

芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区（芝第3・第4地区）

都市計画変更に関する説明会 次第

日 時：平成26年6月13日（金）18：30～

平成26年6月14日（土）10：00～

場 所：芝市民ホール 3階 多目的ホール

1 . 開 会

2 . 芝土地区画整理事業区域の変更(解除)について

資料1

3 . 地区計画の指定について

資料2

4 . 準防火地域の指定について

資料3

5 . 今後の流れについて

資料1

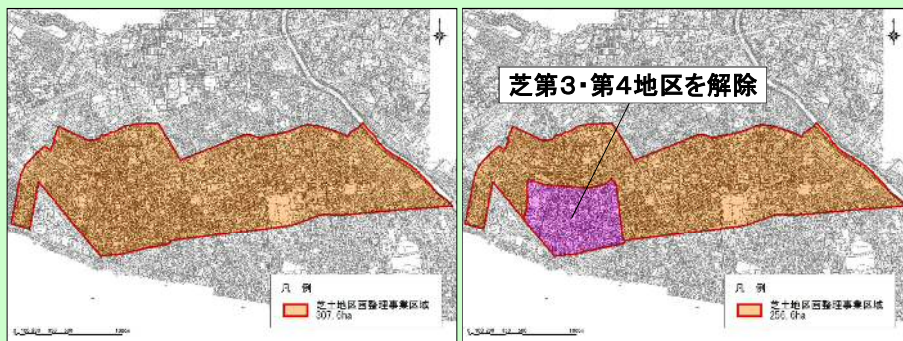
6 . 質疑応答

7 . 閉会

●芝土地区画整理事業の変更内容

現 行

変更案



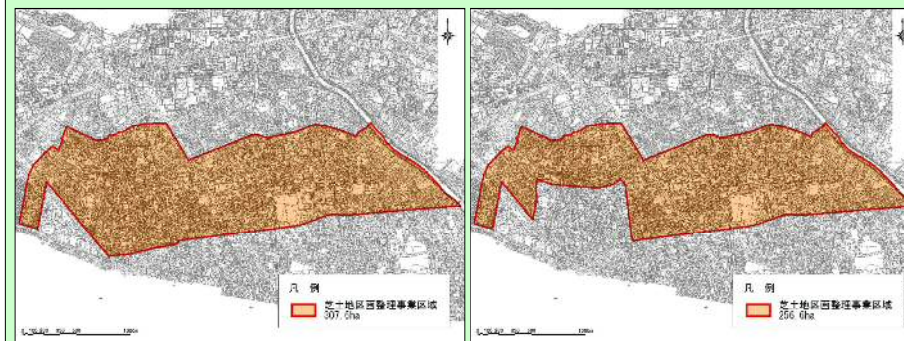
変更内容：
芝土地区画整理事業区域から
芝第3・第4地区を解除し、**307.6ha**から**256.6ha**に変更

7

●芝土地区画整理事業の変更内容

現 行

変更案



変更内容：
芝土地区画整理事業区域から
芝第3・第4地区を解除し、**307.6ha**から**256.6ha**に変更

8

●芝土地区画整理事業の変更されると何が変わるか

芝第3・第4地区から土地区画整理事業区域の決定が外れると

都市計画決定された土地区画整理事業等の施行区域では、
将来行う事業の円滑な施行のため、建築物の階数や構造に
関する建築制限が設けられています。

このため、これまで地区内で建物の新築等を行う場合、
都市計画法第53条の規定に基づく許可申請が必要でした。

今回の変更により、芝第3・第4地区内で建物の新築等
を行う場合に、都市計画法第53条の規定に基づく許可申請が
必要なくなります。
(ただし、都市計画道路の計画区域は必要です。)

9

●今後の流れ（手続き）について



3. 地区計画の指定について

資料2

1

(1) 地区計画について

- 地区の特性に応じた、土地・建物に関わるきめ細かい規制内容(ルール)を定めることにより、より良いまちへの誘導を可能とする、都市計画法による制度。
- 地区計画が定められると、建築物の新築や増築などをする場合は、市への建築確認申請に加え、地区計画の「届出」が必要となる。また、ルールに合わない建築計画に対して市は必要な「勧告」ができる。
- 上記の「届出」と「勧告」において、地区計画の目的の大部分は達成されることと期待されるが、特に重要な事項は市の条例に定めることができる。
⇒条例が定められると、建築確認申請の時にこの条例に適合していなければならない。
- 現在の土地・建物をすぐにこのルールに合わせて建て替える必要はなく、新築や増築などの際にこのルールを守ればよい。

2

(2) 地区計画の検討の経過

芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区まちづくり協議会での検討



3

(3) 地区計画(原案)

- 1 地区計画の目標・方針
- 2 地区施設
- 3 建築物等の用途の制限
- 4 建築物の敷地面積の最低限度
- 5 壁面の位置の制限
- 6 建築物等の高さの最高限度
- 7 かき又はさくの構造の制限

4

1 地区計画の目標・方針

地区計画の目標

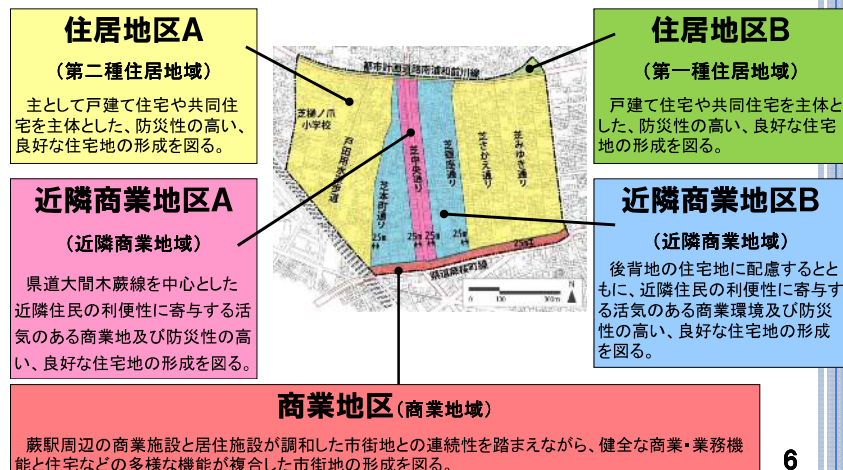
- 本地区は、川口市の西端部に位置しJR線蕨駅東口からの徒歩圏内に位置している。昭和38年に土地区画整理事業予定区域が指定されたが、既に住宅を中心とした市街地が形成され、小規模な宅地が多く建物が密集しており、本地区の約3/4が延焼危険性又は避難困難性が高い、地震時等に著しく危険な密集市街地に該当している。
- そこで、本地区では、地区の防災性と住環境の向上を図り、**「誰もが安心して快適に住み続けられる環境のあるまち」**を目標とする。

5

①地区計画の目標・方針

区域の整備・開発及び保全の方針

土地利用の方針



6

①地区計画の目標・方針

区域の整備・開発及び保全の方針

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。**

7

①地区計画の目標・方針

区域の整備・開発及び保全の方針

建築物等の整備の方針

- 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、**建築物等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。

8

2 地区施設

目的

- 緊急車両の通行空間や歩行空間等の確保、及び防災・安全・衛生等に関する機能を確保します。
- 密集市街地整備事業の整備計画で位置づけられた、優先整備路線を、「地区施設」として位置づけ、整備計画の実現化を目指します。



9

2地区施設

内容

密集市街地整備事業の整備計画の優先整備路線の4路線を位置づけて実現を図ります。

区画道路1号:幅8m・延長約250m
(通称:主要区画道路6号)

区画道路2号:幅8m・延長約450m
(通称:主要区画道路6号)

区画道路3号:幅8m・延長約100m
(通称:主要区画道路7号)

区画道路4号:幅8m・延長約450m
(通称:主要区画道路7号)



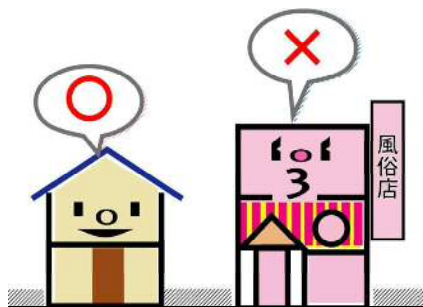
10

3 建築物等の用途の制限

目的

<商業系地区>

風紀を乱す恐れのある建築物の用途を制限します。



<住居系地区>

良好な住宅地が形成されるよう、建築物の用途の制限をします。

11

3建築物等の用途の制限

内容

【凡例】○:建築可、×:建築不可

※左が都市計画、右が地区計画(案)による制限



地区区分	用途地域	風営法第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	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に類するもの
商業地区	商業地域	○→×	○→○
近隣商業地区A	近隣商業地域	×→×	○→○
近隣商業地区B	近隣商業地域	×→×	○→○
住居地区A	第二種住居地域	×→×	○→×
住居地区B	第一種住居地域	×→×	×→×

12

4 建築物の敷地面積の最低限度

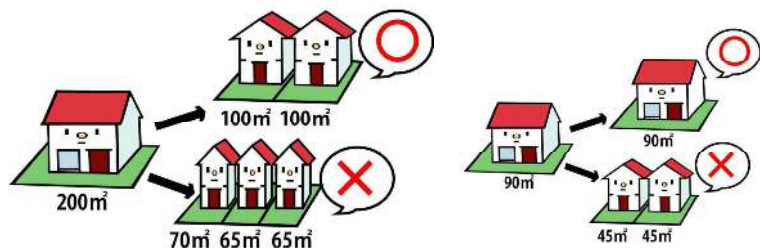
目的

当地区は、**川口市内有数の密集市街地**となっています。

そこで、**密集市街地の更なる形成を防ぐため**に、敷地の細分化を防止するルールを定めます。

内容

敷地面積の最低限度を **100㎡** (約30坪) とします。



13

④建築物の敷地面積の最低限度

内容

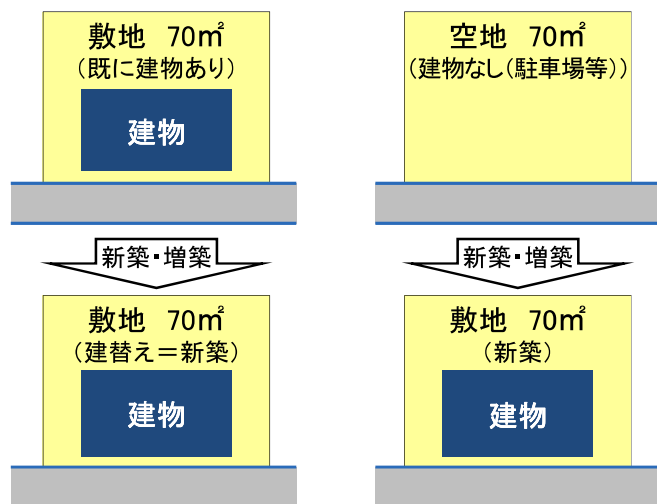
ただし、次のいずれかに該当する土地については、適用しない。

- 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

14

④建築物の敷地面積の最低限度

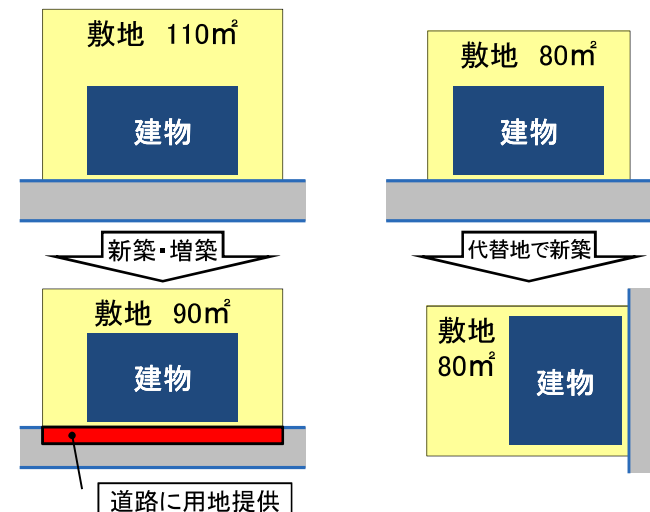
【適用除外】 1の例



15

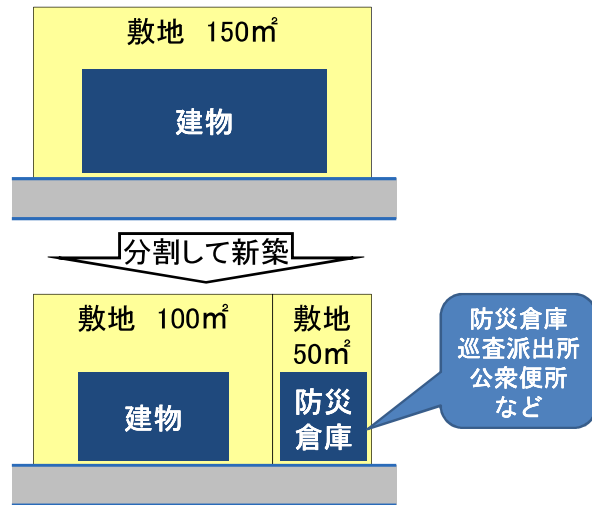
④建築物の敷地面積の最低限度

【適用除外】 2の例



16

【適用除外】 3の例



17

5 壁面の位置の制限

目的

＜近隣商業地区B、住居地区A・B＞

当地区の実態として住居系の土地利用が主である地区において、民法234条で定められた50cm以上を確保し、敷地内における避難通路、日照、採光、通風を確保します。

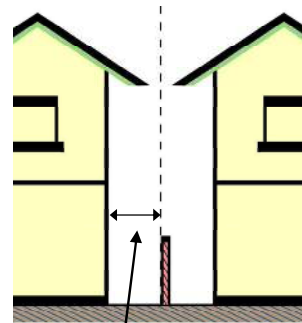
※現状では、民法236条にて「民法234条と異なる慣習があるときは、その慣習に従う」と定められており、50cm以上確保できない場合もあります。



18

内容

- 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。
- 工作物の設置は制限しません。



隣地境界線から
壁面の位置を後退します

19

6 建築物等の高さの最高限度

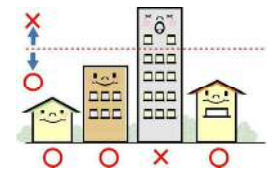
目的

＜商業地区、近隣商業地区A＞

近隣商業地区Aでは低層の建築物が多くなっていますが、県道蕨桜町線沿道の商業地区、及び芝中央通り沿道の近隣商業地区Aにおいては、幹線道路沿道かつ商業系地域であるため、近隣住民等の利便性に寄与する魅力的な商業環境の形成を目指します。

＜近隣商業地区B、住居地区A・B＞

現在は、22m(約7階)まで建築することができますが、現状では低層の建物が多くなっているため、良好な住環境の形成を目指します。



20

内 容



⑥建築物等の高さの最高限度

地区区分	用途地域	現在の最高限度		地区計画による制限
			幹線道路に接する場合	
商業地区	商業地域	45m	同左	31m
近隣商業地区A	近隣商業地域	22m	31m	22m
近隣商業地区B	近隣商業地域	22m	31m	16m
住居地区A	第二種住居地域	22m	同左	16m
住居地区B	第一種住居地域	22m	同左	16m

21

内 容

⑥建築物等の高さの最高限度

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。

商業地区

- 1 県道蕨桜町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以上を当該道路に接している場合は**45m**
- 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31m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**45m**

近隣商業地区A

- 1 県道大間木蕨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**

22

内 容

⑥建築物等の高さの最高限度

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。

近隣商業地区B・住居地区A・住居地区B

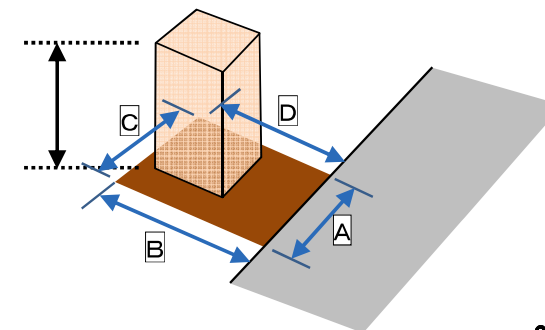
- 1 都市計画道路南浦和前川線の区域に接する敷地のうち、当該敷地の接道長が8m以上あり、かつ当該敷地全周の8分の1以上を当該道路に接している場合は**22m**
- 2 この規定の施行又は適用の際、現に存する建築物で、その高さが16mを超えている建築物の敷地(当該敷地を公共公益施設の用地として譲渡する場合以外で分割した場合を除く。)において建築物を建築する場合は、**既存の建築物の高さ**
- 3 建築基準法(昭和25年法律201号)第59条の2第1項の許可(容積率に係る許可に限る。)を受けた場合は**22m**

23

【適用除外】 1の例

$$A \text{ が } 8\text{m以上} \quad \text{かつ} \quad \frac{A}{A+B+C+D} \geq \frac{1}{8}$$

- 【商業地区】
⇒高さ45mまで
- 【近隣商業地区A】
⇒高さ31mまで
- 【近隣商業地区B】
⇒高さ22mまで
- 【住居地区A・B】
⇒高さ22mまで



24

【適用除外】 2の例

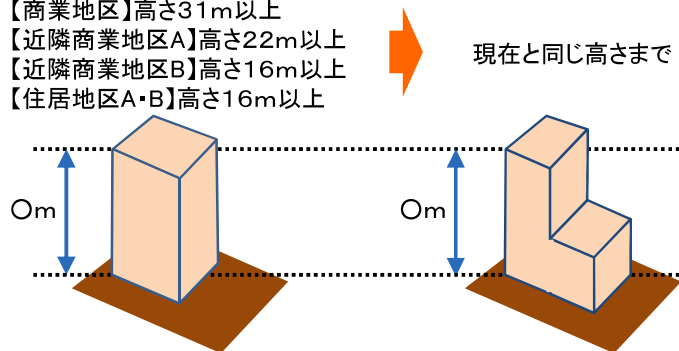
既にある建物で、定める高さを超える建物が建て替える時は、今の高さまで建ててもよいことにします。

地区計画決定前

現在の高さが
 【商業地区】高さ31m以上
 【近隣商業地区A】高さ22m以上
 【近隣商業地区B】高さ16m以上
 【住居地区A・B】高さ16m以上

地区計画決定後

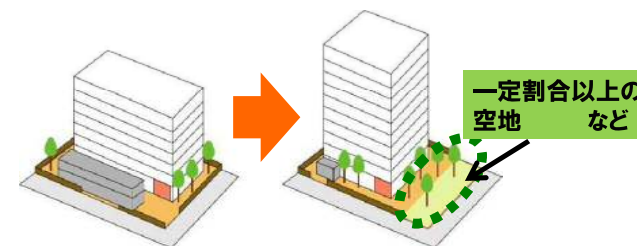
現在と同じ高さまで



25

【適用除外】 3の例

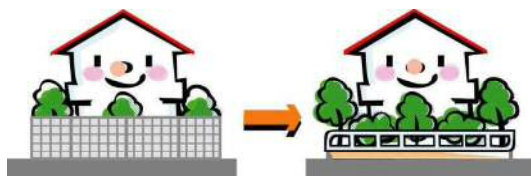
建築基準法に基づく総合設計制度を活用し、川口市が定める許可基準(一定割合以上の空地を確保する、等)を満たす建物は、密集市街地の改善に貢献することになるため、商業地区は高さ45m、近隣商業地区A・住居地区A・Bは22mまで建ててもよいことにします。



26

7 かき又はさくの構造の制限

目 的



<近隣商業地区B、住居地区A・B>

当地区の実態として住居系の土地利用が主である地区において、**震災時の倒壊危険性を考慮**し、道路沿いのブロック塀や石塀などの高さを制限します。また、**防犯、交通安全、景観の観点**から透過性のあるフェンスなどを推奨します。

水路沿いにおいては、震災時の避難路として活用できるようにします。

27

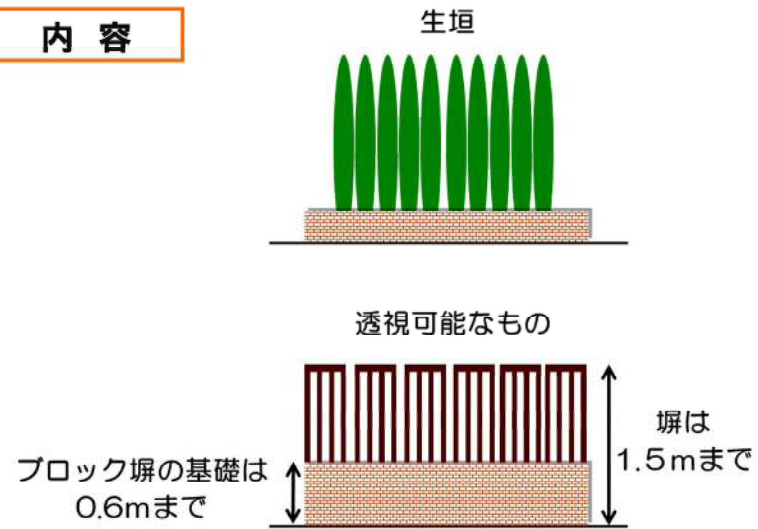
内 容

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。

- 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

28

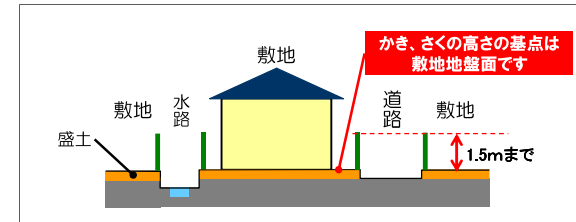
内 容



29

地区計画での高さの基点について

●高さの基点は、敷地の地盤面とします。



- ◆地区計画は、建替えなどの時の、建築の確認申請と連動します。
- ◆建築の確認申請は、建替えなどを行う敷地ごとに行われます。
- ◆道路や水路に面するかきやさくについて、それぞれ道路や緑道を基点とするのではなく、敷地の地盤面を共通の基点とすることで、建替えの計画や確認がしやすくなります。

30

4. 準防火地域の指定について

資料3

1

① 準防火地域の指定の検討について

準防火地域指定の考え方

密集市街地を含む当地区においては、倒れにくく燃えにくい市街地を形成し、地震発生時の被害を少しでも軽減するため、更なる不燃化施策を講じる必要があると考えております。

準防火地域指定の根拠

芝地域整備構想

- 「密集市街地において、建物の不燃化を促進することで、延焼による火災被害の軽減、消火活動の時間や経路の確保などに大きな効果が期待できるため、「防火地域」及び「準防火地域」等の指定について検討を進めていく。」と位置付けられています。

埼玉県の考え方

- 「商業施設が立ち並び、人通りや交通量の多い地域、緊急輸送道路、災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域、は原則として防火地域又は準防火地域を定める。」とされています。

地元アンケート結果(平成24年夏実施)

- 「防災性の面から、燃えにくい建物に建て替えていく」の設問に対し、必要もしくはある程度必要と回答された方は約80%以上

準防火地域の指定

2

② 準防火地域内では

○建築物の新築、増改築の際に、建築基準法により、建築物の構造について制限がかかります。

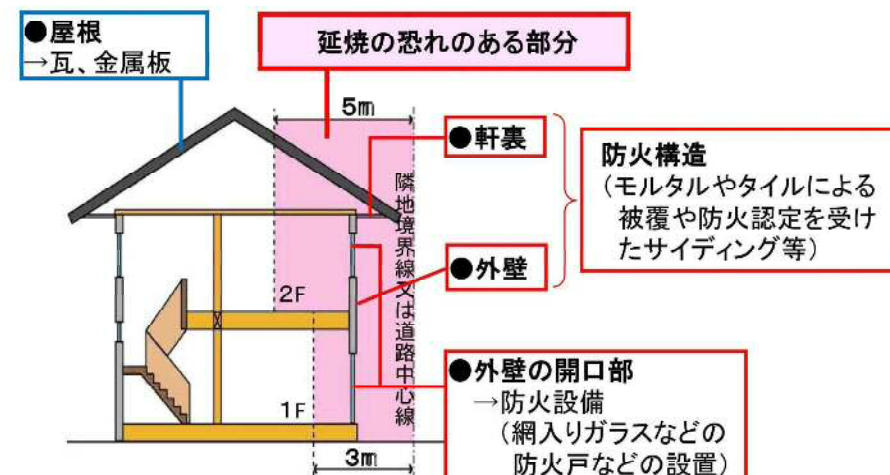
○階数と延べ面積に応じ、耐火建築物又は準耐火建築物等にするなど、建物の規模に応じて、燃えにくい構造とする必要があります。

延べ面積 地階を除く階数	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4以上	①耐火建築物		
3	①耐火建築物 ②準耐火建築物 ③防火上必要な技術基準に適合する建築物	①耐火建築物 ②準耐火建築物	
2以下	④木造建築物等の外壁・軒裏は制限あり		

3

③ 準防火地域内における建物のつくり方

木造2階建ての場合



4

④準防火地域指定の効果

○個々の建築物を燃えにくくすることで、隣棟からのもらい火に対し、延焼時間を遅らせ避難時間を確保でき、被害の軽減につながります。

○将来高い確率で発生が予測される大規模地震に備え、倒れにくく燃えにくいまちづくりをより一層進めるための施策の一つであり、一人ひとりの備えと協力により建物火災の延焼防止、遅延を図っていくものです。

※なお、既存の建築物については、そのまま使う場合には新たな制限はかかりませんが、増・改築する場合には準防火地域の制限に適合させる必要があります。

この説明会についての問い合わせ先

土地区画整理事業	区画整理課企画調査係	電話 048-280-1207
地 区 計 画	市 街 地 整 備 室	電話 048-264-5321
準 防 火 地 域	都市計画課地域計画係	電話 048-242-6332