

(案)

川口都市計画地区計画の変更（川口市決定）

川口都市計画 桜町３・４丁目及び周辺地区 地区計画を次のように決定する。

名 称		桜町３・４丁目及び周辺地区 地区計画
位 置		川口市桜町３丁目の全部並びに桜町４丁目、桜町５丁目、大字安行慈林、大字赤山及び大字新井宿の各一部
面 積		約２４．６ha
地区計画の目標		本地区は、埼玉高速鉄道線新井宿駅から東へ約０．２kmに位置する。地区内には老朽木造住宅が多く、地区の骨格となる幅員６m以上の道路が不足している。また、平成１５年度には、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る今後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)」に指定されるなど、防災上の課題が残っている。 そこで、本地区では、地区の防災性と住環境の向上を図るとともに、地域住民が大切に育んできた自然環境を守ること、で、「緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けられるまち」を実現することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	本地区を地区の特性に応じて以下のように区分する。 A地区 低層住宅を中心とした静かでゆとりある良好な住環境の維持・向上を図る。 B地区 低層の住宅・店舗が立地する利便性の高い良好な住環境の維持・向上を図る。 C地区 低・中層住宅を中心とした静かでゆとりある良好な住環境の維持・向上を図る。 D地区 幹線道路沿道に立地する利便性の高い良好な住環境の維持・向上を図る。
	地区施設の整備の方針	災害時における緊急車両の通行及び円滑な消防活動のための空間を確保するとともに、消防活動困難区域の解消及び火災による延焼の遅延を図るため、区画道路を位置づける。
	建築物等の整備の方針	1. 健全で良好な住環境の形成を図るため、容積率の最高限度の制限を定める。 2. 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3. 災害時の危険性の解消と、防災性の高い住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 4. 景観に配慮した良好な住環境の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5. 防災・防犯や交通安全に配慮した良好な住環境の形成を図るため、かき又はさくの構造の制限を定める。

地区 区 整 備 計 画	地区施設の配置 及び規模			区画道路1号 幅員6m 延長約310m 区画道路2号 幅員6m 延長約230m			
	地区 の 区 分	区分の 名称	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〕	
		区分の 面積	約11.4ha	約0.6ha	約1.9ha	約10.7ha	
	建築物の 容積率の 最高限度		120%			-	-
	建築物の 敷地面積の 最低限度		100㎡				
			ただし、次のいずれかに該当する土地については、適用しない。 - この規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合（この規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合するに至った土地を除く。次号に同じ。） - 公共公益施設の用地として譲渡したことによりこの規定に適合しないこととなる土地又は公共公益施設の整備に協力し代替地として譲渡又は交換された土地について、その全部を一の敷地として使用する場合 - 市長が、周辺の健全な都市環境の確保に特に支障がなく、公益上必要と認めた場合				
	壁面の位置 の制限		建築物（建築物に附属する屋根・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）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（水路、公園、広場その他これらに類するものを除く。）までの距離は0.6m以上でなければならない。				
	建築物等の 形態又は色 彩その他の 意匠の制限		建築物等は、刺激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。				
	かき又はさく の構造の制限		道路に面する側にかき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。 - 生垣 - 軽量なフェンス等でつくられたもので、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。）				

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由

本地区は、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）により、主要区画道路の整備、老朽木造住宅の除却・建替え、共同建て替え等を促進し防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の維持・向上を図るため、地区計画を定めるものです。