

朝霞都市計画地区計画の変更（朝霞市決定）

都市計画宮戸二丁目地区地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日 平成30年3月1日

名 称	宮戸二丁目地区地区計画	
位 置	朝霞市宮戸二丁目の一部	
面 積	約10.8ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線朝霞台駅及びJR武蔵野線北朝霞駅から北へ約1キロメートルに位置し、周囲は市街化が進行している地区である。</p> <p>本地区は、旧暫定逆線引き地区であったため、市街化は抑制され、農地が比較的多く残り宅地が点在する地区である。</p> <p>これらの状況を踏まえ、本地区の市街化区域への再編入にあたり、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、計画的で安全・安心のまちづくりを推進し、良好な住環境の地区の形成を目標とする。</p> <p>また、すでに建設されている戸建て住宅及び共同住宅等については、現在の住環境の改善・向上を図る。</p>	
区域の整備 開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>計画的で安全・安心のまちづくりを推進し、良好な住環境の形成となるよう地区内を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 中高層住宅を含む住宅地を主体とした土地利用とする。</p> <p>2 B地区 都市計画道路岡通線（県道和光志木線）の沿道は、周辺環境と調和した沿道サービス施設を含む土地利用とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設は、本地区の利便性及び防災性の向上を図るとともに、安全で快適な生活道路となるよう区画道路を適正に配置し、整備する。なお、区画道路の交差部にはすみ切りを設ける。</p> <p>また、住環境の向上を図るため、公園の整備に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</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>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		種類	名称	幅員	延長	備考
			道路	区画道路第1号	6メートル	約336メートル	拡幅
				区画道路第2号	6メートル	約99メートル	拡幅
				区画道路第3号	6メートル	約85メートル	拡幅
				区画道路第4号	6メートル	約137メートル	新設
				区画道路第5号	6メートル	約177メートル	新設
	地区の区分	区分の名称	A地区 (第一種中高層住居専用地域)		B地区 (第一種住居地域)		
区分の面積		約9.7ヘクタール		約1.1ヘクタール			
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	—	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 2 畜舎 3 自動車教習所 4 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場				
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、100平方メートル（路地状部分によって道路に接する敷地の場合については当該路地状部分を除いた敷地面積をいう。）とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、建築物の敷地面積の最低限度は適用しない。 1 この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの 2 地区施設の整備等により変更が生じたもの 3 公益上必要な建築物の敷地として使用するもの					
	壁面の位置の制限	計画図に表示する地区施設の道路の区域内には、建築物の部分又は建築物に附属する門若しくは塀の部分は建築してはならない。					
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図に表示する壁面の位置の制限の区域内には、門、塀、垣、さく、広告物及び看板等の工作物等は設置してはならない。ただし、公益上必要なものを除く。					
	垣又はさくの構造の制限	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。 3 第1号及び第2号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】土地地区画整理事業により宅地の利用増進を図るため、区画道路第5号を変更する。

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：宮戸二丁目地区）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ます。

【朝霞市：宮戸二丁目地区】

本地区は、朝霞市の北部、東武東上線朝霞台駅及びJR武蔵野線北朝霞駅から北へ約1キロメートルに位置しています。地区の南側は県道と光志木線に接しており、周囲は市街化が進行している区域です。

2 変更理由

本地区は、平成23年1月21日に旧暫定逆線引き地区を市街化区域に再編入し、地区施設を適正に配置した都市基盤と建築物の規制、誘導を行うため、計画的で安全・安心のまちづくりを推進し、良好な住環境の地区の形成を図るため、地区計画を定めたものです。

このうち、地区施設道路の区画道路第5号については、組合施行の土地区画整理事業により整備することとなり、宅地利用の増進を図るために地区施設道路の変更が生じたため、地区計画の変更をするものです。

【名称】 宮戸二丁目地区地区計画

【位置】 朝霞市宮戸二丁目の一部

【面積】 約10.8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防災性の向上を図るとともに、安全で快適な生活道路となるよう区画道路を適正に定めます。

【建築物等に関する事項】

本地区にふさわしくない用途の建築物の混在を防止し、良好な住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定めます。

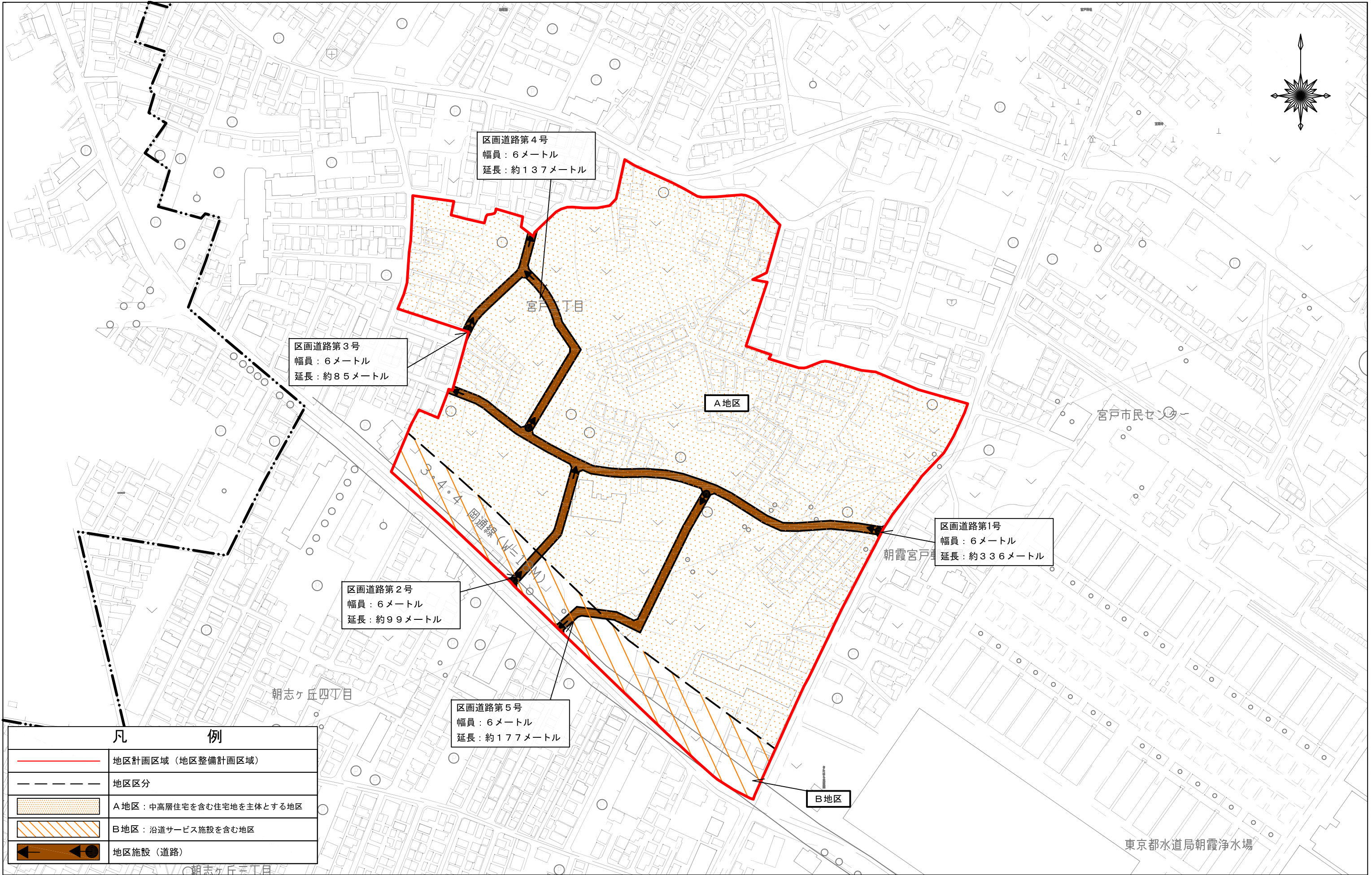
地区施設に定めた道路を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

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を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

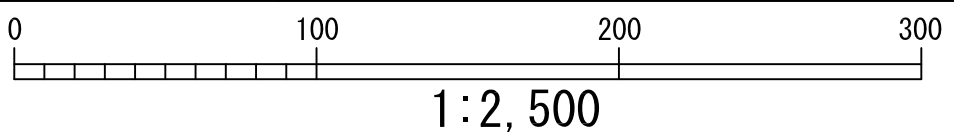
4 関連する都市計画

なし。

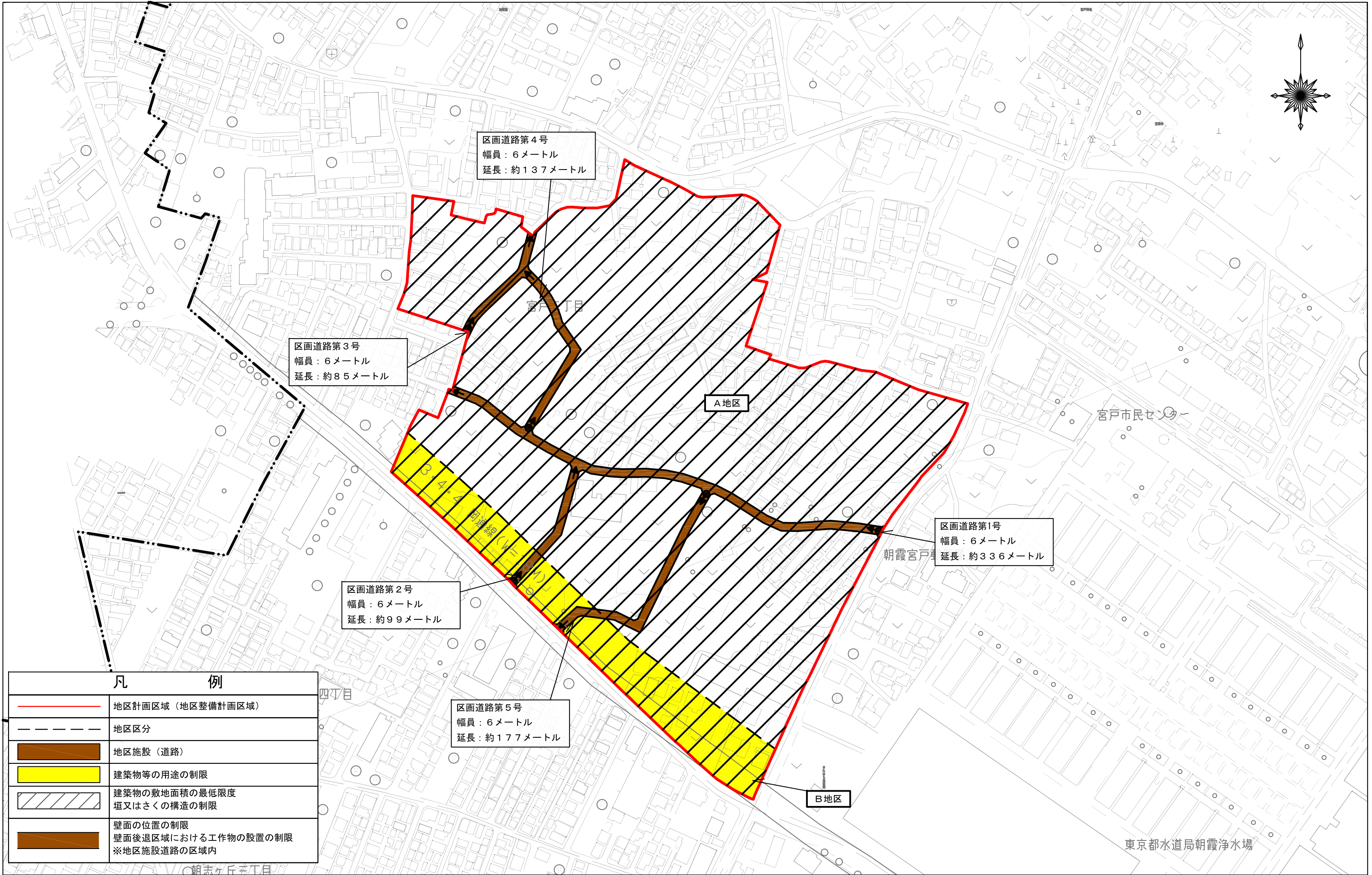
地区計画方針の付図（宮戸二丁目地区）



凡 例	
	地区計画区域（地区整備計画区域）
	地区区分
	A地区：中高層住宅を含む住宅地を主体とする地区
	B地区：沿道サービス施設を含む地区
	地区施設（道路）



計画図（地区整備計画図）（宮戸二丁目地区）



凡 例	
	地区計画区域（地区整備計画区域）
	地区区分
	地区施設（道路）
	建築物等の用途の制限
	建築物の敷地面積の最低限度 垣又はさくの構造の制限
	壁面の位置の制限 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ※地区施設道路の区域内

0 100 200 300

1:2,500