
あずま南地区の 地区計画の変更について

令和6年11月9日(土)

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. 地区計画変更の原案の概要
4. 今後の地区計画の変更手続き

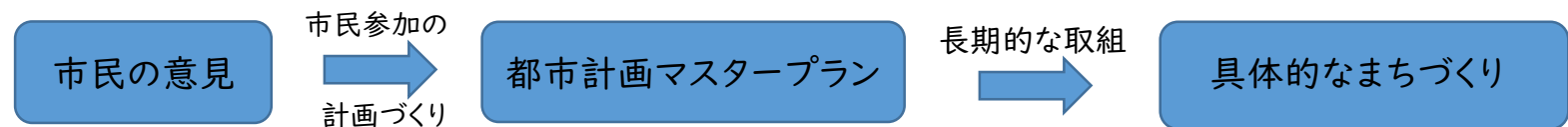
1. 朝霞市都市計画マスタープラン

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。
- 市民の皆様の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) ・本市の中心的な地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・内陸地域)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		・健康推進センター、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 ・朝霞公園 ・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		・朝霞第二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		・旧朝霞辺り緑地地区 ・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、都市農地が多く残る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、新河岸川、黒目川、越戸川	河川とその周辺の緑地帯を一体として、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
	市街化区域	商業系ゾーン 工業系ゾーン 住居系ゾーン	・商業系用途地域の範囲 ・工業系用途地域の範囲 ・住居系用途地域の範囲	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
ゾーン	自然空間		・黒目川、新河岸川周辺に広がる市街化調整区域	水辺空間や緑の保全と、周辺環境に調和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		・黒目川排水地帯 ・荒川近郊緑地保全区域	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、拠点的な公共施設が立地する範囲
	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、既存の集落地景観の維持向上に努めるとともに、広域交通軸を生かした適正な土地利用を図ります

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

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

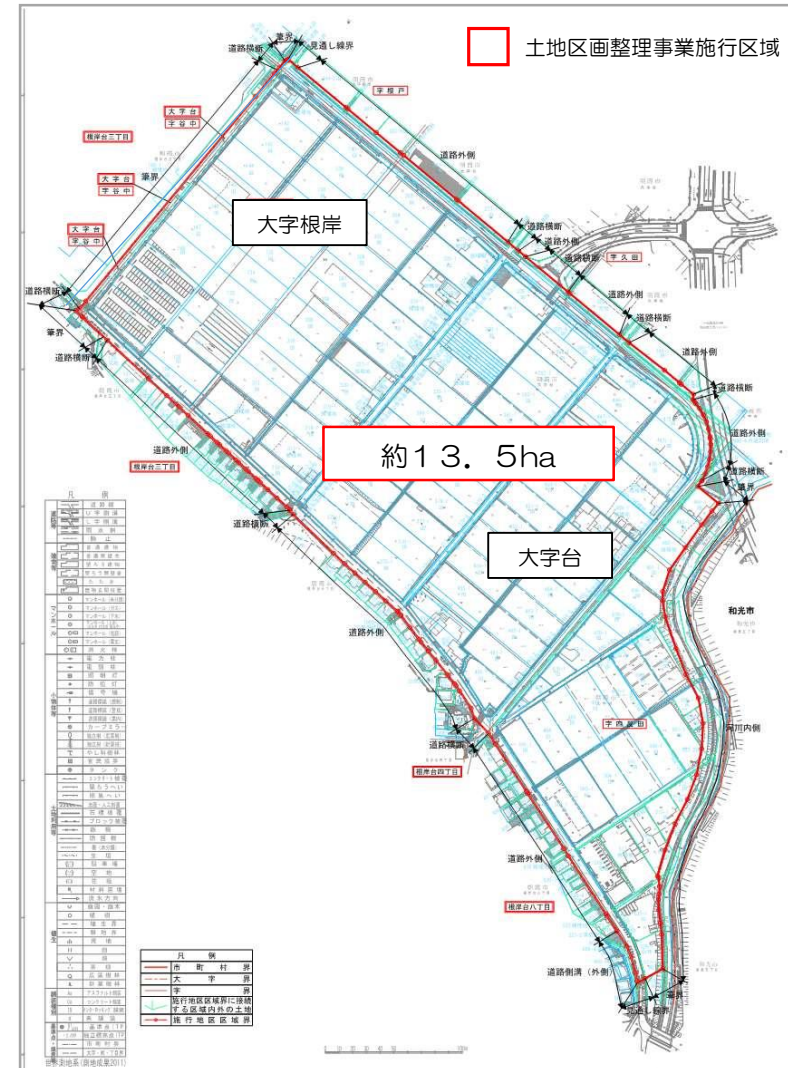
現在の状況:令和4年 9月21日 組合設立認可

令和5年 9月 1日 第一回仮換地指定通知

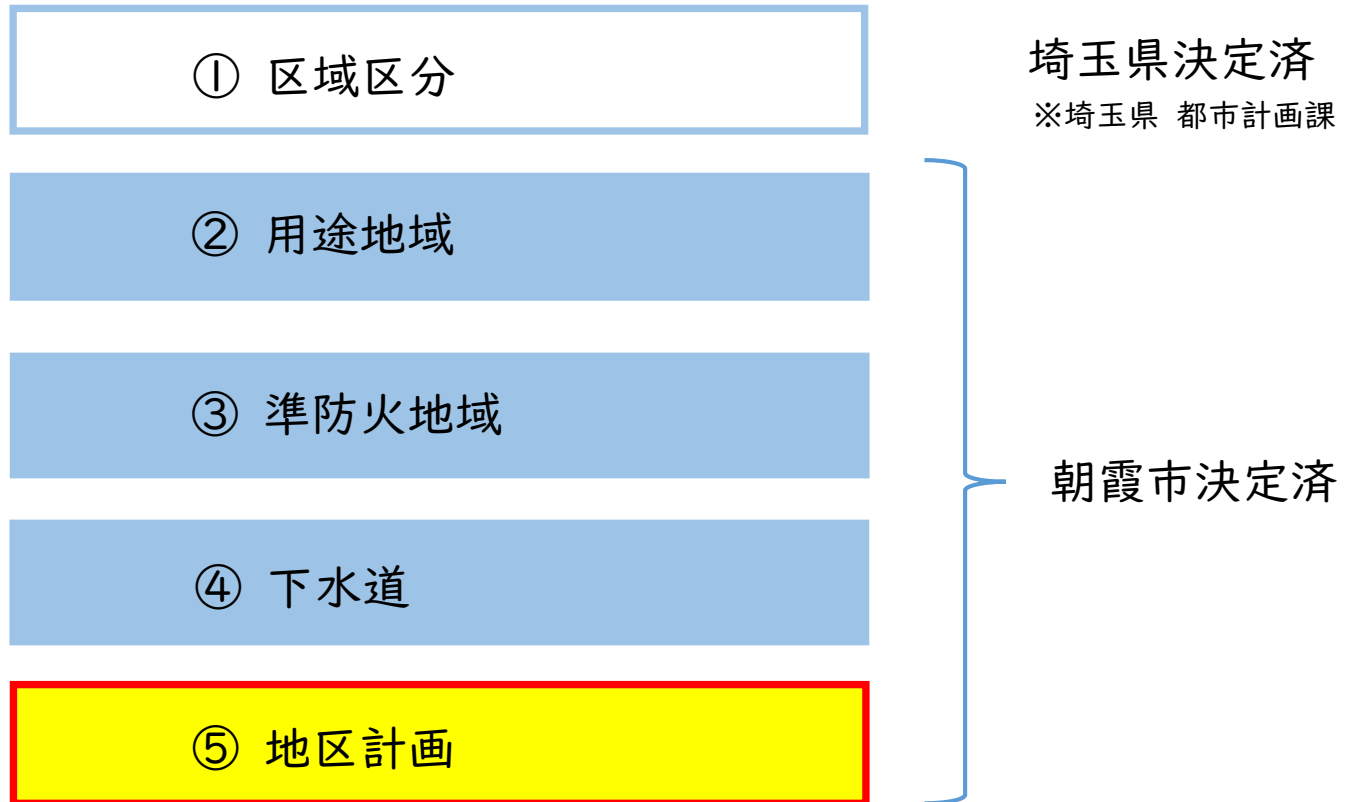
令和6年11月現在 事業施行中

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ています。



3. 都市計画変更の原案の概要



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）

3-1-1. 当初の地区計画について

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。

1. 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。

3-1-2. 当初の地区計画について

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の土地利用を推進するためA地区およびB地区に区分し、土地利用の方針を定める。

3. 4. 地区整備計画および計画図

- 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。

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。

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。

都市計画決定告示

- 令和4年9月20日付で決定告示

3-2. 地区計画の変更

変更理由

- 交通環境の更なる安全性の確保や、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。

変更内容

- 道路および緩衝緑地
 - ・道路配置については、車両の通行速度抑制を誘導することで、当初計画より、地区内の通学路における交通安全の向上を図る。
 - ・緩衝緑地については、より歩行者への配慮を図ることとし、当初計画より、同等以上の延長・面積を確保する。
- 「地区の区分」において、「A地区」及び「B地区」の面積を変更する。
 - ・道路配置の変更や、申出換地制度の反映および既存埋設管の判明のため。

変更内容については
ホワイトボードか 11、12 ページをご覧ください。

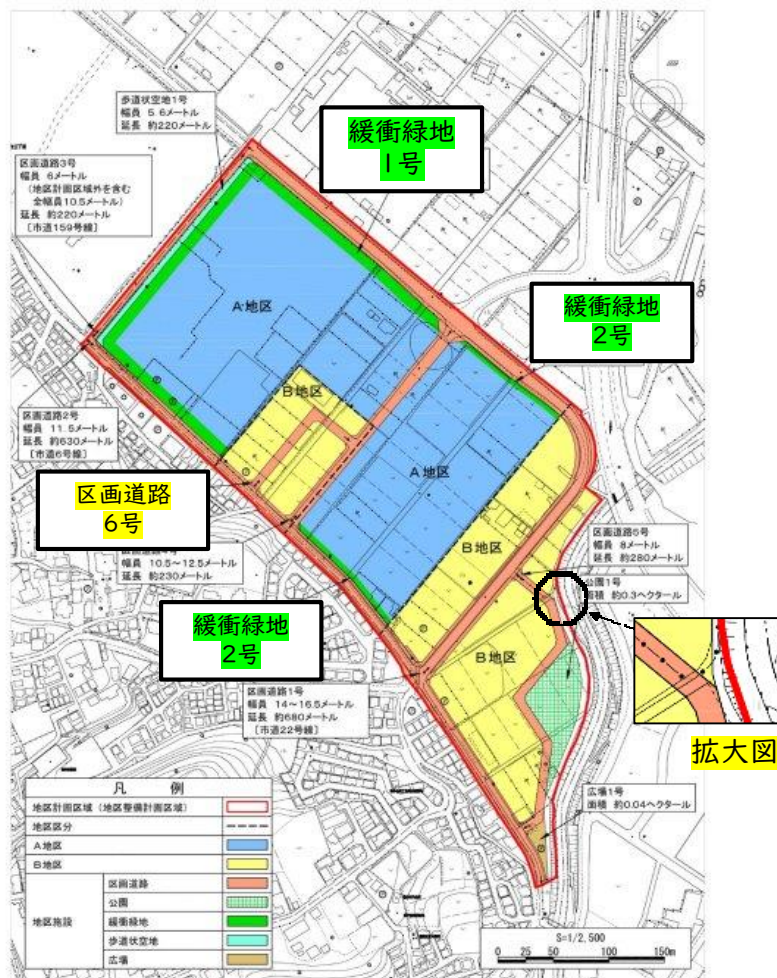
3-2-1. 地区計画の変更箇所(新旧対照表)

			旧		新	
地区整備計画	地区施設の配置 及び規模	道 路	区画道路1号 幅員14~16.5m 延長約680m 区画道路2号 幅員11.5m 延長約630m 区画道路3号 幅員6m(10.5m) 延長約220m 区画道路4号 幅員10.5~12.5m 延長約230m 区画道路5号 幅員8m 延長約280m 区画道路6号 幅員8m 延長約130m		区画道路1号 幅員14~16.5m 延長約680m 区画道路2号 幅員11.5m 延長約630m 区画道路3号 幅員6m(10.5m) 延長約220m 区画道路4号 幅員10.5~12.5m 延長約230m 区画道路5号 幅員8m 延長約280m 区画道路6号 ※道路位置の変更 幅員8m 延長約130m	
			緩衝緑地1号 幅員10m 延長約580m 緩衝緑地2号 幅員5m 延長約110m 延長約120m (計230m)		緩衝緑地1号 幅員10m 延長約470m 延長約100m (計570m) 緩衝緑地2号 幅員5m 延長約160m 延長約100m (計260m)	
	地区の区分	面 積	A地区(工業地域)	B地区(工業地域)	A地区(工業地域)	B地区(工業地域)
			約8.9ヘクタール	約4.6ヘクタール	約8.2ヘクタール	約5.3ヘクタール

3-2-2. 地区計画の変更箇所(新旧対照図)

旧

計画図（地区整備計画図） （あずま南地区） 1/2



緩衝緑地面積計：約6,840㎡

新

計画図（地区整備計画図） （あずま南地区） 1/2



緩衝緑地面積計：約7,060㎡

3-3. 土地利用の方針(当初)

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た。

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



3-3. 土地利用の方針（案）

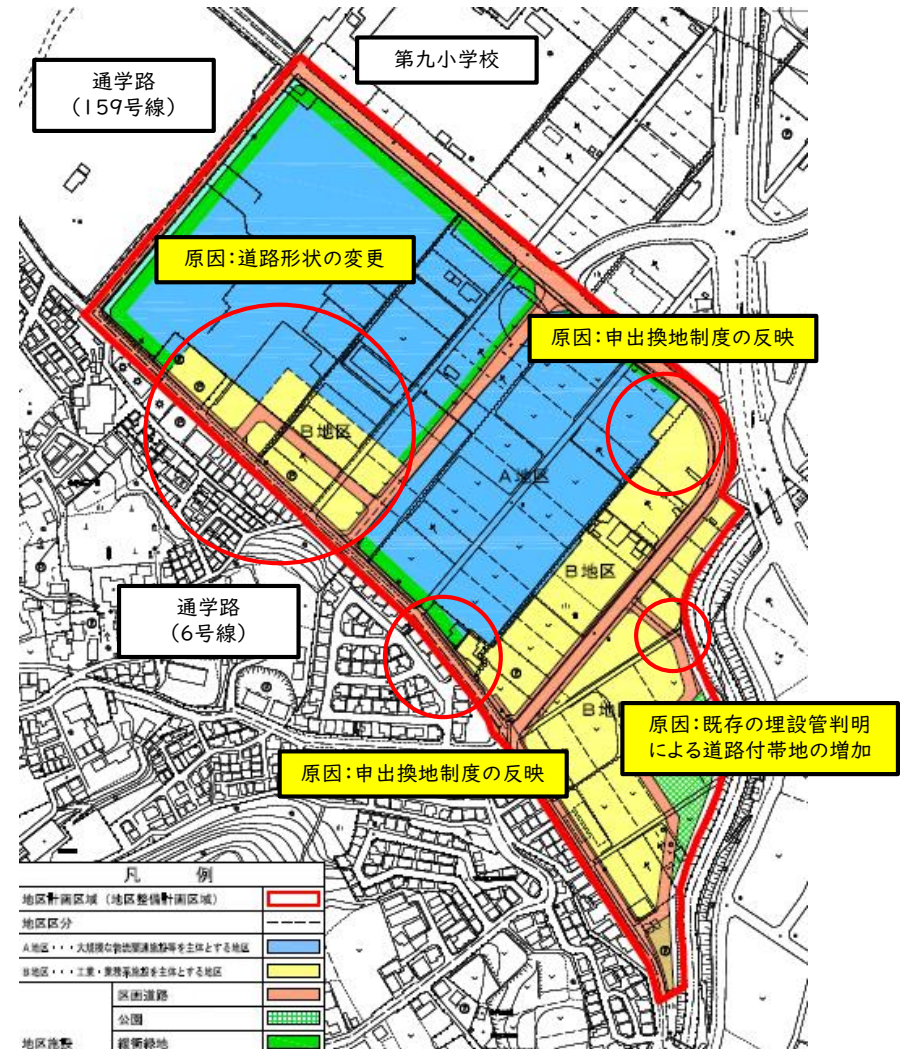
土地利用の方針についての変更はないが、道路の形状等を変更することで、A地区および、B地区の範囲が変更となる。

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

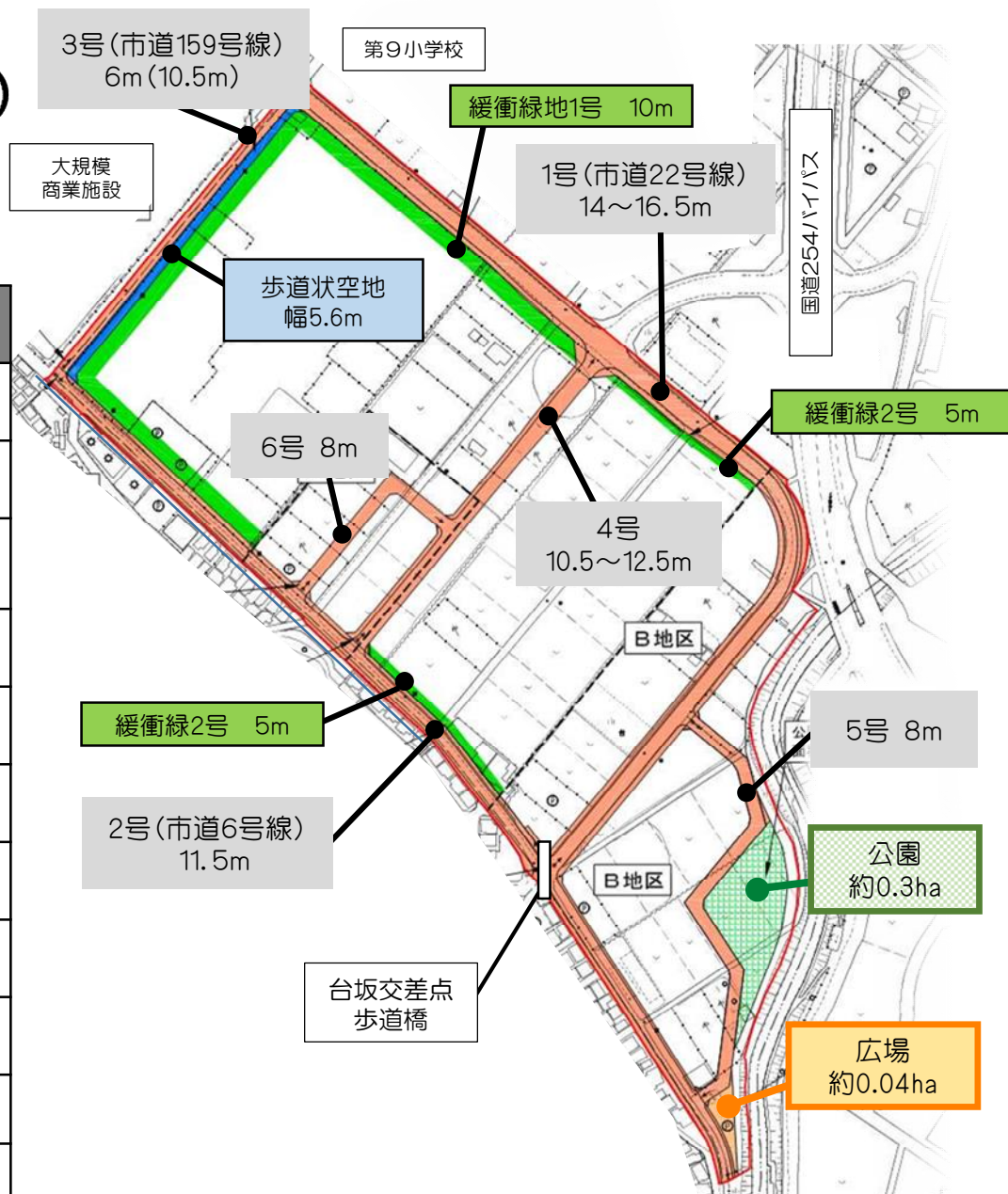
既存施設及び周辺環境との調和に配慮した工業・業務系施設の立地を主体とした土地利用



3-4. 地区整備計画(当初)

□ 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	



3-4. 地区整備計画(案)

□ 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(“) ※位置のみ変更	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)

A-A'断面 区画道路2号(市道6号線)

全幅11.5m

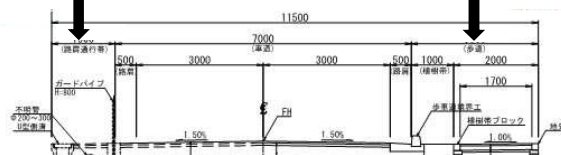
地区外側

あすま南地区側

歩道1.5m

歩道3m

緩衝緑地



※A地区の外周部に緩衝緑地

1号 幅10m
2号 幅5m

B-B'断面 区画道路3号(市道159号線)

全幅16.1m(歩道状空地含む)

大規模商業
施設側

歩道状空地5.6m

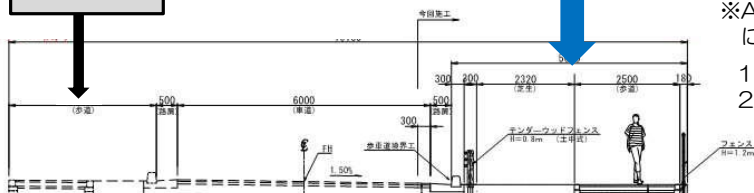
あすま南地区側

歩道3.5m

空地
3.1m

歩道
2.5m

緩衝緑地



※A地区の外周部に緩衝緑地

1号 幅10m
2号 幅5m

B-B' 断面

A-A' 断面



3-5. 地区整備計画

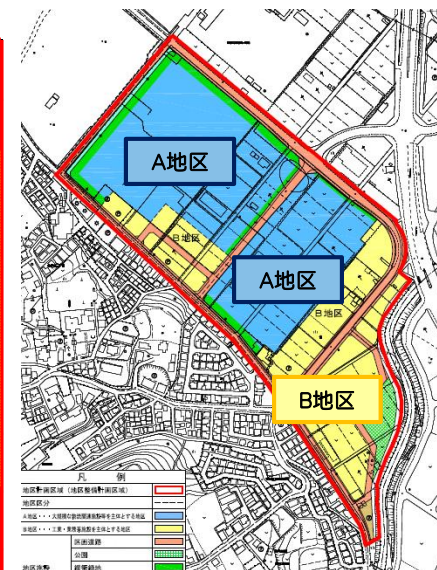
□ 建築物等に関する事項

- 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

a. 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。

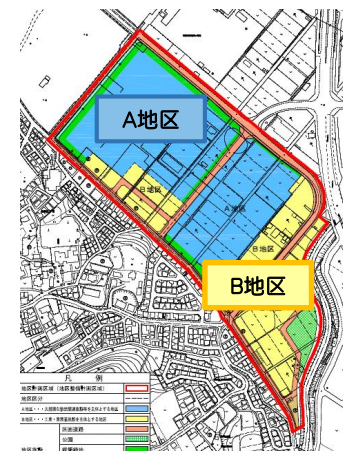
用途		建築基準法による制限		地区計画による制限	
		準工業地域	工業地域	A地区	B地区
住宅		○	○	×	△ 既存建築物は建築可能
共同住宅 等		○	○	×	×
保育所 等		○	○	△ 企業の関係者 保育所等は可	×
学校 等		○	×	×	×
事務所		○	○	○	○
倉庫		○	○	○	○
工場	危険性等のおそれが少ない	○	○	○	○
	危険性等のおそれがややある	○	○	○	○
	危険性等のおそれが著しくある	×	○	×	△ 既存建築物は建築可能
廃棄物の処理 等		※1	※1	※2	※2
		※1 建築基準法第51条許可取得で建築可 ※2 自己の廃棄物の処理は建築可		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

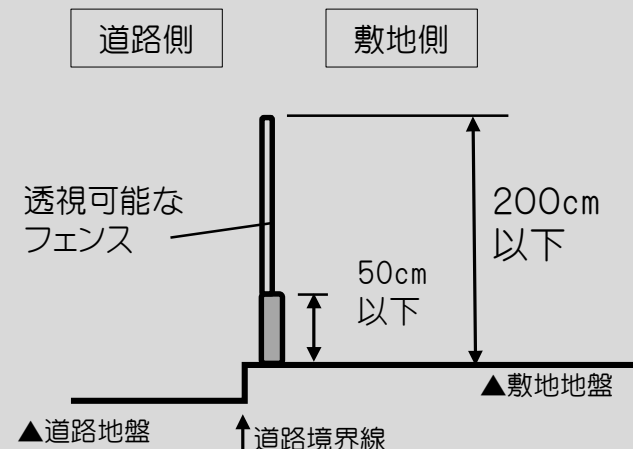
	A地区	B地区
建築物の敷地面積の最低限度	10,000m ²	500m ²
建築物等の高さの最高限度	31m	25m
垣又はさくの構造の制限	1. 生け垣 2. 鉄柵、金網等のフェンス等で高さ2m以下等	



■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

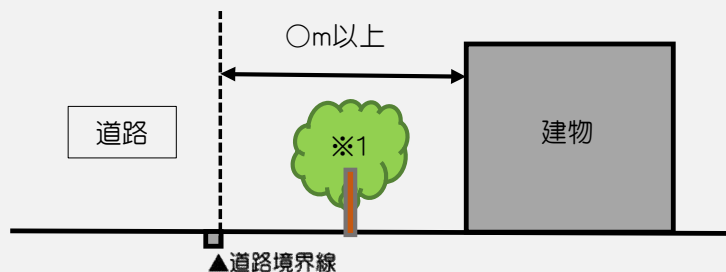


3-5. 地区整備計画 -建築物等に関する事項-

c. 壁面の位置の制限(当初)

道路境界線及び隣地境界線から後退しなければならない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。

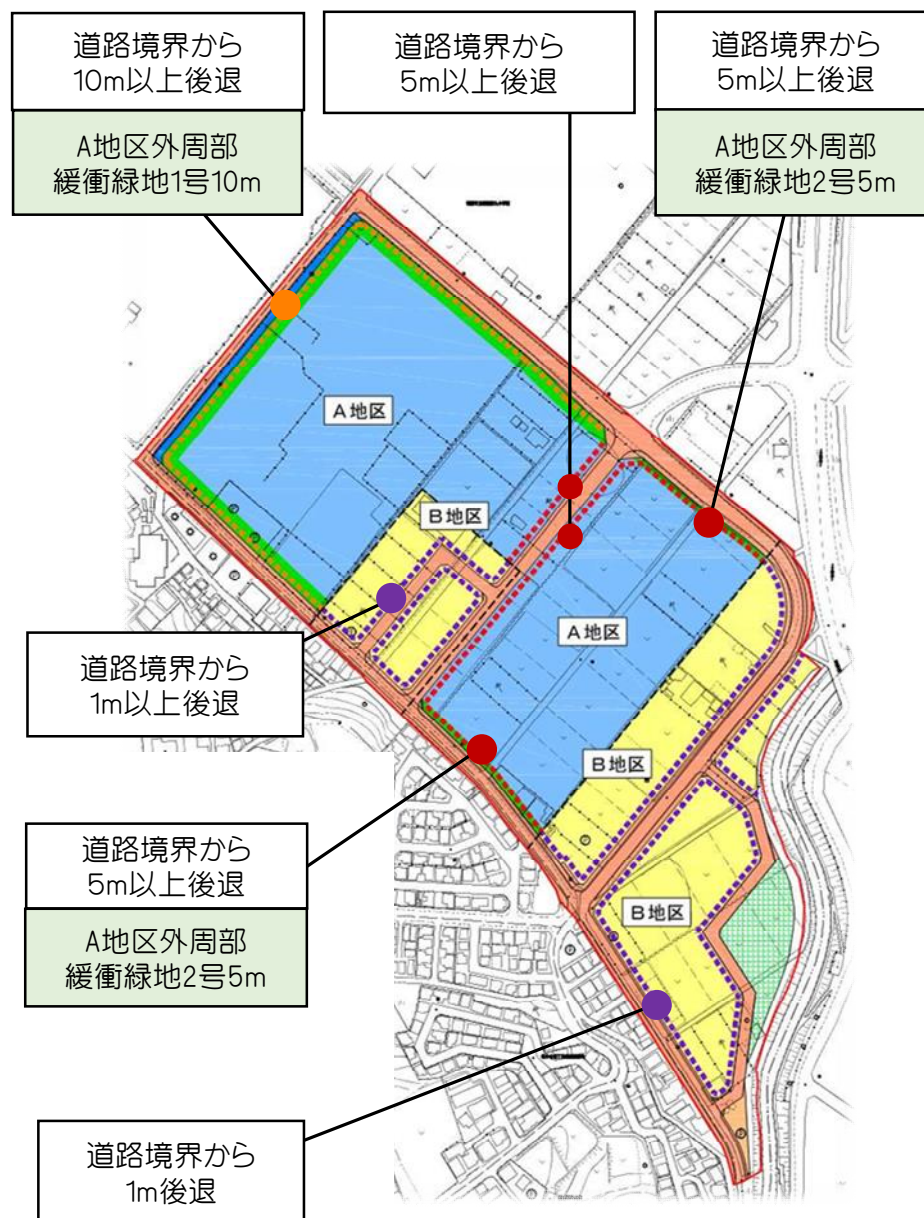
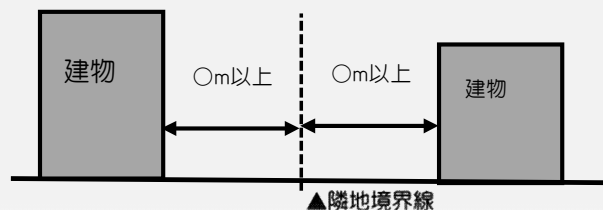


※1 緩衝緑地

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	隣地境界線から2m以上後退
B地区	隣地境界線から0.7m以上後退

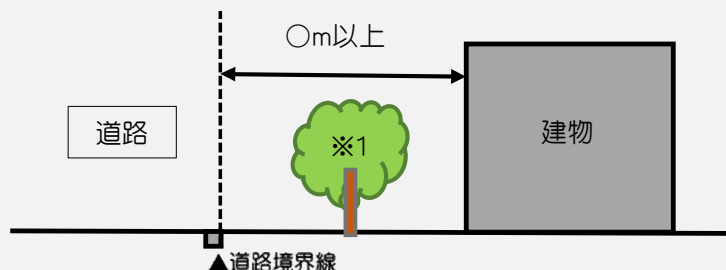


3-5. 地区整備計画 -建築物等に関する事項-

c. 壁面の位置の制限(案)

道路境界線及び隣地境界線から後退しなければならない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。



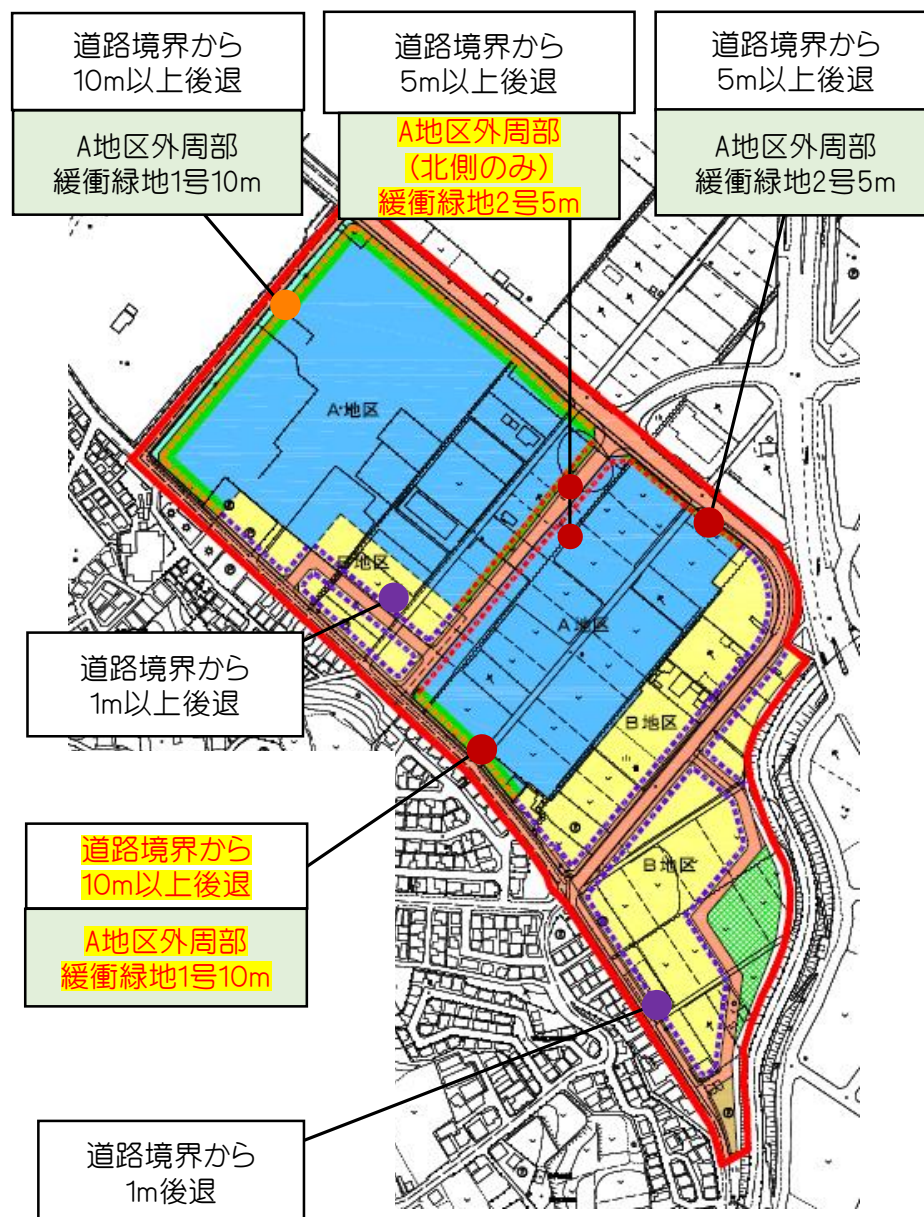
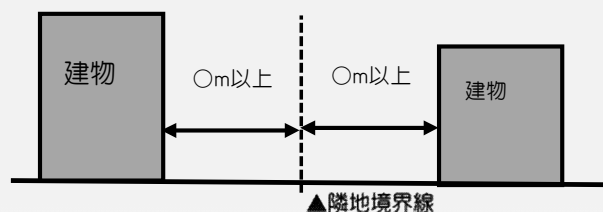
※1 緩衝緑地

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 隣地境界線から2m以上後退

B地区 隣地境界線から0.7m以上後退



4. 今後の都市計画の変更手続き（予定）

	11月	12月	1月	2月	3月
市民	意見書の提出 11月2日 ~ 11月22日		意見書の提出 1月10日 ~ 1月23日		
朝霞市	市民説明会 11月9日 原案の縦覧 11月2日 ~ 11月15日		案の縦覧 1月10日 ~ 1月23日	市都市計画審議会 諮問 (2月中旬)	都市計画決定告示 図書の縦覧(市)

本日

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
- 地区計画変更に関すること

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

ご清聴ありがとうございました

令和6年11月9日(土)

朝霞市 都市建設部 まちづくり推進課