

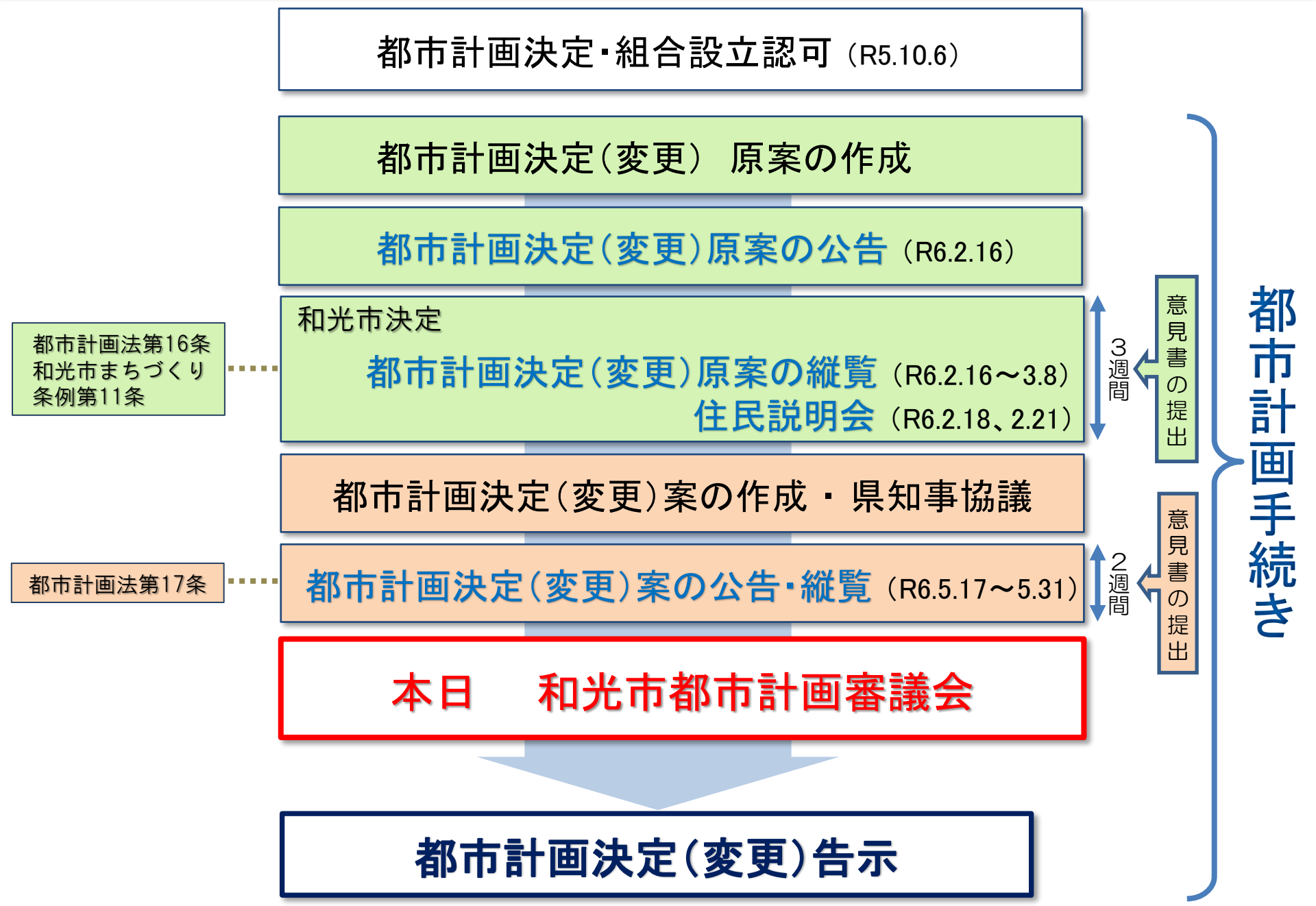
第90回 和光市都市計画審議会

和光都市計画 変更概要

和光都市計画 地区計画(和光北インター東部地区)の変更

地区区分	新	旧	変更内容
	地区の面積	地区の面積	
公共施設地区A	約 4.1ha	約 4.7ha	約 0.6ha 減
新産業・物流地区B	約12.9ha	約12.3ha	約 0.6ha 増

地区施設の配置 及び規模	新	旧	変更内容
区画道路3	延長 約284m	延長 約239m	延長 約45m増
区画道路4	延長 約299m	延長 約349m	延長 約50m減
区画道路7	幅員 10.5m	幅員 8.0m	幅員 2.5m増
区画道路8	区画道路8	特殊道路1(歩行者専用)	道路種別の変更



都市計画について

- 都市計画とは都市の将来のあるべき姿を想定し、そのために必要な規制、誘導、整備等を行っていく手段や方法のこと。都市計画は市や県が定める都市計画マスタープランなどの計画に即したものでなければならない。

都市計画の分類

- 都市計画を大きく分けて三つに分類。

- ①市街地開発事業…市街地の大規模な整備、開発を行うこと

例：土地区画整理事業、市街地再開発事業 等

- ②土地利用の規制…建物の用途、高さ等について制限を加えること

例：区域区分、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、地区計画 等

- ③都市施設…都市に必要な公共施設を定めること

例：道路、公園、下水道 等



今回の都市計画の変更について

- 土地利用の規制である「地区計画」について規制する区域の変更が生じるため、都市計画の内容を変更します。

上位計画

和光市都市計画
マスタープラン

第五次和光市
総合振興計画

都市計画区域の整備、
開発及び保全の方針



和光市の都市計画

市街地開発事業

土地区画整理事業

市街地再開発事業

土地利用の規制

区域区分

用途地域

高度地区

高度利用地区

防火・準防火地域

特別緑地保全地区

地区計画

生産緑地地区

都市施設

都市計画道路

駅前広場

自転車駐車場

ごみ焼却・ごみ処理場

保育所

下水道

都市公園

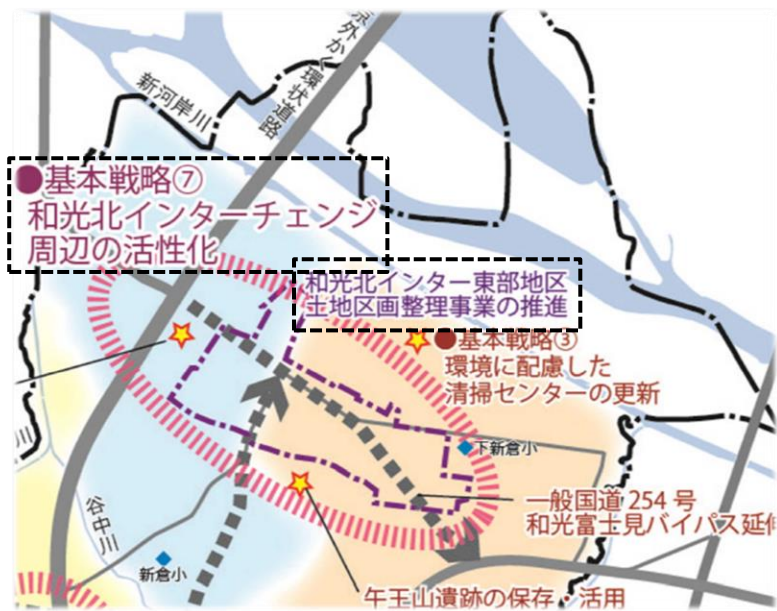
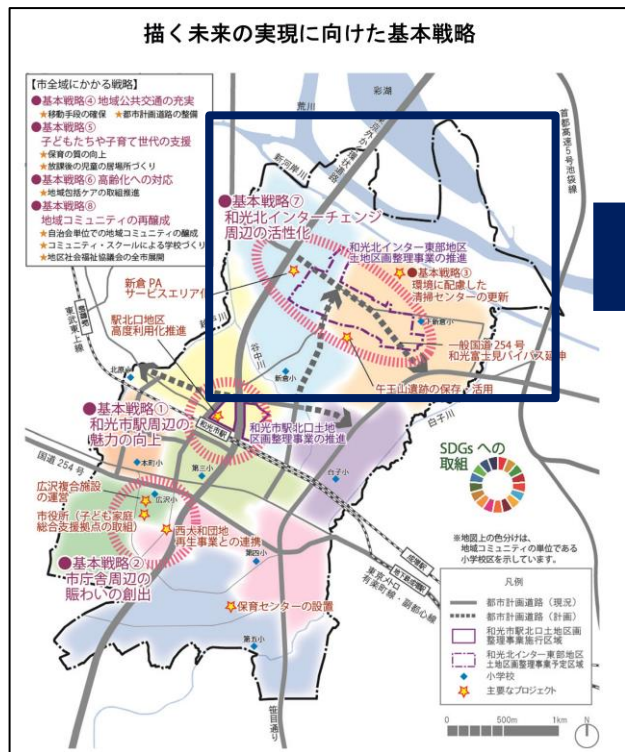
※赤字は今回変更する都市計画

総合振興計画とは

- 和光市の目指すべき将来像を描き、その実現に向けた計画を示したもの。
- 都市基盤だけでなく、市民生活等にも着目した総合的な計画であり、本計画に基づいて市の様々な施策を決定。

総合振興計画における位置づけ

- 和光北インターチェンジ周辺の活性化を基本戦略のひとつに掲げている。



具体的な計画として
“和光北インター東部地区土地区画整理事業の推進”
 が挙げられている。

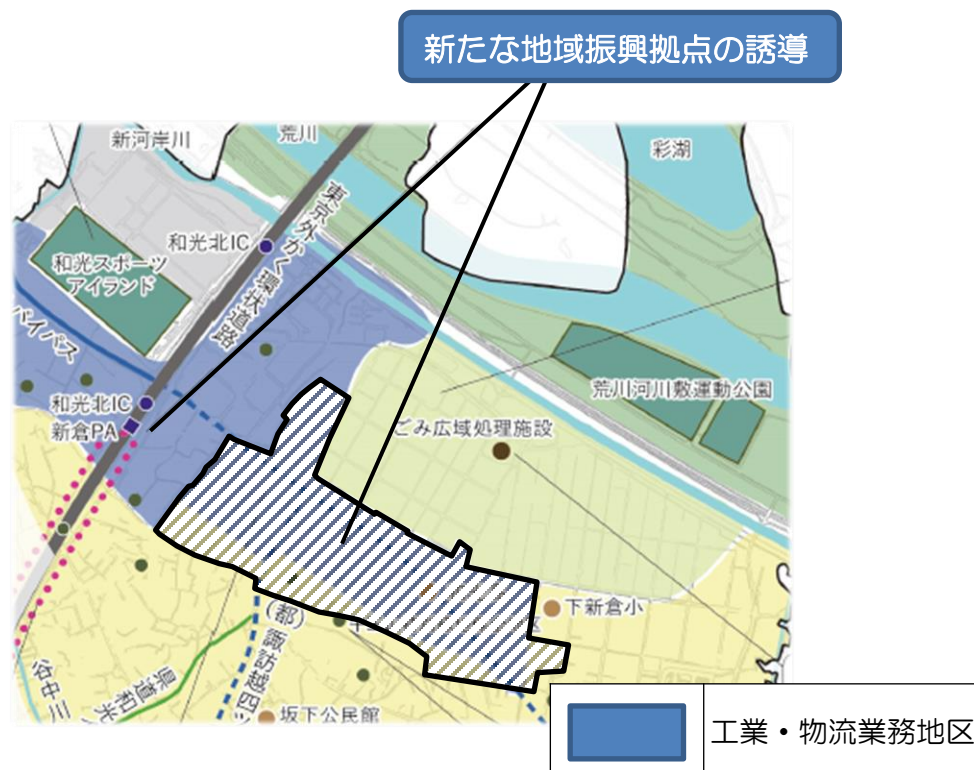
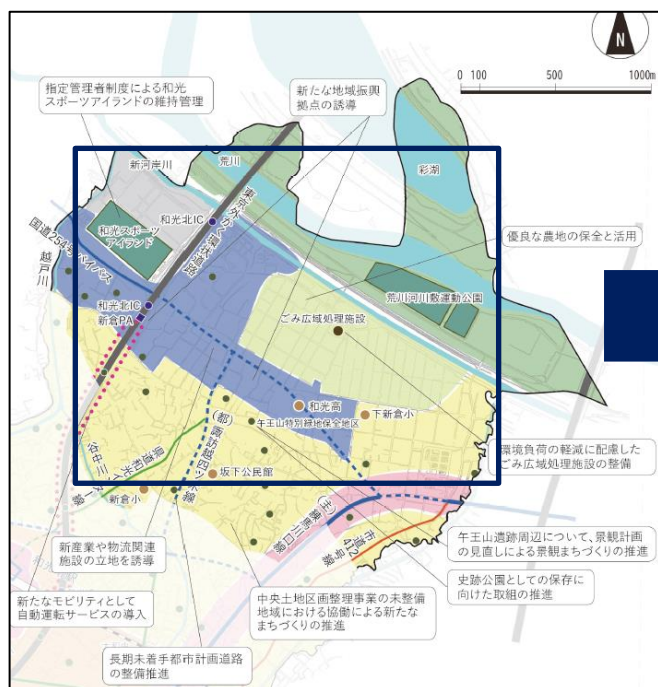
上位計画における位置づけ：和光市都市計画マスタープラン 5

都市計画マスタープランとは

- 都市計画法に基づき、市町村に作成が義務付けられている都市計画の方針を示したもの。
- 総合振興計画に比べて都市計画に特化した内容。

都市計画マスタープランにおける位置づけ

- 和光北インターチェンジ周辺部について、“広域的な交通条件を生かし、隣接する住宅地や自然と調和し、環境にやさしい新産業・物流業務の立地用地として活用を図ります。”と示されている。



地区計画とは

- 用途地域等の都市計画では対応できない、地区単位でのまちづくりに関するルールを定めたもの。地区に応じて**都市計画の規制を強化・緩和**することができる。



和光北インター東部地区の地区計画の方針

- 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。地区内に存する住宅や公共用地については、工業地と分離し、**住工混在を解消**する。その他、**災害に強いまちづくり**、**緑化の推進**、**良好な市街地形成**の観点から地区計画を策定する。

住工混在の解消

- ・工業地と分離して、住宅地区、公共施設地区を指定し、用途の規制等により住工混在を解消

災害に強いまちづくり

- ・水害による浸水に配慮した地区の配置
- ・土砂災害特別警戒区域等への対策
- ・壁面後退による防火性能の確保
- ・地震の際に危険となるブロック塀の削減

緑化の推進

- ・工業地における緩衝緑地帯の義務化
- ・柵の制限による生垣の誘導

良好な市街地形成

- ・最低敷地面積による小規模開発の抑制
- ・壁面後退による通風、日影への配慮
- ・刺激的な色彩の建築物等の制限
- ・危険性等のおそれが著しくある工場は全域で不可



工業地の形成

和光北インター東部地区の地区計画の方針

住工混在の解消

- ・工業地と分離して、住宅地区、公共施設地区を指定し、用途の規制等により住工混在を解消

災害に強いまちづくり

- ・水害による浸水に配慮した地区の配置
- ・土砂災害特別警戒区域等への対策
- ・壁面後退による防火性能の確保
- ・地震の際に危険となるブロック塀の削減

緑化の推進

- ・工業地における緩衝緑地帯の義務化
- ・柵の制限による生垣の誘導

良好な市街地形成

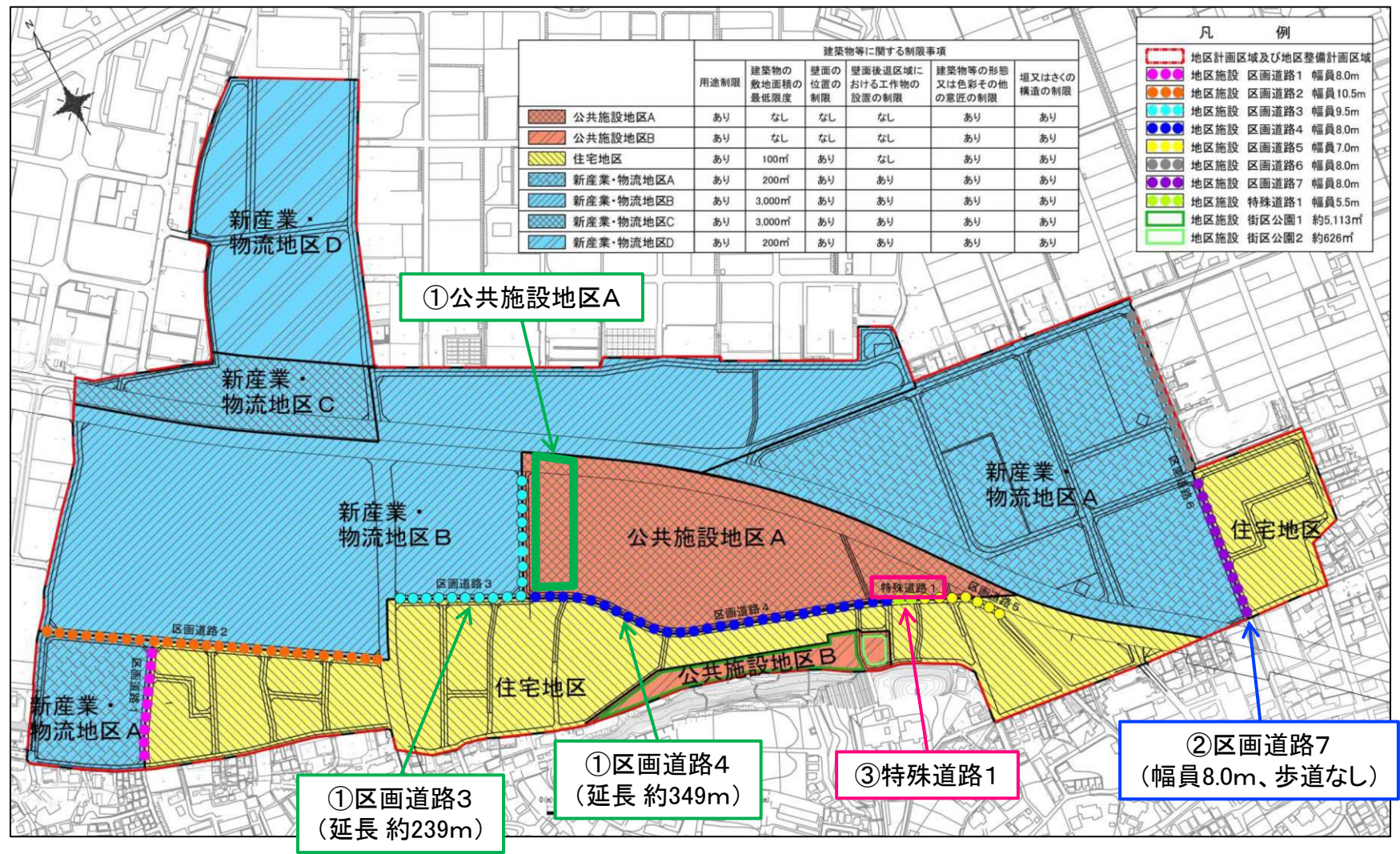
- ・最低敷地面積による小規模開発の抑制
- ・壁面後退による通風、日影への配慮
- ・刺激的な色彩の建築物等の制限
- ・危険性等のおそれがある工場は全域で不可

工業地の形成

- 更なる大街区の産業用地を形成し、より効果的な産業系土地利用を図るため、地区区分の区域を変更する。
- これに伴い地区区分界として地区施設に位置付けている区画道路の位置及び延長を変更する。

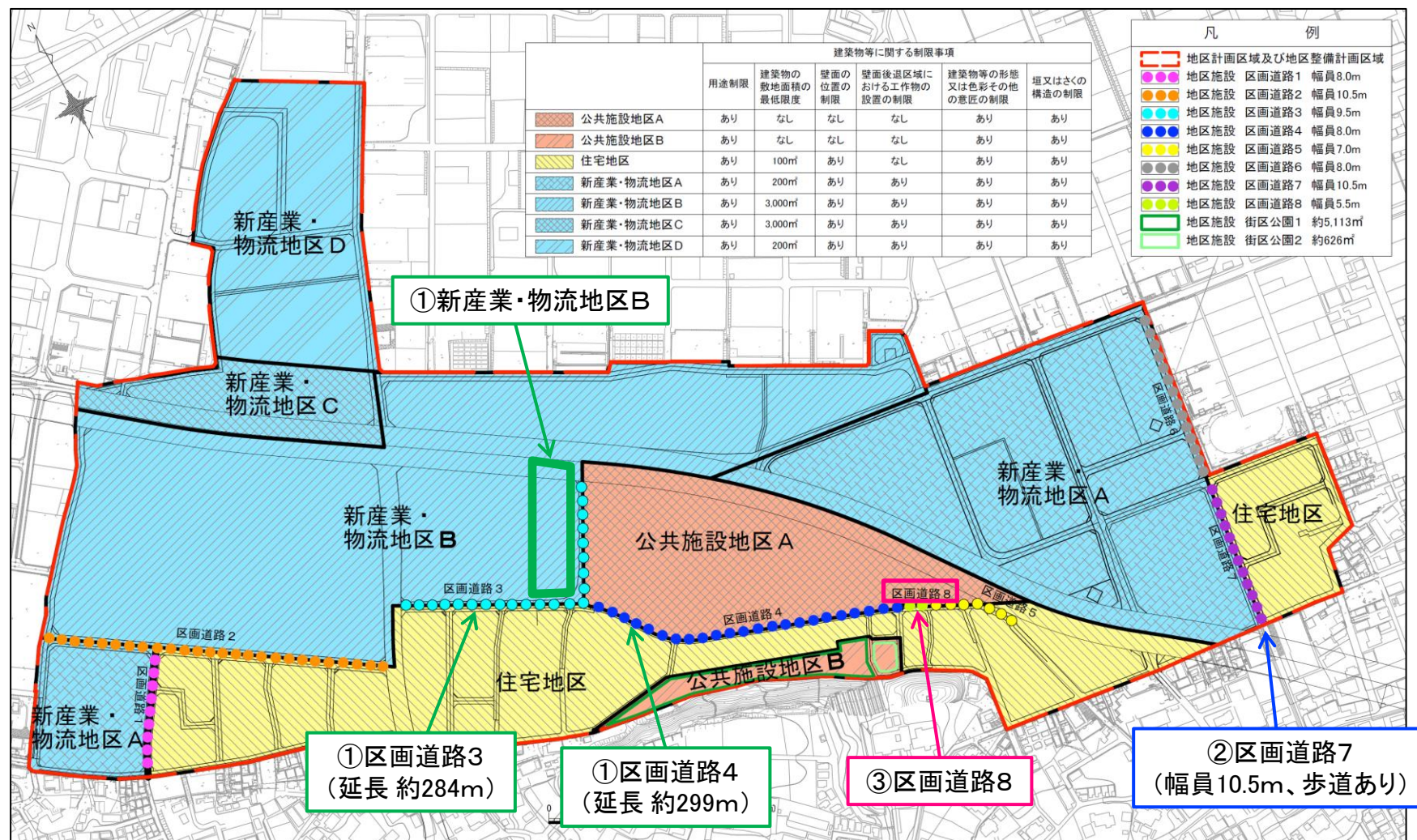
- 小学校への通学路や生活道路における車両の動線を見直し、既存宅地の維持、保全と良好な住環境の形成に資するため、区画道路の幅員及び種別を変更する。

■変更内容（地区区分、地区施設の配置及び規模）



■変更内容（地区区分、地区施設の配置及び規模）

- ①公共施設地区Aの一部を新産業・物流地区Bへ変更（約0.6ha）、区画道路移設（延長変更）
- ②歩道の新設、道路幅員変更（8.0m→10.5m）
- ③特殊道路を区画道路へ変更（歩行者専用道路→車両通行可）

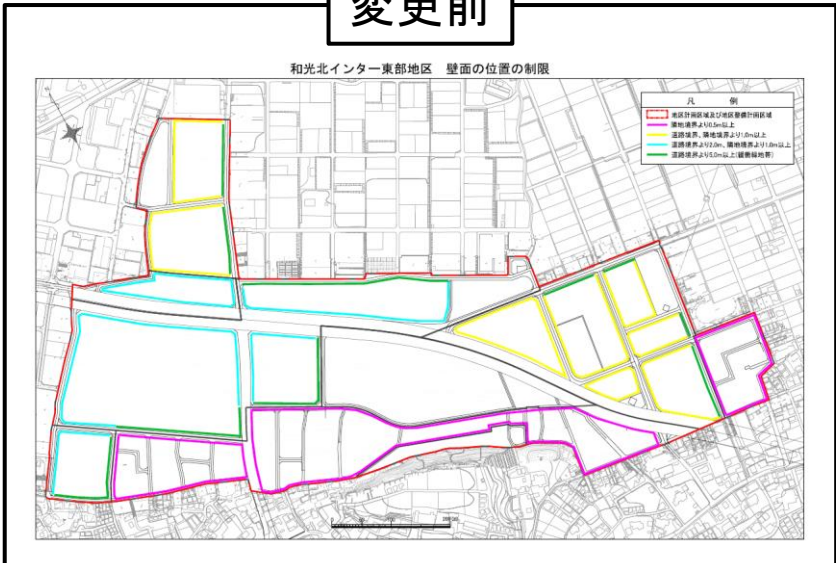


- 変更内容（壁面の位置の制限の図面、垣又はさくの構造の制限の図面 ※制限内容には変更なし）
 - ・ 制限区域の表示方法について、区域を線で取り囲む表現から、区域を塗りつぶす表現に変更

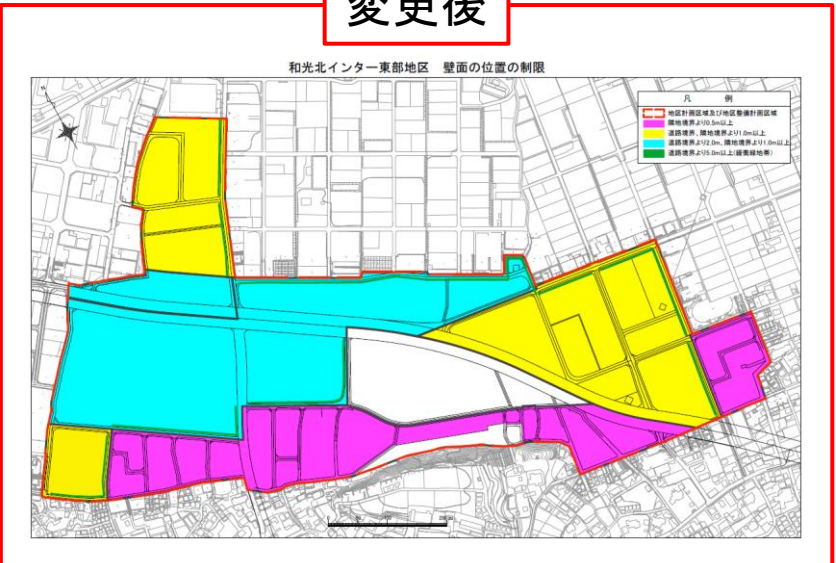
壁面の位置の制限

垣又はさくの構造の制限

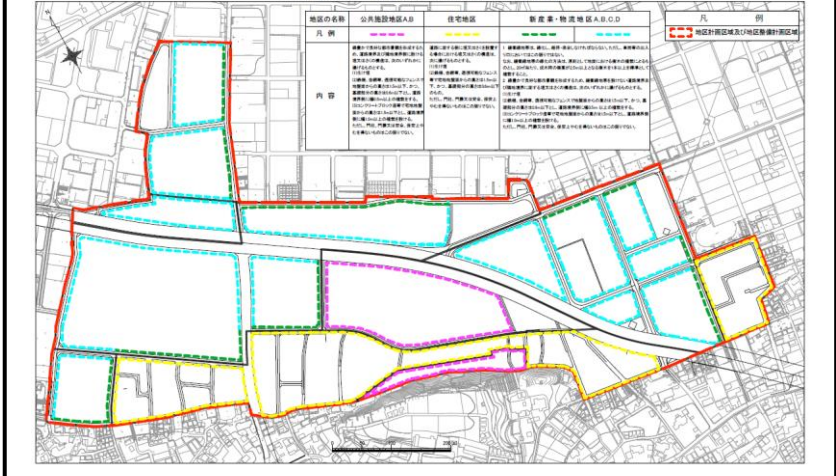
変更前



変更後



和光北インター東部地区 垣又はさくの構造の制限



和光北インター東部地区 垣又はさくの構造の制限

