

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

議 事 録

- 日 程 令和 7 年 3 月 9 日(日)
- 時 間 10:00～11:00
- 場 所 ふれあいプラザさくら 2 階多目的室
- 出席者 25 名

○議事概要

1. 開会
2. 地区の現況と課題
3. まちづくりの概要
4. 都市計画変更（原案）について
5. 今後の予定
6. 質疑応答
7. 閉会



○配付資料

- ・資料 1：スライド資料

1. 開会

今回、説明会に出席した職員の紹介を行った。

（川口市再開発課長より挨拶）

皆様には日頃より本市のまちづくり行政にご理解ご協力を賜り、誠にありがとうございます。また、本日は朝早くからお忙しい中お時間を頂戴し、本説明会にご参加いただき、感謝申し上げます。

本日は桜町 3・4 丁目及び周辺地区における、用途地域の変更、地区計画の策定、準防火地域の指定といった 3 つの都市計画変更の原案に関する説明となります。

都市計画変更については、地区の防災性の向上と住環境の向上を主な目的としており、皆様のご意見を伺いながら、令和 8 年度中に都市計画手続きを進めていきたいと考えておりますので、本日はよろしくお願いいたします。

2. 地区の現況と課題

地区の現況と課題について、市より資料1を基に説明した。

3. まちづくりの概要

まちづくりの概要について、市より資料1を基に説明した。

4. 都市計画変更（原案）について

都市計画変更（原案）について、市より資料1を基に説明した。

5. 今後の予定について

今後の予定について、市より資料1を基に説明した。

6. 質疑応答

説明会終了後、以下の質問があった。

① 地区計画の策定について

《建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について》

(住 民) 建築物等の色彩に関して、かつて住宅の色彩に問題があり訴訟に発展した事例を記憶しております。「刺激的な色」とは具体的にどのような色を指しているのでしょうか。個人によって様々な捉え方があるため、どのような基準で判断するのか教えてください。

(川口市) 「刺激的な色」について、川口市の景観計画では、用途地域ごとに大規模な建物について色彩の彩度の具体的な数値基準が定められています。桜町においては、A地区とB地区は静かな住宅地を守っていくことから、彩度が低く落ち着いた色彩が望ましいとされています。C地区とD地区についても大きな差はありませんが、一定規模の高層の建物や商店等を建てることのできる地区であるため、A地区やB地区よりは制限が若干緩くなります。

今回の地区計画では、具体的に数値化した制限までは設けませんが、文言として記載することで周辺に配慮した落ち着いた色彩とするよう誘導することを目的としています。また、地区計画の届出の際に、どのような色を使用するのかを記載するか、地区計画に適合する旨を記載していただくことになります。

《敷地面積の最低限度の制限について》

- (住 民) 主要区画道路整備によって敷地が削られると敷地面積が 100 m² 未満になることが考えられます。その場合は建替えることができないのでしょうか。
- (川口市) 敷地の一部を道路用地として市が取得したことにより敷地面積が 100 m² 未満となった場合は、建替えることは可能です。

② 主要区画道路の整備について

《整備のスケジュールについて》

- (住 民) A 路線の整備に関するスケジュールは決まっているのでしょうか。立ち退きが必要であればそれを踏まえて今後の生活を考える必要がありますが、いつまでに移動する必要があるかなど、市の予定を教えてください。
- (川口市) 現時点では、住宅市街地総合整備事業の整備計画で定めた 6 路線のうち、地区施設に定める B 路線と E 路線を優先整備路線として優先的に整備することとしています。A 路線については、その後に整備の方向性やスケジュール等を検討していく予定です。
- また、本事業は強制力を伴うものではありません。地区の皆様の建替えのご予定に合わせてご協力いただきたいと考えております。
- (住 民) 強制力を伴わない事業であると、いつまでも整備が完了しないと思います。市としていつまでに整備する等のスケジュールは決まっていないのでしょうか。
- (川口市) 住宅市街地総合整備事業の事業期間は 10 年間と決まっていますが、期間中に整備が完了しないことが考えられます。その場合は 5 年ずつ事業期間を延伸し、権利者の皆さまのご意向を把握しながら進めていくことが考えられます。
- (住 民) 優先整備路線を優先して整備する方針とのことですが、その他の主要区画道路は、優先整備路線の整備が完了してから進める予定か、あるいは同時に検討を進めていくのか、どちらの想定でしょうか。
- (川口市) まずは優先整備路線の整備に着手し、一定の進捗が見られた段階でその他の主要区画道路の整備を検討する予定です。

《道路の整備による影響について》

(住 民) B路線について、落合公園の中に6m道路を整備する予定ですが、落合公園はもともと沼地であるため、工事による振動が心配です。施工方法や振動対策に関する考えはありますか。

(川口市) 現状、具体的な施工方法はまだ決まっていますが、落合公園が沼地であったことは把握しております。実際に整備を行う際は、振動対策等をとったうえで工事を進める予定です。

(住 民) 道路の工事に際し、周辺の住宅に影響があった場合の対応はあるのでしょうか。

(川口市) 影響が出ないように配慮して工事をしたいと考えておりますが、影響があった場合は、現地の状況を確認したうえで対応をします。

7. 閉会

(川口市都市計画課長より挨拶)

本日はお忙しいところお集まりいただきありがとうございました。

本日は、密集市街地の解消に向けた用途地域の変更、地区計画の策定、準防火地域の指定の3点についてご説明をさせていただきました。

本日のご説明により、皆様の疑問点が少しでも解消できたら幸いです。今後も本地区が皆様にとって安心して住みやすいまちになるよう推進してまいりたいと考えておりますので、引き続きご理解・ご協力のほど、よろしくお願いいたします。