

桜町3・4丁目及び周辺地区  
住宅市街地総合整備事業  
(密集住宅市街地整備型)  
住宅市街地整備計画

令和 4年 1月

埼玉県川口市

## 目 次

### 住宅市街地整備計画書（別記様式第1）

1	整備地区及び重点整備地区の区域	1
2	整備地区の整備の基本的方針	2
(1)	整備地区の概要	2
(2)	整備地区の課題	3
(3)	整備地区の整備の方針	4
3	整備地区の土地利用に関する事項	7
4	住宅等の整備に関する事項	7
5	公共施設及び公益施設の整備に関する事項	8
(1)	主要な施設の整備に関する事項	8
(2)	その他の施設に関する事項	8
6	その他必要な事項	10
(1)	事業施行予定期間	10
(2)	その他特に記すべき事項	10

# 住 宅 市 街 地 整 備 計 画 書

## 1 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名 称：川口桜町 3・4 丁目及び周辺地区

所在地：埼玉県川口市桜町 3 丁目・桜町 4 丁目の全域、桜町 5 丁目・大字新井宿・大字赤山・大字安行慈林の各一部

面 積：29.6ha

### (2) 重点整備地区

名 称：川口桜町 3・4 丁目及び周辺地区

所在地：埼玉県川口市桜町 3 丁目・桜町 4 丁目の全域、桜町 5 丁目・大字新井宿・大字赤山・大字安行慈林の各一部

面 積：29.6ha

## 2 整備地区の整備の基本的方針

### (1) 整備地区の概要

#### ①立地

- ・本地区は、川口市のほぼ中央部、埼玉高速鉄道「新井宿駅」の南東約0.7kmに位置し、地区北側から西側にかけて、県道越谷川口線に接しており、交通利便性の高い立地にある。

#### ②地区の形成経緯等

- ・昭和30年代に建設された東鳩ヶ谷団地や同時期に行われたミニ開発による木造密集住宅地が存在し、細街路も多い。
- ・本地区のうち、桜町3丁目が、平成15年度に国より公表された「地震時等において大規模な火災の可能性があり今後10年間で重点的に改善すべき密集市街地(重点密集市街地)」に該当していた。
- ・平成15年度から桜町4丁目を中心とした地区において、住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)を実施し、東鳩ヶ谷団地の建替えや、同団地周辺の外周道路の整備は完了したが、地区内には老朽木造住宅が多く、地区の骨格となる幅員が6m以上の道路が不足し、消防活動困難区域が存在するなど、防災上の課題が残っている。

#### ③現況

- ・本地区には幅員4m未満の細街路や行き止まり道路が数多く存在し、幅員6m以上の道路ネットワークが不足している。また、木造建築物が区域全体の約86%を占め、昭和56年以前(新耐震基準以前)の木造建築物は約31%を占める。区域全体の不燃領域率は、国基準で33.9%と火災の延焼危険性も高い。また、防災上も有効な空地となる公園が少なく、起伏のある地形であるため豪雨時には冠水も生じるなど、生活環境上の課題も抱えている。
- ・本地区の住宅、公共施設の現況を以下に示す。

項 目	現 況
住 宅 戸 数 密 度	67.6戸/ha
老 朽 木 造 住 宅 戸 数	953戸
老 朽 木 造 住 宅 戸 数 密 度	32.3戸/ha
換 算 老 朽 住 宅 戸 数	1201戸
換 算 老 朽 住 宅 戸 数 割 合	60%
不 燃 領 域 率	33.9%
地 区 内 閉 塞 度	3
道 路 率	延長10,529m・面積58,001㎡・100%
公道	延長7,638m・面積45,477㎡・75.5%
私道	延長2,482m・面積10,063㎡・24.5%
公 園 面 積	3箇所・6,207㎡

(令和3年3月調査時点)

## (2) 整備地区の課題

### ① 道路・公園等に関する課題

- ・桜町3丁目は、高低差のある地形に沿って幅員4m未満の細街路から成る不整形な道路網が基盤となっている。また、行き止まり道路が数多く存在し、幅員6m以上の道路ネットワークが不足している。
- ・桜町4丁目は、東鳩ヶ谷団地の建替えに伴い、一定の道路基盤が整備された街区が構成されているものの、南西部には2項道路等が存在する。
- ・本地区は、幅員6m以上の道路ネットワークが不足していることから、災害時における避難や消防活動において防災上の危険性を抱えている。
- ・本地区から新井宿駅へ向かう歩行者交通量が多い道路は、一部、極端に狭い箇所があり、幅員が4m未満である。
- ・本地区にある私道は、一部、舗装が整っていないため、通行や水はけに課題がある。
- ・東公団通りには桜の木が配されており、地域のシンボルとなっているが、一部、歩道の通行の妨げとなっている。
- ・県道越谷川口線は、一部、歩道が狭く、舗装が整っていないため、通行に支障がある。
- ・地区内には公園が3箇所整備されているが、一人当たり公園面積は1.71㎡で、市の平均である3.38㎡（令和3年4月1日時点）を下回っている。

### ② 土地・建物等に関する課題

- ・桜町4丁目の南西部や、桜町3丁目を中心に木造住宅が密集する住宅地が形成されている。
- ・木造建築物は全棟数の約86%を占めており、昭和56年以前（新耐震基準以前）の木造建築物は全棟数の約31%を占めている。
- ・建替えが困難な未接道宅地が約60件、空家が約30棟存在し、建築物の老朽化が進行しているため、居住環境の改善が必要である。

### ③ 防災上の課題

- ・老朽木造住宅が住宅地の半数を占めており、震災時の建物倒壊による道路閉塞や、火災の延焼の恐れがある。また、道路基盤が脆弱なため、避難上の危険性も抱えている。
- ・地区内には幅員6m以上の道路が不足しており、消防活動困難区域<sup>(※)</sup>が存在し、災害時の円滑な消防活動が困難とされる区域がある。

(※) 消防活動困難区域とは、大規模地震時に消防活動を行うことが困難になると想定される範囲として、埼玉県では幅員6m以上の道路から140m圏外の区域をいう。

(埼玉県都市整備部「埼玉県住宅密集地改善の手引」令和元年7月より引用)

- ・災害時、消防車等の緊急車両の円滑な通行や地区住民の避難を支え、火災による延焼被害を抑制する道路ネットワークが構築されていない。
- ・火災の延焼遮断に有効な空地となり、身近な防災空間としての、公園・広場等のオープンスペースが不足している。
- ・東鳩ヶ谷団地外周道路の整備にあわせて雨水貯留施設（約3,600㎡）が整備され、冠水状況は一部解消されたが、更なる対策が必要である。

### (3) 整備地区の整備の方針

#### ① 整備の基本構想

- ・第5次川口市総合計画後期基本計画（令和3年4月）及び川口市都市計画基本方針〔都市計画マスタープラン〕（平成29年3月）の将来都市構想図において、本地区は、緑化産業の振興と自然緑地の保全・整備を図りつつ、これらの緑と低層住宅等が共生する「樹園都市ゾーン」となっており、新井宿駅周辺は駅を中心とする生活拠点の一つに位置付けられている。地域別のまちづくり方針においては、本地区は鳩ヶ谷地域、神根地域、安行地域に属し、新井宿駅周辺や新井宿駅前通り沿道では、子どもから高齢者・障害者まで誰もが安全で快適に利用できる都市基盤の総合的な整備推進や、商業・医療・福祉など様々な生活サービス機能を誘導し、駅前にふさわしいまちづくりを検討するとされている。また、木造建物が密集する区域においては、住宅市街地総合整備事業等により建物の共同化や生活道路の整備を推進し、防災性の向上を図ることとされている。
- ・上記の上位計画の位置づけを踏まえ、平成29年度から開催された地域住民による「まちづくり懇談会」、「まちづくり勉強会」、また、令和元年度に設立した「まちづくり協議会」での更なる検討により、本地区のまちづくりの目標を「**緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けられるまち**」とし、以下に示すまちづくりを進める。

#### 1) 歩きやすいまちづくり

- ・散歩が楽しいまち
- ・人にやさしいまち

#### 2) 安全で安心なまちづくり

- ・安全・安心で住みやすい、安全だから心がやさしくなれるまち
- ・いざというとき、何をすればいいか誰もが知っているまち
- ・高齢者にとって安全なまち
- ・水害に強いまち

#### 3) 緑豊かなまちづくり

- ・緑と桜があるまち
- ・緑の豊かさを生かしたまち

#### 4) 住民同士が交流し協力し合えるまちづくり

- ・楽しい集まりがしやすい場所があるまち
- ・世代間の交流が生き生きと出来るまち
- ・住民の理解、協力があるまち
- ・一人ひとりの顔の見える、ひとりぼっちがいなくなるまち

参考：まちづくり懇談会案（平成29年度）

## ②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

### <基本方針>

#### イ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

- ・地区内には老朽木造住宅が多数存在していることから、その中でも建て詰まりの著しい街区や、主要区画道路の沿道及びその後背地に集積する老朽木造住宅等については、除却の促進や用地の買収により、空地の確保を図り、建替えを促進する。

#### ロ) 不燃領域率の向上

- ・本地区の不燃領域率は国の基準で33.9%と低い水準にある。このため、公共施設整備及び老朽木造住宅の除却や建替えを促進し、不燃領域率40%の確保を目指す。
- ・主要区画道路（幅員6m以上）の早期整備を目指すとともに、公園・広場等の整備により延焼抑止に有効な空地の確保を図る。
- ・主要区画道路の拡幅整備にあわせて不燃化建替えを促進するとともに、空き家等の除却を促進する。
- ・未接道宅地が密集する街区では、関係権利者や住民等の意向に応じ、共同建替えを含めた不燃化促進方策について、コンサルタント等の専門家派遣により支援する。

#### ハ) 消防活動困難区域の解消

- ・地区内には消防活動困難区域が存在するため、主要区画道路（幅員6m以上）を整備することにより、消防活動困難区域の解消を目指す。また、円滑な消防活動が行われるように、主要区画道路（6m以上）に消火栓の設置や、既存公園に耐震性貯水槽等の設置を検討する。

### <実現方策>

- ・道路整備に関しては、本事業を活用して、主要区画道路（幅員6m以上）の整備を、防災上重要となる路線から優先して行う。また、幅員4m未満の道路に関しては、建替え時に幅員4mを確保していくとともに、行き止まり道路の整備改善を図る。
- ・消防水利の整備に関しては、本事業を活用して、設置可能な公園の確保を図る。

## ③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

### <基本方針>

- ・本地区の老朽建築物等については、本事業による老朽木造住宅の除却を活用した建替えを促進する。
- ・主要区画道路沿いの建替えに合わせて、未接道宅地が密集する住宅地で、関係権利者や住民等の共同建替え意向がある街区については、耐火建築物への建替えを支援する。

### <実現方策>

- ・不燃化建替えや共同建替えを促進するために、コンサルタント等の専門家派遣や、建替え相談会の開催、公的資金の斡旋（住宅金融支援機構のまちづくり融資等）の活用を図る。
- ・空き家や未接道宅地所有者に対する意向調査により、本事業による老朽木造住宅の除却を促すとともに、所有者の意向や土地の状況に応じて、公園・広場用地や代替地としての買収を検討する。

#### ④関係権利者に関する基本方針及び実現方策

##### ＜基本方針＞

- ・ 公共施設整備により、建替え時に住環境の維持が困難となる関係権利者に対して、居住継続支援を検討する。

##### ＜実現方策＞

- ・ 良質な住環境を確保するため、都市計画の変更等を実施することで、建替えの促進を図る。
- ・ 公共施設整備等に伴い居住継続が困難となる関係権利者に対して、建替え相談会の開催やコンサルタント等の専門家派遣を活用し、建替えや代替地への移転の支援を検討する。



### 3 整備地区の土地利用に関する事項

#### 土地利用に関する基本方針

- ・第5次川口市総合計画後期基本計画（令和3年4月）、川口市都市計画基本方針〔都市計画マスタープラン〕（平成29年3月）を踏まえた「整備の基本構想」に基づき、次のような土地利用区分を設定し、道路や公園、雨水排水施設等の整備、老朽木造住宅の除却、共同建替え等による良質な住宅への不燃化建替えを行う。また、規制・誘導手法として地区計画の導入を検討する。

#### イ) 低層住宅地区〔第一種低層住居専用地域〕

- ・安全で快適な低層住宅地として誘導していく。
- ・生活道路の整備や老朽木造住宅の建替えの促進を図る。
- ・新たな敷地細分化防止などの規制誘導を検討する。

#### ロ) 沿道住宅地区〔第二種低層住居専用地域〕

- ・利便性が高く安全で快適な低層住宅地として誘導していく。
- ・新たな敷地細分化防止などの規制誘導を検討する。

#### ハ) 中高層住宅地区〔第一種中高層住居専用地域〕

- ・低層住宅地区に隣接する、中高層の共同住宅及び戸建て住宅からなる安全で快適な住宅地を維持していく。
- ・良好な住環境の維持を目的とした地区計画が策定されており、周辺住宅地との防災面での連携等を検討する。

#### ニ) 沿道住宅地区〔第一種住居地域〕

- ・利便性の高い低中層住宅地として誘導していく。
- ・新井宿駅前通り沿道では、商業・医療・福祉など様々な生活サービス機能の誘導を図る。
- ・新たな敷地細分化防止などの規制誘導を検討する。

### 4 住宅等の整備に関する事項

- ・主要区画道路整備と連動した建替えの誘導、特に沿道で老朽木造住宅が密集した街区での一体的な不燃化建替えの促進、老朽木造住宅の除却等を通じて、良質な住宅地への再生を図っていく。
- ・未接道宅地や狭小敷地の集積する街区では、共同建替え等の建替え促進方策の検討や、土地建物の売却意向の把握や近隣住民へのコンサルタント等を通じ、建替え支援の調整をするなど、良質な住宅地の実現に向けた取り組みを進めていく。
- ・土砂災害等の恐れがある傾斜地に面する住宅地の安全性を考慮しながら、老朽木造住宅の除却等を通じて、良質な都市基盤の整備を図る。
- ・事業推進と並行して、現状の低層住宅地を中心とした閑静で圧迫感の少ない街並みを維持し、更なる良質な住環境の誘導を目的とし、地区計画による敷地の細分化防止に向けた敷地面積の最低限度の指定等を図る。
- ・道路・公園等の基盤整備により、若年世代や子育て世代向けの良質な住宅供給を促進するとともに、高齢世代へのライフステージに応じた建替えや住み替えを提案するなど、魅力ある持続可能な住宅地としての価値を高めていく。

## 5 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

### (1) 主要な施設の整備に関する事項

	施設名		整備の内容		
			名称	事業量	備考
桜町地区	公共施設	道路	主要区画道路A路線	幅員6m以上・延長270m	
			主要区画道路B路線	幅員6m以上・延長310m	優先整備路線
			主要区画道路C路線	幅員6m以上・延長280m	
			主要区画道路D路線	幅員6m以上・延長140m	
			主要区画道路E路線	幅員6m以上・延長230m	優先整備路線
			主要区画道路F路線	幅員6m以上・延長260m	
	下水道	雨水対策施設			

- ・消防活動困難区域の解消、延焼抑止帯の形成、消防活動や避難路の確保、生活の利便性の向上に向けて、主要区画道路として上記の6路線を主要区画道路として位置づけ、幅員6m以上の道路ネットワークを形成する。
- ・主要区画道路の配置は、円滑な消防活動等を考慮し、概ね200m～250m間隔の配置とする。

### (2) その他の施設に関する事項

#### ① 道路整備の基本方針

##### イ) 主要区画道路（整備路線）の整備方針

- ・延焼抑止帯の形成、円滑な消防活動や避難路の確保によって防災性を向上するため、主要区画道路A～F路線を整備路線として位置づけ、防災上重要となる路線から優先して拡幅整備（幅員6m以上）を進める。
- ・道路整備によって、地区内に存在する広範囲の延焼クラスター（火災の延焼の恐れのある一団の区域）を分割し、延焼被害の抑制を図る。
- ・災害時の避難所に指定されている桜町小学校や公園等への安全な避難路として、また、災害発生後の住民による防災活動（安否確認や救出救護、物資配給等）を支える道路として整備する。
- ・道路整備とともに、水害対策に寄与する道路施設の整備を検討する。
- ・道路整備後も住民の安全な生活に寄与する交通安全対策を検討する。

##### ロ) 生活道路（補助道路）の整備方針

- ・その他の地区内の道路についても、適正な区画道路網を形成するため幅員4m以上への拡幅を促進する。
- ・主要区画道路のネットワークを補完する生活道路のうち重要となる路線を補助道路として位置づけ、沿道の建替え促進や、セットバック後の道路空間の整備による歩行者の通行環境の改善を進める。
- ・災害時の避難路として、江川を横断できる新たな道路及び橋梁の整備について検討する。

## ハ) 行き止まり道路の改善

- ・行き止まり道路については、終点の宅地等を防災広場として整備し、歩行者の2方向避難を確保するなど、安全性の向上に向けた取り組みを進める。また、整備された防災広場を避難経路として利用するため、関係権利者の全員の合意に基づく避難経路協定制度の適用等を検討する。

## ②公園・広場等の整備の基本方針

### イ) 既存公園の再整備

- ・落合公園やだんだん公園を地域の防災拠点として、必要な防災機能の整備を図る。
- ・耐震性貯水槽の整備や、地域住民の防災拠点として活用できるよう防災資器材倉庫、かまどベンチやマンホールトイレなど、災害時に活用できる設備の設置を検討する。
- ・借地公園である落合公園の用地を取得し、また必要に応じて公園周辺及び崖地に面する宅地の用地を取得することで、公園の拡張を検討する。
- ・落合公園内を貫通している水路敷（蓋掛け水路）が、現在通路として利用されているため、より歩きやすく快適な歩行者空間及び、災害時の避難経路として再整備を図る。

### ロ) 新たな公園・防災広場等の整備

- ・地区の公園の合計面積について、土地区画整理法第9条における設計基準、川口市内で先行して住宅市街地総合整備事業を施行している芝地区の目標値、当地区の公園整備の現状を踏まえて、地区面積の3%を目標に整備を図る。
- ・地区内に存在する空き地や空き家の土地、未接道宅地等を活用し、新たな公園・防災広場の整備を図る。
- ・防災広場には、耐震性貯水槽や防災資器材等を設置し、地域住民が自ら消火活動を行える防災拠点とする。
- ・防災広場の周辺に空き家・空き地が発生した際には、用地の買収により、不燃領域率に寄与する100㎡以上の面積への拡張を検討する。
- ・公園・広場用地は、地区内に分散して配置されるように考慮しながら、主要区画道路の沿道や公園・広場に適した土地の取得等により確保し、利用計画は住民参加により検討する。
- ・公園・広場の拡張や新設とともに、地盤整備や水害対策を検討する。

## ③公共公益施設の整備方針

- ・災害時に、周辺住民や自治会による消火活動や避難ができるよう、コミュニティ施設など、防災機能の強化を図る。
- ・浄水場について、災害時に鳩ヶ谷地区への給水活動の拠点となることから、安全に浄水場更新工事が進められるよう、地区住民及び沿道地権者との調整を図る。

## ④環境共生施設の整備方針

- ・雨水による冠水の更なる軽減を図るため、道路や公園等の整備に伴って雨水ます等の雨水対策施設の整備を検討する。

## 6 その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

令和4年度～令和13年度までの10年間とする。

### (2) その他特に記すべき事項

#### ① 事業主体について

- ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の推進にあたっては、川口市が事業主体となり、国、埼玉県等の公的機関及び、地域住民・地区内で建築行為や開発行為を行う事業者等の理解と協力を得て、事業を実施する。

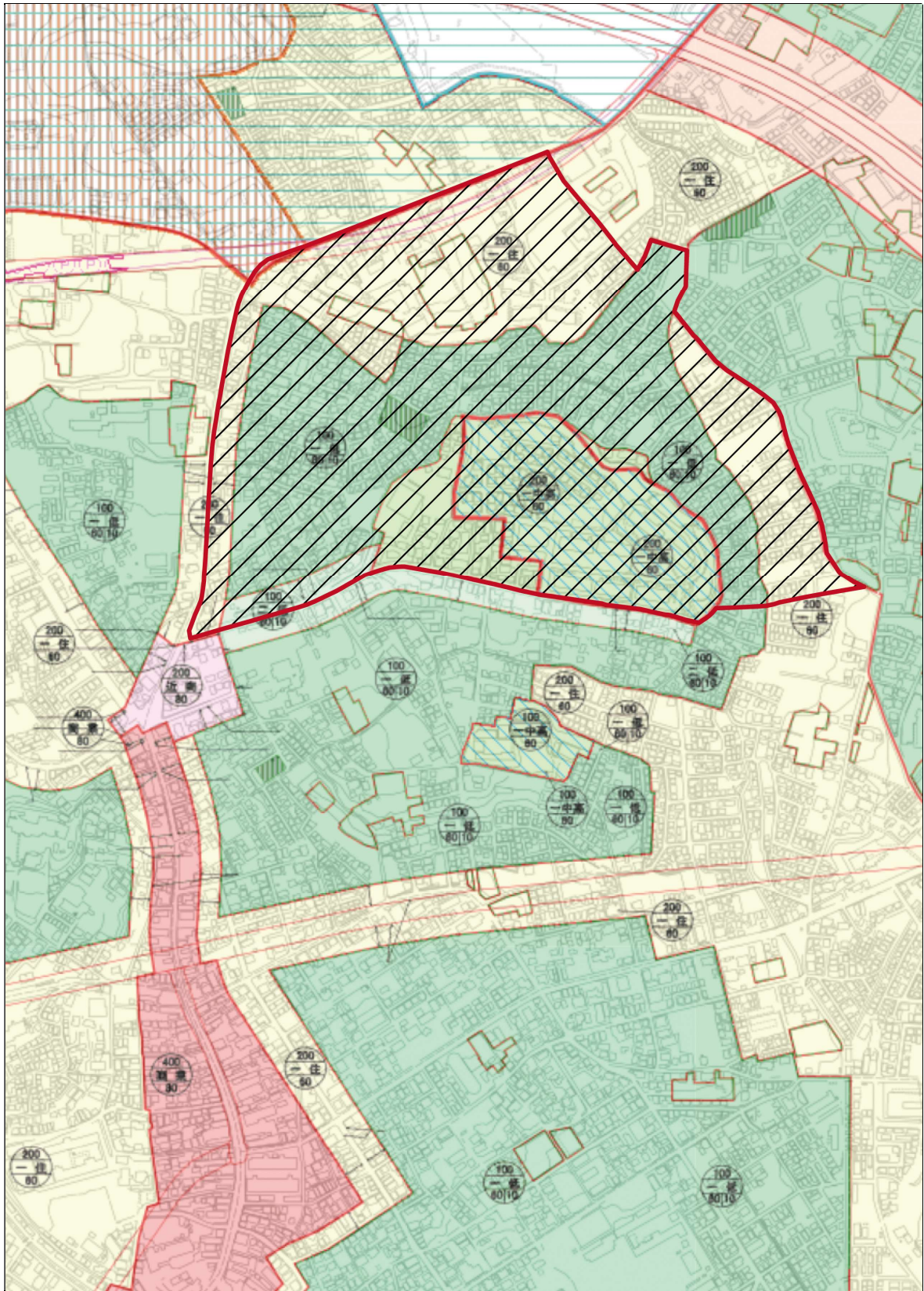
#### ② 住民参加の促進

- ・まちづくりを総合的に進めるにあたって、事業の計画や内容を地区住民等に周知をすることで、まちづくりへの理解を深め、目標達成のための協力を求める。
- ・地元のまちづくり推進組織である、『桜町3・4丁目及び周辺地区まちづくり協議会』と調整し、整備計画の内容について、市と地区住民との間の合意形成、地区住民間の合意形成を図るために、協議会の運営支援や、地区住民を対象とした事業説明会や意向調査等を継続的に実施する。
- ・本事業による整備を推進し、防災性の向上と住環境の保全を目的として、地区計画の導入、準防火地域の指定、用途地域変更を検討する。なお、検討にあたっては、『桜町3・4丁目及び周辺地区まちづくり協議会』と調整しながら協議を進めることにより、地区住民との円滑な合意形成を図る。

別表第4

■整備地区位置図

地区名 桜町3・4丁目及び周辺地区



整備地区区域



重点整備地区区域

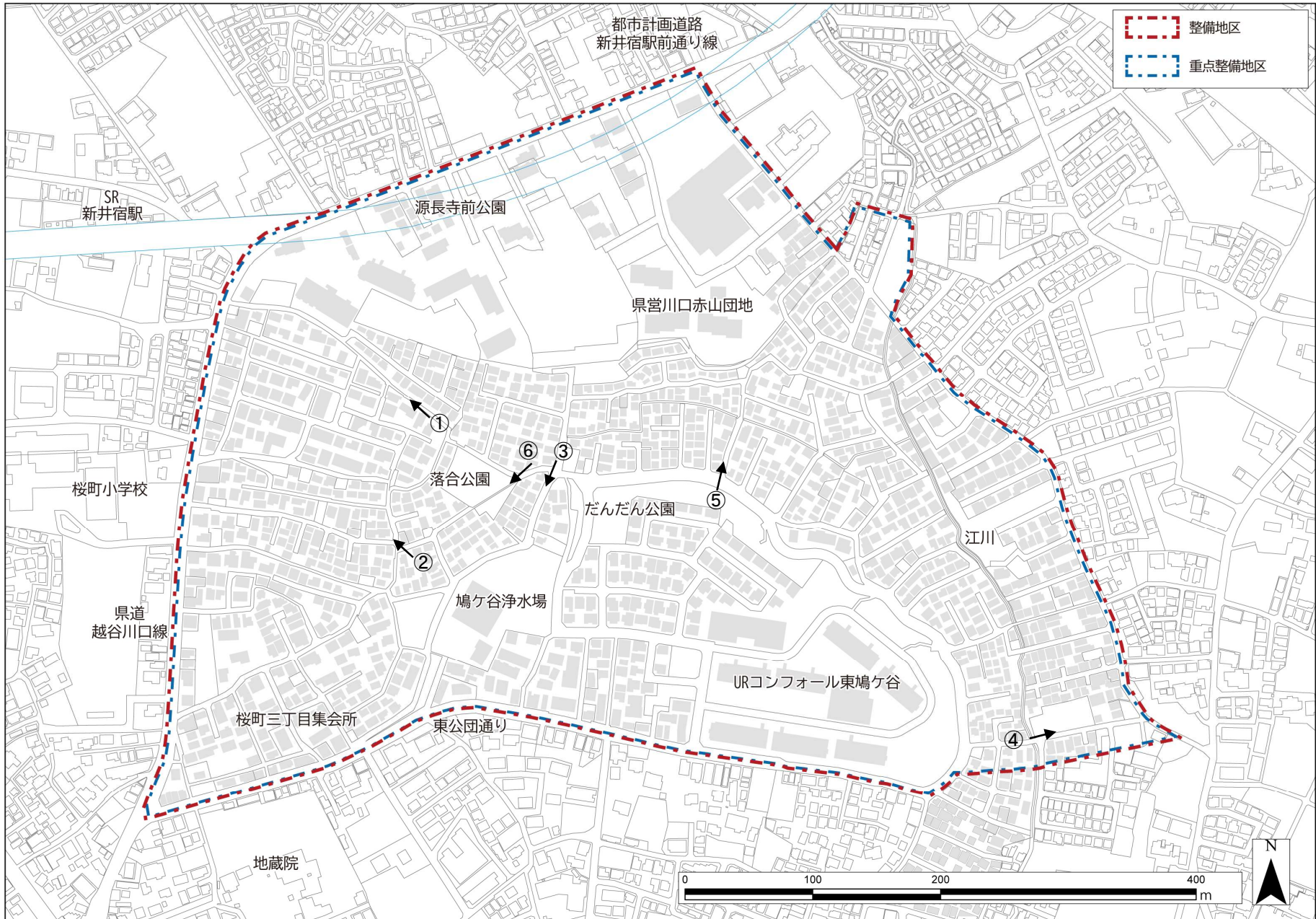




別表第 4

■整備地区区域図

地区名 桜町3・4丁目及び周辺地区





別表第 4

■整備地区現況写真

地区名 桜町 3・4 丁目及び周辺地区

①主要区画道路A路線沿道の水路及び擁壁



②主要区画道路 B 路線のクランク部分



③主要区画道路C路線沿道の住宅地



④主要区画道路 D 路線沿道の住宅地



⑤主要区画道路 E 路線沿道の入り口付近



⑥落合公園の周辺





別表第4

■整備地区区域図

地区名 桜町3・4丁目及び周辺地区

