

川口駅西口第一種市街地再開発事業

変貌の予感！ 川口の新しい「顔」

Ripre



住宅・都市整備公団関東支社
都市再開発部 再開発課

川口再開発事務所

※上記事務所は事業終了に伴い閉鎖されています。



住宅・都市整備公団

川口・新時代、悠・遊・文化空間の創造

Kawaguchi



住宅・都市整備公団
関東支社長
武本 弘志

ごあいさつ

当公団が施行した「川口駅西口第一種市街地再開発事業」が、このたび竣工しました。昭和58年に着手して以来、約9年の歳月をかけてここに竣工をむかえたことは、誠に喜びにたえないところであります。

川口市では、川口駅を中心とする地域において、川口総合文化センター、大規模公園、駅前交通広場、歩行者デッキ等の公共公益施設の整備等による、新しい都市拠点づくりが進められております。当再開発事業は、国の公害資源研究所跡地を核として活用し、これに隣接する民有地をあわせて、川口市の都市整備構想と一体となって、居住性豊かな都市型住宅と商業施設の充足を図ることを目的として、取り組んできたものであります。このたび竣工をむかえ、川口市の21世紀に向けた斬新な都市拠点づくりに、多少なりとも貢献できましたことに、深い感銘をおぼえるものであります。

事業の推進にあたりましては、権利者の皆様の深いご理解とご協力はもとより、川口市をはじめとする関係機関の、多大なご支援とご協力を賜りました。心から感謝申し上げます。

今後とも、技術的蓄積を十分に発揮して、積極的に再開発事業に取り組み、街づくりに貢献できるよう一層の努力を重ねる所存でありますので、尚一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、「リブレ川口」の誕生をひとつの契機として、この地域が、益々発展することを祈念する次第であります。



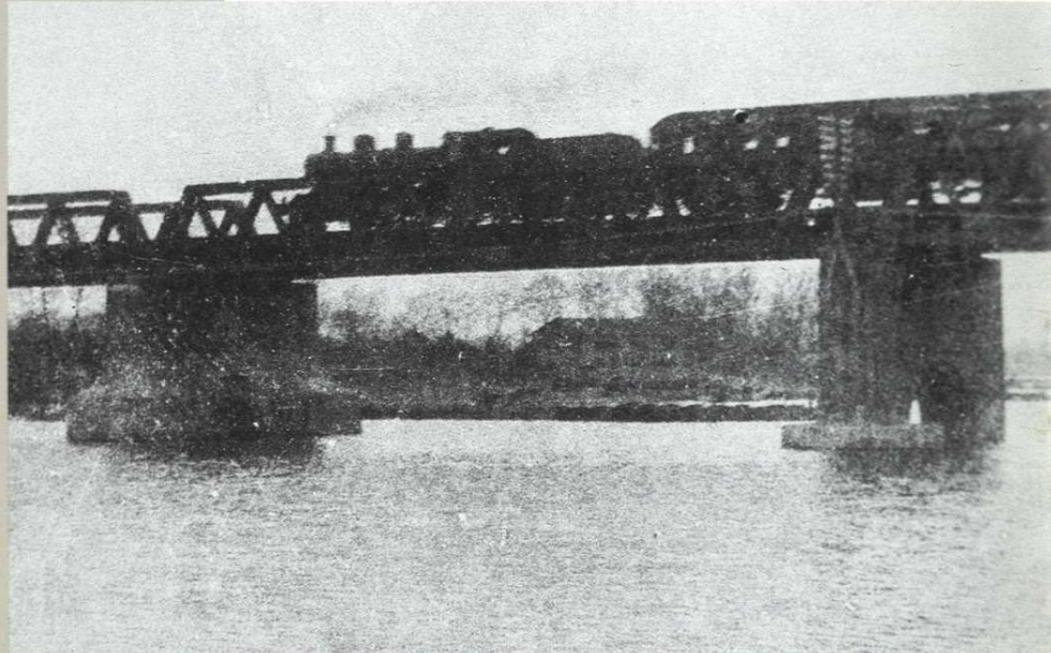
未来に夢ひらくバイタリティのあるまち・川口



川口市の発展を支えてきた舟運



江戸時代の御成街道



川口鉄橋が完成し、明治16年上野～熊谷間に蒸気機関車が開通



川口市の発展を育ててきた荒川

古来、鎌倉街道や日光御成街道の宿場として栄えた「川口」。この地名は、鎌倉時代の物語「とはずがたり」に初めてその名が登場した「こかはぐち」から始まり、東京湾に注ぐ旧入間川(現荒川)の河口に臨んでいたことに由来しています。

川口市は、大都市江戸に近接した地の利を生かして、鍋や釜などの日常生活品を生産する鋳物産業、江戸市中の緑化を支えた安行の植木・苗木、前川・芝の織物など特徴のある産業が発達してきました。また、荒川とこの川に注ぐ芝川は、舟運によって江戸を支え、人と文化の交流を促し、川口市の現在を培ってきました。江戸と川口、東京と川口、と時代は変わっても、その構図は今も変わっていないといえるでしょう。

明治16年上野～熊谷間に鉄道が開業、同43年に川口駅が開設され、また昭和3年に新荒川大橋が完成して、川口市の一層の発展を促しました。現在、地下鉄7号線乗り入れが具体化するなど、川口市は首都圏と埼玉県、さらには北関東から東北地方まで結ぶ交通の要衝となっており、重要な役割を担っています。

都心からわずか30分、首都圏の一翼を担う川口市は、高度経済成長期を境に首都圏人口及び産業の受け皿として急速に都市化が進展、現在の人口は約45万人。年齢構成が若く、伝統を培ってきた日用品鋳物から機械鋳物への転換と機械産業、植木・苗木等のグリーン産業、第3次産業の伸長など、産業的にもバランスの取れた川口市は、バイタリティあふれた未来に夢ひらけるまちといえるでしょう。



明治43年「川口町停車場」として開設されて以来、駅周辺は川口市の顔として発展してきた



豊かな住環境を持つ川口市



多くの生産緑地を持つ川口市(安行地区)



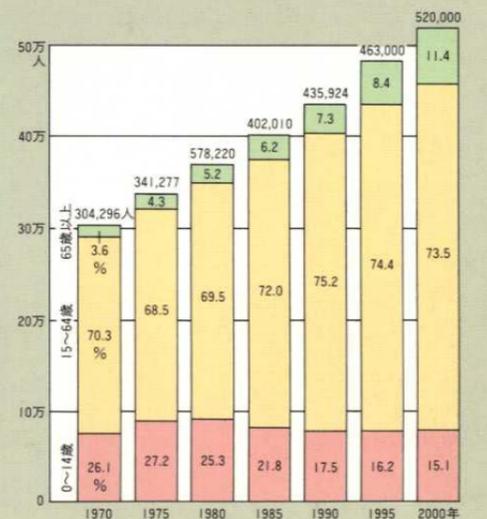
機械産業も盛んな川口市(新郷工業団地)



川口市を代表する「顔」のひとつ「グリーンセンター」(昭和42年オープン)

●年齢階層別人口の推移及び将来推計

第二次川口総合計画 改訂版(平成4年3月)



東西地区が一体化した文化とコミュニケーションの拠点創出



賑いの空間としての商業集積が進む川口駅東口地区



伝統と新しい文化の発信基地「川口総合文化センター・リリア」(平成2年7月完成)



公共・文化ゾーンとしての川口駅西口地区の市街地再開発事業が進展

川口駅を核とする川口市の中心市街地は、急速な都市化の進展と共に、交通混雑、駐車場問題、商業・業務機能の低滞、工場跡地のマンション化やミニ開発等の問題点が顕在化してきていました。

このため、川口市では、川口駅西口前に立地していた公害資源研究所の移転(昭和55年)を契機として、東西両地区を一体的に整備し、斬新な都市拠点の創出を推進しています。

西口地区は公共・文化ゾーンと位置づけ、多彩な都市型住宅の供給を主目的とする市街地再開発事業をはじめとして、文化ゾーンの核となる川口総合文化センター・リリア(平成2年7月完成)、駅前の大規模な公園、駅前交通広場、歩行者デッキなどを整備してきました。また、東口地区は商業ゾーンとしての機能を充実させるために、ショッ



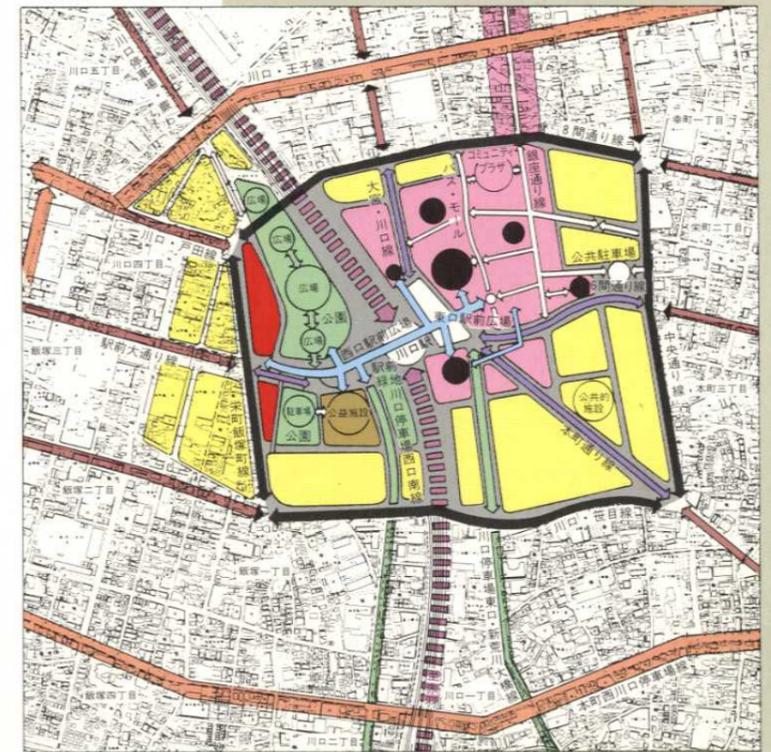
ピングモールの整備や大型デパートの進出などが既に実現し、さらに、新しい都市機能を加える各種のプロジェクトが動き出しています。

そして今、この新しい都市拠点のスカイラインを形成する超高層ビルを主体とした「リブレ」が誕生しました。

なお、都市計画決定の内容は、以下のとおりです。

- 高度利用地区
市街地再開発事業区域と総合文化センター(リリア)敷地の約3.3ha
- 防災地域
西口地区整備区域の全域約8.7ha
- 都市計画道路・西口駅前広場
- 都市計画公園・都市計画緑地
- 都市計画駐車場
- 都市計画水道
- 市街地再開発事業

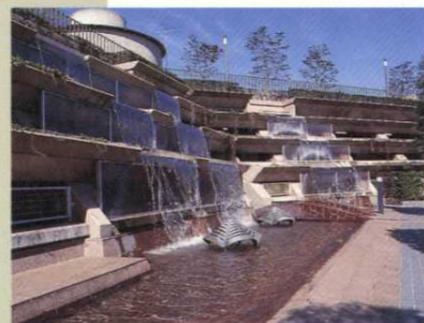
● 駅周辺市街地整備構想



- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道 ● 通過交通の迂回路 ● 幹線道路 ● リング道路 | <ul style="list-style-type: none"> ● 地区内のサービス幹線道路 ● 避難道路 ● 歩行者優先道路 ● 東西一体化のための主要動線 | <ul style="list-style-type: none"> ● 商業・業務核 ● 商業・業務集積を囲む区域 ● 既存の商業・工業を含んだ住宅を主体に整備を囲む区域 ● 川口駅西口第一種市街地再開発事業 |
|---|--|---|



川口駅東口地区のショッピングモール



川口駅西口駅前広場と駐輪場



川口駅西口のセントラルパーク「川口西公園」

地域と一体となって、今、ダイナミックにリプレ誕生！



自然と文化が調和したセントラルパークタウン“リブレ”

従前の姿

川口駅西口前には、通産省工業技術院公害資源研究所(敷地面積約4.8ha)がありましたが、昭和55年3月に筑波研究学園都市に移転し、広大な跡地が空白地として残されていました。その西側には、一方通行の狭い道路の間に、比較的老朽化した低層木造住宅群が密集した民有地がありました。

●従前土地利用

宅地	22,064㎡	約91%
道路	2,309㎡	約9%
計	24,373㎡	100%

●関係権利者

権利形態	権利者数
土地・建物所有者	55人
借地権者	55人
借家権者	52人
計	162人

●建物利用形態

用途	棟数	面積
専用住宅	78棟	6,396㎡
併用住宅	16棟	1,706㎡
その他	15棟	1,438㎡
計	109棟	9,540㎡



狭い路地の両側に建物が密集していた従前の様子



再開発事業の施行区域

●従前土地・権利現況



計画の基本方針

- 周辺に広がる市街地の再整備に向けて、活力を生み出し、先行指標となる計画とする。
- 埼玉県の玄関、川口市の都市拠点として、シンボル性の高い斬新な都市環境を計画する。
- 事業地区内の防災性を高めるとともに、大災害時には周辺市街地からの防火帯としての役割を果たせる計画とする。
- 単調で閉鎖的なイメージをさけ、変化と調和を持った新しい都市拠点にふさわしいスカイラインを形成する。

●従後土地利用

宅地	14,746㎡	約61%
道路	9,627㎡	約39%
計	24,373㎡	100%

●権利床・保留床の面積

区分	権利床	保留床	合計
住宅(戸数)	6,377㎡(89戸)	38,618㎡(554戸)	44,995㎡(643戸)
施設(区画数)	1,371㎡(18区画)	10,737㎡(27区画)	12,108㎡(45区画)

●権利変換の概要

区分	権利者	権利変換	一部権変一部転出	転出
土地・借地権者	110人	41人	9人	60人
借家権者	52人	1人		51人
計	162人	42人	9人	111人

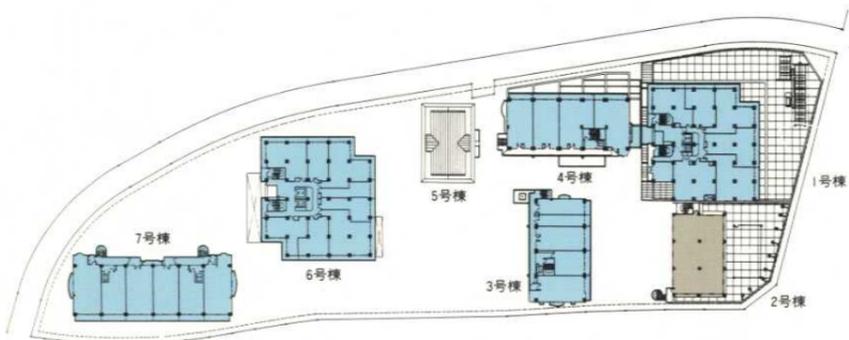
●計画の概要

名称	川口駅西口第一種市街地再開発事業			
所在地	川口市川口3丁目			
施行区域面積	24,372.82㎡	建設敷地面積 14,723.92㎡	1街区	10,016.95㎡
			2街区	4,706.97㎡
建物面積 (基準法建築面積)	約8,900㎡	公共施設面積 9,648.90㎡	1街区	約5,800㎡
			2街区	約3,100㎡
延床面積 (基準法延床面積)	約70,600㎡	1街区	約47,300㎡*	
		2街区	約23,300㎡*	
建ぺい率	約60%	1街区	約58%	
		2街区	約65%	
容積率	約448%	1街区	約449%	
		2街区	約447%	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造			
規模	地下1階	1街区	地下1階、地上2階建から25階建	
	地上2階建から25階建	2街区	地下1階、地上14階建(一部4階建)	
用途別面積 (専有面積)	住宅	約45,000㎡	1街区	約31,400㎡
			2街区	約13,600㎡
	商業施設	約6,300㎡	1街区	約2,300㎡
			2街区	約4,000㎡
	業務施設	約5,800㎡	1街区	約1,900㎡
			2街区	約3,900㎡
竣工	平成元年3月			
竣工	平成4年10月			
住宅概要	規模	地上2階から25階	1街区	地上2階から25階
			2街区	地上2階から14階
	戸数	643戸	1街区	分譲住宅341戸、権利床住宅89戸 合計430戸
			2街区	213戸(賃貸)
間取り	1DKから4LDK (専有面積約33㎡から約119㎡)	1街区	1DKから4LDK (専有面積約33㎡から約119㎡)	
		2街区	1DKから4DK (専有面積約33㎡から約76㎡)	
主な設備	1街区(分譲住宅)		オートロック、浴室乾燥、給湯、暖房、有線他	
	2街区(賃貸住宅)		オートロック、浴室乾燥、給湯他	
商業施設概要	規模	地上1階から2階	1街区	地上1階から2階
			2街区	地上1階から2階
用途構成	1街区		飲食店、専門店他	
	2街区		量販店、専門店他	
業務施設概要	規模	地上1階から3階及び3階から4階	1街区	地上1階から3階
			2街区	地上3階から4階
用途構成	1街区		銀行、郵便局他	
	2街区		カルチャー施設他	
駐車場施設概要	規模	平面駐車及び機械式駐車	1街区	平面駐車、2段式、3段式
			2街区	平面駐車、立体駐車場
	収容台数	352台	1街区	229台
		2街区	123台	
その他	防災システム デッキ等	1街区には中央管理室(防災センター)を設置し、24時間監視体制を図る		
		1街区の各住棟間をデッキにて接続、及び公園とブリッジにて接続		

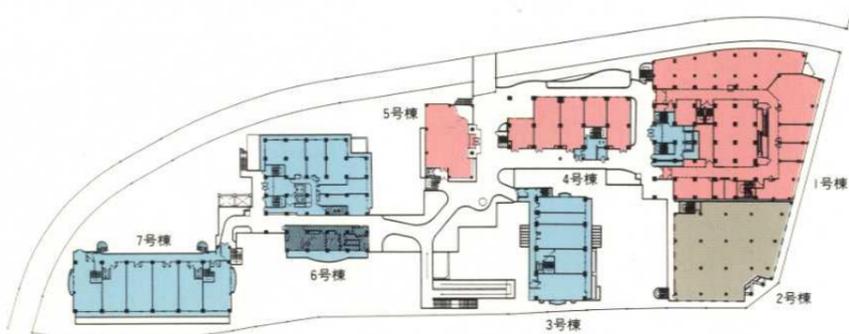
*容積率算定対象外面積を含む

緑の風薫るアーバンライフ! リプレ川口一番街・二番街

リプレ川口一番街



3階平面図



2階平面図



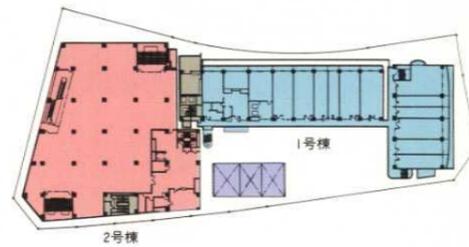
1階平面図



リプレ川口二番街



3~4階平面図



- 凡例
- 住宅
 - 商業施設
 - 業務施設
 - 駐車場等

リプレから川口駅まで徒歩2分、川口駅から東京駅まで30分、新宿駅まで17分、どこにも負けない利便性です。駅前には、緑陰豊かな大規模公園、伝統と新しい文化の発信基地リア、東口に広がるショッピングゾーン。文字通り、緑と文化と人々とのふれあいにあふれたアーバンライフを満喫できる街です。

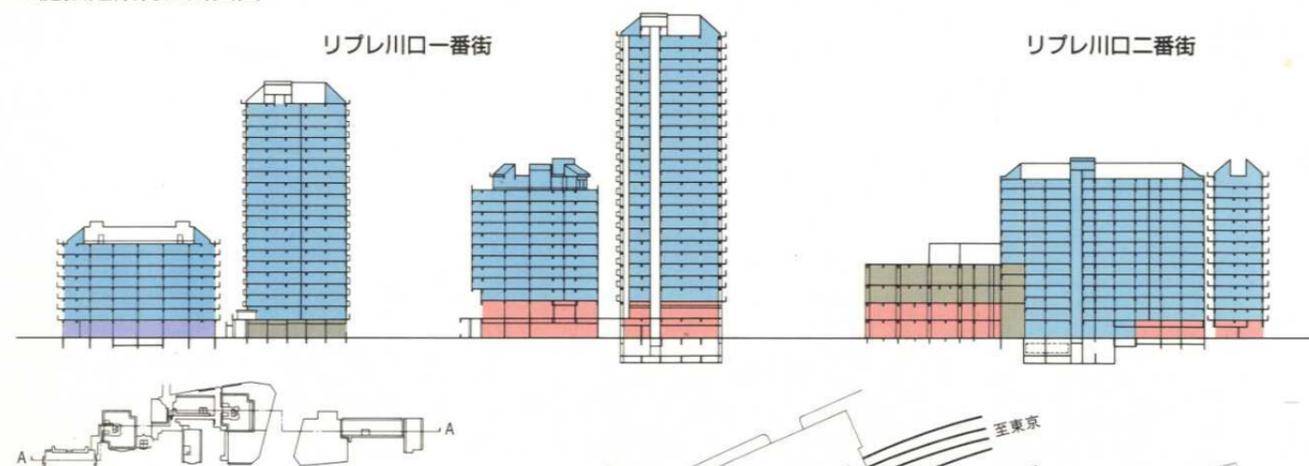
●施設建築物の概要

施設名	敷地面積	建築面積	建ぺい率	延床面積	容積率
	リプレ川口一番街	約10,020㎡	約5,800㎡	約58%	約47,300㎡
リプレ川口二番街	敷地面積	建築面積	建ぺい率	延床面積	容積率
	約4,710㎡	約3,100㎡	約65%	約23,300㎡	約447%

施設名	構造	用途別床面積*	階数	駐車台数	
	リプレ川口一番街	鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造	住宅 約31,400㎡ (430戸) 商業施設 約2,300㎡ 業務施設 約1,900㎡	1号棟 26階建 2号棟 3階建 3号棟 12階建 4号棟 13階建	5号棟 2階建 6号棟 20階建 7号棟 8階建
リプレ川口二番街	鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造	住宅 約13,600㎡ (213戸) 商業施設 約4,000㎡ 業務施設 約3,900㎡	1号棟 14階建 2号棟 4階建	123台	

*専有面積

●施設建築物の断面図 AA断面図



●配置計画図



リプレ誕生までのあゆみ

年	1978 昭53	1979 昭54	1980 昭55	1981 昭56	1982 昭57	1983 昭58	1984 昭59	1985 昭60	1986 昭61	1987 昭62	1988 昭63	1989 平元	1990 平2	1991 平3	1992 平4	1993 平5	
月	4 12	3 12	7	2 10	3 3 5 7 8 9 11	2 3 6 8 11 12	7 7 9	4 5 6 8 10	1 1 2 3 10	6 7 8 9 10 12	1 3 3 3 3 3 4 4 4 9 9 9 12 12 12	1 1 2 2 3 4	7 7	2 3 10	2 3 3 3 3 7 8 9 10 11		
主 動 性	川口市、公団へ公害資源研究所跡地の有効利用による 都市整備計画調査委員会発足(事務局・建設省) 茨波研究学園都市移転跡地の有効利用による 川口市、公団へ公害資源研究所跡地の有効利用について要請	川口市議会、川口駅西口再開発事業促進特別委員会を設置 公害資源研究所の茨波研究学園都市移転開始(155・3)	川口市、川口駅西口地区整備計画策定	住宅・都市整備公団設立(日本住宅公団と宅地開発公団の合併) 地元に対して構想計画を説明(156・8)	川口市、現況測量開始(157・10) 川口市と地元地権者による「懇談会」発足(権利者別懇談会) 川口駅東西地区周辺整備計画委員会を発足 (第115号川口市発行、第6号より川口市・公団発行) まちづくりニュース発刊	川口市、公団に市街地再開発事業の推進を要請 川口市、現況測量開始(157・10) 川口市と地元地権者による「懇談会」発足(権利者別懇談会) 川口駅東西地区周辺整備計画委員会を発足 (第115号川口市発行、第6号より川口市・公団発行) まちづくりニュース発刊	川口市、現地に開発事業室の川口駅西口地区都市整備事務所設置 権利者別懇談会(7・31、8・2)	川口市、現地に開発事業室の川口駅西口地区都市整備事務所設置 川口再開発事務所として設置 公団、埼玉南市街地整備事務所・川口現地事務所を 埼玉東、都市計画行政推進会議付議(事前協議)	川口市、現地に開発事業室の川口駅西口地区都市整備事務所設置 川口再開発事務所として設置 公団、埼玉南市街地整備事務所・川口現地事務所を 埼玉東、都市計画行政推進会議付議(事前協議)	核テナント二次選定の開始 川口市、開発事業室を西口地区内に移転 公団と国、国有地の私下げの契約締結 川口市、駅前自転車駐車場等工事着手 川口市・公団、土壌汚染調査(161・10) 権利調整・測量の開始 商業施設核テナントの公募 川口市、国有地内の建物除却工事着手(161・3) 川口市と国、国有地の私下げ及び無償貸付の契約締結	事業計画及び施行規程の認可申請 事業計画・スケジュール個別説明(162・12) 権利者一名、土地の先買い契約 公団、土地の先買い等に付いて公告 川口市、総合文化センター(仮称)起工式 川口市、公団による権利床及び代替地の提示	超高層住棟性能発注公募 土地調査・物件調査の作成 評価基準日(4・3) 説明会の開催(事業の周知) 権利交換手続き開始の登記 再開発審査会の発足 実施設計・測量・通損調査 事業計画及び施行規程認可(3・4) 事業計画(案)及び施行規程(案)の縦覧(1・9、1・21)	仮設店舗建設工事着手 地区内建物除却開始 97条補償金等の支払い開始 91条補償金等の支払い 権利交換期日(1・19)	川口駅西口駅前交通広場供用開始(7・1) 川口総合文化センター・リリア完成(7・1)	再開発ビルの変称「リプレ」(RIPPLE)に決定 川口駅東西連絡通路及び歩行者デッキ完成(3・25) 地区内土地・建物明渡し完了	竣工式 リプレ川口一帯街工事完了・入居開始 リプレ川口一帯街管理組合設立総会 リプレ川口一帯街管理規約の認可(8・26) リプレ川口二帯街建物登記 リプレ川口二帯街工事完了・入居開始 リプレ川口二帯街管理組合設立総会 権利交換計画の変更認可(3・6) 事業計画・施行規程の変更認可(2・14)	リプレ川口一帯街清算・建物登記(予定) 施設建築物工事完了公告(予定)



公害資源研究所(手前)と民有地



公害資源研究所の時計塔



従前地区のまちなみ



国有地内の建物除却工事に着手



起工式



着々と進む建築工事



再開発ビルの変称「リプレ」(1991年10月決定)
「リプレ」の変称は、川口の自然の一つであり、また象徴でもある荒川からイメージされたものです。
大海の波のような荒々しさではなく、川の流れるようにたえない動き、新しい動きを見せるさざ波=リプル (RIPPLE) からの造語。新しく変わろうとする川口の動きを荒川のさざ波にたとえたものです。
この変称は、公募によって大賞を得た作品です。