

住宅市街地総合整備事業 整備計画

埼玉県和光市
(H27.9改定)

整備計画書

1 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：西大和団地周辺地区

所在地：埼玉県和光市西大和団地1～6の全域、広沢1の一部

面積：約27.5ha

(2) 重点整備地区

名称：西大和団地周辺地区

所在地：埼玉県和光市西大和団地1～6の全域、広沢1の一部

面積：約27.5ha

2 整備地区の整備の基本方針

(1) 整備地区の概要

当該地区は、東京都心から20km圏内にあり、和光市駅から南に約1.0kmの場所に位置する。この和光市駅には、東武東上線、東京メトロ有楽町線及び副都心線が乗り入れ、特に東京メトロ各線の始発駅として、また東武東上線沿線では池袋に次いで乗降客数が多い状況にある。道路網としては、国道254号（川越街道）及び東京外かく環状道路（和光インターチェンジ）に隣接している。このことから、利便性が高い当該地区については、良好な住宅市街地として期待されている地区である。

この地域における特色としては、市内他地域と比較し、市役所をはじめとする官公庁施設、小学校・中学校などの教育施設、児童センターや保育園などの福祉施設等が集中立地している地域である。また、昭和40年代には西大和団地が建設され、住宅市街地が形成されている。

(2) 整備地区の課題

当該地区は、西大和団地の老朽化に伴い、団地建物の再生に向けた住環境の改善に対する取組が急務である。また、団地周辺の市役所をはじめとする市有施設についても同様に、各種の老朽化対策、改修等による整備が必要である。あわせて、西大和団地については、市内において最も高齢化が進んでいる地区であることから、ハード・ソフト両面からの高齢化施策の充実についても求められている。

一方で、市としては、増え続ける人口とともに子ども施策の充実を図るという課題がある。当該地区においても、地区内の既存保育園の建替え、認定こども園の新設をはじめとする福祉施設の整備の充実が求められている。

また、近隣における住宅供給の状況をみると、ワンルームマンションの供給は多いものの良好なファミリー世帯向けの住宅供給が少ないのが現状である。

(3) 整備地区の整備の方針

老朽化した西大和団地の再生を進め、住民の利便性の向上と災害時における地域の防災力の強化を進めることで、生涯住み続けたいと思える環境づくりを目指す。また、当該地域については、住民の高齢化率が市内平均と比較して著しく高いことから、新たなファミリー世帯向け住宅を供給することで多世代共生型のコミュニティ形成を目指す。また、老朽化した既存保育園については建替を進め、福祉施策の充実を図る。

なお、市有施設の改修等の整備については、優先順位をつけて実施していく。

3 整備地区の土地利用に関する事項

住 宅	約 8.4 h a (30.5%)	複合住宅	約 5.1 h a (18.5%)
商業業務	約 0.2 h a (0.7%)	教育施設	約 3.4 h a (12.4%)
公益施設	約 4.6 h a (16.7%)	公園緑地	約 0.6 h a (2.3%)
道 路	約 5.2 h a (18.9%)		

4 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	建設戸数	住宅建設の基本方針
西大和団地 (12.4ha)	市街地住宅等整備事業	約2,000戸	老朽化した西大和団地を建替え、土地の有効利用を図り、良好な住宅供給を図ると共に、良好な居住環境整備に努める。
合計		約2,000戸	

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

住宅需要動向を鑑み、順次、建替を実施し、適切な供給規模となるよう弾力的な住宅供給を実施する。

5 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容		
		名称	面積	備考
公益施設	教育施設	広沢小学校		改修
		第二中学校		改修
	福祉施設	市役所		改修
		市民文化センター		改修
		広沢保育クラブ		改修
		総合児童センター		建替
		認定こども園		新設
ひろさわ保育園		建替		
多種機能施設		新設		

(2) その他の施設に関する事項

- ア 団地再生事業に合わせ、団地居住者及び周辺住民が通学する広沢小学校、第二中学校の改修工事を実施する。
- イ 団地再生事業に合わせ、整備地区内にある市役所、市民文化センター、広沢保育クラブ等市有施設の改修工事などの整備を進める。
- ウ 整備地区内にある総合児童センターについては、施設の耐震化や設備等の老朽化への対応を図りつつ、児童施設を取巻く状況変化や市民ニーズに合った施設として整備を推進する。
- エ 整備地区内に新設する多種機能施設については、市民が憩い集うことができるオープンスペースを設置するとともに、異なる世代が利用する施設を複合化することで、利用者相互の多世代交流が図られる施設として整備を推進する。
- オ 団地再生事業に合わせ、団地居住者等の世代構成などを勘案しながら、市における待機児童解消の一つの手法及び新たな子育てニーズへの対応として、認定こども園のための用地取得及び整備を推進する。
- カ 団地再生事業に合わせ、既存保育園の建替を行い、老朽化した保育施設の更新・拡充することで魅力ある市街地の整備を目指す。
- キ 団地再生事業に合わせ、既存商店の再配置を行い、商業施設等の再整備を行い、快適かつ利便性の高い住宅市街地の整備を推進する。

6 その他必要な事項

(1) 整備地区内における地区計画

- ア 西大和団地地区 地区計画
(西大和団地の一部 約2.5ha)

地 区 現 況 表

1 地区概要表

整備地区名	西大和団地周辺地区
人口等の現況	<p>総人口 2,781 人 (H27.08.01 現在)</p> <p>総世帯数 1,574 世帯</p> <p>男 1,354 人、女 1,427 人</p> <p>人口密度 101.1 人/ha</p>
都市計画の現況	<p>(1) 和光都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）（H26.3）</p> <p>市街地における住宅建設の方針としては、「安心と安全を支える住まいづくりに関する方針」が示され、その中で、「高齢者の急激な増加に備えた居住の安定を確保するとともに、すべての県民が安全で元気に暮らせるよう、身体能力の変化などに対応した住まいづくりを進める。」とともに「住宅・宅地の耐震化や防災性能の向上など住宅の基本的な安全性の確保により、地震や火災への対応等、暮らしの安全を支える住まいづくりを進める。」とされている。</p> <p>また、「良質な住まいづくりに関する方針」の中で、「将来にわたって良好な住宅や住環境を維持し続けるため、環境への負荷に対する配慮がなされた住宅など、次世代に残せる良質な住まいづくりを進める。」とともに「少子高齢化が進む社会においても、子育て世代が魅力を感じる住宅となるよう、子育てしやすい住まいづくりを進める。」とされている。</p> <p>また、「生き生きと住まうための住環境の整備に関する方針」の中で、「住宅建設にあたっては、生活支援、子育て支援、医療、教育等の様々な機能が充実し、犯罪や災害が少ない住環境の整備を進める。」とともに「緑豊かで美しい街並みや、歴史・風土に育まれた地域固有のまちの魅力などを活かした住環境の整備を進める。」とされている。</p> <p>(2) 和光市都市計画マスタープラン（H26.3）</p> <p>西大和団地周辺地区については、将来の全体都市構想の拠点構成の中で、「市役所を中心に核的な公共施設が集積する重要な拠点として、各施設が一体的に構成するコミュニティ空間を形成します。」とされている。</p> <p>また、土地利用方針では、整備地区のうち西大和団地地区については、複合住宅地区として、「市役所周辺は、大規模な公的機関と一体的に、ゆったりとしたオープンスペースの中に住宅とともに生活支援施設等の導入を行い、生涯住み続けたいと思う住宅地を形成します。」とされている。なお、整備地区のうち西大和団地以外の地区については、公益・文教系施設地区として、「大規模な公的機関・研究所・学校等がまとまって立地する国道254号南側の地区は、ゆとりある敷地規模を生かした豊かで</p>

面的な緑化を誘導し、市街地環境の向上を図ります。」とされている。

また、地区別構想では、整備地区のうち西大和団地地区については、住宅地の住環境整備として、「西大和団地は、施設の老朽化に対応し、土地の高度利用を図ります。」とされている。なお、整備地区のうち西大和団地以外の地区については、シビックコアの景観形成・機能強化として、「市役所周辺ゾーンは、施設外部空間と街路の一体的な空間・景観整備を図り、シビックコアとしての品格のあるまちなみを形成するとともに、市民が憩い集うことのできる交流の場を形成し、広場や街路などに、生活や文化に関するの情報提供の場を設けるなど、まちの情報発信基地としての機能を展開します。」とされている。

(3) 地域地区

用途地域	面積	(%)	容積率/建ぺい率	その他の地域・地区
第一種中高層住居専用地域	約 8.3 h a	30.2%	60/200	
第一種住居地域	約 10.2 h a	37.1%	60/200	
準住居地域	約 1.1 h a	4.0%	60/200	
市街化調整区域	約 7.9 h a	28.7%	60/200	
合計	約 27.5 h a	100.0%		

土地利用の現況

住宅用地 約 11.2 h a (40.7%) 道路 約 5.0 h a (18.2%)
 商業・業務用地 約 1.3 h a (4.7%) 教育施設 約 3.7 h a (13.5%)
 公園・緑地 約 1.1 h a (4.0%) 公益施設 約 4.7 h a (17.1%)
 その他 約 0.5 h a (1.8%)

建築物の現況

耐火建築物の建築面積 約 29,873.6 m² (2階以下のもの等を除く)
 全建築物の建築面積 約 41,343.4 m²

住宅の現況

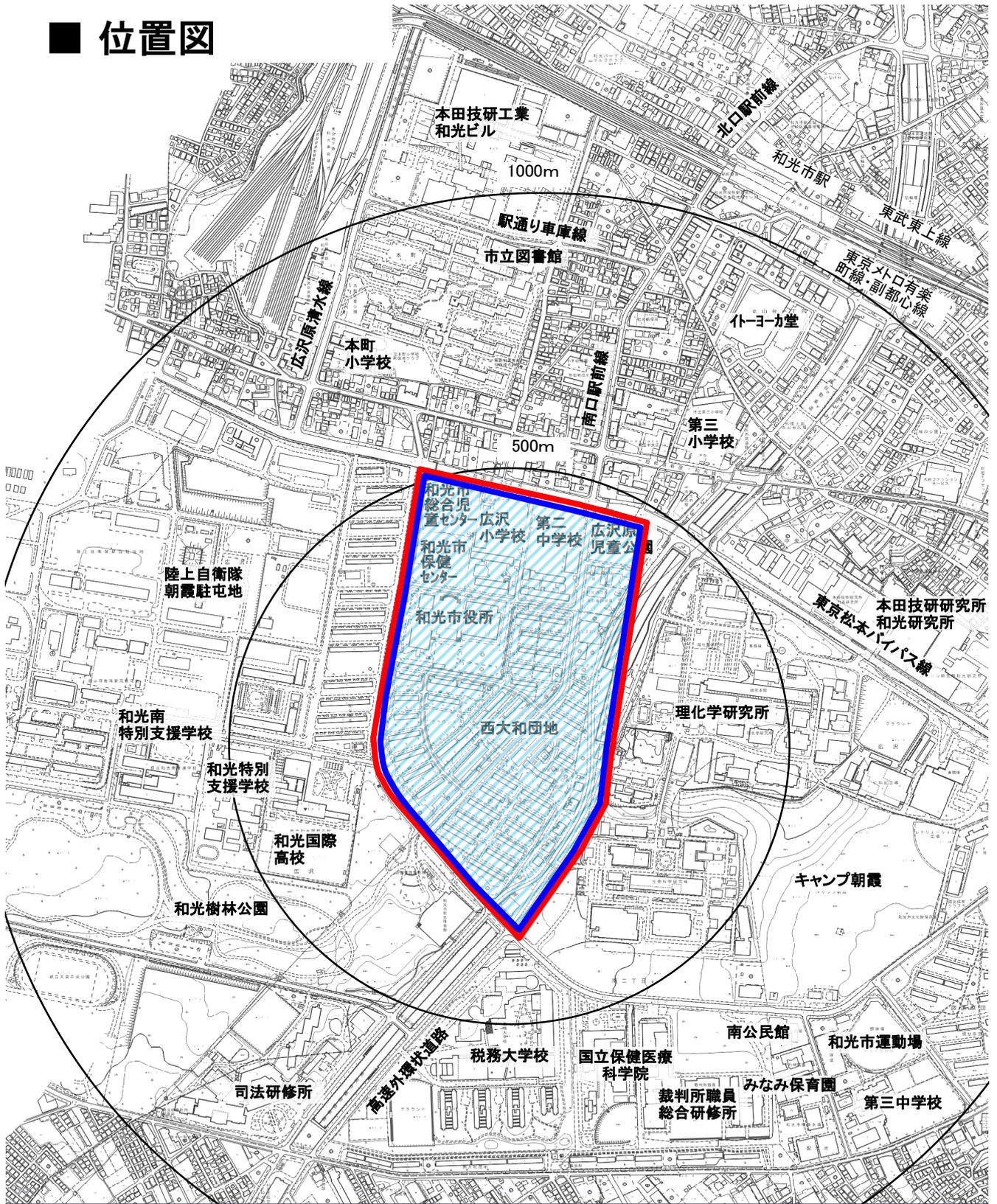
1,577 戸
 (西大和団地：1,426戸/西大和団地第二：84戸/デュプレ西大和：67戸)

公共施設及び公益施設の現況	施設分類	名称
	①官公庁施設	和光市役所（本庁舎、議会棟） 和光消防署 朝霞警察署和光市駅前交番西大和派遣所
	②教育文化施設	第二中学校 広沢小学校 市民文化センター
	③厚生施設	総合児童センター 広沢保育クラブ ひろさわ保育園 保健センター サポートセンター広沢
	④都市計画公園	広沢原児童公園
	⑤都市計画公園以外の公園・緑地	西大和団地内公園（グラウンド含む）

2 重点整備地区要件等確認表

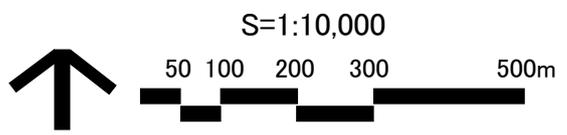
重点整備地区面積	約 27.5 ha
拠点的开发区域面積	約 16.4 ha (重点整備地区の 61.9%)
重点整備地区の存する地域	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 首都圏整備法の (既成市街地、近郊整備地帯、都市開発区域) ・ 近畿圏整備法の (既成都市区域、近郊整備地帯、都市開発区域) ・ 中部圏開発整備法の (都市整備区域、都市開発区域) ・ 重点供給地域 ・ 地方拠点都市地域 ・ 県庁所在地 ・ 通勤圏人口 25 万人以上の都市の通勤圏 ・ 市街地総合再生計画の区域 ・ 中心市街地 <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> ・ 人口が減少している都市地域 ・ 大都市法施行規則第 1 条の区域 ・ 中心市街地基本計画区域 ・ 緊急に改善すべき密集市街地 (住宅建設戸数 100 戸以上)

位置図



凡例

-  整備地区
-  重点整備地区



区域図



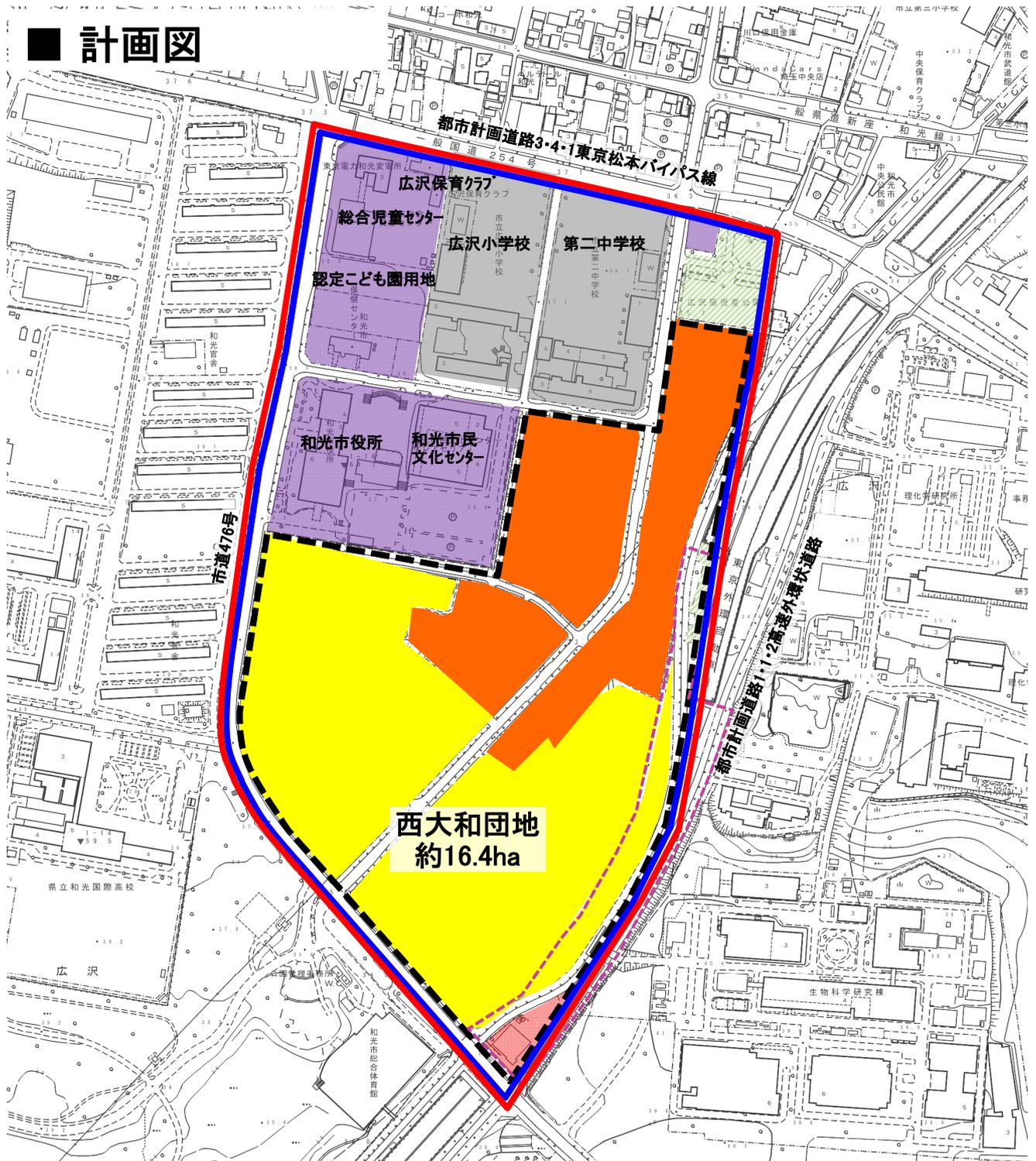
凡 例		住宅		その他		整備地区
		併用住宅施設		耐火建築物		重点整備地区
		商業				地区計画区域
		文教				
		官公庁				

S=1:5,000

↑

25 50 100 150 250m

計画図



凡例		住宅用地		整備地区 (約27.5ha)
		複合住宅用地		重点整備地区 (約27.5ha)
		商業業務用地		拠点の開発地区 (約16.4ha)
		教育施設用地		地区計画区域 (約2.5ha)
		公益施設用地		
		公園・緑地、空地等		

S=1:5,000

25 50 100 150 250m