

和光都市計画高度地区の変更（和光市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

告示年月日
令和〇年〇月〇日

| 和光市 | | | |
|-------------|----------|----------------------------------|---------|
| 種類 | 面積 | 建築物の高さの最高限度 | 備考 |
| 25m 高度地区 | 約523.6ha | 建築物の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は25mとする。 | 約9.7ha増 |
| 35m 高度地区 | 約44.3ha | 建築物の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は35mとする。 | 変更なし |
| 合計 | 約567.9ha | | |

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

[適用除外]

次のいずれかに該当する建築物には、和光都市計画高度地区の決定による建築物の高さの最高限度制限（以下「最高限度制限」という。）は適用しない。

- （1）都市計画施設として定められた建築物
- （2）この都市計画決定の告示の日（以下「告示日」という。）に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で当該最高限度制限に適合しない部分を有するもの（以下「既存不適格建築物」という。）ただし、工事の着手が告示日の後である大規模の修繕、大規模の模様替、増築又は建替えに係る建築物を除く。

[特例許可]

次のいずれかに該当する場合で市長が許可した建築物には最高限度制限は適用しない。

- （1）既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替
- （2）既存不適格建築物の増築で、最高限度制限の範囲内で行うもの
- （3）既存不適格建築物の建替えで、当該建築物の高さの範囲内で行うもの（市長が周辺市街地の住環境の保全に支障がないと認める場合に限る。）
- （4）公益上やむを得ない建築物の建築（市長が周辺市街地の住環境の保全に支障がないと認める場合に限る。）

[地区計画による特例]

都市計画法第12条の5第2項第3号に規定する地区整備計画（以下「地区整備計画」という。）により建築物等の高さの最高限度を定める区域内ならびに告示の日に既に定められている地区整備計画により建築物等の高さの最高限度を定めている区域内で、地区整備計画により定める建築物等の高さの最高限度が高度地区の建築物の高さの最高限度の範囲内である場合は、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。

理由

和光北インター東部地区については、土地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。ついては、市街化区域への編入に併せて、周辺市街地の住環境を維持するため、高度地区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、和光都市計画高度地区の変更（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、周辺市街地の住環境を維持するために、高度地区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、高度地区の指定はありません。市街化区域への編入に併せて、新たに指定する第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域において、25m高度地区を指定するものです。

| 新 | | 旧 | |
|-----------|--------|-----|--------|
| 種 類 | 面 積 | 種 類 | 面 積 |
| 高度地区（25m） | 約9.7ha | — | 約9.7ha |

IV. 関連する都市計画

本地区の高度地区の変更に併せて、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用途地域（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

① 住宅地区

●一般住宅地区

市域北部一帯は、起伏に富んだ地形や屋敷林・生産緑地などの武蔵野の面影が残る恵まれた環境を生かし、戸建住宅や中低層住宅を中心としたみどり豊かな住宅地を形成します。

④ 工業・物流業務地区

●和光北インターチェンジ周辺

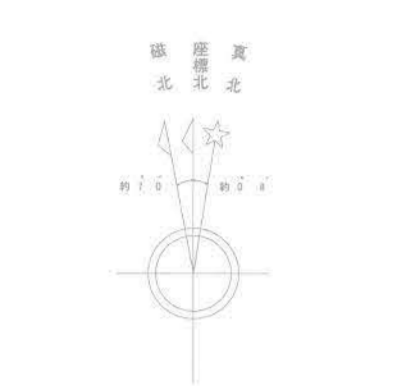
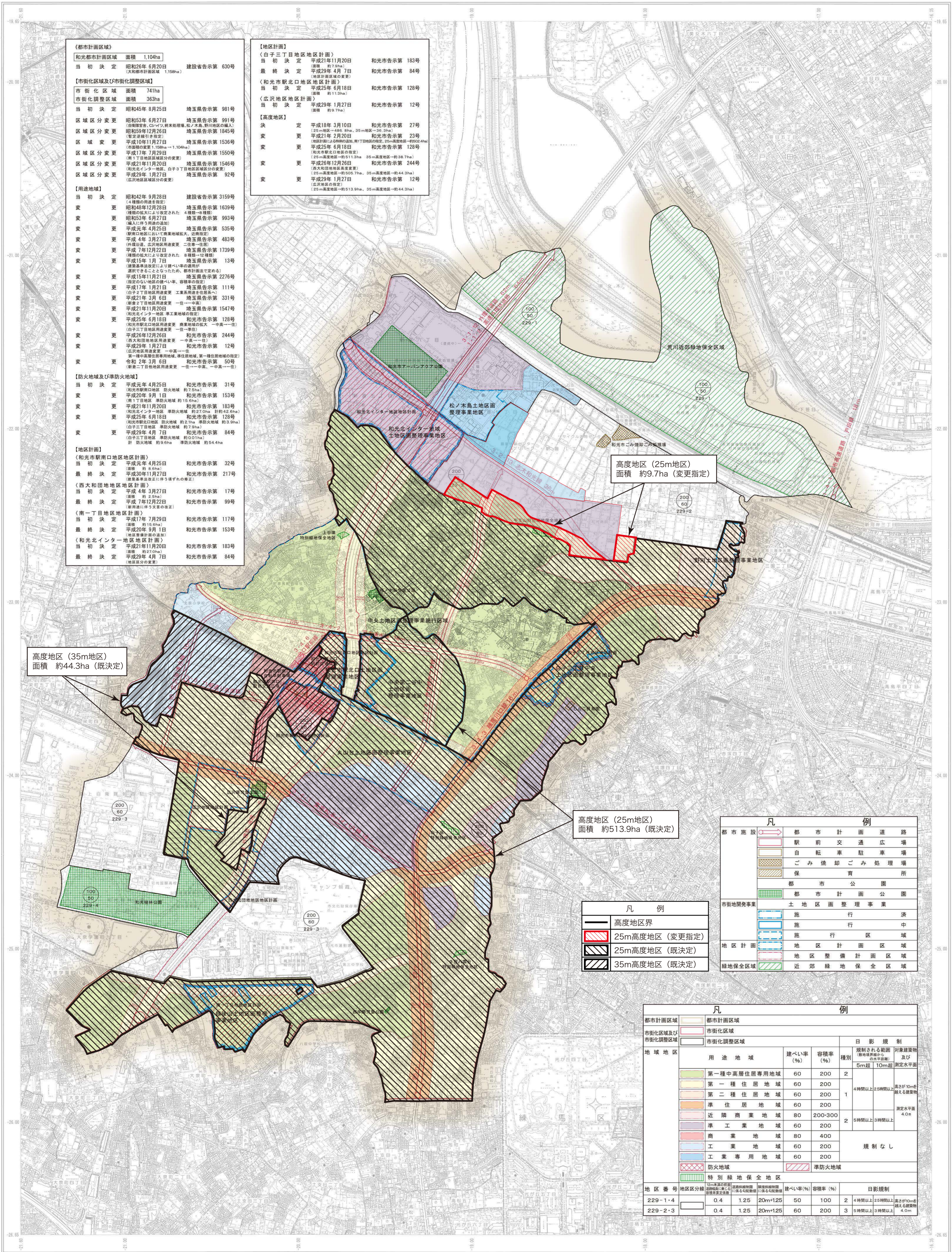
和光北インターチェンジ周辺では、東京外かく環状道路の整備や国道254号バイパスの延伸により飛躍的に高まる交通利便性を生かし、新倉パーキングエリアの拡張に合わせた地域振興拠点の整備など地域活性化に向けた取組の推進、また土地区画整理事業による環境・情報分野などの新産業や物流関連施設、店舗などの沿道サービス施設の立地を推進します。

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。

和光都市計画図

和光北インター東部地区 高度地区 総括図

令和二年三月作成



記号

| | | | | | | | | | | | | | |
|------|--------|--------|-----------|-----|------|--------|-----------|-----|------|--------|----------|--------|----------|
| 都市施設 | 駅前交通広場 | 自転車駐車場 | ごみ焼却ごみ処理場 | 保育所 | 都市公園 | 都市計画公園 | 土地地区面整理事業 | 施行中 | 施行区域 | 地区計画区域 | 地区整備計画区域 | 緑地保全区域 | 近郊緑地保全区域 |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

凡例

| | | | |
|-------|----------------|---------------|---------------|
| 高度地区界 | 25m高度地区 (変更指定) | 25m高度地区 (既決定) | 35m高度地区 (既決定) |
|-------|----------------|---------------|---------------|

凡例

| | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|-----------|-----|------|--------|-----------|-----|------|--------|----------|--------|----------|
| 都市施設 | 都市計画道路 | 駅前交通広場 | 自転車駐車場 | ごみ焼却ごみ処理場 | 保育所 | 都市公園 | 都市計画公園 | 土地地区面整理事業 | 施行中 | 施行区域 | 地区計画区域 | 地区整備計画区域 | 緑地保全区域 | 近郊緑地保全区域 |
|------|--------|--------|--------|-----------|-----|------|--------|-----------|-----|------|--------|----------|--------|----------|

追加記号

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

和光市役所

和光市役所

和光市役所

1. 平成10年12月編入
2. 平成11年12月編入(1:2,500より縮小編集)
1. 平成15年6月編入
2. 平成16年1月編入(1:2,500より縮小編集)
1. 平成16年11月住居表示変更
2. 平成17年11月一部修正

1. 平成20年9月編入
2. 平成21年1月編入(1:2,500より縮小編集)

1: 10,000

この測量成果は、建設省国土院の承認を得て製図
所定の測量簿及び測量成果を使用して得たものである。
(承認番号) 平10 国土 第325号

この測量成果は、国土院の承認を得て製図
所定の測量簿及び測量成果を使用して得たものである。
(承認番号) 平20 国土 第225号

この測量成果は、国土院の承認を得て製図
所定の測量簿及び測量成果を使用して得たものである。
(承認番号) 平成15 国土 第37号

