

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

まちづくりルールの協議会案について とりまとめを進めています！

桜町3・4丁目及び周辺地区では、「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。

現在、まちづくり協議会では、まちづくりルールの協議会案について、検討を重ね、とりまとめを進めています。協議会案のとりまとめ後、令和5年1、2月を目途に、地区の皆さまを対象とした『アンケート調査』の実施や『まちづくり報告会』を開催します。

第16回まちづくり協議会を開催しました！

日時 令和4年10月29日（土）
9：30～10：50
場所 ふれあいプラザさくら
参加人数 10名



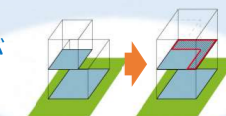
【開催内容】

1. 前回の振り返り
2. 「建物の種類」「建物の大きさ・高さ」「建物の構造」のルールのとりまとめ



まちなかに望ましくない建物の種類はなんだろう？

小さな敷地でも建替えができるようになるには？



燃えにくいまちにしていくなために必要なことは？

3. 今後の予定



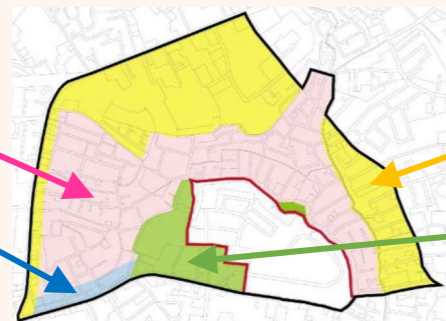
●「建築物の高さ」に関する現状の制限

⇒まちづくりルールで新たな制限は設けず、現状の制限を維持します。

①絶対高さの制限

高さ制限：10m
(3階建て程度)
※用途地域による制限

A地区
B地区

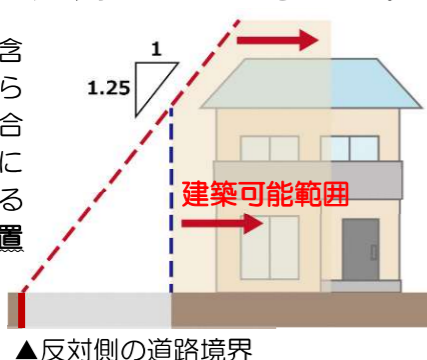


D地区 高さ制限：22m
(7階建て程度)
C地区 ※川口市景観計画による制限

②道路斜線（地区全域）

前面道路の反対側の境界から一定勾配の斜線の内側までしか建物を建築することができません。

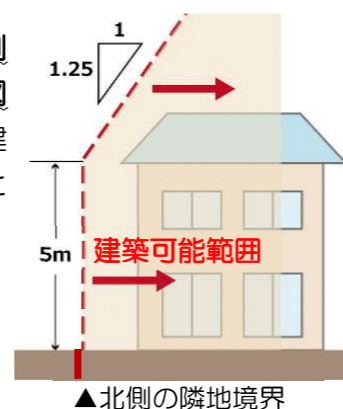
※建物（門・塀を含む）が道路境界から後退している場合や、道路の反対側に公園・川などがある場合等は、緩和措置があります。



③北側斜線（A・B地区のみ）

A・B地区では、隣地と接する北側の面において右図の範囲までしか建物を建築することができません。

※北側に、道路や川などがある場合等は、緩和措置があります。



今後の予定

第17回協議会の開催後、とりまとめたまちづくりルールの協議会案について、地区の皆さまを対象に『アンケート調査』を実施するとともに、ルールの詳細な内容を地区の皆さまに直接ご報告する場として『まちづくり報告会』を開催する予定です。

お忙しいところ恐縮ですが、ぜひご参加いただきますようお願いいたします。

令和4年度

令和4年12月

令和5年1、2月頃

協議会

第17回

- ・協議会案のとりまとめ
- ・まちづくり報告会の企画説明

地区住民

- ・まちづくりルールに関するアンケート調査の実施
- ・まちづくり報告会の開催



『アンケート調査』や『まちづくり報告会』について、ご協力、ご参加をお願いいたします。

【お問い合わせ先】

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

桜町のまちづくりの記録を

市のホームページで紹介しています！

桜町まちづくり 検索

第16回まちづくり協議会の開催結果をご報告します！

「建物の種類」のルール

ルールの目的 住宅を中心とした現状の静かな住環境を守る。



これまでの検討状況

令和2年度アンケート調査では… 約8割の方が、ルールの「必要性を感じる」または「必要だが、懸念がある」と回答しました。

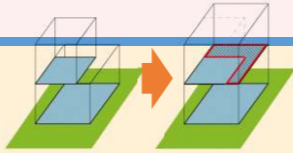
これまでの協議会では… ○多少不便でも、静かな方がよい。
○防犯の面からもコンビニはあった方がよいと思う。

第16回協議会でのご意見

○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。

「建物の大きさ・高さ」のルール

ルールの目的 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。



これまでの検討状況

令和2年度アンケート調査では… 約8割の方が、ルールの「必要性を感じる」または「必要だが、懸念がある」と回答しました。

これまでの協議会では… ○容積率を緩和するのであれば、6m整備路線沿いのみにするべき。

第16回協議会でのご意見

○C・D地区について、現状の容積率 200%から 120%に引き下げるのか。
⇒現状の容積率が低い、A・B地区のみ容積率を緩和することにより、地区内の建替えを促進していきます。

「建物の構造」のルール

ルールの目的 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。



これまでの検討状況

令和2年度アンケート調査では… 約9割の方が、ルールの「必要性を感じる」または「必要だが、懸念がある」と回答しました。

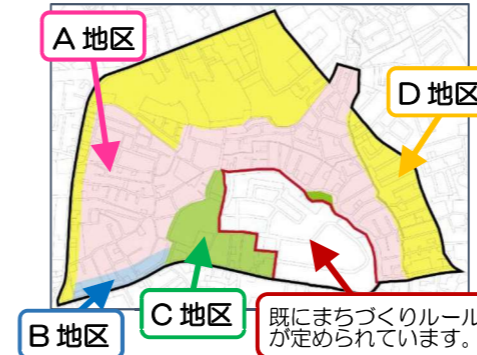
これまでの協議会では… ○延焼拡大を防ぐためには準防火地域の指定は必須。
○新築に建替わったものから燃えにくい構造となるよう、ルールは定めてほしい。

第16回協議会でのご意見

○準防火地域に指定された場合、家の補修やリフォームをする際にも防火措置が必要になるのか。こういった場合に、どの範囲まで防火措置が必要になるのか知りたい。
⇒「準防火地域」の指定について、既存の建築物にすぐに防火措置を施す必要はありませんが、「準防火地域」に指定されると、原則として、新築、増築、改築、移転の際に、防火措置が必要となります。

第16回協議会での案（協議会案）

◎ **現状の用途地域による制限を維持します。（制限を厳しくしない）**



【建てられる建物の種類】（簡易標記）

	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)
住宅・共同住宅	○	○	○	○
店舗等 (~150㎡)	× (※1)	○ (※2)	○ (※2)	○
店舗等 (~500㎡)	×	×	○ (※2)	○
店舗等 (~3,000㎡)	×	×	×	○
事務所等 (~3,000㎡)	×	×	×	○
ポーリング場、スケート場等	×	×	×	○ (※3)
ぱちんこ屋、マージャン屋等	×	×	×	×

(※1) ~50㎡の兼用住宅は可 (※2) 2階以下、業種等の制限あり (※3) 3,000㎡以下

第16回協議会での案（協議会案）

◎ **現状の容積率が低い地区（A・B地区）について、容積率を緩和します。（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します。**

※現状の高さの制限については、P.4でご紹介します。



【ルール設定の考え方】

A・B地区（桜町3丁目周辺）には、敷地面積 60~80㎡程度の狭い土地が多く分布しています。
このような敷地においても、将来的に建替える際、十分な床面積が確保できるようにルール設定とすることで、建替えを促進し、密集市街地の改善につなげます。

第16回協議会での案（協議会案）

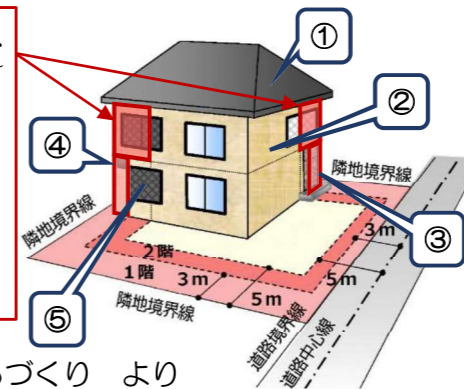
◎ **当地区を新たに「準防火地域」に指定します。**

防火地域・準防火地域を除く川口市全域が「建築基準法第22条区域」に指定されており、現状でも、屋根と外壁の防火措置は必要ですが、「準防火地域」の指定により、防火措置が必要な範囲が拡大されます。

【防火措置が必要な範囲】（木造2階建て戸建て住宅の場合）
⇒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階部分は3m以内
2階部分は5m以内
にある建物の部分



※埼玉県 火災に強いまちづくり より

「準防火地域」の指定により、防火措置が必要になる箇所

※下線部が新たに防火措置が必要な箇所

- ①屋根（延焼のおそれのある部分に限らず）
…瓦、金属板等
- ②外壁及び軒裏
…サイディング（防火構造仕様）等
- ③開口部：玄関扉
…鉄製または防火認定を受けたもの等
- ④開口部：換気扇
…ダンパー入り換気扇等
- ⑤開口部：窓
…防火戸（網入りガラス）等