

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の一部改正について

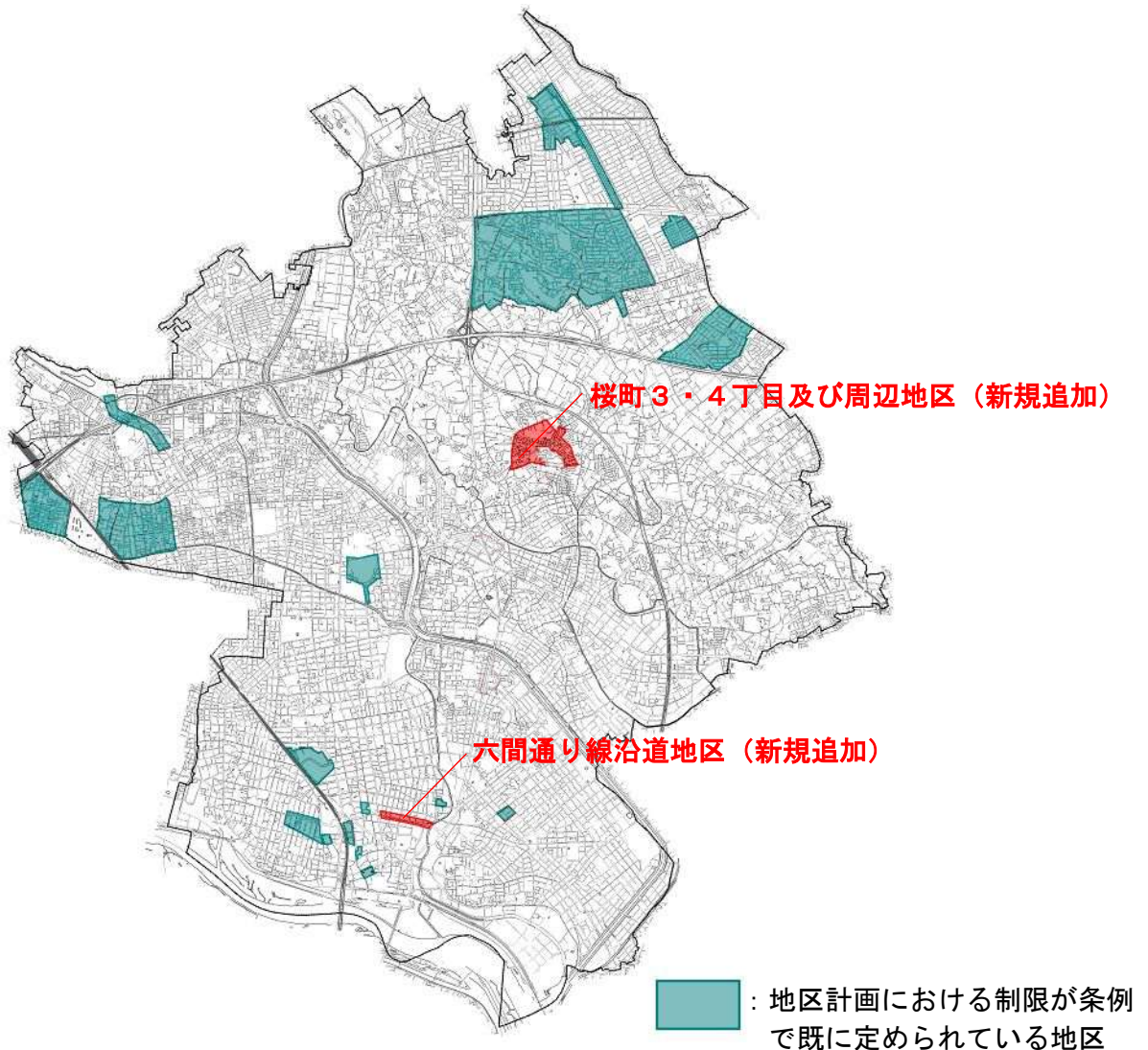
● 改正の経緯について

地区計画は、地区の特性に応じて、このまちを将来どのようなまちにするかといった目標と、その目標を実現するためのまちづくりのルールを定めることにより、より良いまちへと誘導することを目的とした制度です。

「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」（以下「条例」という。）は、地区計画の内容の実現をより確実に担保するために、建築基準法第68条の2の規定に基づき、建築物の制限について、必要な事項を定めるものです。

このたび、「六間通り線沿道地区」並びに「桜町3・4丁目及び周辺地区」において、新たに地区計画を定め、これに応じた建築物に関する制限を設けるとともに、所要の修正を加え、条例の一部を改正するものです。

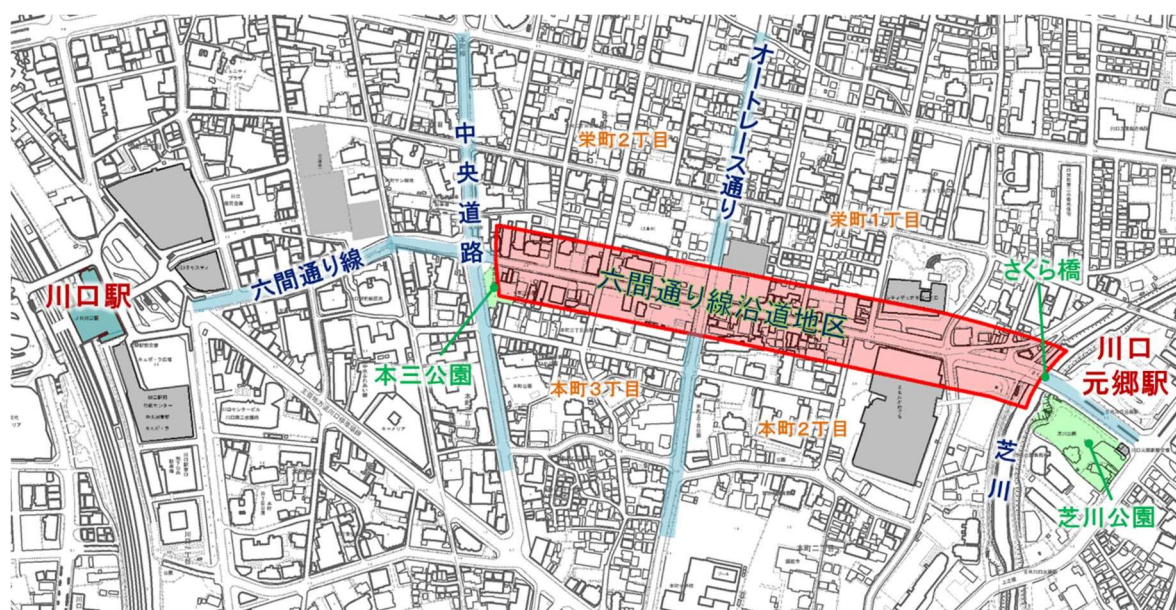
● 条例の対象となっている地区計画の区域について



1. 六間通り線沿道地区について

● 六間通り線沿道地区の概要及び区域について

本地区は、地区の特性や課題、都市再生整備計画における位置づけを踏まえ、安全で快適な歩行者・自転車空間を整備し、移動の円滑化を図ることを目的とした都市計画道路の整備を進めています。また、令和4年3月策定の「川口駅周辺まちづくりビジョン」では、「六間通り線機能・魅力向上プロジェクト」として位置づけ、これを踏まえ、商業・業務などの生活サービス機能が連続する土地利用の誘導により賑わいを創出するとともに、防災性の向上や魅力的な沿道空間の形成を図るため、地区計画を定めるものです。



● 地区計画による建築物に関する制限について

地区計画で定める項目	条例化の項目
建築物等の用途の制限	●
建築物の容積率の最高限度	● (※接道長さ・敷地面積)
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
かき又はさくの構造の制限	

● 改正の内容（条例に追加する内容）について

①建築物等の用途の制限（条例に追加する内容を赤字で示す）

＜制限の目的＞賑わいのある沿道空間の形成を図るため、これらの機能を損なう建築物等の用途の制限を定めます。

次に掲げる建築物は建築してはならない。

1. 建築基準法別表第2

①（ヘ）項第5号

②（ト）項第3号

2. 床面積の合計が1,500㎡をこえる

倉庫

3. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号及び第3号、第6項第2号から第6号並びに同条第11項に掲げる営業に係るもの

4. 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

＜具体的には＞

1. ①倉庫業を営む倉庫

②住居の環境を害するおそれのある事業を営む工場 等

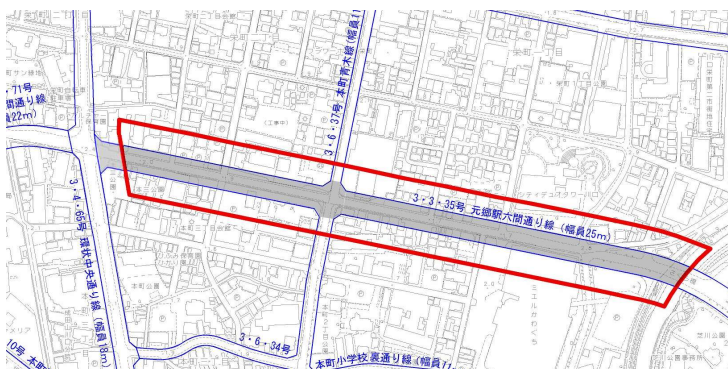
2. 大規模な倉庫

3. キャバクラ、低照度飲食店、ラブホテル、ナイトクラブなどの風俗営業の許可が必要な用途

4. 設備を設けて客に射幸心をそそる恐れのある遊技施設

②建築物の容積率の最高限度（条例に追加する内容を赤字で示す）

＜制限の目的＞賑わいの連続性に配慮し、建築物の1階部分のうち六間通り線に面する部分に商業・業務等の生活サービス施設の導入を促進するため、建物の用途及び敷地の規模に応じた容積率の最高限度を定めます。



：六間通り線を示す

＜適用しない要件＞

1. 左の区域図に示す

六間通り線に4m以上
接道し、かつ、敷地面積
が200㎡以上の敷地

2. 建築物の1階部分のうち六間通り線に面する部分を、商業・業務等の生活サービス施設の用途に供するもの

容積率の最高限度は200%とする。

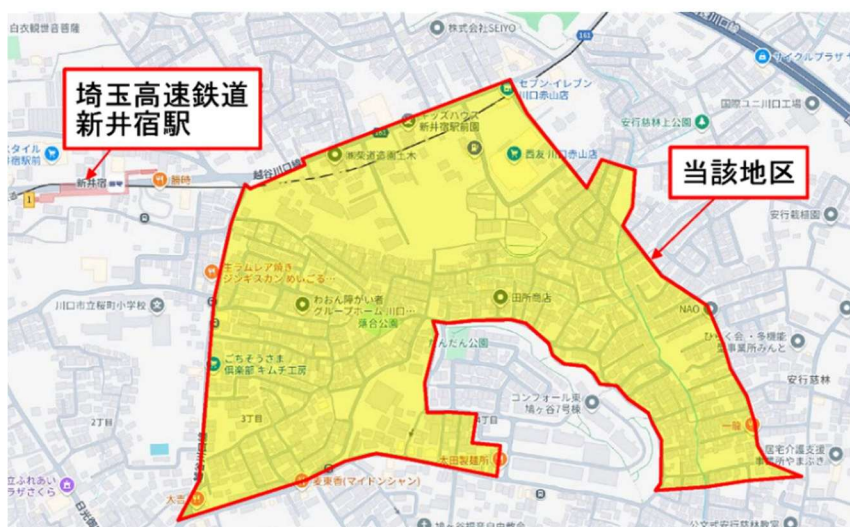
ただし、建築物が右側破線枠内の2つの＜適用しない要件＞に該当する場合については、容積率の最高限度を適用しないものとする。また、このうち要件1の内容を条例に追加する。

2. 桜町3・4丁目及び周辺地区について

● 桜町3・4丁目及び周辺地区の概要及び区域について

本地区は、桜町3丁目を中心に、木造住宅が密集する住宅地が形成されています。地区内の木造建築物は全棟数の約86%を占めており、そのうち3割以上が旧耐震基準によるもの(昭和56年5月以前に建てられたもの)であり、地震時の倒壊リスクが高い建築物が多い状況にあります。また、火災延焼の危険性など防災性の課題を抱えています。

本地区は、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)により、主要区画道路の整備、老朽木造住宅の除却・建替え、共同建替え等を促進し防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の維持・向上を図るため、地区計画を定めるものです。



● 地区計画による建築物に関する制限について

地区計画で定める項目	条例化の項目
建築物の容積率の最高限度	●
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
壁面の位置の制限	●
建築物の敷地面積の最低限度	●
かき又はさくの構造の制限	● (※基礎の高さ)
地区施設の指定	

● 改正の内容（条例に追加する内容）について

①建築物の容積率※の最高限度の変更について

低層の建築物を中心とした現状の住環境を維持しながら、住宅の建替えを促進するために容積率を緩和します。

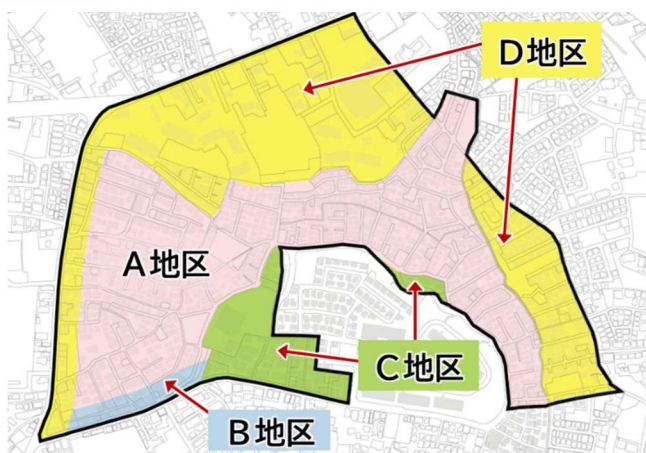
（※容積率…建物の延べ面積（延床面積）の敷地面積に対する割合であり、延べ面積を敷地面積で割って算出します。）

A地区・B地区の容積率の最高限度を100%から120%に緩和する。



- ①用途地域の制限の変更により、**容積率を100%から150%に緩和する。**
 ②地区計画の指定により、**容積率を150%から120%に制限する。**

	【A地区】 第一種低層住居 専用地域	【B地区】 第二種低層住居 専用地域	【C地区】 第一種中高層 住居専用地域	【D地区】 第一種住居地域
変更前	100%	100%	200%	200%
変更後	<u>120%</u> 緩和	<u>120%</u> 緩和	200% 変更なし	200% 変更なし



②壁面の位置の制限

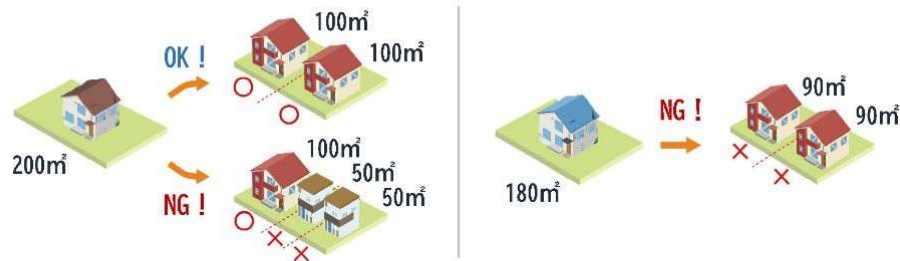
災害時の延焼の抑制や避難路の確保、また隣地居住者のプライバシーの確保をするために、建築物の外壁やこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離を一定以上離すように制限します。



③建築物の敷地面積の最低限度の設定

敷地の細分化を防ぎ、住宅地のゆとりを確保するために、建築物の敷地面積の最低限度を設けます。

建築物の敷地面積の最低限度は100㎡とする。



ただし、以下の場合は建築可能とする。

- (1) 現在の建物の敷地が100㎡未満の場合
- (2) 駐車場など、現在は建築物の敷地として使われていない100㎡未満の土地で建築する場合



④かき又はさくの構造の制限

災害時に、背の高いブロック塀の倒壊による人的被害や避難路の閉塞を防ぐために、道路に面するかきやさくに構造の制限を設けます。

なお、基礎の高さを条例化の対象としています。

道路に面する側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。

- (1) 生垣
- (2) 軽量のフェンス等でつくられたもので、敷地地盤面からの高さは1.5m以下とする。(基礎の高さは0.6m以下とする。)

