

平成30年3月30日認可
平成31年3月19日変更
令和3年9月17日変更
令和4年12月13日変更
令和5年10月24日変更

川 口 都 市 計 画

川口栄町3丁目銀座地区第一種市街地再開発事業

事 業 計 画 書

川口栄町3丁目銀座地区市街地再開発組合

事業計画書

目次

1 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
ア 施設建築物設計図	
イ 施設建築敷地設計図	
ウ 公共施設設計図	
5 事業施行期間	6
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
(3) 公共施設工事期間（予定）	
6 資金計画	7
(1) 資金計画	
(2) 支出金明細	
(3) 資金調達計画	
(4) 補助金算出根拠	
(5) 公共施設管理者負担金	
(6) 公共施設管理者負担金割合	
(7) 防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金	
7 添付書類	8
(1) 施行地区の位置図	
(2) 施行地区の区域図	
(3) 設計図	
ア 施設建築物設計図	
イ 施設建築敷地設計図	
ウ 公共施設設計図	

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

川口栄町3丁目銀座地区

(2) 事業の名称

川口都市計画 川口栄町3丁目銀座地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

川口栄町3丁目銀座地区市街地再開発組合

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本施行地区は、JR川口駅東口から東に約300mに位置している。地区南側は都市計画道路3・3・7 1 駅前六間通り線に接しており、川口市における歴史ある中心的な商店街である銀座通り商店街に面して商業業務機能が集積している。地区内は不整形な敷地も多く、低未利用地もあり、商店街の核となる店舗の建物が都市計画道路内に存し、また当該建物を含め老朽建物も多く、耐震安全性に課題があり建物の更新が必要となっている。

一方、上位計画である「第5次川口市総合計画の地域別計画」において、本施行地区は中央地域に位置付けられている。関連するまちづくりの主な取り組みとしては、適正な土地利用の推進を図り、住・工・商が協調するまちづくりの推進や川口駅と川口元郷駅の交通ネットワークの強化と回遊性の向上、大規模災害に備えた防災、減災に配慮したまちづくりの推進などが示されている。また、「川口都市計画 都市再開発の方針」では、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号地区）に位置付けられ、再開発の必要度、緊急度、効果等から整備優先度が高く、重点的に整備すべき地区に位置づけられている。

(2) 事業の目的

本施行地区では、土地の共同化による合理的かつ健全な高度利用を促進し、適正な商業・業務機能及び街なか居住の充実を図るため、子育て支援施設など時代や地域のニーズに応じて可変可能で持続できる社会福祉施設等や、地域の健康維持への支援として地域医療施設等を整備誘導する。

さらに、建物の不燃・耐震化により防災性の向上を図るとともに、大規模災害時にも対応できる防災設備等の設置など地域貢献施設等の整備誘導や、歩行者空間の充実を図り、良好な中心市街地として相応しい市街地環境を形成することを目的とする。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

本施行地区は、川口市の中心駅であるＪＲ京浜東北線川口駅の東口に位置し、市内で最も商業集積がなされている地区の一つである。また、川口駅と川口元郷駅間を結ぶ重要な交通ネットワークの拠点となっている。

南側に都市計画道路３・３・７１駅前六間通り線（計画巾員 22m）、南西側に市道中央 126 号線（巾員 4m）、西側に市道中央 135 号線（巾員 7.2m）、北側に市道中央 131 号線（巾員 5.4m（計画巾員 6m））、及び東側に市道中央 136 号線（巾員 5.5m）に囲まれた、約 1.1ha の施行地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類 １ のとおり。

(3) 施行地区の区域

所 在	番 地	
埼玉県 川口市 栄町三丁目	宅 地	601 602 603 604
	公共施設	上記に介在する無地番公共用地（３・３・71駅前六間通り線の一部、市道中央第126号線の一部、市道中央第131号線の一部、市道中央第135号線の一部、市道中央第136号線の一部）

(4) 施行地区の区域図

添付書類 ２ のとおり。

(5) 施行地区の面積

約1.1ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本地区は川口市の商業・業務集積地であるとともに、中心商店街である銀座通り商店街に面した生活に密着した地区となっており、周辺環境に配慮しながら商・業・住が一体となった地域の拠点となる施設を創出する。

川口駅至近の立地特性を活かして低層部には商業・業務の施設を整備し、高層部には都市型の超高層住宅を供給することで、川口駅周辺地区の都心機能を強化し、地区の合理的かつ健全な高度利用を図る。また、銀座通り商店街のまちなみの連続性を考慮して、ゆとりある歩行者空間を確保することで安全快適でにぎわいのある地区形成を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

銀座通り商店街に面して低層部分を主体に商業・業務施設を配置し、高層部分には定住型を主体とした都市型住宅の整備誘導を図ることで商店街の活性化に寄与するとともに、高齢化社会を見据えたバリアフリー等の施設や設備を充実させる。また、大規模災害時にも対応できる防災設備等の設置など、地域貢献施設等を整備誘導する。

地上部においては歩行者が道路から直接入ることができる敷地東西に貫通する敷地内通路を配置することで、当地区既存の日常生活動線機能を継承し、歩行者の利便性を確保しつつ周辺環境と一体となったにぎわいの創出を図る。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
約9,070㎡	約5,430㎡	約66,570㎡	約60%	約550%

(注1)

(注2)

(注3)

(注1) タワーパーキング等、付帯施設建築面積を含む。

(注2) 駐車場等、付帯施設面積を含む。

(注3) 容積対象床面積 約 49,820 ㎡

(ハ) 各階床面積等

	用 途	床面積	備 考
B2	駐輪場	1,000 ^{m²}	構造：鉄骨造、鉄筋コンクリート造
B1	駐車場・駐輪場	4,560 ^{m²}	
1	商業・業務 住 宅	4,360 ^{m²} 960 ^{m²}	規模：地下2階地上28階建
2	商業・業務 住 宅	4,760 ^{m²} 170 ^{m²}	
3	商業・業務 住 宅	3,830 ^{m²} 180 ^{m²}	その他施設： (1)駐車台数 約235台 ・住宅用 約167台 ・商業・業務 約 68台 (2)駐輪台数 約803台 ・住宅用 約611台 ・商業・業務 約192台
トレンチ	商業・業務	100 ^{m²}	
4	住 宅	1,760 ^{m²}	
5	住 宅	1,750 ^{m²}	
6	住 宅	1,750 ^{m²}	
7	住 宅	1,750 ^{m²}	
8	住 宅	1,750 ^{m²}	
9	住 宅	1,750 ^{m²}	
10	住 宅	1,750 ^{m²}	
11	住 宅	1,750 ^{m²}	
12	住 宅	1,750 ^{m²}	
13	住 宅	1,750 ^{m²}	
14	住 宅	1,750 ^{m²}	
15	住 宅	1,750 ^{m²}	
16	住 宅	1,770 ^{m²}	
17	住 宅	1,750 ^{m²}	
18	住 宅	1,750 ^{m²}	
19	住 宅	1,770 ^{m²}	
20	住 宅	1,770 ^{m²}	
21	住 宅	1,770 ^{m²}	
22	住 宅	1,770 ^{m²}	
23	住 宅	1,770 ^{m²}	
24	住 宅	1,770 ^{m²}	
25	住 宅	1,770 ^{m²}	
26	住 宅	1,770 ^{m²}	
27	住 宅	1,770 ^{m²}	
28	住 宅	1,770 ^{m²}	
PH1	機械室	80 ^{m²}	
PH2	機械室	90 ^{m²}	
その他	機械式駐車場	2,500 ^{m²}	
計		66,570 ^{m²}	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

施設建築敷地の道路境界沿いに4m、隣地境界沿いに2mの壁面後退を行い、道路の歩道部分と一体化した快適で安全な歩行空間を形成する。

(ロ) 通路

本地区を横断する東西貫通通路を設け、川口駅利用者が利用する地区東側の駐輪場へ通行できる機能を整備する。

(ハ) 交通動線

a 自動車の動線

住宅用駐車場は敷地北側の市道中央第131号線より入出庫し地上部に駐車場を計画する。商業・業務駐車場は敷地南側の駅前六間通り線より入出庫し建物地階に駐車場を計画する。

b 人の動線

地上階においては路面型の店舗を一部計画し、直接商店街から出入りできる計画とすることで当地区の原風景を継承する。また、エスカレーターや階段等によって地上から直接建物上層階にも出入りできる動線を設けることで施設と周辺環境が一体になってにぎわいを創出する計画とする。

(二) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約50%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

敷地南側の都市計画道路3・3・71駅前六間通り線は（現況幅員17.0m）を道路中心から13.6m、敷地北側の市道中央第131号線（現況幅員5.4m）を道路中心から3.3m、および敷地南西側の市道中央第126号線（現況幅員2.7m）は道路中心から2.0mにそれぞれ拡幅整備を行う。

(ロ) 公共施設調書

	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	幹線道路	3・3・71駅前六間通り線	南13.6m (22.0m)	約49m	約690㎡	都市計画決定済 (一部整備済)
	区画街路	市道中央第126号線	南 2.0m 西(4.0m)	約50m	約110㎡	建築基準法 第42条2項道路
		市道中央第131号線	北 3.3m (6.0m)	約95m	約290㎡	片側より区域内 拡幅整備
		市道中央第135号線	西 3.6m (7.2m)	約135m	約490㎡	整備済
		市道中央第136号線	東 2.75m (5.5m)	約133m	約200㎡	整備済
		市道中央第125号線	1.4m～ 3.0m	約90m	約270㎡	廃道

() 内は全巾員を表す。

5) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当り床面積	所有形態
型	戸数		
4LDK タイプ	47 戸	95 ㎡	区分所有
3LDK タイプ	318 戸	75 ㎡	
2LDK タイプ	89 戸	60 ㎡	
1LDK タイプ	27 戸	45 ㎡	
計	481 戸	70 ㎡	

(2) 設計図

添付書類 3の通り

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間

自 組合設立認可公告の日 ～ 至 令和6年3月

(2) 建築工事期間

着工 令和2年2月

竣工 令和5年3月

(3) 公共施設工事期間

着工 令和4年4月

竣工 令和5年3月

6 資金計画

(1) 資金計画

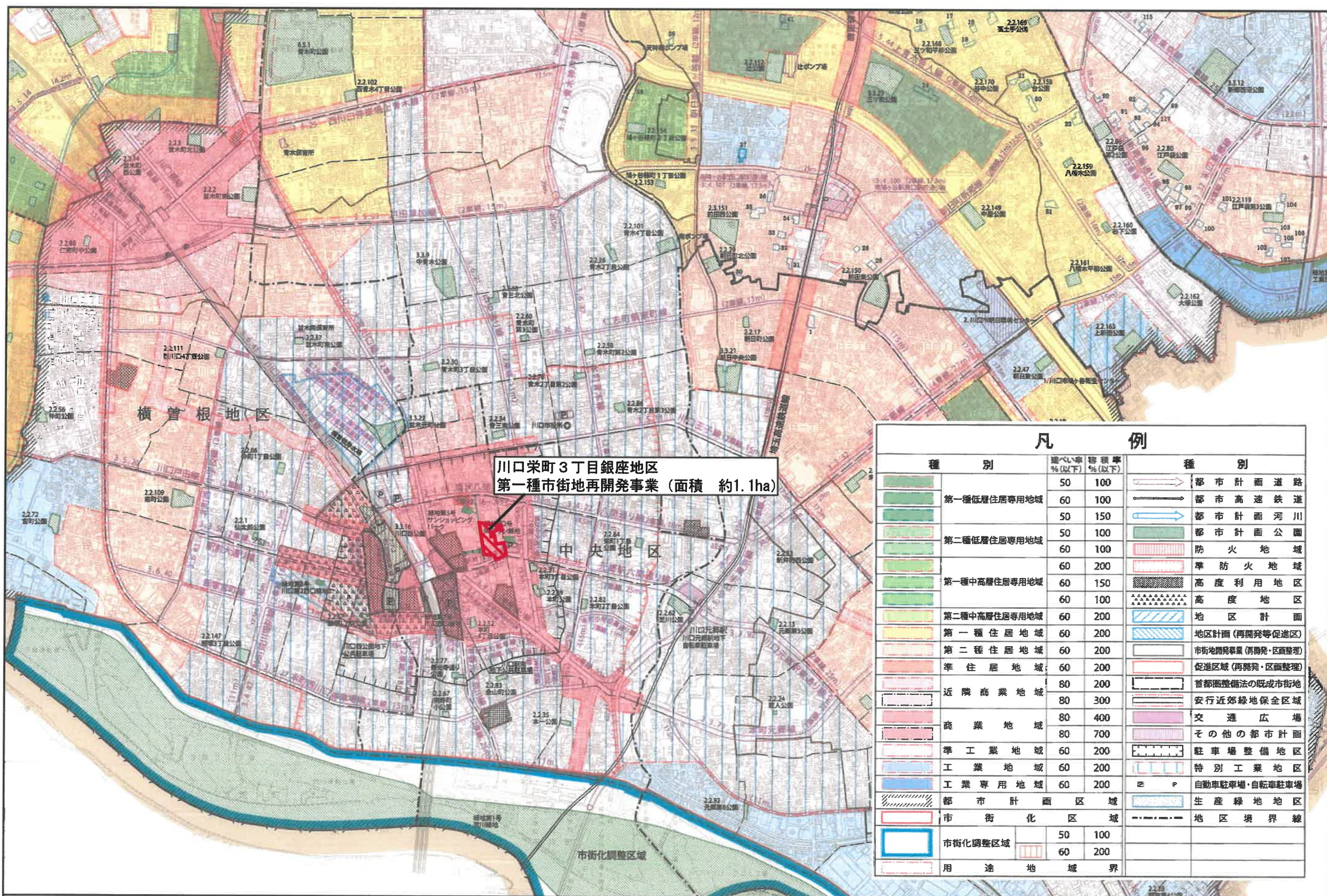
(単位:百万円)

収 入 金	項 目	金 額	支 出 金	項 目	金 額
	補 助 金 等	10,566		調 査 設 計 計 画 費	1,080
	保 留 床 処 分 金	25,606		土 地 整 備 費	1,576
	そ の 他	1,361		補 償 費	5,334
				工 事 費	28,270
				営 繕 費	0
				事 務 費	1,123
				借入金利子・予備費等	150
	合 計	37,533		合 計	37,533

7. 添付書類

(1) 施行地区の位置図	添付書類 1
(2) 施行地区の区域図	添付書類 2
(3) 設計図	添付書類 3
ア 施設建築物設計図	
配置図	添付書類 3－(1)
各階平面図	添付書類 3－(2)～(13)
断面図	添付書類 3－(14)～(15)
イ 施設建築敷地設計図	添付書類 4
ウ 公共施設設計図	添付書類 5
平面図	添付書類 5－(1)
断面図	添付書類 5－(2)

(1) 施行地区の位置図

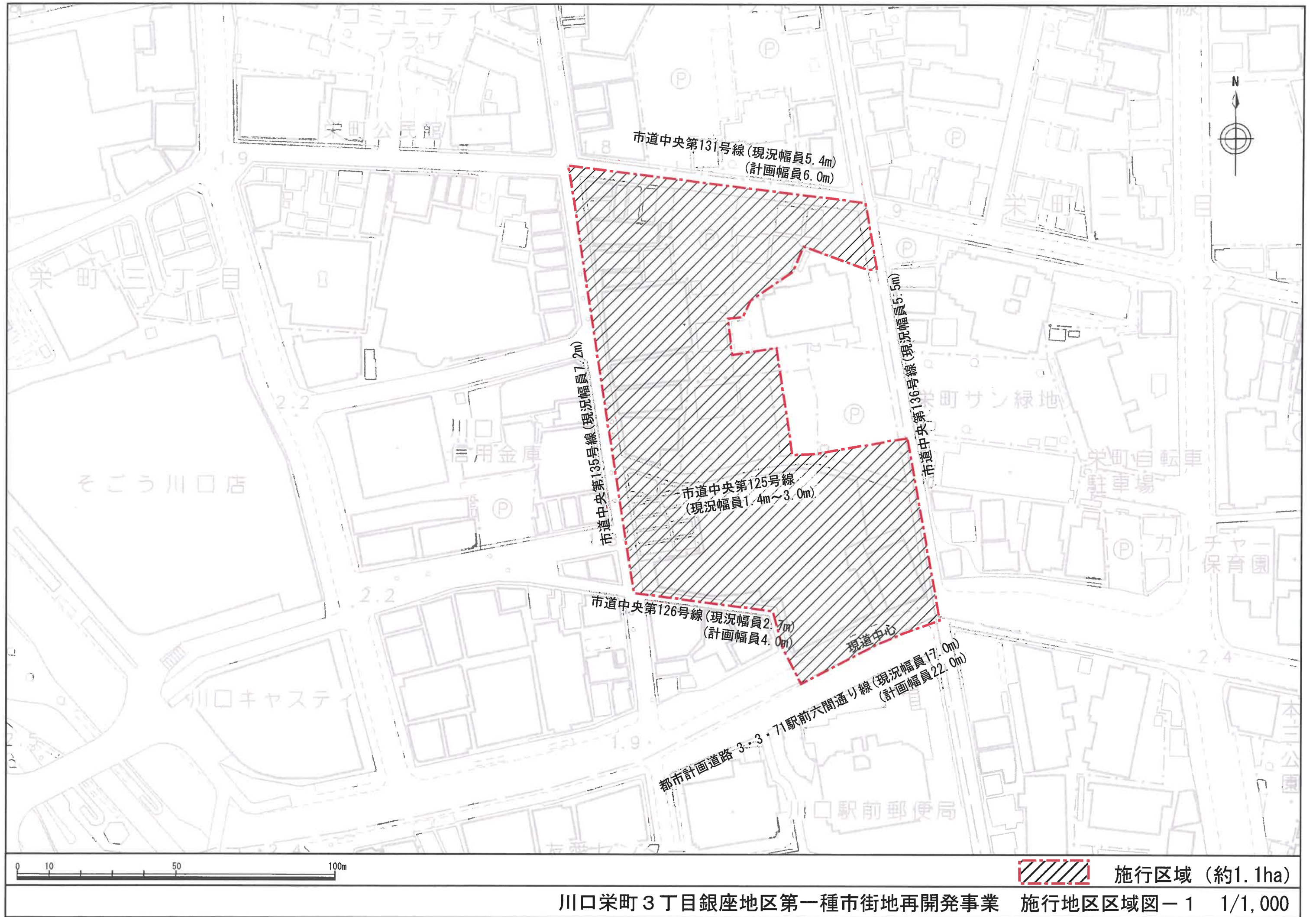


川口栄町3丁目銀座地区
第一種市街地再開発事業（面積 約1.1ha）

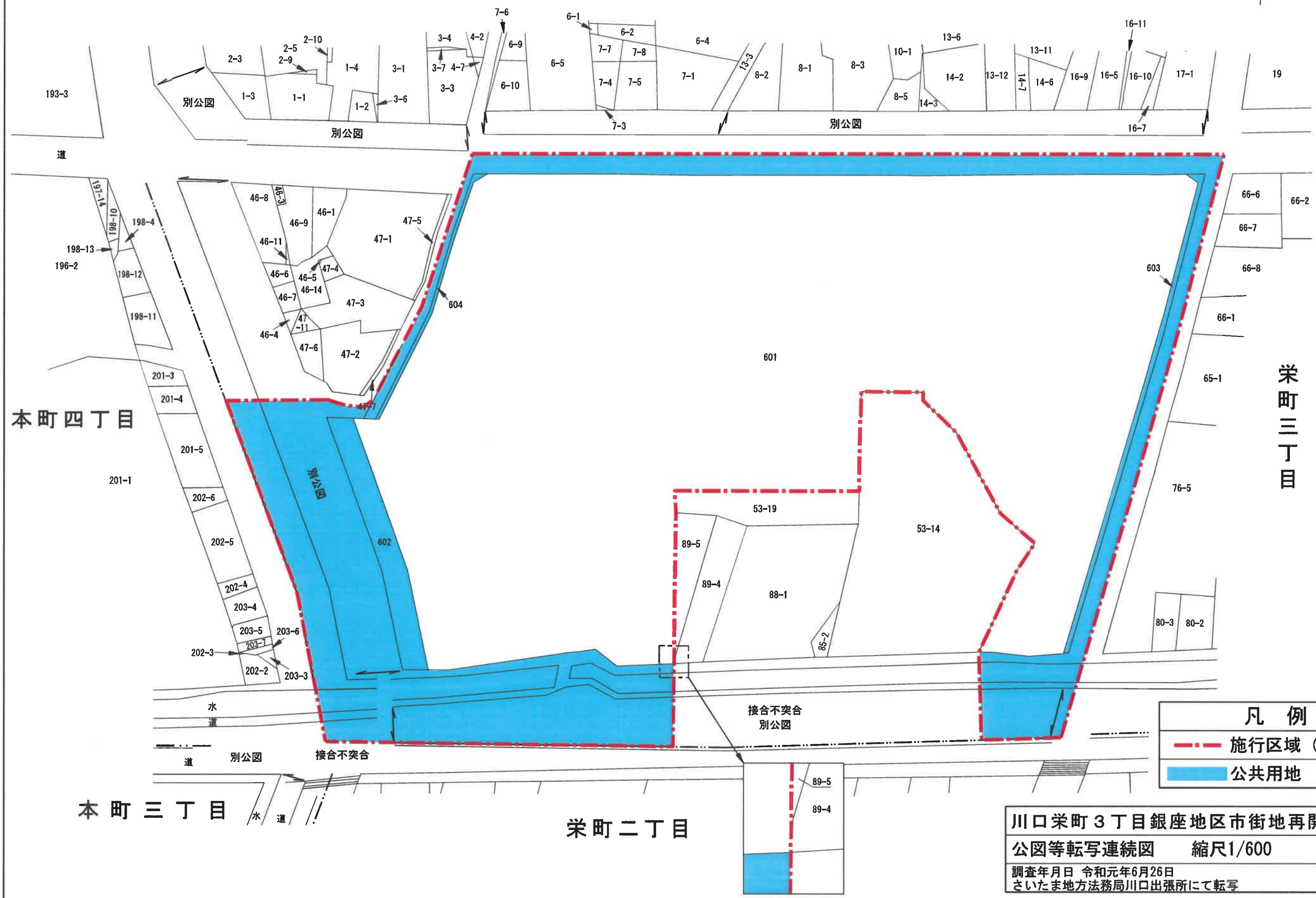
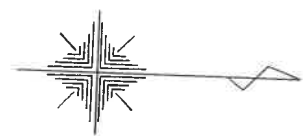
凡 例			
種 別	建ぺい率 % (以下)	容積率 % (以下)	種 別
第一種低層住居専用地域	50	100	都市計画道路
	60	100	都市高速鉄道
第二種低層住居専用地域	50	150	都市計画河川
	50	100	都市計画公園
	60	100	防火地域
第一種中高層住居専用地域	60	200	準防火地域
	60	150	高度利用地区
	60	100	高度地区
第二種中高層住居専用地域	60	200	地区計画
第一種住居地域	60	200	地区計画(再開発等促進区)
第二種住居地域	60	200	市街地開発事業(再開発・区画整理)
準住居地域	60	200	促進区域(再開発・区画整理)
近隣商業地域	80	200	首都圏整備法の既成市街地
	80	300	安行近郊緑地保全区域
商業地域	80	400	交通広場
	80	700	その他の都市計画
準工業地域	60	200	駐車場整備地区
工業地域	60	200	特別工業地区
工業専用地域	60	200	自動車駐車場・自転車駐車場
都市計画区域			生産緑地地区
市街化区域	50	100	地区境界線
市街化調整区域	60	200	
用途地域境界			

 施行区域（約1.1ha）

(2) 施行地区の区域図



川口市
栄町三丁目



栄町三丁目

本町四丁目

本町三丁目

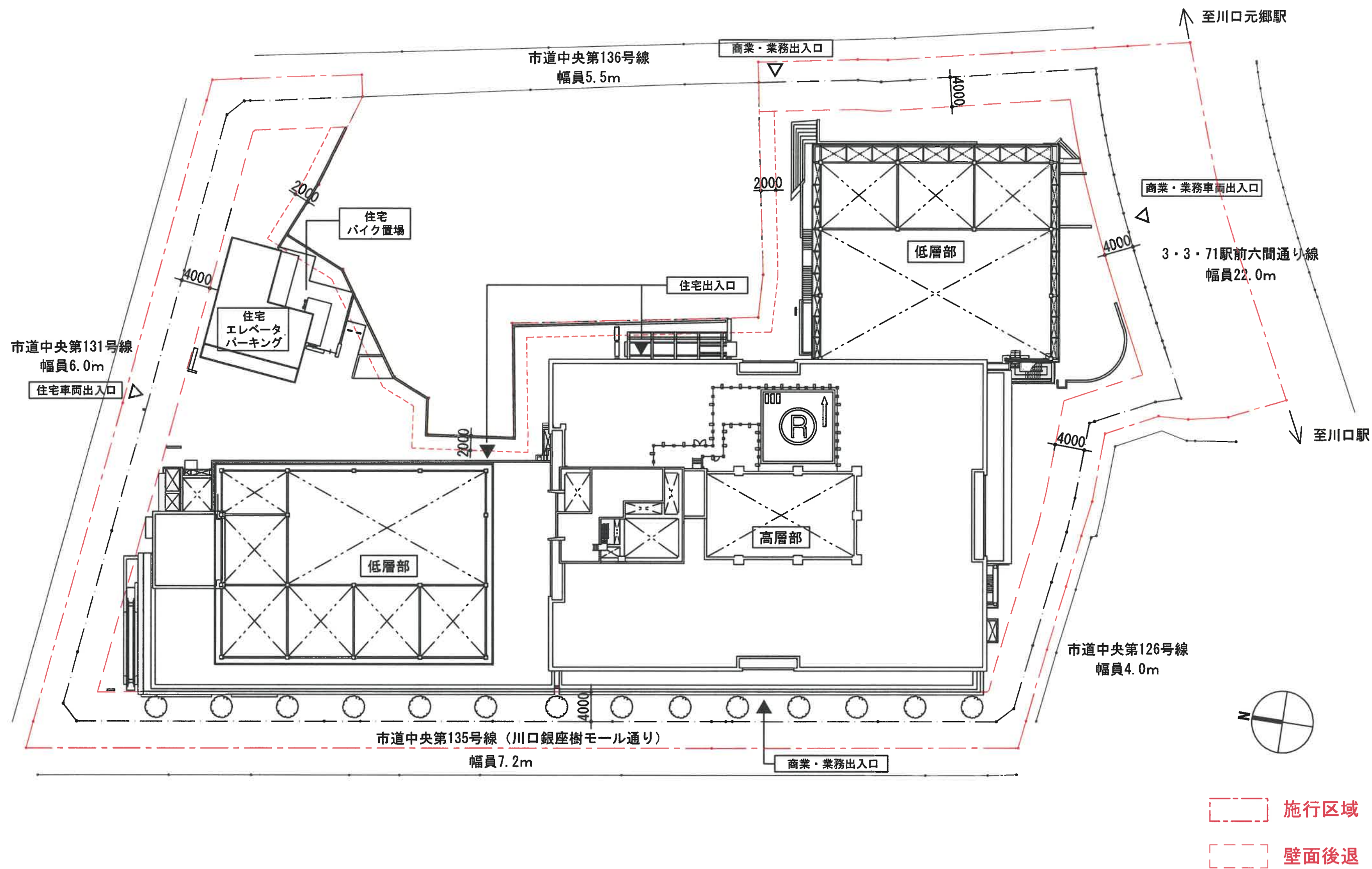
栄町二丁目

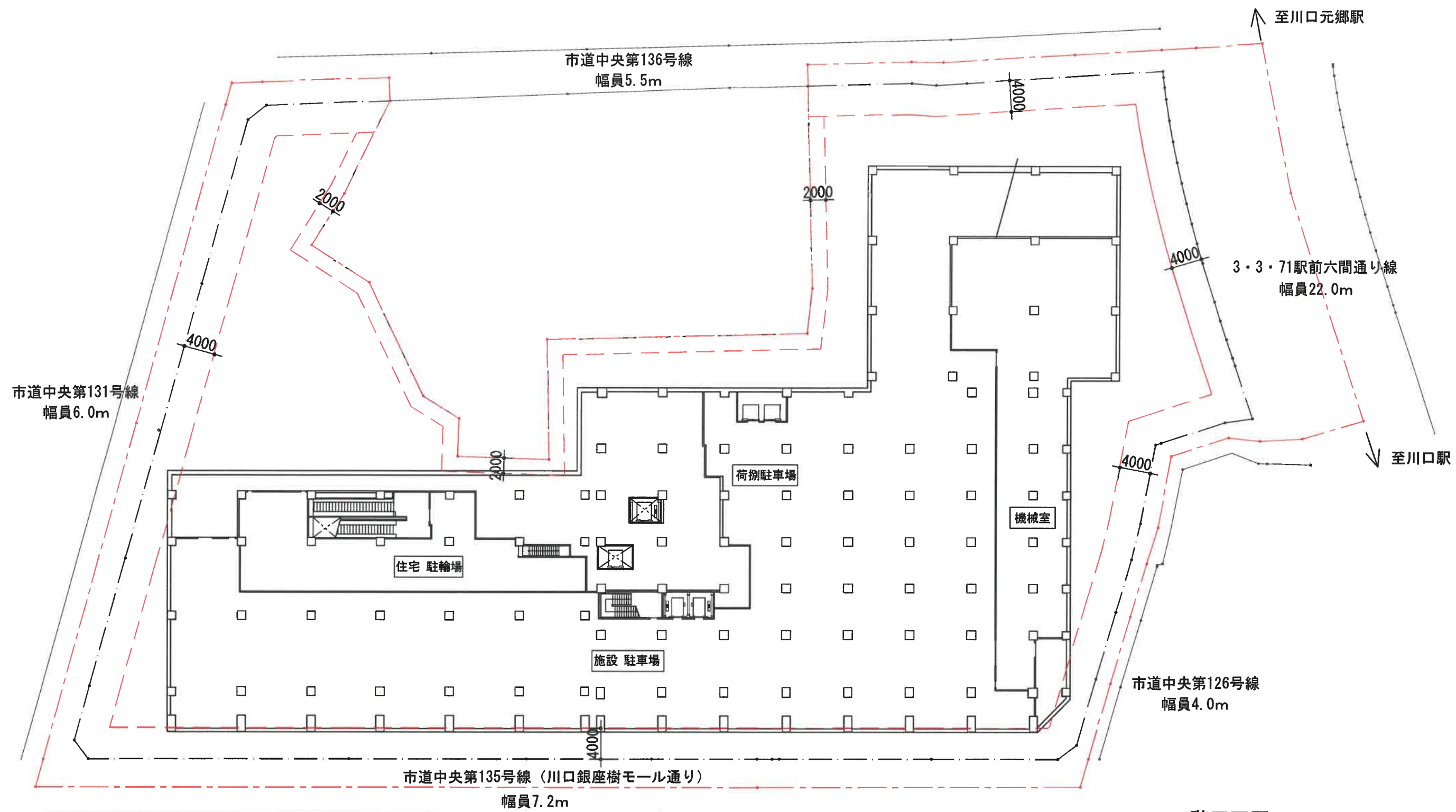
凡 例	
---	施行区域 (約1.1ha)
 	公共用地

川口栄町3丁目銀座地区市街地再開発組合
公図等転写連続図 縮尺1/600
調査年月日 令和元年6月26日
さいたま地方法務局川口出張所にて転写

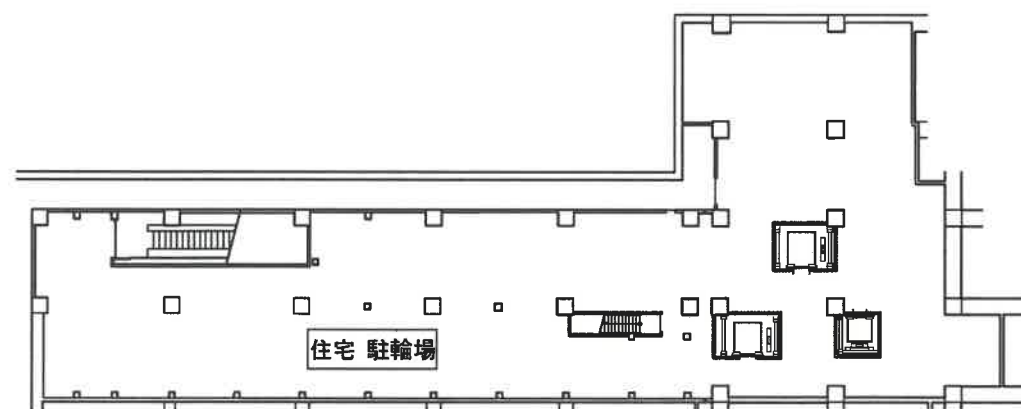
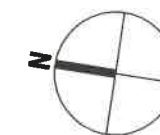
(3) 設計図

ア 施設建築物設計図



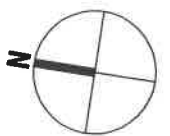
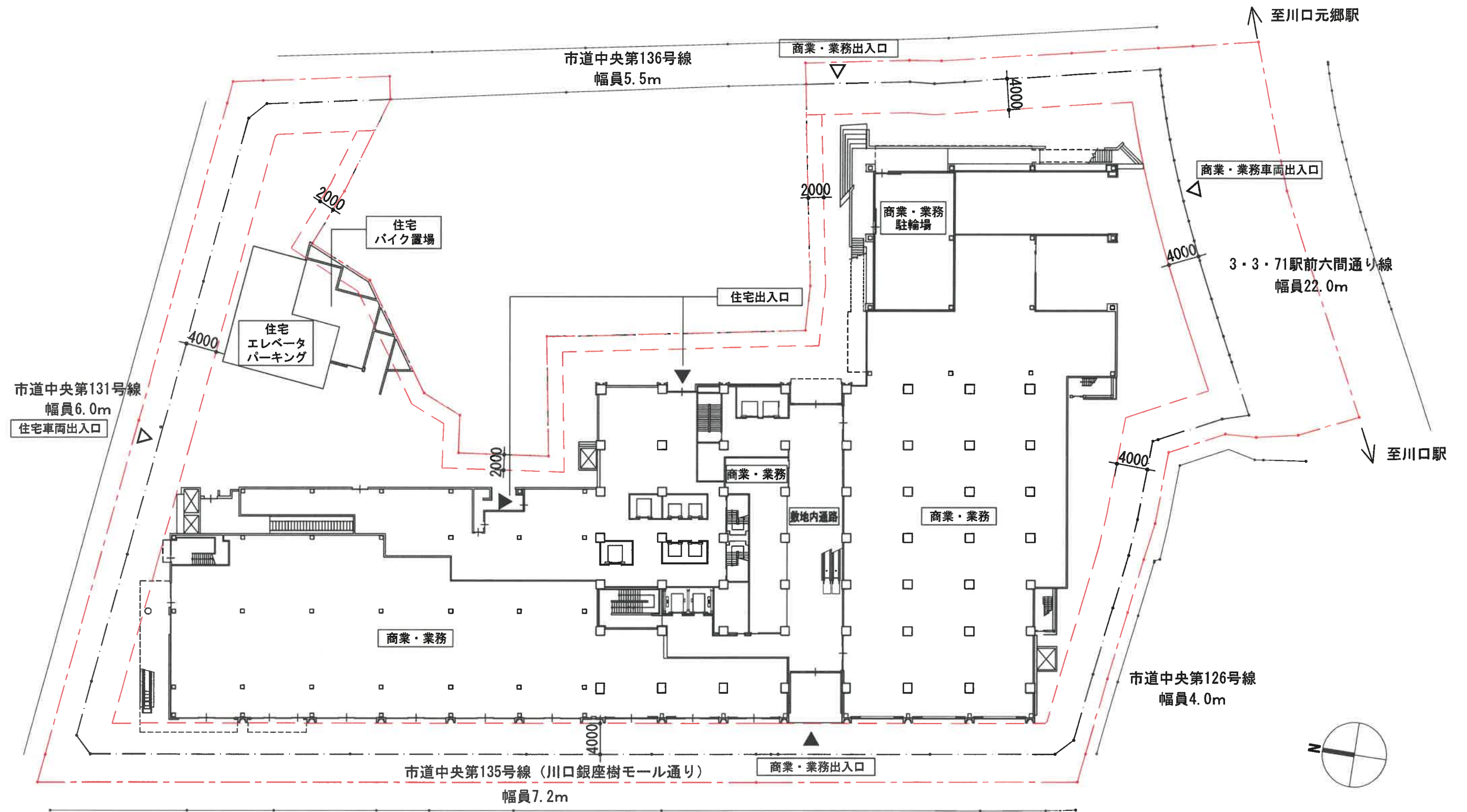


B 1 階平面図

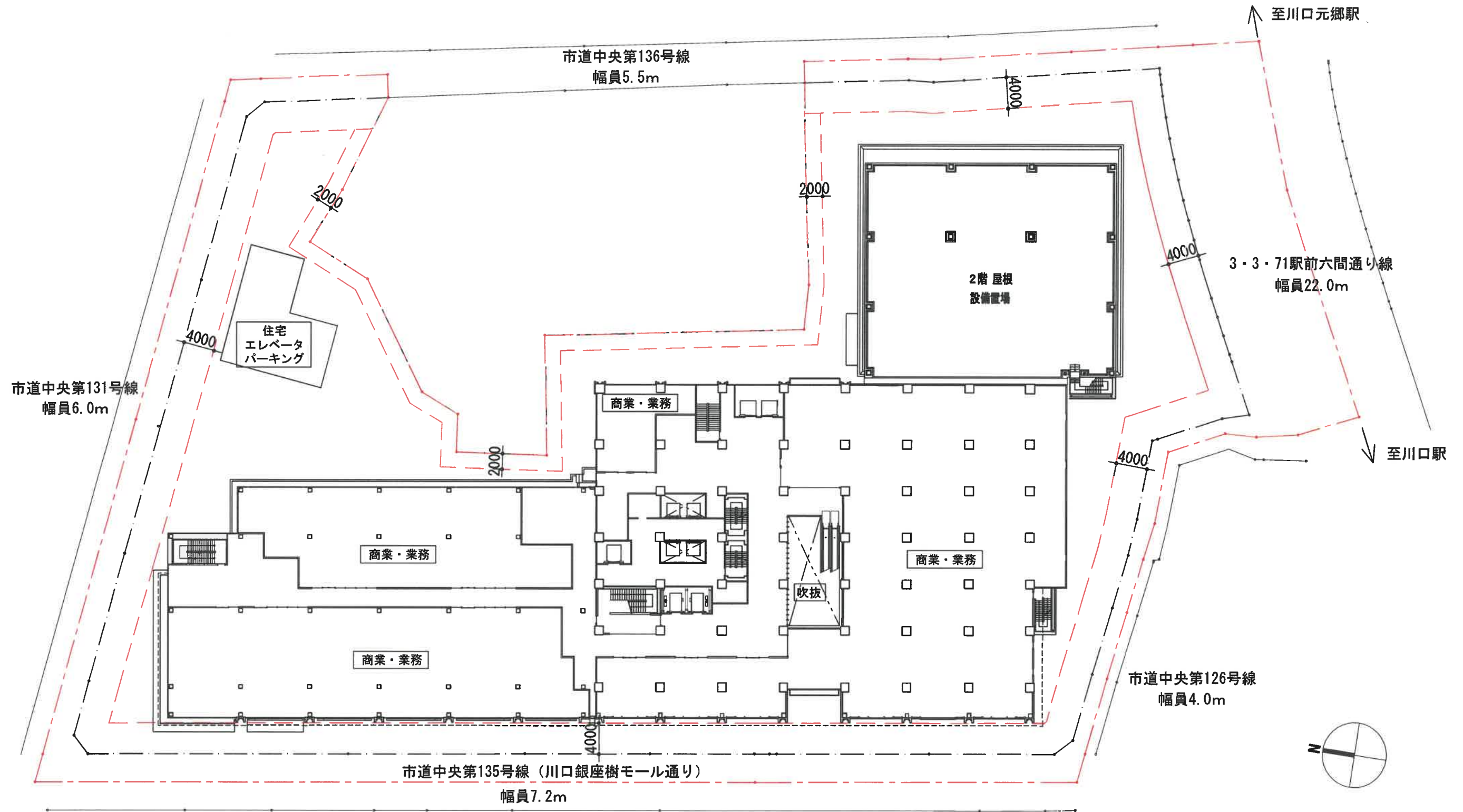


B 2 階平面図

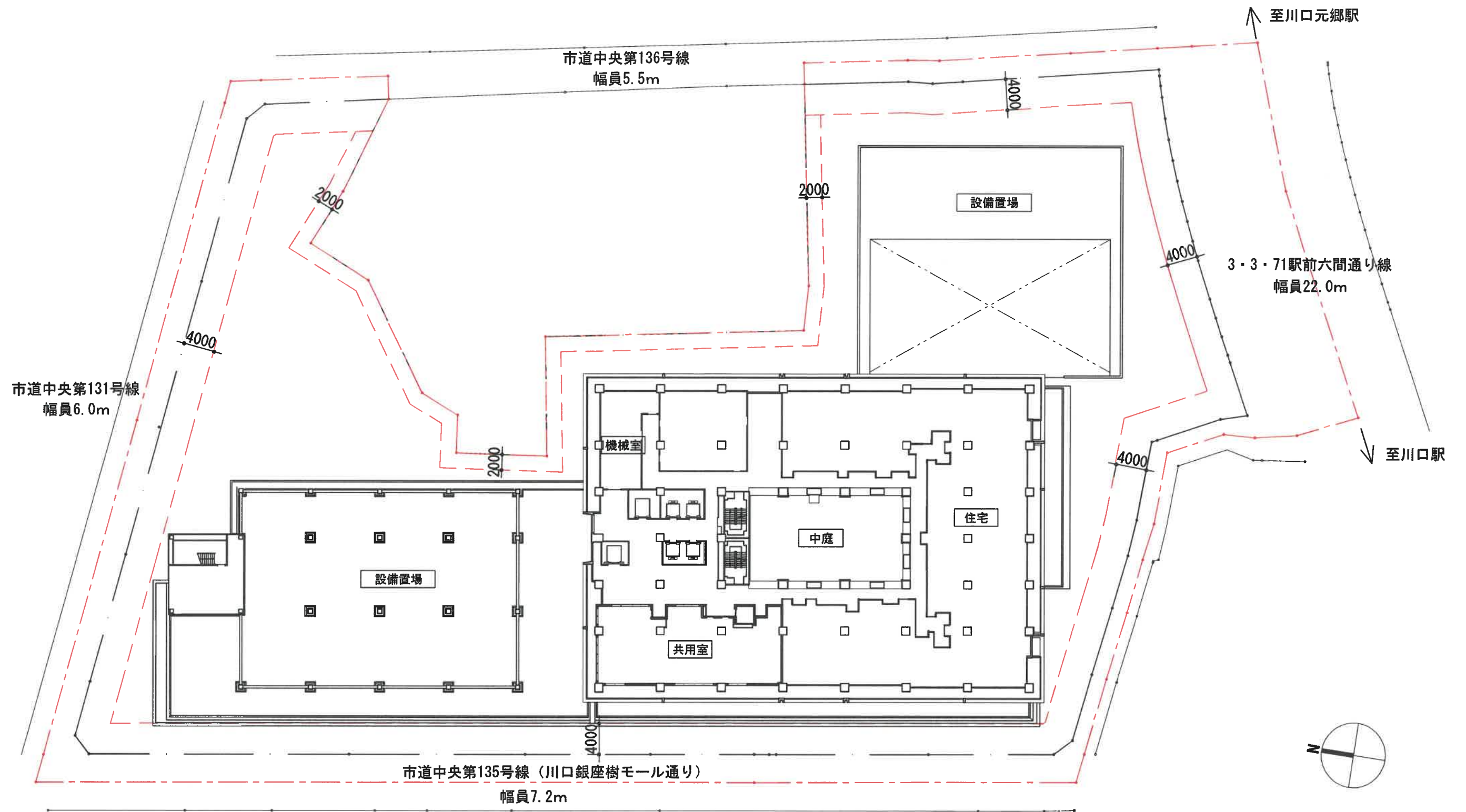
- 施行区域
- 壁面後退



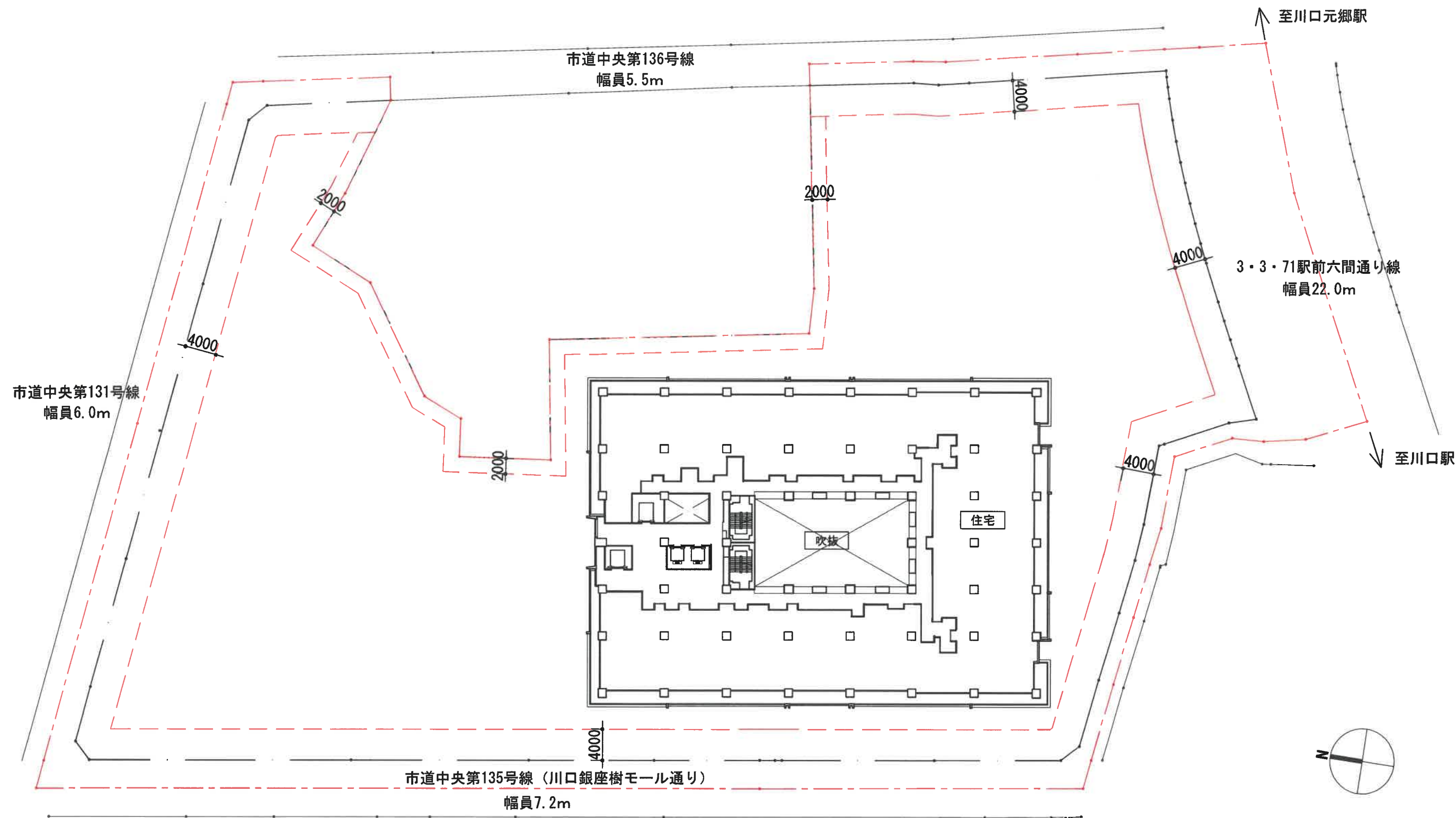
- 施行区域
- 壁面後退

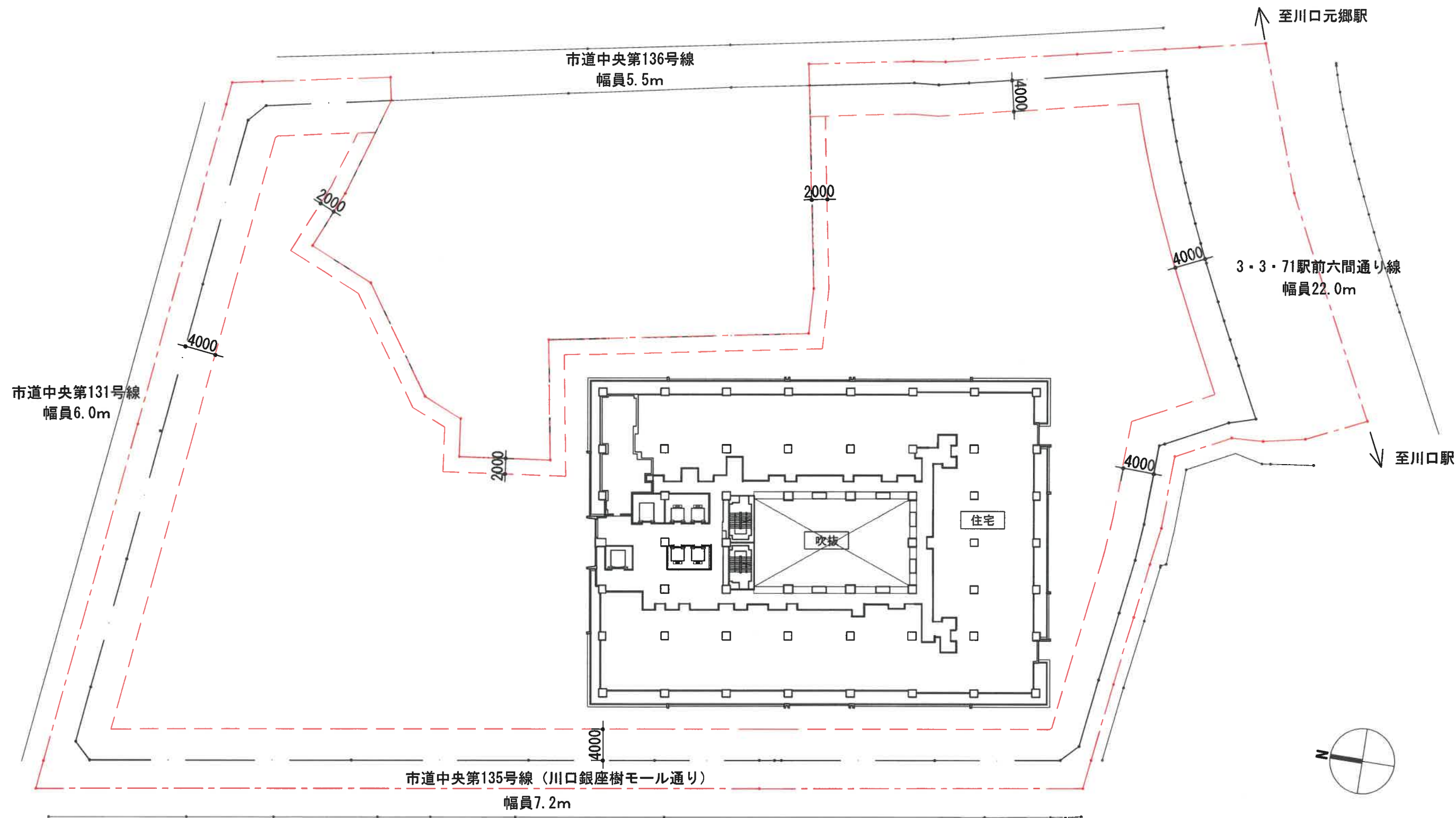


施行区域
壁面後退



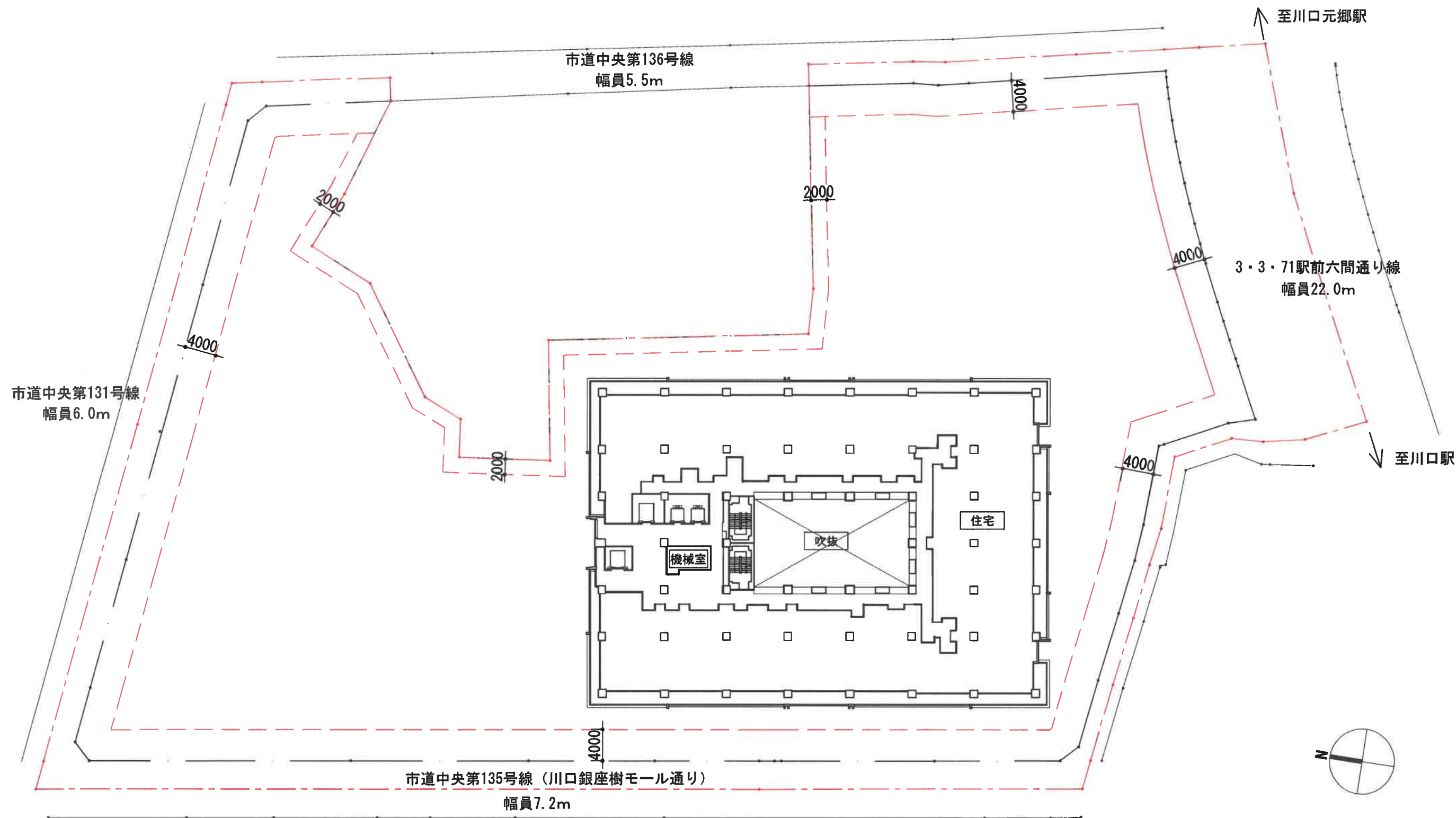
施行区域
壁面後退





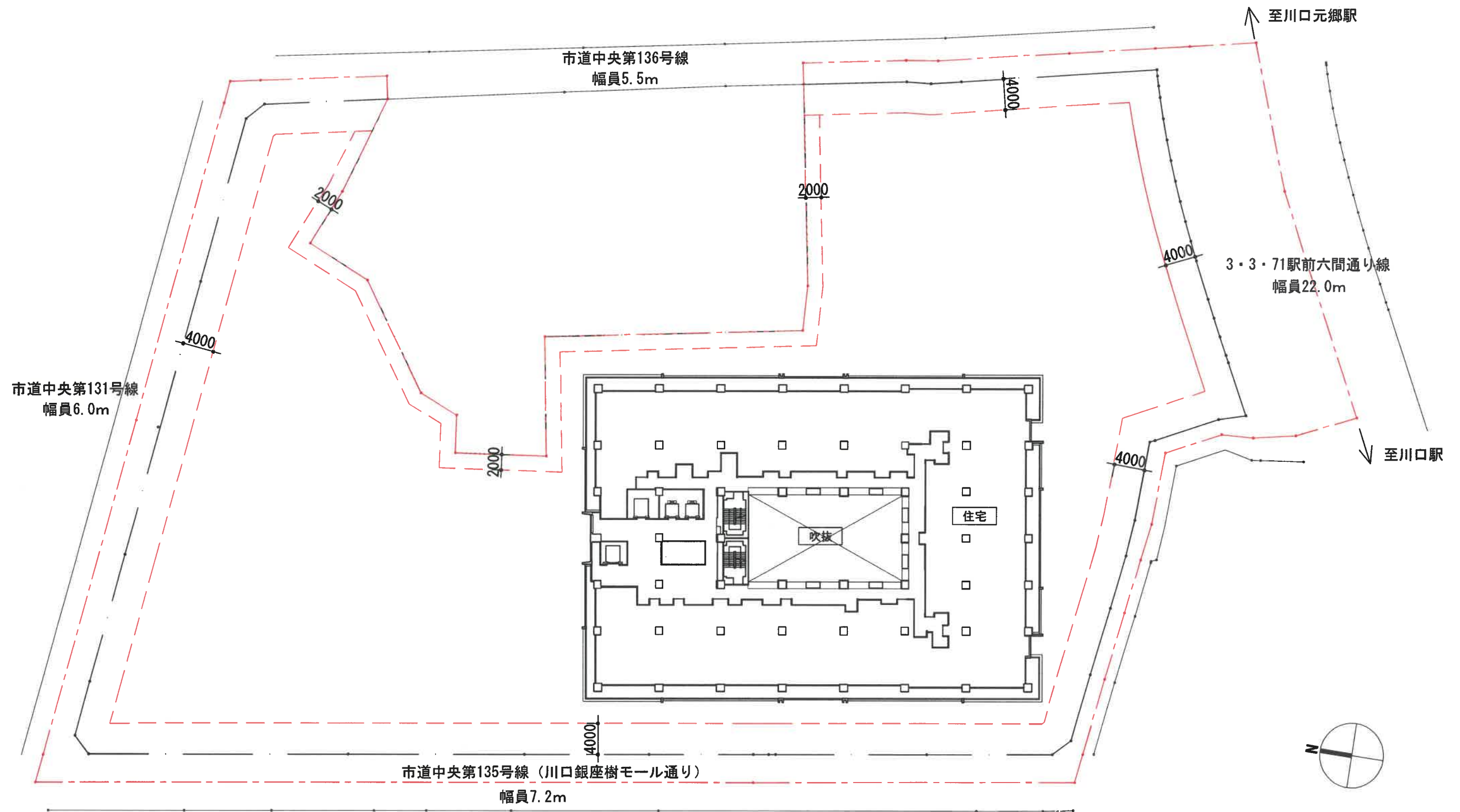
施行区域

壁面後退



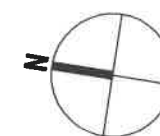
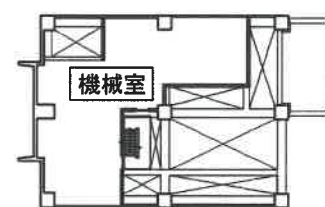
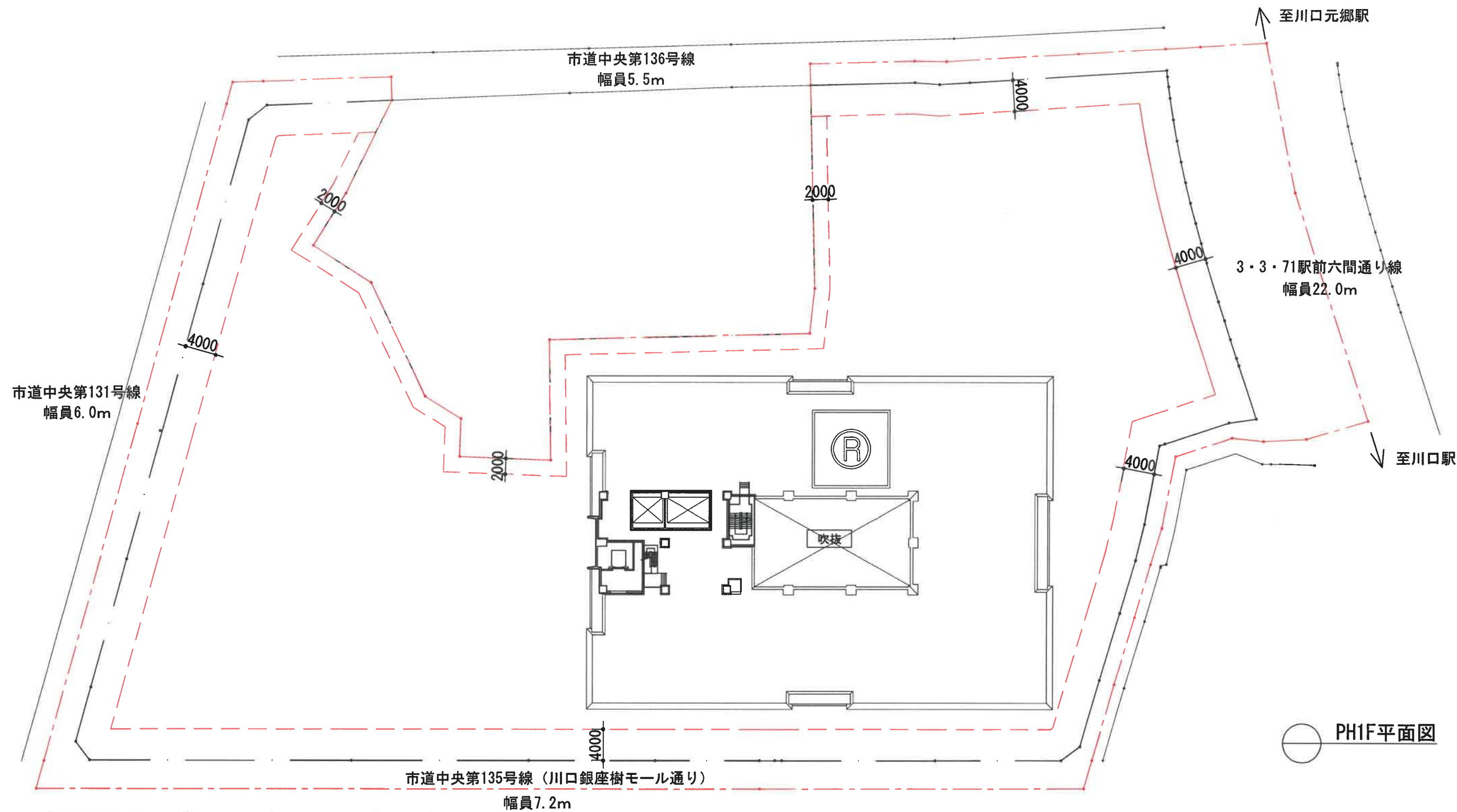
施行区域

壁面後退



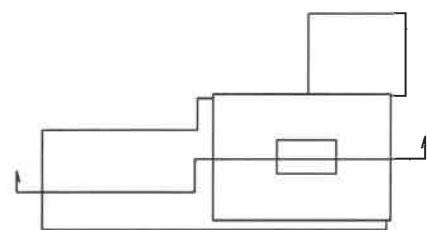
施行区域

壁面後退

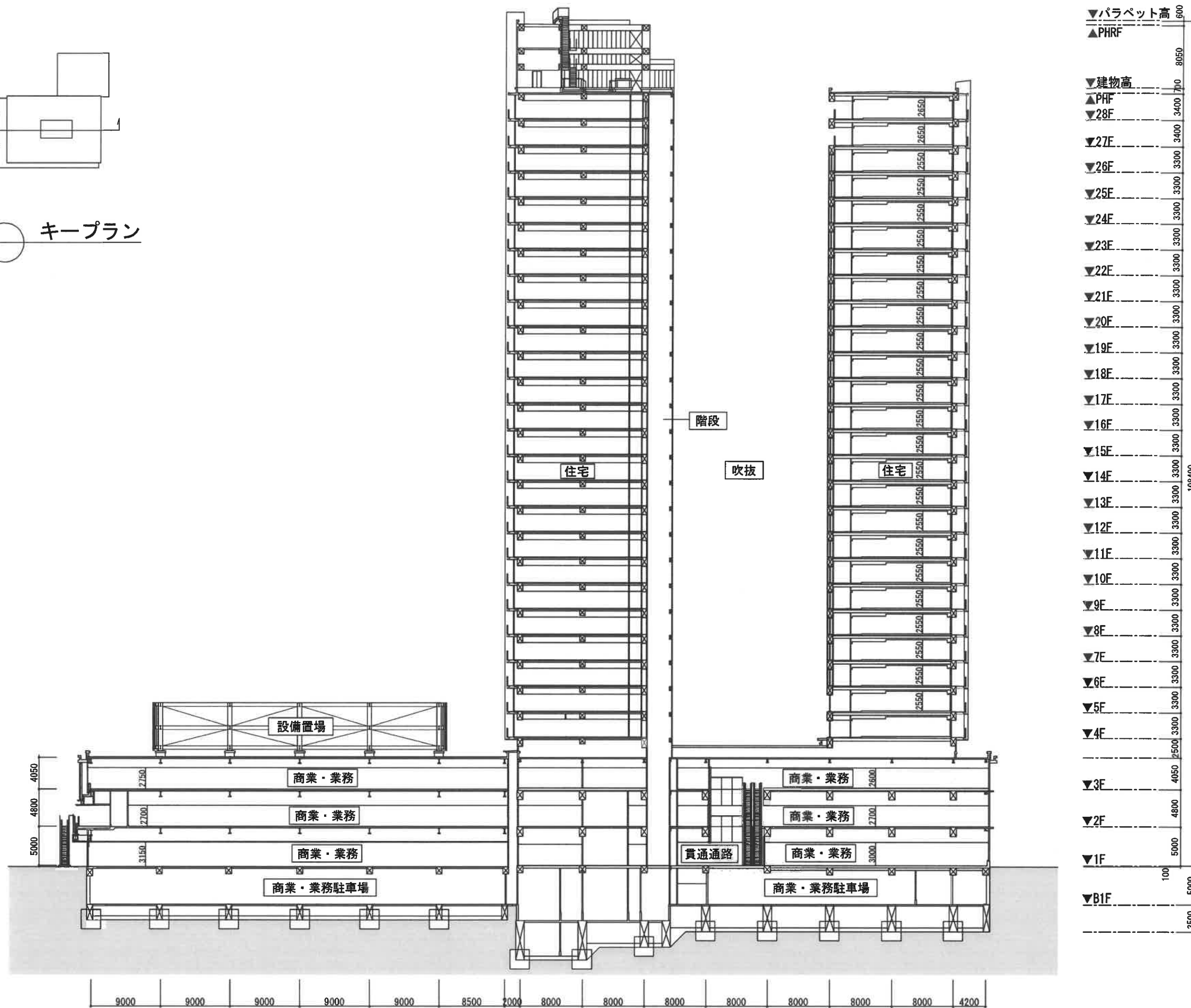


施行区域

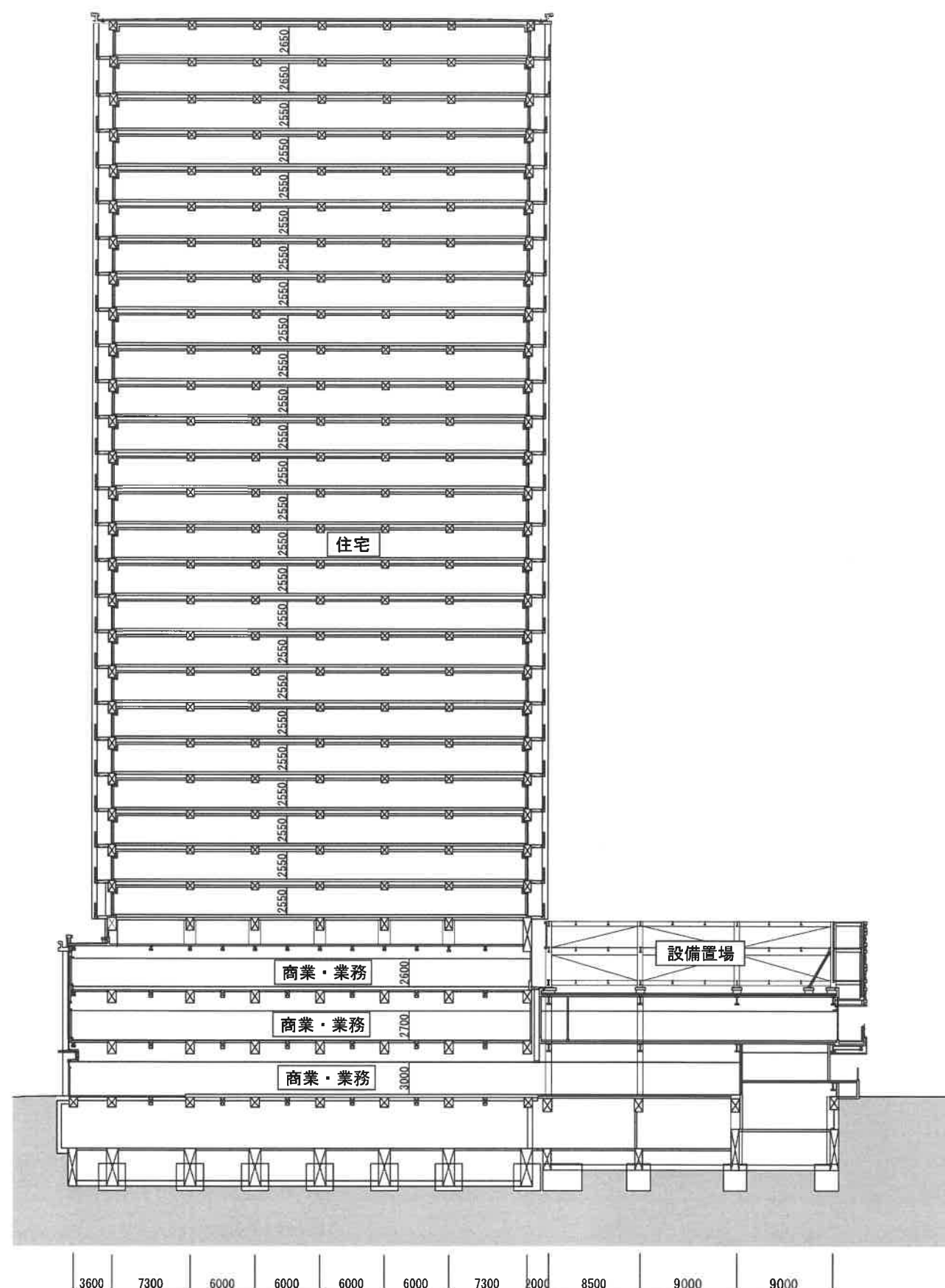
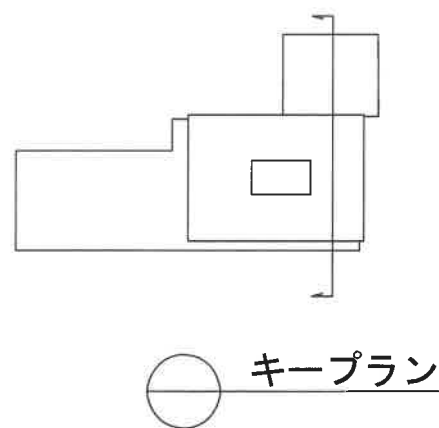
壁面後退



○ キープラン



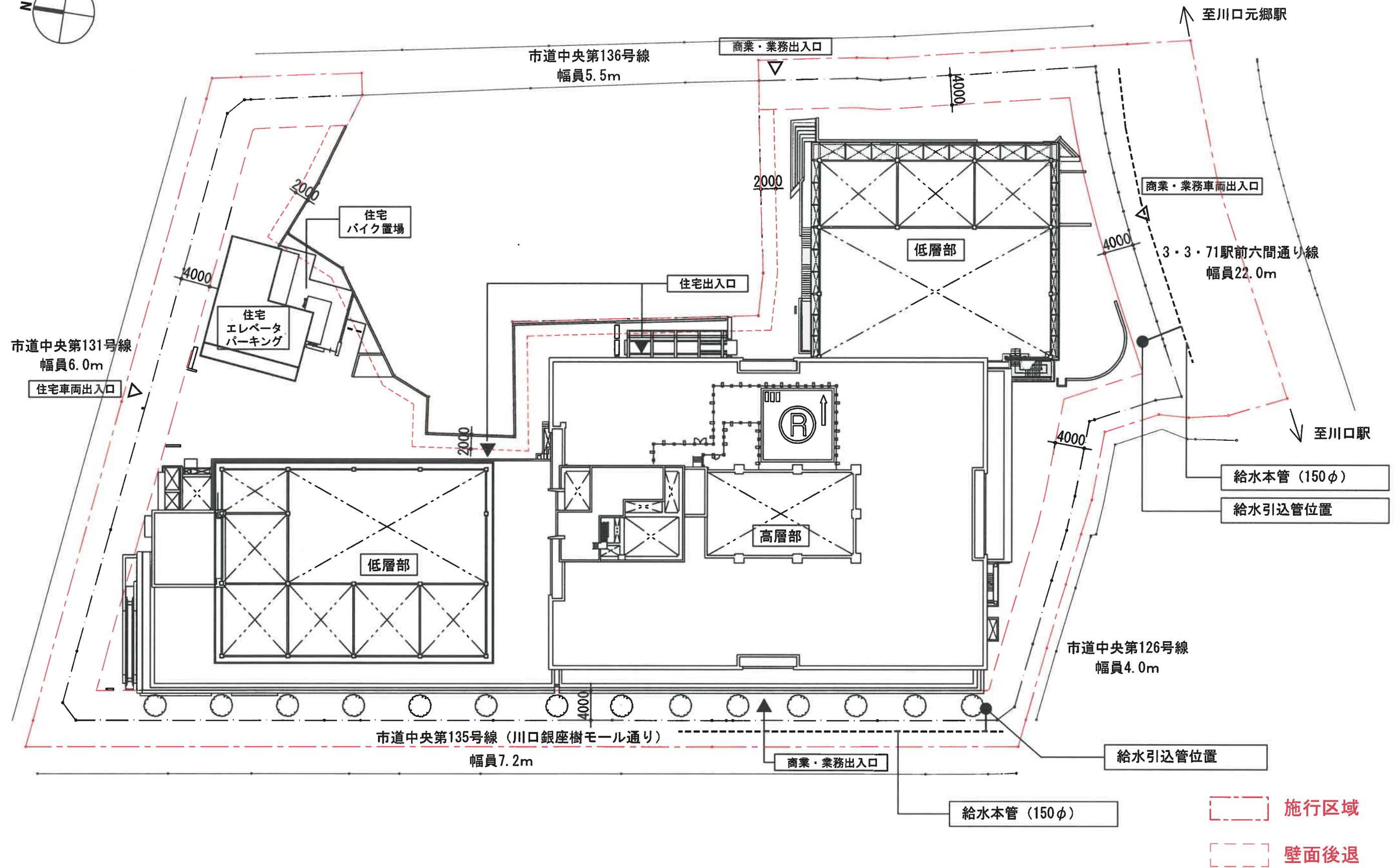
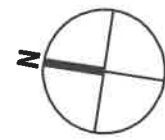
○ 南北断面図

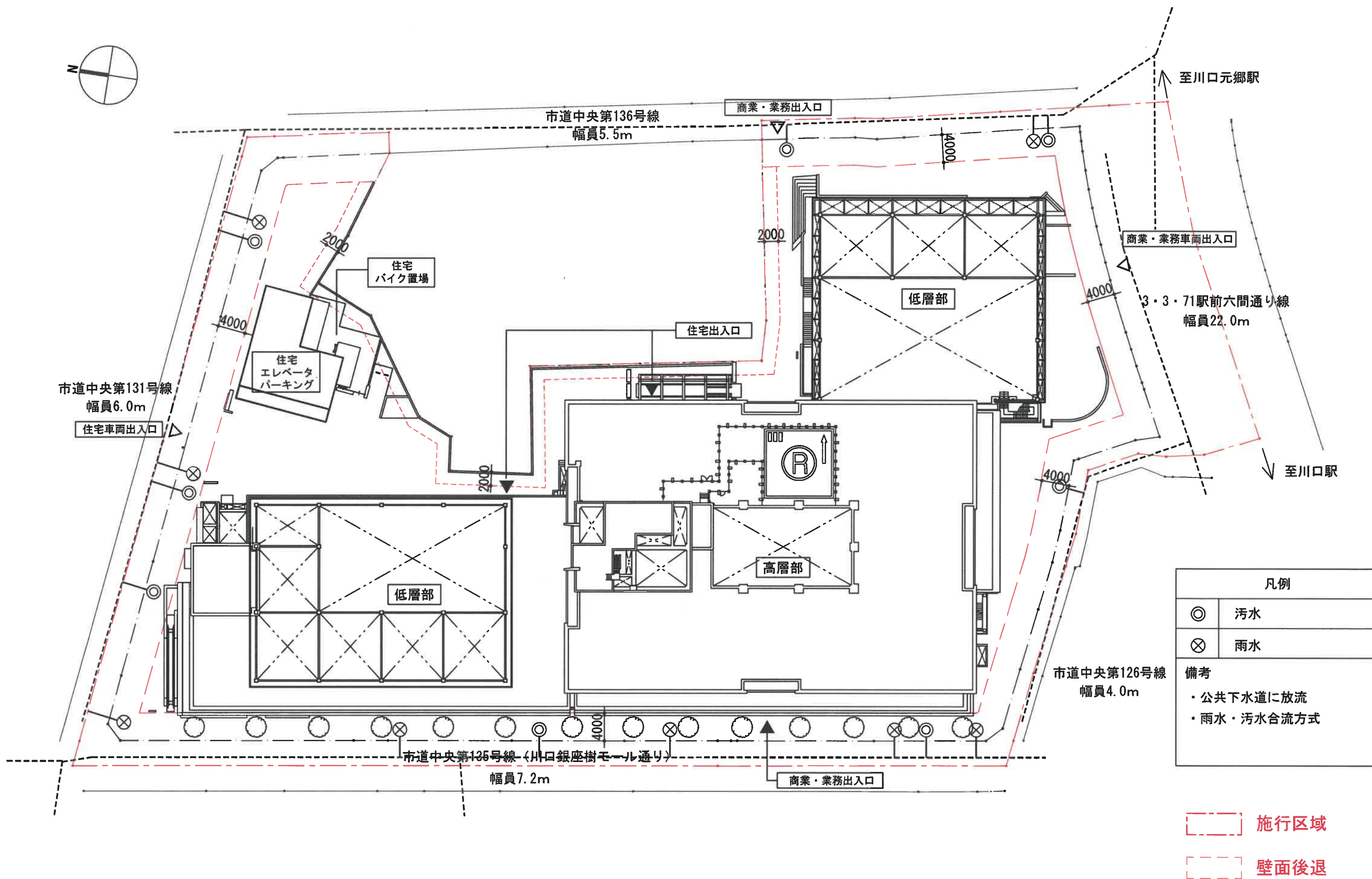


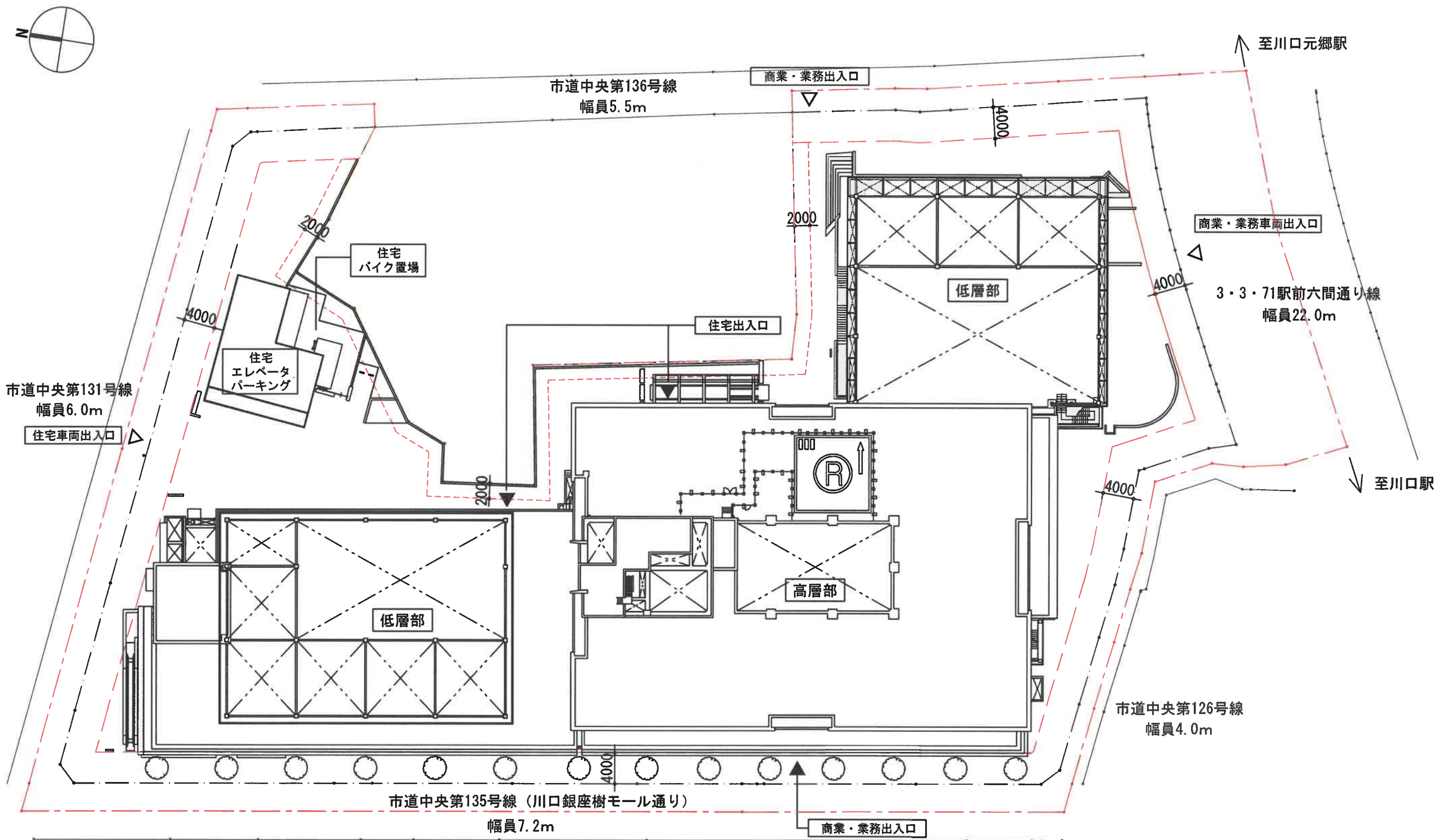
▼パラペット高	800
▲PHRF	8050
▼建物高	700
▲PHF	3400
▼28F	3400
▼27E	3400
▼26F	3300
▼25F	3300
▼24F	3300
▼23E	3300
▼22E	3300
▼21E	3300
▼20F	3300
▼19E	3300
▼18E	3300
▼17E	3300
▼16F	3300
▼15E	3300
▼14F	3300
▼13E	3300
▼12E	3300
▼11E	3300
▼10F	3300
▼9E	3300
▼8F	3300
▼7E	3300
▼6E	3300
▼5F	3300
▼4E	3300
▼3E	4050
▼2F	4800
▼1F	5000
▼B1F	100
	3500

東西断面図

イ 施設建築敷地設計図

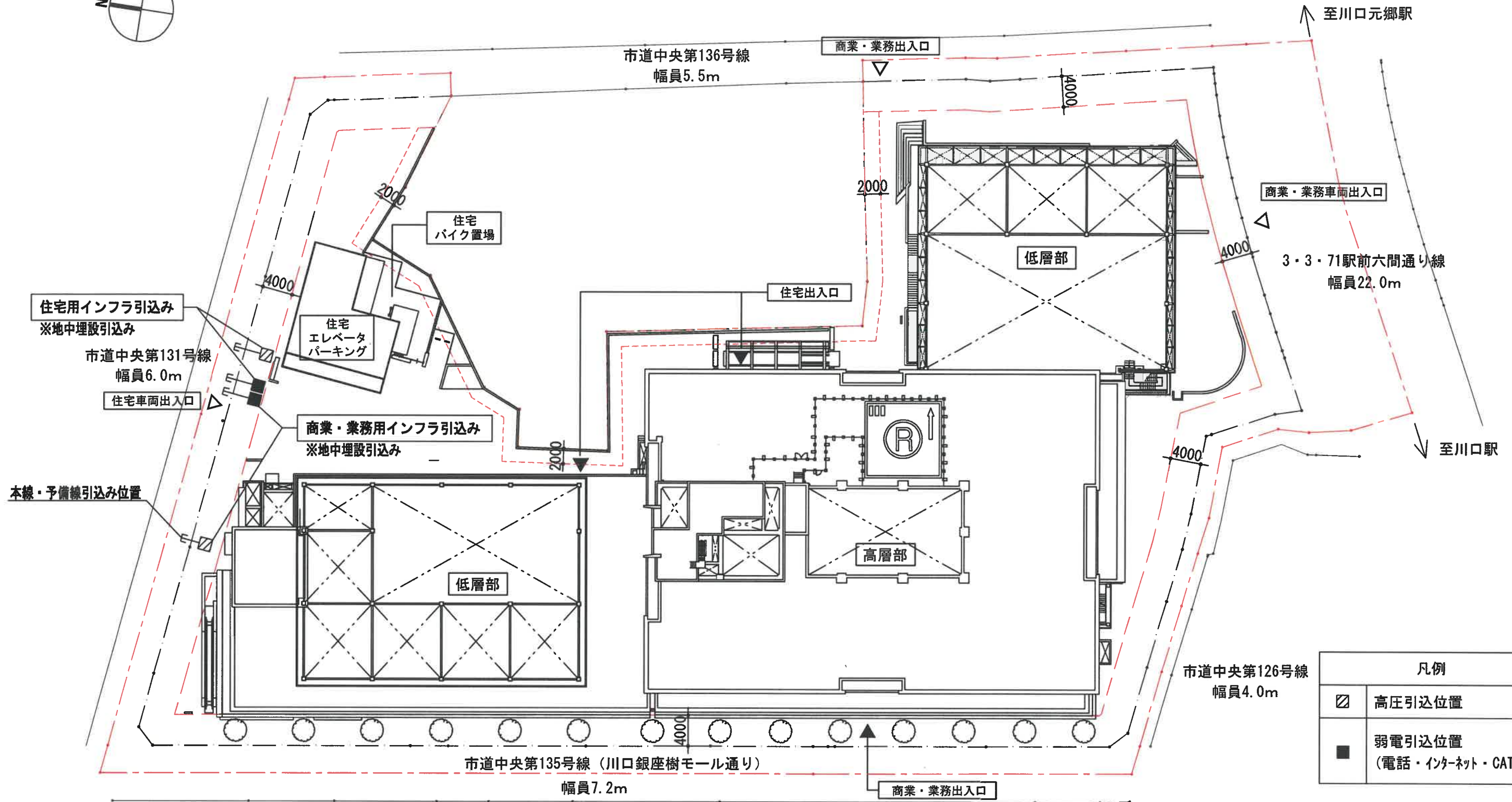
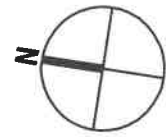






※1 ピット利用で消防用水80m3を設置

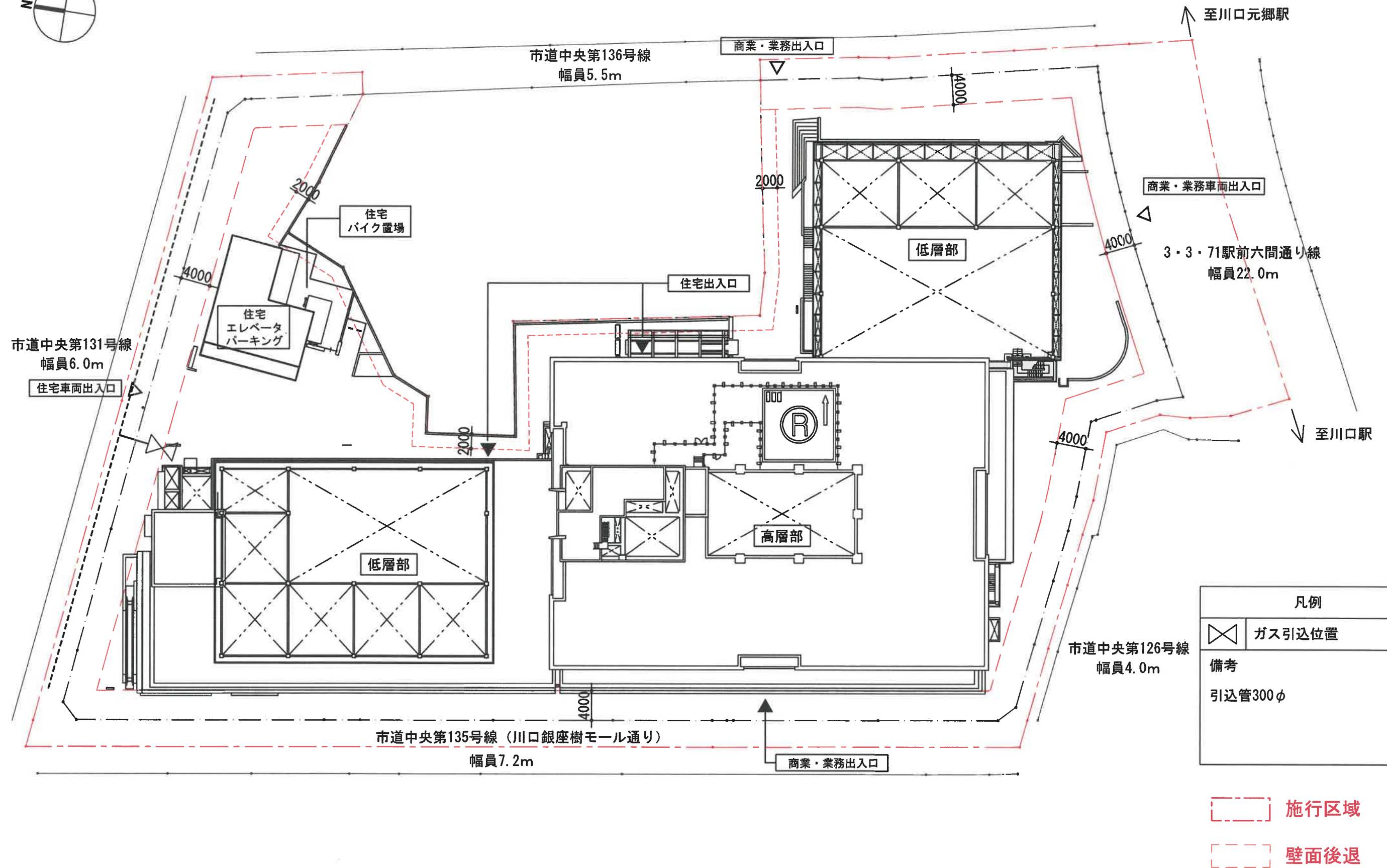
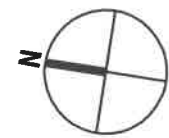
施行区域
壁面後退



至川口元郷駅
商業・業務車両出入口
3・3・71駅前六間通り線
幅員22.0m
至川口駅

凡例	
	高圧引込位置
	弱電引込位置 (電話・インターネット・CATV)

施行区域
 壁面後退

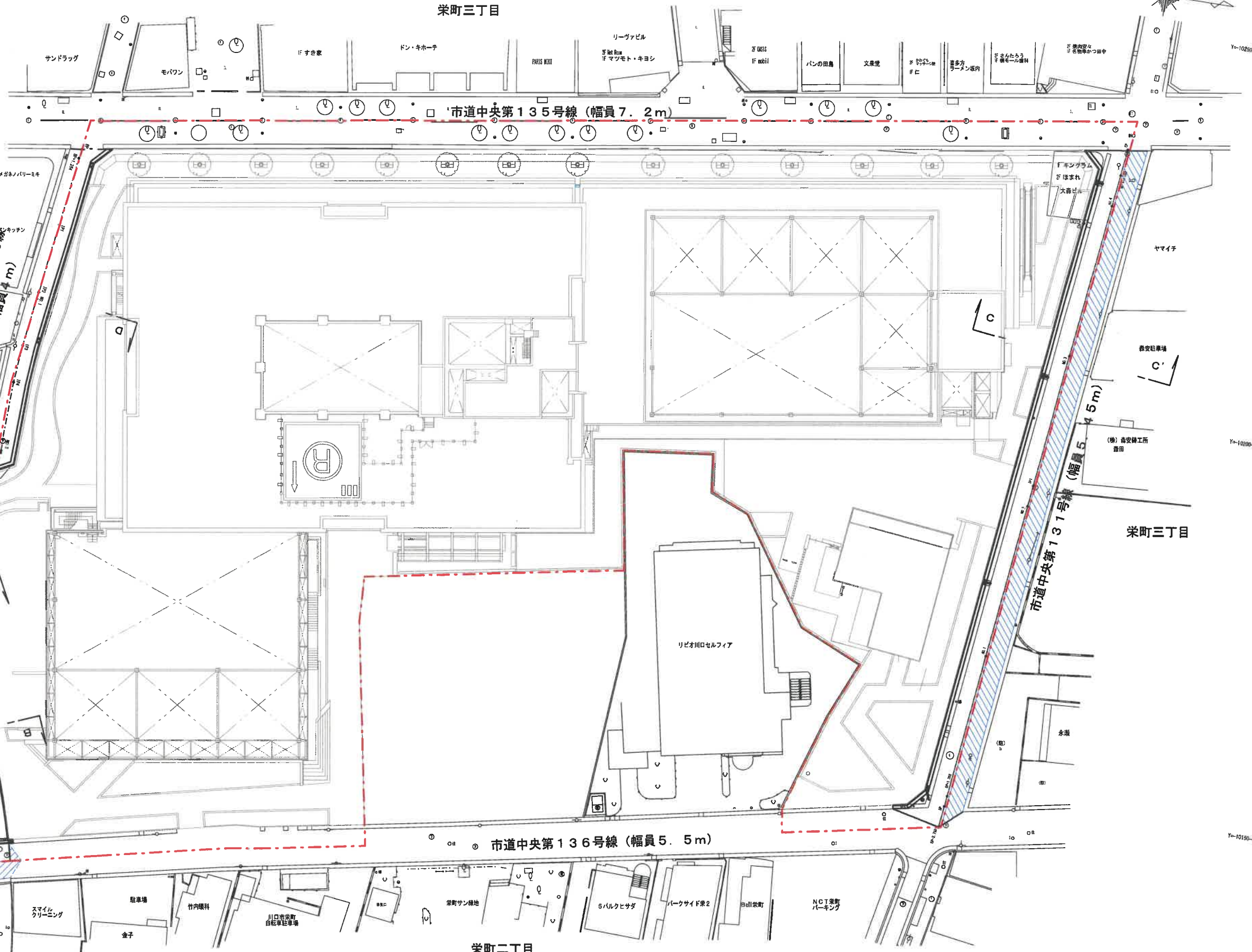


ウ 公共施設設計図

測地系	世界測地系(測地成果別1)
座標系	9
縮尺係数	0.999801

川口市
栄町三丁目

真北方向



施工区域	-----
影響範囲	////

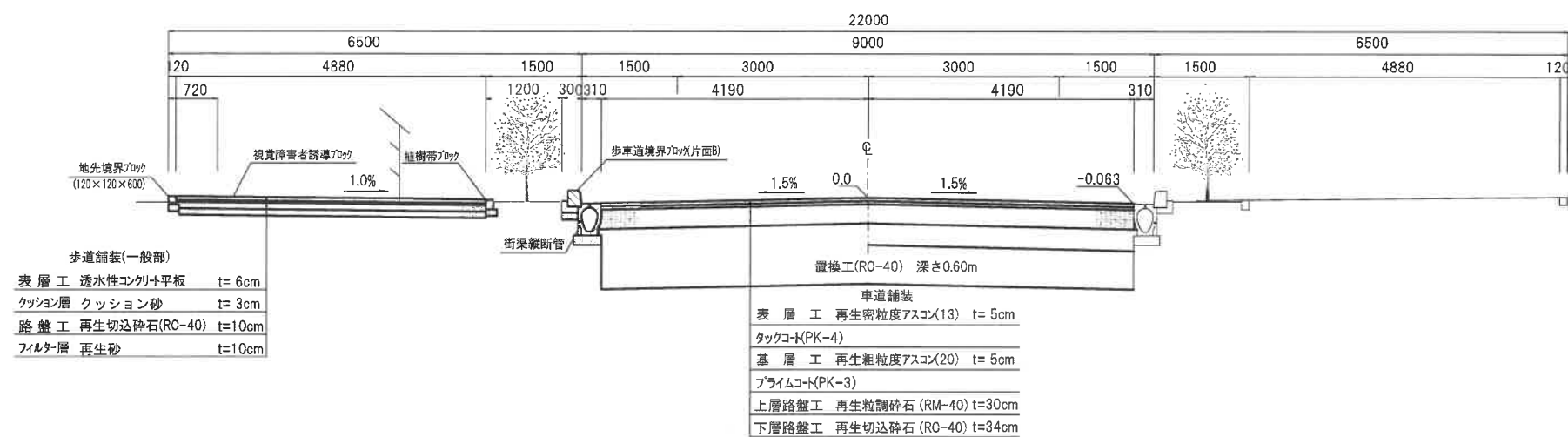
川口栄町3丁目銀座地区第一種市街地再開発事業

公共施設設計図 平面図

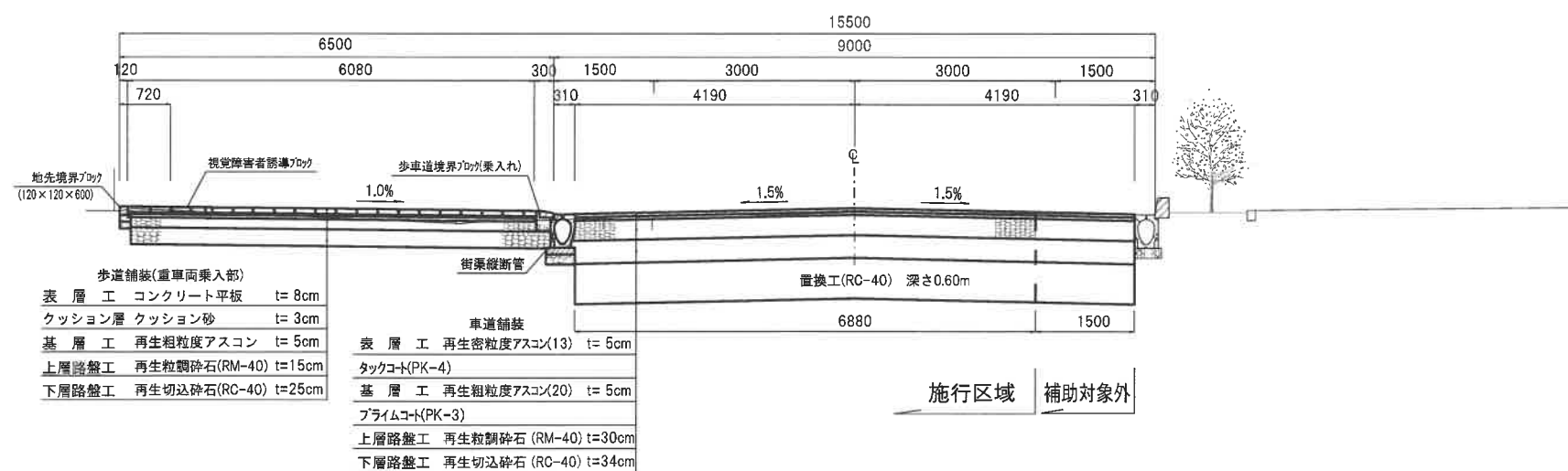
縮尺 1/500 (A3)

標準横断面図 S=1:100 (A3)

市道幹線第23号線(駅前六間通り線)
一般部 (A-A')

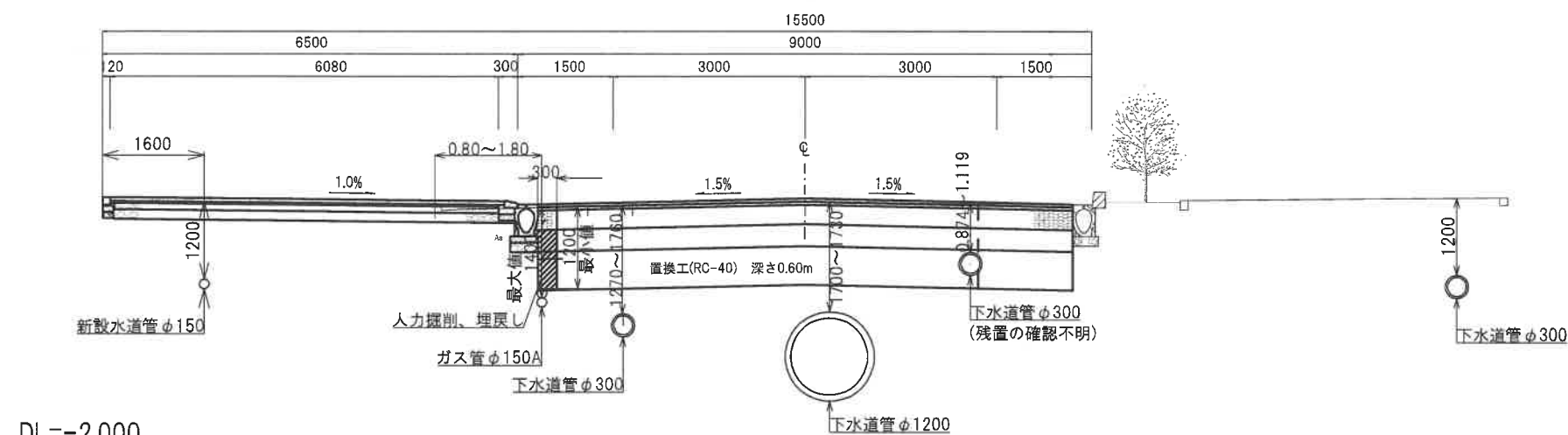


乗入部 (B-B')



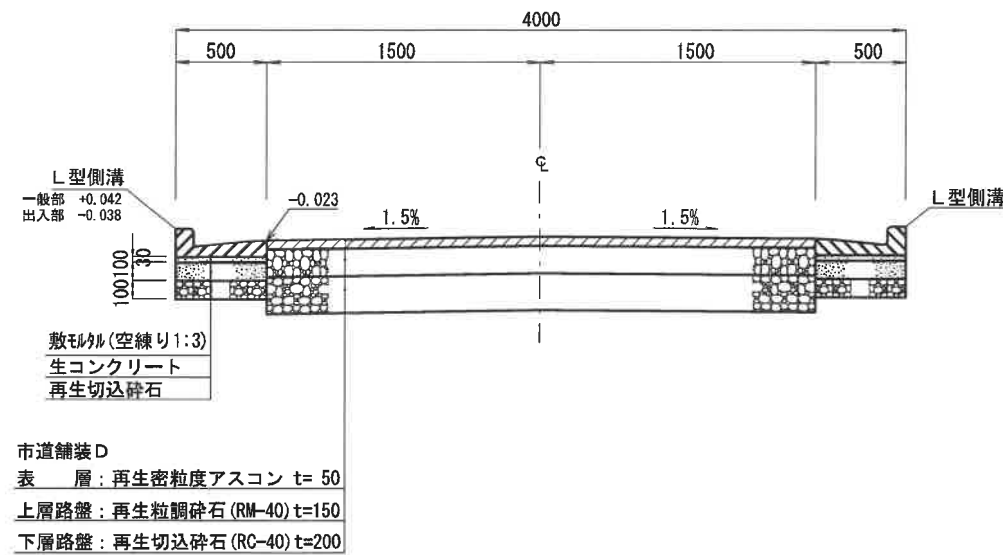
施行区域 補助対象外

(埋設物位置表示図)

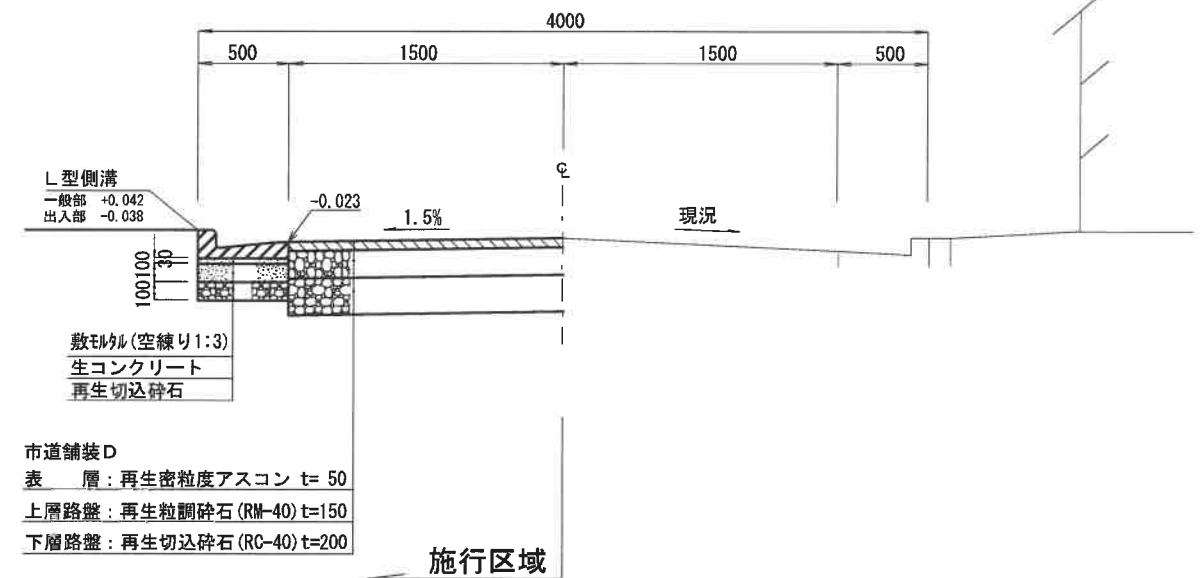


標準横断面図 S=1:40 (A3)

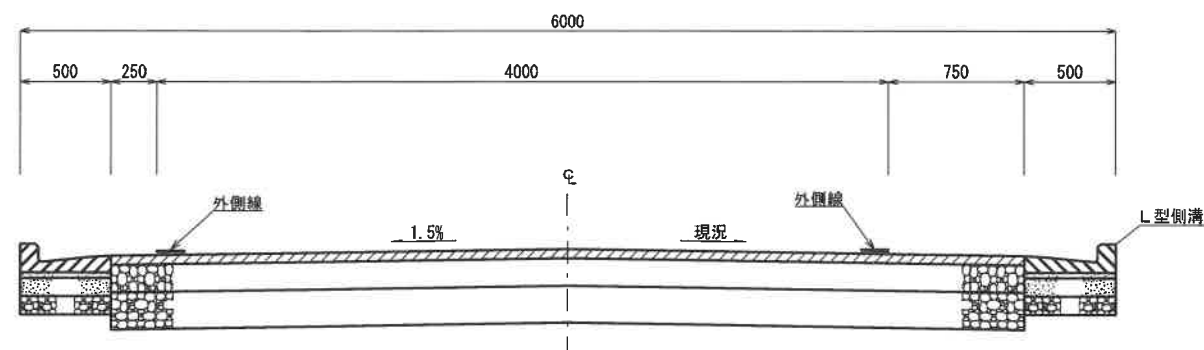
市道中央第126号線
(D-D')



施工断面
(D-D')



市道中央第131号線
(C-C')



施工断面
(C-C')

