

理 由 書

本理由書は、川口都市計画防火地域及び準防火地域の変更についての理由を示したものです。

I. 川口都市計画区域における位置等

川口都市計画区域は、都心から約20km圏、埼玉県南端に位置しています。また、川口都市計画区域に含まれる土地の区域は、川口市の行政区域の全域です。

【川口市：六間通り線沿道地区】

本地区は、JR京浜東北線川口駅から東に約0.5kmの地点から埼玉高速鉄道川口元郷駅前を結ぶ都市計画道路の一部区間となる延長約0.6km及びその沿道を含む区域です。

【桜町3・4丁目及び周辺地区】

本地区は、川口市のほぼ中央部、埼玉高速鉄道新井宿駅の東約0.2kmに位置し、地区北側から西側にかけて、県道越谷川口線に接している区域です。

II. 変更理由

【川口市：六間通り線沿道地区】

本地区は、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進めています。

それに併せて、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、賑わいの創出及び魅力的な沿道空間の形成を図るとともに、市街地の防災性の向上を図り、安全・安心のまちづくりを推進するため、準防火地域を変更するものです。

【桜町3・4丁目及び周辺地区】

本地区は、木造密集住宅地が存在し、老朽木造住宅が住宅地の半数を占めており、細街路も多く存在する等、災害時における避難・救援活動や消防活動の支障があるといった防災上の課題を抱えています。

そこで、本地区は、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）により、主要区画道路の整備、老朽木造住宅の除却・建替え、共同建替え等を促進し、防災性の向上を図るとともに、燃えにくい建物への更新を図るため、準防火地域を変更するものです。

III. 変更内容

【川口市：六間通り線沿道地区】

本地区については、現在、一部の区域を除き準防火地域を指定しています。

用途地域の変更に併せて、計画的に安全・安心なまちづくりを推進するため、準防火地域について以下の表のとおり新たに準防火地域を指定します。

【桜町３・４丁目及び周辺地区】

本地区は、現在、防火地域又は準防火地域は指定されておられません。

以下の表のとおり新たに準防火地域を指定します。

種類	新	旧	備考	
	面積	面積		
準防火地域	約 560.9ha	約 535.5ha	第一種低層住居 専用地域 150/60	約 11.4ha 増
			第二種低層住居 専用地域 150/60	約 0.6ha 増
			第一種中高層住 居専用地域 200/60	約 1.9ha 増
			第一種住居地域 200/60	約 10.7ha 増
			近隣商業地域 (300/80)	約 0.8ha 増

IV. 関連する都市計画

本地区の防火地域及び準防火地域の変更にあわせ、以下の都市計画を決定・変更する予定です。

- ① 用途地域（川口市決定）
- ② 特別用途地区（川口市決定）
- ③ 地区計画（川口市決定）