

# 第25回幸手市都市計画審議会

## 議案書

日 時 令和7年11月4日（火） 午後2時

場 所 幸手市役所本庁舎3階 第1委員会室

## 目 次

- 議案第 1 号 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る  
数値の変更（埼玉県決定）
- 議案第 2 号 幸手都市計画道路の変更（市決定）

議案第1号

都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る  
数値の変更（埼玉県決定）

標記について、幸手市長から別添のとおり当会に付議されたので、意見を求めます。

令和7年11月4日

幸手市都市計画審議会長

建安第1720号  
令和7年10月10日

幸手市長 木村 純夫 様

埼玉県知事 大野 元裕  
(公印省略)

都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る  
数値の変更について（照会）

令和7年8月21日付け幸建発第59号により協議の申出のあった標記数値  
(容積率等)の変更について、申出のとおり変更することに対し、貴市の意見を求めます。

担 当 都市整備部 建築安全課  
建築指導担当 澤間  
電 話 048-830-5519  
E-mail a5510-03@pref.saitama.lg.jp



幸建発第 59 号

令和7年8月21日

埼玉県知事

大野 元裕 様

幸 手 市

上記代表者 幸手市長 木村 純夫



都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る  
数値の変更について（協議）

このことについて、別添のとおり変更したいので関係書類を添えて協議します。





様式4

都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値の新旧対照表

市町村名 幸手市

| 地区番号   |   | 面積      | 容積率   | 建蔽率  | 容積率算定係数<br>(幅員12m未満の前面<br>道路の幅員に乗じる数値) | 道路高さ制限<br>(※) | 隣地高さ制限<br>(※) | 備考                           |
|--------|---|---------|-------|------|--|---------------|---------------|------------------------------|
| 240-2  | 新 | 約58.4ha | 10/10 | 6/10 | 4/10                                   | ∠1.5          | 20m+∠1.25     | 地区の<br>縮小                    |
|        | 旧 | 約67.3ha |       |      |  |               |               |                              |
| 240-10 | 新 | 約8.9ha  | 20/10 | 6/10 | 4/10                                   | ∠1.25         | 20m+∠1.25     | 地区の<br>新設<br>(旧240-2<br>の一部) |
|        | 旧 |         | 10/10 |      |  | ∠1.5          |               |                              |

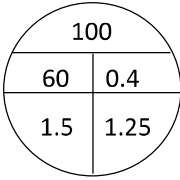
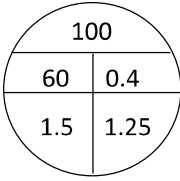
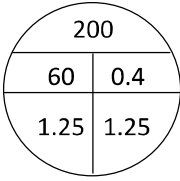
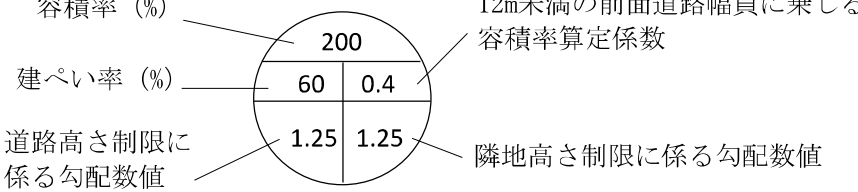
(※ ∠は水平距離に乗じる数値)



様式5

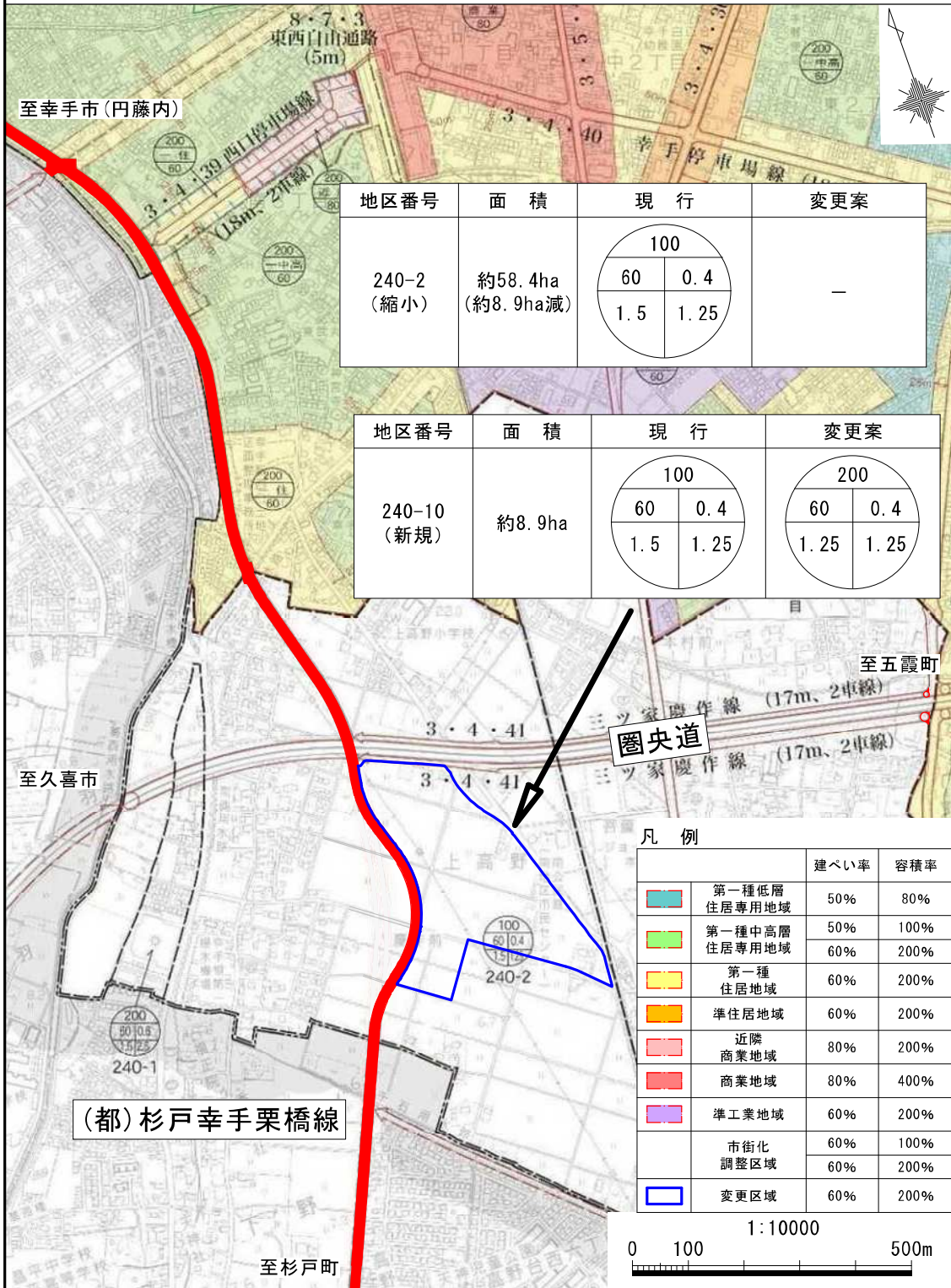
都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値の変更調書

市町村名 幸手市

| 地区番号  | 面積                   | 現行  | 変更案   | 数値の設定理由  |
|---|----------------------|---|---|--|
| 240-2<br>(縮小)   | 約58.4ha<br>(約8.9ha減) |  | —   | 240-10の新設により区域面積を変更するものである。  |
| 240-10<br>(新規)  | 約8.9ha               |  |  | 都市計画法第34条第12号に基づく区域指定を受けた区域における企業誘致の推進に伴い、一定の高度利用を容認するため、240-2の一部を新たな地区として設定するものである。 |
| <b>【凡例】</b><br> |                      |   |   |  |



議第 号 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値  
の変更について（幸手市） 計画図



【幸手市都市計画審議会に至るまでの経緯】

- ・ 幸手市より埼玉県に対する建築形態規制の変更協議書提出  
：令和7年8月21日
  
- ・ 形態規制変更説明会開催：(日時) 令和7年10月9日午後7時開始  
(場所) 幸手市南公民館  
参加者なし
  
- ・ 埼玉県より幸手市に対する建築形態規制の変更についての意見照会  
：令和7年10月10日

議案第2号

幸手都市計画道路の変更（市決定）

標記について、幸手市長から別添のとおり当会に付議されたので、意見を求めます。

令和7年11月4日

幸手市都市計画審議会長

## 幸手都市計画道路の変更（幸手市決定）

1. 都市計画道路中 3・4・38号杉戸幸手栗橋線ほか 1 路線を次のように変更する。

| 種別   | 名 称    |         | 位 置                     |                          |                          | 区 域     | 構 造      |          |     |  | 備 考 |
|------|--------|---------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|---------|----------|----------|-----|--|-----|
|      | 番号     | 路線名     | 起点                      | 終点                       | 主な<br>経過地                | 延長      | 構造<br>形式 | 車線<br>の数 | 幅員  | 地表式の区間における<br>鉄道等の<br>交差の構造                            |     |
| 幹線道路 | 3・4・38 | 杉戸幸手栗橋線 | 杉戸町<br>高野台<br>南4丁目      | 幸手市<br>大字円<br>藤内字<br>谷中  | 幸手市<br>大字下<br>川崎字<br>田倉  | 約6,440m | 地表式      | 2車線      | 18m | 自動車専用道路首都圏中央<br>連絡自動車道と立体交<br>差1箇所<br>幹線街路と平面交差9箇<br>所 |     |
|      | 3・4・41 | 三ツ家慶作線  | 幸手市<br>大字幸<br>手字三<br>ツ家 | 幸手市<br>大字上<br>高野字<br>慶作前 | 幸手市<br>大字上<br>高野字<br>菩薩前 | 約1,040m | 地表式      | 2車線      | 17m | 東武鉄道日光線と<br>立体交差1箇所<br>幹線街路と平面交<br>差3箇所                |     |

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

### 理由

3・4・38号杉戸幸手栗橋線について、本市の総合振興計画基本構想及び都市計画マスタープランにおいて定めている土地利用構想の実現及び都市内の限られた土地資源を最大限有効に利用するため、一部区間の線形及び延長を変更するものです。

また、この変更に伴い、3・4・41号三ツ家慶作線の終点を変更するものです。

## 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、幸手都市計画道路の変更についての理由を示したものです。

### I 幸手都市計画区域の位置等

幸手都市計画区域は、都心から約50km圏、埼玉県の本東部に位置しています。  
また、幸手都市計画区域に含まれる土地の区域は、幸手市、杉戸町及び宮代町の行政区域の全域です。

#### 【3・4・38号杉戸幸手栗橋線】

本路線は、杉戸町高野台南4丁目を起点とし、幸手市大字円藤内字谷中を終点とする延長約6,400m、幅員18mの幹線街路です。

#### 【3・4・41号三ツ家慶作線】

本路線は、幸手市大字幸手字三ツ家を起点とし、幸手市大字上高野字慶作前を終点とする延長約1,040m、幅員17mの幹線街路です。

### II 変更の理由

3・4・38号杉戸幸手栗橋線について、本市の総合振興計画基本構想及び都市計画マスタープランにおいて定めている土地利用構想の実現及び都市内の限られた土地資源を最大限有効に利用するため、一部区間の線形及び延長を変更するものです。

また、この変更に伴い、3・4・41号三ツ家慶作線の終点を変更するものです。

### III 変更の内容

| 名称             | 延長                   | 車線数 | 幅員  | 変更内容                 |
|----------------|----------------------|-----|-----|----------------------|
| 3・4・38号杉戸幸手栗橋線 | 約6,440m<br>(約6,400m) | 2車線 | 18m | ・一部区間の線形変更<br>・延長の変更 |
| 3・4・41号三ツ家慶作線  | 約1,040m              | 2車線 | 17m | ・終点の変更               |

括弧内は変更前を示す。

### IV 関連する都市計画

なし



NO. 4

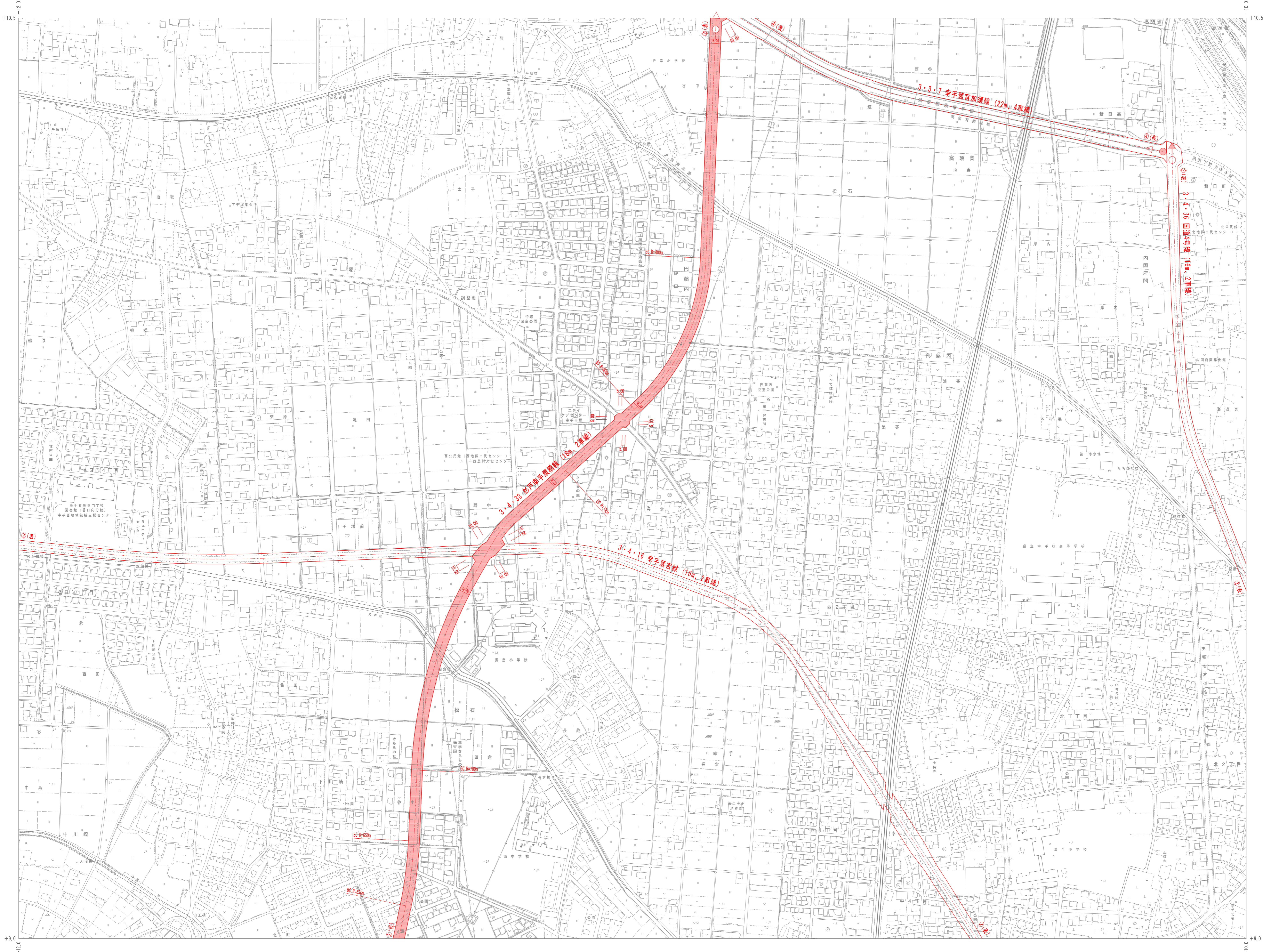
幸手市都市計画図



| 凡 例 |            |
|-----|------------|
| ■   | 変更後        |
| ■   | 変更前        |
| ○   | 既決定        |
| ②   | 2車線        |
| ④   | 4車線        |
| ○   | 変更する路線の起終点 |
| ●   | 既決定路線の起点   |
| ○   | 既決定路線の終点   |
| (表) | 地表式        |
| (嵩) | 嵩上式        |

NO. 7

幸手市都市計画図

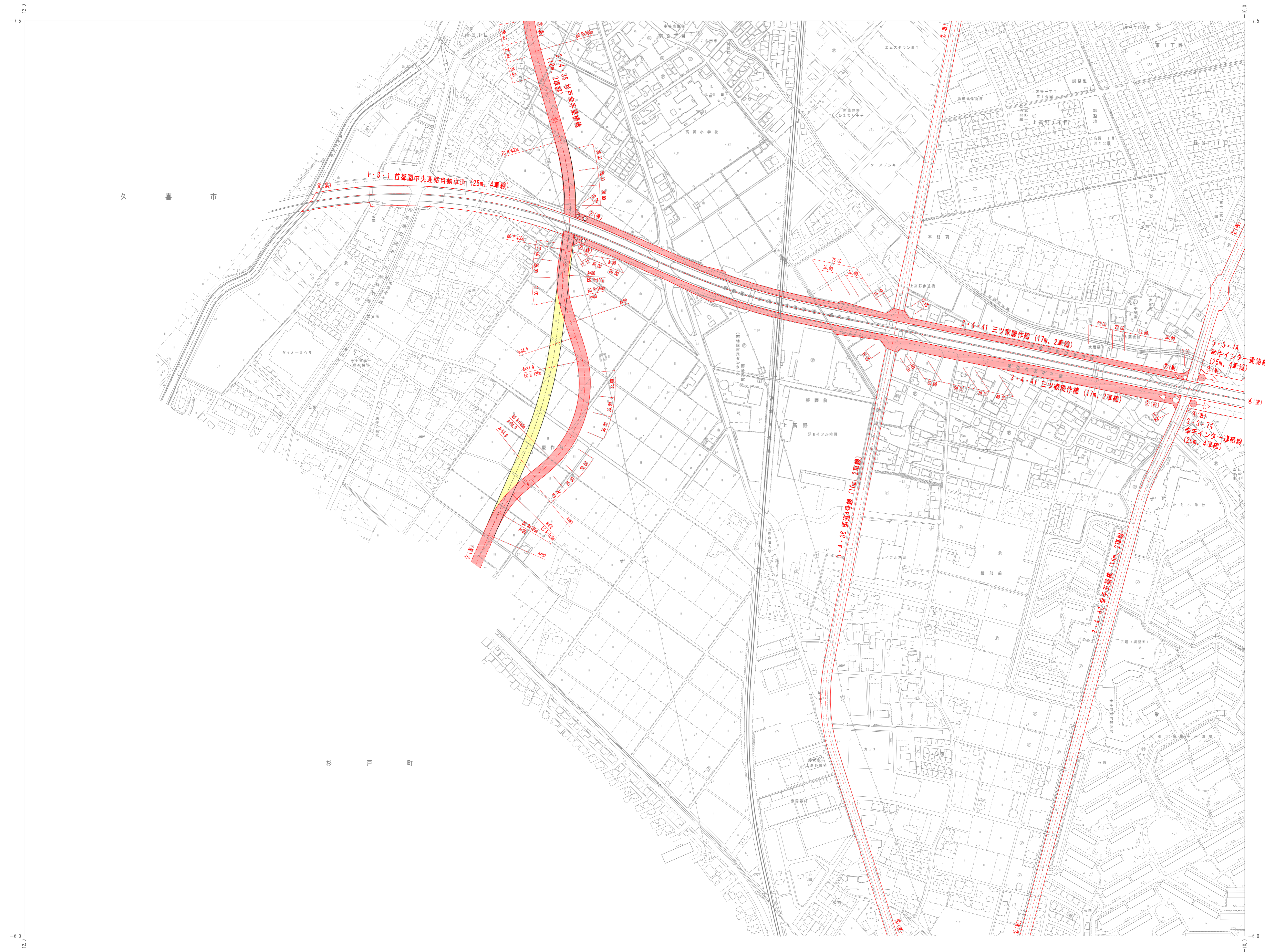


| 凡例 |     |  |            |
|----|-----|--|------------|
|    | 変更後 |  | 変更する路線の起終点 |
|    | 変更前 |  | 既決定路線の起点   |
|    | 既決定 |  | 既決定路線の終点   |
|    | 2車線 |  | 地表式        |
|    | 4車線 |  | 嵩上式        |



久 喜 市

| 凡 例 |             |
|-----|-------------|
| ■   | 変更後         |
| ■   | 変更前         |
| ○   | 既決定         |
| ○   | 既決定         |
| ○   | 変更する路線の起終点  |
| ○   | 既決定路線の起点    |
| ○   | 既決定路線の終点    |
| ②   | 2車線 (表) 地表式 |
| ④   | 4車線 (裏) 嵩上式 |



| 凡例  |            |
|-----|------------|
| ■   | 変更後        |
| ■   | 変更前        |
| ○   | 既決定        |
| ②   | 2車線        |
| ④   | 4車線        |
| ○   | 変更する路線の起終点 |
| ○   | 既決定路線の起点   |
| ○   | 既決定路線の終点   |
| (表) | 地表式        |
| (嵩) | 嵩上式        |

【幸手市都市計画審議会に至るまでの経緯】

- ・ 都市計画法第16条縦覧：令和7年8月6日から令和7年8月20日まで  
幸手市役所都市計画課窓口にて実施  
【説明会】日時：令和7年8月20日午後7時開始  
場所：幸手市南公民館  
参加者2名
  
- ・ 都市計画法第23条6項（将来管理者等協議実施）  
協議対象者 ①幸手市道路河川課  
②幸手警察署  
③杉戸町  
（3者ともに計画変更「意見無し」）
  
- ・ 都市計画法第17条縦覧：令和7年10月8日から令和7年10月22日まで  
幸手市役所都市計画課窓口にて実施  
（意見書提出ならびに閲覧者ともになし。）