

川口本町4丁目9番地区地区計画

当初決定 令和2年9月11日

最終変更 令和7年2月28日

1 地区整備方針

名称	川口本町4丁目9番地区 地区計画	
位置	川口市本町4丁目9番地の一部	
面積	約0.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 川口駅東口から南に約400mに位置し、地区西側を都市計画道路善光寺荒川線、北側を都市計画道路環状本町飯塚線に接している。地区内には、鋳物工場跡地を駐車場利用している低未利用地や6棟の未接道宅地を含む老朽化した密集木造住宅、計画道路拡幅部分にまたがる旧耐震共同住宅などが混在し、防災性や住環境の向上が必要な地域となっている。</p> <p>本地区に関わる上位計画における位置付けは、第5次川口市総合計画においては、住・工・商が協調する適切な土地利用や防災・減災に配慮したまちづくりの推進が掲げられている。また、川口市都市計画基本方針では、多様な産業と中高層住宅等が共生する「産住共生都市ゾーン」に位置しており、特に当エリアについては「都心地域」として、質の高い商業や業務・居住などの都市機能が集積した市街地形成が求められている。</p> <p>さらに、川口都市計画都市再開発方針（本町・金山町地区）においては、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（2号再開発促進地区）に位置付けられ、土地の高度利用を図り、商業・業務・福祉・都市型住宅施設などの立地を適切に誘導すると共に、老朽化した建築物の建替えや共同化を図り、オープンスペースの確保や不燃化・耐震化を進めることなどが掲げられている。</p> <p>そこで、本地区の地区計画は、市街地再開発事業による敷地の共同化により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を行い、防災上重要な都市計画道路善光寺荒川線の拡幅整備や建築物等の不燃化、さらに、新たに創出する誰でも利用できる広場には、災害時に機能するかまどベンチやマンホールトイレなどを設置し、有効な避難場所として整備する。また、質の高い商業・業務施設及び、都市型住宅などを併設し、当地区の実情にあつたきめ細やかな規制誘導を行いながら災害に強い魅力ある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	土地利用の方針	<p>本地区は周辺の市街地環境に配慮しつつ、敷地の共同化による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、建築物等の不燃化や防災設備などの設置による安全で快適な市街地の形成を図るべく誘導し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> 善光寺荒川線沿いには、低層棟部を主体に賑わいを創出する質の高い商業・業務施設などの整備を誘導する。 高層棟部には定住型を主体とした都市型住宅の整備誘導を図ると共に、高齢化社会を見据えたバリアフリー等の施設や整備を充実させる。
	地区施設の整備の方針	<p>本地区は土地利用の方針を踏まえ、市街地再開発事業により整備される施設と併せて地区施設の整備方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> 新たに創出する安全で快適な歩行者空間を、前面道路の歩道と一体的に配置する。 新たに創出する敷地内通路を敷地東西に貫通する形で配置することによって、地域住民の利便性の向上を図る。 新たに創出する誰もが利用できる災害時に有効な避難場所ともなる広場を、壁面の位置の制限により確保された空地と一体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>本地区は土地利用の方針を踏まえ、賑わいを創出する質の高い商業・業務施設や、高齢化社会を見据えた都市型住宅の整備等を促進するため建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢化社会を見据えた都市型住宅や賑わいを創出する質の高い商業・業務施設を併設するため、これらの機能を損なう建築物等の用途の制限を定める。 敷地の細分化の防止及び共同化を促進し、良好な環境を備えた街区の維持を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 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。 周辺の市街地環境と景観への影響に配慮した建築計画とするため、建築物の高さの最高限度を定める。 良好な都市景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 快適な歩行者空間の確保や防災性を向上させるため、かき又はさくの構造の制限を定める。

② 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	通路	敷地内通路 4 m×約40 m
		空地	歩道状空地1 : 4 m×約120 m
			歩道状空地2 : 4 m×約50 m
	公園、緑地、広場その他公共施設	広場 約700 m ²	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<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"> 1. 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 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 4. 風俗営業等の規制及び業務の適正等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第5号、及び同条第11項に掲げる営業に係るもの 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50 m²を超えるもの 7. 建築基準法別表第2（と）項第3号及び（ぬ）項第3号に掲げる事業を営む工場 8. 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
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000 m ²
		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は、隣地境界線から2.0 m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	100 m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。
		かき又はさくの構造の制限	<p>歩道状空地部分及び広場には、かき又はさくを設置してはならない。</p> <p>ただし、植栽等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>

「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)