

## 川口都市計画地区計画の変更（川口市決定）

都市計画芝富士地区地区計画を次のように決定する。

名 称	芝富士地区地区計画				
位 置	川口市芝富士1丁目、2丁目の一部				
面 積	約28.4ha				
地区計画の目標	<p>本地区は川口市の西端部に位置し、JR線蕨駅西口から北西へ約800mの蕨市及びさいたま市との市境に位置している。昭和42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、本地区の南西の約1/3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> <p>1 住居地区A : 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。</p> <p>2 住居地区B : 戸建て住宅や共同住宅を主体とした、幹線道路沿道に立地する利便性・防災性の高い、良好な住宅地の形成を図る。</p>			
	地区施設の整備の方針	緊急車両の通行空間を確保して消防活動困難区域の解消を図るとともに、安全で快適な歩行空間の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。			
	建築物等の整備の方針	<p>1 良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある住環境の形成を図るため、建築物等の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>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。</p> <p>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住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。</p> <p>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。</p>			
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300m 区画道路2号 幅員8m 延長約280m 区画道路3号 幅員8m 延長約290m		
	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	住居地区A	住居地区B
		区分の面積	約25.9ha	約2.5ha	
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。ただし、都市計画道路蕨芝峰町線の道路端から西側へ25mまでは2号、3号を除く。		次に掲げる建築物は建築してはならない。		
	1 ホテル又は旅館 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 3 自動車教習所		1 ホテル又は旅館		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡		
		壁面の位置の制限	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場合（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、公益上必要と認められた場合		
		建築物の高さの最高限度	16m	22m	
			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 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 2 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22m	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 都市計画道路外環状道路に接する敷地のうち、当該敷地の接道長が6m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31m 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22m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	
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、防犯・防災や交通安全、景観に配慮した構造とし、次に掲げるものとする。 1 道路に面する側のかき又はさくの構造は、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（二以上の道路又は道路と水路がつくるかど敷地で隅切りが設置されていない場合は、交差点から1.0mの範囲を除く。） (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1.2m以下のもの 2 隣地（水路を除く。）に面する側のかき又はさくの構造は、次のいずれかに該当するものとする。 (1) 生垣 (2) 敷地地盤面から高さが1.2m以下のもの 3 水路に面する側のかき又はさくの構造は、次のいずれかに該当するものとする。 (1) 生垣（道路とのかど敷地で隅切りが設置されていないものについては、交差点から1.0mの範囲を除く。） (2) 敷地地盤面からの高さが1.2m以下のもの。ただし、道路とのかど敷地で隅切りが設置されていない場合で、交差点から1.0mの範囲に設けるかき又はさくの構造は、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1.2m以下のものとする。				

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由

本地区は、地区の防災性と住環境の向上を図ることを目的とした地区計画を定めます。