

霞ヶ関駅北口周辺地区まちづくりに関するQ & A

用途地域について

Q 用途地域変更のメリットとデメリットは何ですか？

- ① 子育て世代や増加する高齢者にとって暮らしやすい環境を整えていくため、駅周辺における効果的な土地利用が図られるよう、用途地域の変更を提案するものです。土地利用の変化は時間のかかるものですが、まちの変化とこれまでの住環境の調和を図るために、地区計画により建物用途の制限や建築物の高さ制限等をルール化することで、より良いまちを目指すものです。

Q 住商共存地区B を用途変更する理由はなぜですか？

- ① 用途地域の境界は、道路、河川等の地形地物や道路端から〇〇mのラインと決めることが基本的な考え方となるので、県道と市道に挟まれた狭い当該地区について、道路を基準とした考えで、第一種住居地域への変更を提案するものです。今回、権利者の意向を確認し、大きな反対はありませんでした。

Q 市道 9343号線 西側が第一種住居地域に変更されることにより、東側の住宅への日照に関する影響はどうなりますか？

- ① 市道 9343号線 西側の対象建築物の日影が伸びて、東側の住宅地に生じた場合には、東側の用途地域である第一種低層住居専用地域の日影規制が適用されます。

地区計画の内容について

Q 敷地面積の最低限度の制限は、もう少し大きな面積で良いのでは。

- ① 理想的ではありますが、地区内の土地利用状況を調査した結果として、駅前広場地区は、ある程度大きな敷地で130㎡(約40坪)、住商共存地区A・Bについては、住宅地として一般的な目安である100㎡(約30坪)で提案しています。

Q 駅前広場地区の建築物の高さ制限は、もっと高くても良いのでは。

- ① 今回、提案している高さ制限の基準として、同じ地域核として位置付けられている新河岸駅周辺の地区計画と同様に、20mまで(6階程度)で提案しています。なお、踏切に近い県道沿いに建っている5階建てのビルは20m以下です。他の地区は、段階的に下げる方針としており、住商共存地区Aは16mまで(5階程度)、住商共存地区Bは12mまで(4階程度)として提案しています。

Q 駅前広場地区の壁面の位置の制限はいらぬのでは。

- ① 地区内には、戸建て住宅もあることから、隣接する建物と空間を設けることで、風通しを良くし、圧迫感を軽減するためのルールとして提案しています。また、近隣の紛争を防ぐという観点でも、地区内一律にルール化を提案しています。

- ◎ かき又はさくを設置する場合は、道路から 0.5m 以上距離をあけた方が良いのでは。
- Ⓐ 理想的ではありますが、道路から 0.5m 以上後退する制限を設けることは、土地所有者に負担が多く、合意形成が難しいと考えています。
- ◎ 生け垣の手入れはどのようにするのでしょうか？
- Ⓐ 設置者にせん定等の管理義務が生じることとなりますので、このルールでは、塀又はフェンス等の設置も可能です。

準防火地域について

- ◎ 今回のエリアだけ準防火地域にしても意味があるのですか？
- Ⓐ 阪神淡路大震災を教訓として、埼玉県では、準防火地域の指定を積極的に図るよう指導を行っています。
市でも、準防火地域の指定について、今後、市街化区域内の全域に指定していきたいと考えており、今回、都市計画変更を行うエリアについて、先行して実施させていただくものです。
- ◎ 駅前広場地区はより厳しい防火地域の指定が良いのでは。
- Ⓐ 防火地域の指定は準防火地域よりも基準が厳しく、木造建築を制限する強い規制となるため、商業地域で高度利用する場合などに設定されることが多く、霞ヶ関駅周辺では、準防火地域の指定が適切であると考えています。

その他

- ◎ 近隣商業地域のメリットである 10,000㎡ の店舗が立地するような敷地はありますか？
- Ⓐ 該当地の現在の敷地利用では、10,000㎡ の店舗が立地できるような広い敷地はありません。市では、近隣商業地域への変更によって、駅前にふさわしい土地利用が図られると考えております。
- ◎ 駅前に公共施設、子育て支援施設などを設置できないのでしょうか？
- Ⓐ 霞ヶ関駅北口周辺には西文化会館メルトが立地しており、新たな公共施設の設置予定はありません。
なお、川越市立地適正化計画では、地域核である霞ヶ関駅周辺を都市機能誘導区域に設定し、駅周辺の魅力を高める都市機能施設として、認定こども園、認可保育所、高齢者支援のための相談窓口施設等を定めており、今後、民間事業者による立地を期待しています。
- ◎ 県道川越越生線の歩行者の安全性の向上について。
- Ⓐ 県道の拡幅事業により、両側に 3.5m の歩道が整備されますので、歩車道の分離によって、歩行者にとっては安全な歩行が可能になると考えています。
- ◎ 市道 9343 号線は拡幅予定があるのですか？
- Ⓐ 都市計画事業として、拡幅の予定はありません。