

朝霞都市計画地区計画の変更（朝霞市決定）（案）

都市計画あずま南地区地区計画を次のように決定する。

		告示年月日 令和 年 月 日
名	称	あずま南地区地区計画
位	置	朝霞市大字根岸及び大字台の各一部
面	積	約13.5ヘクタール
地区計画の目標		<p>本地区は、朝霞市の東部、東武東上線朝霞駅から北東へ約1.5キロメートルに位置し、また、東京外かく環状道路に接続する都市計画道路志木和光線（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。</p> <p>また、都市計画マスタープランにおいて「まちづくり重点地区」として、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の土地利用を図ることとしている。</p> <p>これらの状況を踏まえ、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を図るため、地区計画を策定し、土地利用の規制・誘導を行うことにより、周辺環境との調和に配慮した工業系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>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の土地利用を推進す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 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とする。</p> <p>2 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とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により計画的に整備される道路、公園の機能及び環境が損なわれないよう、区画道路、公園及び公共空地（歩道状空地、広場）を適正に配置する。</p> <p>また、周辺環境との調和に配慮した工業系の土地利用を推進するため、地区の外周に緩衝緑地等を配置する。</p> <p>なお、災害に配慮し区域内の雨水調整機能を確保するため、雨水流出抑制施設（地下調整池、貯留施設）を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>本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、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

地区施設の配置及び規模	種類		名称	幅員又は面積	延長	備考	
	道路	区画道路1号			14～16.5メートル	約680メートル	拡幅(市道22号線)
		区画道路2号			11.5メートル	約630メートル	拡幅(市道6号線)
		区画道路3号			6メートル (10.5メートル)	約220メートル	拡幅(市道159号線)
		区画道路4号			10.5～12.5メートル	約230メートル	新設(地下貯留施設)
		区画道路5号			8メートル	約280メートル	新設
		区画道路6号			8メートル	約130メートル	新設
()は、地区計画区域外を含む全幅員							
公園	公園1号			約0.3ヘクタール	—	新設(地下調整池)	
緑地	緩衝緑地1号			10メートル	約580メートル	新設	
	緩衝緑地2号			5メートル	約110メートル 約120メートル	新設	
	高木(成木時に樹高4メートル以上)を植栽する。ただし、車両等の出入口、門柱、門扉又は公益上、安全上、保安上必要なものを除く。						
その他の公共空地	歩道状空地1号			5.6メートル	約220メートル	拡幅(市道159号線、地下貯留施設)	
	広場1号			約0.04ヘクタール	—	新設	
地区区分	名称	A地区(工業地域)			B地区(工業地域)		
	面積	約8.9ヘクタール			約4.6ヘクタール		
地区整備計画	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2 保育所その他これに類するもの(第1号及び第3号から第17号の建築物以外の建築物内に設けるもので、同一の敷地内において事業を営む地区内事業所の従事者のみが利用するもののうち、延べ面積が200平方メートル以下のものを除く。) 3 幼保連携型認定こども園(第1号、第2号及び第4号から第17号の建築物以外の建築物内に設けるもので、同一の敷地内において事業を営む地区内事業所の従事者のみが利用するもののうち、延べ面積が200平方メートル以下のものを除く。) 4 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 5 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 6 図書館、博物館その他これらに類するもの 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 9 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 10 カラオケボックスその他これらに類するもの 11 公衆浴場 12 診療所 13 畜舎 14 自動車教習所 15 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物及び工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く。) 16 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(る)項第一号及び第二号に該当する建築物 17 店舗、飲食店その他これらに類するもの(第1号から第16号の建築物以外の建築物内に設けるもので、同一の敷地内において事業を営む地区内事業所の従事者のみが利用するもののうち、延べ面積が200平方メートル以下のものを除く。)			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅(この地区計画の決定の告示日において、現に住宅の用途に供する建築物の敷地として使用されている土地の土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地の全部を一の敷地として使用するものを除く。) 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 4 幼保連携型認定こども園 5 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 6 図書館、博物館その他これらに類するもの 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 9 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 10 カラオケボックスその他これらに類するもの 11 公衆浴場 12 診療所 13 畜舎 14 自動車教習所 15 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物及び工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く。) 16 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(る)項第一号及び第二号に該当する建築物 17 店舗、飲食店その他これらに類するもの(第1号から第16号の建築物以外の建築物内に設けるもので、同一の敷地内において事業を営む地区内事業所の従事者のみが利用するもののうち、延べ面積が300平方メートルを超えるもの)		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	10,000平方メートル	500平方メートル
		壁面の位置の制限	<p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未滿の土地で、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>1 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>2 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又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しなくなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>3 公益上必要な建築物の敷地として使用するもの</p>	<p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未滿の土地で、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>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</p> <p>2 公益上、安全上、保安上必要な建築物の敷地として使用するもの</p>
			<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置については、次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 計画図に表示する壁面線1号の道路境界線までの距離は、10メートル以上とする。</p> <p>2 計画図に表示する壁面線2号の道路境界線までの距離は、5メートル以上とする。</p> <p>3 隣地境界線までの距離は、2メートル以上とする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置については、次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 計画図に表示する壁面線3号の道路境界線までの距離は、1メートル以上とする。</p> <p>2 隣地境界線までの距離は、0.7メートル以上とする。</p>
		建築物等の高さの最高限度	31メートル	25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、次の各号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。</p> <p>1 生け垣</p> <p>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2.0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。</p> <p>3 第1号及び第2号を組み合わせたもの</p>	

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 本地区について、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、建築物の規制、誘導を行うことにより、周辺環境との調和に配慮した工業系地区の形成を図るため、市街化区域への編入に併せて地区計画を定めるものです。