

川口都市計画 (川口市)

住宅市街地の開発整備の方針

埼玉県

都市計画の変更案の縦覧	平成25年9月3日から 平成25年9月18日まで
都市計画の変更告示	平成26年2月4日
埼玉県	

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第四条第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針を次のとおり定める。

1 住宅市街地の開発整備の目標

（1）実現すべき住宅市街地のあり方

本区域は、本県の南端、首都東京の都心から20km圏内に位置し、東京とは荒川を隔てて隣接しており、市内を芝川、新芝川などの河川が流れている。主な交通網としては、鉄道でJR京浜東北線、JR武蔵野線及び埼玉高速鉄道線、道路では、都市高速道路川口線、東北縦貫自動車道、東京外環状道路及び一般国道122号などがある。

土地利用については、川口駅、西川口駅、蕨駅、東川口駅、鳩ヶ谷駅周辺などは、商業・業務施設などの集まる市民生活に密着した生活拠点を形成している。また、住宅と工業等の産業の混在した市街地が市の南部、西部を中心に広がっている。

本区域においては、緑豊かな環境のもとで、市民の誰もが生き活きと安心して住み続けられるとともに、次世代にも自信をもって継承できる良質で、地域の魅力にあふれた多彩な住まいと住環境を実現するため「人・みどり生き活き多彩な住まいと住環境のあるまち川口」を目指して、安全で、安心して暮らすことのできる住宅市街地の整備と良好で多彩な住空間が確保された魅力ある住宅を供給する。

（2）住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等にかかる目標

ゆとりと選択性のある住まい、人にやさしい住まい・居住環境、災害に強い住まい・住環境及び地域性豊かな住まい・住環境を確保することを目標とし、若年、ファミリー、高齢者などの多様な世帯が、世帯規模に応じたゆとりある住まいに、適正な負担で住めるように、良質な住宅ストックの整備を促進する。

また、高齢者や障害者、幼児など、市民の誰もが住み慣れた住まいや地域で、安心して快適に住み続けることができるようにユニバーサルデザインや環境への負荷に配慮された住まい・地域の形成を目指すとともに防火や耐震などの災害に強い住まいと住環境の整備を進める。

さらに、古くから地域の特性に応じて多様な住まいや住環境を形成しており、今後も魅力ある豊かな川口らしい住まいや住環境の維持・育成、地域と調和のとれた緑豊かで美しい街並みの形成を図る。

2 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、地域特性を生かしつつ市街地開発事業等による道路・公園等公共施設の整備と地区計画や景観地区等の活用など、景観や緑、日照・通風等の環境に配慮した総合的・計画的な住環境整備の促進と活気、うるおい、にぎわいを感じさせる都市づくりの実現に努める。さらに、良好な緑地・生産緑地がまとまってある地区については、緑地の維持保全に努め、緑豊かな環境のある住宅市街地を形成する。また、安全な住まい・まちづくりを推進するため、防火地域及び準防火地域の指定等による住宅の不燃化や、耐震化を促進する。

なお、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や

住宅事情により、住宅市街地を次のとおり類型化し、施策の展開を図る。

(1) 低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地

川口駅周辺地区など、既成市街地内の工場跡地等の低・未利用地の状況や土地利用の動向を踏まえ住宅地として適するものについては、土地利用転換並びに住宅供給の促進のため、地区計画等の活用により、周辺市街地整備の誘導を考慮しつつ、良好な住宅市街地の形成並びに住宅供給に努める。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

戸塚南部地区等の市街化区域内農地の計画的な利用にあたっては、生産緑地地区との調和を図りつつ、農地規模や立地条件に応じた適正な土地利用及び整備の方向を見極め土地区画整理事業等の推進をはじめ、地区計画等の規制・誘導手法による良好な住宅市街地の形成に努める。

(3) 既成住宅地内の建替えによる住宅供給の推進

芝地区、桜町地区等の既成市街地内の老朽化した狭小住宅が数多く存在している地区では、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建替えの促進により土地の有効・高度利用や細街路の改善等を図り、生活基盤が整備された住宅市街地の形成に努める。

ア 老朽木造住宅地区

老朽化した住宅の居住水準の向上、土地の有効利用、居住環境の改善などを図るため、住宅市街地総合整備事業等を活用し、住宅の不燃化・耐震化・共同化とともに、公共施設の整備や防災性の向上等を計画的に進める。

イ 住商併存地区

住宅と商業施設等が混在している中心市街地については、商業施設等の主体性に配慮しつつ、市街地再開発事業等の推進により土地の高度利用や複合開発を進め、商業・業務施設の立地誘導に併せ、良質で多様な都市型住宅の供給と住環境整備の推進に努める。

ウ 住工併存地区

中心市街地周辺の住工混在と未接道敷地等が集中する市街地については、土地利用転換の動向や建替えと併せ、都市基盤整備・住環境整備を推進し、工業等の産業施設と住宅の環境が調和する市街地環境の形成に努める。

3 重点地区

特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

川 口 市

番号/地区名	1 / 戸塚東部地区	2 / 戸塚南部地区	3 / 石神西立野地区
地区面積	約34ha	約53ha	約99ha
地区の整備又は開発の目標	東川口駅の南東3kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の中層住宅地として一体的に整備開発する。	東川口駅の南1.5kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の低層住宅地として一体的に整備開発する。	東川口駅の南2kmに位置し、地区内に戸塚安行駅を擁しており、宅地化が進行している地区を良好な住環境の低層住宅地として一体的に整備開発する。
用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	中密度の中層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。	低密度の低層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。	低密度の低層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。 戸塚安行駅周辺は商業地として整備する。
都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適正な規模の住区毎に通過交通を排除し、公園等を配置する。	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適正な規模の住区毎に通過交通を排除し、公園等を配置する。	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適正な規模の住区毎に通過交通を排除し、公園等を配置する。
良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等の措置	組合施行による土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。	組合施行による土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。	市施行による土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画			
その他特記すべき事項			

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

川口市

番号/地区名	4/安行藤八地区	5/芝東第三地区	6/芝地区
地区面積	約68ha	約63ha	約94ha
地区の整備又は開発の目標	東川口駅の南2.5kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の低層住宅地として一体的に整備開発する。	南浦和駅の南東800mに位置し、南浦和駅周辺の中高層住宅地と連担する良好な住環境を有した中層住宅地として一体的に整備開発する。	蕨駅の北500mに位置し、芝地区の中心市街地として、健全な商業業務地の整備と併せて良好な住環境を有した中高層住宅地として一体的に整備開発するとともに、防災性の向上に努める。
用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の低層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図る。	周辺環境に配慮しつつ、中密度の中層住宅地を中心として、幹線道路の沿線においては沿道サービス系用途を含めた複合的な土地利用を図る。	周辺環境に配慮しつつ、商業業務系用途を含めた中密度の中層住宅地として、複合的な土地利用を図る。
都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適正な規模の住区毎に通過交通を排除し、公園等を配置する。	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適正な規模の住区毎に通過交通を排除し、公園等を配置する。	住宅市街地総合整備事業又は土地区画整理事業等により、都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、幹線道路、公園、河川、下水道等都市施設の整備を図る。
良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等の措置	市施行による土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。	市施行による土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。	住宅市街地総合整備事業又は土地区画整理事業等により、都市施設等を整備する。また、防災性の向上を図るため基盤整備の推進に合わせ、建築物の共同化等を促進し、商業施設及び都市型住宅の整備を図る。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画			土地区画整理事業
その他特記すべき事項			

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

川口市

番号/地区名	7/芝東第二地区	8/新郷東部第二地区	9/川口駅周辺地区
地区面積	約22ha	約165ha	約88ha
地区の整備又は開発の目標	蕨駅の西1kmに位置し、住宅地が密集している地区を安全で快適な都市基盤を形成するとともに、地震等による災害時において市街地全体の延焼拡大の軽減を図る。	川口駅の東5kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の中層住宅地として一体的に整備開発する。	川口駅中心市街地として、健全な商業業務地の整備と併せて良好な住環境を有した高層住宅地として一体的に整備開発する。
用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	周辺環境に配慮しつつ、中密度の中層住宅地として良好な居住環境の土地利用を図る。	周辺環境に配慮しつつ、中密度の中層住宅地として土地利用を図る。 幹線道路沿道は沿道サービス系施設を含めた複合的な土地利用を図る。	周辺環境に配慮しつつ、商業地域は商業業務を中心とした高密度の高層住宅地として複合的な土地利用を図る。
都市施設及び地区施設の整備の方針	住宅市街地総合整備事業又は土地区画整理事業等により、都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、幹線道路、公園、河川、下水道等都市施設の整備を図る。	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適正な規模の住区毎に通過交通を排除し、公園等を配置する。	市街地開発事業等により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。
良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等の措置	住宅市街地総合整備事業又は土地区画整理事業等により、都市施設等を整備する。また、防災性の向上を図るため、基盤整備の推進に合わせ、建築物の共同化等を促進し、商業施設及び都市型住宅の整備を図る。	市施行による土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。	市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業等により、都市型住宅の供給を促すとともに、建物の不燃化やオープンスペースの確保などを行い防災性の向上を目指す。また、良好な都市空間を創出するため、公園や幹線道路の整備を図る。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画	土地区画整理事業		
その他特記すべき事項			

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

川 口 市

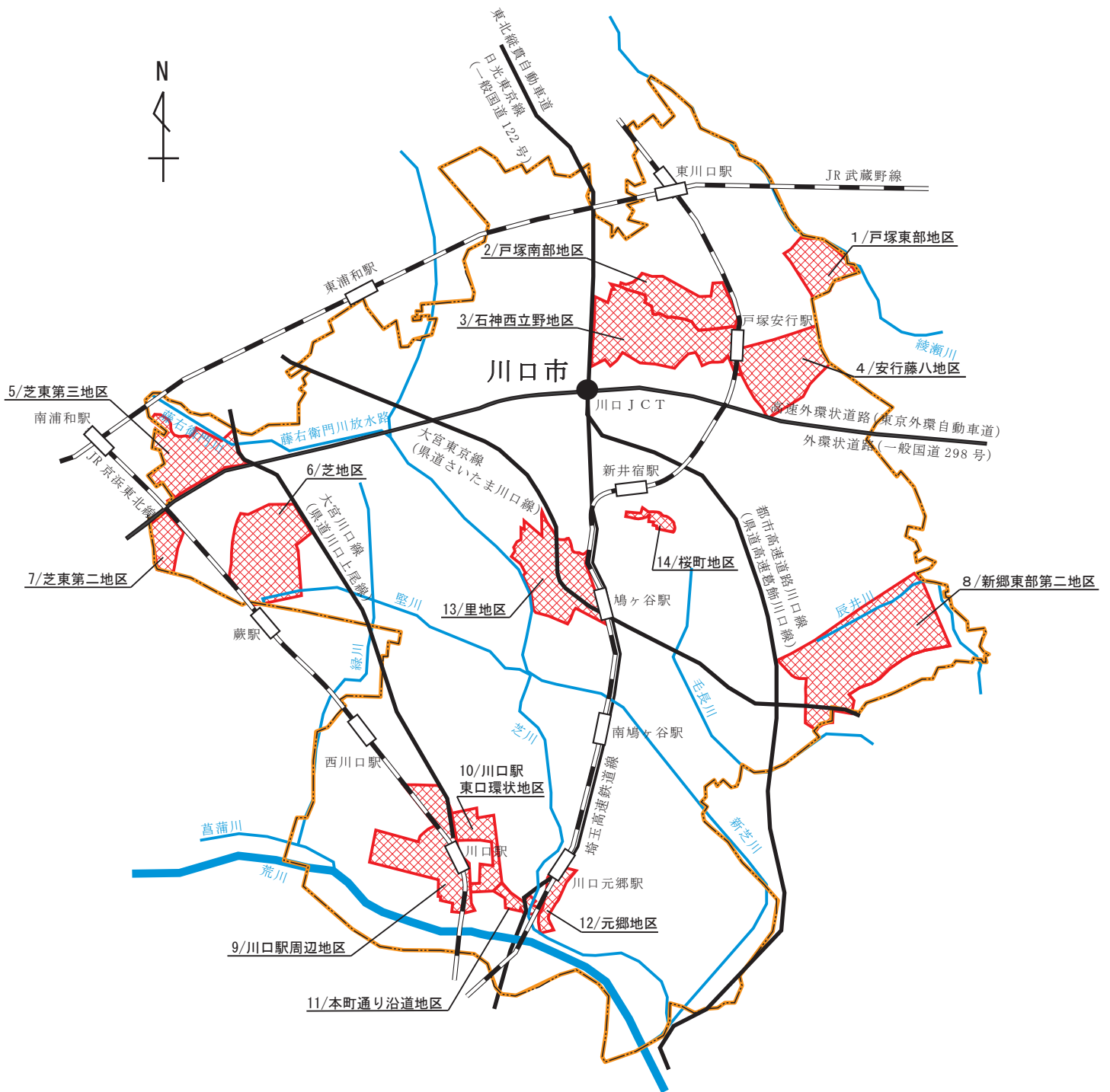
番号/地区名	10/川口駅東口環状地区	11/本町通り沿道地区	12/元郷地区
地区面積	約28ha	約6ha	約14ha
地区の整備又は開発の目標	川口駅東口中心市街地として、健全な商業業務地の整備と併せて良好な住環境を有した高層住宅地として一体的に整備開発する。	川口駅東口中心市街地として、健全な商業業務地の整備と併せて良好な住環境を有した高層住宅地として一体的に整備開発する。	川口駅の東1.5kmに位置し、川口元郷駅中心市街地として健全な商業業務地の整備と併せて良好な住環境を有した高層住宅地として一体的に整備開発する。
用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	周辺環境に配慮しつつ、商業地域は商業業務を中心とした高密度の高層住宅地として、複合的な土地利用を図る。	周辺環境に配慮しつつ、商業地域は商業業務を中心とした高密度の高層住宅地として複合的な土地利用を図る。	周辺環境に配慮しつつ、商業業務系用途を含めた中密度の高層住宅地として複合的な土地利用を図る。
都市施設及び地区施設の整備の方針	市街地開発事業等により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。	市街地開発事業等により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。	市街地開発事業等により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。
良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等の措置	市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等により、立体複合型の都市型住宅の供給や建物の不燃化を促進するとともに、車道や歩道の拡幅整備と併せて、商業・業務機能の集積・再配置を行う。また、一定の都市施設を整備するほか、幹線道路の整備を進める。	市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等により、良質な都市型住宅の供給を促すとともに、一定の都市施設を整備する。	工場跡地などの用途転換が必要な用地は、適切な土地利用を誘導し、良質な都市型住宅の供給や幹線道路などの整備を図る。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画			
その他特記すべき事項			

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

川 口 市

番号/地区名	1 3 / 里地区	1 4 / 桜町地区
地区面積	約 8 1 h a	約 8 h a
地区の整備又は開発の目標	鳩ヶ谷駅の北西部に隣接し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の中層住宅地として一体的に整備開発する。	新井宿駅の南東約 1 k mに位置し、公共賃貸住宅団地周辺の住宅の密集化が進行している地区を快適な住環境の低層・低中層住宅地として、地域コミュニティーを維持しながら、一体的に整備改善する。
用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	周辺環境に配慮しつつ、中密度の中層住宅を中心として、幹線道路の沿線においては沿道サービス系用途を含めた複合的な土地利用を図る。 鳩ヶ谷駅西口周辺は商業地として整備する。	周辺環境に配慮しつつ、公共賃貸住宅団地エリアは中高層住宅地、その周辺は低密度の低層住宅地を中心として、良好な居住環境の土地利用を図る。
都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適正な規模の住区毎に通過交通を排除し、公園等を配置する。	住宅市街地整備総合事業等により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。
良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等の措置	市施行による土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。	住宅市街地整備総合事業等により、地区施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画		
その他特記すべき事項		

<別図> 重点地区 位置図



凡 例	
都市計画区域	鉄 道
行政区域	広域交通
重点地区	河 川