

本川越駅西口周辺地区まちづくりに関するQ & A

平成29年11月25日(土)

用途地域について

Q 用途地域変更を行う市の考えは。

A 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土地利用と、三駅(本川越駅、川越駅、川越市駅)周辺の連携強化につなげていきたいと考えています。土地利用の変化は時間のかかるものですが、まちの変化とこれまでの住環境との調和を図るために、地区計画を併せて策定することにより、地区に相応しくない建物用途の制限や建築物の高さ制限等をルール化することで、より良いまちを目指すものです。

Q 将来を見据えて、用途地域を近隣商業地域ではなく、商業地域にすべきでは。

A 本川越駅西口の整備と現状を考慮し、商業業務系と住居の混在する地区として、近隣商業地域への変更を提案しています。

Q 駅東側の都市計画道路・中央通り線の計画内敷地のため、用途地域の緩和をしても固定資産税が上がるだけで、土地の有効利用ができない。

A 今回の変更は、駅西口整備に併せた見直しですが、用途地域指定の基本的な方針に基づき、東側に指定されている商業地域との狭間である道路区域・鉄道敷地を含む地区についても併せて見直しを行うものです。

なお、当該地の都市計画道路区域内敷地の建築許可につきましては、都市計画法において届出が必要ですが、3階以下で(地下を有しないこと)、主要構造部が木造、鉄骨造等の容易に移転等ができるものであれば許可を認めるものです。また、道路区域内敷地の課税につきましては、一定割合の減免措置を行っておりますので、ご理解をお願いします。

地区計画について

Q 商業業務地区C・Dの建築物の高さ制限は、もっと低くても良いのでは。

A 本川越駅西口の開設に伴う周辺地区における今後の土地利用の進展にあたりましては、秩序あるより良いまちづくりを目指すため、建築物の高さの最高限度を設ける事を提案しています。この中で、駅前広場に隣接するC地区及び元々、商店街が形成されているD地区につきましては、周辺状況等を勘案し、20m(6階程度)が相応しい最高高さと考えています。

なお、個別敷地毎の建築計画につきましては、用途地域変更後も日影規制や道路斜線制限、隣地斜線制限、指定容積率など、建築基準法に基づく高さ制限を考慮することから、全ての敷地で20mまで建築できるものではありません。

Q 商業業務地区Cと住商共存地区にルールの違いを付けた理由は。

A 両地区ともに近隣商業地域に変更するものですが、これまでの皆様方のご意見から駅西口から段階的な高さ制限等のルールを提案しています。

Q 敷地面積の最低限度の制限について、建物の建て替えができなくなると心配です。

A 地区計画による制限は、決定告示後から適用されるため、現在の敷地(宅地)が100㎡未満の場合は、告示後も建て替えが可能です。

準防火地域について

Q 今回のエリアだけ準防火地域にしても意味があるのですか？

A 阪神淡路大震災を教訓として、埼玉県では、準防火地域の指定を積極的に図るよう指導を行っています。

市でも、準防火地域の指定について、今後、市街化区域内の全域に指定していきたいと考えており、今回、都市計画変更を行うエリアについて、先行して実施させていただくものです。

Q 準防火地域の指定がされると、具体的にどのようなことが必要ですか？

また、リフォームする場合はどうなりますか？

A 準防火地域の指定後、建物を新築もしくは増改築する場合に、屋根や延焼の恐れのある部分の外壁、開口部となる窓や玄関扉等に、防火仕様の材料にすることが必要です。

リフォームの場合、特に対策は必要ありませんが、屋根や外壁等の改修を行う場合、同様の措置が必要となる場合があります。

その他

Q 用途地域が変わると固定資産税は高くなるのですか？

A 固定資産税に係る土地の評価において、都市計画上の用途地域は評価項目の1つです。用途地域の変更について、土地の評価に当たり一般的に増となりうる要素ではありますが、逆にこれのみで評価が決定されるものではなく、様々な項目(容積率、地域性、道路条件、交通条件等)を勘案して行われるものであることから、用途地域の変更後における評価や税負担への影響を現時点で推測することは困難です。

ちなみに、固定資産税の評価替えは3年に一度行われ、次回平成30年度評価替えにおいては、当該地域は従前どおりの用途地域として評価を行うことが予定されており、用途地域の変更が行われたとしても、それが反映されるのは、直近で平成33年度以降の評価替えとなります。

なお、家屋については、立地条件には左右されず、あくまでも当該家屋そのものに着目され評価が行われることから、用途地域の変更が行われたとしても、その影響は受けません。

Q アクセス道路と市道1311号線の交差点に信号機を設置できないでしょうか？

A 市として県警に、引き続き信号機の設置について協議を行っております。