

# 上青木地区地区計画

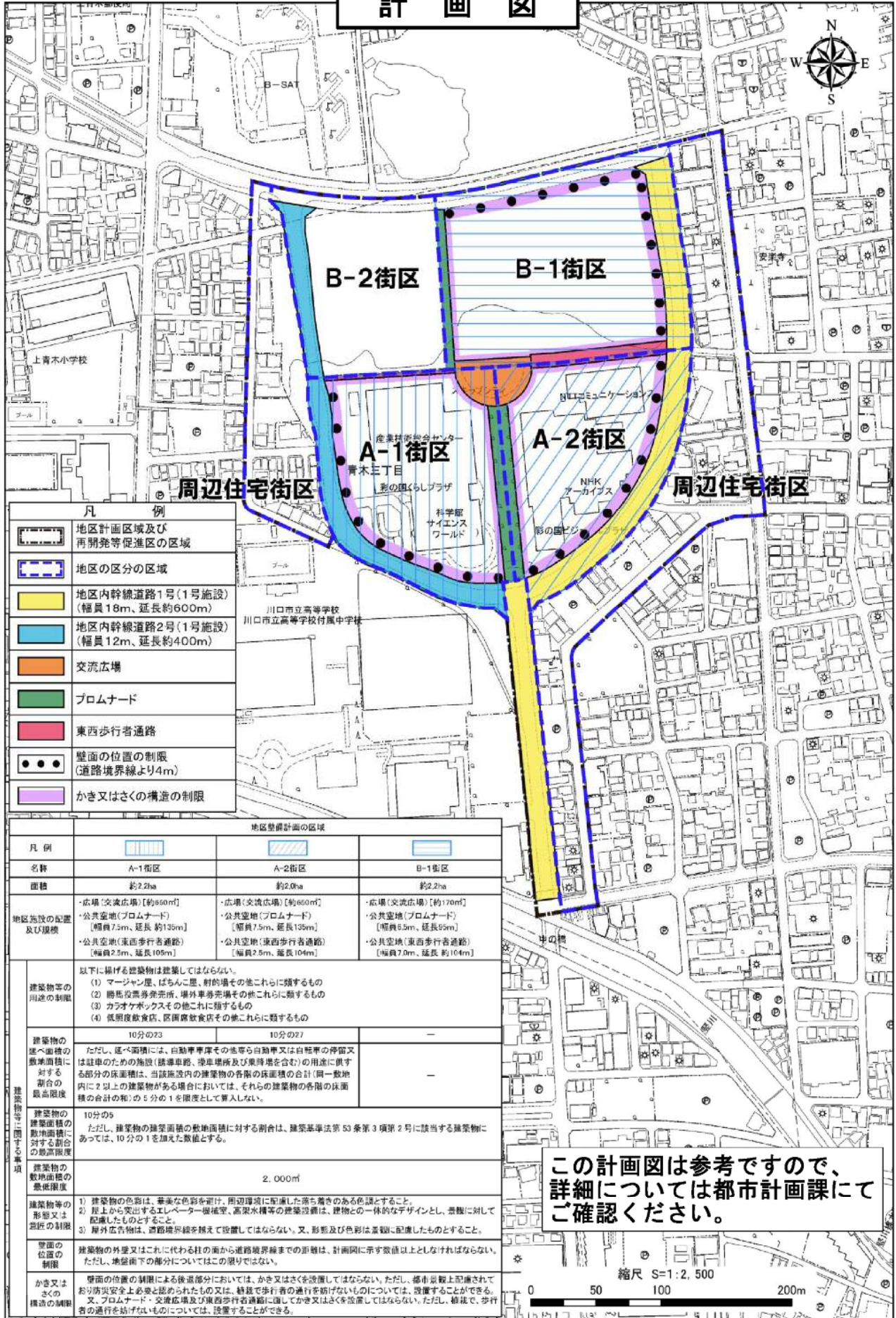
## 1 地区整備方針

当 初：平成 11 年 3 月 23 日市告 171 号  
最終変更：令和 4 年 3 月 7 日市告 151 号

名 称	上青木地区 地区計画
位 置	川口市上青木 3、4 丁目の各一部
面 積	約 11.8 ha
地区計画の目標	<p>当地区は本市のほぼ中心に位置しており、NHK跡地を含む大規模空地が存在し、その周辺には既存の住宅地が形成されている。大規模空地は既成市街地に残された貴重な空間であり、埼玉県「さいたま新産業拠点整備計画～SKIPシティ～」では、県内中小企業の創造的な研究開発力・技術力を向上する総合的な支援施設の整備と、映像産業を核とした次世代産業の導入・集積を図るとされている。</p> <p>また、第5次川口市総合計画では、映像などのコンテンツに関する新しい産業創出や情報発信の拠点として整備・活用するほか、地域住民等の利便性の向上のために整備を図るとされ、川口市都市計画基本方針では、都市機能を集積させ、人が集まる魅力的な空間づくりを関係機関と協力しながら促進し、SKIPシティのさらなる活用と周辺地域の活性化を図るとされている。</p> <p>これらの計画をふまえて、大規模空地の整備にあたっては、産業・情報拠点のさらなる活用を行うとともに、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、質の高い市街地の形成を目指す。</p> <p>大規模空地周辺の住宅地においては、この産業・情報拠点を活かした良好で個性豊かな住宅市街地の形成を図るとともに、災害に備えた防災性の高い市街地更新を進める。</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> <p>地区内の交通を円滑に処理するための道路等を適切に配置し、良好な街区の形成を図るとともに、新しい拠点にふさわしい安全かつ快適な歩行者空間の整備を行う。</p> <p>1) A-1、A-2、B-1、B-2 街区</p> <ul style="list-style-type: none"><li>土地利用転換に伴う土地の高度利用にふさわしい道路として、地区内交通を円滑に処理するための地区内幹線道路を整備する。</li><li>地区内幹線道路については、当街区の整備と合わせて都市計画道路までの延伸を行うとともに、周辺の都市計画道路についても整備を促す。</li><li>地区内幹線道路の内、地区南側の都市計画道路上青木舎人線に接続する直線区間を「シンボル道路」として位置づけ、良好な都市景観の形成を図る。</li><li>街区を南北に縦断する歩行者空間は、「プロムナード」として整備するとともに、地区中央部には交流広場を整備する。</li><li>小中学校への通学など地域住民のための、安全かつ快適な歩行者空間を確保するため、街区を東西に横断する歩行者通路を確保する。</li><li>交流広場等のオープンスペースは、災害時の避難場所としても利用できるよう配慮する。</li><li>地区整備計画が整った街区においては、地区内の車又は歩行者が円滑に交通できるよう、街区内の開発にあわせて道路又は通路などを確保する。</li><li>安全で快適な緑のネットワークを形成するため、街区内の歩行者通路・広場及び緑地等の適正な配置を推進する。</li></ul> <p>2) 周辺住宅街区</p> <ul style="list-style-type: none"><li>地区整備計画が整った街区においては、地区内の歩行者等が円滑に通行できるよう街区内の開発にあわせて、歩行者通路等の確保や安全で快適な緑のネットワークの形成を図るため歩行者通路等の適正な配置に努める。</li></ul>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>『建築物等の整備の方針』</p> <p>新たな拠点にふさわしい良好な都市景観を形成するとともに、地域に開かれた魅力的な都市環境を形成し、周辺地域の市街地環境の向上に貢献する建築物等の立地を誘導する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・産業・情報拠点の形成や大規模空地周辺住宅地の居住環境の悪化のおそれがある建築物等について規制する。</li> <li>・ゆとりとうるおいのある都市環境を形成するため、地区内の交流広場、歩行者空間と調和する建築計画を誘導する。</li> <li>・骨格的な道路と一体となった歩道状空地を確保して、地域に開かれた都市環境を形成するため、建築物の壁面位置の制限等を定める。</li> <li>・魅力ある都市景観を形成するため、地区内においては、建物配置、建築物等の意匠・形態及びかき又はさく等について配慮する。</li> </ul> <p>1) A-1、A-2、B-1、B-2 街区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時における避難地・避難路を確保するため、街区内施設の活用や建物の不燃化の促進を図る。</li> <li>・街区の合理的かつ健全な高度利用を促進するため、必要に応じて敷地規模の最低限度や容積率、建蔽率の最高限度を設定すると共に、高度利用にあたっては各施設の特性と周辺環境とが調和した市街地環境の形成を図る。</li> <li>・駐車施設については、街区全体の交通状況等を勘案して適正な規模を整備する。又、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。</li> <li>・高齢化社会の到来に備え、各施設等の出入口・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。</li> </ul> <p>2) 周辺住宅街区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時における避難地への避難路を確保するため、歩行者空間等の適正な配置と併せて建物の不燃化に努める。</li> <li>・密集住宅市街地の解消や土地の有効利用を図るため、敷地の共同化等に努め、安全でゆとりのある住宅市街地の形成を目指す。</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">土地利用に関する基本方針</p>	<p>貴重な大規模空地を有効に活用し、産業情報拠点の形成を踏まえた土地利用転換や土地の高度利用を推進するとともに、地域の防災性や生活環境の向上に資する土地利用を誘導する。</p> <p>又、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>当地区においては、導入機能および整備スケジュール等を考慮し、次のようなゾーニングに基づいた土地利用を実現する。</p> <p>1) A-1、A-2、B-1、B-2 街区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の4つの街区（A-1、A-2、B-1、B-2 街区）においては、新たな拠点の整備を行うこととする。又、整備にあたっては、周辺地域との調和を図り、周辺市街地環境の向上に資するものとする。</li> <li>・A-1 街区においては、都市型産業の活性化と新たな技術、産業の創造、人材育成を図る行政4施設等を整備する。</li> <li>・A-2 街区は、「生活の中への映像文化の浸透」や「将来性の高い映像関連産業の振興」を図るため、NHKアーカイブスや県の映像関連施設等を整備する。</li> <li>・B-1 街区は、「映像産業を核とした、次世代産業の導入・集積」を図るため、NHKの番組制作関連施設を整備する。</li> <li>・B-2 街区においては、A-1 及び A-2 街区の機能を補完する施設を整備するとともに、A-1、A-2、B-1 街区と連携し、地域の新たな賑わいの創出等を図る。</li> <li>・当街区内においては、緑道等の歩行者空間を整備するとともに、その軸の中央に、当街区の就業者、施設利用者や周辺住民等が集まり、交流し、憩う場となる交流広場を形成する。</li> <li>・当街区内に整備するオープンスペースや施設には、地区内及び周辺地域の災害時の避難活動に資する防災機能を導入する。</li> </ul> <p>2) 周辺住宅街区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・A-1、A-2、B-1、B-2 街区の映像産業施設等の新たな産業施設の立地に併せて、それらを活用した一体的な都市環境の形成に配慮しつつ、既存の住環境を基本としたゆとりとうるおいのある良好な住宅市街地及び災害に備えた防災性の高い市街地環境の形成に努める。</li> </ul>
<p>再開発等促進区</p>	<p>約 11.8 ha</p>
<p>主要な公共施設の配置及び規模</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内幹線道路1号：幅員18m、延長 約600m</li> <li>・地区内幹線道路2号：幅員12m、延長 約400m</li> </ul>

# 計 画 図



	地区計画区域及び再開発等促進区の区域
	地区の区分の区域
	地区内幹線道路1号(1号施設) (幅員18m、延長約600m)
	地区内幹線道路2号(1号施設) (幅員12m、延長約400m)
	交流広場
	ブロムナード
	東西歩行者通路
	壁面の位置の制限 (道路境界線より4m)
	かき又はさくの構造の制限

凡 例	A-1街区	A-2街区	B-1街区
名称	A-1街区	A-2街区	B-1街区
面積	約2.2ha	約2.0ha	約2.2ha
地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>広場(交流広場)【約650㎡】</li> <li>公共空地(ブロムナード)【幅員7.5m、延長約135m】</li> <li>公共空地(東西歩行者通路)【幅員2.5m、延長105m】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>広場(交流広場)【約650㎡】</li> <li>公共空地(ブロムナード)【幅員7.5m、延長135m】</li> <li>公共空地(東西歩行者通路)【幅員2.5m、延長104m】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>広場(交流広場)【約170㎡】</li> <li>公共空地(ブロムナード)【幅員6.5m、延長95m】</li> <li>公共空地(東西歩行者通路)【幅員7.0m、延長約104m】</li> </ul>
建築物等の用途の制限	以下に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) マージン屋、ばちこ屋、射的場その他これらに類するもの (2) 賭博投票券売場、場外車券売場その他これらに類するもの (3) カラオケボックスその他これらに類するもの (4) 低照度飲食店、区画開放飲食店その他これらに類するもの		
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の23	10分の27	-
建築物の敷地面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5 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2号に該当する建築物にあっては、10分の1を加えた数値とする。		
建築物の敷地面積の最高限度	2,000㎡		
建築物等の形態又は意匠の制限	1) 建築物の色彩は、華美な色彩を避け、周辺環境に馴染んだ落ち着いた色調とすること。 2) 屋上から突出するエレベーター機室、高層水塔等の建築設備は、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、道路境界線を超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。		
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から道路境界線までの距離は、計画図に示す数値以上としなければならない。ただし、地盤面下の部分についてはこの限りではない。		
かき又はさくの構造の制限	壁面の位置の制限による後退部分においては、かき又はさくを設置してはならない。ただし、都市景観上配慮されており防災上必要と認められたもの又は、特設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。又、ブロムナード・交流広場及び東西歩行者通路にかき又はさくを設置してはならない。ただし、借道で、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。		

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。

縮尺 S=1:2,500  
0 50 100 200m

## 2 地区整備計画

地区整備計画	名称	A-1 街区
	面積	約 2.2ha
	地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広場（交流広場）[約 650㎡]</li> <li>・ 公共空地（プロムナード）[幅員 7.5m、延長 約 135m]</li> <li>・ 公共空地（東西歩行者通路）[幅員 2.5m、延長 約 105m]</li> </ul>
	建築物等の用途の制限	<p>以下に掲げる建築物は建築してはならない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの</li> <li>(2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>(4) 低照度飲食店、区画席飲食店その他これらに類するもの</li> </ul>
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>10分の23</p> <p>ただし、延べ面積には、自動車車庫その他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、当該施設内の建築物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>
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<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2号に該当する建築物にあつては、10分の1を加えた数値とする。</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡
	壁面の位置の制限	<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、計画図に示す数値以上としなければならない。ただし、地盤面下の部分についてはこの限りではない。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 建築物の色彩は、華美な色彩を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とすること。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	
かき又はさくの構造の制限	<p>壁面の位置の制限による後退部分においては、かき又はさくを設置してはならない。ただし、都市景観上配慮されており防災安全上必要と認められたもの又は、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>又、プロムナード・交流広場及び東西歩行者通路に面してかき又はさくを設置してはならない。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>	

地区整備計画	名称	A-2街区
	面積	約2.0ha
	地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広場（交流広場）[約650㎡]</li> <li>・ 公共空地（プロムナード）[幅員7.5m、延長 約135m]</li> <li>・ 公共空地（東西歩行者通路）[幅員2.5m、延長 約104m]</li> </ul>
	建築物等の用途の制限	<p>以下に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの</p> <p>(2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4) 低照度飲食店、区画席飲食店その他これらに類するもの</p>
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>10分の27</p> <p>ただし、延べ面積には、自動車車庫その他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、当該施設内の建築物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>
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<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2号に該当する建築物にあつては、10分の1を加えた数値とする。</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡
	壁面の位置の制限	<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、計画図に示す数値以上としなければならない。ただし、地盤面下の部分についてはこの限りではない。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1) 建築物の色彩は、華美な色彩を避け、周辺環境に配慮した落ち着いたものとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
かき又はさくの構造の制限	<p>壁面の位置の制限による後退部分においては、かき又はさくを設置してはならない。ただし、都市景観上配慮されており防災安全上必要と認められたもの又は、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>又、プロムナード・交流広場及び東西歩行者通路に面してかき又はさくを設置してはならない。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>	

地区整備計画	名称	B-1 街区
	面積	約 2.2 ha
	地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広場（交流広場）[約 170 m<sup>2</sup>]</li> <li>・ 公共空地（プロムナード）[幅員 6.5 m、延長 約 95 m]</li> <li>・ 公共空地（東西歩行者通路）[幅員 7.0 m、延長 約 104 m]</li> </ul>
	建築物等の用途の制限	<p>以下に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの</li> <li>(2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>(4) 低照度飲食店、区画席飲食店その他これらに類するもの</li> </ul>
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<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 2 号に該当する建築物にあつては、10 分の 1 を加えた数値とする。</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000 m <sup>2</sup>
	建築物等に関する事項	<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、計画図に示す数値以上としなければならない。ただし、地盤面下の部分についてはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 建築物の色彩は、華美な色彩を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とすること。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
かき又はさくの構造の制限	<p>壁面の位置の制限による後退部分においては、かき又はさくを設置してはならない。ただし、都市景観上配慮されており防災安全上必要と認められたもの又は、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>又、プロムナード・交流広場及び東西歩行者通路に面してかき又はさくを設置してはならない。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>	

### 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)