

理 由 書

本理由書は、北本都市計画用途地域の変更(北本市：久保地区)についての理由を示したものです。

I. 北本都市計画区域の位置等

北本都市計画区域は、都心から約 45km 圏、埼玉県の中部に位置しています。

また、北本都市計画区域に含まれる土地の区域は、北本市の行政区域の全域です。

【北本市：久保地区】

本地区は、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、久保特定土地区画整理事業により基盤整備を施行中です。

II. 変更理由

【北本市：久保地区】

久保地区における都市計画道路の位置の変更及び都市計画道路の整備が整うこと、また土地区画整理事業により基盤整備が整うことから、道路沿道にふさわしい土地利用を誘導し、土地の有効活用を図るため、用途地域の変更を行うものです。

III. 変更内容

【北本市：久保地区】

久保地区については、現在、第一種低層住居専用地域（80／50）10m、第一種中高層住居専用地域（150／60 及び 200／60）、第一種住居地域（200／60）を指定しています。

① 第一種低層住居専用地域（100／50）10m

久保特定土地区画整理事業の施行により基盤整備が整うことから、土地の有効活用を図るため、容積率を 80％から 100％に変更します。

また、基盤整備に伴い、用途地域界としていた道路の位置が変更されたため、周辺の指定状況と整合を図り、第一種低層住居専用地域(100/50)10mに変更します。

② 第一種中高層住居専用地域（200／60）

都市計画道路 3・4・6 号西仲通線の位置の変更に伴い、廃止区間に指定していた沿道用途地域を周辺の指定状況と整合を図るため、また、土地区画整理事業による基盤整備に伴い、用途地域界としていた道路の位置が変更されたため、周辺の指定状況と整合を図り、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）

都市計画道路の位置の変更や整備が整うことから、道路沿道にふさわしい土地利用を誘導するため、また、土地区画整理事業による基盤整備に伴い、用途地域界としていた道路の位置が変更されたため、周辺の指定状況と整合を図り、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 (100/50) 10m	約 17.4ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約 20.9ha
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約 2.4ha	第一種中高層住居専用地域 (150/60)	約 0.1ha
第一種住居地域 (200/60)	約 4.7ha	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約 1.6ha
		第一種住居地域 (200/60)	約 1.9ha
合 計	約 24.5ha	合 計	約 24.5ha

() 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道路（北本市決定）
- ②土地区画整理事業（北本市決定）
- ③土地区画整理促進区域（北本市決定）