

芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区地区計画

都市計画決定 平成 27 年4月1日

1 芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区のまちづくりについて

本地区は川口市の西端部に位置し、JR京浜東北線蕨駅東口から徒歩圏内に位置し、約3/4が延焼危険性又は避難困難性が高い、地震時等に著しく危険な密集市街地に該当しています。

そこで、本地区では、地区の防災性と住環境の向上を図ることを目的として、区域全域を対象とした土地区画整理事業に代わる手法として住宅市街地総合整備事業等を導入し、道路・公園等の整備を進めております。

また、「誰もが安心して快適に住み続けられる環境のあるまち」を目標として、地元住民等で組織する芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区まちづくり協議会が設立され、約2年半にわたる検討やアンケート調査、説明会が行われ、平成26年4月に「地区計画の提案書」として川口市に提出されたことから、市が都市計画法に基づき「地区計画」を策定したものです。

芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区のまちづくりの経緯

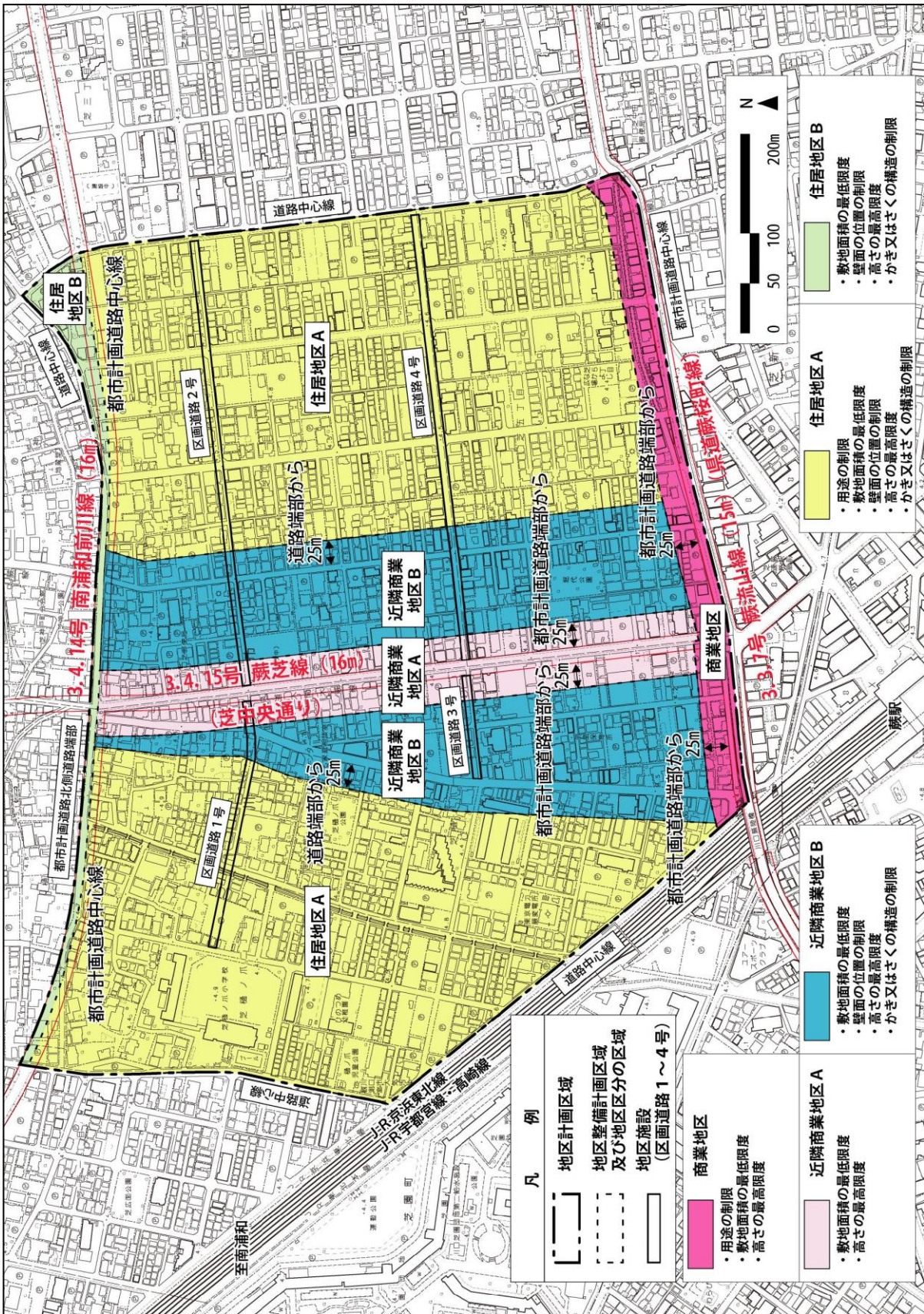
| | 芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区 | 川口市 |
|--------------------|--|--|
| H21. 8 | | まちづくり説明会（全2回） （土地区画整理事業予定地区の解除に向けた新しいまちづくりについて） |
| H21. 10 ~H23. 1 | 住宅市街地総合整備事業整備計画等の策定に向けたまちづくり勉強会などでの検討（全9回） | |
| H23. 5 | | 住宅市街地総合整備事業 整備計画策定 |
| H23. 10 ~H26. 4 | まちづくり協議会 地区計画協議会案の検討（全13回） アンケート（全2回、H24. 7・H25. 10） 説明会（H26. 2） ↓ 地区計画の提案書を市に提出（H26. 4） | まちづくり協議会への支援 |
| H26. 6~7 | 地区計画（原案）の説明会、縦覧・意見書の受理 | 埼玉県知事との協議（H26. 8） |
| H26. 11 | 地区計画（案）の縦覧・意見書の受理 | 都市計画審議会 諮問（H27. 1） |
| H27. 4 | 地区計画の決定・告示 | |

誰もが安心して快適に住み続けられる環境のあるまちの実現に向けた活動の推進

2 地区整備方針

| | | |
|-----------------|---|---|
| 名 称 | 芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区地区計画 | |
| 位 置 | 川口市芝樋ノ爪1・2丁目、芝4・5丁目及び大字芝の一部 | |
| 面 積 | 約51.0ha | |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、川口市の西端部に位置し、JR線蕨駅東口からの徒歩圏内に位置している。昭和38年に土地区画整理事業予定区域が指定されたが、既に住宅を中心とした市街地が形成され、小規模な宅地が多く建物が密集しており、本地区の約3/4が延焼危険性又は避難困難性が高い、地震時等に著しく危険な密集市街地に該当している。</p> <p>そこで、本地区では、地区の防災性と住環境の向上を図り、「誰もが安心して快適に住み続けられる環境のあるまち」を目標とする。</p> | |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方針 | <p>本地区を地区の特性に応じて以下のように区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業地区 : 蕨駅周辺の商業施設と居住施設が調和した市街地との連続性を踏まえながら、健全な商業・業務機能と住宅などの多様な機能が複合した市街地の形成を図る。 2 近隣商業地区A: 都市計画道路蕨芝線を中心とした近隣住民の利便性に寄与する活気のある商業地及び防災性の高い、良好な住宅地の形成を図る。 3 近隣商業地区B: 後背地の住宅地に配慮するとともに、近隣住民の利便性に寄与する活気のある商業環境及び防災性の高い、良好な住宅地の形成を図る。 4 住居地区A : 主として戸建て住宅や共同住宅を主体とした、防災性の高い、良好な住宅地の形成を図る。 5 住居地区B : 戸建て住宅や共同住宅を主体とした、防災性の高い、良好な住宅地の形成を図る。 |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>本地区の防災性の向上、安全で快適な歩行空間を確保及び地区内の主要な道路ネットワークの形成を図るため、区画道路を位置づける。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 健全で良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある市街地環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 防災性の高い、ゆとりある住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 4 地区特性を活かすとともに周辺環境と調和した良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 防災・防犯性や交通安全性、景観に配慮した良好な住環境の形成を図るため、かき又はさくの構造の制限を定める。 |

地区整備計画図



※地区施設（区画道路1～4号）の詳細については、市街地整備室へお問い合わせください。
 ※区画道路1～4号には建築基準法第68条の7に基づく予定道路が指定されております。

3 地区整備計画

| | | | | | | |
|---------------|-------|---|---|---|---|--------|
| 地区施設の配置及び規模 | | 区画道路1号 幅員8m 延長約250m 区画道路2号 幅員8m 延長約450m 区画道路3号 幅員8m 延長約100m 区画道路4号 幅員8m 延長約450m | | | | |
| 地区の区分 | 区分の名称 | 商業地区 | 近隣商業地区A | 近隣商業地区B | 住居地区A | 住居地区B |
| | 区分の面積 | 約2.2ha | 約4.0ha | 約11.5ha | 約32.2ha | 約1.1ha |
| 建築物等の用途の制限 | | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 | — | — | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの | — |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | | 100㎡ ただし、次のいずれかに該当する土地については、適用しない。 1 この規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する（この規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合するに至った土地を除く。次号に同じ。） 2 公共公益施設の用地として譲渡したことによりこの規定に適合しないこととなる土地又は公共公益施設の整備に協力し代替地として譲渡又は交換された土地について、その全部を一の敷地として使用する場合 3 市長が、周辺の健全な都市環境の確保に特に支障がなく、公益上必要と認めた場合 | | | | |
| 壁面の位置の制限 | | — | — | 建築物（建築物に附属する物置及び自動車車庫を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（水路、公園、広場その他これらに類するものを除く。）までの距離は0.5m以上でなければならない。 | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | | 31m | 22m | 16m | | |
| | | ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の敷地にあつては、各号に掲げる高さを限度とする。 1 都市計画道路蕨流山線に接する敷地のうち、当 | ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の敷地にあつては、各号に掲げる高さを限度とする。 1 都市計画道路蕨芝線の区域に接する敷地のう | ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の敷地にあつては、各号に掲げる高さを限度とする。 1 都市計画道路南浦和前川線の区域に接する敷地のうち、当該敷地の接道長が8m以上あり、かつ当該敷地全周の8分の1以上を当該道路に接している場合は22m 2 この規定の施行又は適用の際、現に存する建築物で、その高さが16mを超えている建築物の敷地（当該敷地を公共公益施設の用地として譲渡する場合以外で分割した場合を除く。）において建築物を建築する場合は、既存の建築物の高さ | | |

地区整備計画

建築物等に関する事項

| | | | | |
|----------------------|------------------|--|---|--|
| 地区整備計画 建築物等に関する事項 | 建築物等の高さの 最高限度 | <p>該敷地の接道長が8 m以上あり、かつ当該敷地全周の8分の1以上を当該道路に接している場合は4.5 m</p> <p>2 この規定の施行又は適用の際、現に存する建築物で、その高さが3.1 mを超えている建築物の敷地（当該敷地を公共公益施設の用地として譲渡する場合以外で分割した場合を除く。）において建築物を建築する場合は、既存の建築物の高さ</p> <p>3 建築基準法（昭和25年法律201号）第59条の2第1項の許可（容積率に係る許可に限る。）を受けた場合は4.5 m</p> | <p>ち、当該敷地の接道長が8 m以上あり、かつ当該敷地全周の8分の1以上を当該道路に接している場合は3.1 m</p> <p>2 この規定の施行又は適用の際、現に存する建築物で、その高さが2.2 mを超えている建築物の敷地（当該敷地を公共公益施設の用地として譲渡する場合以外で分割した場合を除く。）において建築物を建築する場合は、既存の建築物の高さ</p> | <p>3 建築基準法（昭和25年法律201号）第59条の2第1項の許可（容積率に係る許可に限る。）を受けた場合は2.2 m</p> |
| | かき又はさくの 構造の制限 | — | — | <p>道路又は水路に面する側（都市計画道路南浦和前川線の区域に面する部分を除く。）にかき又はさくを設ける場合は、防犯・防災や交通安全、景観に配慮した構造とし、次のいずれかに該当するものとする。ただし、門柱・門扉等についてはこの限りでない。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 フェンス、鉄柵等、透視可能なものでつくられたもの（敷地地盤面からの高さが0.6m以下の部分を除く。）で、かつ、敷地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p> |

4 地区整備計画の内容

①地区施設(区画道路)

- 本地区の防災性の向上、安全で快適な歩行空間を確保及び地区内の主要な道路ネットワークの形成を図るため、区画道路を位置づけます。

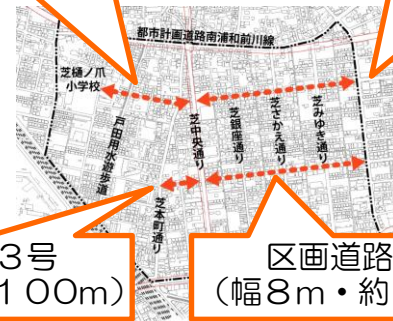
※区画道路(1~4号)の詳細については、市街地整備室へお問い合わせください。

区画道路1号
(幅8m・約250m)

区画道路2号
(幅8m・約450m)

区画道路3号
(幅8m・約100m)

区画道路4号
(幅8m・約450m)

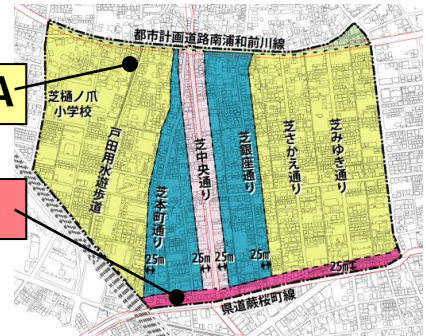


②建築物等の用途の制限

- 住居地区Aで建築してはならない建築物
 - ① マージャン屋、ぱちんこ屋等
- 商業地区で建築してはならない建築物
 - ① 風俗関連店舗

住居地区A

商業地区



③建築物等の高さの最高限度

住居地区A
16mまで

(一定の条件を満たす場合は 22m)

近隣商業地区A
22mまで

(一定の条件を満たす場合は 31m)

商業地区
31mまで

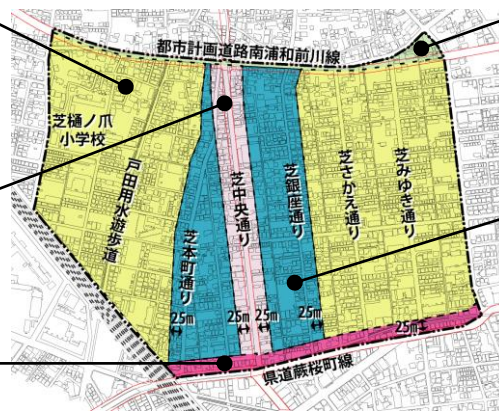
(一定の条件を満たす場合は 45m)

住居地区B
16mまで

(一定の条件を満たす場合は 22m)

近隣商業地区B
16mまで

(一定の条件を満たす場合は 22m)



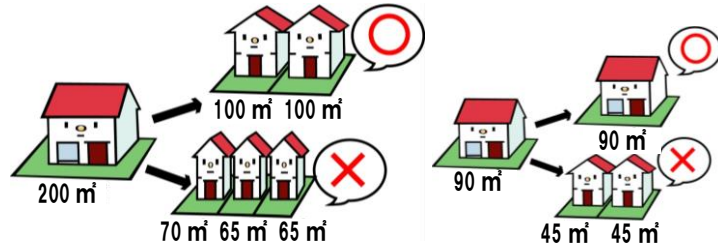
- 地区区分別の制限とします。

※ただし、地区計画の適用(平成27年4月1日)の際に、「高さの最高限度」を超えている既存の建築物については適用されません。(建替えの際は既存の高さまで)

④敷地面積の最低限度

【全地区共通】

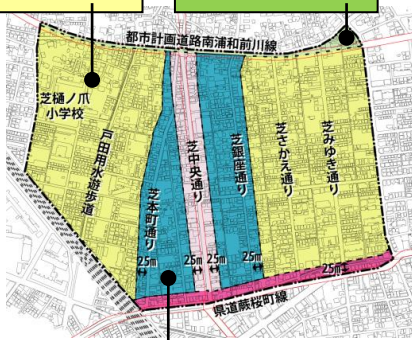
- 「100㎡（約30坪）以上」とします。
※ただし、既存の100㎡未満の土地については、そのままの敷地でも建築物の敷地として利用できるものとします。



近隣商業地区B、住居地区A・Bにおける制限

住居地区A

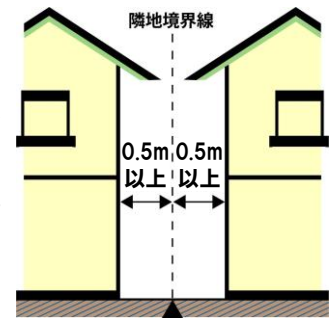
住居地区B



近隣商業地区B

⑤壁面の位置の制限

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線（水路、公園、広場等を除く。）までの距離は、0.5m以上とします。

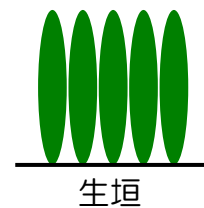
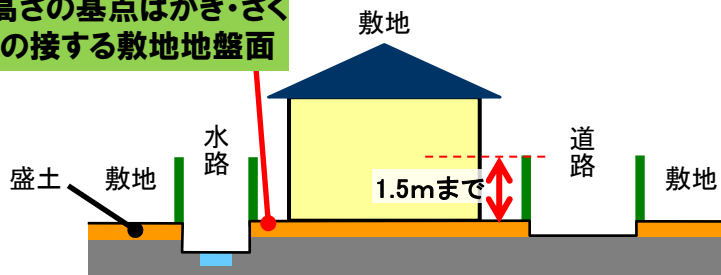


※建築物に付属する物置及び自動車車庫を除きます。

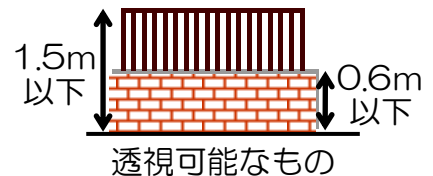
⑥かき又はさくの構造の制限

- 道路又は水路に面して以下の制限とします。
 - ①生垣
 - ②フェンス、鉄柵等、透視可能なものでつくられたもの（敷地地盤面からの高さが0.6m以下の部分を除く。）で、かつ、敷地地盤面からの高さが1.5m以下のもの
 ※南浦和前川線に接する敷地においてはこの限りではありません。

高さの基点はかき・さくの接する敷地地盤面



生垣



透視可能なもの

5 地区計画区域の特徴及び必要な届出等のルール

平成27年9月28日から、「芝富士地区」、「芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区」の2地区の地区計画において、地区整備計画の建築物等に関する事項の全項目が条例化されました。

よって、建築基準法第68条の2に基づき条例化された事項は、建築確認申請で、審査を行うこととなるので、**地区計画の届出は必要ありません。**

※ただし、次のような場合は“届出”が必要です。工事着手30日前までに、**都市計画課まで地区計画の届出**をしてください。

- 地区施設(区画道路)に接する敷地で建築行為等を行う場合
- 土地の区画形質の変更をする場合
- 工作物をつくる場合
- 建物の用途を変更する場合(確認申請を行う場合を除く)
- 道路位置指定を受ける場合

また、**地区施設(区画道路)の詳細**については、**市街地整備室**へお問合せください。

“予定道路の指定”

地区施設(区画道路1～4号)には**予定道路**が指定されております。

予定道路が指定されると、**建築基準法**においても地区施設(区画道路)内の建築が制限されます。

■このパンフレットは都市計画決定の概要をまとめたものです。なお、詳細その他、まちづくりについてのお問い合わせ先は下記になります。

☎ 048-258-1110 (代)

【地区計画について】

川口市 都市計画部 都市計画課

【地区施設(区画道路)の詳細について】

川口市 都市整備部 市街地整備室

【川口市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例、予定道路による制限について】

川口市 都市計画部 建築安全課