

(2) 和光都市計画 土地区画整理事業の変更について

## 和光都市計画土地区画整理事業の変更（和光市決定）

都市計画白子三丁目中央土地区画整理事業を次のように変更する。

決定告示年月日  
平成 年 月 日

名 称		白子三丁目中央土地区画整理事業
面 積		約 7. 0 h a
公 共 施 設 の 配 置	道 路	主軸となる幅員 8 m～ 4. 8 m の区画道路を土地利用計画に合わせて適宜配置する。
	公園及び緑地	周辺市街地の生活環境に配慮して、憩いの場・都市の緑の空間を創出すると共に、地域防災の一端を担うため街区公園 4 箇所（地区面積の 3 % 以上）を確保する。また、歩行者の安全確保と、交通アクセス向上のために緑道を設け、災害時の避難経路としても活用する。
	その他の 公共施設	上水道は、本地区全域に供給できるように整備する。 下水道は、和光市公共下水道計画と整合を図り整備する。
宅地の整備		主要地方道練馬川口線沿いについては、沿道サービスを中心とした商業系土地利用とし、それ以外の区域については戸建て住宅を中心とした住宅系土地利用として整備する。

「施行区域は計画図表示のとおり」

### 理由

地区界に隣接する土地の一部を土地区画整理事業施行区域に編入し、安全に配慮した形状で交差点の整備を行うため、土地区画整理事業の区域を変更するものである。

### 都市計画として定める区域

和光市白子三丁目の一部、大字下新倉字吹久原の全部

# 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、和光都市計画事業白子三丁目中央土地区画整理事業の変更についての理由を示したものです。

## 1 施行地区の位置、現状及び課題

本地区は、首都20km圏に位置する和光市の北側にあり、東武東上線と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。

地区の西側に主要地方道練馬川口線が接しており、交通利便性が高く、その沿道には商業施設や倉庫があり、それ以外の区域は住宅や農地が残る起伏に富んだ地形となっています。

これらの立地条件から住宅需要が高いものの、狭あい道路が不規則に入り組んでおり、公園等の地域住民の交流・憩いの場が不足しており、これらの整備改善が求められています。

## 2 変更の目的及び必要性

本地区は、良好な商業地や住宅地の造成、公共施設の整備改善するために、平成21年に土地区画整理事業の区域として都市計画決定しています。

地区西側の主要地方道練馬川口線と区画道路の交差点形状が、地区界によって制限され鋭角的となっていますが、道路管理者や県警との協議により、できる限り安全に配慮した形状で交差点の整備を進めていく方針を固め、これまでその検討を進めてきました。

そのような中で、地区界に隣接する土地を所有する権利者より、土地区画整理組合と和光市に対し土地を売却したいとの打診があり、検討を進めたところ、当該土地を買収し土地区画整理事業施行区域に編入することで、安全に配慮した形状で交差点の整備を行えるという結論に至ったため、土地区画整理事業の区域を変更するものです。

## 3 施行区域の上位計画における位置づけ

【第四次和光市総合振興計画基本構想 改訂版（平成28年3月策定）】

第1章 和光市の目指す姿

### 4. 基本目標

#### I. 快適で暮らしやすいまち（都市基盤）

##### 【実現に向けた方針】

- ・まちの整備については、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心・安全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Ⅰ 快適で暮らしやすいまち（都市基盤）

#### 基本施策ⅱ 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、本市に長く住み続けたいと思うよう、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

###### ①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。

### 【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成26年3月28日都市計画決定）】

#### 第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

###### イ 主要用途の配置の方針

###### ○ 沿道地

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域の用途については、当該道路の有する機能及び整備状況、周辺土地利用の動向、各拠点機能との役割分担を勘案して配置する。

### 【和光市都市計画マスタープラン 改訂版（平成26年3月策定）】

#### 5. 地域別構想

##### E地区まちづくり方針

###### ●計画的な市街地整備

- ・白子三丁目地区は、土地区画整理事業による計画的な市街地整備を推進するとともに、地区計画により地区の特性に合った土地利用を誘導し、良好な住環境を形成します。

###### ●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。

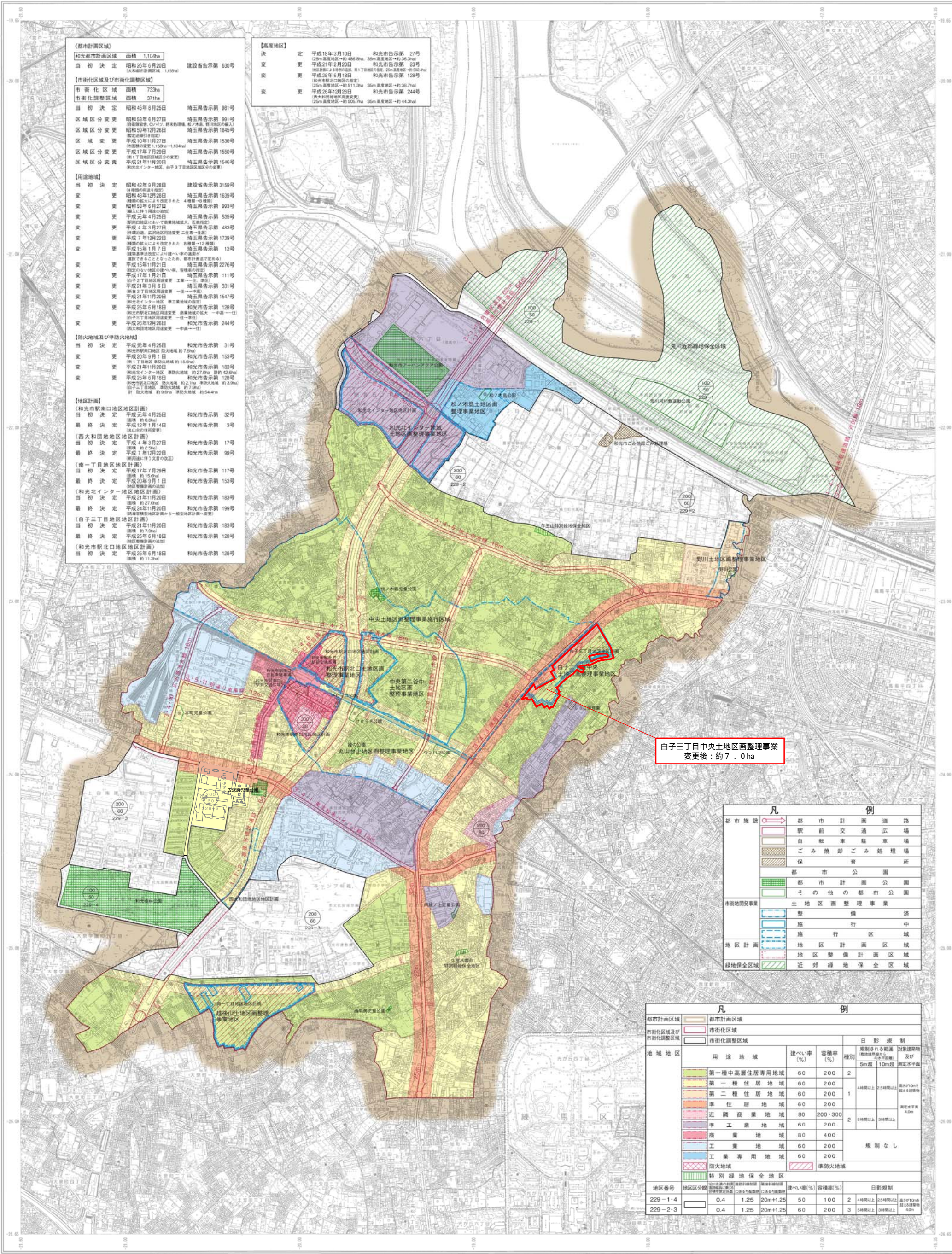
## 4 関連する都市計画の決定状況

本地区では土地区画整理事業の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・地区計画
- ・防火、準防火地域

# 和光都市計画図

平成二十七年三月作成



**〈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 733ha  
市街化調整区域 面積 371ha  
当初決定 昭和45年9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59年12月26日 埼玉県告示第1845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  
【用途地域】  
当初決定 昭和45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 平成20年6月27日 埼玉県告示第993号  
変更 平成20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134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  
【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21年11月20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  
【地区計画】  
〈和光市駅南口地区地区計画〉  
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12年1月14日 和光市告示第9号  
〈西大和地区地区計画〉  
当初決定 平成4年3月27日 和光市告示第179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  
〈和光市駅前地区地区計画〉  
当初決定 平成24年11月20日 和光市告示第199号  
〈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25年6月18日 和光市告示第128号  
〈和光市駅北口地区地区計画〉  
当初決定 平成25年6月18日 和光市告示第128号

**【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

**凡 例**

都市施設	都市計画道路	駅前交通広場	都市計画公園
自転車駐車場	都市公園	ごみ焼却ごみ処理場	その他の都市公園
保 養 所	土地区画整理事業	保 育 所	整備済
都市公園	施行中	保 育 所	施行区域
その他の都市公園	地区計画区域	保 育 所	地区整備計画区域
緑地保全区域	緑地保全区域	保 育 所	準防火地域

**凡 例**

地域地区	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	日影規制
第一種中高層住居専用地域	60	200	2	規制される範囲 5m以上 10m未満 高さ10m未満 高さ4層未満
第一種住居地域	60	200	2	規制なし
第二種住居地域	60	200	1	規制なし
準住居地域	60	200	1	規制なし
近隣商業地域	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				

太平洋航業株式会社調製

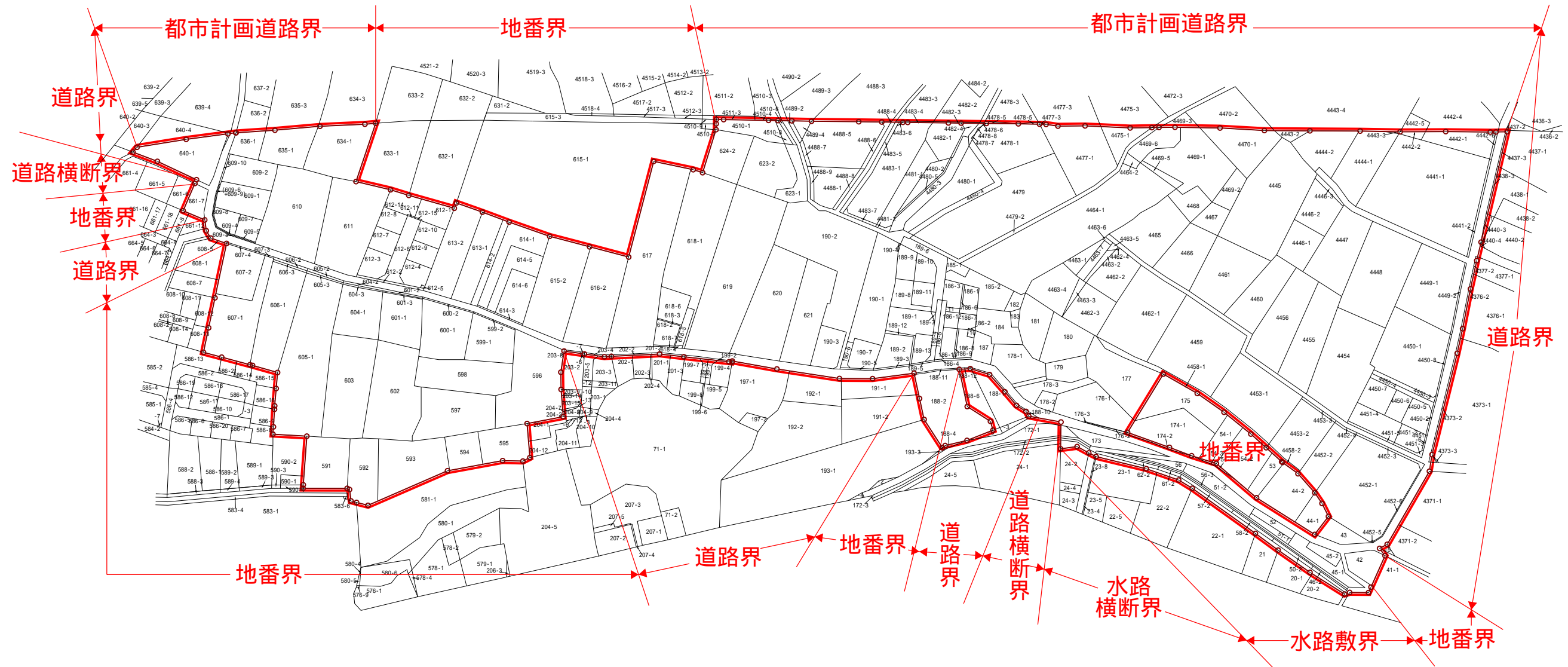
和光市役所

1:10,000

この測量成果は、建設省国土院院長の承認を得て同院所管の測量標及び測量成果を使用して得たものである。  
(承認番号) 平10 関公 第355号  
この測量成果は、国土院院長の承認及び助言を得て同院所管の測量標及び測量成果を使用して得たものである。  
(承認番号) 平20 関公 第255号  
この測量成果は、国土院院長の助言をうけて得たものである。  
(助言番号) 平成10 関公 第37号

- 1.平成10年12月撮影
- 2.平成11年12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11月撮影(1:2,500より縮小編集)
- 1.平成16年11月撮影(1:2,500より縮小編集)
- 2.平成17年12月撮影(1:2,500より縮小編集)
- 1.平成20年9月撮影
- 2.平成21年11月撮影(1:2,500より縮小編集)

# 計 画 図



凡 例	
	施行地区界

縮尺 1/2,000