

(3) 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 0 5 . 7 h a	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 4 4 . 3 h a	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 h a		

「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12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、住宅市街地整備事業による団地再生により、老朽化した西大和団地を建替えるとともに複合住宅ゾーンとして、土地の高度利用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。

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。

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、住宅市街地整備事業による団地再生により、老朽化した西大和団地を建替えるとともに複合住宅ゾーンとして、土地の高度利用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。

III 高度地区の制限の考え方

西大和団地地区で変更する高度地区の種類として、住宅市街地整備事業による団地再生で行う第一期事業区域を、既に決定されている25mから35mとする。

IV 関連する都市計画

本地区の高度地区の変更とあわせ、以下の都市計画を定める予定です。

用途地域の変更（和光市決定）

〈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

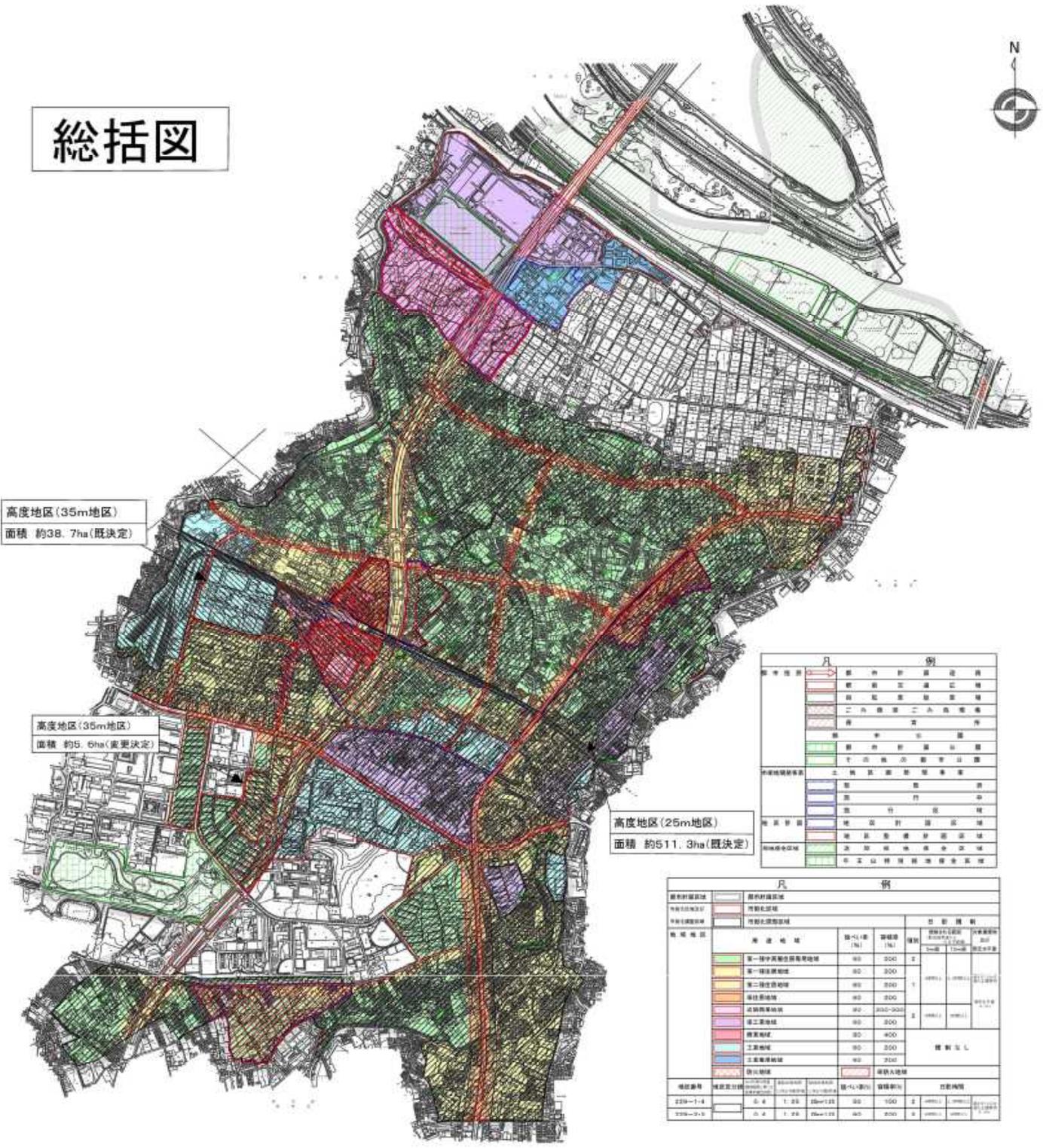
● 住宅地の住環境整備

- ・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。

和光都市計画高度地区の新旧対照表

和光市			
種 類	新	旧	備 考
	面 積	面 積	
25m 高度地区	約 5 0 5 . 7 ha	約 5 1 1 . 3 ha	約 5 . 6 ha 減
	内訳 約 199.9ha(第一種中高層住居専用地域 200/60) 約 181.5ha(第一種住居地域 200/60) 約 8.9ha(第二種住居地域 200/60) 約 47.4ha(準住居地域 200/60) 約 3.2ha(近隣商業地域 200/80) 約 33.1ha(準工業地域 200/60) 約 31.7ha(工業地域 200/60)		内訳 約 4.0ha(第一種中高層住居専用地域 200/60) 約 1.6ha(第一種住居地域 200/60)
35m 高度地区	約 4 4 . 3 ha	約 3 8 . 7 ha	約 5 . 6 ha 増
	内訳 約 2.1ha(近隣商業地域 300/80) 約 13.4ha(商業地域 400/80) 約 23.2ha(工業地域 200/60) 約 5.6ha(第一種住居地域 200/60)		内訳 約 5.6ha(第一種住居地域 200/60)
合 計	約 5 5 0 . 0 ha	約 5 5 0 . 0 ha	増減なし

総括図



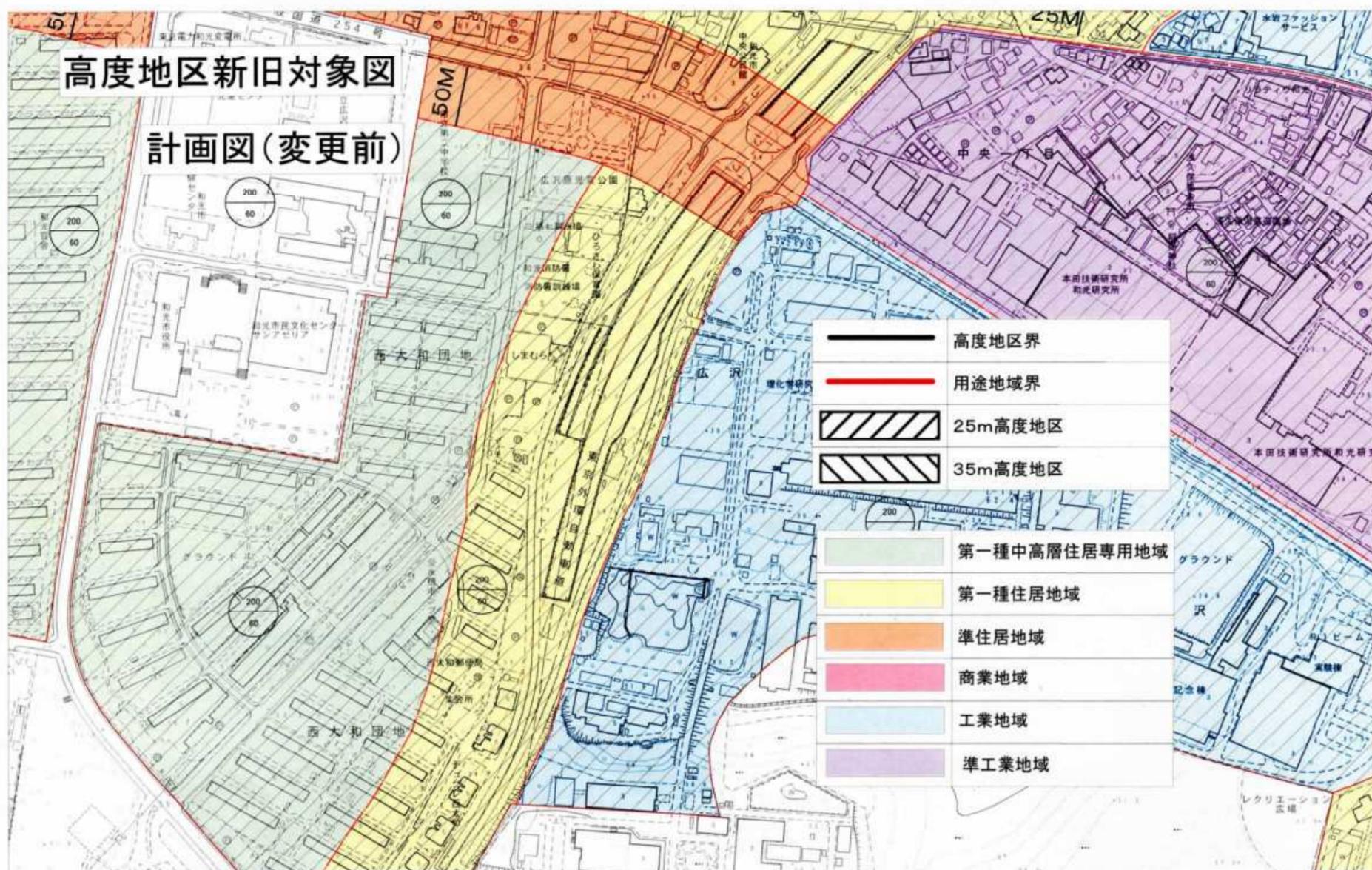
高度地区(35m地区)
面積 約38.7ha(既決定)

高度地区(35m地区)
面積 約5.6ha(変更決定)

高度地区(25m地区)
面積 約511.3ha(既決定)

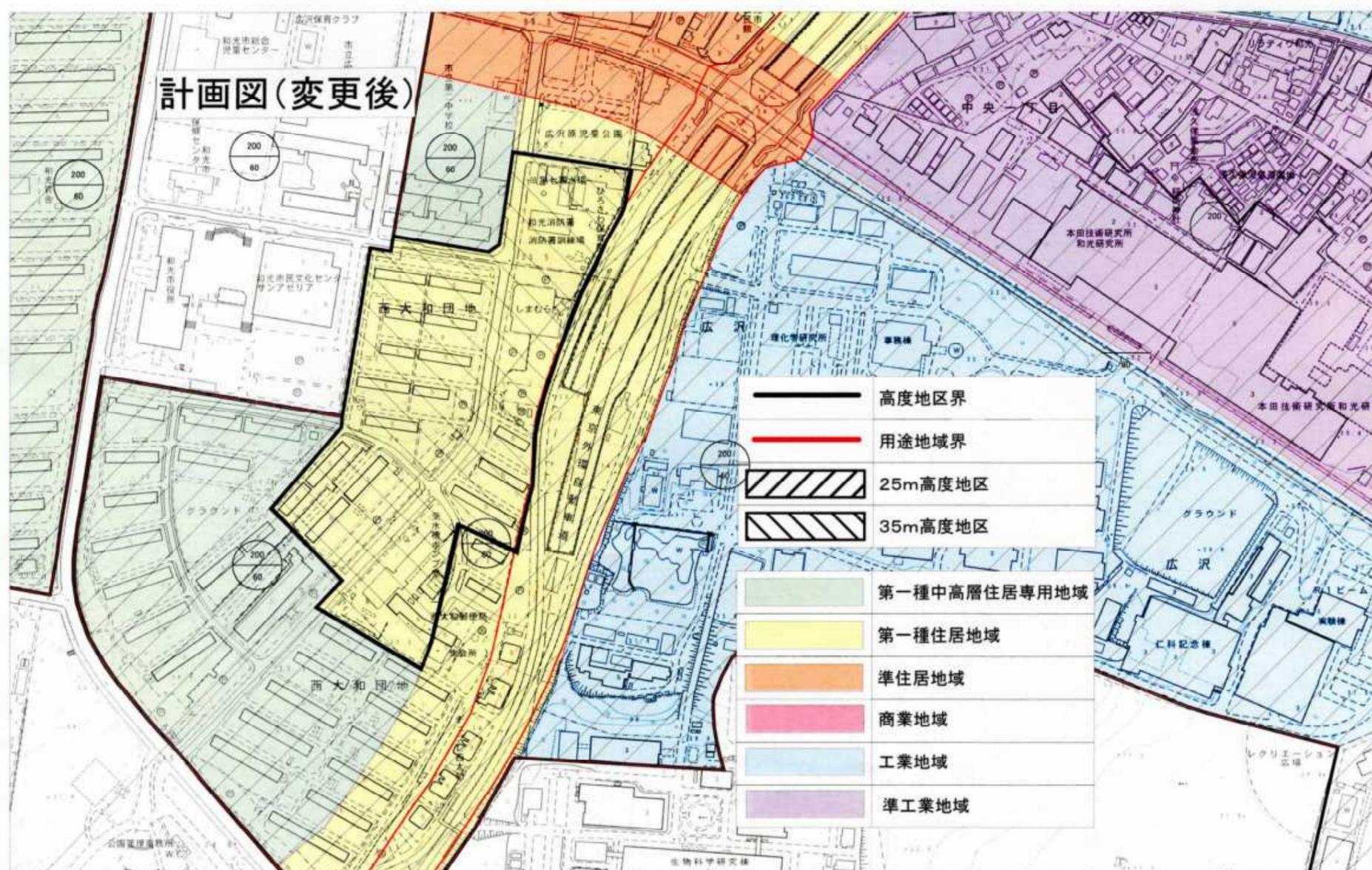
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第三種中高層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域
第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域
第二種中層住居専用地域	第二種中層住居専用地域
第三種中層住居専用地域	第三種中層住居専用地域
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
第三種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域
第一種商業地域	第一種商業地域
第二種商業地域	第二種商業地域
第三種商業地域	第三種商業地域
第一種工業地域	第一種工業地域
第二種工業地域	第二種工業地域
第三種工業地域	第三種工業地域
第一種公共施設地域	第一種公共施設地域
第二種公共施設地域	第二種公共施設地域
第三種公共施設地域	第三種公共施設地域
第一種公園緑地	第一種公園緑地
第二種公園緑地	第二種公園緑地
第三種公園緑地	第三種公園緑地
第一種河川敷	第一種河川敷
第二種河川敷	第二種河川敷
第三種河川敷	第三種河川敷
第一種道路	第一種道路
第二種道路	第二種道路
第三種道路	第三種道路
第一種河川	第一種河川
第二種河川	第二種河川
第三種河川	第三種河川

第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	面積(㎡)	割合(%)	備考	変更内容
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	100	200	2	変更なし
第三種中高層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域	100	200	1	変更なし
第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	100	200	1	変更なし
第二種中層住居専用地域	第二種中層住居専用地域	100	200	2	変更なし
第三種中層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	100	200	2	変更なし
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	100	400	1	変更なし
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	100	200	1	変更なし
第三種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	100	200	1	変更なし
第一種商業地域	第一種商業地域	100	200	1	変更なし
第二種商業地域	第二種商業地域	100	200	1	変更なし
第三種商業地域	第三種商業地域	100	200	1	変更なし
第一種工業地域	第一種工業地域	100	200	1	変更なし
第二種工業地域	第二種工業地域	100	200	1	変更なし
第三種工業地域	第三種工業地域	100	200	1	変更なし
第一種公共施設地域	第一種公共施設地域	100	200	1	変更なし
第二種公共施設地域	第二種公共施設地域	100	200	1	変更なし
第三種公共施設地域	第三種公共施設地域	100	200	1	変更なし
第一種公園緑地	第一種公園緑地	100	200	1	変更なし
第二種公園緑地	第二種公園緑地	100	200	1	変更なし
第三種公園緑地	第三種公園緑地	100	200	1	変更なし
第一種河川敷	第一種河川敷	100	200	1	変更なし
第二種河川敷	第二種河川敷	100	200	1	変更なし
第三種河川敷	第三種河川敷	100	200	1	変更なし
第一種道路	第一種道路	100	200	1	変更なし
第二種道路	第二種道路	100	200	1	変更なし
第三種道路	第三種道路	100	200	1	変更なし
第一種河川	第一種河川	100	200	1	変更なし
第二種河川	第二種河川	100	200	1	変更なし
第三種河川	第三種河川	100	200	1	変更なし



和光市 都市整備課

縮尺 1/4,000



和光市 都市整備課

縮尺 1/4,000