

令和6年度

桜町3・4丁目及び周辺地区

# 都市計画変更（原案） に関する説明会



第1回 令和7年3月 9日（日） 10：00～  
第2回 令和7年3月 9日（日） 13：30～  
第3回 令和7年3月10日（月） 19：00～  
会場：ふれあいプラザさくら 2階多目的室

1 地区の現況と課題

2 まちづくりの概要

3 都市計画変更（原案）について

4 今後の予定

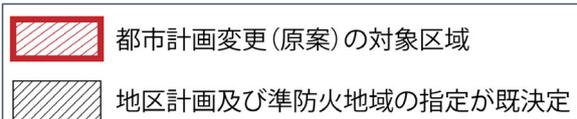
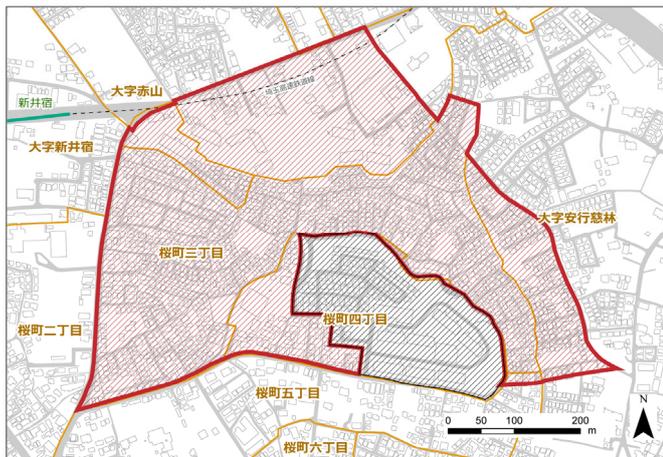


# 1 地区の現況と課題

## 地区の現況と課題

### 対象地区

- ・ 埼玉高速鉄道線新井宿駅から東へ約0.2 kmに位置します。
- ・ 桜町3丁目の全部、桜町4丁目の一部、桜町5丁目の一部、大字安行慈林の一部、大字新井宿の一部、大字赤山の一部が対象となります。



## 当地区の現況

- ・ 地区の骨格となる幅員6 m以上の道路が少なく、幅員4 m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



## 2 まちづくりの概要



## まちづくりの歩み ①

年度	主なまちづくりの取り組み
平成15年度	<p>○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</p>
平成16年度	<p>○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）</p>
平成24年度	<p>○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）</p>
平成25年度	<p>○外周道路の整備完了 ※アクセス道路は未整備</p>
平成27年度	<p>○アンケート調査の実施</p> <p>居住環境や今後のまちづくりについて</p>
平成28年度	<p>○まちづくりの報告会の開催</p>

行政主導の基盤整備

地区まちづくりに向けた調査

7

## まちづくりの歩み ②

年度	主なまちづくりの取り組み
平成29年度	<p>○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>
平成30年度	<p>○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> <p>○アンケート調査の実施</p> <p>まちづくり懇談会案について</p>
令和元年度	<p>○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】</p>
令和2年度	<p>○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】</p> <p>○アンケート調査の実施</p> <p>整備計画（素案）、まちづくりルールの必要性について</p>
令和3年度	<p>○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】</p>
令和4年度	<p>○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））</p> <p>○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】</p> <p>○アンケート調査の実施</p> <p>まちづくりルールの内容について</p>
令和5年度	<p>○まちづくり協議会の実施（第18回～第21回）</p> <p>○まちづくり協議会の実施（第22回～第23回）</p>
令和6年度	<p>○まちづくり協議会から地区計画の提案書の提出</p> <p>○川口市都市計画変更（原案）の作成</p> <p>○都市計画変更（原案）説明会の開催</p>

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

8

## <地区が抱える課題>



## <まちづくりの手法>

令和4年度から  
事業を開始

地区住民から  
協議会を通じて提案

市  
主体

### 密集事業

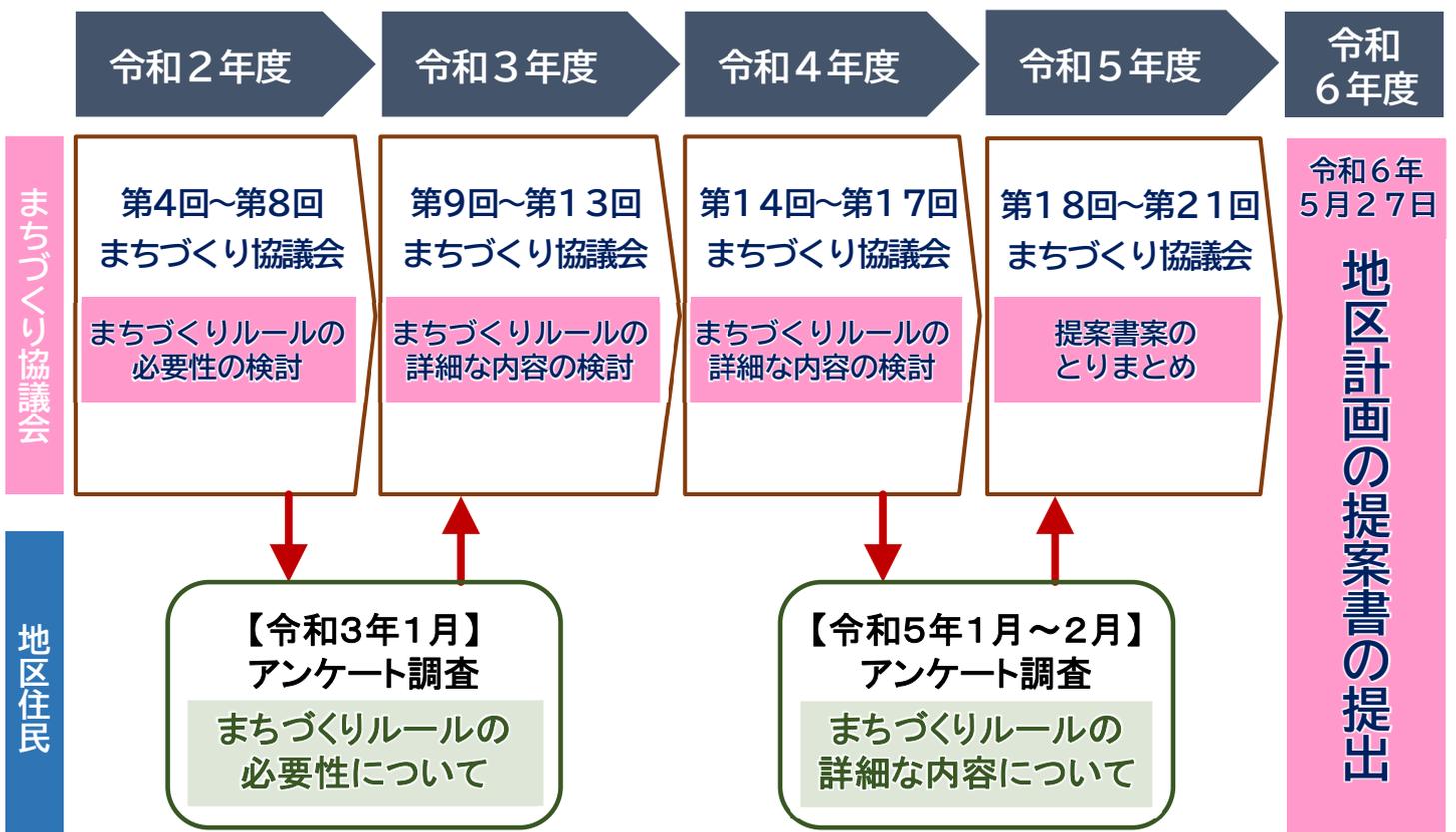
道路や公園等の公共施設の  
長期的な整備

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

## 地区計画（まちづくりルール）の検討経過



# 3 都市計画変更（原案）について

## 都市計画の変更について

○提出された提案書をもとに、川口市が都市計画法に基づいた手続きを進め、都市計画を変更します。



## 地区計画の目標

本地区は、埼玉高速鉄道線新井宿駅から東へ約0.2 kmに位置する。

地区内には老朽木造住宅が多く、地区の骨格となる幅員が6 m以上の道路が不足しており、平成15年度には、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（重点密集市街地）」に指定されるなど、防災上の課題が残っている。

そこで、本地区では、地区の防災性と住環境の向上を図るとともに、地域住民が大切に育んできた自然環境を守ることで、

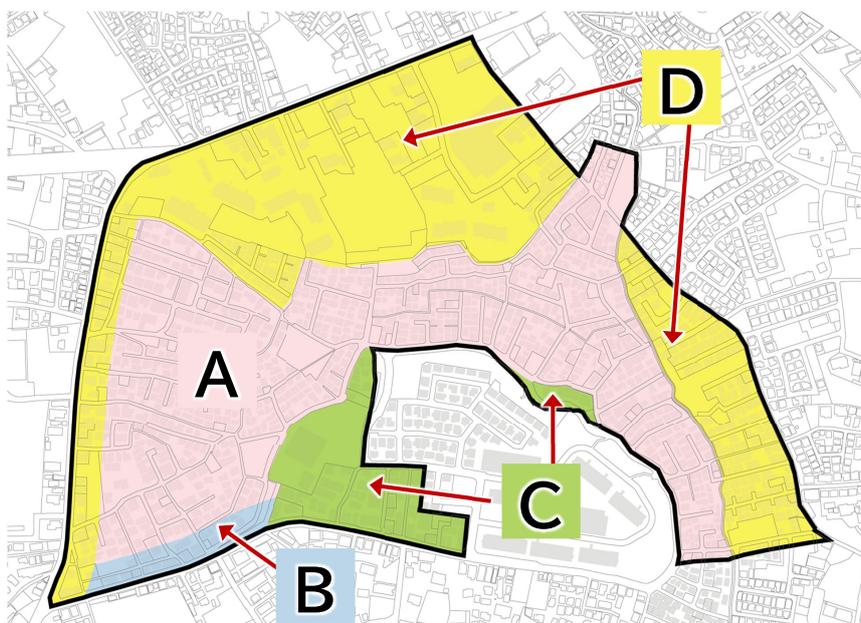
**「緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けられるまち」**

を実現することを目標とする。

13

## 土地利用の方針

- 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。



14

# 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。

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。



- ①用途地域の変更により、容積率を100%から150%に緩和する。
- ②地区計画の指定により、容積率を150%から120%に制限する。

内容

	【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

15

# 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。

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。



※『建築物等』とは、建築物または工作物を指します

16

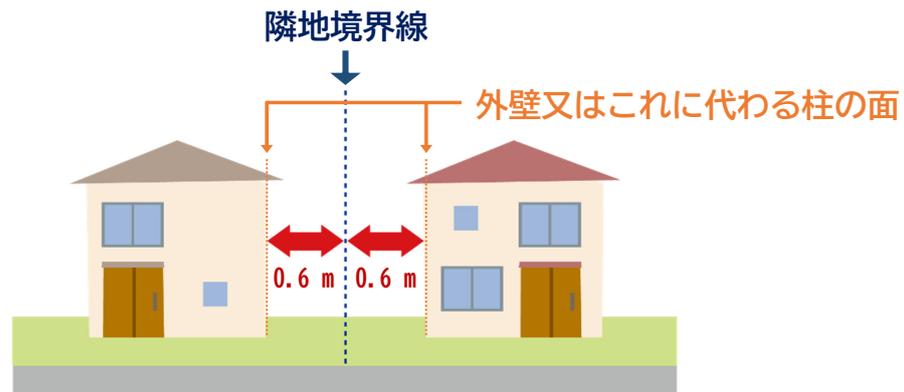
### ③ 壁面の位置の制限

#### 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。

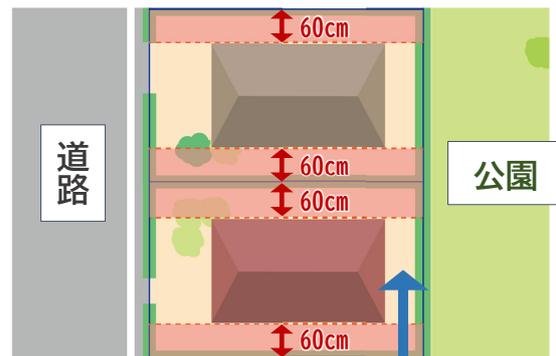
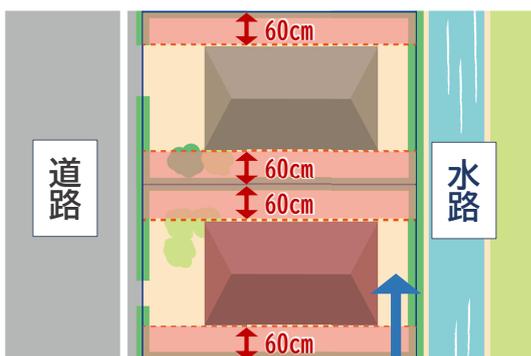
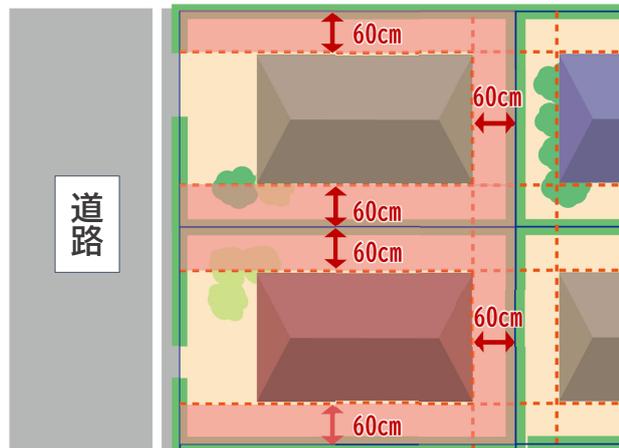
#### 内容

建築物（建築物に附属する屋根・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）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（水路、公園、広場その他これらに類するものを除く。）までの距離は0.6m以上でなければならない。



### ③ 壁面の位置の制限

#### 制限の対象となる範囲



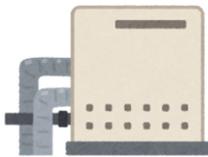
水路や公園に面する側からの制限はかかりません。

### ③ 壁面の位置の制限

建築物に附属する場合、屋根・柱のみで構成される自動車車庫などは制限の対象外となります。

制限の対象外 (例)

- 屋根・柱のみで構成される自動車車庫
 
- 小規模な物置
 

奥行きが1 m以内  
または  
高さが1.4 m 以下
- 室外機
 
- 給湯器
 

など

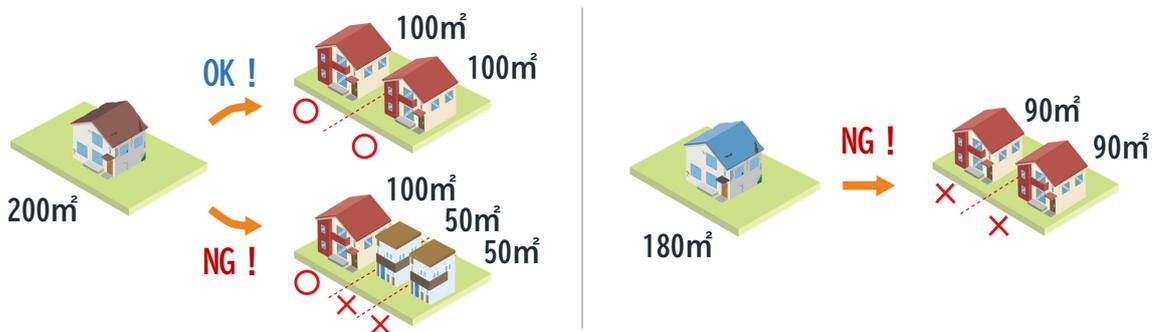
### ④ 建築物の敷地面積の最低限度

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



## ⑤ 垣又はさくの構造の制限

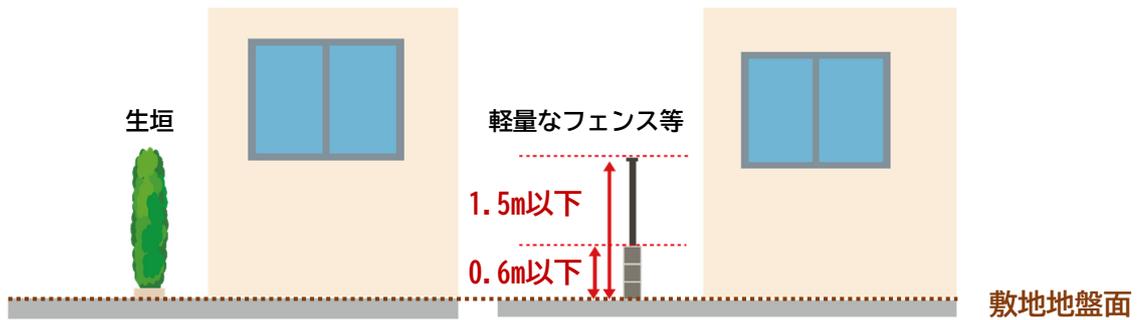
目的

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。)



21

## ⑥ 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		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

22

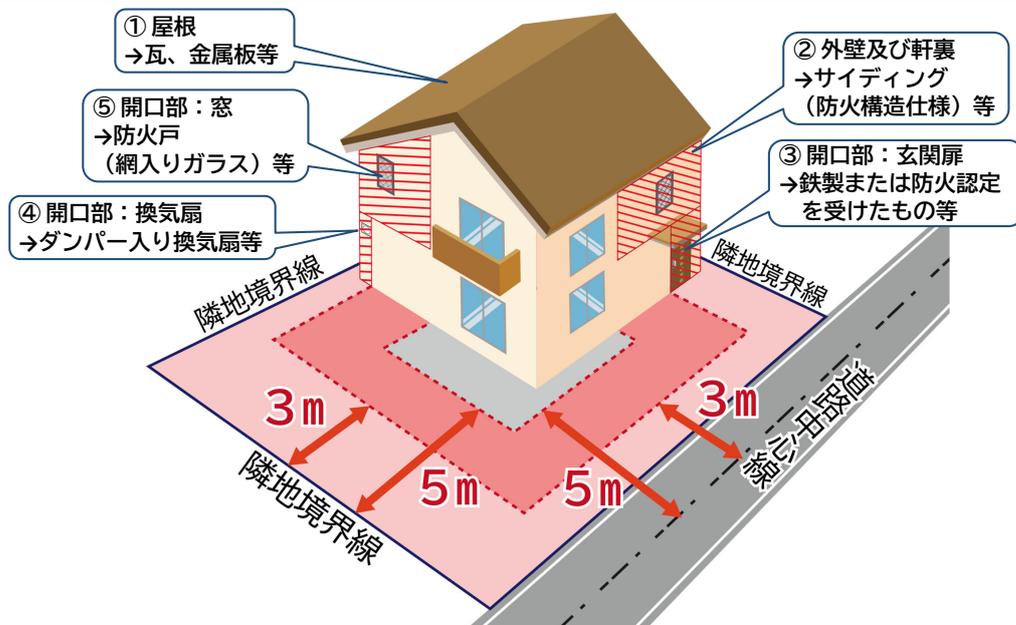
## ⑥ 準防火地域の指定

<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



23

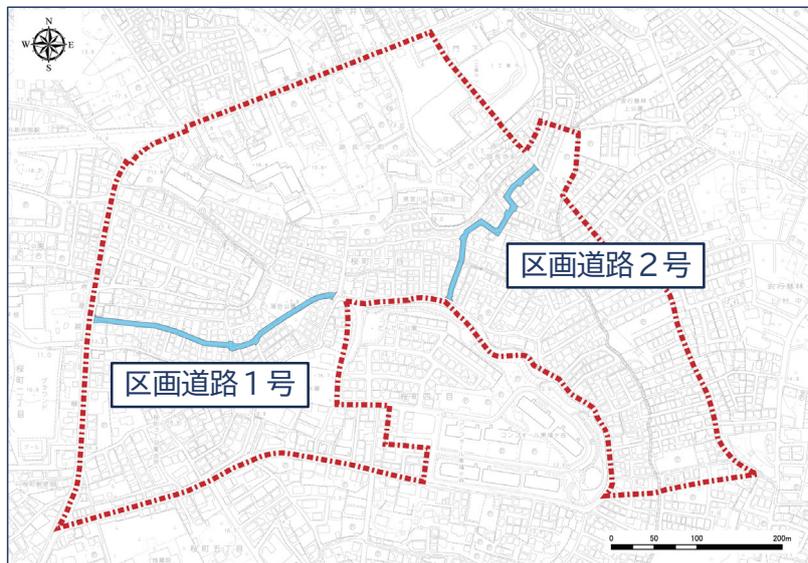
## ⑦ 地区施設の指定

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。

地区整備計画において主要区画道路【優先整備路線】に位置付けられている  
B路線・E路線を地区施設に指定する。

内容



- 地区整備計画区域
- 地区施設 (道路)  
(幅員6m以上)

24

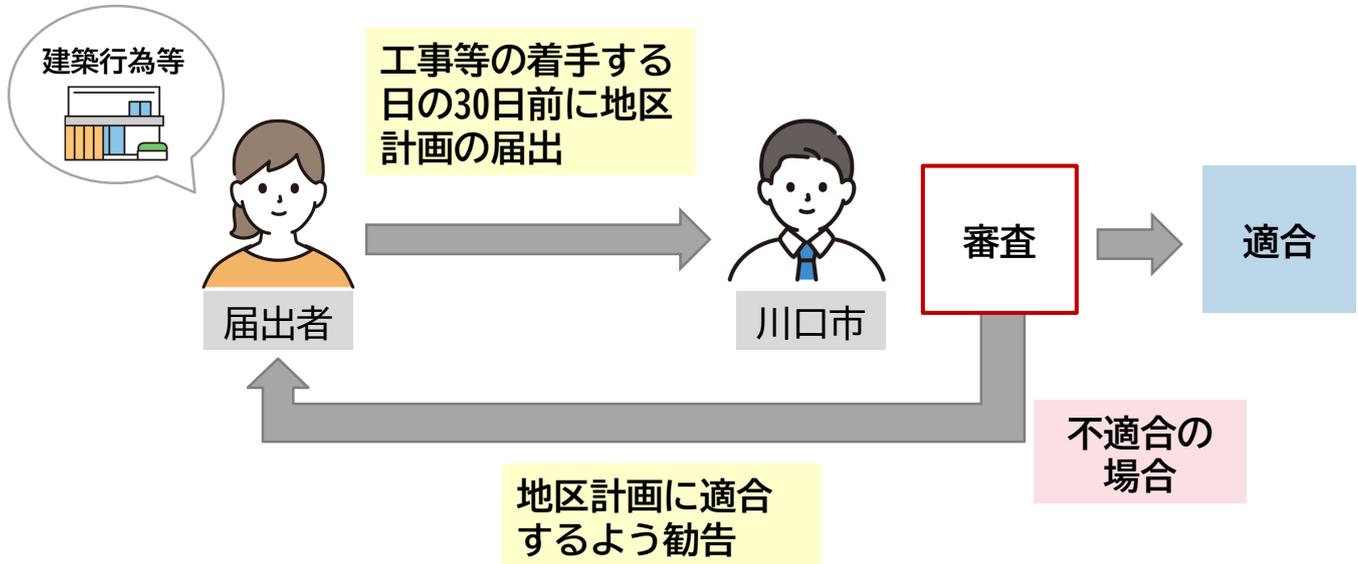
適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的に、条例で制限を定めることで、建築基準法による法的な拘束力が生じます。



- 建築物を**新築・増築・大規模な修繕等**をする際の建築確認申請において、**都市計画変更後の内容に適合する必要があります**。  
→適合しない場合は確認済証の交付を受けられません。
- 現在の土地・建物をすぐにこれらの制限に適合させる必要はありません**。

都市計画	制限項目	条例化する項目
地区計画の策定	建築物の容積率の最高限度（容積率150%→120%）	●
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
	壁面の位置の制限	●
	建築物の敷地面積の最低限度	●
	垣又はさくの構造の制限（※基礎の高さ0.6mのみ）	●
	地区施設の指定	

- ・ 条例化されない項目についても、対象区域内で建築行為等を行う際は、**工事等の着手する日の30日前**に市に地区計画の届出が必要となります。不適合の場合は、市は適合するよう勧告をすることができます。



## 4 今後の予定



# 今後の予定

川口市が都市計画法に基づいて行う手続き

令和6年度

令和7年度

令和8年度

まちづくり協議会からの提案書を受け、川口市が都市計画変更（原案）を作成

原案説明会

(本日)

原案の公告・縦覧

県知事協議

案の公告・縦覧

川口市都市計画審議会

都市計画決定

縦覧日時

令和7年4月3日(木)～4月17日(木)

意見書提出期間

令和7年4月3日(木)～4月24日(木)

時間

8:30～17:15 (窓口は土日を除く)

縦覧場所及び意見書の提出先

川口市 都市整備部 再開発課

29

## 【担当窓口】

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

郵送先：〒332-8601 川口市青木2丁目1-1

電話：048-280-1220 (直通)

F A X : 048-285-2002