

和 光 都 市 計 画
(和光市)

都 市 再 開 発 の 方 針
(案)

埼玉県

| | |
|-----------------|----------------------|
| 都市計画の決定 案の縦覧 | 令和 年 月 日 令和 年 月 日 |
| 都市計画の決定 告 示 | 令和 年 月 日 |
| 埼玉県 | |

目 次

| | |
|---|-----------------|
| 1. 基本方針 | P 1 ~ 3 |
| 2. 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針 （2項再開発促進地区） | P 4 |
| 〈 別表 〉 再開発促進地区の整備又は計画の概要 | P 4 ~ 7 |
| 〈 都市再開発方針図（総括図） 〉 | P 8 |
| 〈 都市再開発方針付図 〉 | P 9 ~ 1 2 |

都市再開発法（昭和四十四年法律三十八号）第二条の三第二項の規定による都市再開発の方針を次のとおり定める。

1. 基本方針

（1）方針の位置づけ

和光都市計画「都市再開発の方針」は、都市再開発法第二条の三に基づき、和光都市計画区域の市街化区域内にある市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランである。当該方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）に即して、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

また、人口減少、少子高齢化の進行などを背景に中心市街地の衰退や都市の低密度化が進むことによる地域活力の低下などが懸念されている中で、再開発の適正な誘導と計画的な推進にあたっては、都市機能の集積や居住機能の誘導に向けた効率的なまちづくりや「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」としてコンパクト・スマート・レジリエントの要素を踏まえたまちづくりに取り組み、持続可能で住み続けられるまちを実現する。

〈コンパクト〉

- ・新たな交通システムによる都市機能の集積

〈スマート〉

- ・拠点間を結ぶ自動運転サービスの導入

〈レジリエント〉

- ・安定的な自動運転サービスに向けたエネルギー供給

（2）都市計画区域の特性

本都市計画区域は、都心から約 20km 圏、本県の南端に位置し、中央部から南部には台地が広がり、北部には荒川と新河岸川が、西部には越戸川が、東部には白子川が流れており、行政区域の全域が和光都市計画区域に指定されている。

鉄道は、東京都心と直結する東武東上線、東京地下鉄有楽町線及び東京地下鉄副都心線が通勤・通学の主要な交通手段となっている。

道路は、中央部を南北方向に東京外環自動車道及び県道練馬川口線が連絡し、南部を東西方向に一般国道 254 号（東京松本バイパス線）が連絡しており、重要な広域幹線道路となっている。さらに、北部には、東京外環自動車道と接続する一般国道 254 号（3・2・13 志木和光線）の整備が進められている。

大正時代に東武東上線が開通して昭和初期に新倉駅（現・和光市駅）が開設されると、軍需会社の進出により小軍都としての性格が加わり、戦後には米軍のキャンプ朝霞の「基地の街」へと様相を変えてきた。昭和 20 年代後半から大規模な工場の立地、東京オリンピック開催にともなう周辺道路の整備や西大和団地の完成、東京地下鉄や東京外環自動車道の開通等の交通網の充実などにより、急速に市街化が進展し、今日まで都心近郊の住宅都市として発展してきた。

また、現時点では人口は継続して増加傾向にあり、人口増加に対応した市街地形成を推進するとともに、今後の人口減少、少子高齢化の進展を見据え、福祉サービスの充実、若年層、子育て世代の定住促進を図る必要がある。

(3) 都市計画区域における再開発の基本理念

① コンパクトなまちの実現

駅を中心に医療・福祉・子育て支援・商業施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、中心市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図り、高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現する。

特に、中心拠点である和光市駅周辺では、周辺の住環境に配慮しつつ、中高層の都市型居住を進め、「効率的」に暮らし続ける集約的なまちに高める。

さらに、駅北側の交通拠点と和光北 IC 周辺の産業拠点を結ぶ交通軸を中心に、市内の公共施設、医療施設、商業施設などを結ぶ自動運転サービスの導入を進める。これにより、既存の公共交通ネットワークと連携した「スマート交通システム（和光版 MaaS）」を構築し、市内の各拠点が有機的に結ばれたコンパクトで自立した都市づくりを推進する。

② 地域の個性ある発展

都市開発のポテンシャルを生かし、都市機能を集積して県の顔となるにぎわいのあるまちづくりを進める。

特に、中心拠点である和光市駅周辺においては、都市機能を集積して将来にわたって多くの人が集い、活気が生まれ続けるまちづくりを進める。

③ 計画的な市街地開発事業の実施

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。

特に中心拠点である和光市駅周辺においては、北口では、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を推進し、中心拠点としての魅力を高めるとともに、防災性・安全性の向上を図り、にぎわい・活気のある魅力的なまちなか空間を創出する。南口では、土地区画整理事業を推進し、商業業務施設の誘導を図るなど地域経済活性化に取り組み、多くの人が集う、にぎわい・活気あふれるまちの商業拠点として活性化を図る。

なお、土地区画整理事業等の面的整備の促進に際しては、都市の骨格を構成する都市計画道路や、和光市駅の顔に相応しい駅前広場の整備を推進する。また、災害に対して安全性の高い都市構造を形成するため、狭あい道路の改善、公園・緑地の適正配置等の都市基盤整備を行うとともに、防火地域等の指定や建物の共同化により不燃化を促進する。

2. 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）として、上位計画及び市の関連計画の方針との整合性及び事業の進捗状況等を踏まえ、再開発の必要性・効果等から整備優先度が高く重点的に整備すべき

地区について、整備又は開発の計画の概要を別表のとおり定める。

〈別表〉都市再開発方針の概要（2項再開発促進地区）

| | |
|--------------------------------|---|
| 地区番号 | 1 |
| 地区名 | 北口駅前地区 |
| a 地区面積（ha） | 約 14.3 ha |
| b 地区の再開発、整備等の主たる目標 | <ul style="list-style-type: none"> 和光市の中心地及び駅北の玄関口として、駅周辺の商業業務機能の増進並びに駅に隣接した利便性の高い都市型住宅の導入を図る。 新たな交通システムによる都市機能の集積を図るため、スマート交通システム（和光版 MaaS）の構築を推進する。 北口駅前地区では、交通拠点としての機能強化に向けた再開発を実施するとともに地域の賑わいづくりに寄与するオープンスペースを整備する。 市街地再開発事業の実施により、災害時における帰宅困難者の一時滞在場所の整備等、駅周辺の防災性の向上を図る。 |
| c 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 | <ul style="list-style-type: none"> 和光市駅周辺は商業業務・都市型住宅地として、土地利用の高度化を図り、低層部は商業業務施設、中高層部は住宅を配置する。 東京外環自動車道沿道は中層住宅地とする。 東京外環自動車道の上部空間は用地の有効利用を図る。 |
| d 建築物の更新の方針 | <ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行によるまちづくりを推進し、商業業務機能の推進を図る。 良好な都市景観を形成するため、地区計画や高度利用地区等による建物の規制・誘導を行う。 防火地域等により建物の不燃化を促進し、市街地の防災性向上を図る。 |
| e 都市施設及び地区施設の整備の方針 | <ul style="list-style-type: none"> 北口駅前地区の交通体系を整えるため、市の中央部を南北に縦断する3・4・6北口駅前線及び和光市駅北口駅前交通広場とこれに接続する幹線道路である3・5・14和光市駅北口線の整備を推進する。 <p>なお、整備に当たっては利用者に配慮した都市のバリアフリー化と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。</p> |
| f その他特記すべき事項 | <p>土地区画整理事業等により、地区内の都市基盤整備を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> 和光市駅北口土地区画整理事業（施行中） 和光市駅北口地区第一種市街地再開発事業（都市計画決定） 3・4・6北口駅前線（施行中） 3・5・14和光市駅北口線（施行中） 3・4・2宮本清水線（施行中） 和光市駅北口駅前交通広場（都市計画決定） 和光市駅北口地区地区計画（策定済） |

〈別表〉都市再開発方針の概要（2項再開発促進地区）

| | |
|--------------------------------|--|
| 地区番号 | 2 |
| 地区名 | 南口駅前地区 |
| a 地区面積（h a） | 約 11.9 h a |
| b 地区の再開発、整備等の主たる目標 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業業務機能の増進により、和光市の中心的商業業務地を育成する。 ・ 駅に隣接した利便性の高い商業施設の導入、適切な建築誘導を行い、駅南の玄関口にふさわしい魅力ある中心市街地を形成する。 |
| c 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業業務・都市型住宅地として、土地利用の高度化を図る。このとき、低層部は商業業務施設、中高層部は住宅を配置する。 ・ 東京外環自動車道の上部空間は用地の有効利用を図る。 |
| d 建築物の更新の方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業の整備効果を生かし、地区計画等により商業業務機能の集積を図る。 ・ 良好な都市景観を形成するため、地区計画等による沿道建物の規制・誘導を行う。 ・ 防火地域等により建物の不燃化を促進し、市街地の防災性向上を図る。 |
| e 都市施設及び地区施設の整備の方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 南口駅前地区の交通体系を整えるため、都市計画道路、駅前広場の整備・保全を推進する。 <p style="margin-left: 2em;">なお、整備・保全に当たっては利用者に配慮した都市のバリアフリー化と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。</p> |
| f その他特記すべき事項 | <p>土地区画整理事業等により、地区内の都市基盤整備を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 丸山台土地区画整理事業（施行済） ・ 3・5・8南口駅前線（施行済） ・ 3・4・7丸山義名山線（施行済） ・ 和光市駅南口駅前交通広場（施行済） ・ 和光市駅南口地区地区計画（策定済） |

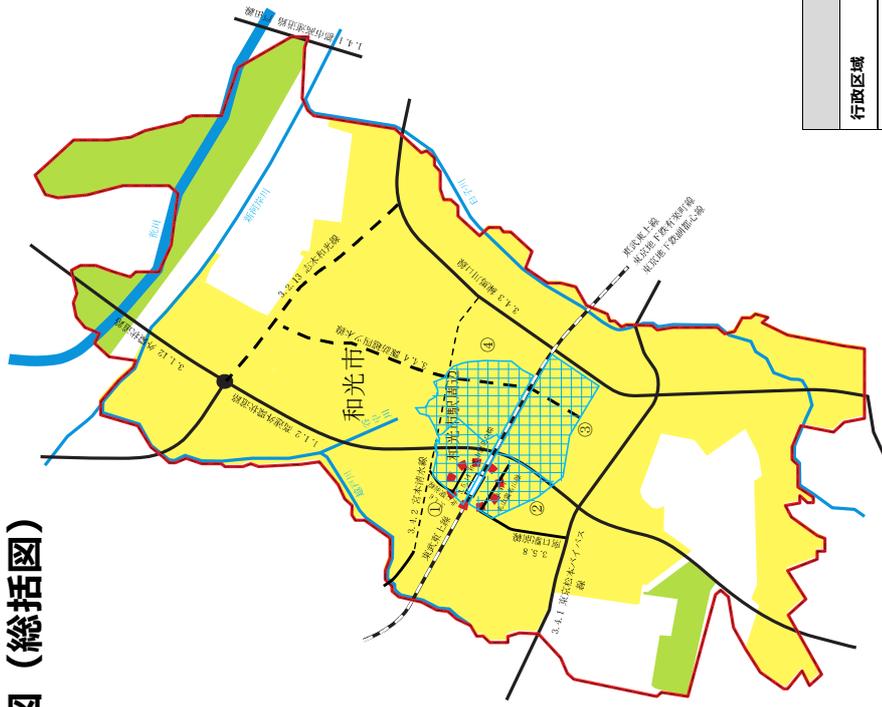
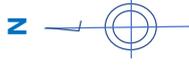
〈別表〉都市再開発方針の概要（2項再開発促進地区）

| | |
|--------------------------------|---|
| 地区番号 | 3 |
| 地区名 | 丸山台東部地区 |
| a 地区面積（h a） | 約 26.5 h a |
| b 地区の再開発、整備等の主たる目標 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 居住機能と工業・流通機能の調和ある共存を図り、快適な住環境を創出する。 ・ 低未利用地の適切な土地利用の誘導により、まちなみ景観の整った良好な住宅地を形成する。 |
| c 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路沿道において土地利用の高度化を図る。 ・ 機能別土地利用区分、工場の再配置の促進等により土地利用の純化を進める。 |
| d 建築物の更新の方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業の整備効果を生かし、地区計画等により良好な中高層住宅の集積を図る。 ・ 良好な都市景観を形成するため、地区計画等による建築形態等の規制・誘導を図る。 |
| e 都市施設及び地区施設の整備の方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路、公園・緑地等を整備・保全し、住環境の向上を図る。 <p>なお、整備・保全に当たっては利用者に配慮した都市のバリアフリー化と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。</p> |
| f その他特記すべき事項 | <p>土地区画整理事業等により、地区内の都市基盤整備を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 丸山台土地区画整理事業（施行済） ・ 3・4・4 諏訪越四ツ木線（施行済） |

〈別表〉都市再開発方針の概要（2項再開発促進地区）

| | |
|--------------------------------|---|
| 地区番号 | 4 |
| 地区名 | 中央第二谷中地区 |
| a 地区面積（h a） | 約 25.3 h a |
| b 地区の再開発、整備等の主たる目標 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、空間的ゆとりと潤いのある良好な住宅地を形成する。 |
| c 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路沿道において土地利用の高度化を図る。 ・ 中低層住宅地としての整備を促進する。 ・ 斜面緑地、平地林の保全と活用に努める。 |
| d 建築物の更新の方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業に伴い、建物の共同化による不燃化を促進する。 ・ 良好な住宅地景観を形成するため、地区計画等による建築形態等の規制・誘導を図る。 |
| e 都市施設及び地区施設の整備の方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区周辺と一体となった道路、公園等の整備・保全を図る。なお、整備・保全に当たっては利用者に配慮した都市のバリアフリー化と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。 ・ 生産緑地地区の保全と活用により、快適で潤いのある住環境の形成を図る。 |
| f その他特記すべき事項 | <p>土地区画整理事業等により、地区内の都市基盤の整備及び保全を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中央第二谷中土地区画整理事業（施行済） ・ 3・4・4 諏訪越四ツ木線（施行済） ・ 3・4・2 宮本清水線（施行済） |

和光都市計画区域 都市再開発の方針図（総括図）



| 2項再開発 促進地区 | |
|------------|----------|
| ① | 北口駅前地区 |
| ② | 南口駅前地区 |
| ③ | 丸山台東部地区 |
| ④ | 中央第二台中地区 |

| 凡 例 | |
|------------------------|--------------|
| 行政区域 | — 鉄道 |
| 都市計画区域 | ■ 主要な道路（整備済） |
| 市街化区域 | ■ 主要な道路（未整備） |
| 再開発促進地区 (2号地区、2項地区) | ■ 公園・緑地等 |
| 中心地点 | ● 河川等 |



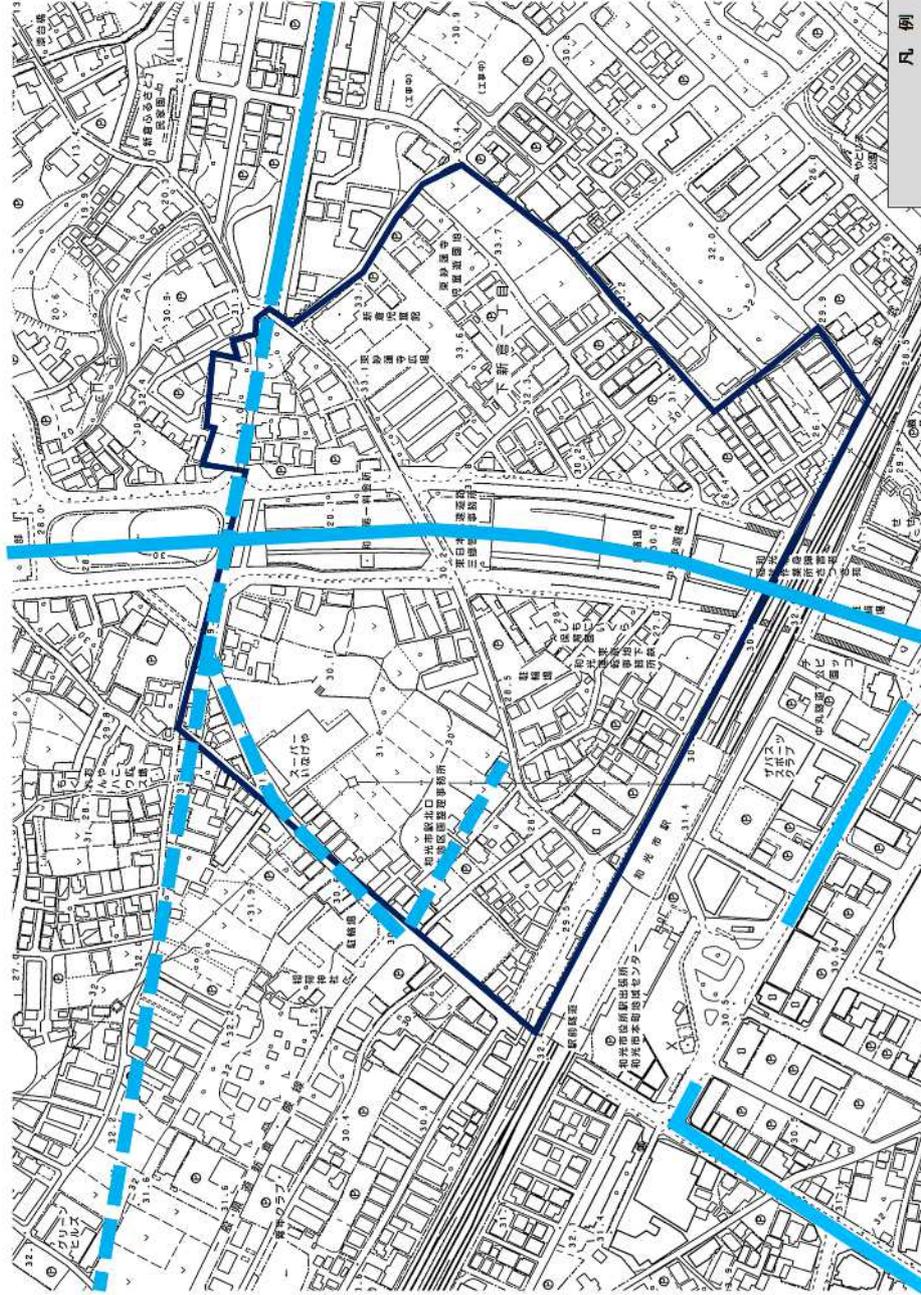
※この方針図は「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的な開発が必要な市街地の範囲などをおおまかに示したものです。

【都市再開発の方針附図】

二項地区名 北口駅前地区

面積

約 14.3 ha



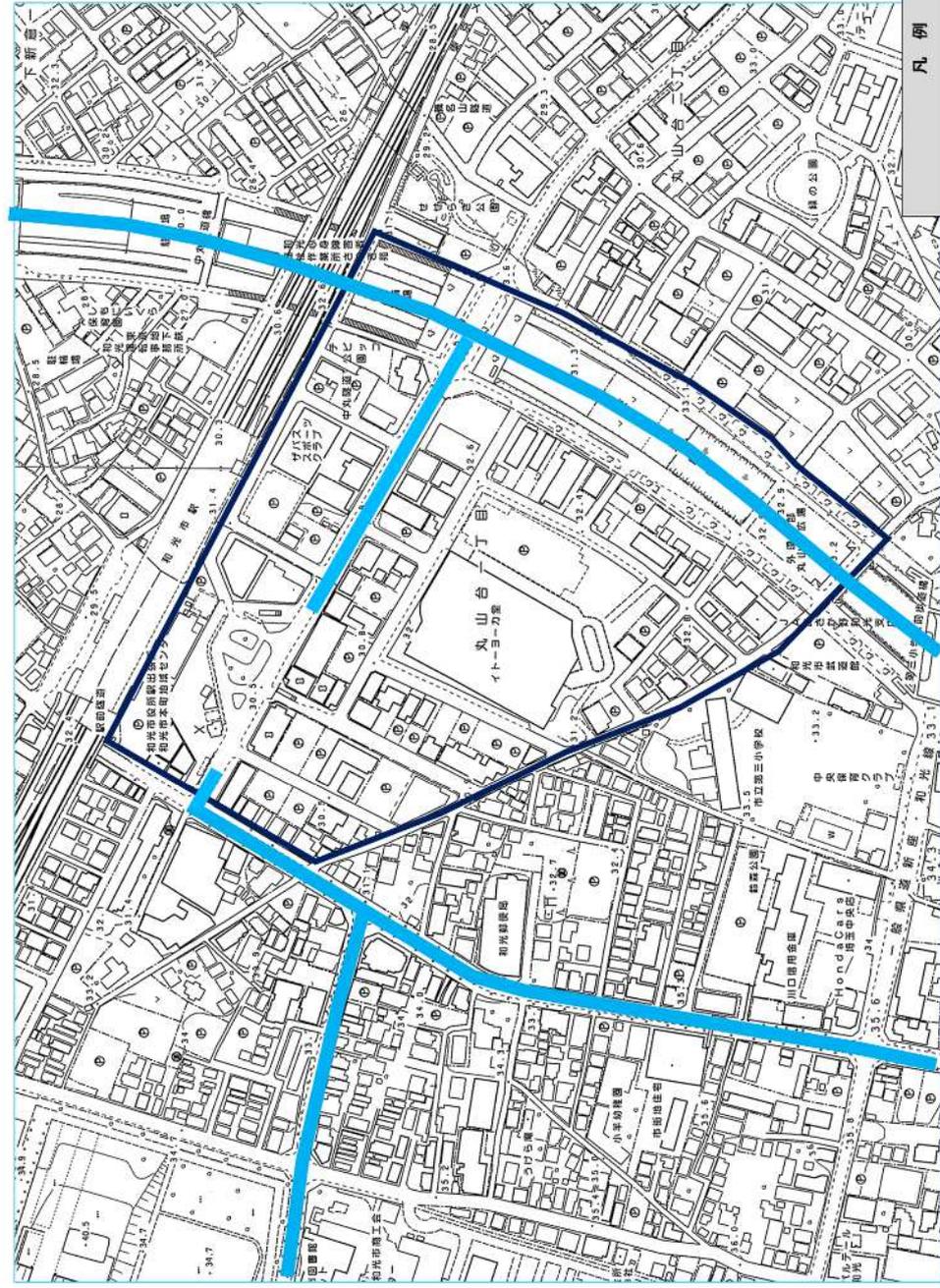
| 凡例 | |
|----|---------------|
| | 再開発予定地区 |
| | 都市計画道路 (整備済み) |
| | 都市計画道路 (未整備) |



【都市再開発の方針附図】

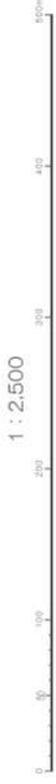
二項地区名 南口駅前地区

面積 約 11.9 ha



凡 例

| | |
|--|---------------|
| | 再開発促進地区 |
| | 都市計画道路 (整備済み) |
| | 都市計画道路 (未整備) |

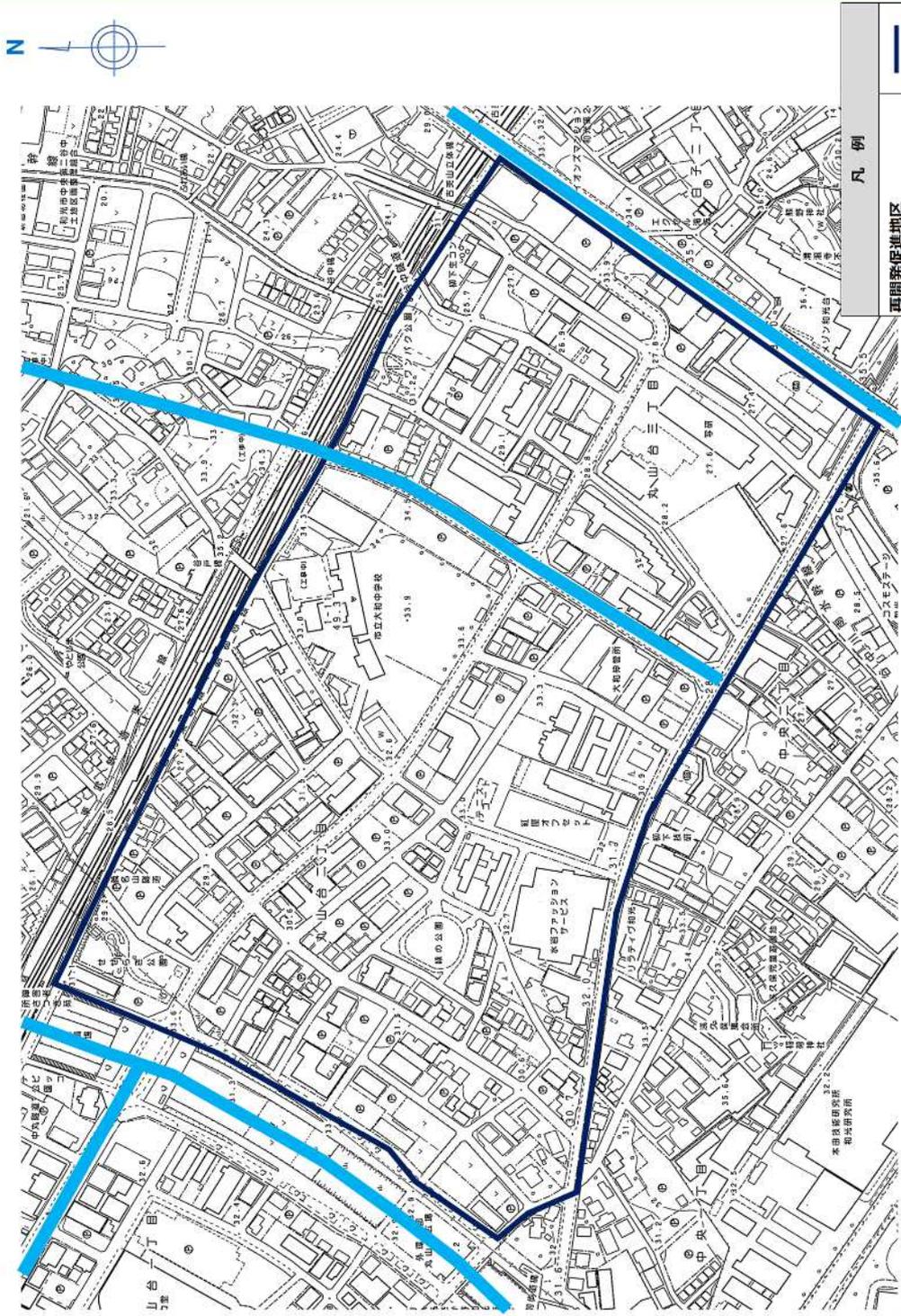


【都市再開発の方針附図】

二項地区名 丸山台東部地区

面積

約 26.5 ha



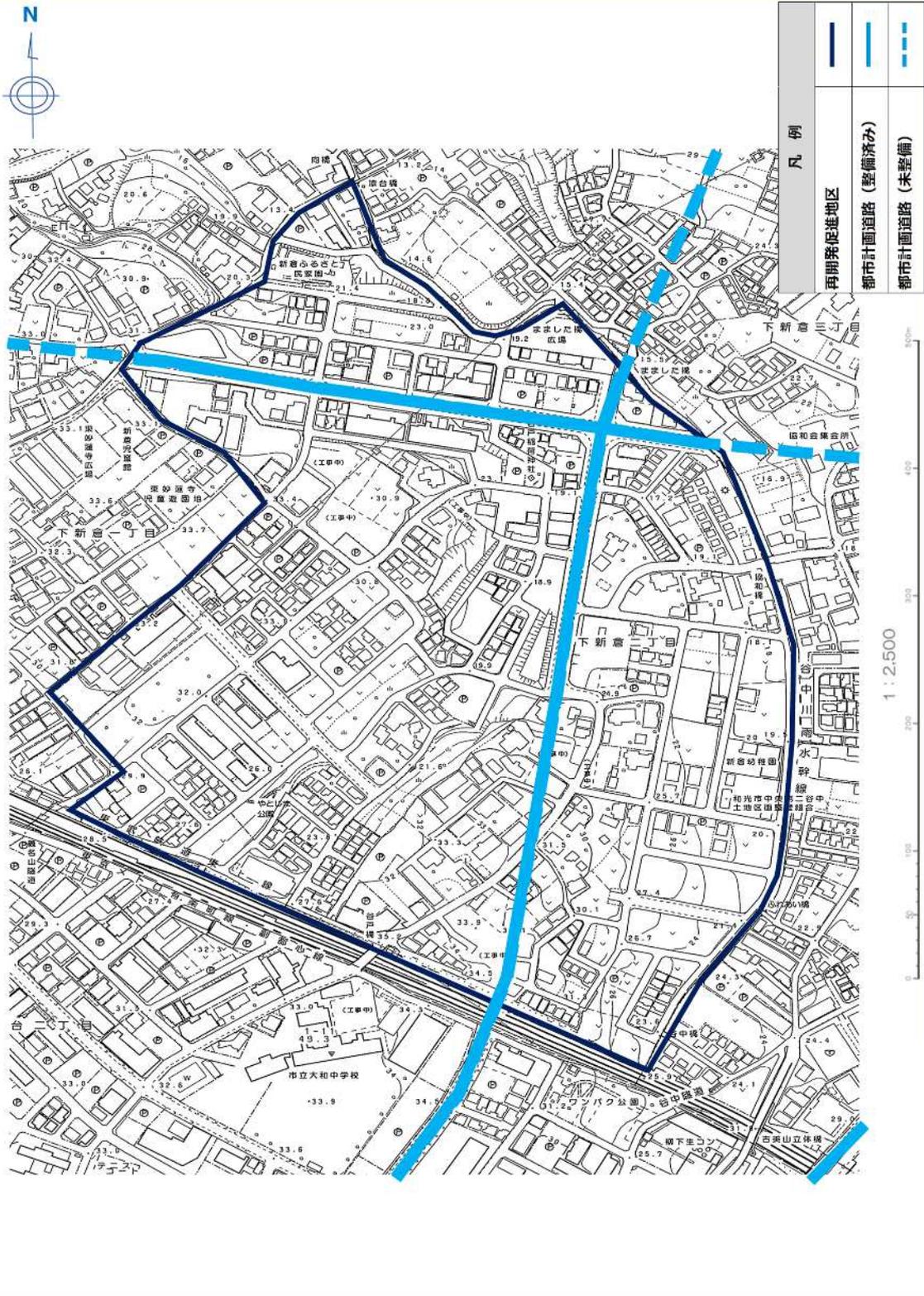
| 凡 例 | |
|-----|---------------|
| | 再開発促進地区 |
| | 都市計画道路 (整備済み) |
| | 都市計画道路 (未整備) |



【都市再開発の方針附図】

二項地区名 中央第二谷中地区

面積 約 25.3 ha



| 凡例 | |
|----|---------------|
| | 再開発促進地区 |
| | 都市計画道路 (整備済み) |
| | 都市計画道路 (未整備) |