

令和元度第1回  
本庄市都市計画審議会  
議案書

令和元年12月24日(火)  
本庄市役所 2階 職員厚生室

## 目 次

### 議案第 1 号 本庄都市計画土地区画整理事業の変更（本庄市決定）

計画書（新田原本田地区）	1
理由書（新田原本田地区）	3
総括図（新田原本田地区・見福地区）	5
計画図（新田原本田地区）	6
計画書（見福地区）	7
理由書（見福地区）	8
計画図（見福地区）	10

### 議案第 2 号 本庄都市計画用途地域の変更（本庄市決定）

計画書	11
新旧対照表	12
理由書	13
総括図	15
計画図	16

議案第 3 号 本庄都市計画地区計画の変更（本庄市決定）

計画書	17
理由書	19
総括図	21
計画図	22

議案第 4 号 本庄都市計画防火地域及び準防火地域の変更（本庄市決定）

計画書	23
新旧対照表	24
理由書	25
総括図	26
計画図	27

本庄都市計画土地区画整理事業の変更（本庄市決定）

都市計画本庄新都心土地区画整理事業を次のように変更する。

名 称		本庄新都心土地区画整理事業				
面 積		約 125.8 ha				
公共施設の配置	道 路	種 別	名 称	幅員	延長	備 考
		幹線街路	3・2・13 中央通り線	30m	約 980m	
		幹線街路	3・3・14 東西通り線	27m	約 1,210m	
		幹線街路	3・4・2 十間通り線	18m	約 740m	
		幹線街路	3・4・15 新駅南通り線	18m	約 1,080m	
		幹線街路	3・4・16 新都心環状線	18m	約 2,210m	
		幹線街路	3・4・17 新田原通り線	16m	約 270m	
		幹線街路	3・4・18 新駅北口駅前線	18m	約 30m	
		幹線街路	3・4・19 新駅南口駅前線	18m	約 80m	
		幹線街路	3・5・22 中通り線	15m	約 280m	
	上記幹線街路を根幹として土地利用計画に適用する幅員 4.0m～12.0mの区画道路を適宜配置する。					
	公園及び緑地	公園は地区公園も含めて標準以上を確保するとともに、誘致距離を考慮し街区公園などを適宜配置する。				
	その他の公共施設	供給処理施設については、本庄市の上下水道計画に基づき同時に整備する。				
	宅地の整備	本庄早稲田駅を中心として、研究開発等を支援する業務施設や広域的な商業施設などの商業業務系の土地利用、また、周辺の緑豊かな自然環境を活かしたゆとりある良好な住居系土地利用が図られるよう、宅地の整備を行う。				

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由

平成15年に都市計画決定した約153.8haのうち、約28haの事業未着手区域を除外し、約125.8haに施行区域を縮小するものである。

除外する区域については、用途地域、地区計画、防火地域及び準防火地域を別途定め、規制誘導による街並み形成を進める。

## 都市計画として定める区域

本庄市早稲田の杜一丁目、早稲田の杜二丁目、早稲田の杜三丁目、早稲田の杜四丁目

北堀字山ノ根

早稲田の杜五丁目の一部

北堀字久下塚の一部、北堀字前山の一部

栗崎字前田の一部、栗崎字東谷の一部、栗崎字西谷の一部、栗崎字谷の一部、

栗崎字堰場の一部、栗崎字欠田の一部、栗崎字向田の一部

東富田字九反田の一部、東富田字前田の一部、東富田字山根の一部、

東富田字下田の一部、東富田字窪田の一部、東富田字元富の一部、

東富田字四丁原の一部

西富田字大久保山の一部

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、本庄都市計画本庄新都心土地区画整理事業の変更について理由を示したものです。

## 1 施行区域の位置、現状及び課題

本庄都市計画区域は、本庄市の行政区域の一部で構成しており、都心から約80km圏、埼玉県の西北に位置し、人口は約7万8千人です。東は深谷市、西は上里町・神川町、南は美里町・長瀬町・皆野町、北は利根川を挟んで群馬県伊勢崎市に接しています。

本市には、JR高崎線、JR八高線、上越新幹線、関越自動車道本庄児玉インターチェンジや国道17号・254号・462号などの主要道が縦横に走り、東京と上信越・北陸方面を結ぶ交通の要衝となっています。

また、平成16年3月の上越新幹線本庄早稲田駅の開業に伴い、本市と東京駅は約50分で結ばれています。

### 【本庄市：本庄新都心土地区画整理事業区域】

本区域は、当初、地域整備公団を施行者として事業を行う予定であり、平成15年3月に市街化区域への編入・土地区画整理事業・都市計画道路・用途地域について都市計画決定がされました。その後、平成17年8月、当初、一体的整備を目指していた約154haの地域を4つの区域に分割しまちづくりを進めることとなり、このうち、本庄早稲田駅周辺地区が先行整備地区として、平成18年9月に土地区画整理事業の事業認可を取得し、同年11月に事業を着手、平成26年3月に換地処分を迎え、土地区画整理事業が完了しています。

事業化に至っていない区域の1つである新田原本田区域については、既存の集落の割合が多く、都市計画決定時からの社会経済情勢等の変化もあり、また、地権者アンケートでも土地区画整理を望まない意見が多数あったことから、区域全体を当初の予定どおりに土地区画整理事業で整備を進めることは難しい状況となっています。

## 2 事業変更の目的及び必要性

本区域においては、土地利用の状況や公共施設の整備水準を検証した結果、一部を除き現況で都市基盤整備を概ね満たしており、土地区画整理事業を実施しても整備効果が低いと考えられます。また、地権者アンケートでも土地区画整理を望まない意見が多数あったことから、土地区画整理事業の施行区域から除外し、用途地域、地区計画、防火地域及び準防火地域を別途定め、安心・安全なまちづくりを実現するものです。

### 3 施行区域の上位計画における位置づけ

#### 【本庄市総合振興計画 前期基本計画】（平成30年3月策定）

本庄早稲田の杜地区では、一部の土地区画整理事業が完了し、都市基盤の整った良好な市街地が形成されています。今後、土地区画整理事業が未着手の地区についても、住民と連携しながら地域の特色や実情に応じたまちづくりを進めることが必要となります。

#### 【本庄都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】（平成29年1月都市計画決定告示）

長期間にわたり実施されていない市街地開発事業については、防災に配慮した安心・安全なまちづくりに係る検証を行い、必要に応じて適切な見直しを行います。

#### 【本庄市都市計画マスタープラン】（平成25年3月策定）

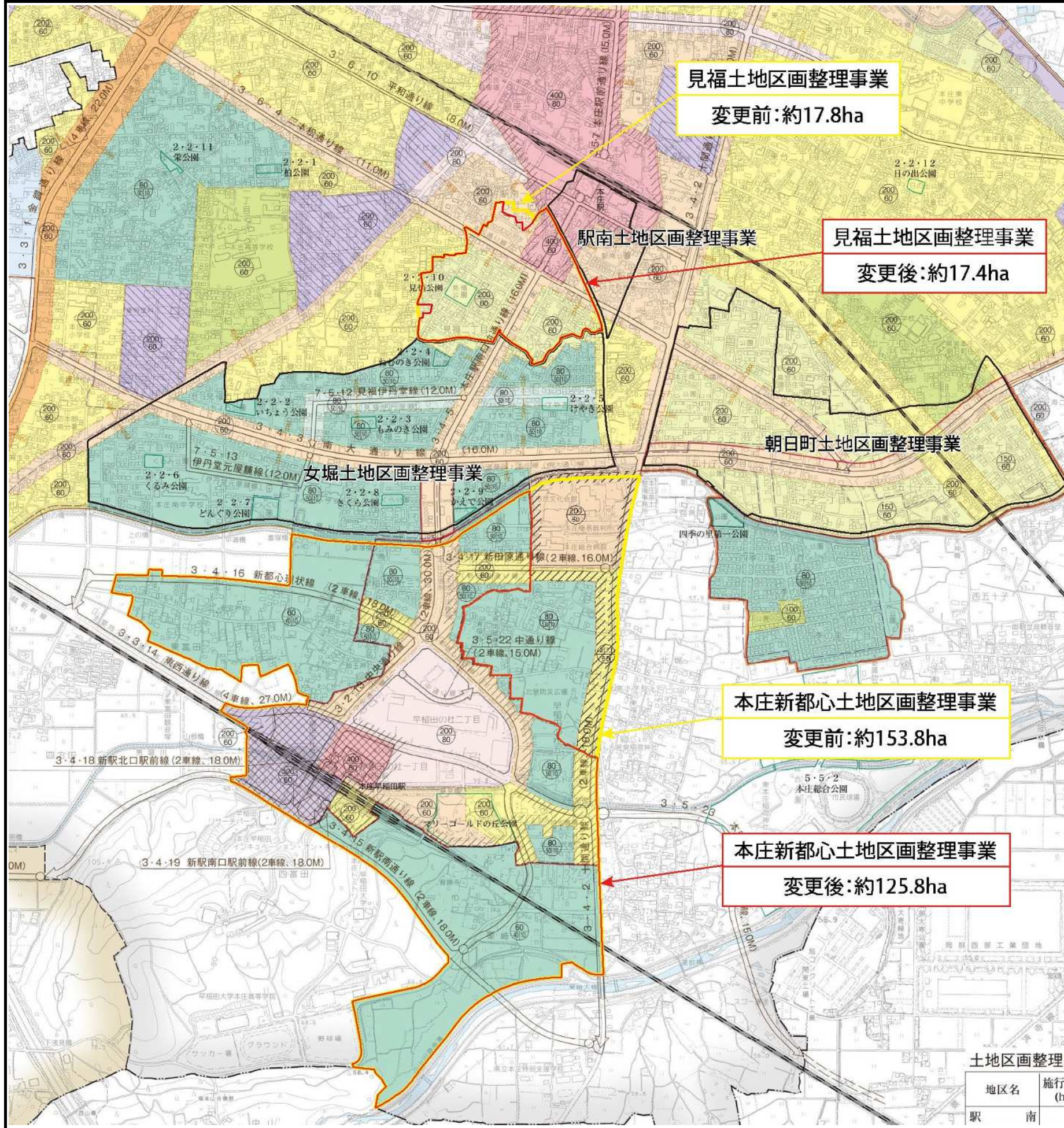
- 将来都市像を本庄駅、本庄早稲田駅、児玉駅の3つの駅を中心とする拠点市街地の連携を基本とした集約型都市構造の構築による持続可能な都市とします。
- 地域の実情に合った土地利用や基盤整備等のあり方の検討をすることとし、低層住宅地の落ち着いたみどり豊かなまちなみを維持します。

#### 【本庄市立地適正化計画】（平成30年3月策定）

本庄早稲田駅周辺では、「新しい魅力と活力あるまちの創造」を掲げ、今後さらなる人口増加が予想されることから、子育てしやすいまちを目指すとともに、高齢化の進展を見据え、高齢者が健康に暮らし続けられるまちとして、健康寿命を支える機能の維持・誘導を図ります。

### 4 関連する都市計画の決定状況

- ・用途地域（本庄市決定）
- ・防火地域及び準防火地域（本庄市決定）
- ・地区計画（本庄市決定）

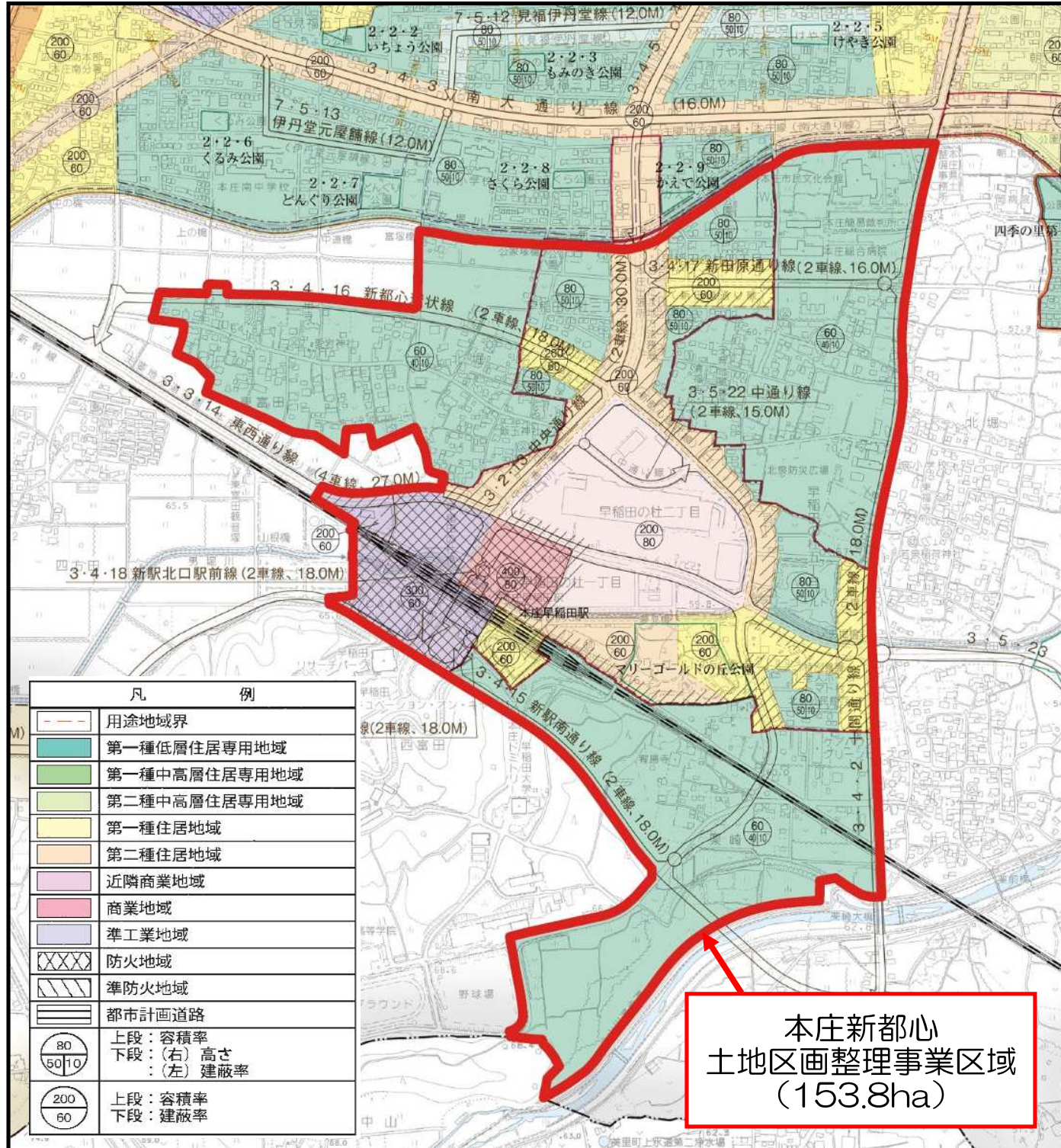


凡 例	
	本 庄 都 市 計 画 区 域
	児 玉 都 市 計 画 区 域
	市 街 化 区 域
	防 火 地 域
	準 防 火 地 域
	地 区 計 画 区 域
	特 別 工 業 地 区
	都 市 計 画 道 路
	容 積 率 及 び 建 ぺ い 率 の 境
	都 市 計 画 施 設
	土 地 区 画 整 理 区 域
	都 市 計 画 公 園 区 域・主 な 都 市 公 園 区 域
	人 口 集 中 地 区 (平 成 2 7 年 国 調)
用 途 地 域 区 分	
	第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域
	第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域
	第 一 種 中 高 層 住 居 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
	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

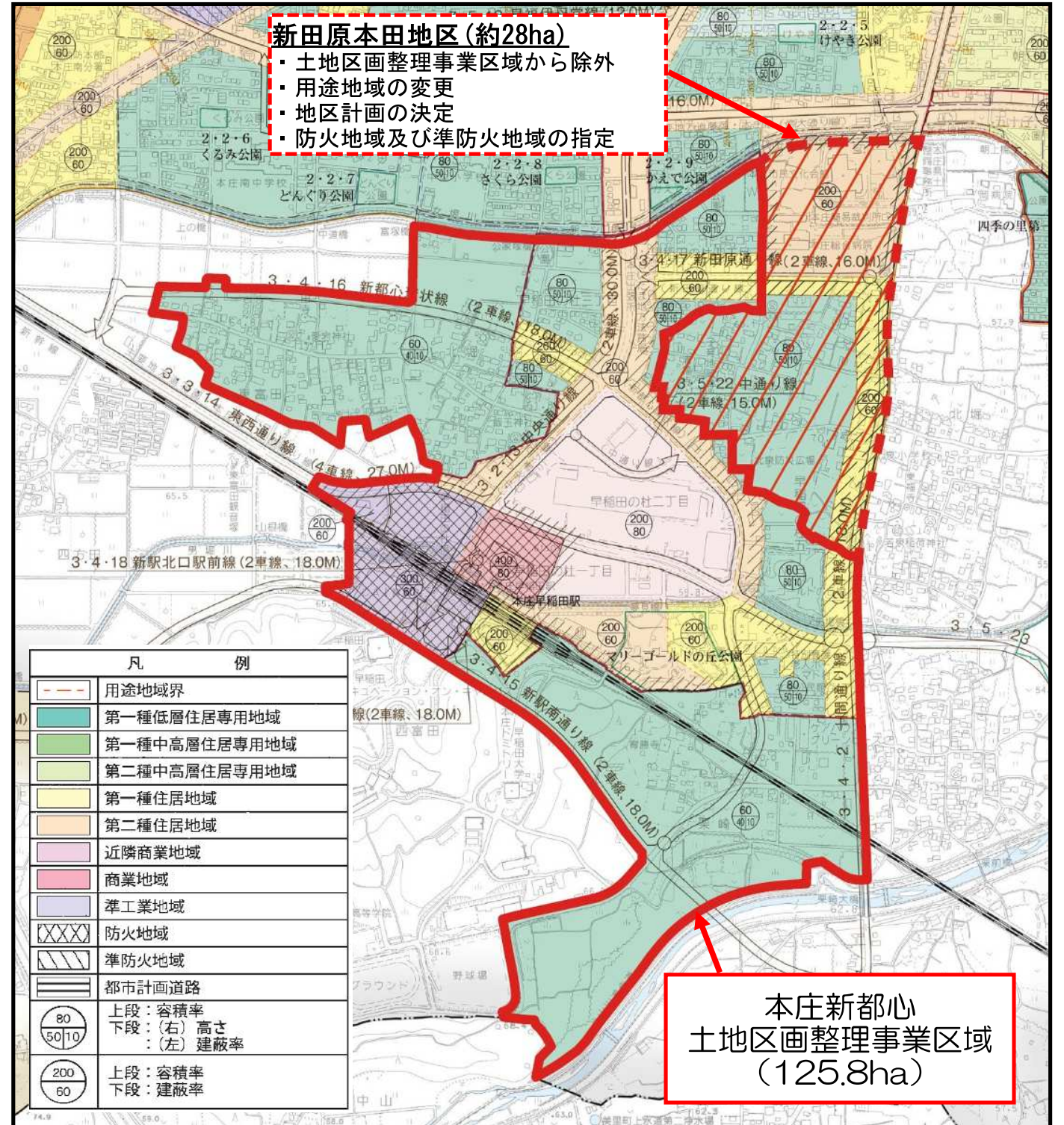


変更前

変更後



本庄新都心  
土地区画整理事業区域  
(153.8ha)



本庄新都心  
土地区画整理事業区域  
(125.8ha)

本庄都市計画土地区画整理事業の変更（本庄市決定）

都市計画見福土地区画整理事業を次のように変更する。

名 称		見福土地区画整理事業				
面 積		約 17.4 ha				
公共施設の配置	道 路	種 別	名 称	幅員	延 長	備 考
		幹線街路	3・4・5 本庄駅南口前通り線	18-16m	354m	
		幹線街路	3・6・4 二本松通り線	15m	459m	
	上記2路線を根幹として、区画道路（幅員8～4m）を宅地の利便に供するように適宜配置する。					
	公園及び緑地	種 別	名 称	面積	備 考	
街区公園		見福公園	約0.52ha			
		公園は施行面積の約3%とし、その面積規模は児童公園を目途とした。また、計画人口1人当たり3㎡以上を確保する。				
その他の公共施設		幹線街路は40×50のコンクリート現場打ち側溝、各区画街路は30×30のU字型側溝を設置して本庄市下水道計画の幹線の久城堀に排水する計画である。				
宅地の整備		横幅約40m～50m、長さ約80m～140mに区画し、各区画の少々中央を換地の背割として各画地が間口を道路に接するよう換地計画する。				

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由

昭和43年に都市計画決定した約17.8haのうち、約0.4haの事業未着手区域を除外し、事業が完了した約17.4haに施行区域を縮小するものである。

都市計画として定める区域

本庄市 駅南1丁目の一部、駅南2丁目の一部、見福1丁目の一部、見福2丁目の一部、けや木1丁目の一部

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、本庄都市計画見福土地地区画整理事業の変更について理由を示したものです。

## 1 施行区域の位置、現状及び課題

本庄都市計画区域は、本庄市の行政区域の一部で構成しており、都心から約80km圏、埼玉県の西北に位置し、人口は約7万8千人です。東は深谷市、西は上里町・神川町、南は美里町・長瀬町・皆野町、北は利根川を挟んで群馬県伊勢崎市に接しています。

本市には、JR高崎線、JR八高線、上越新幹線、関越自動車道本庄児玉インターチェンジや国道17号・254号・462号などの主要道が縦横に走り、東京と上信越・北陸方面を結ぶ交通の要衝となっています。

また、平成16年3月の上越新幹線本庄早稲田駅の開業に伴い、本市と東京駅は約50分で結ばれています。

### 【本庄市：見福土地地区画整理事業区域】

本地区は、JR高崎線本庄駅の南、約500mに位置しており、都市計画道路3・6・4二本松通り線と都市計画道路3・4・5本庄駅南口前通り線が区域内を縦横断し、一部を除き土地地区画整理事業による都市基盤の整備が実施された区域です。

見福土地地区画整理事業は、事業決定当時、JR高崎線本庄駅の乗降客の3分の1近くは本区域及びその周辺の居住者であり、住宅地としての完成を強く要望されたこと、また、本庄駅南口の開設、都市計画街路の実施等、急速なる市街地に達することを目指し、昭和43年5月に約17.8haの区域で都市計画決定されました。

その後、同年10月に事業認可を取得し、事業を進めてきましたが、昭和59年3月に一部区域(0.4ha)を事業認可地区から除外する変更を行い、約17.4haについては同年7月に事業が完了しております。

事業認可区域から除外した区域(以下、「未着手区域」という。)については、都市計画決定から既に50年が経過していますが、現在も事業未着手の状況となっています。

その間、公共事業及び民間開発等により、未着手区域周辺の公共施設は一定の整備水準を保持するものとなりました。

## 2 事業変更の目的及び必要性

未着手区域においては、既に完了している土地地区画整理事業及び民間開発等により市街化が進行し、良好な住宅地が形成されています。その土地利用状況や公共施設の整備水準を検証した結果、基盤整備は概成しており、土地地区画整理事業による新たな整備の必要は無いと判断し、都市計画決定区域17.8haのうち未着手である0.4haを除外し、既に施行済みの17.4haに区域の縮小を行うものです。

### 3 施行区域の上位計画における位置づけ

【本庄市総合振興計画 前期基本計画】（平成30年3月策定）

市民だれもが快適さを感じることができる市街地となるよう、防災機能や生活環境の向上につながる土地利用の誘導に努めます。さらに地域の歴史文化や景観を大切にして、地域価値を高める土地利用の誘導に努めます。

【本庄都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】（平成29年1月都市計画決定告示）

長期にわたり実施されていない市街地開発事業については、防災に配慮した安心・安全なまちづくりに係る検証を行い、必要に応じて適切な見直しを行います。

【本庄市都市計画マスタープラン】（平成25年3月策定）

○豊かな自然に包まれ、多様な力が集まる首都圏北部の新しい顔（玄関口）

○ひとや技術の交流が進み、企業活動が優位に展開できるまち

【本庄市立地適正化計画（平成30年3月策定）





まちなかの魅力を高める都市機能の誘導や道路基盤整備と合わせたまちなか居住の促進を図るなど、「まちなか再生」に向けた重点的な取り組みを推進し、子育て世代から高齢者まで幅広い世代が安心・快適に暮らせ、回遊・滞在の楽しさを感じることのできるまちなかを目指します。

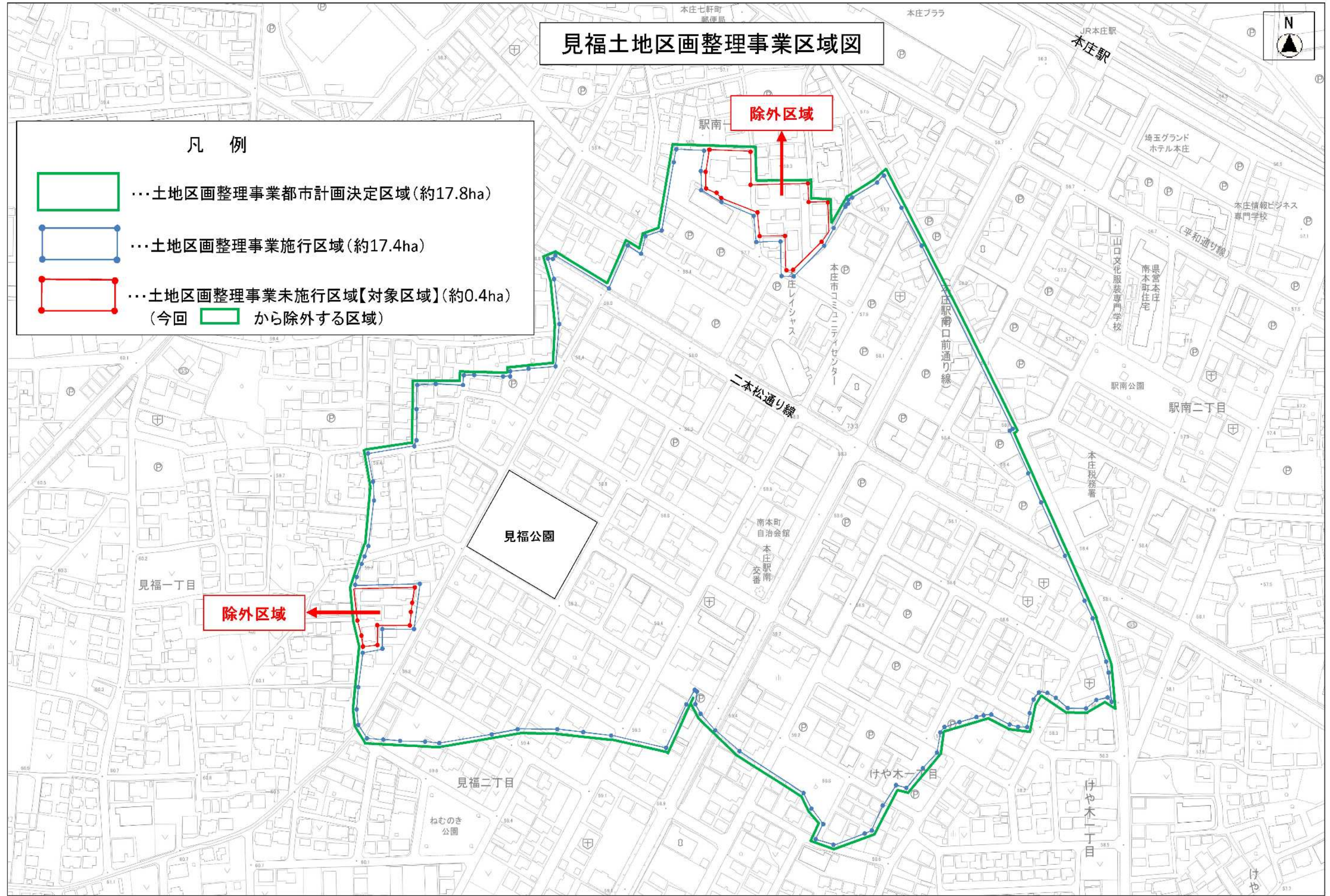
### 4 関連する都市計画の決定状況

無し

### 見福土地区画整理事業区域図

#### 凡例

-  ...土地区画整理事業都市計画決定区域(約17.8ha)
-  ...土地区画整理事業施行区域(約17.4ha)
-  ...土地区画整理事業未施行区域【対象区域】(約0.4ha)  
(今回  から除外する区域)



本庄都市計画用途地域の変更（本庄市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

							本庄市
種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの 限度	備 考
第一種低層住居 専用地域 小 計	約 60.8ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	約 5.2%
	約154.2ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約13.3%
	約215.0ha						約18.5%
第二種低層住居 専用地域 小 計	約 5.8ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 0.5%
	約 5.8ha						約 0.5%
第一種中高層住居 専用地域 小 計	約 1.2ha	10/10以下	6/10以下		—		約 0.1%
	約 49.3ha	20/10以下	6/10以下		—		約 4.2%
	約 50.5ha						約 4.3%
第二種中高層住居 専用地域 小 計	約 18.1ha	15/10以下	6/10以下		—		約 1.6%
	約 55.2ha	20/10以下	6/10以下		—		約 4.8%
	約 73.3ha						約 6.4%
第一種住居地域 小 計	約325.5ha	20/10以下	6/10以下		—		約28.0%
	約325.5ha						約28.0%
第二種住居地域 小 計	約137.8ha	20/10以下	6/10以下		—		約11.9%
	約137.8ha						約11.9%
準住居地域 小 計	約 31.7ha	20/10以下	6/10以下		—		約 2.7%
	約 31.7ha						約 2.7%
近隣商業地域 小 計	約 41.1ha	20/10以下	8/10以下		—		約 3.5%
	約 41.1ha						約 3.5%
商業地域 小 計	約 36.0ha	40/10以下	(8/10以下) ※		—		約 3.1%
	約 36.0ha						約 3.1%
準工業地域 小 計	約8.1ha	30/10以下	6/10以下		—		約 0.7%
	約122.6ha	20/10以下	6/10以下		—		約10.6%
	約130.7ha						約11.3%
工業地域 小 計	約 41.0ha	20/10以下	6/10以下		—		約 3.5%
	約 41.0ha						約 3.5%
工業専用地域 小 計	約 43.0ha	20/10以下	5/10以下		—		約 3.7%
	約 30.3ha	20/10以下	6/10以下		—		約 2.6%
	約 73.3ha						約 6.3%
合 計	約1161.7ha						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 良好な居住環境を形成させるため用途地域の見直しを行う。

本庄都市計画用途地域の新旧対照表

						本庄市			
種 類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	新		旧	
						面 積	摘 要	面 積	摘 要
第一種低層 住居専用地域	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	約 60.8ha	約 5.2%	約 89.6ha	約 7.7%
	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約154.2ha	約13.3%	約139.5ha	約12.0%
小計						約215.0ha	約18.5%	約229.1ha	約19.7%
第二種低層 住居専用地域	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 5.8ha	約 0.5%	約 5.8ha	約 0.5%
第一種中高層 住居専用地域	10/10以下	6/10以下		—		約 1.2ha	約 0.1%	約 1.2ha	約 0.1%
	20/10以下	6/10以下		—		約 49.3ha	約 4.2%	約 49.3ha	約 4.2%
小計						約 50.5ha	約 4.3%	約 50.5ha	約 4.3%
第二種中高層 住居専用地域	15/10以下	6/10以下		—		約 18.1ha	約 1.6%	約 18.1ha	約 1.6%
	20/10以下	6/10以下		—		約 55.2ha	約 4.8%	約 55.2ha	約 4.8%
小計						約 73.3ha	約 6.4%	約 73.3ha	約 6.4%
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下		—		約325.5ha	約28.0%	約320.7ha	約27.6%
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下		—		約137.8ha	約11.9%	約128.5ha	約11.1%
準住居地域	20/10以下	6/10以下		—		約 31.7ha	約 2.7%	約 31.7ha	約 2.7%
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下		—		約 41.1ha	約 3.5%	約 41.1ha	約 3.5%
商業地域	40/10以下	8/10以下		—		約 36.0ha	約 3.1%	約 36.0ha	約 3.1%
準工業地域	30/10以下	6/10以下		—		約8.1ha	約 0.7%	約8.1ha	約 0.7%
	20/10以下	6/10以下		—		約122.6ha	約10.6%	約122.6ha	約10.6%
小計						約130.7ha	約11.3%	約130.7ha	約11.3%
工業地域	20/10以下	6/10以下		—		約 41.0ha	約 3.5%	約 41.0ha	約 3.5%
工業専用地域	20/10以下	5/10以下		—		約 43.0ha	約 3.7%	約 43.0ha	約 3.7%
	20/10以下	6/10以下		—		約 30.3ha	約 2.6%	約 30.3ha	約 2.6%
小計						約 73.3ha	約 6.3%	約 73.3ha	約 6.3%
合 計						約1,161.7ha	100 %	約1,161.7ha	100 %

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき本庄都市計画用途地域の変更（本庄市：新田原本田地区）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

本庄都市計画区域に含まれる土地の区域は、旧本庄市の行政区域全域（3,672ha）です。

### 【本庄市：新田原本田地区】

本地区は、一級河川女堀川、都市計画道路3・4・20間通り線、本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業区域に囲まれた、既存集落を中心とした面積約28.8haの区域です。

## II. 変更理由

### 【本庄市：新田原本田地区】

新田原本田地区地区計画の決定により土地利用計画との整合を図るため、以下の表のとおり用途地域を変更します。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約 14.7 ha	第一種低層住居専用地域 (60/40) 10m	約 28.8 ha
第一種住居地域 (200/60)	約 4.8 ha		
第二種住居地域 (200/60)	約 9.3 ha		
合 計	約 28.8 ha		約 28.8 ha

( ) 内は、容積率/建蔽率、( ) の右側は建築物の高さの限度

## III. 変更内容

### 【本庄市：新田原本田地区】

本地区の現行用途は、建蔽率、容積率を抑えた第一種低層住居専用地域ですが、新田原本田地区地区計画の決定により、新たな土地利用が可能となることから、この土地利用計画との整合を図るために、用途地域の変更を行います。

#### ① 第一種低層住居専用地域（80/50）

都市計画道路3・4・17新田原通り線、都市計画道路3・4・20間通り線の各沿道の背後住宅地は現行の用途地域のまま第一種低層住居専用地域としますが、容積率、建蔽率は容積率80%、建蔽率50%に変更します。



② 第一種住居地域（２００／６０）

都市計画道路３・４・１７新田原通り線沿道南側、都市計画道路３・４・２十間通り線の沿道は、店舗、事務所等の立地を許容し、住居の環境を保全すべき区域として、第一種住居地域に変更します。その容積率は２００％、建蔽率は６０％とします。

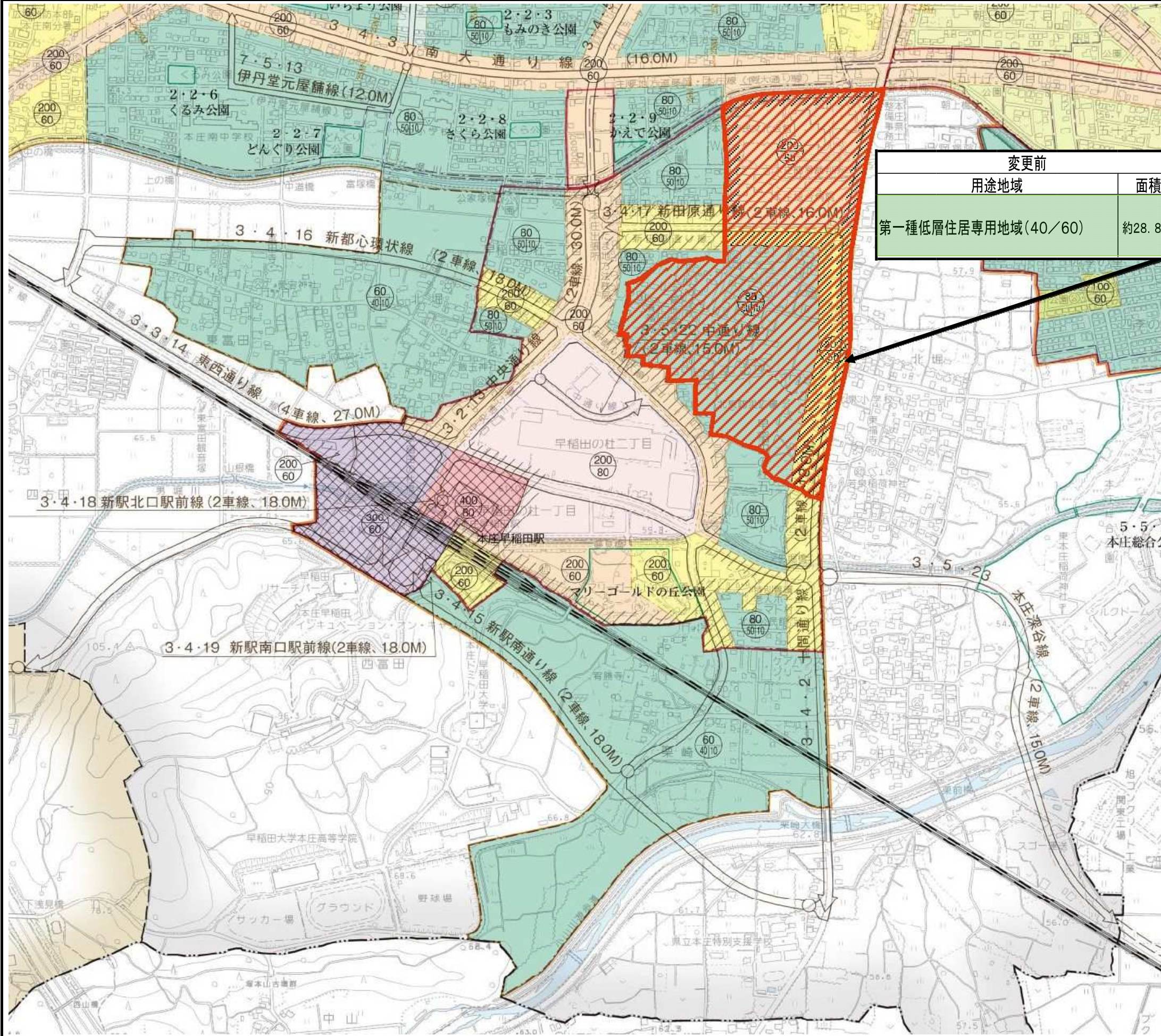
③ 第二種住居地域（２００／６０）

都市計画道路新田原通り線北側は、市民文化会館、保健センター等の大規模公共公益施設等の立地を許容すべき区域として、第二種住居地域に変更します。その容積率は２００％、建蔽率は６０％とします。

IV. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更とあわせ、以下の都市計画を定める（変更する）予定です。

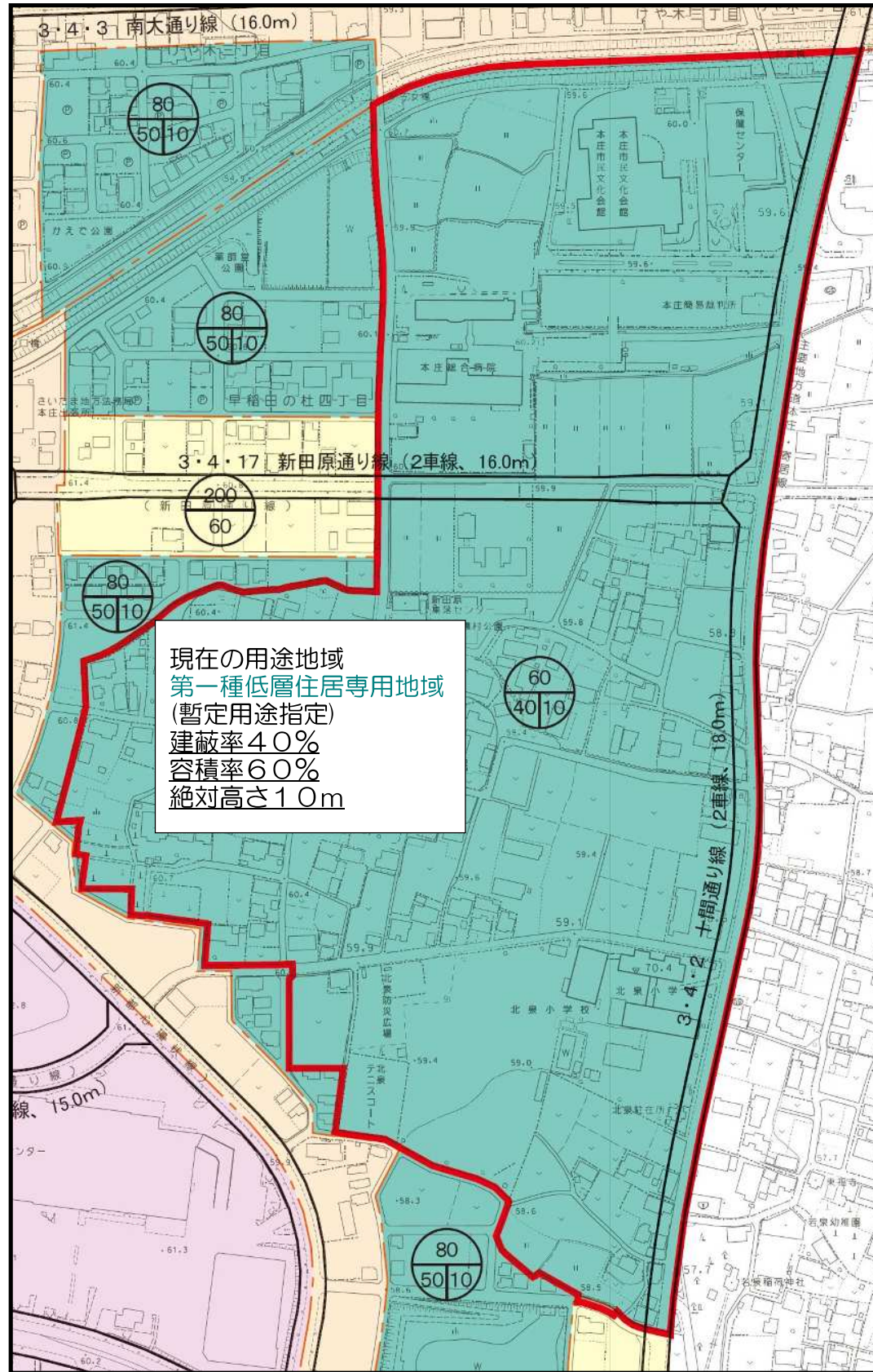
- ① 防火地域及び準防火地域（本庄市決定）
- ② 土地区画整理事業（本庄市決定）
- ③ 地区計画（本庄市決定）



変更前		変更後	
用途地域	面積	用途地域	面積
第一種低層住居専用地域 (40/60)	約28.8ha	第一種低層住居専用地域 (50/80)	約14.7ha
		第一種住居地域 (60/200)	約4.8ha
		第二種住居地域 (60/200)	約9.3ha

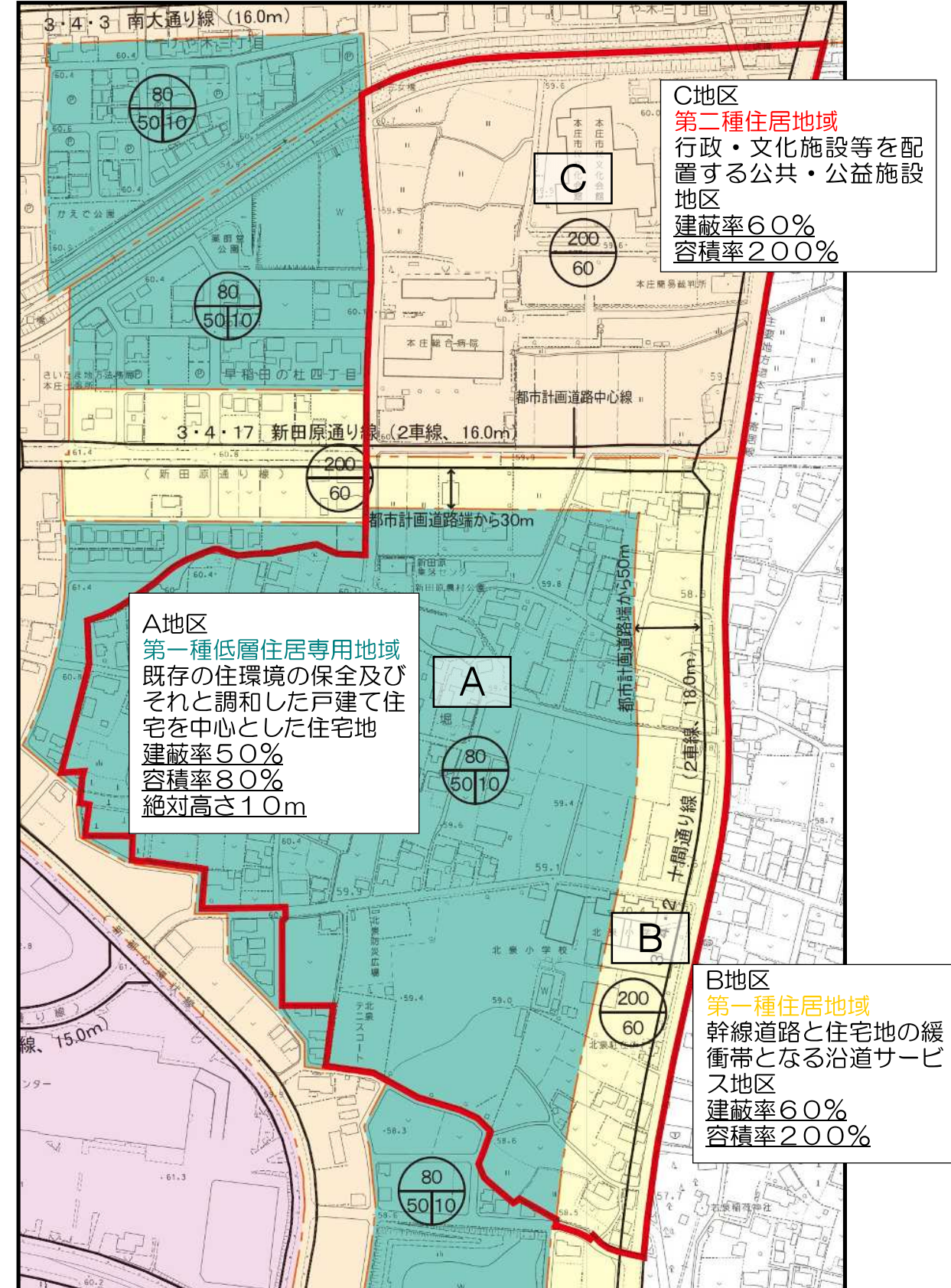
凡 例	
	用途地域界
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	防火地域
	準防火地域
	都市計画道路
	上段：容積率 下段：(右) 高さ (左) 建蔽率
	上段：容積率 下段：建蔽率

変更前



変更前	
用途地域	面積
第一種低層住居専用地域(40/60)	約28.8ha

変更後



変更後	
用途地域	面積
第一種低層住居専用地域(50/80)	約14.7ha
第一種住居地域(60/200)	約4.8ha
第二種住居地域(60/200)	約9.3ha

本庄都市計画地区計画の変更(本庄市決定)

都市計画新田原本田地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日  
令和 年 月 日

名称		新田原本田地区地区計画				
位置		本庄市北堀字北裏の一部、北堀字新田原、北堀字新田前、北堀字西浦、北堀字野林の一部、北堀字原、北堀字本田の一部、北堀字薬師堂の一部、早稲田の杜五丁目の一部				
面積		約28.8ha				
地区計画の目標		本地区は、本庄早稲田駅から北東約1kmに位置する低層建築物がまとまった集落地と、本庄市民文化会館や本庄市保健センター等の公共公益施設群により構成される地域である。地区西側は土地区画整理事業が完了し民間開発などにより概ね良好な市街地が形成されている。このため、地区計画の策定により、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、暮らしやすく安心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	A地区 既存の集落環境の保全及びそれと調和した戸建て住宅を中心とした住宅地とする。 B地区 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。 C地区 行政・文化施設等を配置する公共・公益施設地区とする。				
	地区施設の整備の方針	地区内の円滑で安全な交通流動を実現するとともに、避難時の安全性の向上を図るため、地区の骨格となる道路の整備を行う。				
	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、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣・柵の構造の制限を行う。				
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	摘要
			区画道路1号	9.2～9.9m	約463m	既設
			区画道路2号	18.0m	約170m	既設
			区画道路3号	6.0m	約95m	既設
			区画道路4号	5.0m	約39m	既設
			区画道路5号	5.0m	約33m	既設
			区画道路6号	4.8～5.4m	約225m	既設
			区画道路7号	5.0m	約159m	既設
			区画道路8号	6.0m	約178m	拡幅
			区画道路9号	5.0～9.5m	約318m	既設
			区画道路10号	6.4～8.6m	約306m	既設
区画道路11号	4.0m	約115m	拡幅			
地区の区分	区分の名称	A地区 (第一種低層住居専用地域)	B地区 (第一種住居地域)	C地区 (第二種住居地域)		
	区分の面積	約14.7ha	約4.8ha	約9.3ha		
	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。				
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1. 葬儀屋(日本標準産業分類における葬儀業に供される建築物)	1. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 2. 葬儀屋(日本標準産業分類における葬儀業に供される建築物)	1. カラオケボックスその他これに類するもの 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場売場その他これらに類するもの 3. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 4. 葬儀屋(日本標準産業分類における葬儀業に供される建築物)		

地区整備計画 建築物等に関する事項		150㎡	150㎡	200㎡
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>この地区計画を決定した告示日において、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</li> <li>巡査派出所、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</li> <li>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</li> </ol>		
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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8号又は区画道路11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。</li> <li>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8号又は区画道路11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。)</li> </ol> <p>(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</p> <p>(2) 自動車車庫等(ただし外壁のないもの)</p>		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>区画道路8号又は区画道路11号に面する場合、当該区画道路区域内に垣、柵、門、看板等、当該区画道路の妨げとなる工作物を設置してはならない。</p>		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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8号又は区画道路11号の区域内にかかる形態としてはならない。</li> <li>外壁等の色彩は、地区の環境に調和したものとする。(刺激的な色及び蛍光色は避ける。)</li> <li>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。</li> </ol>		
垣・柵の構造の制限	<p>建築基準法に基づく道路境界(ただし、区画道路8号又は区画道路11号に面する場合は、当該区画道路の境界)に面して設ける垣・柵(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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>垣・柵を設置する場合は、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の中心から1.5m以下とする。</li> <li>生垣を設置する場合は、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。</li> <li>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。</li> </ol>			

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由: 適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の保全及び形成を図るため、地区計画を定める。

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき本庄都市計画地区計画の変更（本庄市：新田原本田地区）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

本庄市都市計画区域に含まれる土地の区域は、旧本庄市の行政区域全域（3,672ha）です。

### 【本庄市：新田原本田地区】

本地区は、一級河川女堀川、都市計画道路3・4・20間通り線、本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業区域に囲まれた、既存集落を中心とした面積約28.8haの区域です。

## II. 変更理由

### 【本庄市：新田原本田地区】

本地区は、本庄新都心土地区画整理事業から除外する区域であることから、適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の保全及び形成を図るため、地区計画を定めるものです。

## III. 変更内容

### 【本庄市：新田原本田地区】

土地利用の異なる地区ごとに魅力ある良好な都市空間の形成を図るために、地区計画として新たに6つの建築物等の規制・誘導を設定します。

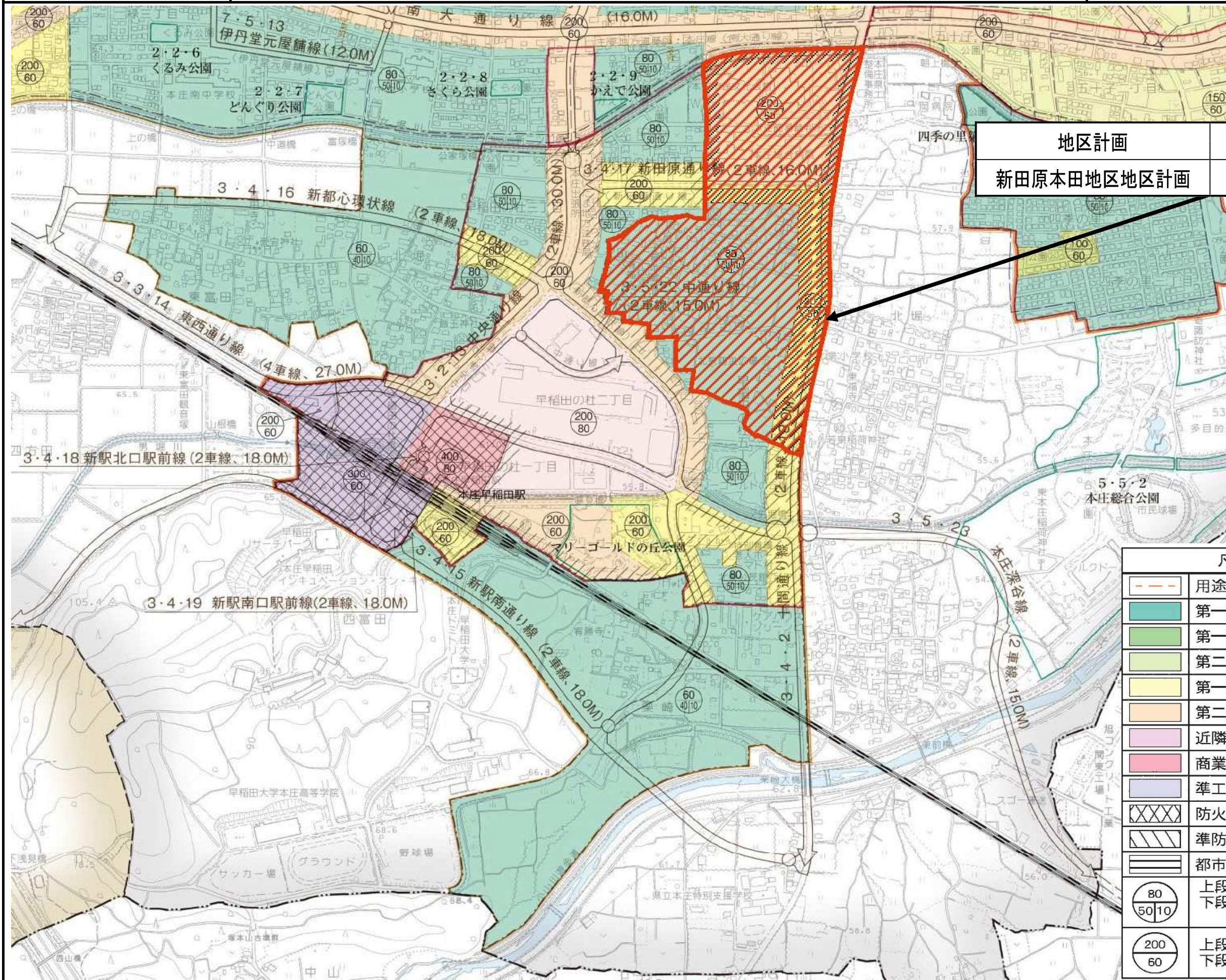
- |                        |    |  |
|------------------------|----|--|
| ① 建築物等の用途の制限           | …… | 建築物の用途の混在を防ぎ、良好な都市空間の形成を図るため、建築物の用途の制限を行います。   |
| ② 建築物の敷地面積の最低限度        | …… | 敷地の細分化による建築物の過密化や、日照・通風等の障害といった住環境の悪化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定めます。   |
| ③ 壁面の位置の制限             | …… | 道路境界や隣地境界と建築物との間に空地を確保することで、ゆとりある都市空間の形成をめざすため、壁面の位置について制限を設けます。                                       |
| ④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限  | …… | 区画道路の壁面後退区域について、円滑な区画道路整備を図るため、当該区画道路区域内での建築行為を制限します。  |
| ⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | …… | 円滑な区画道路整備を図るため、当該区画道路上空に、建築物の軒や庇等がかかることを制限します。<br>また、街並みにまとまりを持たせ、落ち着いた街並みの形成を図るため、外壁や屋根、広告物の色彩を制限します。 |

- ⑥ 垣・柵の構造の制限 …… 緑豊かで、ゆとりと安らぎを感じられる開放的な都市空間の形成を図るため、垣・柵の構造を制限します。

#### IV. 関連する都市計画

本地区の地区計画の決定とあわせ、以下の都市計画を定める予定です。

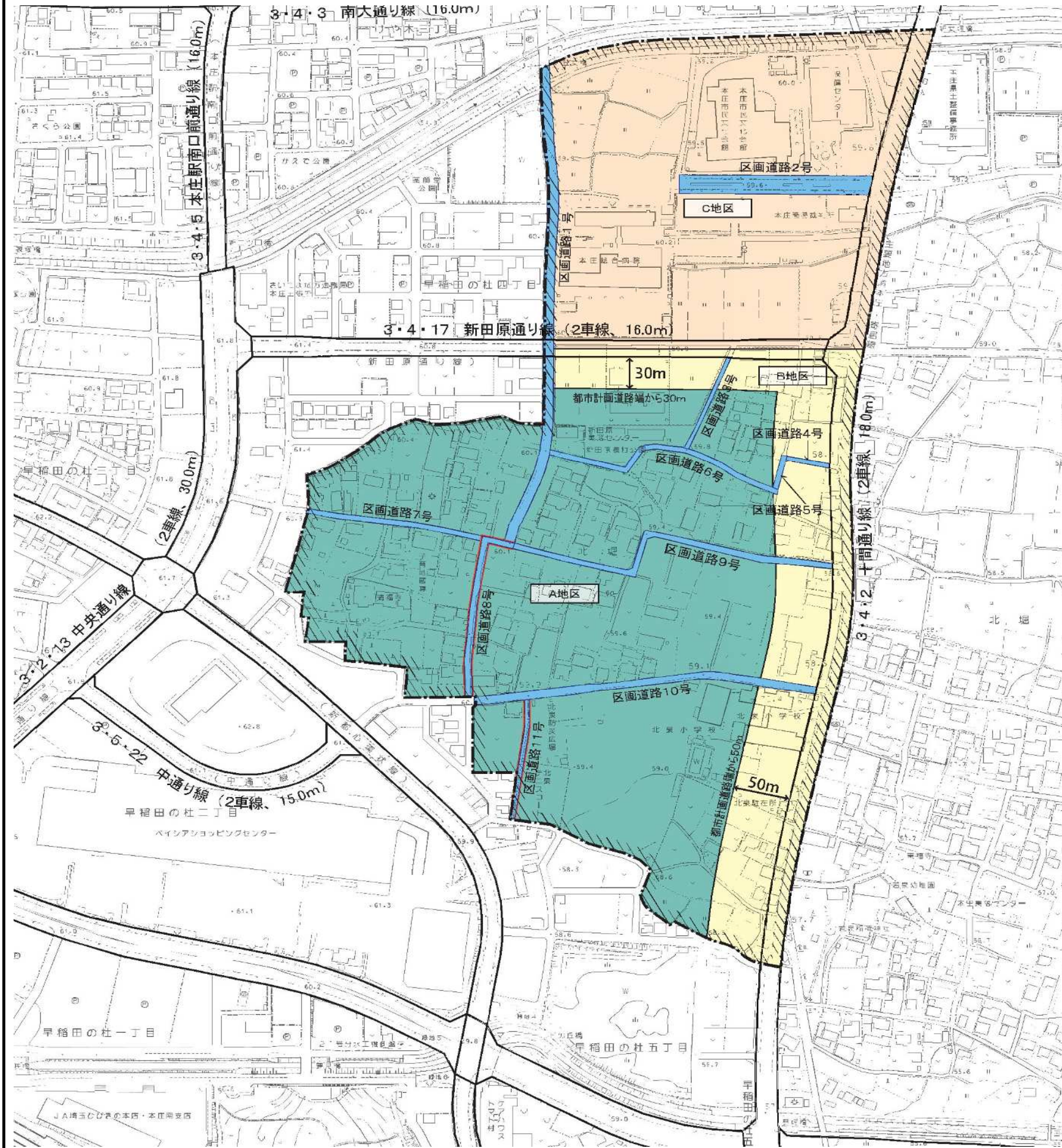
- ① 用途地域（本庄市決定）
- ② 防火地域及び準防火地域（本庄市決定）
- ③ 土地区画整理事業（本庄市決定）



地区計画	面積
新田原本田地区地区計画	約28.8ha

凡 例	
	用途地域界
	第一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
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	防火地域
	準防火地域
	都市計画道路
	上段：容積率 下段：(右) 高さ (左) 建蔽率
	上段：容積率 下段：建蔽率





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	9.2～9.9m	約463m
区画道路2号	18.0m	約170m
区画道路3号	6.0m	約95m
区画道路4号	5.0m	約39m
区画道路5号	5.0m	約33m
区画道路6号	4.8～5.4m	約225m
区画道路7号	5.0m	約159m
区画道路8号	6.0m	約178m
区画道路9号	5.0～9.5m	約318m
区画道路10号	6.4～8.6m	約306m
区画道路11号	4.0m	約115m
建築物等に関する事項		
建築物の敷地面積の最低限度		
	A地区	150㎡
	B地区	150㎡
	C地区	200㎡
	壁面の位置の制限区域 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界又は隣地境界までの距離は1m以上とする。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限区域	
	垣又はさくの構造の制限区域	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限区域	
	区画道路8号又は区画道路11号に面する場合、当該区画道路区域内に垣、柵、門、看板等、当該区画道路の妨げとなる工作物を設置してはならない。	

## 本庄都市計画防火地域及び準防火地域の変更（本庄市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

決定告示年月日 令和 年 月 日
---------------------

本 庄 市
-------

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 11.0ha	
準防火地域	約 88.9ha	新田原本田地区 約 14.1ha 増 （第一種住居地域 約 4.8ha） （第二種住居地域 約 9.3ha）

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 火災の延焼を防ぎ、災害に強い安心・安全なまちづくりをめざし、良好な居住環境を形成するために、第一種低層住居専用地域を除く建蔽率60%以上のその他用途地域に準防火地域を指定します。

本庄都市計画防火地域及び準防火地域の新旧対照表

				本 庄 市	
種 類	新	旧	備 考		
	面 積	面 積			
防火地域	約 2.9ha	約 2.9ha	商業地域(400/80) 準工業地域(300/60)	増減なし	
	約 8.1ha	約 8.1ha		増減なし	
準防火地域	約 16.9ha	約 12.1ha	第一種住居地域(200/60)	約 4.8ha 増	
	約 22.3ha	約 13.0ha	第二種住居地域(200/60)	約 9.3ha 増	
	約 15.6ha	約 15.6ha	近隣商業地域(200/80)	増減なし	
	約 33.1ha	約 33.1ha	商業地域(400/80)	増減なし	
	約 1.0ha	約 1.0ha	準工業地域(200/60)	増減なし	

## 理 由 書

本理由書は、都市計画法第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 1 7 条第 1 項の規定に基づき本庄都市計画防火地域及び準防火地域の変更（本庄市：新田原本田地区）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

本庄都市計画区域に含まれる土地の区域は、旧本庄市の行政区域全域（3, 6 7 2 ha）です。

#### 【本庄市：新田原本田地区】

本地区は、一級河川女堀川、都市計画道路 3・4・20 間通り線、本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業区域に囲まれた、既存集落を中心とした面積約 2 8. 8 ha の区域です。

### II. 変更理由

#### 【本庄市：新田原本田地区】

新田原本田地区地区計画の決定により土地利用計画との整合を図るため、用途地域の見直しとともに以下の表のとおり準防火地域を変更します。

			本 庄 市		
種 類	新		備 考		
	面 積				
準防火地域	約 88. 9ha		約 14. 1ha 増		
	(第一種住居地域(200/60)	16. 9 ha)		(第一種住居地域(200/60)	12. 1 ha)
	(第二種住居地域(200/60)	22. 3 ha)		(第二種住居地域(200/60)	13. 0 ha)
	(近隣商業地域(200/80)	15. 6 ha)		(近隣商業地域(200/80)	15. 6 ha)
	(商業地域(400/80)	33. 1 ha)		(商業地域(400/80)	33. 1 ha)
	(準工業地域(200/60)	1. 0 ha)		(準工業地域(200/60)	1. 0 ha)

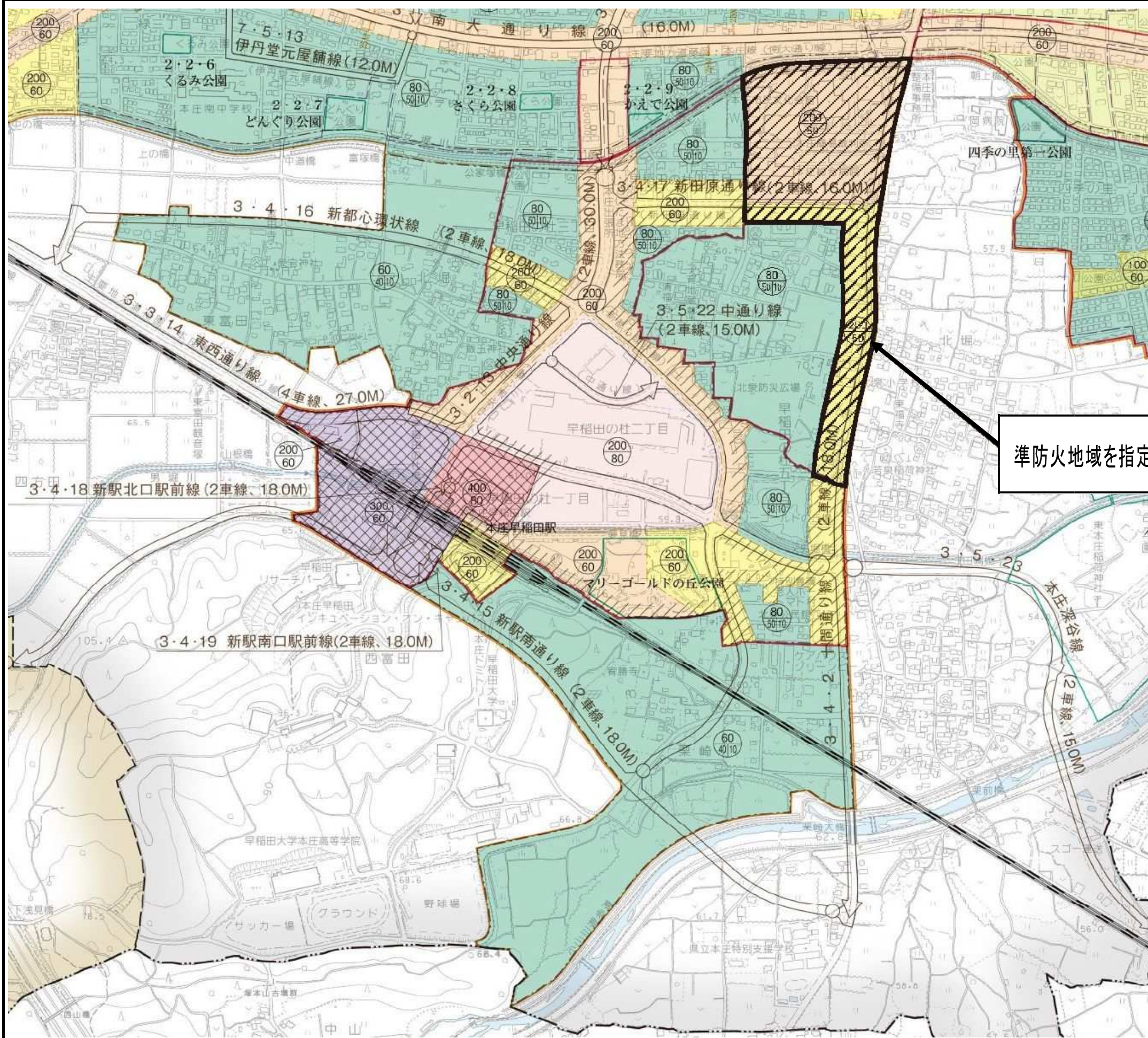
### III. 変更内容

火災の延焼を防ぎ、災害に強い安心・安全なまちづくりをめざし、良好な居住環境を形成するために、第一種低層住居専用地域を除く建蔽率 6 0 %以上のその他用途地域に準防火地域を指定します。

### IV. 関連する都市計画

本地区の防火地域及び準防火地域の変更とあわせ、以下の都市計画を定める予定です。

- ① 用途地域（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）

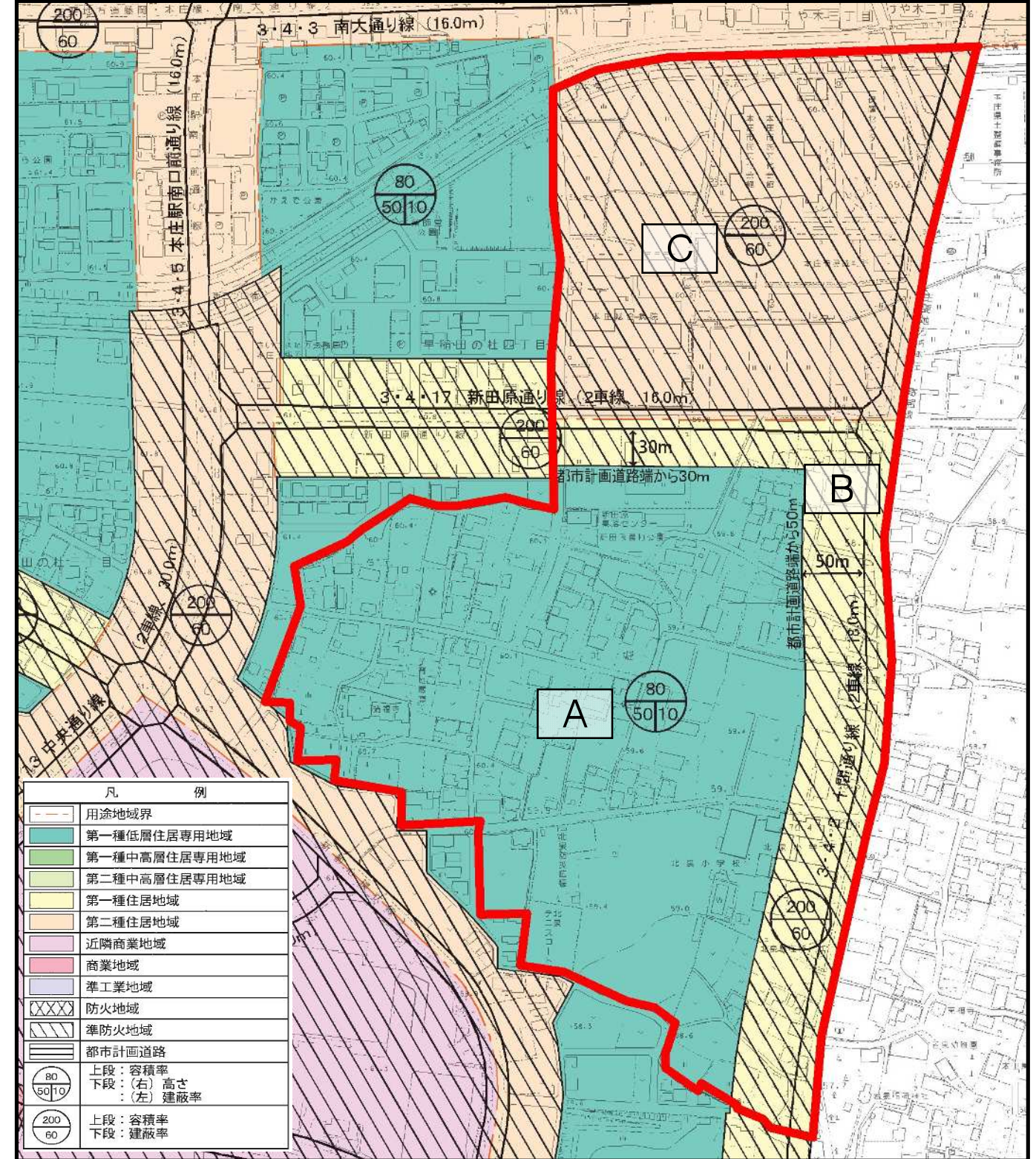
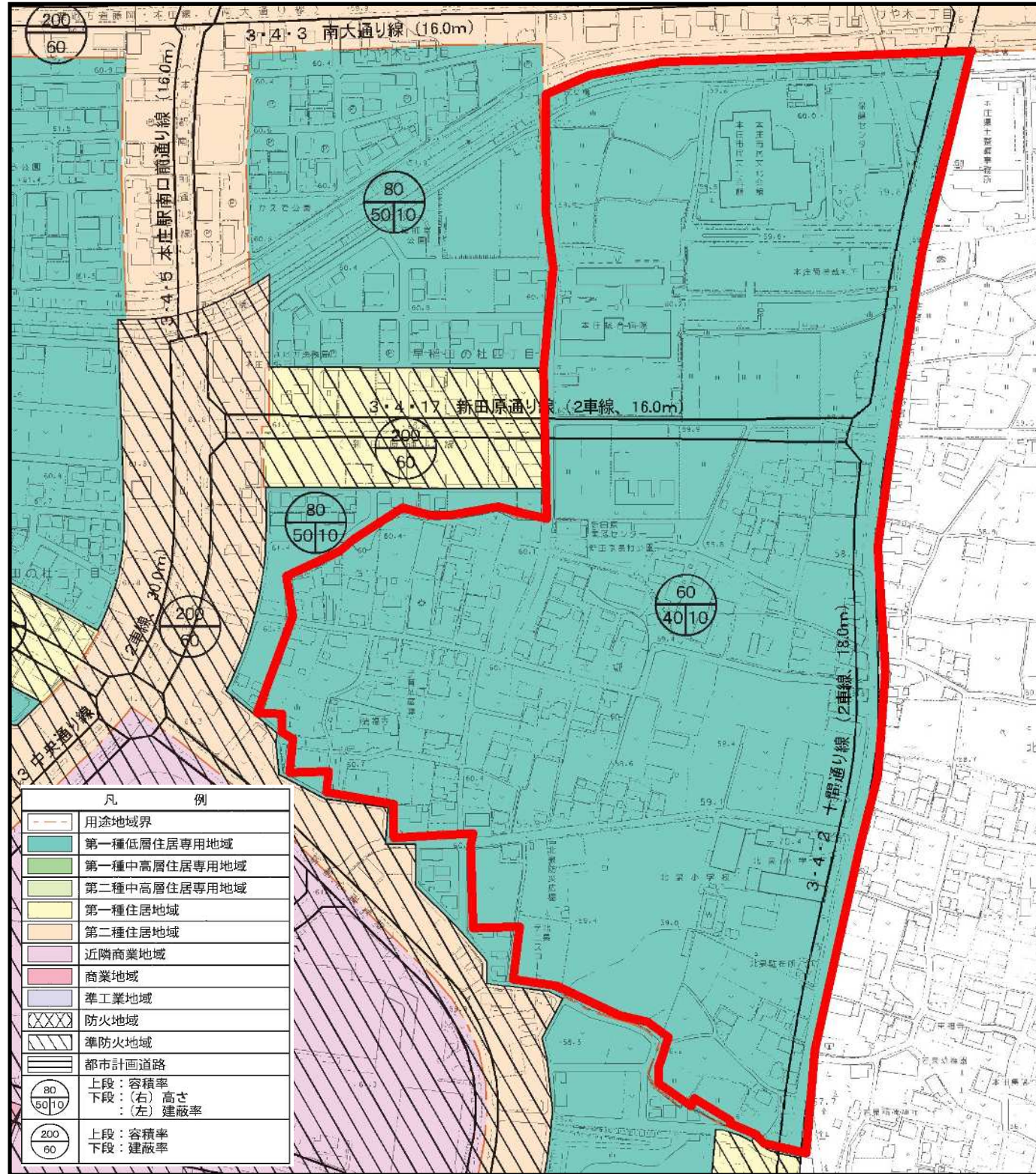


準防火地域を指定(面積約14.1ha)

凡 例	
	用途地域界
	第一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
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	防火地域
	準防火地域
	都市計画道路
	上段：容積率 下段：(右)高さ (左)建蔽率
	上段：容積率 下段：建蔽率

変更前

変更後



変更前	
地区	新田原本田地区
用途地域	第一種低層住居専用地域 (約28.8ha)
防火地域・準防火地域	指定なし

変更後			
地区	A地区	B地区	C地区
用途地域	第一種低層住居専用地域 (約14.7ha)	第一種住居地域 (約4.8ha)	第二種住居地域 (約9.3ha)
防火地域・準防火地域	指定なし	準防火地域	準防火地域