令和６年度第１回本庄市都市計画審議会議案書

目次

議案第１号　本庄都市計画土地区画整理事業の変更について（本庄市決定）
本庄都市計画土地区画整理事業の変更（本庄市決定）・・　１
理由書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
新旧対照計画書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
総括図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６
計画図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７
議案第２号　本庄都市計画用途地域の変更について（本庄市決定）
本庄都市計画用途地域の変更について（本庄市決定）・・　８
理由書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９
新旧対照表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１
総括図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
計画図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
議案第３号　本庄都市計画地区計画の変更について（本庄市決定）
本庄都市計画地区計画の変更について（本庄市決定）・・　１４
理由書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１７
総括図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８
計画図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９
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について（本庄市決定）
本庄都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（本庄市決定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０
理由書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１
新旧対照表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２
総括図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２３
計画図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４
議案第５号　児玉都市計画道路の変更について（本庄市決定）
児玉都市計画道路の変更について（本庄市決定）・・・・　２５
理由書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６
新旧対照表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２７
位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８
計画図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９

議案第６号　児玉都市計画道路の変更について（埼玉県決定）
児玉都市計画道路の変更について（埼玉県決定）・・・・　３０
理由書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１
新旧対照表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２
位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３
計画図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４
変更箇所の詳細図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３５
議案第７号　児玉都市計画用途地域の変更について（本庄市決定）
児玉都市計画用途地域の変更について（本庄市決定）・・　３６
理由書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３７
新旧対照表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３８
総括図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３９
計画図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４０
計画図（変更前後対照）・・・・・・・・・・・・・・・・・　４１

本庄都市計画土地区画整理事業の変更（本庄市決定）

本庄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。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="5">本庄新都心土地区画整理事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="5">約　78.4　ha</td></tr>
<tr><td rowspan="12">公共施設の配置</td><td rowspan="11">道　　路</td><td>種　別</td><td>名　称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･2･13 中央通り線</td><td>30m</td><td>約 980m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･3･14 東西通り線</td><td>27m</td><td>約 1,210m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･4･2 十間通り線</td><td>18m</td><td>約 740m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･4･15 新駅南通り線</td><td>18m</td><td>約 680m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･4･16 新都心環状線</td><td>18m</td><td>約 1,010m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･4･17 新田原通り線</td><td>16m</td><td>約 270m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･4･18 新駅北口駅前線</td><td>18m</td><td>約 30m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･4･19 新駅南口駅前線</td><td>18m</td><td>約 80m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･5･22 中通り線</td><td>15m</td><td>約 280m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>公園及び緑　　地</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>その他の公共施設</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">宅地の整備</td><td colspan="5">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。</td></tr>
</table>

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由

令和３年に都市計画決定した約１０１．０haのうち、約２２．６haの事業未着手区域を除外し、約７８．４ha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、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

本庄市早稲田の杜二丁目の全部

早稲田の杜一丁目、早稲田の杜三丁目、早稲田の杜四丁目、早稲田の杜五丁目、栗崎字前田、字東谷、字西谷、字谷、字堰場、字欠田及び字向田の各一部

理　由　書

本理由書は、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の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８０㎞圏、埼玉県の北部に位置し、人口は約７万８千人です。東は深谷市、西は上里町、南は美里町、北は利根川を挟んで群馬県伊勢崎市に接しています。

【本庄市：本庄新都心土地区画整理事業区域】

本区域は、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、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について、平成１８年９月に独立行政法人都市再生機構が土地区画整理事業の事業認可を取得し、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。

また、新田原本田地区については令和２年に、東富田久下塚地区については令和３年に土地区画整理事業の施行区域から除外し、用途地域、準防火地域、地区計画を別途定めたところです。

事業化に至っていない栗崎地区については、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、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　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、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、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　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）

新旧対照計画書

上段　変更前

下段　変更後

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="5">本庄新都心土地区画整理事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="5">約 101.0 ha
約 78.4 ha</td></tr>
<tr><td rowspan="12">公共施設の配置</td><td rowspan="10">道　　路</td><td>種　別</td><td>名　称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･2･13 中央通り線</td><td>30m</td><td>約 980m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･3･14 東西通り線</td><td>27m</td><td>約 1,210m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･4･2 十間通り線</td><td>18m</td><td>約 740m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･4･15 新駅南通り線</td><td>18m</td><td>約 1,080m
約 680m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･4･16 新都心環状線</td><td>18m</td><td>約 1,430m
約 1,010m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･4･17 新田原通り線</td><td>16m</td><td>約 270m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･4･18 新駅北口駅前線</td><td>18m</td><td>約 30m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･4･19 新駅南口駅前線</td><td>18m</td><td>約 80m</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3･5･22 中通り線</td><td>15m</td><td>約 280m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>公園及び緑　　地</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>その他の公共施設</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">宅地の整備</td><td colspan="5">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。</td></tr>
</table>

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由

令和２年に都市計画決定した約１２５．８haのうち、約２４．８haの事業未着手区域を除外し、約１０１．０ha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、地区計画を別途定め、規制誘導による街並み形成を進める。

令和３年に都市計画決定した約１０１．０haのうち、約２２．６haの事業未着手区域を除外し、約７８．４ha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、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

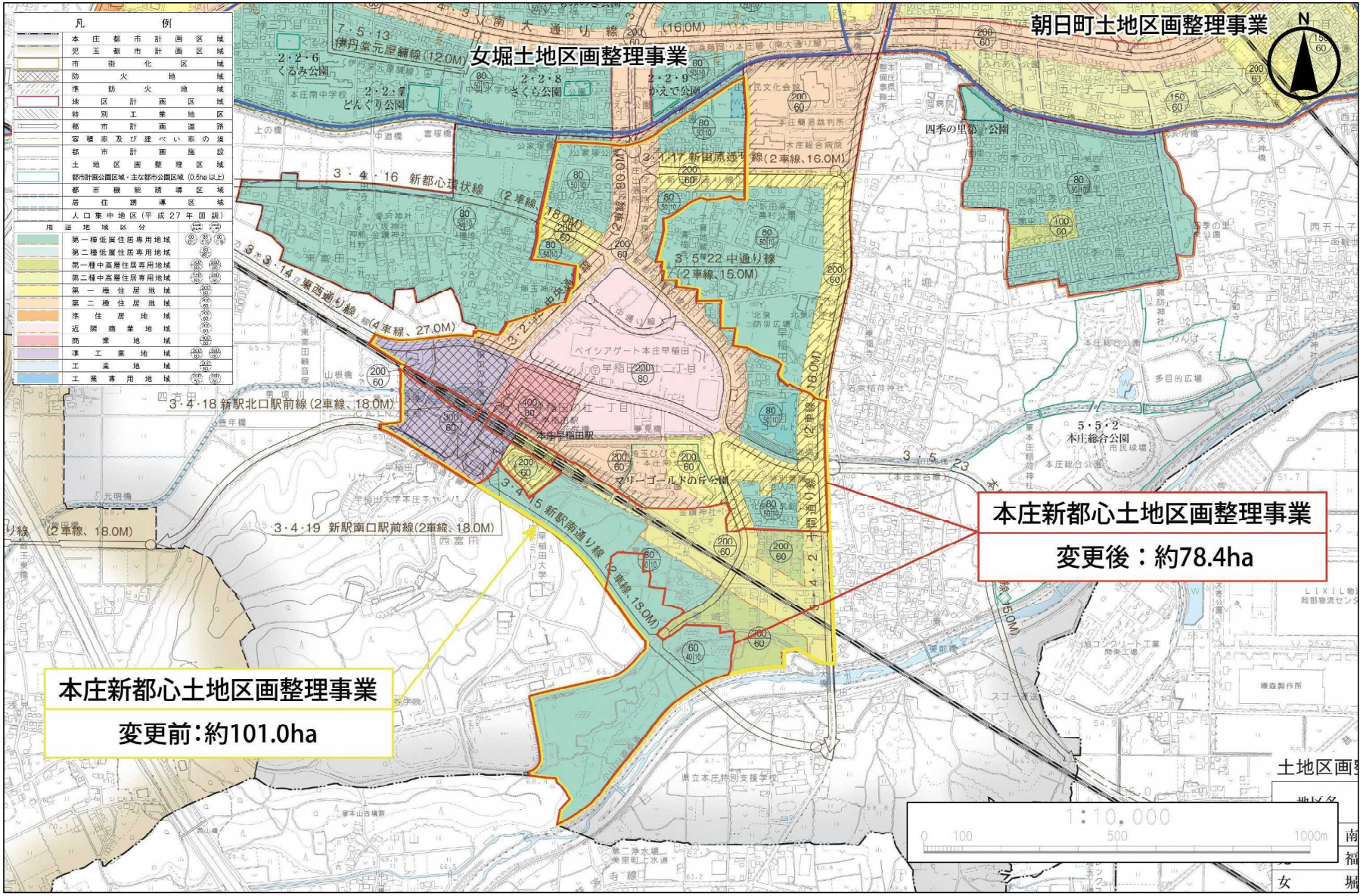
本庄市早稲田の杜一丁目、早稲田の杜二丁目、早稲田の杜三丁目、早稲田の杜四丁目及び北堀字山ノ根の全部

本庄市早稲田の杜二丁目の全部

早稲田の杜五丁目、北堀字久下塚、字前山、栗崎字前田、字東谷、字西谷、字谷、字堰場、字欠田、字向田、東富田字下田及び西富田字大久保山の各一部

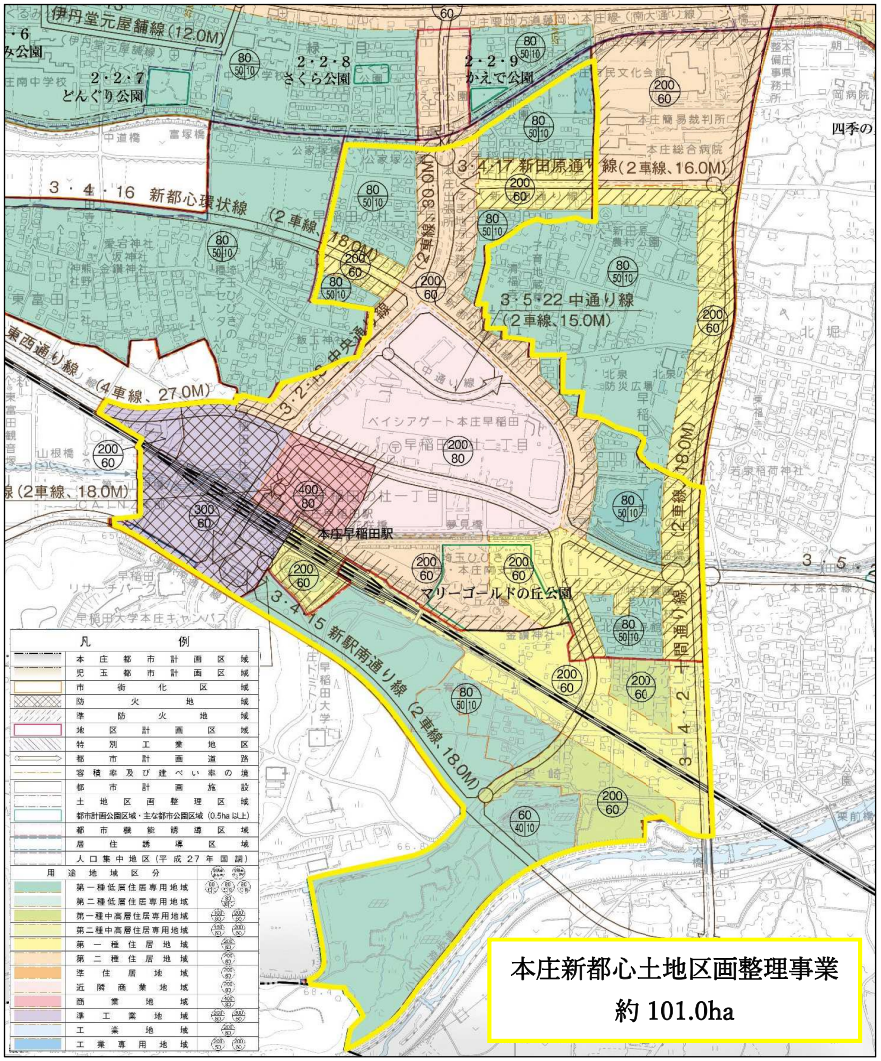
早稲田の杜一丁目、早稲田の杜三丁目、早稲田の杜四丁目、早稲田の杜五丁目、栗崎字前田、字東谷、字西谷、字谷、字堰場、字欠田及び字向田の各一部

議案第１号	本庄都市計画土地区画整理事業の変更について（本庄市決定）	総括図



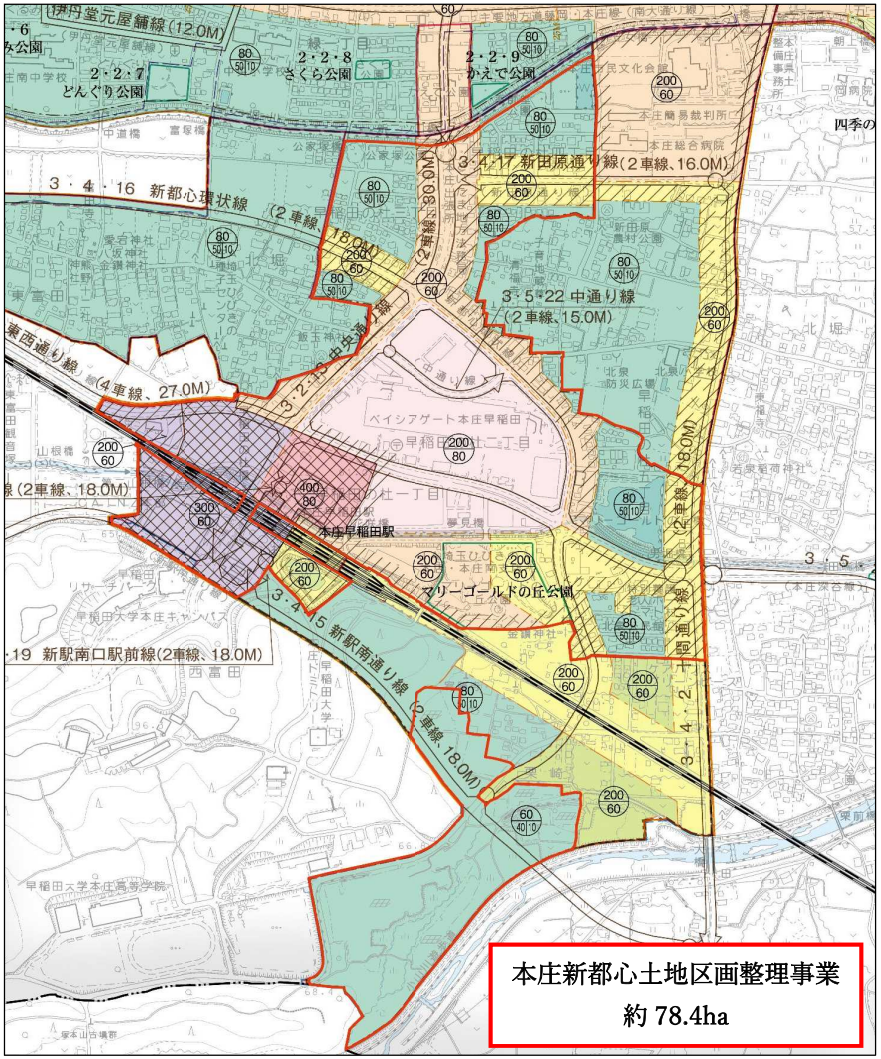
議案第１号	本庄都市計画土地区画整理事業の変更について（本庄市決定）	計画図

変更前



本庄新都心土地区画整理事業
約 101.0ha

変更後



本庄新都心土地区画整理事業
約 78.4ha

1:10,000
0 100 500 1000m

本庄都市計画用途地域の変更（本庄市決定）

本庄都市計画用途地域を次のように変更する。

告示年月日
令和　年　月　日

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	約 19.1ha	6/10以下	4/10以下	ー	ー	10m	約 1.6%
専用地域	約181.6ha	8/10以下	5/10以下	ー	ー	10m	約15.6%
小計	約200.7ha						約17.2%
第二種低層住居専用地域	約 5.8ha	8/10以下	5/10以下	ー	ー	10m	約 0.5%
小計	約 5.8ha						約 0.5%
第一種中高層住居専用地域	約 1.2ha	10/10以下	6/10以下		ー		約 0.1%
専用地域	約 54.1ha	20/10以下	6/10以下		ー		約 4.7%
小計	約 55.3ha						約 4.8%
第二種中高層住居専用地域	約 18.1ha	15/10以下	6/10以下		ー		約 1.6%
専用地域	約 55.2ha	20/10以下	6/10以下		ー		約 4.8%
小計	約 73.3ha						約 6.4%
第一種住居地域	約335.0ha	20/10以下	6/10以下		ー		約28.8%
小計	約335.0ha						約28.8%
第二種住居地域	約137.8ha	20/10以下	6/10以下		ー		約11.9%
小計	約137.8ha						約11.9%
準住居地域	約 31.7ha	20/10以下	6/10以下		ー		約 2.7%
小計	約 31.7ha						約 2.7%
近隣商業地域	約 41.1ha	20/10以下	8/10以下		ー		約 3.5%
小計	約 41.1ha						約 3.5%
商業地域	約 36.0ha	40/10以下	(8/10以下)※		ー		約 3.1%
小計	約 36.0ha						約 3.1%
準工業地域	約 8.1ha	30/10以下	6/10以下		ー		約 0.7%
	約122.6ha	20/10以下	6/10以下				約10.6%
小計	約130.7ha						約11.3%
工業地域	約 41.0ha	20/10以下	6/10以下		ー		約 3.5%
小計	約 41.0ha						約 3.5%
工業専用地域	約 43.0ha	20/10以下	5/10以下		ー		約 3.7%
	約 30.3ha	20/10以下	6/10以下		ー		約 2.6%
小計	約 73.3ha						約 6.3%
合　計	約1,161.7ha						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　本庄新都心土地区画整理事業の施行区域からの栗崎地区の除外に伴い、既存の住環境を維持するとともに、土地の有効利用と良好な市街地形成を図るため、用途地域を変更する。

理　由　書

本理由書は、本庄都市計画用途地域の変更（本庄市：栗崎地区）についての理由を示したものです。

Ⅰ．本庄都市計画区域の位置等

本庄都市計画区域は、都心から約 80㎞ 圏、本県の北部に位置しています。また、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一部です。

【本庄市：栗崎地区】

本地区は、本庄早稲田駅から南東約 0.7㎞ に位置しており、県道本庄寄居線と一級河川小山川に囲まれた、既存集落を中心とした区域です。

Ⅱ．変更理由

【本庄市：栗崎地区】

本庄新都心土地区画整理事業の施行区域からの除外に伴い、既存の住環境を維持するとともに、土地の有効利用と良好な市街地形成を図るため、Ⅲ．変更内容のとおり用途地域を変更するものです。

Ⅲ．変更内容

【本庄市：栗崎地区】

本地区については、現在、第一種低層住居専用地域（６０／４０）１０ｍを指定しています。

①第一種低層住居専用地域（８０／５０）１０ｍ

既存の集落環境の保全及びそれと調和した低層の戸建て住宅を中心とした合理的な土地利用を誘導することを目的として第一種低層住居専用地域（８０／５０）１０ｍに変更します。

②第一種中高層住居専用地域（２００／６０）

中高層の集合住宅などを中心とした住宅地としての環境を創出することを目的として第一種中高層住居専用地域（２００／６０）に変更します。

③第一種住居地域（２００／６０）

鉄道や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しての環境を創出することを目的として第一種住居地域（２００／６０）に変更します。

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２．０ha	第一種低層住居専用地域 （６０／４０）１０ｍ	約１６．３ha
第一種中高層住居専用地域 （２００／６０）	約４．８ha		
第一種住居地域 （２００／６０）	約９．５ha		
合　　計	約１６．３ha	合　　計	約１６．３ha

（　　）内は、容積率／建蔽率、（　　）の右側は建築物の高さの限度

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）

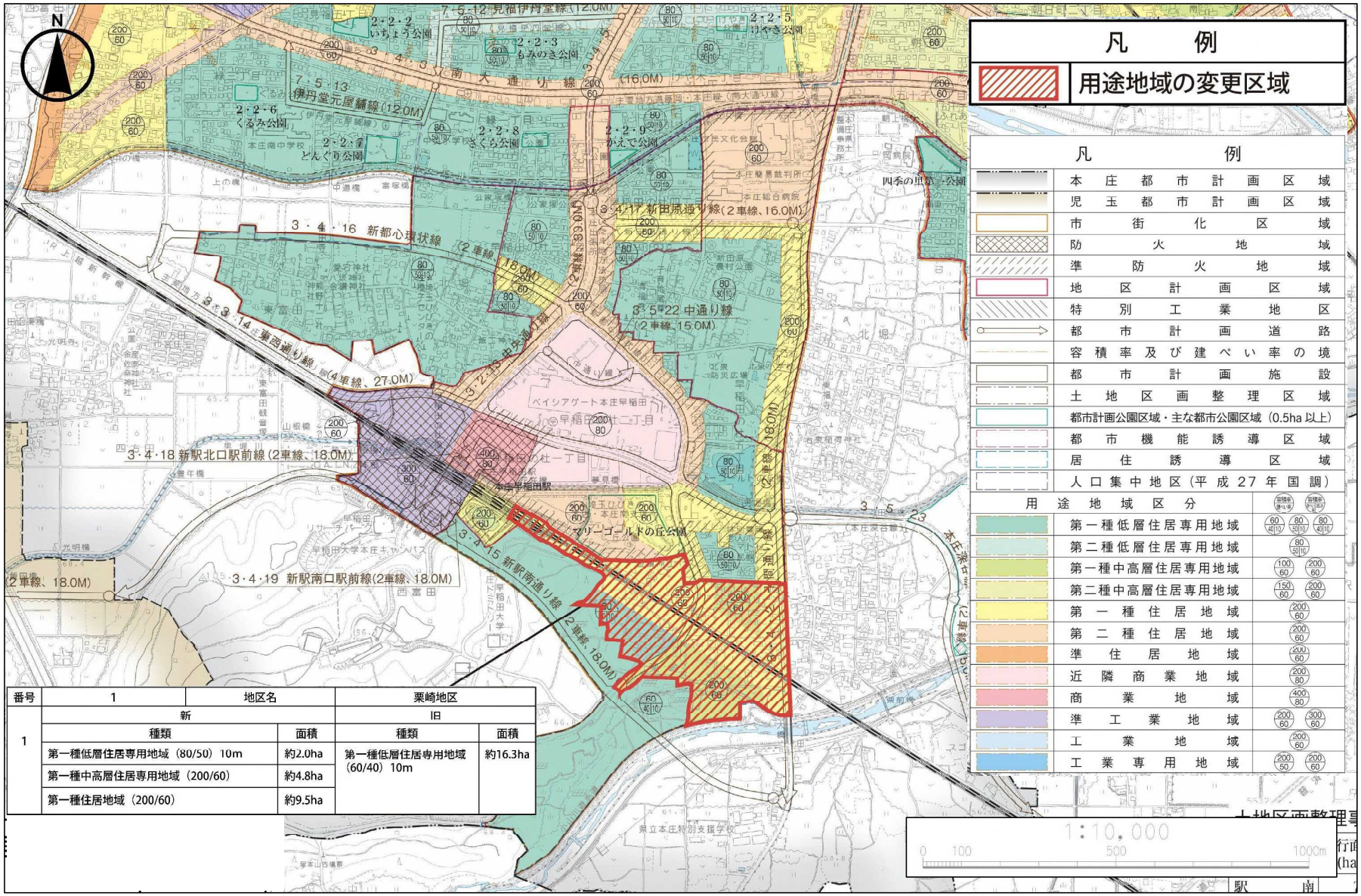
③ 地区計画（本庄市決定）

本庄都市計画用途地域の新旧対照表

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	本庄市 新 面積	本庄市 新 摘要	本庄市 旧 面積	本庄市 旧 摘要
第一種低層住居専用地域	6/10以下	4/10以下	ー	ー	10m	約 19.1ha	約 1.6%	約 35.4ha	約 3.0%
	8/10以下	5/10以下	ー	ー	10m	約181.6ha	約15.6%	約179.6ha	約15.5%
小計						約200.7ha	約17.2%	約215.0ha	約18.5%
第二種低層住居専用地域	8/10以下	5/10以下	ー	ー	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		ー		約 1.2ha	約 0.1%	約 1.2ha	約 0.1%
	20/10以下	6/10以下		ー		約 54.1ha	約 4.7%	約 49.3ha	約 4.2%
小計						約 55.3ha	約 4.8%	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		ー		約 18.1ha	約 1.6%	約 18.1ha	約 1.6%
	20/10以下	6/10以下		ー		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		ー		約335.0ha	約28.8%	約325.5ha	約28.0%
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下		ー		約137.8ha	約11.9%	約137.8ha	約11.9%
準住居地域	20/10以下	6/10以下		ー		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		ー		約 41.1ha	約 3.5%	約 41.1ha	約 3.5%
商業地域	40/10以下	8/10以下*		ー		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		ー		約8.1ha	約 0.7%	約8.1ha	約 0.7%
	20/10以下	6/10以下		ー		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		ー		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		ー		約 43.0ha	約 3.7%	約 43.0ha	約 3.7%
	20/10以下	6/10以下		ー		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 %

*：建築基準法の規定による

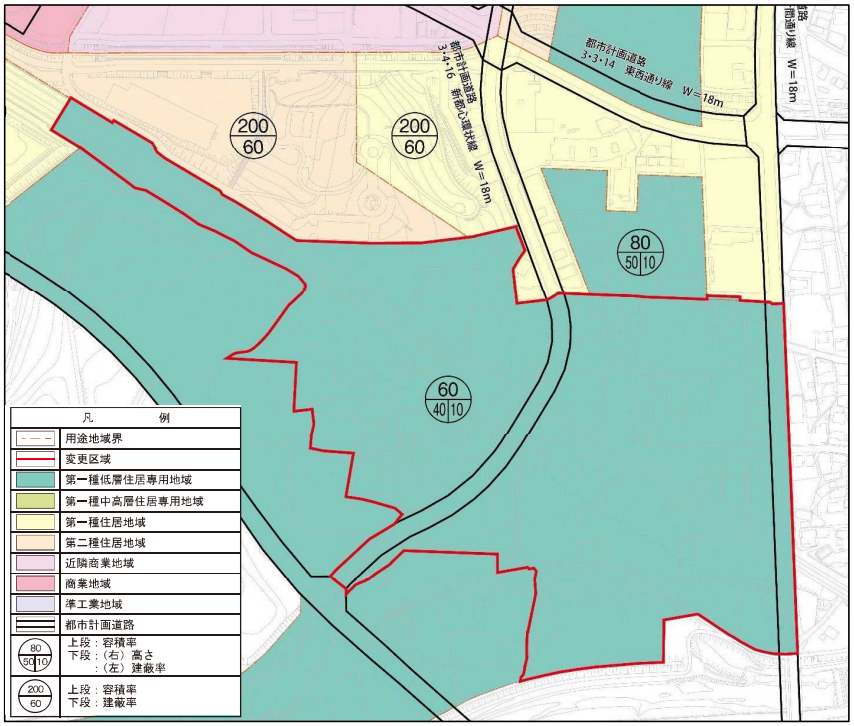
議案第２号	本庄都市計画用途地域の変更について（本庄市決定）	総括図



番号	1	地区名	栗崎地区	
1	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2.0ha	第一種低層住居専用地域（60/40）10m	約16.3ha
	第一種中高層住居専用地域（200/60）	約4.8ha		
	第一種住居地域（200/60）	約9.5ha		

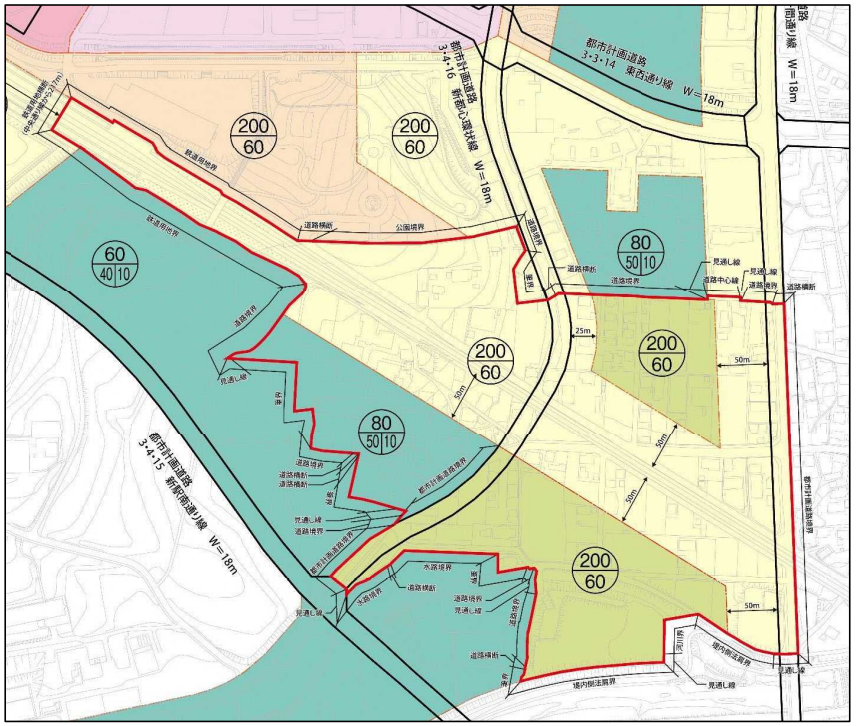
議案第２号	本庄都市計画用途地域の変更について（本庄市決定）	計画図

変更前



用途地域：第一種低層住居専用地域
面　　積：約１６．３ha
建 蔽 率：４０％　　容積率：６０％　　高さ：１０ｍ

変更後



用途地域：第一種低層住居専用地域
面　　積：約２．０ha
建 蔽 率：５０％　　容積率：８０％　　高さ：１０ｍ

用途地域：第一種中高層住居専用地域
面　　積：約４．８ha
建 蔽 率：６０％　　容積率：２００％

用途地域：第一種住居地域
面　　積：約９．５ha
建 蔽 率：６０％　　容積率：２００％

本庄都市計画地区計画の変更（本庄市決定）

告示年月日
令和　年　月　日

本庄都市計画栗崎地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　称</td><td colspan="3">栗崎地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　置</td><td colspan="3">本庄市栗崎字東谷、字前田、字欠田及び字前河原の一部並びに北堀字前山の一部並びに西富田字大久保山の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td colspan="3">約 21.3ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td colspan="3">本地区は、本庄早稲田駅から南東約 700mに位置し、低層住宅が主体の集落地に、診療所、老人ホーム等が点在する地域である。
本地区計画により、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、安心・安全で快適な住環境を実現する。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>土地利用に関する方針</td><td colspan="3">本地区は、主に低層でまとまった集落地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る。そのため、本計画により建築物の敷地面積の最低限度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図る。
Ａ地区　鉄道及び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。
Ｂ地区　良好な中高層の集合住宅地の形成を誘導する地区とする。また、地区内に調整池を整備する。
Ｃ地区　既存の閑静な集落環境を保全し、戸建て住宅を中心とした低層住宅地とする。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="3">地区内の歩行者や車両通行の安全性、利便性の向上及び防災性の向上を図るため、区画道路及び調整池の整備を行う。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="3">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、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は色彩その他の意匠及び垣又はさくの構造について適切な制限を行う。</td></tr>
<tr><td rowspan="7">地区整備計画</td><td rowspan="7">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="5">道　路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td></tr>
<tr><td>区画道路 1 号</td><td>4.0m</td><td>約 102m</td></tr>
<tr><td>区画道路 2 号</td><td>5.0m</td><td>約 71m</td></tr>
<tr><td>区画道路 3 号</td><td>5.0m</td><td>約 45m</td></tr>
<tr><td>区画道路 4 号</td><td>6.0m</td><td>約 376m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">雨水貯留浸透施設</td><td>名称</td><td colspan="2">面積</td></tr>
<tr><td>調整池</td><td colspan="2">約 9,450 ㎡</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td rowspan="11">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区　分</td><td>区分の名称</td><td>Ａ地区
（第一種住居地域）</td><td>Ｂ地区
（第一種中高層住居専用地域）</td><td>Ｃ地区
（第一種低層住居専用地域）</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約 9.5 ha</td><td>約 4.8 ha</td><td>約 7.0 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物等の
用途の制限</td><td colspan="3">次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</td></tr>
<tr><td>１．葬儀屋（日本標準産業分類における葬儀業に供する建築物）
２．床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎</td><td colspan="2">１．葬儀屋（日本標準産業分類における葬儀業に供する建築物）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の
最低限度</td><td colspan="3">150 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">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

２．交番、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</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="3">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 1～4 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 1～4 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（ただし外壁のないもの）</td></tr>
</table>

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 1～4 号の区域内にかかる形態としてはならない。 ２．建築物については高さが 15ｍを超えるもの又は建築面積が 1,000 ㎡を超えるもの、工作物については高さが 15ｍを超えるものの外観の各立面の色彩（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。以下同じ。）は、各立面の面積の３分の２以上の部分については、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。以下同じ。）を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう、次に掲げるマンセル表色系の範囲とする。 　そのほかの建築物及び工作物の外壁等の色彩は、刺激的な色及び蛍光色は避け、地区の環境に調和したものとする。 ⑴ 7.5Ｒから 7.5Ｙまでの場合は、彩度６以下 ⑵ 7.5Ｙから 7.5ＧＹまで（ただし、7.5Ｙを含まない。）の場合は、彩度４以下 ⑶ 7.5ＧＹから 7.5ＲＰまで（ただし、7.5ＧＹ及び 7.5ＲＰを含まない。）の場合は、彩度２以下 ⑷ 7.5ＲＰから 7.5Ｒまで（ただし、7.5Ｒを含まない。）の場合は、彩度４以下 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。
		垣又はさくの構造の制限	建築基準法に基づく道路（ただし区画道路 1～4 号に面する場合は、当該区画道路の境界）に面して設置する垣又はさく（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．垣又はさくを設置する場合は、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中心から高さ 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 90㎝ 以下とする。

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由：土地区画整理事業施行区域からの除外に伴い、建築物の用途制限や宅地の細分化を防止するとともに、地区内の歩行者や車両通行の安全性、利便性及び防災性を向上させる地区施設を配置するなど良好な住環境の維持・形成を図るため地区計画を定める。

理　由　書

本理由書は、本庄都市計画地区計画の変更（本庄市：栗崎地区）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

本庄都市計画区域は、都心から約 80㎞圏、本県の北部に位置しています。また、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一部です。

【本庄市：栗崎地区】

本地区は、本庄早稲田駅の南東約 0.7㎞に位置しており、県道本庄寄居線と一級河川小山川に囲まれた、既存集落を中心とした区域です。

Ⅱ．変更理由

【本庄市：栗崎地区】

本地区は、土地区画整理事業施行区域からの除外に伴い、建築物の用途制限や宅地の細分化を防止するとともに、地区内の歩行者や車両通行の安全性、利便性及び防災性を向上させる地区施設を配置するなど良好な住環境の維持・形成を図るため、Ⅲ．変更内容のとおり地区計画を定めるものです。

Ⅲ．変更内容

【本庄市：栗崎地区】

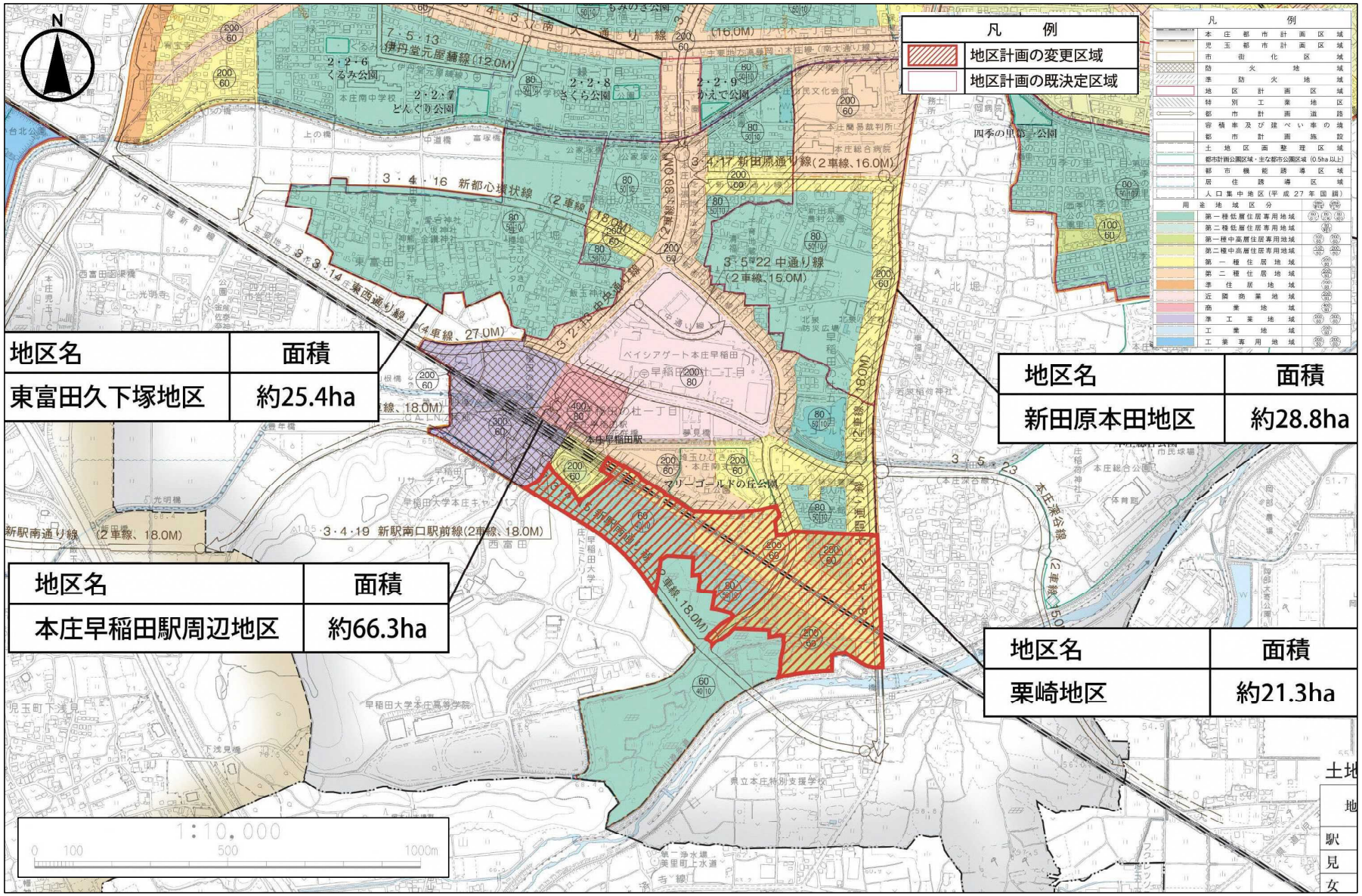
本地区では、区域の整備、開発及び保全の方針を定めるとともに、地区整備計画に地区施設、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めます。

Ⅳ．関連する都市計画

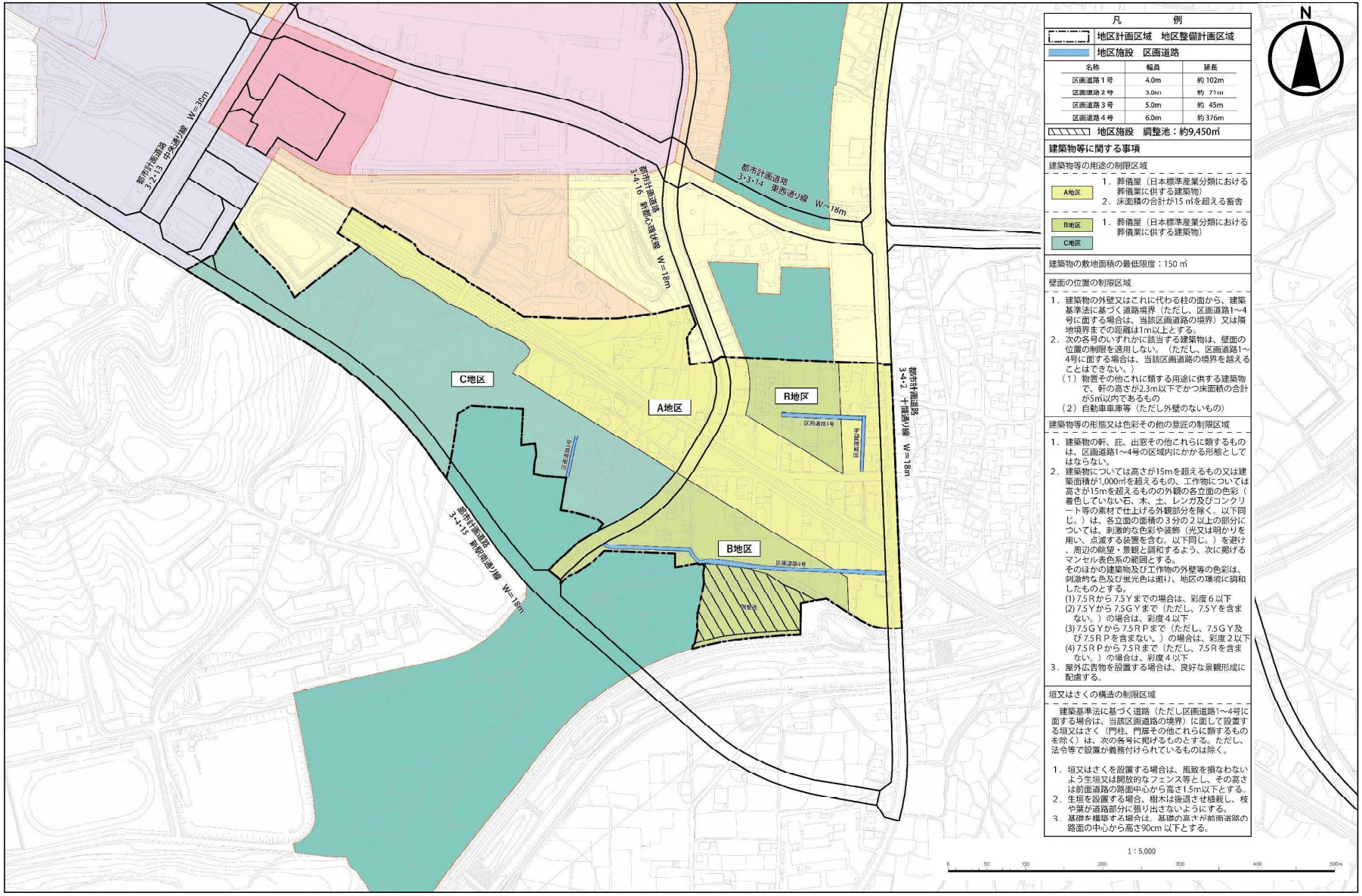
本地区の地区計画の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

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）

議案第３号	本庄都市計画地区計画の変更について（本庄市決定）	総括図



議案第３号	本庄都市計画地区計画の変更について（本庄市決定）	計画図



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）

本庄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。

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　110.2ha	栗崎地区　約　21.3ha 増 （第一種低層住居専用地域　約　7.0ha） （第一種中高層住居専用地域　約　4.8ha） （第一種住居地域　約　9.5ha）

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由　栗崎地区の用途地域の変更にあわせて、建築物の不燃化を促進することにより、火災の延焼を防ぎ、災害に強く安心・安全で良好な居住環境を形成するため、準防火地域を新たに指定します。

理　由　書

本理由書は、本庄都市計画防火地域及び準防火地域の変更（本庄市：栗崎地区）についての理由を示したものです。

Ⅰ．本庄都市計画区域の位置等

本庄都市計画区域は、都心から約 80㎞ 圏、本県の北部に位置しています。また、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一部です。

【本庄市：栗崎地区】

本地区は、本庄早稲田駅の南東約 0.7㎞ に位置しており、県道本庄寄居線と一級河川小山川に囲まれた、既存集落を中心とした区域です。

Ⅱ．変更理由

【本庄市：栗崎地区】

本地区の用途地域の変更にあわせて、建築物の不燃化を促進することにより、火災の延焼を防ぎ、災害に強く安心・安全で良好な居住環境を形成するため、準防火地域を新たに指定するものです。

Ⅲ．変更内容

【本庄市：栗崎地区】

本地区については、現在、防火地域及び準防火地域の指定はありません。

建築物の不燃化を促進し、火災の延焼を防ぐために、新たに準防火地域を指定します。

新		旧	
種　　類	面　　積	種　　類	面　　積
準防火地域	約　21.3ha	―	約　21.3ha
合計	約　21.3ha	―	約　21.3ha

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、以下の都市計画を変更する予定です。

① 用途地域（本庄市決定）

② 土地区画整理事業（本庄市決定）

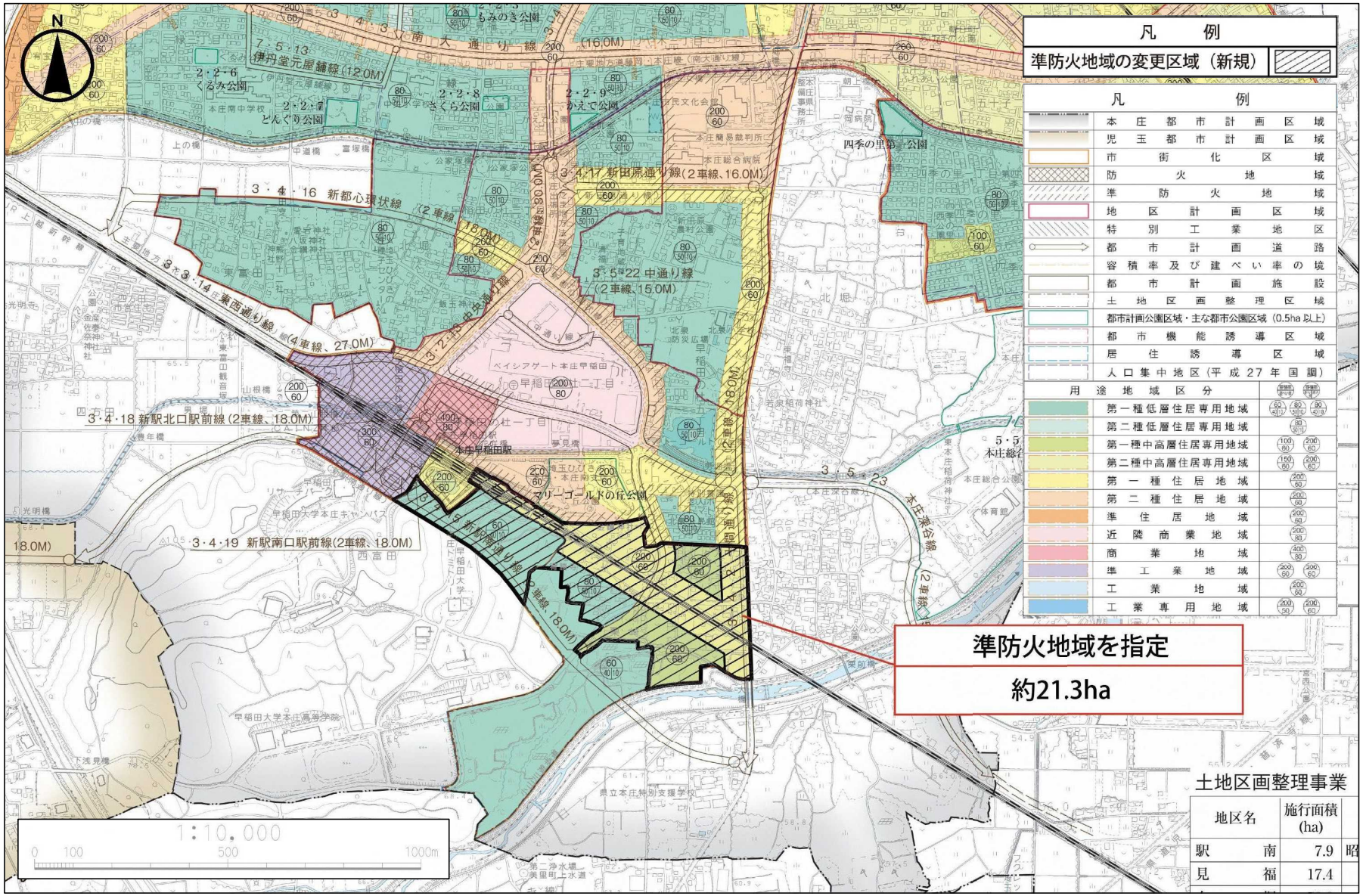
③ 地区計画（本庄市決定）

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

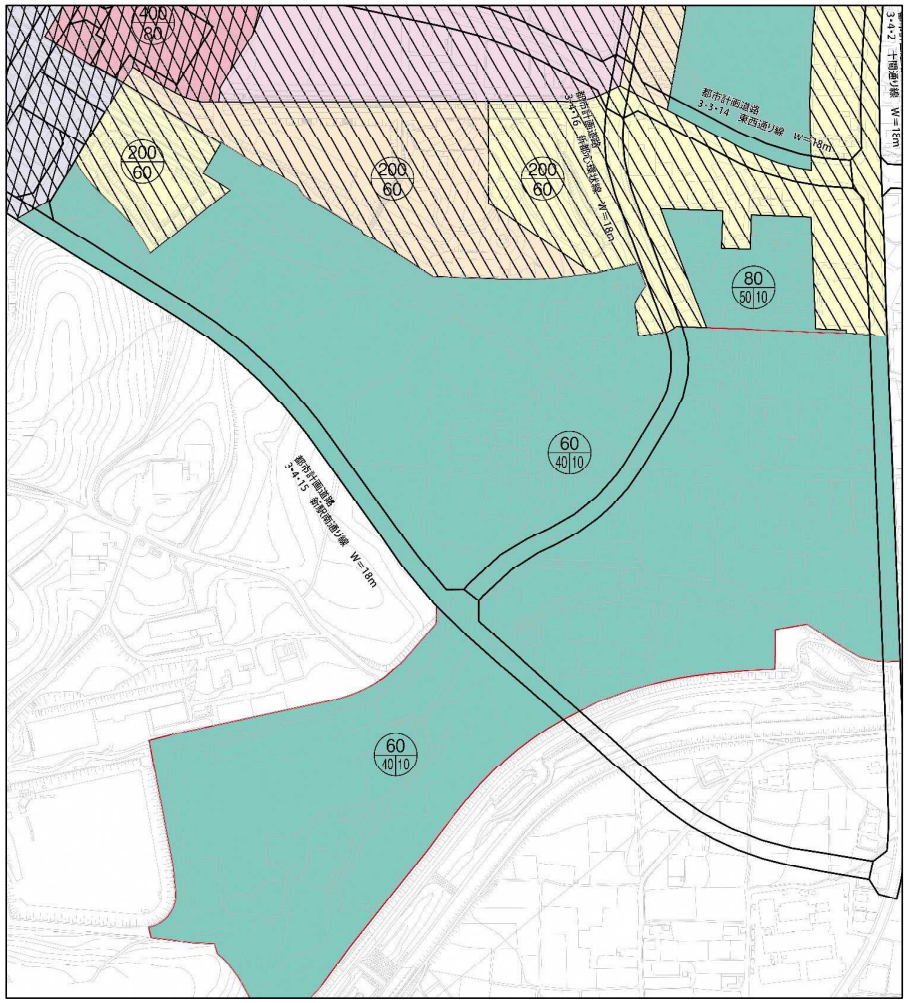
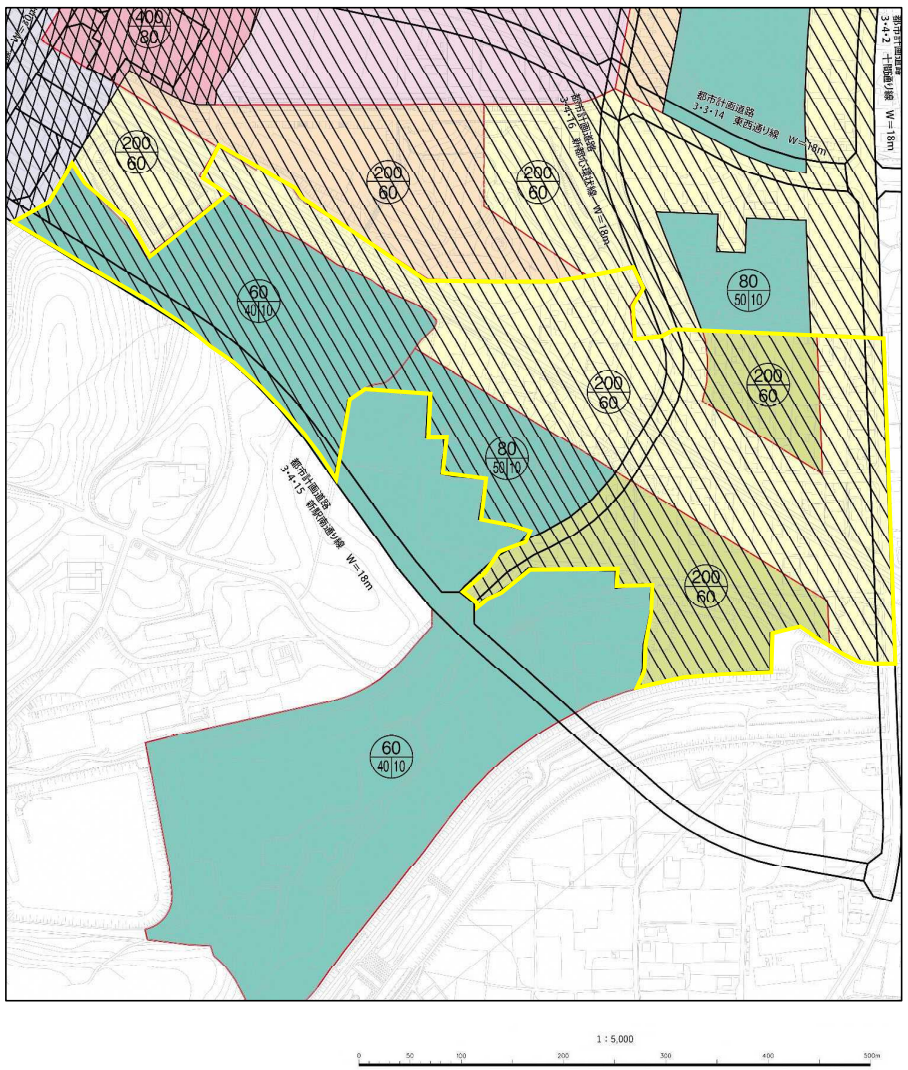
種　　類	新	旧	備　　考	
	面　　積	面　　積		
防火地域	約　2.9ha	約　2.9ha	商業地域(400/80)	―
	約　8.1ha	約　8.1ha	準工業地域(300/60)	―
	約　11.0ha	約　11.0ha	合計	
準防火地域	約　5.0ha	約　0.0ha	第一種低層住居専用地域(60/40)	約　5.0ha 増
	約　2.0ha	約　0.0ha	第一種低層住居専用地域(80/50)	約　2.0ha 増
	約　4.8ha	約　0.0ha	第一種中高層住居専用地域(200/60)	約　4.8ha 増
	約　26.4ha	約　16.9ha	第一種住居地域(200/60)	約　9.5ha 増
	約　22.3ha	約　22.3ha	第二種住居地域(200/60)	―
	約　15.6ha	約　15.6ha	近隣商業地域(200/80)	―
	約　33.1ha	約　33.1ha	商業地域(400/80)	―
	約　1.0ha	約　1.0ha	準工業地域(200/60)	―
	約 110.2ha	約　88.9ha	合計	

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について（本庄市決定）	総括図



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について（本庄市決定）	計画図

変更前



変更後