

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 2 0 年 9 月 1 日

都市計画南一丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南一丁目地区 地区計画
位 置	埼玉県和光市南一丁目の一部
面 積	約 15.6ha
地区計画の目標	本地区は、首都 20 km圏に位置する和光市の南側にあり、北側を市道 408 号線、南側と西側を東京都練馬区との行政界に囲まれており、また農地や樹林地が多く残る特性を持つ地区となっている。 土地区画整理事業により、地区の特性を生かしながら道路・公園等の計画的な都市基盤整備を行い、土地区画整理事業の効果を維持・保全するための地区計画を策定して健全な土地利用を誘導し、良好な戸建て住宅や中低層住宅地の形成を図ることを目標とする。 また、すでに建設されている戸建て住宅については、住環境が整備されていることから、現在の住環境の維持・保全を図るものとする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 本地区の用途地域や土地区画整理事業による道路の配置計画、さらには既存の建築物など地区の特性を踏まえ、地区を 4 区分し、それぞれの特色を生かしつつ良好な住環境の形成及び維持・保全を図るものとする。土地区画整理区域外の既存住宅地については、現在の住環境を守り良好な住宅地として誘導する。土地区画整理区域内の市道 4 0 8 号線沿道については、住宅地と調和した商業施設を許容しつつ中層の共同住宅を誘導する。沿道以外については、良好な戸建て住宅や中低層の共同住宅を誘導する。 また、地区の良好な街並みを確保するため、盛土の高さを制限する。 A 地区－良好な住宅地としての環境を守るため、用途を制限する。また、良好な居住空間を持った街並みとするため建築物等の高さの制限をする。 B 地区－用途地域にあった戸建て住宅地として誘導し、良好な居住空間を持った街並みとするため建築物等の高さの制限をする。 C 地区－幹線道路沿道に位置する地区であることから、土地の有効利用と良好な居住空間の調和を図るため、用途、敷地面積の最低限度、建築物等の高さ、壁面の位置、建築物等の形態意匠、かき又はさくの構造の制限をする。 D 地区－農地の残る緑豊かな地区であることから、ゆとりある戸建て住宅地として誘導し、良好な居住空間を持った街並みとするため、用途、敷地面積の最低限度、建築物等の高さ、壁面の位置、建築物等の形態意匠、かき又はさくの構造の制限をする。
	建築物等の整備の方針 本地区は、農地・樹林地を生かしながら整備される土地区画整理事業を推進し、農地・住宅地が調和する良好な生活環境を形成する地区計画の目標の実現のため、建築物等に規制、誘導を行う。 また、本地区にはすでに建設されている戸建て住宅が点在しているが、立地状況を考慮しつつ、良好な住環境の戸建て住宅地として建築物等の維持、保全を行う。 1.土地利用の方針に見合う街並みを形成するため、建築物等の用途を制限する。 2.敷地の細分化による建築物の過密化等の環境悪化を防ぐため、建築物の敷地面積に制限を与える。 3.良好な居住環境を確保し整然とした市街地景観の形成を図るため、建築物等の高さを制限する。 4.美しい街並みを形成するため、建物の色彩等に制限を与える。

地区整備計画する事項	地区施設の配置及び規模		道路（位置指定道路及び認定道路） 幅員 4.2m 延長 34.0m 1本 幅員 5.0m 延長 89.0m 1本 幅員 6.0m 延長 26.2m 1本 幅員 4.8m 延長 80.0m 1本																											
	建築物等	地区の区分	地区名称	A地区（第一種住居地域）	B地区（第一種中高層住居専用地域）	C地区（第一種住居地域）	D地区（第一種中高層住居専用地域）																							
			面積	約 0.5 h a	約 0.2 h a	約 4.1 h a	約 10.8 h a																							
		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		次に掲げる建築物は、建築してはならない																								
				①ホテル、旅館 ②畜舎 ③自動車教習所 ④床面積 25 m ² （ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く）未満の小規模住戸又は住室	①床面積 25 m ² （ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く）未満の小規模住戸又は住室	①ホテル、旅館 ②畜舎 ③自動車教習所 ④床面積 25 m ² （ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く）未満の小規模住戸又は住室(ただし、本計画の変更決定以前の建築物には適用しない)	①床面積 25 m ² （ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く）未満の小規模住戸又は住室(ただし、本計画の変更決定以前の建築物には適用しない)																							
		建築物の敷地面積の最低限度		100 m ² ただし、本計画告示前から基準未満の場合は適用しない。		100 m ² ただし、本変更計画告示前から基準未満の場合は決定時の敷地面積を限度として適用しない。																								
		壁面の位置の制限		—	—	道路境界線からの後退距離は 1.5m 以上、隣地境界線からの後退距離は 0.5m以上とする。 ただし、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。 ①市道 4 0 8 号線に面する部分 ②外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下である場合 ③物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 10 m ² 未満のもの ④自動車車庫に供し、軒の高さ 2.3m以下で、かつ、周囲を囲わない構造のもの																								
		建築物等の高さの最高限度		15m		25m	15m																							
		建築物等の形態又は意匠の制限		①建築物および屋外広告物は美観風致を良好に保つため、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。 ②盛土の高さは、その敷地が接する道路の中心線の最も高い地点から 50 cm以下を限度とする。		①建築物および工作物の色彩は周辺の景観と調和した色彩とし、下表の色彩制限基準に該当しないこと。また点滅する照明は用いないものとする。ただし、下表の色彩制限基準に該当する色彩および点滅する照明が形成する面積の合計が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の 5 分の 1 未満の場合はこの限りでない。 <table><tr><td>色</td><td>相</td><td>明</td><td>度</td><td>彩</td><td>度</td></tr><tr><td>7.5R</td><td>から 7.5Y</td><td>—</td><td></td><td>6</td><td>を超えるもの</td></tr><tr><td>7.5R Pから 7.5R</td><td>(7.5R は含まない)</td><td>—</td><td></td><td>4</td><td>を超えるもの</td></tr><tr><td>7.5Y</td><td>から 7.5G Y</td><td>(7.5Y は含まない)</td><td></td><td>2</td><td>を超えるもの</td></tr></table> (表は JIS Z8721 によるマンセル値) なお、自然素材についてはこの限りではない。 ②建築物の屋根は 3 / 1 0 以上の傾斜屋根とする。 ③盛土の高さは、土地区画整理事業で整備した地盤面の高さから 30 cm以下を限度とする。		色	相	明	度	彩	度	7.5R	から 7.5Y	—		6	を超えるもの	7.5R Pから 7.5R	(7.5R は含まない)	—		4	を超えるもの	7.5Y	から 7.5G Y	(7.5Y は含まない)		2
	色	相	明	度	彩	度																								
7.5R	から 7.5Y	—		6	を超えるもの																									
7.5R Pから 7.5R	(7.5R は含まない)	—		4	を超えるもの																									
7.5Y	から 7.5G Y	(7.5Y は含まない)		2	を超えるもの																									
かき又はさくの構造の制限		—	—	①ブロック塀等は禁止する。 ②かき、さくの構造は生垣あるいは透過性のあるフェンス等とし、フェンス等を設置するときは蔓性植物等で緑化する。フェンス等の基礎は地下に埋設する。ただし、接道面に石積みで、前面道路面から 60 cm以下の高さの花壇を作る場合は、石積みの高さを超えない範囲で基礎を設けることができる。 ③かき、さくの高さは前面道路面から 1. 5m 以下とする。 ④道路に接する部分のかき、さくは道路境界線から 50 c m以上後退した位置に設置し、その部分に低木や草花を植栽する。ただし、石積みで花壇を設ける場合、敷地の高さが道路面よりも低い場合、又は、市道 4 0 8 号線に面する部分はこの限りでない。																										

「区域及び地区施設図は計画図表示のとおり」

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、地区内には民間開発により整備された住宅地が点在している。土地区画整理事業に先立ちこれらの建築物等を適切に規制誘導し、良好な住環境の維持、保全を図る。