

令和3年3月

東富田久下塚地区 地域整備計画

本庄市

都市整備部 都市計画課

東富田久下塚地区 地域整備計画

— 目 次 —

I. はじめに

1. 地域整備計画策定の経緯…………… 1

II. 地区の土地利用の状況

1. 土地利用の状況…………… 3
2. 公共施設の整備状況…………… 4
3. 土地区画整理事業の実施可能性の検討…………… 6

III. 整備目標

1. 上位計画の位置づけ…………… 13
2. 基本方針…………… 14

IV. 整備方針、整備手法

1. 整備方針…………… 16
2. 実施計画…………… 18

I. はじめに

1. 地域整備計画策定の経緯

本庄新都心地区は、平成 15 年 3 月に地区全体の約 154ha 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、当時、「地域振興整備公団」を施行者として事業化を進めていました。しかしながら、国の特殊法人改革の中で「地域振興整備公団」が「独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）」へ再編されたことに伴い、事業の施行規模が約 65ha に縮小されました。その後、平成 18 年 9 月にはこの約 65ha を先行整備区域として、土地区画整理事業の認可を受け、「本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業」が 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。

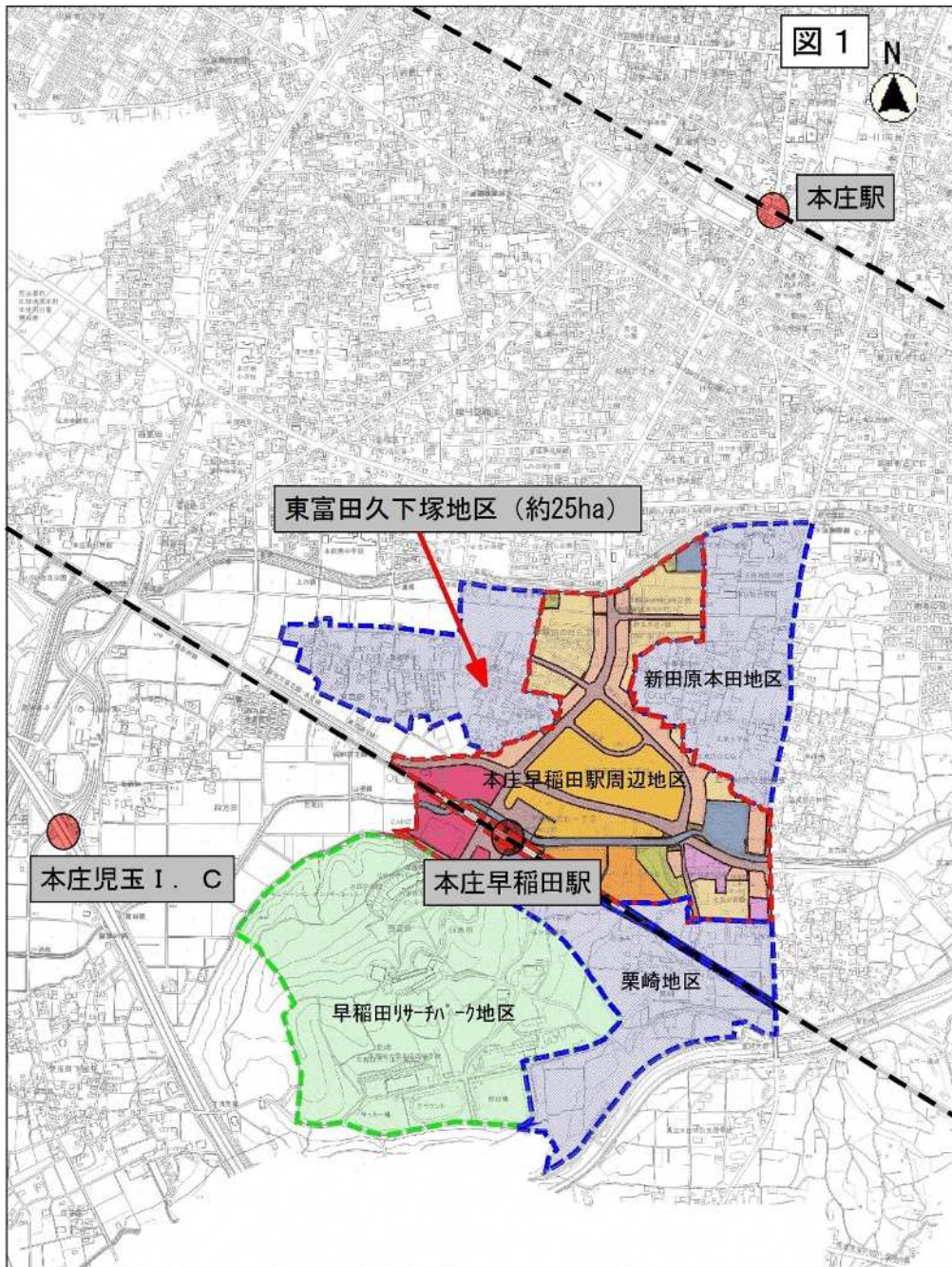
当初の事業化予定区域であった約 154ha のうち、現在、事業化に至っていない 3 地区については既存の集落地が大きな面積を占め、道路や土地利用の状況等もそれぞれ異なります。このため、平成 17 年度からそれぞれの地区に「まちづくり協議会」を設置し、地区の特性に応じたまちづくりについて協議を行ってきました。今回の対象地区である「東富田久下塚地区（約 25ha）」では、平成 21 年度にまちづくり方針（案）を作成するなど、土地区画整理事業以外の手法によるまちづくりの検討を始め、地権者向けのアンケートによる意向調査や地区の一部について土地区画整理事業の可能性の検討を行いました。高い減歩率が予想されること、アンケート結果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、従来の土地区画整理事業で整備することは難しいとの結論に達しました。そこで、埼玉県が策定した「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」に基づき「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、地区計画を取り入れたまちづくりを推進することといたしました。

Ⅱ. 地区の土地利用等の状況

1. 地区の現況

○本庄新都心地区（東富田久下塚地区）の位置

東富田久下塚地区は、JR 上越新幹線本庄早稲田駅の北西約 600m に位置し、本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業施行地区の西側に隣接した地区で、軸となる東西方向の中通り線（市道 132 号線）を中心にまとまった集落地が形成されています。



○土地利用の状況

当地区の土地利用としては、地区の東西を通り、交通の軸となっている中通り線の沿道一体に低層建築物の住宅を中心とした宅地が広がっており、まわりに農地が点在しています。都市計画道路新都心環状線の予定地の北部には比較的まとまった農地が広がっています。



○用途地域

現在、当地区は土地区画整理事業により整備する地区に位置付けられているため、個別の土地利用が進行しないように最も厳しい第一種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%、最高高さ 10m）に指定されています。

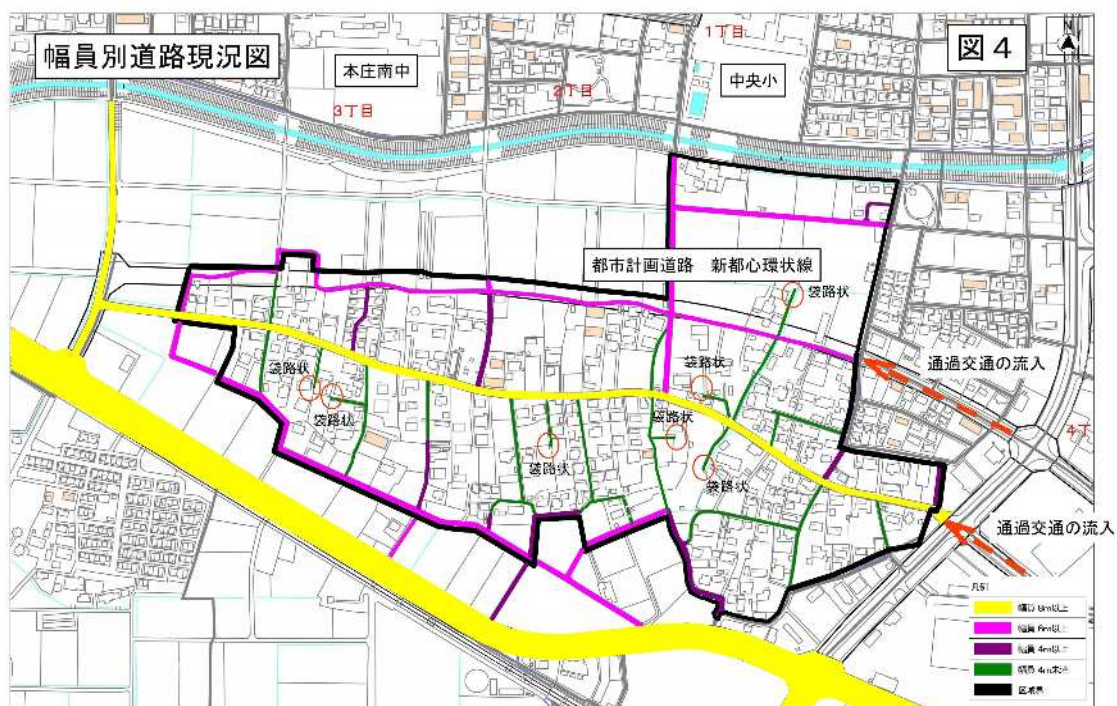


※黒枠が施行地区地区界

2. 公共施設の整備状況

○道路の状況

- ・ 地区内のほぼ中央に中通り線が位置し、地区内外を結ぶ道路ネットワークは最低限整備されているものの、地区北側に広がる一団の土地における区画道路や地区の南北間における道路ネットワークに脆弱性があります。
- ・ 隣地区の土地区画整理事業は、本地区の道路ネットワークと整合をとって整備されていますが、以下の状況があります。
 - ◎地区の西側の東富田地区の集落地は古くからの農家住宅が多く、家の出入り口となる生活道路の幅員が4m未満の道路が多くみられる。
 - ◎土地区画整理事業地区と道路ネットワークが連携しているため、通過交通が入りやすい形態となっている。
 - ◎都市計画道路新都心環状線（市道 8205・8207・8235 号線等）が計画されている。
- ・ また、行き止まりとなっている道路も見られますが、そのほとんどが1宅地のみに接続する路地状の道路であり、建築基準法第42条第2項に定められている道路（以下、2項道路）に指定されている道路が多く見られます。

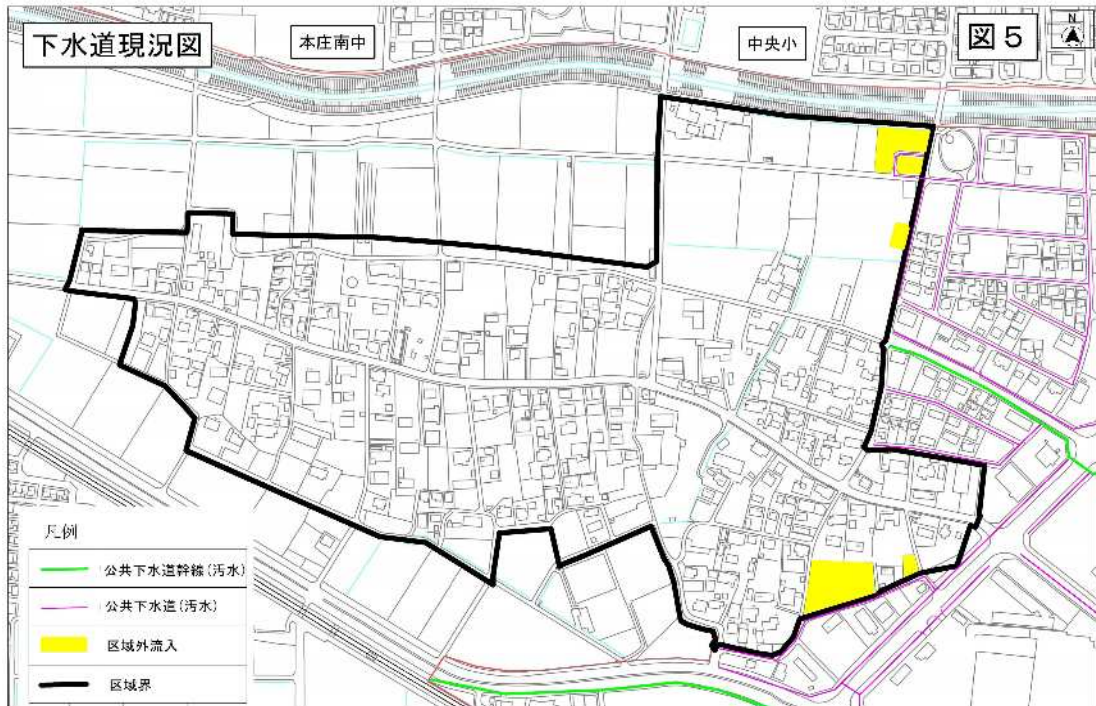


○水路

3 ページの図 2 が示すように、地区の北側を中心に水路が整備されています。これらの水路については、農地の開発や道路整備等にあわせて位置、形状、形態等について関係機関と調整を図っていきます。

○下水道の状況

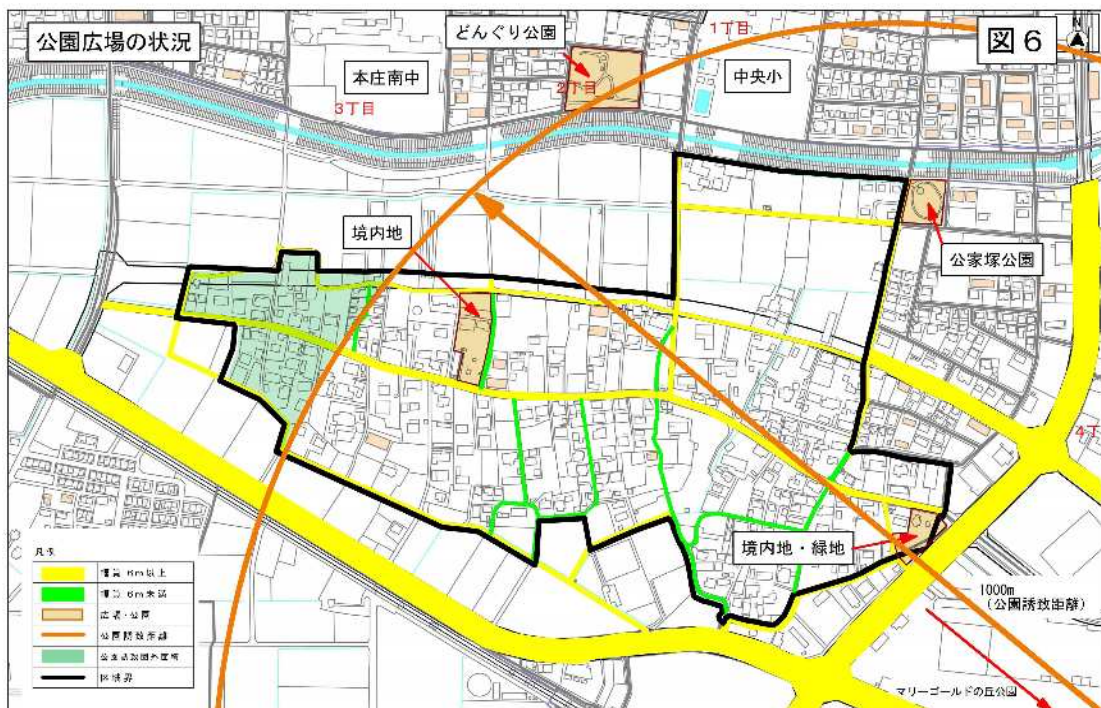
公共下水道（汚水）は未整備地域となっています。地区の一部で区域外流入として利用されています。



※黒枠が施行地区地区界

○公園・広場

地区内には都市公園等の公園は整備されていませんが、地区中央及び東側に神社の境内地が位置しています。また、地区の東側には本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業等で整備された公園や緑地が多く整備されており、当地区もこれらの街区公園や地区公園等の誘致圏内に部分的に含まれています。



※赤枠が施行地区地区界

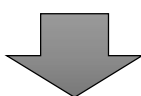
3. 土地区画整理事業の実施可能性の検討

土地区画整理事業に替わるまちづくり計画の方針として埼玉県が作成した「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」（以下、指針）に示されている整備水準に基づき、現在の公共施設の整備状況を検証します。

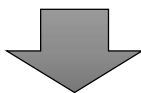
※指針より抜粋

必要な整備水準

	必要な整備水準
既成市街地	表 1 「最低限の整備水準」
新市街地（線引き拡大地域）	表 2 「望ましい整備水準」



整備完了水準が満たされていない項目がある。



基盤整備を必要とする。

東富田久下塚地区については、元々市街化調整区域だった区域を新たに市街化区域に編入しているため新市街地に該当します。このため、次の表 1 並びに表 2 に示される整備水準が求められます。

【表 1：最低限の整備水準】

項目	整備完了水準	運用の考え方
①避難場所へのアクセス道路の整備（幅員 6m 以上の道路）	100%	全ての宅地が幅員 6m 以上の道路（1 次接続道路）を通して、地域防災計画に指定された避難場所や避難所まで概ね 1km の行程で到達できる状況にあること。
②消防活動困難区域の解消	100%	未着手区域全域が、消防活動が可能な幅員 6m 以上の道路から 140m 以内に入ること。なお、当該道路は原則として通り抜け可能であること。
③広場の確保	未着手区域面積の 3% 以上	<ul style="list-style-type: none"> 未着手区域周辺の避難場所となりうる公園、緑地、境内地又は校庭等を広場と見なせる。（都市空間として担保されているもの） それらの広場は、その面積に応じて公園の誘致距離を考慮できるものとし、誘致距離内

		<p>の面積を未着手面積から控除することができる。</p> <p>街区公園（標準 2,500 m²）誘致距離 250m 近隣公園（標準 2.0ha）誘致距離 500m 地区公園（標準 4.0ha）誘致距離 1.0km</p> <p>・未着手区域内に生産緑地がある場合は、区域面積から生産緑地の面積を控除できる。</p>
④未接道宅地の解消	100%	<p>所有者が同一の場合、生産緑地、墓地等は除く。（幅員 4m以上の道路に間口 2m以上接している宅地の比率）</p> <p>建物が建築できる接道条件とすること。</p>
⑤都市計画道路の整備	100%	<p>関係機関と具体的な調整がなされ整備方針が明確であること。</p>

【表 2：望ましい整備水準】

項目	整備完了水準	運用の考え方
①道路の隅切りの設置	交差又は屈曲部に隅切りが設けられていること	<p>①「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」（埼玉県都市整備部都市計画課）などの開発の技術基準に基づくこと。</p> <p>②道路構造令等に基づくこと。</p>
②道路の幅員の確保	工業系・商業系用途地域の場合、道路は原則として 6m以上が確保されていること	
③袋路状道路の解消	通り抜け可能な道路であること	<p>開発の技術基準に基づく場合はこの限りではない。</p>
④公園・緑地の整備	未着手区域面積の 3%以上	<p>①未着手区域の大部分が工業専用地域である場合はこの限りでない。</p> <p>②率の算定にあたっては、未着手区域周辺の既存公園（整備確実と見込まれるものも含む。）の誘致距離内の面積を未着手面積から控除することができる。</p> <p>③地区計画の地区施設や公開空地等により整備される同等のオープンスペースや地域住民に開放されている既存の児童遊園等も公園面積に算入できる。</p>

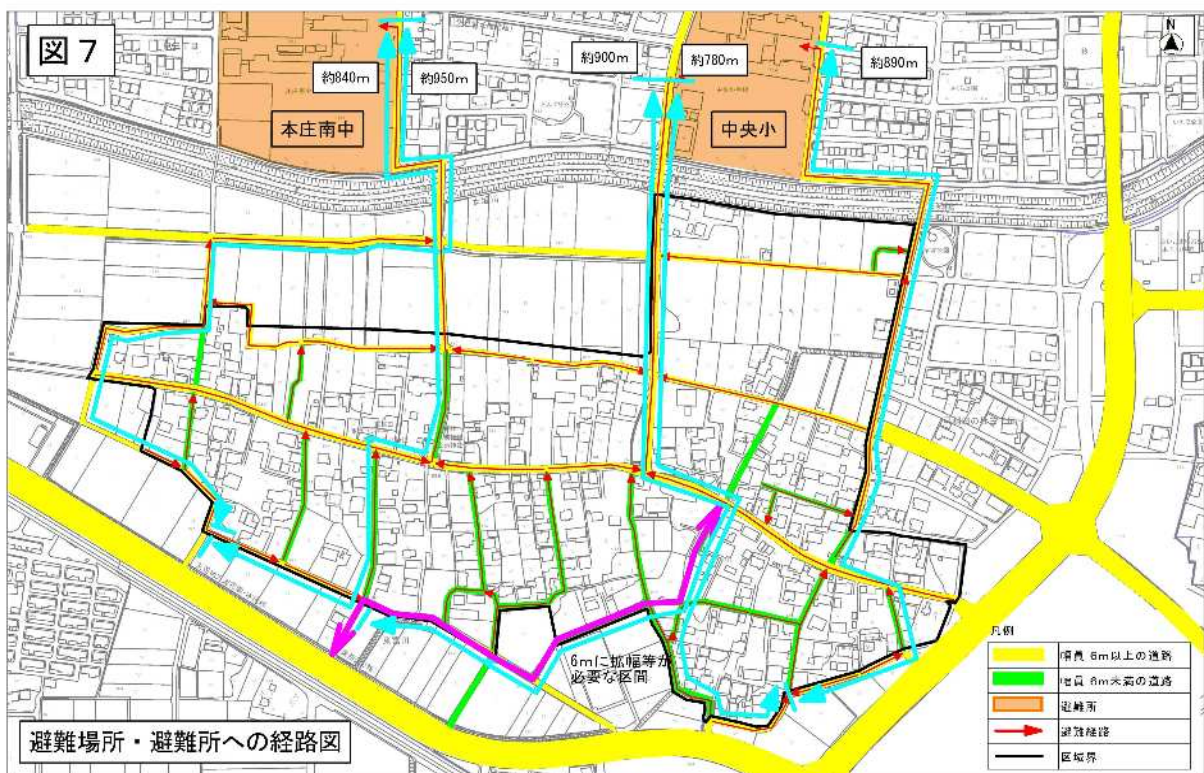
【最低限の整備水準】

①避難場所へのアクセス道路の整備（幅員 6m 以上の道路）

※全ての宅地が、幅員 6m 以上の道路を通過して、避難場所や避難所まで概ね 1 km の行程で到達できる状況にあること。

⇒当地区の状況

本地区では、避難場所・避難所として本庄南中学校、中央小学校が指定されています。図 7 に示すように地区内のいずれの場所からも幅員 6m 以上の道路を通過して概ね 1 km 以内の行程で「避難場所」や「避難所」へアクセスできることから、整備完了水準は 100% となっています。但し、緊急車両の通行を円滑にするため、一部区間で幅員 6m 以上の道路を整備する必要があります。



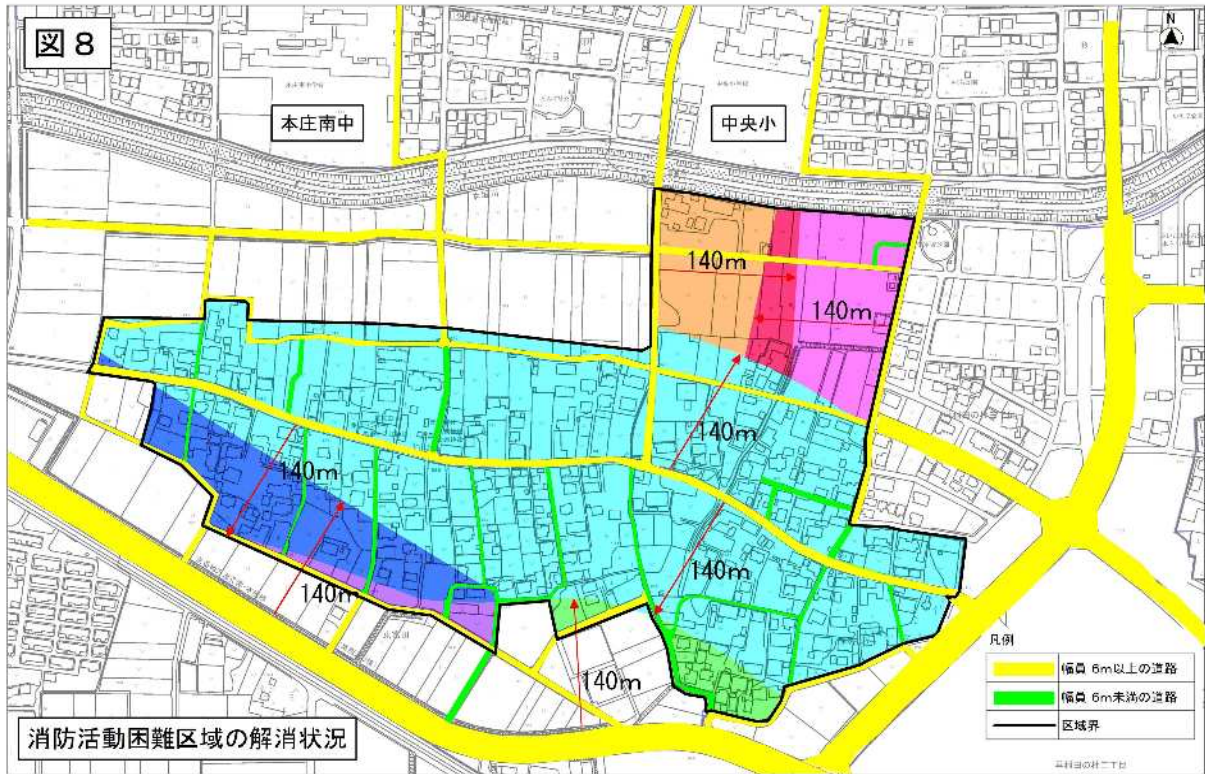
地区外の道路は主要な道路のみ表示

②消防活動困難区域の解消

※区域全域が、消防活動が可能な幅員 6m 以上の道路から 140m 以内に入ること。

⇒当地区の状況

図 8 に示すように、地区内には幅員 6m 以上の道路から 140m 以上の離れた部分は存在しないことから、整備完了水準は 100% となっています。

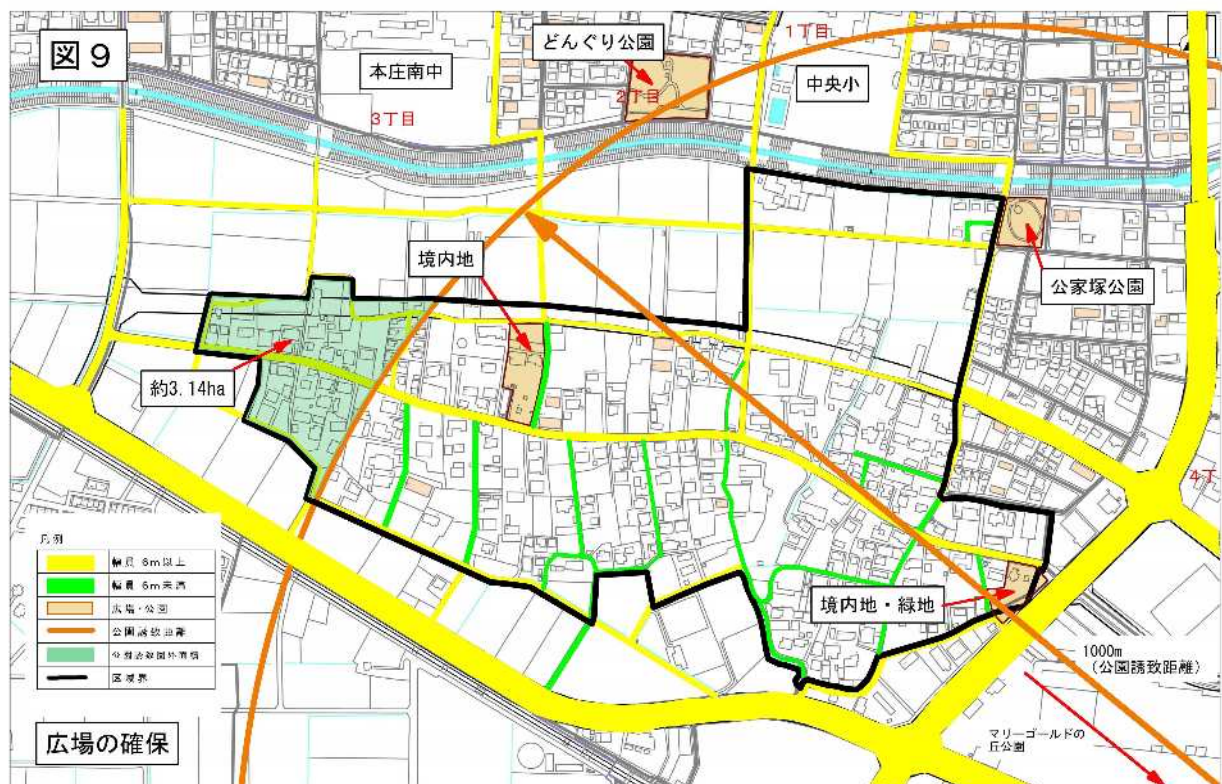


③広場の確保

※地区内に、地区面積の3%以上の広場（公園、緑地、境内地又は校庭）が確保されていること。ただし、周辺地区の広場は、その面積に応じて誘致距離を考慮できるものとし、その面積を未着手面積から控除することができます。

⇒当地区の状況

図9に示すように、地区周辺の公園からの誘致圏から外れる面積が約31,400㎡で、必要面積となる3%分の面積は約942㎡です。当地区内には、地区中央及び東側に神社の境内地（約5,300㎡）が有り、未着手面積の3%以上が確保できるので整備完了済みです。



④未接道宅地の解消

※所有者が同一の場合、生産緑地、墓地等は除く。

⇒当地区の状況

筆単位では未接道の画地は存在しますが、利用形態としては、隣接する親族所有の接道宅地と一体の敷地として利用されているため未接道宅地はありません。

⑤都市計画道路の整備

※関係機関と具体的な調整がなされ整備方針が明確であること。

⇒当地区の状況

地区内には都市計画道路新都心環状線が計画されています。当路線は、地区東側の土地区画整理事業による施行済み箇所との接続部分が幅員減少等により安全性の観点から問題を抱えていることから、当計画の策定後に事業の着手を予定しています。

【望ましい整備水準】

①道路の隅切りの設置

※「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県都市計画課）」などの開発の基準や道路構造令に基づいて、交差部又は屈曲部に隅切りが設置されていること。

⇒当地区の状況

隅切りが未整備となっている箇所が数箇所あります。

②道路の幅員確保

※工業系・商業系用途地域の場合、道路は原則として幅員 6m 以上が確保されていること。

⇒当地区の状況

工業系・商業系用途地域は無いため、整備水準の対象外です。

③袋路状道路の解消

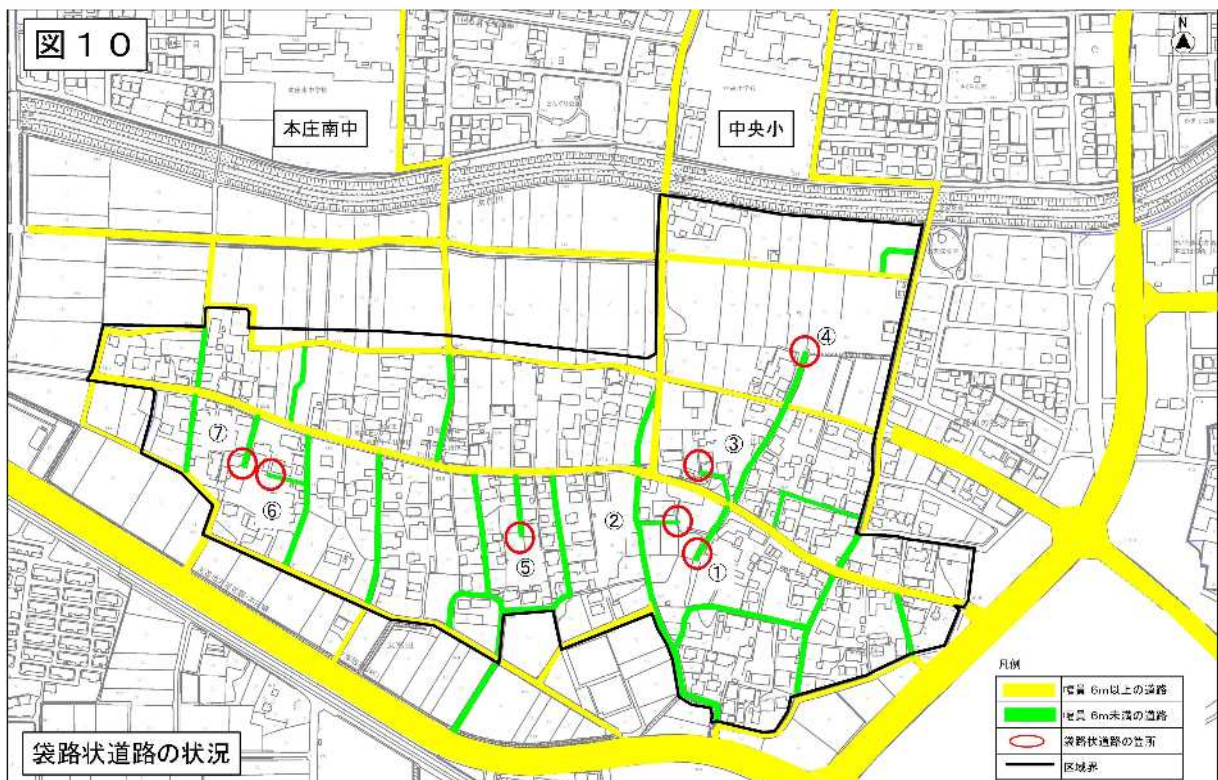
※通り抜け可能な道路であること。ただし、開発の技術基準に基づくものは除く。

⇒当地区の状況

図 10 に示すように、袋路状道路が 7 箇所あります。

※2 項道路に判定され延長が 35m を超えるもの。

※上記以外の道路のうち、当該道路とは別に接道要件を満たす道路にも接している土地に繋がる袋路状道路及び特定の宅地の出入りのために使用されている路地状の道路は除きます。



地区外の道路は主要な道路のみ表示

④公園・緑地の整備

※地区内に、地区面積の3%以上の公園、緑地が確保されていること。ただし、周辺地区の公園、緑地はその面積に応じて誘致距離を考慮できるものとし、その面積を未着手面積から控除することができる。地区計画の地区施設や公開空地等により整備される同等のオープンスペース、地域住民に開放されている既存の児童遊園等も公園面積に参入可能である。
⇒当地区の状況

10ページの図9に示すように、地区周辺の公園からの誘致圏から外れる面積が約31,400㎡で、必要面積となる3%分の面積は約942㎡です。当地区内には、地区中央及び東側に神社の境内地（約5,300㎡）が有り、未着手面積の3%以上が確保できるので整備完了済みです。

・結果

最低限の整備水準	①避難場所へのアクセス道路の整備（幅員6m以上の道路）	△	1路線
	②消防活動困難区域の解消	○	
	③広場の確保	○	
	④未接道宅地の解消	○	
	⑤都市計画道路の整備	○	
望ましい整備水準	①道路の隅切りの設置	×	数箇所
	②道路の幅員の確保	—	
	③袋路状道路の解消	×	7箇所
	④公園・緑地の整備	○	

○・・・基準を充たしている。

△・・・基準は満たしているが地区の一部で道路が幅員6mで繋がっていない。

×・・・基準を充たしていない箇所がある。 —・・・対象外

【結果】

現状では、概ね地区内の道路ネットワークは形成されており、基本的に低層の住宅地環境が形成されていますが、県指針の求める水準に満たしていない部分があり、その対応が必要です。

本来であれば、土地区画整理事業により地区全体の基盤整備を行う地区ですが、これまで検討してきたように道路基盤については、一部を除き現況でほとんど県指針の整備水準を満たしており、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、地権者向けに実施したアンケートによる意向調査でも土地区画整理事業を望まない意見が多数ありました。

以上のことから、実現性も考慮すると、県指針が求める整備水準を満たす整備手法としては、従来の土地区画整理事業を廃止し、道路事業や下水道事業等の個別事業により整備を進め、地区計画を取り入れたまちづくりを進めることが望ましいと判断しました。

Ⅲ. 整備目標

土地区画整理事業以外の手法による整備を進めるに当たり、その実効性を高めるために、「地域整備計画」を策定します。

1. 上位計画の位置づけ

◇本庄市総合振興計画（平成30年3月）

本庄市総合振興計画は、本市における最上位計画と位置づけられ、本庄市の将来像を「あなたと活かす、みんなで育む、歴史と教育のまち 本庄～世のため、後のため」と定めています。

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しています。

◇都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成29年1月）

市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針として、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うとしています。

◇本庄市都市計画マスタープラン（平成25年3月）

本庄市都市計画マスタープランでは、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」と定めています。

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いたあるみどり豊かなまちなみを維持するとしています。

◇本庄市立地適正化計画（平成30年3月）

本市では、本庄市都市計画マスタープランで掲げる集約型都市構造を構築し、持続可能な都市を実現することを目的として、「まちなか再生」を重点方針とした本庄市立地適正化計画を策定しました。

計画の基本方針の一つとして、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・誘導を図るとしています。

2. 基本方針

◎基本方針

道路、広場・公園、防災等の状況から挙げた整備課題を踏まえ、当地区の将来整備構想の基本方針を設定します。

地区全体では、概ね低層の住宅環境が形成されているため、現在、都市計画決定されている土地区画整理事業を変更し、地区計画により規律のある土地利用や建築物等の誘導を図っていきます。

それぞれの基本方針は以下のとおりです。

○土地利用

当地区については、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ます。そのため、地区計画で最低敷地面積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はかります。

○道路

<都市計画道路>

- ・都市計画道路新都心環状線（市道 8205・8207・8235 号線等）は、地区東側の土地区画整理事業による施行済み箇所との接続部分が、幅員減少等により安全性の面から問題を抱えていることから、幅員 18m で整備を進めます。

<主要区画道路>

- ・緊急車両の円滑な交通を確保するため、集落地を南北に縦断する幅員 4m 未満の区画道路のうち、市道 8485 号線と市道 8217 号線、市道 8211 号線等を主要な区画道路として地区施設に位置づけ、幅員 6m を基本とし整備を行います。
- ・既に地区内の主要区画道路として利用されている市道 8233 号線については、現状の幅員を活かしながら側溝の整備等を図ります。

<区画道路>

- ・利用者が限定されている生活道路を区画道路と位置づけます。
- ・幅員 4m 未満の道路は幅員 4m を基本として整備を進めます。
- ・2 項道路は、「本庄市道路後退用地整備要綱」に基づき、個々の建築行為時等における道路後退によりある程度の用地の確保ができた段階で整備を行います。
- ・建築基準法外の道路（いわゆる 2 項外道路）については、払い下げを進めます。

※2 項外道路のみに接している宅地については、その宅地の所有者に対して優先的に払い下げを行います。

また、道路の敷地内に給水管等の公共物が埋設され、払い下げをしない他の地権者もその公共物を使用している場合については、この条件が解消された段階で払い下げを進めます。

○下水道

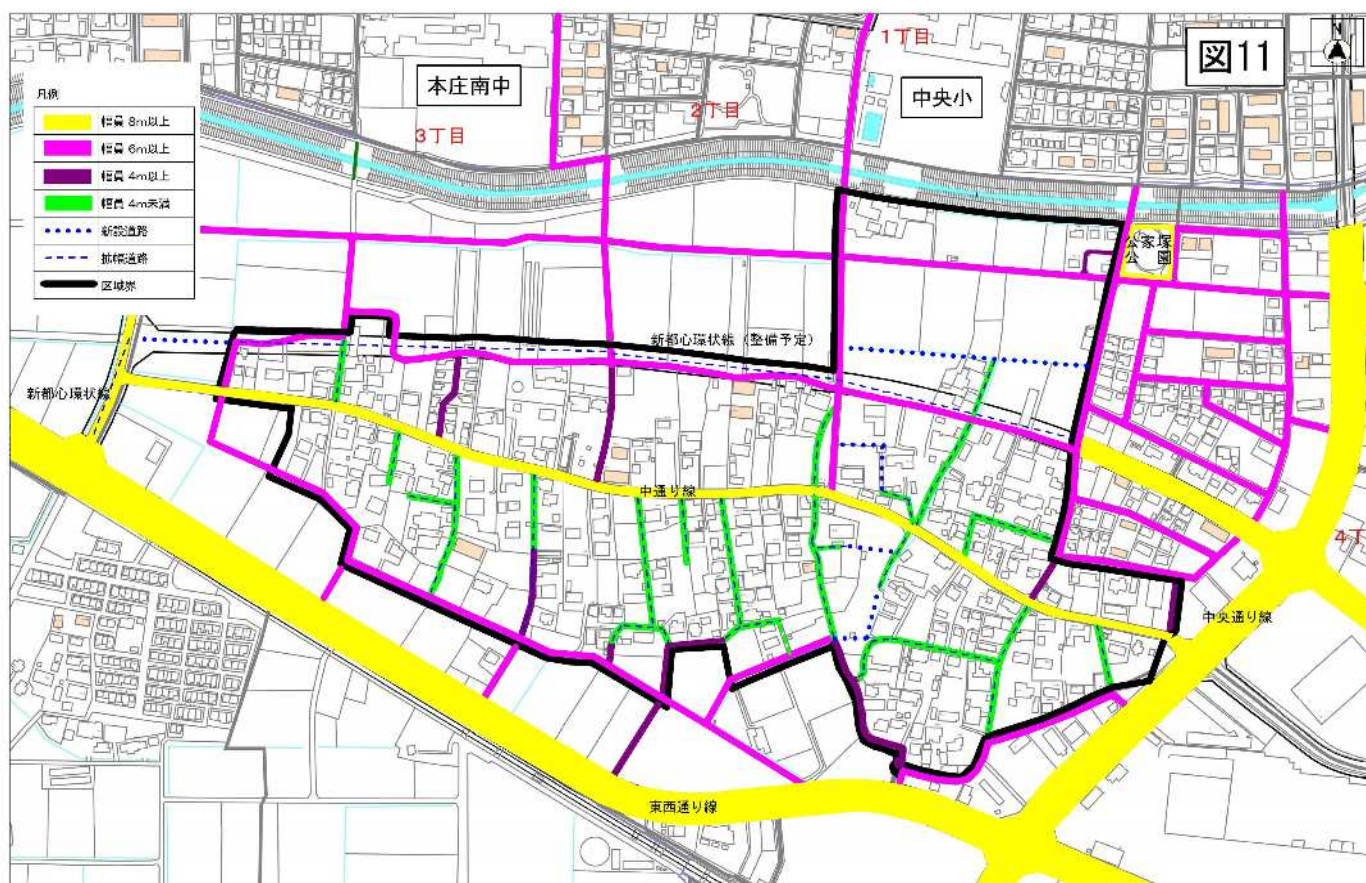
- ・下水道事業計画の認可区域に編入し、公共下水道事業により整備を行います。

○公園・広場

- ・隣接する地区には本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業で整備されたマリーゴールドの丘公園や公家塚公園などがあり、地区内における必要な面積は満たしているため、新たな公園・広場の整備は行いません。

○地域整備構想図

これまでの現況に対する課題や県指針に則った基本方針に基づき、当地区の将来的な整備基本図（地域整備構想図）を以下に示します。この構想図を基本とし、具体的な整備手法等を定め、各事業を進めてまいります。



※区域外の道路については主要道路のみ表示

※新設道路や開発行為等に合わせて整備する道路の位置は確定したものではありません。

IV. 整備方針、整備手法

1. 整備方針

当地区では埼玉県指針に照らし合わせると、12ページにあるとおり、「避難場所へのアクセス道路の整備(幅員6m以上の道路)」と「道路の隅切の設置」、「袋路状道路の解消」が課題となっています。これらの課題を解消するとともに良好な市街地形成を図るため、次のとおり、当地区の整備方針を定めます。

【地区全体の整備方針】

当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、基本的には環境の維持が望まれています。そのため、現在、都市計画決定されている土地区画整理事業を変更し、道路事業や下水道事業等の個別事業により必要な都市基盤整備を行うとともに、地区計画を策定し、地区の特性に応じたまちづくりのルールを定めます。

【道路等の整備方針】

都市計画道路や道路ネットワーク上必要な道路については、整備環境が整った段階で市が道路事業として行います。このうち、袋路状となる2項道路の終端部の接続先が農地や未利用地である場合は、用地の取得後に道路の新設・拡幅の整備を行い袋路状の解消を図ります。また、一部の2項道路については、建物の建て替え時の道路後退により道路幅員を確保し、それぞれ終端部の土地における土地利用の計画があった場合には袋路状道路の解消をすすめます。

なお、道路の隅切りの設置については、道路の拡幅工事等に合わせて整備を行っていくほか、補助要綱に基づき隅切り設置を推進していきます。

「都市計画道路」

都市計画道路新都心環状線(幅員18m)は、地区東側の土地区画整理事業による施行済み箇所との接続部分で安全性の面から問題を抱えていることから、当計画の策定後に事業の着手を予定しています。

「主要区画道路(幅員6m)」

緊急車両の円滑な交通を確保するため、地域整備計画に指定された避難場所や避難所へ地区内の幅員6m以上の道路(※一次接道道路)が全て接続するように、地区を南北に縦断する区画道路については、一部を主要区画道路として地区施設に位置づけ整備を行います。

また、既に地区内の主要区画道路としての利用がされている道路については、その機能を維持しつつ必要な改良等を行っていきます。

※一次接道道路・・・避難場所や避難所に直接接続する幅員6m以上の道路

「区画道路（幅員 4m）」

現況が幅員 4m 未満の道路で、区画道路として位置付けられているものについては、原則幅員 4m の道路となるよう段階的に整備を行います。

1. 2 項道路は、個々の建築行為時における道路後退により用地を確保し整備します。
2. 建築基準法外の道路（いわゆる 2 項外道路）は、関係地権者への払い下げをすすめます。
3. 上述の 1 及び 2 の道路のうち、現状がある程度まとまった空地の場合は、一体的な土地利用が開始される時期に適切な道路となるように開発行為者等と協議・調整します。

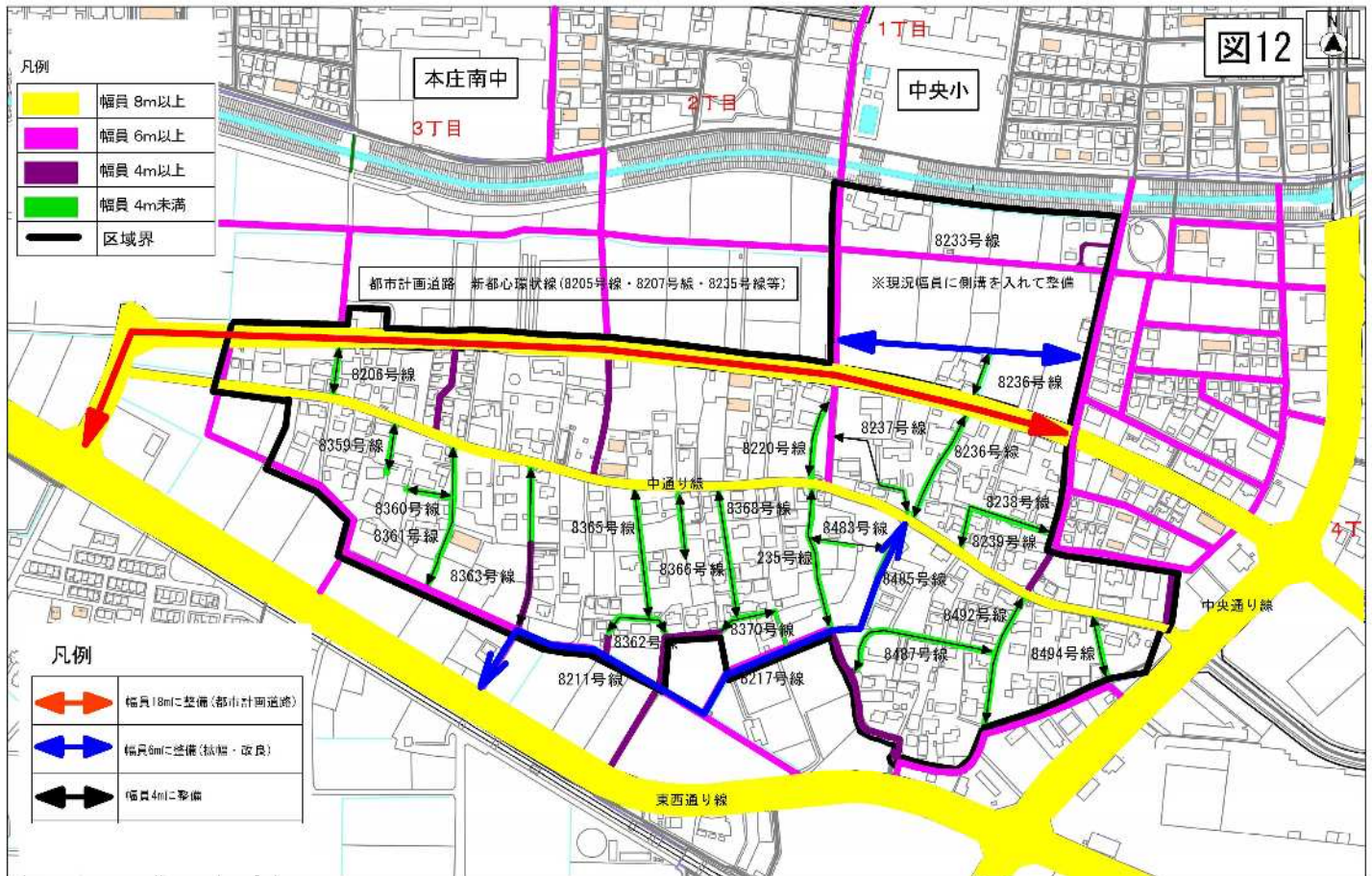
【下水道（汚水）の整備方針】

下水道（汚水）は、公共下水道事業として道路整備等のスケジュールにあわせて整備を行い、生活環境の向上を図ります。

以上のように、基本的には市が行う道路事業や下水道事業等の個々の事業により基盤整備を進めることで、当地区の課題が解消されることが見込まれます。

2. 実施計画

前述の「1 整備方針」に則り、道路並びに下水道の整備内容や整備時期を示します。



※区域外の道路については主要道路のみ表示
 ※新設道路や開発行為等に合わせて整備する道路の位置は確定したものではありません。

○道路

地区の南北を通る主要区画道路（市道 8211 号線、8217 号線、8485 号線等）は地区施設に位置づけ整備を進め、緊急車両の円滑な交通を確保します。幅員 4m 未満の 2 項道路については、個々の建築時における道路後退による段階的な拡幅整備とします。

都市計画道路 新都心環状線（市道 8205・8207・8235 号線等）（新設・拡幅）

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
6.0~6.50	18.0	用地買収方式による街路（道路）事業で整備を行います。	道路管理者との協議が整い次第整備します。（概ね 20 年）

主要区画道路 (市道 8211・8217・8363・8485 号線) (新設・拡幅・改良)

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
1.8~6.0	6.0	地区施設に位置づけます。用地買収方式による道路整備や既存の道路幅員や水路等を活かした拡幅・改良を行います。	道路管理者との協議が整い次第整備します。(概ね 10 年)

主要区画道路 (市道 8233 号線) (改良)

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
6.5~7.0	6.5~7.0	地区施設に位置づけます。既存の道路幅員に側溝を入れて道路の改良をします。	道路管理者との協議が整い次第整備します。(概ね 10 年)

区画道路 (市道 8236・8237・8483 号線) (新設・拡幅)

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
1.8~3.0	4.0~6.0	2 項道路に指定されているため、個々の建築時における道路後退により用地がある程度確保できた段階で整備を行います。また、終端部を既存の道路に接続させて袋路状道路を解消します。	建築行為時等における道路後退による段階的な整備とします。(概ね 10 年)

区画道路 (市道 235・8206・8220 号線他 11 路線) (拡幅)

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
2.7~4.0	4.0	2 項道路に指定されているため、個々の建築時における道路後退により用地がある程度確保できた段階で整備を行います。	建築行為時等における道路後退による段階的な整備とします。(概ね 20 年)

区画道路 (市道 8359・8360・8366 号線) (拡幅)

現況幅員 (m)	計画幅員 (m)	整備内容	整備時期
1.8~2.7	4.0	2 項道路に指定されているため、個々の建築時における道路後退により用地がある程度確保できた段階で整備を行い、終端部の土地における土地利用の計画があった場合に 2 項道路以外の道路との接続等をすすめます。	建築行為時や土地利用の計画における道路後退による段階的な整備とします。(概ね 20 年)

道路の隅切りの設置

整備内容	整備時期
道路の拡幅工事等に合わせて整備を行っていくほか、市の補助金交付要綱を活用しながら土地所有者への整備促進を行います。	道路管理者、土地所有者との協議が整い次第整備します。(概ね 20 年)

○下水道 (汚水)

下水道事業により下水道 (汚水) 整備を行います。

計画区域 (ha)	整備内容	整備時期
約 25.0	現況の道路内に下水道 (汚水) の整備を行います。	令和 7 年度までの完成を目指します。

東富田久下塚地区
地区計画

令和3年3月
本庄市

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。

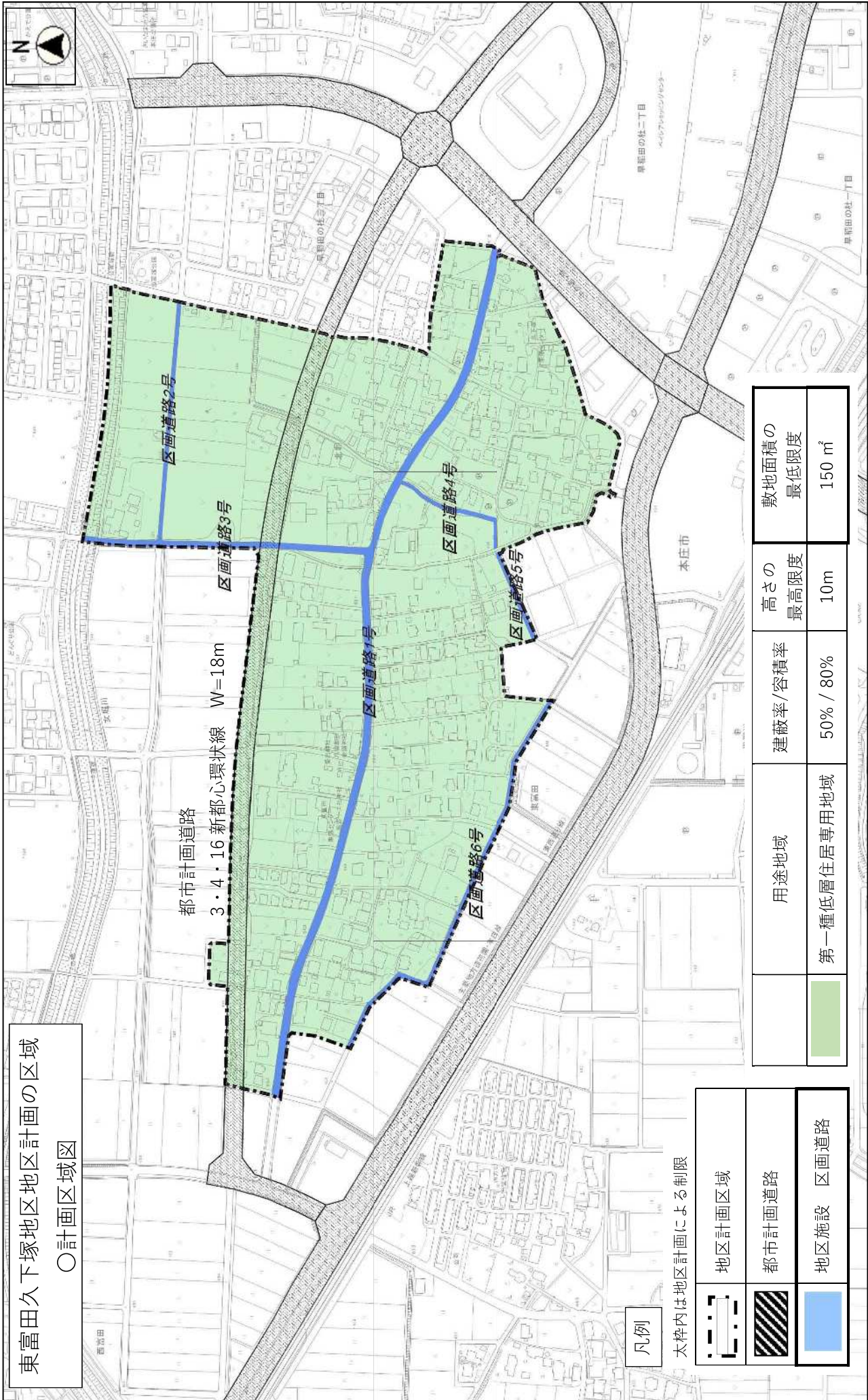
決定告示年月日
令和3年3月30日

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> <ol style="list-style-type: none"> 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。) <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	<ol style="list-style-type: none"> 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。
		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> <ol style="list-style-type: none"> 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。

「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。



東富田久下塚地区地区計画の区域
○計画区域図

凡例

太枠内は地区計画による制限

	地区計画区域
	都市計画道路
	地区施設 区画道路

	用途地域	建蔽率/容積率	高さの 最高限度	敷地面積の 最低限度
	第一種低層住居専用地域	50% / 80%	10m	150㎡

