

(1)和光都市計画 地区計画の変更について

和光都市計画地区計画の変更（和光市決定）（案）

都市計画和光市駅北口地区地区計画を次のように決定する。

名 称	和光市駅北口地区地区計画
位 置	和光市新倉一丁目、下新倉一丁目及び下新倉二丁目の各一部
面 積	約 11.3 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、和光市駅の北側約 500 m の範囲内に位置し、和光市駅北口土地地区画整理事業により計画的な都市基盤の整備が行われている地区である。</p> <p>駅前については、本市の北側の玄関口として、中高層の土地利用及び商業化が見込まれる地区である。それ以外の地区については、駅に近接した利便性の高い住宅地としての土地利用が見込まれている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、土地地区画整理事業による効果を維持・保全するとともに、商業の利便性の向上を図りつつ良好な居住環境を確保するため、適正な土地利用の規制・誘導を行い、健全な都市環境を形成す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	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区の土地利用については、「商業地区」と「住宅地区」とに区分し、次の方針に基づき誘導する。</p> <p>「商業地区」</p> <p>駅前広場を中心として良好な商業・業務系施設の集積を進め、本市の北側地区の生活利便性の向上を図りつつ、後背地の住環境が損なわれることのないよう、落ち着いたまちなみの商業地を形成する。</p> <p>「住宅地区」</p> <p>小規模な開発を防止し、良好な居住環境の形成及び維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>本地区の地区計画の目標、土地利用の方針の実現のため、建築物等について、次の規制・誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 各地区の土地利用の方針に見合った健全な街並みを形成するため、建築物等の用途の制限を行う。 2 敷地の細分化による建築物の過密化を防ぎ、小規模な開発を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行う。 3 本市の北側の玄関口として、美しい街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。 4 安全で快適な街並みを形成するため、かき又はさくの構造の制限を行う。
	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>土地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>

地区の区分	区分の名称	商業地区（商業地域）	住宅地区A（第一種住居地域）	住宅地区B（第一種中高層住居専用地域）															
	区分の面積	約2.1ha	約6.5ha	約2.7ha															
建築物等に 関係する 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 自動車教習所 2 畜舎 3 倉庫業を営む倉庫 4 キャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの 5 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの 6 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの 7 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅 8 計画図に表示する道路に接する敷地における建築物の1階部分を住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの 9 戸数（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物の1階部分を住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの 10 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設	1 自動車教習所 2 畜舎 3 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅 4 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設	1 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅 2 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設															
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ ただし、次に掲げる場合については、適用しない。 1 当該規定が定められた際、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、その全部を一の敷地として使用する場合 2 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものである場合																	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 埼玉県屋外広告物条例第4条各号に掲げる地域又は場所以外の地域又は場所において、建築物の壁面を利用して動画等で表示する屋外広告物を設置する場合については、表示面積は、次に掲げる基準によるものとする。 （1）一面の壁面面積（開口部分を含む。以下同じ。）が50㎡未満の場合にあっては、一面の壁面において、その壁面面積の5分の1以下であること。 （2）一面の壁面面積が50㎡以上100㎡未満の場合にあっては、一面の壁面において、10㎡以下であること。 （3）一面の壁面面積が100㎡以上の場合にあっては、一面の壁面において、その壁面面積の10分の1以下であること。 2 建築物等（工作物にあっては、建築基準法施行令第138条第1項各号、第2項各号又は第3項各号に掲げるものに限る。）の外観は、次の表に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えないものとする。 <table border="1" data-bbox="608 1318 1394 1591"> <thead> <tr> <th>色 相</th> <th>彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.5R から 7.5Y</td> <td>6 を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5R P から 7.5R（7.5R は含まない） 7.5Y から 7.5G Y（7.5Y は含まない）</td> <td>4 を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5G Y から 7.5R P （7.5G Y 及び 7.5R P は含まない）</td> <td>2 を超える</td> </tr> </tbody> </table> （上記色彩基準は、日本工業規格Z8721で定める三属性による色の表示方法による。）	色 相	彩 度	7.5R から 7.5Y	6 を超える	7.5R P から 7.5R（7.5R は含まない） 7.5Y から 7.5G Y（7.5Y は含まない）	4 を超える	7.5G Y から 7.5R P （7.5G Y 及び 7.5R P は含まない）	2 を超える	2 建築物等（工作物にあっては、建築基準法施行令第138条第1項各号、第2項各号又は第3項各号に掲げるものに限る。）の外観は、次の表に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えないものとする。 <table border="1" data-bbox="1676 1318 2463 1591"> <thead> <tr> <th>色 相</th> <th>彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.5R から 7.5Y</td> <td>4 を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5R P から 7.5R（7.5R は含まない） 7.5Y から 7.5G Y（7.5Y は含まない）</td> <td>4 を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5G Y から 7.5R P （7.5G Y 及び 7.5R P は含まない）</td> <td>2 を超える</td> </tr> </tbody> </table> （上記色彩基準は、日本工業規格Z8721で定める）	色 相	彩 度	7.5R から 7.5Y	4 を超える	7.5R P から 7.5R（7.5R は含まない） 7.5Y から 7.5G Y（7.5Y は含まない）	4 を超える	7.5G Y から 7.5R P （7.5G Y 及び 7.5R P は含まない）	2 を超える
	色 相	彩 度																	
7.5R から 7.5Y	6 を超える																		
7.5R P から 7.5R（7.5R は含まない） 7.5Y から 7.5G Y（7.5Y は含まない）	4 を超える																		
7.5G Y から 7.5R P （7.5G Y 及び 7.5R P は含まない）	2 を超える																		
色 相	彩 度																		
7.5R から 7.5Y	4 を超える																		
7.5R P から 7.5R（7.5R は含まない） 7.5Y から 7.5G Y（7.5Y は含まない）	4 を超える																		
7.5G Y から 7.5R P （7.5G Y 及び 7.5R P は含まない）	2 を超える																		
かき又はさくの構造の制限	1 計画図に表示する道路に接する敷地における建築物又は戸数（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物の場合においては、道路に面する側にかき又はさくを設置してはならない。 2 計画図に表示する道路に接する敷地における建築物又は戸数（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物以外の場合において、道路に面する側にかき又はさくを設置するときにおけるかき又はさくの構造は、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以下とし、基礎部分の高さは0.6m以下のもの	道路に面する側にかき又はさくを設置する場合におけるかき又はさくの構造は、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以下とし、基礎部分の高さは0.6m以下のもの																	

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由： 土地区画整理事業とあわせ、建築物等を適切に誘導し、商業の利便性の向上を図りつつ良好な居住環境を確保することを目指し、快適で健全な都市環境を形成するため。

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、和光都市計画地区計画の変更（和光市：和光市駅北口地区）についての理由を示したものです。

・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。本地区は、東武東上線和光市駅の北口、和光市の中心市街地に位置しています。

・地区計画の必要性

本地区は、土地区画整理事業による駅前広場・道路・公園等の計画的な都市基盤整備を推進し、駅至近の立地を生かした商業・業務系の土地需要に対応できる商業業務地として位置づけられています。

今回の変更は、土地区画整理事業地区内について事業の進捗に伴い土地利用が始まることから、この土地区画整理事業による効果を維持・保全するとともに商業地としての利便性の向上を図りつつ隣接する住宅地の良好な住環境を確保するために、適正な土地利用の規制・誘導を行い、健全な都市環境を形成することを目標として地区計画を定めるものです。

・関連する都市計画

本地区の地区計画の変更にあわせ、以下の都市計画を定める予定です。

用途地域の変更（和光市決定）

- ・本地区は、土地区画整理事業が進められていることから新たな市街地像に対応する用途地域に変更します。

防火地域及び準防火地域の変更（和光市決定）

- ・土地区画整理事業に伴い高密度な建築物等の急増が見込まれることから、火災の延焼を防ぎ、安心・安全の災害に強いまちづくりを進めるため、土地区画整理事業の区域の内、商業地域に防火地域を、また延焼速度を遅くするため、外環西側地区の第一種住居地域に準防火地域を指定します。

高度地区の変更（和光市決定）

- ・市街地の住環境を維持するため、土地区画整理事業の区域に建築物の高さの最高限度を定める高度地区を指定します。

<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。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成21年11月20日都市計画決定）

3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

主要用途の配置の方針

<商業業務地、和光市駅周辺地区>

- ・本区域の商業、業務の中心地であり、今後は北側の市街地整備を図りつつ、駅至近の立地を生かした商業、業務系の土地需要に対処できる商業業務地の形成を図る。

市街地における建築物の密度の構成に関する方針

<商業業務地、和光市駅周辺地区>

- ・商業業務を担う中心市街地として高密度の土地利用を図る。

<住宅地、和光市駅北側周辺地区>

- ・道路や公園等の生活基盤整備を推進し、良好な居住環境を有する中密度の土地利用を図る。

市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

1) 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

<和光市駅北口周辺地区>

- ・和光市駅北口周辺地区は、土地区画整理事業の推進を図り、駅南口と共に商業業務の一役を担う地区として、既存の商業、業務施設に加え、新たに商業業務施設の集積を図り、用途の純化を進めるとともに、都市機能の充実強化に努める。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

主要な市街地開発事業の決定の方針

<(仮称)和光市駅北口土地区画整理事業地区>

- ・土地区画整理事業等の計画的な整備を推進し、良好な居住環境の形成及び改善を図る。

第四次和光市総合振興計画基本構想（平成22年12月策定）

第1章 和光市の目指す姿

4. 基本目標

・ 快適で暮らしやすいまち（都市基盤）

【実現に向けた方針】

- ・ まちの整備においては、駅北口土地区画整理事業を進め、地域の特色を生かした安全・安心で快適なまちの整備を推進します。

第2章 重点プラン

重点プラン1 安全で暮らしやすいまちづくりプラン

- ・ 市の北側は、駅前広場や道路、公園などの整備が不十分であり、土地区画整理事業により、災害に強く良好な市街地整備が最優先の取組みとなっています。

【取組】

- ・ 駅北口土地区画整理事業を積極的に推進します。

第4章 基本目標別の計画内容

基本目標 快適で暮らしやすいまち（都市基盤）

施策1 中心市街地にふさわしい駅北口周辺の整備

施策の目的

- ・ 和光市駅北口周辺の計画的な市街地形成を推進し、安全な歩行空間の確保、防災性の向上など、安全で暮らしやすいまちづくりを進めます。

取組内容

道路・公園・駅前広場の整備

- ・ 駅前広場や都市計画道路などの公共施設の整備を積極的に進め、歩行者等の安全性を高めます。また、駅前広場については、市民参加を取り入れ、周辺駅前商業地区などの魅力を高めるよう整備します。さらに、事業の推進に当たっては、民間の経営感覚を取り入れながら進めます。

良好な商業地・住宅地の形成

- ・ 土地区画整理事業により、地域の防災性を向上させ、魅力ある住宅地を形成します。また、地区計画を活用し、良好な住環境と景観の維持・保全を進めます。

和光市都市計画マスタープラン（平成13年12月策定）

5. 地域別構想

B 地区まちづくり構想

駅前商業業務地区の基盤整備の推進

- ・土地区画整理事業により、都市計画道路北口駅前線（シンボルストリート）及び駅前広場の整備を推進し、高質な駅前空間の形成を図ります。
- ・北口駅前には、緑を主体とする落ち着いた空間整備を図り、後背する田園的住宅地と調和する、良好な環境の商業地を形成します。
- ・駅前商業地においては、当地区のコミュニティ拠点の形成を図るものとして、文化施設や公益的な生活支援施設等を導入します。

：北口駅前と一体となった和光の顔となる駅前空間の創出

駅前広場の計画的な緑化の推進

美しいまちなみを目指す景観指針の策定

当地区のコミュニティ拠点となる、文化施設・公益施設等の導入

駅周辺市街地への都市型住宅の立地促進

- ・駅周辺市街地は、土地区画整理事業により道路等の都市基盤を整備し、商業業務・集合住宅などが複合する都市型住宅地の形成を図ります。

C 地区まちづくり構想

田園環境と調和する土地区画整理事業の推進

- ・土地区画整理事業にあたっては、現況の地形を尊重した改変度の少ない開発を推進し、斜面林や社寺林、生産緑地等の緑を保全します。また道路は屈曲やアップダウンを生かすなど、生活者の目線に合わせた道づくりを行います。
- ・公園・広場等の整備にあたっては、屋敷林などの歴史的雰囲気を残す遺産を取り込むなど、和光の原風景に配慮したデザインを導入します。
- ・住宅地の形成に際しては、緑地協定や地区計画などを導入し、生け垣化を図るなど、田園的環境と調和した豊かなまちなみを誘導します。

：道路の狭小、急傾斜の解消

公園・緑地などオープンスペースの創出

田園環境を生かし、現況の地形を尊重した開発の推進

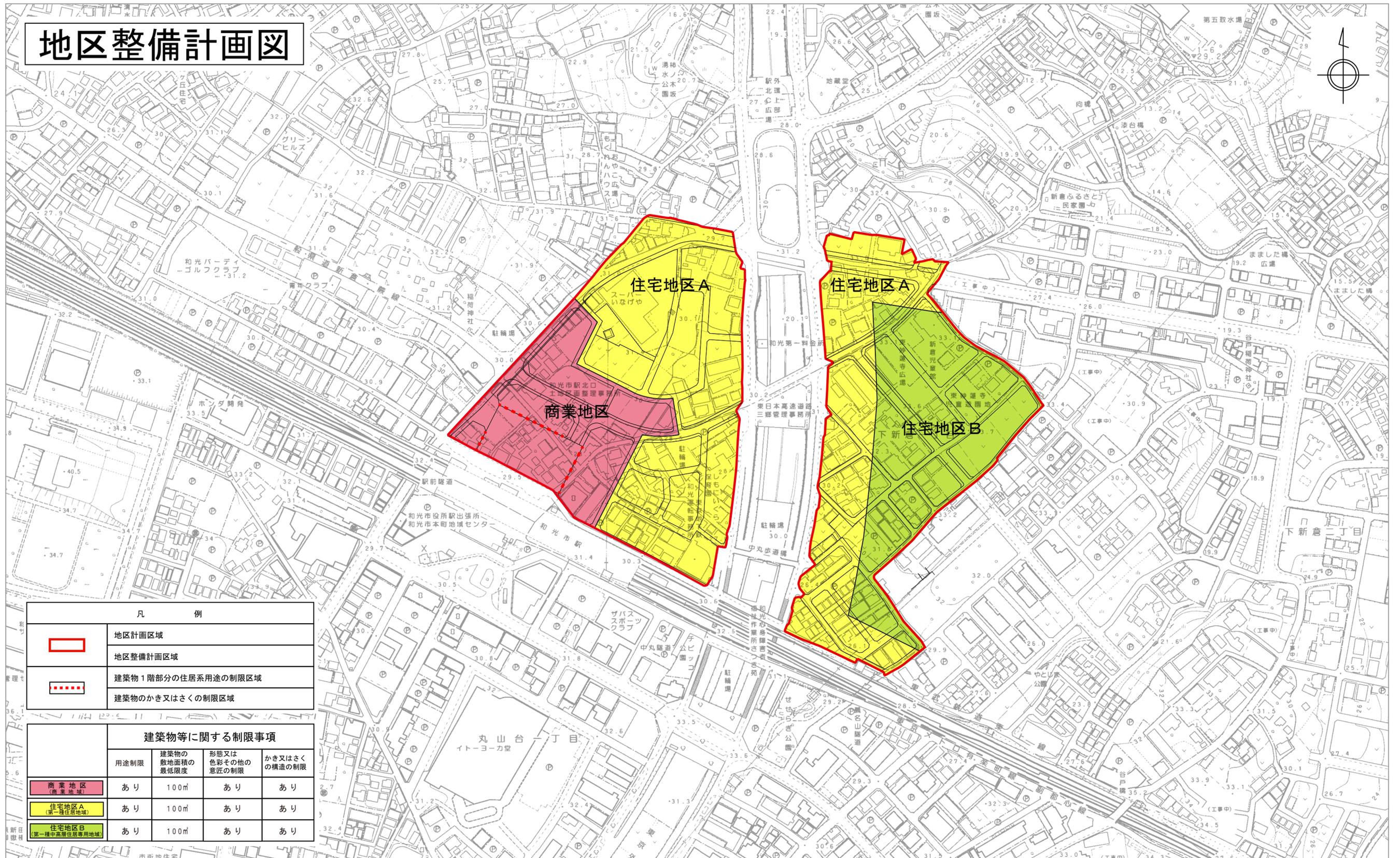
斜面林、屋敷林、生産緑地等の保全・活用

生け垣など住宅緑化の促進

地区計画、建築協定、緑地協定の導入

和光市地形図

地区整備計画図



凡 例	
	地区計画区域
	建築物1階部分の住居系用途の制限区域 建築物のかき又はさくの制限区域

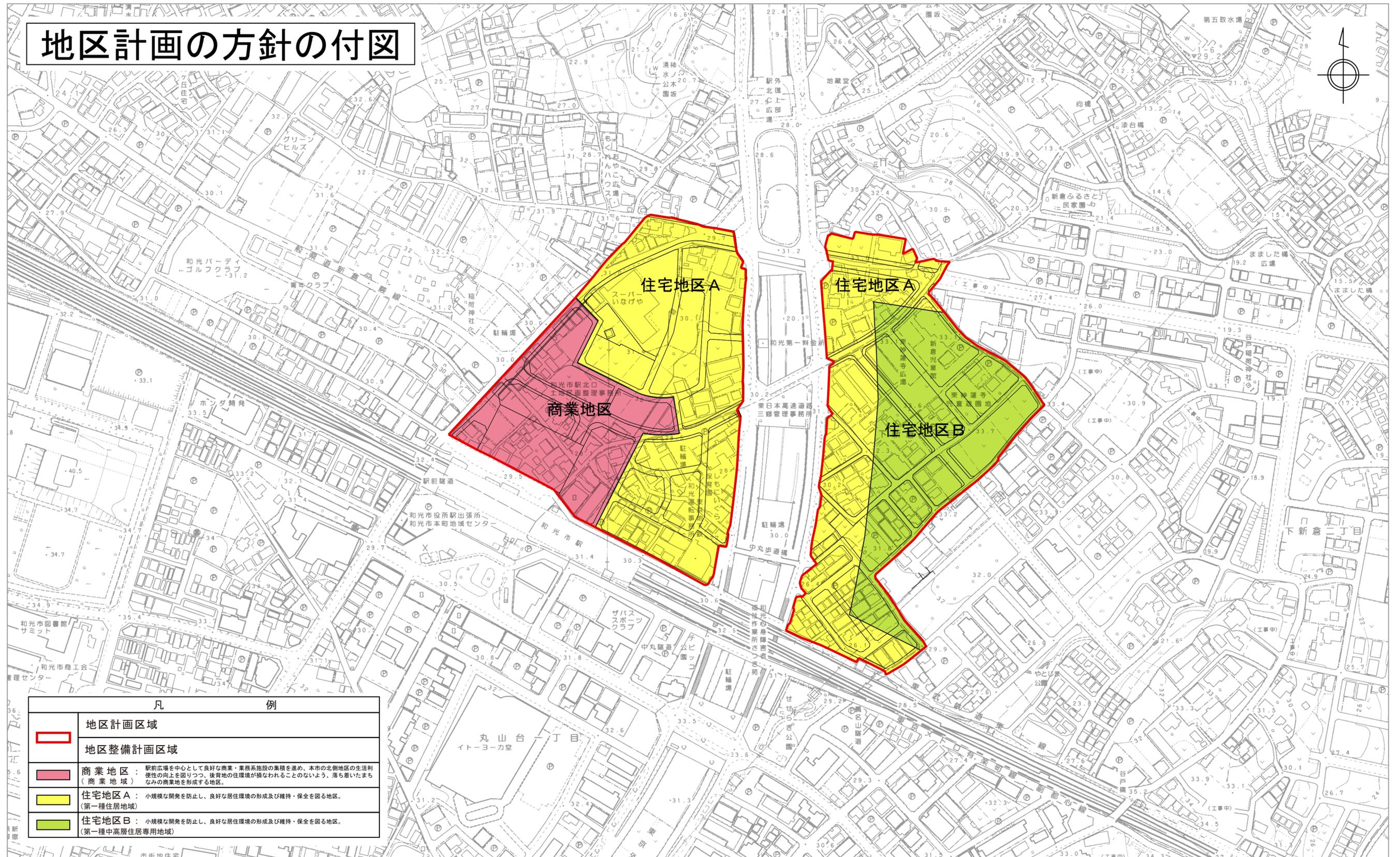
	建築物等に関する制限事項			
	用途制限	建築物の敷地面積の最低限度	形態又は色彩その他の意匠の制限	かき又はさくの構造の制限
商業地区 (商業地域)	あり	100㎡	あり	あり
住宅地区A (第一種住居地域)	あり	100㎡	あり	あり
住宅地区B (第二種中密度住居専用地域)	あり	100㎡	あり	あり

1:2,500



和光市地形図

地区計画の方針の付図



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	商業地区：駅前広場を中心として良好な商業・業務系施設の集積を促し、本市の北側地区の生活利便性の向上を図りつつ、後背地の住環境が損なわれることのないよう、落ち着いたまちなみの商業地を形成する地区。
	住宅地区A：小規模な開発を防止し、良好な居住環境の形成及び維持・保全を図る地区。(第一種住居地域)
	住宅地区B：小規模な開発を防止し、良好な居住環境の形成及び維持・保全を図る地区。(第一種中高層住居専用地域)

1:2,500



和光都市計画地区計画の変更（素案）

都市計画白子三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	白子三丁目地区地区計画	
位 置	和光市白子三丁目の一部	
面 積	約 7.9ha	
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東側にあり、北西を主要地方道練馬・川口線、東を市道112号線、南東から北西に市道105号線を配し、主要地方道練馬・川口線沿いに商業施設や倉庫があり、それ以外の区域は主に住宅と農地が残る起伏に富んだ地形である。</p> <p>今後、土地区画整理事業により計画的な都市基盤整備が行われることから、地区整備計画を策定し、土地区画整理事業の効果を維持・保全するとともに、地区の特性に合った土地利用を誘導し、健全な都市環境を形成することを目標とする。</p> <p>また、既に建設されている共同住宅や商業施設、戸建て住宅については、立地に適した良好な環境が形成されていることから、現在の環境の維持・保全を図るものとする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区の土地利用については、「住宅ゾーン」と「沿道サービスゾーン」とに区分し、次の方針に基づき誘導する。</p> <p>「住宅ゾーン」 地区の南側は、戸建て住宅を中心とした住宅ゾーンとして健全で、かつ、良好な居住環境の形成及び維持・保全を図る。</p> <p>「沿道サービスゾーン」 主要地方道練馬・川口線沿いを沿道サービスゾーンとして、秩序ある商業施設の誘導を図ることにより、沿道サービス施設の利便を増進するとともに、後背する住宅ゾーンと調和する良好な環境を創出し、落ち着いた街並みを形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	宅地開発により整備された位置指定道路の機能及び住宅地としての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	<p>本地区の地区計画の目標、土地利用の方針のため、建築物等について、次の規制・誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 各地区の土地利用の方針に見合った建築物を誘導するため、建築物等の用途の制限を行う。 2 敷地の細分化を防ぎ、災害の拡大を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行う。 3 日照・採光・通風を確保するため、壁面の位置の制限を行う。 4 良好な住環境を保全するため、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。 5 落ち着いた街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。 6 倒壊による危険性を低減し、安全性の確保を図るため、かき又はさくの構造の制限を行う。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	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 に 関 す る 事 項	地区施設の配置及び規模	道路 幅員 4.2m 延長 34.12m 1本	
	区分の名称	A地区 (第一種中高層住居専用地域)	B地区 (準住居地域)
	区分の面積	約5.0ha	約2.9ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等は、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 公衆浴場 3 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で延べ面積が600㎡を超えるもの 4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 5 床面積(ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。)が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅 6 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設 7 自動販売機(屋内又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの敷地内に設置する場合を除く。)	1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場 3 建築基準法別表第2(に)項第2号に掲げる工場 4 ホテル又は旅館 5 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 6 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 床面積(ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。)が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅 10 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 11 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ ただし、次に掲げる場合については、適用しない。 1 当該規定が定められた際、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、その全部を一の敷地として使用する場合 2 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものである場合	
	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は、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2.5m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2.5m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以内のもの	
	建築物等の高さの最高限度	15m	20m

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物等（工作物にあつては、建築基準法施行令第138条第1項各号、第2項各号又は第3項各号に掲げるものに限る。）の外観は、次の表に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えないものとする。</p>	
	色 相	彩 度
	7.5R から7.5Y	4を超えるもの
	7.5RPから7.5R（7.5Rは含まない） 7.5Y から7.5GY（7.5Yは含まない）	4を超えるもの
7.5GYから7.5RP （7.5GY及び7.5RPは含まない）	2を超えるもの	
（上記色彩基準は、日本工業規格Z8721で定める三属性による色の表示方法による。）		
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側に設けるかき又はさくについては、コンクリートブロック造等（フェンス等の基礎部分を含む。）で宅地地盤面からの高さが0.8m以上のものは、設置してはならない。ただし、門柱、門袖その他これらに類するもので片側の幅2m以下のものについては、この限りでない。</p>	

理 由： 土地区画整理事業とあわせ、建築物等を適切に規制誘導し、良好な住環境の向上を目指し、快適で住みよい市街地の形成を図るため。

また、地区内には既存の戸建て住宅、共同住宅、商業施設があり、これらの建築物等については、土地区画整理事業に先立ち、適切に規制誘導し、良好な住環境の維持、保全を図るため。

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、和光都市計画地区計画の変更（白子3丁目地区）についての理由を示したものです。

・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区域は和光市の行政区域の全域です。

本地区は、首都20km圏に位置する和光市の北側にあり、東武東上線和光市駅より北東に約1.5km、東武東上線成増駅から北西に約1.3kmの位置にあります。地区の西側に県道練馬・川口線に接しており交通利便性の高い地区になっております。

・地区計画の必要性

本地区は、農地や樹林地が多く残る地区であることから、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うとともに、土地区画整理事業の効果を維持・保全するため地区計画を平成21年11月20日に策定しました。

また、土地区画整理事業の区域外の既存住宅地については、立地状況を考慮しつつ良好な住環境の戸建て住宅地として建築物等の維持、保全を図る必要があるため、地区整備計画を地区計画と同時に定めています。

今回の変更は、土地区画整理事業地区内について事業の進捗に伴い土地利用が始まることから地区整備計画を定め良好な住宅地区として適切な土地利用の規制誘導を推進するものです。

・関連する都市計画

本地区の地区計画の変更にあわせ、以下の都市計画を定める予定です。

用途地域の変更（和光市決定）

- ・本地区は、土地区画整理事業が進められていることから新たな市街地像に対応する用途地域に変更します。

防火地域及び準防火地域の変更（和光市決定）

- ・土地区画整理事業に伴い高密度な建築物等の急増が見込まれることから、火災の延焼を防ぎ、安心・安全の災害に強いまちづくりを進めるため、地区計画区域内に準

防火地域を指定します。

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。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 21 年 11 月 20 日都市計画決定）

3．主要な都市計画の決定の方針

（1）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

主要用途の配置の方針

<住宅地、白子三丁目地区>

- ・急傾斜地の斜面林等の保全や白子川の水辺を活用し、避難路等の整備を図りつつ自然と共存した住宅地の形成を図る。

第四次和光市総合振興計画基本構想（平成 22 年 12 月策定）

第 1 章 和光市の目指す姿

4．基本目標

・快適で暮らしやすいまち（都市基盤）

【実現に向けた方針】

- ・まちの整備においては、白子三丁目中央土地区画整理事業を進め、地域の特色を生かした安全・安心で快適なまちの整備を推進します。

第 4 章 基本目標別の計画内容

基本目標 快適で暮らしやすいまち（都市基盤）

基本施策 快適な住宅地の整備

施策 4 良好な居住環境の形成

施策の目的

- ・安心と安らぎを感じ、本市に長く住みたいと思うよう、計画的な土地整備を行い、良好な居住環境を形成します。

取組内容

快適な住宅地としての土地利用

- ・白子三丁目中央土地区画整理事業について、事業主体の土地区画整理組合に対して技術支援などを行いながら、土地区画整理事業による計画的な整備を行うとともに、地区計画を活用した住宅地として良好な居住環境を形成します。

和光市都市計画マスタープラン（平成 13 年 12 月策定）

5．地域別構想

E 地区まちづくり構想

緑豊かな安全な住宅環境の整備

- ・斜面地や社寺林は積極的に保全し、地域の安全性の向上及び住環境の維持を図ります。
- ・地区計画などにより狭小道路の解消やポケットパークの整備を図るとともに住宅密集地の共同建て替えを促し、安全で良好な住宅地基盤を整備します。
- ・地区内の残る農地は、計画的に保全を図り、避難場所や公園等として活用します。
計画的な市街地整備
- ・白子三丁目の逆線引き地区は、土地区画整理事業による計画的な市街地整備を推進し良好な住宅基盤整備を形成します。
沿道商業業務地区の誘導
- ・主要地方道練馬川口線沿道部は商業業務系施設や集合住宅等の立地を誘導し、交通条件を生かした土地活用を図るとともに、後背する住宅地環境の保全を図ります。

地区整備計画図

地区施設の規模			
道路	幅員	延長	
	1	4.2m	約34.12m

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	建築物等の高さの最高限度	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
A地区	あり	100㎡	隣地境界線から0.5m以上後退	15m	あり	あり
B地区	あり	100㎡	隣地境界線より0.5m以上後退	20m	あり	あり
地区計画区域						

