

理 由 書

本理由書は、和光都市計画用途地域の変更（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. 和光都市計画区域における位置等

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：和光北インター東部地区】

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1.5km、都営地下鉄三田線西高島平駅から西に約1.5kmの距離にあります。また、東京外環自動車道と和光北インターチェンジから東に約0.4km、都市計画道路3・2・13号志木和光線の沿道に位置しており、交通の利便性が高まっている地区です。

II. 変更理由

【和光市：和光北インター東部地区】

本地区において、土地区画整理事業の施行による市街地の整備が確実にとなったことから、市街化区域への編入に併せて、新たな工業系の土地利用を図るとともに、既存の住環境を維持するため、用途地域を新たに定めるものです。

III. 変更内容

【和光市：和光北インター東部地区】

本地区は、現在、市街化調整区域で用途地域の指定はありません。

① 第一種中高層住居専用地域（200/60）

隣接地の用途地域との連続性を確保し、計画地区内の既存の住環境を保護するために、地区の南側に第一種中高層住居専用地域を指定するものです。

② 第一種住居地域（200/60）

都市計画道路3・4・4号諏訪越四ツ木線の沿道25m幅で第一種住居地域を指定します。また、隣接地の用途地域との連続性を確保し、計画地区内の既存の住環境を保護するために、地区の東側に第一種住居地域を指定するものです。

③ 準工業地域（200/60）

都市計画道路3・2・13号志木和光線の沿道の街区を中心に新産業関連施設・物流関連施設を誘導します。住居系用途地域が隣接することから、主として環境悪化の恐れのない工業の利便の増進を図る準工業地域を指定するものです。

④ 工業地域（200/60）

地区の中央部北側において新産業関連施設・物流関連施設を誘導します。主として工業の利便の増進を図る工業地域を指定するものです。

⑤ 工業専用地域（200/60）

地区西部北側において新産業関連施設・物流関連施設を誘導します。隣接地の用途地域との連続性を確保し、工業の利便の増進を図る工業専用地域を指定するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約 5.5ha	—	約 41.4ha
第一種住居地域 (200/60)	約 4.2ha		
準工業地域 (200/60)	約 22.3ha		
工業地域 (200/60)	約 4.0ha		
工業専用地域 (200/60)	約 5.4ha		
合 計	約 41.4ha	合 計	約 41.4ha

() 内は 容積率／建蔽率

IV. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更に併せて、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高度地区（和光市決定）
- ④防火地域及び準防火地域（和光市決定）
- ⑤生産緑地地区（和光市決定）
- ⑥下水道（和光市決定）
- ⑦土地区画整理事業（和光市決定）
- ⑧地区計画（和光市決定）