
5章 まちづくりルールを検討

1. 整備の基本的な考え方

1) 都市基盤施設

- 駅前広場及び駅通りについては、街路整備事業による直接買収方式で進めているが、沿道商業地の再形成を図るためには、対象権利者の意向などを含め、必要に応じて周辺宅地等を含めた宅地の入れ替えや住宅の集積などの検討も視野に入れていくことが望ましい。
- 中山道の整備を含め県道については、埼玉県の整備方針によるものとするが、「市の顔」となる道路でもあることから、沿道の景観や道路の仕様などについては、県と市が協力して検討を進めていくことが望ましい。
- 主要な区画道路や区画道路、歩行者専用道路については、今後さらに個別の路線ごとに整備方法などを検討していくが、整備のタイミングは、周辺土地利用の更新や街並みづくりに向けた関係権利者の理解や合意形成に応じて「できるところから段階的に進めるもの」とする。なお、主要な区画道路や広場などについては、まちづくりのルールなどにおいて明確に位置づけていくことが望ましい。
- 公共下水道の整備については、駅前広場及び駅通りの用地取得が進行する中で、「既存排水施設からの延伸が可能となった部位」については、その段階で並行して整備を進められるように検討していくものとする。

2) 宅地

- 地区内の宅地については、関係権利者の個別あるいは共同による建築物の更新、整備などにより、土地の有効活用を図っていくことを基本とする。
- ただし、幹線道路等の沿道については、駅前広場及び駅通りの整備に伴い、必要に応じて宅地の入れ替えや住宅の集積など、沿道商業地の再形成を図る中で、駅前に適した居住環境も形成していくことが望ましい。

2. 魅力ある商業地・居住地整備の課題

前項の整備の基本的な考え方に基づいて本地区の整備を進めることにより、都市基盤施設や個々の宅地の土地利用は進んでいくが、市民の求めている「統一感」のある魅力的な商業地や優れた街なか居住地として育成していくためには、さらに以下のような課題が残されている。

1) 賑わいのある商業空間の形成

- 商店街の形成を目指している沿道で、居住施設や駐車場などが混在してしまうと、連続性や賑わいなど商店街としての魅力が半減してしまうことになる。
- また、それぞれの商業地が目指し、保全していく街並み環境において、立地する店舗等の用途によっては、その街並みや健全な商業環境が損なわれてしまうことも懸念される。

2) 安全で快適な沿道環境の形成

- 前章で検討した都市基盤は、交通環境として安全な市街地を形成する上で必要最低限の整備であり、ゆとりのある高質な商業・居住環境の形成を図るためには、さらに補完的な歩行者や自転車空間などの充実を検討していく必要がある。
- また、潤いのある商業空間を形成するためには、公共空間での植栽等による質の向上だけでなく、宅地側でも植栽空間や修景空間を確保していくことが望ましい。

3) 防災性や効率の高い中心市街地の形成

- 現在でも多くの往来がある駅前周辺では、耐震化や不燃化など防災性の高い中心市街地の形成を推進していく必要がある。
- 特に中心商業地においては、地価の変動や相続等時間の経過とともに土地が細分化されていくことが一般的であり、これにより土地の利用効率が低下するとともに、健全かつ活発な不動産取引にも少なからず影響を及ぼすことが考えられる。また、建て詰まりによる延焼の危険性などが依然として懸念される。

4) 景観に優れた質の高い商業地・居住地の形成

- これまでの経緯を踏まえ、駅東口周辺地区は土地区画整理事業などの面的整備手法によらない整備を行うため、都市基盤整備が段階的に進むことから、建築物の更新も段階的に進むものと考えられ、沿道の大半では現状の街並み景観がそのまま残ることになる。
- 建築物の更新は、時期だけでなく、そのデザインなども所有者個々の判断に委ねられるとともに、更新後は長期にわたって存置されるものであり、限定的には街路整備事業に伴う沿線への移転も想定されることから、市民の望む「統一感」のある街並みや景観に優れた街並みの形成にあたっては、あらかじめその誘導方策を提示していくことが望まれる。

3. 商業地整備イメージ

魅力ある商業地整備の課題を達成していくためには、関係者の商業地整備イメージについての共通認識を醸成しておかなければ、たとえ個店のデザイン等が優れたものであっても、一体感のある商業地は形成することができない。

市が平成 25 年度に策定した「桶川駅東口周辺地区まちづくり検討調査業務委託報告書」では、以下に示すようにいくつかの将来整備イメージを提示しており、本地区の商業地の特性や地元意向等を総合して、適切な整備イメージを定めていくことが必要である。

■一般商業イメージ



■ 現代的イメージ



■ 歴史的戸建てイメージ



■ 歴史的共同化イメージ



■大正ロマンイメージ



4. まちづくりルールを検討

前記の課題に対応していくためには、「本地区全体で統一的な方向性」をもち、「地区の人々が共有できるルール」を定めておく必要がある。

ルールの適用にあたっては、いろいろな制度や手法が考えられるが、本地区については、都市基盤施設や宅地、さらに建築物の整備に時間を要するものと想定されるため、建築物の建て替えの時にルールに適合した建物としていくよう誘導してまちづくりを進める「地区計画」の策定が有効と考えられる。

なお、これらのルールは、敷地や建築物にかかる制限をもって誘導を行うものであることから、関係権利者との合意形成を十分に図る必要がある。

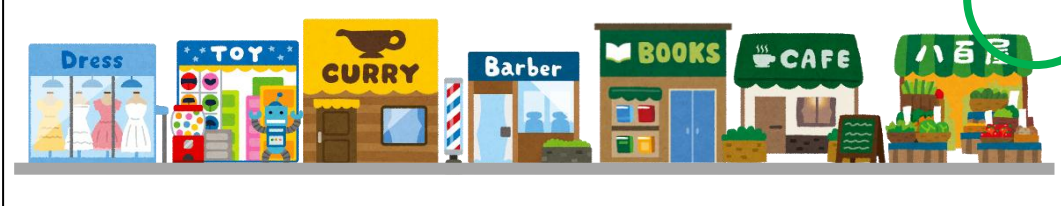
1) 「賑わいのある商業空間の形成」に向けて⇒用途の制限、用途の住分け

- 商業系土地利用については、商店街の連続性を確保するために、沿道に商業、サービス機能を誘導することが考えられる。

沿道の商店街の間に専用住宅が混じっていて、にぎわいの連続性がとぎれています。



沿道の建物がすべて物販店、飲食店、サービス店でにぎわいがあります。



- 商業系土地利用については、連続性の確保のため、少なくとも1階部分には商業、サービス機能を誘導することが考えられる。

商店街の沿道に店舗以外のものがあると、にぎわいが途切れてしまいます。



1階に店舗が入っていれば、2階以上に住宅や事務所があっても構いません。



- 本地区では駅通り沿道が商業地域、中山道と一番街が近隣商業地域に指定されており、その地域については風営法（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律）に係る建築物が立地する可能性もあるため、地区のまちづくりにふさわしくない建築物についてなど適切なルールを検討することが望ましい。

風営法と本地区に指定されている用途地域の関係（○：立地可能、×：立地不可）

営業区分		営業内容	用途地域		
			第一種 住居地域	近隣商 業地域	商業 地域
風俗営業（許可営業）	接待 飲食等 営業	キャバレー等（一号営業）	×	×	○
		料理店・カフェ等（二号営業）	×	×	○
		ナイトクラブ等（三号営業）	×	×	○
		ダンスホール等（四号営業）	×	×	○
		低照度飲食店（五号営業）	×	×	○
		区画席飲食店（六号営業）	×	×	○
	遊技場 関係	まーじゃん、ぱちんこ屋等	×	○	○
		ゲーム機設置営業	×	○	○
店舗型性風俗特殊営業（届出営業）	個室付浴場業（一号）		×	×	○
	個室マッサージ（二号）		×	×	○
	ヌード劇場等（三号）		×	×	○
	モーテル（四号）		×	×	○
	ラブホテル・レンタルルーム（四号）		×	×	○
	アダルトショップ（五号）		×	×	○
深夜酒類提供飲食店営業（届出営業）		×	○	○	

- 地区計画だけでは困難であるが、商業地の沿道に、駐車場など商業地の連続性を分断する土地利用を配置することを制限（駐車場への出入り口等は除く）し、商業地の後背等に配置するルールを設けることも考えられる。

商店街の沿道に面して駐車場（駐車場の出入り口はかまいません）などがあると、にぎわいがとぎれてしまいます。

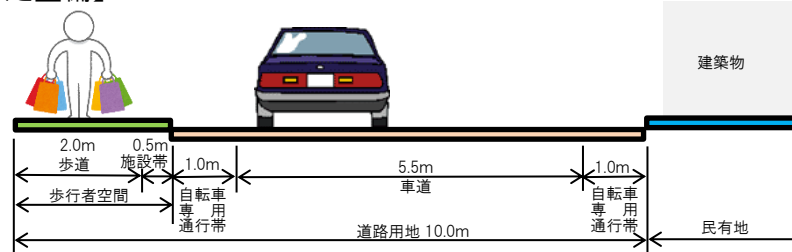


2)「安全で快適な沿道環境の形成」に向けて⇒壁面位置、地区施設、かき・さく

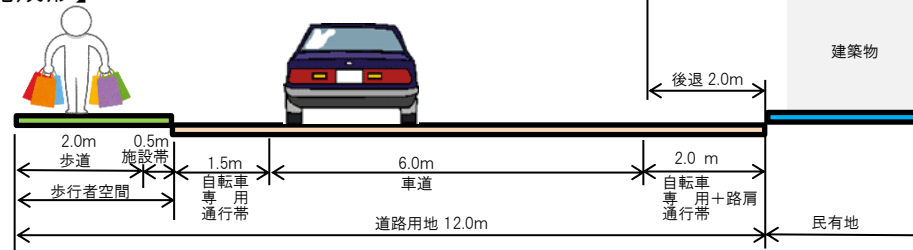
- 主要な区画道路については、建築物の壁面線の後退により、ゆとりのある両側自転車専用通行帯の空間を確保することが考えられる。



【暫定整備】



【完成形】



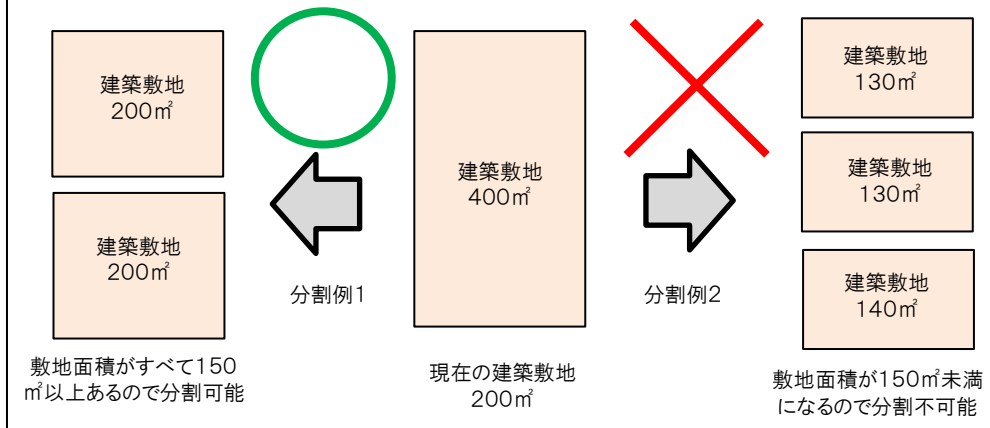
- また、潤いのある商業空間を形成するためには、公共空間での植栽等による質の向上だけでなく、宅地側でも植栽空間や修景空間を確保していくことが望ましい。その他の沿道についても、植栽スペースやワゴンセールスペース、店舗案内板等の設置スペースを確保するために、道路境界より一定距離の壁面線後退を行うことが考えられる。



3)「防災性や効率の高い中心市街地の形成」に向けて⇒敷地面積

- 特に居住地においては、延焼の危険等を回避するための敷地の細分化の防止を図るために、敷地面積の最低限度を決めることが考えられる。

敷地面積の最低限度をたとえば150㎡に定めた場合には、現在ある敷地を150㎡未満の建築敷地に分割することはできません(建築敷地として利用しなければ、150㎡未満になってもかまいません)。



- 特に商業地においては、敷地が細分化されることにより、建築物の床の利用効率が低下しないようにするためにも敷地面積の最低限度を決めることが望ましい。さらに、敷地の共同利用化を促進するために、共同化して一定規模以上の敷地とした場合には容積率の緩和等ボーナスを与える方法も考えられる。

4)「景観に優れた質の高い商業地・居住地の形成」に向けて⇒意匠・形態、かき・さく

- 質が高く、滞在することが楽しくなる商業空間を創出するためには、一定のデザインコードを地区計画に定めておくことが望ましい。
- デザインコードの内容としては、建築物の色彩、意匠、看板等の位置、形状、建築設備等の配置位置などが考えられる。
- 建築物の高さについては、各種制限があることから一律に定めることは困難であるが、街並みづくりの観点から建築物等の高さについても検討していくことが必要と考えられる。



派手な外壁の建築物



派手な看板

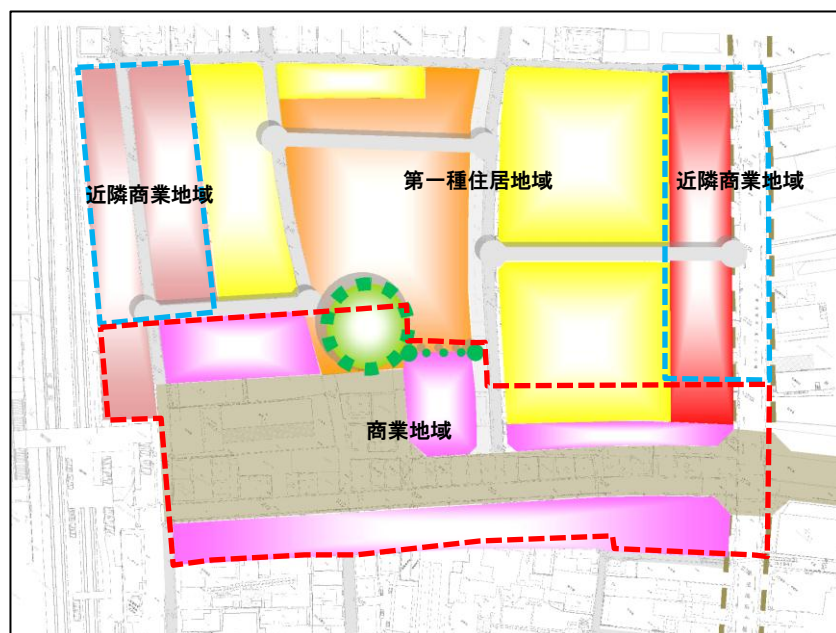
5. まちづくりルール の適用例

具体的なまちづくりのルールについては、今後、市としての方針や地元の意向等を勘案して決定することとなるが、前項までに整理した「魅力ある商業地・居住地整備の課題」に対応したまちづくりルール の適用例を整理すると以下のようになる。

1) 建築物の用途

- 建築物の用途については、建築基準法第48条の用途地域による建築物の用途制限に加えて、地区特性に応じて規制すべき内容を検討する必要がある。
- 特に風営法関連について、商業地域と近隣商業地域でどの程度の制限を行うか検討する必要がある。

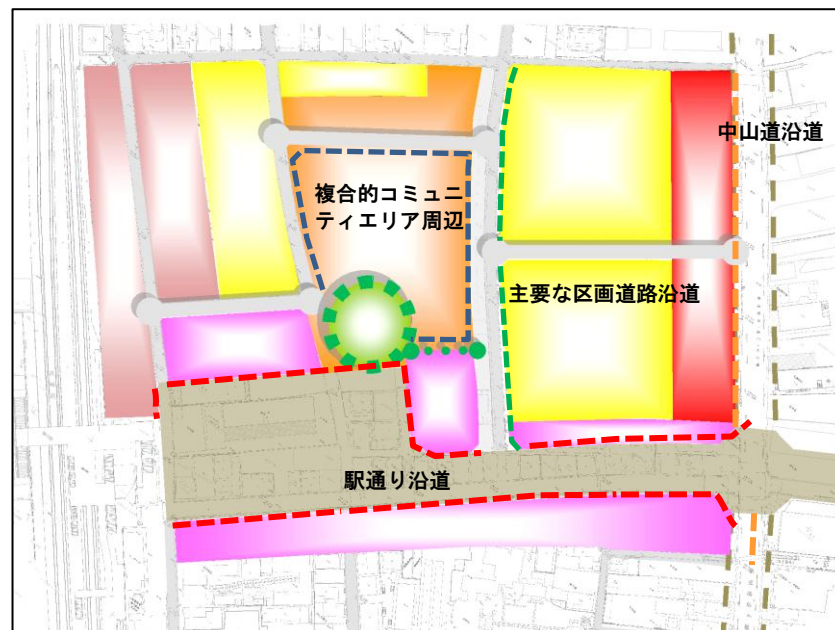
ルール案	区域区分(用途地域)		
	商業地域	近隣商業地域	第一種住居地域
基本用途	駅通り、中山道に面する敷地については、1階部分には、専用住宅、営業用倉庫、営業用車庫、工場、畜舎等の用途を制限する。	中山道及び一番街に面する敷地については、専用住宅、営業用倉庫、営業用車庫、工場、畜舎等の用途を制限する。	専用住宅、兼用住宅等の住宅と、居住者を支援する公共公益施設等など、住宅環境になじむ用途とする。
風営法関係	店舗型性風俗特殊営業に係る施設の立地を制限する。	深夜酒類提供飲食店営業施設の立地を制限する。	—
沿道土地利用	駅通り、中山道に面する敷地については、駐車場の出入り口を除いて、駐車場を設置しない。	中山道及び一番街に面する敷地については、駐車場の出入り口を除いて、駐車場を設置しない。	—



2) 建築物の壁面線

- 基本的には、地区内のすべての道路沿道で壁面線の指定を行い、歩いて暮らせる豊かな歩行空間や修景空間を確保することが望ましいが、少なくとも駅通り及び中山道沿道等の商業空間については、壁面線の指定をすることが望ましい。
- また、当面は暫定幅員 10m で整備する主要な区画道路については、将来的にセットバックにより両側に相互通行可能な自転車専用通行帯を確保できるように壁面線を指定することが望まれる。

ルール案	路 線			
	駅通り及び中山道沿道	主要な区画道路沿道	複合的コミュニティエリア周辺	その他の路線沿道
壁面線の位置	修景空間として道路境界線より一定距離に壁面線を指定する。	自転車専用通行帯として、道路境界線より 2m の位置に壁面線を指定する。	歩行者のゆとり空間や修景空間として道路境界より一定距離に壁面線を指定する。	—



3) 建築物の敷地面積

- 建築物の敷地面積については、駅近接の地区であり、相続や売買によって敷地の細分化が進行する恐れが高いため、商業地、住宅地に限らず最低限度を決めることが望ましい。
- 敷地面積の最低限度の基準については、地元の土地活用の意向を十分把握するとともに、現在の敷地規模の分布状況を勘案し、ルール決定に伴う既存不適格が多数発生しないように配慮して決定することが必要である。

4) 建築物等の形態又は意匠

- 特に商業地においては、他店舗との差別化や、目立つためのデザインに陥ることが多く、統一性がなく落ち着きのない商業空間になることが多いため、一定のルールを定めることが望ましい。
- 住宅地においては、建築物の外壁の色彩や外観のデザインなどが住環境になじむものにすることが望ましい。
- 屋根についても、外壁と同様に統一感を醸成するとともに、屋根の勾配等により街並みにリズム感を生み出すために、色彩や屋根の勾配、勾配の方向などを定めることを検討することが望ましい。

下関市における建築物の形態又は意匠の制限事例

(2) 建築物の形態又は意匠の制限について

ア 「屋根の色彩は黒等を基調とする。」(E地区)

- ・屋根の色彩については黒を基調とするが、黒以外の茶系などの彩度のある色彩とする場合は、黒と同等の色彩となるよう明度と彩度を抑え、周辺の環境との調和を図り景観に配慮することとし、その内容について事前に担当課と協議を行うこと。また、審査にあたりマンセル値やサンプルの提出など地区計画に配慮した事項等の説明資料を届出者に求めるものとする。

イ 「専用住宅については屋根の形態は勾配屋根とする。」(E地区)

- ・勾配屋根については切妻屋根を標準とする。片勾配屋根等、切妻屋根以外の勾配屋根で建築する場合は、当該建築物の各方向から勾配屋根であることが確認できるものとする。また、片勾配屋根については、一方向にのみ勾配をとる場合、屋根の張り出し部分(軒)を50cm以上とすること。
- ・屋根の勾配が30%以上のものを勾配屋根とする。
- ・部分的に勾配が30%未満となる屋根やバルコニーを建築する場合は、その内容について事前に担当課と協議を行うこと。

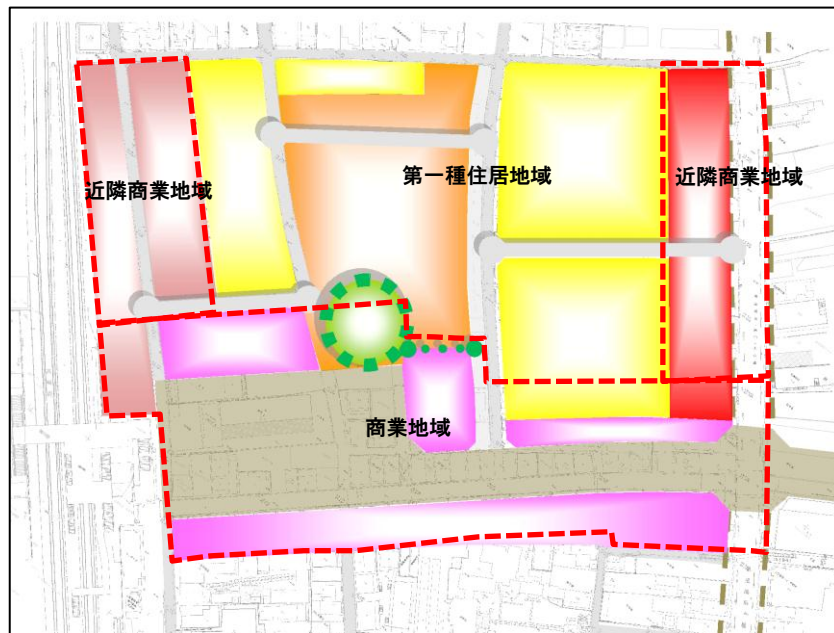
ウ 「建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け落ち着いたものとする。また蛍光塗料及び金銀色塗料は使用しないこと。」

(A・B・C地区)

- ・周辺の住宅系地区(D・E地区)の建築物の色彩は地区計画により茶・グレース系統を基調とすることとしており、周辺環境との調和を図るため、当該地区は原則として住宅系地区と同系統の色彩を基調とする。
 - ・建築物の形態又は意匠と周辺の景観との整合性は、審査にあたり地区計画に配慮した事項等の説明資料を届出者に求めるものとする。
- 例) 周囲に立地する建物の外壁の色相・明度・彩度をマンセル値により比較する等。

※当該地区は店舗等の立地が想定されるため、個別協議の中で地区計画を実現していくものとする。

ルール案	区域区分(用途地域)		
	商業地域	近隣商業地域	第一種住居地域
形態又は意匠	・建築物の形態や外壁の色彩は周辺環境になじむものとする。 ・看板や案内板等については、定められた大きさ、形状、位置で配置するものとする。 ・建築設備類は道路など周辺から見えにくいように配慮する。壁面線から張り出した出窓などを配置しない。		・建築物の形態や外壁の色彩は周辺環境になじむものとする。 ・建築設備類は道路など周辺から見えにくいように配慮する。壁面線から張り出した出窓などを配置しない。 ・屋根は勾配屋根とする。



5) かき又はさくの構造

- 特に住宅地においては、緑豊かな住環境を創出するために、塀の生垣化等を検討することが望ましい。
- ただし、生け垣については、手入れ等の面で敬遠される場合があるため、少なくともブロック塀は排除するルール化が望まれる。



6) 建築物等の高さ

- 本地区は地区全体において中層程度の建築物までが立地できる地区と考えられるが、建築物の高さの最高限度を決める場合には、地元の意向を十分に把握するとともに、まちづくりの将来像を見据えてルールを検討しておく必要がある。