

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、朝霞都市計画用途地域の変更（朝霞市：根岸台東地区、根岸台西、仲町、本町地区、溝沼地区）についての理由を示したものです。

## I. 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20km圏にあり、埼玉県南部に位置しています。

### 【朝霞市：根岸台東地区】

本地区は、東武東上線朝霞駅の東側約1kmに位置しており、都市計画道路3・4・3中央通線の沿道区域です。

### 【朝霞市：根岸台西、仲町、本町地区】

本地区は、東武東上線朝霞駅の東側約0.4kmから西側約0.7kmの区間に位置しており、都市計画道路3・4・3中央通線の沿道区域です。

### 【朝霞市：溝沼地区】

本地区は、東武東上線朝霞駅の西側約1.2kmに位置しており、都市計画道路3・4・3中央通線の沿道区域です。

## II. 変更理由

### 【朝霞市：根岸台東地区】

本地区においては、都市計画道路3・4・3中央通線の沿道利用を図るための用途地域が指定されていますが、当該路線の一部区間の廃止に伴い、以下のとおり変更するものです。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種低層住居専用地域 (100/60)	約5.7ha	第一種住居地域 (200/60)	約5.7ha
合 計	約5.7ha	合 計	約5.7ha

( ) 内は 容積率／建ぺい率

【朝霞市：根岸台西、仲町、本町地区】

本地区においては、都市計画道路3・4・3中央通線を用途地域の境界とするとともに、沿道利用を図るための用途地域が指定されていますが、当該路線の一部区間の廃止に伴い、以下のとおり変更するものです。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種中高層住居専用地域(200/60)	約1.8ha	第一種中高層住居専用地域(200/60)	約0.2ha
第一種住居地域(200/60)	約0.3ha	第一種住居地域(200/60)	約1.6ha
近隣商業地域(200/80)	約0.0ha (約183㎡)	近隣商業地域(200/80)	約0.3ha
商業地域(400/80)	約0.1ha	商業地域(400/80)	約0.1ha
合計	約2.2ha	合計	約2.2ha

( )内は 容積率/建ぺい率

【朝霞市：溝沼地区】

本地区においては、都市計画道路3・4・3中央通線の沿道利用を図るための用途地域が指定されていますが、当該路線の一部区間の廃止に伴い、以下のとおり変更するものです。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種中高層住居専用地域(200/60)	約4.5ha	第一種住居地域(200/60)	約4.5ha
合計	約4.5ha	合計	約4.5ha

( )内は 容積率/建ぺい率

III. 変更内容

【朝霞市：根岸台東地区】

都市計画道路の沿道という立地をふまえて定めている用途地域を、都市計画道路3・4・3中央通線の一部区間の廃止に伴い、隣接する用途地域に変更します。

**【朝霞市：根岸台西、仲町、本町地区】**

都市計画道路3・4・3中央通線を用途地域の境界としている箇所について、当該道路の一部区間の廃止に伴い、近傍の地形地物等に合わせて変更します。

また、都市計画道路の沿道という立地をふまえて定めている用途地域を、都市計画道路3・4・3中央通線の一部区間の廃止に伴い、隣接する用途地域に変更します。

**【朝霞市：溝沼地区】**

都市計画道路の沿道という立地をふまえて定めている用途地域を、都市計画道路3・4・3中央通線の一部区間の廃止に伴い、周辺の用途地域に変更します。

**IV. 関連する都市計画**

用途地域の変更に併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・高度地区（朝霞市決定）
- ・防火地域及び準防火地域（朝霞市決定）
- ・道路（朝霞市決定）
- ・土地区画整理事業（朝霞市決定）
- ・地区計画（朝霞市決定）