

第 16 回 桜町 3・4 丁目及び周辺地区まちづくり協議会

日時：令和 4 年 10 月 29 日（土）

9 時 30 分～10 時 50 分

場所：ふれあいプラザさくら 2 階 中会議室

参加者数：10 名

【意見まとめ】

「建物の種類」のルールについて

協議会案：現状の用途地域による制限を維持する。（制限を厳しくしない）

<ルールの内容>

- ・建物の種類について、これまで確認申請が通ったものであれば、まちづくりルールを定めた後も変わらず確認申請が通るとのことか。
⇒その通りである。地区計画で制限を定めることにより、現状の用途地域上で建てられる建物よりも厳しい制限を設けることができる。しかし、今回は制限を厳しくしないため、建てられる建物の種類はこれまでと変わらない。（事務局）
- ・仮に制限を厳しいものにした場合、具体的にどのような変化があるのか。
⇒例えば、第一種住居地域（大字赤山や安行慈林）を第一種低層住居専用地域（桜町 3 丁目）と同等の用途地域とした場合、10m（3 階建て程度）以上の高層マンションは建てられなくなる。建物用途についても、住宅・共同住宅、一定面積以下の店舗併用住宅しか建てられなくなる。（事務局）
- ・高いマンションが建つことによって地域の環境が大きく変わるため、このまま静かな住環境を維持できるようにしてほしい。

◎協議会案について、拍手により承認。

「建物の大きさ・高さ」のルールについて

協議会案：○現状の容積率が低い地区について、容積率を緩和する。（現状の容積率 100%から 120%まで緩和）
○現状の高さの制限を維持する。

- ・現状容積率が 200%である、第一種中高層住居専用地域（桜町 4 丁目）および第一種住居地域（大字赤山や安行慈林）においては、容積率を 120%に引き下げるとのことか。
⇒容積率を 120%に緩和するのは、現状容積率が低い第一種低層住居専用地域（桜町 3 丁目）および第二種低層住居専用地域（バス通り沿道）が対象である。（事務局）
- ・容積率の緩和は、建替えだけでなく、建物の増改築を行う際にも適用されるのか。
⇒増改築後の建物全体が、容積率 120%の範囲内であれば、増改築も可能である。（事務局）
- ・建替えはせずに、容積率が増えた分の建物の増改築を行った場合、建物の耐震性は担保されるのか。
⇒増改築を行う場合も、建替え時と同様、耐震性を確保した構造としなければ建築確認が通らない。（事務局）

◎協議会案について、拍手により承認。

「建物の構造」のルールについて

協議会案：準防火地域に指定する。

<ルールの内容>

- ・準防火地域にはいつ指定される予定か。
⇒地区計画の策定と同時に準防火地域へ指定したいと考えている。都市計画上の手続きに加え、全市的な案内や地区住民への周知を踏まえ、指定は早くても1年以上先になると考えている。(事務局)
- ・建物の構造について、確認申請時に確認されるが、建物の完成時には検査は必要ないのか。
⇒平成11年に建築基準法が改正され、市または指定確認検査機関が完了検査を行うことが義務化された。そのため現在は、建物の完成時には完了検査を行っている。(事務局)

<防火措置に伴う費用>

- ・準防火地域の仕様に合わせて防火措置を行う場合、どの程度の費用がかかるものか。
⇒ハウスメーカーによっては、既に防火性能を満たす仕様を標準としている場合も多いため、更に必要となる防火措置を加えたとしても、費用は大幅に増加しないと考えられる。具体的な金額については建築の条件によるため一概に言えない。(事務局)

◎協議会案について、拍手により承認。

<補足説明>

確認申請の手続きについて、現状川口市全域が指定されている「建築基準法第22条区域（防火・準防火地域外）」では、増改築のうち10㎡以下のものであれば、確認申請手続きが不要とされていますが、「準防火地域」に指定後は、増改築の面積にかかわらず確認申請が必要となります。

今後の予定

- ・年明け1月から2月にまちづくり報告会を開催する予定である。協議会員のみならず地区内の住民に対して、街づくりルール協議会案について説明したいと考えている。また、まちづくりルールに関するアンケート調査を地区内の全住民を対象に実施する予定である。そこで、次回の第17回協議会では主な議題として、まちづくり報告会の概要とアンケート調査の内容について、ご意見をいただきたい。(事務局)

第16回 桜町3・4丁目及び周辺地区まちづくり協議会

10/29(土)

- <意見交換>
- ①「建物の種類」のルール
 - ②「建物の大きさ・高さ」のルール
 - ③「建物の構造」のルール

①「建物の種類」のルール

建築確認
とIF
合致している?

建築基準法
と
建物を建てる時
守るルール

ルールが
厳しくなると
どんなデメリット
が?

D地区の
高いマンション、店舗
ガソリンスタンドなど
建てられない

マンションなど
建てる時は
説明はするの? 建設委員会

中層階級に
おとびして
住居に説明会を
おこなっている

現状の用途の
制限と維持

大きい建物が
建つための問題
がある
このあたりは
どうなの?



②「建物の大きさ・高さ」のルール

120%まで
増改築できる
(耐震のうえ)

100%に
容積率を
変えるのは
A・B地区のみ

建替えの
促進

必要な
床面積の
算出方法は?

40坪以上
60~80坪
土地と
172~96坪の床面積
確保可!

③「建物の構造」のルール

建築確認
建てる前と
建てる時に
検査を行う

突っ張り
できないと
建物に傾き
がでる

津波対策
に必要
防火措置の
補助金はある?
予算はどのくらい?



「木造」の
対象は

増築 改築
の際は
防火措置が必要

2階以上の
おそれ
ある部分

- 容積率が低い地区の
100% → 120%へ緩和
- 現状の高さ制限の維持

準防火地域に
指定する

新築・増築・
改築・移転

住宅ローンを
借りた場合
補助金の
前例は
あるのか?

補助金の
前例は
あるのか?

建築申請
が必要になる

窓、ドアの
単体で変える際
は
全体の防火構造
を壊さず

今後の予定

12/10 第17回
まちづくり協議会

その後...
まちづくり報告会
アンケート実施