

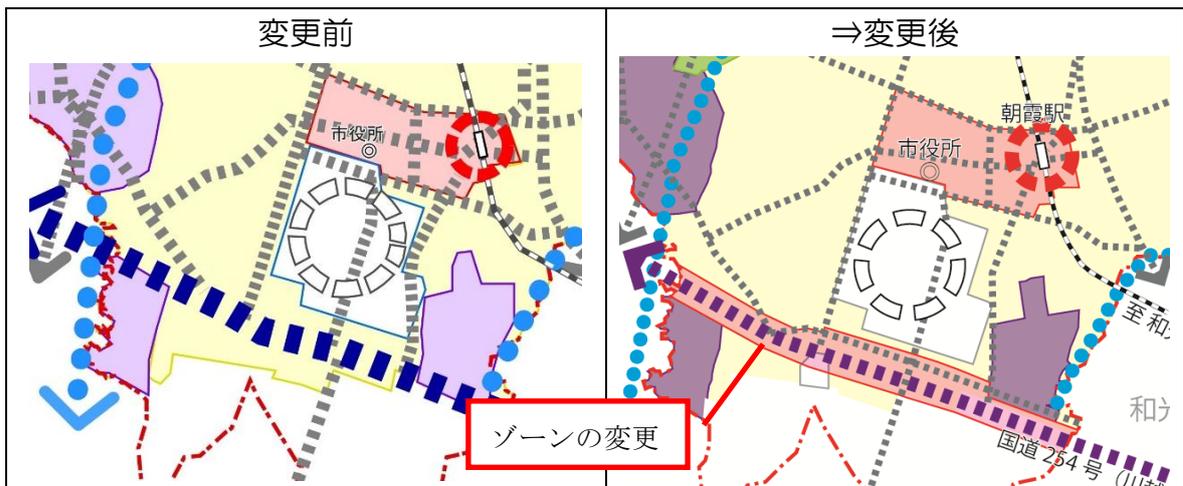
## ■将来都市構造図の変更理由

### 1. ゾーンの変更・追加

#### (1) 国道254号（川越街道）沿道

【変更内容】住居系ゾーン（一部工業系ゾーン）を商業系ゾーンに変更

【変更理由】広域交通軸に位置づけられている国道254号（川越街道）の交通条件や地理的優位性を活かし、より賑わいある沿道土地利用の誘導を図るため、商業ゾーンに位置づける。



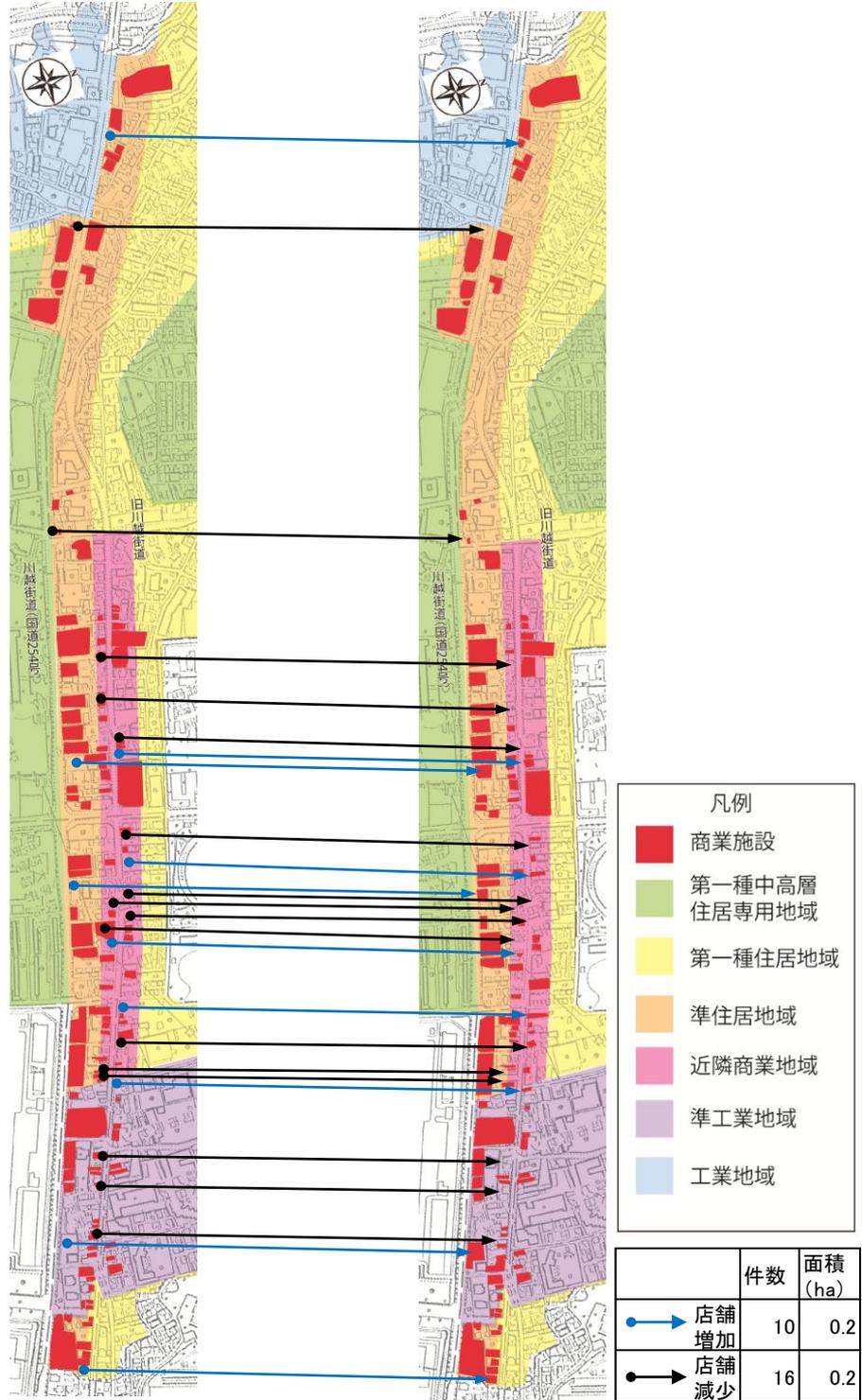
△国道254号（川越街道）の様子



△県道和光新座線（旧道）の様子

平成 17 年の商業施設立地状況

平成 26 年の商業施設立地状況



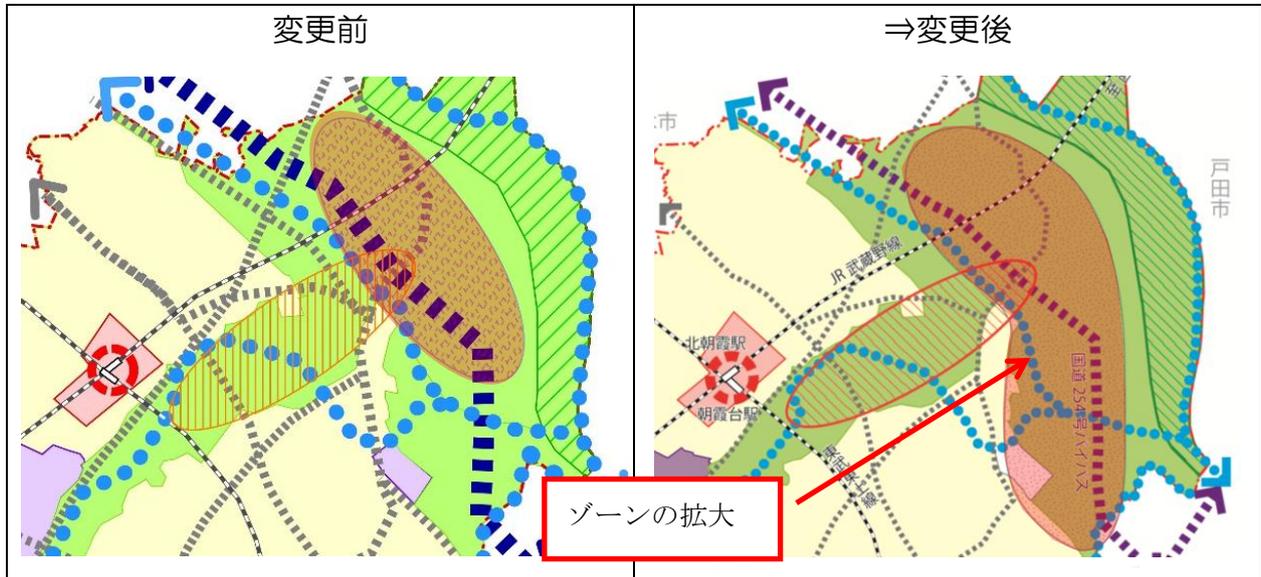
	商業系用途の建物数	商業系面積 (ha)
平成17年	117	4.4
平成26年	111	4.5



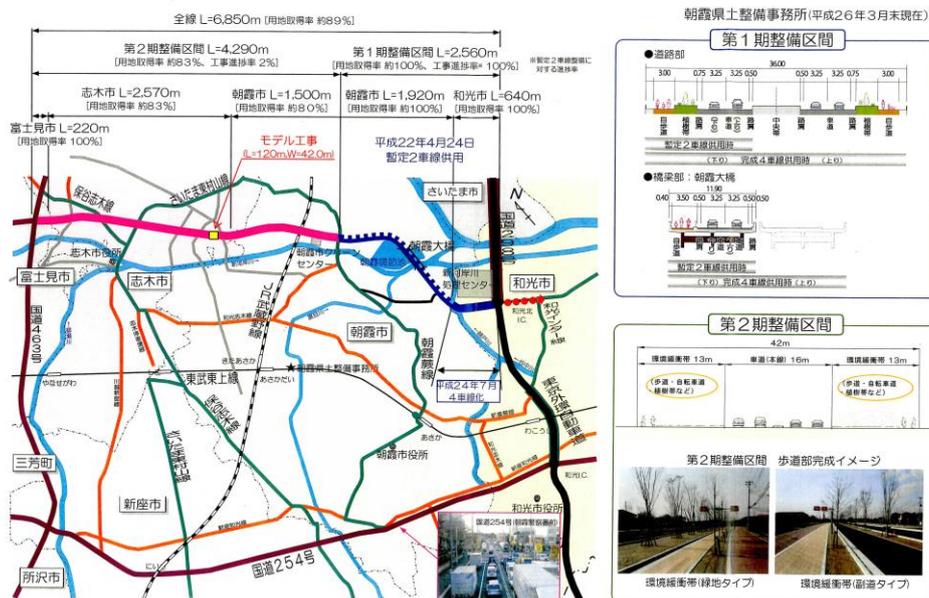
### (3) 国道254号バイパスの沿道

【変更内容】 自然と調和のとれたまちづくりゾーンの拡大

【変更理由】 平成22年4月に国道254号バイパスの第1期整備区間（暫定2車線）が供用開始され、交通の利便性が向上したことに伴い、その沿道土地利用が今後進むことからゾーンの拡大をする。



#### 一般国道254号和光富士見バイパス事業概要



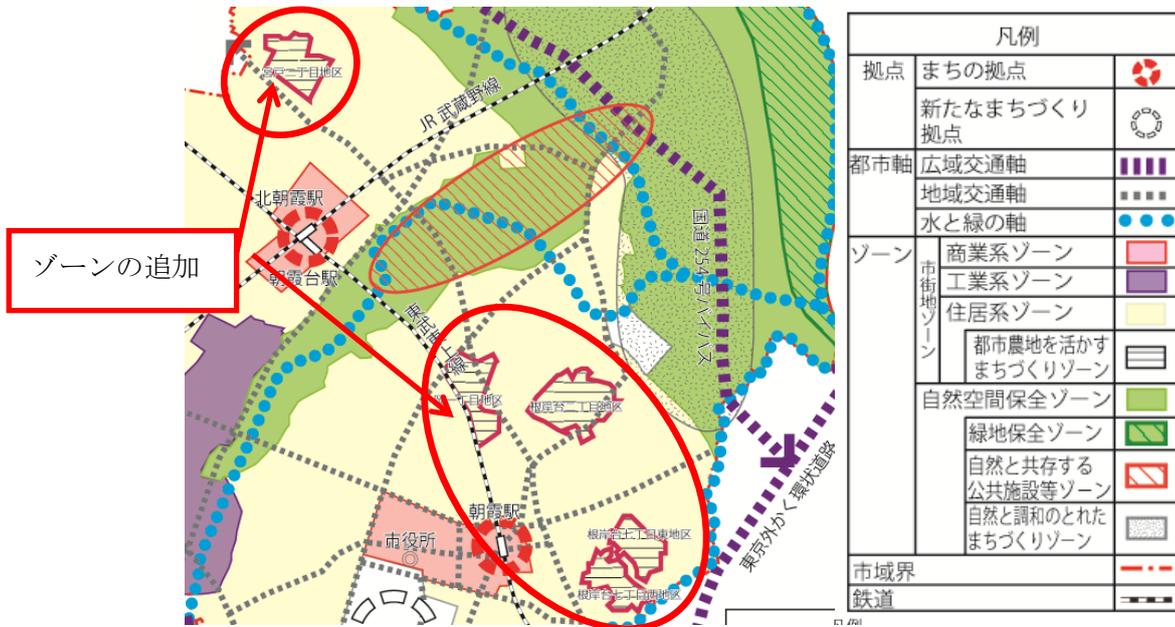
△台交差点付近の様子



△朝霞大橋

#### (4) 都市農地を活かすまちづくりゾーン

【追加理由】平成23年1月に市街化区域に編入した旧暫定逆線引きの5地区（約53ha）は、まちづくりのルールとなる地区計画を定めている。宅地開発が進む一方で生産緑地地区等の都市農地の保全が図られていることから、都市農地を活かした良好な住環境の形成を促進するゾーンを新たに位置づける。



#### ■旧暫定逆線引き地区の市街化区域編入に係る地区計画の対象地区

	地区名	位置	地区の面積	生産緑地地区の面積
1	宮戸二丁目地区	宮戸二丁目の一部	約10.8ha	約2.8ha
2	岡一丁目地区	岡一丁目の一部	約10.0ha	約2.5ha
3	根岸台二丁目地区	根岸台二丁目の一部	約14.9ha	約5.5ha
4	根岸台七丁目東地区	根岸台七丁目の一部	約8.9ha	約4.5ha
5	根岸台七丁目西地区	根岸台七丁目の一部	約8.6ha	約3.2ha



△根岸台二丁目地区

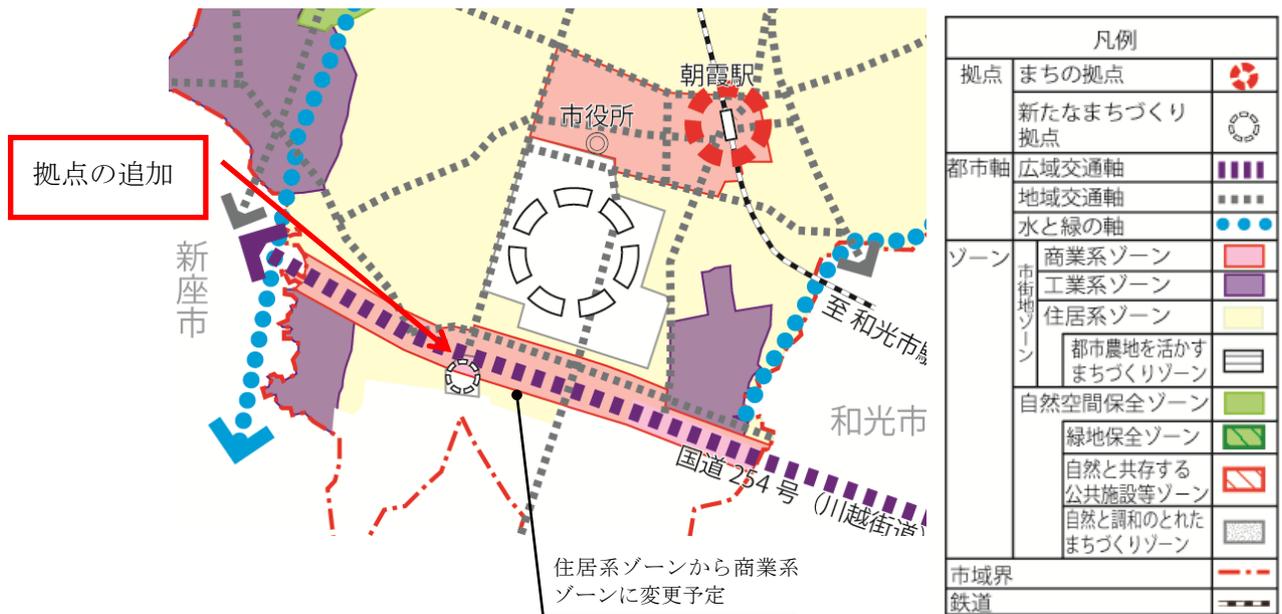


△根岸台七丁目西地区

## 2. 拠点の追加

### (1) 旧朝霞第四小学校跡地

【追加理由】旧朝霞第四小学校跡地は、平成22年3月の学校移転に伴い生じた、約30,000㎡の大規模跡地である。国道254号(川越街道)の沿道に立地しているため、商業系ゾーン(住居系ゾーンから商業系ゾーンに変更予定)に接するエリアとしての立地特性を活かした土地利用が期待できることから、新たなまちづくり拠点に追加する。



△旧第四小学校跡地 位置図



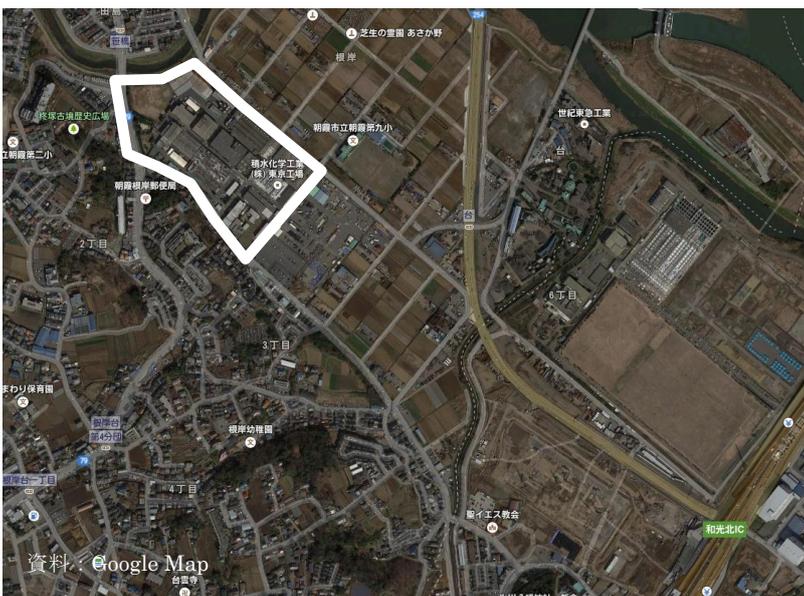
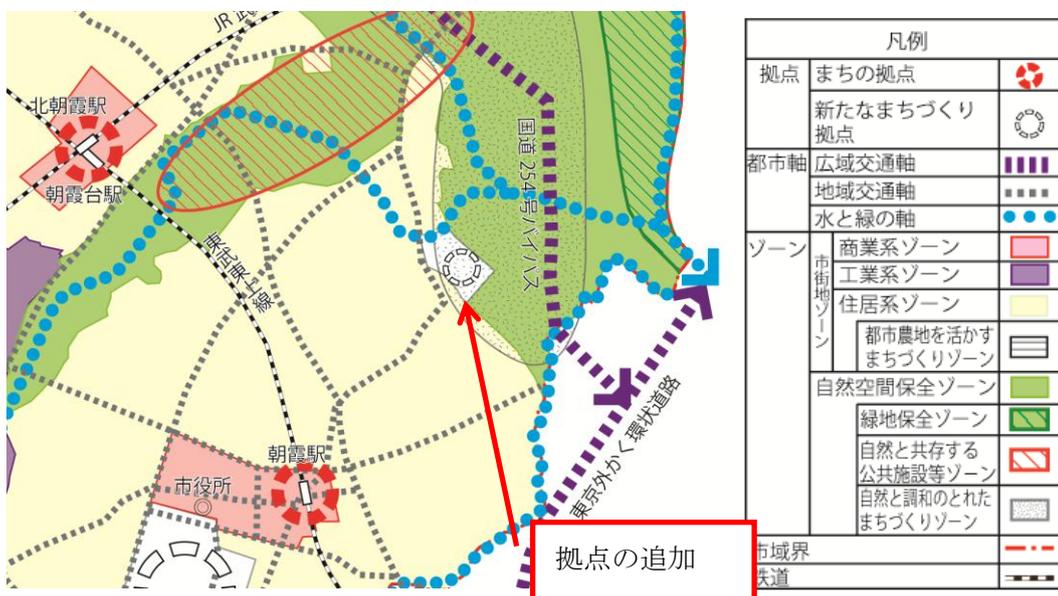
△旧第四小学校跡地周辺の様子

## (2) 根岸台3丁目の工場跡地（予定地）

【追加理由】昭和28年9月より、長きにわたり本市の経済と雇用を支え続けてきた積水化学工業(株)東京工場が、平成27年3月末をもって閉鎖される。

約72,000㎡の大規模な敷地であり、国道254号バイパスや東京外かく環状道路が近くにあるなど、首都圏へのアクセスが良い場所に立地している。

今後も地域経済を支え、雇用を創出するエリアとしての土地利用を図るため、工場跡地（予定地）を新たなまちづくり拠点に追加する。



△積水化学工業(株)東京工場 位置図

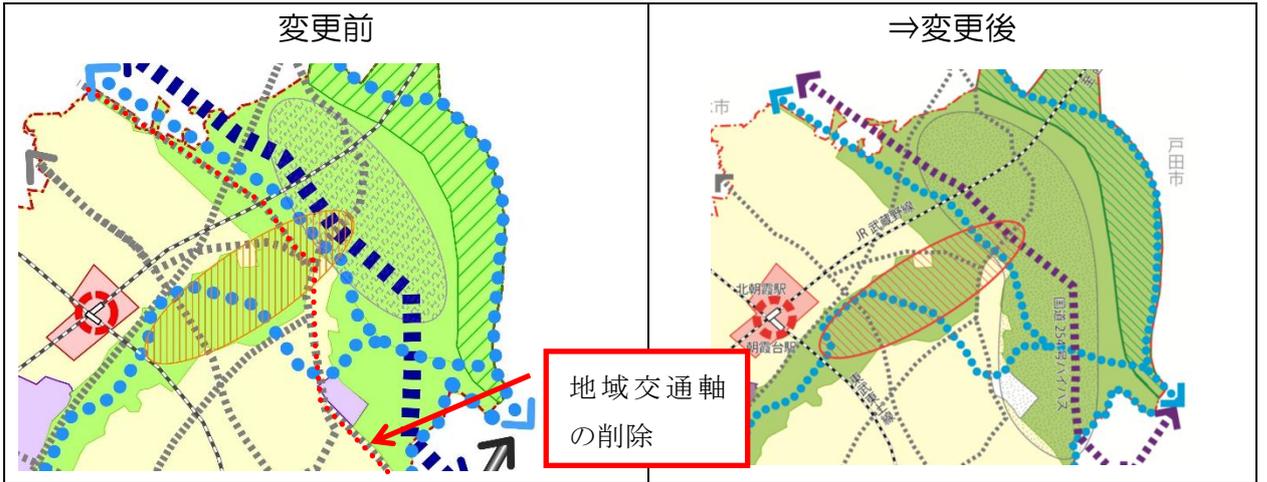


△積水化学工業(株)東京工場の現在の様子

### 3. 都市軸の変更

#### (1) 地域交通軸（都市計画道路 新河岸川通線）の削除

【変更理由】平成25年2月、一般国道254号和光富士見バイパスや周辺道路の整備が進んだことにより、本路線の果たすべき交通機能を代替すると考えられるとともに、周辺交通網における交通処理に大きな影響を及ぼさないことから、全線廃止となった。それに伴い将来都市構造図から路線を削除する。

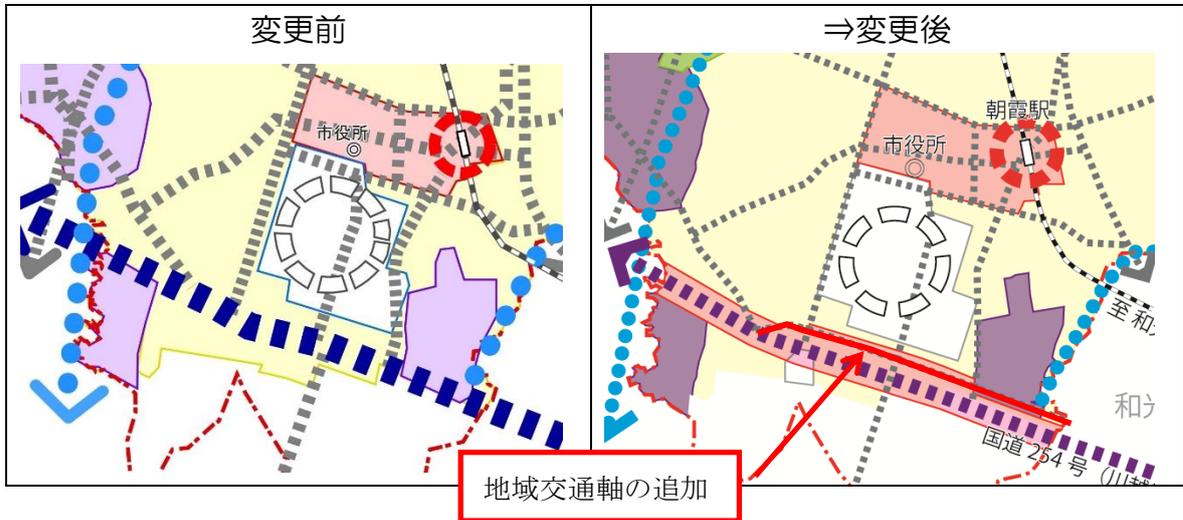


△都市計画道路 新河岸川通線の現在の様子

## 4. その他修正

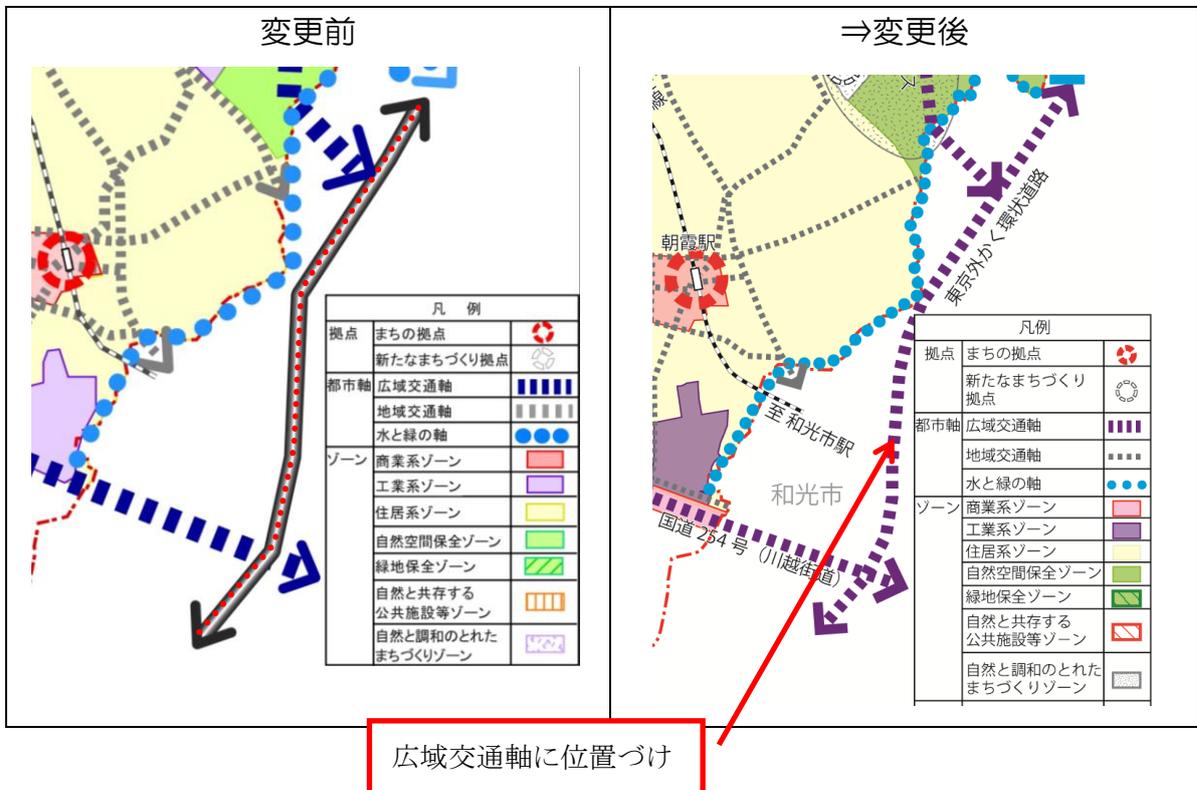
### (1) 県道 109 号線（旧川越街道）

【修正理由】当初、都市計画マスタープランで地域交通軸として記載漏れしていたため今回修正



### (2) 東京外かく環状道路

【修正理由】今回新たに広域交通軸に位置づけた



## 参考. その他検討地域

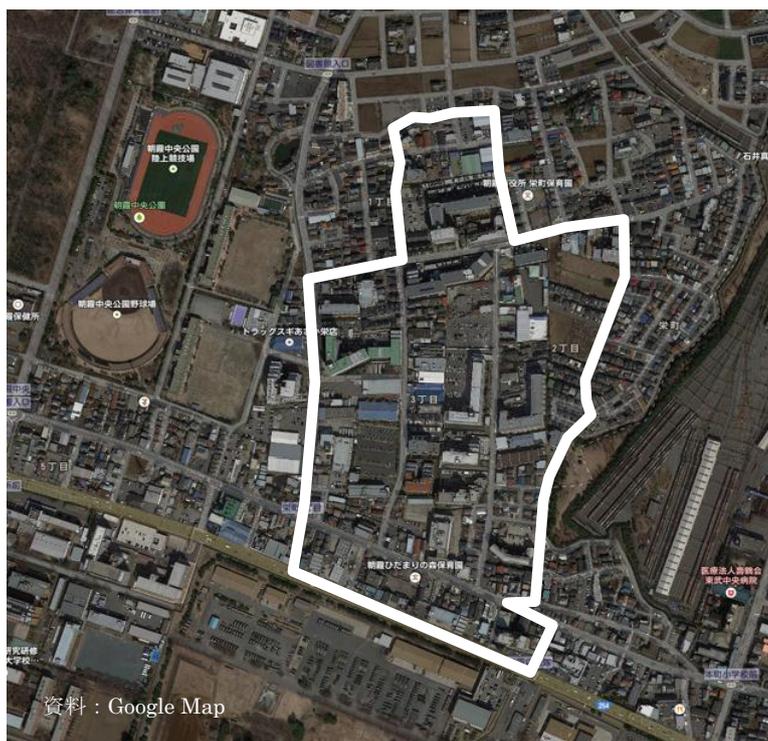
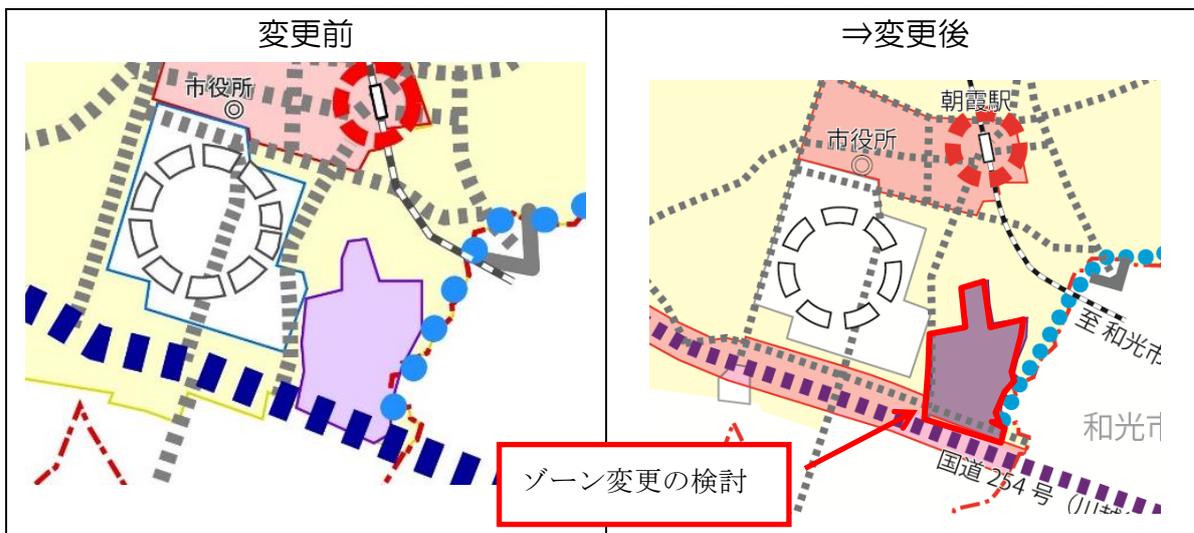
### (1) 栄町1丁目～4丁目の準工業地域

【検討内容】工業系ゾーンの見直し

【検討の必要性】工業利用からマンション等への宅地化が進行していることから、住居系ゾーンへの転換を検討した。

調査の結果、この10年間で工業系土地利用の施設数は、33棟から28棟に減少しているものの、まだ多くの工場等が操業している。

このことから、本ゾーンは、変更する商業系ゾーンに重複する部分を除き、引き続き工業系ゾーンとする。



△栄町1丁目～4丁目の準工業地域 位置図

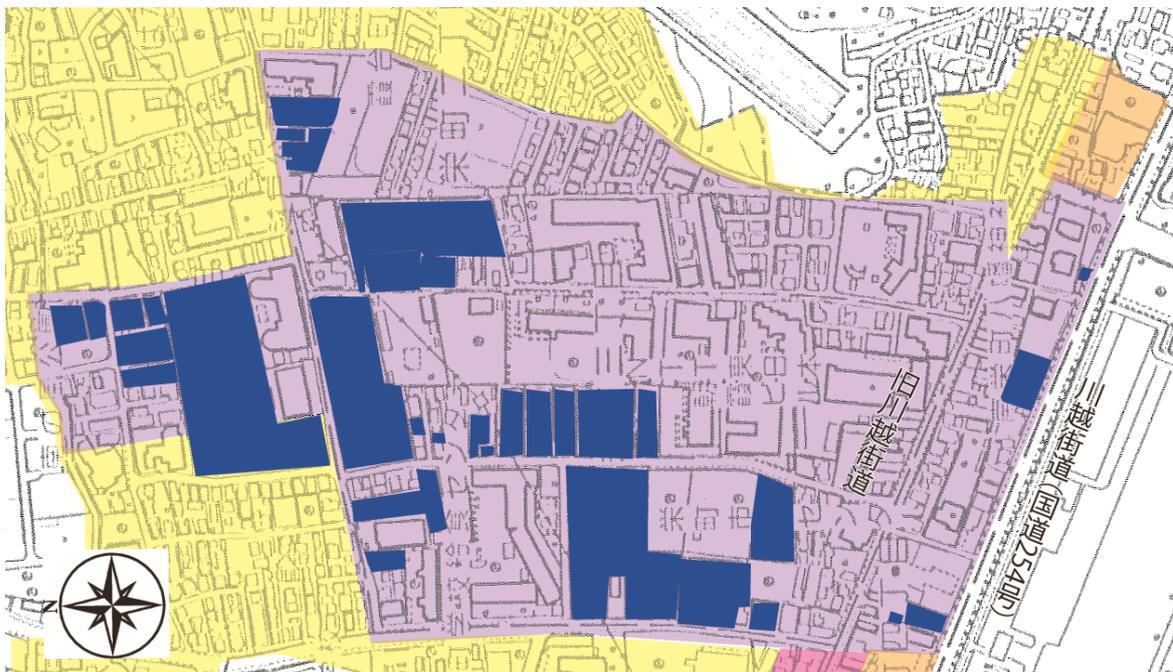


△工場跡地に建ったマンションの立地状況

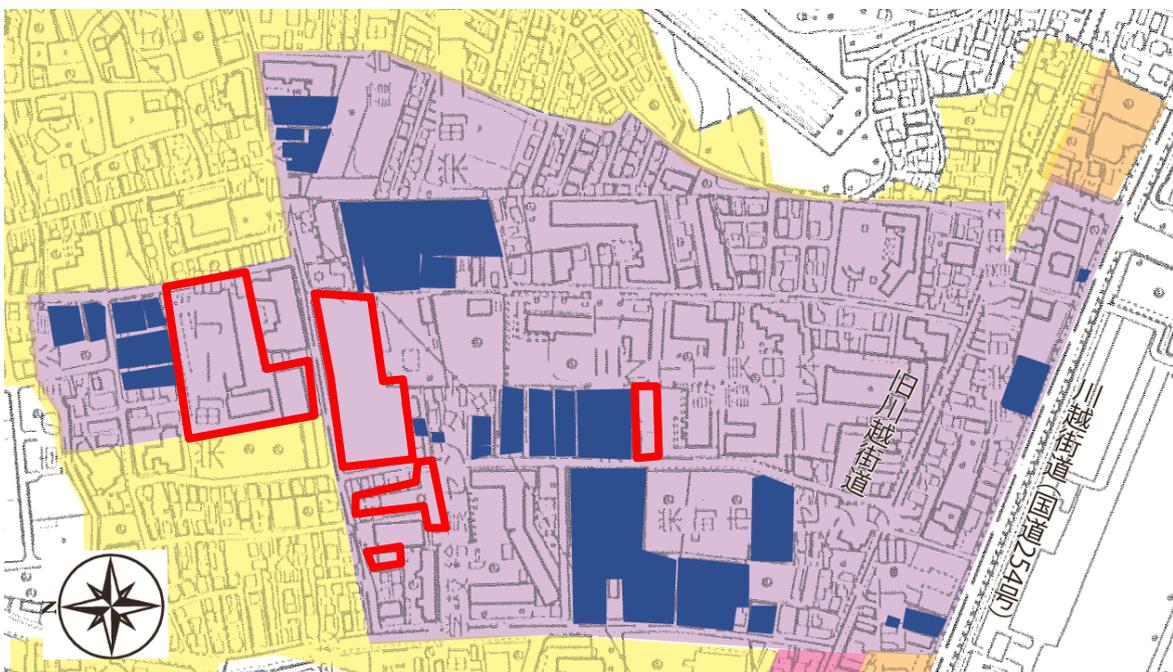


△工場が立地する場所の様子

平成 17 年 工場施設立地状況



平成 26 年 工場施設立地状況



- ・・・工業系用途の建物
- ・・・10年間でなくなった工業系用途の建物

	工業系用途の建物数	工業系面積 (ha)
平成17年	33	4.5
平成26年	28	2.9