

理 由 書

本理由書は、和光都市計画土地区画整理事業の変更（和光市：和光北インター東部地区）についての理由を示したものです。

I. 施行地区の位置、現状及び課題

本地区は、和光市の北部に位置し、東武東上線和光市駅から北東に約 1.5 km、都営地下鉄三田線西高島平駅から西に約 1.5 km の距離に位置する、東西約 1200m、南北約 650m、面積約 38.1ha の地区です。また、地区の北側約 400m には一級河川荒川と新河岸川が東西方向に流れる低地帯となっており、地区のほぼ全域が浸水想定区域となっています。

地区からは、東京外環自動車道と和光北インターチェンジまで西に約 0.4 km、東京都まで東に約 1.0km でアクセスできます。さらに、一般国道 254 号バイパス及び東京外環自動車道の延伸計画の進展に伴い、本地区は、これまで以上に全国各地へのアクセスが容易となり、また、東京方面へのアクセスも強化されることから、産業立地としてのポテンシャルがさらに高まり、主に物流業や製造業の活性化が期待されています。

現在は、市街化調整区域ですが、県道と和光インター線沿道や市街化区域縁辺部を中心に転用が進んでおり、また、過去の公共事業による移転などにより、土地利用用途が混在しており、産業立地で求められるまとまった土地の確保が困難となっています。

II. 事業の目的及び必要性

本地区は、交通利便性の向上により企業立地ニーズが高まる一方で、農業と都市的土地利用との健全な調和を保つ観点から、まとまりのある新たな産業基盤の整備を計画的かつ早急に進める必要があります。また、土地利用用途の混在が課題となっており、対策が急務となっています。

そこで、市街化区域編入と合わせて、交通アクセスの優位性を活かした産業拠点にふさわしい公共施設を整備するとともに、防災・減災の視点に配慮し、土地利用の混在を解消して地区内の住環境を整えることを本事業の目的とします。

III. 施行区域の上位計画における位置づけ

【第五次和光市総合振興計画 基本構想 2021～2030】

基本戦略⑦ 和光北インターチェンジ周辺の活性化

現在国土交通省が進めている東京外かく環状道路の関越自動車道から東名高速道路間の整備に伴い、和光北インターチェンジ周辺の活性化を重点的に進めていく必要があります。

具体的には、和光北インター東部地区における土地区画整理事業により新たな産業拠点を生み出していくほか、新倉パーキングエリアのサービスエリア化構想を都市農業の振興や地域産業の振興に結び付けていきます。

また、新たに国指定の史跡となった午王山遺跡についても、これらの取組とも連携させて遺跡を保存・活用することにより、シビックプライドの醸成に生かしていきます。

【和光都市計画（和光市）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】

3 地域ごとの市街地像

○ 産業拠点

和光北インターチェンジ周辺、本町地区、中央一丁目・二丁目地区は、産業を集積する拠点を形成する。

【和光市都市計画マスタープラン 2022～2041】

2 都市ビジョン（まちづくりの基本理念） 2-6 将来都市構成 （2）拠点構成

●産業拠点

和光北インターチェンジ周辺では、環境負荷の軽減、周辺環境との調和を踏まえつつ、地域産業や都市農業の振興を図りながら、交通の利便性を生かした産業拠点の創出を図ります。

3 分野別都市づくり方針 3-2 土地利用の方針 （1）都市的土地利用

④工業・物流業務地区

●和光北インターチェンジ周辺

和光北インターチェンジ周辺では、東京外かく環状道路の整備や国道 254 号和光バイパスの延伸により飛躍的に高まる交通利便性を生かし、新倉パーキングエリアの拡張に合わせた地域振興拠点の整備など地域活性化に向けた取組の推進、また土地区画整理事業による環境・情報分野などの新産業や物流関連施設、店舗などの沿道サービス施設の立地を推進します。

また、周辺の住環境などに配慮した適切な土地利用を進めるためのまちづくりを推進します。

4 地区別構想 4-5 北地域 （3）まちづくりの方針

《土地利用の方針》

方針 1 国道 254 号バイパスの延伸に伴い高まる交通利便性を生かし、環境・情報分野などの新産業や物流関連施設、店舗などの沿道サービス施設の立地を誘導します。

方針 2 地区計画などの制度を活用し、産業拠点として適切な土地利用の規制及び誘導を行うとともに、周辺地域の生活環境に配慮した良好な環境の形成を図ります。

IV. 関連する都市計画の決定状況

本地区の土地区画整理事業の決定に併せて、以下の都市計画を変更する予定です。

- ①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ②区域区分（埼玉県決定）
- ③用途地域（和光市決定）

- ④高度地区（和光市決定）
- ⑤防火地域及び準防火地域（和光市決定）
- ⑥生産緑地地区（和光市決定）
- ⑦下水道（和光市決定）
- ⑧地区計画（和光市決定）