

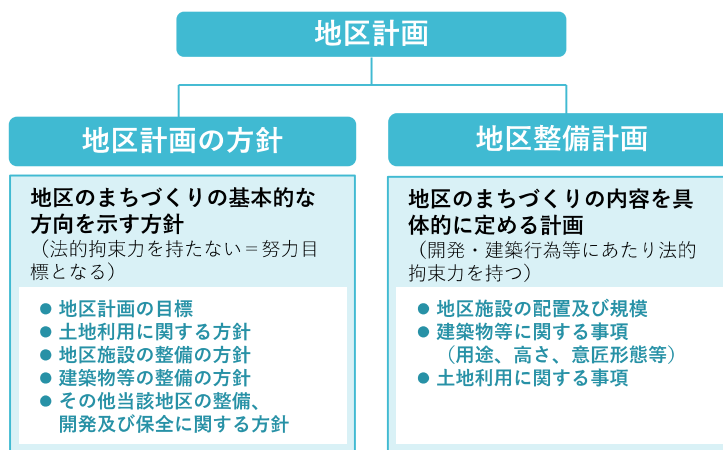
地区計画の策定について

01 地区計画とは

ある程度のまとまった地区を単位として、道路などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じて細かなルールを定めるまちづくりの計画です。

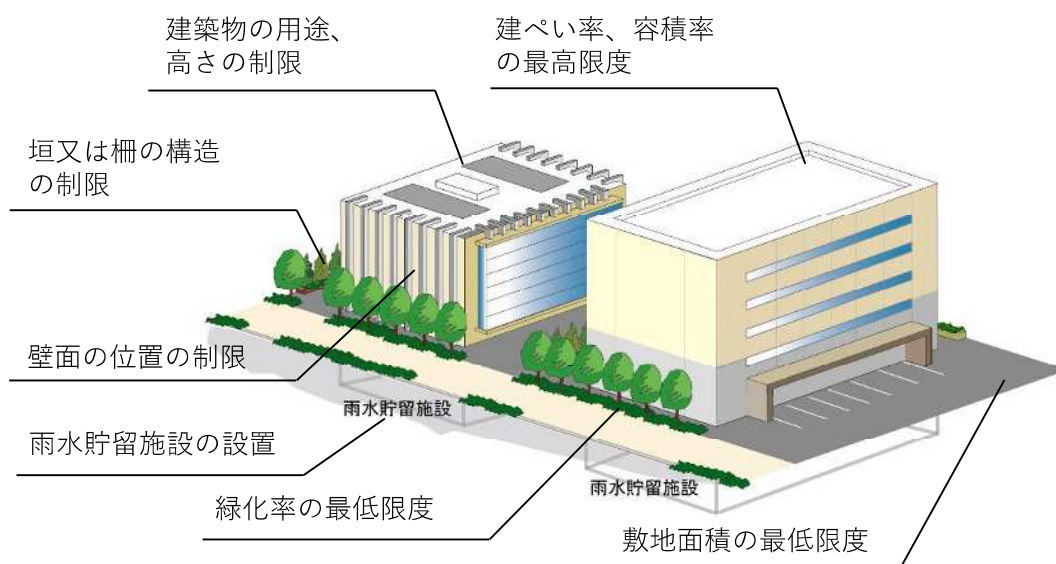
地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。

地区計画は、地区のまちづくりの基本的な方向を示す「地区計画の方針」と、まちづくりの内容を具体的に定める「地区整備計画」の2つで構成されます。



例えば下記のようなルールを定めることができます

- 立地できる建物の用途を限定して調和を図る
- 日影や圧迫感に考慮して建築物の高さを抑える
- 敷地内に植栽などを確保して緑化を推進する
- 壁面後退や塀の高さを制限して開放的な通りとする
- 敷地内にオープンスペースをつくるなどゆとりある土地利用を誘導する
- 地区施設（道路、公園、雨水貯留浸透施設等）の配置及び規模を定める
- 居室の高床化や敷地の嵩上げを行い、水害に備える



■ 上彦川戸地区（三郷市）



①緩衝緑地帯（幅員10m）



②区画道路（幅員12m）

■ 白岡西部産業団地地区（白岡市）



③調整池（約7,500㎡）



④公園（約4,300㎡）

02 地区計画を策定する際の留意事項

p 14の「沿道のまちづくりの目標」に基づき、地区計画を策定する際の留意事項を整理しました。

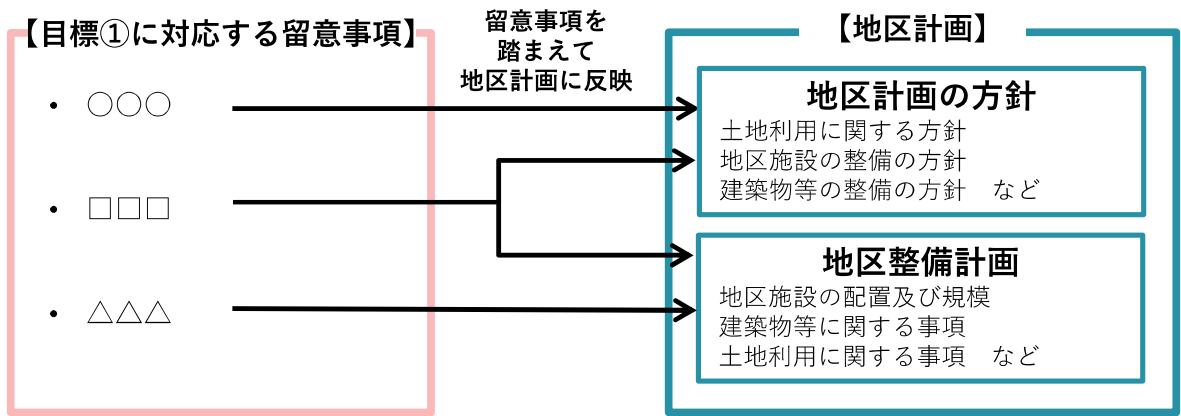
原則

- 国道254号バイパスに面する原則0.5ヘクタール以上の一団の土地であること
- 地区計画が県及び市町村の基本構想等に配慮されたものであること
- 市街化の拡大につながる恐れがないよう配慮された区域であること
- 地区計画の区域内における地区施設、その他関連公共施設等の整備について、その実施が確実に見込まれること
- その他、関係法令に適合したものであること

留意すべきこと

沿道のまちづくりの目標（p 14）を達成するため、建築・開発行為の際に、留意すべきことについて目標①～④にわけて整理します。この留意すべきことを、地区計画の方針や地区整備計画に適宜定めることで目標の実現に向けて取り組んでいきます。

留意事項の地区計画への反映の例示



地区整備計画で定めることができる事項

	建築物等に関する事項													土地利用に関する事項
	地区施設	用途の制限	容積率 最高限度 最低限度	建ぺい率 の最高限度 最低限度	敷地面積 の最低限度	建築面積 の最低限度	壁面の位置 の制限	高さ 最高限度 最低限度	床面 高さの最低限度	地盤面 高さの最低限度	形態・意匠	緑化率 の最低限度	かき又はさく の構造	
市街化調整区域の地区計画 （法34条10号）	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
市街化区域編入とあわせた 地区計画	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

「沿道のまちづくりの目標」のうち、目標①「地域防災力の向上」と目標②「豊かな自然の保全と創出」は、沿道全体での実現を目指す目標としました。

【目標①「地域防災力の向上」に対応する留意事項】

○建築物の防災性能の向上

- ・建築物の浸水対応化（重要設備の浸水対策、居室の床の高さの設定等）
- ・建築物の耐震化、不燃化
- ・垂直避難空間の確保

○雨水の流出抑制

- ・雨水貯留施設等の設置
- ・側溝の適切な維持管理
- ・グリーンインフラの設置推進（雨水貯留施設を兼ねた公園など）

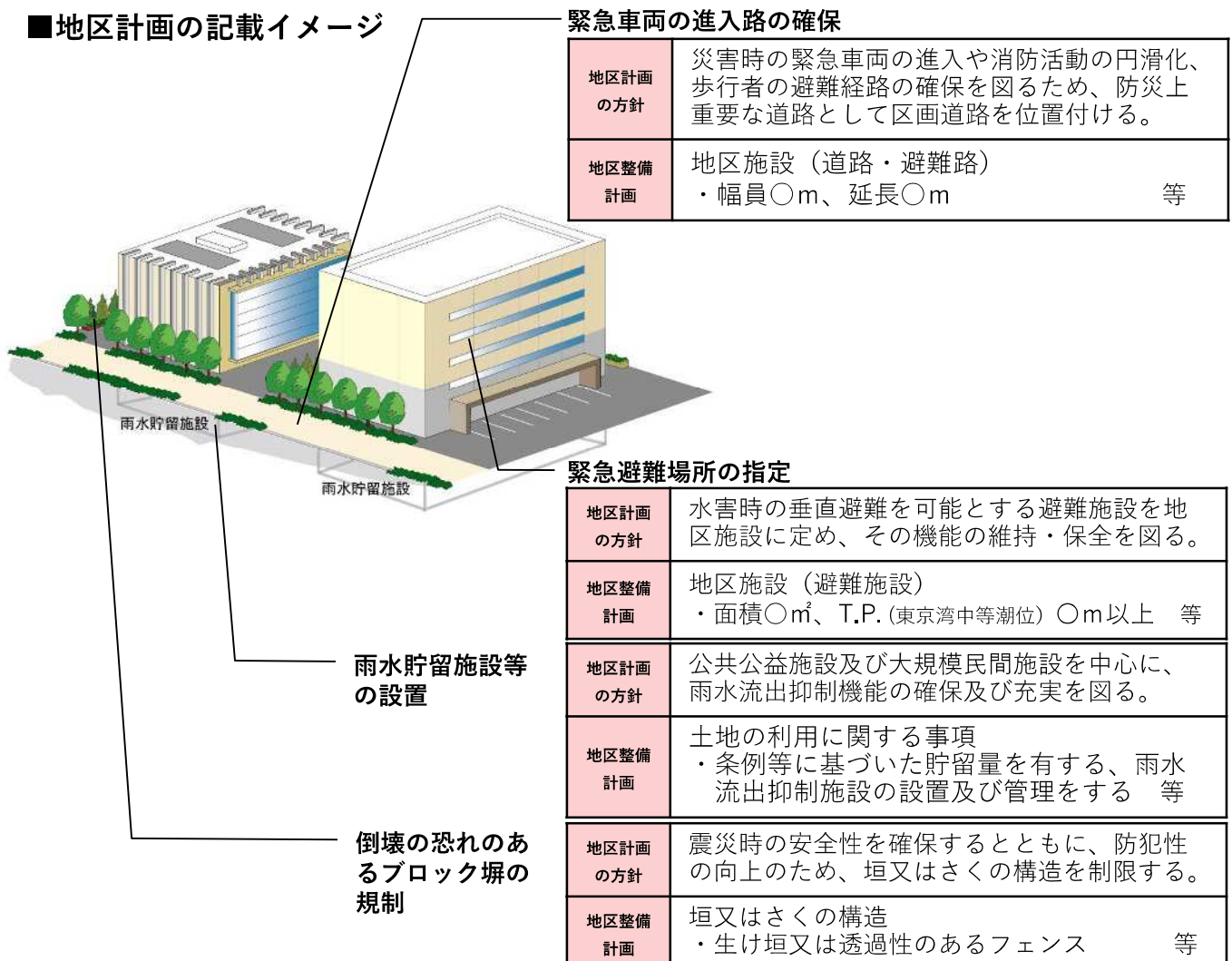
○避難スペースの確保、延焼遮断帯の確保

- ・オープンスペースの確保、防災機能の導入（かまどベンチなど）
- ・緊急避難場所の指定
- ・災害時の延焼抑制（緑地や道路、公園の配置を工夫など）

○避難路及び緊急車両の通行路の確保

- ・災害時の避難経路及びそれに接続する道路の確保
- ・倒壊の恐れのあるブロック塀の規制
- ・緊急車両の進入路の確保

■地区計画の記載イメージ



【目標②「豊かな自然の保全と創出」に対応する留意事項】

○良好な農地、樹林地の保全

- ・河川沿いの良好な環境の保全
- ・まとまった農地、樹林地の保全
- ・周辺自然環境、農業生産環境と調和する計画的土地利用

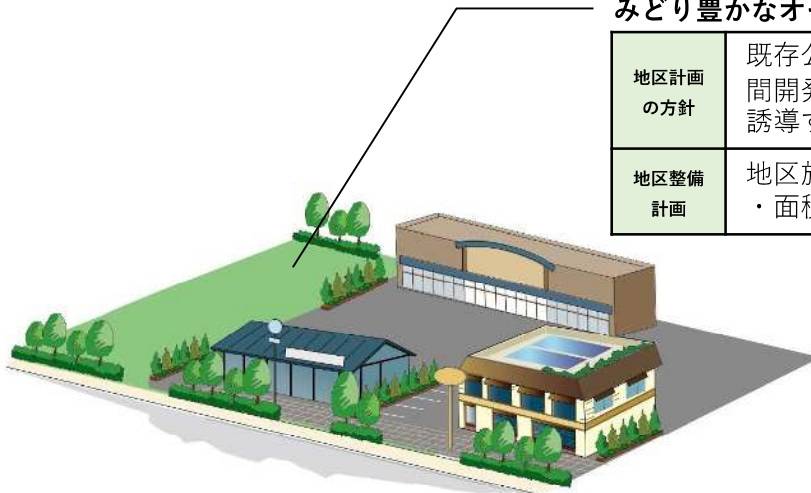
○緑化の推進・ネットワーク化

- ・みどり豊かでうまいのある沿道の形成（植樹帯や接道部の緑化など）
- ・駐車場緑化、屋上緑化、壁面緑化
- ・みどり豊かなオープンスペース（公園、緑地、広場）の創出
- ・周辺自然景観と調和する景観の形成

■地区計画の記載イメージ

みどり豊かなオープンスペース（公園、緑地、広場）の創出

地区計画の方針	既存公園等の維持・保全を図るとともに、民間開発における適切な公園・広場等の整備を誘導する。
地区整備計画	地区施設（公園・広場） ・面積〇㎡ 等



周辺自然景観と調和する景観の形成

地区計画の方針	地区周辺の自然環境と調和した土地利用の誘導や環境負荷の低減を図るため、積極的な敷地内緑化を推進する。
地区整備計画	緑化率の最低限度 ・〇％ 等



周辺自然環境、農業生産環境と調和する計画的土地利用

地区計画の方針	周辺の農地・既存集落に配慮した緑豊かで良好な環境を形成するために、緩衝緑地帯を配置する。
地区整備計画	地区施設（緩衝緑地帯） ・幅員〇m、面積〇㎡ 等

目標③「市内外から人が訪れる地域拠点の形成」と目標④「地域活力を育む産業利用の促進」は、土地利用の内容によって対象範囲（エリア）を限定し実現を目指す目標としました。

【目標③「市内外から人が訪れる地域拠点の形成」に対応する留意事項】

○にぎわい、交流、地域資源等の機能の配置

- ・にぎわい、憩い、遊べる空間の形成や施設の整備
- ・地域資源の発信の場となる機能・施設の整備
- ・地域交流の場となる広場、オープンスペースの確保
- ・安全で快適に通行できる歩行空間の確保

○地域の生活を支える機能の導入

- ・地域の生活を支える生活利便施設の立地誘導

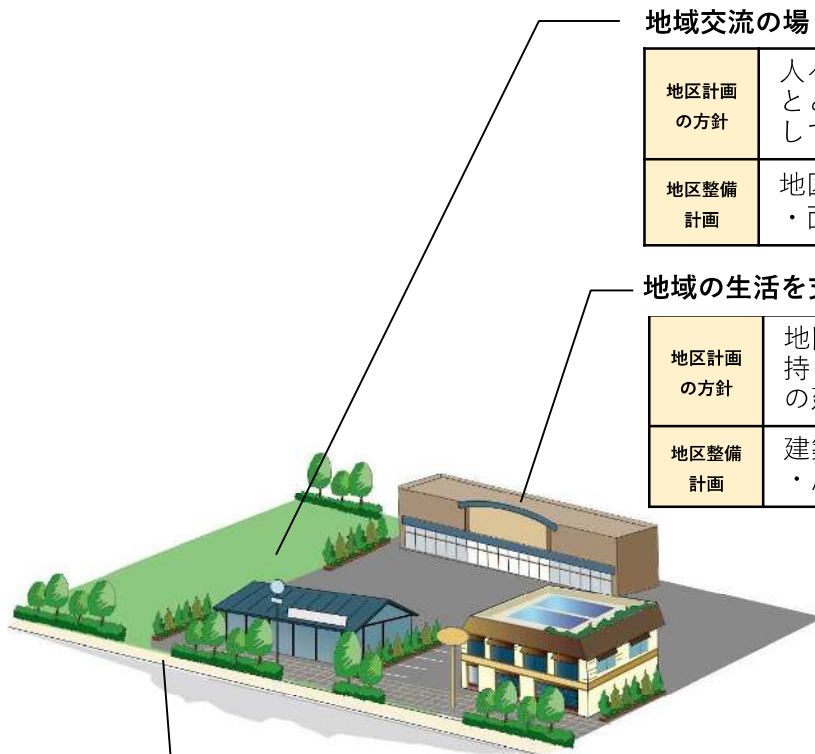
○地域の拠点へのアクセスの向上

- ・バイパスから拠点までの円滑なアクセス動線の確保

○地域の拠点にふさわしい景観の形成

- ・周辺の景観と調和した建築物の形態や色彩等の規制
- ・屋外広告物の規制

■地区計画の記載イメージ



地域交流の場となる広場、オープンスペースの確保

地区計画の方針	人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、災害時における緊急活動等の場として提供できる公園・広場を整備する。
地区整備計画	地区施設（公園・広場） ・面積〇㎡ 等

地域の生活を支える生活利便施設の立地誘導

地区計画の方針	地区の拠点となるエリアを中心に、地域の維持・発展に寄与する一定程度の非住居系用途の建築物の誘導を図る。
地区整備計画	建築可能な用途 ※面積要件等あり ・店舗・サービス施設、公益施設 等

安全で快適に通行できる歩行空間の確保

地区計画の方針	歩道有効幅員の確保や周囲への圧迫感の軽減のため、建築物の壁面の位置を制限し、安全で快適な歩行者空間を創出する。
地区整備計画	壁面の位置の制限 ・道路境界線及び隣地境界線からの距離 〇m以上 等

【目標④「地域活力を育む産業利用の促進」に対応する留意事項】

○沿道にふさわしい産業系土地利用の誘導

- ・敷地面積の最低限度の設定

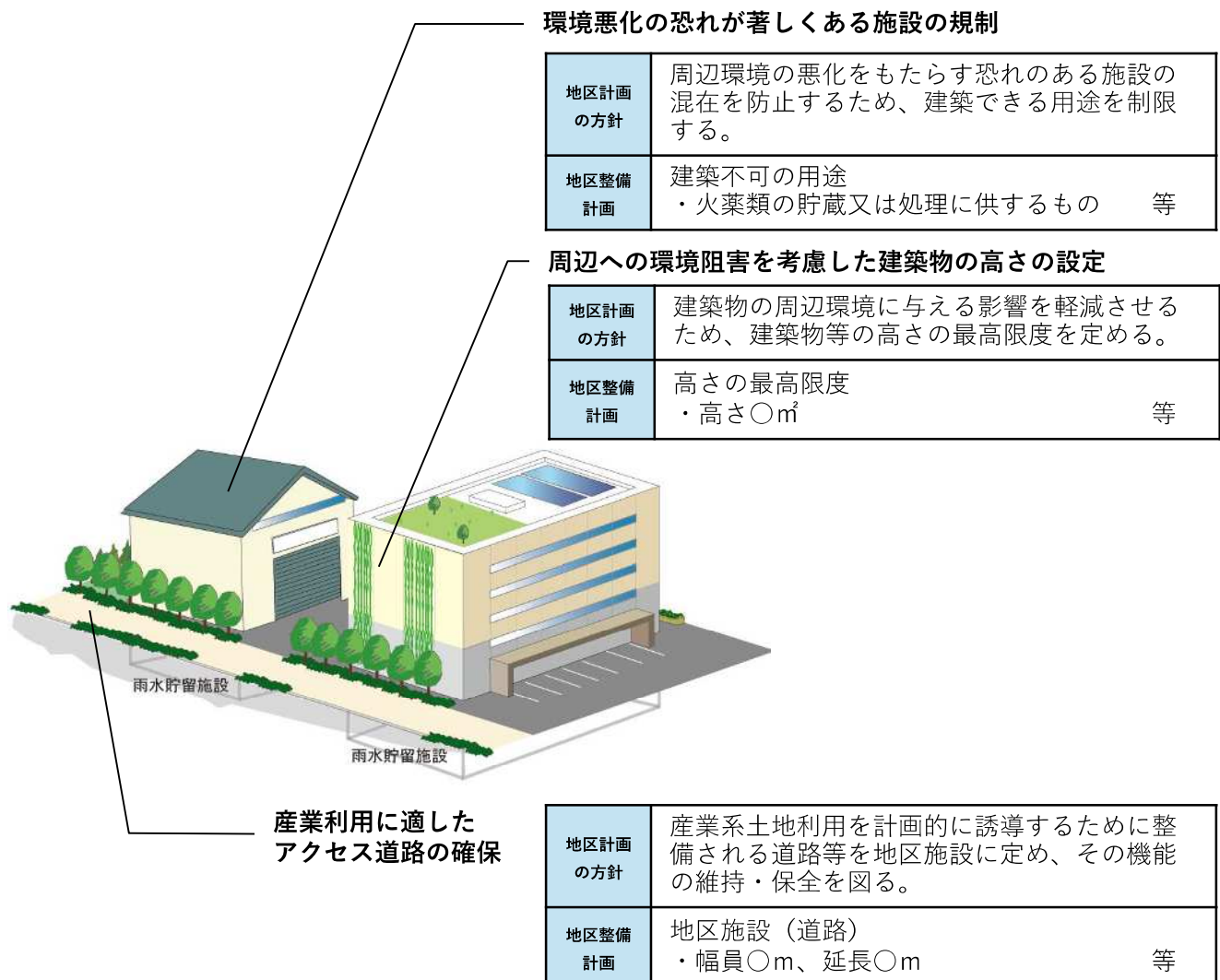
○産業利用地へのアクセスの確保・改善

- ・産業利用に適したアクセス道路の確保
- ・就業者のための沿道サービス施設の立地誘導

○周辺環境（住宅、農地）への配慮

- ・環境悪化の恐れが著しくある施設の規制
- ・周辺への圧迫感を考慮した壁面の位置や柵の構造の制限
- ・周辺への環境阻害を考慮した建築物の高さの設定や緩衝緑地帯の設置
- ・環境にやさしい設備の設置（太陽光パネルなど）

■地区計画の記載イメージ



03 地区計画の類型（パターン）

地区計画を策定する際に考えられる、主な類型（パターン）を紹介します。

地域拠点型

【対応する目標：目標①、②、③】

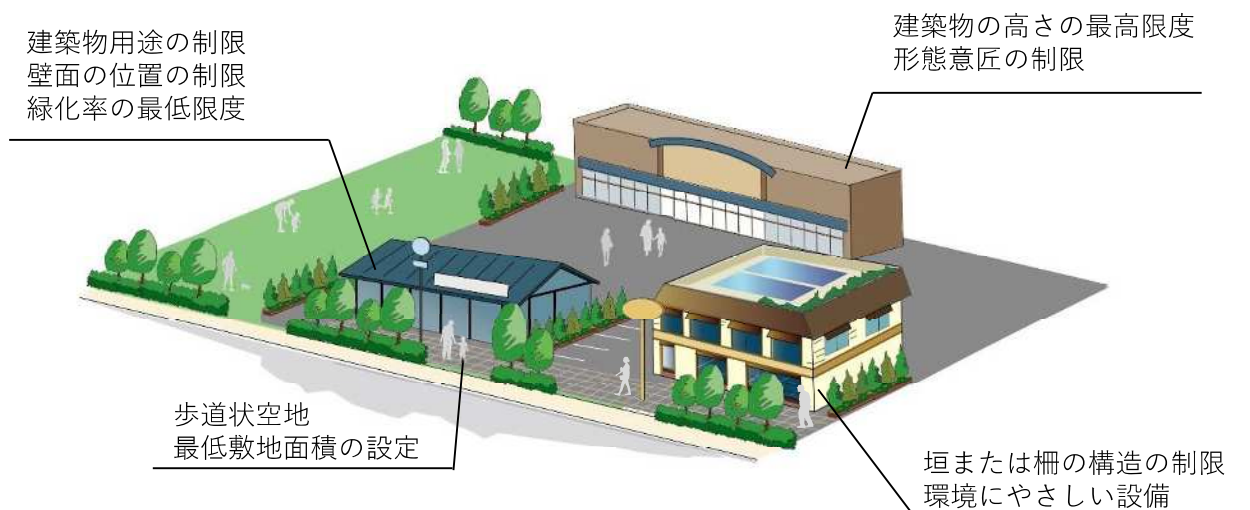
活用の目的	商業施設や医療・福祉施設等の生活利便施設などの立地を可能とし、土地利用を誘導することで、持続的に地域を維持するための拠点を形成する。 観光・レクリエーション(芸術・文化、スポーツ等)を主体とする施設の立地を可能とすることにより、交流人口の拡大や地域振興を図る。
主な留意点	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域との連続性や周辺の土地利用を考慮し、計画的土地利用について、建築できる用途を地域にふさわしいものに限定するとともに、地域活力の増進につながる機能の立地誘導を推進する。 良好な沿道環境の形成、周辺の居住環境への配慮（壁面後退、緑化率の最低限度、建築物の高さの最高限度、意匠形態（屋外広告物、建物の色彩）、垣または柵の制限等）を行う。 敷地の細分化を防ぎ、地域拠点としての機能を担保するため、敷地面積の最低限度を設定する。 賑わいや交流に資する、安全で快適な歩行空間を確保するため、地区施設道路のほか、歩道状空地の確保を検討する。 環境にやさしい設備（再生可能エネルギー等）への取り組みも積極的に行うことが望ましい。



出典：写真データ©2023Googleストリートビュー

幹線道路沿いの商業エリア（岩瀬地区地区計画（羽生市））

地区計画に定める事項（例）



産業集積型

【対応する目標：目標①、②、④】

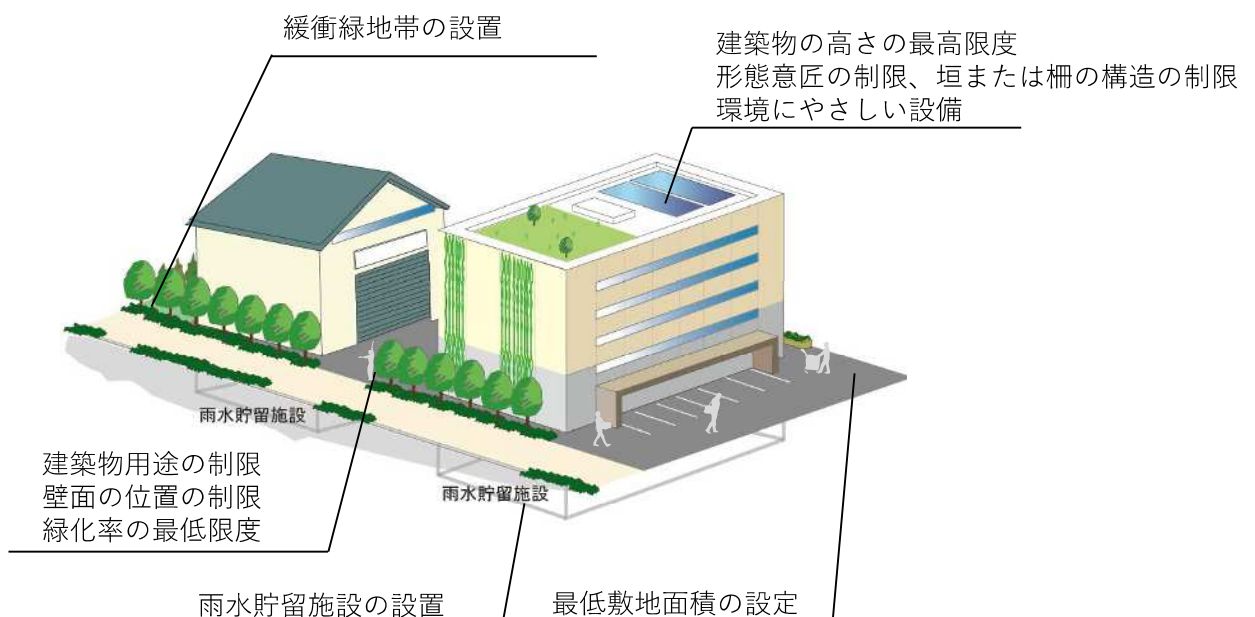
活用の目的	インターチェンジや幹線道路周辺における地域振興等に寄与すると認められる新規産業施設等の立地を可能とすることにより、更なる産業集積を図る。必要な地区施設（道路、公園など）の整備を行い、産業拠点としての機能増進を図る。
主な留意点	<ul style="list-style-type: none"> 建築できる用途を地域にふさわしいもの、バイパス沿道の利便性を発揮できる産業系に限定する。 良好な沿道環境の形成、周辺の居住環境への配慮（壁面後退、緑化率の最低限度、建築物の高さの最高限度、意匠形態（屋外広告物、建物の色彩）、垣または柵の制限等）を行う。 敷地の細分化を防ぎ、産業集積地としての機能を担保するため、敷地面積の最低限度を設定する。 特に、産業系の建物利用は、圧迫感（壁面後退）、景観（長大な壁面）、緑化（緩衝緑地）の面で、周辺環境に配慮することとする。 環境にやさしい設備（再生可能エネルギー等）への取り組みも積極的に行うことが望ましい。



出典：写真データ©2023Googleストリートビュー

幹線道路沿いの工業エリア（騎西国道122号沿道地区（加須市））

地区計画に定める事項（例）



保全改善型

【対応する目標：目標①、②、③、④】

「保全改善型」の地区計画は、「地域拠点型」、「産業集積型」とは異なり、既存の営農環境や操業環境、居住環境等の保全及び改善を図るものです。

活用の目的	農地や工場、住宅等が混在しているエリアで、必要な地区施設（道路・公園など）を保全・改善し、営農環境と操業環境の維持・増進と居住環境の向上を図る。
主な留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、建築物の用途や高さの制限を定める。 ・現在の居住環境や操業環境を保全、改善していくため、壁面の位置の制限、意匠形態、緑化率の最低限度を定める。 ・幅員の狭い道路は、地区施設として位置付けて、将来的な拡幅整備を位置付ける。 ・特に、住工混在エリアで産業系土地利用が住居系土地利用と隣接する場合は、オープンスペースを設ける等の配慮を行う。

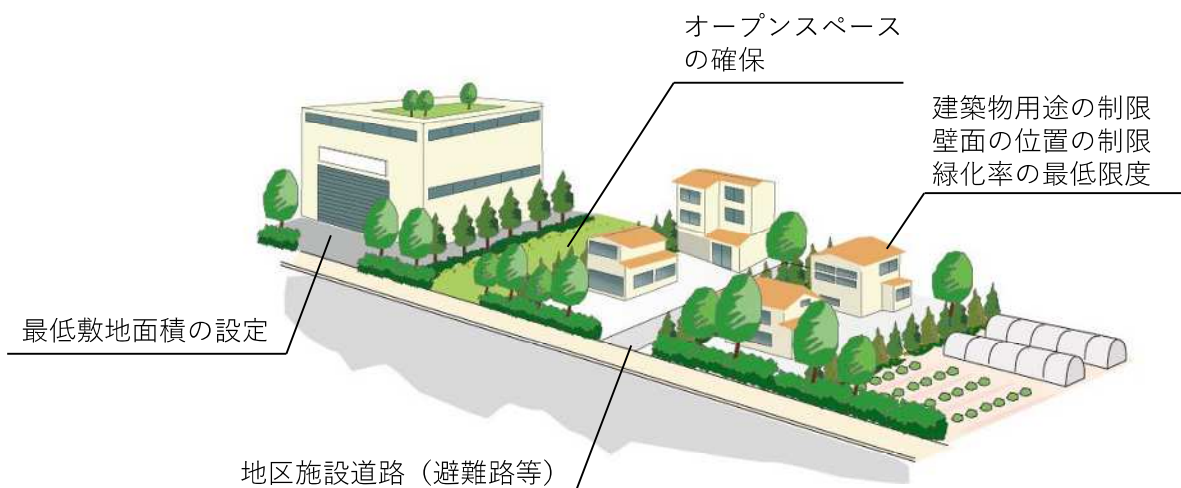


出典：写真データ©2023GoogleEarth

幹線道路沿いの住工混在エリア（豊富・鈴身地区地区計画（船橋市））

地区計画に定める事項（例）

- ・周辺環境に配慮した建物・・・建物用途、高さ、意匠形態など



04 地区計画策定の流れ

今後、国道254号バイパス沿道で地区計画を作成することになった際は、本冊子を基に地元の皆さんと市で調整・検討していくことになります。

地元の皆さんで地区計画策定に向けて話し合いを重ね、地区計画の案をまとめていき、市では、地元の皆さんの話し合いをサポートするとともに、まとまった地区計画の案をもとに、法定手続きを進めていきます。

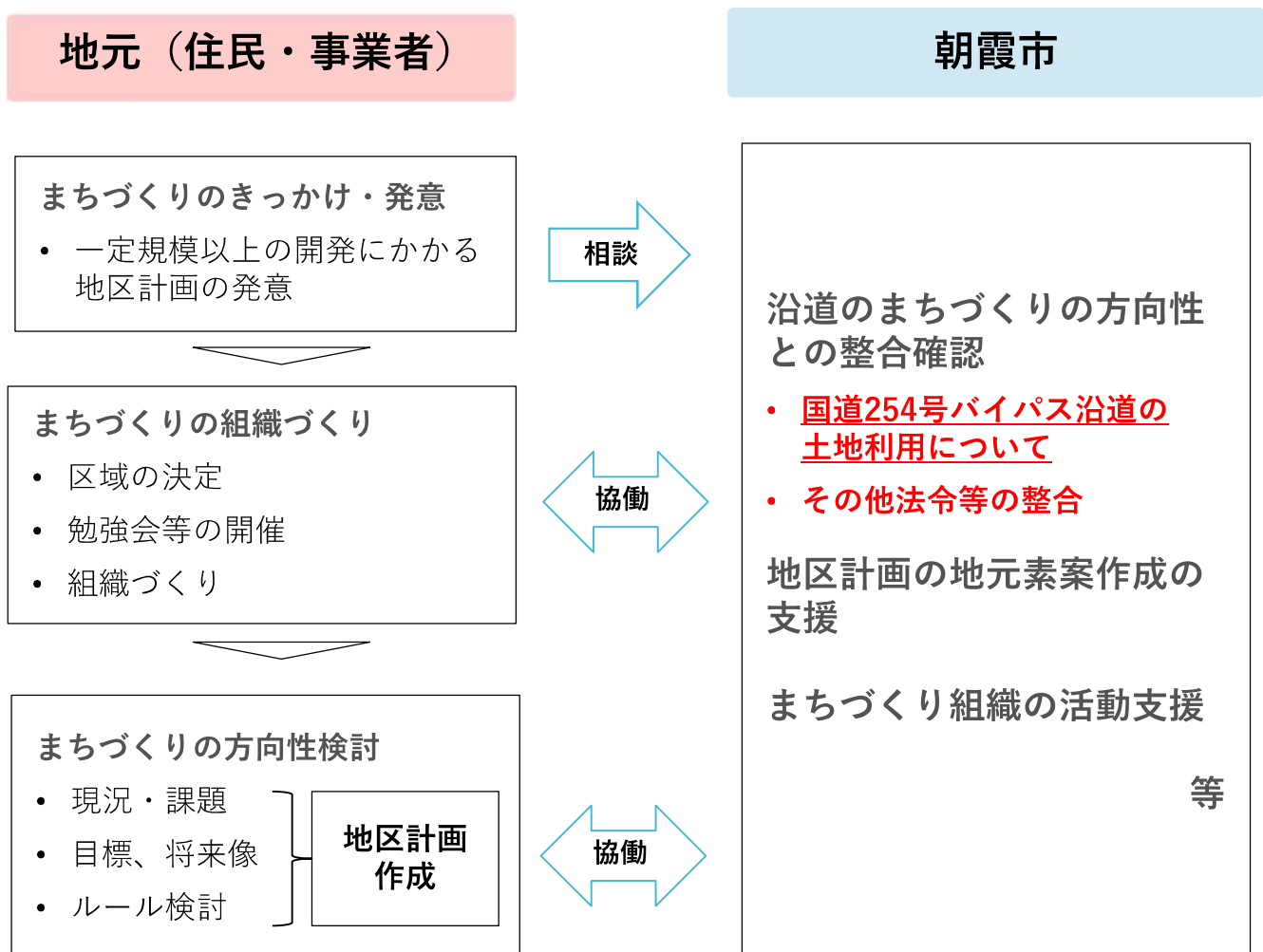
● 地区計画は地元が主体となってつくります

「環境保全」、「市街地改善」など、さまざまなまちの問題や課題を解決するため、住民や事業者が中心となって、話し合い、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画をつくっていきます。

● 建物・道路・公園等に関するルールです

住民の意見を十分に反映させながら、建物や道路・公園などの施設のつくり方をあらかじめ計画し、その実現を図ります。

地区計画策定のフロー



■都市計画提案制度の紹介

地区計画を定める際には、土地所有者やまちづくりNPO法人などが一定の条件を満たした上で、都道府県または市町村に対し都市計画の提案ができる「都市計画提案制度」という仕組みもあります。

■誰が提案できるの？

- ① 土地の所有者又は借地権者
- ② まちづくりNPO法人
- ③ 営利を目的としない公益法人（社団又は財団）
- ④ 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社
- ⑤ まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして都市計画法施行規則で定める団体（開発行為の実績がある団体）

■提案をするときの条件は？

- ① 提案する区域が0.5ヘクタール以上のまとまった土地であること
- ② 土地の所有者および借地権者の総人数の3分の2以上の同意が得られていること
- ③ 提案する区域の土地面積の3分の2以上の同意が得られていること
- ④ 提案の内容が都市計画に関する法令の基準等に適合していること

都市計画提案制度の流れ

事前相談(任意)

- 提案制度の説明にあわせて、提案内容について、ご相談をお受けします。

都市計画の提案

- 提案に必要な書類を朝霞市に提出していただきます。
- 市は、提案に必要な条件を満たしているかなどを確認いたします。

提案に対しての朝霞市の判断

- 市は、提案された内容に基づく都市計画の決定または変更する必要があるかどうか、朝霞市におけるまちづくりの方向性などを考慮して判断いたします。

決定(又は変更)が必要
と判断【提案の採用】

決定(又は変更)が必要ない
と判断【提案の不採用】

- 市が、提案内容を踏まえて都市計画の案を作成し、朝霞市都市計画審議会の議を経るなどした上で、都市計画の決定または変更をします。

- 市が、提案内容について朝霞市都市計画審議会の意見を聞いた上で、決定しない旨とその理由を提案者に通知します。

▼都市計画提案制度の詳しい内容は、こちらから確認することができます。

<https://www.city.asaka.lg.jp/soshiki/26/tosikeikaku-teian.html>



【お問合せ先及び相談窓口】

朝霞市役所 都市建設部 まちづくり推進課

〒351-8501 埼玉県朝霞市本町1-1-1

TEL：048-463-1629 FAX：048-463-9490

E-mail：mati_zukuri@city.asaka.lg.jp URL：http://www.city.asaka.lg.jp



国道254号バイパス沿道の土地利用についてのアンケート

※このアンケートは、FAX、メールによる回答もしくはQRコードからのご回答いただけます。

アンケート用紙にて回答いただく場合は、大変恐縮ではありますが朝霞市役所5階まちづくり推進課まで、ご提出もしくはご郵送くださいますようお願いいたします。

注：Q1からQ4については、「国道254号バイパス沿道の土地利用の検討状況について」において整理した、沿道全体で実現を目指す目標4点（P.5参照）についてご回答ください。

Q1：国道254号バイパス沿道の土地利用をする際に「地域防災力の向上」を目標として、その取組方針として掲げる項目の**必要度**について、該当すると思われる欄に**チェック✓**をご記入ください。

	とても必要	ある程度は必要	あまり必要ではない	全く必要ではない
建築物の防災性能の向上				
雨水の流出抑制				
避難スペースの確保、延焼遮断帯の確保				
避難路及び緊急車両の通行路の確保				

Q2：国道254号バイパス沿道の土地利用をする際に「豊かな自然の保全と創出」を目標として、その取組方針として掲げる項目の**必要度**について、該当すると思われる欄に**チェック✓**をご記入ください。

	とても必要	ある程度は必要	あまり必要ではない	全く必要ではない
良好な農地、樹林地の保全				
緑化の推進・ネットワーク化				

Q3：国道254号バイパス沿道の土地利用をする際に「市内外から人が訪れる地域拠点の形成」を目標として、その取組方針として掲げる項目の**必要度**について、該当すると思われる欄に**チェック✓**をご記入ください。

	とても必要	ある程度は必要	あまり必要ではない	全く必要ではない
にぎわい、交流、地域資源等の機能の配置				
地域の生活を支える機能の導入				
地域の拠点へのアクセスの向上				
地域の拠点にふさわしい景観の形成				

Q4：国道254号バイパス沿道の土地利用をする際に「地域活力を育む産業利用の促進」を目標として、その取組方針として掲げる項目の**必要度**について、該当すると思われる欄に**チェック✓**をご記入ください。

	とても必要	ある程度は必要	あまり必要ではない	全く必要ではない
沿道にふさわしい産業系土地利用の誘導				
産業利用地へのアクセスの確保・改善				
周辺環境（住宅、農地）への配慮				

Q5：「国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）」は、地権者の皆様のご意見をいただいたうえで、「国道254号バイパス沿道の土地利用についての手引き」として策定する予定です。
この完成した冊子について、該当するものにチェック✓をご記入ください。

今後活用する予定である ☐
今後活用する予定はない ☐

Q6：内間木地域において「将来なっしてほしいまちのイメージ」として重要だと考えられるものに、上位3つまで優先順位をつけ、1～3の数字でご回答ください。
「その他」がある方は（ ）内に内容および順位もあわせてご記入ください。

将来なっしてほしいまちのイメージ	優先順位 (数字でご回答ください)
緑豊かな田園居住地・農業集落	
緑と水辺のある自然豊かな地区	
安全・安心な防災・減災対策がなされた地区	
地域の活力を生み出す産業地	
交通軸を活かした商業・サービスなど、生活利便性が高い地区	
歴史・文化・芸術等の拠点	
スポーツ、レクリエーションの拠点	
その他（ ）	

Q7：「国道254号バイパス沿道に立地することが望ましい機能」として重要だと考えられるものに、上位3つまで優先順位をつけ、1～3の数字でご回答ください。
「その他」がある方は（ ）内に内容および順位もあわせてご記入ください。

国道254号バイパス沿道に立地することが望ましい機能	優先順位 (数字でご回答ください)
内間木地域の住民・就業者が日常的に利用する日常生活サービス機能	
市内の住民が主に利用する商業機能	
国道通行車両が主に利用する沿道サービス機能	
市外からも人が訪れ地域と交流し賑わいをもたらす交流拠点機能	
周辺地域の住民が利用する保健・医療・福祉機能	
地域の既存産業の活力向上に資する産業機能	
新たに誘致する広域産業拠点機能	
その他（ ）	

Q 8 : 「国道 2 5 4 号バイパス沿道の土地利用でどのような配慮が望ましいか」、重要だと考えられるものに、上位 3 つまで優先順位をつけ、1 ～ 3 の数字でご回答ください。
「その他」がある方は（ ）内に内容を、またその順位もあわせてご記入ください。

国道254号バイパス沿道の土地利用でどのような配慮が望ましいか	優先順位 (数字でご回答ください)
安全で快適に通行できる歩行空間	
人々が憩い、交流できるにぎわいの空間	
地域防災力の向上	
地域資源の活用	
緑の連続性や周辺の緑の拠点	
共通ルールでデザインされた看板や落ち着いた色彩等により統一された景観	
既存の農地や水辺が連なる緑地環境を保全	
その他（ ）	

Q 9 : 「国道 2 5 4 号バイパス沿道の土地利用について（案）」のほか、国道 2 5 4 号バイパス沿道の土地利用全般について、ご意見等がございましたらご記入ください。

質問は以上です。
ご協力ありがとうございました。

国道254号バイパス沿道の土地利用の検討状況について①

国道254号バイパスの整備が進められており、整備後は、首都圏等からのアクセスが向上し、開発需要の高まりや土地利用の転換が見込まれます。

国道254号バイパスの事業概要

事業主体：埼玉県

計画諸元：延長約6.9km、4車線、標準幅員36～42m

事業目的：周辺道路の混雑緩和や高速道路へのアクセス強化、防災機能の向上、地域の活性化等を目的とする。

整備効果：①周辺道路の混雑が緩和されます
②災害時に人や物資の輸送路になります
③歩行者や自転車が安全に通行できます
④沿線開発により地域が活性化します



整備イメージ



モデル工事（志木市内）



環境緩衝帯（副道タイプ）



環境緩衝帯（緑地タイプ）

【国道254号バイパス位置図】



【国道254号バイパス横断面図】



出典：パンフレット「国道254号和光富士見バイパス（令和2年7月）」、埼玉県「国道254号和光富士見バイパス事業説明会資料」を基に作成

国道254号バイパスの事業進捗

第1期整備区間（延長約2.6km）については、令和2年3月に供用開始されています。

第2期整備区間（延長約4.3km）のうち、国道463号－県道40号さいたま東村山線の約1.4km区間は令和5年7月に暫定3車線で供用開始しており、令和5年9月現在、残る約2.9kmの区間は予備設計段階となっています。

JR武蔵野線との交差部については、令和5年10月に立体交差構造を嵩上げ式から地表式へ変更しています。



出典：埼玉県「国道254号和光富士見バイパス事業説明会資料」を基に作成

国道254号バイパス沿道の土地利用の検討状況について②

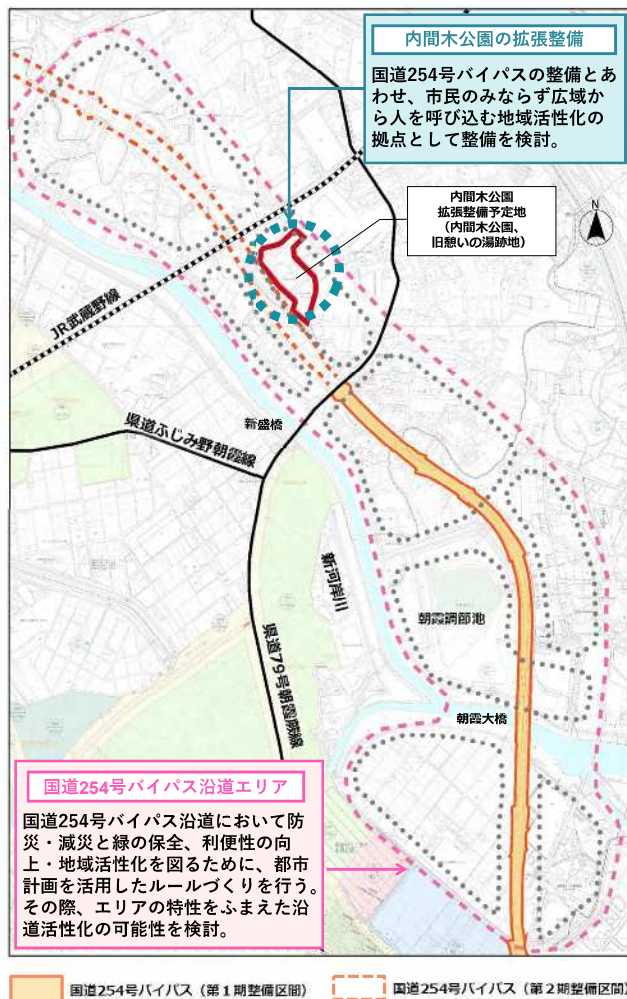
令和4年度から、国道254号バイパス整備を契機とした沿道活性化の検討をしています。

沿道活性化の検討について

- 令和5年度現在、国道254号バイパスの整備が進められており、整備後は、首都圏等からのアクセスが向上し、開発需要の高まりや土地利用の転換が見込まれることから、周辺の自然と調和のとれたまちづくりゾーンとして、**地域の活性化等に資する沿道の土地利用**を検討していくことが求められています。
- 一方で、沿道の地域全体が※**市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）**であるほか、河川にはさまれた**水害リスクの高い地域**である等の地域の課題もあります。
- このため、防災・減災、緑の保全と、沿道の土地活用による利便性の向上・地域活性化の両立を実現するための手法を、令和4年度から検討しています。
- また、利便性の向上・地域活性化に向けて、バイパス沿道に位置する内間木公園及び旧憩いの湯跡地を市内外から人が訪れる地域活性化の拠点として位置づけ、拡張整備についても検討しています。

※(参考) 市街化調整区域

- ・ 建築行為や開発行為は原則として認められていません。
- ・ 一定の農林漁業施設や公益上必要な施設、市街化を促進するおそれがないと認められる施設などは、道路や排水施設の整備、防災上の措置等の良好な宅地水準を確保することにより、建築行為や開発行為が可能となります。



市民アンケートの結果の概要

沿道の土地利用を検討するに際して、市民の意向を把握し基礎資料として活用するため、アンケート調査を実施しました。

<内間木地域に関する意向>

① 防災・減災対策

- ・ 将来なってほしいまちのイメージとして、「安心・安全な防災・減災対策がなされた地区」が最も多く、「水害等自然災害に対する安全性」に対する重要度と満足度のギャップも大きいことから改善が求められています。

② 自然環境の保全

- ・ 現在のまちのイメージと将来なってほしいまちのイメージにおいて、「緑豊かな田園居住地・農業集落」、「緑と水辺のある自然豊かな地区」が強い傾向にあるため、現在の豊かな自然環境を将来に渡っても保全することが求められています。

③ 生活利便性の向上

- ・ 現在のまちのイメージと将来なってほしいまちのイメージにおいて、「交通軸を生かした商業・サービスなど生活利便性が高い地区」のイメージのギャップが大きいことから、生活利便性の向上が求められています。

④ 目的地となるような拠点整備

- ・ 内間木地域への訪問頻度を確認したところ、「数回程度行ったことがある」、「行ったことがない」と回答した方が大多数となっています。また、訪問の目的についても、内間木地域内を目的地にする割合は低く、通過交通が主となっている状況です。このことから、市内外から人が訪れる目的地の整備が求められています。

⑤ 地域資源の活用

- ・ 内間木地域における「自然環境の豊かさ」、「地域の歴史・文化・芸術の拠点」に対する満足度がプラスの結果となっています。これは、地域内に緑地が多く存在していることや九沼芸術の森の存在に起因していると考えられます。今後は、地域資源を活用することが求められています。

<国道254号バイパス沿道に関する意向>

① 利便性向上や地域活性化につながる機能の導入

- ・ 国道254号バイパス沿道に立地することが望ましい機能としては、「市内の住民が主に利用する商業機能」が最も多く、その他「日常生活サービス機能」、「保健・医療・福祉機能」、「交流拠点機能」も多くの需要があることから、利便性向上や地域活性化につながる機能の導入が求められています。

② 生活環境、自然環境への配慮

- ・ 国道254号バイパス沿道を土地利用する上で配慮すべきこととして、道路空間としての「安全で快適に通行できる歩行空間」が最も多く、次いで「地域防災力の向上」、「緑の連続性や周辺の緑の拠点」となっています。内間木地域の内容と同様に、生活環境、自然環境への配慮が求められています。

(参考) 調査概要

調査対象：市内居住の15歳以上の男女（令和4年10月1日時点での満年齢）
対象者数：3,000人
抽出方法：住民基本台帳（令和4年10月1日時点）から無作為抽出
調査方法：郵送配布、郵送回収
調査期間：令和4年11月30日（水）～令和4年12月16日（金）
有効回収：886通（有効回収率：29.5%）

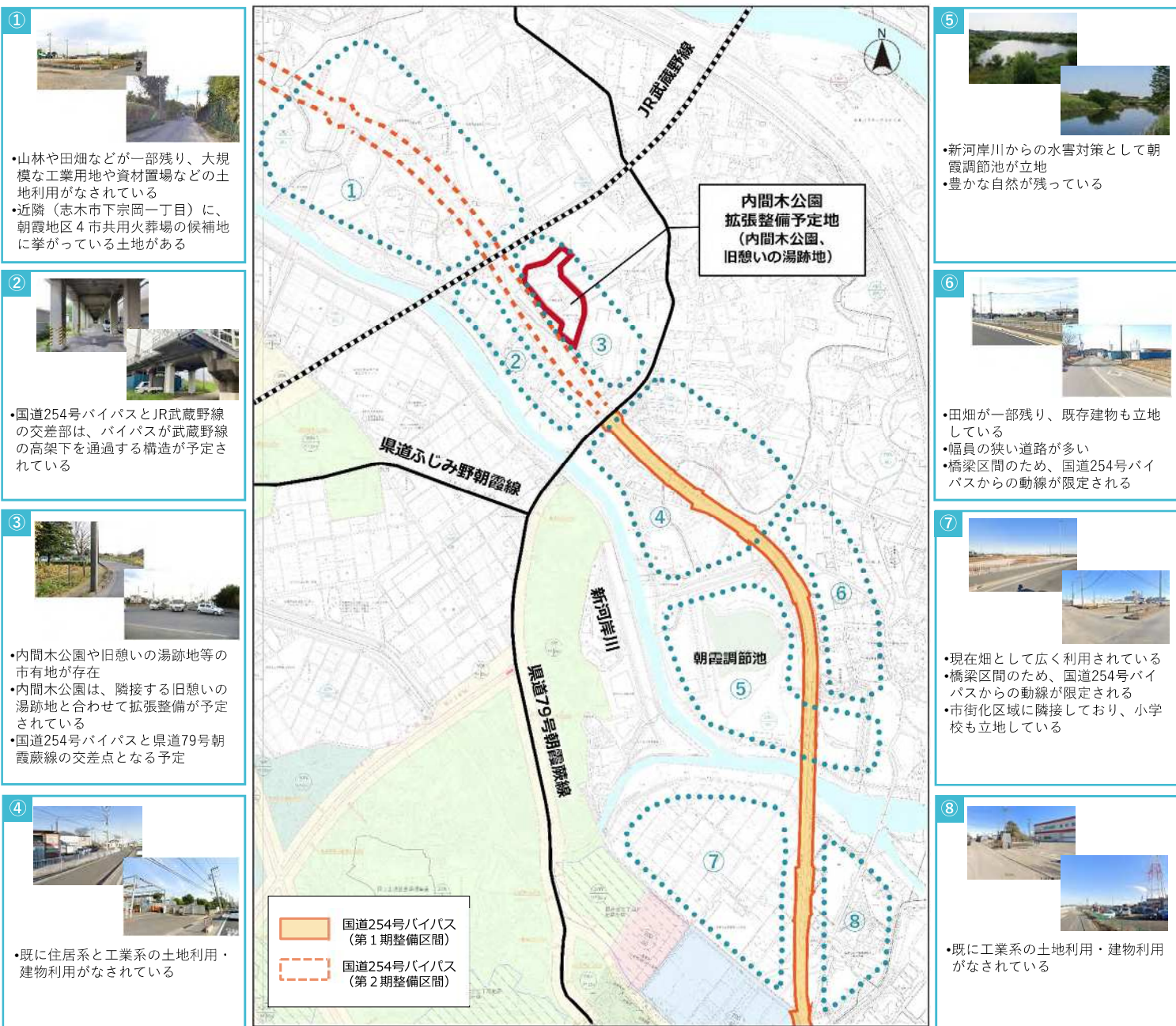
①人口、事業所数・従業者数

国道254号バイパス沿道の土地利用の検討状況について④

国道254号バイパス沿道について、土地利用を図るうえでの課題や留意点を整理しました。

国道254号バイパス沿道の考え方と特性

「沿道」とは、「国道254号バイパスに面する一団の土地」とします。



国道254号バイパス沿道の土地利用の検討状況について⑤

国道254号バイパスの整備を契機とした、適切な土地利用を推進していくため、国道254号バイパス沿道の土地利用の目標を検討しました。

沿道土地利用の目標

目標① 地域防災力の向上

本地域は、朝霞市水害ハザードマップにおいて、地域全域が3.0～10.0mの浸水想定区域に指定されており、河川氾濫や内水被害により浸水する危険性の高い地域となっています。

アンケート結果をみても、将来なっほしいまちのイメージでは「安全・安心な防災・減災対策がなされた地区」が最も多く、沿道の土地利用で望まれる配慮事項においても「地域防災力の向上」が求められています。

上記を踏まえ、バイパス沿道で浸水対策をはじめとした防災・減災対策に取り組み、地域防災力の向上を目指します。

取組方針

- 建築物の防災性能の向上
- 雨水の流出抑制
- 避難スペースの確保、延焼遮断帯の確保
- 避難路及び緊急車両の通行路の確保



浸水対応型の建物



雨水貯留施設の設置



内間木公園拡張整備に伴う防災機能の拡充

目標② 豊かな自然の保全と創出

本地域は、新河岸川沿いの水辺や良好な農地等、豊かな自然が残されていますが、近年では農地転用等も見られ、無秩序な土地・建物利用が進行しています。

アンケート結果をみても、将来なっほしいまちのイメージとして「緑豊かな田園居住地・農業集落」「緑と水辺のある自然豊かな地区」が強い傾向にあり、沿道の土地利用で望まれる配慮事項においても「既存の農地や水辺が連なる緑地環境の保全」が求められています。

また、朝霞市都市計画マスタープランでは、「自然空間保全ゾーン（水辺や緑の保全など）」に位置付けられています。

上記を踏まえ、現在の豊かな自然環境を保全するとともに、緑化を推進し、みどりのネットワークの形成を目指します。

取組方針

- 良好な農地、樹林地の保全
- 緑化の推進・ネットワーク化



良好な水辺空間



みどり豊かな沿道



環境配慮型の建物

目標③ 市内外から人が訪れる地域拠点の形成

本地域は、市街化調整区域であることから、原則開発を抑制する区域となっており、建築できる用途が非常に限定されている状況です。市街地から離れていることや来訪目的となる施設が少ないことなどから、通過交通が多くなっています。

アンケート結果をみると、バイパス沿道に求める導入機能として「地域の活性化や生活利便性の向上につながる機能」の需要が多くなっています。

また、朝霞市立地適正化計画では、地域の活性化に資する沿道土地利用として、国道254号バイパス沿道を「都市機能補完ゾーン」として位置付けています。

上記を踏まえ、バイパス沿道に存在する公有地や市街化区域に隣接する区域を中心に、市内外から人が訪れる、目的地となるような地域拠点の創出を目指します。

取組方針

- にぎわい、交流、地域資源等の機能の配置
- 地域の生活を支える機能の導入
- 地域の拠点へのアクセスの向上
- 地域の拠点にふさわしい景観の形成



賑わい、交流の場の創出



生活利便施設の立地



安全な歩行空間

目標④ 地域活力を育む産業利用の促進

本地域は、国道254号バイパスの整備により広域交通の利便性が向上し、開発需要も見込まれるものの、アクセス道路がないなど、産業利用に適した用地が不足しています。また、市街化調整区域であることから、原則開発を抑制する区域となっており、建築できる用途が非常に限定されている状況です。

常住人口（夜間人口）の倍の従業者が本地域で働いていますが、近年、民営事業所数・従業員数ともに急激に減少しています。就業を支える場の環境整備など、就業人口を増加させることが地域の維持、活性化のためには必要です。

上記を踏まえ、周辺環境に配慮しながら、多様な産業の受け皿となる産業用地を確保し、地域の活力を生み出す産業利用の促進を目指します。

取組方針

- 沿道にふさわしい産業系土地利用の誘導
- 産業利用地へのアクセスの確保・改善
- 周辺環境（住宅、農地）への配慮



産業用地の創出



基盤整備された産業地



緩衝緑地の設置

国道254号バイパス沿道の土地利用の検討状況について⑥

沿道の土地利用の目標を達成するための手法として、都市計画によるルールづくり（地区計画）を検討しています。

目標の達成に向けた手法

都市計画の土地利用に関する主な制度として、区域区分（市街化区域・市街化調整区域）、地域地区（用途地域）、地区計画などがあります。

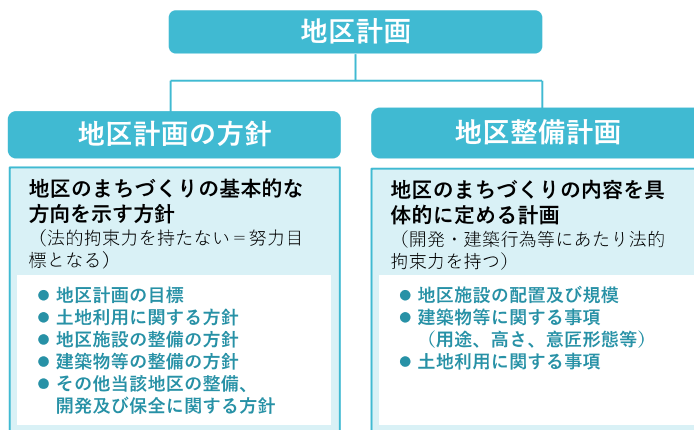
全域が市街化調整区域となっている国道254号バイパス沿道においては、市街化調整区域の市街化を抑制すべき区域という性格を変えない範囲で土地利用、建物利用を適正に誘導することができる「地区計画制度」の活用が有効であると考えられます。

地区計画とは？

ある程度のまとまった地区を単位として、道路などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じて細かなルールを定めるまちづくりの計画です。

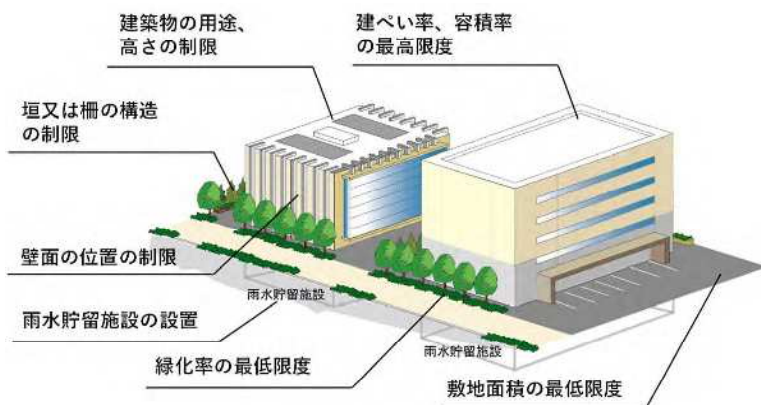
地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。

地区計画は、地区のまちづくりの基本的な方向を示す「地区計画の方針」と、まちづくりの内容を具体的に定める「地区整備計画」の2つで構成されます。



例えば下記のようなルールを定めることができます

- 立地できる建物の用途を限定して調和を図る
- 日影や圧迫感に考慮して建築物の高さを抑える
- 敷地内に植栽などを確保して緑化を推進する
- 壁面後退や塀の高さを制限して開放的な通りとする
- 敷地内にオープンスペースをつくるなどゆとりある土地利用を誘導する
- 地区施設（道路、公園、雨水貯留浸透施設等）の配置及び規模を定める
- 居室の高床化や敷地の嵩上げを行い、水害に備える



今後のスケジュール

令和7年度を目途に、地域の皆様と意見交換を重ねたうえで、「沿道の土地利用についての手引き」を策定します。以降は、バイパス整備の状況も踏まえながら、手引きに基づく地区計画等の作成について、地域毎に検討を進めます。

