

北本都市計画地区計画の変更（北本市決定）

都市計画二ツ家一丁目・二丁目地区 地区計画を次のように決定する

決定告示年月日 平成22年 2月 5日

名称	二ツ家一丁目・二丁目地区 地区計画	
位置	北本市二ツ家一丁目及び二ツ家二丁目の各一部	
面積(ha)	約 12.1ha	
地区計画の目標	<p>本地区は JR 北本駅から南に約2km の距離に位置し、JR 高崎線に隣接した地区である。旧暫定逆線引き地区であるため、市街化は抑制されてきたが、地区内には県道鴻巣桶川さいたま線(中山道)が通り、国道17号に近接するため、利便性が高く、周辺の市街化は進行している。</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、災害に強くかつ各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	<p>地区内を 3 地区に区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区の特性に配慮した市街地環境の形成を図る。</p> <p>1 中山道沿道地区(A地区)</p> <p>中山道沿道の地区については、沿道サービス型の土地利用を許容し、住民の利便性の向上を図りつつ、周辺住宅地に調和した街並みの形成に努める。</p> <p>2 一般住宅地区(B地区)</p> <p>JR 高崎線沿線の地区については、低中層住宅地として、緑豊かな街並みの形成に努める。</p> <p>3 低層住宅地区(C地区)</p> <p>中山道沿道より東側の地区については、低層戸建住宅を中心とする土地利用を誘導し、良好な居住環境の形成を図る。</p>
	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、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 180m 幅員 5m 区画道路 2号 延長 140m 幅員 6m 区画道路 3号 延長 110m 幅員 5m			
	地区の区分	地区の名称	中山道沿道地区(A地区)	一般住宅地区(B地区)	低層住宅地区(C地区)	
		地区の面積	約 1.7ha (第一種住居地域)	約 4.7ha (第一種住居地域)	約 5.7ha (第一種低層住居専用地域)	
	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してはならない。		次に掲げる建築物は建築することができる。	
			①自動車教習所 ②畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの(ペットシヨップ又は動物病院に付属するものを除く))	①工場(建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く) ②公衆浴場その他これに類するもの ③自動車教習所 ④畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの(ペットシヨップ又は動物病院に付属するものを除く))	①建築基準法別表第2[イ]項に規定するもの(第七号に掲げる公衆浴場を除く)	
		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。			
			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 旧暫定逆線引き地区の市街化編入に合わせて、計画的で良好な市街地形成のため地区計画を定めるものである。

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：二ツ家一丁目・二丁目地区）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。

二ツ家一丁目・二丁目地区は、JR 高崎線北本駅から南約 2.0 km に位置し、JR 高崎線に隣接し、地区内には県道鴻巣桶川さいたま線（中山道）が通る地区です。

II. 地区計画の必要性

旧暫定逆線引き地区の区域区分の見直しによる市街化区域編入にあたり、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を策定し、地区施設道路等の配置、建築物の規制、誘導を推進し、災害に強くかつ各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図ろうとするものです。

III. 関連する都市計画

関連する都市計画として、以下の都市計画を定める予定です。

- ① 北本都市計画区域区分の変更（埼玉県決定）
- ② 北本都市計画用途地域の変更（埼玉県決定）
- ③ 北本都市計画防火地域及び準防火地域の決定（北本市決定）
- ④ 北本都市計画生産緑地の変更（北本市決定）

<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あり、本変更案は、上位計画に基づき策定されたものです。

○ 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 16 年 4 月 27 日都市計画決定）

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

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

4) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

旧暫定逆線引き区域については、住民の合意形成を図り、計画的なまちづくりを進める。なお、旧暫定逆線引き区域のうち無秩序な開発が進む恐れがなく今後とも営農環境を保全すべき地区等については、住民の合意形成を図り、今後とも自然・農業・集落環境を保全しつつ、周辺の環境と調和したゆとりある居住環境等の形成又は維持・保全を行う。

○ 第四次北本市総合振興計画（平成 21 年 3 月策定）

第Ⅲ部 中期基本構想

第 3 章 緑輝くうるおいのまち

第 1 節 バランスのある土地利用の推進

3 計画的な土地利用の推進

（3）高度地区の指定

高度地区や地区計画制度などにより、良好な市街地の維持や土地利用の増進を図ります。

第 2 節 豊かな住環境と都市景観の形成

1 緑豊かな住環境の形成

（3）地区計画制度の活用

地区ごとのまちづくりを進める上で、地区計画制度の導入を検討します。

第 4 章 快適で安心・安全なまち

第 1 節 市街地の整備

2 旧暫定逆線引き区域の市街化区域編入

旧暫定逆線引き地区は、地域の特性に応じた地区計画制度等の活用により、区域区分の変更を行い、良好な住宅地の形成に努めます。

○ 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。