

平成29年度第1回都市計画審議会

議案第1号

本庄都市計画地区計画の変更

本庄市決定

目次

計画書…	1
理由書…	1 5
新旧対照表…	1 6
総括図…	1 9
地区区分図…	2 1

本庄都市計画地区計画の変更（本庄市決定）

都市計画本庄早稲田駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名称	本庄早稲田駅周辺地区地区計画	
位置	本庄市東富田字下田の一部、北堀字前山の一部、北堀字山ノ根の一部、早稲田の杜一丁目、早稲田の杜二丁目、早稲田の杜三丁目の一部、早稲田の杜四丁目の一部、早稲田の杜五丁目の一部	
面積	約66.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、上越新幹線本庄早稲田駅を含み、JR高崎線本庄駅、関越自動車道本庄・児玉ICからも近接しており交通利便性に富んでいる。また、早稲田リサーチパークと隣接しており、連携し地域産業振興や新産業の創出等本地域の経済、社会の中心として発展が期待されている。このような特性を生かし、商業施設、産業施設、住宅施設等の多様な土地利用の共存を図り、周辺の自然環境と調和した、にぎわいと活力あふれる魅力あるまちづくりを目標とする。</p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	土地利用の方針	<p>地区を13地区に細分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>A-1地区 埼玉の北の玄関口にふさわしい商業・産業複合地区とする。</p> <p>B-1地区 広域的な複合商業施設を誘致し、にぎわいを演出する商業業務地区とする。</p> <p>B-2地区 まちを彩り、にぎわいを演出する商業業務地区とする。</p> <p>C-1,-2,-3地区 早稲田リサーチパークと連携した研究開発系施設の集積をめざす産業業務地区とする。</p> <p>D-1地区 緑豊かでゆとりある戸建て住宅を中心とした住宅地とする。</p> <p>D-2地区 既存の農村集落と調和した戸建て住宅を中心とした住宅地とする。</p> <p>E-1地区 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する。</p> <p>E-2地区 公園や調整池等の公共施設地区とする。</p> <p>F-1地区 歩いて楽しめるショッピングプロムナードを形成する地区とする。</p> <p>F-2地区 幹線道路の沿道としての特性を活かした沿道サービス地区とする。</p> <p>F-3地区 広域的な行政・文化施設の誘致をめざす公共・公益施設地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業により地区施設を整備するとともに、その機能・環境が損なわれないよう維持・保全を図るものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>目標とする土地利用にふさわしいまとまりのある街並みやゆとりのある街並みを形成するために、建築物等の用途制限や敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限や屋外広告物の制限を行う。</p>

地 建 築 区 物 等 整 備 計 画	区分の名称	A-1「商業・産業複合地区」 (商業地域)	B-1「商業業務①地区」 (近隣商業地域)
	区分の面積	2.9ha	12.1ha
	建築物等の用途の制限 ※1	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3. キャバレー、料理店その他これらに類するもの、個室付き浴場業に係る公衆浴場等、風俗施設等※2 4. 自動車車庫 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 7. 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)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 一階部分が住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物※3 2. 倉庫業を営む倉庫 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※6	500㎡	1,000㎡
	壁面の位置の制限	<p>○ B-1地区において、指定道路1に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は2m以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>○ B-1地区、B-2地区、C-1地区、C-2地区、F-1地区、F-2地区では、指定道路2に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は1m以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>・ 指定道路1及び指定道路2については、地区整備計画図を参照すること</p> <p>○ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、前述の指定道路1及び指定道路2以外の道路等（公園、調整池等公共用地を含む）までの距離は1m以上とする。</p> <p>○ A-1地区を除く地区で、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界（民境界）までの距離は1m以上とする。ただし、物置、車庫等の建築物の特例に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>・ 物置、車庫等の建築物の特例</p> <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 自動車車庫等の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20㎡以内であるもの</p>	
建築物等の高さの最高限度	—	20m	

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意匠の制限	<p>○ 外壁の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとし、その範囲は次の各号に掲げるものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる部分を除く。</p> <p>《 A-1 地区・B-1 地区 》</p> <p>① R、Y R、Y系の色相を使用する場合は、明度6～9、彩度2以下とする。</p> <p>② R、Y R、Y系以外の色相を使用する場合は、明度6～9、彩度1以下とする。</p> <p>○ 屋根の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ、コンクリート等の素材で仕上げる部分及び物置の特例に該当する場合は除く。</p> <p>① R、Y R、Y系の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度2以下とする。</p> <p>② R、Y R、Y系以外の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度1以下とする。</p> <p>・物置の特例 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3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるものの屋根の色彩については、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>①R、Y R、Y系の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度2以下とする。</p> <p>②R、Y R、Y系以外の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度1以下とする。</p> <p>なお、色彩基準は、色の三属性による表示法（JIS Z8721）による。</p> <p>○ 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とともに、公共用地内の設置を禁止するものとする。また、看板等による上空占有も認めないものとする。</p>		
		垣又はさくの構造の制限	<p>○ 道路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ものとする。</p> <p>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高さ1.5m以下とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		
		区分の名称	B-2「商業業務②地区」 (近隣商業地域)	C-1「産業業務①地区」 (準工業地域)	
		区分の面積	3.5ha	7.2ha	
建築物等の用途の制限 ※1	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 一階部分が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物※3 2. 倉庫業を営む倉庫	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅、共同住宅、下宿の用に供する建築物 2. カラオケボックスその他これに類			

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等		<p>3. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>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)</p>	<p>するもの</p> <p>3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>4. キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>5. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>6. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>7. 危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場等※4</p> <p>8. 床面積の合計が1万㎡を超える大規模集客施設※5</p> <p>9. 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)</p>
		建築物の敷地面積の最低限度※6	300㎡	500㎡
	関 係 事 項	壁面の位置の制限	<p>○ B-1 地区において、指定道路1に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は2m以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>○ B-1 地区、B-2 地区、C-1 地区、C-2 地区、F-1 地区、F-2 地区では、指定道路2に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は1m以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>・ 指定道路1及び指定道路2については、地区整備計画図を参照すること。</p> <p>○ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、前述の指定道路1及び指定道路2以外の道路等（公園、調整池等公共用地を含む）までの距離は1m以上とする。</p> <p>○ A-1 地区を除く地区で、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界（民境界）までの距離は1m以上とする。ただし、物置、車庫等の建築物の特例に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>・ 物置、車庫等の建築物の特例</p> <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 自動車車庫等の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20㎡以内であるもの。</p>	
		建築物等の高さの最高限度	20m	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>○ 外壁の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとし、その範囲は次の各号に掲げるものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる部分を除く。</p> <p>《 B-2 地区・C-1 地区 》</p> <p>① R、YR、Y系の色相を使用する場合は、明度6～9、彩度2以下とする。</p>		

地 区 等 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	<p>② R、Y R、Y系以外の色相を使用する場合は、明度6～9、彩度1以下とする。</p> <p>○ 屋根の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ、コンクリート等の素材で仕上げる部分及び物置の特例に該当する場合は除く。</p> <p>① R、Y R、Y系の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度2以下とする。</p> <p>② R、Y R、Y系以外の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度1以下とする。</p> <p>・物置の特例 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3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるものの屋根の色彩については、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>① R、Y R、Y系の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度2以下とする。</p> <p>② R、Y R、Y系以外の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度1以下とする。</p> <p>なお、色彩基準は、色の三属性による表示法（JIS Z8721）による。</p> <p>○ 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とともに、公共用地内の設置を禁止するものとする。また、看板等による上空占有も認めないものとする。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>○ 道路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ものとする。</p> <p>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高さ1.5m以下とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
	区分の名称	C-2「産業業務②地区」 (準工業地域)	C-3「産業業務③地区」 (準工業地域)
	区分の面積	1.0ha	0.9ha
建築物等の用途の制限 ※1	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 一階部分が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物※3</p> <p>2. カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>4. キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>5. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>6. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 住宅、共同住宅、下宿の用に供する建築物</p> <p>2. カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>4. キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>5. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>6. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p>	

地 区 整 備 計 画	建	7. 危険性や環境を悪化させるおそれ がやや多い工場等※4 8. 床面積の合計が1万㎡を超える大 規模集客施設※5 9. 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)	7. 危険性や環境を悪化させるおそれ がやや多い工場等※4 8. 床面積の合計が1万㎡を超える大 規模集客施設※5 9. 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)	
	築	建築物の敷地面積の 最低限度※6	500㎡	—
	物 等 に 関 す る 事 項	壁面の位置の制限	<p>○ B-1 地区において、指定道路1に面する側にあつては、建築物の外壁 又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は2m以上とする。 また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で 設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>○ B-1 地区、B-2 地区、C-1 地区、C-2 地区、F-1 地区、F-2 地区では、 指定道路2に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱 の面から道路境界までの距離は1m以上とする。また、この壁面後退 区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられ ているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指定道路1及び指定道路2については、地区整備計画図を参照する こと。 <p>○ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、前述の指定道路1及び指 定道路2以外の道路等（公園、調整池等公共用地を含む）までの距離 は1m以上とする。</p> <p>○ A-1 地区を除く地区で、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣 地境界（民境界）までの距離は1m以上とする。ただし、物置、車 庫等の建築物の特例に該当する場合はこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 物置、車庫等の建築物の特例 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 自動車車庫等の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20㎡以内であるもの。 	
	画	建築物等の高さの 最高限度	—	—
	項	建築物等の形態又は 意匠の制限	<p>○ 外壁の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとし、その範囲は次の各号に掲げるものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる部分を除く。</p> <p>《 C-2 地区・C-3 地区 》</p> <ul style="list-style-type: none"> ① R、YR、Y系の色相を使用する場合は、明度6～9、彩度2以下とする。 ② R、YR、Y系以外の色相を使用する場合は、明度6～9、彩度1以下とする。 <p>○ 屋根の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ、コンクリート等の素材で仕上げる部分及び物置の特例に該当する場合は除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① R、YR、Y系の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度2以下とする。 	

地 区 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項		<p>② R、Y R、Y系以外の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度1以下とする。</p> <p>・物置の特例 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3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるものの屋根の色彩については、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>① R、Y R、Y系の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度2以下とする。</p> <p>② R、Y R、Y系以外の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度1以下とする。</p> <p>なお、色彩基準は、色の三属性による表示法（JIS Z8721）による。</p> <p>○ 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とともに、公共用地内の設置を禁止するものとする。また、看板等による上空占有も認めないものとする。</p>	
		垣又はさくの構造の制限	<p>○ 道路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ものとする。</p> <p>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高さ1.5m以下とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
	区分の名称	D-1「住宅①地区」 (第一種低層住居専用地域)	D-2「住宅②地区」 (第一種低層住居専用地域)	
	区分の面積	8.2ha		5.4ha
	建築物等の用途の制限 ※1	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>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)</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度※6	150㎡		150㎡
	壁面の位置の制限	<p>○ B-1地区において、指定道路1に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は2m以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>○ B-1地区、B-2地区、C-1地区、C-2地区、F-1地区、F-2地区では、指定道路2に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は1m以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>・指定道路1及び指定道路2については、地区整備計画図を参照すること。</p> <p>○ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、前述の指定道路1及び指定道路2以外の道路等（公園、調整池等公共用地を含む）までの距離</p>		

地 区 整 備 計 画	建 築 物	は1m以上とする。 ○ A-1 地区を除く地区で、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界（民境界）までの距離は1m以上とする。ただし、物置、車庫等の建築物の特例に該当する場合はこの限りではない。 ・物置、車庫等の建築物の特例 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 自動車車庫等の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20㎡以内であるもの。			
	等	建築物等の高さの 最高限度	—	—	
	に 関 す る 事 項	建築物等の形態又は 意匠の制限	○ 外壁の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとし、その範囲は次の各号に掲げるものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる部分を除く。 《 D-1 地区・D-2 地区 》 ① R、YR、Y系の色相を使用し、明度3～8.5、彩度3以下とする。 ○ 屋根の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ、コンクリート等の素材で仕上げる部分及び物置の特例に該当する場合は除く。 ① R、YR、Y系の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度2以下とする。 ② R、YR、Y系以外の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度1以下とする。 ・物置の特例 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3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるものの屋根の色彩については、次の各号に掲げるものとする。 ① R、YR、Y系の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度2以下とする。 ② R、YR、Y系以外の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度1以下とする。 なお、色彩基準は、色の三属性による表示法（JIS Z8721）による。		
		垣又はさくの構造の 制限	○ 道路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ものとする。 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高さ1.5m以下とする。 ② 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。 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。		
	区分の名称		E-1「沿道サービス①地区」 （第一種住居地域）	E-2「公共施設地区」 （第一種住居地域）	

地 区 整 備 計 画	建	区分の面積	8. 2ha	3. 9ha
	築	建築物等の用途の制限 ※1	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される建築物） 2. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	
	物	建築物の敷地面積の 最低限度※6	150㎡	150㎡
	等	壁面の位置の制限	<p>○ B-1 地区において、指定道路1に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は2m以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>○ B-1 地区、B-2 地区、C-1 地区、C-2 地区、F-1 地区、F-2 地区では、指定道路2に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は1m以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。 ・ 指定道路1及び指定道路2については、地区整備計画図を参照すること。</p> <p>○ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、前述の指定道路1及び指定道路2以外の道路等（公園、調整池等公共用地を含む）までの距離は1m以上とする。</p> <p>○ A-1 地区を除く地区で、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界（民境界）までの距離は1m以上とする。ただし、物置、車庫等の建築物の特例に該当する場合はこの限りではない。 ・ 物置、車庫等の建築物の特例 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 自動車車庫等の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20㎡以内であるもの。</p>	
	に 関 す る 事 項	建築物等の高さの 最高限度	—	—
	建築物等の形態又は 意匠の制限	<p>○ 外壁の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとし、その範囲は次の各号に掲げるものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる部分を除く。 《 E-1 地区・E-2 地区 》 ① R、YR、Y系の色相を使用し、明度3～8.5、彩度3以下とする。</p> <p>○ 屋根の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ、コンクリート等の素材で仕上げる部分及び物置の特例に該当する場合は除く。 ① R、YR、Y系の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度2以下</p>		

地 区 等 に 関 す る 事 項	建 築 物	<p>とする。</p> <p>② R、Y R、Y系以外の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度1以下とする。</p> <p>・物置の特例 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3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるものの屋根の色彩については、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>① R、Y R、Y系の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度2以下とする。</p> <p>② R、Y R、Y系以外の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度1以下とする。</p> <p>なお、色彩基準は、色の三属性による表示法（JIS Z8721）による。</p> <p>○ 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とともに、公共用地内の設置を禁止するものとする。また、看板等による上空占有も認めないものとする。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>○ 道路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ものとする。</p> <p>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高さ1.5m以下とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
	区分の名称	F-1「沿道サービス地区」 〈中央通り線〉 (第二種住居地域)	F-2「沿道サービス地区」 〈環状線〉 (第二種住居地域)
	区分の面積	6.0ha	2.8ha
	建築物等の用途の制限 ※1	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 一階部分が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物※3（都市計画道路中央通り線及び新都心環状線（但し、中央通り線から東西通り線の間）に接する場合に適用する。）</p> <p>2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>3. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>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)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 一階部分が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物※3（都市計画道路中央通り線及び新都心環状線（但し、中央通り線から東西通り線の間）に接する場合に適用する。）</p> <p>2. カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>4. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>5. 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)</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の敷地面積の 最低限度※6	200㎡	200㎡
		壁面の位置の制限	<p>○ B-1 地区において、指定道路 1 に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は 2 m 以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>○ B-1 地区、B-2 地区、C-1 地区、C-2 地区、F-1 地区、F-2 地区では、指定道路 2 に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は 1 m 以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指定道路 1 及び指定道路 2 については、地区整備計画図を参照すること。 <p>○ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、前述の指定道路 1 及び指定道路 2 以外の道路等（公園、調整池等公共用地を含む）までの距離は 1 m 以上とする。</p> <p>○ A-1 地区を除く地区で、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界（民境界）までの距離は 1 m 以上とする。ただし、物置、車庫等の建築物の特例に該当する場合はこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 物置、車庫等の建築物の特例 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 2.3 m 以下でかつ床面積の合計が 5 ㎡以内であるもの。 ② 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3 m 以下でかつ床面積の合計が 20 ㎡以内であるもの。 	
	建築物等の高さの最 高限度	20 m	20 m	
	建築物等の形態又は 意匠の制限	<p>○ 外壁の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとし、その範囲は次の各号に掲げるものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる部分を除く。 《 F-1 地区・F-2 地区 》</p> <ul style="list-style-type: none"> ① R、Y R、Y 系の色相を使用する場合は、明度 6～9、彩度 2 以下とする。 ② R、Y R、Y 系以外の色相を使用する場合は、明度 6～9、彩度 1 以下とする。 <p>○ 屋根の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ、コンクリート等の素材で仕上げる部分及び物置の特例に該当する場合は除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① R、Y R、Y 系の色相を使用する場合は、明度 6 以下、彩度 2 以下とする。 ② R、Y R、Y 系以外の色相を使用する場合は、明度 6 以下、彩度 1 以下とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 物置の特例 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 3 m 以下でかつ床面積の合計が 5 ㎡以内であるものの屋根の色彩については、次の各号に掲げるものとする。 ① R、Y R、Y 系の色相を使用する場合は、明度 7.5 以下、彩度 2 以下とする。 		

地 区 整 備 計 画	建		<p>②R、YR、Y系以外の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度1以下とする。</p> <p>なお、色彩基準は、色の三属性による表示法（JIS Z8721）による。</p> <p>○ 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とともに、公共用地内の設置を禁止するものとする。また、看板等による上空占用も認めないものとする。</p>
	築	垣又はさくの構造の制限	<p>○ 道路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ものとする。</p> <p>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高さ1.5m以下とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	物		
	等		
	に	区分の名称	F-3「公共・公益地区」 (第二種住居地域)
	関	区分の面積	4.2ha
	備	建築物等の用途の制限 ※1	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>3. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>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)</p>
す			
る			
事	建築物の敷地面積の最低限度※6	1,000㎡	
画	壁面の位置の制限	<p>○ B-1地区において、指定道路1に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は2m以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>○ B-1地区、B-2地区、C-1地区、C-2地区、F-1地区、F-2地区では、指定道路2に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は1m以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>・ 指定道路1及び指定道路2については、地区整備計画図を参照すること。</p> <p>○ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、前述の指定道路1及び指定道路2以外の道路等（公園、調整池等公共用地を含む）までの距離は1m以上とする。</p> <p>○ A-1地区を除く地区で、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界（民地境界）までの距離は1m以上とする。ただし、物置、車庫等の建築物の特例に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>・ 物置、車庫等の建築物の特例</p>	

地 区 画 整 備 計 画	建		<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 自動車車庫等の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20㎡以内であるもの。</p>
	築	建築物等の高さの最高限度	—
	物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>○ 外壁の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとし、その範囲は次の各号に掲げるものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる部分を除く。 《 F-3 地区 》</p> <p>① R、YR、Y系の色相を使用し、明度3～8.5、彩度3以下とする。</p> <p>○ 屋根の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとする。ただし、着色していない石、土、木、レンガ、コンクリート等の素材で仕上げる部分及び物置の特例に該当する場合は除く。</p> <p>① R、YR、Y系の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度2以下とする。</p> <p>② R、YR、Y系以外の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度1以下とする。</p> <p>・物置の特例 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3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるものの屋根の色彩については、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>①R、YR、Y系の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度2以下とする。</p> <p>②R、YR、Y系以外の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度1以下とする。</p> <p>なお、色彩基準は、色の三属性による表示法（JIS Z8721）による。</p> <p>○ 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とともに、公共用地内の設置を禁止するものとする。また、看板等による上空占有も認めないものとする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>○ 道路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ものとする。</p> <p>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高さ1.5m以下とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

※1 建築物等の用途の制限において本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業の施行により本庄市長が必要と認

めた場合は、本規定を適用しないものとする。

- ※2 風俗施設等とは建築基準法施行令第百三十条の九の三に定める建築物をいうものとする。
- ※3 一階において住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する部分が廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものは除くものとする。
- ※4 危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場等とは、建築基準法別表第2（り）の項第1号、第2号、第3号に掲げる建築物をいうものとする。
- ※5 大規模集客施設とは、建築基準法別表第2（わ）に掲げる建築物をいうものとする。
- ※6 建築物の敷地面積の最低限度において巡査派出所、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及び本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業の施行により本庄市長が必要と認めた場合は、本規定を適用しないものとする。

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由： 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う建築基準法の改正に伴い、地区計画を変更する。

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（本庄早稲田駅周辺地区）について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、本庄市の行政区域のうちの一部です。

【本庄市：本庄早稲田駅周辺地区】

本地区は、JR上越新幹線本庄早稲田駅を含み、JR高崎線本庄駅から約2kmの距離にあり、JR上越新幹線本庄早稲田駅から一級河川女堀川までの面積約66.3haの区域です。

II. 変更理由

【本庄市：本庄早稲田駅周辺地区】

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、風営法という。）の改正（平成27年6月24日、平成28年6月23日施行）により、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外され、これにより建築基準法についても改正がされました。本地区計画では建築基準法の用途規制に準じて風俗営業施設を規制してきたことから、建築基準法の改正に合わせ建築物の用途の制限を変更するものです。併せて、建築基準法施行令の一部を引用している条項にずれが生じたためこれを変更します。

III. 変更内容（詳細は新旧対照表）

【本庄市：本庄早稲田駅周辺地区】

風営法の改正に伴う建築基準法の改正により、建築物等の用途の制限を変更します。併せて、建築基準法施行令の一部を引用している条項にずれが生じたためこれを変更します。

このほか、建築物の用途の制限における「葬儀屋」に係る文言を整理し、「カラオケボックス等」については建築基準法に合わせた文言へ修正します。また、その他の記載について今回の変更時点の状況に合わせ修正します。

IV. 関連する都市計画 なし

本庄都市計画 地区計画の新旧対照表

【本庄早稲田駅周辺地区地区計画 A-1地区】

	新	旧
建築物等の用途の制限※1	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(略)</p> <p>3. <u>キャバレー、料理店その他これらに類するもの</u>、個室付き浴場業に係る公衆浴場等、風俗施設等※2</p> <p>(略)</p> <p>7. 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)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(略)</p> <p>3. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等、個室付き浴場業に係る公衆浴場等、風俗施設等※2</p> <p>(略)</p> <p>7. 葬儀屋 (日本標準産業分類 大分類Qサービス業に分類される葬儀業に供される建築物)</p>

【本庄早稲田駅周辺地区地区計画 B-1、B-2地区】

	新	旧
建築物等の用途の制限※1	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(略)</p> <p>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)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(略)</p> <p>4. 葬儀屋 (日本標準産業分類 大分類Qサービス業に分類される葬儀業に供される建築物)</p>

【本庄早稲田駅周辺地区地区計画 C-1、C-2、C-3地区】

	新	旧
建築物等の用途の制限※1	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(略)</p> <p>2. <u>カラオケボックスその他これに類するもの</u></p> <p>(略)</p> <p>4. <u>キャバレー、料理店その他これらに類するもの</u></p> <p>(略)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(略)</p> <p>2. カラオケボックス等</p> <p>(略)</p> <p>4. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等</p> <p>(略)</p>

	<p>9. 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)</p>	<p>9. 葬儀屋 (日本標準産業分類 大分類Qサービス業に分類される葬儀業に供される建築物)</p>
--	--	--

【本庄早稲田駅周辺地区地区計画 D-1、D-2地区】

	新	旧
建築物等の用途の制限 ※1	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>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)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 葬儀屋 (日本標準産業分類 大分類Qサービス業に分類される葬儀業に供される建築物)</p>

【本庄早稲田駅周辺地区地区計画 E-1、E-2地区】

	新	旧
建築物等の用途の制限 ※1	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>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)</p> <p>(略)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 葬儀屋 (日本標準産業分類 大分類Qサービス業に分類される葬儀業に供される建築物)</p> <p>(略)</p>

【本庄早稲田駅周辺地区地区計画 F-1地区】

	新	旧
建築物等の用途の制限 ※1	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(略)</p> <p>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)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(略)</p> <p>4. 葬儀屋 (日本標準産業分類 大分類Qサービス業に分類される葬儀業に供される建築物)</p>

【本庄早稲田駅周辺地区地区計画 F-2地区】

	新	旧
建築物等の用途の制限 ※1	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(略)</p> <p>2. <u>カラオケボックスその他これに類するもの</u></p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(略)</p> <p>2. カラオケボックス等</p>

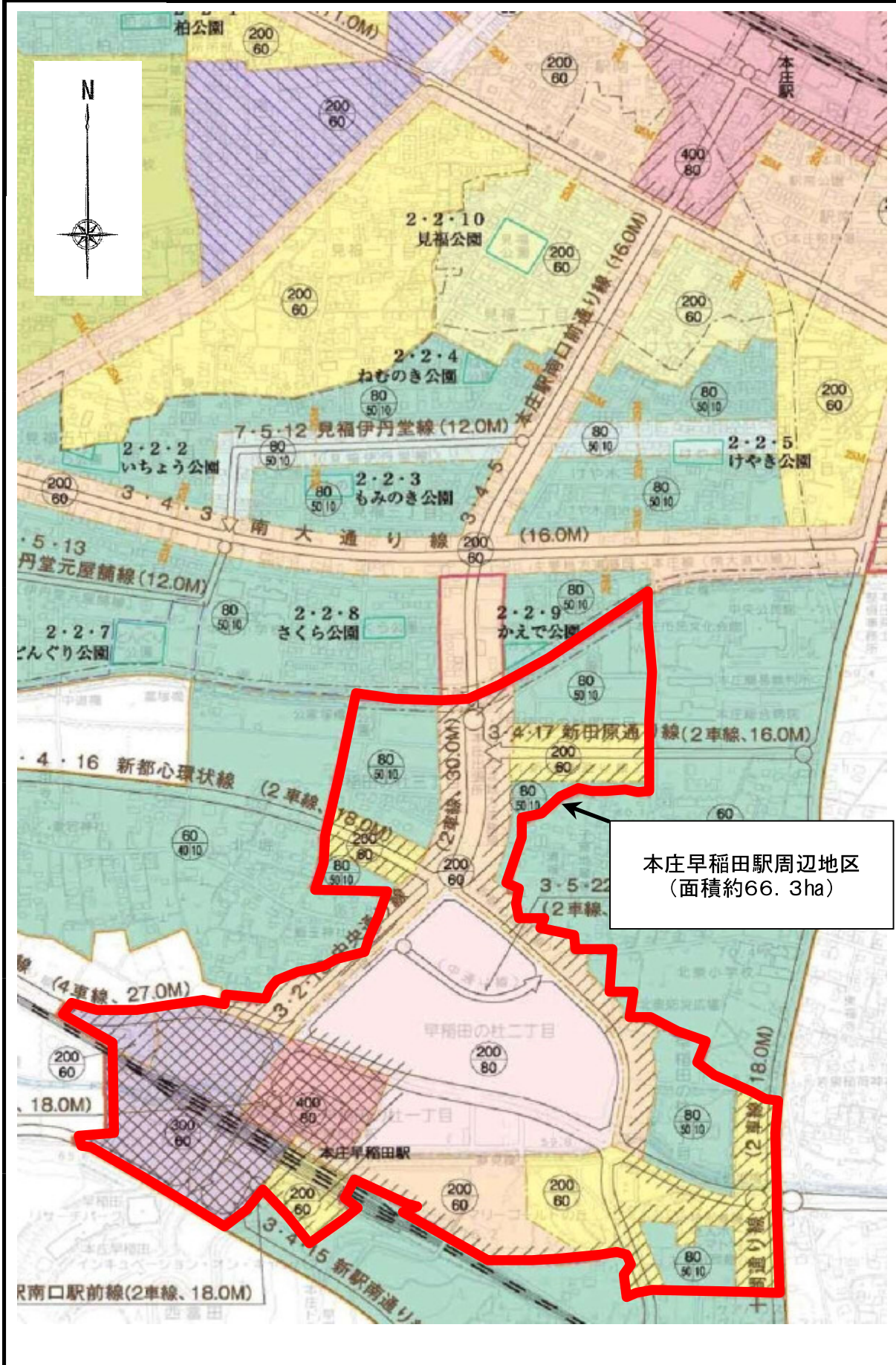
	(略)	(略)
	5. 葬儀屋 (日本標準産業分類における葬儀業に供される建築物)	5. 葬儀屋 (日本標準産業分類 大分類Qサービス業に分類される葬儀業に供される建築物)

【本庄早稲田駅周辺地区地区計画 F-3地区】

	新	旧
建築物等の用途の制限 ※1	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. <u>カラオケボックスその他これに類するもの</u> (略) 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)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. カラオケボックス等 (略) 4. 葬儀屋 (日本標準産業分類 大分類Qサービス業に分類される葬儀業に供される建築物)

【本庄早稲田駅周辺地区地区計画 全地区】

	新	旧
注記	※1 建築物等の用途の制限において本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業の施行により本庄市長が必要と認め <u>た</u> 場合は、本規定を適用しないものとする。 ※2 風俗施設等とは建築基準法施行令第百三十条の九の <u>三</u> に定める建築物をいうものとする。 (略) ※6 建築物の敷地面積の最低限度において <u>巡査派出所、公衆電話所</u> その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地及び本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業の施行により本庄市長が必要と認め <u>た</u> 場合は、本規定を適用しないものとする。	※1 建築物等の用途の制限において本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業の施行により本庄市長が必要と認 <u>め</u> る場合は、本規定を適用しないものとする。 ※2 風俗施設等とは建築基準法施行令第百三十条の九の <u>二</u> に定める建築物をいうものとする。 (略) ※6 建築物の敷地面積の最低限度において <u>巡査派出所、公衆電話所</u> その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地及び本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業の施行により本庄市長が必要と認 <u>め</u> る場合は、本規定を適用しないものとする。



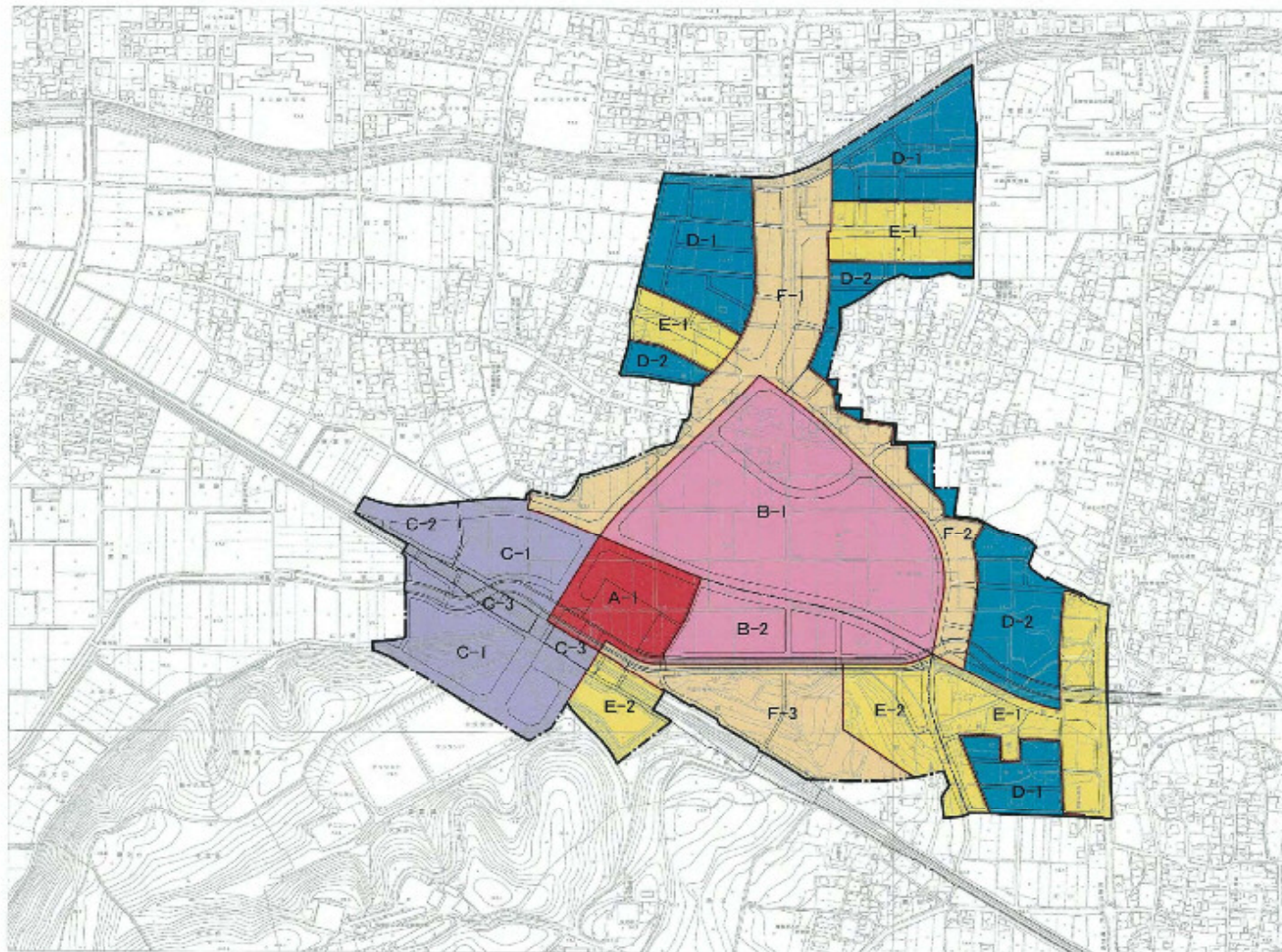


図 91	
	地計計画区域
	用途地域
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中層住居専用地域
	第二種中層住居専用地域
	第一種商業地域
	第二種商業地域
	学区域
	遊園地
	工業地域
	工業専用地域
	A-1 地区番号
	地区計画区域境界
	道路