

報告事項（５）（６）（７）

川口都市計画用途地域の変更について

川口都市計画地区計画の変更について

川口都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

「桜町３・４丁目及び周辺地区」

２５０７２３都計審１６０－５

２５０７２３都計審１６０－６

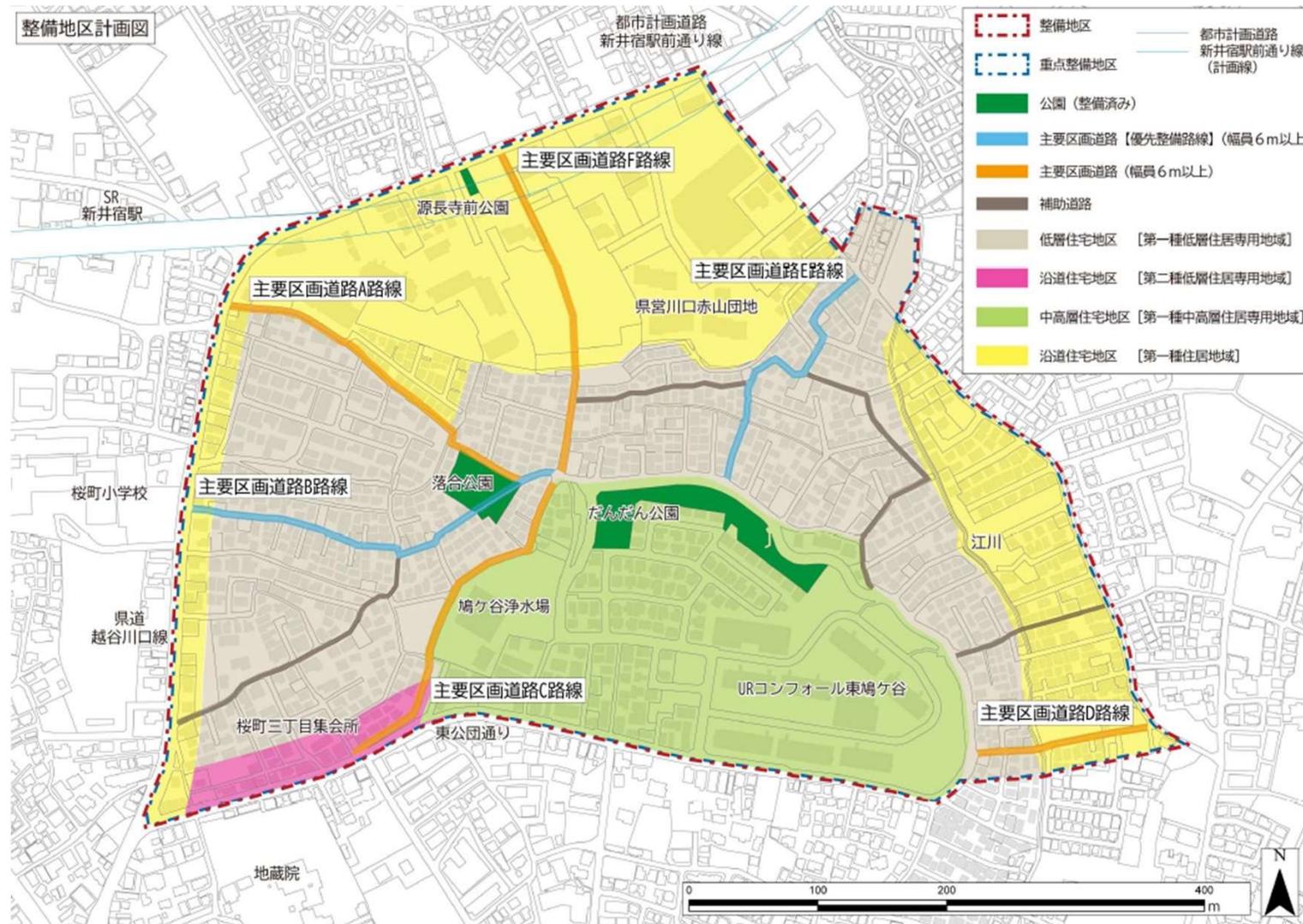
２５０７２３都計審１６０－７

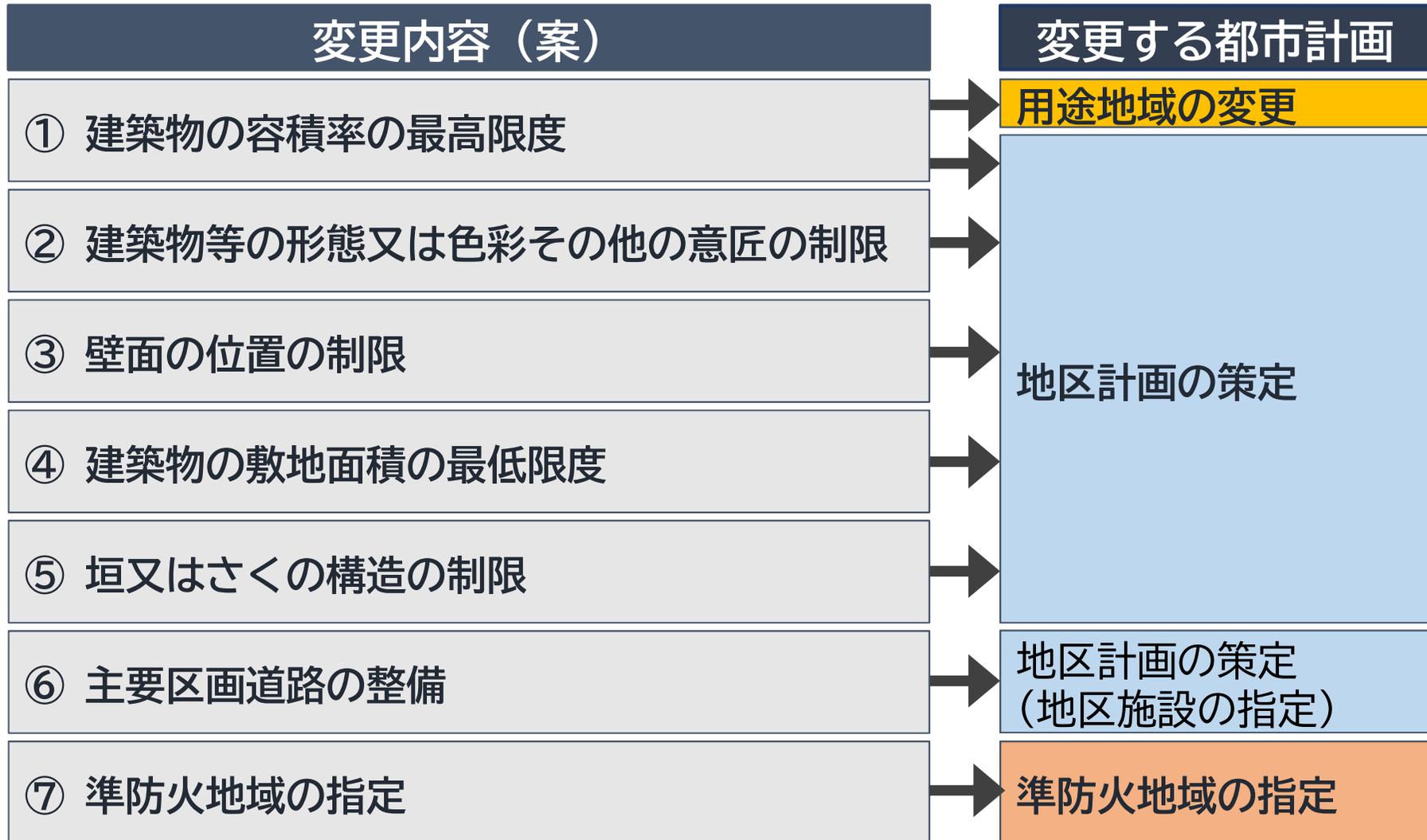
川口市都市計画審議会資料  
桜町3・4丁目及び周辺地区に  
関わる都市計画変更  
(案)



年度	内容
平成15年度	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>○国により、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」に指定される</p> </div> <p style="text-align: center; color: red; font-size: 2em;">↓</p> <p>拠点開発型の住宅市街地総合整備事業の導入（地区面積:7.7ha） （事業期間：平成15年度～令和3年度）</p>
平成16年度	旧東鳩ヶ谷団地の建替えが完了
平成24年度	アクセス道路（現B路線）以外の外周道路の整備完了
平成25年度	桜町地区まちづくり推進調査等（平成28年度まで）
令和元年7月	桜町3・4丁目周辺地区まちづくり協議会が設立
令和4年1月	密集住宅市街地整備型の住宅市街地総合整備事業へ変更（地区面積:29.6ha）
令和6年5月	地区計画の提案書を受理（まちづくり協議会より提出）
令和7年3月	地区計画原案説明会
令和7年4月	地区計画原案の縦覧

## 【整備地区計画図】



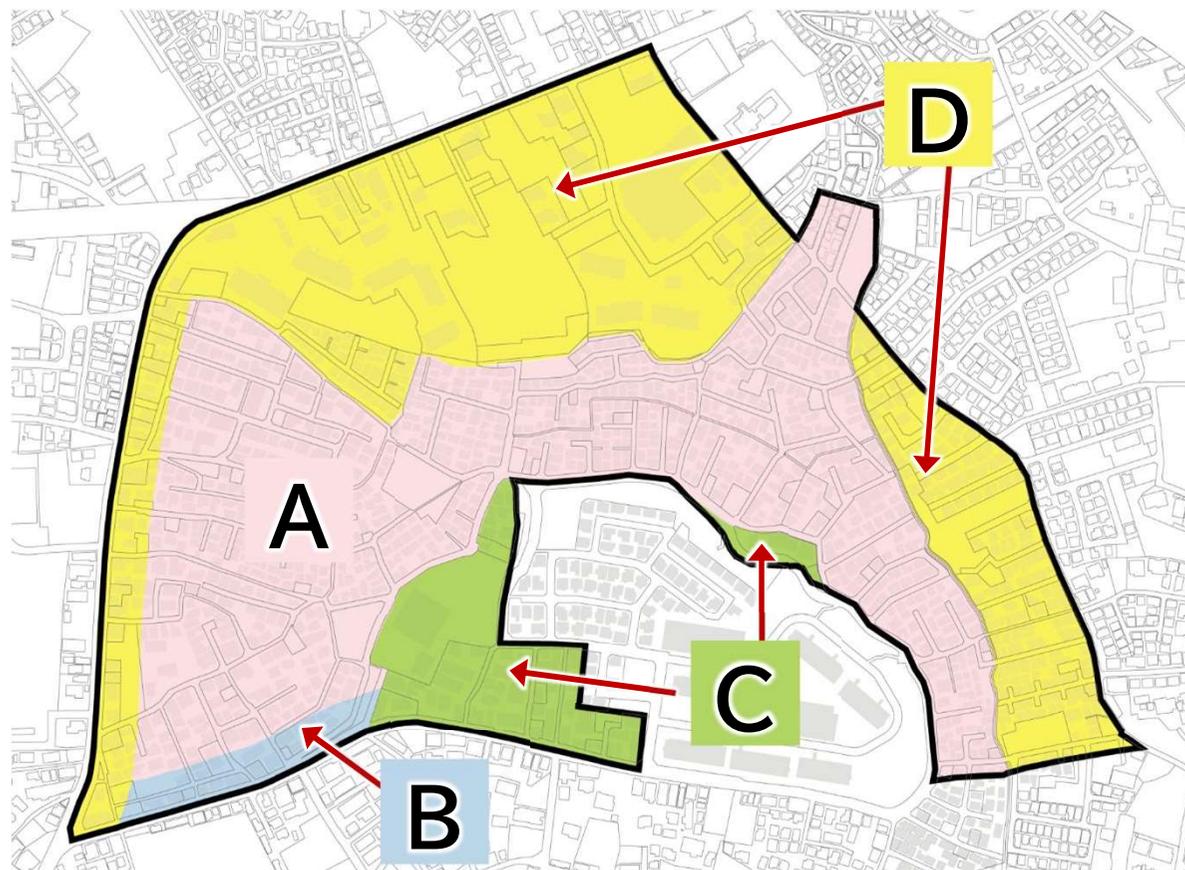


**A** 低層住宅を中心とした静かでゆとりある良好な環境の維持・保全を図る。

**B** 低層の住宅・店舗が立地する利便性の高い良好な環境の維持・保全を図る。

**C** 中・低層住宅を中心とした静かでゆとりある良好な環境の維持・保全を図る。

**D** 幹線道路沿道に立地する利便性の高い良好な環境の維持・保全を図る。



## 目的

低層の建物を中心とした現状の住環境を維持しながら、建替えを促進する。

## 内容

A地区・B地区の容積率の最高限度を100%から120%に緩和する。



- ①用途地域の変更により、容積率を100%から150%に緩和する。
- ②地区計画の指定により、容積率を150%から120%に制限する。

	【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
変更前	100%	100%	200%	200%
変更後	<u>120%</u>	<u>120%</u>	200%	200%
	緩和	緩和	変更なし	変更なし

### 目的

建物の外観について周囲との調和を促し、周辺環境に配慮した落ち着いたある住宅地を形成する。

### 内容

※  
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。



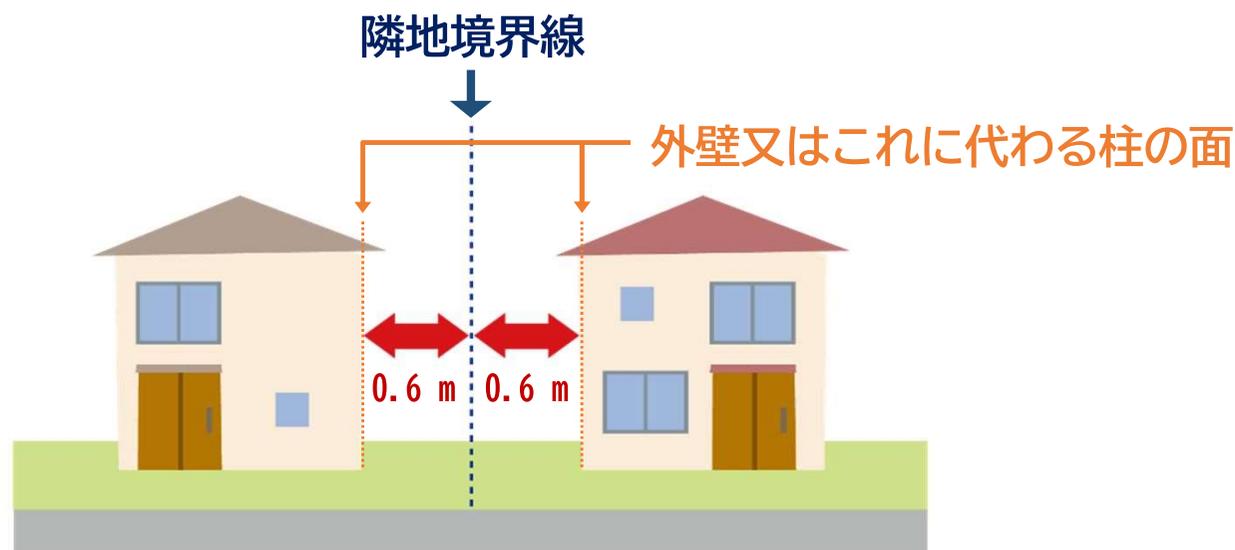
※『建築物等』とは、建築物または工作物を指します

#### 目的

- ・ 災害時の延焼を抑制する。
- ・ 災害時の避難路を確保する。
- ・ 風通しが良く、日照を得るための空間を創出する。
- ・ プライバシーを確保し、防犯性を向上させる。

#### 内容

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。

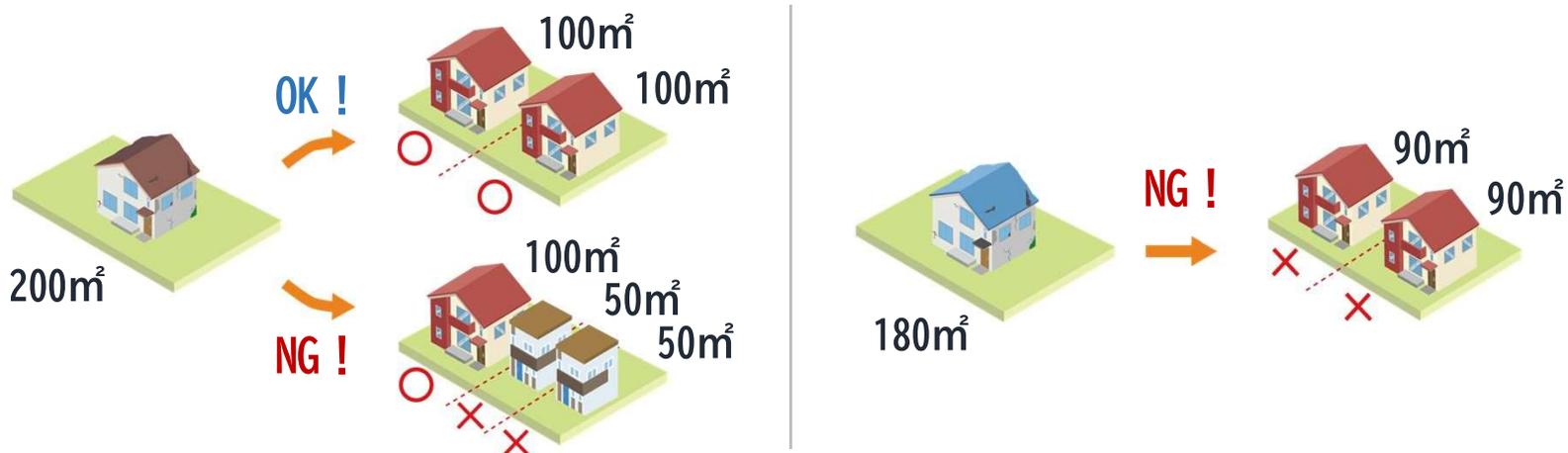


## 目的

敷地の細分化を防ぐことで、住宅地のゆとりを確保する。

## 内容

建築物の敷地面積の最低限度は100㎡とする。



ただし、以下の場合には建築可能とする。

(1) 現在の建物の敷地が100㎡未満の場合



(2) 駐車場など、現在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

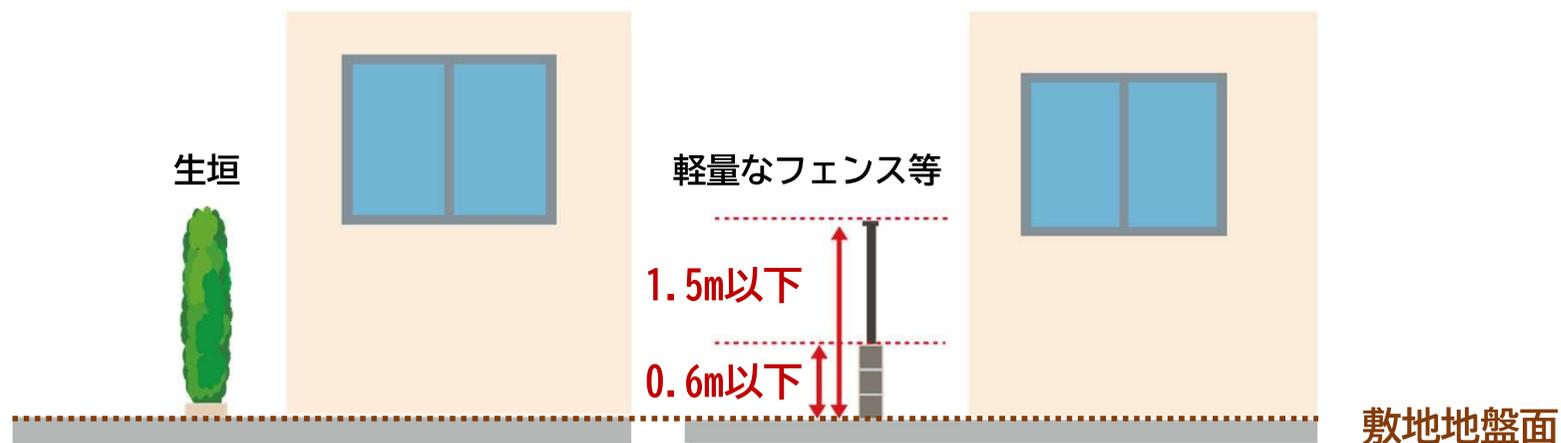
### 目的

災害時に背の高いブロック塀の倒壊による人的被害や、避難路の閉塞を防ぐ。

### 内容

道路に面する側に垣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作られたもので、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。）

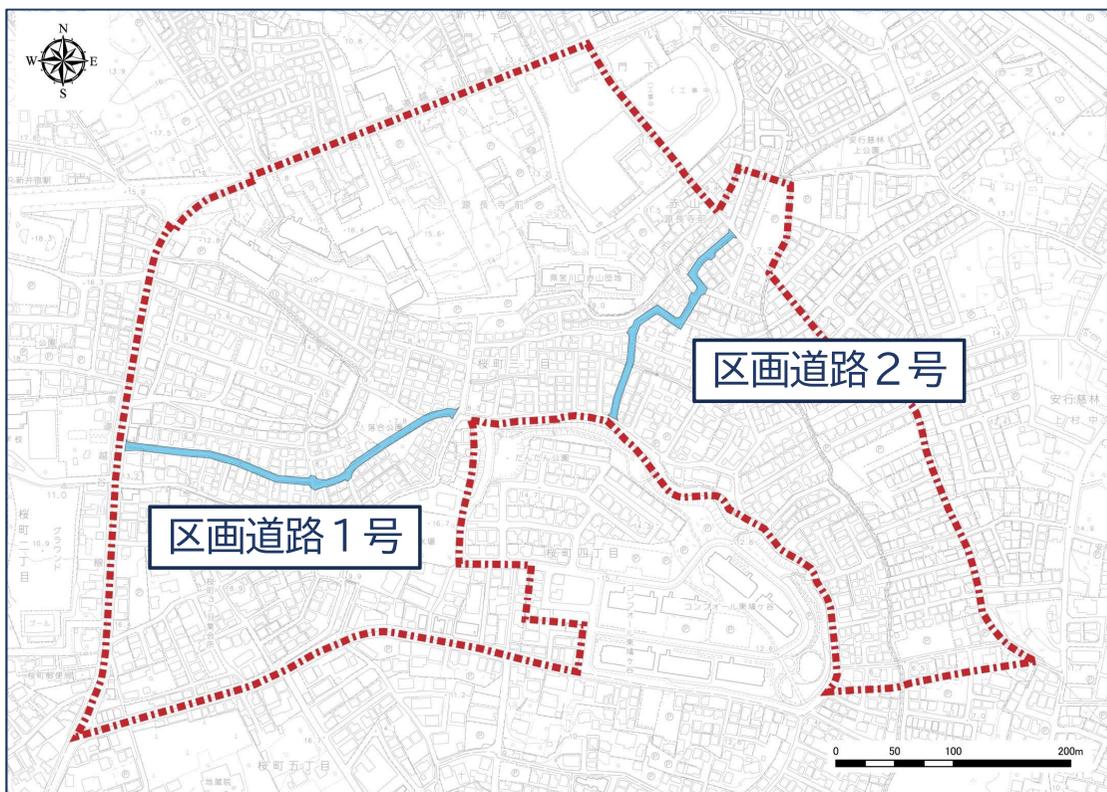


## 目的

- ・ 災害時の緊急車両の通行と円滑に消防活動ができる空間を確保する。
- ・ 火災の延焼を防止する空間を確保する。

地区整備計画において主要区画道路【優先整備路線】に位置付けられているB路線・E路線を地区施設に指定する。

## 内容



- 地区整備計画区域
- 地区施設 (道路)  
(幅員6m以上)

## 目的

建築物の不燃化を推進し、火災の危険を低減させるとともに、延焼火災からの安全確保を図る。

準防火地域に指定する。

### <準防火地域の規制内容>

- ・準防火建物の規模や階数に応じて、一定の耐火性能や防火性能が義務付けられます。

地域に指定されると、

## 内容

階数 \ 延べ面積	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物等		
3階	耐火建築物、準耐火建築物等		耐火建築物等
2階以下	防火措置した建築物	耐火建築物等	

～令和6年度			令和7年度					令和8年度
令和元年 7月	令和6年 5月	令和7年 3月	4月	6～7月	【本日】	9月頃	11月頃	4月頃
まちづくり協議会が設立 桜町3、4丁目周辺地区	まちづくり協議会より 地区計画提案書の受理	原案説明会	地区計画原案の縦覧	県知事協議	都市計画審議会(報告)	都市計画変更案の縦覧	都市計画審議会(諮問)	都市計画の変更告示

川口市が都市計画法に基づいて行う手続き

桜町3・4丁目及び周辺地区に関わる都市計画変更における  
都市計画法第16条関係の報告について

○都市計画の変更に関する原案説明会

【開催日時】 ※計3回開催	①令和7年3月9日(日)10時～ ②令和7年3月9日(日)13時30分～ ③令和7年3月10日(月)19時～
【開催場所】	ふれあいプラザさくら2階 多目的室 (川口市桜町2-4-24)
【参加人数】	計43名(①25名、②12名、③6名)
【主な質問及び意見内容】	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について 敷地面積の最低限度の制限について 道路の整備について 整備のスケジュールについて 今後の予定について

○地区計画の原案縦覧・意見書提出

【縦覧期間】	令和7年4月3日(木)～17日(木)
【意見書提出期間】	令和7年4月3日(木)～24日(木)
【縦覧会場】	鳩ヶ谷庁舎2階 再開発課
【縦覧者数】	計0名
【意見書件数】	計0通
【縦覧時における縦覧者からの主な意見及び市の回答内容】	