

本川越駅西口周辺地区 まちづくり勉強会



日時：平成28年6月11日(土)10時～
場所：市立中央小学校1階プレイルーム
川越市 都市計画部 都市計画課

1

勉強会の主旨

- 本川越駅西口地区は駅西口が開設され、川越市駅との連携が強化されたことから、**川越駅を含む三駅周辺の都市的な活動の強化と秩序ある土地利用の誘導**が求められています。
- 川越市ではそれを踏まえて、本地区の将来を見据えた**土地利用や住環境との調和**を図るまちづくりを展開するために**地区の皆様や事業者の方々**と行政との協働による、この地区の今後のまちづくりについて、考えていきたいと思



本川越駅西口駅前広場
(平成28年2月20日完成)

2

本日の内容

- 1 . 前回の意見交換会内容のおさらい
- 2 . 事前アンケートの集計結果について
- 3 . 住環境に配慮した賑わいづくりを誘導した事例について
- 4 . 意見交換
- 5 . 本日のまとめと今後のスケジュールについて

3

前回の意見交換会の概略

本川越駅西口開設後の西口周辺地区の利便性向上をきっかけとした地域の魅力創出を図るため、中原町2丁目の住民の皆様にお集まりいただき、この地区の将来を見据えた土地利用や住環境との調和等について市の考え方をお伝えするとともに、参加した皆様と意見交換を行いました。

内 容

西口周辺の現況と整備の動向
西口周辺の現在の都市計画指定状況
西口周辺地区の今後のまちづくりの市の考え方
意見交換

4

西口周辺の現況と整備の動向

5

本川越駅西口周辺の現状の街並み

表通りは日用品販売店、飲食店、八百屋等が立地しています。西口周辺では、細い路地が多く、戸建住宅や低層の共同住宅が中心の街並みとなっています。



戸建住宅が中心の細い路地



現在の商店街の様子

6

本川越駅西口駅前広場・アクセス道路整備

- 平成28年2月20日供用開始

- 利便性の向上をきっかけとした魅力創出への期待

本川越駅西口駅前広場
：約2,000m²



アクセス道路：延長75m、
幅員14m（両側歩道）



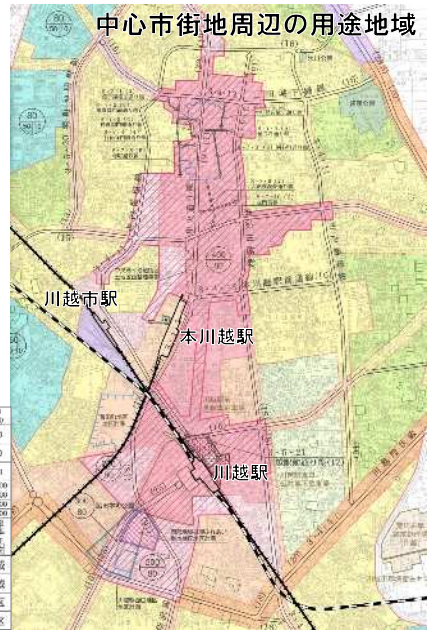
7

西口周辺の現在の都市計画指定状況

8

用途地域とは？

- 都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。これにより、それぞれにあった環境が守られ、効率的な土地利用を行うことができます。

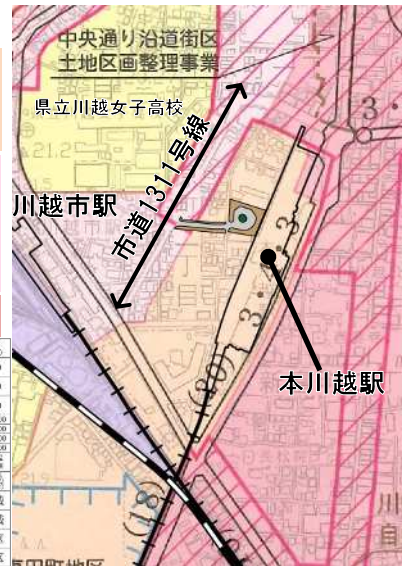


市行政区域		商業地域	
市街化区域	市街化区域外	商業地域	準工業地域
第一種住居地域	第一種住居地域	工業地域	工業専用地域
第二種住居地域	第二種住居地域	高層利用地区(A地区)	高層利用地区(B地区)
第一種中密度住居地域	第一種中密度住居地域	形態規制	防火地域
第二種中密度住居地域	第二種中密度住居地域	準防火地域	生産緑地地区
第一種住居地域	第一種住居地域	伝統的建造物群保存地区	
第二種住居地域	第二種住居地域		
準住居地域	準住居地域		
近隣商業地域	近隣商業地域		

本川越駅西口周辺の現在の用途地域

【用途地域と建築規制】

- 主に**第二種住居地域**
 - 建ぺい率：60%
 - 容積率：200%
- 市道1311号線の沿道は**近隣商業地域**（一部、**準防火地域**）
 - 建ぺい率：80%（斜線部）
 - 容積率：200%
- 商業地域にも隣接



市行政区域		商業地域	
市街化区域	市街化区域外	商業地域	準工業地域
第一種住居地域	第一種住居地域	工業地域	工業専用地域
第二種住居地域	第二種住居地域	高層利用地区(A地区)	高層利用地区(B地区)
第一種中密度住居地域	第一種中密度住居地域	形態規制	防火地域
第二種中密度住居地域	第二種中密度住居地域	準防火地域	生産緑地地区
第一種住居地域	第一種住居地域	伝統的建造物群保存地区	
第二種住居地域	第二種住居地域		
準住居地域	準住居地域		
近隣商業地域	近隣商業地域		

用途地域指定から見た建物現況

・ 第二種住居地域

- 主に住居の環境を守るための地域です。
- 店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられません。

・ 近隣商業地域

- 近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。
- 住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

西口周辺地区の建物利用現況
・ 専用住宅が多いが、共同住宅や商業施設なども立地



11

防火・準防火地域指定から見た建物現況

- ・ 建築物の延焼を抑えたり、延焼を遅らせて消防活動を容易にすることで、火災に強いまちにするための地域指定です。

西口周辺地区の建物の構造現況
・ 耐火造や準耐火造が見られるが木造の建物も点在している。



12

西口周辺地区の今後のまちづくりの市の考え方

13

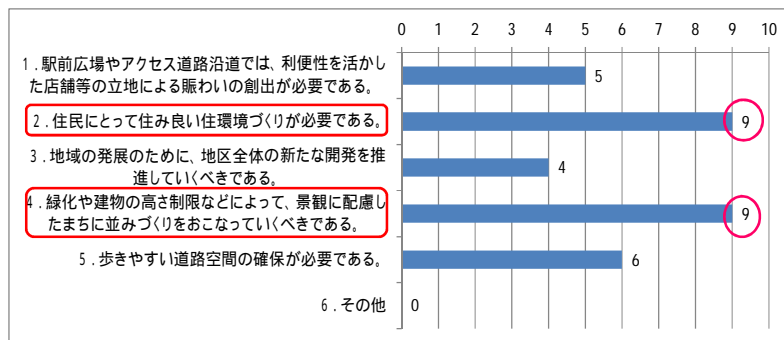
今後のまちづくりに向けた市の考え方

- 駅前にふさわしい賑わいのあるまちづくりの必要性
- 現在の住環境に配慮しつつ、利便性を活かした秩序ある土地利用の展開
- 新たな賑わい創出のための歩行者空間の確保



14

意見交換会終了後のアンケート集計結果



「住環境」や「景観に配慮」したまちづくりがしたいとのご意見が多く、続いて「賑わい」や「道路空間の確保」などとなり、市の考え方とほぼ一致していることがわかります。

15

意見交換会でのご意見のまとめ

- 本川越駅西口の開設による地域の変化の影響もあり、住環境への配慮に対するご意見が多く、「住民にとって住み良い住環境づくり」や「緑化や高さ制限などによる景観に配慮したまち並みづくり」の必要性の意識が強い傾向が見られました。

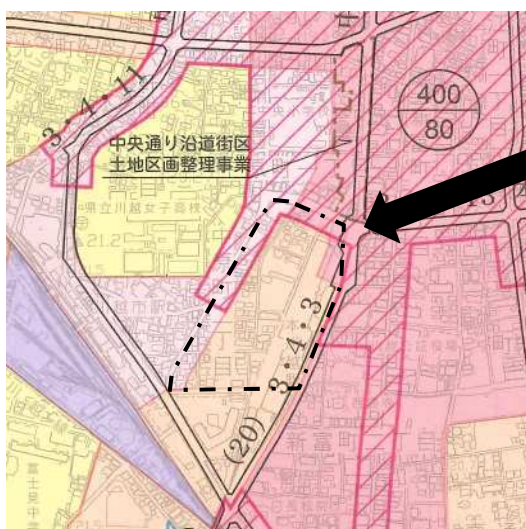
16

本日の内容

- 1．前回の意見交換会内容のおさらい
- 2．事前アンケートの集計結果について
- 3．住環境に配慮した賑わいづくりを誘導した事例について
- 4．意見交換
- 5．本日のまとめと今後のスケジュールについて

17

対象区域について



中原町2丁目地内の
駅西口地区を対象に
行いました。

18

対象者について

- ・ 駅西口周辺の土地、建物をお持ちの皆様を対象に実施しました。（対象者：153人）

回答数 49人

回収率 32.0%

本川崎駅西口周辺地区におけるまちづくりアンケート調査

回答は、「はがき」に記入する方式です。

問1 あなたの年齢について、あてはまるものを選んでください。
(ご自身に当てはまる番号を記入。その番号を回答位置に記入して下さい。)

1. 20代未満	2. 20代	3. 30代	4. 40代
5. 50代	6. 60代	7. 70代	8. 80代以上

問2 あなたと当地区の関係についてお答え下さい。
(ご自身に当てはまる番号を記入。その番号を回答位置に記入して下さい。)

1. 居住している	2. 事業をしている	3. 地区に不動産(土地・建物)がある
-----------	------------	---------------------

問3 「通信番号」をお読みになって、どのようなご感想をお持ちですか？
(ご自身に当てはまる番号を記入。その番号を回答位置に記入して下さい。)

	そう思う	どちらでもない	そう思わない
(ア) 駅西口周辺地区に対する地元方や地区住民の意見を聞くことができた。	1	2	3
(イ) 意見等を第一にしたまちづくりがしたい。	1	2	3
(ウ) 駅前広場やアクセス道路は賑わいがあった方がよい。	1	2	3
(エ) 今後、開催には是非参加したい。	1	2	3

問4 「通信番号」をお読みになり、ご感想がまちづくりに対するご意見などございましたら、自由意見を記入下さい。

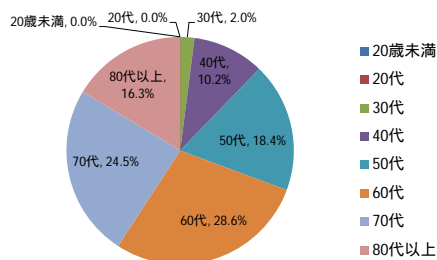
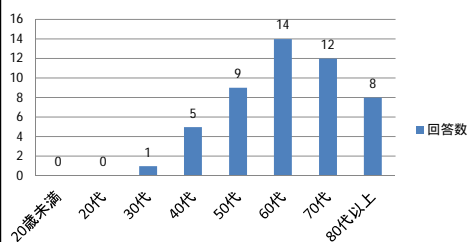
はがきの「問4 自由意見」欄にご記入ください。

ご協力ありがとうございました。

19

年齢について

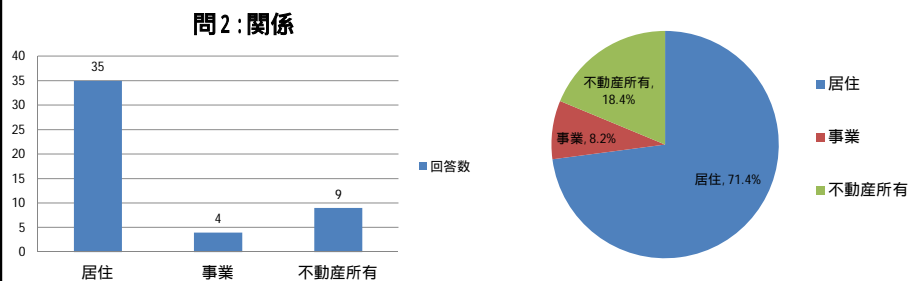
問1:年齢



- ・ 30代以上の方からご回答を得られ、60代から70代の方を中心にご回答をいただきました。

20

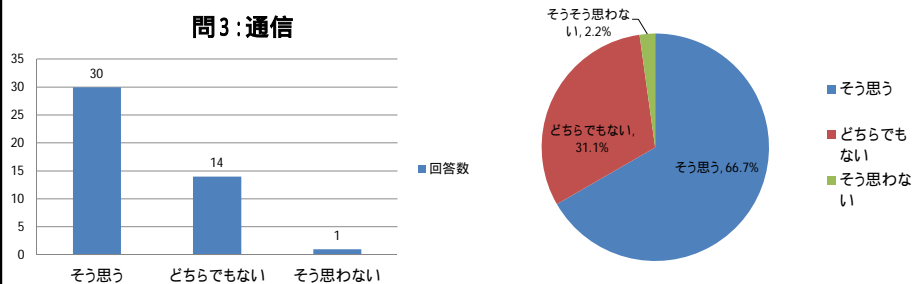
地区との関係について



- ・ 居住者が大半を占め、不動産所有者、事業者からご回答をいただきました。

21

通信について

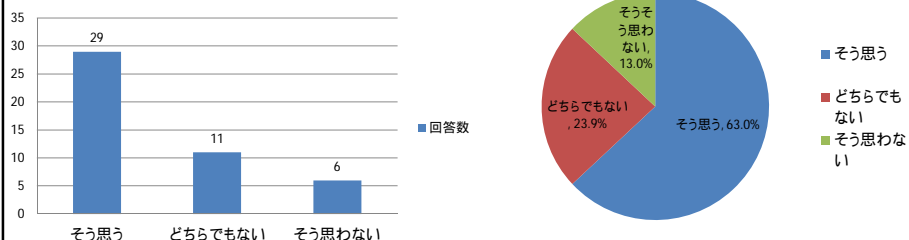


- ・ 7割近くの方から市の考え方について「**そう思う**」との回答をいただきました。

22

住環境について

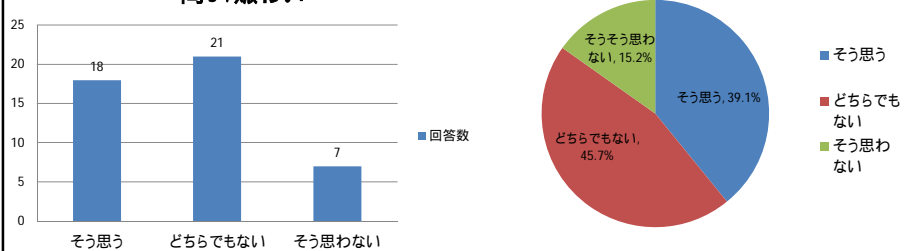
問3:住環境第一



- 6割を超える方から「住環境を第一にしたまちを望む」とのご回答をいただきました。

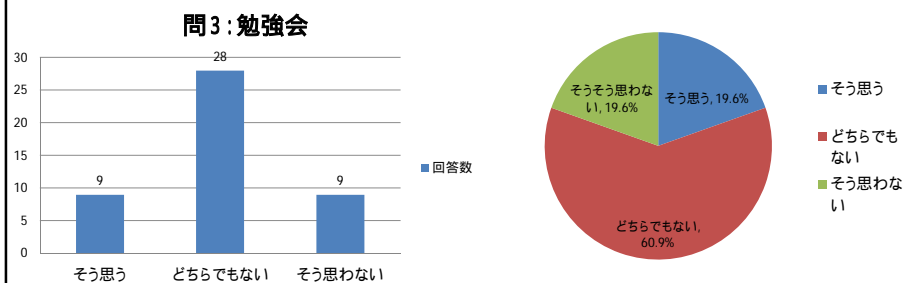
賑わいについて

問3:賑わい



- 4割近くの方から、「駅前広場やアクセス道路沿道は賑わいが必要」との回答をいただきました。

勉強会の参加について



25

都市計画に関する主な自由意見について

(賑わいがあった方がよい)

- もう少し商店などが「賑やか」になった方がよい。
- 観光客の増加に合わせて、西口周辺をもっと「商業化」させるべきである。

26

都市計画に関する主な自由意見について (住環境を守りたい)

- 市の空き地に高い建物、ビル等が建って欲しくない。
- 「高齢化」を見据えた「住環境」を整えて欲しい。
- 静かな住みやすいまちが良い。
- カラオケボックス、パチンコ店等は不要である。
- 古き川越の街並を残したい。
- アクセス道路や広場周辺の「交通環境」が悪化した。「静かな住環境」が良い。

27

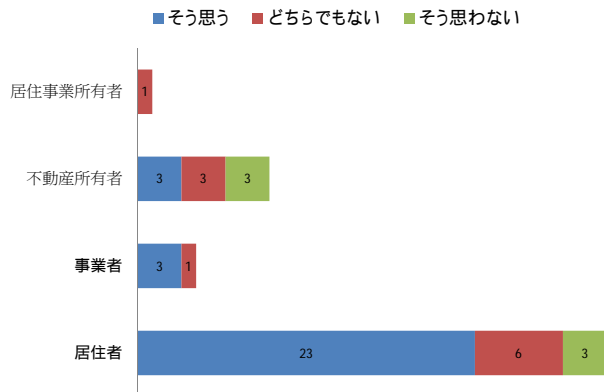
都市計画に関する主な自由意見について (住環境が大切だが賑わいも否定しない)

- 「賑わい」がどのような状態なのかわからないが、夜は静かであって欲しい。
- 住環境第一で安全な街が良いが、商店や賑わいも否定しない。
- 特にアクセス道路沿道の賑わいの必要性は理解するが、開発に伴う高層化による住環境の悪化（日照権）が懸念される

28

アンケート結果の考察

「住環境」を第一にしたまちを望む

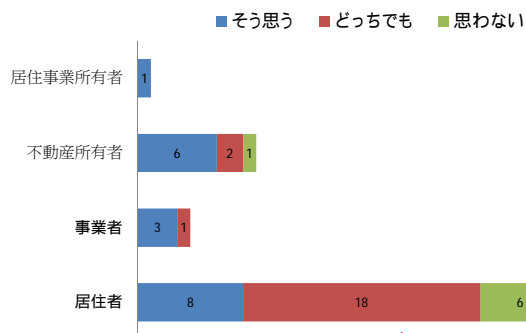


居住者及び事業者の大半が住環境を第一にしたまちを望むというご意見でした。
また、不動産所有者についても3割以上の方が同様のご意見でした。

29

アンケート結果の考察

駅前広場やアクセス道路沿道は「賑わい」があった方がよい



事業者、不動産所有者の大半が賑わいを求めたいというご意見でした。
また、居住者については、駅西口の開設から間もないこともあり、どちらとも判断がつかない方が多くみられました。

30

本日の内容

- 1．前回の意見交換会内容のおさらい
- 2．事前アンケートの集計結果について
- 3．住環境に配慮した賑わいづくりを誘導した事例について
- 4．意見交換
- 5．本日のまとめと今後のスケジュールについて

31

アンケート結果から考えられること

- 「住環境の保全」と「駅前広場やアクセス道路沿道の賑わい」との調和をどう結び付けていくかを考えて行く必要がある。



- これらについて、都市計画の手法から実現することについて考えてみる。

32

川越市都市計画マスタープラン

- 都市計画マスタープランとは、川越市の都市づくりの方向性を示すものです。

その中で中原町2丁目地内の駅西口地区については以下のことが求められます。

- 本川越駅を含む三駅を中心とした周辺は都市的活動核に位置づけられています。
- また、本川越駅西口周辺地区は、本庁地区内に位置し、三駅周辺の都市的活動核の強化と秩序ある土地利用の誘導などが求められています。



33

このような上位計画の位置づけのもとで、住環境と賑わいの調和したルール作りを都市計画で定める地区計画という手法で実現した地区の例として…



『川越駅西口地区地区計画』を参考として考えてみます。

34

地区計画について

地区計画とは・・・

- ・地区の課題や特徴を踏まえ、住民と行政とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

地区計画で何を定めるの・・・

- ・地区の「目標」・「方針」を定め、それを実現するための「ルール」を定めます。

具体的なルールの例

1. 建築物等の用途制限
2. 建築物等の高さの最高限度
3. 壁面の位置の制限
4. 垣又はさくの構造の制限
5. 敷地面積の最低限度

35



川越駅西口地区地区計画の例

国道16号及び川越駅南大塚線沿道は商業系用途が指定され、その他は住居系用途が指定されている。



これに、地区計画を定めると・・・

36



本日の内容

1. 前回の意見交換会内容のおさらい
2. 事前アンケートの集計結果について
3. 住環境に配慮した賑わいづくりを誘導した事例について
4. 意見交換
5. 本日のまとめと今後のスケジュールについて

意見交換

39

本日の内容

- 1．前回の意見交換会内容のおさらい
- 2．事前アンケートの集計結果について
- 3．住環境に配慮した販わいづくりを誘導した事例について
- 4．意見交換
- 5．本日のまとめと今後のスケジュールについて

40

本日のまとめ

賑わいを求めつつ、住環境も維持するには、用途変更を検討し、まちづくりのルールを考える必要がある。

(行政側)

都市計画法上の**地区計画**等を定めて、地区の方々の意見を反映した**細かいルール**を作ることができる。

(地区住民、事業者側)

きめ細かい部分まで配慮したまちづくりのためには、**地区住民、事業者のご意見や日頃感じていること**を話し合う必要がある。

地区住民、事業者、行政の協働により、今後のまちづくりについての**話し合い**が必要

41

勉強会の年間スケジュールについて

- 平成28年6月11日(土)
 - 本川越駅西口周辺地区まちづくり勉強会(1回目)
(本勉強会)

(予定)

平成28年9月(2回目)

具体的な都市計画の案を市が複数案提示し検討する。
また、勉強会終了後、アンケートを実施する。

平成28年11月(3回目) 平成29年1月(4回目)

勉強会形式でこの地区にふさわしい都市計画の案を検討する。

平成29年3月

これまでの勉強会の経緯、都市計画変更案について説明会を開催する。

42