

# 戸塚安行駅周辺地区地区計画



川口市

# 1 緑と調和した快適な都市環境を有する まちをめざして

戸塚安行駅周辺地区は、地下鉄が平成13年3月に開通し、現在土地区画整理事業による道路・公園などの公共施設整備が進んでいます。

そして、駅前や駅周辺の幹線道路沿道では、サービス系土地利用の立地が見込まれています。本地区については、今後も周辺の良好な住宅地の住環境と調和を図りながら、地域に必要なサービス系施設を適切に誘導し、川口市都市計画基本方針の目指す緑化産業と戸建住宅が共生する区域にふさわしい市街地形成を図るために「地区計画」を活用したまちづくりを進めております。

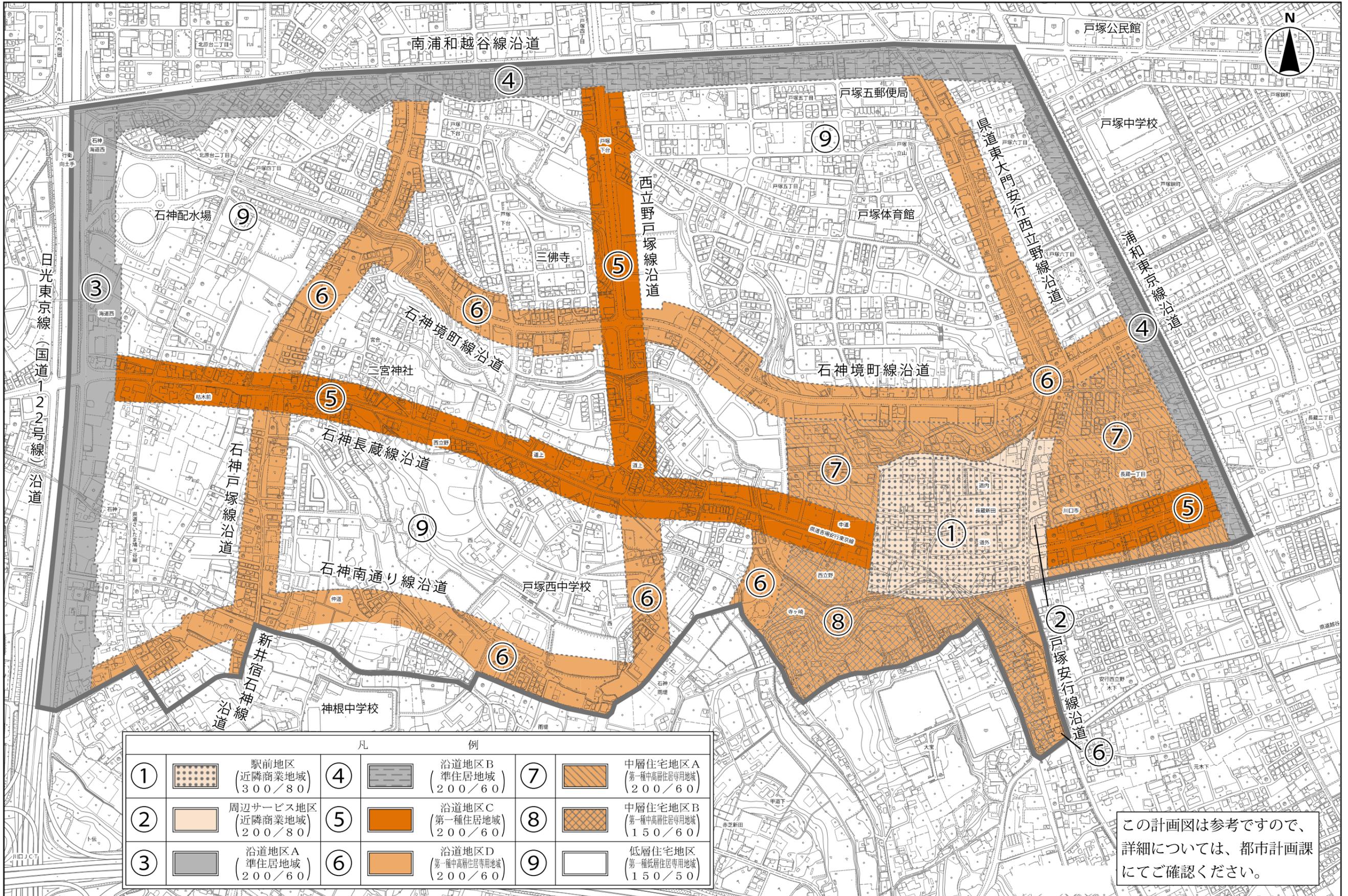
『地区計画制度』とは、地区の特性を活かしたまちづくりを進めるための制度で、‘まちづくりのルール’を都市計画として定め、それに基づいてまちをつくっていくものです。

ただし、「地区計画」が定められただけでは、戸塚安行駅周辺地区が目標とする緑と調和した市街地にふさわしい土地利用を実現することはできません。

緑豊かな良好な住宅地として、また土地区画整理事業によって整備された都市基盤を活かした快適なまちをつくるには、この地域で生活する一人ひとりが「地区計画」の目標と内容を理解し、つくり、守り、育てることが大切です。



## 2 地区整備計画図



凡		例	
①	駅前地区 (近隣商業地域) 300/80	④	沿道地区B (準住居地域) 200/60
②	周辺サービス地区 (近隣商業地域) 200/80	⑤	沿道地区C (第一種住居地域) 200/60
③	沿道地区A (準住居地域) 200/60	⑥	沿道地区D (第一種中高層住居専用地域) 200/60
		⑦	中層住宅地区A (第一種中高層住居専用地域) 200/60
		⑧	中層住宅地区B (第一種中高層住居専用地域) 150/60
		⑨	低層住宅地区 (第一種低層住居専用地域) 150/50

名称		戸塚安行駅周辺地区 地区計画		地区区分										
位置	川口市戸塚5丁目、6丁目、長蔵1丁目、大字戸塚、大字長蔵新田の各全部、大字石神、大字行衛、大字西立野、大字安行西立野、大字安行の各一部		戸塚4丁目、北原台2丁目、		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	
面積	約208.5 ha				駅	周辺	沿道	沿道	沿道	沿道	中層	中層	低層	
目標	本地区の地区計画は、将来に向けた適正かつ合理的な土地利用と計画的な市街地の形成を誘導し、事業効果の保全と増進を図ると共に、利便な立地条件を活かしながら、地域の緑や歴史的環境と調和した良好な都市環境を形成することを目標とする。				前	サ	地	地	地	地	住	住	住	
					区	区	区	区	区	区	区	区	区	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築基準法別表第二(ハ)項第二号に掲げるもの。(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)	●	●									
		建築基準法別表第二(ハ)項第五号に掲げるもの。(倉庫業を営む倉庫)		●	●		●							
		建築基準法別表第二(ト)項第三号に掲げるもの。(住居の環境を害するお	そのある事業を営む工場など)	●	●									
		建築基準法別表第二(ト)項第四号に掲げるもの。(危険物(火薬類やガス等	)の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの)	●	●									
		建築基準法別表第二(ニ)項第二号に掲げるもの。(政令で定めるもの(パン	屋・米屋等、主に食品製造業)を除く工場)							●				
		建築基準法別表第二(ニ)項第五号に掲げるもの。(自動車教習所)								●				
		建築基準法別表第二(ニ)項第八号に掲げるもの。(共同住宅、学校、病院	等以外の用途に供する部分の床面積が1500㎡を超えるもの)							●				
		10戸以上の共同住宅で1戸当りの床面積が16㎡未満のもの。		●	●					●	●	●	●	●
		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。		●	●									
		1階部分のうち当該道路に面する部分で居住の用に供するもの。	都市計画道路 戸塚安行線	●	●									
	都市計画道路 戸塚駅前通り線		●											
	都市計画道路 石神長蔵線		●											
	駅前広場		●											
	国道122号線に面する敷地にある住宅(住宅以外の用途を兼ねるものを除く)						●							
	壁面の位置の制限	当該道路の中心線から高さ3m以下の部分については道路境界線から1m以上後退しなければならない。	都市計画道路 戸塚安行線	●	●									
			都市計画道路 戸塚駅前通り線	●										
			都市計画道路 石神長蔵線	●										
			駅前広場	●										
		道路境界線から1m以上後退しなければならない。	都市計画道路 石神長蔵線		●	●	●	●						
			都市計画道路 日光東京線			●								
			都市計画道路 南浦和越谷線			●	●							
			都市計画道路 石神南通り線			●		●	●					
			都市計画道路 浦和東京線				●							
			都市計画道路 西立野戸塚線				●	●	●					
			都市計画道路 石神戸塚線				●	●	●					
			都市計画道路 石神境町線				●	●	●					
			県道 東大門安行西立野線				●			●				
			都市計画道路 戸塚安行線							●				
都市計画道路 新井宿石神線								●						
道路又は隣地に面する部分については各境界線から50cm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	23m (当該建築物等の周辺に影響を及ぼさないものと市長が認めたものについてはこの限りではない。)	●												
	16m (当該建築物等の周辺に影響を及ぼさないものと市長が認めたものについてはこの限りではない。)		●					●	●	●				
	12m (当該建築物等の周辺に影響を及ぼさないものと市長が認めたものについてはこの限りではない。)										●			
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の敷地面積が130㎡未満の場合	150%						●	●	●				
		120%										●		
建築物の敷地面積の最低限度	但し、都市計画事業等で公益上必要と市長が認めたものについてはこの限りではない。	130㎡						●	●	●				
		110㎡										●		
建築物等の形態・意匠の制限	建築物の色彩は刺激的な色を避け、周辺環境に配慮した色調とすること。			●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	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。			●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	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。			●	●	●	●	●	●	●	●	●		
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側については、生垣又は1.8m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こと。			●	●	●	●	●	●	●	●			

● 制限対象

※各区域の整備・開発及び保全の方針については、都市計画課にてご確認ください。

※制限内容には一部、条例化されている項目もございます。詳細は都市計画課にてご確認ください。

### 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)