

(2)和光都市計画 用途地域の変更について

和光都市計画用途地域の変更（和光市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

							和光市
種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種中高層住居専用地域	約 268.4ha	20/10 以下	6/10 以下				約 36.6%
小計	約 268.4ha						約 36.6%
第一種住居地域	約 206.1ha	20/10 以下	6/10 以下				約 28.1%
小計	約 206.1ha						約 28.1%
第二種住居地域	約 8.9ha	20/10 以下	6/10 以下				約 1.2%
小計	約 8.9ha						約 1.2%
準住居地域	約 56.7ha	20/10 以下	6/10 以下				約 7.8%
小計	約 56.7ha						約 7.8%
近隣商業地域	約 3.2ha	20/10 以下	8/10 以下				約 0.4%
小計	約 2.1ha	30/10 以下	8/10 以下				約 0.3%
商業地域	約 14.6ha	40/10 以下	8/10 以下				約 2.0%
小計	約 14.6ha						約 2.0%
準工業地域	約 98.2ha	20/10 以下	6/10 以下				約 13.4%
小計	約 98.2ha						約 13.4%
工業地域	約 60.9ha	20/10 以下	6/10 以下				約 8.3%
小計	約 60.9ha						約 8.3%
工業専用地域	約 13.8ha	20/10 以下	6/10 以下				約 1.9%
小計	約 13.8ha						約 1.9%
合計	約 732.9ha						100.0%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

*：建築基準法の規定による。

理由 土地区画整理事業の整備に合わせて、新たな市街地像に対応した用途地域を指定する。

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、和光都市計画用途地域の変更（和光市：和光市駅北口地区、和光市：白子三丁目地区）についての理由を示したものです。

・和光都市計画区域における位置等

和光都市計画区域に含まれる土地の区域は、和光市の行政区域全域です。

【和光市：和光市駅北口地区】

本地区は、東武東上線和光市駅の北側約500mの範囲内に位置しており、和光市の中心市街地として駅に近接した利便性の高い地区となっております。

【和光市：白子三丁目地区】

本地区は、東武東上線和光市駅より北東に約1.5km、東武東上線成増駅から北西に約1.3kmの位置にあり、地区の西側に県道練馬・川口線に接しており交通利便性の高い地区となっております。

・変更の必要性

【和光市：和光市駅北口地区】

本地区は、本市の北側の玄関口として、和光市駅北口土地区画整理事業により計画的な都市基盤整備が進められている地区です。この土地区画整理事業の進捗に伴い新たな市街地像の形成に対応するために、地区の特性に合わせた地区計画を策定するとともに以下の表のとおり用途地域を変更しようとするものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種住居地域 (200/60)	約1.5ha	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約2.1ha
商業地域 (400/80)	約1.1ha	第一種住居地域 (200/60)	約0.5ha
合 計	約2.6ha	合 計	約2.6ha

()内は 容積率/建ぺい率

【和光市：白子三丁目地区】

本地区は、白子三丁目中央土地区画整理事業により計画的な都市基盤整備が進められている地区です。この土地区画整理事業の進捗に伴い新たな市街地像の形成に対応するために、地区の特性に合わせた地区計画を策定するとともに隣接する沿道区域と合わせた沿道サービスゾーンとして以下の表のとおり用途地域を変更しようとするものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
準住居地域 (2 0 0 / 6 0)	約 2 . 7 ha	第一種住居地域 (2 0 0 / 6 0)	約 2 . 7 ha
合 計	約 2 . 7 ha	合 計	約 2 . 7 ha

・用途地域の種類、区域及び容積率・建ぺい率の考え方

【和光市：和光市駅北口地区】

和光市駅北口土地区画整理事業地区については、現在、第一種中高層住居専用地域（200/60）第一種住居地域（200/60）、商業地域（400/80）を指定しています。

第一種住居地域

現在、第一種中高層住居専用地域（200/60）を指定していますが、土地区画整理事業によって整備される都市基盤及び駅に近接した利便性の高い特性を生かし、店舗、事務所等と調和した住居の環境を保護するため第一種住居地域（200/60）に変更するものです。

商業地域

現在、第一種中高層住居専用地域（200/60）及び第一種住居地域（200/60）を指定していますが、土地区画整理事業によって整備される都市基盤を生かし、駅前広場を中心とした良好な商業・業務系施設を誘導するため、商業地域（400/80）に変更するものです。

【和光市：白子三丁目地区】

現在、第一種住居地域（200/60）を指定していますが、土地区画整理事業によって整備される都市基盤及び自動車関連施設等の沿道サービス施設の利便を増進するとともに、後背する住居ゾーンと調和する良好な住環境を保護するため準住居地域（200/60）に変更するものです。

・関連する都市計画

本地区の用途地域の変更にあわせ、以下の都市計画を定める予定です。

【和光市：和光市駅北口地区】

地区計画の変更（和光市決定）

土地区画整理事業による効果を維持・保全し、商業地としての利便性の向上を図りつつ良好な住居環境を確保するために、適正な土地利用の規制・誘導を行い、健全な都市環境を形成することを目標とし、土地区画整理事業地区全域に地区計画を新たに定めます。

防火地域及び準防火地域の変更（和光市決定）

土地区画整理事業に伴い高密度な建築物等の急増が見込まれることから、火災の延焼を防ぎ、安心・安全の災害に強いまちづくりを進めるため、土地区画整理事業の区域の内、商業地域に防火地域を、また延焼速度を遅くするため、外環西側地区の第一種住居地域に準防火地域を指定します。

高度地区の変更（和光市決定）

市街地の住環境を維持するため、土地区画整理事業の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します。

【和光市：白子三丁目地区】

地区計画の変更（和光市決定）

土地区画整理事業による効果を維持・保全し、沿道サービスゾーンは秩序ある沿道商業地としての利便性の向上を図りつつ、後背する住宅ゾーンについては良好な住居環境を確保するために、適正な土地利用の規制・誘導を行い、健全な都市環境を形成することを目標とし、土地区画整理事業地区全域に地区計画を新たに定めます。

防火地域及び準防火地域の変更（和光市決定）

土地区画整理事業に伴い新たな建築物等の急増が見込まれることから、火災の延焼を防ぎ、安心・安全の災害に強いまちづくりを進めるため、土地区画整理事業の区域に準防火地域を指定します。

<参考資料> 上位計画における位置付け

本地区についての上位計画での位置付けは以下のとおりであり、本変更案は、上位計画に基づき策定されています。

【和光市：和光市駅北口地区】

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成21年11月20日都市計画決定）

3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

主要用途の配置の方針

<商業業務地、和光市駅周辺地区>

- ・本区域の商業、業務の中心地であり、今後は北側の市街地整備を図りつつ、駅至近の立地を生かした商業、業務系の土地需要に対処できる商業業務地の形成を図る。

市街地における建築物の密度の構成に関する方針

<商業業務地、和光市駅周辺地区>

- ・商業業務を担う中心市街地として高密度の土地利用を図る。

<住宅地、和光市駅北側周辺地区>

- ・道路や公園等の生活基盤整備を推進し、良好な居住環境を有する中密度の土地利用を図る。

市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

1) 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

<和光市駅北口周辺地区>

- ・和光市駅北口周辺地区は、土地区画整理事業の推進を図り、駅南口と共に商業業務の一役を担う地区として、既存の商業、業務施設に加え、新たに商業業務施設の集積を図り、用途の純化を進めるとともに、都市機能の充実強化に努める。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

主要な市街地開発事業の決定の方針

<(仮称)和光市駅北口土地区画整理事業地区>

- ・土地区画整理事業等の計画的な整備を推進し、良好な居住環境の形成及び改善を図る。

第四次和光市総合振興計画基本構想（平成22年12月策定）

第1章 和光市の目指す姿

4. 基本目標

- ・ 快適で暮らしやすいまち（都市基盤）

【実現に向けた方針】

- ・ まちの整備においては、駅北口土地区画整理事業を進め、地域の特色を生かした安全・安心で快適なまちの整備を推進します。

第2章 重点プラン

重点プラン1 安全で暮らしやすいまちづくりプラン

- ・ 市の北側は、駅前広場や道路、公園などの整備が不十分であり、土地区画整理事業により、災害に強く良好な市街地整備が最優先の取組みとなっています。

【取組】

- ・ 駅北口土地区画整理事業を積極的に推進します。

第4章 基本目標別の計画内容

基本目標 快適で暮らしやすいまち（都市基盤）

基本施策 良好な市街地整備

施策1 中心市街地にふさわしい駅北口周辺の整備

施策の目的

- ・ 和光市駅北口周辺の計画的な市街地形成を推進し、安全な歩行空間の確保、防災性の向上など、安全で暮らしやすいまちづくりを進めます。

取組内容

道路・公園・駅前広場の整備

- ・ 駅前広場や都市計画道路などの公共施設の整備を積極的に進め、歩行者等の安全性を高めます。また、駅前広場については、市民参加を取り入れ、周辺駅前商業地区などの魅力を高めるよう整備します。さらに、事業の推進に当たっては、民間の経営感覚を取り入れながら進めます。

良好な商業地・住宅地の形成

- ・ 土地区画整理事業により、地域の防災性を向上させ、魅力ある住宅地を形成します。また、地区計画を活用し、良好な住環境と景観の維持・保全を進めます。

和光市都市計画マスタープラン（平成13年12月策定）

5．地域別構想

B地区まちづくり構想

駅前商業業務地区の基盤整備の推進

- ・土地区画整理事業により、都市計画道路北口駅前線（シンボルストリート）及び駅前広場の整備を推進し、高質な駅前空間の形成を図ります。
- ・北口駅前には、緑を主体とする落ち着いた空間整備を図り、後背する田園的住宅地と調和する、良好な環境の商業地を形成します。
- ・駅前商業地においては、当地区のコミュニティ拠点の形成を図るものとして、文化施設や公益的な生活支援施設等を導入します。

：北口駅前と一体となった和光の顔となる駅前空間の創出

駅前広場の計画的な緑化の推進

美しいまちなみを目指す景観指針の策定

当地区のコミュニティ拠点となる、文化施設・公益施設等の導入

駅周辺市街地への都市型住宅の立地促進

- ・駅周辺市街地は、土地区画整理事業により道路等の都市基盤を整備し、商業業務・集合住宅などが複合する都市型住宅地の形成を図ります。

C地区まちづくり構想

田園環境と調和する土地区画整理事業の推進

- ・土地区画整理事業にあたっては、現況の地形を尊重した改変度の少ない開発を推進し、斜面林や社寺林、生産緑地等の緑を保全します。また道路は屈曲やアップダウンを生かすなど、生活者の目線に合わせた道づくりを行います。
- ・公園・広場等の整備にあたっては、屋敷林などの歴史的雰囲気を残す遺産を取り込むなど、和光の原風景に配慮したデザインを導入します。
- ・住宅地の形成に際しては、緑地協定や地区計画などを導入し、生け垣化を図るなど、田園的環境と調和した豊かなまちなみを誘導します。

：道路の狭小、急傾斜の解消

公園・緑地などオープンスペースの創出

田園環境を生かし、現況の地形を尊重した開発の推進

斜面林、屋敷林、生産緑地等の保全・活用

生け垣など住宅緑化の促進

地区計画、建築協定、緑地協定の導入

【和光市：和光市白子三丁目地区】

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 21 年 11 月 20 日都市計画決定）

3．主要な都市計画の決定の方針

（1）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

主要用途の配置の方針

<住宅地、白子三丁目地区>

- ・急傾斜地の斜面林等の保全や白子川の水辺を活用し、避難路等の整備を図りつつ自然と共存した住宅地の形成を図る。

第四次和光市総合振興計画基本構想（平成 22 年 12 月策定）

第 1 章 和光市の目指す姿

4．基本目標

- ・快適で暮らしやすいまち（都市基盤）

【実現に向けた方針】

- ・まちの整備においては、白子三丁目中央土地区画整理事業を進め、地域の特色を生かした安全・安心で快適なまちの整備を推進します。

第 4 章 基本目標別の計画内容

基本目標 快適で暮らしやすいまち（都市基盤）

基本施策 快適な住宅地の整備

施策 4 良好な居住環境の形成

施策の目的

- ・安心と安らぎを感じ、本市に長く住み続けたいと思うよう、計画的な土地整備を行い、良好な居住環境を形成します。

取組内容

快適な住宅地としての土地利用

- ・白子三丁目中央土地区画整理事業について、事業主体の土地区画整理組合に対して技術支援などを行いながら、土地区画整理事業による計画的な整備を行うとともに、地区計画を活用した住宅地として良好な居住環境を形成します。

和光市都市計画マスタープラン（平成13年12月策定）

5．地域別構想

E地区まちづくり構想

緑豊かな安全な住宅環境の整備

- ・斜面地や社寺林は積極的に保全し、地域の安全性の向上及び住環境の維持を図ります。
- ・地区計画などにより狭小道路の解消やポケットパークの整備を図るとともに住宅密集地の共同建て替えを促し、安全で良好な住宅地基盤を整備します。
- ・地区内の残る農地は、計画的に保全を図り、避難場所や公園等として活用します。

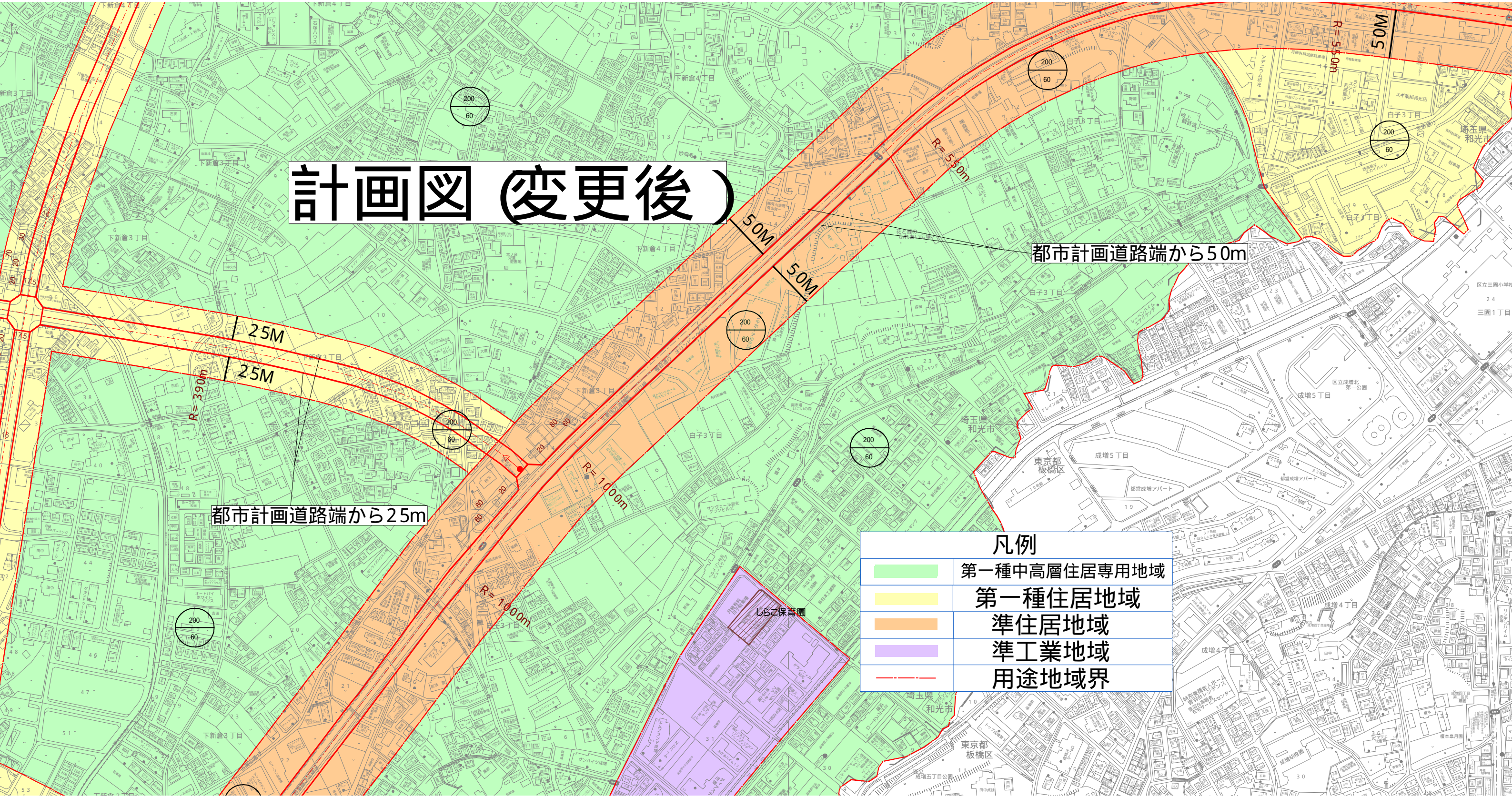
計画的な市街地整備

- ・白子三丁目の逆線引き地区は、土地区画整理事業による計画的な市街地整備を推進し良好な住宅基盤整備を形成します。

沿道商業業務地区の誘導

- ・主要地方道練馬川口線沿道部は商業業務系施設や集合住宅等の立地を誘導し、交通条件を生かした土地活用を図るとともに、後背する住宅地環境の保全を図ります。

計画図 (変更後)

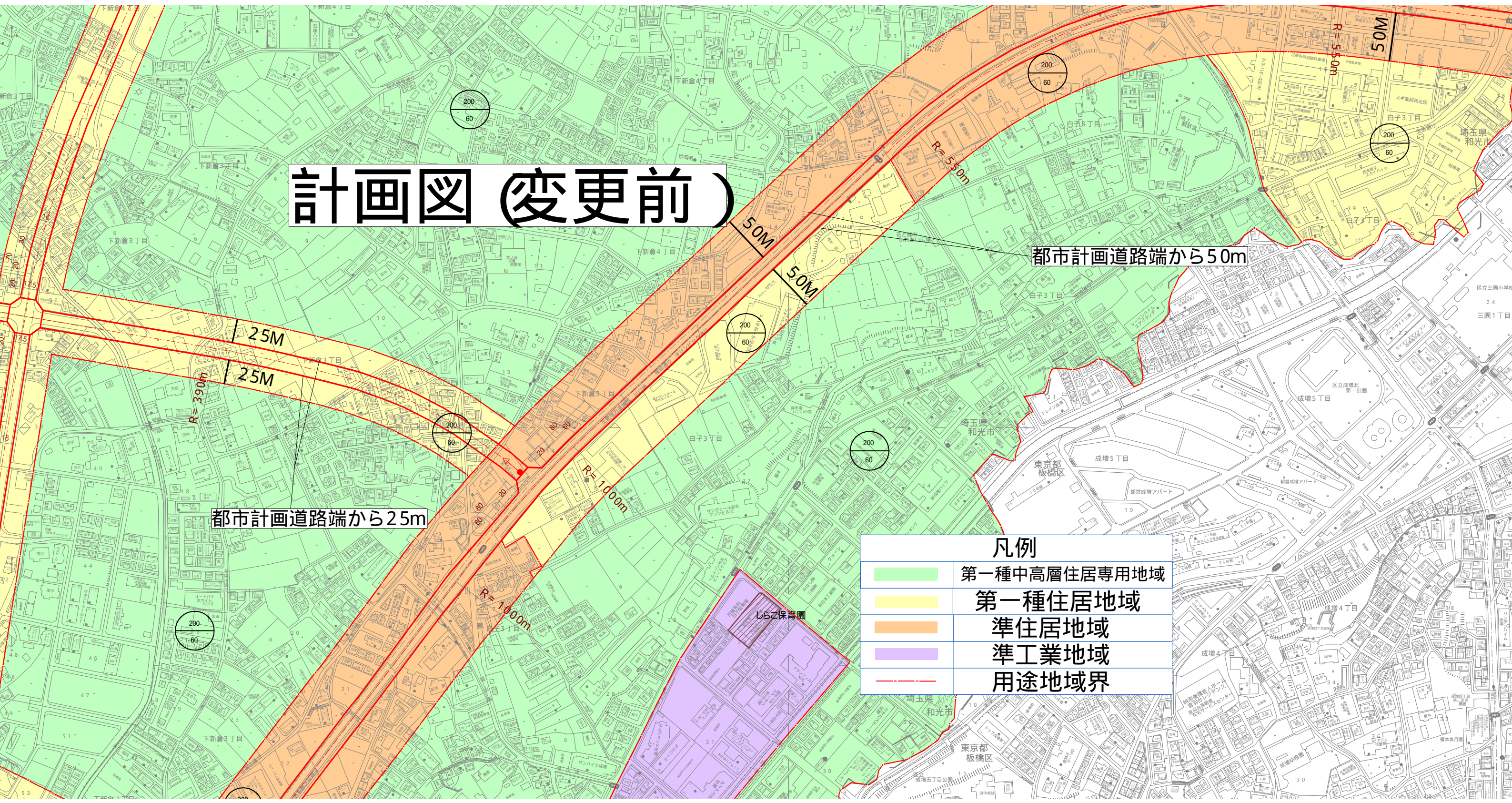


都市計画道路端から50m

都市計画道路端から25m

凡例	
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	準住居地域
	準工業地域
	用途地域界

計画図 (変更前)



都市計画道路端から50m

都市計画道路端から25m

凡例	
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	準住居地域
	準工業地域
	用途地域界