

(4) 駅周辺区域再編の取組状況と今後の予定について

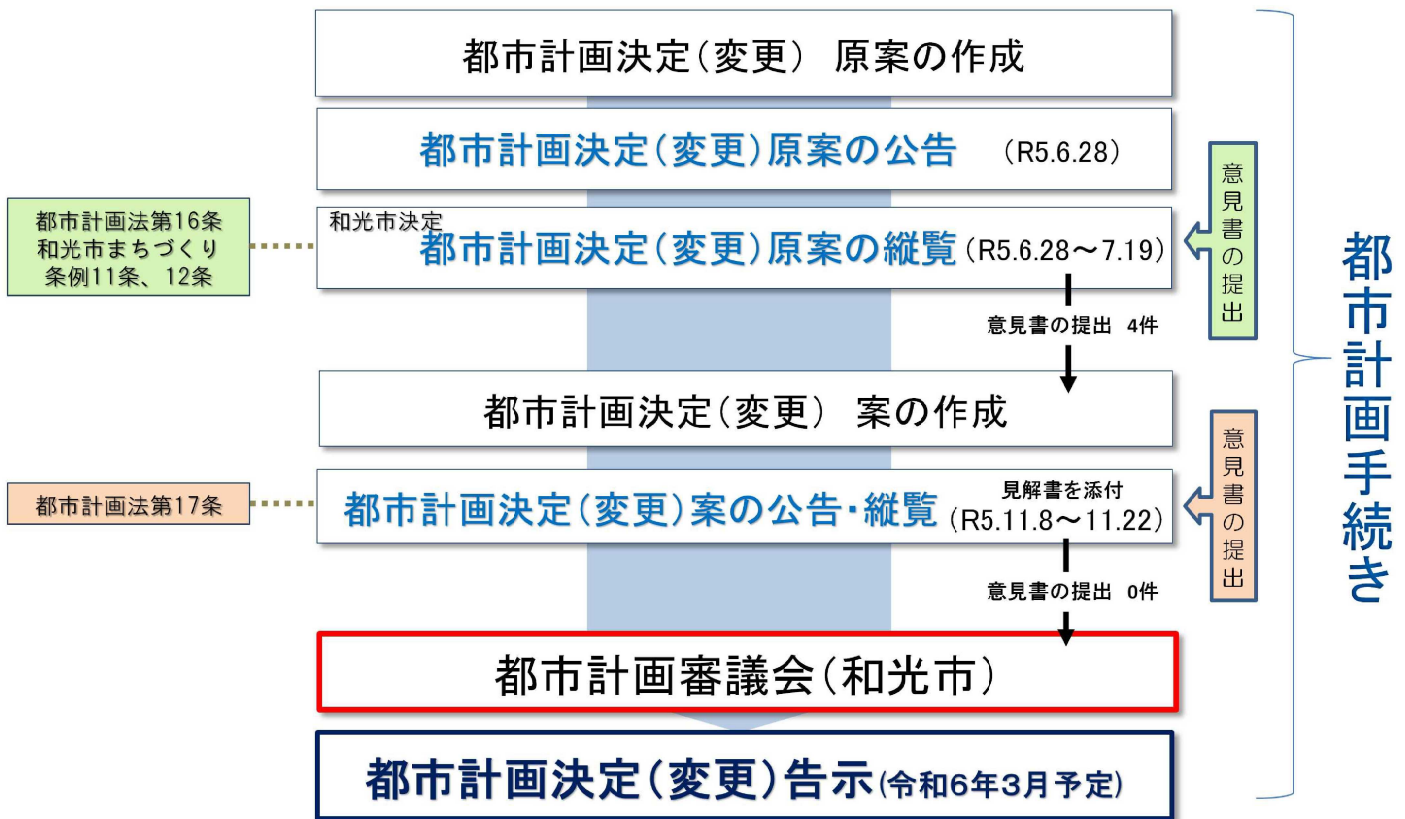
市街地再開発事業等の都市計画決定

今回決定（変更）する都市計画

1



※赤字は今回決定（変更）する都市計画



決定する都市計画

- ・ 第一種市街地再開発事業
- ・ 高度利用地区

変更する都市計画

- ・ 高度地区
- ・ 防火地域及び準防火地域
- ・ 地区計画
- ・ 道路

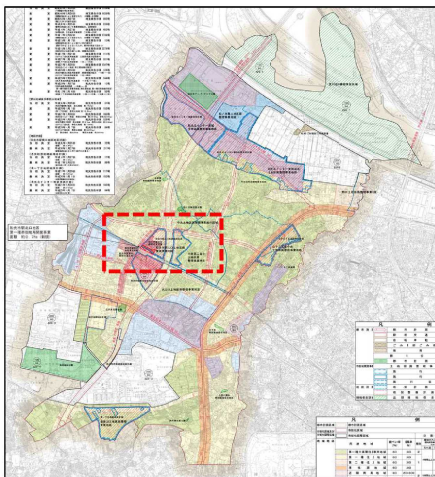
(3・4・6号北口駅前線、3・5・14号和光市駅北口線)

市街地再開発事業とは

- 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地を共同化・高度利用化し公共用地を生み出す事業。
- 市街地再開発事業を都市計画に位置づけることで法的な位置づけが明確となり、円滑に事業を進めることが期待できる。

本地区の市街地再開発事業について

- 商業・業務・居住などの機能の立地誘導により駅周辺の安全性と拠点性を高め、魅力的なまちなか空間を創出することを目指して、和光市駅北口土地区画整理事業にまたがる区域内において市街地再開発事業（約0.7ha）を新たに都市計画に位置づける。



- にぎわい・活気のある魅力的なまちなか空間の創出を目指し、市街地再開発事業による建築物および建築敷地の整備等について定める。



名称	和光市駅北口地区第一種市街地再開発事業				
面積	約0.7ha				
公共施設の配置及び規模	下水道	公共下水道			
建築物の整備	建築物		敷地面積に対する		主要用途
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積の割合	延べ面積の割合	
	約5,300㎡	約56,500㎡ (約35,500㎡)	約8/10	約50/10	商業業務 住宅 公益 駐車場
建築敷地の整備	建築敷地面積		整備計画		
	約7,100㎡		<ul style="list-style-type: none"> ・壁面の位置の制限により、敷地内に歩行者通路、歩道状空地を整備し、歩行者の快適性・安全性を確保する。 ・敷地の北東側に小広場(約420㎡)を整備する。 		
住宅建設の目標	約300戸				

※令和元年・検討パートナー提供資料より引用。
現在も施設計画については、準備組合にて継続して検討中。

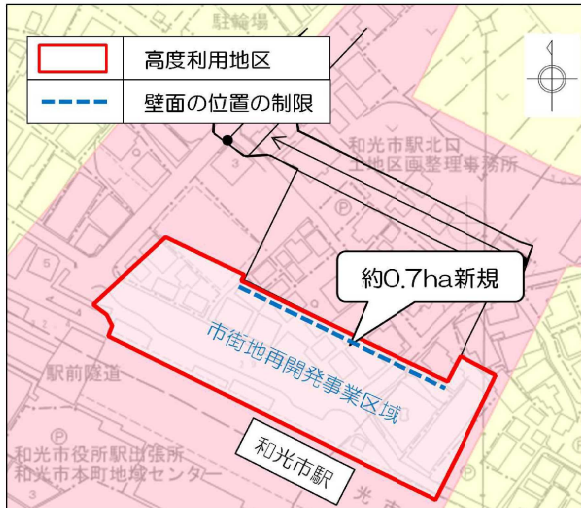
高度利用地区とは

- 建築物の敷地等の統合を進め、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することを目指す地区。
- 土地の高度利用のため、容積率の最高限度の緩和・壁面の位置の制限等を行うことができる。



当地区の高度利用地区

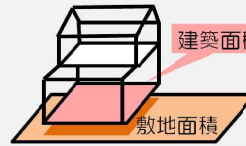
- 土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業を新たに指定する区域において高度利用地区（約0.7ha）を新たに都市計画に位置づける。



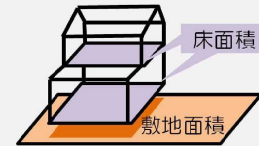
■ 建築物の容積率等の限度

容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度
50/10 (500%)	20/10 (200%)	7/10 (70%)	200㎡

建蔽率：敷地面積に対する建築面積の割合

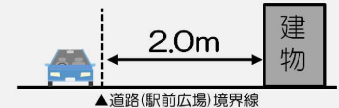


容積率：敷地面積に対する延べ面積(各階床面積の合計)の割合



■ 壁面の位置の制限

- ・ 道路境界から後退する距離



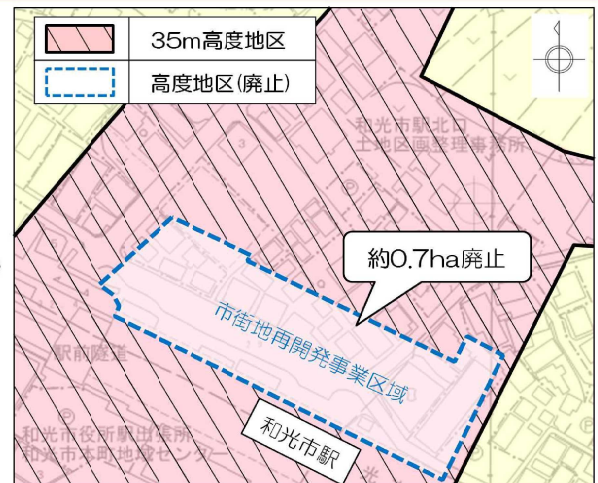
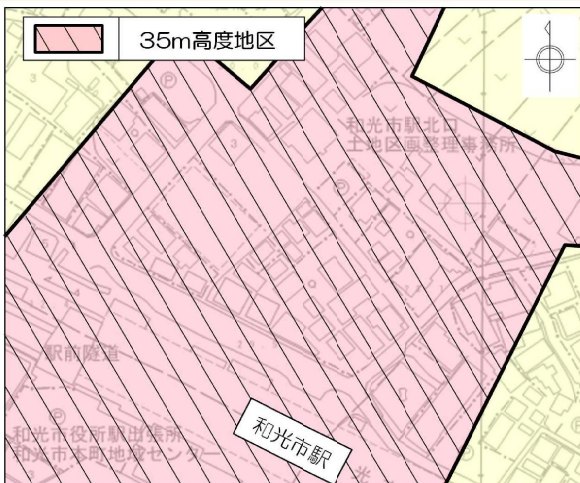
高度地区とは

- 市街地の環境を維持するために、建築物の高さに一定の制限を定める地域。
- 和光市では25m高度地区、35m高度地区が指定されている。



当地区の高度地区

- 市街地再開発事業及び高度利用地区を新たに指定する区域において35m高度地区（約0.7ha）を廃止する。（35mの高さ制限を廃止する。和光市全域：44.3ha→43.6ha）
- 35m高度地区の廃止と高度利用地区の新規決定により、市街地再開発事業による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。



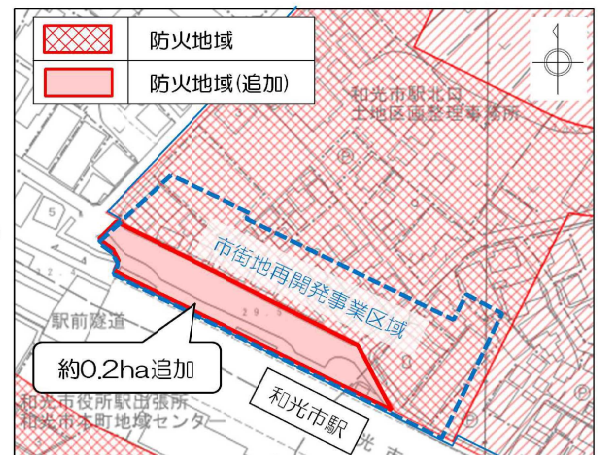
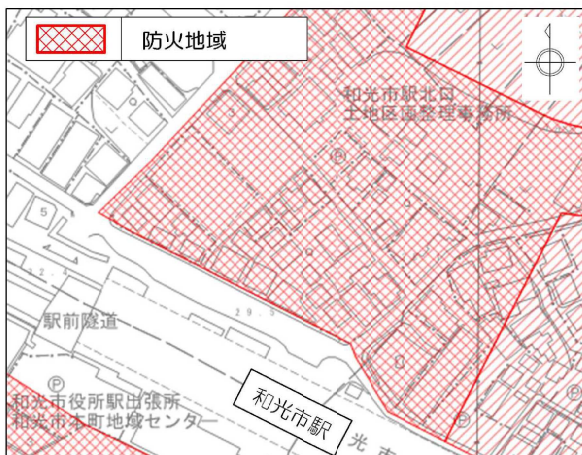
防火地域・準防火地域とは

■市街地における火災を防ぐために、建築物の構造に一定の制限を定める地域。
 防火地域・準防火地域内において建築物を建築する際には、それぞれ建築基準法に基づく防火性能に適合する必要がある。



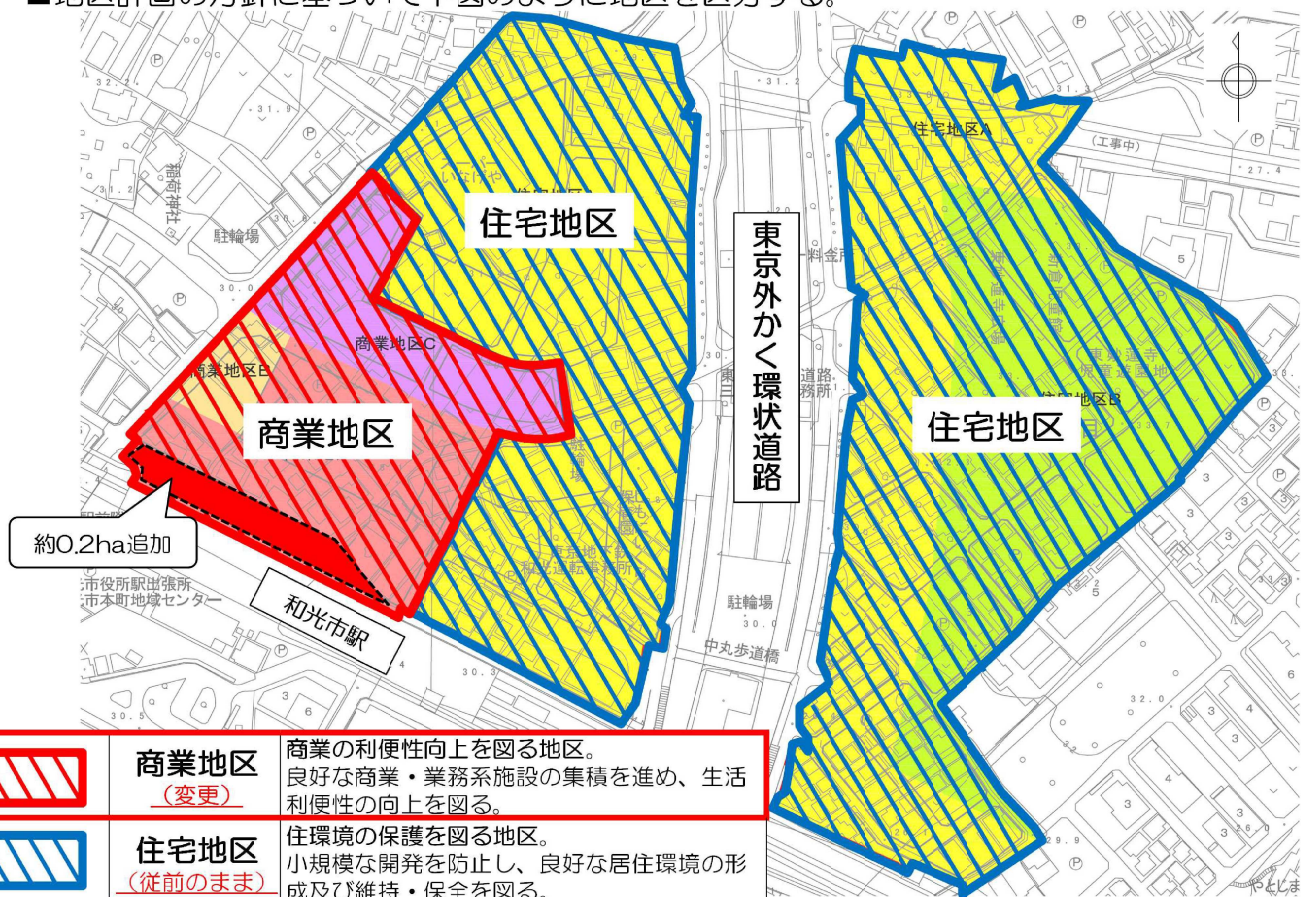
当地区の防火地域

■和光市駅周辺の防災性・安全性の向上を図り、安全・安心のまちづくりを推進するため、市街地再開発事業を新たに指定する区域のうち、未指定の区域（約0.2ha）を防火地域に指定する。
 （防火地域面積の増加 和光市全域：9.6ha→9.8ha）

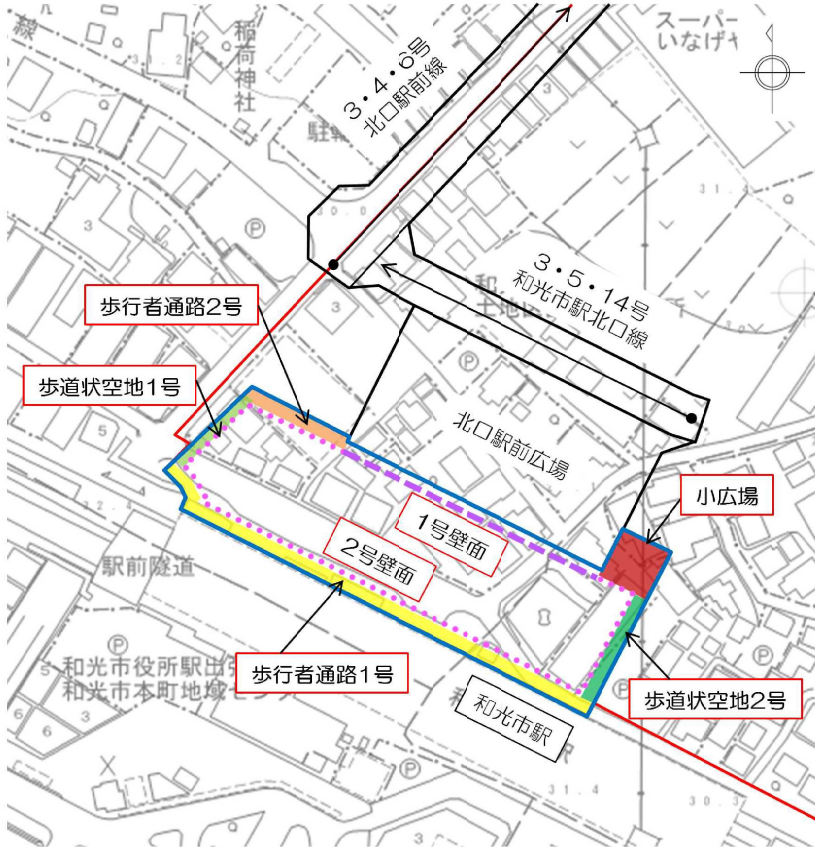


地区計画① 区域と地区区分

■地区計画の方針に基づいて下図のように地区を区分する。



■商業地区Aにおいて、地区施設や壁面線の制限を次のように定める。
 (商業地区B、商業地区Cには地区施設や壁面線の制限はない)

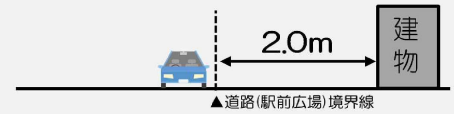


■地区施設の配置及び規模

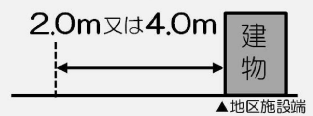
名称	幅員	延長	面積
歩行者通路1号	4m	約160m	—
歩行者通路2号	4m	約45m	—
歩道状空地1号	2m	約40m	—
歩道状空地2号	4m	約45m	—
小広場	—	—	約280㎡

■壁面の位置の制限

・1号壁面：道路(駅前交通広場)境界から後退する距離



・2号壁面：地区施設(歩道状空地等)端から後退する距離



■壁面後退区域における工作物の設置の制限

・壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。

都市計画における道路

■都市計画道路は、人や物資の安全かつ円滑な移動を確保するための交通機能などを有し、都市の骨格を形成する重要な都市施設である。

今回の変更内容

■市街地再開発事業の位置づけにあたり、街区再編を行うため下記のとおり変更・決定を行う。

- 3・4・6号北口駅前線：一部区域の変更 延長 約250m → 約200m
- 駅前広場の廃止 約4500㎡ → 廃止
- 3・5・14号和光市駅北口線：路線の決定 延長 約120m 幅員 15m
- 駅前広場の設置 約4700㎡

