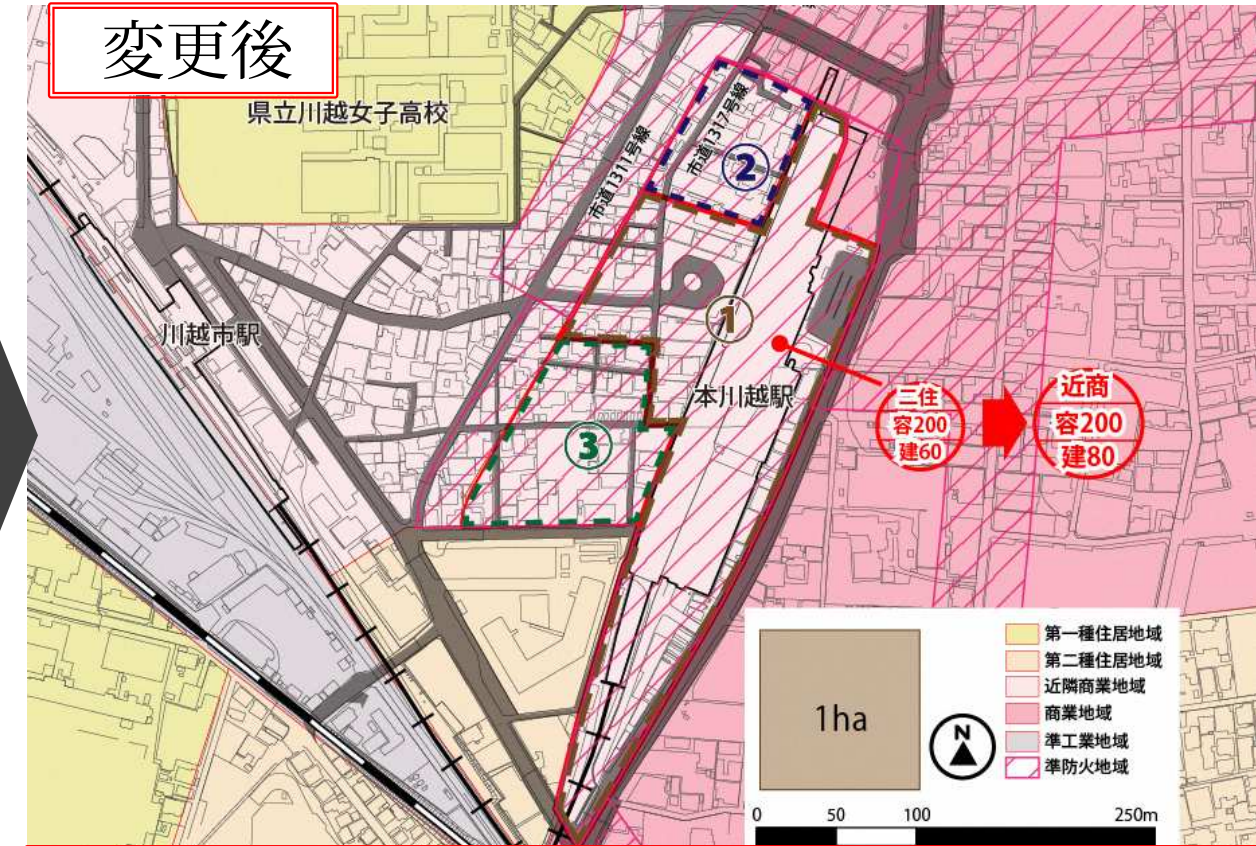
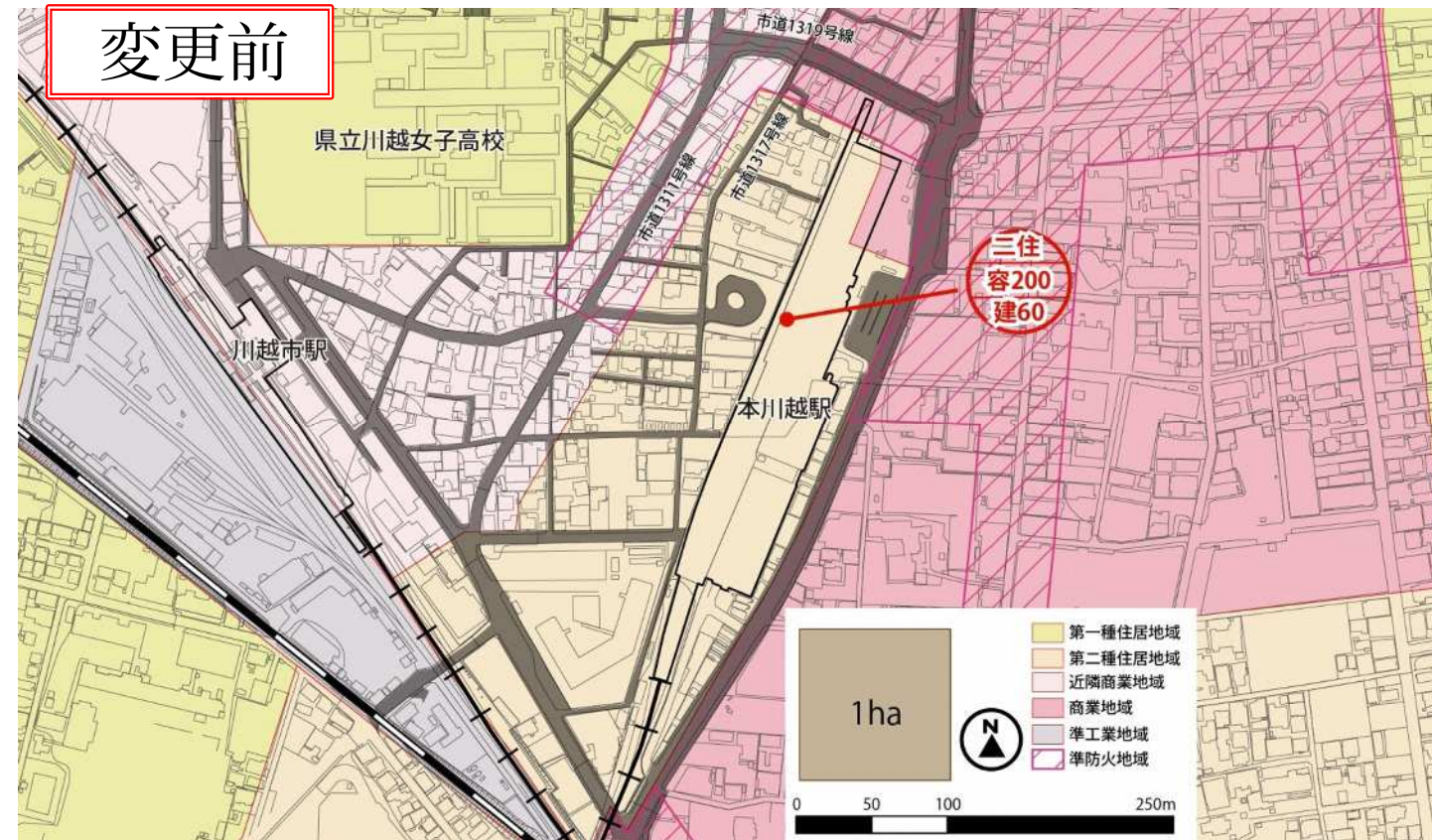


本川越駅西口周辺地区の都市計画変更案検討資料

川越市都市計画部都市計画課

○用途地域変更及び準防火地域指定案



メモ欄

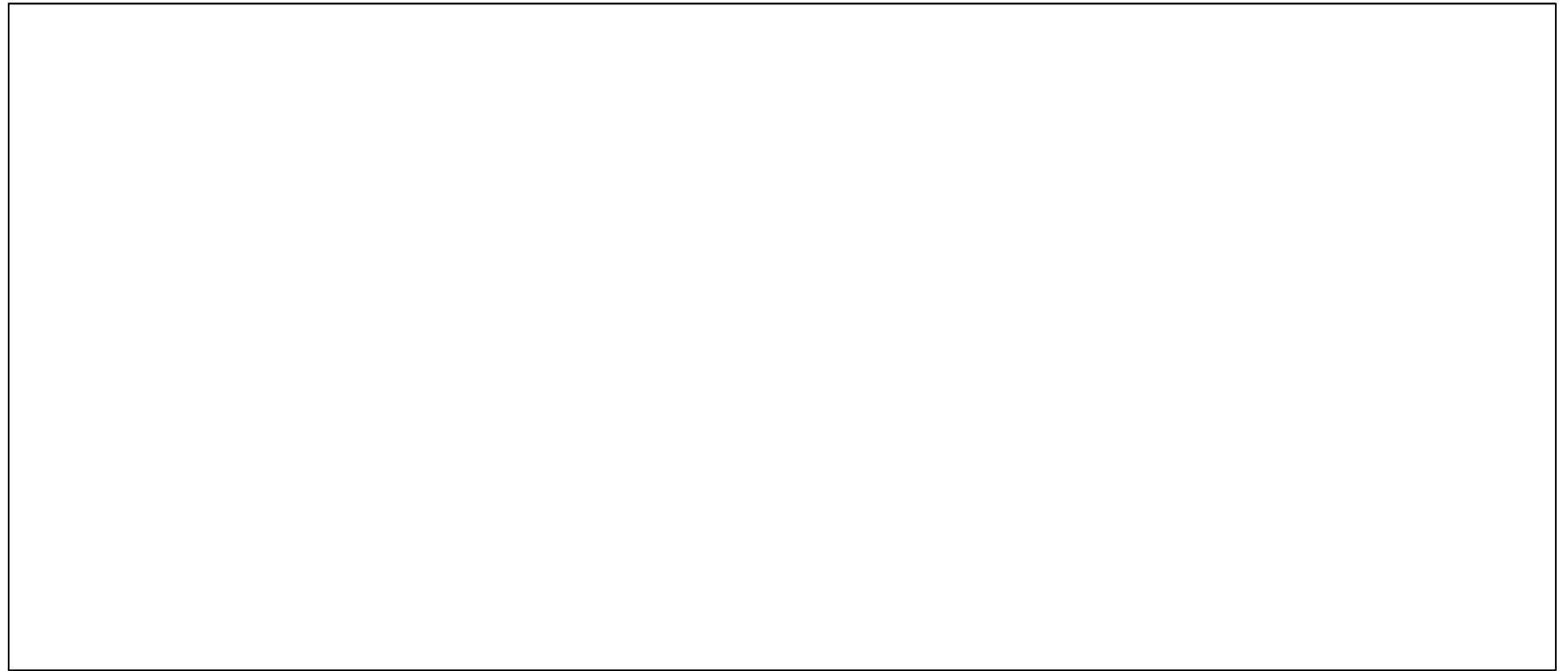
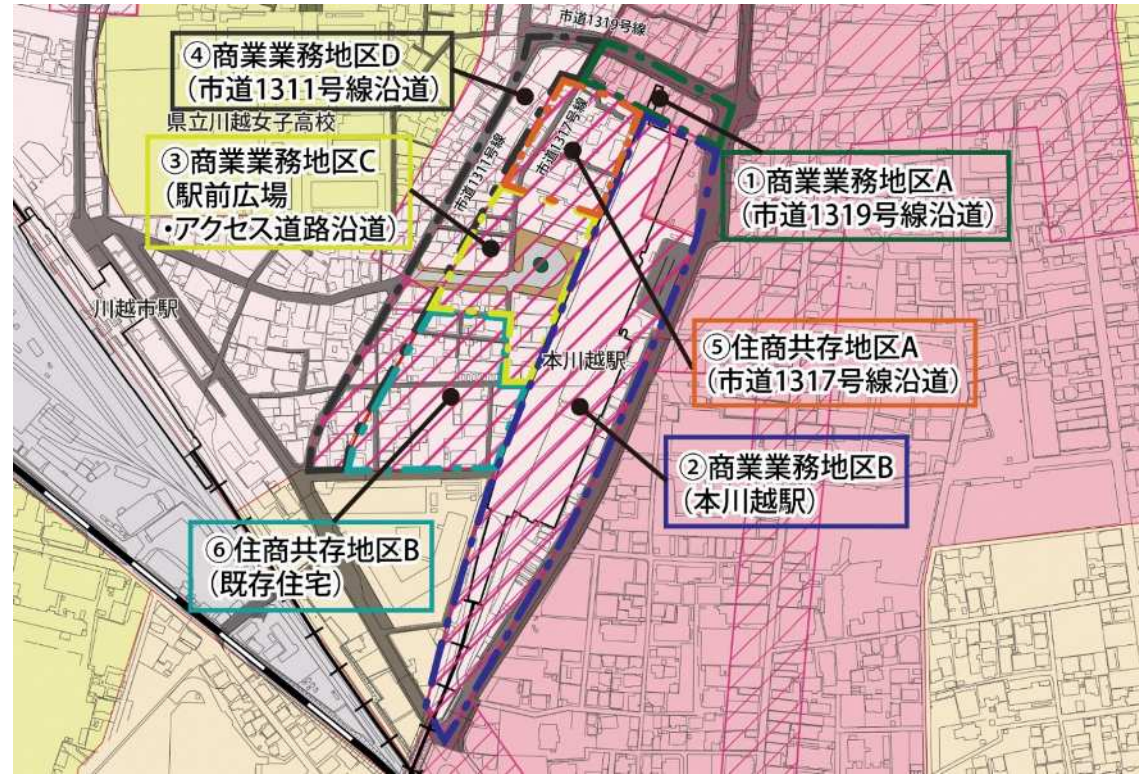
- 用途地域変更の設定
 - ① 駅、駅前広場・アクセス道路及びその周囲を駅前にふさわしい賑わいを創出するため、**近隣商業地域**に変更。
 - ② 駅前広場・アクセス道路北側エリアを周囲と合わせて、**近隣商業地域**に変更。
 - ③ 駅前広場・アクセス道路南側エリアは、現状多くが住宅地だが、将来的な土地活用の可能性を踏まえて**近隣商業地域**へ変更。
- 準防火地域の設定
 - ・用途地域の変更部分を**準防火地域**に指定

表 用途地域の変更による建築物の用途、形態に対する制限の変化

		第二種住居地域	近隣商業地域
建築物の用途制限	店舗等	床面積が 10,000 m ² 以下まで	床面積が 10,000 m ² を超えるもの
	遊戯施設	カラオケボックス、麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所は床面積 10,000 m ² 以下まで立地可 劇場、映画館、演芸場、観覧場等は立地不可	カラオケボックス、麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所は床面積 10,000 m ² を超えるものも立地可 劇場、映画館、演芸場、観覧場等も立地可
	工場	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少なく、作業場の床面積が 50 m ² 以下	危険性や環境悪化のおそれが少なく、作業場の床面積が 150 m ² 以下
指定建ぺい率	60%	80%	
指定容積率	200%	200%	

○地区計画策定案

メモ欄



【地区計画の修正案】(赤枠で囲まれた部分を修正)

地区計画の目標：本川越駅西口の開設による交通利便性を活かした都市的活動を創出するとともに、住宅地での環境の悪化を防ぎ、住商が共存できる市街地環境を形成することを目標とします。

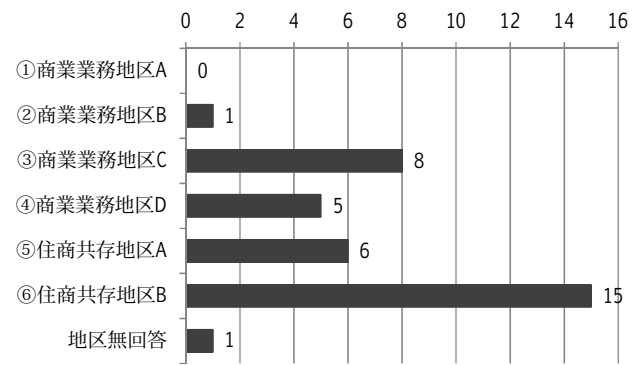
定めることができる事項		①商業業務地区 A (市道 1319 号線沿道)	②商業業務地区 B (本川越駅)	③商業業務地区 C (駅前広場・アクセス道路沿道)	④商業業務地区 D (市道 1311 号線沿道)	⑤住商共存地区 A (市道 1317 号線沿道)	⑥住商共存地区 B (既存住宅)
土地利用の方針		後背住宅に配慮した商業地域の形成する地区	本川越駅の利便性を向上する土地利用を図る地区	連続的な賑わいと、後背住宅への配慮の両立する地区	ゆとりある商店街の形成と後背住宅への配慮の両立する地区	生活利便施設を誘導しつつ、住環境を保全する地区	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	遊戯施設	カラオケボックス等	○	×	×	
		主に酒類を提供する飲食店 (午前 0 時～日の出)	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	○	×	×	
			倉庫業倉庫	○	×	×	
		工場等	畜舎 (15 m ² を超えるもの)	○	×	×	
			工場	・床面積 150 m ² 以下まで立地可能 (用途地域の制限)	×	×	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設	・貯蔵・処理の量が少ない施設は立地可能 (用途地域の制限)	×	×				
建築物等に関する事項	敷地面積の最低限度	敷地面積の細分化による建築物の密集を防ぐ⇒最低敷地面積は 100 m ² (30 坪) を目安に設定					
	壁面の位置の制限	—					
	建築物の高さの最高限度	—	20m 程度 (5～6 階建て程度) ※駅前広場及びアクセス道路周辺、商店街の賑わいと住環境を考慮			16m 程度 (4～5 階建て程度) ※住環境に配慮	
かき又はさくの構造の制限	—						
		道路に面する側のかき又はさくについては、生け垣又は宅地地盤面からの高さが 1.5m 以下の塀又はフェンス等とする。					

※地区計画の内容は、策定後に地区内で新たに行われる建築行為に対する制限事項になります。

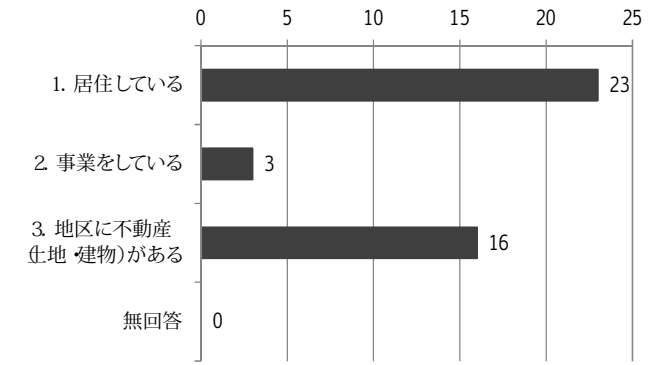
○関係権利者アンケート調査結果

- ・実施期間：平成29年1月下旬～2月中旬
- ・回答数：34人（配布数165人、回答率20.6%）
- ・地区計画素案の各制限項目に関する意見を確認

【回答者の当該敷地の位置】



【回答者と当該敷地の関係性】



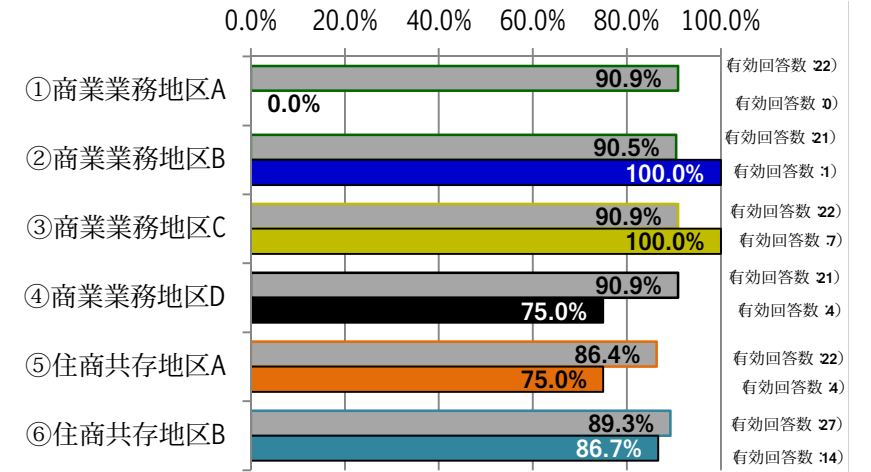
【地区内で立地を制限した方が良くと思う建築物の用途】

建築物の用途の制限 立地を制限した方がよいと思う用途	③商業業務地区C		④商業業務地区D		⑤住商共存地区A		⑥住商共存地区B	
	区域内権利者	区域内権利者	区域内権利者	区域内権利者	区域内権利者	区域内権利者	区域内権利者	
遊戯施設 カラオケボックス等 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	50.0% (34)	87.5% (8)	52.9% (34)	60.0% (5)	55.9% (34)	33.3% (6)	73.5% (34)	100.0% (15)
	55.9% (34)	100.0% (8)	58.8% (34)	60.0% (5)	64.7% (34)	50.0% (6)	79.4% (34)	100.0% (15)
工場等 倉庫業倉庫 畜舎(5mを超えるもの) 工場 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設	64.7% (34)	100.0% (8)	61.8% (34)	80.0% (5)	70.6% (34)	83.3% (6)	79.4% (34)	100.0% (15)
	67.6% (34)	87.5% (8)	67.6% (34)	80.0% (5)	73.5% (34)	83.3% (6)	85.3% (34)	100.0% (15)
	70.6% (34)	100.0% (8)	70.6% (34)	80.0% (5)	73.5% (34)	83.3% (6)	85.3% (34)	100.0% (15)

過半数 3分の2以上 ※ 内の数字は有効回答数

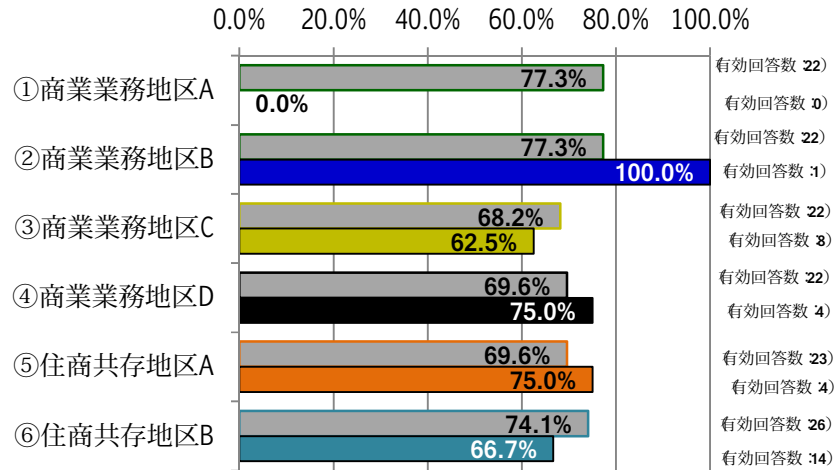
【敷地面積の最低限度案に対する賛成率】

(上段：地区計画区域内全体、下段：当該区域内権利者)



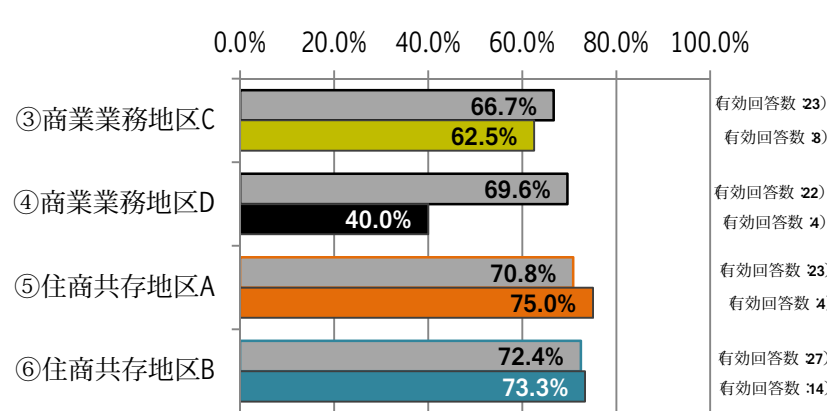
【壁面の位置の制限案に対する賛成率】

(上段：地区計画区域内全体、下段：当該区域内権利者)



【建築物の高さの最高限度案に対する賛成率】

(上段：地区計画区域内全体、下段：当該区域内権利者)



【かき又はさくの構造の制限案に対する賛成率】

(上段：地区計画区域内全体、下段：当該区域内権利者)

