

この通信は高階土地区画整理事業区域内に土地をお持ちの皆様にもまちづくりの進捗をお知らせするものです。

検討中の地区計画（まちづくりルール）の案を紹介し、 意向調査（アンケート）を実施します。

今回の通信では、これまでに説明会やアンケート等でいただいた多くのご意見を基に、市が提案する地区計画（まちづくりルール）案を詳しく紹介します。また、市から提案する案についてのご意見を別紙のアンケート調査にてお聞きしておりますので、ご協力のほど、よろしくお願い致します。

建物の建て替えの際に守ってもらえるルールです

地区計画（まちづくりルール）とは？

区画整理に代わる新たなまちづくり手法[※]の一端を担う「地区計画（まちづくりルール）」は、建物の建て替えの際に守るルールを決めて、安全で安心なまちづくりを一步ずつ実現していくためのものです。

「地区計画」は都市計画制度の1つで、新築や増改築の際に届出等を義務化し、審査することで、地域の皆さんで守っていける仕組みになっています。



※ 「高階まちづくり方針」の内容は、配布済みの「まちづくり通信平成 22 年 3 月号」をご確認ください。市のホームページからも閲覧できます。

10月3日（日）に駅周辺地区ブロック説明会②を開催しました

10月3日（日）に駅周辺ブロック説明会②を開催し、「地区計画（まちづくりルール）の案」について、説明の後、グループに分かれて多くのご意見をいただきました。



説明会の様子



地区計画（まちづくりルール）案の範囲とスケジュール

地区計画の対象は事業区域全体とし、はじめに共通した目標や方針を定めませんが、地区整備計画（具体的なルール）については、駅周辺地区ブロックから順次段階的に決めていきます。

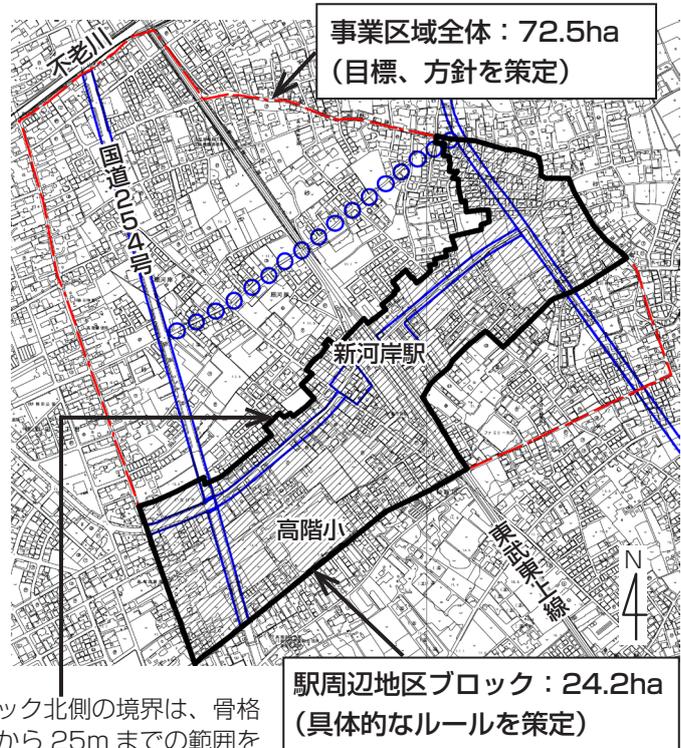
駅周辺地区ブロックの地区整備計画に概ね1年、その他の地区ブロックに概ね2年のスケジュールを予定しています。

□ 駅周辺地区ブロック

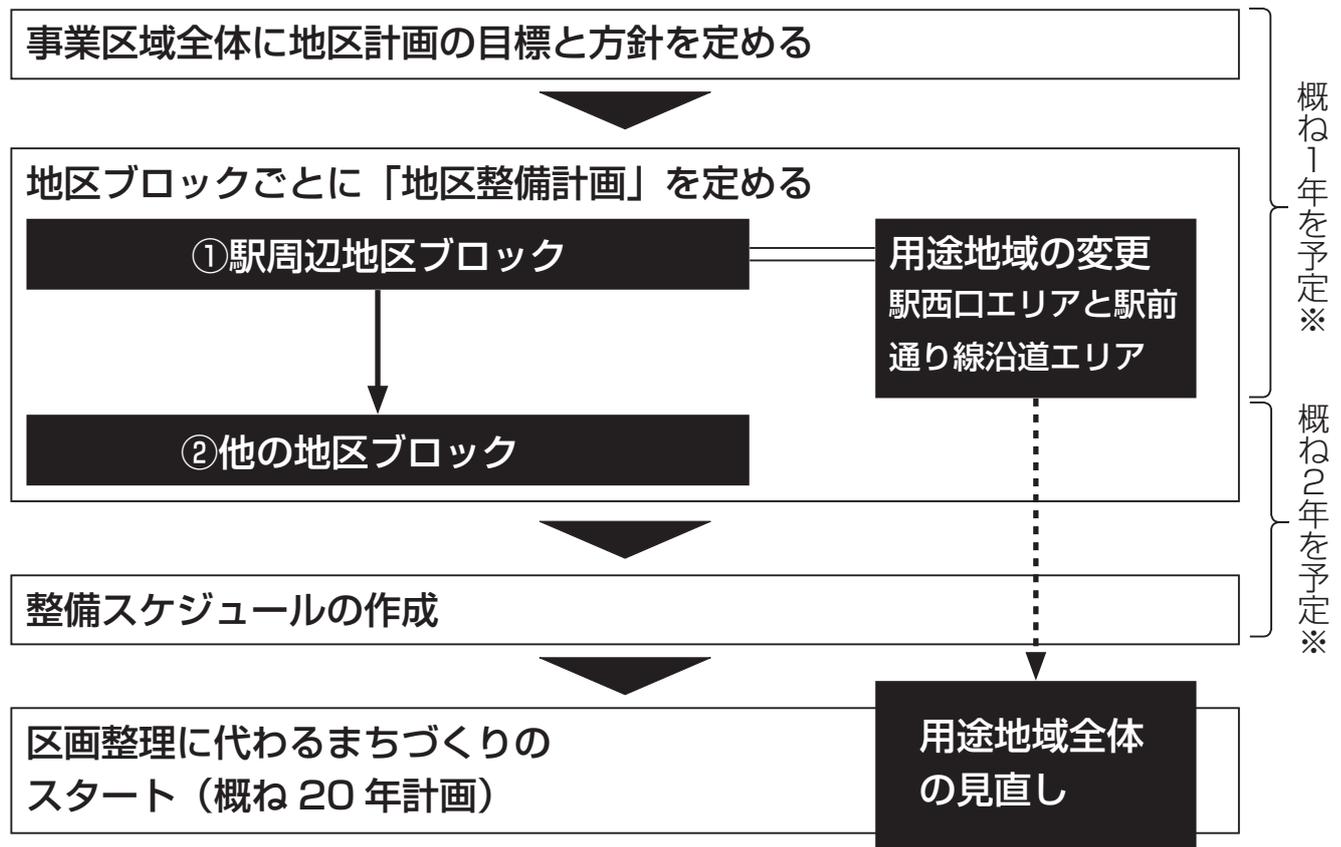
駅周辺地区ブロックは、優先整備課題である新河岸駅東西の駅前通り線や寺尾大仙波線（前期整備区間）の沿道を含む範囲です。

※地区ブロック北側の境界は、骨格道路計画から25mまでの範囲を含む敷地境界です。

<地区計画策定の範囲>



<スケジュール案>



※合意形成の状況により異なります

地区計画（まちづくりルール）案の紹介

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や道路計画について定める「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 （具体的なルールの内容を定める）

目標や将来像を実現するための建物を建てる際のルールや道路等の整備計画を定めます。

1. 地区計画の目標、方針

※事業区域全体に一括指定します。

地区計画の目標(案)

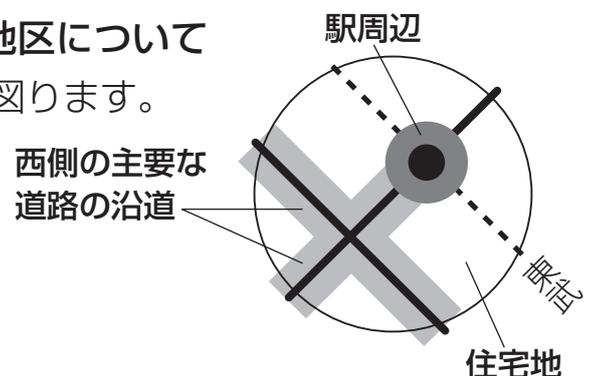
本計画は、道路等の基盤整備、及び周辺環境と調和した良好な市街地の形成を図り、安全で安心なまちづくりを目標とします。



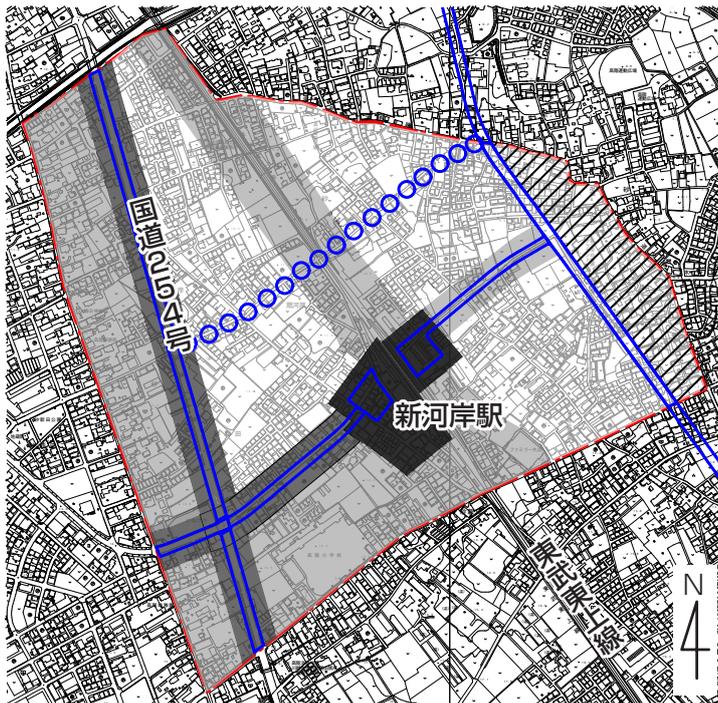
土地利用の方針(案)

・秩序ある市街地の形成を図るため、地区内をそれぞれの特性に応じたブロックに区分します。**駅前広場周辺地区**については、近隣の住民の日用品の供給を行う店舗やその他の業務の利便の増進を図り、地区の中心としての機能向上と活性化を促進します。(都)新河岸駅前通り線などの**沿道地区**については、立地特性を生かした生活利便施設を誘導するとともに、住環境との調和を図りながら、住宅と店舗や事務所の共存した市街地の形成を図ります。

・また、それ以外の低層の住宅地が広がる地区については、既存住宅地の居住環境の維持・保全を図ります。



<エリア別の土地利用の方針（案）>



	駅前広場 周辺地区	近隣の住民の日用品の供給を行う店舗やその他の業務の利便の増進を図ります
	駅前通り、 国道沿道 地区	住環境との調和を図りながら、住宅と店舗や事務所の共存を図ります
	住宅地区 A	大規模な店舗、事務所の立地を抑制し、良好な住環境の維持・保全を図ります
	住宅地区 B	低層住宅による良好な住環境の維持・保全を図ります
	住宅地区 B 斜線	

2. 地区整備計画（具体的なルールの内容）

※駅前周辺地区ブロック内に先行して定めるものです。

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。市の案では次のルールを定めることを提案しています。

- ・ 建物の用途の制限
- ・ 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
- ・ 敷地面積の最低限度

これらのルールを定めることにより、良好な住環境を守りながら、少しずつまちづくりを進めていきます。



また、地区整備計画には、これらのルールと併せて、未接道敷地を解消するための道路の整備など、地区のための公共施設（道路や公園）の場所や規模についても定めていきます。これらの道路や公園については、対象地を含む周辺地権者の方々と整備時期や整備手法について、個別に協議させていただきます。

建物の用途の制限（案）

<建物の用途の制限の考え方>

- ・土地利用方針案に基づき、良好な住環境の維持・保全のため、建物の用途を制限します。

範囲 (土地利用の方針 と同じ区域区分)		建物の用途の制限	
		用途地域 (変更後)	地区計画による 用途の制限
	駅前広場周 辺地区	近隣商業地域、第1種 住居地域	制限は用途地域と同じ
	駅前通り、 国道沿道地 区	第1種住居地域、第2 種住居地域	用途地域の制限に加え、 ホテル・旅館やマージャン屋、パチンコ屋などを規制する ※第2種住居地域の範囲だけの制限です（第1種 住居地域では既に制限されています）
	住宅地区 A	第1種住居地域	制限は用途地域と同じ
	住宅地区 B	第1種住居地域	用途地域の制限に加え、建てられる用途を住宅 等と 床面積 150㎡以内、2階以下の店舗・飲食 店に限る
	住宅地区 B 斜線	第1種住居地域	用途地域の制限に加え、建てられる用途を住宅 等と 非住宅部分の面積が 50㎡かつ建築物の延 べ面積の2分の1未満のものに限る

※駅前周辺地区ブロック以外の範囲については、現在の想定で、具体的な検討は今後、地域の皆さんと共に行います。

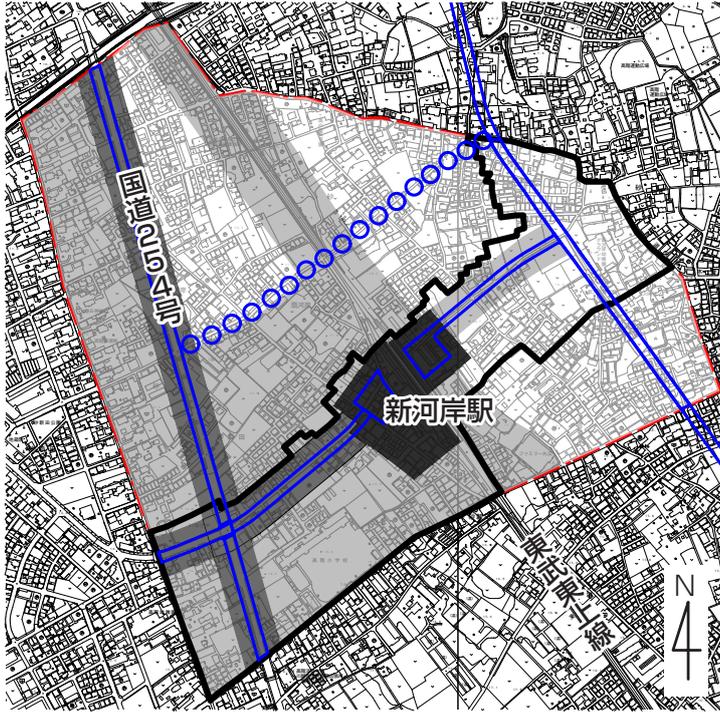
建物の高さの最高限度（案）

<建物の高さの最高限度の考え方>

- ・土地利用方針案に基づき、エリア毎に段階的に最高高さを制限し、景観形成や周辺の住環境に配慮したまちづくりを進めます。

- ※ 区域内には現在、都市計画法 53 条の 2 階建てまでの建築制限があります。
- ※ 新しいまちづくり手法への移行後もある程度の建物の高さの制限を設けるためのルールです。
- ※ 建築物の高さ制限には、建築基準法の中に「斜線制限」や「日影規制」があり、全ての敷地で高い建物が建てられる訳ではありません。しかし、敷地前面の道路条件や敷地条件次第では、高層建物の建築が可能のため、地区計画のルールにて制限するものです。

<建物の高さの最高限度（案）>



□ 駅周辺地区ブロック

※駅周辺地区ブロック以外の範囲については、現在の想定で、具体的な検討は今後、地域の皆さんと共に行います。

範囲	地区計画による 建物の高さの最高限度	イメージ イラスト
	高さ 20m まで (5階～6階建て程度)	
	高さ 16m まで (4階～5階建て程度)	
	高さ 12m まで (3階～4階建て程度)	
	高さ 10m まで (2階～3階建て程度)	

※一般的に業務ビルと共同住宅では、1階あたりの高さが違うため、カッコ書きの階数には幅があります。

壁面の位置の制限（案）

建築物を建てる際、外壁面の位置を隣地から「70cm」以上後退させ、ゆとりある街並みをつくります。

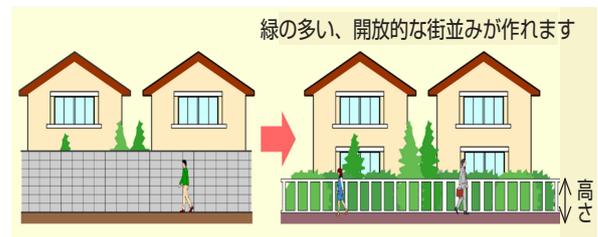
※ 但し、200㎡未満の敷地は「50cm」以上とします。



垣又はさくの構造の制限（案）

緑の多い、開放的な街並みをつくるため、また、防災性の向上のために、「生け垣または高さ 1.5m 以下の塀又はフェンス」とします。

※ 柵高は、宅地地盤面からの高さとしします。

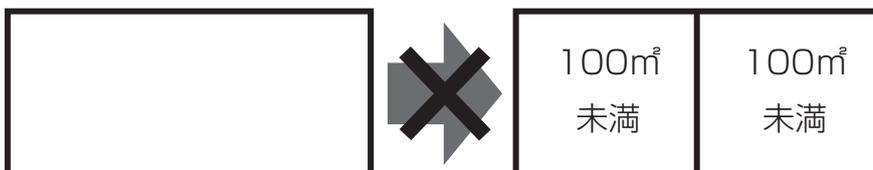


震災時の塀の倒壊による二次災害を軽減します。

敷地面積の最低限度（案）

良好な住環境を維持・保全する地区（住宅地区 A 及び B）においては、「敷地面積の最低限度」を 100㎡と定め、建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住宅地をつくります。

※ 事業区域内の 1 敷地当りの面積は、35 坪（約 115㎡）未満の敷地が、全体の過半数以上あります。



※既存にある 100㎡未満の敷地については制限の対象にはなりません。新たに 100㎡未満に分割することはできなくなります。

準防火地域の指定について

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、市街地における火災の危険性を低減し、建物の不燃化を促進する都市計画の制度です。市では、事業区域全体（72.5ha）に準防火地域を指定することを検討しています。

※建築材料費などの負担が多少増えますが、まち全体で防災性の向上を図るものです。

<効果>

1. 延焼による火災被害を軽減します。
2. 避難の時間および経路を確保し、人的災害を軽減します。
3. 消火活動の時間および経路を確保し、火災被害を軽減します。

住宅を建てる場合、あるいは、増改築する場合に延焼のおそれのある建築物の各部分における防火措置を講じる必要があります。

①延焼の恐れのある部分の開口部（窓、換気扇、玄関扉の開口部）

※延焼の恐れのある部分の開口部とは、隣地境界線又は道路中心線から1階にあっては3m以内、2階にあっては5m以内の距離にある建物の部分を指します。

②屋根（防火構造の材料を使用）

※最近の住宅は、こうした構造になっているものが大部分です。

③延焼の恐れのある部分の外壁および軒裏（防火構造の材料を使用）

※最近の住宅は、こうした構造になっているものが大部分です。

準防火地域内の構造の制限の概要

	延べ面積 500㎡以下	延べ面積 500㎡超 1,500㎡ 以下	延べ面積 1,500㎡超
4階以上	耐火建築物	耐火建築物	耐火建築物
3階	耐火建築物・準耐火建築物または技術基準適合建築物	耐火建築物または準耐火建築物	耐火建築物
2階または1階	木造建築物（防火構造）も可	耐火建築物または準耐火建築物	耐火建築物

これまでの経緯をご紹介します

当地区では、昭和42年に土地区画整理事業を都市計画決定し、昭和53年には第一工区の事業が清算完了しました。しかし、駅東西の周辺区域については長期に渡り区画整理事業へのご理解が得られない状況や近年に至っては建物の増加による事業費の拡大など、様々な状況から区画整理事業の進捗が非常に難しい状況となっていました。そのようなことから平成21年に、これまでにいただいた多くのご意見やアンケート等をもとに区画整理に代わる新たなまちづくり手法への転換を図りました。

昭和42年 土地区画整理事業区域の都市計画決定

事業推進

昭和53年 第一工区事業の清算完了

合意形成作業、建物の増加、空地の減少

平成4年 高階土地区画整理事務所設立

まちづくり研究会や検討会の開催

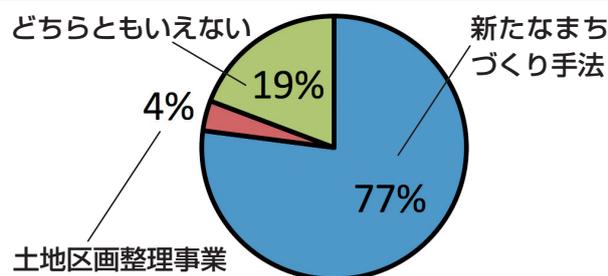
<まちづくりの課題の集約>

- (1) 地域特性の異なる駅前とその他の地域を分けて考える
- (2) 駅前などの公共性の高い場所から整備を進める
- (3) 必要最小限であっても、実現可能なまちづくりを進める



平成21年～ 新たなまちづくり手法への転換の検討開始

657通の回答をいただいたアンケートでは、今後のまちづくりの進め方について、「新たなまちづくり手法」により実施し、できるところからまちづくりの課題の解消を目指すべき」という声が77%と多数でした



発行／お問い合わせ先

川越市 都市計画部 高階土地区画整理事務所

〒350-1133 川越市大字砂 77-1

電話 049-244-5588

FAX 049-247-6448



※ 市では事業用地の取得に伴う代替地登録の受付を行っております。