

理 由 書

川口都市計画地区計画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、地区の特性や課題、都市再生整備計画における位置づけを踏まえ、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図るため、地区計画を定めるものです。

【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、準防火地域の指定と併せて、良好な住環境の維持、向上を図るため、地区計画を定めるものです。

III. 変更内容

【川口市：六間通り線沿道地区】

本地区は、川口駅と川口元郷駅を結ぶ都市計画道路の沿道において、周辺住民のための生活サービス施設や沿道業務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。

したがって、地区整備計画として、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めます。

【桜町３・４丁目及び周辺地区】

本地区の目標である「緑豊かで住民が集え、安全・安心に暮らし続けられるまち」を実現するため、地区施設として道路を定めるとともに、地区整備計画として、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定めます。

Ⅳ. 関連する都市計画

本地区の地区計画の変更にあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 用途地域（川口市決定）
- ② 特別用途地区（川口市決定）
- ③ 防火地域及び準防火地域（川口市決定）