

芝第2・第5地区

まちづくり計画

はじめに

私たちの住んでいるまち、芝第2・第5地区は、蕨駅からも比較的近くに位置して立地条件も良く、静かで低層の住宅が建ち並ぶ、近所づきあいも豊かなまちです。

しかしながら、当地区は、土地区画整理事業の計画決定が行われてから、50年以上の期間、事業化がなされていない地区であります。

これまでも土地区画整理事業の事業化に向けてさまざまな勉強会や検討を地区住民等と市が協働して進めてきましたが、実施に至っておりません。

その間に小規模な宅地開発等の宅地化が進んで建物の密集度が高まり、通り抜けのできない道路や狭い道路に接した宅地と併せて防災上の観点から問題が生じ、また、主要な道路が未整備のため小学校の通学路に歩道がなく交通安全の面でも問題を抱えている状況にあります。

このため、より安全で快適なまちづくりについてみんなで考え、住民相互に情報を共有して、早急な改善を図るべく、「芝第2・第5地区まちづくり勉強会」を再度立ち上げ、各町会の代表者や公募による有志と市で話し合い、検討を重ねてまいりました。

この計画は、これまで検討を重ねてきた、本地区のまちづくりの計画とその方策についてとりまとめたものです。

つきましては是非、関係権利者、お住まいの方はもとより、各種団体の皆様にもご一読いただき、当地区のまちづくりの状況についてご理解していただくと共に、より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成26年10月

芝第2・第5地区まちづくり勉強会

目次

はじめに（表紙）

これまでの経緯	1
芝第2・第5地区のまちづくりの活動体制	2
まちづくり計画の位置づけ・構成	3
芝第2・第5地区の課題と目標	4
整備の方針	5
整備の計画・方策	6
・都市計画道路の整備	6
・まちの骨格道路、公園等の整備	8
・地区全体のまちのルールの方針	12
今後のスケジュール	18

芝第2・第5地区のまちづくりの活動実績

芝第2・第5地区まちづくり勉強会は、各町会の代表者と公募者による有志で構成され、平成21年度から計18回の会を開催し、延べ554名の参加の下、芝第2・第5地区のまちづくりについて話し合い、検討を進めてきました。

		開催年月日	開催場所	出席者数(名)		備考	
				委員	事務局		
まちづくり勉強会	平成21年度	1	平成21年10月12日	芝市民ホール	26	12	第1回
		2	平成22年2月7日	芝市民ホール	26	11	第2回
	平成22年度	3	平成22年5月16日	芝市民ホール	21	15	第3回
		4	平成22年8月1日	芝市民ホール	13	17	第4回
		5	平成22年9月12日	芝市民ホール	21	16	第5回
		6	平成22年11月7日	芝市民ホール	20	16	第6回
		7	平成22年12月5日	芝公民館	24	16	第7回
		8	平成23年2月20日	芝市民ホール	21	16	第8回
	平成23年度	9	平成23年12月17日	芝公民館	19	8	第1回
		10	平成24年2月19日	芝市民ホール	16	10	第2回
	平成24年度	11	平成24年6月10日	芝公民館	15	13	第3回
		12	平成24年9月9日	芝市民ホール	18	9	第4回
		13	平成24年12月9日	芝市民ホール	13	9	第5回
		14	平成25年2月3日	芝市民ホール	17	10	第6回
	平成25年度	15	平成25年6月8日	芝市民ホール	15	10	第7回
		16	平成25年10月12日	芝市民ホール	15	12	第8回
		17	平成25年12月14日	芝市民ホール	13	12	第9回
		18	平成26年3月1日	芝市民ホール	17	12	第10回
小計		18回		554			
				330	224		

これまでの経緯

平成21年8月よりまちづくりの見直し検討を再開し、まちづくり勉強会においてまちの課題とまちづくりの目標・将来像、優先的に整備すべき内容について検討を行い、「まちづくり提案書」を取りまとめました。

このまちづくり提案書を受けて、平成23年11月から「芝第2・第5地区蕨芝線・芝神根線沿道まちづくり協議会」を新たに立ち上げ、計9回の検討を重ねて「沿道整備計画」を作成した後、アンケートを実施し、その結果を受けて、沿道の権利者を対象とした新協議会を立ち上げて具体的な事業化の検討を進めています。

また、平成23年12月から「芝第2・第5地区まちづくり勉強会」を継続して、都市計画道路を除く地区全体のまちづくりについて計10回の検討を重ね、「まちづくり計画」を取りまとめました。



芝第2・第5地区のまちづくりの活動体制

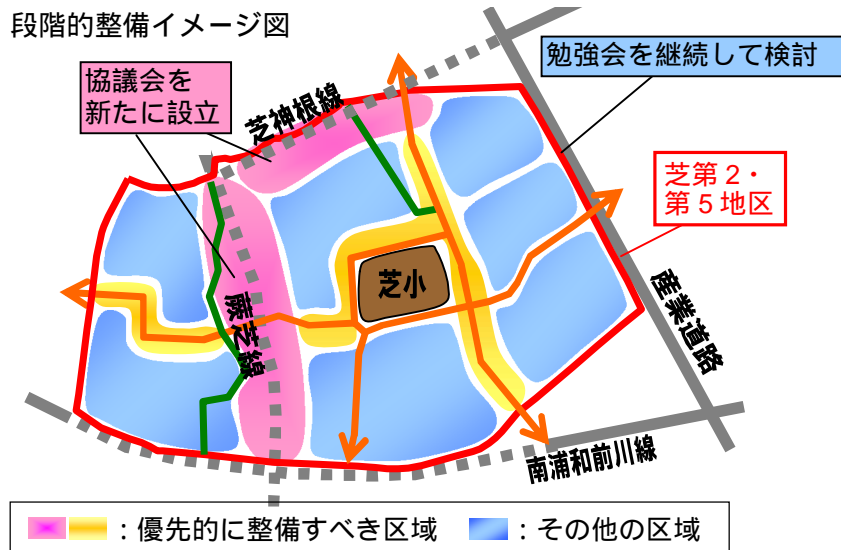
平成23年9月に取りまとめた「まちづくり提案書」を基に、芝第2・第5地区を優先的に整備すべき区域とその他の区域に分け、協議会と勉強会を並行して検討を進めてきました。

協議会は、最優先で整備すべき都市計画道路「蕨芝線」及び「芝神根線」の整備について検討を行い、「運営委員会」を設け協議会の運営の検討を行うとともに「沿道意見交換会」を開催し、沿道の権利者の方へ情報の共有化を図ってきました。

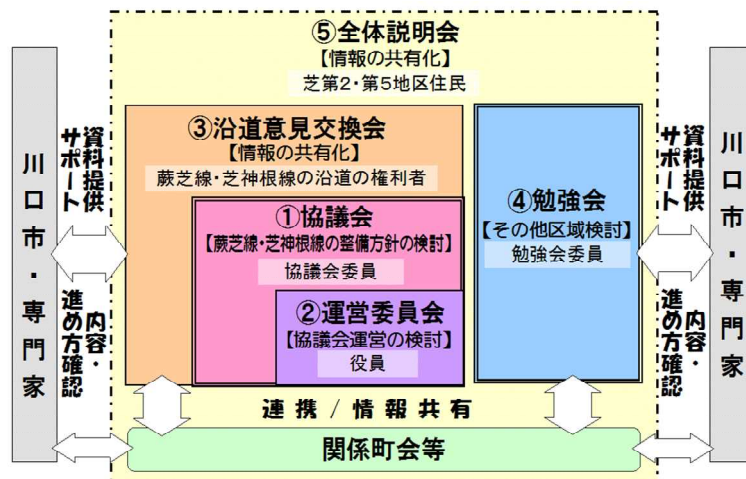
勉強会は、都市計画道路を除く地区全体のまちづくりについて、「すぐ改善できる身近な課題の確認」や「まちの骨格道路・公園プラン」、「まちのルール」などについて検討してきました。

また、協議会及び勉強会での検討結果を地区の皆さんに周知を行う「全体意見交換会」の開催や「まちづくりニュース」の発行を行ってきました。

《勉強会と協議会の位置づけ及び、段階的整備イメージ図》



勉強会と協議会の位置付け



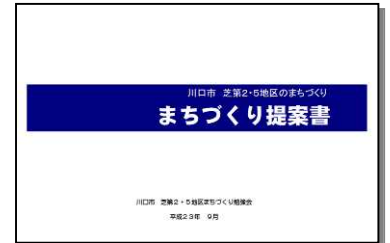
まちづくり計画の位置づけ

まちづくり計画は、平成23年9月に取りまとめた「まちづくり提案書」を踏まえて、本地区のまちづくりの計画と方策（手法）についてまとめています。都市計画道路沿道の整備については、蕨芝線・芝神根線沿道まちづくり協議会により「沿道整備計画」がまとめられています。

まちづくり計画の位置づけ

まちづくり提案書
平成23年 9月

まちづくりの基本的な考え方と今後の進め方



まちづくり計画
沿道整備計画
平成25年 7月

地区全体のまちづくりの整備方針、各計画の整備内容と今後のスケジュールについて



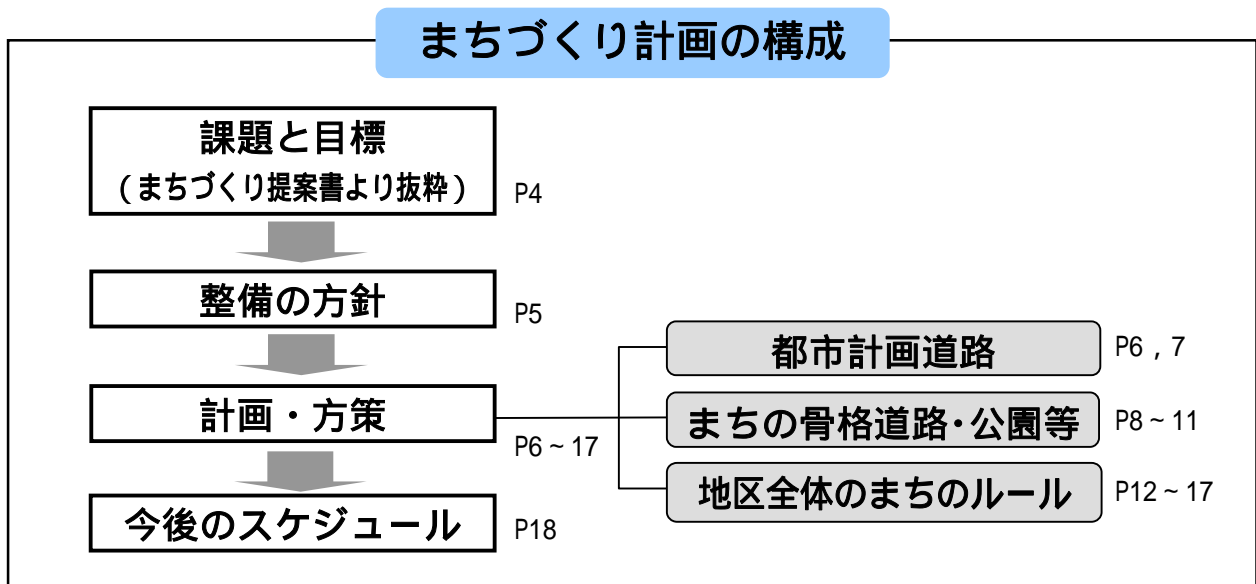
平成26年 10月

都市計画道路蕨芝線・芝神根線の具体的な整備計画



まちづくり計画の構成

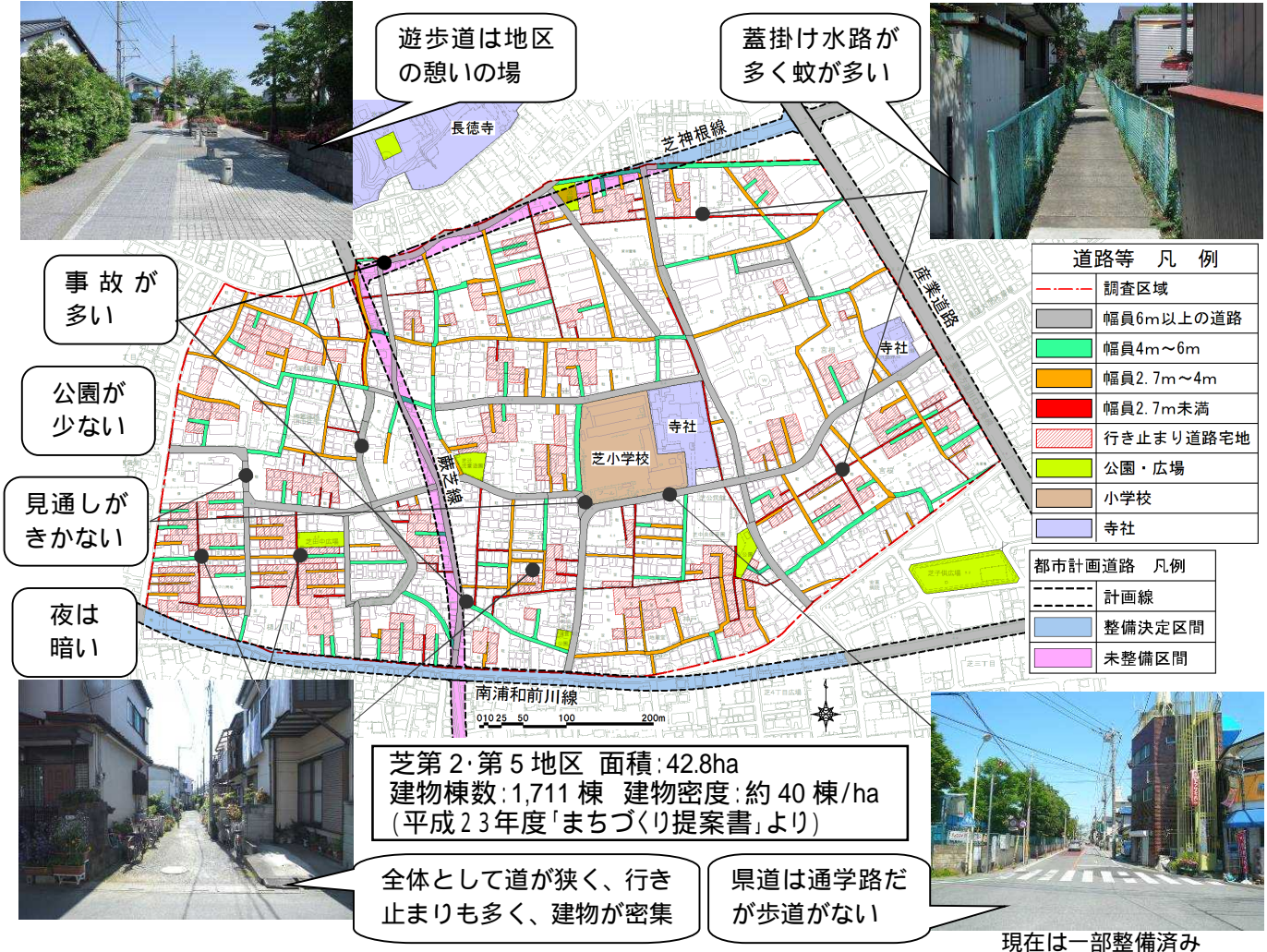
まちづくり計画は、芝第2・第5地区の課題と目標、整備の方針、計画・方策、今後のスケジュールの4つの構成となっています。計画・方策は、都市計画道路、まちの骨格道路・公園等、まちのルール3つの構成となっています。



芝第2・第5地区の課題と目標

まちづくり活動の中でとりあげた課題を道路環境、住環境、生活環境の3つの分野に分類し、各分野に対して整備目標、さらにまちの将来像を定めました。

【芝第2・第5地区の課題】



【課題・特徴】

【整備目標】

- (道路環境)
- ・安心して歩ける道路の整備(通学路等)
 - ・緊急車両が通行できる道路の整備
 - ・行き止まり道路・見通しの悪い交差点の解消
 - ・蓋がけ水路の改善 ・防災対策(地震や浸水)

安全で安心できる道路の整備

- (住環境)
- ・密集住宅地の改善
 - ・落ち着いた低層戸建て住宅環境の維持

快適な住環境の維持・改善

- (生活環境)
- ・防災性の高い、みんなが憩える公園の整備
 - ・古くからの小学校や神社、緑、コミュニティの保全
 - ・街路灯・防犯灯の整備

芝らしさを活かしたまちづくり
コミュニティ等の保全

【まちの将来像】

災害に強く安全で安心して暮らせるふれあいある緑豊かなまち

整備の方針

本地区では、土地区画整理事業の都市計画決定を受けたものの、さまざまな理由から、合意が得られず、具体的なまちづくりが進んでいない状況にありました。

このため、全面的な土地区画整理事業は見直し、優先度の高い課題から段階的に、いくつかの新たな事業手法を組み合わせ、整備を進めていくこととしました。

【優先的に整備すべき内容】

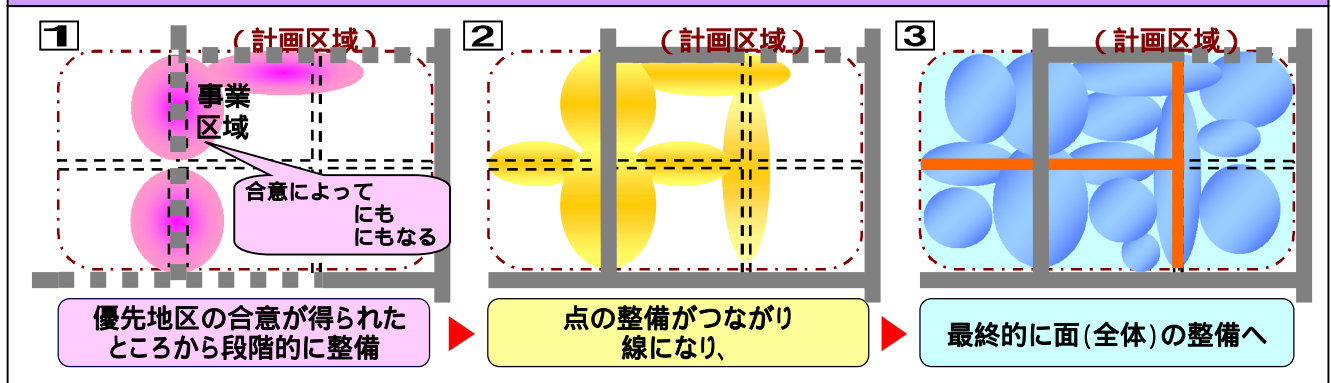
安全で安心できる道路の整備	都市計画道路の整備（蕨芝線・芝神根線） 歩道付き道路の整備、消防車の通れる道路の整備
快適な住環境の維持・改善	下水道や都市ガスの整備、公園・緑地の整備 低層のまちなみ・遊歩道の保全
芝らしさを活かしたまちづくりコミュニティ等の保全	近所づきあい、商店等の活性化 子育て・高齢者用の施設の整備

全面的な土地区画整理事業の見直しが必要です。

・防災上の課題に早急な対応を図る必要性がある一方、従来の土地区画整理事業は合意形成が非常に困難な上、超長期化が懸念されるため、実現性は非常に乏しいと言えます。

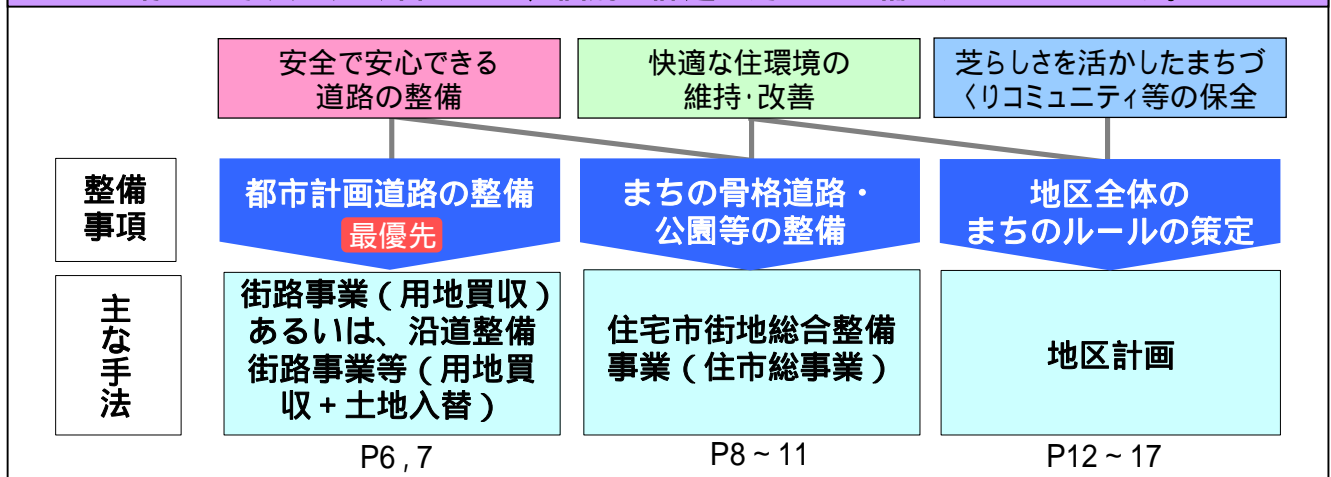
【新しいまちづくりの進め方】

優先的に実施すべき整備を小さな単位で実現して、早期により安全・安心なまちを目指します。



【まちづくりの実現のための手法】

様々な手法を組み合わせ、個別の課題に対して整備を進めていきます。



「芝らしさを活かしたまちづくりコミュニティ等の保全」については、ハード整備を進めていく中で醸成していきます。

整備の計画・方策

都市計画道路の整備

「沿道整備計画」より抜粋

芝第2・第5地区は、都市計画道路「蕨芝線」約470m、「芝神根線」約380mの区間が未整備のままとなっており、防災上の課題を抱えています。

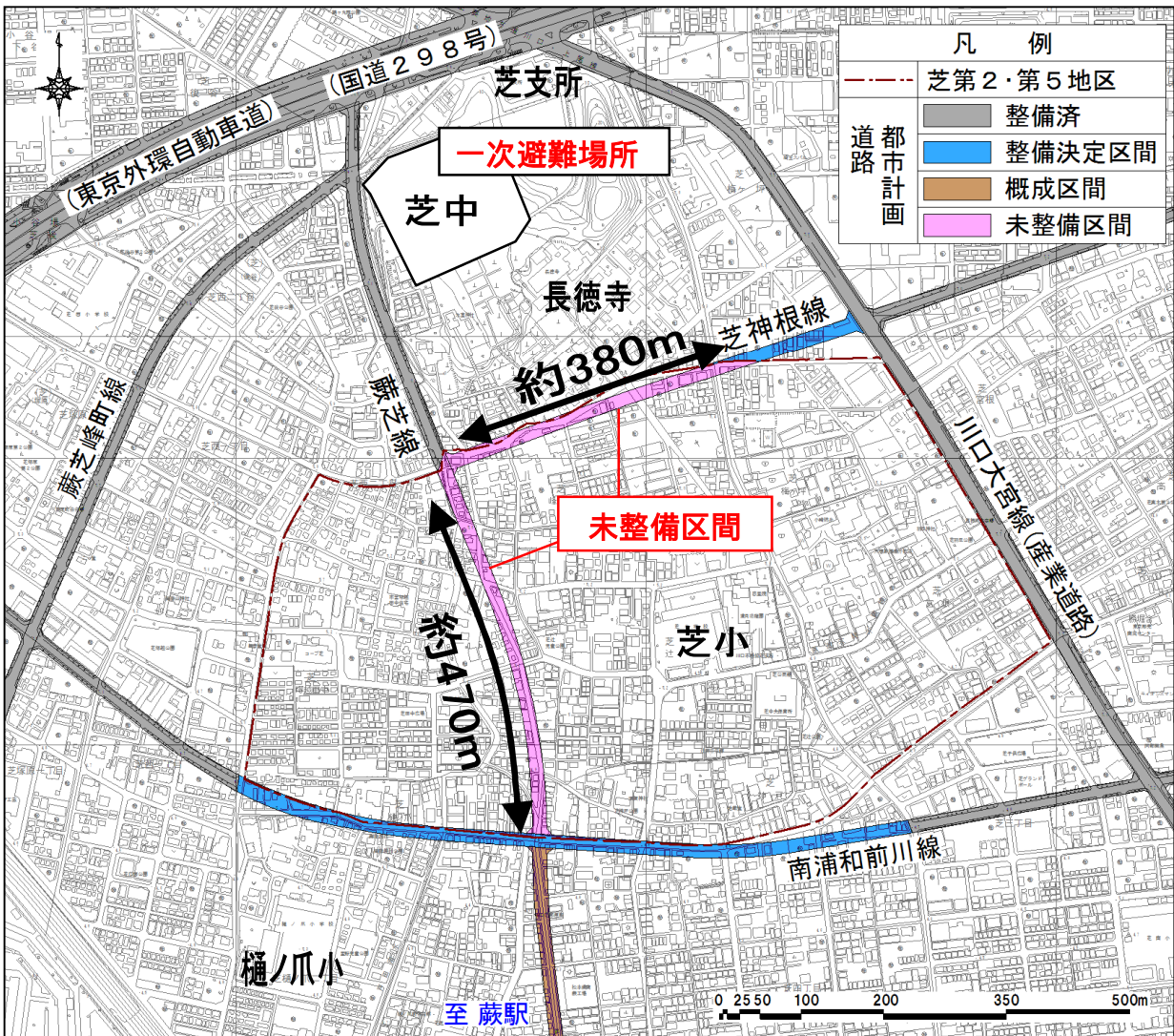
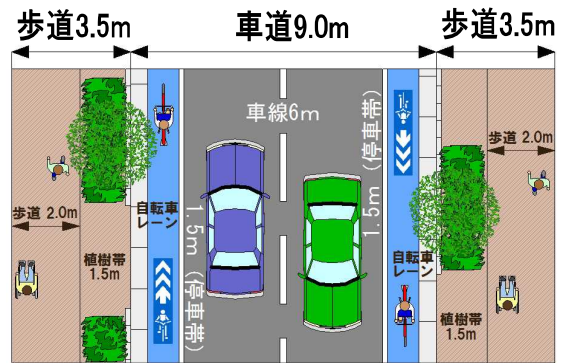
都市計画道路蕨芝線・芝神根線の概要

現在、道路幅員は次のとおり都市計画決定されています。

(ただし、現段階での計画ですので、今後、交通管理者である警察や道路管理者と協議に応じて変更される場合があります。)

都市計画道路整備状況図

幅員構成イメージ (W = 16m)



一次避難場所…地震時などに身体と生命の安全を相当程度に確保できる場所です。

都市計画道路整備について

都市計画道路蕨芝線・芝神根線の事業手法は、道路整備による課題や沿道の方々の意向を考慮して、「用地買収方式」と「土地の入替方式」を組み合わせた整備を検討していきます。

【道路整備に当たって配慮すべき事項】

1. 道路にかかる方の希望を考慮した整備の検討を行う。
2. 道路整備の課題が多い区間については、背後の方にも協力をお願いします。
3. 周辺の市有地や低未利用地等を代替地として活用を検討する。
4. 使い勝手の悪い残地や不規則な交差点の解消を図るための検討を行う。
5. 計画やスケジュールを十分、住民に周知しながら進めていく。

検討の考え方

2路線を用地買収事業による整備と仮定した場合の課題の多い区間の抽出

課題が少ない区間

課題が多い区間
(転出者が多い区間・残地・不規則交差点が多く発生する区間)

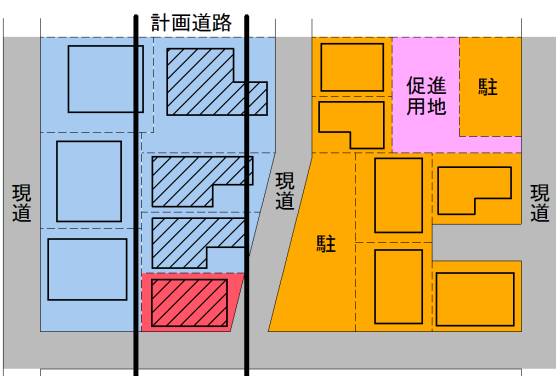
良いまちづくりができない
(課題が残ったまま)

用地買収事業を
検討

まちづくり検討区域の抽出
(どこまで含めると効果的か、またどのような土地の入替方法が考えられるか検討)

【用地買収方式と土地の入替方式を組み合わせた整備イメージ】

整備前のイメージ(例)



- : 土地すべてがかかる方
- : 一部の土地がかかる方
- : 都市計画道路にかからない方
- : 促進用地(市有地)

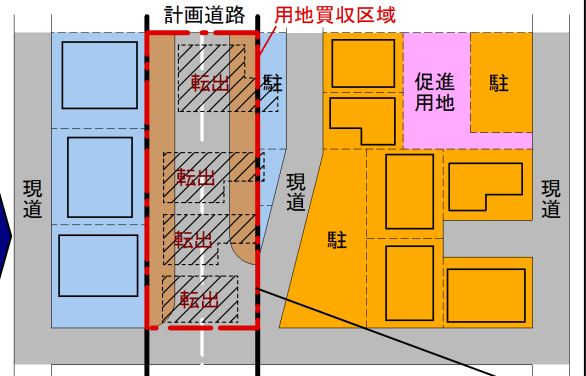
権利者の状況により、
様々な意向が想定されます。

権利者の方の希望を考慮した
整備手法を適用して
整備を進めていきます。

今後、**アンケート調査を実施し**、
沿道の方々の**意向を把握**した上で
具体的な案を検討していきます。

売却意向の方が多く、背後の方の
協力も得られにくい場合

整備イメージ例1(用地買収方式)

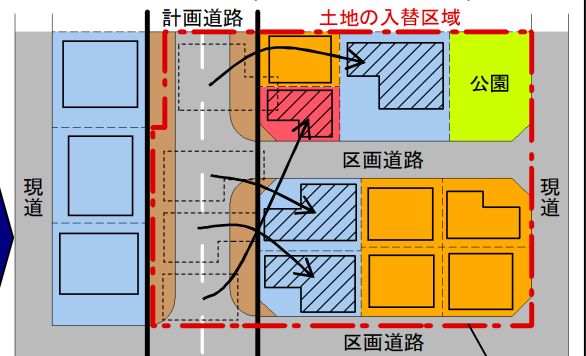


都市計画道路にかかる方は
**土地を売却して地区外等へ
転出**することとなります。

計画道路
のみを整備
(残地等の
課題は残る)

残留希望が多く、背後の方の
協力が得られる場合

整備イメージ例2(土地の入替方式)



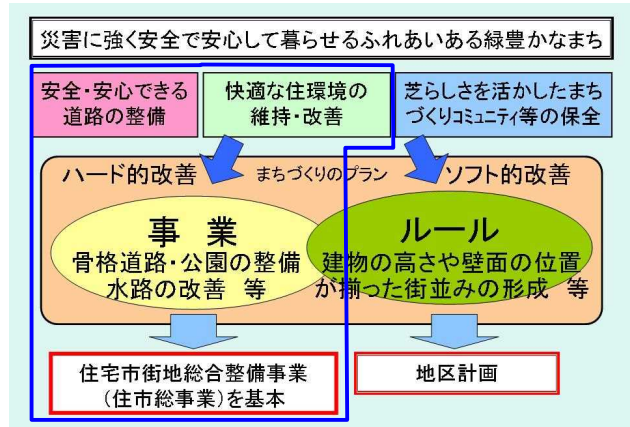
都市計画道路にかかる方も
地区内に残留することが
できます。

背後の方にも
協力いただき
同時に整備
(背後の売却
希望者を買収)

まちの骨格道路、公園等の整備

都市計画道路以外の地区内は、**住宅市街地総合整備事業**（以下、住市総事業）による整備を基本に考えます。

住市総事業による整備は、芝第3・第4地区（芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区）、芝東第2地区（芝富士地区）でも行われています。

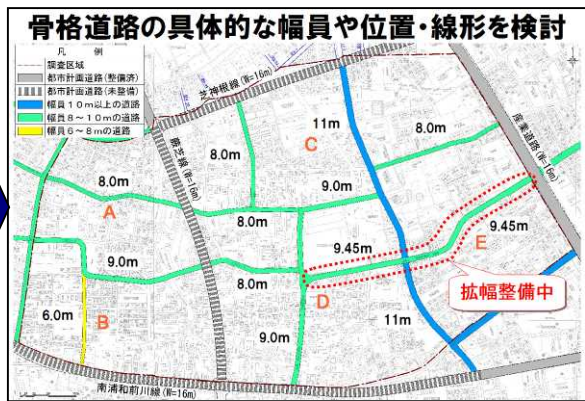
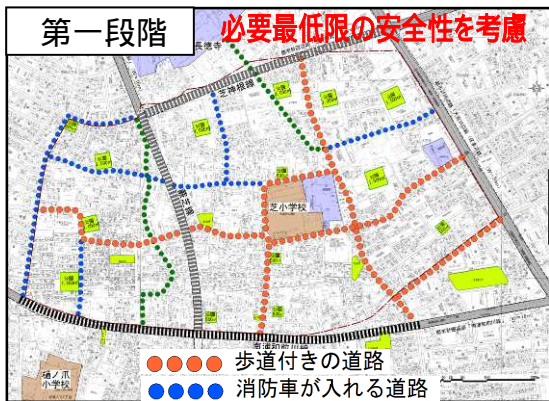


まちの骨格道路

まちの骨格道路の構成

- ・ 地区の防災性及び交通安全、利便性の向上のために概ね 200～250mの間隔で骨格道路を配置します。
- ・ まず、優先整備路線として骨格道路2号、6～10号、12号線については、「安心して芝小学校へ通学できる歩道付き道路」として、幅員9m～11mへ拡幅整備を目指します。
- ・ 次に骨格道路1号、3～5号、11号線については、「災害時に消防車等の緊急車両が円滑に通行できる道路」として、幅員6m～8mへ拡幅整備を目指します。

「まちづくり提案書」での骨格道路のプラン



第一段階の案を基に骨格道路の具体的な幅員等の検討等を進めました。

整備の進め方

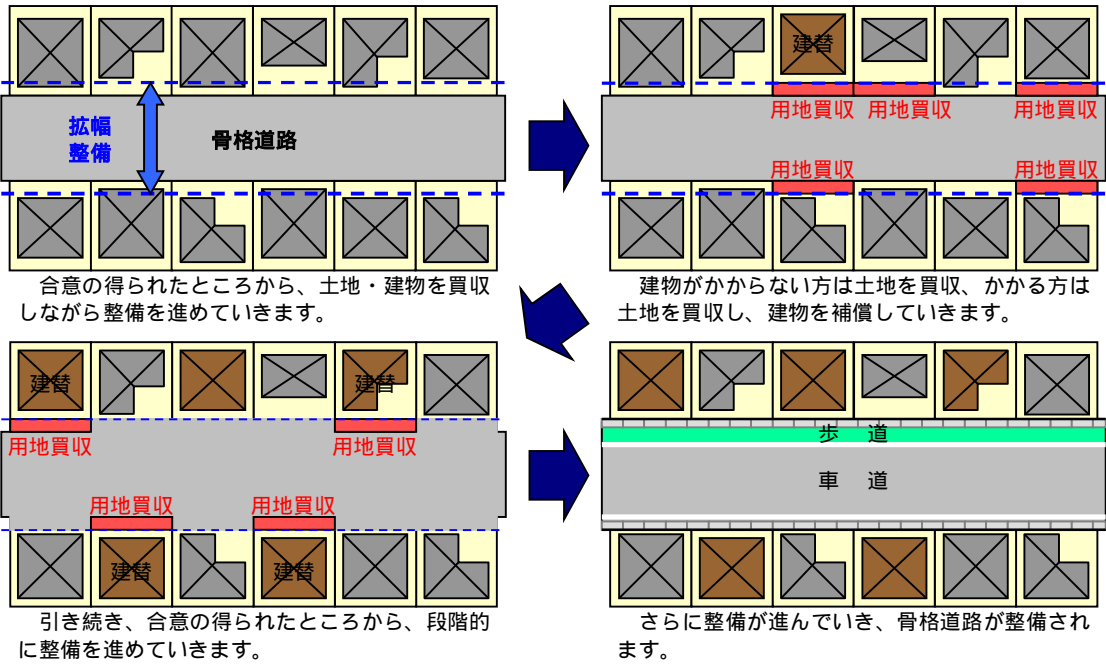
骨格道路の計画図はP10～11を参照

- ・ 路線ごとの沿道の方々に骨格道路の整備プランについて説明・検討を行い、合意の得られたところから整備を進めていきます。
- ・ 拡幅部分の土地を買収、建物がかかる場合は補償して、段階的に道路整備を行います。ただし、拡幅の影響が大きい路線については、買収だけでは、現地での再建が困難な方も想定されるため、土地の入替えも考慮した整備を検討していきます。

緑道・参道

- ・ 芝らしさでもある緑道の快適な歩行空間としての維持管理や長徳寺への参道の整備のあり方についても今後検討していきます。

骨格道路の整備イメージ

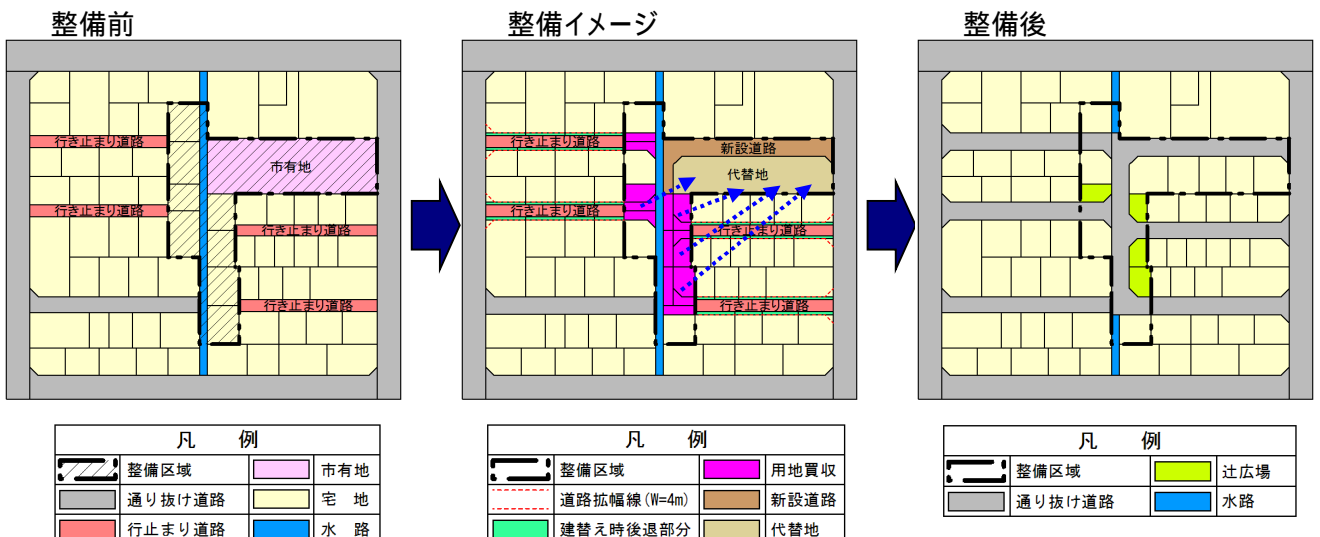


公園

- 公園については、地区面積（42.8ha）の3%（12,840 m²）以上の確保を目指します。（既存の公園 3,080 m²に加えて、新規に 9,760 m²を確保）
- 公園用地は、既存の公園周辺の用地や売却意向のある土地の取得や、市有地などの活用を検討します。また、道路整備のための用地買収に伴う残地のポケットパーク整備や開発に伴う公園・広場・空地进行を積極的に誘導します。
- 現状であまり利用されていない公園は、新たに役割を提案したり、公園が少ない街区には、新規の公園を検討していきます。

行き止まり道路・未接道宅地

- 市の促進用地等を代替地として活用して、行き止まり道路となっている部分をつなげて、未接道宅地等を改善する整備等について検討していきます。その他の幅員4m以下の道路部分については、建替えにあわせて後退して幅員の確保を図ります。



まちの骨格道路、公園等の計画図

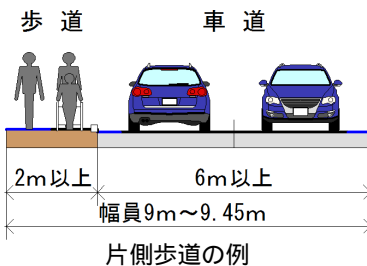
災害に強く、
安全で安心なまち
にしていきます

まちの骨格道路の考え方

歩道付き道路

子供たちが安心して通学
できる道路として整備を
行います。

歩道付き道路は消防車が入
れる道路も兼ねています。



消防車の入れる道路

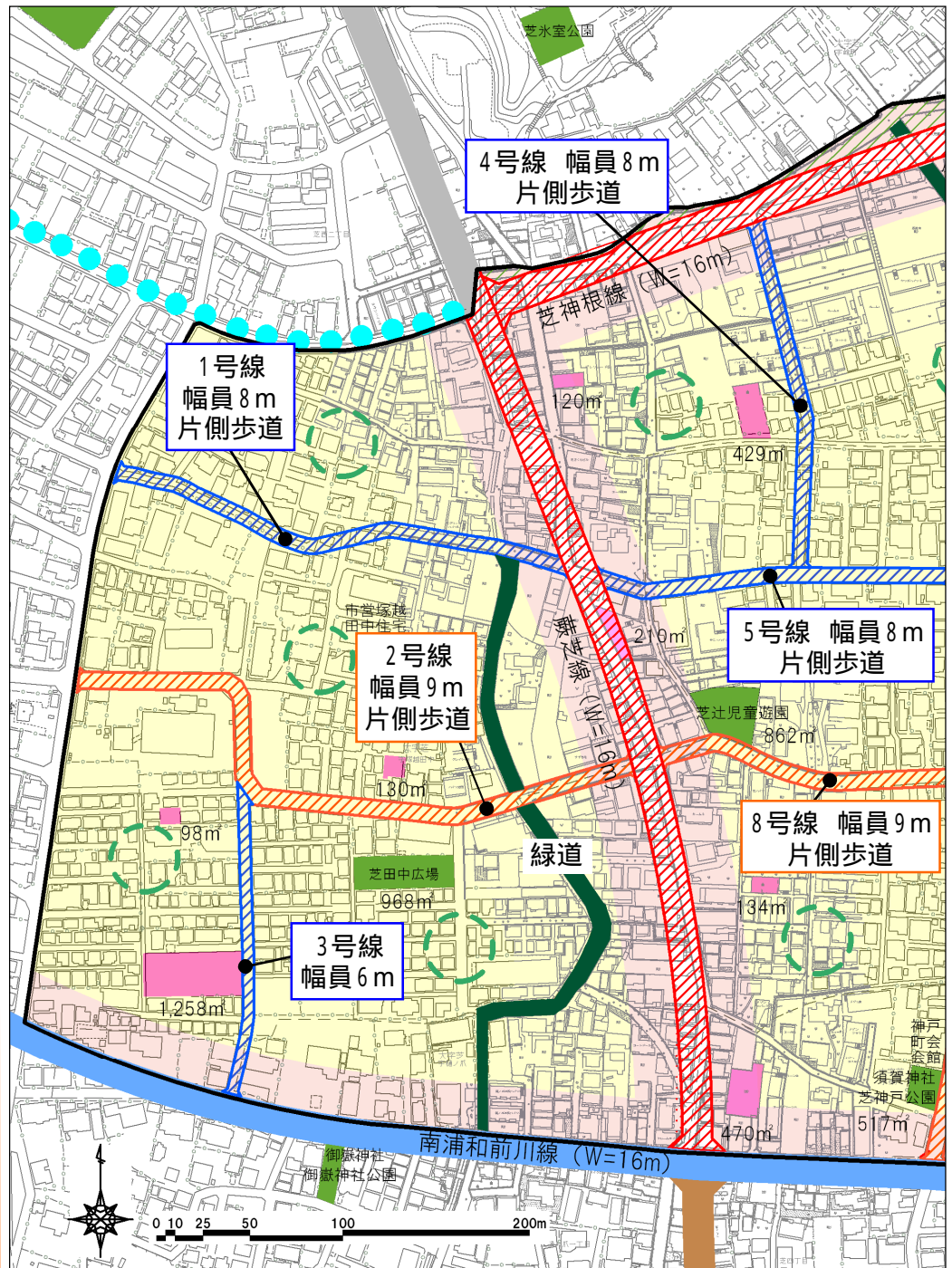
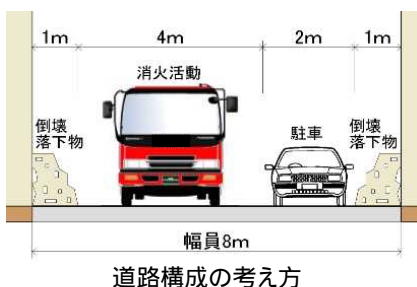
【道路構成の考え方】

防災性を考えると6m
以上の幅員が必要です。

消防活動には、車両
通行やホースの積載を
考慮すると4m

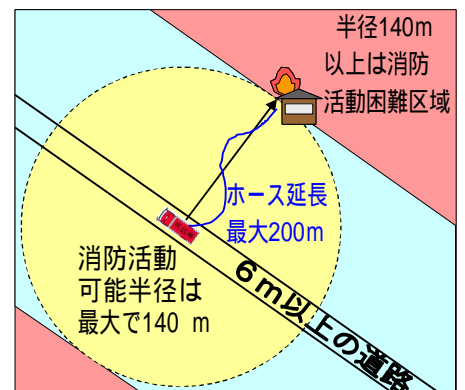
地震時の沿道の建物の
倒壊、落下物により
両側に1mずつ

さらに、駐車している車
を考慮すると、2mが必要
となります。



【消防車が入れる道路の間隔】

概ね200~250mの間隔
で、幅員6m以上の道路で街路
を区画する必要があります。
(幅員6m以上の道路の消防
水利から140mを超える区域
は、ホースが届かない消防活動
が困難な区域となるため。)



消防活動困難区域

まちの骨格道路の具体的な道路線形や公園の具体的な位置については、今後、対象となる沿道等の住民の皆様との合意形成を図る中で決定していきます。



ふれあいある
緑豊かなまち
にしていきます。

公園の考え方

【公園確保の方針】

既存公園の拡大と公園が少ない街区には新規公園を検討していきます。

市有地の活用を検討

売却希望者の土地を取得
道路整備に伴う残地をポケットパークとして整備
開発に伴う広場・緑地の誘導

【公園の役割】

良好な都市環境

防災・安全

活動の場・憩いの場



(川口市「緑の基本計画」より)



骨格道路(12号線)整備済み箇所

計画図凡例

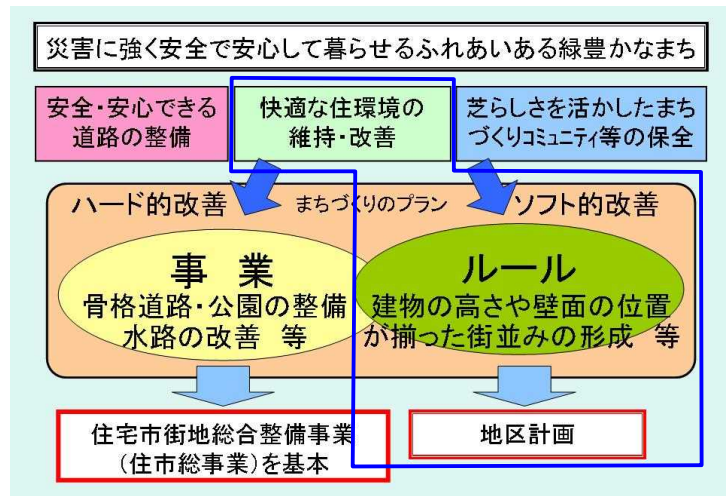
- | | | | | |
|------|--|-----------------|--|------------------|
| 骨格道路 | | 歩道付き道路 (整備済) | | 整備地区 |
| | | 歩道付き道路 (整備中) | | 住宅地区 |
| | | 歩道付き道路 (未整備) | | 沿道地区 |
| | | 消防車の入れる道路 (未整備) | | 都市計画道路 (整備済) |
| 公園 | | 公園 (整備済) | | 都市計画道路 (整備決定路線) |
| | | 公園を確保する単位 | | 都市計画道路 (概成区間) |
| | | 緑道及び参道 | | 都市計画道路 (未整備区間) |
| | | 市有地 | | 将来検討すべき道路 (交通規制) |
| | | | | |

公園を確保する単位は、街区内の配置のイメージであり、場所を特定するものではありません

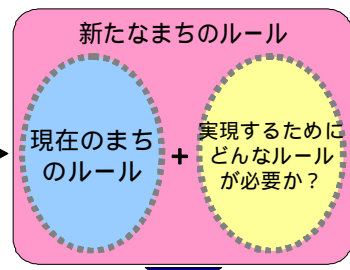
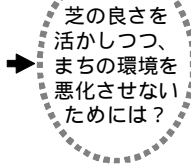
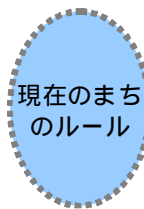
地区全体のまちのルールの方針

まちづくりの課題のソフト的改善として、地区特性に応じたまちのルールを定める、地区計画があります。

地区計画は、地区のまちづくりの目標や将来像を「目標・方針」と具体的なルールの内容等について定める「地区整備計画」で構成されます。



まち並みの変化が実感できるまでには、時間を要しますが、地区の皆さんの合意に基づくまちのルールを守っていくことで、安全で快適な住環境をつくっていくことができます。



災害に強く安全で安心して暮らせるふれあいある緑豊かなまちの実現へ

1. 目標・方針

(1) 目標

本計画では、「災害に強く安全で安心して暮らせるふれあいある緑豊かなまち」を整備目標とする。

(2) 土地利用の方針

土地利用の区域図は右ページ下を参照。

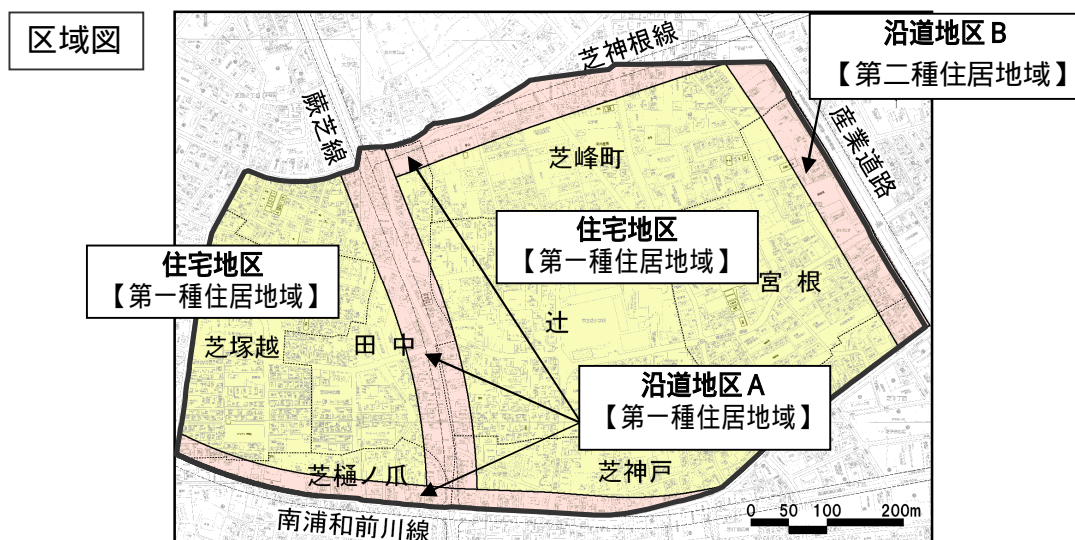
住宅地区	静かで落ち着いた低層戸建て住宅環境の維持を図りつつ、住環境の改善を進める地区とする。非住宅用途の限定、高さ規制、新たな敷地細分化防止などの規制誘導する地区とする。
沿道地区 A・B	沿道立地の利便性の高い住宅地として誘導すると共に、後背の低層住宅地との調和に配慮した建物の高さ規制、建物の不燃化などを規制誘導する地区とする。

2. 地区整備計画

地区計画として下記の6つのルールを定めます。

このルールは、地区計画の指定後、新たに建替えや新築をされる際に適用となります。(現在建っている建物には適用されません。)

項目	地区区分	規制・誘導内容
建築物の用途の制限	沿道地区A・住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ・3,000㎡以下のホテル・旅館 ・葬祭場
	沿道地区B	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、旅館 ・マージャン屋、ぱちんこ屋 ・葬祭場
建築物の高さの制限	沿道地区A・B	最大 16m(4~5階建て)
	住宅地区	最大 10m(2~3階建て)
道路や隣接地と建物の間隔	全域	<ul style="list-style-type: none"> 【敷地規模200㎡以上】 ・隣地境界線から1.0m以上後退 【敷地規模150㎡以上200㎡未満】 ・隣地境界線から75cm以上後退 【敷地規模150㎡未満】 ・隣地境界線から50cm以上後退
敷地面積の最低限度	全域	100㎡
建築物の色彩の制限	全域	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の色彩は「川口市景観計画」の色彩基準に配慮したものとする。 ・屋外広告物は、道路境界線を越えて設置してはならないものとする。
垣またはさくの構造	全域	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に面する側は、生垣又は1.5m以下の透視可能な構造 ・フェンス等の基礎で高さ60cm以下のもの(門柱・門扉は除く。)



2. 地区整備計画（続き）

建築物の用途の制限

【沿道地区 A、住宅地区】

- ・ 3,000㎡以下のホテル・旅館
- ・ 葬祭場

【沿道地区 B】

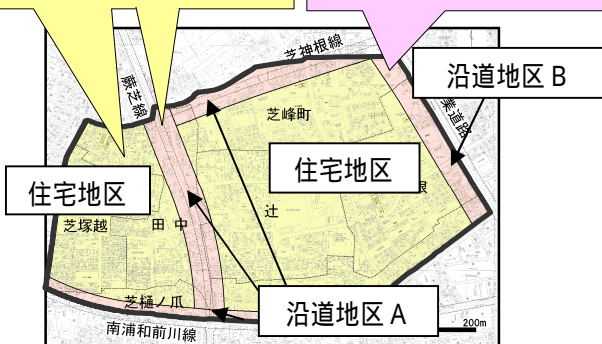
- ・ ホテル、旅館、葬祭場
- ・ マージャン屋、ぱちんこ屋

【沿道地区 A・住宅地区】

- ・ 3,000㎡以下のホテル・旅館、葬祭場を制限

【沿道地区 B】

- ・ ホテル、旅館、葬祭場
- ・ マージャン屋、ぱちんこ屋を制限



(現在のルールと新しいルールの対照表)

区域区分	沿道地区 A 住宅地区 〔第一種住居地域〕		沿道地区 B 〔第二種住居地域〕	
	現在	今回	現在	今回
ホテル・旅館	○	× (3,000㎡以下を制限)	○	×
マージャン・ぱちんこ屋	×	×	○	×
葬祭場	○	×	○	×

= 建築できる、× = 建築できない

設定理由

- ・ ラブホテルのような運営がされた場合、子供への悪影響や風紀上の問題があることを考えて、ホテル・旅館を制限します。
- ・ 落ち着いた住宅地とするために、全域で葬祭場を、産業道路沿道では、マージャン屋やぱちんこ屋を制限します。

建築物の高さの制限

【沿道地区 A・B】

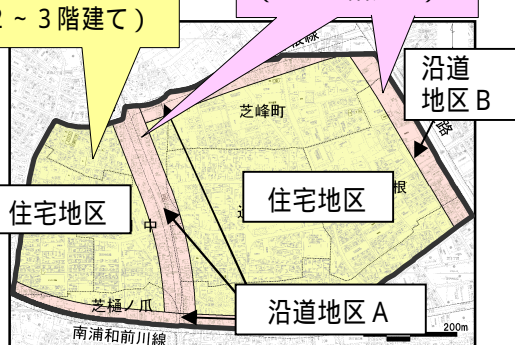
- ・ 最大 16m (4～5階建て)

【住宅地区】

- ・ 最大 10m (2～3階建て)

【住宅地区】
最大 10m
(2～3階建て)

【沿道地区 A・B】
最大 16m
(4～5階建て)



(現在のルール)

・ 川口市の景観計画により「最大高さ22m」となっています。

ただし、地区内は土地区画整理事業予定区域となっているため、3階建てまでしか建てられない状況です。



低層のまち並みの例



中層のまち並みの例

設定理由

- ・ 住宅地区では、現在の芝らしい落ち着いた低層住宅地の環境を維持していくため、最大高さを10mとします。
- ・ 沿道地区では、沿道の土地利用や地区の活性化を考慮して、最大高さを16mとします。

道路や隣接地と建物の間隔

全域

【敷地規模 200㎡以上】

- ・ 隣地境界線から 1.0 m 以上後退

【敷地規模 150㎡以上 200㎡未満】

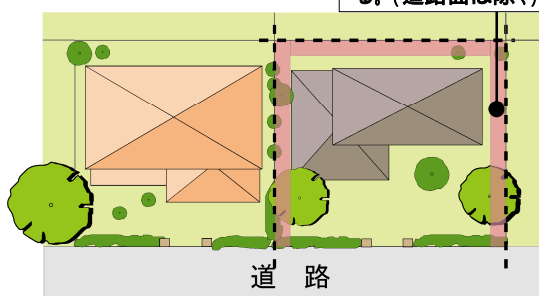
- ・ 隣地境界線から 75 cm 以上後退

【敷地規模 150㎡未満】

- ・ 隣地境界線から 50 cm 以上後退

壁面後退のイメージ

隣地との間隔をあける。
(道路面は除く)



(現在のルール)

- ・ 民法 234 条では、隣地境界線から 50 cm 壁面後退の義務があります。(隣接者の承諾があればこの限りではない)

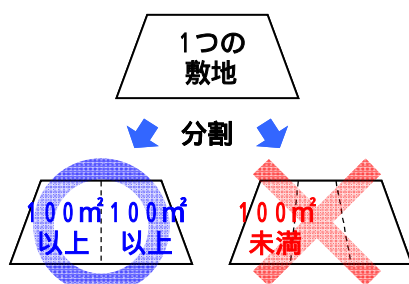
設定理由

- ・ 現状の民法の制限だけでは必ずしも隣地間隔をあけなくてもよいが、延焼の危険性や住環境上、好ましくありません。
- ・ 周囲の日当たりや採光、通風に配慮して、現在よりもゆとりのある住宅地とするために、敷地規模に合わせて、隣接地と建物の間隔の制限を設けます。
- ・ 最低限 50 cm 以上は間隔をあけるものとし、敷地規模に応じて 50 cm ~ 1 m の 3 段階の制限としました。

敷地面積の最低限度

全域

- ・ 分割時に 100㎡未満にすることを制限。
ただし、制限がかかる前に 100㎡未満である土地等は除く。

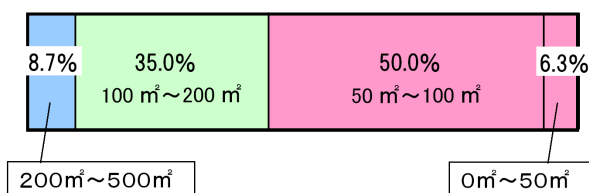


ルール策定前の最低限度未満の敷地等は適用外。
公共・公益施設の用地として譲渡したことにより、100㎡未満となる敷地も適用外。
公共・公益施設のための用地とする場合は、敷地を 100㎡以下の土地に分割することを認める。

(現在のルール)

- ・ 川口市開発許可の基準に関する条例で、敷地面積が 500㎡以上の場合、分割時に 100㎡未満にすることを制限。
- ・ 一方、敷地規模が 500㎡未満の場合は、制限がありません。

【地区内の敷地規模】



500㎡以下の敷地の敷地規模ごとの割合を算出。

設定理由

- ・ 敷地の細分化による建て詰まりから住環境の悪化及び火災の延焼を防ぐために、建築物の敷地面積の最低限度を設けます。
- ・ 現在の分割制限に加えて、500㎡未満の土地についても 100㎡未満の土地への分割を制限します。

建築物の色彩の制限

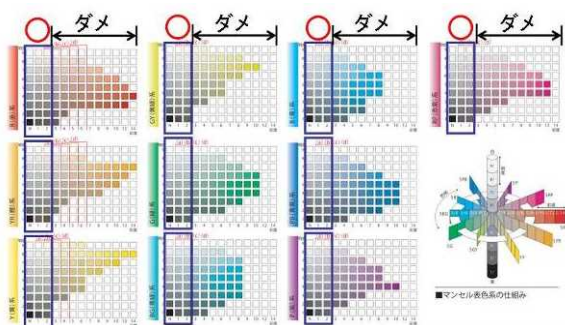
全域

- ・建築物等の色彩は「川口市景観計画」の色彩基準に配慮したものとする。
- ・屋外広告物は、道路境界線を越えて設置してはならないものとする。

《許容される色彩の範囲》

「川口市景観計画」より

の部分^①が使用できる色彩となっています。
原色に近い色や派手な色彩は制限されます。



(現在のルール)

- ・川口市の景観計画により敷地面積500㎡以上、又は建物高さ10mを超える場合は、色彩の制限が設けられています。
- ・敷地規模500㎡未満で、建物高さ10m以下の場合は、制限がありません。



建物の外壁や屋根の色彩はまちの個性になりますが、周囲から突出するような派手な色彩を用いた建物は、まち並みになじみません。

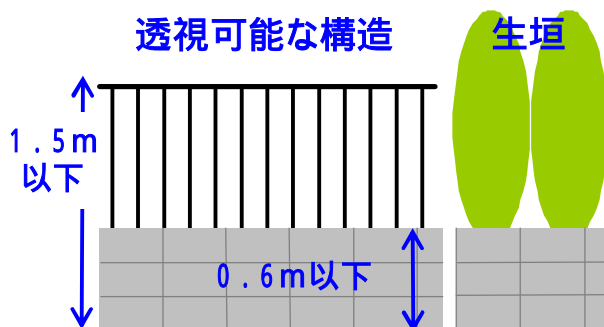
設定理由

- ・低層の住宅地の落ち着いた景観を守るために、今まで制限がなかった高さ10m以下の建物についても、色彩の制限を設けます。

垣またはさくの構造

全域

- ・道路に面する側は、生垣又は1.5m以下の透視可能な構造。
- ・フェンス等の基礎で高さ60cm以下のもの。(門柱・門扉は除く。)



塀・基礎の高さは、敷地の地盤面からの高さとする。

(現在のルール)

- ・現在、垣またはさくの構造にルールなどはありません。
- ・高い塀や門は地震の時など倒壊の危険性があります。
- ・生垣にすることで、その危険性もなくなります。



設定理由

- ・垣またはさくの構造は、地震時に倒壊を防ぎ、見通しを確保するために、生垣や透視可能な構造のもの(フェンス等)とします。フェンス等の高さは、防犯面を考慮し、1.5m以下とします。
- ・垣またはさくの基礎の部分は緑化補助を参考に60cm以下としました。

地区計画ができるとどうなるの？

- ・ **建物を建てる際、増改築する際**には市に届出が必要となり、ルールに適合していない場合、市が**勧告**することができます。

さらに、地区計画を**条例化**すると、地区計画に適合しているかどうか、**建築確認の際のチェック項目**となります。建築確認を通過しなければ、建物が建てられません。

個々の建替えに合わせて、ゆるやかに目標が達成されます。



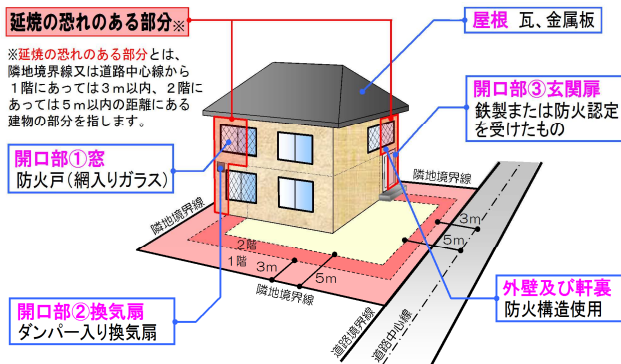
建物高さや色彩、塀などにルールを定めることで居住環境を向上

【地区計画以外のまちのルール（準防火地域の指定）】

地区全域を準防火地域に指定する。

【準防火地域指定による建物の構造の制限】

住宅を**新築する場合や増改築する場合**、隣地境界線から1階は3m以内、2階以上は5m以内の距離にある建物の開口部、屋根、外壁や軒裏等の**延焼の恐れのある部分**を燃えにくい構造にする必要があります。



図：埼玉県HP「防火地域、準防火地域の指定パンフレット」より

設定理由

- ・ 現在、当地区には燃えにくい建物にしていくような制限がありません。
- ・ 地区全体を準防火地域に指定することで、建築できる建物の構造などを制限して防火機能を高め、延焼の防止などを図ることができます。

【建築物の各部分における防火措置】

開口部 ~	屋根	外壁及び軒裏
<ul style="list-style-type: none"> ・ 窓ガラスを網入りガラス等の防火戸にする。 ・ 換気扇の開口部をダンパー仕様にする。 ・ 玄関扉は鉄製又は防火認定を受けたものを使用。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 瓦や金属板など（不燃材料）を使用。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ モルタルやタイルなど（不燃材料）による被覆、国土交通省で防火認定を受けたものを使用。

準防火地域に指定されて、講じる必要がある実質的な防火措置

最近の住宅では、既にこうした構造となっているものが大部分

注)カーポートや物置等を設置する場合も防火認定を受けたものを使用しなければなりません。

指定しない場合に比べて、建築コストはやや割高になりますが、まちの防災性が高まります。

今後のスケジュール

都市計画道路の整備について

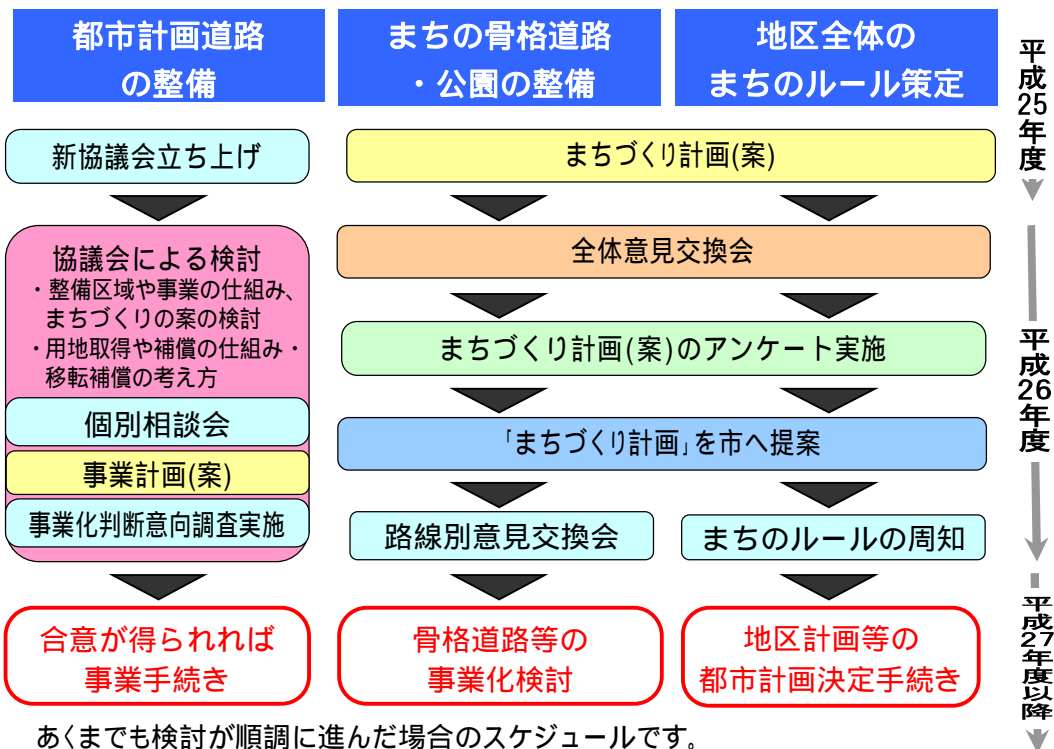
- 引き続き協議会において「沿道整備計画」の考え方を基本として、関係権利者と行政が協働で具体的な事業計画案の検討と事業化の合意形成を進め、事業化判断意向調査を実施の上、合意が得られれば、平成27年度以降、事業実施のための手続きに入っていきます。

まちの骨格道路・公園の整備について

- 「まちづくり計画(案)」についての全体意見交換会およびアンケートを実施した上で「まちづくり計画」として市へ提案を行い、整備の実現に向けた路線別意見交換会を行っていきます。
- その後、合意の得られた路線から、事業化に向けた検討を進めていきます。

地区全体のまちのルール策定について

- まちの骨格道路・公園の整備と同様に「まちづくり計画」を市へ提案の後、まちのルールの周知を行い、平成27年度以降、地区計画等の都市計画決定手続きを進めていきます。



お問い合わせ

発行：芝第2・第5地区まちづくり勉強会
 事務局：川口市都市整備部区画整理課
 住所：〒334-0011 川口市三ツ和1 14 3
 TEL：048-258-1110(代表) Eメール：130.05000@city.kawaguchi.lg.jp
 ホームページ：川口市役所ホームページのトップページから
 [街づくり・都市計画] [区画整理] [芝(第2・第5)地区のまちづくり] にてご覧いただけます。