

和光都市計画  
(和光市)

都市再開発の方針  
(変更案)

埼玉県

都市計画の決定 案の縦覧	令和3年2月5日から 令和3年2月19日まで	
都市計画の決定 告示	令和●●年●●月●●日	
埼	玉	県

## 目 次

1 基本方針	1
2 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針（再開発促進地区）	2
別表（再開発促進地区）	3
都市再開発方針図（総括図）	7
都市再開発方針附図	8

都市再開発法（昭和四十四年法律三十八号）第二条の三第二項の規定による都市再開発の方針を次のとおり定める。

## 1 基本方針

### －方針の位置づけ－

本都市計画方針は、市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定める。当該都市計画区域における再開発に関する都市計画は、本都市再開発方針に即して定める。

### －都市計画区域の範囲－

本都市計画区域は、都心から約 20km 圏、本県の南端に位置し、中央部から南部には台地が広がり、北部には荒川と新河岸川が、西部には越戸川が、東部には白子川が流れている。なお、行政区域の全域に都市計画区域が指定されている。

鉄道は、東京都心と直結する東武鉄道東上線、東京地下鉄有楽町線及び東京地下鉄副都心線が通勤・通学の主要な交通手段となっている。また、東京地下鉄副都心線は、平成 25 年から開始した東急電鉄東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線との相互直通運転により、横浜方面と結ばれるなど交通の利便性が向上している。

道路は、中央部を南北方向に東京外環自動車道及び県道練馬川口線が連絡し、南部を東西方向に一般国道 254 号（東京松本バイパス線）が連絡しており、重要な広域幹線道路となっている。さらに、北部には、東京外環自動車道と接続する一般国道 254 号（志木和光線）の整備が進められている。

昭和初期に新倉駅（現・和光市駅）が開設されると、軍需会社の進出により小軍都としての性格が加わり、戦後には米軍のキャンプ朝霞の「基地の街」へと様相を変え、昭和 20 年代後半から大規模な工場の立地、東京オリンピック開催にともなう周辺道路の整備や西大和団地の完成などにより、急速に発展し、東京地下鉄や東京外環自動車道の開通等の交通網の充実により、今日まで都心近郊の住宅都市として発展してきた。

また、現時点では、人口は継続して増加傾向にあり、人口増加に対応した市街地形成を推進するとともに、今後の少子高齢化の進展を見据え、福祉サービスの充実、若年層、子育て世代の定住促進を図る必要がある。

これらのことから、今後は面的整備事業等を活用した総合的な市街地の再開発を推進することで、和光市駅周辺の拠点性を強化するとともに、住環境の向上により安心・安全・快適に暮らせるまちづくりを実現するため、次に掲げる事項を基本方針として都市の再開発を進める。

### （1）都市機能の集積による市街地形成

和光市駅周辺は、駅前の立地を生かした土地の高度利用を推進し、駅前広場等の都市基盤整備を行うことで、公共空間を活用したにぎわいを創出し、まちを活性化するとともに、地区計画等の都市計画制度を活用した商業業務施設や医療福祉施設等の立地誘導により都市機能の集積を図る。

### （2）周辺環境と調和した良好な住宅地の形成

和光市駅周辺は、良好な中高層住宅の立地を誘導し、住宅及び商業業務施設等の都市機能が複合した利便性の高い都市型住宅地の形成を図る。

また、和光市駅周辺以外の住宅地においては、地区計画等の都市計画制度を活用して狭小敷地の住宅開発を抑制し、ゆとりある敷地の住宅地を形成するとともに、起伏に富んだ地形や生産緑地等の武蔵野の面影が残る恵まれた自然環境と調和した住環境の形成を図る。

(3) 市街地形成に資する都市基盤整備の推進

土地地区画整理事業等の面的整備により、都市基盤整備を促進するとともに、地区の実情を踏まえて地区計画等を活用し、良好な市街地の形成を推進する。

なお、土地地区画整理事業等の面的整備の促進に際しては、都市の骨格を構成する都市計画道路や、和光市駅の顔に相応しい駅前広場の整備を推進する。

(4) 市街地の防災性の向上

災害に対して安全性の高い都市構造を形成するため、土地地区画整理事業等の面的整備の促進により、狭あい道路の改善、公園・緑地の適正配置等の都市基盤整備を行うとともに、防火地域等の指定や建物の共同化により不燃化を促進することで、市街地の防災性の向上を図る。

(5) 多世代にも地球にも優しいまちづくりの推進

誰もが安心・安全に暮らせるまちづくりを推進するため、高齢者や障がい者に配慮した都市のバリアフリー化を推進するとともに、鉄道、バス等の公共交通の利便性の向上、医療・福祉・子育て支援施設の適切な配置を図る。

また、土地地区画整理事業等の面的整備の促進による緑豊かな公園整備や道路、公共施設等での緑化、省エネルギー化、再生可能エネルギーの有効利用等を図ることにより、都市の低炭素化を推進する。

## 2 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

本都市計画区域において、計画的な再開発が必要な市街地のうち、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）」として、上位計画及び市の関連計画の方針との整合性及び事業の進捗状況等を踏まえ、再開発の必要性・効果等から整備優先度が高く重点的に整備すべき地区について、整備又は開発の計画の概要を別表のとおり定める。

別表 再開発促進地区の整備又は計画の概要

地区番号	①
地区名	北口駅前地区
a 地区面積 (ha)	約 14. 3 h a
b 地区の再開 発、整備などの 主たる目標	和光市の中心地及び駅北の玄関口として、駅周辺の商業業務機能の増進並びに駅に隣接した利便性の高い都市型住宅の導入を図る。
c 用途、密度に 関する基本的 方針、その他の 土地利用計画 の概要	駅前周辺は商業業務・都市型住宅地として、土地利用の高度化を図る。このとき、低層部は商業業務施設、中高層部は住宅を配置する。 東京外環自動車道沿道は中層住宅地とする。 東京外環自動車道の上部空間は用地の有効利用を図る。
d 建築物の更新 の方針	土地区画整理事業に伴い、民間活力の活用を進め、商業業務機能の集積を図る。 良好な都市景観を形成するため、地区計画、高度利用地区等による建物の規制・誘導を行う。 防火地域等により建物の不燃化を促進し、市街地の防災性向上を図る。
e 都市施設及び 地区施設の整 備の方針	駅北口地域の交通体系を整えるため、都市計画道路、駅前広場の整備を推進する。 なお、整備に当たっては利用者に配慮した都市のバリアフリー化と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。
f その他特記す べき事項	1 土地区画整理事業により、地区内の都市基盤整備を図る。 2 土地区画整理事業（事業中） 3 市街地再開発事業の事業化を図る。 4 地区計画（決定済）

別表 再開発促進地区の整備又は計画の概要（続き）

地区番号	②
地区名	南口駅前地区
a 地区面積 (ha)	約 11.9ha
b 地区の再開 発、整備などの 主たる目標	<p>商業業務機能の増進により、和光市の中心的商業業務地を育成する。</p> <p>駅に隣接した利便性の高い商業施設の導入、適切な建築誘導を行い、駅南の玄関口にふさわしい魅力ある中心市街地を形成する。</p>
c 用途、密度に 関する基本的 方針、その他の 土地利用計画 の概要	<p>商業業務・都市型住宅地として、土地利用の高度化を図る。このとき、低層部は商業業務施設、中高層部は住宅を配置する。</p> <p>東京外環自動車道の上部空間は用地の有効利用を図る。</p>
d 建築物の更新 の方針	<p>土地区画整理事業の整備効果を生かし、地区計画等により商業業務機能の集積を図る。</p> <p>良好な都市景観を形成するため、地区計画等による沿道建物の規制・誘導を行う。</p> <p>防火地域等により建物の不燃化を促進し、市街地の防災性向上を図る。</p>
e 都市施設及び 地区施設の整 備の方針	<p>駅南口地域の交通体系を整えるため、都市計画道路、駅前広場の整備・保全を推進する。</p> <p>なお、整備・保全に当たっては利用者に配慮した都市のバリアフリー化と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。</p>
f その他特記す べき事項	<p>1 土地区画整理事業（完了）</p> <p>2 地区計画（決定済）</p>

別表 再開発促進地区の整備又は計画の概要（続き）

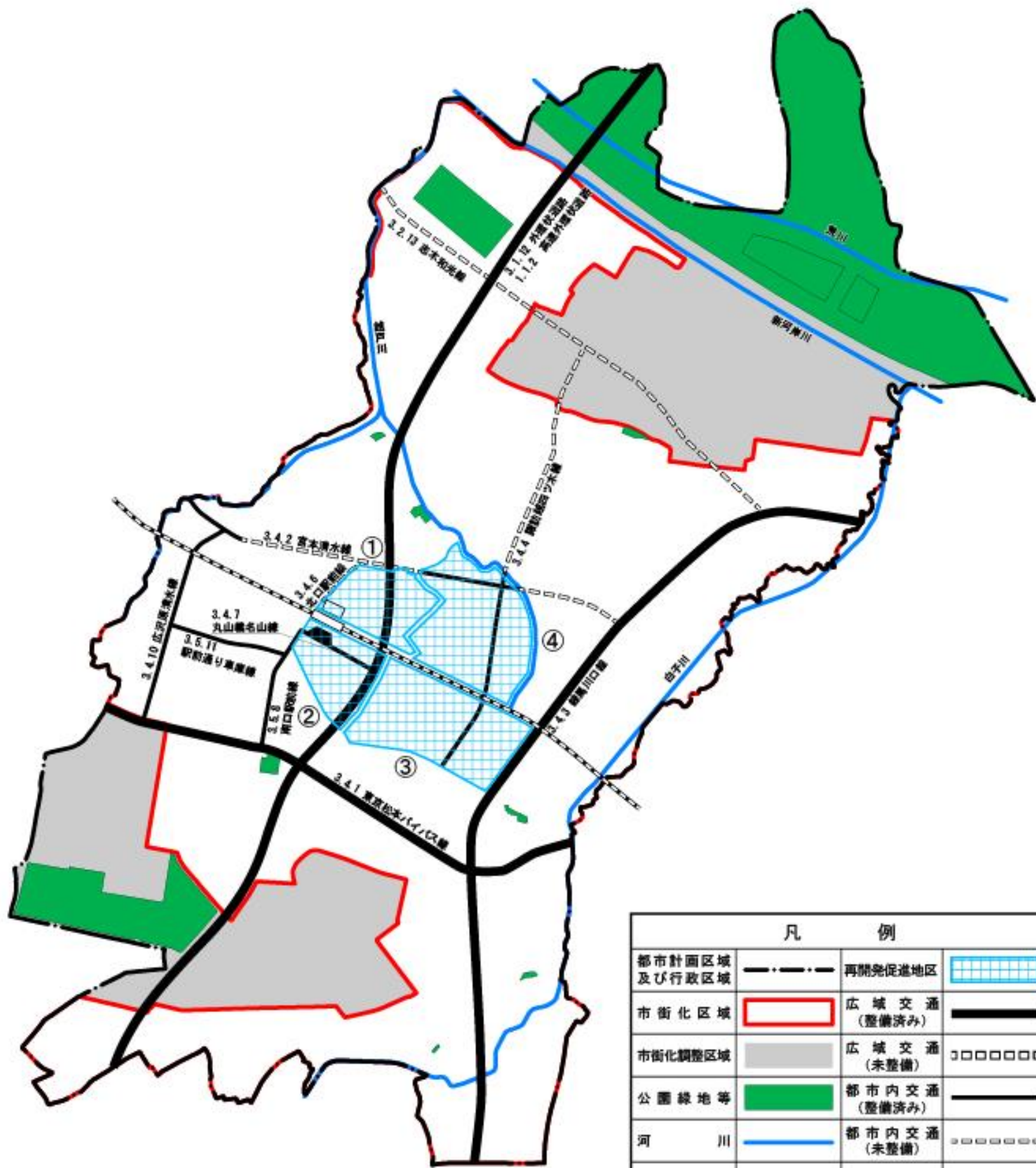
地区番号	③
地区名	丸山台東部地区
a 地区面積 (ha)	約 26. 5 h a
b 地区の再開 発、整備などの 主たる目標	居住機能と工業・流通機能の調和ある共存を図り、快適な住環境を創出する。 低未利用地の適切な土地利用の誘導により、まちなみ景観の整った良好な住宅地を形成する。
c 用途、密度に 関する基本的 方針、その他の 土地利用計画 の概要	都市計画道路の沿道において土地利用の高度化を図る。 機能別土地利用区分、工場の再配置の促進等により土地利用の純化を進める。
d 建築物の更新 の方針	土地区画整理事業の整備効果を生かし、地区計画等により良好な中高層住宅の集積を図る。 良好な都市景観を形成するため、地区計画等による建築形態等の規制・誘導を図る。
e 都市施設及び 地区施設の整 備の方針	都市計画道路、公園・緑地等を整備・保全し、住環境の向上を図る。 なお、整備・保全に当たっては利用者に配慮した都市のバリアフリー化と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。
f その他特記す べき事項	1 土地区画整理事業（完了）

別表 再開発促進地区の整備又は計画の概要（続き）

地区番号	④
地区名	中央第二谷中地区
a 地区面積 (ha)	約 25.3ha
b 地区の再開 発、整備などの 主たる目標	宅地化農地の適切な土地利用の誘導及び生産緑地地区の保全と活用により、空間的ゆとりと潤いのある良好な住宅地を形成する。
c 用途、密度に 関する基本的 方針、その他の 土地利用計画 の概要	都市計画道路の沿道において土地利用の高度化を図る。 中低層住宅地としての整備を促進する。 斜面緑地、平地林の保全と活用に努める。
d 建築物の更新 の方針	土地区画整理事業に伴い、建物の共同化による不燃化を促進する。 良好な住宅地景観を形成するため、地区計画等による建築形態等の規制・誘導を図る。
e 都市施設及び 地区施設の整 備の方針	生産緑地地区の保全と活用により、快適で潤いのある住環境の形成を図る。 地区周辺と一体となった道路、公園等の整備・保全を図る。 なお、整備・保全に当たっては利用者に配慮した都市のバリアフリー化と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。
f その他特記す べき事項	1 土地区画整理事業により、地区内の都市基盤の整備及び保全を図る。 2 土地区画整理事業（事業中）

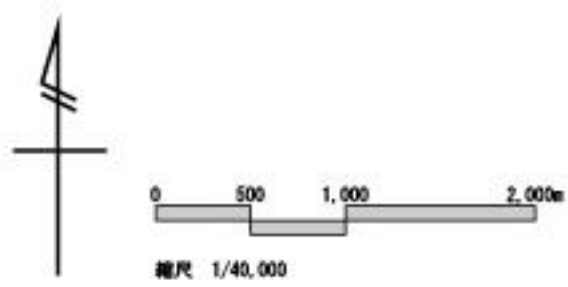


# 和光都市計画区域 都市再開発方針図（総括図）

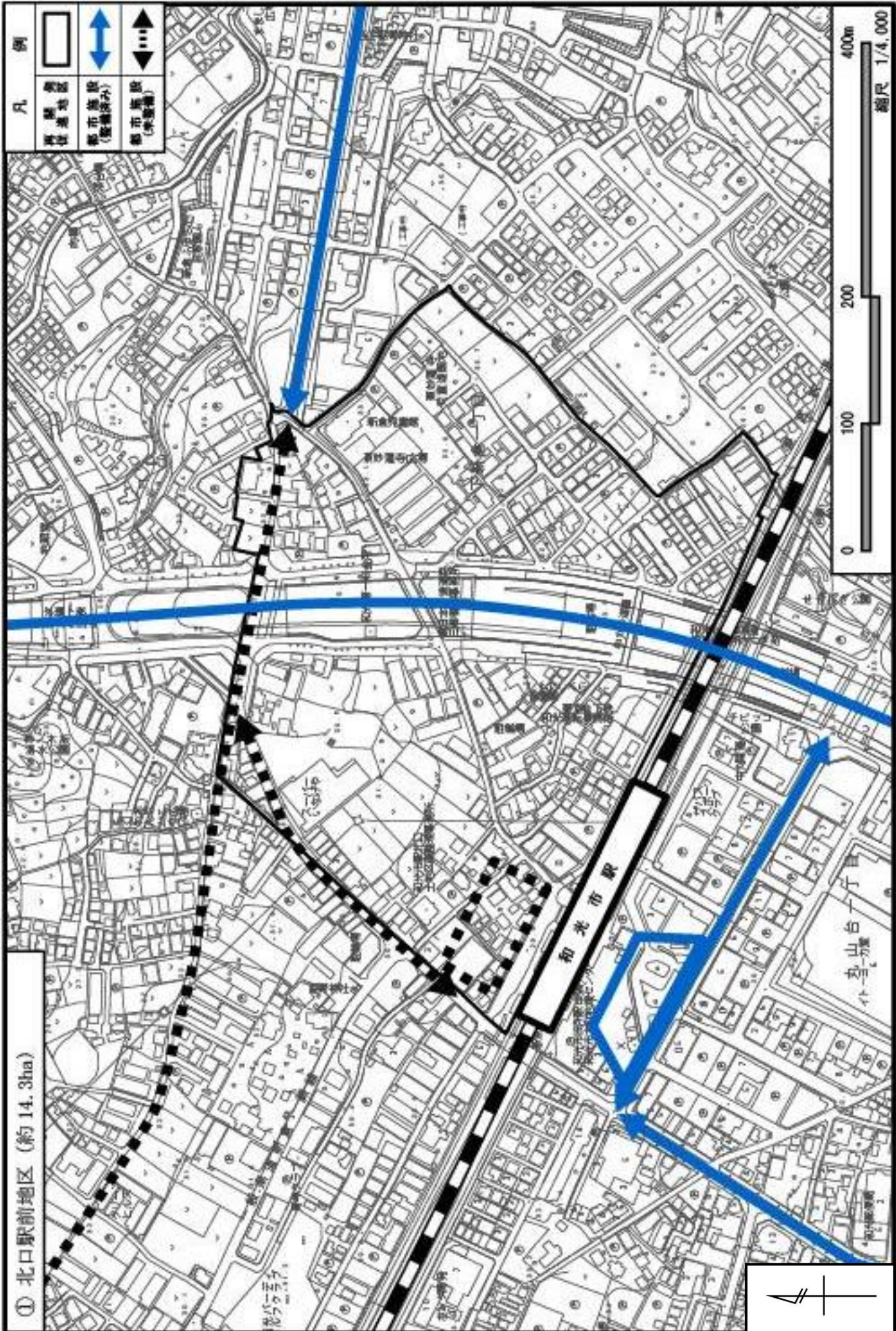


凡 例			
都市計画区域及び行政区域	— · — · — ·	再開発促進地区	
市街化区域		広域交通 (整備済み)	
市街化調整区域		広域交通 (未整備)	
公園緑地等		都市内交通 (整備済み)	
河 川		都市内交通 (未整備)	
鉄 道			

再開発促進地区名	
①	北口駅前地区
②	南口駅前地区
③	丸山台東部地区
④	中央第二谷中地区

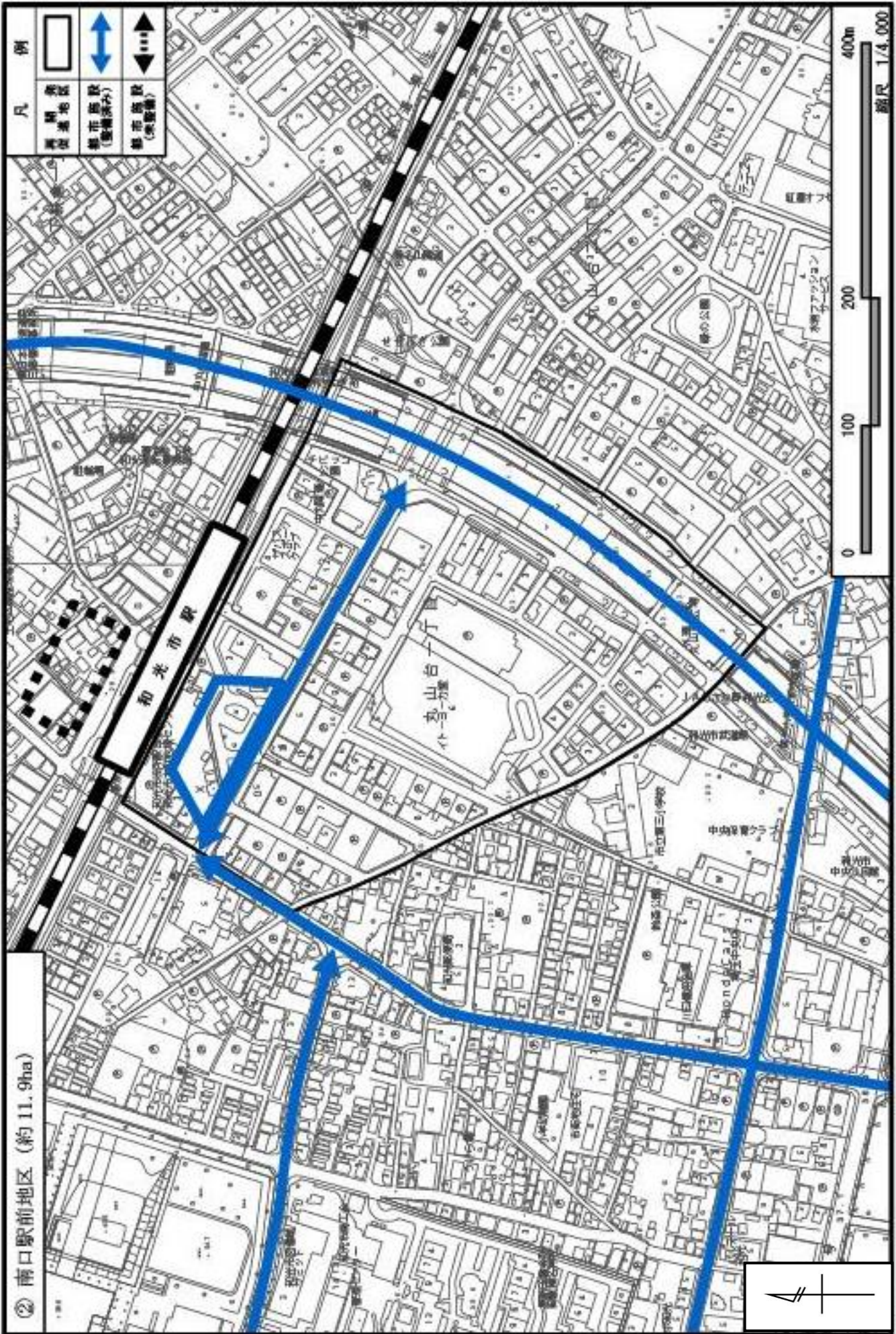






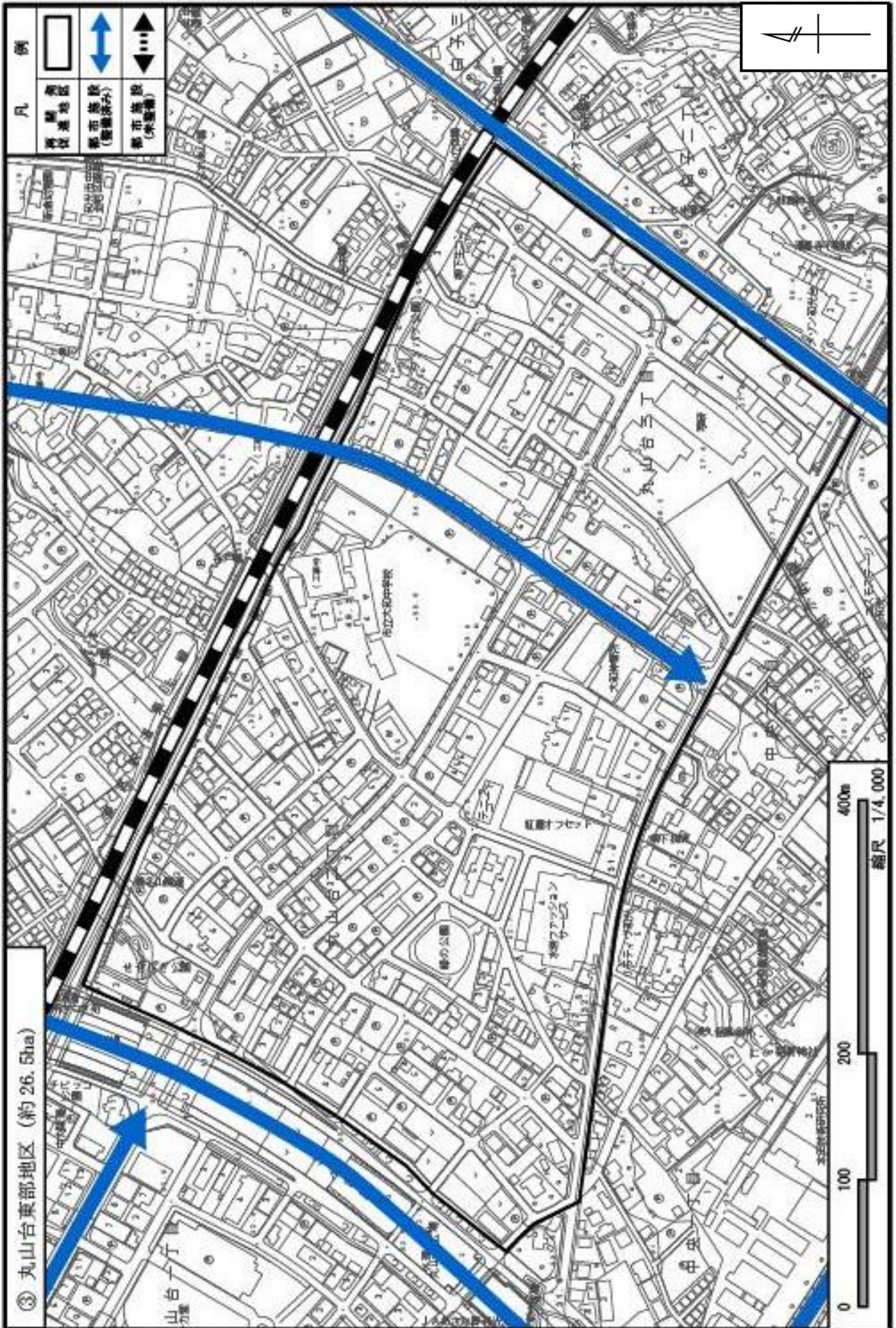
① 北口駅前地区 (約 14.3ha)





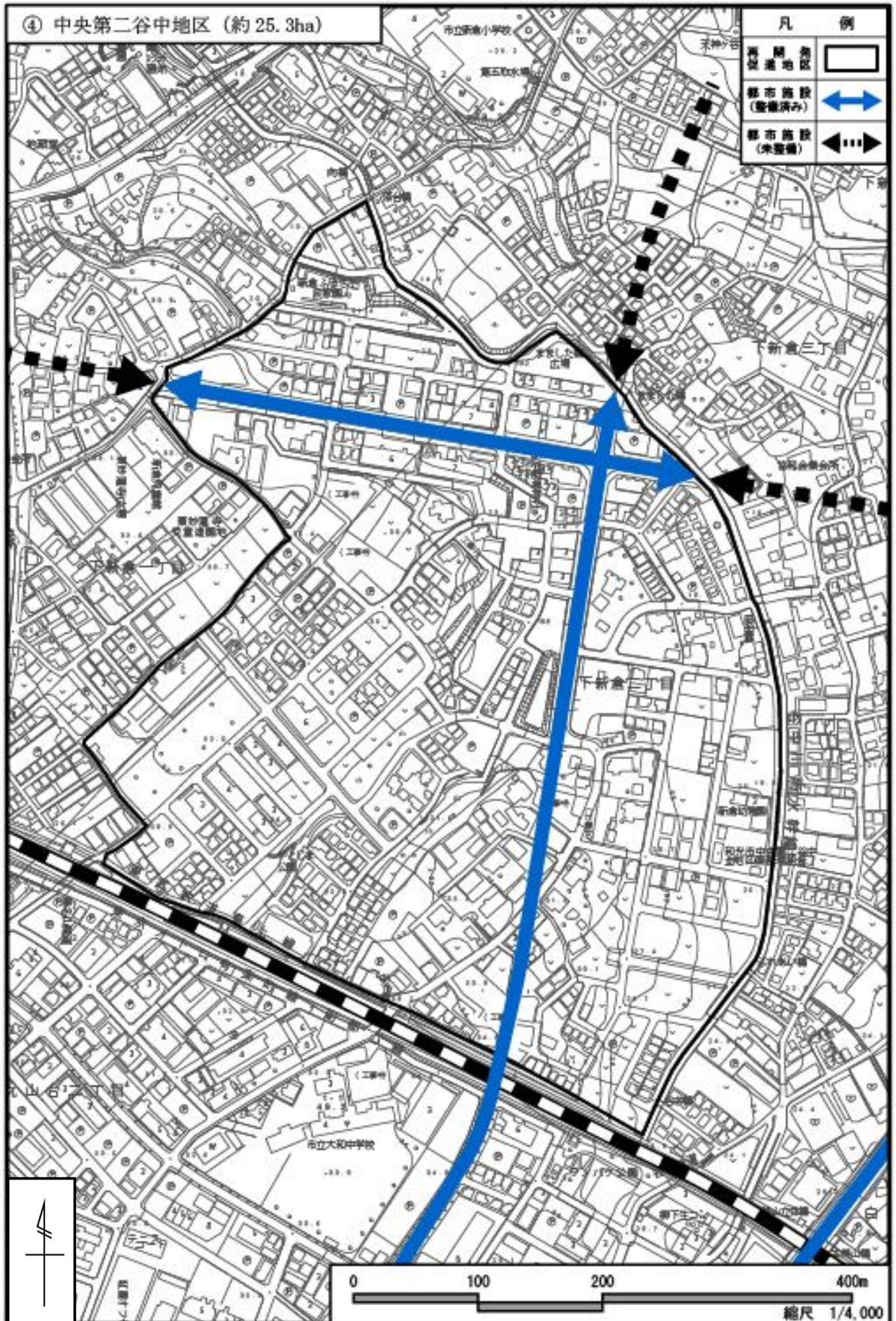
② 南口駅前地区 (約 11.9ha)





③ 丸山台東部地区 (約 26.5ha)





# 理 由 書

本理由書は、和光都市計画「都市再開発の方針」の変更についての理由を示したものです。

## I 和光都市計画区域の位置等

和光都市計画区域は、都心から約 20km 圏、埼玉県南端に位置しています。また、和光都市計画区域に含まれる土地の区域は、和光市の行政区域の全域です。

## II 変更の理由

和光都市計画「都市再開発の方針」は、平成 10 年に策定した和光都市計画「市街化区域及び市街化調整区域にかかる都市計画の計画書」において、駅周辺の商業業務機能の増進及び駅に近接した利便性の高い都市型住宅の導入を実現するため、都市の再開発を進めることとして定められ、現在において、土地区画整理事業の実施や地区計画の制定等により、当該方針に基づく進捗がなされています。

しかしながら、現行の都市再開発の方針の策定から 20 年以上が経過し、都市の更新、社会経済情勢の変化等により都市の現状と現行方針との間で進捗状況に齟齬が生じているとともに、和光市駅周辺の拠点性の強化においては、駅に隣接する土地が再開発促進地区に含まれていないことから、駅一体型又は駅直結型の施設等、高度利用化を検討する上での課題となっています。

また、「和光市都市計画マスタープラン」や「和光市総合振興計画」等の市の関連計画の改訂等が予定されており、上位計画及び関連計画との整合を図りながらまちづくりを進める必要があります。

このような背景を踏まえ、今後の都市再開発の適正な誘導と計画的な推進による住環境の向上を図り、かつ、和光市駅周辺の拠点性を強化し、市の中心エリアとして継続的な発展を目指すため、和光都市計画「都市再開発の方針」の変更を行うものです。

なお、併せて事業の進捗状況を反映して計画等の時点修正を行います。

## III 変更の内容

和光都市計画「都市再開発の方針」について、以下の事項を変更します。

### 1 基本方針

上位計画、市の関連計画の改訂等及び事業の進捗状況等を踏まえ、和光市駅周辺の拠点性の強化と、住環境の向上により安心・安全・快適に暮らせるまちづくりを実現するために、以下のとおり変更します。

- (1) 都市機能の集積による市街地形成については、和光市駅周辺の土地の高度利用の推進と都市基盤整備を行うことによるまちの活性化と、地区計画等を活用した商業業務施設等の立地誘導による都市機能の集積を図る内容としています。
- (2) 周辺環境と調和した良好な住宅地の形成については、和光市駅周辺の都市型住宅地の形成と、和光市駅周辺以外の住宅地における自然環境と調和した住環境の形成を図る内容としています。
- (3) 市街地形成に資する都市基盤整備の推進については、良好な市街地を形成するため、



- 土地区画整理事業等の面的整備の促進及び地区計画等を活用する内容としています。
- (4) 市街地の防災性の向上については、災害に対する安全性を高めるため、土地区画整理事業等の面的整備による都市基盤整備と、防火地域等の指定や建物の共同化による不燃化を促進する内容としています。
  - (5) 多世代にも地球にも優しいまちづくりの推進については、誰もが安心・安全に暮らせるまちづくりの推進と、環境に配慮した都市の低炭素化を推進する内容としています。

## 2 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針（再開発促進地区）

上記基本方針の変更を踏まえ、以下のとおり変更します。

- (1) 北口駅前地区においては、駅に隣接した利便性の高い商業業務機能・都市型住宅の導入による和光市駅周辺の拠点性の強化及び土地区画整理事業の事業進捗を踏まえて再開発促進地区の区域を拡大します。

基本方針の変更に合わせて、「建築物の更新の方針」として高度利用地区による建物の規制・誘導及び防火地域等による市街地の防災性向上を追加し、「都市施設及び地区施設の整備の方針」として都市のバリアフリー化及び低炭素化の推進を追加します。また、土地区画整理事業の事業進捗等を踏まえた時点修正を行います。

- (2) 南口駅前地区においては、駅に隣接した利便性の高い商業施設の導入による和光市駅周辺の拠点性の強化のため再開発促進地区の区域を拡大します。

基本方針の変更に合わせて、「建築物の更新の方針」として地区計画等による建物の規制・誘導及び防火地域等による市街地の防災性向上を追加し、「都市施設及び地区施設の整備の方針」として都市のバリアフリー化及び都市の低炭素化の推進を追加します。また、土地区画整理事業の事業進捗等を踏まえた時点修正を行います。

- (3) 丸山台東部地区においては、基本方針の変更に合わせて、「都市施設及び地区施設の整備の方針」として都市のバリアフリー化及び都市の低炭素化の推進を追加します。また、土地区画整理事業の事業進捗等を踏まえた時点修正を行います。

- (4) 中央第二谷中地区においては、基本方針の変更に合わせて、「都市施設及び地区施設の整備の方針」として都市のバリアフリー化及び都市の低炭素化の推進を追加します。また、土地区画整理事業の事業進捗等を踏まえた時点修正を行います。

## 3 計画的な再開発が必要な市街地（一号市街地）

計画的な再開発が必要な市街地（一号市街地）は、都市再開発法施行令第1条の2で定める大都市（県内ではさいたま市及び川口市）を含む都市計画区域内の市街化区域において定めるものですが、和光市はこれに該当しないため、一号市街地に関する記載を削除します。

(別表)

- ・別表（再開発促進地区）

(方針図)

- ・都市再開発方針図（総括図）
- ・都市再開発方針図附図