

(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 264.1ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 36.0%
小計	約 264.1ha						約 36.0%
第一種住居地域	約 210.4ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 28.7%
小計	約 210.4ha						約 28.7%
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%
	約 2.1ha	30/10 以下	8/10 以下		—		約 0.3%
小計	約 5.3ha						約 0.7%
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 住宅市街地総合整備事業を活用した団地再生に合わせて、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：西大和団地地区）についての理由を示したものです。

I. 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。

本地区は、東武東上線和光市駅の南側約1.0kmの位置にあり、地区の北側に一般国道254号が通過しており、交通利便性の高い地区となっております。また地区の北西に市役所・市民文化施設、南側に和光樹林公園が立地しており市民が集い交流する場として、一層の機能の充実や景観整備が求められる地区となっております。

II. 変更の必要性

本地区は、住宅市街地総合整備事業により、老朽化した住宅団地の再生に向けた住環境の改善が進められる地区です。この住宅団地の更新に合わせて、新たな市街地像の形成に対応するとともに時代に合った賑わいがあり誰もが安心して暮らせるための機能の導入が図られる必要があることから、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4.3ha	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約4.3ha
合 計	約4.3ha	合 計	約4.3ha

()内は 容積率/建ぺい率

III. 用途地域の種類、区域及び容積率・建ぺい率の考え方

本地区は、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、住宅市街地総合整備事業による住宅団地の再生として、建物機能の更新のみならず日常生活に必要な商業施設の再生と誘導を行い利便性の高い生活関連機能の拠点とするため第一種住居地域(200/60)に変更するものです。

IV. 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。

高度地区の変更（和光市決定）

住宅市街地整備事業による団地再生により土地の有効利用を図り、老朽化した西大和団地を建替え良好な住宅供給を図るため建築物の高さの最高限度を現在指定している25mから35mに変更するものです。

<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。

◆和光市都市計画マスタープラン改訂版（平成26年3月策定）

4. 将来の全体都市構想

4-1 全体都市構成

(1) ゾーン構成

● 複合住宅ゾーン

タウンコア及びシビックコアの周辺部は、商業業務等の様々な都市機能が複合する利便性の高い中高層住宅地の形成を図ります。

4-2 土地利用方針

(1) 住宅地区

● 複合住宅地区

和光市駅周辺は、良好な中高層住宅の立地を誘導し、住宅及び商業業務等の都市機能が複合した利便性のある都市型住宅地を形成します。

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。

5. 地区別構想

5-1 A地区

■ A地区のまちづくり方針

■ 土地利用に関する方針

● 住宅地の住環境整備

・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。

和光都市計画用途地域の新旧対照表

種 類	建築物の 容積率	建築物の 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	新		和光市 旧	
						面積	摘要	面積	摘要
第一種中高層 住居専用地域 小計	20/10 以下	6/10 以下		—		約 264.1ha	約 36.0%	約 268.4ha	約 36.6%
						約 264.1ha	約 36.0%	約 268.4ha	約 36.6%
第一種住居地域 小計	20/10 以下	6/10 以下		—		約 210.4ha	約 28.7%	約 206.1ha	約 28.1%
						約 210.4ha	約 28.7%	約 206.1ha	約 28.1%
第二種住居地域 小計	20/10 以下	6/10 以下		—		約 8.9ha	約 1.2%	約 8.9ha	約 1.2%
						約 8.9ha	約 1.2%	約 8.9ha	約 1.2%
準住居地域 小計	20/10 以下	6/10 以下		—		約 56.7ha	約 7.8%	約 54.0ha	約 7.8%
						約 56.7ha	約 7.8%	約 54.0ha	約 7.8%
近隣商業地域 小計	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下		—		約 3.2ha	約 0.4%	約 3.2ha	約 0.4%
						約 2.1ha	約 0.3%	約 2.1ha	約 0.3%
						約 5.3ha	約 0.7%	約 5.3ha	約 0.7%
商業地域 小計	40/10 以下	8/10 以下		—		約 14.6ha	約 2.0%	約 13.5ha	約 2.0%
						約 14.6ha	約 2.0%	約 13.5ha	約 2.0%
準工業地域 小計	20/10 以下	6/10 以下		—		約 98.2ha	約 13.4%	約 98.2ha	約 13.4%
						約 98.2ha	約 13.4%	約 98.2ha	約 13.4%
工業地域 小計	20/10 以下	6/10 以下		—		約 60.9ha	約 8.3%	約 60.9ha	約 8.3%
						約 60.9ha	約 8.3%	約 60.9ha	約 8.3%
工業専用地域 小計	20/10 以下	6/10 以下		—		約 13.8ha	約 1.9%	約 13.8ha	約 1.9%
						約 13.8ha	約 1.9%	約 13.8ha	約 1.9%
合 計						約 732.9ha	100.0%	約 732.9ha	100.0%

