

# 令和5年度 栗崎地区地権者説明会

## －会議要旨－

### ◇日時・場所

第1回 令和5年10月20日(金) 午前10時00分～午前11時45分

北泉公民館 集会室(出席者:31名)

第2回 令和5年10月29日(日) 午前10時00分～午前11時45分

北泉公民館 集会室(出席者:18名)

### ◇説明内容

#### 概要

- 1 「栗崎地区(北部)地域整備計画」を策定した。まずは、都市計画道路である新都心環状線の暫定整備を優先する。
- 2 栗崎地区北部を本庄新都心土地区画整理事業施行区域から除外し、用途地域の変更・準防火地域の指定・地区計画の決定を行う。

### ◇本庄新都心地区まちづくり検討の経緯について

平成15年3月、特殊法人である地域振興整備公団を施行者として、本庄新都心地区の市街化区域編入及び土地区画整理事業が都市計画決定された。しかし、特殊法人改革の影響等を受け、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、土地区画整理事業の施行区域が縮小された。その後、平成26年3月に先行整備区域として施行された本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業が完了した。土地区画整理事業の事業化に至らなかった地区については、まちづくりの検討を続け、その結果、令和2年に新田原本田地区、令和3年には東富田久下塚地区の地域整備計画を策定し、都市計画の変更を行った。そして、このたび栗崎地区の北部についても、同様に地域整備計画を策定し、令和6年度に都市計画の変更ができるように検討を進めてきた。

### ◇栗崎地区まちづくり検討の経緯について

地権者アンケートの結果と栗崎地区の課題を踏まえて検討した結果、栗崎地区を一つの方針・計画で進めていくことは難しいとの判断に至った。令和2年の地権者説明会では、栗崎地区を北部と南部で分けて整備を検討し、北部については区画整理をせずに道路整備や水路の改修など個別の整備に加えて、地区計画によるまちづくりを進めていく旨を報告し

た。令和3年には、地区計画の検討を行うワークショップを行った。

土地区画整理事業に代わる手法でまちづくりを進めることについては埼玉県が指針を出しており、その指針では、「地域整備計画」の策定が求められていたことから、令和4年の地権者説明会において、地域整備計画の整備案について説明し、関係地権者の皆さまからのご意見を頂いた。その後、皆さまからの意見や埼玉県との協議を踏まえて、令和5年5月に地域整備計画の策定に至った。

#### ◇栗崎地区(北部)地域整備計画の整備内容について

栗崎地区(北部)は、検討すべき路線が多いため、栗崎地区まちづくり協議会では、それぞれ4つの部会に分け、整備内容の検討を行った。

課題項目	問題点	整備方針
①幹線道路	・都市計画道路である新都心環状線が現時点で未整備となっており、周辺的生活道路が抜け道として利用されている。	・暫定整備(幅員18m、市道133号線に接続)※
②水路	・1~3番水路で草木が繁茂し悪臭が発生している。 ・南北に長い土地が多く、区画整理をした地区と比較すると土地活用の幅が狭まっている	・水路を改修(遊歩道や道路) ・1~3番水路の改修を優先
③生活道路	・行き止まり道路、側溝未整備、未舗装道路がある。	・用地買収による道路の延伸 ・側溝整備、道路舗装工事
④II支会	・緊急車両の通行が困難である。 ・隅切りが未設置の箇所がある。 ・排水先が不足している。	・用地買収による道路の新設・拡幅 ・側溝等排水設備の整備

※新幹線より南側の一部では、幅員18m未満となる。また、整備の進捗状況によっては、周辺の道路整備との調整が発生する可能性がある。

#### ◇用途地域の変更について

用途地域とは、定められた地域ごとに建てることのできる建物が決められるものである。栗崎地区については、隣接地域との整合性を取り、かつ現在どんな建物が建てられているのかを踏まえ、地区を3つに分けて用途地域を変更することを予定している。現在の栗崎地区は、第一種低層住居専用地域という用途地域が定められている。この用途地域は、低層住居のための地域であり、そのほかに小規模なお店や事務所を兼ねた併用住宅や小・中学校などを建てることのできる。また、建ぺい率や容積率についても、同様に定められる。建ぺい率とは、敷地面積に占める建物の建築面積の割合、容積率とは敷地面積に対する建物の

延べ床面積の合計の割合である。

地区	用途地域(建てられる建物)	整備方針
A地区	第一種住居地域(住宅のほか3,000㎡までの店舗や事務所)	・建ぺい率60% ・容積率200%
B地区	第一種中高層住居専用地域(住宅のほか病院や500㎡までの店舗)	・建ぺい率60% ・容積率200%
C地区	第一種低層住居専用地域	・建ぺい率50% ・容積率80%
C地区の一部	第一種低層住居専用地域	・建ぺい率40% ・容積率60%

#### ◇準防火地域の指定について

準防火地域では、火災が起こった際の延焼を防ぐため、地域内の建物は規模に応じて防火性能を施した建物にする必要がある。栗崎地区北部については、全域の指定を予定している。

#### ◇栗崎地区 地区計画の決定について

地区計画は、隣接する本庄早稲田駅周辺地区でも運用されている制度であり、それぞれの地区の課題や特徴を踏まえ、地区独自の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて道路や調整池などの公共施設の配置、建物に関する規制などを地区ごとに定め、その地区にふさわしい良好なまちなみの維持・形成を図るものである。また、用途地域では定めることができない事項について、地区計画により制限することができる。

地区計画で定めるもの	目的・内容
地区施設の配置	・地区のネットワークとなる主な区画道路を地区施設として位置付ける(区画道路1~4号の4路線) ・雨水を一時的に貯めて河川への流出量を調節し、洪水被害の発生を防止する調整池を地区施設として位置付ける。
建築物等の用途の制限	良好なまちなみ等のため、建築物の用途等を地区計画で制限する。 A地区:葬儀屋、床面積の合計が15㎡を超える畜舎 B地区・C地区:葬儀屋
建築物の敷地面積の最低限度	建物の過密化や住環境の悪化を防ぎ、ゆとりあるまちなみを形成するために、敷地面積の最低限度を全地区150㎡と定める。※1
壁面の位置の制限	災害時の道路の閉塞を防ぎ、火災発生時の延焼を抑制するため、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路や隣地境界から1m以上離すよう定める。※2

建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限	建物の形態については、区画道路の拡幅整備を推進するため、それぞれの区画道路区域の上空に、建物の軒や庇などがかかることを制限する。また、外壁の色彩や工作物、屋外広告物について、刺激的な色や蛍光色を避けるよう制限する。
垣又はさくの構造 の制限	垣やさくを設置する場合は、生け垣や開放的なフェンスにし、高さが1.5m以下で基礎が90cm以下の構造になるよう制限をする。

※1 地区計画を決定する前から最低限度よりも狭い土地や交番、公衆電話、その他の公益上必要な建物の敷地として使用する土地や、道路用地として買収されたことにより、敷地面積の最低限度よりも狭くなってしまった土地については、地区計画決定後も建物の敷地として利用することができる。

※2 物置などの建築物で軒の高さが2.3m以下、かつ面積の合計が5㎡以内のものや外壁のない柱と屋根のみで造られた車庫については、壁面の位置の制限を適用しない。しかし、地区施設の区画道路に面している敷地については、拡幅整備を予定している道路であるため、区画道路の予定境界線を越えて建物を建てることはできない。また、壁面の位置の制限が適用にならない物置等や車庫についても、区画道路の境界線を越えての建築はできない。

#### ◇都市計画変更までの今後の流れ

日程	内容	
令和5年 10月20日・10月29日	地権者説明会	—
11月2日～11月16日	原案の縦覧	都市計画の変更の原案を市役所都市計画課の窓口及び児玉総合支所の支所環境産業課の窓口へ備え、閲覧期間を設ける。
11月2日～11月24日	意見書受付	原案に対して意見書の提出を受け付ける。※1
12月4日	公聴会(中止)	住民公開の場で意見陳述が可能となる。※2 意見書の提出がなかったため、公聴会は中止となった。
令和6年1月	埼玉県との協議	
3月	案の縦覧・意見書受付	
6月	本庄市都市計画審議会	都市計画の変更について審議する。
10月	都市計画の変更告示	必要な測量が完了後に告示する。

※1 地区計画の原案に対する意見書は、地区計画の区域内の土地所有者及び土地に利害関係を有する方のみ提出が可能となる。そのほかの原案に対する意見書は、本庄市内に住所を有する方であればどなたでも提出が可能。

※2 意見書の提出がなかった場合は、中止となる。

## 5. 質疑応答

### 【質問例】※よくある質問として紹介

Q. 新都心環状線について、なぜ本整備ではなく暫定整備なのか。

A. 新都心環状線は、栗崎地区南部につながる道路にも接続するため、栗崎地区南部のまちづくりの方針が定まってから、本整備の検討に入る。しかし、栗崎地区南部のまちづくりの方針が定まるまで整備を待っていると、より一層栗崎地区のまちづくりが遅れてしまうため、整備できるところまで暫定整備を行う。(市街地整備室)

### 【出席者の皆様からの質問】

栗崎地区(北部)地域整備計画について

Q. 今後の道路整備スケジュールについて、新都心環状線以外の道路は順次進んでいくということなのか。それとも、新都心環状線を優先するため、やらないということなのか。(資料「栗崎地区(北部)地域整備計画について」)

A. 新都心環状線以外の道路の整備については、新都心環状線の整備状況を踏まえて検討していく必要があるため、令和10年度以降に検討していく。(市街地整備室)

Q. 整備が始まらない道路に対して、砂利を入れてもらいたい場合などは、相談を受け付けてもらえるのか。

A. 整備を計画している道路に面した土地をお持ちの方で、家を建てたり土地の売買を検討したりしている方は、個別に相談していただきたい。(市街地整備室)

Q. 今後の整備スケジュールに示されている「道路整備」の項目は、区画道路の整備の進みを示しているという認識で良いか。(資料「栗崎地区(北部)地域整備計画について」)

A. 地元要望や県指針に基づく「隅切りの設置」や「袋路状道路の解消」といった解消課題のある道路整備を区画道路とし、整備スケジュールを「道路整備」の項目で示している。(市街地整備室)

Q. 地区全体の整備スケジュールとして、11支会などほかの項目についても、明記するべきではないか。令和9年度まで進まないなら、項目を設けないのではなく、その旨を記載するとわかりやすいのではないか。(資料「栗崎地区(北部)地域整備計画について」)

A. 整備に10年~20年ほどかかると予想される事業もある中で、さらに検討の状況等によっては前後する可能性もある。今回の説明では、直近の5年間のスケジュールをお示しさせていただいた。その他の道路については、令和10年度以降に検討を予定している。(市街地整備室)

Q. 新都心環状線について歩道は整備されるのか。また、用地買収の対象などはいつわかるのか。

A. 道路の幅や歩道などについて、詳細設計などを行い、具体的に検討をしている段階であり、

この段階で必ず用地買収の対象となるような土地の地権者の方には、すでにご相談させていただいている。また、検討を進めていく中で、用地買収の対象となる方には、個別でご連絡する。(市街地整備室)

#### 都市計画変更について

Q.用途地域の変更はいつごろになるのか。

A.地区計画や準防火地域の指定などと同時に変更することを考えているため、区画道路の現地測量が終わった段階での変更となる。そのため、令和6年の10月ごろを予定している。(都市計画課)

Q.地区計画の建築物等の用途の制限について、第一種住居地域では、制限の対象に葬儀屋と書かれているが、これは建てるできないということなのか。

A.第一種住居地域が指定される A 地区では、葬儀屋や床面積の合計が15㎡を超える畜舎は建てるできない。(都市計画課)

## 6.閉 会