

## 議案(1) 北本都市計画の変更について

- ・ 道路
- ・ 用途地域
- ・ 土地区画整理事業
- ・ 土地区画整理促進区域

北 本 市

# ①都市計画変更に至った経緯(令和4年11月15日市民説明会)

## 久保特定土地区画整理事業が抱える課題

久保特定土地区画整理事業は平成8年度から開始しましたが、この地区が抱える課題が明らかになり、事業計画を変更せずこのまま継続した場合、事業完了は令和33年度の見込みに。

### 課題1

#### オオタカの保護

平成13年に久保地区内で希少な野生動植物であるオオタカの営巣を確認。土地利用計画の見直しや工事の際の配慮が必要となり、事業の進捗に大きく影響。

### 課題2

#### デーノタメ遺跡との共存

遺跡の評価が高まり、区画整理事業と遺跡の共存を目指した新しいまちづくりを行うことが市として望ましい旨の提言を有識者会議から受け、遺跡エリアの工事は手つかずに。

### 課題3

#### 資金計画への影響

土地の評価額の減少が続くとともに、東日本大震災等の影響により国の補助金が減少し、資金計画を含めた事業計画に大きく影響。



こうした課題により、土地区画整理事業に遅れが出ていました

# ①都市計画変更に至った経緯(令和4年11月15日市民説明会)

## 課題への対応

久保特定土地区画整理事業を次のとおり見直すこととしました。

### 1 デーナタメ遺跡の国指定史跡化

デーノタメ遺跡の歴史的価値を踏まえ、国指定史跡化を目指します。国の指定を受けることで、遺跡の整備に対して国の補助金の活用が可能になります。

### 2 遺跡周辺エリアを区画整理事業区域から除外

デーノタメ遺跡を含む周辺エリアを区画整理事業区域から除外。区画整理の施行面積が縮小することで、事業経費を削減し、事業期間を短縮します。

### 3 都市計画道路西仲通線を遺跡エリア西へ迂回

遺跡の国指定史跡化を目指すため、計画上では遺跡の中央を縦断する西仲通線を遺跡の西側へ迂回するルートに変更。これにより早期に都市計画道路の整備が可能になります。

## 概要図



# ①都市計画変更に至った経緯(令和4年11月15日市民説明会)

## 見直しの効果

これらの見直しにより、以下の効果が期待できます。

|              | 市負担事業費                       | 事業期間             | 見込まれる効果                                                  |
|--------------|------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|
| 現計画のまま進めた場合  | <b>77.2億円</b><br>(116.7 億円)※ | ~令和 <b>33</b> 年度 | 1 事業期間の短縮<br>2 事業経費の縮減<br>3 デーノタメ遺跡の国指定史跡化による北本のブランド力の向上 |
| 見直し案により進めた場合 | <b>73.7億円</b><br>(125.4 億円)※ | ~令和 <b>27</b> 年度 |                                                          |
| 現計画との差       | <b>- 3.5億円</b><br>(+8.7 億円)※ | <b>- 6年</b>      |                                                          |

※ ( )内は土地区画整理事業と遺跡エリア・周辺居住エリア・都市計画道路の事業費を含む全体事業費です。

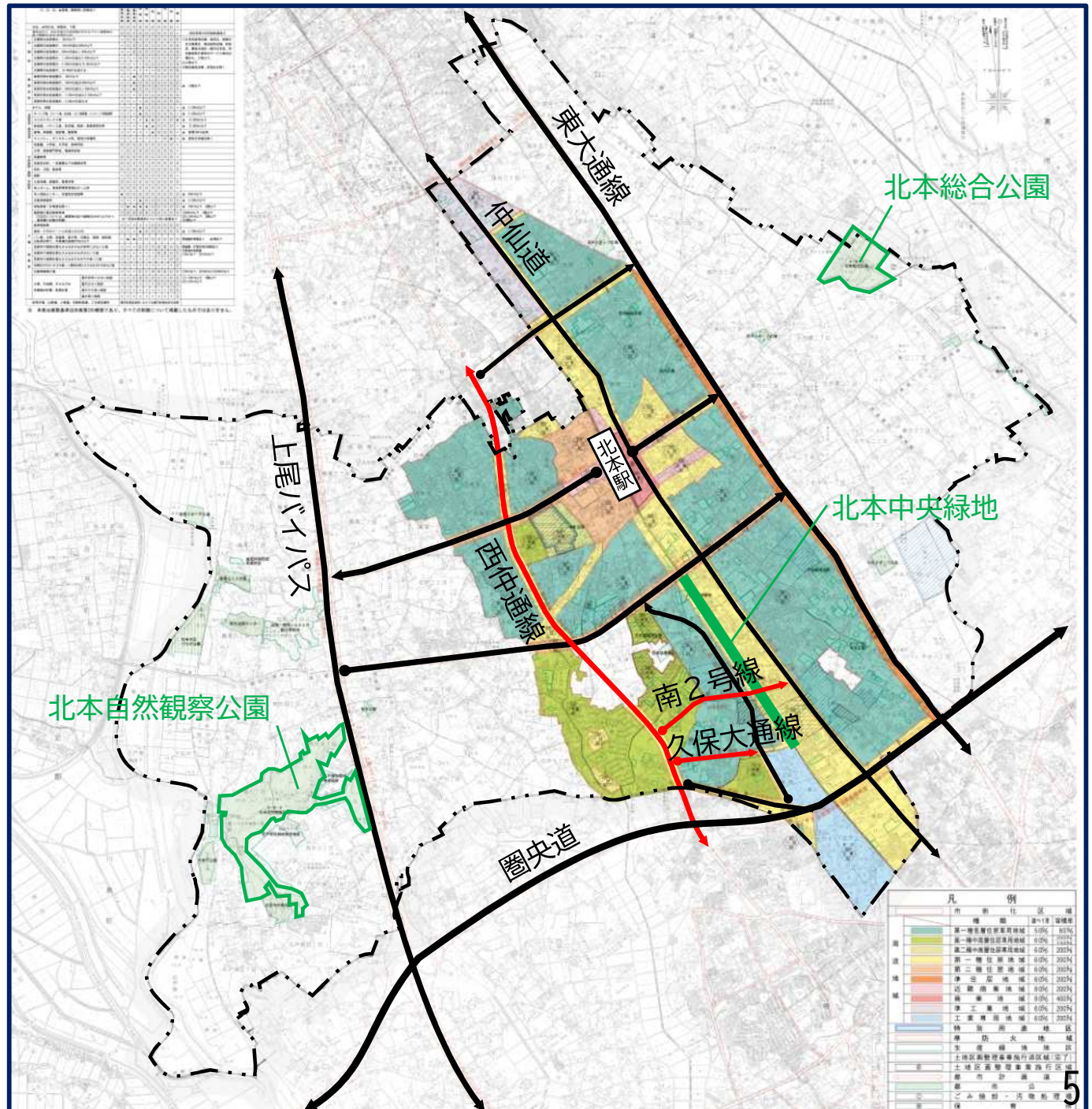
## ②都市計画道路の変更

### 目的

埋蔵文化財として貴重なデーノタメ遺跡の国指定史跡化に伴い、以下の都市計画道路を変更します。

### 今回変更する道路

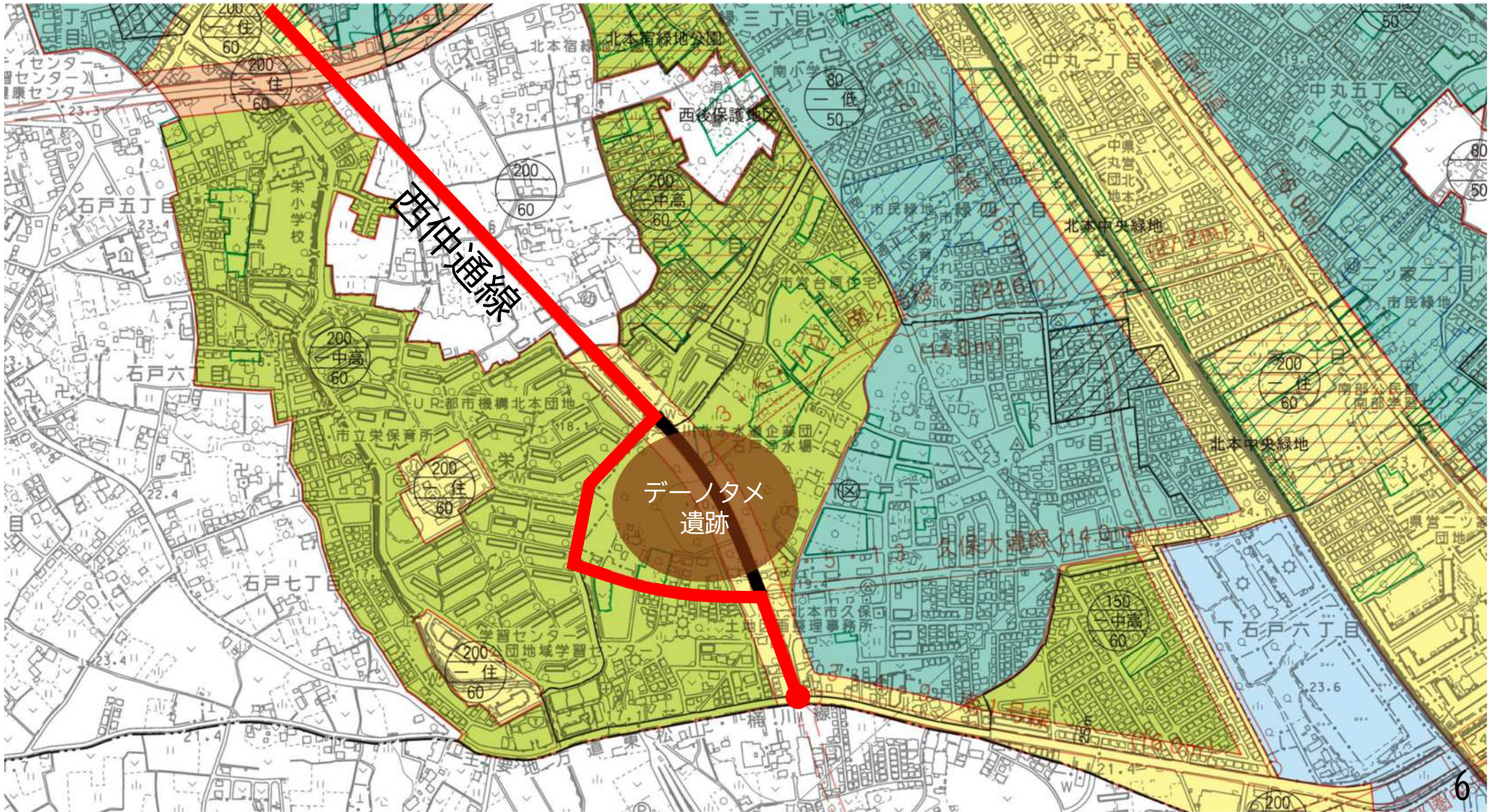
- 3・4・6号 西仲通線
- 3・5・10号 南2号線
- 3・5・13号 久保大通線



## ②都市計画道路の変更

### 3・4・6号 西仲通線

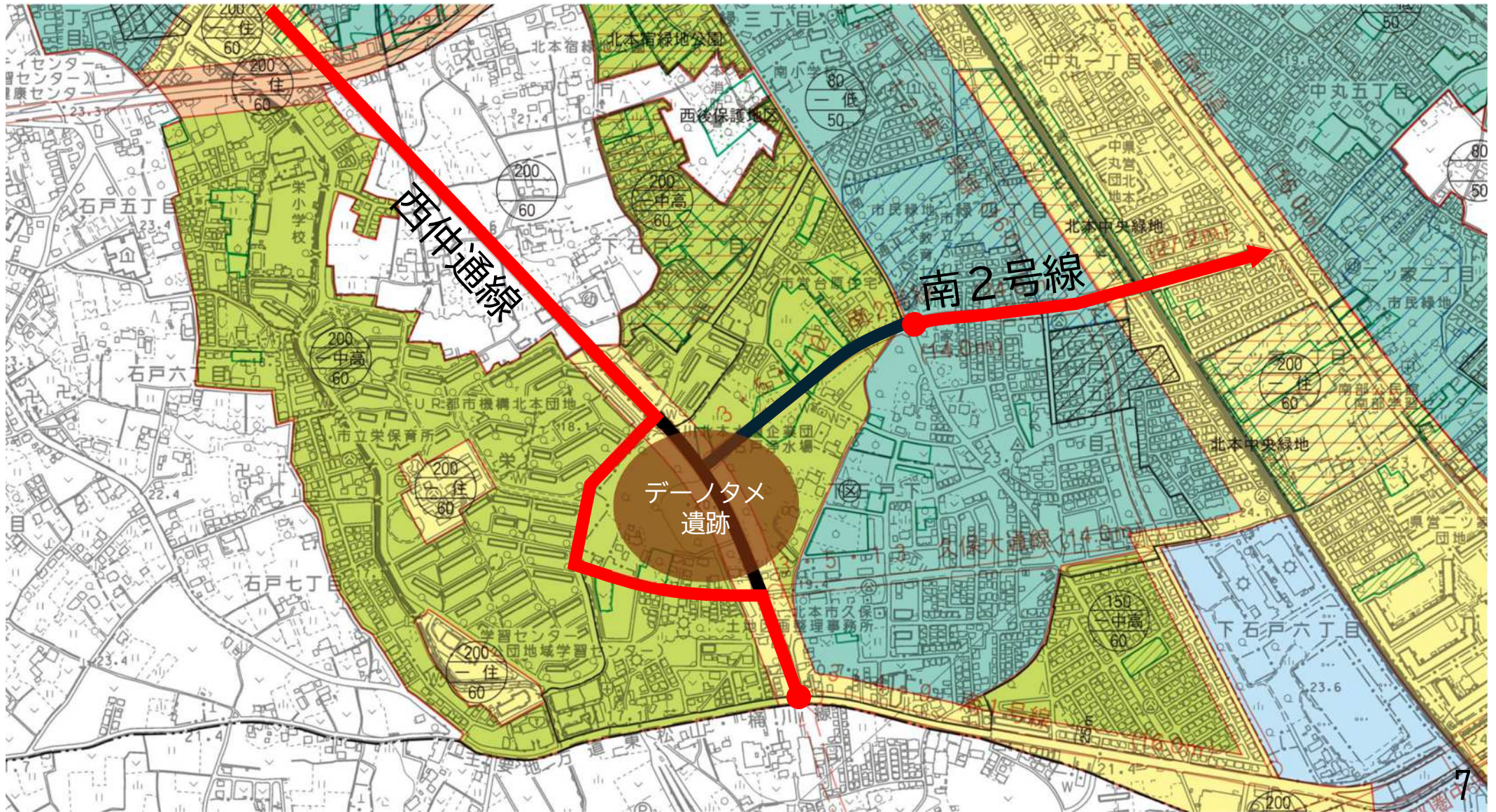
遺跡内を通過する区間を西側に迂回する経路に変更します。



## ②都市計画道路の変更

### 3・5・10号 南2号線

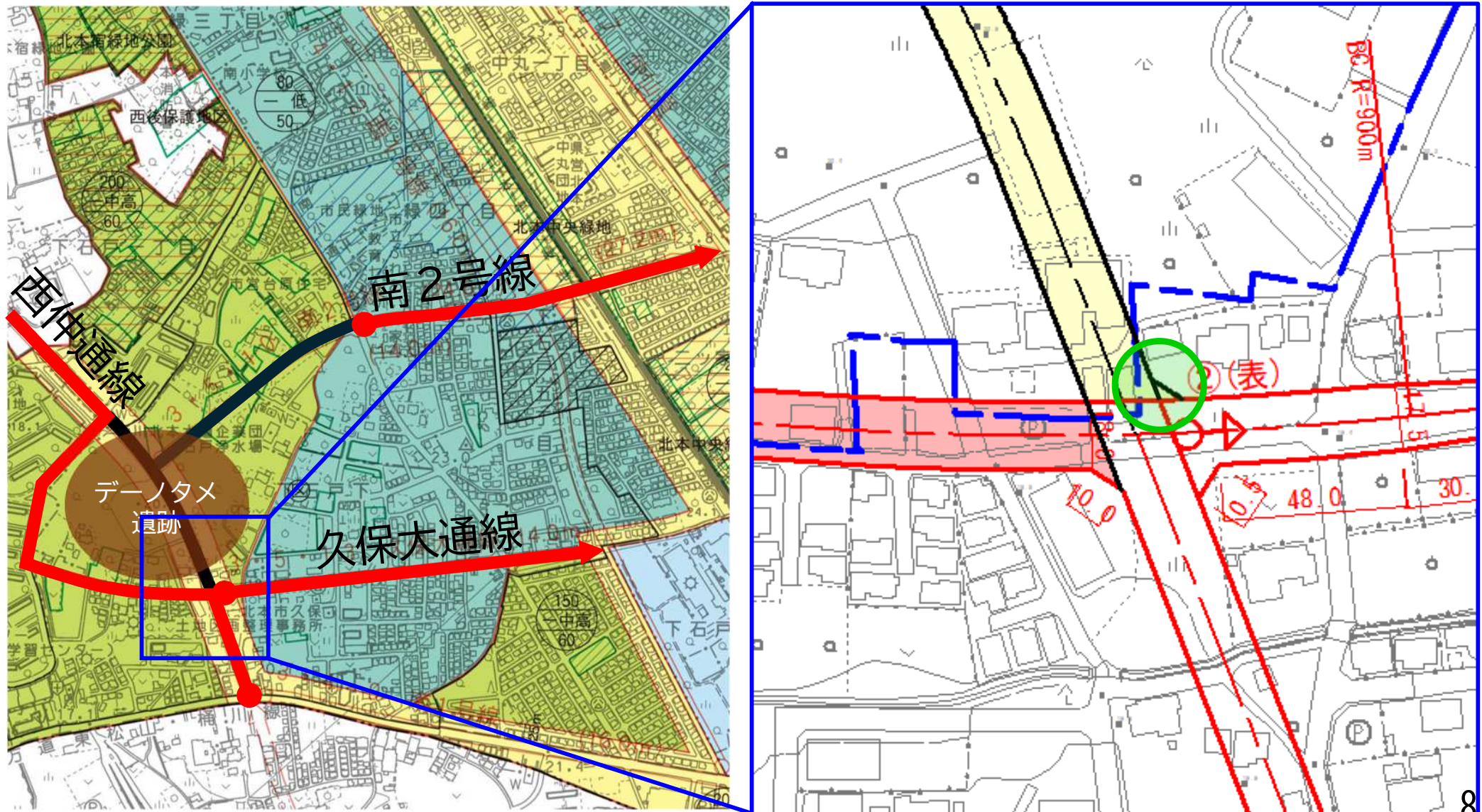
西仲通線の線形変更に伴い、一部区間を廃止します。



## ②都市計画道路の変更

### 3・5・13号 久保大通線

西仲通線の線形変更に伴い、接続部の隅切りを廃止します。



# 用途地域による建築物の建て方のルール

## 住宅のための地域

### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校等が建てられます。

### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校等のほか、150㎡までのお店等が建てられます。

### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までのお店等が建てられます。

### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学等のほか、1,500㎡までのお店や事務所等必要な便利施設が建てられます。

### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテル等は建てられます。

### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックス等は建てられます。

### 準住居地域



道路の沿線において、自動車関連施設等の立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

### 田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物直売所等が建てられます。

### 近隣商業地域



周りの住民が日用品の買い物等をするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場以外はほとんど建てられます。

### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテル等は建てられません。

### 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテル等は建てられません。

## 工場のための地域

### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店等が集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

## 商業のための地域



地域の役割（住宅のための地域、商業のための地域、工場のための地域）を考えて、土地の使い方のルールを用途地域で決めています。また、用途地域ごとに建物の使い方や建物の大きさ（建蔽率と容積率）や建物の高さ等のルールを決めています。

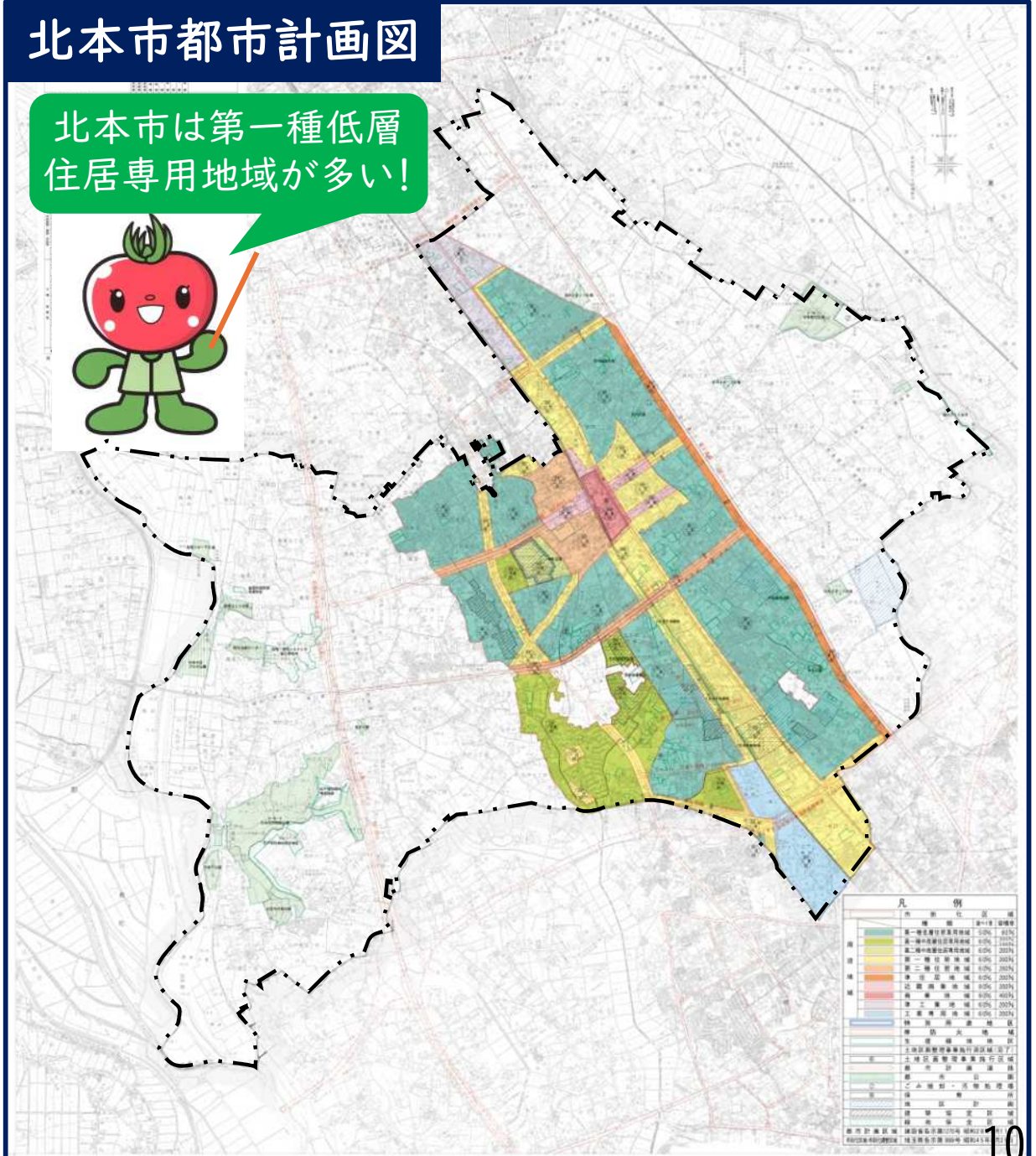
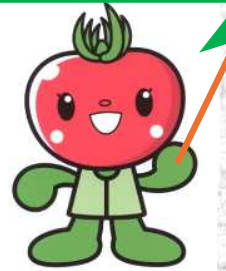
# 土地の使い方と建物の建て方のルール

## 北本市の用途地域の指定状況

| 用途地域         | 面積      |
|--------------|---------|
| 第一種低層住居専用地域  | 336.5ha |
| 第二種低層住居専用地域  | 0.0ha   |
| 第一種中高層住居専用地域 | 71.9ha  |
| 第二種中高層住居専用地域 | 8.5ha   |
| 第一種住居地域      | 166.8ha |
| 第二種住居地域      | 48.4ha  |
| 準住居地域        | 19.0ha  |
| 田園住居地域       | 0.0ha   |
| 近隣商業地域       | 9.5ha   |
| 商業地域         | 9.0ha   |
| 準工業地域        | 22.0ha  |
| 工業地域         | 0.0ha   |
| 工業専用地域       | 29.0ha  |
| 計            | 720.6ha |

## 北本市都市計画図

北本市は第一種低層住居専用地域が多い！

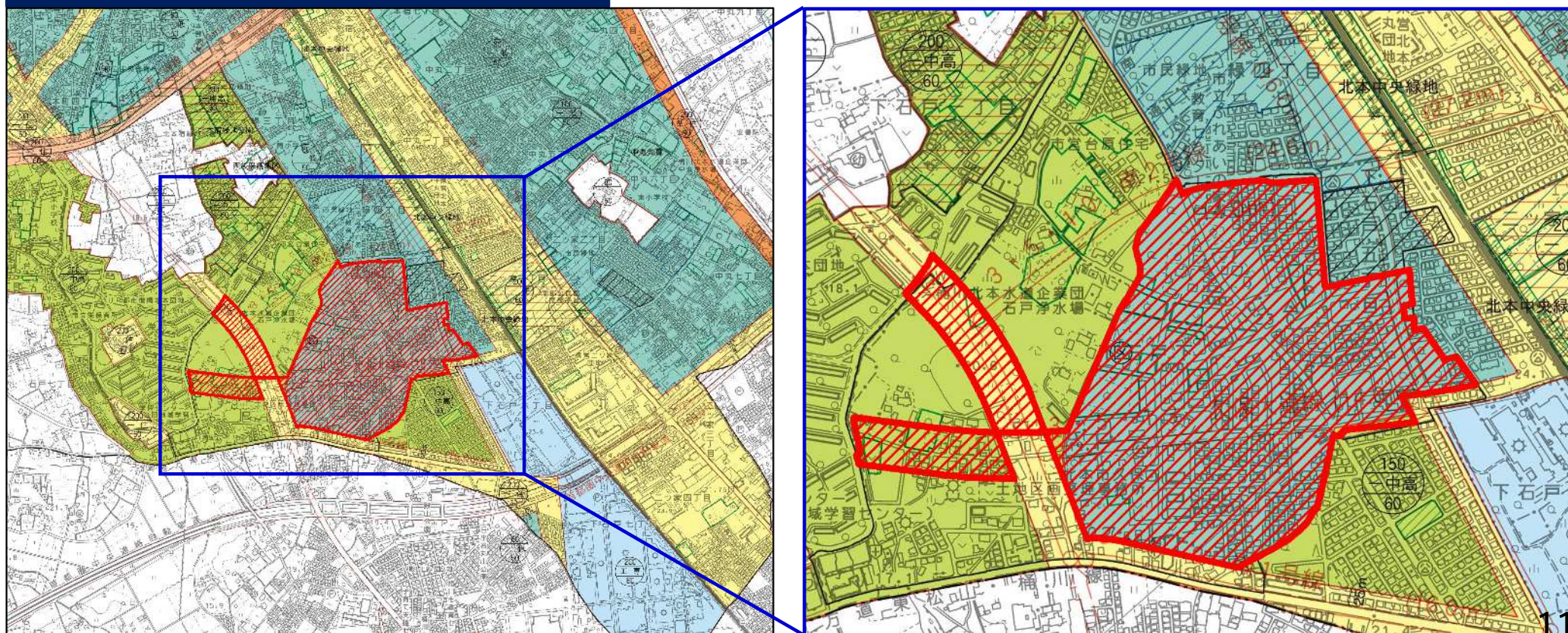


# ③用途地域の変更

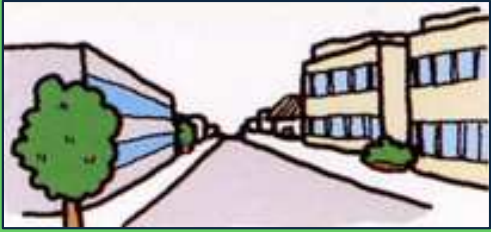
## 目的

久保特定土地区画整理事業の整備が進んできたことに伴い、都市計画道路の変更に伴う幹線道路の沿道利用を促すとともに住宅地の居住環境を向上させることを目的として、用途地域を変更します。

## 用途地域を変更する箇所



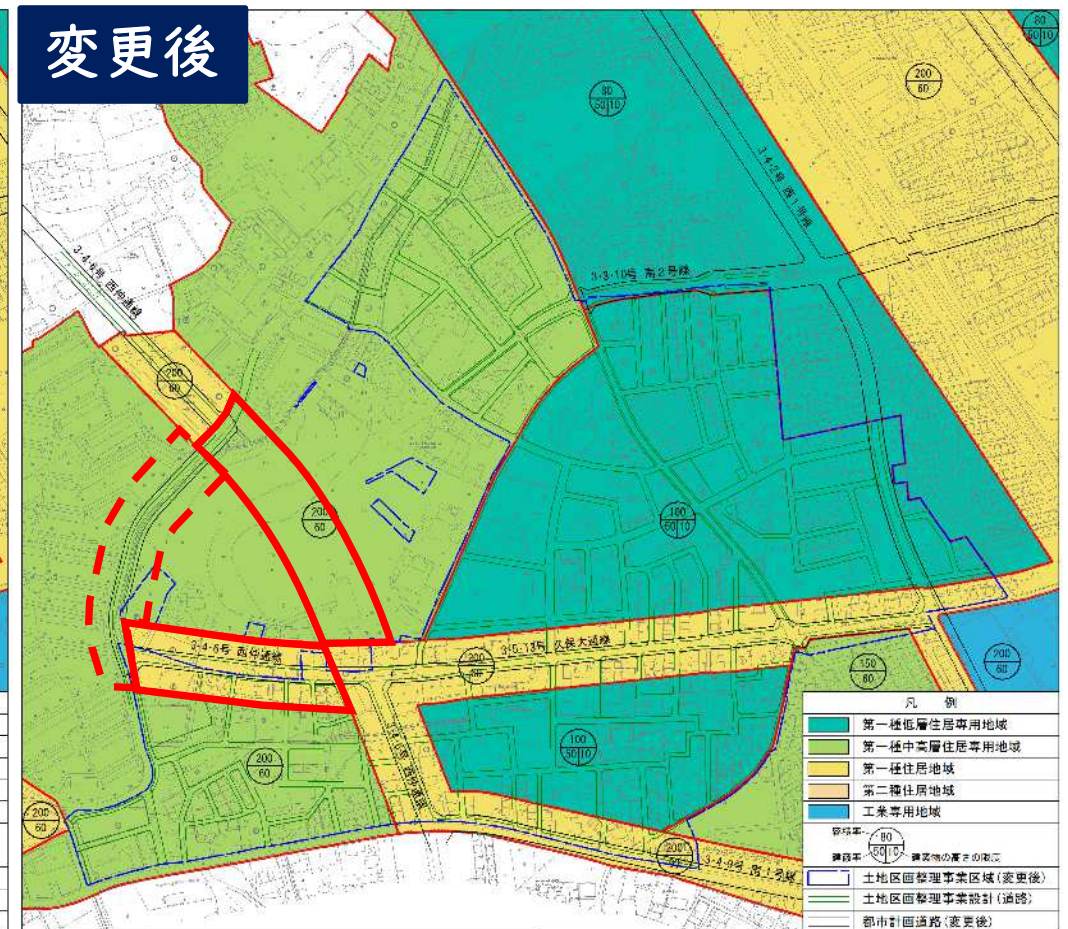
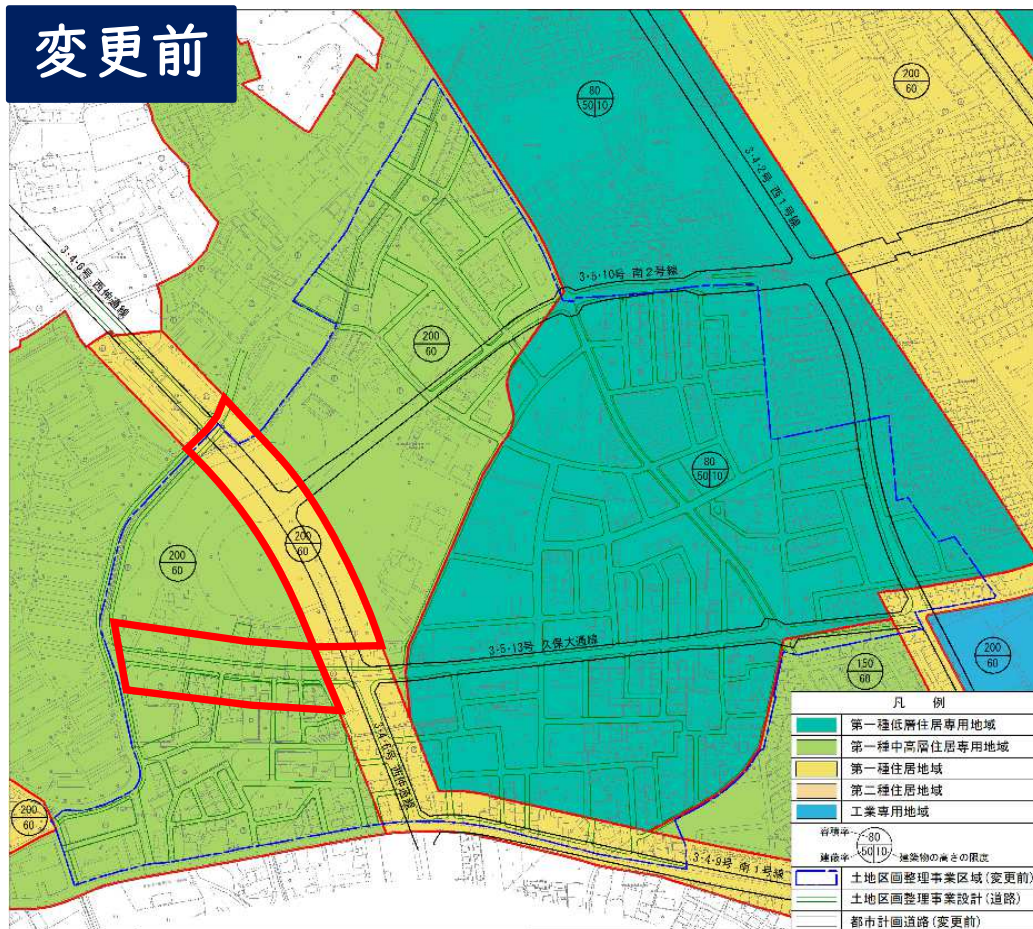
# 土地の使い方と建物の建て方のルール

| 用途地域    | <p>第一種低層<br/>住居専用地域</p>  | <p>第一種中高層<br/>住居専用地域</p>  | <p>第一種住居地域</p>  |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 概要      | 低層住宅のための地域です。                                                                                             | 中高層住宅のための地域です。                                                                                               | 住居の環境を守るための地域です。                                                                                   |
| 建築できるもの | 住宅、小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校等<br>(高さ制限10m)                                                                    | 住宅、床面積500㎡までのお店、学校、病院、図書館、保育所等                                                                               | 住宅、学校・病院等の公共公益施設、床面積3,000㎡までの店舗、事務所等                                                               |

# ③用途地域の変更

## 西仲通線の沿道型用途地域の見直し

- 西仲通線の線形変更に伴い、第一種住居地域の沿道型用途を見直します。北本団地とデーノタメ遺跡に挟まれた区間は、沿道の土地利用が確定しているため、沿道型用途を指定しません。

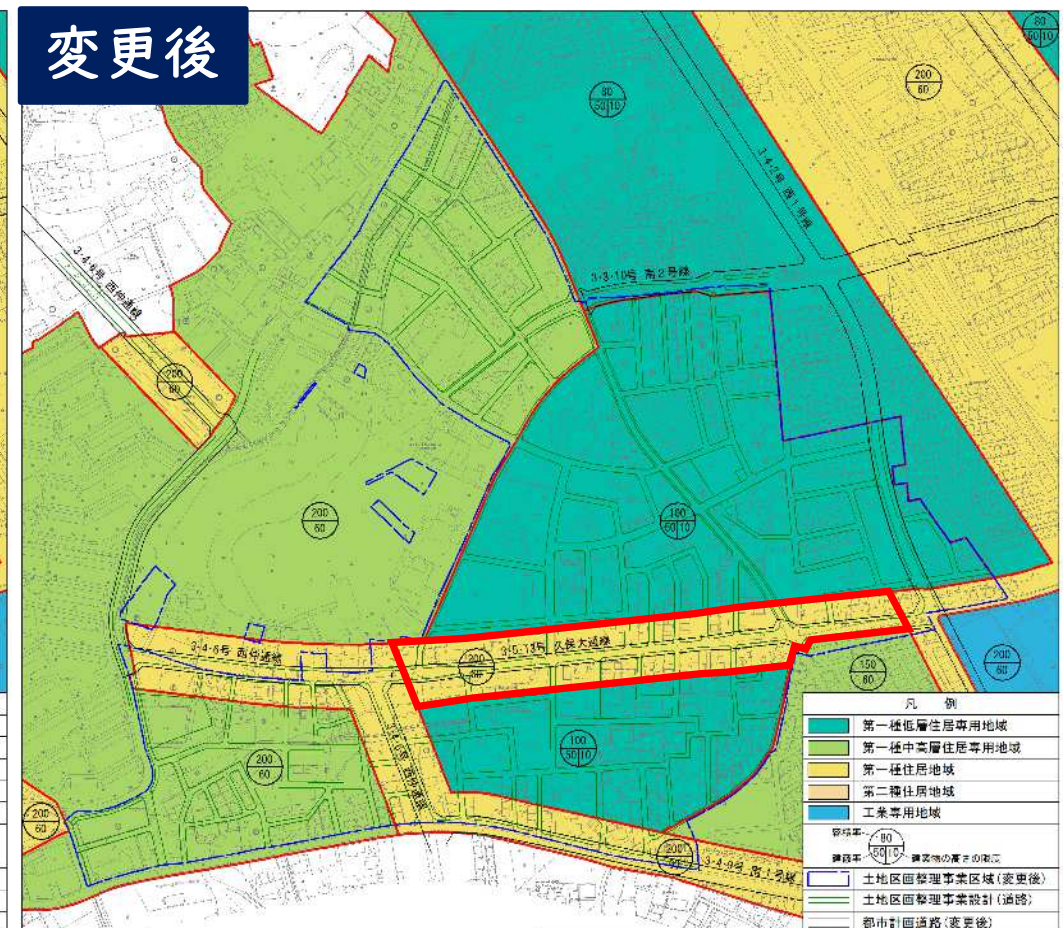
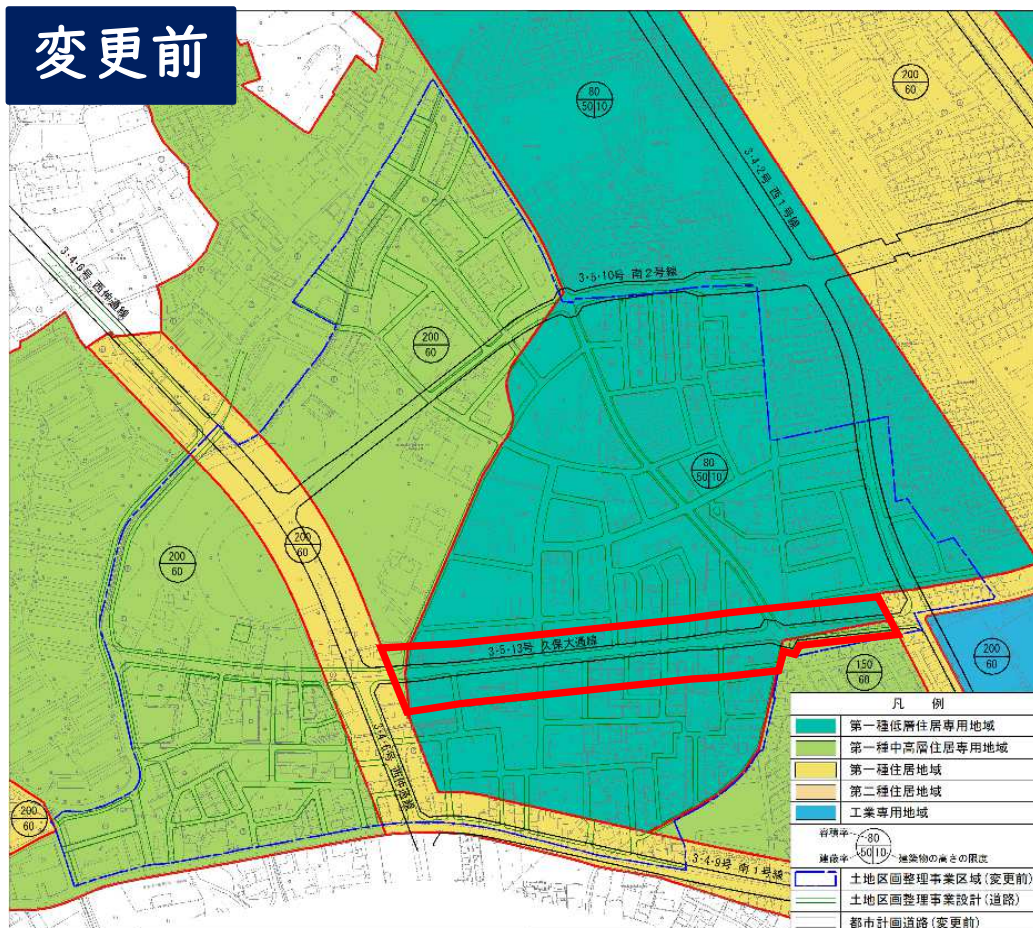


※第一種住居地域では、住宅、学校・病院等の公共公益施設、床面積3,000㎡以下の店舗・事務所等が建築できます。

# ③用途地域の変更

## 久保大通線に沿道型用途地域の指定

- 久保大通線の整備に伴い、沿道型用途を指定します。
- 久保大通線沿いにスーパーマーケット、ドラッグストア、事務所の立地を誘導するため、沿道型の用途地域は第一種住居地域とします。

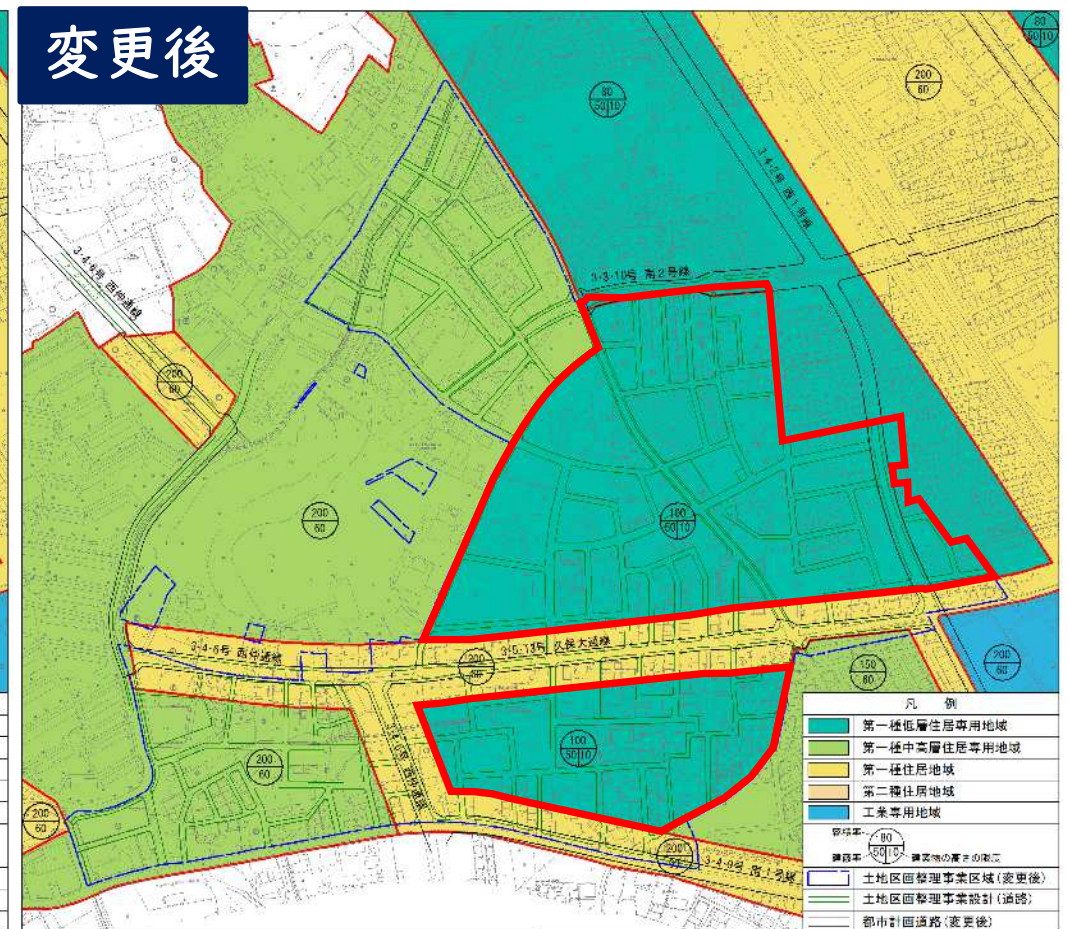
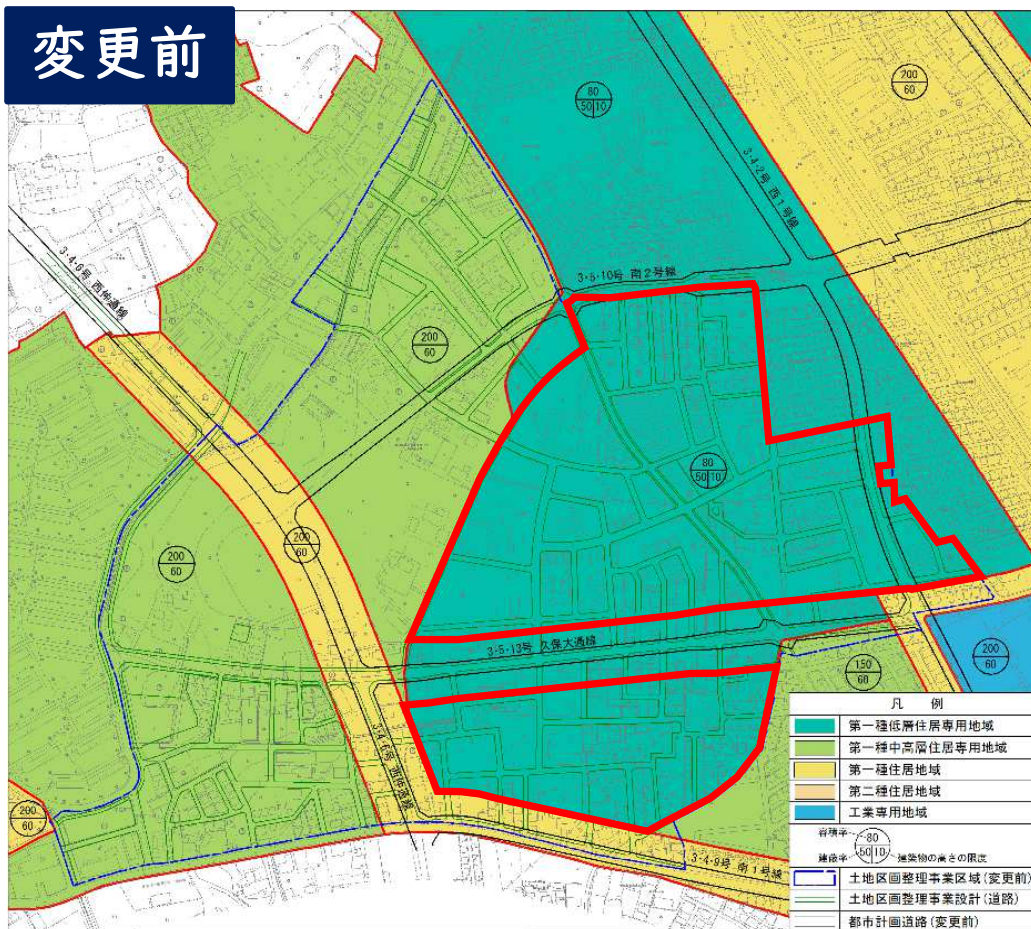


※**第一種住居地域**では、住宅、学校・病院等の公共公益施設、床面積3,000㎡以下の店舗・事務所等が建築できます。

# ③用途地域の変更

## 第一種低層住居専用地域における容積率の引き上げ

- 久保特定土地区画整理事業区域内では、道路整備が進んでおり、低層住宅地としての良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図るため、容積率を80%から100%に引き上げます。



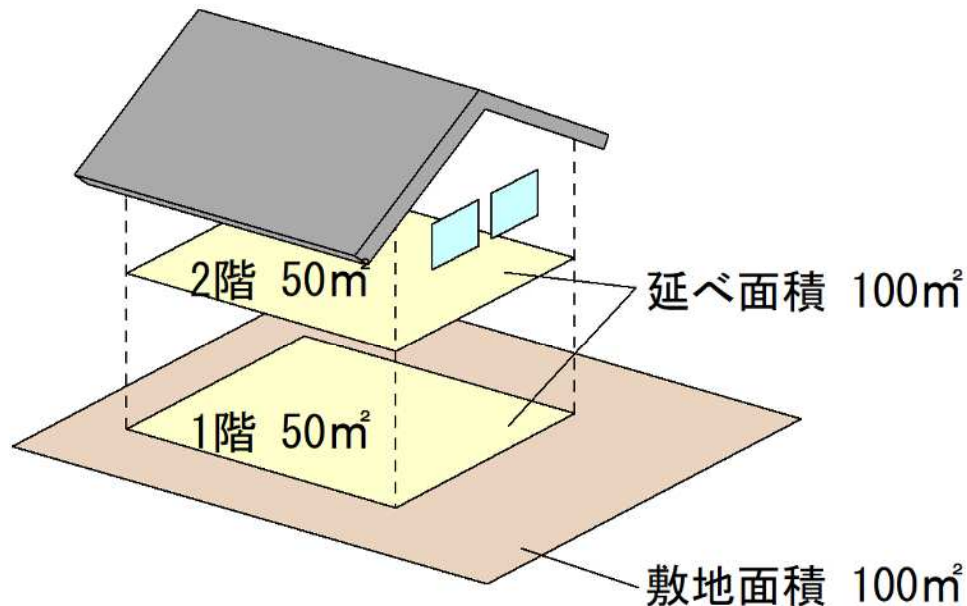
※**第一種低層住居専用地域**では、住宅、店舗併用住宅、小・中学校等の教育施設や診療所・保育所等の公共公益施設が建築できます。

# 容積率・建蔽率

## 容積率

敷地面積に対する延べ面積の割合

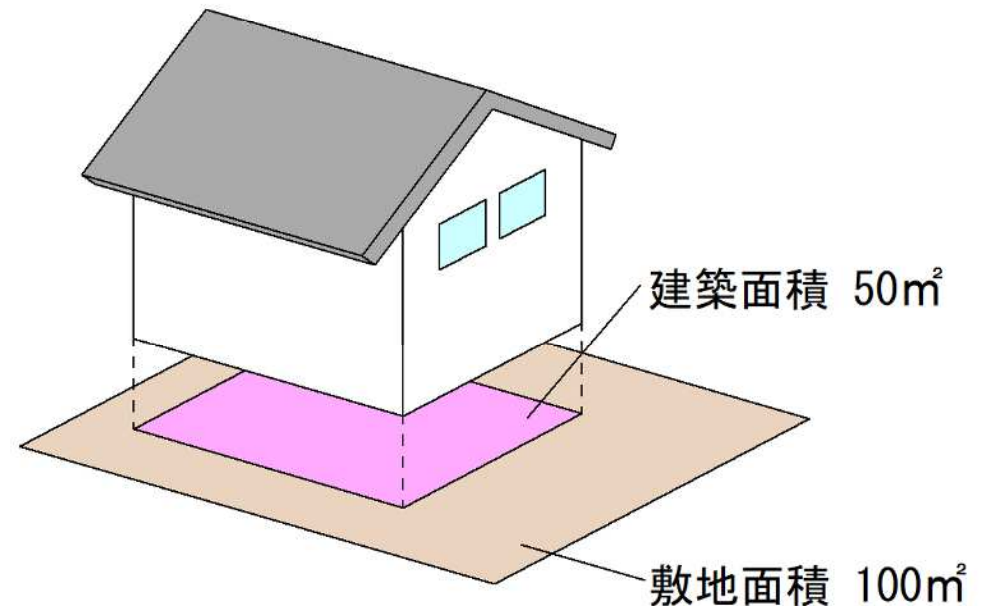
$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$
$$\frac{100\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 100(\%) = 100\%$$



## 建蔽率

敷地面積に対する建築面積の割合

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$
$$\frac{50\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 100(\%) = 50\%$$



# 容積率の引上げによる効果

## 変更前

建蔽率50%、容積率80%



## 変更後

建蔽率50%、容積率100%



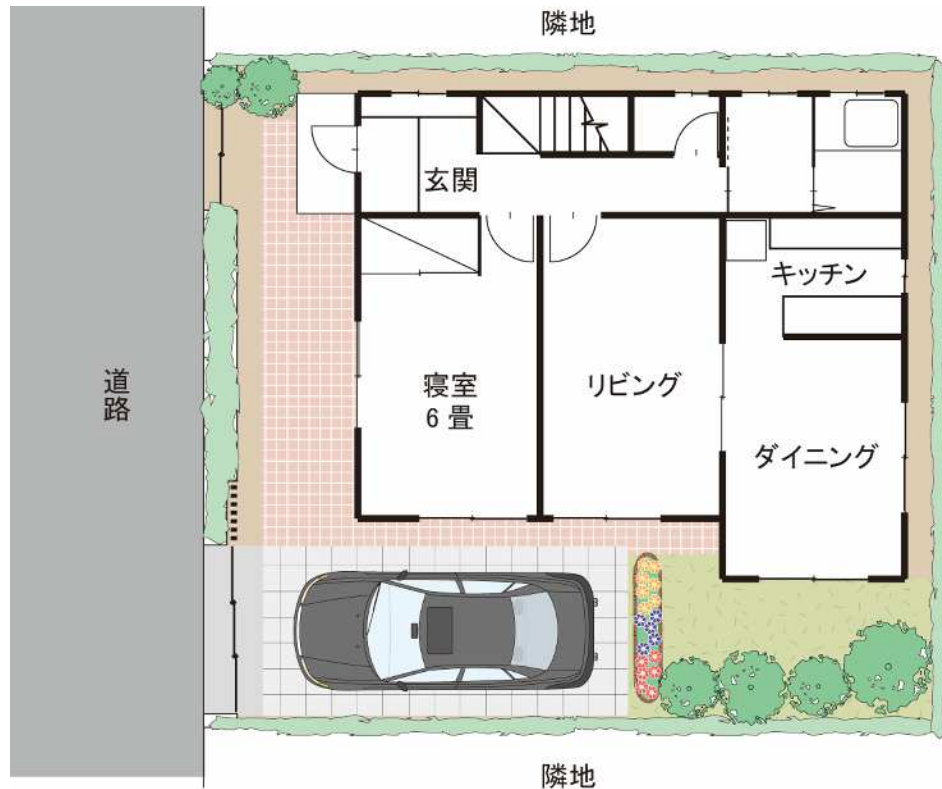
## 容積率の引上げにより可能になること

- 自由度の高い住宅設計が可能となる。
- 二世帯住宅の建築が容易になる。
- バリアフリー住宅の建築が容易になる（廊下、出入口幅の確保、トイレ浴室等の広さの確保、手摺りの設置等）。

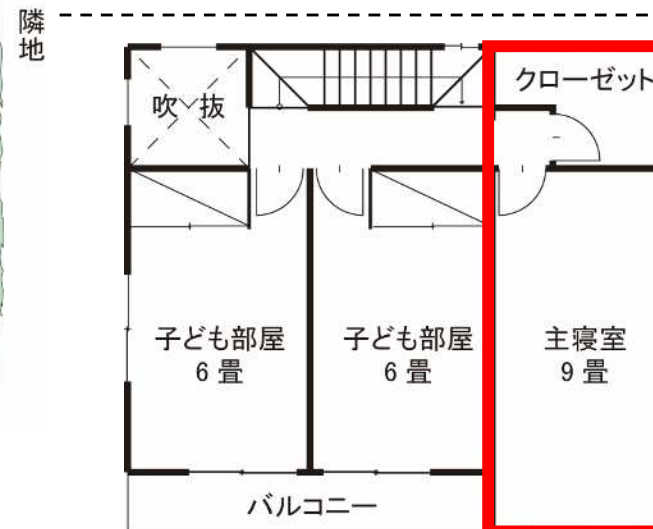
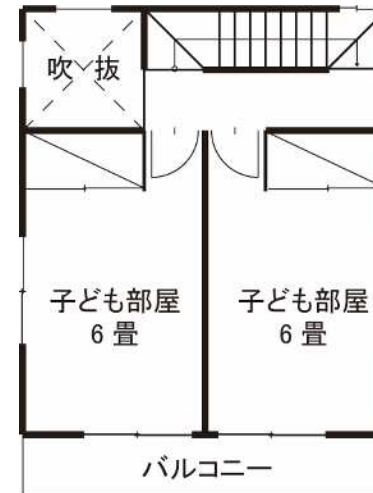
# 容積率の引上げによる住宅の延べ面積の拡大

例：敷地面積  $110\text{m}^2$

1階： $55\text{m}^2$



2階： $33\text{m}^2$



2階： $55\text{m}^2$

1部屋分広く  
建築可能<sub>18</sub>

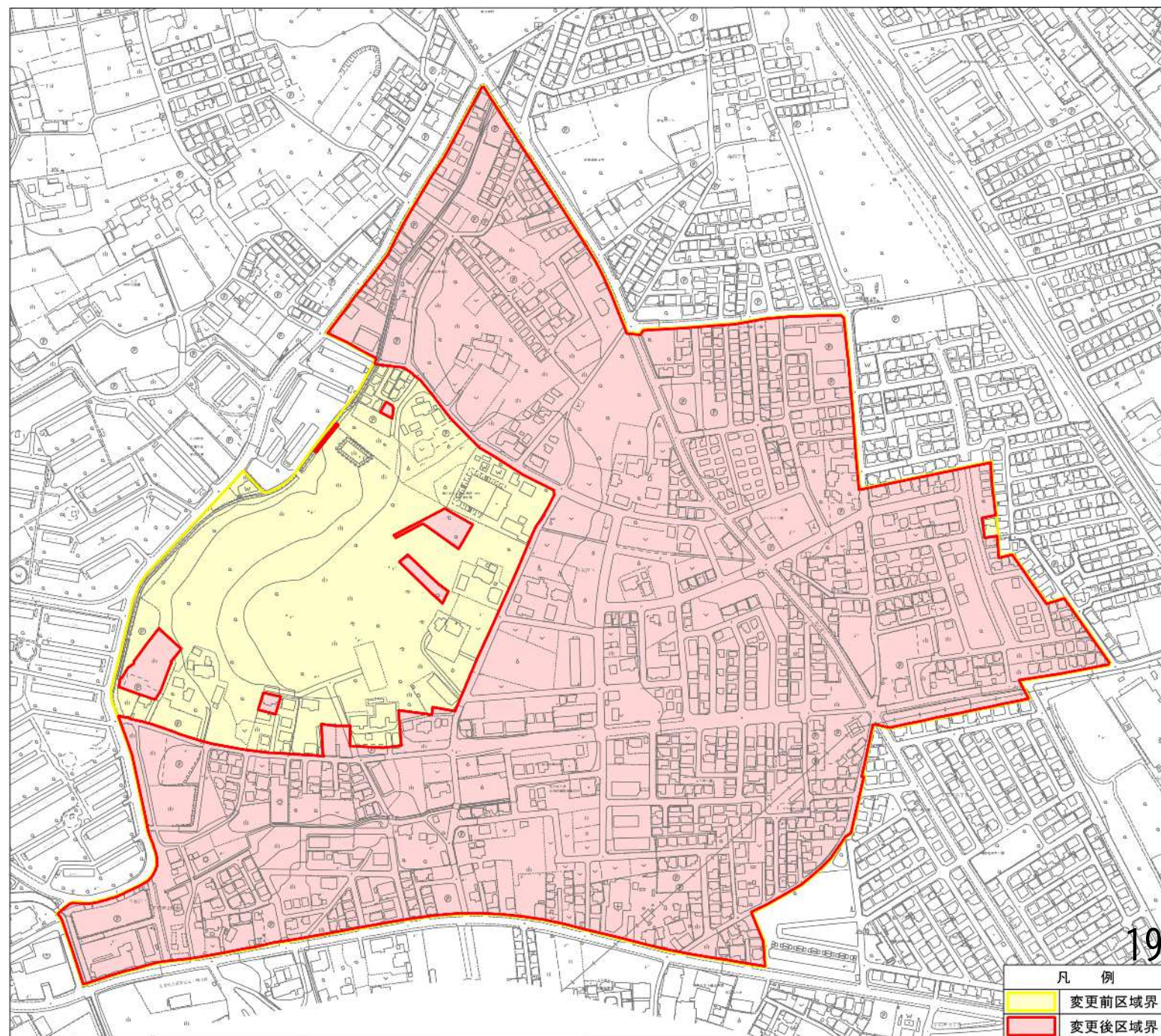
# ④久保特定土地区画整理事業・促進区域の変更

## 目的

事業経費を削減し、事業期間を短縮するため、デーナタメ遺跡を含む周辺エリアを土地区画整理事業区域及び土地区画整理促進区域から除外します。

## 施行面積

変更前:44.0ha  
変更後:34.9ha



# ⑤都市計画の変更手続きのスケジュール

## 都市計画変更原案の作成

・都市計画法第16条関係

都市計画変更原案の縦覧（令和6年7月8日～22日）

・都市計画法第16条関係

都市計画変更原案 説明公聴会（令和6年8月24日）

・都市計画の変更（道路、用途地域、土地区画整理事業、土地区画整理促進区域）に関する説明

## 都市計画変更案 作成

デーノタメ遺跡の国指定史跡化（令和6年10月11日）

県知事協議（令和7年1月22日～2月13日）

・都市計画法第19条関係

異存なしとの回答あり

都市計画変更案の公告・縦覧（令和7年5月8日～22日）

・都市計画法第17条関係

意見書の提出なし

都市計画審議会（令和7年7月10日）

・都市計画法第19条関係

都市計画変更決定告示（令和7年8月）

・都市計画法第20条関係