

川口都市計画地区計画の変更（川口市決定）

都市計画芝樋ノ爪及び芝４・５丁目地区地区計画を次のように決定する。

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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>						
	地区施設の整備の方針	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。						
	建築物等の整備の方針	<p>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。</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。</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同時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。</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					
	建築物等に関する事項	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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、公益上必要と認めた場合					
		壁面の位置の制限	—	—	建築物（建築物に付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 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	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 都市計画道路蕨芝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	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 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22m			

		<p>上を当該道路に接している場合は4.5m</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3.1m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4.5m</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2.2m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>	
	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>

「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。