




# 地区計画の提案書案に関する説明会での ご意見を紹介します！

## 参加者からの主なご意見


### ●「建築物の敷地面積の最低限度」のルールについて


 現在 100㎡未満の土地は建築ができ、分割して 100㎡未満となった土地では建築ができないのは不公平だと考える。

 桜町地区の住民としては、ゆとりある敷地で緑豊かな住環境で住みたいと考えている人が多いと感じている。

協議会での議論や、地区住民を対象に実施したアンケート調査の結果から、敷地面積の最低限度のルールを検討しました。（事務局） 

### ●「建築物の容積率の最高限度」「壁面の位置の制限」のルールについて

 容積率が上がり（A・B地区）、壁面の位置が制限されることにより、高い建物が増える傾向となるのではないかと懸念している。

現在も A・B地区にはともに建物の絶対高さ 10m の制限が設けられています。3階建ての建物が増える可能性はありますが、高さが 10m を超えることはありません。（事務局） 

## 地区計画の都市計画決定に向けた今後の予定

- 協議会では、説明会でのご意見もふまえて、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。（令和6年度予定）
- 川口市では、提出された提案書をもとに都市計画法に基づいた手続きを進め、地区計画を都市計画決定します。



### 【お問い合わせ先】

川口市 都市整備部 再開発課（鳩ヶ谷庁舎 2階）  
 TEL：048-280-1220（直通）FAX：048-285-2002  
 桜町3・4丁目及び周辺地区まちづくり協議会に参加希望の方はご連絡ください。

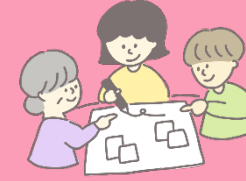
桜町のまちづくりの記録を市のホームページで紹介しています！

桜町まちづくり  検索 

桜町3・4丁目及び周辺地区

No. 26

# まちづくりニュース



発行：桜町3・4丁目及び周辺地区まちづくり協議会  
 川口市 都市整備部 再開発課  
 編集協力：(株)地域計画連合

## 地区計画の提案書案に関する説明会を開催しました！

桜町3・4丁目及び周辺地区では、「緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けられるまち」を目標に、地区の課題である密集市街地の改善に向けた検討を行っています。

まちづくり協議会では、まちづくりルール（地区計画）の提案書案を取りまとめ、地区の皆さまを対象にした説明会を開催しました。本号では、説明会で行った地区計画の提案書案の内容と当日の様子についてご報告します。

## 地区計画の提案書案に関する説明会

【開催概要】	
日時	令和6年2月4日（日）10：00～11：30 13：30～15：00
	令和6年2月5日（月）19：00～20：30
場所	桜町3丁目集会所1階
参加人数	計39名



説明会では、提案書案の説明とこれまでのまちづくりに関する経緯についてパネル展示を行いました！



- 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。
- 新たに建物を建てる際にそのルールを守ることで、理想的なまち並みやより良い住環境へ誘導します。
- まちづくり協議会では、令和元年度よりまちづくりルール（地区計画）について検討し、地区の皆さまにご意見を伺ってきました。

# 地区計画の提案書案の内容について

## 当地区の現況

- 旧耐震基準による建物が多く、地震時に倒壊のリスクが高い
- 幅員4m未満の道路が多く、円滑な消防活動ができない可能性がある

桜町3丁目を中心に、  
大規模な火災延焼の危険性があります。

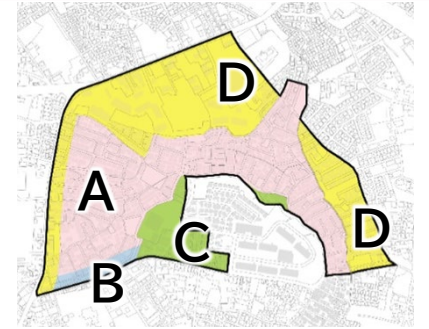


## 地区計画の目標

「緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けられるまち」

## 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。



## 各ルールについて

### 建築物の容積率の最高限度

#### 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。

#### ルールの内容

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	120%	120%	200%	200%
	緩和	緩和	変更なし	変更なし

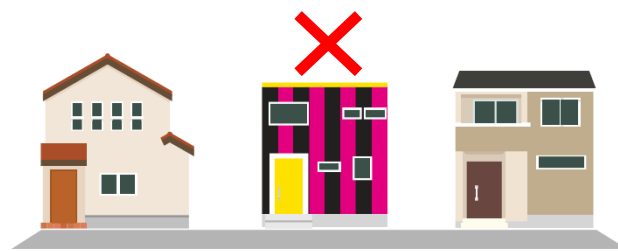
### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

#### 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住宅地を形成する。

#### ルールの内容

建築物等は、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とする。



### 壁面の位置の制限

#### ルールの目的

- ・災害時の避難路を確保するとともに、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。

#### ルールの内容

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車庫及び自転車駐輪場を除く。



### 建物の敷地面積の最低限度

#### ルールの目的

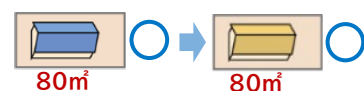
敷地の細分化を防ぎ、住宅地のゆとりを確保する。

#### ルールの内容

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

### 垣又はさくの構造の制限

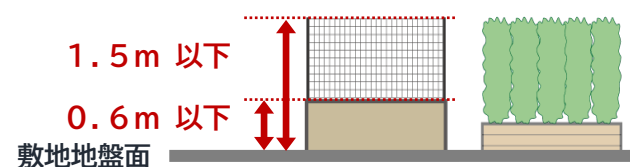
#### ルールの目的

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。

#### ルールの内容

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)軽量のフェンス、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。)



### 準防火地域の指定

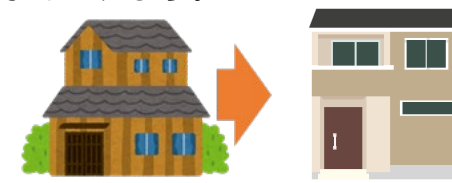
#### ルールの目的

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。

#### ルールの内容

準防火地域に指定する。

建物には火災に強い構造・性能が求められます。



防火戸、防火壁、網入りガラス等とする

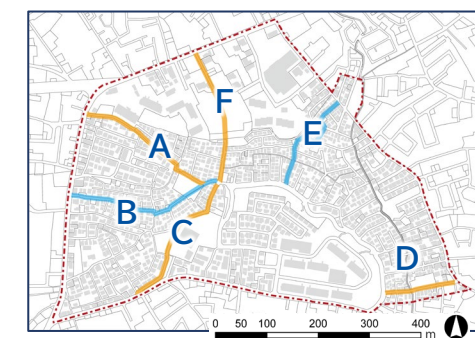
### 主要区画道路の整備

#### ルールの目的

災害時に緊急車両が消防活動ができる空間を確保し、火災の延焼を防止する空間を確保する。

#### ルールの内容

住宅市街地整備計画にて位置づけられる主要区画道路(幅員6m以上)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】
- 主要区画道路