

和光都市計画土地区画整理事業の変更 （和光市決定）

都市計画和光北インター東部地区土地区画整理事業を次のように決定する。

| | | | | | | |
|---------------------------------|--|---|---------------|-----|----------|----|
| 名 称 | 和光北インター東部地区土地区画整理事業 | | | | | |
| 面 積 | 約 38.1ha | | | | | |
| 公 共 施 設 の 配 置 | 道 路 | 種別 | 名 称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 幹線道路 | 3・2・13 志木和光線 | 36m | 約 1,100m | |
| | | 幹線道路 | 3・4・4 諏訪越四ツ木線 | 16m | 約 273m | |
| | 幹線道路として志木和光線及び、諏訪越四ツ木線を位置付け、これらの道路を基幹として、土地利用計画と整合を図りつつ区画道路（幅員 4.5m～15m）を適宜配置する。 | | | | | |
| | 公 園 | 土地利用や誘致距離を考慮し、区域面積の3%以上、かつ、計画人口1人当たり3㎡以上の公園を配置する。 | | | | |
| | その他の 公共施設 | 区域内の下水を適切に処理できるように、下水道を配置する。 | | | | |
| 宅地の整備 | <p>区域内の南側は、隣接地の用途地域との連続性を確保し、既存の住環境を保護するため、住居系の土地利用とする。</p> <p>志木和光線と諏訪越四ツ木線の沿道の大街区は、交通アクセスの優位性を活かした流通・業務・工業施設などを主体とし、就業者の就業環境向上のため、一定の商業施設を許容する土地利用とする。</p> <p>また、適切に農業が継続できるよう、生産緑地地区の指定位置も考慮に入れて計画する。</p> | | | | | |

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、市北部に位置し、東京外環自動車道と和光北インターチェンジに近接し、志木和光線（国道254号和光バイパス）が都市計画決定されており、都市計画マスタープランでは「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する新産業・物流業務の立地用地として活用を図ります。」と位置付けられている。

市街化区域編入に併せ、防災・減災の視点に配慮しながら道路や公園などの公共施設を整備改善するとともに、土地利用の混在を解消して、環境にやさしい住環境や自然と調和する新産業・物流業務を集積した産業拠点形成するため、土地区画整理事業区域約38.1haを都市計画決定するものである。

都市計画として定める区域

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

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、和光都市計画土地区画整理事業の変更（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. 施行地区の位置、現状及び課題

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の距離に位置する、東西約1200m、南北約650m、面積約38.1haの地区です。また、地区の北側約400mには一級河川荒川と新河岸川が東西方向に流れる低地帯となっており、地区のほぼ全域が浸水想定区域となっています。

地区からは、東京外環自動車道と和光北インターチェンジまで西に約0.4km、東京都まで東に約1.0kmでアクセスできます。さらに、一般国道254号バイパス及び東京外環自動車道の延伸計画の進展に伴い、本地区は、これまで以上に全国各地へのアクセスが容易となり、また、東京方面へのアクセスも強化されることから、産業立地としてのポテンシャルがさらに高まり、主に物流業や製造業の活性化が期待されています。

現在は、市街化調整区域ですが、県道と和光インター線沿道や市街化区域縁辺部を中心に転用が進んでおり、また、過去の公共事業による移転などにより、土地利用用途が混在しており、産業立地で求められるまとまった土地の確保が困難となっています。

II. 事業の目的及び必要性

本地区は、交通利便性の向上により企業立地ニーズが高まる一方で、農業と都市的土地利用との健全な調和を保つ観点から、まとまりのある新たな産業基盤の整備を計画的かつ早急に進める必要があります。また、土地利用用途の混在が課題となっており、対策が急務となっています。

そこで、市街化区域編入と合わせて、交通アクセスの優位性を活かした産業拠点にふさわしい公共施設を整備するとともに、防災・減災の視点を配慮し、土地利用の混在を解消して地区内の住環境を整えることを本事業の目的とします。

III. 施行区域の上位計画における位置づけ

【第五次和光市総合振興計画 基本構想 2021～2030】

基本戦略⑦ 和光北インターチェンジ周辺の活性化

現在国土交通省が進めている東京外かく環状道路の関越自動車道から東名高速道路間の整備に伴い、和光北インターチェンジ周辺の活性化を重点的に進めていく必要があります。

具体的には、和光北インター東部地区における土地区画整理事業により新たな産業拠点を生み出していくほか、新倉パーキングエリアのサービスエリア化構想を都市農業の振興や地域産業の振興に結び付けていきます。

また、新たに国指定の史跡となった午王山遺跡についても、これらの取組とも連携させて遺跡を保存・活用することにより、シビックプライドの醸成に生かしていきます。

【和光都市計画（和光市）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】

3 地域ごとの市街地像

○ 産業拠点

和光北インターチェンジ周辺、本町地区、中央一丁目・二丁目地区は、産業を集積する拠点を形成する。

【和光市都市計画マスタープラン 2022～2041】

2 都市ビジョン（まちづくりの基本理念） 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号和光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。

IV. 関連する都市計画の決定状況

本地区の土地区画整理事業の決定に併せて、以下の都市計画を変更する予定です。

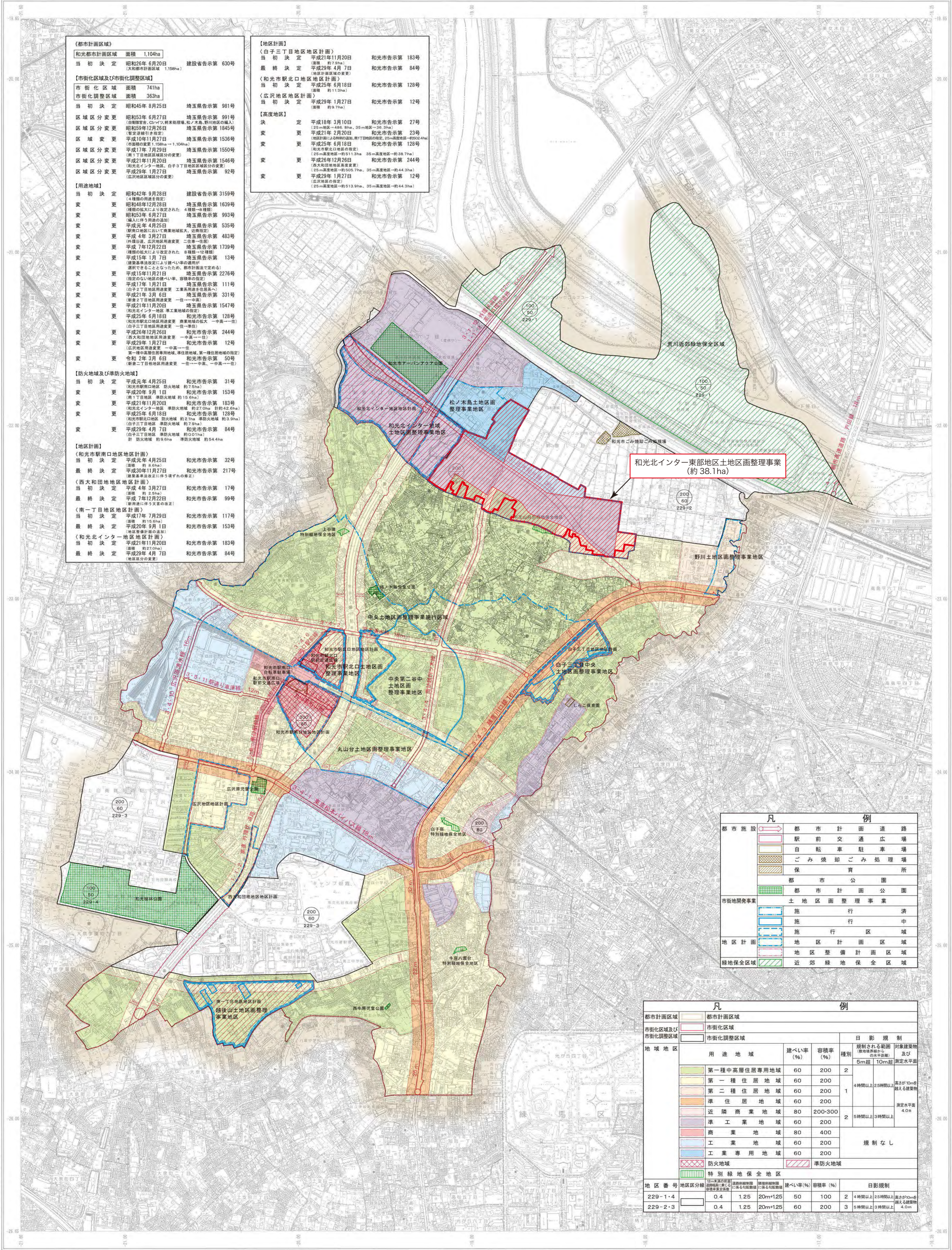
- ①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ②区域区分（埼玉県決定）
- ③用途地域（和光市決定）

- ④高度地区（和光市決定）
- ⑤防火地域及び準防火地域（和光市決定）
- ⑥生産緑地地区（和光市決定）
- ⑦下水道（和光市決定）
- ⑧地区計画（和光市決定）

和光都市計画図

和光北インター東部地区 土地区画整理事業 総括図

令和二年三月作成



記号

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|-----------|-----|------|--------|----------|------|-----|------|------|----------|--------|----------|
| 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 | 土地区画整理事業 | 施行区域 | 施行中 | 施行区域 | 地区計画 | 地区整備計画区域 | 緑地保全区域 | 近郊緑地保全区域 |
|--------|--------|--------|-----------|-----|------|--------|----------|------|-----|------|------|----------|--------|----------|

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 | 土地区画整理事業 | 施行区域 | 施行中 | 施行区域 | 地区計画 | 地区整備計画区域 | 緑地保全区域 | 近郊緑地保全区域 |
|------|--------|--------|--------|-----------|-----|------|--------|----------|------|-----|------|------|----------|--------|----------|



和光市役所

【都市計画区域】

和光都市計画区域 面積 1,104ha
当初決定 昭和26年6月20日 建設省告示第630号
【市街化区域及び市街化調整区域】
市街化区域 面積 741ha
市街化調整区域 面積 363ha
当初決定 昭和45年8月25日 埼玉県告示第981号
区域区分変更 昭和53年6月27日 埼玉県告示第991号
区域区分変更 昭和53年12月26日 埼玉県告示第1045号
区域変更 平成10年11月27日 埼玉県告示第1536号
区域区分変更 平成17年7月29日 埼玉県告示第1550号
区域区分変更 平成21年11月20日 埼玉県告示第1546号
区域区分変更 平成29年1月27日 埼玉県告示第92号

【用途地域】

当初決定 昭和42年9月28日 建設省告示第3159号
変更 昭和48年12月28日 埼玉県告示第1639号
変更 昭和53年6月27日 埼玉県告示第993号
変更 平成元年4月25日 埼玉県告示第535号
変更 平成4年3月27日 埼玉県告示第483号
変更 平成7年12月22日 埼玉県告示第1739号
変更 平成15年1月7日 埼玉県告示第13号
変更 平成15年11月21日 埼玉県告示第2276号
変更 平成17年1月21日 埼玉県告示第111号
変更 平成21年3月6日 埼玉県告示第331号
変更 平成21年11月20日 埼玉県告示第1547号
変更 平成25年6月18日 和光市告示第128号
変更 平成26年12月26日 和光市告示第244号
変更 平成29年1月27日 和光市告示第12号
変更 令和2年3月6日 和光市告示第50号

【防火地域及び準防火地域】

当初決定 平成元年4月25日 和光市告示第31号
変更 平成20年9月1日 和光市告示第153号
変更 平成17年11月27日 和光市告示第183号
変更 平成25年6月18日 和光市告示第128号
変更 平成29年4月7日 和光市告示第84号

【地区計画】

【和光市駅前口地区地区計画】
当初決定 平成元年4月25日 和光市告示第32号
最終決定 平成20年11月27日 和光市告示第217号
【西大和団地地区地区計画】
当初決定 平成4年3月27日 和光市告示第17号
最終決定 平成7年12月22日 和光市告示第99号
【南一丁目地区地区計画】
当初決定 平成17年7月29日 和光市告示第117号
最終決定 平成20年9月1日 和光市告示第153号
【和光北インター東部地区地区計画】
当初決定 平成21年11月20日 和光市告示第183号
最終決定 平成29年4月7日 和光市告示第84号

【地区計画】

【白子三丁目地区地区計画】
当初決定 平成21年11月20日 和光市告示第183号
最終決定 平成29年4月7日 和光市告示第84号
【和光市駅前北口地区地区計画】
当初決定 平成25年6月18日 和光市告示第128号
【広沢地区地区計画】
当初決定 平成29年1月27日 和光市告示第12号

【高度地区】

決定 平成18年3月10日 和光市告示第27号
変更 平成21年2月20日 和光市告示第23号
変更 平成25年6月18日 和光市告示第128号
変更 平成26年12月26日 和光市告示第244号
変更 平成29年1月27日 和光市告示第12号

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 | 土地区画整理事業 | 施行区域 | 施行中 | 施行区域 | 地区計画 | 地区整備計画区域 | 緑地保全区域 | 近郊緑地保全区域 |
|------|--------|--------|--------|-----------|-----|------|--------|----------|------|-----|------|------|----------|--------|----------|

凡例

| 地区番号 | 地区区分 | 用途地域 | 建ぺい率(%) | 容積率(%) | 日影規制 |
|---------|--------------|------|---------|--------|-------|
| 229-1-4 | 第一種中高層住居専用地域 | 60 | 200 | 2 | 規制なし |
| 229-2-3 | 第一種住居地域 | 60 | 200 | 1 | 規制なし |
| | 第二種住居地域 | 60 | 200 | 1 | 規制なし |
| | 準工業地域 | 80 | 200-300 | 2 | 規制なし |
| | 商業地域 | 80 | 400 | 2 | 規制なし |
| | 工業地域 | 60 | 200 | 2 | 規制なし |
| | 工業専用地域 | 60 | 200 | 2 | 規制なし |
| | 防火地域 | | | | 準防火地域 |
| | 特別緑地保全地区 | | | | |

更新履歴

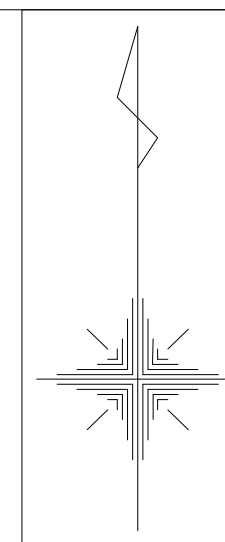
| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. 平成10年12月撮影 | 1. 平成20年8月撮影 |
| 2. 平成11年12月撮影(1:2,500より縮小編集) | 2. 平成21年1月撮影(1:2,500より縮小編集) |
| 1. 平成15年6月撮影 | |
| 2. 平成16年1月撮影(1:2,500より縮小編集) | |
| 1. 平成16年11月住居表示変更 | |
| 2. 平成17年12月一部修正 | |

1:10,000

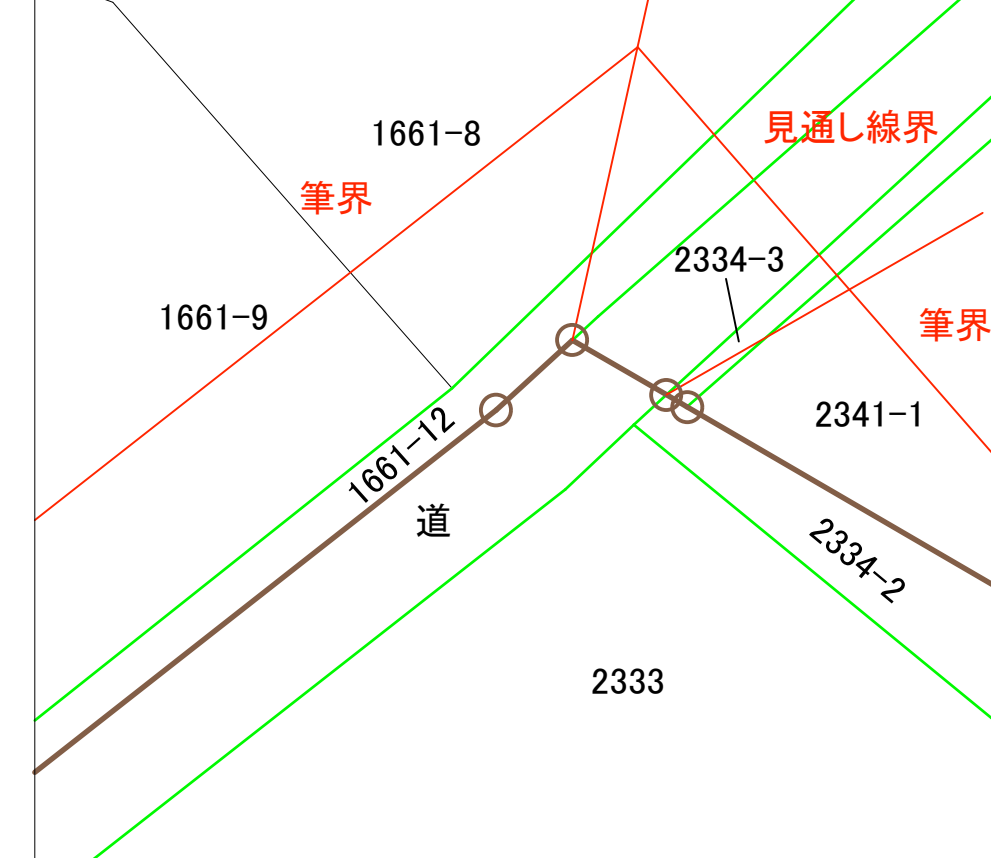
この測量成果は、建設省国土地理院の承認を得て製図
所管の測量機及び測量成果を使用して得たものである。
(承認番号) 平210 開公 第325号

この測量成果は、国土地理院の承認及び測量機
を使用して得たものである。
(承認番号) 平210 開公 第225号

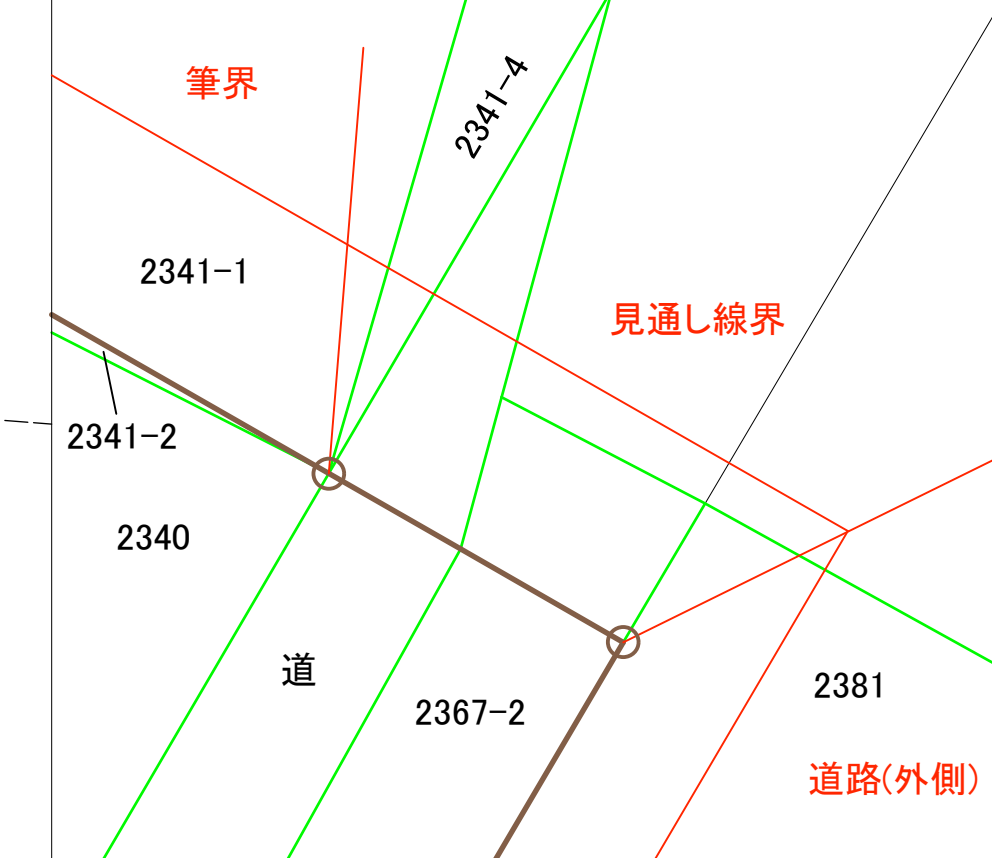
この測量成果は、国土地理院の承認を得て得たものである。
(動画作成) 平成15 開公 第37号



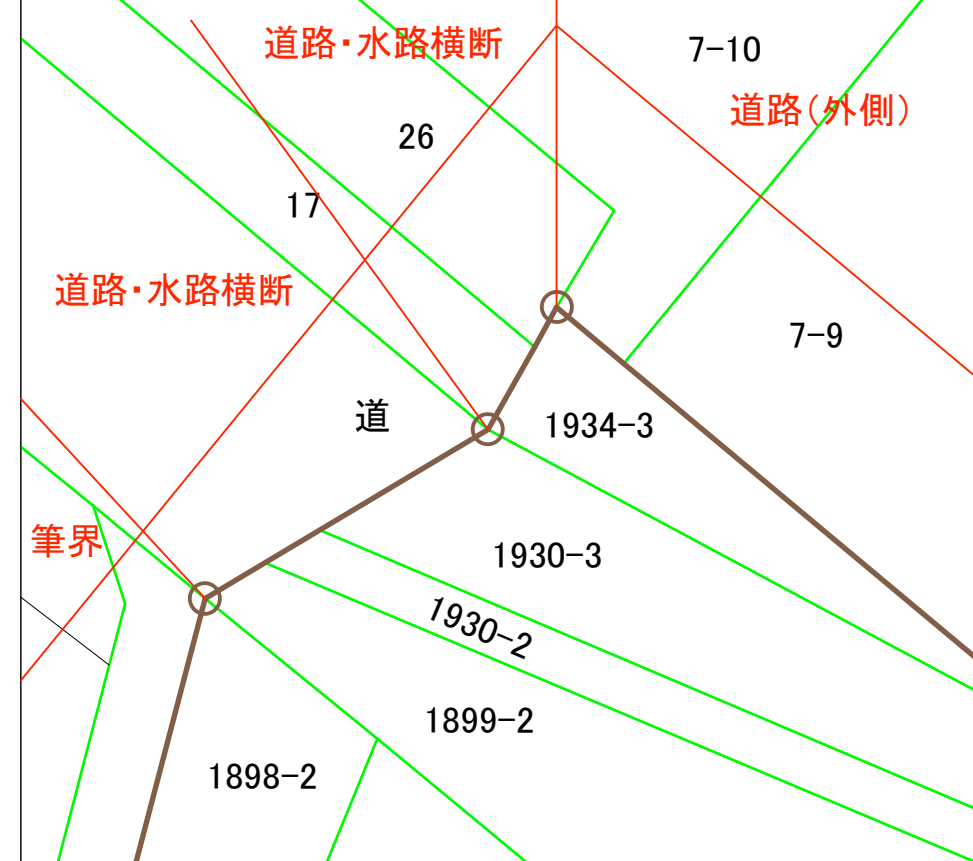
拡大図①



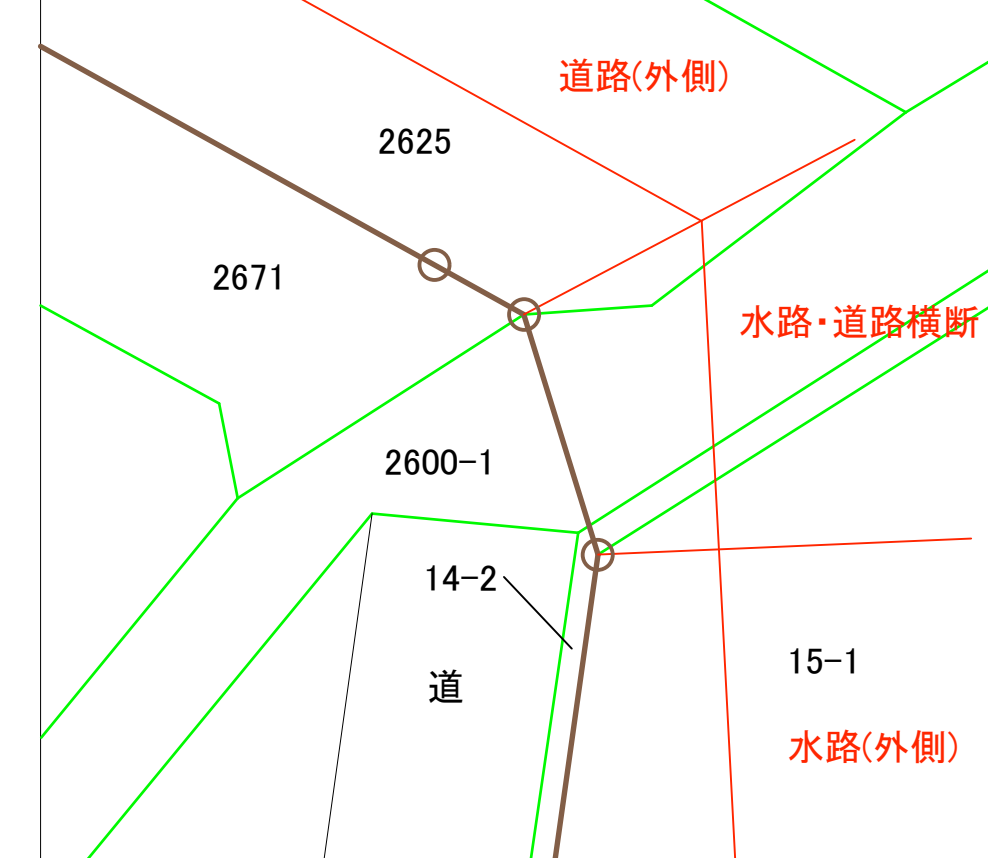
拡大図②



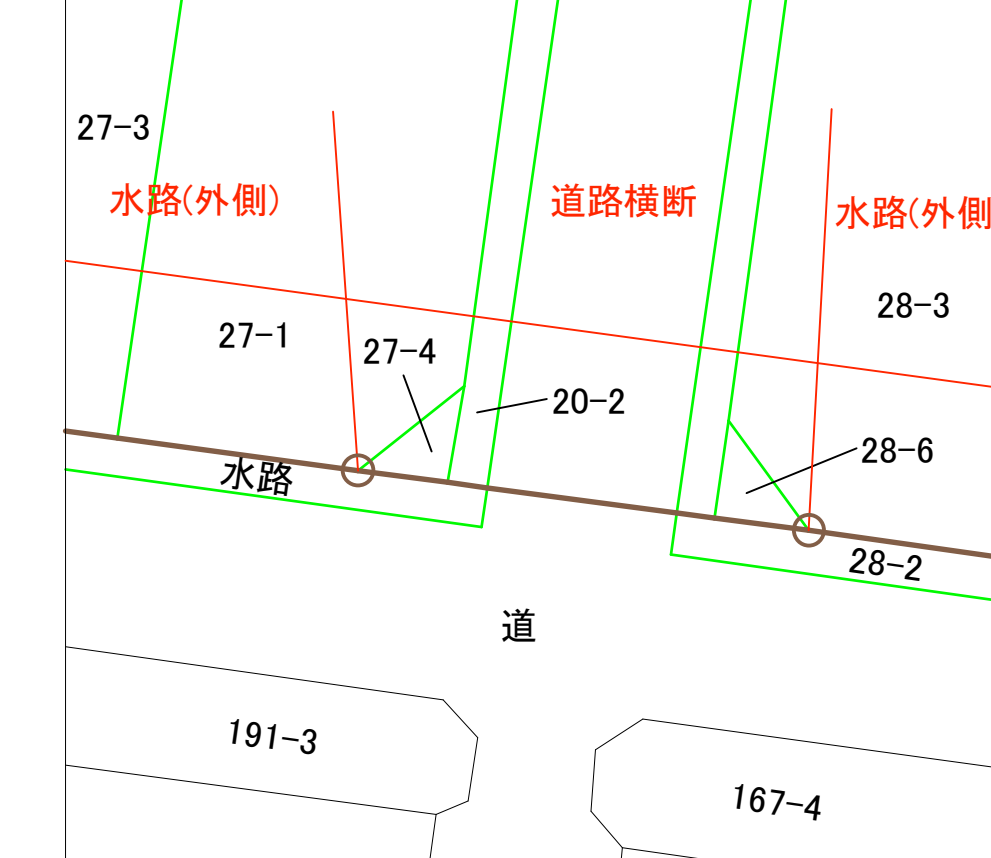
拡大図⑬



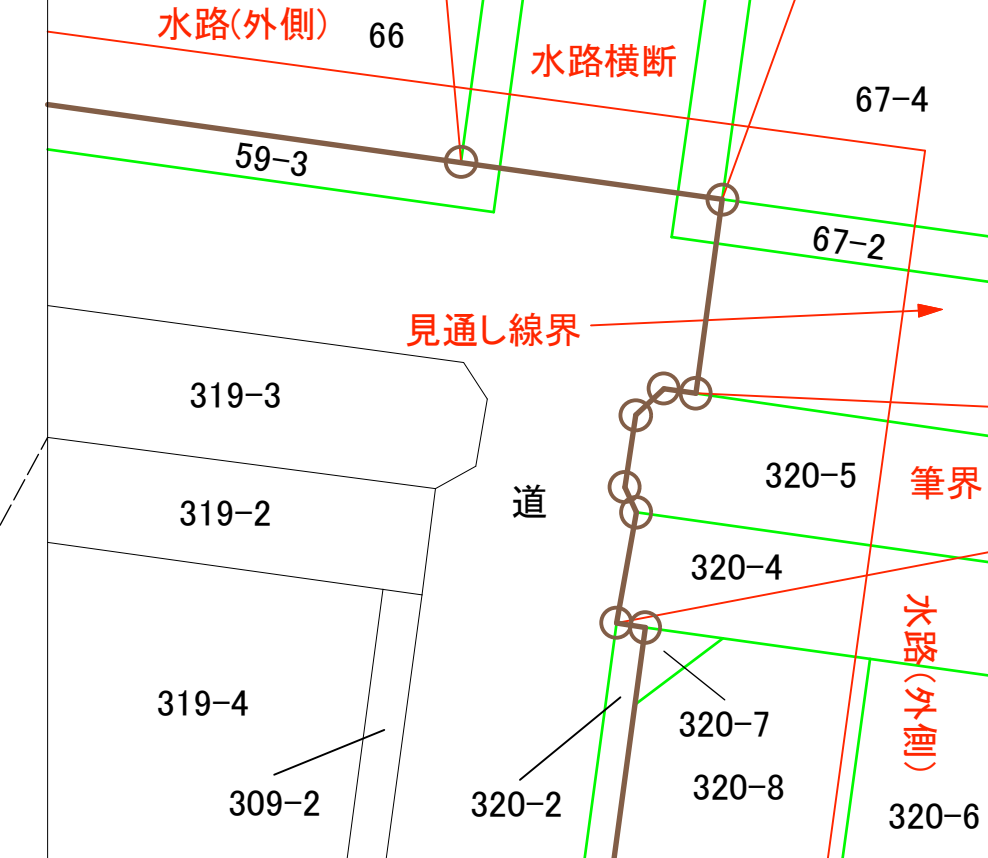
拡大図③



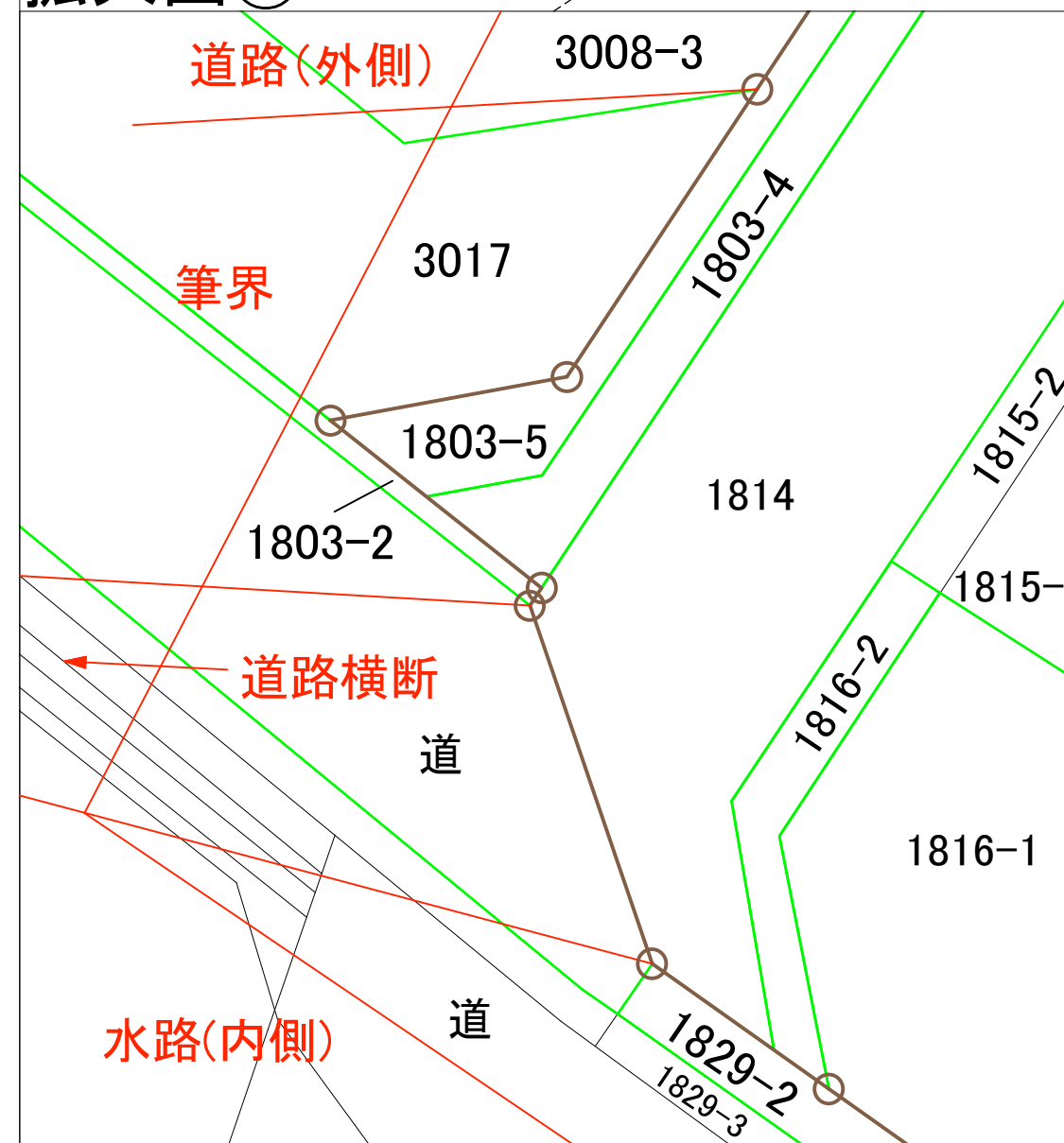
拡大図④



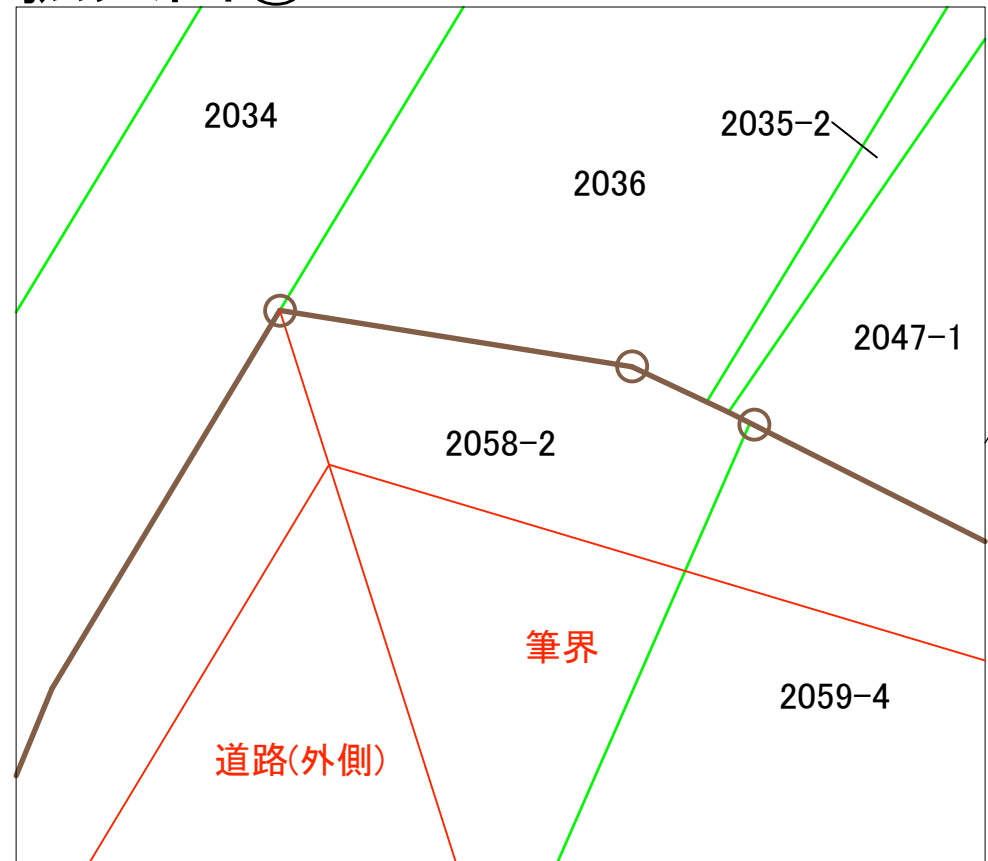
拡大図⑤



拡大図⑰



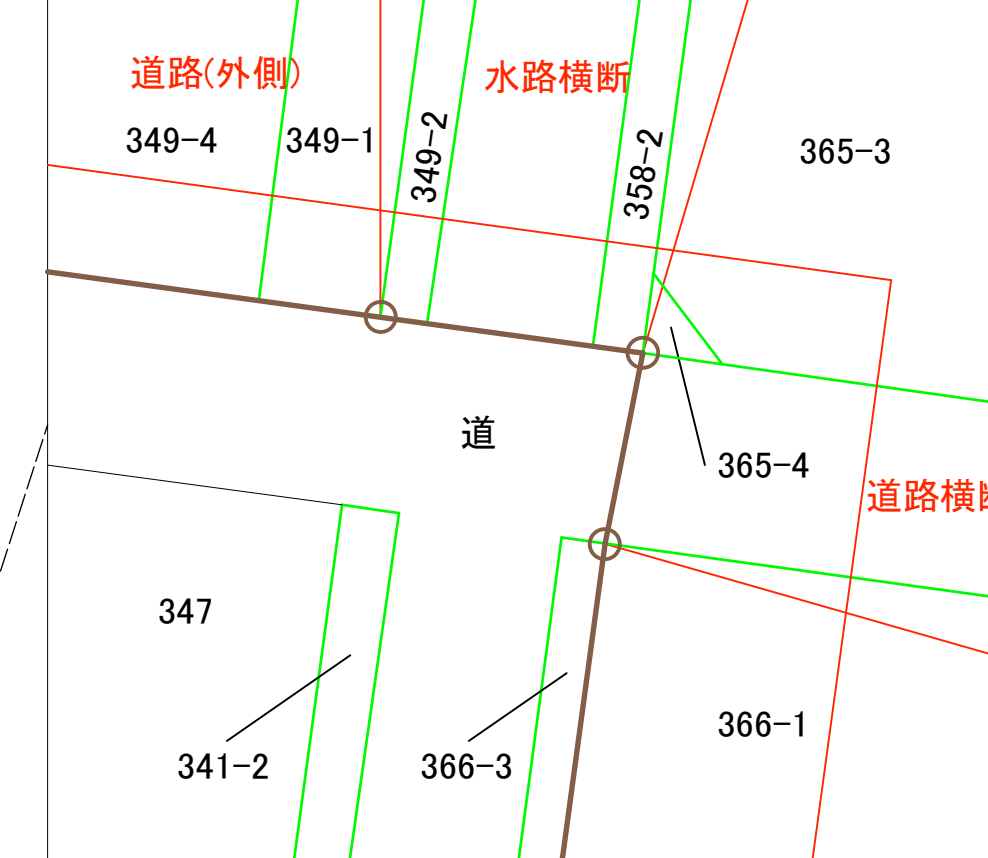
拡大図⑱



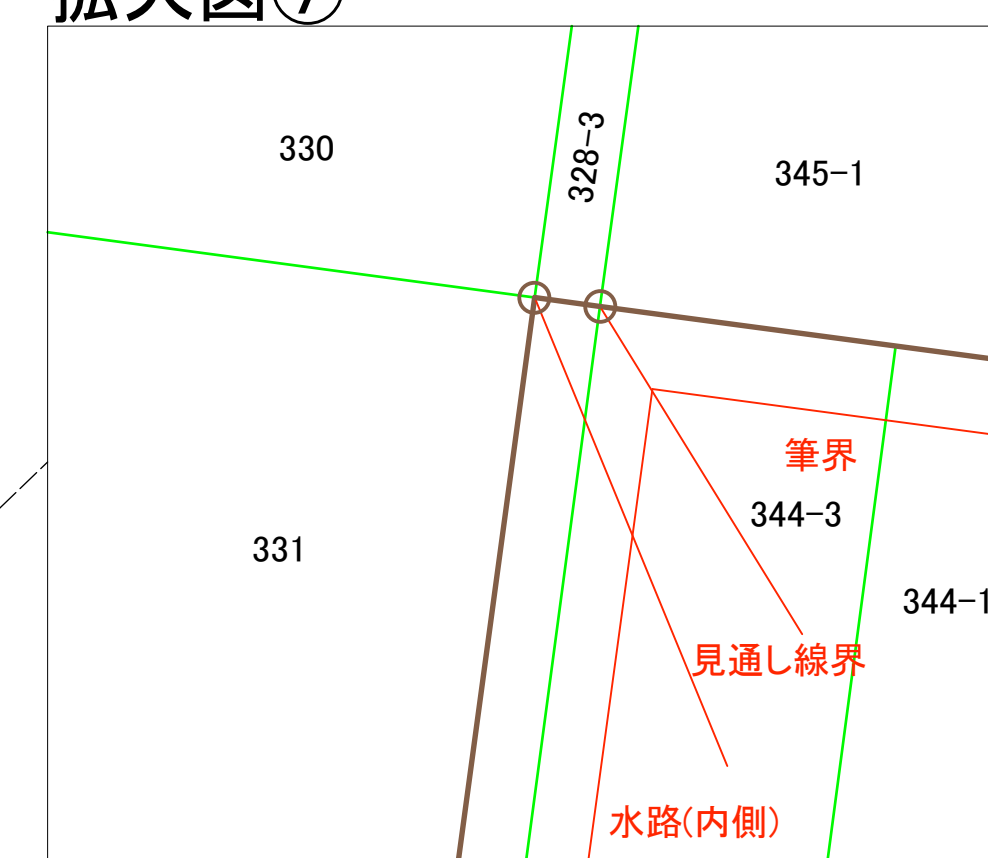
拡大図⑭



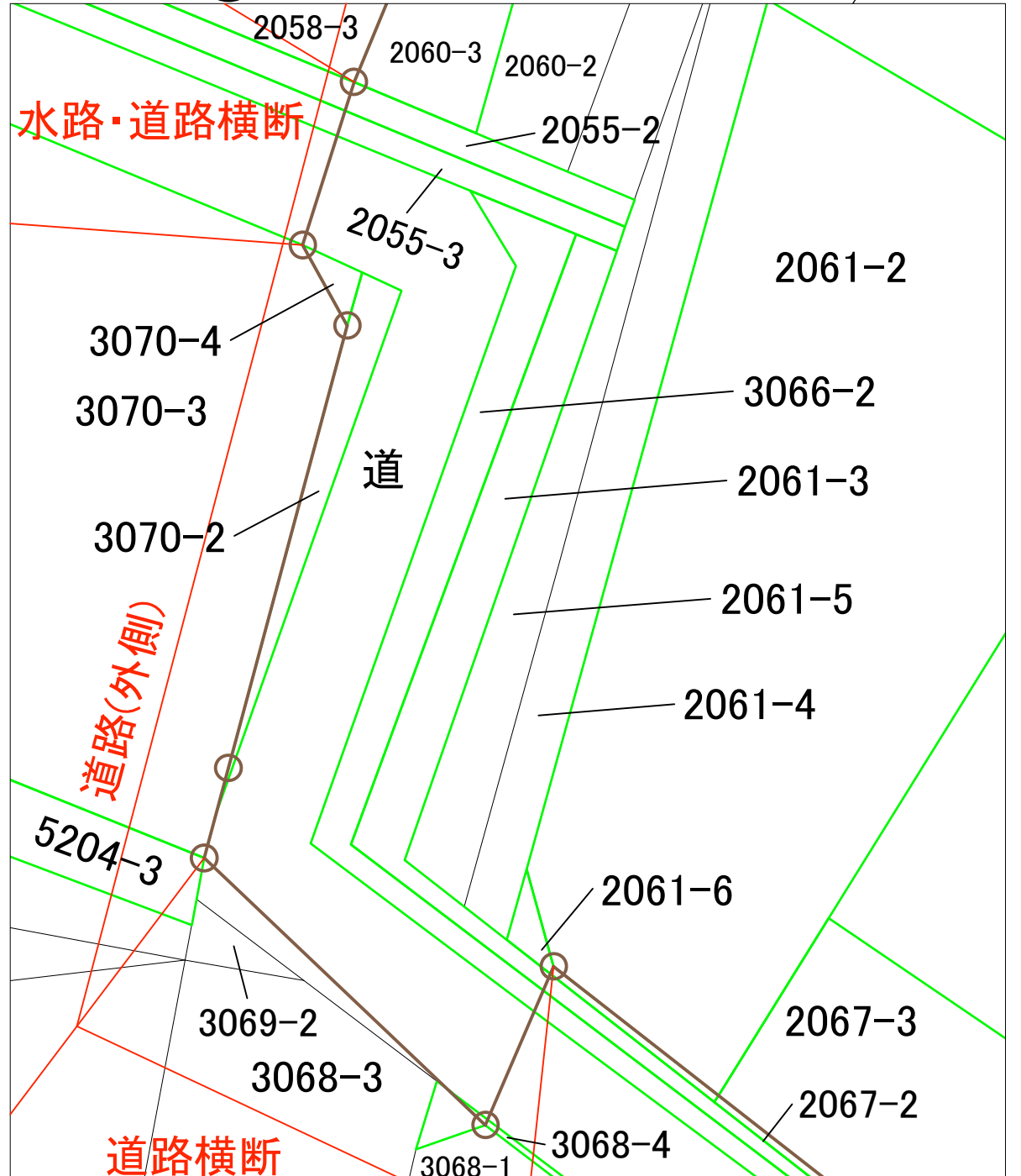
拡大図⑥



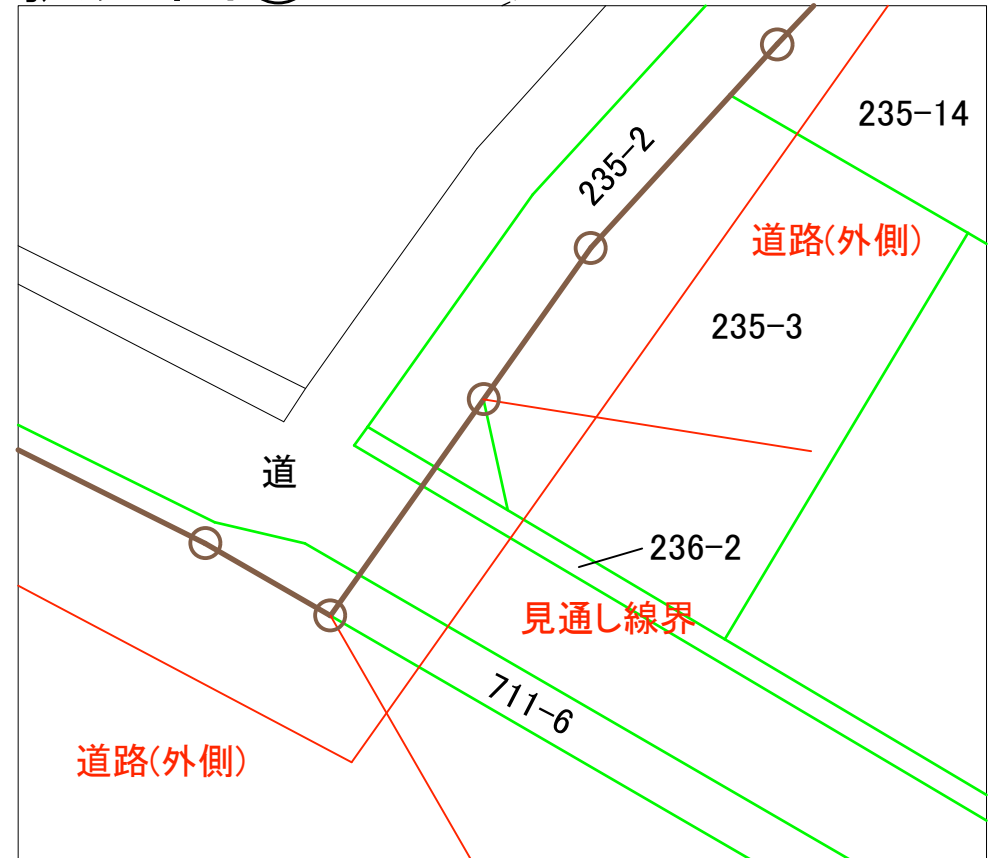
拡大図⑦



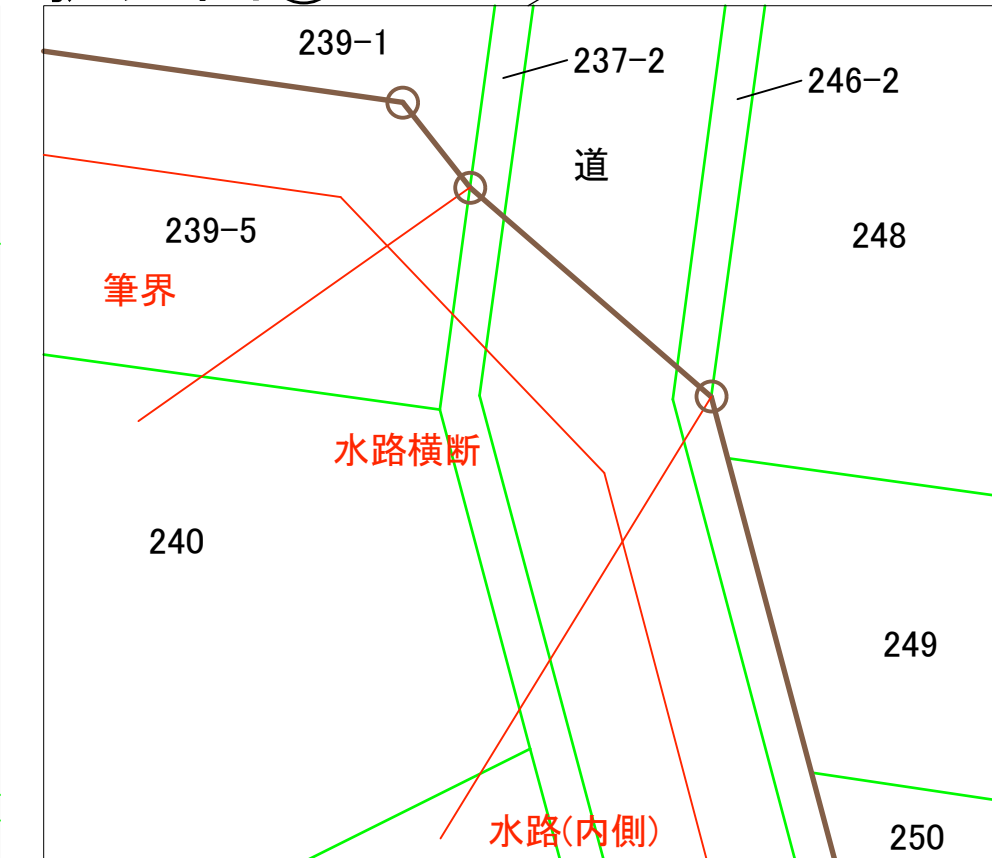
拡大図⑮



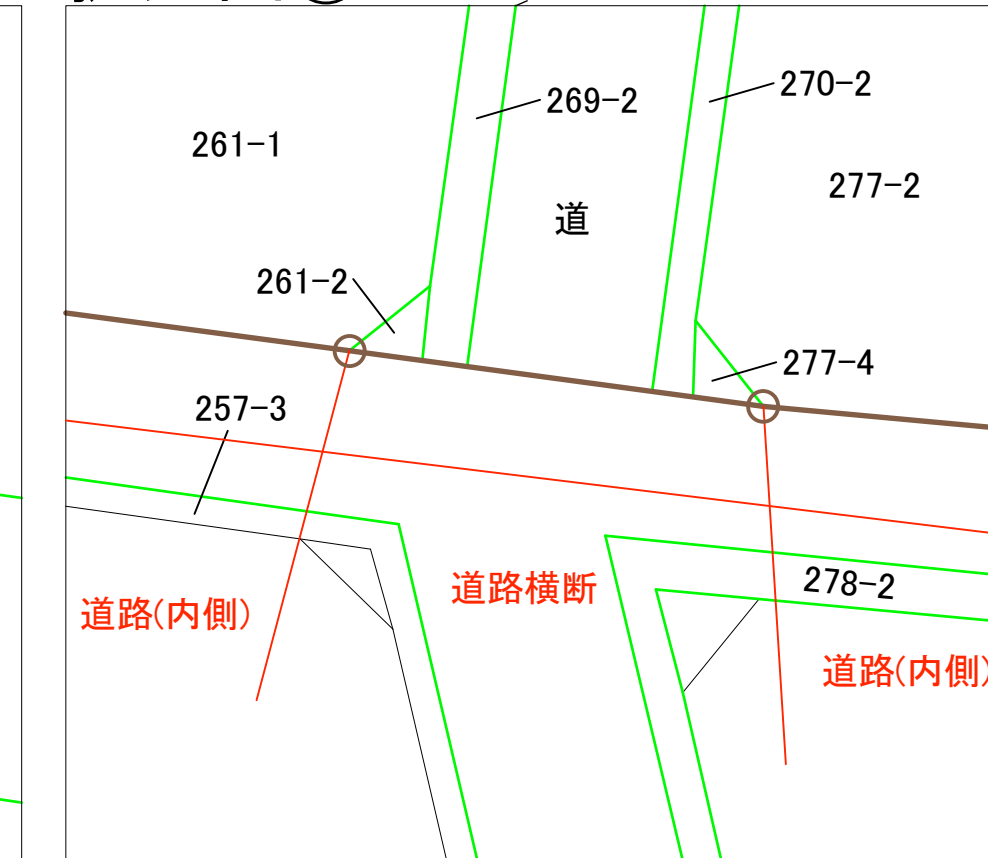
拡大図⑬



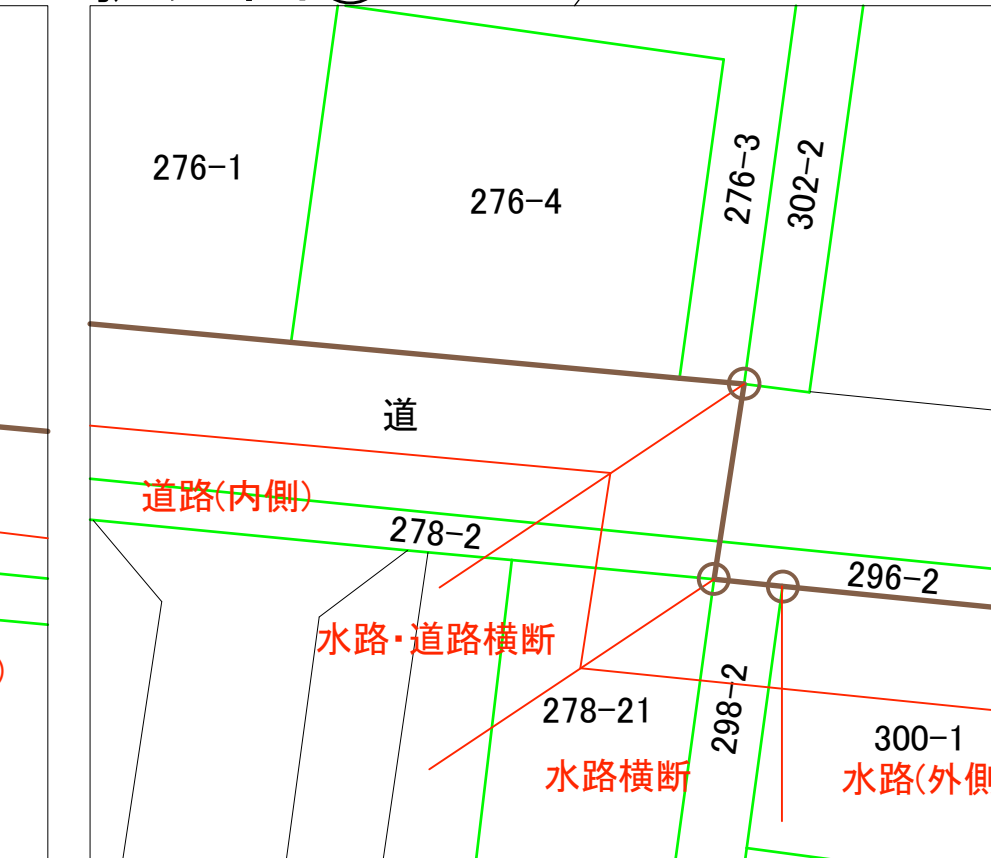
拡大図⑫



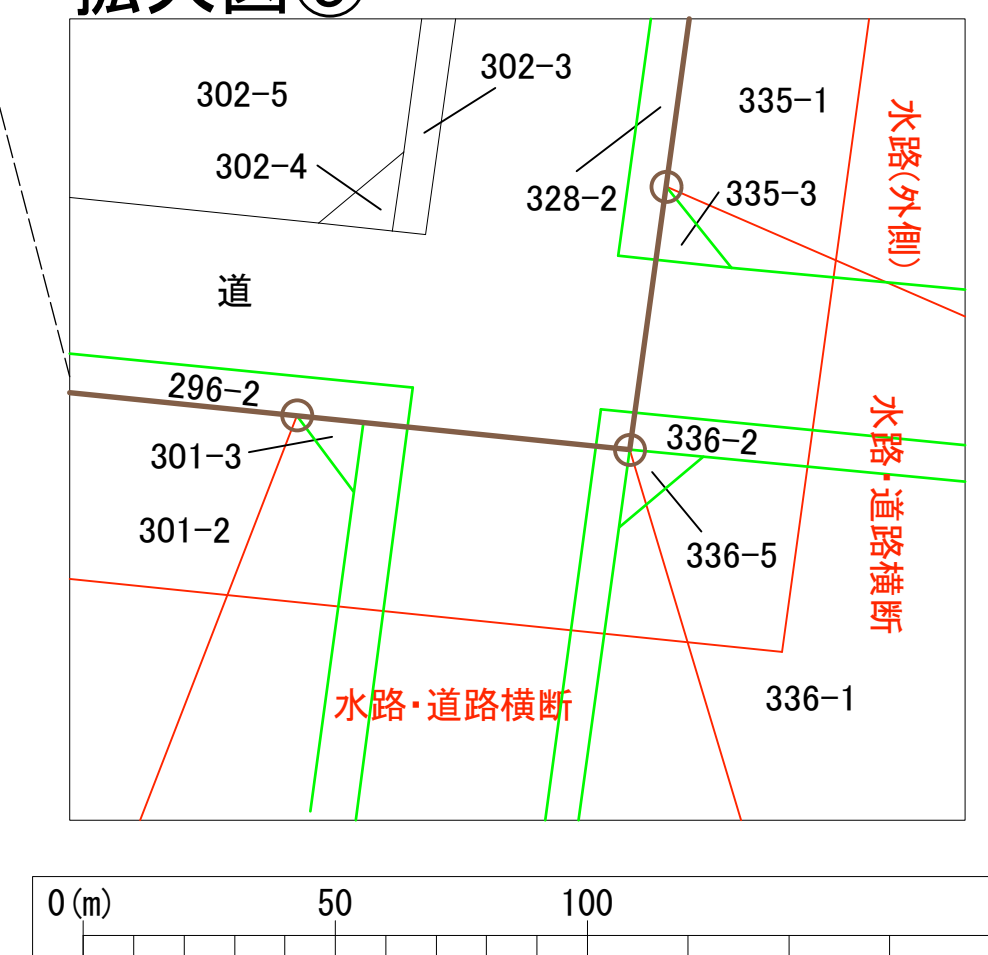
拡大図⑪



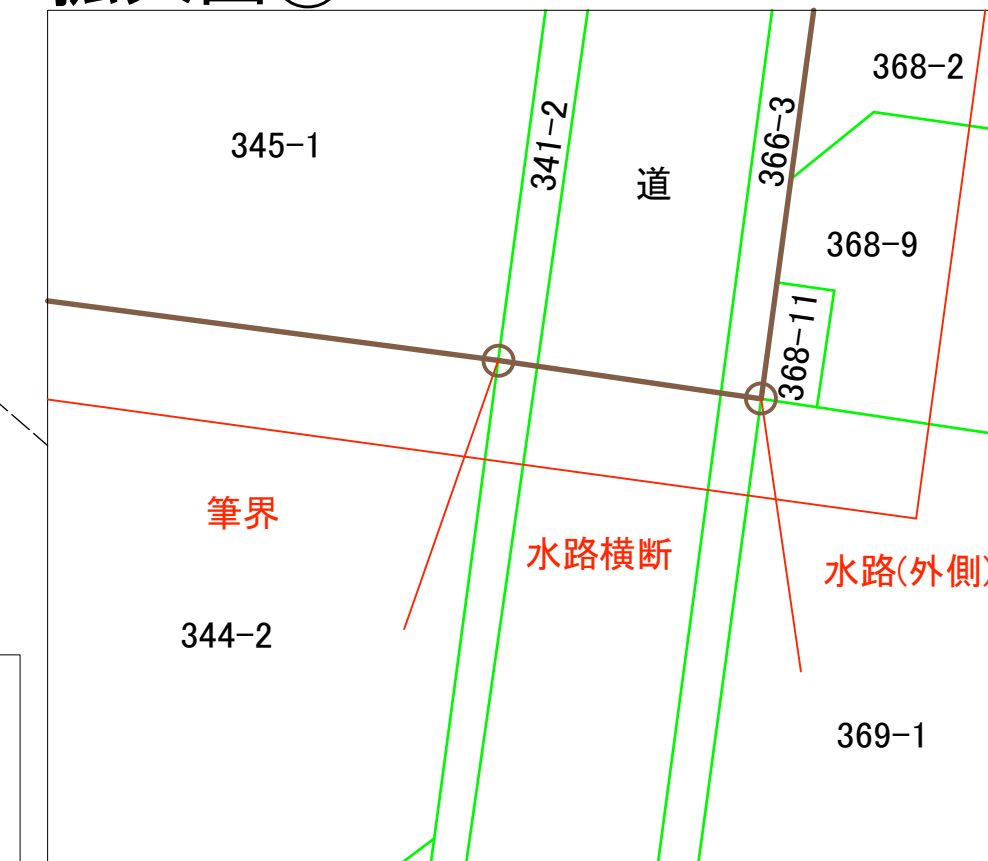
拡大図⑩



拡大図⑨



拡大図⑧



| 凡例 | |
|----|------------------|
| | 施行地区界 |
| | 町名 |
| | 町界 |
| | 施行地区界に接する地区内外の土地 |

