

令和5年度

桜町3・4丁目及び周辺地区まちづくり協議会

地区計画の提案書案 に関する説明会



日時：令和6年2月4日（日）午前の部：10時～、午後の部：13時30分～

令和6年2月5日（月）19時～

会場：桜町3丁目集会所 1階

1 まちづくりの概要



1. まちづくりの概要

年度	主なまちづくりの取り組み
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
平成16年度	<ul style="list-style-type: none"> ○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24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25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27年度	<ul style="list-style-type: none"> ○アンケート調査の実施
平成28年度	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくりの報告会の開催

行政主導の基盤整備

地区まちづくりに向けた調査

居住環境や今後のまちづくりについて

1. まちづくりの概要

年度	主なまちづくりの取り組み
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】
平成30年度	<ul style="list-style-type: none"> ○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】 ○アンケート調査の実施
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】
令和2年度	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくり協議会の実施（第4回～第8回）【整備計画の検討、まちづくりルールの検討】 ○アンケート調査の実施
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】
令和4年度	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）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】 ○アンケート調査の実施
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）

市と住民の協働によるまちづくり

整備路線沿道のヒアリング調査

まちづくり報告会の開催

まちづくり懇談会案について

整備計画（素案）、まちづくりルールの必要性について

まちづくりルールの内容について

1. まちづくりの概要

●まちづくりの進め方

<地区が抱える課題>



令和4年度から
事業を開始

<まちづくりの手法>

地区住民から
協議会を通じて提案

市
主体

密集事業
道路や公園等の公共施設の
長期的な整備

住民
主体

地区計画
より良い環境を担保するための
まちづくりルールの策定

■住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）

■整備地区計画図



2 地区の現況と課題



2. 地区の現況と課題

当地区の現況

- ・地区の骨格となる幅員6m以上の道路が少なく、幅員4m未満の道路が多い。
- ・災害時に、円滑な消防活動ができないおそれのあるエリアが存在する。
- ・約33%が旧耐震基準による建物であり、地震時に建物倒壊のリスクが高い。
- ・桜町3丁目を中心に、大規模な火災延焼の危険性のあるエリアが存在する。



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



3 地区計画の 提案書案について

地区計画の提案書とは

- これまで検討してきた**まちづくりルール**を「**地区計画の提案書**」にまとめて、市へ提出します。
- 提出した提案書をもとに、川口市が都市計画法に基づいた手続きを進め、**地区計画を策定**します。

※「地区計画」とは、地域の状況や目的に応じて建築に関するルールを地域独自に定めることができる制度です。建替えの際にそのルールを守ることで、理想的なまち並みへ誘導します。



地区計画の提案書における名称

地区計画の提案書では、これまで検討してきた各ルールを法的な正式名称に言い換えています。

まちづくりルール（案）	提案書の名称（変更後）
建物の大きさ に関するルール	建築物の容積率の最高限度
建物の高さ に関するルール	現状維持のため 提案書には含まれていません
建物の種類 に関するルール	
建物の外観 に関するルール	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
建物の隣棟間隔 に関するルール	壁面の位置の制限
敷地の大きさ に関するルール	建築物の敷地面積の最低限度
危険なブロック塀 に関するルール	垣又はさくの構造の制限
建物の構造 に関するルール	準防火地域の指定

11

地区計画の提案書の構成

はじめに

1. これまでの経緯とまちづくりの進め方

2. 地区計画の提案

2-1 地区計画の目標・方針

2-2 建築物等に関するルール

- ①建築物の容積率の最高限度
- ②建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ③壁面の位置の制限
- ④建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤垣又はさくの構造の制限

3. その他まちづくりの提案

3-1 準防火地域の指定

3-2 主要区画道路の整備

まちづくり協議会の願いやこの提案書ができるまでの経緯が書かれた序文です

P4～P6でご説明した内容になります。

12

2.地区計画の提案 「2-1 地区計画の目標・方針」

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」

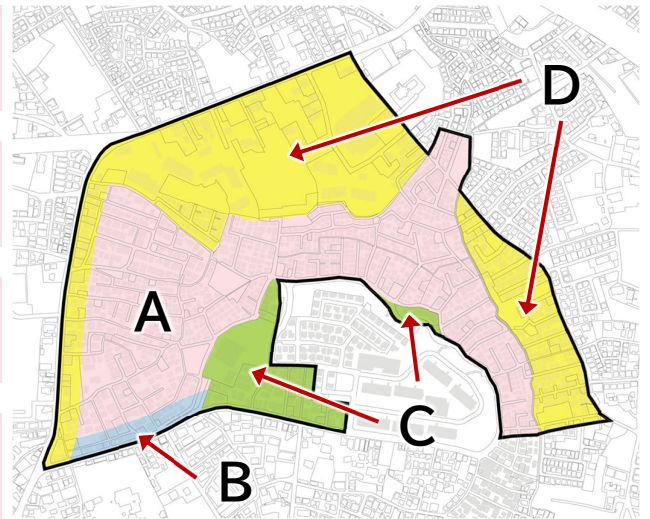
地区別の方針

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。



13

2.地区計画の提案 「2-2 建築物等に関するルール」

① 建築物の容積率の最高限度

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。

	【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

※容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合をいう

14

2.地区計画の提案 「2-2 建築物等に関するルール」

② 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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住宅地を形成する。

※
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する。



内容

※『建築物等』とは、建築物または工作物を指す

15

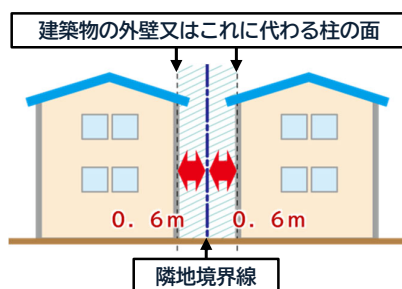
2.地区計画の提案 「2-2 建築物等に関するルール」

③ 壁面の位置の制限

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。

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以上でなければならない。
ただし、住宅等に附属する場合の屋根・柱のみで構成される自動車庫及び自転車駐輪場を除く。



<除外>

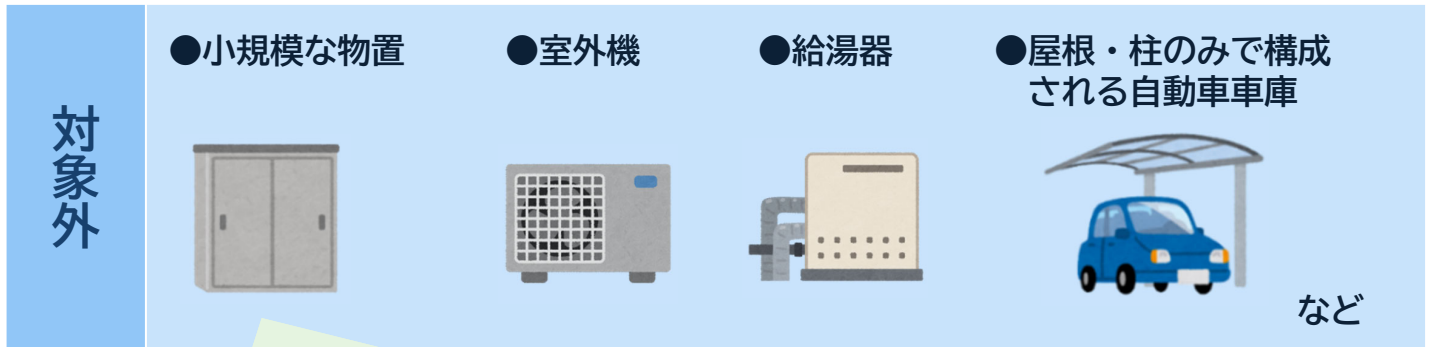
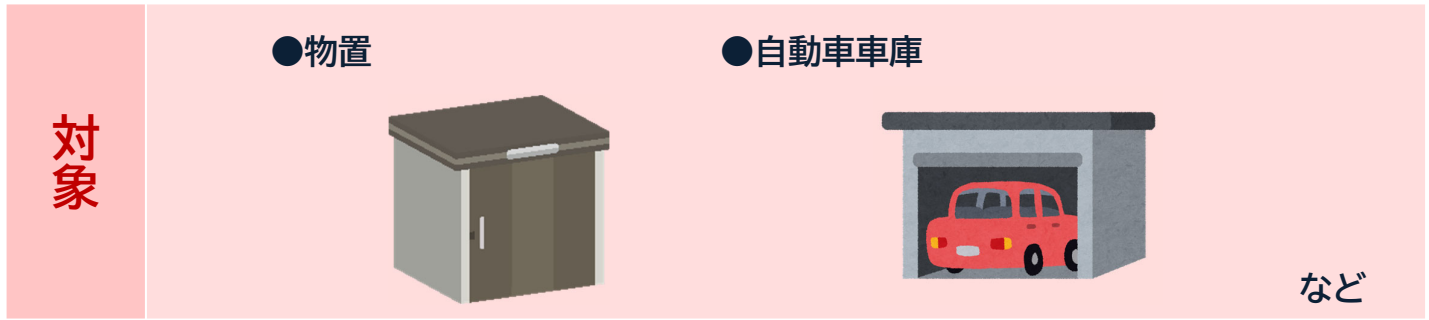


内容

16

2.地区計画の提案 「2-2 建築物等に関するルール」

<制限の対象例>



物置のうち、奥行きが1 m 以内または高さが1.4 m 以下のもの

17

2.地区計画の提案 「2-2 建築物等に関するルール」

④ 建築物の敷地面積の最低限度

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

18

2.地区計画の提案 「2-2 建築物等に関するルール」

⑤ 垣又はさくの構造の制限

目的

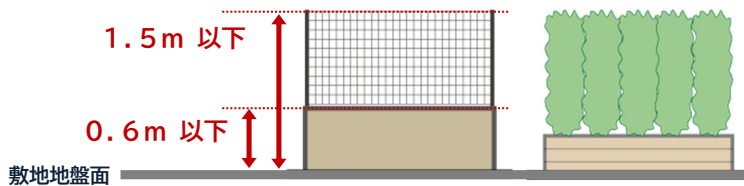
災害時に背の高いブロック塀の倒壊による人的被害や、避難路の閉塞を防ぐ。

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、鉄柵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。)



19

3.その他まちづくりの提案 「3-1 準防火地域の指定」

準防火地域の指定

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。

内容

準防火地域に指定する。

<準防火地域の規制内容>

・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。

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、準耐火建築物等		耐火建築物等
3階		耐火建築物、準耐火建築物等		
2階以下		防火措置した建築物		

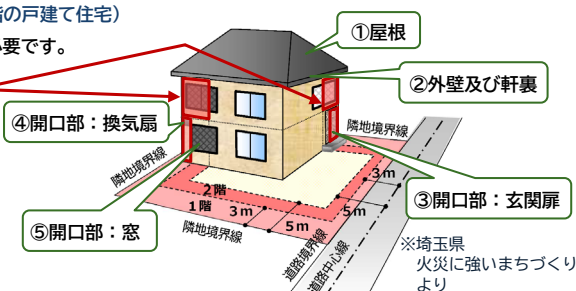
詳細は建築基準法第61～66条、建築基準法施行令第136条の2、令和元年国土交通省告示第194号を参照

<防火措置が必要な範囲> (例：木造2階の戸建て住宅)

・延焼のおそれのある部分に対して、防火措置が必要です。

延焼のおそれのある部分

隣地境界線または道路中心線から、
1階にあっては3m以内■、
2階にあっては5m以内■
の距離にある建物の部分



20

3.その他まちづくりの提案 「3-2 主要区画道路の整備」

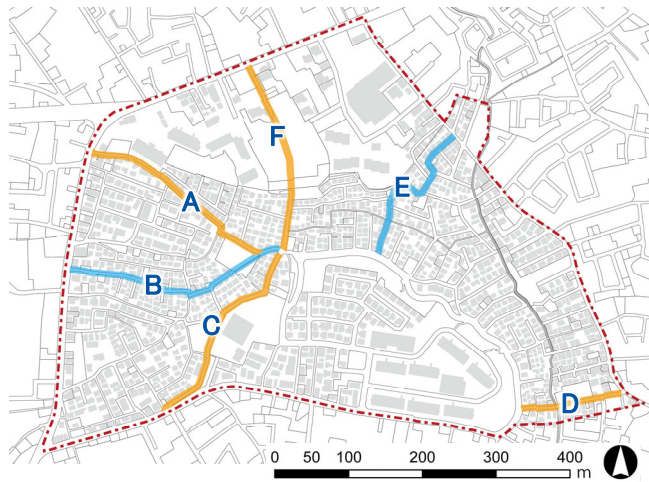
主要区画道路の整備

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。

内容

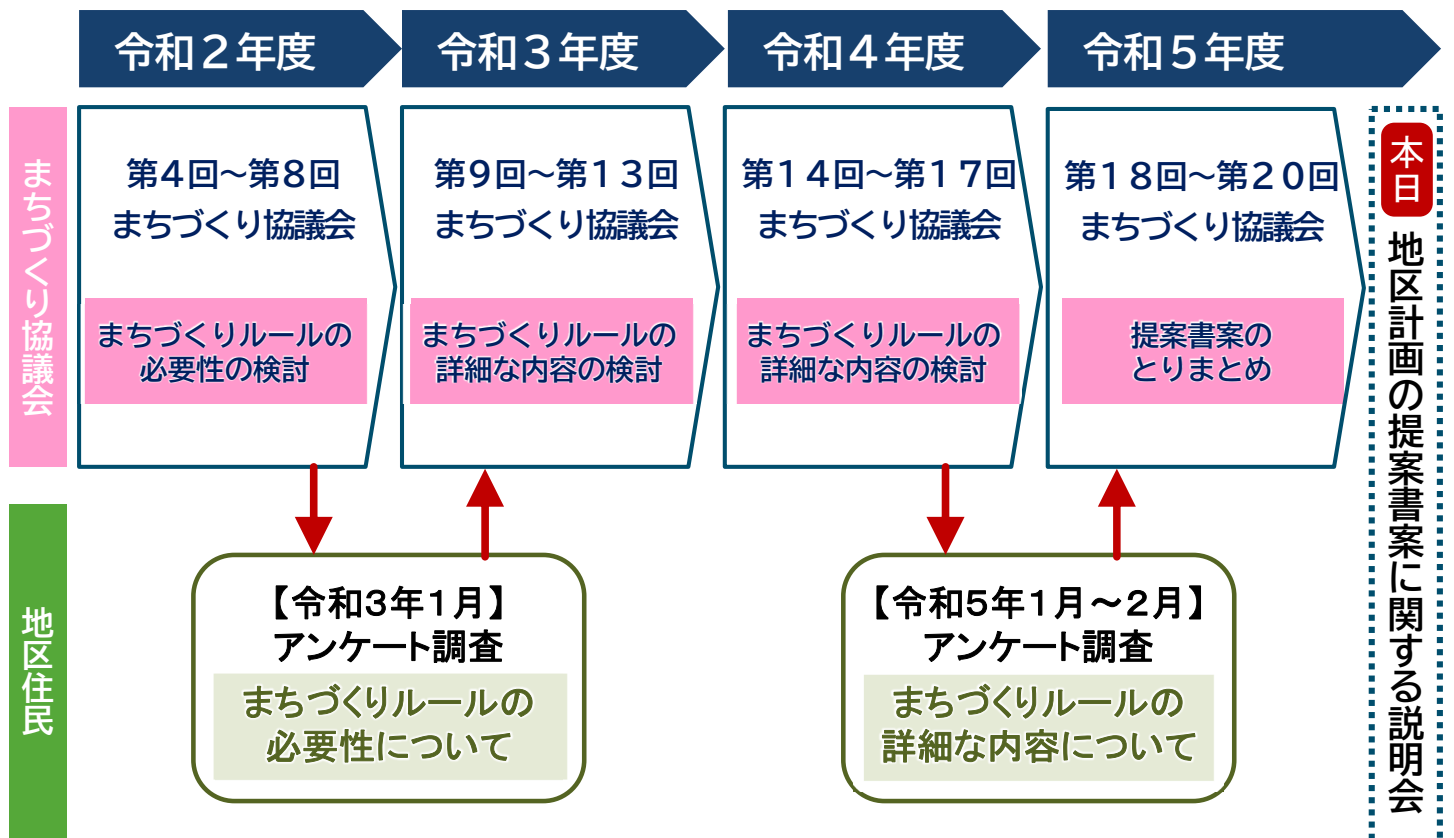
桜町3・4丁目及び周辺地区住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)住宅市街地整備計画にて位置づけられる主要区画道路を段階的に整備する。



- 整備地区
- 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)

21

地区計画（まちづくりルール）の検討経過



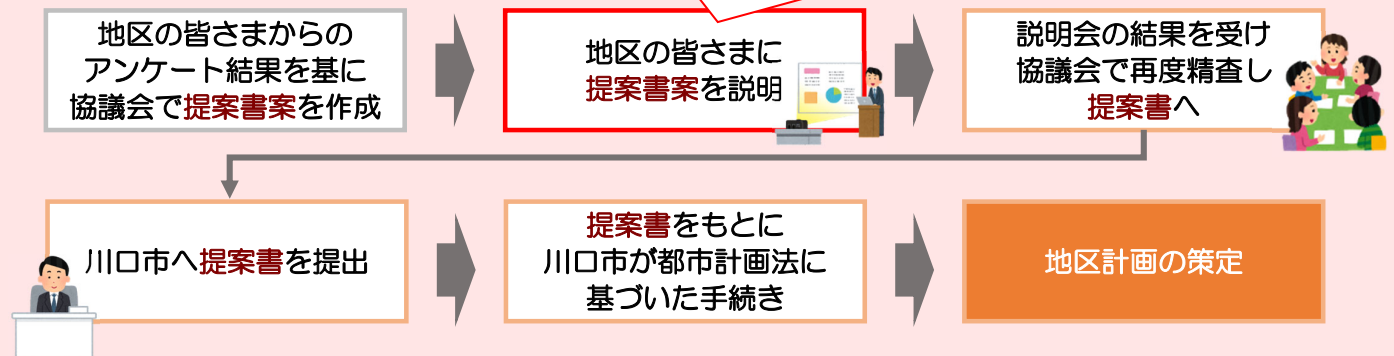
22

地区計画策定までのスケジュール

地区計画策定に向けた流れ

- ・これまで検討してきた「まちづくりルール」を「地区計画の提案書案」としてまとめましたので、今回の説明会で地区の皆さまにご説明しました。説明会の結果を受け、再度協議会にて精査し「地区計画の提案書」となります。
- ・協議会から提出された「地区計画の提案書」をもとに、川口市が都市計画法に基づいた手続きを進め、地区計画を策定します。

今回の説明会はこちらです！



23

【本資料に関するお問い合わせ】

《桜町3・4丁目及び周辺地区まちづくり協議会事務局》

川口市 都市整備部 再開発課

住所：〒334-0011 川口市三ツ和1丁目14-3

電話：048-280-1220（直通）

FAX：048-285-2002

24