

本庄都市計画地区計画の変更（本庄市決定）

告示年月日
令和7年3月25日

本庄都市計画栗崎地区地区計画を次のように決定する。

名 称			栗崎地区地区計画		
位 置			本庄市栗崎字東谷、字前田、字欠田及び字前河原の一部並びに北堀字前山の一部並びに西富田字大久保山の一部		
面 積			約 21.3ha		
地区計画の目標			本地区は、本庄早稲田駅から南東約 700mに位置し、低層住宅が主体の集落地に、診療所、老人ホーム等が点在する地域である。 本地区計画により、建築物の規制、誘導を推進し、既存の良好な集落環境を維持しつつ、生活道路等の整備により、安心・安全で快適な住環境を実現する。		
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針		本地区は、主に低層でまとまった集落地によって構成されており、不足している都市基盤の整備を行いながら、基本的には現在の環境を維持していくことが望まれる。そのため、本計画により建築物の敷地面積の最低限度を制限することにより宅地の細分化を防ぎ、良好な住環境の形成と防災性の向上を図る。 A 地区 鉄道及び幹線道路と住宅地の緩衝帯となる沿道サービス地区とする。 B 地区 良好な中高層の集合住宅地の形成を誘導する地区とする。また、地区内に調整池を整備する。 C 地区 既存の閑静な集落環境を保全し、戸建て住宅を中心とした低層住宅地とする。		
	地区施設の整備の方針		地区内の歩行者や車両通行の安全性、利便性の向上及び防災性の向上を図るため、区画道路及び調整池の整備を行う。		
	建築物等の整備の方針		住宅地を中心とした良好な環境の形成を図るため、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は色彩その他の意匠及び垣又はさくの構造について適切な制限を行う。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名称	幅員	延長
			区画道路 1 号	4.0m	約 102m
			区画道路 2 号	5.0m	約 71m
			区画道路 3 号	5.0m	約 45m
			区画道路 4 号	6.0m	約 376m
	雨水貯留浸透施設		名称	面積	
			調整池	約 9,450 ㎡	

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A 地区 (第一種住居地域)	B 地区 (第一種中高層住居専用地域)	C 地区 (第一種低層住居専用地域)
		区分の面積	約 9.5 ha	約 4.8 ha	約 7.0 ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。		
			1. 葬儀屋（日本標準産業分類における葬儀業に供する建築物） 2. 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎	1. 葬儀屋（日本標準産業分類における葬儀業に供する建築物）	
			150 m ²		
建築物の敷地面積の最低限度		ただし、次のいずれかに該当するものについては、建築物の敷地面積の最低限度を適用しない。 1. この地区計画を決定した日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないことになる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2. 交番、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの 3. 公共事業又は公益施設の用地として買収等のため当該規定に適合しなくなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの			
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次に掲げるとおりとする。 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、建築基準法に基づく道路境界（ただし、区画道路 1～4 号に面する場合は、当該区画道路の境界）又は隣地境界までの距離は 1m 以上とする。 2. 次の各号のいずれかに該当する建築物は、壁面の位置の制限を適用しない。（ただし、区画道路 1～4 号に面する場合は、当該区画道路の境界を越えることはできない。） （１）物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下でかつ床面積の合計が 5 m ² 以内であるもの （２）自動車車庫等（ただし外壁のないもの）			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、区画道路 1～4 号の区域内にかかる形態としてはならない。 2. 建築物については高さが 15m を超えるもの又は建築面積が 1,000 m² を超えるもの、工作物については高さが 15m を超えるものの外観の各立面の色彩（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。以下同じ。）は、各立面の面積の 3 分の 2 以上の部分については、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。以下同じ。）を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう、次に掲げるマンセル表色系の範囲とする。 そのほかの建築物及び工作物の外壁等の色彩は、刺激的な色及び蛍光色は避け、地区の環境に調和したものとする。 (1) 7.5R から 7.5Y までの場合は、彩度 6 以下 (2) 7.5Y から 7.5GY まで（ただし、7.5Y を含まない。）の場合は、彩度 4 以下 (3) 7.5GY から 7.5RP まで（ただし、7.5GY 及び 7.5RP を含まない。）の場合は、彩度 2 以下 (4) 7.5RP から 7.5R まで（ただし、7.5R を含まない。）の場合は、彩度 4 以下 3. 屋外広告物を設置する場合は、良好な景観形成に配慮する。
		垣又はさくの構造の制限	建築基準法に基づく道路（ただし区画道路 1～4 号に面する場合は、当該区画道路の境界）に面して設置する垣又はさく（門柱、門扉その他これらに類するものを除く）は、次の各号に掲げるものとする。ただし、法令等で設置が義務付けられているものは除く。 1. 垣又はさくを設置する場合は、風致を損なわないよう生垣又は開放的なフェンス等とし、その高さは前面道路の路面中心から高さ 1.5m 以下とする。 2. 生垣を設置する場合、樹木は後退させ植栽し、枝や葉が道路部分に張り出さないようにする。 3. 基礎を構築する場合は、基礎の高さが前面道路の路面の中心から高さ 90cm 以下とする。

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由：土地区画整理事業施行区域からの除外に伴い、建築物の用途制限や宅地の細分化を防止するとともに、地区内の歩行者や車両通行の安全性、利便性及び防災性を向上させる地区施設を配置するなど良好な住環境の維持・形成を図るため地区計画を定める。

理 由 書

本理由書は、本庄都市計画地区計画の変更（本庄市：栗崎地区）についての理由を示したものです。

I. 本庄都市計画区域における位置等

本庄都市計画区域は、都心から約 80km 圏、本県の北部に位置しています。また、本庄都市計画区域に含まれる土地の区域は、本庄市の行政区域の一部です。

【本庄市：栗崎地区】

本地区は、本庄早稲田駅の南東約 0.7km に位置しており、県道本庄寄居線と一級河川小山川に囲まれた、既存集落を中心とした区域です。

II. 変更理由

【本庄市：栗崎地区】

本地区は、土地区画整理事業施行区域からの除外に伴い、建築物の用途制限や宅地の細分化を防止するとともに、地区内の歩行者や車両通行の安全性、利便性及び防災性を向上させる地区施設を配置するなど良好な住環境の維持・形成を図るため、Ⅲ. 変更内容のとおり地区計画を定めるものです。

Ⅲ. 変更内容

【本庄市：栗崎地区】

本地区では、区域の整備、開発及び保全の方針を定めるとともに、地区整備計画に地区施設、建築物等の用途の制限、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色彩その他の意匠の制限、垣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とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 用途地域（本庄市決定）
- ② 防火地域及び準防火地域（本庄市決定）
- ③ 土地区画整理事業（本庄市決定）

本庄市都市計画図（本庄都市計画）

総括図

木 庄 都 市 計 画 沿 革

[illegible]

用	造	地	の	変	更	平成15年 3/28日	北本市市議会	29		
用	造	地	の	変	更	平成15年 7/30日	北本市市議会	39		
用	造	地	の	変	更	平成15年 8/24日	北本市市議会	40		
用	造	地	の	変	更	平成15年 2/ 1日	北本市市議会	41		
用	造	地	の	変	更	令和 2年 1/20日	北本市市議会	42		
用	造	地	の	変	更	令和 2年 3/30日	北本市市議会	92		
区	計	画	の	決	定	平成14年10/30日	北本市市議会	49		
区	計	画	の	変	更	平成15年 8/24日	北本市市議会	40		
区	計	画	の	変	更	平成15年 8/24日	北本市市議会	40		
区	計	画	の	変	更	平成15年11 3/25日	北本市市議会	19		
地	区	計	画	の	変	更	平成16年 7/31日	北本市市議会	72	
地	区	計	画	の	変	更	平成16年 3/30日	北本市市議会	40	
地	区	計	画	の	変	更	平成16年 3/30日	北本市市議会	40	
地	区	計	画	の	変	更	平成17年 7/30日	北本市市議会	252	
地	区	計	画	の	変	更	平成18年 8/15日	北本市市議会	298	
地	区	計	画	の	変	更	平成19年 3/31 日	北本市市議会	303	
地	区	計	画	の	変	更	平成19年 7/ 7日	北本市市議会	238	
地	区	計	画	の	変	更	平成19年 7/ 7日	北本市市議会	238	
地	区	計	画	の	変	更	令和 2年 1/20日	北本市市議会	27	
地	区	計	画	の	変	更	令和 2年 3/30日	北本市市議会	93	
香	防	火	地	域	の	決	定	昭和28年11 11 日	北本市市議会	38

地区名	面積
二ツ口地区	約2.1ha

地区名	面積
本庄いまい台産業団地地区	約40.0ha

地区名	面積
朝日町地区	約31.3h

地区名	面積
四季の里地区	約21.7ha

地区名	面積
新田原本田地区	約28.8ha

地区名	面積
栗嶺地区	約21.3ha

地区名	面積
東富田久下塚地区	約25.4ha

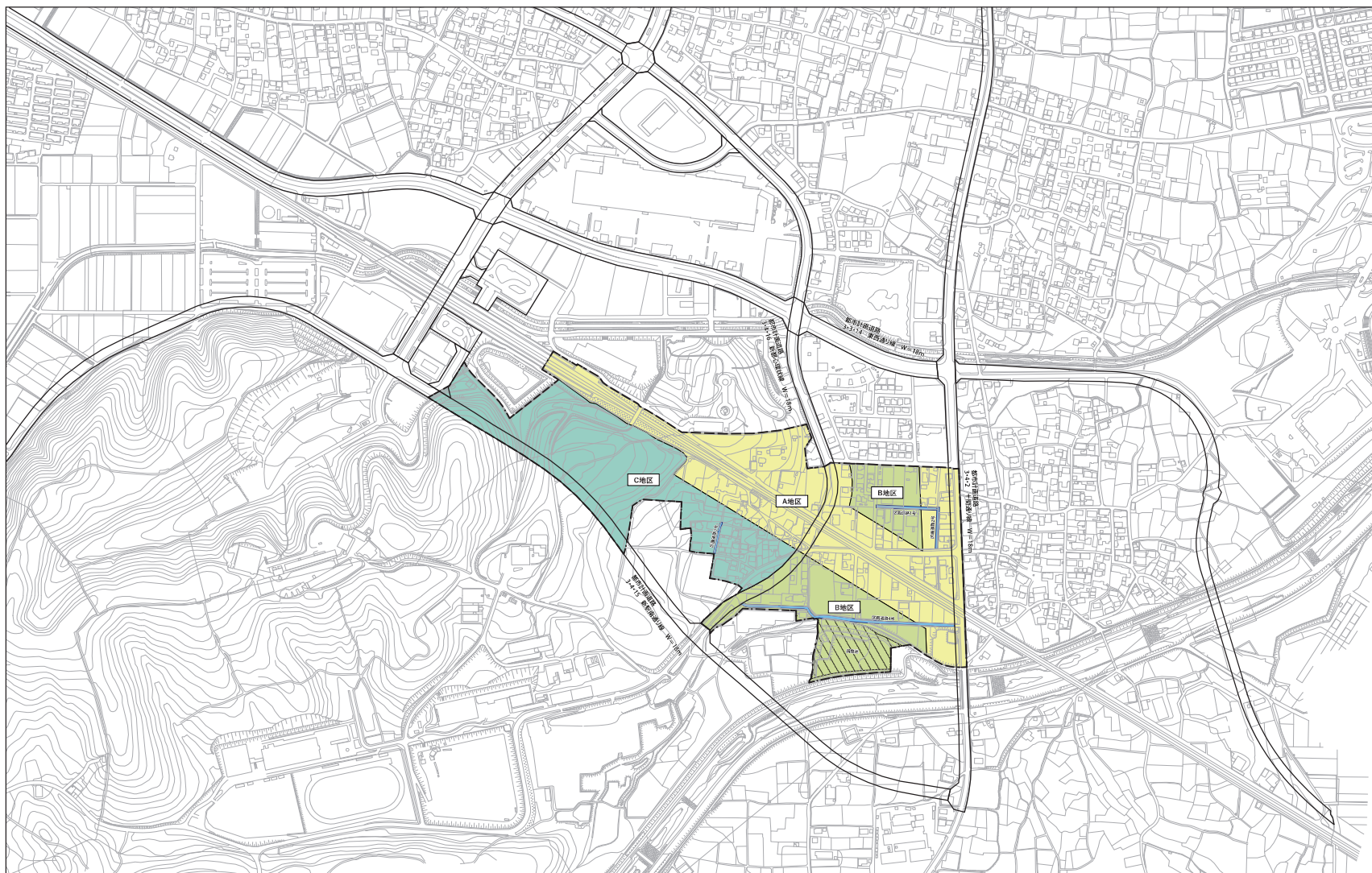
地区名	面積
本庄早稲田駅周辺地区	約66.3ha

番 号 品 名 制(回) 年数 延尺					
3-3-1	全	開通直り組	22	4	5.7
3-3-2	上	開通直り組	18	2	4.8
3-3-3	中	開通直り組	18	2	4.8
3-4-1	二	本松組	11	3	3.6
3-4-2	三	本松組(1日開り組)	16	1	4.0
3-4-3	本	本松組	16	1	4.0
3-5-7	本	本庄取具直り組	15	1	3.8
3-6-8	新	足組	11	4	4.7
3-6-9	新	足組	11	4	4.7
3-10-10	平	足組	8	5	1.7
3-11-1	終	の巻	12		
3-11-2	終	の巻	12		
3-12-13	西	西組	20	2	4.8
3-13-14	西	西組	27	4	2.8
3-14-15	新	新組	18	2	2.8
3-14-16	新	新組	18	2	2.8
3-17-22	新	新足組	16	2	2.6
3-18-23	新	新足組	18	2	2.6
3-19-24	新	新足組	18	2	2.6
3-20-25	い	いりや組	10	2	1.7
3-21-26	新	足組	27.5	4	2.8
3-22-27	本	本庄取具組	18	2	2.8
3-23-28	本	本庄取具組	15	2	1.7
7-19-72	足	足丹生直り組	12		
7-19-73	足	足丹生直り組	12		
合 計			256組		53,000

地区名	施行面積 (ha)	施行 期
駅南	7.9	昭35-
見福	17.4	昭3-
女堀	73.2	昭1-
朝小町	52.0	昭2-
日島西	47.9	昭3-
本庄新心 (全1号地整理済)	101.5 昭4-	平18-
合 計	6地区	299

凡 例	
	地区計画の変更区域
	地区計画の既決定区域

[illegible]



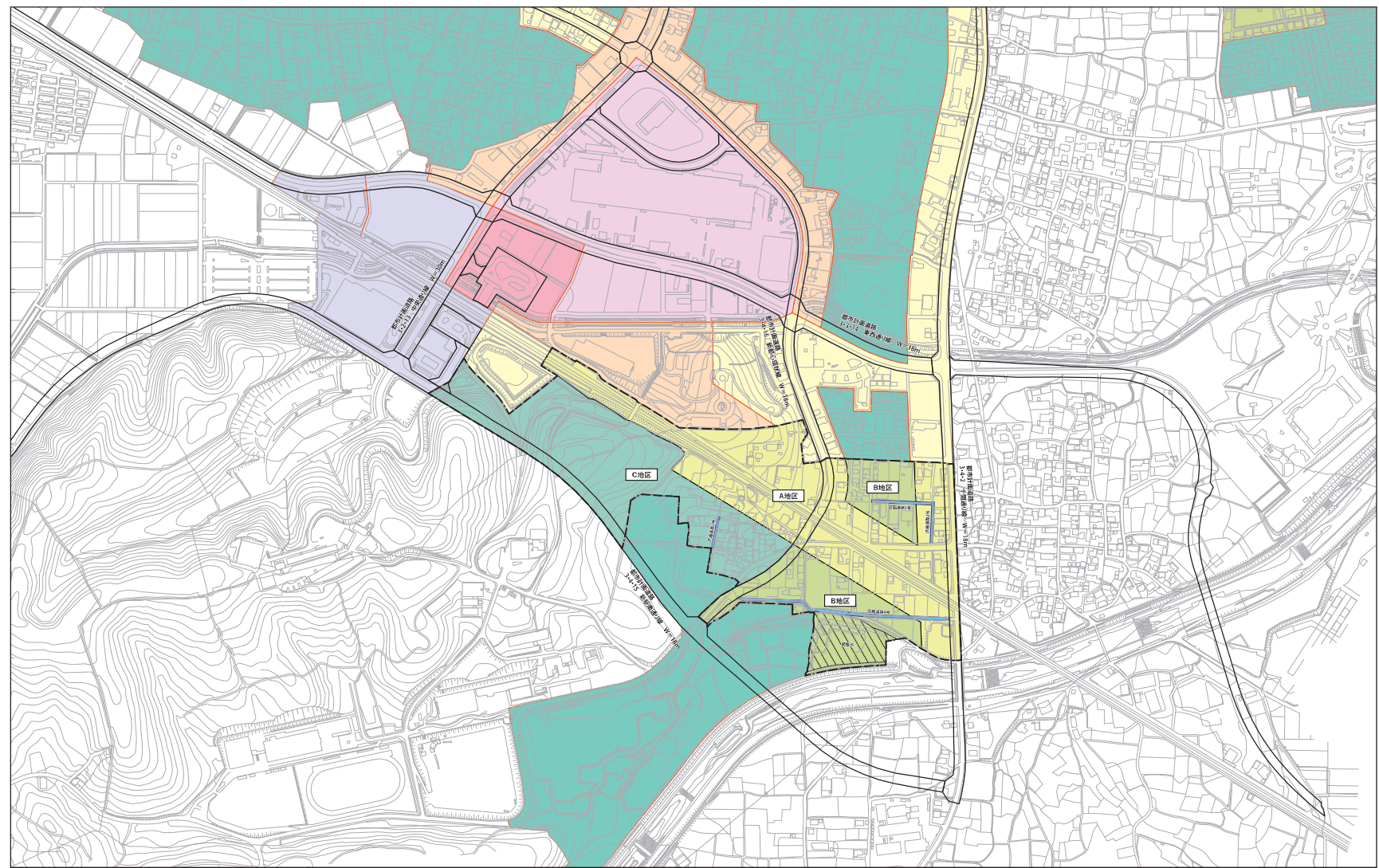
地区計画方針の付図

凡	例
[---]	地区計画区域 地区整備計画区域
A地区	鉄道及び幹線道路と住宅地の緩衝帯となる沿道サービス地区とする
B地区	良好な中高層の集合住宅地の形成を誘導する地区とする。また、地区内に調整池を整備する
C地区	既存の閑静な集落環境を保全し、戸建て住宅を中心とした低層住宅地とする
地区施設 (道路)	
地区施設 (調整池)	





地区整備計画図



凡 例		
	地区計画区域	地区整備計画区域
	地区施設	区画道路
名称	幅員	延長
区画道路 1号	4.0m	約 102m
区画道路 2号	5.0m	約 71m
区画道路 3号	5.0m	約 45m
区画道路 4号	6.0m	約 376m
	地区施設	調整池：約9,450㎡
建築物等に関する事項		
建築物等の用途の制限区域		
	A地区	1. 葬儀屋（日本標準産業分類における葬儀業に供する建築物） 2. 床面積の合計が15 mを超える畜舎
	B地区	1. 葬儀屋（日本標準産業分類における葬儀業に供する建築物）
	C地区	
建築物の敷地面積の最低限度：150 ㎡		
壁面の位置の制限区域		
1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、建築基準法に基づく道路境界（ただし、区画道路1～4号に面する場合は、当該区画道路の境界）又は隣地境界までの距離は1m以上とする。 2. 次の各号のいずれかに該当する建築物は、壁面の位置の制限を適用しない。（ただし、区画道路1～4号に面する場合は、当該区画道路の境界を超えることはできない。） (1) 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるもの (2) 自動車庫等（ただし外壁のないもの）		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限区域		
1. 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、区画道路1～4号の区域内にかかる形態としてはならない。 2. 建築物については高さが15mを超えるもの又は建築面積が1,000㎡を超えるもの、工作物については高さが15mを超えるものの外観の各立面の色彩（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。以下同じ。）は、各立面の面積の3分の2以上の部分については、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装飾を含む。以下同じ。）を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう、次に掲げるマンセル表色系の範囲とする。 そのほかの建築物及び工作物の外壁等の色彩は、刺激的な色及び蛍光色は避け、地区の環境に調和したものとする。 (1) 7.5Rから7.5Yまでの場合は、彩度6以下 (2) 7.5Yから7.5GYまでの場合は、7.5Yを含まない。 (3) 7.5GYから7.5RPまでの場合は、7.5GY及び7.5RPを含まない。 (4) 7.5RPから7.5Rまでの場合は、7.5Rを含まない。 3. 屋外広告物を設置する場合は、良好な景観形成に配慮する。		
垣又はさくの構造の制限区域		
建築基準法に基づく道路（ただし区画道路1～4号に面する場合は、当該区画道路の境界）に面して設置する垣又はさく（門柱、門扉その他これらに類するものを除く）は、次の各号に掲げるものとする。ただし、法令等で設置が義務付けられているものは除く。 1. 垣又はさくを設置する場合は、風致を損なわないよう生垣又は開放的なフェンス等とし、その高さは前面道路の路面中心から高さ1.5m以下とする。 2. 生垣を設置する場合、樹木は後退させ植栽し、枝や葉が道路部分に張り出さないようにする。 3. 基礎を構築する場合は、基礎の高さが前面道路の路面の中心から高さ90cm以下とする。		