

国道254号バイパス沿道の  
土地利用について  
(案)

令和6年3月  
朝霞市

# 目 次

---

● はじめに	P1
● 現況と課題	P3
01 地区の現況と課題	P3
02 沿道の考え方と特性	P8
03 上位関連計画での位置づけ	P10
04 アンケート調査結果の概要	P12
● 沿道のまちづくりの方向性	P14
01 沿道のまちづくりの目標	P14
02 沿道のまちづくりに向けた手法	P19
● 地区計画の策定について	P20
01 地区計画とは	P20
02 地区計画を策定する際の留意事項	P21
03 地区計画の類型（パターン）	P26
04 地区計画策定の流れ	P29



## 国道254号バイパス整備による効果

### 1 周辺道路の混雑が緩和されます

国道254号の現道（川越街道）は、埼玉県と東京都を結ぶ大動脈で、物流を支える大型車の交通量が多く、一日に4万台以上の交通量（県平均の約2倍）があり、慢性的に混雑しています。和光富士見バイパスの整備により交通が転換され、現道等の周辺道路の混雑が緩和されます。



現道の混雑状況（新座市内）

### 3 歩行者や自転車が安全に通行できます

現道等の周辺道路は、歩道幅員が狭い区間も多く、自転車と歩行者の接触事故などの危険があります。

和光富士見バイパスは、地域の方々が安全かつ快適に道路を利用できるように、自転車道や余裕のある歩道を整備します。また、通学路などを中心に、歩道橋を設置し、安全を確保します。



自転車道と歩道（志木市内）

### 2 災害時に人や物資の輸送路になります

国道254号は、災害時の輸送機能を担う緊急輸送道路に指定されており、外環道や国道463号以北の富士見川越バイパスとともに、広域的な輸送網を形成します。

和光富士見バイパスは、現道よりも広い幅員で整備しており、災害時にも沿道の建物や電柱等により閉塞される可能性が低い道路です。



広い幅員の道路（朝霞市内）

### 4 沿道開発により地域が活性化します

和光富士見バイパスの整備により、沿線地域から外環道へのアクセスが飛躍的に向上します。

この地理的優位性を活かして、既にバイパスが開通した和光市内では、大型物流施設などの新規立地が進んでいます。これにより、雇用の促進や税収の増加など、地域経済の活性化が期待されます。



周辺地域の開発（和光市内）

出典：パンフレット「国道254号和光富士見バイパス（令和2年7月）」を基に作成

## 国道254号バイパスの事業進捗

第1期整備区間（延長約2.6km）については、令和2年3月に供用開始されています。

第2期整備区間（延長約4.3km）のうち、国道463号－県道40号さいたま東村山線の約1.4km区間は令和5年7月に暫定3車線で供用開始しております。

### ■ 国道254号バイパスの整備区間



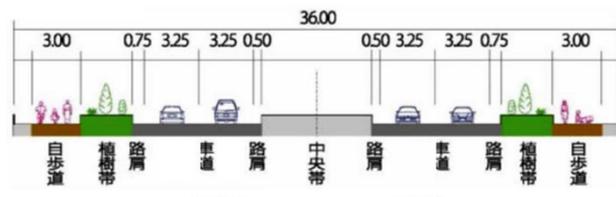
### ■ 国道254号バイパス横断面

#### ○ 第二期整備区間

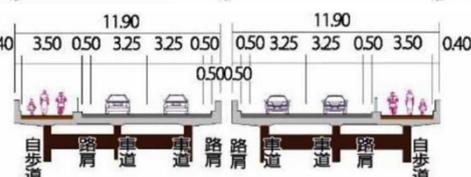


#### ○ 第一期整備区間

##### 【道路部】



##### 【橋梁部：朝霞大橋】



出典：パンフレット「国道254号和光富士見バイパス（令和2年7月）」及び「令和5年度事業概要」を基に作成

## 内間木公園拡張整備の検討

市では、国道254号バイパス沿道に位置する貴重な市有地である内間木公園について、令和4年度から内間木公園拡張整備等検討委員会を設置し、市内外から人を呼び込む地域活性化の拠点として位置づけ、内間木公園と隣接している旧憩いの湯跡地と合わせた拡張整備を行うことについて検討を進めております。

# 現況と課題

## 01 地区の現況と課題

国道254号バイパス沿道を含めた一帯について、人口や事業所数、従業者数、地形特性などの現況を調査し、沿道土地利用を図るうえでの課題や留意点を整理しました。

### ① 人口

- 朝霞市の人口は増加傾向ですが、内間木地域（大字上内間木・大字下内間木）の人口は、停滞・減少傾向にあります。
- 朝霞市の将来人口は、2045年（R.27年）頃まで増加し、その後停滞・減少傾向になると推計されています。

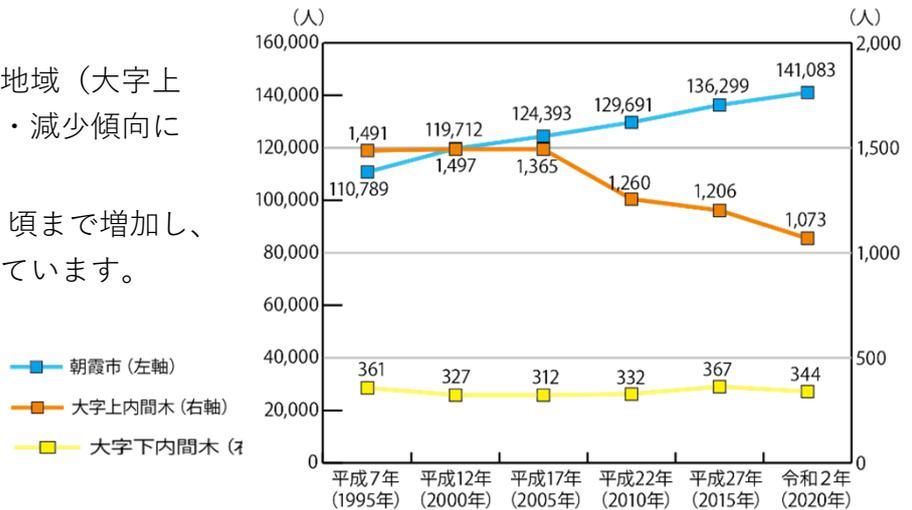


図 朝霞市・内間木地域の人口推移 (国勢調査データを基に作成)

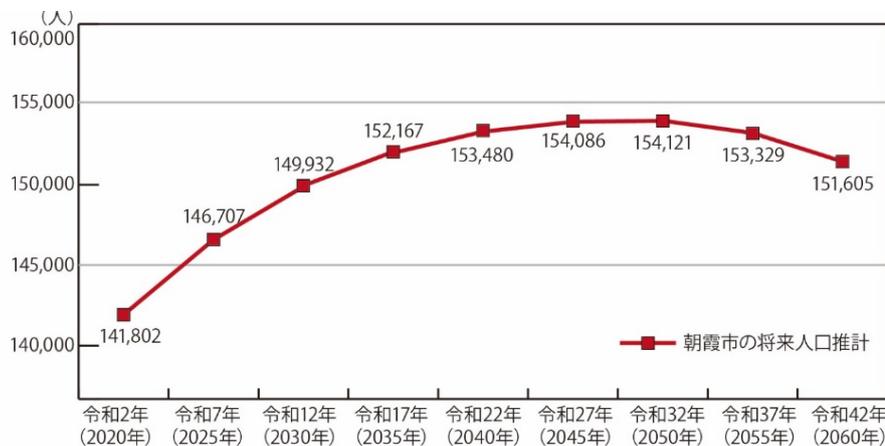


図 朝霞市の将来人口推計 (第2期朝霞市まち・ひと・しごと創生総合戦略を基に作成)

### ② 事業所数・従業者数

- 本市の民営事業所の事業所数・従業者数は、2016年（H.28年）には3,580箇所、40,923人と減少傾向にあり、特に内間木地域では急激な減少となっています。
- 内間木地域の従業者数2,930人は、市全体の約7.2%を占め、地域常住人口（夜間人口）約1,500人の倍の従業者が平日昼間に地域で働いています。

表 地域別民営事業所数・従業者数の推移 (経済センサス - 基礎調査 (平成21年、平成28年) 参照)

	事業所数 (箇所)		増減率	従業者数 (人)		増減率
	H21	H28		H21	H28	
内間木地域	310	270	▲12.9%	3,790	2,930	▲22.7%
北部地域	774	710	▲8.3%	7,705	7,849	1.9%
東部地域	530	528	▲0.4%	4,464	4,520	1.3%
西部地域	756	697	▲7.8%	11,859	13,498	13.8%
南部地域	1,565	1,375	▲12.1%	13,739	12,126	▲11.7%
合計	3,935	3,580	▲9.0%	41,557	40,923	▲1.5%

### ③ 土地利用

- 朝霞市では、都市計画法に基づき、無秩序な市街化（スプロール化）を防止し、計画的な市街地を図るため、市内を次の2つの区域に区分しています。

#### 市街化区域

…既に市街地を形成している区域及び市街地として優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域  
（人々の快適な居住を目的に、インフラや住宅地、商業施設を計画的に整備していく。）

#### 市街化調整区域

…市街化を抑制すべき区域

（農地や緑地の保全が優先され、居住を目的にしない。市街地内への立地がなじまない施設など、市街地外ならでの土地利用が許可される。）

- 内間木地域は、全域が市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）となっていることから、建築行為や開発行為は原則として認められていません。
- 一定の農林漁業施設や公益上必要な施設、市街化を促進するおそれがないと認められる施設などは、道路や排水施設の整備、防災上の措置等の良好な宅地水準を確保することにより、建築行為や開発行為が可能となります。（都市計画法第34条）
- 土地利用をみると工業用地としての利用が多く、近年では、自然的土地利用の農地・山林等が減少しており、都市的土地利用のその他空地（残土・資材置き場）が増加しています。

#### （参考）都市計画法第34条（立地基準）各号のいずれかに該当するもの

1. 開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等
2. 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設
3. 特別の自然的条件を必要とする施設
4. 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設
5. 特定農山村地域における農林業等活性化施設
6. 中小企業の共同化・集団化のための施設
7. 市街化調整区域内の既存工場の関連施設
8. 危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設
9. 市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適當な施設（休憩所・給油所・火薬類製造所）
10. 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為
11. 条例で指定した集落区域における開発行為
12. 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為
13. 市町村の土地利用計画に適合するものとして市町村長の申出により知事が指定した区域内における開発行為
14. 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為

※この他、開発許可を不要とする「農業の用に供する建築物」又は「農業を営む者の居住の用に供する建築物」、「周辺地域の土地利用・環境の保全に支障のない公益上必要な建築物」（交通施設、社会教育施設、供給処理施設等）や、開発許可を要すが立地規制の適用を受けない「第二種特定工作物（ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設・墓園（全て1ヘクタール以上）」も立地可能となっています。

凡 例	
田	
畑	
山林	
水面	
その他の自然地	
住宅用地	
商業用地	
工業用地	
農林漁業施設用地	
公益施設用地 幼稚園、保育所、病院、診療所、老人ホームを除く	
公益施設用地 幼稚園、保育所	
公益施設用地 病院、診療所	
公益施設用地 老人ホーム	
公益施設用地 処理場、浄水場、ポンプ場、発電所、変電所 ガス・熱供給施設、電波塔	
公益施設用地 火葬場	
道路用地	
交通施設用地	
公共空地 公園・緑地、広場、運動場	
公共空地 墓園	
その他公的施設用地	
その他の空地 ゴルフ場（民間も含む）	
その他の空地 太陽光発電のシステムを直接整備している土地	
その他の空地 駐車場	
その他の空地 変更工事中の土地、更地、残土・資材置場	
行政界	
都市計画区域	
市街化区域	

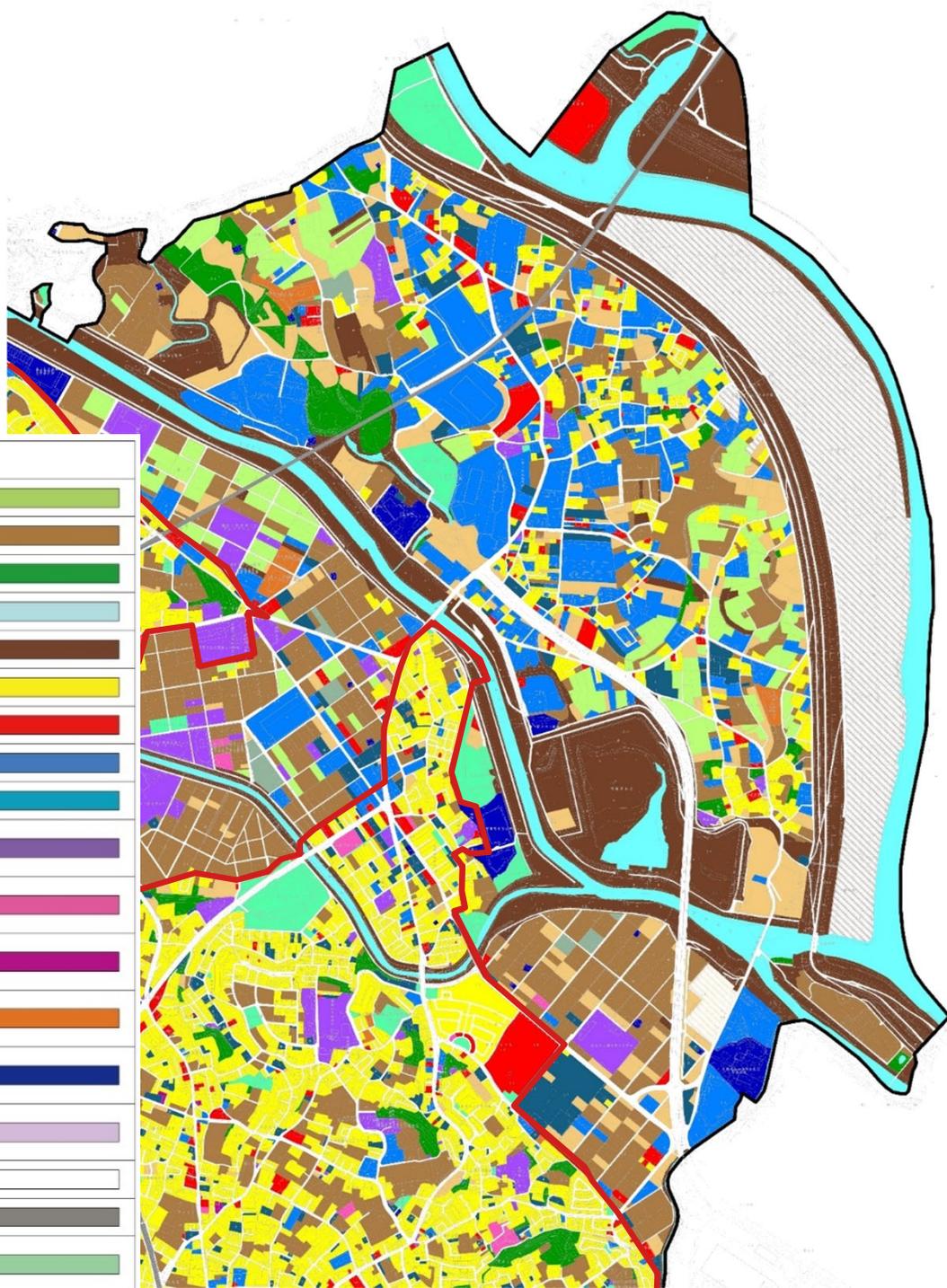
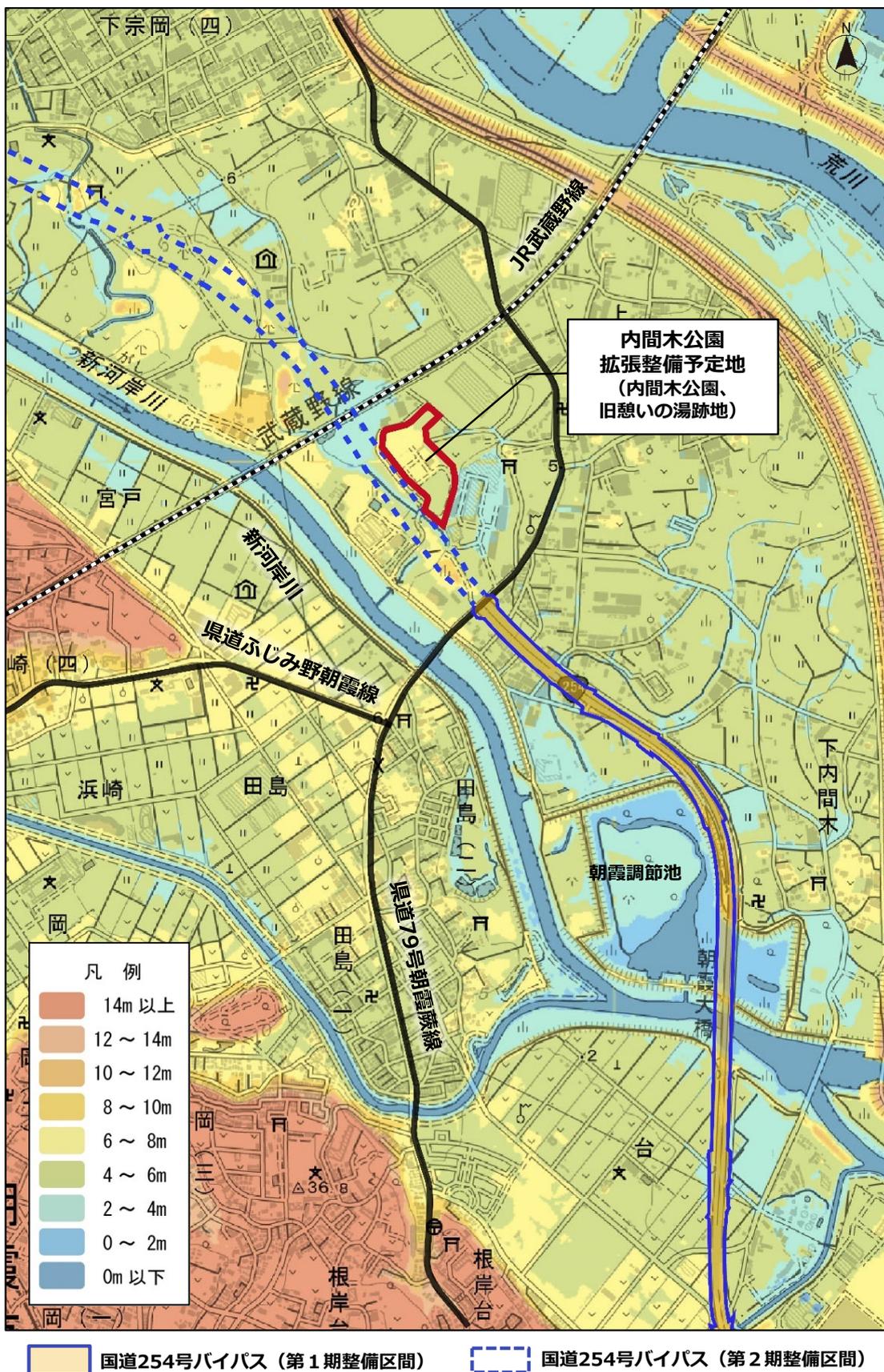


図 土地利用現況図（令和2年度）  
（都市計画基礎調査データを基に作成）

④ 地形図

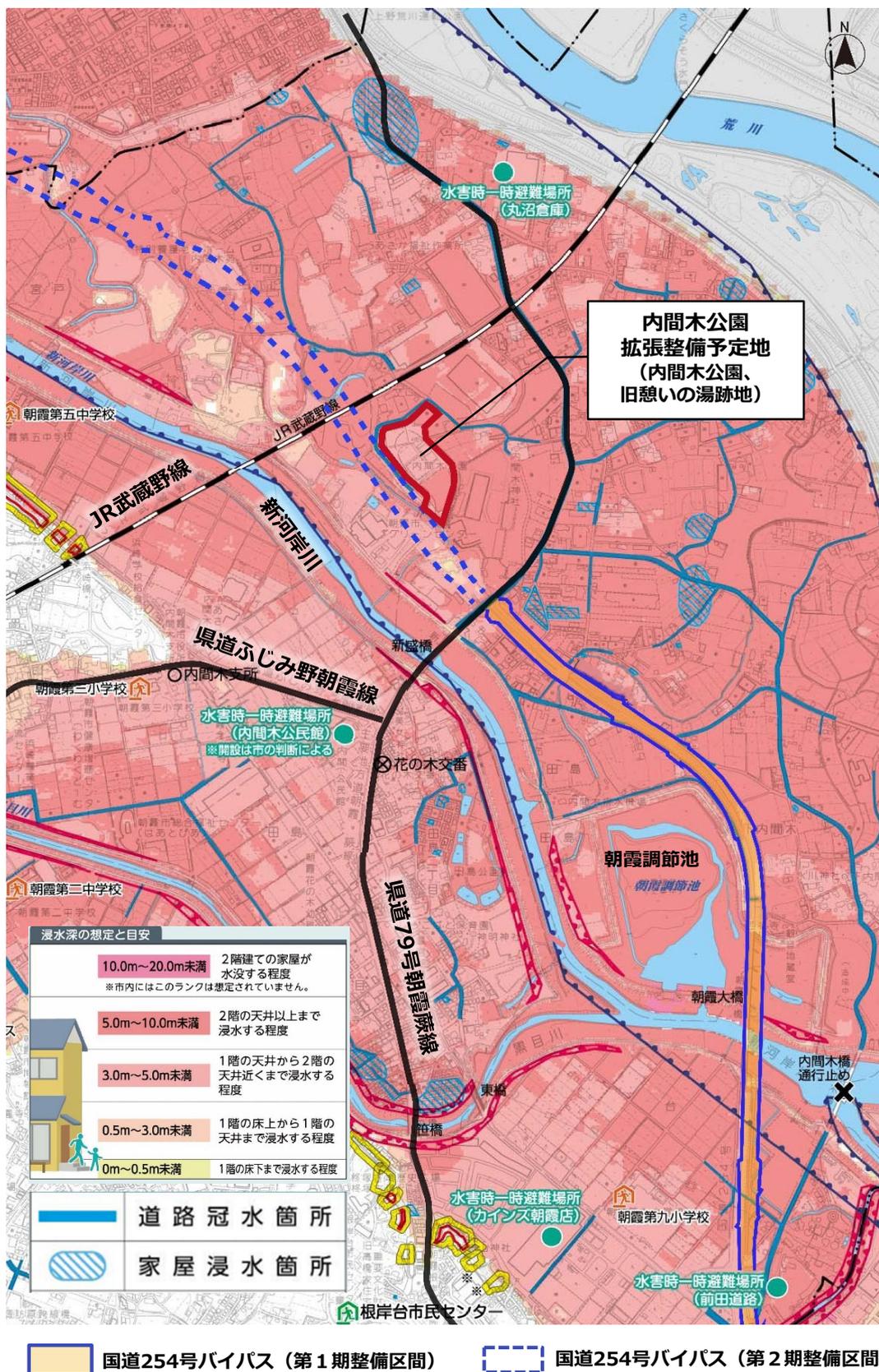
- 沿道地域の北東側を荒川が、南西側を新河岸川が流れ、川に挟まれた荒川低地で構成されており、朝霞調節池及び国道254号バイパスと武蔵野線が交差する付近は、低い地形となっています。
- 沿道地域は荒川、新河岸川などの水辺に比較的近く、朝霞調節池や荒川の土手など、豊かな自然環境が広がる地域となっています。



出典：国土地理院デジタル標高地形図を基に作成

⑤ ハザードマップ

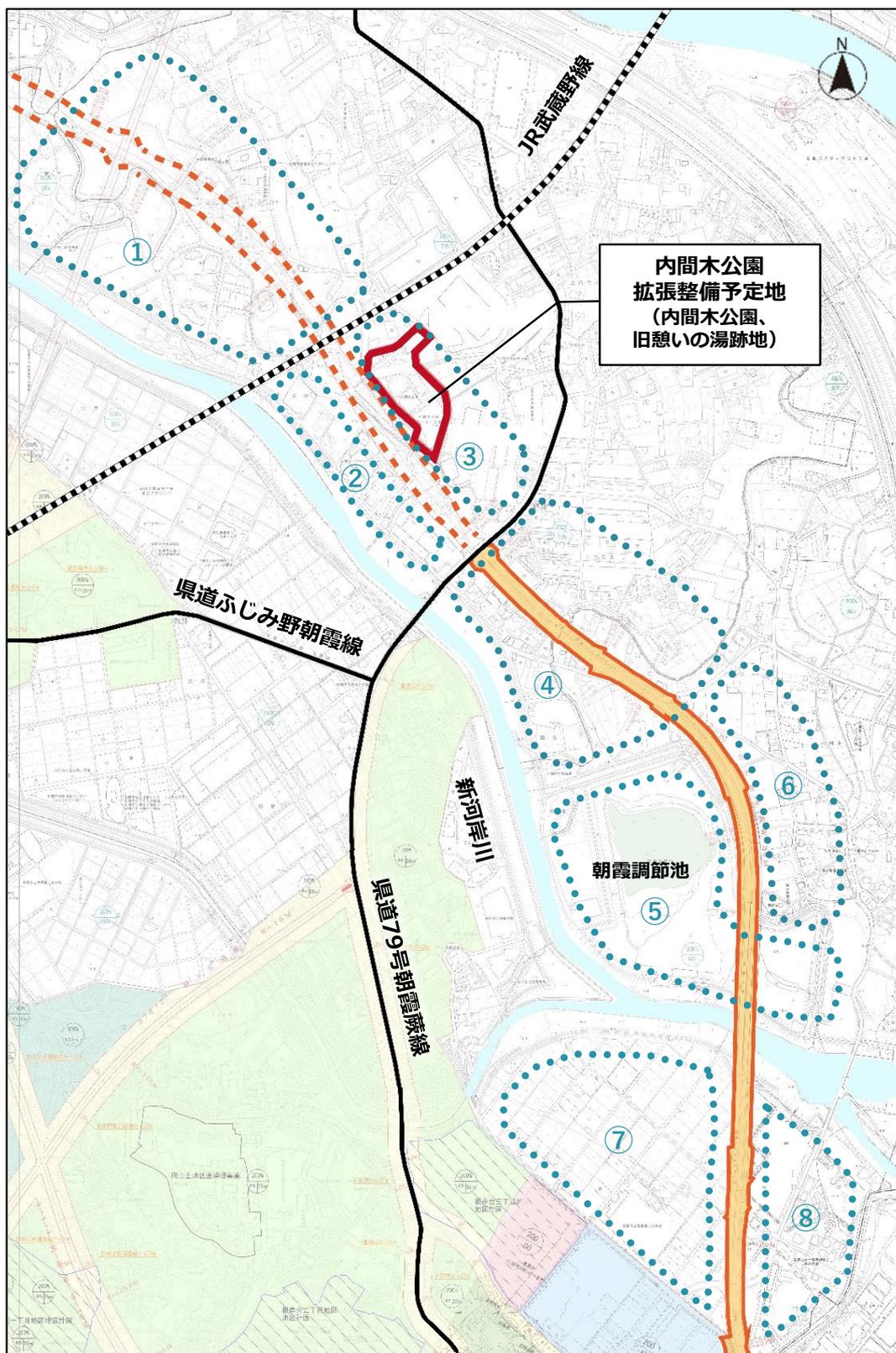
- 朝霞市水害ハザードマップにおいて、沿道地域全域が3.0～10.0mの浸水想定区域に指定されており、河川氾濫や内水被害（大雨が降った時に下水道や道路側溝等に排水できず、地表面に溜まった水により家屋などが浸水してしまうこと）により浸水する危険性の高い地域であることがわかります。
- 水害時一時避難場所として、丸沼倉庫や内間木公民館、カインズ朝霞店、前田道路が位置付けられています。



出典：朝霞市水害ハザードマップを基に作成

## 02 沿道の考え方と特性

本冊子での「沿道」とは、「国道254号バイパスに面する一団の土地」とします。



国道254号バイパス (第1期整備区間)
  国道254号バイパス (第2期整備区間)

## 【国道254号バイパス沿道】

- 国道254号バイパス沿道の特徴を次のとおり整理しました。  
※番号は、前ページの図面と対応しています。

①



- 山林や田畑などが一部残り、大規模な工業用地や資材置場などの土地利用がなされている
- 近隣（志木市下宗岡一丁目）に、朝霞地区4市共用火葬場の候補地に挙がっている土地がある

⑤



- 新河岸川の洪水を防止するための朝霞調節池が立地
- 豊かな自然が残っている

②



- 国道254号バイパスとJR武蔵野線の交差部は、バイパスが武蔵野線の高架下を通過する構造が予定されている

⑥



- 田畑が一部残り、既存建物も立地している
- 幅員の狭い道路が多い
- 橋梁区間のため、国道254号バイパスからの動線が限定される

③



- 内間木公園や旧憩いの湯跡地等の市有地が存在
- 内間木公園は、隣接する旧憩いの湯跡地と合わせて拡張整備が予定されている
- 国道254号バイパスと県道79号朝霞蕨線の交差点となる予定

⑦



- 現在畑として広く利用されている
- 橋梁区間のため、国道254号バイパスからの動線が限定される
- 市街化区域に隣接しており、小学校も立地している

④



- 既に住居系と工業系の土地利用・建物利用がなされている

⑧



- 既に工業系の土地利用・建物利用がなされている

## 03 上位関連計画での位置づけ

国道254号バイパス沿道の位置づけを把握するため、土地利用に関する次の上位関連計画を整理しました。

本冊子は、「朝霞都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「朝霞市都市計画マスタープラン」、「朝霞市立地適正化計画」等の上位関連計画に定められた土地利用の方針を補完するものになります。

### <朝霞都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 令和4年度>

- 地域社会の停滞の防止や居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、地区計画制度の活用を努める。(p11)
- 自然環境の保全を図るとともに、防災の機能、環境負荷低減の機能、景観形成の機能、ふれあい提供の機能を確保する。(p17)
- 歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。(p12)
- 広域的な交流・連携を強化するため、広域交通ネットワークの構築を図るとともに、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークの構築を図る。(p12)

### <朝霞市都市計画マスタープラン 平成30年度一部修正>

※改訂作業中（令和5年度～令和7年度予定）

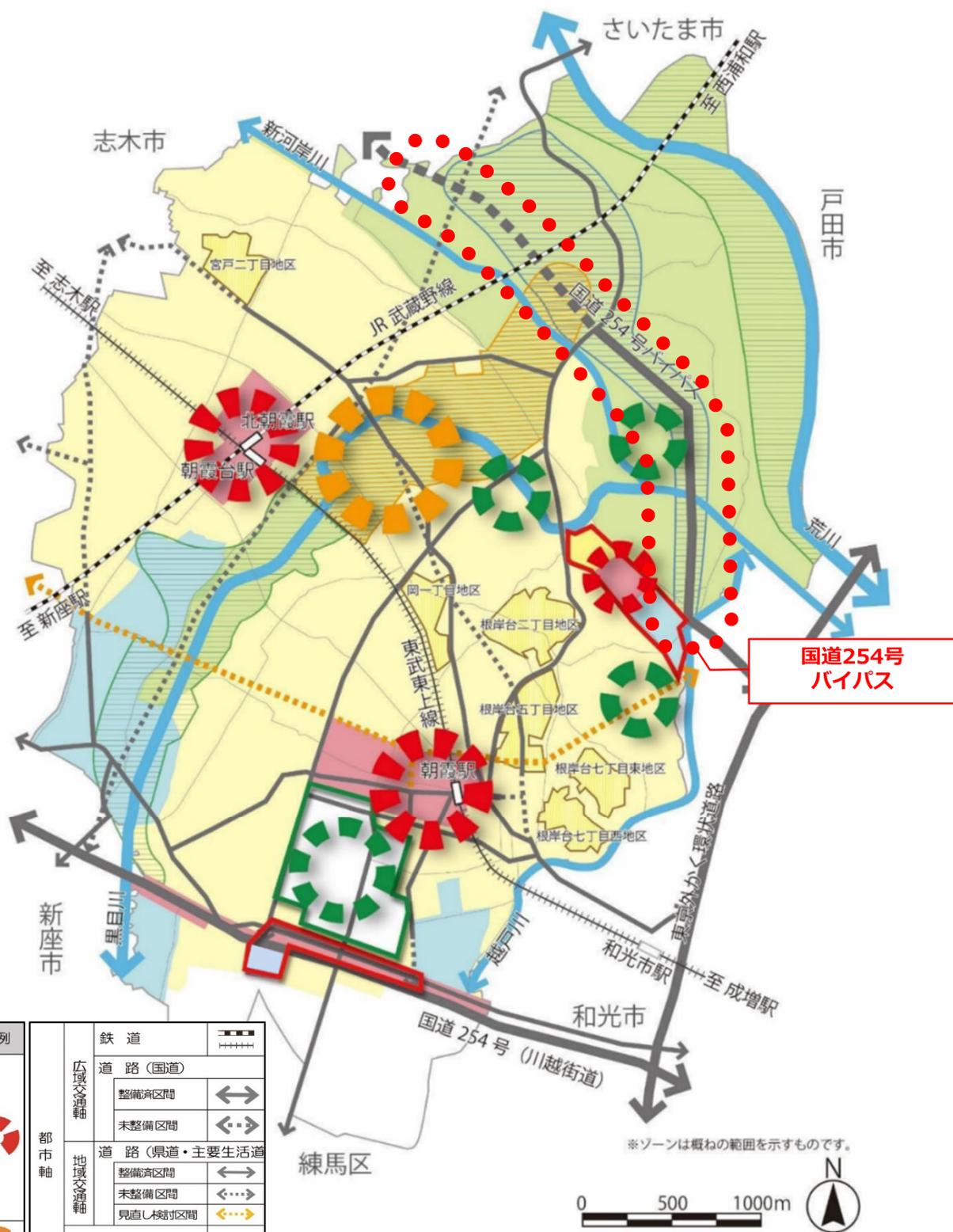
- 隣接する既存集落地などの周辺環境への配慮や環境悪化の防止に努め、調和のとれた土地利用の誘導を図る。(産業関連施設系) (p60)
- 自然環境に配慮し調和を図りながら、地域の活性化に資する施設の立地を行うことができるように、地区計画制度などを活用した規制・誘導を行う。(p61)
- 周辺の自然と調和のとれたまちづくりゾーンとして地域の活性化に資する土地利用を検討する。(p100)
- 国道254号バイパス一部供用開始後、交通量が増加したため、周辺道路の安全性を確保する。(p100)
- 地域に残存する緑として、既存の公園、農地、朝霞調節池周辺などについても位置づけ、まちづくりへの一層の活用を検討する。(p100)

### <朝霞市立地適正化計画 令和4年度>

- バイパス整備と併せて地域の活性化に資する沿道土地利用の促進を図る必要があるため、国道254号バイパス沿道を都市機能補完ゾーンとして設定。(p48、p52)

#### 【国道254号バイパス沿道ゾーンでの取組の方向性】

- 国道254号バイパスの整備に合わせた沿道土地利用の促進を図る。(p52)
- 都市計画等の制度を活用し、防災・減災、農地・自然環境保全、地域活性化との調和のとれた適切な土地利用を推進。(p52)
- 貴重な公有財産である旧憩いの湯跡地について、民間活力も活用し隣接する内間木公園と一体とした公園として整備することで、市の魅力や地域活性化、地域防災力の向上を図る(p52)



構成	種類	凡例	
拠点	都市拠点・地域拠点		
	医療と福祉の拠点		
	水と緑の拠点		
地区	新たな拠点形成地区		
	まちづくり重点地区		
	新市街化地区		
ゾーン	広域交通軸	鉄道	
		道路(国道)	
		道路(県道・主要生活道)	
	地域交通軸	整備済区間	
		未整備区間	
		見直し検討区間	
	水と緑の軸		
	市街化区域	商業系ゾーン	
		工業系ゾーン	
	市街化調整区域等	住居系ゾーン	
自然空間			
保安ゾーン			
緑地景観保全ゾーン			
自然と共存する公共施設等ゾーン			
自然と調のとれたまちづくりゾーン			

図 将来都市計画図  
(朝霞市都市計画マスタープラン 平成30年度一部修正)

## 04 アンケート調査結果の概要

国道254号バイパスの整備を契機とした沿道の土地利用を検討するに際して、市民の意向を把握し基礎資料として活用するため、アンケート調査を実施しました。

### 調査概要

調査対象：市内居住の15歳以上の男女（令和4年10月1日時点での満年齢）  
 対象者数：3,000人  
 抽出方法：住民基本台帳（令和4年10月1日時点）から無作為抽出  
 調査方法：郵送配布、郵送回収  
 調査期間：令和4年11月30日（水）～令和4年12月16日（金）  
 有効回収：886通（有効回収率：29.5%）

### 調査結果

#### 【内間木地域】

##### ① 防災・減災対策

将来なっしてほしいまちのイメージとして、「安全・安心な防災・減災対策がなされた地区」が最も多く、「水害等自然災害に対する安全性」に対する重要度と満足度のギャップも大きいことから改善が求められていると考えられます。（問1-3、問1-4）

##### ② 自然環境の保全

現在のまちのイメージと将来なっしてほしいまちのイメージにおいて、「緑豊かな田園居住地・農業集落」、「緑と水辺のある自然豊かな地区」が強い傾向にあるため、現在の豊かな自然環境を将来に渡っても保全することが求められていると考えられます。（問1-4）

##### ③ 生活利便性の向上

現在のまちのイメージと将来なっしてほしいまちのイメージにおいて、「交通軸を生かした商業・サービスなど生活利便性が高い地区」のイメージのギャップが大きいことから、生活利便性の向上が求められていると考えられます。（問1-4）

問1-4 現在のまちのイメージと、将来なっしてほしいまちのイメージ

	項目	現在イメージの強さ	将来イメージの強さ
1	緑豊かな田園居住地・農業集落	26.0	41.1
2	緑と水辺のある自然豊かな地区	32.4	57.1
3	安全・安心な防災・減災対策がなされた地区	-26.3	64.5
4	地域の活力を生み出す産業地	-24.1	28.2
5	交通軸を生かした商業・サービスなど生活利便性が高い地区	-51.4	34.4
6	歴史・文化・芸術等の拠点	-16.8	26.3
7	スポーツ、レクリエーションの拠点	-8.4	39.3

④ 目的地となるような拠点整備

内間木地域への訪問頻度を確認したところ、「数回程度行ったことがある」、「行ったことがない」と回答した方が大多数となっています。また、訪問の目的についても、内間木地域内を目的地にする割合は低く、通過交通が主となっている状況です。このことから、市内外から人が訪れる目的地の整備が求められていると考えられます。（問1-2）

問1-2 内間木地域に行った目的

項目	件数	%
全体(n)	573	
1 通勤・通学	19	3.3
2 親戚・知人の家の訪問	29	5.1
3 買い物	47	8.2
4 食事	97	16.9
5 スポーツ施設の利用	77	13.4
6 散歩・ジョギング・サイクリング	125	21.8
7 文化・芸術施設の利用	45	7.9
8 公園・緑地・河川敷等の利用	73	12.7
9 レクリエーション(ゴルフ・BBQ等)	32	5.6
10 道路を通過するのみ	309	53.9
11 その他	72	12.6

⑤ 地域資源の活用

内間木地域における「自然環境の豊かさ」、「地域の歴史・文化・芸術の拠点」に対する満足度がプラスの結果となっています。これは、地域内に緑地が多く存在していることや丸沼芸術の森の存在に起因していると推察されます。今後は、地域資源を活用することが求められていると考えられます。（問1-3）

問1-3 内間木地域の現在の満足度

項目	満足度の強さ
1 まちなみの景観や眺望の美しさ	-11.2
2 自然環境の豊かさ	7.1
3 市内の医療機関や福祉施設等へのアクセス	-26.5
4 市外の医療機関や福祉施設等へのアクセス	-26.3
5 市内の公共施設等へのアクセス	-27.5
6 市外の公共施設等へのアクセス	-27.6
7 通勤や通学の利便性	-35.5
8 買物の利便性	-34.0
9 公共交通機関の利便性	-40.6
10 日常生活に利用される身近な道路の充実	-22.5
11 国道や県道など幹線道路の充実	-19.4
12 ごみ・下水・騒音等の衛生や生活環境	-13.1
13 近所づきあいやコミュニティのあたたかさ	-0.3
14 まちの防犯等の安全性	-21.4
15 水害等自然災害に対する安全性	-31.8
16 地域の歴史・文化・芸術の拠点	1.8
17 スポーツ、レクリエーションの場の充実	-2.8

【国道254号バイパス沿道】

① 利便性向上や地域活性化につながる機能の導入

国道254号バイパス沿道に立地することが望ましい機能としては、「市内の住民が主に利用する商業機能」が最も多く、その他「日常生活サービス機能」、「保健・医療・福祉機能」、「交流拠点機能」も多く、多くの需要があることから、利便性向上や地域活性化につながる機能の導入が求められていると考えられます。（問2-1）

問2-1 国道254号バイパス沿道にどのような機能が立地することが望ましいか

項目	件数	%
全体(n)	800	
1 内間木地域の住民・就業者が日常的に利用する日常生活サービス機能	319	39.9
2 市内の住民が主に利用する商業機能	395	49.4
3 国道通行車両が主に利用する沿道サービス機能	258	32.3
4 市外からも人が訪れ地域と交流し賑わいをもたらす交流拠点機能	283	35.4
5 周辺地域の住民が利用する保健・医療・福祉機能	318	39.8
6 地域の既存産業の活力向上に資する産業機能	164	20.5
7 新たに誘致する広域産業拠点機能	164	20.5
8 その他	28	3.5

② 生活環境、自然環境への配慮

国道254号バイパス沿道を土地利用する上で配慮すべきこととして、道路空間としての「安全で快適に通行できる歩行空間」が最も多く、次いで「地域防災力の向上」、「緑の連続性や周辺の緑の拠点」となっています。内間木地域の内容と同様に、生活環境、自然環境への配慮が求められていると考えられます。（問2-2）

問2-2 国道254号バイパス沿道の土地利用でどのような配慮をしていくのが望ましいか

項目	件数	%
全体(n)	807	
1 安全で快適に通行できる歩行空間	573	71.0
2 人々が憩い、交流できにぎわいの空間	286	35.4
3 地域防災力の向上	362	44.9
4 地域資源の活用	145	18.0
5 緑の連続性や周辺の緑の拠点	341	42.3
6 共通ルールでデザインされた看板や落ち着いた色彩等により統一された景観	169	20.9
7 既存の農地や水辺が連なる緑地環境を保全	293	36.3
8 その他	23	2.9

# 沿道のまちづくりの方向性

## 01 沿道のまちづくりの目標

地区の現況と課題、上位関連計画での位置づけ、アンケート調査結果を踏まえた結果、内間木地域全体の防災・減災・緑の保全と、国道254号バイパス沿道の土地活用による利便性向上・地域活性化の両立を図るには、都市計画によるルールづくりが必要と考えられます。

都市計画のルールを考えるにあたり、まちづくりの目標を以下のように整理しました。

なお、目標①、②については沿道全体で実現を目指す目標、目標③、④については拠点となる地区を設定し実現を目指す目標とします。拠点地区の設定については、今後地域との意見交換、都市計画マスタープラン等の検討を踏まえて設定していきます。

沿道全体で実現を目指す

### 目標① 地域防災力の向上

バイパス沿道で浸水対策をはじめとした防災・減災対策に取り組み、地域防災力の向上を目指します。

### 目標② 豊かな自然の保全と創出

現在の豊かな自然環境を保全するとともに、緑化を推進し、みどりのネットワークの形成を目指します。

拠点となる地区を設定して実現を目指す

### 目標③ 市内外から人が訪れる地域拠点の形成

バイパス沿道に存在する公有地や市街化区域に隣接する区域を中心に、市内外から人が訪れる、目的地となるような地域拠点の創出を目指します。

### 目標④ 地域活力を育む産業利用の促進

周辺環境に配慮しながら、多様な産業の受け皿となる産業用地を確保し、地域の活力を生み出す産業利用の促進を目指します。

## 目標① 地域防災力の向上

沿道全体

本地域は、朝霞市水害ハザードマップにおいて、地域全域が3.0～10.0mの浸水想定区域に指定されており、河川氾濫や内水被害により浸水する危険性の高い地域となっています。

アンケート結果をみても、将来なってほしいまちのイメージでは「安全・安心な防災・減災対策がなされた地区」が最も多く、沿道の土地利用で望まれる配慮事項においても「地域防災力の向上」が求められていると考えられます。

上記を踏まえ、バイパス沿道で浸水対策をはじめとした防災・減災対策に取り組み、地域防災力の向上を目指します。

### 取組方針

- |                      |
|----------------------|
| ● 建築物の防災性能の向上        |
| ● 雨水の流出抑制            |
| ● 避難スペースの確保、延焼遮断帯の確保 |
| ● 避難路及び緊急車両の通行路の確保   |

### イメージ

浸水対応型の建物



雨水貯留施設の設置



内間木公園拡張整備に伴う防災機能の拡充



出典：写真データ©2023Googleストリートビュー

## 目標② 豊かな自然の保全と創出

沿道全体

本地域は、新河岸川沿いの水辺や良好な農地等、豊かな自然が残されていますが、近年では農地転用等も見られ、無秩序な土地・建物利用が進行しています。

アンケート結果をみても、将来なっしてほしいまちのイメージとして「緑豊かな田園居住地・農業集落」「緑と水辺のある自然豊かな地区」が強い傾向にあり、沿道の土地利用で望まれる配慮事項においても「既存の農地や水辺が連なる緑地環境の保全」が求められていると考えられます。

また、朝霞市都市計画マスタープランでは、「自然空間保全ゾーン（水辺や緑の保全など）」に位置付けられています。

**上記を踏まえ、現在の豊かな自然環境を保全するとともに、緑化を推進し、みどりのネットワークの形成を目指します。**

### 取組方針

- 良好な農地、樹林地の保全
- 緑化の推進・ネットワーク化

### イメージ

良好な水辺空間



みどり豊かな沿道



環境配慮型の建物



出典：写真データ©2023GoogleEarth

### 目標③ 市内外から人が訪れる地域拠点の形成

拠点地区

本地域は、市街化調整区域であることから、原則開発を抑制する区域となっており、建築できる用途が非常に限定されている状況です。市街地から離れていることや来訪目的となる施設が少ないことなどから、通過交通が多くなっています。

アンケート結果をみると、バイパス沿道に求める導入機能として「地域の活性化や生活利便性の向上につながる機能」の需要が多くなっています。

また、朝霞市立地適正化計画では、地域の活性化に資する沿道土地利用として、国道254号バイパス沿道を「都市機能補完ゾーン」として位置付けています。

上記を踏まえ、バイパス沿道に存在する公有地や市街化区域に隣接する区域を中心に、市内外から人が訪れる、目的地となるような地域拠点の創出を目指します。

#### 取組方針

- |                       |
|-----------------------|
| ● にぎわい、交流、地域資源等の機能の配置 |
| ● 地域の生活を支える機能の導入      |
| ● 地域の拠点へのアクセスの向上      |
| ● 地域の拠点にふさわしい景観の形成    |

#### イメージ

賑わい、交流の場の創出



生活利便施設の立地



安全な歩行空間



出典：写真データ©2023Googleストリートビュー

## 目標④ 地域活力を育む産業利用の促進

拠点地区

本地域は、国道254号バイパスの整備により広域交通の利便性が向上し、開発需要も見込まれるものの、アクセス道路がないなど、産業利用に適した用地が不足しています。また、市街化調整区域であることから、原則開発を抑制する区域となっており、建築できる用途が非常に限定されている状況です。

常住人口（夜間人口）の倍の従業者が本地域で働いていますが、近年、民営事業所数・従業員数ともに急激に減少しています。就業を支える場の環境整備など、就業人口を増加させることが地域の維持、活性化のためには必要と考えられます。

**上記を踏まえ、周辺環境に配慮しながら、多様な産業の受け皿となる産業用地を確保し、地域の活力を生み出す産業利用の促進を目指します。**

### 取組方針

- 沿道にふさわしい産業系土地利用の誘導
- 産業用地へのアクセスの確保・改善
- 周辺環境（住宅、農地）への配慮

### イメージ

産業用地の創出



基盤整備された産業地



緩衝緑地の設置



出典：写真データ©2023GoogleEarth

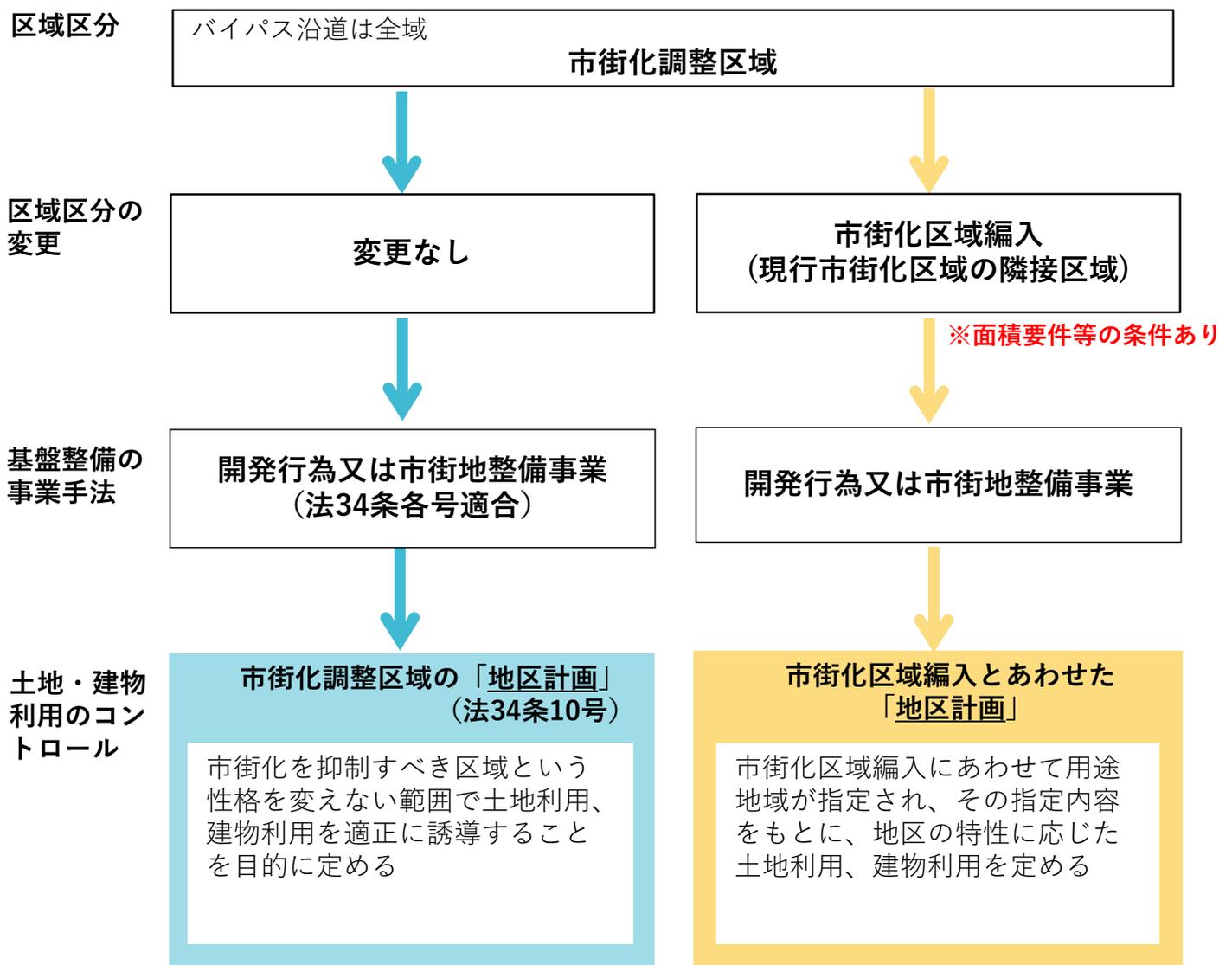
## 02 沿道のまちづくりに向けた手法

沿道のまちづくりに関する都市計画の主な制度としては、区域区分（市街化区域・市街化調整区域）、地域地区（用途地域）、地区計画などがあります。

全域が市街化調整区域となっているバイパス沿道においては、市街化を抑制すべき区域という性格を変えない範囲で都市計画法34条各号（p4参照）に適応した開発行為又は市街地整備事業（土地区画整理事業など）を行うか、区域区分の変更（市街化区域編入）を前提として、開発行為又は市街地整備事業（土地区画整理事業など）を実施する等の手法が想定されます。

また、その実施にあたっては、いずれの場合も「地区計画制度」を組み合わせることで地区の特性に応じた範囲で土地利用、建物利用を適正に誘導し、目標とするまちづくりを実現することが必要と考えられます。

**そのため、本冊子では、「地区計画制度」に焦点をあてて整理します。**



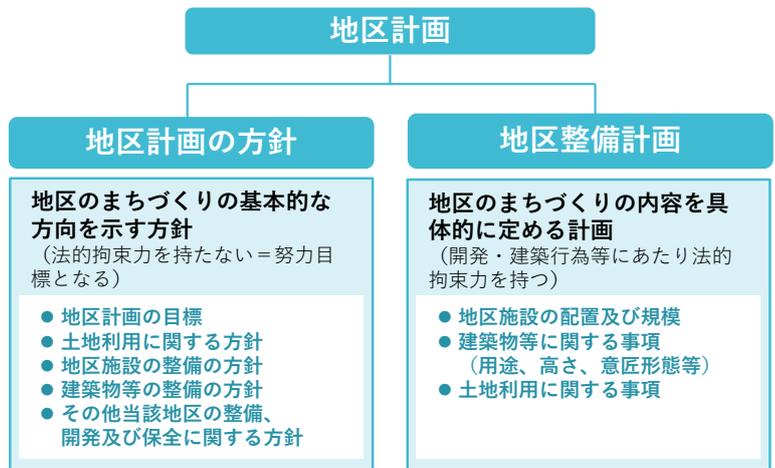
# 地区計画の策定について

## 01 地区計画とは

ある程度のまとまった地区を単位として、道路などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じて細かなルールを定めるまちづくりの計画です。

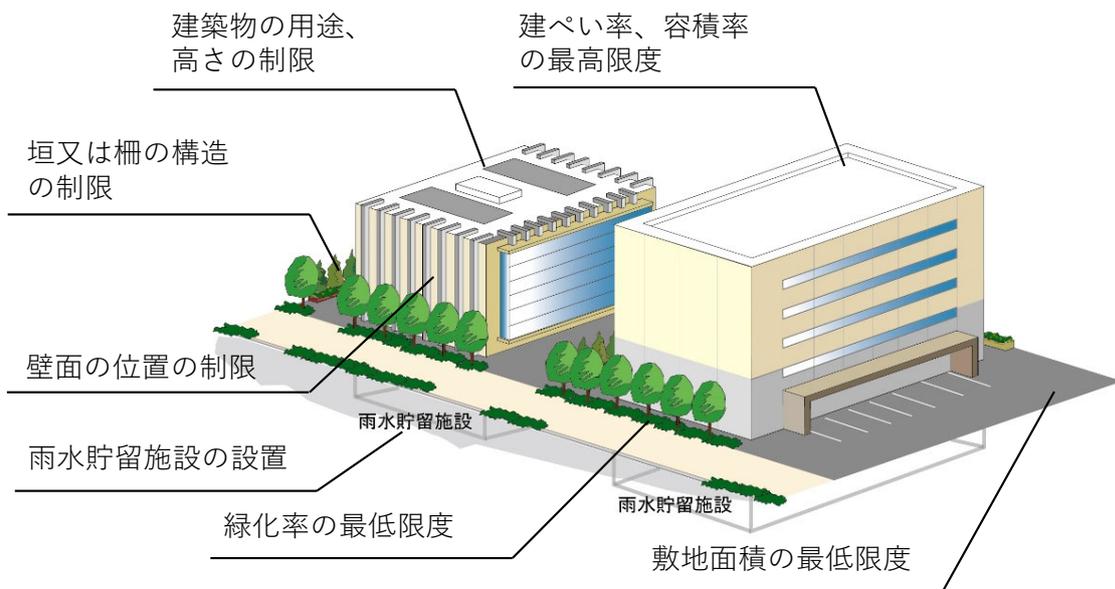
地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。

地区計画は、地区のまちづくりの基本的な方向を示す「地区計画の方針」と、まちづくりの内容を具体的に定める「地区整備計画」の2つで構成されます。



### 例えば下記のようなルールを定めることができます

- 立地できる建物の用途を限定して調和を図る
- 日影や圧迫感に考慮して建築物の高さを抑える
- 敷地内に植栽などを確保して緑化を推進する
- 壁面後退や塀の高さを制限して開放的な通りとする
- 敷地内にオープンスペースをつくるなどゆとりある土地利用を誘導する
- 地区施設（道路、公園、雨水貯留浸透施設等）の配置及び規模を定める
- 居室の高床化や敷地の嵩上げを行い、水害に備える



### ■ 上彦川戸地区（三郷市）



①緩衝緑地帯（幅員10m）



②区画道路（幅員12m）

### ■ 白岡西部産業団地地区（白岡市）



③調整池（約7,500㎡）



④公園（約4,300㎡）

## 02 地区計画を策定する際の留意事項

p14の「沿道のまちづくりの目標」に基づき、地区計画を策定する際の留意事項を整理しました。

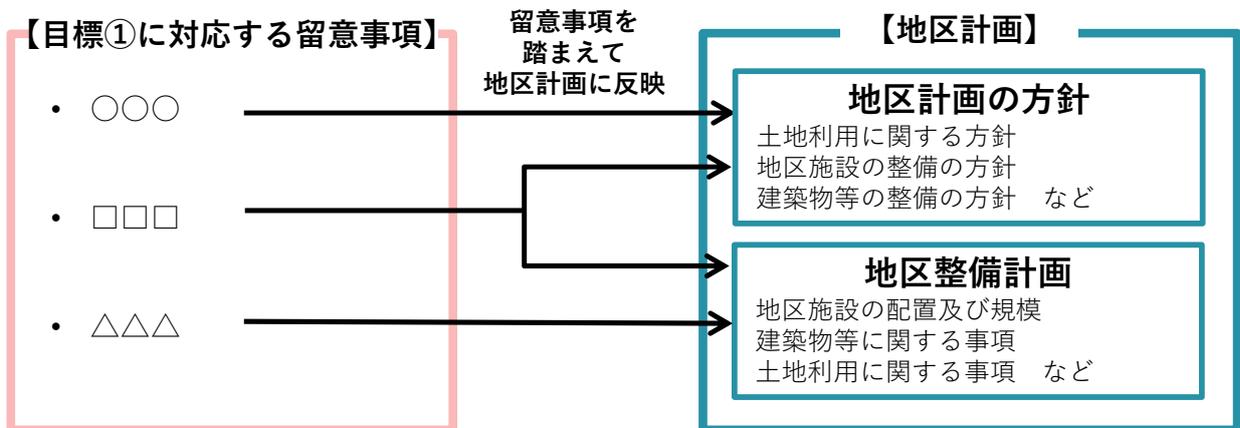
### 原則

- 国道254号バイパスに面する原則0.5ヘクタール以上の一団の土地であること
- 地区計画が県及び市町村の基本構想等に配慮されたものであること
- 市街化の拡大につながる恐れがないよう配慮された区域であること
- 地区計画の区域内における地区施設、その他関連公共施設等の整備について、その実施が確実に見込まれること
- その他、関係法令に適合したものであること

### 留意すべきこと

沿道のまちづくりの目標（p14）を達成するため、建築・開発行為の際に、留意すべきことについて目標①～④にわけて整理します。この留意すべきことを、地区計画の方針や地区整備計画に適宜定めることで目標の実現に向けて取り組んでいきます。

#### 留意事項の地区計画への反映の例示



#### 地区整備計画で定めることができる事項

	建築物等に関する事項													土地利用に関する事項		
	地区施設	用途の制限	容積率		建ぺい率の最高限度	敷地面積の最低限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	高さ		床面高さの最低限度	地盤面高さの最低限度	形態・意匠		緑化率の最低限度	かき又はさくの構造
			最高限度	最低限度					最高限度	最低限度						
市街化調整区域の地区計画 (法34条10号)	●	●	●		●	●		●	●		●	●	●	●	●	●
市街化区域編入とあわせた 地区計画	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

「沿道のまちづくりの目標」のうち、目標①「地域防災力の向上」と目標②「豊かな自然の保全と創出」は、沿道全体での実現を目指す目標としました。

**【目標①「地域防災力の向上」に対応する留意事項】**

**○建築物の防災性能の向上**

- ・建築物の浸水対応化（重要設備の浸水対策、居室の床の高さの設定等）
- ・建築物の耐震化、不燃化
- ・垂直避難空間の確保

**○雨水の流出抑制**

- ・雨水貯留施設等の設置
- ・側溝の適切な維持管理
- ・グリーンインフラの設置推進（雨水貯留施設を兼ねた公園など）

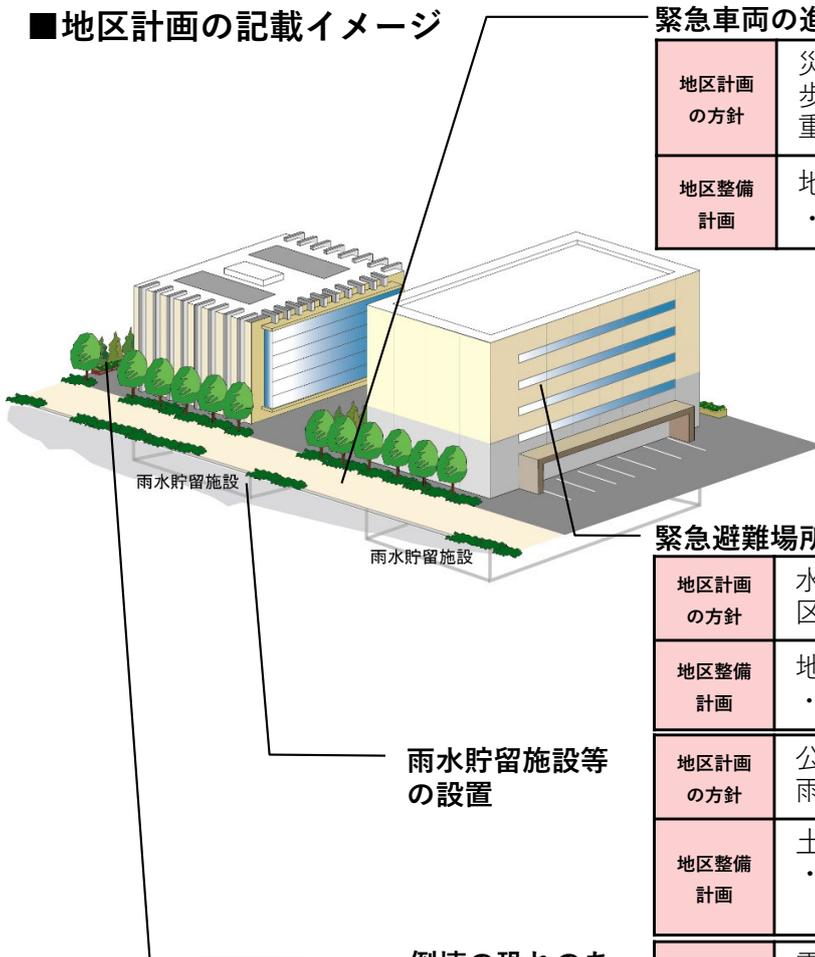
**○避難スペースの確保、延焼遮断帯の確保**

- ・オープンスペースの確保、防災機能の導入（かまどベンチなど）
- ・緊急避難場所の指定
- ・災害時の延焼抑制（緑地や道路、公園の配置を工夫など）

**○避難路及び緊急車両の通行路の確保**

- ・災害時の避難経路及びそれに接続する道路の確保
- ・倒壊の恐れのあるブロック塀の規制
- ・緊急車両の進入路の確保

**■地区計画の記載イメージ**



**緊急車両の進入路の確保**

地区計画の方針	災害時の緊急車両の進入や消防活動の円滑化、歩行者の避難経路の確保を図るため、防災上重要な道路として区画道路を位置付ける。
地区整備計画	地区施設（道路・避難路） ・幅員○m、延長○m 等

**緊急避難場所の指定**

地区計画の方針	水害時の垂直避難を可能とする避難施設を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。
地区整備計画	地区施設（避難施設） ・面積○㎡、T.P.(東京湾中等潮位) ○m以上 等

**雨水貯留施設等の設置**

地区計画の方針	公共公益施設及び大規模民間施設を中心に、雨水流出抑制機能の確保及び充実を図る。
---------	---

**倒壊の恐れのあるブロック塀の規制**

地区整備計画	土地の利用に関する事項 ・条例等に基づいた貯留量を有する、雨水流出抑制施設の設置及び管理をする 等
--------	--

地区計画の方針	震災時の安全性を確保するとともに、防犯性の向上のため、垣又はさくの構造を制限する。
地区整備計画	垣又はさくの構造 ・生け垣又は透過性のあるフェンス 等

【目標②「豊かな自然の保全と創出」に対応する留意事項】

○良好な農地、樹林地の保全

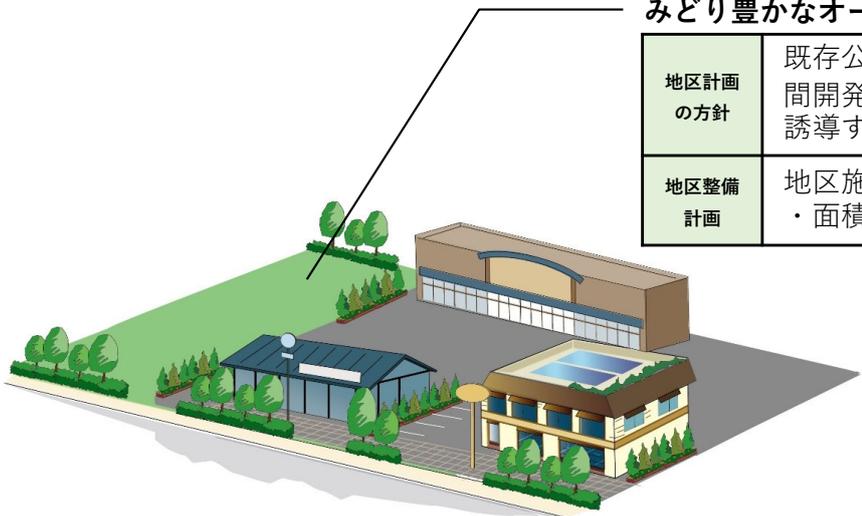
- ・河川沿いの良好な環境の保全
- ・まとまった農地、樹林地の保全
- ・周辺自然環境、農業生産環境と調和する計画的土地利用

○緑化の推進・ネットワーク化

- ・みどり豊かでうるおいのある沿道の形成（植樹帯や接道部の緑化など）
- ・駐車場緑化、屋上緑化、壁面緑化
- ・みどり豊かなオープンスペース（公園、緑地、広場）の創出
- ・周辺自然景観と調和する景観の形成

■地区計画の記載イメージ

みどり豊かなオープンスペース（公園、緑地、広場）の創出



地区計画の方針	既存公園等の維持・保全を図るとともに、民間開発における適切な公園・広場等の整備を誘導する。
地区整備計画	地区施設（公園・広場） ・面積〇㎡ 等

周辺自然景観と調和する景観の形成



地区計画の方針	地区周辺の自然環境と調和した土地利用の誘導や環境負荷の低減を図るため、積極的な敷地内緑化を推進する。
地区整備計画	緑化率の最低限度 ・〇% 等

周辺自然環境、農業生産環境と調和する計画的土地利用

地区計画の方針	周辺の農地・既存集落に配慮した緑豊かで良好な環境を形成するために、緩衝緑地帯を配置する。
地区整備計画	地区施設（緩衝緑地帯） ・幅員〇m、面積〇㎡ 等

目標③「市内外から人が訪れる地域拠点の形成」と目標④「地域活力を育む産業利用の促進」は、土地利用の内容によって対象範囲（エリア）を限定し実現を目指す目標としました。

**【目標③「市内外から人が訪れる地域拠点の形成」に対応する留意事項】**

**○にぎわい、交流、地域資源等の機能の配置**

- ・にぎわい、憩い、遊べる空間の形成や施設の整備
- ・地域資源の発信の場となる機能・施設の整備
- ・地域交流の場となる広場、オープンスペースの確保
- ・安全で快適に通行できる歩行空間の確保

**○地域の生活を支える機能の導入**

- ・地域の生活を支える生活利便施設の立地誘導

**○地域の拠点へのアクセスの向上**

- ・バイパスから拠点までの円滑なアクセス動線の確保

**○地域の拠点にふさわしい景観の形成**

- ・周辺の景観と調和した建築物の形態や色彩等の規制
- ・屋外広告物の規制

**■地区計画の記載イメージ**

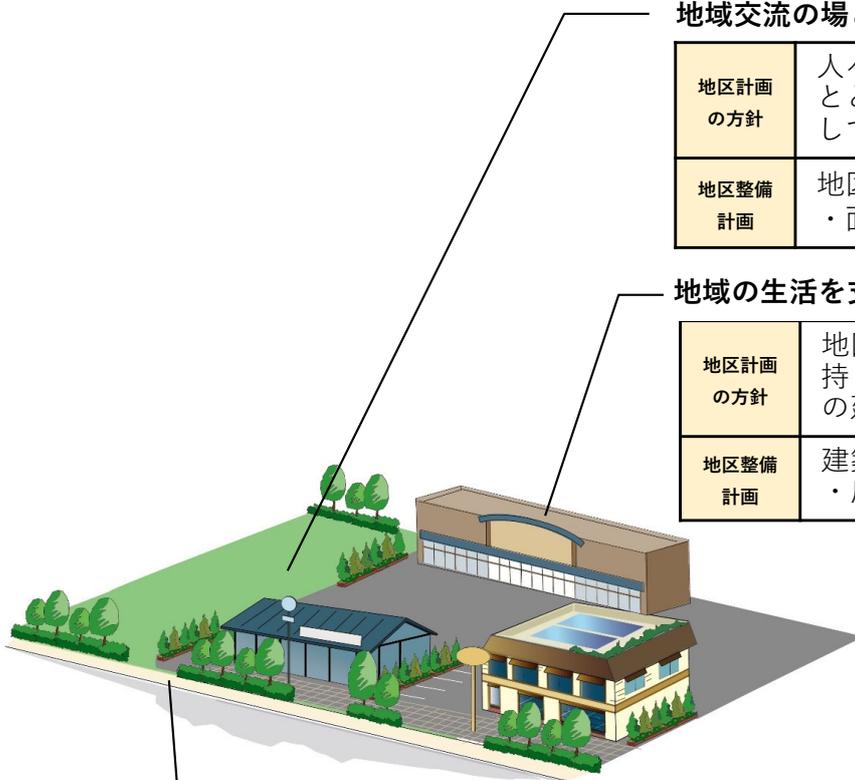
**地域交流の場となる広場、オープンスペースの確保**

地区計画の方針	人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、災害時における緊急活動等の場として提供できる公園・広場を整備する。
地区整備計画	地区施設（公園・広場） ・面積〇㎡ 等

**地域の生活を支える生活利便施設の立地誘導**

地区計画の方針	地区の拠点となるエリアを中心に、地域の維持・発展に寄与する一定程度の非住居系用途の建築物の誘導を図る。
地区整備計画	建築可能な用途 ※面積要件等あり ・店舗・サービス施設、公益施設 等

地区計画の方針	歩道有効幅員の確保や周囲への圧迫感の軽減のため、建築物の壁面の位置を制限し、安全で快適な歩行者空間を創出する。
地区整備計画	壁面の位置の制限 ・道路境界線及び隣地境界線からの距離 〇m以上 等



安全で快適に通行できる歩行空間の確保

【目標④「地域活力を育む産業利用の促進」に対応する留意事項】

○沿道にふさわしい産業系土地利用の誘導

- ・敷地面積の最低限度の設定

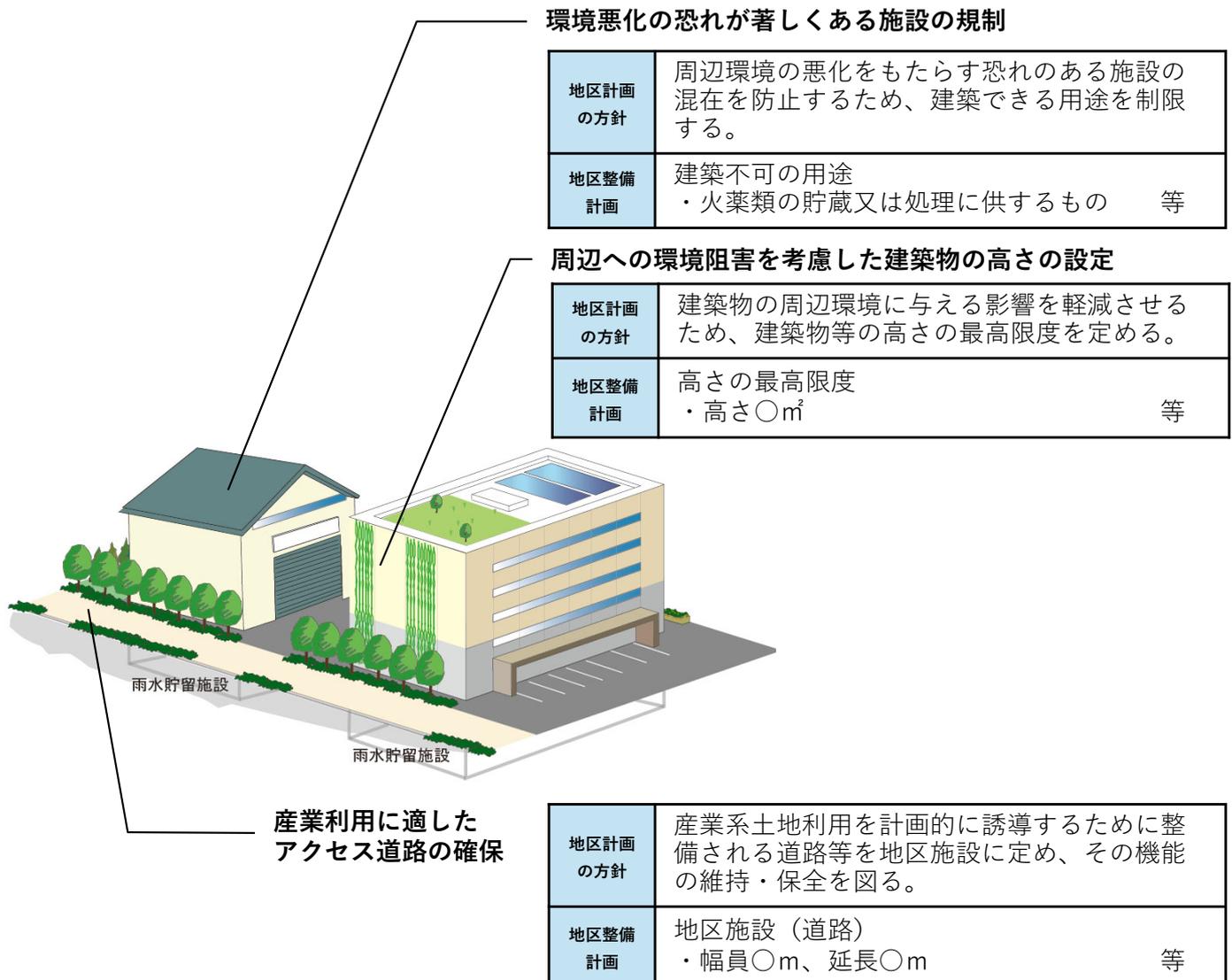
○産業利用地へのアクセスの確保・改善

- ・産業利用に適したアクセス道路の確保
- ・就業者のための沿道サービス施設の立地誘導

○周辺環境（住宅、農地）への配慮

- ・環境悪化の恐れが著しくある施設の規制
- ・周辺への圧迫感を考慮した壁面の位置や柵の構造の制限
- ・周辺への環境阻害を考慮した建築物の高さの設定や緩衝緑地帯の設置
- ・環境にやさしい設備の設置（太陽光パネルなど）

■地区計画の記載イメージ



### 03 地区計画の類型（パターン）

地区計画を策定する際に考えられる、主な類型（パターン）を紹介します。

#### 地域拠点型

【対応する目標：目標①、②、③】

<p><b>活用の目的</b></p>	<p>商業施設や医療・福祉施設等の生活利便施設などの立地を可能とし、土地利用を誘導することで、持続的に地域を維持するための拠点を形成する。観光・レクリエーション(芸術・文化、スポーツ等)を主体とする施設の立地を可能とすることにより、交流人口の拡大や地域振興を図る。</p>
<p><b>主な留意点</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域との連続性や周辺の土地利用を考慮し、計画的土地利用について、建築できる用途を地域にふさわしいものに限定するとともに、地域活力の増進につながる機能の立地誘導を推進する。</li> <li>良好な沿道環境の形成、周辺の居住環境への配慮（壁面後退、緑化率の最低限度、建築物の高さの最高限度、意匠形態（屋外広告物、建物の色彩）、垣または柵の制限等）を行う。</li> <li>敷地の細分化を防ぎ、地域拠点としての機能を担保するため、敷地面積の最低限度を設定する。</li> <li>賑わいや交流に資する、安全で快適な歩行空間を確保するため、地区施設道路のほか、歩道状空地の確保を検討する。</li> <li>環境にやさしい設備（再生可能エネルギー等）への取り組みも積極的に行うことが望ましい。</li> </ul>



出典：写真データ©2023Googleストリートビュー

幹線道路沿いの商業エリア（岩瀬地区地区計画（羽生市））

#### 地区計画に定める事項（例）

建築物用途の制限  
壁面の位置の制限  
緑化率の最低限度

建築物の高さの最高限度  
形態意匠の制限



歩道状空地  
最低敷地面積の設定

垣または柵の構造の制限  
環境にやさしい設備

産業集積型

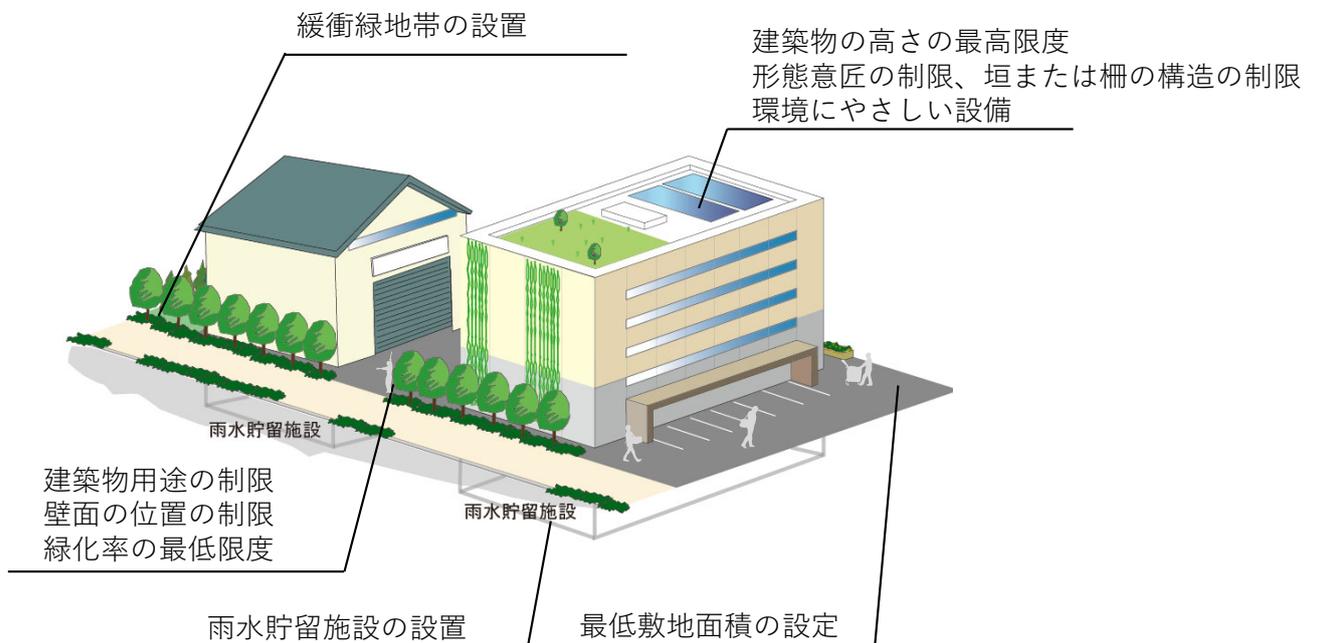
【対応する目標：目標①、②、④】

<p>活用の目的</p>	<p>インターチェンジや幹線道路周辺における地域振興等に寄与すると認められる新規産業施設等の立地を可能とすることにより、更なる産業集積を図る。必要な地区施設（道路、公園など）の整備を行い、産業拠点としての機能増進を図る。</p>
<p>主な留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築できる用途を地域にふさわしいもの、バイパス沿道の利便性を発揮できる産業系に限定する。</li> <li>• 良好な沿道環境の形成、周辺の居住環境への配慮（壁面後退、緑化率の最低限度、建築物の高さの最高限度、意匠形態（屋外広告物、建物の色彩）、垣または柵の制限等）を行う。</li> <li>• 敷地の細分化を防ぎ、産業集積地としての機能を担保するため、敷地面積の最低限度を設定する。</li> <li>• 特に、産業系の建物利用は、圧迫感（壁面後退）、景観（長大な壁面）、緑化（緩衝緑地）の面で、周辺環境に配慮することとする。</li> <li>• 環境にやさしい設備（再生可能エネルギー等）への取り組みも積極的に行うことが望ましい。</li> </ul>



出典：写真データ©2023Googleストリートビュー  
幹線道路沿いの工業エリア（騎西国道122号沿道地区（加須市））

地区計画に定める事項（例）



**保全改善型**

【対応する目標：目標①、②、③、④】

「保全改善型」の地区計画は、「地域拠点型」、「産業集積型」とは異なり、既存の営農環境や操業環境、居住環境等の保全及び改善を図るものです。

<p><b>活用の目的</b></p>	<p>農地や工場、住宅等が混在しているエリアで、必要な地区施設（道路・公園など）を保全・改善し、営農環境と操業環境の維持・増進と居住環境の向上を図る。</p>
<p><b>主な留意点</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、建築物の用途や高さの制限を定める。</li> <li>・現在の居住環境や操業環境を保全、改善していくため、壁面の位置の制限、意匠形態、緑化率の最低限度を定める。</li> <li>・幅員の狭い道路は、地区施設として位置付けて、将来的な拡幅整備を位置付ける。</li> <li>・特に、住工混在エリアで産業系土地利用が住居系土地利用と隣接する場合は、オープンスペースを設ける等の配慮を行う。</li> </ul>

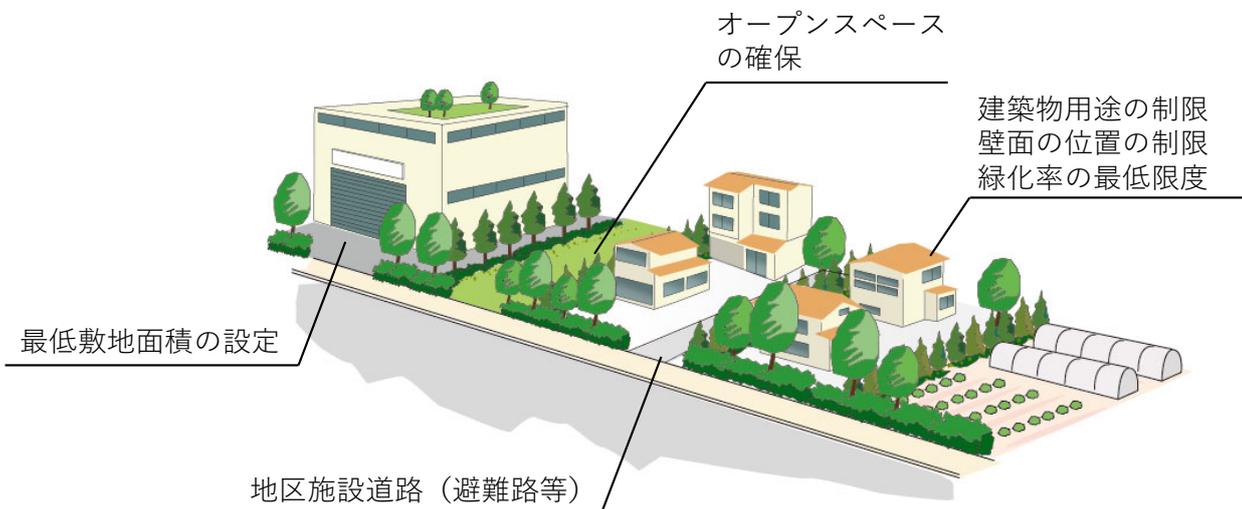


出典：写真データ©2023GoogleEarth

幹線道路沿いの住工混在エリア（豊富・鈴身地区地区計画（船橋市））

**地区計画に定める事項（例）**

- ・周辺環境に配慮した建物・・・建物用途、高さ、意匠形態など



## 04 地区計画策定の流れ

今後、国道254号バイパス沿道で地区計画を作成することになった際は、本冊子を基に地元の皆さんと市で調整・検討していくことになります。

地元の皆さんで地区計画策定に向けて話し合いを重ね、地区計画の案をまとめていき、市では、地元の皆さんの話し合いをサポートするとともに、まとまった地区計画の案をもとに、法定手続きを進めていきます。

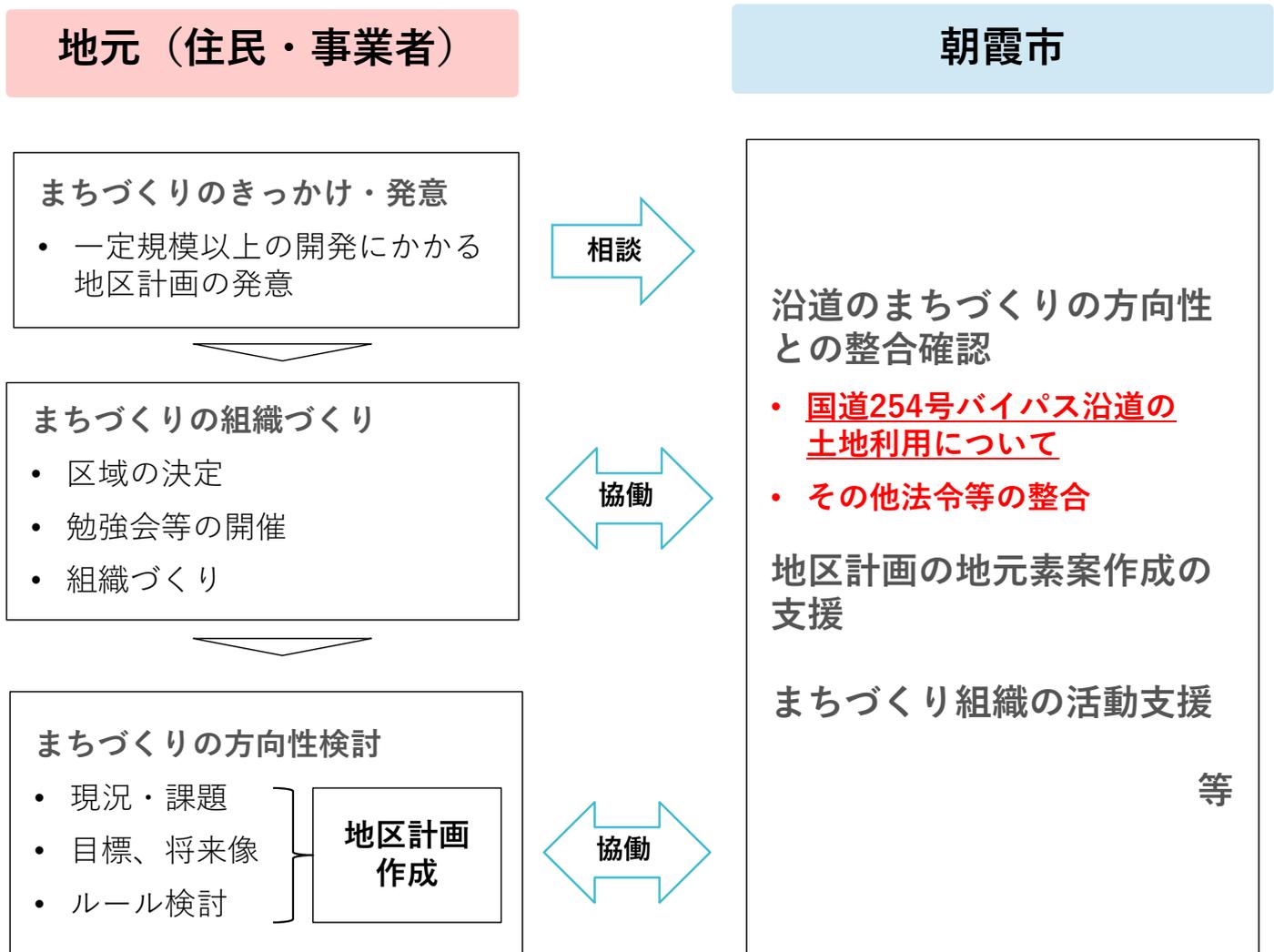
### ● 地区計画は地元が主体となってつくりま

「環境保全」、「市街地改善」など、さまざまなまちの問題や課題を解決するため、住民や事業者が中心となって、話し合い、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画をつくっていきます。

### ● 建物・道路・公園等に関するルールです

住民の意見を十分に反映させながら、建物や道路・公園などの施設のつくり方をあらかじめ計画し、その実現を図ります。

## 地区計画策定のフロー



## ■都市計画提案制度の紹介

地区計画を定める際には、土地所有者やまちづくりNPO法人などが一定の条件を満たした上で、都道府県または市町村に対し都市計画の提案ができる「都市計画提案制度」という仕組みもあります。

### 誰が提案できるの？

- ① 土地の所有者又は借地権者
- ② まちづくりNPO法人
- ③ 営利を目的としない公益法人（社団又は財団）
- ④ 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社
- ⑤ まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして都市計画法施行規則で定める団体（開発行為の実績がある団体）

### 提案をするときの条件は？

- ① 提案する区域が0.5ヘクタール以上のまとまった土地であること
- ② 土地の所有者および借地権者の総人数の3分の2以上の同意が得られていること
- ③ 提案する区域の土地面積の3分の2以上の同意が得られていること
- ④ 提案の内容が都市計画に関する法令の基準等に適合していること

### 都市計画提案制度の流れ

#### 事前相談(任意)

- 提案制度の説明にあわせて、提案内容について、ご相談をお受けします。

#### 都市計画の提案

- 提案に必要な書類を朝霞市に提出していただきます。
- 市は、提案に必要な条件を満たしているかなどを確認いたします。

#### 提案に対する朝霞市の判断

- 市は、提案された内容に基づく都市計画の決定または変更する必要があるかどうか、朝霞市におけるまちづくりの方向性などを考慮して判断いたします。

決定(又は変更)が必要と判断【提案の採用】

決定(又は変更)が不要ないと判断【提案の不採用】

- 市が、提案内容を踏まえて都市計画の案を作成し、朝霞市都市計画審議会の議を経るなどした上で、都市計画の決定または変更をします。

- 市が、提案内容について朝霞市都市計画審議会の意見を聞いた上で、決定しない旨とその理由を提案者に通知します。

▼都市計画提案制度の詳細内容は、こちらから確認することができます。

<https://www.city.asaka.lg.jp/soshiki/26/tosikeikaku-teian.html>



### 【お問合せ先及び相談窓口】

朝霞市役所 都市建設部 まちづくり推進課

〒351-8501 埼玉県朝霞市本町1-1-1

TEL : 048-463-1629 FAX : 048-463-9490

E-mail : [mati\\_zukuri@city.asaka.lg.jp](mailto:mati_zukuri@city.asaka.lg.jp) URL : <http://www.city.asaka.lg.jp>

