

和光都市計画地区計画の変更（和光市決定）

告示年月日

和光都市計画和光市駅北口地区地区計画を次のように変更する。

令和 年 月 日

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11.5ha	
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>駅前の商業地区については、本市の北側の玄関口として、土地区画整理事業と市街地再開発事業により拠点を整備し、商業、住宅、公共公益施設等の機能集約が見込まれる地区である。住宅地区については、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>商業地区の市街地再開発事業による計画的な基盤整備の実施が確実となることから、商業地区を細区分し、適切な施設を立地誘導するとともに維持・保全を図り、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」（商業地区A、商業地区B、商業地区C）</p> <p>商業地区A：市街地再開発事業による土地の高度利用により、地区全体の活性化に寄与する賑わいを生む商業機能と高層の都市型住宅からなる複合市街地を形成する。</p> <p>商業地区B：隣接する商業地区Aと連続して駅前の賑わいを高めるべく良好な商業・業務系施設等の集積を進める。</p> <p>商業地区C：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商業地を形成する。</p> <p>「住宅地区」（住宅地区A、住宅地区B）</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>
	地区施設 の 整備 の 方 針	市街地再開発事業により創出される歩行者空間等について、維持・向上を図るため、歩行者通路、歩道状空地及び小広場を地区施設に位置付ける。
	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 快適に歩ける歩行空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 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色彩その他の意匠の制限を行う。 5 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	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。

地区整備計画

建築物等に関する事項

壁面位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、ベンチ等の回遊性又はにぎわいの創出に寄与する工作物、街路灯及びその他公益上必要なものはこの限りではない。

—

壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、ベンチ等の回遊性又はにぎわいの創出に寄与する工作物、街路灯及びその他公益上必要なものはこの限りではない。

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) 一面の壁面積（開口部分を含む。以下同じ。）が50㎡未満の場合においては、一面の壁面において、その壁面積の5分の1以下であること。

(2) 一面の壁面積が50㎡以上100㎡未満の場合においては、一面の壁面において、10㎡以下であること。

(3) 一面の壁面積が100㎡以上の場合においては、一面の壁面において、その壁面積の10分の1以下であること。

2 建築物等（工作物にあっては、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。

色相	彩度
7.5R から 7.5Y	6 を超える
7.5RP から 7.5R (7.5Rは含まない)	4 を超える
7.5Y から 7.5GY (7.5Yは含まない)	2 を超える
7.5GY から 7.5RP (7.5GY及び7.5RPは含まない)	2 を超える

(上記色彩基準は、日本工業規格 Z 8 7 2 1 で定める三属性による色の表示方法による。)

かさ又はかさくの構造の制限

計画図に示す壁面の位置の制限を越えてかさ又はかさくを設置してはならない。ただし、植栽等で歩行者の通行を妨げないものについては、設置することができる。

道路に面する側にかさ又はかさくを設置してはならない。ただし、植栽等で歩行者の通行を妨げないものについては、設置することができる。

1 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さ又はかさくを設置してはならない。

2 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さ又はかさくを設置する場合同じかき又はかさくは、次に掲げるものとする。

(1) 生け垣

(2) 鉄柵、金網その他透視可能なフェンス等で宅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

地区整備計画		住宅地区	
建築物等に關する事項	地区の区分	住宅地区A (第一種住居地域)	住宅地区B (第一種中高層専用地域)
		区分の名称	
	区分の面積	約6.5ha	約2.7ha
	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 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が2.5㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅 4 ベットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 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2.5㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅 2 ベットの火葬、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	1 0.0㎡ 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られたものである場合	
	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面等で表示する屋外広告物を設置する場合には、表示面積は、次に掲げる基準によるものとする。 (1) 一面の壁面積（開口部分を含む。以下同じ。）が5.0㎡未満の場合には、一面の壁面において、その壁面積の5分の1以下であること。 (2) 一面の壁面積が5.0㎡以上10.0㎡未満の場合には、一面の壁面において、1.0㎡以下であること。 (3) 一面の壁面積が10.0㎡以上の場合には、一面の壁面において、その壁面積の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。	
	かき又はさくの構造の制限		(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。)

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)	4	を超える
7.5Y	から7.5GY (7.5Yは含まない)	2	を超える
7.5GY	から7.5RP (7.5GY及び7.5RPは含まない)		

道路に面する側にかき又はさくを設置する場合に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、金網その他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

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：商業地区の市街地再開発事業による計画的な基盤整備の実施が確実となることから、地区計画の区域を広げるとともに、商業地区を細区分し、適切な施設の立地誘導及び維持・保全を図るため。

理 由 書

本理由書は、和光都市計画地区計画の変更（和光市：和光市駅北口地区）についての理由を示したものです。

I. 和光都市計画区域における位置等

和光都市計画区域は、都心から約20km圏、埼玉県南部に位置しています。また、和光都市計画区域に含まれる土地の区域は、和光市の行政区域の全域です。

【和光市：和光市駅北口地区】

本地区は、東武東上線、東京メトロ有楽町線・副都心線の和光市駅の北口に接した区域です。

本地区を含む和光市駅の周辺は、上位計画である和光市都市計画マスタープランにおいて、魅力ある市の中心市街地として、商業業務等の多様な機能誘導及び土地の高度利用を都市構想としています。

II. 変更理由

【和光市：和光市駅北口地区】

商業地区の市街地再開発事業による計画的な基盤整備の実施が確実となることから、地区計画の区域を広げるとともに、商業地区を細区分し、適切な施設の立地誘導及び維持・保全を図るため地区計画を変更するものです。

III. 変更内容

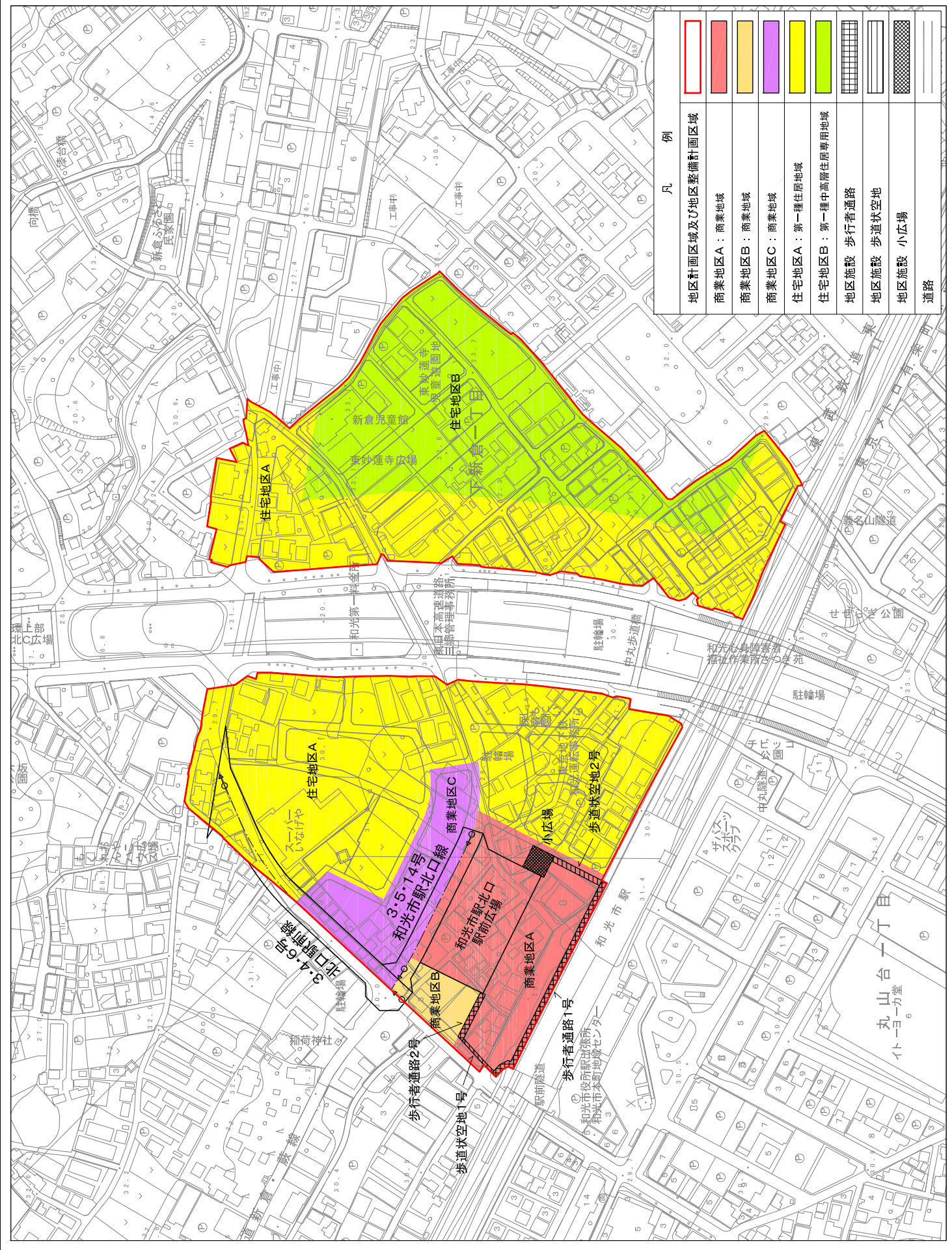
【和光市：和光市駅北口地区】

地区計画の区域を広げ、商業地区を分割して新たに地区を設定し、地区内における歩行者通路や小広場等の地区施設を新設するとともに、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限や壁面後退区域における工作物の設置の制限を変更するものです。

IV. 関連する都市計画

本地区の地区計画の変更と併せて、下記の都市計画を決定・変更する予定です。

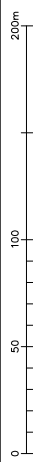
- ① 高度地区（和光市決定・変更）
- ② 高度利用地区（和光市決定・新規）
- ③ 防火地域及び準防火地域（和光市決定・変更）
- ④ 道路（和光市決定・変更）
- ⑤ 市街地再開発事業（和光市決定・新規）

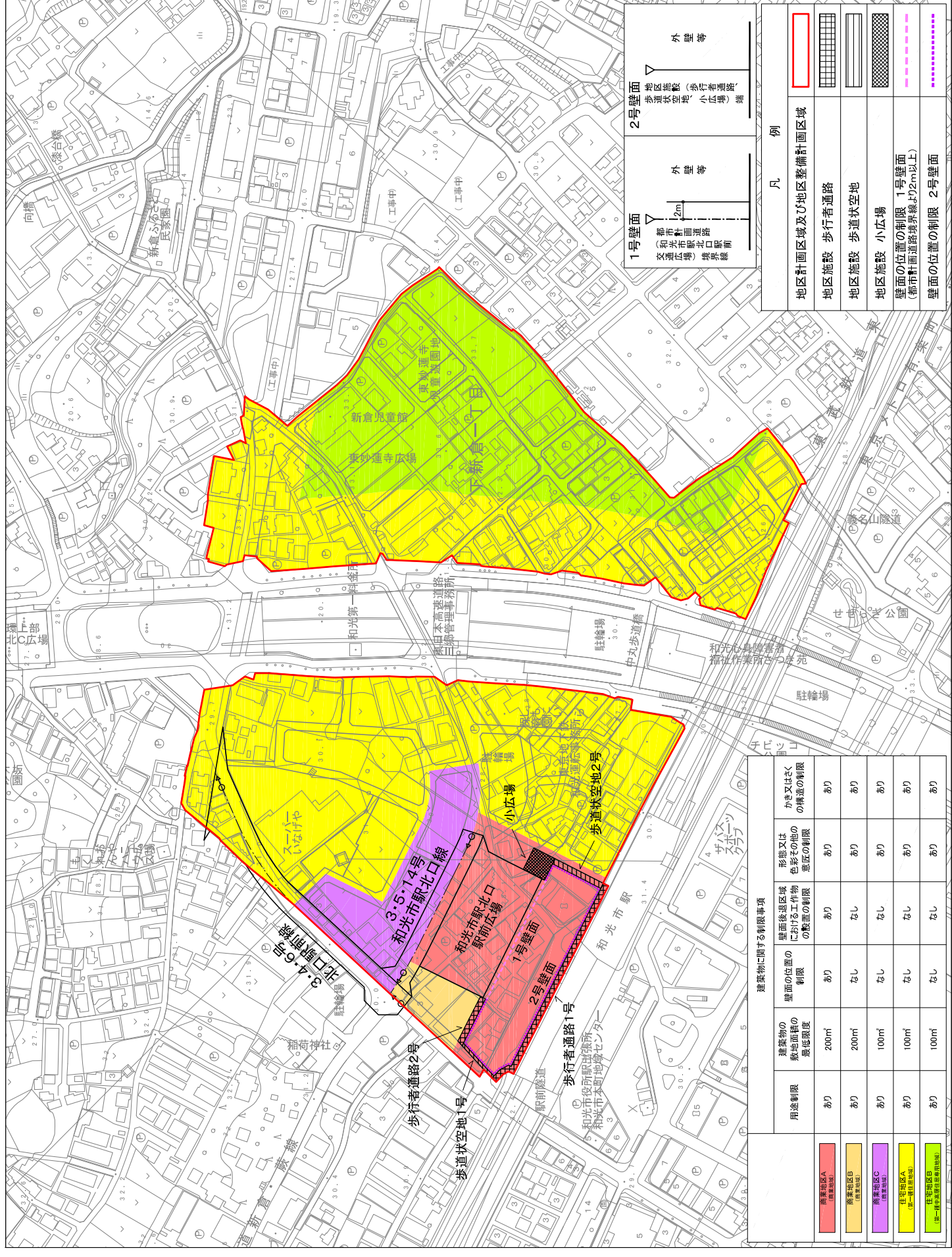


凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	商業地区A：商業地域
	商業地区B：商業地域
	商業地区C：商業地域
	住宅地区A：第一種住居地域
	住宅地区B：第一種中高層住居専用地域
	地区施設 歩行者通路
	地区施設 歩道状空地
	地区施設 小広場
	道路

記号

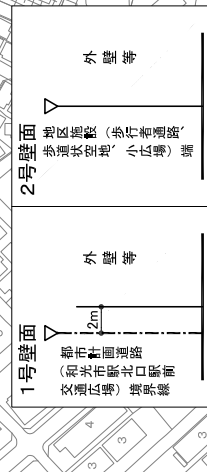
▲	3.1.2 公園	●	3.1.2 公園	○	3.1.2 公園
▲	4.1.2 公園	●	4.1.2 公園	○	4.1.2 公園
▲	5.1.2 公園	●	5.1.2 公園	○	5.1.2 公園
▲	6.1.2 公園	●	6.1.2 公園	○	6.1.2 公園
▲	7.1.2 公園	●	7.1.2 公園	○	7.1.2 公園
▲	8.1.2 公園	●	8.1.2 公園	○	8.1.2 公園
▲	9.1.2 公園	●	9.1.2 公園	○	9.1.2 公園
▲	10.1.2 公園	●	10.1.2 公園	○	10.1.2 公園
▲	11.1.2 公園	●	11.1.2 公園	○	11.1.2 公園
▲	12.1.2 公園	●	12.1.2 公園	○	12.1.2 公園
▲	13.1.2 公園	●	13.1.2 公園	○	13.1.2 公園
▲	14.1.2 公園	●	14.1.2 公園	○	14.1.2 公園
▲	15.1.2 公園	●	15.1.2 公園	○	15.1.2 公園
▲	16.1.2 公園	●	16.1.2 公園	○	16.1.2 公園
▲	17.1.2 公園	●	17.1.2 公園	○	17.1.2 公園
▲	18.1.2 公園	●	18.1.2 公園	○	18.1.2 公園
▲	19.1.2 公園	●	19.1.2 公園	○	19.1.2 公園
▲	20.1.2 公園	●	20.1.2 公園	○	20.1.2 公園
▲	21.1.2 公園	●	21.1.2 公園	○	21.1.2 公園
▲	22.1.2 公園	●	22.1.2 公園	○	22.1.2 公園
▲	23.1.2 公園	●	23.1.2 公園	○	23.1.2 公園
▲	24.1.2 公園	●	24.1.2 公園	○	24.1.2 公園
▲	25.1.2 公園	●	25.1.2 公園	○	25.1.2 公園
▲	26.1.2 公園	●	26.1.2 公園	○	26.1.2 公園
▲	27.1.2 公園	●	27.1.2 公園	○	27.1.2 公園
▲	28.1.2 公園	●	28.1.2 公園	○	28.1.2 公園
▲	29.1.2 公園	●	29.1.2 公園	○	29.1.2 公園
▲	30.1.2 公園	●	30.1.2 公園	○	30.1.2 公園
▲	31.1.2 公園	●	31.1.2 公園	○	31.1.2 公園
▲	32.1.2 公園	●	32.1.2 公園	○	32.1.2 公園
▲	33.1.2 公園	●	33.1.2 公園	○	33.1.2 公園
▲	34.1.2 公園	●	34.1.2 公園	○	34.1.2 公園
▲	35.1.2 公園	●	35.1.2 公園	○	35.1.2 公園
▲	36.1.2 公園	●	36.1.2 公園	○	36.1.2 公園
▲	37.1.2 公園	●	37.1.2 公園	○	37.1.2 公園
▲	38.1.2 公園	●	38.1.2 公園	○	38.1.2 公園
▲	39.1.2 公園	●	39.1.2 公園	○	39.1.2 公園
▲	40.1.2 公園	●	40.1.2 公園	○	40.1.2 公園
▲	41.1.2 公園	●	41.1.2 公園	○	41.1.2 公園
▲	42.1.2 公園	●	42.1.2 公園	○	42.1.2 公園
▲	43.1.2 公園	●	43.1.2 公園	○	43.1.2 公園
▲	44.1.2 公園	●	44.1.2 公園	○	44.1.2 公園
▲	45.1.2 公園	●	45.1.2 公園	○	45.1.2 公園
▲	46.1.2 公園	●	46.1.2 公園	○	46.1.2 公園
▲	47.1.2 公園	●	47.1.2 公園	○	47.1.2 公園
▲	48.1.2 公園	●	48.1.2 公園	○	48.1.2 公園
▲	49.1.2 公園	●	49.1.2 公園	○	49.1.2 公園
▲	50.1.2 公園	●	50.1.2 公園	○	50.1.2 公園





記号

▲	3.12.3	三井物産	▲	3.12.3	三井物産
▲	4.2.3	住友物産	▲	4.2.3	住友物産
▲	5.1.3	三菱物産	▲	5.1.3	三菱物産
▲	6.1.3	三井物産	▲	6.1.3	三井物産
▲	7.1.3	住友物産	▲	7.1.3	住友物産
▲	8.1.3	三菱物産	▲	8.1.3	三菱物産
▲	9.1.3	三井物産	▲	9.1.3	三井物産
▲	10.1.3	住友物産	▲	10.1.3	住友物産
▲	11.1.3	三菱物産	▲	11.1.3	三菱物産
▲	12.1.3	三井物産	▲	12.1.3	三井物産
▲	13.1.3	住友物産	▲	13.1.3	住友物産
▲	14.1.3	三菱物産	▲	14.1.3	三菱物産
▲	15.1.3	三井物産	▲	15.1.3	三井物産
▲	16.1.3	住友物産	▲	16.1.3	住友物産
▲	17.1.3	三菱物産	▲	17.1.3	三菱物産
▲	18.1.3	三井物産	▲	18.1.3	三井物産
▲	19.1.3	住友物産	▲	19.1.3	住友物産
▲	20.1.3	三菱物産	▲	20.1.3	三菱物産
▲	21.1.3	三井物産	▲	21.1.3	三井物産
▲	22.1.3	住友物産	▲	22.1.3	住友物産
▲	23.1.3	三菱物産	▲	23.1.3	三菱物産
▲	24.1.3	三井物産	▲	24.1.3	三井物産
▲	25.1.3	住友物産	▲	25.1.3	住友物産
▲	26.1.3	三菱物産	▲	26.1.3	三菱物産
▲	27.1.3	三井物産	▲	27.1.3	三井物産
▲	28.1.3	住友物産	▲	28.1.3	住友物産
▲	29.1.3	三菱物産	▲	29.1.3	三菱物産
▲	30.1.3	三井物産	▲	30.1.3	三井物産
▲	31.1.3	住友物産	▲	31.1.3	住友物産
▲	32.1.3	三菱物産	▲	32.1.3	三菱物産
▲	33.1.3	三井物産	▲	33.1.3	三井物産
▲	34.1.3	住友物産	▲	34.1.3	住友物産
▲	35.1.3	三菱物産	▲	35.1.3	三菱物産
▲	36.1.3	三井物産	▲	36.1.3	三井物産
▲	37.1.3	住友物産	▲	37.1.3	住友物産
▲	38.1.3	三菱物産	▲	38.1.3	三菱物産
▲	39.1.3	三井物産	▲	39.1.3	三井物産
▲	40.1.3	住友物産	▲	40.1.3	住友物産
▲	41.1.3	三菱物産	▲	41.1.3	三菱物産
▲	42.1.3	三井物産	▲	42.1.3	三井物産
▲	43.1.3	住友物産	▲	43.1.3	住友物産
▲	44.1.3	三菱物産	▲	44.1.3	三菱物産
▲	45.1.3	三井物産	▲	45.1.3	三井物産
▲	46.1.3	住友物産	▲	46.1.3	住友物産
▲	47.1.3	三菱物産	▲	47.1.3	三菱物産
▲	48.1.3	三井物産	▲	48.1.3	三井物産
▲	49.1.3	住友物産	▲	49.1.3	住友物産
▲	50.1.3	三菱物産	▲	50.1.3	三菱物産



凡例

地区計画区域及び地区整備計画区域	[Red outline]
地区施設 歩行者通路	[Red hatched pattern]
地区施設 歩道状空地	[Green hatched pattern]
地区施設 小広場	[Blue hatched pattern]
壁面の位置の制限 1号壁面 (都市計画道路境界線より2m以上)	[Red dashed line]
壁面の位置の制限 2号壁面	[Blue dashed line]

建築物に関する制限事項

用途制限	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	壁面後退区域における工作物の配置の制限	形態又は色彩その他の意匠の制限	高さ又は勾配の構造の制限
あり	200㎡	あり	あり	あり	あり
あり	200㎡	なし	なし	あり	あり
あり	100㎡	なし	なし	あり	あり
あり	100㎡	なし	なし	あり	あり
あり	100㎡	なし	なし	あり	あり

