

けやき通り沿いのまちづくり



川口市

2 地区計画区域に必要な届出のルール

都市計画として定められた「地区計画」は、“届出・勧告制度”により具体的に計画の内容が実現されていきます。

“届出・勧告制度”

地区計画が定められた区域で建築や開発（500㎡未満）する場合、工事着手日の30日前までに工事の内容を届けなければなりません。

そして、届出の内容が地区整備計画に適合していない場合には、設計変更等を勧告されます。

次のような場合に“届出”が必要です。

- 土地の区画形質の変更をする場合
- 建物を立てる場合や工作物を作る場合
- 建物の用途や形態・意匠を変更する場合
- 道路位置指定を受ける場合
- 開発をする場合
 - 500㎡未満の時
 - 500㎡以上の時

“届出”が必要です。
届出の内容が地区計画と適合するように計画してください。

“届出”は必要ありません。
ただし、開発許可の基準に地区計画の内容が加えられるので、開発の内容が地区計画に適合しない場合は開発が許可されません。

ただし、次の場合は“届出”不要です。

- 通常の管理行為、軽易な工事等
- 非常災害のため必要な応急措置
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずるもの

3 地区計画、地区整備計画

『地区計画』は“まちづくり”の目標です。また、『地区整備計画』は具体的なまちづくりのルールです。

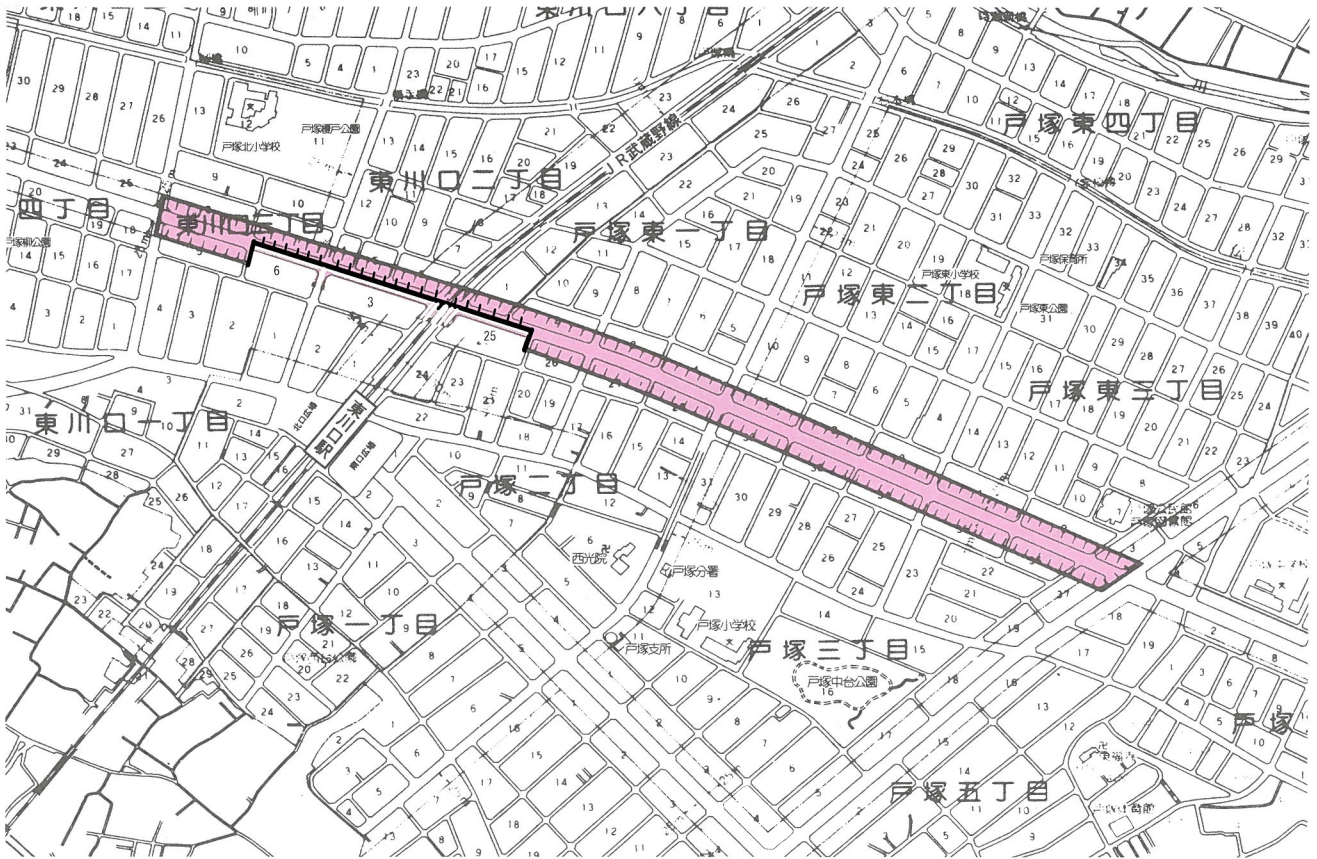
浦和東京線沿道地区を良好な都市環境を有する利便性の高いまちとするため、次のような「地区計画」「地区整備計画」を都市計画として決定しました。

地区計画

当初決定：平成 5年4月2日
最終変更：平成 28年8月2日

名 称	浦和東京線沿道地区地区計画	
位 置	川口市戸塚2丁目、3丁目、戸塚東1丁目、2丁目、3丁目、東川口2丁目、3丁目の各一部	
面 積	約10.3ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、主要幹線道路浦和東京線沿いの地区であり、JR武蔵野線東川口駅から近く交通至便な区域である。又、土地区画整理事業や沿道の緑化整備等の都市環境整備も完了し、大規模店舗、飲食店、事務所などが立地し後背地は住宅地となっている。今後も戸塚地区における地域サービス系施設の集積が見込まれており商業・業務地としての発展が望まれている。このような状況から浦和東京線沿道地区の建築計画に対し、適正な規制・誘導を図ることにより、地域サービス系施設の立地を促進し、併せて緑と調和した地域にふさわしい良好な都市環境を有する商業・業務系市街地の形成を図る。
	土地利用の方針	幹線道路沿道については、商業業務施設の立地を促進すると共に、地区特性を生かした地域にふさわしい良好な商業・業務地として形成する。隣接する住宅地側については、良好な住宅地の形成を促進するため居住環境を損なうことのない土地利用を図る。また、地区内の土地利用更新による駐車場不足に備え、建物の建築に際しては駐車場を確保するよう配慮し、出入口については極力分離による設置に努める。
	公共施設等の整備方針	当地区は、既に土地区画整理事業による都市基盤整備が完了し、さらに幹線道路浦和東京線についても街路整備や沿道の緑化整備がなされていることから、幹線道路の道路機能と沿道の緑の環境が損なわれないよう維持・保全する。
	建築物等の整備の方針	幹線道路沿道の立地特性に適した良好な都市景観を有する地域サービス施設の確保と市街地環境の向上を図るため、建築計画を次のように規制・誘導する。 1 周辺住宅地のための地域サービス系施設の建築を促進するため、風俗営業等の施設を規制する。 2 幹線道路の機能を損なわないため、既設駐車場施設の有効利用を促進し、併せて駐車施設の適正な配置を誘導する。 3 幹線道路沿道の緑の空間にふさわしい良好な都市景観を形成するため、駐車場の周囲には緑化を図り、建築計画においては用途、外壁の位置、垣または柵及び意匠等について適正な規制・誘導を行う。

位置図



地区整備計画

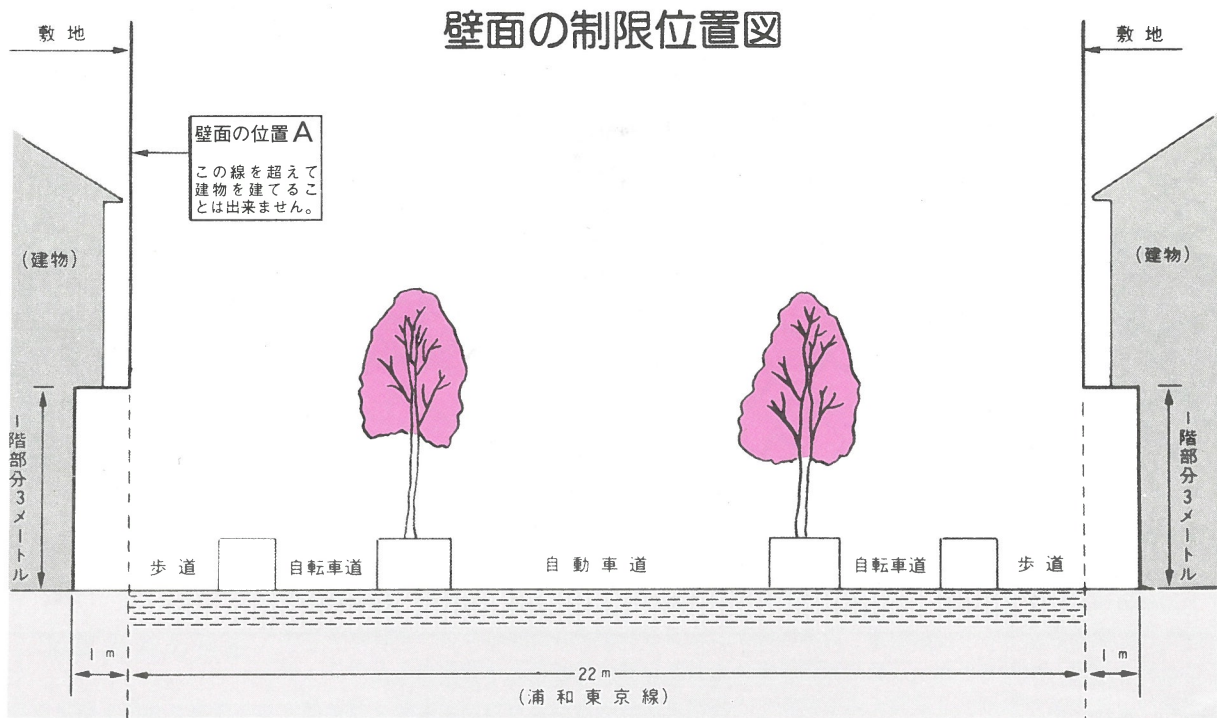
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号、第3号、第6項第2号から第6号、及び同条第11項に掲げる営業に係るもの 2 火薬類、圧縮ガス、液化ガス、マッチ、セルロイド、塩素酸塩類、黄磷、メタノール、テレピン油、石油類等の製造又は処理に供する施設。 3 倉庫業を営む倉庫。
		壁面の位置の制限	建築物の1階部分の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置Aを超えて建築してはならない。
		かき又はさくの構造の制限	生け垣又は1.5m以下の透視可能な材料（高さが60cm以下の部分はこの限りでない）で造られたものとする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境に配慮した色調とする。 2 屋上の突出するエレベーター機械室・高架水槽等の建築設備は、建築物と一体的なデザインとすること。 3 屋外広告物については、道路区域内に設置してはならない。又、形態及び色彩は景観に配慮したものとする。
	備考	考	

「区域、地区の整備計画の区域区分は計画図表示のとおり」

「地区整備計画」の内容の説明

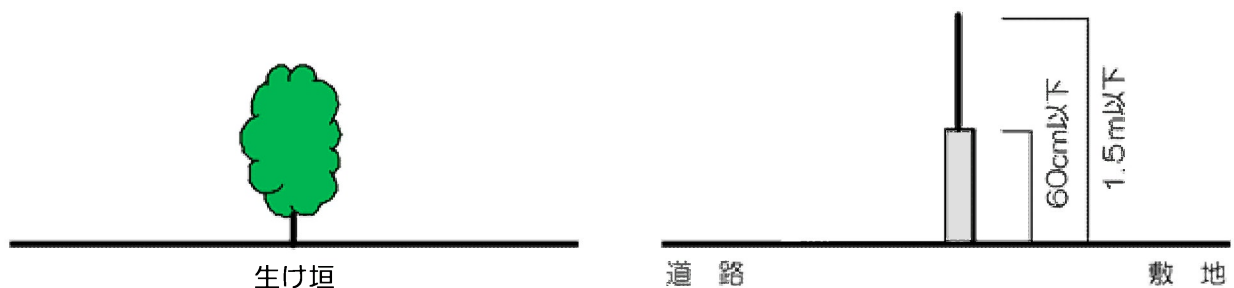
建築物の壁面の位置

建築物の1階部分の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置Aを超えて建築してはならない。

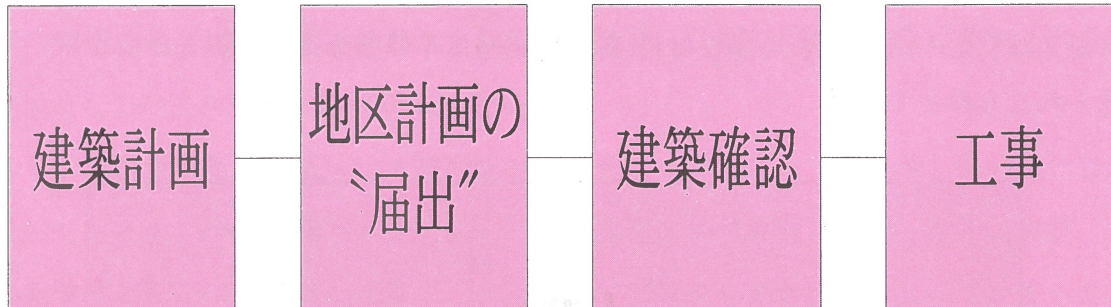


道路に面する側のかき又はさくの構造

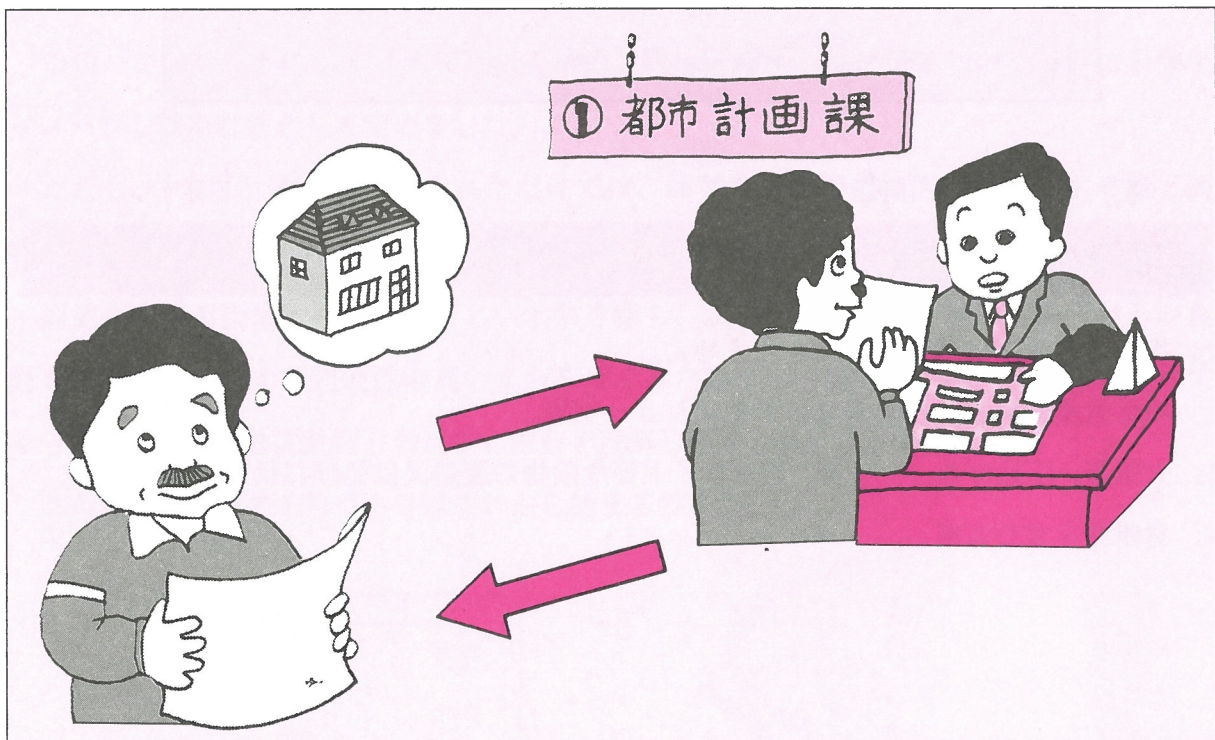
生け垣又は1.5m以下の透視可能な材料(高さが60cm以下の部分はこの限りではない)で造られたものとする。



4 建築・開発等に関する手続きの流れ



- ‘届出’は、工事着手日の30日前までに行なわなければなりません。
- 建築物の建築で「建築確認申請」の手続きが必要な場合は、‘届出’を先に行い「地区計画通知書」の写しを添付して「建築確認申請」の手続きを行います。



■このパンフレットの内容についてのお問い合わせ、その他ご相談は

川口市都市計画部都市計画課
埼玉県川口市青木2-1-1
048 (258) 1110