

和光都市計画地区計画の変更（和光市決定）

告 示 年 月 日
令和5年10月6日

都市計画和光北インター東部地区地区計画を次のように決定する。

名 称		和光北インター東部地区地区計画
位 置		和光市新倉二丁目、新倉三丁目、新倉四丁目、新倉七丁目、新倉八丁目、下新倉五丁目及び下新倉六丁目の各一部
面 積		約41.5ha
地区計画の目標		本地区は、東京都心から20km圏に位置する和光市の北側にあり、東京外かく環状道路に近接し、一般国道254号バイパスに隣接する地区である。 地区の大半を和光北インター東部地区土地区画整理事業施行区域とし、計画的な都市基盤整備を行い、広域的な幹線道路を活用した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ものとする。 また、公園整備に併せて急傾斜地の安全対策工事を行うことにより、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域を解消するとともに、雨水流出抑制施設の整備等により浸水対策を講じ、災害に強い安心、安全な市街地形成を図るものとする。 これらの市街地環境を整備、開発及び保全するために地区計画を策定し、工業地としてのきめ細やかな土地利用の規制・誘導を行い、隣接する住宅地・公共施設・自然環境と調和した良好な環境の形成を図るとともに、都市基盤整備の効果の維持・保全、安全対策を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	本地区の土地利用については、公共施設地区、住宅地区、新産業・物流地区を主体とした以下の方針により地区を区分し、土地利用を誘導する。 「公共施設地区A・B」 既存公共施設等について、良好な環境の保全を図る。公共施設地区Bには、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が含まれるが、安全対策工事により解消し、安全性の向上を図る。 「住宅地区」 地区外住宅地に接する位置にある既存住宅等について、新産業・物流地区と分離し、良好な居住環境の保全を図る。また、水害時の避難を容易にするため、荒川及び新河岸川から離れて避難場所に近づく地区南側に集約することで、交通及び水害時の安全性の向上を図る。 「新産業・物流地区A・B・C・D」 主に機械・金属・情報分野等の新産業の工場等及び倉庫・流通センター等の物流関連施設等の立地誘導を図る。また、就業者に対して必要な利便施設の立地にも配慮する。
	地区施設の整備の方針	地区に隣接する高台に位置する午王山遺跡と一体的な公園を整備する。整備に当たっては、盛土を主体とした安全対策工事を行い、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域を解消するとともに、斜面の上下移動が可能な園路を配置し、水害時の垂直避難にも活用する。 その他、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。
	建築物等の整備の方針	本地区の目標及び土地利用の方針に基づき、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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他、整備、開発及び保全に関する方針	本地区の良好な環境を維持・保全するため、新産業・物流地区の一部（新産業・物流地区D）を除き、資材置場は設置しない。 なお、土地区画整理区域内の雨水調整機能を確保するため、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づき、雨水流出抑制施設（調整池、貯留施設）を整備し、必要な容量を確保することで、水害時の被害軽減を図る。

地区整備計画	地区施設の 配置及び規模	道路	区画道路1	幅員	8.0m	延長	約109m
			区画道路2	幅員	10.5m	延長	約315m
			区画道路3	幅員	9.5m	延長	約239m
			区画道路4	幅員	8.0m	延長	約349m
			区画道路5	幅員	7.0m	延長	約89m
			区画道路6	幅員	8.0m	延長	約160m
			区画道路7	幅員	8.0m	延長	約139m
			特殊道路1	幅員	5.5m	延長	約21m（歩行者専用）
		公園	街区公園1	約5,113m ²			
			街区公園2	約626m ²			

地区整備計画	建築物等に 関する事項	地区の区分	地区の名称	公共施設地区A	公共施設地区B	住宅地区	新産業・物流地区A	新産業・物流地区B	新産業・物流地区C	新産業・物流地区D
				※和光高校	※午王山遺跡公園	※地区内既存住宅	※中小規模	※大規模	※大規模	※資材置場＋中小規模
				(準工業地域)	(第一種中高層住居専用地域)	(第一種中高層住居専用地域)	(準工業地域)	(準工業地域)	(工業専用地域)	(工業専用地域)
					(第一種住居地域)	(第一種住居地域)		(工業地域)	(工業専用地域)	
			地区の面積	約4.7ha	約0.6ha	約9.0ha	約9.4ha	約12.3ha	約1.6ha	約3.9ha
建築物等の用途の制限				次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ①幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校 ②図書館、博物館その他これらに類するもの ③市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ①市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの ②ホテル、旅館 ③自動車教習所 ④畜舎 ただし、地区計画の決定の告示日において、現に存する建築物を引き続き使用する場合、又は同用途で建て替える場合は、この限りでない。	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①保育所（主に和光北インター東部地区地区整備計画区域内で就業する従業員のための施設に限る） ②建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）別表第2（い）項第9号に掲げるもの ③病院 ④店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（次のアからウに掲げるいずれかのものに限る） ア 床面積の合計が500㎡以下かつ他の用途に供する面積を超えないもので、主に地区内で就業する従業員の利用に供するもの イ 床面積の合計が500㎡以下かつ地区内で製造・加工された製品の販売を主たる目的とする店舗 ウ 床面積の合計が500㎡以下かつ地区内で製造・加工された食品を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店 ⑤給油所、水素スタンド等車両の燃料を供給・販売する施設 ⑥事務所又は事業所 ⑦倉庫業を営む倉庫 ⑧生産緑地法第8条第2項に定める施設（ただし、生産緑地地区内に限る） ⑨自動車車庫 ⑩工場（建基法別表第2（ぬ）項第1号に掲げる建築物を除く） ⑪廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物及び工作物（自己の廃棄物の処理の用に供する場合に限る） ⑫前各号の建築物に附属するもの（畜舎を除く） ただし、地区計画の決定の告示日において、現に存する建築物を引き続き使用する場合、又は同用途で建て替える場合は、この限りでない。	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①保育所（主に和光北インター東部地区地区整備計画区域内で就業する従業員のための施設に限る） ②建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）別表第2（い）項第9号に掲げるもの ③店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（次のアからウに掲げるいずれかのものに限る） ア 床面積の合計が500㎡以下かつ他の用途に供する面積を超えないもので、主に地区内で就業する従業員の利用に供するもの イ 床面積の合計が500㎡以下かつ地区内で製造・加工された製品の販売を主たる目的とする店舗 ウ 床面積の合計が500㎡以下かつ地区内で製造・加工された食品を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店 ④給油所、水素スタンド等車両の燃料を供給・販売する施設 ⑤事務所又は事業所 ⑥倉庫業を営む倉庫 ⑦生産緑地法第8条第2項に定める施設（ただし、生産緑地地区内に限る） ⑧自動車車庫 ⑨工場（建基法別表第2（ぬ）項第1号に掲げる建築物を除く） ⑩廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物及び工作物（自己の廃棄物の処理の用に供する場合に限る） ⑪前各号の建築物に附属するもの（畜舎を除く） ただし、地区計画の決定の告示日において、現に存する建築物を引き続き使用する場合は、この限りでない。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①神社、寺院、教会その他これらに類するもの ②老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ③保育所（主に和光北インター東部地区地区整備計画区域内で就業する従業員のための施設を除く） ④公衆浴場 ⑤診療所 ⑥自動車教習所 ⑦畜舎 ⑧カラオケボックスその他これに類するもの ⑨廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物及び工作物（自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く） ⑩建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①神社、寺院、教会その他これらに類するもの ②老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ③保育所（主に和光北インター東部地区地区整備計画区域内で就業する従業員のための施設を除く） ④公衆浴場 ⑤診療所 ⑥自動車教習所 ⑦畜舎 ⑧カラオケボックスその他これに類するもの ⑨建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	地区の 名称	公共施設地区A	公共施設地区B	住宅地区	新産業・物流地区A	新産業・物流地区B	新産業・物流地区C	新産業・物流地区D		
				※和光高校	※午王山遺跡公園	※地区内既存住居	※中小規模	※大規模	※大規模	※資材置場＋中小規模		
				(準工業地域)	(第一種中高層住居専用地域) (第一種住居地域)	(第一種中高層住居専用地域) (第一種住居地域)	(準工業地域)	(準工業地域) (工業地域)	(工業専用地域)	(工業専用地域)		
		建築物の敷地面積の最低限度	—	—	100㎡	200㎡	3000㎡		200㎡			
					ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。 ①土地区画整理事業による仮換地及び換地が、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの。 ②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、その全部を一つの敷地として使用するもの。 ③公衆便所や巡査派出所その他これらに類する公共又は公益上必要なもの。							
		壁面の位置の制限	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離を 0.5m 以上とする。 ただし、当該規定に満たない距離にある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、この限りではない。 ①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㎡以内のもの ②自動車車庫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 30㎡ 以内のもの	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、住宅地区、公共施設地区並びに市街化調整区域に面する道路境界線（国道254号バイパスとの境界を除く）までの距離は、5m以上とする。 ただし、建築物の敷地面積が 3000㎡以下の場合を除く。 （この後退区域のうち、道路境界線から5m以内の区域を、以下「緩衝緑地帯」という）	2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離を 2.0m 以上、隣地境界線までの距離を 1.0m 以上、工場（用途地域で制限されるものを除く）にあっては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離と隣地境界線までの距離をそれぞれ 2.0m 以上とする。		2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離と隣地境界線までの距離をそれぞれ 1.0m 以上とする。			
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	—	—	緩衝緑地帯には、工作物を設置してはならない。 ただし、地下工作物、門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないものを除く。						
		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。									
		垣又はさくの構造の制限	緑豊かで良好な都市景観を形成するため、道路境界及び隣地境界側に設ける垣又はさくの構造は、次のいずれかに掲げるものとする。 (1) 生け垣 (2) 鉄柵、金網等、透視可能なフェンスで地盤面からの高さは 1.5m 以下、かつ、基礎部分の高さは 0.6m 以下とし、道路境界側に幅 0.5m 以上の植栽をする。 (3) コンクリートブロック造等で宅地地盤面からの高さは1.5m 以下とし、道路境界側に幅 1.0m 以上の植栽を設ける。 ただし、門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないものはこの限りでない。			道路に面する側に垣又はさくを設置する場合における垣又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 (1) 生け垣 (2) 鉄柵、金網等、透視可能なフェンス等で宅地地盤面からの高さは 1.5 m 以下、かつ、基礎部分の高さは 0.6m 以下のもの ただし、門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないものはこの限りでない。		1 緩衝緑地帯は、緑化し、維持・保全しなければならない。ただし、車両等の出入り口においてはこの限りではない。 なお、緩衝緑地帯の緑化の方法は、原則として地面における樹木の植栽によるものとし、20㎡ 当たり、成木時の樹高が 2.5m以上となる樹木を 1本 以上を標準として植栽すること。 2 緑豊かで良好な都市景観を形成するため、緩衝緑地帯を設けない道路境界及び隣地境界に面する垣又はさくの構造は、次のいずれかに掲げるものとする。 (1) 生け垣 (2) 鉄柵、金網等、透視可能なフェンスで地盤面からの高さは 1.5m 以下、かつ、基礎部分の高さは 0.6m 以下とし、道路境界側に幅 0.5m 以上の植栽をする。 (3) コンクリートブロック造等で宅地地盤面からの高さは1.5m 以下とし、道路境界側に幅 1.0m 以上の植栽を設ける。 ただし、門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないものはこの限りでない。				

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 和光北インター東部地区については、土地区画整理事業の施行による計画的な市街地整備の実施が確実となりました。ついては、市街化区域への編入に併せて、工業地としてのきめ細やかな土地利用の規制・誘導を行い、隣接する住宅地・公共施設・自然環境と調和した良好な市街地の形成を図るとともに、土地区画整理事業による計画的な都市基盤整備の効果の維持・保全、安全対策を図ります。