

(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）

決定告示年月日 平成 年 月 日

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 263.3ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 35.5%
小計	約 263.3ha						約 35.5%
第一種住居地域	約 217.9ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 29.4%
小計	約 217.9ha						約 29.4%
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 58.2ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 7.8%
小計	約 58.2ha						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 13.3%
小計	約 98.2ha						約 13.3%
工業地域	約 60.9ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 8.2%
小計	約 60.9ha						約 8.2%
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 741.1ha						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 既成市街地として市街化区域編入に伴い、公共公益施設が集約した市街地の形成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：広沢地区）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います。また地区の北西に市役所・市民文化施設等の公共公益施設、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、一層の都市機能の充実や景観整備が求められる地区となっています。

II. 変更理由

本地区は、市役所及び学校等の公共施設が立地しており都市基盤が整備された地区となっています。本地区を公共公益施設が集約するシビックコアとしての良好なまちなみの形成及び将来的にも都市機能の維持・保全を図るために地区計画等を定め市街化区域へ編入するとともに、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種住居地域 (200/60)	約7.5ha	無指定（白地地域の建築形態規制により200/60） 第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約6.4ha 約1.1ha
準住居地域 (200/60)	約1.5ha	無指定（白地地域の建築形態規制により200/60）	約1.5ha
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約0.3ha	無指定（白地地域の建築形態規制により200/60）	約0.3ha
合 計	約9.3ha	合 計	約9.3ha

()内は 容積率／建ぺい率

Ⅲ. 変更内容

本地区については、現在、無指定（白地地域の建築形態規制により 200/60）及び第一種中高層住居専用地域（200/60）を指定しています。

①第一種住居地域（200/60）

現在、無指定（白地地域の建築形態規制により 200/60）及び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整備計画による計画的な公共施設整備を行うとともに、公共公益施設が集積する重要な拠点としての土地利用を図るため第一種住居地域（200/60）に変更するものです。

②準住居地域（200/60）

現在、無指定（白地地域の建築形態規制により 200/60）ですが、都市計画道路東京松本バイパス線（一般国道 254 号）の沿道においては、隣接地の用途地域との連続性を確保し、広域的な幹線道路の沿道にふさわしい複合的な土地利用を図るため準住居地域（200/60）に変更するものです。

③第一種中高層住居専用地域（200/60）

現在、無指定（白地地域の建築形態規制により 200/60）で、市道 476 号線の一部区間が通過していますが、後背の住宅地との調和を図るため周辺の用途地域に合わせて第一種中高層住居専用地域（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、以下の都市計画を変更する予定です。

①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）

②区域区分（埼玉県決定）

③高度地区（和光市決定）

④地区計画（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。

総合振興計画（平成 27 年 4 月）

基本目標 I

快適で暮らしやすいまち（都市基盤）

基本施策 ii 快適な住宅地の整備

施策4 良好な居住環境の形成

●取組内容

② 住宅市街地総合整備事業の推進

西大和団地周辺の公共公益施設の老朽化対策等については、団地再生に向けた居住環境の改善を図るため、計画的な整備を推進します。

和光市都市計画マスタープラン改訂版（平成26年3月）

4 将来の全体都市構想

4-1 全体都市構成 (2) 拠点構成

● シビックコア（行政・文化拠点）

市役所を中心に核的な公共施設が集積する重要な拠点として、各施設が一体的に構成するコミュニティ空間を形成します。

4-2 土地利用方針 (1) 住宅地区

● 複合住宅地区

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地区のまちづくりの方針

■ その他に関する方針

●シビックコアの景観形成・機能強化

・市役所周辺ゾーンは、施設外部空間と街路の一体的な空間・景観整備を図り、シビックコアとしての品格のあるまちなみを形成するとともに、市民が憩い集うことのできる交流の場を形成します。

・広場や街路などに、生活や文化に関する情報提供の場を設けるなど、まちの情報発信基地としての機能を展開します。

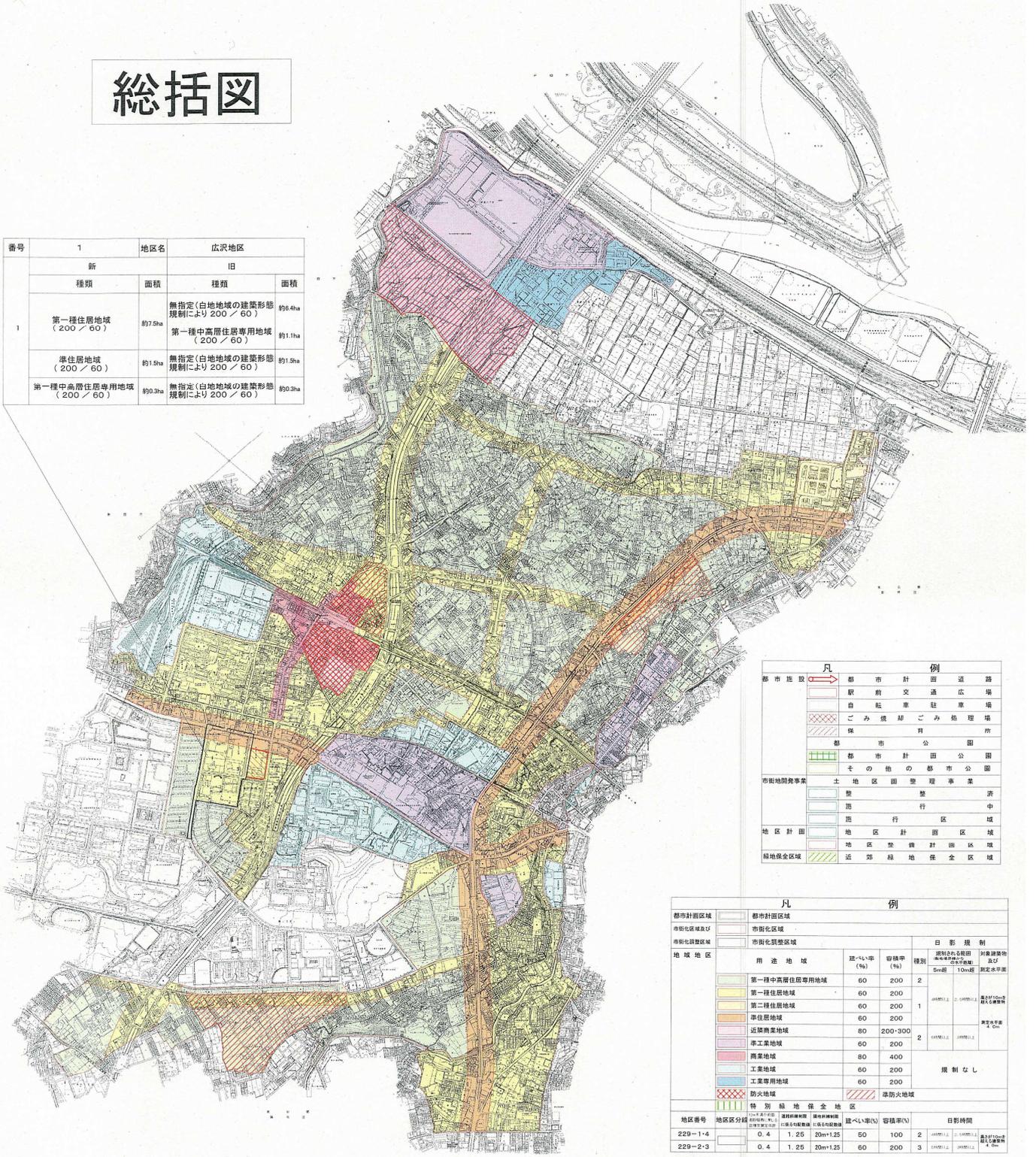
和光都市計画用途地域の新旧対照表

種 類						新		和光市 旧	
	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	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 263.3ha	約 35.5%	約 264.1ha	約 36.0%
第一種住居地域 小計	20/10 以下	6/10 以下		—		約 217.9ha	約 29.4%	約 210.4ha	約 28.7%
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%
準住居地域 小計	20/10 以下	6/10 以下		—		約 58.2ha	約 7.8%	約 56.7ha	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 2.1ha 約 5.3ha	約 0.4% 約 0.3% 約 0.7%	約 3.2ha 約 2.1ha 約 5.3ha	約 0.4% 約 0.3% 約 0.7%
商業地域 小計	40/10 以下	8/10 以下		—		約 14.6ha	約 2.0%	約 14.6ha	約 2.0%
準工業地域 小計	20/10 以下	6/10 以下		—		約 98.2ha	約 13.3%	約 98.2ha	約 13.4%
工業地域 小計	20/10 以下	6/10 以下		—		約 60.9ha	約 8.2%	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%
合 計						約 741.1ha	100.0%	約 732.9ha	100.0%



総括図

番号	1		地区名	広沢地区	
	種類	面積	種類	面積	面積
1	第一種住居地域 (200/60)	約7.5ha	無指定(白地地域の建築形態規制により)200/60	約6.4ha	
			第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約1.1ha	
	準住居地域 (200/60)	約1.5ha	無指定(白地地域の建築形態規制により)200/60	約1.5ha	
	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約0.3ha	無指定(白地地域の建築形態規制により)200/60	約0.3ha	



凡 例	
都市施設	都市計画道路 駅前交通広場 自転車駐留場 ごみ焼却ごみ処理場 保育所 都市公園 都市計画公園 その他の都市公園
市街地開発事業	土地区画整理事業 整 理 区 域 整 頓 区 域 整 行 区 域
地区計画	地区計画区域 地区整備計画区域
緑地保全区域	近郊緑地保全区域

凡 例		日影規制	
都市計画区域	都市計画区域	日影規制あり	日影規制なし
市街化区域及び市街化調整区域	市街化調整区域	日影規制あり	日影規制なし
地域地区	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
	第一種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域	60	200
	準住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	200-300
	準工業地域	60	200
	商業地域	80	400
	工業地域	60	200
	工業専用地域	60	200
	防火地域		
	特別緑地保全地区		
地区番号	地区区分	建ぺい率(%)	容積率(%)
229-1-4	0.4	1.25	20m+1.25
229-2-3	0.4	1.25	20m+1.25

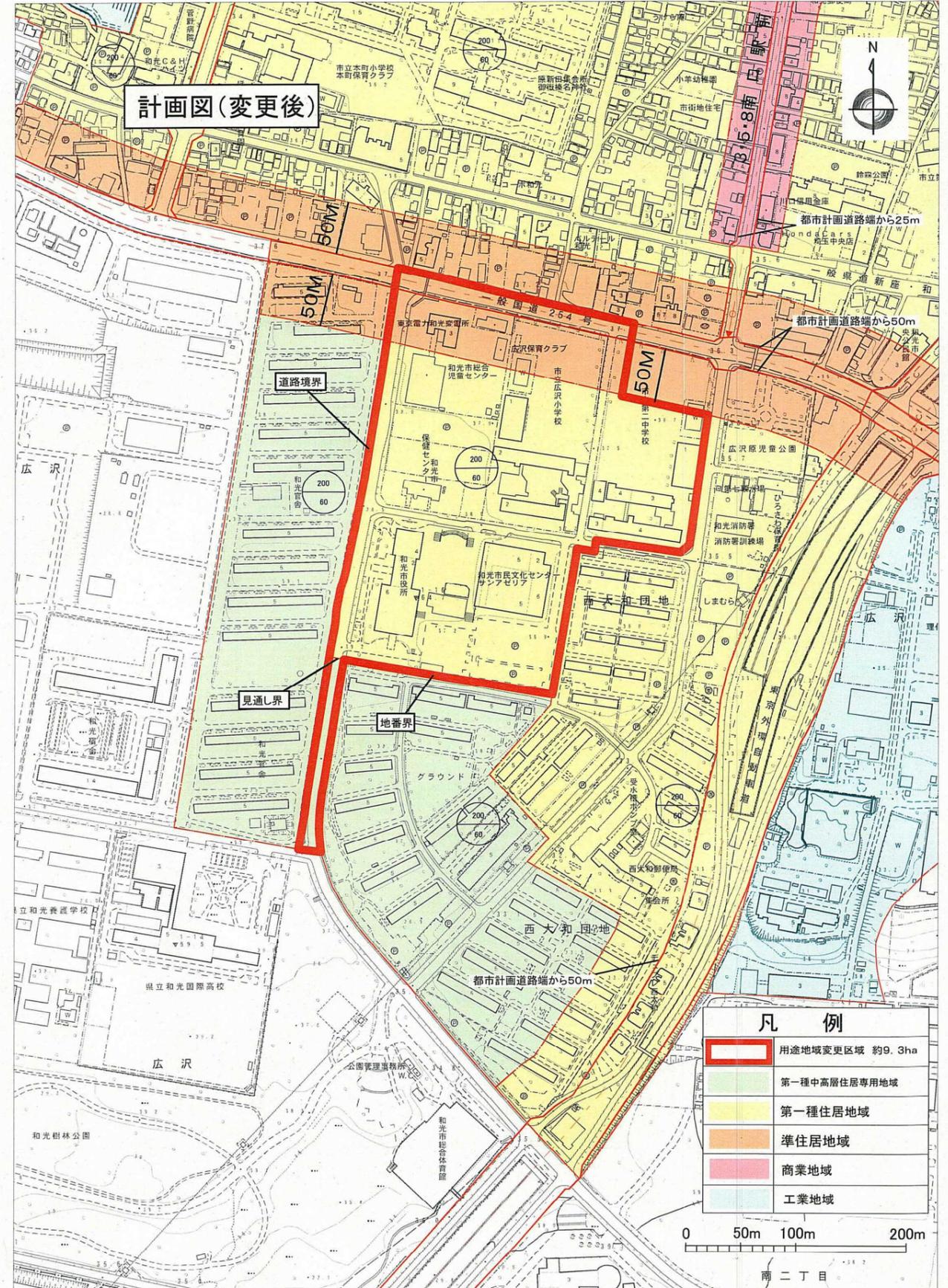
用途地域新旧対照図

計画図(変更前)



和光市 都市整備課

計画図(変更後)



和光市 都市整備課