

# 資料①栗崎地区 都市計画の変更内容

## 1. 概要

### 計画変更の背景

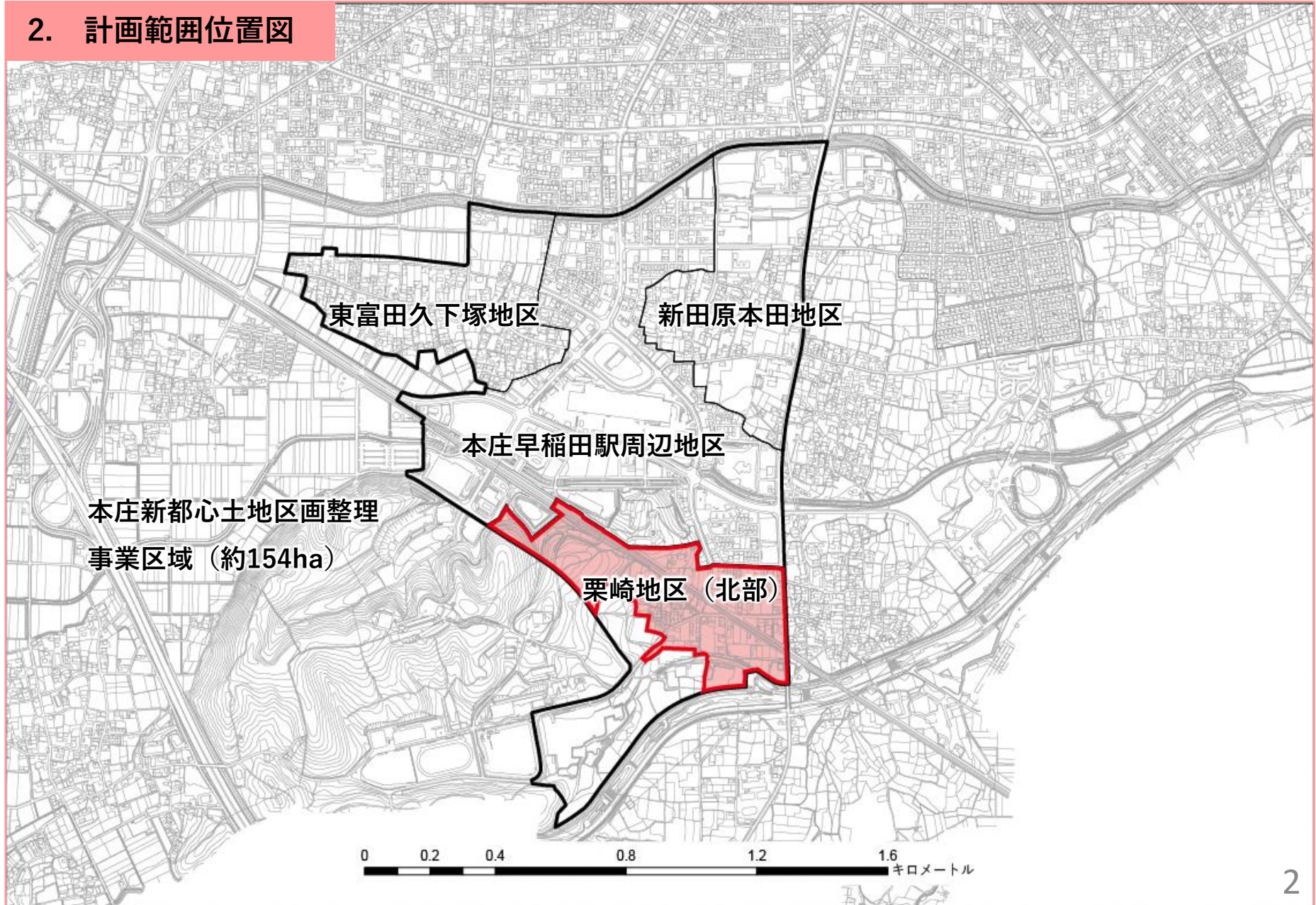
本庄新都心地区は、平成15年3月に地区全体の約154haについて市街化区域編入及び土地区画整理事業が都市計画決定されました。その後、施行者である「地域振興整備公団」が「UR都市機構」に再編されたことに伴い、事業の施行区域が約65haに縮小され、「本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業」がUR都市機構により施行され、平成26年3月に換地処分を迎え、事業完了となりました。

事業が未施行となっている栗崎地区については、土地区画整理事業に代わるまちづくりの手法の検討をはじめ、地権者の皆さまの意向をお伺いするアンケート調査を行いました。高い減歩率が予想されること、アンケート結果において土地区画整理事業を望まない意見が多数あったことから、従来の土地区画整理事業で整備を行うことは難しいとの結論に達しました。

### 計画変更の内容

そのため、埼玉県が策定した「長期未着手土地区画整理事業に係る市街地整備指針」に基づいた「栗崎地区（北部）地域整備計画」を策定し、土地区画整理事業に代わる新たな手法として、栗崎地区を本庄新都心土地区画整理事業の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います。

2. 計画範囲位置図



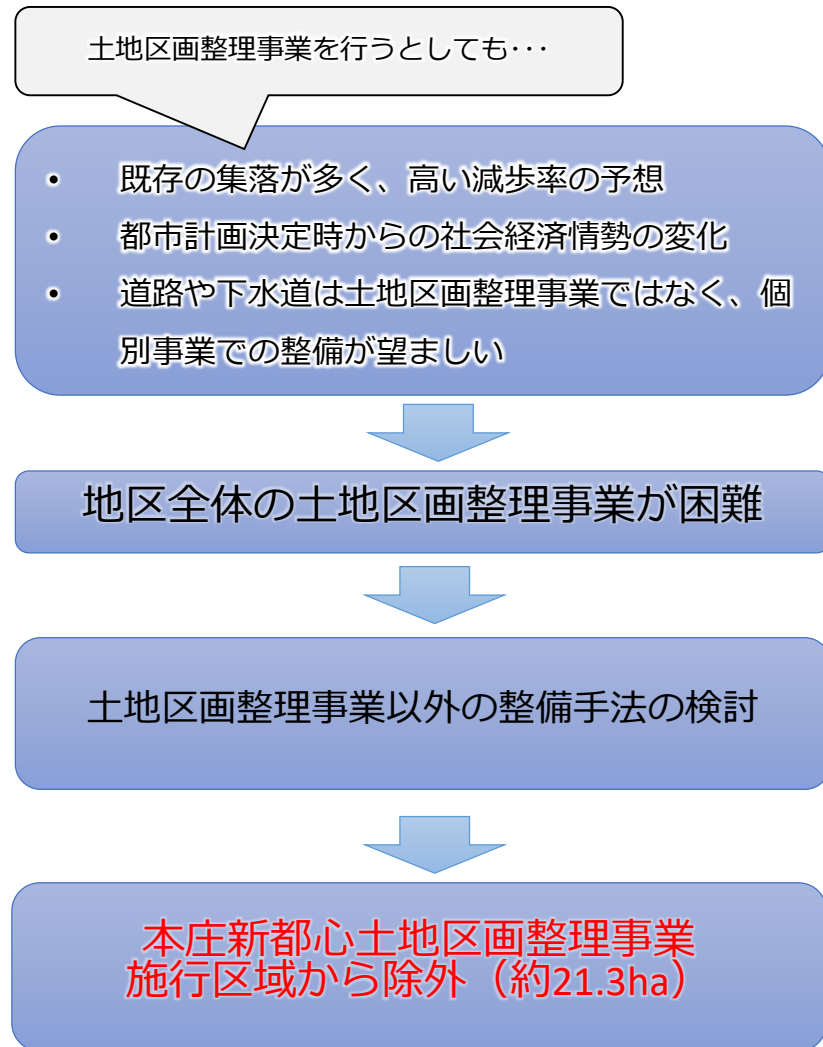
## 3. 土地区画整理事業の変更

### 変更内容

本庄新都心地区のうち、事業が未施行となっている栗崎地区の北部（約21.3ha）については、土地区画整理事業以外の手法によるまちづくりの検討を始め、地域の特性に応じたまちづくりの整備手法の検討を行うほか、地権者向けのアンケートなどの意向調査を実施しました。

その結果、高い減歩率が想定されることや、土地区画整理事業を望まない意見が多数あったことから、**地区全体を土地区画整理事業で整備を進める事は難しいとの結論**に達しました。

そのため、土地区画整理事業に代わるまちづくりを進めるため、栗崎地区の北部を**本庄新都心土地区画整理事業の施行区域から除きます**。



# 資料①栗崎地区 都市計画の変更内容

## 4. 用途地域の変更

### 用途地域とは

用途地域とは、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居系、商業系、工業系といった13種類の用途地域を適切に配分することにより、**都市機能を維持増進**するとともに、住居環境の保護、商業や工業等の利便の増進など、**適正な都市環境を保持**するように定める制度です。

用途地域の種類によって、建築することのできる建物が制限されます。

### 変更内容

現在、栗崎地区では全域が**第一種低層住居専用地域**（**建蔽率40%** **容積率60%** **絶対高さ10m**）に指定されています。

今後、土地区画整理事業に代わる新たなまちづくり手法による土地の有効利用を図るため、各種用途地域の変更を行います。（**右上参照**）

現在の用途地域  
**第一種低層住居専用地域**  
将来の土地活用に備え、建築物の規模をなるべく抑える  
**建蔽率 40%**  
**容積率 60%**  
**絶対高さ 10m**



変更後の用途地域  
**第一種住居地域**  
幹線道路と住宅地の緩衝帯となる沿道サービス地区  
**建蔽率 60%**  
**容積率 200%**  
**第一種中高層住居専用地域**  
一定の商業店舗や中高層の集合住宅などを中心とした住宅地  
**建蔽率 60%**  
**容積率 200%**  
**第一種低層住居専用地域**  
既存の集落環境の保全及びそれと調和した戸建て住宅を中心とした住宅地  
**建蔽率 50%**  
**容積率 80%**  
**絶対高さ 10m**

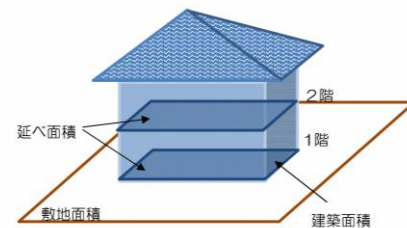
### 建蔽率、容積率とは

#### 建蔽率(けんぺいりつ)

→敷地面積に占める建物の建築面積の割合

#### 容積率(ようせきりつ)

→敷地面積に対する建物の延べ床面積（床面積の合計）の割合



$$\text{建蔽率}(\%) = \text{建築面積} / \text{敷地面積} \times 100$$

$$\text{容積率}(\%) = \text{延べ面積} / \text{敷地面積} \times 100$$

## 5. 準防火地域の指定

### 準防火地域とは

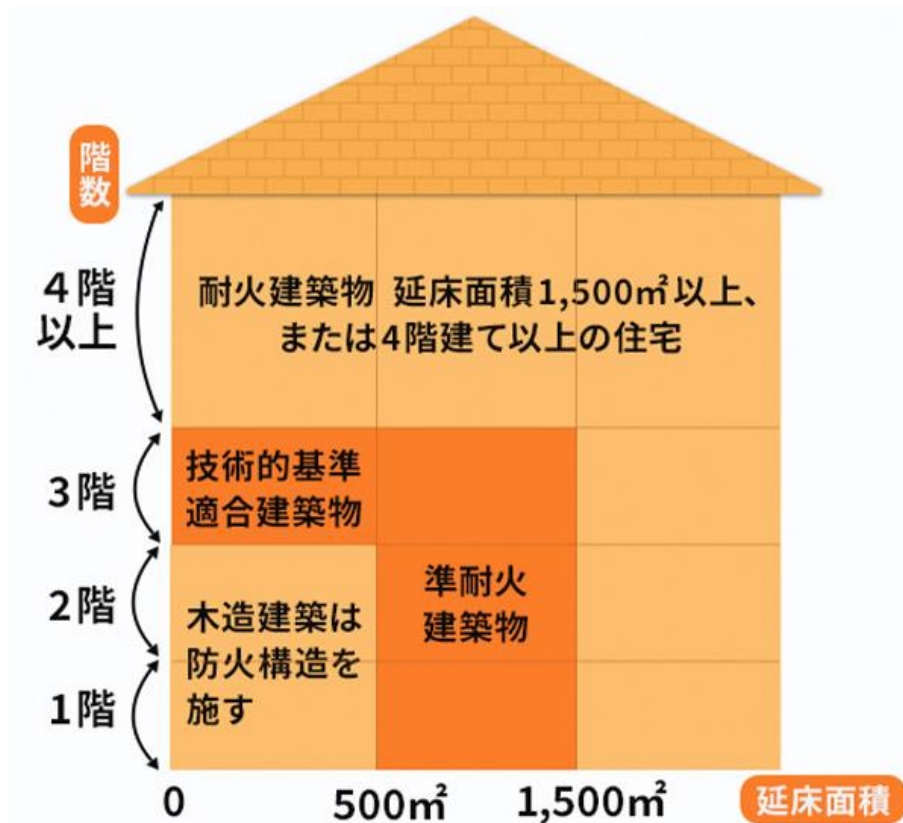
準防火地域とは、都市計画で指定される地域であり、火災が発生した際に燃え広がるのを防止するため、地区内の建物については、規模に応じて防火措置を施した建物にし（右図参照）、防火性能を高める必要がある地域です。

### 変更内容

栗崎地区は現在、準防火地域に指定されていません。

今後、火災が起きても燃え広がりにくい、火災を防ぐ都市の形成を図るため、準防火地域に指定します。

準防火地域の建築制限



## 6. 地区計画の決定

### 地区計画とは

地区計画は、それぞれの地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて土地利用や公共施設の配置、建築物の形態などを地区単位で一体化、総合的に定め、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持形成を図ります。

### 地区計画で定める内容

#### ①・・・地区施設（区画道路）の配置

地区内の円滑で安全な交通流動を実現するとともに、避難時の安全性の向上を図るため、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ます。（区画道路1号～4号の4路線）

#### ②・・・地区施設（調整池）の配置

地区内の保水機能を補うため、雨水を一時的に貯めて河川への雨水の流出量を調節することにより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ます。

#### ③・・・建築物等の用途の制限

建築することのできる建物の用途について用途地域によるもののほかに、地区計画で次のものを制限します。

用途地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域・ 第一種低層住居専用地域
建築物の用途の制限	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） 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	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）

6. 地区計画の決定

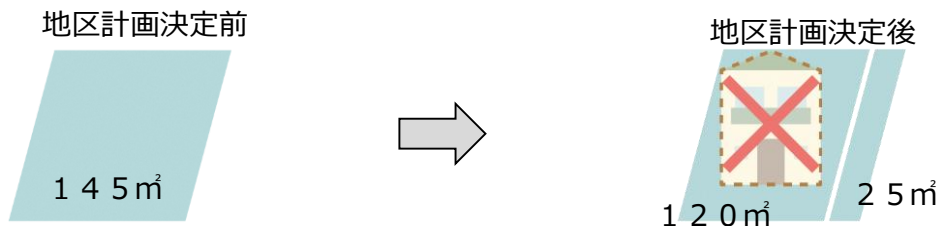
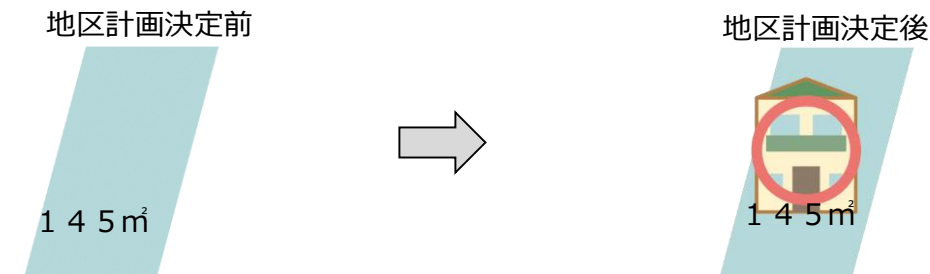
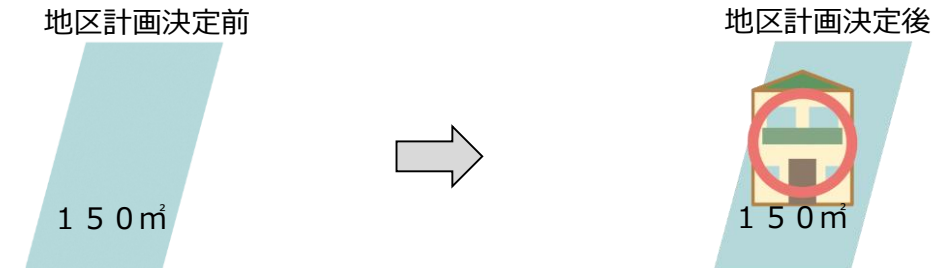
④・・・建築物の敷地面積の最低限度

狭小な敷地に建築物が建つことにより、建築物が過密化し、日照・通風等の障害による住環境の悪化が懸念されます。こうしたことを防ぎ、ゆとりあるまちなみを形成するため敷地面積の最低限度を定めます。  
 なお、地区計画決定前に敷地面積の最低限度を満たしていない土地や、道路等の整備に伴って敷地面積の最低限度を満たさなくなるような土地などは、建築物の敷地として利用することができます。

地 区	全地区
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>150㎡</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>この地区計画を決定した告示日において、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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>

## 6. 地区計画の決定

### 敷地面積の最低限度が $150\text{ m}^2$ の場合



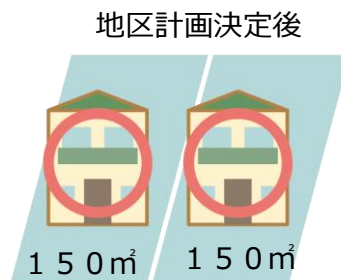
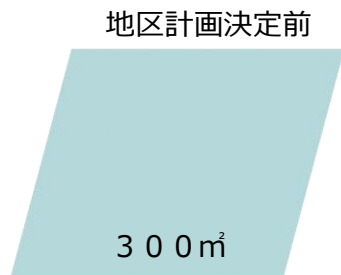
地区計画決定前に  $150\text{ m}^2$  未満であった敷地をそのまま使用する場合は、建築物を建てることができます。

地区計画決定前に  $150\text{ m}^2$  未満であった敷地を分割し、建築物を建てることはできません。（駐車場など建築敷地以外の用途に使うことはできます。）

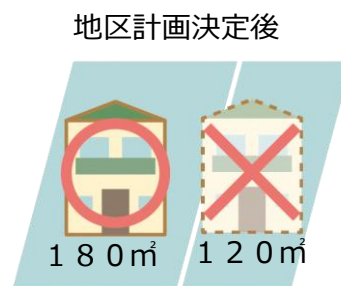
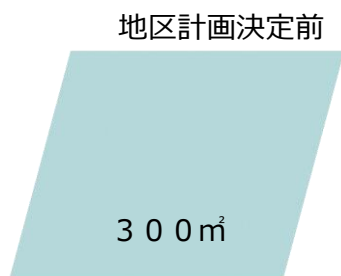


## 6. 地区計画の決定

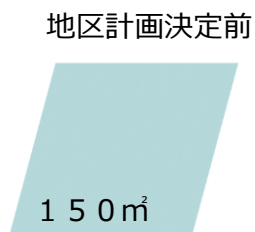
### 敷地面積の最低限度が150㎡の場合



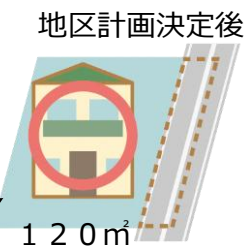
分割したそれぞれの敷地の面積が150㎡以上であるため、建築物を建てることができます。



分割した一方の敷地（面積120㎡）は、150㎡未満であるため、建築物を建てることはできません。（駐車場など建築敷地以外の用途に使うことはできます。）



公共事業または公共施設の用地として買収等される土地（都市計画道路事業、地区施設道路等）



公共事業や公共施設の用地として買収等されたことで最低敷地面積を満たさなくなった場合、建築物を建てることはできません。

## 6. 地区計画の決定

### ⑤・・・壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、ゆとりのある空間を創出するほか、災害時における建築物の倒壊による道路空間の閉塞や延焼の抑制効果が見込まれます。

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1 m以上後退するよう地区計画で定めます。一定規模の物置等や外壁のない車庫は、壁面の位置の制限を適用しませんが、区画道路1～4号の区画道路区域内に建築することはできません。

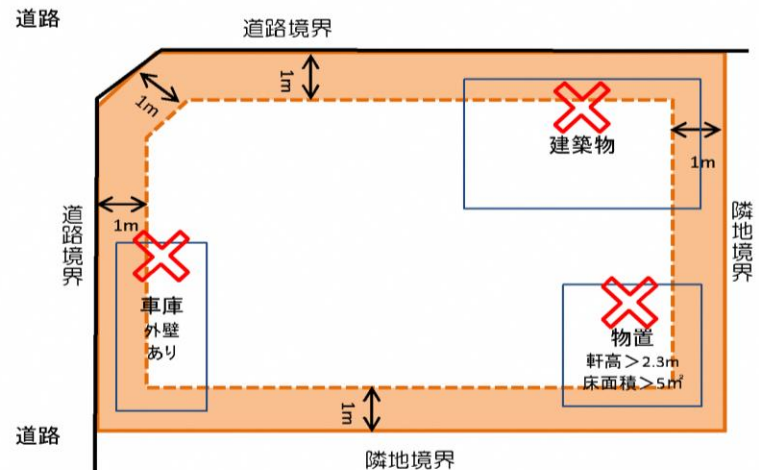
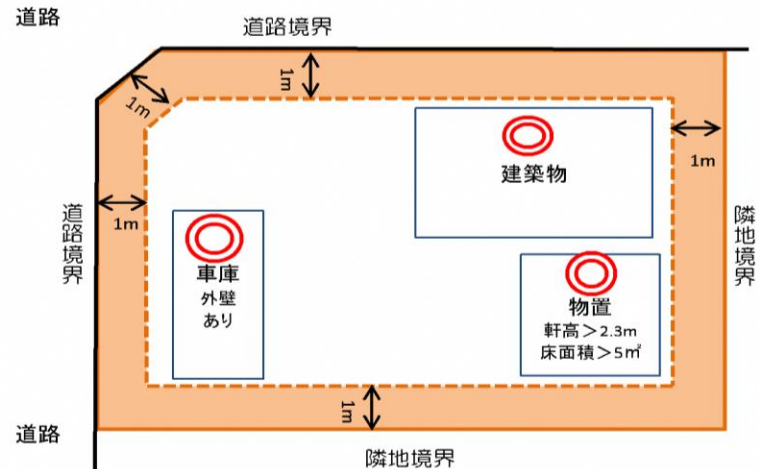
地 区	全地区
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次に掲げるとおりとする。 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、建築基準法に基づく道路境界（ただし、区画道路1～4号に面する場合は、当該区画道路の境界）又は隣地境界までの距離は1 m以上とする。 2. 次の各号のいずれかに該当する建築物は、壁面の位置の制限を適用しない。（ただし、区画道路1～4号に面する場合は、当該区画道路の境界を越えることはできない。） (1) 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるもの (2) 自動車車庫等（ただし外壁のないもの）

6. 地区計画の決定

1

-----: 壁面線の位置

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は壁面線の位置を超えてはできません。

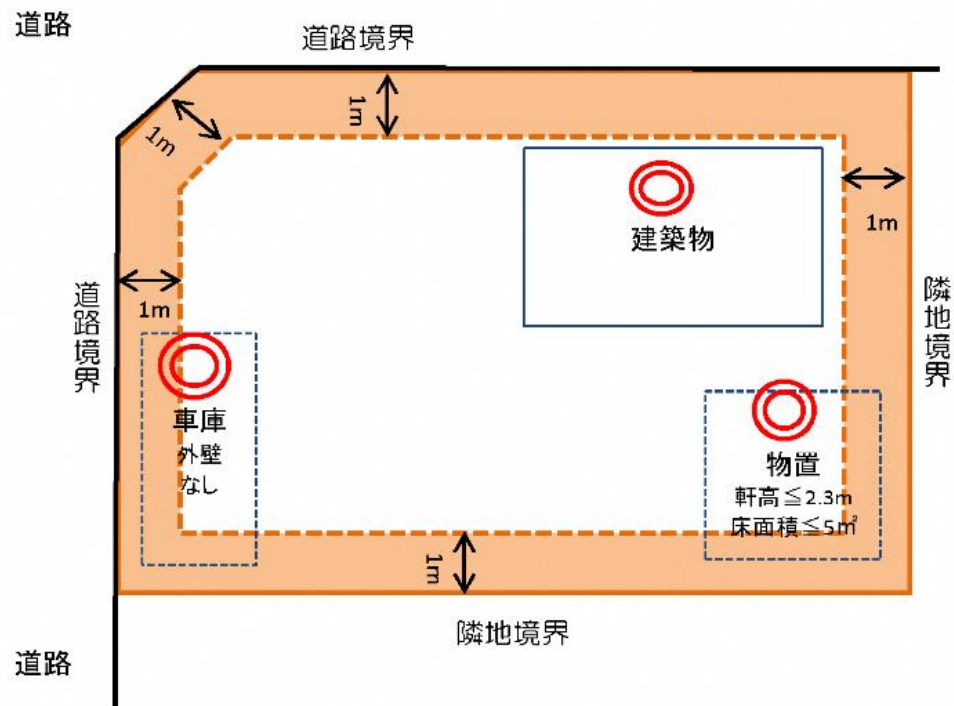


## 6. 地区計画の決定

### 2 - (1)

ただし、次の建築物は壁面の位置の制限が適用されません。

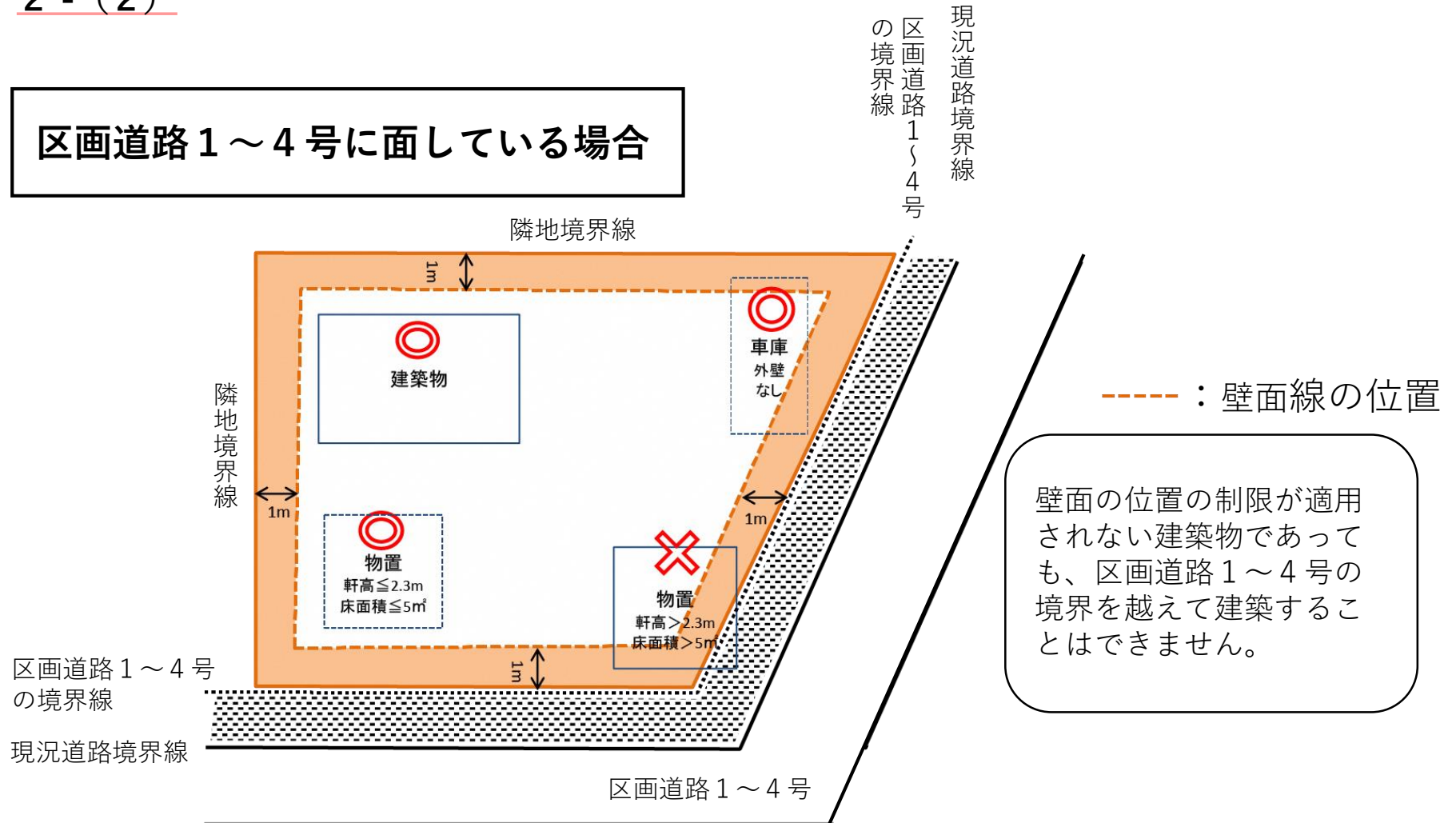
- ・物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
- ・車庫（ただし外壁のないもの）



6. 地区計画の決定

2 - (2)

区画道路1～4号に面している場合



6. 地区計画の決定

⑥・・・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

区画道路1～4号の整備を進めるため、区画道路区域上空に建築物の軒、庇などがかかることを制限します。また、落ち着きあるまちの景観形成を図るため、建築物の外壁の色彩や屋外広告物について環境に調和したものとします。

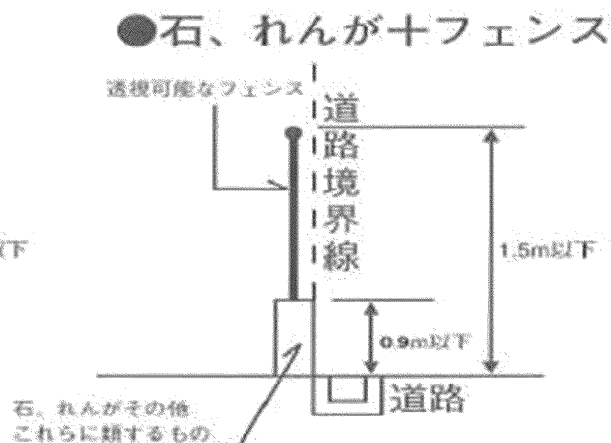
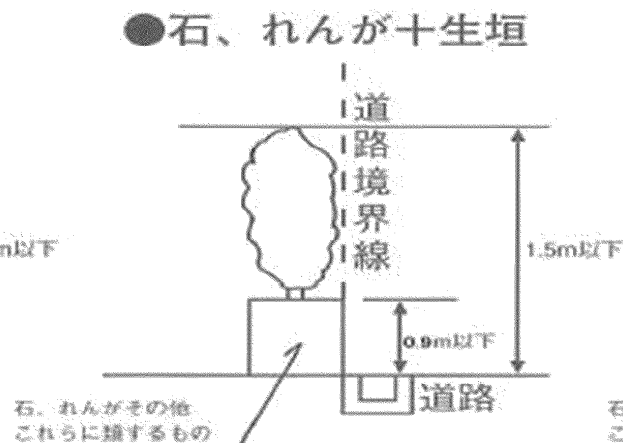
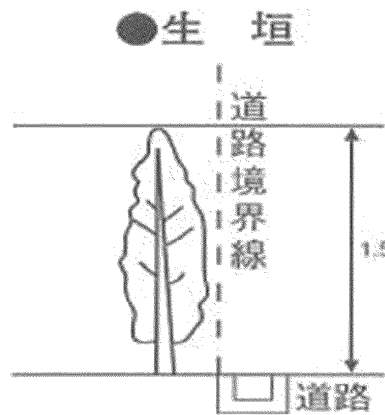
地 区	全地区
<p>建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限</p>	<p>1. 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、区画道路1～4号の区域内にかかる形態としてはならない。</p> <p>2. 建築物については高さが15mを超えるもの又は建築面積が1,000㎡を超えるもの、工作物については高さが15mを超えるものの外観の各立面の色彩（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。以下同じ。）は、各立面の面積の3分の2以上の部分については、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。以下同じ。）を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう、次に掲げるマンセル表色系の範囲とする。</p> <p>そのほかの建築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。</p> <p>(1) 7.5 R から 7.5 Y までの場合は、彩度 6 以下</p> <p>(2) 7.5 Y から 7.5 G Y まで（ただし、7.5 Y を含まない。）の場合は、彩度 4 以下</p> <p>(3) 7.5 G Y から 7.5 R P まで（ただし、7.5 G Y 及び 7.5 R P を含まない。）の場合は、彩度 2 以下</p> <p>(4) 7.5 R P から 7.5 R まで（ただし、7.5 R を含まない。）の場合は、彩度 4 以下</p> <p>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。</p>

6. 地区計画の決定

⑦・・・垣又はさくの構造の制限

垣又はさくについては生垣や開放的なフェンスとし、高さ制限を定め、開放的な空間の形成を目指します。

地区	全地区
<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>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）に面して設ける垣又はさく（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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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の中心から1.5m以下とする。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

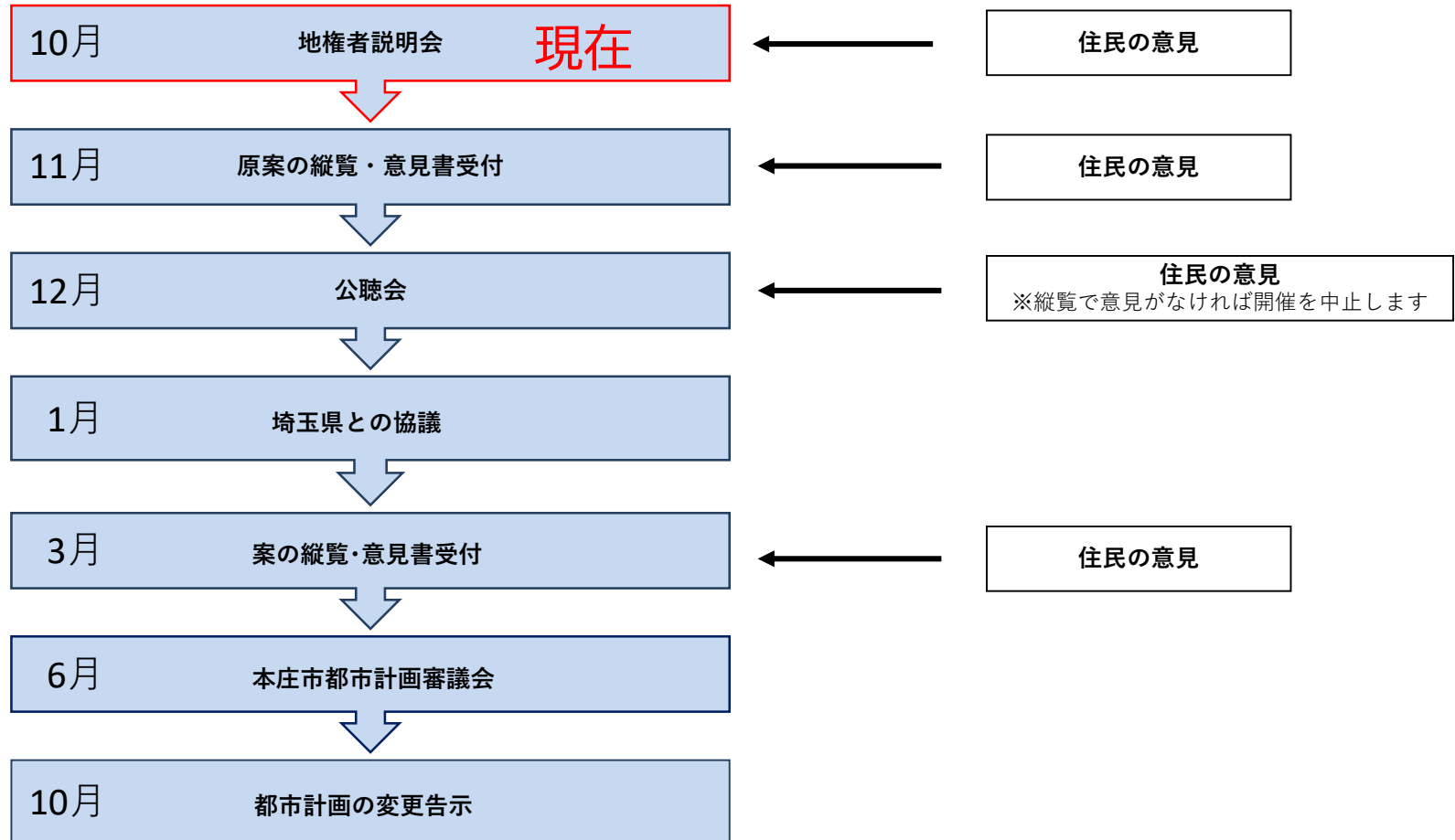


# 資料①栗崎地区 都市計画の変更内容

## 7. 都市計画を変更するまでの流れについて

### フローチャート

都市計画の変更については、法で定められた手続きに則って進めます。都市計画の変更の流れについては、次のとおり進めています。





## 8. お問い合わせ

■都市計画の変更に関するお問い合わせ  
本庄市 都市計画課 計画係  
[TEL:0495-25-1136](tel:0495-25-1136) (直通)  
E-mail:[tosikei@city.honjo.lg.jp](mailto:tosikei@city.honjo.lg.jp)