

平成30年6月

新田原本田地区 地域整備計画（素案）

本庄市

都市整備部都市計画課

新田原本田地区 地域整備計画

— 目 次 —

I. はじめに

1. 地域整備計画策定の経緯	1
----------------	---

II. 地区の土地利用等の状況

1. 地区の状況	2
2. 公共施設の整備状況	5
3. 土地区画整理事業の実施可能性の検討	8

III. 整備目標

1. 上位計画の位置づけ	16
2. 基本方針	17

IV. 整備方針、整備手法

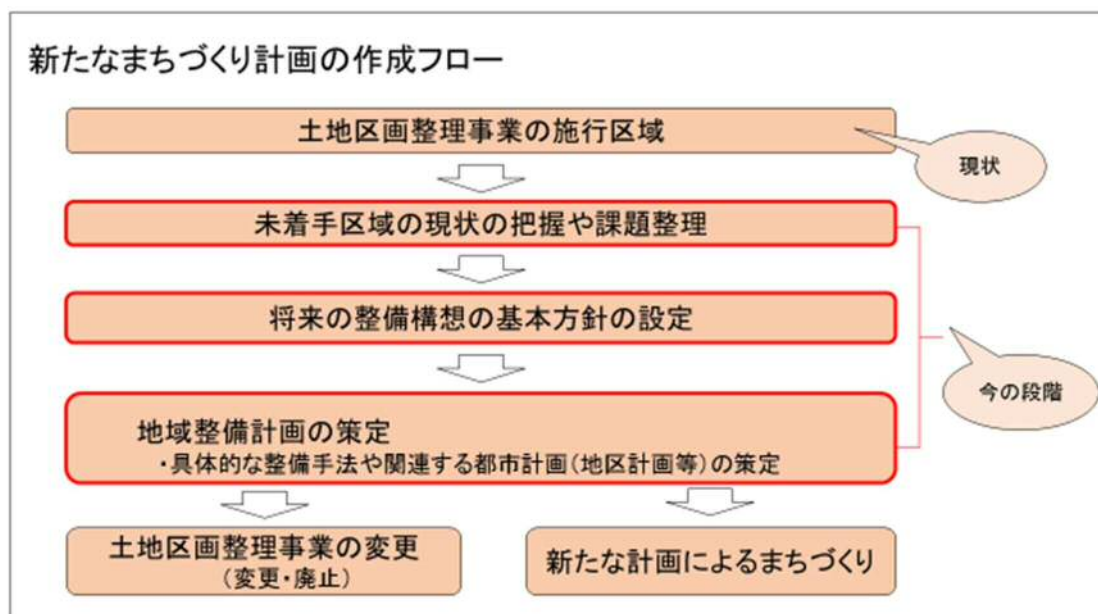
1. 整備方針	19
2. 実施計画	21

I. はじめに

1. 地域整備計画策定の経緯

本庄新都心地区は、平成15年3月に地区全体の約154haについて市街化区域編入及び土地区画整理事業施行区域が都市計画決定され、当時、「地域振興整備公団」を施行者として事業化を進めていました。しかしながら、国の特殊法人改革の中で「地域振興整備公団」が「独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）」へ再編されたことに伴い、事業の施行規模が約65haに縮小されました。平成18年9月には、この約65haを先行整備区域として、土地区画整理事業の認可を受け、「本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業」がUR都市機構により施行され、平成26年3月に換地処分を迎え事業完了となりました。

当初の事業化予定区域であった約154haのうち、現在、事業化に至っていない3地区については既存の集落地が大きな面積を占め、道路や土地利用の状況等もそれぞれ異なります。このため、平成17年度からそれぞれの地区に「まちづくり協議会」を設置し、地区の特性に応じたまちづくりについて協議を行ってきました。今回の対象地区である「新田原本田地区（約28ha）」では、平成21年度にまちづくり方針（案）を作成するなど、土地区画整理事業以外の手法によるまちづくりの検討を始め、地権者向けのアンケートによる意向調査や地区の一部について土地区画整理事業の可能性の検討を行いました。高い減歩率が予想されること、アンケート結果でも土地区画整理事業を望まない意見が多数あったことから、従来の土地区画整理事業で整備することは難しいとの結論に達しました。そこで、埼玉県が策定した「長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備指針」に基づいた「新田原本田地区 地域整備計画」を策定し、土地区画整理事業に替わる新たな手法として、地区計画を取り入れたまちづくりを推進していきます。

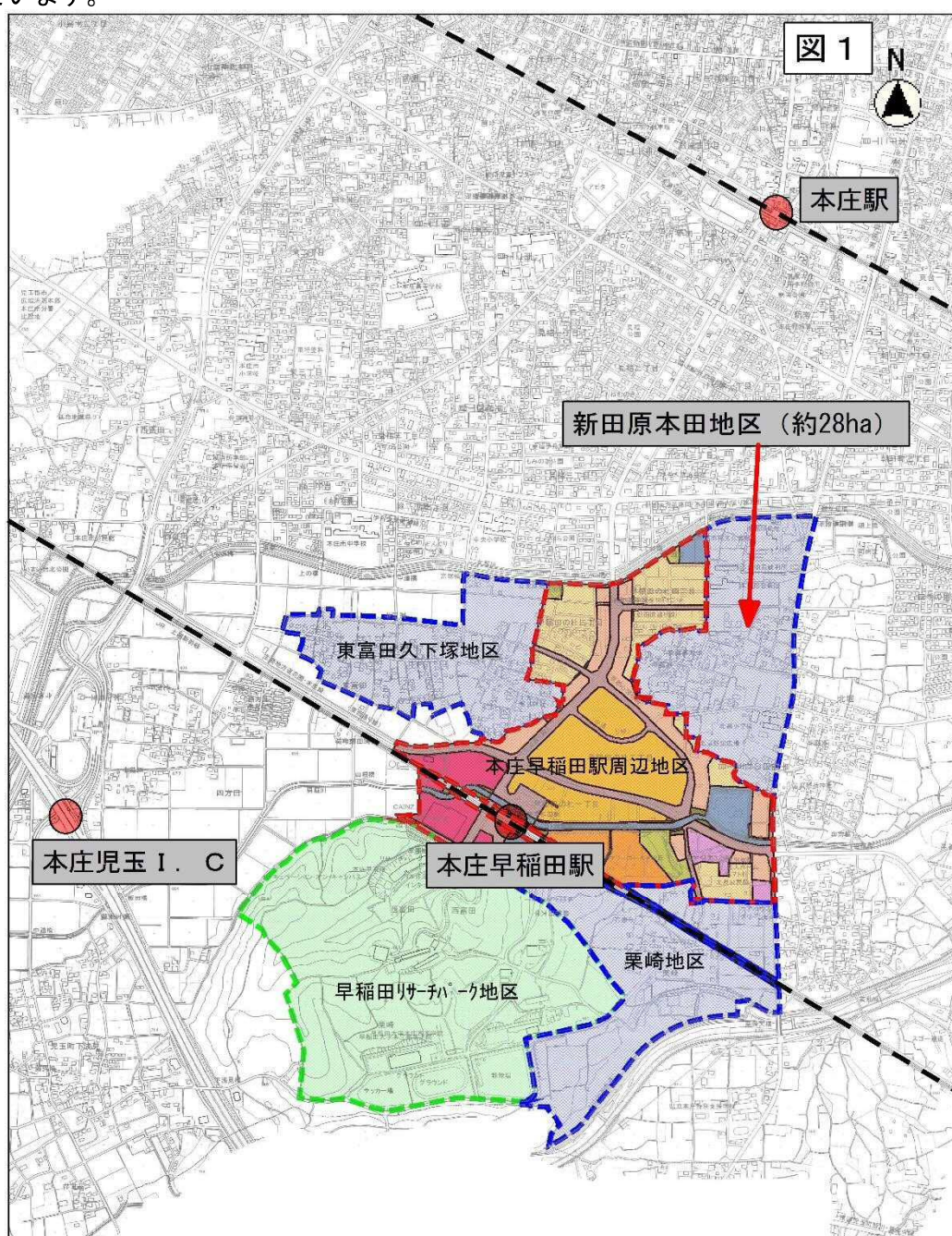


Ⅱ. 地区の土地利用等の状況

1. 地区の現況

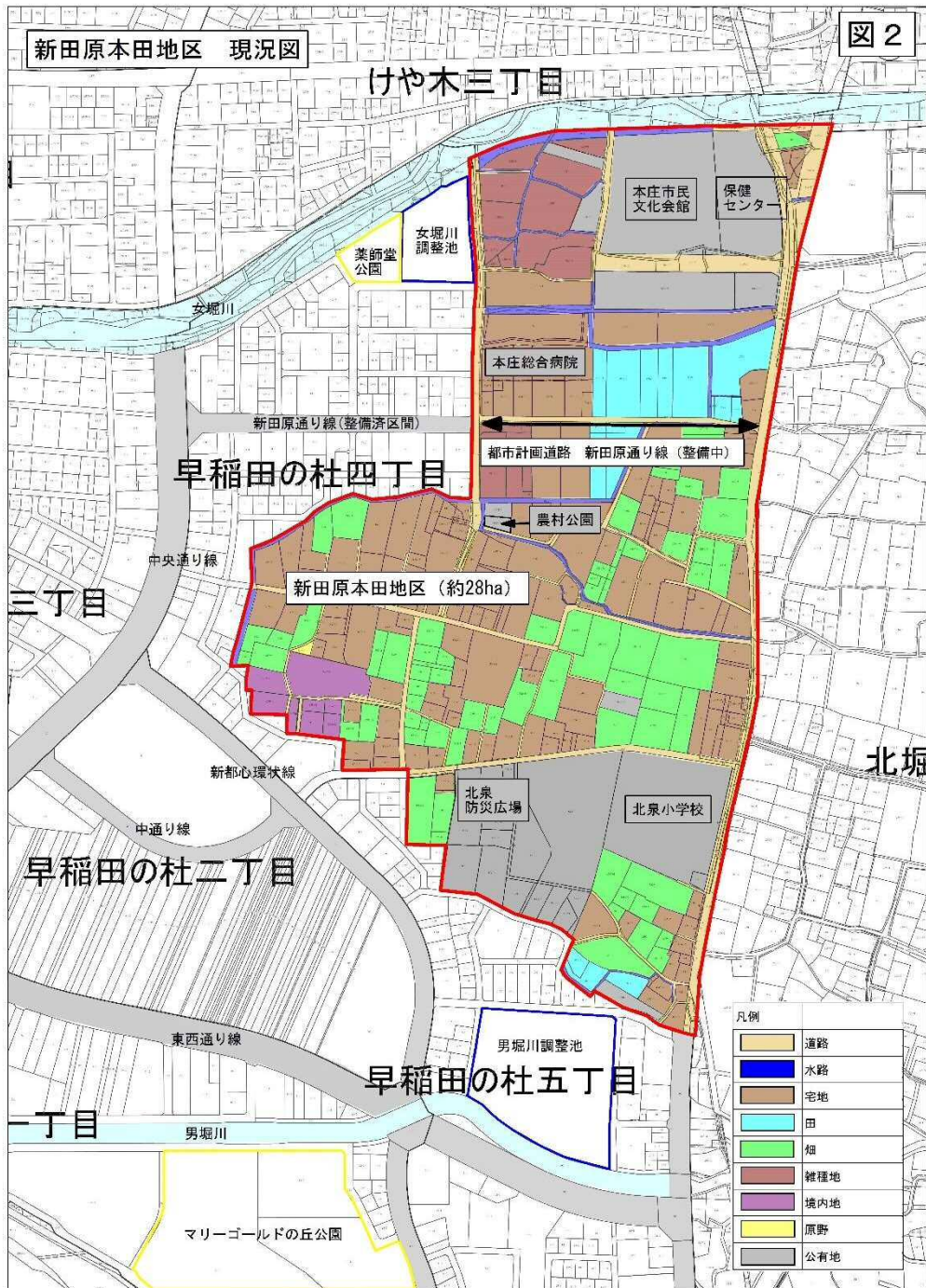
○本庄新都心地区（新田原本田地区）の位置

新田原本田地区は、JR 上越新幹線本庄早稲田駅の北東約 600mに位置し、本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業施行地区の東側に隣接した地区で、軸となる東西方向の中通りを中心にまとまった集落地が形成されています。集落地の北側には市民文化会館、保健センター、本庄総合病院、南側には北泉小学校などの公共公益的な施設が多く分布する地区になっています。



○土地利用の状況

当地区の土地利用としては、地区の北側に市民文化会館、保健センターや本庄総合病院、地区の南側には北泉小学校があり、比較的規模の大きい公共公益的施設が集中しています。その間に集落地が広がっており、部分的に小規模な農地が介在している状況で、基本的には低層の住宅地環境が形成されている地区となっています。



※赤枠が施行地区地区界

○用途地域

現在、当地区は土地区画整理事業により整備する地区に位置付けられているため、個別の土地利用が進行しないように最も厳しい第一種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%、最高高さ 10m）に指定されています。

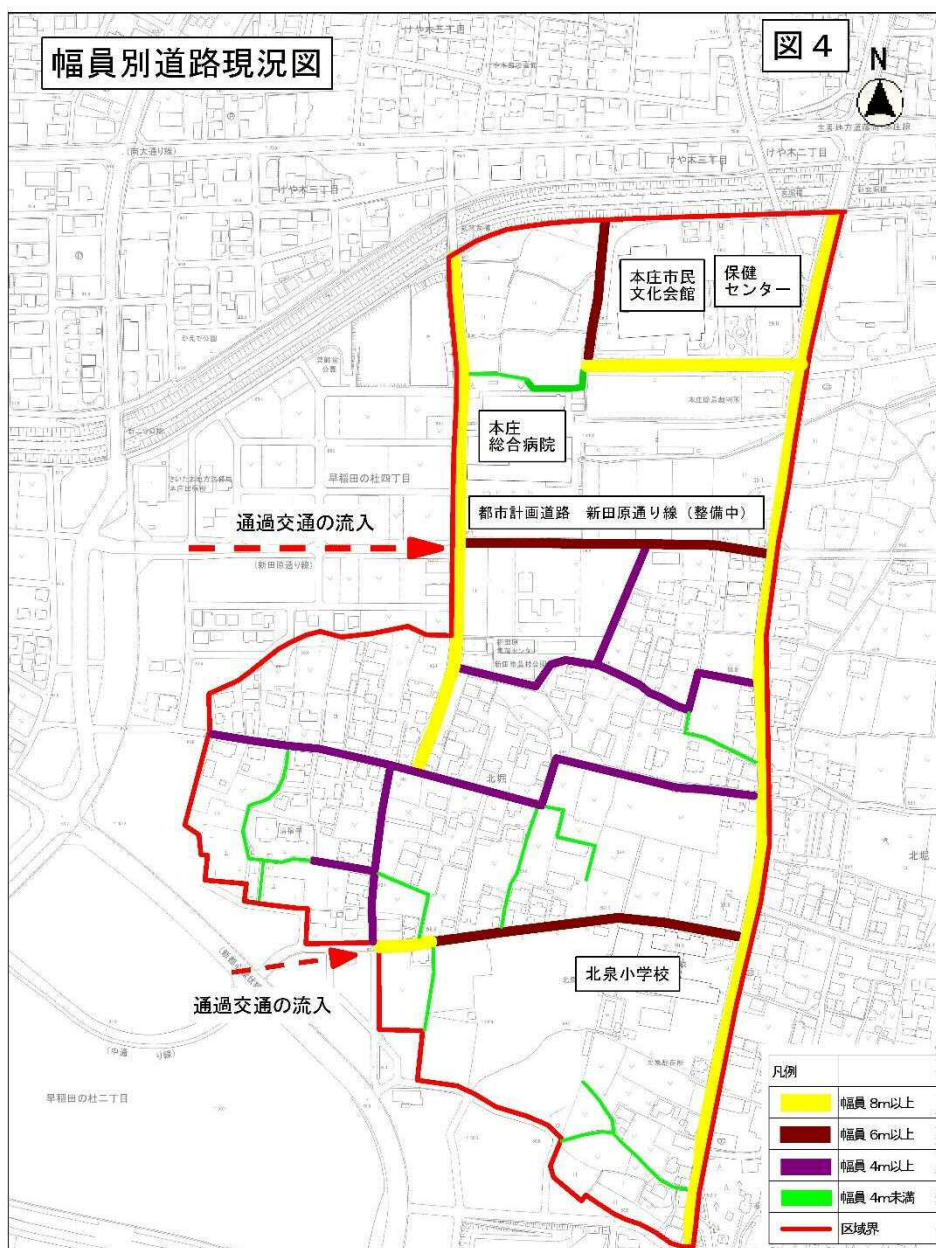


※赤枠が施行地区地区界

2. 公共施設の整備状況

○道路の状況

- ・ 集落地や大規模な公共公益的施設が土地利用の大部分を占めているため、道路ネットワークは比較的整備されています。
- ・ 隣地区の土地区画整理事業は、本地区の道路ネットワークと整合をとって整備されていますが、以下の状況があります。
 - ◎道路ネットワークがクランクしている場所がある。
 - ◎通過交通が入りやすい形態となっている。
 - ◎ネットワークの中で一部幅員 6m 未満の場所がある。
- ・ 都市計画道路新田原通り線（市道 8269 号線）は整備中です。
- ・ 幅員 4m 未満の道路が多くみられます。

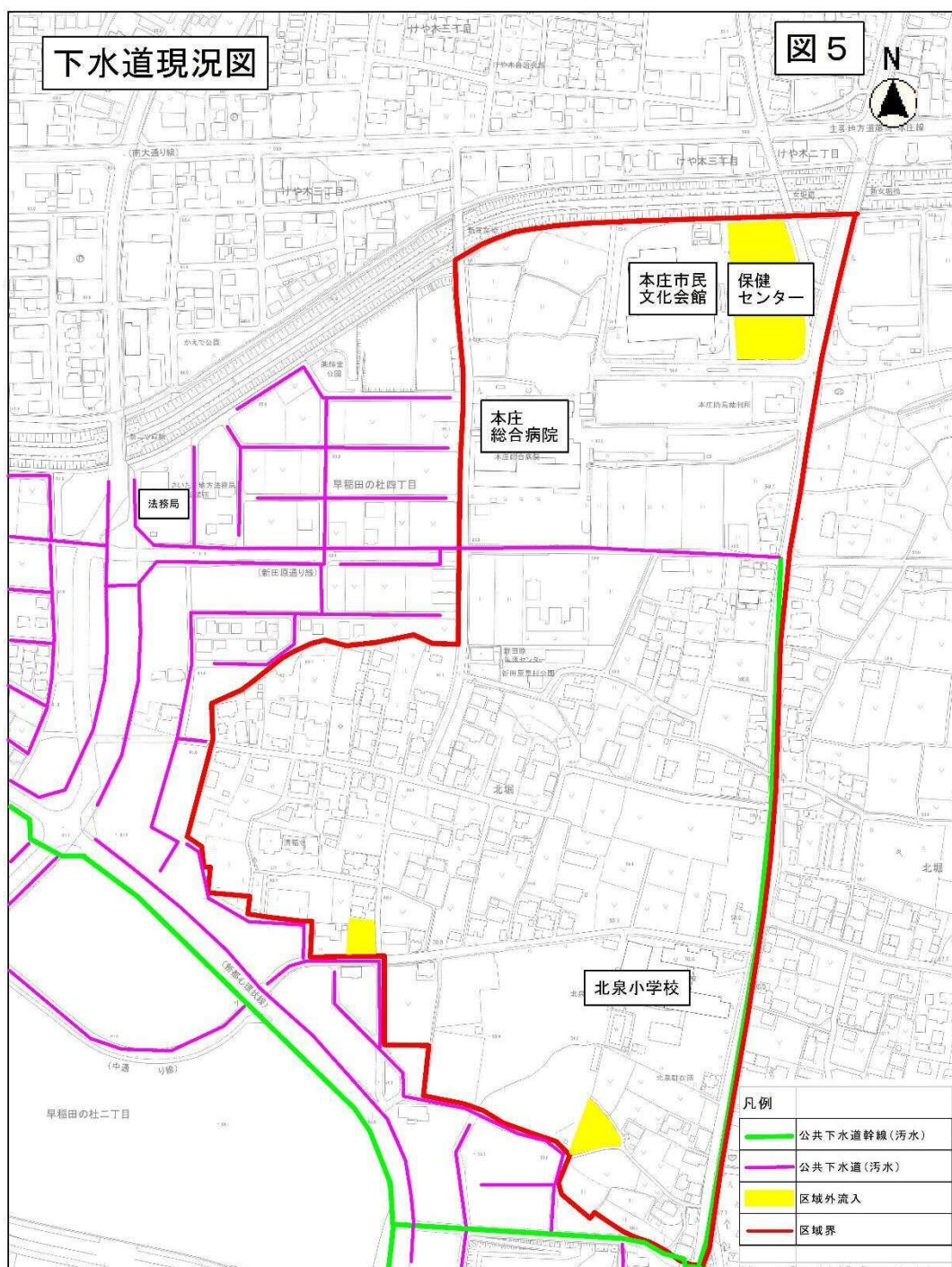


○水路

3 ページの図 2 が示すように、地区の北側を中心に水路が整備されています。これらの水路は保全することを基本としますが、農地の開発や道路整備等にあわせて位置、形状、形態等について関係機関と調整を図っていきます。

○下水道の状況

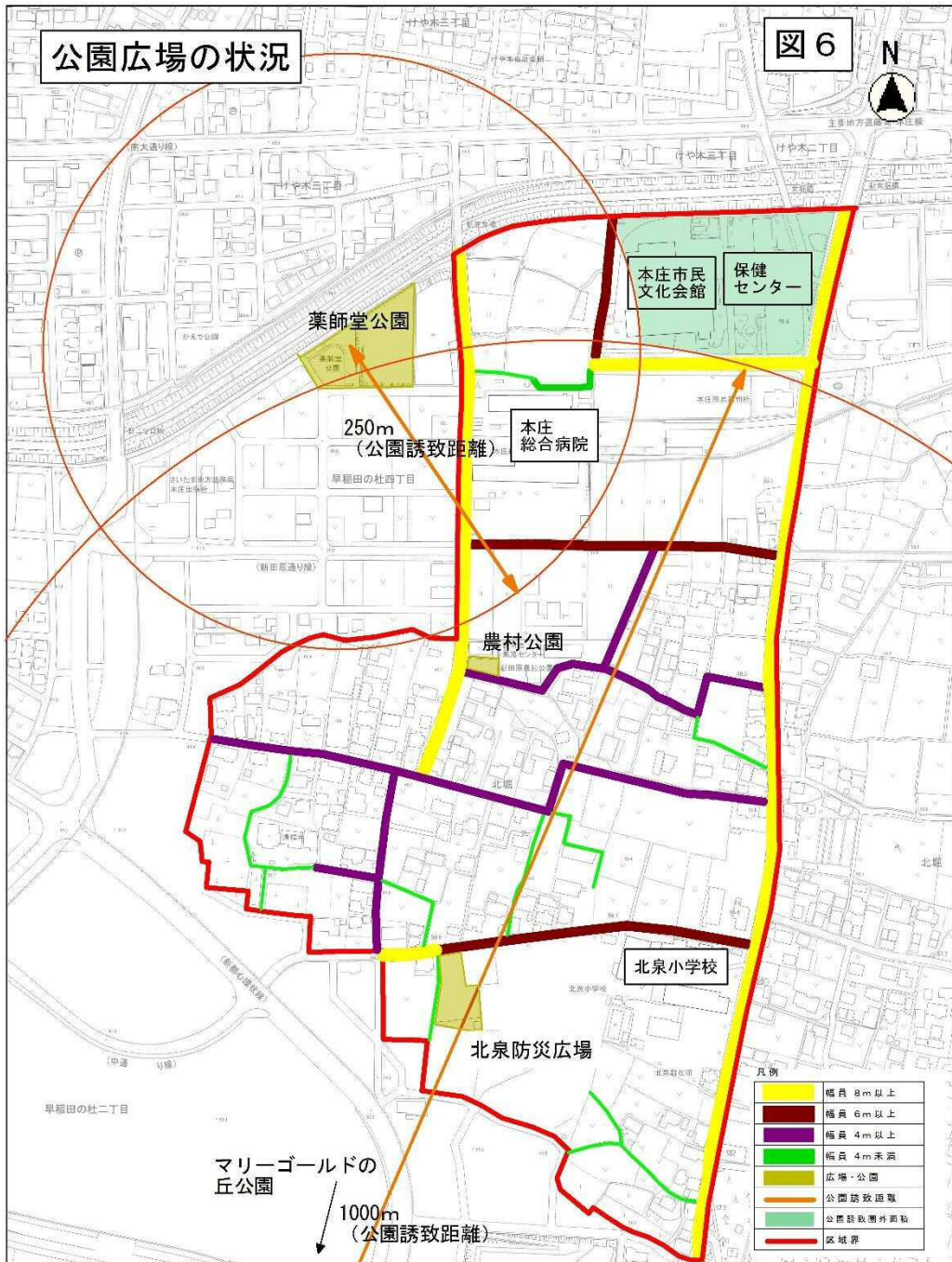
下水道（污水）は未供用地域となっています。地区の一部で区域外流入として利用されています。



※地区外の管は一部省略しています。

○公園・広場

新田原集落センターに併設された農村公園や、旧学校用地内に北泉防災広場が位置しています。また、地区の西側や南側には本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業で整備された公園や緑地が多く整備されており、当地区もこれらの街区公園や地区公園の誘致圏内に部分的に含まれています。



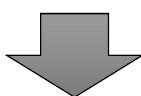
3. 土地区画整理事業の実施可能性の検討

土地区画整理事業に替わるまちづくり計画の方針として埼玉県が作成した「長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備指針」（以下、指針）に示されている整備水準に基づき、現在の公共施設の整備状況を検証します。

※指針より抜粋

必要な整備水準

	必要な整備水準
既成市街地	表1「最低限の整備水準」
新市街地（線引き拡大地域）	表2「望ましい整備水準」



整備完了水準が満たされていない項目がある。



基盤整備を必要とする。

新田原本田地区については、元々市街化調整区域だった区域を新たに市街化区域に編入しているため新市街地に該当します。このため、次の表1並びに表2に示される整備水準が求められます。

【表1：最低限の整備水準】

項目	整備完了水準	運用の考え方
①避難場所へのアクセス道路の整備（幅員6m以上の道路）	100%	全ての宅地が幅員6m以上の道路（1次接続道路）を通して、地域防災計画に指定された避難場所や避難所まで概ね1kmの行程で到達できる状況にあること。
②消防活動困難区域の解消	100%	未着手区域全域が、消防活動が可能な幅員6m以上の道路から140m以内に入ること。なお、当該道路は原則として通り抜け可能であること。
③広場の確保	未着手区域面積の3%以上	<ul style="list-style-type: none"> 未着手区域周辺の避難場所となりうる公園、緑地、境内地又は校庭等を広場と見なせる。（都市空間として担保されているもの） それらの広場は、その面積に応じて公園の誘致距離を考慮できるものとし、誘致距離内

		<p>の面積を未着手面積から控除することができる。</p> <p>街区公園（標準 2,500 m²）誘致距離 250m 近隣公園（標準 2.0ha）誘致距離 500m 地区公園（標準 4.0ha）誘致距離 1.0km</p> <p>・未着手区域内に生産緑地がある場合は、区域面積から生産緑地の面積を控除できる。</p>
④未接道宅地の解消	100%	<p>所有者が同一の場合、生産緑地、墓地等は除く。（幅員 4m以上の道路に間口 2m以上接している宅地の比率）</p> <p>建物が建築できる接道条件とすること。</p>
⑤都市計画道路の整備	100%	<p>関係機関と具体的な調整がなされ整備方針が明確であること。</p>

【表 2：望ましい整備水準】

項目	整備完了水準	運用の考え方
①道路の隅切りの設置	交差又は屈曲部に隅切りが設けられていること	<p>①「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」（埼玉県都市整備部都市計画課）などの開発の技術基準に基づくこと。</p> <p>②道路構造令等に基づくこと。</p>
②道路の幅員の確保	工業系・商業系用途地域の場合、道路は原則として 6 m 以上が確保されていること	
③袋路状道路の解消	通り抜け可能な道路であること	<p>開発の技術基準に基づく場合はこの限りではない。</p>
④公園・緑地の整備	未着手区域面積の 3% 以上	<p>①未着手区域の大部分が工業専用地域である場合はこの限りでない。</p> <p>②率の算定にあたっては、未着手区域周辺の既存公園（整備確実と見込まれるものも含む。）の誘致距離内の面積を未着手面積から控除することができる。</p> <p>③地区計画の地区施設や公開空地等により整備される同等のオープンスペースや地域住民に開放されている既存の児童遊園等も公園面積に算入できる。</p>

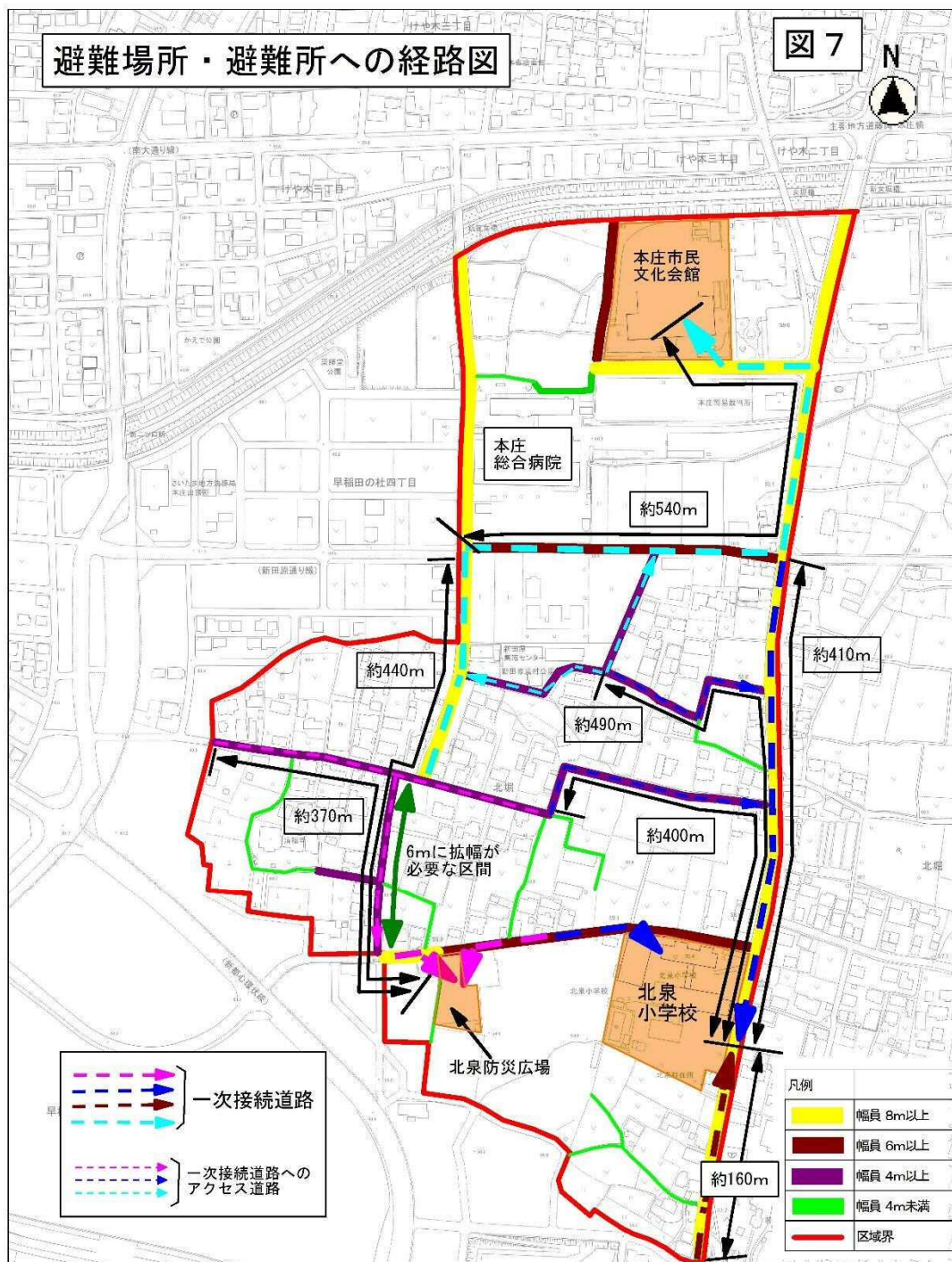
【最低限の整備水準】

①避難場所へのアクセス道路の整備（幅員 6m 以上の道路）

※全ての宅地が、幅員 6m 以上の道路を通して、避難場所や避難所まで概ね 1 km の行程で到達できる状況にあること。

⇒当地区の状況

本地区では、避難場所・避難所として市民文化会館、北泉小学校、北泉防災広場（避難所のみ）が指定されています。図7に示すように地区内のいずれの場所からも幅員 6m 以上の道路を通して 1km 以内の行程で「避難場所」や「避難所」へアクセスできることから、整備完了水準は 100%となっています。但し、緊急車両の通行を円滑にするため、一部区間で幅員 6m 以上の道路を整備する必要があります。

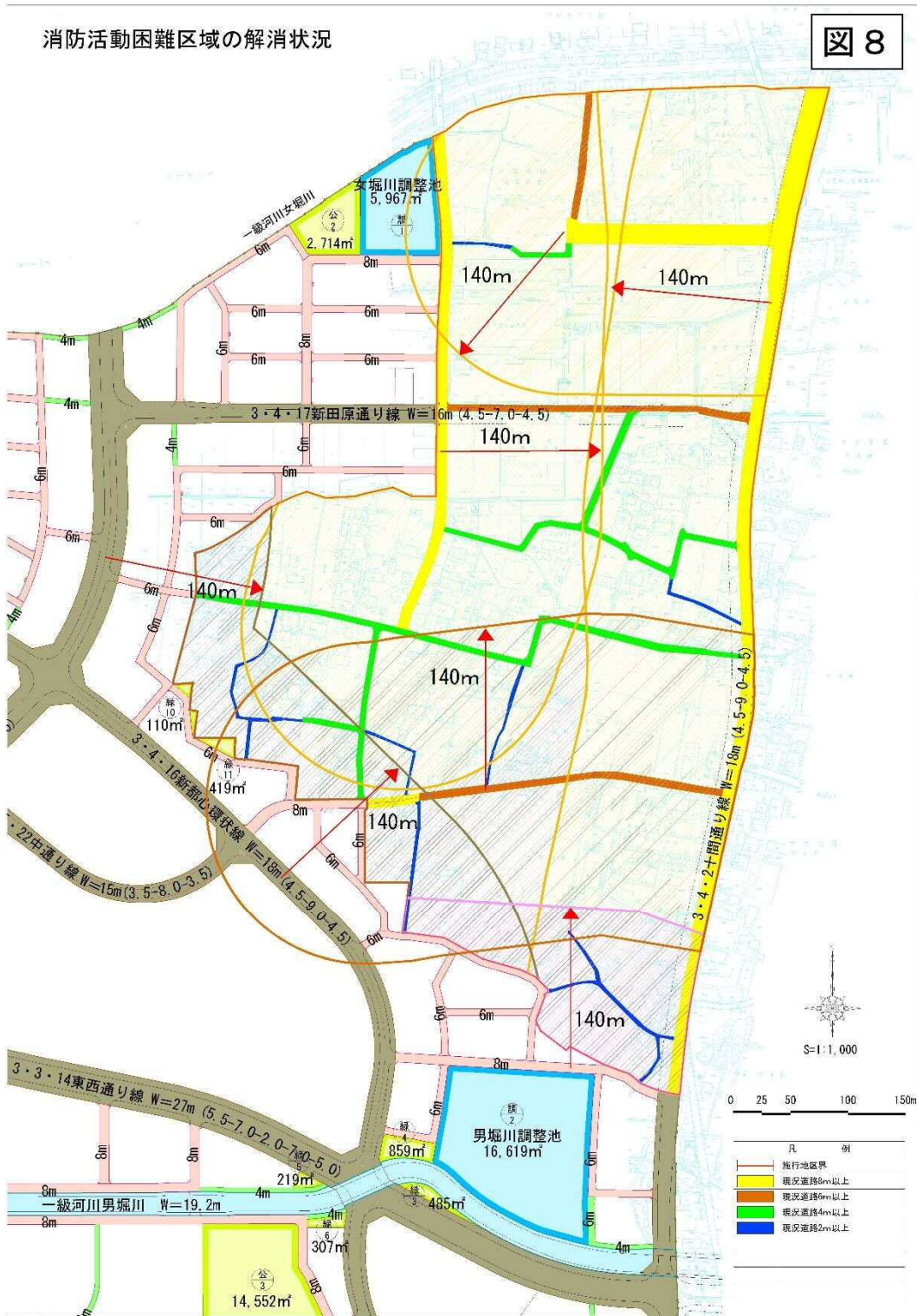


②消防活動困難区域の解消

※区域全域が、消防活動が可能な幅員 6m 以上の道路から 140m 以内に入ること。

⇒当地区の状況

図 8 に示すように、地区内には幅員 6m 以上の道路から 140m 以上の離れた部分は存在しないことから、整備完了水準は 100% となっています。

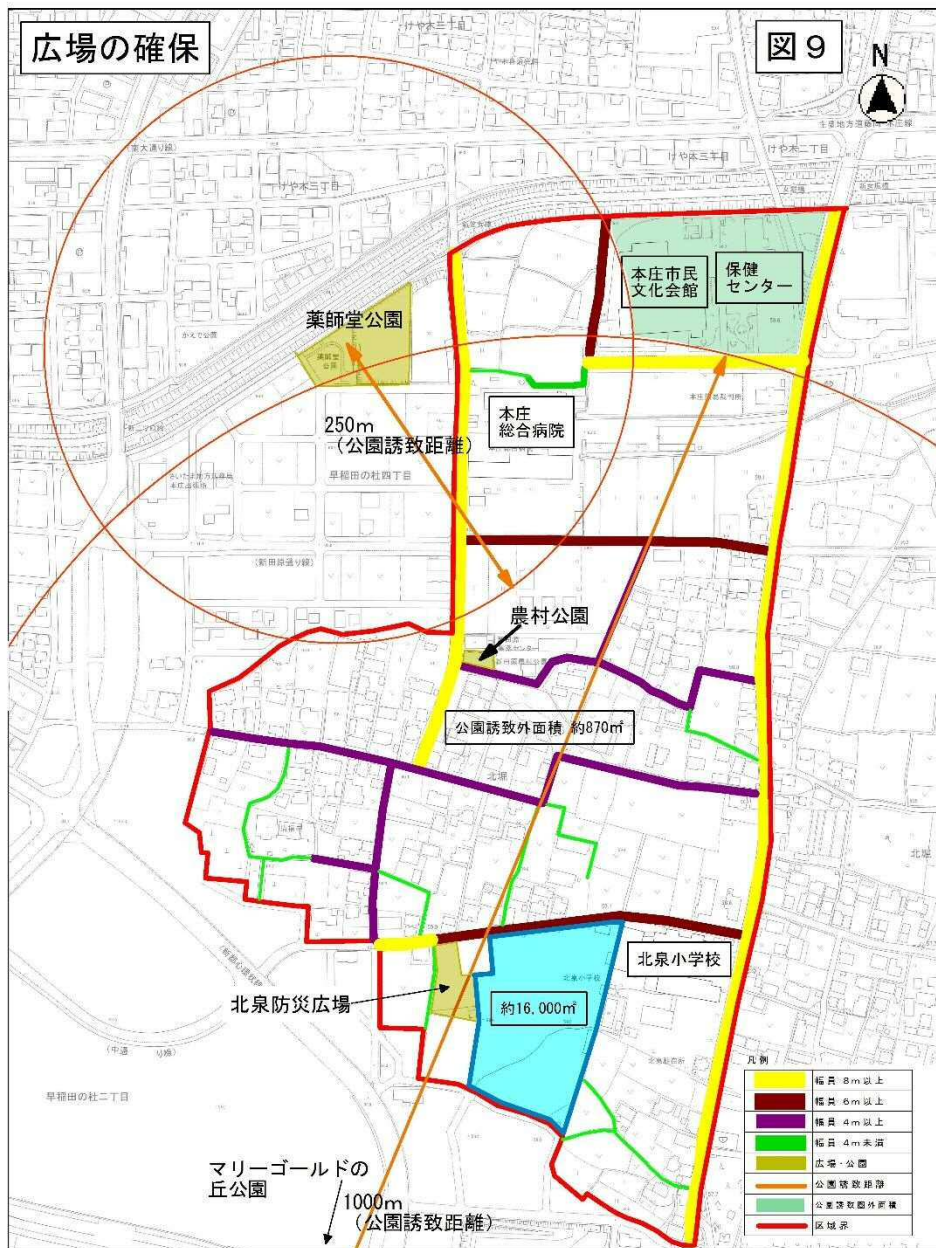


③広場の確保

※地区内に、地区面積の3%以上の広場（公園、緑地、境内地又は校庭）が確保されていること。ただし、周辺地区の広場は、その面積に応じて誘致距離を考慮できるものとし、その面積を未着手面積から控除することができます。

⇒当地区の状況

図9に示すように、地区周辺の公園からの誘致圏から外れる面積が約29,100㎡で、必要面積となる3%分の面積は約870㎡です。当地区内には北泉小学校の西側に隣接する広場（校庭：約16,000㎡）があり、未着手面積の3%以上が確保できるので整備完了済みです。



④未接道宅地の解消

※所有者が同一の場合、生産緑地、墓地等は除く。

⇒当地区の状況

筆単位では未接道の画地は存在しますが、利用形態としては、隣接する親族所有の接道宅地と一体の敷地として利用されているため未接道宅地はありません。

⑤都市計画道路の整備

※関係機関と具体的な調整がなされ整備方針が明確であること。

⇒当地区の状況

地区内には都市計画道路新田原通り線が計画されています。当路線は、地区西側の土地区画整理事業による施行済み箇所との接続部分がクランク状で安全性の面から問題を抱えていることから、当計画の策定に先立って整備中であり、平成32年度の供用開始に向けて事業施行中です。

【望ましい整備水準】

①道路の隅切りの設置

※「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県都市計画課）」などの開発の基準や道路構造令に基づいて、交差部又は屈曲部に隅切りが設置されていること。

⇒当地区の状況

地区内に隅切りの整備が必要な箇所はありません。

②道路の幅員確保

※工業系・商業系用途地域の場合、道路は原則として幅員6m以上が確保されていること。

⇒当地区の状況

工業系・商業系用途地域は無いため、整備水準の対象外です。

③袋路状道路の解消

※通り抜け可能な道路であること。ただし、開発の技術基準に基づくものは除く。

⇒当地区の状況

図10に示すように、袋路状道路が1箇所あります。

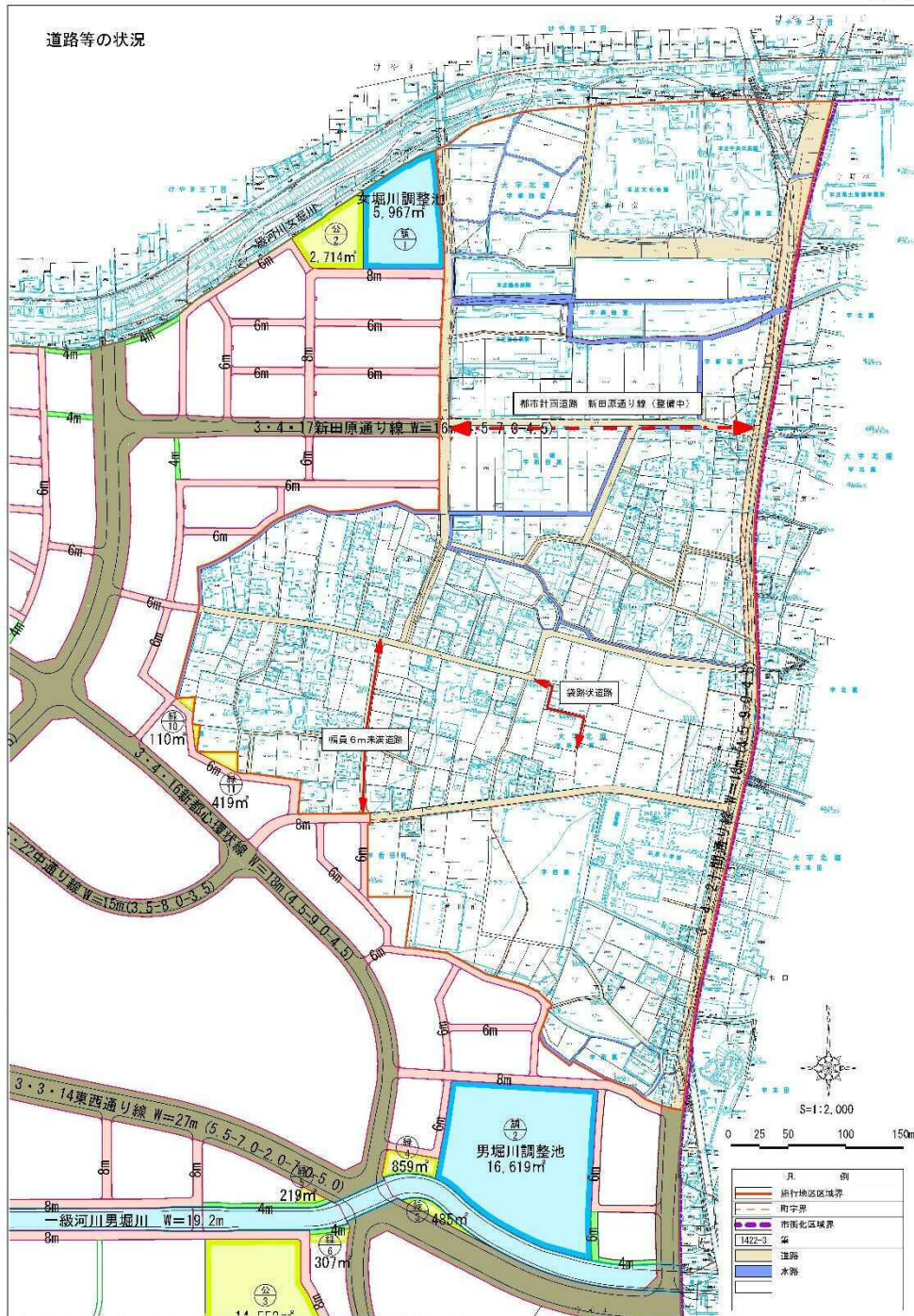
④公園・緑地の整備

※地区内に、地区面積の3%以上の公園、緑地が確保されていること。ただし、周辺地区の公園、緑地はその面積に応じて誘致距離を考慮できるものとし、その面積を未着手面積から控除することができる。地区計画の地区施設や公開空地等により整備される同等のオープンスペース、地域住民に開放されている既存の児童遊園等も公園面積に参入可能である。

⇒当地区の状況

12ページの図9に示すように、地区周辺の公園からの誘致圏から外れる面積が約29,100㎡で、必要面積となる3%分の面積は約870㎡です。当地区内には北泉小学校の西側に隣接する広場（校庭：約16,000㎡）があり、未着手面積の3%以上が確保できるので整備完了済みです。

図10



・結果

最低限の整備水準	①避難場所へのアクセス道路の整備（幅員 6m 以上の道路）	△	1 路線
	②消防活動困難区域の解消	○	
	③広場の確保	○	
	④未接道宅地の解消	○	
	⑤都市計画道路の整備	○	
望ましい整備	①道路の隅切りの設置	○	
	②道路の幅員の確保	—	
	③袋路状道路の解消	×	1 箇所
	④公園・緑地の整備	○	

○・・・基準を充たしている。

△・・・基準は満たしているが地区の一部で道路が幅員 6m で繋がっていない。

×・・・基準を充たしていない箇所がある。

—・・・対象外

【結果】

現状では、概ね地区内の道路ネットワークは形成されており、基本的に低層の住宅地環境が形成されていますが、県指針の求める水準に満たしていない部分があり、その対応が必要です。

本来であれば、土地区画整理事業により地区全体の基盤整備を行う地区ですが、これまで検討してきたように道路基盤については、一部を除き現況でほとんど県指針の整備水準を満たしており、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、地権者向けに実施したアンケートによる意向調査でも土地区画整理事業を望まない意見が多数ありました。

以上のことから、実現性も考慮すると、県指針が求める整備水準を満たす整備手法としては、従来の土地区画整理事業を廃止し、道路事業や下水道事業等の個別事業により整備を進め、地区計画を取り入れたまちづくりを進めることが望ましいと判断しました。

Ⅲ. 整備目標

土地区画整理事業以外の整備手法により整備を進めるにあたり、これまでの検討結果や、地元のワークショップ等が出された意見を踏まえ、今後のまちづくりの基本方針となる「地域整備構想」を策定します。

1. 上位計画の位置づけ

◇本庄市総合振興計画（平成30年3月）

本庄市総合振興計画は、本市における最上位計画と位置づけられ、本庄市の将来像を「あなたが活かす、みんなで育む、歴史と教育のまち 本庄～世のため、後のため」と定めています。

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しています。

◇都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成29年1月）

市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針として、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うとしています。

◇本庄市都市計画マスタープラン（平成25年3月）

本庄市都市計画マスタープランでは、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」と定めています。

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することとし、低層住宅地の落ち着きのあるみどり豊かなまちなみを維持するとしています。

◇本庄市立地適正化計画（平成30年3月）

本市では、本庄市都市計画マスタープランで掲げる集約型都市構造を構築し、持続可能な都市を実現することを目的として、「まちなか再生」を重点方針とした本庄市立地適正化計画を策定しました。

計画の基本方針の一つとして、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・誘導を図るとしています。

2. 基本方針

○基本方針

道路、広場・公園、防災等の状況から挙げた整備課題を踏まえ、当地区の将来整備構想の基本方針を設定します。

地区全体では、概ね低層の住宅環境が形成されているため、現在都市計画決定されている土地区画整理事業を変更し、地区計画により規律のある土地利用や建築物等の誘導を図っていきます。

それぞれの方針は以下のとおりです。

○土地利用の方針

当地区については、低層でまとまった集落地と公共公益施設的な施設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ます。そのため、地区計画で最低敷地面積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はかります。

○道路の整備方針

〈都市計画道路〉

- ・新田原通り線（市道 8269 号線）は幅員 16m で整備中です。平成 32 年度供用開始を目指します。
- ・県道本庄寄居線（十間通り線）は、新田原通り線の道路整備に合わせて、新田原通り線との交差点部分を中心に一部区間で整備中です。（埼玉県施行事業）

〈主要区画道路〉

- ・主要な区画道路は幅員 6m 以上でほぼ整備済みです。一部区間において 6m 未満の部分がありますので、市道 8288 号線については、幅員 6m を基本とし整備を行います。

〈区画道路〉

- ・利用者が限定されている生活道路を区画道路と位置づけます。
- ・幅員 4m 未満の道路は幅員 4m を基本とし、現況に応じて歩行者専用道路としての整備を検討します。

○下水道の整備方針

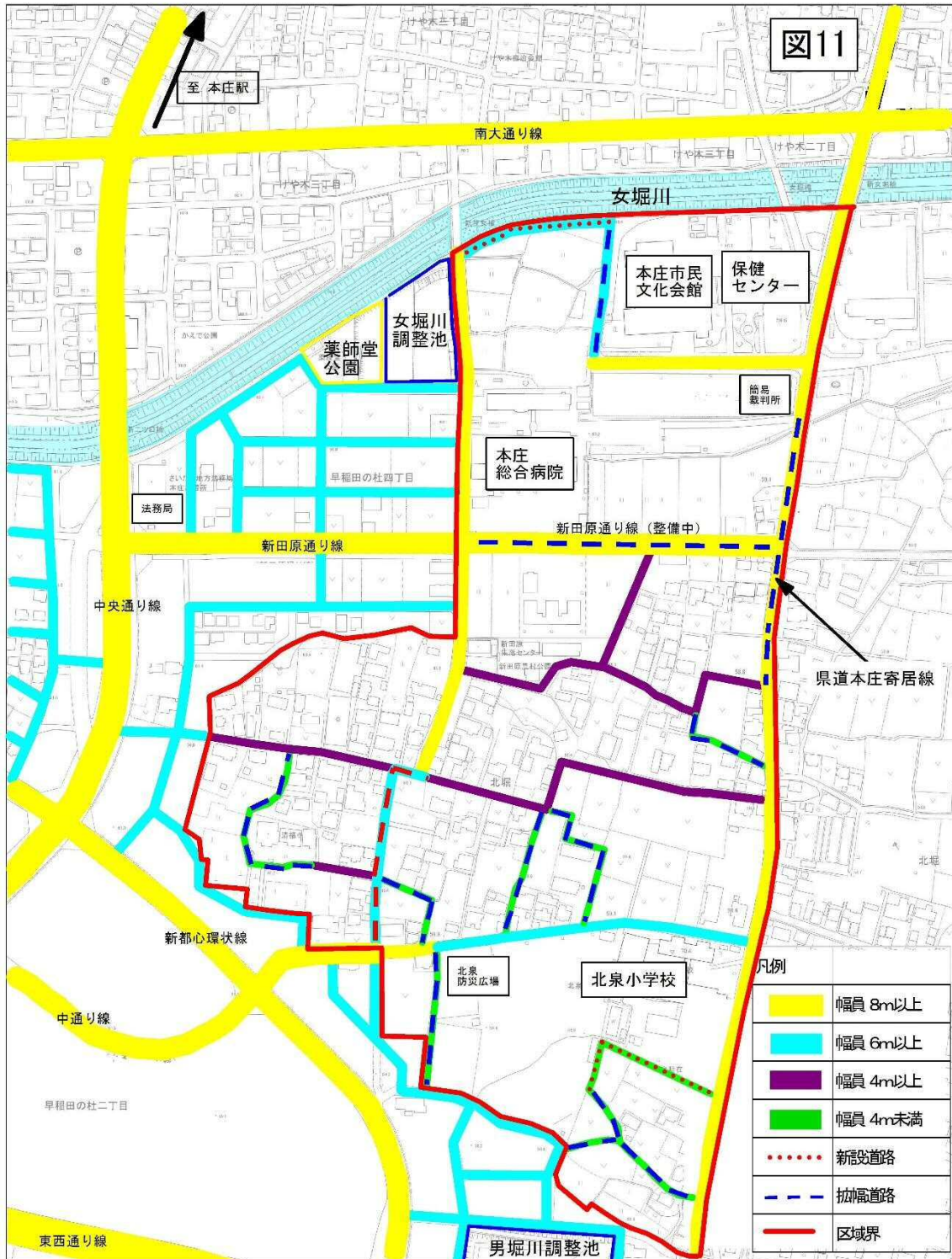
- ・下水道事業計画の認可区域に編入し、下水道事業により整備を行います。

○公園・広場の方針

- ・地区内には、新田原集落センターに併設された農村公園や、隣接する地区には本庄早稻田駅周辺土地区画整理事業で整備されたマリーゴールドの丘公園や薬師堂公園などがあり、地区内における必要な面積は満たしているため、新たな公園広場の整備は行いません。

○地域整備構想図

これまでの現況に対する課題や県指針に則った基本方針に基づき、当地区の将来的な整備基本図（地域整備構想図）を以下に示します。この構想図を基本とし、具体的な整備手法等を定め、各事業を進めてまいります。



※区域外の道路については主要道路のみ表示
 ※新設道路や開発行為等に合わせて整備する道路の位置は確定したものではありません。

IV. 整備方針、整備手法

1 整備方針

当地区では埼玉県の指針に照らし合わせると、15 ページにあるとおり、「避難場所へのアクセス道路の整備」と「袋路状道路の解消」が課題となっています。これらの課題を解消するとともに良好な市街地形成を図るため、次のとおり、当地区の整備方針を定めます。

【地区全体の整備方針】

当地区は低層でまとまった集落地と公共公益的な施設によって構成されており、基本的には環境の維持が望まれています。そのため、現在、都市計画決定されている土地区画整理事業を変更し、道路事業や下水道事業等の個別事業により必要な都市基盤整備を行い、また、地区計画を策定し、地区の特性に応じたまちづくりのルールを定めます。

【道路等の整備方針】

都市計画道路や道路ネットワーク上必要な道路については、整備環境が整った段階で市が道路事業として行います。また、ある程度まとまった土地利用が可能な場所については、民間の開発行為時に合わせ、既存道路の付け替え等により一体的な整備を行い、袋路状道路の解消を行います。現況が歩行者のみが利用している道路については、用地の寄附等があった場合に拡幅整備を行います。

「都市計画道路」

都市計画道路新田原通り線（幅員 16m）は、地区西側の土地区画整理事業による施行済み箇所との接続部分がクランク状で安全性の面から問題を抱えていることから、当計画の策定に先立って用地買収方式による道路事業として整備中（平成 32 年度供用開始予定）です。都市計画道路十間通り線（幅員 18m）は、新田原通り線の道路整備に合わせて、新田原通り線との交差点部分を中心に一部区間で整備中です。

「主要区画道路（幅員 6m）」

緊急車両の円滑な交通を確保するため、地区内の幅員 6m 以上の道路が全て接続するように整備を行います。

1. 地区の南北を通る区画道路については地区施設に位置づけ整備します。
2. 地区北側のまとまった空地については、市民文化会館西側の道路が途切れないよう、開発行為時に合わせ整備されるよう開発行為者等と協議・調整します。

「区画道路（幅員 4m）」

現況が幅員 4m 未満の道路は、ある程度の用地の確保ができ次第、段階的に整備を行います。また、利用が歩行者に限定されている道路については、歩行者専用道路として整備・保全を行います。

1. 二項道路は、個々の建築行為時における道路後退により用地を確保し整備します。
2. 二項外道路は、地区施設に位置づけ用地買収及び寄附等により整備します。
3. 現状がある程度まとまった空地の場合は、一体的な土地利用が開始される時期に適切な道路となるように開発行為者等と協議・調整します。

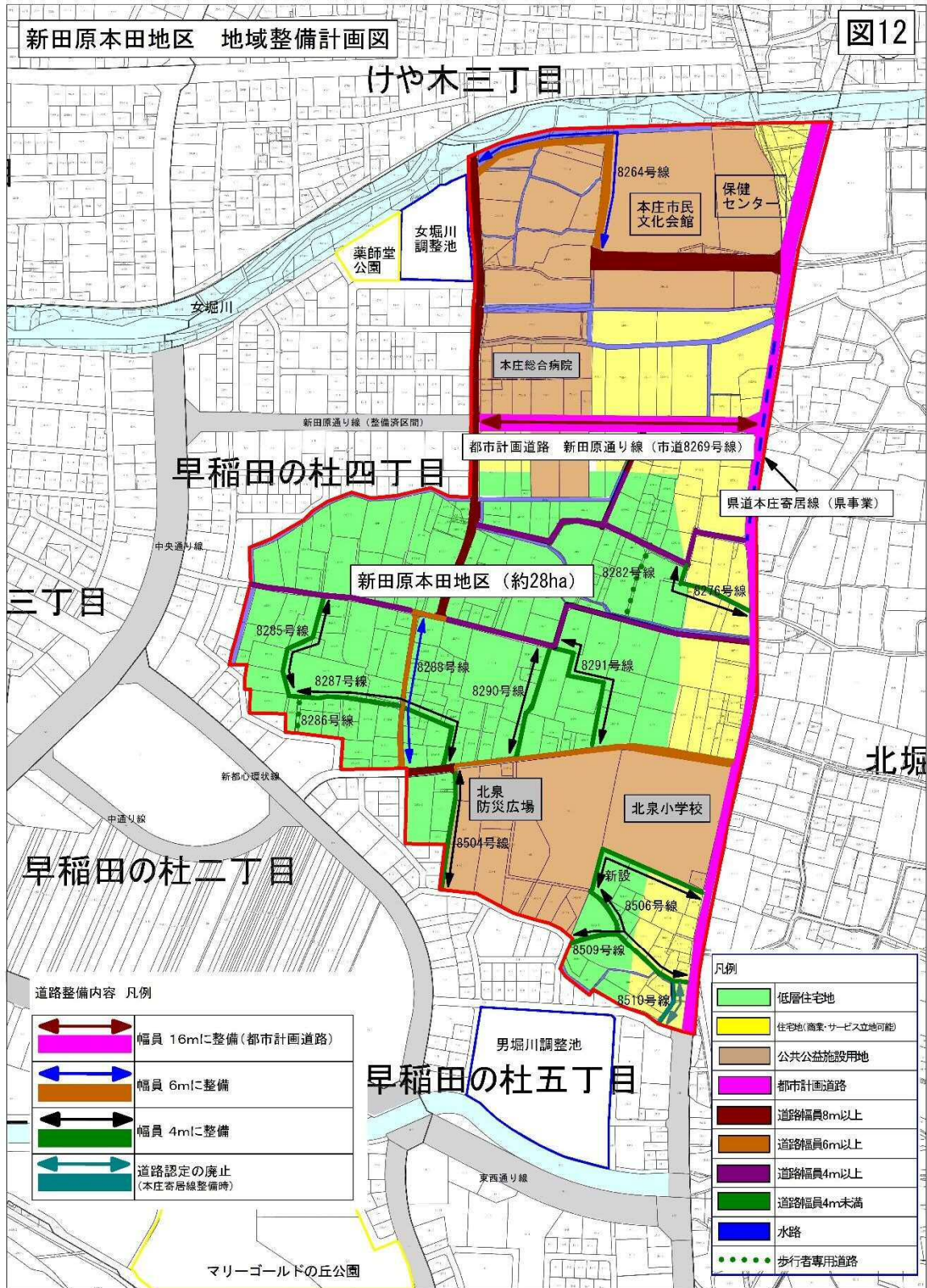
【下水道（汚水）の整備方針】

下水道（汚水）は、下水道事業として道路整備等のスケジュールにあわせて整備を行い、生活環境の向上を図ります。

以上のように、基本的には市が行う道路事業や下水道事業等の個々の事業により基盤整備を進めることで、当地区の課題が解消されることが見込まれます。

2. 実施計画

前述の「1 整備方針」に則り、道路並びに下水道の整備内容や整備時期を示します。



※新設道路や開発行為等に合わせて整備する道路の位置は確定したものではありません。
 ※二項道路については、個々の建築行為時における道路後退による段階的な整備。
 ※赤枠が施行地区区域界

○道路

地区の南北を通る主要区画道路（市道 8288 号線）は地区施設に位置づけ整備を進め、緊急車両の円滑な交通を確保します。幅員 4m 未満の二項道路については、個々の建築時における道路後退による段階的な拡幅整備とします。二項外道路については、用地の確保状況や周辺の開発状況に応じ必要な段階で整備を行います。また、市道 8291 号線については、周辺の道路の整備状況に応じて、北泉小学校の通学路として歩行者専用道路として整備することを検討します。

都市計画道路 新田原通り線（市道 8269 号線）

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
4.5~5.8	16.0	用地買収方式による道路事業で整備中です。	平成 26 年度～ (平成 32 年度完成予定)

主要区画道路 市道 8288 号線

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
3.9~5.0	6.0	地区施設に位置づけます。用地買収方式による道路事業で整備を行います。	道路管理者との協議が整い次第整備します。(概ね 10 年)

区画道路 市道 8264 号線

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
4.75~4.9	6.0	西側のまとまった土地の民間による開発行為に合わせ、一体的な整備を行います。	地権者の意向がまとまった段階で整備します。(概ね 10 年)

区画道路 市道 8276・8285・8287・8290・8506・8509 号線

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
1.8~4.3	4.0	二項道路に指定されているため、個々の建築時における道路後退により用地がある程度確保できた段階で整備を行います。	建築時における道路後退による段階的な整備とします。(概ね 20 年)

二項道路・・・建築基準法第 42 条第 2 項の規定により、「建築基準法上の道路」とみなされる道のこと。

区画道路 新設道路

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
新設	4.0	周辺の土地利用に応じ、開発行為等に合わせ、必要に応じて、一体的な整備を行います。	地権者の意向がまとまった段階で整備します。(概ね 20 年)

区画道路 市道 8504 号線

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
2.2~3.0	4.0	地区施設に位置づけます。道路東側が公共施設であるため更新時等に合わせ整備を行います。	公共施設更新時等に合わせ整備します。(概ね 20 年)

区画道路 市道 8291 号線

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
1.8~2.1	1.8~4.0	現状の道路を延長し、袋路状道路を解消します。また、周辺の土地利用の状況に応じ、開発行為等に合わせ一体的な整備を検討します。	道路管理者との協議や地権者の意向がまとまった段階で整備します。(概ね 10 年)

区画道路 市道 8510 号線

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
2.4~3.75	認定廃止	都市計画道路十間通り線の拡幅時に、現道とほぼ接する形となることから整備完了時に道路認定を廃止し、用地の払い下げを行います。	都市計画道路十間通り線の整備完了時。(概ね 20 年)

区画道路 (歩行者専用道路) 市道 8282・8286 号線

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
2.0~3.2	2.0~3.2	整備済み	整備済み

○下水道 (污水)

下水道事業により下水道 (污水) 整備を行います。

計画区域 (ha)	整備内容	整備時期
約 28.0	現況の道路内に下水道 (污水) の整備を行います。	平成 37 年度までの完成を目指します。