

別記様式（第4条関係）

会 議 録

会 議 の 名 称	政策調整会議	
開 催 日 時	平成30年1月9日 午前9時17分から 午前10時08分まで	
開 催 場 所	市長公室	
出 席 者	<p>神田市長公室長、重岡危機管理監、上野総務部長、清水市民環境部次長兼環境推進課長（宮村市民環境部長代理）、三田福祉部長、内田健康づくり部長、澤田都市建設部長、小野里会計管理者、佐藤水道部長、石井議会総務課長（木村議会事務局長代理）、嶋学校教育部長、比留間生涯学習部長、塩野監査委員事務局長</p> <p>（担当課） 宇野都市建設部次長兼まちづくり推進課長、久保田同課長補佐、丸山同課専門員兼都市計画係長、同課同係中村主査、同課同係齊藤主査（事務局） 太田市長公室次長兼政策企画課長、新井同課長補佐、同課政策企画係白倉主任</p>	
会 議 内 容	1 根岸台三丁目地区の都市計画の変更について 2 基地跡地地区の地区計画の変更について 3 宮戸二丁目地区の地区計画の変更について	
会 議 資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・朝霞市都市計画図（地区計画総括図） ・【資料1】根岸台三丁目地区の都市計画変更について ・【資料2】基地跡地地区の地区計画の変更について ・【資料3】宮戸二丁目地区の地区計画の変更について 	
会 議 録 の 作 成 方 針	<input type="checkbox"/> 電磁的記録から文書に書き起こした全文記録	
	<input type="checkbox"/> 電磁的記録から文書に書き起こした要点記録	
	<input checked="" type="checkbox"/> 要点記録	
	<input type="checkbox"/> 電磁的記録での保管（保存年限 年）	
	電磁的記録から文書に書き起こした場合の当該電磁的記録の保存期間	<input type="checkbox"/> 会議録の確認後消去 <input type="checkbox"/> 会議録の確認後 か月
会議録の確認方法 出席者の確認及び事務局の決裁		
そ の 他 の 必 要 事 項		

【議題】

- 1 根岸台三丁目地区の都市計画の変更について

【説明】

（担当課：宇野都市建設部次長兼まちづくり推進課長）

本日は、積水化学工業株式会社東京工場跡地の根岸台三丁目地区ほか2地区の都市計画変更の手続きを進めることについて、お諮りする。

それでは、3地区の場所についてA3カラーの朝霞市都市計画図をご覧いただきたい。

黒い斜線部分が既に地区計画を設定している地区で、計7地区あり、赤い斜線の部分が、今回新たに地区計画を設定する根岸台3丁目地区、計画を変更する2地区、基地跡地地区及び宮戸2丁目地区である。

それでは、議題1根岸台三丁目地区の都市計画の変更について、説明する。

資料1をご覧いただきたい。

本地区は、平成28年11月に改訂した朝霞市都市計画マスタープランにおいて、市全体もしくは地域の活性化などに寄与する活用を検討し、適正な土地利用の誘導を図ることとしており、また、安全・安心分野の方針についてを市街地における防災性の向上及び商業業務地における不燃化を促進することとしていることから、用途地域の変更、地区計画及び準防火地域を設定する都市計画の変更内容についてお諮りするものである。

まず1の「これまでの経緯及び変更理由」について、本地区は、積水化学工業東京工場が立地していたが、国内生産拠点の再編に伴い、平成27年3月末をもって工場が閉鎖されたことを受け、工場跡地の再利用については、地域の発展に寄与するものとなるよう、都市計画マスタープランにおいて「地域拠点」及び「まちづくり重点地区」に位置づけるとともに、現在も土地所有者であり事業者である積水化学工業と協議を進めている。

これらを踏まえ、本地区を地域生活の拠点として商業機能と住宅が調和した秩序ある市街地の形成を図り、商業地のにぎわいの創出や地域経済の活性化、雇用の創出に資する土地利用が図られるよう、用途地域の変更、地区計画及び準防火地域の設定を行うものである。

次に、2「変更・決定内容」について、(1)の用途地域の変更と(3)の準防火地域の決定について、3ページの用途地域・準防火地域（案）をご覧いただき、説明する。

今回の変更は、左側、現行の水色部分の工業地域8.2ヘクタールを、右側緑色部分になるが3.7ヘクタールを住宅系の土地利用を図る第一種中高層住居専用地域、黄色

部分1. 4ヘクタールを幹線道路沿いで、店舗、事務所等と調和した住宅系の土地利用を図る第一種住居地域、また、赤色部分3. 1ヘクタールを近隣商業地域に変更するものである。

さらに、今回地区計画を定める黒斜線部分7. 3ヘクタールを準防火地域に指定する。

続いて、1ページ(2)地区計画の決定について、4ページの根岸台三丁目地区地区計画(案)をご覧いただき、今回の地区計画は、安全で快適な住環境の形成及び市全体若しくは地域の活性化に寄与する地区の形成を目標とし、土地利用の方針を3つの地区に区分している。

6ページの計画図をご覧いただき、地区の中央部分を縦に伸びる、歩行者専用道路1号を境として、西側を住居系の土地利用として、その内、南側のA地区を低層住居を主体とした土地利用、その北側B地区を中高層住宅を主体とした土地利用、東側のC地区を商業系の土地利用を図る地区としている。

次に、本地区の地区施設の主な内容を説明する。

外周道路については、区画道路として拡幅整備する。

例えば、区画道路1号は、西側県道朝霞蕨線と南側市道6号線の部分であり、区画道路1号黒い枠部分をご覧いただき、幅員の「約3～5メートル」の記載は、現道幅員から拡幅する幅を、カッコ書きの記載は整備後の全幅を示しており、11.5メートルは市道6号線の整備後の幅員、17.2メートルは県道朝霞蕨線の整備後の最大幅員を示している。

なお、今回の地区計画により全ての外周道路に歩道が整備されるほか、黒目川沿いなどに、歩行者専用道路も整備される。

次に5ページ、当該地区の建築物等に関する制限について、A地区は、一定規模の店舗等は許容しつつも主に戸建て分譲の土地利用を想定し、容積率や高さの最高限度については上乗せで制限し、第一種低層住居専用地域と同程度の住環境となるようにしている。

次にC地区では、延べ床面積が30,000㎡を超える店舗の立地や、工場、風俗営業法に規定する施設等の建築を制限し、近隣住宅との調和に配慮している。

その他、A、B両地区に共通して、敷地面積の最低限度を120㎡とし、狭小宅地化を防止している。

また、垣又はさくの構造の制限として、生け垣や透視可能なフェンス等で高さを2m以下とするなど、景観や防犯面など良好な住環境の形成に配慮している。

以上が、地区計画の案である。

なお、これらの案については2ページをご覧いただき、3の「都市計画変更の原案の説明会」に記載しているが、昨年7月20日に根岸台市民センターにおいて、説明させていただいた。出席された皆様からは、主に学校関係や道路・歩道関係のご質問や要望などをいただいたが、大きな反対意見等はなかった。

また、次の4の「都市計画変更の原案の縦覧等」について、このたびの都市計画変更の原案の縦覧を昨年11月29日から12月12日までの間、窓口及び市ホームページで実施したが、意見書の提出はなかった。

最後に、下の5の「今後の都市計画決定手続きのスケジュール」について、都市計画法に基づく県知事協議や都市計画の案の縦覧、都市計画審議会を経て、来月2月下旬から3月上旬に都市計画の決定・告示を予定している。

当該地区整備計画の建築等に関する事項につきましては、都市計画決定の告示後、建築基準法第68条の2に基づく「朝霞市地区計画区域における建築物の制限に関する条例」に位置付ける予定である。

以上で、根岸台三丁目地区の都市計画変更についての説明を終わる。

【意見等】

(佐藤水道部長)

1ページ、3ページ、5ページの用途地域別の面積が異なっている。

(担当課：丸山まちづくり推進課専門員兼都市計画係長)

1ページの用途地域別の面積は正しく、3ページ的面積が誤っている。

正しくは、上から順に約3.8ヘクタール、約1.2ヘクタール、約3.2ヘクタールである。

また、5ページについては地区計画別の面積になっており、現在の表記で正しい。

(神田市長公室長)

4ページの地区計画(案)について歩行者専用道路と歩道状空地があるが、どのような違いがあるか。

(担当課：丸山まちづくり推進課専門員兼都市計画係長)

6ページの計画図をご覧いただき、説明する。

まず、区画道路の茶色部分は主に市道が拡幅され、市に帰属し市有地となり道路法の道路となる。

次に、地区計画の真ん中を通る歩行者専用道路1号及び黒目川沿いの歩行者専用道路2号のこげ茶色部分は、同じく市に帰属し市有地となり道路法の道路となる。

一方、C地区周辺に囲まれている青色の歩道状空地については、自主管理歩道として整備され、土地所有者は積水グループ会社または商業施設の運営主体となり、運営管理会社が管理することになる。

(佐藤水道部長)

歩行者専用道路の幅員の表記が4ページと6ページで異なっている。

(担当課：宇野都市建設部次長兼まちづくり推進課長)

正しくは、歩行者専用道路1号は4メートル、歩行者専用道路2号は5メートルであり、約は不要である。6ページを修正させていただきたい。

(内田健康づくり部長)

地区計画（案）のようなA、B、C地区に区分けした根拠はあるか。

(澤田都市建設部長)

市としては、商業系と住居系をどちらに配置するかを考えたときに、元々県道が通り、主に低層住宅地となっている側を住居系とし、将来的には工業系の利用も想定されている東A地区側に商業として、工業系と住居系の間に挟むこととしたものである。

A地区とB地区の配置は、既存の住宅地の北側に位置することから、既存の住宅地に近い側を低層住宅地とし、高層住宅も建てたいという地権者の希望があったため、市街化調整区域に近い側に配置するよう調整をしたものである。

(神田市長公室長)

A、B、C地区の地区界について、通常であれば現況の道路構造など一定の目的物を使った区域境界を設定する。今回、広大地であって更地であるが、どのように案の地区界を設定したのか。

(担当課：丸山まちづくり推進課専門員兼都市計画係長)

用途地域界について、まず、A B地区とC地区は中央縦の歩行者専用道路1号が用途地域界を兼ねて設定したものである。

また、A地区とB地区の地区界は、今後事業者が開発を行い、道路として整備予定であることから、当該道路を地区界に設定し、すでに分筆も済んでいる状態である。

(澤田都市建設部長)

補足として、地区界については、商業系と住居系の関係ではこの地域で立地可能な店舗面積やそれに必要な駐車場面積などを含めて検討した結果、近隣商業地域は約3.2ヘクタールが必要であると判断し、東A地区側に約3.2ヘクタールを設置した。

そして、商業系と住居系の用途地域界を定めるにあたって、用途地域界に歩行者専用道路を入れ、区分したものである。

次に、住居系のA地区とB地区の地区界については、低層住宅と高層住宅をそれぞれの程度建てたいのかという地権者の意向を踏まえながら、必要面積を割り出し、適切な位置に区画道路を引き、地区界を設定したものである。

(重岡危機管理監)

3ページ下段に「この用途地域の案は、(中略)今後変更となる場合があります」とあるが、今回の議題の都市計画変更は、手続としてこれが最終決定なのか。

(澤田都市建設部長)

現在は、都市計画法第16条における素案の縦覧を終えた段階である。

政策調整会議を経て、庁議での決定を持って最終決定となる。

ご指摘の表記については、必要に応じて削除することも考えたい。

【結果】

表記について一部修正の上、庁議に諮ることとする。

【議題】

2 基地跡地地区の地区計画の変更について

【説明】

(担当課：宇野都市建設部次長兼まちづくり推進課長)

資料2をご覧ください。

今回の変更は、平成21年2月に都市計画決定した地区計画について、平成27年12月に見直した基地跡地利用計画において、改めて土地利用計画が設定されたことから、この見直した基地跡地利用計画に基づき、地区計画の内容を変更することについてお諮りするものである。

資料1ページの1であるが、これまでの経緯と変更理由を記載している。本地区の地区計画は、平成20年4月に策定した基地跡地利用計画に基づき、新たなまちづくり拠点として平成21年2月17日に決定したが、計画区域内に予定されていた国家公務員宿舎の建設が平成23年12月に正式に中止された。

このため、国から土地利用計画の見直しと基地跡地利用計画の再提出が求められたことから、新たな土地利用計画を設定し、平成27年12月に跡地利用計画を見直し、関東財務局へ提出した。

これらの経緯から、地区周辺の公共・公益施設と連携しながら、緑の拠点機能及び都市の防災機能を備えた「次の朝霞」のシンボルとなる「憩いと交流の拠点」地区の形成を目指し、新たな土地利用が適正に誘導されるよう地区計画の変更を行うものである。

次に、変更内容については、9ページの計画図の新旧対照図をご覧ください。

左側が現行の計画図、右側が変更案となっている。

変更の1点目としては、「国家公務員宿舎の建設予定用地」及びその「東側に隣接する公共・公益施設を主体とする地区」を、「地区施設（公園第1号）」の区域に変更するもので、左側の図で「A地区」と表示されている区域が、国家公務員宿舎予定地となっていた場所で、現在「朝霞の森」の区域である。その東側にある「B地区」が「公共・公益施設を主体とする地区」である。これを右側の変更案をご覧くださいと、「公園第1号」に変更するとして、図上では緑色で表示している。

次に、2点目としては、「地区施設（公園第2号）」を廃止し、新たに「公共・公益施設を主体とする地区」を地区整備計画に追加するもので、左側の図で「公園第2号」と表示されている区域、具体的には図書館の北側に位置する。これを右側の変更案では、地区名を新たに「A地区」として、「公共・公益施設を主体とする地区」に変更するもので

ある。

次に、3点目としては、新たに「地区施設（歩道第2号）」を追加するものである。左側の図で図面中央部分に縦に細長く、「歩道1号」が表示されている。この部分は跡地利用計画では、シンボルロードと位置づけされている。右側の変更図をご覧くださいと、この「歩道第1号」の上に新たに「歩道第2号」を追加しようとするものである。具体的には市役所の南側、ハローワークの東側に位置する。

最後に、4点目としては、新A地区の建築物等の用途の制限を一部変更するものである。こちらは、例えば市民会館を核とする複合公共施設的な建築物の立地も可能となるよう変更を加えたものである。

また、8ページの上段をご覧ください、C地区の建築物等の用途の制限であるが、今後、想定される公園内の建築物については、あくまで都市公園に位置付けることが前提となるが、都市公園法に規定されている公園施設である飲食店、売店等の便益施設であれば、1から7で列挙した建築物以外の立地も可能なものと考えている。

これらの変更内容を取りまとめた地区計画の変更案が、5ページから9ページに記載した内容である。

次に、3ページの3、地区計画変更の原案の縦覧については、昨年11月7日から11月28日までの期間で実施したが、意見書の提出はなかった。その下の4、住民説明会については、去る11月18日に開催をしており、地区計画を変更する理由や変更内容について説明を行った。出席者は2名で、主な質疑応答は資料に記載のとおりである。

最後に、今後のスケジュールについて、4ページをご覧ください、今後は、都市計画法に基づく県知事協議や都市計画の案の縦覧を行い、2月中旬に市の都市計画審議会の審議を経て、地区計画変更の都市計画決定の告示を平成30年2月下旬から3月上旬に行いたいと考えている。

以上で、案件2、基地跡地地区の地区計画の変更についての説明を終わる。

【意見等】

(神田市長公室長)

今回も市街化調整区域に対する地区計画の変更についてであるが、用途地域の設定については今後も行わないという方針で良いか。

(担当課：丸山まちづくり推進課専門員兼都市計画係長)

地区計画を定めることによって必要な誘導規制なども行うことができるため、現段階で用途地域の設定を行うことは考えていない。

【結果】

原案のとおり、庁議に諮ることとする。

【議題】

3 宮戸二丁目地区の地区計画の変更について

【説明】

(担当課：宇野都市建設部次長兼まちづくり推進課長)

資料3の宮戸二丁目地区地区計画の変更についてをご覧ください。

本地区は、平成23年1月に地区計画が都市計画決定され、このたび、朝霞市宮戸二丁目土地区画整理事業が組合施行により事業認可されたことに伴い、区画道路第5号の配置を変更することについてお諮りするものである。

ページの1「これまでの経緯及び変更理由」について、2ページの新旧対照図（案）と併せてご覧ください。

赤線で囲まれた本地区は、昭和59年12月に埼玉県の新設逆線引き制度に基づき、用途地域を残したまま市街化調整区域に編入された地区であるが、平成23年1月に道路を適正に配置し、建築物の規制と誘導による良好な住環境の形成を図るため、地区計画を定めて市街化区域に再編入された。

このたび、平成29年10月30日に、本地区内の一部において、青破線で囲まれた地区となる宮戸二丁目土地区画整理事業が認可され、その後、換地計画において区画道路第5号の配置変更について依頼があり、内容について精査したが特に支障もなく、より良好な住環境の形成が図られるよう、地区計画の変更を行うものである。

次に、1ページの2「変更内容」について、説明する。

今回、変更する施設は道路のみである。下の新旧対照表と2ページの計画図の新旧対照図（案）をご覧ください。

新旧対照表の「新」の欄が変更後、「旧」の欄が変更前である。2ページ目に黄色とピンクで着色されている道路が区画道路第5号となり、黄色は変更前、ピンクは変更後の配置をそれぞれ示したものである。

次に、1ページの3「今後のスケジュール」であるが、こちらも根岸台三丁目地区、基地跡地地区と同様に2月下旬から3月上旬までに都市計画の決定・告示を予定している。

以上で、宮戸二丁目地区の地区計画の変更について説明を終わる。

【意見等】

(佐藤水道部長)

宮戸二丁目土地区画整理事業が認可された後、区画道路第5号の配置変更に関する依頼について説明があったが、その依頼はどのような経緯があったのか。

(担当課：久保田まちづくり推進課長補佐)

資料3の2ページをご覧ください、青破線の区域に対して当初の区画道路第5号の黄色い道路区域では土地利用が狭くなるため、土地の厚みを出して良好な土地利用を行いたいと相談があり、市としても検討した結果、了承するものである。

(塩野監査委員事務局長)

都市計画道路の岡通線との取り合いについて、岡通線の買収で拡幅になると思われるが、仮換地を行うのか。それとも、拡幅ありきで動くつもりなのか。県との取り合いはどのように協議するのか。

(担当課：久保田まちづくり推進課長補佐)

まず、2ページの黒い破線が岡通線の拡幅ラインのように見えるが、用途地域の境のラインとなっている。分かりにくい表記であることから修正したい。

ご指摘については、組合と朝霞県土整備事務所、朝霞市との協議の中で、今回の区画道路第5号については岡通線にかかる部分まで設定しているので、この部分については朝霞市が主体となって整備するが、区画整理事業の中で組合側が施工することなので、市としては区画整理法に基づいた公共管理者負担金で整備していくものである。

そのため、換地で整備していく。

(神田市長公室長)

2ページのピンク色の新たな道路区域ラインに青破線の土地区画整理区域ラインが通っている部分はどう扱うのか。

(担当課：久保田まちづくり推進課長補佐)

ご指摘の部分については、道路買収として市が買収する。

区画整理地内で道路区域ラインの起終点がちょうど半分入っている。

この経緯としては、地権者が道路買収で事業に協力するとして当時地区計画の了承したものであり、今回、区画整理事業の中で組合側からの交渉の際も、地権者の意向で今までの主張どおり道路買収で事業に協力するというものであったため、道路区域ラインの半分に通した。

(神田市長公室長)

宮戸二丁目地区の土地区画整理事業について、現在の状況と今後の市との関わり、概ねの期間はどうなっているか。

(担当課：久保田まちづくり推進課長補佐)

本議題の区画整理事業については平成29年10月30日に事業認可がされ、平成31年度までの3カ年で整備する予定である。

主体としては組合が施工し、市としては区画整理法に基づいた公共管理者負担金で負担していく。

宮戸二丁目地区の土地区画整理事業全体としては、区画整理法に基づいて技術的援助の形で承認通知を行っている。

整備費については、市は道路整備として事業期間内に1億円の負担をする予定である。

【結果】

表記について一部修正の上、庁議に諮ることとする。

【閉会】