




生まれかわる街

—住宅・都市整備公団による再開発—
川越駅前脇田町第1種市街地再開発事業

発行 昭和57年3月20日
発行者 住宅・都市整備公団関東支社都市再開発部再開発課
企画製作協力 (株)地域計画システム
印刷 芳屋印刷株式会社

昭和57年3月

 住宅・都市整備公団関東支社

人間味あるまちづくりをめざして

住宅・都市整備公団では、これまでに多くの団地の建設とともに市街地住宅の建設を行い街づくりに参画してきました。市街地住宅には、工場跡地での面開発市街地住宅、地主さん方との共同による一般市街地住宅、地区市街地住宅（アパート付きビル）等があります。

さらに最近では、それまでの経験を生かして市街地再開発事業にも力を入れており、施行者として事業を行ったり、参加組合員として事業に参加するなど市街地住宅の建設とともに新しい街づくりにも参画しています。

また、建設省においては「特定住宅市街地総合整備促進事業」が昭和54年度から創設され、この事業へも公団が参画しています。

土地の有効利用、都市環境の整備・良好な住宅の提供などの都市の再開発のニーズの高まりの中で、当公団の積極的な活用が期待されていますが、公団は今後より一層この“まちづくり”の分野において健全な都市、人の住む街の創造に貢献したいと願っています。



前後駅前地区第一種市街地再開発事業(愛知県)基本構想模型(公団直接施行)

公団のノウハウを利用できます

住宅・都市整備公団は、市街地再開発事業の施行者となったり組合施行の再開発事業の参加組合員となったりして市街地再開発事業に参画することになっていますが、その特色は次の点にあるといえます。

- ①20年にわたって市街地の中で住宅建設を行ってきた経験と技術で住みよい街づくりのためにお役に立ちます。
- ②街づくりの計画に、公的機関としての企画力を活用できます。
- ③事業費について、調査段階から公団資金を活用できます。
- ④保留床が公団住宅になる場合（公的住宅が保留床の3分の1以上の場合）補助対象項目が増え、事業上有利になります。
- ⑤再開発ビルの管理に公団住宅の管理にあたってきた蓄積をご利用になれます。



野毛町3丁目第一種市街地再開発事業(横浜市)完成予想(公団直接施行)

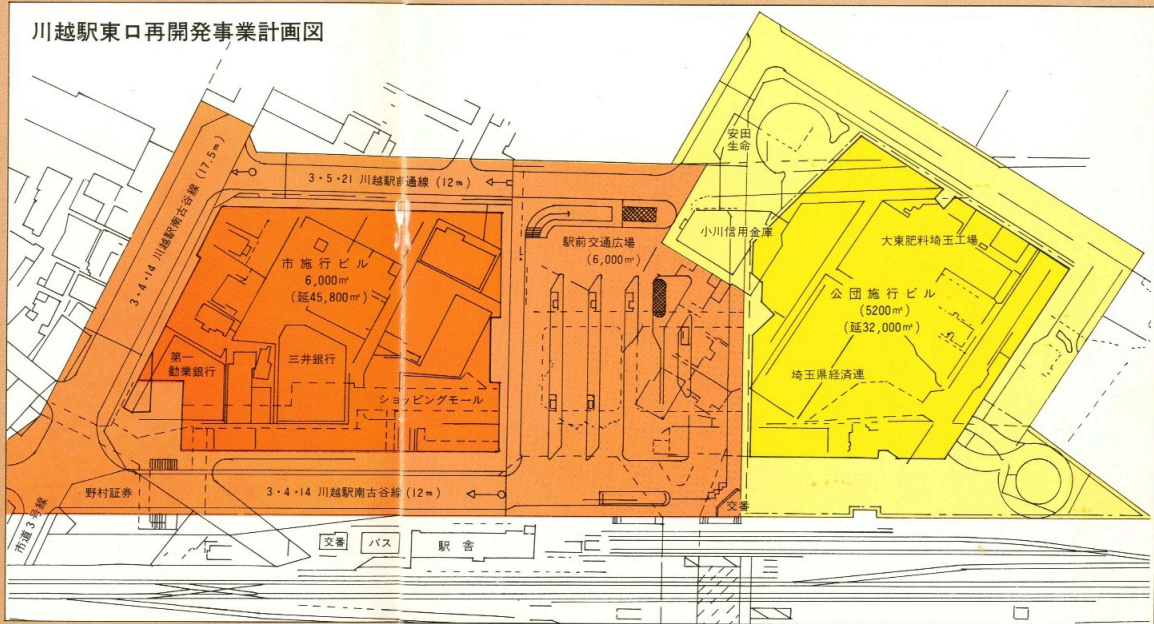
川越再開発事業は公団直接施行第1号 として市施行の事業と一体的に行われます

住宅・都市整備公団は、昭和44年都市再開発法の制定以来、立花一丁目地区（東京都）を発端として、各地で事業を進めてきました。組合施行による再開発事業に参加したものとしては、静岡中町地区が既に完成していますが、公団直接施行による再開発事業としては川越駅前脇田町地区は立花一丁目地区とともに、工事着工第1号となります。

川越駅前脇田町地区における再開発事業は、川越市が施行する川越駅東口市街地再開発事業と一体として行う都市計画事業です。これまで、権利者、県・市・その他関係機関との協議を重ね、ご協力を得て進めて参りましたが、昭和54年8月には再開発事業において最大のヤマ場である権利変換計画について建設大臣の認可を得て、同年12月工事に着工することができました。

川越市は古い伝統と歴史を有する城下町であり、昭和60年には30万人都市へと発展することが予測される埼玉県西部の中心都市です。川越駅はこの川越市の表玄関であり、市の基本方針に従って西口周辺は土地区画整理事業により、東口周辺は市街地再開発事業によりそれぞれ整備されてきています。川越駅は、東武東上線と国鉄川越線の連絡駅として、1日約7万人に利用されており、地下鉄13号線の東上線乗入の計画もあり、昭和60年には約10万人の利用客が予測されます。市は長期的展望から、川越駅周辺地区を将来の川越の中心商業地区として位置づけています。

川越駅東口再開発事業計画図



川越市の現況

市域面積	109.10km ²	卸売年間販売額（昭和54年商業統計）	2,298億円
人口（昭和55年1月住民基本台帳）	251,707人	小売年間販売額（ " ）	1,639億円
世帯数（ " ）	74,141世帯	飲食年間販売額（ " ）	105億円
人口増加率（55年/50年）	1.16	卸売・小売年間販売額増加率（54年/51年）	1.57
将来推計人口（昭和60年）	310,000人	飲食年間販売額増加率（ " ）	1.18

川越駅前脇田町再開発事業のあらまし

これまでの経緯

1. 事業の名称等

- (1) 事業の名称 川越都市計画川越駅前脇田町第1種市街地再開発事業
- (2) 施行者の名称 住宅・都市整備公団

2. 事業の目的

市街地の土地の合理的、かつ、健全な高度利用と都市機能の更新を図る

3. 施行地区

- (1) 施行地区の位置 国鉄川越線及び東武東上線川越駅東口駅前
- (2) 施行地区の区域 埼玉県川越市脇田町の一部
- (3) 施行地区の面積 約11,000㎡

4. 設計の概要

(1) 施設建築物の設計の概要

- ・構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・建築設備 電灯動力・受変電・ガス・給水・排水・消火・排煙・空気調和・換気・昇降機・煙突・電話配管・火災報知器・スプリンクラ・テレビ共聴設備・避雷針及び貯留槽
- ・階数 地上13階地下1階
- ・高さ 高層部41.65m

(2) 住宅建設の概要

住戸型式	戸当り床面積 (㎡)		戸数(戸)
	計画床面積	専用床面積	
2DK	76	53	19
3DK	88	62	78
3LDK-1	102	71	11
3LDK-2	105	73	45
計	14,160	9,903	153

5. 資金計画

(単位千円)

収	地方公共団体の分担金	—	支	調査設計計画費	220,000	
	公共施設管理者の負担金	—		土地整備費	431,000	
	国庫補助金	1,012,000		支補償費	2,384,000	
	その他の負担金	—		工事費	4,931,000	
	保留床処分金	8,276,000		営繕費	1,000	
入			その他	—		
			出	事務費	383,000	
			建	設	利	息
	計	9,288,000		計	9,288,000	

- 昭和48年 川越市より当事業を公団が施行してほしい旨の要請
- 昭和49年 再開発区域内権利者の研究会発足
- 昭和50年6月 現地に川越再開発事務所設置
- 昭和51年 都市計画決定についての説明会開催
- 2月 都市計画案の縦覧(2月21日～3月5日)
- 6月7日 高度利用地区指定(川越市告示第85号)
- 6月15日 市街地再開発事業の都市計画決定(埼玉県告示第837号)
- 昭和52年3月 隣接市施行再開発事業の一時延期の方針確定
- 当事業の全面的な再検討作業
- 当事業の施行に関して関係権利者との協議
- 昭和53年7月18日 当事業に関する協定書を川越市と締結
- 8月23日 建設大臣に事業計画認可申請
- 10月 事業計画書の縦覧(10月2日～10月15日)
- 11月22日 事業計画認可(公告12月6日)
- 昭和54年1月5日 評価基準日
- 2月13日 市街地再開発審査会発足
- 7月 権利変換計画縦覧(7月2日～7月15日)
- 8月24日 権利変換計画認可申請
- 8月30日 権利変換計画認可
- 9月29日 権利変換期日
- 12月28日 明渡し及び除却工事
- 昭和55年4月24日 川越駅前脇田町第1種市街地再開発事業起工式
- ⋮
- 昭和57年3月 工事竣工予定 入居

計画区域の従前状況

1. 事業施行区域

埼玉県川越市脇田町103

2. 区域面積

10,961㎡ (約1.1ha)

3. 従前状況

(1)権利者 土地所有者 15人
借地権者 6人
建物所有者 2人
借家権者 0人

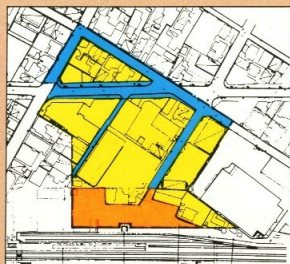
(2)建物構造

耐火構造 2,676㎡ (47%)

非耐火構造 2,934㎡ (53%)

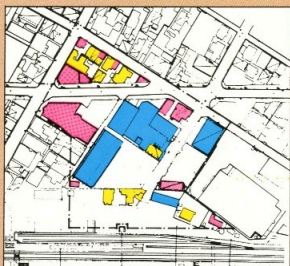
(3)用途地域等

商業地域、準防火地域
建ぺい率7/10、容積率40/10



従前土地利用図

宅地 黄色
鉄道用地 オレンジ
道路 青



従前建物利用図

耐火建築物 黄色
住宅 薄青
店舗併用住宅 薄紫
店舗・事務所 薄赤
倉庫その他 薄青



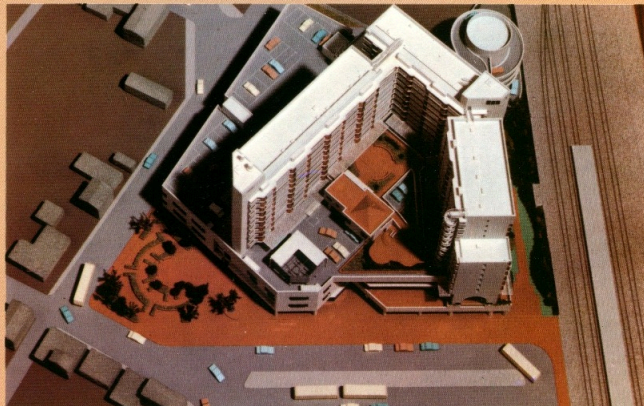
施行後の計画区域

	施行前		施行後		備考	
	面積	比	面積	比		
土地利用	宅地	6,111㎡	56%	8,488㎡	77%	
	鉄道用地	2,320	21	0	0	
	道路	2,530	23	2,473	23	
	交通広場	0	0			
計	10,961	100	10,961	100		
建物用途	住宅	521㎡	9%	11,973㎡	35%	その他の内容 (施行前) 倉庫 工場
	店舗	105	2	15,462	45	
	店舗住宅	351	6	0	0	
	事務所	2,889	52	4,418	13	(施行後) 駐車場 約100台
	その他	1,744	31	2,260	7	
計	5,610	100	34,113	100		

容積率 375%

建ぺい率 67%

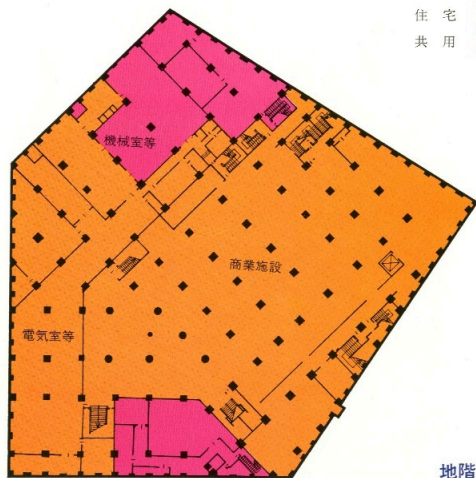
住宅建設戸数 153戸



各階平面図

- 設計のねらい
1. 建物全体が川越市の表玄関にふさわしく描くこと。住宅棟部分が形状の代表的部分となっているので、その外形アクセス色彩を工夫している。
 2. 住棟間に屋上広場をとり、駅前広場に向けて開放的な形になるように、住棟形式を片廊下式のU字型状にしている。
 3. 5階部分に管理事務室、集会所を独立棟として設け、4、5階部分には公園広場を設けて、集会所と一体にコミュニティのためのスペースを確保している。

店舗	
事務所	
住宅	
共用	



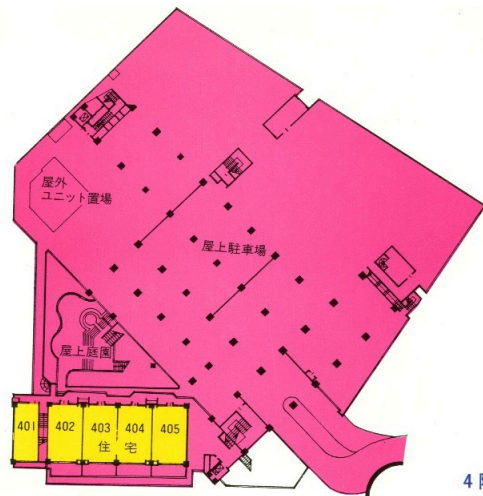
地階平面図



配置図
1階平面図



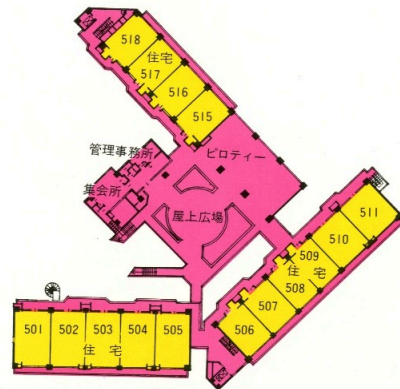
2階平面図



4階平面図

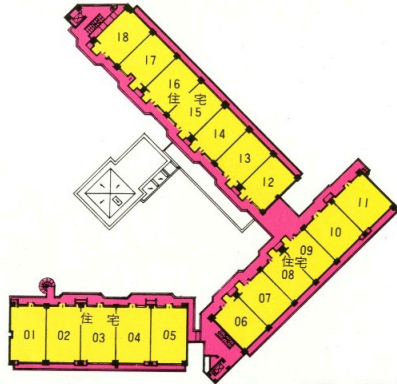


3階平面図



5階平面図

生まれかわる川越駅前



6階～13階基準平面図

建物立面概念図

(注) ■ は権利者床を示す

	西棟										南棟										北棟							
13F	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318					
12	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218					
11	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118					
10	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018					
9	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	912	913	914	915	916	917	918	912	913	914	915	916	917	918				
8	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	812	813	814	815	816	817	818	812	813	814	815	816	817	818				
7	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	712	713	714	715	716	717	718	712	713	714	715	716	717	718				
6	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	611	612	613	614	615	616	617	618		
5	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	501	502	503	504	505	506	507	508		
4	401	402	403	404	405	駐 車 場										401	402	403	404	405								
3	事 務 所					店 舗										事 務 所												
2	事 務 所					店 舗										事 務 所												
1	事 務 所					店 舗										事 務 所												
B	機 械 室					店 舗										機 械 室												



駅前広場からの鳥瞰



鉄道側からの景観