●第6号●

霞ケ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１２月

第5回霞ケ関駅北口周辺地区まちづくり勉強会を開催しました

霞ケ関駅北口周辺地区の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都市計画変更について、意見交換を行う勉強会を平成 29 年 10 月 28 日（土）に開催いたしました。当日は、これまでの勉強会や対象区域内の方々への戸別訪問やアンケートでいただいた意見を踏まえ、都市計画変更（案）を提案させていただき、グループ形式で活発な意見交換を行いました。

今後、都市計画素案の作成を行い、都市計画法に基づく説明公聴会、都市計画案の縦覧等の都市計画決定に向けた手続きを行う予定です。今後ともご協力をお願いします。

内　容

■都市計画変更（案）について
■意見交換

① これまでの意見交換会・勉強会の経過

平成 28 年　3月	意見交換会　：参加住民数 20 名（場所：川越西文化会館）
平成 28 年　6月	第１回勉強会：参加住民数 22 名（場所：川越西文化会館）
平成 28 年　9月	第２回勉強会：参加住民数 35 名（場所：みどり会自治会館）
平成 28 年 12 月	第３回勉強会：参加住民数 26 名（場所：みどり会自治会館）
平成 29 年　2月	第４回勉強会：参加住民数 20 名（場所：みどり会自治会館）
平成 29 年 10 月	第５回勉強会：参加住民数 18 名（場所：みどり会自治会館）

■都市計画変更の目的と周辺住環境への配慮について

【 目的 】

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**を行うものです。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、**地区計画の策定**により建物用途変更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。

【 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　○かき又はさくの構造の制限

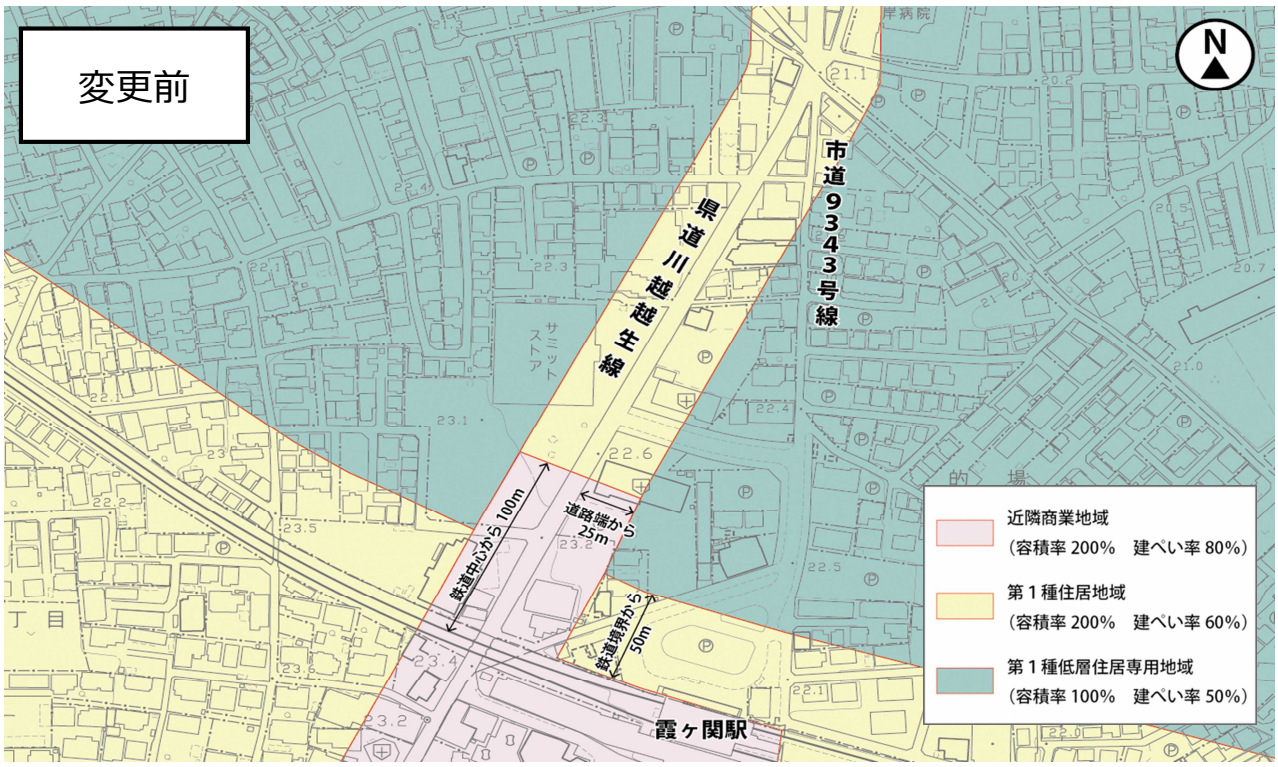
② 用途地域の変更案（第5回勉強会での案）

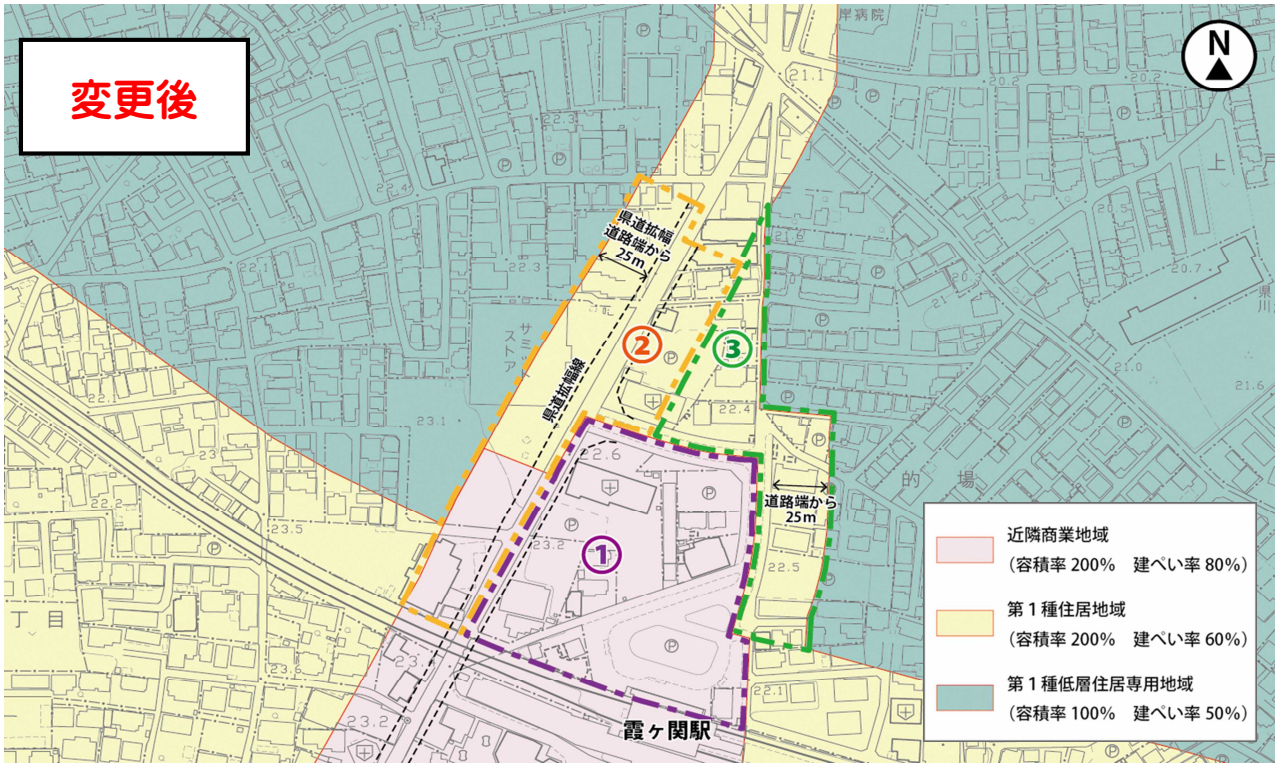
用途地域の変更と区域について

① 駅前広場およびアクセス道路の内側を**近隣商業地域**に変更する。

② 県道沿道では**拡幅後**の道路境界から **25m以内**の範囲を**近隣商業地域**や**第一種住居地域**に変更する。

③ アクセス道路の道路境界から **25m 以内**の範囲、県道から市道 9343 号線に囲まれた範囲を**第一種住居地域**に変更する。





③ 地区計画の策定案（第5回勉強会での案）

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**「地区計画の目標、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。

地区計画

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。

＋

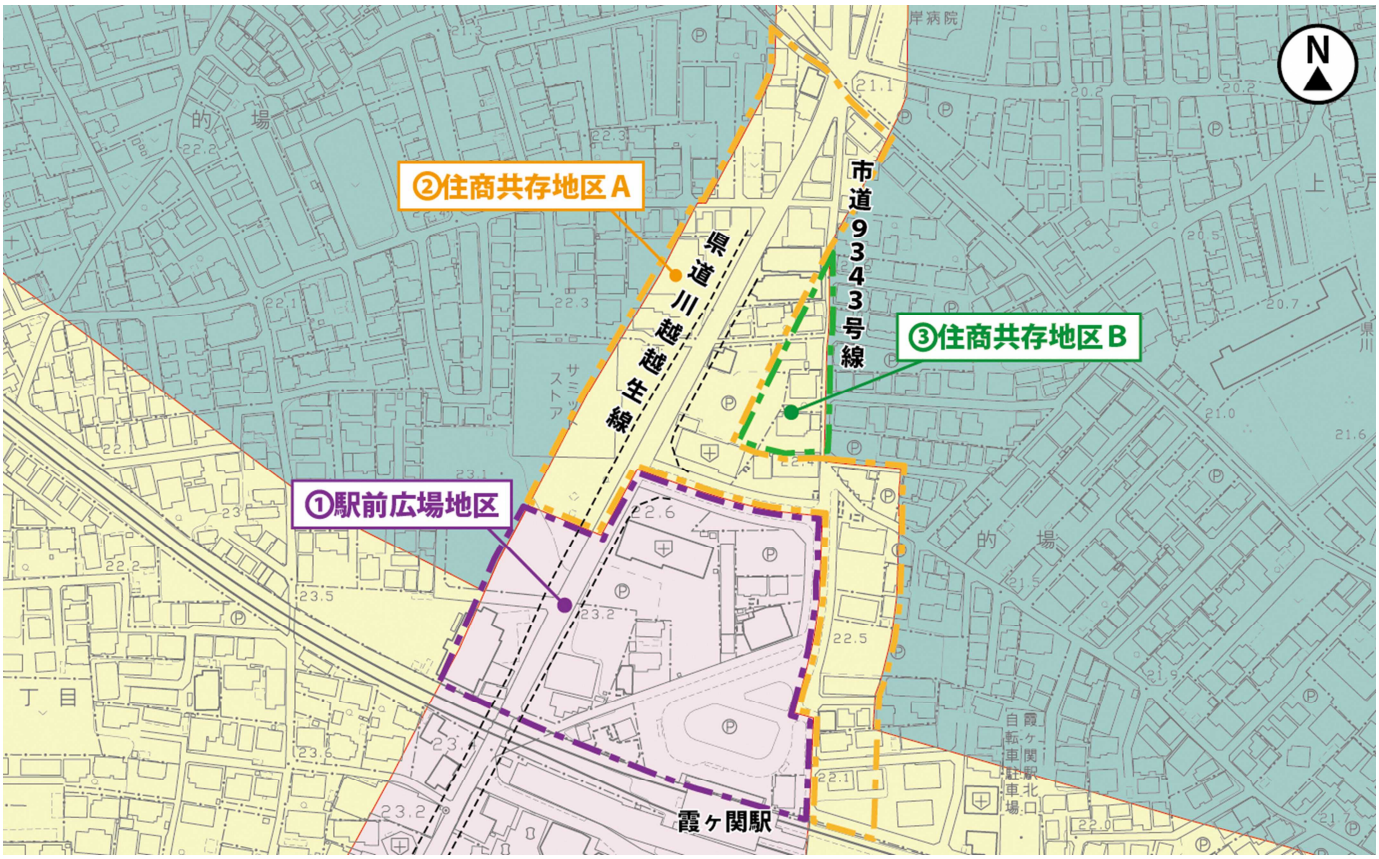
2．地区整備計画

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。

地区計画の目標、方針

駅に隣接した立地を活かし、周辺住宅地の生活利便性を向上させるとともに、住環境の維持・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	周辺住民の日常生活を支える生活拠点機能の立地を図る地区
② 住商共存地区Ａ	県道沿道、アクセス道路の土地利用を促しつつ、周辺の住環境のに配慮する地区
③ 住商共存地区Ｂ	周辺の住環境の維持・向上に資する土地利用を図る地区



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。

×：地区計画にて用途を制限する
⧅：地区計画にて用途を制限しない
―：用途地域の規制により立地不可

定めることができる事項			① 駅前広場地区	② 住商共存地区Ａ	③ 住商共存地区Ｂ
建築物の用途の制限	遊戯施設	カラオケボックス	⧅	―	
		麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	×	―	
	深夜酒類提供飲食店（午前０時以降～日の出の間も営業する店舗）		×	風俗営業に関する県条例上、立地不可	
	工場	倉庫業倉庫	×	―	
		畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	
		工場	×	×	
		火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設	×	×	
敷地面積の最低限度			１３０㎡（約４０坪）	１００㎡（約３０坪）	
壁面の位置の制限			隣地境界から壁面までの距離を ０．５m 以上あける		
建築物の高さの最高限度			２０m（５～６階建て程度）	１６m（４～５階建て程度）	１２m（３～４階建て程度）
かき又はさくの構造の制限			道路に面する側に設置する場合 →生け垣又は宅地地盤面から高さが １．５m 以下の塀又はフェンス等		

※ 地区計画が決定されると、地区内で新たに建物等を新築あるいは建替え等をする際は、地区計画で定められている内容に合わせて建築する必要があります。ただし、地区計画決定前から建っている建築物等については、制限を受けません。

【 深夜酒類提供飲食店を規制するにあたって 】

この規制は、**行政指導で行うもの**で**担保性がなく、強制できるものではない**ものであることをご理解ください。そのため、深夜酒類提供飲食店を**規制する**には、**地域の皆様のご協力が必要**です。

※深夜酒類提供飲食店を営業する場合は公安委員会に届出が必要となりますが、許可制ではなく、あくまでも届出制のため、届出なく営業された場合は、市で把握することはできませんが、地区の皆様と協力して指導に努めます。

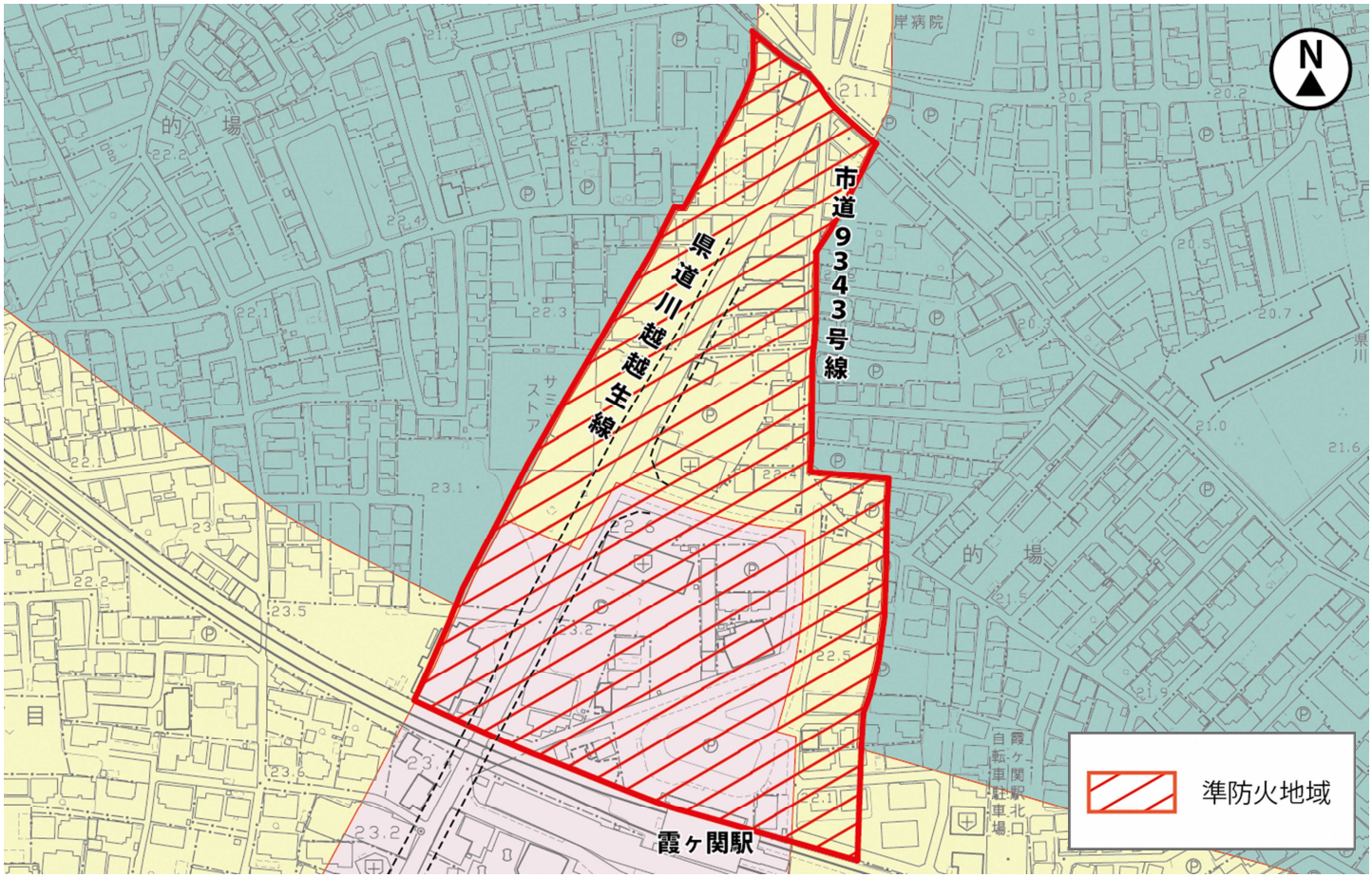
④ 準防火地域の指定案（第5回勉強会での案）

準防火地域は、建築物の構造や材料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、阪神淡路大震災を教訓に、県内の市街化区域全域に防火地域又は準防火地域の指定を推進しています。

川越市でも、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。

現　在	霞ケ関駅周辺は準防火地域の指定はありません。
変更案	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。



※現在ある建物については、適用はありません。

⑤ 勉強会での主な意見交換の結果

地区計画について

・駅前広場地区の建物の１階部分に商業施設を設置するよう制限かけてはどうか。

１階部分の利用目的を定めることは、土地所有者負担が多く、合意形成が難しいと考えます。

準防火地域について

・準防火地域の指定がされると、具体的にどのうようなことが必要ですか？

準防火地域の指定後、建物を新築もしくは増改築する場合に、屋根や延焼の恐れのある部分の外壁、開口部となる窓や玄関等に、防火仕様の材料にすることが必要です。

・準防火地域の範囲に建築物の一部でも含まれると、準防火地域が適用されるのか？

建築物の一部が含まれていれば、その建築物全体に準防火地域が適用されます。

用途地域の変更等の都市計画変更全般について

・固定資産税の増加への懸念があるが、具体的に何%増加するのか？

一般的に、住居系の用途地域から商業系の用途地域に変更となった場合、商業系の用途地域の方が高くなる傾向にあります。しかし、固定資産税の評価は、用途地域の種類だけでなく、立地や周辺環境等により変動するため、現時点で具体的に試算することは難しい状況です。

まちづくり全般について

・駅前に人々がくつろげるような広場があるといい。
・若者が集まるまちになってほしい。
・踏切での渋滞や、雨天時の送迎によるアクセス道路の混雑、送迎車のスピード出し過ぎなどの問題がある。
・公共交通の利便性向上などを推進してほしい。

⑥ 今後の進め方について

都市計画素案を作成し、説明公聴会を開催します。
その後都市計画案を作成し、都市計画案の縦覧を行い、都市計画決定を行う予定です。

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