和光都市計画地区計画の変更（和光市決定）

和光都市計画和光北インター東部地区地区計画を次のように変更する。

告示年月日
令和6年7月23日

名 称	和光北インター東部地区地区計画
位 置	和光市新倉二丁目、新倉三丁目、新倉四丁目、新倉七丁目、新倉八丁目、下新倉五丁目及び下新倉六丁目の各一部
面 積	約41.5ha
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北側にあり、東京外かく環状道路に近接し、一般国道254号バイパスに隣接する地区である。</p> <p>地区の大半を和光北インター東部地区土地区画整理事業施行区域とし、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>また、公園整備に併せて急傾斜地の安全対策工事を行うことにより、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域を解消するとともに、雨水流出抑制施設の整備等により浸水対策を講じ、災害に強い安心、安全な市街地形成を図るものとする。</p> <p>これらの市街地環境を整備、開発及び保全するために地区計画を策定し、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・公共施設・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、安全対策を図ることを目標とする。</p>
土地利用に関する方針	<p>本地区の土地利用については、公共施設地区、住宅地区、新産業・物流地区を主体とした以下の方針により地区を区分し、土地利用を誘導する。</p> <p>「公共施設地区A・B」 既存公共施設等について、良好な環境の保全を図る。公共施設地区Bには、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が含まれるが、安全対策工事により解消し、安全性の向上を図る。</p> <p>「住宅地区」 地区外住宅地に接する位置にある既存住宅等について、新産業・物流地区と分離し、良好な居住環境の保全を図る。また、水害時の避難を容易にするため、荒川及び新河岸川から離れて避難場所に近づく地区南側に集約することで、交通及び水害時の安全性の向上を図る。</p> <p>「新産業・物流地区A・B・C・D」 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。また、就業者に対して必要な便利施設の立地にも配慮する。</p>
地区施設の整備の方針	<p>地区に隣接する高台に位置する午王山遺跡と一体的な公園を整備する。整備に当たっては、盛土を主体とした安全対策工事を行い、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域を解消するとともに、斜面の上下移動が可能な園路を配置し、水害時の垂直避難にも活用する。</p> <p>その他、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>
建築物等の整備の方針	<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、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、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>

区域の整備・開発及び保全の方針

	<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、新産業・物流地区の一部（新産業・物流地区D）を除き、資材置場は設置しない。 なお、土地区画整理区域内の雨水調整機能を確認するため、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づき、雨水流出抑制施設（調整池、貯留施設）を整備し、必要な容量を確認することで、水害時の被害軽減を図る。</p>																																								
<p>地区整備計画</p>	<p>地区施設の配置及び規模</p>	<p>道路</p> <table border="1"> <tr><td>区画道路1</td><td>幅員</td><td>8.0m</td><td>延長</td><td>約109m</td></tr> <tr><td>区画道路2</td><td>幅員</td><td>10.5m</td><td>延長</td><td>約315m</td></tr> <tr><td>区画道路3</td><td>幅員</td><td>9.5m</td><td>延長</td><td>約284m</td></tr> <tr><td>区画道路4</td><td>幅員</td><td>8.0m</td><td>延長</td><td>約299m</td></tr> <tr><td>区画道路5</td><td>幅員</td><td>7.0m</td><td>延長</td><td>約89m</td></tr> <tr><td>区画道路6</td><td>幅員</td><td>8.0m</td><td>延長</td><td>約160m</td></tr> <tr><td>区画道路7</td><td>幅員</td><td>10.5m</td><td>延長</td><td>約139m</td></tr> <tr><td>区画道路8</td><td>幅員</td><td>5.5m</td><td>延長</td><td>約21m</td></tr> </table>	区画道路1	幅員	8.0m	延長	約109m	区画道路2	幅員	10.5m	延長	約315m	区画道路3	幅員	9.5m	延長	約284m	区画道路4	幅員	8.0m	延長	約299m	区画道路5	幅員	7.0m	延長	約89m	区画道路6	幅員	8.0m	延長	約160m	区画道路7	幅員	10.5m	延長	約139m	区画道路8	幅員	5.5m	延長	約21m
	区画道路1	幅員	8.0m	延長	約109m																																					
区画道路2	幅員	10.5m	延長	約315m																																						
区画道路3	幅員	9.5m	延長	約284m																																						
区画道路4	幅員	8.0m	延長	約299m																																						
区画道路5	幅員	7.0m	延長	約89m																																						
区画道路6	幅員	8.0m	延長	約160m																																						
区画道路7	幅員	10.5m	延長	約139m																																						
区画道路8	幅員	5.5m	延長	約21m																																						
	<p>公園</p> <table border="1"> <tr><td>街区公園1</td><td>約5,113m²</td></tr> <tr><td>街区公園2</td><td>約626m²</td></tr> </table>	街区公園1	約5,113m ²	街区公園2	約626m ²																																					
街区公園1	約5,113m ²																																									
街区公園2	約626m ²																																									

地区	建	地区の区分	地区の名称	公共施設地区A	公共施設地区B	住宅地区	新産業・物流地区A	新産業・物流地区B	新産業・物流地区C	新産業・物流地区D	
				※和光高校	※午王山遺跡公園	※地区内既存住居	※中小規模	※大規模	※大規模	※資材置場+中小規模	
				(準工業地域)	(第一種中高層住居専用地域) (第一種住居地域)	(第一種中高層住居専用地域) (第一種住居地域)	(準工業地域)	(準工業地域) (工業地域)	(工業専用地域)	(工業専用地域)	
地	築	建築物の敷地面積の最低限度		—	—	100㎡	200㎡	3000㎡		200㎡	
		ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。 ①土地区画整理事業による仮換地及び換地が、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの。 ②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、その全部を一つの敷地として使用するもの。 ③公衆便所や巡査派出所その他これらに類する公共又は公益上必要なもの。									
		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を 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、この限りではない。 ①物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 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 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 30㎡以内のもの	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、住宅地区、公共施設地区並びに市街化調整区域に面する道路境界線（国道254号バイパスとの境界を除く）までの距離は、5m以上とする。 ただし、建築物の敷地面積が 3000㎡以下の場合を除く。 （この後退区域のうち、道路境界線から5m以内の区域を、以下「緩衝緑地帯」という）	2 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。	2 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 1.0m 以上とする。		
壁面後退区域における工作物の設置の制限		—	—	—	緩衝緑地帯には、工作物を設置してはならない。 ただし、地下工作物、門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないものを除く。						
区	等	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。									
備	関	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限									
		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垣又はさくの構造は、次のいずれか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地盤面からの高さは 1.5m 以下、かつ、基礎部分の高さは 0.6m 以下とし、道路境界側に幅 0.5m 以上の植栽をする。 (3) コンクリートブロック造等で宅地地盤面からの高さは1.5m 以下とし、道路境界側に幅 1.0m 以上の植栽を設ける。 ただし、門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないものはこの限りでない。									
計	事	垣又はさくの構造の制限									
		道路に面する側に垣又はさくを設置する場合における垣又はさくの構造は、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、かつ、基礎部分の高さは 0.6m 以下のもの ただし、門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないものはこの限りでない。									
画	項	垣又はさくの構造の制限									
		1 緩衝緑地帯は、緑化し、維持・保全しなければならない。ただし、車両等の出入り口においてはこの限りではない。 なお、緩衝緑地帯の緑化の方法は、原則として地面における樹木の植栽によるものとし、20㎡ 当たり、成木時の樹高が 2.5m以上となる樹木を 1本 以上を標準として植栽すること。 2 緑豊かで良好な都市景観を形成するため、緩衝緑地帯を設けない道路境界及び隣地境界に面する垣又はさくの構造は、次のいずれか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地盤面からの高さは 1.5m 以下、かつ、基礎部分の高さは 0.6m 以下とし、道路境界側に幅 0.5m 以上の植栽をする。 (3) コンクリートブロック造等で宅地地盤面からの高さは1.5m 以下とし、道路境界側に幅 1.0m 以上の植栽を設ける。 ただし、門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないものはこの限りでない。									

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 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します。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ものです。また、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ものです。