

**川口芝地区
住宅市街地総合整備事業
(密集住宅市街地整備型)
住宅市街地整備計画**

平成23年5月

埼玉県川口市

目 次

住宅市街地整備計画書（別記様式第1）

1 整備地区及び重点整備地区の区域	1
2 整備計画地区の整備の基本的方針	2
(1) 整備地区の概要	2
(2) 整備地区の課題	3
(3) 整備地区の整備の方針	5
3 整備地区の土地利用に関する事項	8
4 住宅等の整備に関する事項	8
5 公共施設及び公益施設の整備に関する事項	9
(1) 主要な施設の整備に関する事項	9
(2) その他の施設に関する事項	10
6 その他必要な事項	11
(1) 事業施行予定期間	11
(2) その他特に記すべき事項	11
7 事業推進にあたっての留意事項	12

添付図面等（別表第4）

・整備地区位置図	13
・整備地区区域図	14
・現況写真	15
・整備地区計画図	16

別記様式第 1

住 宅 市 街 地 整 備 計 画 書

1 整備計画及び重点整備地区の区域

(1)整備地区

名 称：川口芝地区

所在地：埼玉県川口市芝富士 1 丁目, 2 丁目、芝園町、
芝樋ノ爪 1 丁目, 2 丁目、芝 4 丁目、芝 5 丁目、
大字芝 3183-1, 3749-1, 3749-4 及び、以下の各一部 3172-3, 3173-1, 3174-1,
3176-1, 3176-3, 3178-1 3178-3, 3178-4, 3182, 3751-3, 3751-15

面 積：98.6ha

(2)重点整備地区

名 称：川口芝地区（芝東第 2 地区）

所在地：埼玉県川口市芝富士 1 丁目 12 番～27 番、芝富士 2 丁目 5 番～20 番

面 積：24.1ha

名 称：川口芝地区（芝第 3・4 地区）

所在地：埼玉県川口市芝樋ノ爪 1 丁目, 2 丁目、芝 4 丁目、芝 5 丁目、
大字芝 3183-1, 3749-1, 3749-4 及び、以下の各一部 3172-3, 3173-1, 3174-1,
3176-1, 3176-3, 3178-1 3178-3, 3178-4, 3182, 3751-3, 3751-15

面 積：51.0ha

2 整備地区の整備の基本的方針

(1)整備地区の概要

①立地

- ・本地区は、川口市北西端に位置し、蕨市及びさいたま市との行政境に面する土地区画整理事業予定地区、土地区画整理事業済み地区、UR川口芝園団地等を含む一帯の区域である。
- ・本地区南側に位置するJR蕨駅（蕨市域）が最寄り駅となっており、概ね500m～1km圏内に含まれる。地区北側には東京外環自動車道・国道298号が、西側には国道17号が走っており、交通利便性が高い立地である。
- ・本地区の中央を鉄道（JR京浜東北線・宇都宮線・高崎線）が走っており、鉄道西側には土地区画整理事業予定地区（芝東第2地区）と土地区画整理事業済みの芝第10地区及びUR川口芝園団地が、鉄道東側には土地区画整理事業予定地区（芝第3・4地区）が広がっている。
- ・本地区のうち、芝東第2地区の一部の「芝B地区(10ha)」と、芝第3・4地区の一部の「芝A地区(44ha)」が、「地震時等において大規模な火災の可能性があり今後10年間で重点的に改善すべき密集市街地(重点密集市街地※)」に該当している。
- ・重点密集市街地については、都市再生プロジェクト第三次決定(H13.12)、第十二次決定(H19.1)に基づき、平成23年度までに最低限の安全性を確保することが目標として設定されている。
- ・埼玉県内では、6市11地区(約120ha)が重点密集市街地となっており、このうち川口市内では、上記の2地区の合計約54haが該当している。

②地区の形成経緯

- ・昭和31年に公布された首都圏整備法により、本地区は近郊地帯（グリーンベルト）に指定されることとなったが、既に住宅の建設が進みスプロール化※の様相を呈していた。そのため、市は近郊地帯(グリーンベルト)の不良市街地化の拡大していく現状を打開するために、都市計画事業としての土地区画整理事業予定地区を決定した。
- ・本地区の芝第3・4地区及び、芝第10地区は昭和38年8月12日、芝東第2地区は昭和42年9月26日に、それぞれ土地区画整理事業の施行区域として決定している。
- ・これまで川口市では、市域の過半で土地区画整理事業を実施してきており、9割以上の区域は施行済み或いは事業中となっている。しかし本地区では、芝第10地区のみでの事業実施にとどまり、これ以外の芝第3・4地区及び、芝東第2地区は、未着手のまま現在に至っている。またUR川口芝園団地(2,454戸)は、昭和52年度～昭和53年度竣工である。

※重点密集市街地とは、平成15年7月11日に国土交通省から公表された、密集市街地のうち延焼危険性が特に高く地震時等において大規模な火災の可能性があり、そのままでは今後10年以内に「最低限の安全性」を確保することが見込めないことから重点的な改善が必要な密集市街地のことを言う。全国において約8,000haある。

「最低限の安全性」とは、安全確保のための当面の目標として、地震時等において同時多発火災が発生したとしても、際限なく延焼することがなく、大規模な火災による物的被害を大幅に低減させ、避難困難者がほとんど生じないことをいい、「不燃領域率」で40%以上を確保すること等をいう。(国土交通省発表資料より抜粋)

「不燃領域率」とは市街地の「燃えにくさ」を表す指標で、建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出する。不燃領域率が40%を超えると市街地の焼失率は20%から25%に留まるようになる。

※スプロール化とは、計画的な道路等基盤整備がなされないまま、虫食い状に無秩序に宅地化が進んでいくことを言う。

③現況

- ・本地区は幅員 4 m未満の細街路や行き止まり道路が存在し、また地区内の道路ネットワークが不足しているため、防災上及び、生活上の課題がある。宅地については未接道宅地（建替え困難敷地）が多く在り、建築物の老朽化が進んでいるため居住環境が悪化しつつある。
- ・本地区の住宅、公共施設の現況を以下に示す。

項 目	現 況	
住 宅 戸 数 密 度	113.5戸/ha	
老 朽 木 造 住 宅 戸 数	3,899戸	
老朽木造住宅戸数密度	39.5戸/ha	
換 算 老 朽 住 宅 戸 数	芝東第 2 地区： 1,432戸	芝第 3・4 地区： 3,039戸
換算老朽住宅戸数割合	67.1%	60.3%
不 燃 領 域 率	25.3%	
道 路 率	延長29,636.5m・面積136,564.3m ² ・13.8%	
法42条1項1号道路	延長16,325.3m・面積85,213.5m ² ・8.6%	
法42条1項5号道路	延長10,649.3m・面積43,255.5m ² ・4.4%	
法42条2項道路(公道)	延長2,327.0m・面積7,175.2m ² ・0.7%	
法42条2項道路(私道)	延長335.0m・面積920.1m ² ・0.1%	
公 園 面 積	12箇所・21,227.0m ²	
学校・コミュニティ施設	4 箇所・50,591.6m ²	

(2)整備地区の課題

①土地・建物に関する課題

- ・本地区の大部分を占める長期未着手の土地区画整理事業予定地区は、長年にわたり都市計画法第 53 条に基づく建築制限が適用されてきたことから、木造建物が大部分を占めている。
- ・ミニ開発の積み重ねにより、街区内側が行き止まりの位置指定道路に面した木造密集地となっており、更新時期を迎えている建物群、新規に開発されている建物群が混在している。
- ・また地区内には、事業促進用地（市及び、川口市土地開発公社による先行取得地）が複数分布しており、一部は公園・広場用地として活用されているが、未利用のまま空き地となっている。

②道路・公園等に関する課題

- ・地区内の道路基盤として、道路面積が 136,564.3 m²、道路率が 13.8%である。
- ・土地区画整理事業に併せて予定される都市計画道路（南浦和前川線、蕨芝線）は、本地区及び隣接する芝第 2・5 地区の区間だけが未整備となっている。
- ・本地区は、過去の耕地整理により区画は整っているが、特に東西方向の幅員 6 m以上の区画道路の配置間隔が粗く、震災時における避難や消防活動、物資輸送等の防災ネットワークが不十分であるとともに、住宅地内に通過交通も目立つ。
- ・街区内側の地先道路は、私道（位置指定道路）が多く、未舗装区間、幅員 4 m未満の区間、奥行き長い行き止まりの区間などが見られる。
- ・本地区の南北方向に幅員 1.8mの蓋掛け水路が走っており、水路上部は歩行者の通路として

利用されているがブロック塀等に挟まれた閉塞的な空間であり、宅地レベルと段差があるなど良好な歩行空間のネットワークを形成するに至っていない。また、水路は雨水の排水機能を担っているが、今後の市街地整備の進捗に伴い、大雨時の浸水被害を防止するため、流出抑制対策とともに水路の改善強化を検討することが課題である。

- ・地区内には公園が 12 箇所、21,227.0 m²であり、地区面積に対する公園面積は 2.2%であるが公共空地が全般に少ない。

③防災に関する課題

- ・木造建物が主体の市街地となっていることから、震災時の延焼火災や倒壊の可能性が高い。
- ・消防車等の緊急車両の円滑な通行や地区住民の避難を支える道路ネットワーク、身近な防災空間となる公園・広場等のオープンスペースが不足している。
- ・芝東第2地区では、消防活動困難区域[※]があり、これを解消するために、幅員 6 m以上の道路整備が必要である。

④生活環境に関する課題

- ・UR川口芝園団地や基盤整備済み地区を除き、本地区の大部分が整備途上の市街地であるため、街並みの秩序がなく、緑や潤いがあまり感じられない。
- ・また、本地区内から最寄りの蕨駅を往来する良好なネットワークが見出しにくい。

⑤老朽住宅の建替えや従前居住者に関する課題

- ・本地区内の老朽住宅[※]は、4,201戸と全体の37.5%を占めている。このような老朽化の進行要因は、建築基準法の位置づけのない道路に接する敷地が多く、加えて昭和30～50年代に開発された建売住宅等が一斉に更新時期を迎えている状況などが挙げられる。よって、接道条件の改善を図りながら、適切な建替えを誘導する必要がある。特に接道不良や小規模敷地の問題を解消するため、街区単位で敷地や建物の共同化を進めていく必要がある。
- ・なお、共同住宅の建替えや、共同化事業等により共同住宅を建設する場合には、従前居住者が入居できるようにしていくことが必要である。

[※]消防活動困難区域とは、一定幅員の道路が適正に配置されていないことなどのため、消防活動を行うには条件が悪い区域を言う。ここでは、幅員 6 m以上の道路から140m以上離れている区域としている。

[※]老朽住宅とは、本事業における「建築物の老朽度等の測定基準」による評点が130以上となる住宅を言う。

(3)整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

- ・本地区は、第4次川口市総合計画(平成22年4月)基本構想による将来都市構想図において、蕨駅を中心とする「生活拠点」の後背市街地にあたり、「産住共生都市ゾーン」として位置づけられている。
- ・地域別計画で、本地区を含む芝地域のまちづくりの方向として、「本地域は蕨駅の交通機能を活かすとともに既存の密集市街地を解消し、身近な生活環境を充実させ、人々が生活し交流するまちをめざします」と示されている。
- ・そこで、以下に掲げる「環境」づくりを目指して、川口市都市計画基本方針（平成13年5月）での芝地域のまちづくり方針の将来地域像として掲げられている、“**誰もが安心して快適に住み続けられる「環境」のあるまち**”を目指す。

イ) 安全・安心が確保された市街地環境づくり

- ・本地区は、長期未着手の土地区画整理事業予定地区のまま宅地化が進んだ基盤未整備市街地であり、地震時には延焼大火の危険性が高いことが予想されている。
- ・震災時に避難・消火活動等を支える道路・公園等の整備を進めるとともに、耐震・耐火性の高い建物への建替え更新、避難や防災機能の強化を図るなど、安全・安心が確保された市街地環境づくりを目指していく。

ロ) 快適な暮らしを支える居住・生活環境づくり

- ・本地区は、蕨駅への徒歩圏に位置するなど利便性が高く、戸建住宅・アパート、店舗や中小事業所、大規模団地等が立地する住宅市街地として、多様な暮らしが営まれている。
- ・持続可能な地域コミュニティを支えるため、子育て世代や高齢者などが安心して生活できるように、「歩いて暮らせる」、「自転車で安心して買い物ができる」など快適で暮らしやすい居住・生活環境づくりを目指していく。

ハ) 緑と潤いと美しい街並みのある環境づくり

- ・本地区は、鉄道や高架道路などに隣接していたり、整備途上の市街地が大部分を占めていたりするため、全般に街並みの秩序がなく、また緑や潤いも感じにくい。
- ・既存水路や公共空間等の活用、宅地内緑化の推進による緑と潤いのある環境づくりとともに、立地特性に応じた通りの個性化や美しい街並みづくりを目指していく。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

<基本方針>

イ) 防災環境軸の形成

- ・芝第3・4地区においては、広域交通ネットワークを担う都市計画道路（幅員16m）が未整備であるため、沿道の不燃化誘導と併せた道路整備により、災害時の避難路・延焼遮断帯※として機能する防災環境軸の形成を図る。

※延焼遮断帯とは、市街地の延焼を阻止するため、道路、河川、公園、鉄道等とそれらの沿線に建つ不燃化された建築物により形成される帯状の不燃空間を言う。

ロ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

- ・地区内には老朽木造住宅が多数存在していることから、その中でも建て詰まりの著しい街区、公園や主要区画道路の拡幅整備に係わる位置にある老朽住宅等については、これを買収除却して、空地の確保や建替えの促進を図っていく。

ハ) 不燃領域率の向上

- ・本地区の不燃領域率は国の基準で25.3%と低い水準にある。このため、公共施設整備を主として進め、不燃領域率40%を目指し、早期の不燃領域率の向上を図る。
- ・このため、主要区画道路（幅員6m～8m）の早期整備を目指すとともに、公園・広場等の整備によりオープンスペースの確保を図る。
- ・また、幹線道路等の沿道の地区では、4階建て以上の共同住宅等による耐火建築物や、低未利用地における開発事業では、不燃空間づくりを誘導する。
- ・さらに、接道不良住宅が密集する住宅地で、関係権利者や住民等の共同建替え意向がある街区については、耐火建築物への建替えを促進する。

二) 消防活動困難区域の解消

- ・芝東第2地区では、消防活動困難区域が存在するため、主要区画道路（幅員6m～8m）を整備することにより、消防活動困難区域の解消を図る。また、新設する公園等においても円滑な消防活動が行われるように耐震性貯水槽を設置する。

<実現方策>

- ・道路整備に関しては、本事業を活用して、都市計画道路（幅員16m）及び主要区画道路（幅員6m～8m）の整備を整備効果の高いものから優先して行う。また、幅員4m未満の道路に関しては、建替え等の機会に幅員4mの確保を担保するとともに、奥行き長い行き止まり道路の整備改善を目指す。その他、未舗装の区間は、市の補助制度を活用した舗装整備の普及に努める。
- ・公園の整備に関しては、本事業により公園を確保する。
- ・建築物の整備に関しては、本事業により老朽住宅の除去を行うとともに、共同建替えを推進することにより建物の不燃化を図る。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

<基本方針>

- ・本地区の老朽建築物等については、本事業による老朽住宅の除却を活用した建替えを促進する。また、主要区画道路の拡幅整備を契機に沿道の不燃建築物への建替えを促進し、災害に強い市街地形成を図る。
- ・主要区画道路沿いの建替えに合わせて、接道不良住宅が密集する住宅地で、関係権利者や住民等の共同建替え意向がある街区については、耐火建築物への建替えを促進する。
- ・老朽化した公民館等の公益施設については、その機能更新の機会を捉えて、耐火建築物への建替えを促進する。

<実現方策>

- ・不燃化建替えや共同建替えを促進するために、コンサルタント等の専門家派遣や、建替え相談、公的資金の斡旋（住宅金融支援機構のまちづくり融資等）の活用を図る。
- ・公益施設の機能更新に関しては、本事業を活用し、地域交流、子育て、高齢者等の地域生活を支えるコミュニティ施設の整備を図る。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

＜基本方針＞

- ・老朽木造共同住宅の建替えにより居住継続が困難になる従前居住者に対して、家賃助成を行うなどの居住継続支援を検討する。
- ・また、公共施設整備に伴い再建できなくなる居住者に対しては、事業地区内で、事業促進用地等の代替地の斡旋や隣接地との共同建替えの誘導などによる居住継続支援を検討する。

＜実現方策＞

- ・市の「高齢者世帯住替家賃助成」を活用し、従前居住者（高齢者世帯）の家賃負担の低減を図る等、居住の継続支援を検討する。

3 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用に関する基本方針

- ・第4次川口市総合計画(平成22年4月)、川口市都市計画基本方針(平成13年5月)を踏まえた「整備の基本構想」に基づき、次のような街区区分を設定し、土地利用に応じた整備を行うために、道路や公園、緑道、下水道(雨水)等の整備、建物の不燃化、老朽建築物の除却、良質な共同住宅への建替えを行う。また、規制・誘導手法として地区計画^{*}を導入検討する。

イ) 住宅地区

- ・安全で快適な低中層住宅地として誘導していく。
- ・非住宅用途の限定、高さ規制^{*}、新たな敷地細分化防止などの規制誘導を検討する。

ロ) 併用住宅地区

- ・利便性の高い低中層住宅地として誘導していく。
- ・住宅地ゾーンとともに、非住宅用途の限定、高さ規制^{*}、新たな敷地細分化防止などの規制誘導を検討する。
- ・幹線道路の沿道立地においては、建物の不燃化及び高度利用の誘導を検討する。

ハ) 沿道複合地区

- ・沿道立地の利便性の高い住宅地として誘導していく。
- ・後背住宅地との調和に配慮して、建物の不燃化及び高度利用の誘導を検討する。

ニ) 中高層住宅地区

- ・これまで通り、駅至近で利便性の高い公益施設と一体となった中高層住宅地として誘導していく。
- ・特に周辺住宅地との調和に配慮した高さ規制^{*}などの規制誘導を検討する。

ホ) 住商複合地区

- ・近隣商店街と利便性の高い住宅地として誘導していく。
- ・周辺住宅地との調和に配慮した風俗関連施設等の立地制限強化、高さ規制^{*}などの規制誘導を検討する。

ヘ) 沿道商業地区

- ・駅前に近接する沿道商業地として誘導していく。
- ・隣接する住環境に配慮した風俗関連施設等の立地制限強化、北側後背地に配慮した高さ規制^{*}などの規制誘導を検討する。

4 住宅等の整備に関する事項

道路整備と連動した建替えの誘導、特に老朽木造住宅が密集した沿道での共同建替え及び、低未利用地における共同住宅整備の誘導を通じて、建物の不燃化、耐震化と一体となった住宅等の整備を図っていく。

これらを通じて建替えの促進により、約250戸の良質な住宅を供給する。

^{*}地区計画とは、都市計画法に基づき、地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備・保全するため、建築物の形態、道路や公園の配置等について、住民の意向を反映し、市町村が定める地区の都市計画を言う。

^{*}高さ規制とは、高さの最高限度や最低限度についての規制を言う。川口市では、現在、川口市景観計画により建築物の高さの最高限度が定められている。

5 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

	施設名		整備の内容			
			名称	種別等	事業量	備考
芝東第2地区	公共施設	道路	主要区画道路2号		幅員8m・延長約300m	最優先整備路線
			主要区画道路3号		幅員8m・延長約280m	優先整備路線
			主要区画道路4号		幅員8m・延長約290m	
		下水道	芝富士小学校周辺 雨水貯留浸透施設※		-	
芝第3・4地区	公共施設	道路	都市計画道路 南浦和前川線		幅員16m・延長約830m	最優先整備路線 都市計画決定済
			主要区画道路6号		幅員8m・延長約710m	優先整備路線
			主要区画道路7号		幅員8m・延長約560m	
		下水道	都市計画道路南浦和前川線 周辺雨水貯留浸透施設		-	
			都市計画道路蔵芝線周辺 雨水貯留浸透施設		-	

- ・都市計画道路は、東西の広域交通ネットワークが本地区のみ未整備である南浦和前川線を最優先整備路線と位置づけ、芝地域から広域避難場所（グリーンセンター）への主要な避難経路・延焼遮断帯として機能する防災環境軸の形成を図る。
- ・本地区における消防活動困難区域の解消、延焼抑止帯※の形成、消防活動や避難路及び、生活の利便性の向上のために、主要区画道路として上記の5路線及びその他の8路線（※（2）その他の施設に関する事項における整備路線4路線及び誘導整備路線4路線を指す）を主要区画道路として位置づけ、幅員6m以上の道路ネットワークを形成する。
- ・主要区画道路の配置は、円滑な消防活動等を考慮し、概ね200m～250m間隔の配置とする。
- ・主要区画道路2号は、最優先整備路線として位置づけ、消防活動困難区域を解消するための拡幅整備（幅員8m）を進める。また、主要区画道路3号・4号・6号・7号は、優先整備路線として位置づけ、拡幅整備（幅員8m）を進める。
- ・主要区画道路及び幹線道路との交差点部には隅切りを設置する。

※雨水貯留浸透施設とは、河川への雨水の流出を抑制させる施設を言う。公園・校庭等の公共公益施設用地等の空閑地に、その敷地内に降った雨を一時貯留させる貯留施設と、浸透ます、浸透トレンチ、透水性舗装等により雨水を地下に浸透させる浸透施設がある。

※延焼抑止帯とは、市街地の延焼を抑制するため、道路、河川、公園、鉄道等とそれらの沿線に建つ不燃化された建築物により形成される带状の不燃空間を言う。延焼遮断帯は広幅員道路等により延焼を阻止するものであるのに対して、延焼抑止帯は主要区画道路等により身近な地区での延焼を抑止・遅延するものである。

(2)その他の施設に関する事項

①道路整備の基本方針

イ) 主要区画道路（整備路線）の整備方針

- ・防災性及び生活性を更に向上するために、主要区画道路1号・2-2号・2-3号・5-2号を整備路線として位置づけ、拡幅整備（幅員6m～8m）を行う。
- ・主要区画道路及び幹線道路との交差点部には隅切りを設置する。

ロ) 主要区画道路（誘導整備路線）の整備方針

- ・主要区画道路5号・8号・9号・10号は、概ね6mの幅員が確保されているため、誘導整備路線として位置づけ、無電柱化、ボトルネック部*の解消等を行う。また、建替え時における壁面後退の誘導も検討する。
- ・主要区画道路及び幹線道路との交差点部には隅切りを設置する。

ハ) 生活道路の整備方針

- ・その他地区内の道路についても、適正な区画道路網を形成するため幅員4m以上への拡幅とともに、交差点部においては隅切り又は見通し空間の確保により、便利で安全な道路網を整備する。
- ・歩行者や自転車の道路ネットワークについては、芝東第2地区では、南北方向に貫通している水路敷（蓋掛け水路）等を含め十分確保されている。一方、芝第3・4地区も、都市計画道路蕨芝線（計画幅員16m）の現況幅員が約11mあり、南北方向に幅員8m以上の道路が複数本貫通しており、歩行者や自転車の道路ネットワークは十分確保されている。

二) 都市計画道路蕨芝線の整備方針

- ・都市計画道路蕨芝線は現況幅員が11mあり、生活道路としての機能は既に有している。そのため、道路拡幅整備については、都市計画道路南浦和前川線及び主要区画道路を優先とするが、市全体の都市計画道路整備の進捗を勘案しながら、別途、整備を検討する。

②公園、緑道の整備の基本方針

- ・公園・緑道については、「埼玉県における土地地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のための指針（案）」に基づいた、整備完了水準における公園整備率*は満たしているが、地区面積の3%を目標に、約12,200㎡の整備を進める。
- ・公園用地は、既存公園の周辺や市への売却意向がある土地の取得等により確保し、住民の参加を得ながら利用計画を検討していく。
- ・緑道の整備は、本地区内を南北方向に貫通している水路敷（蓋掛け水路）が、現在通路として利用されているため、より歩きやすく快適な歩行者空間及び、災害時の避難経路として再整備を図る。また、主要区画道路との交差点部については、見通しの確保など安全対策に配慮する。現状では、宅地レベルとの段差があるため、水路敷（蓋掛け水路）の嵩上げによるレベル調整を検討する。

*ボトルネック部とは、ジュースのビン（ボトル）の首のように細く、詰まりやすい部分のことを言う。道路幅員が狭い部分や交差点部など交通渋滞の原因となるところを言う。

*公園整備率とは、整備する公園面積の比率を言う。ここでは、「公園誘致圏域」を除いた面積の3%以上を目標としている。「公園誘致圏域」とは、当該地区内及び周辺の公園・多目的広場（隣接市内のものを含む）から誘致距離250m以内の範囲を指す。

③避難経路の基本方針

- ・ 火事または地震が発生した場合における避難所である、芝富士小学校及び芝樋ノ爪小学校への必要な経路を確保する。芝富士小学校への主要な避難経路は、主要区画道路 2 号～ 4 号の拡幅整備により確保する。一方、芝樋ノ爪小学校の主要な避難経路は、主要区画道路 6 号・ 7 号の拡幅整備及び整備済路線を含めたサイン整備等により確保する。また、整備された緑道を避難経路として利用するため、関係権利者の全員の合意に基づく避難経路協定制度[※]の適用等を検討する。

④公益施設の整備方針

- ・ 公益施設の機能更新の必要性に応じ、地域生活を支えるコミュニティ施設として、地域交流施設、子育て支援施設、高齢者支援施設、駐輪場等の整備を検討する。

⑤環境共生施設の整備方針

- ・ 雨水による浸水の解消として、道路や公園、緑道等の整備に伴って雨水貯留浸透施設の整備を検討する。

6 その他必要な事項

(1)事業施行予定期間

平成24年度～平成33年度までの10年間とする。

(2)その他特に記すべき事項

①事業主体について

- ・ 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の推進にあたっては、川口市が事業主体となり、国、埼玉県等の公的機関及び、地域住民・地区内で建築行為や開発行為を行う事業者、NPO等の理解と協力を得て、事業を実施する。

②住民参加の促進

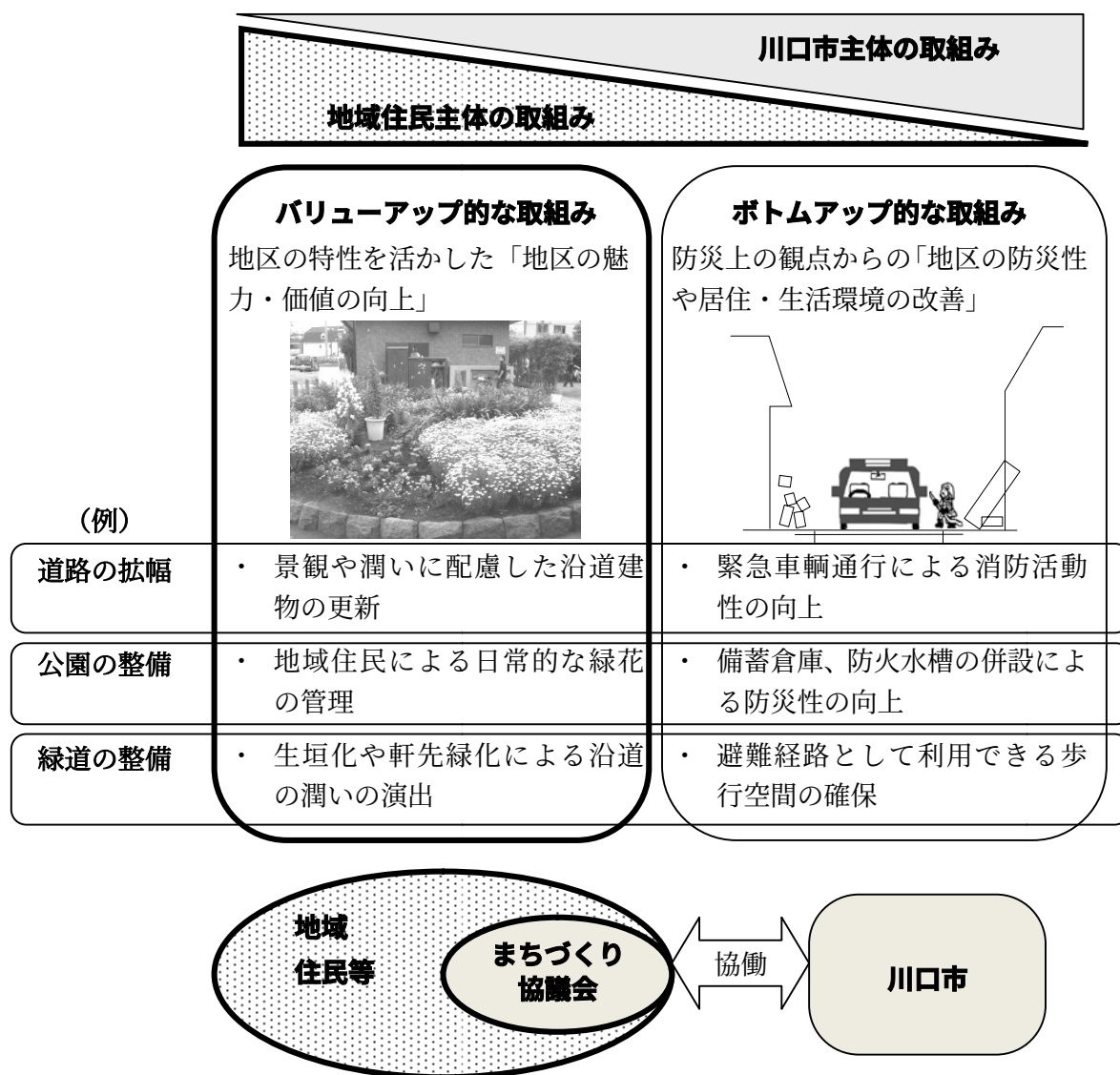
- ・ まちづくりを総合的に進めるにあたって、事業の計画や内容を地区住民等に周知徹底して、まちづくりへの理解を深め、目標達成のための協力を求める。整備計画の内容について、市と地区住民との間の合意形成、地区住民間の合意形成を図るために、以下のような方策をとる。
 - ・ 地区計画の導入
 - ・ 地区住民を対象とした事業説明会の開催・意向調査の実施
 - ・ 事業推進のためのまちづくり協議会の設立

[※]避難経路協定制度とは、土地所有者等の全員の合意により、火事又は地震が発生した場合の避難上必要な経路の整備又は管理に関する事項（避難経路の幅員の基準、避難上支障となる工作物の設置に関する基準等）を定める協定を、市長の認可を受けたうえで、締結することができる制度を言う。

7 事業推進にあたっての留意事項

地区の価値を育むまちづくりの取組みの推進

- ・事業の推進にあたっては、地域の防災性や居住・生活環境の改善といった「ボトムアップ※」的な取組を進めるだけでなく、地区にあるまちづくりの資源を発見し、育みながら、地区の魅力や価値をより高めていく「バリューアップ※」的な取組を、まちづくり協議会を始めとする地区住民等との協働により、進めていく。

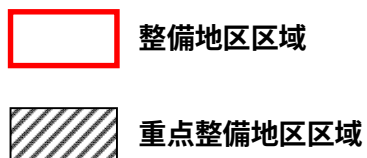


※ボトムアップとは、底上げのこと。ここでは、安全・安心が確保された市街地環境を目指して、防災上の観点で事業を進めていくことなどを言う。

※バリューアップとは、価値を向上させること。ここでは、防災上の観点での事業に加え、地域の潜在的な価値を見出し、地域の価値をより高めていくことを言う。

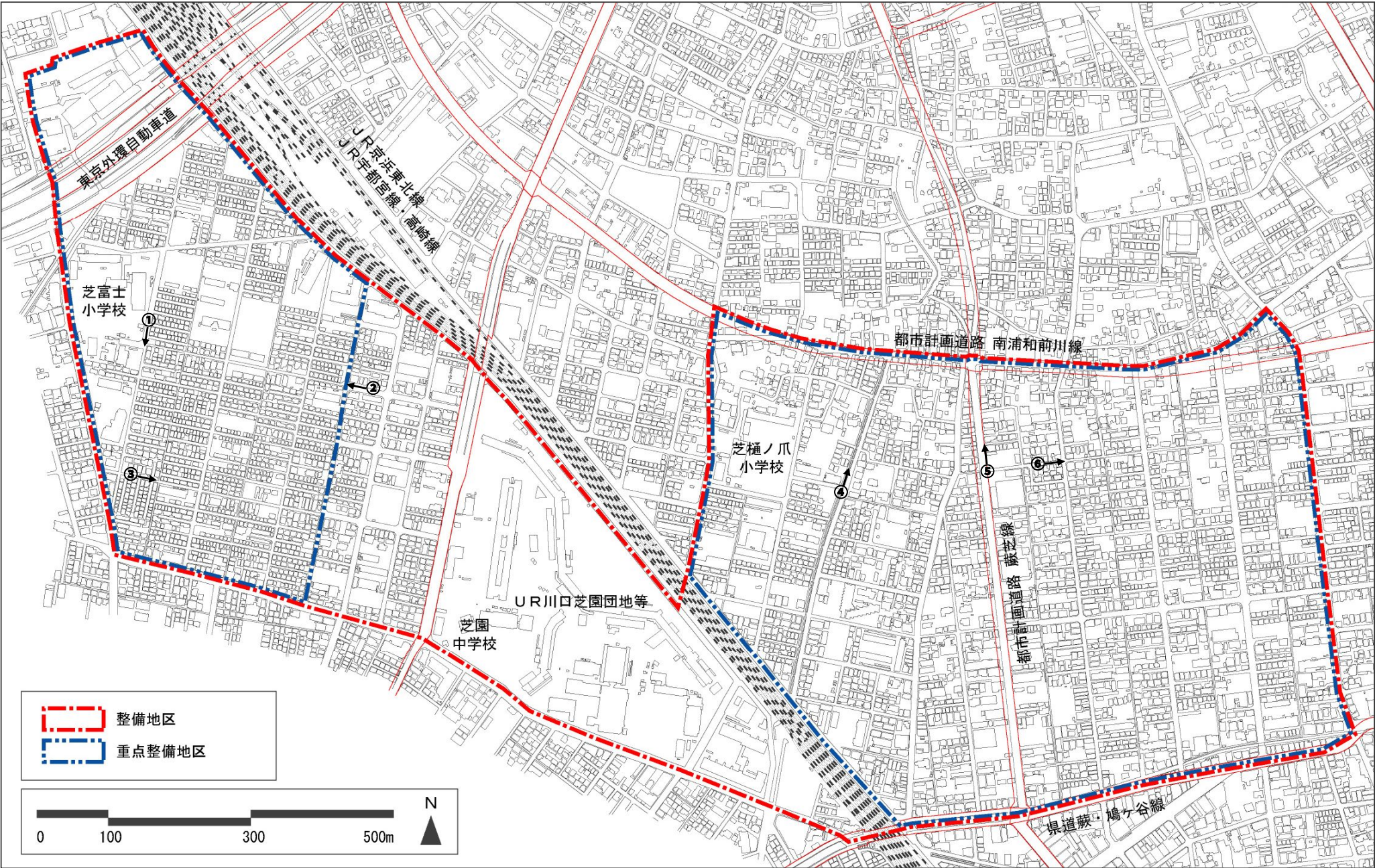
■整備地区位置図

地区名 川口芝地区



別表第 4

■整備地区区域図 地区名 川口芝地区



別表第 4

■整備地区現況写真

地区名 川口芝地区

①主要区画道路 2 号沿道の住宅地



②主要区画道路 3 号の入り口付近



③主要区画道路 4 号沿道の住商混在地



④主要区画道路 8 号沿道（西側）の水路



⑤都市計画道路蕨芝線沿道の住商混在地



⑥主要区画道路 6 号沿道の住宅地



別表第4

■整備地区計画図

地区名 川口芝地区

