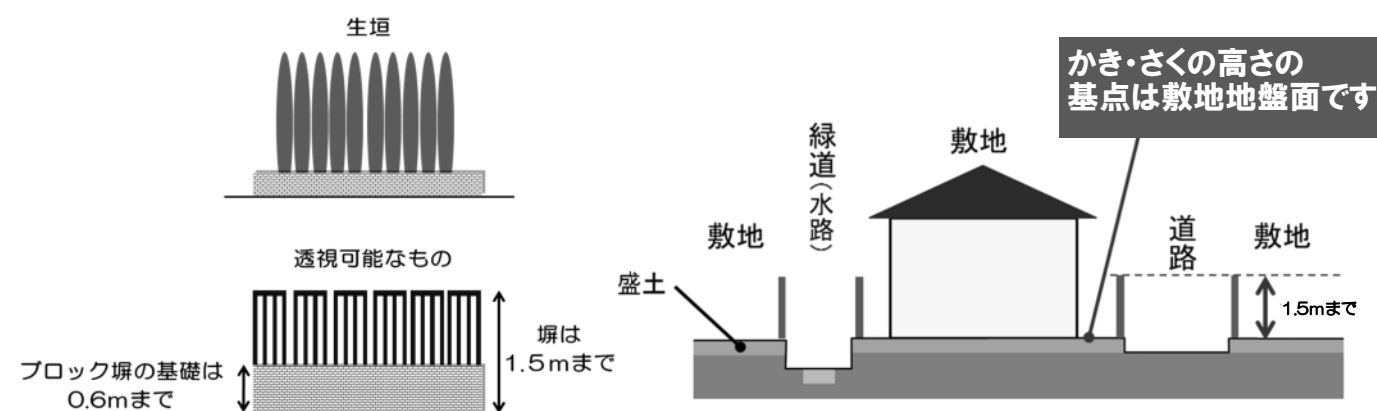


防災・防犯性や交通安全性、景観に配慮した良好な住環境の形成を図るため、かき又はさくの構造の制限を定めます。

【かき又はさくの構造の制限の内容】

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します。ただし、門柱・門扉等についてはこの限りではありません。

- 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 1.5 m以下のもの



Q. 現在、高さ 1.5m以上のブロック塀があるのですが、すぐに取り壊さなければいけないのでしょうか。
また、かき・さくの高さはどこを基準にするのですか。



A. 今後、新たに建物を建てたり、建て替えたりする際に、地区計画の制限を守ってください。
かき・さくの高さは敷地の地盤面を基点として考えます。そのため、敷地に盛土をしている場合は、盛土の上に 1.5m 以内の高さのかき・さくが整備されることになります。



問合せ先

川口市 都市整備部 市街地整備室 住所：〒333-0853 川口市芝園町3-17
TEL：048-264-5321（直通） FAX：048-264-5322

地区計画についてお知らせします！

平素からまちづくりにご理解・ご協力をいただきありがとうございます。

まちづくり協議会では、地区計画の協議会案を作成しました。

今号では、地区計画の内容について皆様のご理解を深めていただけるよう、概要とQ&Aを掲載しています。詳しくは3ページ以降をご覧ください。

地区計画とは？

- 地区計画とは、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です。

Q. 地区計画が定められると、建物を建てる時や建て替える場合にどのような手続きが必要になるのでしょうか。



A. 工事着手の30日前までに「届出」が新たに必要となります。届出では、「地区計画に適合しているか」の審査が行われます。



Q. 地区計画が定められると、地区計画の内容に適合するよう、すぐに改築や建て替えをしないといけないのでしょうか。



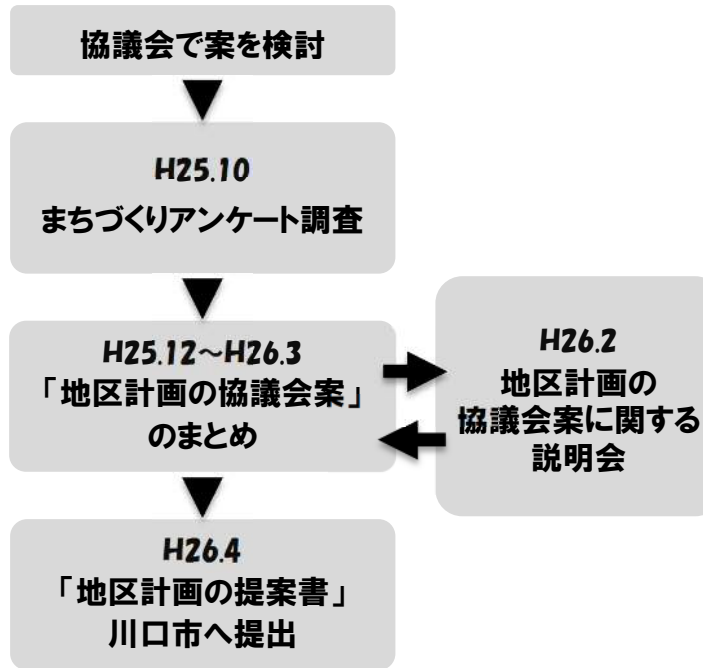
A. 今すぐに改築したり、建て替えたりする必要はありません。今後、新たに建物を建てたり、建て替えたりする際に、地区計画のルールを守ってください。



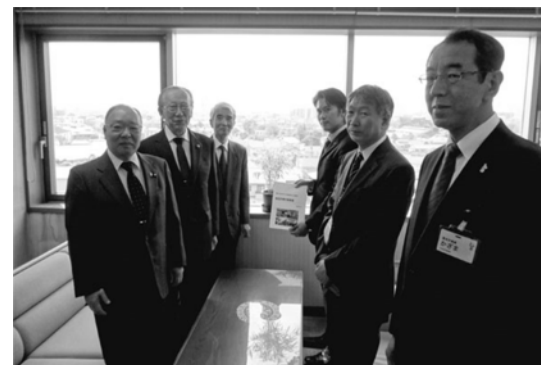
協議会のこれまでの経緯について

地区計画の策定にあたり、協議会での議論やまちづくりアンケート調査を重ね、「地区計画の協議会案」を作成しました。この協議会案を4月に川口市へ提出しました。

これまでの地区計画に関する活動

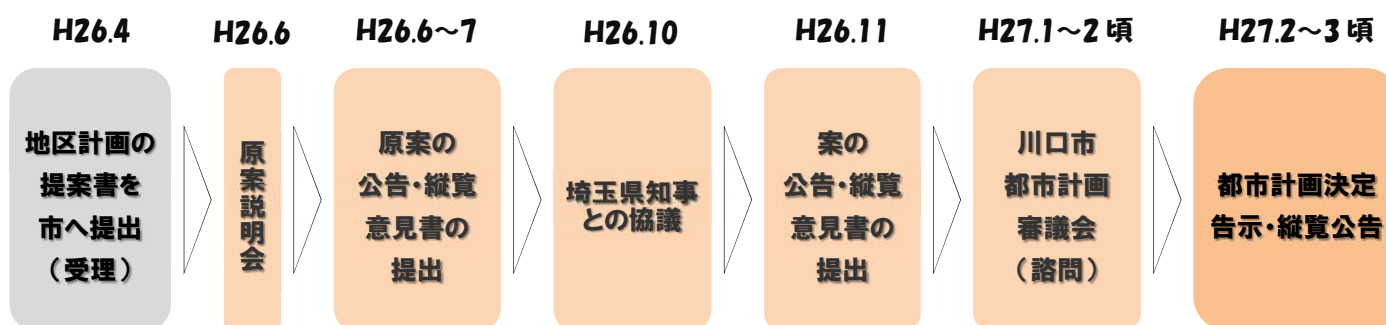


▲協議会の様子



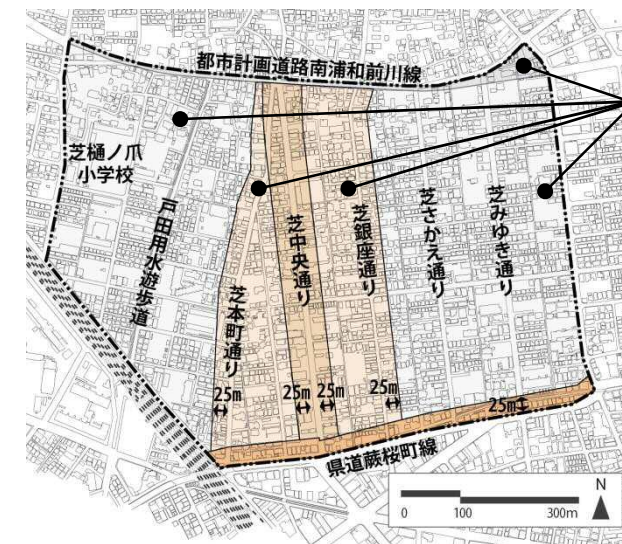
▲提案書を提出した様子

市の今後のスケジュール(予定)



※ 地区計画が定められるのにあわせて、芝土地区画整理事業区域の変更（解除）と準防火地域の指定を行います。

ここからは、【近隣商業地区B、住居地区A・B】のみのルールです。



近隣商業地区B
住居地区A・B

壁面の位置の制限について…p7参照
かき又はさくの構造の制限に関して…p8参照

近隣商業地区B、住居地区A・B
のみのルールです。

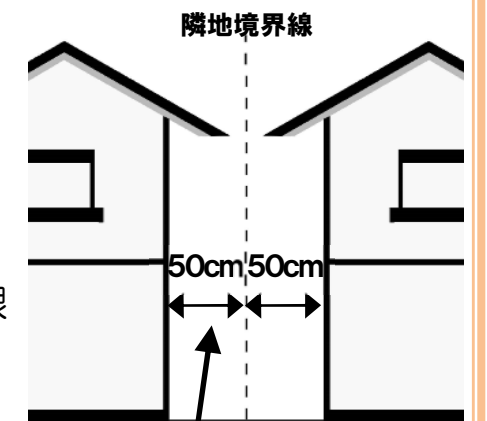
壁面の位置の制限について

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ます。

【壁面の位置の制限の内容】

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、民法で定められた50cm以上を確保し、敷地内における避難通路、採光、通風等を確保します。

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地（水路、公園、広場等は除く）境界線までの距離は、50cm以上とします。
- 庇や、建築物に付属する物置、自動車車庫は、制限の対象になりません。
- 工作物の設置は制限しません。



隣地境界線からの壁面の位置を制限します。

Q. 地区計画が定められると、ルールに合わない場合は、壁面をすぐに後退させなければいけないのでしょうか。

A. 地区計画が定められても、すぐに住宅を建て替えたり、塀を取り壊したりする必要はありません。今後、新たに建物を建てたり、建て替えたりする際に、隣地境界から50cm以上離して建物を建ててください。



建築物の高さの最高限度について

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ます。

【建築物等の高さの最高限度の内容】

＜商業地区、近隣商業地区A＞

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＞

良好な住環境の形成を目指します。



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

※ 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します。

商業地区	近隣商業地区A	近隣商業地区B	住居地区A・B
● 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 ● 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 ● 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	● 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 ● 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	● 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 ● 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 ● 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	

Q. 今住んでいるマンションは、地区計画で定める高さの最高限度よりも高いのですが、建て替えはできますか。



A. 現在、地区計画で定めた高さの最高限度を超えている建築物は、現在と同じ敷地で現在の高さまでは建て替えることができます。



地区計画(原案)の内容とQ&A

地区計画の目標と土地利用の方針について

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）*の整備計画における「まちの将来像」を踏まえて、以下の目標と方針を定めます。

【目標と方針】

- 目標：“誰もが安全で安心して快適に住み続けられる環境のあるまち”を実現します。
- 方針：現在の用途地域の区分けを基本として地区を区分し、良好な住環境をつくるルールを定めます。

【土地利用の方針】

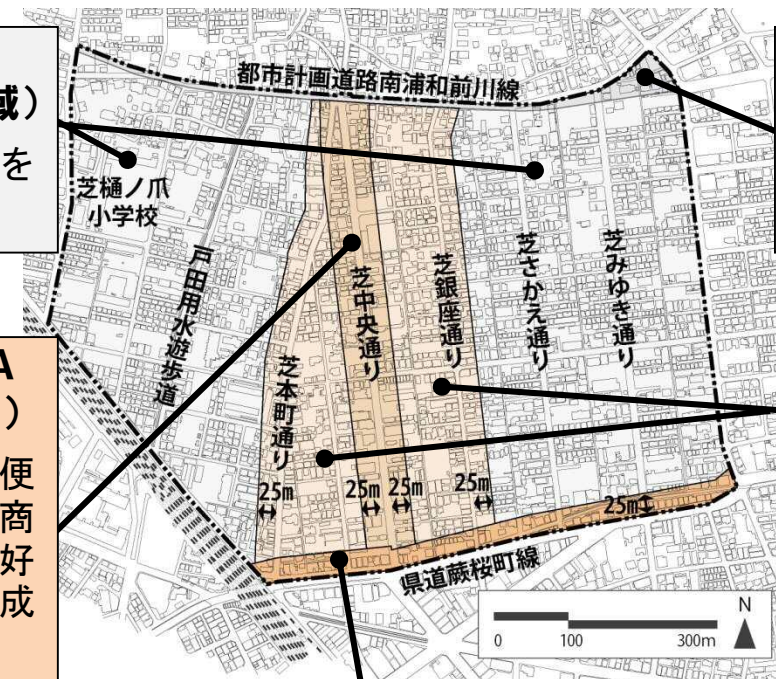
住居地区A（第二種住居地域）
良好な住環境を形成します。

住居地区B（第一種住居地域）
良好な住環境を形成します。

近隣商業地区A（近隣商業地域）
近隣住民の利便性に寄与する商業環境、及び良好な住環境を形成します。

近隣商業地区B（近隣商業地域）
近隣住民の利便性に寄与する商業環境、及び良好な住環境を形成します。

商業地区（商業地域）
魅力的な商業環境を形成します。



* 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）とは？

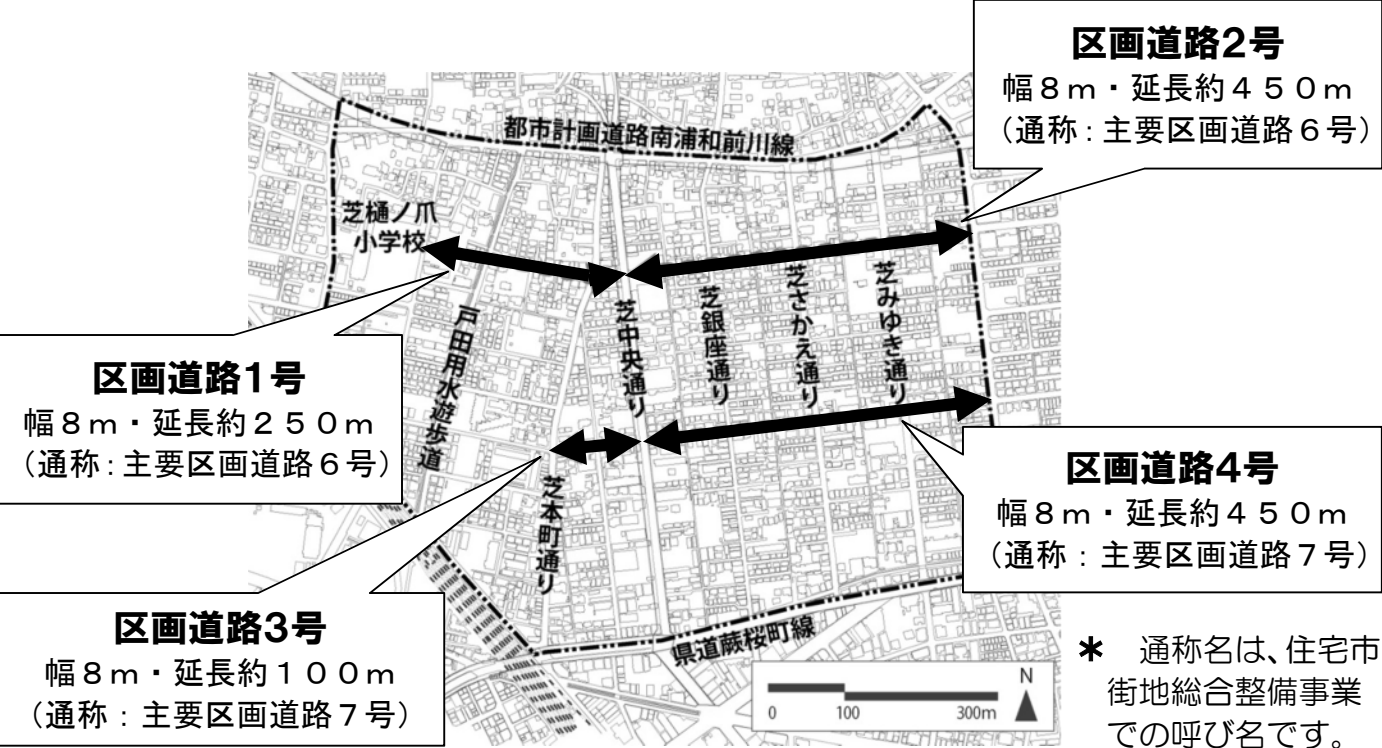
- 大都市地域等の既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成等を図りつつ職住近接型の良質な市街地住宅の供給を推進するため、住宅等の建設、公共施設整備等を総合的に行うことを目的としています。

地区施設について

緊急車両の通行空間や歩行空間等の確保、防災・安全・衛生等に関する機能を確保し、整備計画の実現を図るため、地区施設を定めます。

【地区施設の内容】

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の整備計画で位置づけられた優先整備路線を、「地区施設」（区画道路1～4号）として位置づけます。



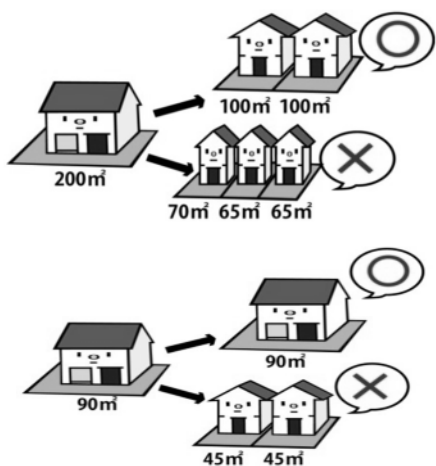
建築物の敷地面積の最低限度について

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ます。

【敷地面積の最低限度の内容】

敷地面積の最低限度は、100㎡（約30坪）とします。

- ※ ただし、次の場合は適用されません。
- 現在の建築物の敷地が100㎡未満の場合
 - 駐車場など、今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
 - 道路整備など、公共施設の用地として提供したために100㎡未満になった場合
 - 地域の防災活動用の倉庫など、当地区や周辺の健全な都市環境をつくるため、分割された敷地が100㎡未満の場合 など



Q. 私の住まいの敷地は100㎡に満たないのですが、今後、建て替えはできないのでしょうか。

A. 現在、100㎡未満の敷地は、土地を分割しないのであれば、今までどおり建て替えることができます。また、市の道路整備等に協力していただいた結果、100㎡未満となる敷地についても、建て替えることができます。ただし、敷地を分割してしまうと、新たに建築物を建てることはできません。



建築物の用途の制限について

健全で良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めます。

【建築物の用途の制限の内容】

- **商業地区**
風俗関連店舗を制限（風紀を乱す恐れのある建築物の用途を制限します）。
- **住居地区A**
マージャン屋、パチンコ屋等を制限（中低層の良好な住環境が形成されるよう、都市計画における第一種住居地域並みの制限（大規模な店舗・事務所の建築を制限する住宅地）とします）。

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、ばちんこ屋、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	×→×	×→×

【凡例】○：建築可、×：建築不可
※左が現在、右が地区計画による制限

Q. 地区計画で定められた用途以外であれば、どんな建築物でも建てられるのでしょうか。

A. 地区計画に定められた用途以外にも、建築基準法、都市計画法等で定められている用途制限がありますが、今回の地区計画では、現在建てられる用途に、さらに制限を加えています。

