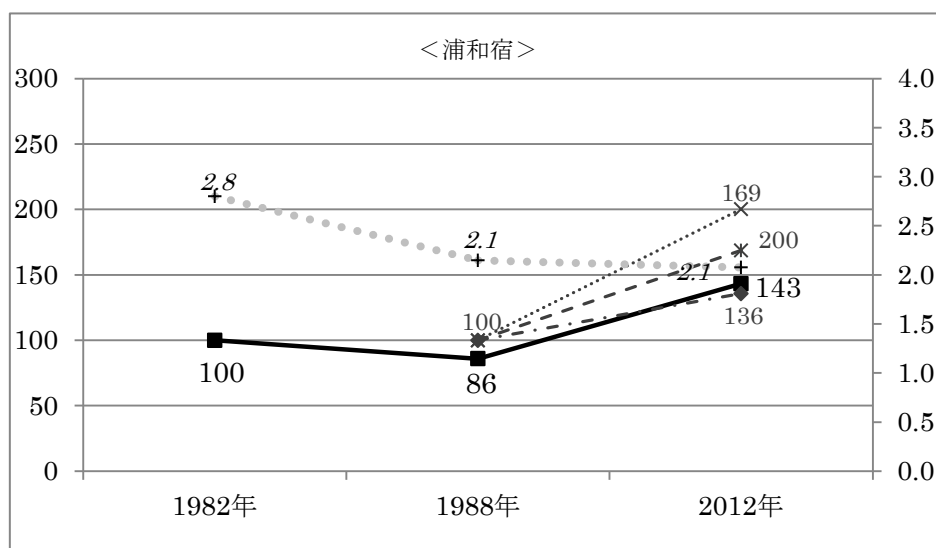
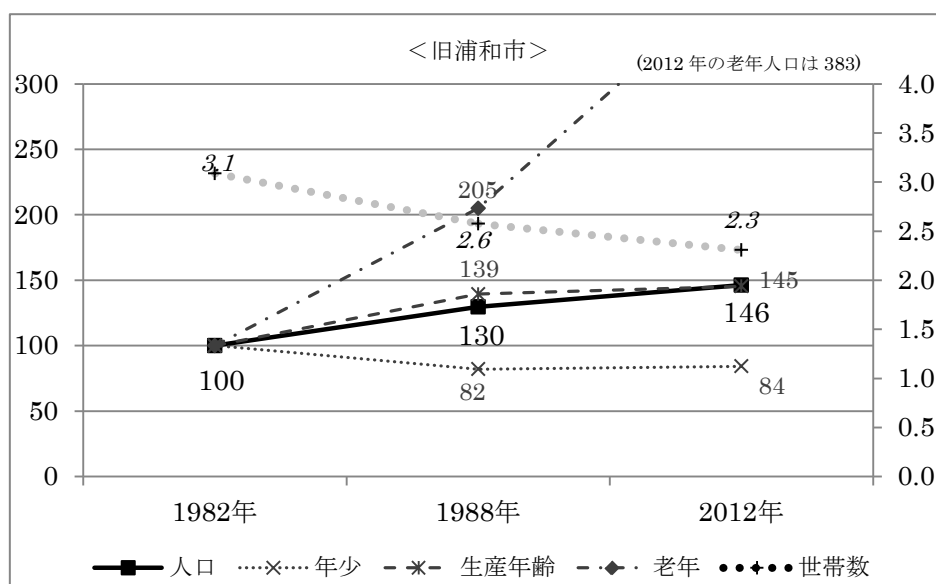
	幸手市				幸手宿			
	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口
1982年	50,187	14,854	32,139	3,194	6,176	0	0	0
1998年	58,099	8,939	42,822	6,338	5,352	705	3,684	963
2012年	54,309	6,093	35,418	12,798	4,346	354	2,631	1,361



⑦ 浦和宿

- ・ 人口は、旧市域で+46%（前期増、後期減）。周辺エリアで+43%（前期減、後期増）。
- ・ 年少人口は、旧市域で▲16%（前期減、後期増）。周辺エリアで後期に+100%。
- ・ 生産年齢人口は、旧市域で+45%（前期・後期像）。周辺エリアで後期に+69%。
- ・ 高齢人口は、旧市域で+283%（前期・後期増）。周辺エリアで後期に+36%。
- ・ 世帯当たりの人口は、市域で3.1人→2.3人。周辺エリアで2.8人→2.1人。

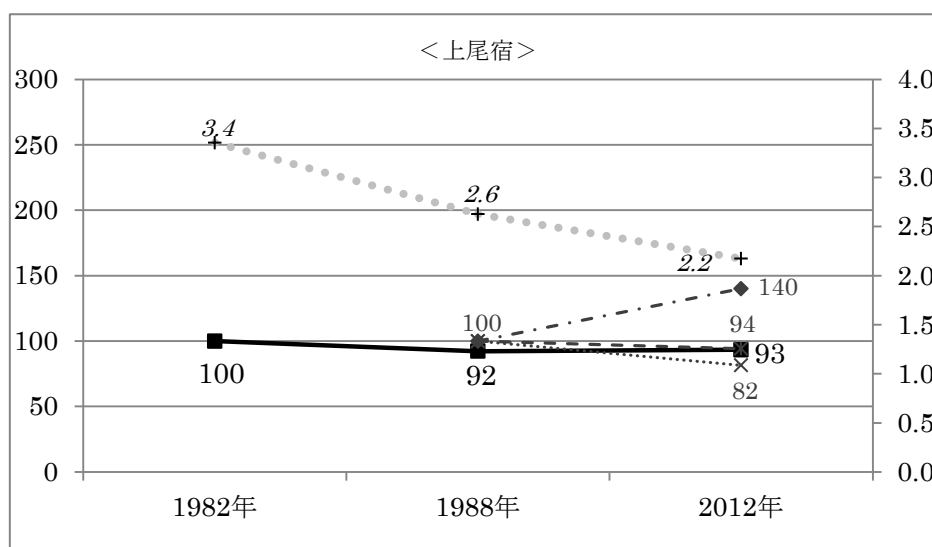
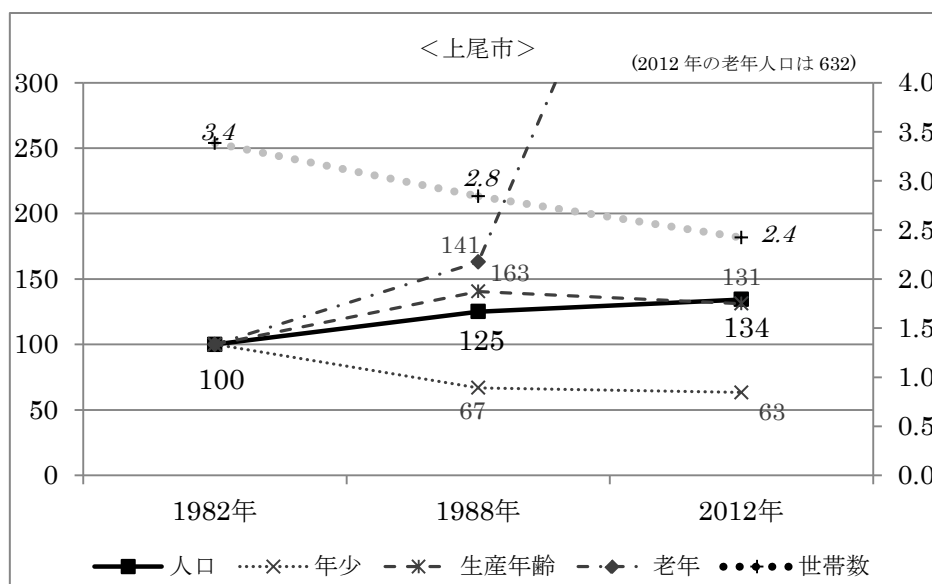
	浦和区				浦和宿			
	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口
1982年	363,942	90,172	249,144	24,626	3,870	—	—	—
1998年	471,913	74,048	347,384	50,481	3,324	373	2,391	560
2012年	532,502	75,965	362,274	94,263	5,542	747	4,035	760



⑧ 上尾宿

- ・ 人口は、市域で+34%（前期・後期増）。周辺エリアで▲33%（前期・後期増）。
- ・ 年少人口は、市域で▲37%（前期・後期減）。周辺エリアで後期に▲2%。
- ・ 生産年齢人口は、市域で+41%（前期増、後期減）。周辺エリアで後期に+11%。
- ・ 高齢人口は、市域で+532%（前期・後期増）。周辺エリアで後期に+54%。
- ・ 世帯当たりの人口は、市域で3.4人→2.4人。周辺エリアで3.5人→2.2人。

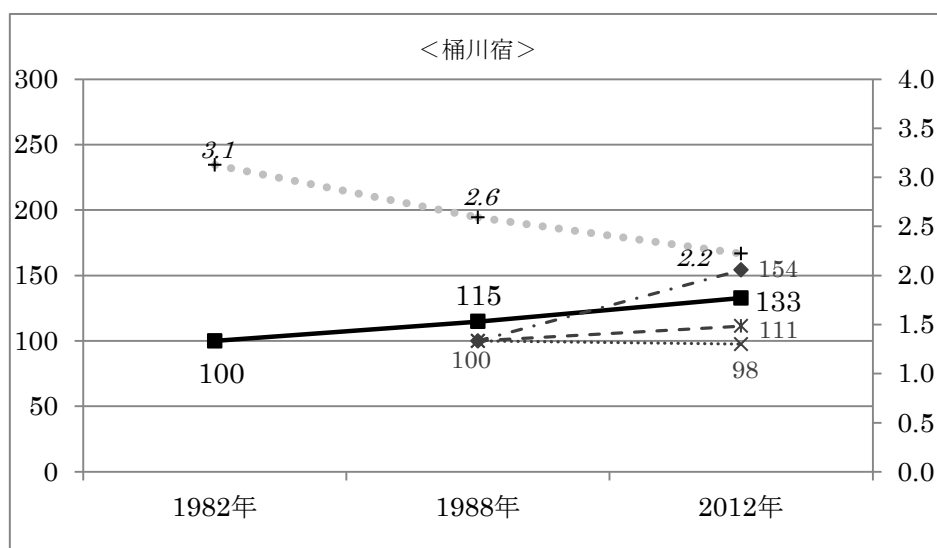
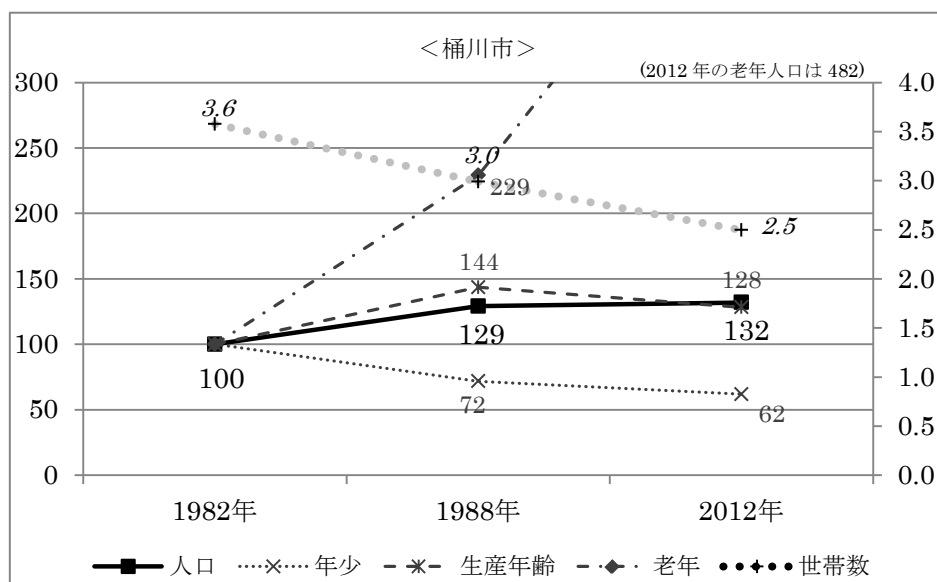
	上尾市				上尾宿			
	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口
1982年	169,145	48,783	112,683	7,679	4,793	—	—	—
1998年	211,527	32,621	158,396	12,520	5,500	773	3,921	806
2012年	227,235	30,928	147,807	48,500	6,362	754	4,366	1,242



⑨ 桶川宿

- ・ 人口は、市域で+32%（前期・後期増）。周辺エリアで▲7%（前期減・後期増）。
- ・ 年少人口は、市域で▲38%（前期・後期減）。周辺エリアで後期に▲18%。
- ・ 生産年齢人口は、市域で+28%（前期増、後期減）。周辺エリアで後期に▲6%。
- ・ 高齢人口は、市域で+382%（前期・後期増）。周辺エリアで後期に+40%。
- ・ 世帯当たりの人口は、市域で3.6人→2.5人。周辺エリアで3.1人→2.2人。

	桶川市				桶川宿			
	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口
1982年	57,460	15,758	38,142	3,560	8,667	—	—	—
1998年	74,216	11,305	54,757	8,154	7,993	969	5,532	1,492
2012年	75,835	9,751	48,909	17,175	8,090	790	5,210	2,090



(2) まとめ（日光街道旧宿場町を中心として）

- ・ 埼玉県では 1982 年以降の 30 年間で全国と比べて高い割合で人口が増加している。増加の要因は、前期の生産年齢人口と高齢人口の増加にあるが、特に生産年齢人口の増加割合が全国と比較すると高いことが特徴である。この状況は、埼玉県の高齢人口が後期に著しく増加している要因にもなっていると考えられることができる。
- ・ 調査対象の**全ての市において 30 年間で人口が増加**した。草加市・越谷市・春日部市は前・後期ともに増加傾向にあるが、杉戸町・幸手市では後期に人口減少が始まっている。（本研究では 30 年間のうち 3 時点での人口を集計しているが、時点数を増やすと人口減少が始まっている都市が他にもある可能性あり。）
- ・ 旧宿場町エリアにおける人口増減を見てみると、**草加宿・粕壁宿で増加、越ヶ谷宿・杉戸宿・幸手宿で減少**している。
- ・ **草加宿エリアの人口は、草加市の人口増加よりも高い割合で増加**している。草加市は+28%、草加宿は+71%であり、**駅近である旧宿場町エリアでの人口集積が進んでいる**と言える。
- ・ 越ヶ谷宿・粕壁宿では、市域の動向に反して前期で人口が減少し、後期で人口が増加している。
- ・ **杉戸町・幸手市では前期に人口増、後期に人口減**となっており、合計では 30 年間と比較して**人口が増加**している。旧宿場町エリアでは、前期・後期ともに**人口が減少**しており、市域とは違った**推移**を見せている。駅から遠いエリアで人口集積が進み、駅近くのエリアでは人口集積が進んでいないと言える。

2. 5 建替え状況と小売業事業所数等推移

2. 4で整理した旧宿場町周辺エリアの人口推移において、特にその増減が顕著であった「草加宿」及び「幸手宿」について、宿場町内の建替え状況と小売店の事業所数等についてまとめた。

建替え状況については、(株)ゼンリンが発行している住宅地図の1982年版と2012年版を比較し、建物形状等の変化と現地確認を行って状況を把握した。

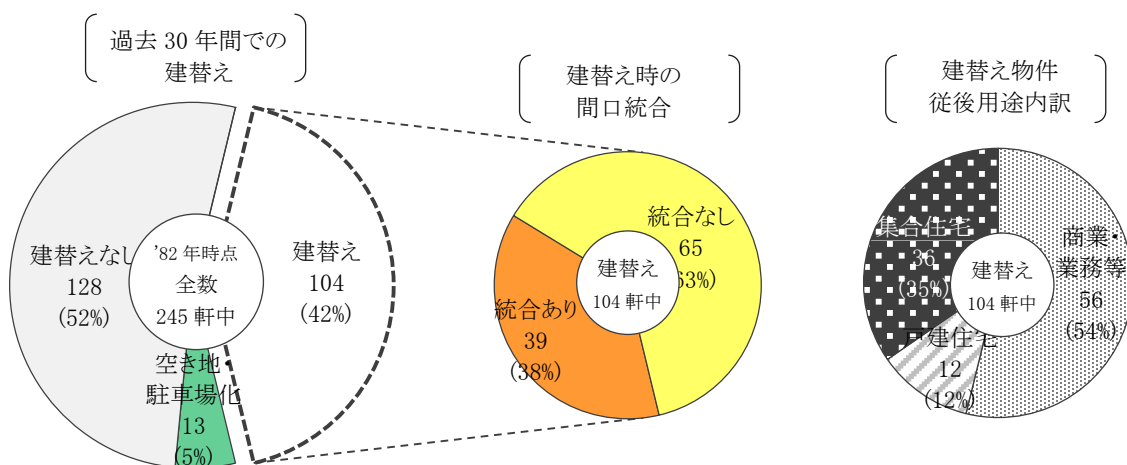
小売店の事業所数等については、経済産業省が作成した商業統計より、1997年時点と2007年時点における事業所数等の比較を行った。尚、ここで取りまとめた数値は、旧宿場町エリアに属する商店街に加盟する店舗の事業所数等をまとめたものである。

(1) 草加宿

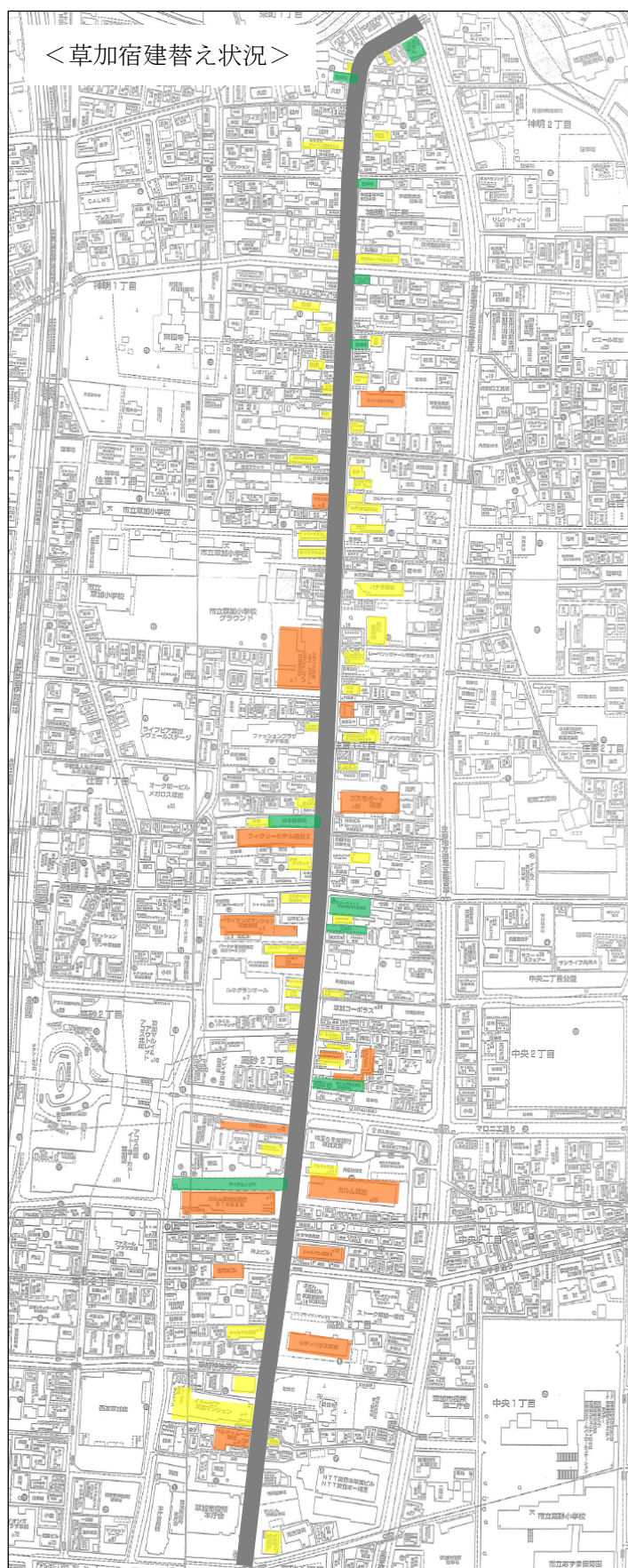
① 宿場町内の建替え状況

- ・ 1982年時点で、旧街道沿いの宿場町エリアには245軒の建物が建っていた。
- ・ そのうち、104軒(42%)が建替えられ、13軒(5%)が空き地・駐車場化、128軒(52%)が建替えられずに現存している。
- ・ 建替えられた104軒のうち、旧街道沿いの間口方向に敷地が統合された軒数は39軒(38%)に上る。
- ・ 建替えられた104軒のうち、建替え後の用途は、商業・業務等が56軒(54%)、集合住宅が36軒(35%)、戸建住宅が12件(12%)となった。尚、建替え前の用途は住宅地図の表記を参照すると、概ね商業・業務等に該当する。
- ・ 30年間で、13軒924戸の集合住宅が建設されている。

＜旧草加宿エリアにおける過去30年間での建替え状況＞



注1) 数値は1982年時点での建物数(=敷地数)を示す。
 注2) 従後用途内訳の数値は、空き床の場合でもカウントしている。
 注3) 1982年時点の建物用途は商業・業務等が大多数を占める。



＜30年間で建設された集合住宅＞

	戸数	竣工年
イトーピア草加マンション	103	1982
コスモポート草加	59	1993
カルム草加	119	1995
シャルマン高砂Ⅱ	53	1995
ライオンズマンション草加駅前	84	1999
カルム草加三番館	89	1999
ソフィア草加	89	2002
シャルマン高砂	52	2003
ネバーランド草加	60	2004
パテラ草加	56	2005
ドルチェ草加(戸数は想定)	45	2007
シティハウス草加	93	2008
ベルドゥーム草加	22	2011

- 同一敷地内で建替え
- 隣接敷地と間口統合して建替え
- 駐車場・空地化

② 小売店舗数の推移

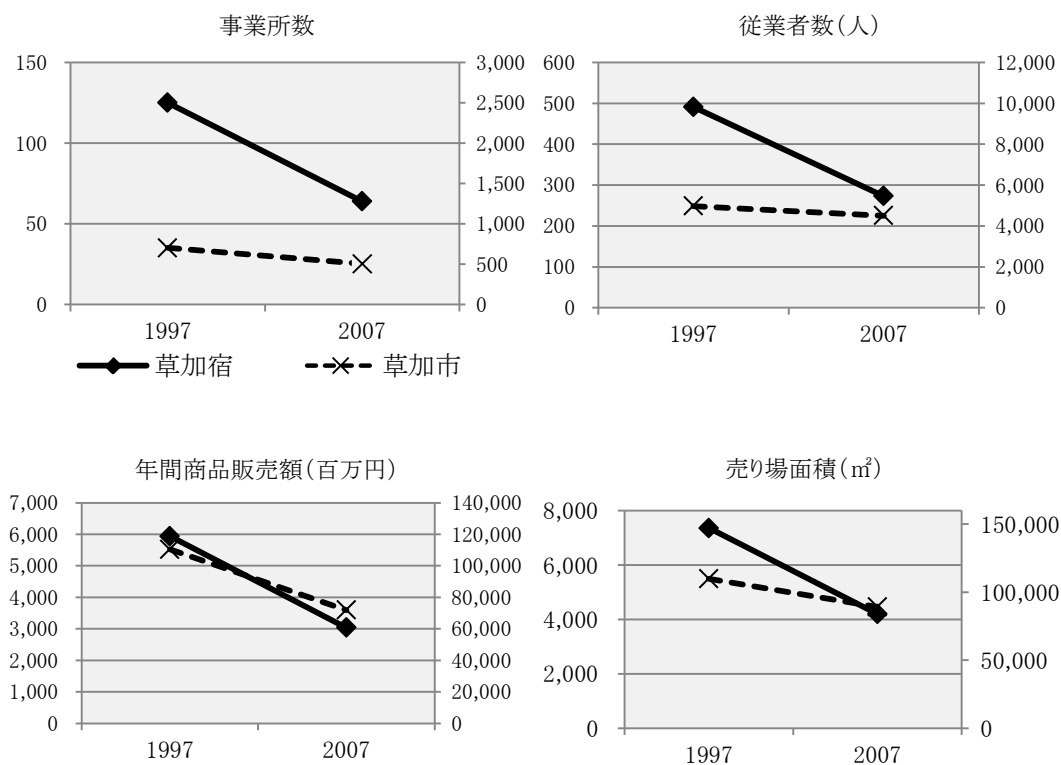
1997年時点、2007年時点での事業所数等の比較を以下にまとめた。

- ・ 事業所数は、草加市で▲28%、草加宿で▲51%。
- ・ 大店舗数は、草加市で▲9%、草加宿では該当なし。
- ・ 従業員数は、草加市で▲9%、草加宿で▲44%。
- ・ 年間商品販売額は、草加市で▲35%、草加宿で49%。
- ・ 売場面積は、草加市で▲19%、草加宿で▲43%。

<事業所数等まとめ> (括弧書きは97年を100としたときの指数。)

		事業所数	大店舗数	従業員数 (人)	年間商品 販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)
草加市	1997年	702 (100)	11 (100)	4,970 (100)	110,354 (100)	109,877 (100)
	2007年	506 (72)	10 (91)	4,503 (91)	71,931 (65)	89,182 (81)
草加宿 (※)	1997年	125 (100)	0 —	491 (100)	5,935 (100)	7,357 (100)
	2007年	64 (51)	0 —	273 (56)	3,035 (51)	4,198 (57)

(※) 草加宿の数値は、中央銀座商店街・住吉商店会・市役所通り商店街の数値を合計したもの。



③ まとめ

- ・ 草加宿では、商業・業務で使っていた土地に集合住宅を建設し、土地利用方法を転換することで人口を増やしてきた。
- ・ 東京に近いことから集合住宅へのニーズがある程度高いと考えることができる。
- ・ 集合住宅を建設する際には、敷地を間口方向に統合している事例が多く、土地利用方法の転換においては間口統合が有効と考えられる。
- ・ 集合住宅の建設は人口増による商業ニーズの高まりや税収の増加、まちの賑わい創出等に一定の効果があると思われるが、地元住民から「商店街の分断」や「住環境への影響」を懸念する声も上がっている。(※)
- ・ 小売店舗数は減少傾向が強く、今後さらなる商業・業務用地の土地利用転換が必要になることも考えられる。住宅ニーズの高さから今後も民間主導の開発が進むと考えられるが、上記住民懸念を考慮した上位計画での適切な誘導が望まれる。

(※) 以下、「今様・草加宿」地域再生ビジョンより引用

<旧町地区の現況と課題>

- ・ 旧町地区の用途地域は商業地域で駅に近いことから多くの中高層マンションが進出。商店街の分断や住環境への影響等が懸念されている。
- ・ 旧町地区をこのまま放置すれば、ビル化が進み古い街なみの良さやまちの特徴がなくなってしまう。

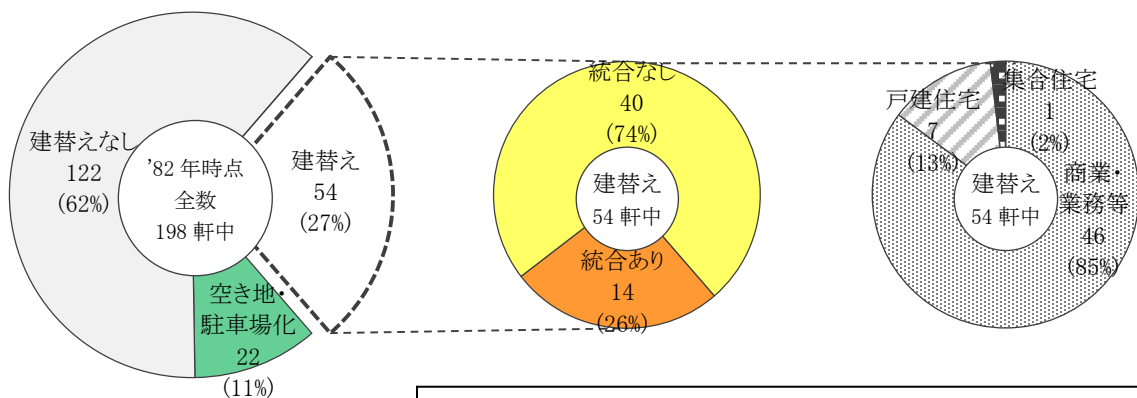


(2) 幸手宿

① 宿場町内の建替え状況

- 1982 年時点で、旧街道沿いの宿場町エリアには 198 棟の建物が建っていた。
- そのうち、54 軒（27%）が建替えられ、22 軒（11%）が空き地・駐車場化、122 軒（62%）が建替えられずに現存している。
- 建替えられた 54 軒のうち、旧街道沿いの間口方向に敷地が統合された軒数は 14 軒（26%）に上る。
- 建替えられた 54 軒のうち、建替え後の用途は、商業・業務等が 46 軒（85%）、集合住宅が 1 軒（2%）、戸建住宅が 7 件（13%）となった。尚、建替え前の用途は住宅地図の表記を参照すると、概ね商業・業務等に該当する。
- 30 年間で、1 軒 67 戸の集合住宅が建設されている。

＜旧幸手宿エリアにおける過去 30 年間の建替え状況＞



注 1) 数値は 1982 年時点での建物数(＝敷地数)を示す。
 注 2) 従後用途内訳の数値は、空き地の場合でもカウントしている。
 注 3) 1982 年時点の建物用途は商業・業務等が大多数を占める。



＜30年間で建設された集合住宅＞

	戸数	竣工年
朝日プラザ 幸手	67	1
計	1 棟	67 戸

②小売店舗数の推移

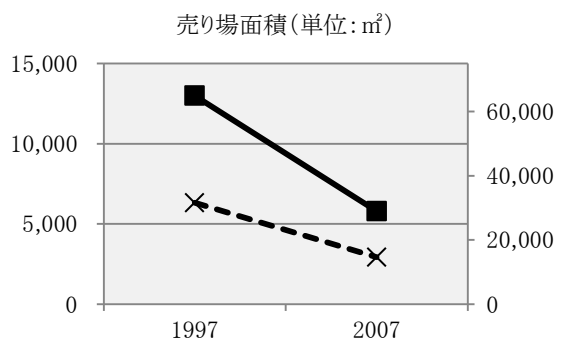
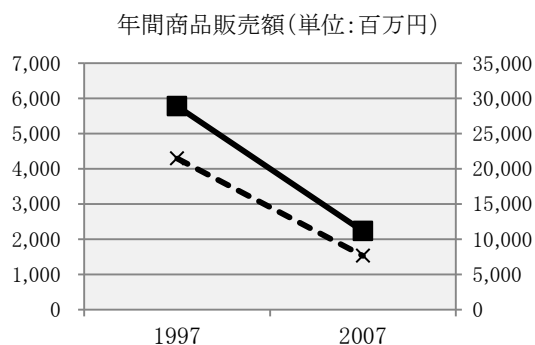
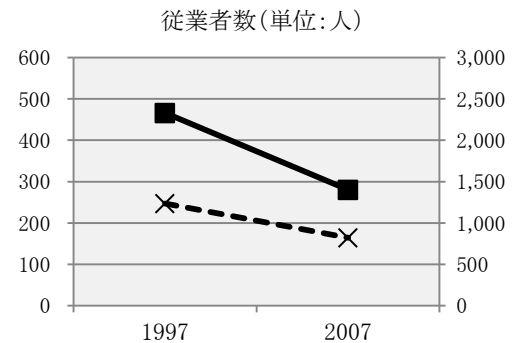
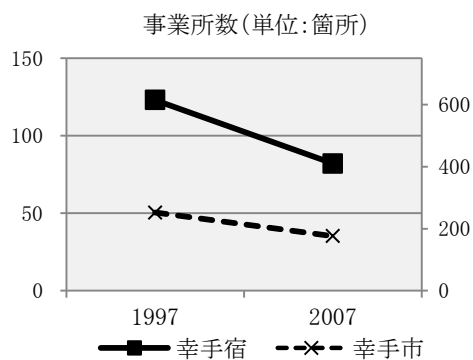
1997年時点、2007年時点での事業所数等の比較を以下にまとめた。

- ・ 事業所数は、幸手市で▲30%、幸手宿で▲33%。
- ・ 大店舗数は、幸手市で▲60%、幸手宿では該当なし。
- ・ 従業員数は、幸手市で▲34%、幸手宿で▲40%。
- ・ 年間商品販売額は、幸手市で▲64%、幸手宿で61%。
- ・ 売場面積は、幸手市で▲54%、幸手宿で▲55%。

<事業所数等まとめ> (括弧書きは97年を100としたときの指数。)

		事業所数	大店舗数	従業員数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)
幸手市	1997年	252 (100)	5 (100)	1,234 (100)	21,465 (100)	31,608 (100)
	2007年	176 (70)	2 (40)	820 (66)	7,633 (36)	14,605 (46)
幸手宿	1997年	123 (100)	0 (100)	466 (100)	5,774 (100)	12,989 (100)
	2007年	82 (67)	0 #DIV/0!	280 (60)	2,226 (39)	5,800 (45)

(※) 幸手宿の数値は、中央商店街・荒宿商店街・助町商店街の数値を合計したもの。



③ まとめ

- ・ 幸手宿では、商業・業務で使っていた土地の空き地・駐車場化が進んでいる。
- ・ 店舗の廃業は一定数あるものの、住宅への建て替え件数が少ないことから、空き床が増えて人口が増えていないと考えられる。
- ・ 集合住宅への建て替え事例は1件のみであり、集合住宅へのニーズが少ない場所と言える。
- ・ 戸建住宅の建替えにおいては、敷地奥に建物を寄せて街道側に必要以上の駐車場を取っている例が多い。戸建住宅への同一敷地内での建て替えは、土地の有効利用が難しい。
- ・ 小売店舗数は減少傾向が強く、今後さらなる商業・業務用地の土地利用方法の転換が必要になることも考えられ、また、既にある空き地・空き床の活用も課題である。敷地間口を統合することで戸建住宅用地として有効活用できると考えられるが、住宅ニーズを喚起するようなエリアとしての魅力づくり(医療・福祉・子育て・買い物環境などの充実)が望まれる。

2. 6 旧宿場町の現状まとめ

旧宿場町エリアは、小売や飲食などの商業地として店舗が連なっている、若しくはかつてそれらの店舗が並んでいたエリアである。30 年前の住宅地図を参照するとほとんどの建物が物販・飲食店舗、事務所として使われていたことが推測できる。埼玉県内の旧日光街道は東武鉄道、中山道は J R 高崎線の近くを走っており、旧宿場町エリアは鉄道駅の近くに位置していることが多い。また、宿場町の規模は概ね 1 k m 前後であったようである。

都市計画においては、旧宿場町エリアは商業系用途が設定され、商業地域では 400% の容積率が設定されている。商業地域の他には、近隣商業地域、一種・二種住居地域に指定されている。都市計画マスタープランにおいては、旧宿場町の最寄り駅周辺が各都市の中心的な役割を担う場所と据えられており、旧宿場町エリアもその区域の中に位置している。土地利用の用途としては、業務・商業を中心として、住居も含めた複合的な土地利用を謳っている都市が多く見られた。旧宿場町という歴史的特性を活かした文化や景観を創出することを目標に掲げている都市も見られた。都市の課題としては、旧街道沿いの古い建物の活用や土地利用の高度化が挙がる一方で、中高層マンションの立地に伴う急激な人口増加や住環境の悪化も挙がっている。

<東京都寄りの旧宿場町>

旧宿場町のフィールドワークと人口推移・建替え状況等の調査結果を踏まえて「東京都寄りの旧宿場町の現状」として総括する。

ここでは、廃業した店舗などを集合住宅に建替えている事例が多く見受けられる。集合住宅への建替えに際しては、敷地を間口方向で共同化している例が多く、宿場町に見られる短冊状の敷地（間口が狭く奥行きが長い）の活用方法として取られている手法であることが分かった。集合住宅が多く並ぶ旧宿場町エリア内は、住宅と商業が混在しており、商業エリアとしての連続性が損なわれるように思われる。また、建替えの有無により、同エリア内でも消化容積率がまちまちであった。集合住宅が短冊状の敷地に並行して建設されると、採光や通風などの住環境の悪化が懸念され、また集合住宅に挟まれた敷地では、間口が狭いことなどを理由に建替え時のプラン制約が大きく、旧宿場エリア内で機能更新ができているところとそうでないところが分かれていた。

都市のコンパクト化という観点においては、廃業した小規模店舗の敷地を統合して集合住宅に建て替えることで土地の高度利用を図り、人口集積を図っている点についてはうまく都市の更新が行われていると思われる。一方で、旧宿場町エリア全体としての健全性を考えた時には、良好な住環境や商業の連続性が今後の課題のように感じられた。

＜栃木県寄りの旧宿場町＞

旧宿場町のフィールドワークと人口推移・建替え状況等の調査結果を踏まえて、「栃木県寄りの旧宿場町の現状」として総括する。

旧宿場町エリアでは、商業・業務で使っていた土地の空き地・駐車場化が進んでいる。店舗の廃業は一定数あるものの、住宅への建て替え件数が少ないことから、空き床が増えて人口が増えていないと考えられる。

空き床・空き地の活用方法としては、東京都寄りの旧宿場町エリアで見られた集合住宅への建て替え事例は少なく、これまでは集合住宅のニーズが少ないエリアであったと考えられる。戸建住宅への建替えが検討できるが、短冊状の敷地では土地の有効利用が難しく、ここでも間口方向に土地を共同化して建て替えを進めていく必要性を感じた。実際に、土地を共同化して敷地内に道路を通し、その周りに戸建住宅を建てている例も見られた。

小売店舗数は減少傾向が強く、今後さらなる商業・業務用地の土地利用方法の転換が必要になることが考えられる。また、当然ながら現在の空き地・空き床の活用も課題である。先述の通り、敷地を間口方向で共同化することで戸建住宅用地として有効活用できると考えられるが、現状のマーケットでは民間事業者による開発が積極的に進んでいないように思われるので、医療・福祉・子育て・買い物環境などを充実させ、住宅ニーズを喚起するような取り組みが望まれる。

2. 7 旧宿場町所在都市の追加分析

ここまでの研究では、旧宿場町エリアの人口・店舗数の推移及び建替え状況を把握し、その現状を見てきた。今後、同エリア内の土地・建物の活用方策を検討する上では、所在する都市の状況を客観的に把握することも重要であるとする。

本項では、同エリア再生のヒントを探ることを目的として、草加市・越谷市・春日部市・杉戸町・幸手市の人口統計や経済センサスを加工して、都市の一側面を見ていく。

(1) コーホート図

本研究でのコーホート図は、年齢 5 歳階級別人口の増減を表わしている。例えば、あるエリアにおける 2005 年の「15 歳～19 歳」の人口が 100 人で、2010 年の「20 歳～24 歳」の人口が 150 人の場合、当階級における 5 年間の人口流出入の総和は+50 人だったと言える（実際には生存率も関係するが、本研究では大まかな傾向をつかむことを目的としているため割愛する。）。コーホート図は、当該数値を年齢 5 歳階級別に計算して図にしたものであり、人口流入が多い状態をプラス、人口流出が多い状態をマイナスで示している。

コーホート図を参照することにより、大学入学や就職、住宅購入など人生の節目における人口の流出入の傾向を把握できる。

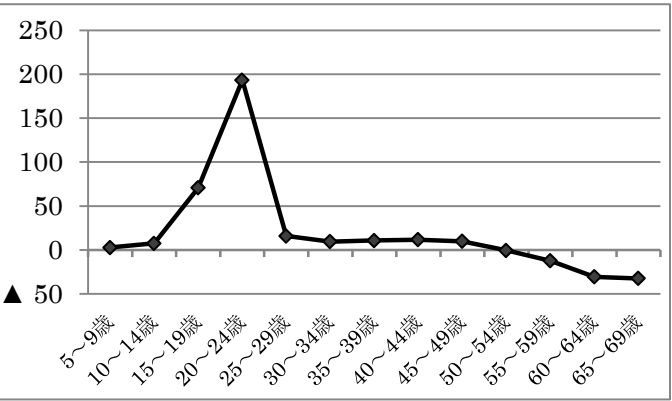
＜人口流出入の総和が 0 の場合＞

	2005 年	⇒	2010 年
⋮			
		± 0	
15～19 歳	100 人		100 人
20～24 歳	100 人		100 人
25～29 歳	100 人		100 人
⋮			

＜人口流出入総和が+150 の場合＞

	2005 年	⇒	2010 年
⋮			
		+50	
15～19 歳	100 人		100 人
20～24 歳	100 人		150 人
25～29 歳	100 人		100 人
⋮			

(例) 東京都コーホート図 2005 年～2010 年 (千人)



東京都のコーホート図を見ると、大学入学期の 15～19 歳と就職期の 20～24 歳の人口流入が多いことがわかる。この世代以降は 50～54 歳まで人口増が続き、東京に流入してきた人の多くが東京に残っていると推測できる。

次ページ以降のコーホート図は、2007 年～2012 年の間における市域及び旧宿場町周辺エリアにおける人口増減を表し（参考の為に 2002 年～2007 年の人口増減も併記）、併せて人口流出入の特徴についても文書でまとめている。文書中の増減割合については、5 年前の 5 歳下の世代人口と比較した増減割合であり、「10%増」という表記がある場合は、2007 年時点の 15 歳～19 歳の人口に対して 2012 年時点の 20 歳～24 歳の人口が 10%増えていることを示している。

コーホート図の特徴を読む際の参考として、人口流出入に関連するライフイベントの一例を以下にまとめておく。例えば、「就職世代」が多くの流入する一方で「出産世代」で流出が多く流出するエリアでは、良好な出産・子育ての環境を整備すべきと考えることも出来る。

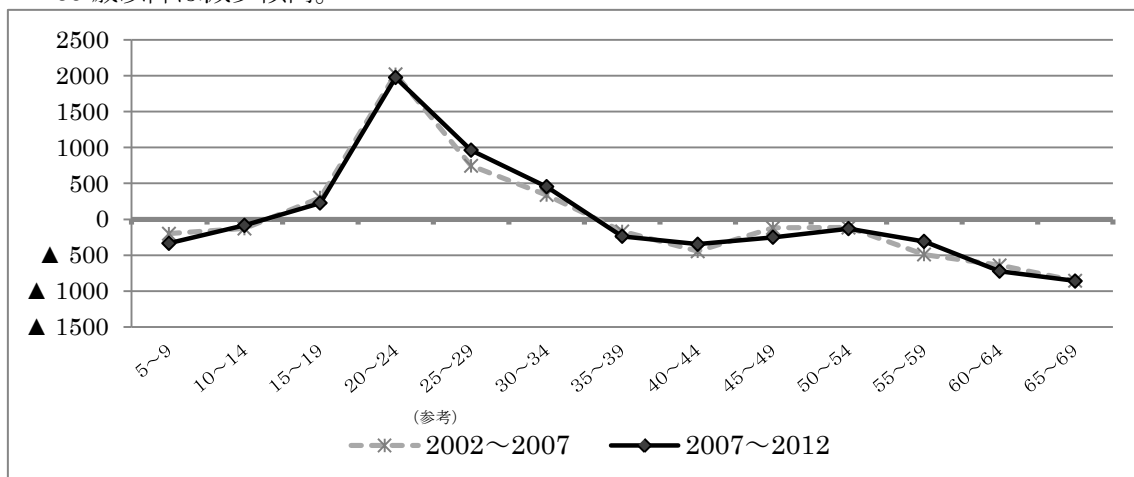
＜ライフイベントと年齢＞

ライフイベント	年齢
小学校入学	6 歳
中学校入学	12 歳
高校入学	15 歳
大学・専門入学	18 歳～
就職	18 歳～（高校卒業後） 20 歳～（専門学校卒業後） 22 歳～（大学卒業後） 22 歳～（大学院卒業後）
結婚	30.5 歳（男性平均） 28.8 歳（女性平均） 「2010 年内閣府調査」
住宅購入	39.6 歳（フラット 35 利用者平均） (30 歳未満：13.8%、30 歳代：51.4%、40 歳代：22.3%、50 歳以上：12.5%) 「平成 23 年度 住宅金融支援機構フラット 35 利用者調査」
出産（第 1 子）	32.1 歳（男性平均） 30.1 歳（女性平均） 「2011 年人口動態調査」
定年退職	60 歳前後～

① 草加市／草加宿

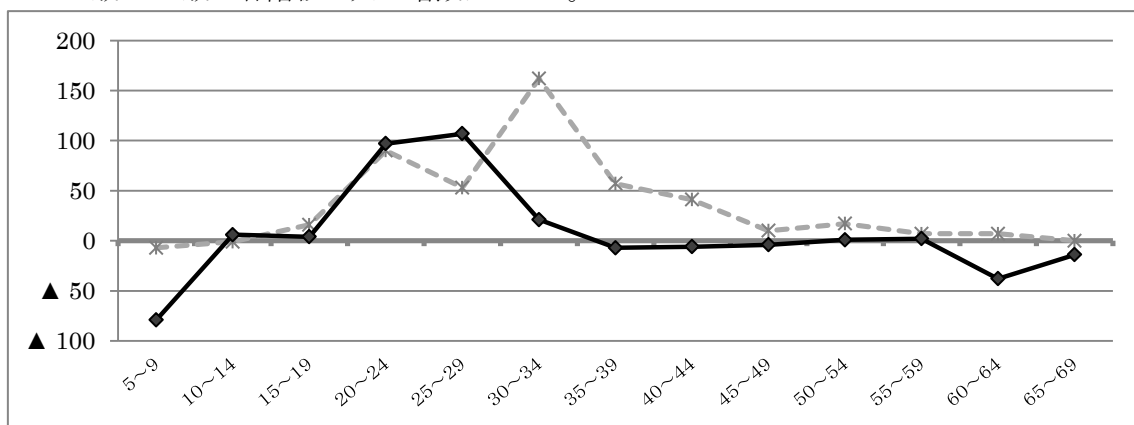
<草加市>

- ・ 人口は、2002 年 231,027 人 ⇒2007 年 238,872 人⇒ 2012 年 244,170 人
- ・ 5 歳～9 歳で▲332 人、▲3%。
- ・ 20 歳～24 歳で+1,974 人、+19%。
- ・ 25 歳～29 歳で+963 人、+7%。30 歳～34 歳で+455 人、+3%。
- ・ 35 歳以降は減少傾向。



<草加宿>

- ・ 人口は、2002 年 7,166 人 ⇒2007 年 7,849 人 ⇒2012 年：8,015 人
- ・ 5 歳～9 歳で▲79 人、▲19%。
- ・ 20 歳～24 歳で+97 人、+30%。25 歳～29 歳で+107 人、+28%。
- ・ 30 歳～59 歳の各階級の人口増減はほぼ 0。



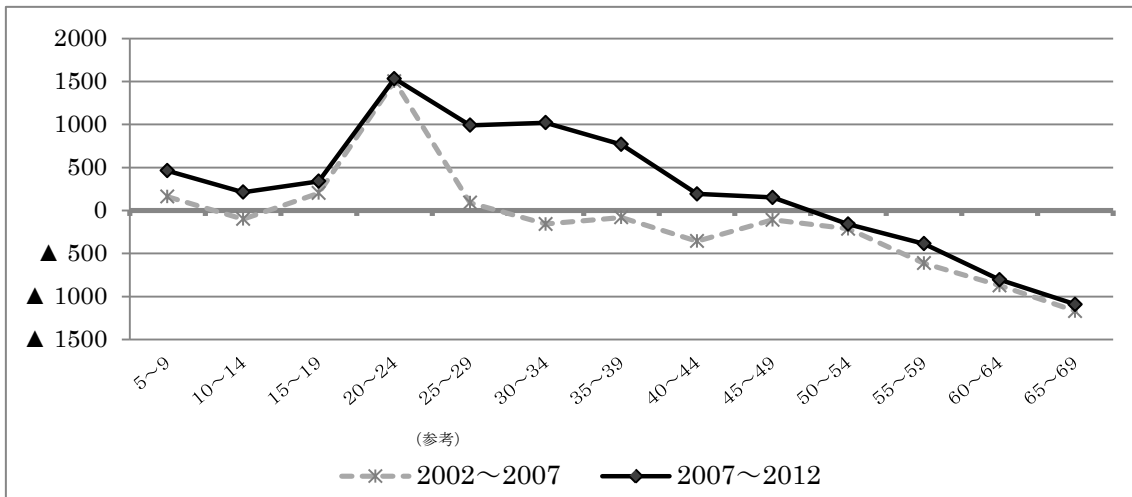
<まとめ>

- ・ 市域では 20 歳～34 歳で人口が増加している。特に 20 歳～24 歳の人口増加が顕著であり、若手社会人の常住地として草加市が選ばれていると推測できる。一方で、5 歳～9 歳と 35 歳～49 歳は減少傾向にあり、小学校入学前後の子供を持つ世帯が市外へ流出しているようである。
- ・ 旧宿場町エリアでも市域と似通った傾向を示している。5 歳～9 歳の人口減少は市域よりも顕著であり、2007 年時に 0 歳～5 歳だった子供のうち、およそ 5 人に 1 人は域外に流出している。子供の人口流出は親の動きとセットであるが、親世代の人口減少はあまり見られないことから、子供がいない世帯がある程度流入してきていることもわかる。
- ・ 旧宿場町エリアでは集合住宅の増加と共に人口が増えているが、小学校入学前後の子供を持つ世帯は流出する傾向にある。

② 越谷市／越ヶ谷宿

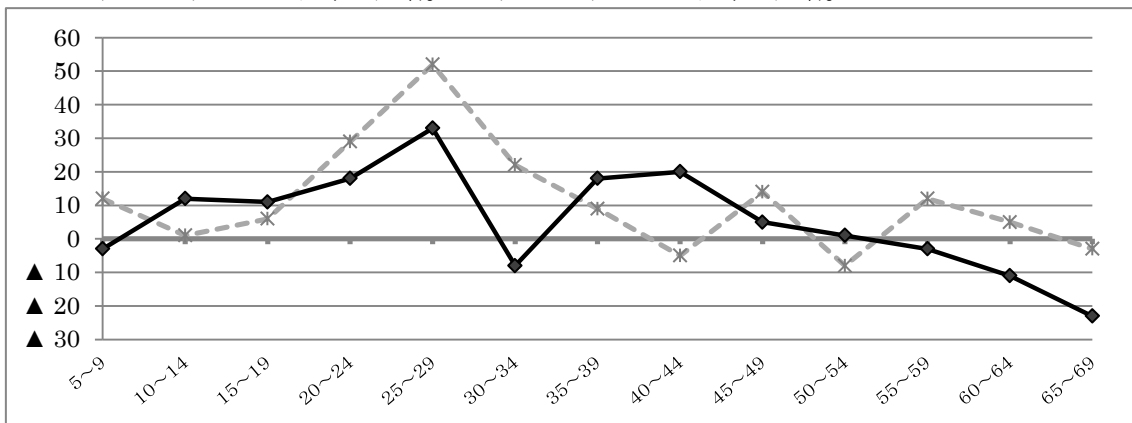
<越ヶ谷市>

- ・ 人口は、2002 年 311,888 人 ⇒2007 年 318,929 人 ⇒2012 年 329,229 人。
- ・ 5 歳～9 歳で+463 人、+3%。
- ・ 20 歳～24 歳で+1,533 人、+10%。
- ・ 25 歳～39 歳の各階級で+1000 人程度、+3～5%。



<越ヶ谷宿>

- ・ 人口は、2002 年 2,689 人 ⇒2007 年 2,808 人 ⇒2012 年：2,884 人
- ・ 5 歳～9 歳で▲3 人、▲3%。
- ・ 10 歳～14 歳で+12 人、+12%。15 歳～19 歳で+11 人、+13%。
- ・ 20 歳～24 歳で+18 人、+19%。25 歳～29 歳で+33 人、+19%。
- ・ 35 歳～39 歳で+18 人、8%増。40 歳～44 歳で+20 人、8%増。



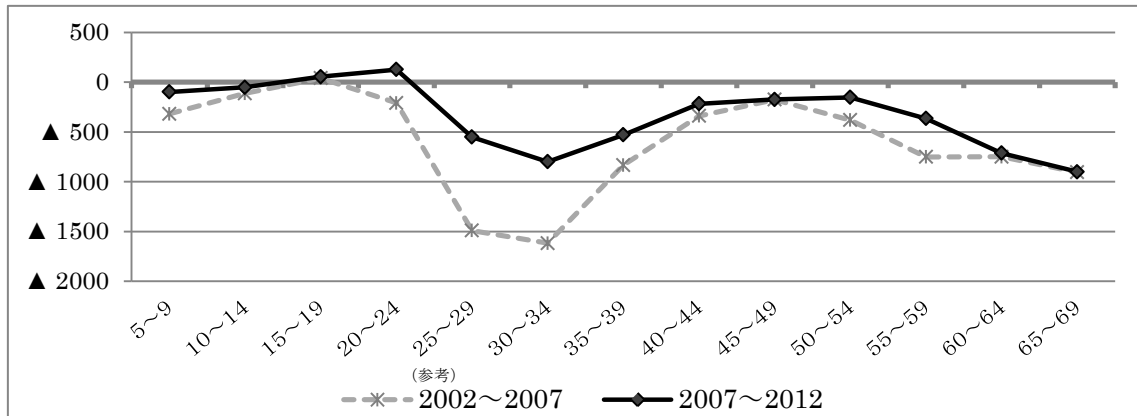
<まとめ>

- ・ 市域では、50 歳未満の全ての世代で人口が増加している。隣接する草加市より割合としては若干落ちるものの、やはり 20 歳～24 歳の若手社会人世代の人口増加が目立つ。30 代の親世代の人口増加も見られ、それに合わせて子供世代の人口が伸びてきている。
- ・ 旧宿場町エリアでは、市域と同様、殆どの世代で人口が増加している。5 歳～9 歳と 30 歳～34 歳の人口は減少しており、小学校入学前後の子供を持つ世帯が域外へ流出していると推測できる。

③ 春日部市／粕壁宿

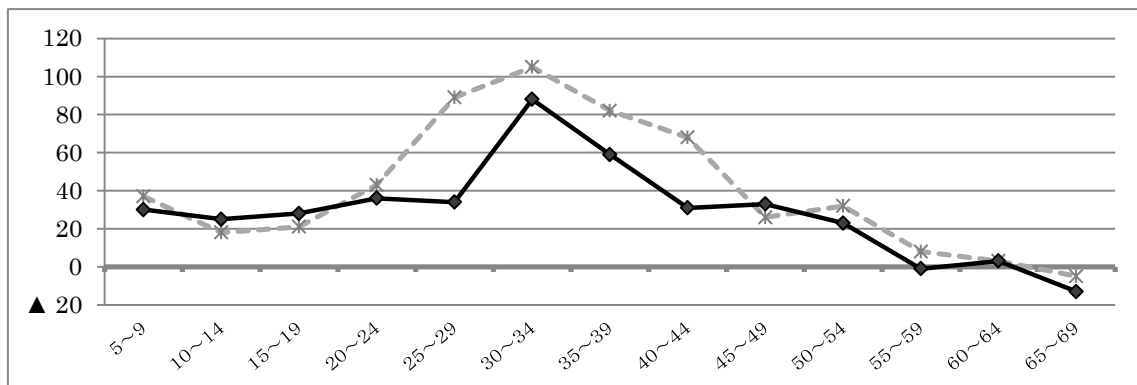
<春日部市>

- ・ 人口は、2002年 244,974人 ⇒ 2007年 242,181人 ⇒ 2012年 240,649人
- ・ 15歳～24歳で+50人～130人、+1%程度。
- ・ その他の世代で減少傾向。特に25歳～39歳で、▲530人～▲800人、▲3%～5%。



<粕壁宿>

- ・ 人口は、2002年 3,592人 ⇒ 2007年 4,188人 ⇒ 2012年 4,646人
- ・ 5歳～9歳で+30人、+15%。10歳～14歳で+25人、12%増。
- ・ 15歳～19歳で+28人、17%増。20歳～24歳で+36人、21%増。
- ・ 25歳～29歳で+34人、16%増。30歳～34歳で+88人、30%増。35歳～39歳で+59人、30%増。



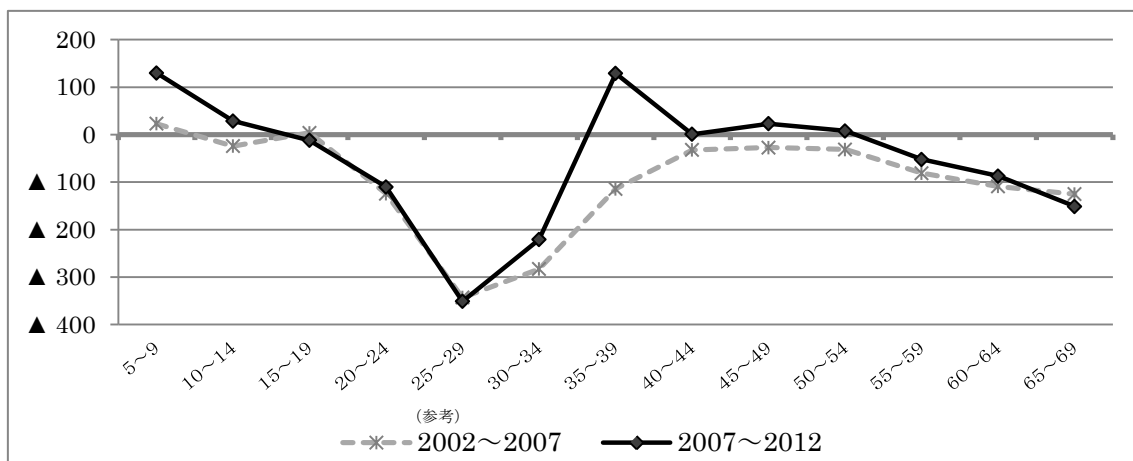
<まとめ>

- ・ 市域では、殆どの全ての世代で人口が減少しており、草加市・越谷市で増加が顕著であった20歳～24歳の人口においても若干の増加に留まっている。特に30歳前後の人口減少が顕著であるが、子供の人口減少はあまり見られないことから、子供を産む前若しくは5歳未満の子供を持つ世帯が市外へ流出していると推測できる。
- ・ 旧宿場町エリアでは、市域の人口減少に反して人口が増加している。特に、30代の人口増加が顕著であり、それに伴って子供世代の人口も増加していることから、子供をもつ世帯の人口流入が起こっていると推測できる。
- ・ 市域の人口減少に対して、旧宿場町エリア（＝駅近エリア）では30代を中心に人口集積が進んでいる。

④ 杉戸町／杉戸宿

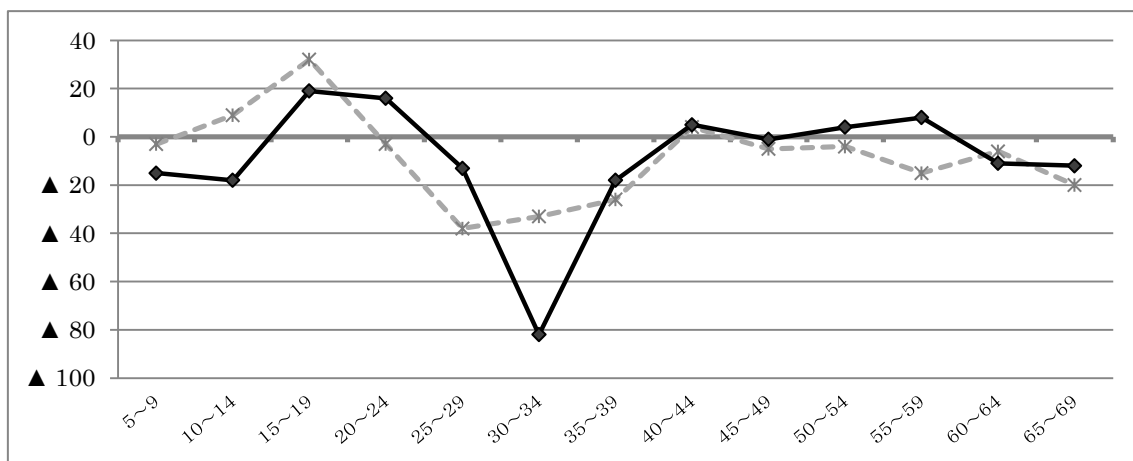
<杉戸町>

- ・ 人口は、2002年 47,953人 ⇒2007：47,445人 ⇒2012：47,291人
- ・ 5歳～9歳で+130人、+7%。
- ・ 20歳～24歳で▲110人、▲4%。25歳～29歳で▲351人、▲13%。
- ・ 30歳～34歳で▲221人、▲7%
- ・ 35歳～39歳で+129人、+4%。



<杉戸宿>

- ・ 人口は、2002年 5,657人 ⇒2007年 5,497人 ⇒ 2012年 5,304人
- ・ 5歳～14歳で▲15人、▲9%。10歳～14歳で▲18人、▲8%。
- ・ 15歳～19歳で+19人、+8%。20歳～24歳で+16人、+6%。
- ・ 25歳～29歳で▲13人、▲4%。30歳～34歳で▲82人、▲23%。35歳～39歳で▲18人、▲5%



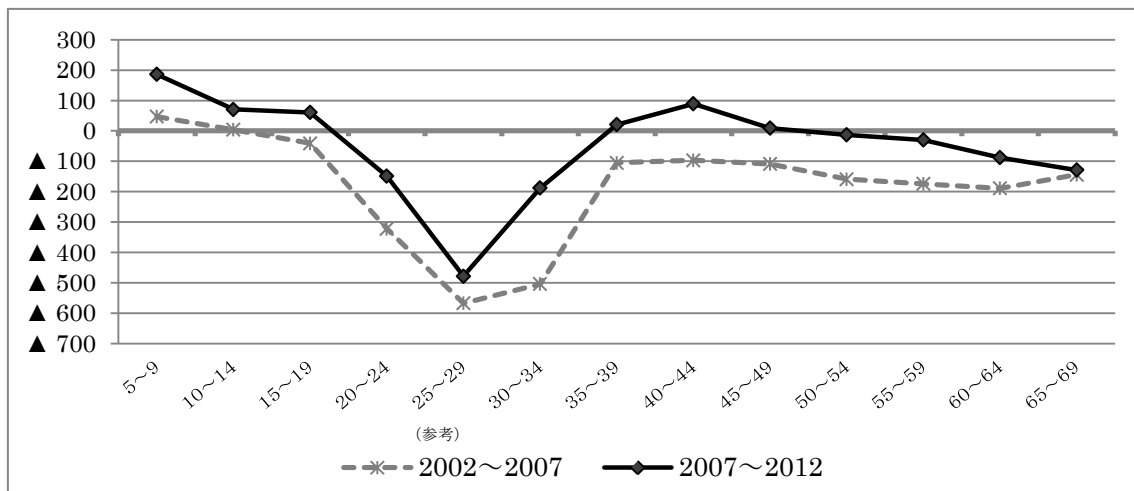
<まとめ>

- ・ 町域では、人口が減少しており、草加市・越谷市・春日部市で増加していた20歳～24歳の人口も減少している。5歳～9歳と35歳～39歳の人口増加が特徴的であり、杉戸町に流入している世帯構成が概ね想定できる。
- ・ 旧宿場町エリアでも町域と同様に人口が減少している。15歳～24歳の学生・若手社会人世代は流入しているが、15歳未満の子供を持つ世帯が域外へ流出している。

⑤ 幸手市

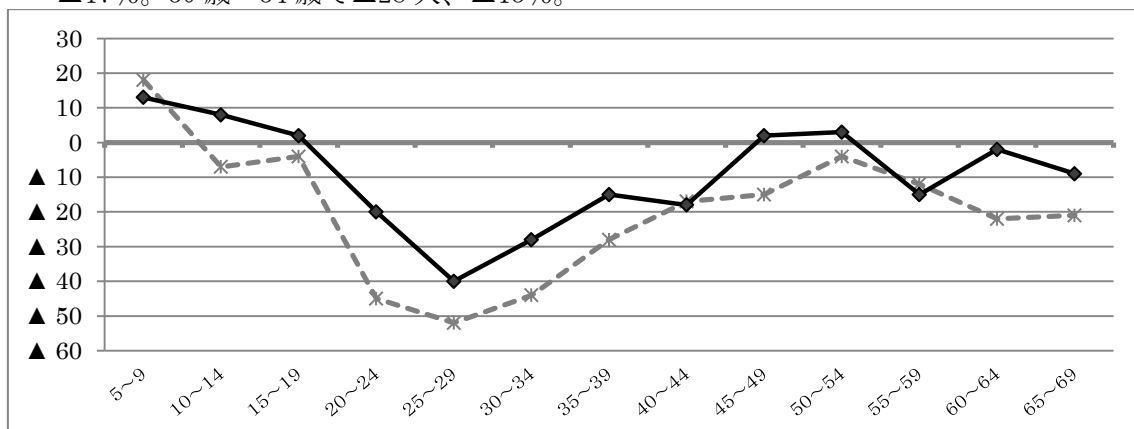
<幸手市>

- ・ 人口は、2002年 56,680 人 ⇒ 2007年 54,715 人 ⇒ 2012年 54,309 人
- ・ 5歳～9歳で+186人、+10%。10歳～19歳で+60人～71人、+3%。
- ・ 20歳～24歳で▲149人、▲5%。25歳～29歳で▲478人、▲14%。30歳～34歳で▲188人、▲5%
- ・ 35歳～59歳では人口増減が少ない。



<幸手宿>

- ・ 人口は、2002年 4,994 人 ⇒ 2007年 4,598 人 ⇒ 2012年 4,346 人
- ・ 5歳～9歳で+13人、+13%。10歳～14歳で+8人、+6%。
- ・ 20歳～44歳まで人口減少傾向。特に、24歳で▲20人、▲9%。25歳～29歳で▲40人、▲17%。30歳～34歳で▲28人、▲13%。



<まとめ>

- ・ 市域では、総じて人口が減少している。杉戸町と同様に、20歳～24歳の人口も減少しており、30歳前後の人口減少が顕著である。5歳～9歳と35歳～39歳の親子世帯が流入して人口が増加している。子供世代の人口増加と比較して親世代の人口減少があまり見られないことから、子供がいる世帯が流入し、子供がいない同年代の世帯が流出していると考えられる。

- ・ 旧宿場町エリアでも総じて人口減少傾向にある。20 代・30 代の減少、子供がいる世帯の流入傾向も市域と同様である。

(2) 常住地による就業者数・通学者数

コーホート図を読み解く際の参考データとして、「平成 22 年国勢調査従業地・通学地集計 従業地・通学地による人口・産業等集計（総務省統計局）第 2 表」をもとに、旧宿場町所在都市に常住する人がどこで従業・通学しているかを以下にまとめておく。

<草加市>

- ・ 常住人口 24.3 万人に対して 12.7 万人（52％）が従業・通学している。
- ・ そのうち、草加市で従業・通学する人は 4.1 万人（33％）、他市町村へ従業・通学する人は 7.5 万人（59％）。
- ・ 他市区町村へ従業・通学する人のうち、県内では越ヶ谷市が最も多く 5 千人（4％）、次いで八潮市 4 千人（3％）、川口市 4 千人（3％）。
- ・ 他市区町村へ従業・通学する人のうち、県外では東京都が最も多く 45 千人（35％）。

<越ヶ谷市>

- ・ 常住人口 32.6 万人に対して 17.4 万人（53％）が従業・通学している。
- ・ そのうち、越谷市で従業・通学する人は 6.5 万人（37％）、他市町村へ従業・通学する人は 10.2 万人（58％）。
- ・ 他市区町村へ従業・通学する人のうち、県内では草加市が最も多く 7 千人（4％）、次いで春日部市 4 千人（3％）、川口市 3 千人（2％）。
- ・ 他市区町村へ従業・通学する人のうち、県外では東京都が最も多く 49 千人（28％）。

<春日部市>

- ・ 常住人口 23.7 万人に対して 12.5 万人（53％）が従業・通学している。
- ・ そのうち、春日部市で従業・通学する人は 4.3 万人（35％）、他市町村へ従業・通学する人は 7.9 万人（63％）。
- ・ 他市区町村へ従業・通学する人のうち、県内では越ヶ谷市が最も多く 8 千人（7％）、次いで岩槻区 7 千人（5％）、杉戸町 3 千人（2％）。
- ・ 他市区町村へ従業・通学する人のうち、県外では東京都が最も多く 26 千人（21％）。

<杉戸町>

- ・ 常住人口 4.7 万人に対して 2.5 万人（53％）が従業・通学している。
- ・ そのうち、杉戸町で従業・通学する人は 0.7 万人（30％）、他市町村へ従業・通学する人は 1.7 万人（69％）。

- ・ 他市区町村へ従業・通学する人のうち、県内では春日部市が最も多く 2 千人（9%）、次いで幸手市 1 千人（6%）、久喜市 1 千人（5%）。
- ・ 他市区町村へ従業・通学する人のうち、県外では東京都が最も多く 4 千人（16%）。

<幸手市>

- ・ 常住人口 5.4 万人に対して 2.9 万人（54%）が従業・通学している。
- ・ そのうち、幸手市で従業・通学する人は 0.9 万人（33%）、他市町村へ従業・通学する人は 1.9 万人（65%）。
- ・ 他市区町村へ従業・通学する人のうち、県内では久喜市が最も多く 3 千人（9%）、次いで春日部市 1 千人（5%）、杉戸町 1 千人（4%）。
- ・ 他市区町村へ従業・通学する人のうち、県外では東京都が最も多く 4 千人（16%）。

<全体>

- ・ 自市区町村で従業・通学する割合は、埼玉県平均 36% に対して、越谷市が最も高く 37%、杉戸町が最も低く 36%。
- ・ 県内他市区町村で従業・通学する割合は、埼玉県平均 27% に対して、杉戸町が最も高く 41%、草加市が最も低く 17%。県内他市区町村の内訳としては、隣接する都市が多く、旧宿場町所在都市間での往来が目立つ。
- ・ 県外で従業・通学する割合は、埼玉県平均 27% に対して、草加市が最も高く 38%、杉戸町が最も低く 17%。県外の内訳としては、東京都がいずれの都市においても最高値を示し、その割合は東京からの距離に反比例している。

＜常住人口と従業通学者数（15歳以上）＞（単位：人）

	草加市	越谷市	春日部市	杉戸町	幸手市	埼玉県
常住人口	243,855	326,313	237,171	46,923	54,012	7,194,556
常住者のうち 従業・通学者 (※1)	127,540 (52%)	174,419 (53%)	125,295 (53%)	25,055 (53%)	28,546 (53%)	3,879,297 (54%)

(※1) 従業地・通学地「不詳」を含む。

＜常住地別の従業・通学地（15歳以上）＞（単位：人。網掛けは宿場町所在都市）

常 住 地	従業・通学地											
	自市町 村	他市区町村										
		(※2)	県内	県内					県外	県外		
				県内1	県内2	県内3	県内4	県内5		県外1	県外2	県外3
草加市	41,601	75,296	22,186	越谷市	八潮市	川口市	三郷市	浦和区	48,570	東京都	千葉県	神奈川県
	(32.6%)	(59.0%)	(17.4%)	5,130 (4.0%)	4,389 (3.4%)	4,315 (3.4%)	1,286 (1.0%)	508 (0.4%)		44,928 (35.2%)	2,278 (1.8%)	775 (0.6%)
越谷市	64,500	101,751	37,004	草加市	春日部市	川口市	岩槻区	八潮市	55,429	東京都	千葉県	神奈川県
	(37.0%)	(58.3%)	(21.2%)	7,414 (4.3%)	4,412 (2.5%)	3,148 (1.8%)	2,344 (1.3%)	2,064 (1.2%)		48,650 (27.9%)	4,267 (2.4%)	1,088 (0.6%)
春日部市	43,545	78,595	38,323	越谷市	岩槻区	杉戸町	大宮区	草加市	33,696	東京都	千葉県	茨城県
	(34.8%)	(62.7%)	(30.6%)	8,231 (6.6%)	6,636 (5.3%)	2,558 (2.0%)	2,196 (1.8%)	2,181 (1.7%)		26,561 (21.2%)	4,828 (3.9%)	950 (0.8%)
杉戸町	7,424	17,374	10,293	春日部市	幸手市	久喜市	越谷市	宮代町	5,693	東京都	千葉県	茨城県
	(29.6%)	(69.3%)	(41.1%)	2158 (8.6%)	1,398 (5.6%)	1,238 (4.9%)	824 (3.3%)	754 (3.0%)		4,084 (16.3%)	688 (2.7%)	581 (2.3%)
幸手市	9,390	18,672	10,387	久喜市	春日部市	杉戸町	加須市	越谷市	7,063	東京都	茨城県	千葉県
	(32.9%)	(65.4%)	(36.4%)	2,568 (9.0%)	1,320 (4.6%)	1,135 (4.0%)	771 (2.7%)	689 (2.4%)		4,453 (15.6%)	1,644 (5.8%)	496 (1.7%)
参考)埼玉県	1,398,050	2,356,977	1,039,137	—	—	—	—	—	1,060,400	東京都	千葉県	群馬県
	(36.0%)	(60.8%)	(26.8%)						(27.3%)	940,602 (24.2%)	40,245 (1.0%)	26,613 (0.7%)

(※2) 他市区町村に従業・通学で、従業地・通学地「不詳」を含む。

(3) 従業地・通学地別の利用交通手段

旧宿場町エリアにおける土地・建物の活用方策を検討する上で、「鉄道駅への近さ」は共通の優位性と捉えることができる。

本項では、「平成 22 年国勢調査従業地・通学地集計 従業地・通学地による人口・産業等集計（総務省統計局）第 11-2 表」より、旧宿場町所在都市に常住する従業・通学者がどれほどの割合で鉄道を使っているかをまとめた。

従業・通学者の交通手段を把握することで、駅近立地に対するニーズを探る参考とされたい。

< 旧宿場町所在都市にある駅一覧 >

都市	駅名
草加市	(東武伊勢崎線) 谷塚駅、 草加駅 、松原団地駅、新田駅
越ヶ谷市	(東武伊勢崎線) 蒲生駅、新越ヶ谷、 越谷駅 、北越谷駅、大袋駅、せんげん台駅 (J R 武蔵野線) 越谷レイクタウン駅、南越谷駅
春日部市	(東武伊勢崎線) 武里駅、一ノ割駅、 春日部駅 、北春日部駅 (東武野田線) 豊春駅、八木崎駅、 春日部駅 、藤の牛島駅、南桜井駅
杉戸町	(東武日光線) 杉戸高野台駅
幸手市	(東武日光線) 幸手駅

< 自宅外就業者・通学者数 (15 歳以上) > (単位: 人)

草加市	越谷市	春日部市	杉戸町	幸手市
109,362	156,184	114,190	22,682	25,571

① 鉄道利用者数とその割合

自宅外就業者・通学者のうち、鉄道を利用する者の人数と割合をまとめる。

- ・ 草加市で 44%、越谷市で 45%、春日部市で 42%、杉戸町で 34%、幸手市で 32%。
- ・ 鉄道利用者の内訳は、殆どが他市区町村への従業・通学者であり、自市区町村への従業・通学者で鉄道を利用する者の割合は少ない。
- ・ 他市区町村へ従業・通学する鉄道利用者のうち、他県に住学・通学する割合が高い。

＜鉄道利用者数と自宅外就業者・通学者数に対する割合＞（単位：人）

常住地	鉄道利用者 総数	従業・通学地			
		自市区町村	他市区町村 2)	県内他市区町村	他県
草加市	47,536 (43.5%)	1,582 (1.4%)	45,954 (42.0%)	6,554 (6.0%)	38,121 (34.9%)
越ヶ谷市	70,730 (45.3%)	5,210 (3.3%)	65,520 (42.0%)	15,018 (9.6%)	47,796 (30.6%)
春日部市	48,091 (42.1%)	2,807 (2.5%)	45,284 (39.7%)	15,646 (13.7%)	27,607 (24.2%)
杉戸町	7,776 (34.3%)	118 (0.5%)	7,658 (33.8%)	3,032 (13.4%)	4,308 (19.0%)
幸手市	8,246 (32.2%)	61 (0.2%)	8,185 (32.0%)	3,155 (12.3%)	4,688 (18.3%)

続いて、従業・通学地ごとに鉄道利用者の割合をまとめる。

- ・ 各都市において、他県に従業・通学する者が鉄道を使う割合が最も高い。例えば草加市では、他県に従業・通学する者の 79%は鉄道を利用しており、旧宿場町エリアで住宅分譲を行う際にはメインターゲットとなりうるということがわかる。また、(2)の結果より、他県のうち 92%は東京都が占めていることからわかる。
- ・ 他市区町村に従業・通学する者の鉄道利用割合については、越谷市が最大で 64%、幸手市が最少で 44%と差が出た。他市区町村のなかでは、他県に従業・通学する者が特に高い割合を示している。ここでも、越谷市が最大で 86%、幸手市が最少で 44%と差が出た。

＜鉄道利用者の割合＞

	自市区町村	他市区町村	県内他市区町村	他県
草加市	4.8%	61.0%	29.5%	78.5%
越谷市	9.7%	64.4%	40.6%	86.2%
春日部市	7.9%	57.6%	40.8%	81.9%
杉戸町	2.2%	44.1%	29.5%	75.7%
幸手市	0.9%	43.8%	30.4%	66.4%

② 最寄り駅までの交通手段

続いて、自宅外就業者・通学者のうち、最寄り駅まで徒歩で往来して鉄道を利用する者（駅徒歩鉄道利用者）の人数と割合をまとめる。

- ・ 草加市で 29%、越谷市で 30%、春日部市で 30%、杉戸町で 21%、幸手市で 18%。
- ・ 駅徒歩鉄道利用者の内訳は、殆どが他市区町村への従業・通学者であり、自市区町村への従業・通学者の割合は少ない。
- ・ 他市区町村の中でもは、他県に従業・通学する者の割合が高い。

＜駅徒歩者の数と自宅外就業者・通学者に対する割合＞（単位：人）

	総数 2)	従業・通学地			
		自市区町村で従業・通学	他市区町村 2)	県内他市区町村	他県
草加市	31,791 (29.1%)	867 (0.8%)	30,924 (28.3%)	3,527 (3.2%)	26,492 (24.2%)
越ヶ谷市	46,688 (29.9%)	3,034 (1.9%)	43,654 (28.0%)	8,462 (5.4%)	33,252 (21.3%)
春日部市	34,390 (30.1%)	1,921 (1.7%)	32,469 (28.4%)	10,093 (8.8%)	20,800 (18.2%)
杉戸町	4,890 (21.6%)	54 (0.2%)	4,836 (21.3%)	1,702 (7.5%)	2,917 (12.9%)
幸手市	4,638 (18.1%)	34 (0.1%)	4,604 (18.0%)	1,571 (6.1%)	2,808 (11.0%)

続いて、従業・通学地ごとに鉄道利用者のうち駅徒歩鉄道利用者の割合をまとめる。

- ・ 他市区町村に従業・通学する者の駅徒歩圏鉄道利用者の割合については、越谷市が最大で 72%、幸手市が最少で 56%と差が出た。
- ・ 他市区町村の内訳は、他県に従業・通学する者が特に高い割合を示している。ここでも、春日部市が最大で 72%、幸手市が最少で 56%と差が出た。
- ・ 駅から近い立地は、県内に従業・通学する人よりも、他県に従業・通学する人選ばれていることがわかる。

＜鉄道利用者に対する駅徒歩鉄道利用者割合＞

	自市区町村	他市区町村	県内他市区町村	他県
草加市	54.8%	67.3%	53.8%	69.5%
越谷市	58.2%	66.6%	56.3%	69.6%
春日部市	68.4%	71.7%	64.5%	75.3%
杉戸町	45.8%	63.1%	56.1%	67.7%
幸手市	55.7%	56.2%	49.8%	59.9%

(4) 教育・医療・介護分野の事業所数及び従業員数

旧宿場町エリアにおける土地・建物の活用方策を検討する上で、住宅ニーズを喚起するような都市機能の導入が重要であると考えられる。本項では、数多の都市機能のうち、コンパクトシティ推進の為に求められている「医療・介護・教育機能」の設置状況をまとめた。本項のデータは、「平成 21 年度 経済センサス」より、産業中分類による当該機能の事業所数及び従業員数についてまとめている。旧宿場町エリアへ導入する機能を検討する際にひとつの参考としてなれば幸いである。

① 医療関連施設（民営事業＋国・公共団体事業）

- ・ 「医療業」の人口 1000 人あたりの従業員数は、埼玉県平均で 20.9 人となった。春日部市・幸手市で県平均以上、草加市・越谷市・杉戸町で県平均を下回っている。

	埼玉県		草加市		越谷市		春日部市		杉戸町		幸手市	
	事業 所数	従業員 数	事業 所数	従業員 数	事業 所数	従業員 数	事業 所数	従業員 数	事業 所数	従業員 数	事業 所数	従業員 数
医療業	11051	150526	323	3182	520	6370	353	5234	53	711	90	1365
(※)	(1.5)	(20.9)	(1.3)	(13.2)	(1.6)	(19.7)	(1.5)	(21.7)	(1.1)	(14.9)	(1.6)	(25.0)

(注) 括弧書きは、各都市における全世代の人口 1000 人に対する割合

(※) 管理、補助的経済活動を行う事業所、病院、一般診療所、歯科診療所、助産・看護業、療術業（助産所、看護業）、医療に附随するサービス業

② 老人福祉・介護関連施設（民営事業のみ）

- ・ 「老人福祉・介護事業」の 65 歳以上人口 1000 人あたりの従業員数は、埼玉県平均で 49.7 人となった。春日部市・幸手市で県平均以上、草加市・越谷市・杉戸町で県平均を下回っている。

	埼玉県		草加市		越谷市		春日部市		杉戸町		幸手市	
	事業 所数	従業員 数	事業 所数	従業員 数	事業 所数	従業員 数	事業 所数	従業員 数	事業 所数	従業員 数	事業 所数	従業員 数
老人福祉・ 介護事業(※)	2,327	67,387	44	1,342	66	2,265	72	2,394	18	367	19	517
	(1.7)	(49.7)	(1.0)	(31.3)	(1.1)	(38.6)	(1.5)	(50.4)	(1.9)	(38.5)	(1.7)	(45.4)

(注) 括弧書きは、各都市における 65 歳以上の人口 1000 人に対する割合

(※) 特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、通所・短期入所介護事業、訪問介護事業、認知症老人グループホーム、有料老人ホーム、その他の老人福祉・介護事業

③ 教育関連施設（民営事業のみ）

- ・ 「学習塾」の0歳～14歳人口1000人あたりの従業員数は、埼玉県平均で24.7人に対し、越谷市・春日部市で県平均以上、草加市・杉戸町・幸手市で県平均を下回っている。
- ・ 「教養・技能教授業」の0歳～14歳人口1000人あたりの従業員数は、埼玉県平均で15.5人に対し、越谷市・春日部市・杉戸町・幸手市で県平均以上、草加市で県平均を下回っている。
- ・ 「児童福祉事業」の0歳～14歳人口1000人あたりの従業員数は、埼玉県平均で16.6人に対し、春日部市で県平均以上、草加市・越谷市・春日部市・杉戸町・幸手市で県平均を下回っている。

	埼玉県		草加市		越谷市		春日部市		杉戸町		幸手市	
	事業 所数	従業 員数	事業 所数	従業 員数	事業 所数	従業 員数	事業 所数	従業 員数	事業 所数	従業 員数	事業 所数	従業 員数
学習塾	2,977 (3.0)	23,913 (24.2)	82 (2.4)	737 (21.2)	152 (3.3)	1,174 (25.6)	92 (2.9)	806 (25.8)	21 (3.4)	146 (23.3)	18 (2.9)	105 (16.9)
教養・技能 教授業(※1)	5,042 (5.1)	15,304 (15.5)	138 (4.0)	395 (11.4)	246 (5.4)	826 (18.0)	204 (6.5)	614 (19.6)	24 (3.8)	119 (19.0)	74 (11.9)	122 (19.6)
児童福祉 事業(※2)	1,133 (1.1)	16,409 (16.6)	35 (1.0)	403 (11.6)	46 (1.0)	408 (8.9)	33 (1.1)	618 (19.8)	6 (1.0)	67 (10.7)	5 (0.8)	46 (7.4)

（注）括弧書きは、各都市における0～14歳の人口1000人に対する割合

（※1）音楽教授業、書道教授業、生花・茶道教授業、そろばん教授業、外国語会話教授業、スポーツ・健康教授業、その他の教養・技能教授業

（※2）保育所、その他の児童福祉事業

第3章 旧宿場町における街なか再生事例

3. 1 上位計画による建替え誘導	95
(1) 中山道東側地区再開発事業／ 仲町愛宕地区地区計画（中山道／上尾宿）	
(2) 所沢市中心市街地街並み整備計画（小金井街道／所沢）	
3. 2 敷地の共同化による施設整備	104
(1) 仲町愛宕地区共同建替え事業（中山道／上尾宿）	
(2) 所沢市 銀座地区の街づくり（小金井街道／所沢）	
3. 3 宿場町に機能集積を図る取り組み	111
(1) くらわんか五六市（東海道／枚方宿）	
3. 4 街並み保存・修景	113
(1) 鶴沼宿都市再生整備計画（東海道／鶴沼宿）	
(2) 小布施街並み修景事業（谷街道／小布施）	

第3章．旧宿場町における街なか再生事例

本章では、第2章の現状把握を踏まえ、全国の旧宿場町エリアにおける街なか再生事例を紹介していく。事例紹介にあたっては、3．4（1）東海道鵜沼宿以外の事例は、書籍・HPを参照した上での概要紹介に留めている。

3.1 上位計画による建替え誘導

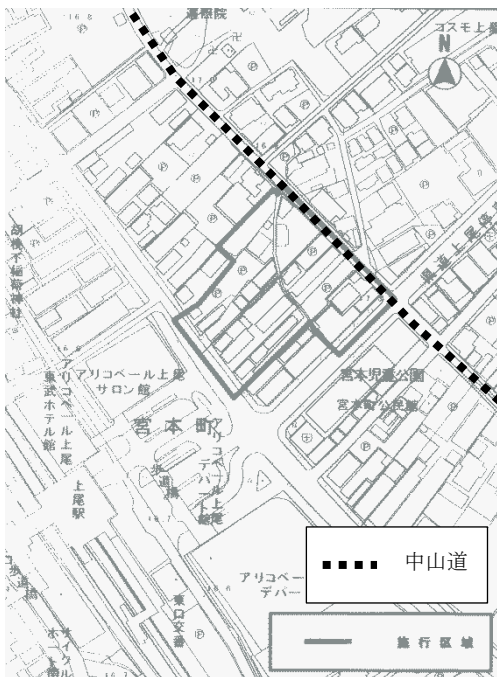
（1）中山道東側地区再開発事業／仲町愛宕地区計画（中山道／上尾宿）

旧上尾宿では、旧宿場エリア内の立地特性に合わせて、2つの事業地区で異なる特徴を持つ計画へ誘導している。鉄道駅近くの地区では土地の高度利用を図る一方で、駅から離れた地区では地区計画で高さ規制を行っている。以下にそれぞれの概要を示す。

① 中山道東側地区再開発事業

（出典：上尾中山道東側地区第一種市街地再開発事業HP

<http://ageokumiai.web.fc2.com/index.html> ）



■事業の目的

本地区は、上尾市の顔であり玄関口としてふさわしい魅力と賑わいを創出する商業・業務の中心核として位置づけられている。そのため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、防災化を図るため、市街地再開発事業を施行し、住宅施設、商業施設、業務施設を複合的に配置することにより、市民生活の向上、地域の活性化を図りながら、魅力ある市街地を形成することを目的とする。

■事業の概要

事業の名称： 上尾中山道東側地区第一種市街地再開発事業
 施行者： 上尾中山道東側地区市街地再開発組合
 施行地区の位置： 埼玉県上尾市上町一丁目、宮本町の各一部
 施行地区の面積： 約0.7ha
 地域・地区等： 商業地域、防火地域、高度利用地区

■ 施設建築物の概要

構造： 鉄筋コンクリート造
 規模： 地下1階、地上28階、塔屋2階
 建物高さ： 約99m
 敷地面積： 約6,065m²
 建築面積： 約3,848m²
 延床面積： 約41,119m²
 建ぺい率： 約68%
 容積率： 約549%
 住宅戸数： 約286戸
 駐車場： 住宅施設用 約143台、商業・業務施設用 約36台
 駐輪場： 住宅施設用 約430台、商業・業務施設用 約345台

■ これまでの経緯

昭和61年 準備組合設立
 平成2年～3年 事業計画策定
 平成3年 都市計画決定（市街地再開発事業・高度利用地区・防火地域・準防火地域の決定）
 平成6年 都市計画変更（区域の拡大）
 平成12年 準備組合解散
 平成14年 準備組合再設立
 平成15年 都市計画変更（区域の拡大）
 平成17年 準備組合解散、再設立
 平成18年9月 都市計画変更（市街地再開発事業・高度利用地区の変更）
 平成18年11月 組合設立認可
 平成19年12月 事業計画認可
 平成22年1月 事業計画変更認可
 平成22年3月 権利変換計画認可、工事着工

■都市計画の内容

名 称		上尾中山道東側地区第一種市街地再開発事業				
面 積		約0.7ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
				()内は全幅員		
		幹線街路	3・4・7	8m	約53m	都市計画道路
			中山道	(16m)		整備済
			3・4・8	8m	約40m	都市計画道路
			上尾蓮田線	(16m)		整備済
	区画街路	市道30593号線	3.6m	約80m	整備済	
(7.2m)						
下水道	公共下水道整備済					
その他の公共施設	水路整備予定					
建築物の整備に関する計画		街区	建築物			
		番号	建築面積	延べ面積(容積対象)	主要用途	
		1	約3,900㎡	約41,000㎡(約30,680㎡)	店舗、事務所、住宅	
		備考				
		約157台収容の駐車施設を設ける				
		交通安全施設として歩行者専用デッキを設ける				
		(参考) 高度利用地区の制限の内容				
		・容積率の最高限度：55/10以下 ・容積率の最低限度：20/10以上 ・建ぺい率の最高限度：5/10				
		ただし、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を加えた数値を、同条第3項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあっては、2/10を加えた数値とする。				
		・建築面積の最低限度：200㎡ ・区域及び壁面の位置の制限：計画図表示のとおり				
		ただし、壁面の位置の制限については、公共用歩道その他これに類する公益上必要な建築物で通行上支障がないものについてはこの限りでない。				
建築施設の整備に関する計画		街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画		
		1	約5,585㎡	壁面の位置の制限による空地は、歩行者空間等として整備する。		
住宅建設の目標		戸 数		備 考		
		約180戸		1戸 当り 約76㎡		

② 仲町愛宕地区計画（中山道／上尾宿）

(出典：上尾市HP <http://www.city.ageo.lg.jp/uploaded/attachment/4643.pdf>)

■ 目標

中山道沿道の区域は商業業務地の形成を促進し、すぐれた街並みの創出に努める。

中山道沿道以外の区域においては、良質な住宅の供給を促進し、緑豊かな住環境の形成を図る。

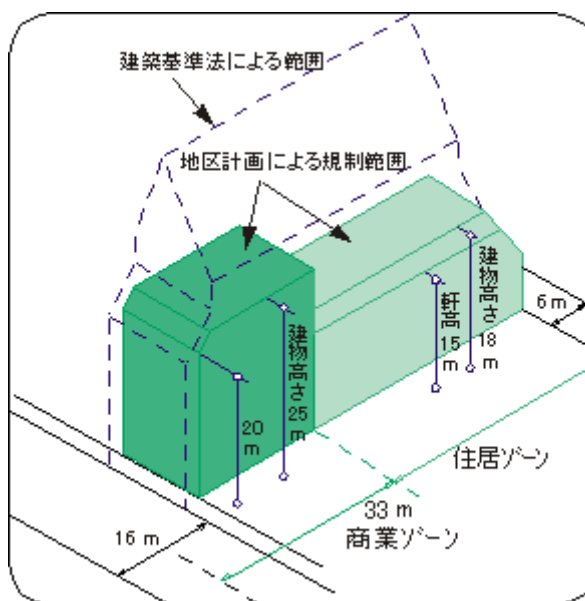
■ 土地利用の方針

中山道沿道の区域をA地区（商業ゾーン）とし、その他の区域をB地区（住居ゾーン）とする。

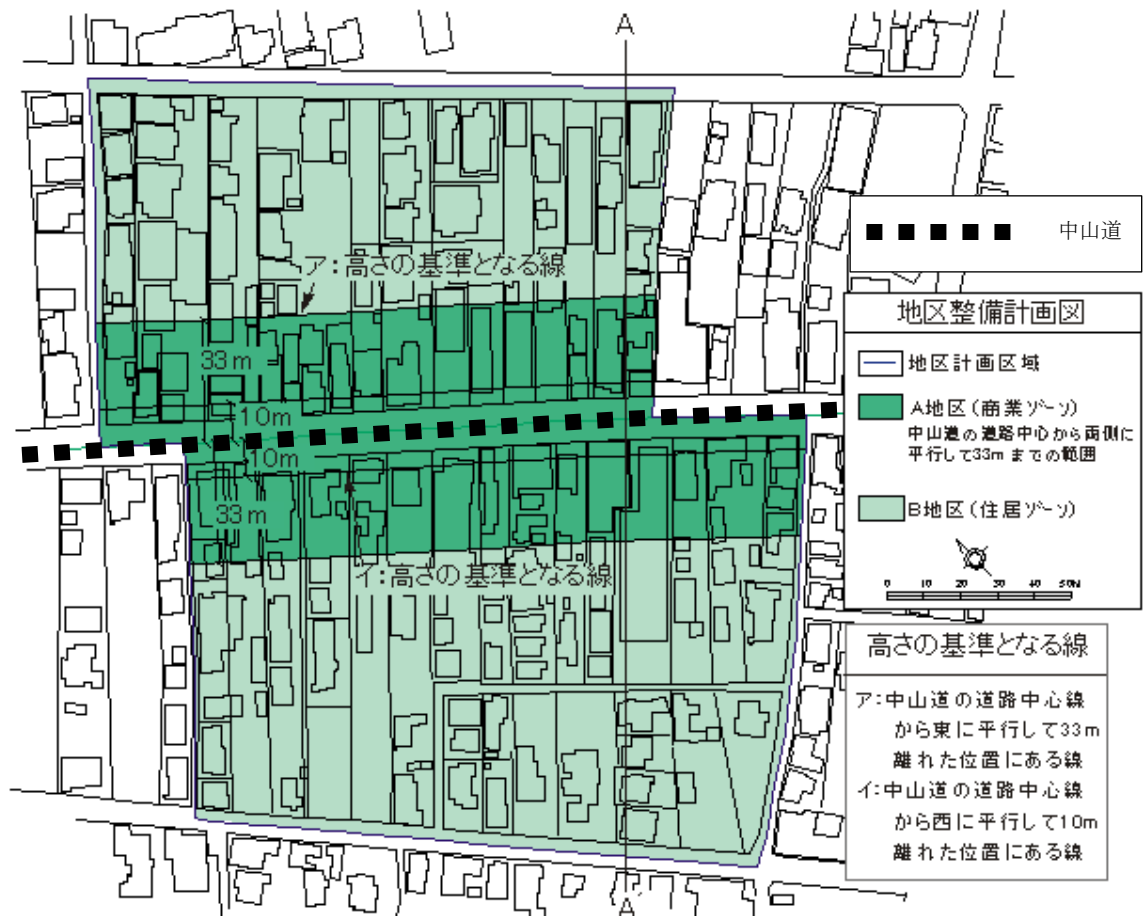
■ 建築物等の整備方針

建築の協調化、共同化により良質な住宅の建設を促進し、オープンスペースの創出とすぐれた街並みの形成を図る。A地区においては、中山道沿道の歩行者空間の整備並びに壁面後退に努め、すぐれた街並みの形成を図る。

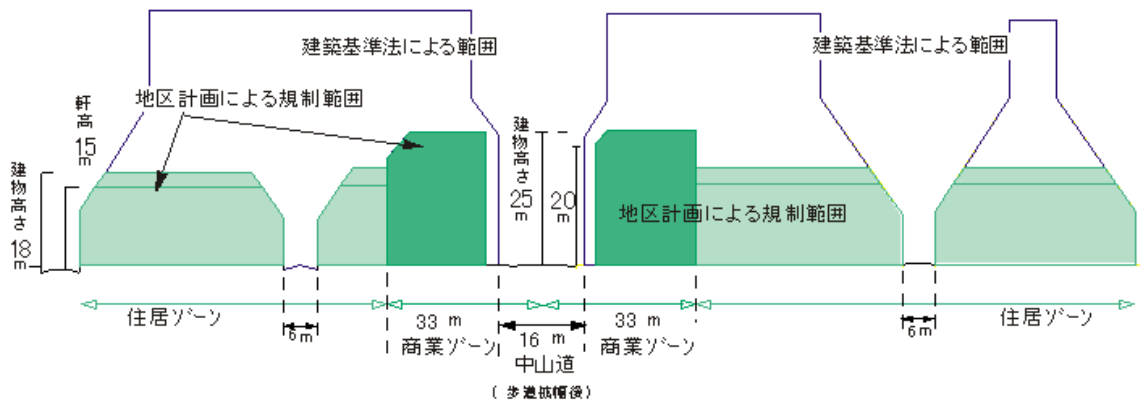
B地区においては、北側の敷地に対する日照の確保に努め、快適な住環境の形成を図る。



地区の区分	A地区（商業ゾーン）	B地区（住居ゾーン）
建築物等の用途の制限	次の建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二（ち）項に掲げる建築物。	次の建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二（へ）項に掲げる建築物。 ただし、第二号及び第四号に掲げる建築物を除く。
建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の最高限度	———	次の敷地面積の区分ごとに掲げる数値以下とする。 1. 500㎡未満 20/10 2. 500㎡以上1000㎡未満 22/10 3. 1000㎡以上 24/10
建築物の軒の高さの最高限度	———	15m
建築物の高さの最高限度	当該部分から計画図に示すア及びイの線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに20mを加えたもの。かつ、25m以内とする。なお、建築基準法施行令第2条第6号口の適用については「1/8」を「1/16」とする。また、最高限度を超える突出部分がある場合は、ア及びイの線からその部分の高さの2倍以上離れること。	18m。なお、建築基準法施行令第2条第6号口の適用については「1/8」を「1/16」とする。また、最高限度を超える突出部分がある場合は、北側隣地境界線からその高さの2倍以上離れること。
建築物の形態の制限	屋外広告物は、建築物の高さの最高限度を超えて設置しないこと。	屋外広告物は、建築物の高さの最高限度を超えて設置しないこと。



A—A' 断面図



(2) 所沢市中心市街地街並み整備計画（小金井街道／所沢）

所沢市は小金井街道沿い旧宿場エリアにおいて、中心市街地街並み整備計画を策定し、街道沿いの自主後退、低層棟と高層棟の配棟ルール等を定め良好な街並み整備を誘導。上記を受け、土地の共同化等を前提とした優良建築物等整備事業や総合設計制度の活用により良好な街並み整備が実施されている。

（出典：所沢市HP）

<http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/jutaku/chushinshigaichi/matinamiseibi/index.html>

■ 目的

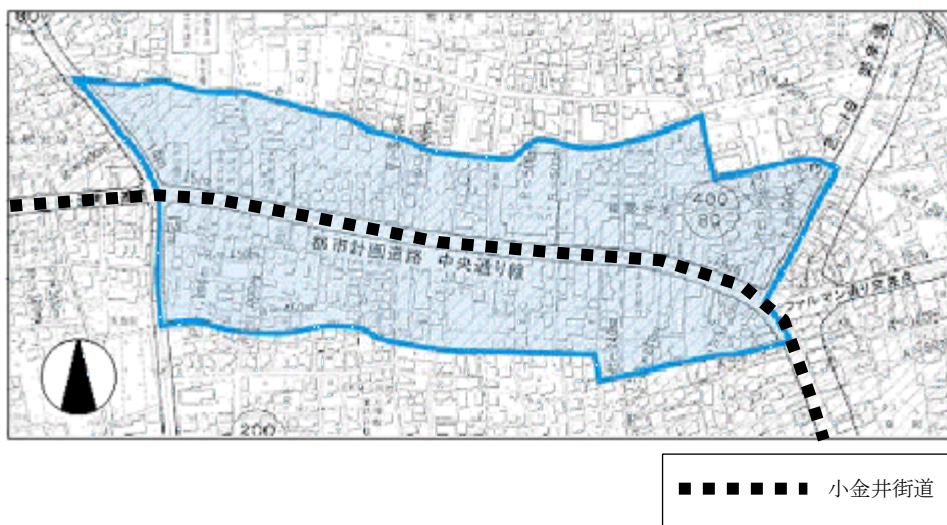
この計画は、安全で快適な居住環境の保全と共に、賑いと活力に満ちた中心市街地の街並みを再生するために、所沢市が地元市民から提案された意見を踏まえ、平成 7 年 3 月に策定したものである。（平成 12 年 2 月一部改正）

■ 基本的な考え方

所沢市の中心市街地は、市の中心拠点としてその役割を果たして来た。しかしながら、近年新たな都市化の中で 21 世紀に向けた街づくりの必要性に直面しており、安全で快適な居住環境の保全と共に賑いと活力の満ちた街並みの再生が求められている。所沢市中心市街地街並み整備計画はそのために作られたものであり、この中では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」を設けた。今後の街並み形成に当たっては、官民共同で街づくりを図ることが基本的な考え方となっている。

■ 整備計画の範囲

所沢市中心市街地街並み整備計画で対象とする範囲は、下の対象区域図の太線で囲った内側とする。



■ 規範

街づくりの基本となる規範は中心市街地の将来の街づくりの骨格となる次の三つの柱から構成されている。

- ・ 県道沿いの 5 メートル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
- ・ 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
- ・ 賑わいと活気のある街並みの創出 商業・業務・文化等新たな生活都心の形成



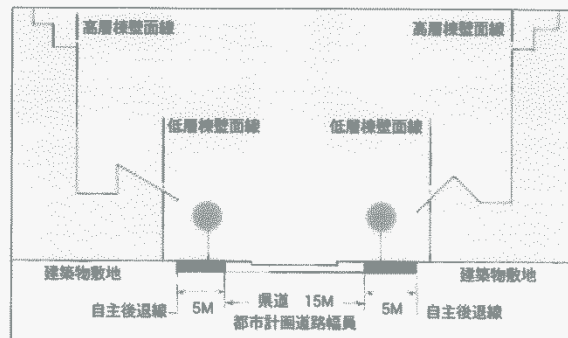
街道沿い街並みのイメージ



将来道路網と街並み形成



自主後退した県道沿い



県道沿いの自主後退



東川と桜並木



東川プロムナード

■ 指針

規範に基づいた街づくりのための具体的な方策が指針である。対象区域内で建築物を建て替える、共同で再開発を進める場合等、新たな街づくりのためのガイドラインである。

➤ 街並み全体についての指針

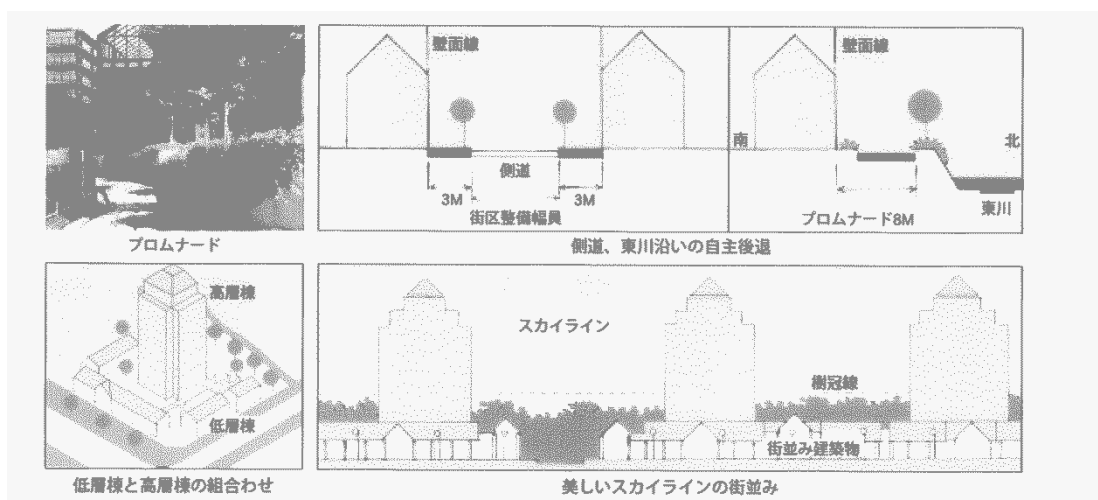
県道及び側道沿いでは建築物の位置を後退させ安全で快適な広場や歩行者、自転車の道を生み出す。(壁面後退と公開空地)

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。(街の記憶を受け継ぐ街づくり)

活気と魅力に満ちた街並みを造るために、沿道では低層の街並み建築物を連続させる。又、高い建築物はその背後に設ける。

美しい屋並みやスカイライン(※)を持った街づくりを行う。(スカイラインとは、建築物などが空を区切ってつくる境界線をいいます。)

水や緑、花などの自然や、風土を大切にしたい街づくりを行う。



➤ 各街区についての指針

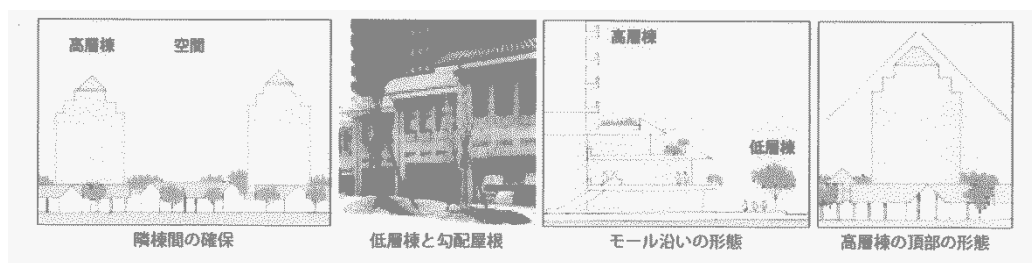
大規模な再開発では、高層建築物は道路に直接面さず、街並み建築物(低層棟)の背後に配置する。

高層建築物は間隔をあけて配置する。

高層建築物では上部の形に注意し、最上階に行くほど細くする。

県道沿いの敷地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。

街並み建築物はその屋根を勾配屋根とし、庇を出し、瓦やそれに調和する素材で造り、美しい街並みを生み出す。



➤ 街並み演出の指針

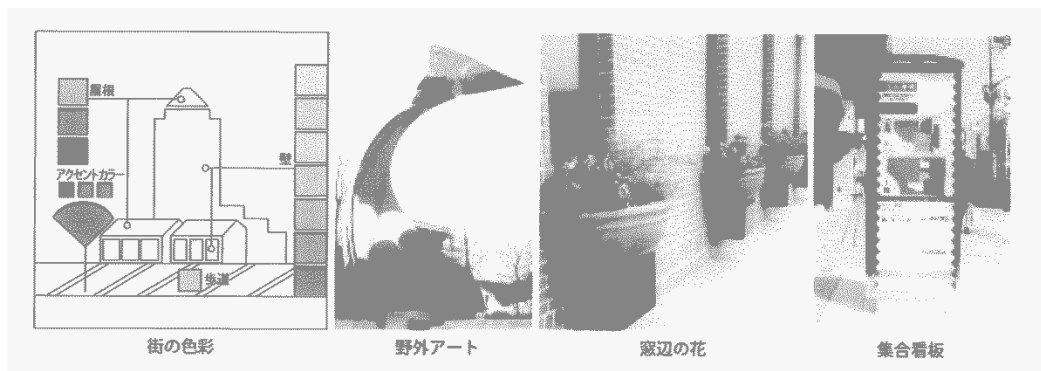
街全体の色彩は暖色系を基本とし、中心市街地の街の印象を造り出す。

テラス、窓辺等には植木や花を配置したり、屋上や壁面の緑化を図り、エコシティー造りを推進する。

広告や看板の乱立を防ぎ、その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や、配管、ダクト等は外部に露出させず囲いなどで修景する。



➤ 県道沿いモール化の指針

5メートルの後退部分には建築物を設けたり、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。

身体障害者の方々に配慮したモール造りを行う。

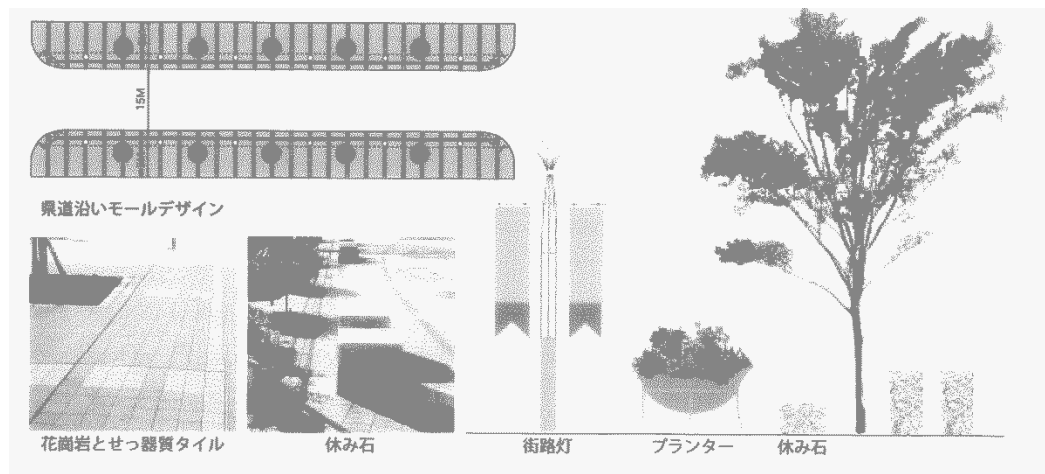
5メートルの後退部分は県道と合わせ、同一のデザインとする。

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て電柱、電話線等の地中化を推進する。



3.2 敷地の共同化による施設整備

(1) 仲町愛宕地区共同建替え事業（中山道／上尾宿）

（出典：駒込まちづくりHP

<http://www.arigalab.arch.waseda.ac.jp/contents/contents5th3.html>）

■ 背景とプロセス

仲町愛宕地区は、大幅な人口減少のもとで高齢世帯、高齢単身世帯が増え、それに加え接道条件の不良な住宅、老朽化などから生活の不安と不便が高まっていた。低水準で不安定な居住条件の世帯が集積することで、近隣商店街の歯抜け現象を伴い、まちの活力であるコミュニティ機能を低下させていた。仲町愛宕地区では、「安心して住み続けられる快適な・・・災害に強いまち」を「住民の手で」つくることをまちづくりの方針とした。個々の住宅再建をまちづくりの第一の目標とし、自立再建の困難な状況を住民の共同によって解消していった。

■ 体制

仲町愛宕地区では、調査段階から実現性のある計画作り、住民主体のまちづくりを基本方針とした。住民個々の生活要求を積み上げる中で共通認識を高め、共同化や地区整備の目標を定めていった。

■ 共同建て替え事業

この地区の場合、共同建替え事業によって建設された住宅は、従前の土地・建物価格と等価で交換する権利床と売却して事業費に当てる保証床に二分され、利用形態によって地権者住宅、賃貸住宅、分譲住宅に区分された。

■ 実績・効果

共同建替えにより住宅事情の改善と住環境が整備され、住民の要求と生活実態に基づいたコミュニティの再生が図られた。また、共同建替えと公共施設整備の一体化によって事業成立を確実にし、波及効果・総合的效果を高めた。



事業前（問題指摘図）



事業後

■ 事業概要

建物名称	コープ愛宕	オクタビア・ヒル	シェブロンヒルズ	緑隣館	
権利者	土地所有者7人	土地所有者4人	土地所有者4人	土地所有者11人	
		借地権者2人	借地権者2人	借家権者21人	
		借家権者5人			
地区面積	960㎡	2,291㎡	1,687㎡	2,724㎡	
敷地面積	882㎡	2,051㎡	1,441㎡	814㎡	812㎡
建築面積 (建坪率)	514㎡(58%)	1,251㎡(70%)	937㎡(65%)	528㎡(64%)	519㎡(63%)
延床面積 (うち駐車場面積)	1,757㎡ (137㎡)	4,825㎡ (404㎡)	3,727㎡ (438㎡)	2,071㎡ (267㎡)	1,926㎡ (165㎡)
容積率	183%	237%	225%	242%	221%
構造	RC+S造	RC+S造	RC+S造	RC造	RC造
階数	4階	地下1階・8階	地下1階・6階	6階	5階
土地所有	分有	分有	共有	分有	
建物所有	区分所有	地上権付区分所有	区分所有	地上権付区分所有	
住戸数等	賃貸住宅23戸	地権者住宅8戸	地権者住宅11戸	地権者住宅2戸	地権者住宅2戸
		賃貸住宅46戸	賃貸住宅18戸	戸賃貸住宅10戸	戸賃貸住宅10戸
		店舗3/事務所1	分譲住宅9戸	戸分譲住宅2戸	分譲住宅2戸
			店舗2	コミ住8戸/店舗1/ギャラリー1	
付属施設	駐車場7台	駐車場18台 /集会室	駐車場15台 /集会室	駐車場12台	駐車場10台
コンサルタント	まちづくり研究所	象地域設計	象地域設計	まちづくり研究所	
建築設計	総合設計機構	象地域設計	象地域設計	象地域設計	
施工者	八生建設	上尾興業	上尾興業	上尾興業	
施工期間	88.9～89.7	89.11～91.3	91.12～93.3	95.10～97.3	
事業施行者	埼玉県住宅供給公社	埼玉県住宅供給公社	埼玉県住宅供給公社	埼玉県住宅供給公社	
事業期間	88.1～89.6	89.2～91.3	91.8～93.3	95.12～97.9	
摘要 制度	住環境整備モデル事業	コミュニティ住環境整備事業	コミュニティ住環境整備事業	密集住宅市街地整備促進事業	
	優良再開発建築物整備促進事業	市街地再開発事業	市街地再開発事業	市街地再開発事業	
	地域特別賃貸住宅制度B型	地域特別賃貸住宅制度B型	地域特別賃貸住宅制度B型	特定優良賃貸住宅制度	
	交換分合(注)			コミュニティ住宅	



コープ愛宕



オクタビア・ヒル



緑隣館

(2) 所沢市 銀座地区の街づくり（小金井街道／所沢）

所沢市小金井街道沿いの銀座地区は、かつて住商混在の老朽化した建築物が集積していたが、複数の権利者が共同化を推進し、市街地再開発事業の他、優良建築物整備事業、総合設計制度等の開発諸制度を用いて、良好な市街地環境の形成を街区単位で実現してきた。

（出典：所沢市HP

<http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/jutaku/chushinshigaichi/ginnzaEE/index.html>)

■ 街づくりの開始の背景と目的

銀座地区一帯は、住商混在の老朽木造建築物が多く、個々の間口が狭く奥行きが長い宿場町特有の短冊型の敷地形状となっている。

また、商店街の活力衰退や慢性的な交通渋滞、幅員4メートル以下の狭い道路に住居が密集するなど防災・生活環境等、多くの課題を抱えている。

そのため、細分化された宅地の統合、建築物の不燃化、及び有効なオープンスペースの確保を一体的に行い、安全で快適な都市環境を創造する共同化事業を誘導している。



■ 地区の概要

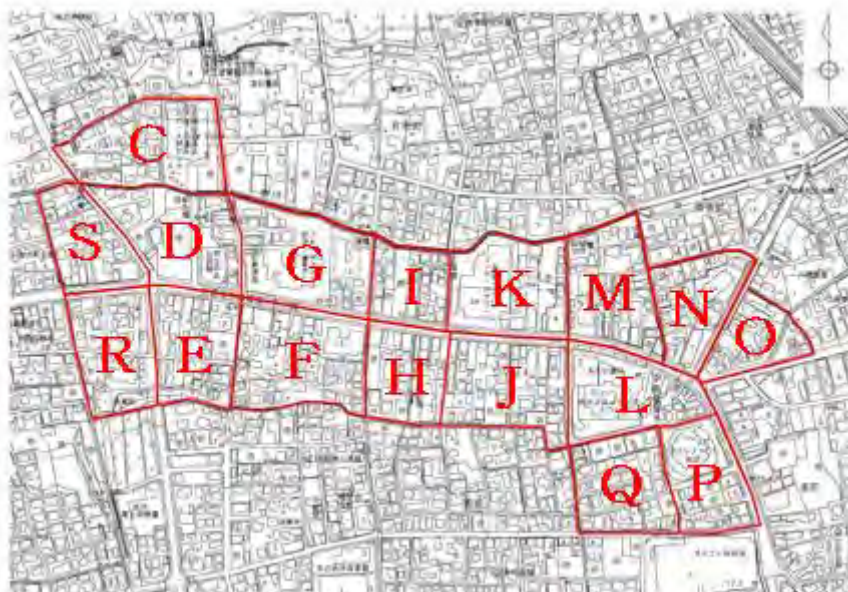
都市計画

- ・ 用途地域（商業地域及び、一部が近隣商業地域又は第一種住居地域）
- ・ 主に準防火地域（一部が防火地域又は無指定）
- ・ 都市計画道路（中央通り線、稲荷林西富線、御幸通り線、所沢浦和線）
- ・ 所沢元町北地区第一種市街地再開発事業（高度利用地区及び防火地域が指定）
- ・ 地区面積 約 16.1 ヘクタール

■ 現在の状況

銀座地区では、地区内を下の図のような 17 の街区に分けて、街区単位での土地利用の共同化を誘導している。

また、『所沢市中心市街地街並み整備計画』に基づき、「魅力と風格のある街づくり」を目指した様々な取り組みが進められている。



これまでの主な整備事業としては、都市計画事業である市街地再開発事業の他、優良建築物等整備事業がある。

D 街区では、独立行政法人都市再生機構により所沢元町北地区第一種市街地再開発事業が施行され、平成 21 年度末に事業は完了した。

これ以外の街区では、民間事業者が国の制度を利用して優良建築物等整備事業が 9 地区で完了している。

また、これらの取り組みの中で、中心市街地における憩いと安らぎの場となる広場などの公開空地の整備も進めている。

- K 街区 所沢寿町地区（コンセールタワー所沢）
- L 街区 所沢御幸町地区（所沢スカイライズタワー）
- P 街区 所沢東町地区（グラシスタワー所沢）
- G 街区 所沢元町東町地区（フォーラストタワー所沢）
- E 街区 所沢元町地区（クレアシティー所沢）
- J 街区 所沢寿町南地区（コスモフォーラム所沢）
- F 街区 所沢元町仲町地区（コスモガーデンズ所沢）
- H 街区 所沢寿町西地区（グレースィアタワーズ所沢）
- J 街区 所沢寿町南 A 地区（ブリリアタワー所沢ロジュマン）

優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業とは

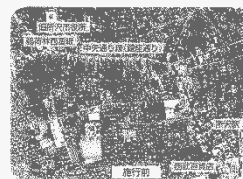
【事業の特色】
○再開発の手法の一つですが、再開発法による市街地再開発事業（都市計画事業）ではありません。メリットとしては手続きに要する時間を短縮や規模が比較的小さい事業でも施行できます。
○土地や共同施設の整備費用等について市街地再開発事業に準じた助成が受けられます。



■完了 (H20.3.31現在)

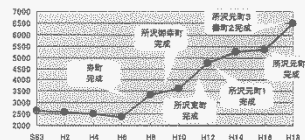
市町村名	地区数	面積(ha)
① 川口市	14	5.1
② 所沢市	8	3.6
③ 戸田市	4	0.9
④ 草加市	2	0.5
⑤ 上尾市	1	0.1
⑥ 入間市	1	0.5
⑦ 越谷市	1	0.2
計	31 地区	10.9 ha

所沢駅周辺の事例紹介



所沢市中心市街地開発整備区域における人口の推移

市役所の移転に伴い、中心市街地の空洞化が進みましたが、事業により、中心市街地への人口回帰が進んでいます。



所沢寿町
(コンセールタワー所沢)
面積：約 0.9 ha
階数：地上 31 階地下 2 階
戸数：2,277 戸
完成：平成 7 年 2 月 竣工

所沢元町東
(フォーラストタワー所沢)
面積：約 0.6 ha
階数：地上 31 階地下 2 階
戸数：2,400 戸
完成：平成 12 年 11 月 竣工

元町
(クレアシティー所沢)
面積：約 0.3 ha
階数：地上 19 階
戸数：911 戸
完成：平成 15 年 8 月 竣工

所沢御幸町
(所沢スカイライズタワー)
面積：約 0.7 ha
階数：地上 31 階地下 2 階
戸数：2,627 戸
完成：平成 9 年 3 月 竣工

所沢東町
(グラシスタワー所沢)
面積：約 0.4 ha
階数：地上 27 階地下 2 階
戸数：1,822 戸
完成：平成 11 年 3 月 竣工

中央通り線沿いの「自主後援」

6m 自主後援により、沿道に所長のための広場や歩行空間を創出し、まちの活性化を促進しています。

イメージ図

■ 銀座中央広場

憩いの場やお祭りの会場などとして、多くの近隣住民が多目的に利用できるよう、平成 18 年 3 月に整備した広場。ところざわまつりなどでも活用されている。



銀座中央広場 案内図



3.3 機能集積を図る取り組み

(1) くらわんか五六市（東海道／枚方宿）

(参考・引用：「まちづくりデッドライン」日経BP社 著者：木下斉・広瀬郁

枚方宿くらわんか五六市HP <http://www.gorokuichi.net/>

鍵屋別館HP <http://www.kagiyabekkan.jp/index.html>

経営からの地域再生・都市再生HP <http://blog.revitalization.jp/>

① 事業の概要

活気が薄れた旧宿場町エリアにおいて、新たに商売をはじめようとする人が「市」という低いハードルで出店できる取り組みが「くらわんか五六市」である。市の会場となる商店の軒先や駐車場は、地元住民が主体となる実行委員会が交渉して無料で借り受け、出店者に有料で貸し出している。市は月に一度開催し、200店ほどが出店している。

イベントを通じて街の中に新たに店を構える人が増えてくるという。2012年の秋には、街道沿いに並ぶ「鍵屋別館」の改修にも着手した。工房兼シェア店舗などの複合施設として活用しており、出店者は五六市の出店者の他に、五六市を訪れたお客さんからも出店の希望があったという。

枚方宿 くらわんか五六市
コロクイチ

毎月第2日曜日開催

五六市は、できるだけお宝を出さないイベントをめざしています。
マイお宝・お宝、マイタッパ、マイバッグにご協力。

江戸時代、東海道55番目の宿場町、淀川の津町として栄えてきた商人の町「枚方宿」。三十五軒に集って枚方宿にやってくる家に「くらわんか、道くらわんか」と通称を各店で掲げる「くらわんか市」が名物でした。

枚方宿では、その時代背景を大切に「新時代くらわんか」をブランドコンセプトとして、まちの文化をもう一度取り戻していきたいと思います。「枚方宿くらわんか五六市」は、このまちに属しない歴史の伝承・コト・モノ・エピソード、子育て・食文化などみなさんに発信していきたいと思います。

そこで、手づくりのモノ、店舗に馴染んだ商品、カラダに優しい食の提案から発想の新しいアイデアとランドのお宝と云々コダワリのモノをなくも集めて、毎月第2日曜日に市を開催します。五六市は、町家を使って起業する若い世代、また店舗を持てず見物客を誘っている人、そんな人たちが集まる場所、出会いの場所、アピール出展の場所、応援したい場所になっていると考えています。そんな五六市、みなさんぜひ！お宝を参りながら、わいわいがやがや、一日のしく過ごしませんか？

主催：枚方宿くらわんか五六市実行委員会・枚方宿地区まちづくり協議会
後援：枚方市・北大阪商工会議所・枚方信用金庫

五六市ではこんなコダワリのお店がたっくさん!!

- 農産物市をリメイクした店、小物、布小物、てぬぐい、ポストカードなどの手作り雑貨
- 大町で買ったアサセサリー
- アットホームなハンドメイド商品
- 手作りお宝、布製の生活用雑貨
- 100%天然のオーガニックコットンオイル
- オリジナル・バルブミツ等のイクラア輸入食材
- 天然素材パズル
- 伝統的有機栽培
- 地元で取れた野菜販売
- ハンドマッサージ
- などなど

毎月60～80のブースがコダワリのお宝を揃えてみなさんのお越しをお待ちしています!!

募集

- 出店者**
手づくり品・コダワリ品・お宝を揃えるお宝屋を募集しています。
- 音楽ボランティア**
お宝屋にいたっていただけたいです。
- ボランティアスタッフ**
一緒にイベントの企画や当日の運営を手伝う方にぜひご協力をお願いします。

●詳細・申込方法はホームページをご覧ください●

お問い合わせ：枚方宿くらわんか五六市実行委員会・枚方宿地区まちづくり協議会 031-1050-1440-5611
mail: info@kurawanka-iwakura.net web: http://kurawanka-iwakura.net



以下、「まちづくりデッドライン」著者のHP「経営からの地域再生・都市再生」のくらわんか五六市に関する記事より、本イベントの狙いとポイントを抜粋する。各項目の詳細についてはHP 参照されたい。

【地域商業の新陳代謝を生み出す「市」という仕組み。 (No. 968)】

<http://blog.revitalization.jp/?eid=810808>

〈五六市の4つの狙い〉

- ・ フリーマーケットとの差別化、新たな商売人の創出
- ・ 補助金依存型イベントとの差別化、収益を上げて継続性確保
- ・ メインターゲットは枚方市民、年1回ではなく月に1回来てくれるお客さんの確保
- ・ 集客イベントではなく、地域の商業人を発掘して創業を目指す

〈五六市から分かる市開催の5つのポイント〉

- ・ まちなかの民有地を活用したミニマムマーケットからの出発(低コスト体制)
- ・ 店主は1回目は誰でも、2回目からは要審査(取捨選択で市の価値を向上)
- ・ エリアマネジャー制度(店主が他店のコンサルも行う仕組みをつくり、マネジャーを育成)
- ・ リノベーション店舗への出店(市で実績を上げた店主が出店して地域を支える店舗に)
- ・ エリアバリューの創造による、投資拡大(波及効果)

3.4 街並み保存・修景

(1) 鵜沼宿都市再生整備計画（東海道／鵜沼宿）

ヒアリング先：各務原市 都市整備部都市計画課

参考・引用：岐阜県各務原市「旧鵜沼宿・旧中山道地区」

www.machikou-net.org/public/.../7th/.../04_kakamigahara.pdf

① 背景

各務原市は名古屋市・岐阜市という都市部の近くに位置しながら、山と川に囲まれた豊かな自然を有する都市である。市は景観計画を策定し、市の全域を対象として建築物の高さ制限等の基準を定めており、鵜沼宿は重要風景地区に指定されている（詳細については景観計画のパンフレット参照）。市は、まちづくりの方向性として、市民が愛着・誇りを持てるような街をつくることを目指していた。その資源は「歴史を持つもの」と考えており、市内唯一の旧宿場町である鵜沼宿が着目され、事業に着手することとなった。

② 事業実施前の旧宿場町

旧宿場町内の中山道は国道に平行して走っていることから抜け道として利用され、宿場町内の交通量の多さが近隣住民の間で課題視されていた。旧宿場町内の建物用途としては、酒屋（酒蔵を併設）が1軒あるのみでその他は住宅であった。江戸時代より商業施設が少なく、街の規模も小さかったという。（人口：246人、家数：68軒、本陣：1軒、脇本陣：1軒、旅籠：25軒）建物自体は築年数が古いものが多く、建て替えを検討していた地権者もいたようだ。



（整備前の中山道）



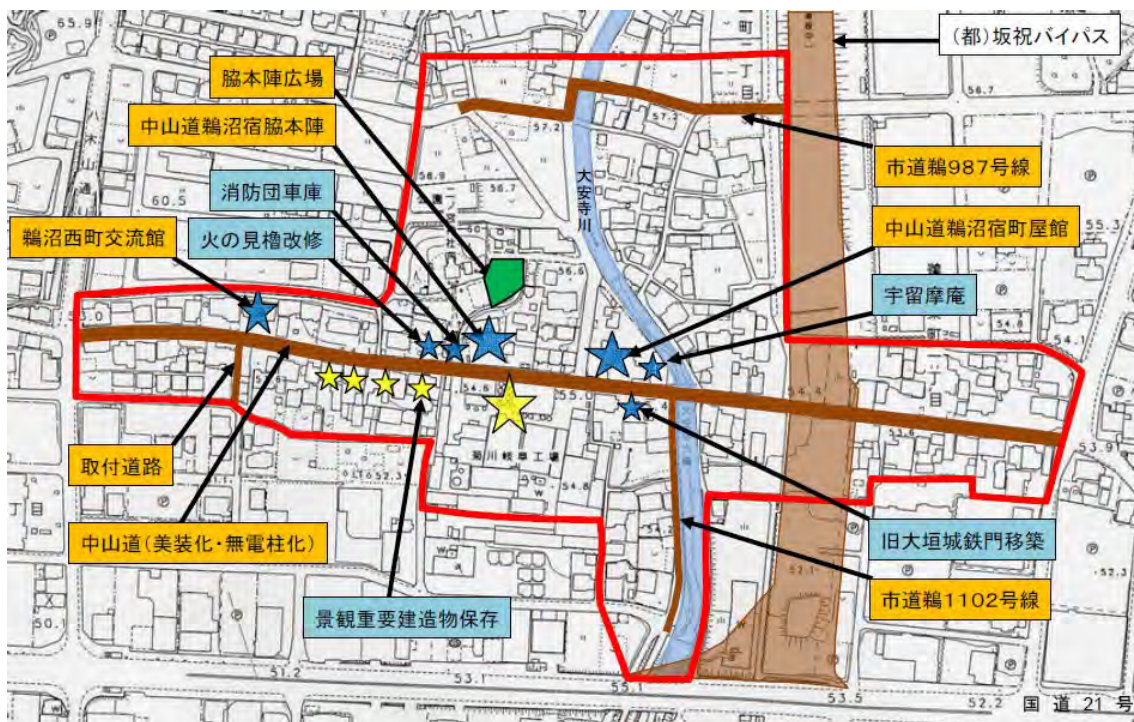
（整備前の歴史的建物）

③ 再生整備計画

再生整備計画では、旧宿場町内の交通量の低減を図るため、車道に狭窄部（幅員4m）を作り、歩道と車道の段差は5cmと高めに設定している。結果として、自動車の交通量が12,000台/日から4,000台/日に減少したという。

地権者が解体を検討していた歴史的建築物（現、町屋館と宇留摩庵）については、市が土地を買い取って建物の改修を行った。建物は老朽化が進んでいた為に市に寄付された。現在、町屋館は市が民族資料館として使っており、宇留摩庵は民間事業者に賃貸してそば屋が入居している。

その他の歴史的建築物は、市が景観重要建造物に指定し、改修工事に対して補助を行い、現在も地権者が居住している。当該指定により、補助を行う代わりに建物の解体に規制をかけている。その他にも、街並み再生の観点より、脇本陣や水路の復元、旧大垣城鉄門の移設、電線の地中化なども行っている。



(都市再生整備計画概要)



(車道の狭窄により交通量が減少)



(市が土地を買い取って建物の改修を行った宇留摩庵)



(歴史的建築物に指定された住宅)



(復元された本陣)

④ その他

本計画は市が中心となって事業方針を作成し、コンサル・大学教授（神奈川大学西教授）とともに計画を進めている。地元住民とのコンセンサスを得るためにワークショップを実施し、市の事業方針に対して意見をもらったという。生活道路の整備など住民の意向により実施した計画もあるようだ。

現在、宿場町で行われているイベントには市外からも人が集まってきている。イベントは市が企画しているものが多く、木遣音頭で宿場町練り歩くイベントでは、2,000～3,000人ほどが集まった。小さい規模のイベントとしては、町屋館などを活用して、琴・和太鼓の演奏会や茶会を行っているとのことであった。

【本事業のポイント】

- ・ 本事業は、通過交通の多さや住宅の老朽化といった宿場町の中の課題解決を足掛かりとして、全市民が街に愛着を持つよう進められた事業である。再生された街並みは鶴沼宿独自の景観を形成しており、市民が愛着を持ちうる対象として綺麗にハード整備が行われているように感じた。
- ・ 独自の景観があるだけで街への愛着が生まれるわけではないと考えられることから、市が中心となって実施しているイベントなどを通じて、市民が鶴沼宿での活動を重ねていくことが重要と思われる。
- ・ イベントの継続には人材の確保が重要であり、本事業では計画時にワークショップを取り入れることでまちづくり活動者を増やすことに成功しているようであった。
- ・ 本事業は街並み再生のハード面では多彩なメニューをそろえた先進事例といえる。計画時に増加したまちづくり関係者を中心として、市民が鶴沼宿で活動する機会が増えることにより、街への愛着が生まれていくことに期待したい。

(2) 小布施街並み修景事業（谷街道／小布施）

参考・引用：『小布施まちづくりの奇跡』（新潮新書 川向正人）

宮本 忠長建築設計事務所HP <http://www.t-miyamoto.co.jp/>

小布施堂HP <http://www.obusedo.com/history/shukei.html>

① 事業の概要

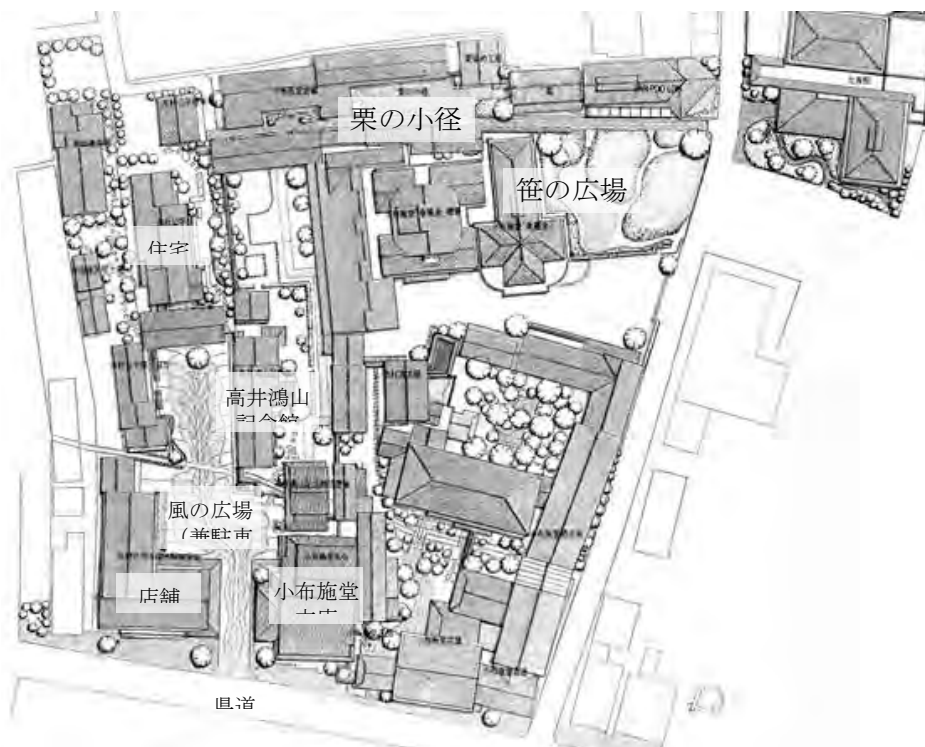
小布施街並み修景事業は、1982年、民間地権者が所有していた建物を小布施町が引き取って高井鴻山記念館として一般公開する構想が立案された。実現にあたって、駐車スペースの確保や県道から建物に至る動線の確保などが課題となり、周辺の敷地も含めた計画づくりが始まった。計画づくりは、そこに住み・働く人が作った「五者会議」を中心に行われ、行政はサポート役に回ったという。

計画の策定においては、歴史的様式で街並みを観光地化するのではなく、日常生活の中で自然と歴史が感じられるように環境を整備し、古いものは古いものとして残し、それらとの連続性を保ちながら生活環境をつくりあげることが目標とされた。

計画敷地内の地権者や借地人は、本計画で観光施設や住宅、店舗、駐車場など様々な用途として敷地を活用することを検討していたが、それぞれを理想的な形で整備するには土地を部分的に交換・貸借する必要があった。土地の交換に際しては、五者会議の中で土地の売買はしないことを確認し合い、仲介役を挟まずに当事者同士が直接話し合っ

て金銭授受を伴わない形で行った。新築が必要な地権者もあり、土地の一部を賃貸して建設費に充てるなど、補助金に頼らない計画を立案した。一部の建物については、曳家を行う事によって歴史的な建物が保存され、また新たに一体的な空地の整備や建物を作ること

で独自の景観を作り出している。



以下、計画敷地内にある「小布施堂」及び計画を担当された「宮本忠長建築設計事務所」のHPより修景事業に関連する記載を引用する。

<小布施堂HP>

小布施町並み修景（しゅうけい）事業は、そこで暮らす人の視点に立ち、小布施堂界隈の町並みを美しく再構築した、1980～87（昭和 55～62）年の事業のこと。行政、個人、法人という立場を越える地権者が、対等な立場で話し合いを重ね、土地の交換あるいは賃貸により、双方に利のある配置換えを果たした。国からの補助金などに頼ることなく、住む人主体で新旧建築物の調和する美しい町並みをつくる新しいやり方は「小布施方式」と呼ばれ、現在に至るまで全国から注目されている。

<宮本忠長建築設計事務所HP 「修景の手法」によるまちづくり>

生活の中で育まれてきた原風景を大切にしながら、新しい文明が創出されている。

「修景の手法」により、新・旧の文化や様々な生活が混在できる環境づくりが図られている。

まちに住む人々が主役であり、まずは自分たちの生活環境を整えながら、外来者（観光）との交流など、ミナで共有できる公益性を重んじた理念＝「ソトはミンナのモノ、ウチはジブン達のモノ」を基盤としたまちづくりである。

小布施で生まれたこの理念は、ヒト・モノ・コトを通じてまち内外に“感染”し、自発的に公益性を共有しようとするまちづくりの実像である。



（栗の小径）



（県道より風のひろばを望む）



（風のひろば）



（小布施堂本店）

本研究を進めるにあたり情報をご提供頂きました、埼玉県立歴史と民族の博物館、越ヶ谷市役所、各務原市役所、幸手市商工会の関係部署の皆様には深く感謝致します。