

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

本庄都市計画区域は、都心から約80km圏、本県の北部に位置しています。また、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です。

【本庄市：栗崎地区】

本地区は、本庄早稲田駅の南東約0.7kmに位置しており、県道本庄寄居線と一級河川小山川に囲まれた、既存集落を中心とした区域です。

【本庄市：朝日町地区】

本地区は、本庄駅の南約1.4kmに位置しており、県道藤岡本庄線、県道本庄寄居線及び一級河川女堀川に面した、住宅を中心とした区域です。

II. 変更理由

【本庄市：栗崎地区】

良好な住環境の維持・形成の更なる推進を図るため、Ⅲ. 変更内容のとおり地区計画を変更するものです。

【本庄市：朝日町地区】

建築物の誘導の更なる推進を図るため、Ⅲ. 変更内容のとおり地区計画を変更するものです。

Ⅲ. 変更内容

【本庄市：栗崎地区】

以下のとおり地区計画を変更します。

			新	旧
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	(略)	(略)
			1. この地区計画を決定した日 (令和7年3月25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 (後略)	1. この地区計画を決定した日において、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 (後略)

		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. (略) 2. 建築物については高さが15mを超えるもの又は建築面積が1,000㎡を超えるもの、工作物については高さが15mを超えるものの外観の各立面の色彩（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。以下同じ。）は、各立面の面積の3分の2以上の部分については、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。以下同じ。）を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう、次に掲げるマンセル表色系の範囲とし、<u>残りの部分については、刺激的な色及び蛍光色は避け、地区の環境に調和したものとする。</u> (後略) 3. (略)	1. (略) 2. 建築物については高さが15mを超えるもの又は建築面積が1,000㎡を超えるもの、工作物については高さが15mを超えるものの外観の各立面の色彩（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。以下同じ。）は、各立面の面積の3分の2以上の部分については、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。以下同じ。）を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう、次に掲げるマンセル表色系の範囲とする。 (後略) 3. (略)
--	--	----------------------	--	---

【本庄市：朝日町地区】

以下のとおり地区計画を変更します。

			新	旧
区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針		本地区における地区施設は、 <u>土地区画整理事業により整備した道路、公園の維持、保全を図るものとする。</u>	本地区における地区施設は、 <u>区画整理事業により道路、公園を整備中であり今後その早期整備と維持、保全を図るものとする。</u>
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。 <u>ただし、隣地境界線から真北方向への水平距離が、4mだけ外側の線上の建築基準法施行令で定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして同施行令で定める基準に適合する建築物については、本規定は適用しない。</u>	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。

IV. 関連する都市計画

なし