

久保地区の用途地域等の変更について

北本市

■用途地域変更の目的

北本市では、久保特定土地区画整理事業とデーノタメ遺跡との共存を目指して、土地区画整理事業の見直しと遺跡の国指定史跡化を進めています。

土地区画整理事業の推進にあたっては、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ため、用途地域と容積率を変更します。

■用途地域が変更されると…

●建築できる建築物の用途の制限が変わります。

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は建築できますが、専用店舗、事務所、パチンコ屋やカラオケボックス等の遊戯施設・風俗営業施設、工場は建築できません。

第一種中高層住居専用地域では、住宅、床面積500㎡以下の店舗、学校、図書館、病院、保育所等の公共公益施設は建築できますが、事務所、パチンコ屋やカラオケボックス等の遊戯施設・風俗営業施設、工場は建築できません。

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・ホテル・ボーリング場、環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場は建築できますが、パチンコ屋、カラオケボックス、環境を悪化させるおそれのある工場は建築できません。

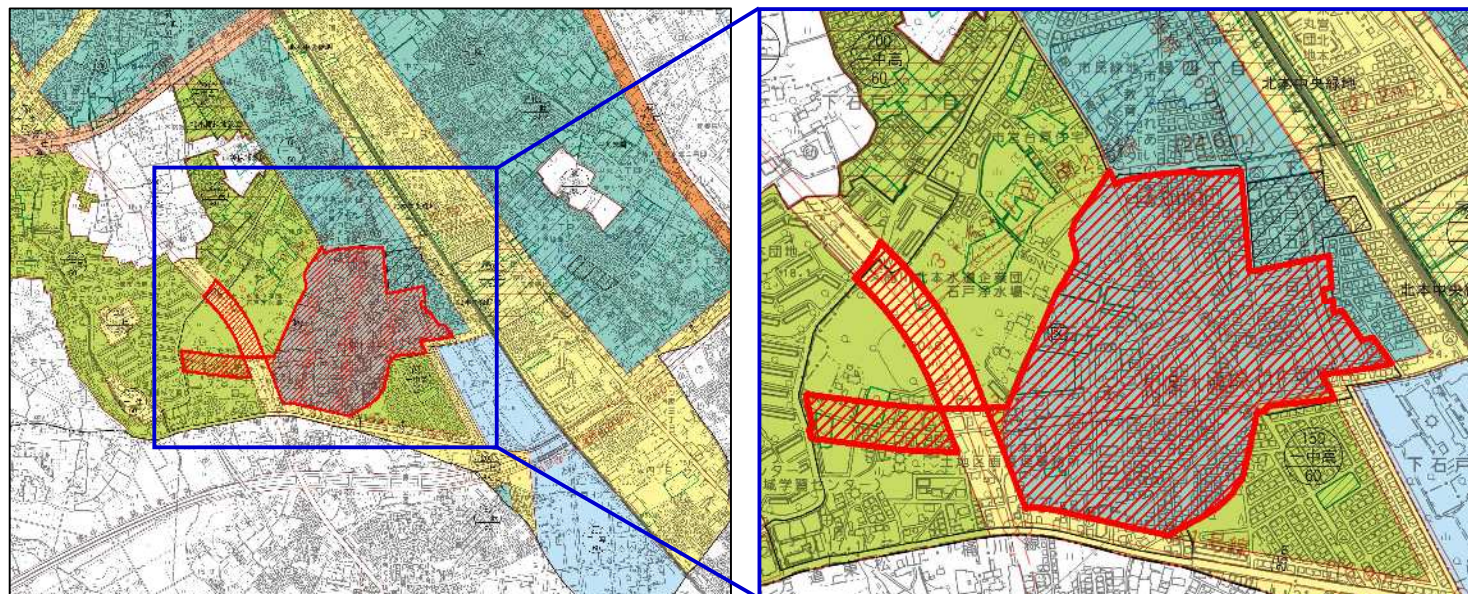
●容積率、建蔽率が変わります。

容積率(敷地面積に対する延べ面積の割合)、建蔽率(敷地面積に対する建築面積の割合)は、**第一種低層住居専用地域**は容積率100%、建蔽率50%に変更され、**第一種中高層住居専用地域**は容積率200%・150%、建蔽率60%で、**第一種住居地域**は容積率200%、建蔽率60%になります。

●高さの制限、日影規制が変わります。

用途地域に応じて、建築できる高さの限度、日影規制が変わります。

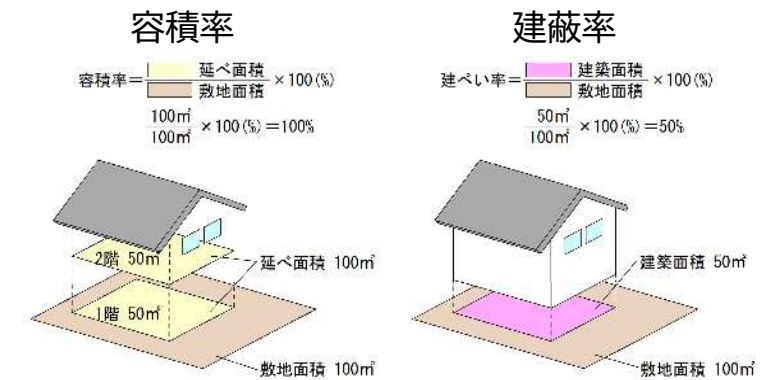
■用途地域の変更位置



■容積率、建蔽率

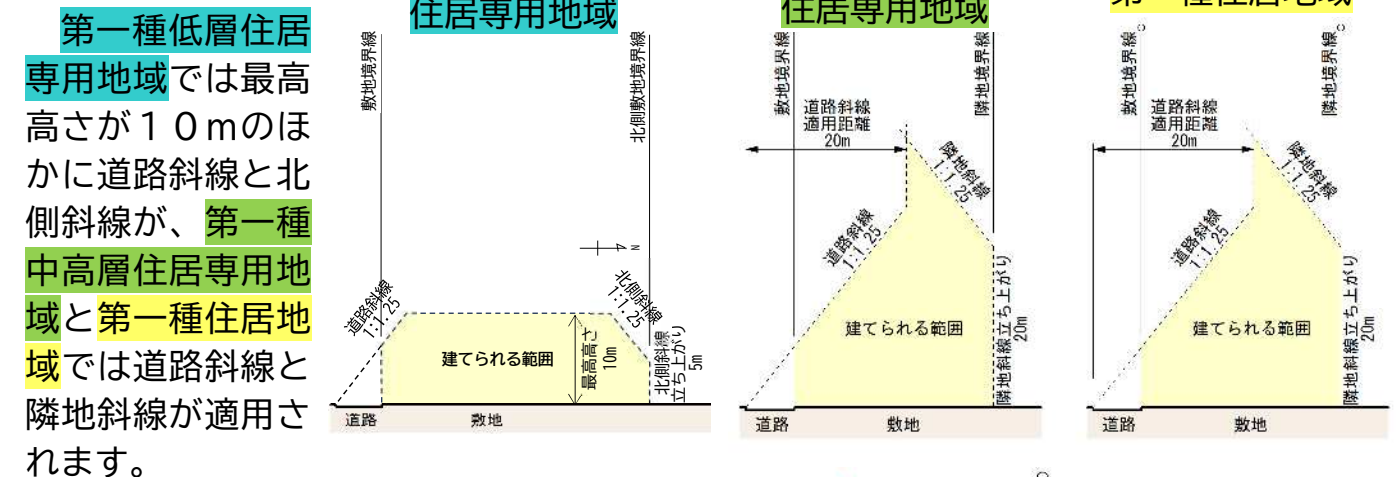
容積率は、延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合を表すものです。「延べ面積÷敷地面積」で計算します。

建蔽率は、建築面積(建築物を真上から見たときの面積)の敷地面積に対する割合を表すものです。「建築面積÷敷地面積」で計算します。



■高さの制限

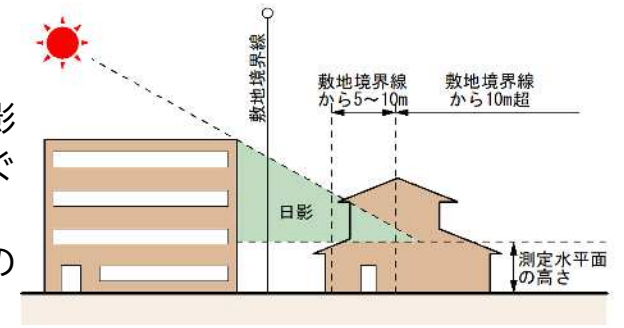
建築物が周囲の環境に与える影響を抑えるため、建築物の各部の高さを制限する制度として斜線制限があります。用途地域によって下図のように制限される内容が異なります。



■日影規制

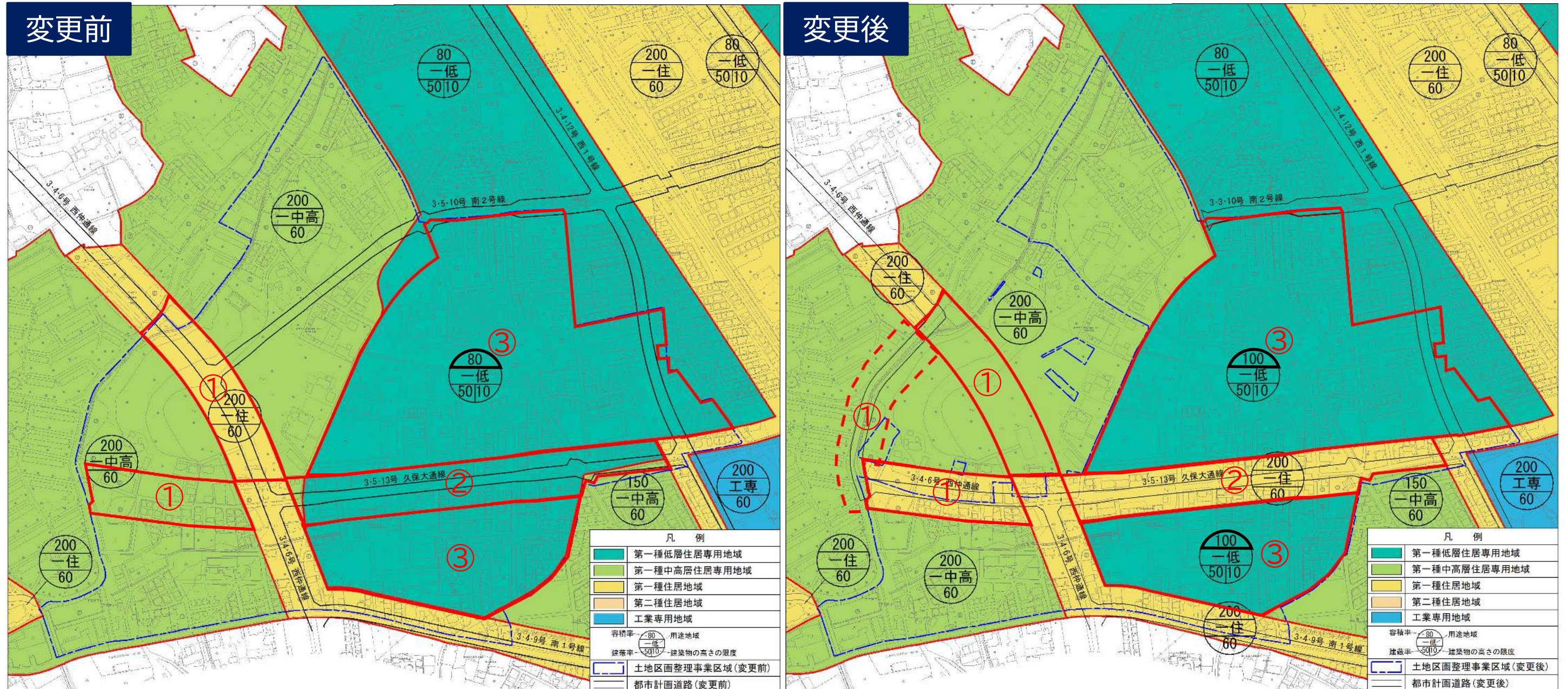
日影規制は、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限することによって、日照障害を防ぐことを目的としています。

敷地境界から5～10mの範囲と10m以上の範囲で日影を落とせる時間が定められています。



用途地域	規制される建築物	規制される日影時間		
		敷地境界線から5～10mの範囲	敷地境界線から10m超	測定水平面の高さ
第一種低層住居専用地域	軒の高さが7m超または地階を除く階数が3以上	4時間	2.5時間	1.5m
第一種中高層住居専用地域(容積率150%)	高さ10m超	3時間	2時間	4m
第一種中高層住居専用地域(容積率200%)	高さ10m超	4時間	2.5時間	4m
第一種住居地域	高さ10m超	4時間	2.5時間	4m

変更前及び変更後の用途地域



■主な変更内容

①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。

②久保大通線に沿道型用途地域の指定

久保大通線沿線は統一的に土地利用を図るため、連続した沿線用途地域を指定します。

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、沿道型用途地域の種類は第一種住居地域とします。

③第一種低層住居専用地域における容積率の緩和

久保特定土地区画整理事業区域内の道路整備が進み、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%に緩和します。