

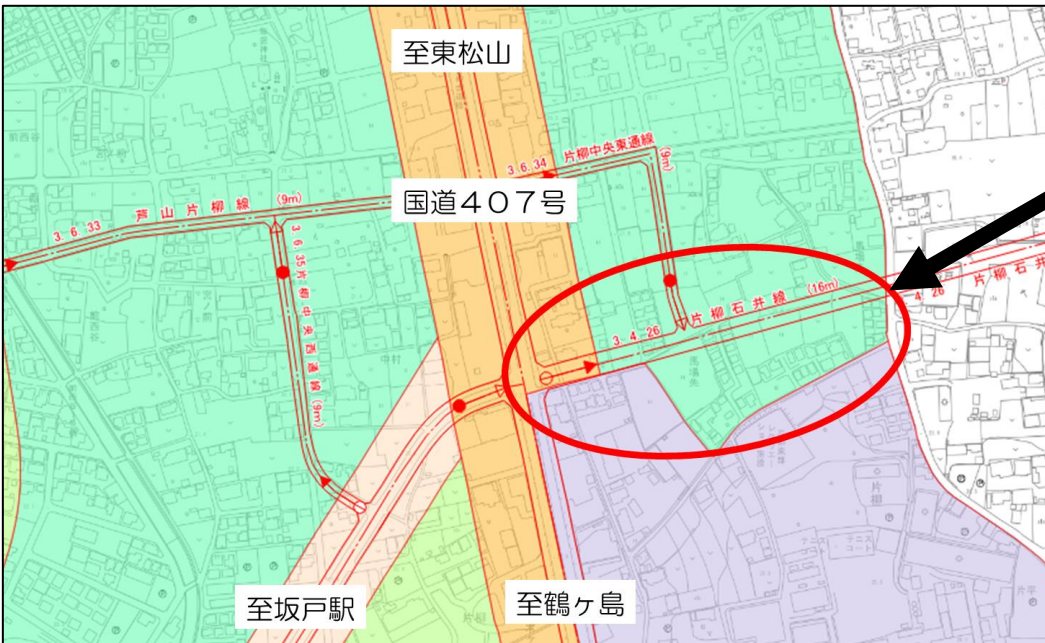
# 都市計画変更に係る説明会

令和7年10月25日(土)

坂戸市 都市整備部  
都市計画課 まちづくり政策係



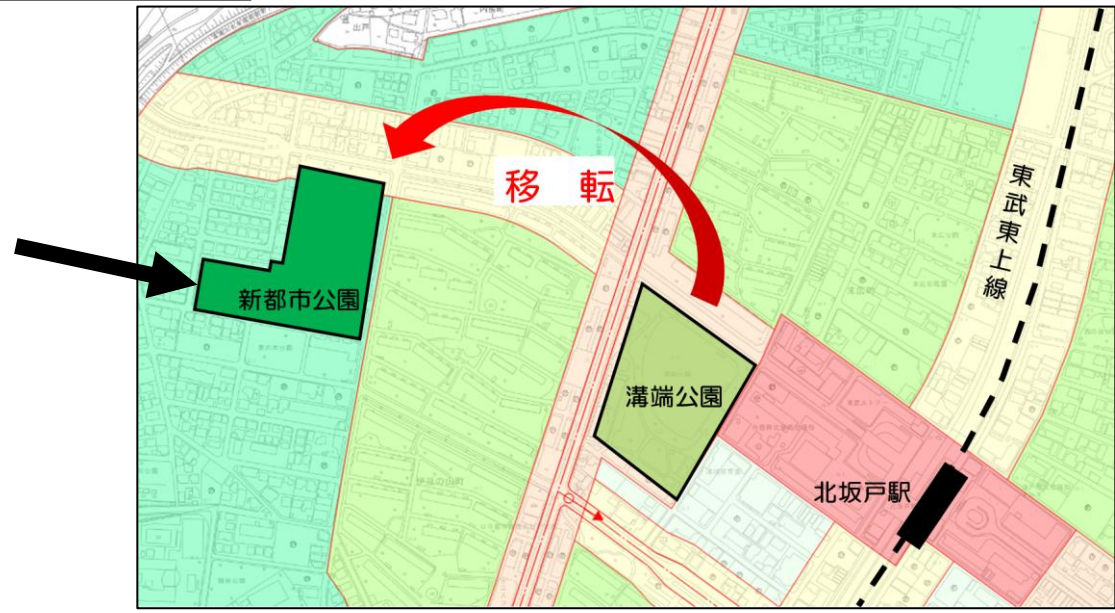
# 都市計画の変更理由



- ①都市計画道路片柳石井線の沿道  
用途地域等の変更  
片柳石井線の沿道利用等を促進  
するため。



- ②北坂戸地区新都市公園の決定  
溝端公園に代わる都市公園の整備を、  
北坂戸小学校跡地に行い、北坂戸地  
区のにぎわいを再生するため。



# **① 都市計画道路片柳石井線の 沿道用途地域の変更等について**

# ① 都市計画道路片柳石井線の 沿道用途地域の変更等について

## 上位計画における位置付け



### 第7次坂戸市総合計画（令和5年3月）

#### ・土地利用構想

国道407号沿道は、**幹線道路の沿道にふさわしい都市空間の創出**を図ります。

### 坂戸市 都市計画マスタープラン（令和7年3月）

#### ・土地利用方針

交通量の多い幹線道路の沿道では、周辺の住環境に配慮しつつ、交通利便性を生かした商業施設をはじめとした産業振興に資する土地利用を促進し、**活気ある沿道利用を図ります**。

#### ・坂戸地区の整備方針

交通量の多い幹線道路周辺では、交通利便性を生かすため、**商業施設等を集積した沿道利用や周辺環境に調和した街並みの形成を促進**します。



幹線道路の沿道にふさわしい利用を促進するため、  
用途地域等の都市計画を変更します。



# 用途地域の変更について

## ◎用途地域とは（都市計画法第8条第1項）

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は、都市の無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために定められ、市街化区域内には用途地域が指定してあり、市街地の土地利用の方向付けがされています。

### 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かねた住宅や、小中学校などが建てられます。

### 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。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 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㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 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、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

### 第一種住居地域



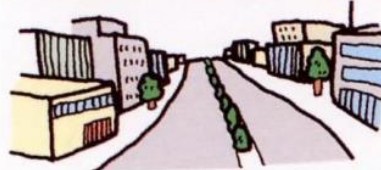
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

### 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、カラオケボックスなどは建てられます。

### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、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、農産物の直売所などが建てられます。

### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や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のほかは、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、ホテルなどは建てられません。

### 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、ホテルなどは建てられません。

# 用途地域の変更について

## ◎建物の用途の制限（建築基準法第48条）

### 第一種低層住居専用地域



低層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。  
建築できる建物は、低層の一般住宅のほか、日常生活に必要な一定の店舗併用住宅、小中学校、図書館、教会、派出所などに限られます。

主として中高層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。

住居の環境を害するような工場、ボーリング場等運動施設、ホテル、キャバレー等は建てられませんが、一定規模以下の店舗、事務所などの建築はできます。

### 第二種中高層住居専用地域



### 第二種住居地域



主として住居の環境を保護するために定められた地域です。

住居の環境を害するような工場、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、事務所、ホテルや一定規模以下の店舗、工場の建築はできます。

軽工業の工場の多くが立地する地域です。

この地域は、工場のほか、住宅地や商業施設も混在が許されますが、特に公害の発生の恐れのある工場や、危険物を扱う工場は建築できません。

### 準工業地域





# 用途地域の変更について (片柳石井線沿道)

変更前

準住居  
地域

片柳中央東通線  
(9m)

道路端から50m

第一種低層  
住居専用地域

第一種低層  
住居専用地域

片柳石井線 (16m)

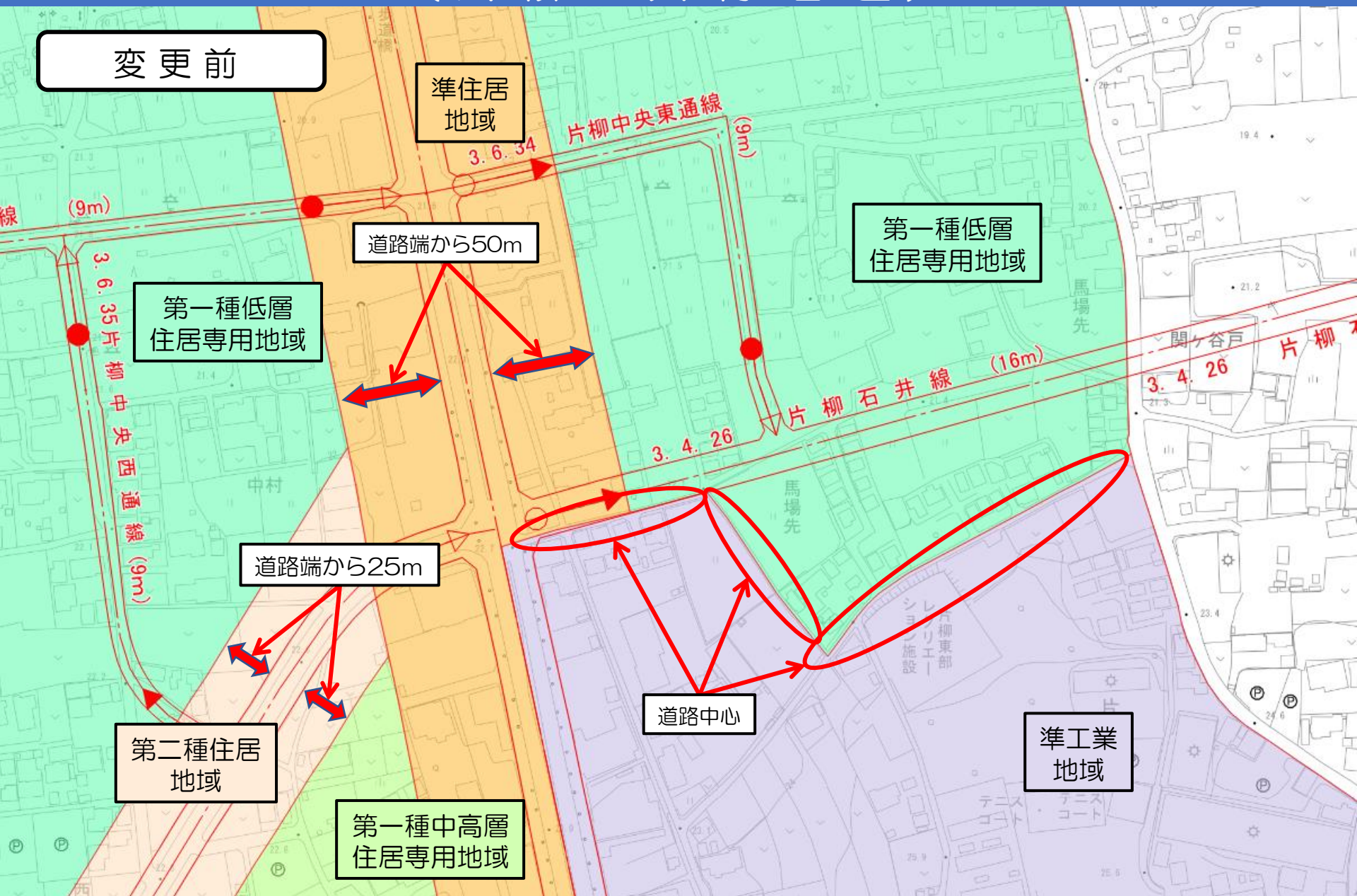
道路端から25m

第二種住居  
地域

道路中心

第一種中高層  
住居専用地域

準工業  
地域





# 用途地域の変更について (片柳石井線沿道)

変更後

第二種住居  
地域  
↓  
第一種低層  
住居専用地域

第一種低層  
住居専用地域  
↓  
第二種中高層  
住居専用地域

道路端から25m

第一種低層  
住居専用地域  
↓  
準工業地域

準工業地域  
↓  
第二種中高層  
住居専用地域

2街区



# 特別用途地区の変更について (片柳石井線沿道)

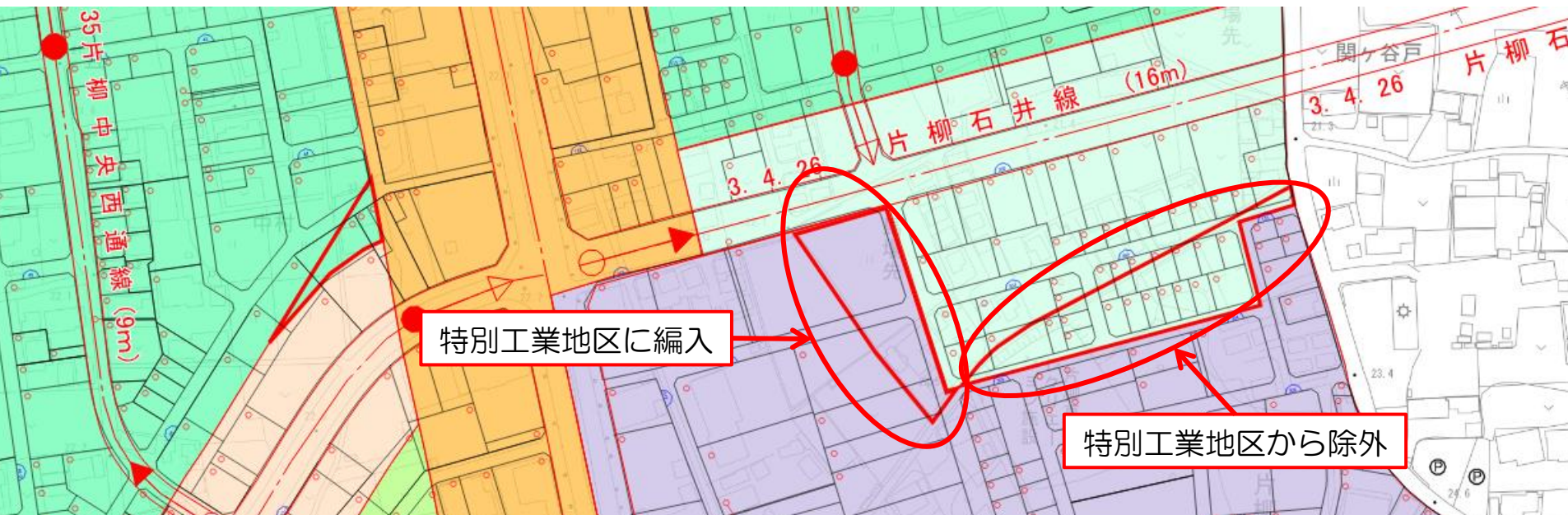
## ◎特別用途地区とは(都市計画法第8条第2項)

特別用途地区は、用途地域内で特別の目的からする土地利用の増進、環境の保護などを図るために定める地区であり、坂戸市では、大字片柳、八幡一丁目、千代田二丁目の準工業地域に特別工業地区が定められ、公害防止の観点から立地すべき工場の業種業態を限定しています。

今回、準工業地域の変更に伴い、特別工業地区の変更を行います。

### ・特別工業地区内に供してはならない用途

1	玩具用煙火の製造	2	亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
3	骨炭その他動物質炭の製造	4	獣畜、魚貝類又は鳥類を原料とする飼料の製造
5	レディミクストコンクリートの製造で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの		



## **② 北坂戸地区新都市公園の決定について**



## ②北坂戸地区 新都市公園の決定について

### 上位計画における位置付け

#### 第7次坂戸市総合計画（令和5年3月）

##### ・土地利用構想

住居や商業・福祉・医療等の生活サービス機能がまとまって立地し、利便性の高い公共交通が利用できるコンパクト・プラス・ネットワークを推進し、誰もが円滑に移動でき、健康で豊かに生活できる都市を目指します。

#### 都市計画マスタープラン（令和7年3月）

##### ・北坂戸地区の整備方針

北坂戸駅周辺は、準中心商業拠点として、既存商業施設の集積をいかし、地域サービスを中心とした商業地として形成を図る。

#### 立地適正化計画（令和7年3月）

##### ・本市のまちづくりの方針（ターゲット）

② 拠点毎の役割に応じた都市機能誘導による利便性の向上  
拠点への都市機能誘導にあたっては、公的不動産の有効活用等によって、若年・子育て世代の定住促進及び高齢化の対応に資する拠点を形成する。

### 【坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業基本計画】

人口減少と高齢化が見込まれる北坂戸地区において、都市機能を集約し、若い世代の定住を促進することにより、持続可能な都市経営を図る。

■ 都市機能の集約    ■ 民間活力の導入    ■ 公的不動産の有効活用

多世代交流拠点の整備

都市公園の再配置

多世代交流拠点用地の用途地域変更等（R7.1.10都市計画決定）

新たな都市公園の決定

# 北坂戸地区新都市公園について

## ◎北坂戸地区新都市公園について

北坂戸地区まち・くらし再生事業により、溝端公園用地に多世代交流拠点を整備することにより、代替となる都市公園を旧北坂戸小学校用地に整備します。



○溝端公園（令和7年1月廃止）用地  
⇒多世代交流拠点として整備



○旧北坂戸小学校用地  
⇒新都市公園として整備





# 都市計画の決定手続（市決定の場合）

