

和光北インター東部地区の 都市計画に関する説明会



和光市

令和4年9月25日（日）・28日（水）

本日の説明会の位置づけ

都市計画について

- ・都市計画について
- ・和光市の都市計画の体系

上位計画における和光北インター東部地区の位置づけ

- ・第五次和光市総合振興計画
- ・和光市都市計画マスタープラン

都市計画変更の概要

- ・土地区画整理事業
- ・区域区分
- ・用途地域
- ・高度地区
- ・防火地域及び準防火地域
- ・地区計画
- ・下水道



本日説明

① 土地区画整理事業

青

和光市決定

② 区域区分

白

埼玉県決定

③ 用途地域

④ 準防火地域

⑤ 高度地区

⑥ 地区計画

⑦ 下水道

※その他、当該地区に関連して以下の都市計画を変更します。

- ・生産緑地 : 和光市決定
- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 : 埼玉県決定

都市計画について

- ・都市計画について
- ・和光市の都市計画の体系

都市計画について

■都市計画とは都市の将来のあるべき姿を想定し、そのために必要な規制、誘導、整備等を行っていく手段や方法のこと。都市計画は市や県が定める都市計画マスタープランなどの計画に即したものでなければならない。

都市計画の分類

■都市計画を大きく分けて三つに分類。

①市街地開発事業…市街地の大規模な整備、開発を行うこと

例：土地区画整理事業、市街地再開発事業等

②土地利用の規制…建物の用途、高さ等について制限を加えること

例：区域区分、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、地区計画等

③都市施設…都市に必要な公共施設を定めること

例：道路、公園、下水道等



今回の説明内容について

■土地区画整理事業による市街地開発の計画について説明を行う。また、市街地開発に伴い発生する土地利用の規制や必要な公共施設を定める都市施設についても説明を行う。



※赤字は今回指定（変更）する都市計画

上位計画における 和光北インター東部地区の位置づけ

- ・第五次和光市総合振興計画
- ・和光市都市計画マスタープラン

- 和光市の目指すべき将来像を描き、その実現に向けた計画を示したもの。
- 都市基盤だけではなく、市民生活等にも着目した総合的な計画であり、本計画に基づいて市の様々な施策を決定。

■総合振興計画では、和光北インターチェンジ周辺の活性化を基本戦略のひとつに掲げている。



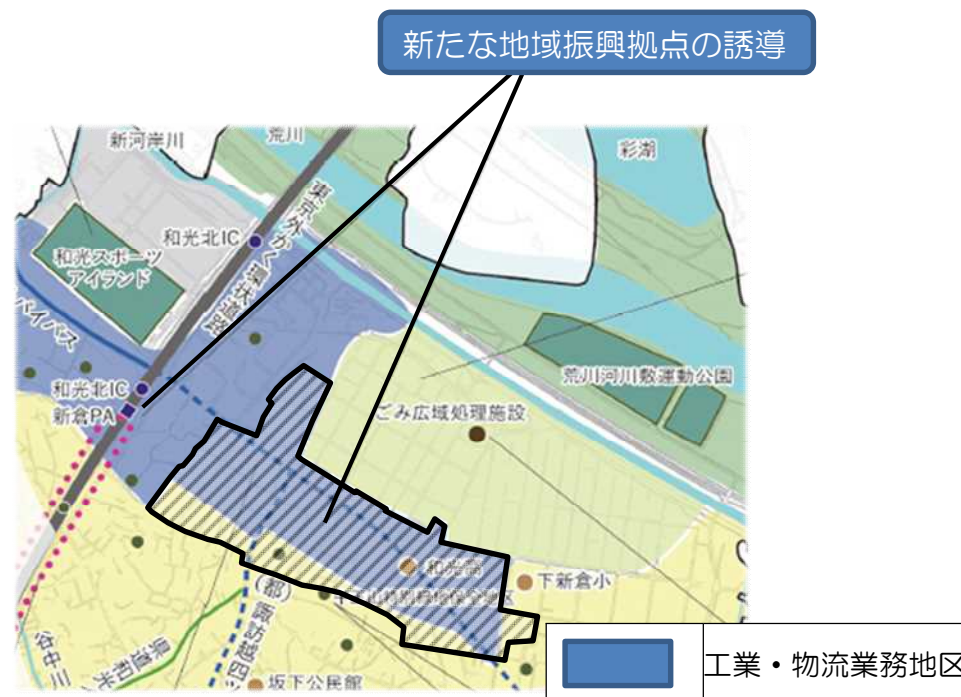
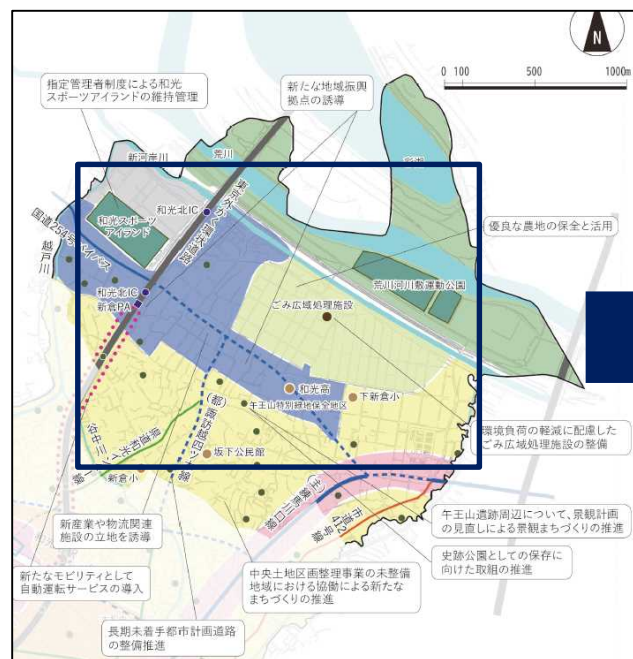
具体的な計画として
“和光北インター東部地区土地区画整理事業の推進”
 が挙げられている。

都市計画マスタープランとは

- 都市計画法に基づき、市町村に作成が義務付けられている都市計画の方針を示したもの。
- 総合振興計画に比べて都市計画に特化した内容。

都市計画マスタープランにおける計画地区の位置づけ

- 本計画では和光北インターチェンジ周辺部について、“広域的な交通条件を生かし、隣接する住宅地や自然と調和し、環境にやさしい新産業・物流業務の立地用地として活用を図ります。”と示されている。



都市計画変更の概要

- 土地区画整理事業
 - 区域区分
 - 用途地域
 - 準防火地域
 - 高度地区
 - 地区計画
 - 下水道
- } 市街地開発事業
- } 土地利用の規制
- } 都市施設

土地区画整理事業

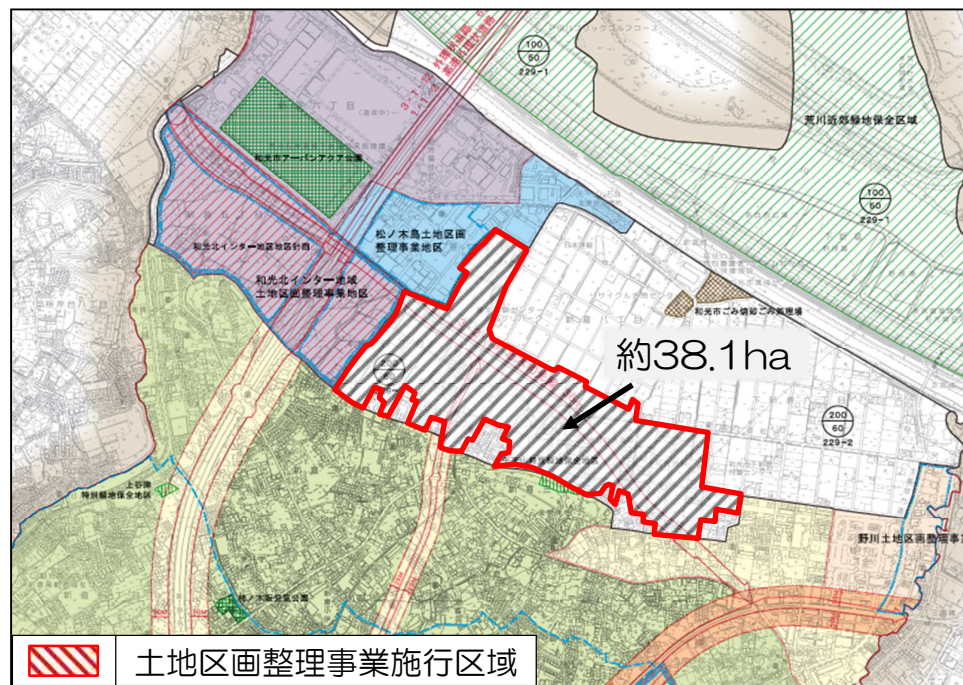
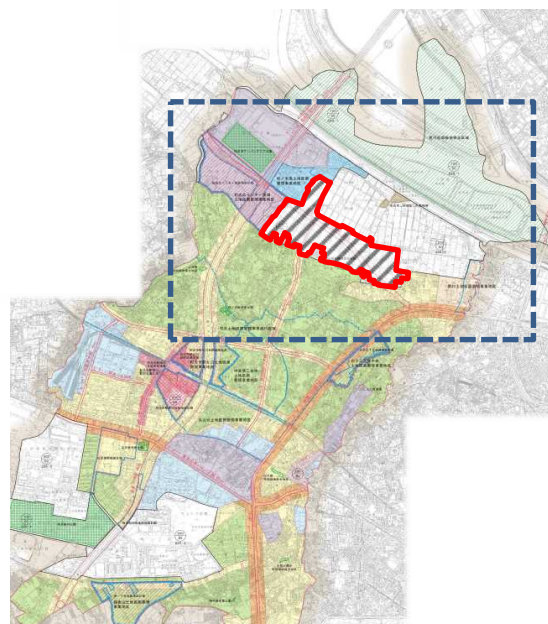
土地区画整理事業とは

- 公共施設の整備改善や土地利用の増進を図るために、土地の区画形質の変更と公共施設の新設と変更を行う事業。
- 土地区画整理事業を都市計画に位置づけることで市民説明が可能な事業となり、円滑に事業を進めることが期待できる。



本地区の土地区画整理事業について

- 計画的かつ良好な市街地を形成するために、土地区画整理事業（約38.1ha）を都市計画に位置づける。



区域区分

区域区分とは

■都市を一体的に整備、開発、保全していくために、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること

■市街化区域とは

- ・既に市街地を形成している区域
- ・おおむね10年以内に市街化を進める区域

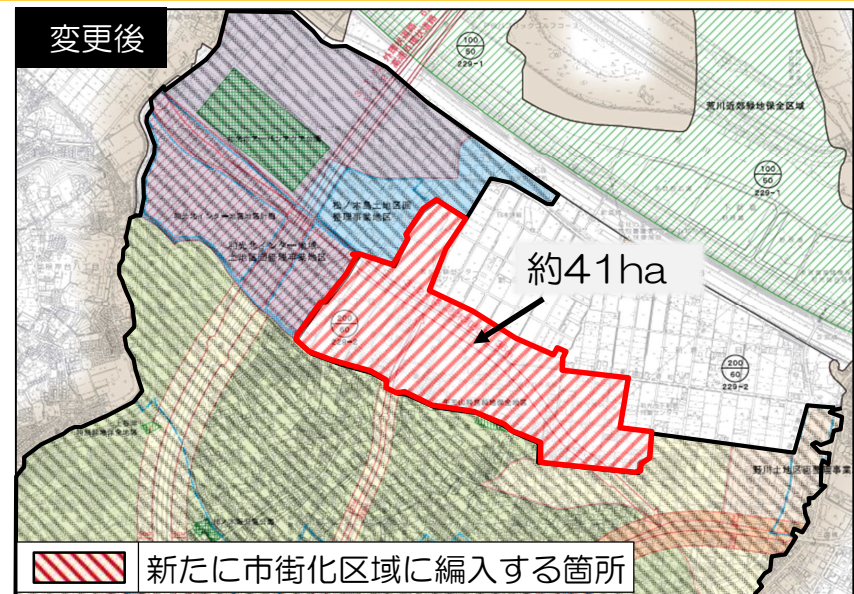
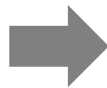
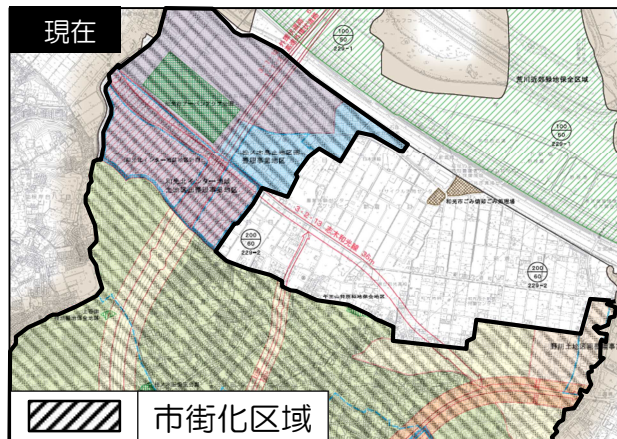
■市街化調整区域とは

- ・市街化を抑制する区域



今回の区域区分の変更

■土地区画整理事業により、市街地を形成するために、新たに市街化調整区域（約41ha）を市街化区域に変更する（埼玉県決定）。



用途地域

用途地域とは

- 計画的に市街地を形成する目的で、建築できる建物の種類、用途の制限を定めたもの
- 主に住居系、商業系、工業系に分類され、それぞれ建てられる建物が異なる。

当地区の土地利用の方針（和光市都市計画マスタープラン）

- 和光北インターチェンジ周辺部は、広域的な交通条件を生かし、隣接する住宅地や自然と調和し、環境にやさしい新産業・物流業務の立地用地として活用。



当地区の用途地域の方針

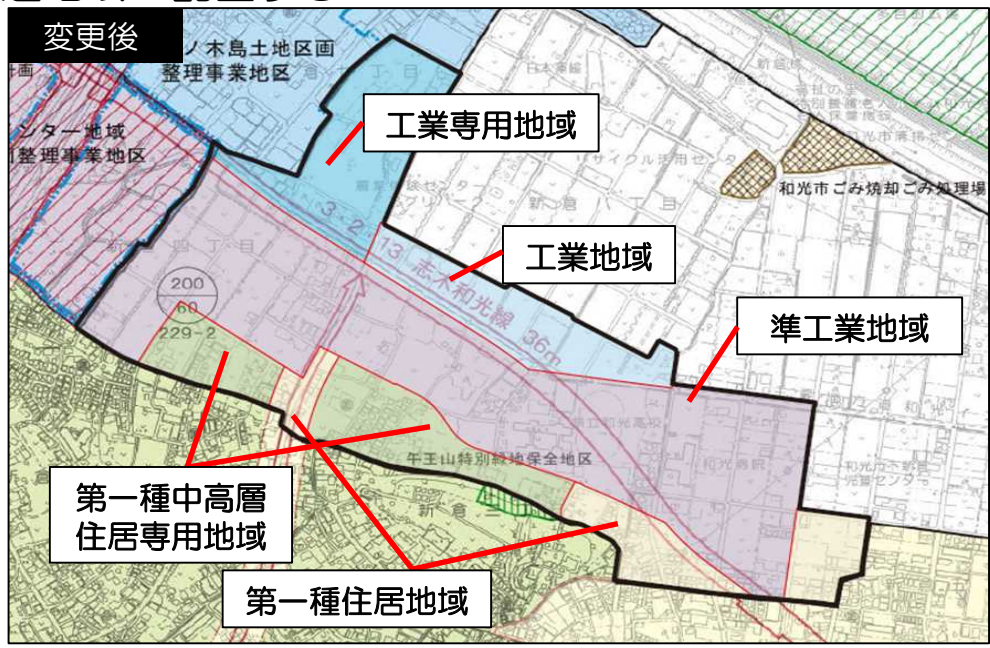
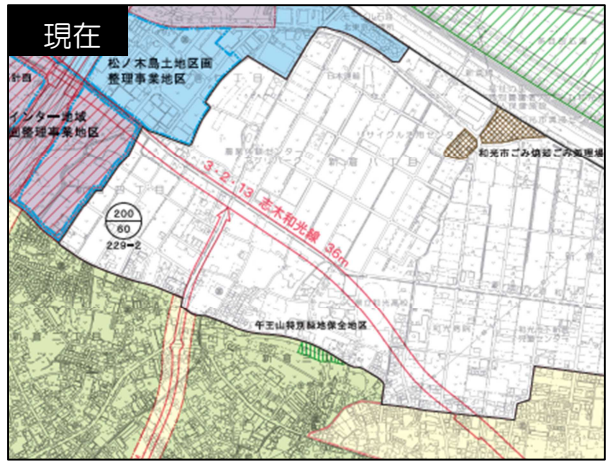
- 新産業・物流業の立地用地として、国道254号バイパス沿線は工業系用途地域を主体とする。
- 既存住居を集約する用地として地区南側を住居系用途地域とする。

イメージ

工業系
住居系



■前頁の方針を踏まえ、以下のように用途地域の配置する



※用途の制限については地区計画でさらに細かく制限します

工業系
住居系

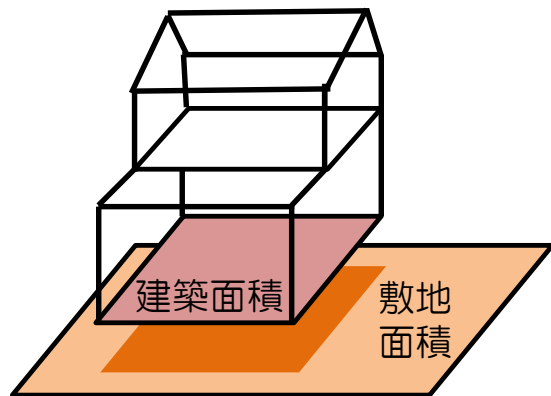
用途地域	主な内容	指定理由
準工業地域	軽工業の工場を想定した用途地域だが、危険性、環境悪化の大きい工場を除いてほとんどの建物が建てられる。主に住宅と工業が混在しており、住宅の排除が困難な地域に指定される。	・既存の病院、高校が可能な用途地域である。 ・環境悪化の大きい工場が建築できないため、住宅と工業（専用）地域との緩衝帯として好ましい。
工業地域	工場のための用途地域で、どのような工場でも建築が可能である。住宅、店舗も建築可能だが、学校、病院、宿泊施設等は不可である。	・地区北側に位置し、主として工業の土地利用が見込まれるため
工業専用地域	工場のための用途地域で、どのような工場でも建築が可能である。工業地域より工場用途以外の規制が厳しく、住宅、店舗等も原則不可である。	・地区北側に位置し、主として工業の土地利用が見込まれるため ・既存の用途地域との連続性を考慮
第一種中高層住居専用地域	住宅のための用途地域で、住宅以外には病院、大学、500㎡までの店舗が建築可能である。	・地区南側に位置し、既存住居を集約するため ・既存の用途地域との連続性を考慮
第一種住居地域	住宅のための用途地域で、住宅以外には病院、大学、3,000㎡までの店舗が建築可能である。	

■新たに指定する用途地域の建蔽率、容積率、面積は以下のとおりである

用 途 地 域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	面積 (ha)
準 工 業 地 域	60	200	約22.3
工 業 地 域	60	200	約4.0
工 業 専 用 地 域	60	200	約5.4
第一種中高層住居専用地域	60	200	約5.5
第一種住居地域	60	200	約4.2

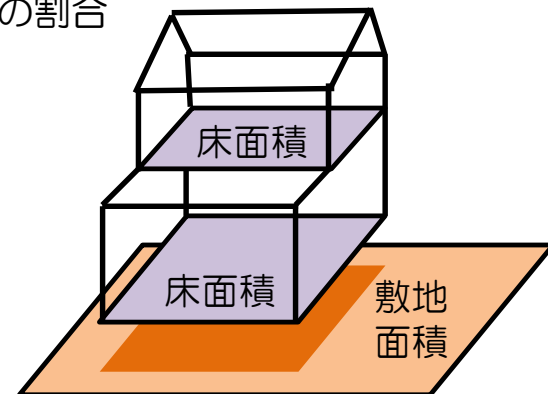
ぺい

建蔽率：敷地面積に対する建築面積の割合



$$\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{建蔽率 (\%)} \quad \text{ぺい}$$

容積率：敷地面積に対する延べ床面積（各階床面積の合計）の割合



$$\frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{容積率 (\%)}$$

防火地域・準防火地域

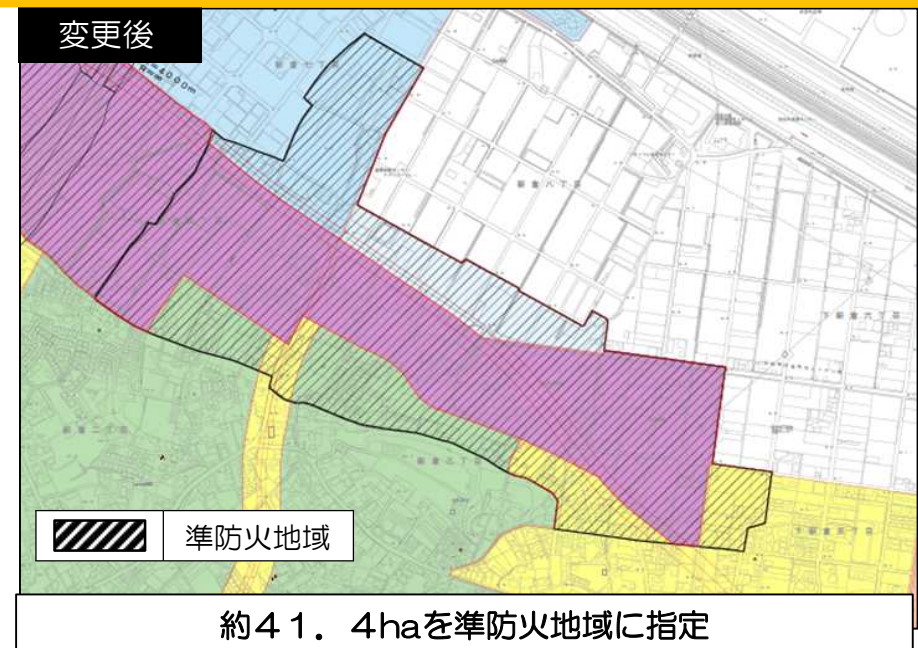
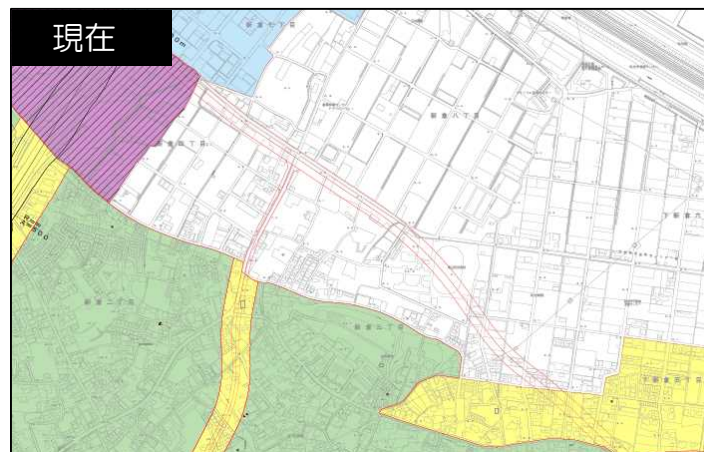
防火地域・準防火地域とは

- 市街地における火災を防ぐために、建築物の構造に一定の制限を定めること。
防火地域・準防火地域内において建築物を建築する際には、それぞれ建築基準法に基づく防火性能に適合する必要がある。
- 現在、和光市では、約9.6haが防火地域に、約54.4haが準防火地域に指定されている。



当地区の準防火地域

- 市街地の防災性の向上を図り、安全・安心のまちづくりを推進するため、市街化区域に編入する地区全域を準防火地域に指定する。(新たに約41.4haを準防火地域に指定する。)



高度地区

高度地区とは

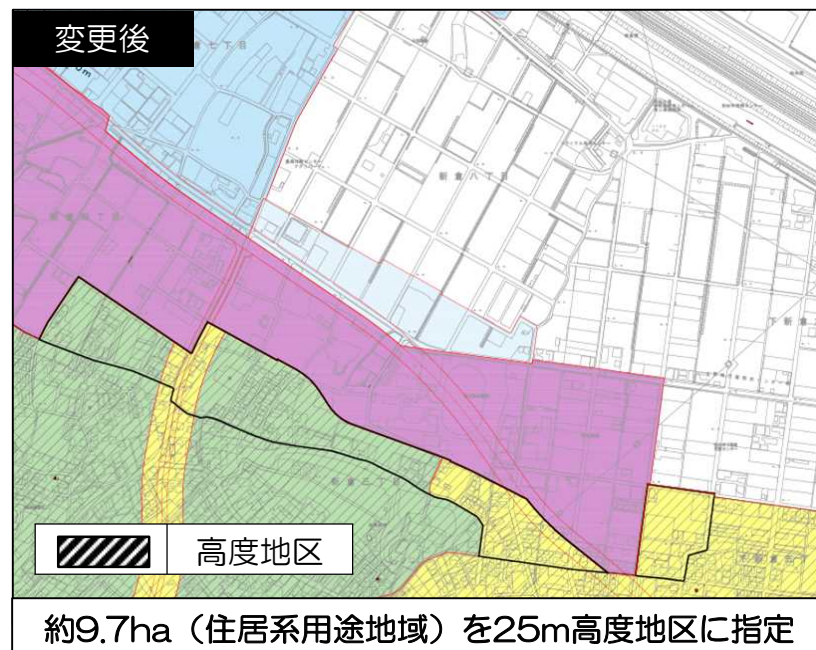
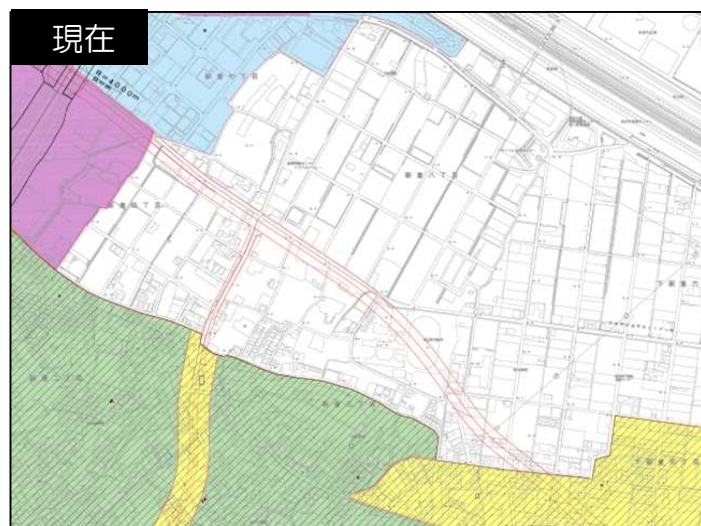
- 市街地の環境を維持するために、建築物の高さに一定の制限を定めること
- 現在、和光市では、25m高度地区が約513.9ha、35m高度地区が約44.3ha指定されている。



当地区の高度地区

- 周辺市街地の住環境を維持するために、新たに指定する住居系用途地域（※）において25m高度地区を指定する。（新たに約9.7haを25m高度地区に指定する。）

※第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域



地区計画

地区計画とは

■用途地域等の都市計画では対応できない、地区単位でのまちづくりに関するルールを定めたもの。地区に応じて他の都市計画の規制を強化・緩和することができる。



当地区の地区計画の方針

■新産業関連施設及び物流関連施設を主体とした工業地としての土地利用を図る。地区内に存する住宅や公共用地については、工業地と分離し、住工混在を解消する。その他、災害に強いまちづくり、緑化の推進、良好な市街地形成の観点から地区計画を策定する。

住工混在の解消

- ・工業地と分離して、住宅地区、公共施設地区を指定し、用途の規制等により住工混在を解消

災害に強いまちづくり

- ・水害による浸水に配慮した地区の配置
- ・土砂災害警戒区域への対策
- ・壁面後退による防火性能の確保
- ・地震の際に危険となるブロック塀の削減

緑化の推進

- ・工業地における緩衝緑地帯の義務化
- ・柵の制限による生垣の誘導

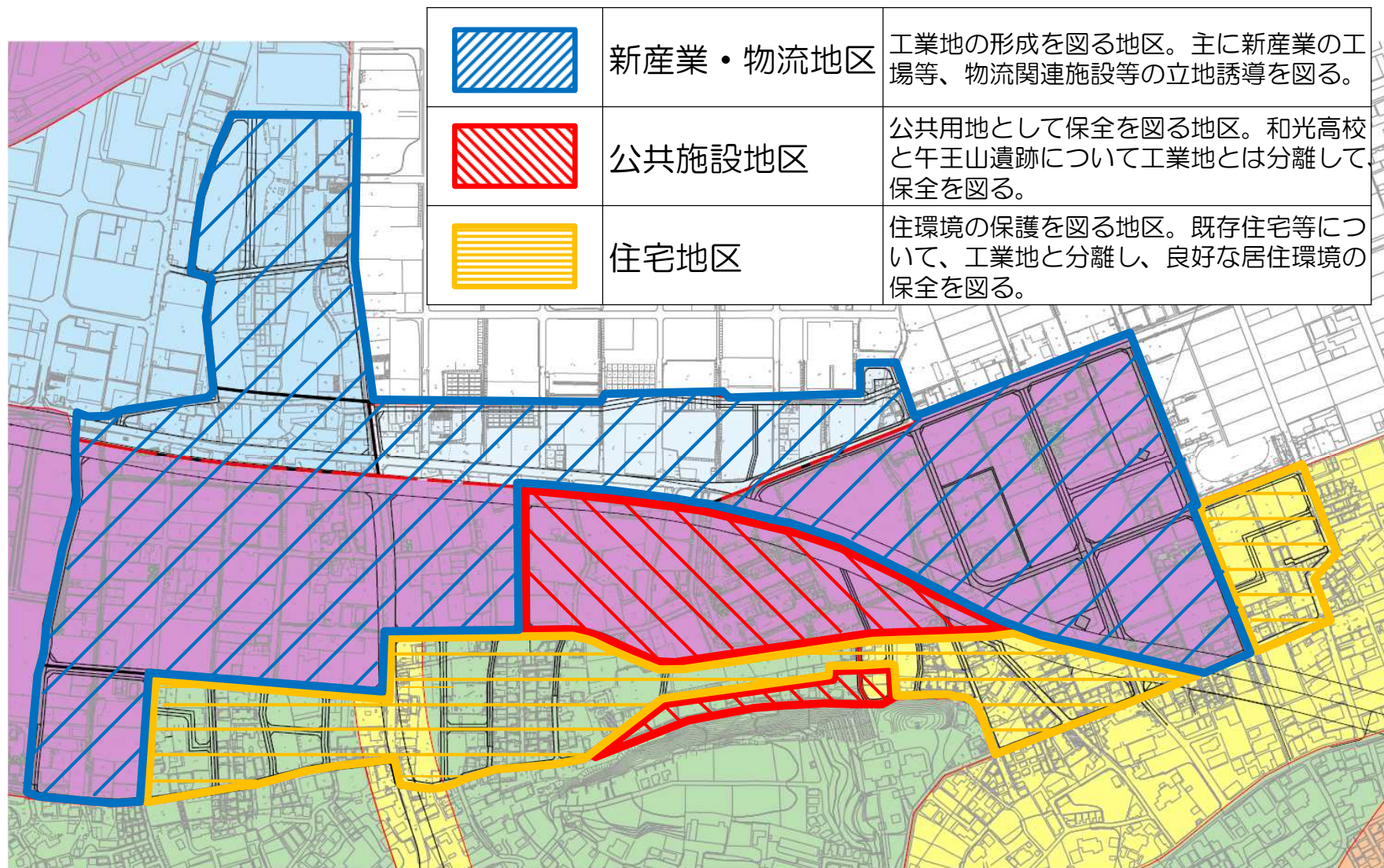
良好な市街地形成

- ・最低敷地面積による小規模開発の抑制
- ・壁面後退による通風、日影への配慮
- ・刺激的な色彩の建築物等の制限
- ・危険性等のおそれがある工場は全域で不可

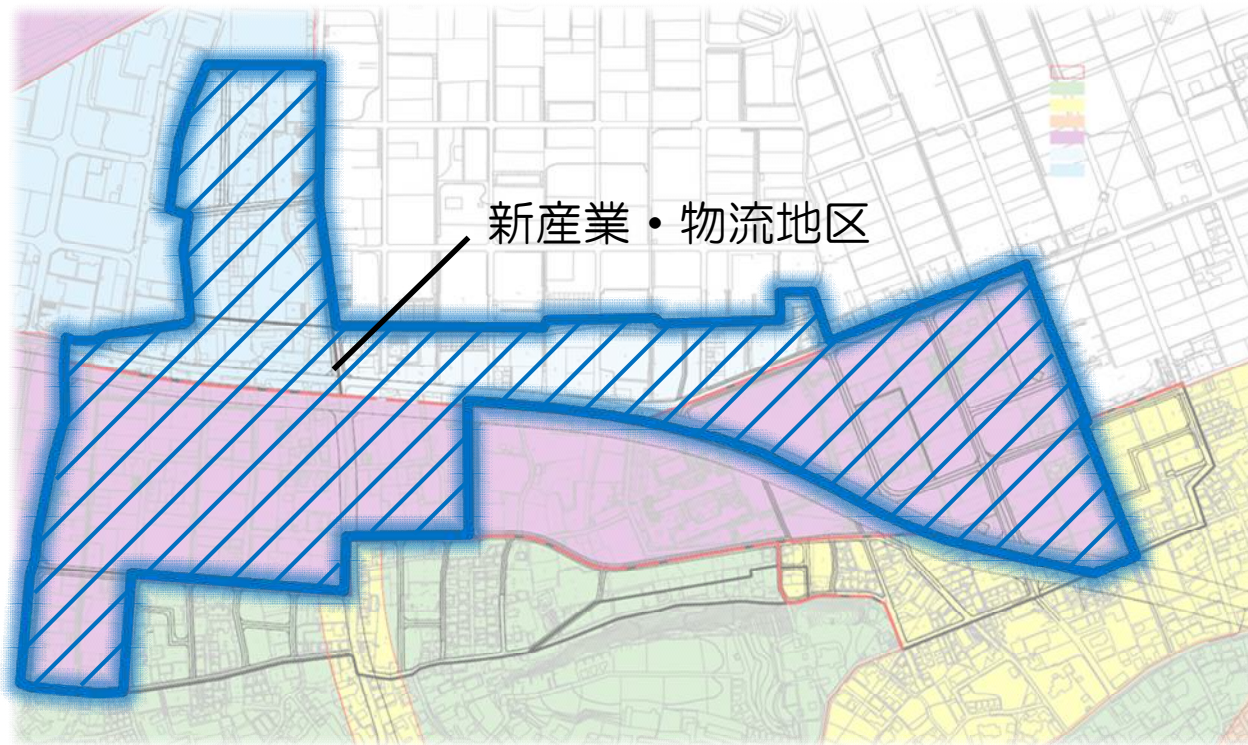


工業地の形成

■地区計画の方針に基づいて下図のように地区を区分する。



新産業・物流地区



新産業・物流地区（全体）

新産業・物流地区の方針

- 工業地の形成を図る地区で、主に新産業の工場等、物流関連施設等の立地誘導を図る。
一方、周辺の住環境に配慮した土地利用を推進する。

新産業・物流地区全体での地区計画の内容

■建築物等の主な用途の制限



工業、事務所等

・工業地の形成を図る地区なので、工業系の用途や事務所等は建築可
ただし、周辺環境に配慮して、危険性等の恐れが著しくある工場は不可とする



住宅、教育、福祉施設等

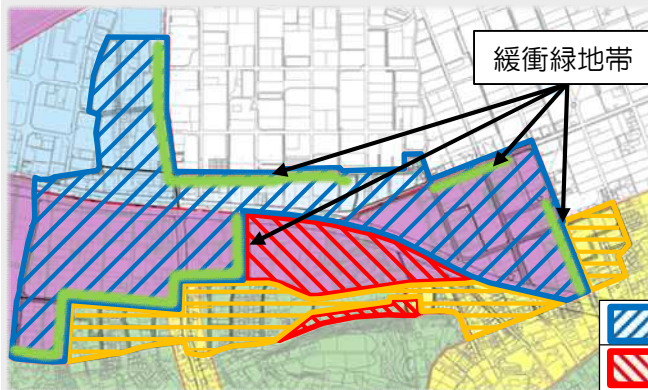
・工業地を形成する地区なので、住宅、教育施設、福祉施設等は原則不可
ただし、主に就業者が利用するための保育園は建築可とする



店舗、飲食店等

・工業地を形成する地区なので、店舗、飲食店等は就業者の利便性や誘導する業種を考慮したものに限る。

■緩衝緑地帯による周辺環境への配慮



住宅地区、公共施設地区、市街化調整区域に面するところは5mの緩衝緑地帯を義務付け、周辺環境への配慮を促す。
※敷地面積3,000㎡未満又は254BPとの境界は除く

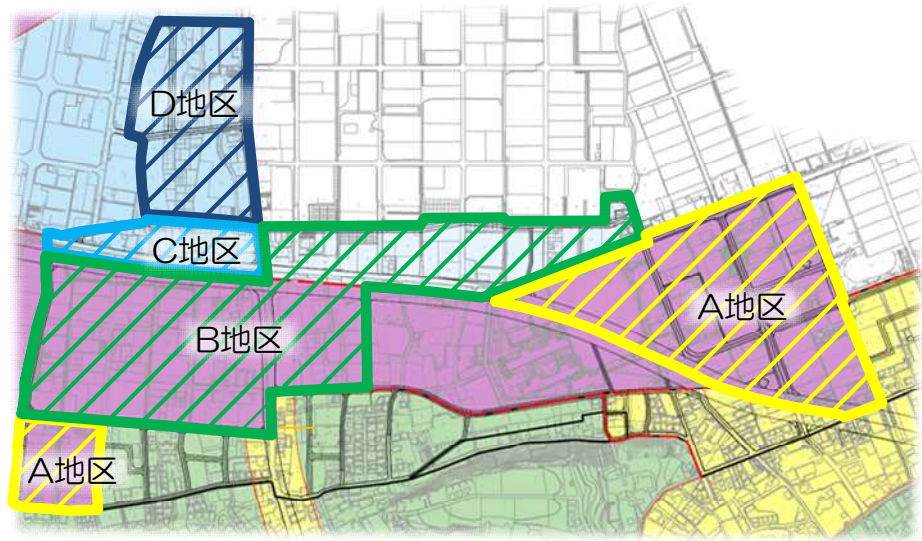
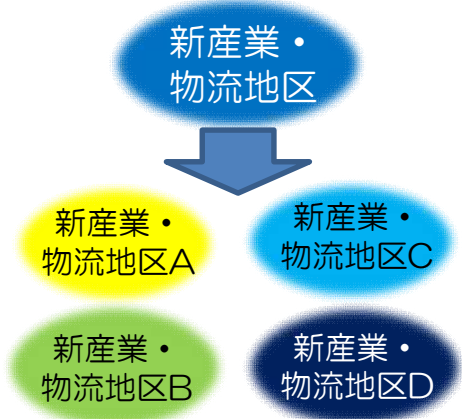
	新産業・物流地区
	公共施設地区
	住宅地区

■垣又はさくの制限（図解はP.30参照）

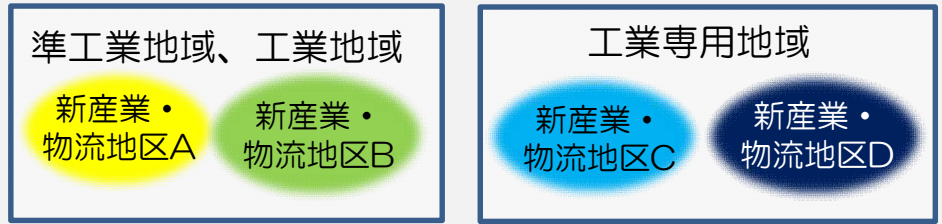
・地震時に危険となるブロック塀等を減らし、通行者の安全確保と地区内の緑化推進を図るため、道路境界側及び隣地境界側に設置できる垣又はさくの構造は以下のとおりとする。

- (1) 生垣 → 制限なし
- (2) 鉄柵、金網等、透視可能なフェンス
→ 地盤面からの高さ 1.5m 以下
→ 基礎部分の高さ 60cm 以下
道路境界側に設置する場合は
加えて 0.5m 以上の植栽が必要
- (3) 門扉、門柱又は安全、保安上やむを得ないもの

■用途地域や既存の事業者、建物等を考慮し、新産業・物流地区を4地区に分類する。



■準工業地域および工業地域（新産業・物流地区A,B）と工業専用地域（新産業・物流地区C,D）では店舗、飲食店等の制限が異なる。



△
就業者の利便性や誘導する業種を考慮し、一定の条件（※）のもと可とする

×
用途地域により不可

※店舗、飲食店の条件

- ・建築可能な建築物に併設されるもの（500㎡以下）
- ・地区内で製造、加工された製品を販売する店舗又は調理して提供する飲食店（500㎡以下）
- ・ガソリンスタンド等、車両の燃料を供給・販売する施設

■新産業・物流地区A,Bの違い



A地区 ○

B地区 ×

新産業・物流地区Aは既存で病院が立地しているため、病院を可とする。

■新産業・物流地区C,Dの違い

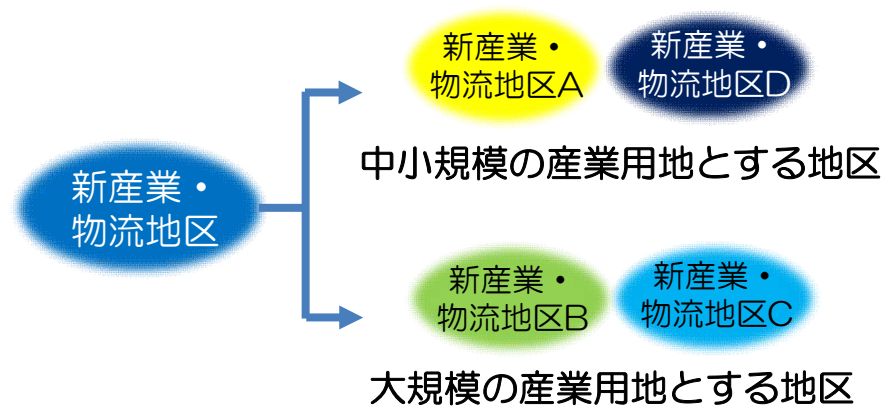
資材置場、
廃棄物の処理等

C地区 ×

D地区 ○

既存の事業者を集約するため新産業・物流地区Dのみ資材置場および廃棄物の処理等を可とする。

■計画的な土地利用を推進するために、新産業・物流地区内を中小規模の産業用地とする地区と、大規模の産業用地とする地区で分類する



新産業・物流地区A
新産業・物流地区D

中小規模の産業用地とする地区

新産業・物流地区B
新産業・物流地区C

大規模の産業用地とする地区

■建築物等の敷地面積の最低限度

200㎡

3,000㎡

■壁面の位置の制限

• 道路境界から後退する距離
※緩衝緑地帯の場合は5.0m

1.0m以上

道路境界線

建物

1.0m以上 1.0m以上

隣地境界線

建物 建物

• 隣地境界から後退する距離

2.0m以上

道路境界線

建物

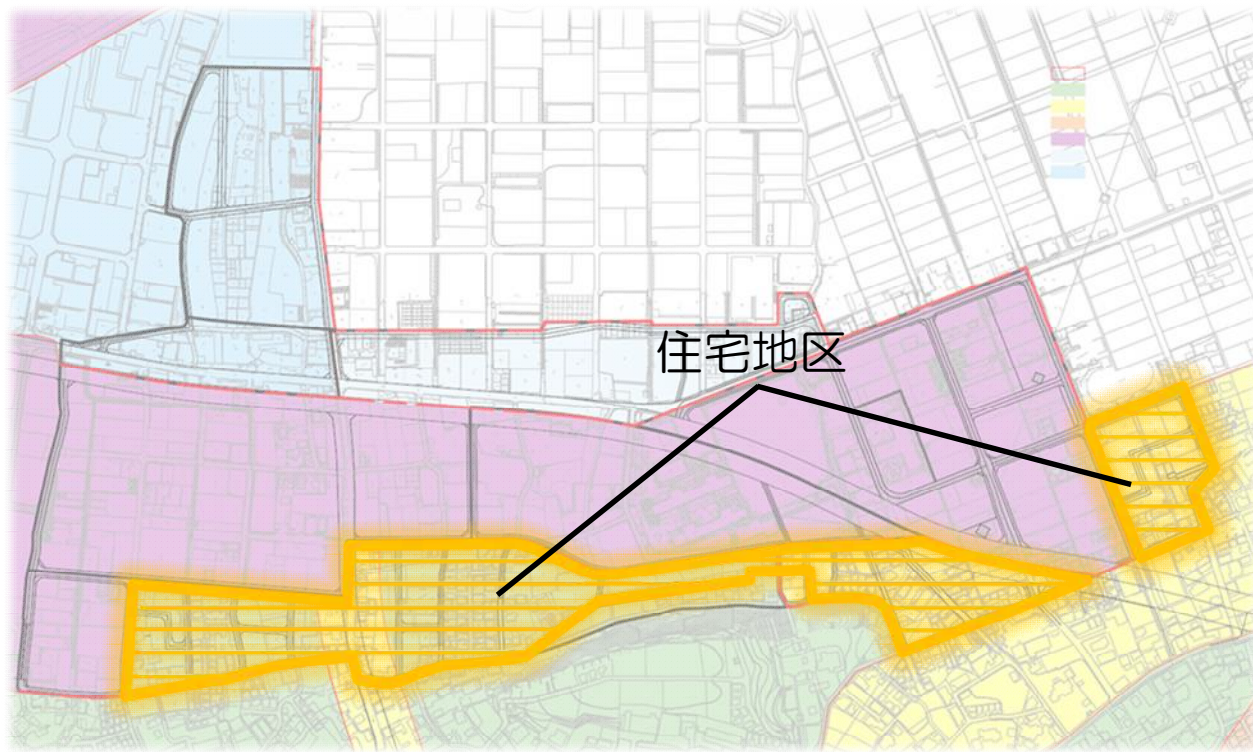
2.0m以上 1.0m以上

隣地境界線

工場 建物

※建物が工場の場合のみ2.0m以上後退する

住宅地区



住宅地区の方針

■住環境の保護を図る地区。既存住宅等について、工業地と分離し、良好な居住環境の保全を図る。

住宅地区の地区計画の内容

■建築物等の主な用途の制限



工場、倉庫等

・住環境の保護を図る地区なので工場、倉庫等は原則不可。



住宅、教育、福祉施設等

・住環境の保護を図る地区なので可。



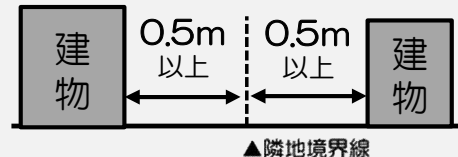
店舗、飲食店等

・用途地域の範囲で原則可。ただし、ボーリング、スケート、水泳場等、ホテル、旅館、自動車教習所、畜舎は不可

■建築物等の敷地面積の最低限度 100m²

■壁面の位置の制限

・隣地境界から後退する距離



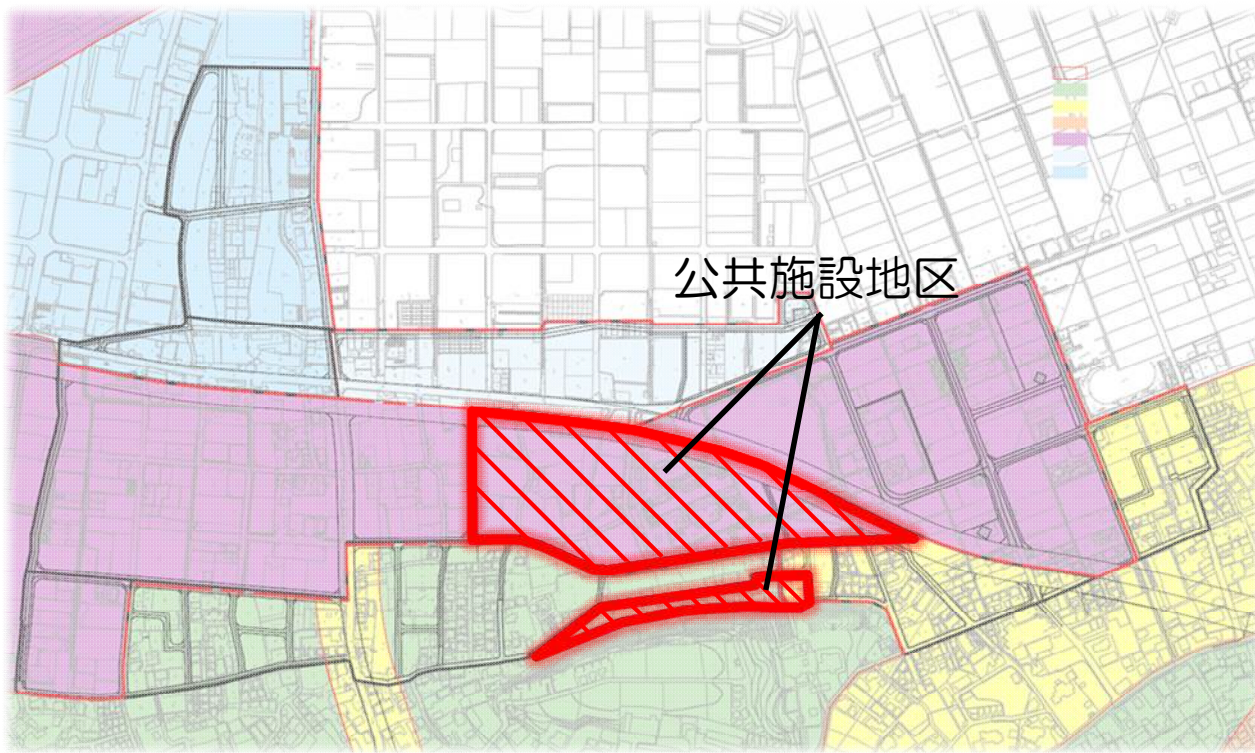
※道路境界から後退する距離に制限は無し

■垣又はさくの構造の制限

・道路境界側に設置できる垣またはさくの構造は以下のとおり

- (1) 生垣 → 制限なし
- (2) 鉄柵、金網等、透視可能なフェンス → 地盤面からの高さ 1.5m 以下、
→ 基礎部分の高さ 60cm 以下
- (3) 門扉、門柱又は安全、保安上やむを得ないもの

公共施設地区



公共施設地区の方針

- 公共用地として保全を図る地区。和光高校と午王山遺跡について工業地とは分離して、保全を図る。

公共施設地区での地区計画の内容

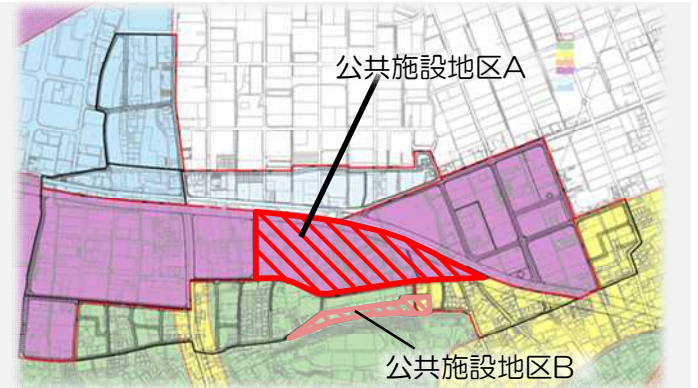
■ 建築物等の主な用途の制限

公共施設地区A

和光高校の立地用地であるため、学校や図書館等の教育施設以外の用途は原則不可

公共施設地区B

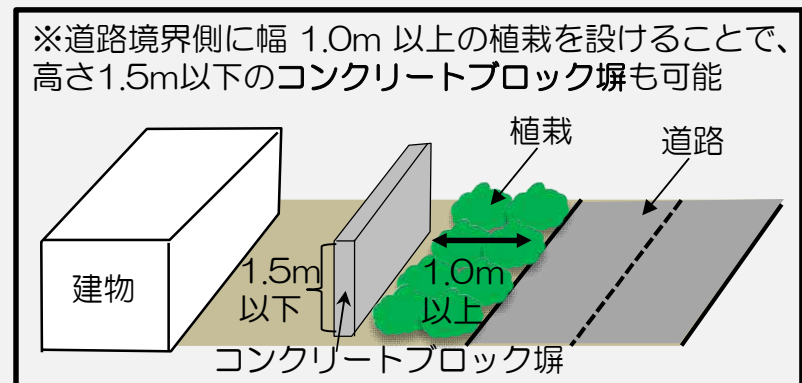
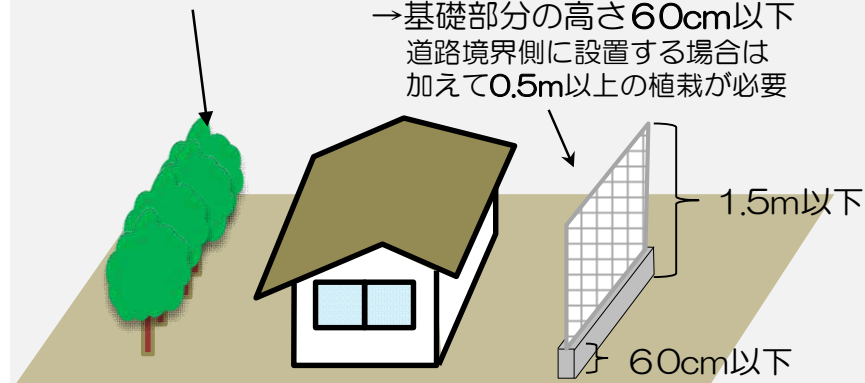
午王山遺跡公園の用地とするため、原則全ての建築物は不可



■ 垣又はさくの構造の制限

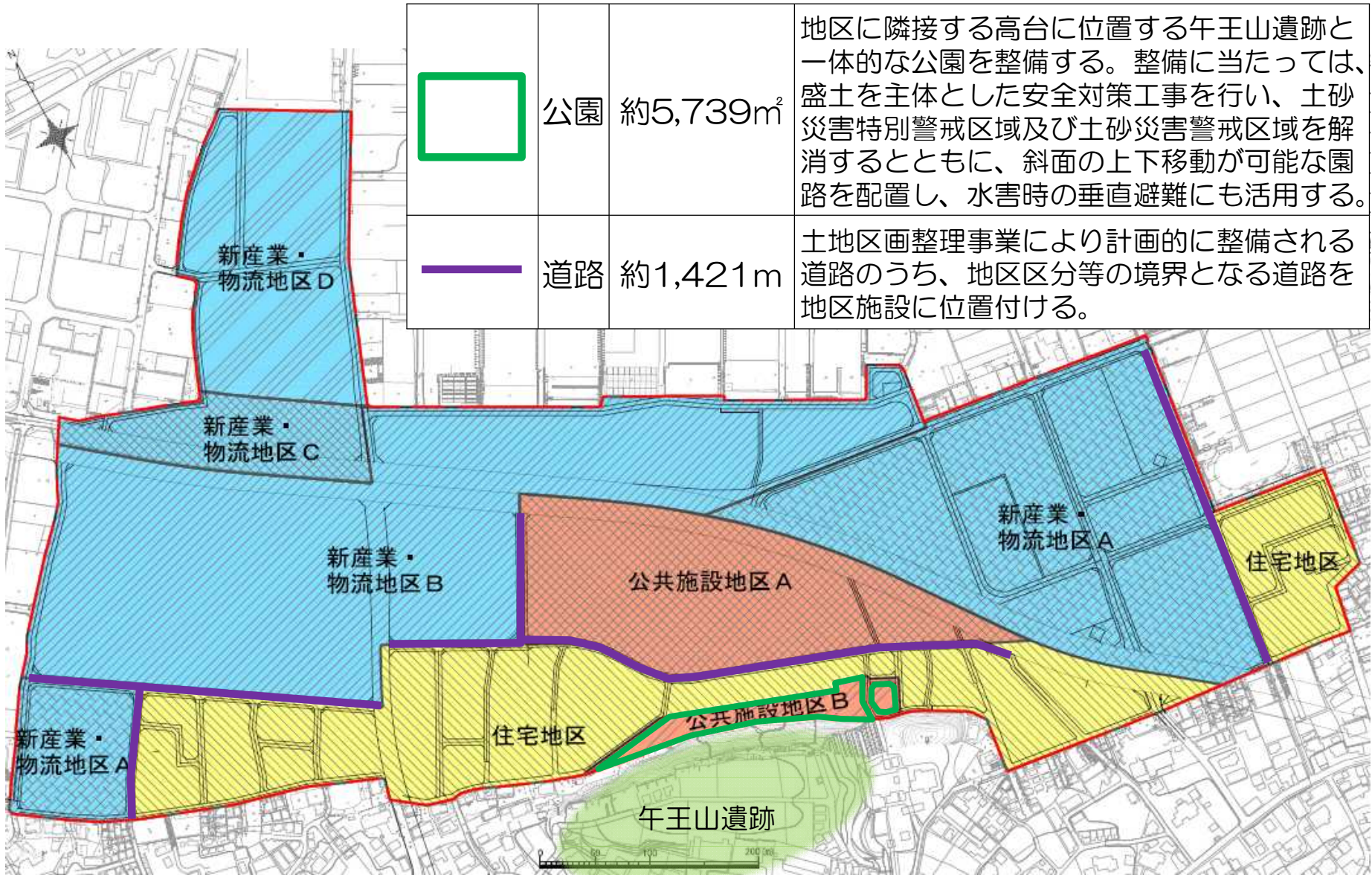
- ・ 地震時に危険となるブロック塀等を減らし、通行者の安全確保と地区内の緑化推進を図るため、道路境界側及び隣地境界側に設置できる垣又はさくの構造は以下のとおりとする。

- (1) 生垣 → 制限なし
- (2) 鉄柵、金網等、透視可能なフェンス(※) → 地盤面からの高さ 1.5m 以下
→ 基礎部分の高さ 60cm 以下
→ 道路境界側に設置する場合は 加えて 0.5m 以上の植栽が必要
- (3) 門扉、門柱又は安全、保安上やむを得ないもの



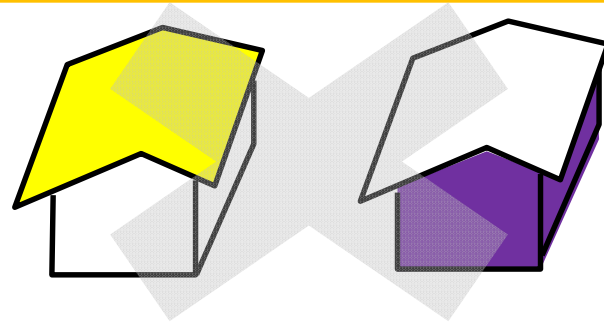
地区計画③ 地区施設について

■地区施設の整備の方針を踏まえて、次のように地区施設を定める。



建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

■周辺の都市景観との調和を図るため、建築物等の外壁及び屋外広告物は、刺激的な色彩及び装飾を用いないものとする。



和光市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の改正

■和光市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（以下、条例という）に和光北インター東部地区の地区計画の内容を追加する改正を行う。
建築基準法の規定に基づき、地区計画の区域内の建築物の制限を条例に定めることにより、地区計画の実効性を担保し、適正な都市機能及び健全な都市環境を確保する。

【条例の対象となる建築物等の制限】

- ・ 建築物等の主な用途の制限
- ・ 建築物等の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 垣又はさくの構造の制限

条例の改正に伴いパブリック・コメント募集中

■募集期間

令和4年9月20日～10月11日

■結果公表時期

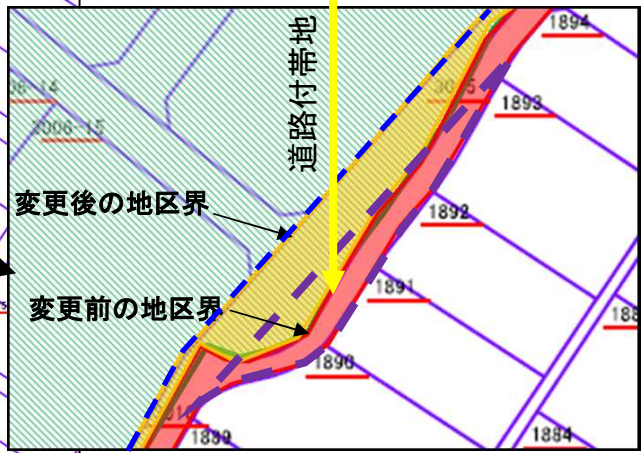
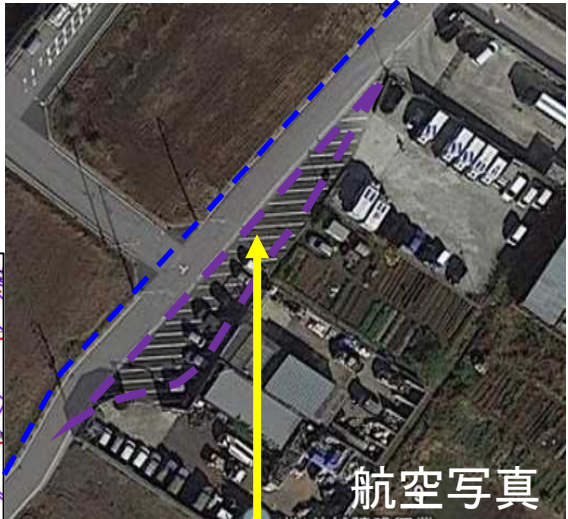
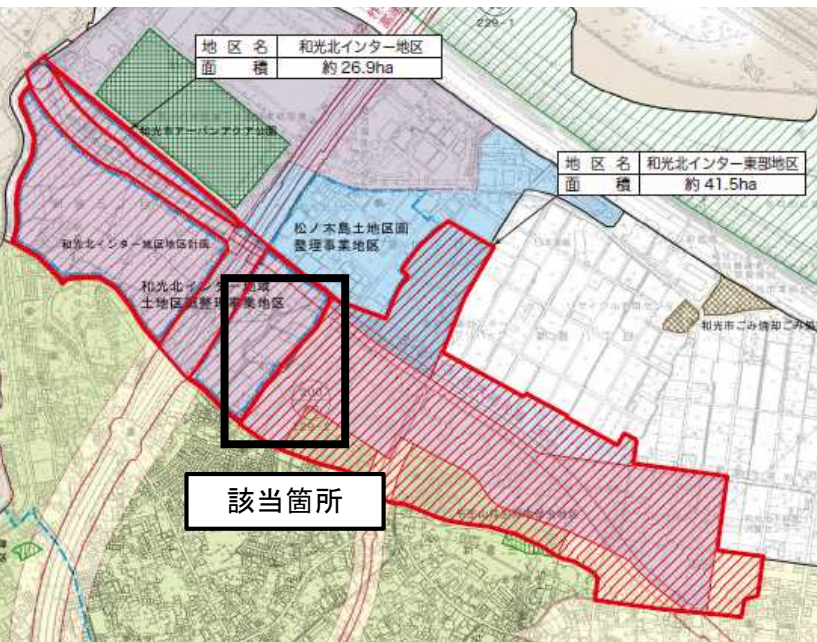
令和4年11月

■意見の提出方法

意見書を都市整備課窓口に持参又は郵送、FAX、メール

地区計画⑤ 和光北インター地区 地区計画区域の変更 36

■和光北インター東部地区の地区計画策定に伴い、隣接する和光北インター地区の地区計画区域を以下のように変更する。



	北インター地区施行前の道路
	北インター地区の区画整理事業により拡幅した道路部分
	北インター地区の施行区域 (地区界はとの境界)
	道路付帯地部分
	変更後の地区界

和光北インター地域土地区画整理事業において、クランクしていた道路を直線状に改良した。その結果生じた道路付帯地を、北インター東部地区の事業区域に含めて宅地化するため、北インター地区の地区計画区域を変更する。
新たな地区界は既に確定している、西側に拡幅済みの道路界とする。

下水道

都市計画における下水道

■下水道は都市施設として、その区域を都市計画に必ず定めるべきものとされている。



今回の変更内容

■市街化区域の編入に併せて下水道を整備するために、下水道区域（汚水、雨水）を変更する。

下水道区域面積（現在）

汚水 約793.7ha

雨水 約785.6ha



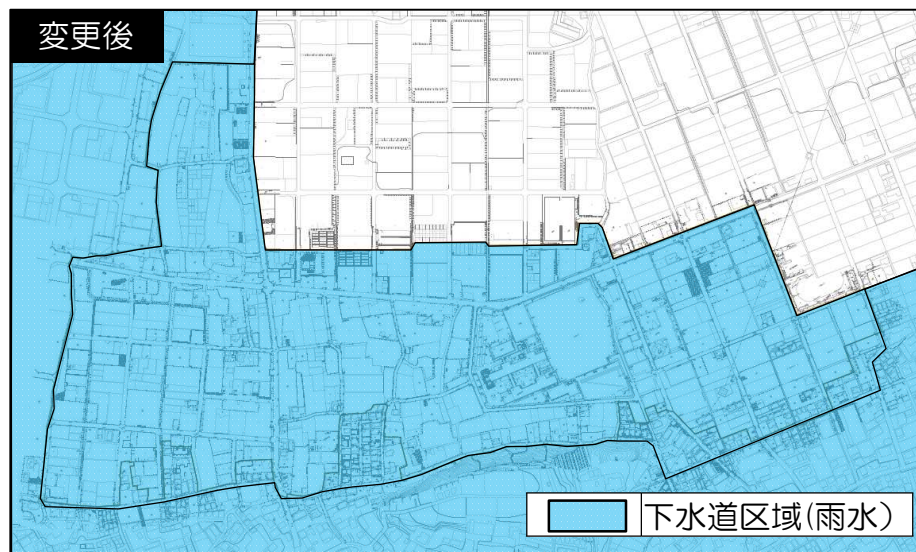
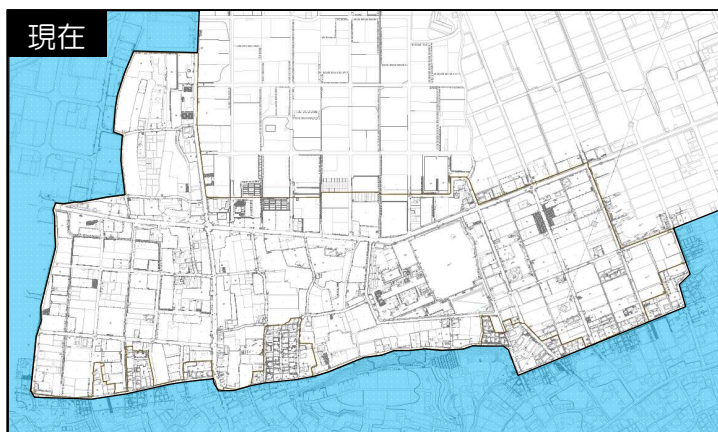
下水道区域面積（変更後）

汚水 約838.7ha(+45.0ha)

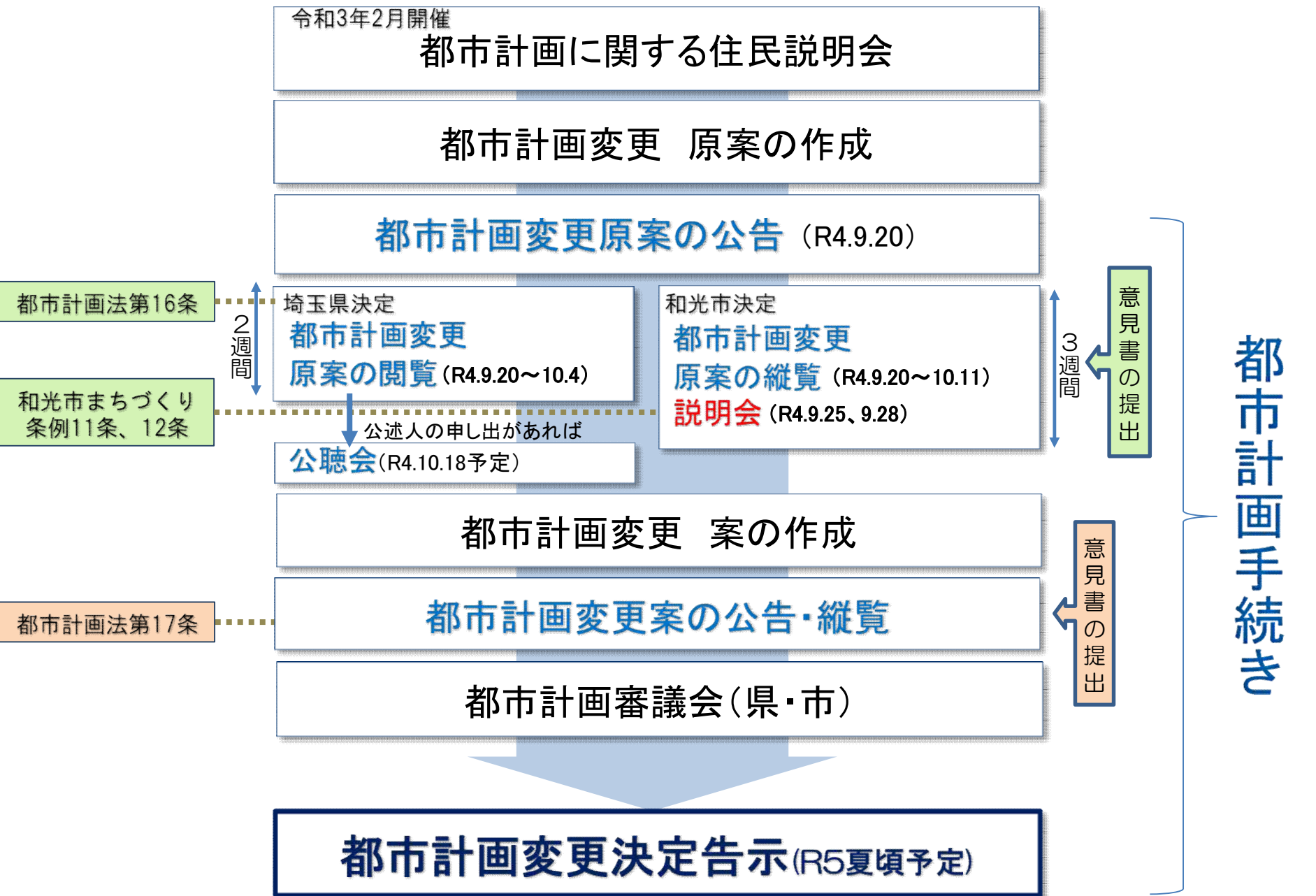
雨水 約827.0ha(+41.4ha)

市街化編入
区域外
3.6ha含む

市街化編入
区域と同じ



※市街化編入区域外の汚水の処理区域については都市計画図書をご確認ください



●都市計画変更(埼玉県決定)に関すること

埼玉県 都市整備部 都市計画課 都市計画担当

〒330-9301 さいたま市浦和区高砂三丁目15番1号 第二庁舎2階

電話 048-830-5345 (直通)

【都市整備課 都市計画担当メール : a5330-18@pref.saitama.lg.jp】

●都市計画変更(和光市決定)に関すること

和光市 建設部 都市整備課 計画担当

〒351-0192 和光市広沢1番5号

電話 048-424-9145 (直通)

【都市整備課メール : e0100@city.wako.lg.jp】

●土地区画整理事業に関すること

和光市 建設部 都市整備課 区画整理担当

〒351-0192 和光市広沢1番5号

電話 048-424-9158 (直通)

【都市整備課メール : e0100@city.wako.lg.jp】