

---

# あずま南地区の 都市計画の変更について

---

令和4年1月15日(土)

埼玉県 朝霞県土整備事務所  
朝霞市 都市建設部 まちづくり推進課

# 本日の説明内容

1. 朝霞市都市計画マスタープラン
2. あずま南地区の事業概要
3. 都市計画変更の原案の概要
  - ① 区域区分
  - ② 用途地域
  - ③ 防火指定
  - ④ 下水道
  - ⑤ 地区計画
  - ⑥ 道路(国道254号バイパス)
4. 今後の都市計画の変更手続き

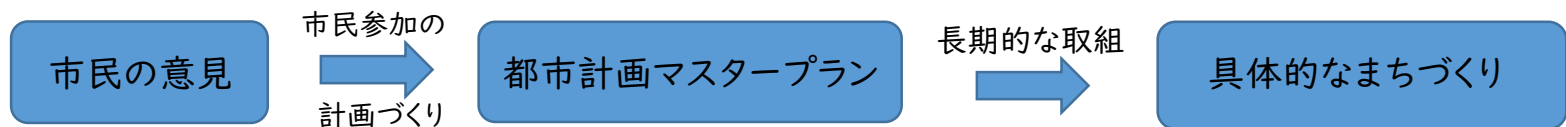
# 1. 朝霞市都市計画マスタープラン

## 都市計画法

- 都市計画法第18条の2に基づき市町村は、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）を定めなければならない。
- 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

## 朝霞市都市計画マスタープラン

- 平成28年11月（平成30年一部修正※幸町）改訂
- 「第5次朝霞市総合計画」における基本構想と相互に連携。
- 市民の皆様意見を反映しながら、地域特性に応じた土地利用や都市施設の根拠となる将来都市像を明らかにし、その実現に向けて、本市の定める各種の都市計画についての基本的な指針となり、また個々の都市計画の相互連携の指針となるもの。



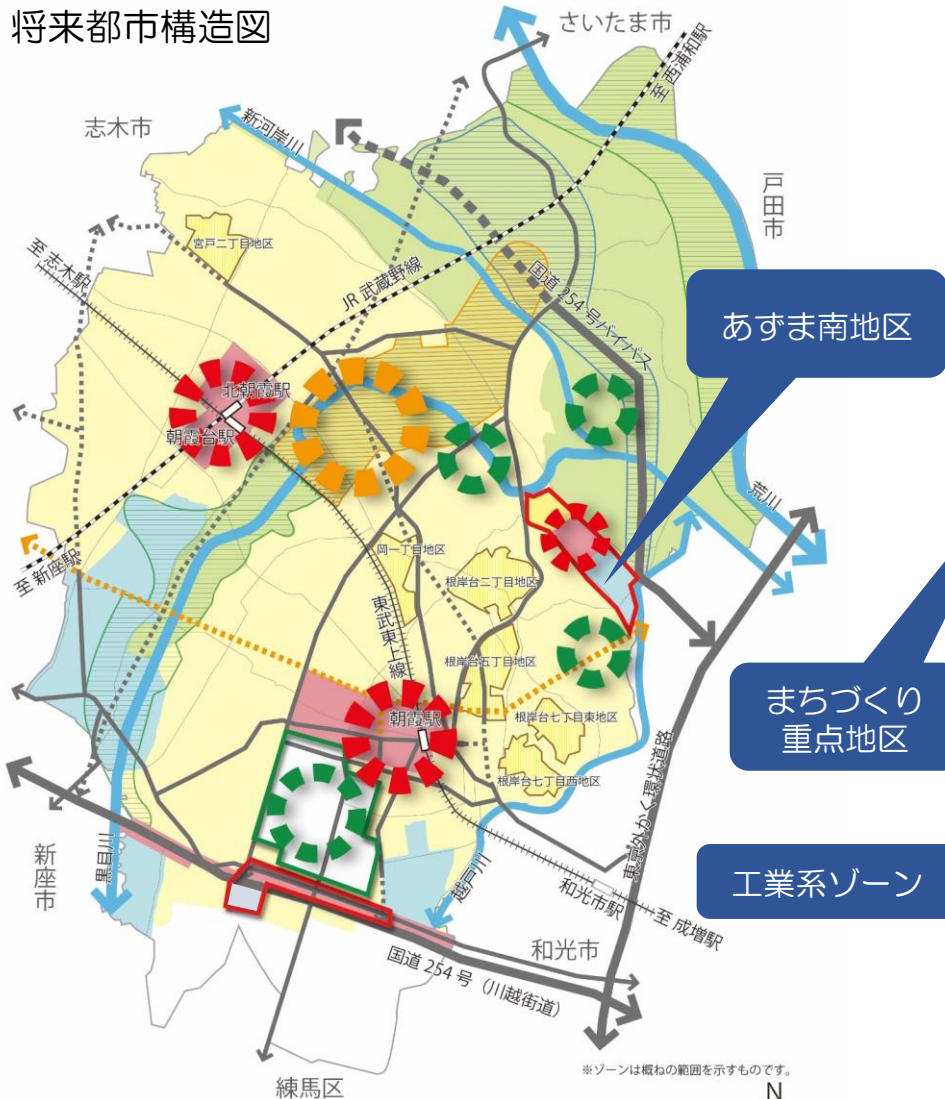
### 都市計画法(抜粋)※(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

- 第18条の2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針(以下この条において「基本方針」という。)を定めるものとする。
- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
  - 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
  - 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

# 1. 朝霞市都市計画マスタープラン

## 都市計画マスタープランにおける将来都市構造

将来都市構造図



構成	種類	凡例	位置	内容
拠点	都市拠点・地域拠点		(都市拠点) ・東武東上線朝霞駅周辺 ・JR 武蔵野線北朝霞駅・東武東上線朝霞駅周辺  (地域拠点) ・根岸台3丁目の大規模工場跡地周辺	(都市拠点) ・本市の中心的な拠点及び玄関口として商業・業務・行政サービス等の都市機能の集積を図ります  (地域拠点) ・根岸台3丁目の大規模工場跡地周辺は、都市拠点とのアクセスが容易ではない市北東部(主に東部・内閣木地区)の地域生活拠点として商業機能の誘導を図ります
	医療と福祉の拠点		・健康福祉センター、総合福祉センター、東洋大学などの公共施設が立地する地区	黒目川を軸に、市民の健康づくりに資する拠点的な医療・福祉・教育施設の集約的立地を図ります
	水と緑の拠点		・基地跡地周辺 ・朝霞貯水池 ・城山公園 ・郷戸特別緑地保全地区周辺	豊かな自然・環境の拠点となるまとまった緑地を保全します
地区	新たな拠点形成地区		・基地跡地	新たな市のシンボルとして、周辺エリアと連携しながら、緑地の保全とともに、多様な周辺施設と連携した土地利用により、地域の交流と活性化を図ります
	まちづくり重点地区		・朝霞第2小学校跡地及び周辺の国道254号沿道地区 ・根岸台3丁目の大規模工場跡地周辺及び大字台地内の東地区の一部	大規模跡地及び周辺地区において、交通の利便性などの立地を生かして、民間活用等による地域の経済と雇用を支えるまちづくりに重点的に取り組みます
	新市街化地区		・旧整定逆線引道地区 ・根岸台五丁目土地区画整理事業区域	新たに市街化区域に編入した地区などで、都市機能が多くの地域特性を生かした良好な市街地形成を促進します
都市軸	鉄道		・JR武蔵野線 ・東武東上線	
	広域交通軸	道路(国道)	・国道254号、国道254号バイパス(整備済区間) ・国道254号バイパス(未整備区間)	近隣都市との広域交通ネットワークを形成し、地域間交流を促進します
	地域交通軸	道路(県道・主要生活道路・都市計画道路)	・整備済区間 ・未整備区間 ・見直し検討区間	広域交通軸を補完し、市内の各拠点等を結ぶ地域交通ネットワークを形成します
	水と緑の軸		・荒川、新御幸川、黒目川、越中川	河川とその周辺の緑地帯と一体となり、自然環境を保全しながら、身近に自然とふれあえる場の創出を図ります
ゾーン	商業系ゾーン		・商業系用途地域の範囲	
	工業系ゾーン		・工業系用途地域の範囲	経済活動の場や住宅地として適正な土地利用を図ります
	住居系ゾーン		・住居系用途地域の範囲	
	自然空間保全ゾーン		・黒目川、新御幸川周辺に広がる市街化調整区域	水辺空間や緑の保全と、周辺地域に隣接するレクリエーション活動の場として活用を図ります
	緑地景観保全ゾーン		・黒目川沿道地帯 ・荒川1級河川地帯保全区域	水と緑の軸と一体的に自然環境及び景観の保全・創出を図ります
自然と共存する公共施設等ゾーン		・黒目川周辺の市街化調整区域で、拠点的な公共施設が立地する範囲	良好な自然環境を保全しながら、拠点的な公共施設立地を図ります	
自然と調和のとれたまちづくりゾーン		・内閣木地区の一部及び国道254号バイパス沿道	自然環境を保全しながら、既存の集落地帯の維持向上に努めるとともに、広域交通を生かした適正な土地利用を図ります	

\*ゾーンは概ねの範囲を示すものです。



## 2. あずま南地区の事業概要

### あずま南地区土地区画整理事業の概要

事業主体:あずま南地区土地区画整理組合

面積:約13.5ha

事業期間:令和4年度~令和11年度(予定)

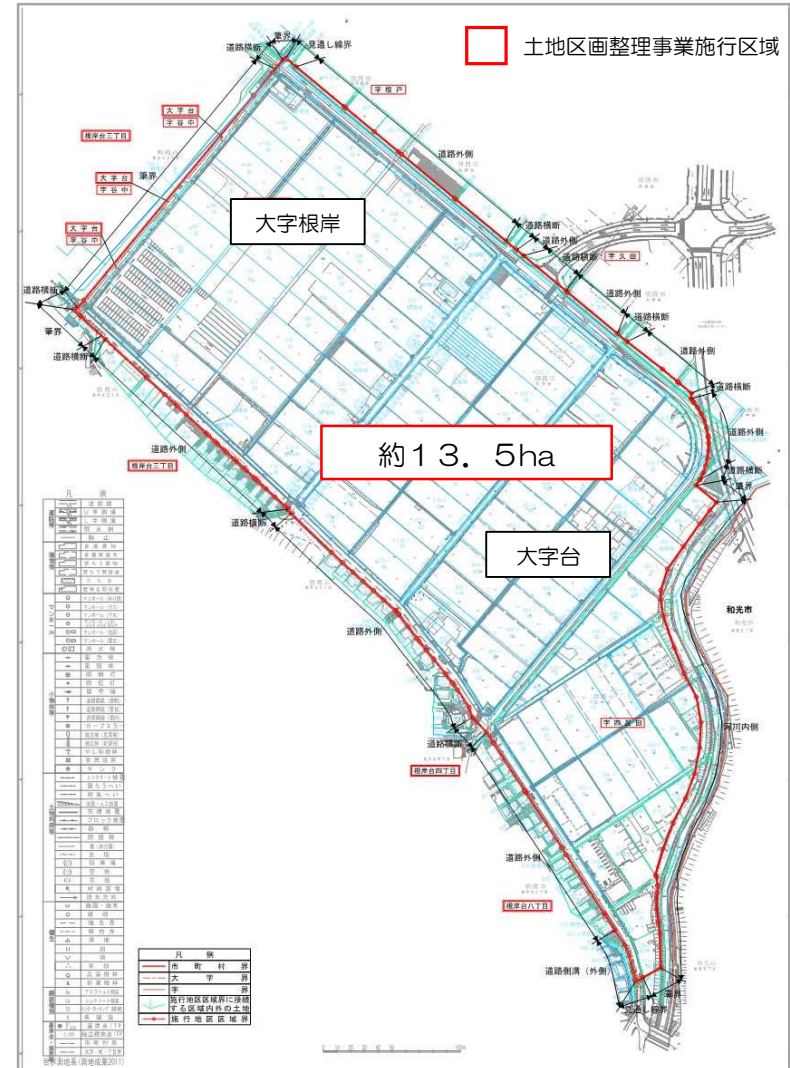
※組合認可の時期による

土地利用:大規模物流施設を主体とした工業系の土地利用を予定

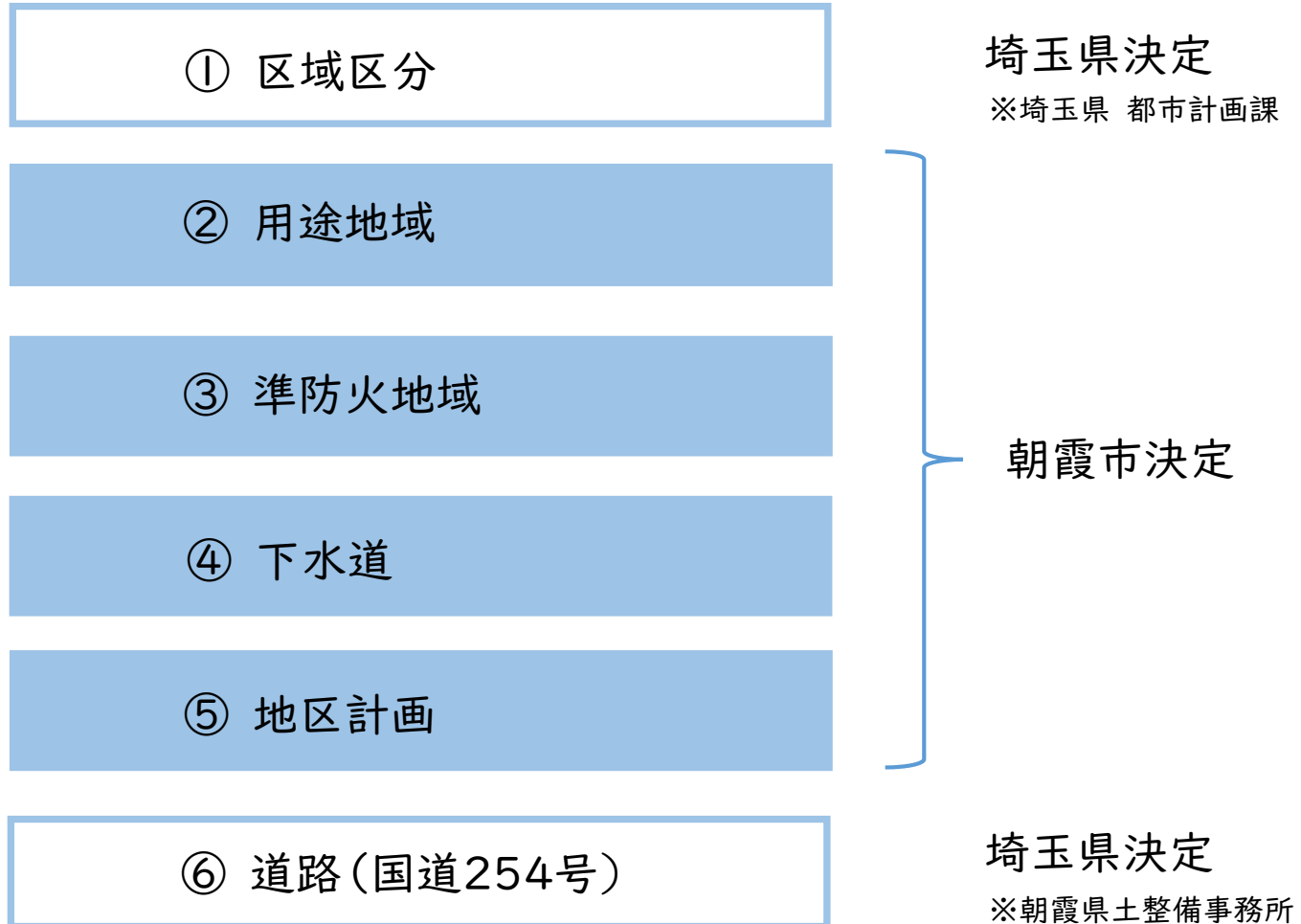
現在の状況:準備組合(平成26年立上げ)では、市街化区域編入と同時の組合設立認可を目指して、埼玉県及び市の関係各課と必要な協議を進めている。

### 第5次朝霞市総合計画

あずま南地区土地区画整理事業については、道路や公園などの都市基盤が整備された良好な市街地の形成を目指し当該事業を推進します。



### 3. 都市計画変更の原案の概要



# ① 区域区分

-埼玉県決定-

## 区域区分とは

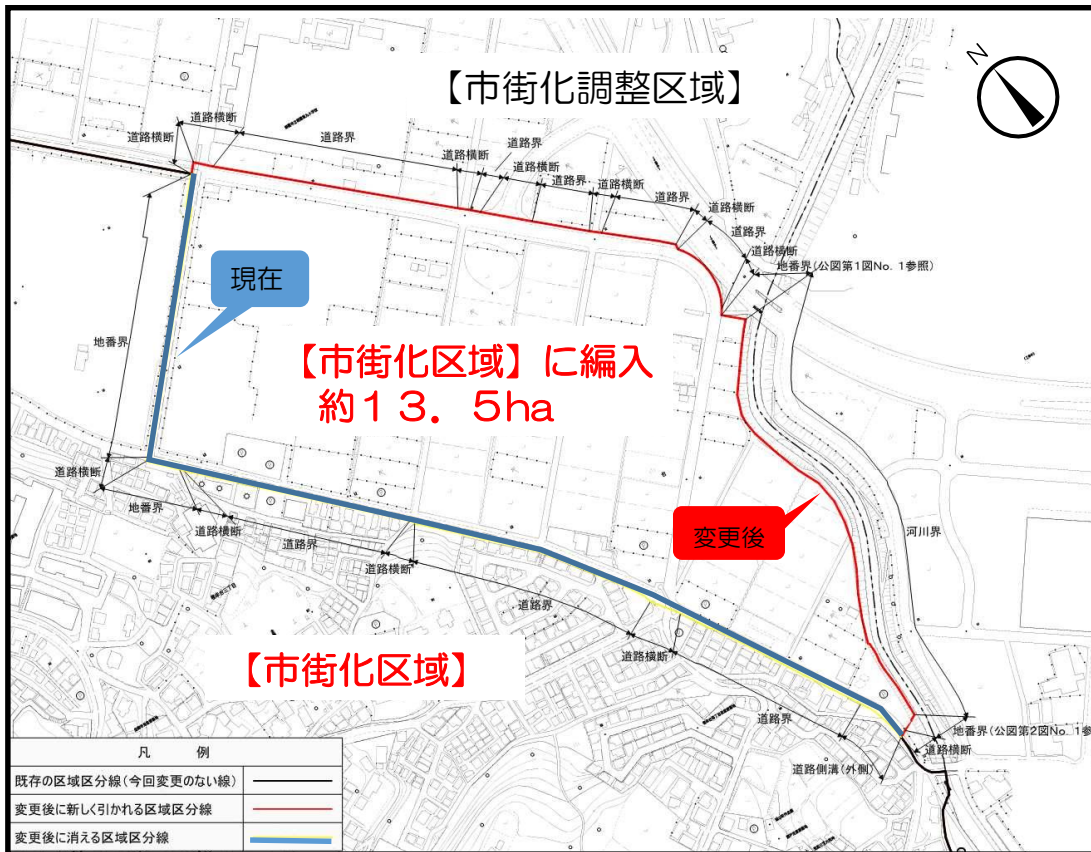
市街化区域と市街化調整区域に区分すること

### 【市街化区域】

すでに市街地を形成している区域又は概ね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化すべき区域

### 【市街化調整区域】

市街化を抑制すべき区域



変更内容 市街化調整区域から市街化区域に編入(約13.5ha)

## ②用途地域

-朝霞市決定-

用途地域とは

- それぞれの地域特性にあわせて、土地利用規制（建築物の用途制限等）を定めるもの。
- 主に住居系、商業系、工業系に分類され、13種類の地域に細分化。
- 朝霞市では、現在9種類の用途地域を指定。

住宅系

商業系

工業系

		建ぺい率 (%)	容積率 (%)	
用途地域	第一種低層住居専用地域	60	100	
	第一種中高層住居専用地域	60	150	
		60	200	
	第二種中高層住居専用地域	60	200	
	第一種住居地域	60	200	
	準住居地域	60	200	
	商業系	近隣商業地域	80	200
		商業地域	80	400
		工業系	準工業地域	60
工業地域	60		200	



## ②用途地域

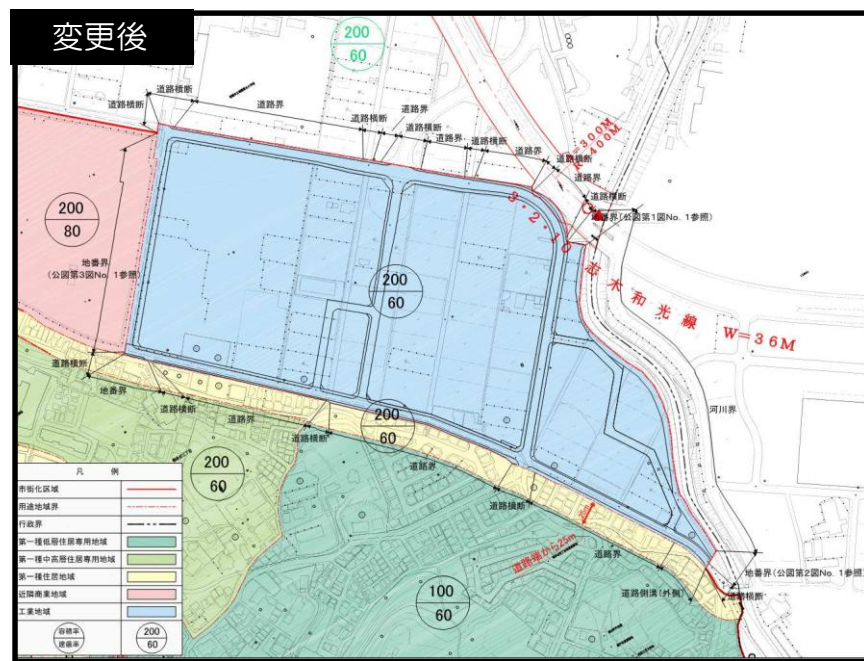
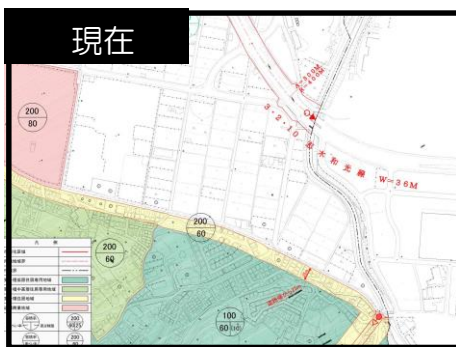
-朝霞市決定-

### 朝霞市都市計画マスタープラン(まちづくり重点地区)

- 大規模工場跡地周辺及び大字台地内の東地区の一部について、にぎわいの創出や地域経済の活性化、雇用の創出などに資する商業系又は工業系を中心とした土地利用を図ることを目指す。
- あずま南地区は工業系ゾーンに位置づけ

### 用途地域指定の基本的な考え方(埼玉県)

産業活動の拠点として、工業生産活動・流通業務機能等の利便を増進する地域のうち、工業等の利便の増進に関連して店舗等の立地を許容する地域については、工業地域を定める。



約13.5haを工業地域に指定

## ②用途地域

-朝霞市決定-

用途地域の指定に併せて<sup>べい</sup>建蔽率・容積率を指定

現在

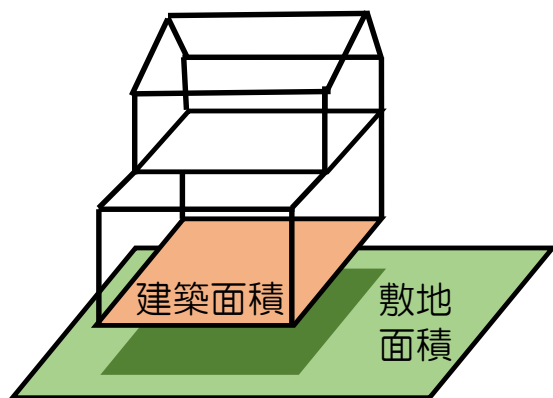
<sup>べい</sup>  
建蔽率 60%  
容積率 200%



変更なし

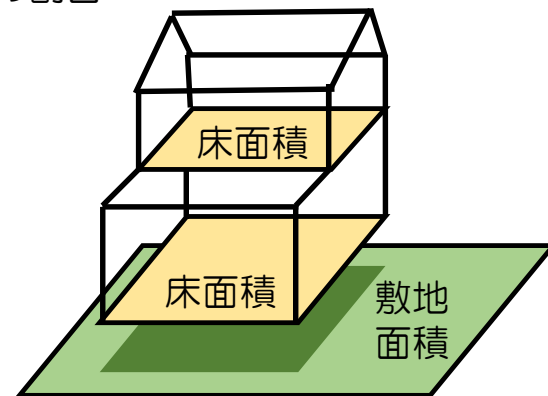
<sup>べい</sup>  
建蔽率 60%  
容積率 200%

<sup>べい</sup>  
建蔽率：敷地面積に対する建築面積の割合



$$\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{建蔽率 (\%)}^{\text{べい}}$$

容積率：敷地面積に対する延べ床面積（各階床面積の合計）の割合



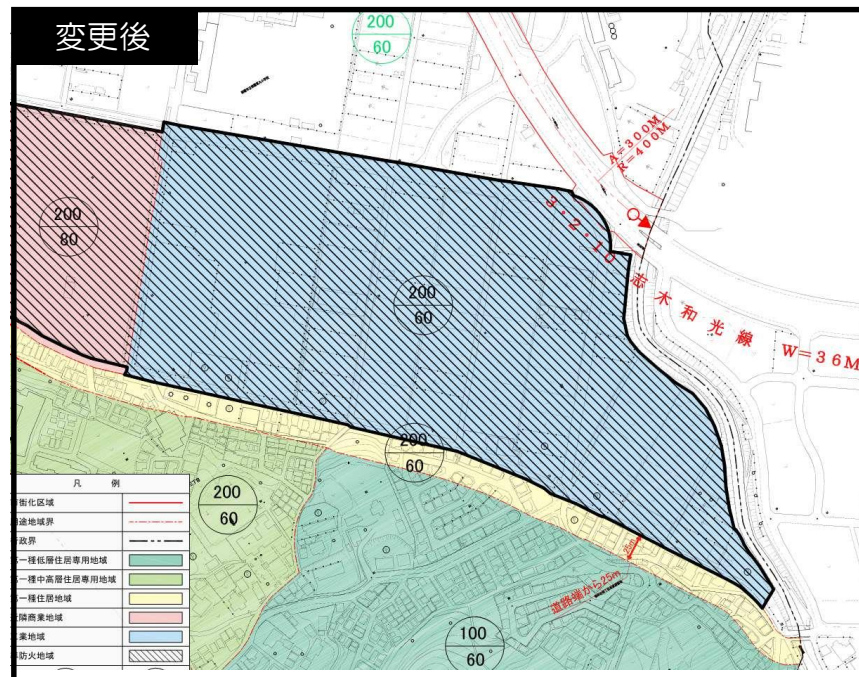
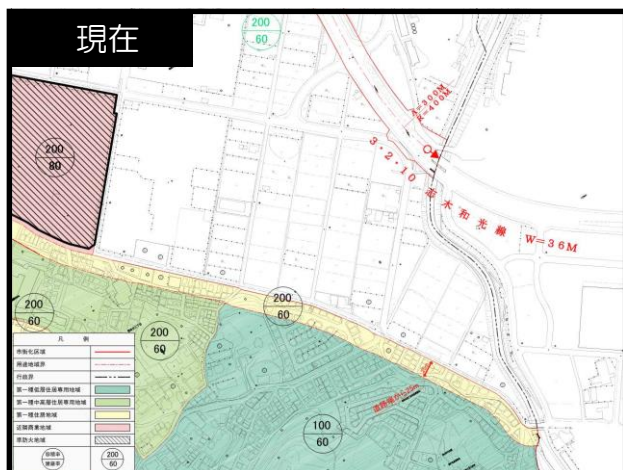
$$\frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{容積率 (\%)}^{\text{べい}}$$

# ③準防火地域

-朝霞市決定-

■工業系の土地利用を図るにあたり、建築物の不燃化・難燃化を促進することにより、市街地の防災性の向上を図り、安全・安心のまちづくりを推進するため、準防火地域を指定する。

■準防火地域内において建築物を建築する際には、建築基準法に基づく防火性能に適合する必要があります。



約13.5haを準防火地域に指定

# ④ 下水道

-朝霞市決定-



区域区分の変更に合わせて  
朝霞公共下水道の排水区域も変更

排水区域面積(現在)

汚水 約1,114ha

雨水 約1,114ha

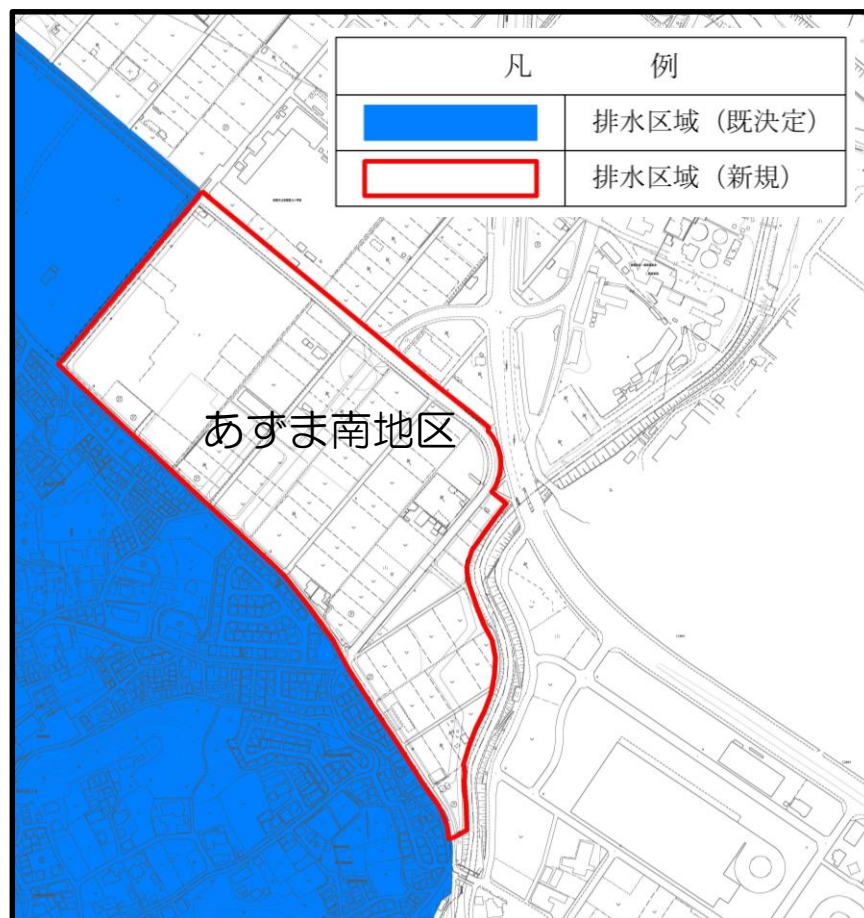


排水区域面積(変更後)

汚水 約1,128ha(+14ha増加)

雨水 約1,128ha(+14ha増加)

※下水道の排水面積は、少数第1位を四捨五入した整数値を示す。



### 地区計画とは

地区の特性に応じた計画的なまちづくりを進めるため、道路などの公共施設の配置、建築物やその敷地などに関して、きめ細かな「まちづくりのルール」を定める制度

### 地区計画の構成

大きく4つの内容により構成

1. 地区計画の目標
2. 土地利用の方針
3. 地区整備計画（道路、公園、建築物等の用途制限など）
4. 計画図（地区整備計画図）

## ⑤-1. 地区計画の目標

### 地区の特性

- 国道254号バイパスに近接しており、交通の利便性が高い地区

### 上位計画

- 都市計画マスタープランにおいて「まちづくり重点地区」に位置づけており、交通の利便性に優れた立地特性を生かし、地域経済の活性化、雇用の創出に資する工業系(あずま南地区)の土地利用を図ることとしている。

### 地区計画の目標

- 土地区画整理事業による計画的な都市基盤整備と、物流関連施設を主体とした市街地の形成。
- 周辺環境との調和に配慮した工業系地区の形成。

## ⑤-2. 土地利用の方針

周辺環境との調和に配慮しつつ、まちづくり重点地区にふさわしい工業系地区となるよう以下のとおり区分し、土地利用の方針を定める。

### A地区

大規模な物流関連施設（倉庫、流通センター）等の立地を主体とした土地利用

### B地区

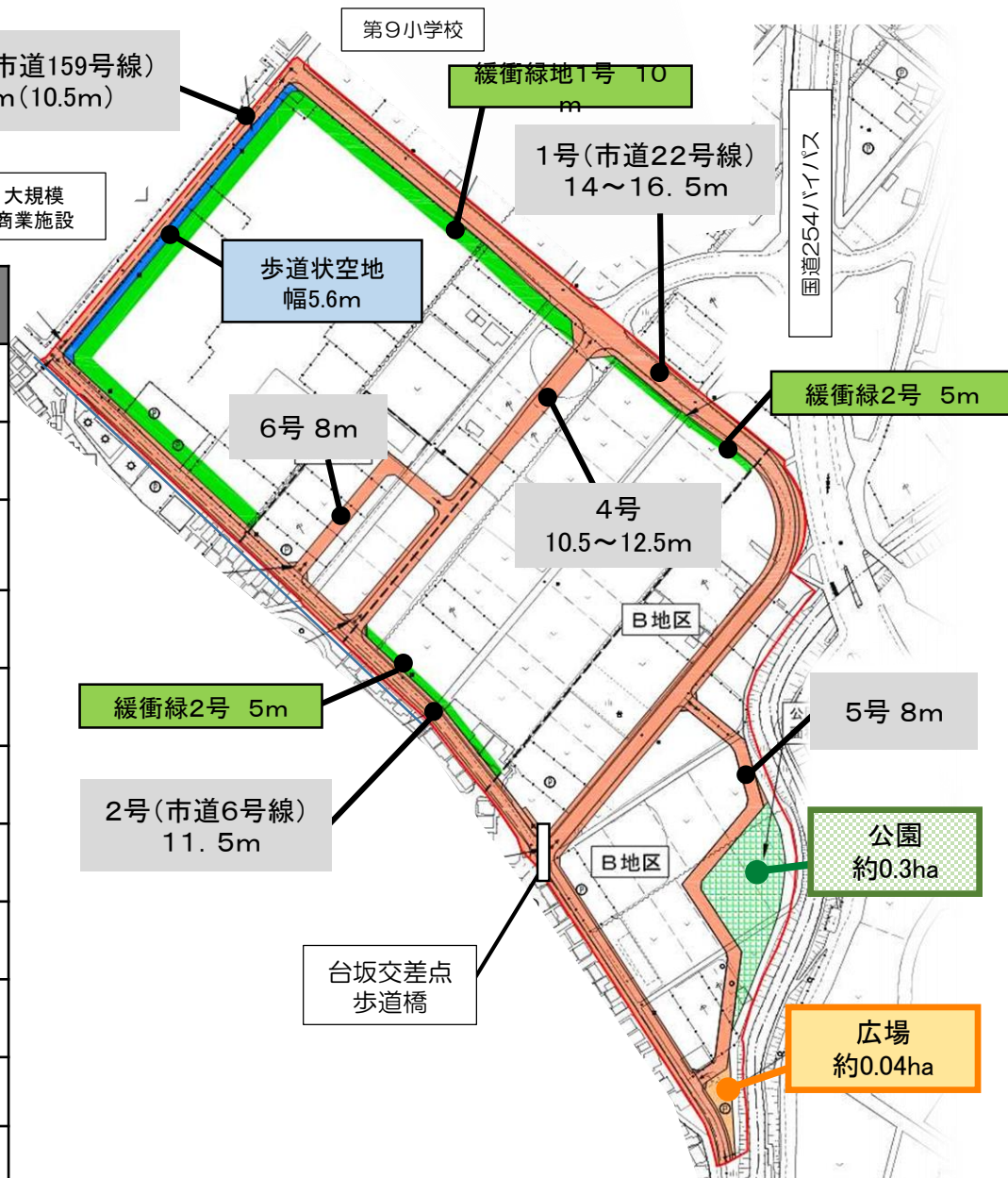
既存施設及び周辺環境との調和に配慮した工業・業務系施設の立地を主体とした土地利用



# ⑤-3. 地区整備計画

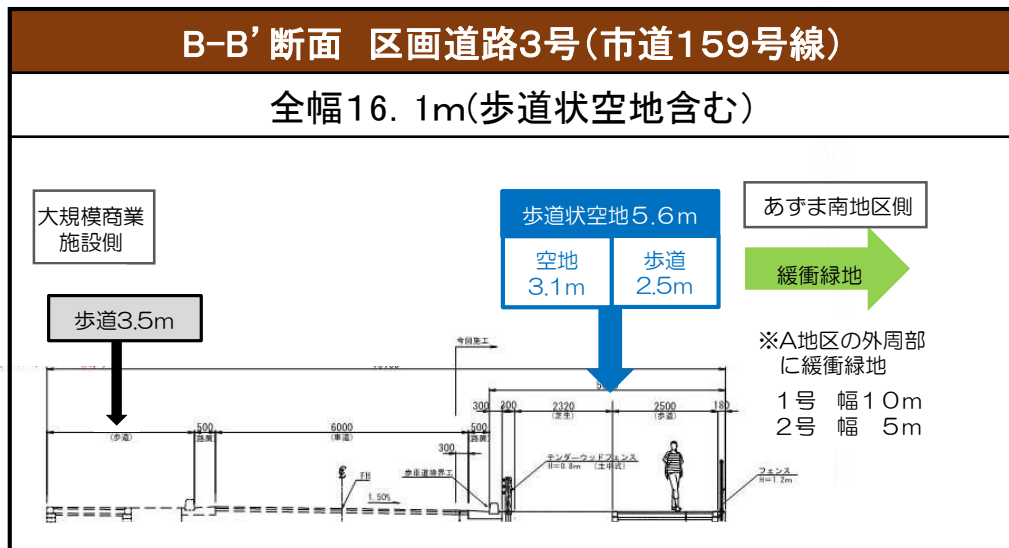
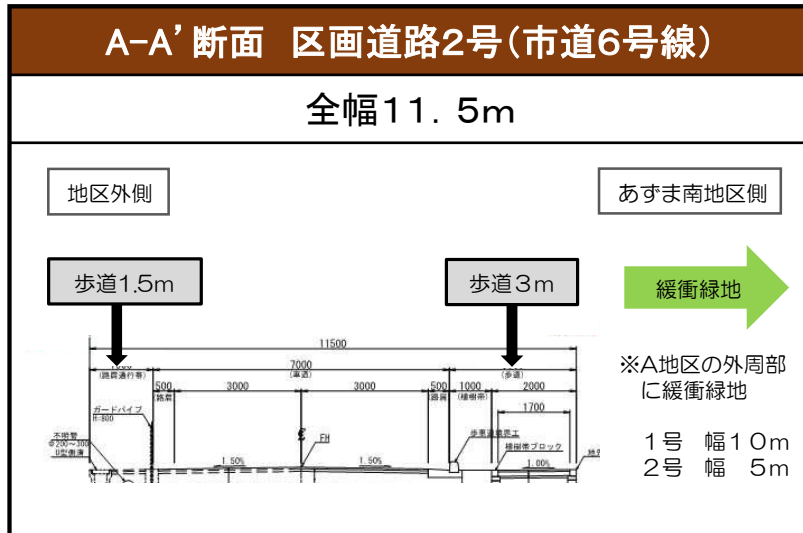
## □ 地区施設の配置及び規模

地区施設		
区 画 道 路	1号(市道22号線) 拡幅	幅14~16.5m
	2号(市道6号線) 拡幅	幅11.5m
	3号(市道159号線) 拡幅	幅6m(10.5m)
	4号(新設道路)	幅10.5~12.5m
	5号( " )	幅8m
	6号( " )	幅8m
公園		約0.3ha
広場		約0.04ha
歩道状空地		幅5.6m
緩 衝 緑 地	1号	10m
	2号	5m
	成木時に樹高4メートル以上となる高木を植栽	





# 歩道(参考)



## ⑤-3. 地区整備計画

---

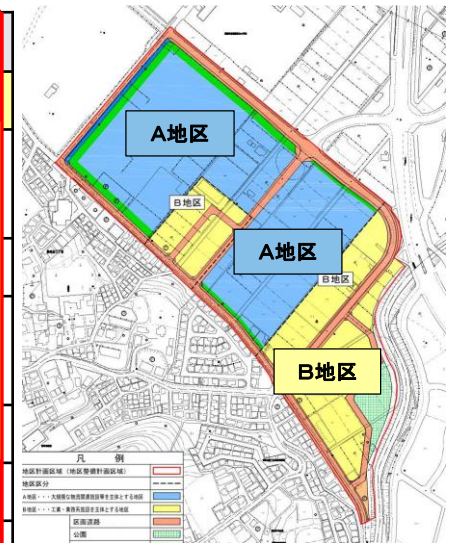
### □ 建築物等に関する事項

- a. 建築物等の用途の制限
- b. 敷地面積、高さ、垣又はさくの制限
- c. 壁面の位置の制限

## α. 建築物等の用途の制限

- ・当該地区は「工業地域」に指定される予定であり、工業地域における建築物等の用途制限がかかります。
- ・目標に沿った工業系のまちづくりの形成を図るため、地区計画で建築物等の用途の制限を定めるもの。

用途		建築基準法による制限		地区計画による制限	
		準工業地域	工業地域	A地区	B地区
住宅		○	○	×	△ 既存建築物は建築可能
共同住宅 等		○	○	×	×
保育所 等		○	○	△ 企業の関係者 保育所等は可	×
学校 等		○	×	×	×
事務所		○	○	○	○
倉庫		○	○	○	○
工場	危険性等のおそれが少ない	○	○	○	○
	危険性等のおそれがややある	○	○	○	○
	危険性等のおそれが著しくある	×	○	×	△ 既存建築物は建築可能
廃棄物の処理 等		※1	※1	※2	※2
		※1 建築基準法第51条許可取得で建築可 ※2 自己の廃棄物の処理は建築可			
店舗、飲食店等		○	○ 延床面積 10,000㎡以下	△ 企業の関係者の 売店等は可	△ 延床面積 300㎡以下は可



※表は代表例。一般的な呼称で記載。

## b. 敷地面積、高さ、垣又はさくの制限

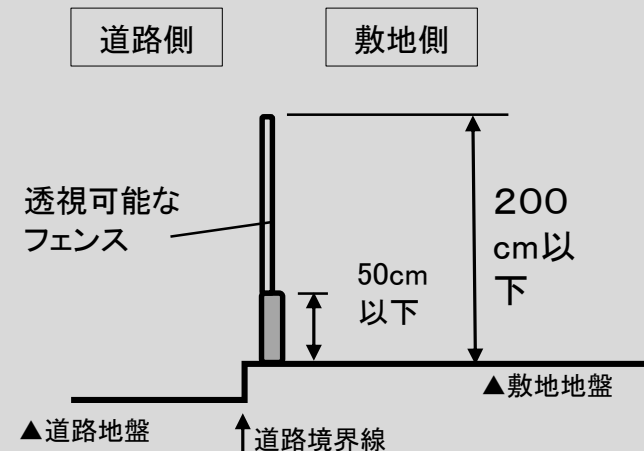
	A地区	B地区
建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡	500㎡
建築物等の高さの最高限度	31m	25m
垣又はさくの構造の制限	1. 生け垣 2. 鉄柵、金網等のフェンス等で高さ2m以下等	



### ■ 垣又はさくの構造の制限について

地震時に危険となるブロック塀等を減らし、通行者への安全性に配慮するとともに、生け垣等を誘導することにより地区内の緑化を推進し周辺環境への配慮を促す。

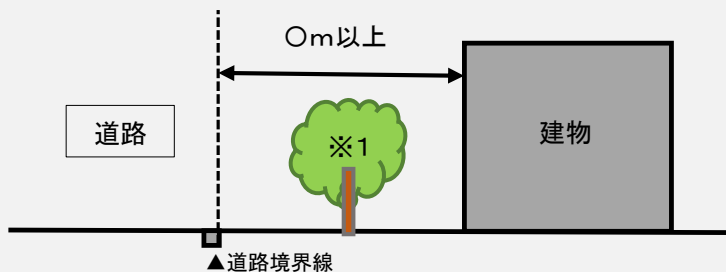
### ■ 参考例



## c. 壁面の位置の制限

道路境界線及び隣地境界線から後退しなければならぬ壁面の位置を制限するもの。

### ■道路境界線から後退して建築する。



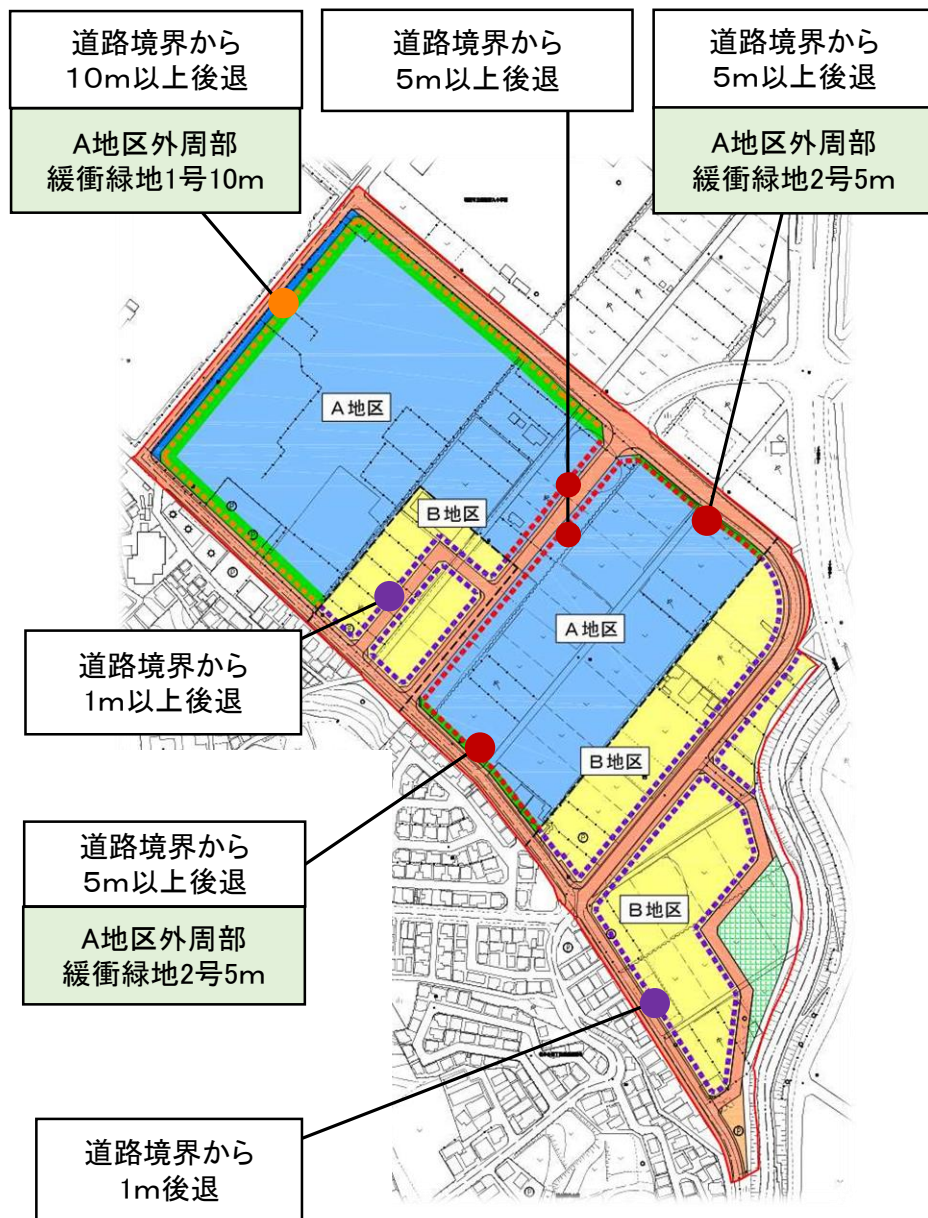
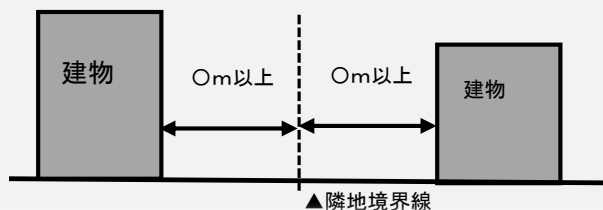
#### ※1 緩衝緑地

周辺環境との調和に配慮した工業系地区の形成を目指すため、A地区の地区外周部には壁面後退と同じ幅で緩衝緑地を整備

### ■隣地境界線から後退して建築する。

**A地区** 隣地境界から2m以上後退

**B地区** 隣地境界から0.7m以上後退




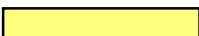
### 3. 都市計画変更の原案の概要

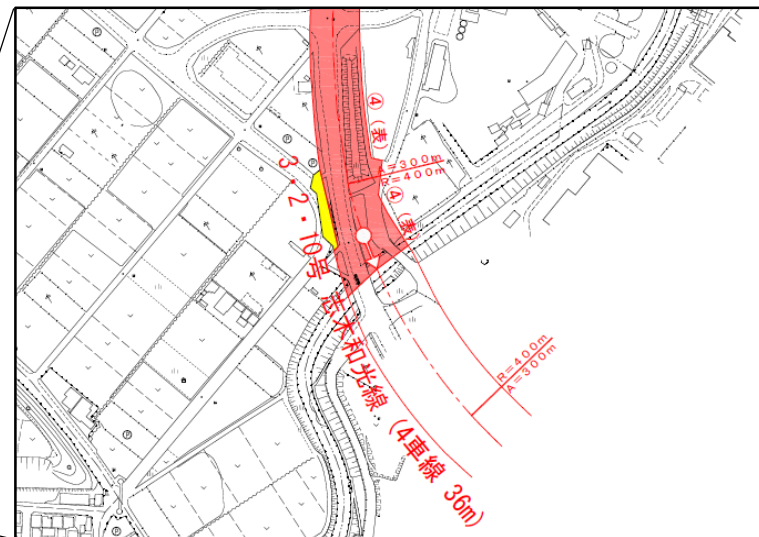
## ⑥道路：3・2・10号志木和光線（国道254号バイパス） -埼玉県決定-

主な内容（変更なし）

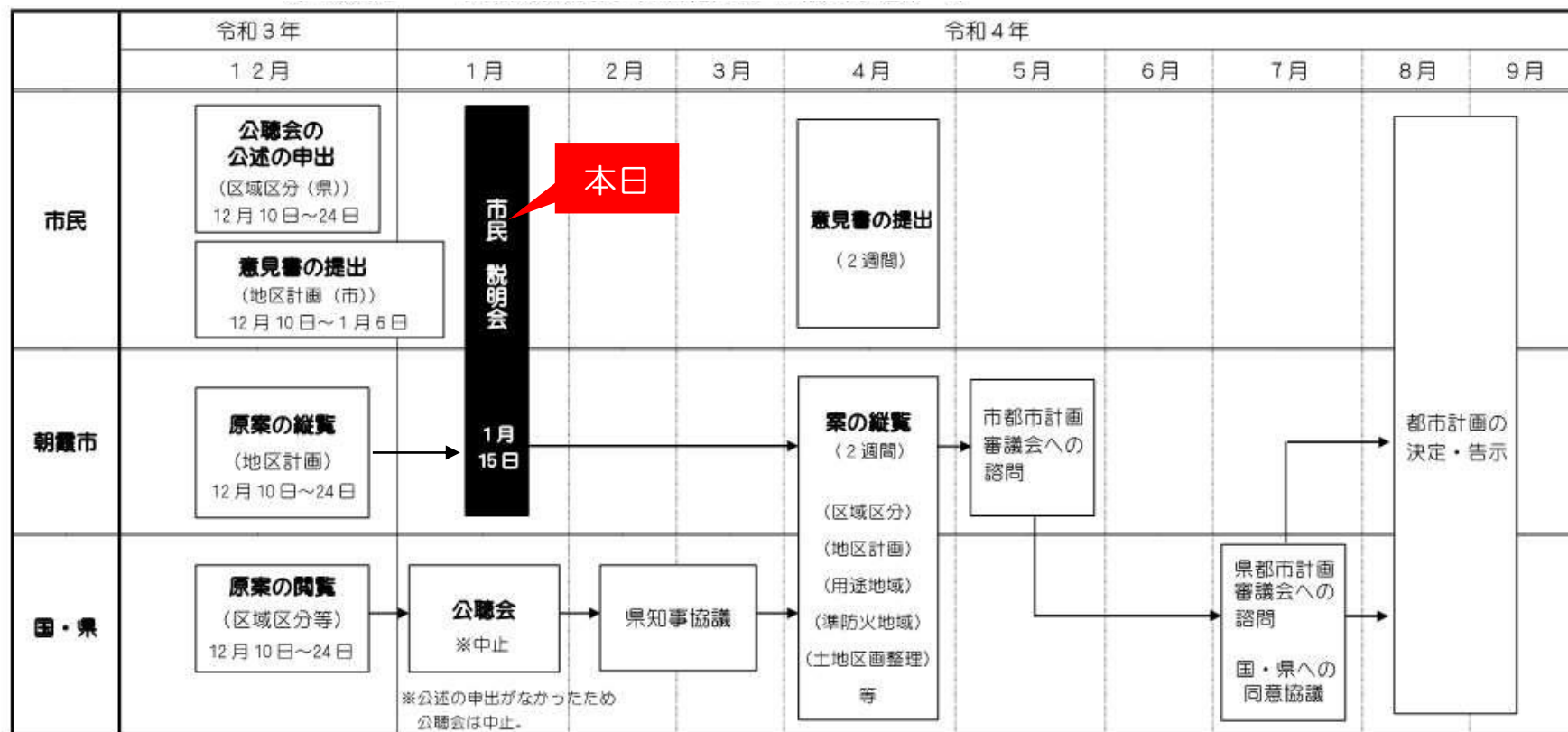
項目	変更前	変更後
延長	3,420m	3,420m
標準幅員	36m	36m
車線数	4車線	4車線

凡 例

変更後の区域	
削除される区域	



## 4. 今後の都市計画の変更手続き(予定)



## お問合せ先

- 朝霞市都市計画マスタープラン
- あずま南地区事業概要
- 都市計画変更（国道254号BP以外）に関すること

朝霞市 都市建設部 まちづくり推進課

〒351-8501 朝霞市本町1-1-1

電話 048-463-1629

- 都市計画変更（国道254号BP）に関すること

埼玉県 朝霞県土整備事務所

〒351-0033 朝霞市浜崎678番地

電話 048-471-4661



ご清聴ありがとうございました

令和4年1月15日(土)

埼玉県 朝霞県土整備事務所  
朝霞市 都市建設部 まちづくり推進課