

—新富町まちづくり協定書—

まちが個性を
持ちはじめた



新富町まちづくり協議会
'90・8月

目的

方針

私たちのまち新富町は、川越を代表する商業ゾーンとして栄えてきた街であり、また都心であるにもかかわらず、住環境としても良好な商住近接型の地区である。しかしながら、都市は常に変化していくものであり、それは必ずしも望ましい姿とばかりはいい難い。

新富町の魅力を更に増し、真に市民が享受できる都市空間として、未来を展望したまちづくりを展開しなければならない。

この協定は、私たちの約束事として、この地区的永続的な発展を願い、調和のとれた、魅力あるまちづくりを積極的に進めていくために定めるものである。



まちづくりの基本方向

方針

- a. ショッピングの多様化、情報化、文化化に対応する都市型の商店街として魅力的なまちづくりを。
- b. 街路、店舗、住宅などがバランスのとれた、質の高い街並空間を作り出すように。
- c. 自らの環境をたかめ、安全で、快適で、さわやかなまちづくりを。



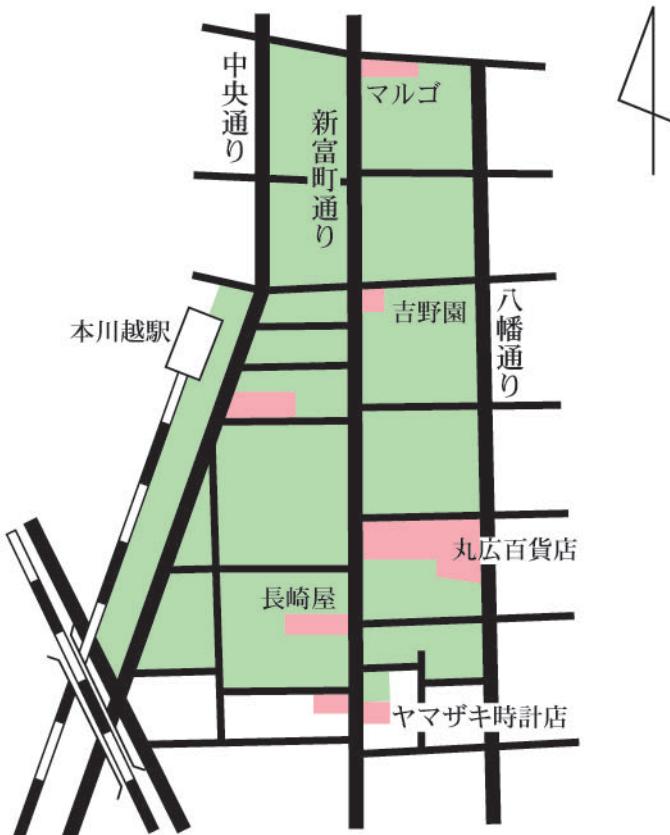
協定施行 '90・8月
連絡先・まちづくり委員会事務局
(新富町商店街事務所内)
0492-25-5846



適用範囲

方針

- a. 新富町1・2丁目全域、および新富町通りに面して、南へ脇田町11-4、12-5までの敷地の範囲。
- b. 項目により、店舗のみに適用されるものと、全域に適用されるものに分かれる。(各項目ごとに明記)。



建物の用途

建築 1

お客様のニーズに合わせた 業態の商店街に

- a. 新富町通りに面する建物の一階部分の用途は、極力物販、飲食、サービス(街の風紀を害すると思われるものを除く)の業態とし、商店街に相応しい店舗づくりを行うものとする。
- b. 多くの自動車交通を集中させるもの(設備を有しないもの)、危険物を扱う店舗については除外する。

適用
新富町全域

主旨 通りに面しては、商店街としての街並みの連続性を保つようにする。町としては、環境を害するようなものには遠慮してもらうこととする。



〈検討課題〉

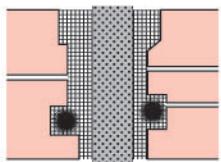
- マンションを含めて、商店街に面するものは最低限一階部分は店舗にする必要がある。
- 新富町は、通りに面して飲食店が少ないことが、暗いイメージにつながる。
- 地価、家賃の上昇によって、健全な店舗はどんどん郊外へ移ってしまう。
- 街として、どんな形態のマンション、商業ビルを受け入れるべきか。

前面空地で、まちのうるおいと 拡がりを演出しよう

壁面後退・広場等については、敷地の10%程度をあて、最低巾1.0m以上の有効空き地をとるものとする。ただし、前面が公共歩道に接する敷地については、この限りではない。

適用
店舗

主旨 道路を歩行路として有効に使えるように、また、街に拡がりや奥行きを持たせるために、建ぺい率80%で残るうちの10%を後退部分として、街のため、お客様のため提供しましょう。



〈検討課題〉

- 現況の通りが狭いというのではなく、実際に歩ける部分が6m欲しい。
- 店先の利用・自転車・客溜りなどを考慮するとセット・バックは必要。
- 来客者の狭い・汚い・ゴチャゴチャのイメージをなくそう。

建築物のデザイン

個性のあるチャーミングな 顔づくりを

- a. 街との調和を図りながら、各個店の個性を活かしたものとする。
 b. どぎつい、けばけばしいものは極力さけるものとする。
 c. 間口の大きな建物については、単調さをなくすために分節化をはかる。

適用
店舗

主旨 看板や商品のみを目立たせる店から、店の顔をお客にアピールする店舗づくりへ。



〈検討課題〉

- 建物白体が店の顔であるという認識を。
- 店のイメージ、店名、建物などはトータルな雰囲気づくりが必要。
- 絵になる商店街、絵になる店舗

看板は、街のアクセント 控えめに、そして個性的に

- a. 建物自体の個性で、店舗の魅力を出すよう心がけることとし、看板は極力小さいものとする。
- b. 置き看板は道路上に設置してはならない。
- c. 箱型の袖看板は極力さけ、個性的な飾り看板とする。

適用

店舗

主旨

狭い空間に、情報量が多ければ多いほど、一つのものが大きければ大きいほど、看板は目立たないもの。見せる看板から、魅せる看板へ。



-----〈検討課題〉-----

- 隣の店が看板を出すと、自分はそれ以上に出すという悪循環。
- 看板が見えないというのは、看板自体の個数、情報量が多い事と、はみ出し商品、それによって人の通行が妨げられて、上を見る余裕などないから。
- 看板の質が、店の質を語っている。

テント、日除、アーケード

こまやな気配りで 快適なショッピングを

自敷地内で処理することを原則とし、各店舗の個性を活かした洗練されたものとすること。（雨の日の庇としての利用を図るために、歩行路を確保するよう心がけること。）

適用

店舗

主旨

テントや日除は、はみ出した商品を雨や日差しから守るためにあるのではありません。あくまでも店のため、そしてお客様のため。



-----〈検討課題〉-----

- はみ出し商品をワゴン、あるいはハンガーごと閉店時にしまいこむために、悪くいえばボロ隠しのためにシャッターがあり、雨から守るためにテントがある。
- 雨の日の対策として、全蓋のアーケードは晴天時に暗くなるので、2階部分の張出とか、統一イメージの日除け等、建物側での工夫が必要。

朝・昼・晩、それぞれの 装いを大切に

閉店後、暗くて閉鎖的な街の表情にならないように、極力ウィンドー・ショッピングやライティングができるファサードづくりを心がけること。(やむをえずシャッターを付ける場合は、リング状のものとすること。)

適用
店舗

主旨 昼間にぎわいがうそのように、夜は閑散としてしまう新富町。夜の通行人にもちゃんと店と商品をアピールしましょう。



〈検討課題〉



- 街路灯が新しくなって、照明という点では明るくなったが、新富町が暗いというイメージは、店自体がシャッターを閉めてしまうとか、閉店時間が早いということだろう。
- 良い街の条件は、朝から深夜までバランス良く必要な店が営業していること。それと、閉まっているときでも店を印象づける工夫をしていること。
- 何件かの店はファザードにスポットをあてるとか、ショーウィンドウに照明をつけている。これからは、看板やサインも含めたライトアップが必要。

緑化等

街のイメージをたかめる演出で 環境を商う商店街に

- a. 壁面後退等によりうまれた空間には、できるかぎり植栽、ベンチ等を設置する。
 b. 業務型店等については、まち並みの連続性を保つために、後退部分の演出に努める。

適用
店舗

主旨 建物ばかりのまち並みでは、よい環境はできません。緑やストリートファニチャーで環境を演出しましょう。



〈検討課題〉

- 休憩スポットは、商店街の滞在時間を長くするために重要。
- 休憩スポット、歩行空間等を設置する方向のみせづくりの提案を盛り込む。
- 商品だけを売ろうとすれば、おのずと限界がある。街の環境で人を集め工夫が必要。
- 銀行などは、商店街に欠かせないが、3時以降閉まることによって店舗の連続性がなくなる。何か工夫を。

道路は歩くためのもの お店の一部ではありません

道路上でのワゴンセール、はみ出し展示等はいっさい行わないものとする。ただし、商店街行事として認めたものについては、正規の手続きの上で行うものとする。

適用
店舗

主旨 本来のワゴンセールは一過性のもの。一年中やっているのは単なるはみ出し販売です。通行人の迷惑になるようなことはやめましょう。



〈検討課題〉

- ワゴンセールの意味合いは、ある日ある時間に店のサービス品を出すことによって、人だかりをつくるものであり、目玉商品として価値があるわけだから、年中やっていても効果はない。
- 他がやっているから、うちもやらなきゃ損。では、全部がやめてしまえばいいわけだ。
- 店頭に安売り商品があると店のイメージも安っぽく感じ、内に高級な物があっても、疑いたくなる。

占有物件等

道路は公共のもの 自分勝手は許されません

道路法第32条1項に規定する占有物件(道路上の工作物、物件、または施設)を設けようとする場合は、行政機関に対しての所定の手続きをする以前に、新富町まちづくりに委員会に届けであることとする。

適用

店舗

主旨 電柱・電線・公衆電話・広告塔・看板などの工作物、水道管・下水道管・ガス管などの物件、テント・アーケードなどの施設、露店・商品置き場などの施設については、お互いに届け合いましょう。



〈検討課題〉

- 中心商業地であるため、また道路幅も狭いことから、道路に関係する工事等については、事前に調整し、お互いの配慮のもとに施工することが必要。

搬入・搬出はスムーズに そしてスマートに

新富町通りから搬入・搬出については、原則として、午後7:00から翌朝11:00まで行うものとする。

適用

店舗

主旨 混み合う時間の搬入・搬出はできる限りやめて、車にじやまされずに、安心して買物ができる通りにしましょう。



<検討課題>

- 現在、搬入・搬出のトラックなどが時間規制(PM1:00~)内にも入って来ることが多く、歩行者に迷惑をかけている。時間規制を徹底させることと、搬入・搬出の時間帯も検討する必要がある。
- お客様がでてくるのが11時過ぎくらいから。それまでに終われば、あまり迷惑にならない。
- はみ出し販売によって、止まっているトラックをバスできない。
6mなら追い越せるのに。
- 自転車放置で、横道に曲がれない部分が多い。



環境に対する配慮

環境 1

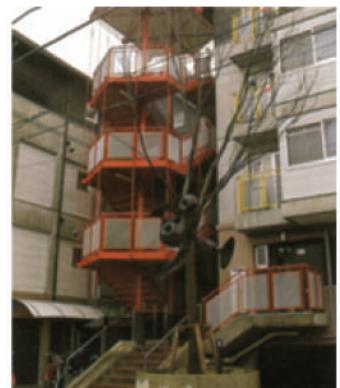
街に対する思いやりが 環境を美しくする

商業ゾーンではあっても、生活者の多い地域でもあるので、周囲の日照・通風・騒音・美観などはお互いに配慮するものとし、自らも環境を維持していくための努力、工夫をすること。

適用

新富町全域

主旨 お互いが相手を思いやる心があれば、街は自然に良くなるもの。商業ゾーンだからこそ、環境を大切にしなければいけない。



<検討課題>

- とにかく日本人は日照アレルギーであり、高さアレルギー2階建てなら、南に建つのが3階であれ、10階であれ陽は当たらない。しかし、いっぱいに横長く建つ3階より、細長の10階のほうが陽ざしを受けやすい（この理屈は、マンション居住区にとっても同じ）。
- 商業集積を図っていくためには、高層ビルも必要。しかし、街として環境をなるべく壊さないビルの建て方を工夫すべきだ。
- 住宅も利便性のある商業地に住んでいるからには、中庭、トップライトなどの都市型住宅としての工夫が必要。

人を集める店ならば ちゃんと施設も作りましょう

多数のお客を集める店舗は、駐輪場所の確保に努めること。ただし、新富町通りから直接目に触れるところをさけること。

適用 店舗

主旨 自転車が通りにあふれては、どんなにきれいな街をつくっても台無し。客が多い、滞在時間が長いと思われる店舗は必ず駐輪場も設けましょう。



〈検討課題〉

- 駅利用の自転車は、ほとんど余裕の時間などない人ばかり。駐輪場があってもそこに入れる時間が没有で、根本的な解決にはならない。心理的な面が多分にあり、監視、呼び掛けなども必要。
- 店に買物に来るお客様の自転車は店の責任において処理されるべき。
- 一定規模以上の店は駐輪場を持つべきだ。

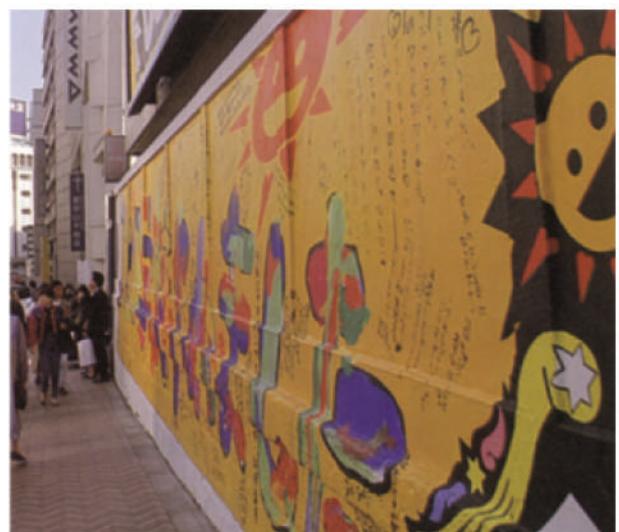
空地・工事中敷地について

空地であっても、工事中でも 環境に対する配慮を忘れずに

- a. 空地の状態となっている敷地については、所有者の責任において管理するものとし、工作物を建てる場合は、周囲の美観、環境に配慮したものとする。
- b. 建築等工事中の敷地については、周囲の環境に充分配慮するものとし、併せて、美観上の配慮をすること。

適用 新富町全域

主旨 外から川越を訪れる人にとっての新富町は川越の顔であるはずです。そこが空地であっても、工事中であっても、周囲と調和のとれる配慮を。



〈検討課題〉

- 空き地の管理状態が悪く、防災・防犯などの意味から危険。
- 工事中についても、環境・景観などに対する配慮が欠けてい る。

街の清潔感は 自分の足下から始まる

- a. つねに清潔な商業ゾーンでありつづけるために、ゴミ処理については、各自の責任において処理すること。
- b. 共同住宅、共同ビル等については、その管理者が責任をもってゴミ処理を行うこと。

適用

新富町全域

主旨 私たちのまち新富町は、川越を代表する商屋間の店頭はきれいにしていても、夜はゴミの山。これでは、清潔な街とはいえません。人の目につく街だからこそ、ゴミの出し方ひとつも工夫して。



〈検討課題〉

- 個別の契約が多くなり、だいぶゴミの量も少なくなったが、自分のところで少し整理して出す気があれば、もっとゴミの量は少なくなるはずだ。
- テナント、管理人のいないアパートなどに、ルールを守らない人が多い。

共同化の検討

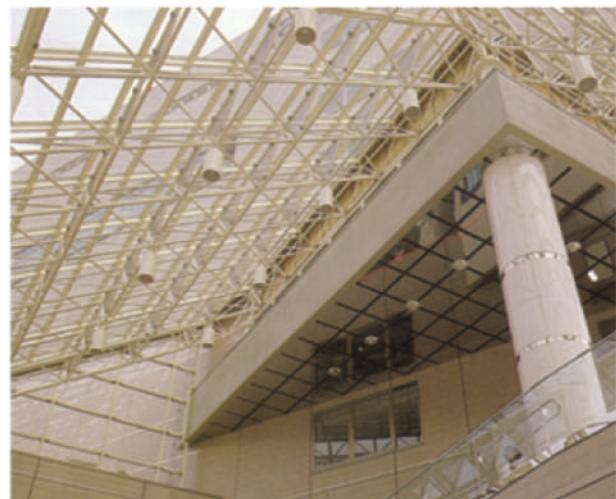
街は共有の財産 敷地の共同化も検討しよう

小さい敷地に、ペンシルビルでは土地利用の効率も、環境的にも美観的にも悪いので、また街全体として共有空間を確保していく意味あいから、隣接地との共同化を検討する。

適用

店舗

主旨 効率も環境も共同化によって改善させことが多いもの。昨今は、補助事業の対象となるケースもあります。まちづくりはお互いのコミュニケーションの結晶です。



〈検討課題〉

- デパートなどの大型店に比べて、個人敷地では店舗ビルとしての限界がある。
- 土地利用の仕方、共同化、民間再開発などの手法に応じた研究も必要。

1)建物の新築・増改築の場合の手続き

- A 建物の新築・増改築を計画する者は、できる限り早期の段階で、計画概要を別に定める「まちづくり委員会」に説明し了承を得るものとする。
- B 「まちづくり委員会」は、建築主から計画の説明がなされた場合、速やかに事前調整のうえ、市等と協議し調整に努めることとする。
- C 建築主は、その建築計画が「まちづくり委員会」において了承されてから、建築基準法にもとづく確認申請を提出するものとする。

2)既存の建物の改修・改装の場合の手続き

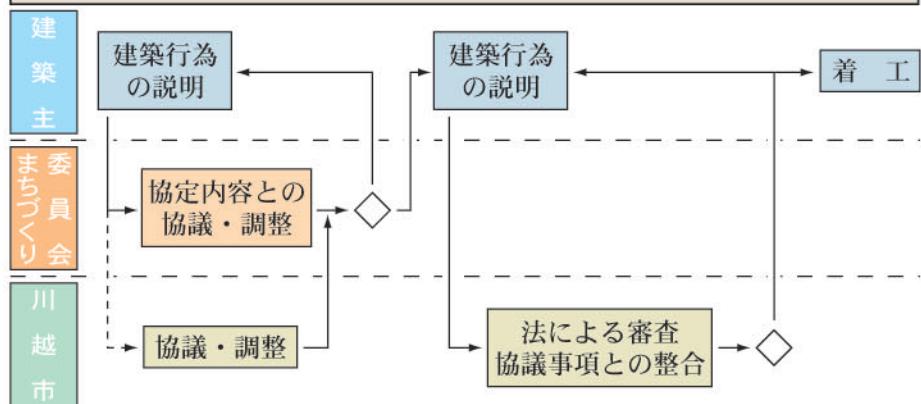
重要な改修・改装にあたっては、新築・増改築の場合と同様、「まちづくり委員会」と協議調整を行うものとする。

3)市等公共関係団体・機関の責務

当該地区のまちづくり事業に関連する事項については、「まちづくり委員会」と充分協議し、その効果をあげるよう努力するものとする。

4)その他

本協定の施行にあたり、その細目が必要とされる場合は、「まちづくり委員会」において協議のうえ、別途取り決めるものとする。



まちづくり委員会の設置

- まちづくりの推進と本協定書の適正な運用を図るため、新富町まちづくり協議会のなかに「まちづくり委員会」を設置するものとする。
- まちづくり委員会は、次の各号に掲げる事項について、関係者の意見を集約、決定、実行するとともに必要に応じ、市等公共関係団体・機関と連絡・調整を行うものとする。
 - 本協定の適用区域に関すること
 - 建物の新築・増改築に関すること
 - 建物の改修・改装に関すること
 - 道路及び壁面後退・広場等空間の維持管理及び、取りこわしに関すること。
 - まちづくり協定の啓発、及びP. R. に関すること。
 - まちづくり協定の細目に関すること。
 - その他、まちづくり協議会により必要と認められた事項に関すること。
- まちづくり委員会は、新富町商店街（4名以内）、新富町1・2丁目自治会（4名以内）、関係事業所（2名以内）の総計10名以内をもって構成し、委員会には、まちづくり協議会長が就任することとする。
- まちづくり委員会は、必要に応じて市等公共関係団体・機関の出席を要請し、その意見を聞くことができる。

