

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、都市計画の変更についての理由を示したものです。

1. 施行区域の位置、現状及び課題

施行区域は、北本市の南端、桶川市に接する地区で、JR 高崎線北本駅から南へ約 1.5km の位置にあります。

平成9年に事業を開始し、平成23年度には仮換地指定を完了し、公共施設等の整備が進んでいるが、オオタカの保護、デーノタメ遺跡との共存等が課題となっている。

2. 変更の目的及び必要性

本地区は、小規模な宅地開発によるスプロール化を防止するとともに、残された自然や農地等を土地利用計画に基づき有効に活用するため、公共施設の整備改善を行い、健全かつ良好な住環境を有する市街地の形成を図ることを目的とし、平成8年に北本都市計画久保土地区画整理事業の区域として定めた。

事業開始後、デーノタメ遺跡についてはその重要性が認められ、令和6年10月11日に文部科学省より国指定史跡に指定された。

これを受け、デーノタメ遺跡エリアを施行区域から除外するとともに、区域外道路に面した一部宅地を施行区域から除外し、土地区画整理事業の円滑な進捗と早期完了を図るものである。

3. 施行区域の上位計画における位置づけ

第五次北本市総合振興計画の土地利用構想では、施行区域を住宅エリアと環境保全・交流ゾーン(デーノタメ遺跡)に位置づけており、住宅エリアとして快適でゆとりある住環境の形成を推進し、多様なニーズにあった住宅供給の促進を図るとともに、環境保全・交流ゾーンとして自然環境や歴史的資産等を活用し、市民と来訪者の憩い・交流の場として環境整備に努めるとしている。

北本都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」で、公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。特に、建築物が密集した市街地や、公共施設の整備を必要とする地区などで重点的に実施するとしている。

北本市都市計画マスタープランでは、北本市の特徴である低層戸建住宅地中心としての土地利用を保全し、ゆとりとうるおいのある住宅地を目指していく住宅地ゾーンに位置し、土地利用の方針として、現在実施している久保土地区画整理事業は、区域内に存在する貴重な史跡(デーノタメ遺跡)の保存方法、活用方針を早急に検討し、事業内容の発展的な見直しを行うものとしている。

4. 関連する都市計画の決定状況

施行区域の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定である。

- ・土地区画整理促進区域（北本市決定）
- ・用途地域(北本市決定)

- ・都市計画道路(北本市決定)