

令和 2 年度第 2 回 本庄市都市計画審議会  
審議事項説明書

## 議案概要一覧表

議案 番号	議 案 名 概 要	決定権者	意見書 通数
2	<p>本庄都市計画土地区画整理事業の変更について</p> <hr/> <p>本庄新都心土地区画整理事業施行区域約125.8haのうち、事業未着手区域の1つである東富田久下塚地区約24.8haについて、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」における最低限の整備水準及び望ましい整備水準を概ね満たしていることから、土地区画整理事業施行区域から除外し、施行区域を約101.0haに縮小するものです。</p>	本庄市	0
3	<p>本庄都市計画用途地域の変更について</p> <hr/> <p>東富田久下塚地区を本庄新都心土地区画整理事業施行区域から除外することに伴い、適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の保全及び形成を図るため、用途地域の変更を行うものです。</p>	本庄市	0
4	<p>本庄都市計画地区計画の変更について</p> <hr/> <p>東富田久下塚地区を本庄新都心土地区画整理事業施行区域から除外することに伴い、適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の保全及び形成を図るため、地区計画を定めるものです。</p>	本庄市	0

## ■審議事項の概要

○本議案は、令和2年度第1回都市計画審議会（令和2年8月17日開催）において、報告事項としてご説明しましたが、その後、予定していた都市計画法による縦覧等の手続きが完了しましたので、この度、審議会にお諮りするものです。

## ○令和2年度第1回都市計画審議会以降の経緯の概要

事項	時期	備考
地元説明会	令和2年9月10日	新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、地権者宛に説明資料を送付しました。
地区計画原案の縦覧 （意見書の受付）	令和2年9月23日～ 令和2年10月7日 （令和2年9月23日～ 令和2年10月14日）	意見書の提出はありませんでした。
説明公聴会 （原案の縦覧）	令和2年10月11日 （令和2年9月23日～ 令和2年10月7日）	説明公聴会において、1件の意見がありました。 （別紙4「都市計画の変更原案に対する意見と市の考え方」参照）
県知事協議	令和2年11月16日～ 令和2年12月4日	都市計画変更案について、支障のない旨の回答がありました。
都市計画変更案の縦覧 ・意見書の受付	令和3年1月5日～ 令和3年1月18日	意見書の提出はありませんでした。

■議案第2号 本庄都市計画土地地区画整理事業の変更について（本庄市決定）

資料	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 議案書（1ページ～6ページ）</li><li>・ 議案参考資料（3ページ～5ページ上段）</li></ul>
説明	<p>・ 本庄新都心地区は、平成15年3月に地区全体約153.8haを土地地区画整理事業の施行区域として都市計画決定しました。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。</p> <p>・ 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。</p> <p>・ そのため、埼玉県が策定した「長期未着手土地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」を策定したことから、東富田久下塚地区を本庄新都心土地地区画整理事業区域から除外し、施行区域を約101.0haに縮小するものです。</p>

■議案第3号 本庄都市計画用途地域の変更について（本庄市決定）

資料	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 議案書（7ページ～11ページ）</li><li>・ 議案参考資料（5ページ下段）</li></ul>
説明	<p>・ 用途地域は、工場や住宅など異なる用途の建物が混在することによる生活環境の悪化等を防ぐために、土地の利用について定める制度です。建てられる建物の用途及び建てられる建物の大きさ（建ぺい率・容積率・高さ）を定めます。</p> <p>・ 現在、東富田久下塚地区の用途地域は第一種低層住居専用地域（建ぺい率：40％、容積率：60％、高さ：10m）を指定していますが、用途地域は変えず、建ぺい率を50％に、容積率を80％に変更するものです。なお、高さは変更はしません。</p>

■議案第4号 本庄都市計画地区計画の変更について（本庄市決定）

資料	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 議案書（12ページ～17ページ）</li><li>・ 議案参考資料（6ページ～11ページ）</li></ul>
説明	<p>・ 地区計画は、土地利用や区画道路の配置、建築物の形態などに関するルールを定め、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るものです。</p> <p>・ 東富田久下塚地区では、地区計画の策定により、既存の集落環境の保全と良好な住環境の形成を図ります。また、地区内の円滑で安全な交通流動を実現するため、区画道路1～6号を地区施設として位置づけ、整備・保全を進めます。</p> <p>・ 住宅地を中心とした良好な環境の形成を図るため、隣接する本庄早稲田駅周辺地区の地区計画との連続性等を考慮し、建築物等に関する事項に「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・柵の構造の制限」の5項目を定めます。それぞれの制限の詳しい内容は、議案書及び議案参考資料のとおりです。</p>