

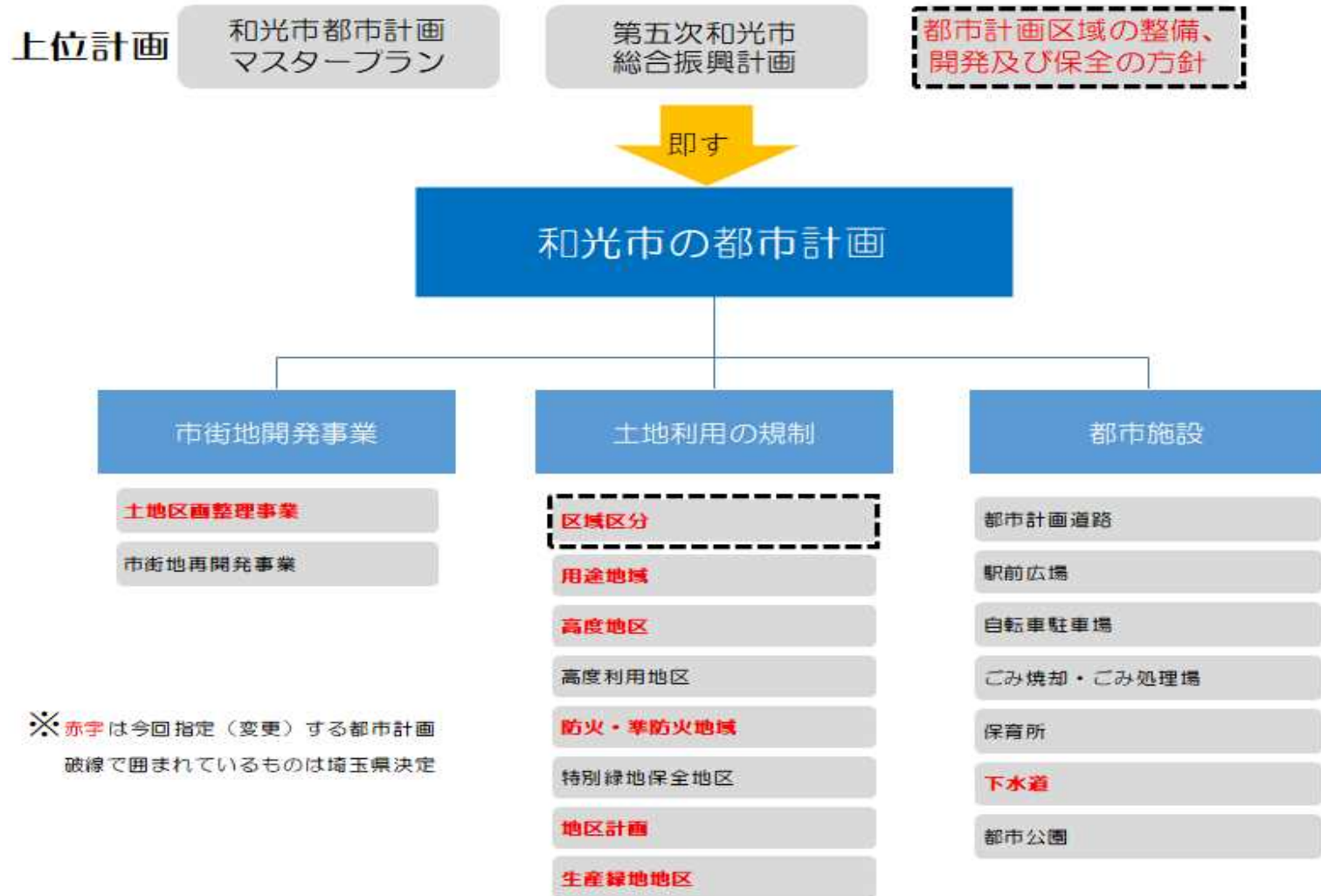
和光北インター東部地区 都市計画変更の概要



和光市

令和4年12月20日(火)

次回以降の都市計画審議会で、赤字となっている都市計画について、都市計画法第18条第1項及び同法第19条第1項に基づき諮問事項として、委員の皆様へ審議をお願いしたいと考えております。本日は、変更する都市計画の概要についてご説明させていただきます。



都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(埼玉県決定) 2

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針とは

- 都道府県が都市計画区域に関して、一市町村を超えた広域的な見地と長期的な視点に立って今後の都市計画の基本的な方針を定めたもので、定められた都市計画区域内で都市計画決定を行う際はこの方針に即したものでなくてはならない。
- 現在は、埼玉県が平成29年1月27日に決定した計画が最終決定となっている。



今回の変更内容について(方針図)

現在



変更後



凡 例	
都市計画区域	公園・緑地等
行政区域	鉄道
市街化区域	広域交通
中心拠点	河川
産業拠点	

(注) 方針図は、おおむねの位置を示している。
公園・緑地等は、広域的なものを示している。

土地区画整理事業

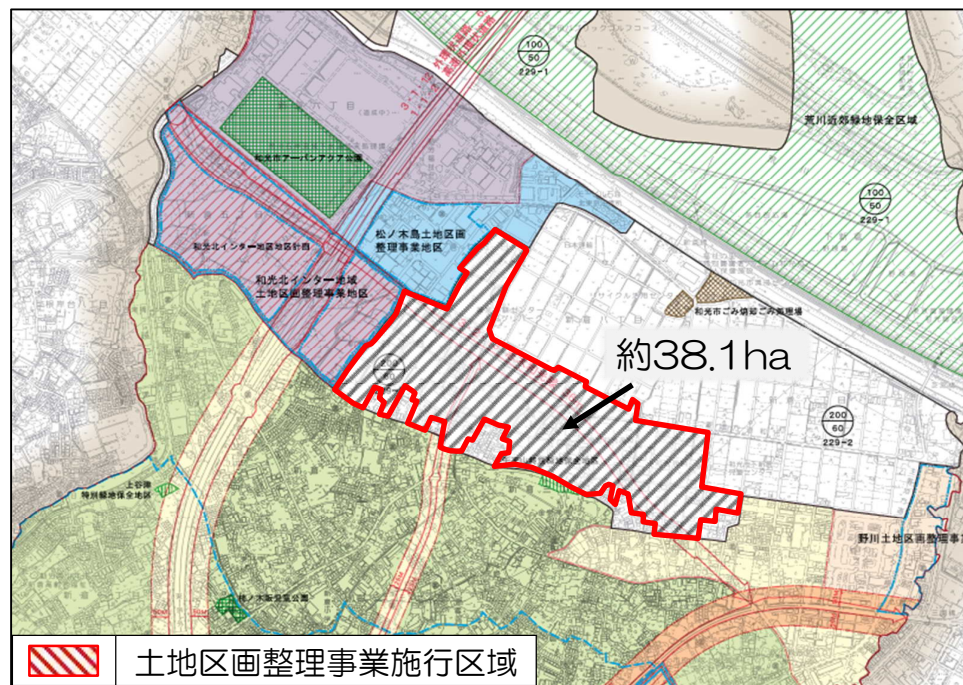
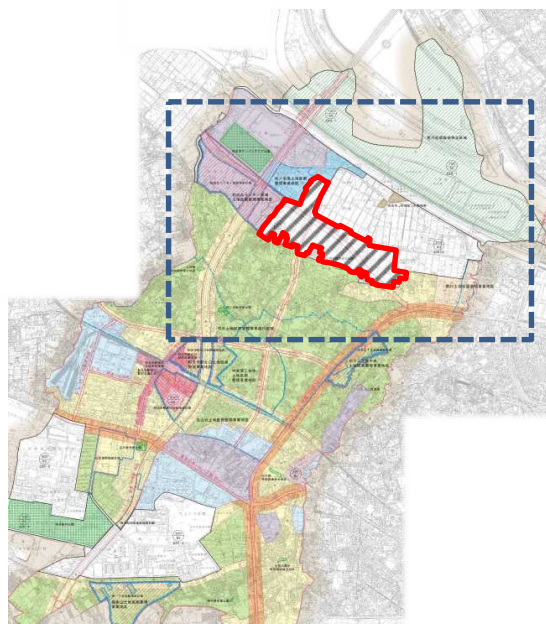
土地区画整理事業とは

- 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。



土地区画整理事業施行区域



土地区画整理事業施行区域

区域区分(埼玉県決定)

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

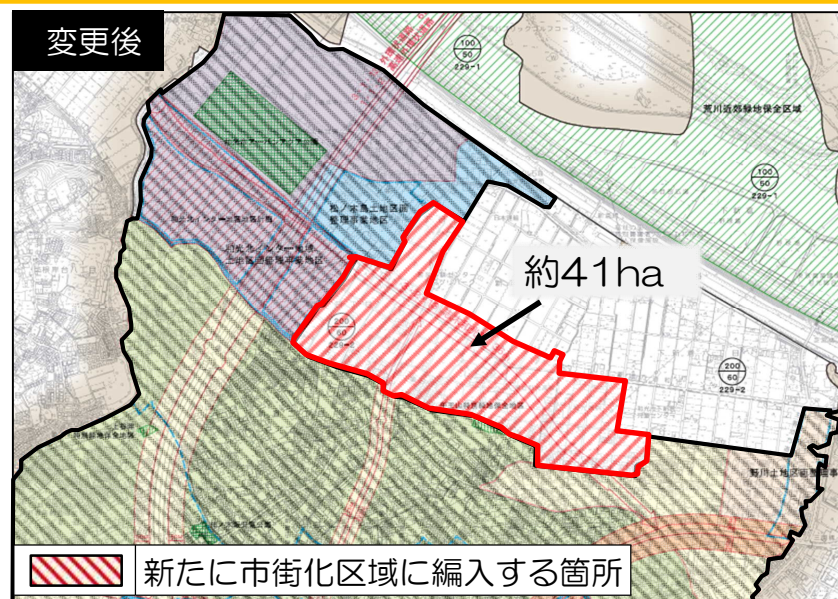
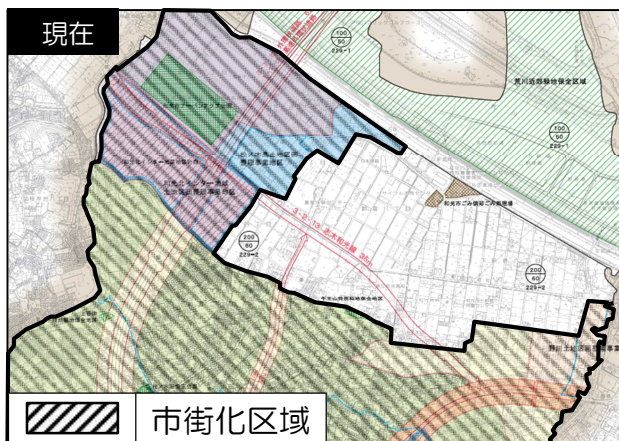
■市街化調整区域とは

- ・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

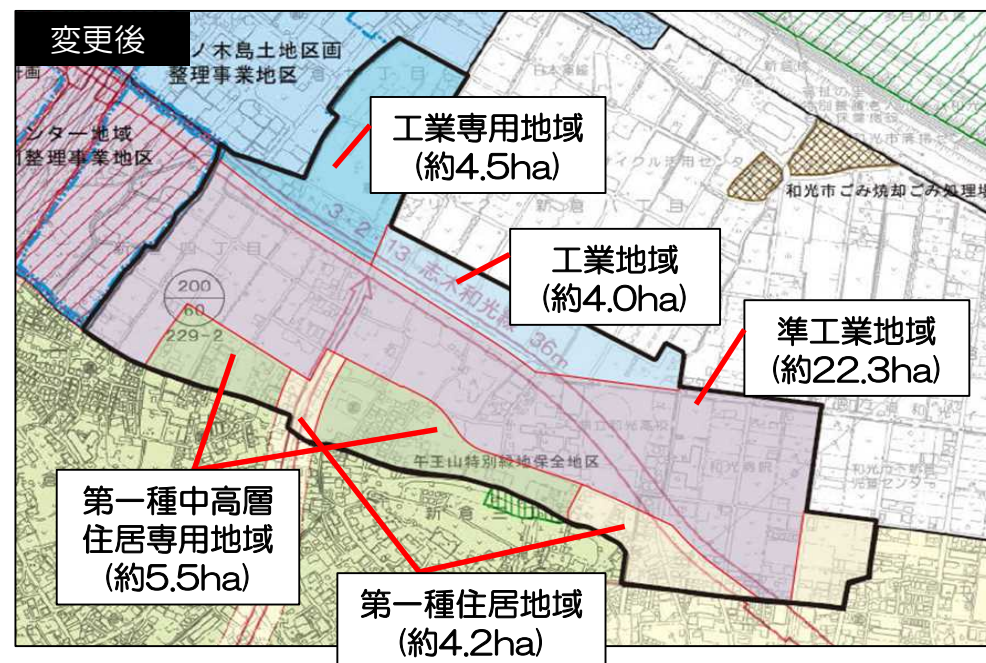
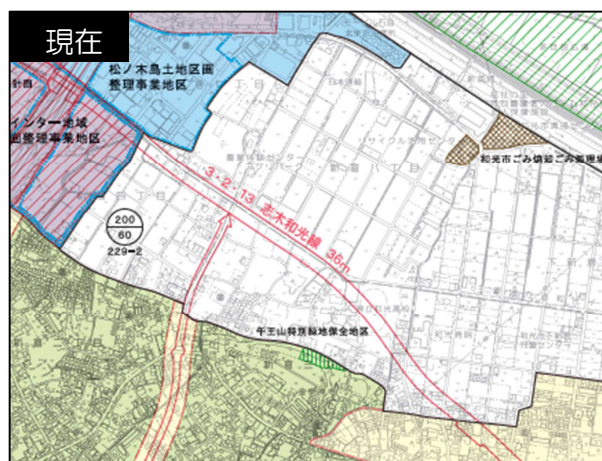
用途地域とは

- 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。



当地区の用途地域の変更

- 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。

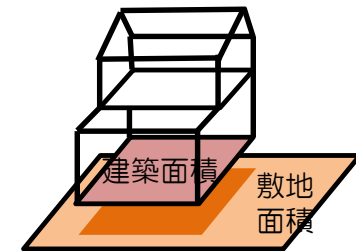


工業系
住居系

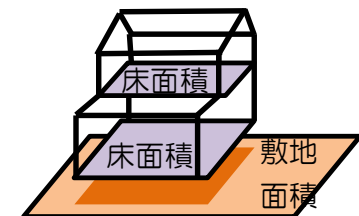
用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	面積 (ha)
準工業地域	60	200	約22.3
工業地域	60	200	約4.0
工業専用地域	60	200	約5.4
第一種中高層住居専用地域	60	200	約5.5
第一種住居地域	60	200	約4.2

用途地域	主な内容
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。
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。
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。
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。
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。

建蔽率：敷地面積に対する建築面積の割合



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



防火地域・準防火地域

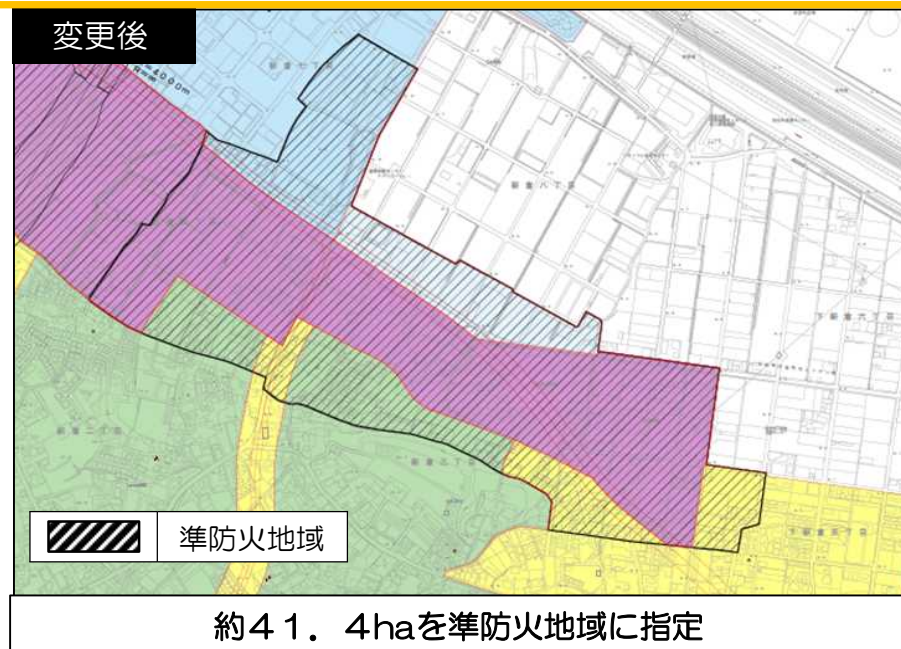
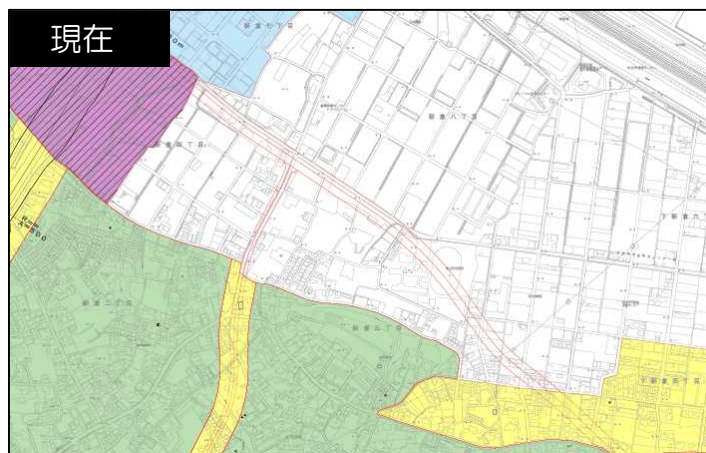
防火地域・準防火地域とは

- 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

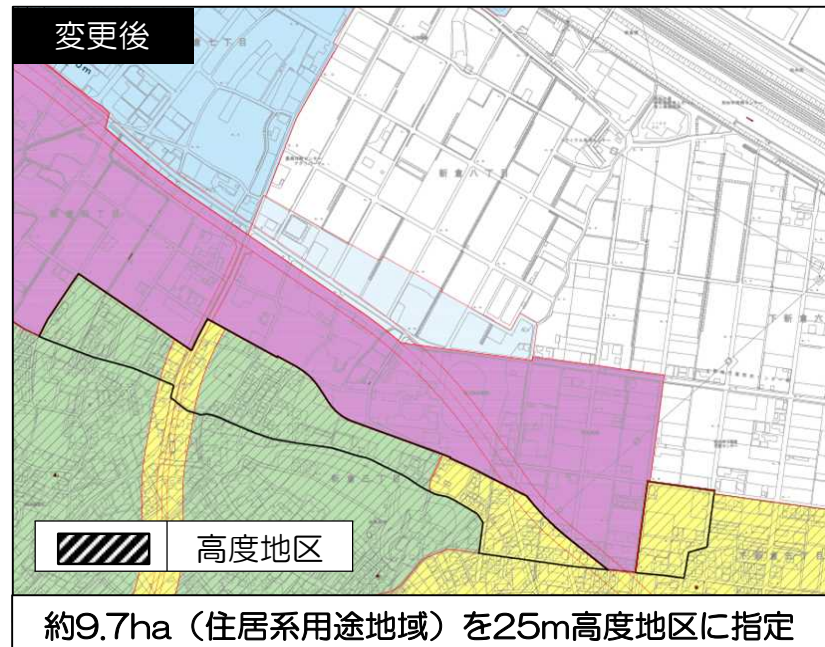
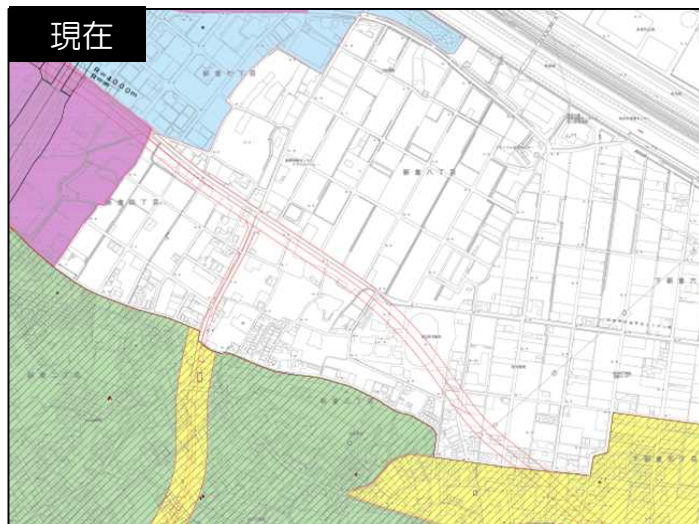
- 市街地の環境を維持するために、建築物の高さに一定の制限を定めること
- 現在、和光市では、25m高度地区が約513.9ha、35m高度地区が約44.3ha指定されている。



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。地区に応じた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

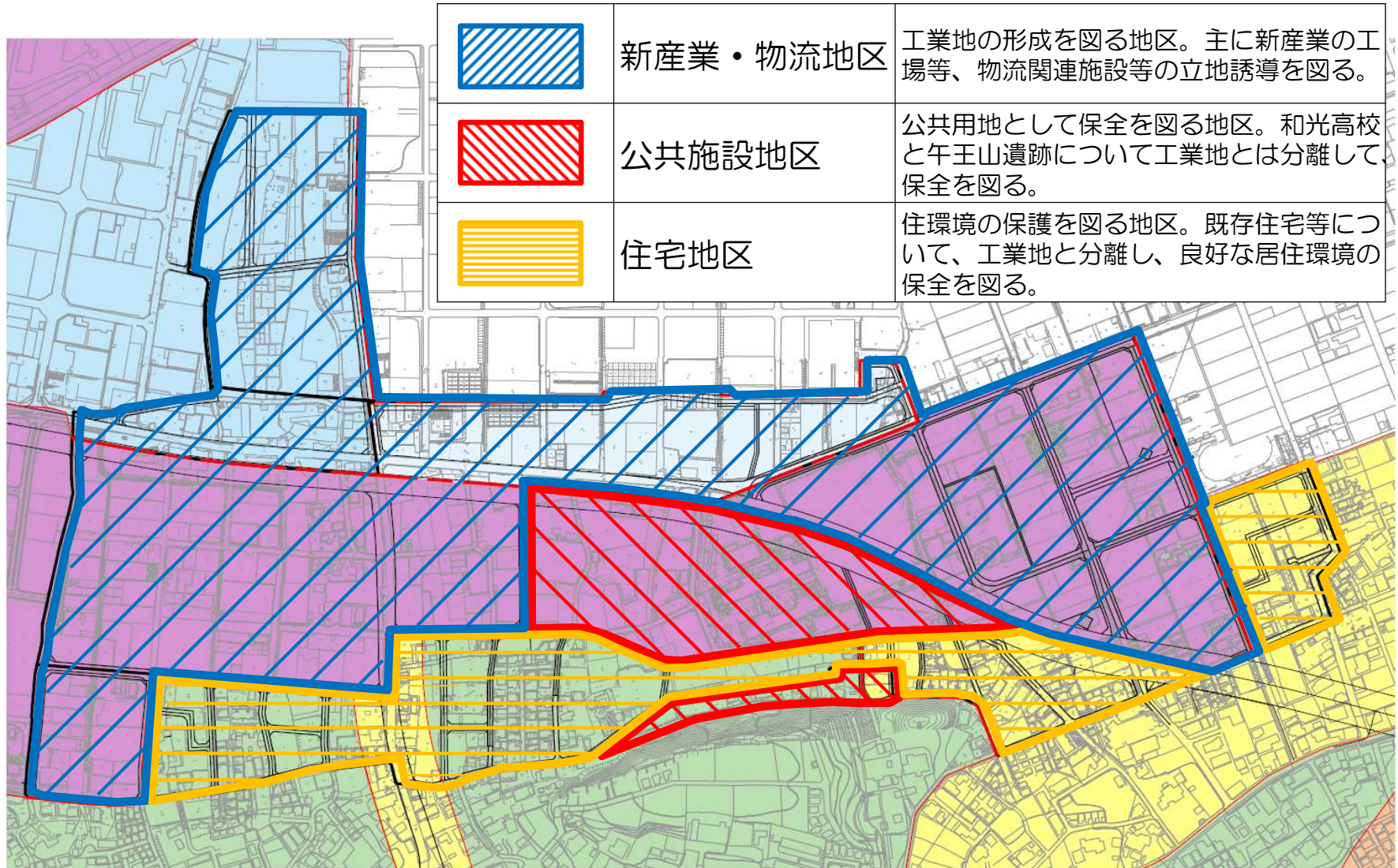
良好な市街地形成

- ・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

■地区計画の方針を踏まえて、次のように地区を定め、地区に応じた規制を行います。



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

生産緑地とは

- 生産緑地地区とは市街化区域内の農地であり、計画的に農地を保全することを目的に一定の条件を満たすことで指定できる。
- 現在、和光市では、約150地区 約37.70haの生産緑地地区が指定されている。

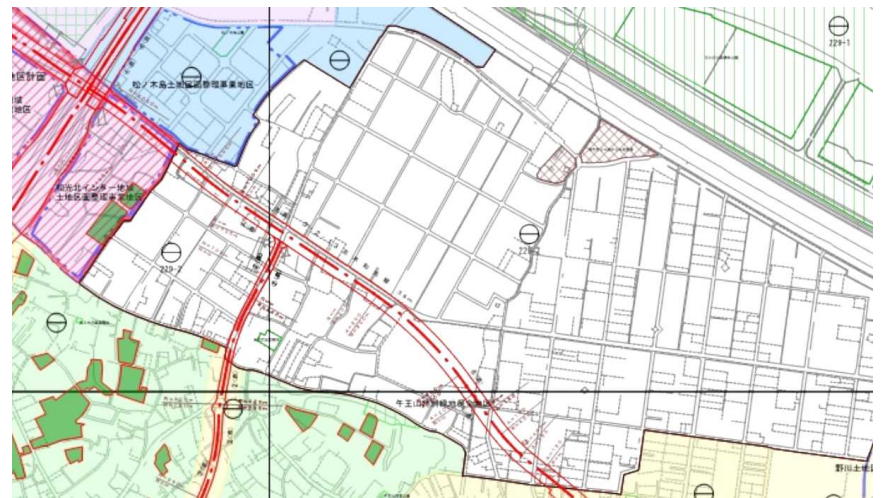
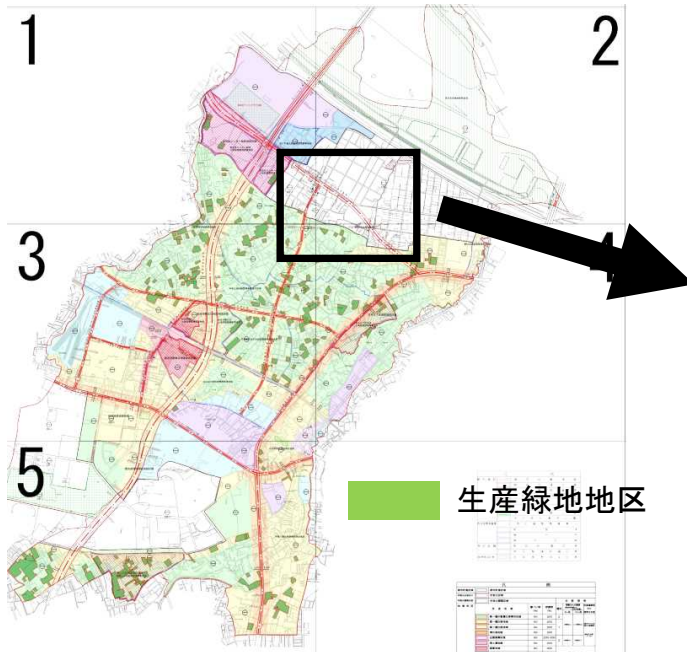


※本日の諮問前

当地区の生産緑地地区

- 現在は、市街化調整区域であるため、生産緑地地区の指定は行っていないが、市街化区域への編入と同時に生産緑地を指定することが可能となる。

現在



現在は市街化調整区域の為、指定がない状況

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

