

## 朝霞都市計画地区計画の変更（朝霞市決定）

都市計画根岸台三丁目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30年3月1日

|                 |            |  |
|-----------------|------------|--|
|                 | 名 称        | 根岸台三丁目地区地区計画   |
|                 | 位 置        | 朝霞市根岸台三丁目の一部   |
|                 | 面 積        | 約7.3ヘクタール  |
|                 | 地区計画の目標    | <p>本地区は、本市の東部、東武東上線朝霞駅から北東へ約2キロメートルに位置し、大規模工場跡地の区域である。</p> <p>本地区は、東京外かく環状道路に接続する一般国道254号和光富士見バイパスに近接しており、交通の利便性が高い区域である。また、北西側には黒目川が隣接し、ゆとりある自然資源にも恵まれている。</p> <p>本地区では、都市計画マスタープランにおいて、本市北東部における「地域生活の拠点」及び「まちづくり重点地区」として、商業機能の誘導を図るとともに、商業地のにぎわいの創出や地域経済の活性化、雇用の創出に資する土地利用を目指すことを位置づけている。</p> <p>これらの状況を踏まえ、新たな土地利用が適正に誘導されるよう、地区施設を適正に配置して都市基盤を確保するとともに、建築物の規制、誘導を行うことにより、安全で快適な住環境の形成を図りつつ、市全体若しくは地域の活性化に寄与する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>まちづくり重点地区にふさわしい住宅・商業施設の集積を図るため、以下のとおり区分し、土地利用の方針を定める。</p> <p>1 A地区<br/>安全で快適な住環境となるよう低層住宅を主体とした土地利用とする。</p> <p>2 B地区<br/>中高層住宅を主体とした土地利用とする。</p> <p>3 C地区<br/>商業施設等の集積を進めることにより、地域活性化を図るまちづくりの拠点となる土地利用とする。</p>   |
|                 | 地区施設の整備の方針 | <p>本地区の利便性及び安全性の向上を図るため、地区の外周等に区画道路及び歩行者専用道路を適正に配置する。</p> <p>商業施設周辺には、歩行者の安全性と快適性を高めるために、歩道と一体となった公共空地（歩道状空地）を配置する。</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、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>また、地区の防災性の向上と緑化の推進を図るため、垣又はさくの構造の制限を定めるとともに、敷地の細分化を防止し、ゆとりある住環境の形成及び商業施設等の集積を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p>  |

|   |                           |  |                                   |   |                 |  |
|---|---------------------------|--|-----------------------------------|---|-----------------|--|
| 地区<br>施設<br>の<br>配置<br>及<br>び<br>規<br>模 | 種類                        | 名称   | 幅員                                | 延長  | 備考              |  |
|   | 道路                        | 区画道路1号   | 約3～5メートル<br>(11.5メートル～17.2メートル)   | 約370メートル  | 新設              |  |
|   |                           | 区画道路2号   | 約1～5メートル<br>(10.5メートル)            | 約210メートル  | 新設              |  |
|   |                           | 区画道路3号   | 約2～5メートル<br>(14メートル)              | 約320メートル  | 新設              |  |
|   |                           | 歩行者専用道路1号  | 4メートル                             | 約190メートル  | 新設              |  |
|   |                           | 歩行者専用道路2号  | 5メートル                             | 約160メートル  | 新設              |  |
|   |                           | ( )は、地区計画区域外を含む全幅員   |                                   |   |                 |  |
|   | 公共空地                      | 歩道状空地  | 2メートル                             | 約500メートル  | 新設              |  |
|   | 地区の<br>区分                 | 名称   | A地区<br>(第一種中高層住居専用地域<br>・第一種住居地域) | B地区<br>(第一種中高層住居専用地域<br>・第一種住居地域)   | C地区<br>(近隣商業地域) |  |
|   |                           | 面積   | 約2.7ヘクタール                         | 約1.5ヘクタール   | 約3.1ヘクタール       |  |
| 地区<br>整備<br>計画                          | 建築物等<br>の用途の<br>制限        | 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2<br>(は)項に掲げる建築物以外は建築してはならない。              |                                   | 次に掲げる建築物は<br>建築してはならない。<br>1 建築物の地上1階<br>の部分住宅、共同住<br>宅、寄宿舍又は下宿の<br>用途に供する建築物<br>2 延べ面積が<br>30,000平方メー<br>トルを超えるもの<br>3 工場<br>4 倉庫業を営む倉庫<br>5 風俗営業等の規制<br>及び業務の適性化等<br>に関する法律(昭和<br>23年法律第122<br>号)第2条第6項第2<br>号、第4号及び第5号<br>に規定する営業を営<br>む施設 |                 |  |
|   | 建築物の<br>容積率の<br>最高限度      | 10分の10   |                                   | —   |                 |  |
|   | 建築物の<br>敷地面積<br>の最低限<br>度 | 120平方メートル(路地状部分によって道路に接<br>する敷地の場合については、当該路地状部分を除いた<br>敷地面積をいう。) |                                   | 20,000平方メー<br>トル  |                 |  |

|        |            |              |   |   |
|--------|------------|--------------|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の高さの最高限度 | 10メートル  | —   |
|        |            | 垣又はさくの構造の制限  | <p>道路に面する側の垣又はさくの構造は次のいずれかに該当するものでなければならない。ただし、門柱、門扉及び門扉を除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生け垣</li> <li>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。</li> <li>3 第1号及び第2号を組み合わせたもの</li> </ol> | <p>道路に面する側の垣又はさくの構造は次のいずれかに該当するものでなければならない。ただし、門柱、門扉及び門扉、周辺環境に配慮する遮音壁等は除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生け垣</li> <li>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。</li> <li>3 第1号及び第2号を組み合わせたもの</li> </ol> |

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 本市全体若しくは地域の活性化などに寄与するまちづくり重点地区にふさわしい市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

# 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：根岸台三丁目地区）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、埼玉県南部に位置しています。

### 【朝霞市：根岸台三丁目地区】

本地区は、朝霞市の東部、東武東上線朝霞駅から北東へ約2キロメートルに位置しており、大規模工場跡地となっている区域です。

## 2 変更理由

本地区は、大規模工場が閉鎖したことに伴い、その跡地において、商業機能と住宅が調和した秩序ある市街地の形成を図るため、用途地域を変更する地区です。

用途地域の変更に合わせ、新たな土地利用が適正に誘導されるよう、地区施設を適切に配置して都市基盤を確保するとともに、建築物の規制、誘導を行うことにより、市全体若しくは地域の活性化に寄与する地区の形成を図るため、地区計画を決定するものです。

【名称】 根岸台三丁目地区地区計画

【位置】 朝霞市根岸台三丁目の一部

【面積】 約7.3ヘクタール

## 3 地区整備計画の考え方

### 【地区施設】

本地区の利便性及び安全性の向上を図るため、地区の外周等に区画道路、歩行者専用道路等を適正に定めます。

### 【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、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び建築物の高さの最高限度を定めます。

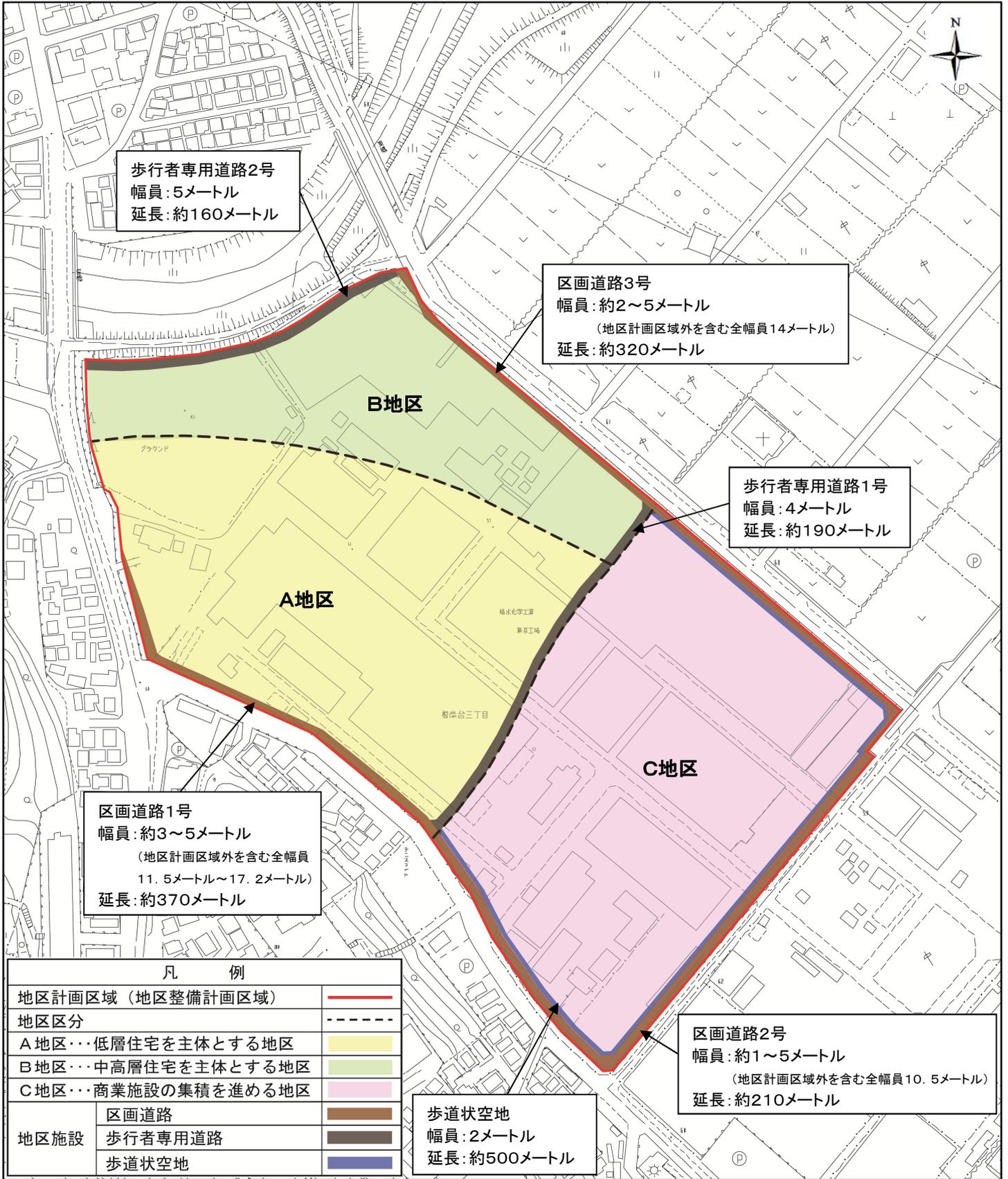
また、地区の防災性の向上と緑化の推進を図るため、垣又はさくの構造の制限及び建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

## 4 関連する都市計画

本地区の地区計画の変更と合わせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・用途地域（朝霞市決定）
- ・防火地域及び準防火地域（朝霞市決定）

地区計画方針の付図（根岸台三丁目地区）



計画図（地区整備計画図）（根岸台三丁目地区）

