

和光市立地適正化計画

2024 ~ 2043

【 概要版 】

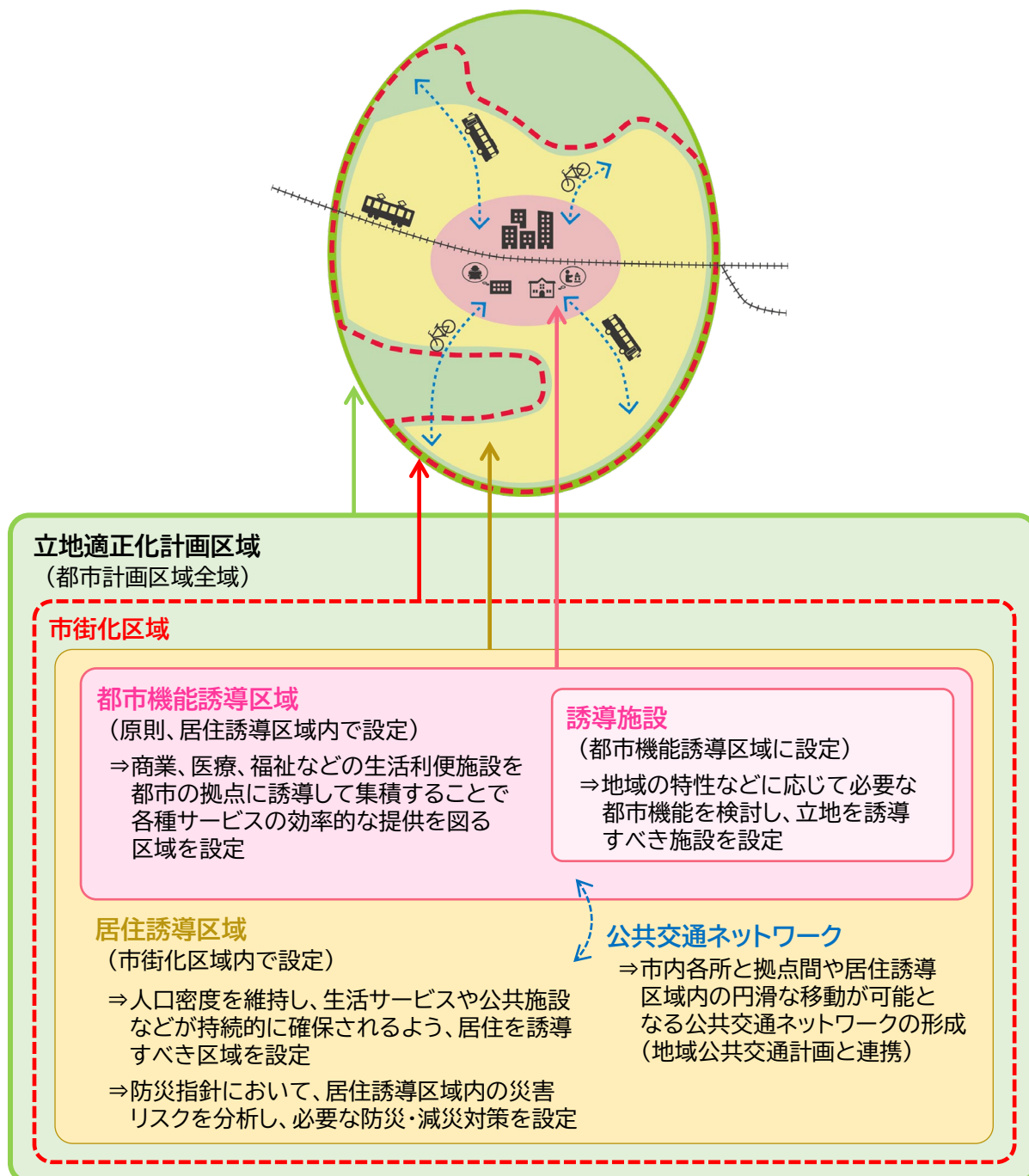
2024年4月



立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条第1項の規定に基づき、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、居住と居住に関わる商業、医療、福祉などの生活利便施設が適切に立地するよう時間をかけながら緩やかな誘導を図り、公共交通と連携した持続可能でコンパクトなまちづくりを推進する計画です。

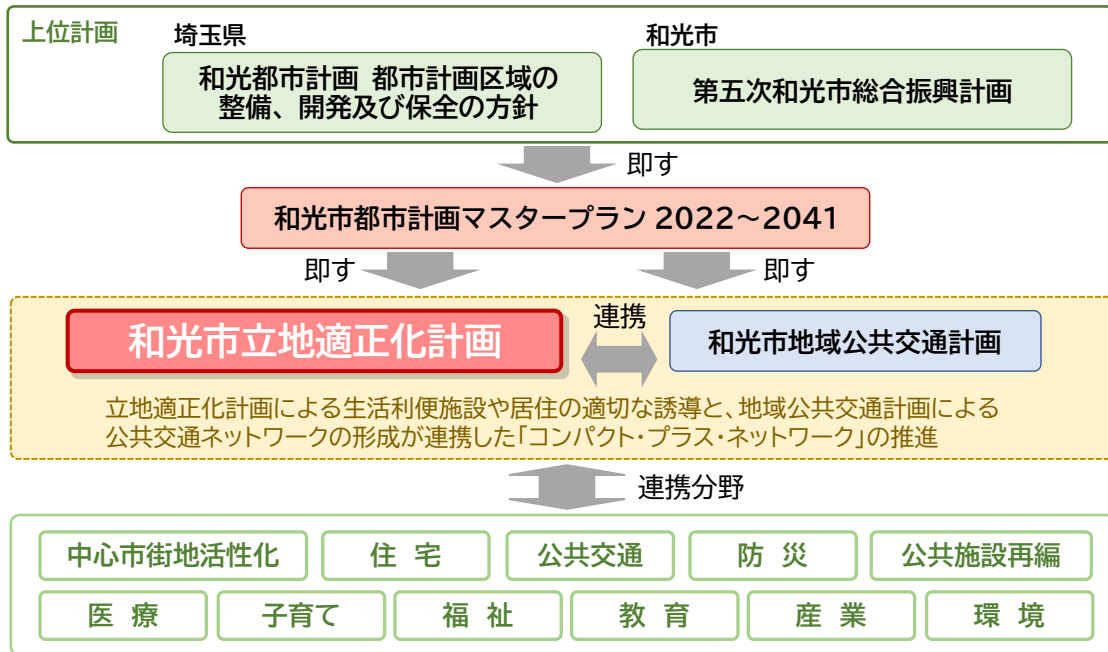


立地適正化計画策定の目的

立地適正化計画の策定により義務付けられる届出制度や活用可能となる補助制度などを用いて、和光市駅周辺で必要となる施設の誘導や利便性の高いエリアへの居住の誘導を図りながら、「和光市都市計画マスタープラン2022～2041」などに基づくコンパクトで利便性の高い都市づくりに向けた取組を更に具体化し進展させるため、本計画を策定します。

計画の位置づけ

本計画は、「和光市都市計画マスタープラン2022～2041」に即すとともに、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造の実現を目指し、「和光市地域公共交通計画」とも十分な連携を図ります。



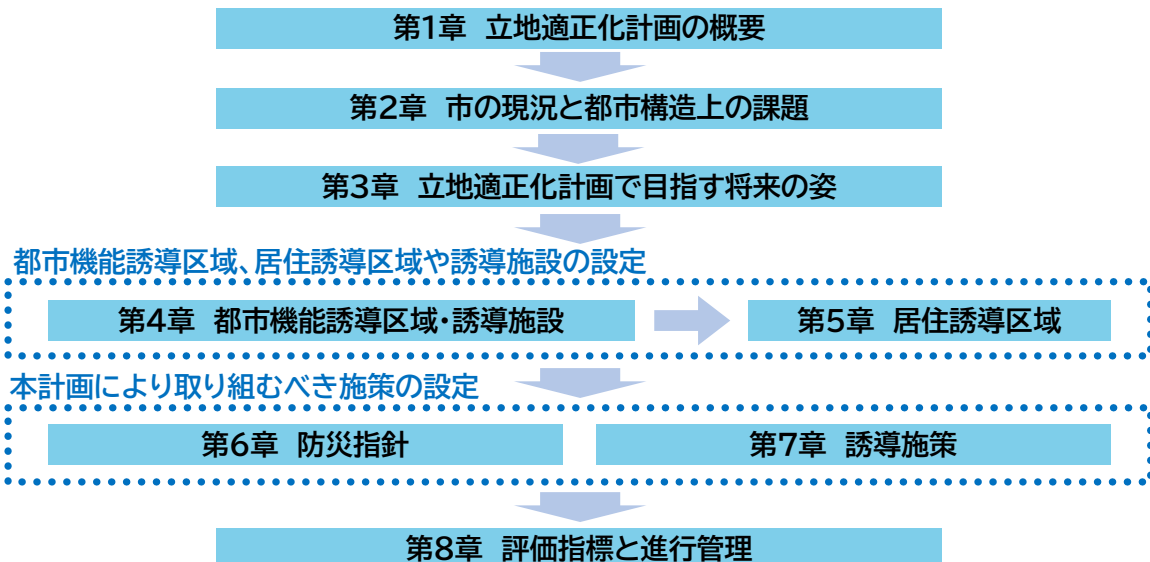
計画期間

計画期間は令和6(2024)年度から令和25(2043)年度までのおおむね20年間です。

年度	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	...	R12 (2030)	...	R23 (2041)	R24 (2042)	R25 (2043)	...		
和光市総合振興計画	第五次和光市総合振興計画 (計画期間:10年間)						改訂	→						
和光市都市計画 マスタープラン	即す						和光市都市計画マスタープラン (計画期間:20年間)						改訂	→
和光市立地適正化計画	即す						和光市立地適正化計画 (計画期間:20年間)						改訂	→

計画全体の構成

本計画の全体の構成は以下のとおりです。



立地適正化計画で目指す将来の姿

本計画が目指すべき将来の姿として、立地適正化計画における「まちづくりの方針」や構造的な考え方を示した「都市の骨格構造」を以下のとおり設定します。

まちづくりの方針

都市機能誘導

まちづくりの方針(ターゲット)1

市全体の活力をけん引する拠点における 都市機能の集積と魅力的な空間の形成

【施策の方向性(ストーリー)】

1-1. 和光市駅周辺の拠点性の向上

和光市駅周辺は、市民生活を支える中心市街地として、子育て世代から高齢者まで便利な生活が送れるよう、都市全体の魅力や賑わいの向上を図る都市機能の充実や環境整備などにより、更なる拠点性の向上を図ります。

また、駅周辺だけの活性化に留まらず、広域的な交通結節点の特性を最大限に活用し、中心市街地の拠点性を向上させることで市内全域がその利便性を享受できるとともに、中心市街地の活力を市内全域に波及させ市全体として賑わいがあり快適に暮らせるまちを目指します。

居住誘導

まちづくりの方針(ターゲット)2

多世代が暮らし続けられる安全・快適な住環境の形成

【施策の方向性(ストーリー)】

2-1. 地域特性を生かした良好な住環境の形成

交通利便性を生かし形成されてきた人口密度の高い居住地について、持続的な生活利便性の確保のため、居住誘導を推進し人口規模を維持します。

そのため、駅周辺の都市型住宅、一般住宅、中高層集合住宅など、既存の居住地タイプに応じた居住誘導施策を展開することにより、様々なライフスタイルを受け入れることができる魅力ある住宅都市を目指します。

また、地域住民の暮らしを支え日常生活の利便性を高めるため、身近な生活圏の単位ごとに日常生活に必要な機能の適切な立地を図ります。

2-2. 防災・減災を踏まえた居住地形成

災害リスクが少ないエリアへ居住を誘導するとともに、災害リスクに応じたハード・ソフト対策の推進により、暮らしの安全性を確保し安心できる居住地の形成を誘導します。

公共交通ネットワーク

まちづくりの方針(ターゲット)3

拠点間及び居住地をつなぐ利便性の高い 公共交通ネットワークの維持・充実

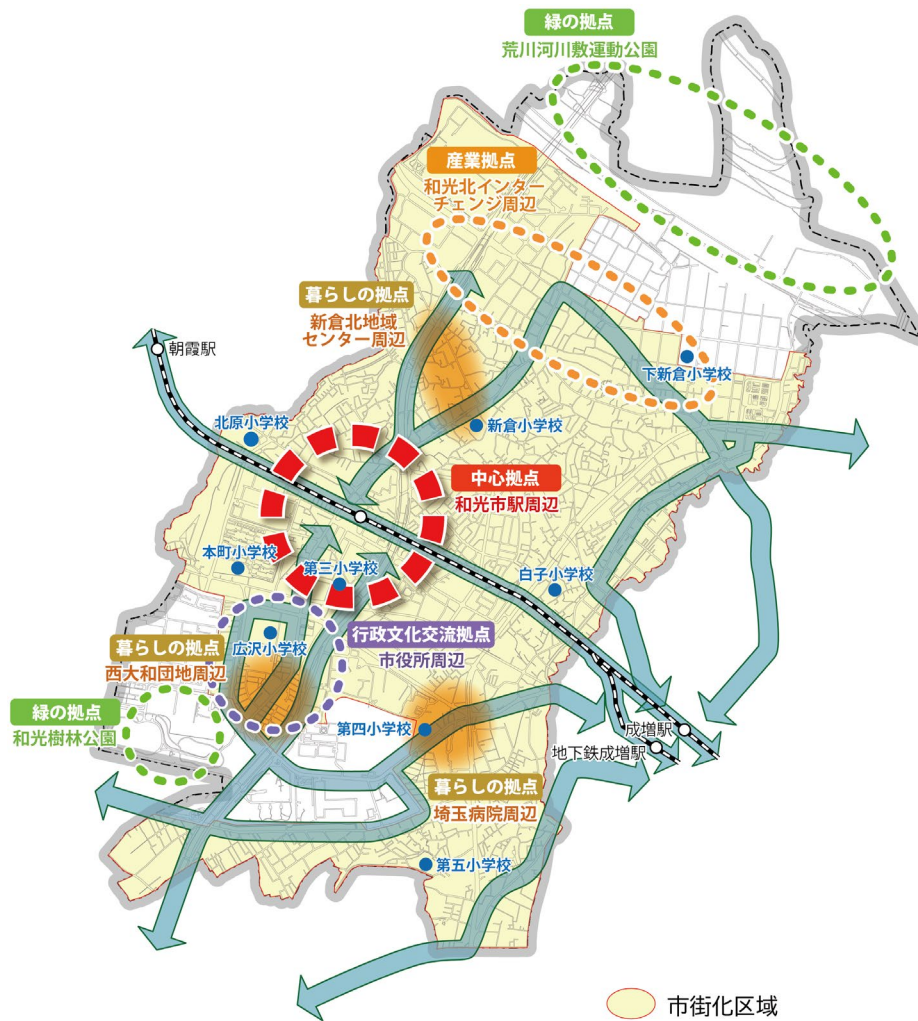
【施策の方向性(ストーリー)】

3-1. 円滑な移動を実現する公共交通ネットワークの推進

拠点や主要な施設などに移動できる公共交通ネットワークの維持・充実を図ります。移動ニーズや地域特性を踏まえ、交通不便の解消を図ります。また、新たな技術を活用し、既存の交通サービスの向上や新しい交通サービスの導入により、移動の利便性を高めます。

3-2. 拠点における交通結節機能の強化

公共交通による移動のしやすさを高めるため、交通拠点における鉄道、バス、自転車などの乗り継ぎをしやすくし、公共交通が利用しやすい環境を形成します。



分類	対象地域	方向性	
中心拠点	和光市駅周辺	土地の高度利用を推進し、都市全体の魅力や賑わいの向上を図る多様な都市機能を集積し、市民生活を支えるとともに、交通結節点として交流・滞在環境を整え、まちの顔となる拠点を形成する	
行政文化交流拠点	市役所周辺	核的な公共施設が集積する重要な拠点として、市民やまちを訪れる人々に憩いや交流の場を提供できる空間の形成を図る	
産業拠点	和光北インターチェンジ周辺	環境負荷の軽減、周辺環境との調和を踏まえつつ、地域産業や都市農業の振興を図りながら、交通の利便性を生かした産業拠点の創出を図る	
緑の拠点	和光樹林公園・荒川河川敷運動公園	自然と触れ合うことができる市民の憩いの場として、機能の維持・充実と適切な維持管理を図る	
暮らしの拠点	埼玉病院周辺	周辺の小学校の複合化などを契機として	地域住民のみならず市内外から多くの来訪者が利用する埼玉病院を核としつつ医療・福祉機能を維持する
	西大和団地周辺	地域のための施設を集積し、暮らしを支える拠点を形成する	都市再生機構が進める西大和団地再生事業との連携を通じ、周辺地域の一体的な賑わいの創出を図る
	新倉北地域センター周辺		新倉北地域センターを中心とした地域住民の交流の場づくりを推進するとともに、交通結節点としての環境を整える
基幹的な公共交通軸	—	新たな交通拠点や拠点間、居住地をつなぐ主要な公共交通軸として、移動快適性の向上を図る	

本計画で都市機能誘導区域を設定し、誘導施設の誘導や拠点内の環境形成を図る

都市計画マスタープランで実現化を目指す

都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導区域には設定しない本市独自の考えに基づく拠点とする

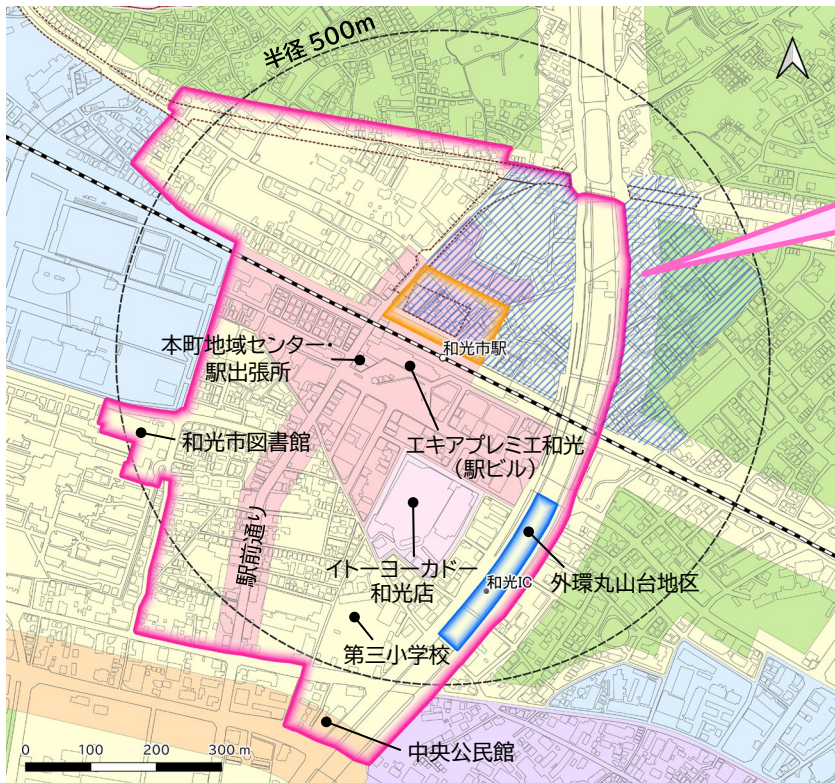
居住誘導区域内における誘導施策により身近な生活圏の中でも特に都市機能の維持・誘導を図る

公共交通施策により実現化を目指す

都市機能誘導区域・誘導施設

「都市機能誘導区域」は、中心拠点として設定した和光市駅周辺において、以下の考え方に基づき設定します。また、「誘導施設」は、まちの魅力づくりや居住者の利便性などの観点から、現在不足している施設や、今後とも維持が求められる施設などを対象に設定します。

都市機能誘導区域の設定

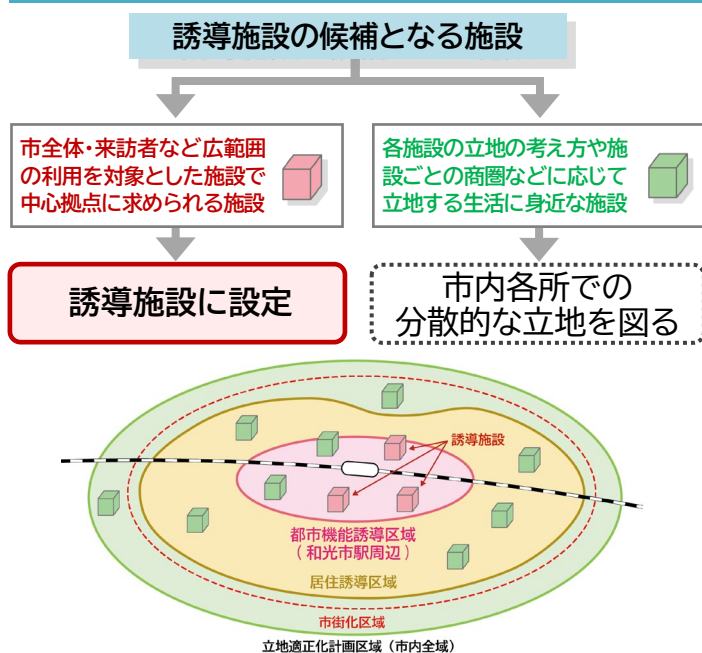


誘導施設を維持・誘導して、各種サービスの効率的な提供を図る区域です！

凡例	
 	都市機能誘導区域
 	和光市駅から半径500m
 	土地区画整理事業(施行中)
 	公的未利用地
 	都市計画道路(未整備・整備中)
 	市街地再開発事業の推進
用途地域	
 	第一種中高層住居専用地域
 	第一種住居地域
 	準住居地域
 	近隣商業地域
 	商業地域
 	準工業地域
 	工業地域

誘導施設の設定

【視点1】 施設配置の考え方による選定



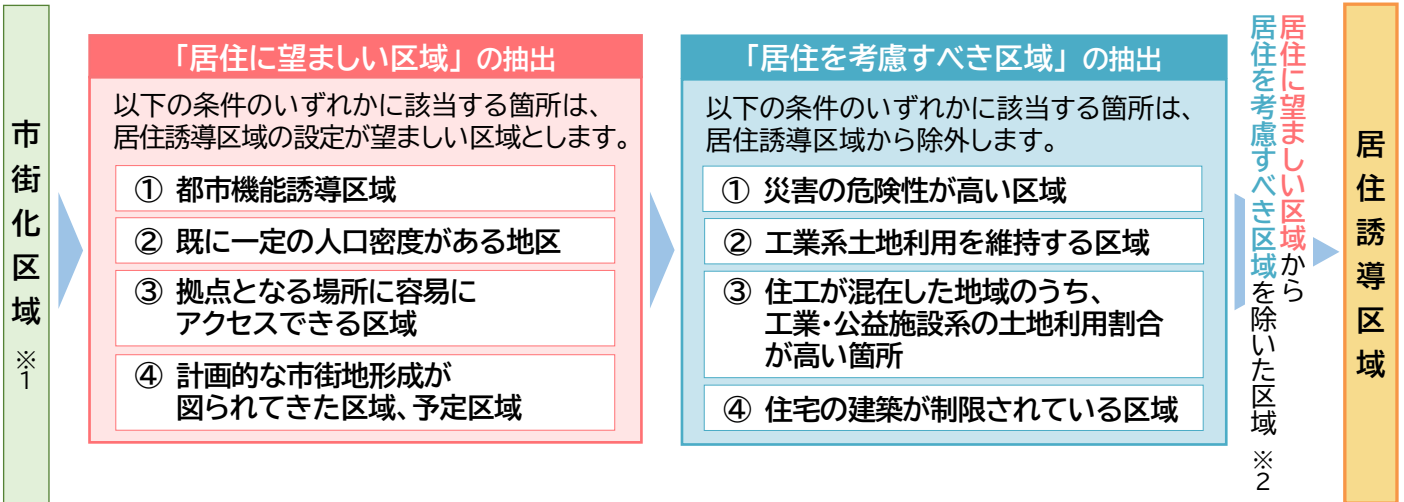
2つの視点から選定

【視点2】 中心拠点の方針や今後のプロジェクトなどを踏まえた選定

機能	誘導施設	選定	
		視点1	視点2
商業	① 複合商業施設	○	
金融	② 銀行・信用金庫	○	
子育て	③ 幼稚園・保育園・認定こども園・小規模保育事業所など		○
	④ 一時預かり・病児病後児保育施設		○
教育	⑤ 小学校		○
文化	⑥ 図書館	○	
	⑦ 公民館・コミュニティセンター・地域センター	○	
	⑧ 活動交流スペース	○	

居住誘導区域

「居住誘導区域」は、以下の考え方にに基づき設定します。



※1：市街化調整区域は都市再生特別措置法に基づき居住誘導区域の設定の対象外

※2：洪水浸水想定区域(計画規模降雨3m以上)は範囲を考慮しながら道路などの地形地物で設定

〈大規模盛土造成地について〉

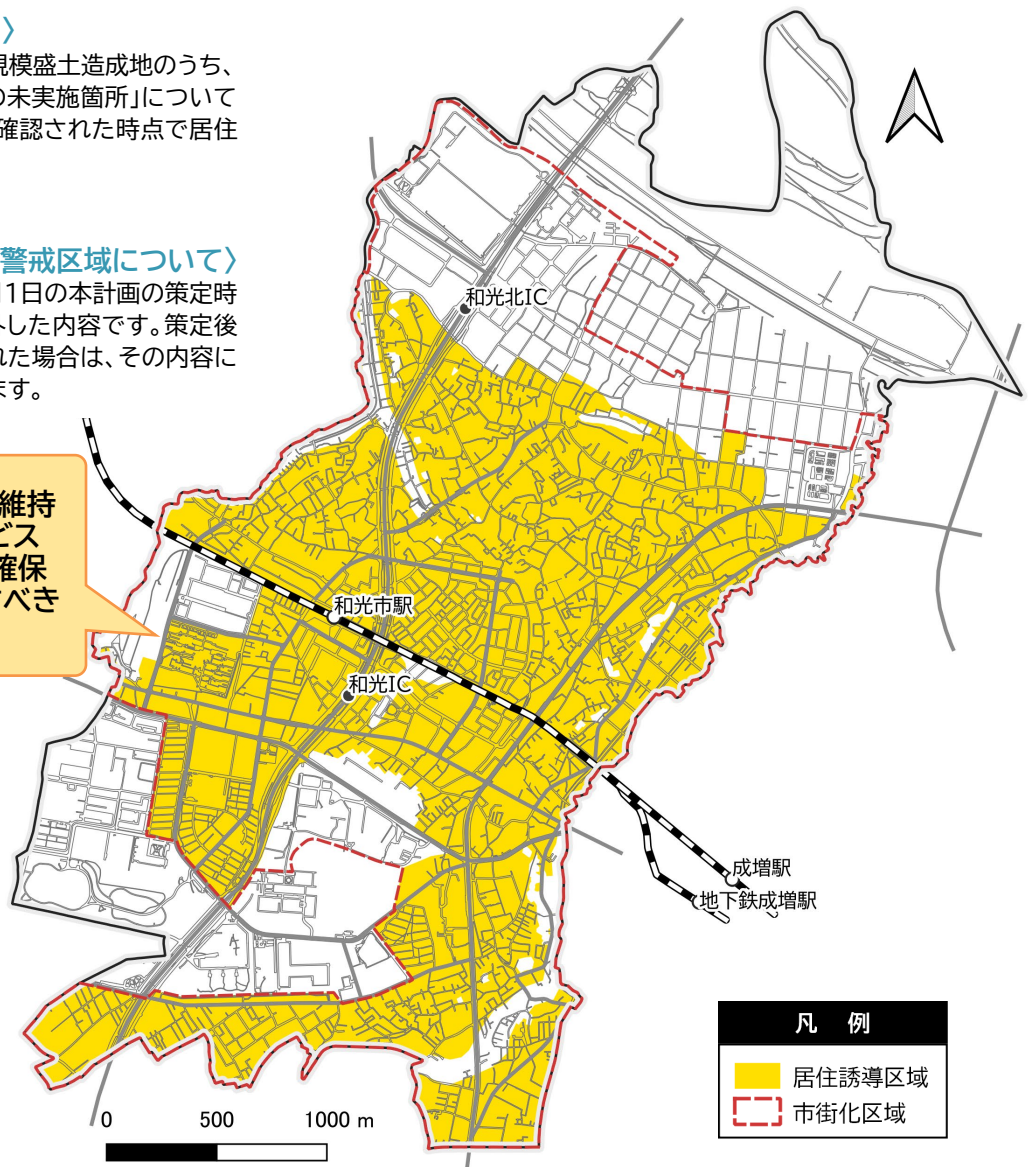
居住誘導区域から除外した「大規模盛土造成地のうち、詳細な地質調査及び安定計算の未実施箇所」については、今後の調査により安全性が確認された時点で居住誘導区域に含めることとします。

〈土砂災害特別警戒区域・

土砂災害警戒区域について〉

この図は、令和6(2024)年4月1日の本計画の策定時に指定されている両区域を除外した内容です。策定後に区域の追加、変更、解除がされた場合は、その内容に応じて、居住誘導区域を変更します。

一定のエリアで人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域です！



防災指針

居住誘導区域などにおける災害リスクに基づく防災上の課題を踏まえ、防災・減災に対する「取組方針の方向性」を以下のとおりとします。

取組方針の方向性

国の考え方	都市再生特別措置法により、居住誘導区域に含まないこととされている区域	<p>災害リスクに基づくハード・ソフト対策の状況を総合的に勘案して居住誘導区域に含めるべきか判断をする区域</p> <p>含める場合には、防災指針において災害リスクを踏まえた防災・減災に資する対策を明らかにすることが必要</p>
-------	------------------------------------	--

分類	土砂災害		洪水		土砂災害	洪水		内水	地震・火災		
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域	大規模盛土造成地 調査予定	家屋倒壊等氾濫想定区域	洪水浸水想定区域 (3m以上)	大規模盛土造成地 調査済み	洪水浸水想定区域 (3m未満)	想定最大規模降雨	内水浸水想定区域	液化化	建物被害

本市の居住誘導区域の設定箇所	居住誘導区域に“含めない”					居住誘導区域に“含める”						
	<p>土砂災害</p> <p>⇒土砂災害は、突発的な発生が想定され、避難行動の時間的猶予が短い災害のため、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は居住誘導区域に含めない。</p> <p>⇒大規模盛土造成地のうち、安全性を確認していない区域については居住誘導区域に含めない。</p> <p>洪水</p> <p>⇒洪水浸水想定区域(計画規模降雨3m以上)は、一般的な住宅において垂直避難が困難となり屋内安全確保が難しいため、居住誘導区域に含めない。</p> <p>⇒家屋倒壊等氾濫想定区域は、想定最大規模降雨の場合のみ公表されているが、計画規模降雨でも起こりうる危険性の高い災害であり、洪水が起こった際に家屋の倒壊・流出のおそれがあるため、居住誘導区域に含めない。</p>					<p>土砂災害</p> <p>⇒大規模盛土造成地のうち調査によって安全率が高いことが確認された箇所は、居住誘導区域に含める。</p> <p>洪水 内水</p> <p>⇒洪水浸水想定区域(計画規模降雨3m未満、想定最大規模降雨)、内水浸水想定区域は、土砂災害と比べて時間的な猶予があることから、居住誘導区域に含め、災害リスクの低減を図る。</p> <p>地震・火災</p> <p>⇒地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域への住宅の誘導などにより災害リスクの低減を図ることが難しいため、居住誘導区域に含め、市内全域において災害リスクの低減を図る。</p>						

方向性	“災害リスクの回避”の視点で取組方針を整理	“災害リスクの低減”の視点で取組方針を整理
-----	-----------------------	-----------------------

誘導施策

都市機能誘導区域、居住誘導区域への都市機能や居住の誘導を行うための施策や、公共交通ネットワークに関する施策を以下のとおり設定します。

都市機能誘導に関する施策

【施策の方向性】	【施策の方針】	【対象範囲】	【主な施策】
1-1. 和光市駅周辺 の拠点性の 向上	【都市①】 和光市駅周辺整備による誘導施設の立地誘導	和光市駅周辺 都市機能誘導 区域	◇和光市駅北口地区高度利用化の推進 ◇和光市駅北口土地区画整理事業の推進 ◇第三小学校の官民一体複合化による建替検討 ◇関係機関と連携した研究機能を有したポストインキュベーション施設の検討 ◇誘導施設の立地を促進するための各種支援の実施
	【都市②】 公共空間の有効活用や地域連携による賑わいづくり		◇市内企業の地域貢献の推進 ◇既存の小売店・飲食店などの立地継続が可能な都市計画制度の運用 ◇民間主体によるエリアマネジメントの活動支援

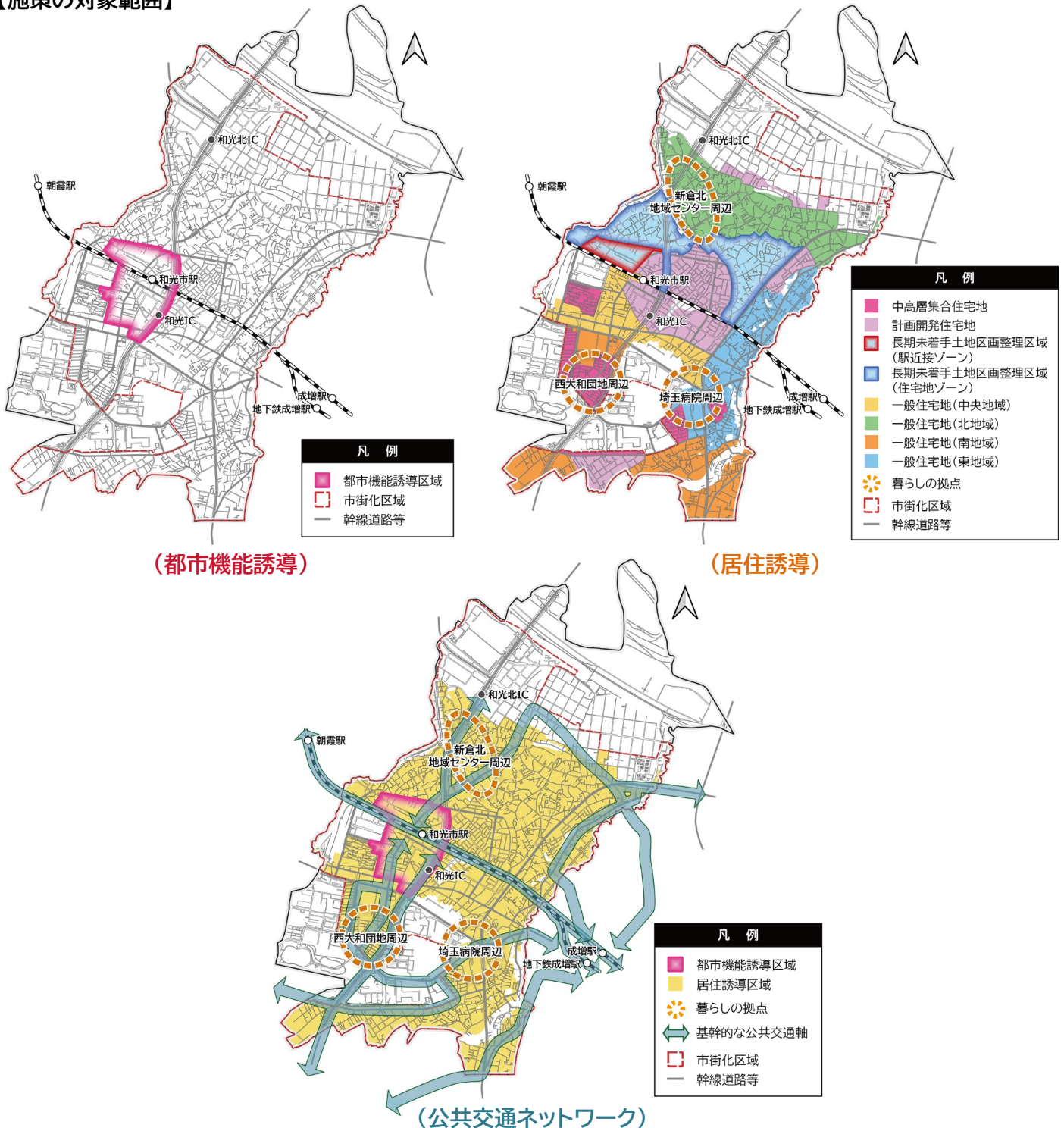
居住誘導に関する施策

【施策の方向性】	【施策の方針】	【対象範囲】	【主な施策】	
2-1. 地域特性を 生かした良好な 住環境の形成	【居住①】 多世代が魅力を感じ、世代循環を促す団地ストックの再生	中高層集合住宅地(西大和団地など)	◇都市再生機構と連携した西大和団地の再生 ◇分譲住宅の適切な管理・更新のためのセミナー・相談会の実施 ◇マンション管理適正化推進計画の作成と適切な維持管理・再生のための管理組合への支援	
	【居住②】 良好な居住の受け皿となる住環境整備	計画開発住宅地(和光市駅北口地区など)	◇土地区画整理事業による計画的な市街地整備の推進 ◇地区計画制度などの活用によるゆとりある良好な住環境の形成 ◇事業完了後も見据えた転入世帯を含む地域コミュニティの形成支援	
	【居住③】 駅近接のポテンシャルを生かした土地利用の誘導	長期未着手土地区画整理区域(駅近接ゾーン)	◇駅周辺の賑わい創出に貢献する整備の可能性や土地利用の誘導手法の検討(容積率の緩和など)	
	【居住④】 ゆとりと利便性のある安全な住環境の形成	長期未着手土地区画整理区域(住宅地ゾーン)	◇公園の適正配置などのオープンスペースの確保 ◇良好な住環境の形成に向けた一部地域での都市計画制度などの見直し検討(高さ制限の緩和、建築物の構造や最低敷地面積の制限など) など	
	【居住⑤】 各地域の特性を生かした良好な居住環境の形成		一般住宅地	中央地域 ◇駅に近接する立地特性を生かした利便性の高い都市型住宅地の形成 など
			北地域 ◇屋敷林・生産緑地地区などの恵まれた環境を生かしたみどり豊かな住宅地の形成 など	
			南地域 ◇川沿いの水辺やみどりと調和した良好な住環境を有する住宅地の形成 など	
			東地域 ◇斜面緑地などの自然環境や歴史の面影を生かしたうおいある住宅地の形成 など	
【居住⑥】 子育て世代が住み続けたいくなる住環境づくり	居住誘導区域	◇広沢複合施設の運営、プレーパーク事業など保護者が地域と交流する場や機会の創出 ◇子育て世代包括支援センターによる妊娠期からの切れ目のない支援 など		
【居住⑦】 身近な暮らしを支える拠点づくり	暮らしの拠点	埼玉病院周辺 ◇第四小学校・諏訪学童クラブ(第四小敷地内)の複合化を見据えた準備 ◇既存の先導的施策を充実・支援し、更なる拠点形成を推進するための取組の検討 西大和団地周辺 ◇都市再生機構と連携した西大和団地の再生 ◇広沢地区エリアマネジメントの推進 新倉北地域センター周辺 ◇新倉小学校・新倉コミュニティセンター・新倉北地域センターの複合化を見据えた準備		
2-2. 防災・減災を 踏まえた 居住地形成	【居住⑧】 安全な居住地の確保に向けた防災・減災対策の推進	居住誘導区域	◇延焼拡大の防止や市街地の安全性向上に貢献するまちなかの農地、緑地などの保全 ◇地区計画などの都市計画制度を用いた、防災・減災に対応した住宅の建て方のルールなどの検討 など	

公共交通ネットワークに関する施策

【施策の方向性】	【施策の方針】	【対象範囲】	【主な施策】
3-1. 円滑な移動を実現する公共交通ネットワークの推進	【公共交通①】 多様な交通サービスの連携による公共交通ネットワークの維持・充実	和光市駅周辺、 居住誘導区域	◇路線バスなどの路線・運行本数の維持・充実 ◇市内循環バスの再編・見直し ◇公共交通の空白・不便地域の解消 ◇小規模需要及び狭あい道路地域への新たな移動手段の導入検討 ◇計画的なサイクルポートの配置 ◇民間施設などと連携した和光版 MaaS の検討
3-2. 拠点における交通結節機能の強化	【公共交通②】 和光市駅などの交通拠点における交通空間や運行環境の整備	和光市駅周辺 暮らしの拠点 (埼玉病院周辺、 西大和団地周辺、 新倉北地域センター周辺)	◇和光市駅北口周辺の交通空間・道路整備の推進 ◇バス待ち環境の整備 ◇主要拠点における案内強化の取組 ◇円滑な移動を促進するためのモビリティハブとしての環境形成 ◇交通拠点における乗り換えがしやすいダイヤの調整 など

【施策の対象範囲】



評価指標

都市機能誘導、居住誘導、公共交通ネットワーク、防災・減災の4つの視点により、本計画の進捗状況を確認するための評価指標を以下のとおり設定します。また、各評価指標で設定する目標値の達成により期待される効果を確認する指標も設定し、総合的な成果として本計画全体を評価します。

都市機能誘導

評価指標①	評価指標①-1	現況値(令和5(2023)年度)	目標値(令和25(2043)年度)
	都市機能誘導区域内の誘導施設の立地状況	8つの都市機能	維持
評価指標①-2	現況値(令和4(2022)年度)	目標値(令和25(2043)年度)	
	和光市駅の乗降人員(1日平均)	〈東武東上線和光市駅〉 152,949人 〈東京メトロ和光市駅〉 156,740人	〈東武東上線和光市駅〉 163,000人以上 〈東京メトロ和光市駅〉 173,000人以上

居住誘導

評価指標②	評価指標②-1	現況値(令和2(2020)年)	目標値(令和22(2040)年)
	居住誘導区域の人口密度	134人/ha	現況値以上
評価指標②-2	現況値(令和2(2020)年)	目標値(令和22(2040)年)	
	居住誘導区域の生産年齢人口(15~64歳)の割合	69%	現況値以上

公共交通ネットワーク

評価指標③	評価指標③-1	現況値(令和3(2021)年度)	目標値(令和25(2043)年度)
	公共交通空白・不便地域の居住人口の割合	28.4%	10%以下
評価指標③-2	現況値(令和5(2023)年度)	目標値(令和25(2043)年度)	
	交通拠点における情報提供などの整備箇所数	1箇所	5箇所

防災・減災

評価指標④	評価指標④-1	現況値(令和元(2019)年度)	目標値(令和25(2043)年度)
	市民の防災・減災対策に対する備え(市民意識調査)	30%	60%以上
評価指標④-2	現況値(令和5(2023)年度)	目標値(令和15(2033)年度)	
	防災性向上に資する地区計画などの策定・検討の地区数	1地区(策定済)	更に1地区以上の検討

各評価指標の目標値の達成により期待される効果を確認する指標

期待される効果を確認する指標	現況値(令和元(2019)年度)	目標値(令和25(2043)年度)
住みやすさへの満足度(市民意識調査)	82.6%	90%以上

届出制度

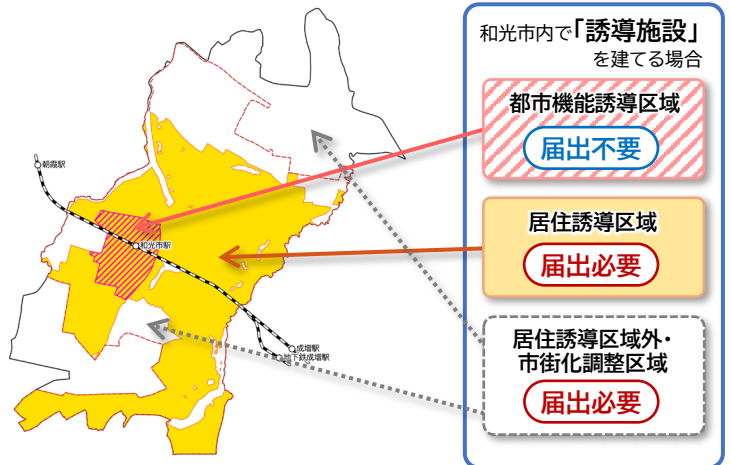
立地適正化計画の策定により、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられます。以下のとおり、都市機能誘導区域外での誘導施設の建築や、居住誘導区域外での一定規模以上の開発行為などを行う場合は、市への届出が必要となります。

都市機能誘導区域に係る届出制度

【 都市機能誘導区域外において 届出の対象となる行為 】

開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合
建築等行為	①誘導施設を有する建築物を新築する場合 ②建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

凡 例	
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
	行政区域
	市街化区域



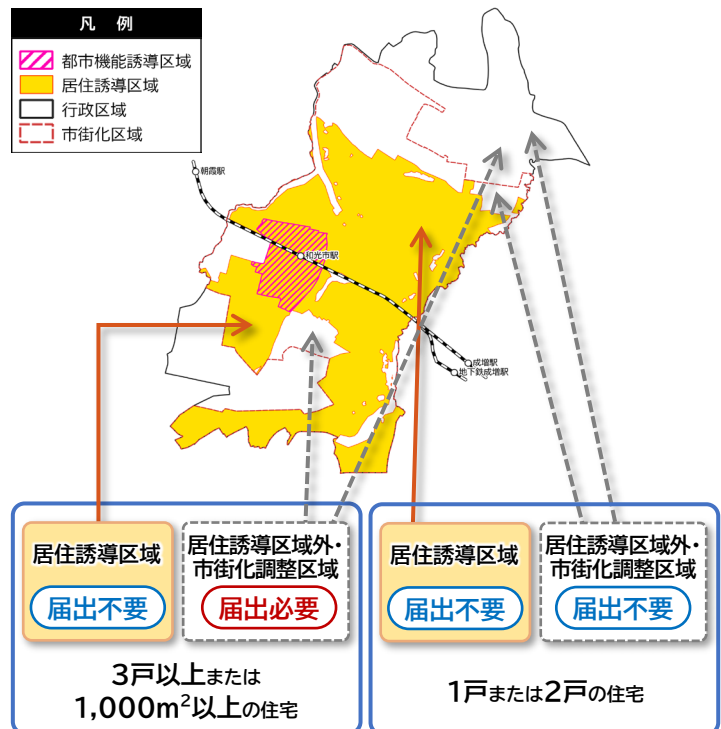
【 都市機能誘導区域内において 届出の対象となる行為 】

休止または廃止	都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止する場合 ※休止：施設の再開の意思がある場合 ※廃止：施設の再開の意思がない場合
---------	--

居住誘導区域に係る届出制度

【 居住誘導区域外において 届出の対象となる行為 】

開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行う場合 (例) 届出必要 3戸の開発行為 ②1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為において1,000m ² 以上の規模のものを行う場合 (例) 届出必要 1,300m ² で1戸の開発行為 届出不要 800m ² で2戸の開発行為
建築等行為	①3戸以上の住宅を新築する場合 ②建築物を改築、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合 (例) 届出必要 3戸の建築行為 届出不要 1戸の建築行為



和光市立地適正化計画【概要版】

和光市 都市整備部 都市整備課 計画担当
〒351-0192 埼玉県和光市広沢1番5号

TEL : 048-424-9145(直通)
e-mail : e0100@city.wako.lg.jp

