

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。

12/3（土）に「第2地区ブロック」内の まちづくり提案の説明会を開催しました

1. 「第2地区ブロック」のまちづくり提案

優先整備を行う東西の駅前通り線等が都市計画決定された「駅周辺地区ブロック」に引き続き、事業区域全体のまちづくりを進めるため「第2地区ブロック」のまちづくりについて、提案を行いました。



○住みやすい環境に「地区整備計画の策定」

（仮称）東西道路などの骨格道路、未接道や消防活動困難区域の解消のための道路整備について説明しました。また、将来にわたり、現在の住環境の維持・保全を図るために、建物の用途や高さなどを制限する「まちづくりルール」について説明しました。

○火災に強いまちに「準防火地域の指定」

事業区域内の火災防災性の向上を図るため、「準防火地域の指定」を行うことについて、説明しました。

2. 今後のスケジュール（予定）について

（仮称）東西道路の計画地周辺における現況測量作業や消防活動困難区域の解消に向けて、関係者への個別訪問を行いながら、道路計画案を作成します。

その後、説明会等で道路計画案やまちづくりルールについて、意見調整し、「第2地区ブロック」内の地区整備計画案を発表します。

道路計画や、地区整備計画の都市計画決定については、平成25年度中の告示を目指し、高階事業区域全体（72.5ha）の区画整理に代わる新しいまちづくりがスタートします。

※今回の提案に対して、説明会に参加した皆様からいただいた主なご質問については、次のページ以降のQ&Aにまとめました。

「第2地区ブロック」Q & A



(仮称)東西道路、寺尾大仙波線(第2期整備区間)の整備について

Q 2路線の整備スケジュールは？ 道路の計画幅は何mですか？

A 現在、駅前通り線と寺尾大仙波線(第1期整備区間)の整備を最優先事業として、平成27年度末の開通を目標に進めております。

(仮称)東西道路等の第2期整備区間は、それ以降の整備予定です。整備手法は、駅前通り線と同様に用地買収方式です。計画する道路幅は、標準箇所、(仮称)東西道路=14m(鉄道横断部平面交差の場合)、寺尾大仙波線=16mです。

Q 道路位置の決定はどのように行うのか？

A 寺尾大仙波線は、決定済み(昭和37年3月)の路線です。

(仮称)東西道路は、新規計画となるので、これから計画地周辺の方への個別説明や測量を実施し、現況の建物や工作物の配置状況などを調査した後に、計画案を公表します。計画に当たっては、現道(幅4m)を活用しながら、整備後の交通安全性や事業効率性等を考慮した計画とします。よろしくをお願いします。

Q 2路線ともに整備後の沿道土地活用について、住宅系として位置付けしているが、駅前通りや国道沿道と同じようにしないのは何故か？

A 近くに店舗・スーパー等の建築可能な国道や東西駅前通り線が整備される為、この2路線については、整備後も沿道住環境の維持を重視し、建築可能な店舗は、コンビニ程度(床面積150㎡未満)としています。

Q 歩道内の自転車通行に関して、ニュースなどでは歩行者との事故の問題が取り上げられているが、この道路は、どのように整備を行うのか？

A 計画では、歩行者と自転車が通行する規格として、3.5mの歩道幅で整備します。警察庁でも事故の多い自転車通行のあり方について検討を進めているようです。法改正など自転車交通ルールの位置づけが変われば、対応しなければならないと考えております。

未接道や消防困難区域解消のための道路整備について

Q 整備道路の計画は、いつ示されるのか？

A 今後、対象地ごとに関係する土地をお持ちの皆さまに整備手法等の提案をしながら、道路線形の協議を行っていきます。

Q 現在ある行き止まり道路も改良して通り抜け道路とするのか？

A 課題の未接道敷地に接する道路では、合わせて検討を行いますが、その他の行き止まり道路は改良対象となりません。

Q 通り抜け道路が整備されると車の交通量が増えて事故が多くなるのでは？

A 警察等の関係機関と交通安全対策についても協議を行います。

地区計画や準防火地域について

Q 地区計画と準防火地域の指定範囲は？

A 事業区域全体に指定することで、防災性や生活安全性を考慮した区画整理に代わる新しいまちづくりとするものです。

Q ルールが決定されると直ぐに建替えや改造する必要がありますか？

A 直ぐに対応していただくものではなく、自己都合による建替えやリフォーム時に適用されるものです。

高さ制限について

Q 駅や国道もある地区で、なぜ高さ制限を設けるのですか？

A 事業区域内には、40年以上にわたって2階建までの建築制限があり、低層の住環境となっています。まちづくりアンケート調査でも「高さ制限も設けるべき」と非常に多くのご意見をいただきました。高さの設定にあたっては、地区内にある高階小学校の高さ15mを一つの目安として、駅前からの段階的な制限（4段階）としております。

Q 戸建住宅が多いエリアでは、最高12mまでの高さは必要ないのでは？

A 現在の住環境を考慮して駅前からの段階的な高さ制限を設けています。建築基準法では、10mを超える建物について、隣地への日影制限等があるため、全ての敷地で12m（4階程度）まで建てられる訳ではあり

ません。高さ制限は、広い敷地においても、建築基準法で許容される高さまで自由に建てることができないようにして、現在の住環境をできるだけ維持していくものです。

隅切り整備について

Q 交差点隅切りの整備を行うのか？

A 交通安全対策として、現道の雨水対策工事（側溝整備）に併せて、対象者と個別協議し、整備提案を行います。

公園の整備について

Q 公園の位置は決定していますか？

A 決定していません。大規模な公園を整備することはできませんが、今後、市有地を活用して、憩いの広場やポケットパークの整備を計画します。

その他

Q 「駅周辺地区ブロック」内は、都市計画法 53 条の建築制限は外れたのか？

A 建築制限は残っていますが、去る 11 月 11 日に地区計画の都市計画決定された駅周辺地区の一部区域では、建築制限の緩和を行った土地活用が図れるようになりました。

Q 新河岸駅の駅舎を建替えるのですか？

A 駅前広場の整備に併せた橋上駅舎化について、東武鉄道と協議中です。

Q 駅南側の踏切りは、歩行者と車両の通行が非常に多く、危険だが改善の考えは無いのか？

A その通りは、現在の主要道路となっており、改善の必要性は認識しております。本事業においては、踏切前後の道路拡幅（歩道整備）を行い、合わせて踏切りの拡幅についても東武鉄道と協議を行っております。

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。