様　式

会　　議　　録

会議の名称	令和７年度　第２回本庄市都市計画審議会
開 催 日 時	令和８年　１月２８日（水）　午後２時００分から　午後３時３０分まで
開 催 場 所	旧本庄商業銀行煉瓦倉庫　２階　多目的ホール
出　席　者	（会　長）細田 隆 会長 （委　員）江原 貞治 委員、田端 講一 委員、小賀野 健司 委員、 柿沼 綾子 委員、小林 猛 委員、 隅藏 雄一郎 委員（代理　笹井事業対策官）、 内田 信哉 委員、前川 博昭 委員、 （事務局） 齊藤都市整備部長、高柳上下水道部長、長嶋都市整備部次長、 武正都市計画課長、為貝建築開発課長、岩井下水道課長、 山田課長補佐兼計画係長、金井課長補佐兼建築指導係長、 小山課長補佐兼業務係長、吉村課長補佐兼工務係長、 中主任、臼田主任、岡田主事
欠　席　者	岩﨑 榮 委員、真下 敏明 委員、山田 康博 委員、内田 英亮 委員、 酒井 敦司 委員、髙橋 勉 委員
議　　題 （次　　第）	次第１　開会 次第２　諮問及び副市長挨拶 次第３　議事 （審議事項） 第１号　本庄都市計画下水道（汚水）の変更について （本庄市決定）

様　式

	第２号　本庄都市計画地区計画の変更について（本庄市決定） 次第４　その他 次第５　閉会
配　付　資　料	・配布資料一覧表　・次第　・座席表　・委員名簿　・議案概要一覧表 ・議案書
その他特記事項	
主　管　課	都市整備部　都市計画課

会　議　の　経　過	
発　言　者	発言内容・決定事項等
事務局 (武正課長)	ただいまから令和７年度第２回本庄市都市計画審議会を開催いたします。 本日はお忙しい中、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。 私は進行を務めさせていただきます、都市計画課長の武正でございます。どうぞよろしくお願いいたします。恐れ入りますが、事務局の進行・説明につきましては、着座にて失礼いたします。 はじめに、本日の委員の出席状況についてご報告いたします。 本庄市都市計画審議会条例第６条第２項では、審議会は、委員及び議事に関係ある臨時委員の２分の１以上が出席しなければ開くことができないと規定しております。本日ご出席いただいております委員は１５名中現在９名でございます。したがいまして、２分の１以上の定数に足りておりますので、本日の会議は成立いたしますことをご報告いたします。 なお、本審議会は、本庄市都市計画審議会規則第２条に基づき、審議会を公開といたします。 また、同規則第３条に基づき、本審議会の開催について市のホームページ

	で公表し、審議会の傍聴についてご案内したところ、今回は傍聴の申し込みはございませんでしたので、ご報告させていただきます。 なお、本審議会の会議録につきましては、本庄市都市計画審議会規則第５条に基づき、議決により非公開とした部分を除いた上で、市のホームページ等により発言者名を付して公表することになりますので、ご承知おきください。 また、会議録作成のため、録音させていただいておりますので、よろしくお願いいたします。
事務局 (武正課長)	続きまして、山下部副市長から細田会長に諮問させていただきます。
山下部副市長	本庄市都市計画審議会条例第２条の規定に基づき、下記事項について諮問します。 議案第１号　本庄都市計画下水道（汚水）の変更について（本庄市決定） 議案第２号　本庄都市計画地区計画の変更について（本庄市決定） どうぞよろしくお願いいたします。
事務局 (武正課長)	ありがとうございました。次に、山下部副市長よりご挨拶を申し上げます。
山下部副市長	改めまして皆様こんにちは。 本来であれば吉田市長が皆様方にご挨拶申し上げるところでございますが、公務で出席できないということで、代理で出席させていただきました。ご容赦いただきたいと思います。 本日は、本年度、第２回目の都市計画審議会です。 都市計画審議会は、都市計画にかかる重要な案件についてご審議いただく場であり、委員の皆様の深い見識や、まちづくりに対する熱い思いは、本市のまちづくりに、大きな力となります。私も、大変心強く思っています。 本日の審議事項は、本庄市決定の「本庄都市計画下水道（汚水）の変更について」、「本庄都市計画地区計画の変更について」の２件です。

様　式

	本庄都市計画下水道（汚水）の変更については、農業集落排水施設田中処理区の下水道への編入及び都島地区の一部追加を合せた約 13ha の排水区域汚水の追加を行うため、都市計画下水道（汚水）を変更するものです。 本庄都市計画地区計画の変更については、栗崎地区で良好な住環境の維持・形成の更なる推進を図るため、地区計画を変更するものです。また、朝日町地区で建築物の誘導の更なる推進を図るため、地区計画を変更するものです。 委員の皆様から忌憚のないご意見をいただきながら、慎重なご審議をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。
事務局 (武正課長)	ここで誠に申し訳ございませんが、副市長は別の公務のため退席させていただきます。
事務局 (武正課長)	次に、議事に入ります前ですが、本日の資料を確認させていただきたいと存じます。 本日の会議資料は、事前に郵送いたしました資料と当日資料として座席表、名簿、議案書を机上に置かせていただきました。お配りした資料は事前に郵送いたしました「配布資料一覧表」のとおりでございます。資料の不足等ございましたらお知らせください。 よろしいでしょうか。 それでは、これより議事に入らせていただきたいと思います。議事進行につきましては細田会長にお願いしたいと存じます。
細田会長	改めまして、委員の皆様方には、ご多忙中のところ、本庄市都市計画審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。審議に当たりましては、慎重かつ効率的に進めさせていただきますので、ご協力をよろしくお願いいたします。
細田会長	それでは、まず、本日の非公開議案等についての審査をいたします。 本庄市都市計画審議会規則第２条では、「審議会の会議は、公開とする。ただし、公正かつ円滑な議事の運営に支障が生じると認められる場合であって、出席した委員の３分の２以上の多数で議決したときは、非公開とする

	ことができる」とされております。 私といたしましては、本日は非公開にすべきと思う案件はございません。 規則第２条に基づき非公開事項に該当する議案がございましたら、ご提案をお願いいたします。 （提案なし） それでは、本日非公開とする議案はなしということで進めさせていただきたいと存じます。 それでは、次第に従いまして、議事に入らせていただきます。審議事項は、第１号「本庄都市計画下水道（汚水）の変更について」、第２号「本庄都市計画地区計画の変更について」でございます。 それでは、議案第１号について事務局からご説明をお願いいたします。
事務局 (臼田主任)	下水道課の臼田と申します。 私からは、「議案第１号　本庄都市計画下水道（汚水）の変更について」ご説明させていただきます。資料の１ページ目をご覧ください。 はじめに変更概要の説明となります。本庄市の公共下水道は、昭和 50 年度に当初、都市計画決定をして、平成 16 年度に単独公共下水道からより効率的で経済的な下水道事業を行うため、利根川右岸流域下水道関連公共下水道に変更し、その都度必要な都市計画決定を行っております。 今回の都市計画決定の変更は、今年度予定している下水道法の事業計画の変更及び都市計画法の事業認可について、それぞれの整合を図り整備を進めるため、次の 2 点について、変更を行います。なお、今回の変更は汚水処理区域のみであり、雨水処理区域につきましては変更はございません。 1 点目は、農業集落排水事業の集合処理区である田中処理区約 12.8ha を公共下水道区域へ編入いたします。 2 点目は、令和 2 年度に公共下水道区域へ編入した都島地区の一部約 0.2ha を公共下水道区域へ編入いたします。

	２ページ目をご覧ください。 今回の変更により、２の排水区域のうち、汚水の排水区域面積は約 1,224ha から 約 1,237ha となり、13ha の増加となります。また、３の下水管渠のうち、第一号汚水幹線の起点位置の標記がこれまで大字標記となっていたため、「本庄市東五十子字赤坂」へと修正しております。 次の資料をご覧ください。 こちらの資料につきましては、変更前の本庄都市計画下水道（汚水）の総括図になります。今回の変更により、次ページの資料の赤い線で囲われた箇所が公共下水道区域へ追加となります。図面の上部、本庄市田中及び都島地内で修正を行っております。 次の資料をご覧ください。 こちらの資料につきましては、本庄都市計画下水道（雨水）の総括図になります。雨水については今回変更はございませんので、既決定区域のとおりとなります。 次の資料をご覧ください。 こちらの資料につきましては、変更箇所周辺の拡大図となり、赤く塗られている東側が田中地区、西側が都島地区の編入箇所となります。 農業集落排水田中処理区につきましては平成７年４月から供用開始され、現在では３０年が経過していることから、処理場では機械設備等の老朽化が進行し、維持管理の費用や部品調達に支障をきたしております。また、農業集落排水における処理場の耐用年数は３０年とされており、今後大規模修繕または改築工事が必要な状況となっております。なお国の方針といたしましては、今後人口の減少が急激に加速するため、汚水処理における「広域化・共同化」を進め効率的な施設統合や運営方法を計画するよう、各自治体に通知しております。 このような背景から、公共下水道への接続や他の農業集落排水処理施設との統合、処理場の改築等にかかる費用を比較した結果、公共下水道への編入が安価であると試算されたことから、本庄市では農業集落排水処理施設について維持修繕費や改築費を抑えるため、公共下水道への編入が最適であると判断しました。 今回の都市計画（汚水）の変更は、田中処理区 21.9ha を公共下水道へと接

	続するにあたり、周辺の田畑を除いた当該処理区 12.8ha を公共下水道区域へ編入するものです。 また併せて、令和２年度に公共下水道区域へと編入を行った都島地区について、新たに取付管設置等の整備が済んでいる箇所 0.2ha を公共下水道区域に編入いたします。 これまでの流れとしましては、令和 7 年 12 月 23 日に住民説明会を開催しましたが、出席者はおりませんでした。その後埼玉県へと本協議を行い、県からの意見の提出はありませんでした。また、縦覧を令和 8 年 1 月 6 日（火）から令和 8 年 1 月 20 日（火）までの期間実施し、意見の提出はありませんでした。 今後のスケジュールといたしましては、2 月中に都市計画下水道の変更について埼玉県へ申請し、その後令和 8 年 3 月末までに埼玉県から事業認可の取得後、令和 8 年度に詳細設計及び公共下水道への接続工事を実施し、令和 9 年度から供用開始を目指しております。 以上で、説明を終了させていただきます。
細田会長	ただいまの議案第１号のご説明について、何か質疑、ご意見などございますか。
小林委員	都島地区について、今回新たに編入する４か所は、どのような経緯で編入するのでしょうか？
事務局 (臼田主任)	今回新たに編入する４ヶ所については、令和２年度に都島地区を編入後、既に建物が存在していたり建築の計画があるなどの状況から新たに取付管が整備された等、下水道整備が既に済んでいると判断される箇所について、編入を行っております。
細田会長	ほかにありませんか。 質疑、ご意見もないようですので、次の議案に移りたいと存じます。議案第２号について事務局よりご説明をお願いいたします。
事務局 （岡田主事）	本庄市役所都市計画課の岡田と申します。私からは、このたび審議会に諮問させていただきました議案第２号「本庄都市計画地区計画の変更につい

	て」説明させていただきます。 今回は２地区の地区計画変更を予定しているため、それぞれの地区について説明いたします。 はじめに栗崎地区について説明いたします。 ７ページから１４ページまでが栗崎地区の資料となります。 ７ページから９ページまでが変更後の計画案となりますが、変更内容の詳細については後ほど説明いたします。 続きまして１０ページをご覧ください。 栗崎地区の地区計画を変更する理由について、説明させていただきます。 変更理由として、「良好な住環境の維持・形成の更なる推進を図るため」としております。現行の地区計画では、高さが１５ｍを超える建築物、建築面積が１０００㎡を超える建築物、高さが１５ｍを超える工作物については、埼玉県景観計画と同様の内容で規制を行っており、現行の地区計画のままでも良好な景観の形成に一定の効果はあるものと考えますが、建築物の色彩がより一層地区の環境に調和したものとなることで、良好な景観の形成が更に促進されることを目的として、地区計画を変更するに至ったものです。 続きまして１１、１２ページをご覧ください。 栗崎地区で地区計画を変更する内容について、新旧を比較する形で説明させていただきます。 変更内容は２点です。 １１ページにつきましては、地区計画の中にある「この地区計画を決定した日」との記載が、当初の決定日であることを明確にするために、日付を明記するものです。 １２ページにつきましては、色彩の制限について、落ち着きのあるまちなみを形成するため、外壁の色彩や屋外広告物について、刺激的な色や蛍光色を避けるなど、良好な景観を形成するために配慮していただくように制限を行っています。 大規模な建築物は外観の各立面の３分の２以上の部分について制限を行っ

	ていますが、残りの部分についても、刺激的な色及び蛍光色を避け、地区の環境に調和したものとしていただくよう、制限を追加するものです。 なお、１４ページに計画図を掲載しておりますが、今回は内容の変更のみであるため、地区計画の図面に変更はありません。 以上が栗崎地区地区計画の変更内容の説明でございます。 なお、地区計画を変更するにあたっては、都市計画法第１６条に基づく原案の閲覧及び第１７条に基づく図書の縦覧を行いましが、ご意見はありませんでした。 続きまして朝日町地区について説明いたします。 １５ページから２１ページまでが栗崎地区の資料となります。 １５ページから１７ページまでが変更後の計画案となりますが、変更内容の詳細については後ほど説明いたします。 続きまして１８ページをご覧ください。 朝日町地区の地区計画を変更する理由について、説明させていただきます。 変更理由として、「建築物の誘導の更なる推進を図るため」としております。本地区の一部の地区では高さ制限を設けておりますが、高さ制限に関する緩和規定を追加することで、建築物の建て替えや誘導が更に促進されることを目的として、地区計画を変更するに至ったものです 続きまして１９ページをご覧ください。 朝日町地区で地区計画を変更する内容について、新旧を比較する形で説明させていただきます。 変更内容は２点です。 １つ目は、現行の地区計画を定めた際に朝日町地区は土地区画整理事業中でしたが、当該土地区画整理事業は既に完了しているため、記載を改めるものです。 ２つ目は、本地区計画で定めている建築物の高さの最高限度について、建築基準法の改正により設けられた規定である天空率による緩和規定を加えるものです。

	ここで、「天空率」という言葉はあまり聞きなじみがないものと考えますので、本市の建築開発課から説明させていただきます。
事務局 （金井補佐）	天空率について説明させていただきます。 朝日町地区計画では、健全な住宅地の開発を図る規制の一つに、「建築物の高さ制限」があり、建物が周辺環境に与える日照、通風、景観の保護を通じ、住環境の質を維持することを目的としてまちづくりがなされております。 この目的達成のため、建築物の高さ制限として建築基準法で定める「北側斜線」という制度を適用しています。 この北側斜線制限は、高さを抑え北側の敷地に対して日照を確保するためのルールとなっています。 具体的には、建築敷地北側の隣地境界線から５ｍ立ち上がり、1.0 対 1.25 の勾配で囲まれる緑のエリアに建物を収める必要があります。 このような「斜線制限」では、建築物の高さを抑えるために、建物の上部が斜めに削られたデザインになることがあります。 一方、建築基準法に規定されている高さ制限の緩和規定といたしまして「天空率」という制度があります。 これは、市街地において確保すべき採光、通風等を評価し、北側斜線制限と同等以上の採光、通風が確保される場合、斜線制限を適用しないことができる制度です。 天空率を適用することによって、通常の斜線制限よりも高い建築物を建てたり、デザインの自由度を高めたりすることが可能になります。 「天空率」を計算する際には、まず測定地点を中心に半球を想定し、その半球面に建築物を投影した「天空図」を作成します。 次に、天空図において、建築物が投影された部分を除いた「空が見えている」割合を算出します。この割合が「天空率」です。 つまり、建築物を建築するにあたり、ある特定の地点から空を見上げたとき、その「計画建築物」が空をどれくらいの割合で覆っているかを示す指標が「天空率」です。 また、天空率が適用できるかどうかについてですが、これから建てようと

	している「計画建築物」と同じ敷地で、従来の斜線制限に従って建てられる場合の「適合建築物」との「天空率」を比較して判断します。 表示している資料の左側の図が、従来の斜線制限の適合範囲内で、一番天空率が高くなる場合の「斜線制限適合建築物」となり、右側の図が今回、建築を計画している「計画建築物」です。 左側の「斜線制限適合建築物」の天空率８０％に対し、右側の「計画建築物」の天空率を算出すると８５％となることから、建築をしようとしている「計画建築物」のほうが、天空率の率が高くなります。 よって、斜線制限を適用した場合よりも、計画建築物のほうが、より通風、採光が確保できるということになりますので、斜線制限を適用せずに建てることができるということとなります。 このように簡便な手法である北側斜線制限に加え、より高度な手法による「天空率」を適用することにより、従来の斜線制限では難しかった、床面積の最大化や整った形状の建築物の建築が可能となるといったメリットがあります。 以上となりますが、天空率とは、従来の高さ制限の緩和を可能にする制度となります。
事務局 （岡田主事）	議案書の説明に戻らせていただきます。 続きまして２１ページをご覧ください。 計画図のうち、Ｂ地区及びＣ地区に高さの最高限度が適用されております。 なお、内容の変更のみであるため、地区計画の図面に変更はありません。 以上が朝日町地区地区計画の変更内容の説明でございます。 なお、地区計画を変更するにあたっては、都市計画法第１６条に基づく原案の閲覧及び第１７条に基づく図書の縦覧を行いましが、ご意見はありませんでした。 議案第２号の説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。
細田会長	ただいまの議案第２号のご説明について、何か質疑、ご意見などございま

	すか。
小林委員	説明が分かりにくく、理解が難しいと感じます。 資料の絵を参照すると、建物が道路に接する部分の長さを短くすれば天空率の緩和規定が適用されるということなのでしょうか。 また、資料の絵に寸法がないので、高さが分かりません。
事務局 （金井補佐）	資料の絵はあくまでイメージであり、実際は計算により天空率を算出し、適用について検討します。
小林委員	今回の変更により、地区内にかなりの高さがある建築物が建ってしまうのではないでしょうか？
事務局 （金井補佐）	地区計画に加え、建築基準法による容積率の規定があるため、無制限に高い建築物が建つわけではありません。
小林委員	都市計画審議会は都市計画について審議する場と理解しておりますが、今回の地区計画の変更は建築基準法とどのような関係があるのでしょうか。 説明や資料提供をお願いいたします。
細田会長	建築基準法との関係について、事務局は説明をお願いします。 地区計画に天空率による緩和規定を追加するということは、天空率による緩和規定は地区計画が定められた後に設けられたものなのでしょうか。 委員が理解がしやすいよう、斜線制限についての説明や、法と地区計画の時系列の関係については、丁寧な説明をお願いします。
事務局 （岡田主事）	朝日町地区では建築基準法の北側斜線制限が適用されないことから、地区計画によって一部の地区に北側斜線と同内容の高さ制限を設けました。 朝日町地区地区計画の現行の規制内容を定めたのは平成１２年度ですが、建築基準法で天空率による緩和制度が導入されたのは平成１４年度であるため、地区計画による規制は建築基準法よりも厳しいものとなっておりました。そこで、建築基準法と同様の規制内容となるよう、地区計画を変更し緩和することとしました。
細田会長	地区計画を変更するにあたっては、具体的な相談等があったのでしょうか。
事務局	朝日町地区における天空率の適用について、住民の方々から具体的な相談

（岡田主事）	がありました。
柿沼委員	法律の規制緩和に合わせて地区計画の規制を緩和することは理解しましたが、地区計画を緩和することで地区内に高い建築物が多く建つことになり、地区の景観が悪化することを懸念しています。この点はいかかでしょうか。
事務局 （武正課長）	私が実際に携わった相談事例では、建築予定の建築物の計画高さが北側斜線の規制をわずかに超えてしまうものの、天空率を適用すれば適法に建築できるというものでした。このように、天空率による緩和制度の導入は、北側斜線による規制を補完するものとなると考えています。
田端委員	天空率による緩和規定は、住宅を道路から離したり、敷地内に空間を多く設ける等すれば適用されるという理解でよいのでしょうか？
事務局 （為貝課長）	敷地内に十分な空間を設けることで、通風や採光が十分に確保できていると判断されれば適用されるものとなっております。
江原委員	高さ制限が緩和される地区は、用途地域が第二種中高層住居専用地域で、建ぺい率が６０％、容積率が１５０％となっているので、木造３階建ての建築物も建築できるようになるのでしょうか？
事務局 （武正課長）	３階建ての建築物も建築できる可能性はありますが、道路斜線や隣地斜線等、建築にあたっては他にも様々な制限がありますので、これらの制限もすべて満たす必要があります。
内田信哉委員	議案書の１２ページに「刺激的な色」とありますが、これはどのような色を想定しているのでしょうか。
事務局 （武正課長）	真っ赤や金色などのいわゆる原色を想定しています。 反対に、地区計画で許容している色は、混色と呼ばれる柔らかい印象のある色となります。 これらの色については、マンセル値という数値基準に基づき適否を判断しています。
内田信哉委員	建物の色については、どの段階で確認するのでしょうか。建ててしまったものに対して指導を行うのでしょうか。
事務局 （岡田主事）	地区計画が定められた区域では、建築行為を行う前に届出を提出していただき、建築計画が地区計画に適合しているか審査しております。建築物の色彩についても、届出による審査対象となっているため、建築前に確認し、

様　式

	必要に応じて指導を行います。
細田会長	ほかにありませんか。 それでは、質疑、ご意見も無いようですので、ここで質疑等について終結したいと思いますが、ご異議ございませんか。 異議が無いものと認め、質疑等を終結いたします。
細田会長	それでは続きましてこれより採決に入ります。 本審議会に諮問されました、議案第１号「本庄都市計画下水道（汚水）の変更について」は、原案のとおり可決することにご異議ございませんか。 （異議なし） 異議なしと認めます。議案第１号「本庄都市計画下水道（汚水）の変更について」は原案のとおり可決されました。その旨、市長に答申いたします。 続きまして議案第２号の採決に入ります。本審議会に諮問されました議案第２号「本庄都市計画地区計画の変更について」は、原案のとおり可決することにご異議ございませんか。 （異議なし） 異議なしと認めます。議案第２号「本庄都市計画地区計画の変更について」は原案のとおり可決されました。その旨、市長に答申いたします。
細田会長	それでは、本日の議題は以上となりますので、審議を終了とさせていただき、私は議長の任を解かせていただきまして、事務局へ司会進行をお戻し

様　式

	いたします。ありがとうございました。
事務局 (武正課長)	ありがとうございました。 それでは次第に従いまして「その他」について、事務局よりご説明いたします。
事務局 (岡田主事)	事務局からご案内いたします。 今年度中は、これ以降の都市計画審議会の開催予定はございません。 また、ご出席いただきました報酬については、速やかにお支払いいたします。 以上、事務局からのご案内でございます。
事務局 (武正課長)	ただいまの説明につきまして、ご質問などございますか。 ご質問がないようですので、閉会に移らせていただきます。
事務局 (武正課長)	本日は、慎重審議ありがとうございました。 先程事務局からの説明にもございましたが、今回をもちまして、今年度の審議会が最終となる予定でございます。また、委員の皆様におかれましては、委員の任期が３月までとなりますので、本審議会が最後の審議会となります。委員の皆様におかれましては、多忙な中、本市の都市計画につきまして慎重審議いただきましたことにこの場をお借りし厚く御礼申し上げます。 これをもちまして、令和７年度第２回本庄市都市計画審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。