

### 3. 意見交換でいただいた主な意見

#### ■都市計画変更素案について

・用途地域の変更で地区の環境がどのように変わるのか。

○市では、川越駅、本川越駅、川越市駅周辺地域を都市的な土地利用を行う区域に位置づけていることから、本川越駅西口開設を契機にこの地区の用途地域を第二種住居地域から近隣商業地域に変更し、駅前にふさわしい賑わいを創出するとともに、後背地の住環境に配慮するためのルールを地区計画で定め、併せて準防火地域を指定することで、賑わいと住環境が調和した防災性の高いまちづくりを考えています。

・駅西口が開設されたが、地区のいままでの環境は維持してほしい。用途地域の変更によって生じるデメリットを地区計画で解消しようというものか。

○用途地域の変更によって土地利用の自由度が高まる一方で、地域に相応しくない店舗等や高い建物が建たないように、地区のいままでの住環境を保全する細やかなまちづくりのルールを地区計画で定めることを考えています。

・なぜ、地区計画の区域割りを6つに分けたのか。

○駅前の賑わいを創出するため、本川越駅、駅前広場及びアクセス道路周辺エリアを2地区(②③)に、また元々の商業的な土地利用が図られている市道沿道を2地区(①④)に分けるとともに、その後背地に当たる住宅地を2地区(⑤⑥)に分け住環境に配慮することで、それぞれの区域に応じたきめ細やかなルールを定め、賑わいと住環境の調和を考えています。(※括弧内の数字は地区計画の区域割図の数字に対応。)

#### ■都市計画変更の進め方について

・今回だけでは判断が難しいため、今後も意見交換を行い、もう少し時間をかけて各項目の基準等を検討していきたい。

○今回提示させていただいた案はたたき台であり、年度内にあと2回勉強会を開催する予定です。次回以降もグループ形式で皆さまと話し合いを行い、具体的な制限の数値や制限の項目・内容について、具体例を交えながら考えていきます。

・勉強会に出席できない人への対応はどのように考えているのか。

○勉強会出席の有無に関わらず同じ内容が把握できるよう、通信の発行をはじめ、川越市公式ホームページ上でも勉強会の内容を掲載しています。また、今後は地域にお住まいの方や土地建物所有者の方に対し、案に対してのアンケート調査を実施するなど、広くご意見を求め、変更案に反映させることができるよう配慮していきます。

#### ■今後の勉強会の日程(予定)

次回の勉強会は12月11日(日)に行います。ぜひご参加ください!

- ・平成28年度～：都市計画の案を検討(第3回：12月、第4回：年明け1月下旬頃)
- ・平成29年度：都市計画の変更手続き

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](mailto:toshikeikaku@city.kawagoe.saitama.jp)

## 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 平成28年11月

### 第2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!

勉強会では、駅西口周辺地区の利便性を活かした魅力創出と住環境との調和を実現するための用途地域変更案及び地区計画案などを提案させていただきました。

当日は主にグループ形式で計画案について話を行い、ご参加いただいた皆様より、活発なご意見をいただくことができました。ご意見の多くは賑わいや住環境の保全に関するものであり、一方では地区内に小学生がいない現状から、子育て世代が住み良い住環境を整え、共同住宅などが立地した方が良いのでは、などのご意見もありました。

また、この勉強会に先立ち、当日参加できない方々より、住環境を悪化させる遊戯施設等を制限して欲しいとのご要望もいただいております。次回の勉強会(12月11日)では、そのようなご意見も反映し、話し合いを行いますので、是非ご参加をお願いします!

(※当日の内容については、川越市公式ホームページでもご覧いただけます。)



会場の様子

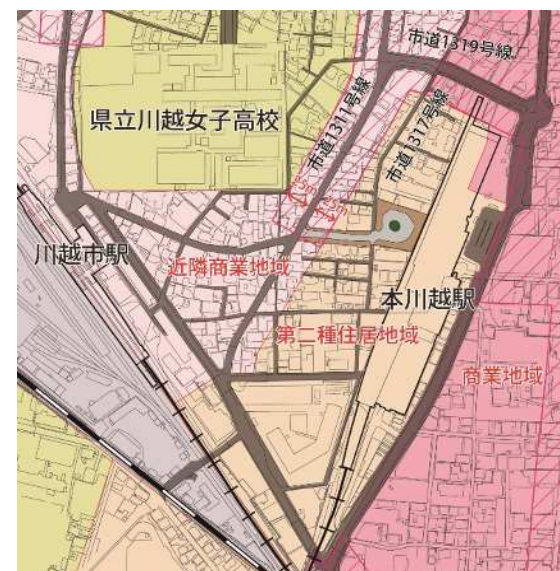
#### 内容

- 前回勉強会までのおさらい
  - ・用途地域等指定状況
  - ・まちづくり検討の経過
- 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
- 意見交換

### 1. これまでの検討の経過

平成28年2月	意見交換会：参加住民数12名(場所：中原町自治会館)
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)

#### 【現在の用途地域指定状況】



#### 【検討のポイント】

- 駅前広場やアクセス道路沿道の利便性を活かした土地利用の展開の必要性
- 従来の住環境を維持し、賑わい創出と既存住宅地の共存の実現



■「用途地域の変更」により、地区の発展を促す。

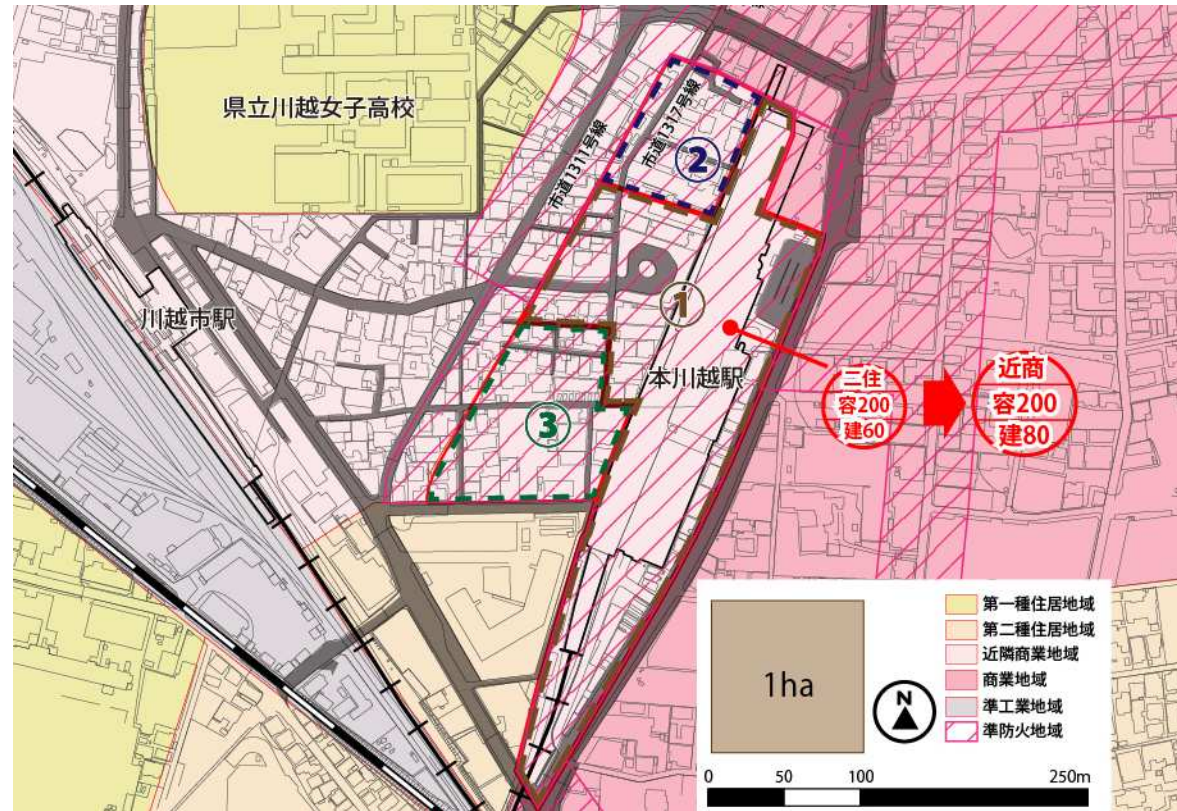
■建替えに合わせて防災性を向上するために「準防火地域を指定」する。

■地区にふさわしくない用途や大きさの建物の立地を防ぐため、きめ細かいまちづくりのルールを定めた「地区計画を策定」する。



## 2. 都市計画変更素案

### 用途地域及び準防火地域の素案 (※今回ご提案させていただいた案であり、今後の勉強会等で更に検討を行います！)



#### ○都市計画変更の方針

- 駅前広場やアクセス道路沿道の利便性の向上を図り、駅前にはふさわしい賑わいを創出するとともに、後背地の住環境に配慮した土地利用を誘導する。

#### ○用途地域変更の考え方 (図中番号に対応)

- ① 駅、駅前広場・アクセス道路及びその周囲を駅前にふさわしい賑わいを創出するため、近隣商業地域に変更。
- ② 駅前広場・アクセス道路北側エリアを周囲と合わせて、近隣商業地域に変更。
- ③ 駅前広場・アクセス道路南側エリアは、現状多くが住宅地だが、将来的な土地利用の可能性を踏まえて近隣商業地域へ変更。

#### ○準防火地域の設定

- 用途地域の変更部分を準防火地域に指定する。

### ■第二種住居地域からの用途地域変更による影響とデメリットへの対応

	建築物の用途制限の緩和	建築物の形態 (建ぺい率・斜線制限・日影規制) の緩和
メリット	・規模が大きな店舗等が立地可能になり、地区の発展が期待されます。	・斜線制限等が緩和され、形態に関する自由度が高くなり、土地を有効に活用できるようになります。
デメリット	・遊戯施設や工場等も規模の大きなものが建築可能となってしまいます。	・建築できる面積がより大きくなるため、建物が密集しやすくなります。 ・新たな土地利用の可能性が生まれるため、敷地の細分化や高層建築が出てくる可能性があります。
デメリットへの対応 (新たな建築に対して)	・地区計画で建築物の用途の制限を設けます。	・地区計画で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の制限を設けます。

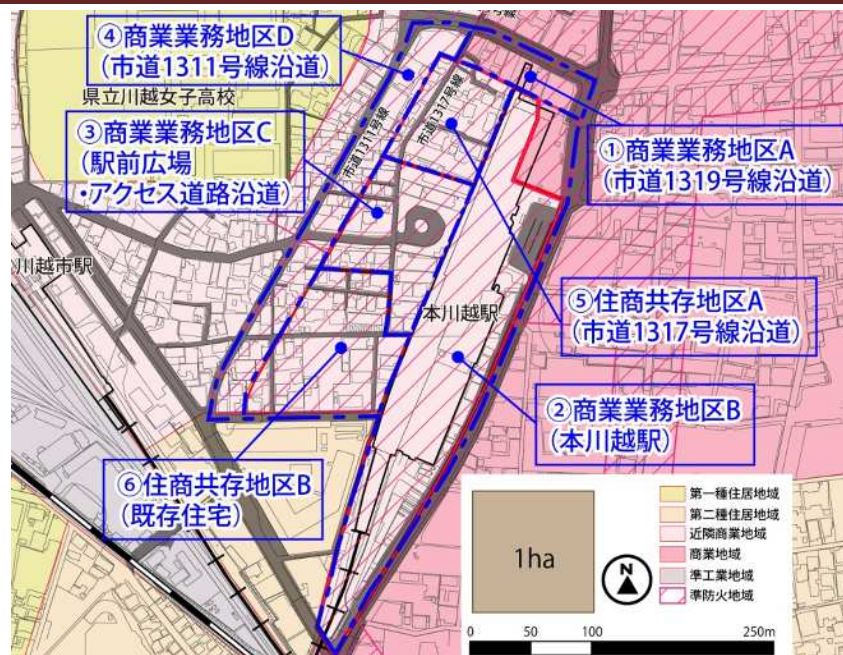
表 主な建築物の用途制限の緩和

		第二種住居地域	近隣商業地域
建築物の用途制限	店舗等	床面積が 10,000 m <sup>2</sup> 以下まで	床面積が 10,000 m <sup>2</sup> を超えるもの
	遊戯施設	カラオケボックス、麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所は床面積 10,000 m <sup>2</sup> 以下まで。劇場、映画館、演芸場、観覧場等は×	○
	工場	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少なく、作業場の床面積が 50 m <sup>2</sup> 以下	危険性や環境悪化のおそれが少なく、作業場の床面積が 150 m <sup>2</sup> 以下
指定建ぺい率	60%	80%	
指定容積率	200%	200%	

#### ○準防火地域の指定の理由

- ・建ぺい率が増加することで建物が密集する恐れがあるため防災性を高める必要があります。
- ・準防火地域は、阪神淡路大震災以降、全国的に指定が推進されており、用途地域の変更に合わせて指定する事が多くなっています。

### 地区計画の素案 (※今回ご提案させていただいた案であり、今後の勉強会等で更に検討を行います！)



地区計画策定の目的：主に用途変更に伴う住環境の悪化を防ぐために、建築物等に関する事項の制限を補完する。

定めることができる事項	①商業業務地区A (市道1319号線沿道)	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)	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)	⑥住商共存地区B (既存住宅)
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 ・駅周辺の賑わいに寄与する土地利用を誘導するために、アクセス道路及び駅前広場に面する敷地については1階部分の用途を店舗とする。	—	—	—
敷地面積の最低限度	敷地面積の細分化を防ぎ、水準の高い住環境を維持⇒最低敷地面積は 100 m <sup>2</sup> (30 坪) を目安に設定					
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、隣地境界から壁面までの距離 0.5m 程度を目安に設定
建築物の高さの最高限度	・ペペの最高高さをもとに設定 ⇒40m 程度 (13 階建て程度) を目安に設定	—	・周囲の低層住宅地の住環境への影響を考慮した高さを設定 ⇒20m 程度 (6 階建て程度) を目安に設定	—	・住環境を保全する高さを設定 ⇒16m 程度 (5 階建て程度) を目安に設定	—
かき又はさくの構造の制限	—	—	・道路に面する側にかき又はさくを設置する場合は、生け垣又は宅地地盤面からの高さが 1.5 m 以下の塀又はフェンス等とする。ただし、門柱、門扉を除く。	—	—	—

※地区計画の内容は、策定後に地区内で新たに行われる建築行為に対する制限事項になります。