

1 まちづくりの概要

①まちづくりの経緯

平成15年度からスタートした、桜町3・4丁目及び周辺地区（以降、当地区）のまちづくりの経緯をご紹介します。

②地区の現況とまちづくりの必要性

なぜ当地区において、安全・安心なまちづくりが必要なのかをご紹介します。

③～⑥まちづくりの取り組み状況

これまで、地域の皆さまと進めてきた、当地区におけるまちづくりの成果をご紹介します。

①まちづくりの経緯

年度	主なまちづくりの取り組み	▼住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)の区域 ＜事業計画＞ アクセス道路の整備 外周道路の整備 旧東鳩ヶ谷団地の建替え
平成15年度	<ul style="list-style-type: none"> ○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 ○住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）の導入（事業期間：平成15年度～令和3年度） 	
平成16年度	<ul style="list-style-type: none"> ○旧東鳩ヶ谷団地の建替えが完了（現コンフォール東鳩ヶ谷が建設） 	
平成24年度	<ul style="list-style-type: none"> ○外周道路の整備完了 ※アクセス道路は未整備 	
平成25年度	<ul style="list-style-type: none"> ○UR団地北側外周道路部の地中に雨水貯留管を整備完了 ○桜町地区まちづくり推進調査等（～平成28年度） 	<p>◀東鳩ヶ谷団地の建替え</p>
平成27年度	<ul style="list-style-type: none"> ○アンケート調査の実施 居住環境や今後のまちづくりについて 	<p>▶外周道路の整備</p>
平成28年度	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくりの報告会の開催（※地区住民を対象） 	
平成29年度	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくり懇談会の実施（全3回）（地区の課題、必要な取り組み等の検討） 	<p>「まちづくり懇談会案」を作成 ⇒パネル 1-③ 参照</p>
平成30年度	<ul style="list-style-type: none"> ○アンケート調査の実施 まちづくり懇談会案について ○まちづくり勉強会の実施（全3回）（地区の道路ネットワークの検討） 	<p>「道路ネットワーク(検討案)」を作成 ⇒パネル 1-④ 参照</p>
令和元年度	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくり協議会の実施（第1回～第3回）（整備計画の検討、まちづくりルールの検討） ○整備路線沿道のヒアリング調査 ○報告会 	
令和2年度	<ul style="list-style-type: none"> ○アンケート調査の実施 整備計画(素案)、まちづくりルールの必要性について ○まちづくり協議会の実施（第4回～第8回） ○整備路線沿道のヒアリング調査 	
令和3年度	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくり協議会の実施（第9回～第13回）（整備計画のとりまとめ、まちづくりルールの検討） ○整備路線沿道のヒアリング調査 ○報告会 	
令和4年度	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）の導入（事業期間：令和4年度～令和13年度）(予定) ○まちづくり協議会の実施（第14回～第17回）（まちづくりルールの検討） ○整備路線沿道のヒアリング調査 ○報告会 ○アンケート調査の実施 まちづくりルールの内容について 	<p>令和4年4月より、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」【通称：密集事業】を開始 ⇒パネル 1-⑤・⑥ 参照</p>
令和5年度	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくり協議会の実施（第18回～第20回）（まちづくりルールの検討、提案書案の取りまとめ） ○整備路線沿道のヒアリング調査 	<p>まちづくりルールについて 2 のパネルでご紹介します</p>

行政主導の基盤整備

地区まちづくりに向けた調査

地域の皆さんとの協働によるまちづくり

②地区の現況とまちづくりの必要性

■ なぜ、安全・安心なまちづくりが必要なのか？

○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」に指定されました。

○以降、当地区においては、災害時の危険性の解消・防災性の向上のため、「緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けられるまち」を地区の目標に掲げ、まちづくりを進めています。

密集市街地とは・・・

- ① 住宅の密集度が高く、
- ② 延焼危険性があり、
- ③ 避難・消火等の困難性のある市街地とされています。

当地区においては・・・

木造の老朽家屋が密集しており、狭い道路が多く、地震時等における建物倒壊による道路閉そくの可能性があり、災害時に緊急車両が入れない、安全な避難路が確保できないなどの課題があります。

火災延焼



建物倒壊



緊急車両が入れない 避難ができない



豪雨による冠水



これらの課題を解決するための…

「安全・安心なまちづくり」

地区に必要な 取り組みの検討

地区の問題点、それを改善するための取り組み・アイデア、さらに、まちづくりの目標をとりまとめました。

道路ネットワーク の検討

緊急車両の進入や延焼の防止のための道路ネットワークを検討しました。

道路・公園・建物 の整備方針の検討

当地区における道路・公園・建物の整備方針をとりまとめ、整備計画を国に提出し、『密集事業』を開始しました。

『密集事業』による、道路や公園等の公共施設の長期的な整備だけではなく…









まちづくりルール（地区計画）の検討

- ・当地区の低層住宅を中心とした静かな住環境を維持
- ・建替えを促進することによる地区の防災性の向上

これらを目指して、建物を建替える際のルールとなる『まちづくりルール』の検討を進めてきました。

③桜町地区まちづくり懇談会案

→平成29年度に開催したまちづくり懇談会では、「地区の問題点」を共有し、問題点を「改善するための取り組み・アイデア」、さらに「まちづくりの目標」をとりまとめました。

テーマ	地区の問題点	改善するための取り組み・アイデア	まちづくりの目標
道路	<ul style="list-style-type: none"> ●狭い道路が多い ●行き止まり道路が多い ●道がわかりづらく救急車の到着が遅れる ●地区内から広い通りに抜けにくい ●交通量の多く見通しの悪い坂道は危険 ●県道の歩道は狭くて凸凹。また、交通量が多く、歩行者や自転車が通りにくい。通学路でもあり危険を感じる ●私道が適切に管理されていないところがある ●積雪時、雪除けや坂・段差による移動が大変 	<ul style="list-style-type: none"> ●消防車や救急車が入りやすい道路の確保 ●多くの方が納得でき、合意がとれる路線の拡幅整備（→外周道路から北側に抜ける道の整備）（→落合公園から駅へ抜ける道の整備） ●道路を広げず、ガードレールの撤去や隅切りの整備（→4m道路でも隅切りがあれば消防車は入れる） ●緊急車両が進入できるように「この先行き止まり」等のサインの設置 ●4m未満の道路の改善（建替えを促す支援策） ●県道の改善（自転車レーンの新設、30kmの速度制限） ●積雪対策として、坂道や人通りの多い場所に雪が溶けやすい舗装を整備 	<h3>歩きやすいまち</h3> <ul style="list-style-type: none"> ●散歩が楽しいまち ●人にやさしいまち 
建物	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家が増えている。倒壊や放火等の危険性がある ●空き家の解体には費用がかかり、解体すると税金が高くなる ●道路が狭い上に建物が密集している 	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家対策 ●樹木や雑草を管理し、見通しや衛生上の問題の改善 ●空き家の放置がデメリットになる仕組みづくり ●空き家を所有者から借りて活用 ●火災に強い家づくり 	<h3>安全で安心なまち</h3> <ul style="list-style-type: none"> ●安全・安心なまち ●安全・安心で住みやすいまち ●安心して暮らしたい、安全だから心が優しくなれるそんなまち ●いざという時何をすればいいか知っているまち ●高齢者にとって安全なまち ●水害のないまち 
公園	<ul style="list-style-type: none"> ●広い公園が少ない ●公園の緑が少ない ●落合公園内の樹木が倒れないか心配 	<ul style="list-style-type: none"> ●身近な公園・広場の整備、既存の公園のリニューアル ●空き家を除却し、公園・広場として整備（防災面にも配慮） ●落合公園以外にも公園を整備 ●遊具のある公園の整備 ●落合公園における防災設備を整備（→ブランコを利用したテント等） ●冠水対策用への雨水管（地下）の整備 ●団地や浄水場等の高台に防災設備のある一時集合場所の整備（→UR との協定等） ●冠水対策として、各戸へのポンプ設置による雨水処理とそのための助成 	<h3>緑豊かなまち</h3> <ul style="list-style-type: none"> ●緑と桜があるまち ●緑と迷路のまち ●緑豊かに生かしたまち ●さくらのまち、桜町 
冠水	<ul style="list-style-type: none"> ●落合公園周辺は、大雨が降ると冠水する ●桜町小は避難所に指定されているが、地形が低いので浸水しないものが不安 	<ul style="list-style-type: none"> ●冠水対策として、各戸へのポンプ設置による雨水処理とそのための助成 	<h3>生活環境</h3> <ul style="list-style-type: none"> ●コンビニ等、身近で買い物ができる施設がない ●スーパー（西友）は駅から遠くて不便 ●高低差があり、坂は急で段差が多いため、高齢者は移動が大変 
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ●コンビニ等、身近で買い物ができる施設がない ●スーパー（西友）は駅から遠くて不便 ●高低差があり、坂は急で段差が多いため、高齢者は移動が大変 	<ul style="list-style-type: none"> ●利便性の確保、高齢者の移手段の確保 ●スーパー（西友）に移動しやすい道路の整備 ●新井宿駅等への交通手段（コミュニティバス等）の確保 ●必要な箇所への手すり等の設置 	<h3>防犯</h3> <ul style="list-style-type: none"> ●住宅地内の道が狭く見通しも悪い ●新井宿駅へ行く道は、狭くて夜は暗い
防犯	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅地内の道が狭く見通しも悪い ●新井宿駅へ行く道は、狭くて夜は暗い 	<ul style="list-style-type: none"> ●路地を明るくし防犯性を高める ●街灯の増設 ●各戸へのライト等の設置 	<h3>美観</h3> <ul style="list-style-type: none"> ●昔は桜の樹が沢山あったが、減ってしまった ●ゴミ出しのマナーが悪い（ワンルームマンション等）
美観	<ul style="list-style-type: none"> ●昔は桜の樹が沢山あったが、減ってしまった ●ゴミ出しのマナーが悪い（ワンルームマンション等） 	<ul style="list-style-type: none"> ●桜町の魅力づくり ●緑化の促進や桜の植樹・保全・管理 ●おいしい水のPR 	<h3>地域活動・コミュニティ</h3> <ul style="list-style-type: none"> ●災害時に助け合える関係性が整っていない ●集まれる場所が少ない ●イベントの開催が少ない ●アパートの住民との交流が少ない ●自治会活動やイベントに若い人に参加してもらいたい、若い人は忙しくて参加できない 
地域活動・コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ●災害時に助け合える関係性が整っていない ●集まれる場所が少ない ●イベントの開催が少ない ●アパートの住民との交流が少ない ●自治会活動やイベントに若い人に参加してもらいたい、若い人は忙しくて参加できない 	<ul style="list-style-type: none"> ●災害時に助け合える体制づくり ●顔の見える関係性づくり ●安否確認の体制づくり ●避難所の確認や防災訓練（避難所運営訓練等）の実施 ●交流場所や機会の充実 ●憩える場所の整備 ●地域イベントの開催 	<h3>住民同士が交流し協力し合えるまち</h3> <ul style="list-style-type: none"> ●楽しい集まりがしやすい場、場所のあるまち ●世代間の交流が生き生きと出来るまち ●住民の理解、協力するまち ●顔の見えるまち ●ひとりぼっちがいなくなるまち 

④ 道路ネットワーク (検討案)

⇒平成30年度に開催したまちづくり勉強会では、「桜町地区まちづくり懇談会案」の取り組みのうち、道路ネットワークの整備の方向性を取りまとめました。



■ 火災が延焼する恐れのある範囲

- (red dashed) 市街地の安全性を確保する道路ネットワークの配置の目安 (半径100m程度)
- ◁○○ (blue) 骨格となる道路
- ◁○○ (yellow) 勉強会で挙げた路線
- (light blue) 既存の6m以上の道路

- (thick blue) 災害時の安全性を確保するための整備(拡幅) 予定道路 (緊急車両の進入や延焼の抑止) 幅員6m以上
- (green) 上記道路を補完し、平常時の安全性・快適性を向上させる道路 幅員4m程度
- (light blue) 既存の6m以上の道路

⑤ 整備計画の概要

⇒令和元年度より開催しているまちづくり協議会において、まちづくり懇談会やまちづくり勉強会での検討成果を整備計画としてとりまとめ、令和4年4月より、密集事業を開始しました。

○密集事業は、密集市街地における、火災の延焼被害の防止や、災害時における住宅地内部への緊急車両の進入性を高め、また、主要な避難路を確保することを目的とした事業です。

○道路、公園、建物等の整備方針を取りまとめた「整備計画」を基に事業を進め、国からの支援を受けて、道路や公園などの公共施設の整備を、川口市が行っていきます。

■ まちづくりの目標

「緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けられるまち」

目指すまちのイメージ

歩きやすい
まちづくり

- ・散歩が楽しいまち
- ・人にやさしいまち

安全で安心な
まちづくり

- ・安全・安心で住みやすい、安全だから心がやさしくなれるまち
- ・いざというとき、何をすればいいか誰もが知っているまち
- ・高齢者にとって安全なまち
- ・水害に強いまち

緑豊かな
まちづくり

- ・緑と桜があるまち
- ・緑の豊かさを生かしたまち

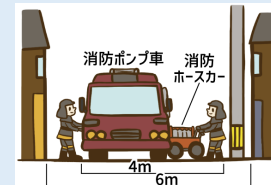
住民同士が交流し
協力し合える
まちづくり

- ・楽しい集まりがしやすい場所があるまち
- ・世代間の交流が生き生きと出来るまち
- ・住民の理解、協力があるまち
- ・一人ひとりの顔の見える、ひとりぼっちがいなくなるまち

■ 道路、公園、建物等の整備方針

道路の整備方針 (6m整備路線)

- 災害時に、消防車や救急車が進入でき、円滑に消防活動できる道路の整備を行う。
- 災害時に、火災の延焼を防ぐための道路の整備を行う。
- 道路整備後も、歩行者が安心して通行できるよう、交通安全対策を検討する。
- 道路整備後も、整備路線の沿道の方の住環境が守られるような対策を検討する。
- 道路の整備とあわせ、水害対策に寄与する道路施設の整備を検討する。



公園の整備方針

- 地域の防災拠点として、既存公園の整備を図る。(耐震性貯水槽の設置等)
- 既存公園には、地域住民の防災拠点として活用できるよう、防災資器材倉庫や、かまどベンチ、マンホールトイレなど、災害時に活用できる設備の設置を検討する。
- 空き地や空き家等を活用し、新たな公園・防災広場の整備を図る。
- 防災広場には、耐震性貯水槽や防災資器材等を設置し、地域住民が自ら消火活動を行える防災拠点とする。
- 公園の拡張や新設とともに、地盤整備や水害対策を検討する。



かまどベンチ



マンホールトイレ

建物の整備方針

- 【住宅】
 - 老朽木造住宅の建替えを促進する。
 - 道路の拡幅に伴い、沿道の不燃建物への建替えを促進する。
 - コンサルタント等の専門家派遣により、地区内の接道不良住宅を解消する。
 - コンサルタント等の専門家派遣により、建築敷地の拡大を促進する。
- 【その他建物】
 - 災害時に、周辺住民や自治会による消火活動や避難ができるよう、コミュニティ施設など、防災機能の強化を図る。

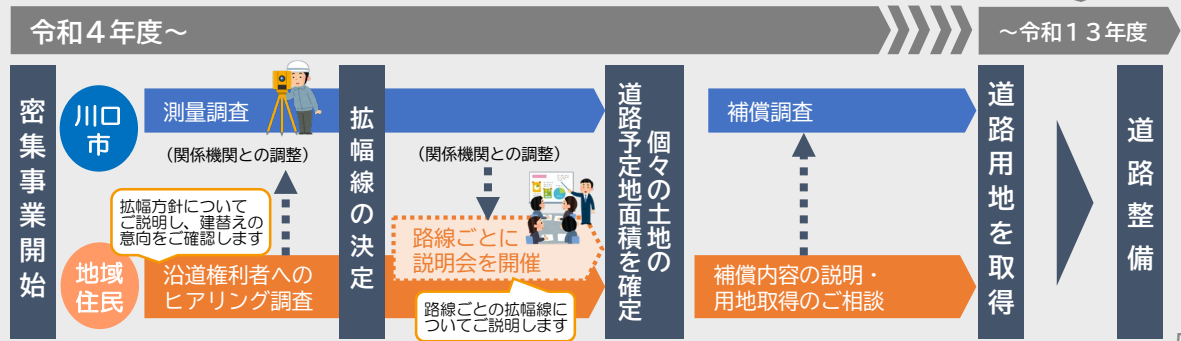


不燃建物への建替えの促進



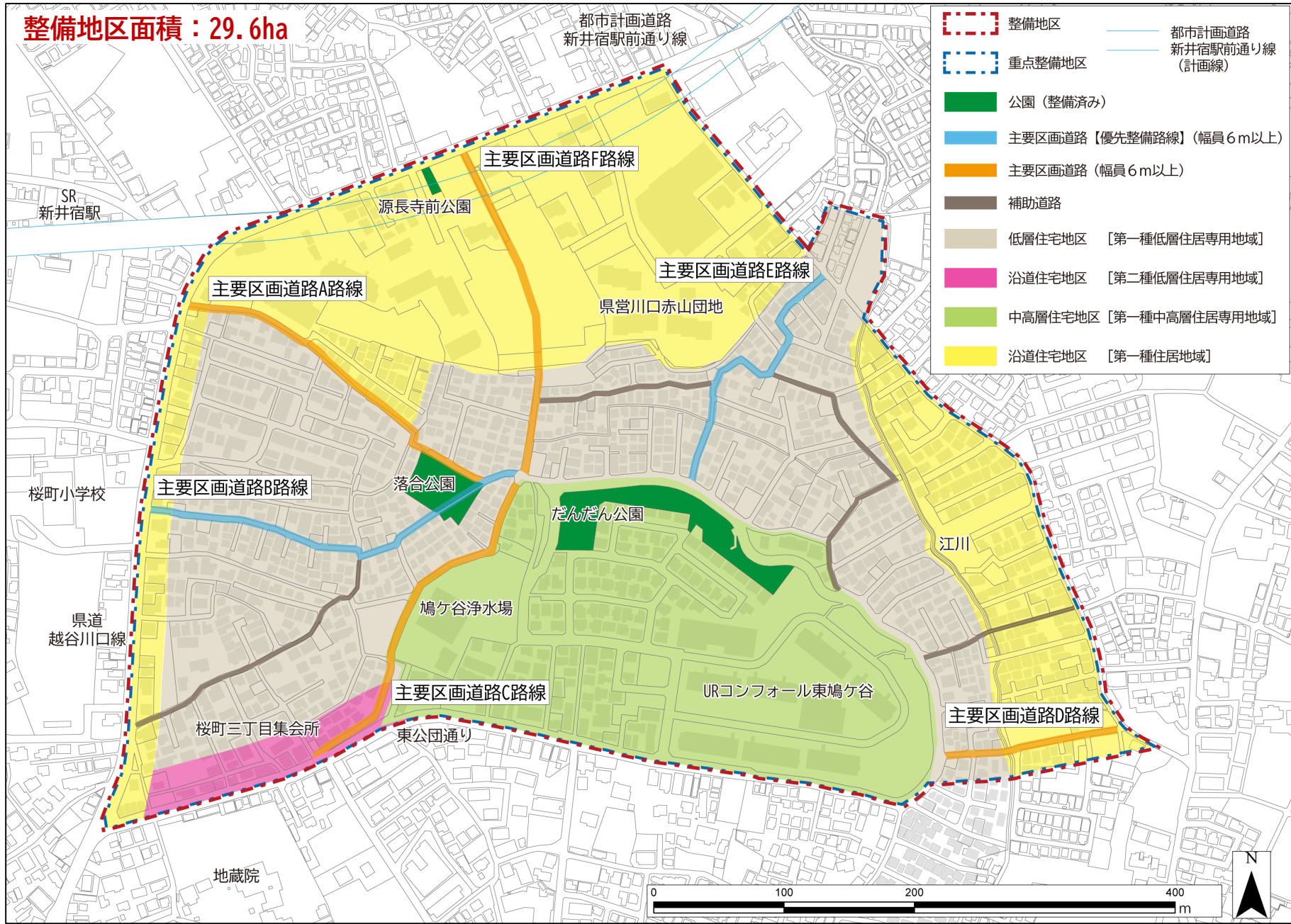
○道路整備に関する今後の流れ(予定)

密集事業の事業期間は10年間ですが、整備の進捗に応じて期間の延長も検討します



⑥ 整備地区計画図

整備地区面積：29.6ha



- 整備地区
- 重点整備地区
- 公園（整備済み）
- 主要区画道路【優先整備路線】（幅員6m以上）
- 主要区画道路（幅員6m以上）
- 補助道路
- 低層住宅地区 [第一種低層住居専用地域]
- 沿道住宅地区 [第二種低層住居専用地域]
- 中高層住宅地区 [第一種中高層住居専用地域]
- 沿道住宅地区 [第一種住居地域]
- 都市計画道路
- 新井駅前通り線（計画線）

② まちづくりルール について

① まちづくりルールとは

まちづくりルールとは何か、また、これまでの協議会での検討経緯についてご紹介します。



ルールの具体的な内容は
本日の説明会で詳しくご説明します

②～③ アンケート調査の結果

地区の皆さまへのアンケート調査の結果をご紹介します。

令和2年度は「ルールの必要性」、令和4年度は「ルールの具体的な内容」についてお聞きしました。

④ 地区計画策定までの流れ（予定）

まちづくりルール（地区計画）を策定するまでの流れをご説明します。



①まちづくりルールとは

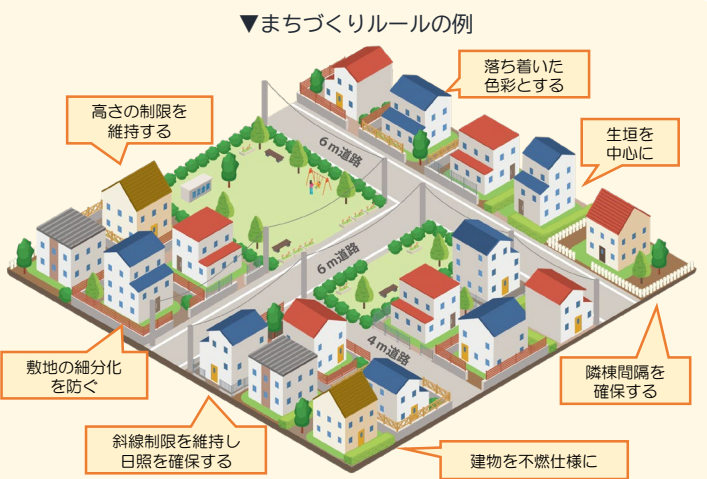
～ まちづくりルールとは ～

○ここでの『まちづくりルール』とは、都市計画における「地区計画」「用途地域」「準防火地域」の三つの項目に関連する制限を指します。

○道路や公園等の整備だけではなく、既存建物の建替えが進み、地区内の建物の不燃化が進まなければ、地区の防災性は向上されません。

○静かな住環境を維持しつつ、建替えを促進するための『まちづくりルール』の検討を進めてきました。

『まちづくりルール』は、**新たに建物を建築する際や、増改築を行う際に**守っていただく制限であり、既存の建物に適用させる必要はありません。



～ 当地区が目指す理想の住宅地～

- ・令和3年1月に実施したアンケートの結果や協議会での意見交換を踏まえ、当地区が目指す理想の住宅地を以下のように整理しました。
- ・まちづくりルールの導入により、これらの理想像の実現を目指します。

【防災】

- 火災の延焼防止として、
 - ・隣家との境界を防火外壁にした方がよい
 - ・隣の家との間を一定距離確保した方がよい
- 一定の高さを超えるブロック塀をなくした方がよい

【住環境】

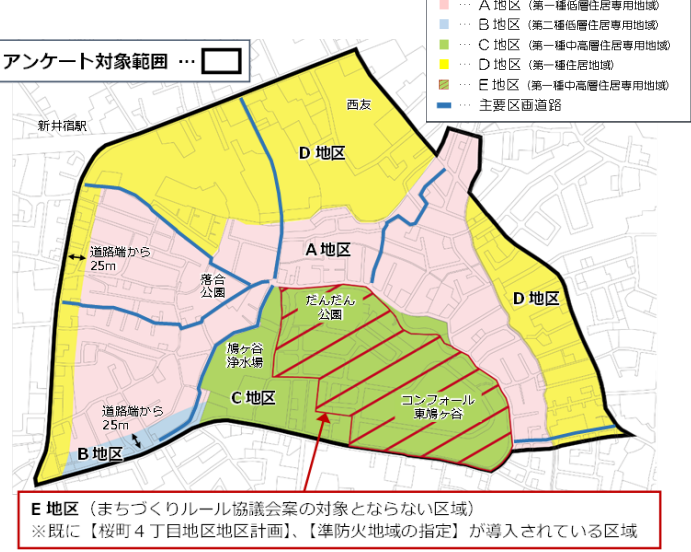
- 高い塀を低くして生垣とした方がよい
- 緑が植わっているのはよい
- 今ある戸建て住宅地の静かな環境を守りたい
- 建売業者による敷地の細分化を防いだ方がよい

【街並み】

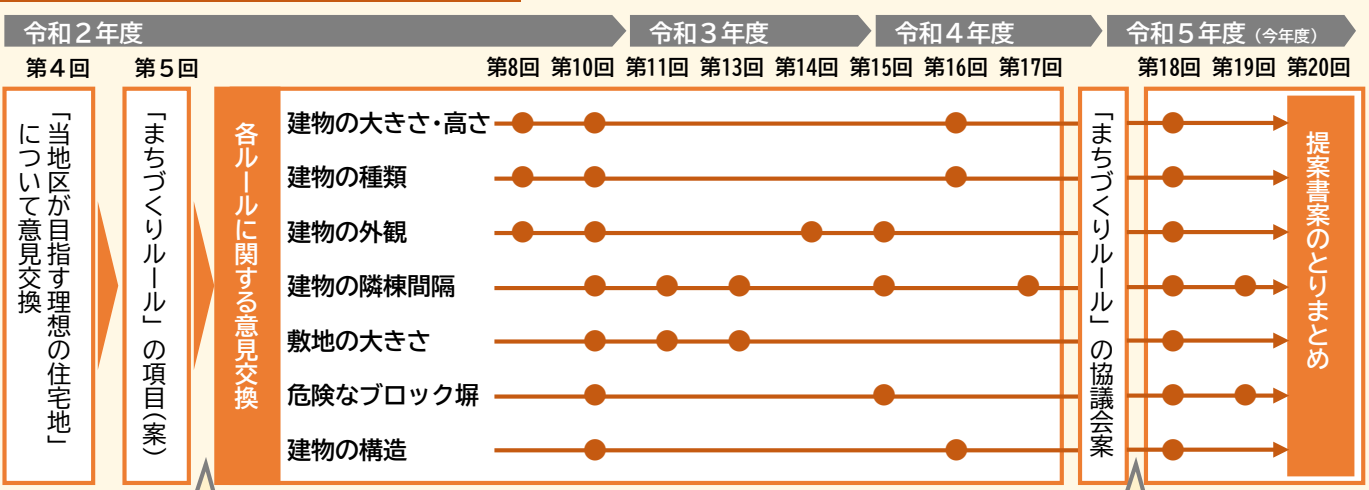
- まちづくりのイメージが定まっている街並みはよい
- 空が見える、2階程度の低層の住宅地が理想
- 緑や自然が感じられる住宅地が理想

～ まちづくりルールの対象範囲 ～

・各ルールの対象範囲は、用途地域の区分にあわせて、以下のA～Dの4つの地区に分かれます。



～ まちづくりルールの検討経緯 ～



『まちづくりに関するアンケート調査』(パネル② 参照)
⇒ 「ルールの必要性」について伺いました。

『まちづくりに関するアンケート調査』(パネル③ 参照)
⇒ 「ルールの具体的な内容」について伺いました。

②令和2年度アンケート調査の結果概要 1

実施概要

- 実施期間 令和3年1月（回答期間は2週間程度）
- 配布総数 1,964通
- 対象者 地区内居住者および土地・建物の権利者（回答数292通、回収率14.9%）

「整備計画(素案)」「まちづくりルール」の必要性について伺いました！

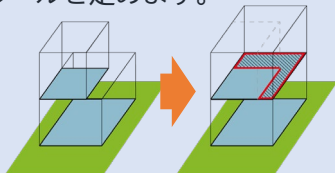
「建物の大きさ・高さ」のルール

地区の課題

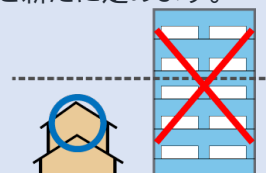
敷地が小さいと、十分な床面積が確保できないため、建替えによる住宅地の更新が進まない。

ルール案 (令和2年度アンケート調査時)

- 【おもに低層住宅地】建替えを促進し、敷地が小さくても床面積を確保しやすくするために、建替えルールを定めます。

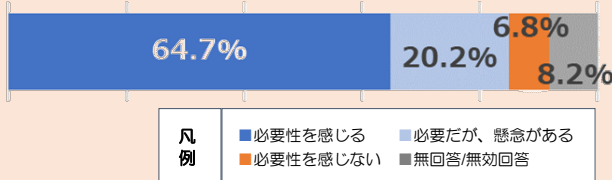


- 【おもに低層住宅地】より大きな建物が建てられるようになって、現状の低層住宅地を維持するため、建物の高さのルールを新たに定めます。



アンケート調査の結果

【集計結果】
有効回答数268
(無回答/無効回答を除いた総数)



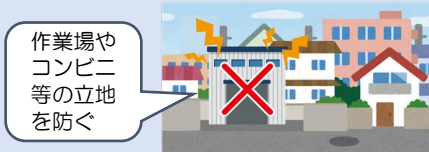
「建物の種類」のルール

地区の課題

現状の静かな住環境を、将来的に守っていくことが必要である。

ルール案

- 【区域全域】現状の静かな住環境を維持するため、住宅地にふさわしくない用途の建物が建つことを防ぐルールを維持します。



アンケート調査の結果

【集計結果】
有効回答数269



「建物の構造」のルール

地区の課題

木造老朽住宅が密集しており、火災が延焼する危険性がある。

ルール案

- 【区域全域】燃えにくいまちを形成するため、建物の外壁や屋根などを燃えにくい構造にするルールを新たに定めます。



アンケート調査の結果

【集計結果】
有効回答数272



②令和2年度アンケート調査の結果概要2

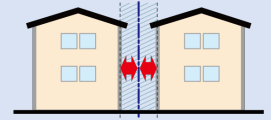
「建物の隣棟間隔」のルール

地区の課題

敷地いっぱいに建物が建てられることで、災害時の避難や延焼の抑制、日照のための空間が確保されない。

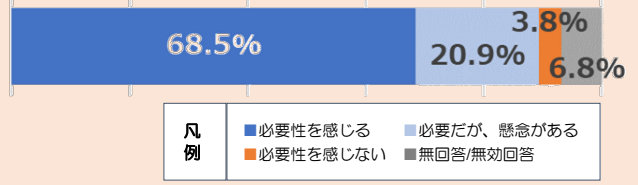
ルール案 (令和2年度 アンケート 調査時)

- 【区域全域】災害時の避難空間や火災の延焼を防ぐ空間を確保するため、隣家との間に一定の空間を確保するルールを新たに定めます。



アンケート調査の結果

【集計結果】
有効回答数272
(無回答/無効回答を
除いた総数)



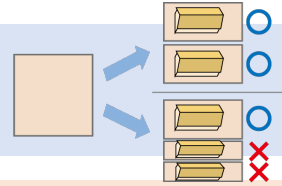
「敷地の大きさ」のルール

地区の課題

ミニ開発により大きな敷地が細分化され、ゆとりのない敷地が増えていく可能性がある。

ルール案

- 【区域全域】敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を形成するため、敷地面積の最低限度に関するルールを新たに定めます。



アンケート調査の結果

【集計結果】
有効回答数270



「建物の外観」のルール

地区の課題

静かで落ち着いた住宅地の中に、周辺のまちなみになじまないような、派手な建物が建つ可能性がある。

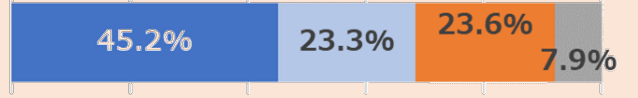
ルール案

- 【区域全域】周辺環境に配慮した落ち着いたある住宅街を形成するため、建物の外観について、周囲との調和を促すルールを新たに定めます。



アンケート調査の結果

【集計結果】
有効回答数269



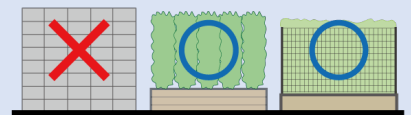
「危険なブロック塀」のルール

地区の課題

背の高いブロック塀が災害時に倒壊し、人的被害や、避難路をふさいでしまう可能性がある。

ルール案

- 【区域全域】安全な道路空間を形成するため、背の高いブロック塀を制限し、安全なフェンスや生け垣にしていくルールを新たに定めます。



アンケート調査の結果

【集計結果】
有効回答数270



③ 令和4年度アンケート調査の結果概要 1

実施概要

○実施期間 令和5年1月10日～2月12日
 ○配布総数 2,178通
 ○対象者 地区内居住者および土地・建物の権利者 (回答数177通、回収率8.1%)

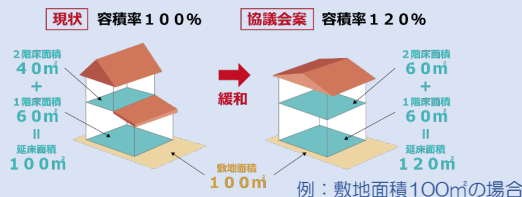
「まちづくり
 ルールの具体的な
 内容」について
 伺いました！

「建物の大きさ・高さ」のルール

ルールの目的 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。

- (A・B地区のみ対象) 現状の容積率100%から120%まで緩和します。
- 現状の高さの制限を維持します。

協議会案 (令和4年度 アンケート 調査時)

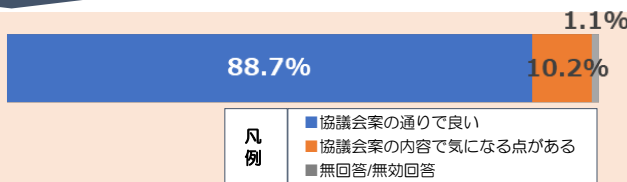


- A地区
- B地区
- C地区
- D地区
- E地区
- 主要区画道路

※E地区はまちづくりルール協議会案の対象範囲外です。

アンケート調査の結果

【集計結果】
 有効回答数175
 (無回答/無効回答を除いた総数)



「建物の種類」のルール

ルールの目的 住宅を中心とした現状の静かな住環境を守る。

協議会案

- 現状の用途地域による制限を維持します。

B地区、C地区、D地区及びE地区の一部では、コンビニやカフェ等を建てる事が出来ます。



アンケート調査の結果

ルールの内容について、9名の方からご意見をいただきました。

「建物の外観」のルール

ルールの目的 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街を形成する。

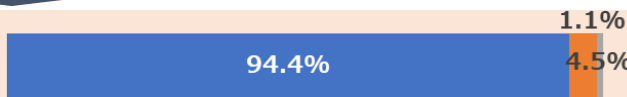
協議会案

- 建築物等は、刺激的な色彩及び装飾を避け、周辺環境に配慮したものとします。



アンケート調査の結果

【集計結果】
 有効回答数175

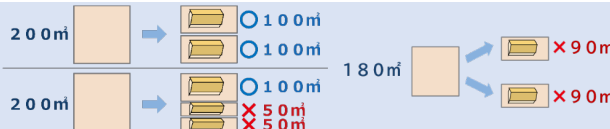


「敷地の大きさ」のルール

ルールの目的 これ以上の敷地の細分化を防ぐことで、住宅地のゆとりを確保する。

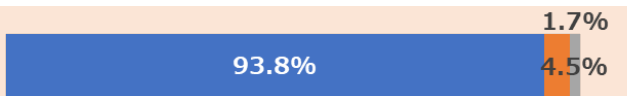
協議会案

- 建築物の敷地面積の最低限度は100m²とします。



アンケート調査の結果

【集計結果】
 有効回答数174



③ 令和4年度アンケート調査の結果概要 2

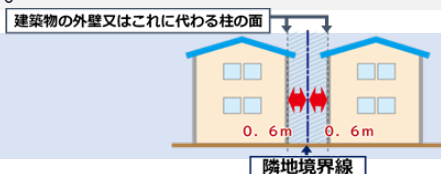
「建物の隣棟間隔」のルール

ルールの目的

- 災害時の延焼を抑制する。
- 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。

協議会案 (令和4年度 アンケート 調査時)

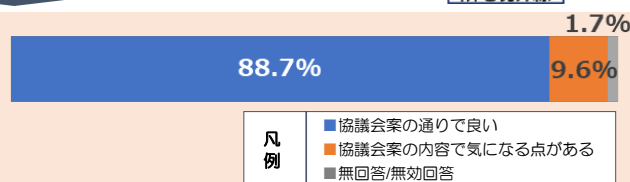
- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.6m以上とします。



アンケート 調査の結果

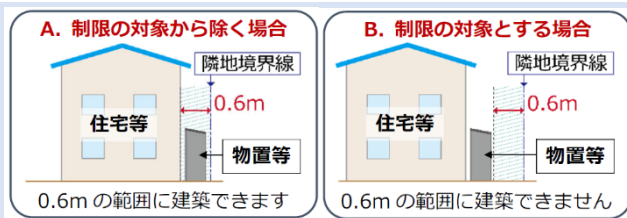
【集計結果】

有効回答数174
(無回答/無効回答を
除いた総数)



【参考にお聞き しました】

- 『建築物』に該当する「物置・自動車車庫等」が住宅等に附属する場合も、制限の対象とすべきか。

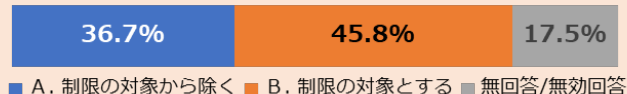


※奥行きが1m以内または高さが1.4m以下のものは、『建築物』に該当しません。

アンケート 調査の結果

【集計結果】

有効回答数146



「危険なブロック塀」のルール

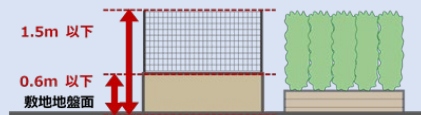
ルールの目的

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。

協議会案

- 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します。(ただし、門柱・門扉等を除く)

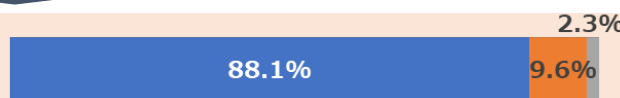
- (1) 生垣
- (2) フェンス、鉄柵等、透視可能なものでつくられたもので、かつ、敷地地盤面からの高さは1.5m以下。(基礎の高さは0.6m以下)



アンケート 調査の結果

【集計結果】

有効回答数173



「建物の構造」のルール

ルールの目的

建築物の不燃化を促進し、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。

協議会案

- 準防火地域に指定します。(準防火地域に指定されると、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ます。

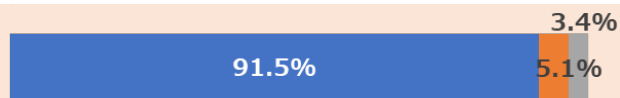


延焼の恐れがある一定の範囲には、開口部(玄関や窓)等に防火戸などの防火措置が新たに必要となります。

アンケート 調査の結果

【集計結果】

有効回答数171



④ 地区計画策定までの流れ (予定)

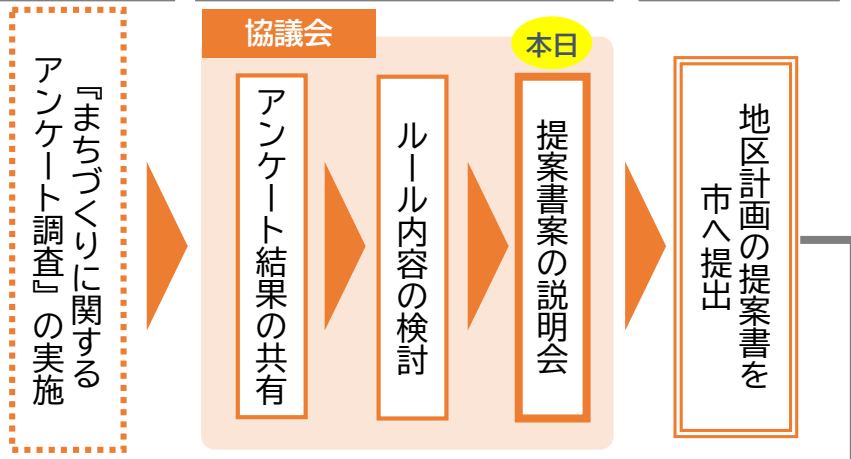
○まちづくり協議会では、まちづくりルールを『地区計画の提案書』としてとりまとめます。

○川口市では、提案書の提出を受けて、地区計画の策定に向け、都市計画法に基づいた手続きを進めていきます。

令和4年度

令和5年度

令和6年度



～ 提案書について ～

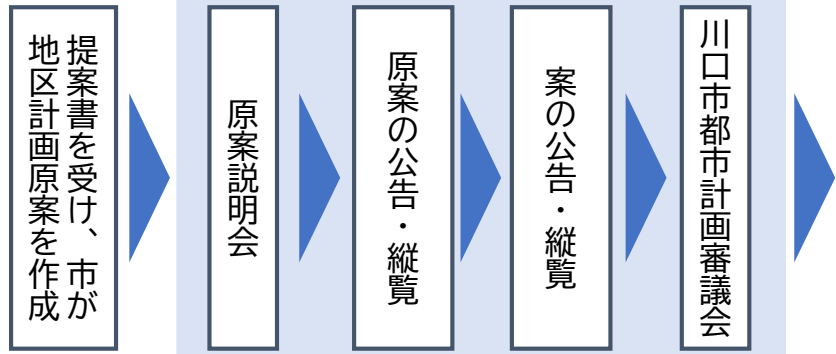
○まちづくりルールについてこれまで検討してきた成果を、『地区計画の提案書』として、協議会から川口市に提出します。



検討の状況は、随時、まちづくりニュースでお知らせします！

令和6年度以降

川口市が都市計画法に基づいて行う手続き



地区計画の都市計画決定



～ 地区計画パンフレットについて ～

○川口市では、地区計画の内容を分かりやすく説明するパンフレットを作成しています。

○住民の皆さまや事業者に向けて、地区計画の内容に対する理解を深めていただくため、当地区においても、各ルールの考え方や制限の例示などを解説するものを作成する予定です。



芝富士地区の例

Pamphlet page 4: Regional plan content. It includes sections for: 1. Regional plan content (regional plan boundaries, building height restrictions, etc.), 2. Building height restrictions, 3. Building height maximums, and 4. Minimum building height.

Pamphlet page 5: Building location restrictions. It includes sections for: 5. Building location restrictions (all-terrain roads, etc.), 6. Restrictions on building location (building setbacks, etc.), and 7. Building location restrictions (building setbacks, etc.).