

上青木地区地区計画の変更 に関する原案説明会

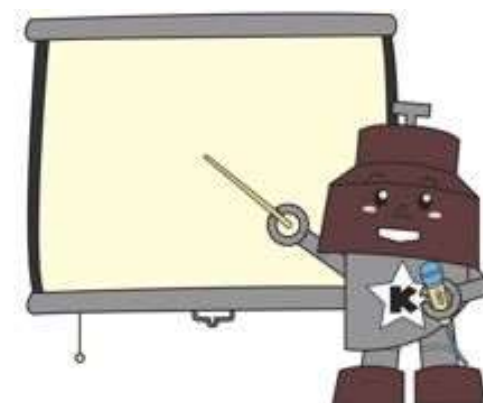
【開催日時】

- ①令和8年7月10日(金)18時～
 - ②令和8年7月11日(土)10時30分～
 - ③令和8年7月11日(土)13時30分～
- ※①②③ともに説明内容は同じです

【会 場】

上青木公民館 2階 講座室1号

川 口 市



1. 開会
2. NHK川口施設(仮称)西棟施設概要・・・P.3
3. 地区計画の変更に関する原案・・・P.7
4. 地区計画の変更に係る今後のスケジュール(案)・・・P.23
5. 質疑応答
6. 閉会

上青木地区 地区計画の変更（原案）に関する説明会資料

2. NHK川口施設(仮称)西棟施設概要

日本放送協会 2026年7月10日・11日

川口施設(仮称)西棟の建設概要

- 日本放送協会（以下、NHK）は、2020年6月に川口施設（仮称）現東棟を建設することを経営決定、その後2025年4月に機能の移転にとどまらず、最高品質のコンテンツ制作拠点として、最新技術を取り込み、皆が働きやすく創造性が発揮される施設を増築することを経営決定した。



西棟建設予定地(2025年4月基本計画変更資料より、東棟は2026年3月建物完成)

川口施設(仮称)西棟の建設概要

計画ポイント

- 最新の映像テクノロジーなどを積極的に活用できる、最高品質のコンテンツ制作拠点とします。作りてにとって、持続可能で魅力的な制作環境を整備し、国内外のクリエイターが集い、新しい映像作品を生み出す場にします。
- 大河ドラマ・連続テレビ小説をはじめとするNHKのドラマ制作の拠点として、コンテンツ制作に必要な機能を整備します。
- 隣接するNHKアーカイブスと連動して、ドラマ関連のイベントを開催するなど地域や視聴者の皆さまに親しまれる拠点とします。

ラボ機能とは

コンテンツの質や生産性を向上させる新しい手法を、制作現場のなかでチャレンジしていく機能を指しています。

VP撮影の一例

吉原の町並みを再現するセットとCG映像が融合し、まるで江戸時代の吉原で撮影しているかのような映像表現が生み出されます。



大河ドラマ「べらぼう」収録

川口施設(仮称)西棟の施設概要(設計中のため、変更することがあります)

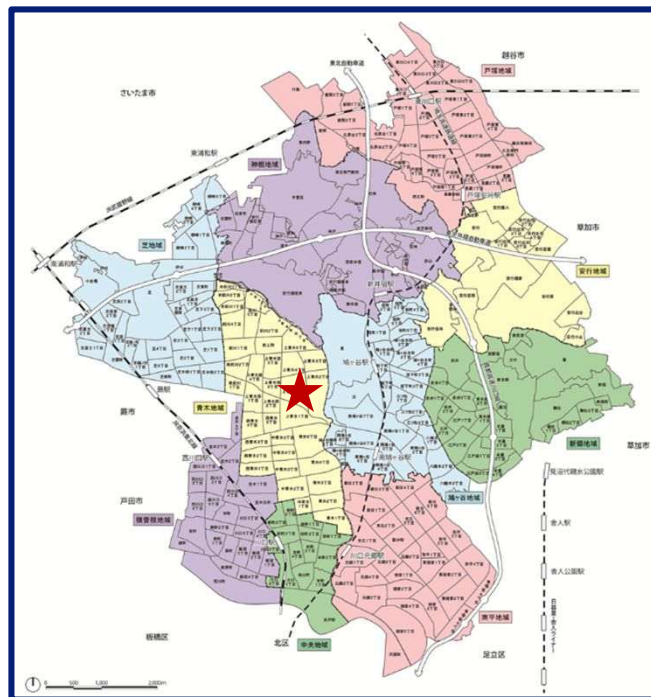
建物名	西棟	東棟
所在地	川口市上青木3丁目5番3の一部	
SKIPシティ街区	B-2街区	B-1街区
敷地面積	約1.1万m ²	約2.2万m ²
延床面積	約1.0万m ²	約2.86万m ²
建物高さ(塔屋含む)	約24m	約26m
構造形式	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
階数	地上4階、塔屋1階	地上4階、塔屋1階
着工	2027年度	2023年9月
竣工	2030年度	2026年3月
運用開始	2030年度	2028年度

3. 地区計画の変更に関する原案

3. 地区計画の変更に関する原案

8

- ◆位 置：本地区は、本市のほぼ中央部に位置し、JR京浜東北線川口駅から北東へ約3.0km及び埼玉高速鉄道線鳩ヶ谷駅から西へ約1.4kmの距離にあります。また、地区の北側に都市計画道路上青木東西線、南側に都市計画道路上青木舎人線がそれぞれ接道した区域です。
- ◆対象区域：川口市上青木3丁目及び4丁目の各一部
- ◆区域面積：約11.8ha
- ◆用途地域：第二種住居地域
建ぺい率60%
容積率 200%



◆これまでの主な経緯について

平成8年5月 「さいたま新産業拠点整備計画(SKIPシティプロジェクト)」が埼玉県により策定

平成11～12年 上青木地区地区計画（A-1街区及びA-2街区）の決定

平成15年 A街区がまちびらき

令和2年6月 NHKがB街区に番組制作のための大型スタジオを整備することを発表

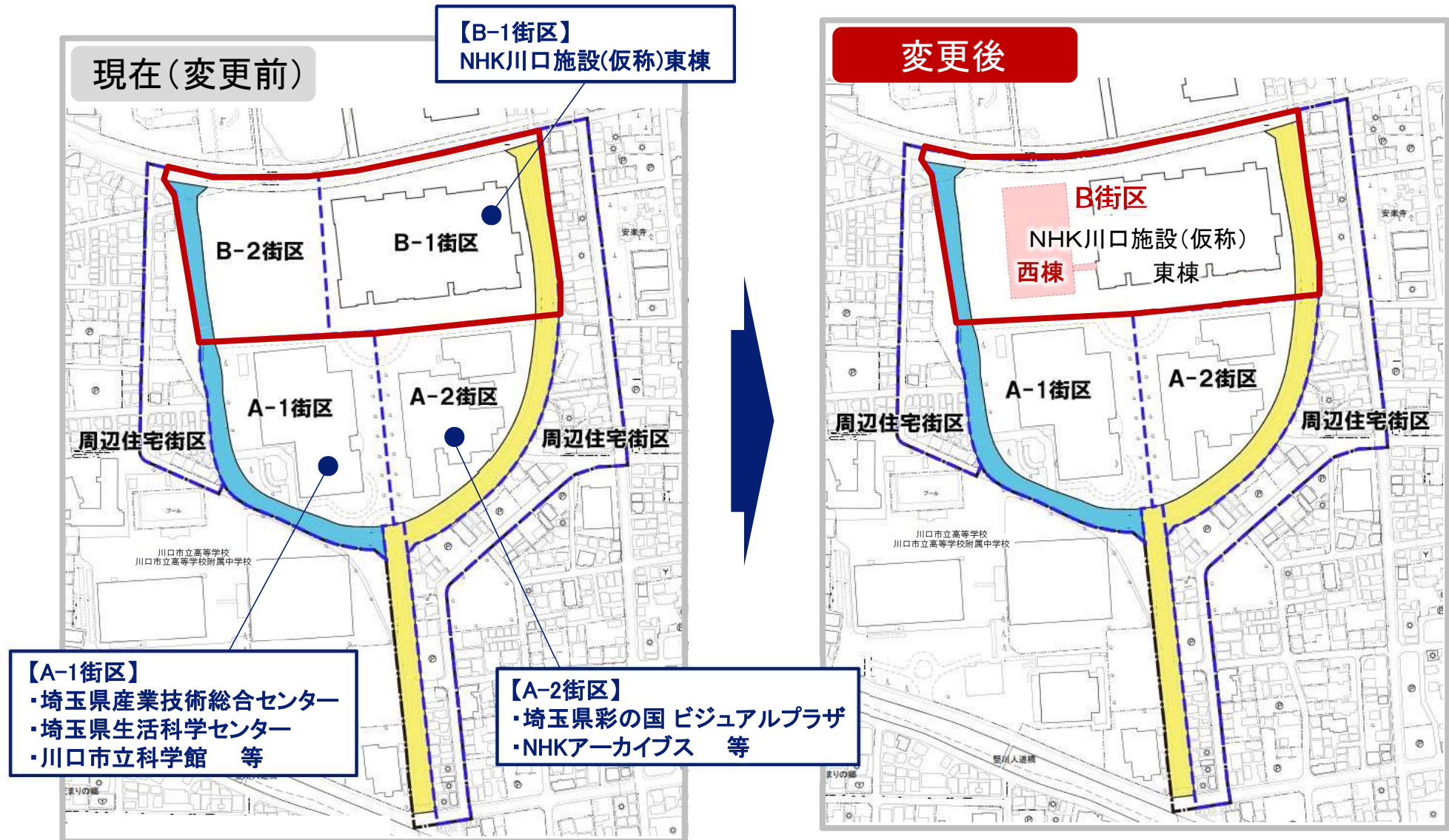
令和4年3月 上青木地区地区計画(B-1街区)の決定

既にA街区には埼玉県産業技術総合センターや川口市立科学館、NHKアーカイブス等が整備されており、B-1街区にはNHK川口施設(仮称)東棟の整備が進められている

令和7年4月 B-2街区に川口施設(仮称)西棟をB-1街区の東棟と一体の建物として建設する計画がNHKより発表される

上位計画の改定やNHKにおいてB-1街区とB-2街区を一体的に活用する土地利用方針が定まったため、B街区として地区整備計画等を定めるなど、地区計画を変更するもの

◆変更の概要について



: 地区計画の変更に係る区域を示す

※A-1、A-2及び周辺住宅街区に変更はありません

◆地区計画の目標

本市のほぼ中心に位置する本地区は、平成8年5月に「さいたま新産業拠点整備計画(SKIPシティプロジェクト)」が埼玉県により策定され、新たな映像文化の創造・発信・交流の拠点づくりや、NHK等の協力による独自の事業性の確保等が整備の目標として掲げられている。

さらに、第6次川口市総合計画では、映像産業を核とした次世代産業の導入・集積により地域経済の競争力を高め、持続可能な地域社会の形成を目指すとされ、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ことが示されている。

これらの計画を踏まえ、本地区の街区整備にあたっては、情報産業拠点のさらなる発展に向けた整備を行うとともに、安全で快適な歩行者空間の創出と広場等の公共空地の整備を推進し、質の高い市街地の形成を目指す。また、周辺住宅街区においては、この情報産業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。

◆土地利用に関する基本方針

大規模空地を有効に活用し、情報産業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。また、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。

【B街区】

- 地区内の3つの街区においては、新たな拠点の整備を行うこととする。また、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。
- B街区は、「映像関連産業を核とした次世代産業の導入・集積」を図るため、最高品質のコンテンツ制作拠点として、NHKの番組制作関連施設を整備する。また、A－1及びA－2街区と連携し、地域の新たな賑わいの創出等を図る。
- 各街区内においては、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。

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

『公共施設等の整備の方針』

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。

【B街区】

- 街区を南北に縦断する歩行者空間は、「南北プロムナード」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。
- 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。
- 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。

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

『建築物等の整備の方針』

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。

【B街区】

- 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。
- 各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ともに、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。
- 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。また、サービス用車路及び駐車場の出入口は安全で快適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。
- 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。

3. 地区計画の変更に関する原案

15

◆主要な公共施設の配置及び規模について

※地区内幹線道路1号及び2号は、既に整備済みのため変更はありません。



【地区内幹線道路2号】
幅員12m、延長 約400m

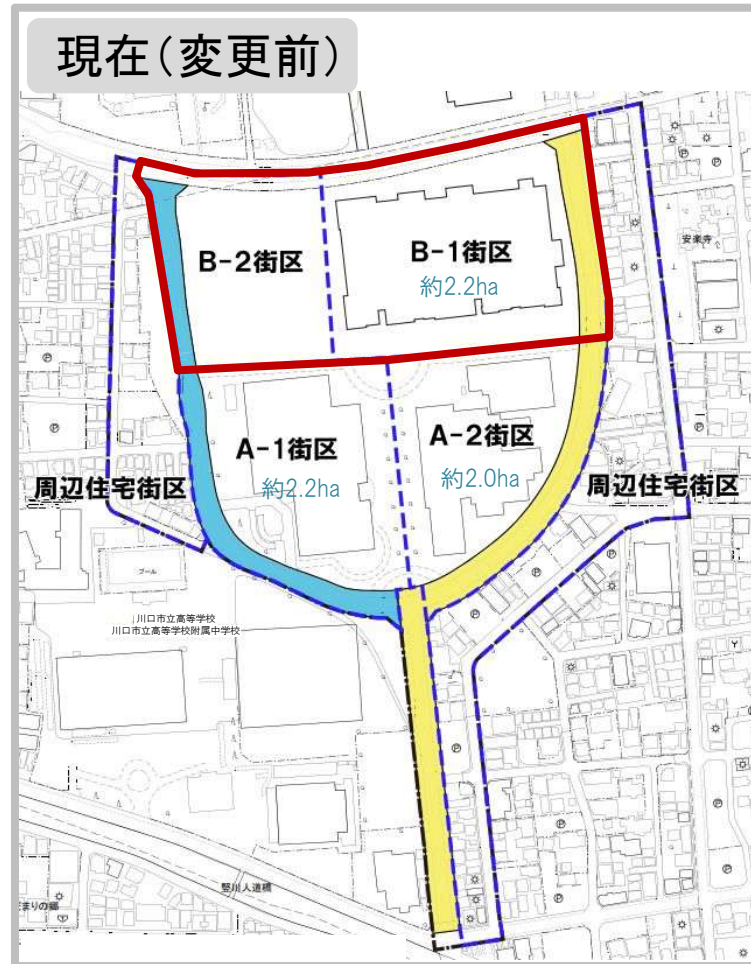
【地区内幹線道路1号】
幅員18m、延長 約600m

3. 地区計画の変更に関する原案

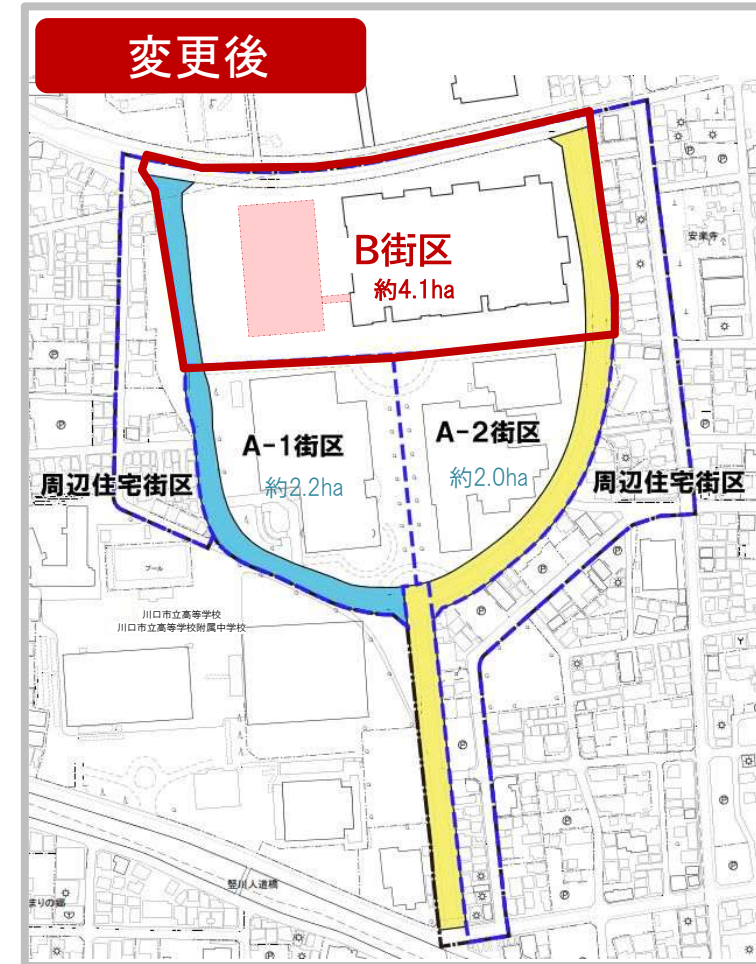
16

◆地区区分及び面積 ※A-1、A-2及び周辺住宅街区に変更はありません

 : 地区計画の変更に係る区域を示す



A-1街区	約 2.2 ha
A-2街区	約 2.0 ha
B-1街区	約 2.2 ha
B-2街区	—



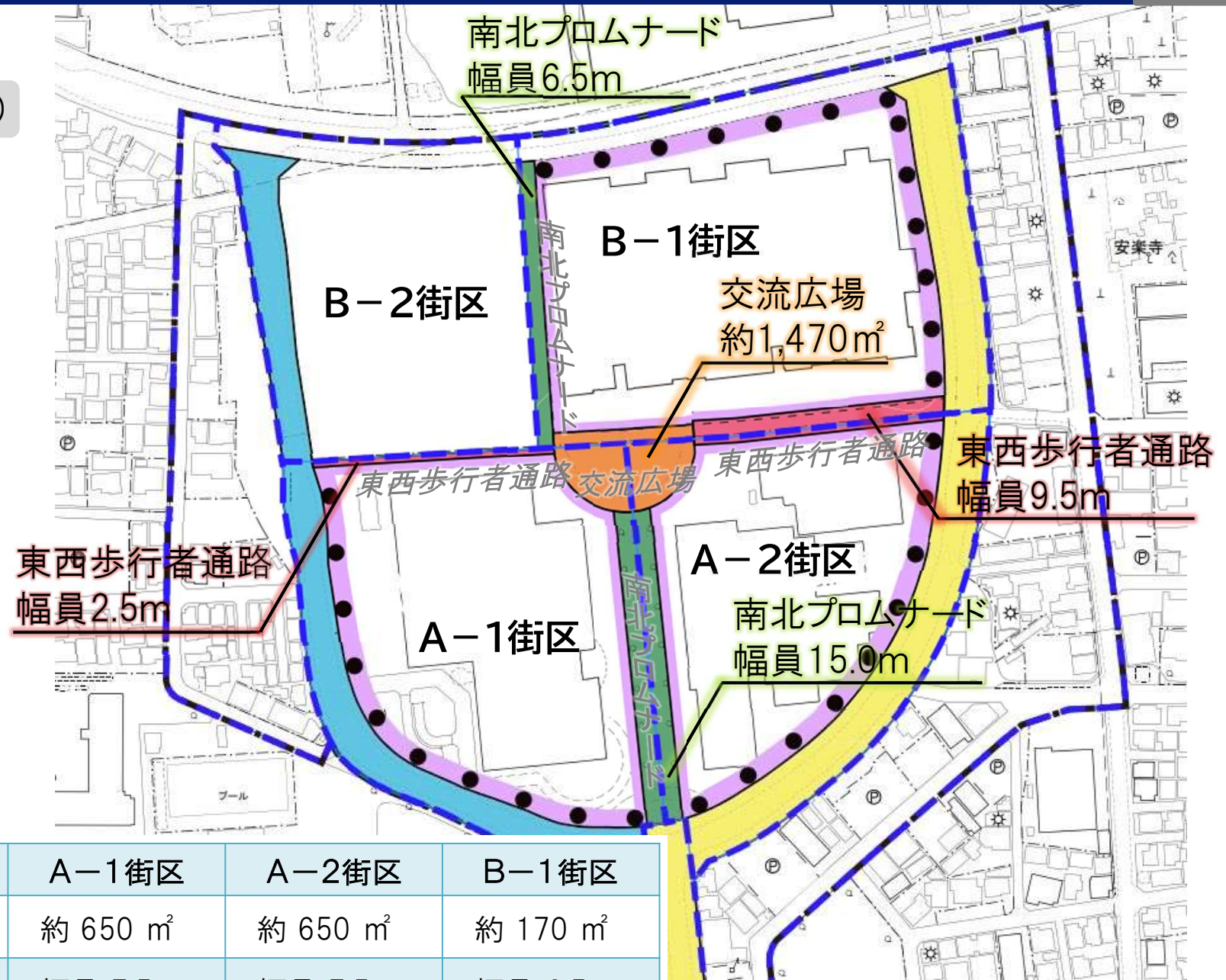
A-1街区	約 2.2 ha
A-2街区	約 2.0 ha
B街区	約 4.1 ha

3. 地区計画の変更に関する原案

17

◆地区施設

現在(変更前)



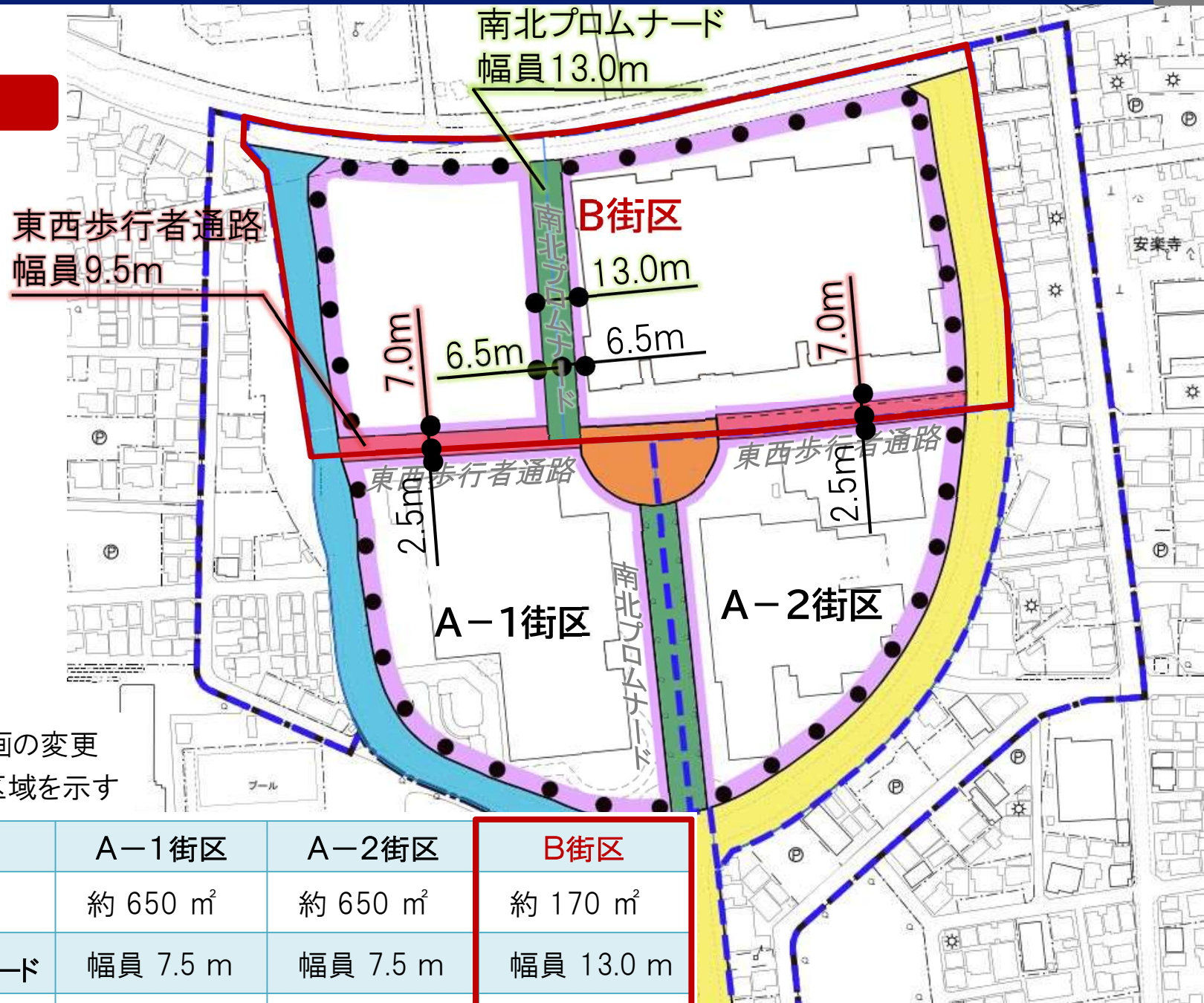
	A-1街区	A-2街区	B-1街区
交流広場	約 650 m ²	約 650 m ²	約 170 m ²
南北プロムナード	幅員 7.5 m	幅員 7.5 m	幅員 6.5 m
東西歩行者通路	幅員 2.5 m	幅員 2.5 m	幅員 7.0 m

3. 地区計画の変更に関する原案

18

◆地区施設

変更後



□ : 地区計画の変更
に係る区域を示す

	A-1街区	A-2街区	B街区
交流広場	約 650 m ²	約 650 m ²	約 170 m ²
南北プロムナード	幅員 7.5 m	幅員 7.5 m	幅員 13.0 m
東西歩行者通路	幅員 2.5 m	幅員 2.5 m	幅員 7.0 m

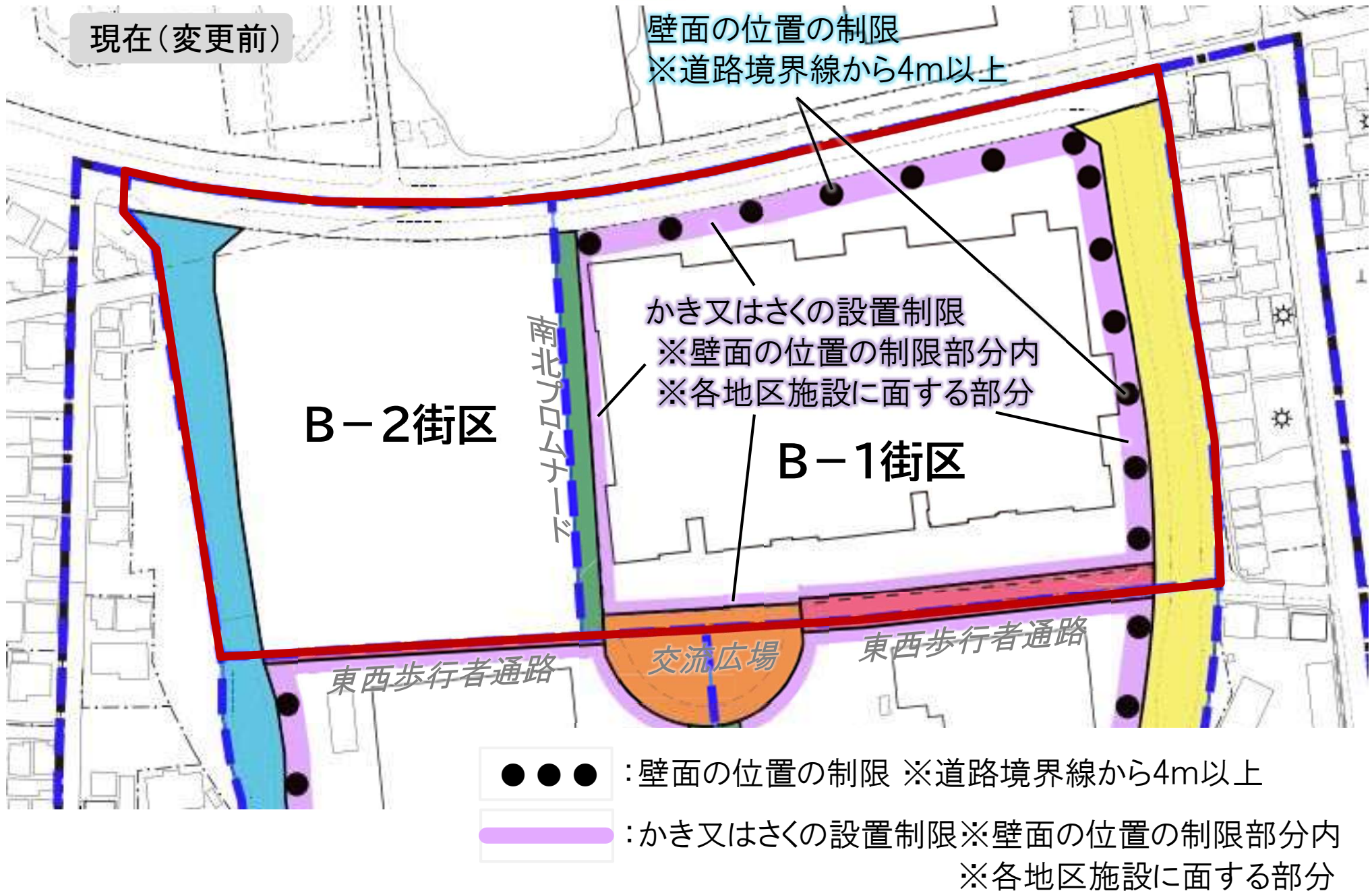
◆建築物等に関するルール(地区整備計画) ※A-1及びA-2街区に変更はありません

名 称		B街区
面 積		約4.1ha
地区施設の 配置及び規模		・広場(交流広場):約170m² ・公共空地(プロムナード):幅員13.0m、延長 約95m ・公共空地(東西歩行者通路):幅員7.0m、延長 約202m
建築物等に関する事項	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)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの (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 (3)カラオケボックスその他これに類するもの (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
	建築物の 建築面積の 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つては、10分の1を加えた数値とする。
	建築物の 敷地面積の 最低限度	2,000m ²

◆建築物等に関するルール(地区整備計画)

建築物等に関する事項	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。
	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、周辺環境に配慮した落ち着いたものとする。 (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)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。
	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。また、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。

◆建築物等に関するルール(地区整備計画)



◆建築物等に関するルール(地区整備計画)

変更後

壁面の位置の制限
※道路境界線から4m以上

B街区

かき又はさくの設置制限
※壁面の位置の制限部分内
※各地区施設に面する部分

東西歩行者通路

交流広場

東西歩行者通路



: 壁面の位置の制限 ※道路境界線から4m以上

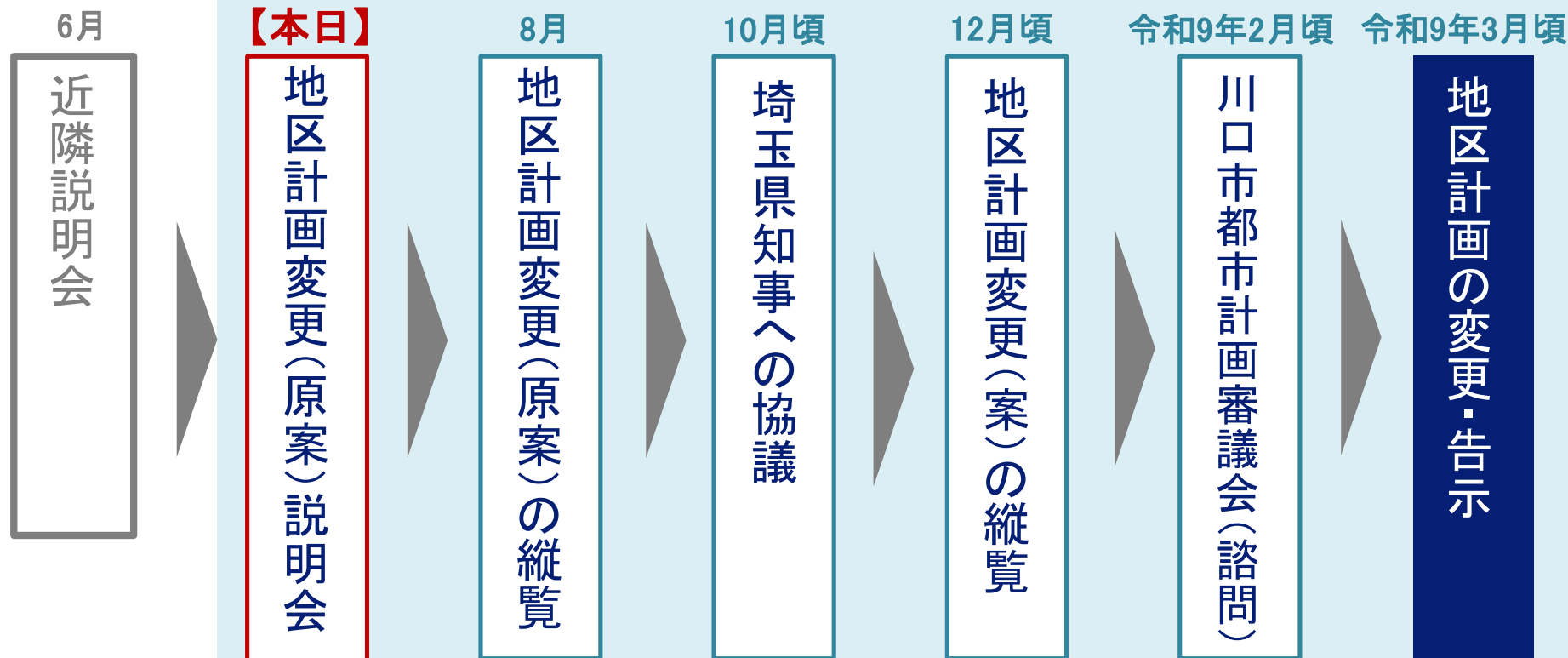


: かき又はさくの設置制限 ※壁面の位置の制限部分内
※各地区施設に面する部分

4. 地区計画の変更に係るスケジュール(案)

令和8年度

川口市が都市計画法に基づいて行う手続き



縦覧期間 令和8年8月3日(月)～8月17日(月)まで

意見書受付期間 令和8年8月3日(月)～8月24日(月)まで

窓口時間 平日 9時00分から16時30分まで

縦覧場所・意見書の受付 第一本庁舎3階 都市計画課

※意見書を郵送する場合の郵送先: 〒332-8601 川口市青木2-1-1 都市計画課宛

ご清聴いただき、
誠にありがとうございました。

【お問い合わせ先】



◆地区計画の変更に関すること

川口市 都市計画課 まちづくり政策係

TEL:048-242-6332 (直通)

◆NHK川口施設(仮称)西棟の建設に関すること

NHK放送センター

TEL:03-3465-1111(代表)