

## 和光都市計画用途地域の変更（和光市決定）

 決定告示年月日  
 令和 年 月 日

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	容積率	建ぺい率	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	和光市 その他及び備考
第一種中高層住居専用地域	約 267.5ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 36.1%
小計	約 267.5ha						約 36.1%
第一種住居地域	約 213.7ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 28.8%
小計	約 213.7ha						約 28.8%
第二種住居地域	約 8.9ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 1.2%
小計	約 8.9ha						約 1.2%
準住居地域	約 58.2ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 7.8%
小計	約 58.2ha						約 7.8%
近隣商業地域	約 3.2ha	20/10 以下	8/10 以下		—		約 0.4%
	約 2.1ha	30/10 以下	8/10 以下		—		約 0.3%
小計	約 5.3ha						約 0.7%
商業地域	約 14.6ha	40/10 以下	8/10 以下*		—		約 2.0%
小計	約 14.6ha						約 2.0%
準工業地域	約 98.2ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 13.3%
小計	約 98.2ha						約 13.3%
工業地域	約 60.9ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 8.2%
小計	約 60.9ha						約 8.2%
工業専用地域	約 13.8ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 1.9%
小計	約 13.8ha						約 1.9%
合計	約 741.1ha						100.0%

「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 都市計画道路 3・4・5 号吹上赤池線の廃止及び都市計画道路 3・4・4 号諏訪越四ツ木線の変更を行うことから、既存宅地の維持、保全と良好な住環境の形成に資するため。

# 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：新倉二丁目他地区）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、和光市の行政区域全域です。

### 【和光市：新倉二丁目他地区】

本地区は、東武東上線新倉二丁目駅の北東約1.5kmに位置しており、東京外環自動車道と主要地方道練馬川口線に接する住宅地となっています。

## II. 変更理由

### 【和光市：新倉二丁目他地区】

本地区は、埼玉県で決定する都市計画道路3・2・13号志木和光線の延伸による、都市計画の変更に伴う、都市計画道路3・4・5号吹上赤池線の廃止と都市計画道路3・4・4号諏訪越四ツ木線の変更により、沿道の土地利用を見直し、既存宅地の維持、保全と良好な住環境の形成に資するため、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

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6.2ha	第一種住居地域 (200/60)	約6.2ha
第一種住居地域 (200/60)	約2.0ha	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約2.0ha
合 計	約8.2ha	合 計	約8.2ha

( ) 内は 容積率/建ぺい率

### Ⅲ. 変更内容

#### 【和光市：新倉二丁目他地区】

本地区については、現在、都市計画道路の沿道においては第一種住居地域（200/60）を、その他においては第一種中高層住居専用地域（200/60）を指定しています。

##### ① 第一種中高層住居専用地域（200/60）

現在、沿道としての土地利用を目的として第一種住居地域（200/60）を指定していますが、都市計画道路3・4・5号吹上赤池線の廃止及び都市計画道路3・4・4号諏訪越四ツ木線の変更に伴い、沿道としていた土地利用を見直し、周辺の住環境と調和する土地利用を図るため第一種中高層住居専用地域（200/60）に変更するものです。

##### ② 第一種住居地域（200/60）

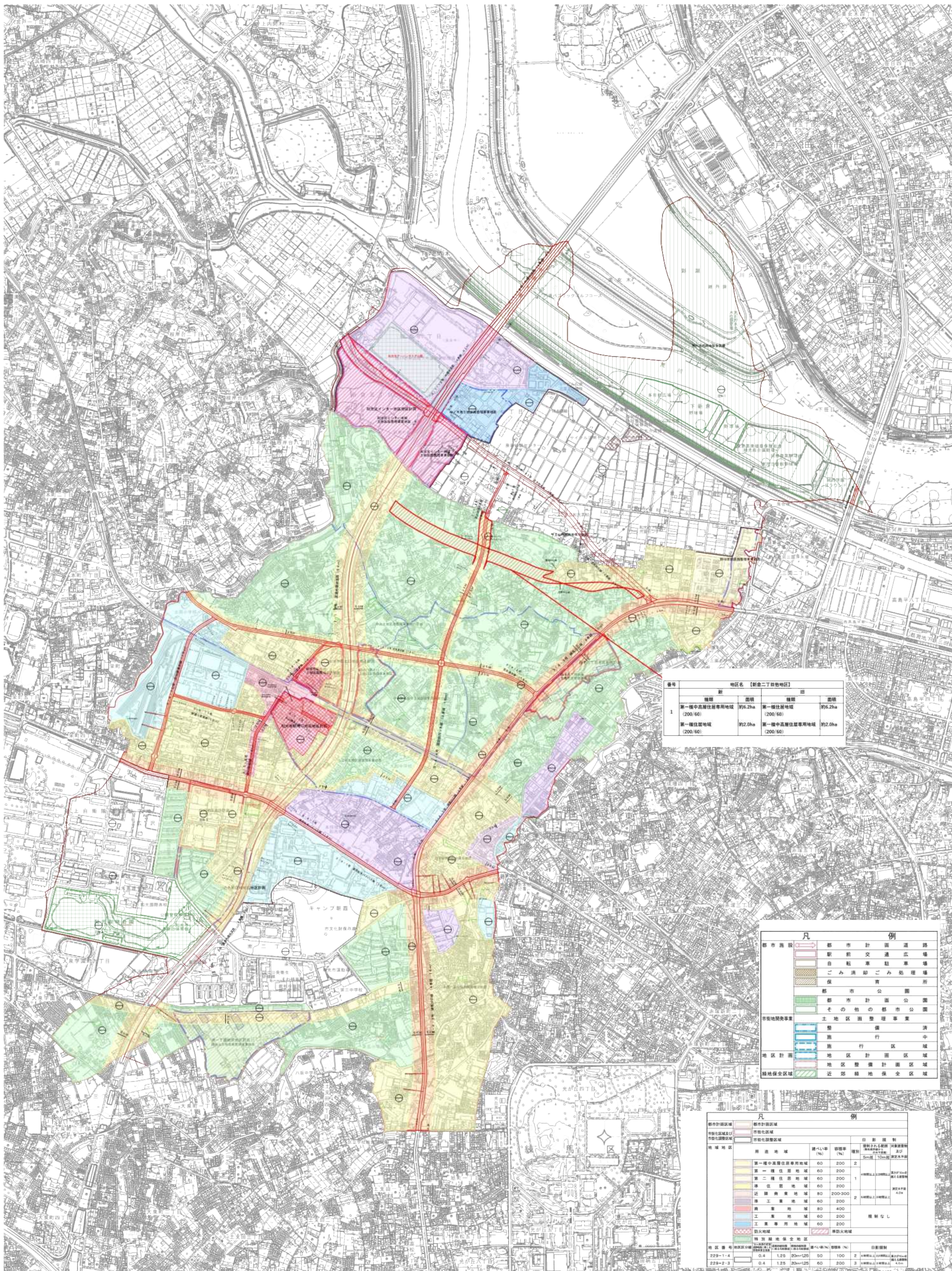
現在、住居専用の土地利用として第一種中高層住居専用地域（200/60）に指定していますが、都市計画道路3・4・4号諏訪越四ツ木線の変更及び都市計画道路3・4・5号吹上赤池線の廃止に伴い、延伸区間及び廃止区間の一部土地において、隣接地の用途地域との連続性を確保し、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用及び周辺の住環境と調和する土地利用を図るため第一種住居地域（200/60）に変更するものです。

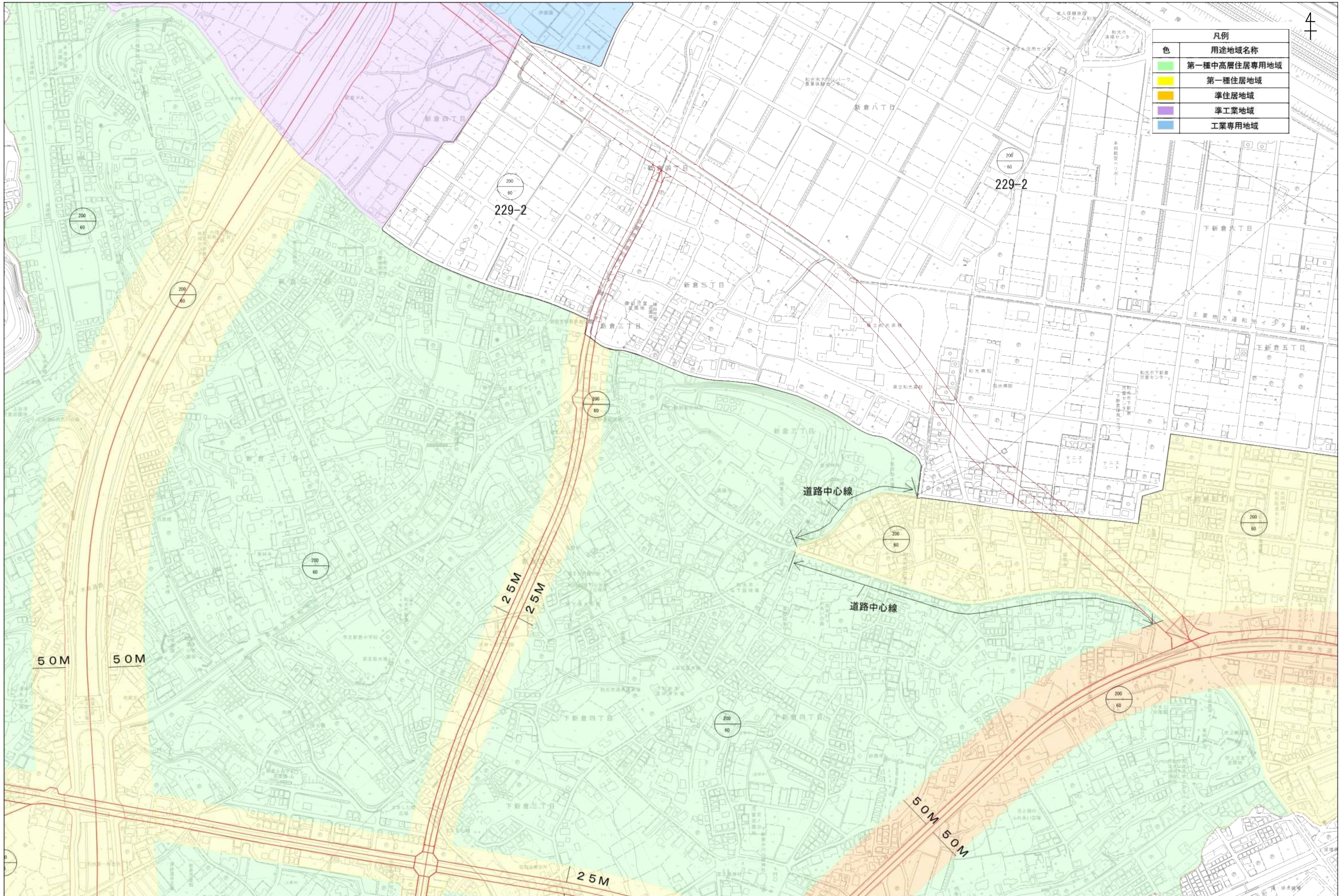
### Ⅳ. 関連する都市計画

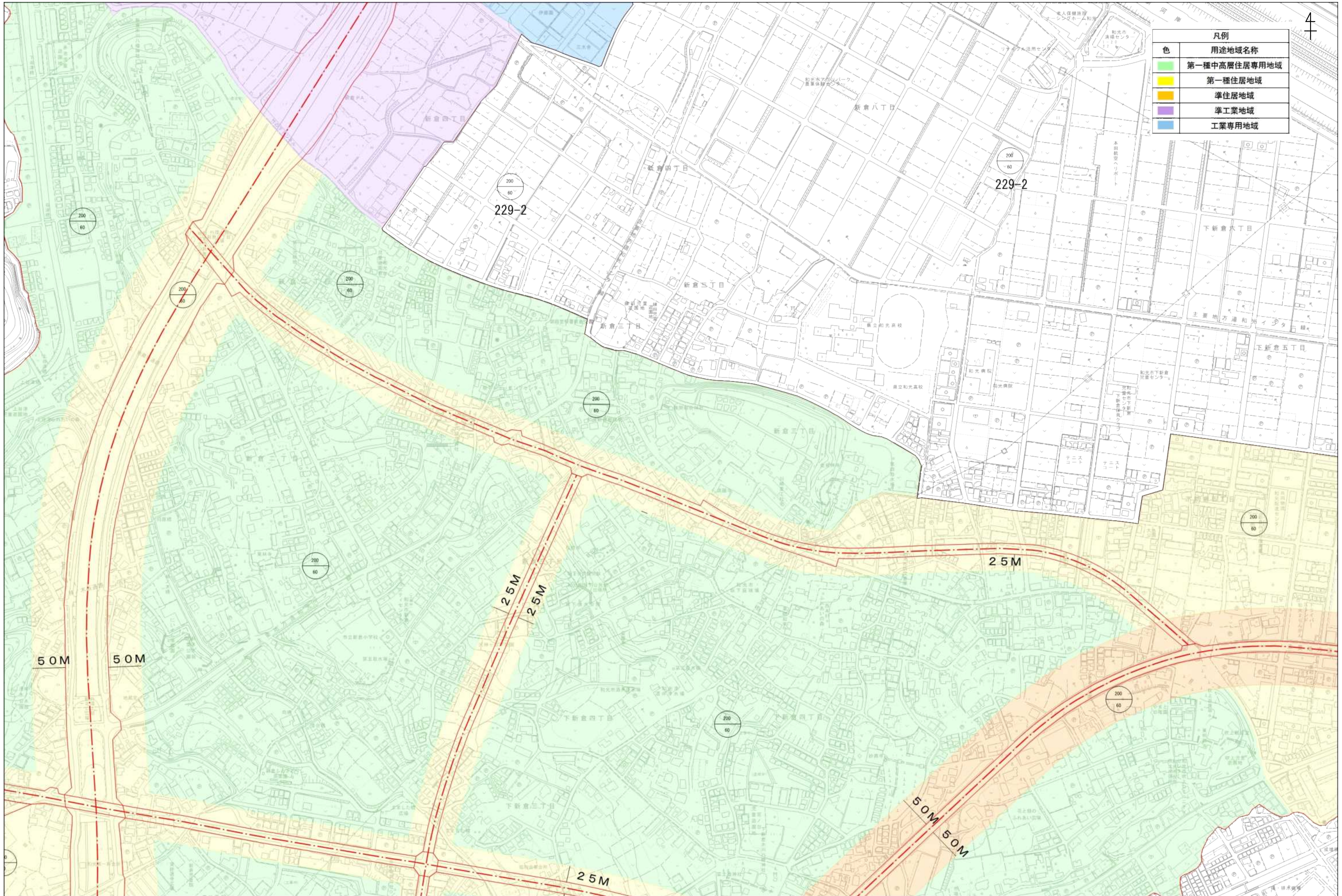
#### ① 道路（埼玉県決定）

#### ② 道路（和光市決定）

和光都市計画図







凡例	
色	用途地域名称
緑	第一種中高層住居専用地域
黄	第一種住居地域
橙	準住居地域
紫	準工業地域
青	工業専用地域



吹上赤池線	1 住居→1 中高		1 中高→1 住居	
	番号	面積 (ha)	番号	面積 (ha)
	I	3.5	III	0.94
	II	2.44		
	IV	0.25		
計	6.19	計	0.94	

住宅戸数 (吹上赤池線)				
番号	I	II	III	IV
戸数	143	65	19	5

吹上合計 232

諏訪越四ツ木線	1 住居→1 中高		1 中高→1 住居	
	番号	面積 (ha)	番号	面積 (ha)
	VII	0.01	V	1.09
			VI	0.01
	計	0.01	計	1.1

住宅戸数 (諏訪越四ツ木線)	
番号	V
戸数	21

地区合計 253

諏訪四ツ合計 21

用途別	
新一住	40
新一中高	213

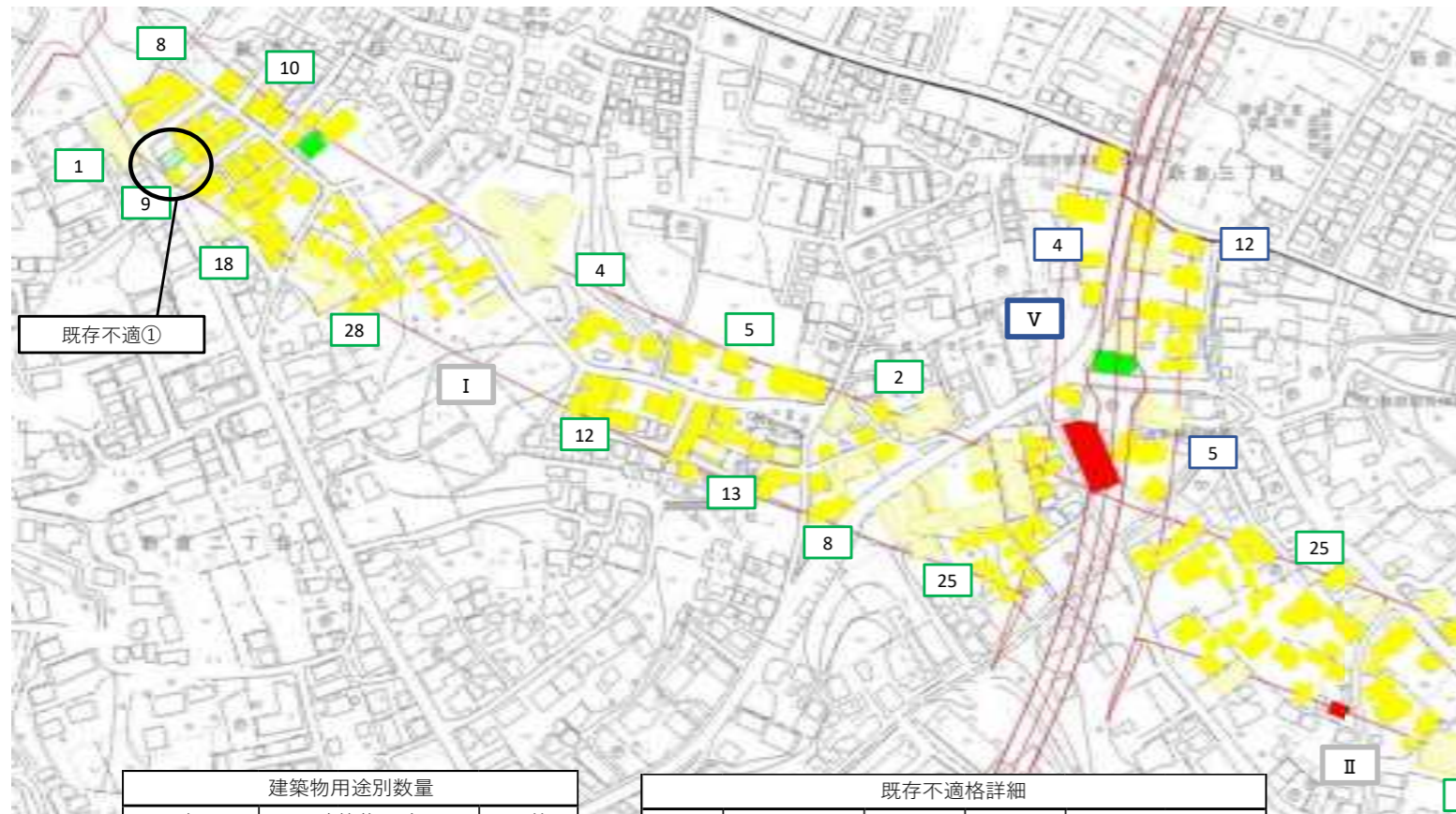
合計	6.2	2.04
----	-----	------

6.2 2

4.2 ha の増減  
 - 中高4.2増  
 - 住4.2減

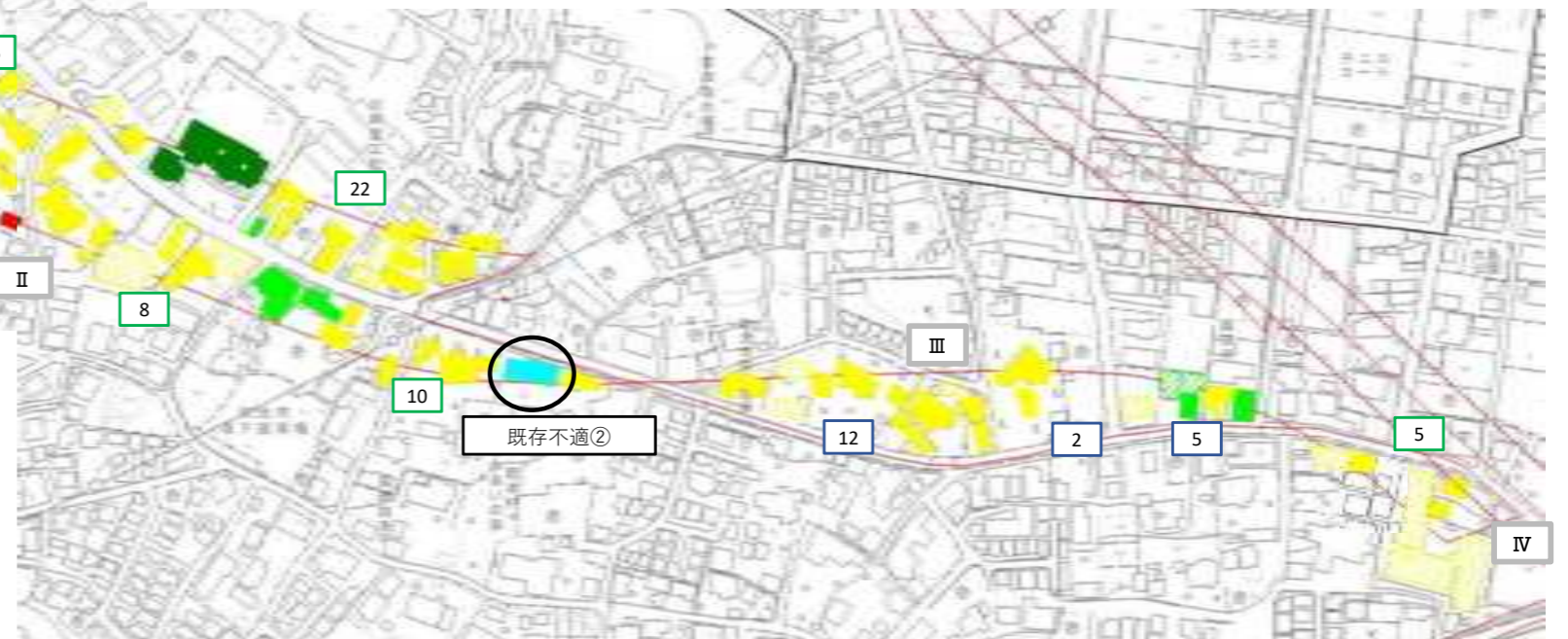
下記図での戸数				
吹上赤池線				諏訪四ツ
I	II	III	IV	V
8	25	12	5	12
1	8	2		4
9	22	5		5
10	10			
18				
28				
4				
5				
2				
12				
13				
8				
25				

※下記図での戸数は道路等で区切って集計



建築物用途別数量		
色	建築物用途	戸数
■	専用住宅	203
■	共同住宅	35
■	商業併用住宅	8
■	商業・業務併用住宅	2
■	商業施設	2
■	公共公益施設	2
■	工業施設	1
合計		253

既存不適格詳細				
所在	地番(敷地)	地積㎡	業種	
① 新倉2丁目	3737-8	6.44	組合事務所	
	3437-9	18.00		
	3438-2	115.00		
	3439-5	76.00		
		215.44		
② 下新倉4丁目	732-1	362.50	クリーニング工場	





# 都市計画決定の経緯の概要

## 和光都市計画用途地域の変更

事項	時期	備考
公聴会等(説明会)	令和元年 8月 4日 AM・PM	計4回
	令和元年 8月 5日	
	令和元年 8月 8日	
原案の縦覧等 (市まちづくり条例)	令和元年 8月 4日から	縦覧:1名 意見書:なし
	令和元年 8月 26日まで	
県知事協議	令和元年 10月 25日	
知事協議回答	令和元年 11月 6日	
案の縦覧公告	令和元年 11月 12日	
案の縦覧	令和元年 11月 12日から	縦覧:1名 意見書:なし
	令和元年 11月 26日まで	
和光市都市計画審議会	令和2年 1月 20日	今回開催
埼玉県都市計画審議会	令和2年 2月中旬	予定
計画決定告示	令和2年 3月下旬	予定
図書の写しの送付	令和2年 3月下旬	予定

●別途関連説明会等

令和元年10月29日「まちづくりに関する意見交換会」実施 1回

## 説明会開催状況調書

							和光市
地区名	開催日	開催場所	出席者数	周知方法	市町村の説明概要	住民からの意見・要望	今後の市町村の対応
新倉二丁目他地区	R1.8.4AM R1.8.4PM R1.8.5	下新倉小学校体育館	177 70 70	広報・ホームページ・開催通知投函	・地区の具体的な指定内容、指定理由について	特になし	—
	R1.8.8	坂下公民館講堂	4	広報・ホームページ・開催通知投函	・地区の具体的な指定内容、指定理由について	特になし	—

●別途関連説明会等  
令和元年10月29日「まちづくりに関する意見交換会」 1回実施

●既存不適格建築物所有者への訪問説明  
既存不適格建築物2件 計3回実施