

川口駅周辺地域

埼玉県川口市 | 面積：約 68ha



出典：「紹介します 川口駅周辺のまちづくり」（川口市）

荒川を挟み東京都北区赤羽に隣接する川口駅周辺地域では、商業・住宅・工業等が混在した密集市街地において民間活力による都市機能の更新を図るとともに、大規模土地利用転換による複合市街地を形成することで、都市型コンパクトシティを推進。都市再生緊急整備地域の指定後、小規模敷地の集約化・高度利用化の促進、民間開発に合わせた積極的な公共公益機能の導入、事前調整による迅速な大規模土地利用転換を実現。

■エリアの概要

- 「鋳物のまち」から東京のベッドタウンへの転換
- 民間活力を使った都市機能の更新
- 制度活用により大規模土地利用転換等も実現

■都市再生に向けた戦略（成功要因）

- 鋳物工場跡地など小さな敷地で活用可能な事業メニューの拡充
- 公共貢献を引き出す多様な支援制度を活用し、都心居住による不経済を抑制
- 駅前施設に公共公益機能を導入し居住利便性を向上
- 従前の土地所有者が、土地利用転換を見据えた開発構想を策定した上で土地を譲渡

■制度の活用状況（令和2年4月時点実績）

- 民間都市再生事業計画の認定：1計画

1) まちづくりの課題や背景

「鋳物のまち」から通勤利便の良い住みよい街への転換

川口駅周辺は、東京に隣接し、かつては鋳物業等の産業都市として発展してきた地域であり、最盛期には約 700 軒を超える鋳物工場があった。しかし、1960 年代ごろから東京一極集中による人口増加の受け皿として、マンション等への土地利用転換が急速に進み、今では鋳物工場は約 40～50 軒ほどになっている。さらに昭和 50 年には、西口の駅前に立地していた公害資源研究所の移転が決まり、その跡地の利用方針も含めて昭和 58 年に「川口駅周辺市街地整備構想」が策定され、川口駅東口を商業・業務ゾーン、駅西口を公共公益文化ゾーンと位置づけ、さらに駅東西のまちづくりを一体化して相乗効果を図るために川口駅東西口をペDESTリアンデッキで結ぶことも計画し、都市再生が進められてきた。

民間活力を使った都市機能の更新

こうした魅力あるまちづくりを進めるために、川口駅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い、駅西口は住宅市街地総合整備事業等を活用した住宅供給等を行ってきた。これまでに川口駅の周辺では都市再生緊急整備地域の区域外も含めて、市街地再開発事業が 8 地区、住宅市街地総合整備事業が 10 地区、優良建築物等整備事業が 16 地区で実施されている。

制度活用により大規模土地利用転換等も実現

平成 16 年には第四次指定として都市再生緊急整備地域に指定され、その後、大規模土地利用転換や公共公益施設、都市基盤の整備が進み、川口駅を中心としたコンパクトな居住・生活エリアが形成されている。平成 18 年以降、川口駅周辺の再開発は一段落していたが、近年では再び低未利用地等の土地利用転換や敷地共同化などにより、活気や賑わいがある商業環境への改善が進められている。

昭和 48 年	川口鋳物生産量が約 40 万 7 千トンとピーク
昭和 58 年	川口駅周辺市街地整備構想を策定
昭和 59 年	公害資源研究所の移転開始
平成 3 年	川口駅東口初の再開発事業（川口駅東口第三工区第一種市街地再開発事業）竣工
平成 13 年	埼玉高速鉄道線開通
平成 15 年	サッポロビール埼玉工場閉鎖
平成 16 年	都市再生緊急整備地域に指定
平成 23 年	鳩ヶ谷市と合併



①リビオタワー川口ミ・ド・リ・ノ
(H18 竣工)

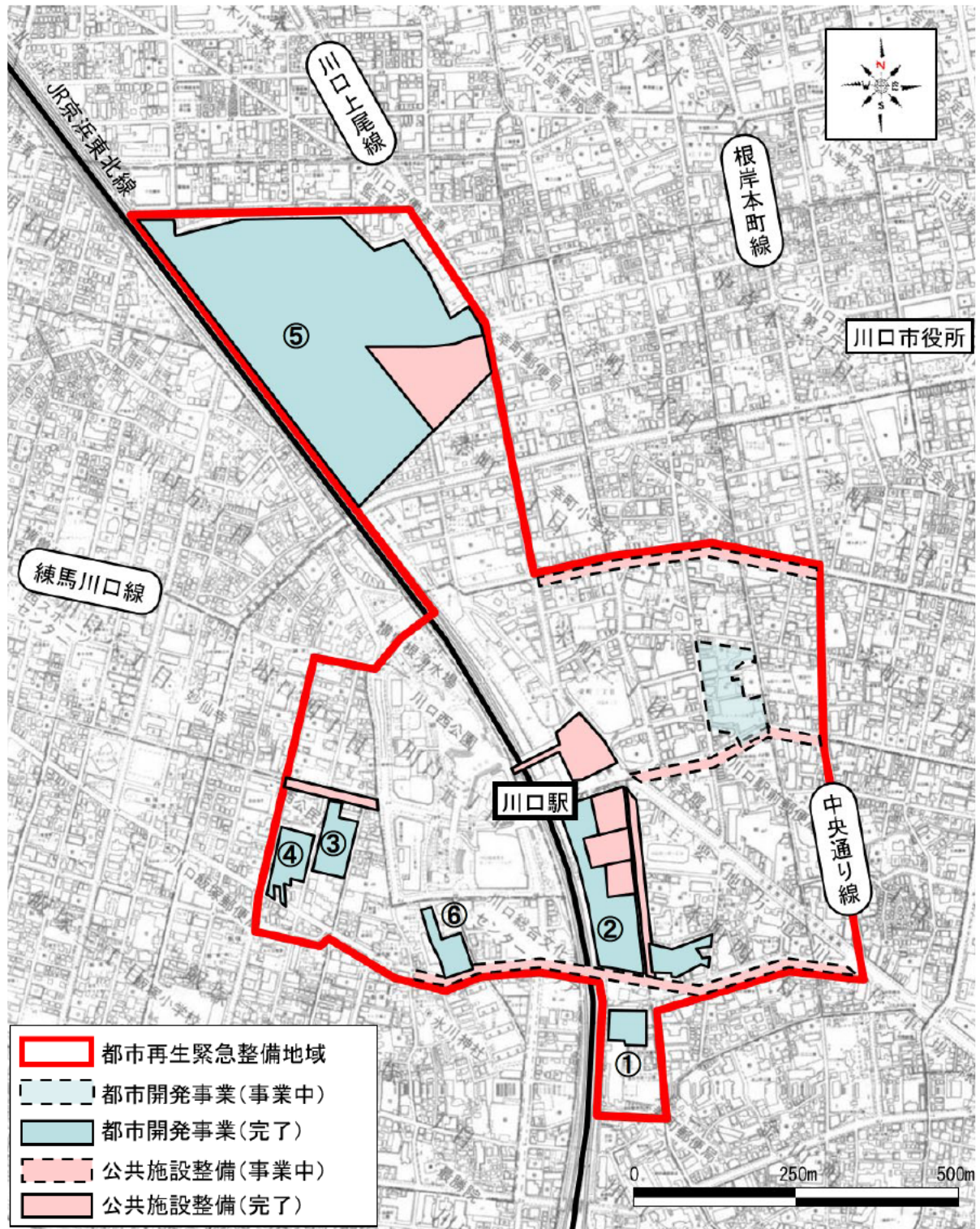


②キューポ・ラほか (H18 竣工)



③ソルクレスト川口
ザ・タワー (H19 竣工)

2) 都市開発事業等の実施状況（令和3年3月時点）



④ドリームタワーキューアレジデンス (H19 竣工)



⑤リボンシティ (H19 竣工)



⑥プライウドタワー川口 (R2 竣工)

3) 都市再生に向けた戦略（成功要因）

鋳物工場跡地など小さな敷地で活用可能な事業メニューの拡充

社会資本整備総合交付金における市街地再開発事業の交付要件のうち、施工区域は原則 1.0ha 以上であるが、「都市・居住環境整備重点地域」が定められている区域では 0.2ha 以上に緩和される。この都市・居住環境整備重点地域は、国土交通大臣が重点地域を指定し、市町村が基本計画を策定するものだが、都市再生緊急整備地域内において重点地域を定める場合には、地域整備方針を基本計画とみなすことができる規定がある。

川口市では平成 17 年に「川口・鳩ヶ谷地域都市・居住環境整備基本計画」を策定し、川口駅周辺地域を含む形で重点地域を定めている。鋳物工場の敷地面積は 1.0ha よりも小さいものも多いが、この面積要件の緩和により市街地再開発事業の交付要件を満たすことができ、活用可能な事業メニューの選択肢が増え、都市再生が推進した。

公共貢献を引き出す多様な支援制度を活用し、都心居住による不経済を抑制

市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業といった多様な公的支援を伴う事業手法を活用しており、事業の中では保育園の整備などの公共貢献も実施している。そのため、川口駅の周辺には都市型住宅が集積しているが、保育園等の公共サービスが不足する事態には至っていない。

■ 都市型住宅に併設された保育施設



提供：川口市

駅前施設の再開発にて公共公益機能を導入し居住利便性を向上

駅前施設の再開発にて、図書館や市民ホール、保育園などの公共公益施設を導入しており、増加している周辺の居住者をはじめ、駅隣接の交通利便性の良さから多くの人に利用されている。周辺の居住者にとっては、暮らしやすさにつながる機能でもあり、コンパクトシティの理念を実現し、地域全体の価値向上につながっていると考えられる。

従前の土地所有者が、土地利用転換を見据えた開発構想を策定した上で土地を譲渡

サッポロビール埼玉工場跡地の大規模土地利用転換において、土地所有者が権利移行の前に委員会形式で開発構想を策定し、その構想について市の合意を得た上で土地の売却をすることで、その後の迅速な再開発が実現している。地域の人たちにとって愛着があった場所の土地利用転換であったが、低未利用地のままの期間を最小限とすることで、地域の新たな愛着を育み、つなぐ場所となっている。

4) まちづくりの効果

- 人口、世帯数、地価において、都市再生の効果の発現が認められる。

人口（地域内）	12,355 人（H17）→16,736 人（H27） ：約 35%増（市全体：約 10%増）
世帯数（地域内）	5,693 世帯（H17）→8,126 世帯（H27） ：約 43%増（市全体：25%増）
地価（地域内）	129 万円/㎡（H16）→174 万円/㎡（H28） ：約 35%上昇（川口市内商業地：約 36%上昇）

5) 担当者の声



川口市役所の
担当者

Q.都市再生緊急整備地域指定によりどういった効果があったか。

- ・市街地再開発事業の面積要件が 2,000 ㎡になったことで法定再開発がやりやすくなった。2,000 ㎡～3,000 ㎡での再開発の相談も多く、住宅市街地総合整備事業も活用してきたが目標戸数があるため、それに達して以降は法定再開発を中心に事業を進めている。

Q.開発が進みどういった変化があったか？また今後の展望は？

- ・川口駅の周辺は、まさしくコンパクトシティになっている。まとまって住めば、施設も商店も張り付くし、開発するデベロッパーとしても費用対効果は良いと思う。今もいくつか再開発事業が動いている。例えば、最近完成したある物件は、6 割くらいが市内、2、3 割が都内からの転居者で埋まっており、住みやすさが魅力と聞く。
- ・未接道宅地の解消が進み、災害に強いまちづくりが進められている。タワーマンションは優良建築物等整備事業などにより開発されているが、その多くは総合設計制度を活用しており、防災上必要な空地を確保しつつ、地域経済の活性化につながっている。
- ・今後は、中核市として、美術館などの文化施設の充実や、公共用地を活用したウォークアブルなまちづくり等に取り組み、川口駅周辺をより多機能で成熟した地域にしていきたい。
- ・周辺地域との連携など運営面については、川口都市開発株式会社（都市再生推進法人）があり、そこを中心に事業展開を図っていきたい。例えば、現在再開発が進んでいる川口栄町 3 丁目銀座地区では、隣接する商店街と足並みをそろえ、再開発と連動したエリアマネジメントの推進を考えている。

Q.苦労した点

- ・キューポ・ラの再開発事業では、社会経済情勢の変化により計画が二転三転し苦労した。

プロジェクト事例：キュポ・ラ

キュポ・ラは、川口駅東口の低層の商業施設が複数立地していた区域と旧国鉄の貨物ヤード跡地を、昭和 60 年から約 20 年間の地元での検討を経て実現した複合施設。地域の居住利便性を高める市民ホール、図書館、保育園といった公共公益施設、商業施設を整備するとともに、同じ地区内に別棟で分譲住宅と賃貸住宅を整備したほか、駅と繋がる公共デッキや広場を整備し、多様な活動が生まれる「川口の顔」に再生した。



■背景・特徴

- 公共公益機能を導入し、暮らしやすさの向上にも貢献
- デッキや駅前広場の整備により多様な活動が生まれる「川口の顔」を整備

■構想・実行段階での工夫点

- 社会情勢の変化による紆余曲折を経ながら地元の粘り強い想いにより実現
- 将来に余地を残す身の丈型の適切な容積利用

■諸元

敷地面積	約 2.3ha		
	<分譲住宅棟>	<賃貸住宅棟>	<公共・市商業、駐車場、専門店棟>
用途	住宅、商業	住宅	商業、公共公益施設
階数	34 階	14 階	8 階
延床面積	約 101,000 m ²		
事業者	川口1丁目市街地再開発組合		
竣工	平成18年3月		

公共公益機能を導入し、暮らしやすさの向上にも貢献

川口駅東口の低層の商業施設が複数立地していた区域と、隣接する旧国鉄の貨物ヤード跡地に、公共公益施設と商業施設からなる本館棟、駐車場棟を整備。本館棟では、1階にスーパー、2～3階に商業施設を導入し、4階～8階には、行政センター、図書館、映像・情報メディアセンター、保育所などの公共公益施設を導入している。また、別棟で34階建ての分譲マンションや都市再生機構による賃貸住宅も整備された。

開発当時、駅前に公共公益施設である市民ホールや保育所、図書館などを導入した事例は少なく、懐疑的な声もあったが、今では、駅に近い利便性から多くの市民に利用されており、市民ホールの稼働率も高い。

■ 図書館



提供：川口市

■ 映像・情報メディアセンター

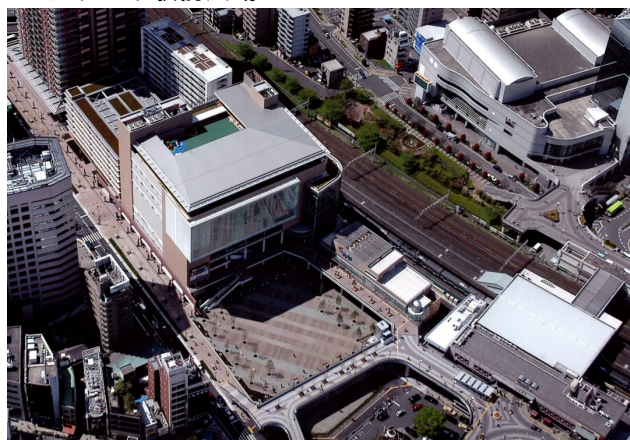


提供：川口市

デッキや駅前広場の整備により多様な活動が生まれる「川口の顔」を整備

駅前からつながるペDESTリアンデッキや公共広場、道路も併せて整備された。タクシー、バス等の交通機能を持つ駅前交通広場に接して整備されたキュポ・ラ広場では、様々なイベントや映画の配給、CM撮影などでも利用されており、全体で「川口の顔」となっている。

■ デッキや駅前広場



提供：川口市

■ 駅前広場でのイベントの様子



提供：川口市

社会情勢の変化による紆余曲折を経ながら地元の粘り強い想いにより実現

昭和 60 年当時、近接する別の地区で、川口駅東口第三工区市街地再開発（旧そごう川口店）が動きだしており、地区で商売を営む地権者は、取り残されてしまうのではという危機感を感じていた。そこで、昭和 60 年に地元の勉強会を発足し年間約 300 回に及ぶ会合を重ね、事業化に向けて検討が進められた。

当時は、シティホテルを誘致し、直営ホテルと商業テナントによる約 18 万㎡の事業が計画されており、平成 3 年には都市計画決定も行われた。しかし、その後のバブル崩壊の影響を受け、平成 11 年頃にはホテルと商業キーテナントから出店辞退がされてしまい、当初の計画は頓挫してしまう。

また、平成 8 年には川口市が地区に隣接する旧国鉄の貨物ヤード跡地を取得し、一体としての開発が検討され、ホテルに代わり公共公益施設の導入が検討された。

社会情勢の変化により、長期間の検討となったが地権者をはじめとした関係者の粘り強い、実現に向けた想いにより、実現にこぎつけた。

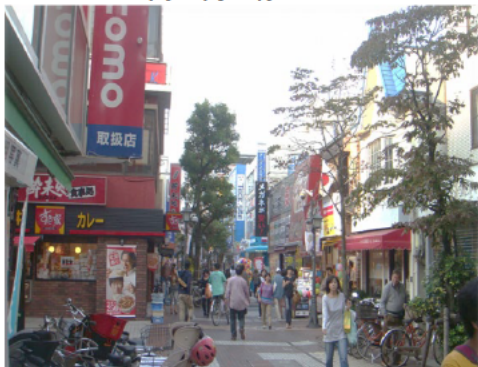
S60. 9	地元の勉強会である寿街づくり勉強会が発足
H3. 12	都市計画決定
H8. 2	川口市が国鉄清算事業団用地を取得
H8. 6	ホテル会社が出店要望書を提出
H9. 1	都市計画の変更
H9. 9	商業キーテナント、事業協力者、参加組合員予定者決定
H10. 9	川口 1 丁目市街地再開発組合設立
H11. 6	ホテル会社の出店辞退（ホテル計画断念） ホテルに代わる公益施設の導入検討
H12. 5	核テナント出店辞退（大規模商業施設計画断念） 特定事業者制度による公団賃貸住宅導入検討
H13. 4	新事業フレーム（中規模商業、公益、分譲住宅、賃貸住宅）の決定
H14. 3	都市計画の変更
H15. 7	施設建築物等の工事着工
H18. 3	施設建築物等の工事竣工

将来に余地を残す身の丈型の適切な容積利用

計画地では都市計画上の指定容積率は 700%、指定建蔽率は 80%となっているが、実際には容積率 505%、建蔽率 69%の利用となっている。

これは、川口駅周辺では、川口銀座商店街（通称：樹モール）などの商業エリアが充実しており、需要にあう適正な用途利用を意図したことと、当初の想いでもある都市型ホテルを導入する余地を残したいという意図もあった。

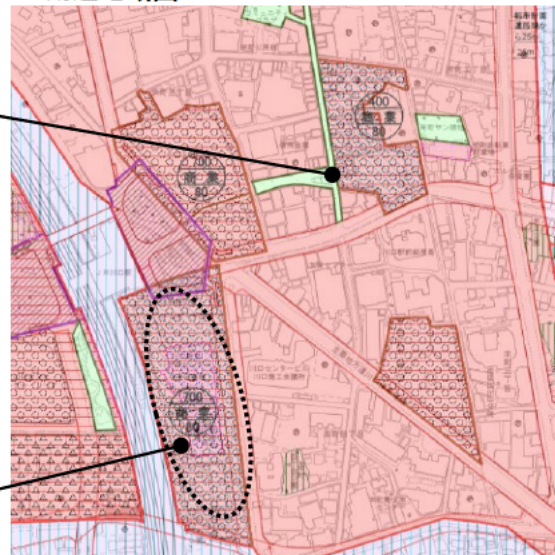
■ 川口銀座商店街の様子



提供：川口市

キューポ・ラ：利用容積率 505%、利用建蔽率 69%
（商業地域・指定容積率 700%・指定建蔽率 80%）

■ 用途地域図



出典：川口市用途地域図（川口市 HP）を基に加工。

プロジェクト事例：リボンシティ

リボンシティは約 11.9ha のサッポロビール埼玉工場を土地利用転換し複合市街地として再生した事例である。日常的なイベント等で地元で愛されていた工場は、閉鎖前から開発の方向性について委員会等で議論が重ねられ、地域の愛着をつなぐ場所に再生された。工場閉鎖後、わずか 2 年で街びらきが行われ、迅速な開発が行われた点が特徴的な事業である。



提供：川口市

■背景・特徴

- ビール工場跡地を多様な人が輝ける魅力的な複合都市へ再生
- まち歩きを楽しくし、歴史を継承する、多彩な緑空間の整備

■構想・実行段階での工夫点

- 従前所有者が開発の方向性を定めた後に土地を譲渡し、短期間での都市再生を実現

■活用した制度

- 民間都市再生事業計画の認定

■諸元

敷地面積	約 11.9ha
用途	商業、住宅、スポーツ施設等
延床面積	約 217,600 m ²
事業者	(株) イトーヨーカ堂、(株) サッポロスポーツプラザ、東武鉄道 (株)、(株) リクルートコスモス、(有) 川口コミュニティー開発、川口市、都市再生機構
竣工	平成19年2月
特例措置	民間都市再生事業計画認定

ビール工場跡地を多様な人が輝ける魅力的な複合都市へ再生

当該事業地は約 11.9ha の広大な区域であり、従前は、大正 12 年に日本麦酒釀造株式会社東京工場として建設され、その後サッポロビール埼玉工場としてビールの製造が行われていた。また昭和 54 年には第 1 回ビヤフェスティバルが開催され、地域に親しまれてきた川口のシンボリックな場所でもあった。平成 14 年に工場閉鎖が発表され、平成 15 年に工場閉鎖、そして平成 18 年には従来の川口のイメージを変える新たなまち「リボンシティ」が誕生した。

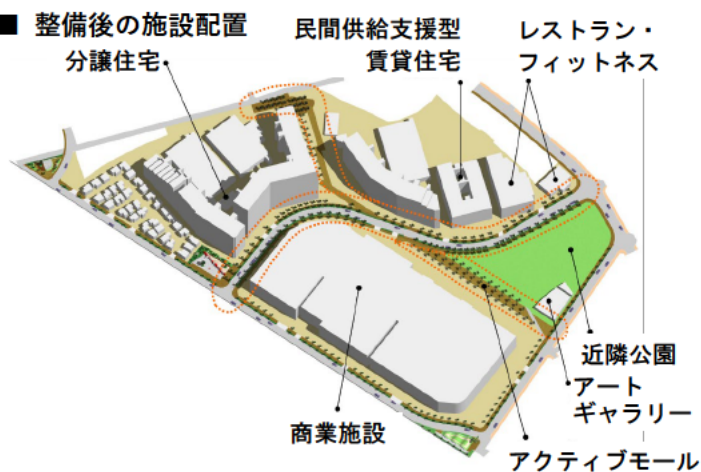
リボンシティでは、分譲集合住宅 2 棟 868 戸、戸建住宅 34 区画のほか、保育所や高齢者施設が入った賃貸住宅も整備され、多様な人が住まうまちに再生された。また居住機能以外にも、多様な都市機能やアートギャラリー（ものづくり拠点）、周辺に貢献する大規模公園、大規模商業施設、保育所や老人ホームなど、都心ライフを送る多世代の人を支える多様な機能が導入されている。特に、シネマコンプレックスやフィットネスなど、それまで川口にはなかった機能も導入された。

■ サッポロビール埼玉工場（当時）の様子



提供：川口市

■ 整備後の施設配置



提供：川口市

まち歩きを楽しくし、歴史を継承する、多彩な緑空間の整備

約 1 万㎡の近隣公園が整備され、サッポロビールの思い出の樹（メタセコイヤ、クスノキ、ケヤキ）も移植されている。また、川口は植木のまちでもあり、街区内の歩行者道にケヤキやベニカエデによる並木を整備し、四季のうつろいを感じながらまち歩きができる環境が整備された。

また、公園内のアートギャラリーは市民の要望を受けて整備され、市民の作品を展示するなど地域密着型の施設となっている。

■ 大規模公園



提供：川口市

■ アートギャラリー



提供：川口市

従前所有者が開発の方向性を定めた後に土地を譲渡し、短期間での都市再生を実現

サッポロビールでは、これまでの他地域での工場跡地の再生の経験などから、工場閉鎖前に都市再生機構によるコーディネートに依頼した。依頼を受けた都市再生機構では、民間事業者ニーズに基づいた土地利用計画案と整備プログラム案をサッポロビールに提案した。

また、土地利用計画の骨組みを策定するにあたっては、埼玉県・川口市・都市再生機構による意見交換会を開催し、さらに学識経験者を加えた基本構想策定委員会を設置して、検討を重ねた。

これらの成果をまとめた「川口並木元町地区開発計画への提言」は、委員会と連名でサッポロビールに提出され、サッポロビールはこの「提言」を受け、「開発計画の方向性」をまとめ、川口市より開発の合意を受けた。

本プロジェクトの事業者は、区域ごとに分かれているが、こうしたコーディネートや売買契約以前に土地所有者から開発の方向性が提示されることで、短期間で一体的な都市再生が実現した。

また、検討を進める中で、民間都市再生事業計画の認定も受けている。

■ 主な経緯

H14. 秋	サッポロビール埼玉工場閉鎖を発表、サッポロビールが都市公団にコーディネート業務を委託
H15. 4	土地利用構想検討委員会（学識、埼玉県、川口市、都市公団）を設置
H15. 9	工場閉鎖委員会と都市公団の連盟で「川口並木元町地区開発計画への提言」をサッポロビールへ提出
H15. 10	開発の方向性をもとに市・サッポロ・都市公団の3社による開発の覚書交換 土地売買契約（商業事業者・住宅事業者）
H15. 12	土地売買契約（都市公団） 事業者協議会設立
H16. 5	都市再生緊急整備地域指定
H16. 6	ランドスケープに関する基本合意 近隣公園の都市計画決定
H16. 8	まちの愛称を「リボンシティ」に決定
H16. 9	都市機構、基盤整備工事着手 近隣公園の都市機構による直接施工 大臣承認
H16. 10	建築工事 着工
H17. 7	レストランオープン
H17. 8	フィットネスオープン
H17. 11	商業施設オープン
H18. 3	集合分譲住宅、戸建住宅入居開始
H18. 4	並木元町公園、市立アートギャラリーオープン
H19. 3	賃貸住宅 入居開始