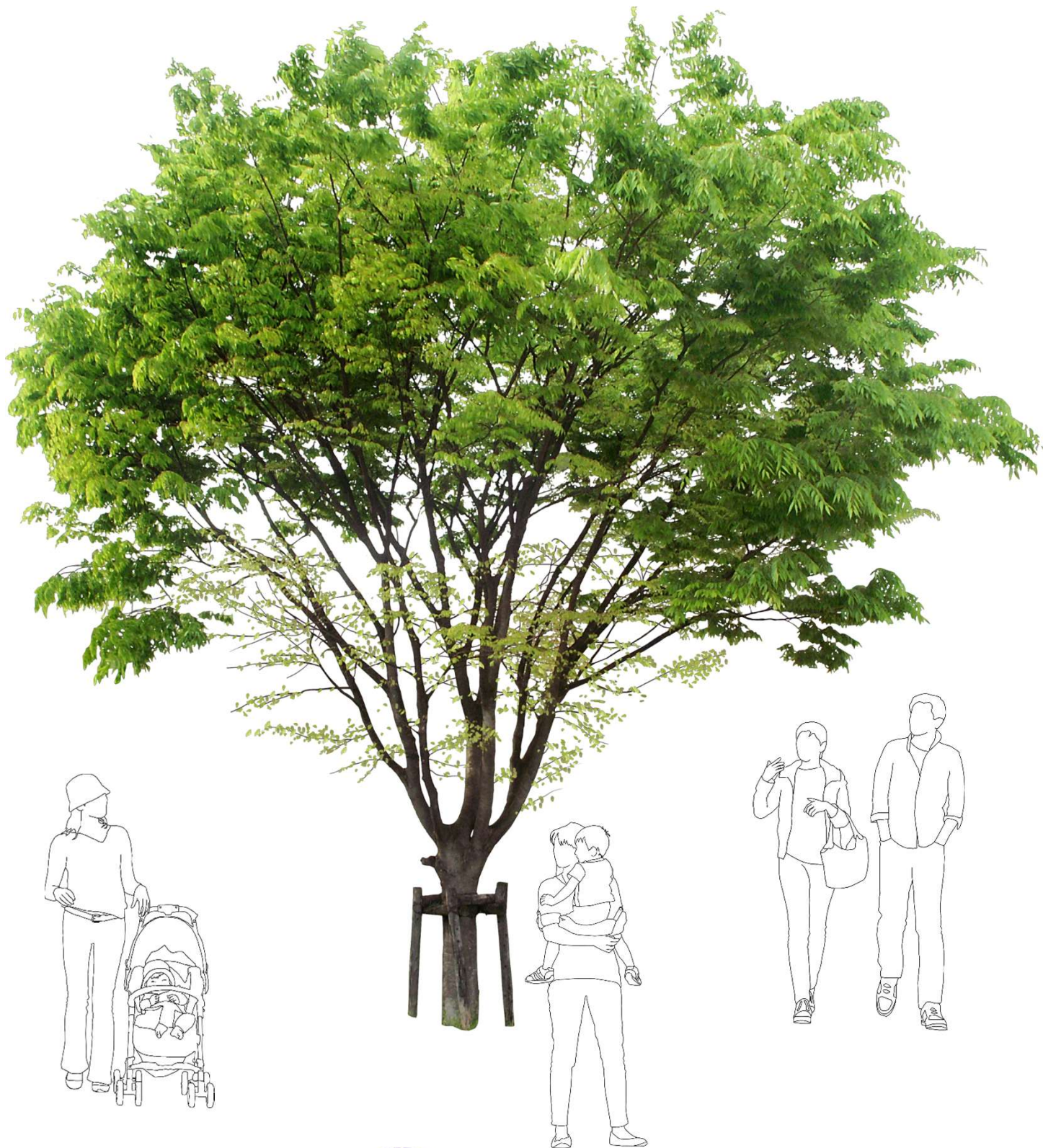


# 川口市優良郊外型住宅制度



川口市

## ■ 目 次

---

	用語の説明 .....	P 1
1	優良郊外型住宅制度について .....	P 2
2	対象区域図 .....	P 3
3	要綱に定める要件 .....	P 3
4	優良郊外型住宅建設計画認定手続きについて .....	P 5
5	手続きフロー .....	P 5
6	提出書類 .....	P 6
7	提出書類の綴じ方 .....	P 9
8	問い合わせ先・提出窓口など .....	P 10
9	参考となるホームページ .....	P 10
	【参考資料】	
10	川口市優良郊外型住宅の建設に関する要綱 .....	P 11

## ■ 用語の説明

---

**要 綱** 川口市優良郊外型住宅の建設に関する要綱（令和4年2月17日決裁）

**要 領** 川口市優良郊外型住宅建設計画の認定手続等に関する事務取扱要領（令和4年3月29日決裁）

# 1 優良郊外型住宅制度について

## ▶ 趣旨・目的・背景

本市では、安行近郊緑地保全区域である安行神根地区及び木曾呂地区の市街化調整区域において、近年、都市化の進展並びに農業者の高齢化及び後継者不足等に伴い、耕作されていない農地が増加するとともに、資機材置場や墓地等へと土地利用転換が進み、緑農地は年々減少しております

このことから、緑の創出を伴うゆとりある良好な居住環境の形成を促進するため、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づき、平成31年3月に「川口市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」（川口市優良田園住宅制度）を定めておりますが、現在に至るまで活用実績がありません

そこで、埼玉高速鉄道新井宿駅及び戸塚安行駅に近接する比較的高い宅地需要が見込まれる区域については、市場需要にも沿うべく、同制度を基準としつつ要件を合理化し、新たに本市独自制度として「川口市優良郊外型住宅制度」を創設し、緑農地の保全に貢献する安らぎと潤いある豊かな生活を営むことができるよう土地利用に係る選択肢を増やすことで、安行近郊緑地保全区域の田園的自然環境の保全・創出を目指すものです

## ▶ 「優良郊外型住宅」とは

安行近郊緑地保全区域である安行神根地区の市街化調整区域のうち、埼玉高速鉄道新井宿駅及び戸塚安行駅に近接する比較的高い宅地需要が見込まれる区域における、緑農地の保全に貢献する緑あふれる外観の住宅であり、「要綱」に定める各要件を満たすもののことです

## ▶ 「要綱」とは

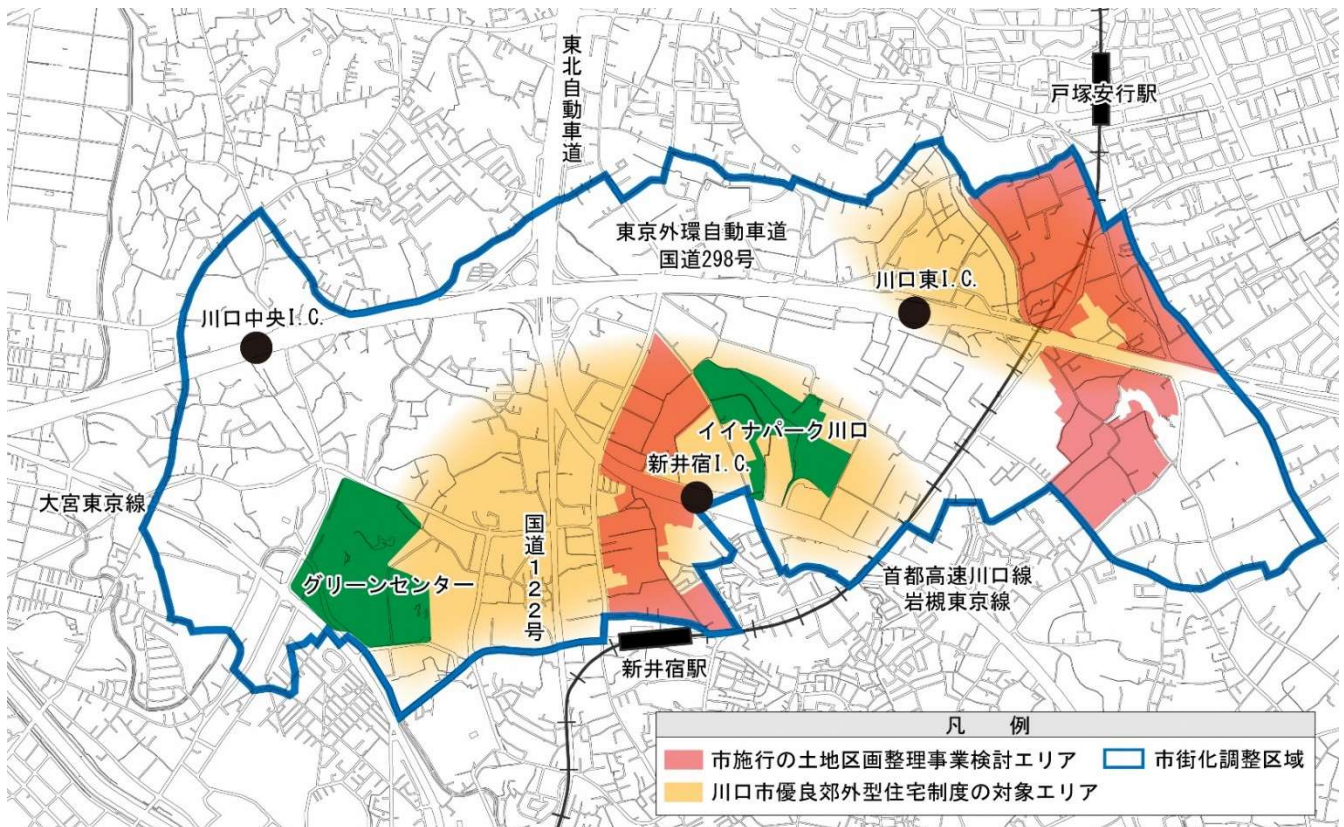
優良郊外型住宅制度に関する本市の考え方や建築の要件などを定めたもので、優良郊外型住宅の建設を計画する事業者・市民を対象としています

なお、本制度では、自然豊かで都心へのアクセスも良好な地域での生活を求める方や、日常的に緑や農とふれあえるゆとりと潤いのある暮らしを求める方などからの需要を主に想定しています

要綱の本文はP 1 1をご覧ください



## 2 対象区域図



## 3 要綱に定める要件

### ■ 立地に関する要件

対象区域	<p>安行神根地区の市街化調整区域のうち、埼玉高速鉄道の新井宿駅及び戸塚安行駅から概ね1 km圏内の区域（市施行の土地区画整理事業区域を除く。ただし、市施行の土地区画整理事業に支障がないと市長が認めた場合はこの限りではない。）</p> <p>※「2 対象区域図」を参照のこと</p>								
接続先道路	<p>現況幅員及び認定幅員が、開発区域の規模に応じて次の表に掲げる幅員を有する公道であり、一方向は同等以上の幅員、もう一方向は3.5 m以上の幅員で通り抜けていること。</p> <table border="1" data-bbox="523 1771 1433 1964"> <tr> <td>開発規模</td> <td>0.6 ha未満</td> <td>0.6 ha以上 1.0 ha未満</td> <td>1.0 ha以上</td> </tr> <tr> <td>道路幅員</td> <td>5.0 m以上</td> <td>6.0 m以上</td> <td>6.5 m以上</td> </tr> </table>	開発規模	0.6 ha未満	0.6 ha以上 1.0 ha未満	1.0 ha以上	道路幅員	5.0 m以上	6.0 m以上	6.5 m以上
開発規模	0.6 ha未満	0.6 ha以上 1.0 ha未満	1.0 ha以上						
道路幅員	5.0 m以上	6.0 m以上	6.5 m以上						
その他	安全かつ円滑な交通及び給排水施設が確保されていること。								

## ■ 建築物に関する要件

建築物の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅（一戸建て住宅、長屋、共同住宅）</li> <li>・兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3）</li> </ul> ※長屋及び共同住宅については、一戸あたりの平均床面積40㎡以上
階数及び高さ	2階以下、敷地地盤面から10m以下
建蔽率	40%以下
容積率	80%以下
敷地面積	200㎡以上
建築物の壁面後退	道路境界線及び隣地境界線から1m以上
敷地形状	埼玉県建築基準法施行条例第3条第1項ただし書きの適用を受ける敷地形状は除く
建設規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の住宅で形成する街区での建設のみ</li> <li>・建設区域は1,500㎡以上</li> </ul>
街並みへの配慮	一体感のある街区で、街並みとして優れていること
建築物の形態及び意匠	建築物の屋根、壁面等の色彩や装飾は、周辺の自然環境や景観との調和を図ること
垣柵の構造	道路境界線に面して生け垣又は柵を設ける場合には、生け垣又は高さ1.8m以下の透視可能な材料（高さが0.6m以下の部分はこの限りではない）で造られたものとする
敷地内の緑化率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・25%以上</li> </ul> ※ただし、複数敷地による計画で、各敷地内の緑化面積が各敷地面積の10%以上であり、各敷地内の緑化面積の合計が総敷地面積の25%以上であればこの限りではない ※市に帰属される施設への緑化は除く <ul style="list-style-type: none"> <li>・適正な緑地を保全するため、市と緑化に関する協定を締結すること</li> </ul>

## ■ その他の要件

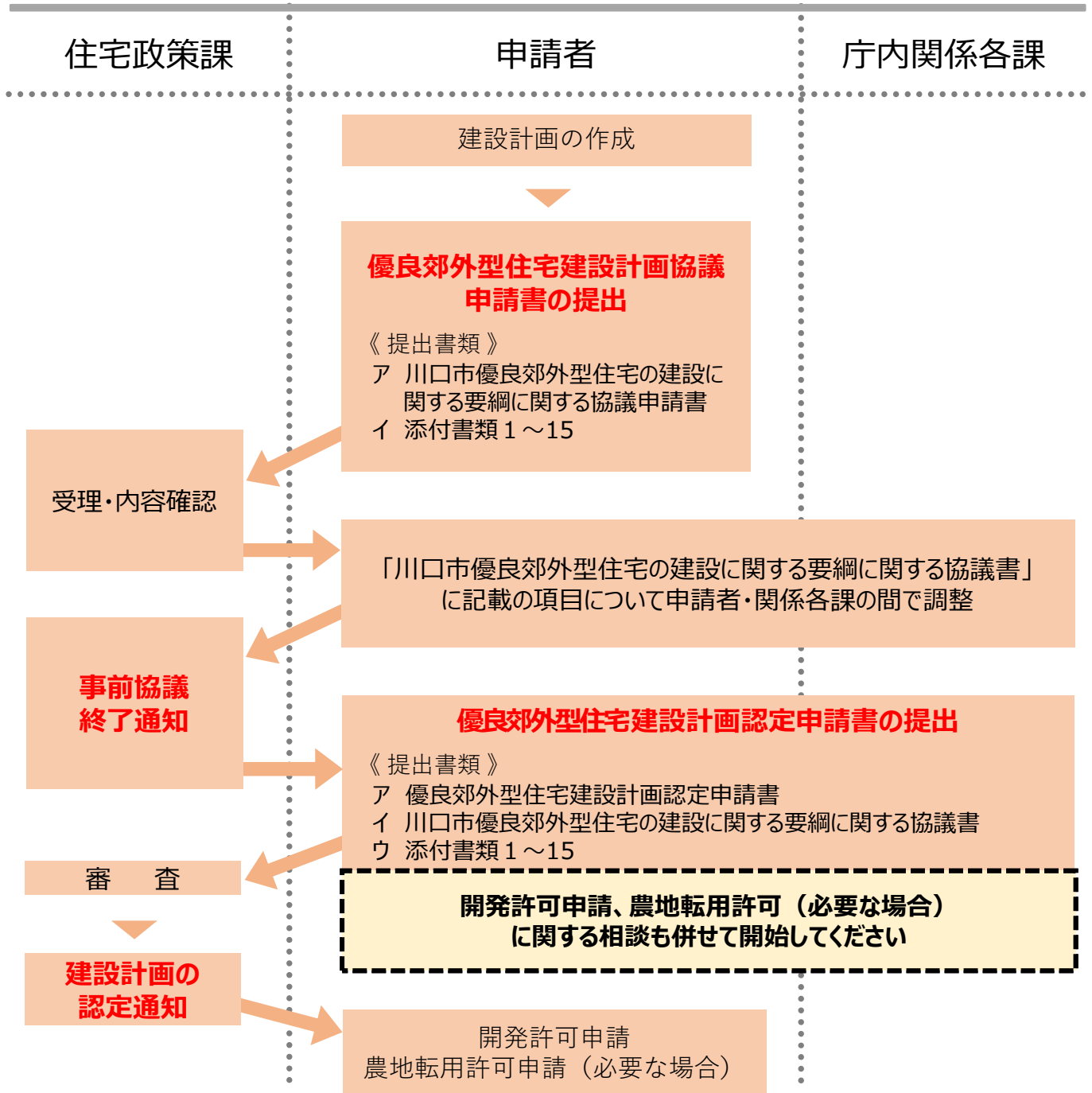
自然との共生と調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電や省エネ設備等、エコ住宅の導入に努めること</li> <li>・周辺地域の自然及び農地環境の保全に努めること</li> <li>・廃棄物の発生抑制・再使用・再資源化に取り組むこと</li> <li>・生活排水や雨水抑制・排水について、適切な措置を行うこと</li> </ul>
地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の歴史、習慣及び慣習等の把握に努めること</li> <li>・自治会等に建設計画を説明し、理解が得られるよう努めること</li> <li>・町会・自治会へ参加し、地域コミュニティの活性化に努めること</li> </ul>
農業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内産の植木を中心とした花き類の活用を努めること</li> <li>・家庭菜園等、農業の体験に資する場の設置に努めること</li> </ul>

## ■ 4 優良郊外型住宅建設計画認定手続きについて

「5 手続きフロー」に従い、建設計画認定申請に係る「6 提出書類」（P 6）を下記受付窓口（住宅政策課）に提出してください。提出の際は、事前に予約し、日程調整を行ってください。

受付窓口	川口市 都市計画部 住宅政策課（鳩ヶ谷庁舎4階）
書類受付日時	<b>要予約</b> （平日 午前9時～11時、午後1時～4時）
予約電話番号	<b>048-242-6326</b> （直通）

## ■ 5 手続きフロー



## 6 提出書類

「7 提出書類の綴じ方」(P9)の通り綴じ、フラットファイルで協議先に提出

事前協議	「優良郊外型住宅建設計画協議申請書」(様式第1号)に、No.1～15を添付して提出してください
建設計画認定申請	「優良郊外型住宅建設計画認定申請書」(様式第5号)に、「川口市優良郊外型住宅の建設に関する要綱に関する協議書」(様式第3号)及びNo.1～15を添付して提出してください

No.	添付書類	明示すべき事項等
1	優良郊外型住宅建設計画 (様式第2号)	<p><b>1 優良郊外型住宅を建設しようとする者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>協議申請書又は認定申請書の申請者と同じ氏名、住所を記入</li> </ul> <p><b>2 優良郊外型住宅の建設の着手及び完了の予定年月日</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>着手及び完了の期日が不明な場合であっても、想定される期日を記入</li> </ul> <p><b>3 計画区域の位置及び区域</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「計画区域に含まれる地域の名称」には、建設計画の区域に含まれる土地の全てについて、「大字」、「小字」、「地番」を記入</li> </ul> <p><b>4 計画区域内の土地及び住宅の設計の概要</b></p> <p><b>(1) 建設しようとする住宅の用に供する土地及び建設しようとする住宅の設計の概要</b></p> <p>○建設しようとする住宅の用に供する土地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の敷地ごとに、所在、地番、地目、面積を記入</li> <li>番号は住宅の敷地ごとに通し番号を付番</li> <li>一の住宅敷地に複数の地目が含まれる場合、地目を分け記入し、地目ごとの合計面積を記入</li> <li>面積は㎡単位とし、少数第二位まで記入。農地等でやむを得ない場合は、整数での記入も可</li> </ul> <p>○建設しようとする住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の戸数は、申請に係る住宅の戸数を記入</li> <li>住宅ごとに、用途、建築面積、建蔽率、延べ面積、容積率、階数・高さを記入</li> <li>番号は住宅ごとに通し番号を付番。「建設しようとする住宅の用に供する土地」で付けた住宅の敷地と、その敷地に建設する住宅は同じ番号とする</li> <li>建築面積及び延べ面積は、㎡単位とし、少数第二位まで記入</li> <li>備考欄には、必要に応じて構造、意匠、その他住宅に関し要綱に掲げる事項がある場合、それに適合することを記入。備考欄に記入しきれない場合は、欄外等に記入</li> </ul> <p><b>(2) 建設しようとする住宅の用に供する土地以外の土地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>道路や公園など、住宅の敷地以外の土地について記入</li> <li>住宅の敷地以外の土地がない場合は記入不要</li> <li>土地の用途は、道路や公園などの別を記入</li> <li>土地の用途ごとに土地の所在地を記入。土地の用途に複数の地目がある場合は、地目ごとに記入し、地目ごとの合計面積を記入</li> <li>面積は㎡単位とし、少数第二位まで記入。農地等でやむを得ない場合は、整数での記入も可</li> </ul> <p><b>5 優良郊外型住宅建設計画に係る住宅の用に供する土地の周辺の土地利用の状況及び公共施設の整備の状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の土地利用状況図(提出書類No.4)を提出</li> </ul>



## 6 提出書類

「7 提出書類の綴じ方」(P9)の通り綴じ、フラットファイルで協議先に提出

No.	添付書類	明示すべき事項等
1	優良郊外型住宅建設計画 (様式第2号)	<p><b>6 計画区域内の土地利用計画及び公共施設の整備計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画区域内の土地利用計画図(提出書類No.5)を提出</li> <li>・計画区域内に建設しようとする住宅の用に供する土地以外の土地を含まない場合にあつては、本項目は不要</li> </ul> <p><b>7 計画区域内の取水及び排水の計画の概要</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・取水計画については、予定する水源(上水道や地下水等)等を記入し、排水計画については、排水の方法、排水先までの経路を記入。また、予定する排水先を記入</li> </ul> <p><b>8 その他「川口市優良郊外型住宅の建設に関する要綱」に照らして適切なものであることを明らかにするために必要な事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各事項について、配慮している内容・取組み予定等を記入</li> </ul> <p><b>9 その他参考となるべき事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記以外で、参考となるべき事項があれば記入</li> </ul>
2	計画区域の位置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・縮尺は1/15,000以上</li> <li>・A4版またはA3版に収まる大きさと作成</li> <li>・計画区域の概ねの位置がわかるように作成</li> <li>・図面名称「計画区域の位置図」とし、縮尺を記載</li> </ul>
3	計画区域の区域図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・縮尺は1/5,000以上</li> <li>・A4版またはA3版に収まる大きさと作成</li> <li>・計画区域がわかるように作成</li> <li>・計画区域を赤線枠で囲う</li> <li>・図面名称「計画区域の区域図」とし、縮尺を記載</li> </ul>
4	周辺の土地利用状況図 (公共施設の整備状況を含む)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図面の縮尺は任意</li> <li>・A4版またはA3版に収まる大きさと作成</li> <li>・計画区域周辺の土地利用の状況や公共施設(道路、上水道、下水道、公園・緑地、河川・水路など)の整備状況がわかるように作成</li> </ul>
5	計画区域内の土地利用計画図 (公共施設の整備計画を含む)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図面の縮尺は任意</li> <li>・A4版またはA3版に収まる大きさと作成</li> <li>・計画区域内の土地利用計画と公共施設(道路、上水道、下水道、公園・緑地、河川・水路など)の整備計画</li> <li>・計画区域周辺の道路の位置、形状及び幅員</li> </ul>
6	計画区域内の配置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図面の縮尺は任意</li> <li>・A4版またはA3版に収まる大きさと作成</li> <li>・計画区域に接する道路の位置・形状・種別・幅員</li> <li>・計画区域に接する河川、水路の位置・形状・種別・幅員</li> <li>・汚水柵の位置、大きさ、材種、密閉蓋、インバート付</li> <li>・雨水柵の位置、大きさ、材種、穴あき蓋</li> <li>・最終柵の位置、大きさ、材種、穴あき蓋、泥だめ寸法</li> <li>・汚水管の埋設位置、管径、材種、勾配(パーミ)流れる方向を矢印で記載</li> <li>・雨水管の埋設位置、管径、材種、勾配(パーミ)流れる方向を矢印で記載</li> <li>・合併浄化槽の位置、人槽、計算式を記載</li> <li>・&lt;壁面の位置の制限&gt; 道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面等までの有効寸法を記載</li> </ul>



## 6 提出書類

「7 提出書類の綴じ方」(P9)の通り綴じ、フラットファイルで協議先に提出

No.	添付書類	明示すべき事項等
6	計画区域内の配置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・&lt;垣又は柵の制限&gt; 垣又は柵の位置・仕様・高さを記載</li> <li>・余白に【概要】として、               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 敷地面積の計算表を記載</li> <li>② 建築物の用途・構造・規模・建築面積・建蔽率、延べ面積、容積率の表を作成⇒要綱への適合の判断ができるように記載</li> </ol> </li> <li>・&lt;共通事項&gt; 図面には、明示すべき事項のすべてを記載するのではなく、【凡例】で見やすく作成してください</li> </ul>
7	計画区域内の住宅の各階平面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図面の縮尺は任意</li> <li>・延べ面積の算定が可能な縦横の寸法を記載</li> <li>・各室の用途を記載</li> </ul>
8	計画区域内の住宅の立面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図面の縮尺は任意</li> <li>・2面以上</li> <li>・敷地地盤面からの最高の高さを記載</li> <li>・&lt;建築物の形態・意匠&gt; 屋根の形態（勾配屋根）、屋根及び外壁の色彩（マンセル値）、空調の室外機の位置等を記載</li> </ul>
9	緑化平面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「川口市優良郊外型住宅の建設に関する緑化基準要綱」第6と同一のもの</li> <li>・緑化する箇所を緑化区分ごとに彩色し、高木・中木・低木等の位置を明示</li> <li>・敷地間で緑化部分を調整する場合は、各敷地ごとの緑化持分を記載</li> </ul>
10	緑化立面図及び断面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「川口市優良郊外型住宅の建設に関する緑化基準要綱」第6と同一のもの</li> <li>・緑化する箇所を緑化区分ごとに彩色し、高木・中木・低木等の位置を明示</li> </ul>
11	緑化面積求積図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「川口市優良郊外型住宅の建設に関する緑化基準要綱」第6と同一のもの</li> <li>・緑化する箇所の面積を求積した図面</li> </ul>
12	緑化面積計算書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「川口市優良郊外型住宅の建設に関する緑化基準要綱」第6と同一のもの</li> <li>・緑化面積の内訳を集計・整理した書面</li> </ul>
13	対策雨水量・雨水流出抑制量計算書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水流出抑制を検討・計算した書類</li> </ul>
14	一般廃棄物等保管場所（集積所）詳細図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図面の縮尺は任意</li> <li>・A4版またはA3版に収まる大きさで作成</li> <li>・有効面積の算定が可能な奥行、幅の寸法等を記載</li> </ul>
15	その他市長が必要と認める書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の使用承諾書、賃貸借契約書等（申請者が所有権を有しない場合）</li> <li>・他法令の審査上特に必要と認める図書</li> <li>・その他審査上特に必要と認める図書</li> </ul>

## 7 提出書類の綴じ方

### ▶ フラットファイルの作成方法

フラットファイルの背表紙、表表紙に①～③の順で記入してください

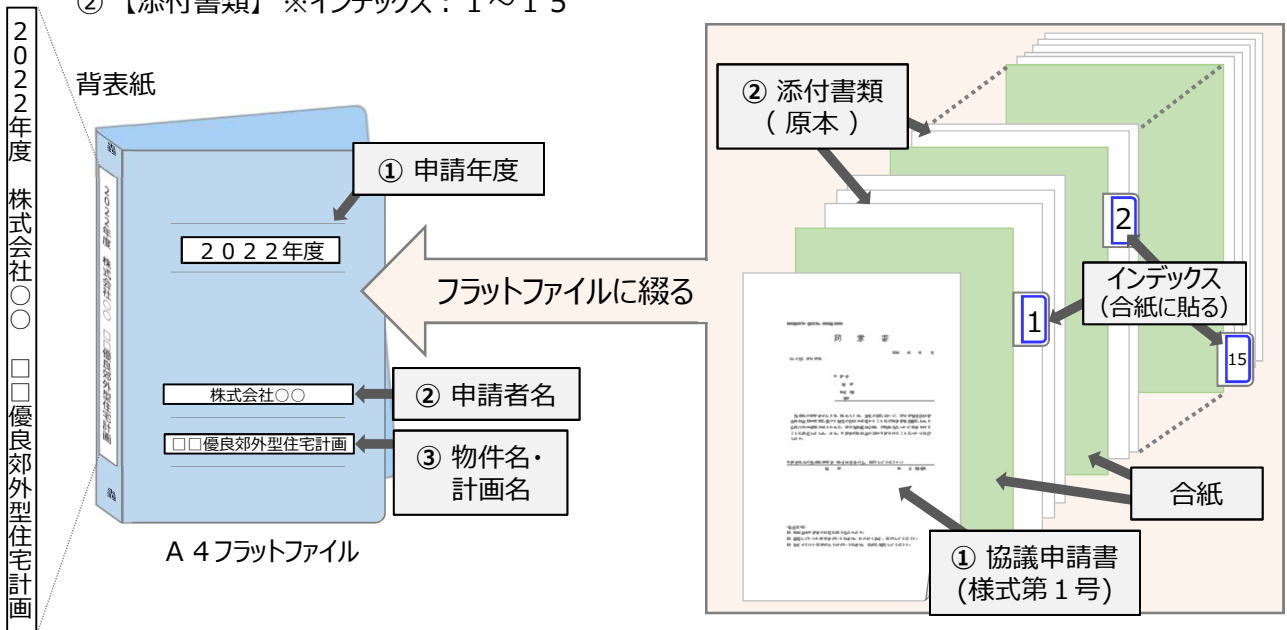
- ① 申請年度
- ② 申請者（申請事業者）名
- ③ 物件名・計画名      例：「2022年度 株式会社〇〇 □□優良郊外型住宅計画」

### ▶ 書類を綴じる順番とインデックスの貼り方

以下の順（【添付書類】は番号順）に綴じ、各書類の間に合紙を挟み、合紙にインデックス貼ってください  
（書類に直接インデックスを貼らないでください）

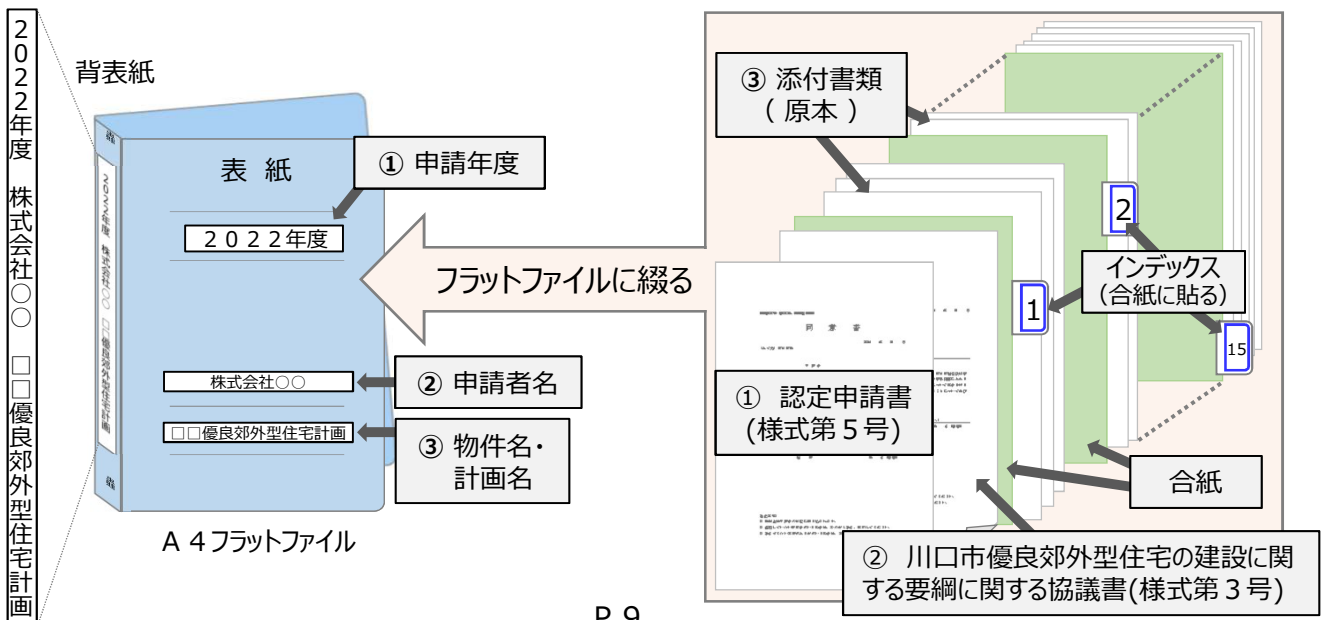
#### 【 事前協議 】

- ① 優良郊外型住宅建設計画協議申請書（様式第1号）
- ② 【添付書類】 ※インデックス：1～15



#### 【 建設計画認定申請 】

- ① 優良郊外型住宅建設計画認定申請書（様式第5号）
- ② 川口市優良郊外型住宅の建設に関する要綱に関する協議書（様式第3号）
- ③ 【添付書類】 ※インデックス：1～15



## ■ 8 問い合わせ先・提出窓口など

【開庁日・開庁時間】 月曜日～金曜日（祝日、12月29日～1月3日を除く）  
午前8時30分～午後5時15分

優良郊外型住宅制度について	都市計画部 住宅政策課	電話：048-242-6326（直通） Eメール： <a href="mailto:110.01500@city.kawaguchi.saitama.jp">110.01500@city.kawaguchi.saitama.jp</a>
開発許可申請について	都市計画部 開発審査課	電話：048-242-6348（直通） Eメール： <a href="mailto:120.04000@city.kawaguchi.saitama.jp">120.04000@city.kawaguchi.saitama.jp</a>
農地転用手続きについて	農業委員会事務局	電話：048-258-7922（直通） Eメール： <a href="mailto:280.01000@city.kawaguchi.saitama.jp">280.01000@city.kawaguchi.saitama.jp</a>
敷地内の緑化について	都市計画部 みどり課	電話：048-242-6335（直通） Eメール： <a href="mailto:120.06000@city.kawaguchi.saitama.jp">120.06000@city.kawaguchi.saitama.jp</a>

※市内業者で植栽等を施行した場合には、適用可能な補助制度があります。  
補助金の詳細については「みどり課」までお問い合わせください。

## ■ 9 参考となるホームページ

### ○ 川口市ホームページ

優良郊外型住宅制度について

<https://www.city.kawaguchi.lg.jp/soshiki/01130/040/yuuryoukougaigatazyuutaku/37415.html>

開発行為等の許可について

<https://www.city.kawaguchi.lg.jp/soshiki/01130/050/kaihatukyoka/2191.html>

緑化計画の届け出について

<https://www.city.kawaguchi.lg.jp/soshiki/01130/070/2241.html>

農地の転用や売買について

<https://www.city.kawaguchi.lg.jp/soshiki/06040/010/1/2552.html>

# ■ 10 優良郊外型住宅の建設に関する要綱

## 川口市優良郊外型住宅の建設に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、「川口市安行近郊緑地保全区域（市街化調整区域）将来土地利用方針」の趣旨を踏まえ、安行近郊緑地保全区域の田園的自然環境の保全及び創出を図ることを目的に、安行神根地区の市街化調整区域における埼玉高速鉄道の駅至近の比較的高い宅地需要が見込まれる区域において、緑の創出を伴うゆとりある良好な居住環境の形成を促進するため、優良郊外型住宅の建設に関し必要な事項を定めるものである。

(優良郊外型住宅)

第2条 この要綱において「優良郊外型住宅」とは、安行近郊緑地保全区域である安行神根地区の市街化調整区域のうち、埼玉高速鉄道新井宿駅及び戸塚安行駅に近接する比較的高い宅地需要が見込まれる区域について、緑あふれる外観の住宅による質の高い住宅地形成を促進することで、緑農地の保全に貢献する安らぎと潤いある豊かな生活を営むことができるよう土地利用に係る選択肢を増やしたものであり、以下の規定に該当するものをいう。

(優良郊外型住宅の居住者像)

第3条 優良郊外型住宅の居住者像は「定住者」を基本とし、以下のとおり想定する。

(1) 田園通勤型居住者

都心の職場へ通勤しながらも、緑豊かな居住環境を求める居住者。

(2) 緑農のある暮らしゆとり型居住者

日常的な暮らしの中で貴重な緑や農とふれあい、ゆとりと潤いある居住環境を求める居住者。

2 前項に掲げる「定住者」のほか、優良郊外型住宅においては、駅至近であり都心へのアクセス性の高い立地条件を生かし、共同住宅等の建設を許容することで、「市外在住者」の転入を促し、将来的な本市への定住促進を図るものである。

(優良郊外型住宅建設計画の認定)

第4条 優良郊外型住宅を建設しようとする者は、その建設に関する計画（以下、「優良郊外型住宅建設計画」という。）を作成し、これを市長に提出して、当該優良郊外型住宅建設計画が適当である旨の認定を受けなければならない。

2 優良郊外型住宅建設計画の認定に関する手続等については、市長が別に定めるものとする。

3 市長は、第1項の認定の申請があった場合において、その優良郊外型住宅建設計画が次の各号のいずれにも適合するものであると認めるときは、その認定をするものとする。



## ■ 10 優良郊外型住宅の建設に関する要綱

- (1) 優良郊外型住宅建設計画の内容がこの要綱に照らして適切なものであること。
- (2) 優良郊外型住宅建設計画に係る住宅の用に供する土地の所在及び面積並びに周辺の土地利用の状況、公共施設の整備の状況等からみて、当該土地を住宅の用に供することが適当であり、かつ、良好な居住環境の形成が見込まれること。
- 4 第1項の認定を受けた者は、当該認定に係る優良郊外型住宅建設計画を変更しようとするときは、市長の認定を受けなければならない。
- 5 第3項の規定は、前項の規定による優良郊外型住宅建設計画の変更の認定について準用する。

(優良郊外型住宅の立地に関する要件)

第5条 優良郊外型住宅の建設を促進する区域は、安行神根地区の市街化調整区域のうち、埼玉高速鉄道の新井宿駅及び戸塚安行駅から概ね1km圏内の区域（市施行の土地区画整理事業区域を除く。ただし、市施行の土地区画整理事業に支障がないと市長が認めた場合はこの限りではない。）とし、都市と自然が調和した良好な住宅環境を形成するため、次の立地条件を満たす区域とする。

- (1) 安全かつ円滑な交通及び給排水施設が確保されていること。
- (2) 主要な接続先道路は、現況幅員及び認定幅員が、開発区域の規模に応じて次の表に掲げる幅員を有する公道であり、一方向は同等以上の幅員、もう一方向は小型自動車等が支障なく通行できる3.5m以上の幅員で通り抜けていること。

開発規模	0.6ha未満	0.6ha以上 1.0ha未満	1.0ha以上
道路幅員	5.0m以上	6.0m以上	6.5m以上

(優良郊外型住宅の建築物に関する要件)

第6条 優良郊外型住宅の建築物は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

(1) 基本的要件

項目	要件
建築物の用途	<ul style="list-style-type: none"><li>・住宅（一戸建て住宅、長屋、共同住宅）</li><li>・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの</li></ul> <p>※附属する物置、車庫等を含む。</p> <p>※ただし、長屋及び共同住宅については、一戸あたりの平均床面積40㎡以上のものに限る。</p>

## 10 優良郊外型住宅の建設に関する要綱

階数及び高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階数の最高限度は2階とする。</li> <li>・建築物の高さの最高限度は、敷地地盤面から10mとする。</li> </ul>
建蔽率	建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、10分の4とする。
容積率	延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、10分の8とする。
敷地面積	200㎡以上とする。
建築物の壁面後退	道路境界線及び隣地境界線から1m以上とする。
敷地形状	埼玉県建築基準法施行条例第3条第1項ただし書きの適用を受ける敷地形状は除くものとする。
建設規模	複数の住宅で形成する街区のみでの建設とし、建設区域の最低面積は1,500㎡とする。
街並みへの配慮	一体感のある街区で、街並みとして優れていること。
関連計画との整合	川口市総合計画、川口市都市計画基本方針、川口市緑の基本計画、川口市農業基本計画（川口市都市農業振興計画）、川口市住生活基本計画等の諸計画及び川口市開発許可審査基準等との整合が図られたものとする。

### (2) 周辺の自然環境及び景観への配慮

項目	要件
建築物の形態及び意匠	建築物の屋根、壁面等の色彩や装飾は、周辺の自然環境や景観との調和を図ること。
垣柵の構造	道路境界線に面して生け垣又は柵を設ける場合には、生け垣又は高さ1.8m以下の透視可能な材料（高さが0.6m以下の部分はこの限りではない。）で造られたものとする。
敷地内の緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内における緑化率は25%以上とすること。</li> <li>※ただし、複数敷地による計画で、各敷地内の緑化面積が各敷地面積の10%以上であり、各敷地内の緑化面積の合計が総敷地面積の25%以上であればこの限りではない。</li> <li>※市に帰属される施設への緑化は除く。</li> <li>※緑化の方法については、市長が別に定めるものとする。</li> <li>・適正な緑地を保全するため、市と緑化に関する協定を締結すること。</li> </ul>

## ■ 10 優良郊外型住宅の建設に関する要綱

自然との共生と調和	<ul style="list-style-type: none"><li>・温室効果ガスの排出が抑制された脱炭素社会の実現に向け、太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用や省エネルギー性能の高い住宅設備等、エコ住宅の導入に努めること。</li><li>・緑豊かでうるおいのある環境を未来につなぐため、周辺地域の自然及び農地環境の保全に努めること。</li><li>・廃棄物の発生抑制・再使用・再資源化に取り組み、都市と自然の調和に努めること。</li><li>・生活排水や雨水抑制及び排水について適切な措置を行うこと。</li></ul>
-----------	---

(優良郊外型住宅の建設に関するその他必要な事項)

第7条 優良郊外型住宅の建設に関するその他必要な事項に関しては、次のとおりとする。

- (1) 優良郊外型住宅の建設にあたっては、地域の歴史、習慣及び慣習等の把握に努めること。
- (2) 優良郊外型住宅の建設にあたっては、建設計画区域にある自治会等に説明し理解が得られるよう努めること。
- (3) 優良郊外型住宅の建設にあたっては、農業の振興を図るため、市内産の植木を中心とした花き類の活用に努めること。
- (4) 優良郊外型住宅の建設にあたっては、農業の振興を図るため、家庭菜園等、農業の体験に資する場の設置に努めること。
- (5) 良好な地域コミュニティの形成を図るため、町会・自治会への加入や活動に積極的に参加し、地域住民との連携を図り、地域コミュニティの活性化に努めること。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。



---

## 川口市優良郊外型住宅制度 建設計画認定申請手続きの手引き

発行年月 令和4年4月

発行 埼玉県川口市  
〒332-8601 埼玉県川口市青木2-1-1  
電話048-258-1110（代表）

編集 川口市都市計画部住宅政策課  
川口市三ツ和1-14-3 鳩ヶ谷庁舎4階  
電話048-242-6326（直通）

---