

和光都市計画用途地域の変更（和光市決定）

告示年月日 令和〇年〇月〇日

都市計画用途地域を次のように変更する。

							和光市	
種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの 限度	備 考	
第一種中高層住居 専用地域	約 272.9 ha	20/10以下	6/10以下		—		約 34.9 %	
小 計	約 272.9 ha						約 34.9 %	
第一種住居地域	約 218.0 ha	20/10以下	6/10以下		—		約 27.9 %	
小 計	約 218.0 ha						約 27.9 %	
第二種住居地域	約 8.9 ha	20/10以下	6/10以下		—		約 1.1 %	
小 計	約 8.9 ha						約 1.1 %	
準住居地域	約 58.2 ha	20/10以下	6/10以下		—		約 7.4 %	
小 計	約 58.2 ha						約 7.4 %	
近隣商業地域	約 3.2 ha	20/10以下	8/10以下		—		約 0.4 %	
	約 2.1 ha	30/10以下	8/10以下		—		約 0.3 %	
小 計	約 5.3 ha						約 0.7 %	
商業地域	約 14.6 ha	40/10以下	(8/10以下)*		—		約 1.9 %	
小 計	約 14.6 ha						約 1.9 %	
準工業地域	約 120.5 ha	20/10以下	6/10以下		—		約 15.4 %	
小 計	約 120.5 ha						約 15.4 %	
工業地域	約 64.9 ha	20/10以下	6/10以下		—		約 8.3 %	
小 計	約 64.9 ha						約 8.3 %	
工業専用地域	約 19.2 ha	20/10以下	6/10以下		—		約 2.4 %	
小 計	約 19.2 ha						約 2.4 %	
合 計	約 782.5 ha						100 %	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

*：建築基準法の規定による

理由

和光北インター東部地区については、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の実施が確実となりました。については、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、用途地域を変更するものです。

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、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）

<参考資料> 上位計画における位置付け

本地区についての上位計画での位置付けは以下のとおりであり、本変更案は、上位計画に基づき策定されています。

【第五次和光市総合振興計画 基本構想 2021～2030】

目標像9 いきいきと仕事をし続けられる

施策9-1 交通の利便性を活かした産業拠点の創出

●取組内容1 和光北インター東部地区における産業拠点の整備

一般国道254号和光富士見バイパスの延伸を受けて、沿線地域の一体的な整備を進めるため和光北インター東部地区土地区画整理事業を推進し、新たな産業拠点を創出します。

【和光市都市計画マスタープラン 2022～2041】

2 都市ビジョン（まちづくりの基本概念）

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》

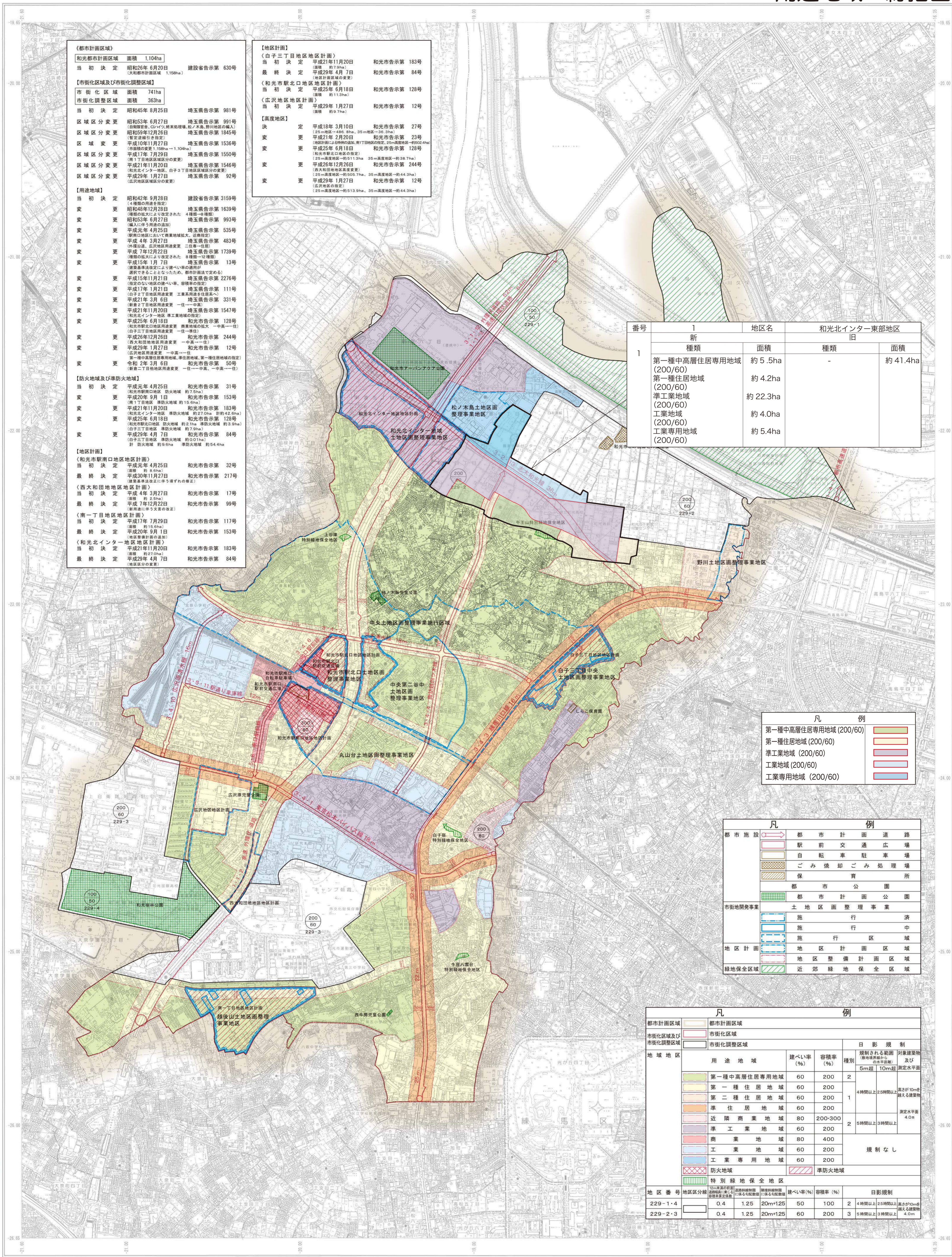
方針1 国道254号バイパスの延伸に伴い高まる交通利便性を生かし、環境・情報分野などの新産業や物流関連施設、店舗などの沿道サービス施設の立地を誘導します。

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。

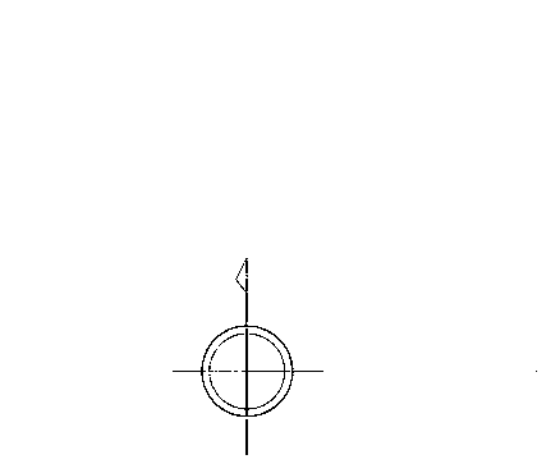
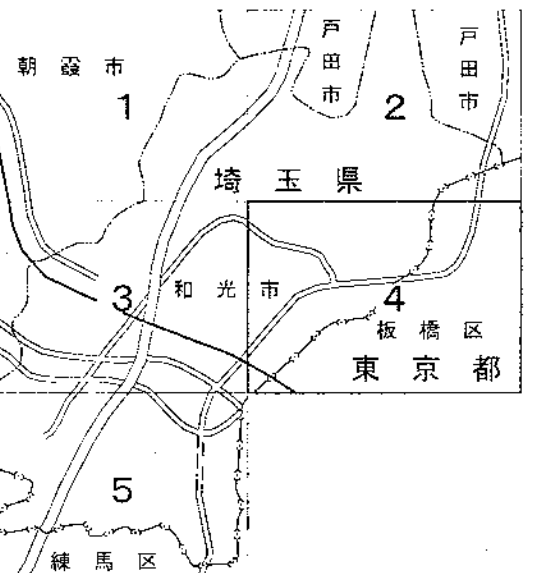
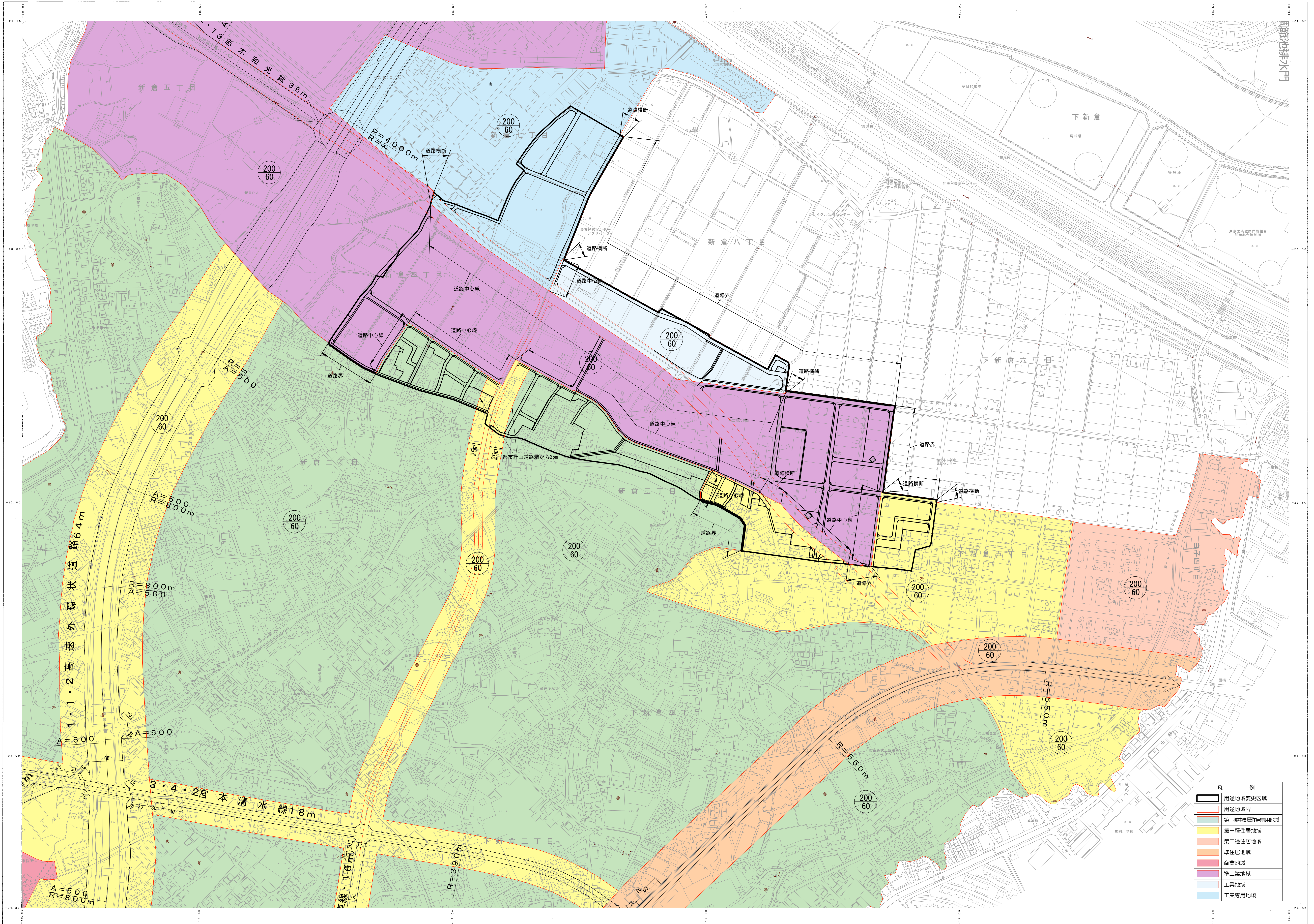
和光都市計画図

和光北インター東部地区 用途地域 総括図

令和二年三月作成



国際航業株式会社調製



[Symbol]	用途地域変更区域	[Symbol]	第一種工業地域
[Symbol]	用途地域界	[Symbol]	第二種工業地域
[Symbol]	第一種中高層住居専用地域	[Symbol]	第一種商業地域
[Symbol]	第一種住居地域	[Symbol]	第二種商業地域
[Symbol]	第二種住居地域	[Symbol]	工業地域
[Symbol]	準工業地域	[Symbol]	工業専用地域

[Symbol]	道路	[Symbol]	道路境界	[Symbol]	道路中心線
[Symbol]	道路幅員	[Symbol]	道路幅員	[Symbol]	道路幅員
[Symbol]	道路幅員	[Symbol]	道路幅員	[Symbol]	道路幅員
[Symbol]	道路幅員	[Symbol]	道路幅員	[Symbol]	道路幅員
[Symbol]	道路幅員	[Symbol]	道路幅員	[Symbol]	道路幅員

[Symbol]	公園	[Symbol]	公園	[Symbol]	公園
[Symbol]	公園	[Symbol]	公園	[Symbol]	公園
[Symbol]	公園	[Symbol]	公園	[Symbol]	公園
[Symbol]	公園	[Symbol]	公園	[Symbol]	公園
[Symbol]	公園	[Symbol]	公園	[Symbol]	公園

平成11年測量 平成16年修正
 1. 平成10年12月測量
 2. 平成13年7月測量
 1. 平成17年12月作成
 2. 平成20年修正

1:2,500

この測量成果は、建設省国土院の承認を得て測量士官の測量士が測量したものである。
 (測量番号) 平10 測1 第355号