

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。

- (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（市施行の土地地区画整理事業区域を除く。ただし、市施行の土地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"> ・住宅（一戸建て住宅、長屋、共同住宅） ・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 <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>
階数及び高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・階数の最高限度は2階とする。 ・建築物の高さの最高限度は、敷地地盤面から10mとす

	る。
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"> ・敷地内における緑化率は25%以上とすること。 ※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。 ※緑化の方法については、市長が別に定めるものとする。 ・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。
自然との共生と調和	<ul style="list-style-type: none"> ・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

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑豊かであ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。 ・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。 ・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。
--	---

(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を努めること。
- (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。