

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、本庄都市計画用途地域の変更（本庄市：栗崎地区）についての理由を示したものです。

I. 本庄都市計画区域の位置等

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、本庄早稲田駅から南東約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。

II. 変更理由

【本庄市：栗崎地区】

本庄新都心土地区画整理事業の施行区域からの除外に伴い、既存の住環境を維持するとともに、土地の有効利用と良好な市街地形成を図るため、Ⅲ. 変更内容のとおり用途地域を変更するものです。

Ⅲ. 変更内容

【本庄市：栗崎地区】

本地区については、現在、第一種低層住居専用地域（６０／４０）１０ｍを指定しています。

①第一種低層住居専用地域（８０／５０）１０ｍ

既存の集落環境の保全及びそれと調和した低層の戸建て住宅を中心とした合理的な土地利用を誘導することを目的として第一種低層住居専用地域（８０／５０）１０ｍに変更します。

②第一種中高層住居専用地域（２００／６０）

中高層の集合住宅などを中心とした住宅地としての環境を創出することを目的として第一種中高層住居専用地域（２００／６０）に変更します。

③第一種住居地域（２００／６０）

鉄道や幹線道路と住宅地との緩衝帯となる沿道サービス地区としての環境を創出することを目的として第一種住居地域（２００／６０）に変更します。

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 ２． ０ha	第一種低層住居専用地域 （６０／４０）１０ｍ	約 １ ６． ３ha
第一種中高層住居専用地域 （２００／６０）	約 ４． ８ha		
第一種住居地域 （２００／６０）	約 ９． ５ha		
合 計	約 １ ６． ３ha	合 計	約 １ ６． ３ha

（ ）内は、容積率／建蔽率、（ ）の右側は建築物の高さの限度

Ⅳ. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 防火地域及び準防火地域（本庄市決定）
- ② 土地区画整理事業（本庄市決定）
- ③ 地区計画（本庄市決定）