

令和 2 年度第 2 回 本庄市都市計画審議会  
議案参考資料

# 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

## 1. 概要

---

本庄新都心地区は、平成15年3月に地区全体約153.8haについて市街化区域への編入及び土地区画整理事業の施行区域として都市計画決定されました。その後、先行整備地区として約64.6haが「本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業」として事業化され、UR都市機構の施行により平成26年3月に換地処分となりました。

事業未着手地区の1つである東富田久下塚地区(約24.8ha)については、東富田久下塚地区まちづくり協議会の皆様とともに、まちづくりの整備手法について検討を行ってきましたが、高い減歩率や社会情勢の変化などから、従来の土地区画整理事業で整備を行うことは難しいとの結論に達しました。

そのため、埼玉県が策定した「長期未着手土地区画整理事業に係る市街地整備指針」に基づき、地域の特性を踏まえた土地区画整理事業に替わるまちづくりの検討を進め、令和2年8月に「東富田久下塚地区地域整備計画」を策定し、東富田久下塚地区を本庄新都心土地区画整理事業区域から除外するとともに、用途地域の変更及び地区計画の決定を行うものです。

## 2. 決定(変更)する都市計画

---

今回決定する都市計画は下記の3つです。詳細は各ページをご確認ください。

### 土地区画整理事業（3ページ上段～）

地区計画等によるまちづくりを進めるため、本庄新都心土地区画整理事業区域(約125.8ha)から東富田久下塚地区(約24.8ha)を除外します。

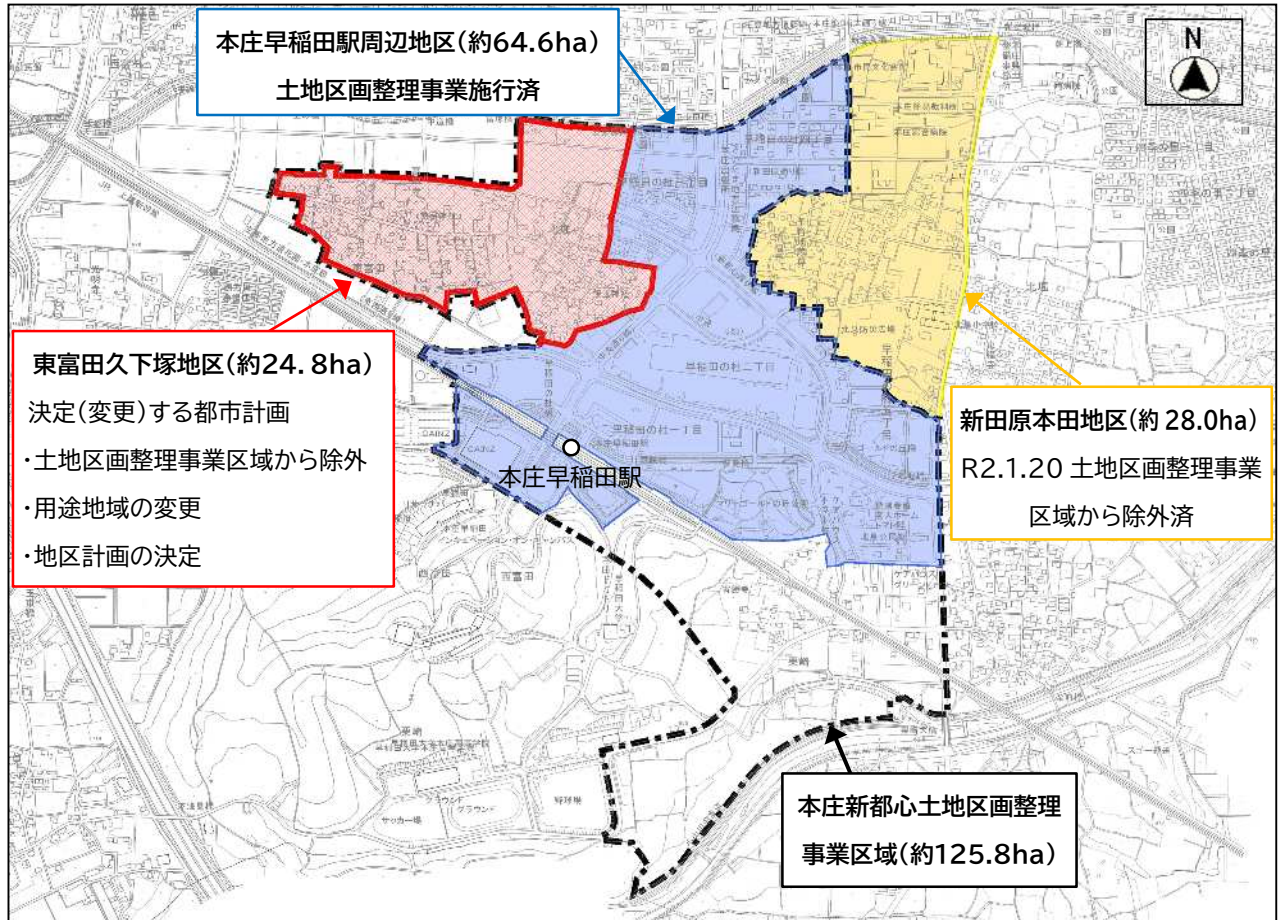
### 用途地域（5ページ下段）

東富田久下塚地区は第一種低層住居専用地域(建ぺい率:50%、容積率:80%、高さ:10m)を指定します。

### 地区計画（6ページ上段～）

隣接する本庄早稲田駅周辺地区地区計画との連続性を考慮し、敷地面積の最低限度や建築物の壁面の位置等といった建築物に関する制限等を定めます。

## 4. 概略図



# 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

## 1. 概要

### まちづくりの背景と地区の現状

本庄新都心地区は、平成15年3月に地区全体の約153.8ha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ました。その後施行者である「地域振興整備公団」が「UR都市機構」に再編されたことに伴い、事業の施行区域が約64.6haに縮小され、「本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業」が先行整備地区として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。

事業化に至っていない地区の1つである東富田久下塚地区については、土地区画整理事業以外のまちづくり手法として、地域の特性を踏まえた地域整備計画によるまちづくりを検討しています。

### 土地区画整理事業に替わるまちづくり

土地区画整理事業に替わるまちづくり手法として、埼玉県の策定した「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「東富田久下塚地区地域整備計画」を策定し、土地区画整理事業に替わる新たな手法として、東富田久下塚地区を土地区画整理事業区域から除外し、新たに用途地域の変更や地区計画の決定を行います。



# 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

## 2. 土地区画整理事業からの見直し

### 検討の流れ

本庄新都心地区のうち、事業が未施行となっている3地区の1つである東富田久下塚地区(約24.8ha)については、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、地域の特性に応じたまちづくりの整備手法の検討を行うほか、地権者向けのアンケートを行うなどの意向調査を実施しました。

その結果、高い減歩率が想定されることや、土地区画整理事業を望まない意見が多数合ったことから、地区全体の土地区画整理事業で整備を進める事は難しいとの結論に達しました。

そのため、土地区画整理事業に替わるまちづくりを進めるため、地域整備計画によるまちづくりを進めます。

土地区画整理事業を行うとしても…

- 既存の集落が多く、高い減歩率の予想
- 都市計画決定時からの社会経済情勢の変化
- 道路や下水道は土地区画整理事業でなく、個別事業での整備が望ましい。

地区全体の土地区画整理事業が困難

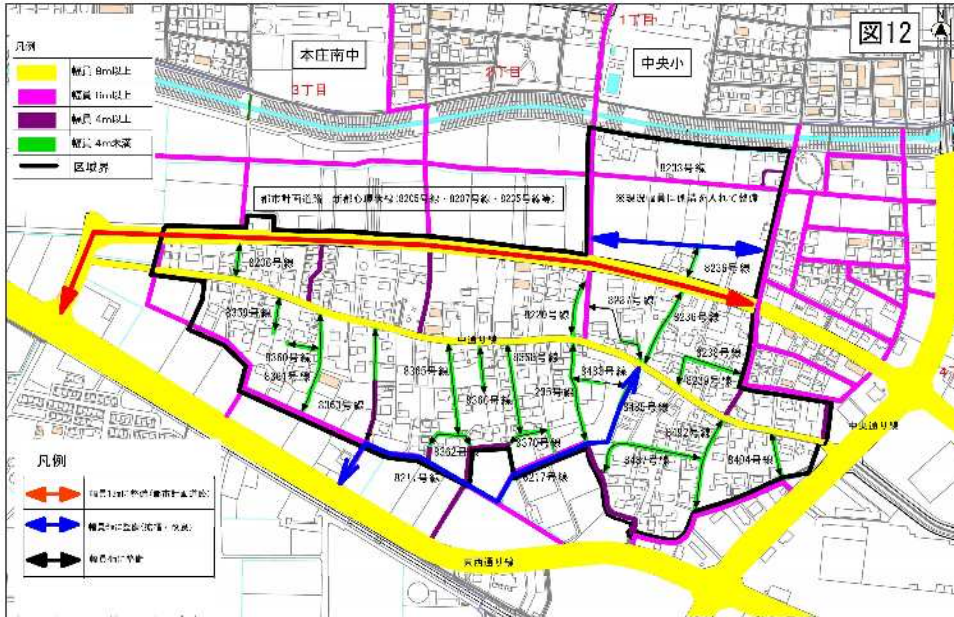
土地区画整理事業以外の整備手法の検討  
(※但し、一団の土地については面的整備についてアンケートを実施)

地域整備計画によるまちづくり

# 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

## 3. 地域整備計画によるまちづくり

### 整備イメージ



- ・新都心環状線(18m道路) 都市計画道路として整備予定
- ・主要区画道路(6m道路) 地区計画に位置づけ新設や拡幅等の整備予定
- ・生活道路(4m道路) 建築行為時における道路後退による段階的な整備予定
- ・下水道事業(汚水) 下水道事業により道路内に整備予定

# 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

## 4. 地域への周知

### 地権者説明会(令和元年11月19日開催)



### まちづくりニュース(令和2年3月15日発行)



# 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

## 5. 地域整備計画と都市計画の変更

### 「地域整備計画」の策定

※土地区画整理事業に替わる地域の実情に応じた新しいまちづくりの計画

都市計画の変更

土地区画整理事業施行区域の変更

※関連する都市計画の決定・変更

用途地域の変更

地区計画の決定

# 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

## 6. 用途地域の変更

### 用途地域とは

用途地域とは、異なる用途の建物が混在することのないよう、土地の利用について、住宅地・商業地・工業地といった**13種類**に区分し、**住環境の保全**や効率的な都市活動を図る制度です。

用途地域の種類によって、建築することのできる建物が決められています。

### 変更内容

東富田久下塚地区は、現在全域が**第一種低層住居専用地域**(**建蔽率40%** **容積率60%** **絶対高さ10m**)に指定されています。

今後、土地の有効利用を図り、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ため、同じ**第一種低層住居専用地域**で、**建蔽率50%** **容積率80%** **絶対高さ10m**に変更します。

### 第一種低層住居専用地域

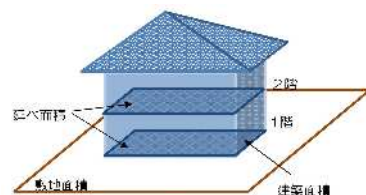


低層住宅のための地域です。低層の一般住宅のほか、小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

現在の用途地域	変更後の用途地域
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率40%	建蔽率50%
容積率60%	容積率80%
絶対高さ10m	絶対高さ10m

**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(ようせきりつ)**  
→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

## 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

### 7. 地区計画の決定

#### 地区計画とは

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

##### ① 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。(区画道路1号～6号の6路線)

このうち、緊急車両の通行の円滑化を図るため、**区画道路4号は拡幅・新設整備する道路**とします。

一部拡幅・一部新設  
する地区施設道路

区画道路4号 幅員6m 延長約133m

##### ② 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、良好な都市環境の維持形成に影響を及ぼすおそれのある建物の建築を制限します。

建築物等の  
用途の制限

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)

## 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

### 7. 地区計画の決定

##### ③ 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。

建築物の敷地面積  
の最低限度

150㎡

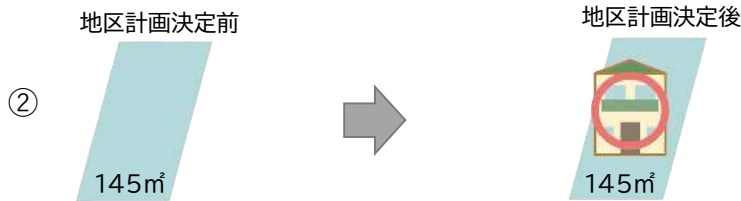
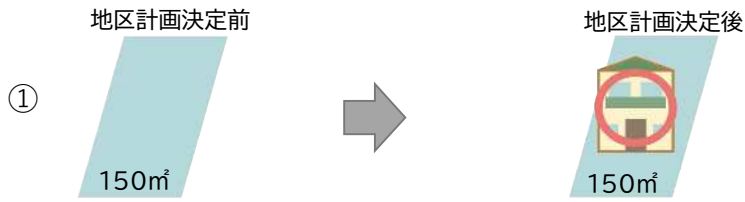
ただし、次のいずれかに該当するものについては、建築物の敷地面積の最低限度を適用しない。

1. 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となる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの
2. 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
3. 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

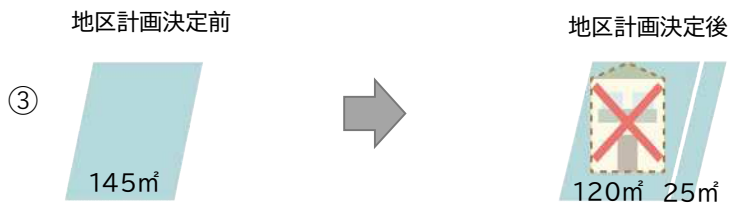
## 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

### 7. 地区計画の決定

#### 例)建築物の敷地面積の最低限度



地区計画決定前に150㎡未満であった敷地をそのまま使用する場合は、建築物を建てることはできません。

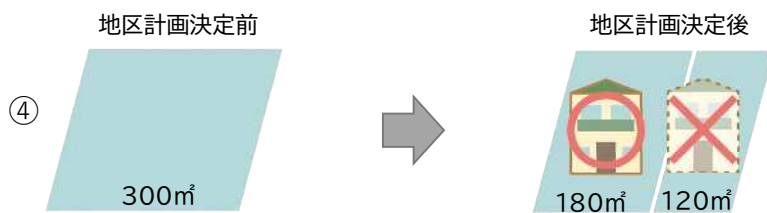


地区計画決定前に150㎡未満であった敷地を分割し、建築物を建てることはできません。(駐車場など建築敷地以外の用途に使うことはできます。)

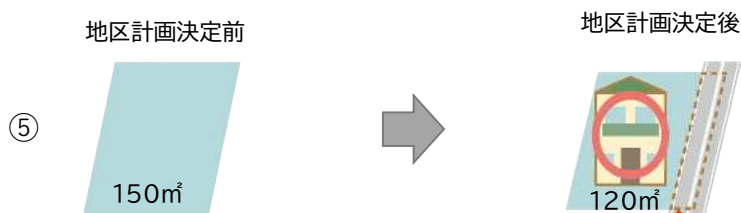
## 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

### 7. 地区計画の決定

#### 例)建築物の敷地面積の最低限度



分割した後の敷地が、150㎡未満となる場合は、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。)



公共事業または公共施設の用地として買収等される土地

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は、建築物を建てることはできません。



## 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

### 7. 地区計画の決定

#### ④ 壁面の位置の制限

ゆとりのある空間を創出し、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を抑制するため、壁面の位置の制限を定めます。

なお、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。ただし、区画道路4号の区画道路区域内に建築することはできません。

#### 壁面の位置の制限

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。

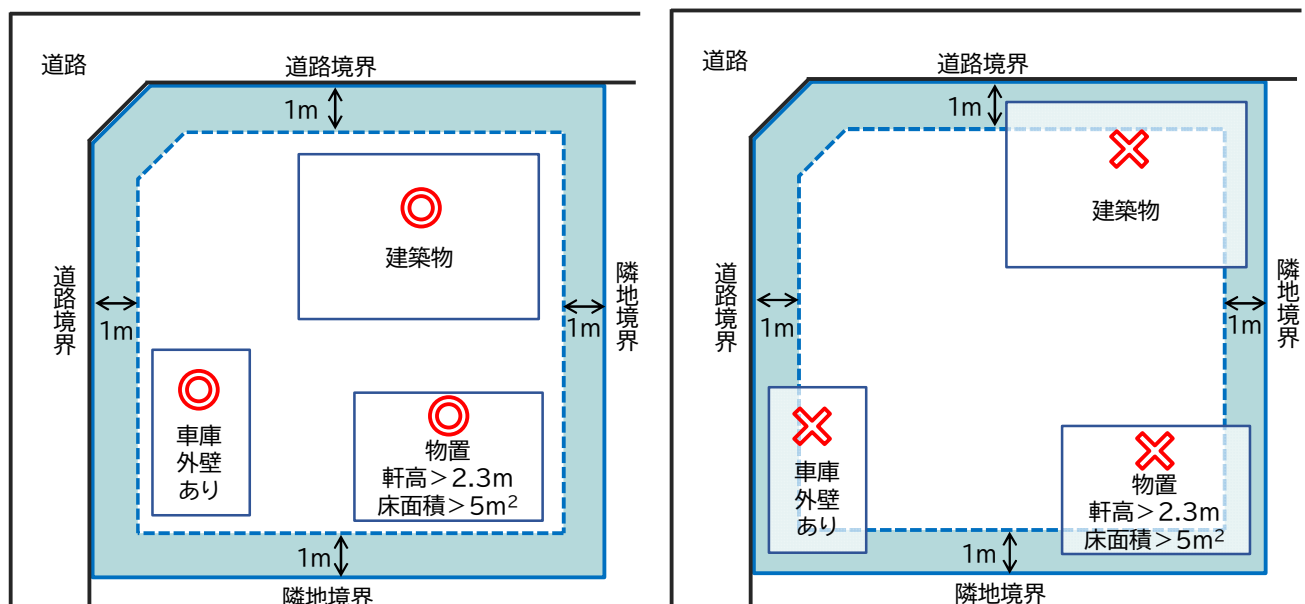
1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、建築基準法に基づく道路境界(ただし、区画道路4号に面する場合は、当該区画道路の境界)又は隣地境界までの距離は1m以上とする。
2. 次の各号のいずれかに該当する建築物は、壁面の位置の制限を適用しない。(ただし、区画道路4号に面する場合は、当該区画道路の境界を越えることはできない。)
  - (1) 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
  - (2) 自動車車庫等(ただし外壁のないもの)

## 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

### 7. 地区計画の決定

#### 例) 壁面の位置の制限

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又は隣地境界までの距離は1m以上とします。



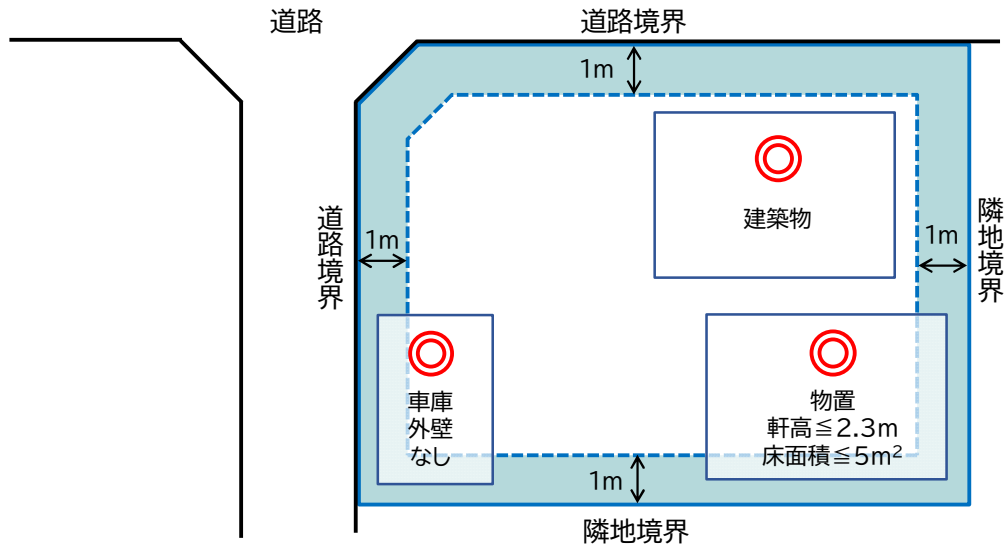
## 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

### 7. 地区計画の決定

#### 例)壁面の位置の制限

2. 次の建築物は壁面の位置の制限が適用されません。

- 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
- 自動車車庫等(ただし外壁のないもの)

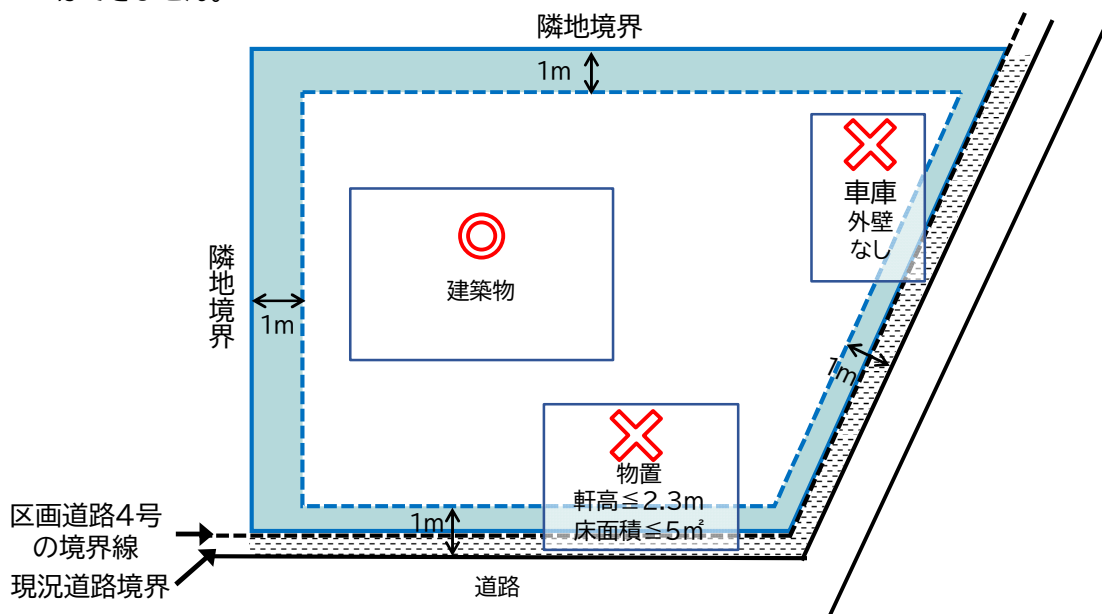


## 東富田久下塚地区 変更について

### 7. 地区計画の決定

#### 例)壁面の位置の制限

3. 壁面の位置の制限が適用されない建築物であっても、区画道路4号の境界を越えて建築することはできません。



## 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

### 7. 地区計画の決定

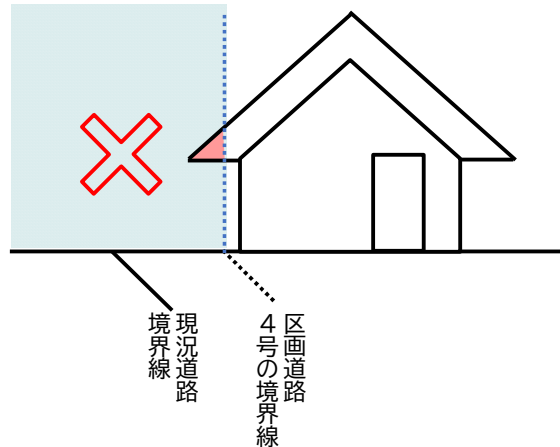
#### ⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

区画道路4号の整備を進めるため、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。

#### 建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限

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4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る。  
(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。



## 東富田久下塚地区 都市計画の変更について

### 7. 地区計画の決定

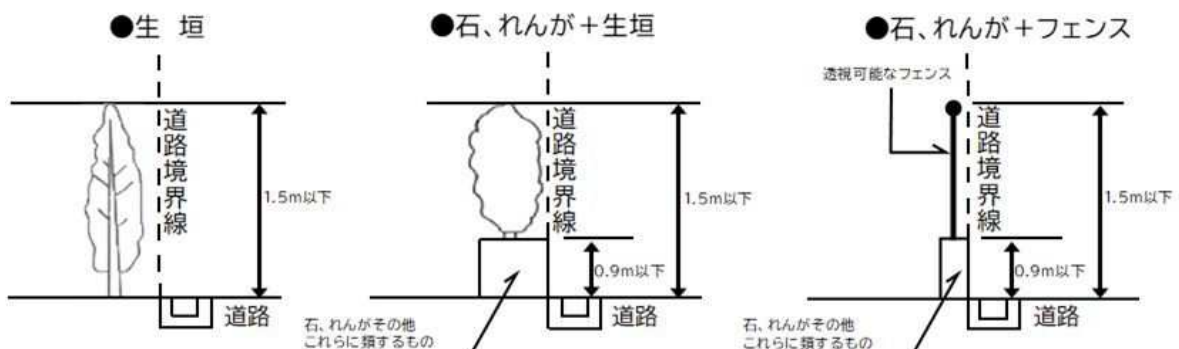
#### ⑥ 垣・柵の構造の制限

垣・柵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。

#### 垣・柵の 構造の制限

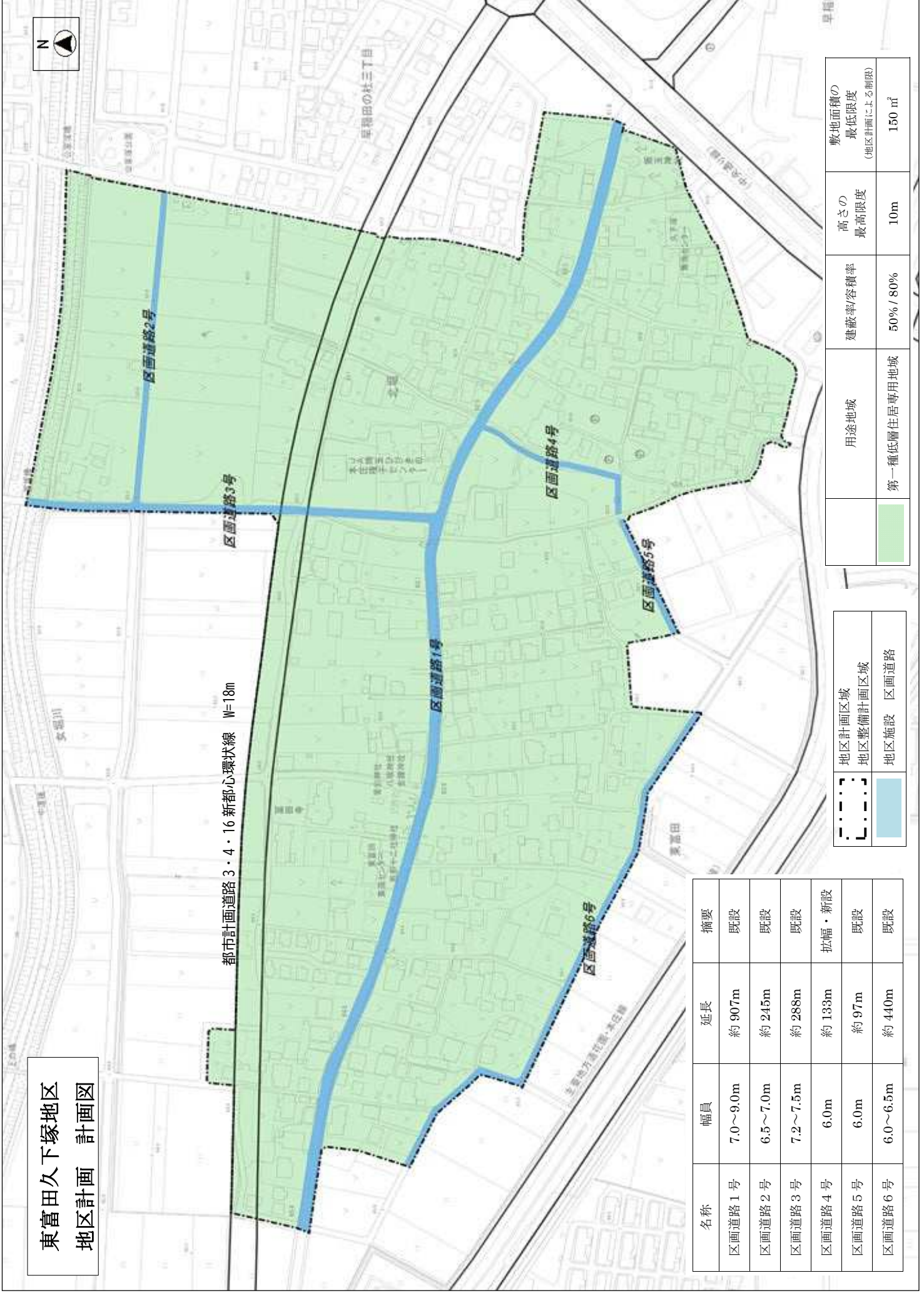
建築基準法に基づく道路境界(ただし、区画道路4号に面する場合は、当該区画道路の境界)に面して設ける垣・柵(門柱、門扉その他これらに類するものを除く)は、次の各号に掲げるものとする。ただし、法令等で設置が義務付けられているものは除く。

1. 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。
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。



東富田久下塚地区  
地区計画 計画図

都市計画道路 3・4・16 新都心環状線 W=18m



名称	幅員	延長	摘要
区画道路 1号	7.0~9.0m	約 907m	既設
区画道路 2号	6.5~7.0m	約 245m	既設
区画道路 3号	7.2~7.5m	約 288m	既設
区画道路 4号	6.0m	約 133m	拡幅・新設
区画道路 5号	6.0m	約 97m	既設
区画道路 6号	6.0~6.5m	約 440m	既設

地区計画区域	地区整備計画区域
	地区施設 区画道路

用途地域	建築率/容積率	高さの 最高限度	敷地面積の 最低限度 (地区計画による制限)
第一種低層住居専用地域	50%/80%	10m	150㎡