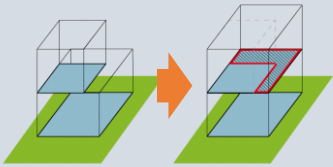


# 引き続き、まちづくりルールを検討していきます！

「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えルール



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



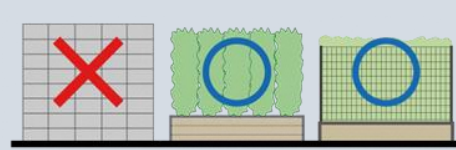
## 「建物の外観」のルール

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



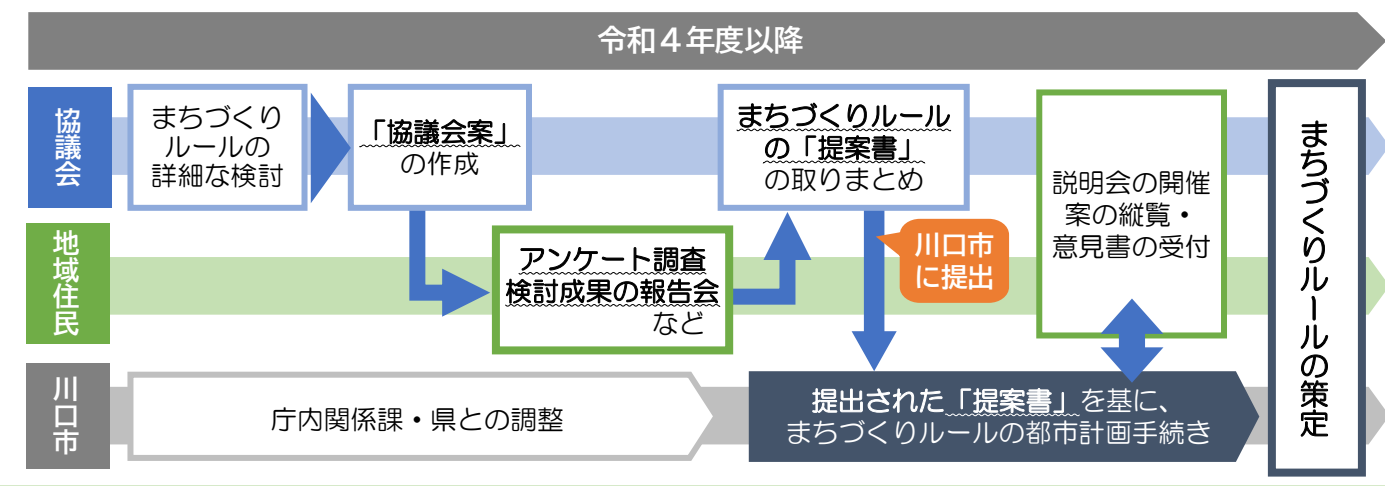
## 「危険なブロック塀」のルール

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



## ■今後のおもな流れ

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

桜町地区のまちづくりの記録を市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.19

# 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



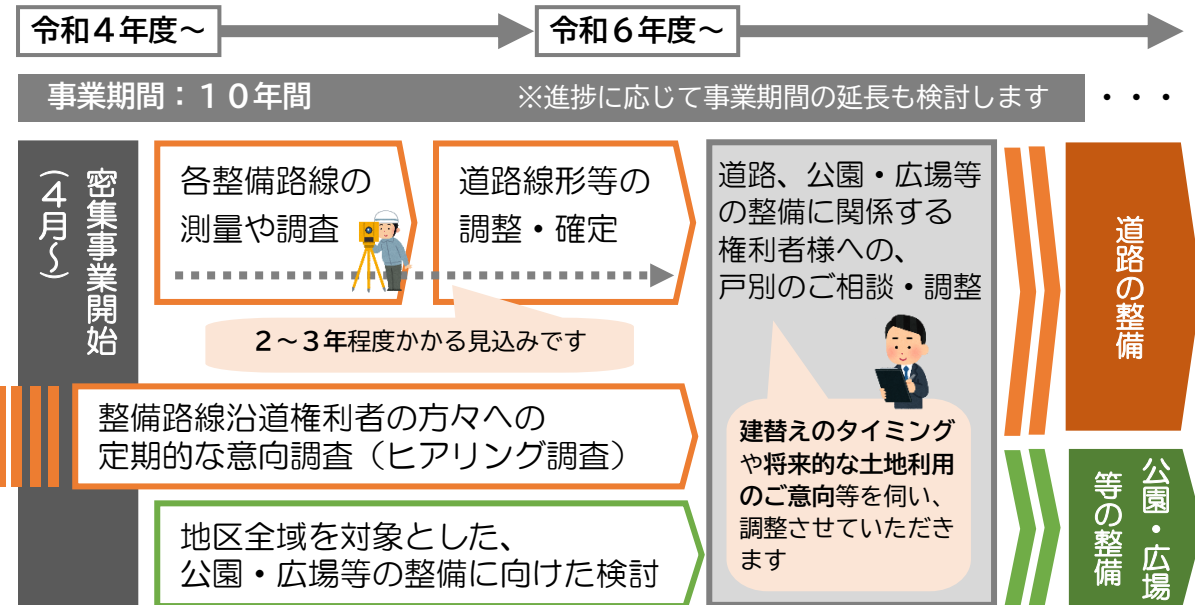
## 令和4年4月より、密集事業を開始します！

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。

## 【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。

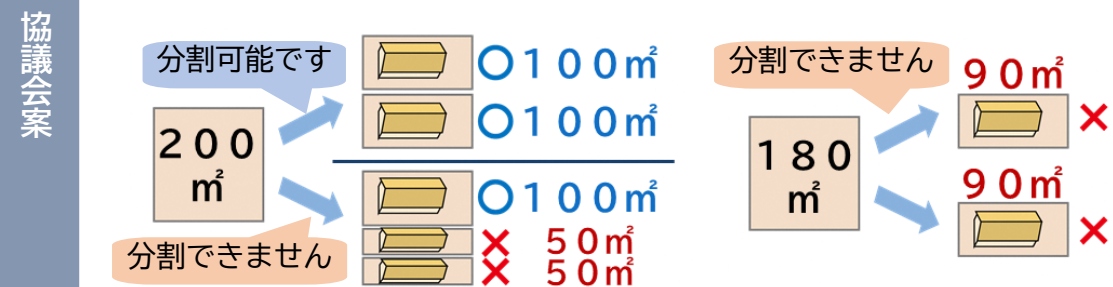


**第13回協議会でのご意見**

- 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。



## 「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

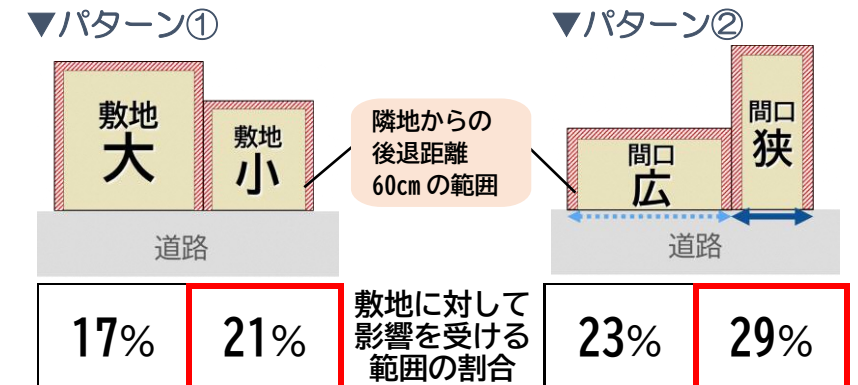
**これまでに挙げたご意見**

- 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。
- 防災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】

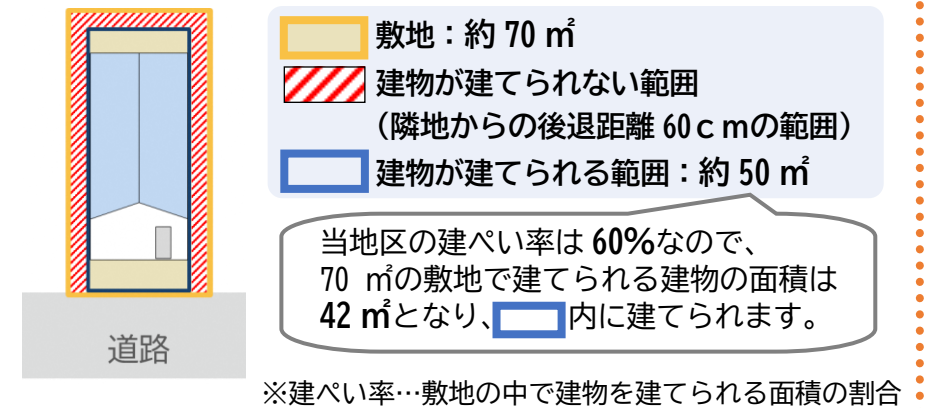
パターン① 敷地面積が小さいほど  
 パターン② 敷地面積が同一の場合は間口が狭いほど  
 ルールの影響を強く受けます。



【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。

◎ルールを導入し、隣地からの後退距離を60cm確保しても、建ぺい率の上限まで建物を建てられることがわかりました。



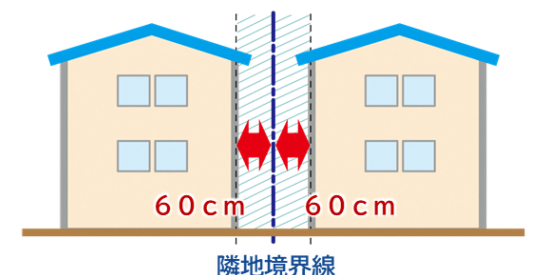
**第13回協議会でのご意見**

- 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。

『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



◎ 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。