

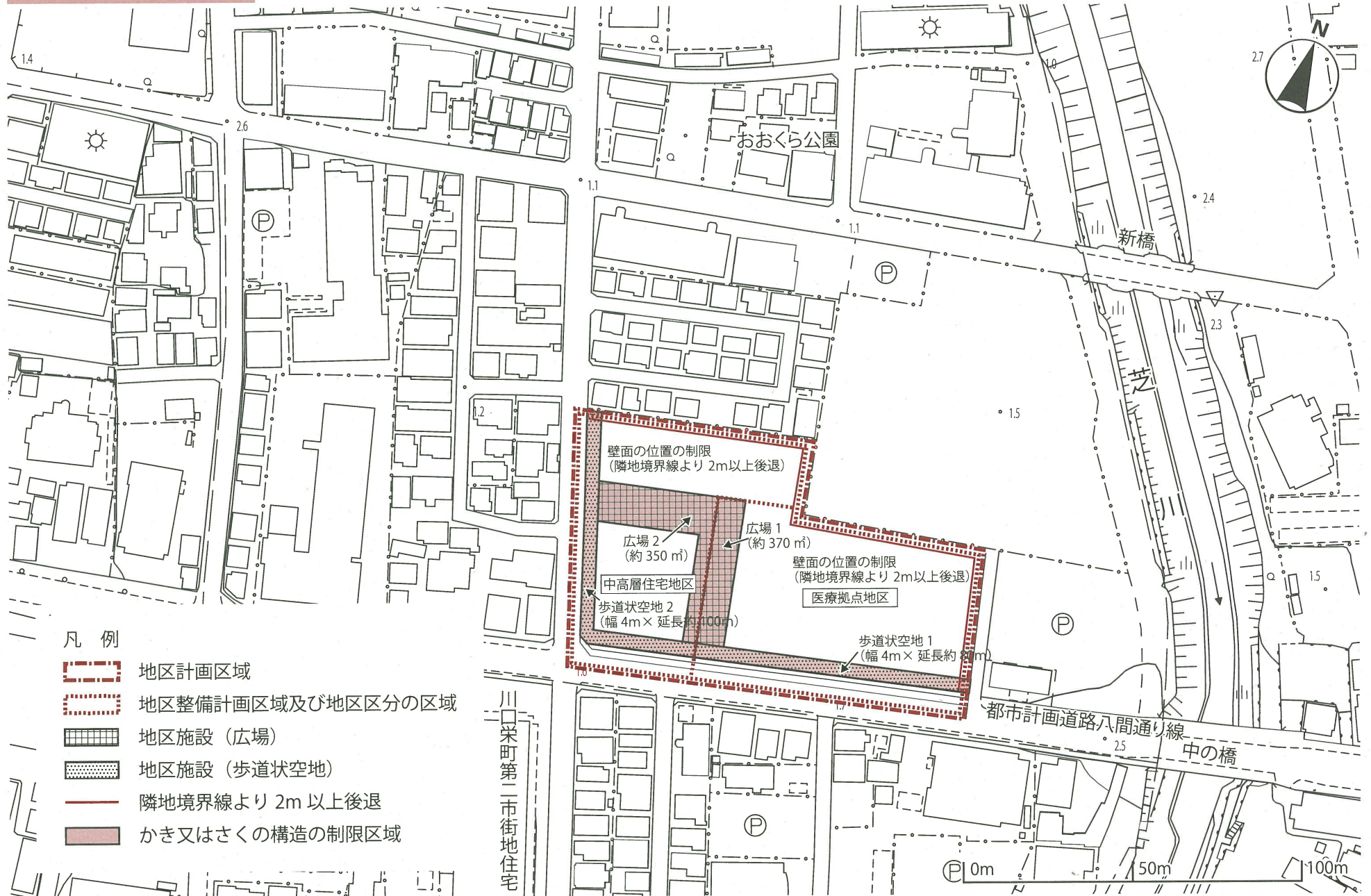
川口工業総合病院地区地区計画

都市計画決定 平成21年1月15日 市告第17号

1 地区整備方針

名称	川口工業総合病院地区 地区計画	
位置	川口市青木1丁目18番地の一部	
面積	約0.8ha	
地区計画の目標	<p>本地区にある川口工業総合病院は、JR川口駅から東方約1,100m、SR川口元郷駅より北方約300mに位置し、市南部地域における2次医療を担う総合的な病院機能を有している。しかし当病院は、施設の老朽化や設備機能の低下など、病院としての継続が困難な状況にあり、根本的な経営改善と施設の更新が必要となっている。</p> <p>一方、本地区に関わる上位計画における位置づけは、第3次川口市総合計画においては、医療体制の充実として、初期救急医療から特殊・専門医療を担う第3次救急医療までの連携強化、また、高齢者福祉の充実として、民間住宅に入居を希望する高齢者世帯に対する支援が掲げられている。さらに、川口市都市計画基本方針においては、医療拠点として位置づけられ、また、川口都市計画都市再開発方針(栄町・青木地区)においては、土地の高度利用の推進や街区整備、建物の不燃化の促進等により、医療施設等の広域的拠点整備の拡充、良質な都市型住宅を主体とした居住環境の改善、市街地の防災性の向上等を図ることとされている。</p> <p>そこで、本地区の地区計画は、市南部地域における安定した救急医療体制の確保と市民への医療サービスの一層の向上、将来の高齢化社会を見据えた病院機能と連携する高齢者向け住宅を主体とした住宅・住環境の整備等を促進するため、土地の合理的かつ健全な高度利用と医療施設機能等の更新整備を図ると共に、市街地の防災性の向上と当地区の実情にあったきめ細かな規制誘導を行い、誰もが安心して利用できる「医療拠点地区」と「中高層住宅地区」を形成することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区では、地区周辺の市街地環境に配慮した土地の合理的かつ健全な高度利用の促進により、安定した救急医療体制の確保と市民への医療サービスの一層の向上、将来の高齢化社会を見据えた病院機能と連携する高齢者向け住宅を主体とした住宅・住環境の整備等を実現する地区配置を誘導すると共に、それぞれの利用形態に応じて有効に防災機能が図れるよう土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 医療拠点地区 土地の合理的かつ健全な高度利用の促進により、市南部地域における2次医療を担う総合的な病院としての機能更新と医療サービスの一層の向上及び、広場・オープンスペース等の確保による防災性の向上等を図る。 中高層住宅地区 土地の合理的かつ健全な高度利用の促進により、将来の高齢化社会を見据えた病院機能と連携する高齢者向け住宅を主体とした住宅・住環境の整備等及び、広場・オープンスペース等の確保による防災性の向上等を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>本地区内では、土地利用の方針を踏まえ、病院施設等の現地での建替更新等と併せて行う地区施設の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 医療拠点地区 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。また、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、地区内に設ける駐車場と一体的に配置する。 中高層住宅地区 新たに創出する安全で快適な歩行者空間を、前面道路の歩道等と一体的に配置する。また、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、地区内に設ける駐車場と一体的に配置する。
	建築物等の整備の方針	<p>本地区では、土地利用の方針を踏まえ、安定した救急医療体制の確保と市民への医療サービスの一層の向上、将来の高齢化社会を見据えた病院機能と連携する高齢者向け住宅を主体とした住宅・住環境の整備等を促進する建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 医療拠点地区 <ul style="list-style-type: none"> 医療拠点地区としての機能を形成するため建築物の用途制限を定める。 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高さの最高限度を定める。 建築物等の形態・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。 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。 中高層住宅地区 <ul style="list-style-type: none"> 将来の高齢化社会を見据えた病院機能と連携する高齢者向け住宅の住宅・住環境の整備等を図るため、これらの機能を損なう建築物の用途制限を定める。 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高さの最高限度を定める。 建築物等の形態・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。 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。

地区整備計画図



凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域及び地区区分の区域
- 地区施設（広場）
- 地区施設（歩道状空地）
- 隣地境界線より2m以上後退
- かき又はさくの構造の制限区域

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

地区施設の配置 及び規模	空地	歩道状空地1 4m×約80m	歩道状空地2 4m×約100m
	公園、 緑地、 広場の その他 公共施設	広場1 約370㎡	広場2 約350㎡
地区の区分	区分の 名称	医療拠点地区 (準工業地域)	中高層住宅地区 (準工業地域)
	区分の 面積	約0.5ha	約0.3ha
建築物等に関する事項	建築物等の 用途の制限	当該地区内においては、次に掲げる 建築物以外の建築物は建築してはなら ない。 1. 病院 2. 前号の建築物に併設する診療所、 老人福祉施設又は有料老人ホーム 3. 前2号の建築物に附属するもの	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。 1. 建築基準法別表第2(と)項に掲 げるもの 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
	建築物の容積 率の最高限度	_____	
	建築物の建ぺい 率の最高限度	_____	
	建築物の敷地 面積の最低限度	2,000㎡	
	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2.0m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	100m	
	建築物等の形態 又は意匠の制限	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	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。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。 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。 1. 生垣 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60cm 以下とする。	

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由

本地区の地区計画は、市南部地域における安定した救急医療体制の確保と市民への医療サービスの一層の向上、将来の高齢化社会を見据えた病院機能と連携する高齢者向け住宅を主体とした住宅・住環境の整備等を促進するため、土地の合理的かつ健全な高度利用と医療施設機能等の更新整備を図ると共に、市街地の防災性の向上と当地区の実情にあったきめ細かな規制誘導を行い、誰もが安心して利用できる「医療拠点地区」と「中高層住宅地区」の形成を図ろうとするものである。

3 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建築や開発（500㎡未満）する場合、工事着手日の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
- 都市計画事業の施行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。

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。