

栗 崎 地 区

地区計画

令和7年3月

本庄市

本庄都市計画地区計画の変更（本庄市決定）

告示年月日
令和7年3月25日

本庄都市計画栗崎地区地区計画を次のように決定する。

名 称			栗崎地区地区計画			
位 置			本庄市栗崎字東谷、字前田、字欠田及び字前河原の一部並びに北堀字前山の一部並びに西富田字大久保山の一部			
面 積			約 21.3ha			
地区計画の目標			本地区は、本庄早稲田駅から南東約 700mに位置し、低層住宅が主体の集落地に、診療所、老人ホーム等が点在する地域である。 本地区計画により、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、生活道路等の整備により、安心・安全で快適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		本地区は、主に低層でまとまった集落地によって構成されており、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る。そのため、本計画により建築物の敷地面積の最低限度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図る。 A 地区 鉄道及び幹線道路と住宅地の緩衝帯となる沿道サービス地区とする。 B 地区 良好な中高層の集合住宅地の形成を誘導する地区とする。また、地区内に調整池を整備する。 C 地区 既存の閑静な集落環境を保全し、戸建て住宅を中心とした低層住宅地とする。			
	地区施設の整備の方針		地区内の歩行者や車両通行の安全性、利便性の向上及び防災性の向上を図るため、区画道路及び調整池の整備を行う。			
	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、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は色彩その他の意匠及び垣又はさくの構造について適切な制限を行う。			
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	
			区画道路 1 号	4.0m	約 102m	
			区画道路 2 号	5.0m	約 71m	
			区画道路 3 号	5.0m	約 45m	
			区画道路 4 号	6.0m	約 376m	
		雨水貯留浸透施設	名称	面積		
			調整池	約 9,450 m ²		

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A 地区 (第一種住居地域)	B 地区 (第一種中高層住居専用地域)	C 地区 (第一種低層住居専用地域)
		区分の面積	約 9.5 ha	約 4.8 ha	約 7.0 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。			
		1. 葬儀屋（日本標準産業分類における葬儀業に供する建築物） 2. 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎	1. 葬儀屋（日本標準産業分類における葬儀業に供する建築物）		
	建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²			
		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. 交番、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			
壁面の位置の制限	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。 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 1～4 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 1～4 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。） （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 m ² 以内であるもの （２）自動車車庫等（ただし外壁のないもの）				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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1～4号の区域内にかかる形態としてはならない。 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。 そのほかの建築物及び工作物の外壁等の色彩は、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。 (1) 7.5Rから7.5Yまでの場合は、彩度6以下 (2) 7.5Yから7.5GYまで（ただし、7.5Yを含まない。）の場合は、彩度4以下 (3) 7.5GYから7.5RPまで（ただし、7.5GY及び7.5RPを含まない。）の場合は、彩度2以下 (4) 7.5RPから7.5Rまで（ただし、7.5Rを含まない。）の場合は、彩度4以下 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。
		垣又はさくの構造の制限	建築基準法に基づく道路（ただし区画道路1～4号に面する場合は、当該区画道路の境界）に面して設置する垣又はさく（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。 1. 垣又はさくを設置する場合は、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中心から高さ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：土地区画整理事業施行区域からの除外に伴い、建築物の用途制限や宅地の細分化を防止するとともに、地区内の歩行者や車両通行の安全性、利便性及び防災性を向上させる地区施設を配置するなど良好な住環境の維持・形成を図るため地区計画を定める。

