

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決定する。

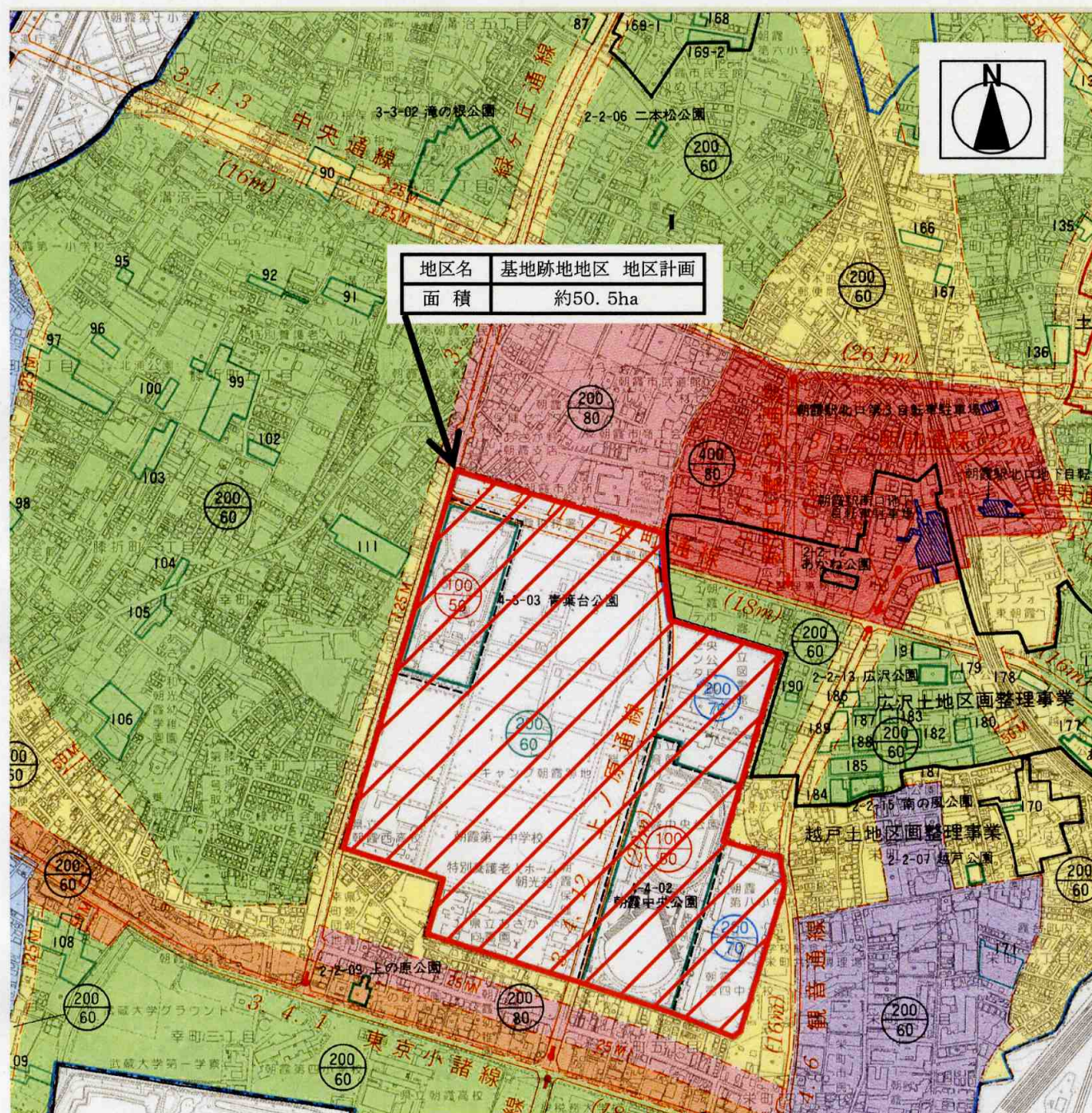
		決定告示年月日 平成21年2月17日
名	称	基地跡地地区 地区計画
位	置	朝霞市本町一丁目、栄町五丁目、青葉台一丁目、大字岡、大字溝沼及び大字膝折の各一部
面	積	約50.5ha
地区計画の目標		本地区は、本市の南部、東武東上線朝霞駅から南西へ約0.7kmに位置し、基地跡地（キャンプ朝霞跡地北地区）の区域である。 本地区は、市街化区域に囲まれ、都市公園と公共・公益施設が集積しており、駅に近接した利便性の高い区域である。また、地区内の基地跡地には多くの緑が残されている。 これらの地域特性を活かし、都市型住宅や公共・公益施設や業務施設などが集積するとともに、緑の拠点機能や都市の防災機能を備えた市民のための「憩いと交流の拠点」となる地区の形成を目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	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。 1 駅に近接した利便性の高い区域であるA地区、B地区及びC地区は、周辺環境と調和した都市型住宅、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。 ・A地区…都市型住宅を基本とし、市民サービスの向上に寄与する施設を誘導するとともに、緑豊かなオープンスペース（公開空地）を確保する。 ・B地区…主に公共・公益施設を集積し、隣接公園との歩行者動線を確保する。 ・C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。 2 学校等の公共・公益施設が既に立地しているD地区は、現在の環境を保全する。 3 上記以外の区域は、公園としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	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を整備する。 公園は、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。
	建築物等の整備の方針	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。 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。
	その他特に配慮すべき土地利用の方針	施設等の計画にあたっては、地区内の豊かな緑の保全に配慮した計画とする。

地区施設の配置及び規模	種 類		名 称	規 模	備 考			
	道 路		歩道第 1 号	幅員 3 0 m 延長 約 6 4 0 m				
	公 園		公園第 1 号	面積 約 9 . 6 h a	2 か所			
			公園第 2 号	面積 約 1 . 7 h a				
地区の区分	地区の区分	区分の名称	A地区 (用途地域無指定：200／60)	B地区 (用途地域無指定：200／60)	C地区 (用途地域無指定：200／60)	D地区 (用途地域無指定・200／60、200／70)		
		区分の面積	約 3 . 2 h a	約 3 . 0 h a	約 2 . 1 h a	約 1 6 . 5 h a		
	建築物等に関する事項	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。 1 共同住宅 2 次に掲げる用途に供するもので、前号に掲げる建築物と一の建築物となり、建築物の 2 階以下の部分に設置されるもの (1) 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 1,500 m ² を超えないもの。ただし、当該用途が風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 4 項に定める接待飲食等営業、同条第 6 項に定める店舗型風俗特殊営業の用に供するものを除く。 (2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m ² を超えないもの (3) 工場（建築基準法施行令（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 0 条の 6 で定めるものに限る。） (4) 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及びこれらに附属する作業場（原動機を使用する場合、作業場の床面積が 50 m ² を超えないもの。）。ただし、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）別表第 2（へ）項第 1 号に掲げるものを除く (5) 診療所 (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 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 0 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (7) 病院 (8) 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及びこれらに附属する作業場（原動機を使用する場合、作業場の床面積の合計が 50 m ² を超えないもの。）。ただし、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）別表第 2（へ）項第 1 号に掲げるものを除く (9) 建築基準法施行令（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 0 条の 5 の 4 で定める公益上必要な建築物 (10) 公民館その他これらに類するもの 3 第 1 号に掲げる建築物と一の建築物として設置される自動車車庫（3 階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）別表第 2（へ）項に掲げる建築物 2 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 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 3 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）別表第 2（ほ）項第 2 号、第 3 号に掲げる建築物 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 m ² を超えるもの 5 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）別表第 2（い）項第 1 号、第 3 号に掲げる建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）別表第 2（ち）項に掲げる建築物 2 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 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 3 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）別表第 2（ほ）項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物 4 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）別表第 2（へ）項第 5 号に掲げる建築物 5 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）別表第 2（と）項第 4 号に掲げる建築物 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 m ² を超えるもの 7 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）別表第 2（い）項第 1 号、第 3 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。	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 学校、体育館、図書館、公民館その他これらに類するもの 2 保健所 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 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 5 学校給食センター 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 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 0 条の 4 で定める公益上必要な建築物 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 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 0 条の 5 で定めるものを除く）		
			建築物の容積率の最高限度	2 0 0 %				
			建築物の建ぺい率の最高限度	4 0 %	6 0 %			

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区 (用途地域無指定：200／60)	B地区 (用途地域無指定：200／60)	C地区 (用途地域無指定：200／60)	D地区 (用途地域無指定・200／60、200／70)
		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 m以上としなければならない。		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 m以上としなければならない。 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 m以上としなければならない。	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 m以上としなければならない。 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って、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		—	2 5 m	1 5 m 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。 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 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	2 5 m
		垣又はさくの構造の制限		道路及び隣地境界に面する側に垣又はさくを設置してはならない。ただし、工事期間中の立ち入り防止など、安全上、管理上必要なものを除く。		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。）。 1 生け垣 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 m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 m以下とする。 3 1 及び2 を組み合わせたもの	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。）。 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って、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。 1 生け垣 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 m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 m以下とする。 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】 市民のための「憩いと交流の拠点」となる地区の形成を目指すため、地区計画を決定する。

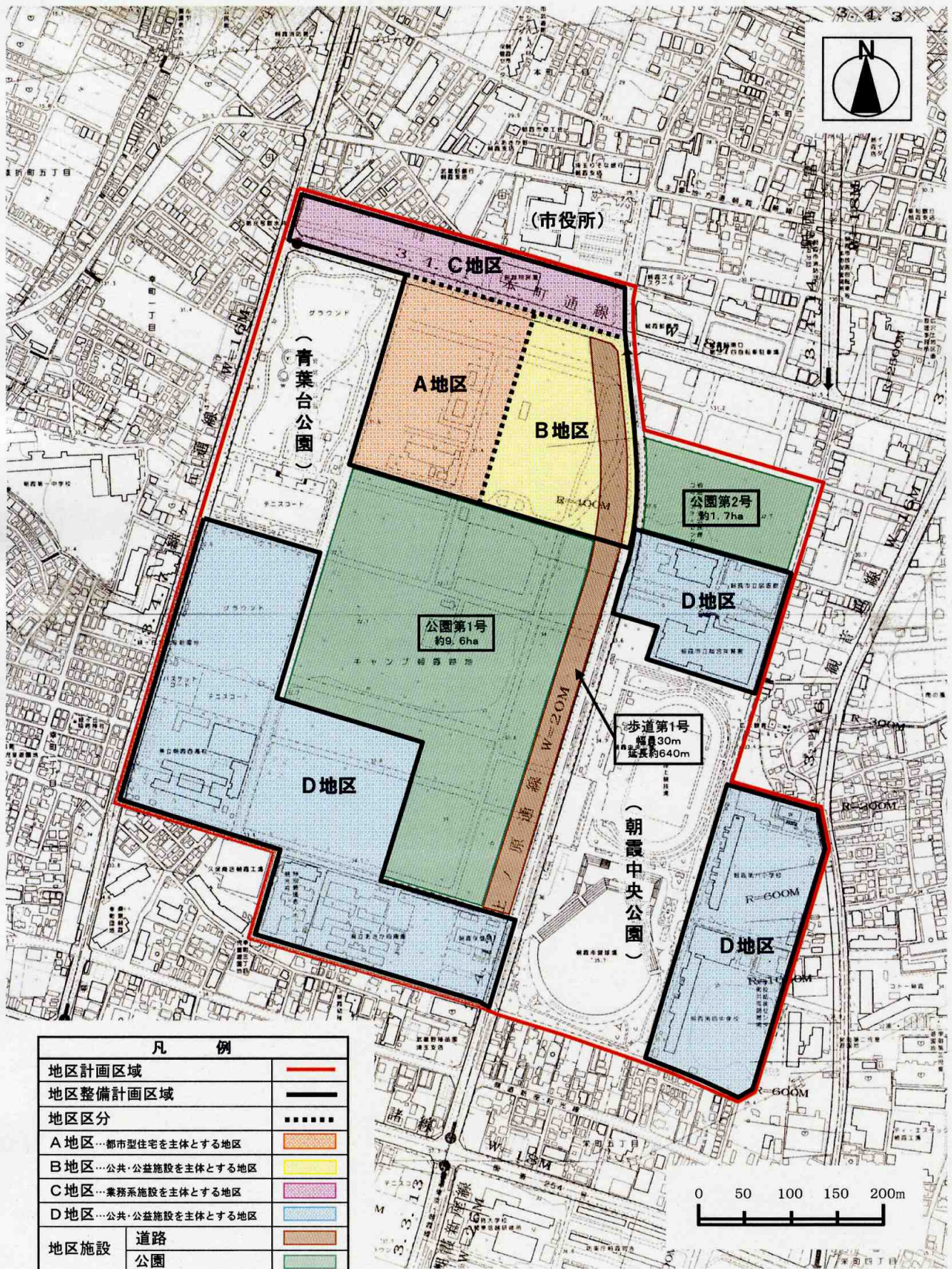
総括図



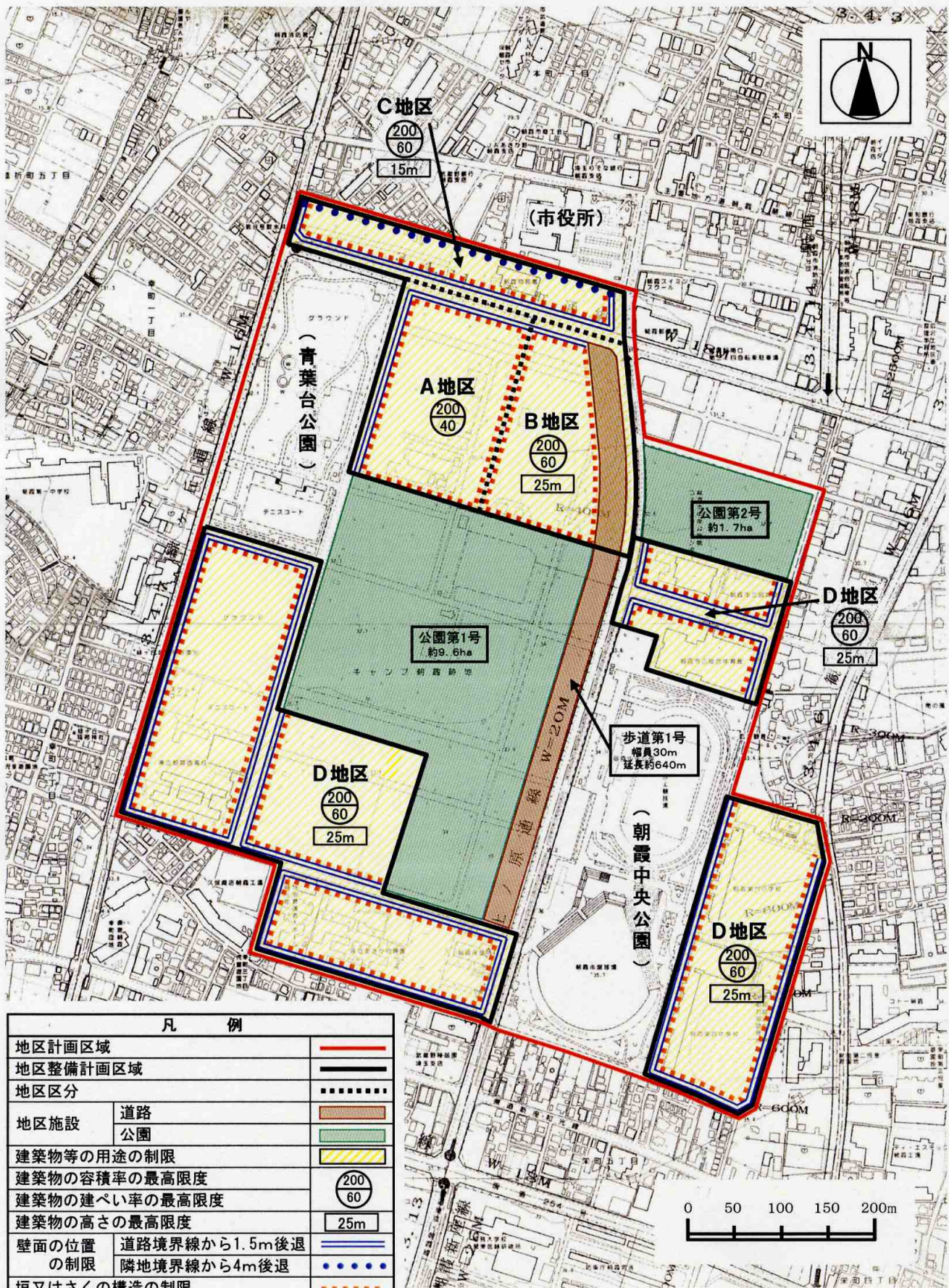
凡例

種 別	種 別	容積率%
市街化区域	第一種低層住居専用地域	60 100
防火地域	第一種中高層住居専用地域	60 150
準防火地域	第二種中高層住居専用地域	60 200
地区計画区域	第一種住居地域	60 200
都市計画道路	準住居地域	60 200
他都市計画道路	近隣商業地域	80 200
都市計画公園	商業地域	80 400
都市計画駐車場	準工業地域	60 200
都市計画施設	工業地域	60 200
荒川近郊緑地保全区域		
生産緑地地区		
特別緑地保全地区		
用途地域が指定されている市街化調整区域		
土地地区画整理事業		
施行済		
施行中		

地区計画方針の付図



計画図（地区整備計画図）



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す。

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 km に位置し、基地跡地（キャンプ朝霞跡地北地区）の区域です。

2 変更の必要性

本地区は、市街化区域に囲まれ、都市公園と公共・公益施設（学校、公民館、図書館、体育館、福祉施設等）が集積しています。また、駅に近接した利便性の高い区域であり、地区内の基地跡地には多くの緑が残されています。

さらに、平成 20 年 5 月に朝霞市基地跡地利用計画書を策定し、新たなまちづくり拠点として本地区の土地利用方針を定めました。

本地区は、これらの地域特性を活かし、朝霞市基地跡地利用計画書を踏まえ、都市型住宅（国の進める国家公務員宿舎）、公共・公益施設及び業務系施設などが集積するとともに、緑の拠点機能や都市の防災機能を備えた市民のための「憩いと交流の拠点」となる地区の形成を目指し、地区の土地利用が適正に誘導されるよう地区計画を定めようとするものです。

【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 ha

3 地区整備計画の考え方

【地区施設】

地区の南北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（30 m）の歩道を定めます。

公園は、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をして定めます。

【建築物等に関する事項】

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ます。

また、良好な街並みを形成するため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

4 関連する都市計画

なし。