

北本都市計画地区計画の変更（北本市決定）

都市計画下石戸一丁目地区 地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日 平成 22 年 2 月 5 日
変更告示年月日 平成 30 年 4 月 1 日

名称	下石戸一丁目地区 地区計画	
位置	北本市下石戸一丁目の一部	
面積 (ha)	約 5.9ha	
地区計画の目標	<p>本地区は JR 北本駅から南に約 1.5km の距離に位置している。また隣接して、西側には都市再生機構北本団地、南側は久保特定土地区画整理事業地内があり宅地化が進行しているが、本地区については旧暫定逆線引き地区であったため、市街化は抑制され、農地や雑木林など比較的多くの緑が残されている。</p> <p>このような状況の中、緑豊かな北本らしさの創出に寄与するとともに、計画的で安全・安心なまちづくりを進めるため、地区計画の策定により、地区施設の配置、建築物の規制、誘導を推進し、災害に強く地区の特性に応じた良好な環境を有する市街地の形成を目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	低中層住宅を中心とした緑豊かな街並みの形成に努める。
	地区施設の整備の方針	地区施設は、安全・安心な環境整備を進めるために、区画道路を適正に配置し整備する。
	建築物等の整備の方針	目標とする土地利用にふさわしい街並みを形成し、また、災害に強く良好な居住環境の形成を図り保全するため、建築物の用途制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、工作物の設置制限、形態・意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かでうるおいのある街並みを形成するため、まとまりのある既存樹林地を保全するとともに、建築物の敷地の緑化に努めるものとする。</p> <p>また、敷地内の植栽については、適正な維持管理に努めるものとする。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	以下の主要区画道路を地区施設と位置づける。配置は計画図表示のとおり。なお、交差部には隅切りを設けるものとする。 区画道路__1号 延長 350m 幅員 6m 区画道路__2号 延長 100m 幅員 4.3m 区画道路__3号 延長 170m 幅員 5m									
	地区の区分	地区の面積	約 5.9ha (第一種中高層住居専用地域)									
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築することができる。 ①建築基準法別表第2[は]項に規定するもの(公衆浴場その他これに類するものを除く)								
		建築物の敷地面積の最低限度		130㎡ ただし、次の事項に該当するもので市長が認めたものについては当該規定は適用しない。 ①告示日時点の面積が 400㎡未満の土地を分割して 110㎡以上の敷地として使用するもの ②公益上又は告示日時点で 110㎡未満の土地の場合その他特別の理由によるもの								
		壁面の位置の制限		道路境界線(地区施設の区画道路として計画図に示す線を道路境界線に含む。(隅切り部分は除く。))以下本表において同じ。)及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は敷地面積に応じて以下の数値以上とする。 <table border="1" data-bbox="544 1106 1490 1229"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>道路境界線からの距離</th> <th>隣地境界線からの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>110㎡以上</td> <td>1.0m</td> <td rowspan="2">0.5m</td> </tr> <tr> <td>110㎡未満</td> <td>0.5m</td> </tr> </tbody> </table> なお、建築基準法の床面積に算入されない付属物、床面積の合計が 5㎡以下の物置、高さが 3m 以下の自動車車庫については当該数値は適用しない。	敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離	110㎡以上	1.0m	0.5m	110㎡未満	0.5m
		敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離								
		110㎡以上	1.0m	0.5m								
		110㎡未満	0.5m									
		壁面後退区域における工作物等の設置の制限		さく、門、広告物、看板等の工作物及び軒、庇、出窓等これに類するものは道路境界線(地区施設の区画道路として計画図に示す線を道路境界線に含む。)を越えて設置してはならない。								
		建築物の高さの最高限度		15m								
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の屋根及び外壁等の色は、良好な住環境にふさわしい周囲と調和のとれた落ち着いたものとする。										
垣又はさくの構造の制限		道路に面する垣又はさくの構造は、生垣又はフェンス等透視可能なものとし、ブロック塀等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するもので敷地面からの高さが 0.6m以下のものにあつてはこの限りでない。										
土地の利用に関する事項		緑豊かな街並みを形成するため、敷地内緑化に努めるものとする。										

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由 地名地番変更に伴い、地区計画を変更するものです。

理 由 書

本理由書は、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 17 条第 1 項の規定に基づき、北本都市計画地区計画の変更（北本市：下石戸一丁目地区）についての理由を示したものです。

I. 北本都市計画区域における位置等

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。

下石戸一丁目地区は、JR 高崎線北本駅から南約 1.5 km に位置し、隣接して、西側には都市再生機構北本団地、南側には久保特定土地区画整理事業地内があります。

II. 変更理由

地名地番変更に伴い、地区計画を変更するものです。

III. 変更内容

地名地番変更に伴い、関連する表記を変更します。

「台原・西後「南部」地区地区計画」について、「下石戸一丁目地区地区計画」に変更します。

また、「北本市大字下石戸下及び大字北本宿の各一部」について、「北本市下石戸一丁目の一部」に変更します。

新	旧
下石戸一丁目地区 地区計画	台原・西後「南部」地区 地区計画
北本市下石戸一丁目 の一部	北本市大字下石戸下及び 大字北本宿の各一部

IV. 関連する都市計画

特になし

<参考資料>上位計画での位置付け

本地区についての、上位計画での位置付けは以下のとおりです。

○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（北本都市計画）

（平成 29 年 1 月 27 日都市計画決定）

第 3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、新たな住宅市街地形成に併せて積極的に良好な住環境の実現を図るべき地区、建築物が密集した市街地などで市街地の改善又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区等については、高度地区や地区計画などを活用し、良好な住環境と街並みの維持、形成を図る。

⑦ 景観の形成に関する方針

都市として魅力を高める地区やまちの基幹となる道路の沿道などでは、高度地区、地区計画、景観計画などを活用し、景観の保全・創出を図るとともに、地域の特性を活かした良好な景観づくりを進める。

○ 第五次北本市総合振興計画（平成 29 年 3 月策定） 前期基本計画

政策 4 快適で安心・安全なまち

4-1 豊かな住環境の整備

地区の特性に応じた良好な住環境の形成を図るため、地区計画制度により、公共施設だけでなく、民間の開発においても良好な住環境および景観の形成への配慮が必要です。

○ 北本市都市マスタープラン（平成 21 年 3 月策定）

第 3 章 全体構想

3-7 住宅整備の方針

○旧暫定逆線引き地区

下原、台原、中丸南地区の 3 箇所の旧暫定逆線引き地区については、それぞれの地区特性に応じた地区計画制度の活用により、区域区分の変更を行い、良好な住環境の形成に努めるものとします。