

理 由 書

本理由書は、川口都市計画用途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。

【川口市：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ます。

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ため、用途地域を変更するものです。

【川口市：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、地区全体の建替えを促進し、木造密集住宅地の改善を図るために、用途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】

本地区は、現在、沿道の一部の区域について現況道路端から25m以内を近隣商業地域(200/80)、その他の区域を準工業地域(200/60)に指定しています。

①近隣商業地域（300/80）

本地区については、にぎわいのある商業・業務などの生活サービス機能が連なる土地利用を誘導するため、次のとおり近隣商業地域（300/80）に変更します。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
近隣商業地域 (300/80)	約 4.5ha	近隣商業地域 (200/80)	約 1.3ha
		準工業地域 (200/60)	約 3.2ha
合計	約 4.5ha	合計	約 4.5ha

※（ ）内は、容積率／建蔽率

【川口市：桜町3・4丁目及び周辺地区】

本地区は、現在、一部の区域について第一種低層住居専用地域（100/60）10mと第二種低層住居専用地域（100/60）10mに指定しています。

- ①第一種低層住居専用地域（150/60）10m
- ②第二種低層住居専用地域（150/60）10m

本地区については、地区全体の建替えを促進し、木造密集住宅地の改善を図るため、用途地域を次のとおり変更します。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種低層住居専用地域 (150/60) 10m	約 11.4ha	第一種低層住居専用地域 (100/60) 10m	約 11.4ha
第二種低層住居専用地域 (150/60) 10m	約 0.6ha	第二種低層住居専用地域 (100/60) 10m	約 0.6ha
合計	約 12.0ha	合計	約 12.0ha

※（ ）内は、容積率／建蔽率

IV. 関連する都市計画

用途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 特別用途地区（川口市決定）
- ② 防火地域及び準防火地域（川口市決定）
- ③ 地区計画（川口市決定）