



# 新井町地区のまちづくり



川口市

平成16年10月

## 1 住民間のコミュニティが充実した明るく清潔で緑豊かなまちをめざして

新井町地区では、昭和33年の土地区画整理事業の実施により市街化が進み、この結果、現在では低層住宅を主体とした、閑静な住宅地が形成されてきました。

しかしながら、平成12年3月の埼玉高速鉄道線の開業に伴い、川口元郷駅から徒歩圏内になったことにより、地区内にマンションが建設されるなどの土地利用転換が生じ、今後もマンションや商業施設の立地など、本地区を取り巻く生活環境の変化が見込まれる地域となっています。

このようなことから、地域住民からの要請により、本地区の将来像を、「現在の優良な生活環境を将来にわたって維持・形成していくために、現在ある建物を主体とした地域の利便施設と住宅が調和した緑豊かで明るい街並みを形成すること」として、地区計画を活用したまちづくりを進めることになりました。

『地区計画制度』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、新井町地区が目標とする現在ある建物を主体とした、地域の利便施設と住宅が調和した緑豊かで明るい街並みを実現することはできません。

地域の利便施設と住宅が調和した住宅地として、“住まい”としての好ましい水準を保ち、かつ、“緑豊かで明るい街並み”をつくるためには、新井町地区に生活するまたは係わる1人ひとりが【地区計画】の目標と内容を理解し協力し合うことが大切です。



## 2 地区計画区域の特徴及び必要な届け出等のルール

### “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行為をする場合、工事着手の30日前までに工事の内容を届出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”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
- 都市計画事業の施工として行う行為又はこれに準ずるもの

### “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。

この条例が定められると、建築確認申請の時にこの条例に適合していなければなりません。

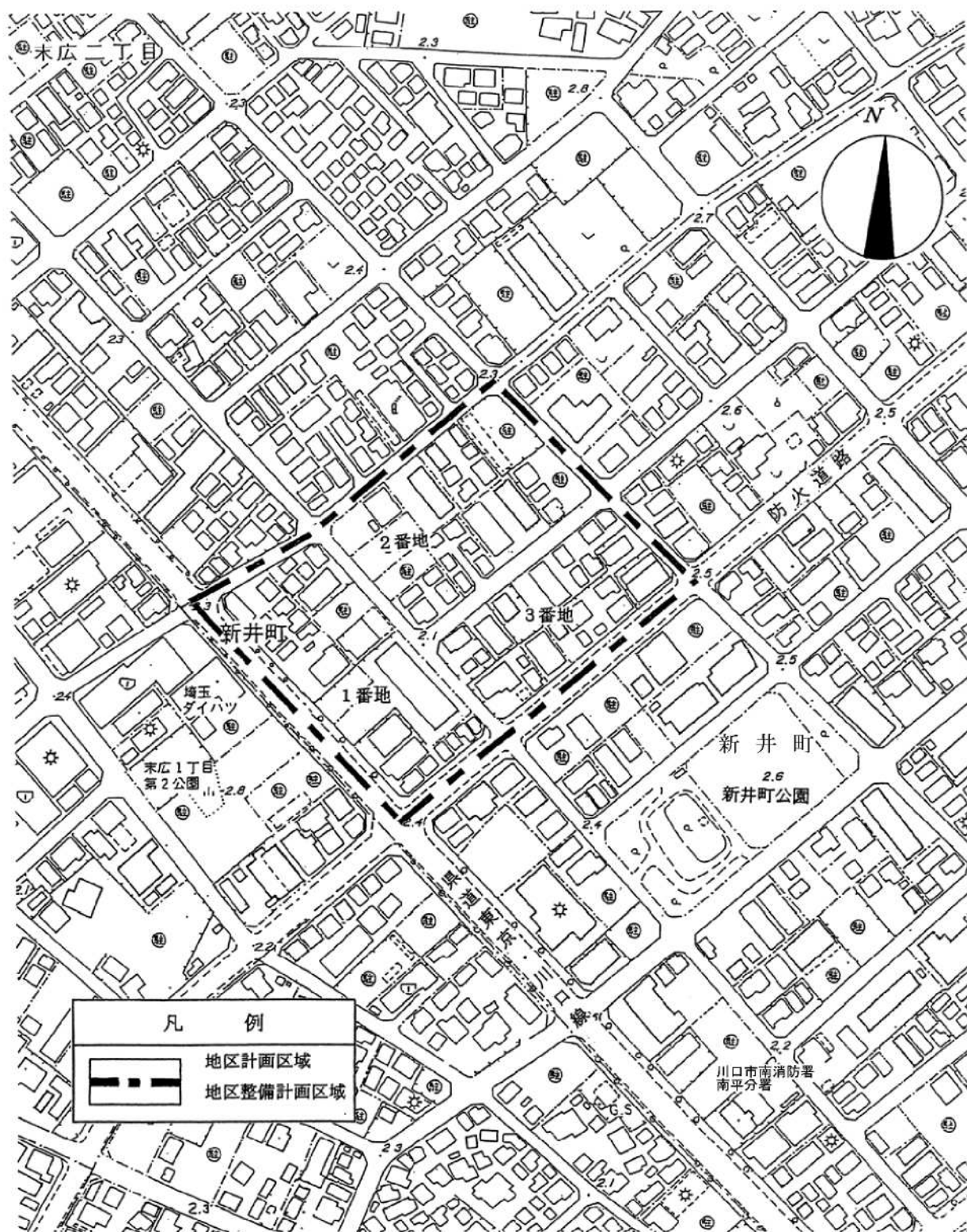
### 3 地区計画の方針、地区整備計画

『地区計画の方針』は、まちづくりの目標です。『地区整備計画』は具体的なまちづくりのルールです。

#### 地区計画の方針

名 称	新井町地区 地区計画	
位 置	川口市新井町1番、2番、3番	
面 積	約2.0ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、本市の南部に位置し、埼玉高速鉄道線川口元郷駅の東約0.8km、JR京浜東北線川口駅の東約2.0kmの地点にあり、地区南西側を都市計画道路川口王子線と接している。</p> <p>都市計画道路川口王子線沿道では、低層住宅と店舗、事務所、工場などが立地しており、その他の地区では低層住宅を主体とした住宅地を形成している。ところが、平成13年3月の埼玉高速鉄道線の開業に伴い、マンションの建設などの土地利用の変化が顕在化し、今後もマンションや商業施設の立地など、本地区を取り巻く生活環境の変化が見込まれる地域となっている。</p> <p>このため、将来にわたって住民間のコミュニティの充実を図り、良好な生活環境を維持、形成していくために、現在の建築物の高さを維持し、生活環境に影響が大きい施設の立地と建築物などの形態・意匠を制限し、併せて、敷地内緑化を推進することにより、明るく清潔で緑豊かな街並みを形成していくことをまちづくりの目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>現在の地区内における建築物の高さを維持して、住宅と日常生活利便施設が調和した中密度の住宅地の形成を目指す。そのため、ゆとりと潤いのある住宅市街地の形成を図りつつ、緑豊かな居住環境の形成を図ることとし、各敷地内において緑化に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>現在の良好な生活環境を有する市街地の維持・形成を図るために、以下に掲げる建築物等の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 現在の良好な生活環境の維持を図るため、周辺的生活環境に影響が大きいと考えられる娯楽施設などの立地の制限を定める。</li> <li>② 現在の建築物の高さを維持しつつ、将来の高層建築物の立地を防ぐために、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>③ 良好な生活地としての街並みを形成していくために、建築物等の形態及び意匠については、落ち着いた色調となるよう努める。</li> </ol>

# 位置図



## 地区整備計画

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホテル又は旅館</li> <li>・ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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>・ カラオケボックスその他これに類するもの。</li> </ul>
		建築物の高さの最高限度	15 m
		建築物等の形態・意匠の制限	建築物は、刺激的な色彩及び装飾を避け、落ち着いた色調とする。また、屋外に突出するエレベータ機械室・高架水槽などの建築設備は、建築物と一体的なデザインとする。
	土地利用の制限	緑化の推進	敷地内に、敷地面積の5%以上の緑化をすること。

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

### 理由

現在の本地区での良好な生活環境を、将来に渡り維持し、明るく清潔で緑豊かな街並みを形成するため。

## 「地区整備計画」の内容の説明

### 建築物の用途の制限

- (1) ホテル又は旅館
- (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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
- (3) カラオケボックスその他これに類するもの

### 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は15m

とします。



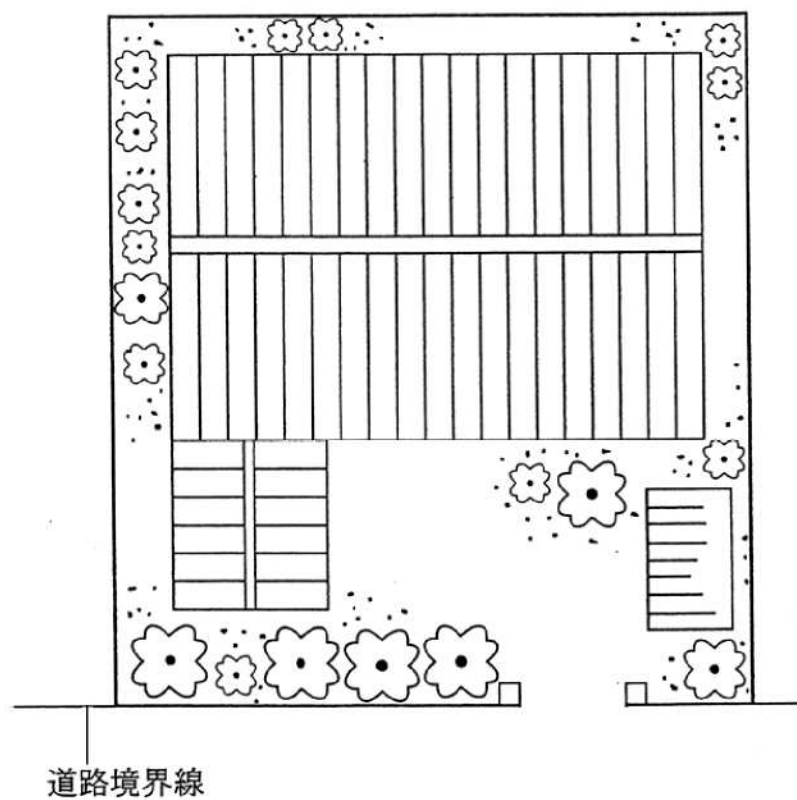
### 建築物等の形態・意匠の制限

1. 建築物の外壁や屋外広告物は、刺激的な色彩及び装飾を避け、周辺環境に配慮したものとします。
2. 屋外に突出するエレベータ機室・高架水槽などの建築設備は、建築物と一体的なデザインとします。



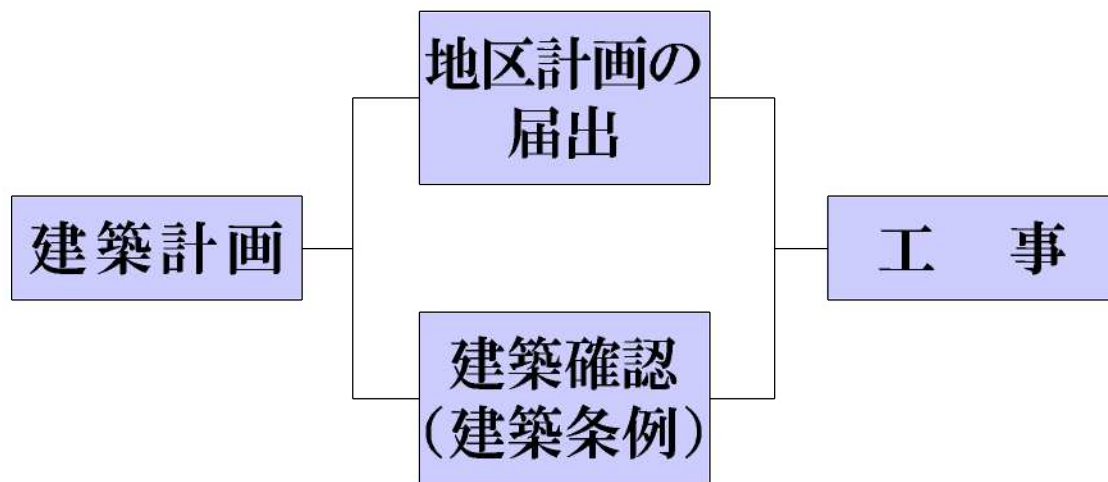
## 緑地の推進

敷地内に確保する緑地は、敷地面積の5%以上とします。

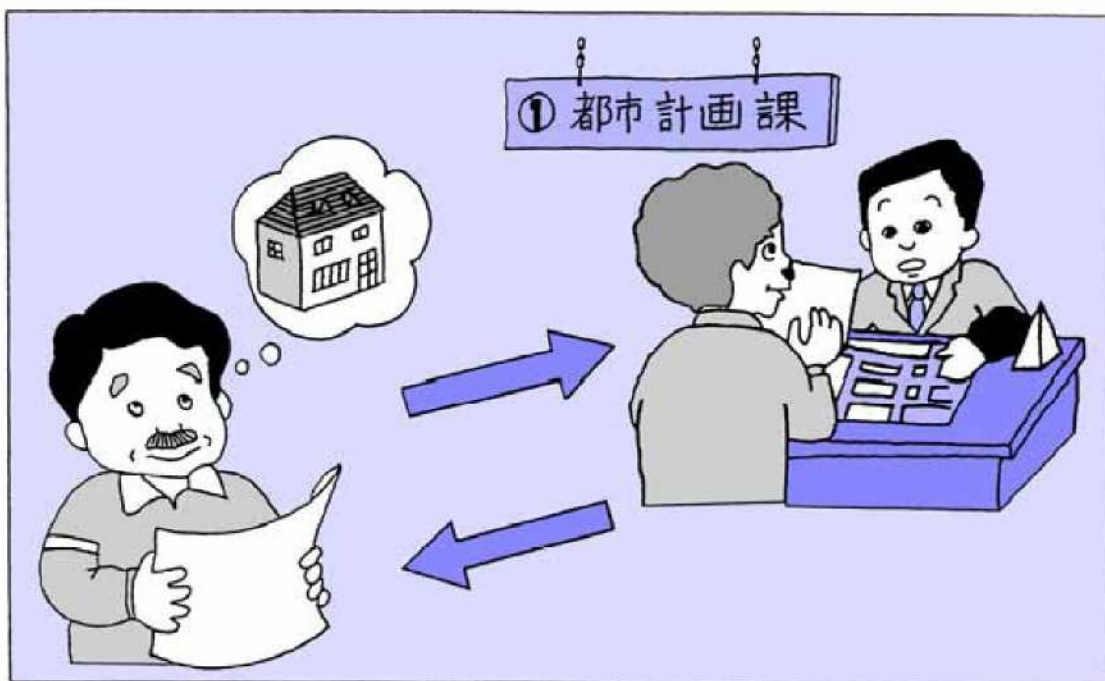




#### 4 建築・開発等に関する手続きの流れ



※ 届出は、工事着手日の30日前までに行われなければなりません。



■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、詳細についてのお問い合わせ、その他、まちづくりについてのお問い合わせは下記までお願いします。

川口市  
都市計画部 都市計画課  
TEL 048-258-1110