

① まちづくりの概要

① まちづくりの経緯

平成15年度からスタートした、当地区のまちづくりの経緯をご紹介します。

②～⑤ 地区の現況

「旧耐震基準の建物」「延焼クラスター」「災害時消防活動困難区域」の3つの指標から、地区の現況をご紹介します。

⑥～⑧ まちづくりの取り組み状況

これまで、地域の皆さまと進めてきた、桜町3・4丁目及び周辺地区（以降、当地区）におけるまちづくりの成果をご紹介します。



①まちづくりの経緯

年度	主なまちづくりの取り組み
平成15年度	<ul style="list-style-type: none"> ○国により、桜町3丁目が、「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」に指定される ○住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）の導入（事業期間：平成15年度～令和3年度（予定））
平成16年度	<ul style="list-style-type: none"> ○旧東鳩ヶ谷団地の建替えが完了（現コンフォール東鳩ヶ谷が建設）
平成24年度	<ul style="list-style-type: none"> ○外周道路の整備完了 ※アクセス道路は未整備
平成25年度	<ul style="list-style-type: none"> ○UR団地北側外周道路部の地中に雨水貯留管を整備完了 ○桜町地区まちづくり推進調査等（～平成28年度）
平成28年度	<ul style="list-style-type: none"> ○住民アンケート調査の実施（居住環境や今後のまちづくりについて） ○まちづくりの報告会の実施
平成29年度	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくり懇談会の実施（3回）（地区の課題、必要な取り組み等の検討）
平成30年度	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくりに関するアンケート調査（まちづくり懇談会案について） ○まちづくり勉強会の実施（3回）（安全・安心のまちづくりに向けて、地区の道路ネットワークの検討）
令和元年度	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくり協議会の実施（3回）（整備計画の検討、まちづくりルールの検討） ○整備路線沿道のヒアリング調査
令和2年度	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくりに関するアンケート調査（整備計画(素案)、まちづくりルールについて） ○まちづくり協議会の実施（5回） ○整備路線沿道のヒアリング調査
令和3年度	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくり協議会の実施（5回） ○整備路線沿道のヒアリング調査

行政主導の
基盤整備

地区まちづくりに
向けた調査

地域の皆さんとの協働によるまちづくり

▼住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）の区域

<事業計画>





←東鳩ヶ谷団地の建替え



▶外周道路の整備

「まちづくり懇談会案」を作成
⇒パネル⑥参照

「道路ネットワーク(検討案)」を作成
⇒パネル⑦参照

「整備計画(案)」を取りまとめました
⇒2 (青色のパネル) で紹介します

「まちづくりルール」を検討中です
⇒3 (赤色のパネル) で紹介します

②地区の現況について

■なぜ、安全・安心なまちづくりが必要なのか？

- 桜町3・4丁目及び周辺地区（以降、当地区）においては、地震や火災などの災害時、火災の延焼や建物の倒壊等の危険性があります。
- そのような災害時の危険性の解消・防災性の向上のため、「安全・安心で住みよい環境づくり」を地区の目標として掲げ、まちづくりを進めています。

現地区 状況の

- ・狭い道路が多い
- ・燃えやすい建物が多い
- ・古い建物が多い
- ・公園・広場が少ない etc…

災害時の危険性



地区に必要な取り組みの検討

道路・公園・建替えの課題の整理

安全・安心なまちづくり

道路ネットワークの検討

まちづくり
ルールの検討

～首都直下型地震のリスク～

- 国土交通省の発表によると、首都直下型地震で想定されるマグニチュード7程度の地震が30年以内に発生する確率は、70%程度（2020年1月24日時点）と予測されています。（※1）
- 最大震度が7となる地域があるほか、広い地域で震度6強から6弱の強い揺れになると想定されています。（※2）

※1 地震調査研究推進本部地震調査委員会による予測

※2 平成25年12月の内閣府「首都直下のM7クラスの地震及び相模トラフ沿いのM8クラスの地震等の震源断層モデルと震度分布・津波高等に関する報告書」

▼地震ハザードマップ



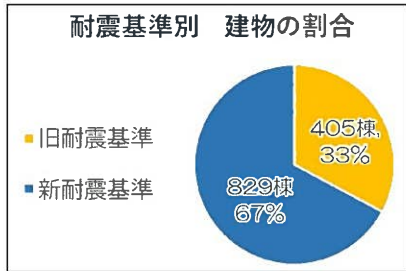
出典「川口市防災ハンドブック」

※■や■は、震度6強の揺れが想定されるエリア

③地区の現況 建物倒壊のリスク

■ 旧耐震基準による建物の分布

- 当地区では、約33%が旧耐震基準による建物であり、建物倒壊のリスクが高くなっています。



～ 建物の耐震基準について ～

- 昭和53年に発生した宮城沖地震をきっかけに、昭和56年に建築基準法が改正され、建物の耐震基準が厳しくなりました。
- 下図の通り、旧耐震基準は、現在の耐震基準よりも低く、震度6を超える地震による倒壊の危険性が高いと言われています。



地区内における建築年次に基づいた旧耐震基準と新耐震基準の建物分布図となります。

ホームページ上での公開は控えさせていただきます。
内容についてのお問合せは、再開発課までご連絡下さい。

凡例	旧耐震基準の建物 (昭和56年以前築の建物)	新耐震基準の建物 (昭和56年以降築の建物)	公園 (整備済み)
----	------------------------	------------------------	-----------

※建物登記事項要約書(令和2年度取得)及び現地調査(令和3年度実施)を基に地図を作成

④地区の現況 火災延焼のリスク

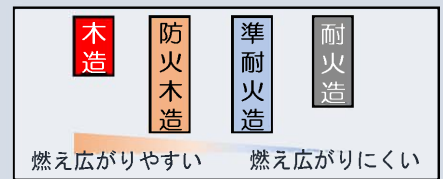
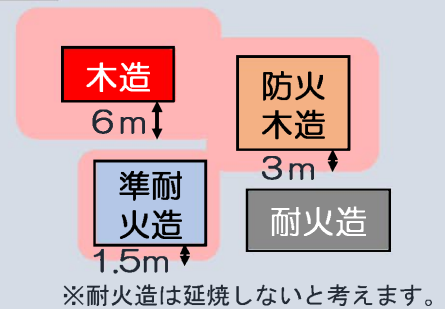
■ 延焼クラスターの分布

○当地区では、桜町3丁目を中心に、大規模な火災延焼の危険性のあるエリア（延焼クラスター）が広がっています。

～ 延焼クラスターについて ～

○延焼クラスターとは、災害時、道路閉塞等により消火活動に支障が生じ、延焼火災が放置された場合、焼失するおそれのある建物の一団を示したものです。

○建物の構造によって、火災が周囲の建物に燃え広がる可能性がある範囲は異なります。



地区内における建築構造に基づいた延焼クラスターを示した図となります。

ホームページ上での公開は控えさせていただきます。
内容についてのお問合せは、再開発課までご連絡下さい。

凡例	■ 耐火造	■ 準耐火造	■ 防火木造	■ 木造	■ 延焼クラスター	■ 公園 (整備済み)
----	-------	--------	--------	------	-----------	-------------

※建物登記事項要約書(令和2年度取得)及び現地調査(令和3年度実施)を基に地図を作成

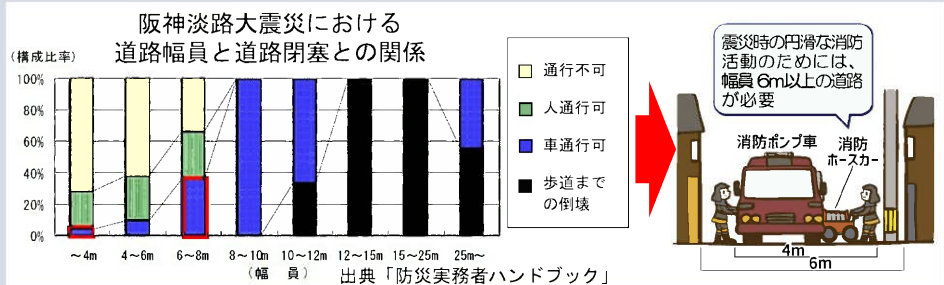
⑤地区の現況 円滑な消防活動ができないリスク

■ 災害時消防活動 困難区域の分布

○当地区には、災害時に、円滑な消防活動ができない恐れのあるエリア（災害時消防活動困難区域）が存在します。

～ 災害時消防活動困難区域について ～

- 平成7年に発生した阪神淡路大震災での教訓から、震災時の円滑な消防活動のためには、建物等の倒壊による道路閉塞のリスクを考慮し、幅員6m以上の道路が必要であると言われています。
- 幅員6m以上の道路から、消防ホースが届くとされる140mよりも離れたエリアは、「災害時消防活動困難区域」（東京消防庁による定義）と呼ばれています。



地区内における災害時消防活動困難区域を示した図となります。







ホームページ上での公開は控えさせていただきます。
内容についてのお問合せは、再開発課までご連絡下さい。

凡例	幅員 6 m 以上の道路	幅員 6 m 以上の道路から 140 m の範囲	災害時消防活動困難区域	公園 (整備済み)
----	--------------	--------------------------	-------------	-----------

※川口市指定道路マップを基に地図を作成

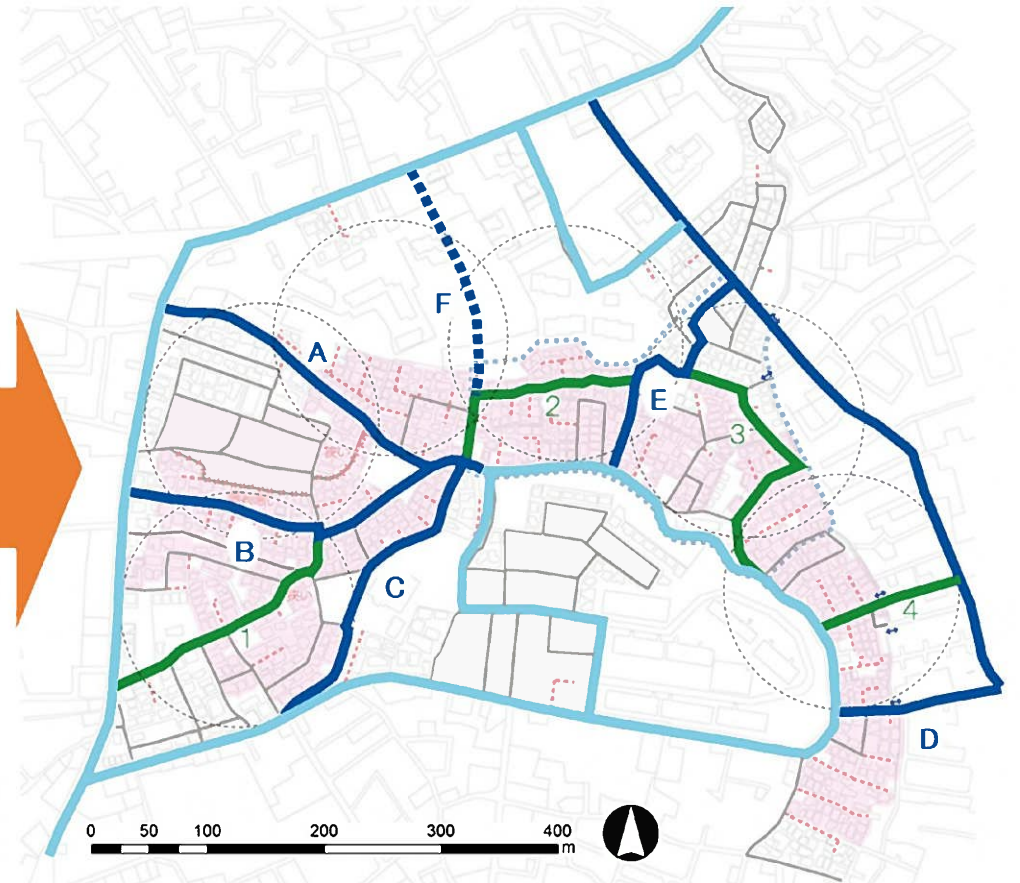
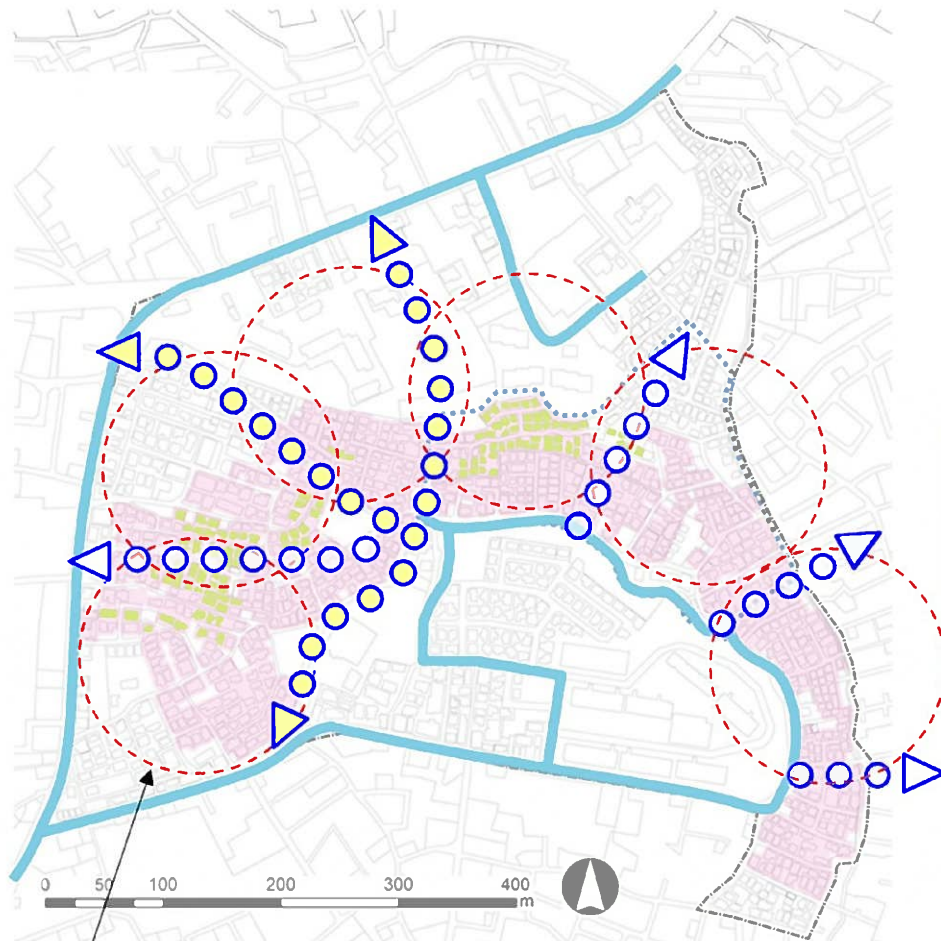
⑥ 桜町地区まちづくり懇談会案

⇒平成29年度に開催したまちづくり懇談会では、「地区の問題点」を共有し、問題点を「改善するための取り組み・アイデア」、さらに「まちづくりの目標」をとりまとめました。

テーマ	地区の問題点	改善するための取り組み・アイデア	まちづくりの目標
道路	<ul style="list-style-type: none"> ●狭い道路が多い ●行き止まり道路が多い ●道がわかりづらく救急車の到着が遅れる ●地区内から広い通りに抜けにくい ●交通量の多く見通しの悪い坂道は危険 ●県道の歩道は狭くて凸凹。また、交通量が多く、歩行者や自転車が通りにくい。通学路でもあり危険を感じる ●私道が適切に管理されていないところがある ●積雪時、雪除けや坂・段差による移動が大変 	<ul style="list-style-type: none"> ●消防車や救急車が入りやすい道路の確保 ●多くの方が納得でき、合意がとれる路線の拡幅整備（一外周道路から北側に抜ける道の整備） ●（一落合公園から駅へ抜ける道の整備） ●道路を広げず、ガードレールの撤去や隅切りの整備（→4m道路でも隅切りがあれば消防車は入れる） ●緊急車両が進入できるように「この先行き止まり」等のサインの設置 ●4m未満の道路の改善（建替えを促す支援策） ●県道の改善（自転車レーンの新設、30kmの速度制限） ●積雪対策として、坂道や人通りの多い場所に雪が溶けやすい舗装を整備 	<p>歩きやすいまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・散歩が楽しいまち ・人にやさしいまち 
建物	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家が増えている。倒壊や放火等の危険性がある ●空き家の解体には費用がかかり、解体すると税金が高くなる ●道路が狭い上に建物が密集している 	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家対策 ●樹木や雑草を管理し、見通しや衛生上の問題の改善 ●空き家の放置がデメリットになる仕組みづくり ●空き家を所有者から借りて活用 ●火災に強い家づくり 	<p>安全で安心なまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全・安心なまち ・安全・安心で住みやすいまち ・安心して暮らしたい、安全だから心が優しくなれるそんなまち ・いざという時何をすればいいか知っているまち ・高齢者にとって安全なまち ・水害のないまち 
公園	<ul style="list-style-type: none"> ●広い公園が少ない ●公園の緑が少ない ●落合公園内の樹木が倒れないか心配 	<ul style="list-style-type: none"> ●身近な公園・広場の整備、既存の公園のリニューアル ●空き家を除却し、公園・広場として整備（防災面にも配慮） ●落合公園以外にも公園を整備 ●遊具のある公園の整備 ●落合公園における防災設備を整備（→ブランコを利用したテント等） ●冠水対策用への雨水管（地下）の整備 ●団地や浄水場等の高台に防災設備のある一時集合場所の整備（→URとの協定等） ●冠水対策として、各戸へのポンプ設置による雨水処理とそのための助成 	
冠水	<ul style="list-style-type: none"> ●落合公園周辺は、大雨が降ると冠水する ●桜町小は避難所に指定されているが、地形が低いので浸水しないものか不安 	<ul style="list-style-type: none"> ●冠水対策として、各戸へのポンプ設置による雨水処理とそのための助成 	<p>緑豊かなまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑と桜があるまち ・緑と迷路のまち ・緑豊かに生かしたまち ・さくらのまち、桜町 
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ●コンビニ等、身近で買い物ができる施設がない ●スーパー（西友）は駅から遠くて不便 ●高低差があり、坂は急で段差が多いため、高齢者は移動が大変 	<ul style="list-style-type: none"> ●利便性の確保、高齢者の移動手段の確保 ●スーパー（西友）に移動しやすい道路の整備 ●新井宿駅等への交通手段（コミュニティバス等）の確保 ●必要な箇所への手すり等の設置 	
防犯	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅地内の道が狭く見通しも悪い ●新井宿駅へ行く道は、狭くて夜は暗い 	<ul style="list-style-type: none"> ●路地を明るくし防犯性を高める ●街灯の増設 ●各戸へのライト等の設置 	
美観	<ul style="list-style-type: none"> ●昔は桜の樹が沢山あったが、減ってしまった ●ゴミ出しのマナーが悪い（ワンルームマンション等） 	<ul style="list-style-type: none"> ●桜町の魅力づくり ●緑化の促進や桜の植樹・保全・管理 ●おいしい水のPR 	
地域活動・コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ●災害時に助け合える関係性が整っていない ●集まれる場所が少ない ●イベントの開催が少ない ●アパートの住民との交流が少ない ●自治会活動やイベントに若い人に参加してもらいたい、若い人は忙しくて参加できない 	<ul style="list-style-type: none"> ●災害時に助け合える体制づくり ●顔の見える関係性づくり ●安否確認の体制づくり ●避難所の確認や防災訓練（避難所運営訓練等）の実施 ●交流場所や機会の充実 ●憩える場所の整備 ●地域イベントの開催 	

⑦道路ネットワーク（検討案）

⇒平成30年度に開催したまちづくり勉強会では、「桜町地区まちづくり懇談会案」の取り組みのうち、道路ネットワークの整備の方向性を取りまとめました。



- 市街地の安全性を確保する道路ネットワークの配置の目安（半径100m程度）
- 骨格となる道路
- 勉強会で挙げた路線
- 既存の6m以上の道路

- 災害時の安全性を確保するための整備(拡幅) 予定道路（緊急車両の進入や延焼の抑止） 幅員6m以上
- 上記道路を補完し、平常時の安全性・快適性を向上させる道路 幅員4m程度
- 既存の6m以上の道路

⑧ 整備計画(案)等の検討

⇒令和元年度より開催しているまちづくり協議会では、まちづくり懇談会やまちづくり勉強会での検討成果を、整備計画(案)として取りまとめ、また、まちづくりルール(案)について検討しています。

平成31年度(令和元年度)

- 7月 ● 第1回 …まちづくり協議会の設立
- 10月 ● 第2回 …「公園・広場づくり」について
- 2月 ● 第3回 …「安心して住み続けられる住宅地」について
「地区に必要な道路ネットワーク」について

- 道路 ⇒ 拡幅整備を検討する路線を定めました。
- 公園 ⇒ 整備イメージや活用方法を検討しました。
- 建物 ⇒ 必要な取り組みや支援を検討し、
建替えをする上での課題を整理しました。

令和2年度

- 7月 ● 第4回 …「理想とする住宅地」について
- 9月 ● 第5回 …「新たなまちづくりルールの項目」について
- 10月 ● 第6回 …地区のまちあるきの実施
- 11月 ● 第7回 …「まちづくりに関するアンケート調査票」の確認

まちづくりに関するアンケート調査の実施(1月)

- 2月 ● 第8回 …「建物の大きさ・高さ」「建物の種類」
「建物の外観」のルールについて 【書面開催】

- 道路
 - 公園
 - 建物
- ⇒ 整備方針の検討 ⇒ 整備計画(素案)の検討
- 建物 ⇒ 建替えの課題を解決する「まちづくりルール」を検討しました。

第6回
まちづくり協議会
まちあるきの様子



令和3年度(今年度)

- 5月 ● 第9回 …「整備計画とまちづくりルールの違い」を確認
- 7月 ● 第10回 …「整備計画(案)」の取りまとめ
- 10月 ● 第11回 …「隣棟間隔」「敷地の大きさ」のルールについて

- 道路、●公園、●建物 ⇒ 整備計画(案)の検討
- 建物 ⇒ 建替えの課題を解決する「まちづくりルール」の検討を進めています。

まちづくり協議会
での検討の様子



◎まちづくり協議会では、まちづくりルールについて、引き続き検討を進めていきます。

② 整備計画（案） の内容

① 整備計画とは / ② まちづくりの目標

当地区の「安全・安心なまちづくり」のための整備計画、また、まちづくりの目標をご紹介します。

③ 道路ネットワーク（整備計画図）

事業の区域と、整備を推進する路線を示す整備計画図、また、道路ネットワーク構築の目的をご紹介します。

④ 道路・公園・建物の整備方針

整備計画に記載する、道路・公園・建物の整備の方針をご紹介します。

⑤ 道路・公園の整備事例

事業による、道路や公園の整備事例をご紹介します。

⑥ 今後の流れ（予定）

事業における今後の流れをご紹介します。

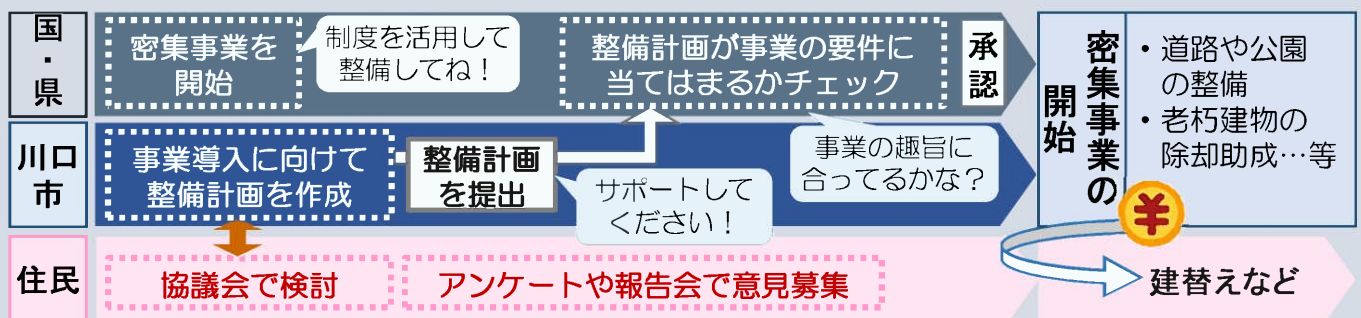


①整備計画とは / ②まちづくりの目標

桜町3・4丁目では、平成15年度より「住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）」を導入し、UR東鳩ヶ谷団地の建替えや外周道路の整備を行ってきました。しかし、地区内の道路基盤整備は完了しておらず、老朽木造住宅の建替えも進んでいないため、依然として防災上の課題が残っています。そこで、周辺地域も含めた防災上の課題を解決するために、事業の内容や対象区域を見直し、新たに「密集住宅市街地整備型」による整備計画を作成しています。

～ 整備計画とは ～

- 「整備計画」とは、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】の導入に向けて、道路、公園、建物等の整備に関する補助金を国から受けるために、川口市が策定し、国へ提出する計画です。
- 密集事業は、当地区のような密集住宅市街地の課題である、火災の延焼被害や、地震による建物倒壊被害等を防ぐために、道路や公園の整備等を行うことを目的とした事業です。
- 本事業により、国からの支援を受けて、道路や公園の整備、また、整備に関連した助成等を、川口市が行っていきます。



< 整備計画の記載内容 >

○整備計画には、主に次の内容を記載します。

- まちづくりの目標
- 道路ネットワーク (整備計画図)
- 道路の整備方針
- 公園の整備方針
- 建物の整備方針

■ まちづくりの目標

「緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けられるまち」

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、安心だから心が優しくなれるまち／いざという時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／水害のないまち

3. 緑豊かなまちづくり

...緑と桜があるまち、桜町／緑の豊かさを生かしたまち

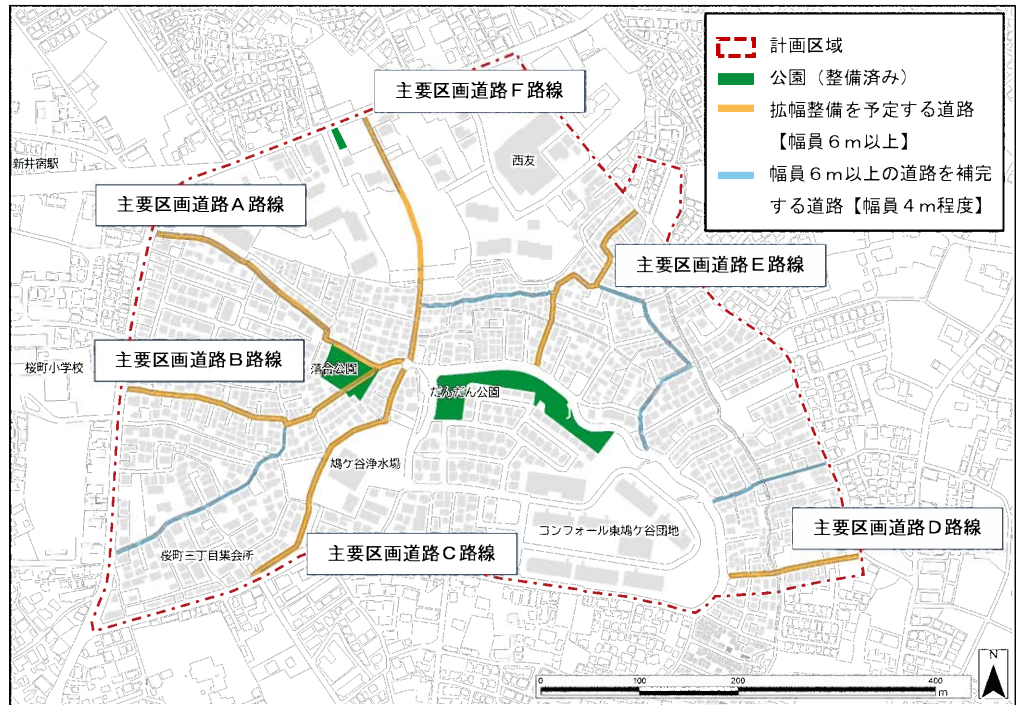
4. 住民同士が交流し協力し合えるまちづくり

...楽しい集まりがしやすい場所のあるまち／世代間の交流が生き生きと出来るまち／住民の理解、協力のあるまち／一人ひとりの顔が見える、ひとりぼっちがいなくなるまち

③道路ネットワーク（整備計画図）

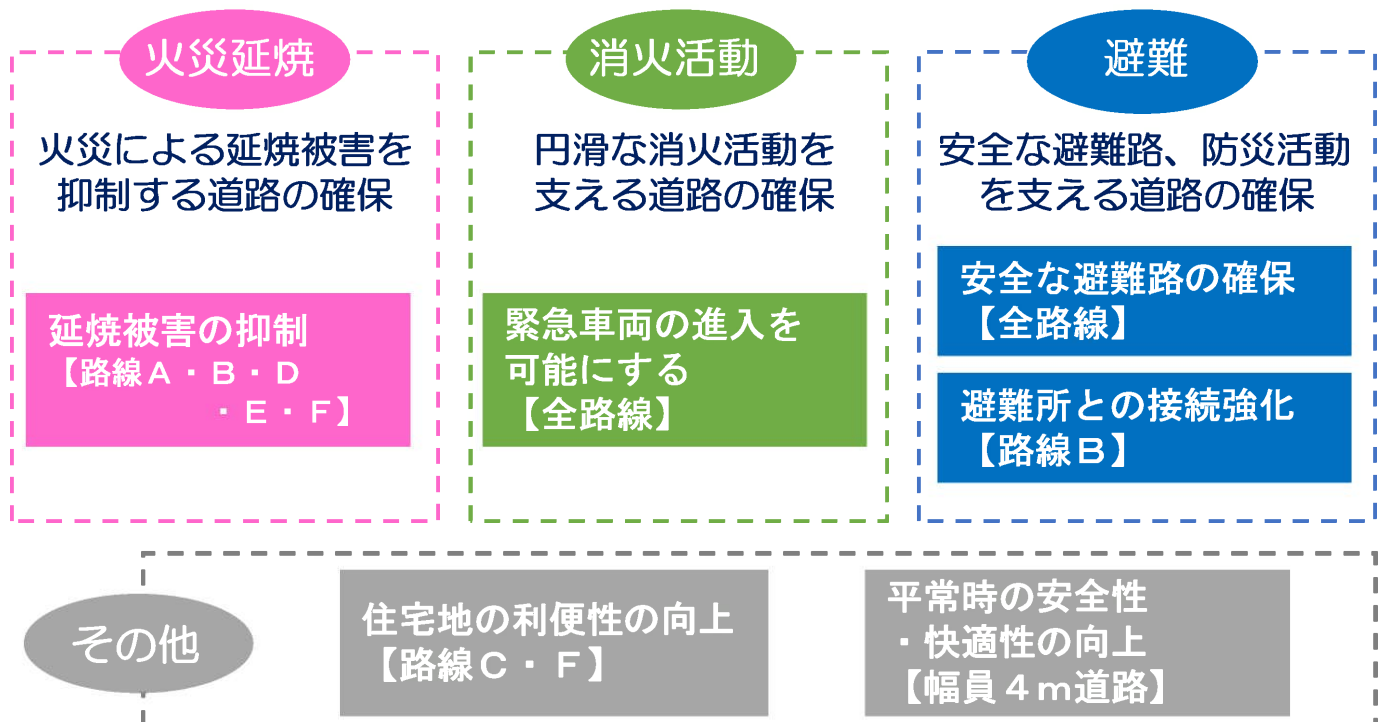
■ 整備計画図（案）

○平成30年度に実施した『まちづくり勉強会』で取りまとめた道路ネットワーク（案）を基に、路線の沿道の方の意向を踏まえながら、事業の中で拡幅整備を推進していく6路線、A～F路線を定めました。



■ 道路ネットワーク構築の目的

- 当地区においては、地震や火災などの災害時、火災の延焼や建物の倒壊、円滑な消防活動ができない、安全な避難路が不足している等の危険性があります。
- 本事業の道路整備等により道路ネットワークを構築し、防災上の課題の解消を目指します。



④ 道路・公園・建物の整備方針

■ 道路の整備方針（6m整備路線）

- 災害時に、消防車や救急車が進入でき、円滑に消防活動できる道路の整備を行う。
- 災害時に、火災の延焼を防ぐための道路の整備を行う。
- 道路の整備と合わせ、歩行者が安心して通行できるよう、交通安全対策を行う。
- 道路整備後も、整備路線の沿道の方の住環境が守られるように対策を行う。
- 道路の整備と合わせ、水害対策に寄与する道路施設の整備を検討する。



■ 公園の整備方針

- 地域の防災拠点として、既存公園の整備を図る。（耐震性貯水槽の設置等）
- 既存公園には、地域住民の防災拠点として活用できるよう、消火資器材倉庫や、かまどベンチ、マンホールトイレなどの防災設備の設置を検討する。
- 空き地や空き家等を活用し、新たな公園・防災広場の整備を検討する。
- 防災広場には、耐震性貯水槽の整備や消火資器材等を設置し、地域住民が自ら消火活動を行える、小さな防災拠点とする。
- 公園の拡張や新設と合わせ、地盤整備や水害対策を検討する。（貯留施設の整備等）



■ 建物の整備方針（住宅）

- 老朽木造住宅の建替えを促進する。
- 道路の拡幅に伴い、沿道の不燃建物への建替えを促進する。
- 専門家のコーディネートにより、地区内の接道不良住宅を解消する。
- 専門家のコーディネートにより、建築敷地の拡大を促進する。



（その他建物）

- 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の防災機能の強化を進める。



⑤ 道路・公園の整備事例

■ 密集市街地における道路の整備事例

< 主要区画道路（幅員6m）の整備 >

⇒事業開始後に、「整備計画」で主要区画道路として位置づけた路線沿道の**権利者様のご意向を伺いながら**、建替え等のタイミングに合わせて土地を買収させていただき、整備を進めていきます。

▼ 墨田区 京島地区の事例



出典：住宅市街地整備推進協議会資料

▼ 足立区 関原一丁目地区の事例



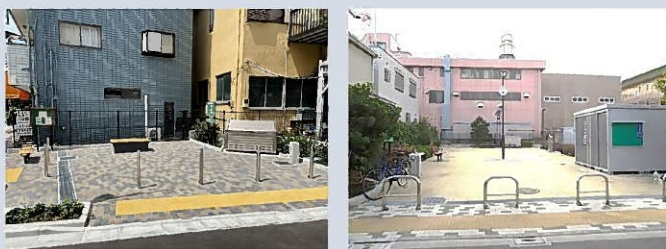
出典：密集市街地住宅整備研究会
安心まちづくりガイドブック

■ 密集市街地における公園の整備事例

< 公園・広場の整備 >

⇒事業開始後に、地区内全域を対象として、**権利者様のご意向を伺いながら**、公園整備の条件に合った土地を取得することが出来たら、地域の憩いの場や、防災のための空間として、公園・広場を整備していきます。

▼ 荒川区 町屋・尾久地区の事例



(事務局撮影)

◎ 設置される防災設備の例

▼ かまどベンチ



災害時には、座面を取り外し、炊き出し等を行う、かまどとして活用できます。

▼ マンホールトイレ



災害時には、仮設の便器やテントを設置し、簡易トイレとして活用できます。

新たに整備を検討する公園や防災広場については、現時点で具体的な位置が決まっておりません。

事業開始後、権利者様のご意向を伺いながら、整備地区の中で候補地を検討していきます。

⑥ 今後の流れ（予定）

令和3年度

令和4年度以降

