

和光都市計画地区計画の変更（和光市決定）

決定告示年月日
平成29年4月7日

都市計画白子三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	白子三丁目地区地区計画	
位 置	和光市白子三丁目の一部	
面 積	約 7.9ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東京都心から20km圏に位置する和光市の東側にあり、北西を主要地方道練馬・川口線、東を市道112号線、南東から北西に市道105号線を配し、主要地方道練馬・川口線沿いに商業施設や倉庫があり、それ以外の区域は主に住宅と農地が残る起伏に富んだ地形である。</p> <p>今後、土地区画整理事業により計画的な都市基盤整備が行われることから、地区整備計画を策定し、土地区画整理事業の効果を維持・保全するとともに、地区の特性に合った土地利用を誘導し、健全な都市環境を形成することを目標とする。</p> <p>また、既に建設されている共同住宅や商業施設、戸建て住宅については、立地に適した良好な環境が形成されていることから、現在の環境の維持・保全を図るものとする。</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、「住宅ゾーン」と「沿道サービスゾーン」とに区分し、次の方針に基づき誘導する。</p> <p>「住宅ゾーン」 地区の南側は、戸建て住宅を中心とした住宅ゾーンとして健全で、かつ、良好な居住環境の形成及び維持・保全を図る。</p> <p>「沿道サービスゾーン」 主要地方道練馬・川口線沿いを沿道サービスゾーンとして、秩序ある商業施設の誘導を図ることにより、沿道サービス施設の利便を増進するとともに、後背する住宅ゾーンと調和する良好な環境を創出し、落ち着いた街並みを形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>宅地開発により整備された位置指定道路の機能及び住宅地としての環境が損なわれないよう、維持・保全を図るものとする。</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"> 各地区の土地利用の方針に見合った建築物を誘導するため、建築物等の用途の制限を行う。 敷地の細分化を防ぎ、災害の拡大を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行う。 日照・採光・通風を確保するため、壁面の位置の制限を行う。 良好な住環境を保全するため、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。 落ち着いた街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。 倒壊による危険性を低減し、安全性の確保を図るため、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>

建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区施設の配置及び規模	道路 幅員 4.2m 延長 34.12m 1本	
	区分の名称	A地区 (第一種中高層住居専用地域)	B地区 (準住居地域)
	区分の面積	約5.0ha	約2.9ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等は、建築してはならない。	
		<ul style="list-style-type: none"> 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場 3 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡を超えるもの 4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 5 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 6 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設 7 自動販売機（屋内又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの敷地内に設置する場合を除く。） 	<ul style="list-style-type: none"> 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場 3 建築基準法別表第2(に)項第2号に掲げる工場 4 ホテル又は旅館 5 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 6 畜舎 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 8 カラオケボックスその他これに類するもの 9 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 10 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 11 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	<p>100㎡ ただし、次に掲げる場合については、適用しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>ただし、当該規定に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの 2 自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以内のもの 	
	建築物等の高さの最高限度	15m	20m

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色 相</th> <th>彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.5R から7.5Y</td> <td>4を超えるもの</td> </tr> <tr> <td>7.5RPから7.5R（7.5Rは含まない） 7.5Y から7.5GY（7.5Yは含まない）</td> <td>4を超えるもの</td> </tr> <tr> <td>7.5GYから7.5RP （7.5GY及び7.5RPは含まない）</td> <td>2を超えるもの</td> </tr> </tbody> </table> <p>（上記色彩基準は、日本工業規格Z8721で定める三属性による色の表示方法による。）</p>		色 相	彩 度	7.5R から7.5Y	4を超えるもの	7.5RPから7.5R（7.5Rは含まない） 7.5Y から7.5GY（7.5Yは含まない）	4を超えるもの	7.5GYから7.5RP （7.5GY及び7.5RPは含まない）	2を超えるもの
	色 相	彩 度								
7.5R から7.5Y	4を超えるもの									
7.5RPから7.5R（7.5Rは含まない） 7.5Y から7.5GY（7.5Yは含まない）	4を超えるもの									
7.5GYから7.5RP （7.5GY及び7.5RPは含まない）	2を超えるもの									
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側に設けるかき又はさくについては、コンクリートブロック造等（フェンス等の基礎部分を含む。）で宅地地盤面からの高さが0.8m以上のものは、設置してはならない。ただし、門柱、門袖その他これらに類するもので片側の幅2m以下のものについては、この限りでない。</p>									

理由： 土地区画整理事業とあわせ、建築物等を適切に規制誘導し、良好な住環境の向上を目指し、快適で住みよい市街地の形成を図るため。
また、地区内には既存の戸建て住宅、共同住宅、商業施設があり、これらの建築物等については、土地区画整理事業に先立ち、適切に規制誘導し、良好な住環境の維持、保全を図るため。