

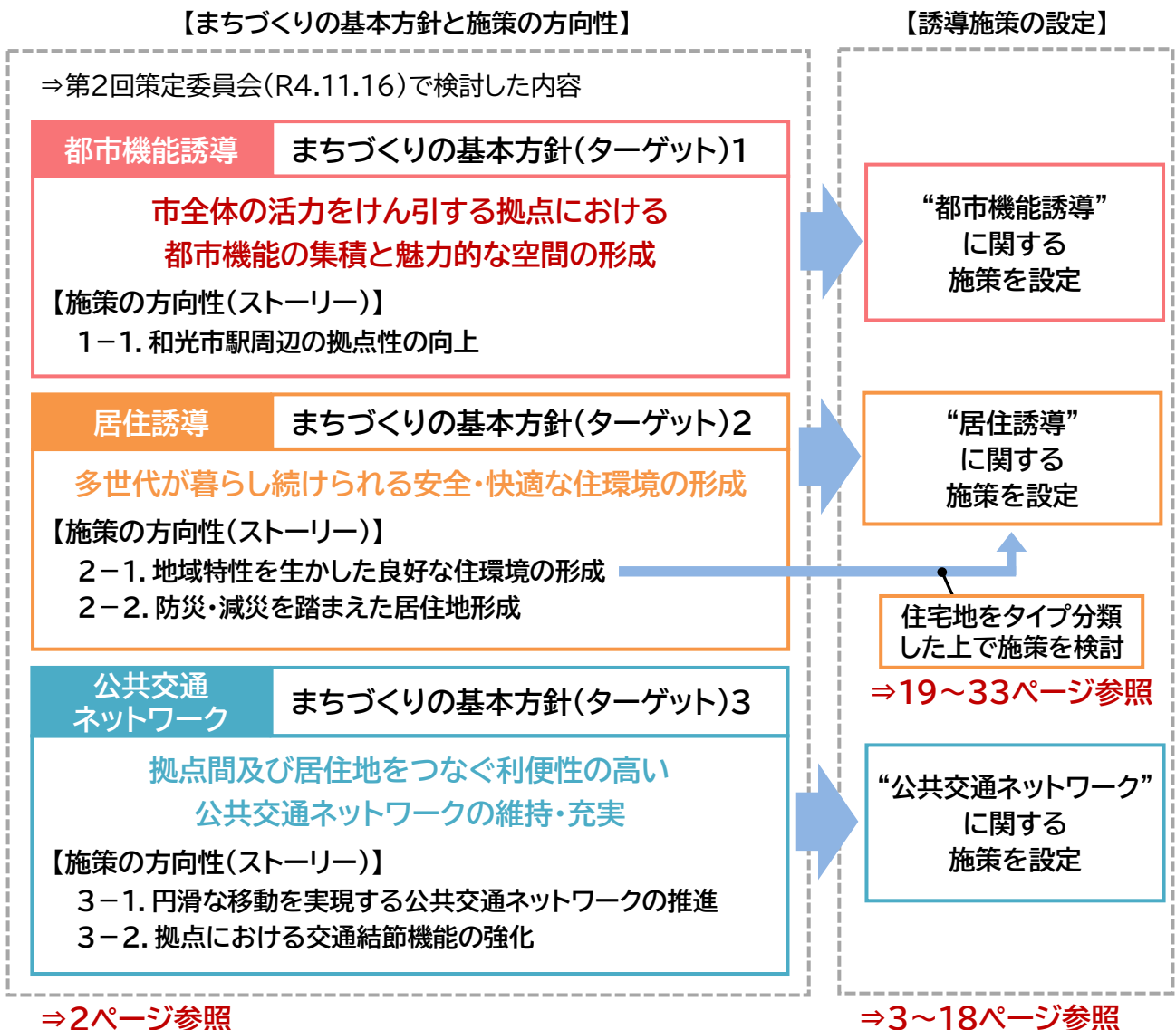
誘導施策（案）

1. 誘導施策の検討について

立地適正化計画策定後は、都市機能誘導区域・誘導施設、居住誘導区域の設定をもとにして、届出制度に基づく都市機能や居住の誘導を行うものとなりますが、それらとともに、誘導を促進するための各種施策を実施することにより、計画の実効性を高めることが求められます。

それら必要な誘導施策の検討にあたっては、「立地適正化計画で目指す将来の姿」で整理した、「まちづくりの方針（ターゲット）」及び「施策の方向性（ストーリー）」に基づき、都市機能誘導、居住誘導、公共交通ネットワークの3つの視点から検討します。

居住誘導の施策を検討するにあたり、本市においては、住宅地の形成の変遷などに応じて、地区ごとに将来的な人口の増減は異なることが見込まれています。また、地区ごとに目指すべき居住のあり方、将来的に適切と考えられる人口密度等は異なるため、居住誘導の施策は、居住誘導区域内で一律の設定ではなく、住宅地のタイプごとに地区特性を踏まえて設定します。



2. まちづくりの基本方針と施策の方向性（これまでの検討内容の振り返り）

和光市立地適正化計画の軸となる「まちづくりの基本方針(ターゲット)・施策の方向性(ストーリー)」については、「都市機能誘導」、「居住誘導」、「公共交通ネットワーク」の3つの視点に基づき設定しています。

また、これまでの作業部会、策定委員会における議論で挙げた意見も踏まえて、誘導施策を設定する際のキーワードを整理すると、次のとおりです。

“まちづくりの基本方針・施策の方向性”の内容とともに、これまでの作業部会や策定委員会でのご意見に基づく、誘導施策を設定する際のキーワード

まちづくりの基本方針・施策の方向性

施策のキーワード

都市機能誘導

まちづくりの基本方針(ターゲット)1

市全体の活力をけん引する拠点における 都市機能の集積と魅力的な空間の形成

【施策の方向性(ストーリー)】

1-1. 和光市駅周辺の拠点性の向上

和光市駅周辺は、市民生活を支える中心市街地として、子育て世代から高齢者まで便利な生活が送れるよう、都市全体の魅力や賑わいの向上を図る都市機能の充実や環境整備などにより、更なる拠点性の向上を図ります。

また、駅周辺だけの活性化に留まらず、広域的な交通結節点の特性を最大限に活用し、中心市街地の拠点性を向上させることで市内全域がその利便性を享受できるとともに、中心市街地の活力を市全域に波及させ市全体として賑わいがあり快適に暮らせるまちを目指します。

和光市駅周辺の拠点性の向上

- (1-①) 都市機能の充実や環境整備
- (1-②) 多様な世代の市民生活を支える都市機能の維持・誘導
- (1-③) 駅北側の拠点性の向上、賑わいの創出
- (1-④) 和光市駅北口の開発
- (1-⑤) 公共施設の適切な更新・利活用
- (1-⑥) 交流機能や機会の創出
- (1-⑦) 地域を含む官民連携のまちづくり

居住誘導

まちづくりの基本方針(ターゲット)2

多世代が暮らし続けられる安全・快適な住環境の形成

【施策の方向性(ストーリー)】

2-1. 地域特性を生かした良好な住環境の形成

交通利便性を生かし形成されてきた人口密度の高い居住地について、持続的な生活利便性の確保のため、居住誘導を推進し、人口規模を維持します。

そのため、駅周辺の都市型住宅地区、一般住宅地区、中高層団地地区など、既存の居住地タイプに応じた居住誘導施策を展開することにより、様々なライフスタイルを受け入れることができる魅力ある住宅都市を目指します。

また、地域住民の暮らしを支え日常生活の利便性を高めるため、身近な生活圏の単位ごとに日常生活に必要な機能の適切な立地を図ります。

2-2. 防災・減災を踏まえた居住地形成

災害リスクが少ないエリアへ居住を誘導するとともに、災害リスクに応じたハード・ソフト対策の推進により、暮らしの安全性を確保し、安心できる居住地の形成を誘導します。

地域特性を生かした良好な住環境の形成

- (2-①) 既存の居住地タイプに応じた居住誘導施策の展開
- (2-②) 多世代が住み続けられる住環境の形成
- (2-③) みどりの保全
- (2-④) 公園の整備・維持
- (2-⑤) 大規模団地の老朽化対策や再生
- (2-⑥) 子育て世代を中心とした定住人口の確保
- (2-⑦) 定住促進のためのソフト施策
- (2-⑧) 身近な生活圏の単位ごとに日常生活に必要な機能の適切な立地
- (2-⑨) 西大和団地の再生に合わせた機能誘導
- (2-⑩) 徒歩を中心とした日常生活の形成
- (2-⑪) 高齢者の健康増進

防災・減災を踏まえた居住地形成

- (2-⑫) 災害リスクが少ないエリアへの居住誘導
- (2-⑬) 災害リスクに応じたハード・ソフト対策の推進

公共交通ネットワーク

まちづくりの基本方針(ターゲット)3

拠点間及び居住地をつなぐ利便性の高い 公共交通ネットワークの維持・充実

【施策の方向性(ストーリー)】

3-1. 円滑な移動を実現する公共交通ネットワークの推進

拠点や主要な施設などに移動できる公共交通ネットワークの維持・充実に努めます。移動ニーズや地域特性を踏まえ、交通不便の解消を図ります。また、新たな技術を活用し、既存の交通サービスの向上や、新しい交通サービスの導入により、移動の利便性を高めます。

3-2. 拠点における交通結節機能の強化

公共交通による移動のしやすさを高めるため、交通拠点における鉄道、バス、自転車などの乗り継ぎをしやすくし、公共交通が利用しやすい環境を形成します。

円滑な移動を実現する公共交通ネットワークの推進

- (3-①) 拠点や主要な施設などに移動できる公共交通ネットワークの維持・充実
- (3-②) 新たな技術を活用した既存の交通サービスの向上、新しい交通サービスの導入

拠点における交通結節機能の強化

- (3-③) 交通拠点における鉄道、バス、自転車などの円滑な乗り継ぎ
- (3-④) 駅周辺の道路整備
- (3-⑤) 駅周辺の自転車置き場の確保
- (3-⑥) 公共交通利便性の向上

3. 誘導施策(案)

まちづくりの基本方針等をもとに、誘導施策(案)を次のとおり整理します。

- ※「誘導施策(案)」において、既存計画に記載の施策をもとにした「既存施策」については、出典として次の記号を付しています。
- 【総計】：第五次和光市総合振興計画

【都市マス】：和光市都市計画マスタープラン

【公共交通】：和光市地域公共交通計画

【公マネ】：第2次和光市公共施設マネジメント実行計画

【住宅市街地】：住宅市街地総合整備事業整備計画

【長寿】：和光市介護保険事業計画(長寿あんしんプラン)

【子ども】：第2期和光市子ども・子育て支援事業計画

【産業】：第二次和光市産業振興計画

【地域】：和光市地域防災計画
- ※「誘導施策(案)」の「新規等施策」については、上記の既存計画には掲載していない取り組みであり、立地適正化計画の策定を踏まえ、新たに取り組むもの、もしくは、これまでの取り組みを特に強化・充実するものです。

委員の皆さまに確認いただきたい点

表の右端「**施策の追記を検討いただく際の視点**」を踏まえ、次の点について確認をお願いします。

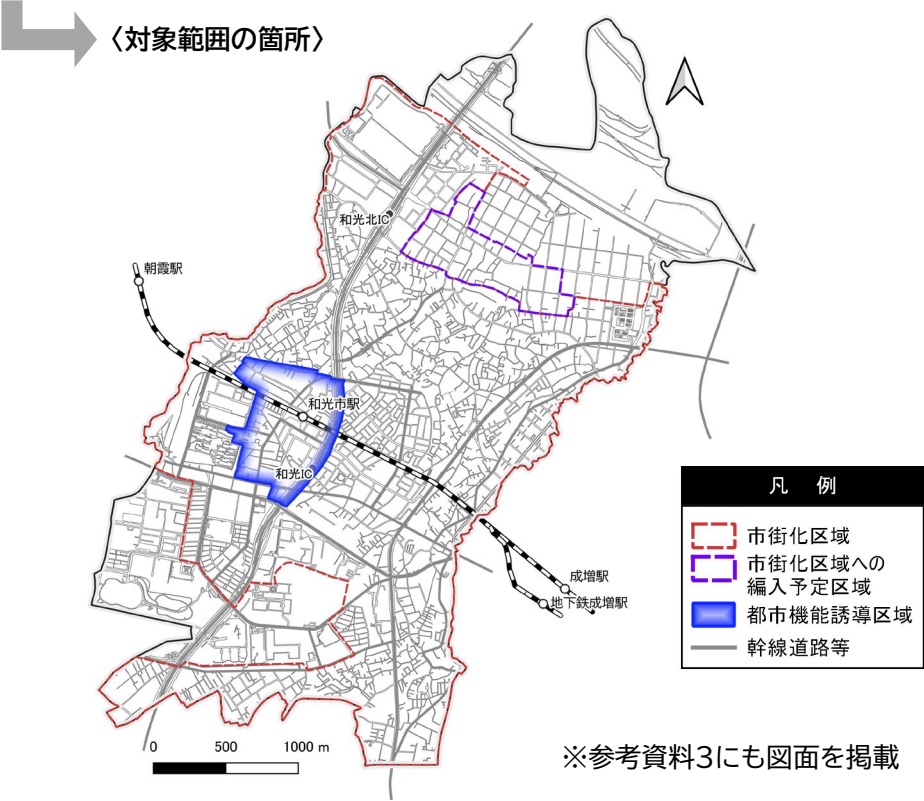
〈有識者〉大沢委員長・中村副委員長
◇専門的な見地より、追加が必要な施策の方向性や、具体的取り組みのご教示

〈関係団体〉伊藤委員(商業)、奈良委員(医療)、荒木委員(福祉)、越野委員(商業・交通)、山科委員(交通)
◇各専門分野からの視点により、追加が可能と考えられる施策の方向性や、具体的取り組みのご教示

〈市民委員〉杉尾委員、関口委員、青木委員
◇日常生活を営む市民からの視点により、追加が望ましい施策の方向性や、具体的取り組みのご教示

〈都市機能誘導に関する誘導施策〉

まちづくりの基本方針・ 施策の方向性		施策のキーワード	施策の方針	対象範囲 (代表的箇所)	誘導施策(案)		施策の追記を 検討いただく際の視点
					既存施策	新規等施策 ※担当課は想定	
まちづくりの基本方針 市全体の活力をけん引する拠点における 都市機能の集積と魅力的な空間の形成	1-1. 和光市駅周辺の 拠点性の向上	①都市機能の充実や環境整備 ②多様な世代の市民生活を支える都市機能の維持・誘導 ③駅北側の拠点性の向上、賑わいの創出 ④和光市駅北口の開発 ⑤公共施設の適切な更新・利活用	【都市①】 和光市駅周辺整備による 誘導施設の立地誘導	和光市駅周辺 都市機能誘導区域	◇和光市駅北口土地区画整理事業の推進 【総計】〈駅北口土地区画整理事務所〉 ◇和光市駅北口地区高度利用化の推進【総計】 〈駅北口地区高度利用化推進室〉 ◇和光市立第三小学校の官民一体複合化による建替検討【公マネ】〈資産戦略課〉 ◇関係機関と連携した研究機能を有したポストインキュベーション施設の検討【産業】〈産業支援課〉	◇誘導施設の立地を促進するための各種支援の実施〈都市整備課〉	✓誘導施設(8ページの一覧参照)の立地誘導に資する施策で考えられる取組があればご教示ください。
		⑥交流機能や機会の創出 ⑦地域を含む官民連携のまちづくり			【都市②】 公共空間の有効活用や 地域連携による にぎわいづくり	◇市内企業の地域貢献の推進【産業】 〈産業支援課〉	◇既存の小売店・飲食店等の立地継続が可能な都市計画制度の運用〈都市整備課〉 ◇民間主体によるエリアマネジメントの活動支援〈資産戦略課〉

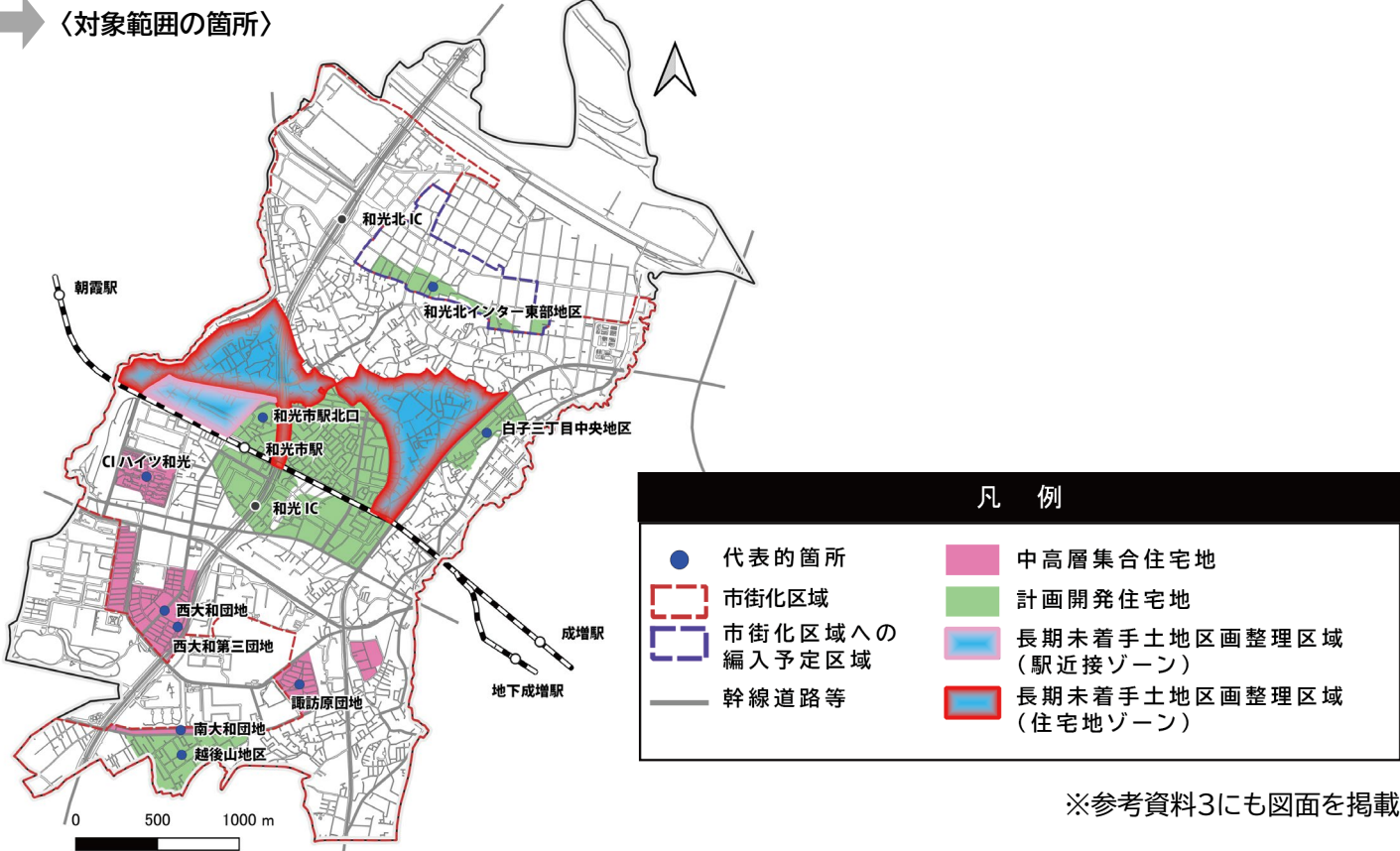


〈居住誘導に関する誘導施策〉

まちづくりの基本方針・ 施策の方向性		施策のキーワード	施策の方針	対象範囲 (代表的箇所)	誘導施策(案)		施策の追記を 検討いただく際の視点
					既存施策	新規等施策 ※担当課は想定	
まちづくりの基本方針2 多世代が暮らし続けられる 安全・快適な住環境の形成	2-1. 地域特性を生かした良好な 住環境の形成	①既存の居住地タイプに応じた居住誘導施策の展開 ②多世代が住み続けられる住環境の形成 ③みどりの保全 ④公園の整備・維持 ⑤大規模団地の老朽化対策や再生	【居住①】 多世代が魅力を感じ、 世代循環を促す 団地ストックの再生	中高層集合住宅地 (西大和団地・西大和第三団地、南大和団地、諏訪原団地、CIハイツ和光)	◇都市再生機構と連携した西大和団地の再生【住宅市街地】〈政策課〉 ◇分譲住宅の適切な管理・更新のためのセミナー・相談会の実施〈建築課〉	◇マンション管理適正化推進計画の作成と適切な維持管理・再生のための管理組合への支援〈建築課〉	✓今回対象とした中高層集合住宅の再生・利活用に資する施策で考えられる取組があればご教示ください。
			【居住②】 良好な居住の受け皿となる住環境整備	計画開発住宅地 (和光市駅北口地区、白子三丁目中央地区、越後山地区、和光北インター東部地区)	◇土地区画整理事業による計画的な市街地整備の推進【都市マス】〈都市整備課〉 ◇地区計画制度等の活用によるゆとりある良好な住環境の形成【都市マス】〈都市整備課〉	◇事業完了後も見据えた転入世帯も含む地域コミュニティの形成支援〈市民活動推進課〉	✓施行中の土地区画整理事業区域内での住環境形成や居住者の生活支援等に対する施策で考えられる取組があればご教示ください。
			【居住③】 駅近接のポテンシャルを生かした土地利用の誘導	長期未着手土地区画整理区域 (駅近接ゾーン)		◇駅周辺のにぎわい創出に貢献する整備の可能性や土地利用の誘導手法の検討(容積率の緩和等)〈都市整備課〉	✓駅近接のポテンシャルを生かして考えられる取り組みがあればご教示ください。
			【居住④】 ゆとりと利便性のある安全な住環境の形成	長期未着手土地区画整理区域 (住宅地ゾーン)	◇公園の適正配置等のオープンスペースの確保【都市マス】〈公園みどり課〉 ◇生産緑地地区の避難場所としての指定【都市マス】〈公園みどり課〉 ◇道路における待避所の確保【都市マス】〈道路安全課〉	◇安全な生活道路ネットワークの形成〈道路安全課〉 ◇良好な住環境の形成に向けた一部地域での都市計画制度等の見直し検討(容積率や高さ制限の緩和、建築物の構造や最低敷地面積の制限)〈都市整備課〉	✓当該エリアでの住環境の形成や居住者の生活支援等に対する施策で考えられる取組があればご教示ください。

タイプ分類は19～33ページ参照

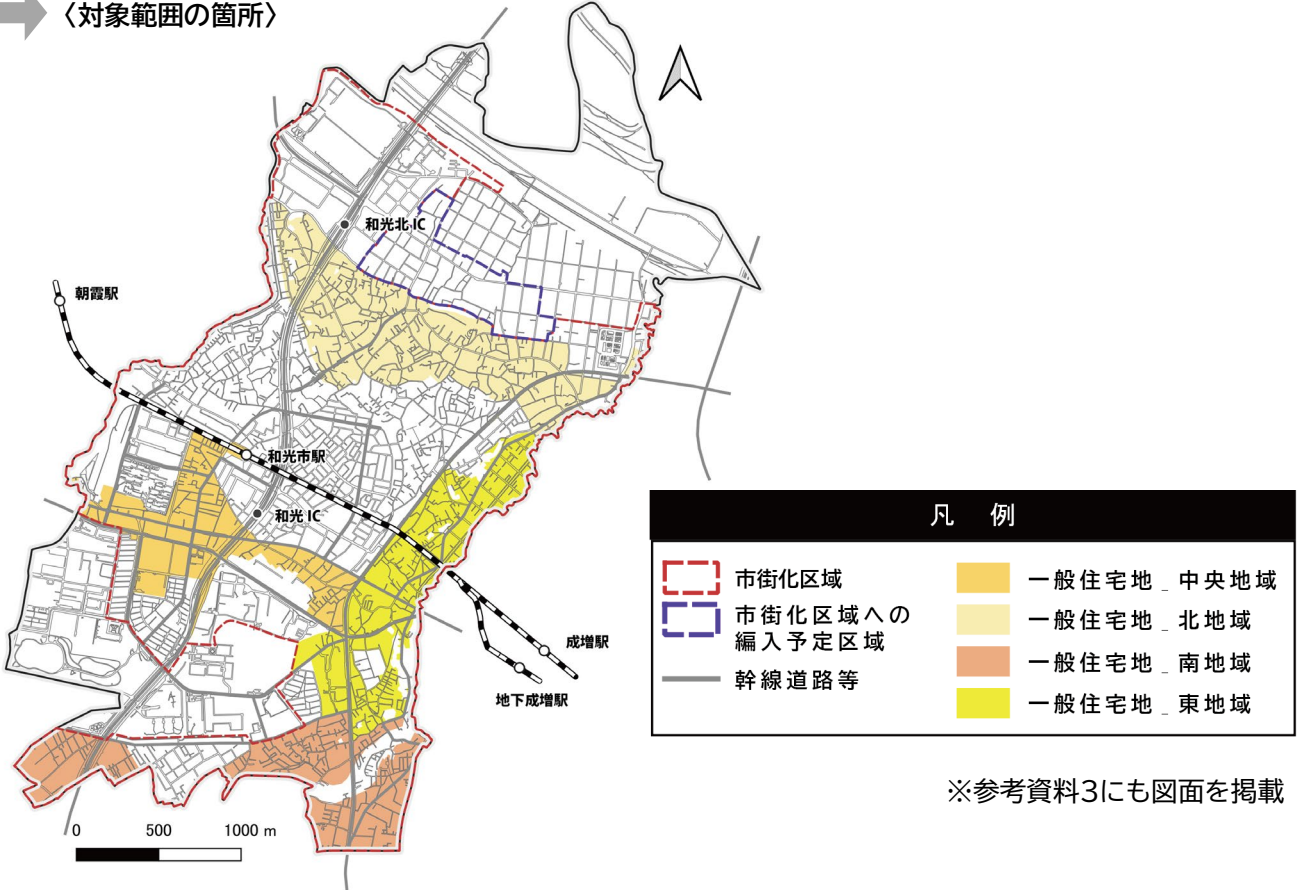
〈対象範囲の箇所〉



まちづくりの基本方針・ 施策の方向性		施策のキーワード	施策の方針	対象範囲 (代表的箇所)	誘導施策(案)		施策の追記を 検討いただく際の視点
					既存施策	新規等施策 ※担当課は想定	
まちづくりの基本方針2 多世代が暮らし続けられる 安全・快適な住環境の形成	2-1. 地域特性を生かした良好な 住環境の形成	①既存の居住地タイプに応じた居住誘導施策の展開 ②多世代が住み続けられる住環境の形成 ③みどりの保全 ④公園の整備・維持 ⑤大規模団地の老朽化対策や再生	【居住⑤】 各地域の特性を生かした 良好な住環境の形成	一般住宅地・中央地域	◇駅に近接する立地特性を生かした利便性の高い都市型住宅地の形成【都市マス】 〈都市整備課〉	◇駅周辺の開発と連動した地域の防災性の向上や建物の不燃化促進 〈都市整備課〉	✓当該エリアでの住環境の形成や居住者の生活支援等に対する施策で考えられる取組があればご教示ください。
				一般住宅地・北地域	◇屋敷林・生産緑地など恵まれた環境を生かしたみどり豊かな住宅地の形成【都市マス】 〈都市整備課〉 ◇生産緑地地区の営農環境の維持【都市マス】 〈公園みどり課〉	◇公共交通軸の確保や、高台への避難路にも資する都市計画道路の整備等と連動した周辺の良好な住環境の形成 〈都市整備課〉	
				一般住宅地・南地域	◇川沿いの水辺やみどりと調和した良好な住環境を有する住宅地の形成【都市マス】 〈都市整備課〉 ◇地下鉄の延伸計画を踏まえた新駅に近接する立地特性を十分に生かしたまちづくりの検討【都市マス】 〈都市整備課〉	◇都営地下鉄大江戸線の延伸計画に伴う市民ニーズの変化等に合わせた住環境の形成 〈都市整備課・道路安全課等〉	
				一般住宅地・東地域	◇斜面緑地などの自然環境や歴史の面影を生かしたうまい住宅地の形成【都市マス】 〈都市整備課〉	◇防災対策も備った一定規模の住宅整備に対する各種支援の検討 〈都市整備課、危機管理室、建築課〉	

タイプ分類は19～33ページ参照

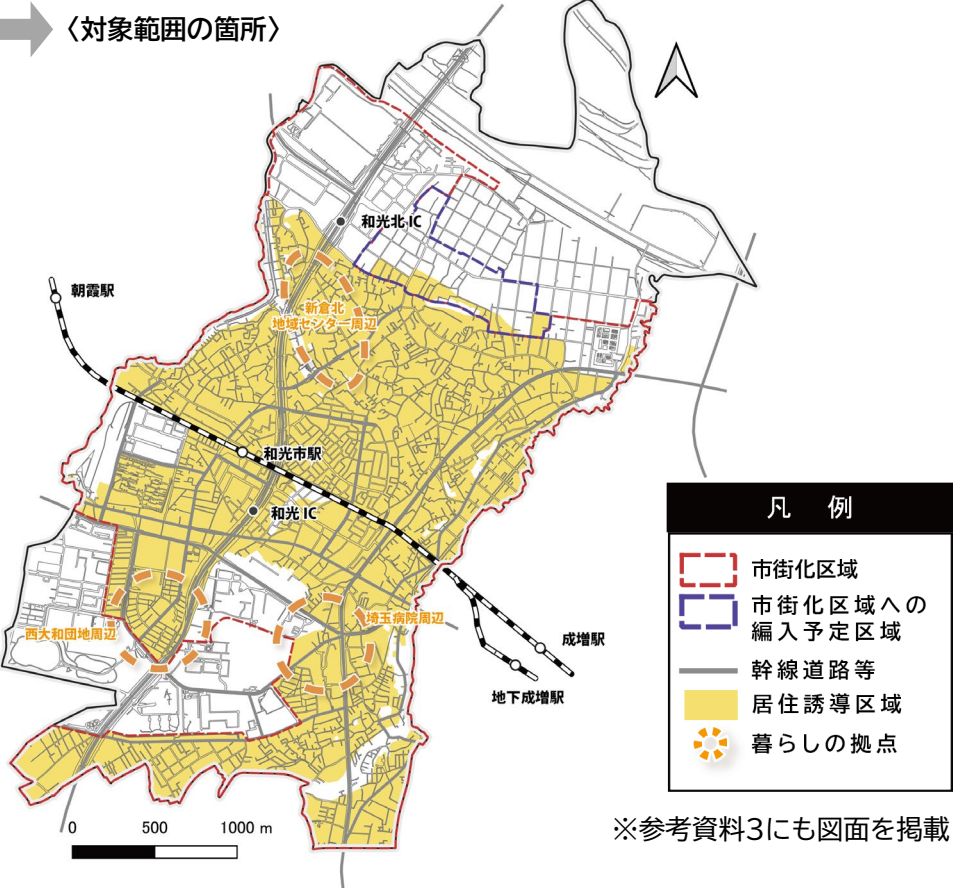
〈対象範囲の箇所〉



まちづくりの基本方針・ 施策の方向性		施策のキーワード	施策の方針	対象範囲 (代表的箇所)	誘導施策(案)		施策の追記を 検討いただく際の視点
					既存施策	新規等施策 ※担当課は想定	
まちづくりの基本方針2 多世代が暮らし続けられる 安全・快適な住環境の形成	2-1. 地域特性を 生かした良好な 住環境の形成	⑥子育て世代を中心とした定住人口の確保 ⑦定住促進のためのソフト施策	【居住⑥】 子育て世代が 住み続けたいとなる 住環境づくり	居住誘導区域	◇広沢複合施設の運営、プレーパーク事業など保護者が地域と交流する場や機会の創出【子ども】〈資産戦略課、保育施設課〉 ◇子育て世代包括支援センターによる妊娠からの切れ目のない支援【子ども】〈ネウボラ課〉	◇空き家のリノベーションへの支援等による空き家の利活用の検討〈都市整備課、建築課〉	✓子育て世代の流入・定住促進に資する施策として考えられる取組があればご教示ください。
		⑧身近な生活圏の単位ごとに日常生活に必要な機能の適切な立地 ⑨西大和団地の再生に合わせた機能誘導 ⑩徒歩を中心とした日常生活の形成 ⑪高齢者の健康増進	【居住⑦】 身近な暮らしを支える 拠点づくり	暮らしの拠点 (埼玉病院周辺) 暮らしの拠点 (西大和団地周辺) 暮らしの拠点 (新倉北地域センター周辺)	◇第四小学校・諏訪学童クラブ(第四小敷地内)の複合化を見据えた準備【公マネ】〈資産戦略課〉 ◇都市再生機構と連携した西大和団地の再生【住宅市街地】〈政策課〉※居住①再掲 ◇広沢地区エリアマネジメントの推進【総振】〈資産戦略課〉 ◇新倉小学校・新倉コミュニティセンター・新倉北地域センターの複合化を見据えた準備【公マネ】〈資産戦略課〉	◇既存の先導的施策をより充実・支援し、さらなる拠点形成を推進するための取り組みの検討〈都市整備課〉	✓「暮らしの拠点」に設定した3箇所周辺において考えられる取組があればご教示ください。
		⑫災害リスクが少ないエリアへの居住誘導 ⑬災害リスクに応じたハード・ソフト対策の推進	【居住⑧】 安全な居住地の確保に 向けた防災対策の推進	居住誘導区域	◇グリーンインフラの取組の推進【都市マス】 ◇オープンスペースの確保などによる安全性の向上【都市マス】 ◇市街地火災での延焼拡大の防止や、市街地の安全性を高める上で効果的な機能を有する農地、緑地などの保全【都市マス】 ◇防火・準防火地域の指定と適切な運用【地域】〈全て都市整備課〉	◇立地適正化計画制度に基づく居住誘導 ◇和光北インター東部地区土地区画整理事業による調整池の整備 ◇戸建て住宅の高床化等に資する地区計画等の検討〈全て都市整備課〉	—
	2-2. 防災・減災を 踏まえた 居住地形成						

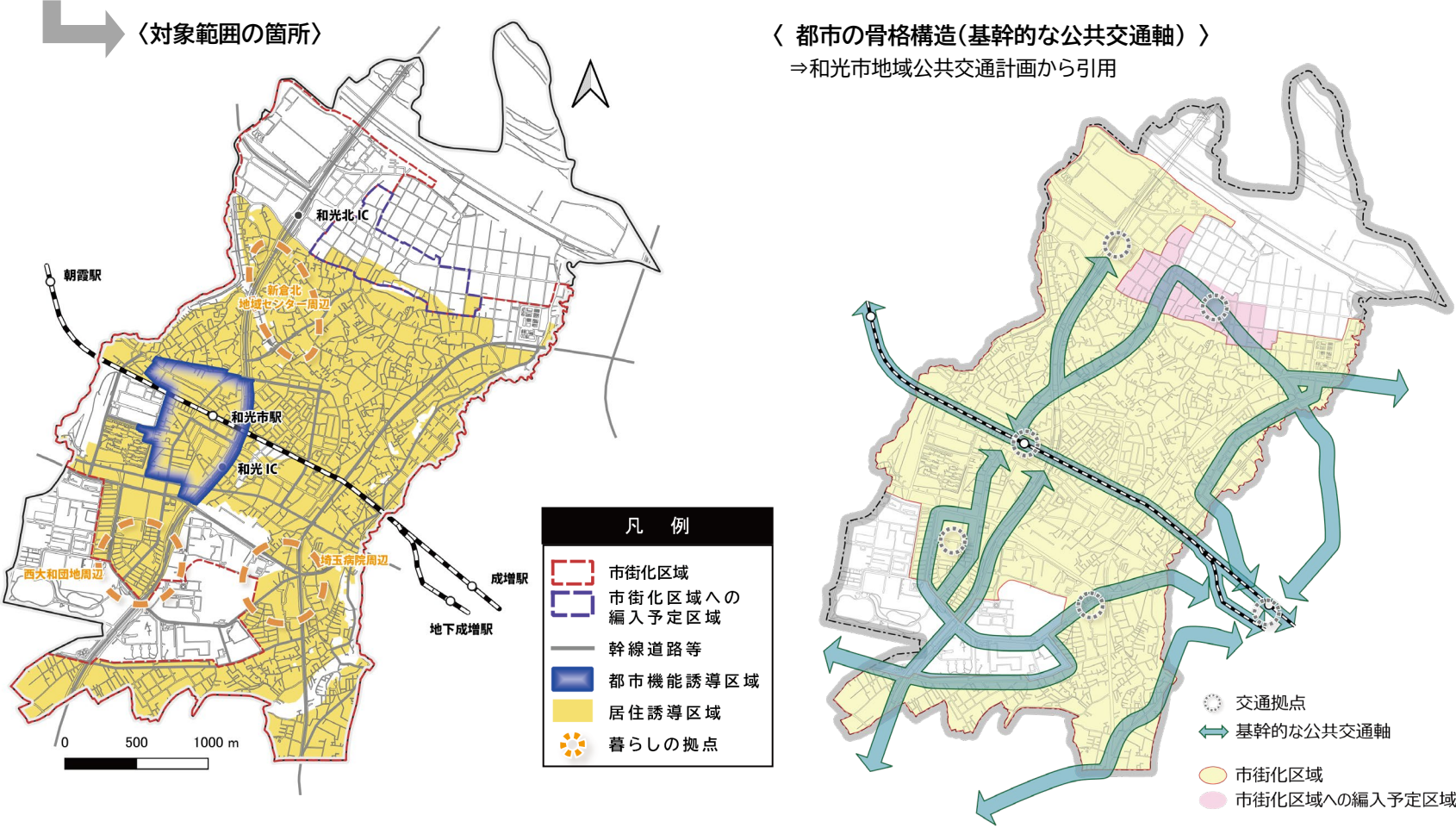
タイプ分類は19～33ページ参照

＜対象範囲の箇所＞



〈公共交通ネットワークに関する誘導施策〉

まちづくりの基本方針・ 施策の方向性		施策のキーワード	施策の方針	対象範囲 (代表的箇所)	誘導施策(案)		施策の追記を 検討いただく際の視点
					既存施策	新規等施策 ※担当課は想定	
まちづくりの基本方針3 拠点間及び居住地をつなぐ利便性の高い 公共交通ネットワークの維持・充実	3-1. 円滑な移動を 実現する公共交通 ネットワークの 推進	①拠点や主要な施設など に移動できる公共交通 ネットワークの 維持・充実 ②新たな技術を活用した 既存の交通サービスの 向上、新しい交通サー ビスの導入	【公共交通①】 多様な交通サービスの 連携による公共交通 ネットワークの維持・充実	都市機能誘導区域、 居住誘導区域	◇路線バス等の路線・運行本数の維持・充実 【公共交通】 ◇市内循環バスの再編・見直し【公共交通】 ◇小規模需要及び狭隘道路地域への新たな 移動手段の導入検討【公共交通】 ◇計画的なサイクルポートの配置【公共交通】 〈全て公共交通政策室〉	◇民間施設等と連携した和光版MaaSの提供 〈公共交通政策室〉	✓公共交通ネットワークの 維持・充実に資する施策 について、その他、本計 画に取り上げるべきも のがあればご教示くだ さい。
	3-2. 拠点における 交通結節機能の 強化	③交通拠点における 鉄道、バス、自転車など の円滑な乗り継ぎ ④駅周辺の道路整備 ⑤駅周辺の自転車置き場 の確保 ⑥公共交通利便性の向上	【公共交通②】 和光市駅などの 交通拠点における 交通空間や運行環境の 整備	和光市駅周辺 暮らしの拠点 (埼玉病院周辺、 西大和団地周辺、 新倉北地域センター 周辺)	◇和光市駅北口周辺の交通空間・道路整備の 推進【公共交通】〈道路安全課、駅北口地区 高度利用化推進室〉 ◇バス待ち環境の整備【公共交通】 〈公共交通政策室〉 ◇主要拠点における案内強化の取り組み 【公共交通】〈公共交通政策室〉	◇円滑な移動を促進するための モビリティハブとしての環境形成 〈公共交通政策室〉 ◇交通拠点における乗り換えがしやすい ダイヤの調整等 〈公共交通政策室〉	✓和光市駅周辺をはじめ とした交通拠点におけ る交通結節機能の強化 に資する施策について、 その他、本計画に取り上 げるべきものがあれば ご教示ください。



※参考資料3にも図面を掲載

3～7ページの一覧表で示した誘導施策（案）について、「施策の方針」ごとの概要や取組内容は次のとおりです。

【都市機能誘導に関する施策】

【都市①】 和光市駅周辺整備による誘導施設の立地誘導																
取組内容	○立地適正化計画については、届出制度に基づき、誘導施設に設定した施設の維持・誘導を図っていきますが、その継続的な取組と併せて、和光市駅周辺での立地が促進されるよう、国の支援事業（都市構造再編集集中支援事業）等とも連携した取組を進めていきます。 ○和光市駅北口においては、市街地再開発事業による駅直結型の高層ビルの実現に向けて検討を進め、誘導施設等の都市機能の立地を進めていきます。 ○また、和光市駅北口土地区画整理事業を推進し、駅前に相応しい空間の形成を進めることにより、駅周辺の魅力と賑わいの向上を図ります。 ○和光市駅周辺都市機能誘導区域内に立地する和光市立第三小学校については、児童数の増加見込みや、校舎の老朽化に伴い、民間資金を活用した官民一体複合化による建替を検討しており、その取組と連携しながら、誘導施設の立地を維持・誘導していきます。 ○市内で創業したベンチャー企業等が継続して市内で事業活動が営めるように、研究機能を有したポストインキュベーション施設の整備を民間活力の導入も含めて検討します。 本計画の誘導施設 <table border="1"> <thead> <tr> <th>機 能</th><th>誘導施設</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商 業</td><td>複合商業施設</td></tr> <tr> <td>金 融</td><td>銀行・信用金庫</td></tr> <tr> <td rowspan="2">子育て</td><td>幼稚園、保育園、認定こども園、小規模保育事業所等</td></tr> <tr> <td>一時預かり・病児病後児保育施設</td></tr> <tr> <td>教 育</td><td>小学校</td></tr> <tr> <td rowspan="3">文 化</td><td>図書館</td></tr> <tr> <td>公民館、コミュニティセンター、地域センター</td></tr> <tr> <td>活動・交流スペース</td></tr> </tbody> </table> 高度利用化イメージ図  和光市駅	機 能	誘導施設	商 業	複合商業施設	金 融	銀行・信用金庫	子育て	幼稚園、保育園、認定こども園、小規模保育事業所等	一時預かり・病児病後児保育施設	教 育	小学校	文 化	図書館	公民館、コミュニティセンター、地域センター	活動・交流スペース
機 能	誘導施設															
商 業	複合商業施設															
金 融	銀行・信用金庫															
子育て	幼稚園、保育園、認定こども園、小規模保育事業所等															
	一時預かり・病児病後児保育施設															
教 育	小学校															
文 化	図書館															
	公民館、コミュニティセンター、地域センター															
	活動・交流スペース															
主な施策	◇和光市駅北口土地区画整理事業の推進 ◇和光市駅北口地区高度利用化の推進 ◇和光市立第三小学校の官民一体複合化による建替検討 ◇関係機関と連携した研究機能を有したポストインキュベーション施設の検討 ◇誘導施設の立地を促進するための各種支援の実施															
対象地区	和光市駅周辺都市機能誘導区域															

【都市②】 公共空間の有効活用や地域連携によるにぎわいづくり

取組内容	○和光市駅周辺は、集客力のある複合商業施設とともに、周辺に広がる小売店や飲食店などの集積により、賑わいと魅力を発揮しています。 ○駅南口の駅前広場や、駅北口の整備に伴い創出される公共スペース等のオープンスペースを有効活用して、市内企業が参画したにぎわい創出に資するイベントの開催や、ウォーカブルな空間の実現等、民間主体のエリアマネジメントの活動に対する支援も見据えた中で、居心地の良いまちなかの形成を進めていきます。 ○今後も、本市の中心的な商業地として、多様な消費者ニーズを満たすため、誘導施設の維持・誘導だけでなく、小売店や飲食店などの店舗が継続的に立地できるよう、駅前にふさわしい都市計画制度を運用していきます。 和光市駅南口の公共スペース  
主な施策	◇市内企業の地域貢献の推進 ◇既存の小売店・飲食店等の立地継続が可能な都市計画制度の運用 ◇民間主体によるエリアマネジメントの活動支援
対象地区	和光市駅周辺都市機能誘導区域

【居住誘導に関する施策】

【居住①】 多世代が魅力を感じ、世代循環を促す団地ストックの再生

取組内容	○本市では、1960年代から旧・日本住宅公団（現・都市再生機構）などで造成された中高層集合住宅が順次建設されました。市内でも人口密度が特に高く、利便性の高い住環境を備えているものの、将来的には人口減少・高齢化による地域活力の低下や団地全体に占める空き室の増加が懸念されます。 ○市域がコンパクトな本市において、これら蓄積された団地ストックを居住地として活用し、子育て世帯等の流入促進を図り、世代構成バランスの健全化を図ることが重要となります。 ○これらを推進するため、埼玉県とも連携する中で、マイホーム借上げ制度等、市場の流通が活性化する取組を検討・支援します。 ○賃貸方式である西大和団地では、都市再生機構による団地再生が進められており、それらと連携して、一体的な住環境形成に取り組んでいきます。 ○分譲方式の中高層集合住宅では、居住者の合意等により、再生に向けた検討に時間を要するものと考えられます。当該建物における高齢化や建築物の老朽化に即して、維持管理費の適正化や老朽化した設備改修、エレベーター設置等のバリアフリー化促進のためのセミナー・相談会を実施していきます。 ○また、マンション管理適正化推進計画の作成を通じて、建物の適切な維持管理や、再生のための管理組合への支援を行っていきます。 マイホーム借上げ制度の概要  出典：埼玉県 HP
主な施策	◇都市再生機構と連携した西大和団地の再生 ◇分譲住宅の適切な管理・更新のためのセミナー・相談会の実施 ◇マンション管理適正化推進計画の作成と適切な維持管理・再生のための管理組合への支援
対象地区	中高層集合住宅地 （西大和団地・西大和第三団地、南大和団地、諏訪原団地、CIハイツ和光）

【居住②】 良好な居住の受け皿となる住環境整備	
取組内容	○本市では、これまでに、住宅系土地利用の供給を目的とした土地区画整理事業として、丸山台地区及び中央第二谷中地区で事業が完了し、良好な住環境が創出されています。また、本計画の策定時点では、3地区において施行中です。 ○特に和光市駅から離れた地区については、人口減少・高齢化の進行が見込まれることから、土地区画整理事業や地区計画制度等の活用により、良好な住環境を整備し、居住の受け皿を形成することにより、子育て世帯等を主とした居住の誘導を図っていきます。 ○それら住環境の整備とあわせて、居住者のコミュニティが円滑に形成されるよう、転入世帯も含む地域コミュニティの形成支援を図っていきます。 白子三丁目中央 土地区画整理事業  越後山土地区画整理事業 
主な施策	◇土地区画整理事業による計画的な市街地整備の推進 ◇地区計画制度等の活用によるゆとりある良好な住環境の形成 ◇事業完了後も見据えた転入世帯を含む地域コミュニティの形成支援
対象地区	計画開発住宅地 (和光市駅北口地区、白子三丁目中央地区、越後山地区、和光北インター東部地区)

【居住③】 駅近接のポテンシャルを生かした土地利用の誘導	
取組内容	○和光市駅北側の長期未着手土地区画整理区域は、整備手法の見直しを含めて、新たなまちづくりを検討している地区です。 ○当該区域のうち、和光市駅北口土地区画整理事業と駅北口地区市街地再開発事業が一体的に推進される地区に隣接し、広域性を有した都市計画道路宮本清水線（北口通り）の沿道に位置する地区は、駅周辺としてのポテンシャルを生かした土地利用により、商業機能の立地誘導や利便性の高いまちなか居住の促進が期待されます。 ○そのため、都市基盤整備や土地の高度利用に向けて、整備の可能性の検討や土地利用の誘導手法の検討に取り組んでいきます。
主な施策	◇駅周辺のにぎわい創出に貢献する整備の可能性や土地利用の誘導手法の検討（容積率の緩和等）
対象地区	長期未着手土地区画整理区域（駅近接ゾーン）

【居住④】 ゆとりと利便性のある安全な住環境の形成

取組内容	○和光市駅北側の長期未着手土地区画整理区域は、建築制限（都市計画法第 53 条許可）により無秩序な市街化は抑制されている一方で、戸建て住宅等の個別開発による立地が進み、道路等において空間的なゆとりが少ない状況となっています。 ○狭あい道路や火災延焼の危険性がある箇所が存在していることから、狭あい道路の解消や防災上有効なオープンスペースの確保などの取り組みを進めることにより、住宅地としての利便性と安全性の向上に努めていきます。 ○また、本地域が一体性を有して良好な市街地環境の形成に資するよう、地域住民や地元企業等と連携したまちづくりルールの作成や運用についても検討を進めていきます。 ○地区内には都市計画道路の計画もあることから、良好な住環境の形成に向けて、都市計画制度等の見直しを行いながら、都市計画道路の沿道や後背地の住宅等、各エリアのポテンシャルを生かした土地利用を検討していきます。 住宅地ゾーン(下新倉三丁目)  
主な施策	◇公園の適正配置等のオープンスペースの確保 ◇生産緑地地区の避難場所としての指定（防災指針の取組施策からの再掲） ◇道路における待避所の確保（防災指針の取組施策からの再掲） ◇安全な生活道路ネットワークの形成 ◇良好な住環境の形成に向けた一部地域での都市計画制度等の見直し検討（容積率や高さ制限の緩和、建築物の構造や最低敷地面積の制限）
対象地区	長期未着手土地区画整理区域（住宅地ゾーン）

【居住⑤】 各地域の特性を生かした良好な居住環境の形成

取組内容

- 市内には、戸建住宅地や中低層住宅地が広がっている地域があり、地域ごとの特性を生かした居住環境を形成します。
- 和光市駅周辺の中央地域では、駅との近接性を生かし、利便性の高い都市型の住宅地を形成します。また、駅周辺の開発と連動した地域の防災性の向上や建物の不燃化促進を進めていきます。
- 起伏に富んだ地形や屋敷林・生産緑地地区などの自然資源を有する北地域では、みどり豊かな住宅地を形成します。また、自動運転バス等による公共交通軸の確保や、高台への避難路に資する都市計画道路の整備等と連動した周辺の良好な住環境の形成を進めていきます。
- 市南部や白子川沿いに住宅地が広がる南地域では、川沿いの水辺やみどりに恵まれており、うるおいある住宅地を形成します。また、都営地下鉄大江戸線の延伸計画を踏まえ、新駅に近接する立地特性を十分に生かして、延伸に伴う市民ニーズの変化等に合わせた生活道路の改善や住環境の形成等のまちづくりを検討していきます。
- 台地縁部の急傾斜地等に住宅地が形成されている東地域では、白子川や湧水、白子宿など地域資源を生かし、うるおいある住宅地を形成します。斜面地等での防災対策も備わった一定規模の住宅整備に対する各種支援について、埼玉県と連携・役割分担のもと検討します。また、東地域は、市内でも比較的、空家等が多く存在することから、居住誘導区域内への移転の受け皿として、利活用を検討していきます。

中央地域(本町周辺)



北地域(新倉二丁目周辺)



東地域(白子二丁目周辺)



南地域(都営地下鉄大江戸線の延伸計画)

本市の南一丁目は、練馬区内での都営地下鉄大江戸線の延伸計画のうち、(仮称)大泉町駅に近接しており、開通に伴う利便性向上も見据えた、まちづくりを進めていきます。



出典:練馬区 HP を一部加工

主な施策	◇駅に近接する立地特性を生かした利便性の高い都市型住宅地の形成 ◇駅周辺の開発と連動した地域の防災性の向上や建物の不燃化促進	◇屋敷林・生産緑地地区などの恵まれた環境を生かしたみどり豊かな住宅地の形成 ◇生産緑地地区の営農環境の維持 ◇公共交通軸の確保や、高台への避難路にも資する都市計画道路の整備等と連動した周辺の良い住環境の形成	◇川沿いの水辺やみどりと調和した良好な住環境を有する住宅地の形成 ◇地下鉄の延伸計画を踏まえた新駅に近接する立地特性を十分に生かしたまちづくりの検討 ◇都営地下鉄大江戸線の延伸計画に伴う市民ニーズの変化等に合わせた住環境の形成	◇斜面緑地などの自然環境や歴史の面影を生かしたうまいある住宅地の形成 ◇防災対策も備わった一定規模の住宅整備に対する各種支援の検討
対象地区	一般住宅地 (中央地域)	一般住宅地 (北地域)	一般住宅地 (南地域)	一般住宅地 (東地域)

【居住⑥】 子育て世代が住み続けたいとなる住環境づくり										
取組内容	○本市では、子育て世代は年々転出傾向が強まっており、市外の子育て層向けの住宅への住み替えを契機とした転出傾向が伺えます。 ○高齢化の進行に伴う変化に対応し、持続可能なまちづくりを進めるため、子育て世代を中心とした定住人口を確保することが重要となります。 ○そのため、多世代が住み続けられる住環境の形成とともに、子育て世代の定住促進を図るため、地域との交流づくりや、空き家の活用も含めた、居住への支援を検討していきます。 ○また、安心・安全な妊娠・出産・子育てを実現してもらうための和光市独自の切れ目のない取り組みである「わこう版ネウボラ」について、今後も継続的に推進し、ソフト面からも子育てしたいと思える環境形成を進めていきます。									
	広沢複合施設  和光市空き家無料相談窓口の体制 <table><tr><th colspan="2">様々な相談</th><th rowspan="4">専門家</th></tr><tr><td>売却したい</td><td>／賃貸したい</td></tr><tr><td>修繕・リフォームしたい</td><td>／解体したい</td></tr><tr><td>管理したい</td><td>／相談先が分からない</td></tr></table> 出典：和光市 HP より加工	様々な相談		専門家	売却したい	／賃貸したい	修繕・リフォームしたい	／解体したい	管理したい	／相談先が分からない
	様々な相談		専門家							
売却したい	／賃貸したい									
修繕・リフォームしたい	／解体したい									
管理したい	／相談先が分からない									
主な施策	◇広沢複合施設の運営、プレーパーク事業など保護者が地域と交流する場や機会の創出 ◇子育て世代包括支援センターによる妊娠期からの切れ目のない支援 ◇空き家のリノベーションへの支援等による空き家の利活用の検討									
対象地区	居住誘導区域									

【居住⑦】 身近な暮らしを支える拠点づくり

取組内容	○高齢者が住みやすく、子育てしやすい環境を確保するためには、徒歩を中心として日常生活が成り立つよう、住環境の形成を図っていくことが必要です。 ○これらの考えから、本計画で示す将来の姿「都市の骨格構造」においては、身近な生活圏の中でも特に都市機能の維持・確保を図るエリアを「暮らしの拠点」として3箇所を位置付けています。 ○埼玉病院周辺及び新倉北地域センター周辺においては、周辺の小学校の複合化について、第3次和光市公共施設マネジメント実行計画(2027(令和9)年度～2033(令和13)年度)での取組として、建替に向けて準備を始めることが予定されており、また、西大和団地周辺においては、都市再生機構による西大和団地再生事業が進められています。それら先導的施策をより一層、充実・支援することにより、さらなる拠点形成に繋げることができるよう、様々な取り組みを継続的に検討していきます。 埼玉病院  西大和団地  新倉北地域センター 		
主な施策	◇第四小学校・諏訪学童クラブ（第四小敷地内）の複合化を見据えた準備	◇都市再生機構と連携した西大和団地の再生 ◇広沢地区エリアマネジメントの推進	◇新倉小学校・新倉コミュニティセンター・新倉北地域センターの複合化を見据えた準備
	◇既存の先導的施策を充実・支援し、さらなる拠点形成を推進するための取り組みの検討		
対象地区	暮らしの拠点 (埼玉病院周辺)	暮らしの拠点 (西大和団地周辺)	暮らしの拠点 (新倉北地域センター周辺)

【居住⑧】 安全な居住地の確保に向けた防災対策の推進	
取組内容	○防災指針で整理したとおり、市内には、土砂災害、洪水、内水、地震・火災に基づく災害リスクを有しているため、それらに対応して、災害リスクの回避・低減の視点より、ハード・ソフト両面による防災まちづくりを推進していきます。 ○以下に取り上げた施策は、防災指針で整理した取組施策のうち、特にまちづくりと連携した対応が考えられる施策です。 ○今後のまちづくりにおいて、防災・減災を意識したこれら取り組みを進めることにより、良好な住環境の形成・改善を図りながら、まちの防災力の強化にも努めていきます。
主な施策	◇グリーンインフラの取組の推進 ◇オープンスペースの確保などによる安全性の向上 ◇市街地火災での延焼拡大の防止や、市街地の安全性を高める上で効果的な機能を有する農地、緑地などの保全 ◇防火・準防火地域の指定と適切な運用 ◇立地適正化計画制度に基づく居住誘導 ◇和光北インター東部地区土地区画整理事業による調整池の整備 ◇戸建て住宅の高床化等に資する地区計画等の検討 ※その他の防災・減災に対する対策は、防災指針の取組を参照
対象地区	居住誘導区域

【公共交通ネットワークに関する施策】

【公共交通①】 多様な交通サービスの連携による公共交通ネットワークの維持・充実

取組内容	○本市において、鉄道や路線バスにより、公共交通ネットワークを形成していますが、今後の更なる高齢化に伴い増加が見込まれる、自動車の運転が困難となる交通弱者に対して、自動車以外の交通手段を確保することが求められます。 ○市内の各地域で安心して暮らすために、今後においても、拠点と市内の居住地を結ぶ地域公共交通を維持するとともに、自動運転サービスの導入などの新たな技術を活用した交通サービスの充実や、移動ニーズや地域特性に応じた移動手段の見直し・導入に取り組み、公共交通ネットワークの維持・充実を継続的に図っていきます。 ○市内での移動ニーズに対応し、多様な交通サービスのうち、目的地までの最適な組み合わせを検索でき、目的地となる病院や市役所窓口等の予約・決裁もまとめて行えるようなスマホ用アプリの提供等、和光版 MaaS の導入を進めています。 自動運転サービスの整備・走行イメージ  和光市駅前のサイクルポート 
主な施策	◇路線バス等の路線・運行本数の維持・充実 ◇市内循環バスの再編・見直し ◇小規模需要及び狭隘道路地域への新たな移動手段の導入検討 ◇計画的なサイクルポートの配置 ◇民間施設等と連携した和光版 MaaS の提供
対象地区	都市機能誘導区域、居住誘導区域

【公共交通②】 和光市駅などの交通拠点における交通空間や運行環境の整備

取組内容	○本市の公共交通の中核となる和光市駅周辺においては、北口駅前広場整備、和光市駅北口土地区画整理事業や駅北口地区市街地再開発事業に合わせて、駅前のバス・タクシー等の乗場・転回・待機スペースの確保や駅周辺の道路整備を推進し、公共交通の安全で効率的な運行や、定時性の確保に資する交通空間・運行環境を創出していきます。 ○和光市駅周辺も含めた市内各所の交通拠点については、店舗・企業の用地や公共施設を活用した「バスまちスポット」の設定による待合スペースの確保により、路線バスや市内循環バスを安全・快適に利用できるバス待ち環境を整備するとともに、総合案内板、乗場案内サイン、バス停盤面等の整備・改善を行い、分かりやすい利用環境を整備します。 ○また、交通拠点を主として、多様な移動サービスがシームレスにつながり、円滑な移動を促進できるよう、シェアサイクルやマイクロモビリティ等のポートの配置を進め、モビリティハブとしての環境形成を進めていきます。 ○また、交通拠点でのバス間の乗り換えにおいては、利便性の向上に資するよう、これまでも市内循環バスのダイヤの調整等を行っており、今後についても、随時、見直しを行っていきます。	バスまちスポット(市役所)  和光市駅南口バス乗場案内 
主な施策	◇和光市駅北口周辺の交通空間・道路整備の推進	◇バス待ち環境の整備 ◇主要拠点における案内強化の取り組み ◇円滑な移動を促進するためのモビリティハブとしての環境形成 ◇交通拠点における乗り換えがしやすいダイヤの調整等
対象地区	和光市駅周辺	暮らしの拠点 (埼玉病院周辺、西大和団地周辺、 新倉北地域センター周辺)

4. 居住地のタイプ分類について

居住誘導に関する施策については、居住誘導区域内の地域特性等に応じたタイプごとに居住地を分類して立案を行います。

(1) 居住誘導区域のタイプ分類

①市街地の変遷

居住誘導区域の居住地のタイプ分類に先立ち、本市の市街地の変遷について、概略を整理します。

《市街地の変遷》

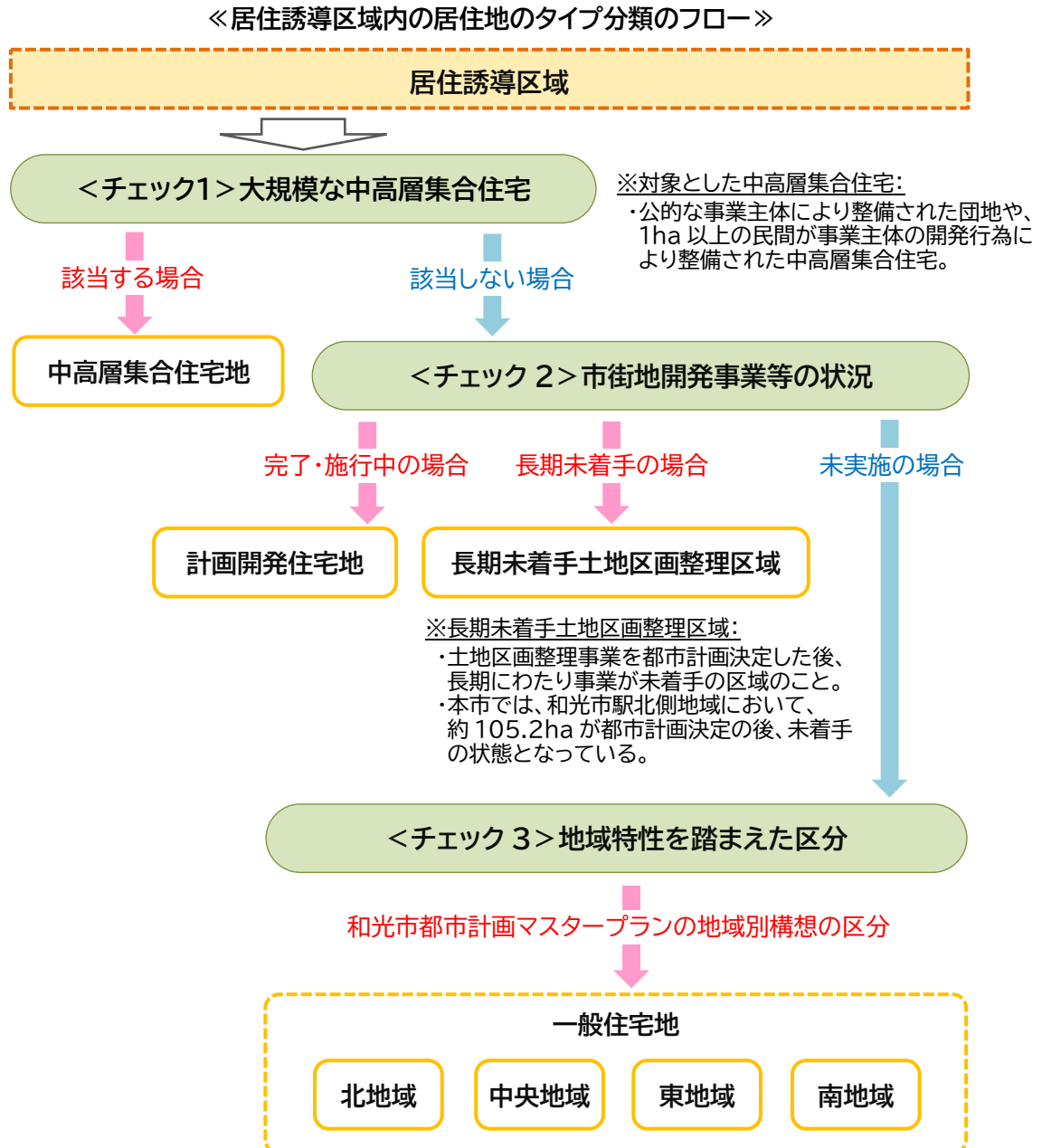
1960・1970年代	◇1960年の株式会社本田技術研究所の設立、1967年の理化学研究所の開所など企業進出が相次ぐとともに、東京のベッドタウンとして集合住宅（西大和団地、諏訪原団地、南大和団地）などの建設により人口が急増。 ◇高度経済成長期の人口増加に伴い、1970年代で既に北部の自然的土地利用及び産業系土地利用を除く範囲が人口集中地区に指定。
1980・1990年代	◇1980年代前半にはデベロッパーによる大規模な中高層集合住宅（CIハイツ和光）が建設。 ◇1987年に有楽町線が開通したことにより、都心までの利便性が向上。
2000年代～	◇丸山台地区や中央第二谷中地区等では、土地区画整理事業による計画的な住宅地の整備が行われた。現在、和光市駅北口地区、白子三丁目中央地区、越後山地区において土地区画整理事業が施行中。

《DID地区(人口集中地区)の変遷》

1970年	1990年	2020年
凡 例 - DID地区 - 市街化区域 - 市街化区域への編入予定区域 - 幹線道路等	凡 例 - DID地区 - 市街化区域 - 市街化区域への編入予定区域 - 幹線道路等	凡 例 - DID地区 - 市街化区域 - 市街化区域への編入予定区域 - 幹線道路等
DID人口 :38,391人	DID人口 :56,337	DID人口 :83,546
DID面積 :750ha	DID面積 :780ha	DID面積 :834ha
DID人口密度 :51.2人/ha	DID人口密度 :72.2人/ha	DID人口密度 :100.2人/ha

②居住誘導区域のタイプ分類

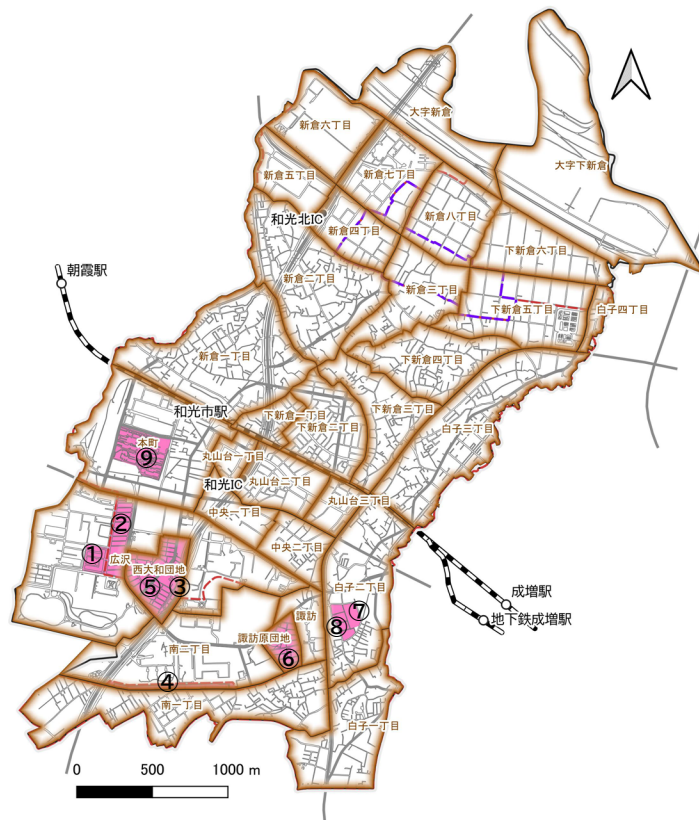
本市での市街地の変遷に基づく特性を踏まえ、居住誘導区域の居住地のタイプを次のフローで分類します。



前述のフローにおける、チェック1～3の状況を確認します。

<チェック1> 大規模な中高層集合住宅

《中高層集合住宅の位置等》



市南部を中心に9箇所の中高層集合住宅が立地しています。1960・1970年代に建設された築年数が経過したものから、2000年代に建設されたものまであり、それら建設時期の違いに伴い、入居世帯の主な年代にも違いが見られる状況です。

凡 例

- 中高層集合住宅
- 町丁目
- 市街化区域
- 市街化区域への編入予定区域
- 幹線道路等

No.	名称	事業主体	施行年度	階数	区分	戸数
①	和光宿舎	東京防衛施設局	1991～1993年	14 階	—	約 550 戸
②	和光宿舎	東京防衛施設局	1991～1993年	5 階	—	約 760 戸
③	西大和第三団地 (デュプレ西大和)	住宅都市整備公団	1992～1994年	5 階	賃貸	約 70 戸
④	南大和団地	日本住宅公団	1970年	5 階	分譲	約 390 戸
⑤	西大和団地	住宅都市整備公団	1965年	7 階	賃貸	約 1,430 戸
⑥	諏訪原団地	都市基盤整備公団	1966年	5 階	分譲	約 580 戸
⑦	ライオンズガーデン 成増 ヴィスタヒル	(株)大京	2004～2005年	17 階	分譲	約 380 戸
⑧	DIK マンション	第一開発(株)	1977年	10 階	分譲	約 440 戸
⑨	CI ハイッツ和光	伊藤忠商事(株)	1979～1983年	15 階	分譲	約 1,620 戸

出典：2020年度都市計画基礎調査、和光市資料、住宅市街地総合整備事業整備計画、西大和団地地区地区計画、三井のリハウス、マンションマーケット、LIFULLHOME'S、優良ファミリー賃貸BOOK

<チェック2> 市街地開発事業等の状況

≪市街地開発等状況(住居系を含む)≫



和光市駅北口地区、白子三丁目中央地区、越後山地区の3地区において土地区画整理事業が施行中です。

市北部での和光北インター東部地区土地区画整理事業により住宅用地の整備が予定されています。

和光市駅北側においては土地区画整理事業が長期未着手となっている地域が存在します。

凡 例	
	計画開発住宅地
	長期未着手土地区画整理区域
	市街地開発事業等(施行中)
	市街地開発事業等(完了)
	市街地開発事業等(予定) (※住宅用地のみ)
	町丁目
	市街化区域
	市街化区域への編入予定区域
	幹線道路等

出典：2020年都市計画基礎調査

<チェック3> 地域特性を踏まえた区分

≪和光市都市計画マスタープランの地域別構想の区分≫



※居住地をタイプ分類する際、この区分を基本としますが、連続性や一体性を考慮して設定を行います。

各チェックの区分に基づき、居住誘導区域のタイプ分類を次のとおり設定します。

《居住誘導区域のタイプ分類の区分》

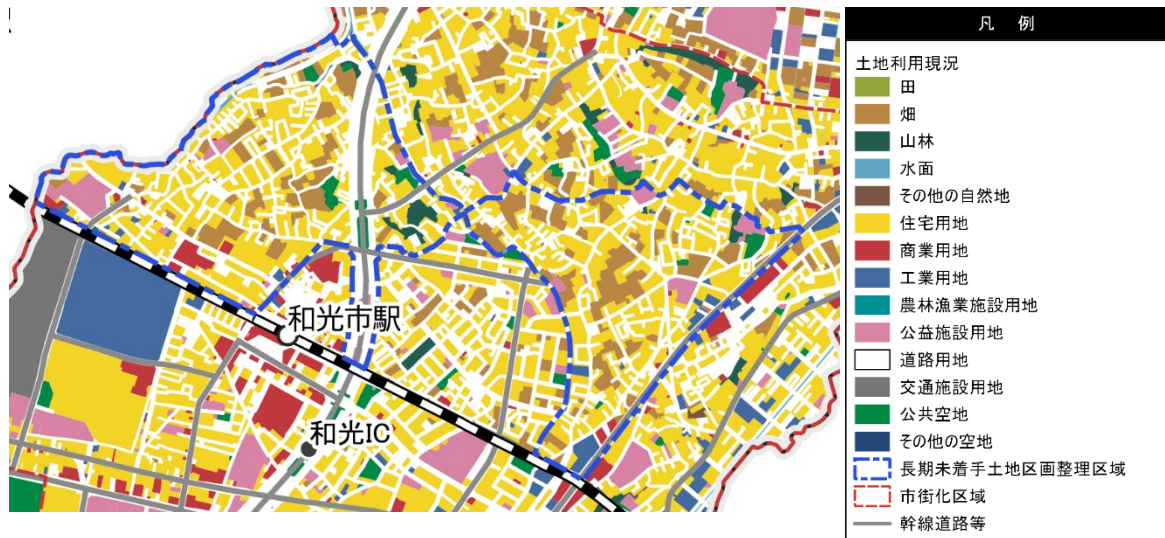


③長期未着手土地区画整理区域のゾーン区分

長期未着手土地区画整理区域は、将来的な整備の可能性について検討を進めており、また、和光市駅からの近接性等により、ゾーンごとに特性が異なることから、さらにゾーンに区分を行います。

《土地利用現況》

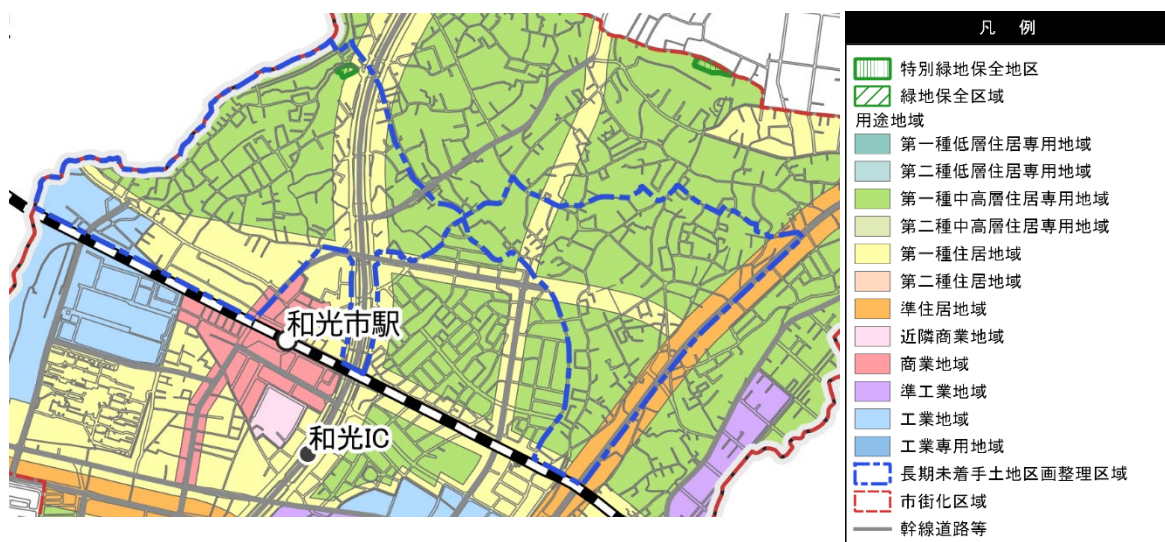
- 区域内の土地利用現況としては、住宅用地が中心となっています。
- 住宅用地の中に自然的土地利用（畑）が点在して見られます。
- 東武東上線の沿線周辺には商業用地も見られます。



出典：2020年都市計画基礎調査(図を一部加工)

《地域地区などの法規制》

- 区域内の用途地域の指定状況は、主に第一種中高層住居専用地域が指定されています。
- 都市計画道路沿道、東京外環自動車道側道の沿道、和光市駅北側周辺において、第一種住居地域が指定されています。和光市駅北側周辺においては、一部商業地域が指定されています。
- 西側の北原小学校周辺は工業地域に指定されています。



出典：和光市資料

<<都市計画道路の整備状況>>

- 東西方向の都市計画道路宮本清水線、南北方向の都市計画道路諏訪越四ツ木線が未整備の状況となっています。

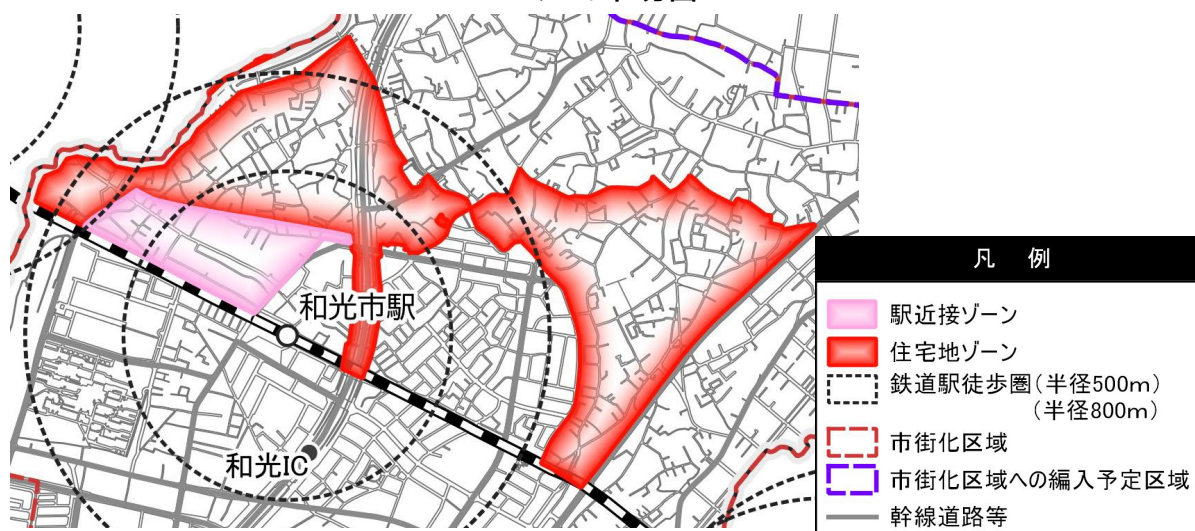


現況等を踏まえ、居住誘導に関する施策を整理するにあたってのゾーン区分を次のとおり設定します。

<<ゾーン区分と考え方>>

駅近接ゾーン	和光市駅の近接性を生かした土地利用を検討するゾーン ◇都市計画道路宮本清水線西側区間から東武東上線周辺は和光市駅北口周辺との連続性を有しており、駅周辺としてのポテンシャルを活かした土地利用が想定されることから、「駅近接ゾーン」とします。西側の一部は工業地域に指定されていますが、土地利用の連続性から本ゾーンに含むものとします。
住宅地ゾーン	低層住宅地としての住環境の改善等を検討するゾーン ◇現況として、主に低層住宅の土地利用がなされ、狭あい道路の解消等の抱える課題が同一であることより「住宅地ゾーン」とします。 ◇都市計画道路沿道では、容積率や高さ制限の緩和等が想定される一方で、沿道後背地等の低層住宅地では、建築物の構造や最低敷地、面積の制限等の都市計画制度の見直しが想定されます。

<<ゾーン区分図>>



④居住誘導区域のタイプ分類の結果

長期未着手土地区画整理区域内のゾーン区分を含む、居住誘導区域のタイプ分類を次のように設定します。

《居住誘導区域のタイプ分類の区分》



(2) タイプ別の将来像の設定

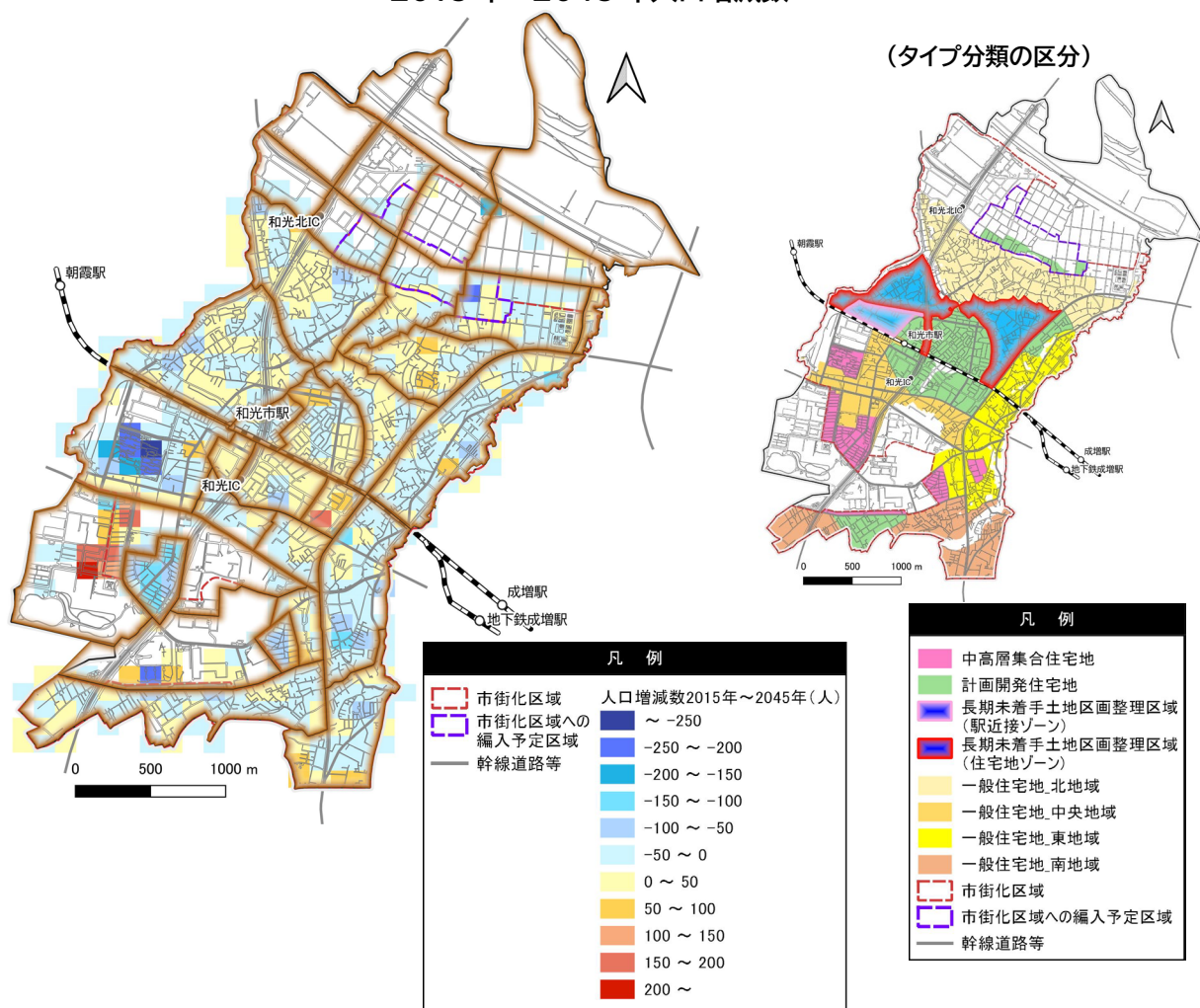
①タイプ別の人口に関する分析

国立社会保障・人口問題研究所のこれまでの傾向に基づく人口推計に基づき、タイプ別の人口に関する現状・将来見通しを確認します。

《タイプ別の2015年～2045年人口増減数の見込み》

タイプ		主な傾向
中高層集合住宅地		・和光宿舎以外は減少見込み。
計画開発住宅地		・和光市駅周辺の鉄道沿線の地区は増加見込み。 ・駅から離れた地区は減少見込み（これまでの傾向に基づく推計のため開発地であるが減少見込み）。
長期未着手 土地区画 整理区域	駅近接ゾーン	・おおむね横ばいの見込み。
	住宅地ゾーン	・東側の新倉三・四丁目の一部地区は、増加見込み。 ・西側の新倉一丁目の一部地域は、減少見込み。
一般住宅地	北地域	・新倉二・三丁目は減少見込み。
	中央地域	・本町の一部地域は減少見込み。
	東地域	・白子二・三丁目の一部地域は減少見込み。
	南地域	・南一丁目の一部地域は減少見込み。

《2015年～2045年人口増減数》

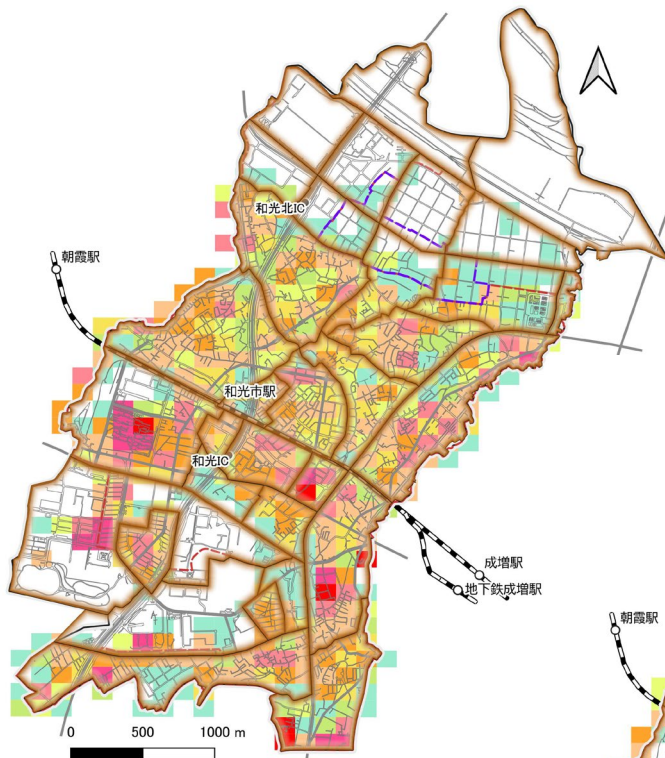


出典：(実績値) 2015年国勢調査、(推計値) 国立社会保障・人口問題研究所

《タイプ別の人口密度の現況と将来見通し》

タイプ		主な傾向
中高層集合住宅地		・和光宿舎以外は、将来は人口密度が低下する見込みであるが、他のタイプと比較すると高い人口密度の状況。
計画開発住宅地		・和光市駅周辺の鉄道沿線の地区はおおむね 100 人/ha 以上となっており、将来も維持される見込み。 ・駅から離れた地区のうち、白子三丁目中央地区、越後山地区は現状でおおむね 60 人/ha 程度の状況。
長期未着手土地地区画整理区域	駅近接ゾーン	・ 110 人/ha 程度であり、将来もおおむね維持される見込み。
	住宅地ゾーン	・ 70～120 人/ha 程度であり、将来も維持される見込み。
一般住宅地	北地域	・ 60～100 人/ha 程度であり、将来も維持される見込み。
	中央地域	・ 70～150 人/ha 程度であり、将来も維持される見込み。
	東地域	・ 白子二・三丁目は 130～140 人/ha 程度であり、将来も維持される見込み。諏訪は 50 人/ha 程度の状況。
	南地域	・ 白子一丁目は 140 人/ha 程度、南一丁目の一部地域は 120 人/ha 程度の状況。

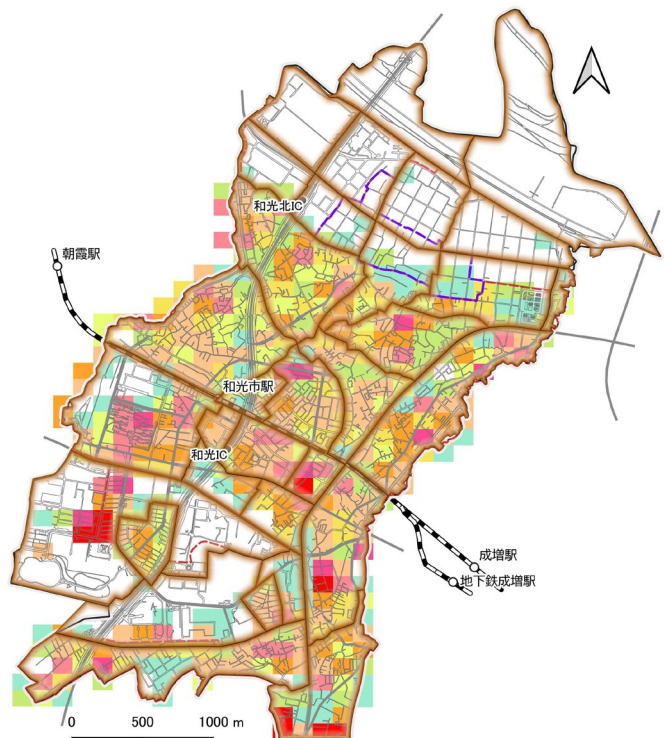
《2015 年人口密度》



出典：2015 年国勢調査



《2045 年人口密度》

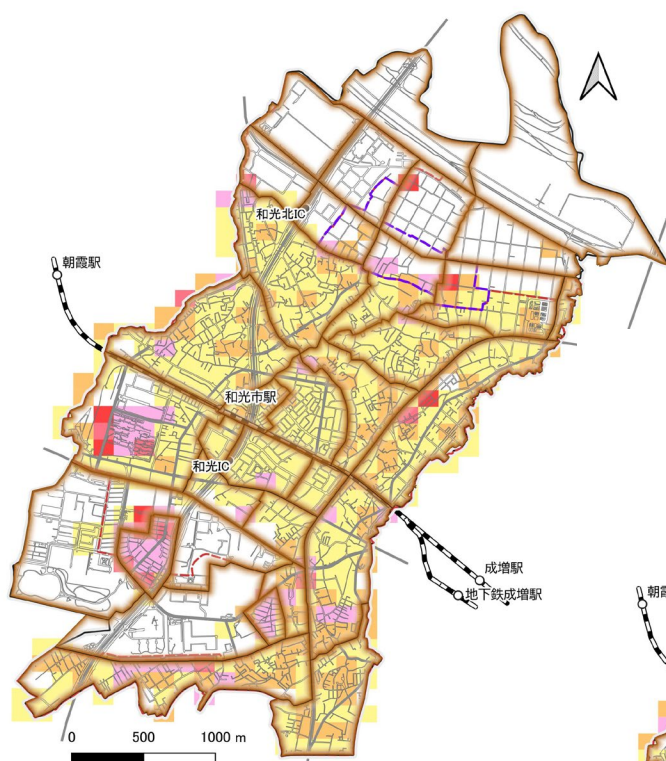


出典：国立社会保障・人口問題研究所

《タイプ別の 65 歳以上人口の現況と将来見通し》

タイプ		主な傾向
中高層集合住宅地		・シーアイハイツ、西大和団地、南大和団地、諏訪原団地は他のタイプと比較して 2015 年が高く、30%程度となっている。
計画開発住宅地		・和光市駅周辺の鉄道沿線の地区は 2015 年は 20%以下であるが、将来は 20%を超える見込み。 ・駅から離れた地区のうち、白子三丁目中央地区、越後山地区は 2015 年は現状では 20%以上であり、将来的に増加傾向の見込み。和光北インター東部地区は現状で 30%以上あり。
長期未着手 土地区画 整理区域	駅近接ゾーン	・ 2015 年は 10%程度であるが、将来は 20%を超える見込み。
	住宅地ゾーン	・ 2015 年は 15%程度であるが、将来は 20%を超える見込み。
一般住宅地	北地域	・ 2015 年は 20%以下であるが、将来は 20%を超える見込み。
	中央地域	
	東地域	・ 2015 年は 20%程度であり、将来は 25%を超える見込み。
	南地域	・ 2015 年は白子一丁目は 15%程度、南一丁目の一部地域は 20%程度であるが、将来は 25%を超える見込み。

《2015 年高齢化率》



出典：2015 年国勢調査

凡 例	
 	市街化区域
 	市街化区域への編入予定区域
	幹線道路等
	高齢化率(%)
	20未満
	20 ～ 30
	30 ～ 40
	40 ～ 50
	50以上

《2045 年高齢化率》



出典：国立社会保障・人口問題研究所

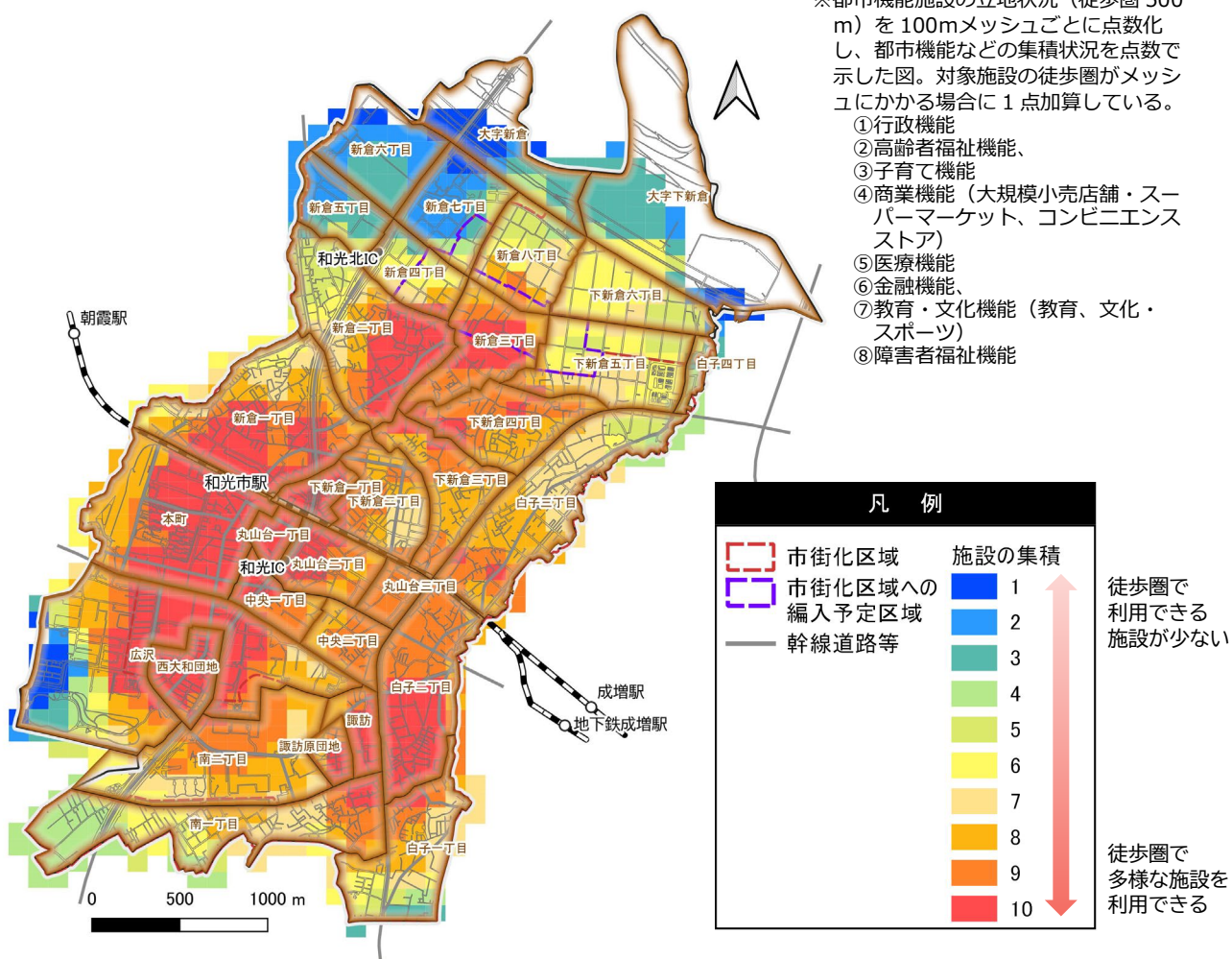
②タイプ別の都市機能等分布

タイプ別の都市機能分布などの身近な生活利便性を確認します。

《タイプ別の都市機能の集積状況》

タイプ		主な傾向
中高層集合住宅地		・中高層集合住宅の立地周辺は、非常に高い集積が見られる。
計画開発住宅地		・和光市駅周辺の鉄道沿線の地区は、非常に高い集積が見られる。 ・駅から離れた地区はおおむね中適度の集積が見られる。
長期未着手 土地区画 整理区域	駅近接ゾーン	・駅に近接しており、非常に高い集積が見られる。
	住宅地ゾーン	・新倉一丁目の一部で非常に高い集積が見られる。 ・下新倉三・四丁目でも、笹目通りの徒歩圏に位置し、沿道に施設が立地していることから高い集積が見られる。
一般住宅地	北地域	・新倉二丁目の東側や、新倉三丁目で非常に高い集積が見られる。 一方で、下新倉五丁目等の市街化調整区域に隣接したエリアでは集積は低い状況。
	中央地域	・特に本町では、駅に近接しており、非常に高い集積が見られる。
	東地域	・白子二丁目の南側や諏訪では非常に高い集積が見られる。
	南地域	・南一丁目や白子一丁目の笹目通り周辺では非常に高い集積が見られる。一方で、南一丁目の西側では集積は低い状況。

《施設の積み上げ図》



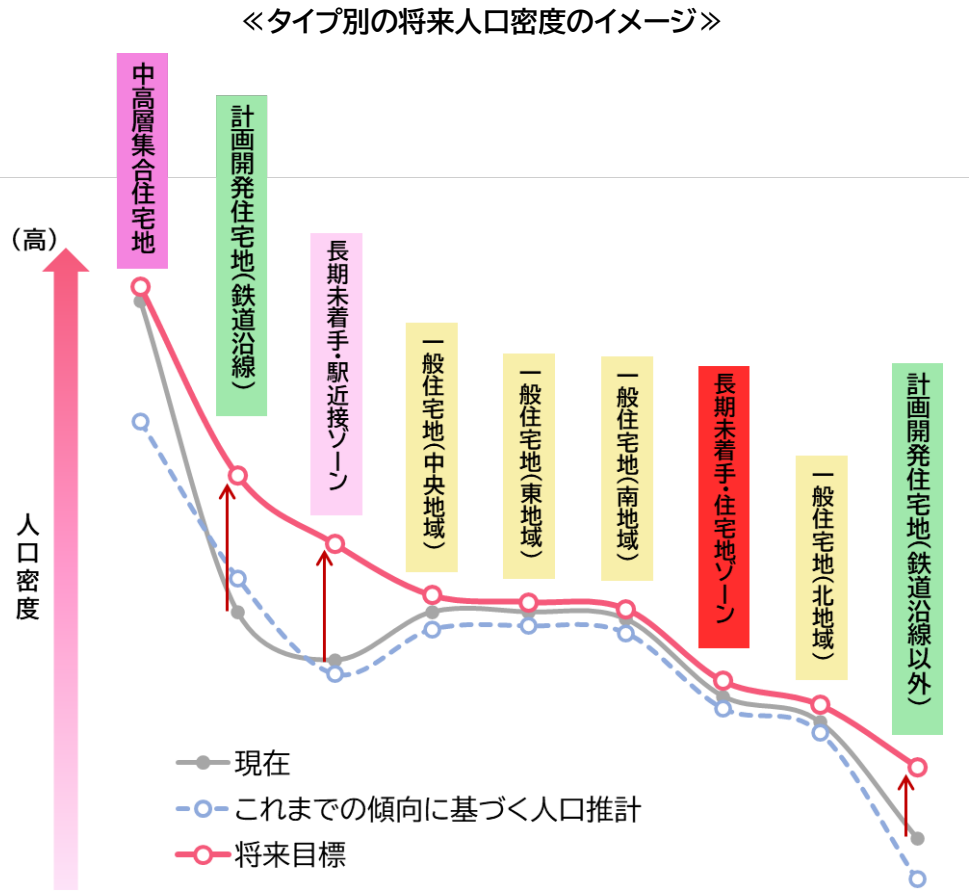
③タイプ別の将来的な居住のあり方、将来人口密度等の設定

タイプ別の現況・将来見通しを踏まえ、居住誘導の施策を立案する前提として、「将来的な居住のあり方」、「将来人口密度の方向性」を整理します。

将来人口密度の方向性は、タイプ別の現在の人口密度（2015 年）と、これまでの傾向に基づく将来の人口密度（2045 年）の見込みを踏まえた上で、全市的な人口のバランスも考慮しながら整理します。

《タイプ別の特性、将来的な居住のあり方及び人口密度の方向性》

タイプ	特 性	将来的な居住のあり方	将来人口密度	
			方向性	考え方
中高層 集合住宅地	人口密度が市内でも特に高く、利便性の高い住環境を備えているものの、将来的には人口減少・高齢化による地域活力の低下や団地全体に占める空き室の増加が懸念される。	蓄積した団地ストックを有効に活用し、高い人口密度を維持するとともに、子育て世帯を中心とした定住人口を確保し、適切な世代循環と人口構成バランスを形成。	維持	利便性の高い住環境を備えているが人口減少が見込まれるため、これまでの傾向のように減少しないように人口密度の維持を目指す。
計画開発住宅地	鉄道沿線（和光市駅周辺）	駅との近接性や都市機能の集積など、利便性の非常に高い都市的な住環境を備えており、将来的にも高い人口密度が維持される見込み。	増加	利便性が高く、今後における高度利用も含めた良好な市街地形成が進んでおり、これまでの傾向よりも高い人口密度を目指す。
	鉄道沿線以外	これまでの傾向では人口減少・高齢化が見込まれることから、土地区画整理事業による良好な居住地形成と人口増加が期待される。	増加	土地区画整理事業により低層を主とした良好な市街地形成が進んでおり、これまでの減少傾向を反転しつつ、低層住宅地としてのゆとりある人口密度を目指す。
長期未着手土地区画整理区域	駅近接ゾーン	和光市駅北口土地区画整理事業と駅北口地区市街地再開発事業が一体的に推進される地区に隣接し、周辺都市と本市を結ぶ主要道路である都市計画道路宮本清水線の沿道に位置している。近接する駅周辺とともに、ゾーン内でも都市機能の立地が見られ、将来的にも高い人口密度が維持される見込み。	増加	隣接する和光市駅北口地区の今後の発展や、広域性を有した都市計画道路の整備による利便性の向上等を考慮し、高い人口密度を目指す。
	住宅地ゾーン	建築制限（都市計画法第 53 条許可）により無秩序な市街化が抑制されているものの、戸建て住宅等の立地が進んでおり、高い人口密度が形成されている。その中で生産緑地地区等の自然的土地利用も見られる。	維持	良好な住宅地としての形成を目指す一方で、既に住宅地の立地も進み、一定の人口密度を有しているため、住環境の改善を図る中で、現在と同等として、人口密度の維持を図る。
一般住宅地（北・中央・東・南地域）	起伏等の地域特性に応じた戸建て住宅を主とした居住지가形成される中、中高層住宅も点在し、各地域で成熟した住環境を形成している。	地域特性を生かした住環境で戸建て住宅や中低層集合住宅での暮らし方を提供。	維持	既に成熟した住環境が形成されている状況が大半のため、適切な住環境の維持・形成に資する取り組みを継続しながら世代循環等を促し、人口密度の維持を目指す。



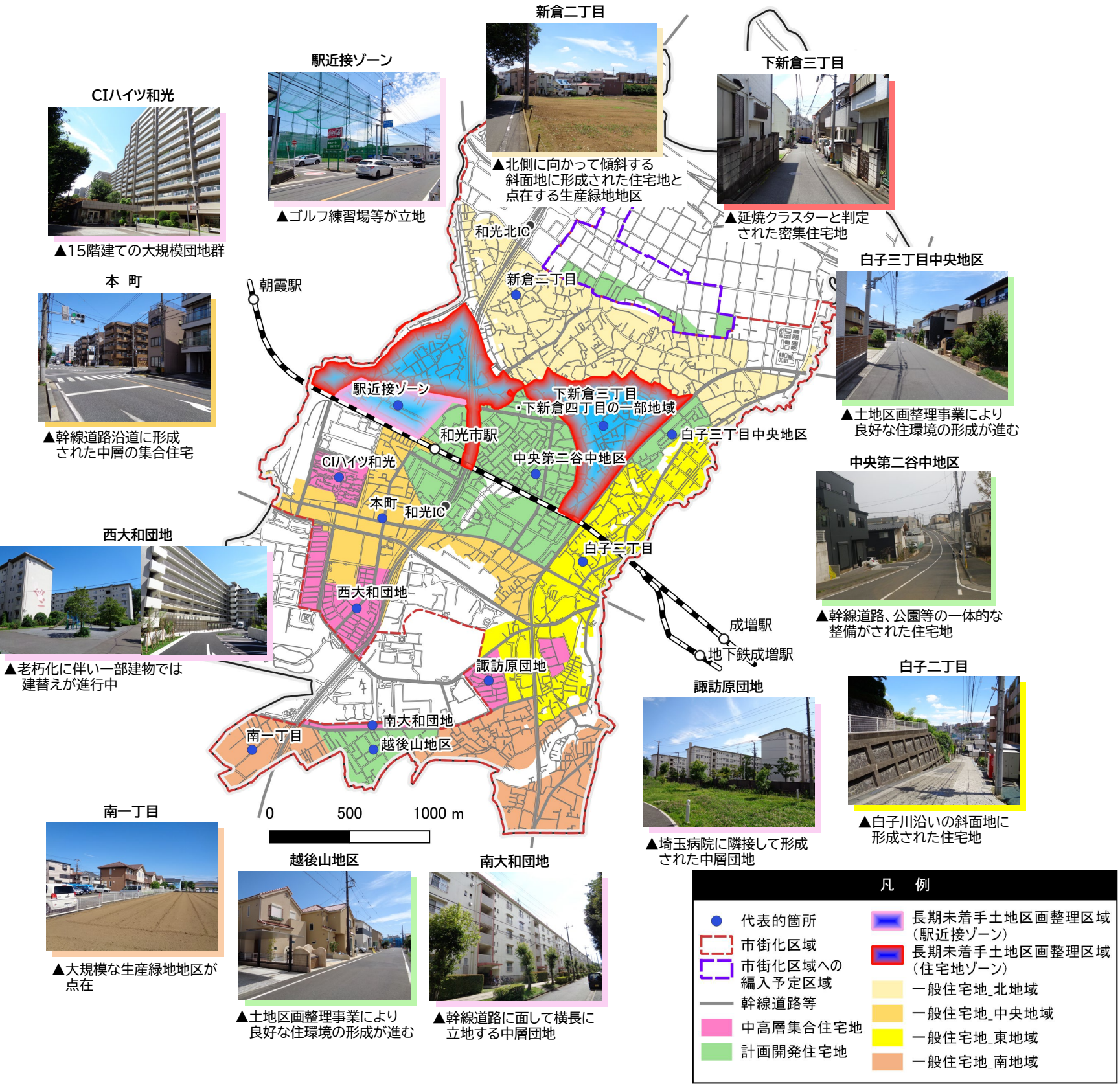
(参考) タイプ別の代表的箇所について

タイプ別において、課題が顕在化している等の代表的箇所は次のとおりです。これら箇所もイメージした上で施策を検討します。

《タイプ別の代表的箇所と課題》

《タイプ別の代表的箇所の位置図》

タイプ		代表的箇所	主な特性・課題
中高層 集合住宅地		○西大和団地 ○南大和団地 ○諏訪原団地 ○CIハイツ和光	・1960・1970年代に整備され、年数が経過しており、老朽化への対応が必要。(西大和団地の一部では建て替えが進行中) ・建築当時の入居者の高齢化に伴い、市内でも高齢化率が高く、将来は人口減少が見込まれているため、子育て世帯等の流入促進が必要。
計画開発住宅地	鉄道沿線 (和光市駅 周辺)	○中央第二谷中地区	・和光市駅との近接性を生かした利便性の高い暮らしの場が整備されており、今後も高質な住環境を維持することが必要。
	鉄道沿線 以外	○白子三丁目中央地区 ○越後山地区	・将来的な高齢化率の上昇、人口減少が見込まれている箇所のため、土地区画整理事業の着実な推進により、良好な住環境を形成し、子育て世帯等の流入促進を図ることが必要。
長期未着手土地区画整理区域	駅近接 ゾーン	○駅近接ゾーン	・和光市駅及び北口周辺の開発エリアとの近接性を生かした土地利用誘導が必要。
	住宅地 ゾーン	○下新倉三丁目、 下新倉四丁目の 一部地域	・火災延焼の危険性がある箇所が存在しており、防災上有効なオープンスペースの確保が必要。 ・都市計画道路沿道は、沿道後背地の住宅地と調和を図りながら、沿道のポテンシャルを活かした土地利用が必要。
一般住宅地	北地域	○新倉二丁目	・北側方面へ下る斜面地が広がり、生産緑地地区が多く分布しており、景観面、防災面などの視点を踏まえた保全・活用が必要。
	中央地域	○本町	・和光市駅からの近接性や、周辺都市と本市を結ぶ東西の幹線道路沿道等の特性を生かした土地利用が必要。
	東地域	○白子二丁目	・他の一般住宅地と比べて高齢化率が高く、世代循環に向けた取組が必要。 ・白子宿、斜面緑地、湧水地など地域資源を生かした住環境形成等の取組が必要。
	南地域	○南一丁目	・生産緑地地区が多く分布している中、都営地下鉄大江戸線の延伸計画を踏まえ、新駅に近接する特性を生かした住環境形成が必要。



(分析に係るバックデータ)

①タイプ別・箇所別の人口動向

- 中高層集合住宅の西大和団地・西大和第三団地、南大和団地、諏訪原団地、CI ハイツ和光は、市内の中でも特に高齢化率が高く、将来は人口密度が低下する見込みとなっています。
- 計画開発住宅地の白子三丁目中央地区、越後山地区は、高齢化率が高く、将来は人口密度が低下する見込みとなっています。
- 一般住宅地の白子二丁目の一部地域は、高齢化率が高く、将来は人口密度が低下する見込みとなっています。

≪タイプ別・箇所別の人口動向一覧≫

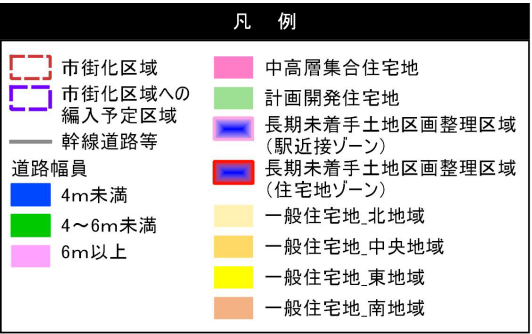
タイプ	箇所	居住誘導区域内 の人口			居住誘導区域内 の人口密度			高齢化率		
		2015	2045	差	2015	2045	差	2015	2045	
中高層集合住宅地	和光宿舎	2,097	2,708	611	245.2	316.6	71.4	1.3%	21.1%	
	西大和団地・ 西大和第三団地	2,228	1,432	-796	142.0	91.3	-50.7	37.6%	34.6%	
	南大和団地	378	294	-84	125.4	97.4	-28.0	31.6%	28.5%	
	諏訪原団地	886	733	-153	131.2	108.6	-22.6	29.0%	26.3%	
	ライオンズガーデン成増 ヴィスタヒル・ DIK マンション	1,415	1,312	-103	435.9	404.1	-31.8	20.6%	29.0%	
	CI ハイツ和光	3,053	1,981	-1,072	366.4	237.7	-128.6	36.5%	33.7%	
計画開発住宅地	丸山台地区	5,989	6,386	397	157.2	167.6	10.4	8.2%	23.6%	
	和光市駅北口地区	1,022	961	-61	83.1	78.1	-5.0	13.5%	22.5%	
	中央第二谷中地区	3,268	3,419	150	119.0	124.5	5.5	10.6%	23.0%	
	白子三丁目中央地区	497	433	-64	62.6	54.5	-8.1	22.3%	27.8%	
	越後山地区	1,016	798	-218	65.0	51.1	-13.9	31.5%	28.5%	
長期未着手・駅近接ゾーン		1,518	1,506	-13	111.9	111.0	-0.9	11.1%	21.9%	
住宅地 長期未着手 ゾーン	新倉一丁目の一部地域	4,598	4,442	-156	101.8	98.4	-3.5	16.0%	22.9%	
	下新倉一丁目の一部地域	150	140	-10	73.9	68.9	-5.0	14.9%	22.0%	
	下新倉三丁目	2,619	2,660	41	92.3	93.7	1.5	15.5%	22.6%	
	下新倉四丁目の一部地域	1,406	1,589	184	109.1	123.3	14.2	10.4%	21.7%	
一般住宅地	北地域	新倉二丁目	6,208	6,109	-100	108.3	106.6	-1.7	15.9%	24.7%
		新倉三丁目	1,360	1,338	-23	86.4	85.0	-1.5	15.3%	25.2%
		下新倉四丁目の一部地域	2,046	2,122	76	111.4	115.5	4.1	12.9%	22.5%
		下新倉五丁目	1,335	1,282	-53	66.4	63.8	-2.6	14.3%	27.7%
		白子四丁目	128	147	18	31.0	35.5	4.5	14.4%	23.5%
	中央地域	本町の一部地域	4,589	4,307	-282	154.8	145.3	-9.5	17.1%	25.0%
		中央一丁目	691	671	-20	74.5	72.4	-2.1	11.9%	19.7%
		中央二丁目	1,398	1,396	-2	127.0	126.8	-0.1	14.6%	23.5%
		広沢の一部地域	760	787	26	52.9	54.8	1.8	17.4%	23.1%
	東地域	白子二丁目の一部地域	5,684	5,083	-600	133.1	119.1	-14.1	20.2%	27.5%
		白子三丁目の一部地域	7,007	6,794	-213	141.6	137.3	-4.3	15.1%	25.3%
		諏訪	552	573	21	52.7	54.7	2.0	20.1%	17.7%
	南地域	白子一丁目	5,468	5,539	71	143.9	145.8	1.9	13.8%	25.0%
		南一丁目の一部地域	2,780	2,610	-170	122.0	114.6	-7.5	20.2%	26.2%

出典：内閣府公表データ（2018 年 3 月）
2012・2013 年度埼玉県地震被害想定調査報告書（埼玉県危機管理課）

≪道路の状況(道路の幅員)≫

②タイプ別・箇所別の道路の状況

- 長期未着手の住宅地ゾーン、農住共存住宅地の新倉二丁目は、幅員が6m未満の狭い道路が多くなっています。



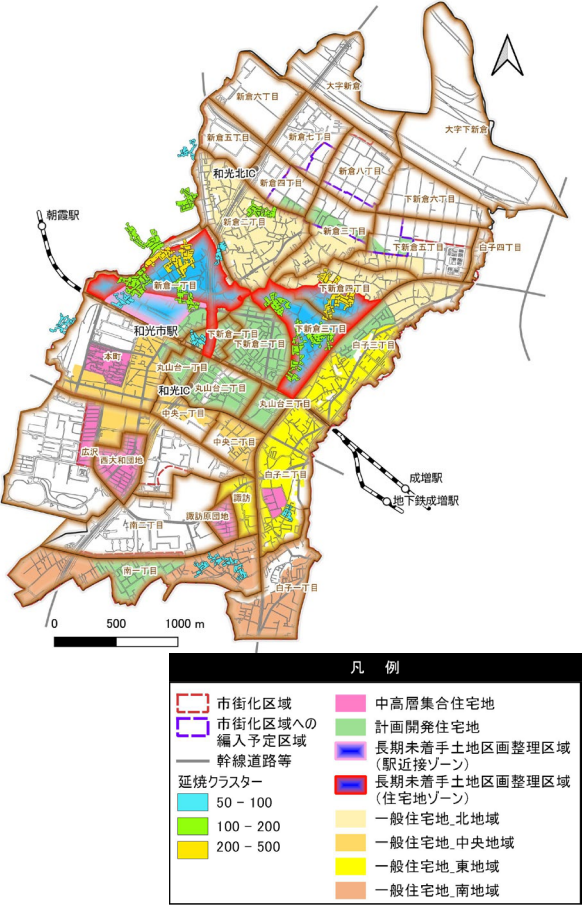
出典：和光市資料（2021 年時点）
※対象としている道路は、市道のみ



③タイプ別・箇所別の住宅地の状況

- 長期未着手の住宅地ゾーンの下新倉三丁目は、住宅戸数密度 18.19 戸/ha、不燃領域率 45.5%と火災延焼の危険性が高い地域となっており、一体的に延焼する恐れのある建物群（延焼クラスター構成建築物）が合計で 452 棟あります。また、下新倉四丁目の一部地域は住宅戸数密度 20.58 戸/ha となっており、不燃領域率は 53.1%と高いが、延焼クラスター構成建築物は 302 棟となっています。
- 農住共存住宅地の新倉二丁目は、住宅戸数密度 17.44 戸/ha、延焼クラスター構成建築数は 136 棟となっています。

≪住宅地の状況(延焼クラスター)≫



≪住宅地の状況(住宅密集地)≫

