

川口駅西口地区地区計画

1 地区整備方針

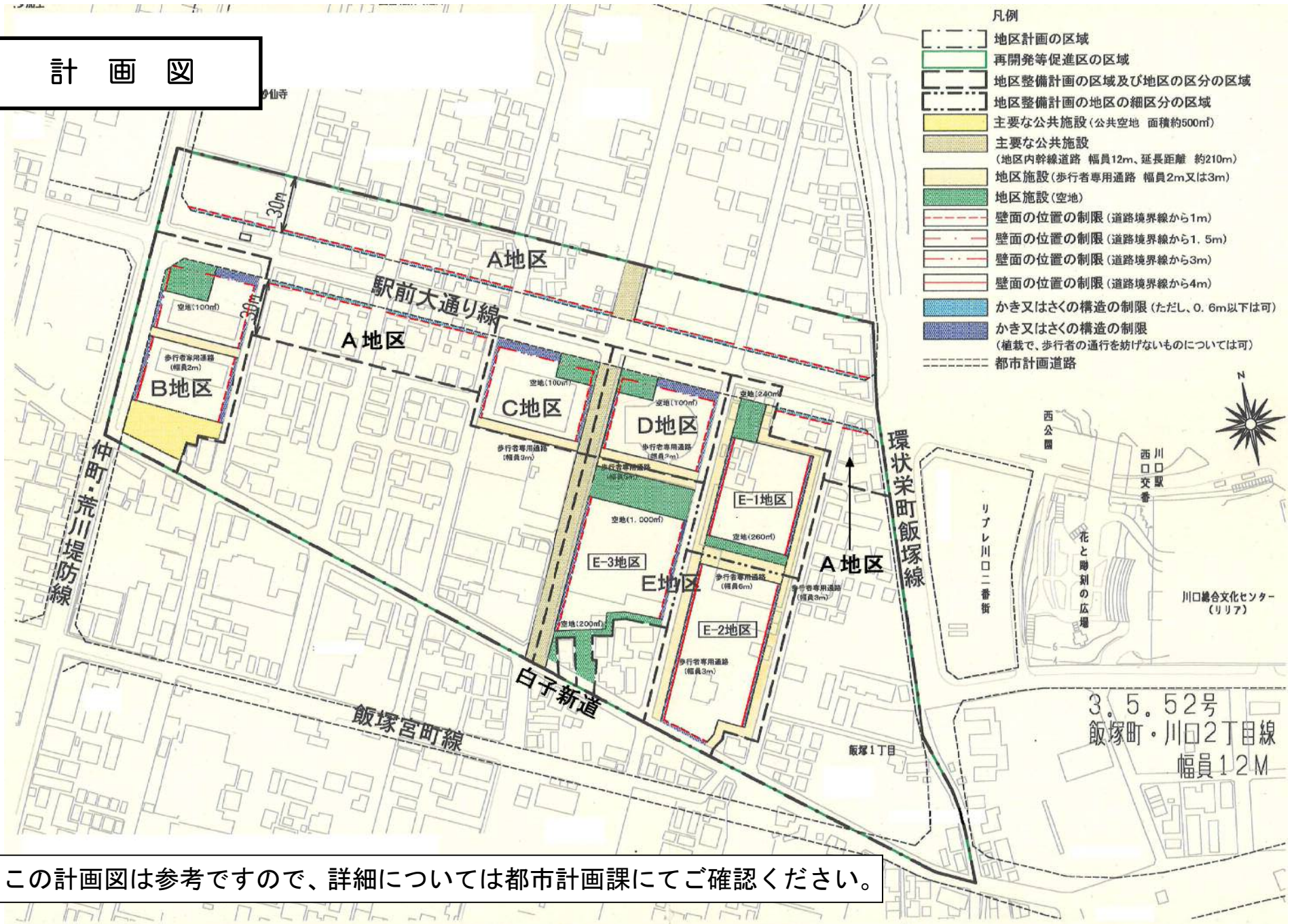
当初決定：平成 5 年 12 月 7 日第 810 号
最終変更：令和元年 6 月 25 日第 136 号

名称	川口駅西口地区 地区計画
位置	川口 4, 6 丁目及び飯塚 1, 2, 3 丁目の各一部
面積	約 9.0 ha
地区計画の目標	<p>本地区はこれまで住工混在の市街地となっていたが、首都 15km 圏内に位置する駅前地区という好立地にあって利便性が高く、西口駅前に立地していた公害資源研究所の移転跡地を利用した駅前広場・公園・総合文化センター等の整備を契機として、急激に土地利用転換が進みつつある。</p> <p>さらに、本地区においては住宅市街地総合整備事業も実施され、住宅供給及び基盤施設整備が進められている。</p> <p>こうした状況を踏まえて、21 世紀の川口市の顔となる駅前地区にふさわしい商業・業務と住宅の複合する個性豊かで魅力的な市街地の形成を図るため、大規模敷地の用途転換や敷地の共同化等を促進し、土地の合理的かつ健全な高度利用と災害に強い市街地更新を進めるとともに、安全で快適な歩行者空間の創出と道路等の公共施設整備を推進し、賑わいと落ちつきのある良好な居住環境を備えた高密度市街地の形成を目指す。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>『公共施設等の整備の方針』</p> <ol style="list-style-type: none">1. 商業・業務施設等の増加や土地の高度利用に伴い増大する歩行者及び車交通の円滑な処理を図るため、都市計画道路と地区内幹線道路を適切に整備する。その他の区画道路は、地区内の開発と一体的に拡幅整備を誘導するなど、官民協力して整備促進に努める。2. 地区内の歩行者動線が円滑に機能するように、地区内の開発と一体的に歩行者通路の整備を図る。3. 安全で快適な緑のネットワークを形成するため、地区内の歩行者通路、広場及び緑地等の適正な配置を図るとともに、幹線道路の緑化を積極的に推進する。 <p>『建築物等の整備の方針』</p> <p>駅前にふさわしい健全な高度利用型複合市街地の形成を図るとともに、良好な都市景観及び居住環境を確保するなど、風格ある街並みと市街地環境の整備改善に資するように、建築基準法第 68 条の 3 第 1 項の規定を活用して、建築計画を誘導する。</p> <p>基本的には次の方針による。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 本地区にふさわしくない特定の用途を制限するとともに、複合市街地地区における商業・業務系用途の導入、住宅市街地地区における住宅系用途の導入を図る。2. 大規模敷地については高度利用を促進し、小規模敷地については共同化による土地の高度利用を促進することにより、敷地内での空地、通路の確保に努め、魅力ある都市環境の整備を図る。3. 道路沿道の建物の壁面後退を促進し、歩行者通路及び歩行者広場の整備拡充を図る。なお、壁面後退部分の土地利用については、歩行者空間として前面道路と一体的な利用を図ることとする。4. 災害時の避難地・避難路の安全性を確保するため、建築物の不燃化の促進を図る。また、駅前大通り線沿道においては、建築物は、火災の輻射熱を有効に遮蔽することができるように連たんして配置する。5. 駅前にふさわしい良好な都市景観を形成するため、特に駅前大通り線沿道の建築物の意匠等の全体的な調和を図るよう配慮する。

<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>6. 駅前大通り線は、賑わいのあるシンボルロードとするため、沿道に商業施設等が連続したまちなみが形成されるように建物配置について配慮する。</p> <p>7. 駐車施設については、地区全体の交通状況等を勘案して、適正な規模を整備する。また、サービス用車路や駐車場の出入口は、快適で安全な歩行者空間の形成に支障をきたさないように適正に配置する。</p> <p>8. 高齢化社会の到来に備え、多数の公衆の利用に供する公共・公益施設及び商業・業務施設等の出入口・通路・階段等については、高齢者や身体障害者等の利用に配慮する。</p>
<p>土地利用に関する方針</p>	<p>本地区計画の区域を全て再開発等促進区の区域とする。その土地利用に関する方針は以下のとおりである。</p> <p>住工混在型の土地利用から、商業・業務と住宅の複合する高密度市街地へ土地利用転換を図ることとし、地理的条件等から適切に性格区分して、地区整備計画が整った街区から、計画内容に応じて順次、容積率の最高限度等を設定し、それぞれにふさわしい土地利用を実現する。</p> <p>基本的には、次の方針による。</p> <p>1. 西口駅前広場から西に伸びる駅前大通り線沿いは、複合市街地地区として商業・業務・サービス施設を一体とした複合施設を集積しシンボルロードにふさわしい賑わいのある高密度市街地の形成を図る。</p> <p>2. その他の区域は、住宅市街地地区として、都市型住宅を中心とした落ちつきのある高密度市街地の形成を図る。</p>
<p>再開発等促進区</p>	<p>約9.0ha</p>
<p>主要な公共施設の配置及び規模</p>	<p>地区内幹線道路：幅員12m、延長距離 約210m</p> <p>公共空地：約500㎡</p>

計画図

- 凡例
- 地区計画の区域
 - 再開発等促進区の区域
 - 地区整備計画の区域及び地区の区分の区域
 - 地区整備計画の地区の細区分の区域
 - 主要な公共施設(公共空地 面積約500㎡)
 - 主要な公共施設
(地区内幹線道路 幅員12m、延長距離 約210m)
 - 地区施設(歩行者専用通路 幅員2m又は3m)
 - 地区施設(空地)
 - 壁面の位置の制限(道路境界線から1m)
 - 壁面の位置の制限(道路境界線から1.5m)
 - 壁面の位置の制限(道路境界線から3m)
 - 壁面の位置の制限(道路境界線から4m)
 - かき又はさくの構造の制限(ただし、0.6m以下は可)
 - かき又はさくの構造の制限
(植栽で、歩行者の通行を妨げないものについては可)
 - 都市計画道路



ω

※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。

3.5.52号
飯塚町・川口2丁目線
幅員12M

2 地区整備計画

名称	面積	地区施設の配置及び規模	建築物等の用途の制限	建築物の容積率の最高限度								
複合市街地 A地区 (A地区)	約2.04ha	—	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 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 2. 床面積の合計が1,500㎡をこえる倉庫 3. 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3号、第6項第1号から第6号、及び同条第11項に掲げる営業に係るもの 4. 駅前大通り線に4m以上接道し、かつ、敷地面積(敷地が再開発地区整備計画の区域の内外にわたる場合は、その区域内の面積。以下同じ)が200㎡以上の敷地における建築物の1階部分を住戸、住室の用途に供するもの	敷地面積に応じて、以下の数値とする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積区分</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200㎡未満</td> <td>10分の30</td> </tr> <tr> <td>200㎡以上</td> <td>10分の40</td> </tr> <tr> <td>1,000㎡以上</td> <td>敷地が幅員16m以上の道路に接するものにあつては10分の50</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として算入しない。</p> <p style="text-align: right;">※ p 10 参照</p>	敷地面積区分	割合	200㎡未満	10分の30	200㎡以上	10分の40	1,000㎡以上	敷地が幅員16m以上の道路に接するものにあつては10分の50
敷地面積区分	割合											
200㎡未満	10分の30											
200㎡以上	10分の40											
1,000㎡以上	敷地が幅員16m以上の道路に接するものにあつては10分の50											
住宅市街地 B地区 (B地区)	約0.66ha	①空地(1ヶ所 約100㎡) ②歩行者専用通路(幅員2m、延長約5.2m)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 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 2. 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号及び第4号に掲げるもの(建築基準法第91条の規定により準工業地域内の用途の制限をうける場合に限る) 3. 床面積の合計が1,500㎡をこえる倉庫 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、及び同条第11項に掲げる営業に係るもの 5. 1階部分を住戸、住室の用途に供するもの(駅前大通り線に面する1階部分に限る。)	10分の40 ただし、延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として算入しない。								

建築物の建蔽率の 最高限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	壁面の位置の制限	建築物等の形態又は意匠の制限	かき又はさくの構造の 制限
—	—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、駅前大通り線については、1m以上としなければならない。</p> <p>ただし、地盤面下の部分についてはこの限りでない。</p>	<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落ちつきのある色調とすること。 2. 建築物の屋根等は、スカイライン等について留意し、勾配屋根を用いる等の工夫をすること。 3. 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は、建物との一体的なデザインとし、景観に対して配慮したものとすること。 4. 駅前大通り線に面する1階部分のシャッターはグリルシャッター等の透過可能なものや、美しく楽しい絵が描かれたもの等閉店後も街の賑わいや明かりを喪失させないようなものとすること。 5. 屋外広告物は、道路境界線を越えて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こと。 	<p>壁面の位置の制限による後退部分においては、かき又はさくは設置してはならない。</p> <p>ただし、生垣又は植栽（生垣又は植栽を構成する構造物がある場合は、その部分の高さ（前面道路の路面の中心からの高さによる。）が0.6m以下の場面に限る。）については、設置することができる。</p>
<p>10分の5</p> <p>ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、建築基準法第53条第3項第1号（準防火地域内にあるイ若しくはロは除く）又は第2号に該当する建築物にあっては、10分の1、同項第1号（準防火地域内にあるイ若しくはロは除く）及び第2号に該当する建築物並びに同条第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。</p>	2, 000㎡	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、駅前大通り線については3m以上、仲町荒川堤防線については1.5m以上、その他の道路については1m以上としなければならない。</p> <p>ただし、地盤面下の部分についてはこの限りでない。</p>	<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落ちつきのある色調とすること。 2. 建築物の屋根等は、スカイライン等について留意し、勾配屋根を用いる等の工夫をすること。 3. 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は、建物との一体的なデザインとし、景観に対して配慮したものとすること。 4. 駅前大通り線に面する1階部分のシャッターはグリルシャッター等の透過可能なものや、美しく楽しい絵が描かれたもの等閉店後も街の賑わいや明かりを喪失させないようなものとすること。 5. 屋外広告物は、道路境界線を越えて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こと。 	<p>壁面の位置の制限による後退部分においては、かき又はさくは設置してはならない。</p> <p>ただし、植栽で、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。</p>

名称	面積	地区施設の配置及び規模	建築物等の用途の制限	建築物の容積率の最高限度
複合市街地C地区(C地区)	約0.37ha	①空地 (1ヶ所 約100㎡) ②歩行者専用 通路 (幅員3m、 延長約53m)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 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 2. 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号及び第4号に掲げるもの(建築基準法第91条の規定により準工業地域内の用途の制限を受ける場合に限る。) 3. 床面積の合計が1,500㎡をこえる倉庫 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、及び同条第11項に掲げる営業に係るもの 5. 1階部分を住戸、住室の用途に供するもの	10分の45 ただし、延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として算入しない。
複合市街地D地区(D地区)	約0.39ha	①空地 (約100㎡) 1ヶ所以上 ②歩行者専用 通路 (幅員3m、 延長約53m)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 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 2. 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号及び第4号に掲げるもの(建築基準法第91条の規定により準工業地域内の用途の制限を受ける場合に限る。) 3. 床面積の合計が1,500㎡をこえる倉庫 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、及び同条第11項に掲げる営業に係るもの 5. 1階部分を住戸、住室の用途に供するもの	10分の45 ただし、延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として算入しない。

建築物の建蔽率の 最高限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	壁面の位置の制限	建築物等の形態又は意匠の制限	かき又はさくの構造の 制限
<p>10分の5</p> <p>ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、建築基準法第53条第3項第1号（準防火地域内にあるイ若しくはロは除く）又は第2号に該当する建築物にあっては、10分の1、同項第1号（準防火地域内にあるイ若しくはロは除く）及び第2号に該当する建築物並びに同条第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。</p>	<p>2, 000㎡</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、駅前大通り線については3m以上、その他の道路については1m以上としなければならない。</p> <p>ただし、地盤面下の部分についてはこの限りでない。</p>	<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落ちつきのある色調とすること。 2. 建築物の屋根等は、スカイライン等について留意し、勾配屋根を用いる等の工夫をすること。 3. 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は、建物との一体的なデザインとし、景観に対して配慮したものとする。 4. 駅前大通り線に面する1階部分のシャッターはグリルシャッター等の透過可能なものや、美しく楽しい絵が描かれたもの等閉店後も街の賑わいや明かりを喪失させないようなものとする。 5. 屋外広告物は、道路境界線を越えて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。 	<p>壁面の位置の制限による後退部分においては、かき又はさくは設置してはならない。</p> <p>ただし、植栽で、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。</p>
<p>10分の5</p> <p>ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、建築基準法第53条第3項第1号（準防火地域内にあるイ若しくはロは除く）又は第2号に該当する建築物にあっては、10分の1、同項第1号（準防火地域内にあるイ若しくはロは除く）及び第2号に該当する建築物並びに同条第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。</p>	<p>2, 000㎡</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、駅前大通り線については3m以上、その他の道路については1m以上としなければならない。</p> <p>ただし、地盤面下の部分についてはこの限りでない。</p>	<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落ちつきのある色調とすること。 2. 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は、建物との一体的なデザインとし、景観に対して配慮したものとする。 3. 駅前大通り線に面する1階部分のシャッターはグリルシャッター等の透過可能なものや、美しく楽しい絵が描かれたもの等閉店後も街の賑わいや明かりを喪失させないようなものとする。 4. 屋外広告物は、道路境界線を越えて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。 	<p>壁面の位置の制限による後退部分においては、かき又はさくは設置してはならない。</p> <p>ただし、植栽で、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。</p>

名称	面積	地区施設の 配置及び規模	建築物等の用途の制限	建築物の容積率の最高限度
複合市街地E地区 (E-1地区)	約0.55ha		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 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。 2. 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号及び第4号に掲げるもの(建築基準法第91条の規定により準工業地域内の用途の制限を受ける場合に限る。) 3. 床面積の合計が1,500㎡をこえる倉庫 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、及び同条第11項に掲げる営業に係るもの 5. 1階部分を住戸、住室の用途に供するもの	10分の45 ただし、延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として算入しない。
複合市街地E地区 (E-2地区)	約0.55ha	①空地 (1ヶ所 約200㎡) (1ヶ所 約260㎡) (1ヶ所 約240㎡) (1ヶ所 約1,000㎡) ②歩行者専用通路 (1ヶ所 幅員6m、延長約47m) (1ヶ所 幅員3m、延長約53m) (1ヶ所 幅員3m、延長約170m)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 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。 2. 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号及び第4号に掲げるもの(建築基準法第91条の規定により準工業地域内の用途の制限を受ける場合に限る。) 3. 床面積の合計が1,500㎡をこえる倉庫 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、及び同条第11項に掲げる営業に係るもの	10分の20 ただし、延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として算入しない。
複合市街地E地区 (E-3地区)	約0.62ha	(1ヶ所 幅員3m、延長約232m)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 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。 2. 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号及び第4号に掲げるもの(建築基準法第91条の規定により準工業地域内の用途の制限を受ける場合に限る。) 3. 床面積の合計が1,500㎡をこえる倉庫 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、及び同条第11項に掲げる営業に係るもの	10分の40 ただし、延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として算入しない。

建築物の建蔽率の 最高限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	壁面の位置の制限	建築物等の形態又は意匠の制限	かき又はさくの構造の 制限
10分の5		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、4m以上としなければならない。</p> <p>ただし、地盤面下の部分についてはこの限りでない。</p>	<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落ちつきのある色調とすること。 2. 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は、建物との一体的なデザインとし、景観に対して配慮したものとすること。 3. 駅前大通り線に面する1階部分のシャッターはグリルシャッター等の透過可能なものや、美しく楽しい絵が描かれたもの等閉店後も街の賑わいや明かりを喪失させないようなものとすること。 4. 屋外広告物は、道路境界線を越えて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こと。 5. 建築物の形態は、風及び日影による周辺の居住環境への影響を極力少なくするよう配慮すること。 	
10分の6	2, 0 0 0 m ²	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、白子新道については1m以上、その他の道路については4m以上としなければならない。</p> <p>ただし、地盤面下の部分についてはこの限りでない。</p>	<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落ちつきのある色調とすること。 2. 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は、建物との一体的なデザインとし、景観に対して配慮したものとすること。 3. 屋外広告物は、道路境界線を越えて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こと。 4. 建築物の形態は、風及び日影による周辺の居住環境への影響を極力少なくするよう配慮すること。 	<p>壁面の位置の制限による後退部分においては、かき又はさくは設置してはならない。</p> <p>ただし、植栽で、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。</p>
10分の5		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上としなければならない。</p> <p>ただし、地盤面下の部分についてはこの限りでない。</p>	<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落ちつきのある色調とすること。 2. 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は、建物との一体的なデザインとし、景観に対して配慮したものとすること。 3. 屋外広告物は、道路境界線を越えて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こと。 4. 建築物の形態は、風及び日影による周辺の居住環境への影響を極力少なくするよう配慮すること。 	

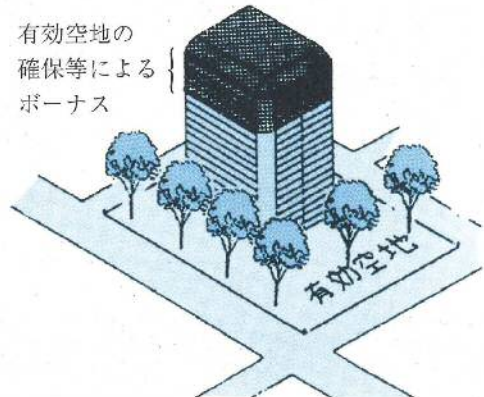
■地区整備計画におけるA地区に適用される主な内容

容積率の最高限度の設定

土地の高度利用や小規模敷地の共同化を促進するため、敷地規模や公共施設整備への貢献などの一定の条件を充す開発について、それぞれの状況に応じて容積率の最高限度を決めます。

敷地面積区分	割合
200㎡未満	10分の30
200㎡以上	10分の40

敷地面積1,000㎡以上かつ、幅員16m以上の道路に接する場合、建築基準法第68条の3第1項の規定に基づき一定の基準を満たし、特定行政庁の認定を受けることにより、10分の50までの範囲で容積率が緩和されます。
(詳細は建築安全課へ)



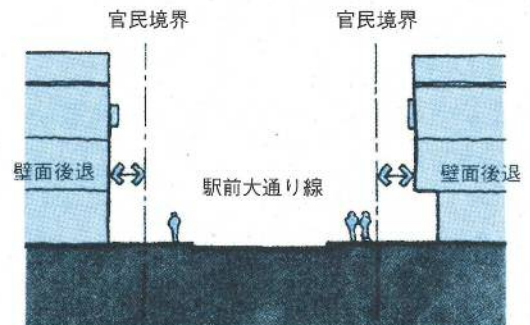
壁面の位置の制限

これから建てる建物を前面道路から一定の距離で後退させ、歩行者等のための安全で快適な空間を確保するものです。

- 駅前大通り線に面する敷地内の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1m以上後退させなければなりません。

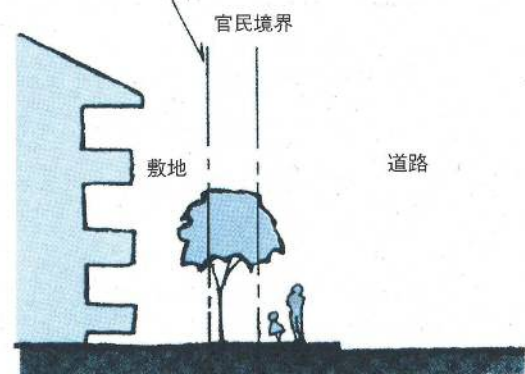
壁面後退部分を歩行者が快適に歩くことができるようにするため、壁面後退部分に堀や柵を設置することを制限します。

- 植栽等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ます。



- ベランダ、バルコニー等は、大きさ、形態によっては、除かれますが、歩行者等のための安全で快適な空間を確保するため、これらについても地区計画の主旨を受け、御協力をお願いしております。

道路境界線までの壁面の位置の制限による後退部分



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、本地区計画の詳細については下記問い合わせ先までご連絡ください。

☎ 048-258-1110（代）

【地区計画について】

川口市 都市計画部 都市計画課

【建築基準法について】

川口市 都市計画部 建築安全課