

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まちづくりの進捗をお知らせするものです。

「高階まちづくり方針」を作成しました

川越市は、平成 21 年 5 月の説明会等で提案した土地区画整理事業に代わる“より実現可能な整備手法”の具体案を示す「高階まちづくり方針」を作成しました。

＜高階まちづくり方針＞

この方針は、区画整理の他、さまざまな整備手法と「地区計画」制度を活用して、高階土地区画整理事業区域 72.5ヘクタールのまちづくり課題の解消の基盤となるものです。

＜地区計画の策定＞

今後、区域の地権者の皆様と整備に向けた地区ブロック別の話し合いを行い、この方針に基づいた「地区計画」を策定します。新規に整備する道路や公園などの公共施設の位置や規模を決めると共に各戸の建築物等のルールを決めることで、そのルールに合った個々の土地利用を図れるようになる予定です。

＜高階まちづくりプランの策定＞

最終的に事業区域全ての地区ブロックにおいて、皆様と合意した「地区計画」の内容と各課題の整備スケジュールを定めた「高階まちづくりプラン」を作成します。

安全安心のまちづくりへ

新しいまちづくりの方向性

- ◇概ね20年で終わるまちづくりへの転換
- ◇地権者にとって負担の少ないまちづくりを進める
- ◇駅を中心とした地区の骨格道路を優先的に整備し、その他の区画道路は現道を活かした計画とする
- ◇建物移転をできるだけ抑えた効率的な計画とする
- ◇最低限必要な公共施設（道路・公園など）を確保する
- ◇住環境の良いところは維持する

1. 建築物等のルールとなる地区計画の策定

本地区に相応しい将来へのまちづくり目標を定め、適正な土地利用の規制・誘導を行い、安全で安心できる良好な市街地の形成を図るものです。

◆土地利用の方針

東西の駅前通り線や国道254号沿道については、後背の住宅地との調和を図りつつ、複合的な土地利用を図ります。その他の地区は、防災性の確保と良好な住環境の維持向上を図ります。また、区域全体を準防火地域に指定し、より防災性の向上を図ります。

◆建築物等のルールに関する事項

市からの提案項目

（※ 詳細は、地区計画協議で決定します）

- ・建築物の用途の制限（風営法第2条第7項の規定に該当する営業の禁止）
- ・建築物の高さの最高限度を定める（沿道やエリア別に高さを定める）
 - 近隣商業地域エリア
 - 国道254号・東口駅前通り線沿道
 - その他の区域
- ・建築物の敷地面積の最低限度を定める（建物が建て詰まり、密集することを防ぐ）
- ・壁面の位置の制限を定める
（壁面の位置を隣地から後退させることで、ゆとりのある街並みとする）
- ・垣又はさくの構造の制限を定める（生垣の推進や柵高さに基準を設ける）
など



2. 骨格となる道路整備

(東西駅前通り線・寺尾大仙波線・東西道路)

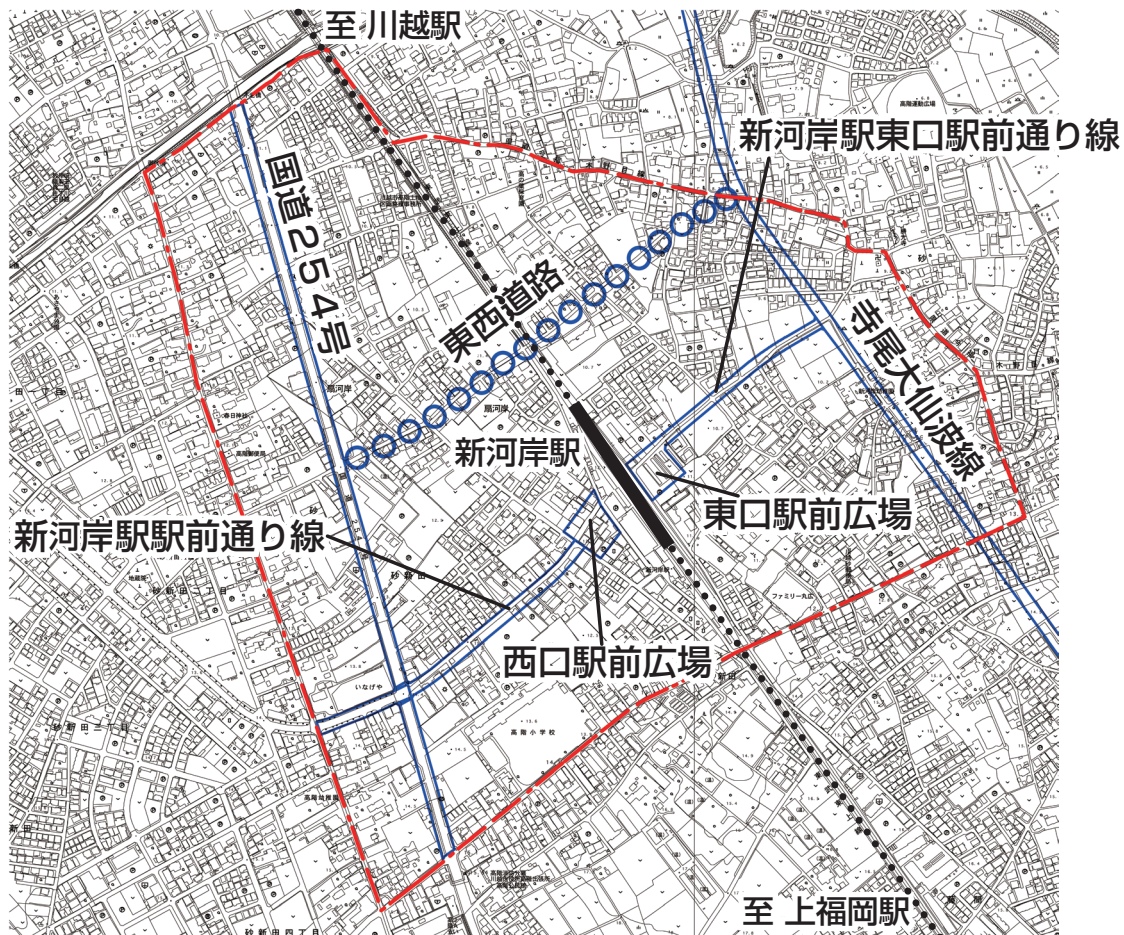
事業区域の核となる新河岸駅の東西駅前通り線など、区域内の防災性や歩行者の交通安全性を考慮した道路として、歩車道の分離された骨格道路を整備します。

◆前期計画整備区間

- ・新河岸駅前通り線 延長約 300 m、幅員 16 m（両側歩道あり）
- ・西口駅前広場 面積約 3,250 m²
- ・新河岸駅東口駅前通り線 延長約 260 m、幅員 14 m（両側歩道あり）
- ・東口駅前広場 面積約 3,140 m²
- ・寺尾大仙波線 延長約 290 m、幅員 16 m（両側歩道あり）

◆後期計画整備区間

- ・東西道路 延長約 650 m、幅員 14 m（案）（両側歩道あり）
- ・寺尾大仙波線 延長約 260 m、幅員 16 m（両側歩道あり）



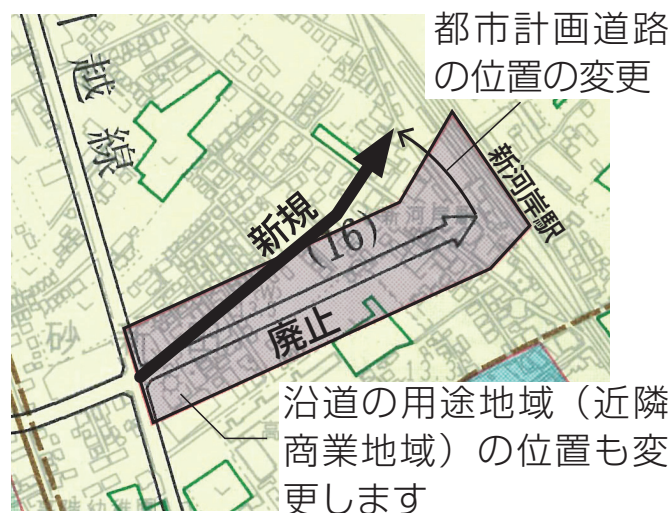
3. インフラ整備に伴う適正な用途地域への変更

駅西側の都市計画道路・新河岸駅前通り線の計画線位置の変更に伴い、現在の計画線沿道に指定された用途地域である近隣商業地域エリアを変更します。

また、国道254号沿道の用途地域を事業区域外の沿道用途と整合性を図る為、第1種住居地域から第2種住居地域に変更します。

その他の骨格道路沿道（東口駅前通り線・寺尾大仙波線・東西道路）の区域については、現状の都市計画用途である第1種住居地域を継続します。

※用途地域とは、都市計画法に基づき、住宅、商業などの土地利用の特性にあわせて定められた12種類の地域のことです。建物の用途や形態などを制限し、居住環境の保全や都市機能の維持増進を図っています。



4. 未接道敷地解消の為の新規道路整備

区域内にある未接道敷地を解消する為の新規道路を整備する必要があります。

今後、ブロック別「地区計画」協議に合わせて、対象地を含む周辺地権者の方々と整備手法についての個別協議を行います。

課題の解消に合わせて、土地利用が図れるようになると共に幅員 4.2 m の通り抜け道路を整備し、区域内の生活道路として利便性の向上を図ります。

5. 消防活動困難区域の解消の為の新規道路整備

(※ 消防活動困難区域とは、消防自動車の出入りができる幅員6 m以上の道路からホースが到達する一定の距離以上離れた区域をいいます)

区域内に整備する駅前通り線や東西道路などの骨格道路を整備しても課題が解消されない区域が残る為、新規道路を整備する必要があります。

整備箇所は、未接道敷地解消対象地と合わせて整備についての個別協議を行います。幅員6 mの通り抜け道路にすることで、区域内の生活道路として防災性の向上や生活利便性の向上を図ります。

6. 交差点隅切りの整備

生活道路については、幅員4 m以上の既存道路を活かしたまちづくりを行うため、交差点には適切な隅切りを設置し、交通安全性の向上を図る必要があります。

区域内には、現時点で全体箇所数の約30%余りの隅切り未整備箇所があります。ブロック別「地区計画」協議と既存道路の側溝整備にあわせて、個別協議を行い、整備提案をさせていただきます。



写真のように、交差点の角を切ることを「隅切り」といいます（他地区の事例）

7. 生活道路の整備（幅員 4 m 未満の市道整備）

幅員 4m 未満の市道においては、関係地権者とセットバックによる寄付採納について協議し、路線的に幅員が確保されたところから L 型側溝等の整備を行い、区域内の生活道路として活用する方法を提案します。

また、事業区域内には、私道が多くあります。まちづくり整備手法の変更に伴い今後、関係する皆様方と私道採納について話し合いを行い、市道として維持管理を行うことについての提案を行います。

8. 住民の憩いの場となる公園の整備

現在、区域内にある広場等の面積が基準より少ないため、市有地等を活用して皆様の憩いの場となる広場やポケットパークを新たに整備します。



他地区の公園（左）やポケットパーク（右）の事例

9. 道路雨水排水等の整備（既存道路を活用した道路整備）

区域内の生活道路となる幅員4 m以上の既存道路（市道）について、計画的に測量し、道路査定が完了した箇所から新規にL形側溝や雨水マス等を整備し、道路雨水排水対策を行います。



Ｌ字側溝が整備された他地区の道路の事例



今後の予定スケジュール

「高階まちづくり方針」を事業区域全体地権者へ周知
(高階まちづくり通信 平成 22 年 3 月号)



用地買収を進めている駅前通り線沿道を地区ブロック
とした「地区計画」の策定作業



他の地区ブロックの「地区計画」策定作業



「高階まちづくりプラン」による事業のスタート (概ね 20 年計画)

発行／お問い合わせ先

川越市 都市計画部 高階土地地区画整理事務所

〒 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。