

新田原本田地区 都市計画の変更の内容について

(1) 土地区画整理事業の変更

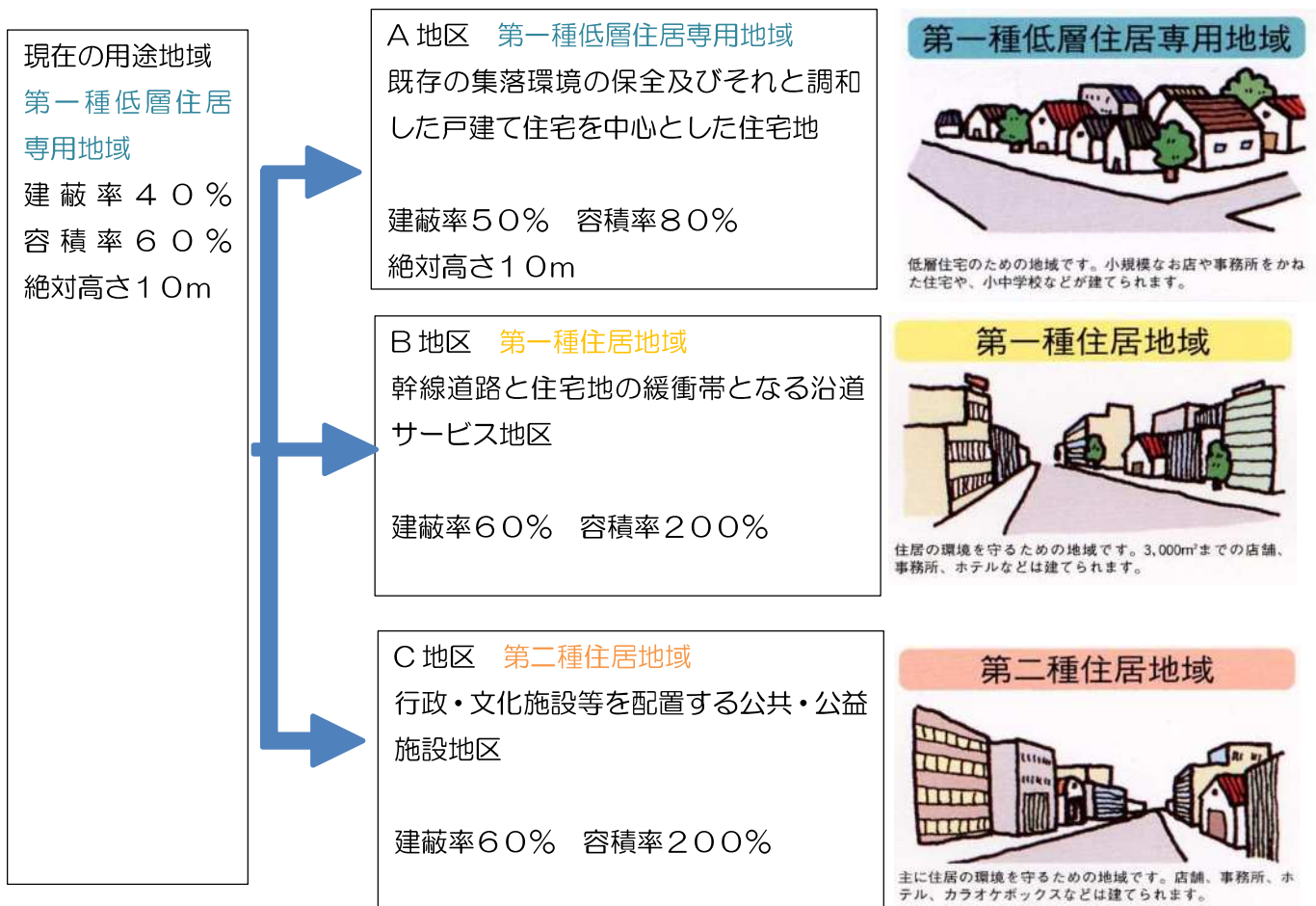
土地区画整理事業に替わるまちづくりを進めるため、新田原本田地区を本庄新都心土地区画整理事業施行区域から除きます。

(2) 用途地域の変更

用途地域は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘定して、住宅地、商業地、工業地といった13種類の用途を適切に配分することにより、都市機能を維持増進するとともに、住居の環境の保護、商業・工業等の利便の増進など、適正な都市環境を保持するように定める制度です。

用途地域の種類によって、建築することのできる建物が制限されます。

隣接する本庄早稲田駅周辺地区との連続性等を考慮して、本地区をABCの3つの地区に分け、次のとおり土地利用の方針を定めます。



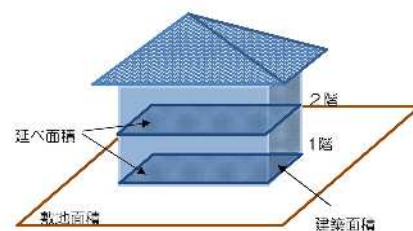
建蔽率、容積率とは

建蔽率(けんぺいりつ)

…敷地面積に占める建物の建築面積の割合

容積率

…敷地面積に対する建物の延べ面積（床面積の合計）の割合



建蔽率(%) = 建築面積 / 敷地面積 × 100

容積率(%) = 延べ面積 / 敷地面積 × 100

(3) 地区計画の決定

地区計画は、土地利用や公共施設の配置、建築物の形態などを地区単位で一体的、総合的に定めることのできる制度です。地域の特性にふさわしい良好な都市環境の維持形成を図ります。

地区計画で定める内容

<地区施設道路の配置>

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、地区のネットワークとなる主な道路を地区施設として位置付けます。

緊急車両の通行の円滑化を図るため、区画道路8号及び区画道路11号は拡幅整備する道路とします。

拡幅する地区施設道路

区画道路8号	幅員6m	延長約178m
区画道路11号	幅員4m	延長約115m

<建築物等の用途の制限>

建築することのできる建物の用途について、用途地域によるもののほかに、地区計画で次のものを制限をします。

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	第一種住居地域	第二種住居地域
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、パチンコ屋、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）

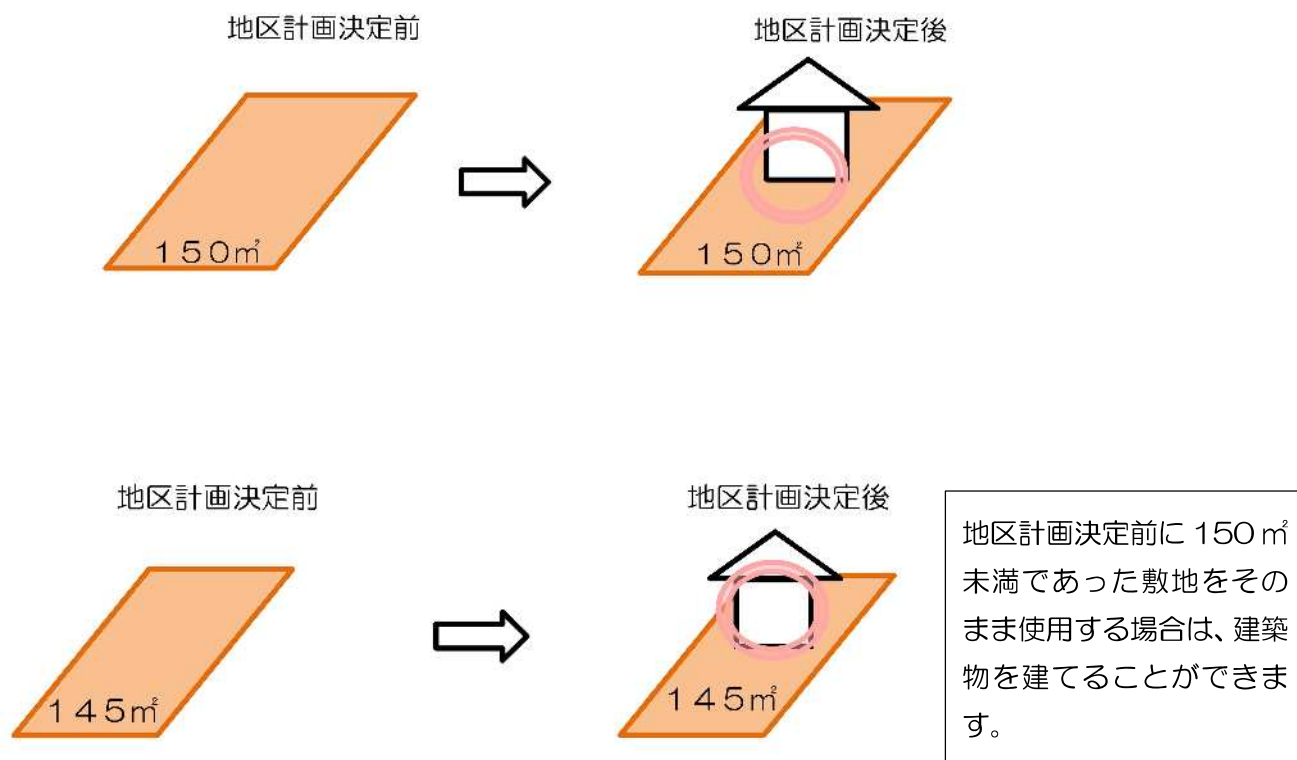
＜建築物の敷地面積の最低限度＞

狭小な敷地に建築物が建つことにより、建築物が過密化し、日照・通風等の障害による住環境の悪化が懸念されます。こうしたことを防ぎ、ゆとりあるまちなみを形成するため敷地面積の最低限度を定めます。

なお、地区計画決定前に敷地面積の最低限度を満たしていない土地や、道路等の整備に伴って敷地面積の最低限度を満たさなくなるような土地などは、建築物の敷地として利用することができます。

地区	A地区	B地区	C地区
敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡	200㎡
<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"> 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 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 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 			

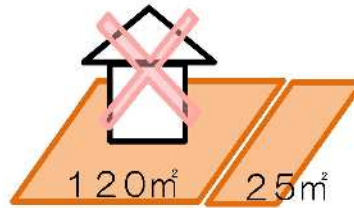
敷地面積の最低限度が150㎡の場合



地区計画決定前

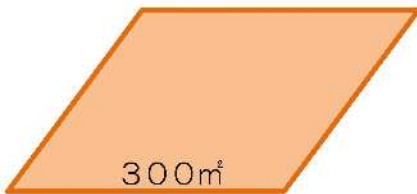


地区計画決定後

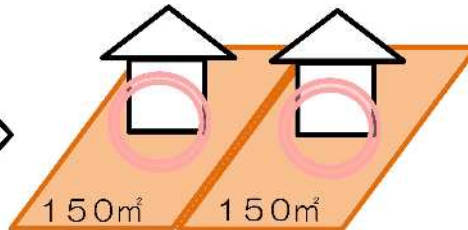


地区計画決定前に 150 m² 未満であった敷地を分割し、建築物を建てることはできません。(駐車場など建築敷地以外の用途に使うことはできます。)

地区計画決定前

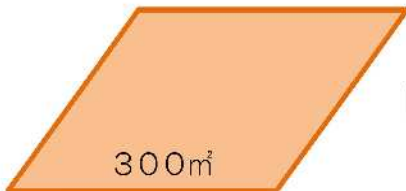


地区計画決定後

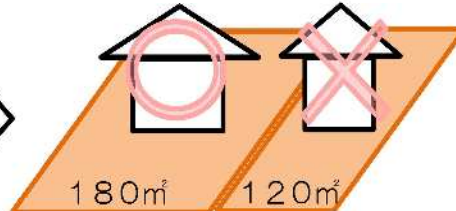


分割したそれぞれの敷地の面積が 150 m²以上であるため、建築物を建てることができます。

地区計画決定前

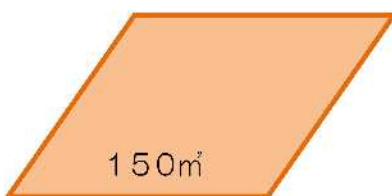


地区計画決定後

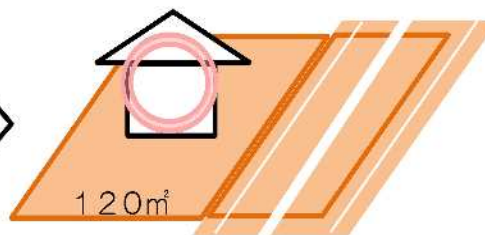


分割した一方の敷地(面積 120 m²)は、150 m²未満であるため、建築物を建てることはできません。(駐車場など建築敷地以外の用途に使うことはできます。)

地区計画決定前



地区計画決定後



公共事業又は公共施設の用地として買収等される土地(都市計画道路事業、地区施設道路等)

公共事業や公共施設の用地として買収等されたことで最低敷地面積を満たさなくなった場合、建築物を建てることができます。

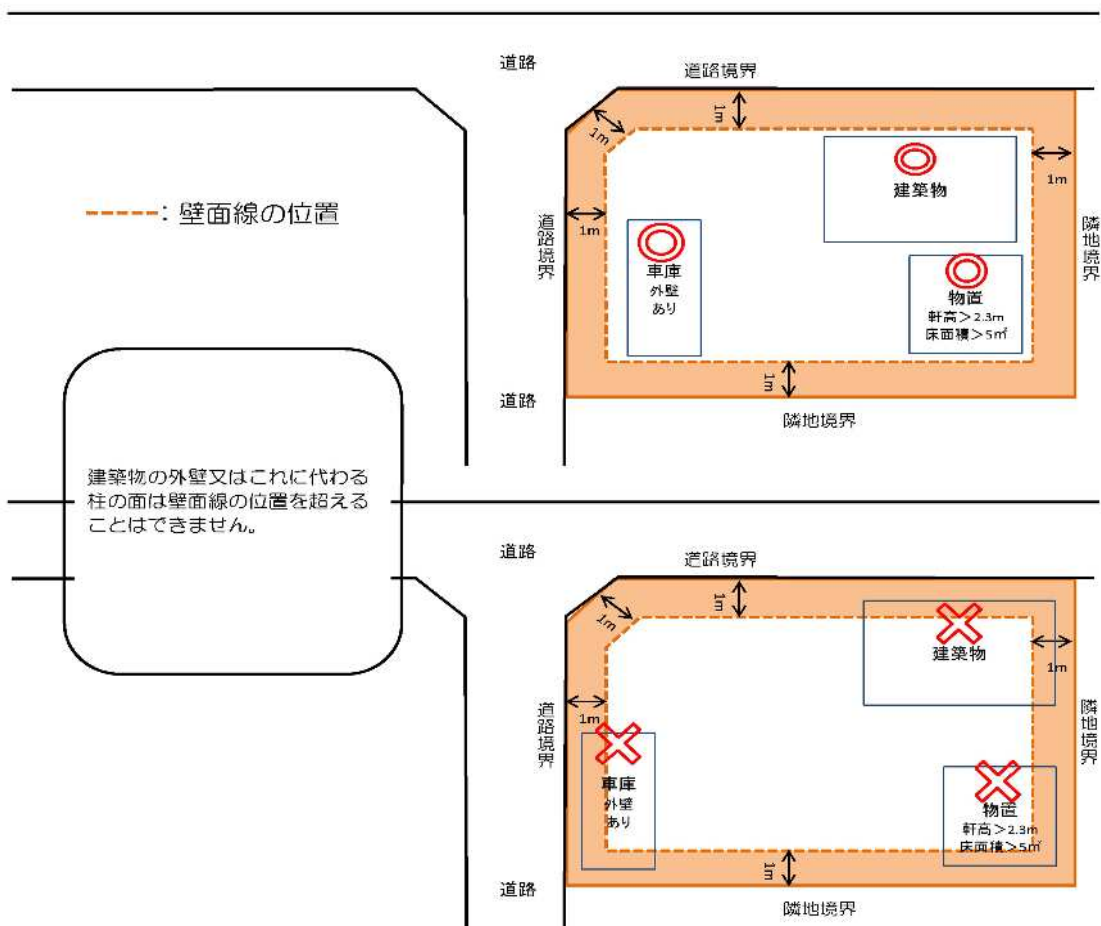
＜壁面の位置の制限＞

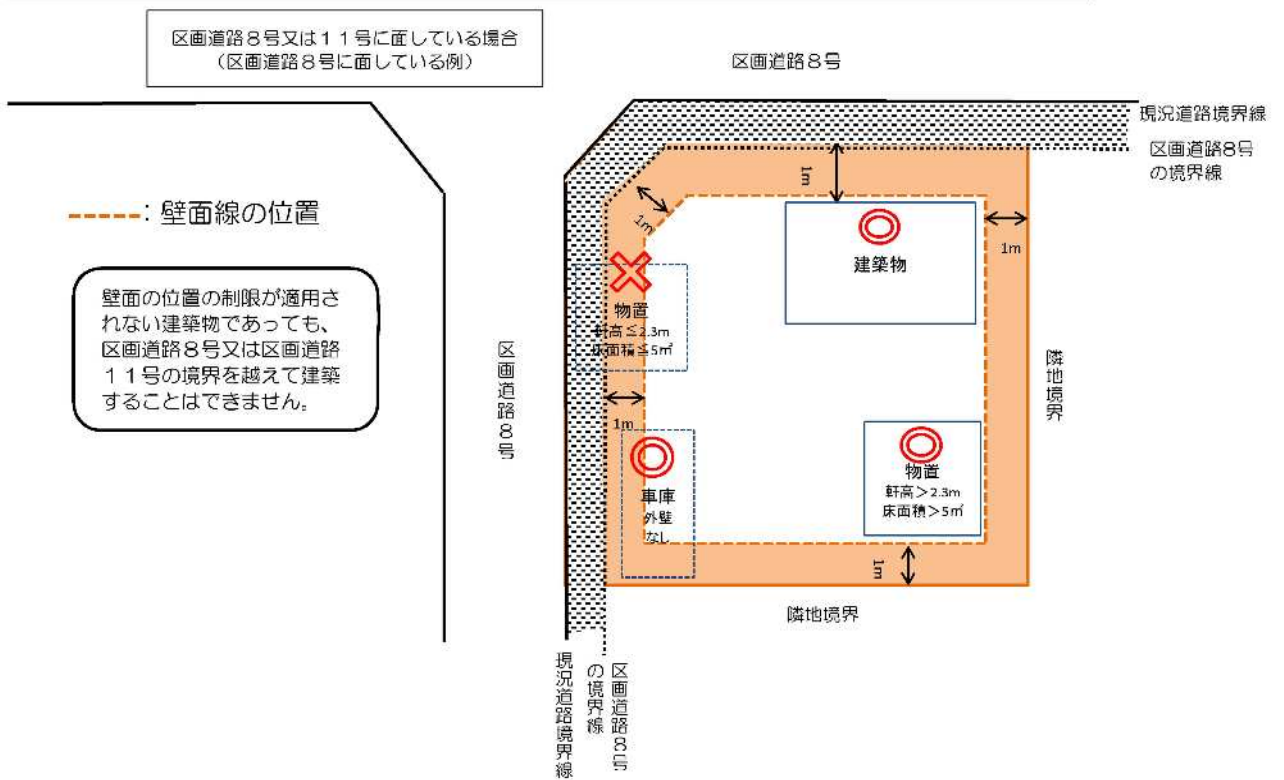
壁面の位置の制限は、ゆとりのある空間を創出するほか、災害時における建築物の倒壊による道路空間の閉塞や延焼の抑制効果が見込まれます。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路や隣地境界から1 m以上後退するよう地区計画で定めます。

一定規模の物置等や外壁のない車庫は、壁面の位置の制限を適用しませんが、区画道路8号及び区画道路11号それぞれの区画道路区域内に建築することはできません。

地区	全地区
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"> 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1 m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。） <ol style="list-style-type: none"> (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) 車庫（ただし外壁のないもの）

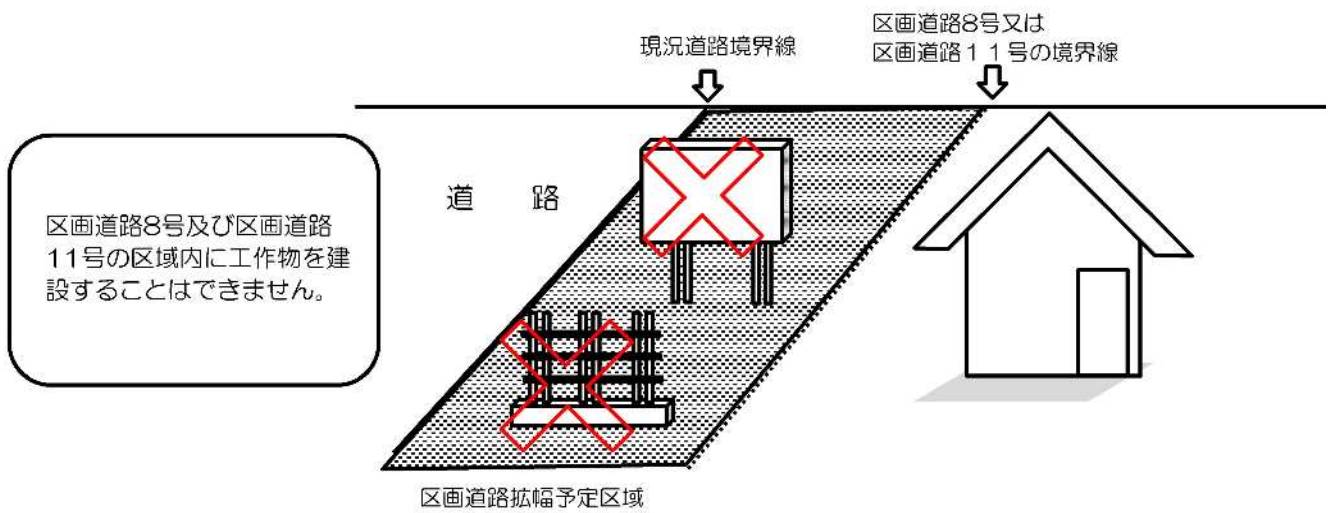




<壁面後退区域における工作物の設置の制限>

区画道路8号及び区画道路11号の整備を進めるため、それぞれの区画道路区域内において工作物の設置を制限します。

地区	全地区
壁面後退区域における工作物の設置の制限	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塀、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。



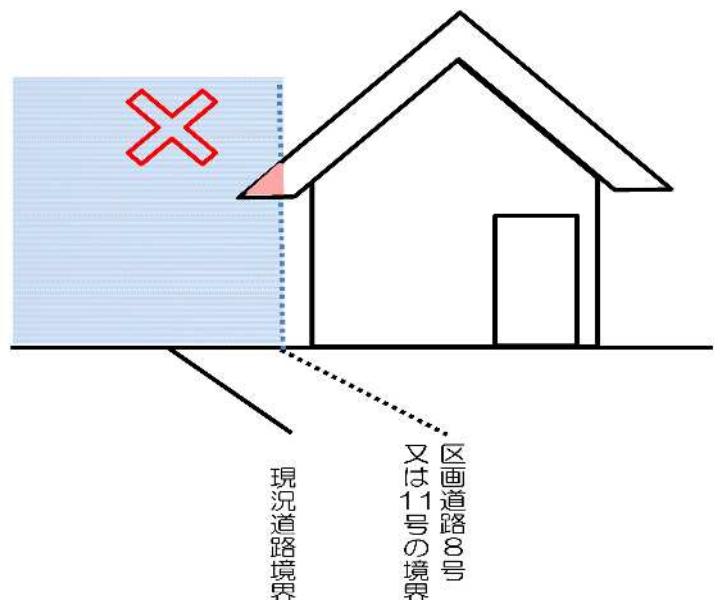
＜建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限＞

区画道路8号及び区画道路11号の整備を進めるため、それぞれの区画道路区域上空に、建築物の軒、庇などがかかることを制限します。

また、落ち着いたまちの景観形成を図るため、建築物の外壁の色彩や屋外広告物について環境に調和したものとします。

地区	全地区
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"> 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8号又は11号の区域内にかかる形態としてはならない。 2. 外壁等の色彩は、地区の環境に調和したものとす。 (刺激的な色及び蛍光色は避ける。) 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。

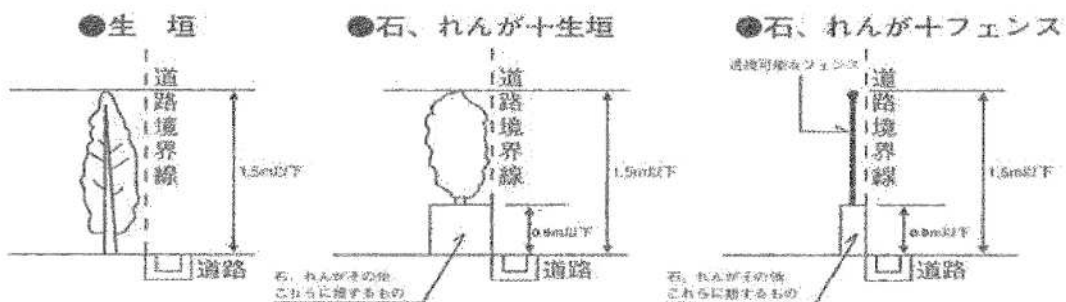
■ : この空間に軒、庇、出窓その他これらに類するものがかかるように建築物を建築することはできません。



<垣又はさくの構造の制限>

垣又はさくについては生垣や開放的なフェンスとし、高さ制限を定め、開放的な空間の形成を目指します。

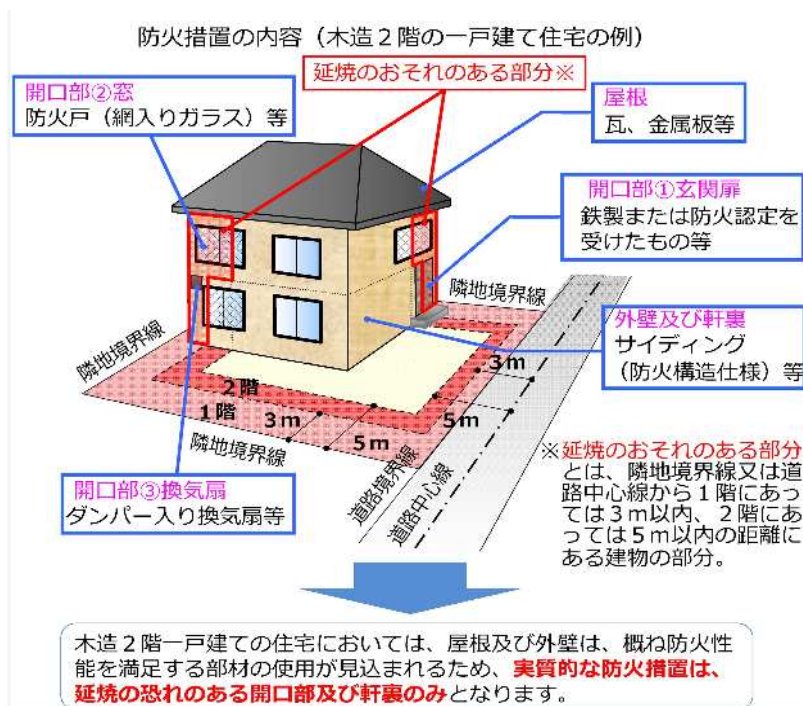
地区	全地区
垣又はさくの構造の制限	<p>建築基準法に基づく道路境界（ただし、区画道路8号又は区画道路11号に面する場合は、当該区画道路の境界）に面して設ける垣・柵等（門柱、門扉その他これらに類するものを除く）は、次の各号に掲げるものとする。ただし、法令等で設置が義務付けられているものは除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 垣・柵等を設置する場合は、風致を損なわないよう生垣又は開放的なフェンス等とし、その高さは前面道路の路面の中心から1.5m以下とする。 2. 生垣を設置する場合、樹木は後退させ植栽し、枝や葉が道路部分に張り出さないようにする。 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。



(4) 準防火地域の指定

準防火地域では、全体的な防火性能を高め、延焼の抑制を図るため、地区内の建物は、規模に応じて、防火措置した建築物、準耐火建築物、耐火建築物にします。

B地区、C地区において準防火地域を指定し、新築や増改築により基準を満たした建物となることで、地区の防災機能向上を図ります。



※「みんなで取り組もう 火災に強いまちづくり」 (埼玉県) より

準防火地域内の構造制限の概要、木造2階建ての住宅における防火措置の例を抜粋。

(5) 都市計画を変更するまでの流れについて

都市計画の変更については、法で定められた手続きに則って進めます。都市計画の変更の流れについては、次のとおり進めています。

