

■事業の経緯と今後のスケジュール

- 昭和62年 1月 所沢市役所が並木地区に移転
- 昭和63年 8月 所沢市庁舎跡地等再開発審議会からの答申を受け再開発事業の検討を開始
- 平成 3年11月 庁舎跡地等（元町北地区）まちづくり協議会設立
- 平成 8年 5月 権利者・市から住宅・都市整備公団（現・都市再生機構）へ施行を要請
- 平成 9年 6月 公団現地事務所開設
- 平成11年11月 都市計画決定告示（住宅棟30階）
- 平成16年11月 都市計画変更告示（住宅棟12階）
- 平成18年 5月 事業計画認可
- 平成18年11月 権利変換計画認可
- 平成19年 3月 工事発注・除却工事着工
- 平成19年 9月 建築本体工事着工
- 平成22年 2月 工事完了公告（予定）



全体完成予想図

※実際とは異なる場合があります。

独立行政法人 **都市再生機構**
埼玉地域支社 所沢元町北再開発事務所

所沢元町北地区第一種市街地再開発事業

文化・自然・コミュニティの交感する街
ところざわアーバンフォレスト

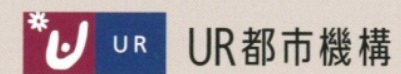


ところざわまつり



ミヤコタナゴ（国指定天然記念物）

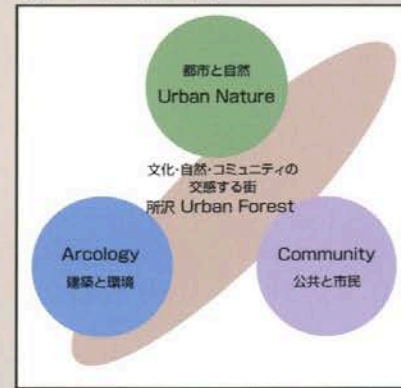
街に、ルネッサンス



■ 土地利用計画等の基本方針

所沢元町北地区の再開発計画では、「文化・自然・コミュニティの交感する街—ところざわアーバンフォレスト」を基本コンセプトとして、土地利用計画及び建築計画を策定しました。

《基本コンセプト》



○都市と自然

丘陵、農地、都市が共存する所沢の立地特性を環境・景観計画に反映します。

○建築と環境

都市及び建築がもたらす環境負荷を軽減するために、エコロジカル（ecological：環境にやさしい）な発想を建築計画に導入します。

○公共と市民

持続性ある健全な地域社会を形成するために、公益施設を含むアーバンコンプレックス（公共公益施設、都市型住宅、業務・商業施設によって構成する複合都市空間）からの発信性を施設計画に織り込みます。



所沢元町北地区第一種市街地再開発事業 全体完成予想図

※実際とは異なる場合があります。



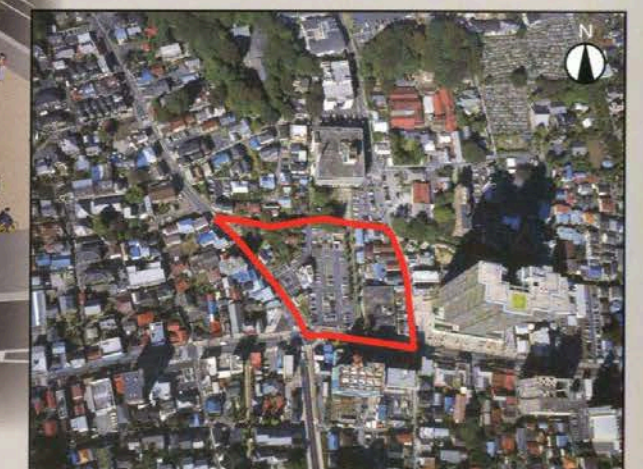
■ 所沢元町北地区の位置

○所沢元町北地区は、所沢市の中心部である「所沢」駅（西武新宿線及び池袋線）から北西約1.1km、西武線の3つの駅から、いずれも徒歩で10分前後の距離に位置しています。



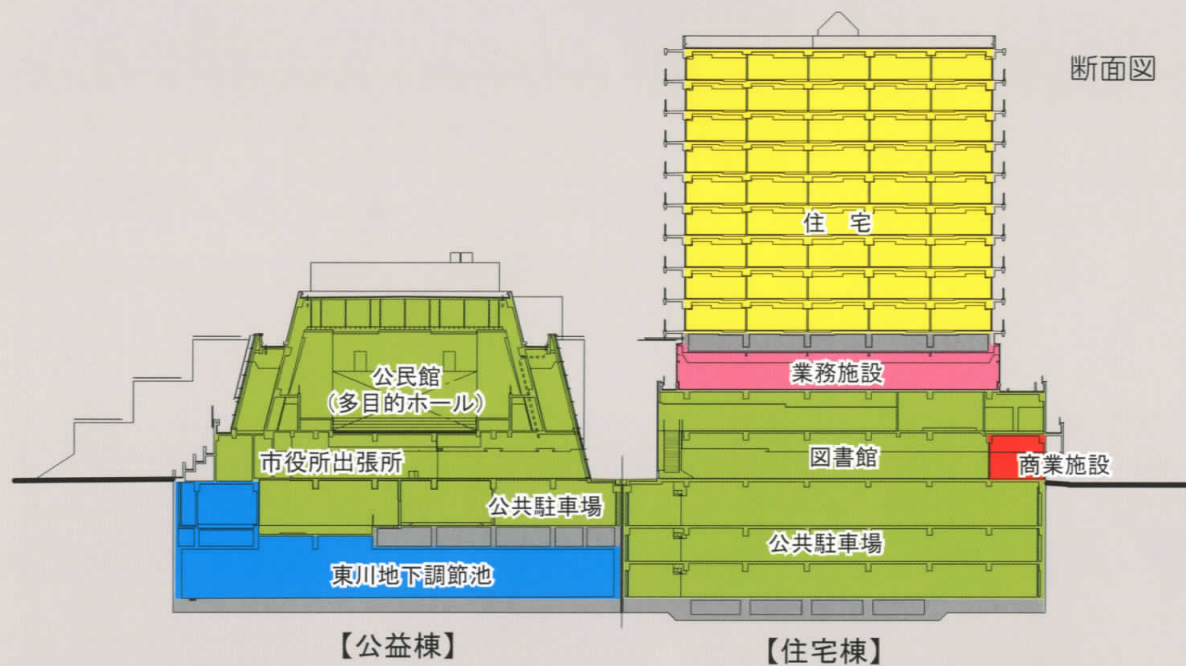
■ 周辺地区整備計画

○所沢元町北地区は、所沢市が「再開発を促進すべき地区」として定めた3地区のうちの「銀座地区」の西に位置し、「文化・コミュニティの拠点」として位置づけられ、「中心市街地街並み整備計画」に沿って整備が進められています。



■ 従前航空写真

※平成15年10月撮影



断面図

【住宅棟】

12階

11階

6階

5階

4階

3階

2階

1階

■ 施設建築物計画概要

建築面積	約 4,350㎡
延べ面積 (容積対象)	約 25,150㎡ (約 19,100㎡)
建ぺい率	約 60%
容積率	約 260%
構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上 12階 地下 3階
駐車台数	公共用: 約 120台 住宅用: 約 50台

用途別専用床面積	公益棟	
	公民館 (駐車場等含む)	約 7,100㎡
住宅棟	東川地下調節池 (機械室)	約 520㎡
	住宅 (住戸数)	約 5,400㎡ (63戸)
	図書館	約 2,300㎡
	業務施設	約 1,000㎡
	公共駐車場	約 5,400㎡
	商業施設	約 40㎡

※平成 19 年 6 月時点

公民館 (多目的ホール)

文化活動、コミュニティの拠点として、多目的ホール (客席 350 席) を有する公民館が整備されます。



多目的ホール完成予想図 ※実際とは異なる場合があります。

市役所出張所

公益棟には市役所出張所が開設され、市民の利便性を高めます。あわせて、ミヤコタナゴ展示施設、公共駐輪場 (屋内、屋外合計約 170 台) 及び防災備蓄倉庫が整備されます。

連絡通路

公益棟と住宅棟の間に、東川プロムナードへの連絡通路が整備されます。



連絡通路完成予想図 ※実際とは異なる場合があります。

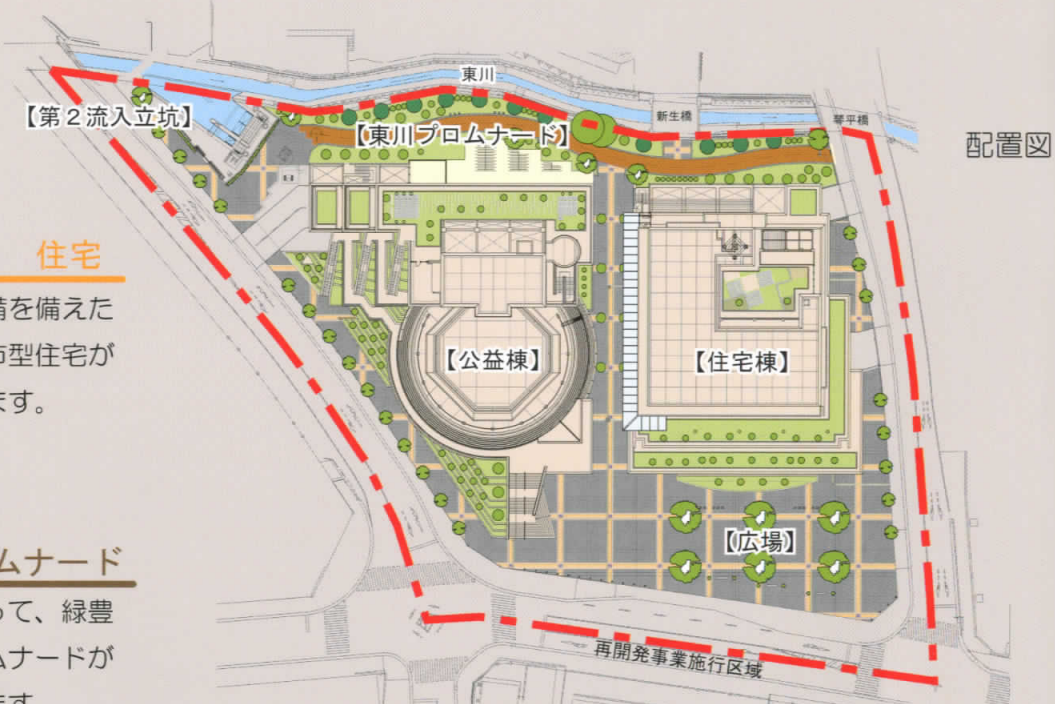
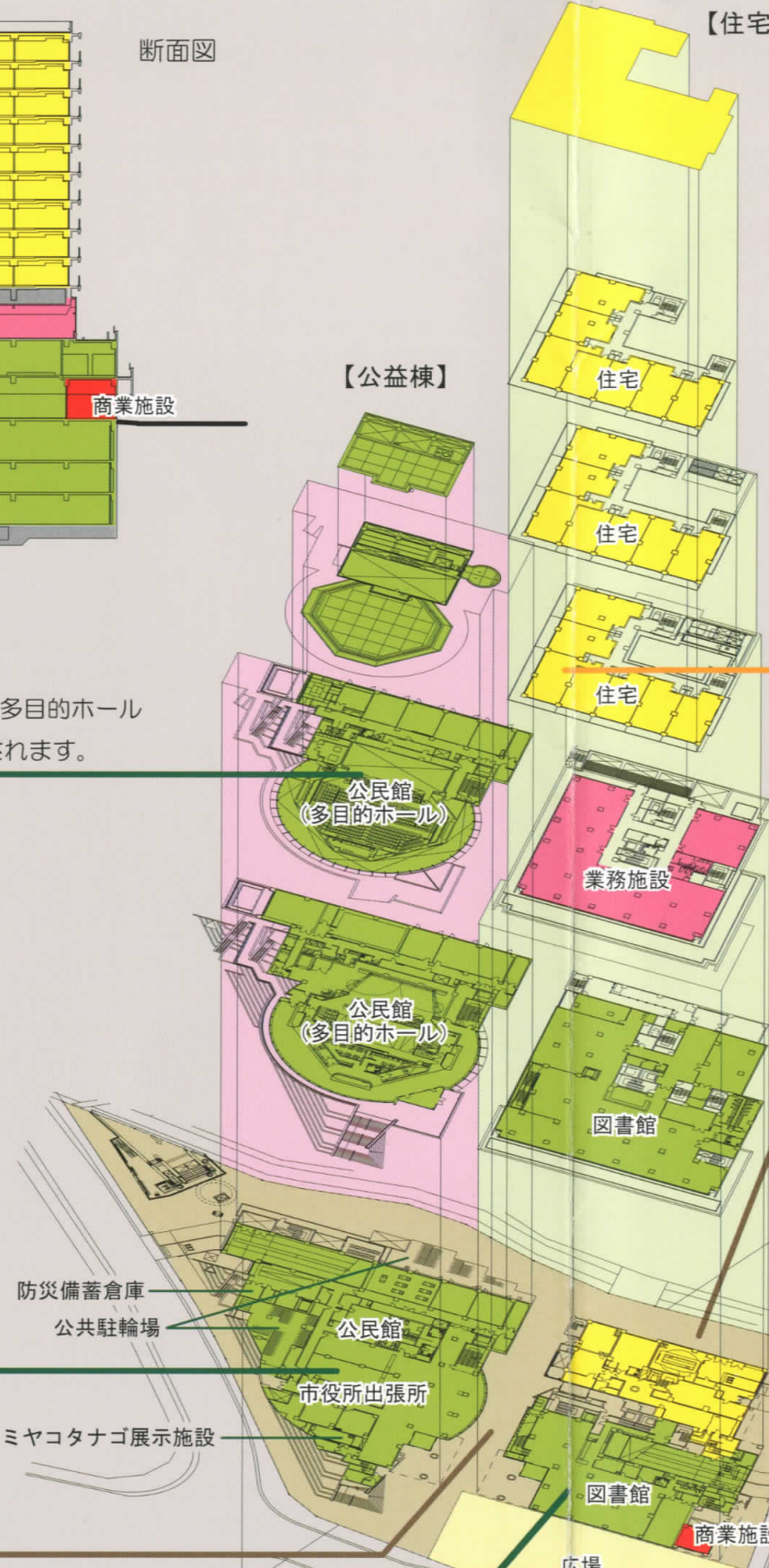
図書館

住宅棟には、蔵書数約 10 万冊 (予定) の図書館が整備されます。

広場

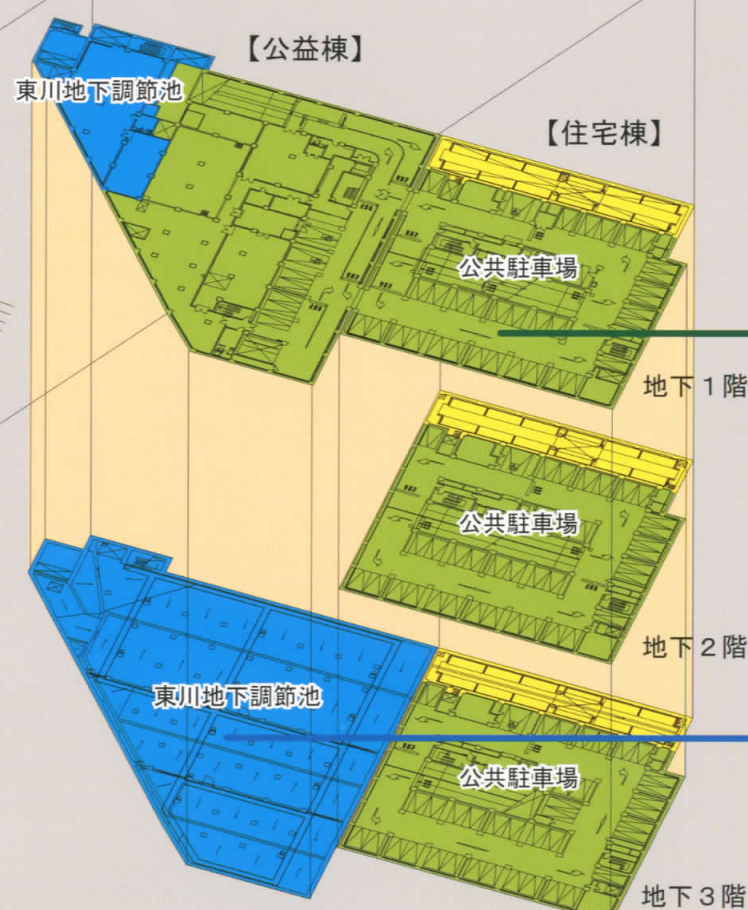
「ところざわまつり」など、様々な催しに利用できる広場が整備されます。

【公益棟】



配置図

※実際とは異なる場合があります。



公共駐車場

住宅棟及び公益棟の地下には、公共駐車場約 120 台が整備されます。

東川地下調節池

公益棟地下には、東川の治水対策の一環として、地下調節池が整備されます。

※実際とは異なる場合があります。

■ 事業の目的

- 市有地と民有地を一体的に開発することで土地の高度利用を図り、不燃化された共同建築物に建替えることにより、快適で安全な都市環境の再生を図ります。
- 市民文化活動、コミュニティの拠点として、図書館・公民館（多目的ホール）等の公益施設、道路・広場等の公共施設を整備すると共に都市型住宅の供給を行い、中心市街地の活性化を図ります。
- 東川総合治水対策として地区内に地下調節池を整備するほか、防災備蓄倉庫等の整備を行い、都市防災機能の向上を図ります。

■ 従前・従後の土地利用

- 地区内には木造の住宅、店舗及び業務併用住宅と老朽化した公民館等があり、建物はいずれも低層で築年数も経過していました。
- 建物は不燃化された共同建築物とし、施行区域の面積約 1.1ha のうち、約 2,380㎡を道路として、約 1,180㎡を広場として整備いたします。

《従前土地利用図》



凡例	
--- 施行区域 (約 1.1ha)	
建物用途別分類	建物構造別分類
専用住宅	耐火構造
共同住宅	準耐火構造
商業併用住宅	防火構造
商業・業務併用住宅	
商業施設	
公共公益施設	
その他	

《従後土地利用計画図》



《従前建物の構造》

	棟数	延べ面積 (建築面積)
耐火構造	1棟	1,716㎡ (727㎡)
準耐火構造	20棟	2,530㎡ (1,495㎡)
防火構造		
合計	21棟	4,246㎡ (2,222㎡)

※権利変換計画認可時点

《従前の権利者数》

権利形態	権利者数
土地所有者等	25人
建物所有者	2人
借家権者	8人
合計	35人

※権利変換計画認可時点

《土地利用計画》

	従前	従後
建築敷地	約 8,700㎡ (約 80%)	約 7,380㎡ (約 67%)
公共施設	道路	約 2,240㎡ (約 20%)
	広場	約 1,180㎡ (約 11%)
小計	約 2,240㎡ (約 20%)	約 3,560㎡ (約 33%)
合計	約 10,940㎡ (100%)	約 10,940㎡ (100%)

■ 都市計画の概要

《計画書》 【所沢都市計画第一種市街地再開発事業の変更 (所沢市決定 H16.11.22)】 []内は全幅員

名称		所沢元町北地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約 1.1ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考	
		幹線街路	3.4.9 稲荷林西富線	7.0m [14.0m]	約 120m		都市計画道路 (決定済)	
		区画街路	主要地方道 練馬所沢線	9.5m [17.0m]	約 90m		都市計画道路 3.4.10 中央通り線 (決定済) 及び歩道 (2.0m) を拡幅整備する。	
下水道	公共下水道							
その他の公共施設	地下調節池	一級河川東川地下調節池 (貯留量約 10,000㎡) を設ける。						
	広場	建築敷地に隣接して、広場 (面積約 1,200㎡) を設ける。						
建築物の整備	街区番号	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率	主要用途	(参考) 高度利用地区の制限内容	備考
	1	約 4,200㎡	約 25,600㎡ (約 19,200㎡)	約 6/10	約 26/10	公益施設 住宅 業務 駐車場	容積率の最高限度 50/10 容積率の最低限度 15/10 建ぺい率の最高限度 6/10 建築面積の最低限度 200㎡ 注1 建ぺい率は、建築基準法第53条第3項の各号のいずれかに該当する建築物、又は同上第5項第1号に該当する建築物にあつては、1/10加えた数値とする。 注2 壁面の位置の制限については、公共用歩廊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。	駐車場 約 175台
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画					
	1	約 7,400㎡	壁面の位置の限度を定め、歩行者のための空間を確保し、市街地の環境の向上を図る。					
住宅建設の目標	戸数	面積		備考				
	約 63戸	約 5,200㎡						

《再開発事業における河川立体区域制度》

河川立体区域制度は、地下に設けられた河川管理施設について河川区域の範囲を上下に定める制度であり、適正かつ合理的な土地利用と適正な河川管理との調和を図ることを目的として、平成7年の河川法の一部改正により創設されました。

東川地下河川計画では、埼玉県が主体となり事業を推進する事により、河川下に「地下河川型」のトンネル河川を整備し、都市機構が再開発事業施行区域内に「建物内設置型」の調節池の設置を行うことで、治水の安定を促進します。

