

# 飯塚1丁目3番地区地区計画

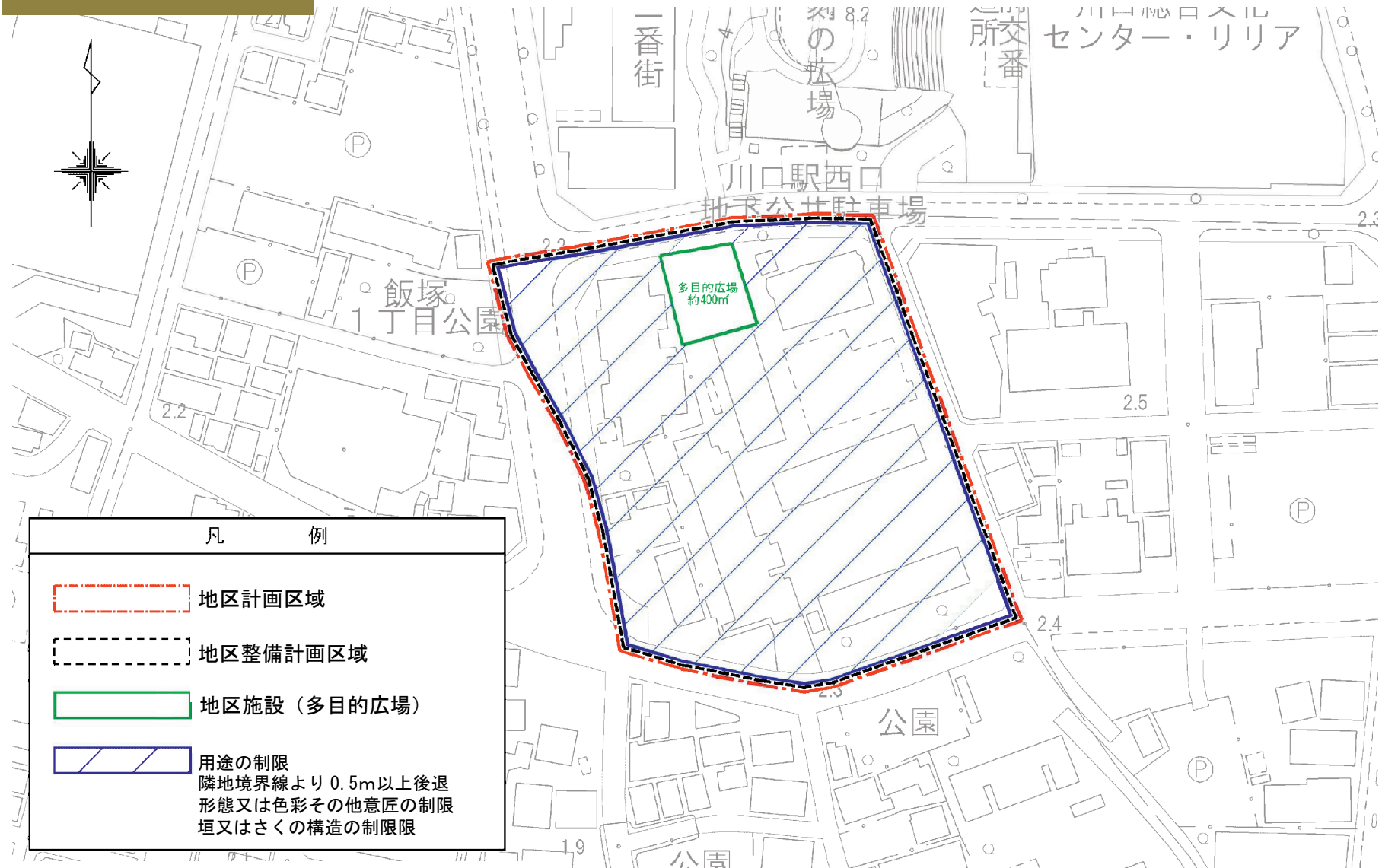
## 1 地区整備方針

当初決定 平成27年8月24日

最終変更 平成28年8月 2日

名 称		飯塚1丁目3番地区地区計画
位 置		川口市飯塚1丁目の一部
面 積		約0.9ha
地区計画の目標		<p>当地区を含む川口駅周辺は昭和58年の川口駅周辺市街地整備構想に基づき、川口駅東口地区については、駅前商業地として市街地再開発事業などの土地利用転換に併せて、土地の合理的かつ健全な高度利用と防災性の向上を図ると共に、川口駅周辺における交通渋滞の解消に向けたリング道路の整備や、東口と西口を一体化した東西公共デッキの整備、また、市民活動に資するオープンスペースと公共ゾーンの形成等が図られてきたところである。</p> <p>一方、川口駅西口については、総合文化センターリリアや川口駅西口公園が整備され、また併せて、市街地再開発事業及び住宅市街地総合整備事業、不燃化促進事業等により、都市計画道路や公園等の公共施設の整備が進められると共に、良質な市街地住宅の供給が行われ、文化の香りが漂う閑静な住宅地の中で、安心して憩える快適で良質な居住環境が形成されている。</p> <p>今後のまちづくりについては、上位計画において、まちづくり埼玉プランでは、「県の顔となるおしゃれでにぎわいあるまちへと都市機能の集積を進める。」「拠点性の高い駅を中心に商業・娯楽・医療・福祉など、多様な機能の集積を図る。」とされ、川口市都市計画基本方針では、川口駅西口地区のまちづくりとして、「子供から高齢者・障害者など誰もが安全に快適に利用できる場所を創るため、緑豊かな公園や街角の小さな広場などを整備する。」とされている。</p> <p>そこで、本地区の地区計画は、川口駅西口地区の特性である文化的で落ち着いた環境を確保すると共に安全・安心して住み続けられる住宅市街地を形成するため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、さらに、防災上重要な都市計画道路環状本町飯塚線の拡幅整備や建物の不燃化、広場等の整備による防災性の向上を図り、併せて、都市型住宅などの立地を推進する中で、将来の少子高齢化社会に対応した健康維持への支援としての地域医療施設や子育てする女性の社会進出を支援する子育て支援施設などの地域貢献施設等の立地を推進するなど、当地区の実情にあった個性豊かで魅力的な賑わいと落ち着いた環境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標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	本地区では、当地区周辺の市街地環境に配慮しつつ、川口駅西口地区の特性である文化的で落ち着いた環境を確保すると共に安全・安心して住み続けられる住宅市街地を形成するため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、併せて、都市型住宅などの立地を推進する中で、将来の少子高齢化社会に対応した健康維持への支援としての地域医療施設や子育てする女性の社会進出を支援する子育て支援施設などの地域貢献施設等の立地を推進するなど、当地区の実情にあった個性豊かで魅力的な賑わいと落ち着いた環境のある良好な居住環境を備えた高密度市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区では、新たに創出する誰もが安全で快適に利用できる災害時に有効な避難場所ともなる広場を前面道路と一体的に配置するとともに、一般に開放された空間として歩行者等が憩える一団の有効な空地となるよう配置する。
	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、都市型住宅などの立地を推進する中で、将来の少子高齢化社会に対応した健康維持への支援としての地域医療施設や子育てする女性の社会進出を支援する子育て支援施設などの地域貢献施設等の立地を推進する建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市型住宅などの立地を推進する中で、地域医療施設や子育て支援施設などの地域貢献施設等、当地区の実情にあった個性豊かで魅力的な賑わいと落ち着いた環境のある良好な居住環境を備えたまちづくりを推進するため、これらの機能を損なう建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>・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。</li> <li>・建築物等の形態又は意匠の制限を定め、良好な都市景観の形成に資するものの誘導に努める。</li> <li>・道路に面してかき又はさくを設ける場合は、潤いある街並み形成や身近な防災への配慮から生垣やフェンス等とするように努める。</li> </ul>

## 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		道路	
			公園、緑地、広場 その他の公共空地	多目的広場 約400㎡
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<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"> <li>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</li> <li>2. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>3. 床面積の合計が1,500㎡を超える倉庫</li> <li>4. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの</li> <li>5. 建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる事業を営む工場</li> <li>6. 建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> </ol>	
		壁面の位置の制限	<p>建築物（建築物に附属する物置及び自動車車庫を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面は隣地境界線から0.5m以上後退しなければならない。</p>	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	
		かき又はさくの構造の制限	<p>多目的広場には、かき又はさくを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>道路に面する側のかき又はさくは次に挙げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 生垣</li> <li>2. フェンス、鉄柵等は透視可能なものとし、上面の高さは敷地地盤面から1.8m以下とする。また、基礎を構築する場合、基礎の高さは0.6m以下とする。</li> </ol>	

「区域及び地区整備計画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）