



盛夏の候、皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

また、日頃より、和光市駅北口土地区画整理事業にご理解・ご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、今号では第6回審議会の開催案内及び第5回審議会の結果報告についてお知らせいたします。



第6回土地区画整理審議会を開催します。

駅北口土地区画整理審議会を下記の日程で行います。

1. 日時 平成22年8月5日（木）午後1時30分から
2. 場所 駅北口土地区画整理事業事務所 会議室
3. 議題 (1)和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の評価員の選任について
(2)損失補償の概要について

※ 審議会の傍聴を希望する方は、当日会議開始前30分前から5分前まで受付をします。当事務所までお越しください。なお、傍聴希望者が定員（10名）を超えた場合には、抽選とします。

議題の内容が非公開となる場合には、退席していただく場合がございますので、あらかじめご了承ください。

第5回土地区画整理審議会の報告

- 日時 平成22年7月1日（木）
午後2時から午後3時40分まで
- 場所 駅北口土地区画整理事業事務所 会議室
- 議題 都市計画の概要について（用途地域、高度地区、地区計画、防火地域・準防火地域）
- 出席者 委員10名、事務局 8名
- 傍聴者 3名

審議会の内容

都市計画の概要について

和光市駅北口土地区画整理事業では、仮換地指定の時期に合わせて、用途地域の変更を行う予定であり、地区計画、高度地区、防火地域・準防火地域の指定につきましても、権利者の皆様の意見を聞きながら検討していくため、第5回審議会において、これらの都市計画制度の概要について説明いたしました。

(1)用途地域について

都市において、住居、商業、工業など種類の異なる土地利用が混在すると、お互いに、生活環境の業務の利便に支障を来します。










そこで、それぞれの土地利用にあった環境を保ち、また、効率的な活動を行うことができるよう、都市のなかを12種類に区分し、それぞれの地域にふさわしい建物の用途、形態（容積率、建ぺい率など）を定めるのが用途地域です。

和光市では、地区の特性等に合わせ、9種類の用途地域を指定しております。

詳しくは、裏面をご覧ください。

裏面へ続く

○用途地域の種類

		
<p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
		
<p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗の他に小規模の工場も建てられます。</p>	<p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
		
<p>主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場の他は、ほとんど建てられません。</p>	<p>主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院などは建てられません。</p>	<p>専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住居、お店、学校、病院などは建てられません。</p>

○建ぺい率及び容積率

種類	建ぺい率	容積率
第一種中高層住居専用地域	60%	200%
第一種住居地域	60%	200%
第二種住居地域	60%	200%
準住居地域	60%	200%
近隣商業地域	80%	200・300%
商業地域	80%	400%
準工業地域	60%	200%
工業地域	60%	200%
工業専用地域	60%	200%

現在、和光市駅北口地区の用途地域は、商業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域が指定されており、今後は、現状の用途地域を基本とし、市街化予想図や道路配置等に合わせ、用途地域の変更（案）を作成する予定です。

(2)高度地区について

高度地区とは、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

和光市では、平成18年3月10日に、和光市駅北口地区等の一部地区を除く、市街化区域に建築物の高さの最高限度を定める高度地区を指定いたしました。

高さの基準は、現在の和光市と調和したまちづくりを進めることを基本に、和光市域をとらえた視点からまちの大枠を設定し、現行の容積率が活用できる範囲で、既存建築物の高さに配慮したもので、25mを基本にしています。また、南口駅前の商業系用途地域および隣接する工業地域は35mとしています。

ただし、特例により、25m及び35m高度地区であっても別途地区計画により建築物の高さ制限を定めている場合は、その高さ制限を高度地区の高さ制限と読み替えることとなっています。

現在、南1丁目地区及び白子三丁目地区では、地区計画でこの高さ制限を定めており、高度地区の地区計画による特例が適用されています。

和光市駅北口地区については、仮換地指定に合わせ、商業地域は35m、その他の住居系地域は25mを指定する予定です。

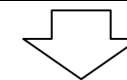
(3)地区計画について

地区計画は、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画です。

地区計画は次の2つから成り立っています。

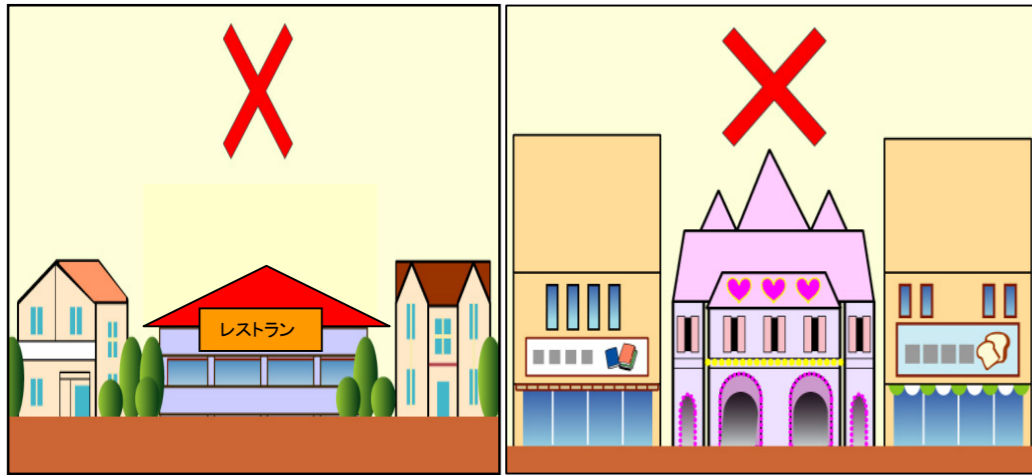
地区計画	地区計画の方針	まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定めます。
	地区整備計画	「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、緑地、広場などの地区施設の配置や建築物等に関する制限など、まちづくりの具体的内容を詳しく定めます。

地区整備計画については、3ページをご覧ください。



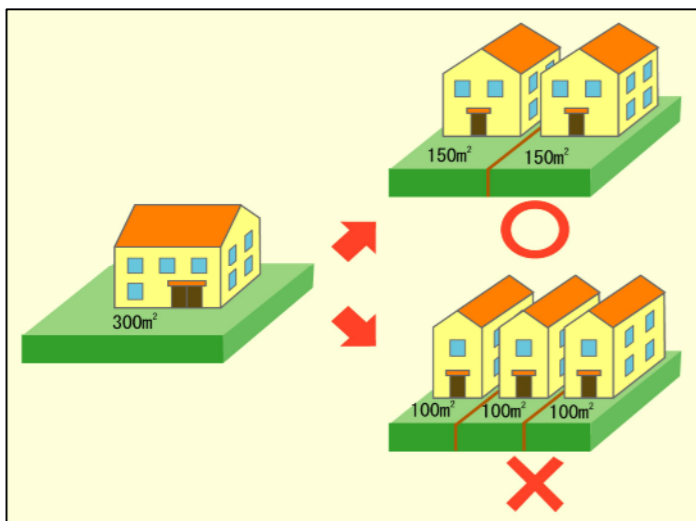
■地区整備計画で定められる主なメニュー（参考例）

建築物の用途



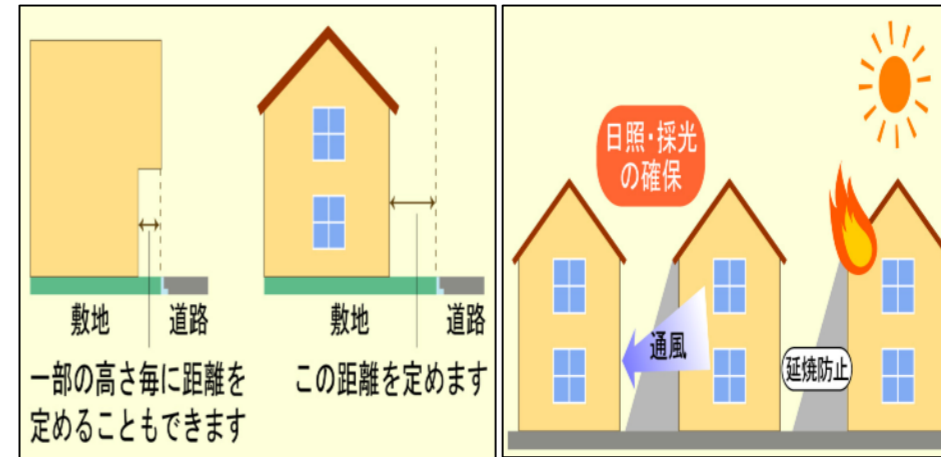
- ◆地区の目指すべきまちづくりの方向性に合わせ、ふさわしくない用途の建築物を制限します。
- ◆例えば、第一種住居地域で大規模なレストランを制限します。
- ◆また、商業地域では風俗営業店の進出を防止するための用途制限などを定めることができます。

敷地面積の最低限度



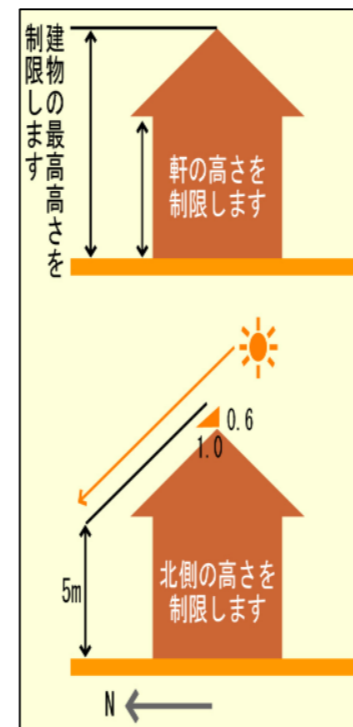
- ◆敷地面積の最低限度を定めることで、敷地の細分化を防ぐことができます。
- ◆例えば、敷地面積の最低限度を150m²とした場合、300m²の土地を150m²ずつに2分割はできますが、100m²ずつに3分割はできなくなります。

壁面の位置



- ◆道路からの後退距離を定め、歩行者空間の確保や圧迫感の軽減を図ります。
- ◆隣地境界からの後退距離を定め、日照・採光・通風を確保します。

建築物等の高さ



- ◆地区にふさわしくない高さの建築物が建たないように、建物の高さの最高限度を規制します。
- ◆商業地などでは街並みを揃えるために、建築物の高さの最低限度を定める場合もあります。
- ◆地区整備計画で高度地区の基準よりも低い最高限度を定めるとその最高限度が高度地区の基準となり、建築確認の審査要件となります。

(4)防火地域・準防火地域について

防火地域及び準防火地域は、市街地での火災の危険性を低減するため、建築物の不燃化を促進するために定めるものです。これらの地域に指定されると、建築物をその規模により耐火建築物や準耐火建築物などにする必要があります。

この指定により、①延焼による火災被害を軽減する、②避難の時間及び経路を確保し、人的被害を軽減する、③消火活動の時間及び経路を確保し、火災被害を軽減するなどの効果があります。

■防火地域■

①どのような地域に指定するの？

都市の中心部で商業施設が建ち並び人通りや交通量が多い地域や災害時に緊急車両が通る幹線道路沿いの地域などです。

②防火地域では、どのような建物にするの？

小規模なものを除き、耐火構造物にします。

■準防火地域■

①どのような地域に指定するの？

住宅などの建物が密集している地域です。

②準防火地域では、どのような建物にするの？

全体的な防火性能を高め、延焼の抑制を図るため、地域内の建物は、規模に応じて、防火措置した建築物、準耐火建築物、耐火建築物にします。

○防火地域及び準防火地域内の構造制限の概要

種別 延べ面積 階数	防火地域		準防火地域（階数算定には地階を除く）		
	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物		耐火建築物		
3階	耐火建築物		(注)	耐火建築物 又は 準耐火建築物	耐火建築物
2階以下	耐火建築物 又は 準耐火建築物	耐火建築物	防火措置した 建築物	耐火建築物 又は 準耐火建築物	耐火建築物

【耐火建築物】

周囲に延焼せず、建物が倒壊してしまうほどの変形や損傷などが起きないような建物

外壁の開口部の延焼の恐れがある部分には**防火設備**を設置

鉄筋コンクリート造や耐火被覆を施した鉄骨造などは耐火建築物

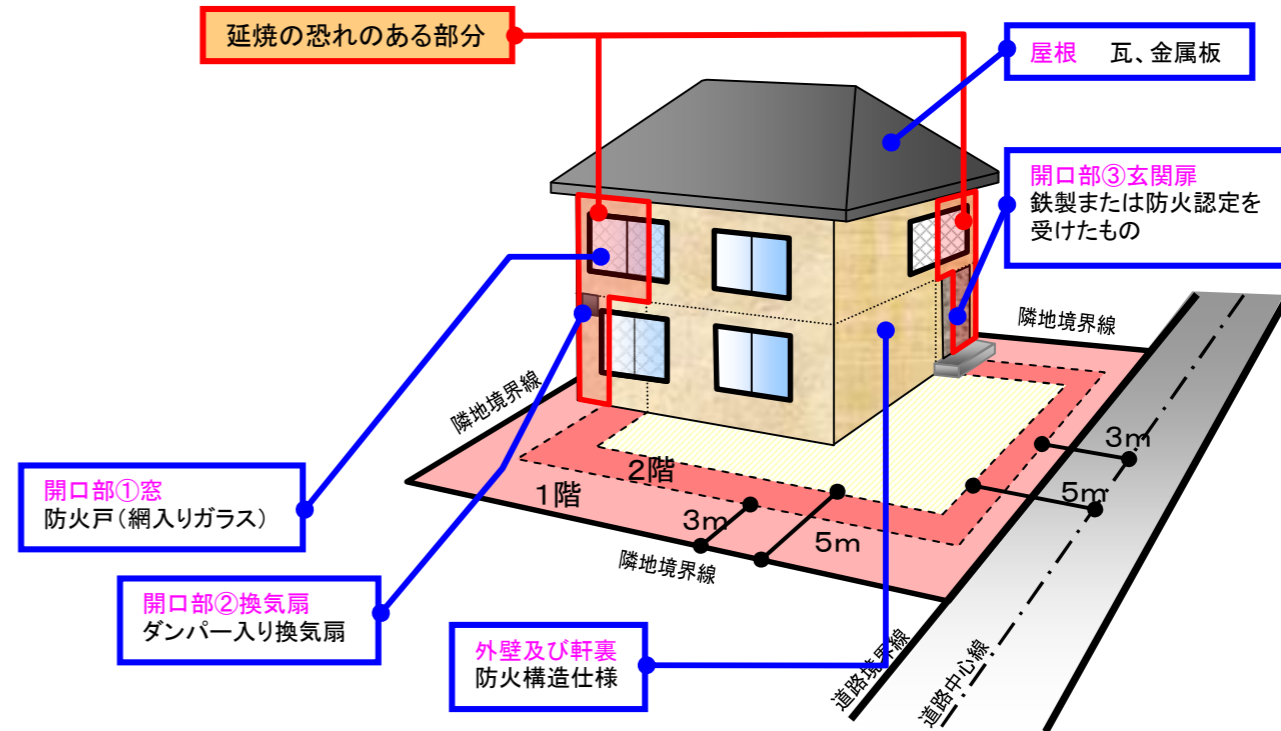
【準耐火建築物】

主要構造部を耐火建築物の構造に準じた耐火性能にしたもの

外壁の開口部で延焼の恐れのある部分には**防火設備**を設置

木造の建物でも主要構造部を防火被覆する事により準耐火建築物

木造2階建ての住宅における防火措置の例



〒351-0115 和光市新倉1丁目11番16号
「駅北口土地区画整理事業事務所」
TEL048-450-1602
FAX048-450-1603
mail: e0500@city.wako.lg.jp

◎区画整理に関するお問合せ・ご相談は下記までお尋ねください。

