

桜町3・4丁目及び周辺地区 地区計画

都市計画決定 令和8年7月1日

1 桜町3・4丁目及び周辺地区のまちづくりについて

本地区は、川口市の中央部、埼玉高速鉄道線新井宿駅から東へ約0.2kmに位置します。地区内には低層の建築物を中心とした閑静な住宅地が広がっていますが、老朽木造住宅が多く存在し、地区の骨格となる幅員6m以上の道路が不足しているため、災害時には家屋倒壊や火災延焼の危険性、道路閉塞によって消防活動や避難が遅れる恐れなど、防災上の課題を抱えています。また、平成15年度には、桜町3丁目が「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）」に指定されています。

そこで、令和元年度に、地区住民等で組織する「桜町3・4丁目及び周辺地区まちづくり協議会」が設立され、「緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けられるまち」を目標に、市と住民の協働によるまちづくりが検討されてきました。

これまでに、本地区の住環境を維持し、防災性を向上させるためのルールづくりとして、まちづくり協議会による検討やアンケート調査、説明会が行われ、令和6年5月に「地区計画の提案書」が川口市に提出されたことから、市が都市計画法に基づき「地区計画」を策定したものです。

まちづくりの経緯

年度	桜町3・4丁目及び周辺地区	川口市
平成25年～平成28年度		地区のまちづくりに向けた調査の実施
平成29年度	まちづくり懇談会の実施【全3回】	
平成30年度	まちづくり勉強会の実施【全3回】	
令和元年～令和3年度	まちづくり協議会の設立（令和元年7月）	
	まちづくり協議会の実施【第1～13回】 『整備計画、まちづくりルールの検討』	
	アンケート調査の実施（令和3年1月） 『整備計画（素案）、まちづくりルールの必要性について』	
令和4年～令和5年度	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の導入	
	まちづくり協議会の実施【第14～21回】 『まちづくりルールの検討』	
	アンケート調査の実施（令和5年1月～2月） 『まちづくりルールについて』	
令和6年度	地区計画の提案書を川口市に提出（令和6年5月）	
	都市計画変更（原案）の説明会・縦覧・意見書受付（令和7年3～4月）	
令和7年度	都市計画変更（案）の縦覧・意見書の受理（令和7年9月）	
令和8年度	地区計画の決定・告示（令和8年7月）	

名 称		桜町３・４丁目及び周辺地区 地区計画
位 置		川口市桜町３丁目の全部並びに桜町４丁目、桜町５丁目、大字安行慈林、大字赤山及び大字新井宿の各一部
面 積		約２４．６ha
地区計画の目標		本地区は、埼玉高速鉄道線新井宿駅から東へ約０．２kmに位置する。地区内には老朽木造住宅が多く、地区の骨格となる幅員６m以上の道路が不足している。 また、平成１５年度には、桜町３丁目が「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)」に指定されるなど、防災上の課題が残っている。 そこで、本地区では、地区の防災性と住環境の向上を図るとともに、地域住民が大切に育んできた自然環境を守ること、で、「緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けられるまち」を実現することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区を地区の特性に応じて以下のように区分する。 A地区：低層住宅を中心とした静かでゆとりある防災性の高い良好な住環境の維持・向上を図る。 B地区：低層の住宅・店舗が立地する利便性・防災性の高い良好な住環境の維持・向上を図る。 C地区：低・中層住宅を中心とした静かでゆとりある防災性の高い良好な住環境の維持・向上を図る。 D地区：周辺の住環境に配慮しつつ、幹線道路沿道に立地する利便性・防災性の高い良好な住環境の維持・向上を図る。
	地区施設の整備の方針	災害時における緊急車両の通行及び円滑な消防活動のための空間を確保するとともに、消防活動困難区域の解消及び火災による延焼の遅延を図るため、区画道路を位置づける。
	建築物等の整備の方針	1 健全で良好な住環境の形成を図るため、容積率の最高限度の制限を定める。 2 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 災害時の危険性の解消と、防災性の高い住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 4 景観に配慮した良好な住環境の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 防災・防犯や交通安全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。

[illegible]

3

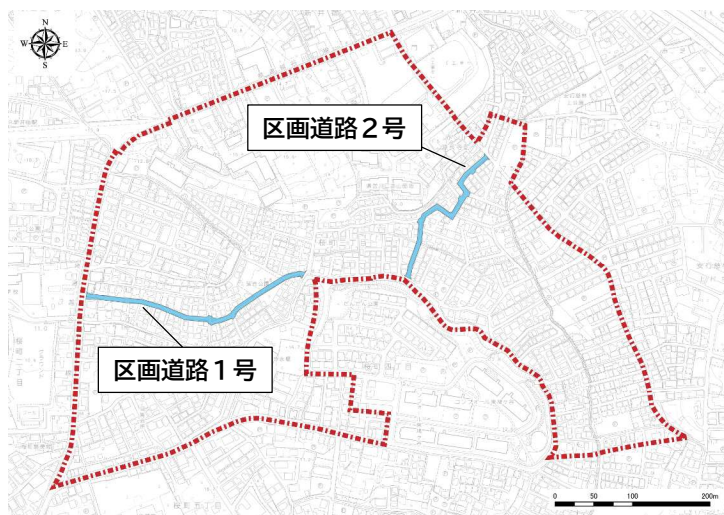
地区整備計画

地区整備計画

地区施設の配置及び規模			区画道路1号 幅員6m 延長約310m 区画道路2号 幅員6m 延長約230m			
建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区 (第一種低層住居専用地域)	B地区 (第二種低層住居専用地域)	C地区 (第一種中高層住居専用地域)	D地区 (第一種住居地域)
		区分の面積	約11.4ha	約0.6ha	約1.9ha	約10.7ha
	建築物の容積率の最高限度		120%		-	
	建築物の敷地面積の最低限度		100㎡			
			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			
	壁面の位置の制限		建築物（建築物に附属する屋根・柱のみで構成される自動車車庫及び自転車駐輪場を除く）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0.6m以上でなければならない。			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物等は、刺激的な色彩及び装飾を避け、周辺の環境に配慮したものとする。			
かき又はさくの構造の制限		道路に面する側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)軽量なフェンス等でつくられたもので、敷地地盤面からの高さは1.5m以下とする。（基礎の高さは0.6m以下とする。）				

地区施設（道路）の指定

区画道路 1 号及び 2 号を地区施設（道路）に指定し、幅員 6 m の道路に拡幅します。



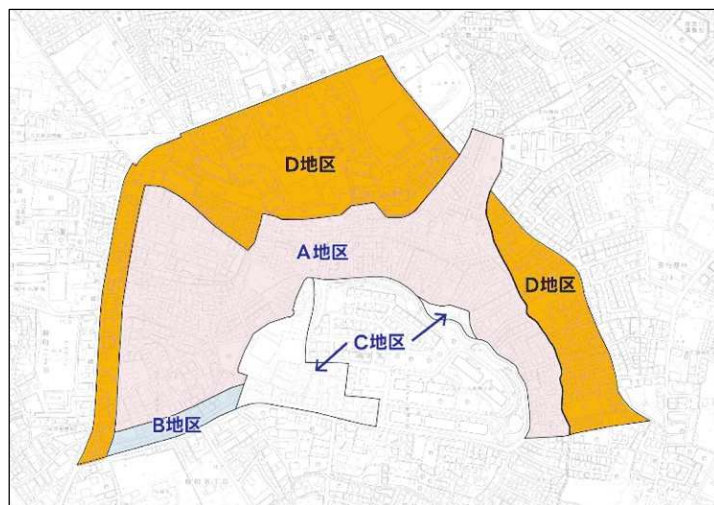
凡例

 地区整備計画区域

 地区施設（道路）【幅員 6 m】

建築物の容積率の最高限度

A 地区・B 地区の容積率の最高限度を 120% に定めます。



地区	容積率の 最高限度
A 地区	120%
B 地区	120%
C 地区	-
D 地区	-

建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は100㎡とします。

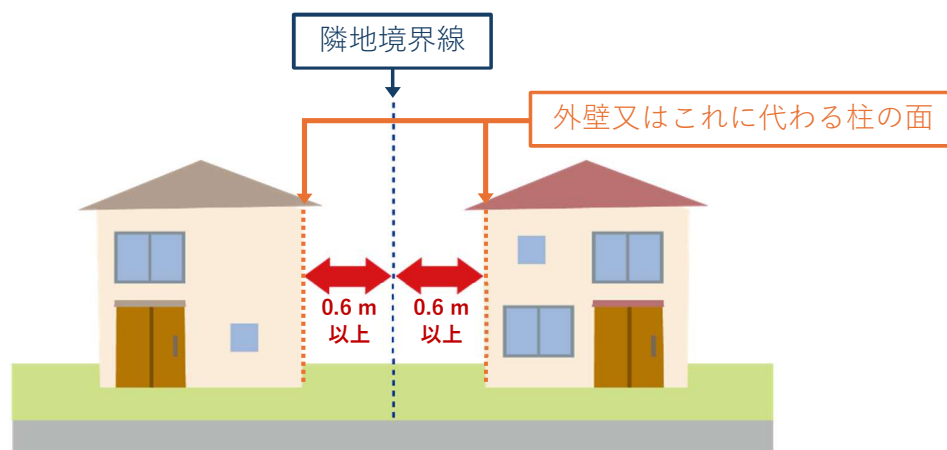


※ただし、都市計画決定告示日（令和8年7月1日）以前に100㎡未満の土地の場合は、建築可能です。



壁面の位置の制限

建築物（建築物に附属する屋根・柱のみで構成される自動車車庫及び自転車駐輪場を除く）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・広場等を除く。）までの距離は0.6m以上とします。



建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物等は、刺激的な色彩及び装飾を避け、周辺の環境に配慮したものとします。



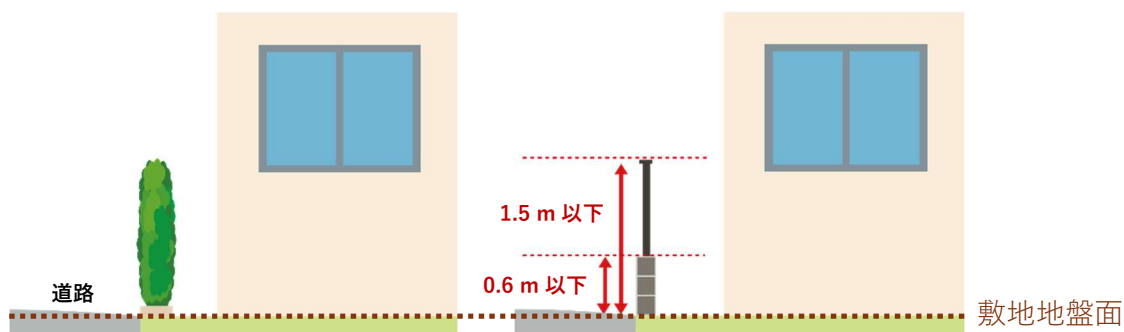
建築物の色彩については、川口市景観計画に定める景観形成基準に準ずるものとしてください。

かき又はさくの構造の制限

道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は以下の制限が適用されます。※ただし、門柱、門扉等は除きます。

『生垣や軽量なフェンス等で作られたもので、敷地地盤面からの高さは1.5m以下のもの（基礎の高さは0.6m以下）』

（「道路に面する」とは、地区施設に定めた道路の境界線に面する場合を含みます。）



（軽量なフェンスの例）…アルミフェンス、樹脂製フェンスなど。

“届出・勧告制度”

地区整備計画が定められた区域での建築や開発（500㎡未満）
 する場合は、工事着手日の30日前までに工事の内容を届けなければなりません。

そして、届出の内容が地区計画に適合していない場合には、設計
 変更等を勧告することができます。

次のような場合に“届出”が必要です

- 土地の区画形質の変更をする場合
- 建物を建てる場合や工作物をつくる場合
- 建物の用途や形態・意匠を変更する場合
- 道路位置指定を受ける場合

ただし、次の場合は“届出”が不要です

- 500㎡以上の開発行為（開発行為の許可が必要）
- 通常の管理行為、軽易な工事等
- 非常災害のために必要な応急措置
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準じるもの

“建築条例による制限”

地区の特性を考慮し、健全な都市環境を確保するため、地区計画
 の中で特に重要な事項は、建築基準法に基づく条例に定めることが
 できます。
 条例が定められると、条例に適合していることが建築確認の条件と
 なります。

■ このパンフレットは都市計画決定の概要をまとめたものです。

なお、詳細その他、まちづくりについてのお問い合わせ先は下記になります。

電話：048-258-1110（代表）

【地区計画の届出について】

川口市 都市計画部 都市計画課

【まちづくりの経緯、地区施設及び事前調整について】

川口市 都市整備部 再開発課

【川口市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例について】

川口市 都市計画部 建築安全課