

令和3年10月29日認可

令和5年2月10日変更

令和6年9月24日変更

令和7年10月3日変更

川 口 都 市 計 画

川口本町4丁目9番地区第一種市街地再開発事業

事 業 計 画 書

川口本町4丁目9番地区市街地再開発組合

目 次

1.地区、事業及び施行者の名称	
(1)地区の名称	1
(2)事業の名称	1
(3)施行者の名称	1
2.施行地区の概況及び事業の目的	
(1)施行地区の概況	1
(2)事業の目的	1
3.施行地区	
(1)施行地区の位置	1
(2)施行地区の位置図	1
(3)施行地区の区域	2
(4)施行地区の区域図	2
(5)施行地区の面積	2
4.設計の概要	
(1)設計説明書	
1)設計方針	3
2)施設建築物の設計概要	
(イ)設計方針	3
(ロ)建ぺい率及び容積率等	3
(ハ)各階床面積等	4
3)施設建築敷地の設計概要	
(イ)設計方針	5
(ロ)通路	5
(ハ)公共道路	5
(ニ)有効空地率	5
4)公共施設の設計の概要	
(イ)公共施設調書	5
5)住宅建設の概要	5
(2)設計図	5
5.事業施行期間	
(1)事業施行期間	6
(2)建築工事期間	6
(3)公共施設工事期間	6
6.資金計画	
(1)資金計画	6

添付書類

事業計画書〔法第12条第1項（法第7条の11）〕

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

川口本町4丁目9番地区

(2) 事業の名称

川口都市計画 川口本町4丁目9番地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

川口本町4丁目9番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した木造住宅、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。

一方、本地区に関わる上位計画における位置づけは、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おり、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」の形成を図りながら、特に当エリアについては「都心地域」としての、質の高い商業や業務・居住等の都市機能が集積した市街地形成を図っていくことが掲げられている。

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・都市型住宅施設等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。

(2) 事業の目的

当地区は、環状本町飯塚線（リング道路）と善光寺荒川線（避難道路）との交差点に位置している。

地区内には、6棟の未接道宅地を含む老朽化した密集した木造住宅、計画道路拡幅部分にまたがる旧耐震共同住宅（6階建・56世帯）及び、鋳物工場跡地を駐車場利用している低未利用地などが混在し、更新されないままとなっている。このように老朽化した建物が密集混在しており、防災上危険な地区であるため、当該市街地再開発事業において、老朽化した建物の共同化を推進し、オープンスペースを確保するとともに、不燃化・耐震化による、防災性の向上を図るものである。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、JR 川口駅東口から南に約400mの準工業地域内であり、北側に都市計画道路3・4・64環状本町飯塚線（幅員18m）、市道幹線第2号線（幅員5.0m～21.5m）、西側に都市計画道路3・3・39善光寺荒川線（幅員25m）、東側に市道中央第53号線（幅員5.4m）、南側に市道中央第54号線（幅員6.0～9.2m）に囲まれた約0.7haの施行区域である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類1の通り

(3) 施行地区の区域

所在	番地
埼玉県川口市本町四丁目	62-5 の一部、62-8 の一部、63-1 の一部、63-2 の一部、63-3 の一部、70-4 の一部、70-5 の一部、71-2 の一部、78-4、78-5、78-6、82-2、82-3、84、85-2 の一部、85-10 の一部、86-2 の一部、87-2 の一部、326、327
	上記に介在する無地番公共用地（3・4・64 環状本町飯塚線の一部、市道幹線第 2 号線の一部、3・3・39 善光寺荒川線の一部、市道中央第 53 号線の一部、市道中央第 54 号線の一部）

(4) 施行地区の区域図

添付書類 2 の通り

(5) 施行地区の面積

約 0.7 ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

当地区は、JR 川口駅東口から南に約 400m の準工業地域内に位置し、6 棟の未接道住宅を含む老朽化及び密集した木造住宅、旧耐震の共同住宅（56 世帯）などが混在しているため、防災上非常に危険な地域であることから、防災上重要な都市計画道路（善光寺荒川線）の拡幅整備や一時避難場所となる広場を整備することによりゆとりある空間を確保し、建物の不燃化による安全な市街地の形成を図ることで、地域住民主体の防災まちづくりを促進する。

2) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計方針

敷地内に誰もが利用できる避難広場や防災設備の設置を行い、災害時に対応できる施設づくりを目指す。

浸水等の災害時において、建築物の 2 階に設ける屋上庭園を開放し、地域住民の避難スペースとして提供する。

誰もが通行できる敷地の東西方向に貫通する敷地内通路を整備し、地域住民の利便性の向上を図る。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	建築延面積	建蔽率	容積率
約 4,750 m ²	約 2,220 m ² (注 1)	約 25,290 m ² (注 2)	約 47%	約 350% (注 3)

注1 タワーキング及び付帯施設建築面積を含む。

注2 駐車場面積及び付帯施設面積を含む。

注3 容積対象床面積 約 16,610 m²

(ハ) 各階床面積等

階	用 途	床面積	備 考
B 1	機械室・駐輪場等	1,160 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 規模：地下1階地上28階建 高さ：約9.4m その他施設： (1) 立体駐車場 約100台 (2) 事務所専用 機械式駐車場 約10台 (4) 自転車置場 約430台 (5) バイク置場 約10台
1	専用住宅・商業施設・駐車場等	3,320 m ²	
2	住宅・集会室・ゲストルーム・商業施設等	1,520 m ²	
3	住宅・業務施設等	1,160 m ²	
4	住 宅	720 m ²	
5	住 宅	720 m ²	
6	住 宅	720 m ²	
7	住 宅	720 m ²	
8	住 宅	720 m ²	
9	住 宅	720 m ²	
10	住 宅	730 m ²	
11	住 宅	720 m ²	
12	住 宅	720 m ²	
13	住 宅	720 m ²	
14	住 宅	720 m ²	
15	住 宅	720 m ²	
16	住 宅	720 m ²	
17	住 宅	720 m ²	
18	住 宅	720 m ²	
19	住 宅	720 m ²	
20	住 宅	720 m ²	
21	住 宅	720 m ²	
22	住 宅	720 m ²	
23	住 宅	720 m ²	
24	住 宅	720 m ²	
25	住 宅	720 m ²	
26	住 宅	720 m ²	
27	住宅・スカイラウンジ	720 m ²	
28	住 宅	720 m ²	
PH	搭屋	120 m ²	
計	—	25,290 m ²	

3) 施設建築敷地の設計概要

(イ) 設計方針

施設建築敷地の外周道路沿いに4m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者空間を形成する。

(ロ) 通路

誰もが通行できる敷地の東西方向に貫通する敷地内通路を整備し、地域住民の利便性の向上を図る。

(ハ) 公共道路

地区の西側を南北に沿う都市計画道路善光寺荒川線の暫定整備として現況巾員9mの道路を約13.2m拡巾し、動線の円滑化を図る。

(ニ) 有効空地帯

施行地区面積に対する有効空地率は、約69%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設調書

道路	種別	名称	巾員	延長	備考
	幹線街路	都市計画道路 3・3・39 善光寺荒川線	13.2m (25m)	約100m	都市計画決定済 幅員の()書きは 標準幅員
		都市計画道路 3・4・64 環状本町飯塚線	13.5m (18m)	約65m	都市計画決定済 幅員の()書きは 標準幅員 施行区域内の幅員27m
		市道幹線 第2号線	5.6m (5.0m～ 21.5m)	約16m	整備済 幅員の()書きは 認定幅員
	区画街路	市道中央 第53号線	2.7m (5.4m)	約120m	整備済 幅員の()書きは 認定幅員
		市道中央 第54号線	3.0m (6.0～ 9.2m)	約17m	整備済 幅員の()書きは 認定幅員

5) 住宅建設の概要

戸数	戸当り床面積	所有形態
225戸	約63㎡	区分所有

(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(予定) | 自 | 令和3年10月 | ～至 | 令和9年3月 |
| (2) 建築工事期間(予定) | 着 | 令和5年8月 | | |
| | 竣 | 令和8年7月 | | |
| (3) 公共施設工事期間(予定) | 着 | 令和8年4月 | | |
| | 竣 | 令和8年7月 | | |

6. 資金計画

資金計画書

(1) 資金計画

(単位 百万円)

収入金	市街地再開発事業補助金	2,976	支出金	調査設計計画費	557
	公共施設管理者負担金	1,325		土地整備費	201
	防災・省エネ緊促補助金	592		補償費	2,322
	参加組合員負担金	6,973		工事費	9,919
	その他	1,553		営繕費	17
				事務費	403
				その他	0
合 計		13,419		合 計	13,419

添付書類目録

添付書類 1

- (1) 施行地区位置図

添付書類 2

- (1) 施行地区区域図－1
- (2) 施行地区区域図－2

添付書類 3

- (1) 施設建築物設計図

- 1) 配置図
- 2) B1階平面図
- 3) 1階平面図
- 4) 2階平面図
- 5) 3階平面図
- 6) 4階平面図
- 7) 7階・9階平面図
- 8) 10階平面図
- 9) 5階・6階・8階・11階・12階平面図
- 10) 13階平面図
- 11) 14階～16階平面図
- 12) 17階～19階平面図
- 13) 20・26階平面図
- 14) 21階～24階平面図
- 15) 25階平面図
- 16) 27階平面図
- 17) 28階平面図
- 18) 屋上平面図
- 19) 断面図-1
- 20) 断面図-2

- (2) 施設建築敷地設計図

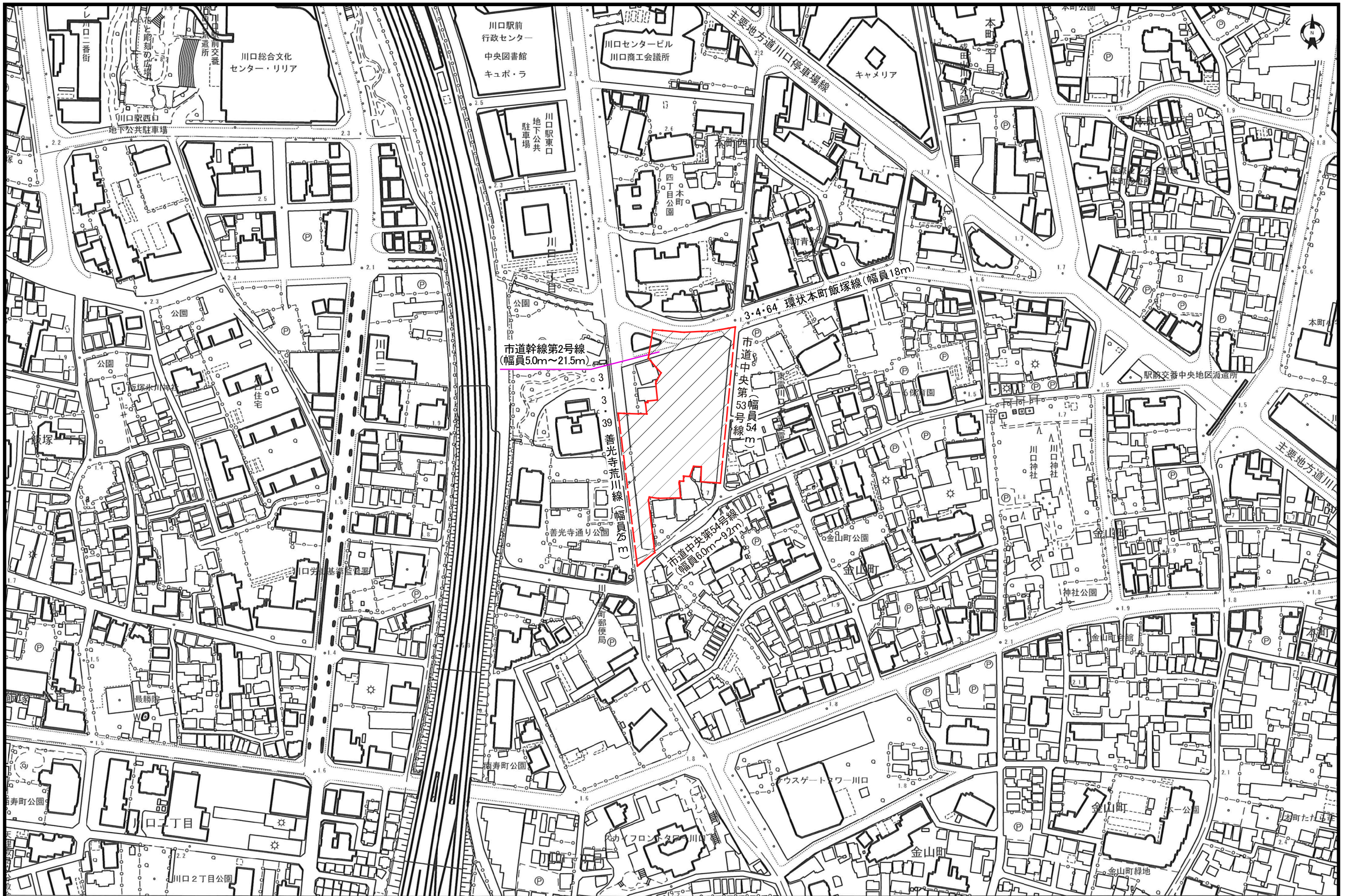
- 1) 施設建築敷地平面図(給水)
- 2) 施設建築敷地平面図(排水)
- 3) 施設建築敷地平面図(電気)
- 4) 施設建築敷地平面図(ガス)
- 5) 施設建築敷地平面図(消防水利)

- (3) 公共施設設計図

- 1) 平面図-1(拡幅道路)
- 2) 平面図-2(善光寺荒川線)
- 3) 断面図

添付書類 1

(1) 施行地区位置図



凡 例
施行区域(約0.7ha)

川口本町4丁目9番地区第一種市街地再開発事業
施行地区位置図
縮尺1/2500

添付書類 2

(1) 施行地区区域図－ 1



3・4・64 環状本町飯塚線(幅員18m)

市道幹線第2号線
(幅員50m~215m)

市道幹線第8号線(幅員60m~25m)

3・3・39 善光寺荒川線
(幅員25m)

市道中央第53号線(幅員54m)

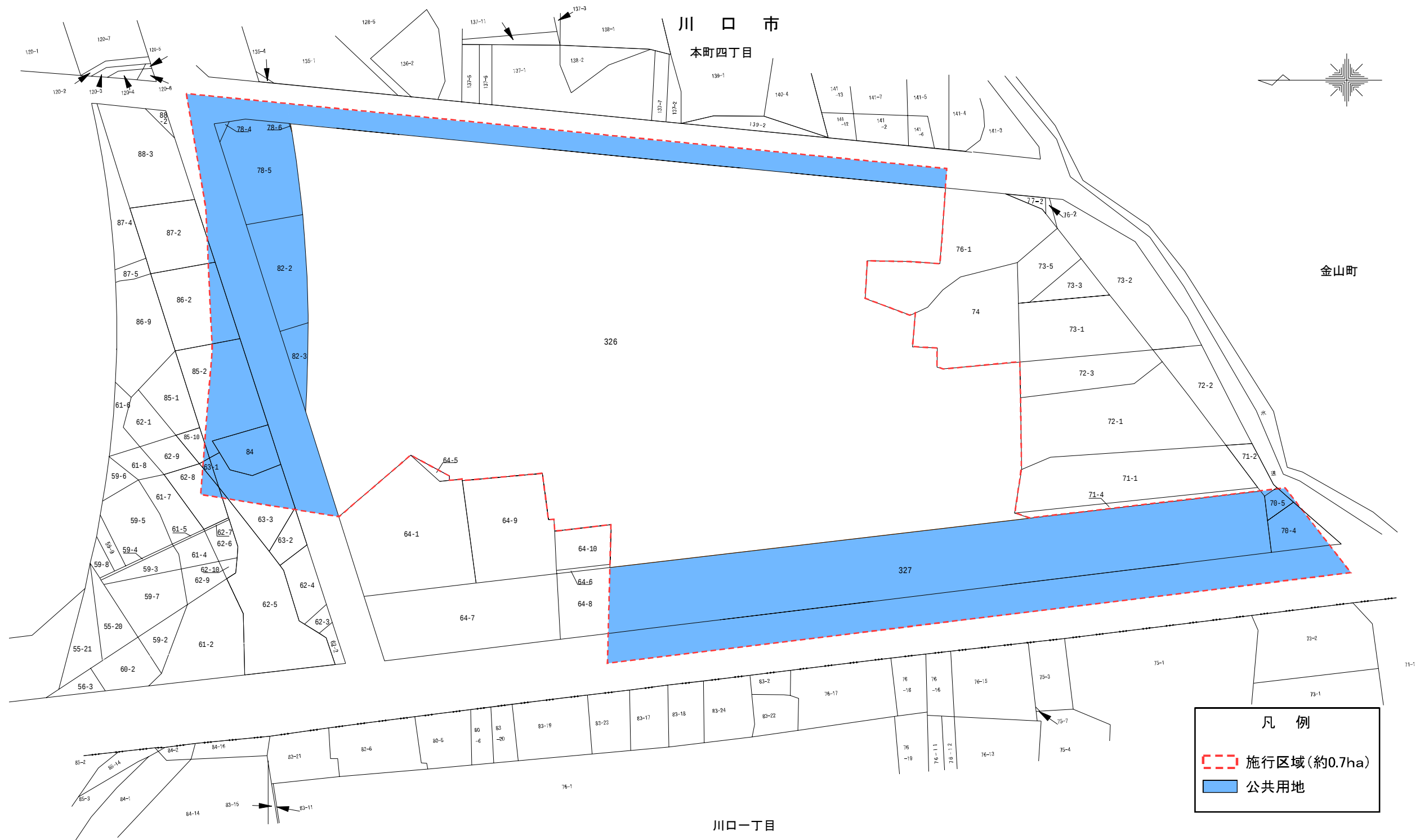
市道中央第54号線(幅員60m~92m)

凡 例
[Red dashed line] 施行区域(約0.7ha)

川口本町4丁目9番地区第一種市街地再開発事業
施行地区区域図-1
縮尺1/800



(2) 施行地区区域図－2



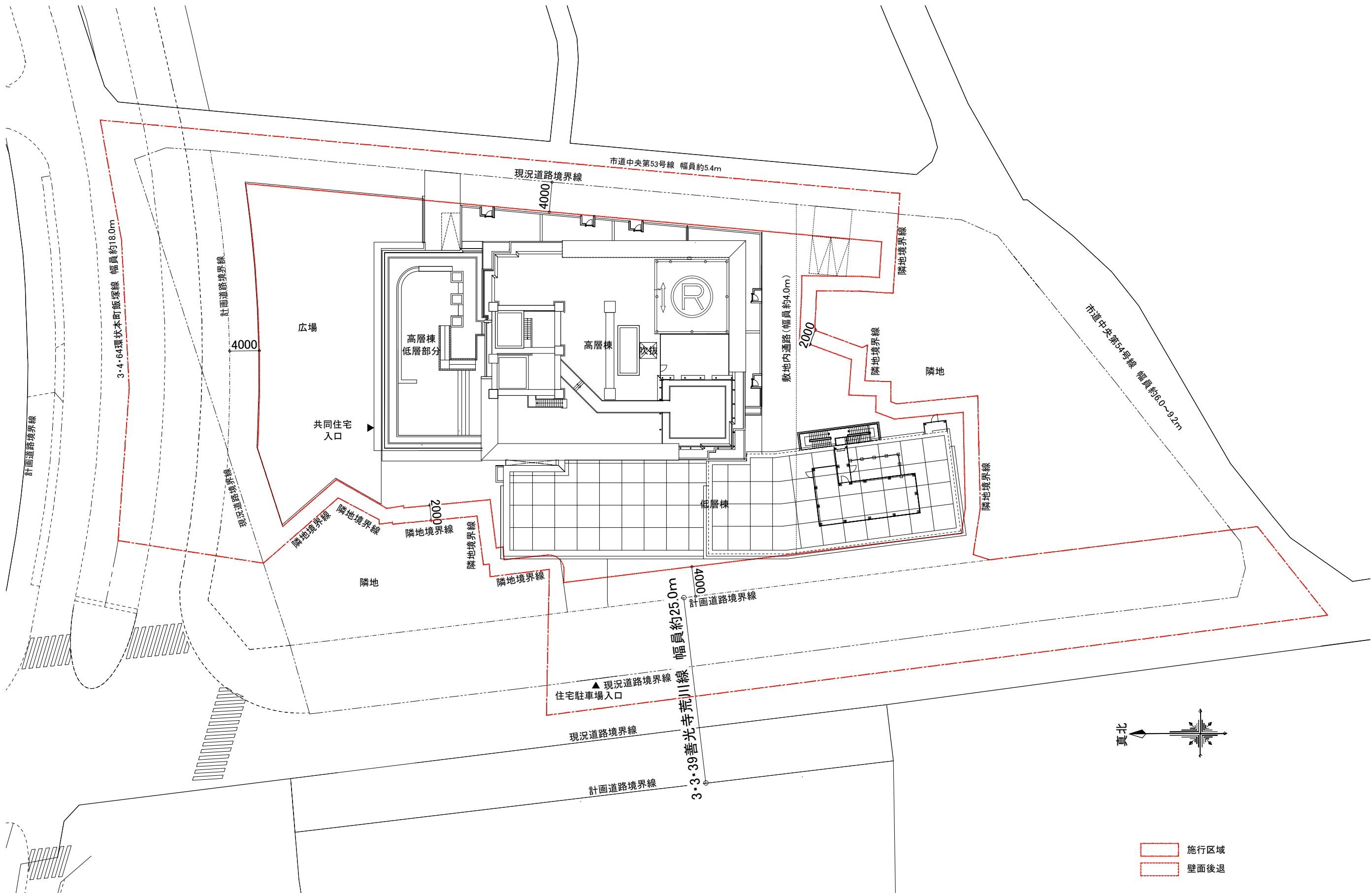
川口本町4丁目9番地区第一種市街地再開発事業

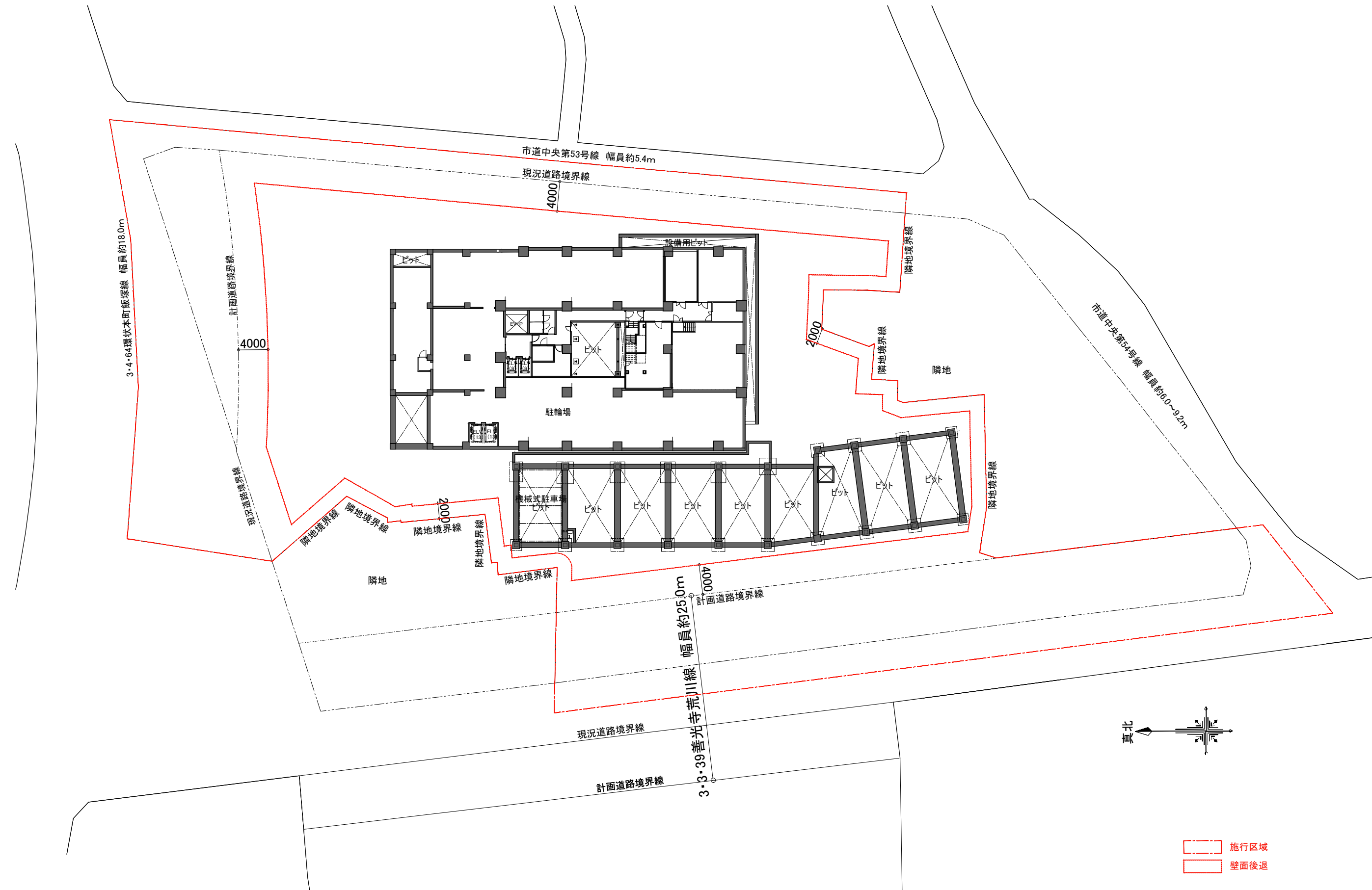
区域図-2 縮尺1/600

添付書類 3

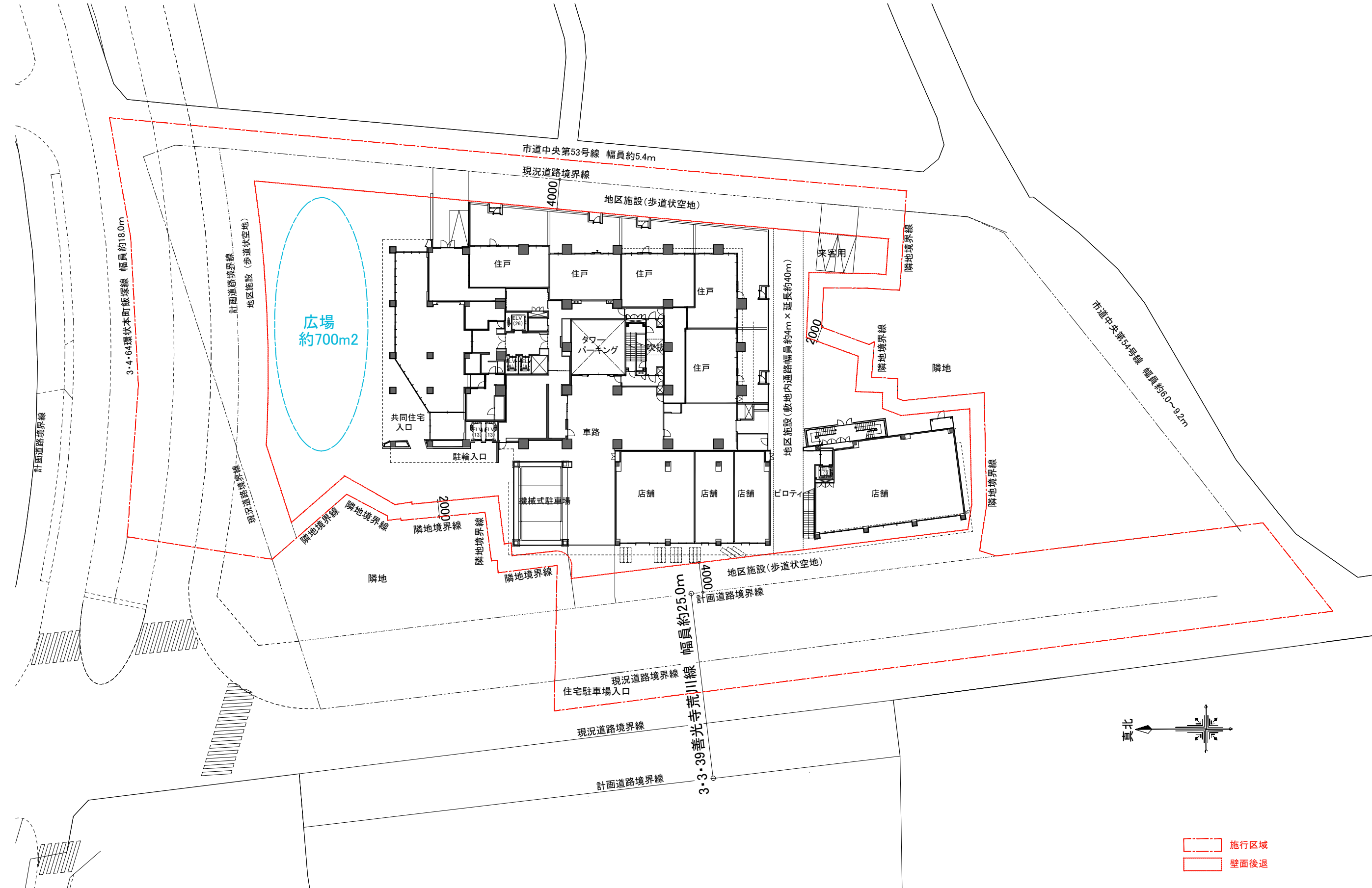
(1) 施設建築物設計図

- 1) 配置図
- 2) B1階平面図
- 3) 1階平面図
- 4) 2階平面図
- 5) 3階平面図
- 6) 4階平面図
- 7) 7階・9階平面図
- 8) 10階平面図
- 9) 5階・6階・8階・11階・12階平面図
- 10) 13階平面図
- 11) 14階～16階平面図
- 12) 17階～19階平面図
- 13) 20・26階平面図
- 14) 21階～24階平面図
- 15) 25階平面図
- 16) 27階平面図
- 17) 28階平面図
- 18) 屋上平面図
- 19) 断面図-1
- 20) 断面図-2

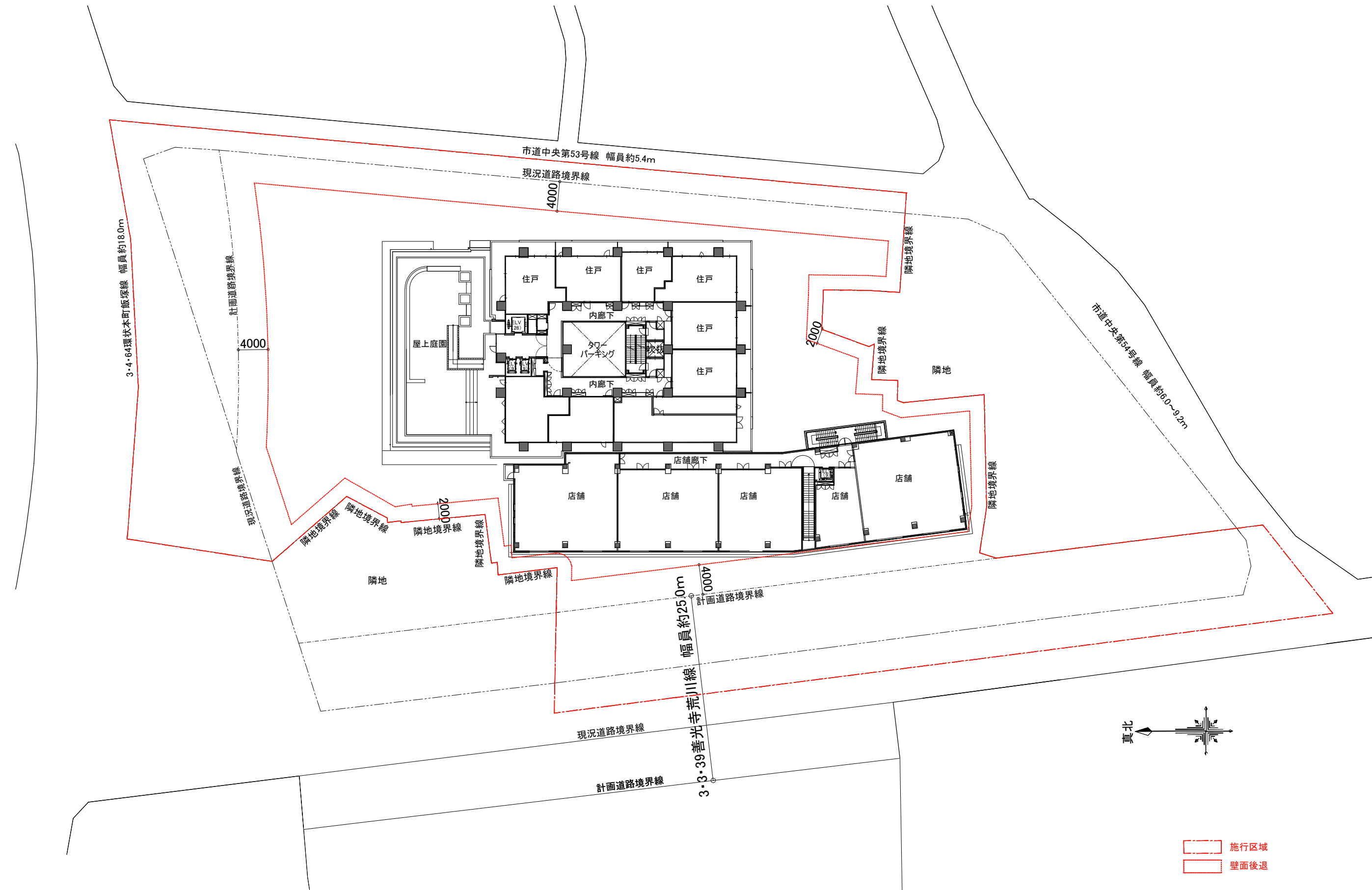


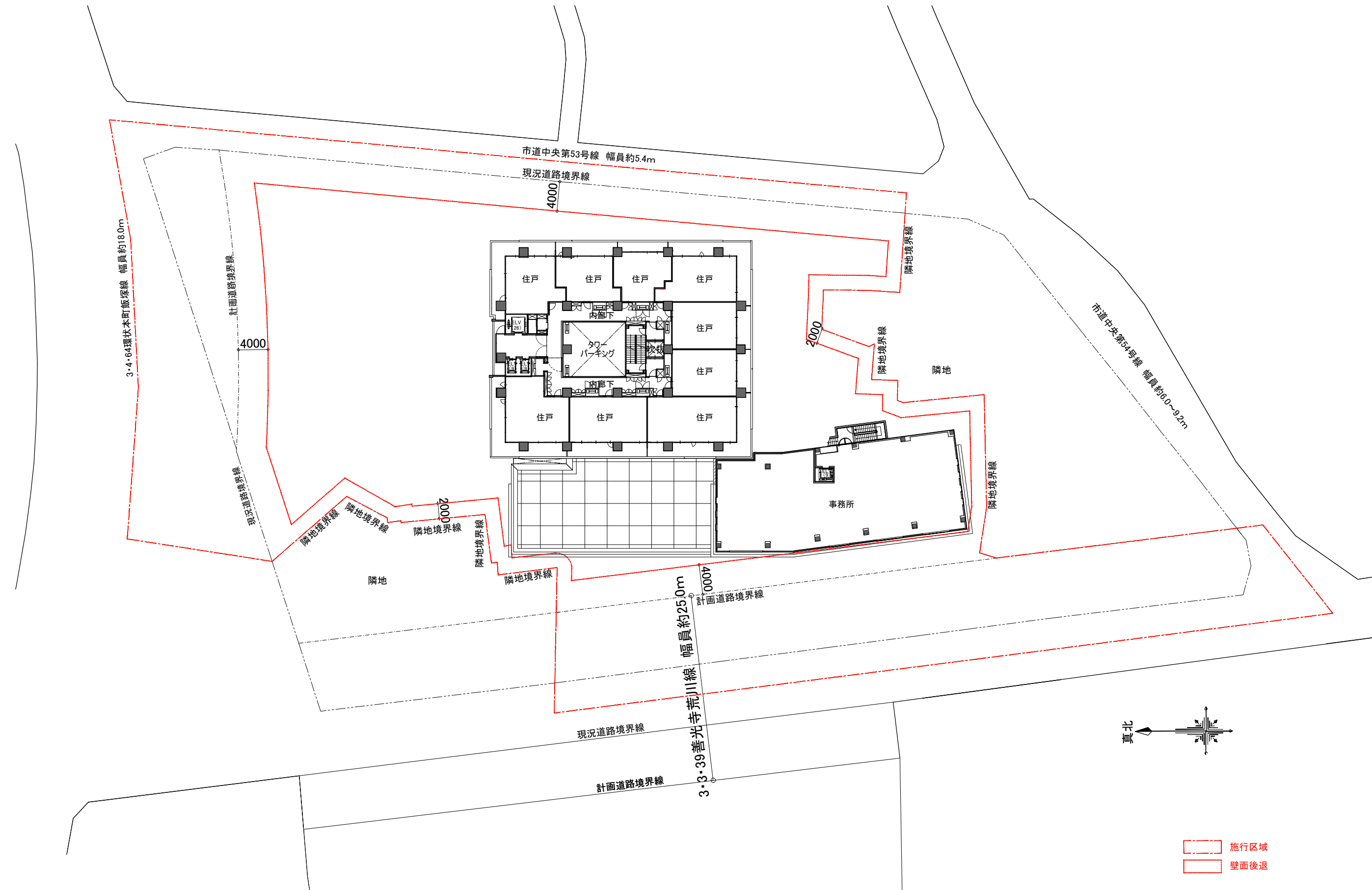


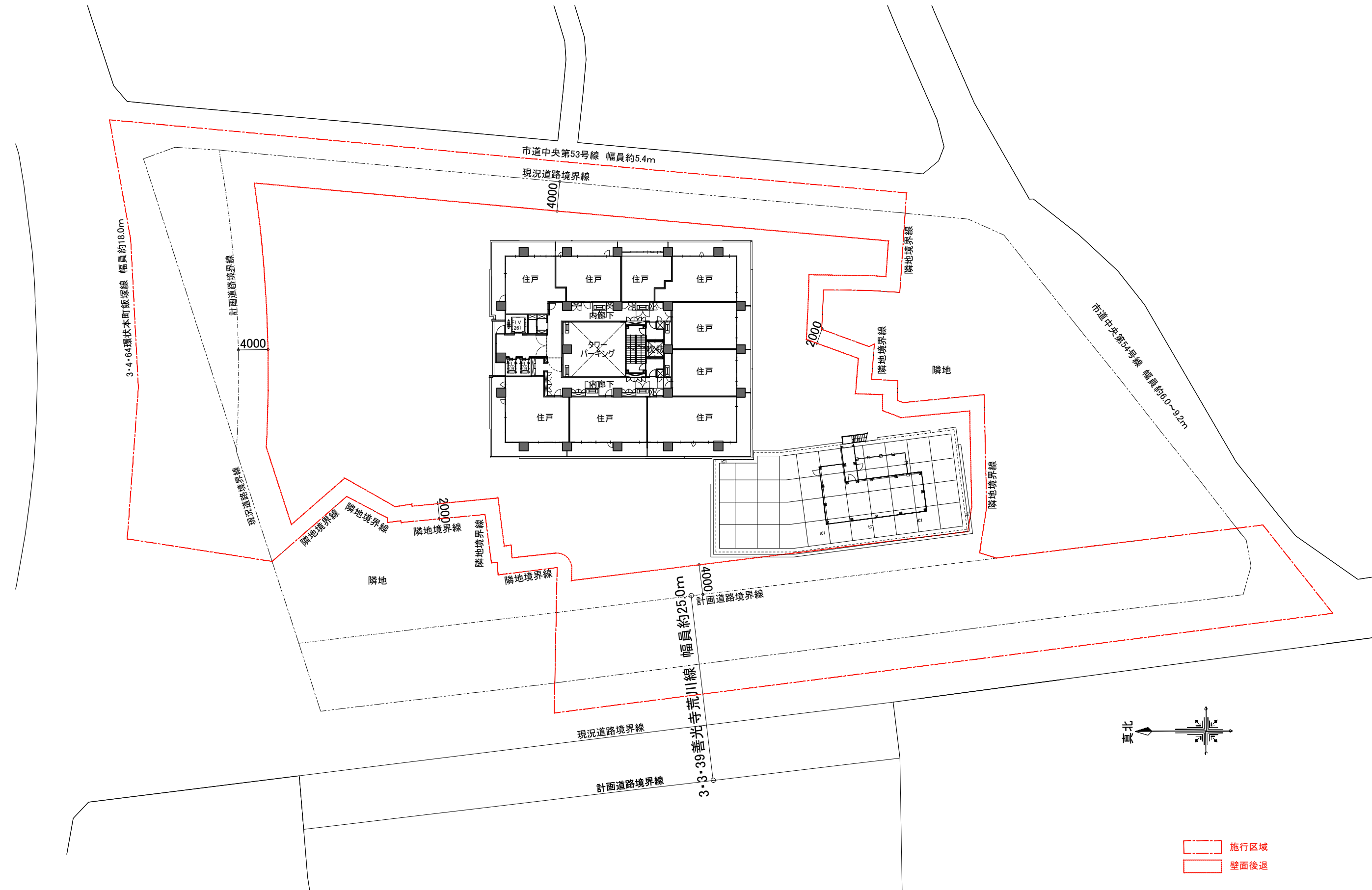
施行区域
 壁面後退

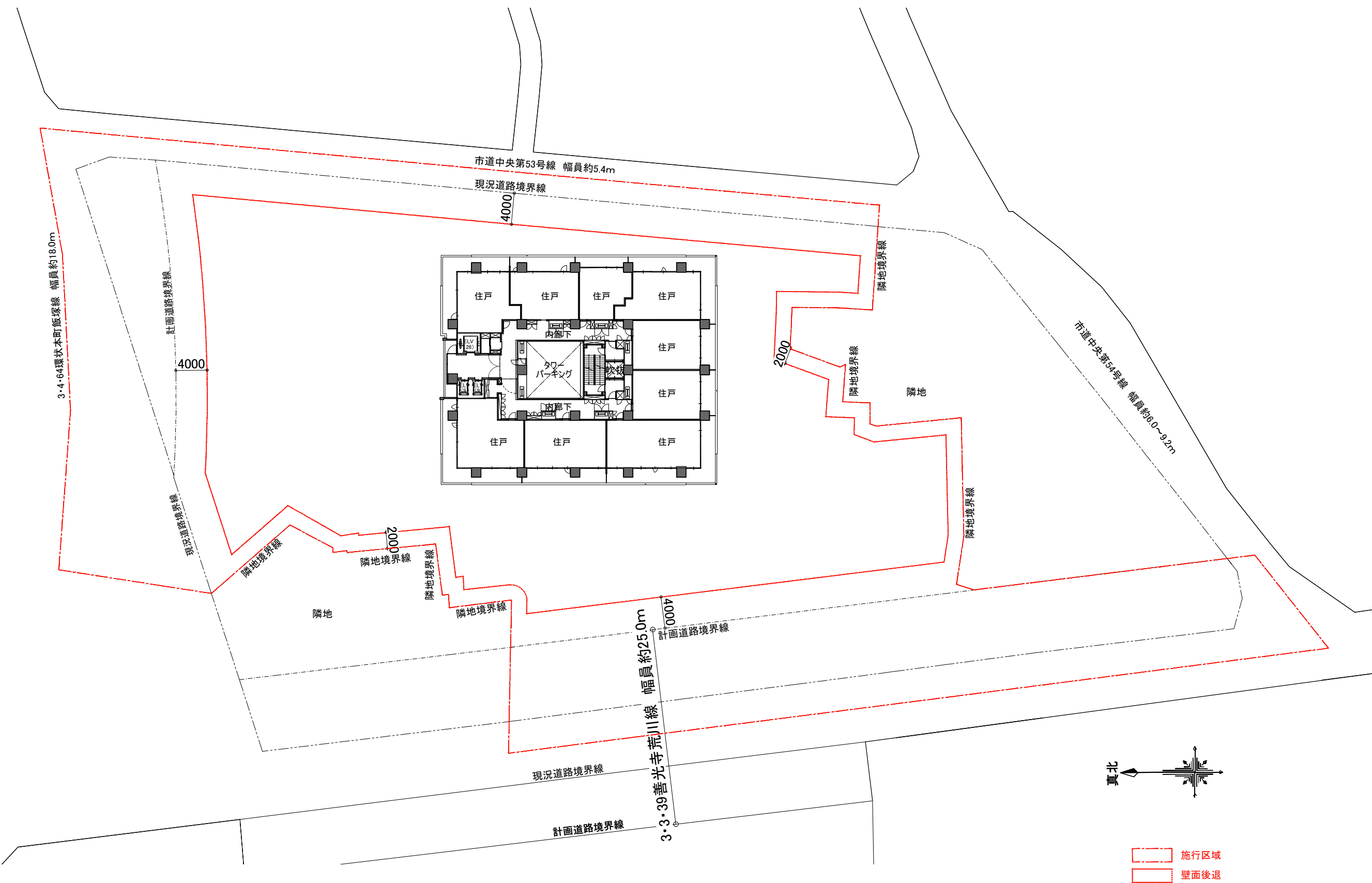


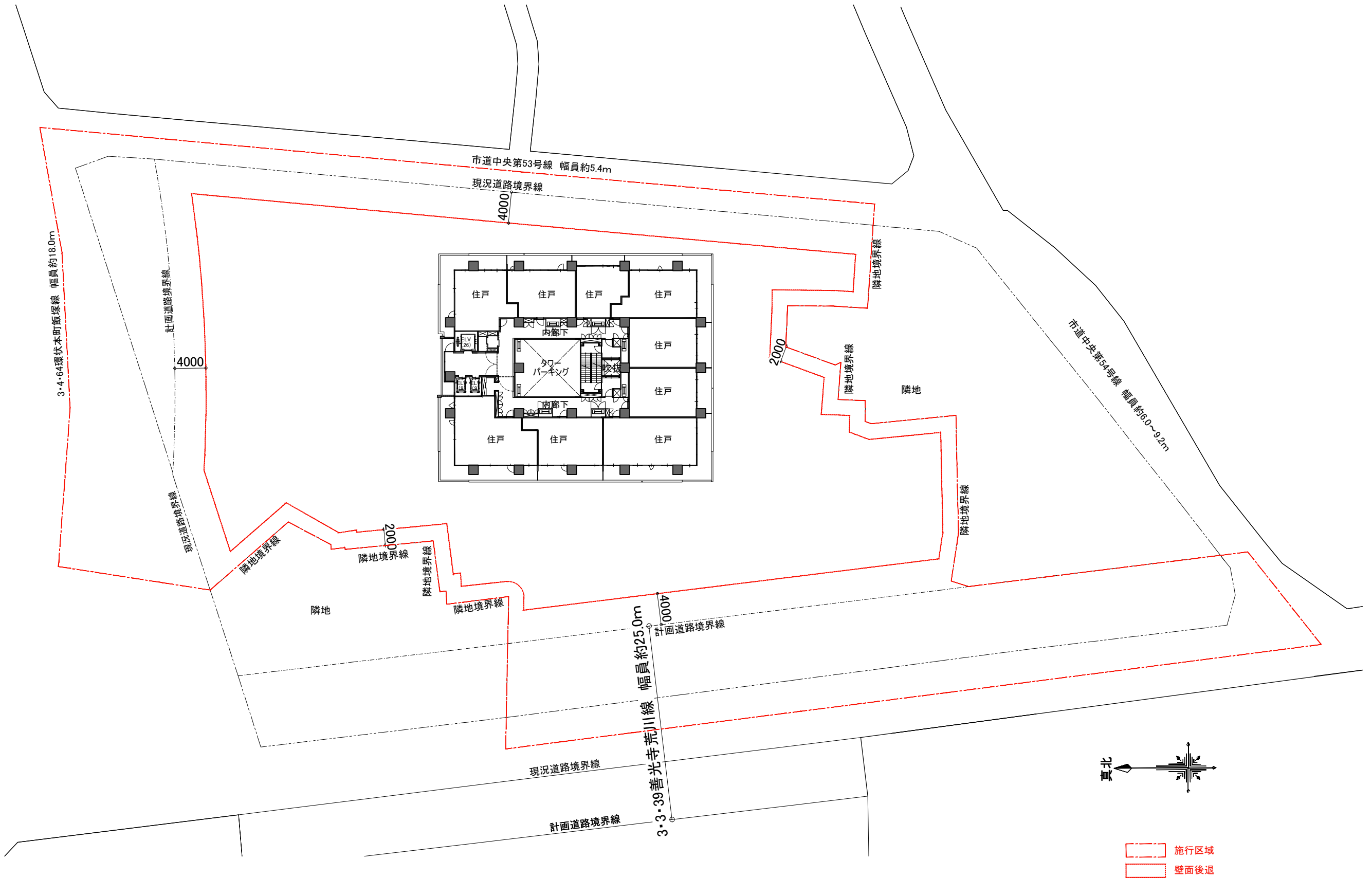
施行区域
壁面後退

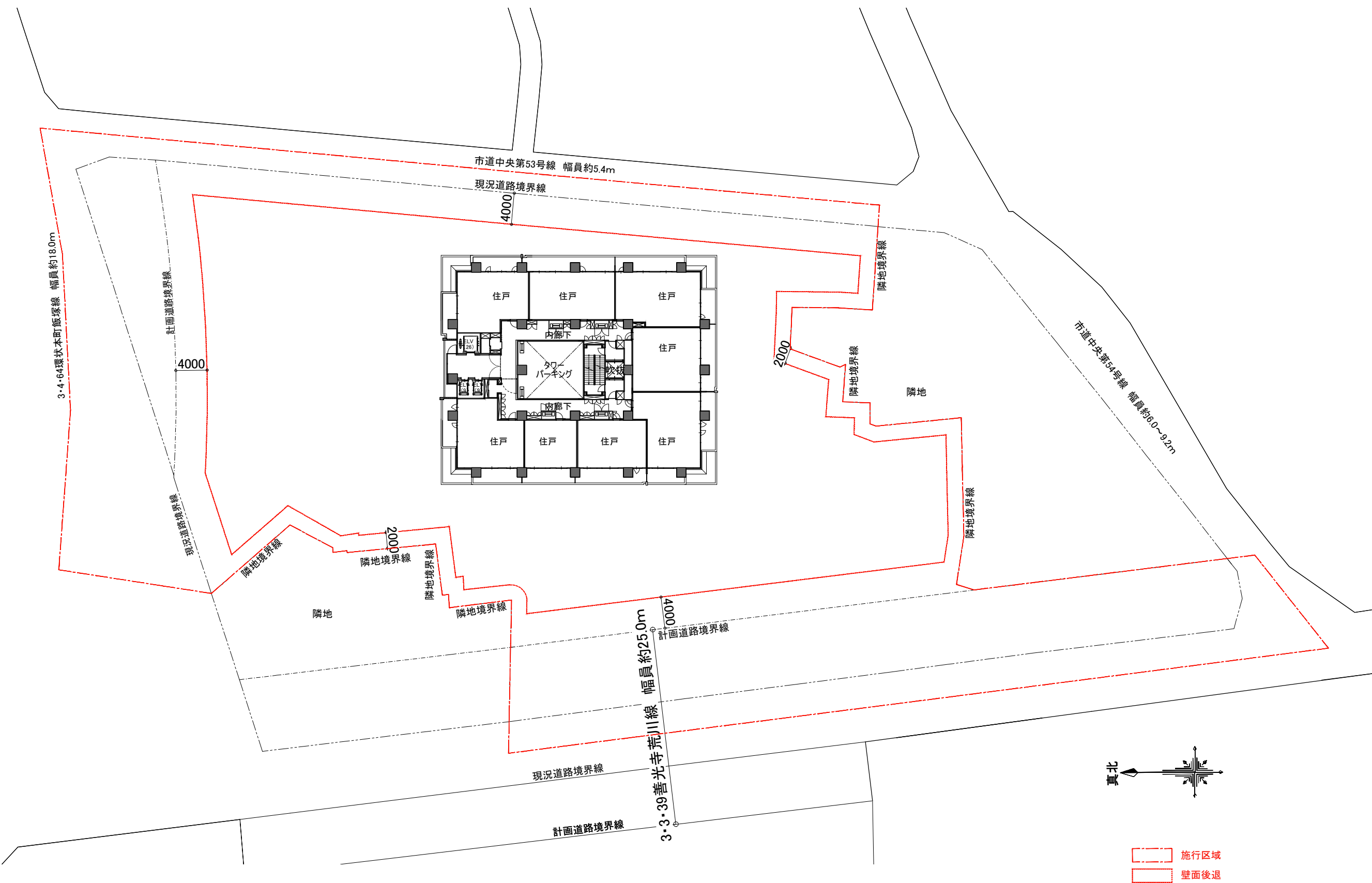


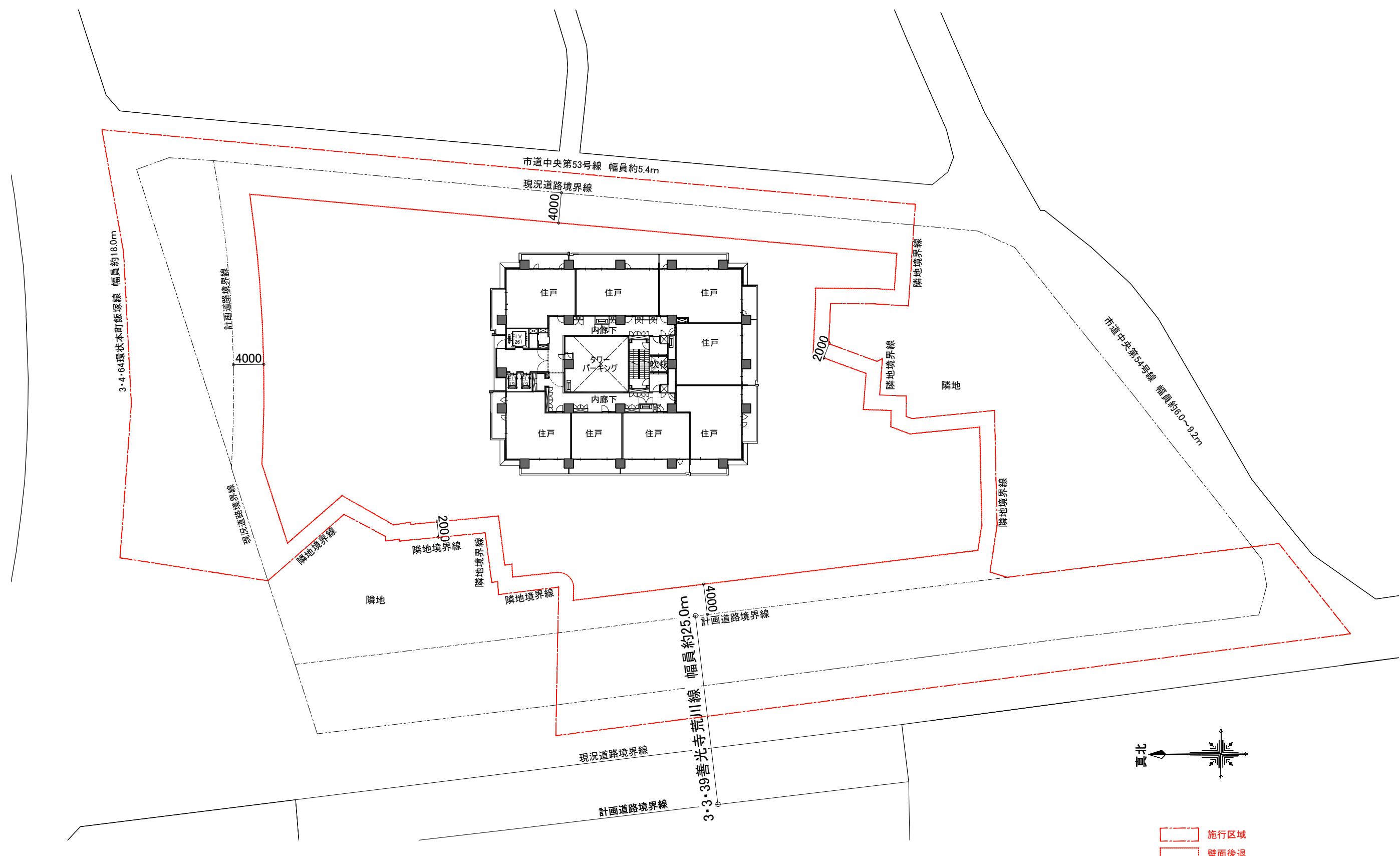


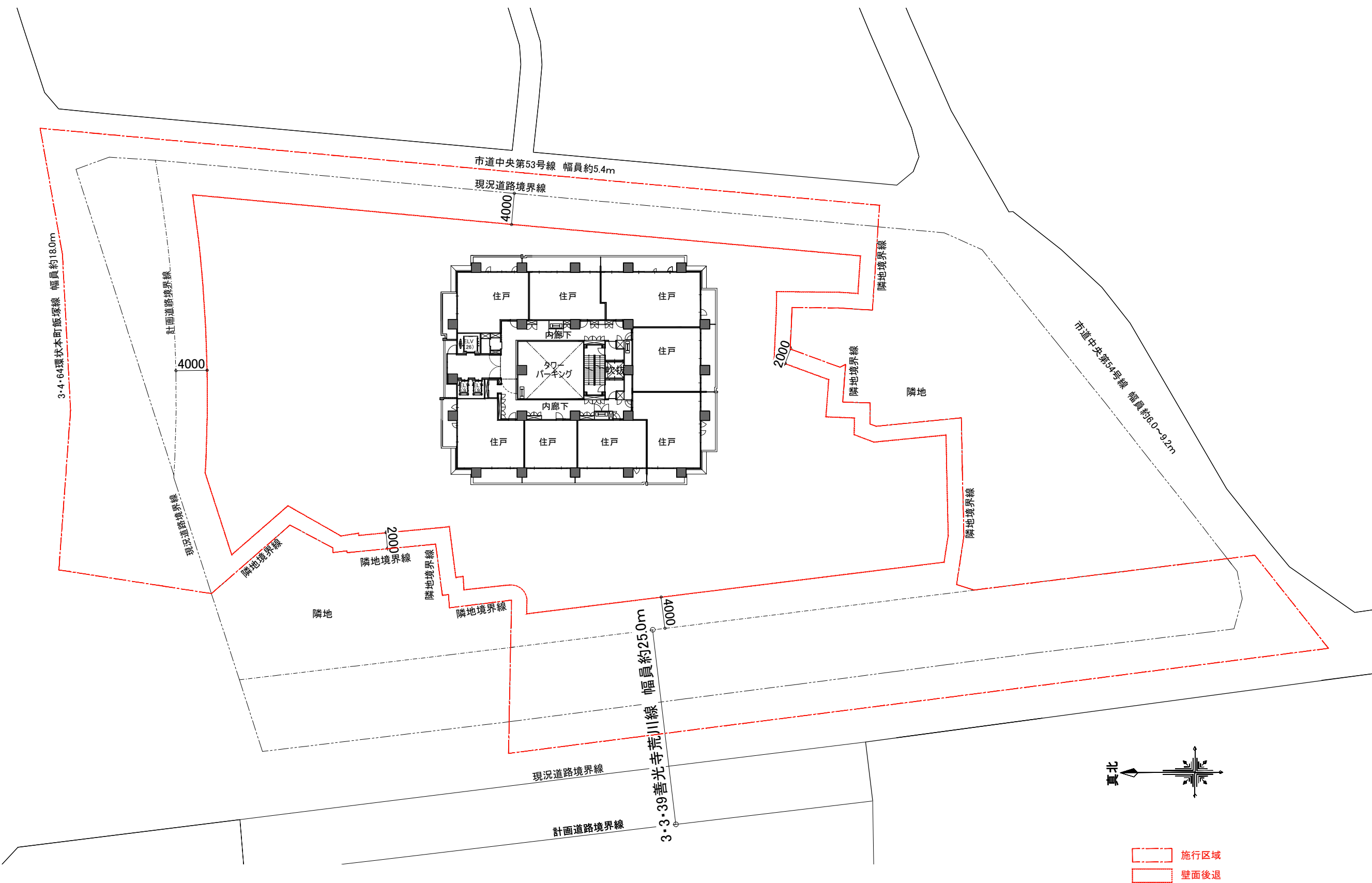


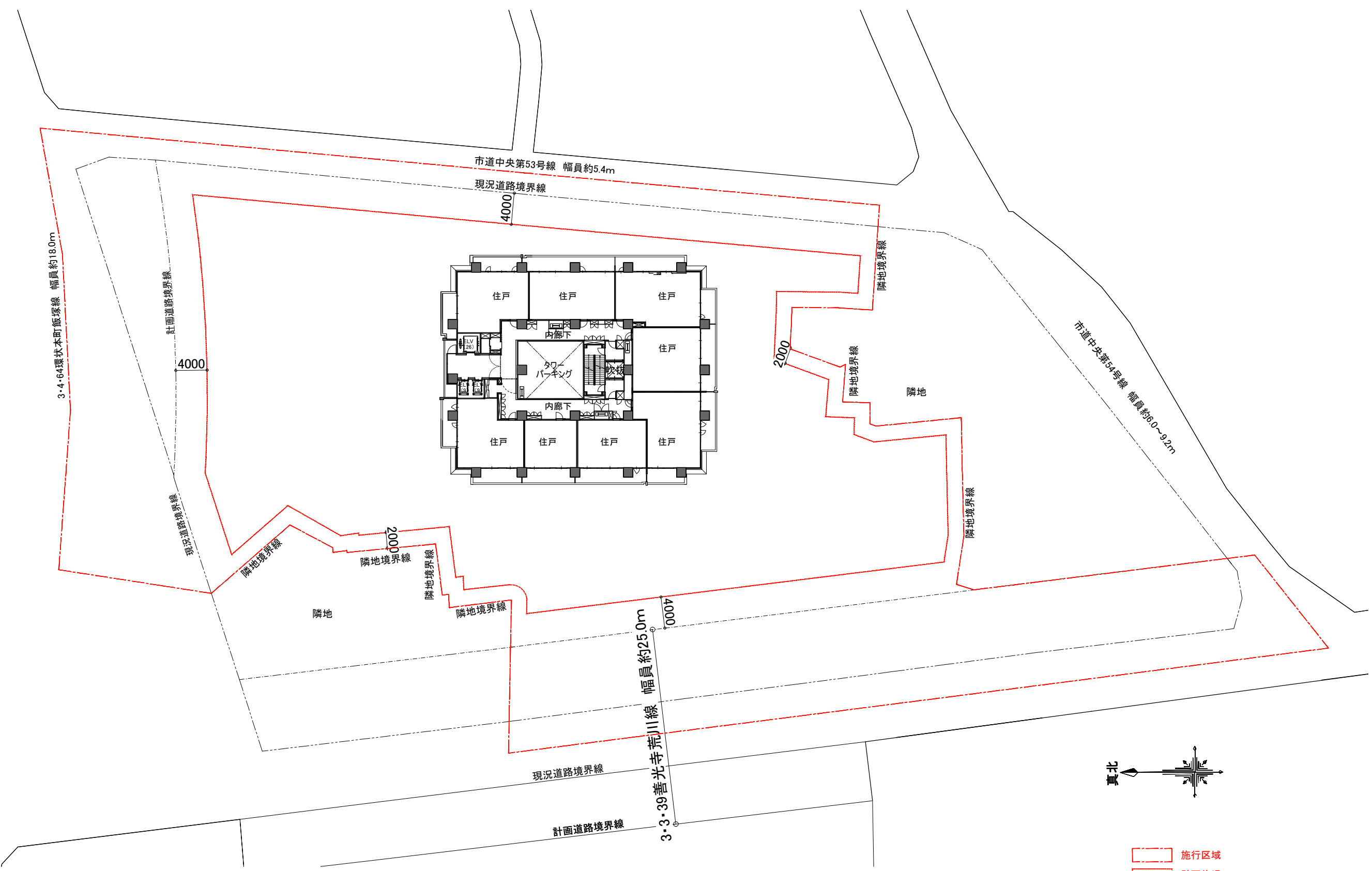


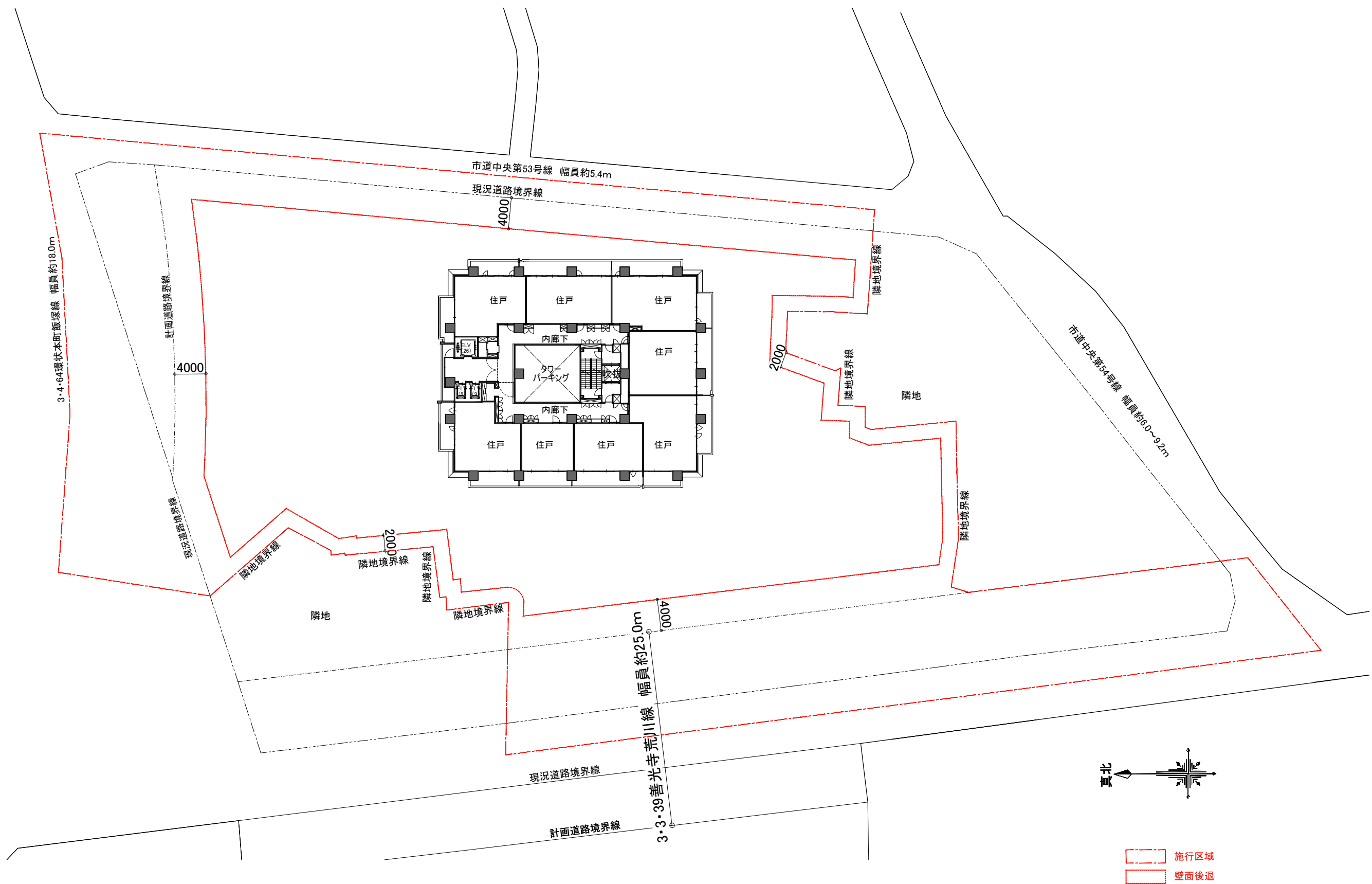


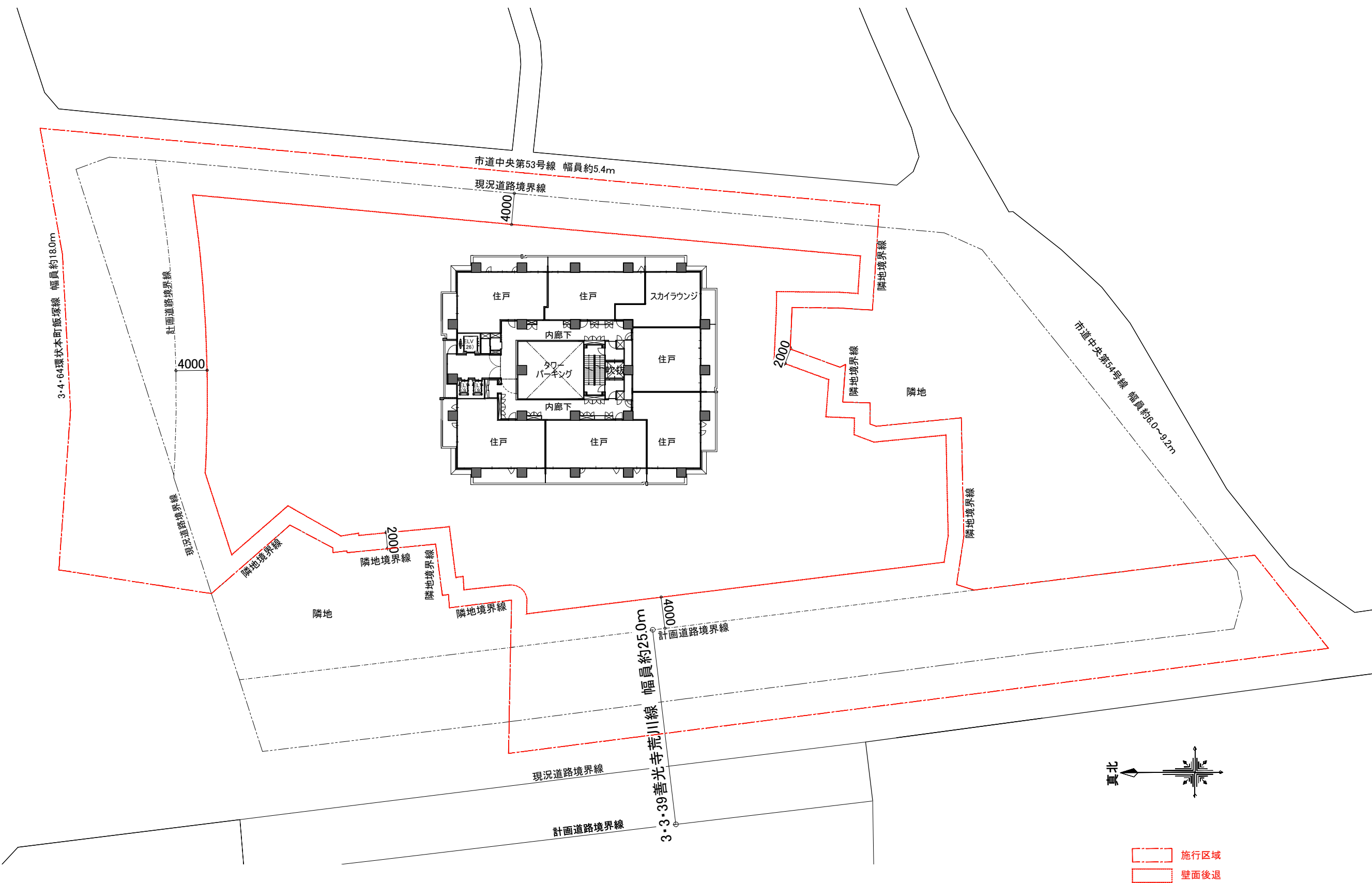


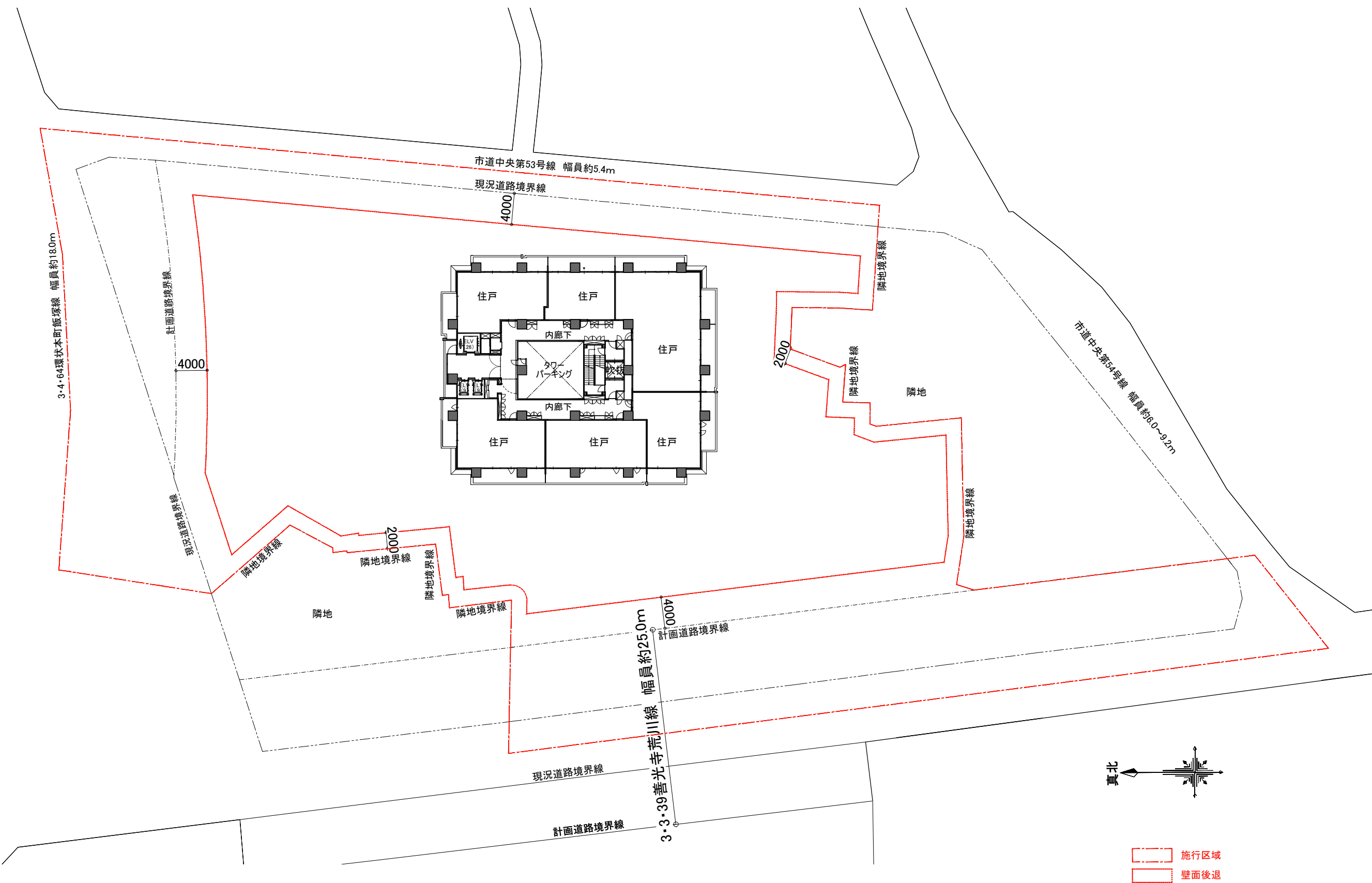


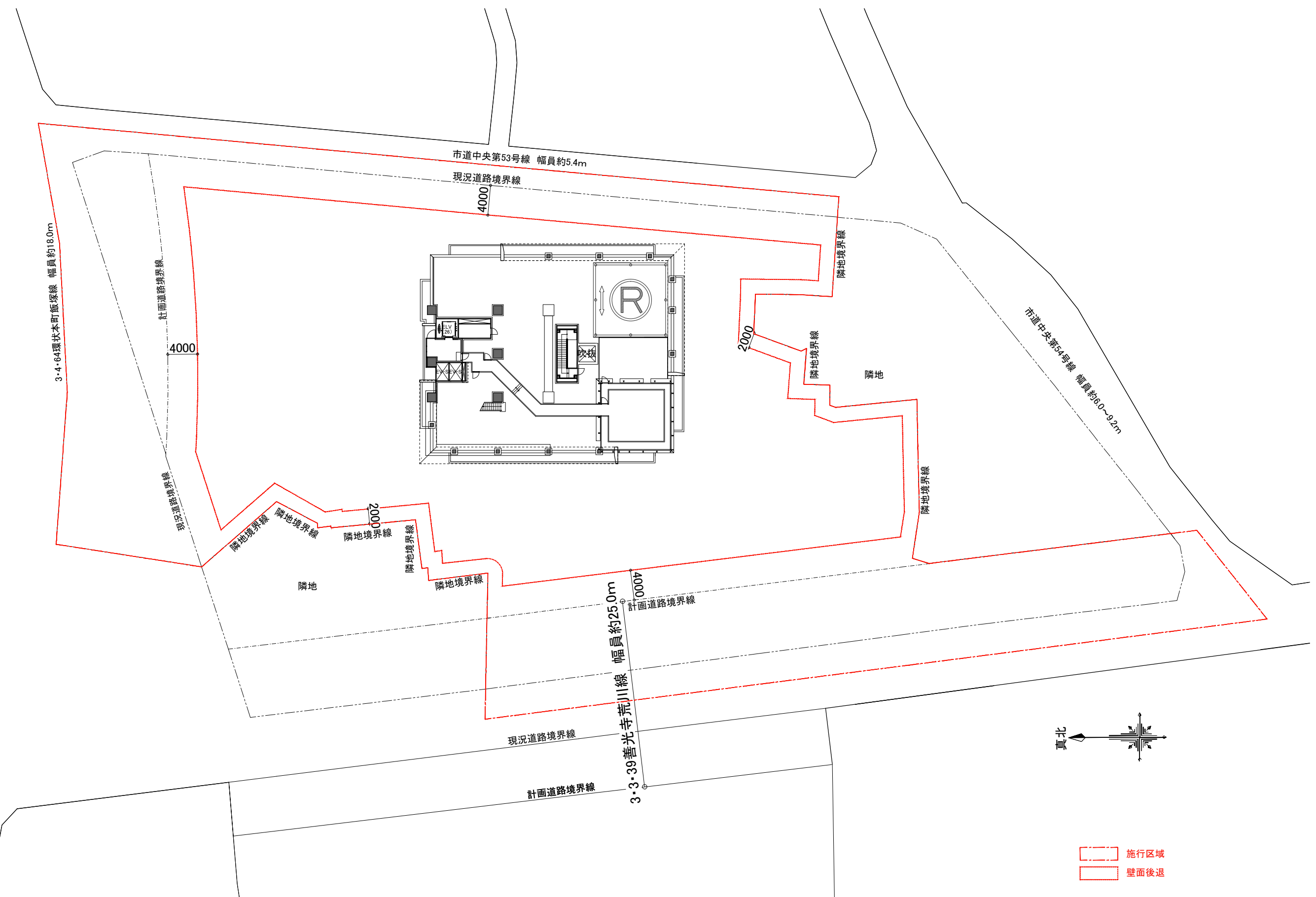




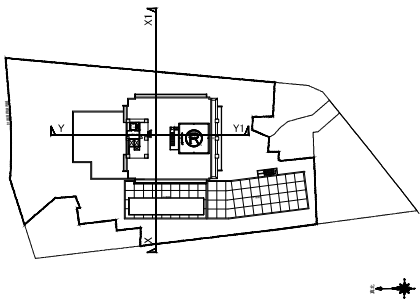
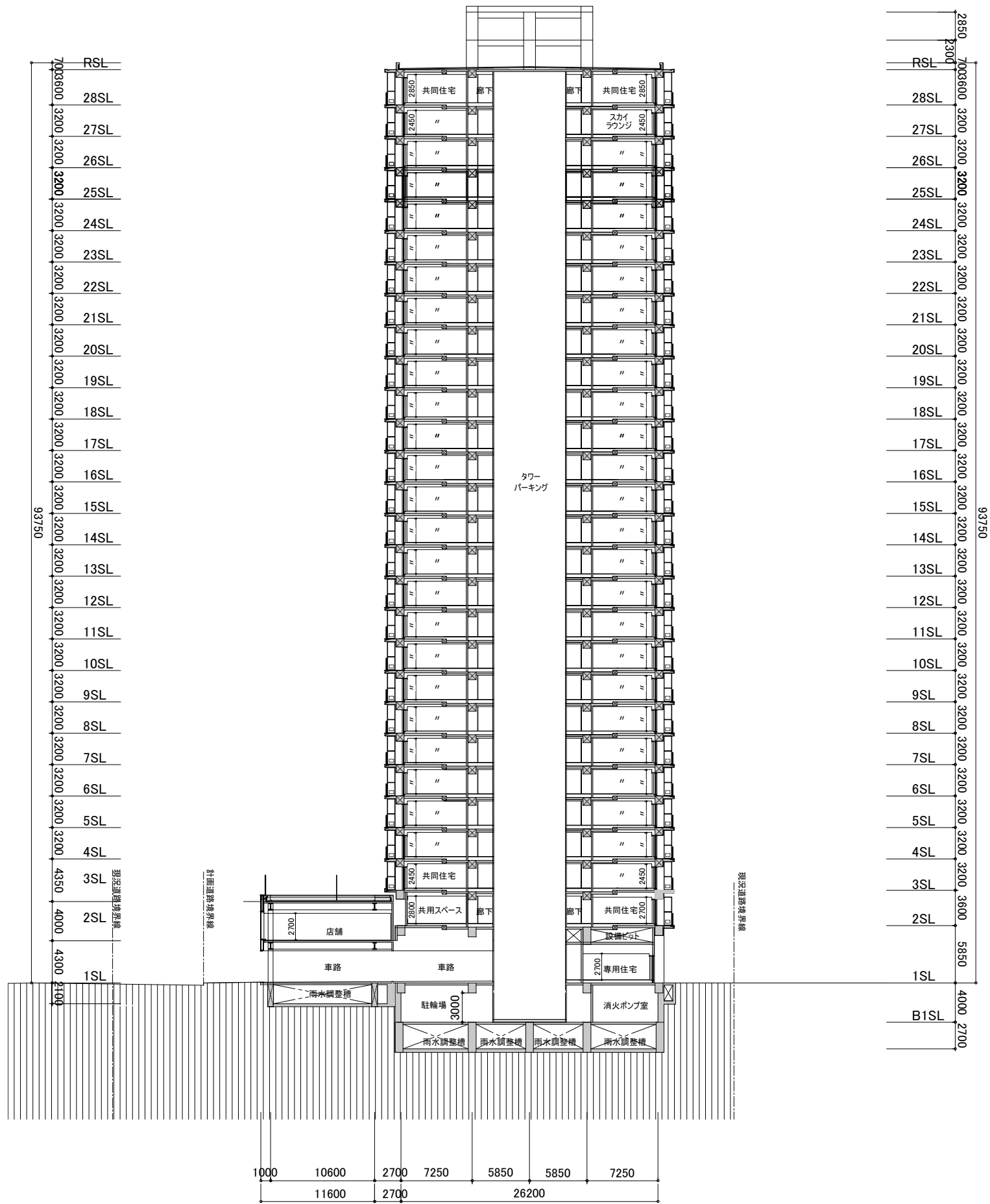


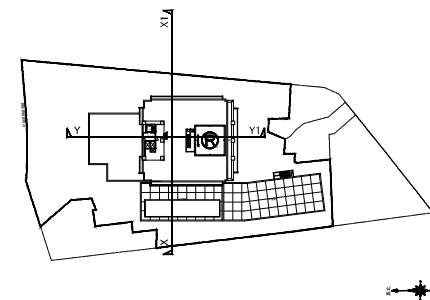
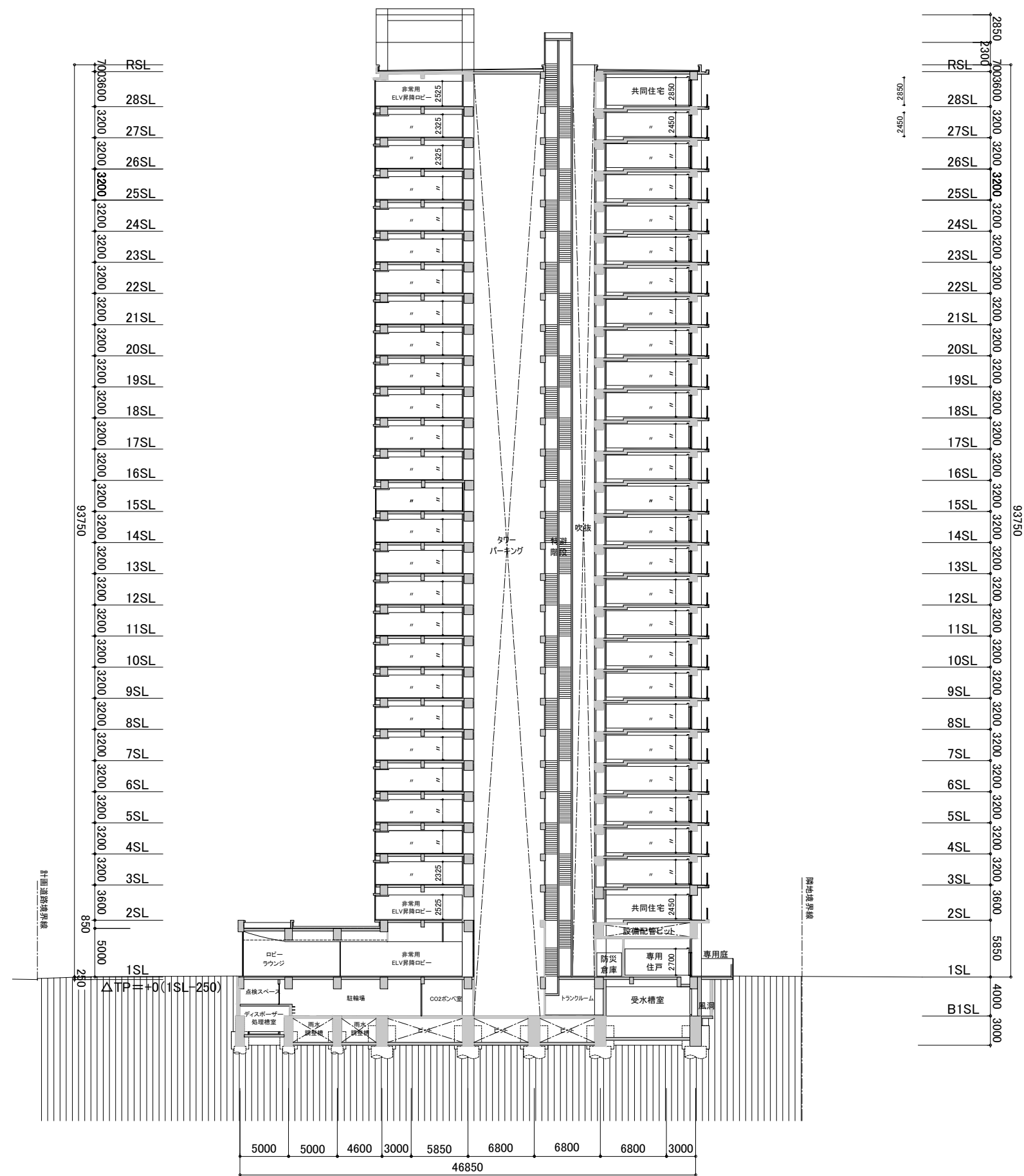






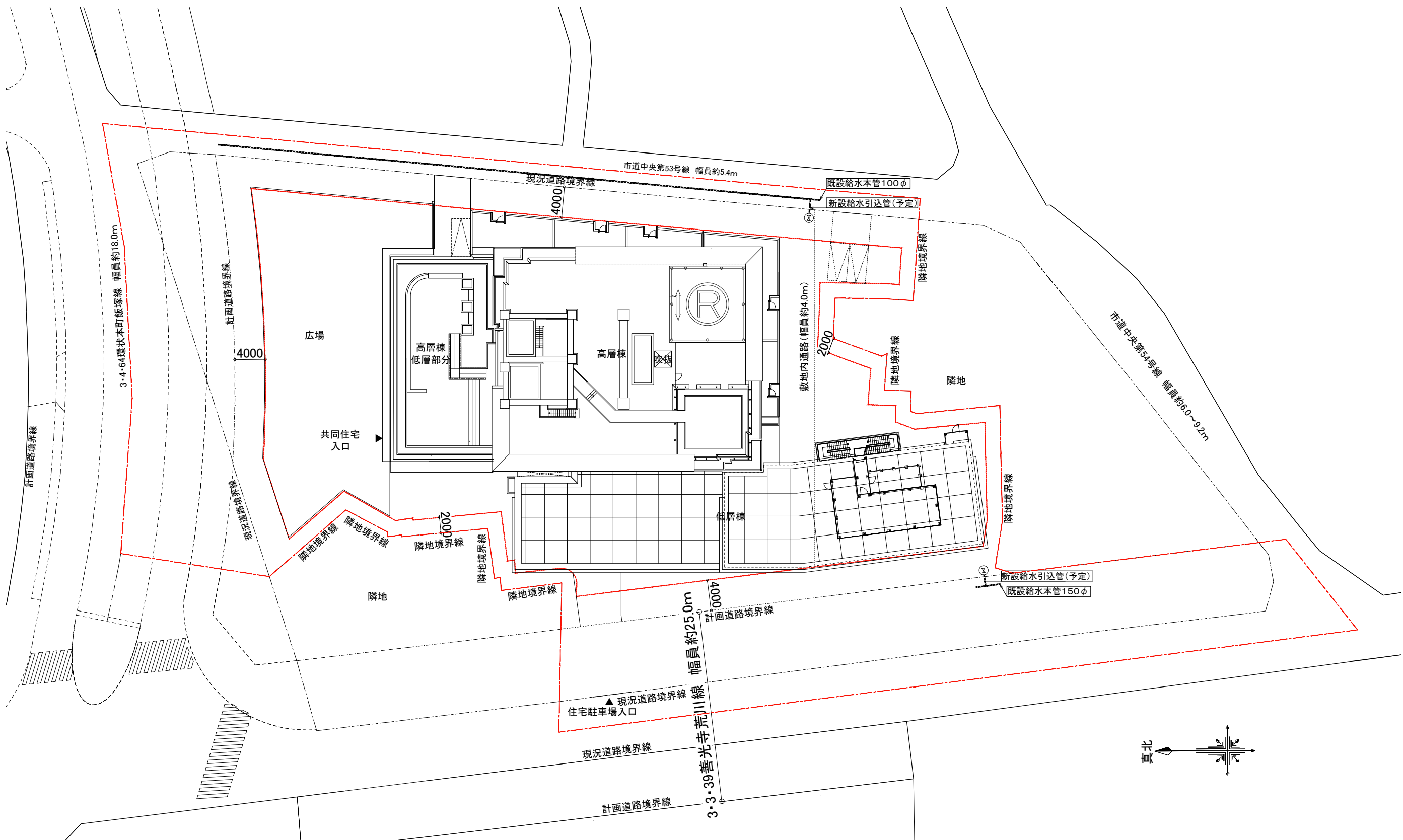
施行区域
壁面後退



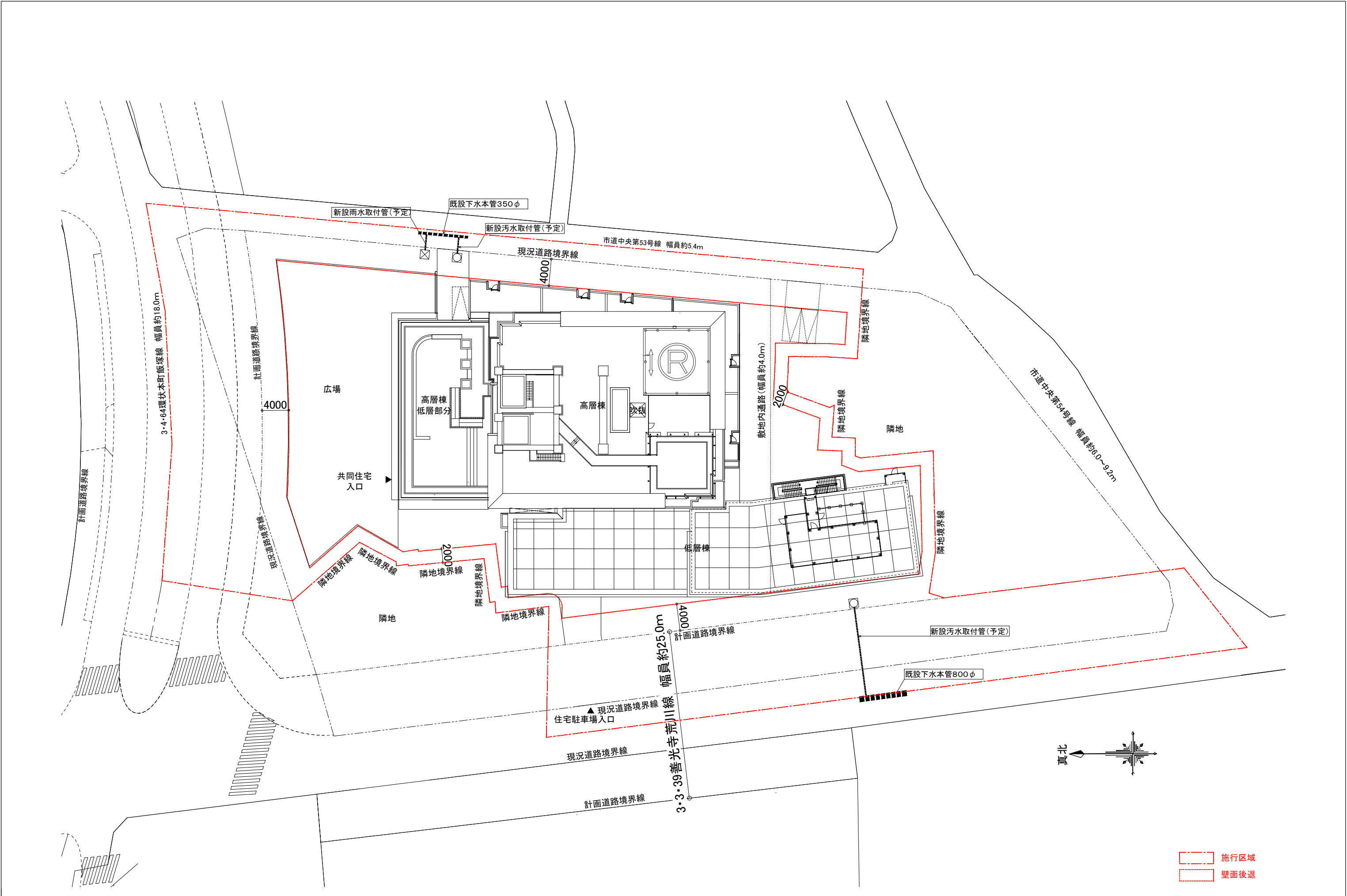


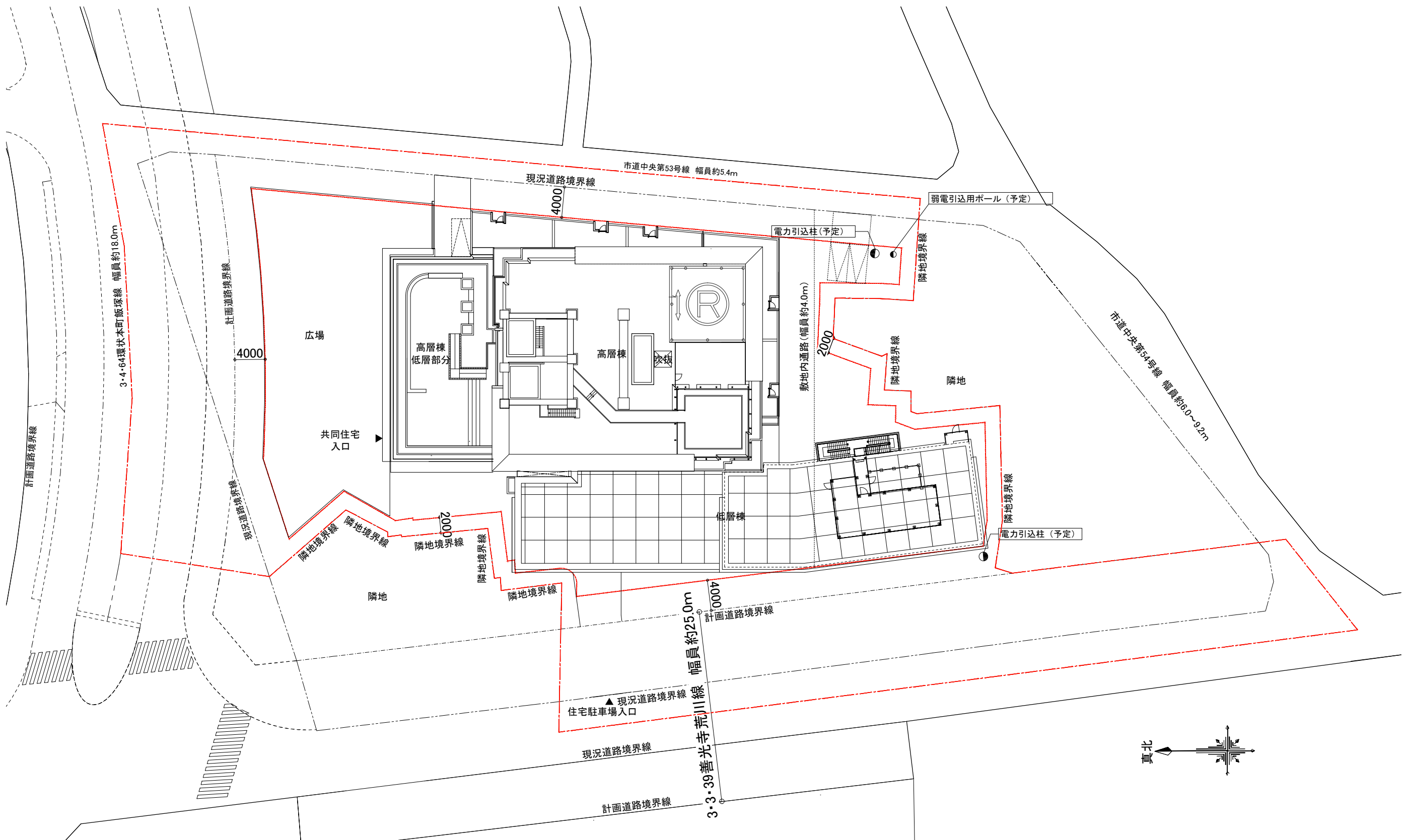
(2) 施設建築敷地設計図

- 1) 施設建築敷地平面図(給水)
- 2) 施設建築敷地平面図(排水)
- 3) 施設建築敷地平面図(電気)
- 4) 施設建築敷地平面図(ガス)
- 5) 施設建築敷地平面図(消防水利)



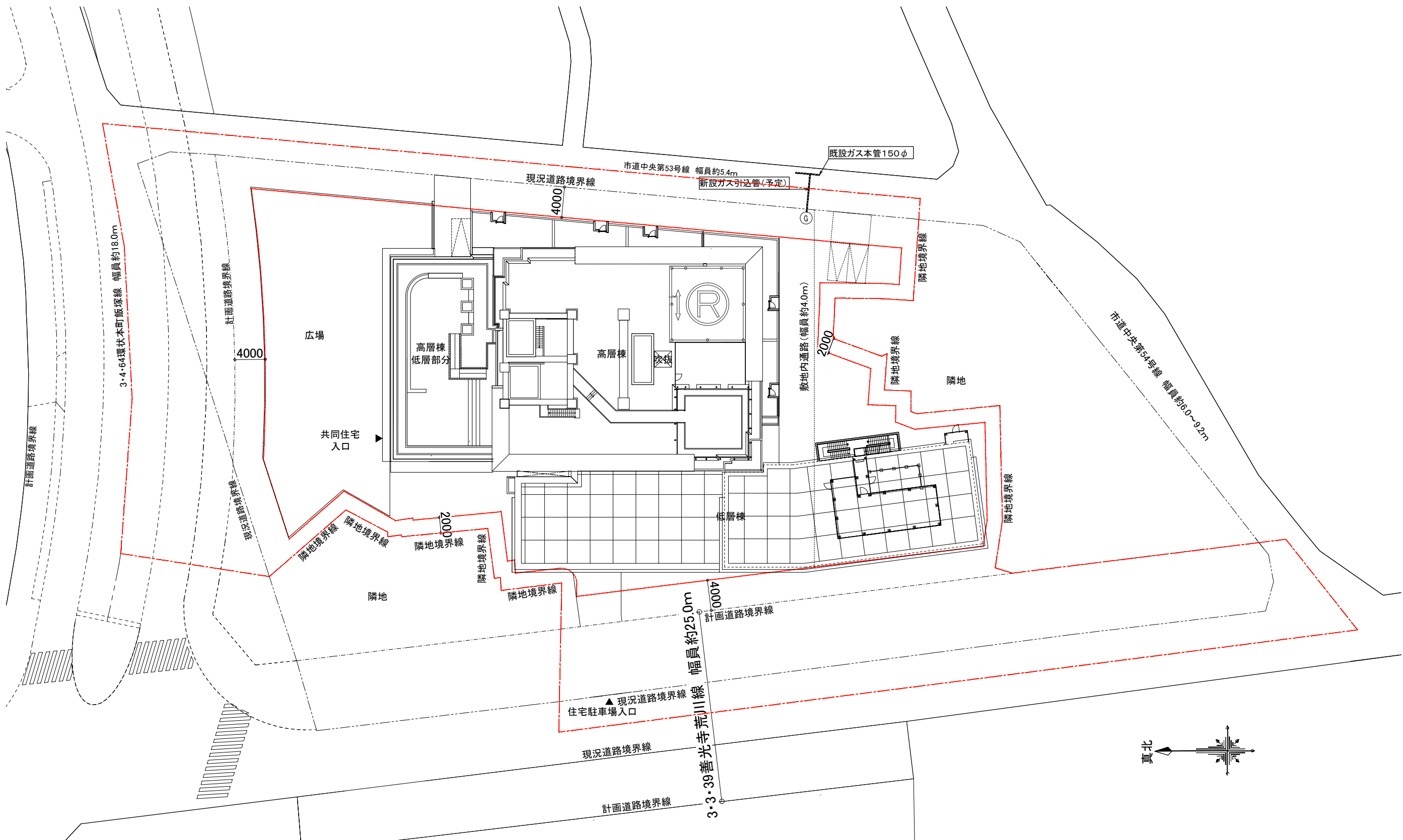
施行区域
壁面後退





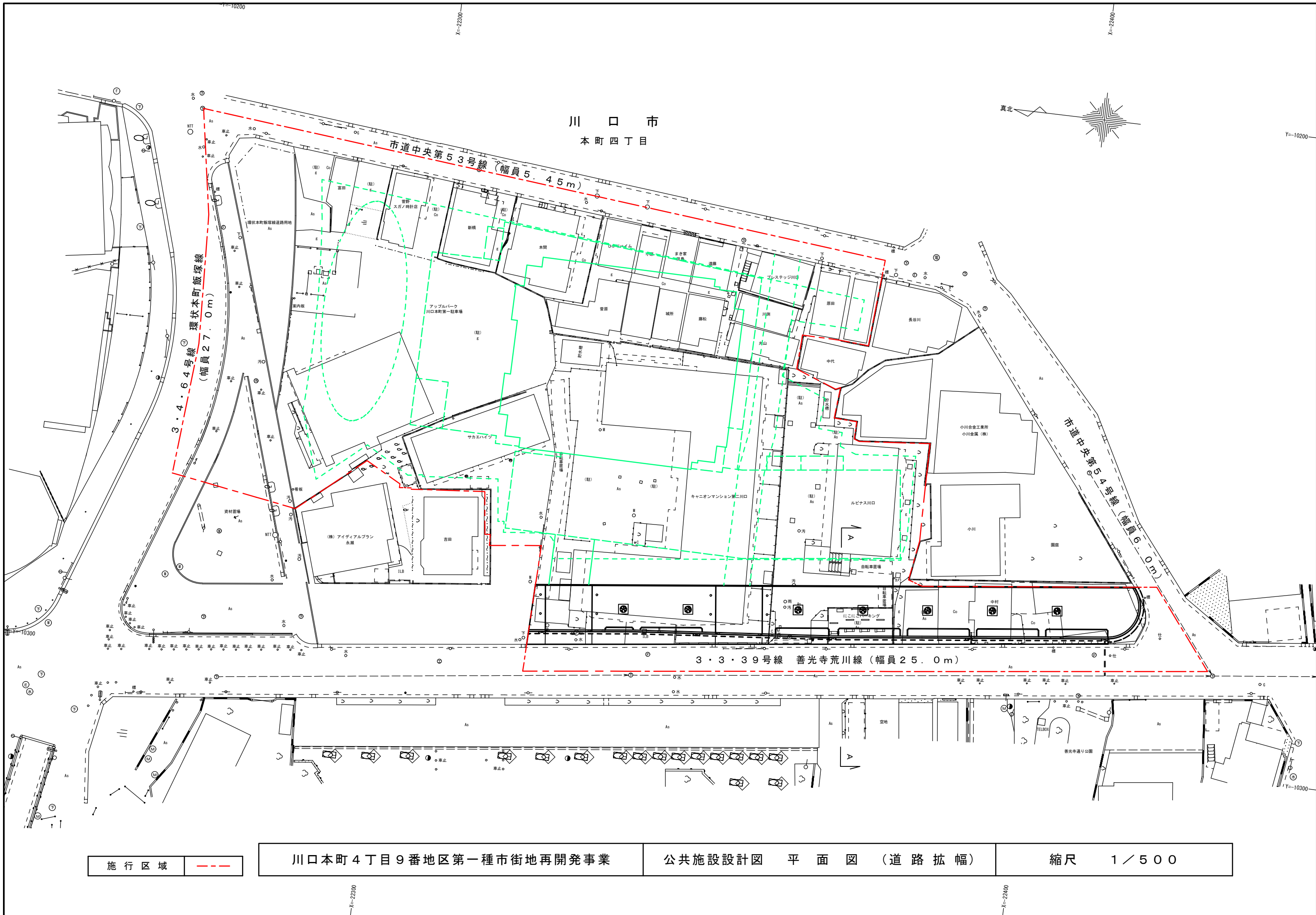
施行区域

壁面後退



(3) 公共施設設計図

- 1) 平面図-1(拡幅道路)
- 2) 平面図-2(善光寺荒川線)
- 3) 断面図



施行区域

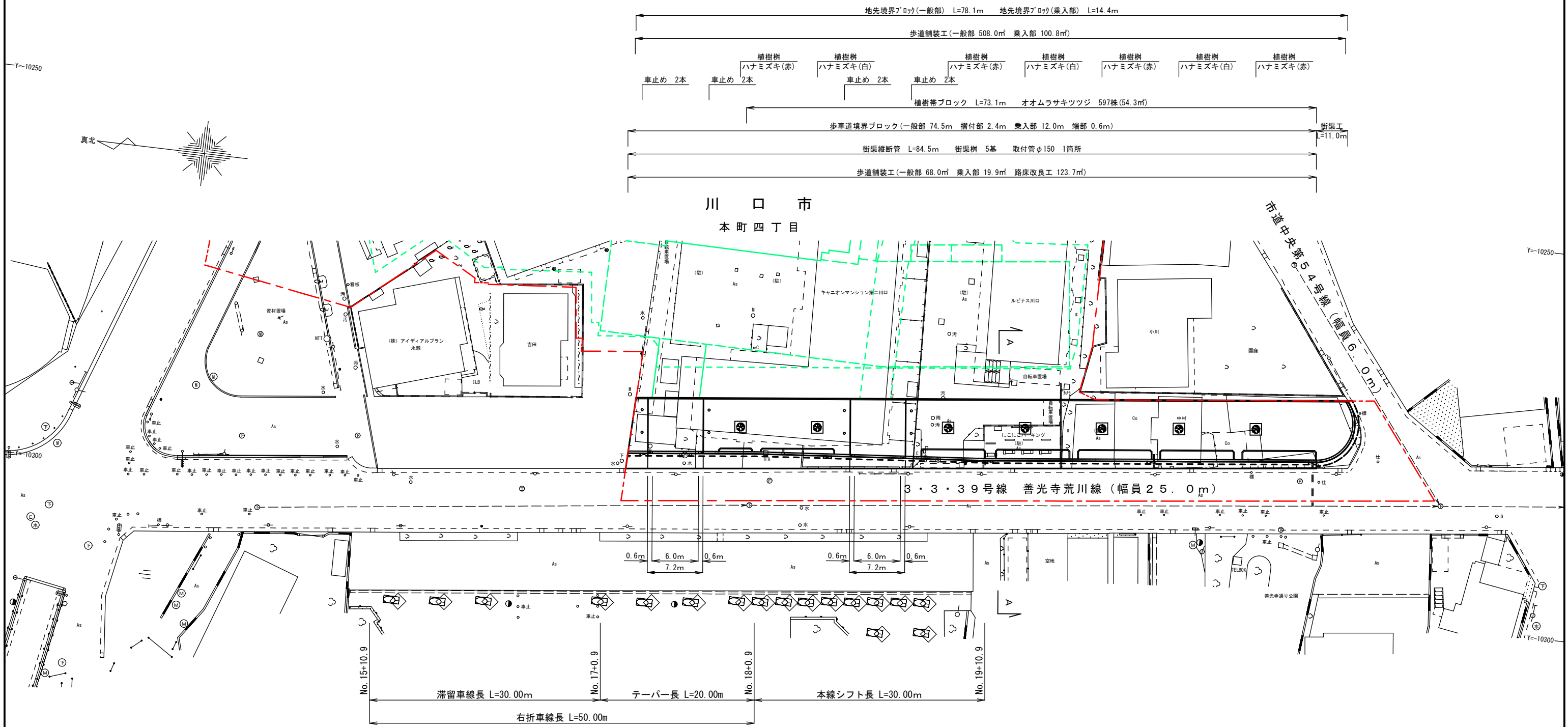
川口本町4丁目9番地区第一種市街地再開発事業

公共施設設計図 平面図 (道路拡幅)

縮尺 1/500

3・3・39 善光寺荒川線平面図

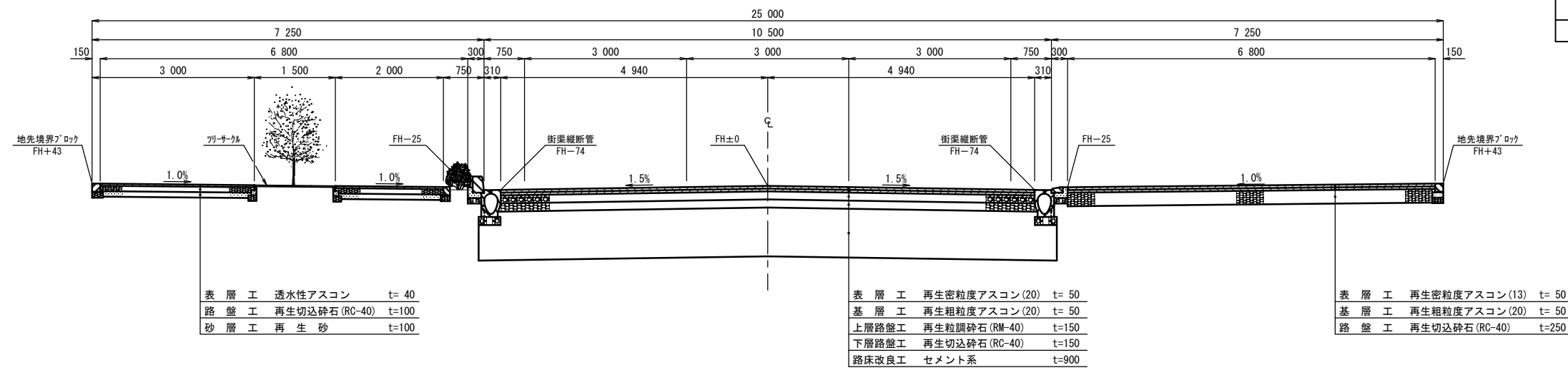
S=1:500



標準断面図

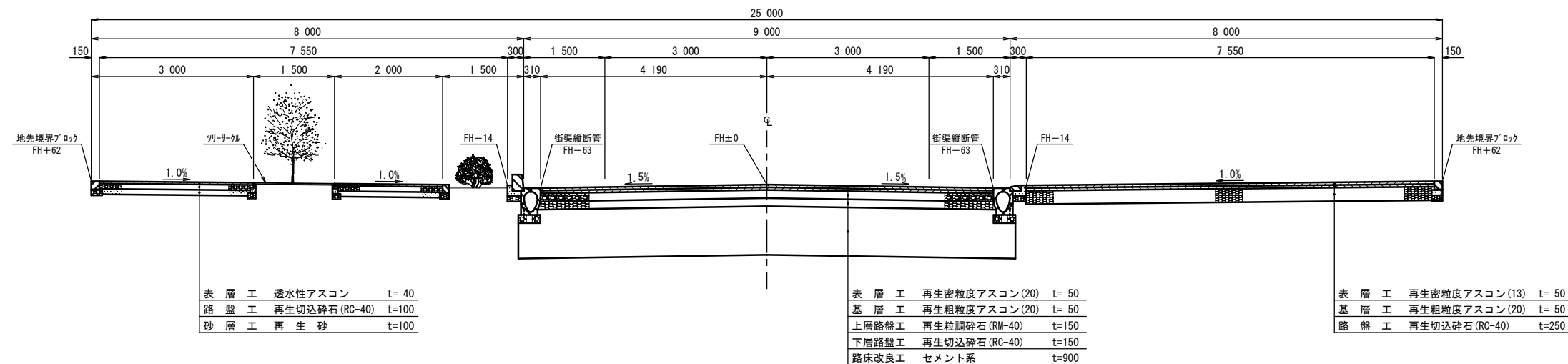
S = 1 : 100

3・3・39 善光寺荒川線
交差点部（計画断面図）



道路区分	第4種2級
設計速度	40km/h
交通量の区分	N5交通
計画交通量	250以上1,000未満
設計CBR	8%

標準横断部（計画断面図）



A-A断面図

