

## 朝霞都市計画地区計画の変更（朝霞市決定）

都市計画基地跡地地区地区計画を次のように変更する。

|                      |
|----------------------|
| 決定告示年月日<br>平成30年3月1日 |
|----------------------|

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| 名称              | 基地跡地地区地区計画   |  |
| 位置              | 朝霞市本町一丁目、栄町五丁目、青葉台一丁目、大字岡、大字溝沼及び大字膝折の各一部   |  |
| 面積              | 約50.5ヘクタール   |  |
| 地区計画の目標         | <p>本地区は、本市の南部、東武東上線朝霞駅から南西へ約0.7キロメートルに位置し、基地跡地（キャンプ朝霞跡地北地区）の区域である。</p> <p>本地区は、市街化区域に囲まれ、都市公園と公共・公益施設が集積しており、駅に近接した利便性の高い区域である。また、地区内の基地跡地には多くの緑が残されている。</p> <p>これらの地域特性を活かし、地区周辺の公共・公益施設と基地跡地に導入する公共・公益施設との連携を図りながら、緑の拠点機能及び都市の防災拠点機能を備えた「次の朝霞」のシンボルとなる「憩いと交流の拠点」地区の形成を目標とする。</p> |  |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方針  | <p>本地区は、豊かな緑を活かし、市民のための「憩いと交流の拠点」となるよう以下のとおり土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 駅に近接した利便性の高い区域であるA地区及びB地区は、周辺環境と調和した、公共・公益施設及び業務系施設を集積する土地利用とする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A地区…主に公共・公益施設を集積し、隣接施設との一体的な利用を図る。</li> <li>・ B地区…主に業務系施設や市民サービスの向上に寄与する施設を誘導する。</li> </ul> </li> <li>2 学校等の公共・公益施設が既に立地しているC地区は、現在の環境を保全する。</li> <li>3 C地区の歩道第1号及び歩道第2号については、自然環境を活かして、アメニティ機能、広場機能及び防災機能を備えた広幅員の歩道として整備を図る。</li> <li>4 C地区の公園第1号については、既存資源を活かした「防災拠点機能を含む高度な公園機能を発揮する総合公園」として整備を図る。</li> </ol> |
|                 | 地区施設の整備の方針   | <p>歩道第1号及び歩道第2号は、本地区の南北都市軸である都市計画道路上ノ原通線と一体となり、地域のシンボルとなる既存樹木を活かした広幅員の歩道となるよう整備する。</p> <p>公園第1号は、防災機能を備え、既存樹木を活かした市民の憩いの場となる緑の拠点として整備する。</p>   |
|                 | 建築物等の整備の方針   | <p>地区の土地利用が適正に誘導されるよう、建築物の用途の制限、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度のうち必要な事項を定める。</p> <p>また、良好なまちなみを形成するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>  |
|                 | その他特に配慮すべき土地利用の方針  | <p>施設等の計画にあたっては、地区内の豊かな緑の保全と創出に配慮した計画とする。</p>  |

|        | 地区施設の<br>配置及び規模 | 種類                | 名称  | 規模                       | 備考 |  |
|--------|-----------------|-------------------|---|--------------------------|----|--|
|        |                 | 道路                | 歩道第1号   | 幅員30メートル<br>延長約640メートル   |    |  |
|        |                 |                   | 歩道第2号   | 幅員26～33メートル<br>延長約50メートル |    |  |
|        |                 | 公園                | 公園第1号   | 面積約14.6ヘクタール             |    |  |
| 地区整備計画 | 地区の<br>区分       | 区分の<br>名称         | A地区<br>(用途地域無指定：200/60)   |                          |    |  |
|        |                 | 区分の<br>面積         | 約2.0ヘクタール   |                          |    |  |
|        | 建築物等に関する事項      | 建築物等の用途の<br>制限    | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（へ）項第1号、第2号、第4号、第5号及び第6号に掲げる建築物<br>2 建築基準法（昭和25年法律第210号）別表第2（に）項第2号、第3号、第4号、第5号及び第6号に掲げる建築物<br>3 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項第2号、第3号に掲げる建築物<br>4 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計1,500平方メートルを超えるもの<br>5 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号、第3号に掲げる建築物 |                          |    |  |
|        |                 | 建築物の容積率の<br>最高限度  | 200パーセント  |                          |    |  |
|        |                 | 建築物の建ぺい率<br>の最高限度 | 60パーセント   |                          |    |  |
|        |                 | 壁面の位置の制限          | 建築物の部分又は建築物に附属する門若しくは塀の面から計画図に表示する道路境界線までの距離は、1.5メートル以上としなければならない。  |                          |    |  |
|        |                 | 建築物等の高さの<br>最高限度  | 25メートル  |                          |    |  |
|        |                 | 垣又はさくの構造<br>の制限   | 道路に面する側に垣又はさくを設置する場合の構造は、次に掲げるものとする（門柱、門塀及び門扉を除く。）。<br>1 生け垣<br>2 鉄柵、金網等の透視可能なフェンス又はさく等で、敷地地盤面からの高さは2メートル以下とする。また、当該フェンス又はさく等に基礎を設ける場合は基礎の高さを敷地地盤面から0.5メートル以下とする。<br>3 1及び2を組み合わせたもの  |                          |    |  |

|             |   |  |                         |
|-------------|---|--|-------------------------|
| 地区整備計画      | 地区の区分   | 区分の名称  | B地区<br>(用途地域無指定：200/60) |
|             |   | 区分の面積  | 約1.8ヘクタール               |
|             | 建築物等の用途の制限  | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ち）項に掲げる建築物</p> <p>2 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（こ）項第2号、第3号、第4号、第5号及び第6号に掲げる建築物</p> <p>3 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物</p> <p>4 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（へ）項第5号に掲げる建築物</p> <p>5 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）項第4号に掲げる建築物</p> <p>6 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの</p> <p>7 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号、第2号に掲げる建築物（2階以下に限る。）。ただし、玄関、廊下その他これらに類するものを除く。</p> |                         |
|             | 建築物の容積率の最高限度  | 200パーセント   |                         |
|             | 建築物の建ぺい率の最高限度   | 60パーセント  |                         |
|             | 壁面の位置の制限  | <p>1 建築物の部分又は建築物に附属する門若しくは塀の面から計画図に表示する道路境界線までの距離は、1.5メートル以上としなければならない。</p> <p>2 建築物の部分から計画図に表示する隣地境界線までの距離は、4メートル以上としなければならない。</p>  |                         |
|             | 建築物等の高さの最高限度  | <p>15メートル</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合は、建築物の高さの最高限度(以下「最高限度」という。)は適用しない。</p> <p>1 この地区計画の決定の告示日において、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あって、当該最高限度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。)の増築で、増築に係る部分の高さが最高限度の範囲内で行われるもの</p> <p>2 既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替</p>   |                         |
| 垣又はさくの構造の制限 | <p>道路に面する側に垣又はさくを設置する場合の構造は、次に掲げるものとする（門柱、門塀及び門扉を除く。）。</p> <p>1 生け垣</p> <p>2 鉄柵、金網等の透視可能なフェンス又はさく等で、敷地地盤面からの高さは2メートル以下とする。また、当該フェンス又はさく等に基礎を設ける場合は基礎の高さを敷地地盤面から0.5メートル以下とする。</p> <p>3 1及び2を組み合わせたもの</p> |  |                         |

|        |               |   |                                |
|--------|---------------|---|--------------------------------|
| 地区整備計画 | 地区の区分         | 区分の名称   | C地区<br>(用途地域無指定：200/60、200/70) |
|        |               | 区分の面積   | 約33.9ヘクタール                     |
|        | 建築物等の用途の制限    | 次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。<br>1 学校、体育館、図書館、公民館その他これらに類するもの<br>2 保健所<br>3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの<br>4 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの<br>5 学校給食センター<br>6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の4で定める公益上必要な建築物<br>7 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5で定めるものを除く。）                              |                                |
|        | 建築物の容積率の最高限度  | 200パーセント  |                                |
|        | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 60パーセント   |                                |
|        | 壁面の位置の制限      | 建築物の部分又は建築物に附属する門若しくは扉の面から計画図に表示する道路境界線までの距離は、1.5メートル以上としなければならない。<br>ただし、この地区計画の決定の告示日において、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あつて、当該壁面の位置の制限に適合しない部分を有するもので、適合しない部分を増加しない範囲内で行う増築、大規模の修繕又は大規模の模様替で、既存の壁面の位置の範囲内で行われるものについては適用しない。  |                                |
|        | 建築物等の高さの最高限度  | 25メートル  |                                |
|        | 垣又はさくの構造の制限   | 道路に面する側に垣又はさくを設置する場合の構造は、次に掲げるものとする（門柱、門扉及び門扉を除く。）。<br>ただし、この地区計画の決定の告示日において、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あつて、当該垣又はさくの構造の制限に適合しない部分を有するものの増築、大規模の修繕又は大規模の模様替に該当する場合については適用しない。<br>1 生け垣<br>2 鉄柵、金網等の透視可能なフェンス又はさく等で、敷地地盤面からの高さは2メートル以下とする。また、当該フェンス又はさく等に基礎を設ける場合は基礎の高さを敷地地盤面から0.5メートル以下とする。<br>3 1及び2を組み合わせたもの |                                |

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由 緑の拠点機能及び都市の防災機能を備えた「次の朝霞」のシンボルとなる「憩いと交流の拠点」地区の形成を目指すため、地区計画を変更する。

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、朝霞都市計画地区計画の変更（朝霞市：基地跡地地区）についての理由を示したものです。

## 1 朝霞都市計画区域における位置等

朝霞都市計画区域に含まれる土地の区域は、朝霞市の行政区域の全域で、都心から約20キロメートル圏にあり、埼玉県の一部に位置しています。

### 【朝霞市：基地跡地地区】

本地区は、朝霞市の南部、東武東上線朝霞駅から南西へ約0.7キロメートルに位置する、基地跡地（キャンプ朝霞跡地北地区）の区域です。

## 2 変更理由

本地区は、平成20年4月に策定した朝霞市基地跡地利用計画に基づき、新たなまちづくり拠点として平成21年2月17日に地区計画を決定しましたが、計画区域内に予定していた国家公務員宿舎の建設が平成23年12月に正式に中止されました。

このため、基地跡地利用計画のうち土地利用計画の見直しと再提出が求められたことから、新たな土地利用計画を設定し、平成27年12月に朝霞市基地跡地利用計画を見直し、関東財務局へ再提出しました。

これらの経緯から、地区周辺の公共・公益施設と連携しながら、緑の拠点機能及び都市の防災機能を備えた「次の朝霞」のシンボルとなる「憩いと交流の拠点」地区の形成を目指し、新たな土地利用が適正に誘導されるよう地区計画の変更を行うものです。

【名称】 基地跡地地区地区計画

【位置】 朝霞市本町一丁目、栄町五丁目、青葉台一丁目、大字岡、大字溝沼及び大字膝折の各一部

【面積】 約50.5ヘクタール

## 3 変更内容

### 【朝霞市：基地跡地地区】

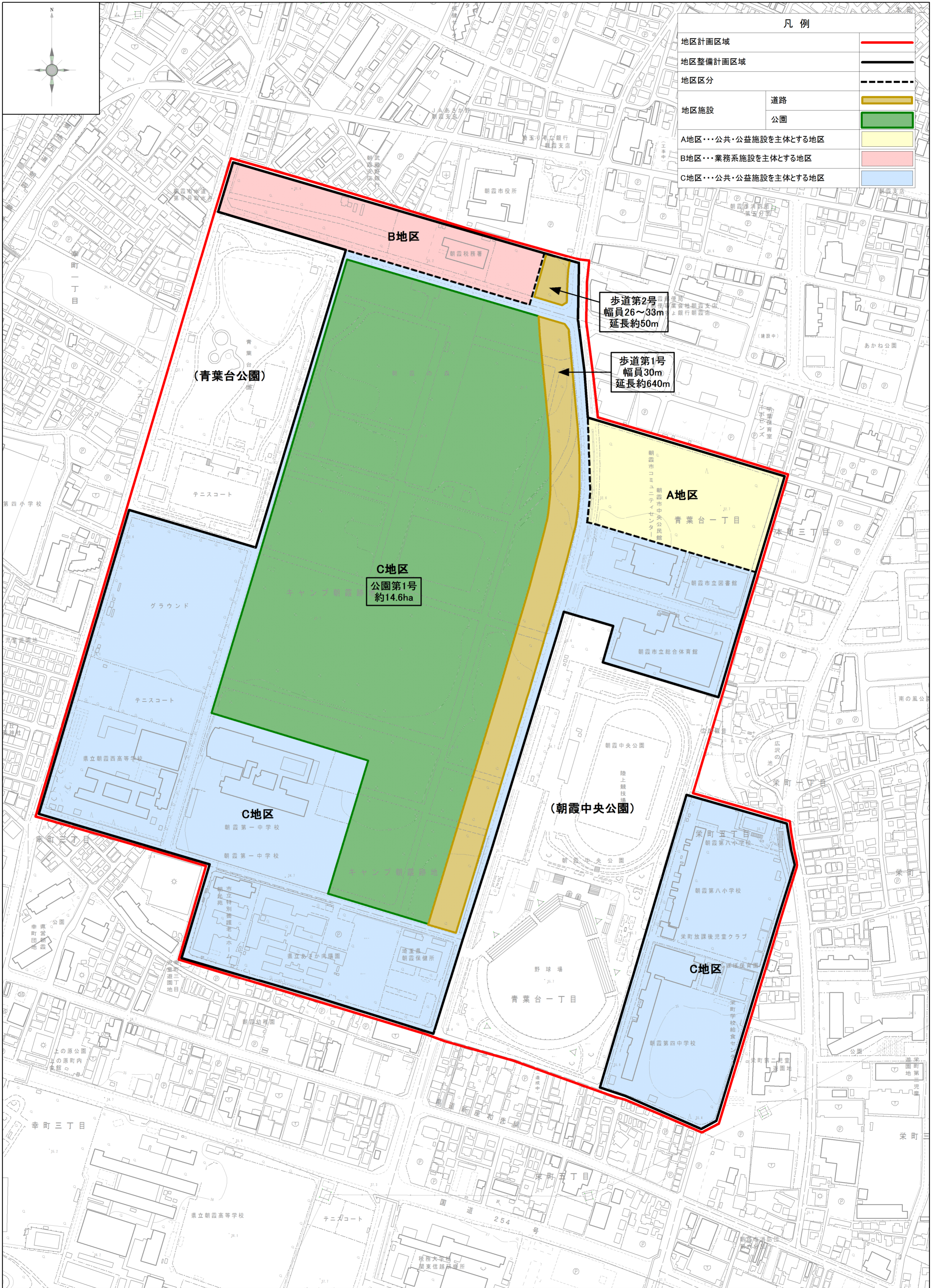
「地区の区分」及び「地区施設の配置及び規模」の変更

- ・ 国家公務員宿舎の建設予定用地及び東側に隣接する公共・公益施設を主体とする地区を「地区整備計画」から除外し、地区施設（公園第1号）の区域とする。
- ・ 地区施設（公園第2号）を廃止し、新たに公共・公益施設を主体とする地区を「地区整備計画」に追加する。
- ・ 地区施設（歩道第2号）を追加する。

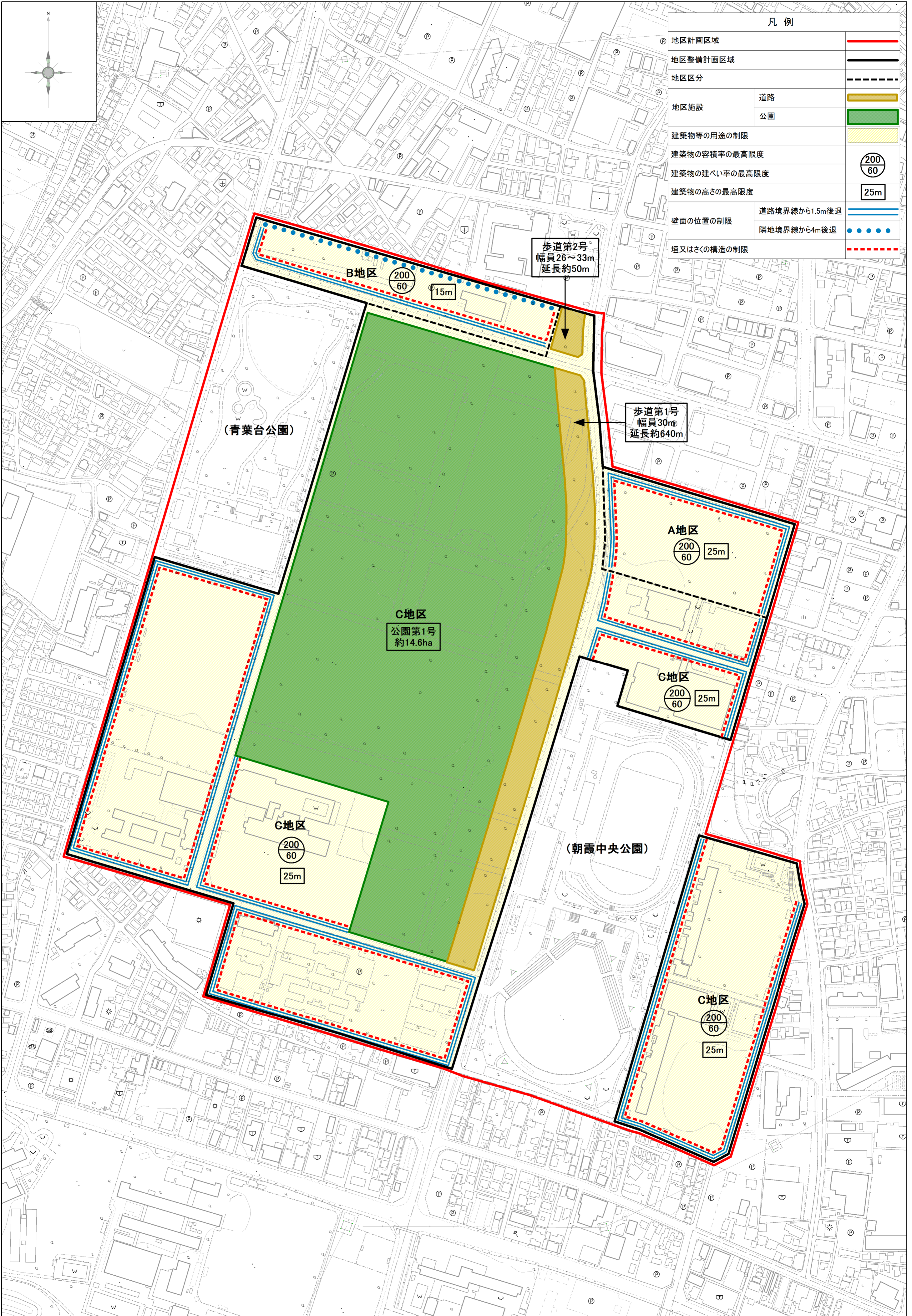
## 4 関連する都市計画

なし。

# 地区計画方針の付図



# 計画図(地区整備計画図)



| 凡例       |               |                         |
|----------|---------------|-------------------------|
| Ⓟ        | 地区計画区域        | — (Red line)            |
|          | 地区整備計画区域      | — (Black line)          |
|          | 地区区分          | - - - (Dashed line)     |
| 地区施設     | 道路            | — (Yellow line)         |
|          | 公園            | — (Green line)          |
|          | 建築物等の用途の制限    | ■ (Yellow hatched)      |
|          | 建築物の容積率の最高限度  | Ⓞ 200/60                |
|          | 建築物の建ぺい率の最高限度 | Ⓞ 60                    |
|          | 建築物の高さの最高限度   | □ 25m                   |
| 壁面の位置の制限 | 道路境界線から1.5m後退 | — (Blue line)           |
|          | 隣地境界線から4m後退   | ⋯ (Blue dots)           |
|          | 垣又はさくの構造の制限   | - - - (Red dashed line) |