

沿道のまちづくりの方向性

01 沿道のまちづくりの目標

地区の現況と課題、上位関連計画での位置づけ、アンケート調査結果等を踏まえた結果、内間木地域全体の防災・減災・緑の保全と、国道254号バイパス沿道の土地活用による利便性向上・地域活性化の両立を図るには、都市計画によるルールづくりが必要と考えられます。

都市計画のルールを考えるにあたり、まちづくりの目標を以下のように整理しました。

なお、目標①、②については沿道全体で実現を目指す目標、目標③、④については拠点となる地区を設定し実現を目指す目標とします。拠点地区の設定については、今後地域との意見交換、都市計画マスタープラン等の検討を踏まえて設定していきます。

沿道全体で実現を目指す

目標① 地域防災力の向上

バイパス沿道で浸水対策をはじめ、内間木公園の防災拠点化の検討や、広域的な緊急輸送道路のネットワークの確保といった防災・減災対策に取り組み、地域防災力の向上を目指します。

目標② 豊かな自然の保全と創出

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、周辺環境や景観に配慮した土地利用の誘導に取り組み、みどりのネットワークの形成を目指します。

拠点となる地区を設定して実現を目指す

目標③ 市内外から人が訪れる地域拠点の形成

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。

目標④ 地域活力を育む産業利用の促進

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。

目標① 地域防災力の向上

沿道全体

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、将来なっして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」が求められていると考えられます。

また、朝霞市都市計画マスタープランでは、バイパスの整備により広域的な緊急輸送道路のネットワークを確保するとともに、沿道に位置する内間木公園の防災拠点化を検討することとしているほか、浸水想定区域内での開発と合わせた水害対策の指導（雨水流出抑制施設の整備や垂直避難ができるようにすること、避難行動計画を策定し訓練を定期的に行うこと等）を行うこととしています。

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

イメージ

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



出典：写真データ©2023Googleストリートビュー

目標② 豊かな自然の保全と創出

沿道全体

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、将来なっして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」が求められていると考えられます。

また、朝霞市都市計画マスタープランでは、内間木公園の拡張整備やバイパス沿道における緑化等を検討するとともに、景観に配慮した土地利用を誘導することとしています。

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

イメージ

良好な水辺空間



みどり豊かな沿道



環境配慮型の建物



出典：写真データ©2023GoogleEarth

目標③ 市内外から人が訪れる地域拠点の形成

拠点地区

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、朝霞市都市計画マスタープランでは、バイパス沿道の活性化に向けた検討（商業施設や芸術・文化、スポーツ等を主体とした観光・レクリエーション施設等の設置を目指した地区計画の設定等）するとともに、内間木公園等を憩いと交流を生む空間としての整備・利活用をはかることとしています。

朝霞市立地適正化計画においても、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、内間木公園を拡張整備することで、市の魅力や地域活性化、地域防災力の向上を図ることとしています。

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 |

イメージ

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



出典：写真データ©2023Googleストリートビュー

目標④ 地域活力を育む産業利用の促進

拠点地区

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と考えられます。

また、朝霞市都市計画マスタープランでは、バイパス整備と併せた地域の活性化に資する産業機能を確保する等、沿道土地利用を促進するとともに、内間木公園・クリーンセンター周辺における、広域幹線道路の特性を生かした産業用地創出に向けた土地利用の誘導することとしています。

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

イメージ

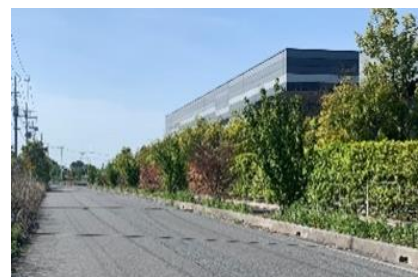
産業用地の創出



基盤整備された産業地



緩衝緑地の設置



出典：写真データ©2023GoogleEarth

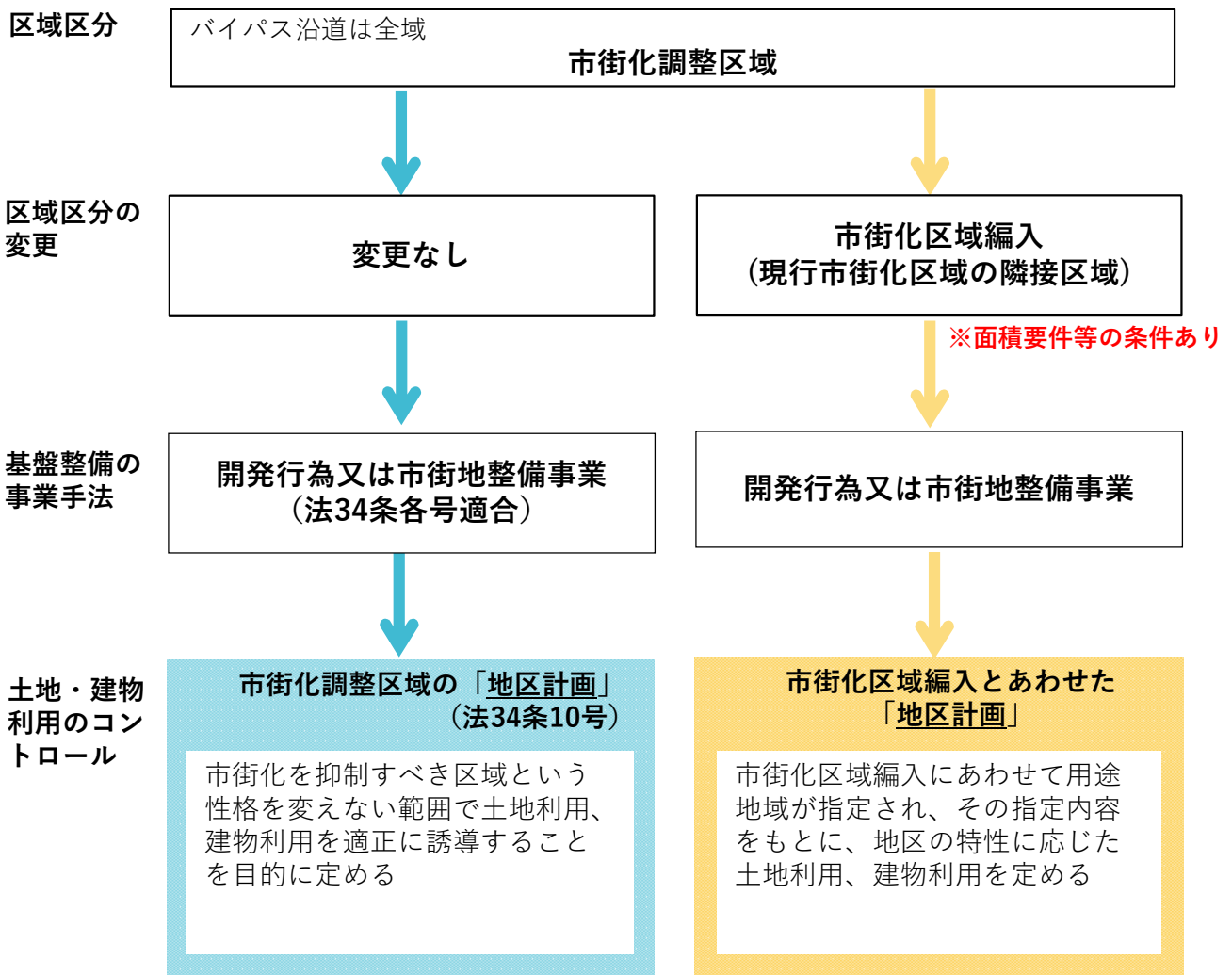
02 沿道のまちづくりに向けた手法

沿道のまちづくりに関する都市計画の主な制度としては、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バイパス沿道においては、市街化を抑制すべき区域という性格を変えない範囲で都市計画法34条各号（p4参照）に適応した開発行為又は市街地整備事業（土地区画整理事業など）を行うか、区域区分の変更（市街化区域編入）を前提として、開発行為又は市街地整備事業（土地区画整理事業など）を実施する等の手法が想定されます。

また、その実施にあたっては、いずれの場合も「地区計画制度」を組み合わせることで地区の特性に応じた範囲で土地利用、建物利用を適正に誘導し、目標とするまちづくりを実現することが必要と考えられます。

そのため、本冊子では、「地区計画制度」に焦点をあてて整理します。



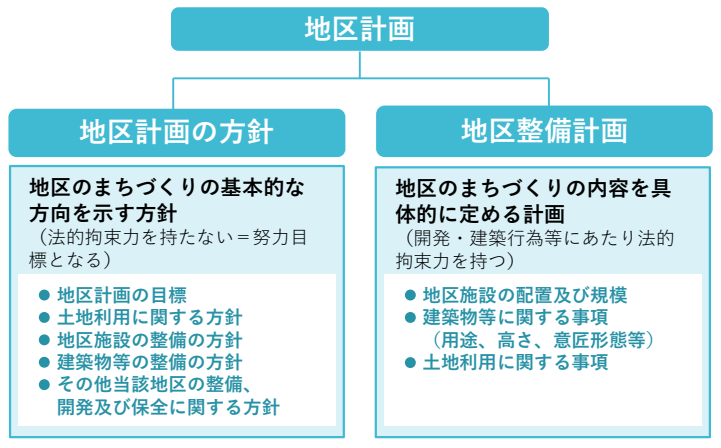
地区計画の策定について

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。

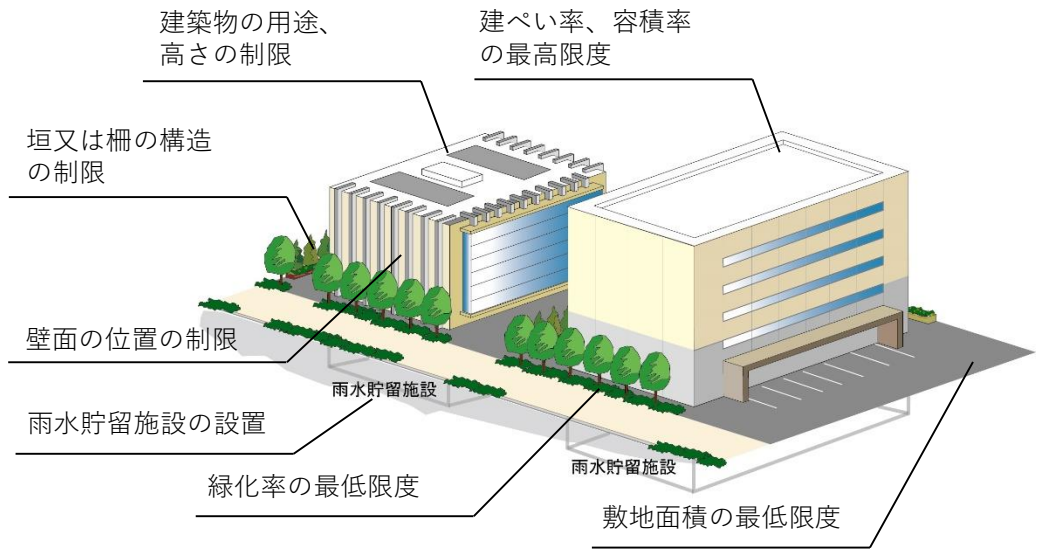
地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。

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

p14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。

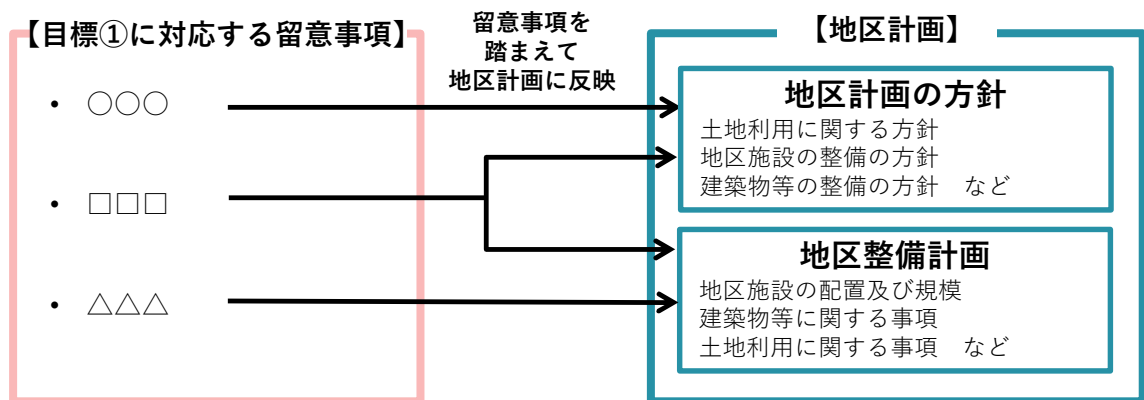
原則

- 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（p14）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															
	地区施設	用途の制限	容積率		建ぺい率の最高限度	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		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	土地利用に関する事項
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）

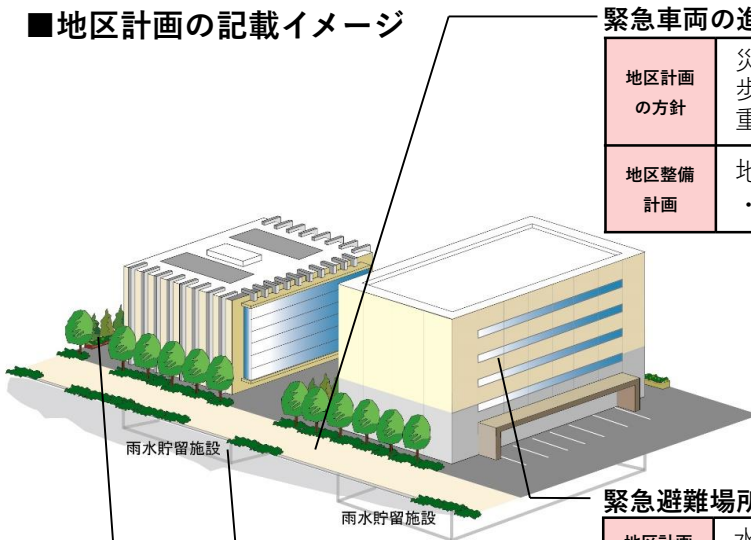
○避難スペースの確保、延焼遮断帯の確保

- 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



緊急車両の進入路の確保

地区計画の方針	災害時の緊急車両の進入や消防活動の円滑化、歩行者の避難経路の確保を図るため、防災上重要な道路として区画道路を位置付ける。
地区整備計画	地区施設（道路・避難路） ・幅員〇m、延長〇m 等

雨水貯留施設等の設置

緊急避難場所の指定

地区計画の方針	水害時の垂直避難を可能とする避難施設を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。
地区整備計画	地区施設（避難施設） ・面積〇㎡、T.P.（東京湾中等潮位）〇m以上 等
地区計画の方針	公共公益施設及び大規模民間施設を中心に、雨水流出抑制機能の確保及び充実に図る。
地区整備計画	土地の利用に関する事項 ・条例等に基づいた貯留量を有する、雨水流出抑制施設の設置及び管理をする 等

倒壊の恐れのあるブロック塀の規制

地区計画の方針	震災時の安全性を確保するとともに、防犯性の向上のため、垣又はさくの構造を制限する。
地区整備計画	垣又はさくの構造 ・生け垣又は透過性のあるフェンス 等

【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

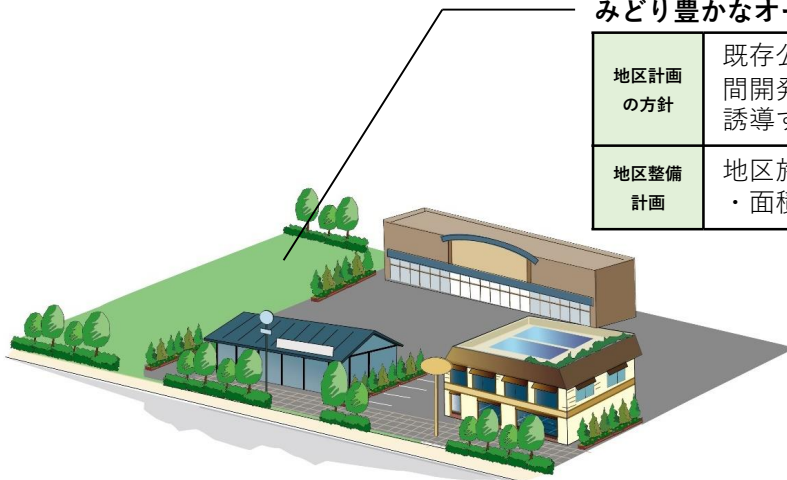
- ・河川沿いの良好な環境の保全
- ・まとまった農地、樹林地の保全
- ・周辺自然環境、農業生産環境と調和する計画的土地利用

○緑化の推進・ネットワーク化

- ・みどり豊かでうるお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

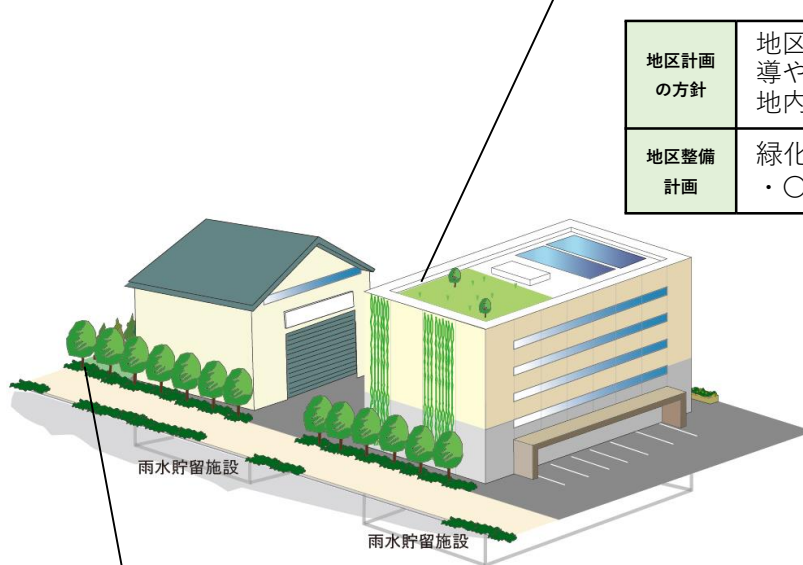
■地区計画の記載イメージ

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

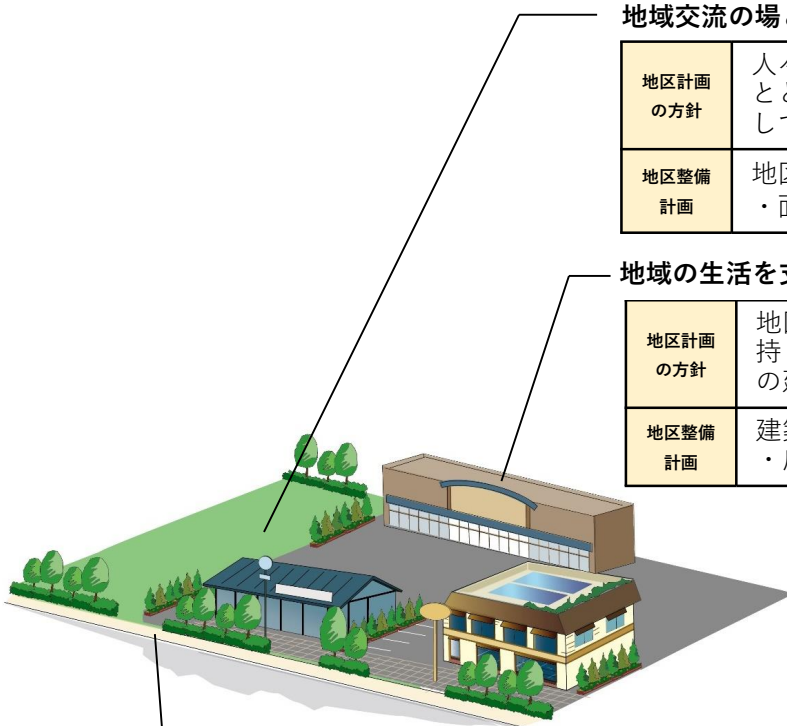
○地域の拠点へのアクセスの向上

- 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

環境悪化の恐れが著しくある施設の規制

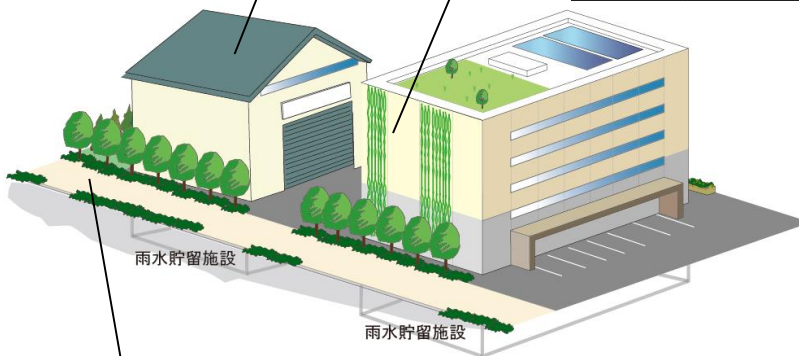
地区計画の方針	周辺環境の悪化をもたらす恐れのある施設の混在を防止するため、建築できる用途を制限する。
地区整備計画	建築不可の用途 ・火薬類の貯蔵又は処理に供するもの 等

周辺への環境阻害を考慮した建築物の高さの設定

地区計画の方針	建築物の周辺環境に与える影響を軽減させるため、建築物等の高さの最高限度を定める。
地区整備計画	高さの最高限度 ・高さ〇m ² 等

産業利用に適したアクセス道路の確保

地区計画の方針	産業系土地利用を計画的に誘導するために整備される道路等を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。
地区整備計画	地区施設（道路） ・幅員〇m、延長〇m 等



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】

<p>活用の目的</p>	<p>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。</p>
<p>主な留意点</p>	<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。



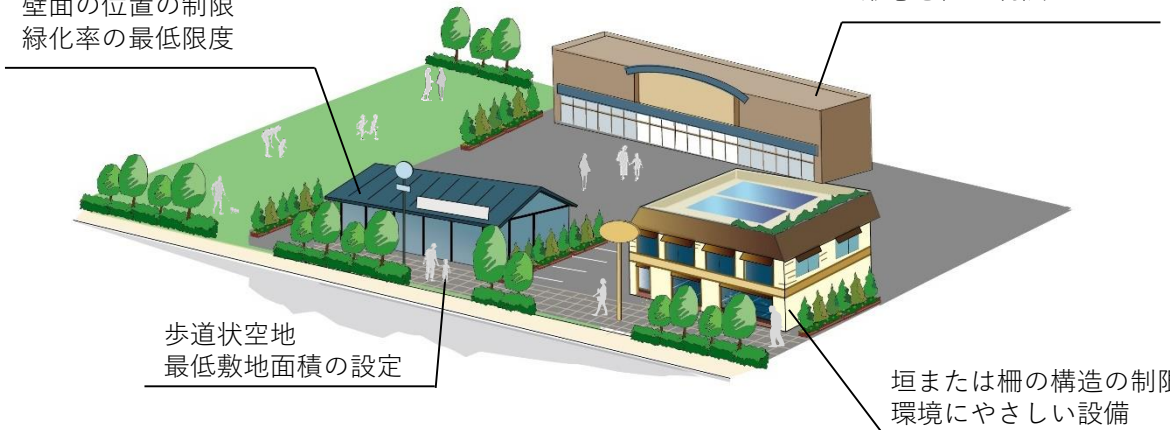
出典：写真データ©2023Googleストリートビュー

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）

建築物用途の制限
壁面の位置の制限
緑化率の最低限度

建築物の高さの最高限度
形態意匠の制限



産業集積型

【対応する目標：目標①、②、④】

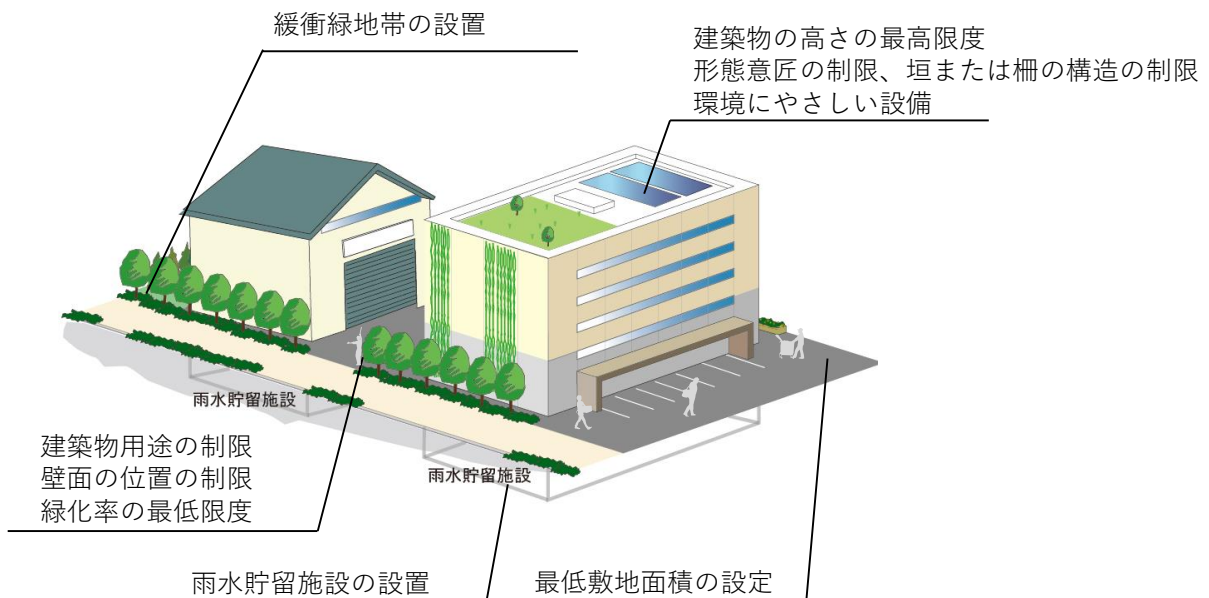
<p>活用の目的</p>	<p>インターチェンジや幹線道路周辺における地域振興等に寄与すると認められる新規産業施設等の立地を可能とすることにより、更なる産業集積を図る。必要な地区施設（道路、公園など）の整備を行い、産業拠点としての機能増進を図る。</p>
<p>主な留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 建築できる用途を地域にふさわしいもの、バイパス沿道の利便性を発揮できる産業系に限定する。 • 良好な沿道環境の形成、周辺の居住環境への配慮（壁面後退、緑化率の最低限度、建築物の高さの最高限度、意匠形態（屋外広告物、建物の色彩）、垣または柵の制限等）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。

<p>活用の目的</p>	<p>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。</p>
<p>主な留意点</p>	<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。

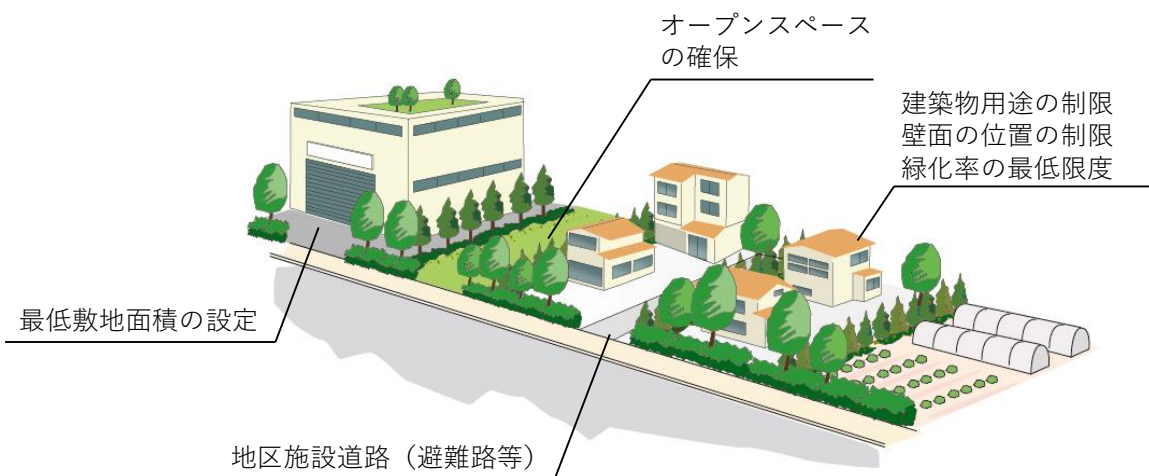


出典：写真データ©2023GoogleEarth

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。

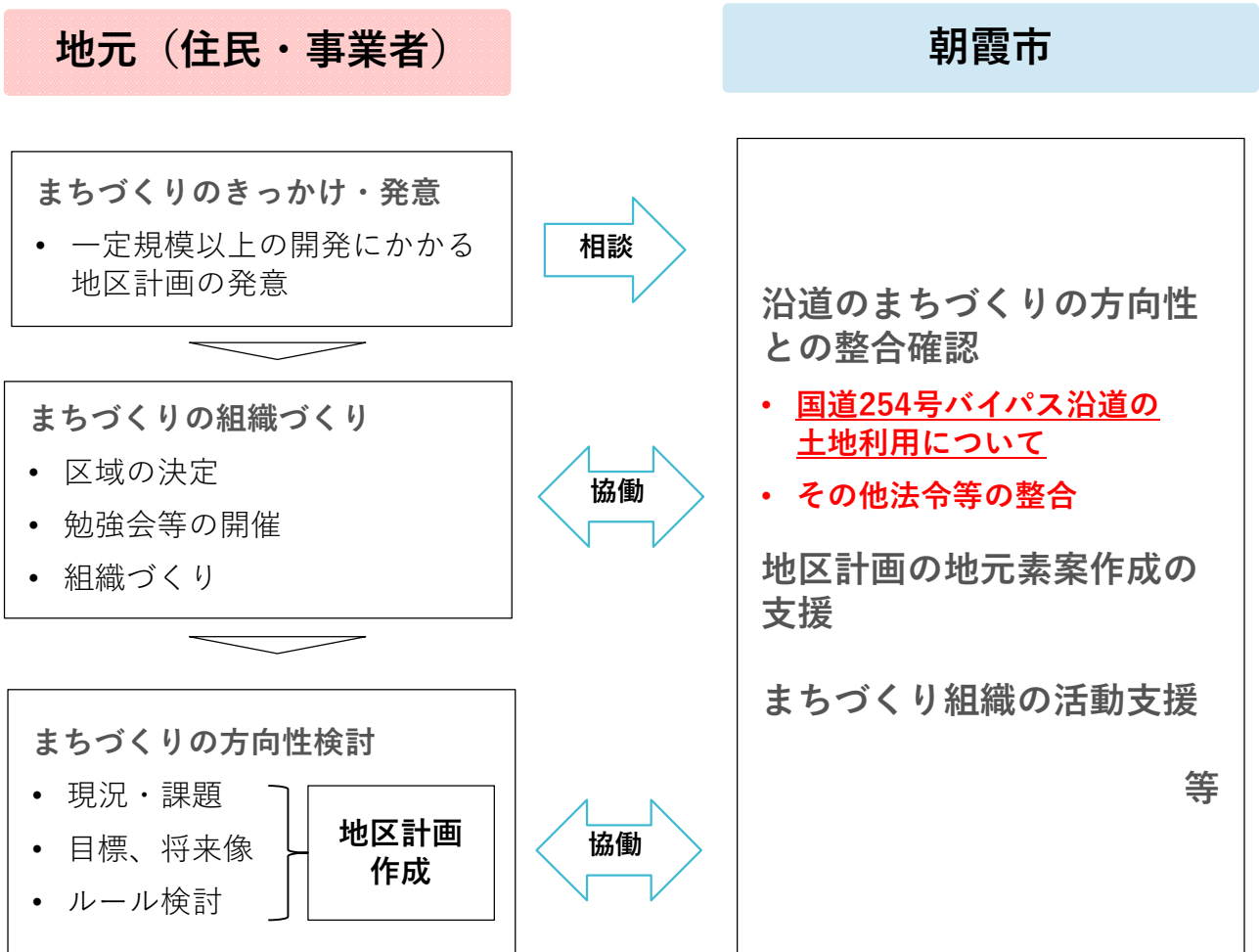
● 地区計画は地元が主体となってつくります

「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・公園などの施設の作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。

提案に対する朝霞市の判断

- 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)が不要
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細内容は、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関するアンケート調査

日頃より、本市のまちづくりにご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、本市では、埼玉県が進める国道254号和光富士見バイパス（以下、「バイパス」という。）の整備を契機として、地権者の方や土地の活用を考えている方に向けて、土地利用の課題や留意点をまとめた「国道254号バイパス沿道の土地利用について」（以下、「手引」という。）の作成を目指しています。

これまでの間、市では今後のバイパス沿道のまちづくりの方針を検討するとともに、市民アンケート調査を実施するなどして手引の原案を取りまとめましたが、今回、地権者等の方々に直接ご意見をお伺いして、原案を確定版として完成させるため、アンケート調査を実施いたします。

ご多用中のところ誠に恐縮ですが、本アンケートの趣旨をご理解いただき、回答へのご協力をいただきますよう、お願い申し上げます。

なお、アンケートにご回答いただく際に参考となる情報等として、裏面に、「内間木地区の現況と課題」、「バイパスが開通することによる影響」、「地域の方の思い・ご意見」、「朝霞市が内間木地区（バイパス沿道）をどのように考えているか」をまとめているので、ご参照いただければ幸いです。

令和8年（2026年）●月

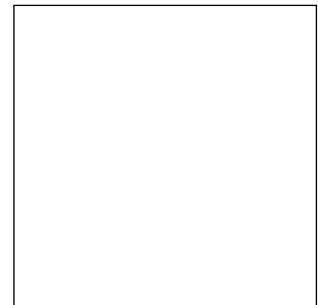
朝霞市長 松下 昌代

【本アンケートについて】

- ・本アンケートは、バイパス整備用地の両側約●●mの土地所有者の方にお送りしています。また、土地や建物を借りて居住・営業されている方のご意見もお伺いするため、現地でポストイングさせていただいております。
- ・調査の結果は、本検討の目的以外には使用いたしません。
- ・調査結果については、市の広報紙やホームページ等で公表する予定です。

【ご記入に当たっての注意事項】

- ・このアンケートは、郵送、FAX、メール（回答を記入した紙をスキャンして添付）の送付による回答のほか、右の2次元コードからの電子回答でもご回答いただけます。
- ・回答期限として、令和8年●月●日（●）【必着】でご回答をお願いします。
- ・お名前やご住所を書いていただく必要はございません。
- ・



【問い合わせ】

朝霞市 都市建設部 まちづくり推進課（朝霞市役所 5階 51番窓口）

TEL：048-463-1629 FAX：048-463-9490

E-Mail：mati_zukuri@city.asaka.lg.jp

◆ アンケートにご回答いただく際に参考となる情報等 ◆

【内間木地区の現況と課題】

- (1) 朝霞市の人口は増加傾向であるが、内間木地域の人口は減少傾向が続いている。
- (2) 内間木地域における令和2年（2020年）の人口は、平成7年（1995年）の6割弱となっている。また、地域人口の半数程度を高齢者が占めている。
- (3) 内間木地域の人口の約2倍の人数（約2900人）が、平日昼間に従業者として働いている。
- (4) 事業所数・従業者数は減少傾向にあり、平成21年から平成28年にかけて、事業所数は約10%、従業者数は約20%が減少している。
- (5) 内間木地域は、古くからの農地及び集落地となっており、他の地域と比べて緑の多い田園風景が広がっている。
- (6) 一方で、工業系施設や倉庫等の土地利用が見られ、既存集落地との調和を図ることが求められる。
- (7) 内間木地域は、全域が「市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）」となっていることから、原則として建築行為や開発行為は制限されている。
※例外として、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る。

【バイパスが開通することによる影響（バイパス整備による効果）】

- (1) 周辺道路の混雑が緩和される。
- (2) 災害時に人や物資の輸送路になる。
- (3) 歩行者や自転車が安全に通行できる。
- (4) 沿道開発により地域が活性化する。

【地域の方の思い・ご意見】

（都市計画マスタープランの改訂に当たり実施した「まちづくりサロン」より）

- (1) 道幅の狭さや歩道の整備不足があり、子供や高齢者の通行の安全性に懸念があるため、子供から高齢者まで安心して通れる歩道の安全を確保してほしい。
- (2) 内間木地域の魅力的な景観に関心を持ってもらいたいため、環境の整備が必要である。
- (3) 自宅からバス停まで遠いことやバスに人が乗り切れないことがあるため、計画的な対応により公共交通の利便性を向上させてほしい。
- (4) 内間木地域以外の人でも利用したくなる施設を整備することが賑わいの創出につながるため、内間木公園を再整備し、バイパス沿道を活用してほしい。
- (5) 「住み続けたい」、「（一度地元を離れたが）戻ってきたくなる」と思うには、冠水・浸水対策が必要不可欠であるため、冠水・浸水対策をし、住み続けたくなるまち・戻ってきたくなるまちと思えるようにしてほしい。

【朝霞市が内間木地区（バイパス沿道）をどのように考えているか】

（都市計画マスタープラン（令和8年改訂予定版）より）

- (1) バイパス沿道の全域を「自然と利便性調和ゾーン」に位置付けている。
- (2) 都市計画等の制度を活用し、「防災・減災」、「農地・自然環境保全」、「地域活性化」との調和のとれた適切な土地利用を推進する。
- (3) 内間木公園周辺とあずま地区周辺は、「利活用の核となるエリア」に位置付けている。
- (4) 国道254号バイパス整備による立地特性を生かした産業（商業・工業を含む）機能を確保することやリサイクル拠点の検討等、沿道土地利用の促進を図る。

国道254号バイパスの土地利用についてのアンケート

※1. 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。

※2. 本アンケートは無記名形式であり、個人を特定するものではありません。

統計的に処理した上で、今後の検討資料としてのみ活用させていただきます。

Q1：あなたの土地・建物の大まかな位置について、下記のA～Eに☑をお願いします。

(同封の「エリア区分図」を参照してご回答ください。)

- A (バイパス「未」整備区間 + バイパスより東(荒川)側)
- B (バイパス「未」整備区間 + バイパスより西(朝霞市役所)側)
- C (バイパス整備「済」区間 + バイパスより東(荒川)側)
- D (バイパス整備「済」区間 + バイパスより西(朝霞市役所)側)
- E (その他ご自由にご記載ください：)

Q2：対象となる土地・建物における、あなたのお立場について、下記のA～Dに☑をお願いします。

(複数選択：可)

- A 土地所有者 (ご自身で居住、または店舗・事務所として使用中)
- B 土地所有者 (ご自身で物置、または作業場・農地等として使用中)
- C 土地所有者 (現在は更地・空き家または、使用していない)
- D 土地所有者 (他の方に貸している)
- E 借地人・借家人 (土地または建物を借りて居住、使用中または営業中)
- F その他ご自由にご記載ください ()

Q3：内間木地域において「将来なっ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	例：3
安全・安心な防災・減災対策がなされた地区	例：1
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	例：2
その他 ()	

Q4：「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（ ）	

Q5：「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」、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（ ）	

注:Q6からQ9については、「国道254号バイパス沿道の土地利用について(案)」において整理した、沿道全体で実現を目指す目標4点(P.14～P.18 参照)についてご回答ください。

Q6：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				

Q7：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				

Q8：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、
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				

Q9：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				

Q10:「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

今後活用する予定はない

Q11:「国道254号バイパス沿道の土地利用について(案)」で、ご意見等ございましたらご記入ください。

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

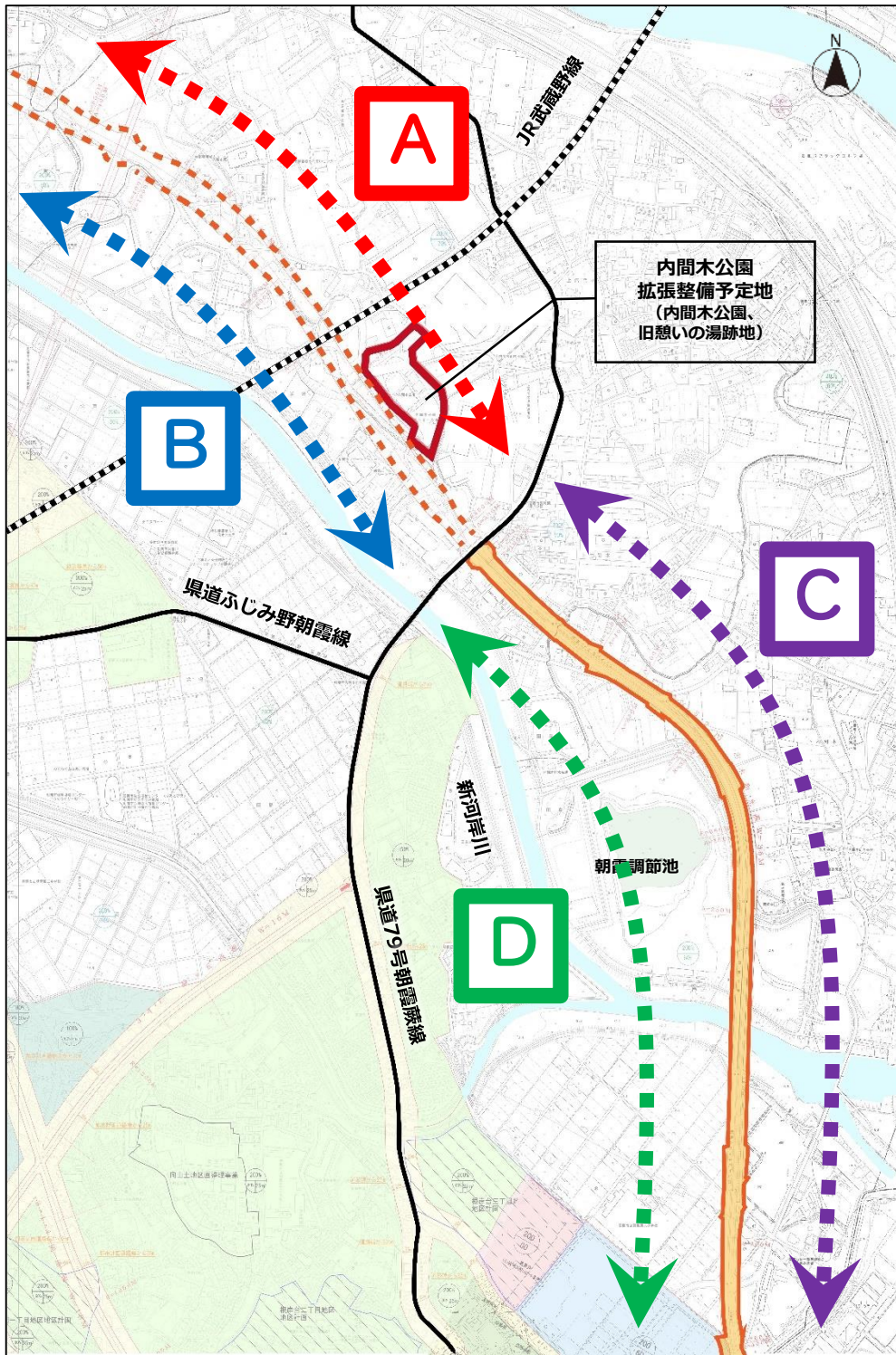
.....

質問は以上です。

ご協力ありがとうございました。

エリア区分図

Q1：あなたの土地・建物の**大まかな**位置について、アンケート用紙のA～Eに☑をお願いします。
※Eは自由記述欄となります。













国道254号バイパス（第1期整備区間）



国道254号バイパス（第2期整備区間）

国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）新旧対照表

新	旧
<p data-bbox="311 310 504 367">はじめに</p> <p data-bbox="786 304 1068 367">年度を更新しました。</p> <p data-bbox="341 483 489 514">作成の経緯</p> <p data-bbox="371 525 1320 661">令和7年度現在 埼玉県による国道254号バイパスの整備が内間木地域等において進められており、令和5年7月29日には第2期整備区間のうち国道463号から県道さいたま東村山線の約1.4kmが暫定3車線で供用開始されました。国道254号バイパスの整備が進められることにより、首都圏及び周辺部からのアクセスが飛躍的に向上し、開発需要の高まりが見込まれます。</p> <p data-bbox="356 672 1320 766">一方で、沿道の地域全域が市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）となっており、古くからの農地及び集落地のほか、北側には、工業系施設や倉庫などの土地利用が見られます。</p> <p data-bbox="356 766 1320 829">また、内間木地域は、川にはさまれた荒川低地で構成されており、水害リスクの高い地域であるという課題もあります。</p> <p data-bbox="356 829 1320 913">このような背景の中、バイパス整備を契機として、今後の沿道のまちづくりの方針を検討するとともに、地権者の方や土地の活用を考えている方に向けて土地利用の課題や留意点をまとめた「国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）」を作成いたしました。</p> <p data-bbox="356 913 1320 976">冊子の確定版については、引き続き検討を重ね、令和8年度中の完成を目指して取り組んでいきます。</p> <p data-bbox="341 1018 727 1050">国道254号バイパスの事業概要</p> <p data-bbox="341 1071 875 1123">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</p> <p data-bbox="341 1134 801 1207">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</p> <p data-bbox="341 1218 801 1323">整備効果：①周辺道路の混雑緩和 ②災害時の人や物資の輸送路確保 ③歩行者や自転車の安全な通行 ④沿線開発により地域活性化</p> <div data-bbox="341 1333 801 1669">     </div> <p data-bbox="831 1144 1127 1165">■国道254号バイパス位置図</p>  <p data-bbox="712 1680 1320 1732">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</p> <p data-bbox="816 1795 860 1827">-1-</p>	<p data-bbox="1573 310 1765 367">はじめに</p> <p data-bbox="1602 483 1751 514">作成の経緯</p> <p data-bbox="1632 525 2582 661">令和5年度現在 埼玉県による国道254号バイパスの整備が内間木地域等において進められており、令和5年7月29日には第2期整備区間のうち国道463号から県道さいたま東村山線の約1.4kmが暫定3車線で供用開始されました。国道254号バイパスの整備が進められることにより、首都圏及び周辺部からのアクセスが飛躍的に向上し、開発需要の高まりが見込まれます。</p> <p data-bbox="1617 672 2582 766">一方で、沿道の地域全域が市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）となっており、古くからの農地及び集落地のほか、北側には、工業系施設や倉庫などの土地利用が見られます。</p> <p data-bbox="1617 766 2582 829">また、内間木地域は、川にはさまれた荒川低地で構成されており、水害リスクの高い地域であるという課題もあります。</p> <p data-bbox="1617 829 2582 913">このような背景の中、バイパス整備を契機として、今後の沿道のまちづくりの方針を検討するとともに、地権者の方や土地の活用を考えている方に向けて土地利用の課題や留意点をまとめた「国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）」を作成いたしました。</p> <p data-bbox="1617 913 2582 976">冊子の確定版については、引き続き検討を重ね、令和7年度末の完成を目指して取り組んでいきます。</p> <p data-bbox="1602 1018 1988 1050">国道254号バイパスの事業概要</p> <p data-bbox="1602 1071 2136 1123">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</p> <p data-bbox="1602 1134 2077 1207">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</p> <p data-bbox="1602 1218 2077 1323">整備効果：①周辺道路の混雑緩和 ②災害時の人や物資の輸送路確保 ③歩行者や自転車の安全な通行 ④沿線開発により地域活性化</p> <div data-bbox="1602 1333 2077 1669">     </div> <p data-bbox="2092 1144 2389 1165">■国道254号バイパス位置図</p>  <p data-bbox="1973 1680 2582 1732">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</p> <p data-bbox="2077 1795 2122 1827">-1-</p>

国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）新旧対照表

現況と課題

新しい朝霞市都市計画マスタープランと整合性を図りました。

01 地域の現況と課題

内間木地域は本市の北東部に位置し、地域の北東側を荒川が、南西側を新河岸川が流れ、川に挟まれた荒川低地で構成されています。地域の北側は志木市に、また、荒川をはさんだ東側はさいたま市と戸田市に接しています。

その他、以下のとおり、人口や事業所数、従業者数、地形特性などの現況を調査し、沿道土地利用を図るうえでの課題や留意点を整理しました。

① 人口

- 朝霞市の人口は増加傾向ですが、内間木地域は減少傾向が続き、令和2（2020）年の人口は平成7（1995）年の6割弱まで減少しています。また当地域の高齢者は地域人口の半数程度を占めている状況です。

（図1）



図1 内間木地域の人口と年齢構成の推移
（出典：国勢調査（H7～R2））

- 朝霞市の将来人口は、2045年（R.17年）頃まで増加し、その後停滞・減少傾向になると推計されています。

（図2）



図2 朝霞市の将来人口推計
（出典：国勢調査、社会保障・人口問題研究所令和5（2023）年推計）

② 事業所数・従業者数

- 本市の民営事業所の事業所数・従業者数は、2021年（R.3年）には3,605箇所、44,748人と増加傾向にあり、内間木地域においても増加しております。
- 内間木地域の従業者数3,413人は、市全体の約7.6%を占め、地域常住人口（夜間人口）約1,400人の倍以上の従業者が平日昼間に地域で働いています。

表 地域別民営事業所数・従業者数の推移
（経済センサス - 基礎調査（平成28年、令和3年）参照）

	事業所数（箇所）		増減率	従業者数（人）		増減率
	H28	R3		H28	R3	
内間木地域	270	286	▲5.9%	2,930	3,413	▲16.5%
北部地域	710	679	▲4.4%	7,849	6,645	▲15.3%
東部地域	528	599	▲13.4%	4,520	5,766	▲27.8%
西部地域	697	740	▲6.2%	11,498	15,502	▲14.8%
南部地域	1,375	1,301	▲5.4%	12,126	13,422	▲10.7%
合計	3,580	3,605	▲0.7%	40,923	44,748	▲9.3%

旧

現況と課題

01 地区の現況と課題

国道254号バイパス沿道を含めた一帯について、人口や事業所数、従業者数、地形特性などの現況を調査し、沿道土地利用を図るうえでの課題や留意点を整理しました。

① 人口

- 朝霞市の人口は増加傾向ですが、内間木地域（大字上内間木・大字下内間木）の人口は、停滞・減少傾向にあります。
- 朝霞市の将来人口は、2045年（R.27年）頃まで増加し、その後停滞・減少傾向になると推計されています。

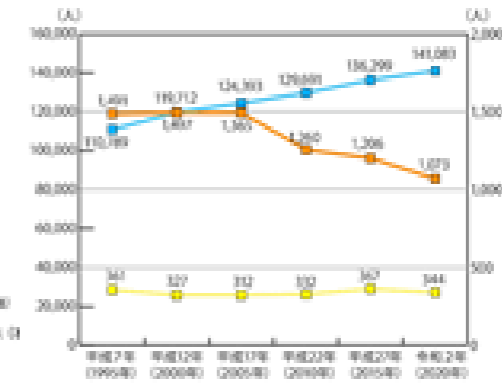


図 朝霞市・内間木地域の人口推移
（国勢調査データを基に作成）

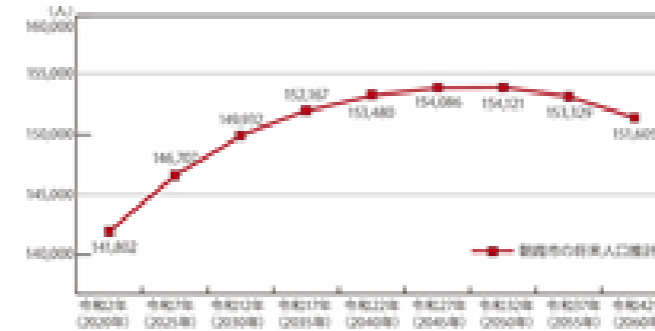


図 朝霞市の将来人口推計
（第2期朝霞市まち・ひと・しごと創生総合戦略を基に作成）

② 事業所数・従業者数

- 本市の民営事業所の事業所数・従業者数は、2016年（H.28年）には3,580箇所、40,923人と減少傾向にあり、特に内間木地域では急激な減少となっています。
- 内間木地域の従業者数2,930人は、市全体の約7.2%を占め、地域常住人口（夜間人口）約1,500人の倍の従業者が平日昼間に地域で働いています。

表 地域別民営事業所数・従業者数の推移
（経済センサス - 基礎調査（平成21年、平成28年）参照）

	事業所数（箇所）		増減率	従業者数（人）		増減率
	H21	H28		H21	H28	
内間木地域	310	270	▲12.9%	3,790	2,930	▲22.7%
北部地域	774	710	▲8.3%	7,705	7,849	▲1.9%
東部地域	530	528	▲0.4%	4,464	4,520	▲1.3%
西部地域	736	697	▲7.8%	11,859	11,498	▲13.8%
南部地域	1,565	1,375	▲12.1%	13,739	12,126	▲11.7%
合計	3,915	3,580	▲8.0%	41,557	40,923	▲1.5%

国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）新旧対照表

新	旧
<p style="text-align: center;">現況と課題</p> <p>③ 土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> 朝霞市では、都市計画法に基づき、無秩序な市街化（スプロール化）を防止し、計画的な市街地を図るため、市内を次の2つの区域に区分しています。 <p>市街化区域 …既に市街地を形成している区域及び市街地として優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（人々の快適な居住を目的に、インフラを整備していく。）</p> <p>市街化調整区域 …市街化を抑制すべき区域（農地や緑地の保全が優先され、居住を目的にしない。市街地内への立地がなじまない施設など、市街地外ならではの土地利用が許可される。）</p> <p>根拠：都市マス p.63</p> <p>新しい朝霞市都市計画マスタープランと整合性を図りました。</p> <ul style="list-style-type: none"> 内間木地域は古くからの農地及び集落地となっており、他地域に比べみどりの多い田園風景が広がっています。一方で地域には、工業系施設や倉庫等の土地利用がみられ、既存集落地との調和を図ることが求められます。 当地域は全域が市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）となっていることから、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。（都市計画法第34条） <p>（参考）都市計画法第34条（立地基準）各号のいずれかに該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> 開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設 特別の自然的条件を必要とする施設 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設 特定農山村地域における農林業等活性化施設 中小企業の共同化・集団化のための施設 市街化調整区域内の既存工場の関連施設 危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設 市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設（休憩所・給油所・火薬類製造所） 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為 条例で指定した集落区域における開発行為 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為 市町村の土地利用計画に適合するものとして市町村長の申出により知事が指定した区域内における開発行為 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為 <p>※この他、開発許可を不要とする「農業の用に供する建築物」又は「農業を営む者の居住の用に供する建築物」、「周辺地域の土地利用・環境の保全に支障のない公益上必要な建築物」（交通施設、社会教育施設、供給処理施設等）や、開発許可を要すが立地規制の適用を受けない「第二種特定工作物（ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設・墓園（全て1ヘクタール以上）」も立地可能となっています。</p> <p style="text-align: center;">-4-</p>	<p style="text-align: center;">現況と課題</p> <p>③ 土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> 朝霞市では、都市計画法に基づき、無秩序な市街化（スプロール化）を防止し、計画的な市街地を図るため、市内を次の2つの区域に区分しています。 <p>市街化区域 …既に市街地を形成している区域及び市街地として優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（人々の快適な居住を目的に、インフラや住宅地、商業施設を計画的に整備していく。）</p> <p>市街化調整区域 …市街化を抑制すべき区域（農地や緑地の保全が優先され、居住を目的にしない。市街地内への立地がなじまない施設など、市街地外ならではの土地利用が許可される。）</p> <ul style="list-style-type: none"> 内間木地域は、全域が市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）となっていることから、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。（都市計画法第34条） 土地利用をみると工業用地としての利用が多く、近年では、自然的土地利用の農地・山林等が減少しており、都市的土地利用のその他空地（残土・資材置き場）が増加しています。 <p>（参考）都市計画法第34条（立地基準）各号のいずれかに該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> 開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設 特別の自然的条件を必要とする施設 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設 特定農山村地域における農林業等活性化施設 中小企業の共同化・集団化のための施設 市街化調整区域内の既存工場の関連施設 危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設 市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設（休憩所・給油所・火薬類製造所） 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為 条例で指定した集落区域における開発行為 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為 市町村の土地利用計画に適合するものとして市町村長の申出により知事が指定した区域内における開発行為 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為 <p>※この他、開発許可を不要とする「農業の用に供する建築物」又は「農業を営む者の居住の用に供する建築物」、「周辺地域の土地利用・環境の保全に支障のない公益上必要な建築物」（交通施設、社会教育施設、供給処理施設等）や、開発許可を要すが立地規制の適用を受けない「第二種特定工作物（ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設・墓園（全て1ヘクタール以上）」も立地可能となっています。</p> <p style="text-align: center;">-4-</p>



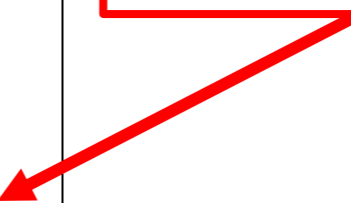

国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）新旧対照表

新	旧
<div data-bbox="1210 283 1359 315" style="text-align: right;">現況と課題</div> <div data-bbox="320 357 783 392"> <h3>03 上位関連計画での位置づけ</h3> </div> <p>国道254号バイパス沿道の位置づけを把握するため、土地利用に関する次の上位関連計画を整理しました。</p> <p>本冊子は、「朝霞都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「朝霞市都市計画マスタープラン」、「朝霞市立地適正化計画」等の上位関連計画に定められた土地利用の方針を補完するものになります。</p> <div data-bbox="350 636 1136 667" style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p>＜朝霞都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 令和4年度＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域社会の停滞の防止や居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、地区計画制度の活用を努める。(p11) ● 自然環境の保全を図るとともに、防災の機能、新しい朝霞市都市計画マスタープランと整合性を図りました。提供の機能を確保する。(p17) ● 歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。(p12) ● 広域的な交流・連携を強化するため、広域交通ネットワークの構築を図るとともに、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークの構築を図る。(p12) </div> <p>根拠：都市マス p.22</p> <div data-bbox="350 984 1086 1016" style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p>＜朝霞市都市計画マスタープラン 改訂作業中（令和7年度予定）＞</p> <p>■ 将来都市構造図と凡例（p22）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 内間木地域は、「自然と共生ゾーン」として、みどりを保全しつつ、既存集落との共生を進めるゾーンに位置づけられている。 ● 国道254号バイパス周辺は、「自然と利便性調和ゾーン」として、国道254号バイパスの整備を契機に、自然環境や住環境と調和したまちづくりを進めるゾーンに位置づけられている。 ● 国道254号バイパス周辺に位置する、内間木公園および、あずま地区の周辺は「自然と利便性調和ゾーン」のなかでも、「利活用の核となるエリア」に位置づけられている。 ● 内間木公園・朝霞調節池周辺・荒川は、「みどりの拠点」として位置づけられている。内間木公園等の拠点は本市における重要なみどりのストック（資源）であり、その特色を生かし次世代に継承することとしている。 </div> <div data-bbox="350 1407 780 1438" style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p>＜朝霞市立地適正化計画 令和4年度＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● バイパス整備と併せて地域の活性化に資する沿道土地利用の促進を図る必要があるため、国道254号バイパス沿道を都市機能補完ゾーンとして設定。(p48、p52) <p>【国道254号バイパス沿道ゾーンでの取組の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国道254号バイパスの整備に合わせた沿道土地利用の促進を図る。(p52) ● 都市計画等の制度を活用し、防災・減災、農地・自然環境保全、地域活性化との調和のとれた適切な土地利用を推進。(p52) ● 貴重な公有財産である旧憩いの湯跡地について、民間活力も活用し隣接する内間木公園と一体とした公園として整備することで、市の魅力や地域活性化、地域防災力の向上を図る(p52) </div>	<div data-bbox="2463 283 2635 315" style="text-align: right;">現況と課題</div> <div data-bbox="1573 352 2041 388"> <h3>03 上位関連計画での位置づけ</h3> </div> <p>国道254号バイパス沿道の位置づけを把握するため、土地利用に関する次の上位関連計画を整理しました。</p> <p>本冊子は、「朝霞都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「朝霞市都市計画マスタープラン」、「朝霞市立地適正化計画」等の上位関連計画に定められた土地利用の方針を補完するものになります。</p> <div data-bbox="1602 625 2401 657" style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p>＜朝霞都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 令和4年度＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域社会の停滞の防止や居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、地区計画制度の活用を努める。(p11) ● 自然環境の保全を図るとともに、防災の機能、環境負荷低減の機能、景観形成の機能、ふれあい提供の機能を確保する。(p17) ● 歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。(p12) ● 広域的な交流・連携を強化するため、広域交通ネットワークの構築を図るとともに、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークの構築を図る。(p12) </div> <div data-bbox="1602 976 2237 1037" style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p>＜朝霞市都市計画マスタープラン 平成30年度一部修正＞</p> <p>※改訂作業中（令和5年度～令和7年度予定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 隣接する既存集落地などの周辺環境への配慮や環境悪化の防止に努め、調和のとれた土地利用の誘導を図る。(産業関連施設系) (p60) ● 自然環境に配慮し調和を図りながら、地域の活性化に資する施設の立地を行うことができるように、地区計画制度などを活用した規制・誘導を行う。(p61) ● 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に資する土地利用を検討する。(p100) ● 国道254号バイパス一部供用開始後、交通量が増加したため、周辺道路の安全性を確保する。(p100) ● 地域に残存する緑として、既存の公園、農地、朝霞調節池周辺などについても位置づけ、まちづくりへの一層の活用を検討する。(p100) </div> <div data-bbox="1602 1417 2039 1449" style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p>＜朝霞市立地適正化計画 令和4年度＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● バイパス整備と併せて地域の活性化に資する沿道土地利用の促進を図る必要があるため、国道254号バイパス沿道を都市機能補完ゾーンとして設定。(p48、p52) <p>【国道254号バイパス沿道ゾーンでの取組の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国道254号バイパスの整備に合わせた沿道土地利用の促進を図る。(p52) ● 都市計画等の制度を活用し、防災・減災、農地・自然環境保全、地域活性化との調和のとれた適切な土地利用を推進。(p52) ● 貴重な公有財産である旧憩いの湯跡地について、民間活力も活用し隣接する内間木公園と一体とした公園として整備することで、市の魅力や地域活性化、地域防災力の向上を図る(p52) </div>

国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）新旧対照表

新	旧																		
<p>根拠：都市マス p.23～24</p> <p style="text-align: right;">現況と課題</p> <p>【5つのテーマと対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全・安心 自然・環境 快適な移動 にぎわい・活力 暮らし・暮らし <p>■将来都市構造図を構成する要素の方針</p> <p>○拠点</p> <table border="1"> <tr> <td>みどりの拠点</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 基地跡地周辺（新緑の森など） 朝霞調整池周辺 内間木公園 楢山公園・代官水周辺 息の上公園 新屋敷・越戸特別緑地保全地区 荒川特別緑地保全地区 黒目川緑道 荒川 市南部周辺の緑地群 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 基地跡地周辺（新緑の森など）等の拠点は、本市における重要なみどりのストック（資源）であり、その特色を生かし次世代に継承します。 荒川や市南部周辺の緑地群は、広域的なみどりのネットワークを形成する重要なみどりとして、管理者と協働の下、みどりの多面的機能の保全を推進します。 </td> </tr> </table> <p>○都市軸</p> <table border="1"> <tr> <td> <p>広域交通軸</p> <p>鉄道</p> <p>道路（国道）</p> <p>整備済 未整備</p> </td> <td> <p>鉄道</p> <ul style="list-style-type: none"> JR武蔵野線 東武東上線 <p>道路（国道）</p> <ul style="list-style-type: none"> 国道254号 国道254号バイパス </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 近隣都市との広域交通ネットワークを形成し、都市間の快適な移動を促進します。特に整備が進められている国道254号バイパスの早期整備に向けて埼玉県等の関係機関等との連携を図ります。 </td> </tr> <tr> <td> <p>みどりの軸</p> <p>河川軸</p> <p>道路軸</p> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 荒川 黒目川 新河岸川 越戸川 国道254号バイパス クヤキ並木 イチョウ並木 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 荒川、黒目川、新河岸川、越戸川の豊かな自然環境を保全するとともに、河川沿いの散策路や休憩空間等を充実させ、自然学習やレクリエーションの場として活用します。 街路樹の適正な維持管理を行うことで、街路樹の健全な成長を促し、安全で快適な道路空間を確保します。また、事業中の都市計画道路については、人と環境にやさしい道路づくりを目指すとともに、緑化を進めます。 </td> </tr> </table> <p>○ゾーン</p> <table border="1"> <tr> <td> <p>自然と共生ゾーン</p> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> みどりを保全しつつ、既存集落との共生を進めるゾーン（市街化調整区域） </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 公共交通空白地域の解消や防災性の向上等生活環境の改善を図りつつ、水辺空間やみどりの保全を図り、周辺環境に調和するレクリエーション活動の場として活用します。 市街化調整区域での無秩序な開発の抑制を図ります。 </td> </tr> <tr> <td> <p>自然と利便性調和ゾーン</p> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 国道254号バイパスの整備を契機に、自然環境や住環境と調和したまちづくりを進めるゾーン </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画等の制度を活用し、防災・減災、農地・自然環境保全、地域活性化との調和のとれた適切な土地利用を推進します。 国道254号バイパス整備による立地特性を生かした産業（商業・工業を含む）機能を確保することやリサイクル拠点の検討等、沿道土地利用の促進を図ります。 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>利活用の中核となるエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> 内間木公園周辺 あずま地区周辺 </td> <td></td> </tr> </table>	みどりの拠点	<ul style="list-style-type: none"> 基地跡地周辺（新緑の森など） 朝霞調整池周辺 内間木公園 楢山公園・代官水周辺 息の上公園 新屋敷・越戸特別緑地保全地区 荒川特別緑地保全地区 黒目川緑道 荒川 市南部周辺の緑地群 	<ul style="list-style-type: none"> 基地跡地周辺（新緑の森など）等の拠点は、本市における重要なみどりのストック（資源）であり、その特色を生かし次世代に継承します。 荒川や市南部周辺の緑地群は、広域的なみどりのネットワークを形成する重要なみどりとして、管理者と協働の下、みどりの多面的機能の保全を推進します。 	<p>広域交通軸</p> <p>鉄道</p> <p>道路（国道）</p> <p>整備済 未整備</p>	<p>鉄道</p> <ul style="list-style-type: none"> JR武蔵野線 東武東上線 <p>道路（国道）</p> <ul style="list-style-type: none"> 国道254号 国道254号バイパス 	<ul style="list-style-type: none"> 近隣都市との広域交通ネットワークを形成し、都市間の快適な移動を促進します。特に整備が進められている国道254号バイパスの早期整備に向けて埼玉県等の関係機関等との連携を図ります。 	<p>みどりの軸</p> <p>河川軸</p> <p>道路軸</p>	<ul style="list-style-type: none"> 荒川 黒目川 新河岸川 越戸川 国道254号バイパス クヤキ並木 イチョウ並木 	<ul style="list-style-type: none"> 荒川、黒目川、新河岸川、越戸川の豊かな自然環境を保全するとともに、河川沿いの散策路や休憩空間等を充実させ、自然学習やレクリエーションの場として活用します。 街路樹の適正な維持管理を行うことで、街路樹の健全な成長を促し、安全で快適な道路空間を確保します。また、事業中の都市計画道路については、人と環境にやさしい道路づくりを目指すとともに、緑化を進めます。 	<p>自然と共生ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> みどりを保全しつつ、既存集落との共生を進めるゾーン（市街化調整区域） 	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通空白地域の解消や防災性の向上等生活環境の改善を図りつつ、水辺空間やみどりの保全を図り、周辺環境に調和するレクリエーション活動の場として活用します。 市街化調整区域での無秩序な開発の抑制を図ります。 	<p>自然と利便性調和ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> 国道254号バイパスの整備を契機に、自然環境や住環境と調和したまちづくりを進めるゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画等の制度を活用し、防災・減災、農地・自然環境保全、地域活性化との調和のとれた適切な土地利用を推進します。 国道254号バイパス整備による立地特性を生かした産業（商業・工業を含む）機能を確保することやリサイクル拠点の検討等、沿道土地利用の促進を図ります。 	<p>利活用の中核となるエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> 内間木公園周辺 あずま地区周辺 			<p>旧ページ無し</p> <p>国道254号周辺に関連する凡例について解説するため、新規ページを作成しました。</p>
みどりの拠点	<ul style="list-style-type: none"> 基地跡地周辺（新緑の森など） 朝霞調整池周辺 内間木公園 楢山公園・代官水周辺 息の上公園 新屋敷・越戸特別緑地保全地区 荒川特別緑地保全地区 黒目川緑道 荒川 市南部周辺の緑地群 	<ul style="list-style-type: none"> 基地跡地周辺（新緑の森など）等の拠点は、本市における重要なみどりのストック（資源）であり、その特色を生かし次世代に継承します。 荒川や市南部周辺の緑地群は、広域的なみどりのネットワークを形成する重要なみどりとして、管理者と協働の下、みどりの多面的機能の保全を推進します。 																	
<p>広域交通軸</p> <p>鉄道</p> <p>道路（国道）</p> <p>整備済 未整備</p>	<p>鉄道</p> <ul style="list-style-type: none"> JR武蔵野線 東武東上線 <p>道路（国道）</p> <ul style="list-style-type: none"> 国道254号 国道254号バイパス 	<ul style="list-style-type: none"> 近隣都市との広域交通ネットワークを形成し、都市間の快適な移動を促進します。特に整備が進められている国道254号バイパスの早期整備に向けて埼玉県等の関係機関等との連携を図ります。 																	
<p>みどりの軸</p> <p>河川軸</p> <p>道路軸</p>	<ul style="list-style-type: none"> 荒川 黒目川 新河岸川 越戸川 国道254号バイパス クヤキ並木 イチョウ並木 	<ul style="list-style-type: none"> 荒川、黒目川、新河岸川、越戸川の豊かな自然環境を保全するとともに、河川沿いの散策路や休憩空間等を充実させ、自然学習やレクリエーションの場として活用します。 街路樹の適正な維持管理を行うことで、街路樹の健全な成長を促し、安全で快適な道路空間を確保します。また、事業中の都市計画道路については、人と環境にやさしい道路づくりを目指すとともに、緑化を進めます。 																	
<p>自然と共生ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> みどりを保全しつつ、既存集落との共生を進めるゾーン（市街化調整区域） 	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通空白地域の解消や防災性の向上等生活環境の改善を図りつつ、水辺空間やみどりの保全を図り、周辺環境に調和するレクリエーション活動の場として活用します。 市街化調整区域での無秩序な開発の抑制を図ります。 																	
<p>自然と利便性調和ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> 国道254号バイパスの整備を契機に、自然環境や住環境と調和したまちづくりを進めるゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画等の制度を活用し、防災・減災、農地・自然環境保全、地域活性化との調和のとれた適切な土地利用を推進します。 国道254号バイパス整備による立地特性を生かした産業（商業・工業を含む）機能を確保することやリサイクル拠点の検討等、沿道土地利用の促進を図ります。 																	
<p>利活用の中核となるエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> 内間木公園周辺 あずま地区周辺 																			







国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）新旧対照表

新	旧						
<p>根拠：都市マス p.65</p> <div style="border: 2px solid orange; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">コラム</p> <p style="text-align: center;">朝霞市都市計画マスタープランの改訂時に頂いたご意見</p> <p>令和7年度に、朝霞市都市計画マスタープランの改訂に合わせて、市民の皆様のご意見を把握するため、市民アンケートとまちづくりサロン（地域版）を実施しました。その際頂いたご意見やワークショップの結果は以下のとおりです。</p> <p>〈市民アンケートより〉 （朝霞市都市計画マスタープランより抜粋）</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p>○大切に思う場所</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設（図書館、体育館博物館等） 北朝霞・朝霞台駅周辺 荒川・新河岸川 <p>○住まいの近くの地域にあつたらいいと思う場所</p> <ul style="list-style-type: none"> 飲食ができる場所 買物ができる場所 子育て・福祉等公共サービスが相談・利用できる場所 </div> <p>〈まちづくりサロン（地域版）より〉 <small>*サロンでは「持続可能」をテーマに意見交換しましたが、まちづくりのテーマ設定を踏まえ「自然・環境」に変更しました。</small></p> <p style="text-align: center;">まちづくりの5か条(将来への想い)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">安全・安心</p> <p>歩道の安全を確保する（子ども～高齢者が安心して通れるように）</p> <p>議論の要点 道幅の狭さや歩道の整備不足を理由に、子どもや高齢者の通行の安全性について懸念する意見がありました。</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">にぎわい・活力</p> <p>内閣木公園の再整備 254号バイパス沿道の活用</p> <p>議論の要点 内閣木公園の再整備に対する期待の声が挙げられました。254号バイパス沿道の活用については、内閣木地域以外の人も利用したくなる施設を整備することが賑わいの創出につながるという意見がありました。</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">自然・環境（※）</p> <p>環境の整備（緑・景観・農地）</p> <p>議論の要点 新道大橋や朝霞水門の景観や自然を将来に残すためには、「環境の整備」が必要だという意見が挙げられました。また、ライトアップなどをすることによって地域外の人にも内閣木地域の魅力的な景観に関心を持ってもらいたいという意見もありました。</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">私らしい暮らし</p> <p>冠水・浸水対策をし、住み続けたいまち・戻ってきたいまち</p> <p>議論の要点 「地元を離れる人が多い」「後継者が不足している」という課題が挙げられ、「住み続けたいまち」「戻ってきたいまち」には、冠水・浸水対策が必要不可欠であるという意見がありました。</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">快適な移動</p> <p>公共交通の利便性の向上</p> <p>議論の要点 自宅からバス停まで遠いこと、バスに人が乗り切れないことが問題として共有されました。その改善策として、バスを毎日利用する人の数の把握やデマンドの活用など、計画的な対応を求める意見がありました。</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">【ワークシートの様子】</p>  </td> </tr> </table> </div>	<p style="text-align: center;">安全・安心</p> <p>歩道の安全を確保する（子ども～高齢者が安心して通れるように）</p> <p>議論の要点 道幅の狭さや歩道の整備不足を理由に、子どもや高齢者の通行の安全性について懸念する意見がありました。</p>	<p style="text-align: center;">にぎわい・活力</p> <p>内閣木公園の再整備 254号バイパス沿道の活用</p> <p>議論の要点 内閣木公園の再整備に対する期待の声が挙げられました。254号バイパス沿道の活用については、内閣木地域以外の人も利用したくなる施設を整備することが賑わいの創出につながるという意見がありました。</p>	<p style="text-align: center;">自然・環境（※）</p> <p>環境の整備（緑・景観・農地）</p> <p>議論の要点 新道大橋や朝霞水門の景観や自然を将来に残すためには、「環境の整備」が必要だという意見が挙げられました。また、ライトアップなどをすることによって地域外の人にも内閣木地域の魅力的な景観に関心を持ってもらいたいという意見もありました。</p>	<p style="text-align: center;">私らしい暮らし</p> <p>冠水・浸水対策をし、住み続けたいまち・戻ってきたいまち</p> <p>議論の要点 「地元を離れる人が多い」「後継者が不足している」という課題が挙げられ、「住み続けたいまち」「戻ってきたいまち」には、冠水・浸水対策が必要不可欠であるという意見がありました。</p>	<p style="text-align: center;">快適な移動</p> <p>公共交通の利便性の向上</p> <p>議論の要点 自宅からバス停まで遠いこと、バスに人が乗り切れないことが問題として共有されました。その改善策として、バスを毎日利用する人の数の把握やデマンドの活用など、計画的な対応を求める意見がありました。</p>	<p style="text-align: center;">【ワークシートの様子】</p> 	<p style="text-align: center;">旧ページ無し</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; margin: 20px auto; width: fit-content;"> <p>まちづくりサロン（地域別）等で意見交換した市民の思いを掲載するため、新規ページを作成しました。</p> </div> 
<p style="text-align: center;">安全・安心</p> <p>歩道の安全を確保する（子ども～高齢者が安心して通れるように）</p> <p>議論の要点 道幅の狭さや歩道の整備不足を理由に、子どもや高齢者の通行の安全性について懸念する意見がありました。</p>	<p style="text-align: center;">にぎわい・活力</p> <p>内閣木公園の再整備 254号バイパス沿道の活用</p> <p>議論の要点 内閣木公園の再整備に対する期待の声が挙げられました。254号バイパス沿道の活用については、内閣木地域以外の人も利用したくなる施設を整備することが賑わいの創出につながるという意見がありました。</p>						
<p style="text-align: center;">自然・環境（※）</p> <p>環境の整備（緑・景観・農地）</p> <p>議論の要点 新道大橋や朝霞水門の景観や自然を将来に残すためには、「環境の整備」が必要だという意見が挙げられました。また、ライトアップなどをすることによって地域外の人にも内閣木地域の魅力的な景観に関心を持ってもらいたいという意見もありました。</p>	<p style="text-align: center;">私らしい暮らし</p> <p>冠水・浸水対策をし、住み続けたいまち・戻ってきたいまち</p> <p>議論の要点 「地元を離れる人が多い」「後継者が不足している」という課題が挙げられ、「住み続けたいまち」「戻ってきたいまち」には、冠水・浸水対策が必要不可欠であるという意見がありました。</p>						
<p style="text-align: center;">快適な移動</p> <p>公共交通の利便性の向上</p> <p>議論の要点 自宅からバス停まで遠いこと、バスに人が乗り切れないことが問題として共有されました。その改善策として、バスを毎日利用する人の数の把握やデマンドの活用など、計画的な対応を求める意見がありました。</p>	<p style="text-align: center;">【ワークシートの様子】</p> 						







国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）新旧対照表

新	旧
<div data-bbox="308 317 893 373" data-label="Section-Header"> <h2>沿道のまちづくりの方向性</h2> </div> <div data-bbox="323 447 753 483" data-label="Section-Header"> <h3>01 沿道のまちづくりの目標</h3> </div> <div data-bbox="365 508 1305 621" data-label="Text"> <p>地区の現況と課題、上位関連計画での位置づけ、アンケート調査結果等を踏まえた結果、内間木地域全体の防災・減災・緑の保全と、国道254号バイパス沿道の土地活用による利便性向上・地域活性化の両立を図るには、都市計画によるルールづくりが必要と考えられます。</p> </div> <div data-bbox="365 623 1314 745" data-label="Text"> <p>都市計画のルールを考えるにあたり、新しい朝霞市都市計画マスタープランと整合性を図りました。</p> <p>なお、目標①、②については沿道全体で、目標③、④については拠点となる地区を設定し実現を目指す目標とします。拠点地区の設定については、今後地域との意見交換、都市計画マスタープラン等の検討を踏まえて設定していきます。</p> </div> <div data-bbox="329 777 593 812" data-label="Text"> <p>根拠：都市マス p.67</p> </div> <div data-bbox="359 938 394 1180" data-label="Text"> <p>沿道全体で実現を目指す</p> </div> <div data-bbox="463 856 804 890" data-label="Section-Header"> <h4>目標① 地域防災力の向上</h4> </div> <div data-bbox="463 903 1288 989" data-label="Text"> <p>バイパス沿道で浸水対策をはじめ、内間木公園の防災拠点化の検討や、広域的な緊急輸送道路のネットワークの確保といった防災・減災対策に取り組み、地域防災力の向上を目指します。</p> </div> <div data-bbox="463 1110 884 1144" data-label="Section-Header"> <h4>目標② 豊かな自然の保全と創出</h4> </div> <div data-bbox="463 1161 1282 1247" data-label="Text"> <p>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、周辺環境や景観に配慮した土地利用の誘導に取り組み、みどりのネットワークの形成を目指します。</p> </div> <div data-bbox="329 1295 593 1331" data-label="Text"> <p>根拠：都市マス p.68</p> </div> <div data-bbox="359 1344 394 1736" data-label="Text"> <p>拠点となる地区を設定して実現を目指す</p> </div> <div data-bbox="463 1346 1050 1377" data-label="Section-Header"> <h4>目標③ 市内外から人が訪れる地域拠点の形成</h4> </div> <div data-bbox="463 1398 1288 1457" data-label="Text"> <p>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。</p> </div> <div data-bbox="463 1589 970 1623" data-label="Section-Header"> <h4>目標④ 地域活力を育む産業利用の促進</h4> </div> <div data-bbox="463 1642 1288 1701" data-label="Text"> <p>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。</p> </div>	<div data-bbox="1552 310 2145 365" data-label="Section-Header"> <h2>沿道のまちづくりの方向性</h2> </div> <div data-bbox="1570 441 2006 476" data-label="Section-Header"> <h3>01 沿道のまちづくりの目標</h3> </div> <div data-bbox="1611 501 2573 615" data-label="Text"> <p>地区の現況と課題、上位関連計画での位置づけ、アンケート調査結果を踏まえた結果、内間木地域全体の防災・減災・緑の保全と、国道254号バイパス沿道の土地活用による利便性向上・地域活性化の両立を図るには、都市計画によるルールづくりが必要と考えられます。</p> </div> <div data-bbox="1611 617 2573 741" data-label="Text"> <p>都市計画のルールを考えるにあたり、まちづくりの目標を以下のように整理しました。なお、目標①、②については沿道全体で実現を目指す目標、目標③、④については拠点となる地区を設定し実現を目指す目標とします。拠点地区の設定については、今後地域との意見交換、都市計画マスタープラン等の検討を踏まえて設定していきます。</p> </div> <div data-bbox="1611 938 1647 1180" data-label="Text"> <p>沿道全体で実現を目指す</p> </div> <div data-bbox="1709 856 2053 890" data-label="Section-Header"> <h4>目標① 地域防災力の向上</h4> </div> <div data-bbox="1709 915 2534 976" data-label="Text"> <p>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。</p> </div> <div data-bbox="1709 1110 2136 1144" data-label="Section-Header"> <h4>目標② 豊かな自然の保全と創出</h4> </div> <div data-bbox="1709 1171 2534 1232" data-label="Text"> <p>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。</p> </div> <div data-bbox="1611 1344 1647 1736" data-label="Text"> <p>拠点となる地区を設定して実現を目指す</p> </div> <div data-bbox="1709 1346 2309 1379" data-label="Section-Header"> <h4>目標③ 市内外から人が訪れる地域拠点の形成</h4> </div> <div data-bbox="1709 1402 2540 1461" data-label="Text"> <p>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。</p> </div> <div data-bbox="1709 1593 2226 1627" data-label="Section-Header"> <h4>目標④ 地域活力を育む産業利用の促進</h4> </div> <div data-bbox="1709 1648 2543 1707" data-label="Text"> <p>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。</p> </div>
<p>-16-</p>	<p>-14-</p>

国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）新旧対照表

新	旧
<p style="text-align: center;">沿道のまちづくりの方向性</p> <div style="border: 1px solid #f08080; padding: 10px;"> <p style="text-align: right;">沿道全体</p> <p>目標① 地域防災力の向上</p> <p>本地域は、朝霞市水害ハザードマップに区域に指定されており、河川氾濫や内水被害を受けています。</p> <p>アンケート結果をみても、将来なっしてほしいまちのイメージでは「安全・安心な防災た地区」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「根拠：都市マス p.67 向上」が求められていると考えられます。</p> <p>また、朝霞市都市計画マスタープランでは、バイパスの整備により広域的な緊急輸送道路のネットワークを確保するとともに、沿道に位置する内間木公園の防災拠点化を検討することとしているほか、浸水想定区域内での開発と合わせた水害対策の指導（雨水流出抑制施設の整備や垂直避難ができるようにすること、避難行動計画を策定し訓練を定期的に行うこと等）を行うこととしています。</p> <p><u>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。</u></p> <p>取組方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p>イメージ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>浸水対応型の建物</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>雨水貯留施設の設置</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>内間木公園拡張整備に伴う防災機能の拡充</p>  </div> </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">出典：写真データ©2023Googleストリートビュー</p> </div>	<p style="text-align: center;">沿道のまちづくりの方向性</p> <div style="border: 1px solid #f08080; padding: 10px;"> <p style="text-align: right;">沿道全体</p> <p>目標① 地域防災力の向上</p> <p>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。</p> <p>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」が求められていると考えられます。</p> <p><u>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。</u></p> <p>取組方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p>イメージ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>浸水対応型の建物</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>雨水貯留施設の設置</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>内間木公園拡張整備に伴う防災機能の拡充</p>  </div> </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">出典：写真データ©2023Googleストリートビュー</p> </div>
-17-	-15-

国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）新旧対照表

新	旧
<p style="text-align: center;">沿道のまちづくりの方向性</p> <div style="border: 1px solid #c8e6c9; padding: 5px;"> <p style="text-align: right;">沿道全体</p> <p>目標② 豊かな自然の保全と創出</p> <p>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。</p> <p>アンケート結果をみても、将来なっして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」が求められていると考えられます。</p> <p>また、朝霞市都市計画マスタープランでは、内間木公園の拡張整備やバイパス沿道における緑化等を検討するとともに、景観に配慮した土地利用を誘導することとしています。</p> <p>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。</p> <p>取組方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 良好な農地、樹林地の保全 ● 緑化の推進・ネットワーク化 <p>イメージ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>良好な水辺空間</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>みどり豊かな沿道</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>環境配慮型の建物</p>  </div> </div> <p style="text-align: right; font-size: small;">出典：写真データ©2023GoogleEarth</p> </div>	<p style="text-align: center;">沿道のまちづくりの方向性</p> <div style="border: 1px solid #c8e6c9; padding: 5px;"> <p style="text-align: right;">沿道全体</p> <p>目標② 豊かな自然の保全と創出</p> <p>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。</p> <p>アンケート結果をみても、将来なっして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」が求められていると考えられます。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>取組方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 良好な農地、樹林地の保全 ● 緑化の推進・ネットワーク化 <p>イメージ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>良好な水辺空間</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>みどり豊かな沿道</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>環境配慮型の建物</p>  </div> </div> <p style="text-align: right; font-size: small;">出典：写真データ©2023GoogleEarth</p> </div>
-18-	-16-

国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）新旧対照表

新

沿道のまちづくりの方向性

目標③ 市内外から人が訪れる地域拠点の形成 拠点地区

本地域は、市街化調整区域であることから、建築できる用途が非常に限定されている状況となっており、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。

新しい朝霞市都市計画マスタープランと整合性を図りました。

根拠：都市マス p.70～71

また、朝霞市都市計画マスタープランでは、バイパス沿道の活性化に向けた検討（商業施設や芸術・文化、スポーツ等を主体とした観光・レクリエーション施設等の設置を目指した地区計画の設定等）するとともに、内間木公園等を憩いと交流を生む空間としての整備・利活用をはかることとしています。

朝霞市立地適正化計画においても、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、内間木公園を拡張整備することで、市の魅力や地域活性化、地域防災力の向上を図ることとしています。

根拠：立適 p.52

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

イメージ

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



出典：写真データ©2023Googleストリートビュー

-19-

旧

沿道のまちづくりの方向性

目標③ 市内外から人が訪れる地域拠点の形成 拠点地区

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

イメージ

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



出典：写真データ©2023Googleストリートビュー

-17-

国道254号バイパス沿道の土地利用について（案）新旧対照表

新

沿道のまちづくりの方向性

拠点地区

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、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と考えられます。

根拠：都市マス p.70～71

また、朝霞市都市計画マスタープランでは、バイパス整備と併せた地域の活性化に資する産業機能を確保する等、沿道土地利用を促進するとともに、内間木公園・クリーンセンター周辺における、広域幹線道路の特性を生かした産業用地創出に向けた土地利用の誘導することとしています。

新しい朝霞市都市計画マスタープランと整合性を図りました。

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

イメージ

産業用地の創出



基盤整備された産業地



緩衝緑地の設置



出典：写真データ©2023G oogleEarth

旧

沿道のまちづくりの方向性

拠点地区

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と考えられます。


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

イメージ


産業用地の創出



基盤整備された産業地



緩衝緑地の設置



出典：写真データ©2023G oogleEarth

■内間木公園拡張整備等検討委員会 前回の会議の振り返りと対応

前回の会議：令和7年度第1回朝霞市内間木公園拡張整備等検討委員会

日時：令和7年12月22日（月）午前10時30分

場所：朝霞市役所 5階 大会議室（手前）

番号	ご意見・ご質問等 (要約)	対応方針・回答等	対応箇所等
◆委員会の全般的事項について			
1	<p>【大貫委員】 今回の委員会の位置付けは、「より詳細な沿道の活性化に向けた内容を討議する」という意味合いで良いのか。 また、この委員会で目指すゴールを確認したい。</p>	<p>令和6年3月に作成した「国道254号バイパス沿道の土地利用について(案)」の完成版を作成するのが目標である。 この(案)について、抜本的な内容の見直しというのは考えていないが、委員からのご意見や現在策定中の都市計画マスタープランの内容を反映させることは必要かと考えている。 全体的なところの修正や見直しを確認していただく、という位置付けである。</p>	<p>国道254号バイパス沿道の土地利用について(案) P.1、P.3、P.4、P10～P.12、P.15～P.20</p>
2	<p>【松村委員】 今後の検討の位置付けを教えてください。</p>	<p>(案)は、無作為抽出した市民3,000人を対象としたアンケートを実施して作成した。 しかしながら、これまで沿道の地権者にご意見を伺った経緯がないので、沿道の地権者等の方々にとって、役立つものになっているのかを確認していきたい。</p>	—
◆内間木公園、254バイパス及び沿道の整備について			
3	<p>【松村委員】 内間木公園は、県有地なのか私有地なのか。</p>	<p>内間木公園は、私有地である。</p>	—
4	<p>【蕪木委員】 まだ買収できていないエリアは、どのように進めていくのか。 また、JR武蔵野線との交差や現在のクリーンセンターのエリアはどのような計画があるのか。</p>	<p>土地収用法に基づいた収用手続など、ステップアップを少しずつ進めている。 JR武蔵野線との交差は、バイパスが下を通る計画に変更されており、現在のクリーンセンターのエリアは、リサイクル品をもっと活発にするような場所にならないかと検討している。</p>	—

5	<p>【大貫委員】</p> <p>あずま南地区で施行しているような大規模な開発について、そこへの誘導であったり介入といったようなかたちで市が道筋を立てる、というようなことはないのか。</p>	<p>市としては、こういった手引をお示しして、様々な都市計画の手法を進めていく上での窓口になるところだと考えており、ご相談を受け付けながら一緒に考えていく手引にしたいと考えている。</p>	—
◆地権者等に対するアンケートについて			
6	<p>【大貫委員】</p> <p>地権者等がアンケートに回答するに当たっては、内間木地区の置かれている課題や254バイパスが開通することによる影響、また、市として内間木地区をどのように考えているのか、といった記述があつてのアンケートが良いと考えるが、いかがか。</p>	<p>現状の(案)にもとところどころに記載しているが、都市計画マスタープランを策定する際に実施した「まちづくりサロン」の内容がより良いので、次回はこの(案)の中に落とし込んで見直しを図ったものをお示しする。</p>	<p>国道254号バイパス沿道の土地利用について(案) P.10、P.11</p> <p>アンケートかがみ文書の裏面「アンケートにご回答いただく際に参考となる情報等」</p>
7	<p>【須崎委員】</p> <p>住んでいる人間じゃないと分からないことがたくさんあるので、そういう点を、もっと地域住民の意見を細かく聞いていった方がいいと思う。</p>	<p>沿道の地権者の方に伝わるようなアンケートの前段の書きぶりにする。</p>	アンケートのかがみ文書
8	<p>【大貫委員】</p> <p>アンケートの対象者は、居住しているかしていないかに関わらず、土地を所有している方なのか。</p> <p>また、住んでいる方と居住地としてではなく土地を所有している方というのは、意向の出方が違うと思うので、後で分析できるように属性に関する質問項目を加えたらどうか。</p>	<p>属性については考えていなかったもので、工夫して属性の回答を得るようにする。</p> <p>国道のバイパスが、自分の所有している土地のすぐ横を通れば、この土地をどうしたらよいかと考える機会があると思うので、居住者にこだわらず地権者に対するアンケート調査としたい。</p>	アンケートQ1・Q2
9	<p>【久保田委員長】</p> <p>土地利用と環境施設帯の作り方というのはリンクしてくると思うが、県とはどのように相談しているのか。</p>	<p>環境施設帯、副道の有無を示した上でアンケートに回答していただけるよう、県と調整して、254バイパスに接する土地が分かるような図面を同封するようにしたい。</p>	—
10	<p>【久保田委員長】</p> <p>そのアンケートに回答した方がどこの地権者等なのか分かったほうが良いと思う。</p>	<p>自分の所有する土地がどこなのか図面上で分かるようにする。</p>	アンケートQ1に関するエリア区分図

11	<p>【松村委員】 借地というか住んでいる人（賃貸人）はアンケート送付の対象にならないのか。</p>	<p>一義的には土地の所有者に送付する。 属性の回答を得るようにするのであれば、属性を分けて回答を整理できるので、土地を借りて工場等を営業している方にも送付することを考える。</p>	—
----	--	---	---