

(4) 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）

決定告示年月日

平成 年 月 日

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	<p>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。</p>
	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"> 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。 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。 日照・採光・通風を確保するため、壁面の位置の制限を行う。 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。 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。 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	<p>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 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	
<p>（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。）</p>		
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（白子三丁目地区）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。

II. 地区計画変更の必要性

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、土地区画整理事業地区内について仮換地指定による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ため平成25年6月18日に地区計画の変更を行っています。

今回の変更は、土地区画整理事業の区域を変更することとともない合わせて地区計画の区域を変更するものです。現在、地区西側の主要地方道練馬川口線と区画道路の接続部における交差点が、地区界の形状により制限されていることによって、線形が鋭角的になっていることから、安全に配慮した直線の線形として交差点の改良を行うため、隣接する西側の土地の一部を土地区画整理事業区域内に編入して地区界を拡大するとともに、合わせて地区計画の区域を変更するものです。

III. 関連する都市計画

本地区の地区計画の変更にあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ①防火地域及び準防火地域（和光市決定）
- ②土地区画整理事業（和光市決定）

和光都市計画地区計画の変更（和光市決定）

決定告示年月日
平成 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	新倉二丁目、四丁目、五丁目、六丁目、七丁目の各一部
面 積	約 27.0 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、東京都心から 2 0 k m 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 2 5 4 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	<p>土地利用の方針</p> <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>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>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>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、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。</p>
	<p>その他、整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>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。</p>

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 18.9ha	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。		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18.9ha	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</p> <p>(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っては、車両等の出入口を除いて、道路境界線から幅1m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： 土地区画整理事業とあわせ、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。

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。

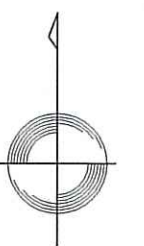
I. 和光都市計画区域における位置等

和光都市計画区域に含まれる区域は和光市の行政区域の全域です。本地区は、東武東上線和光市駅より北側へ約1.6kmの位置にあります。地区の東側を東京外かく環状道路が通過し、地区の北側に国道254号バイパスがあり、交通利便性の高い地区となっています。

II. 地区計画変更の必要性

本地区は、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位置付けられていることから、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い、これらの効果を維持・保全するため地区計画を平成21年11月20日策定し、平成24年11月20日には誘導容積型地区計画から一般型地区計画に変更しました。

今回の変更は、土地区画整理事業区域内における区画道路の線形変更にとともない地区区分の変更を行うものです。区画道路の線形変更（事業計画の変更）は、平成26年9月24日に行っており、地区計画の運用面では現時点でも問題ありませんが、将来的な土地利用変更時に問題が生じないように、地区計画の地区区分の変更を行うものです。



総括図

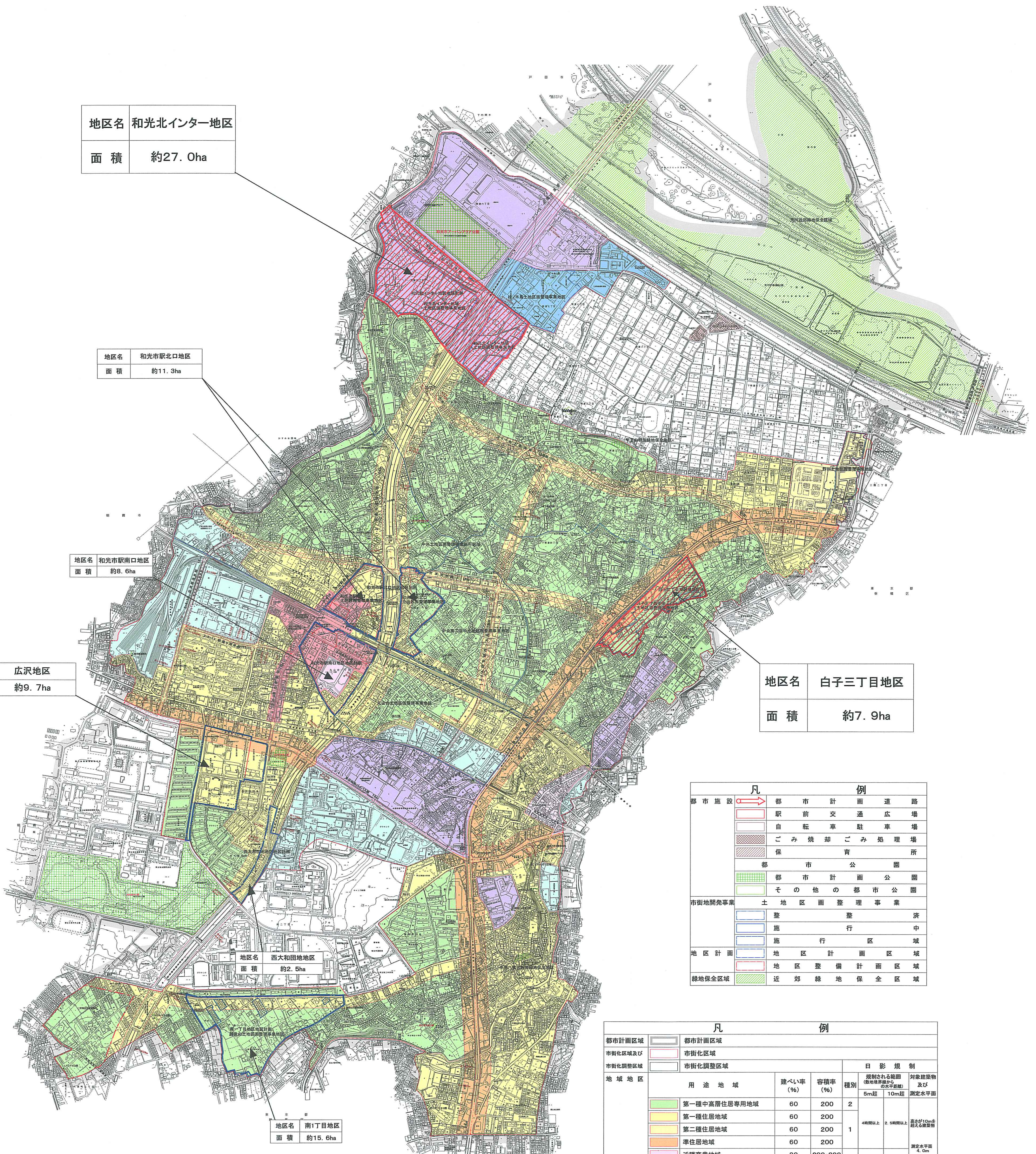
地区名	和光北インター地区
面積	約27.0ha

地区名	和光市駅北口地区
面積	約11.3ha

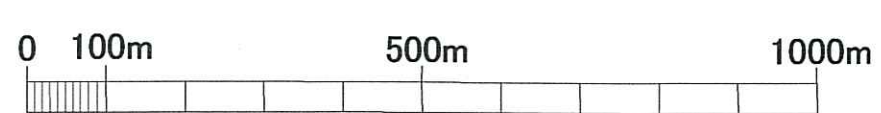
地区名	和光市駅南口地区
面積	約8.6ha

地区名	広沢地区
面積	約9.7ha

地区名	白子三丁目地区
面積	約7.9ha



地区名	南1丁目地区
面積	約15.6ha



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	→
		その他の都市公園	→
市街地開発事業		土地区画整理事業	→
		整	→
		施	→
		行	→
		区	→
		域	→
地区計画		地区計画区域	→
		地区整備計画区域	→
緑地保全区域		近郊緑地保全区域	→

凡		例		日影規制	
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	→		
地域地区		用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	種別
		第一種中高層住居専用地域	60	200	2
		第一種住居地域	60	200	1
		第二種住居地域	60	200	1
		準住居地域	60	200	1
		近隣商業地域	80	200-300	2
		準工業地域	60	200	1
		商業地域	80	400	2
		工業地域	60	200	1
		工業専用地域	60	200	1
		防火地域			
		準防火地域			
		特別緑地保全地区			
地区番号	地区区分	12m未満の距離に接する側面	道路幅員制限	緑地率制限	建ぺい率(%)
229-1-4		0.4	1.25	20m+1.25	50
229-2-3		0.4	1.25	20m+1.25	60

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㎡	隣地境界線から0.5m以上後退	20m	あり	あり

地区計画区域

地区整備計画図

地区施設の規模

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㎡	道路境界線から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	100㎡	道路境界線から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					

