

(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）

決定告示年月日
平成 年 月 日

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 3 . 9 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 8 . 2 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 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広沢地区において、公共公益施設が集約するシビックコアとして良好なまちなみを形成するとともに、周辺市街地の住環境を維持するために市街化区域編入に併せて建築物の高さの最高限度を25mと定めることから、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（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、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

今回の変更は、これまで高度地区を指定していなかった広沢地区において、公共公益施設が集約するシビックコアとして良好なまちなみを形成するとともに、周辺市街地の住環境を維持するために市街化区域編入に併せて建築物の高さの最高限度を25mと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。

III．変更内容

広沢地区で変更する高度地区の種類として、市街化調整区域は周辺市街地の住環境を維持するために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。

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用途地域（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 1 3 . 9 ha	約 5 0 5 . 7 ha	約 8 . 2 ha 増
	内訳 約 200.2ha(第一種中高層住居専用地域 200/60) 約 187.9ha(第一種住居地域 200/60) 約 8.9ha(第二種住居地域 200/60) 約 48.9ha(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 0.3ha(第一種中高層住居専用地域 200/60) 約 6.4ha(第一種住居地域 200/60) 約 1.5ha(準住居地域 200/60)
35m 高度地区	約 4 4 . 3 ha	約 4 4 . 3 ha	増減なし
	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
合 計	約 5 5 8 . 2 ha	約 5 5 0 . 0 ha	約 8 . 2 ha 増

総括図



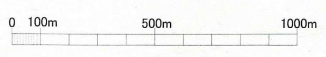
高度地区(35m地区)
面積 約44.3ha(既決定)

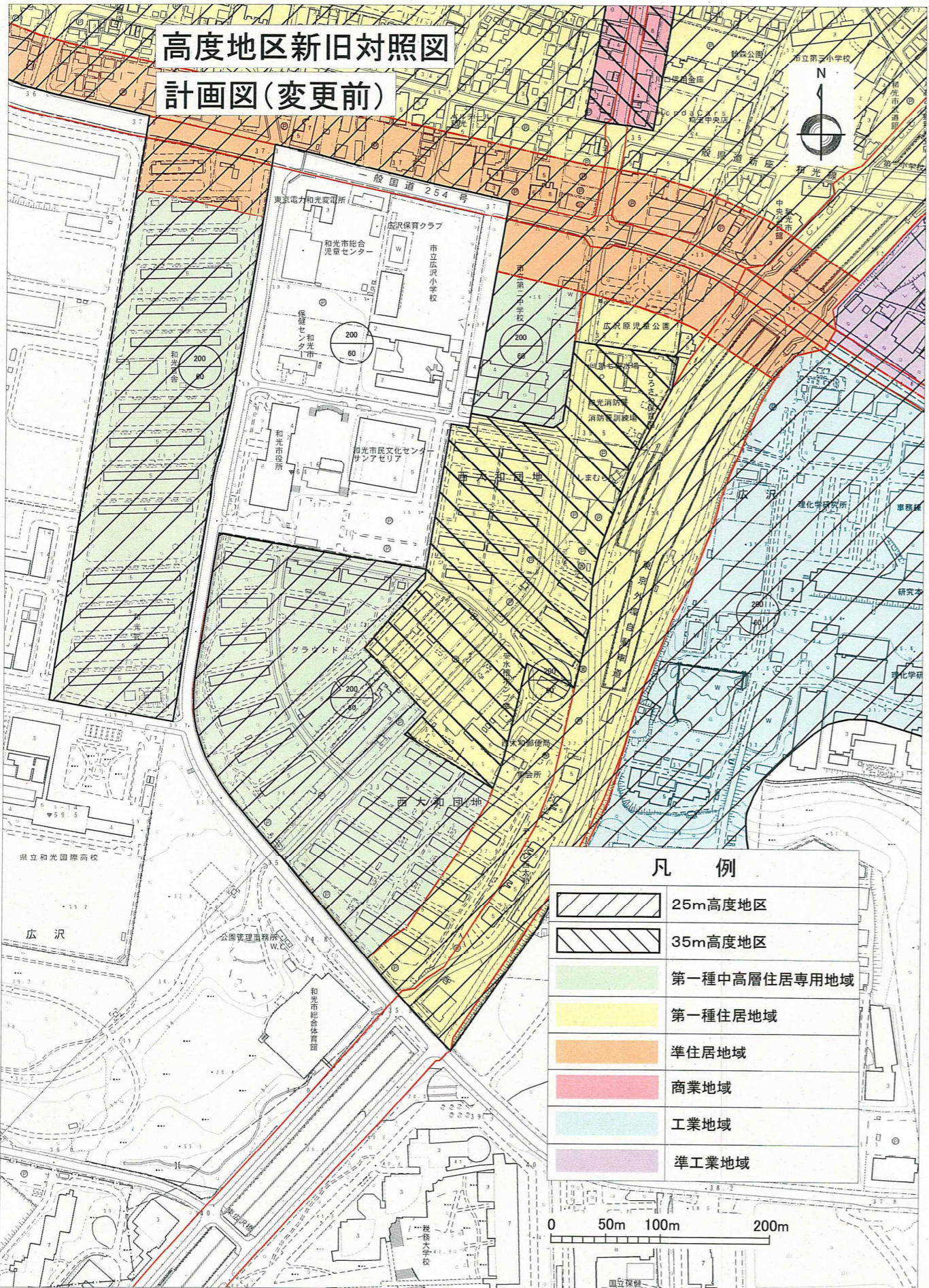
高度地区(25m地区)
面積 約8.2ha(変更決定)

高度地区(25m地区)
面積 約505.7ha(既決定)

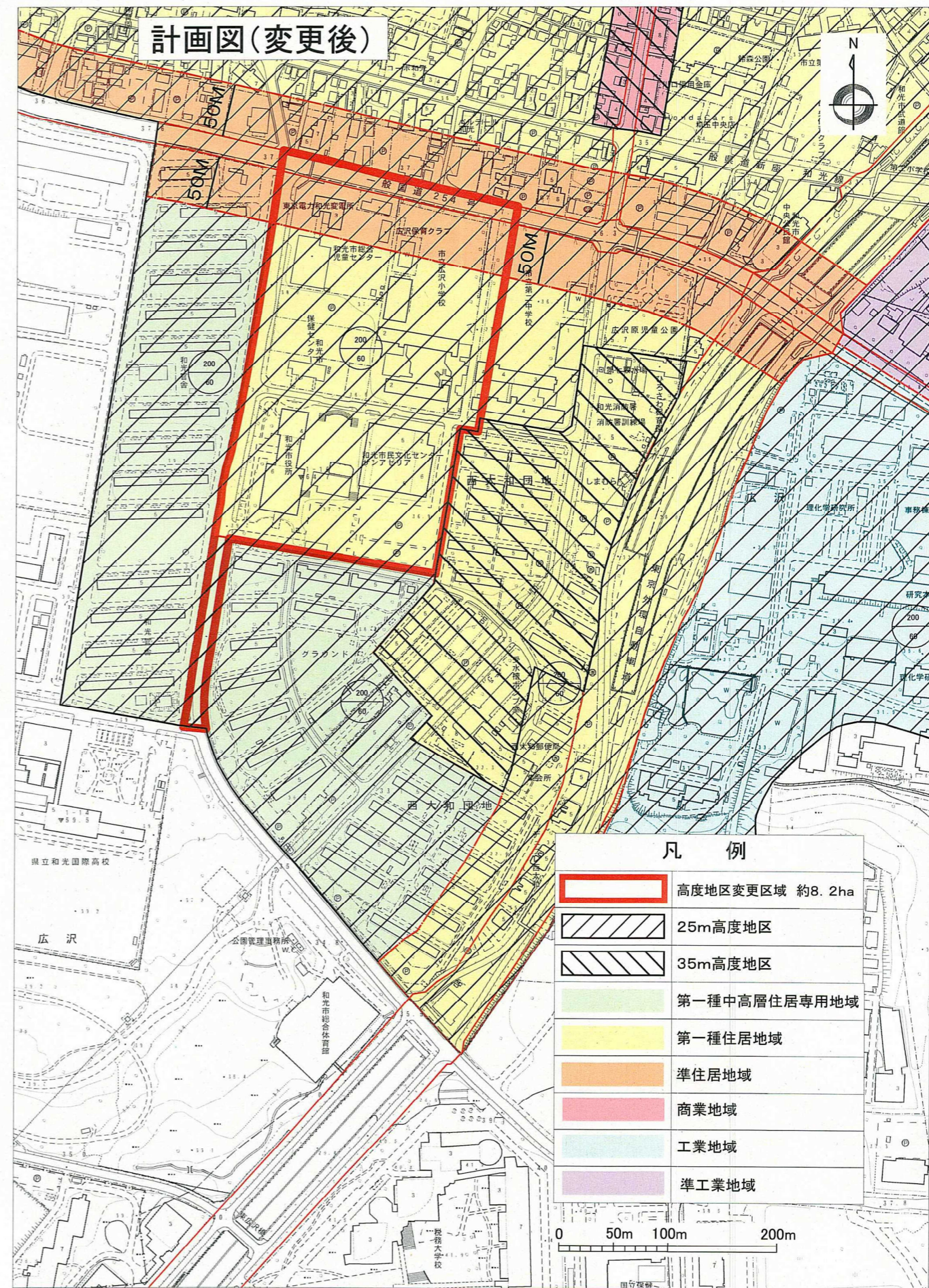
凡 例	
都市計画線	都市計画道路
	駅前交通広場
	自転車駐車場
	ごみ焼却ごみ処理場
	保育所
	都市公園
	都市計画公園
	その他の都市公園
市街地開発事業	土地地区田整理事業
	整地
	進行中
	施行区域
地区計画	地区計画区域
	地区整備計画区域
	近郊緑地保全区域

凡 例		用 途 地 域		建ぺい率 (%)	容積率 (%)	種 別	建ぺい率制限	対象建築物
都市計画区域	都市計画区域	第一種中高層住居専用地域	60	200	2	第一種中高層住居専用	第一種中高層住居専用	第一種中高層住居専用
市街化区域及び	市街化区域	第一種住居地域	60	200		第一種住居	第一種住居	第一種住居
市街化調整区域	市街化調整区域	第二種住居地域	60	200	1	第二種住居	第二種住居	第二種住居
地域地区		準住居地域	60	200		準住居	準住居	準住居
		近隣商業地域	80	200-300	2	近隣商業	近隣商業	近隣商業
		準工業地域	60	200		準工業	準工業	準工業
		商業地域	80	400		商業	商業	商業
		工業地域	60	200		工業	工業	工業
		工業専用地域	60	200		工業専用	工業専用	工業専用
		防火地域				防火	防火	防火
		特別緑地保全地区				特別緑地保全	特別緑地保全	特別緑地保全
地区番号	地区区分	建ぺい率(%)	容積率(%)	種別	建ぺい率制限	対象建築物		
229-1-4	0.4 1.25 20m+1.25	50	100	2	第一種中高層住居専用	第一種中高層住居専用		
229-2-3	0.4 1.25 20m+1.25	50	200	3	第一種中高層住居専用	第一種中高層住居専用		





和光市 都市整備課



和光市 都市整備課