

令和 2 年度第 2 回 本庄市都市計画審議会  
議案書

## 目 次

### 議案第 2 号 本庄都市計画土地区画整理事業の変更（本庄市決定）

計画書	1
理由書	3
総括図	5
計画図	6

### 議案第 3 号 本庄都市計画用途地域の変更（本庄市決定）

計画書	7
理由書	8
総括図	10
計画図	11

### 議案第 4 号 本庄都市計画地区計画の変更（本庄市決定）

計画書	12
理由書	14
総括図	16
計画図	17

本庄都市計画土地区画整理事業の変更（本庄市決定）

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。

名 称		本庄新都心土地区画整理事業				
面 積		約 101.0 ha				
公共施設の配置	道 路	種 別	名 称	幅員	延長	備 考
		幹線街路	3・2・13 中央通り線	30m	約 980m	
		幹線街路	3・3・14 東西通り線	27m	約 1,210m	
		幹線街路	3・4・2 十間通り線	18m	約 740m	
		幹線街路	3・4・15 新駅南通り線	18m	約 1,080m	
		幹線街路	3・4・16 新都心環状線	18m	約 1,430m	
		幹線街路	3・4・17 新田原通り線	16m	約 270m	
		幹線街路	3・4・18 新駅北口駅前線	18m	約 30m	
		幹線街路	3・4・19 新駅南口駅前線	18m	約 80m	
		幹線街路	3・5・22 中通り線	15m	約 280m	
	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～12.0 mの区画道路を適宜配置する。					
	公園及び緑地	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。				
	その他の公共施設	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。				
	宅地の整備	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。				

「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。

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

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

## 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、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80km圏、埼玉県の西北に位置し、人口は約7万8千人です。東は深谷市、西は上里町・神川町、南は美里町・長瀬町・皆野町、北は利根川を挟んで群馬県伊勢崎市に接しています。

本市には、JR 高崎線、JR 八高線、上越新幹線、関越自動車道本庄児玉インターチェンジや国道17号・254号・462号などの主要道が縦横に走り、東京と上信越・北陸方面を結ぶ交通の要衝となっています。

また、平成16年3月の上越新幹線本庄早稲田駅の開業に伴い、本市と東京駅は約50分で結ばれています。

#### 【本庄市：本庄新都心土地区画整理事業区域】

本区域は、当初、地域振興整備公団を施行者として事業を行う予定であり、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、当初、一体的整備を目指していた約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が先行整備地区として、平成18年9月に土地区画整理事業の事業認可を取得し、同年11月に事業を着手、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、新田原本田区域については、令和2年に土地区画整理事業施行区域から除外し、用途地域、地区計画、防火地域及び準防火地域を別途定めたところ です。

事業化に至っていない区域の1つである東富田久下塚区域については、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、また、地権者アンケート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、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 事業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、地権者アンケート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、土地区画整理事業施行区域から除外し、用途地域、地区計画を別途定め、安心・安全なまちづくりを実現するものです。

### 3 施行区域の上位計画における位置づけ

#### 【本庄市総合振興計画 前期基本計画】（平成30年3月策定）

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なります。

#### 【本庄都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】（平成29年1月都市計画決定告示）

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います。

#### 【本庄市都市計画マスタープラン】（平成25年3月策定）

○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します。

○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をすることとし、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します。

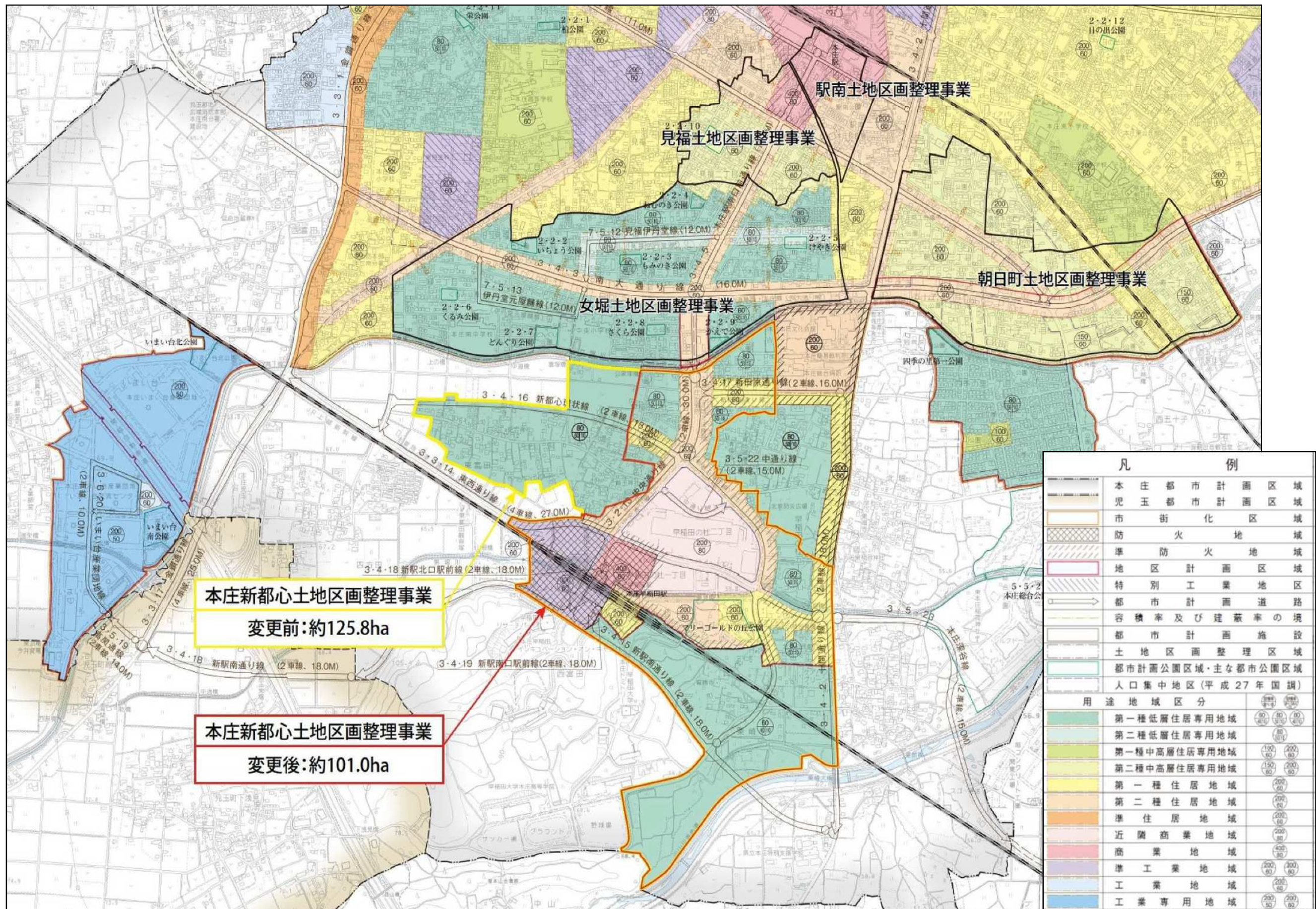
#### 【本庄市立地適正化計画】（平成30年3月策定）

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・誘導を図ります。

### 4 関連する都市計画の決定状況

- ・用途地域（本庄市決定）
- ・地区計画（本庄市決定）



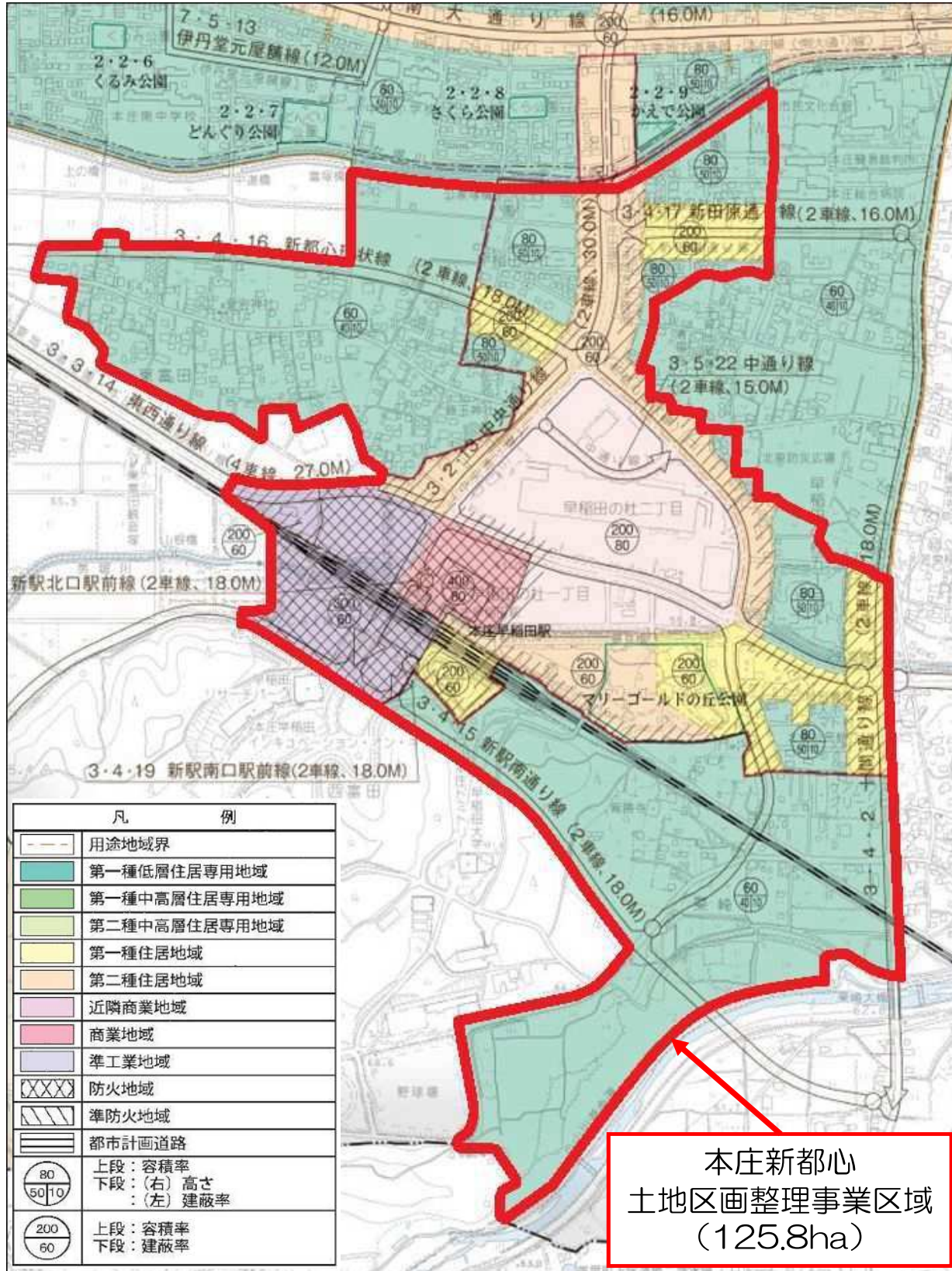


凡 例	
	本庄都市計画区域
	見玉都市計画区域
	市街化区域
	防火地域
	準防火地域
	地区計画区域
	特別工業地区
	都市計画道路
	容積率及び建蔽率の境
	都市計画施設
	土地区画整理区域
	都市計画公園区域・主な都市公園区域
	人口集中地区(平成27年国調)
用途地域区分	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

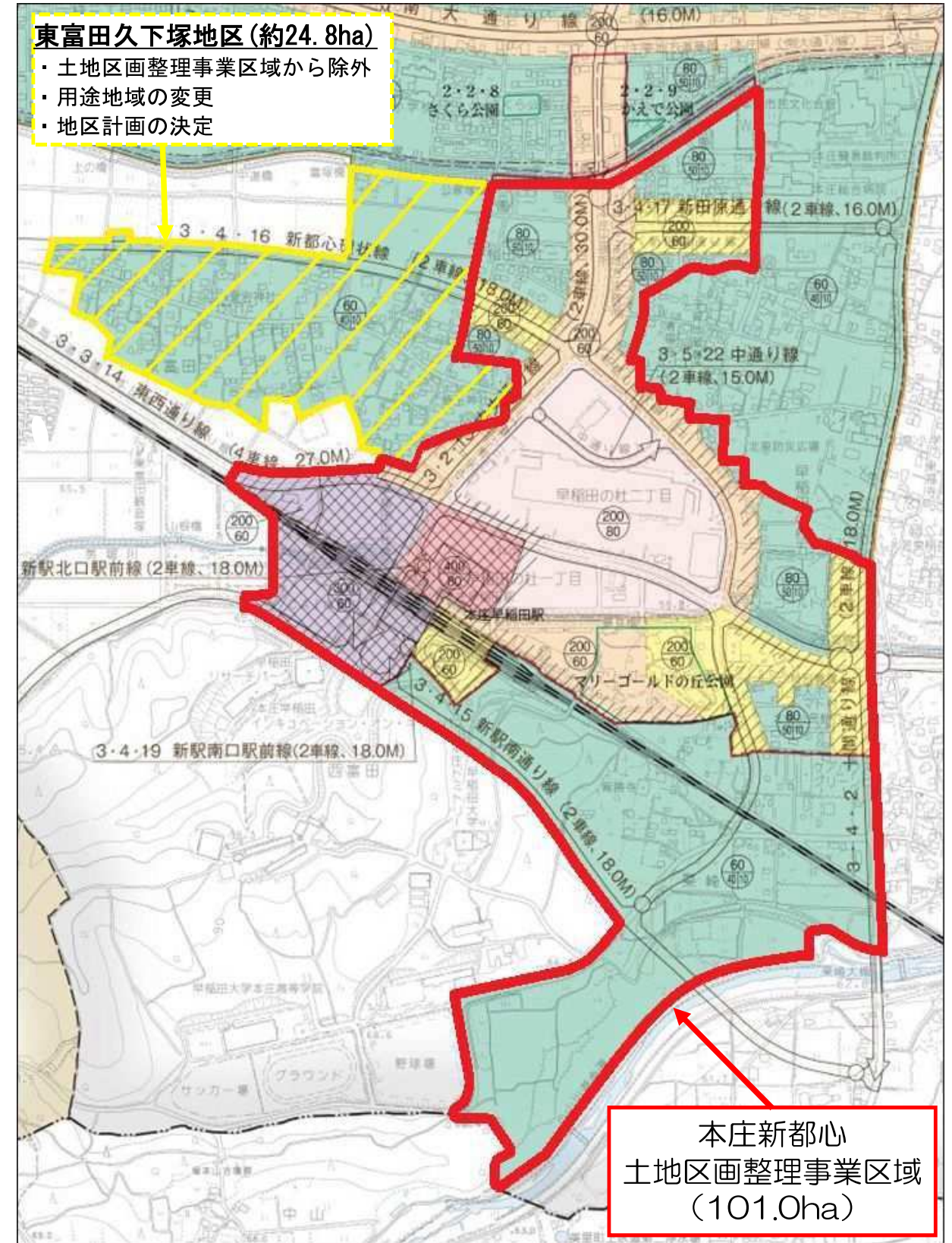


変更前

変更後



本庄新都心  
土地区画整理事業区域  
(125.8ha)



本庄新都心  
土地区画整理事業区域  
(101.0ha)



本庄都市計画用途地域の変更（本庄市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

決定告示年月日  
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 小 計	約 35.4ha 約179.6ha 約215.0ha	6/10以下 8/10以下	4/10以下 5/10以下	— —	— —	10m 10m	約 3.0% 約15.5% 約18.5%
第二種低層住居 専用地域 小 計	約 5.8ha 約 5.8ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 0.5% 約 0.5%
第一種中高層住居 専用地域 小 計	約 1.2ha 約 49.3ha 約 50.5ha	10/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		— —		約 0.1% 約 4.2% 約 4.3%
第二種中高層住居 専用地域 小 計	約 18.1ha 約 55.2ha 約 73.3ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		— —		約 1.6% 約 4.8% 約 6.4%
第一種住居地域 小 計	約325.5ha 約325.5ha	20/10以下	6/10以下		—		約28.0% 約28.0%
第二種住居地域 小 計	約137.8ha 約137.8ha	20/10以下	6/10以下		—		約11.9% 約11.9%
準住居地域 小 計	約 31.7ha 約 31.7ha	20/10以下	6/10以下		—		約 2.7% 約 2.7%
近隣商業地域 小 計	約 41.1ha 約 41.1ha	20/10以下	8/10以下		—		約 3.5% 約 3.5%
商業地域 小 計	約 36.0ha 約 36.0ha	40/10以下	(8/10以下) ※		—		約 3.1% 約 3.1%
準工業地域 小 計	約 8.1ha 約122.6ha 約130.7ha	30/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		— —		約 0.7% 約10.6% 約11.3%
工業地域 小 計	約 41.0ha 約 41.0ha	20/10以下	6/10以下		—		約 3.5% 約 3.5%
工業専用地域 小 計	約 43.0ha 約 30.3ha 約 73.3ha	20/10以下 20/10以下	5/10以下 6/10以下		— —		約 3.7% 約 2.6% 約 6.3%
合 計	約1161.7ha						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 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、用途地域を変更する。

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき本庄都市計画用途地域の変更（本庄市：東富田久下塚地区）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

本庄都市計画区域に含まれる土地の区域は、本庄市の行政区域の一部（3,672ha）です。

### 【本庄市：東富田久下塚地区】

本地区は、一級河川女堀川、本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業施行地区、市街化調整区域に囲まれた、既存集落を中心とした面積約25.4haの区域です。

## II. 変更理由

### 【本庄市：東富田久下塚地区】

本地区は、既存の集落の割合が多く、都市計画決定当初からの社会経済情勢等の変化もあり、また、地権者アンケート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により、土地区画整理事業による整備が困難であることから、本庄新都心土地区画整理事業施行区域からの除外に併せ、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、以下の表のとおり、用途地域を変更します。

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25.4ha	第一種低層住居専用地域 (60/40)10m	約25.4ha
合 計	約25.4ha		約25.4ha

( )内は、容積率/建蔽率、( )の右側は建築物の高さの限度

## III. 変更内容

### 【本庄市：東富田久下塚地区】

本地区の現行の用途地域は、建蔽率、容積率を抑えた第一種低層住居専用地域ですが、本庄新都心土地区画整理事業施行区域からの除外に併せ、用途地域の変更を行います。

#### ① 第一種低層住居専用地域（80/50）

東富田久下塚地区全域について、現行の用途地域のまま第一種低層住居専用地域としますが、容積率、建蔽率は容積率80%、建蔽率50%に変更します。

## IV. 関連する都市計画

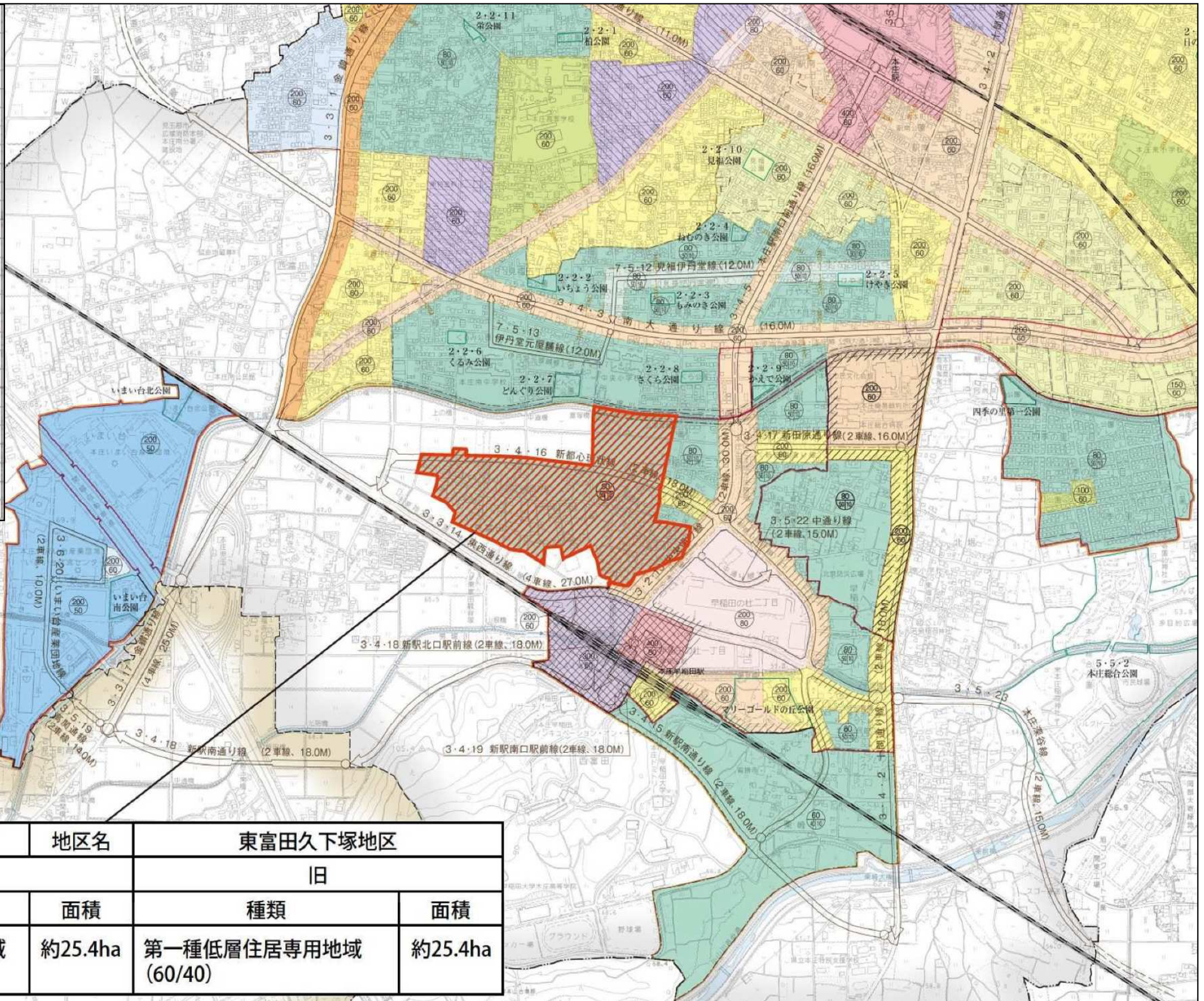
本地区の用途地域の変更とあわせ、以下の都市計画を定める予定です。



- ① 土地区画整理事業（本庄市決定）
- ② 地区計画（本庄市決定）



凡 例	
	本庄都市計画区域
	見玉都市計画区域
	市街化区域
	防火地域
	準防火地域
	地区計画区域
	特別工業地区
	都市計画道路
	容積率及び建蔽率の境
	都市計画施設
	土地区画整理区域
	都市計画公園区域・主な都市公園区域
	人口集中地区(平成27年国調)
用途地域区分	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

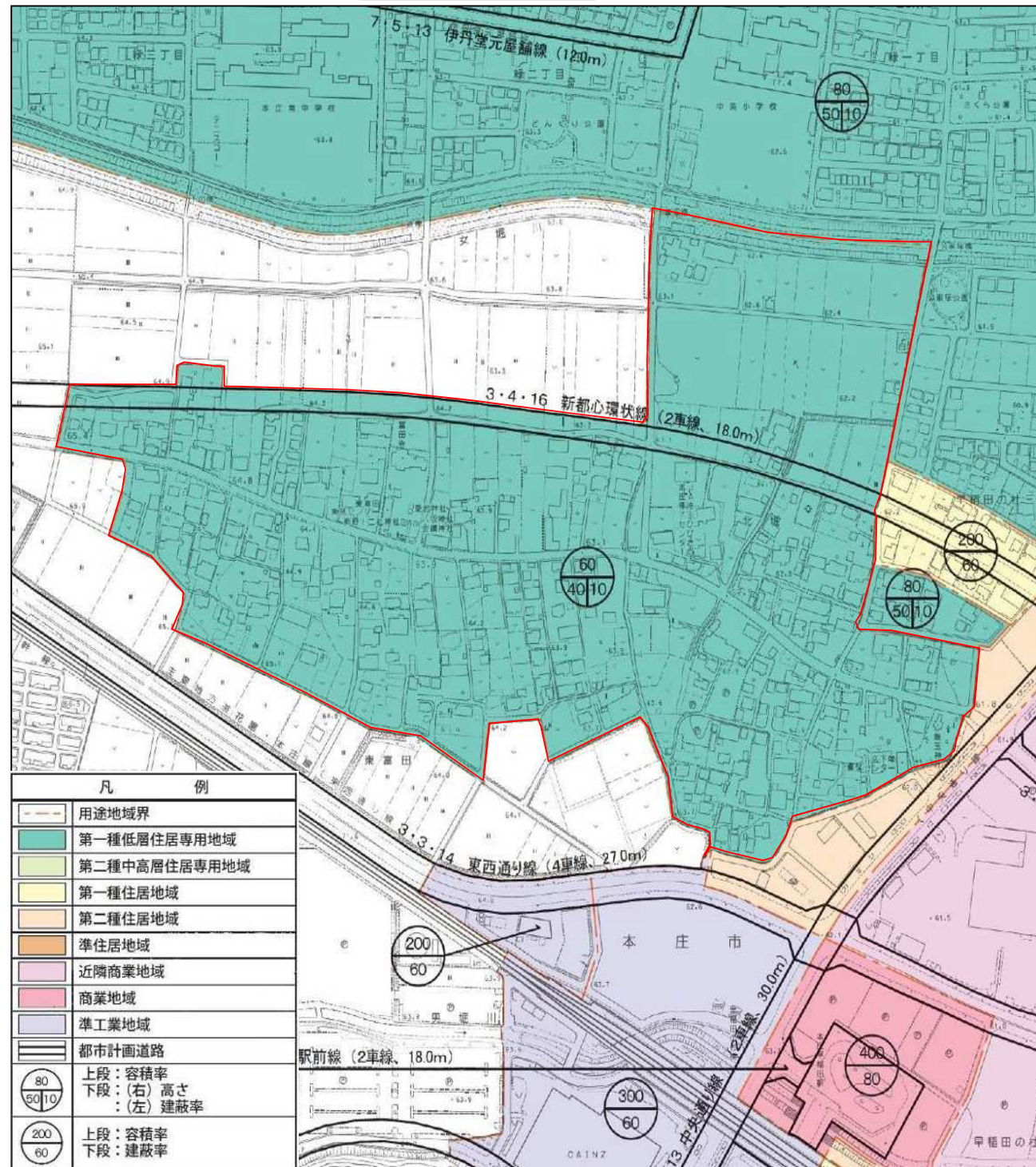


番号	1	地区名	東富田久下塚地区	
	新		旧	
	種類	面積	種類	面積
1	第一種低層住居専用地域 (80/50)	約25.4ha	第一種低層住居専用地域 (60/40)	約25.4ha

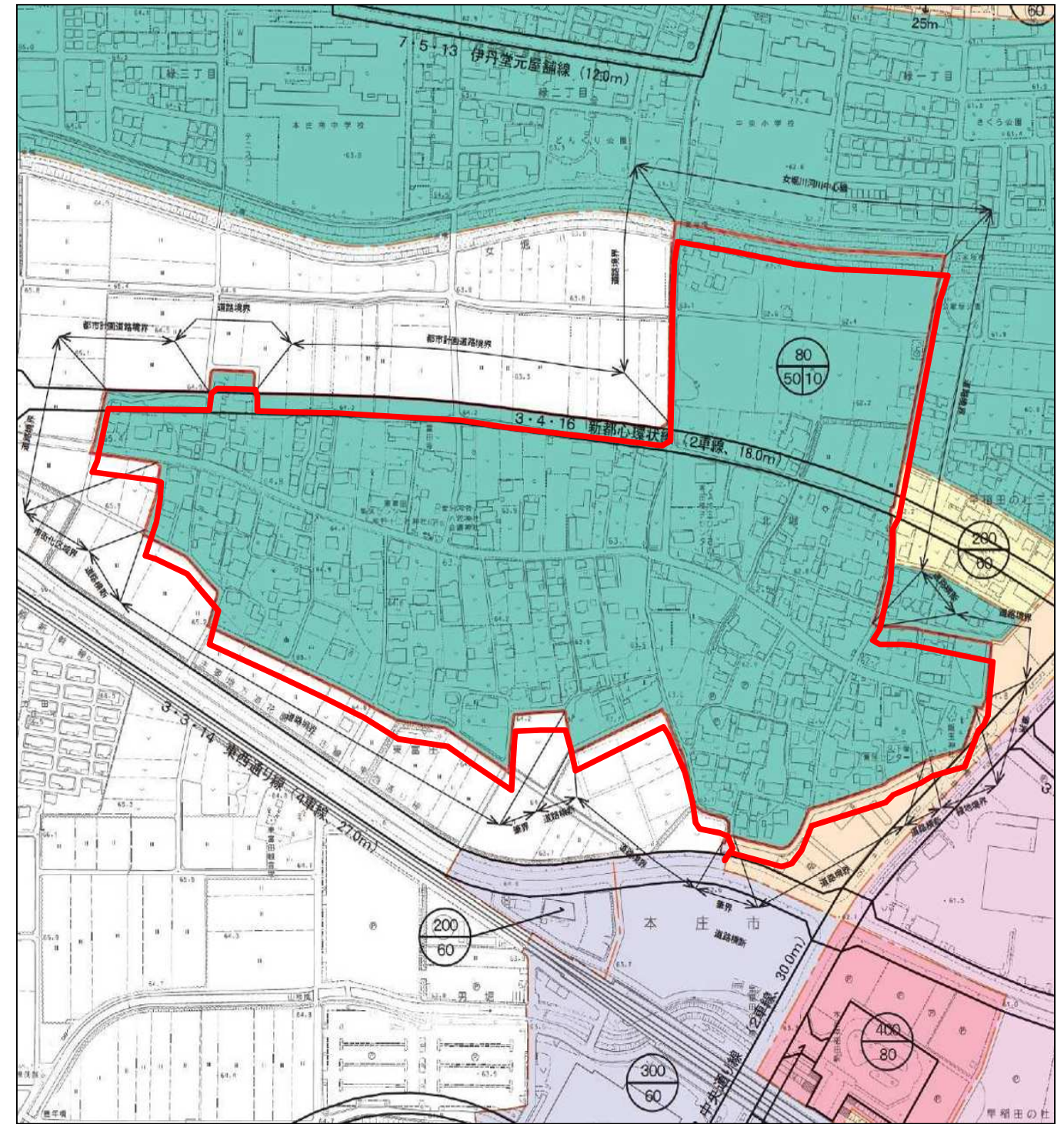


変更前

変更後



用途地域：第一種低層住居専用地域  
 面積：約25.4ha  
 建蔽率：40%  
 容積率：60%  
 高さ：10m



用途地域：第一種低層住居専用地域  
 面積：約25.4ha  
 建蔽率：50%  
 容積率：80%  
 高さ：10m



本庄都市計画地区計画の変更(本庄市決定)

都市計画東富田久下塚地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日  
令和 年 月 日

名称		東富田久下塚地区地区計画				
位置		本庄市北堀字久下塚の一部、東富田字九反田の一部、東富田字窪田の一部、東富田字下田の一部、東富田字前田の一部、東富田字元富の一部、東富田字四丁原の一部				
面積		約25.4ha				
地区計画の目標		本地区は、本庄早稲田駅から北西約600mに位置する低層建築物がまとまった集落地により構成される地域である。地区計画の策定により、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、生活道路の整備により、暮らしやすく安心な住環境を実現する。				
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	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。				
	地区施設の整備の方針	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、地区の骨格となる道路の整備を行う。				
	建築物等の整備の方針	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・柵の構造の制限を行う。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	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	一部拡幅・一部新設
			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		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。			
			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)			
	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. 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				



地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。)</p> <p>(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</p> <p>(2) 自動車車庫等(ただし外壁のないもの)</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。)</p> <p>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。</p>
		垣・柵の構造の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由: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。

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき本庄都市計画地区計画の変更（本庄市：東富田久下塚地区）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

本庄市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（3,672ha）です。

### 【本庄市：東富田久下塚地区】

本地区は、一級河川女堀川、本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業施行地区、市街化調整区域に囲まれた、既存集落を中心とした面積約25.4haの区域です。

## II. 変更理由

### 【本庄市：東富田久下塚地区】

本地区は、既存の集落の割合が多く、都市計画決定当初からの社会経済情勢等の変化もあり、また、地権者アンケート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により、土地区画整理事業による整備が困難であることから、本庄新都心土地区画整理事業施行区域からの除外に併せ、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。

## III. 変更内容

### 【本庄市：東富田久下塚地区】

魅力ある良好な都市空間の形成を図るために、地区計画として新たに5つの建築物等に関する事項を定めます。

- |                        |    |  |
|------------------------|----|--|
| ① 建築物等の用途の制限           | …… | 建築物の用途の混在を防ぎ、良好な都市空間の形成を図るため、建築物の用途の制限を行います。   |
| ② 建築物の敷地面積の最低限度        | …… | 敷地の細分化による建築物の過密化や、日照・通風等の障害といった住環境の悪化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定めます。   |
| ③ 壁面の位置の制限             | …… | 道路境界や隣地境界と建築物との間に空地を確保することで、ゆとりある都市空間の形成を図るため、壁面の位置について制限を設けます。  |
| ④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | …… | 円滑な区画道路整備を図るため、当該区画道路上空に、建築物の軒や庇等がかかることを制限します。<br>また、街並みにまとまりを持たせ、落ち着いた街並みの形成を図るため、外壁や屋根、広告物の色彩を制限します。 |
| ⑤ 垣・柵の構造の制限            | …… | 緑豊かで、ゆとりと安らぎを感じられる開放的な都市空間の形成を   |

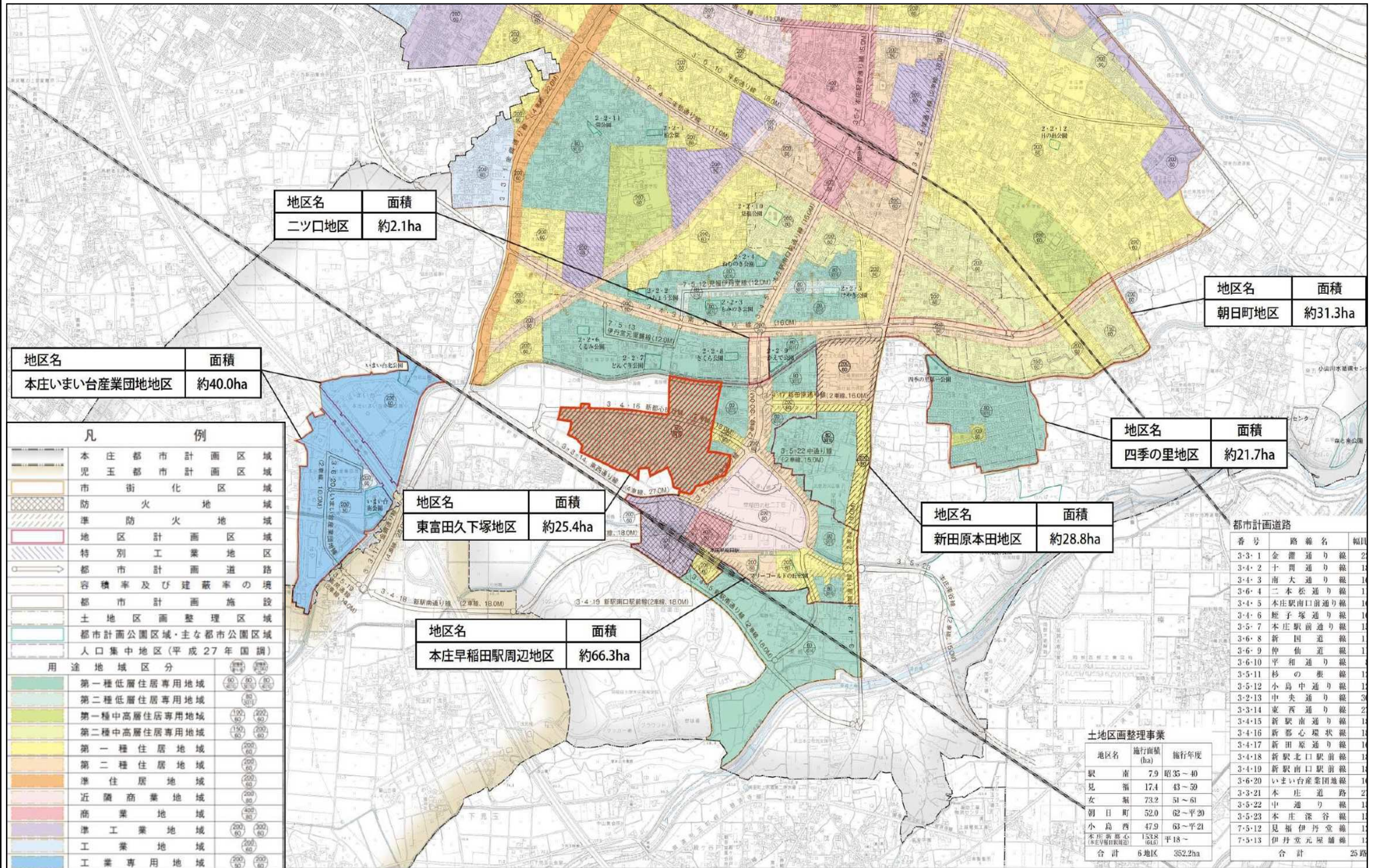
図るため、垣・柵の構造を制限します。

#### IV. 関連する都市計画

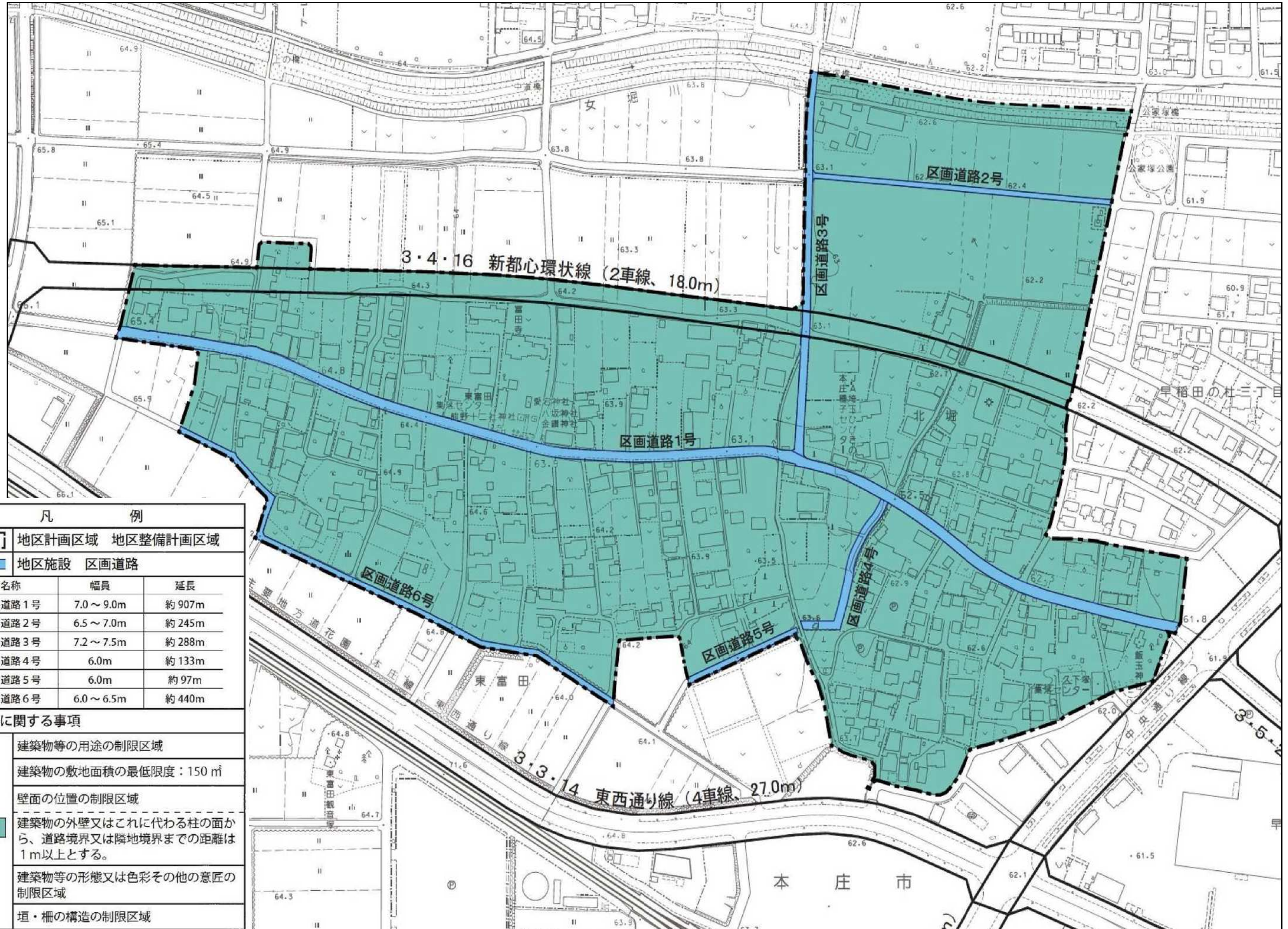
本地区の地区計画の決定とあわせ、以下の都市計画を定める予定です。

- ① 用途地域（本庄市決定）
- ② 土地区画整理事業（本庄市決定）









凡 例		
	地区計画区域	地区整備計画区域
	地区施設	区画道路
名称	幅員	延長
区画道路1号	7.0～9.0m	約907m
区画道路2号	6.5～7.0m	約245m
区画道路3号	7.2～7.5m	約288m
区画道路4号	6.0m	約133m
区画道路5号	6.0m	約97m
区画道路6号	6.0～6.5m	約440m
建築物等に関する事項		
	建築物等の用途の制限区域	
	建築物の敷地面積の最低限度：150㎡	
	壁面の位置の制限区域	
	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界又は隣地境界までの距離は1m以上とする。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限区域	
	垣・柵の構造の制限区域	