

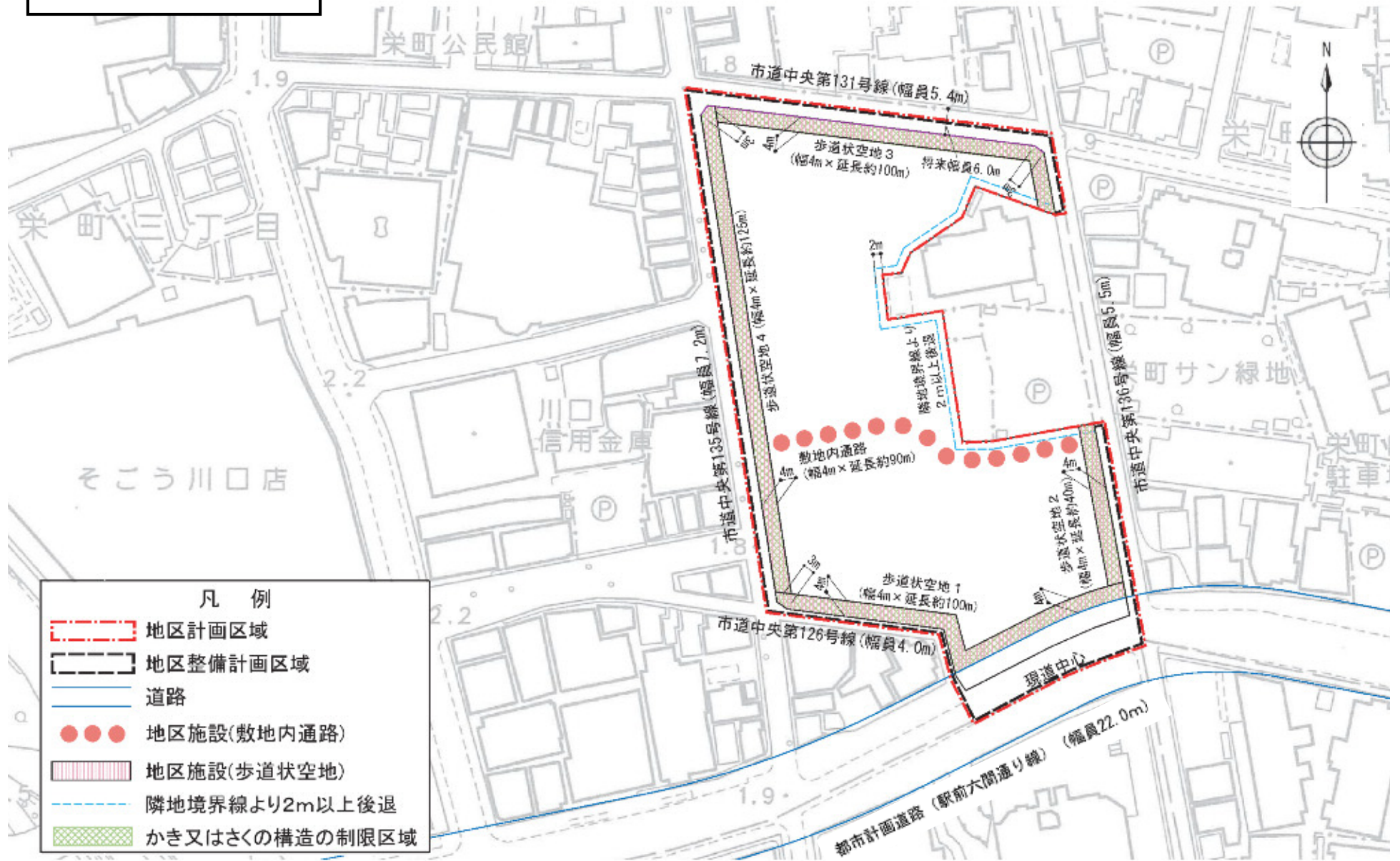
川口栄町3丁目銀座地区地区計画

都市計画決定 平成29年5月1日

1 地区整備方針

名称	川口栄町3丁目銀座地区 地区計画	
位置	川口市栄町三丁目13番地及び14番地の各一部	
面積	約1.1ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR川口駅東口から東に約300mに位置し、地区南側を都市計画道路駅前六間通り線に接しており、川口市における歴史ある中心商店街の銀座通り商店街に面し、商業業務機能が集積している。地区内は不整形な敷地も多く、低未利用な土地もあり、商店街の核となる店舗の建物が都市計画道路内に存し、また当該建物を含め老朽建物も多く、耐震安全性に課題があり建物の更新が必要となっている。</p> <p>一方、上位計画である「第5次川口市総合計画の地域別計画」において、本地区は中央地域に位置付けられ、本地区に関連するまちづくりの主な取り組みとしては、適正な土地利用の推進を図り、住・工・商が協調するまちづくりの推進や川口駅と川口元郷駅の交通ネットワークの強化と回遊性の向上、大規模災害に向けた防災、減災に配慮したまちづくりの推進などが示されている。また、「川口都市計画 都市再開発の方針」では、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（2号地区）に位置付けられ、再開発の必要度、緊急度、効果等から整備優先度が高く、重点的に整備すべき地区に位置付けられている。</p> <p>そこで、本地区の地区計画は、本地区における市街地再開発事業を適切に誘導し、土地の共同化による合理的かつ健全な高度利用を促進し、適正な商業・業務機能及び街なか居住の充実を図るため、子育て支援施設など時代や地域のニーズに応じて可変可能で持続できる社会福祉施設等や、地域の健康維持への支援として地域医療施設等を整備誘導する。</p> <p>さらに、建物の不燃・耐震化により防災性の向上を図るとともに、大規模災害時にも対応できる防災設備等の設置など地域貢献施設等の整備誘導や、歩行者空間の充実を図り、良好な中心市街地として相応しい市街地環境を形成することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区では、当地区周辺の市街地環境に配慮しつつ、市街地再開発事業による土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、それにより商業、業務機能の更新に加えて高密度な居住機能を誘導し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> 銀座通り商店街に面して、低層部分を主体に商業・業務施設を配置し商店街の活性化に寄与することを目的とし、かつ、子育て支援施設など時代や地域のニーズに応じて可変可能で持続できる社会福祉施設等や地域の健康維持への支援として地域医療施設等を整備誘導する。 高層部分には定住型を主体とした都市型住宅の整備誘導を図ると共に、高齢化社会を見据えたバリアフリー等の施設や設備を充実させる。 大規模災害時にも対応できる防災設備等の設置など、地域貢献施設等を整備誘導する。
	地区施設の整備の方針	<p>本地区では、土地利用の方針を踏まえ、市街地再開発事業により整備される施設と併せて行う地区施設の整備方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全で快適な敷地内通路を東西に貫通する形で配置することによって、周辺地域への日常生活動線を確保し通行の利便性を図る。 新たに創出する安全で快適な歩行者空間を、前面道路の歩道と一体的に配置する。
	建築物等の整備の方針	<p>本地区では、土地利用に関する方針を踏まえ、市街地再開発事業による適正な商業・業務機能及び街なか居住の都市型住宅の整備等を促進する建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業、業務機能と「街なか居住」が複合した望ましい市街地環境を形成するために、建築物の用途について、倉庫や風俗営業など良好な生活環境を阻害する恐れがあるものの制限を行う。 敷地の細分化の防止及び共同化を促進し良好な環境を備えた街区の形成を図るため建築敷地面積の最低限度を定める。 防災機能の向上と周辺の住環境に配慮するため壁面の位置の制限を定める。 周辺の市街地環境と景観への影響に配慮した建築計画とするため高さの最高限度を定める。 建築物等の形態・意匠の制限を定め、良好な都市景観の形成に資するものの誘導に努める。 快適な歩行者空間の確保や防災への配慮から、歩道状空地部分のかき又はさくの制限を定める。

地区整備計画図



※この計画図は参考ですので、詳細については都市計画課にてご確認ください。

② 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	通路	敷地内通路 4m×約90m	
		空地	歩道状空地1：4m×約100m 歩道状空地2：4m×約40m 歩道状空地3：4m×約100m 歩道状空地4：4m×約125m	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>当該地区内においては、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. 建築物の一～二階部分のうち道路に面する部分を居住の用に供するもの 2. 建築基準法別表第2（へ）項第2号及び第5号並びに（と）項第3号及び第4号に掲げるもの 3. 床面積の合計が1,500㎡を超える倉庫 4. 「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1号から第5号、第6項第1号から第6号、第11項に掲げる営業に係るもの 	
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から2.0m以上後退しなければならない。	
		建築物等の高さの最高限度	100m	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の色彩及び屋上から突出するエレベーター機械室、高架水槽等の建築設備等は、川口市景観計画に定める景観形成基準に基づくものとする。 2. 屋外広告物は、道路境界線を越えて設置してはならない。 	
かき又はさくの構造の制限	歩道状空地の部分には、かき又はさくを設けてはならない。ただし植栽等で歩行者の通行を妨げないものについては、設置することができる。			

「区域及び壁面線は計画図表示のとおり」

③ 地区計画区域の特徴及び必要な届出等のルール

“届出・勧告制度” 地区整備計画が定められた区域での建築や開発（500㎡未満）する場合は、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、届出の内容が地区計画に適合していない場合には、設計変更等を勧告することができます。

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
- 建物を建てる場合や工作物をつくる場合
- 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

ただし、次の場合は“届出”が不要です

- 500㎡以上の開発行為（開発行為の許可が必要）
- 通常の管理行為、軽易な工事等
- 非常災害のために必要な応急措置
- 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じるもの

“建築条例による制限” 地区の特性を考慮し、健全な都市環境を確保するため、地区計画の中で特に重要な事項は、建築基準法に基づく条例に定めることができます。
条例が定められると、条例に適合していることが建築確認の条件となります。

■このパンフレットは都市計画決定の概要をまとめたものです。なお、詳細その他、まちづくりについてのお問い合わせ先は下記になります。

川口市 都市計画部 都市計画課

☎ 048 - 258 - 1110 (代)