

(4)和光都市計画 高度地区の変更について

和光都市計画 高度地区の変更（和光市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

和 光 市			
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
25m 高度地区	約 5 1 1 . 3 ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は 2 5 m とする。	
35m 高度地区	約 3 8 . 7 ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は 3 5 m とする。	
合 計	約 5 5 0 . 0 ha		

「地区の位置は、計画図表示のとおり」

[適用除外]

次のいずれかに該当する建築物には、和光都市計画高度地区の決定による建築物の高さの最高限度制限（以下「最高限度制限」という。）は適用しない。

- （ 1 ）都市計画施設として定められた建築物
- （ 2 ）この都市計画決定の告示の日（以下「告示日」という。）に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で当該最高限度制限に適合しない部分を有するもの（以下「既存不適格建築物」という。）ただし、工事の着手が告示日の後である大規模の修繕、大規模の模様替、増築又は建替えに係る建築物を除く。

[特例許可]

次のいずれかに該当する場合で市長が許可した建築物には最高限度制限は適用しない。

- （ 1 ）既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替
- （ 2 ）既存不適格建築物の増築で、最高限度制限の範囲内で行うもの
- （ 3 ）既存不適格建築物の建替えで、当該建築物の高さの範囲内で行うもの（市長が周辺市街地の住環境の保全に支障がないと認める場合に限る。）
- （ 4 ）公益上やむをえない建築物の建築（市長が周辺市街地の住環境の保全に支障がないと認める場合に限る。）

[地区計画による特例]

都市計画法第 1 2 条の 5 第 2 項第 3 号に規定する地区整備計画（以下、「地区整備計画」という。）により建築物等の高さの最高限度を定める区域内ならびに告示の日に既に定められている地区整備計画により建築物等の高さの最高限度を定めている区域内で、地区整備計画により定める建築物等の高さの最高限度が高度地区の建築物の高さの最高限度の範囲内である場合は、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。

[理 由]

本市では、中高層建築物の建設に伴い、住環境をめぐる様々な問題が生じており、建築物の高さに対する一定のルールづくりが必要となってきたことから、平成18年3月10日に和光都市計画高度地区を決定した。今回の変更は、これまで高度地区を指定していなかった和光市駅北口地区において、土地区画整理事業が進捗したためこれに合わせ高さの最高限度を定める高度地区を指定することから、和光都市計画高度地区を変更する。

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、和光都市計画高度地区の変更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、和光市の行政区域の全域です。

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。

変更の必要性

これまで高度地区を指定していなかった和光市駅北口地区において、土地区画整理事業が進捗したためこれに合わせ高さの最高限度を定める高度地区を指定することから、和光都市計画高度地区を変更するものです。

高度地区の制限の考え方

和光市駅北口地区に新たに指定する高度地区の種類として、第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域は、市内住居系他地域で既に決定されている25m高度地区とします。

ただし、駅前の商業地域は35mとする。

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。

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地区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、新たな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。

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

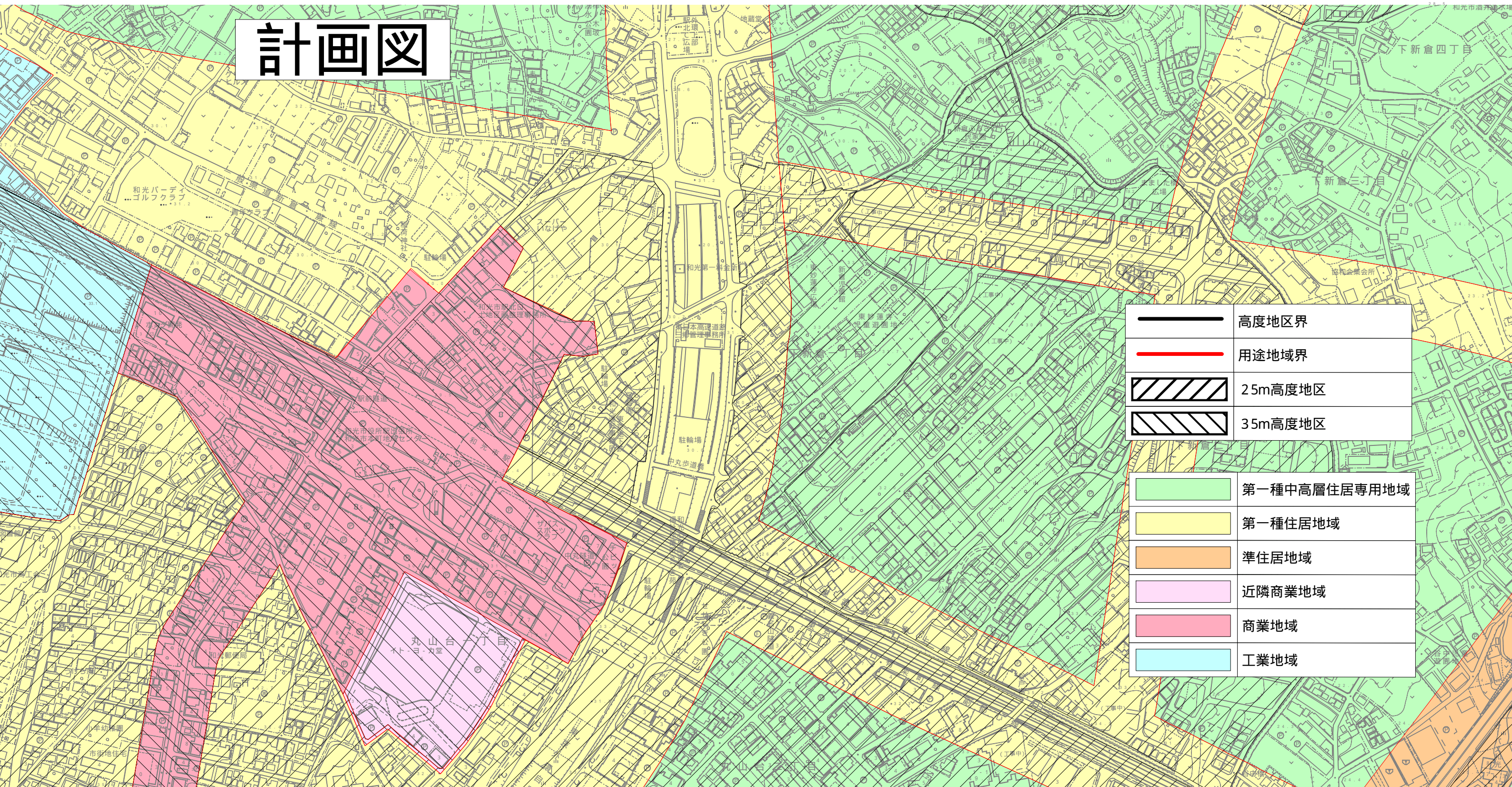
駅前商業業務地区の基盤整備の推進

- ・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。

計画図



	高度地区界
	用途地域界
	25m高度地区
	35m高度地区

	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
	工業地域