

意見書とりまとめ結果

議案第 2 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）

【前川委員からのご意見】

都市計画を変更の検討過程で出された

- ・都市計画を変更することによるメリット、デメリット
 - ・都市計画を変更しないことによるメリット、デメリット
- を教えてください。

【ご意見に対する市の考え方】

<都市計画を変更するメリット>

- ・本地区は土地区画整理事業区域として決定されており、将来の面整備に備え市街地の密度を低く抑えるために、建蔽率 40%、容積率 60%で指定しています。また、移転の可能性があることから、建築等の際には都市計画法第 53 条による許可（※）が必要となり、建てられる建物に制限がかかります。したがって、都市計画を変更し土地区画整理事業区域から除外することで、これらの制限がかからなくなり、土地利用の幅が広がります。
- ・本地区は土地区画整理事業の実施により計画的に道路や下水道等の整備が行われる予定であり、土地区画整理事業の実施前は二重投資を防ぐために個別事業による整備は行わない方針となっております。したがって、都市計画を変更し土地区画整理事業区域から除外することで、これらの整備を個別事業により随時、進めることが可能となります。

<都市計画を変更するデメリット>

- ・都市計画を変更し土地区画整理事業区域から除外することで、土地区画整理事業が実施された場合に比べると、道路等の公共施設の整備水準が下がり宅地が整形化されません。

<都市計画を変更しないメリット>

- ・土地区画整理事業が実施されることで、地権者の土地負担（減歩）はありますが、一定以上の水準で道路等の公共施設が整備され、宅地も整形化されます。
- ・土地区画整理事業が実施されることで、計画的に道路や下水道等の整備が行われます。

<都市計画を変更しないデメリット>

- ・都市計画を変更するメリットに記載した建築の制限が、土地区画整理事業が施行されるまで、かかり続けることとなります。
- ・都市計画を変更するメリットに記載したとおり、土地区画整理事業が実施されるまで、道路や下水道等の整備が行われません。

以上のメリットやデメリット等も含め総合的に検討し、また、地元地権者の皆様との協議を重ね、都市計画変更を行うという結論となりました。

（※）都市計画法第 53 条による許可の基準

次の要件すべてに適合する場合は、許可されます。

- ・階数が 2 以下で地階がないこと。

- ・主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。
- ・容易に移転し、又は除却することができるものであること。

【前川委員からのご意見】

地権者様のアンケートは「土地区画整理事業を望まない」とのことですが、「望まない」理由の調査結果を教えてください。

【ご意見に対する市の考え方】

本地区における土地区画整理事業の実施については、本庄新都心土地区画整理事業の見直し後、平成20～22年頃にかけて地権者の皆様との協議を重ね、「既存の集落が多く、40%を超える高い減歩率の予想」、「都市計画決定時からの社会経済情勢の変化」等の理由により、地区全体を土地区画整理事業で整備することは困難であるとの結論に達しました。

さらに令和元年、新都心環状線北側の一団の農地については、建築物が少なく、土地区画整理事業による面整備の可能性も考えられることから、委員ご意見にある「地権者アンケート」を実施しました。このアンケートにおける「土地区画整理事業を望まない」と回答した方の理由は以下のとおりです。

- ・開発等で個別に活用したい。
- ・農地として利用したい。
- ・減歩で持ち分が減ってしまう。

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）

【前川委員からのご意見】

変更後の建蔽率（50%）、容積率（80%）の数値の算出根拠を教えてください。

【茂木委員からのご意見】

理由書にある「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」として、容積率と建蔽率を緩和していますが、それぞれ60%→80%、40%→50%の変更理由をより詳しく説明して欲しい。

【ご意見に対する市の考え方】

現在、本地区では土地区画整理事業による面整備に備え、市街地の密度を低く抑えるため建蔽率40%、容積率60%を指定しております。

変更後は、既存の良好な集落環境の保全及びそれと調和した戸建て住宅地の形成を図ることを目的として、隣接する土地区画整理事業実施済みの区域と同様の建蔽率50%、容積率80%を指定します。

なお、「埼玉県用途地域指定の基本的な考え方（平成31年3月）」において「既存の環境良好な低層住宅地でその環境を保護すべき区域又は今後環境良好な低層住宅地の形成を誘導すべき区域」については建蔽率50%、容積率80%という指定基準が県により示されており、本市ではこの基準を参考に用途地域（建蔽率・容積率）の指定しております。

【前川委員からのご意見】

用途地域を変更することで、都市計画全体の整合性をどのように図っていくのか教えてください

【ご意見に対する市の考え方】

本市の都市計画に関する基本的な方針を定める「本庄市都市計画マスタープラン」において、本庄早稲田駅周辺は児玉郡市地域の新しい顔（玄関口）として位置づけられており、環境共生やユニバー

サルデザイン等、先導的な取り組みで次代を見据えた魅力ある暮らし方を実現するための拠点形成を進めるとされています。

当初、土地区画整理事業の実施により、本庄早稲田駅周辺には産業や商業の集積を図り拠点形成を進め、その周辺の住宅地では豊かな自然環境に包まれた多様なライフスタイルを支える市街地の形成が計画されておりました。本都市計画の変更後も、これらのまちづくりの方針を実現するため、用途地域の指定に地区計画を併せて定めることにより、適正な土地利用の規制・誘導を図ってまいります。

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）

【前川委員からのご意見】

都市計画と「議案第 4 号 本庄都市計画地区計画の変更」との違いを教えてください

【ご意見に対する市の考え方】

都市計画とは、都市計画区域全体の土地利用のルールを定めたり、道路・下水道・公園といった都市活動を支える施設や、まとまった土地を整備し良好な市街地環境を作り出す土地区画整理事業等を計画し、住みやすく機能的な都市づくりを進めるための制度です。

「議案 4 号 本庄都市計画地区計画の変更」は、都市計画で定められる制度の中のひとつである地区計画を東富田久下塚地区において定めるものです。地区計画は、特定の地区の特性に応じて、良好な生活環境の形成を図るために必要な事項を定める、いわば建築に関する「まちづくりのルール」です。例えば、建築面積の最低敷地面積を定めて土地の細分化を防いだり、背の高いブロック塀を制限して、見通しのよいフェンス状の塀にして防犯性の高いまちなみにするとといったようなことを地区のルールとして定めて、住宅の新築や増改築などの建築行為の時や、物置、車庫や垣さくなどの設置の際に、この地区計画の内容に適合した建物等の建築物となるように、地権者の皆様が土地利用をする際にご協力をいただきながら、ある程度時間をかけてまちづくりをすすめていく制度でございます。

【砂原委員からのご意見】

「地区施設道路の配置」の決定に至る経緯について説明を求めます。地区住民の総意がこれ以上道路の整備を必要としないということであれば致し方ないと思いますが、当初の整備方針にある「8236 号線」と「8363 号線」の整備も地区の活性化に最低限必要と考えます。

【ご意見に対する市の考え方】

地区計画に定める地区施設道路につきましては、地権者団体である東富田久下塚地区まちづくり協議会の皆様との協議により策定した「東富田久下塚地区地域整備計画」に位置づけられている道路の整備方針を参考に、拡幅・新設予定のある路線及び道路認定幅員 6 m 以上の道路を地区内の主要な路線として指定しています。

ご指摘の市道 8236 号線及び 8363 号線につきましては、地権者の皆様との協議の中で、今後の土地利用の方針や、周辺のまちづくりの進捗による地区内通過交通の増加による危険性等を考慮し、地区計画での指定を見合わせております。

地区施設道路に位置づけた路線につきましては、整備及び維持保全を図ってまいります。その他の路線につきましても、今後のまちづくりの進捗等も踏まえ、整備等について検討してまいります。

