

和光都市計画地区計画の変更（和光市決定）

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。

告示年月日
令和 年 月

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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	<p>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。</p> <p>「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。</p> <p>「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。</p> <p>「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便利施設の立地にも配慮する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p>
	その他、整備、開発及び保全に関する方針	<p>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。</p> <p>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。</p>

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	建築	物	等	に	関	備	す	計	る	事	画	項	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)
地区の区分	地区の名称	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（イ）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（イ）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	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)
地	建	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。						
区	物	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。	
			—	—	—	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。			
備	関	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。						
計	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 1.5m 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。については、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。

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、和光都市計画地区計画の変更（和光市：和光北インター東部地区、和光北インター地区）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、東京外環自動車道と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。

【和光市：和光北インター地区】

本地区は、和光市の北部に位置し、東武東上線と和光市駅から北に約1.6kmの位置にあります。また、地区の東側を東京外かく環状道路、地区の北側を都市計画道路3・2・13号志木和光線（一般国道254号バイパス）がそれぞれ通過し、交通の利便性が高い地区です。

II. 変更の理由

和光北インターチェンジ周辺部は、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した、環境にやさしい新産業・物流業務の立地誘導を図る地区として位置付けられています。和光北インター東部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、各地区の計画及び整備の状況を踏まえ、地区計画の策定及び変更を行うものです。

【和光市：和光北インター東部地区】

本地区は、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、安全対策を図ることを目標として、地区計画を策定するものです。

【和光市：和光北インター地区】

本地区は、土地区画整理事業による道路・公園等の計画的な都市基盤整備を行い、これらの効果を維持・保全するため、平成21年11月20日に地区計画を策定しました。平成30年5月11日の換地処分をもって都市基盤整備は完了しています。

今回の変更は、隣接する和光北インター東部地区地区計画の都市計画決定に併せて、地区計画区域及び地区整備計画区域を変更するものです。

Ⅲ. 変更の内容

【和光市：和光北インター東部地区】

本地区では、区域の整備・開発及び保全の方針を定めるとともに、地区施設及び7つの地区区分により、地区の特性に応じた地区整備計画を定めます。

【和光市：和光北インター地区】

本地区の土地区画整理事業により拡幅した道路の境界を、隣接する和光北インター東部地区との地区計画区域界とするため、地区計画区域及び新産業・物流地区Bの区域を変更します。

Ⅳ. 関連する都市計画

今回の地区計画の変更と併せ、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土地区画整理事業（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》

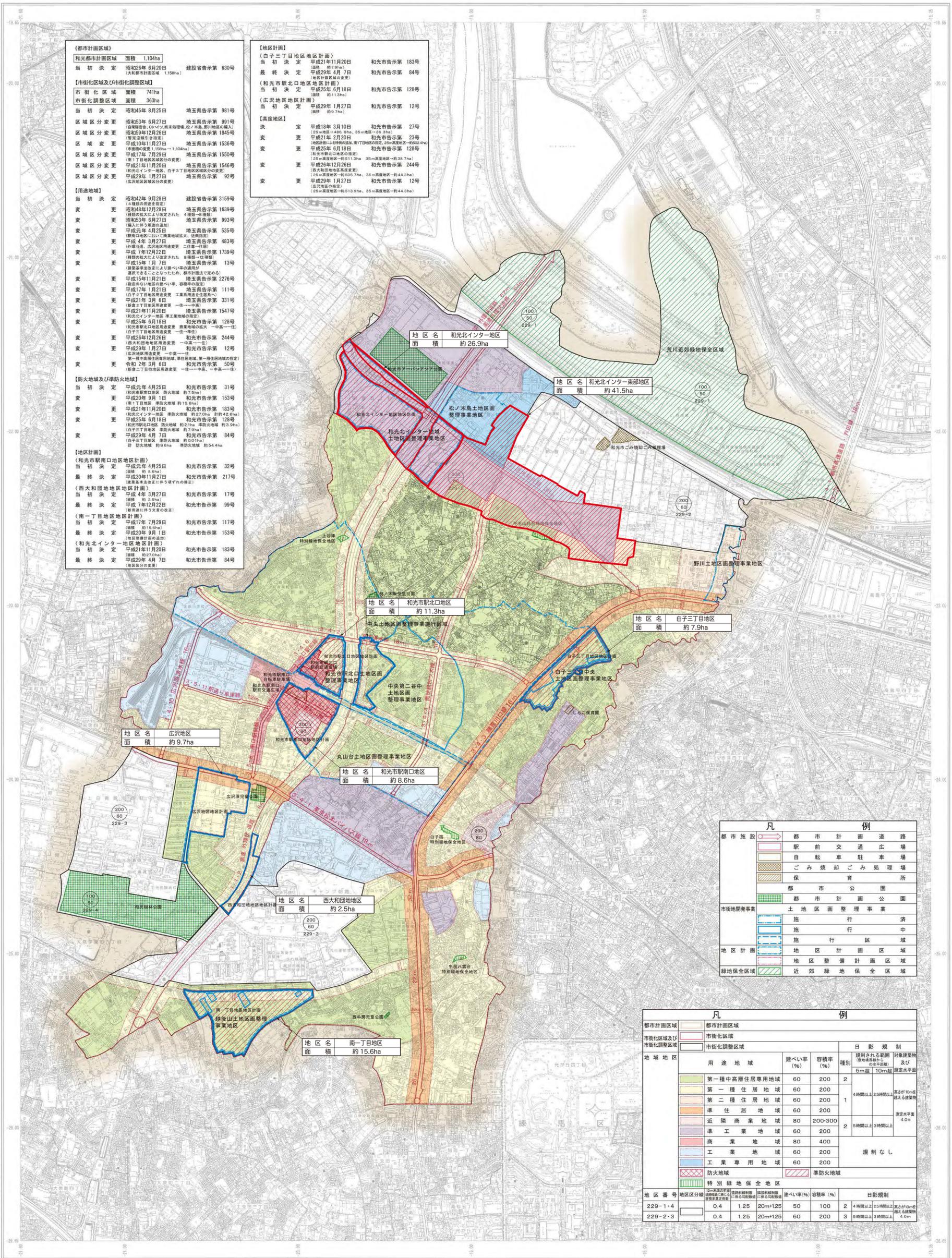
方針1 国道254号バイパスの延伸に伴い高まる交通利便性を生かし、環境・情報分野などの新産業や物流関連施設、店舗などの沿道サービス施設の立地を誘導します。

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

地区計画 総括図

令和二年三月作成



記号

道路	河川	公園	緑地
駅前広場	駅前交通広場	駅前交通広場	駅前交通広場
自転車駐車場	自転車駐車場	自転車駐車場	自転車駐車場
ごみ焼却ごみ処理場	ごみ焼却ごみ処理場	ごみ焼却ごみ処理場	ごみ焼却ごみ処理場
保育所	保育所	保育所	保育所
都市公園	都市公園	都市公園	都市公園
市街地開発事業	市街地開発事業	市街地開発事業	市街地開発事業
地区計画	地区計画	地区計画	地区計画
緑地保全区域	緑地保全区域	緑地保全区域	緑地保全区域

凡例

都市施設	都市計画道路
駅前交通広場	駅前交通広場
自転車駐車場	自転車駐車場
ごみ焼却ごみ処理場	ごみ焼却ごみ処理場
保育所	保育所
都市公園	都市公園
市街地開発事業	市街地開発事業
地区計画	地区計画
緑地保全区域	緑地保全区域

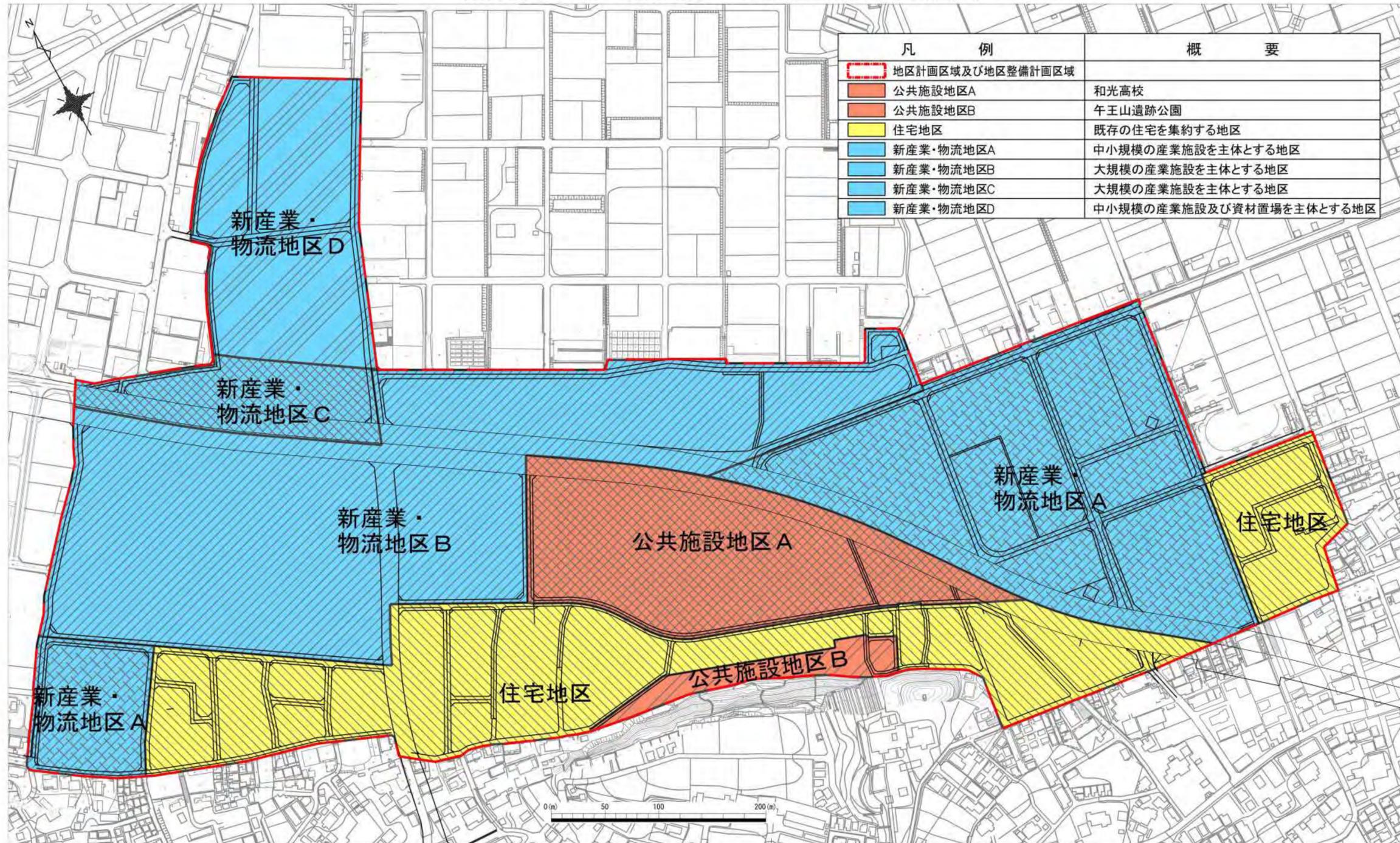


凡例

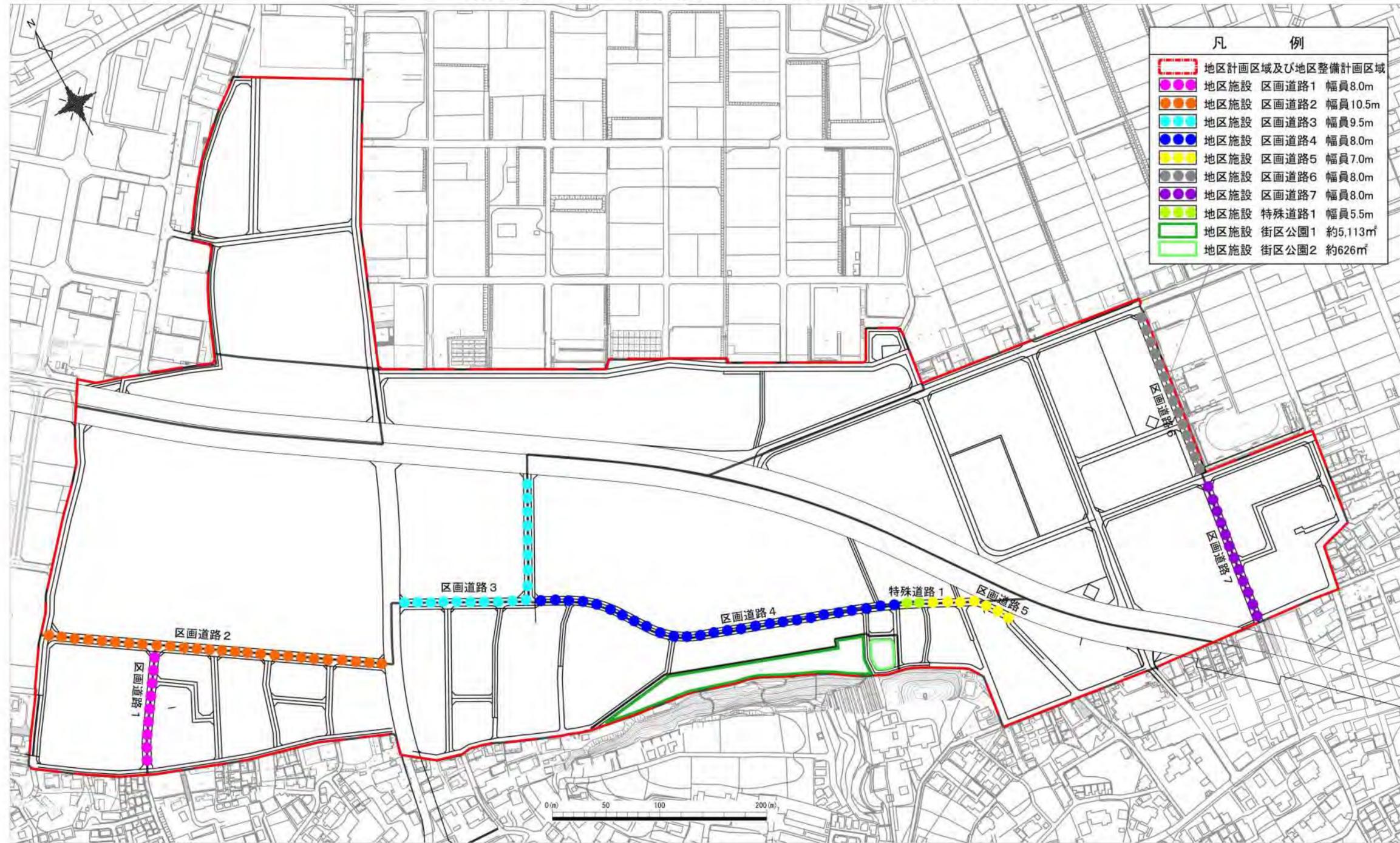
都市計画区域	都市計画区域
市街化区域及び市街化調整区域	市街化区域
市街化調整区域	市街化調整区域

和光市役所

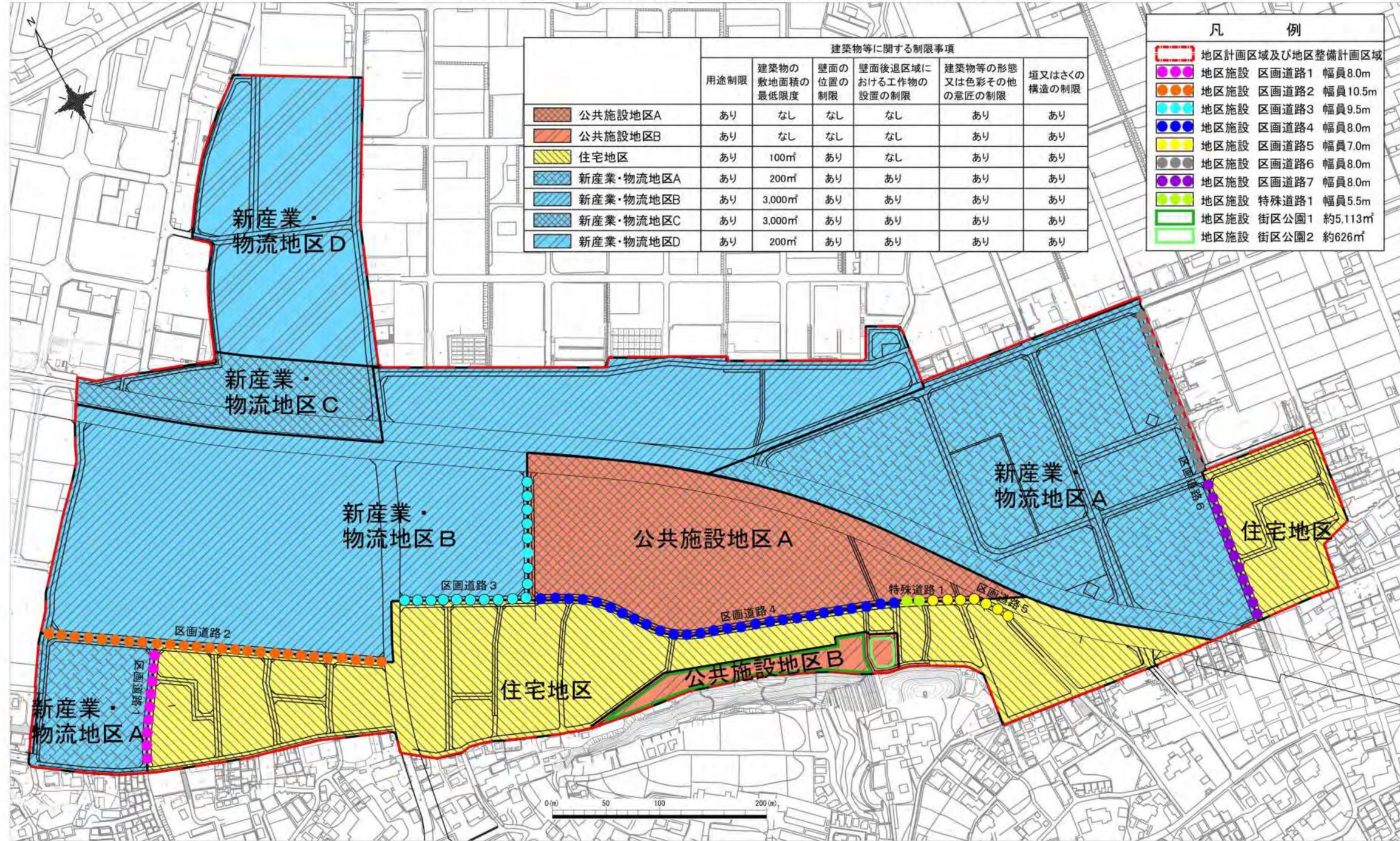
和光北インター東部地区 地区計画方針の付図（1 / 2）



和光北インター東部地区 地区計画方針の付図（2／2）



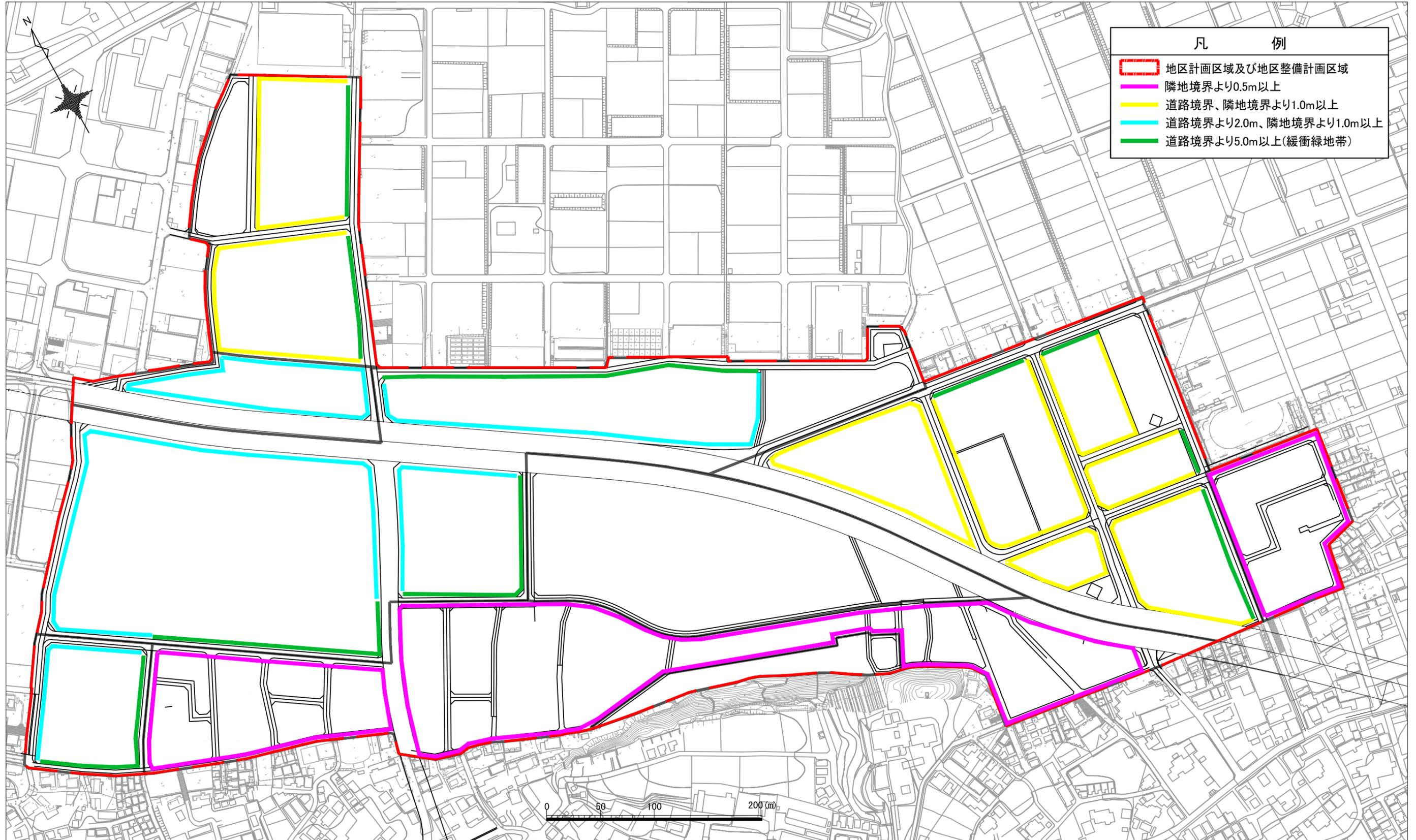
和光北インター東部地区 計画図（地区整備計画図）



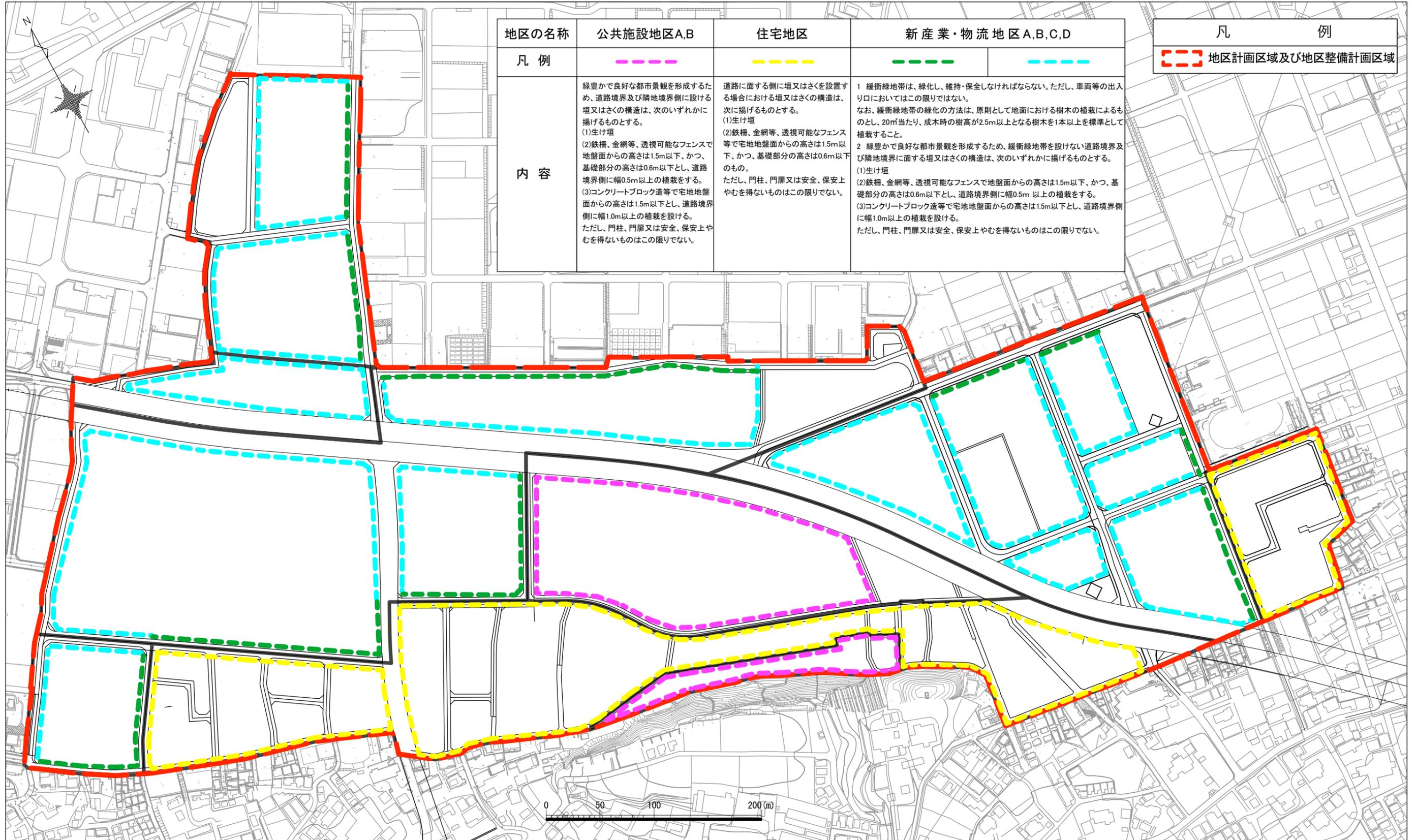
	建築物等に関する制限事項					
	用途制限	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	壁面後退区域における工作物の設置の制限	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	垣又はさくの構造の制限
公共施設地区A	あり	なし	なし	なし	あり	あり
公共施設地区B	あり	なし	なし	なし	あり	あり
住宅地区	あり	100㎡	あり	なし	あり	あり
新産業・物流地区A	あり	200㎡	あり	あり	あり	あり
新産業・物流地区B	あり	3,000㎡	あり	あり	あり	あり
新産業・物流地区C	あり	3,000㎡	あり	あり	あり	あり
新産業・物流地区D	あり	200㎡	あり	あり	あり	あり

凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	地区施設 区画道路1 幅員8.0m
	地区施設 区画道路2 幅員10.5m
	地区施設 区画道路3 幅員9.5m
	地区施設 区画道路4 幅員8.0m
	地区施設 区画道路5 幅員7.0m
	地区施設 区画道路6 幅員8.0m
	地区施設 区画道路7 幅員8.0m
	地区施設 特殊道路1 幅員5.5m
	地区施設 街区公園1 約5,113㎡
	地区施設 街区公園2 約626㎡

和光北インター東部地区 壁面の位置の制限



和光北インター東部地区 垣又はさくの構造の制限



凡例

----- 地区計画区域及び地区整備計画区域

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 年 月 日

都市計画和光北インター地区地区計画を次のように変更する。

名 称	和光北インター地区地区計画	
位 置	和光市新倉二丁目、新倉四丁目、新倉五丁目、新倉六丁目及び新倉七丁目の各一部	
面 積	約 26.9ha	
地区計画の目標	<p>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と国道 254 号バイパスに隣接する地区である。</p> <p>土地区画整理事業による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。</p> <p>よって地区計画を策定し、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・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・保全を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	<p>本地区の土地利用については、「新産業・物流地区」と「住宅地区」として区分し、以下の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>「新産業・物流地区」</p> <p>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。</p> <p>「住宅地区」</p> <p>地区外住宅地に接する位置にある既存住宅等について、良好な居住環境の保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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、資材置場は設置しない。

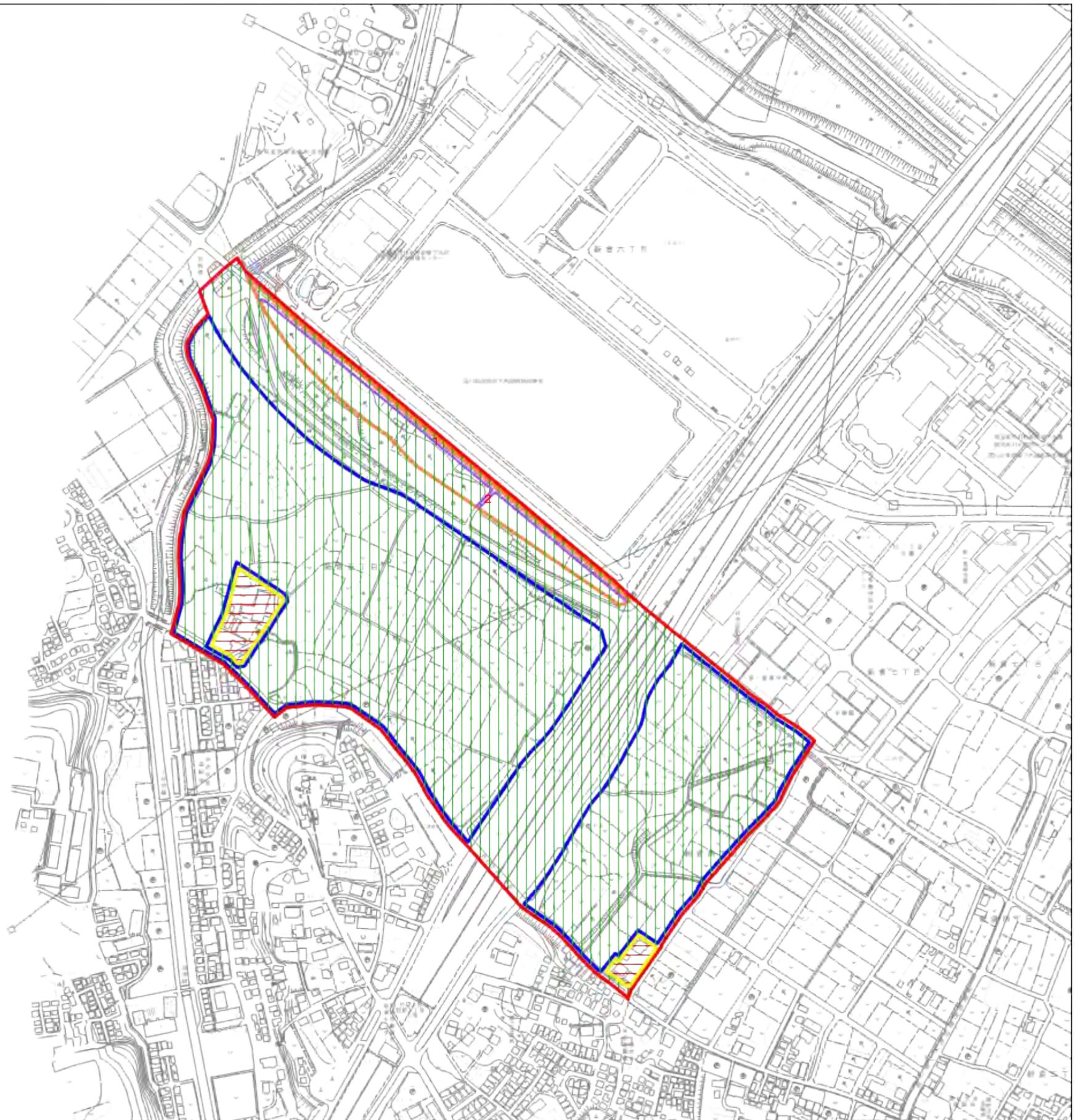
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路 幅員 8.5 m 延長 594 m 1本 幅員 6 m 延長 26 m 1本			
	地区の区分	地区の名称	新産業・物流地区A (準工業地域)	新産業・物流地区B (準工業地域)	住宅地区(準工業地域)	
		地区の面積	約 1.5ha	約 18.8ha	約 0.6ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿及び兼用住宅 ②幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校 ③図書館、博物館その他これらに類するもの ④神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑤老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、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 ⑥保育所等、公衆浴場、診療所その他これらに類するもの ⑦病院 ⑧店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、床面積の合計が 500 m ² を超えるもの ⑨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 ⑩ホテル、旅館 ⑪自動車教習所、畜舎 ⑫マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑬カラオケボックスその他これに類するもの ⑭劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの ⑮キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑯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および工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く)		次に掲げる建築物は、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病院 ③事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの(建築基準法施行令第130条の3に掲げるものを除く) ④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 ⑤ホテル、旅館 ⑥自動車教習所、畜舎 ⑦マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑧カラオケボックスその他これに類するもの ⑨自動車車庫(附属車庫を除く) ⑩倉庫業を営む倉庫 ⑪工場、自動車修理工場 ⑫劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの ⑬キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑭危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の使用のための貯蔵施設等を除く) ⑮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および工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く)	
		建築物の敷地面積の最低限度	500 m ²		100 m ²	
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、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)にあつては、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。		建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を 1.0m 以上、隣地境界線までの距離を 0.5m 以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。 ①建築物に付属し、物置その他これに類する用途に供し、高さが 2.3m 以下でかつ床面積の合計が 5 m ² 以内であること。 ②建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが 3m 以下であるもの。			

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	新産業・物流地区A（準工業地域）	新産業・物流地区B（準工業地域）	住宅地区（準工業地域）
		地区の面積		約 1.5ha	約 18.8ha	約 0.6ha
	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。				
	かき又はさくの構造の制限	<p>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かき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>(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 以下とし、基礎部分の高さは 0.6m 以下で道路境界側に幅 0.5m以上の植栽をする。又、コンクリートブロック造等の塀の場合は、高さは 1.5m 以下とし道路境界側に幅 1m 以上の植栽を設ける。</p> <p>周辺への環境に配慮し、国道 254 号線バイパス側に面する部分にあつては、車両等の出入り口を除いて、道路境界線から幅 1 m以上の植栽を設ける。本基準を満たす生け垣を設置する場合は、この限りでない。</p> <p>(面積 10 平方メートル当たり高木 1 本以上、または低木 20 本以上を確保するものとする。高木とは、成木時の樹高が 3.5 メートル以上の樹木で、それ以外は低木)</p>				

理由： 土地地区画整理事業に併せて、機械・金属・情報分野等の新産業の工場及び倉庫・流通センター等の物流関連施設を主体とした工業地としての建築物等を適切に規制誘導を行うとともに、隣接する住宅地・自然環境と調和した良好な環境形成を図るためを図るため、平成 21 年 11 月 20 日に地区計画を策定しました。
今回の変更は、隣接する和光北インター東部地区地区計画の都市計画決定に併せて、地区計画区域及び地区整備計画区域を変更するものです。

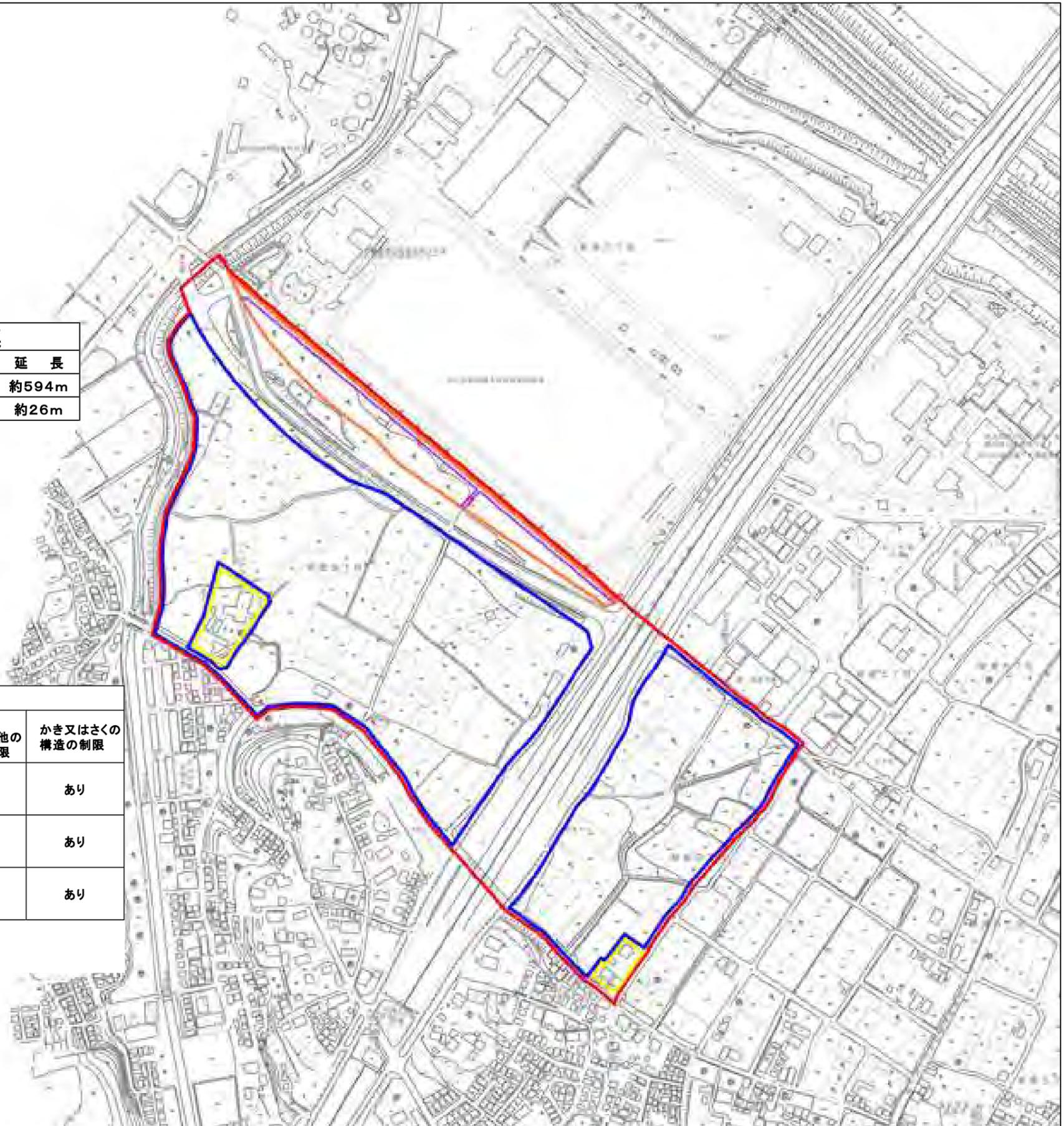
地区計画方針の付図

	地区計画区域
	地区計画区域(新産業・物流地区) 新産業、物流関連施設を主体とする地区
	地区計画区域(住宅地区) 良好な居住環境の戸建て住宅地区
	地区整備計画区域(新産業・物流地区A)
	地区整備計画区域(新産業・物流地区B)
	地区整備計画区域(住宅地区)
	道路



地区整備計画図

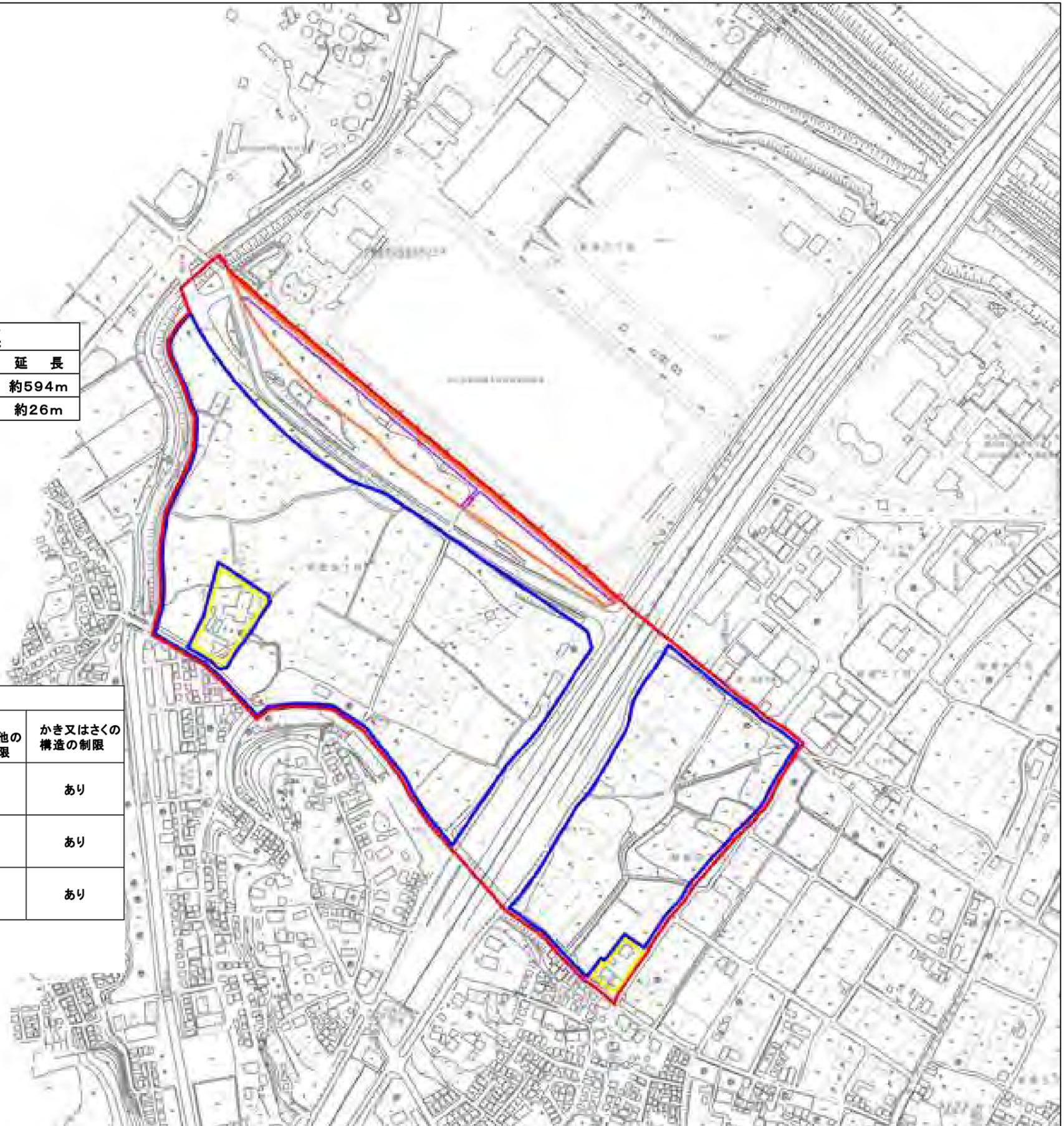
道路	名称	幅員	延長
1	市道535号線	8.5m	約594m
2	市道312号線	6m	約26m



	建築物等に関する制限事項等				
	用途制限	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	形態又は色彩その他の意匠の制限	かき又はさくの構造の制限
新産業・物流地区A	あり	500㎡	道路境界から2m以上後退 隣地境界線から1m以上後退	あり	あり
新産業・物流地区B	あり	500㎡	工場については道路境界線及び 隣地境界線より2m以上後退	あり	あり
住宅地区	あり	500㎡	道路境界から1m以上後退 隣地境界線から0.5m以上後退	あり	あり
地区計画区域					

地区整備計画図

道路	名称	幅員	延長
1	市道535号線	8.5m	約594m
2	市道312号線	6m	約26m



	建築物等に関する制限事項等				
	用途制限	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	形態又は色彩その他の意匠の制限	かき又はさくの構造の制限
新産業・物流地区A	あり	500㎡	道路境界から2m以上後退 隣地境界線から1m以上後退	あり	あり
新産業・物流地区B	あり	500㎡	工場については道路境界線及び 隣地境界線より2m以上後退	あり	あり
住宅地区	あり	500㎡	道路境界から1m以上後退 隣地境界線から0.5m以上後退	あり	あり
地区計画区域					