

第160回川口市都市計画審議会 会議録

日 時 令和7年7月23日（水） 開 会 午後2時00分
閉 会 午後4時00分

会 場 川口市役所第一本庁舎8階 議会第4委員会室

出席者 委 員 ◎秋山 哲男 ○吉田 英司 柳田 つとむ
松本 進 松本 幸恵 樋野 公宏
宇於崎 勝也 内田 奈芳美 入野 純一
木本 伸治 鈴木 二葉 増井 真也
◎会長 ○副会長

事務局 技監兼都市計画部長 佐藤 貴彦
都市計画部次長兼都市計画課長 鈴木 巧
都市計画課主幹兼まちづくり政策係長 小泉 尚久
都市整備部再開発課長 三尾 幸司
再開発課課長補佐兼再開発第1係長 小林 孝浩
建設部次長兼道路街路課長 佐々木 良彦

- 1 開 会
- 2 会長あいさつ
- 3 会議録署名委員の指名
(川口市都市計画審議会規則第7条第2項により会議録に署名する委員に
木本委員、鈴木委員の2名を会長が指名)
- 4 議 事
報告事項
(1) 川口都市計画用途地域の変更について
「六間通り線沿道地区」
(2) 川口都市計画特別用途地区の変更について
「六間通り線沿道地区」
(3) 川口都市計画地区計画の変更について

「六間通り線沿道地区」

(4) 川口都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

「六間通り線沿道地区」

(5) 川口都市計画用途地域の変更について

「桜町3・4丁目及び周辺地区」

(6) 川口都市計画地区計画の変更について

「桜町3・4丁目及び周辺地区」

(7) 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」

川口市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、会議の成立を宣言し、川口市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により会長が会議の議長となり審議を開始する。(傍聴人1名)

(以下要約)

・議長

報告事項(1)～(4)六間通り線沿道地区における、川口都市計画用途地域の変更について、川口都市計画特別用途地区の変更について、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、一括して事務局に説明を求める。

・事務局

六間通り線沿道地区における都市計画の変更について、ご説明いたします。

内容として、

(1) 用途地域の変更

(2) 特別工業地区の指定解除

(3) 地区計画の指定

(4) 準防火地域の指定

以上、4つの都市計画の変更を検討しております。

右上に 資料1と記載のある資料をご覧ください。番号1をご覧ください。

最初に、本地区の概要について、ご説明いたします。本地区は、JR京浜東北線川口駅から東へ埼玉高速鉄道川口元郷駅前を結ぶ都市計画道路「六間通り線」幅員25mの一部区間であり、延長約0.6km及びその沿道を含む区域です。図中の赤い線で囲んだ区域、都市計画道路の沿道から両側25mの範囲となっております。対象区域は、川口市本町2丁目、本町3丁目、栄町1丁目及び栄町2丁目の各一部となります。

番号 2 をご覧ください。続いて、今回の変更に至る背景についてご説明いたします。本市がさらなる選ばれるまちとして発展するため、川口駅を含む川口駅周辺の整備に係る新たな指針として、「川口駅周辺まちづくりビジョン」が令和 4 年 3 月に策定されました。このビジョンでは、優先的に取り組む 5 つのプロジェクトが掲げられ、そのなかの 1 つに、「六間通り線機能・魅力向上プロジェクト」が位置付けられており、方針として、「駅間を繋ぐ乗り継ぎ環境を改善するとともに、快適で魅力的な沿道空間の創出」が掲げられていることから、この実現に向け検討を進めているものでございます。

番号 3 をご覧ください。続いて、地区内の地権者の皆様を対象に行ったアンケート調査について、ご説明いたします。六間通り線沿道の今後のまちづくりの意向を把握することを目的に、沿道に土地又は建物を所有する方を対象にした、アンケート調査を実施しました。調査期間は昨年 12 月 5 日から本年 1 月 10 日までの、およそ 1 か月間行いました。郵送により調査票を 2,056 件、発送させていただき、調査票による回答が 482 件、ウェブによる回答が 359 件、合計 841 件の回答をいただき、回答率は約 41%となりました。

番号 4 をご覧ください。それでは、アンケート結果について、ご説明いたします。アンケートについては、六間通り線の利用状況、利便性や安全性、沿道のまちづくりについてなど 4 問程度、お伺いしました。その中の一つとして、六間通り線を「居心地が良く、歩きたくなる まちなか空間」とするため、どのようなまちづくりが必要であると思いますか」という設問について、5 段階評価で必要性の高さを伺ったところ、「⑦自然災害時に建物の倒壊や火災が起きにくいまち」の数値が 4.4 と最も高く、次いで、「①中高層建物の低層部や路面に店舗、カフェ、飲食店があり賑わいのあるまち」、「②街並みのデザインが統一されたおしゃれなまち」といった回答が多くなっており、建物の建て替えを促進し、火災に強い建物とすることや、六間通り線沿道で時間を過ごしたくなる賑わい創出のためのまちづくりの必要性が高くなっています。

番号 5 をご覧ください。まちづくりの方向性について、ご説明いたします。先ほどご説明した、川口駅周辺まちづくりビジョンの位置付けや地権者アンケートの結果を踏まえ、今後の本地区のまちづくりの方向性を示しています。

本地区の課題としては、

- ① 街路の緑やオープンスペースが少なく魅力的な空間が不足
- ② 災害時の防災対策
- ③ 都計道の部分的な拡幅により、暫定的な土地利用が増加し、低未利用地による賑わいの低下
- ④ 統一感のないまちなみのデザイン

などが挙げられます。これらビジョンの実現と課題の解決を図るため、都市計画道路の拡幅整備とあわせて、用途地域の変更や、特別工業地区の指定解除、地

区計画の指定、準防火地域の指定などを進めていく予定であります。

それでは、具体的内容についてご説明します。

番号 6 をご覧ください。まず、用途地域の変更について、ご説明いたします。

「現在」と記載している上の図は、現在の用途地域の指定状況です。本地区は、赤い点線で囲んだ区域となります。本地区では、「○アの近隣商業地域」と、「○イの準工業地域」が指定されています。「変更後」と記載している下の図は、変更後の用途地域です。本地区は、にぎわいのある商業・業務などの生活サービス機能が連続する土地利用を誘導するため、変更前の○アと○イの区間を「○ウの近隣商業地域」に変更し、これにより、本地区の全域が近隣商業地域になります。

番号 7 をご覧ください。変更となる制限概要について、ご説明いたします。現在、○アの近隣商業地域に指定されている区域は、建ぺい率が 80%、容積率が 200%、また、○イの準工業地域に指定されている区域は、建ぺい率が 60%、容積率が 200%です。本地区の全域が、近隣商業地域に変更になることで、建ぺい率が 80%、容積率は地区計画の要件を満たした場合 300%に変更になります。なお、地区計画の要件については、この後、「地区計画の指定」のなかで、ご説明いたします。次に建築形態規制等について、ご説明します。建築物の高さの制限のうち、道路・隣地・北側からなる斜線制限は、用途地域の変更後も、規制内容に変更はありません。日影規制は、用途地域の変更により、規制がなくなります。なお、高さについては、川口市景観計画の中で、原則、最高高さ 38 m 以下となっております。

番号 8 をご覧ください。特別工業地区の指定解除について、ご説明いたします。川口駅周辺の準工業地域において定められている特別工業地区は、地場産業の鑄物工業の保護・育成のため、鑄物工場が建てられるように、用途制限の緩和を定めています。「現在」と記載している上の図は、現在の特別工業地区の指定状況です。現在、準工業地域と同じ区域に、特別工業地区を指定しています。「変更後」と記載している下の図に、特別工業地区の指定を解除する区域を青色で示しています。本地区の青色で示す区域は、用途地域を準工業地域から近隣商業地域に変更することから、特別工業地区の指定を解除します。なお、本地区内に鑄物工場はございません。

番号 9 をご覧ください。地区計画の指定について、ご説明いたします。地区計画の名称は、「六間通り線沿道地区 地区計画」、対象区域は、ご覧のとおりで、面積は、約 4.5 ha となります。

番号 10 をご覧ください。地区計画の目標及び方針について、ご説明いたします。地区計画の目標として、都市計画道路の整備に併せて、商業・業務などの生活サービス機能が連続する土地利用の誘導により賑わいを創出するとともに、防災性の向上や魅力的な沿道空間の形成を目標とします。

次に、土地利用の方針として、立地特性を活かした商業・業務などの生活サービス機能が連続する土地利用の誘導や、建築物等の整備方針として、都市計画道路の沿道において、生活サービス施設や沿道業務施設を充実させるとともに、周辺の住環境と調和する沿道市街地環境を形成するとしています。

番号 11 をご覧ください。建築物等の用途の制限について、ご説明いたします。目的として、賑わいのある沿道空間の形成を図るため、これらの機能を損なう建築物等の用途の制限を定めます。具体的には、近隣商業地域に建てられる建築物の用途のうち、倉庫業を営む倉庫や、住居の環境を害するおそれのある事業を営む工場、床面積の合計が1,500㎡をこえる倉庫、キャバクラといった風俗営業の許可が必要な施設、マージャン屋やパチンコ屋などの射幸心をそそる恐れのある遊技施設について、建築を不可とするものです。

番号 12 をご覧ください。建築物の容積率の最高限度について、ご説明いたします。六間通り線に面する敷地について、賑わいの連続性に配慮し、建築物の1階部分に商業・業務等の生活サービス施設の導入を促進するため、建築物等の用途及び敷地の規模に応じた容積率の最高限度を定めます。地区計画により容積率を200%に制限しますが、2つの要件を満たした場合は、この制限を適用せず、容積率は300%になります。要件の1つ目は、計画図に灰色で示している六間通り線に、4m以上接道し、かつ、敷地面積が200㎡以上の敷地です。この要件は、路地状敷地を除くとともに、ペンシルビルの抑制のために規定します。要件の2つ目は、建築物の1階部分のうち六間通り線に面する部分を、商業・業務等の生活サービス施設の用途に供するものとします。地区計画により、容積率の最高限度を200%に制限しますが、以上の2つの要件を満たした場合は、容積率を300%とし、インセンティブを設けることで、快適で魅力的な沿道空間の創出を図って参ります。

番号 13 をご覧ください。建築物等の形態又は色彩、その他の意匠の制限をご説明いたします。良好な都市景観の形成に資するものの誘導を図るため、建築物等の形態又は、意匠の制限を定めます。建築物等の色彩及び屋上から突出するエレベーター機械室、高架水槽等の建築設備等は、川口市景観計画に定める景観形成基準に基づくものとします。ここで一点修正がございます。資料には「景観形成基準等に基づくもの」と記載がございますが、正しくは「景観形成基準に基づくもの」となります。また、屋外広告物は、道路境界線を越えた設置を制限します。次に、かき又はさくの構造の制限をご説明いたします。潤いある街並み形成や災害時の安全性の確保のため、かき又はさくの構造の制限を定めます。道路に面する側に、かき又はさくを設ける場合は、生け垣又は、フェンスなどの透視可能なもので、高さは敷地地盤面から1.8m以下とし、基礎を構築する場合は、基礎の高さを0.6m以下とします。

番号 14 をご覧ください。準防火地域の指定をする区域について、ご説明いたします。準防火地域とは、中心市街地に近い建築物の防火性能を高め、火災延焼拡

大等の防止を図るために指定するものです。「現在」と記載している上の図は、現在の防火地域及び準防火地域などの指定状況です。本地区は、赤い点線で囲んだ区域で示しており、黄色で示している区域は、既に準防火地域を指定しています。「変更後」と記載している下の図に、今回新たに準防火地域に指定する区域を緑色で示しています。

番号 15 をご覧ください。こちらは、本日ご説明した都市計画の変更について、一覧にまとめたものです。4つの都市計画の変更に関して、現在と記載のある変更前から、右側の内容に変更を予定しております。

番号 16 をご覧ください。最後に、都市計画の変更に係るスケジュールについて、ご説明いたします。本年3月に「原案説明会」を実施し、地区計画原案の縦覧を、本年4月に実施しました。それでは、市主催による原案説明会及び地区計画の原案縦覧に関する結果をご説明します。

右上に 資料2 と記載のある資料をご覧ください。

上の表は、原案説明会の概要をまとめたものになります。「都市計画の変更に関する原案説明会」を、本地区に土地又は建物を所有されている方を対象に、本年3月の16日(日曜日)、21日(金曜日)、22日(土曜日)の3日間にわたり計6回、実施し、説明会にご参加いただいた人数は、合計76名でした。

説明会での主な質問内容は、

- ・都市計画道路元郷駅六間通り線の事業進捗について、
- ・都市計画の変更の目的について、
- ・地区計画の内容について

の質問がございましたが、特段反対意見はございませんでした。

次に、下の表は、地区計画の原案縦覧の概要をまとめたものです。縦覧期間は本年4月3日から4月17日までの約2週間、意見書の受付を4月3日から4月24日までの約3週間、実施しました。

縦覧者は1名、意見書は1通で、六間通り線沿道の土地所有者からでした。

資料3 をご覧ください。

意見書の概要をまとめたものになります。意見書の主な内容は、地区計画における容積率の最高限度について、「所有している土地の面積が180㎡のため、300%を適用するための要件のうち敷地面積200㎡以上を満たしていないことにより、200%に制限されてしまい、理想としている5階建ての余裕がある計画ができない。敷地面積200㎡以上という要件を緩めてほしい。」という内容でした。

この意見に対する本市の考えは、建築物の容積率の最高限度に係る敷地面積200㎡以上の要件につきましては、狭小な敷地上に建てられた中層建築物いわゆるペンシルビルの抑制や隣接する狭小な敷地同士の共同化を誘導するために条件を付

加しています。ペンシルビルは、都市部の駅前や繁華街など、利便性の高い場所に建てられることが多く、収益性を上げ土地の利用効率を高めるために、容積率や建ぺい率の制限を最大限に活用し、敷地いっぱいに建築物を計画するものです。その反面、建物が過密となり住環境の悪化や景観上の圧迫感、避難経路の確保、防災面等で課題があります。近年でも、同様のビルにおいて、逃げ遅れによる多数の死傷者を出すに至った事故が起こっています。敷地面積 200 ㎡の規定については、市内の他の地区計画（東川口駅周辺地区、川口駅西口地区）でも、容積率を緩和する都市計画変更にあわせて、同様の数値を設定しています。本地区においては、六間通り線沿道の 200 ㎡以下の敷地について、ペンシルビルの抑制及び隣接する狭小な敷地同士の共同化を誘導するために条件を付加しています。

したがいまして、原案のとおり進めて参りたいと考えております。

恐れ入りますが、資料 1 の番号 16 にお戻りください。これらを踏まえ、6 月から 7 月にかけて県知事への協議を実施したところ、県から支障なしと回答をいただいております。そして、都市計画審議会への経過報告を本日実施させていただいております。今後の予定につきましては、9 月頃に変更案の縦覧を 2 週間行い、11 月頃に都市計画審議会にお諮りし、賛成の答申が得られれば、令和 8 年度中に都市計画変更の告示を予定しております。

以上で、報告事項（1）～（4）までの説明を終わります。

- ・議長

事務局からの説明を受けて、意見、質問等を求める。

- ・委員

都市計画の変更内容について、概ね賛成である。川口駅周辺まちづくりビジョンの位置づけを踏まえ、賑わいあるまちへの誘導に併せて、用途地域を変更し、地区計画の容積率の最高限度において、商業・業務等の生活サービス施設を導入した場合、容積率を 200%から 300%に 100%緩和をすることとなっている。地権者アンケートでは賑わいにつながる用途の必要性が高いことから、提案だが、建築物の用途の要件に加え、例えば、カフェによくあるデザインのように、ガラス面を大きくとり中の様子が見えるなど、建築物の形態においてガラス面の大きさ等を規定するなど検討した方がよいのではないかと。

- ・事務局

本市の他地区においても賑わい創出を図るまちづくり進めるために地区計画を策定した事例があり、東川口駅周辺地区では S R の開業に併せて、用途地域の変更で容積率を 200%から 400%に緩和するとともに、地区計画において、賑わいの

ある商業・業務系用途を誘導するため、建築物等の用途において「1階部分のうち道路に面する部分を居住の用に供する」と規定している。当時、このような規定は、本市において初めての試みだったため、設計の自由度を保つため縛りすぎないように配慮して、このような表現となった。ただし実情として、「居住の用に供するもの」以外という表現をしたため、エントランスホールや駐車場でもよいのかと事業者からたびたび相談されており、本来の地区計画の趣旨とは外れているが、それら用途も認めて運用している状況である。

本地区は、地区計画の趣旨が伝わるよう工夫し、これまでの事例を踏まえ一歩踏み込んだ記載とした。住民説明会のなかでも、「商業・業務等の生活サービス施設とは」や、「具体的には」というような質問もあったため、取扱いについての運用基準を定めることを検討している。そのなかで、用途の要件だけでなく、委員ご提案のガラス面などの形態にも踏み込んだ誘導が可能かどうか、他市事例も参考に、賑わい創出に向けた検討を行っていきたいと考えている。

- ・ 委員

都市計画道路の拡幅に係る事業が平成 12 年から進められており、用地買収や建替えも進んでいるなかで、なぜ今のタイミングで都市計画の変更をすることとなったのか。

- ・ 事務局

現在、川口駅周辺において中距離電車停車に向けた様々な取組が進められており、令和 4 年 3 月に策定した「川口駅周辺まちづくりビジョン」において優先的に取り組むプロジェクトへ位置付け、川口駅の電車遅延時の備えとして、川口元郷駅への移動の円滑化のほか、ウォーカブルな取り組みを進めていくこととなったことから、今回の都市計画変更の検討を進めている。よって、川口駅と川口元郷駅を結ぶ六間通り線については、これまで以上に賑わいの創出に向け、街路事業による都市計画道路の拡幅に併せて、都市計画の手法を組み合わせる取り組みこととした。

- ・ 委員

既に 1 階部分が住居として建替え済みの建物もあるなかで、六間通り線を歩きたくなるまちとするためには、建築物の用途を誘導だけでなく、街路のデザイン性と連動しなければ賑わいのあるまちにならないと考えている。また、商業・業務等の生活サービス施設の維持や持続化にも関わってくるため、街路のデザインについて十分に検討していただきたい。

- ・ 事務局

意匠・形態・設えは街路のなかで設計を進めていくものであり、時代に沿い、市民が求めているもの、歩きやすさや賑わいの創出に加え、委員の意見も踏まえ、今後検討している勉強会のなかで研究していきたいと考えている。

- ・議長

現代では、自転車と電動キックボードの境目もあいまいで、街路の走行区分が複雑となり、警察のコントロールも難しく、ルールもあいまいな状況で走行している。また、路上駐車も増えている。将来的に、六間通り線もこのような問題に直面することとなると想定されるため、対応策もあわせて検討していただきたい。日本の街路はほとんど対処ができていない。例えば、バス停についても蛇玉形（停留所を計画する部分の道路幅員をその他の幅員よりも大きくすること）が理想的であるが難しく、バリアフリー化にも影響している。歩きやすい環境となる街路のデザインを十分に検討していただきたい。

- ・事務局

街路デザインは、道路構造令や警察協議、交通管理者の交通規則など関連するルールはいろいろあるが、課題を整理し取り入れられる事例を十分に検討し街路デザインに反映していきたい。

- ・委員

地区計画において、キャバクラ等の賑わいのある沿道空間を損なう建築物等の用途の制限を規定しているが、賑わい創出に向けた計画を導くための建築物の設計ルールを定めずに、道路デザインを工夫しただけで魅力的な沿道空間、ウォーカブルなまちが実現できるのか疑問に思う。

- ・事務局

都市計画道路の整備だけでなく地区計画によるまちづくりルールとも連携して、賑わい創出に向けた沿道空間を検討していきたい。

- ・議長

道路構造令は、道路の安全性・円滑性を確保する観点から、最低限確保すべき一般的技術的基準を定めた法令であり、ウォーカブルの視点は含まれていない。道路構造令と道路及び建築物のデザインの視点を調整しながら計画していくのは難しいことだが、十分に検討していただきたい。

- ・委員

六間通り線沿道の周辺に、一方通行の道路や車通りが少ない歩行者が歩きやす

い道路があり、多くの歩行者はその周辺の道路を通行している状況と感じている。その周辺道路の沿道には、カフェなどの隠れ家的なお店がある。

そのような状況のなかで、六間通り線は幅員を 25m に拡張し、これまで以上に車の交通量が多くなることが想定されるが、歩行者はそのような道路を通行したくなるのか疑問に思う。歩きやすい道のイメージとして、商店街のように車通りが少なく、人が滞留したりできる空間があるように感じる。

地区計画による建築物等への制限だけでは、将来的に六間通り線において人の滞留空間ができるのかなど、ウォーカブルな沿道空間の完成イメージが浮かばない。また、六間通り線は自転車や歩行者がとて多いため、店舗が連続して並んだ場合、来客者用の駐輪スペースを整備し確保しなければ、歩きづらいまちになることを懸念している。

- ・事務局

六間通り線は、現況幅員約 11m、車道が 7m、その両側に歩道が 2m ずつ確保されており、歩道が狭くすれ違いにくいことから、現状の道路は歩きづらいと認識している。六間通り線の北側に並行して四間道路、コミュニティ道路があり、一方通行により車通りが少ないことから、六間通り線よりも多くの歩行者が通行している。

六間通り線の計画幅員は 25m であり、現段階で計画している幅員構成は、車道が 9m、その両側に歩道が 8m である。賑わいの創出に向け、人を集客し、利用しやすい道路とするため、自転車走行レーンは車道又は歩道 8m のなかのどこにつくるのかを、今後の勉強会のなかで市民が使いやすい道路となるような計画を十分に議論して検討して参りたい。

- ・議長

歩行者と自転車、電動キックボードと自動車が混在しない計画となるよう検討が必要だと考える。

歩道がシェアード・ストリート（限られた道路幅員のなかで、歩道と車道の分離構造を設けず、主に視覚的な操作により、自動車速度を抑制し、歩行者と自動車が共存する環境のこと）とならないよう、検討していただきたい。また、これからは、より電動キックボードが普及していくと考えられるため、自転車と電動キックボードの走行レーンについてもあわせて検討することで、それぞれが通行しやすい道路空間となると考える。

- ・委員

用途地域が近隣商業地域 80/300 に変更になることにより、日影規制がなくなると説明があったが、栄町 1 丁目あたりは古い木造家屋が多いことから、容積率が

緩和される区域に接している土地の日影や居住環境に対する影響について、十分に検討し考慮しなければならない。

- ・事務局

現状の制限として景観計画による高さ制限があり、近隣商業地域 80/200 の区域は 22m、準工業地域 60/200 の区域は 31m以下とされ、本地区の用途地域が全て近隣商業地域 80/300 に変更になることで、38m以下となる。

商業・業務等の生活サービス施設を導入した場合、容積率が 300%に緩和する内容で都市計画の変更を進めているが、周辺に対して日影を考慮して慎重に検討を進めなければならないことを認識している。例えば、本地区の北側については、25mを超えた区域外の準工業地域に日影が生じる場合は、これまでどおり準工業地域の日影規制が適用されることとなるため、全く日影規制がなくなるわけではない。

さらに、計画には様々なパターンがあるため一概には言えないが、準防火地域の指定により、建ぺい率が緩和され、敷地全体を広く使う平面計画となることが想定され、それにより、建築物の高さは懸念しているほど高くはならないと考えられる。

- ・委員

都市計画道路の拡幅整備にあわせて都市計画の変更をすることで、賑わいが創出され、利便性の高い空間になることは、賛成である。

六間通り線沿道において、地区計画により商業・業務などの生活サービス施設を誘導した場合、飲食店のような業種によっては相応の駐車場スペースが必要となる。その駐車場スペースにより賑わいの連続性が途切れるのではないか。また、将来的に道路が拡幅された場合、8mの歩道を介して、歩行者の安全を確保しながら、どのように駐車場に出入りするのか懸念している。

- ・事務局

地区計画の容積率の最高限度において、300%に緩和する要件のなかで、「六間通り線に面する部分」について、「面する」の考え方について、一部でも面する場合も要件を満たしていると解釈するのか、間口率の考え方も取り入れるべきかなど、運用上の問題も検討している。今後、様々なケースバイケースの取扱いについて、他市事例も参考に運用基準を検討していきたい。

- ・議長

駐車場については、来客者用と貨物運搬・業務用をそれぞれ計画する必要がある。駐車場の計画についても、十分検討していただきたい。

- ・ 委員

六間通り線について都市計画の変更の告示後の担当課はどこになるのか。他の自治体では、1つの課がメインとなり総合的に調整を図るところもある。担当課が内容によって複数にまたがる場合には、窓口がどこか判断に困るのではないかな。

- ・ 事務局

地区計画の区域内で建築行為等を行う場合は、都市計画課が窓口となり地区計画の届出及び指導を行う。また、都市計画道路の整備及び道路の設えに係る検討は道路街路課が引き続き行う。なお、今後も、歩きたくなるまちに向けて両課において連携・調整しながら事業を進めていきたい。

- ・ 委員

六間通り線を歩きたくなるようなお洒落な店舗はどのようにして引き込むのか。

- ・ 事務局

これからの検討事項と認識しており、都市計画に係るまちづくりや街路事業などのハード整備は、都市計画課と道路街路課が連携・調整して事業を進めて参りたい。なお、お洒落な店舗の誘致については、その道路の特性やポテンシャルを踏まえた民間事業者の判断にもよると思うが、引き続き、庁内関係部局とも協議して、庁内連携して取り組んで参りたい。

- ・ 委員

地権者アンケート結果を踏まえ、商業系の店舗が並ぶまちとして進めていくのか。

- ・ 事務局

川口駅周辺まちづくりビジョンの優先的プロジェクトに基づき、賑わいの創出に向けた沿道空間が出発点である。それに加えて地権者アンケート結果、さらに3月に実施した住民説明会のなかでは現状の六間通り線は歩きづらい、活気がない等、利便性や安全性に対するご意見をいただいております、ビジョンの実現と課題の解決のため、今回の都市計画の変更の内容に至った。

- ・ 委員

ビジョンを踏まえ、川口駅周辺には六間通り線以外にも、商店街が複数あるため、六間通り線の取組を、他地区にも波及させたほうがいいのではないかな。例えば、通りによって、赤提灯、子ども向け等コンセプトを変えるなど、将来的に他

地区をどのように考えているのか。

- ・事務局

六間通り線はビジョンの位置付けを踏まえ、都市計画の変更を検討しているモデルケースである。都市計画の変更をしたからといってすぐに効果が表れるのには時間を要し、今回検討している都市計画の変更が目指しているまちづくりに対する正しい方策だったのか結果はすぐにはわからない。ただし、実現のためには、何か手立てをしなければまちの状況は変わらないため、街路事業の進捗にあわせ、地権者の意見等を踏まえながら検討を進めているところである。他地区の商店街についても、道路拡幅のタイミングや上位計画の位置付け、地権者の意向などを捉え進めていきたいと考える。

- ・委員

沿道に人気のある店舗ができ来客が増えた場合、路上駐車の問題が起こることが想定されるため、歩行者・自転車・自動車・バス等の公共交通の動線計画を十分に検討していただきたい。

- ・事務局

六間通り線の活性化にあわせて公共交通の在り方についても検証しながら、安全安心なまちづくりにつなげられるよう検討して参りたい。

- ・委員

地区計画の建築物等の用途の制限について、「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」とあるが、公営競技のチケットを購入することを禁止しているのか。例えば、コンビニにおいてスポーツ振興くじの「toto」の販売や宝くじ売り場も規制されるのか。また、「低照度飲食店」も規制しているが、一般的な居酒屋、焼き鳥屋、カフェはお酒の提供の有無で規制されるのか。ネットカフェはどうか。

- ・事務局

建築物等の用途の制限に記載している内容は、建築基準法別表第2及び風営法の記載にならい、規定しており、それら記載にあてはまらない用途については、「その他これらに類するもの」のなかで規制できるのか、賑わいを損なう又は周辺に悪影響を与える用途かを鑑みながら判断したい。「低照度飲食店」とは、風営法のなかで規定されており、営業所内の照度が10Lx以下として、客に飲食をさせる営業を営むものである。また、営業時間についても風営法のなかで営業時間が決められている。したがって、風営法の規定に基づき規制を行うことを想定し

ている。

ネットカフェは、風営法第 2 条第 3 号の客に飲食をさせる営業で他から見通すことが困難であり、かつ面積（5 ㎡以下）の要件により、区画飲食店と判断された場合は規制される。

- ・ 委員

例えば、ミエルかわぐちのように、敷地のなかで 2 つの用途地域にまたがる場合、用途地域が近隣商業地域に変わることによって固定資産税が高くなるなどの影響はあるのか。

- ・ 事務局

建築基準法の考え方として、用途地域の制限は、その敷地の過半を占める用途地域の制限が適用される。また、固定資産税は、用途地域の変更に伴いすぐに上昇するものではなく、固定資産税は取引価格等の地価の動向に基づいて価格を決定し、税額を算定するので、将来的にそのエリアの地価が上昇するようなことがあれば、固定資産税の評価替え時に反映されることが想定される。

- ・ 委員

賑わいの創出にウォーカブルな取組としてキッチンカーを配置している事例がみられ、比較的取り入れやすい取組とを感じるが、キッチンカーを配置するスペース等検討しているのか。また、沿道が賑わうことにより多くの人が集まるため、公衆トイレについても検討しているのか。

- ・ 事務局

賑わい創出への取組みは様々あり、キッチンカーを試験的に配置することは即効性もありモデル的な取組となると考えている。昨年度、樹モール商店街において社会実験として椅子・テーブルを配置し利用者アンケートを実施したところ、居心地がよいと感じた方が約 9 割と好評な結果だった。あくまで案であるが、六間通り線沿道でも将来的に社会実験として歩道の一部にキッチンカーや椅子、テーブルを配置し、ウォーカブルな取組と効果を地域住民に認識していただきながら、賑わいに向けたまちづくりについて醸成していく啓蒙活動を、道路街路課と連携しながら取組を検討していきたいと考えている。また、公衆トイレについても、社会実験のなかで仮設トイレを設置するなど検討していきたい。

- ・ 議長

トイレについては、女性用トイレにおける行列問題の改善に向けた検討が国土交通省のなかで進められている。ジェンダートイレなど、つくり方について検討

しなければならない。

- ・ 委員

道路街路の進捗について、事業開始から長い年月が経っており、今回の都市計画の変更等の動きもあり、事業が進んでいると思うが、都市計画道路の街路事業の用地取得の進捗率を伺いたい。六間通り線沿道には、ミエルかわぐちなど大きな敷地が面しており、今後、用地取得に係る莫大な費用がかかることが懸念されるため、拡張の実現性が不透明である。

- ・ 事務局

用地買収の進捗率は、全延長に対し約 60%となっており、ミエルかわぐちなどの大きな敷地も含め 20 件程度残っている状況である。なお、まとまって用地買収が済んでいる区間については、今後先行して道路整備を進めていきたいと考えている。引き続き国庫補助金を活用し、都市計画課と連携して六間通り線沿道のまちづくりを検討するとともに、歩きやすい道路空間となるよう、歩行者の視点を考慮しながら進めて参りたい。

- ・ 議長

質問等がないようなので、質疑を打ち切る。

- ・ 事務局

報告事項（５）～（７）桜町３・４丁目及び周辺地区における、川口都市計画用途地域の変更について、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、一括して事務局に説明を求める。

- ・ 事務局

桜町３・４丁目及び周辺地区の都市計画変更について、ご説明いたします。

資料１及び資料２にて、ご説明させていただきます。まず、資料１についてご説明いたします。

右上番号１をご覧ください。本地区の概要についてご説明いたします。本地区は川口市のほぼ中央にあり、埼玉高速鉄道「新井宿駅」の東へ約 0.2km に位置し、同駅の開設により交通利便性の高い立地となっております。本地区に隣接する街区において、昭和 30 年代に建設された UR 都市機構の東鳩ヶ谷団地や、同年代に行われた小規模開発等による木造住宅地の密集により、旧耐震基準による建築物が多く、また、幅員 4 m 未満の細街路が多い、火災延焼の危険性など防災性の課題を抱えている地区でございます。

続きまして、右上番号2をご覧ください。本事業のこれまでの経緯について、ご説明します。

- ・平成15年度 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」に指定されており、同年度に東鳩ヶ谷団地の建替え、団地周辺及び新井宿駅に通じる1路線を整備するため、拠点開発型の住宅市街地総合整備事業を導入し事業を着手しました。
- ・平成16年度に東鳩ヶ谷団地の建替えを行い、団地周辺の道路は平成24年度に完了されたものの、一部新井宿駅に通じる道路整備が未着手のままとなっておりました。
- ・そこで、平成25年度から桜町地区において、状況調査を行い、また、地元住民へまちづくりに関するヒアリング調査等を行い、令和元年度地元住民が参加するまちづくり協議会を設立しました。
- ・当協議会において、整備手法等を検討し、地区内の地元説明などを行い、令和4年度より密集住宅市街地整備型の住宅市街地総合整備事業を着手し、道路等の公共施設整備を行うことにいたしました。
- ・事業だけでなく、まちづくりのルールの検討を協議会で行い、地区内地元住民への説明会等を行い、地元の意見が集約された地区計画の提案書を令和6年5月市へ提出し、その後、地区計画の変更について、令和7年3月に地区計画原案説明会、同年4月に原案縦覧を行い、手続きを進めさせていただいているところでございます。

続きまして、右上番号3をご覧ください。現時点での桜町地区における整備地区計画図でございます。快適で安全な住宅市街地の形成に向け、地区内における道路等の公共施設整備を行い、居住環境や防災性の向上を図る計画となっております。面積は29.6haでございます。オレンジ色と水色の主要区画道路6路線について、延焼の遅延及び緊急車両が通行し防災活動を支える道路として幅員6mの整備を計画しております。現在の事業計画は令和4年度から令和13年度の10年間としております。

続きまして、右上番号4をご覧ください。都市計画の変更する内容についてでございます。用途地域の変更、地区計画の策定、準防火地域の指定に分類されております。左側記載の内容については、まちづくり協議会から提出された地区計画の提案書より参考とした内容となっております。

続きまして、右上番号5をご覧ください。本地区における土地利用の方針についてでございます。本地区の目標である「緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けるまち」より、土地利用の方針を現在の用途地域の4つに区分し良好な環境の維持・保全を図る方針としてございます。

続きまして、これより各項目の具体的な変更内容について説明いたします。

右上番号6をご覧ください。①建築物の容積率の最高限度についてでございます。低層の建物を中心とした現状の住環境を維持しながら、建替えを促進することを目的とし、A及びB地区については、用途地域の変更により、容積率を現状の100%から150%に緩和し、地区計画の指定により150%から120%に制限することとしており、現状の容積率100%から120%へ緩和するものでございます。

続きまして、右上番号7をご覧ください。②建築物等の形態又は色彩その他の意匠制限についてでございます。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ことを目的とし、建築物等を築造する際は、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にすることとしております。

続きまして、右上番号8をご覧ください。③壁面の位置の制限についてでございます。災害時の延焼の遅延や避難路の確保、風通しや日照を確保するための空間の創出及びプライバシーの確保、防犯性の向上をさせることを目的とし、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を0.6m以上にするものとしております。

続きまして、右上番号9をご覧ください。④建築物の敷地面積の最低限度についてでございます。敷地の細分化を防ぐことで、住宅地のゆとりを確保することを目的とし、原則、建築物を建築する際の敷地面積の最低限度は100㎡としております。なお、当該計画決定時点で存在する敷地が100㎡未満の場合に、その敷地をそのまま用いた建築は認められる場合がございます。

続きまして、右上番号10をご覧ください。⑤垣又はさくの構造の制限についてでございます。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ことを目的とし、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て、生垣もしくは敷地地盤面からの高さを1.5m以下に抑えた軽量のフェンス等で作られたものとし、ます。

続きまして、右上番号11をご覧ください。⑥地区施設の指定についてでございます。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の確保や、火災の延焼を遅延する空間の確保を目的とし、住宅市街地整備計画において優先整備路線と位置付けております。主要区画道路のB及びE路線、Bが1号、Eが2号を地区施設に指定いたします。

続きまして、右上番号12をご覧ください。⑦準防火地域の指定についてでございます。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ことを目的とし、区域全体を準防火地域に指定するものでございます。準防火地域に指定されますと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ることになります。

以上が、桜町3・4丁目及び周辺地区の都市計画の変更の説明になります。続きまして、都市計画変更等に係るスケジュールについてご説明させていただきます。

右上番号13をご覧ください。昨年5月にまちづくり協議会より地区計画提案書を市が受理し、その報告書に基づき、地区計画変更の手続きを行い、令和7年3月に都市計画変更の原案説明会を実施し、地区計画の原案縦覧及び意見書の受付を令和7年4月に行いました。

都市計画変更の原案説明会及び地区計画の原案縦覧に関する結果について、資料2にてご説明いたします。資料の上の表が、原案説明会の概要をまとめたものになります。都市計画変更に関する説明会を、令和7年3月9日(日曜日)午前・午後、及び同年3月10日月曜日の夜間の計3回、ふれあいプラザさくら2階の多目的室にて開催いたしました。参加者は計43名でした。参加者から出た質問内容として、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、敷地面積の最低限度の制限、道路整備及び整備スケジュールについての質問がございました。反対意見は特にございませんでした。

次に、下の表が、地区計画の原案縦覧の概要をまとめたものになります。

縦覧期間は、令和7年4月3日木曜日から17日木曜日までの約2週間、また、意見書の受付を同年4月3日木曜日から4月24日木曜日までの約3週間実施しました。

縦覧者は、0名

意見書は、0通 でした。

資料1の番号13にお戻りください。これらを踏まえ、6月から7月にかけて県知事協議を実施したところ、県からは支障なしの回答をいただいております。そして、都市計画審議会への経過報告を本日実施させていただいております。今後の予定につきましては、9月頃に変更案の縦覧を行い、11月頃に都市計画審議会へお諮りし、賛成の答申が得られれば、令和8年度中に都市計画変更の告示を予定しております。

以上で、報告事項(5)～(7)までの説明を終わります。

- ・議長

事務局からの説明を受けて、意見、質問等を求める。

- ・委員(樋野)

住民提案で地区計画を策定することはよくあるのか。

- ・事務局

芝地区において事例がある。

- ・ 委員

資料 10 ページ、ブロック塀の制限について、防犯・防災上望ましいと考えるが、既存で適合しないブロック塀がある場合は既存不適格扱いとして、何らかの変更を加えるときに制限が適用されるのか、それとも即時適用されるのか。

- ・ 事務局

変更が加わる場合に適用される。

- ・ 委員

自分が持ち主でブロック塀を変えたくなければ、崩れるまで放置すると思う。何らかの介入をしない限り改善されないのではないかという懸念があるが、対策はあるか。

- ・ 事務局

そういった恐れがあることから、補助金等の制度を使った倒壊の危険のあるブロック塀の解消の促進について検討したい。

- ・ 委員

そのようなアメを与える方法もあれば、危ないものについては強制的に指導する方法もあるかと思う。

- ・ 委員

現在、通学路のみを対象としたブロック塀改修の補助金制度があるが、地区計画を策定した区域も補助対象にしてはどうか。通学路の補助金については、年数が経過し近年活用されなくなっていると思う。件数は制限するとしても、地区計画があるところにも対象を広げ、改修が進められるようなインセンティブを設ける方法も検討してほしい。

この地区は水害の危険性があり道路も狭く、住民には静かで良い場所だが災害時には危険となる恐れがある。もともとは大規模な道路整備の計画もあったが、今回は住民主体の計画であるため、住民が意図する安全なまちが実現できるよう市からの支援をお願いしたい。

- ・ 事務局

本地区では市と桜町のまちづくり協議会とが協力してまちづくりを進めている。いただいた意見を参考に、市としてまちづくりを進める中で予算も考慮しつつ、

関係部署と検討する。

- ・議長

ブロック塀の倒壊は道路閉塞の原因として問題であると考えてるが、ブロック塀は現在どのくらいあるのか。

- ・事務局

未調査である。

- ・議長

最大震度 6 強の首都直下型地震が発生した場合、どのくらい道路閉塞が起こるかは予測できると思う。その予測結果をもとに危険箇所を整理できれば、予算の見込みも立てられるため、まずは調査が必要ではないか。その上で、補助制度等の問題へのアプローチ方法を検討するという順序があると思うので、併せて考えていただきたい。

- ・事務局

調査実績について資料を持ち合わせていないが、未調査の場合は、いただいた意見を参考に、調査や数値に基づきまちづくりを進めたい。

- ・委員

この地区は密集市街地であり、住民は災害に強いまちづくりを進めるという目的がある。その目的を達成する手段は様々あると思うが、都市計画の施策が作用するまでにはタイムラグがあると考ええる。

そこで、耐震補強に対する助成等と併存して実施しているのか。また、建て替えを促進すると言いつつ、接道していない建物があると思うが、接道していない建物はどのように救済するか教えていただきたい。

- ・議長

1981年以前の建物だと震度 5 強に耐えられない可能性がある。建物の年数の調査をしているか併せて伺いたい。

- ・事務局

約 31%が旧耐震建築物である。

- ・事務局

ブロック塀の安全対策や、耐震改修に関する業務は建築安全課が担当している。

耐震改修については、住宅の場合、従来は補助上限額が40万円であったが、今年度から上限60万円の補助メニューを用意している。これは、市内全域で平成12年に木造に関する大きな基準改正があったことを踏まえ、改正以前に建築された木造住宅を対象としたものであり、当該地区でも活用可能である。

ブロック塀の安全対策についても補助制度があるが、委員ご指摘のとおり、現行制度では通学路に面している箇所限定している。これは国の補助金を活用しているためであり、要件の変更には検討が必要であるが、いただいたご意見を踏まえ、まちづくりの観点からより適切な方法を検討したい。

- ・ 委員

未接道の建物は、単体では建て替えができないため、何らかの配慮を検討いただきたいという趣旨で申し上げた。

- ・ 委員

資料9ページ、敷地面積の最低限度について、先ほど、旧耐震建築物の割合が31%との説明があったが、建物が何棟あるのか、また、そのうち敷地面積100㎡以下の建物がどの程度あるのかについて教えていただきたい。

- ・ 事務局

建物の棟数は、令和6年12月末現在1,253棟である。100㎡以下の建物は、685棟である。

- ・ 委員

資料7ページ、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について、彩度や明度を指定することはできると思うが、形態はどのように制限するのか。

- ・ 事務局

具体的な形態については明確な規定はないが、周辺から著しく突発した形態とならないよう制限を設けている。

- ・ 委員

では、具体的にこのような形態が建てられないといった指定をしているわけではないのか。

- ・ 事務局

そのとおりである。

- ・ 議長

基準はないが、違和感がある建築物については個別対応をするということか。

- ・ 事務局

市全体で景観法に基づく景観計画を策定しており、その中で形態・色彩・意匠について基準を設けている。色彩についてはマンセル値による基準があり、形態・意匠については数値基準ではなく、一体性等の定性的な表現による基準を設けているため、この景観計画の基準を準用する考えである。

- ・ 委員

国が指定する「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」について、市内ではこの地区以外にどの程度あるのか。

- ・ 事務局

芝地区に 54 ヘクタールある。

- ・ 委員

今回はこの地区の住民の要望で対策に踏み切ったという流れか。

- ・ 事務局

当初は、旧鳩ヶ谷市時代に住宅供給と道路整備を目的とする拠点整備事業を進めていた。しかし、合併後も一部道路が未整備で密集市街地が残っていたため、再調査を行った。その上でまちづくり勉強会や懇談会を開催し、どのようなまちが望ましいかを検討した。

- ・ 委員

芝地区の整備はすでに完了しているのか。

- ・ 事務局

現在整備中である。

- ・ 委員

資料 9 ページの最低敷地面積について、近年、企業による買収後に土地が狭小住宅として売り出されるケースが増えているため、このような計画が川口市の他の地区にも広がることを期待している。

- ・議長

以上で、本日の審議はすべて終了した。

慎重な審議に対し礼を述べ、第160回川口市都市計画審議会の終了を宣する。