

川越駅西口(第2工区)地区

まちづくりルール

ガイドブック

良好な都市型住宅地の形成を目指して・・・



川越市 都市計画部 都市景観課
川越駅西口まちづくり推進室

はじめに

川越駅西口(第2工区)は、川越駅西口と国道16号を結ぶ地域に位置し、都市計画道路川越駅南大塚線が地域を縦断している地域で、川越駅西口(第2工区)土地区画整理事業により、土地の基盤整備が図られています。

本地域は、大半が近隣商業地域ですが、土地利用は住宅を主体とした状況にあり、商業地区と住宅地区が融合・調和する都市型住宅地の形成を図るため、「川越駅西口(第2工区)まちづくりの会」は、川越市との協議にもとづき2年半(計22回)にわたって川越駅西口にふさわしい「顔づくり」のあり方を検討してきました。これらをまとめたものが、本紙「まちづくりルールガイドブック」です。



良好な都市景観の形成に関する方針

1. みどり豊かな暮らしやすい環境をつくる。
2. 歩いて楽しい町並みをつくる。
3. 隣近所が互いに迷惑にならないような生活や商売ができるようにする。
4. 統一感の感じられる町並みをつくる。



<沿道形成地区の方針>

川越駅南大塚線の沿道にふさわしい賑わいと活気あふれた魅力的な街並みを形成するために、周辺の住宅地区への健全な住環境の保全に配慮しつつ、土地の高度利用への誘導を図る。

<住宅地区の方針>

住宅地としての良好な環境形成の誘導を図る。



まちづくりを進める2種類のルール

- 地区計画のルール(2Pより紹介)
- 川越市景観計画によるルール(5Pより紹介)

「地区計画」は、区域を設定し、まちづくりの方針や道路、公園などの施設の整備や、建築物を建てる際のルールについて定めるものです。法律(都市計画法)に基づくルールですので、地区内で建築物を建てる際などには事前に届出が義務づけられ、基準に適合しない場合は市が勧告をします。

「川越市景観計画」では、川越駅西口地区(第2工区)のように、重点的、かつ、きめ細やかに都市景観の形成を図る必要がある地域を「都市景観形成地域」として指定し、「都市景観形成基準」を示しています。地域内で建築物を建てる際などには事前に届出をし、基準に融合しない場合は、市が勧告、変更命令をします。

地区計画

名 称		川越駅西口地区 地区計画		
位 置		川越市新宿町1丁目の一部、旭町1丁目の一部		
面 積		約 4.9 ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、川越駅西口と国道16号を結ぶ地区に位置し、都市計画道路川越駅南大塚線（以下「川越駅南大塚線」という。）が地区を縦断する。地区の大半は近隣商業地域であり、土地利用は住宅を主体とした状況であるが、川越駅西口（第二工区）土地区画整理事業により、土地の基盤整備が図られる。</p> <p>本地区計画は、商業地区と住宅地区が融合・調和する都市型住宅地の形成を目指し、当該事業の効果を損なうことなく、健全で秩序ある快適な都市環境を創造し、個性豊かな魅力ある街並みを形成することを目標とする。</p>		
	土地利用の方針	<p>土地利用計画等から地区を二つに区分し、次のように方針を定める。</p> <p>(1) 沿道形成地区 川越駅南大塚線の沿道にふさわしい賑わいと活気あふれた魅力的な街並みを形成するために、周辺の住宅地区への健全な住環境の保全に配慮しつつ、土地の高度利用への誘導を図る。</p> <p>(2) 住宅地区 住宅地としての良好な環境形成の誘導を図る。</p>		
	地区施設の整備の方針	<p>当地区内には、幅25mの川越駅南大塚線を軸とした道路網が整備され、さらに街区公園が一体的に配置されている。これらの機能が損なわれないよう、維持・保全を図るものとする。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物等の整備方針に基づき規制、誘導を図る。</p> <p>(1) 沿道形成地区 建築物の高さ等を制限することにより、周辺の住宅地の環境に配慮した魅力的な沿道の形成を誘導する。</p> <p>(2) 住宅地区 建築物の高さ等を制限することにより、中低層住宅地として良好な住環境の形成を誘導する。</p>		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	 沿道形成地区	 住宅地区
		地区の面積	約 3.5 ha	約 1.4 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第7項の規定に該当する営業に係わるもの。</p>		
	建築物等の高さの最高限度	<p>計画図に表示の範囲の建築物の最高の高さは、20mとする。</p> <p>その他の範囲については、13mとする。</p>	<p>建築物の最高の高さは、13mとする。</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁等の色彩は、街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>屋外広告物等は、そのデザイン及び色彩等について、街並みとの統一感を損なわないものとする。</p>			
備 考		用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の規定による。		

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

解説
地区計画
1
→ P5

地区計画
2
→ P5

地区計画
3
→ P5

地区計画の区域および計画図



20mまで建てられる範囲
(それ以外は、最高の高さ13m)

ルールの解説

地区計画

1

建築物等の用途の制限



沿道形成地区・住宅地区共通

次に掲げる建築物は建築してはならない。
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第7項の規定に該当する営業に係わるもの。

[解説]

・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第7項の規定に該当する営業」とはテレクラなどの店舗を持たない性風俗営業のものをさします。この地域では、もともとキャパレーやストリップ劇場、ラブホテルなどの風俗営業は禁止されていますが、店舗を持たない性風俗営業は除外されています。地域の風紀を保つために、それらもきめ細かく規制しようという趣旨のルールです。

※この地域では、風俗営業のなかでもパチンコ店、麻雀屋などや、スロットマシン、ゲームセンターなどについては営業が認められています。

地区計画

2

建築物等の高さの最高限度



沿道形成地区



沿道形成地区・住宅地区共通

計画図に表示の範囲の建築物の最高の高さは、20m とする。

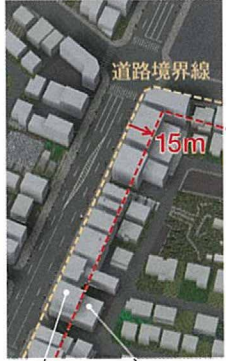
その他の範囲については、13m とする。

[解説]

・このルールは地区内に高層の建築物が建つことによって、日照が障害されたり圧迫感のある街並みとならないように考えられたものです。

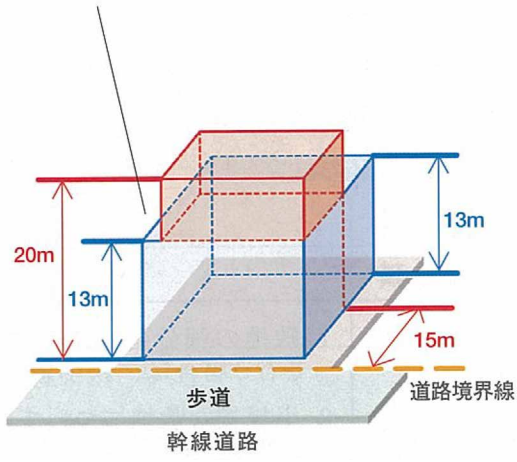
現在、戸建ての住宅でも3階建ての建築物が増えてきているので、最高の高さ13m(4階程度)までの建築物は、日影規制や道路斜線などの法規制の範囲であれば、地区のどの場所で建てても問題が生じないと考えました。

幹線道路沿道については、将来的にある程度の規模の建築物が建ち並ぶ街並みを想定しながら、背後の住宅地区に圧迫感を与えてしまわないように配慮して、道路境界線から15mまでは最高の高さ20m(6階程度)までの建築物が建てられることとしました。



高さ20mまで 高さ13mまで

※北側の隣地との関係で壁面の位置の制限がある場合があります。9P(景観形成基準2)を参照してください。



地区計画

3

建築物等の形態または意匠の制限



沿道形成地区・住宅地区共通

建築物の外壁等の色彩は、街並みとの調和に配慮したものとする。
屋外広告物等は、そのデザイン及び色彩等について、街並みとの統一感を損なわないものとする。

[解説]

・川越駅西口の「顔」にふさわしい街並みを形成するうえで、建物の色彩や、広告物はけばけばしいものを避けることが望ましいです。まちづくりルールでは、地区計画で基本的な考え方を示し、都市景観形成基準で、より具体的な方向を示しています。

※詳しくは、P5～の都市景観形成基準を参照してください。

川越市景観計画



都市景観形成地域

名称	川越駅西口地区 都市景観形成地域
位置	川越市新宿町1丁目の一部、旭町1丁目の一部
面積	約4.9ha

良好な都市景観の形成に関する方針



都市景観形成に関する方針	<p>川越駅西口地域は川越駅西口と国道16号を結ぶ地域に位置し、都市計画道路川越駅南大塚線(以下「川越駅南大塚線」という。)が地域を縦断する。地域の大半は近隣商業地域であり、土地利用は住宅を主体とした状況であるが、川越駅西口(第二工区)土地区画整理事業により、土地の基盤整備が図られる。</p> <p>本地区は、商業地区と住宅地区が融合・調和する都市型住宅地の形成を図るため、次の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. みどり豊かな暮らしやすい環境をつくる 2. 歩いて楽しい町並みをつくる 3. 隣近所が互いに迷惑にならないような生活や商売ができるようにする 4. 統一感の感じられる町並みをつくる
沿道形成地区の方針	川越駅南大塚線の沿道にふさわしい賑わいと活気あふれた魅力的な町並みを形成するために、周辺の住宅地区への健全な住環境の保全に配慮しつつ、土地の高度利用への誘導を図る。
住宅地区としての方針	住宅地としての良好な環境形成の誘導を図る。



都市景観形成基準

地域の区分	名称	 沿道形成地区	 住宅地区
	面積	約3.5ha	約1.4ha
建築物及び工作物に関する基準	敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> ○ 敷地の細分化は、極力行わない。やむをえず、細分化を行う場合は、狭小敷地にならないように努める。 ○ 小規模な敷地については、できるだけ共同化を図るように努める。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 敷地の細分化は、極力行わない。やむをえず、細分化を行う場合は、狭小敷地にならないように努める。
	位置	<ul style="list-style-type: none"> ○ 主要な通りに面する敷地においては、憩いというおいのある町並みとなるように建築物の位置などに配慮する。 ○ 川越駅南大塚線に面する敷地は、歩行者の通行の快適性を確保するように1階の外壁面の位置に配慮する。ただし、1階を店舗等にする場合に限る。 ○ 「川越駅西口地区都市景観形成基準地区割り図」の「北側隣地境界から壁面の位置の制限を受ける範囲」において、高さ13mを超える建築物を建築する場合は、北側隣地境界線から建築物の外壁面までの距離を「北側隣地境界から受ける壁面位置の制限」のとおりとする。ただし、北側隣地の建物の用途が住宅以外の場合又は北側隣地の土地及び建物の所有者の合意が得られた場合は、この限りではない。 	

解説
景観計画
1
→ P9

景観計画
2
→ P9

地域の 区分	名称	 沿道形成地区	 住宅地区															
	面積	約3.5ha	約1.4ha															
建築物及び 工作物に関する 基準	形態・ 意匠	<ul style="list-style-type: none"> ○ 主要な通りに面する建築物の1階部分は、質の高いウィンドウディスプレイを施すように努める。ただし、住宅についてはこの限りではない。 ○ 建築物の高さが13mを超える場合は、概ね13m部分で分節化を図るように努める。 	/															
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 間口幅の大きな建築物は、分節化を図り町並みと調和するように努める。 ○ 公共空間（道路や公園等）への正面性に配慮しつつ、周囲の町並みや環境との調和を図るとともに、壁面の後退や分節化などにより、圧迫感を与えないように配慮する。 ○ 道路に面した車両の出入口は、必要以上に大きくならないようにし、町並みの連続性に配慮する。 ○ 共同住宅では、バルコニー等の形態の工夫により、公共空間（道路や公園等）から洗濯物などが見えにくくなるように配慮する。 ○ 屋外階段は、建築物本体との一体感や調和に配慮する。 ○ 屋外に設置される建築設備等については、公共空間（道路や公園等）から目立たないような場所への設置や目隠しの設置について配慮する。 ○ 自然素材の使用に努める。 																
	形態・意匠 のうち 色彩の 基準	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものの色彩は、周囲の町並みや環境との調和を図るとともに、下に掲げる色彩の範囲のとおりとする。 ○ 各立面につき、当該面積の10分の1以下の範囲内でアクセント色として着色される部分の色彩については、下に掲げる色彩の範囲は適用しない。 ○ 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものは、落ち着いた色調を基本とする。 ○ 多色使い又はアクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する色の数や面積等のバランスに十分配慮する。 ○ 着色していない木材、土壁（漆喰仕上げを含む）、石材、ガラス、金属等の材料によって仕上げられる部分の色彩は、下に掲げる色彩の範囲は適用しない。 ○ 他の法令により定められた色彩については、この制限を受けないものとする。 <p><川越駅西口地区の色彩の範囲> (数値はマンセル表色法によるマンセル値)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.5R ~ 7.5Y (7.5Y は含まない)</td> <td>2 以上 9 以下</td> <td>6 以下</td> </tr> <tr> <td>7.5Y ~ 7.5GY (7.5GY は含まない)</td> <td>2 以上 9 以下</td> <td>4 以下</td> </tr> <tr> <td>7.5GY ~ 7.5RP (7.5RP は含まない)</td> <td>2 以上 9 以下</td> <td>2 以下</td> </tr> <tr> <td>7.5RP ~ 7.5R (7.5R は含まない)</td> <td>2 以上 9 以下</td> <td>4 以下</td> </tr> </tbody> </table>		色相	明度	彩度	7.5R ~ 7.5Y (7.5Y は含まない)	2 以上 9 以下	6 以下	7.5Y ~ 7.5GY (7.5GY は含まない)	2 以上 9 以下	4 以下	7.5GY ~ 7.5RP (7.5RP は含まない)	2 以上 9 以下	2 以下	7.5RP ~ 7.5R (7.5R は含まない)	2 以上 9 以下	4 以下
色相	明度	彩度																
7.5R ~ 7.5Y (7.5Y は含まない)	2 以上 9 以下	6 以下																
7.5Y ~ 7.5GY (7.5GY は含まない)	2 以上 9 以下	4 以下																
7.5GY ~ 7.5RP (7.5RP は含まない)	2 以上 9 以下	2 以下																
7.5RP ~ 7.5R (7.5R は含まない)	2 以上 9 以下	4 以下																

地域の区分	名称	 沿道形成地区	 住宅地区
	面積	約 3.5 ha	約 1.4 ha
建築物及び工作物に関する基準	門塀・擁壁等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 主要な通りに面する側には、塀等を設置せず、植栽等を施すように努める。ただし、住宅についてはこの限りではない。 ○ 上記以外の道路に面する側には、生け垣等を施すように努める。塀を設ける場合は、道路側に圧迫感を与えないような高さとし、道路と塀の間に植栽を施す等の配慮をする。 ○ 門柱、門扉については、上記2つの制限は及ばないものとする。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 道路に面する側には、生け垣等を施すように努める。塀を設ける場合は、道路側に圧迫感を与えないような高さとし、道路と塀の間に植栽を施す等の配慮をする。 ○ 門柱、門扉については、上記の制限は及ばないものとする。
	仮設物	○ 仮囲い等の工事用仮設物や仮設建築物などは、歩行者の快適性を考慮するとともに、良好な景観を損なわないように、設置場所・形態・色彩等に配慮する。	
その他の基準	夜間景観	<ul style="list-style-type: none"> ○ 良質な夜間景観を演出するように努める。 ○ 屋外の照明は、周辺環境に配慮し過剰な光が周囲に拡散しないように配慮する。 ○ 屋外の照明は、建築物や工作物の形態・意匠や用途に合わせ、それぞれにふさわしい色温度となるように配慮する。 	
	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ○ 川越市屋外広告物条例や関係法令を遵守する。 ○ 屋外広告物の形態・大きさ・色彩・取り付け位置等は、建築物及び町並みに調和したものとする。 ○ 自己の用に供する看板以外の屋上広告物は設置しないものとする。 ○ 屋外広告物に使用する色彩は、前ページに掲げる色彩の範囲となるように努める。 ○ 置看板を設置する場合は、設置場所に配慮する。 	
	緑化等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 既存樹木については、できる限り保存し活かす。 ○ 公共空間（道路や公園等）に接する部分については、緑化を図るなど、空間のつながり方に配慮する。 	

解説
景観計画
5
→P11

景観計画
6
→P11

景観計画
7
→P13

景観計画
8
→P13

景観計画
9
→P13

自主規定（地域で定めた自主的な規定です。景観法等に基づくものではありません。）

- 主要な通りに面する建築物の1階は、できるだけ商業系の用途とするように努める。

景観計画
10
→P13

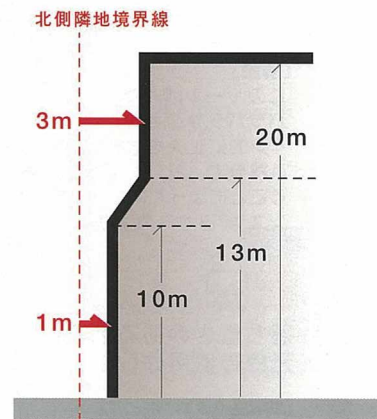
北側隣地境界から受ける壁面位置の制限

[対象] 高さが13mを超える建築物

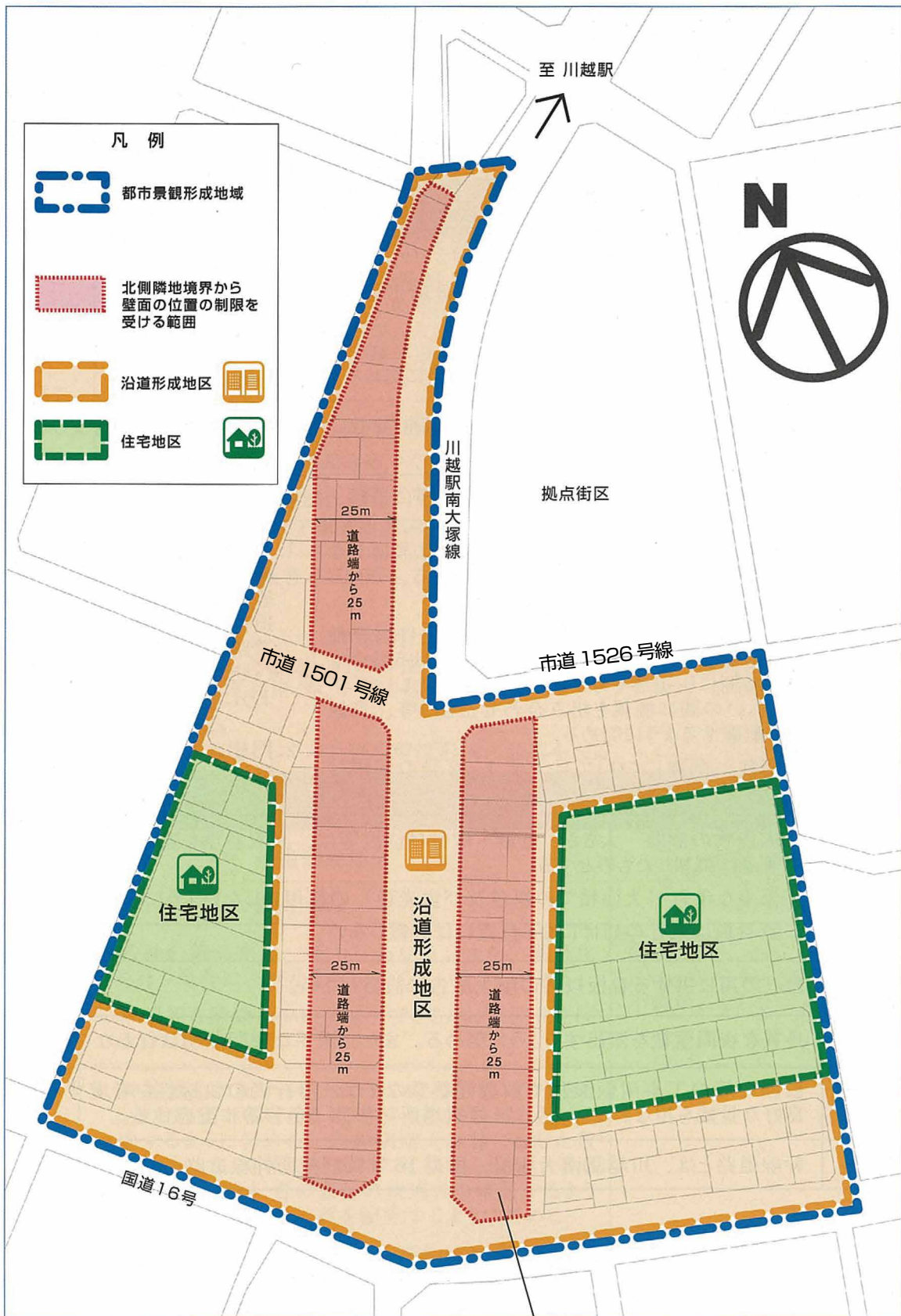
- 北側隣地の建物の用途が住宅以外の場合又は北側隣地の土地及び建物の所有者の合意が得られた場合は、この限りではない。

＜北側隣地境界からの壁面までの距離＞

制限を受ける建築物の部分	北側隣地境界線から建築物の壁面までの水平距離（L）
高さ13mを超える部分	L = 3m以上
高さ10mを超え、13m以下の部分	L = [(h - 10) ÷ 1.5 + 1] m以上 ※ hは建築物の高さ
高さ10m以下の部分	L = 1m以上



川越駅西口地区都市景観形成基準 地区割り図



北側隣地境界から壁面の位置の制限を受ける範囲

※「都市景観形成基準」で言う「主要な通り」とは、川越駅南大塚線、国道 16 号、市道 1501 号線、市道 1526 号線をいう。

ルールの解説

都市景観形成基準

1

敷地面積



沿道形成地区・住宅地区共通



沿道形成地区のみ

○敷地の細分化は、極力行わない。やむをえず、細分化を行う場合は、狭小敷地にならないように努める。

○小規模な敷地については、できるだけ共同化を図るように努める。

[解説]

・幹線道路の沿道では、極端に狭い敷地のミニ開発などはさげ、できるだけまとまったゆとりのある敷地でまちづくりをおこなうのが望ましいと考えます。また、幹線道路の沿道では隣地との共用化により小規模な敷地を少なくすることが望まれます。ただし、個々の地権者のご事情もありますので、最低限の敷地面積は定めていません。

都市景観形成基準

2

位置



沿道形成地区のみ

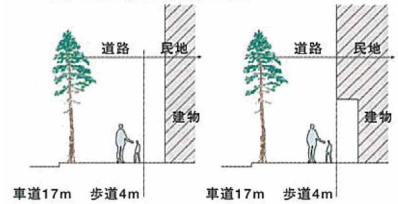
○主要な通りに面する敷地においては、憩いとうるおいのある町並みとなるように建築物の位置などに配慮する。

○川越駅南大塚線に面する敷地は、歩行者の通行の快適性を確保するように1階の外壁面の位置に配慮する。ただし、1階を店舗等にする場合に限る。

[解説]

・幹線道路においては、歩行者が安全で快適に通行できる環境をつくる必要があります。建築物を建てる際には、その点に配慮した建て方を工夫することが望まれます。特に、都市計画道路川越駅南大塚線においては、将来的に歩行者の通行が増えることが予想されます。そのため、通りに面して店舗など人だまりがしやすい建築物を建てる際には、歩行者が快適に通行できるように壁面をさげたりする配慮が求められるものです。

川越駅南大塚線において通りに面して店舗など人だまりがしやすい建築物を建てる際の配慮の例



沿道形成地区のみ

○「川越駅西口地区都市景観形成基準地区割り図」の「北側隣地境界から壁面の位置の制限を受ける範囲」において、高さ13mを超える建築物を建築する場合は、北側隣地境界線から建築物の外壁面までの距離を「北側隣地境界から受ける壁面位置の制限」とおとりとする。ただし、北側隣地の建物の用途が住宅以外の場合又は北側隣地の土地及び建物の所有者の合意が得られた場合は、この限りではない。

[解説]

・都市計画道路川越駅南大塚線の沿道（道路境界線から25mの範囲）は、日影規制が適用されません。これは、この道路の沿道が将来的に、ある程度の規模の建物が建ち並ぶことを想定したのですが、現時点では沿道で戸建て住宅にお住まいになる方も多く、日影の影響は深刻といえます。

そこで、一定規模以上の建築物（高さ13mを超えるもの）を建てる際は、北側敷地への日影を配慮した建て方をしようというものです。

・高さ13mを超える建築物を建てる際は、右図の範囲に建てることによって、北側への日影の影響をかなり低減することができます。

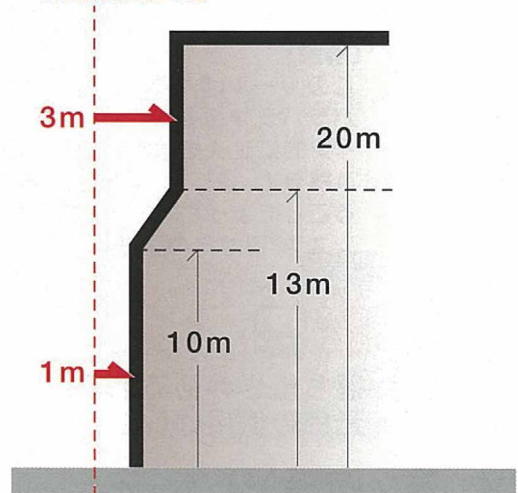
※北側隣地に建っている建物の用途が、住宅以外の場合は、このルールの趣旨からして壁面を後退する必要がありません。

又、仮に北側隣地に建っている建物の用途が住宅の場合でも土地及び建物の所有者の合意が得られた場合は壁面を後退する必要がありません。

※区画整理事業の移転が終わった時点での、北側隣地が空き地という場合は除外されます。

※参考：建物の高さ13mとはおよそ4階程度です。

北側隣地境界線



別表

制限を受ける建築物の部分	北側隣地境界線からの水平距離(L)
高さ13mを超える部分	L=3m以上
高さ10mを超え、13m以下の部分	L= [(h-10)÷1.5 + 1] m以上 ※ h は建築物の高さ
高さ10m以下の部分	L=1m以上

3

形態・意匠



沿道形成地区のみ

○主要な通りに面する建築物の1階部分は、質の高いウィンドウディスプレイを施すように努める。ただし、住宅についてはこの限りではない。

[解説]

- ・幹線道路はできるだけ、歩行者にとって魅力的な歩いて楽しい町並みとなることが望まれます。そのため、幹線道路に面する建築物の1階部分は、店舗などの商業用途ばかりではなく業務系用途の場合でも、質の高いウィンドウディスプレイにより、町並みの魅力を高める工夫を求められます。
- ※ 幹線道路沿いでも住宅の場合は除外されます。

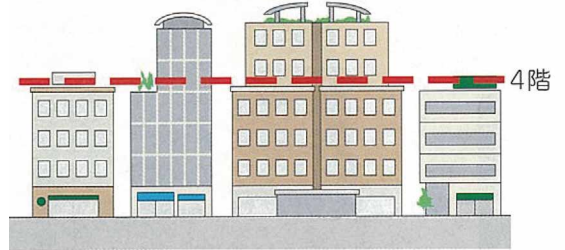


沿道形成地区のみ

○建築物の高さが13mを超える場合は、概ね13m部分で分節化を図るように努める。

[解説]

- ・このルールはあまり建築物の高さがまちまちだとバラバラな町並みの印象を与えることから、設計的に工夫をお願いするものです。おおむね13m部分で、少し建築物のデザインに変化を持たせることによって、13mを超えない建築物とのバランスや、町並みの連続性が保たれます。

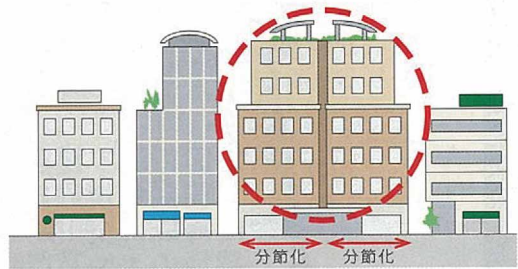


沿道形成地区
・住宅地区共通

○間口幅の大きな建築物は、分節化を図り町並みと調和するように努める。

[解説]

- ・このルールは、あまり長大な壁面が連続すると、町並みに圧迫感を与えるので、設計的に工夫をお願いするものです。壁面の位置を少しずつといった工夫は望ましいですが、それ以外でも、窓の配置やバルコニーの位置などの工夫により、同じデザインの壁面が連続する印象を弱めるだけでも大きな効果が期待できます。



沿道形成地区
・住宅地区共通

○公共空間（道路や公園等）への正面性に配慮しつつ、周囲の町並みや環境との調和を図るとともに、壁面の後退や分節化などにより、圧迫感を与えないように配慮する。

○道路に面した車両の出入口は、必要以上に大きくならないようにし、町並みの連続性に配慮する。

[解説]

- ・敷地の間口いっぱい駐車場であると、歩行者にとって魅力のない殺風景な町並みになってしまうことが考えられます。部分的にでも樹木や花などによって沿道の魅力づくりに協力することが求められます。



沿道形成地区
・住宅地区共通

○共同住宅では、バルコニー等の形態の工夫により、公共空間（道路や公園等）から洗濯物などが見えにくくなるように配慮する。

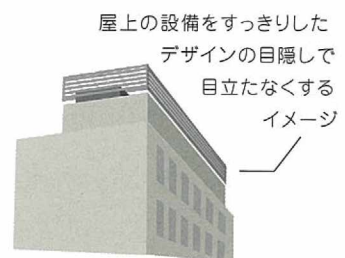
○屋外階段は、建築物本体との一体感や調和に配慮する。

○屋外に設置される建築設備等については、公共空間（道路や公園等）から目立たないような場所への設置や目隠しの設置について配慮する。

○自然素材の使用に努める。

[解説]

- ・ここでいう建築設備は、壁面に露出する空調設備や屋上の給水塔などで、設置する場所を工夫したり、デザインされた目隠しを設けるなどの配慮をすることによって、すっきりした町並み景観をつくっていかうというものです。



4

形態・意匠のうち色彩の基準



沿道形成地区・住宅地区共通

- 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものの色彩は、周囲の町並みや環境との調和を図るとともに、次ページに掲げる色彩の範囲のとおりとする。
- 各立面につき、当該面積の10分の1以下の範囲内でアクセント色として着色される部分の色彩については、次ページに掲げる色彩の範囲は適用しない。
- 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものは、落ち着いたある色調を基本とする。
- 多色使い又はアクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する色の数や面積等のバランスに十分配慮する。
- 着色していない木材、土壁（漆喰仕上げを含む）、石材、ガラス、金属等の材料によって仕上げられる部分の色彩は、次ページに掲げる色彩の範囲は適用しない。
- 他の法令により定められた色彩については、この制限を受けないものとする。

[解説]

- ・川越駅西口の「顔」にふさわしい街並みを形成するうえで、建物の色彩もけばけばしいものは避けることが望ましいと考えます。
- ・定量的には、外壁を構成するものの色彩は、右のページに示したマンセル表色法によるマンセル値の範囲のとおりとします。

5

門塀・擁壁等



沿道形成地区のみ

- 主要な通りに面する側には、塀等を設置せず、植栽等を施すように努める。ただし、住宅についてはこの限りではない。
- 上記以外の道路に面する側には、生け垣等を施すように努める。塀を設ける場合は、道路側に圧迫感を与えないような高さとし、道路と塀の間に植栽を施す等の配慮をする。
- 門柱、門扉については、上記2つの制限は及ばないものとする。

[解説]

- ・住宅以外の、商業・業務系の建築物においては、幹線道路に面してへいを設けることによって殺風景な街並みとならないようにしようというものです。幹線道路以外の区画道路では、商業・業務系の建築物であっても、へいを設けることが必要な場合がありますが、その場合も、できるだけ緑化や、住宅地区に面した通りに圧迫感を与えない高さとするなど景観への配慮が望まれます。



住宅地区のみ

- 道路に面する側には、生け垣等を施すように努める。塀を設ける場合は、道路側に圧迫感を与えないような高さとし、道路と塀の間に植栽を施す等の配慮をする。
- 門柱、門扉については、上記の制限は及ばないものとする。

[解説]

- ・住宅地区の場合は、できるだけ生け垣などの植栽により、緑の多い環境を形成するように配慮することが望まれます。しかし敷地の形状やプライバシーの問題などからへい等を設ける必要がある場合も考えられます。その際は、圧迫感を与えない高さとするなど、景観への配慮が望まれます。

6

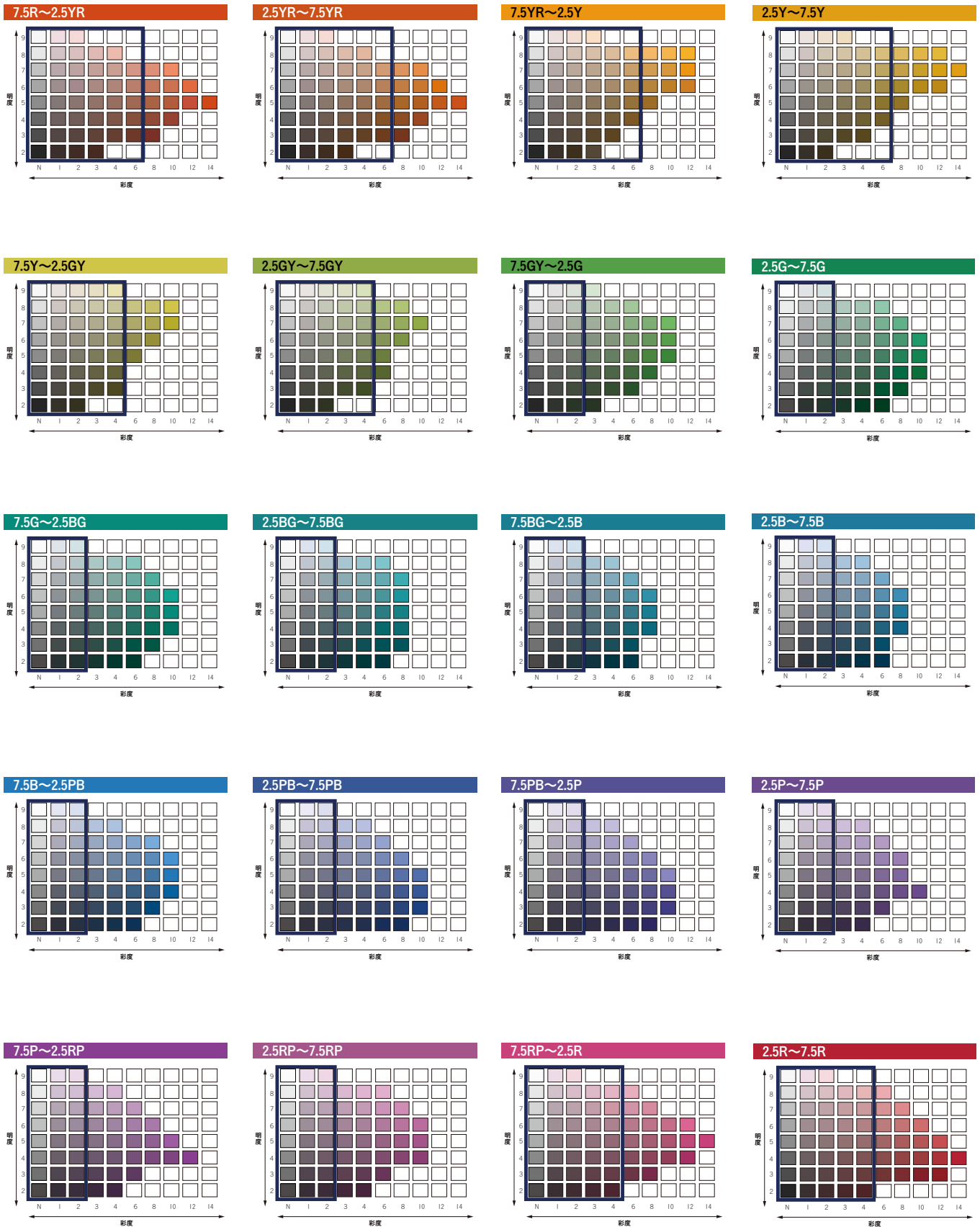
仮設物




沿道形成地区・住宅地区共通

- 仮囲い等の工事用仮設物や仮設建築物などは、歩行者の快適性を考慮するとともに、良好な景観を損なわないように、設置場所、形態、色彩等に配慮する。

[川越駅西口地区都市景観形成地域の色彩基準表]



 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものの色彩

都市景観形成基準

7

夜間景観



沿道形成地区・住宅地区共通

- 良質な夜間景観を演出するように努める。
- 屋外の照明は、周辺環境に配慮し過剰な光が周囲に拡散しないように配慮する。
- 屋外の照明は、建築物や工作物の形態・意匠や用途に合わせ、それぞれにふさわしい色温度となるように配慮する。

都市景観形成基準

8

屋外広告物



沿道形成地区・住宅地区共通

- 川越市屋外広告物条例や関係法令を遵守する。
- 屋外広告物の形態・大きさ・色彩・取り付け位置等は、建築物及び町並みに調和したものとする。
- 自己の用に供する看板以外の屋上広告物は設置しないものとする。
- 屋外広告物に使用する色彩は、前ページに掲げる色彩の範囲となるように努める。
- 置看板を設置する場合は、設置場所に配慮する。

[解説]

- ・屋外広告物は、施設の名称案内の役割を果たすものですが、街並みと調和しない大きさのものや、派手な色彩のものはふさわしくないと考えます。
- ・屋上広告物については、街並み景観として特に目立つものですので、自社やテナントの看板以外の広告看板は設置しないこととしました。
- ・置き看板は、そもそも路上に設置することができませんが、歩行者の通行を妨げる大きな要因になるので、景観形成基準でふれています。



都市景観形成基準

9

緑化等



沿道形成地区・住宅地区共通

- 既存樹木については、できる限り保存し活かす。
- 公共空間（道路や公園等）に接する部分については、緑化を図るなど、空間のつながり方に配慮する。

自主規定

10

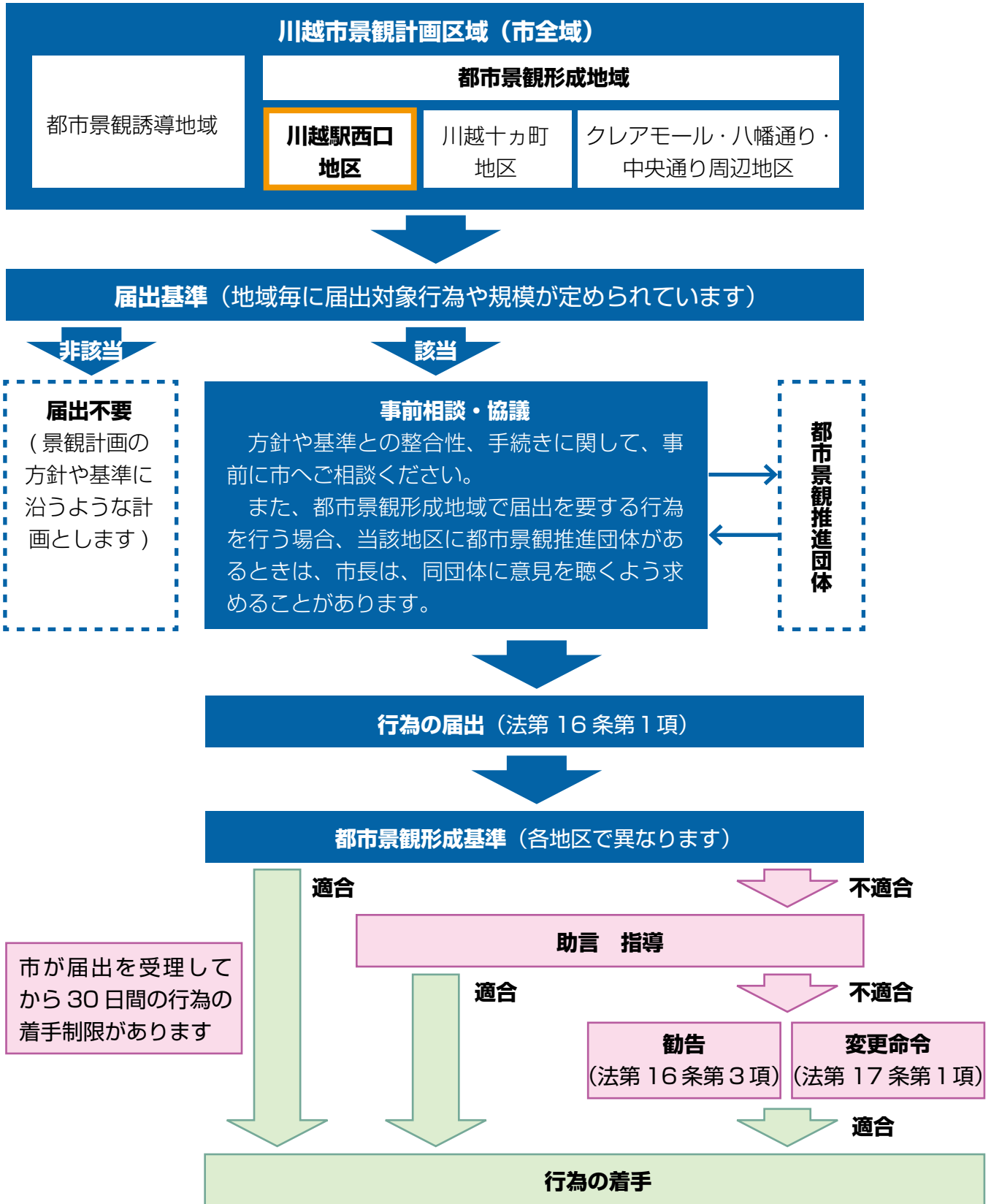
建築物の用途

- 主要な通りに面する建築物の1階は、できるだけ商業系の用途とするように努める。

[解説]

- ・川越駅西口の第1工区の街並みは業務系の用途が多く、通りに活気をもたらすためにできたルールです。これは、あくまで将来の街並み形成を考えてのもので、今すぐ商業系の用途とすることを求めているものではありません。規模の大きな建築物を建てる際に、考慮していただくことをお願いするもので、強制するものではありません。

都市景観形成地域での届出の流れ



お問い合わせ

川越市 都市計画部 都市景観課

川越市元町1丁目3番地1
電話 049-224-5961(直通)

川越市 都市計画部

川越駅西口まちづくり推進室

川越市新宿町1丁目12番地10
電話 049-245-6011