

都市計画道路及び用途地域の 変更に係る説明会

【説明資料】

本庄市
都市整備部
都市計画課

1. 都市計画道路について

- ①都市計画道路の概要
- ②都市計画道路見直しの必要性
- ③見直し(変更)路線案

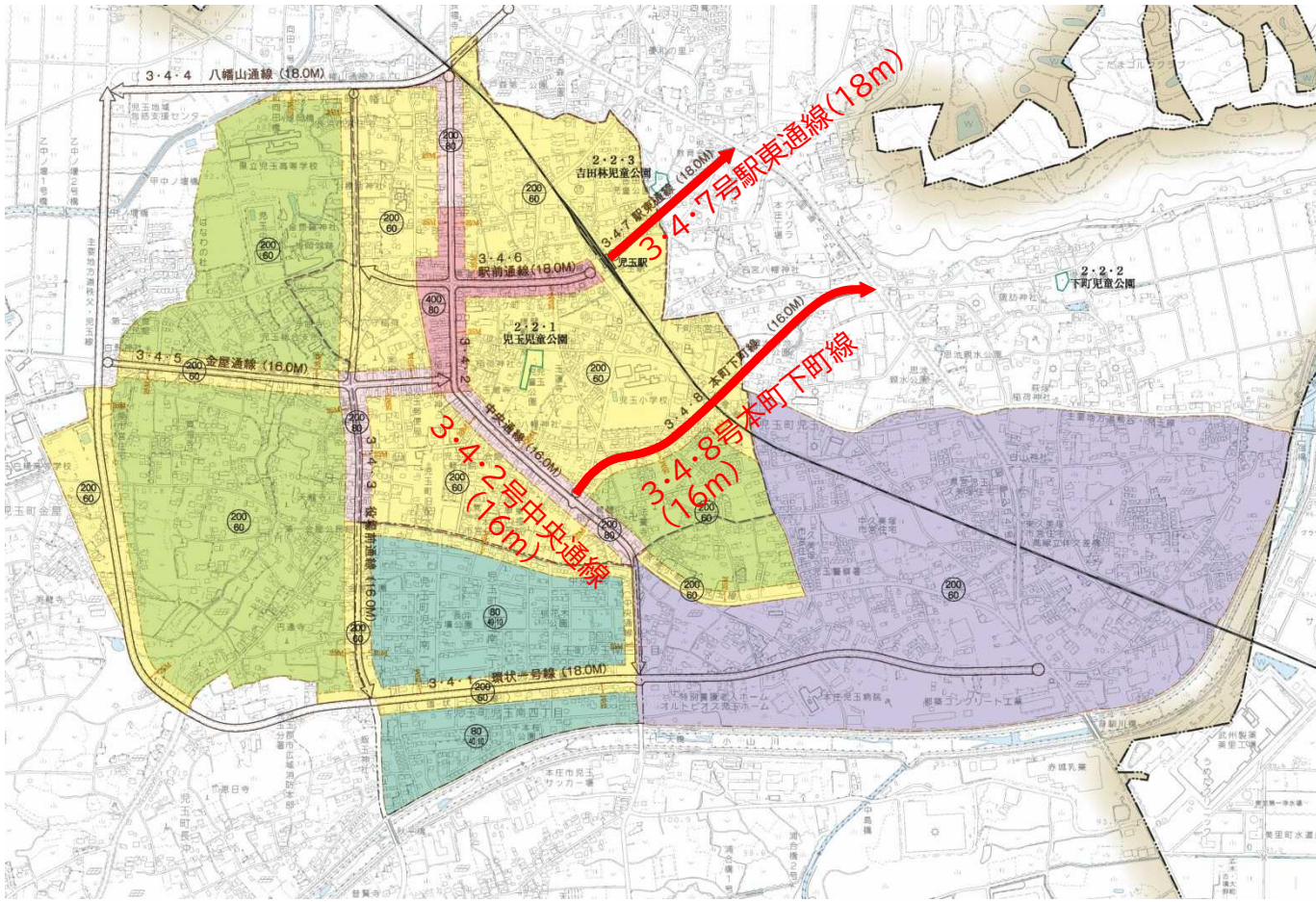
2. 用途地域について

- ①用途地域の概要
- ②用途地域変更の必要性
- ③用途地域変更案

3. 今後の予定

1. 都市計画道路について

① 都市計画道路の概要



1. 都市計画道路について

① 都市計画道路の概要

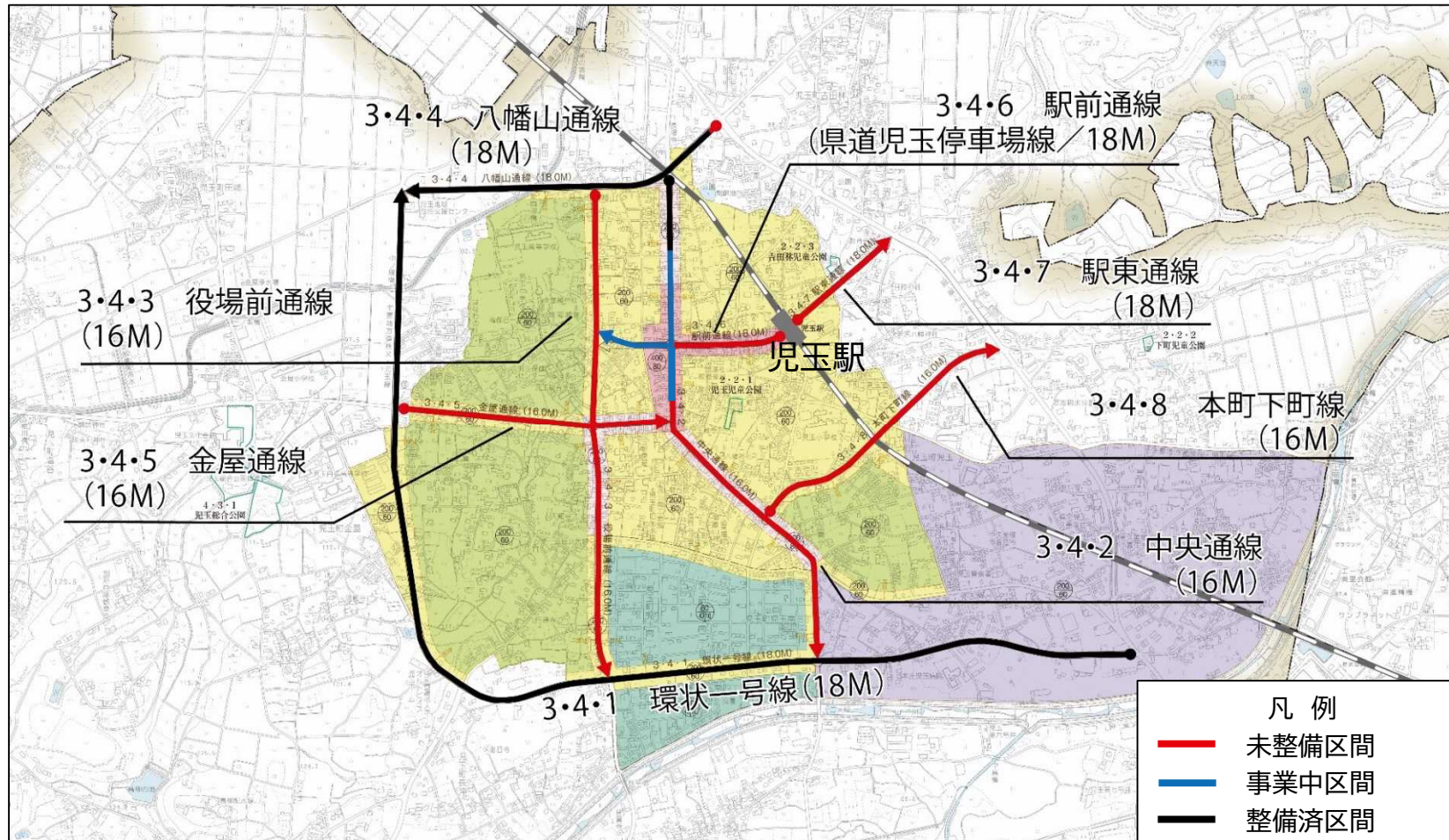
都市計画道路とは

- 都市計画道路とは、都市で行われる様々な活動や生活を支える重要な施設として、都市計画法に基づき決定された道路です。

1. 都市計画道路について

① 都市計画道路の概要

児玉地域の都市計画道路

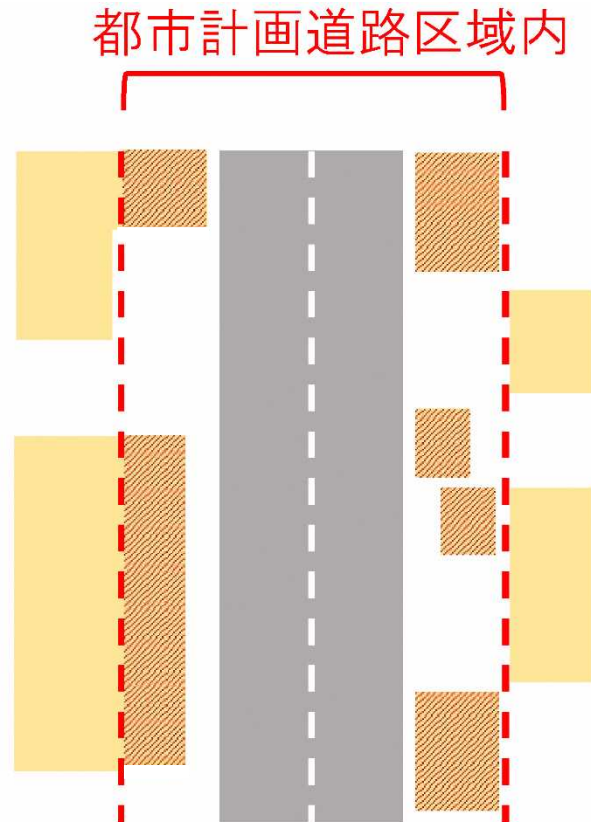


1. 都市計画道路について

① 都市計画道路の概要

建築行為の制限(都市計画法第53条)

目的:都市計画道路の円滑な施行を確保するため



建築可能な要件

- ①容易に移転・除却できるもの
- ②階数が3以下で地階を有しないもの
- ③主要構造物が以下のもの
 - 木造
 - 鉄骨造
 - コンクリートブロック造

1. 都市計画道路について

② 都市計画道路見直しの必要性

見直しの背景

- 昭和48年の計画決定から人口減少、超高齢社会等の社会状況が**変化**
- 将来交通需要の**変化**
- インフラの維持管理費の**増大**
- 公共事業の効率化の**必要性**

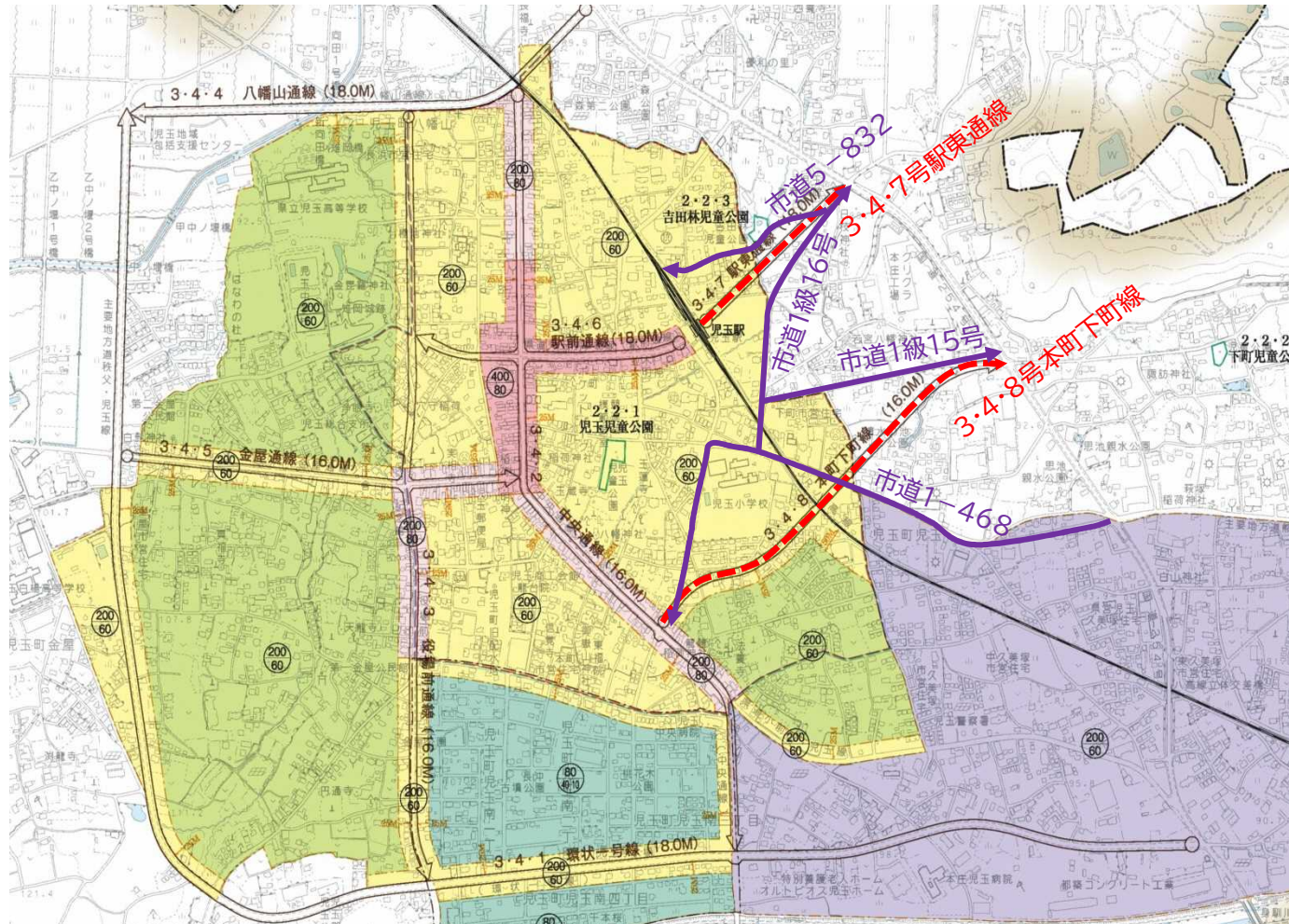
見直しの考え方

- 「都市計画道路の検証・見直し指針(令和2年7月・埼玉県都市整備部都市計画課)」に基づき**都市計画道路の必要性・妥当性を検証し、本市のまちづくり方針・将来像等を見据え、見直しの必要な路線を明確化**

1. 都市計画道路について

② 都市計画道路見直しの必要性

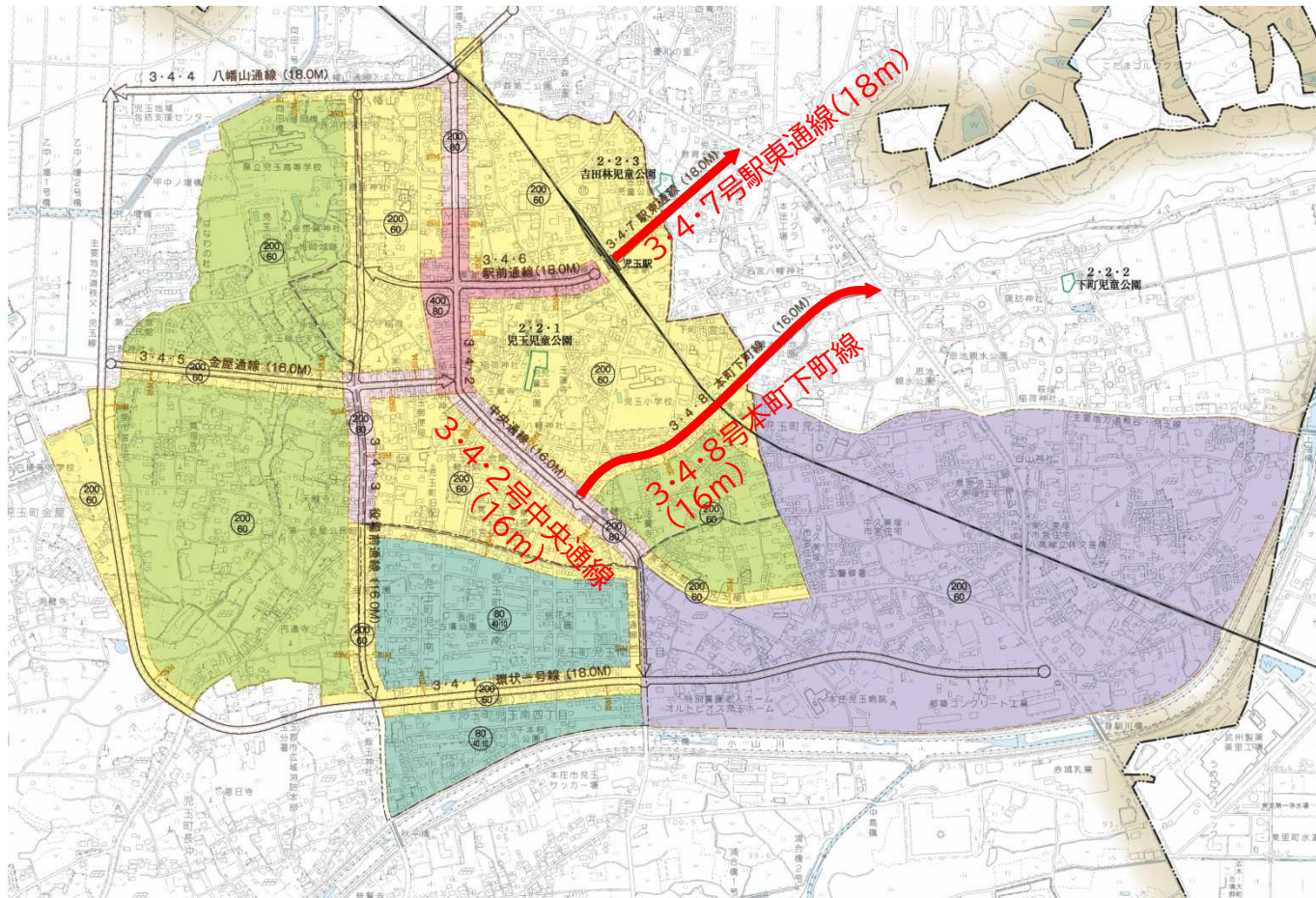
検証を行った結果、3・4・7号駅東通線及び3・4・8号本町下町線については、周辺道路が交通機能の代替を果たしていることなどから廃止するものです。



1. 都市計画道路について

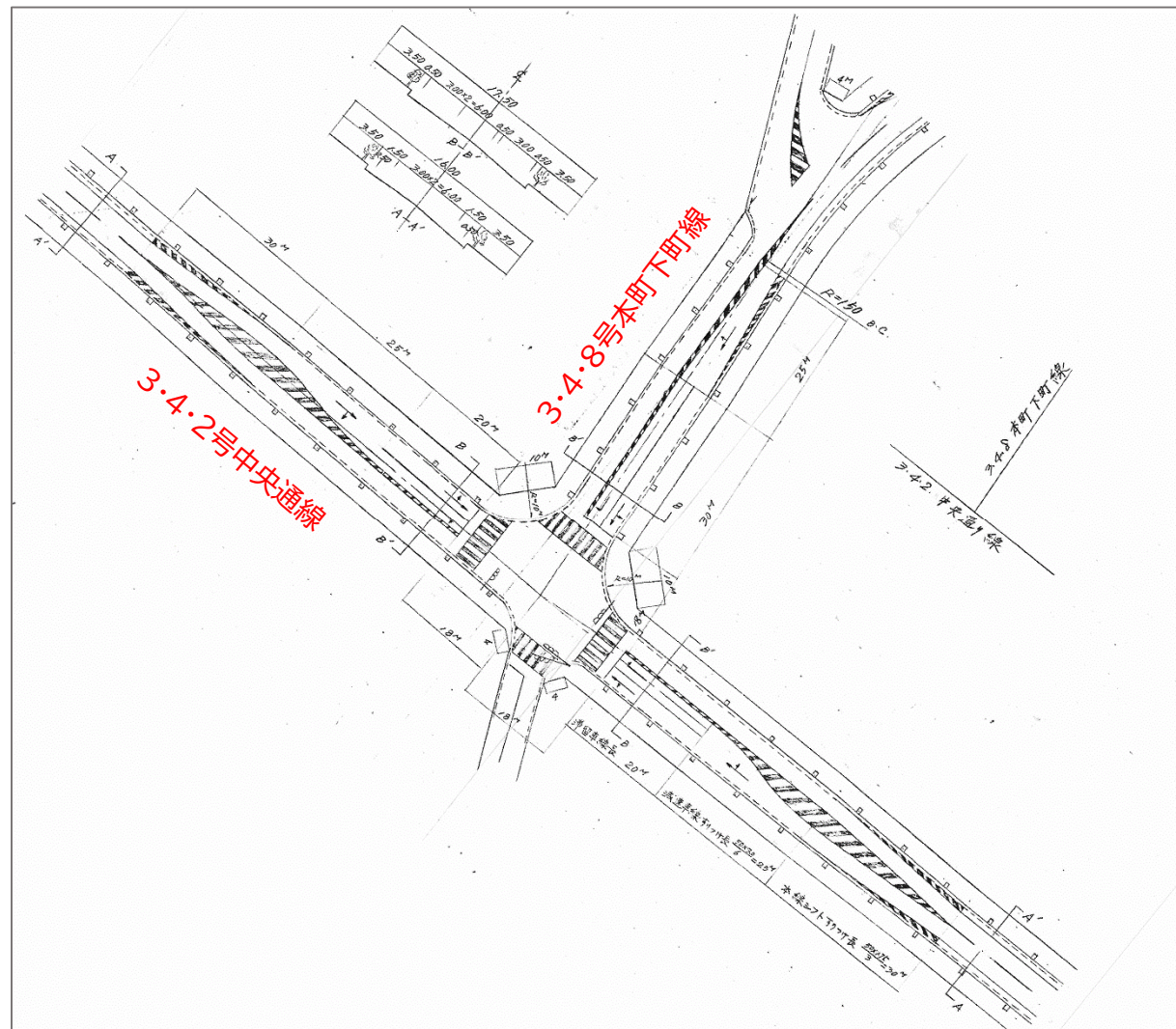
③ 見直し(変更)路線案

- 3・4・7号駅東通線及び3・4・8号本町下町線を廃止します。
- この廃止に伴い、3・4・2号中央通線に計画されている3・4・8号本町下町線との交差点の右折車線を廃止するため、中央通線の一部区間の幅員を変更します。



1. 都市計画道路について

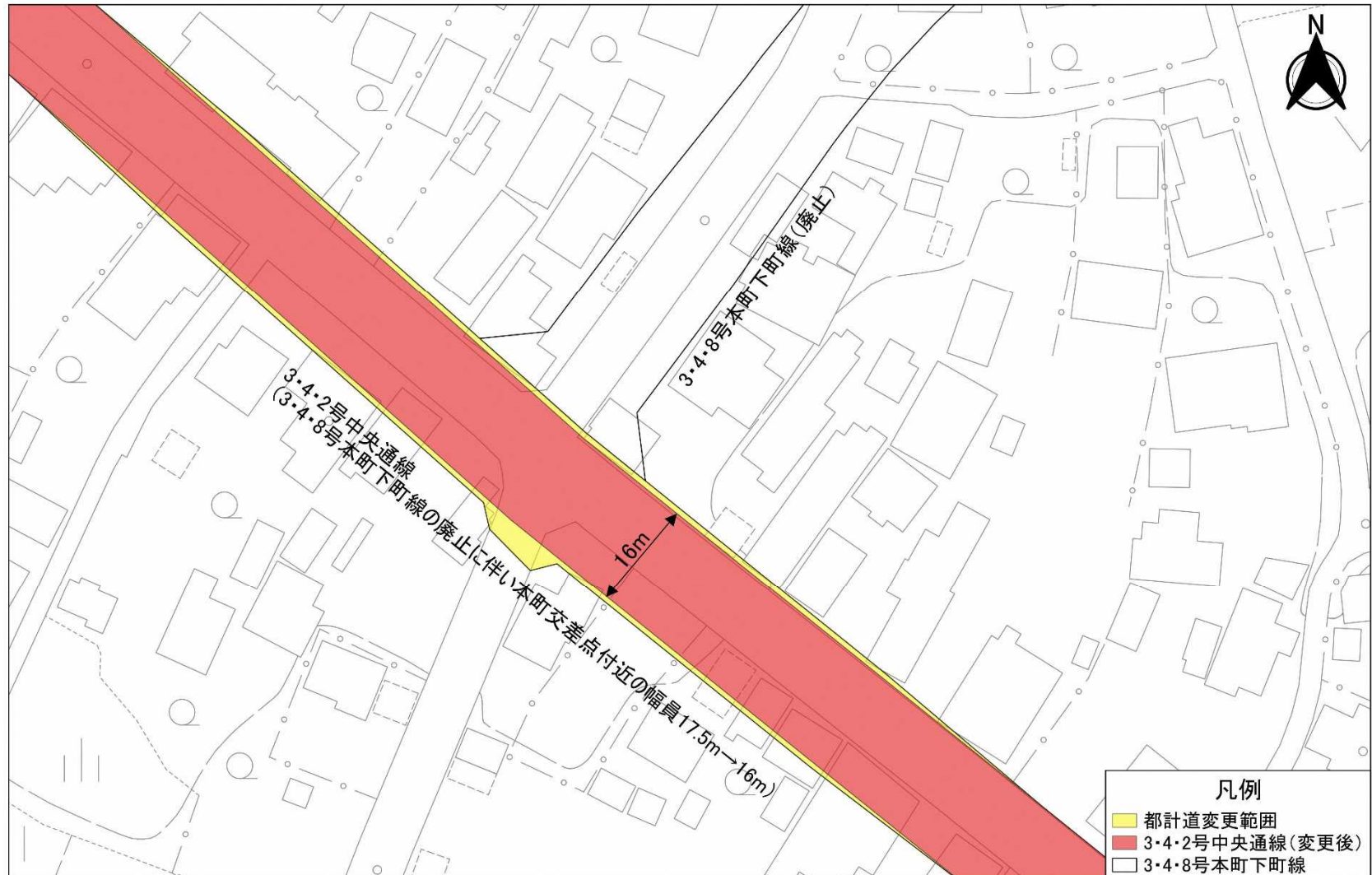
③ 見直し(変更)路線案



当初の交差点計画図(昭和48年決定)

1. 都市計画道路について

③ 見直し(変更)路線案



交差点変更箇所の詳細図

1. 都市計画道路について

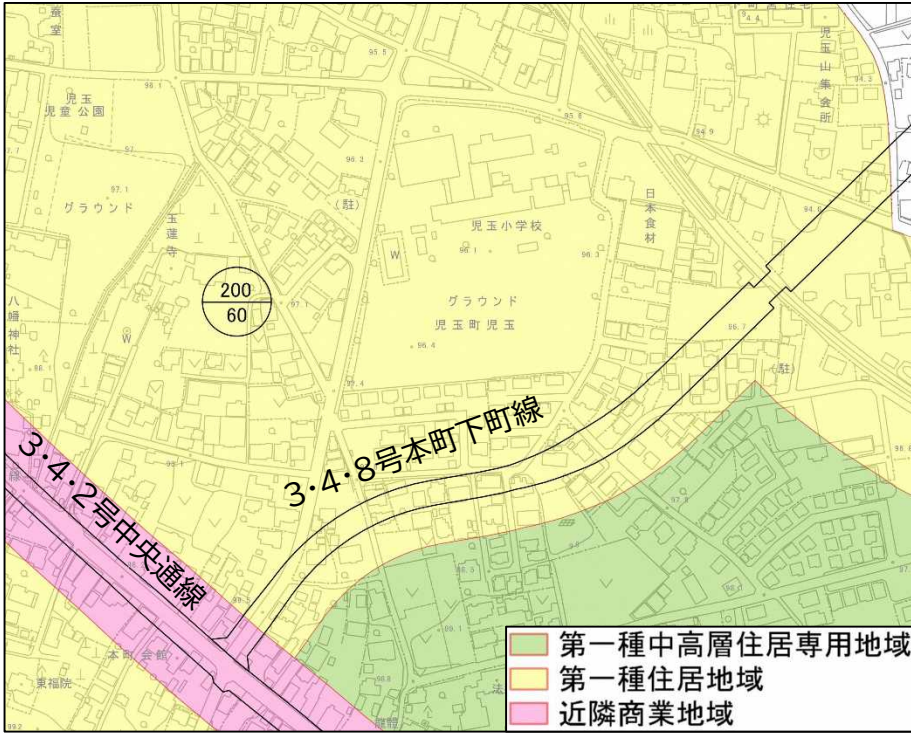
③ 見直し(変更)路線案

建築制限の解除

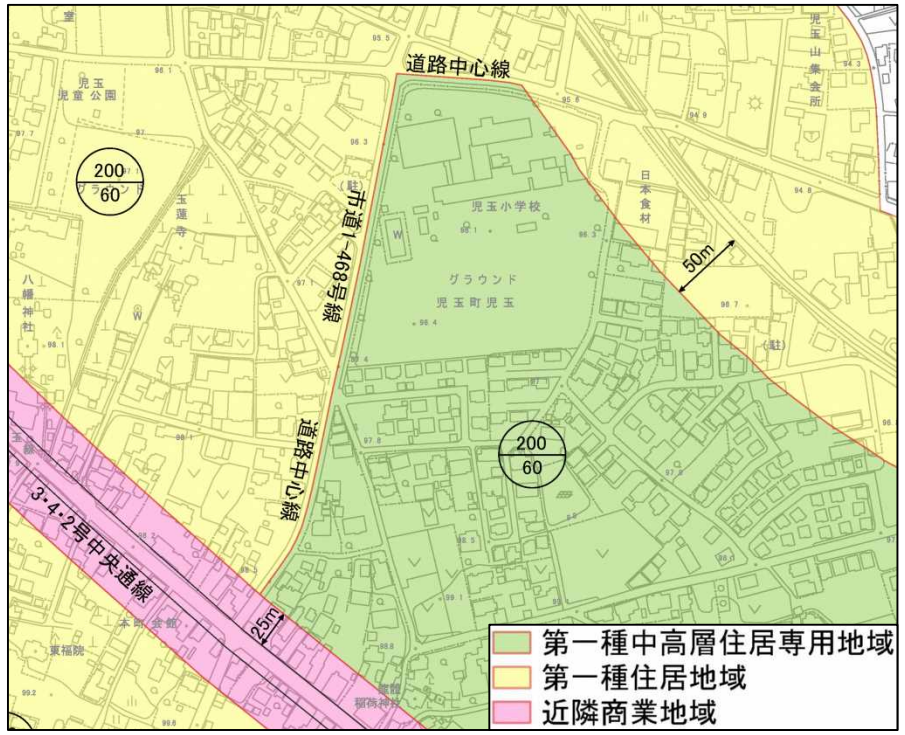


出典: 国土交通省 都市計画道路の見直しの手引き(各論編)

2. 用途地域について



変更前
















変更後

2. 用途地域について

① 用途地域の概要

用途地域とは？

都市計画では、住宅地、商業地、工業地などを13種類に区分し、それぞれの地域にふさわしい土地利用の誘導を図っており、これを「用途地域」として定めています。

第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域
 <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校が建てられます。</p>	 <p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校のほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。</p>	 <p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。</p>	 <p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所等が建てられます。</p>	 <p>住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。</p>	 <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	 <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>
田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
 <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>	 <p>近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>	 <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	 <p>主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかはほとんど建てられません。</p>	 <p>主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	 <p>専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテル等は建てられません。</p>	

2. 用途地域について

① 用途地域の概要

用途地域における建て方のルール

用途地域が指定されている地域等においては、建物の用途の制限とあわせて、建物の建て方のルールが定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっていきます。

●建ぺい率

敷地面積に対する建築面積の割合を制限するもので、敷地内にどれくらい空地をとるか定めるものです。

●容積率

敷地面積に対する延べ床面積の割合を制限するもので、敷地内にどれくらい大きさの建築物が建てられるかを定めるものです。

建蔽率と容積率の考え方

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b}{A} \times 100$$

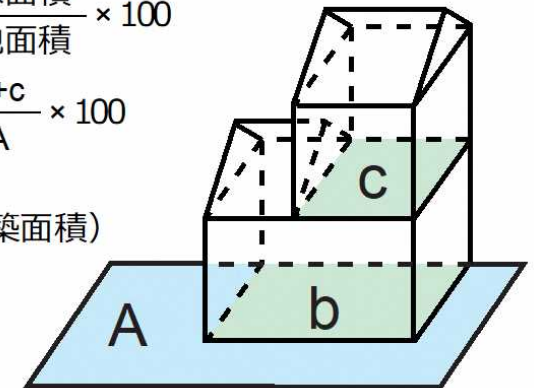
$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A = 敷地面積

b = 1階床面積(建築面積)

c = 2階床面積



出典:国土交通省 未来に向けたまちづくりのために
—都市計画の土地利用計画制度の仕組み—

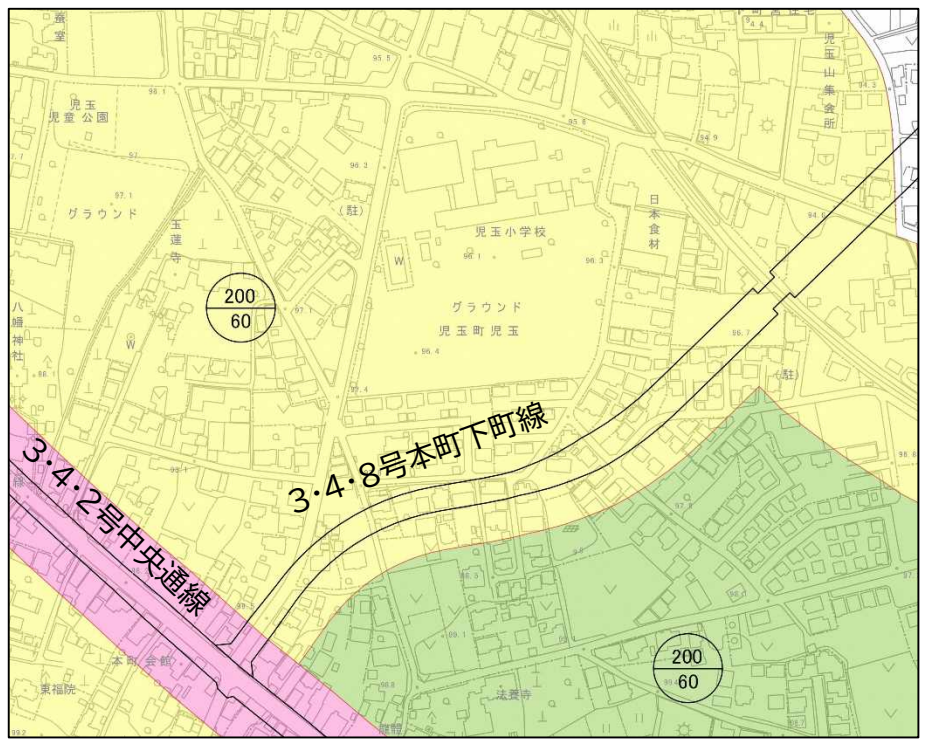
2. 用途地域について

① 用途地域の概要

現況用途地域

現在、本地区には3種類の用途地域が指定されています。

- ・第一種中高層住居専用地域
- ・第一種住居地域
- ・近隣商業地域



第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域
<p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>

用途地域名	建築可能な建物
第一種中高層住居専用地域	住宅、学校、病院、老人ホーム、店舗(500㎡・2階以下)など。
第一種住居地域	上記に加え、店舗・事務所・ホテル(3,000㎡まで)など。
近隣商業地域	住宅や店舗、小規模の工場など。

2. 用途地域について

② 用途地域変更の必要性

用途地域変更の理由

本地区は、都市計画道路3・4・8号本町下町線の廃止及び3・4・2号中央通線の幅員減少に伴い、都市計画道路の計画に合わせて用途地域を設定していたことから、周辺の地域を含め用途地域を見直し、周辺の小学校及び住宅地の良好な環境の保全に資する用途地域に変更するものです。

2. 用途地域について

③ 用途地域変更案

用途地域変更の検討内容

- 3・4・8号本町下町線の計画線から南側25mのラインを用途地域の境界としていますが、路線の廃止に伴い、用途地域の境界を本庄市道1-468号の中心線へ変更します。また、この地区に現在指定されている用途地域を**第一種住居地域(200/60)**から**第一種中高層住居専用地域(200/60)**へ変更します。

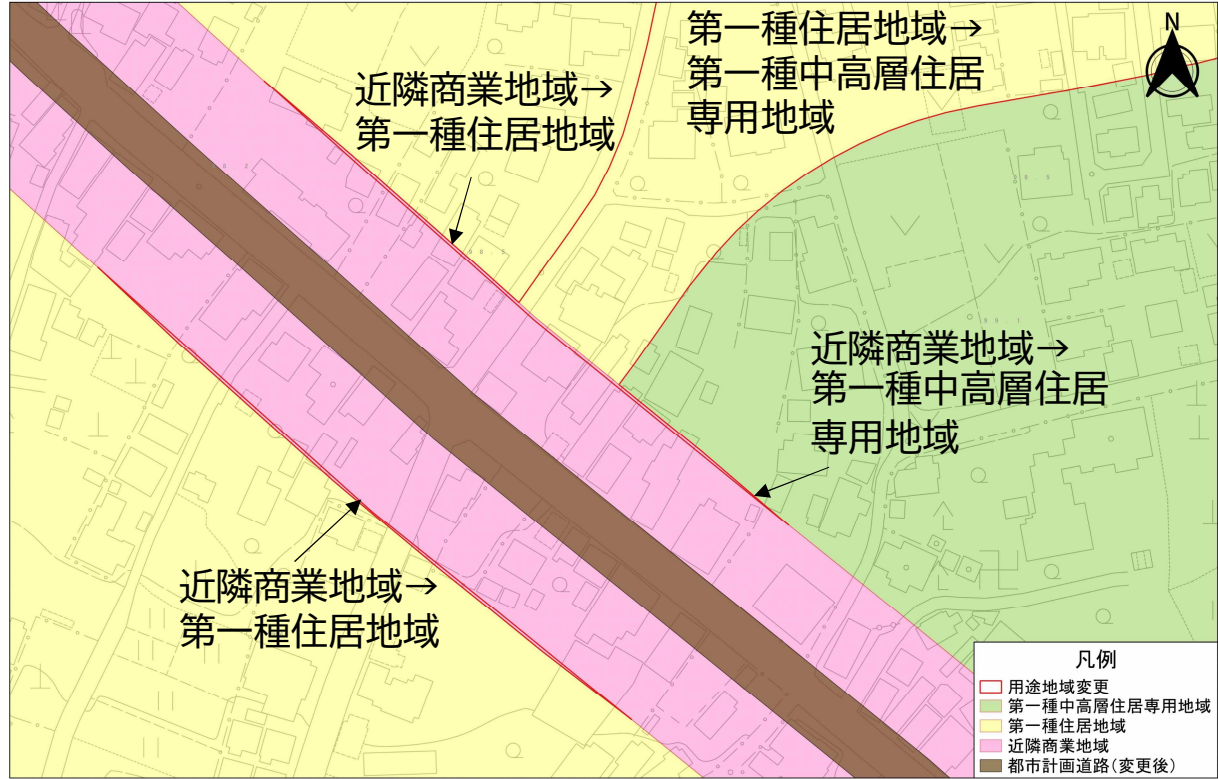


2. 用途地域について

③ 用途地域変更案

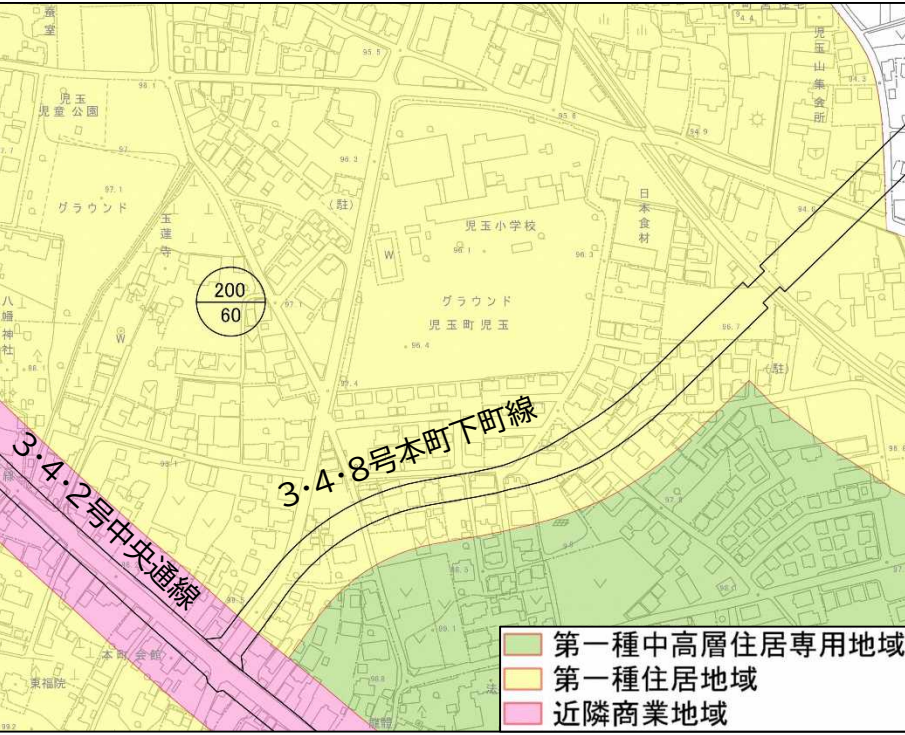
用途地域変更の検討内容

- 3・4・8号本町下町線の廃止による、3・4・2号中央通線との交差点形状の変更に伴い、本町交差点付近の幅員を17.5mから16mに変更します。そのため、3・4・2号中央通線沿道について、都市計画道路端から25mを用途地域界としているため、**近隣商業地域(200/80)**の一部を**第一種中高層住居専用地域(200/60)**と**第一種住居地域(200/60)**に変更します。

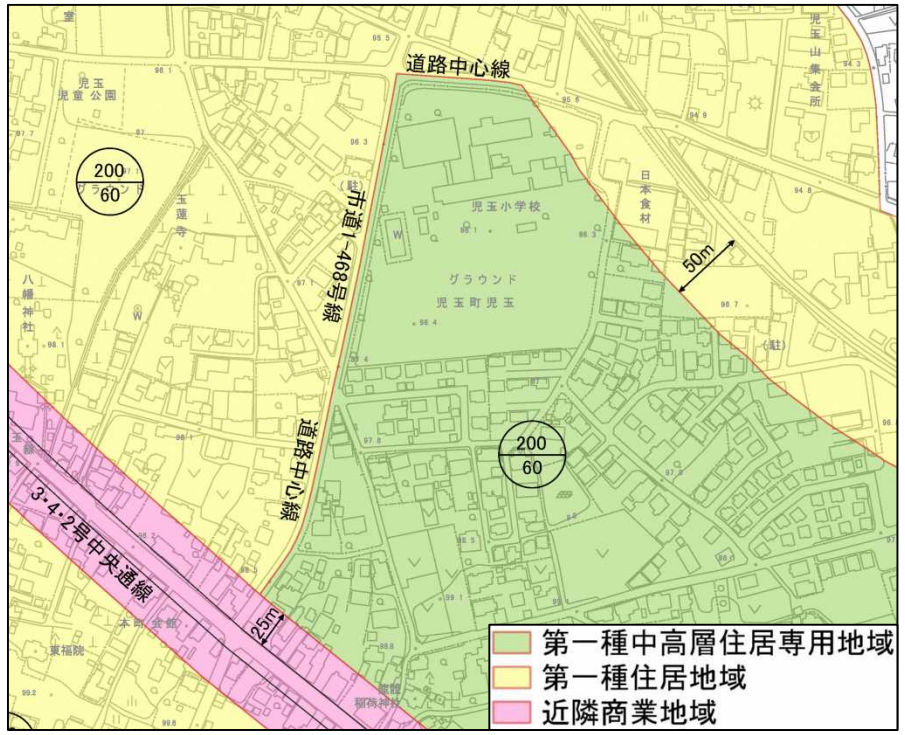


2. 用途地域について

③ 用途地域変更案



変更前

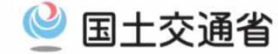


変更後

2. 用途地域について

③ 用途地域変更案

用途地域による建築物の制限(法第48条、法別表第2)



○ 各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業等の業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次の表に示すような制限が行われる。ただし、特別用途地区を指定して条例を定めた場合や、特定行政庁が個別に当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて建築審査会の同意を得て許可した場合には立地可能。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下
風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	▲：個室付浴場等を除く
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。 作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※重い積荷を発生するものを除く。
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり	

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したわけではない

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く

2. 用途地域について

③ 用途地域変更案

用途地域による建築物の用途制限 抜粋

用途地域内の建築物の用途制限	住居専用地域 第一種中高層 住居	地第一種住居 域	備考
店舗(500㎡以下・2階以下)	○	○	
店舗(500～3000㎡・2階以下)	×	○	
事務所(3000㎡以下)	×	○	
ホテル、旅館(3000㎡以下)	×	○	
ボーリング場等の遊戯施設(3000㎡以下)	×	○	
自家用倉庫(3000㎡以下)	×	○	
畜舎(15～3000㎡)	×	○	
工場(50㎡以下)	×	▲	▲危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場
危険物貯蔵・処理施設(3000㎡以下)	×	▲	▲量が非常に少ない施設

3. 今後の予定

時期	予定
R6. 2, 3	都市計画変更原案の説明会
R6. 3	県知事協議
R6. 4	計画案の縦覧
R6. 6	本庄市都市計画審議会
R6. 7	埼玉県都市計画審議会
R6. 8	計画決定告示