

霞ヶ関駅北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 回霞ヶ関駅北口周辺地区まちづくり勉強会を開催しました

市では、霞ヶ関駅北口周辺地区における生活利便性の向上を図る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為に、前回に続き都市計画変更案(用途地域・準防火地域・地区計画)を提案させていただきました。当日は3グループに分かれてワークショップ形式での意見交換を行い、参加された皆様より、活発なご意見を頂くことが出来ました。用途地域案・準防火地域の指定に関しては概ねご理解を頂きましたが、住環境との調和を図る地区計画については、より望ましいものとしていくために話し合いを継続していきます。

次回の勉強会では、土地・建物所有者に対するアンケート調査の結果を踏まえ、それらのご意見を反映した案も含め話し合いを行います。



会場の様子

内 容

- 都市計画変更素案について
- 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用途地域の変更（案）

■用途地域変更の目的と周辺住環境への配慮について

【 目的 】

市では今後予想される人口減少と超高齢化社会の進展を見据え、子育て世代や増加する高齢者にとって、いつまでも住みよい環境を整えていくため、効果的な土地利用を図られるよう、駅周辺の利便性向上を活かした生活拠点の形成を考えています。

【 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制限を設ける～

- 建物の用途の制限
- 敷地面積の最低限度
- 建物の高さの最高限度
- 壁面の位置の制限
- 垣又はさくの構造の制限

②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と併せ積極的に市街地への指定に努めています。

現在

変更案

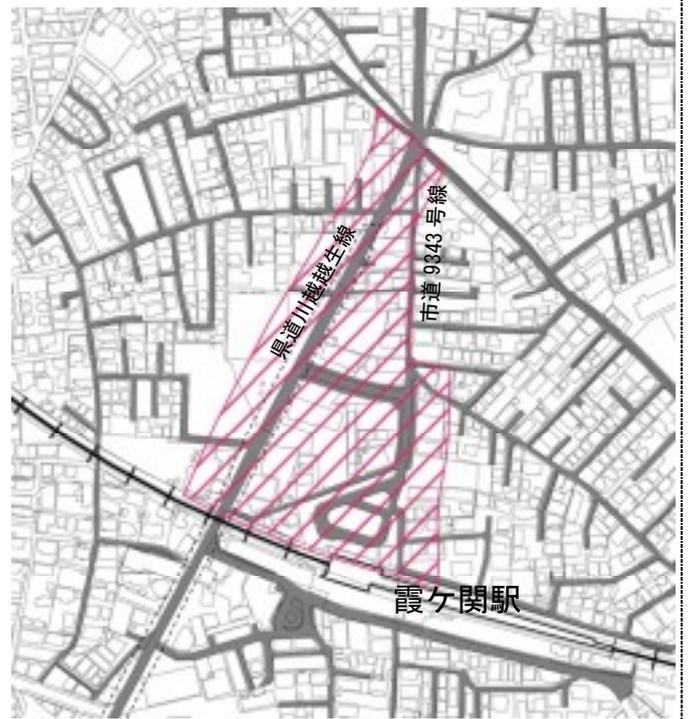
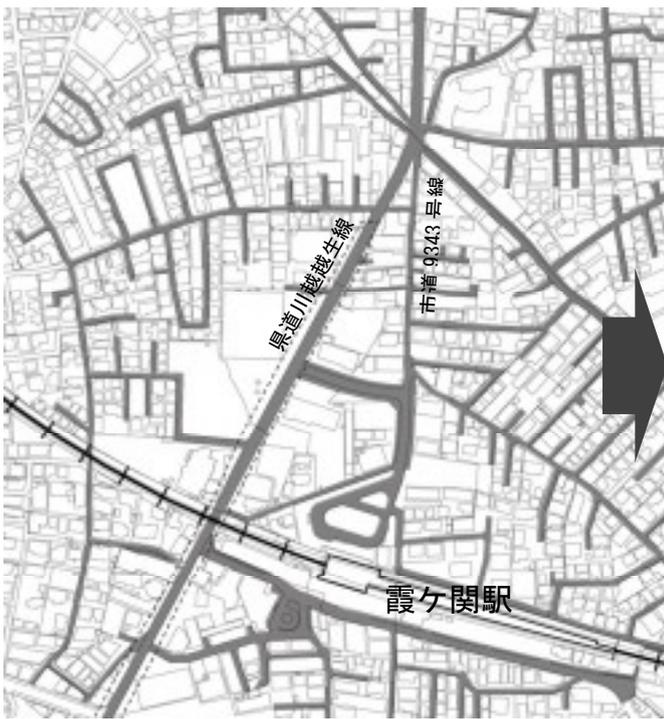
○準防火地域の指定状況

現在、霞ヶ関駅周辺は準防火地域の指定はありません。

○準防火地域の指定案

用途地域の変更部分及び東武東上線から7差路までの県道川越越生線の沿道を準防火地域に指定します。

※下図の赤い斜線部分を指定する。



③地区計画の策定（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住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。

対象地区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:①②共通)

駅に隣接した立地を活かし、周辺住宅地の利便性を向上させるとともに、住環境維持・向上を図ることを目標とします。



土地利用の方針

①駅前広場地区

周辺住宅地の利便性の向上を推進するために、日常生活を支える生活拠点機能の立地を図る。

②住商共存地区

周辺の住環境の維持・向上に資する土地利用を図る。

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。

		①駅前広場周辺地区 (近隣商業地域)	②住商共存地区 (第一種住居地域)
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	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。	
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を形成する。	
		→130㎡(約40坪)とする。	→100㎡(約30坪)とする。
	壁面の位置の制限	ゆとりある市街地環境を形成するため、壁面の位置を制限する。 →隣地境界までの距離を0.5m以上とします。	
	建築物の高さの最高限度	地区の特性に合った、最高高さを設定する。 →20m(5～6階建て程度)までとする。	周囲の低層住宅地に配慮した高さとし ます。 →16m(4～5階建て程度)までとする。
かき又はさくの構造の制限	圧迫感のない防災性の高いまち並みを形成するために、生垣又はフェンス等設置する場合に制限する。 →1.5mまでとする。(生垣は除く)		

地区計画での建築物の用途の制限の案

一般的には第一種住居地域や近隣商業地域で立地可能でありつつも、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。

①駅前広場地区 と ②住商共存地区

用途地域を近隣商業地域や第一種住居地域に変更した区域は、遊戯施設や工場等が建てられ、以下に示した用途での土地利用が可能です。これらの用途のうち必要のないものを地区計画で制限します。

②住商共存地区

既存用途地域も地区計画で制限します。

○遊戯施設とは具体的にはなに？

第一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、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、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？

第一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

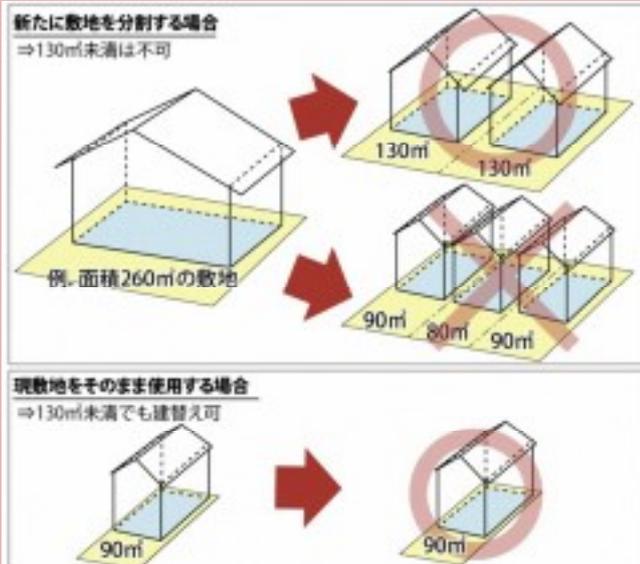
近隣商業地域で立地可能な工場の例

上記に加え、倉庫業倉庫 など

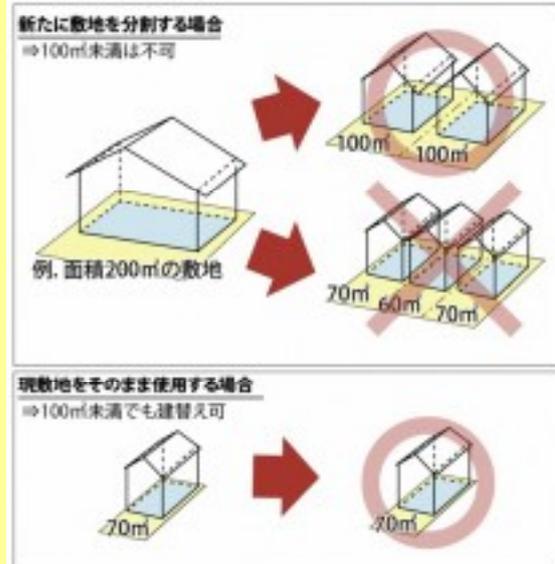
建築物の敷地面積の最低限度の案

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。

①駅前広場周辺地区 (近隣商業地域) ⇒敷地面積の最低限度を 130㎡に設定します。

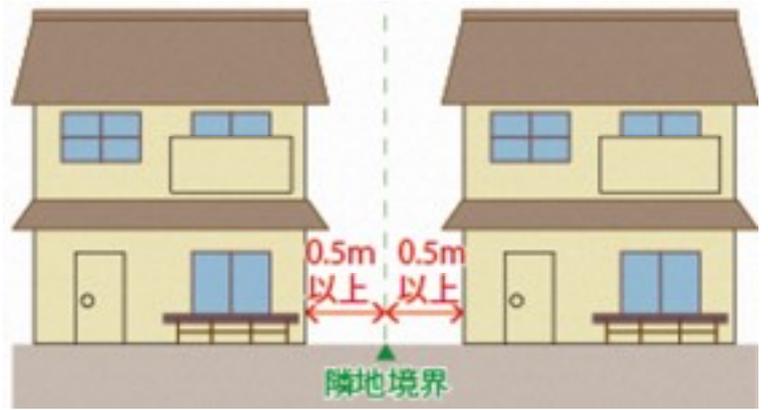


②住商共存地区共通 (第1種住居地域) ⇒敷地面積の最低限度を 100㎡に設定します



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、新たに建築物を建てる際は隣地境界から0.5m以上離すこととします。

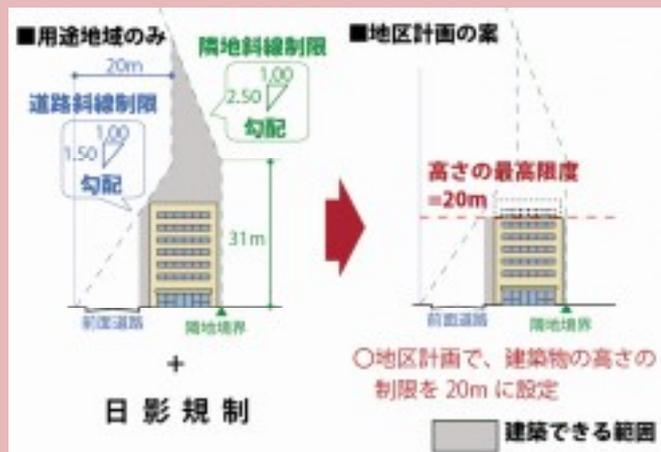


①駅前広場地区 ②住商共存地区 共通

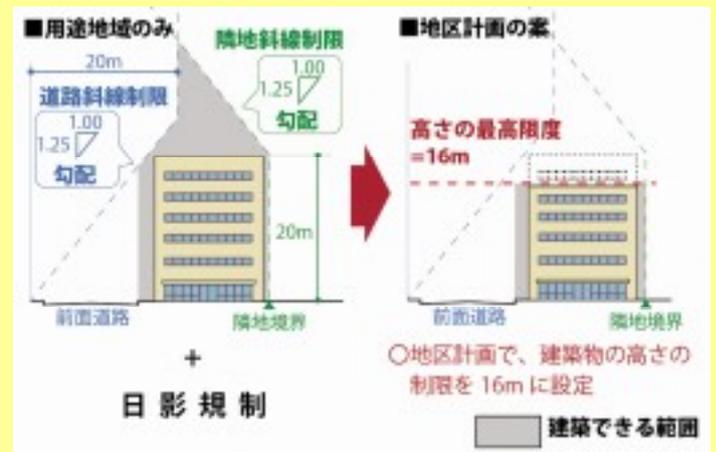
建築物の高さの最高限度の案

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。

①駅前広場周辺地区(近隣商業地域)
⇒建築物の高さの最高限度を20mに設定します。



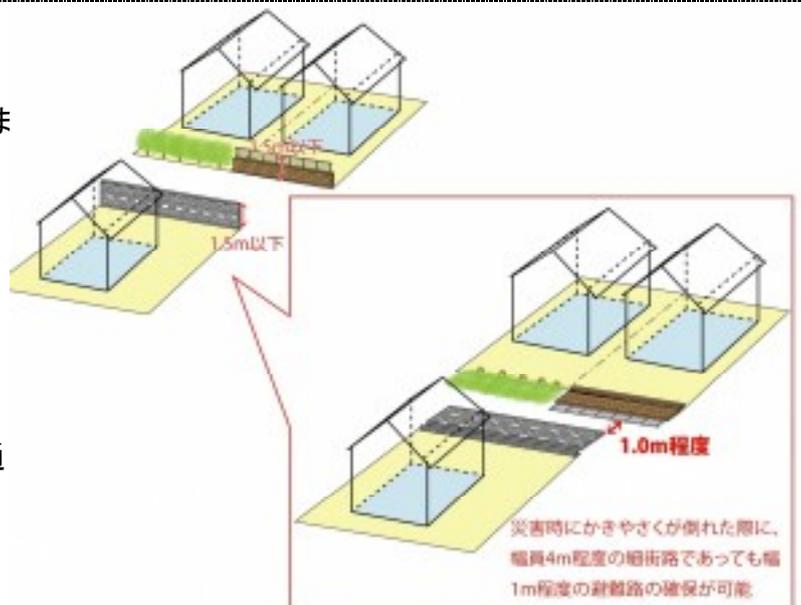
②住商共存地区共通(第1種住居地域)
⇒建築物の高さの最高限度を16mに設定します。



※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が確保できることを考え、道路側にフェンス、塀等を設置する場合は高さを1.5m以下とします。(生け垣は除く)



①駅前広場地区 ②住商共存地区 共通

④グループワークでいただいた主なご意見

用途地域の変更・準防火地域の指定に関するご意見

- ・アクセス道路の内側を近隣商業地域に変えることは理解できるが、アクセス道路沿道の第一種住居地域の範囲は狭くていいのでは。
- ・様々な用途の建物が建つようになると、人の出入りも多くなるなど、これまでの住環境や安全性が維持できなくなるのでは。
- ・駅前が寂れている雰囲気があるので、用途地域変更によって地区が活性化するならば良いが、まちが良い方向に変化しなければ意味がない。
- ・防災性の高い街並みにする必要がある。

地区計画に関するご意見

- ・乱立する状況にならないければ、遊技施設が1～2軒あっても、良いと思う。完全に立地を制限するのはどうか。
- ・①駅前広場地区は地区の拠点となる区域ならば、5～6階建ての建物が建つようでないとならば賑わいは生まれない。さらに1～2階は店舗等にするルールも考えてもいいのでは。
- ②住商共存地区では4階建て程度が建つ高さで十分である。

まちづくりや市街地環境に関するご意見

- ・駅北口が出来て10年経つが街の雰囲気は変わっていない。都市計画の変更を行いまちが活性化することに期待したい。
- ・都市計画を変更しても、現在の住環境を守り、若い人が居住しやすいまちにする必要がある。
- ・防災や防犯、バリアフリー、交通安全を考慮したまちづくりが必要である。

勉強会の進め方に関するご意見

- ・土地所有者への説明の漏れがないように情報発信すべき。
- ・高齢者は静かなまちが良いと思うものだが、若者世代がどうなってほしいかについても聞いていくべき。

⑤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25日（土）に行います。ぜひご参加ください！

- ・ **平成29年度**：都市計画案の検討及び変更の手続きを予定

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