

和光市駅北口地区の都市計画の変更等について

- 1－用途地域について（別紙1）
- 2－高度地区について（別紙2）
- 3－防火地域及び準防火地域について（別紙2）
- 4－地区計画について（別紙2、別紙3）

○変更(案)の概要

1 用途地域（別紙1）

現行	変更（案）
<ul style="list-style-type: none"> ・別紙1の上段の「現行」のとおり定めている 第一種中高層住居専用地域（黄緑色の部分）、第一種住居地域（黄色の部分） 建ぺい率60%、容積率200% 商業地域（赤色の部分）建ぺい率80%、容積率400% 	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙1の下段の「変更（案）」 ・それぞれの用途地域の建ぺい率、容積率は現行と同じ

2 高度地区（別紙2）

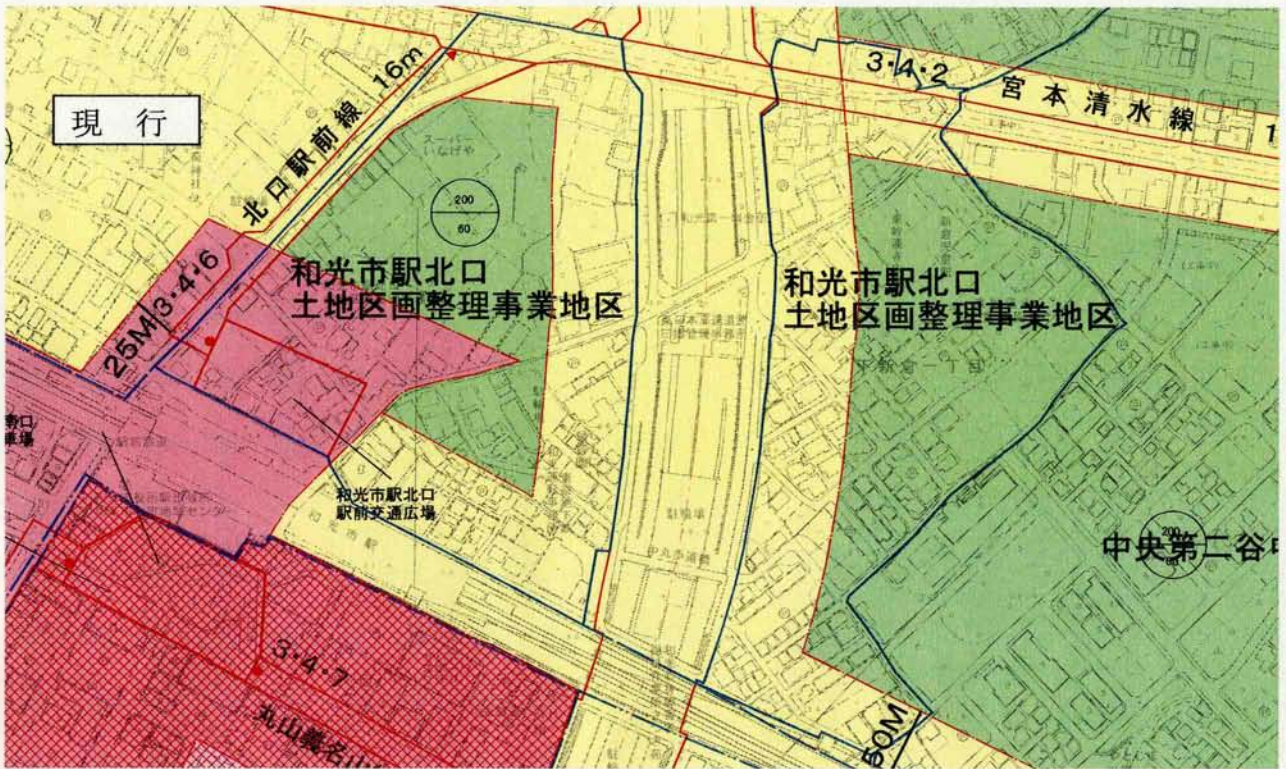
現行	変更（案）
<ul style="list-style-type: none"> ・和光市駅北口地区では定めていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・青枠の区域 建築物の高さの最高限度を25m ・黄枠の区域 建築物の高さの最高限度を35m




3 防火地域及び準防火地域（別紙2）

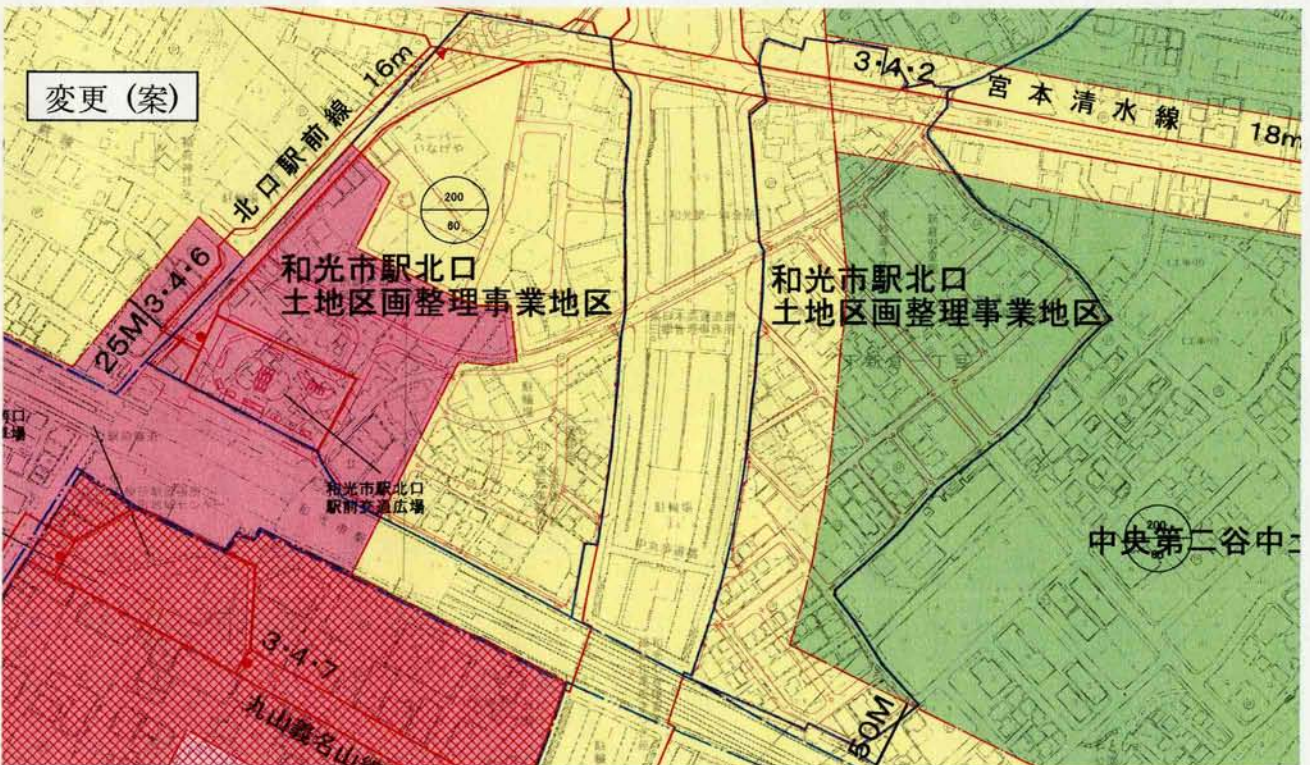
現行	変更（案）
<ul style="list-style-type: none"> ・和光市駅北口地区では定めていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・赤枠の区域 防火地域 ・橙枠の区域 準防火地域

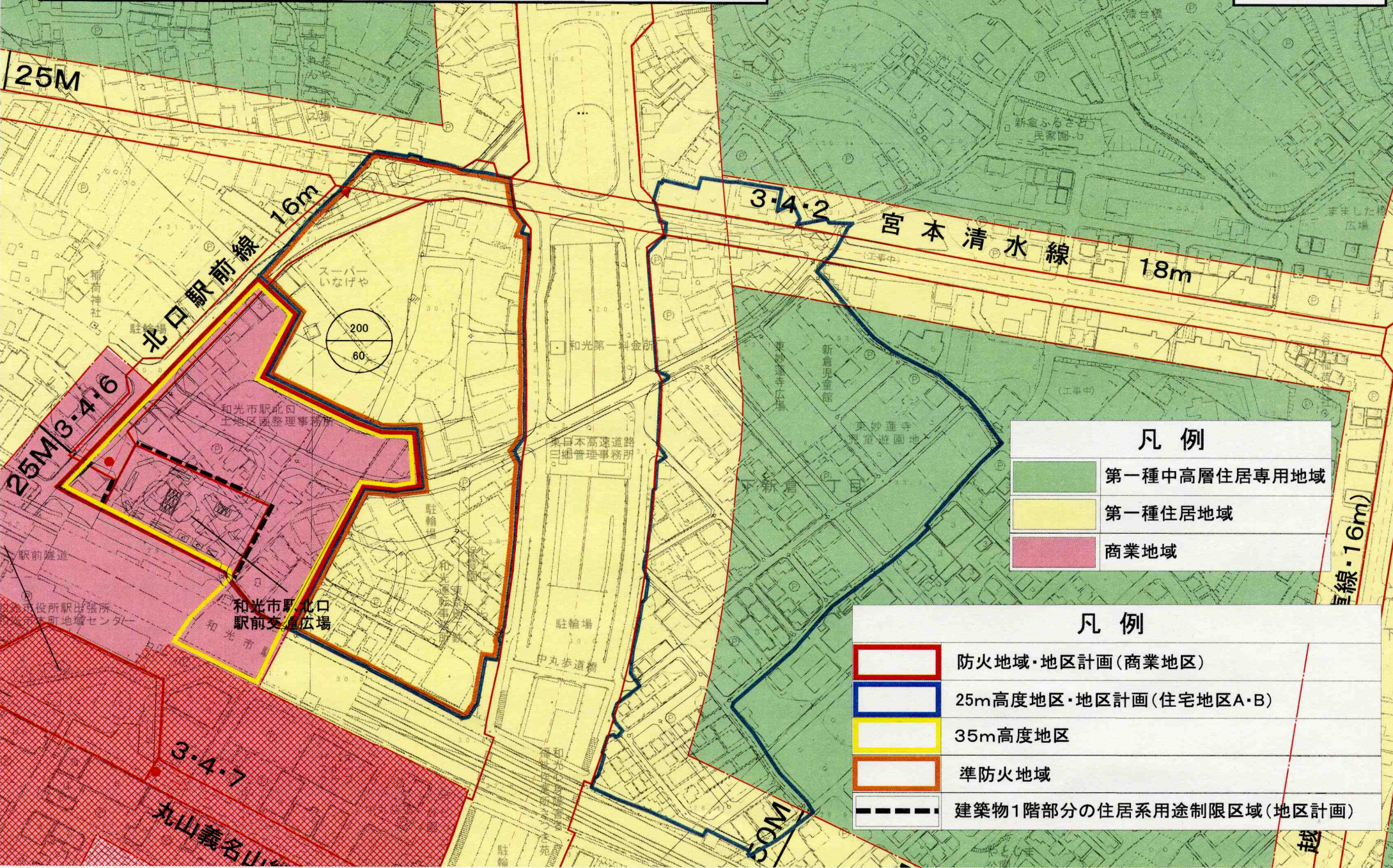
4 地区計画（別紙2、別紙3）

現行	変更（案）
<ul style="list-style-type: none"> ・和光市駅北口地区では定めていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・「和光市駅北口地区地区計画」を定める（別紙3） ・地区整備計画において、3地区に区分して建築物等に関する制限を定める（地区の区域は別紙2、制限の内容は別紙3） 赤枠の区域 商業地区 青枠の区域のうち第一種住居地域（黄色の部分）住宅地区A 青枠の区域のうち第一種中高層住居専用地域（黄緑色の部分）住宅地区B ※上記のほか、別紙2において、別紙3の地区整備計画の建築物等の用途の制限における商業地区の8の該当箇所を黒点線に表示



地域地区	凡		例			対象建築物 及び 測定水平面	
	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	種別	規制される範囲 (敷地境界線からの 水平距離)		
					5m超		10m超
	第一種中高層住居専用地域	60	200	2	5m超	10m超	高さ10mを 超える建築物 測定水平面 4.0m
	第一種住居地域	60	200	1	4m超	2.5m超	測定水平面 4.0m
	商業地域	80	400		規制なし		





凡例

	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	商業地域

凡例

	防火地域・地区計画(商業地区)
	25m高度地区・地区計画(住宅地区A・B)
	35m高度地区
	準防火地域
	建築物1階部分の住居系用途制限区域(地区計画)

和光都市計画地区計画の変更（和光市決定）（案）

都市計画和光市駅北口地区地区計画を次のように決定する。

名 称	和光市駅北口地区地区計画	
位 置	和光市新倉一丁目、下新倉一丁目及び下新倉二丁目の各一部	
面 積	約 11.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、和光市駅の北側約500mの範囲内に位置し、和光市駅北口土地地区画整理事業により計画的な都市基盤の整備が行われている地区である。</p> <p>駅前については、本市の北側の玄関口として、中高層の土地利用及び商業化が見込まれる地区である。それ以外の地区については、駅に近接した利便性の高い住宅地としての土地利用が見込まれている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、土地地区画整理事業による効果を維持・保全するとともに、商業の利便性の向上を図りつつ良好な居住環境を確保するため、適正な土地利用の規制・誘導を行い、健全な都市環境を形成することを目標とする。</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>本地区の土地利用については、「商業地区」と「住宅地区」とに区分し、次の方針に基づき誘導する。</p> <p>「商業地区」</p> <p>駅前広場を中心として良好な商業・業務系施設の集積を進め、本市の北側地区の生活利便性の向上を図りつつ、後背地の住環境が損なわれることのないよう、落ち着いたまちなみの商業地を形成する。</p> <p>「住宅地区」</p> <p>小規模な開発を防止し、良好な居住環境の形成及び維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>本地区の地区計画の目標、土地利用の方針の実現のため、建築物等について、次の規制・誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 各地区の土地利用の方針に見合った健全な街並みを形成するため、建築物等の用途の制限を行う。 2 敷地の細分化による建築物の過密化を防ぎ、小規模な開発を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行う。 3 本市の北側の玄関口として、美しい街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。 4 安全で快適な街並みを形成するため、かき又はさくの構造の制限を行う。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地地区画整理事業により計画的に整備される道路、公園等の機能及び環境が損なわれないよう、維持・保全を図るものとする。</p>

地区の区分	区分の名称	商業地区（商業地域）	住宅地区A（第一種住居地域）	住宅地区B（第一種中高層住居専用地域）
	区分の面積	約 2.1ha	約 6.5ha	約 2.7ha
地区整備計画	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。 1 自動車教習所 2 畜舎 3 倉庫業を営む倉庫 4 キャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの 5 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの 6 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの 7 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅 8 計画図に表示する道路に接する敷地における建築物の1階部分を住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの 9 戸数（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物の1階部分を住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの 10 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設	1 自動車教習所 2 畜舎 3 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅 4 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設	1 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅 2 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ ただし、次に掲げる場合については、適用しない。 1 当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合 2 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものである場合		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 埼玉県屋外広告物条例第4条各号に掲げる地域又は場所以外の地域又は場所において、建築物の壁面を利用して動画等で表示する屋外広告物を設置する場合については、表示面積は、次に掲げる基準によるものとする。 (1) 一面の壁面面積（開口部分を含む。以下同じ。）が50㎡未満の場合にあつては、一面の壁面において、その壁面面積の5分の1以下であること。 (2) 一面の壁面面積が50㎡以上100㎡未満の場合にあつては、一面の壁面において、10㎡以下であること。 (3) 一面の壁面面積が100㎡以上の場合にあつては、一面の壁面において、その壁面面積の10分の1以下であること。 2 建築物等（工作物にあつては、建築基準法施行令第138条第1項各号、第2項各号又は第3項各号に掲げるものに限る。）の外観は、次の表に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えないものとする。	2 建築物等（工作物にあつては、建築基準法施行令第138条第1項各号、第2項各号又は第3項各号に掲げるものに限る。）の外観は、次の表に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えないものとする。	
	かき又はさくの構造の制限	1 計画図に表示する道路に接する敷地における建築物又は戸数（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物の場合においては、道路に面する側にかき又はさくを設置してはならない。 2 計画図に表示する道路に接する敷地における建築物又は戸数（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物以外の場合において、道路に面する側にかき又はさくを設置するときにおけるかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 (1) 生け垣 (2) 鉄柵、金網等透視可能なフェンス等で宅地地盤面からの高さは1.5m以下とし、基礎部分の高さは0.6m以下のもの	道路に面する側にかき又はさくを設置する場合におけるかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 1 生け垣 2 鉄柵、金網等透視可能なフェンス等で宅地地盤面からの高さは1.5m以下とし、基礎部分の高さは0.6m以下のもの	

色 相	彩 度
7.5R から 7.5Y	6 を超える
7.5R P から 7.5R (7.5R は含まない) 7.5Y から 7.5G Y (7.5Y は含まない)	4 を超える
7.5G Y から 7.5R P (7.5G Y 及び 7.5R P は含まない)	2 を超える

色 相	彩 度
7.5R から 7.5Y	4 を超える
7.5R P から 7.5R (7.5R は含まない) 7.5Y から 7.5G Y (7.5Y は含まない)	4 を超える
7.5G Y から 7.5R P (7.5G Y 及び 7.5R P は含まない)	2 を超える