

まちづくりニュース

発行：川口市都市整備部再開発課
編集協力：(株)地域計画連合



令和4年4月より、密集事業を開始します！

桜町3・4丁目及び周辺地区では、「安全・安心で住みよい環境づくり」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。

川口市では、まちづくり協議会とともに検討を行い、地区の皆さまを対象に行ったまちづくり説明会や、各整備路線沿道の戸別ヒアリングでのご意見等も踏まえ、『整備計画』を策定し、国へ提出しました。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】を開始し、優先度の高い、各整備路線の測量や調査から行う予定です。

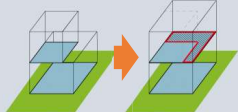
※**住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）【通称：密集事業】**とは、当地区のような密集住宅市街地の課題である、火災の延焼被害や、地震による建物倒壊被害等を防ぐために道路や公園・広場等の整備を行うことを目的とした事業です。本事業により、国からの支援を受けて、道路や公園・広場等の整備、また、整備に関連した助成等を、川口市が行っていきます。

引き続き、まちづくりルールを検討していきます！

「隣棟間隔」のルールや「敷地の大きさ」のルール以外に、協議会では今後、以下の項目について検討を進めていきます。

「建物の大きさ・高さ」のルール

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の建替ルール



より大きな建物が建てられるようになっても、現状の低層住宅地を維持するための、建物の高さのルール



「建物の種類」のルール

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



「建物の構造」のルール

燃えにくいまちを形成するため、建物の外観や屋根などを燃えにくい構造にするルール



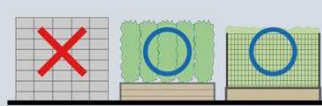
「建物の外観」のルール

周辺環境に配慮した落ち着いた感じの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



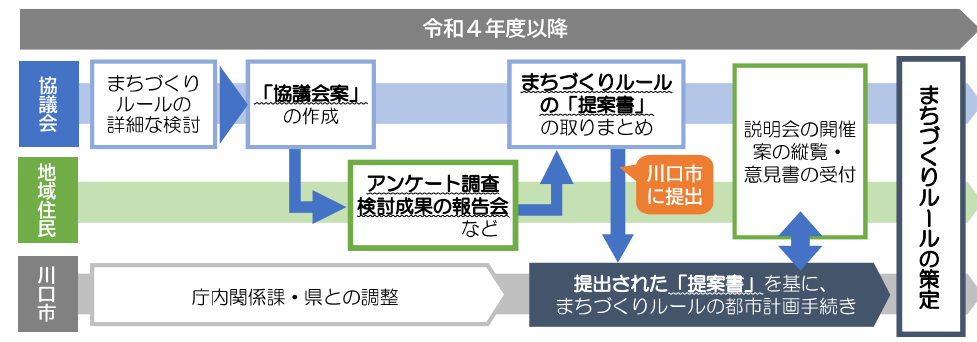
「危険なブロック塀」のルール

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



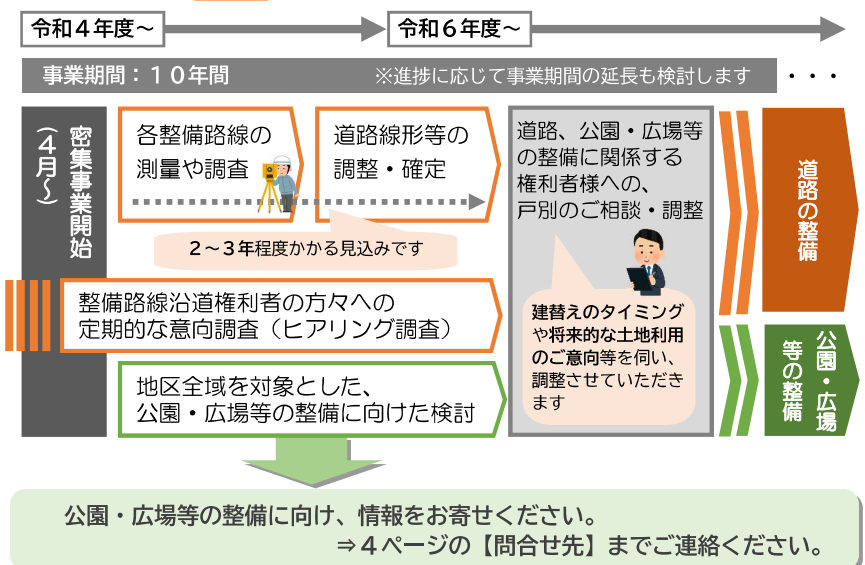
今後のおま流れ

まちづくり協議会では、引き続きまちづくりルールの詳細な検討を進めていきます。一度、「協議会案」を作成し、その内容について、地域の皆さまを対象にアンケート調査や検討成果の報告会などを通じて十分な周知をした上で、まちづくりルールの「提案書」として取りまとめ、川口市に提出いただきます。その後は、市が都市計画法に基づいた手続きを進めます。



【問合せ先】 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
メールアドレス: 130.01010@city.kawaguchi.saitama.jp

【道路、公園・広場等の整備の流れ】



公園・広場等の整備に向け、情報をお寄せください。
⇒4ページの【問合せ先】までご連絡ください。

第13回まちづくり協議会を開催しました！

◎協議会員が新たに加わりました！

令和4年2月26日、ふれあいプラザさくらにて、第13回まちづくり協議会を開催しました。

昨年開催したまちづくり説明会で、協議会への参加意向をいただいた7名の方を迎え、計17名の方にご参加いただきました。



◎まちづくりルール（地区計画）の検討内容

第13回まちづくり協議会では、前回の意見交換を踏まえ、「敷地の大きさ」のルール、「隣棟間隔」のルールについて議論を深め、協議会案を取りまとめました。

「敷地の大きさ」のルール

- 目的**
- ①防災上必要な敷地の大きさを維持する
 - ②良好な居住環境のために必要な敷地の大きさを維持する

- これまでに挙げたご意見**
- 敷地が細分化されると、**隣棟間隔の確保が困難**になる。それを防ぐためにも、ルールが必要である。
 - 最低敷地面積として、**100㎡は妥当なライン**だろう。

⇒**ルールの対象とならない敷地について確認しました。**

- ◎ルール導入後も、現状**100㎡以下**の敷地で**そのまま建替える場合は、建築可能**です。

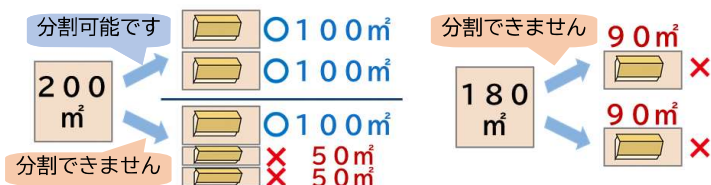


- 第13回協議会でのご意見**
- 協議会案を**100㎡**とする方向で問題ない。
 - 地区内には、現状100㎡以下の敷地も多いと思われるため、**ルールの対象とならない敷地に関する文言は必要**だと思う。

『建築物の敷地面積の最低限度は100㎡とする。』

※ただし、現状100㎡以下の敷地でそのまま建替える場合は建築は可能である。

協議会案



◎ 今後、他のルールについても「協議会案」を取りまとめ、アンケート調査や検討成果の報告会などを通じて、地域の皆さまのご意見を伺った上で、ルールの内容を定めていきます。

「隣棟間隔」のルール

- 目的**
- ①災害時の延焼を抑制する
 - ②風通しが良く、日照を得るための空間を創出する
 - ③プライバシーを確保し、防犯性を向上させる

- これまでに挙げたご意見**
- 隣地からの後退距離は、桜町4丁目と同じ**60cm**で揃えたい。
 - 最低限の空間として、**50cm以上の間隔を確保**するというルールは必要である。
 - 防犯性の向上のためには、**より広い空間**が確保できていた方がよい。

⇒隣地からの後退距離を60cm確保した場合、建替えに影響がないかを検証しました。

【ポイント：敷地形状による影響】

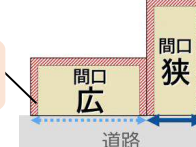
- パターン① 敷地面積が小さいほど
パターン② 敷地面積が同一の場合は**間口が狭いほど**
ルールの影響を強く受けます。

▼パターン①



17% 21%

▼パターン②

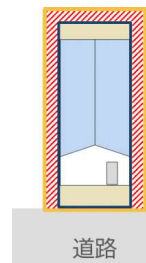


23% 29%

敷地に対して影響を受ける範囲の割合

【検証：ルールの導入による影響】

地区内に多く分布する**70㎡**の敷地を想定し、検証を行いました。



- 敷地：約70㎡
- 建築物が建てられない範囲（隣地からの後退距離60cmの範囲）
- 建築物が建てられる範囲：約50㎡

当地区の建ぺい率は60%なので、70㎡の敷地で建てられる建築物の面積は42㎡となり、**50㎡**内に建てられます。

※建ぺい率…敷地の中で建築物を建てられる面積の割合

第13回協議会でのご意見

- 建替えに影響がないということであれば、**協議会案は60cm**がよい。
- 建築設備まで対象にすると制限が厳しすぎるため、**ルールの対象から除いた**方がよい。

協議会案

『建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は60cm以上でなければならない。』

※ただし、以下のものを除く。

- ① 軒、ひさし及び建築設備
- ② 隣地境界線に沿って設けられる門、塀、垣、柵
その他これらに類するもの

