

本川越駅西口周辺地区まちづくり通信

発行：川越市都市計画部都市計画課 平成29年1月

第3回本川越駅西口周辺地区まちづくり勉強会を開催しました

勉強会では、これまでのご意見をもとに見直した用途地域変更案及び地区計画案などを提案させていただき、駅前広場及びアクセス道路の南北のグループに分かれ、案について話し合い、活発なご意見をいただくことができました。その結果、用途地域の変更・準防火地域の指定案等に関しては、ある程度のご理解をいただけたものの、地区計画案の具体的な内容については、今後も話し合いが必要でした。



内容

- 修正した都市計画変更案について
- 意見交換（グループワーク）
- その他（今後のスケジュールについて）

①前回提示案からの変更点及び議論の要点について

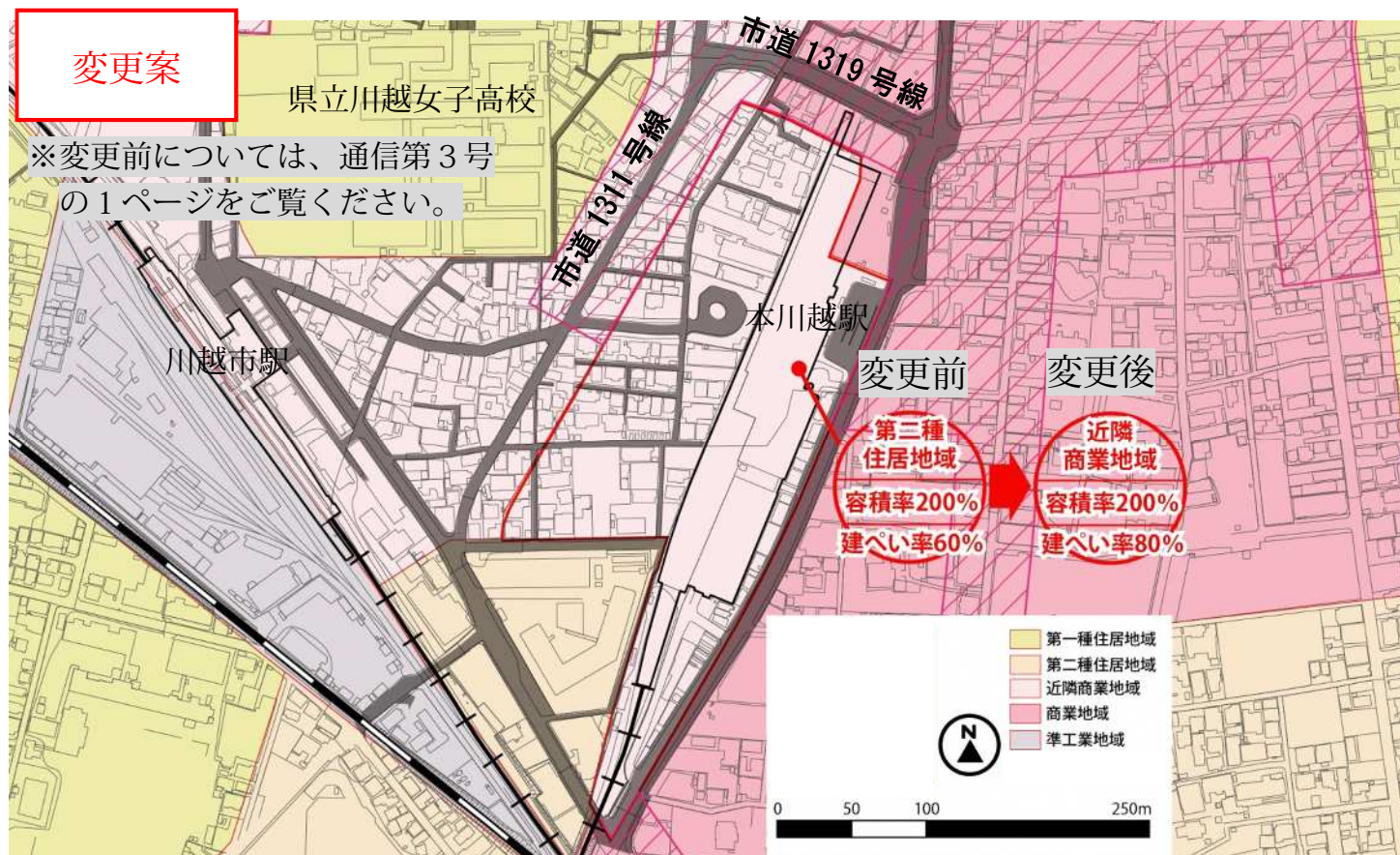
第2回、第3回勉強会では、主に次表のようなご意見をいただきました。2～5ページには、これらのご意見を反映した、現段階の都市計画変更案を掲載しています。

ご意見をいただいた項目		都市計画変更案に対する主なご意見と変更点や今後の議論の要点	
用途地域		第3回勉強会での意見 市の見解	商業地域への変更も検討してはどうか。 住宅も多い街の現状での住環境への配慮や、都市基盤整備の伴った変更ではないため、近隣商業地域への変更を考えています。
地区計画	建築物の用途の制限	第2回勉強会での意見 変更点	商業業務地区Cの一階部分の用途を店舗とする制限は厳しすぎる。アクセス道路等が整備された現状から、変更によって緩やかに街並みが変わると考えられるため、制限を外しました。
		第3回勉強会での意見 今後の論点	遊戯施設だけではなく、深夜営業の居酒屋や飲食店の立地も制限してほしい。 制限の考え方を整理しながら、次回勉強会で制限の方向性を示させていただきます。
	壁面の位置の制限	第2回勉強会での意見	住商共存地区Bでは壁面の位置の制限ではなく、建ぺい率の最高限度60%を定める方法もあるのではないか。
		第3回勉強会での意見 市の見解	住商共存地区B以外の壁面の位置の制限が必要ない区域は建ぺい率が80%となり、建ぺい率のルールが複雑化するのは望ましくない。 住商共存地区Bでは、建ぺい率の最高限度は定めず、壁面の位置の制限を設けることを提案します。
	建築物の高さの最高限度	第3回勉強会での意見 今後の論点	高さ制限は住環境を考えると必要であるが、事業者の立場としては厳しい制限である。 住環境保全の観点から高さ制限は必要であると考えています。今後、権利者意向も把握しながら制限値を検討していきます。
	かき又はさくの構造の制限	第2、3回勉強会での意見 今後の論点	沿道の歩行者からの視線やゴミの投げ込みがあり、制限を設けない方が良い。特に、生け垣は管理が難しい。 かき又はさくについては高さ制限を設けるべきではないとのご意見をいただきました。防災面から制限は必要であると考えられますが、権利者意向も踏まえた検討が必要です。

②用途地域の変更案

用途地域の変更と区域について

駅前にふさわしい賑わいを創出するため、駅、駅前広場・アクセス道路及びその周囲を近隣商業地域に変更する。



■用途地域の変更目的と周辺住環境への配慮について

【目的】

本川越駅西口の開設に併せ、駅前地区の利便性を活かした新たな魅力創出を目指し、三駅（川越駅、川越市駅、本川越駅）の連携強化につなげていきたいと考えています。

【周辺住環境への配慮】

～地区計画制度を活用したルールづくりとして次のような制限を設ける～

- 建築物の用途制限
- 建築物の高さの最高限度
- 敷地面積の最低限度
- かき又はさくの構造の制限
- 壁面の位置の制限

③準防火地域の指定案

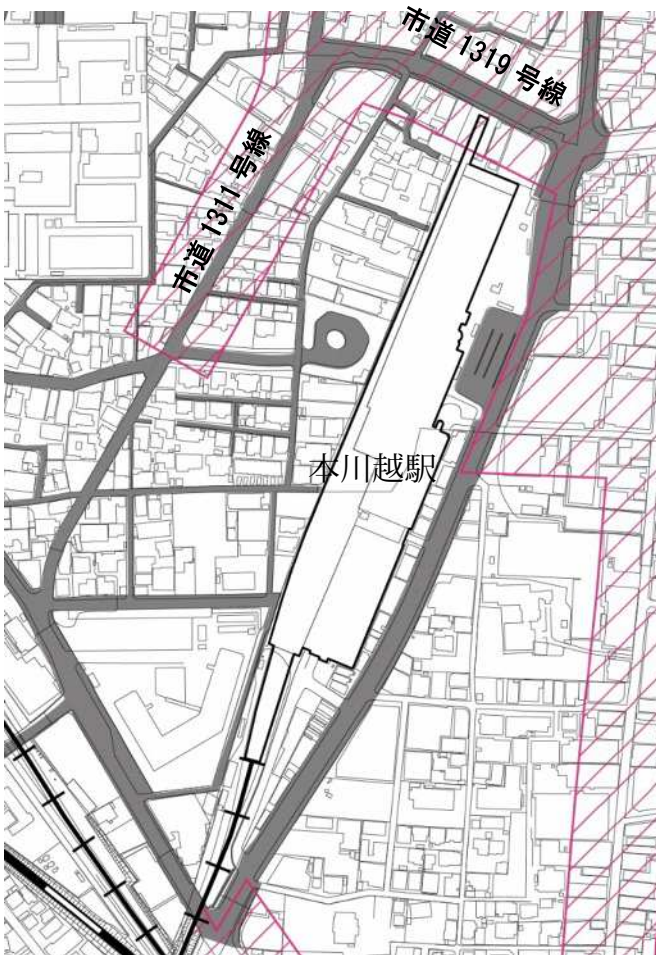
準防火地域は、建築物の種類・構造等に規制を加えることで、建物の不燃化を促進し、密集市街地での防災性を高める都市計画の制度です。

埼玉県では阪神淡路大震災の際の火災延焼による被害の拡大を教訓として、都市計画の変更に併せて積極的に市街地への指定に努めています。

現在

○準防火地域の指定状況

現在、市道 1311 号線沿道（アクセス道路より北側）や市道 1319 号線沿道で準防火地域に指定されています。



変更案

○準防火地域の指定案（川越市提案）

用途地域の変更部分及び市道 1311 号線（アクセス道路より南側）の東側を準防火地域に指定します。（下図太斜線部が追加箇所）



※斜線部が準防火地域です

0 50 100 250m

④地区計画の指定案

地区計画とは・・・

都市計画制度である“地区計画”は、地区のまちづくりの目標や将来像を定める「目標、方針」と具体的なルールの内容について定める「地区整備計画」で構成されます。

1. 地区計画の目標、方針

地区のまちづくりの目標や将来像を定めます。



2. 地区整備計画

目標や将来像を実現するための建物を建てる際の具体的なルールの整備計画を定めます。

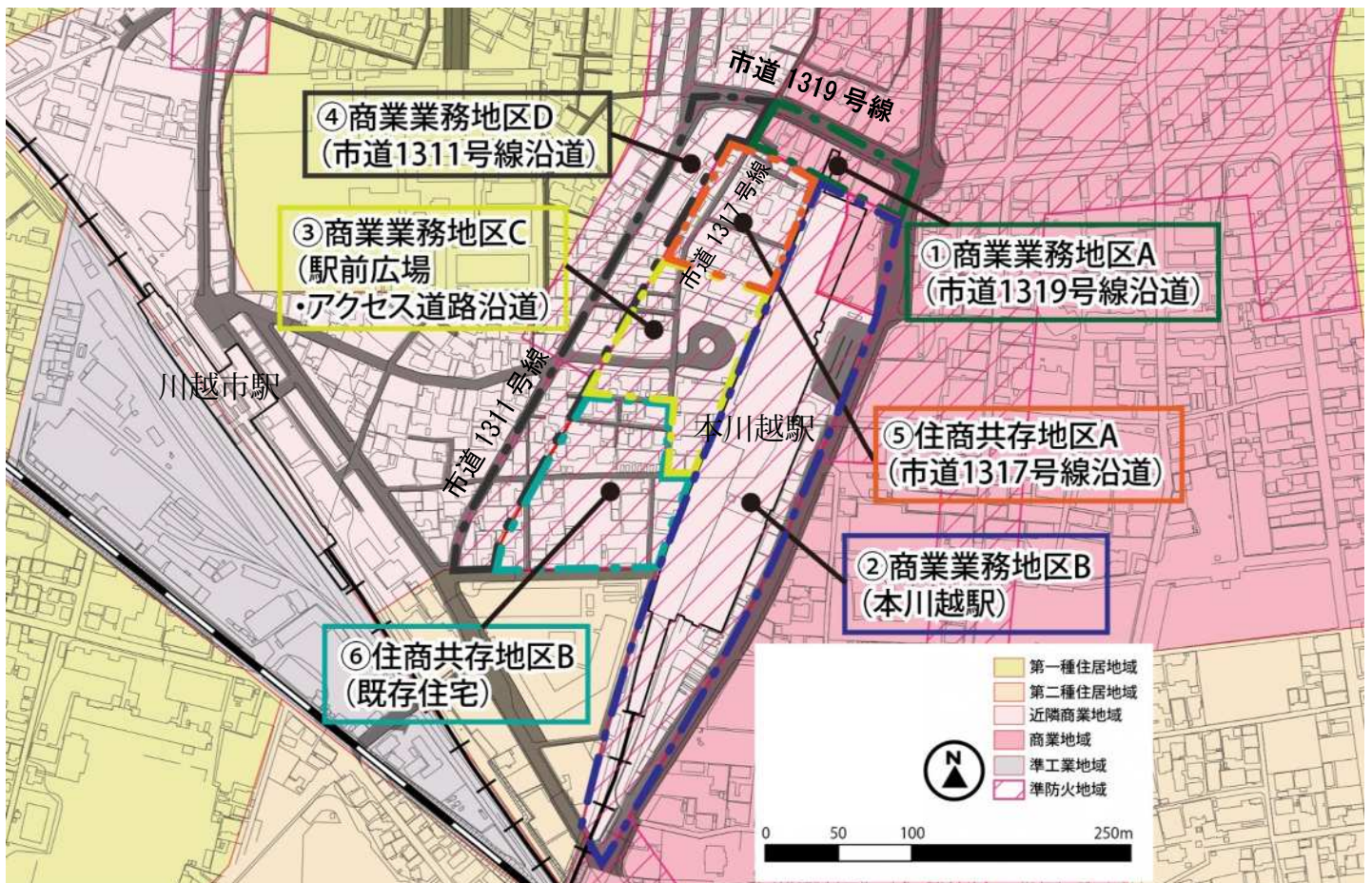
用途地域の変更による土地利用の促進と周辺環境との調和を図るために、この地区計画制度を活用し、建物用途の制限や建物の最高高さ等の建築物に関する地区計画（ルール）を定めます。

対象区域内の住民の皆さまや土地建物所有者の合意により決められたルールは、将来にわたって守られるものです。

地区計画が策定されると、地区内で新築等を行う場合に対して制限がかかりますが、既存の建築物については制限を受けません。

地区計画の目標 地区全体（①～⑥共通）

本川越駅西口の開設による交通利便性を活かした都市的活動を創出するとともに、住宅地での環境の悪化を防ぎ、住商が共存できる市街地環境を形成することを目標とします。



	区域設定の考え方	土地利用の方針
①商業業務地区 A (市道 1319 号線沿道)	市道 1319 号線沿道の商業地域	後背住宅に配慮した商業地域の形成
②商業業務地区 B (本川越駅)	本川越駅の敷地	本川越駅の利便性を向上する土地利用を図る
③商業業務地区 C (駅前広場・アクセス道路沿道)	駅西口駅前広場、アクセス道路の道路境界から一街区もしくは 25m 以内	連続的な賑わいと、後背住宅への配慮の両立する地区
④商業業務地区 D (市道 1311 号線沿道)	市道 1311 号線の道路境界から 25m 以内	ゆとりある商店街の形成と後背住宅への配慮の両立する区域
⑤住商共存地区 A (市道 1317 号線沿道)	アクセス道路より北側の①②③④に囲まれた用途地域変更部分	生活利便施設を誘導しつつ、住環境を保全する区域
⑥住商共存地区 B (既存住宅)	アクセス道路より南側の②③④に囲まれた用途地域変更部分	住環境を保全する区域

地区整備計画

地区整備計画には、建物の建て替えの際に守るべき具体的なルールを定めます。

	建築物の用途の制限	敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	かき又はさくの構造の制限
①商業業務地区 A (市道 1319 号線沿道)	地区に適した店舗を誘導するため、 住環境を悪化させる恐れのある遊戯施設・工場等の立地を制限	最低敷地面積を 100㎡ (30坪) に設定	隣地境界から壁面までの距離を 0.5m 以上 に設定		道路に面する側にかき又はさくを設置する場合には、 圧迫感のないまち並み形成や防災性向上のため に、生け垣又は宅地地盤面からの高さが 1.5m 以下 の塀又はフェンス等とする。
②商業業務地区 B (本川越駅)					
③商業業務地区 C (駅前広場・アクセス道路沿道)				20m (5～6階建て程度) に設定	
④商業業務地区 D (市道 1311 号線沿道)				16m (4～5階建て程度) に設定	
⑤住商共存地区 A (市道 1317 号線沿道)					
⑥住商共存地区 B (既存住宅)					

地区計画での建築物の用途の制限の案

一般的には第二種住居地域や近隣商業地域で立地可能であるが、地区の住環境にそぐわないと考えられる遊戯施設や工場等の制限を行う事が出来ます。

③商業業務地区 C・④商業業務地区 D・⑤住商共存地区 A・⑥住商共存地区 B

用途地域を近隣商業地域に変更した区域及び、もともと近隣商業地域であった区域は、遊戯施設や工場等がより大きなものも建てられ、以下に示した用途での土地利用が可能です。これらの用途うち必要のないものを地区計画で制限することができます。

○遊戯施設とは具体的にはなに？

第二種住居地域で立地可能な遊戯施設の例

- ・ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所 など

近隣商業地域で立地可能な遊戯施設の例

- ・上記に加え、劇場、映画館、演芸場、観覧場 など

○工場等とは具体的にはなに？

第二種住居地域で立地可能な工場の例

- ・単独自動車車庫（附属車庫を除く）、畜舎（15㎡を超えるもの）、工場、自動車修理工場 など
- ・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量

近隣商業地域で立地可能な工場の例

- ・上記に加え、倉庫業倉庫 など

建築物の敷地面積の最低限度の案

用途地域の変更によって新たな土地利用の可能性が生まれますが、敷地の細分化による建物の密集を防ぐために、敷地面積の最低限度を100㎡に設定します。

①商業業務地区 A

②商業業務地区 B

③商業業務地区 C

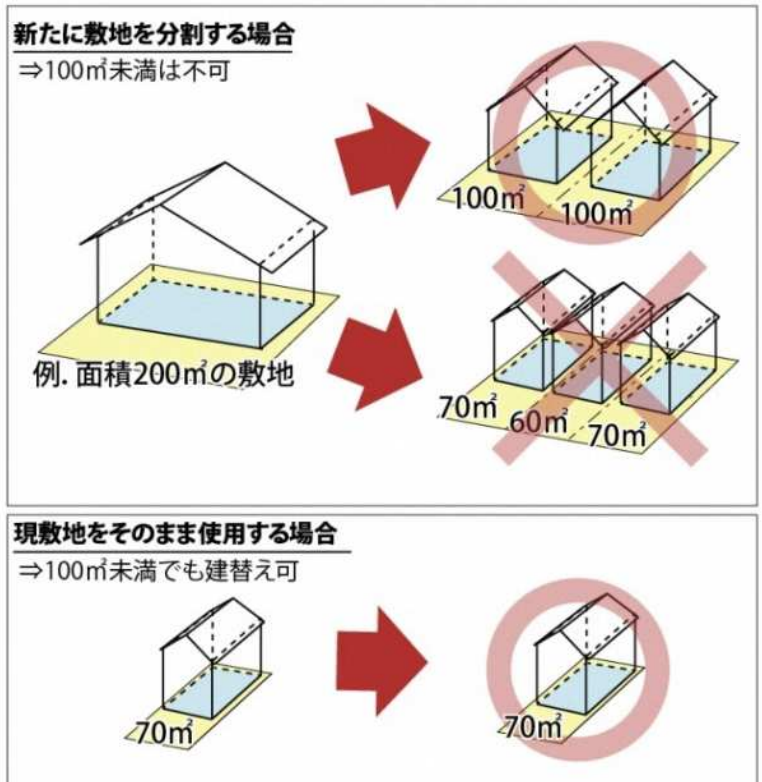
④商業業務地区 D

⑤住商共存地区 A

⑥住商共存地区 B

現状で宅地として利用されている基準値未満の敷地をそのまま使用する場合は制限の対象とはなりません。

敷地を分割し、新たに建築する際に、基準値を下回る敷地は制限を受けることとなります。



壁面の位置の制限の案

建詰まりを防ぎ、ゆとりある市街地環境を形成するために、**⑥住商共存地区 B (既存住宅)** で新たに建築物を建てる際は**壁面の位置の制限**を適用します。

⑥住商共存地区 B



建築物の高さの最高限度の案

住環境や景観を守るために、用途地域変更に合わせて地区計画で、それぞれの区域特性に応じた建築物の高さの最高限度を定めます。

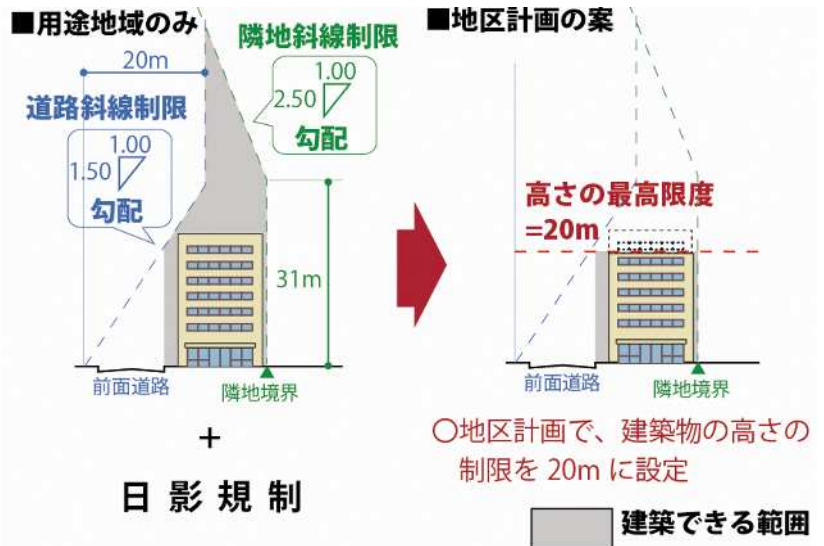
③商業業務地区 C・**④商業業務地区 D**

建築物の高さの**最高限度を 20 m**に設定します。

⑤住商共存地区 A・**⑥住商共存地区 B**

建築物の高さの**最高限度を 16 m**に設定します。

※建築基準法上の斜線制限や日影規制が適用されますので、全ての敷地で最高高さまで建てられるとは限りません。



かき又はさくの構造の制限の案

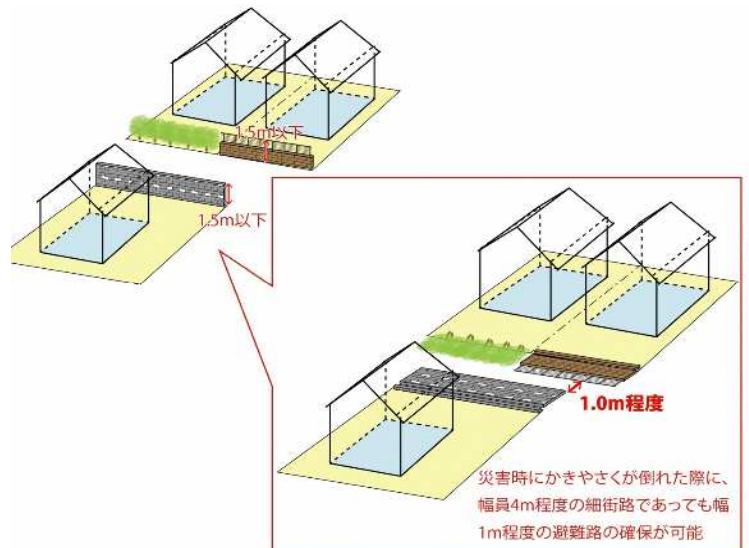
圧迫感のないまち並みを形成するため、また、災害時に沿道の塀が倒れても避難経路や応急経路の確保ができることを考え、道路側に塀、フェンス等を設置する場合は高さを1.5m以下とします。住け垣は除く

③商業業務地区 C

④商業業務地区 D

⑤住商共存地区 A

⑥住商共存地区 B



⑤勉強会での主な意見交換の結果

用途地域の変更に關する事項

- ・本川越駅西口ができたことによる賑わい創出を考えれば、第二種住居地域を商業地域に変更しても良いとも考えられるが、街の基盤整備が伴わない中での変更を考えると、近隣商業地域への変更と地区計画を合わせて考えていくことで、賑わいと住環境の調和を考えていく必要がある。
- ・用途地域が変わり、建ぺい率もやや大きくなるが、何パーセントまで使うかは、土地の所有者に任せれば良い。

準防火地域の指定に關するご意見

- ・地域としても災害に強いまちとなることは望ましいと考えているので、準防火地域を指定しても住民にとってマイナスにはならないと思われる。

地区計画に關するご意見

- ・ルールを複雑にするのは良くない。住環境を守りたいエリアで壁面の位置の制限を設けるのは良いと考える。
- ・建築物の用途の制限で遊戯施設や工場は制限した方が良い。
- ・高さ制限は住環境を考えると必要である。しかし、厳しすぎると事業者の立場としては商売がしづらい。
- ・かき又はさくについては権利者ごとにそれぞれの考えがあるので、制限を設けるかについては、地域の現状を考慮し考えるべきである。
- ・遊戯施設だけではなく、深夜営業の居酒屋や飲食店の立地も制限してはどうか。

まちづくりや市街地環境に關するご意見

- ・駅前の整備によってまちが変化していくことは理解してはいるが、いつまでも暮らし続けられる環境は維持してほしい。
- ・駅西口ができたことで利便性は向上したが、人の流れも変わっており、場所によっては、商店街に立ち寄りのお客さんも減っている。

⑥スケジュールについて

■今後のまちづくり検討の進め方

次回勉強会は **2月26日(日)** に行います。ぜひご参加ください！

- ・平成28年度～：都市計画の案を検討（第4回：2月26日）
- ・平成29年度：都市計画の変更手続き（予定）

お問い合わせ：川越市 都市計画部 都市計画課 都市計画担当

所在地：川越市元町1丁目3番地1 川越市役所5階

連絡先：049-224-5945（直通）／toshikeikaku@city.kawagoe.saitama.jp