

第 89 回和光市都市計画審議会

和光都市計画 変更概要

(3) 和光都市計画 第一種市街地再開発事業の決定 6

○和光市駅北口地区における第一種市街地再開発事業の決定
和光市駅北口地区 約 0.7ha 決定

(4) 和光都市計画 高度利用地区の決定 8

○和光市駅北口地区における高度利用地区の決定
和光市駅北口地区 約 0.7ha 決定

(5) 和光都市計画 高度地区の変更 9

○和光市駅北口地区の高度利用地区の決定に伴う高度地区の変更
35 m高度地区 約 44.3ha→約 43.6ha 約 0.7ha 減少

(6) 和光都市計画 防災地域及び準防火地域の変更 10

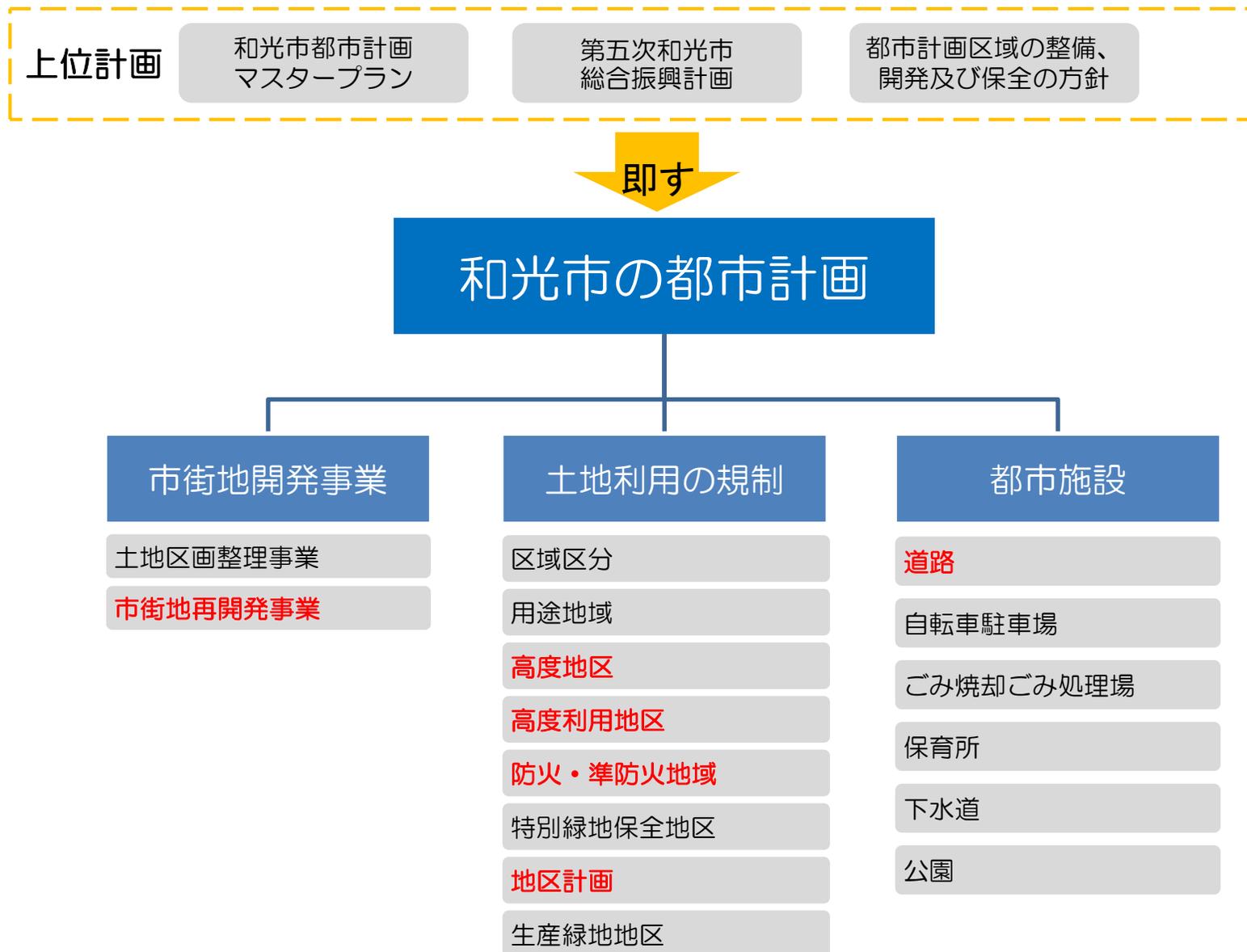
○和光市駅北口地区の第一種市街地再開発事業の決定に伴う防火地域の変更
防火地域 約 9.6ha→約 9.8ha 約 0.2ha 追加

(7) 和光都市計画 地区計画の変更 11

○和光市駅北口地区の第一種市街地再開発事業の決定に伴う和光市駅北口地区地区計画の変更
和光市駅北口地区地区計画 約 11.3ha→約 11.5ha 約 0.2ha 追加
地区施設を 5 施設 追加
地区の区分「商業地区」を 3 地区に分割

(8) 和光都市計画 道路の変更 16

○和光市駅北口地区の第一種市街地再開発事業の決定に伴う駅前広場を含む道路の変更				
3・5・14号和光市駅北口線	延長		約 120m	決定
	駅前広場		約 4,700 m ²	決定
3・4・6号北口駅前線	延長	約 250m→約 200m	約 50m	減少
	駅前広場		約 4,500 m ²	→ 廃止



※赤字は今回決定（変更）する都市計画

都市計画手続き

都市計画決定(変更) 原案の作成

都市計画決定(変更)原案の公告 (R5.6.28)

和光市決定
都市計画決定(変更)原案の縦覧 (R5.6.28~7.19)

意見書の提出

意見書の提出 4件

都市計画決定(変更) 案の作成

都市計画決定(変更)案の公告・縦覧 (R5.11.8~11.22)

意見書の提出

見解書を添付

意見書の提出 0件

本日 都市計画審議会(和光市)

都市計画決定(変更)告示(令和6年3月予定)

都市計画法第16条
和光市まちづくり
条例11条、12条

都市計画法第17条

決定する都市計画

- ・ 第一種市街地再開発事業
- ・ 高度利用地区

変更する都市計画

- ・ 高度地区
- ・ 防火地域及び準防火地域
- ・ 地区計画
- ・ 道路

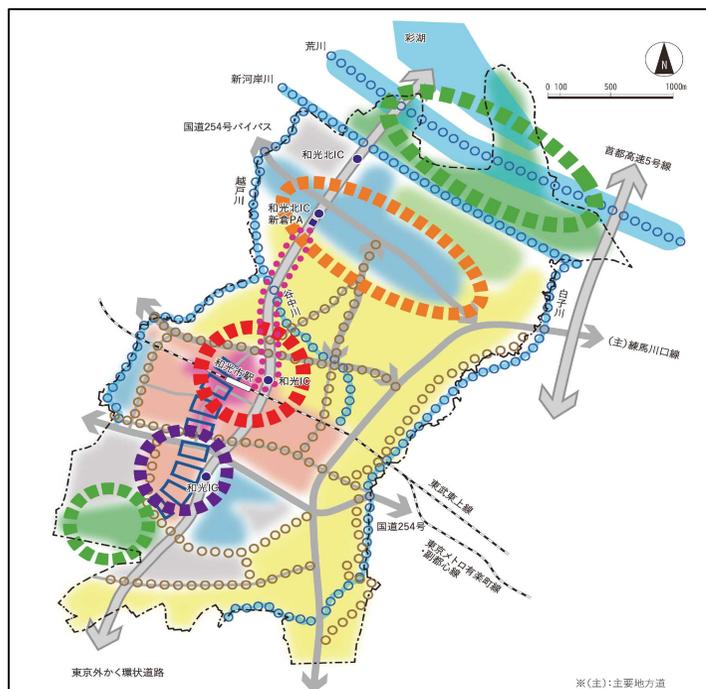
(3・4・6号北口駅前線、3・5・14号和光市駅北口線)

都市計画マスタープランとは

- 都市計画法に基づき、市町村に作成が義務付けられている都市計画の方針を示したものの。
- 総合振興計画に比べて都市計画に特化した内容。

都市計画マスタープランにおける本地区の位置づけ

■マスタープランでは、和光市駅北口周辺部について、“都市基盤及び交通施設の整備と商業・業務・居住などの機能の立地誘導を図り安全性と拠点性を高めるとともに、にぎわい・活気のある魅力的なまちなか空間を創出します。”と示されている。



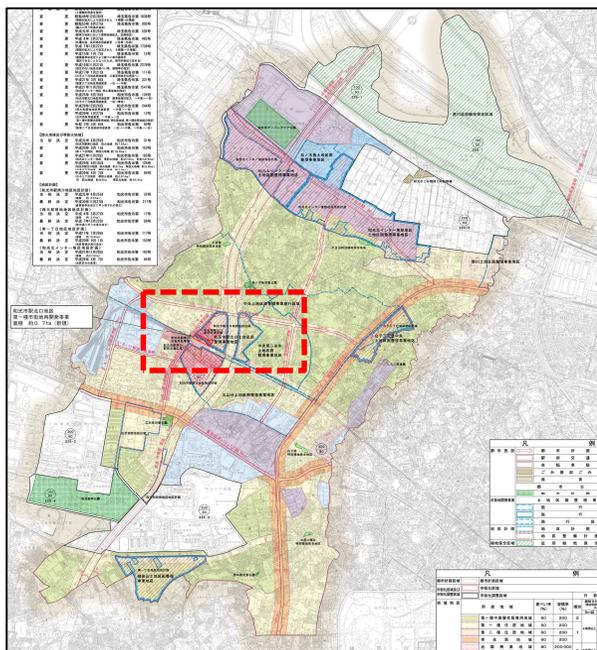
市街地再開発事業とは

- 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地を共同化・高度利用化し公共用地を生み出す事業。
- 市街地再開発事業を都市計画に位置づけることで法的な位置づけが明確となり、円滑に事業を進めることが期待できる。



本地区の市街地再開発事業について

- 商業・業務・居住などの機能の立地誘導により駅周辺の安全性と拠点性を高め、魅力的なまちなか空間を創出することを目指して、和光市駅北口土地区画整理事業にまたがる区域内において市街地再開発事業（約0.7ha）を新たに都市計画に位置づける。



■にぎわい・活気のある魅力的なまちなか空間の創出を目指し、市街地再開発事業による建築物および建築敷地の整備等について定める。



名称	和光市駅北口地区第一種市街地再開発事業				
面積	約0.7ha				
公共施設の配置及び規模	下水道	公共下水道			
建築物の整備	建築物		敷地面積に対する		主要用途
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積の割合	延べ面積の割合	
	約5,300㎡	約56,500㎡ (約35,500㎡)	約8/10 ※	約50/10	商業業務 住宅 公益 駐車場
建築敷地の整備	建築敷地面積		整備計画		
	約7,100㎡		<ul style="list-style-type: none"> ・壁面の位置の制限により、敷地内に歩行者通路、歩道状空地を整備し、歩行者の快適性・安全性を確保する。 ・敷地の北東側に小広場(約280㎡)を整備する。 		
住宅建設の目標	約300戸				

上記パースは令和元年・検討パートナー提供資料より引用。
現在も施設計画については、準備組合にて継続して検討中。

※防火地域内の耐火建築物等における割増(+10%)適用

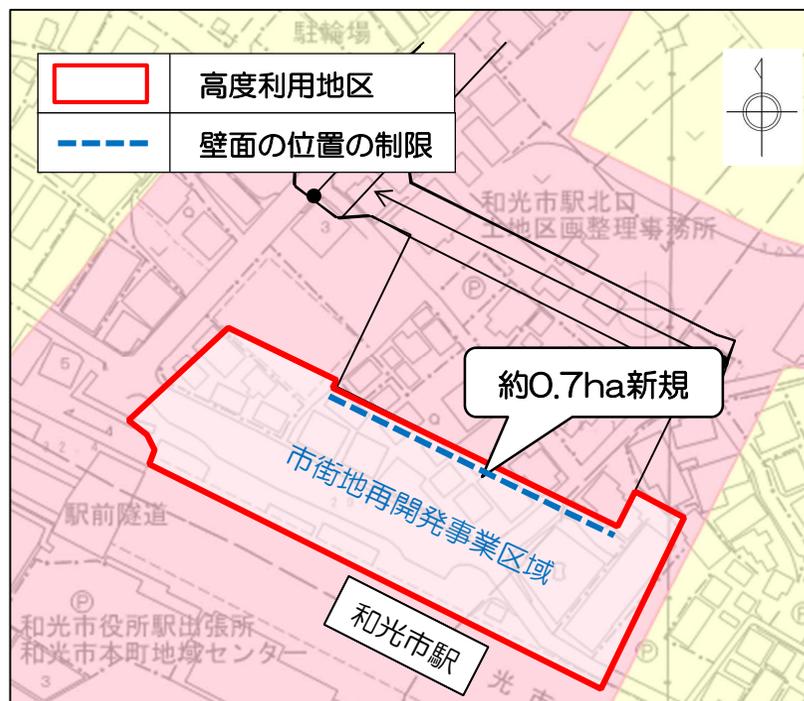
高度利用地区とは

- 建築物の敷地等の統合を進め、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することを目指す地区。
- 土地の高度利用のため、容積率の最高限度の緩和・壁面の位置の制限等を行うことができる。



当地区の高度利用地区

- 土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業を新たに指定する区域において高度利用地区（約0.7ha）を新たに都市計画に位置づける。

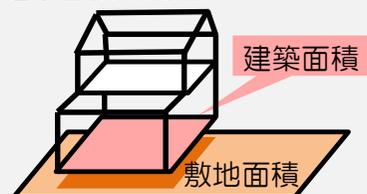


■ 建築物の容積率等の限度

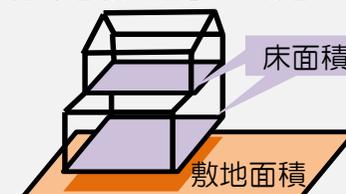
※建蔽率割増(+10%)規定あり

容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度※	建築面積の最低限度
50/10 (500%)	20/10 (200%)	7/10 (70%)	200㎡

建蔽率：敷地面積に対する建築面積の割合

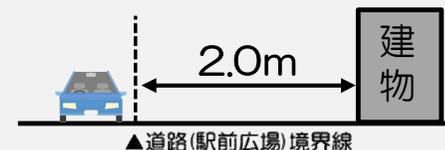


容積率：敷地面積に対する延べ面積(各階床面積の合計)の割合



■ 壁面の位置の制限

- ・ 道路境界から後退する距離



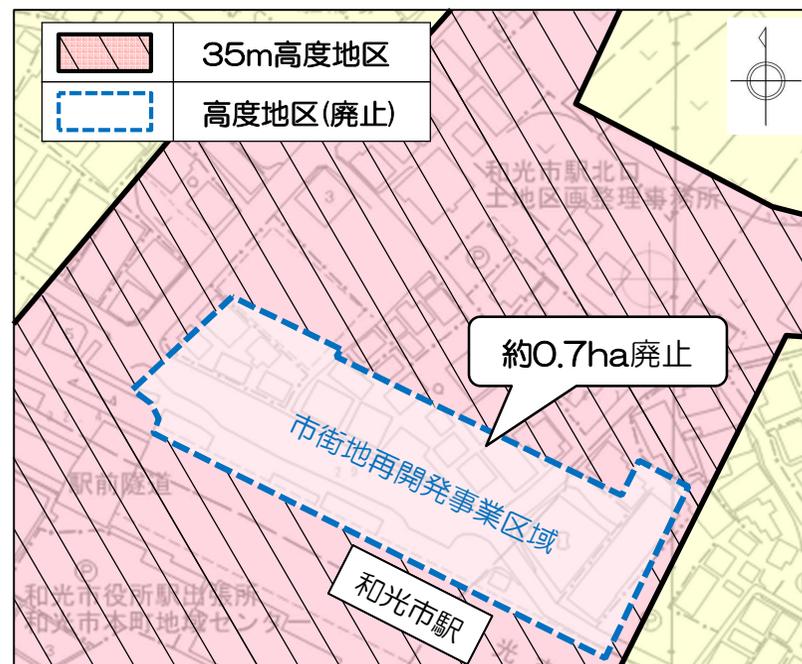
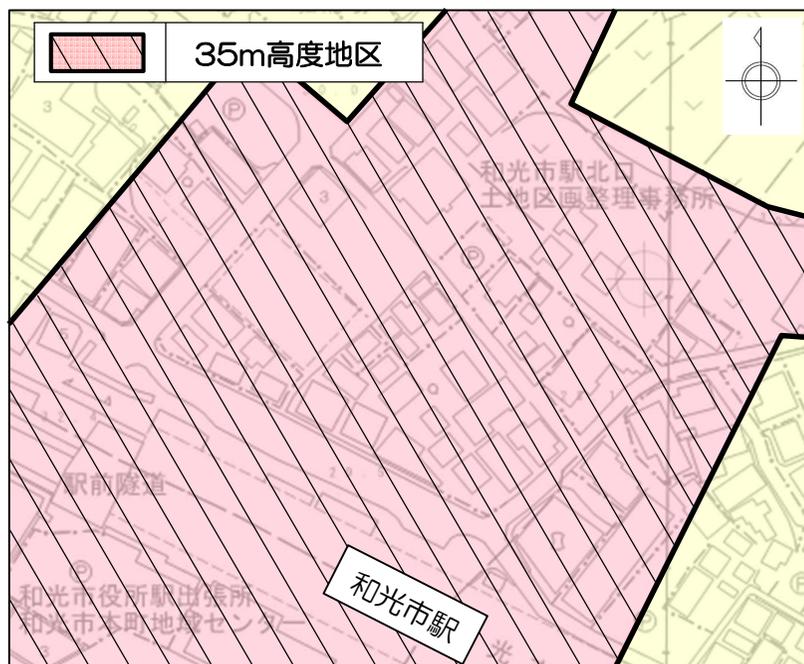
高度地区とは

- 市街地の環境を維持するために、建築物の高さに一定の制限を定める地域。
- 和光市では25m高度地区、35m高度地区が指定されている。



当地区の高度地区

- 市街地再開発事業及び高度利用地区を新たに指定する区域において35m高度地区（約0.7ha）を廃止する。（35mの高さ制限を廃止する。和光市全域：44.3ha→43.6ha）
- 35m高度地区の廃止と高度利用地区の新規決定により、市街地再開発事業による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。



防火地域・準防火地域とは

■市街地における火災を防ぐために、建築物の構造に一定の制限を定める地域。

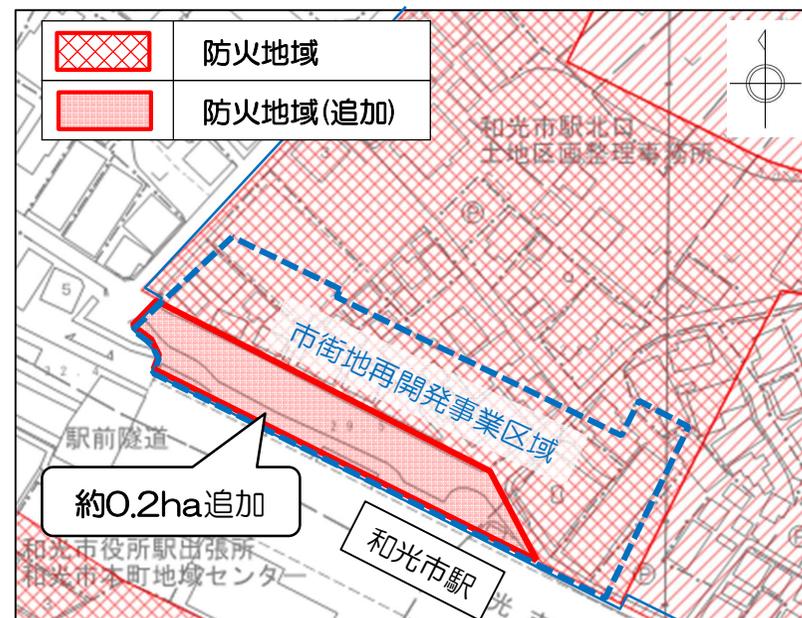
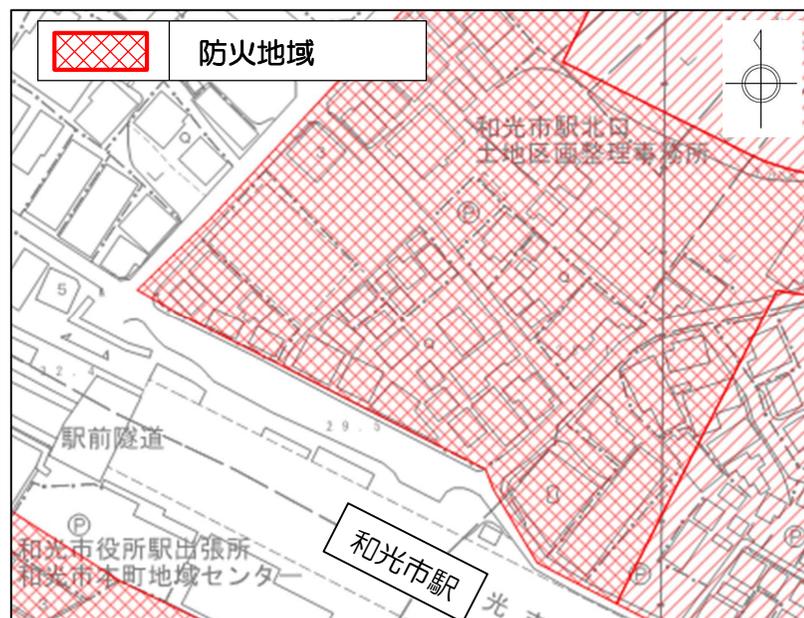
防火地域・準防火地域内において建築物を建築する際には、それぞれ建築基準法に基づく防火性能に適合する必要がある。



当地区の防火地域

■和光市駅周辺の防災性・安全性の向上を図り、安全・安心のまちづくりを推進するため、市街地再開発事業を新たに指定する区域のうち、未指定の区域（約0.2ha）を防火地域に指定する。

（防火地域面積の増加 和光市全域：9.6ha→9.8ha）



地区計画とは

■用途地域等の都市計画では対応できない、地区単位でのまちづくりに関するルールを定めたもの。地区に応じて他の都市計画の規制を強化・緩和することができる。
当地区は和光市駅北口地区地区計画が決定済み。



当地区の地区計画の方針

- 当地区は和光市駅の北側約500mの範囲内に位置。
駅前の商業地区では、本市の玄関口として商業・住宅・公共公益施設等の機能集約が見込まれ、住宅地区では、駅に近接した利便性の高い住宅地としての土地利用が見込まれている。
- 土地区画整理事業及び市街地再開発事業による効果を維持・保全するとともに、駅周辺の拠点性の向上を図りつつ良好な居住環境を形成するため、既存の地区計画を変更する。
- 市街地再開発事業の都市計画への位置づけに伴い既存の地区面積を拡大する。

駅周辺の
拠点性の向上

- 商業地区の細分化により適切な施設の立地誘導
- 最低敷地面積による小規模開発の抑制
- 壁面後退による快適な歩行空間の確保

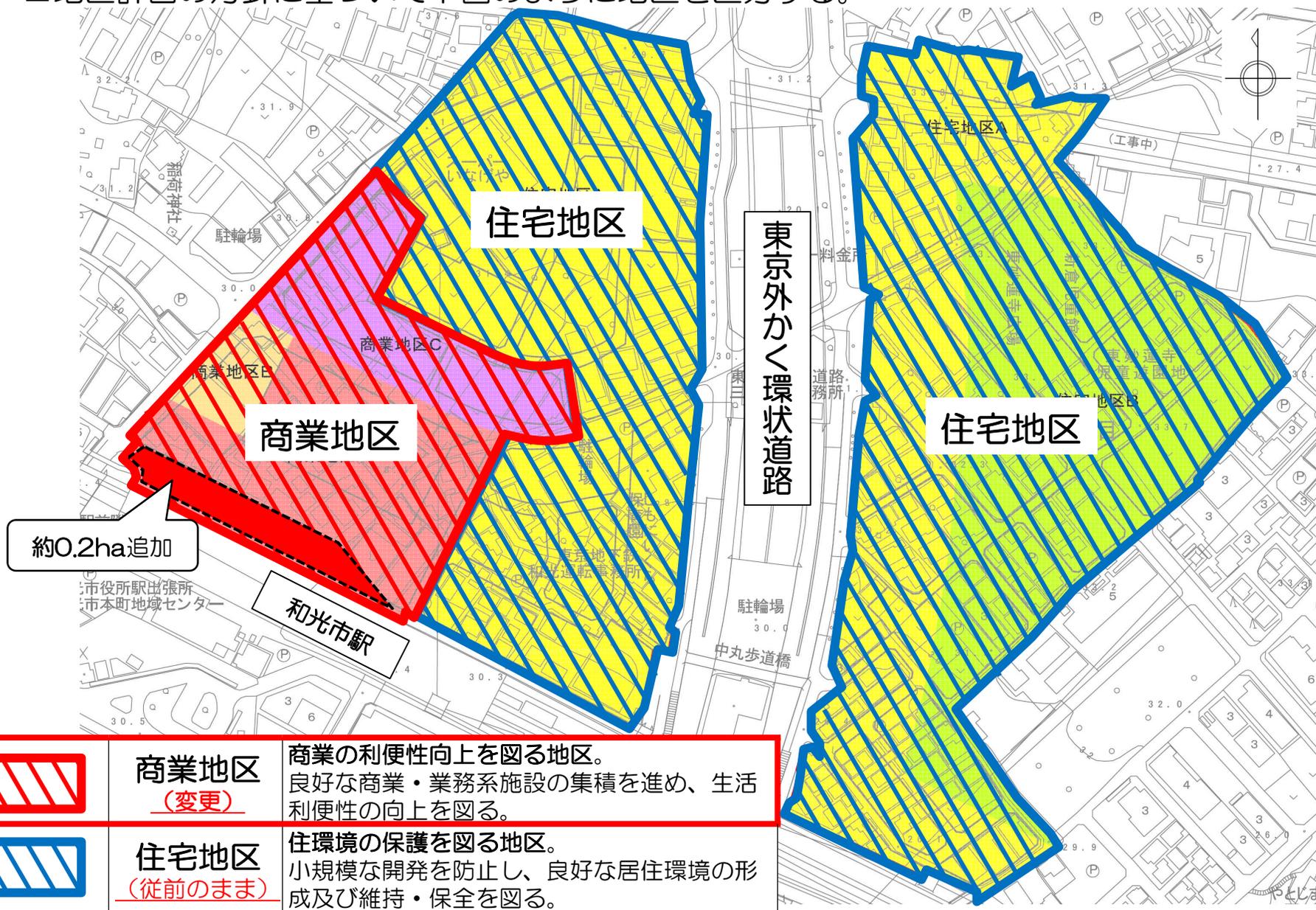
良好な
住環境の形成

- 建築物の用途制限による健全な街並み形成
- 建築物等の色彩等の制限による美しい街並みの形成
- かき又はさくの構造の制限による安全で快適な街並みの形成



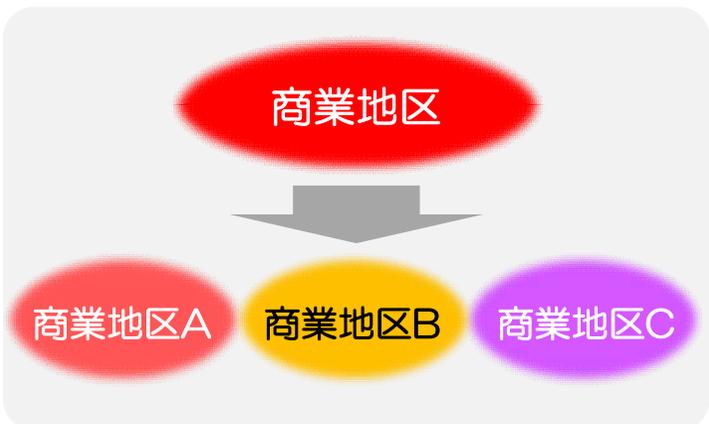
健全な都市環境
の形成

■地区計画の方針に基づいて下図のように地区を区分する。



	<p>商業地区 <u>(変更)</u></p>	<p>商業の利便性向上を図る地区。 良好な商業・業務系施設の集積を進め、生活利便性の向上を図る。</p>
	<p>住宅地区 <u>(従前のまま)</u></p>	<p>住環境の保護を図る地区。 小規模な開発を防止し、良好な居住環境の形成及び維持・保全を図る。</p>

■市街地再開発事業の施行区域や住宅地区の環境に配慮し、商業地区を3地区に分類する。



■駅前再開発エリアの街区（商業地区A,B）と住宅地区に隣接する街区（商業地区C）では建築物の敷地面積の最低限度に係る制限が異なる。



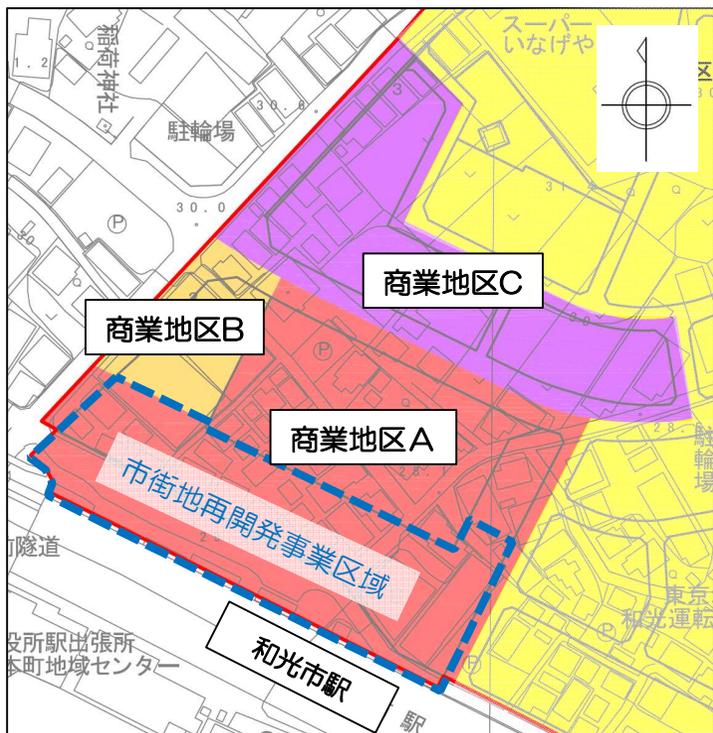
■建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	100㎡
----------------	------	------

■かき又はさくの構造の制限

下記の範囲は、かき又はさくを設置してはならない。

※ただし、植栽等で歩行者の通行を妨げないものについては設置可。

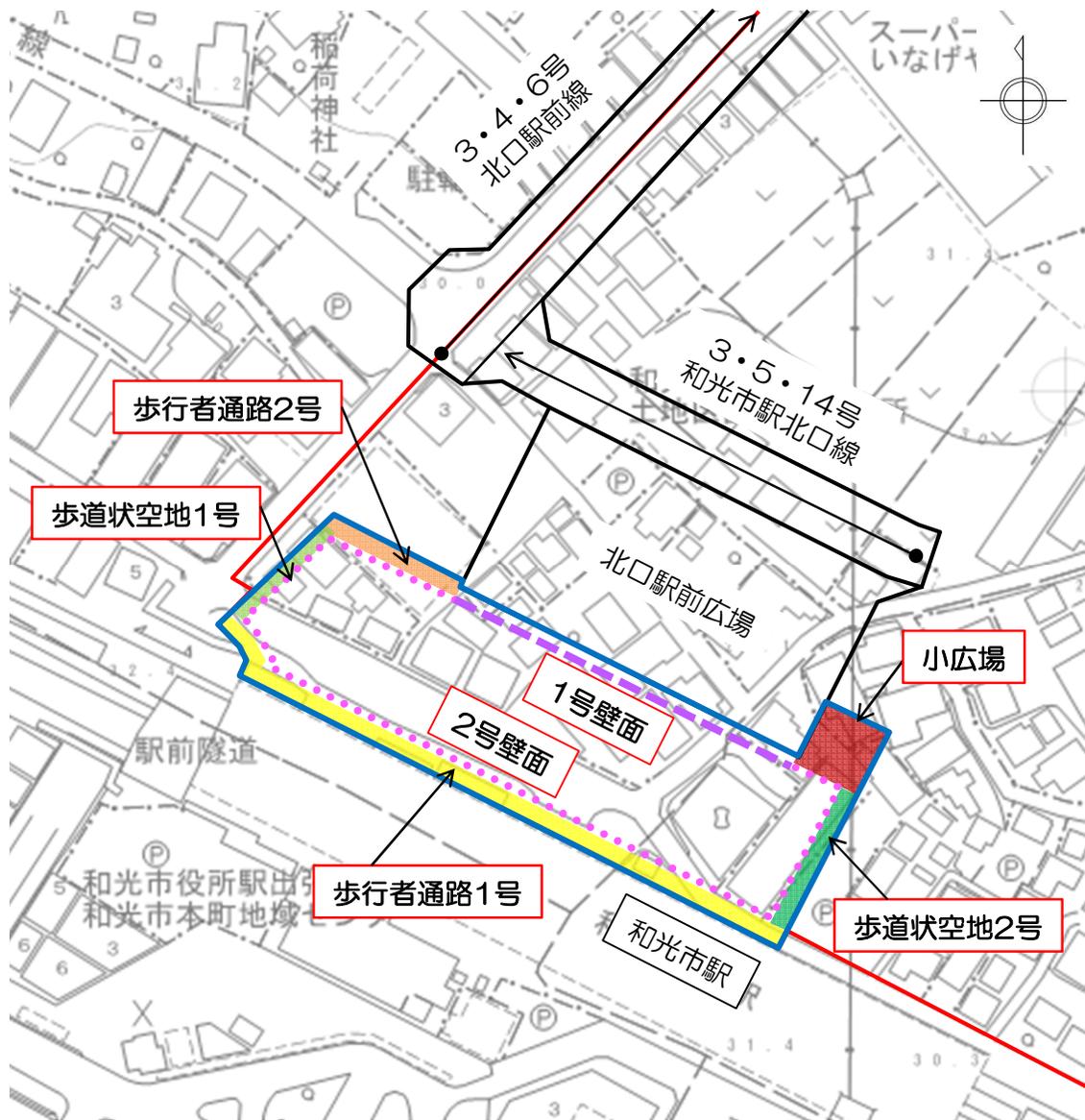
商業地区A	商業地区B	商業地区C
壁面後退区域内 (壁面後退区域については次ページ参照)	道路に面する側	道路に面する側 (戸数15戸以上の場合) ※戸数15戸以下の場合には透視可能なフェンス等で高さ1.5m以下なら設置可能



■建築物等の用途の制限（商業地区内共通）

<p>店舗、飲食店等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業の集約を図る地区なので建築可 ただし、キャバレー自動車教習所、畜舎等は不可 	<p>共同住宅等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業の集約を図る地区なので、1階部分を住宅等の用に供することは不可（商業地区Cは15戸以上の住宅等に限り制限） ・床面積が25㎡未満の住戸・住室を有する共同住宅は不可 	<p>工業、倉庫等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業系の用途や倉庫等は原則不可 ただし、小規模な工場は建築可
---	---	---

■商業地区Aにおいて、地区施設や壁面線の制限を次のように定める。
 (商業地区B、商業地区Cには地区施設や壁面線の制限はない)

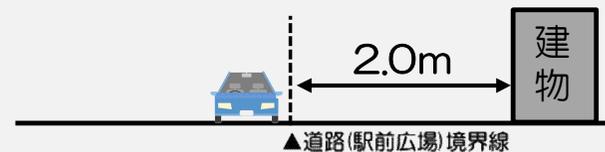


■地区施設の配置及び規模

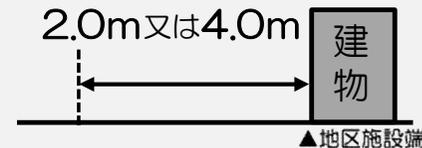
名称	幅員	延長	面積
歩行者通路1号	4m	約160m	—
歩行者通路2号	4m	約45m	—
歩道状空地1号	2m	約40m	—
歩道状空地2号	4m	約45m	—
小広場	—	—	約280㎡

■壁面の位置の制限

- ・1号壁面：道路(駅前交通広場)境界から後退する距離



- ・2号壁面：地区施設(歩道状空地等)端から後退する距離



■壁面後退区域における工作物の設置の制限

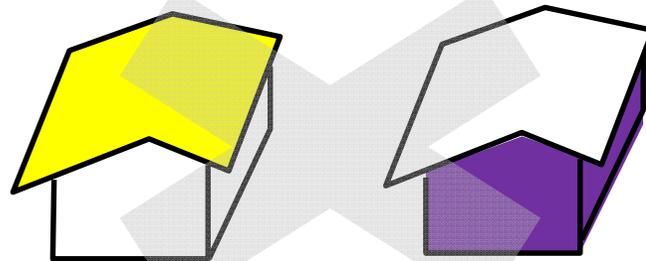
- ・壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限（従前のまま）

周辺の都市景観との調和を図るため、

■建築物等の壁面を利用した動画等で表示する屋外広告物の表示面積を制限。

■建築物等の色彩について、マンセル値を用いた基準を設けている。 ※マンセル値とは色を数値で表したものの



和光市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の改正

■和光市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（以下、条例という）に和光市駅北口地区の地区計画の内容の改正を行う。

建築基準法の規定に基づき、地区計画の区域内の建築物の制限を条例に定めることにより、地区計画の実効性を担保し、適正な都市機能及び健全な都市環境を確保する。

【条例の対象となる建築物等の制限】

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 垣又は柵の構造の制限
- ・ 建築物等の形態意匠の制限

条例の改正に伴うパブリック・コメント実施結果

■実施期間

令和5年6月28日(水)～7月19日(水)

■意見等提出者数

0名

■提出意見等件数

0件

都市計画における道路

■都市計画道路は、人や物資の安全かつ円滑な移動を確保するための交通機能などを有し、都市の骨格を形成する重要な都市施設である。



今回の変更内容

■市街地再開発事業の位置づけにあたり、街区再編を行うため下記のとおり変更・決定を行う。

3・4・6号北口駅前線 : 一部区域の変更 延長 約250m → 約200m
駅前広場の廃止 約4500㎡ → 廃止

3・5・14号和光市駅北口線 : 路線の決定 延長 約120m 幅員 15m
駅前広場の設置 約4700㎡

