

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

和光都市計画和光市駅南口地区地区計画を次のように変更する。

名称		和光市駅南口地区地区計画		
位置		和光市本町の一部、和光市丸山台一丁目		
面積		約 8. 6 h a		
地区計画の目標		<p>本地域は、和光市駅から約 300 m の範囲内に位置した商業・業務地であり土地区画整理事業によって、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備が行われている。</p> <p>当該地域は、基本構想等の上位計画によって、市の商業地の核として位置付けられており、今後駅から至近距離という事情もあって土地の高度利用及び商業化が見込まれる地域である。</p> <p>土地区画整理事業の効果の維持と促進並びに健全な商業・業務地としての誘導及び商業の利便性の向上を図りつつ、用途の混在による環境悪化の防止を行うことにより、適正かつ合理的な土地利用を行い良好な都市環境を形成、保持することを目標にする。</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>1 A地区は、土地の高度利用を推進し、商業・業務施設の集積を図ることにより地区の活性化に努める。</p> <p>2 B地区は、良好な住宅用地の形成に努める。</p>		
	地区施設の整備の方針	道路及び公園は、土地区画整理事業により計画的に整備するとともに区画道路については安全で快適な生活道路とする。		
	建築物等の整備の方針	建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建物の意匠等の制限、かき又はさくの構造の制限、敷地面積の最低限度について規制することにより良好な都市環境の形成と向上に努める。		
地 区 区 画 区 分	建 築 物 区 分	区分の名称	A地区	B地区
		区分の面積	約 7. 5 h a	約 1. 1 h a
整 備 計 画 事 項	に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第 2 (へ) 項第 2 号に掲げるもの若しくは同項第 5 号に掲げるもの又は同表(り)項第 2 号に掲げるキャバレー</p> <p>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に該当する営業の用に供する建築物</p>	—
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	—
		壁面の位置の制限	<p>計画図に表示する道路に接する敷地に当たる建築物の 1 階部分の壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀の面から道路境界までの距離は、1 m 以上でなければならない。</p> <p>計画図に表示する道路に接する敷地に当たる建築物は道路境界から 4 m 以上としなければならない。</p>	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 に 関 連 す る 事 項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。	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。 屋外広告物は、埼玉県屋外広告物 条例施行規則別表第2の1の禁止地 域に定めている基準に準じる。
		かき又はさくの構造の制限	壁面後退をした部分には、かきまたはさくを設置しない。	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。 1 生け垣。 2 鉄柵、金網等、透視可能なフェ ンスで宅地基盤からの高さは1.5 m以下とし基礎部分の高さは0.6 m以下で敷地境界側には植栽をす 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 下とし道路側に幅1m以上の植栽を 設ける。

理由： 都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）による建築基準法の一部改正に伴い、建築物等の用途の制限について変更を行うものである。

理 由 書

本理由書は、都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）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（和光市駅南口地区）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、東京メトロ有楽町線・副都心線の和光市駅の南口、和光市の中心市街地に位置しており、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

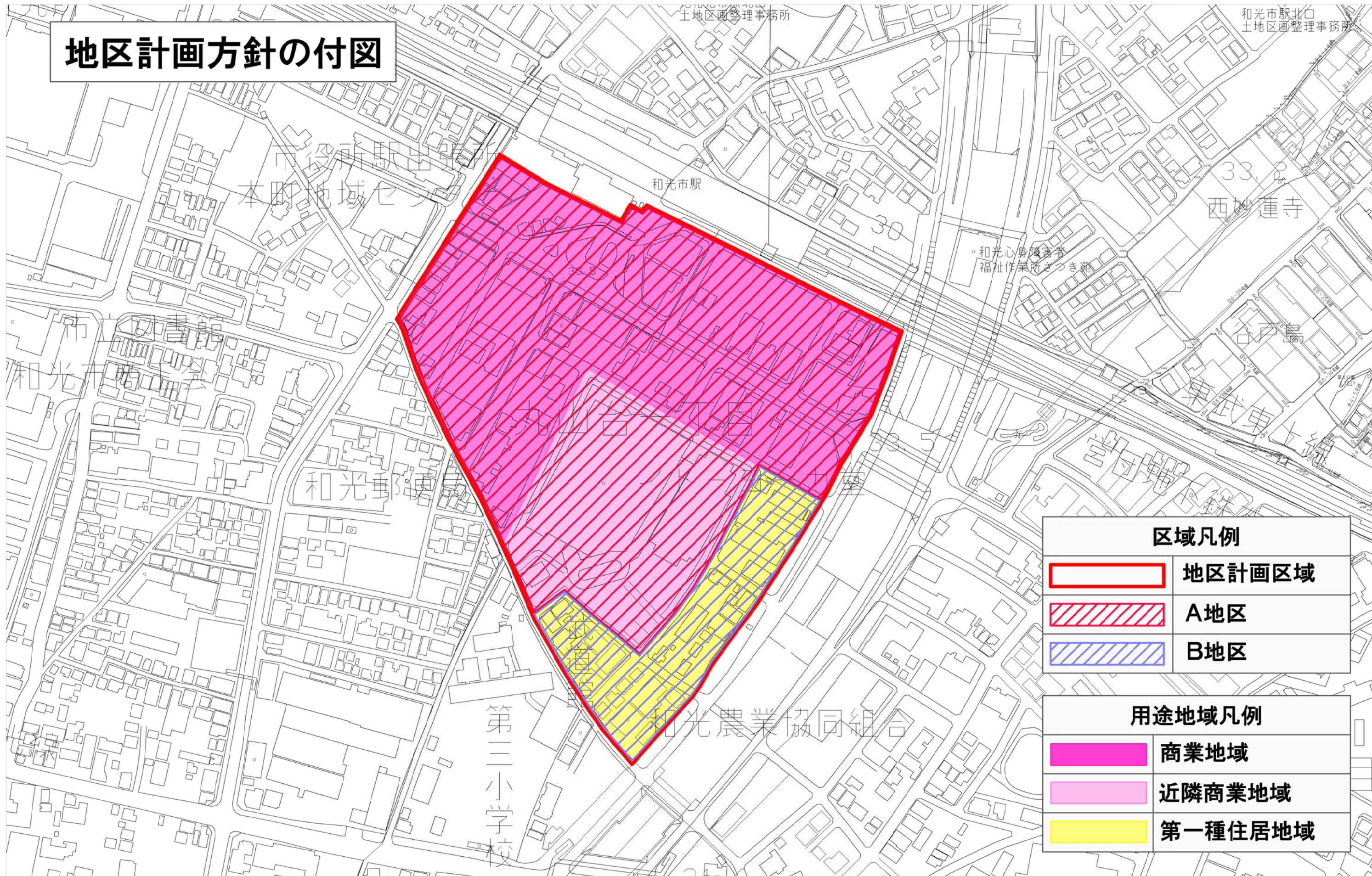
本地区は、土地区画整理事業によって駅前広場・道路等の都市基盤整備を行うとともに、土地区画整理事業の効果を維持・保全するため地区計画を平成元年4月25日に策定しました。

今回の変更は、地区整備計画における建築物等の用途の制限について、建築基準法（昭和25年5月24日法律201号）を引用し制限内容を定めていますが、都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）によって、建築基準法の一部が改正されたことから、建築物等の用途の制限について変更を行うものです。

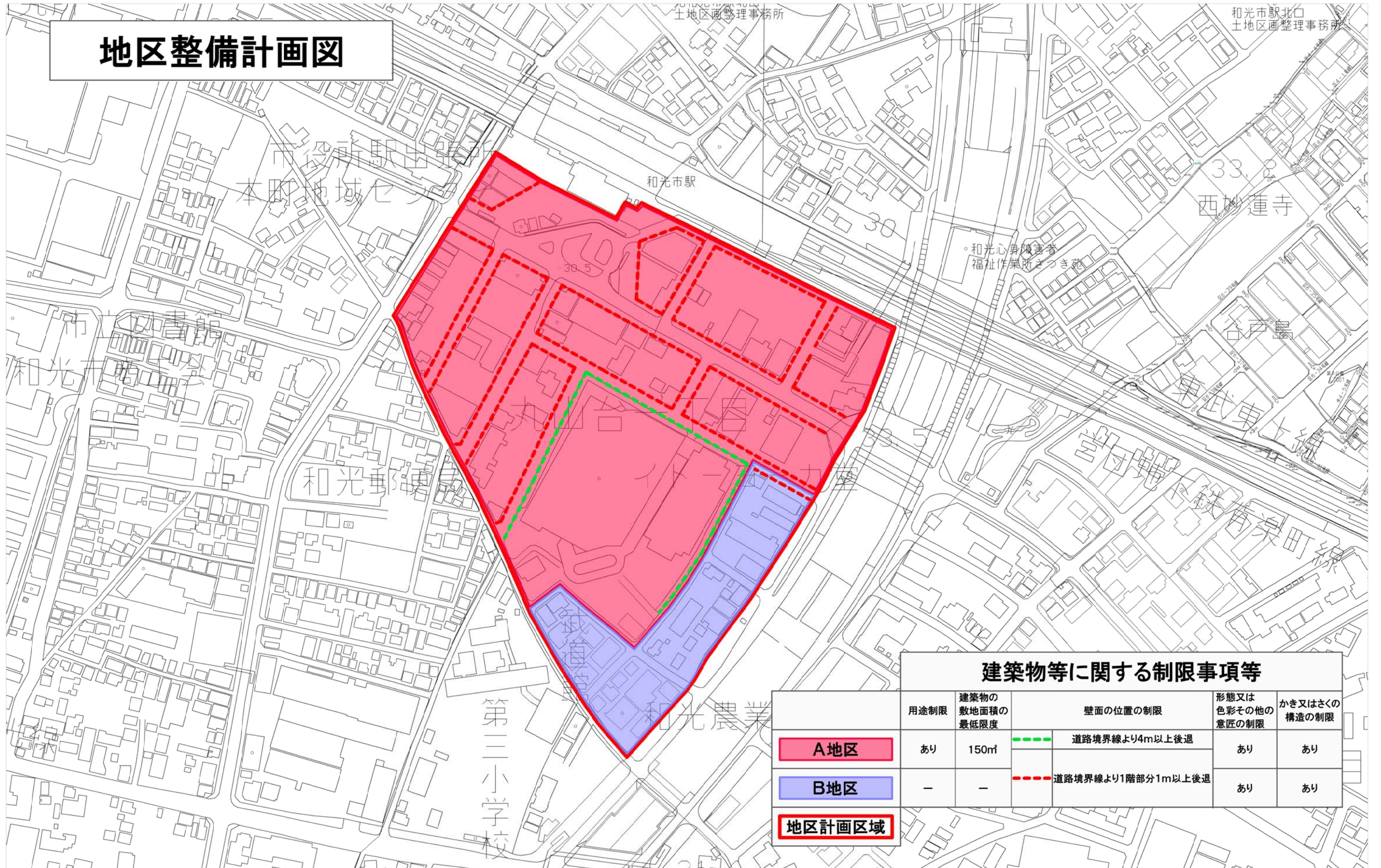
III. 関連する都市計画

なし

地区計画方針の付図



地区整備計画図



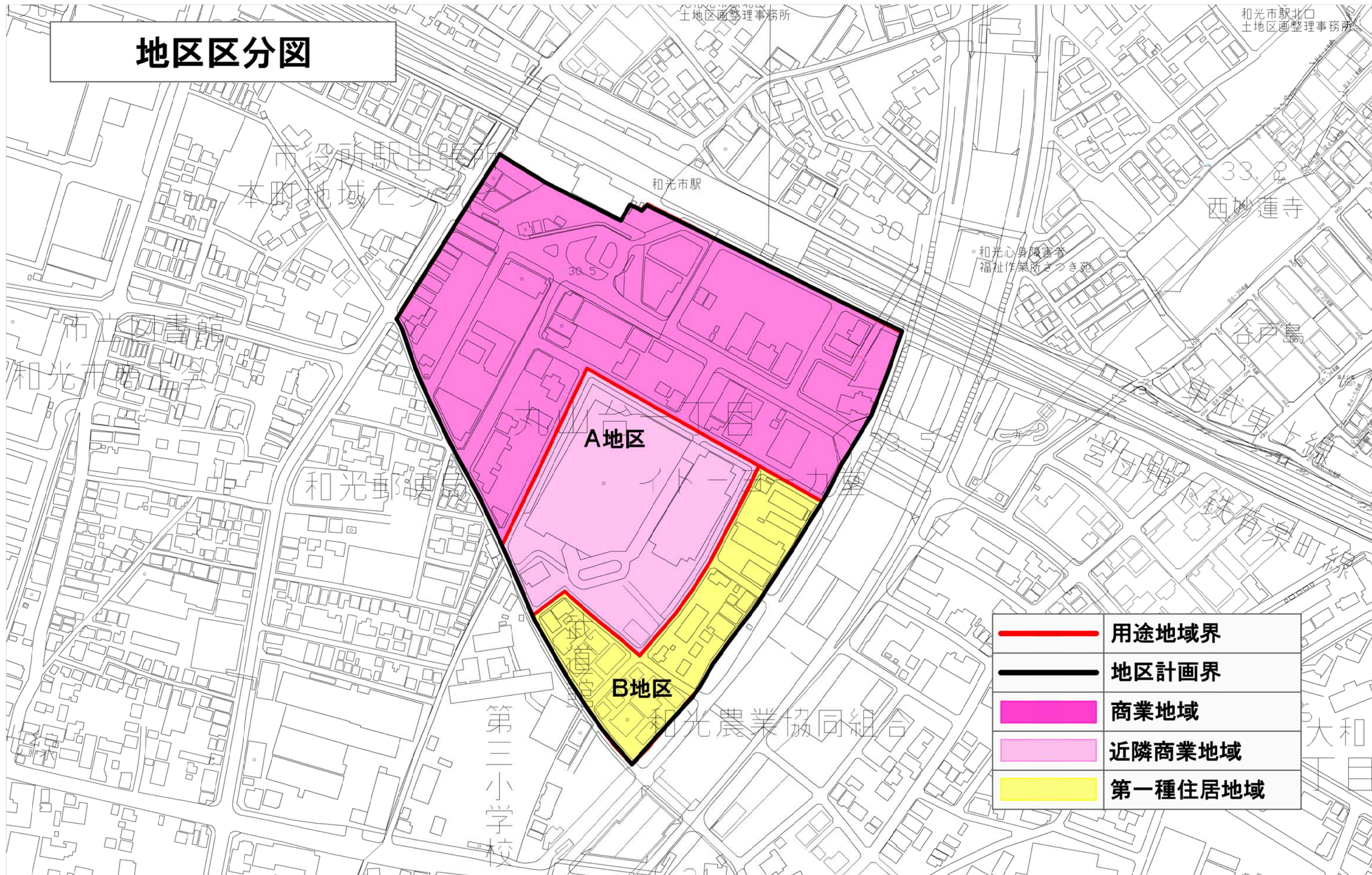
建築物等に関する制限事項等

	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
A地区	あり	150㎡	 道路境界線より4m以上後退	あり	あり
B地区	—	—	 道路境界線より1階部分1m以上後退	あり	あり
地区計画区域					

和光都市計画地区計画（和光市駅南口地区）の新旧対照表

地区区分	新	旧	備 考
	建築物の用途の制限	建築物の用途の制限	
A地区	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2（へ）項第2号に掲げるもの若しくは同項第5号に掲げるもの又は同表（り）項第2号に掲げるキャバレー</p> <p>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に該当する営業の用に供する建築物</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2（へ）項第2号に掲げるもの若しくは同項第5号に掲げるもの又は同表（ち）項第2号に掲げるキャバレー</p> <p>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に該当する営業の用に供する建築物</p>	

地区区分図



《和光市駅南口地区地区計画整備計画の内容》

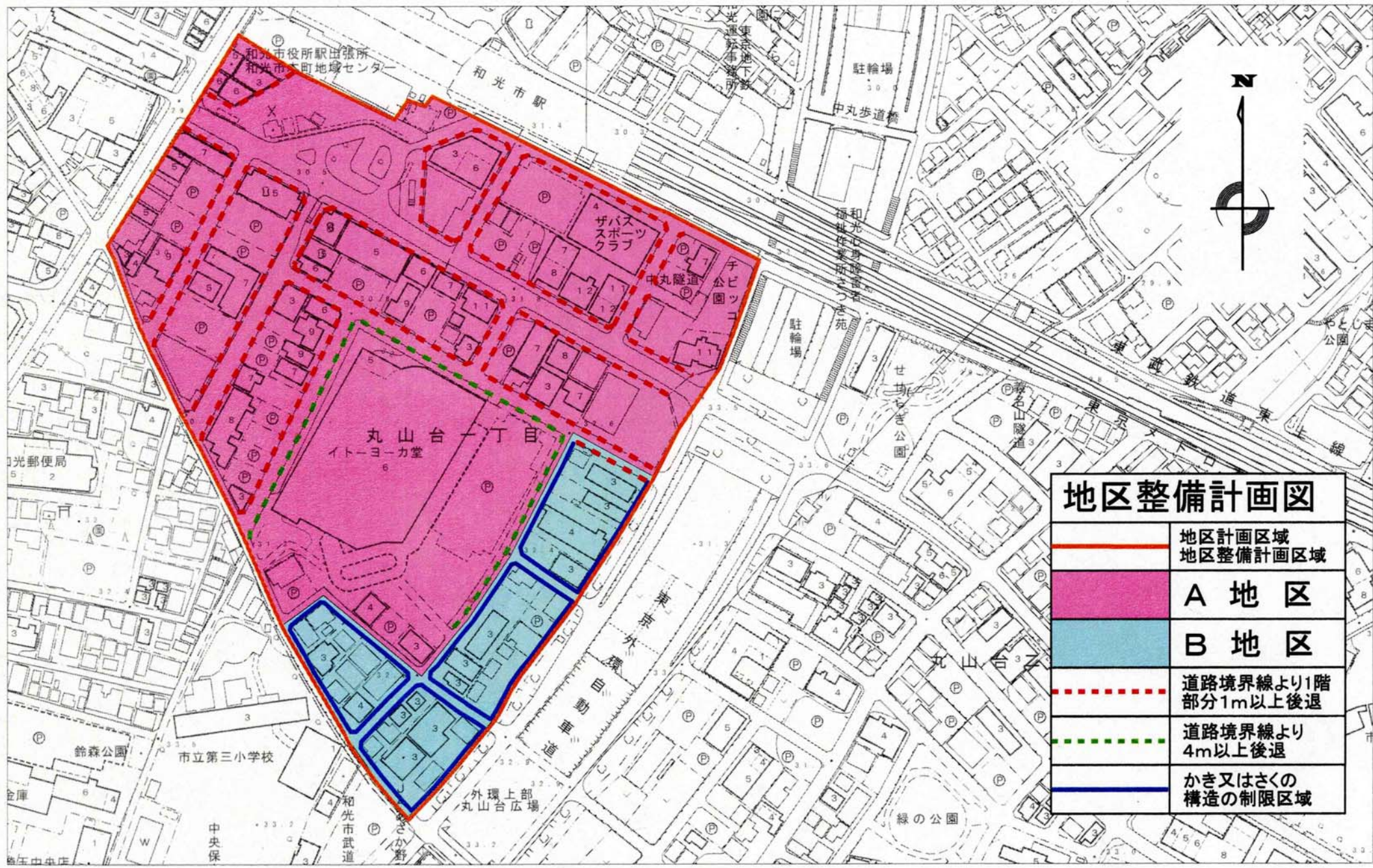
●地区計画の方針

名	称	和光市駅南口地区地区計画
位	置	和光市本町の一部 和光市丸山台一丁目
面	積	約8.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地域は、和光市駅から約300mの範囲内に位置した商業・業務地であり土地区画整理事業によって、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備が行われている。</p> <p>当該地域は、基本構想等の上位計画によって、市の商業地の核として位置付けられており、今後駅から至近距離という事情もあって土地の高度利用及び商業化が見込まれる地域である。</p> <p>土地区画整理事業の効果の維持と促進並びに健全な商業・業務地としての誘導及び商業の利便性の向上を図りつつ、用途の混在による環境悪化の防止を行うことにより、適正且つ合理的な土地利用を行い良好な都市環境を形成、保持することを目標にする。</p>
	土地利用の方針	<p>1 A地区は、土地の高度利用を推進し、商業・業務施設の集積を図ることにより地区の活性化に努める。</p> <p>2 B地区は、良好な住宅用地の形成に努める。</p>
	地区施設の整備方針	<p>道路及び公園は、土地区画整理事業により計画的に整備するとともに区画道路については安全で快適な生活道路とする。</p>
	建築物等の整備方針	<p>建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建物の意匠等の制限、かき又はさくの構造の制限、敷地面積の最低限度について規制することにより良好な都市環境の形成と向上に努める。</p>

《和光市駅南口地区地区計画整備計画の内容》

●地区計画の方針

地区 整備 関 す る 事 項	地区名称	A地区	B地区
	面積	約7.5ha	約1.1ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(へ)項第2号に掲げるもの若しくは同項第5号に掲げるもの又は同表(ち)項第2号に掲げるキャバレー 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に該当する営業の用に供する建築物	—
	敷地面積の最低限度	150㎡	—
	壁面の位置の制限	計画図に表示する道路に接する敷地に当たる建築物の1階部分の壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀の面から道路境界までの距離は1m以上でなければならない。	
		計画図に表示する道路に接する敷地に当たる建築物は道路境界から4m以上としなければならない。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。	建築物等の外壁及び屋外広告は、刺激的な色彩及び装飾を用いないものとする。 屋外広告物は、埼玉県屋外広告物条例施行規則別表第2の1の禁止地域に定めている基準に準じる。
かき又はさくの構造の制限	壁面後退をした部分には、かき又はさくを設置しない。		
	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。 1 生け垣 2 鉄柵、金網等、透視可能なフェンスで宅地基盤からの高さは1.5m以下とし基礎部分の高さは0.6m以下で敷地境界側には植栽をする。又、コンクリートブロック造等の塀の場合は、高さは1.5m以下とし道路側に幅1m以上の植栽を設ける。		



地区整備計画図	
	地区計画区域 地区整備計画区域
	A 地区
	B 地区
	道路境界線より1階 部分1m以上後退
	道路境界線より 4m以上後退
	かき又はさくの 構造の制限区域