●第５号●

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

第４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

今回の勉強会では、これまでの参加者からのご意見や都市計画を変更する想定区域内のアンケートを踏まえた修正案を市から提示し、改めて意見交換を行いました。ご参加の皆様からは、修正案に対しての「かき・さくの構造の制限」の内容について多くのご意見を頂き、制限の内容については、設けないこととし、他のご意見の内容も踏まえ、この地区に相応しい都市計画変更案を次回の勉強会に提示させていただきますので、ご協力をお願いします。

内　容

■都市計画変更修正案について
■意見交換

①平成 28 年度の振り返り（主な内容とご意見）

平成 28 年５月　土地・建物所有者アンケート：回答数 49 人（配布数 153 人、回答率 32.0%）

平成 28 年６月　第１回勉強会：参加住民数 13 名（場所：市立中央小学校 1 階プレイルーム）
【主な内容】
・西口周辺の現在の都市計画指定状況と今後のまちづくりの市の考え方

平成 28 年 10 月　第２回勉強会：参加住民数 16 名
（場所：市立中央小学校 1 階プレイルーム）
【主な内容】
・市が検討した本川越駅西口周辺地区の都市計画変更素案の提示

・駅前広場、アクセス道路沿道の 1 階部を店舗のみに制限するのは厳しすぎる。
・壁面の位置の制限ではなく、建ぺい率を低く制限する方法もあるのでは
・かき又はさくの構造の制限は、防犯面を考慮して、設けないでほしい。　など

平成 28 年 12 月　第３回勉強会：参加住民数 16 名
（場所：市立中央小学校 1 階プレイルーム）
【主な内容】
・修正した都市計画変更案の提示

・商業地域への変更も検討してはどうか。高さ制限もかかるのは事業者の立場では厳しい
・建ぺい率の制限でルールが複雑化するのは望ましくない
・かき又はさくの構造の制限は、防犯面を考慮して、設けないでほしい。　など

平成 29 年 1、2 月　土地・建物所有者アンケート：回答数 34 人（配布数 165 人、回答率 20.6%）

平成 29 年２月　第４回勉強会：参加住民数 20 名（場所：市立中央小学校 1 階プレイルーム）

②用途地域の変更案（第４回勉強会での案）

■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** 】

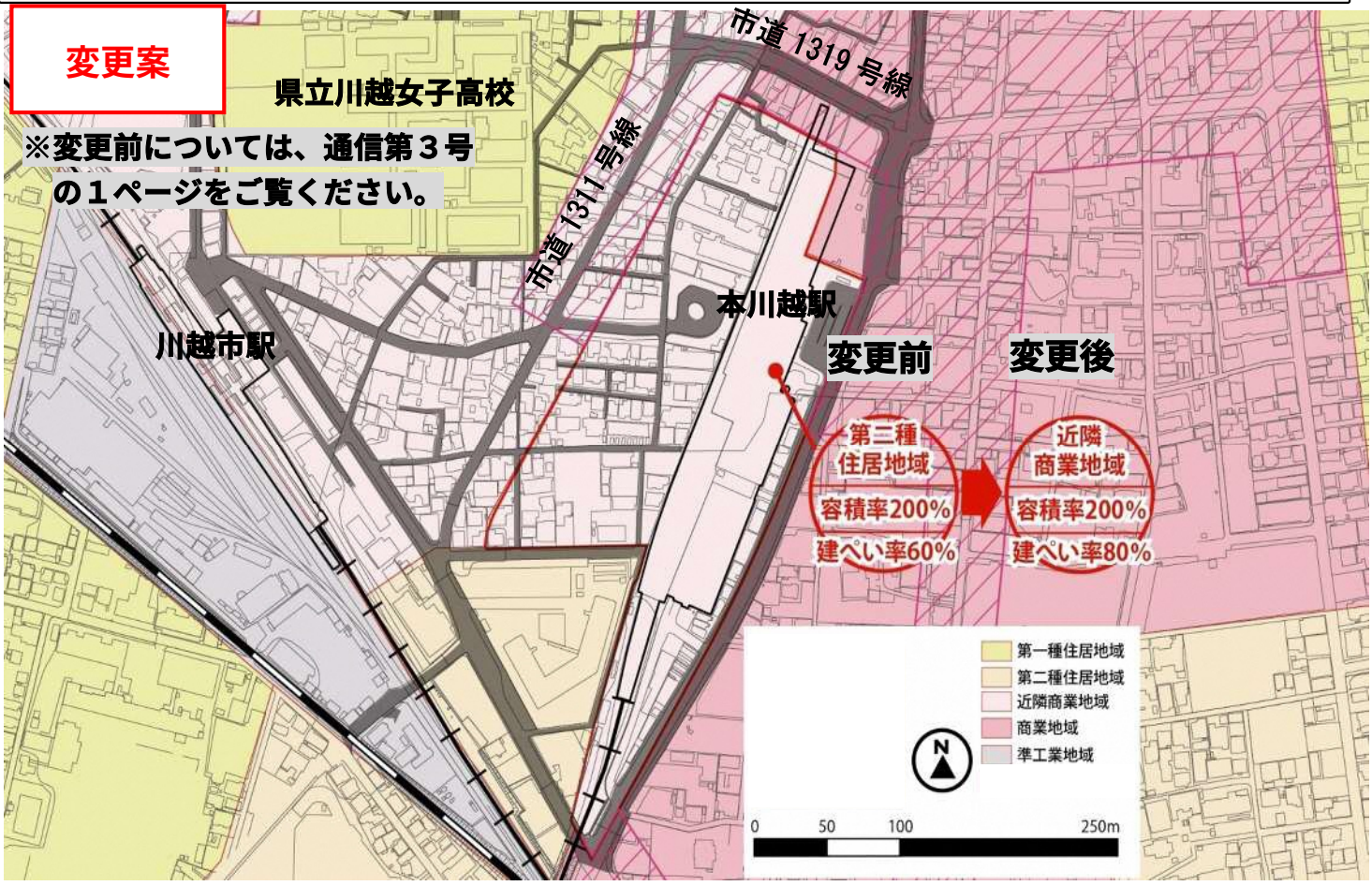
～地区計画制度を活用したルールづくりとして次のような制限を設ける～

- ○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

用途地域の変更について

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。

変更案



③準防火地域の指定案（第４回勉強会での案）

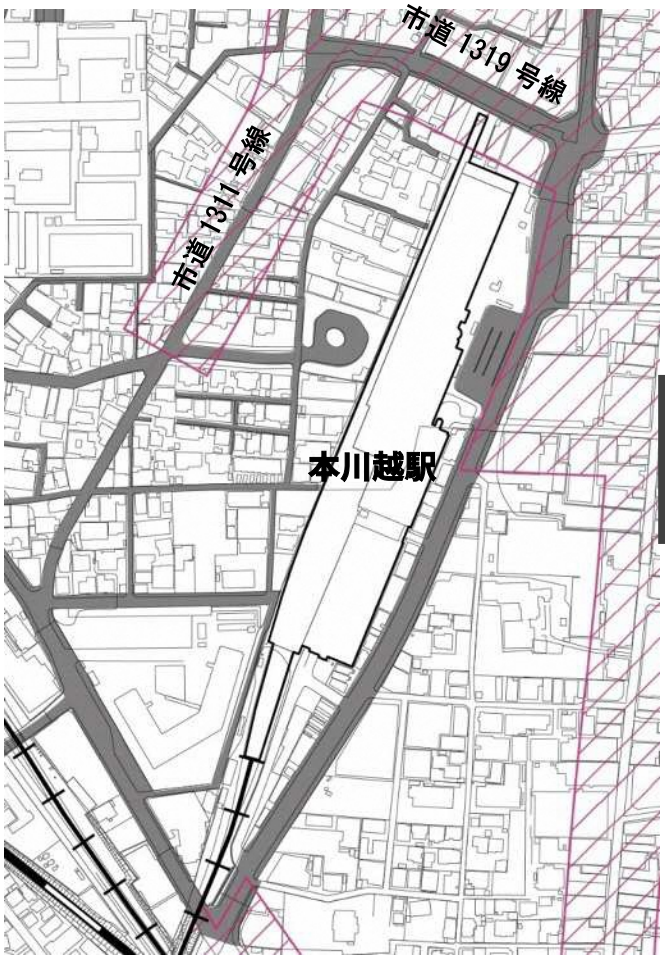
準防火地域は、建築物の種類･構造等に規制を加えることで、建物の不燃化を促進し、密集市街地での防災性を高める都市計画の制度です。

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。



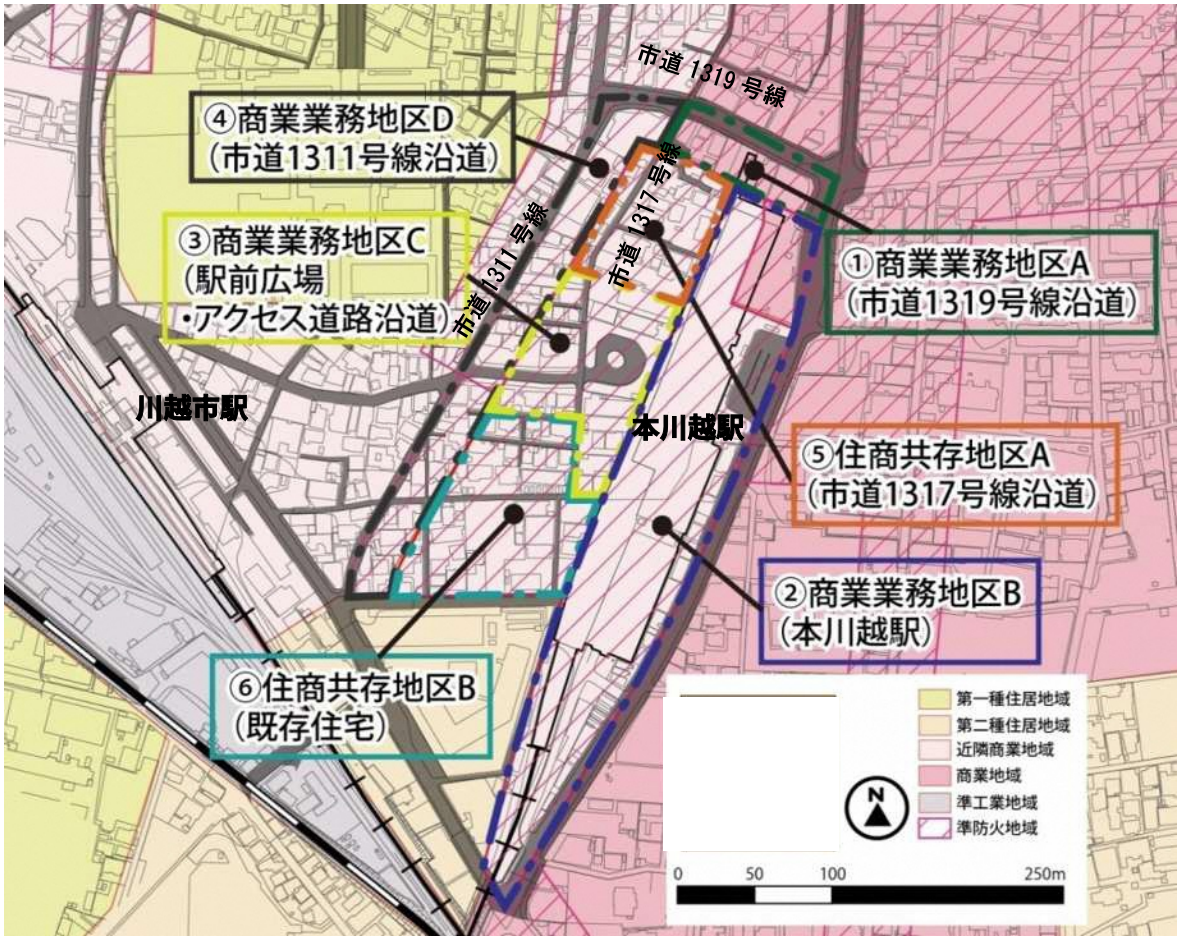
変更案

○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

④地区計画の指定案（第４回勉強会での案）



	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）	本川越駅の敷地を含む街区	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、駅西口周辺の土地利用と住環境との調和を図るため、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

○：用途地域の規制上立地可能であり、特に地区計画の制限も設けない
×：地区計画で用途を制限

区　域		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
遊戯施設	カラオケボックス等	○	×	×
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	○	×	×
風俗施設		×（用途地域の規制、地区計画により立地を制限）		
主に酒類を提供する飲食店	午前 0 時～日の出	○	○	×
工場	倉庫業倉庫	○	×	×
	畜舎（15 ㎡を超えるもの）	○	×	×
	工場	床面積 150 ㎡以下	×	×
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵･処理施設	貯蔵･処理の量が少ない施設	×	×

■建築物の用途以外の制限

	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）	最低敷地面積を１００㎡（３０坪）に設定			
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	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。
④商業業務地区 D（市道 1311 号線沿道）				
⑤住商共存地区 A（市道 1317 号線沿道）			１６ｍ（４～５階建て程度）に設定	
⑥住商共存地区 B（既存住宅）		隣地境界から壁面までの距離を０．５ｍ以上に設定		

※地区計画が決定されると、地区内で新たに建物等を新築する時は、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、現在のままで良いとしています。

⑥勉強会での主な意見交換の結果

地区計画に関する主なご意見

【かき又はさくの構造の制限について】

・この地区に生け垣はほとんどなく、塀もほとんどが高さ 1.8m 程度となっており、宅地地盤面からの高さとしても 1.5m 以下という制限は地域にそぐわないのではないか。高さ 1.5m では、プライバシーの問題やゴミの投げ入れもあるので、制限は設けない方が良い。

○市としては、他の市内の地区計画や川越市地域防災計画に基づいて 1.5m という数値を提案させていただきましたが、反対意見が多いことから、かき又はさくの構造の制限は設けずに、地区計画の方針の中に努力義務として防災面への配慮をしていきたいと考えております。

【建築物の用途の制限について】

・深夜は本川越駅も閉まるので、③商業業務地区 C も深夜酒類提供飲食店営業を制限した方が良い。

【建築物の高さの最高限度について】

・本来であれば高い建物が建てられる大きな敷地でも 16m 等の高さ制限を設けるのは制限が強すぎないか。

○高さ 16m の制限であっても、条件が整っている敷地では指定容積率 200%を消化できると想定しており、周囲の住環境の配慮から高さ制限を設けていくこと基本として再度検討していきたいと考えております。

【地区計画の区域の考え方について】

・⑥住商共存地区 B の中でも北側の市道 1317 号線沿道は、⑤住商共存地区 A に市街地環境の特性が近く、⑥住商共存地区 B の南側と分けた方が良いのではないか。

準防火地域の指定について

○平成２８年１２月２２日に新潟県糸魚川市で起きた大規模火災において、木造家屋が多い中で準防火仕様の建物の火災の延焼をおさえることが出来ました。当該地区においても防災性向上のために現在の案で検討を進めていきたいと考えています。

⑦今後のまちづくり検討について

都市計画の変更を目指し、平成 29 年度も勉強会を開催します。

今後もご参加よろしくお願いいたします。

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