



# 川口駅改修計画・旧丸井裏の土地利用の行方は!?

旧丸井裏(現在はイト川口の裏)の土地利用計画案の概要

用途地域変更せず、計画地の場合		隣接の地権者と敷地を共同化し用途地域を商業地区に変更する場合	用途地域を商業地域に変更し計画地の場合	
事業モデル①	事業モデル②	事業モデル③	事業モデル④	事業モデル⑤
コスト的に不利な地下駐車場は考慮せず、駐輪・駐車場を主にした小規模商業施設・屋上通路案 ●1・2階に駐輪・駐車場 ●3階の屋上を現在のペDESTリアンデッキと同じレベルにする ●通路・広場と小規模商業施設(医療モールを含む)を配置	モデル①にならいつつ、指定容積率を消化した計画。主用途は店舗を中心とした複合商業ビル案 ●1・2階に駐輪・駐車場 ●3～6階に複合商業施設 ※敷地面積・用途地域・指定容積率・指定建ぺい率はモデル①と同様	敷地を共同化し、市街地再開発事業を行う案 ※旧丸井やカシオ川口等を取り込んだ市街地再開発事業 ●準工業地域を商業地域に都市計画変更・容積率400%を想定 ●駅前から順に商業、業務、駐輪・駐車場の3棟 ●2階にペDESTリアンデッキを設け歩行者空間確保	計画地のみを活用した都市型住宅による事業案 ●モデル①・②と同様に歩行者通路及び店舗等を確保 ●低層部に住宅用の駐車・駐輪場等 ●上層部はすべて都市型住宅 ※事業成立性の高い案	計画地のみを活用した商業・ホテル・都市型住宅の複合施設案 ●モデル①・②と同様に歩行者通路及び店舗等を確保 ●低層部に複合施設用の駐車・駐輪場等 ●上層部はホテル・商業施設・都市型住宅の複合施設
<b>各事業モデルの判断・評価等の抜粋</b>				
●ペDESTリアンデッキとの一体化が優れている ●手続を要しないため、事業の早期着手が可能 ●財政・事業成立性は民間活力の導入方法等により大きく評価が変動	●手続を要しないため、事業の早期着手が可能 ●財政・事業の成立性は民間活力の導入方法等によって大きく評価が変動	●補助事業となり、補助金の裏負担があるために財政評価が低い ●最開発事業となるため、街の顔づくりとしての評価は高い	●公益施設が通路のみの確保 ●都市計画変更の手続を要する ●用途地域の変更により高容積で土地処分が可能となり財政評価が高い	●公益施設が通路のみの確保 ●都市計画変更の手続を要する ●用途地域の変更により高容積で土地処分が可能となり財政評価が高い

※ペDESTリアンデッキとは、高架等によって車道から立体的に分離された歩行者専用の通路等になります。

### ■ 川口駅東口での最後の開発!?

川口市都市計画審議会(2月17日開催)で以下の事業の検討等が明らかになりました。

- 川口市が旧丸井裏(現在はイト川口の裏)の土地利用計画案として事業モデル5案を提示した。
- JR東日本より川口市へ川口駅建替え・改修計画の相談があり、関係部署との協議が開始された。

### ■ 川口駅周辺で最後の貴重な空間!?

- 旧丸井裏の土地の概要は以下のとおりになります。
- 川口土地開発公社が市街地再開発事業等用地として、日本国有鉄道清算事業団および日本貨物鉄道(株)から平成8・9年度約17億8,836万円で取得。
  - 6,599.8平方メートル(約2,000坪)の土地
  - 平成19年度末の簿価額は約20億9,500万円。
  - 川口都市開発(株)に貸出され、暫定的に駐車場等として利用中。

### ■ 商工会議所の要望書提出と今後について

川口市商工会議所より土地利用に関して、川口市長および市議会議長あてに要望書が提出され、要望書には新ホーム建設による湘南新宿ラインの停車なども含まれています。

市は不況による先行きの不透明さも指摘していますが、今後の進め方を次のように言っています。市民としては今後も

事業の行方を注視していくことが必要と思います。

- これらの要望やJR東日本との協議等を踏まえ、周辺の土地利用の状況変化を十分に勘察し、丸井裏の今後の土地利用計画を検討してまいりたい。
- 平成21年度以降、土地利用計画の確定を図り、事業化に向け、取り組んで参りたい。

### ■ 編集後記

当紙面の関連資料は、以下のブログ(2009年5月2日付)で公開しております(『ふじたみつぐ』で検索)。

<http://m-fujita.cocolog-nifty.com/>

- ※ 本人とボランティアによる手配りでお届けしています。
- ※ ボランティアの方・当紙面(A3サイズ)の掲示場所の提供を募集中しています。ご連絡をお待ちしています。

ふじた みつぐ(藤田 貢) ■ 経歴等 ■

昭和45年6月生まれ・38歳/川口市飯塚在住、飯仲小学校/西中学校/県立蕨高校/埼玉大学教育学部を卒業。事務機器メーカー元社員。川口市の政務調査費に関する問題等への取り組みを通じて急遽、平成19年4月の川口市議会選挙へ立候補。政党・各種団体からの支援を受けず、無所属として候補者名を連呼しない選挙カーを自ら運転。選挙活動期間の1週間のみで715票を獲得。残念ながら落選。その後、選挙の公費負担の問題等に取組む。

■ 発行・連絡先 ■

フルマークス/〒332-0023 川口市飯塚1-4-32-A202  
電話(ファクス共用) 048-437-0924

市民団体のご了解をいただき、裏面に川口市の財政に関する内容を転載させていただきました。

# 市民に見えたか?? かわぐち市政

## 川口市民オンブズマン・ニュース



02号/2009年4月18日発行 発行：川口市民オンブズマン(代表 村松)  
 問合せ先：〒333-0821 川口市東内野5-6-33 電話&Fax：048-295-0580  
<http://k-c-ombudsman.sakura.ne.jp/>  
[kawaguchi.citizen.ombudsman@mbe.nifty.com](mailto:kawaguchi.citizen.ombudsman@mbe.nifty.com)

# 川口家の家計は大丈夫か!?

## 川口市の財政を家計に例えてみました!!



(収入)		H9年度の家計簿	(支出)	
年収(市税等)	5,306,000円	食費(人件費)	1,560,000円	
預金引き出し(基金取崩等)	44,000円	医療費・保険料など(扶助費)	493,000円	
前年からの残金	292,000円	ローン返済(公債費)	440,000円	
親からの仕送り(国・県支出金等)	1,131,000円	光熱費・被服費など(物件費)	1,118,000円	
ローンによる借り入れ(市債)	444,000円	自宅修繕費・車購入(維持補修費・投機的経費)	1,583,000円	
合計	7,244,000円	クラブ活動費など(補助費)	308,000円	
		子供への仕送り(繰出金)	654,000円	
		貯金(積立金等)	689,000円	
		合計	6,845,000円	

収入と支出の差額は翌年への残金等になっています。

(収入)		H19年度の家計簿	(支出)	
年収(市税等)	5,000,000円	食費(人件費)	1,572,000円	
預金引き出し(基金取崩等)	113,000円	医療費・保険料など(扶助費)	1,358,000円	
前年からの残金	449,000円	ローン返済(公債費)	858,000円	
親からの仕送り(国・県支出金等)	1,649,000円	光熱費・被服費など(物件費)	1,144,000円	
ローンによる借り入れ(市債)	448,000円	自宅修繕費・車購入(維持補修費・投機的経費)	1,001,000円	
合計	7,659,000円	クラブ活動費など(補助費)	357,000円	
		子供への仕送り(繰出金)	715,000円	
		貯金(積立金等)	143,000円	
		合計	7,148,000円	

収入と支出の差額は翌年への残金等になっています。

### 【上記の試算に関する補足事項】

川口市の財政を家計に例えて誰でもが分かりやすく、比較検討できることを主眼で作成しています。平成19年度における市税等の収入(川口市の自主財源)を年収500万円としているため、端数処理等を実施しています(物価等の影響は排除)。

試算は川口市の決算カード(平成9年度・平成19年度)をもとに普通会計で作成しています。

普通会計とは、一般会計と特別会計の一部をあわせて、他の自治体と容易に比較できるようにしたもの。

上記の試算に関する詳細資料は当会のHP、または当会からの郵送をご用命ください(返信用切手80円要)。