

中央通線の都市計画変更に関する説明会



令和8年9月13日（日）
北本市

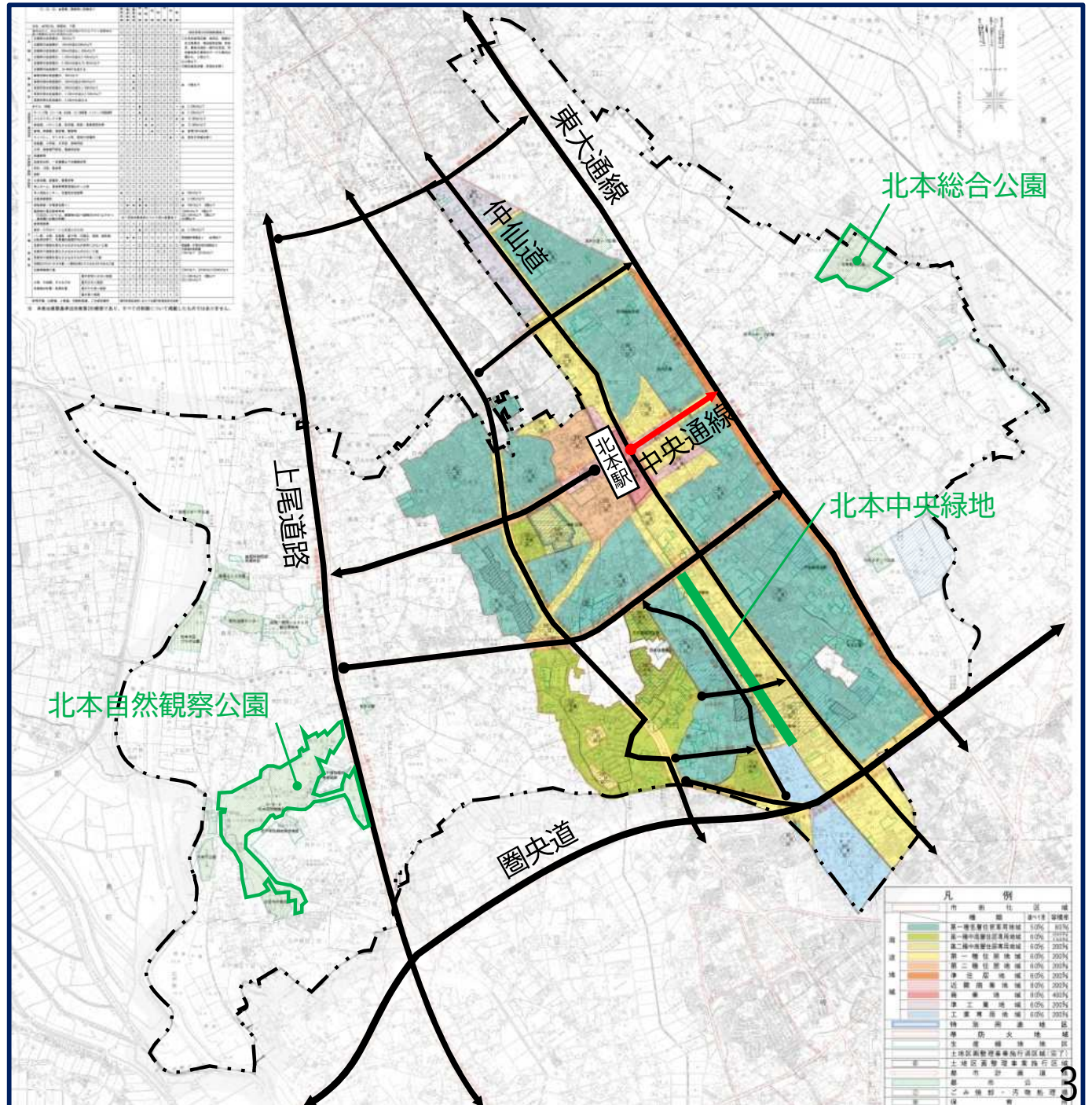
本日の説明内容

- ① 中央通線の概要
- ② Ⅱ期区間整備における課題と対応
- ③ 中央通線沿道用途地域の変更
- ④ 今後のスケジュール

①中央通線の概要

計画の概要

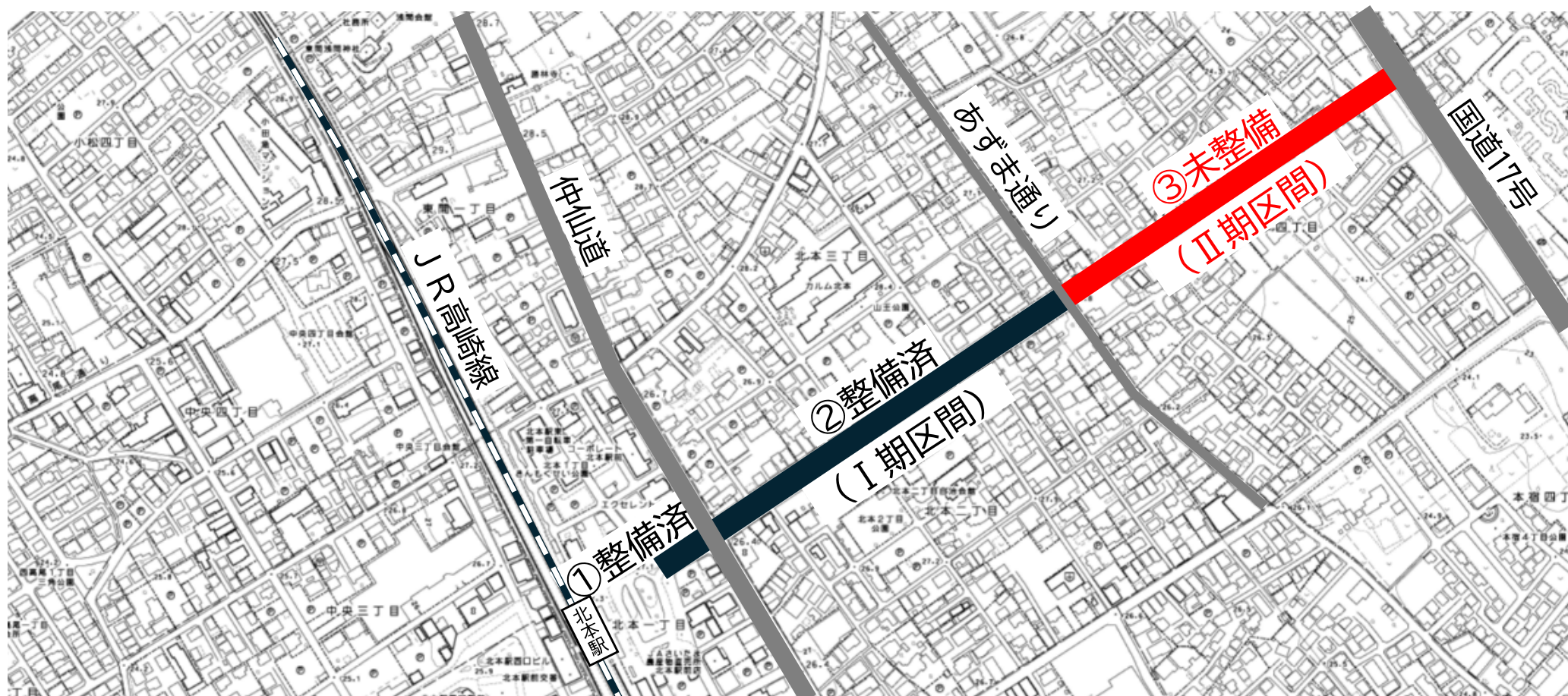
- 北本駅東口駅前広場から国道17号までをつなぐ都市計画道路
- 計画決定:昭和29年
- 計画幅員:22m
- 計画延長:710m
- 市のまちづくりに関する基本的な方針である都市計画マスタープランでは、北本駅を中心とする東西方向の都市軸として位置づけられた重要な路線
- 本市の顔である北本駅へのアクセス道路



①中央通線の概要

整備状況

- ①駅前広場～仲仙道間：平成17年度整備完了（北本駅東口土地区画整理事業）
- ②仲仙道～あずま通り間（Ⅰ期区間）：平成9年度着手、令和4年度整備完了
- ③あずま通り～国道17号間（Ⅱ期区間）：未整備



①中央通線の概要

Ⅱ期区間整備の必要性

- 北本市の都市計画道路整備率は県内ワースト3
- 令和7年度実施のⅠ期区間の整備効果に関するアンケートにおいて、自由意見としてⅡ期区間の整備を望む声が多く寄せられた

埼玉県内都市計画道路整備率 (令和5年3月31日時点)

桶川	72.10%
上尾・伊奈	69.50%
鴻巣	53.57%
~~~~~	
北本	39.62%
本庄・上里・美里・神川	36.72%
秩父・横瀬・皆野	30.98%
県平均	64.55%

### Ⅰ期区間の整備効果に関するアンケート

項目	回答内容
Q1. Ⅰ期区間の整備により、どのような効果が感じられましたか？	交通の便が良くなった、通勤時間が短縮された、安全性が向上した、など。
Q2. Ⅰ期区間の整備により、どのような課題が感じられましたか？	騒音や振動が増えた、など。
Q3. Ⅱ期区間の整備について、どのような要望がありますか？	Ⅱ期区間の整備を望む声が多く寄せられた。

自由意見でⅡ期区間の整備を望む声が3割強

Ⅱ期区間の効率的な整備が必要

## ②Ⅱ期区間整備における課題と対応

### 中央通線整備事業が抱える課題

今後、Ⅱ期区間（あずま通り～国道17号間）の整備を進めるに当たり、2つの課題を解決する必要があります。

#### 課題1

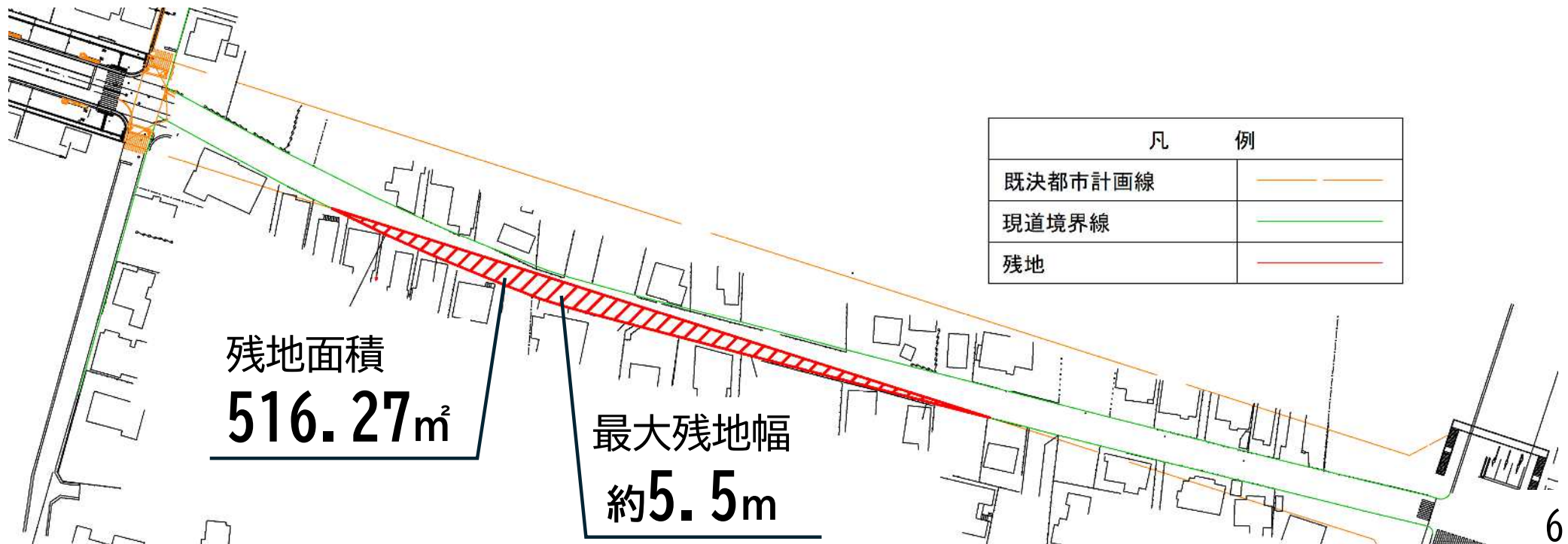
##### 事業の長期化

仲仙道～あずま通り間の整備では、用地買収や物件移転補償に時間を費やし、整備完了まで25年を要した。現計画で整備すると、補償家屋が多く、事業が長期化する可能性がある。

#### 課題2

##### 残地の発生

現計画は、現道が計画線を大きくはみ出す形状となっており、下図のとおり整備によって大きな残地が発生してしまう。



# ②Ⅱ期区間整備における課題と対応

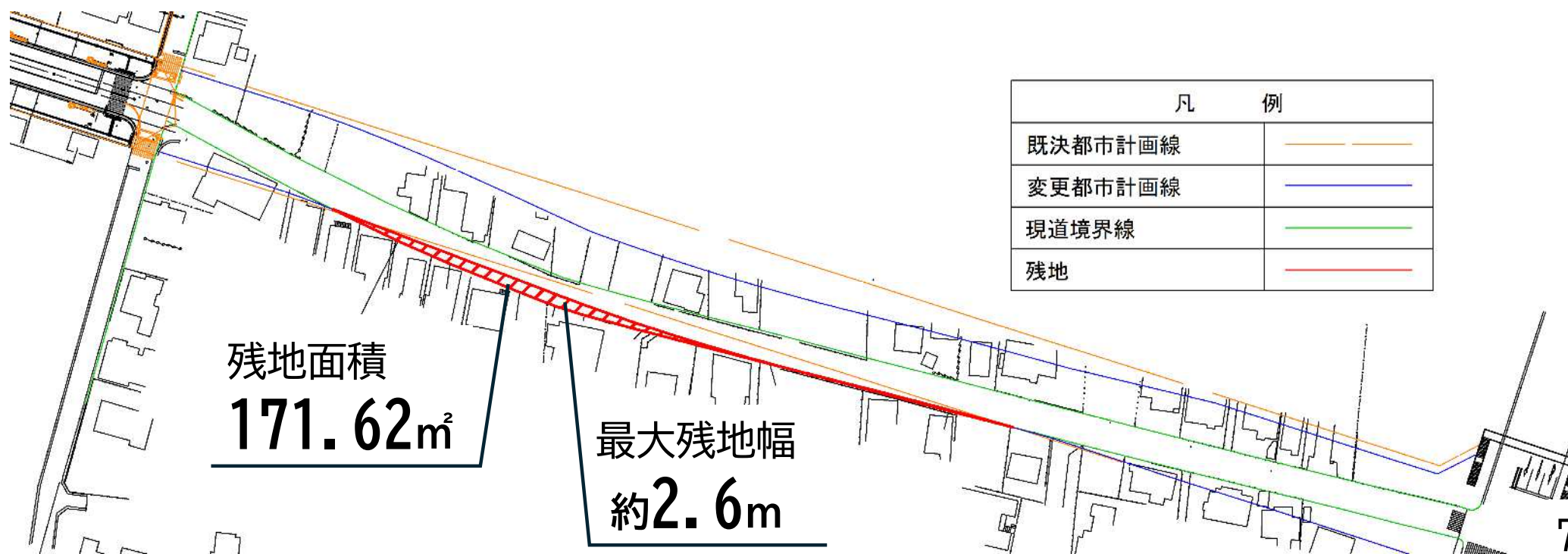
## 課題への対応

### 1 計画幅員の縮小

周辺道路の交通量及びJR北本駅の1日当たり乗車人員が減少傾向であることなどを踏まえ、将来交通量に見合った幅員(22m→17m)に変更します。

### 2 現道を活かした線形に変更

既存の道路用地を活かすことで事業費を圧縮できること、また残地を極力減らし無駄のない道路形状での整備が可能となることから、現道を活かした線形に変更します。



## ②Ⅱ期区間整備における課題と対応

### 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。

	全体事業費	事業期間
現計画	17.1億円	～令和36年度
変更案	13.1億円	～令和31年度
現計画との差	-4.0億円	-5年



Ⅱ期区間整備の早期完了

# 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。

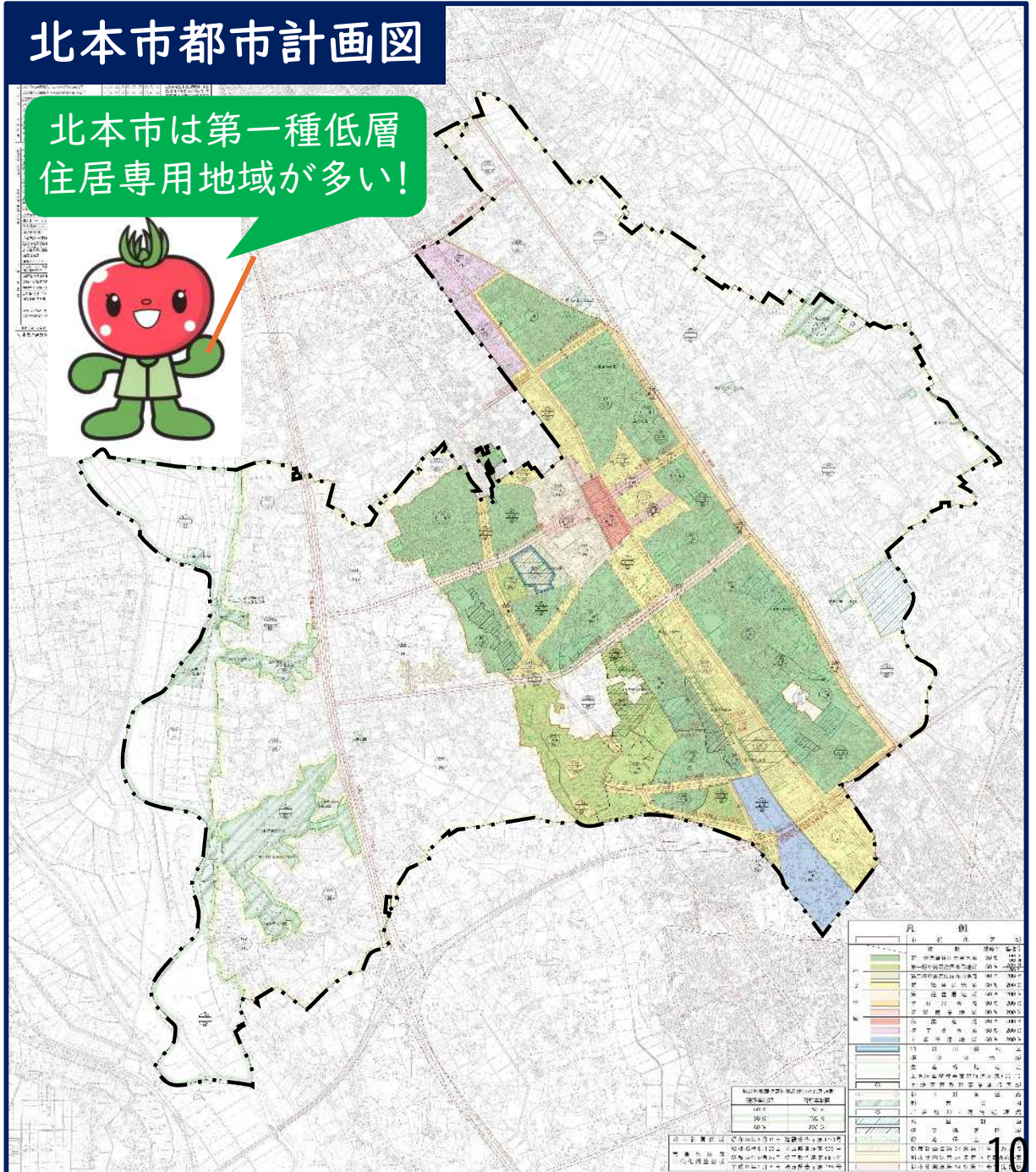
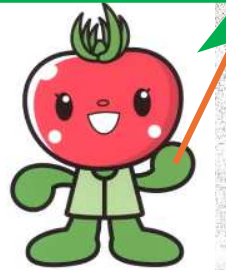
# 土地の使い方と建物の建て方のルール

## 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	333.1ha
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	72.6ha
第二種中高層住居専用地域	8.5ha
第一種住居地域	169.5ha
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！

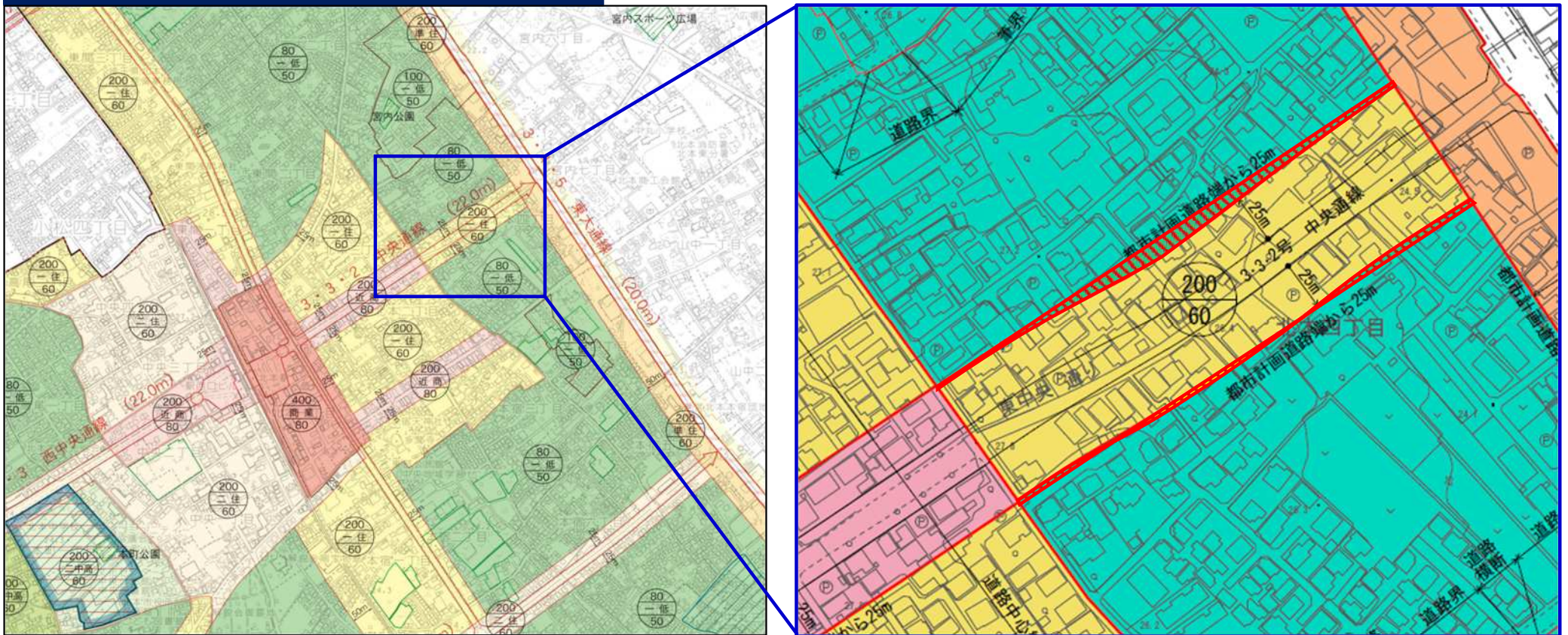


# ③中央通線沿道用途地域の変更

## 目的

都市計画道路中央通線の未整備区間の路線位置及び幅員の変更に伴い、既存の沿道用地地域を道路線形と合わせるため、用途地域を変更します。

## 用途地域を変更する箇所



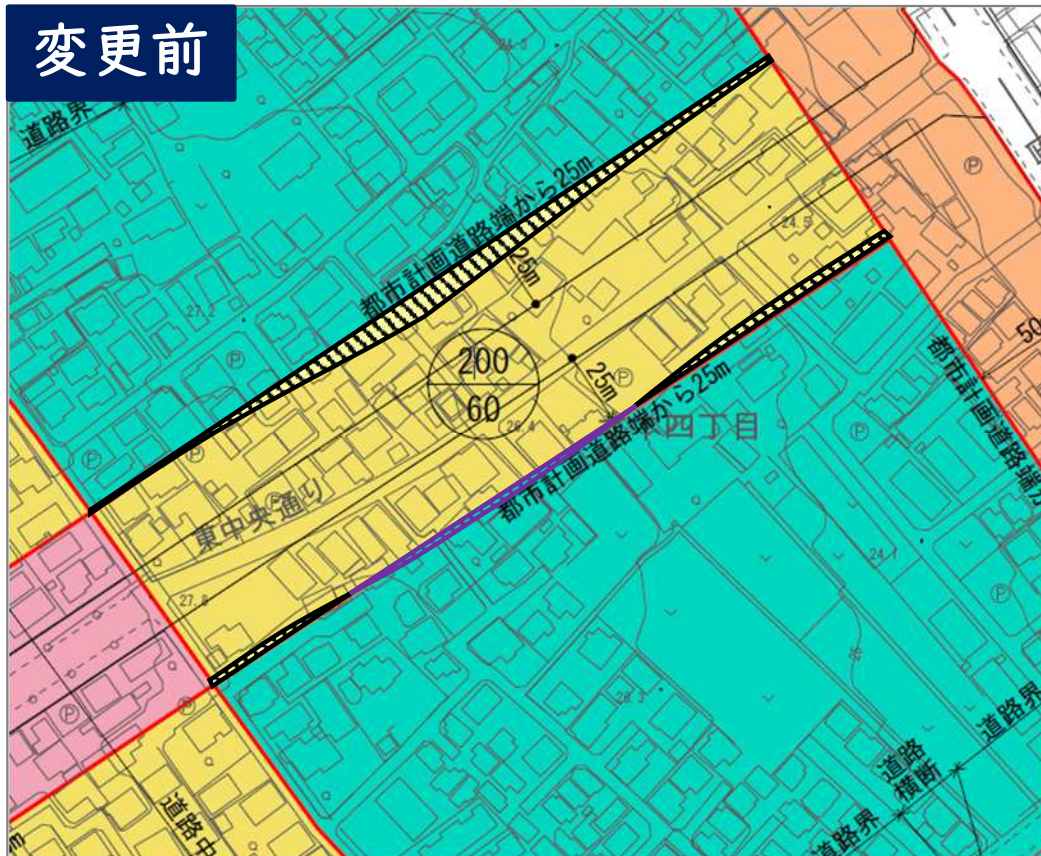
# ③中央通線沿道用途地域の変更

## 見直し内容

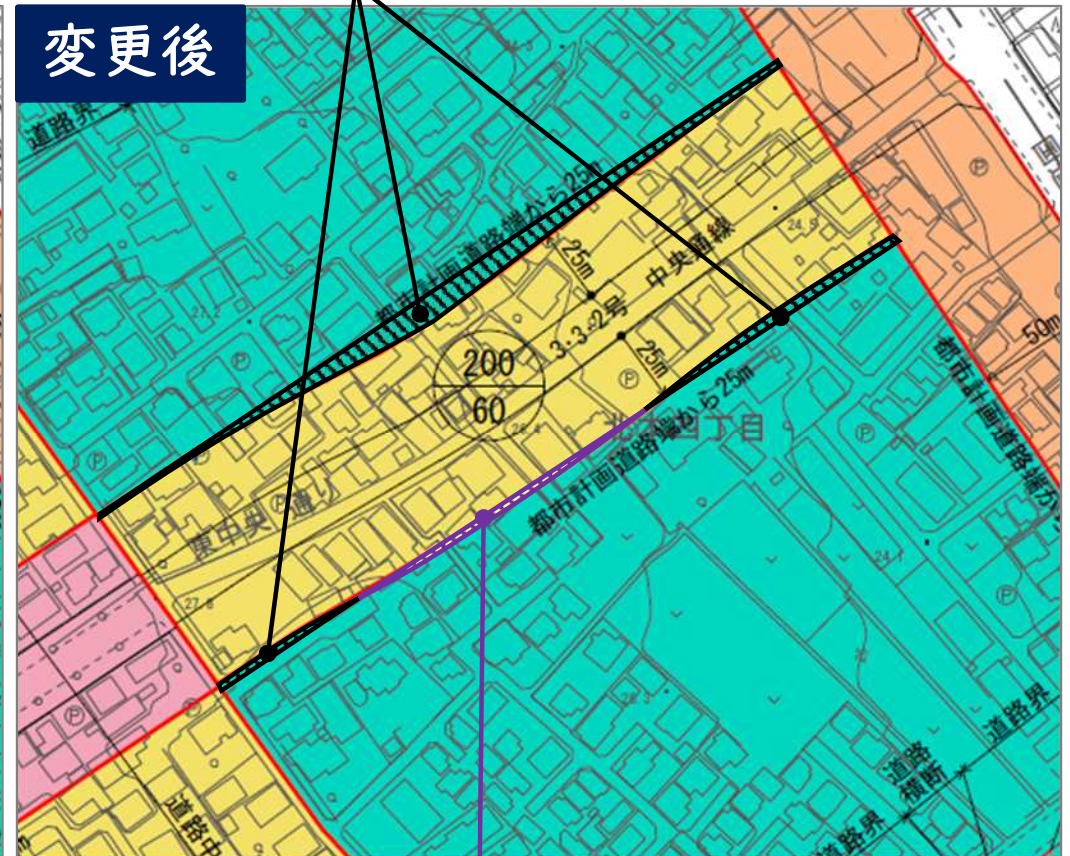
中央通線の変更に併せて、中央通線の計画線から25m以内の範囲に指定されている第一種住居地域の指定範囲を見直します。

第一種住居地域→第一種低層住居専用地域

### 変更前



### 変更後



第一種低層住居専用地域→第一種住居地域



※**第一種低層住居専用地域**は、低層住宅のための地域です。住宅、小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校等（高さ制限10m）が建てられます。



※**第一種住居地域**は、住居の環境を守るための地域です。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。

## ④今後のスケジュール

地元説明会（8月1日）

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（8月10日～24日）

・都市計画法第16条関係

都市計画変更原案 説明公聴会（9月13日）

・都市計画の変更（道路、用途地域）に関する説明

本日の  
説明会

都市計画変更案 作成

県知事協議（11月）

・都市計画法第19条関係

都市計画変更案の公告・縦覧（令和9年1月中の2週間）

・都市計画法第17条関係

都市計画審議会（令和9年2月）

・都市計画法第19条関係

都市計画変更決定告示（令和9年3月）

・都市計画法第20条関係

事業認可（令和9年度）