

第21回・22回まちづくり協議会のご報告

第21回まちづくり協議会

日時 令和6年3月2日(土) 10:00～11:00
場所 ふれあいプラザさくら
参加人数 10名

市に提出する地区計画の提案書について最終確認を行いました。

第22回まちづくり協議会

日時 令和6年9月7日(土) 10:00～11:30
場所 ふれあいプラザさくら
参加人数 13名

川口市から、都市計画変更(原案)の作成状況を報告し、地区計画の周知方法について意見交換を行いました。

意見交換の主な内容



地区計画パンフレットは、図や絵が多く、一般の方でもわかりやすいものだとよい。

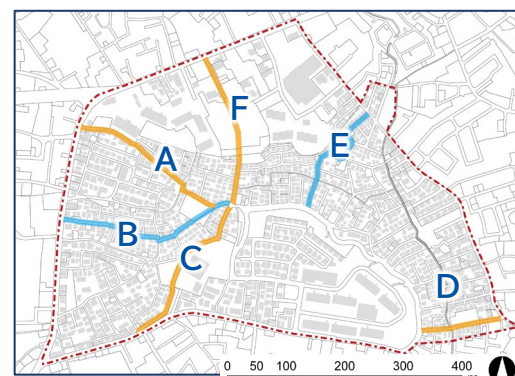


住民が不安にならないように、地区計画は今ある建物に制限が適用されるわけではなく、『新築や増築する際を守るルールである』ということを強調して周知できるとよい。

川口市からのお知らせ ～道路拡幅整備について～

川口市では、令和4年度より『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、地区の防災性及び住環境の向上に必要な道路の整備を進めています。

令和5年に主要区画道路 B・D・E 路線では拡幅計画線に関する説明会を開催し、沿道の皆様の土地と現況の道路との境界を確認する用地測量を実施しました。A・C・F 路線については、沿道の地理的状況や沿道の皆様のご意向を踏まえて、整備の方向性について引き続き検討していきます。



--- 整備地区
— 主要区画道路【優先整備路線】
— 主要区画道路

【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3・4丁目及び周辺地区まちづくり協議会に参加希望の方はご連絡ください。

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

桜町3・4丁目及び周辺地区

No. 27

まちづくりニュース



発行：桜町3・4丁目及び周辺地区まちづくり協議会
川口市 都市整備部 再開発課
編集協力：(株)地域計画連合



地区計画の提案書を市へ提出しました!

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。

このたび、まちづくり協議会では、今まで検討してきたまちづくりルールをもとに、地区計画の提案書を市へ提出いたしました。今後は、提出した提案書をもとに、川口市によって都市計画変更(原案)が作成されます。

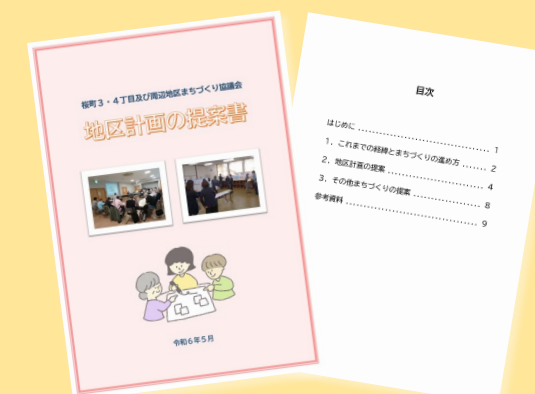
「地区計画の提案書」の提出

令和6年2月に実施した地区計画の提案書案に関する説明会・第21回協議会を踏まえ、「地区計画の提案書」を作成し、令和6年5月27日(月)に、まちづくり協議会から川口市へ提出しました。

【地区計画の提案書の概要】

1. これまでの経緯とまちづくりの進め方
2. 地区計画の提案
 - 2-1 地区計画の目標・方針
 - 2-2 建築物等に関するルール
3. その他まちづくりの提案
 - 3-1 準防火地域の指定
 - 3-2 主要区画道路の整備

詳細は中面をご覧ください。



地区計画の提案書の内容について

令和6年5月27日に川口市へ提出しました
この提案書に基づき、
川口市が都市計画変更（原案）を作成します

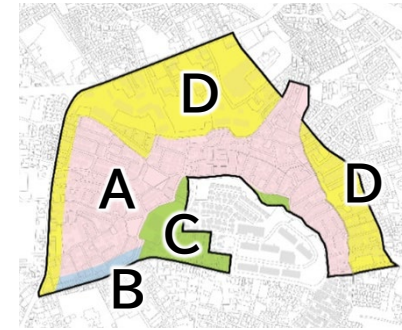
地区計画の提案

地区計画の目標

「緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けられるまち」

地区別の方針

- 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。



その他まちづくりの提案

準防火地域の指定

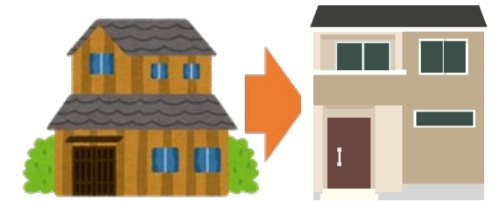
ルール目的

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。

ルールの内容

準防火地域に指定する。

建物には火災に強い構造・性能が求められます。



建物には火災に強い構造・性能が求められます。
(例) 防火戸、防火壁、網入りガラス等とする。

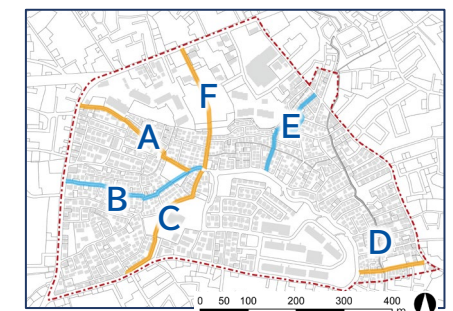
主要区画道路の整備

ルール目的

- 災害時に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。

ルールの内容

住宅市街地整備計画にて位置づけられる主要区画道路（幅員6m以上）を段階的に整備する。



- 整備地区
- 主要区画道路【優先整備路線】
- 主要区画道路

① 建築物の容積率の最高限度

ルール目的

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。

ルールの内容

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。

	【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% 緩和	120% 緩和	200% 変更なし	200% 変更なし

※容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合をいう

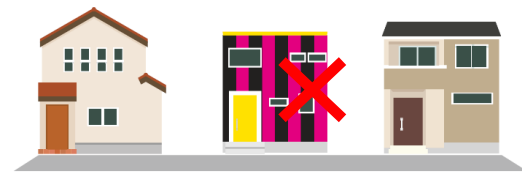
② 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

ルール目的

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。

ルールの内容

建築物等は、刺激性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。



③ 壁面の位置の制限

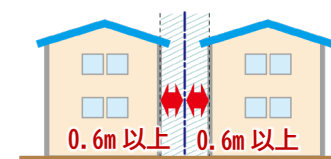
ルール目的

- 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。

ルールの内容

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.6m以上でなければならない。ただし、住宅等に附属する場合の屋根・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。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面



隣地境界線

④ 建物の敷地面積の最低限度

ルール目的

敷地の細分化を防ぐことで、住宅地のゆとりを確保する。

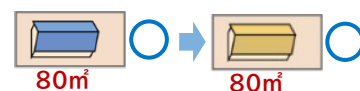
ルールの内容

建築物の敷地面積の最低限度は 100 m²とする。



ただし、以下の場合は建築可能とする。

(1) 現在の建物の敷地が 100 m²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 m²未満の土地で建築する場合

⑤ 垣又はさくの構造の制限

ルール目的

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。

ルールの内容

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) 軽量のフェンス、鉄柵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。)

