

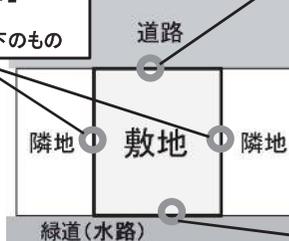
## かき又はさくの構造の制限に関して

震災時の倒壊危険性や通行等の空間の確保、交通安全、景観のための見通しの確保を図るため、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】

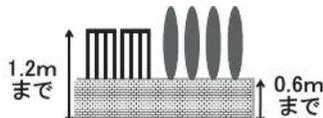
#### 【隣地に面して】

- 生垣
- 高さ1.2m以下のもの



#### 【道路に面して】(門柱・門扉は除く)

- 生垣
- フェンス、鉄柵等、透視可能なもの(高さ0.6m以下の部分除く)、かつ高さ1.2m以下のもの



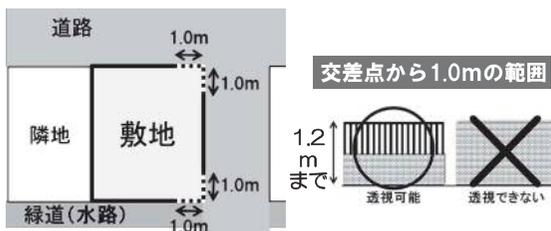
#### 【水路に面して】

- 生垣
- 高さ1.2m以下のもの

### 【角敷地の場合】

※ 角敷地で交差点から1.0mの範囲については、以下の制限がかかります。

- 生垣は不可
- フェンス、鉄柵等、透視可能なもの(高さ0.6m以下の部分除く)、かつ高さ1.2m以下のもの



**Q.** 現在、高さ1.2m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1.2m以内の高さのかき・さくが整備されることになります。



## 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。



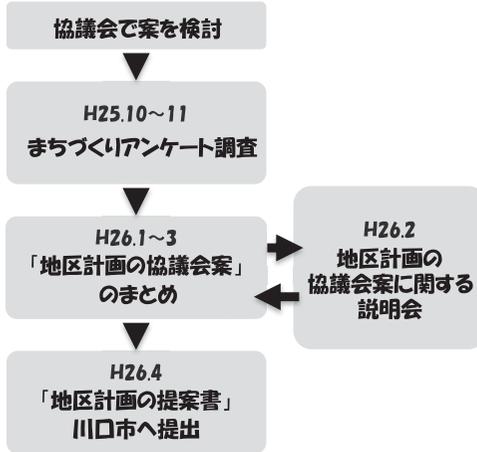
### 問合せ先

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

## 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

## 建築物の高さの最高限度について

景観形成基準等を踏まえ、低中層の住宅地をイメージした良好な住環境の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定めます。

### 【建築物の高さの最高限度の内容】

地区区分	現在の景観形成基準		地区計画による制限	
	基準	一定の条件を満たす場合*	制限	一定の条件を満たす場合*
住居地区A	22m	当地区に該当なし	16m	当地区に該当なし
住居地区B	22m	31m	22m	31m

\* 外環状道路に6m以上かつ敷地全周の8分の1以上、接道する場合は31m



※ 建築物の高さの最高限度のルールが適用されない場合

- 既にある建築物で、「高さの最高限度」を超える建築物を建て替える時は、現在の高さまでは建てることができます。
- 建築基準法に基づく総合設計制度を活用し、市が定める許可基準（一定割合以上の空地を確保する、等）を満たす建築物は、密集市街地の改善に貢献することになるため、現在の景観形成基準の高さ22mまで建てるができます。

※ 敷地面積や敷地が接する道路の幅員によっては、高さの最高限度まで建てられない場合があります。

## 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。

**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。

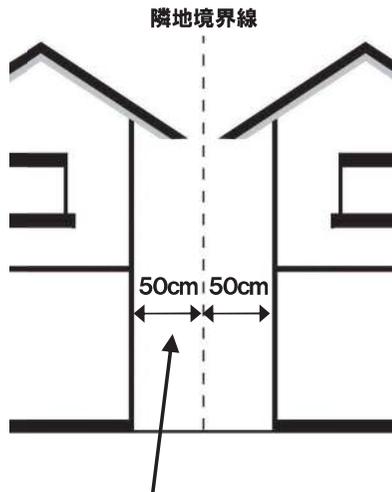


## 壁面の位置の制限について

建築物の密集の軽減と延焼遅延・防止を図るため、建築物の壁面の位置の制限を定めます。

### 【壁面の位置に関する制限の内容】

- 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、広場等は除きます。）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。

※（参考）民法の取り決め

- 民法 234 条で境界線から 50 cm 以上離して建物を建てることとありますが、民法 236 条で「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、50 cm 以上確保できない場合もあります。

**Q.** 現在、建築物の外壁が隣地と 50 cm 離れていないのですが、地区計画が定められると、壁面をすぐに離さ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、すぐに壁面を離す必要はありません。今後、新たに建築物を建てたり、建て替えたりする際に、隣地境界から 50 cm 以上離して建ててください。



# 地区計画(原案)の内容とQ&A

## 地区計画の目標と方針について

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。

**住居地区B**  
第二種住居地域（外環状道路沿道）  
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。

**住居地区A**  
第一種住居地域、第二種住居地域（芝陸橋いちょう通り沿道）  
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。



\* 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。

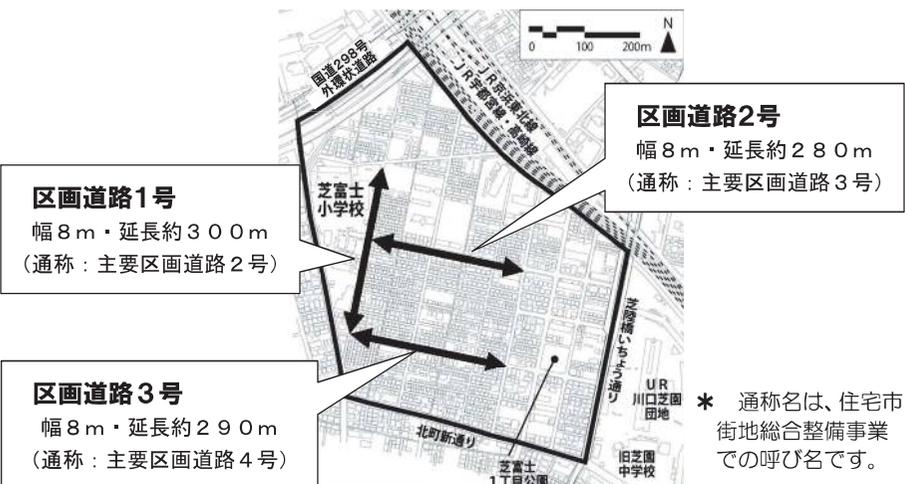


## 地区施設について

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最優先整備路線と優先整備路線を、「地区施設」（区画道路1～3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

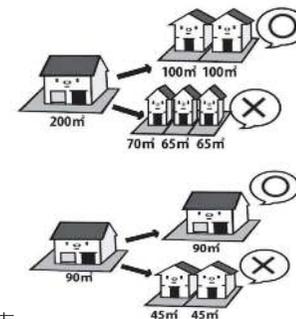
建て替えりによる災害に弱いまちにしないため、敷地の細分化を防止する制限を定めます。

### 【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

より良好な住環境を形成するため、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】

次の用途を建築してはいけないものとします。

#### ● 住居地区A

- 1 ホテル又は旅館
- 2 ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場
- 3 自動車教習所

※ ただし、第二種住居地域にあってはホテル又は旅館に限りません。

#### ● 住居地区B

- 1 ホテル又は旅館



**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。

