

六間通り線沿道地区地区計画

都市計画決定 令和8年7月1日

1 地区整備方針

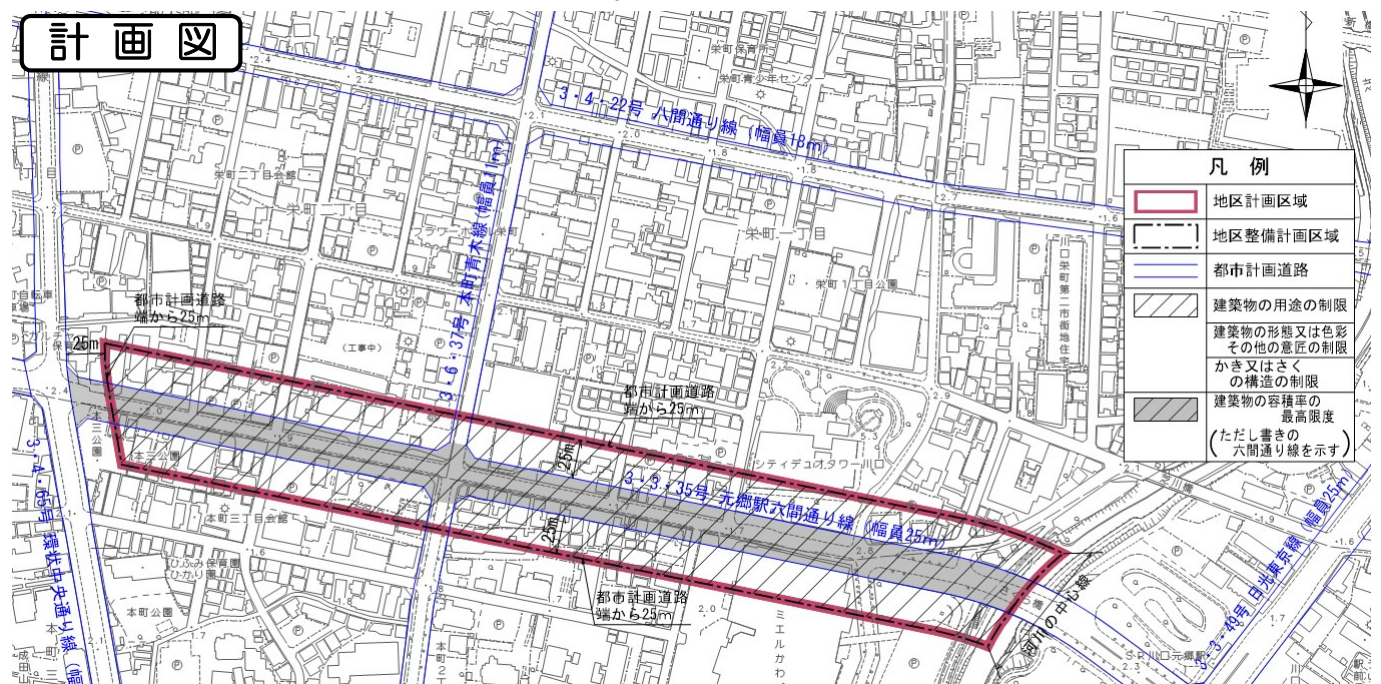
名 称		六間通り線沿道地区 地区計画
位 置		川口市本町2丁目及び3丁目の各一部並びに栄町1丁目及び2丁目の各一部
面 積		約4.5ha
地区計画の 目 標		本地区は、市の南部に位置し、JR川口駅と埼玉高速鉄道川口元郷駅を結ぶ都市計画道路の一部区間である。本都市計画道路は、駅間を結ぶ都市軸であるが、歩行者・自転車通行空間の不足による危険性や街路事業の進捗に伴う暫定的な土地利用としての低未利用地の増加、駅からの各施設への回遊性が低いことによる賑わいの低下など、さまざまな課題を有している。 一方で本市では、令和4年3月に『川口駅周辺まちづくりビジョン』を策定し、優先的に取り組むプロジェクトの1つとして『六間通り線機能・魅力向上プロジェクト』を掲げている。さらに、川口駅周辺地区において都市再生整備計画を策定し、本地区は『滞在快適性等向上区域（まちなかウォークアブル区域）』として、まちなかにおける「居心地がよく歩きたくなる」空間づくりを促進するため、安全で快適な歩行者・自転車空間を整備し、移動の円滑化を図ること』を目的とした都市計画道路の整備を推進しているところである。 そこで、本地区は、都市計画道路の整備に併せて、商業・業務などの生活サービス機能が連続する土地利用の誘導により賑わいを創出するとともに、防災性の向上や魅力的な沿道空間の形成を目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土 地 利 用 に 関 する 方 針	都市計画道路の整備に併せて、立地特性を活かした商業・業務などの生活サービス機能が連続する土地利用を誘導することで賑わいの創出を図るとともに、快適で魅力的な沿道空間の形成を図る。
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	都市計画道路の沿道において、生活サービス施設や沿道業務施設を充実させるとともに、周辺の住環境と調和する沿道市街地環境の形成を図るため、本地区は、土地利用に関する方針を踏まえ、建築物等の整備方針を次のように定める。 1. 賑わいのある沿道空間の形成を図るため、これらの機能を損なう建築物等の用途の制限を定める。 2. 六間通り線に面する敷地について、建築物の1階部分のうち六間通り線に面する部分に、商業・業務等の生活サービス施設の導入を促進する。また、建物の用途及び敷地の規模に応じた容積率の最高限度を定める。 3. 良好な都市景観の形成に資するものの誘導を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 4. 潤いある街並みの形成や災害時の安全性の確保のため、かき又はさくの構造の制限を定める。

2 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2（へ）項第5号及び（と）項第3号に掲げるもの 2. 床面積の合計が1,500㎡をこえる倉庫 3. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号及び第3号、第6項第2号から第6号、並びに同条第11項に掲げる営業に係るもの 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
		建築物の容積率の最高限度	200% ただし、建築物の容積率の最高限度は、次のすべてに該当する建築物については適用しない。 1. 六間通り線に4m以上接道し、かつ、敷地面積が200㎡以上の敷地 2. 建築物の1階部分のうち六間通り線に面する部分を、<u>商業・業務等の生活サービス施設の用途*</u>に供するもの
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物等の色彩及び屋上から突出するエレベーター機械室、高架水槽等の建築設備等は、川口市景観計画に定める景観形成基準に基づくものとする。 2. 屋外広告物は、道路境界線を越えて設置してはならない。
		かき又はさくの構造の制限	道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次のいずれかに該当するものとする。 1. 生け垣 2. フェンス、鉄柵等は透視可能なものとし、上面の高さは敷地地盤面から1.8m以下とする。また、基礎を構築する場合、基礎の高さは0.6m以下とする

※商業・業務等の生活サービス施設の用途とは、沿道の賑わいに資する用途及び地域の生活に必要な生活サービス施設とする。

区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり。



③ 商業・業務等の生活サービス施設の整備等に係る留意事項

建築物の容積率の最高限度において、p. 2に記載するすべての要件に該当し、容積率を200%を超え300%以下として計画する場合は、次の事項に留意すること。

- (1) 建築計画の内容について、地区計画の届出の前に都市計画課と事前協議を行うこと。
- (2) 商業・業務等の生活サービス施設の用途に供する部分について、当該部分の所有者は、当該部分を継続的にその用途に供するよう努めること。また、当該部分を商業・業務等の生活サービス施設の用途以外に変更しないこと。
- (3) 路上駐車が発生しないよう、適切な台数の駐車施設を整備するよう配慮すること。
- (4) 地区計画の届出時に、別紙（誓約書）を市長宛あてに提出すること。

④ 地区計画区域の特徴及び必要な届出等のルール

“届出・勧告制度” 地区整備計画が定められた区域での建築や開発（500㎡未満）する場合は、工事着手日の30日前までに工事の内容を届けなければなりません。
そして、届出の内容が地区計画に適合していない場合には、設計変更等を勧告することができます。

次のような場合に“届出”が必要です

- 土地の区画形質の変更をする場合
- 建物を建てる場合や工作物をつくる場合
- 建物の用途や形態・意匠を変更する場合
- 道路位置指定を受ける場合

ただし、次の場合は“届出”が不要です

- 500㎡以上の開発行為（開発行為の許可が必要）
- 通常の管理行為、軽易な工事等
- 非常災害のために必要な応急措置
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準じるもの

“建築条例による制限” 地区の特性を考慮し、健全な都市環境を確保するため、地区計画の中で特に重要な事項は、建築基準法に基づく条例に定めることができます。
条例が定められると、条例に適合していることが建築確認の条件となります。

■ このパンフレットは都市計画決定の概要をまとめたものです。なお、詳細その他、まちづくりについてのお問い合わせ先は下記になります。