

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）

これまでいただいた主な意見です。

平成28年2月 意見交換会（まちづくり通信 創刊号より）

■都市計画について

・用途地域が住居系から商業系に変わること、まちの様子はどう変わるの？

○用途地域が変わること、現状、戸建住宅であった区域に商店街が形成されるなど、土地利用の変化が考えられます。

○賑わいを創出しつつ、地区住民の方々の望まない環境とならないようにまちづくりのルールを考えていきます。

■住環境について

・住民はこれまでの地区に対して、「静かで災害もなく住みやすいまち」と思っている。これからも住環境を第一にまちづくりを展開してほしい。

・地区内には、緑や公園が少ない。若い世代にも受け入れられる街にしていってほしいので、地区のそのような課題にも配慮したまちづくりを進めてほしい。

■周辺地区との関係性について

・西口が開設したことで、中原町商店会とクレアモールとの連携が強化された。本川越駅だけでなく、全体的にまちの機能向上を図るべきではないか？

○三駅（川越駅、本川越駅、川越市駅）の連携強化については、市でも重要と考えており、本川越駅と川越市駅の連携についても検討を行っております。

■その他について

・アクセス道路ができたことで通行人が増加し、ゴミやタバコのポイ捨てが目立つ。

・駅前のトイレをきれいに使わない人がいたり、夜中にスケートボードをする人がいたりして困っている。

・スピードを落とさずにアクセス道路からロータリーに侵入する車があり、怖い思いをしている。アクセス道路と中原町商店会の交差点は見通しが悪いのに、横断歩道が西側と南側にしかついていないので危険ではないか？



アクセス道路と中原町商店会の交差点

○交通環境の改善については警察に相談して、対策を検討しています。

■地区計画指定に関するご意見について

- ・駅前という利便性を生かし、不動産業者は既に開発計画を立てているかもしれないので、早く話し合いを行い地区計画（まちづくりルール）を定めるべきである。後で既存不適格の建物ばかりになってしまうのは困る。
- ・駅西口開設による環境変化に対応した地域のルールを早く作って欲しい。
- ・地区計画という制度を今回初めて知った。住民の考えを反映したルール案の「たたき台」を示していただけるとありがたい。

○地区計画は市内で14箇所あります。これらの多くは、土地区画整理事業などにより、新たなまちづくりを行ったところに地区計画を定めたものです。既成の市街地に定めようとするのは新河岸駅周辺を除くと、今回が初めての取り組みであり、地域の特色を生かすために皆様と協議を重ねて行かなければなりません。次回の勉強会では2、3案をご提案させていただきます。

- ・市で地区計画の案を作成するまでの間、個別の意見を聞き入れてくれるのか。

○個別意見はもちろん受け付けます。ただし、地域全体の話になるので、話し合いを行い、皆様の合意のもとで最終的には決定することとなります。

- ・高齢化で空き家が増えて土地の売買が進めば、大きな建物が建つ可能性もあり、現状でも高層の建物が建たない保証はない。そういう意味で、期待よりも不安が大きい。
- ・高層マンションに変われば、若い人は入ってくると思うがそれだけでは困る。これまでの良い環境はできるだけ残したい。

○駅前広場及びアクセス道路沿道は賑わいを求め、その後背地は住環境を守るルールをつくることは出来ます。今後、土地の取引があった場合など、後になって困らないように事前にルールを作ることを提案しているものです。

■勉強会について

- ・勉強会の有り方について意見がある。素人相手にしているのだから、地区計画の具体的な案を示したり、何がどのように規制できるのか示していただけるとより理解しやすいと思う。

○資料については具体例などを示し、より分かりやすくなるように努めます。また、2回目の勉強会では、用途地域や地区計画の案のたたき台を示し、それをもとに勉強会を進めていく予定です。

■スケジュールについて

- ・都市計画変更までのスケジュールを示して欲しい。

○今年度については、4回程度の勉強会を行い、皆様と合意した素案がまとまれば説明会を開催し、平成29年度に都市計画変更の法的手続きに入りたいと考えています。

■その他について

- ・勉強会参加対象者の地区範囲については、適切にお願いしたい。あまり広げすぎると意見がまとまらなくなる。

○駅西口地区の地権者を中心にして、開催周知は中原町二丁目地内全体に勉強会の案内をします。

■都市計画変更案について

- ・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。

■用途地域の変更に関する事項

- ・本川越駅西口ができたことによる賑わい創出を考えれば、第二種住居地域を商業地域に変更しても良いとも考えられるが、街の基盤整備が伴わない中での変更を考えると、近隣商業地域への変更と地区計画を合わせて考えていくことで、賑わいと住環境の調和を考えていく必要がある。
- ・用途地域が変わり、建ぺい率もやや大きくなるが、何パーセントまで使うかは、土地の所有者に任せれば良い。

■準防火地域の指定に関するご意見

- ・地域としても災害に強いまちとなることは望ましいと考えているので、準防火地域を指定しても住民にとってマイナスにはならないと思われる。

■地区計画に関するご意見

- ・ルールを複雑にするのは良くない。住環境を守りたいエリアで壁面の位置の制限を設けるのは良いと考える。
- ・建築物の用途の制限で遊戯施設や工場は制限した方が良い。
- ・高さ制限は住環境を考えると必要である。しかし、厳しすぎると事業者の立場としては商売がしづらい。
- ・かき又はさくについては権利者ごとにそれぞれの考えがあるので、制限を設けるかについては、地域の現状を考慮し考えるべきである。
- ・遊戯施設だけではなく、深夜営業の居酒屋や飲食店の立地も制限してはどうか。

■まちづくりや市街地環境に関するご意見

- ・駅前整備によってまちが変化していくことは理解してはいるが、いつまでも暮らし続けられる環境は維持してほしい。
- ・駅西口ができたことで利便性は向上したが、人の流れも変わっており、場所によっては、商店街に立ち寄るお客さんも減っている。

■地区計画に関する主なご意見

【かき又はさくの構造の制限について】

- ・この地区に生け垣はほとんどなく、塀もほとんどが高さ1.8m程度となっており、宅地地盤面からの高さとしても1.5m以下という制限は地域にそぐわないのではないかと。高さ1.5mでは、プライバシーの問題やゴミの投げ入れもあるので、制限は設けない方がよい。

○市としては、他の市内の地区計画や川越市地域防災計画に基づいて1.5mという数値を提案させていただきましたが、反対意見が多いことから、かき又はさくの構造の制限は設けずに、地区計画の方針の中に努力義務として防災面への配慮をしていきたいと考えております。

【建築物の用途の制限について】

- ・深夜は本川越駅も閉まるので、③商業業務地区Cも深夜酒類提供飲食店営業を制限した方がよい。

【建築物の高さの最高限度について】

- ・本来であれば高い建物が建てられる大きな敷地でも16m等の高さ制限を設けるのは制限が強すぎないか。

○高さ16mの制限であっても、条件が整っている敷地では指定容積率200%を消化できると想定しており、周囲の住環境の配慮から高さ制限を設けていくことを基本として再度検討していきたいと考えております。

【地区計画の区域の考え方について】

- ・⑥住商共存地区Bの中でも北側の市道1317号線沿道は、⑤住商共存地区Aに市街地環境の特性が近く、⑥住商共存地区Bの南側と分けた方がよいのではないかと。

【準防火地域の指定について】

○平成28年12月22日に新潟県糸魚川市で起きた大規模火災において、木造家屋が多い中で準防火仕様の建物の火災の延焼をおさえることが出来ました。当該地区においても防災性向上のために現在の案で検討を進めていきたいと考えています。