

# 和光都市計画 (和光市)

## 住宅市街地の開発整備の方針

### 埼玉県

都市計画の変更案の縦覧	平成19年8月17日から 平成19年8月31日まで
都市計画の変更告示	平成20年3月14日
埼玉県	

## 目 次

1	住宅市街地の開発整備の目標	1
(1)	実現すべき住宅市街地のあり方	1
(2)	住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標	1
2	良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	1
(1)	市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地	1
(2)	既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進	2
3	重点地区	2
<別表>	重点地区の整備又は開発の計画の概要	3
	住宅市街地の開発整備の方針図	6
	重点地区概要図	7

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第四条第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針を次のとおり定める。

## 1 住宅市街地の開発整備の目標

### （1）実現すべき住宅市街地のあり方

本区域は、本県の南端及び都心から 20km 圏に位置し、県内の主要河川である荒川が新河岸川を伴って市域の北端部を流れている。主な交通網としては、鉄道では、東武東上線、東京メトロ有楽町線の和光市駅が市のほぼ中央部にあり、道路では、東京外かく環状道路、県道練馬川口線が南北に、一般国道 254 号が東西に通っている。土地利用については、和光市駅を中心として商業地域、市北部の東京外かく環状道路沿いに工業専用地域が形成されている。用途地域指定区域の面積についてみると、第一種中高層住居専用地域が最も多くなっている。

本区域においては、「より安心、より快適なまちづくり みどり豊かな和光らしさを求めて」を目指して、「安心」「快適」をまちづくりのキーワードとして捉え、住宅都市としての質の向上・成熟化を目指す。

### （2）住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

より安心でより快適なまちの実現を目標とし、「安心」は都市を形成する上での最も基礎的な指標目標であることから、災害等に対する安全性を最優先し、自然環境との共生をしながら、地域の豊かな自然や都市景観に配慮した良好な開発を誘導する。

また、「快適性」については、うるおいのある都市環境の形成を実現するために、環境と人にやさしく居住水準を考慮した計画に誘導するとともに、低額所得者・高齢者・子育て世帯・障害者に配慮した住宅及び住宅地の供給の促進を図る。

## 2 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成し、居住水準及び住環境水準を向上させていくため、市街地開発事業等により、道路・下水道・公園・緑地等生活基盤施設の整備を進めるとともに、地区計画や景観地区等を有効に活用し、景観や緑、日照・通風等の環境に配慮した総合的・計画的な住環境の改善・保全を図る。

特に、市街化の進行により、都市基盤が未整備のままの地域においては、住民の合意形成を図りながら土地区画整理事業等を進めていく。

また、安全な住まい・まちづくりを進めるため、防火地域及び準防火地域の指定等による住宅の不燃化や、耐震化を促進する。

なお、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地を次の二つに類型化し施策の展開を図る。

### （1）市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

中央第二谷中地区等の市街化区域内農地については、農地を有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かし自然や景観に配慮した良好な居住環境及び住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち保全するものは、生産緑地地区の指定により営農環境の整備を図りつつ、立地条件を活かした農業生産地として農地の保全に努め、市街地における有効

な緑のオープンスペース・快適環境資源として活用する。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した住宅の供給を促進するため、農地の規模や立地条件等に応じた適正な土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を進める。また、土地利用規制の詳細化が可能な地区計画・景観地区等の規制、開発誘導手法により、住宅所有者の優れた都市景観づくりの意欲の高揚を図り、都市基盤と整合性のとれた良好な住宅地の形成を図る。

## (2) 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

白子地区等、市内で比較的早くから形成された既成市街地は、住宅密集地が数多く存在しているため、これらの地区では居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建替えの促進により、土地の有効・高度利用や細街路の改善等を進め、生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

特に、狭小、過密な住宅密集地区並びに住商及び住工併存地区については、次のような施策を講じる。

### ア 狭小、過密な住宅密集地区

これらの市街地については、総合的な住環境整備の必要性から、地区の更新及び再生を図る。

このため、市街地再開発事業等や住宅市街地総合整備事業等により、住宅の不燃化・耐震化・共同化を促進し、あわせて公共施設の整備と、防災性の向上を計画的に進める。

### イ 住商及び住工併存地区

住宅と商業施設が混在している市街地については、商業施設等の主体性に配慮しつつ、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進めるため、市街地再開発事業等の整備手法により居住者の定住化と商業の活性化を図り、街なみに配慮した良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

住宅と工業施設が混在している市街地については、市街地再開発事業等の整備手法により、工業施設の再配置や地区外工業系地区への移転誘導を図り、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

## 3 重点地区

「埼玉県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の概要は、別表(3～5頁)のとおりである。

番号 / 地区名	1 / 丸山台地区
地区面積	約 3 0 ha
a 地区の整備又は開発の目標	和光市駅の南側に位置し、土地区画整理事業により基盤整備がなされている。東京外かく環状道路の西側の地区においては市の中心的商業業務地としての位置付けから商業業務機能を増進させるため、地区計画により適切な建築誘導を行うとともに商業施設を併せた都市型住宅を整備する。東京外かく環状道路の東側の地区においては、宅地化農地の適切な土地利用を誘導し、良好な低層住宅地として向上を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	東京外かく環状道路の西側の地区においては、商業業務・都市型住宅地として高密度の土地利用を図る。東京外かく環状道路の東側の地区においては、環境と共生する中密度の低層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ、都市計画道路等の沿道においては土地利用の高度化を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により都市施設及び地区施設を整備済み。
<p>d</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等</li> <li>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定</li> <li>・ その他特記すべき事項</li> </ul>	<p>東京外かく環状道路の西側の地区においては、地区計画により適切な建築誘導を行うとともに商業施設を併せた都市型住宅の供給を促進する。東京外かく環状道路の東側の地区においては、宅地化農地の適切な土地利用を誘導する。</p> <p>土地区画整理事業（完了）                  防火地域及び準防火地域（決定済）                  地区計画（決定済）                  街区公園 4 か所（完了）</p>

番号 / 地区名	2 / 中央第二谷中地区
地区面積	約 2 6 ha
a 地区の整備又は開発の目標	和光市駅の北東約 0 . 7 k m に位置し、宅地化農地の適切な土地利用の誘導及び生産緑地地区の保全と活用により、良好な住宅地形成を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	緑地等の保全と活用に努め、環境と共生する中密度の低層住宅地としての整備を促進し、都市計画道路等の幹線道路沿道においては土地利用の高度化を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	施行中の土地区画整理事業により都市施設を計画的に整備する。今後は、周辺地区と一体となった地区施設の整備を進める。
d ・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等  ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定  ・ その他特記すべき事項	施行中の土地区画整理事業により都市施設を整備するほか、良好な住宅景観を形成するため建築形態等の規制、誘導を促進する。  土地区画整理事業（施行中）

番号 / 地区名	3 / 和光市駅北口地区
地区面積	約 4.1 ha
a 地区の整備又は開発の目標	和光市駅の北側に位置し、駅前の地区においては、市の中心的商業業務地としての位置付けから商業業務機能を増進させるため、適切な建築誘導を行うとともに商業施設を併せた都市型住宅を整備する。その周辺の地区においては宅地化農地の適切な土地利用の誘導及び生産緑地地区の保全と活用により良好な住宅地形成を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	和光市駅北口駅前の地区においては、高密度の商業業務・都市型住宅地としての土地利用の高度化を図る。その周辺の地区においては、緑地等の保全と活用に努め、環境と共生する中密度の中低層住宅地としての整備を促進し、都市計画道路等の幹線道路沿道においては土地利用の高度化を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により都市施設及び地区施設を計画的に整備する。
<p>d</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等</li> <li>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定</li> <li>・ その他特記すべき事項</li> </ul>	<p>土地区画整理事業により都市施設を計画的に整備するほか、良好な都市景観を形成するための建築形態等の規制、誘導を促進する。</p> <p>土地区画整理事業（予定） 防火地域及び準防火地域（予定）</p>

# 和光都市計画

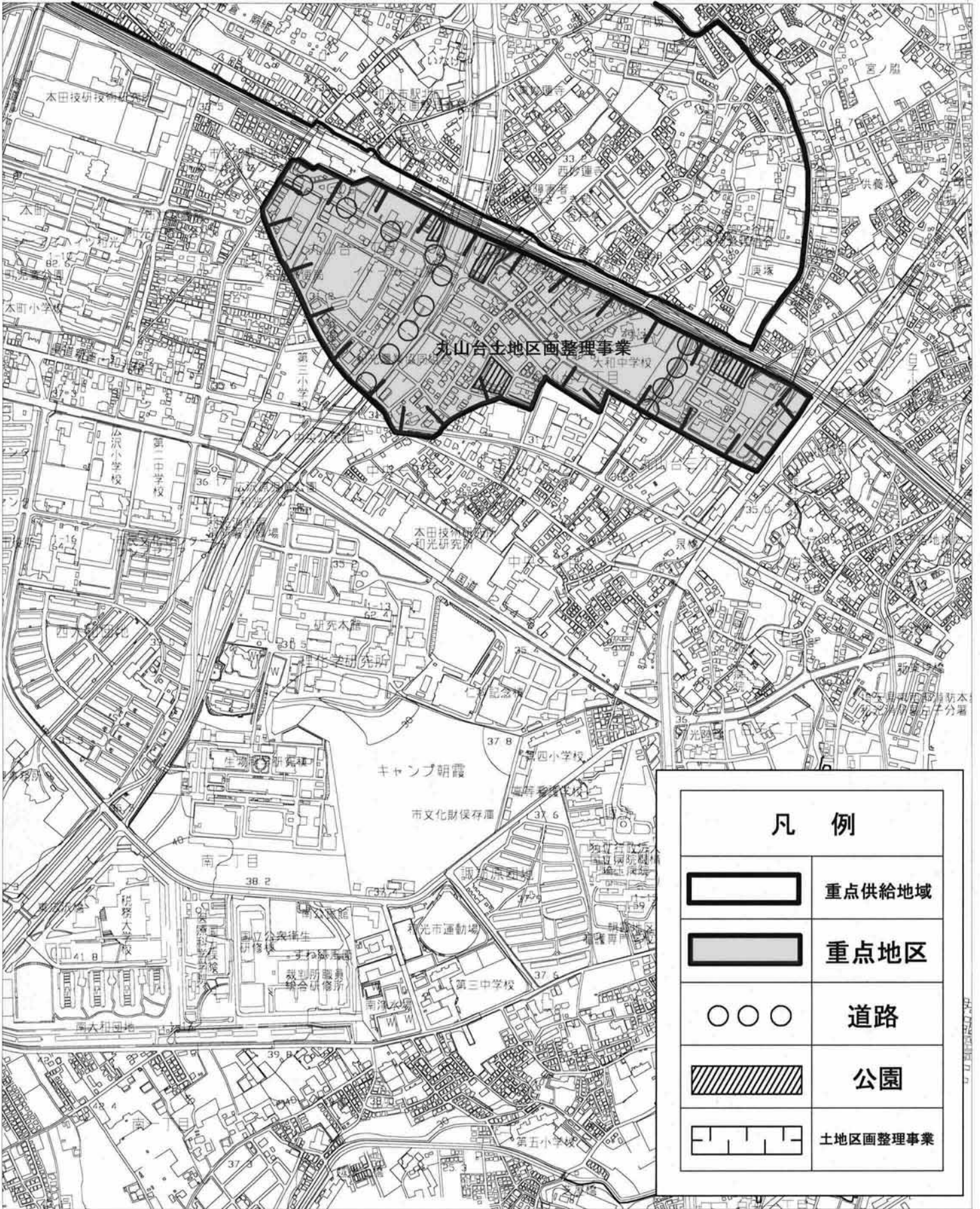
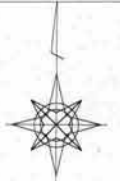
## 住宅市街地の開発整備の方針図



凡例				
都市計画区域		行政区域		
市街化区域		広域交通	整備済	
市街化調整区域			未整備	
重点供給地域		鉄道		
重点地区		公園緑地・緑道等		

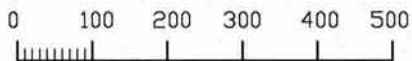


# 1 / 丸山台地区

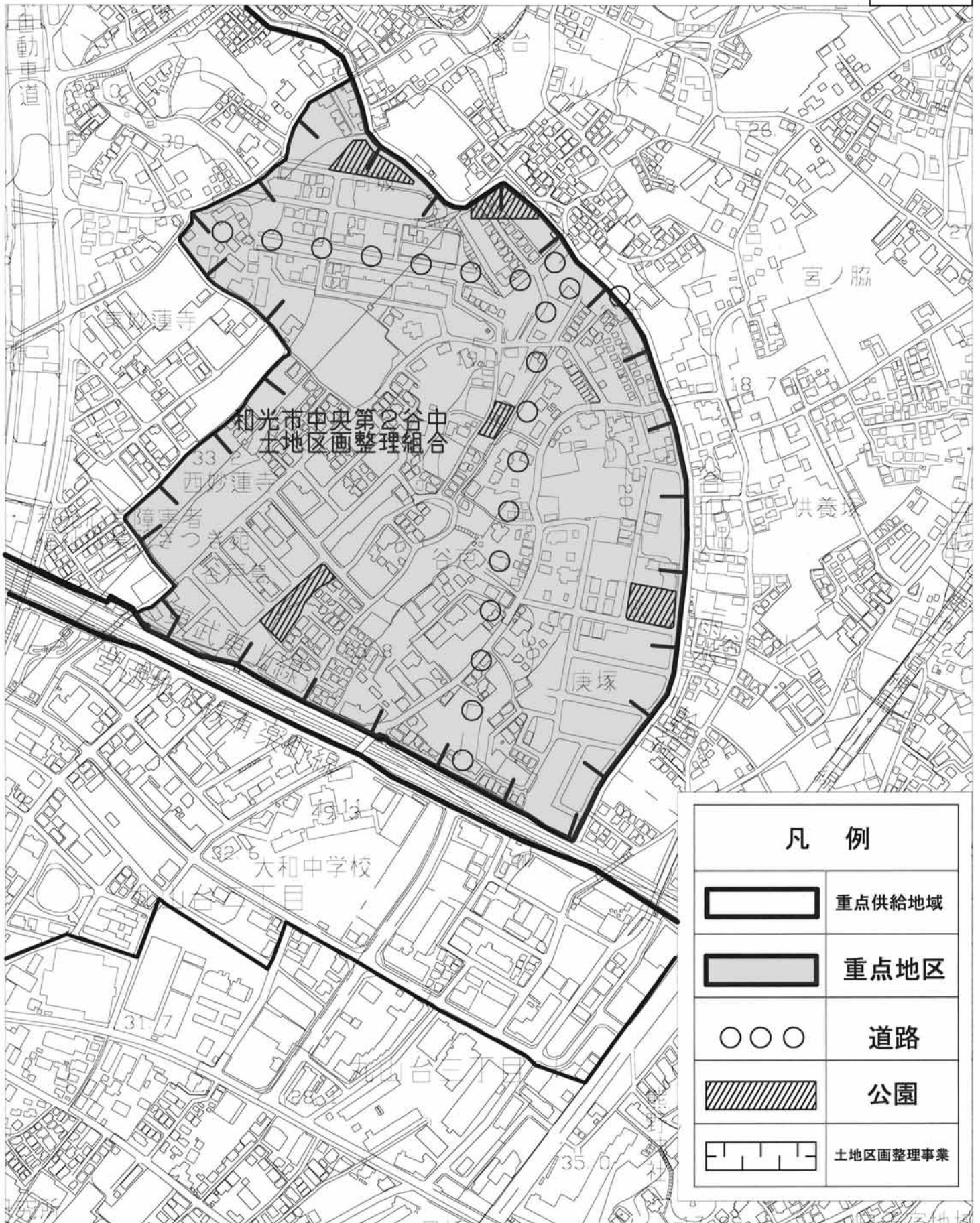
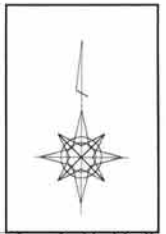


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	土地地区画整理事業

S=1:10,000



# 2 / 中央第二谷中地区




## 凡 例

 重点供給地域

 重点地区

 道路

 公園

 土地地区画整理事業

S=1:5,000





# 3 / 和光市駅北口地区



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	土地地区画整理事業

S=1:10,000

