

# 本庄都市計画用途地域の変更（本庄市決定）

本庄都市計画用途地域を次のように変更する。

告示年月日  
令和7年3月25日

|                         |                                  |                    |                  |                    |                       |                   | 本庄市                        |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|
| 種 類                     | 面 積                              | 建築物の<br>容積率        | 建築物の<br>建蔽率      | 外壁の<br>後退距離<br>の限度 | 建築物の<br>敷地面積の<br>最低限度 | 建築物の<br>高さの<br>限度 | 備 考                        |
| 第一種低層住居<br>専用地域<br>小 計  | 約 19.1ha<br>約181.6ha<br>約200.7ha | 6/10以下<br>8/10以下   | 4/10以下<br>5/10以下 | —<br>—             | —<br>—                | 10m<br>10m        | 約 1.6%<br>約15.6%<br>約17.2% |
| 第二種低層住居<br>専用地域<br>小 計  | 約 5.8ha<br>約 5.8ha               | 8/10以下             | 5/10以下           | —                  | —                     | 10m               | 約 0.5%<br>約 0.5%           |
| 第一種中高層住居<br>専用地域<br>小 計 | 約 1.2ha<br>約 54.1ha<br>約 55.3ha  | 10/10以下<br>20/10以下 | 6/10以下<br>6/10以下 |                    | —<br>—                |                   | 約 0.1%<br>約 4.7%<br>約 4.8% |
| 第二種中高層住居<br>専用地域<br>小 計 | 約 18.1ha<br>約 55.2ha<br>約 73.3ha | 15/10以下<br>20/10以下 | 6/10以下<br>6/10以下 |                    | —<br>—                |                   | 約 1.6%<br>約 4.8%<br>約 6.4% |
| 第一種住居地域<br>小 計          | 約335.0ha<br>約335.0ha             | 20/10以下            | 6/10以下           |                    | —                     |                   | 約28.8%<br>約28.8%           |
| 第二種住居地域<br>小 計          | 約137.8ha<br>約137.8ha             | 20/10以下            | 6/10以下           |                    | —                     |                   | 約11.9%<br>約11.9%           |
| 準住居地域<br>小 計            | 約 31.7ha<br>約 31.7ha             | 20/10以下            | 6/10以下           |                    | —                     |                   | 約 2.7%<br>約 2.7%           |
| 近隣商業地域<br>小 計           | 約 41.1ha<br>約 41.1ha             | 20/10以下            | 8/10以下           |                    | —                     |                   | 約 3.5%<br>約 3.5%           |
| 商業地域<br>小 計             | 約 36.0ha<br>約 36.0ha             | 40/10以下            | (8/10以下)<br>※    |                    | —                     |                   | 約 3.1%<br>約 3.1%           |
| 準工業地域<br>小 計            | 約 8.1ha<br>約122.6ha<br>約130.7ha  | 30/10以下<br>20/10以下 | 6/10以下<br>6/10以下 |                    | —                     |                   | 約 0.7%<br>約10.6%<br>約11.3% |
| 工業地域<br>小 計             | 約 41.0ha<br>約 41.0ha             | 20/10以下            | 6/10以下           |                    | —                     |                   | 約 3.5%<br>約 3.5%           |
| 工業専用地域<br>小 計           | 約 43.0ha<br>約 30.3ha<br>約 73.3ha | 20/10以下<br>20/10以下 | 5/10以下<br>6/10以下 |                    | —<br>—                |                   | 約 3.7%<br>約 2.6%<br>約 6.3% |
| 合 計                     | 約1,161.7ha                       |                    |                  |                    |                       |                   | 100 %                      |

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

※：建築基準法の規定による

理 由 本庄新都心土地区画整理事業の施行区域からの栗崎地区の除外に伴い、既存の住環境を維持するとともに、土地の有効利用と良好な市街地形成を図るため、用途地域を変更する。

# 理 由 書

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

## I．本庄都市計画区域の位置等

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、本庄早稲田駅から南東約 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】

本庄新都心土地区画整理事業の施行区域からの除外に伴い、既存の住環境を維持するとともに、土地の有効利用と良好な市街地形成を図るため、Ⅲ．変更内容のとおり用途地域を変更するものです。

### Ⅲ. 変更内容

#### 【本庄市：栗崎地区】

本地区については、現在、第一種低層住居専用地域（６０／４０）１０ｍを指定しています。

##### ①第一種低層住居専用地域（８０／５０）１０ｍ

既存の集落環境の保全及びそれと調和した低層の戸建て住宅を中心とした合理的な土地利用を誘導することを目的として第一種低層住居専用地域（８０／５０）１０ｍに変更します。

##### ②第一種中高層住居専用地域（２００／６０）

中高層の集合住宅などを中心とした住宅地としての環境を創出することを目的として第一種中高層住居専用地域（２００／６０）に変更します。

##### ③第一種住居地域（２００／６０）

鉄道や幹線道路と住宅地との緩衝帯となる沿道サービス地区としての環境を創出することを目的として第一種住居地域（２００／６０）に変更します。

| 新                         |         | 旧                         |         |
|---------------------------|---------|---------------------------|---------|
| 種 類                       | 面 積     | 種 類                       | 面 積     |
| 第一種低層住居専用地域<br>（８０／５０）１０ｍ | 約２．０ha  | 第一種低層住居専用地域<br>（６０／４０）１０ｍ | 約１６．３ha |
| 第一種中高層住居専用地域<br>（２００／６０）  | 約４．８ha  |                           |         |
| 第一種住居地域<br>（２００／６０）       | 約９．５ha  |                           |         |
| 合 計                       | 約１６．３ha | 合 計                       | 約１６．３ha |

（ ）内は、容積率／建蔽率、（ ）の右側は建築物の高さの限度

### Ⅳ. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

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

|           |   |
|-----------|---|
| 凡         | 例 |
| 用途地域の変更区域 |   |

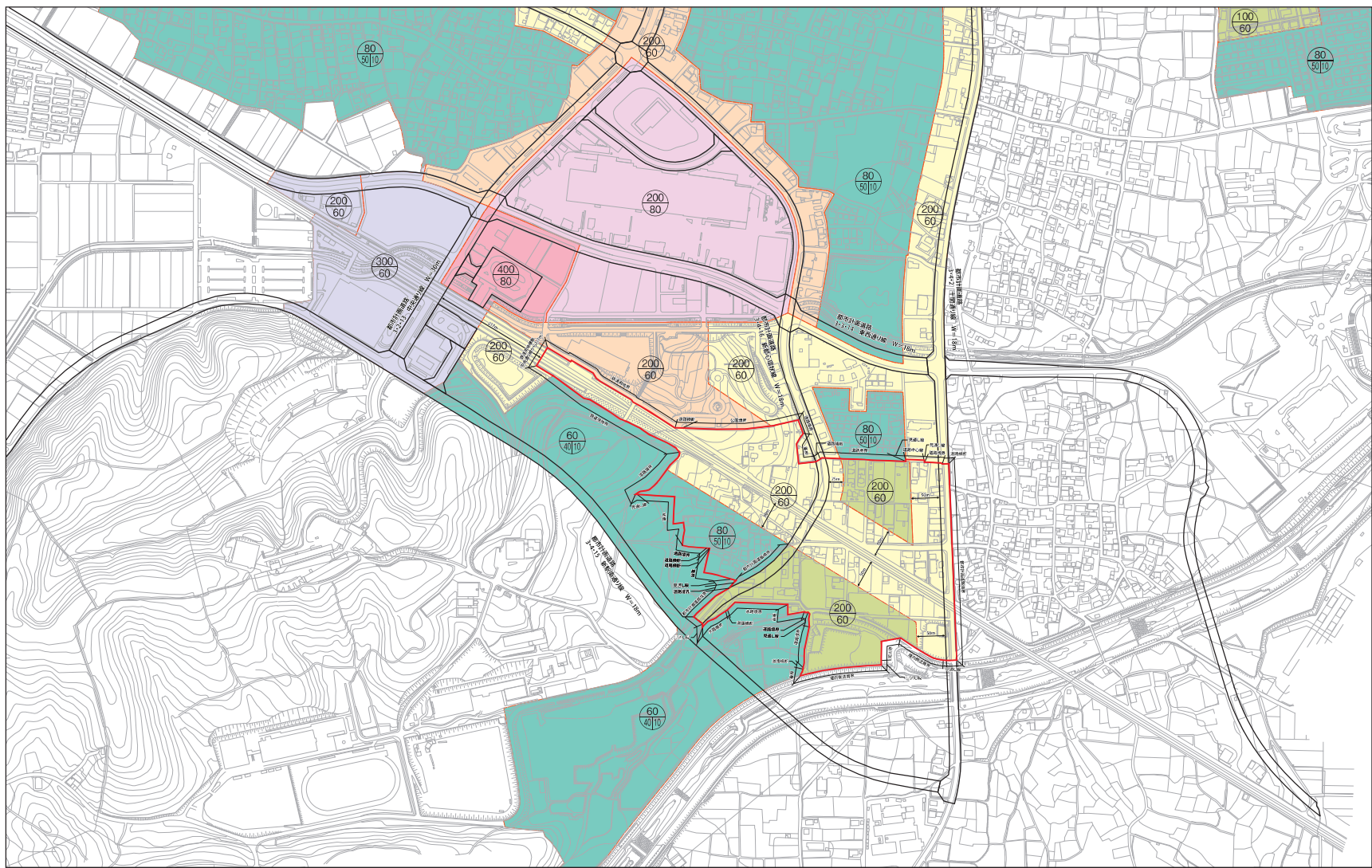
1

|                         |   |   |   |   |              |   |   |
|-------------------------|---|---|---|---|--------------|---|---|
| 水                       | 玉 | 都 | 市 | 計 | 画            | 区 | 地 |
| 本                       | 市 | 街 | 化 | 区 | 地            |   |   |
| 防                       | 火 | 地 |   |   |              |   |   |
| 特                       | 計 | 画 | 地 |   |              |   |   |
| 管                       | 理 | 及 | 建 | 設 | の            | 地 |   |
| 土                       | 地 | 画 | 施 | 区 |              |   |   |
| 都市計画法第2条、第3条の2(0.5ha以上) |   |   |   |   |              |   |   |
| 市                       | 街 | 化 | 区 |   |              |   |   |
| 人                       | 口 | 集 | 中 | 地 | 区(平成27年国勢調査) |   |   |
| 通                       | 地 | 域 | 区 |   |              |   |   |
| 第一種低層住居専用地域             |   |   |   |   |              |   |   |
| 第二種低層住居専用地域             |   |   |   |   |              |   |   |
| 第一種住居地域                 |   |   |   |   |              |   |   |
| 第二種住居地域                 |   |   |   |   |              |   |   |
| 近隣商業地域                  |   |   |   |   |              |   |   |
| 商業地域                    |   |   |   |   |              |   |   |
| 工業地域                    |   |   |   |   |              |   |   |
| 工業専用地域                  |   |   |   |   |              |   |   |

| 番号 | 1                       | 地区名    | 栗崎地区                    |         |
|----|-------------------------|--------|-------------------------|---------|
| 1  | 新                       |        | 旧                       |         |
|    | 種類                      | 面積     | 種類                      | 面積      |
|    | 第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m | 約2.0ha | 第一種低層住居専用地域 (60/40) 10m | 約16.3ha |
|    | 第一種中高層住居専用地域 (200/60)   | 約4.8ha |                         |         |
|    | 第一種住居地域 (200/60)        | 約9.5ha |                         |         |

| 番      | 市 | 路 | 線 | 名 | 回(分) | 車数   | 延 |
|--------|---|---|---|---|------|------|---|
| 3-3-1  | 全 | 環 | 通 | り | 22   | 4    |   |
| 3-3-2  | 1 | 環 | 通 | り | 18   | 2    |   |
| 3-3-3  | 2 | 環 | 通 | り | 18   | 2    |   |
| 3-4-1  | 2 | 本 | 数 | 線 | 11   |      |   |
| 3-4-2  | 3 | 本 | 数 | 線 | 16   |      |   |
| 3-4-3  | 4 | 本 | 数 | 線 | 16   |      |   |
| 3-5-1  | 本 | 生 | 乳 | 通 | 19   |      |   |
| 3-5-2  | 本 | 生 | 乳 | 通 | 19   |      |   |
| 3-6-1  | 新 | 国 | 道 | 線 | 11   |      |   |
| 3-6-2  | 新 | 国 | 道 | 線 | 11   |      |   |
| 3-6-10 | 平 | 環 | 通 | り | 12   |      |   |
| 3-1-1  | 移 | の | 線 |   | 12   |      |   |
| 3-2-1  | 中 | 央 | 通 | り | 20   |      |   |
| 3-2-13 | 中 | 央 | 通 | り | 20   |      |   |
| 3-1-13 | 東 | 西 | 通 | り | 27   | 4    |   |
| 3-1-14 | 東 | 西 | 通 | り | 28   | 2    |   |
| 3-1-15 | 東 | 西 | 通 | り | 28   | 2    |   |
| 3-1-16 | 新 | 都 | 心 | 環 | 通    | 18   | 2 |
| 3-1-17 | 新 | 都 | 心 | 環 | 通    | 16   | 2 |
| 3-1-18 | 新 | 都 | 心 | 環 | 通    | 16   | 2 |
| 3-4-20 | い | い | の | 環 | 10   | 2    |   |
| 3-5-21 | 本 | 止 | 環 | 通 | 27   | 24   | 4 |
| 3-5-22 | 本 | 止 | 環 | 通 | 27   | 2    |   |
| 3-5-23 | 本 | 止 | 環 | 通 | 15   | 2    |   |
| 7-5-12 | 足 | 島 | 伊 | 丹 | 通    | 12   |   |
| 7-5-13 | 足 | 島 | 伊 | 丹 | 通    | 12   |   |
| 合 計    |   |   |   |   | 298  | 55.1 |   |

| 土地区画整理事業          |               |         |  |
|-------------------|---------------|---------|--|
| 地区名               | 施行面積<br>(ha)  | 施行年度    |  |
| 駅南                | 7.9           | 昭35～40  |  |
| 見福                | 17.4          | 43～50   |  |
| 女堀                | 73.2          | 51～61   |  |
| 朝日町               | 52.0          | 昭～平25   |  |
| 小島西               | 47.9          | 昭～平25   |  |
| 木片新郷小<br>(木片新郷地区) | 101.0<br>95.0 | 平18～    |  |
| 合 計               | 6地区           | 299.4ha |  |



計画図（変更後）

| 凡 例                                                                                                                                     |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <span style="border: 1px dashed orange; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>                                      | 用途地域界                          |
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>                                          | 変更区域                           |
| <span style="background-color: #00b09b; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>                                      | 第一種低層住居専用地域                    |
| <span style="background-color: #92d050; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>                                      | 第一種中高層住居専用地域                   |
| <span style="background-color: #ffff00; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>                                      | 第一種住居地域                        |
| <span style="background-color: #ffcc00; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>                                      | 第二種住居地域                        |
| <span style="background-color: #ffb6c1; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>                                      | 近隣商業地域                         |
| <span style="background-color: #ff69b4; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>                                      | 商業地域                           |
| <span style="background-color: #d8bfd8; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>                                      | 準工業地域                          |
| <span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px;"></span>                                               | 都市計画道路                         |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block; text-align: center;">80<br/>50/10</span> | 上段：容積率<br>下段：(右) 高さ<br>(左) 建蔽率 |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block; text-align: center;">200<br/>60</span>   | 上段：容積率<br>下段：建蔽率               |