

和光都市計画高度地区の変更（和光市決定）

和光都市計画高度地区を次のように変更する。

| |
|----------|
| 告示年月日 |
| 令和 年 月 日 |

| |
|-----|
| 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523.6ha | 建築物の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は25mとする。 | 変更なし |
| 35m 高度地区 | 約43.6ha | 建築物の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は35mとする。 | 約0.7ha減 |
| 合 計 | 約567.2ha | | |

「地区の位置及び区域は、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：商業・業務・居住などの機能の立地誘導により、和光市駅周辺の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することを目指し、本地区に係る既定の高度地区の指定の一部を廃止し、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。

理 由 書

本理由書は、和光都市計画高度地区の変更（和光市：和光市駅北口地区）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

和光都市計画区域は、都心から約20km圏、埼玉県南部に位置しています。また、和光都市計画区域に含まれる土地の区域は、和光市の行政区域の全域です。

【和光市：和光市駅北口地区】

本地区は、東武東上線、東京メトロ有楽町線・副都心線の和光市駅の北口に接した区域です。

本地区を含む和光市駅の周辺は、上位計画である和光市都市計画マスタープランにおいて、魅力ある市の中心市街地として、商業業務等の多様な機能誘導及び土地の高度利用を都市構想としています。

II. 変更理由

【和光市：和光市駅北口地区】

商業・業務・居住などの機能の立地誘導により、和光市駅周辺の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することを目指し、本地区に係る既定の高度地区の指定の一部を廃止し、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ものです。

III. 変更内容

【和光市：和光市駅北口地区】

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、35m高度地区の指定の一部を廃止するものです。

| 新 | | 旧 | |
|-----|----------|---------|----------|
| 種 類 | 面 積 | 種 類 | 面 積 |
| — | 約 0.7 ha | 35m高度地区 | 約 0.7 ha |
| 合 計 | 約 0.7 ha | 合 計 | 約 0.7 ha |

IV. 関連する都市計画

本地区の高度地区の変更と併せて、下記の都市計画を決定・変更する予定です。

- ① 高度利用地区（和光市決定・新規）
- ② 防火地域及び準防火地域（和光市決定・変更）
- ③ 道路（和光市決定・変更）
- ④ 市街地再開発事業（和光市決定・新規）
- ⑤ 地区計画（和光市決定・変更）

