

政策調整会議次第

日時 平成30年6月7日（木）

午前10時から

場所 別館3階 市長公室

1 開会

2 議題

（１）旧朝霞第四小学校跡地の活用について

（２）ごみ焼却処理施設について

■ 旧朝霞第四小学校跡地の活用について

1 覚書の取り交しについて

【企業の概要】

- ・会社名 新電元工業(株)
- ・本社所在地 東京都千代田区大手町二丁目2番1号 新大手町ビル
- ・設立年月日 昭和24年8月16日
- ・資本金 17,823百万円（平成30年3月31日現在）
- ・連結売上高 92,177百万円（平成30年3月期）
- ・主な事業内容 半導体、電装製品、電源の製造及び販売

【覚書の概要】

- 1 事業用定期借地契約に向けた事前の合意を図ること。

事業用定期借地契約は、借地借家法第23条第3項の規定により公正証書によらなければならないことから、当該公正証書の作成について、予め合意を図るものです。

なお、覚書の有効期間は、契約を締結する日までとします。

- 2 月額賃料は、9,952,000円とすること。

当該賃料の額は、不動産鑑定書により提示されたものです。今後面積の変更等鑑定条件の変更が発生した際には、補正を行います。

- 3 契約期間は、50年未満とすること。

事業用定期借地契約の契約期間は、制度上50年未満とされており、その期間を契約期間としています。

- 4 保証金は、月額賃料の24か月分とすること。

将来発生する可能性のある債務の担保として、保証金の納付を受けるものです。

なお、契約期間満了後に保証金は、原則として全額を返還します。

2 都市計画マスタープランの修正について

平成28年11月に改訂した都市計画マスタープランに基づき、旧朝霞第四小学校跡地について商業系の土地活用の実現に向けて具体的な検討を行いました。周辺の複数の交差点改良等を行わなければならないなど、道路交通上の課題が多くあり、大規模商業施設の立地を目指すことは実質困難な状況となりました。

このため、第5次朝霞市総合計画の方向性に合致する「市全体もしくは地域経済の活性化などに寄与する土地活用」を図る上で、商業系以外で最もふさわしい工業系ゾーンに変更し、適正な土地利用の誘導を図る内容に都市計画マスタープランを修正してよいとお諮りするものです。

	平成30年度										平成31年度		平成32年度
	6月	7月	8月～3月								4月	5月～	
覚書	締結												
用途地域等変更													
建物等解体													
埋蔵文化財													
新事業所建設													
新事業所操業													

→

決定

→

試掘調査

→

事業用定期借地契約

→

本体工事 (予定)

→

開始 (予定)

朝霞市都市計画マスタープランの修正（案）

平成３０年６月

朝霞市

都市計画マスタープランの修正について

平成28年11月に改訂した都市計画マスタープランに基づき、旧朝霞第四小学校跡地について商業系の土地活用の実現に向けて具体的な検討を行いました。周辺の複数の交差点改良等を行わなければならないなど、道路交通上の課題が多くあり、大規模商業施設の立地を目指すことは実質困難な状況となりました。

このため、第5次朝霞市総合計画の方向性に合致する「市全体もしくは地域経済の活性化などに寄与する土地活用」を図る上で、商業系以外で最もふさわしい工業系ゾーンに変更し、適正な土地利用の誘導を図る内容に都市計画マスタープランを修正してよいとお諮りするものです。

1 修正の目的

朝霞市都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づき策定した朝霞市における都市計画の基本的な方針であり、平成17年3月に当初計画を策定し、平成28年11月に改訂を行いました。

改訂版では、旧朝霞第四小学校跡地周辺を「まちづくり重点地区」に位置づけ、国道254号沿いの立地特性を生かして、商業機能の集積を図るよう「商業系ゾーン」に設定し、商業地のにぎわいの創出や民間活動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む地区としています。

平成28年度から、この改訂内容に基づき、当該跡地の商業系の土地活用の実現に向けて具体的な検討を行いました。周辺の複数の交差点改良等を行わなければならないなど、道路交通上の課題が多くあり、大規模商業施設の立地を目指すことは実質困難な状況となりました。

このため、大規模商業施設に限定せず、第5次朝霞市総合計画の方向性に合致する新たな土地利用について、改めて幅広く検討することとし、昨年4月に、埼玉県から具体的に朝霞市に移転を考えたいという企業についての紹介もあり、第5次朝霞市総合計画の方向性に合致する「市全体もしくは地域経済の活性化などに寄与する土地活用」を図る上で、商業系以外で最もふさわしい土地利用として、工業系ゾーンに変更することとし、適正な土地利用の誘導を図るものです。

2 検討経過及び今後の予定

平成17年3月	都市計画マスタープラン策定
平成28年11月	都市計画マスタープラン改訂
平成30年2月27日	都市計画審議会へ諮問（都市計画マスタープランの修正について）
平成30年4月17日	都市計画審議会で審議（都市計画マスタープランの修正について）
平成30年4月27日～ 5月28日	パブリックコメントの実施（都市計画マスタープランの修正素案）
平成30年5月19日	市民説明会（都市計画マスタープランの修正等について）
平成30年6月6日	都市計画審議会から答申（都市計画マスタープランの修正について）
平成30年6月7日	政策調整会議
平成30年6月8日	庁議
平成30年6月中旬	公表

3 修正の主な内容 ※詳細は次ページ以降の新旧対照表に記載

(1) 全体構造

ア 将来都市構造

- ・ゾーン：商業系ゾーンから工業系ゾーンへ見直す。

イ 土地利用分野

- ・工業系利用：工業系の土地利用の誘導を位置付ける。

(2) 地域別構想（南部地域）

- ・地域づくりの基本方針（土地利用）：工業系の土地利用の誘導を位置付ける。

48 ページ 将来都市構造 国道254号沿いの第四小学校跡地

修正前…国道254号沿道における商業のにぎわいの創出

修正後…市全体もしくは地域経済の活性化に資する有効な土地利用の実現（赤字箇所）

50 ページ ii. まちづくり重点地区

赤字見え消し線部分を削除し、赤字下線部分を追加

51 ページ a. 商業系ゾーン b. 工業系ゾーン

赤字見え消し線部分を削除し、赤字下線部分を追加

52 ページ 将来都市構造図 第四小学校跡地部分の色

修正前…赤色表示（商業系ゾーン）

修正後…青色表示（工業系ゾーン）※修正箇所は赤色破線で○囲み

59 ページ iii. 国道254号沿道 ③工業系利用

赤字下線部分を追加

62 ページ 土地利用分野の方針図 第四小学校跡地部分の色

修正前…オレンジ色表示（商業業務系利用）

修正後…青色表示（工業系利用）※修正箇所は赤色破線で○囲み

139 ページ 南部地域の地域づくり方針図 第四小学校跡地部分の色

修正前…赤色表示（商業系ゾーン）

修正後…青色表示（工業系ゾーン）※修正箇所は赤色破線で○囲み

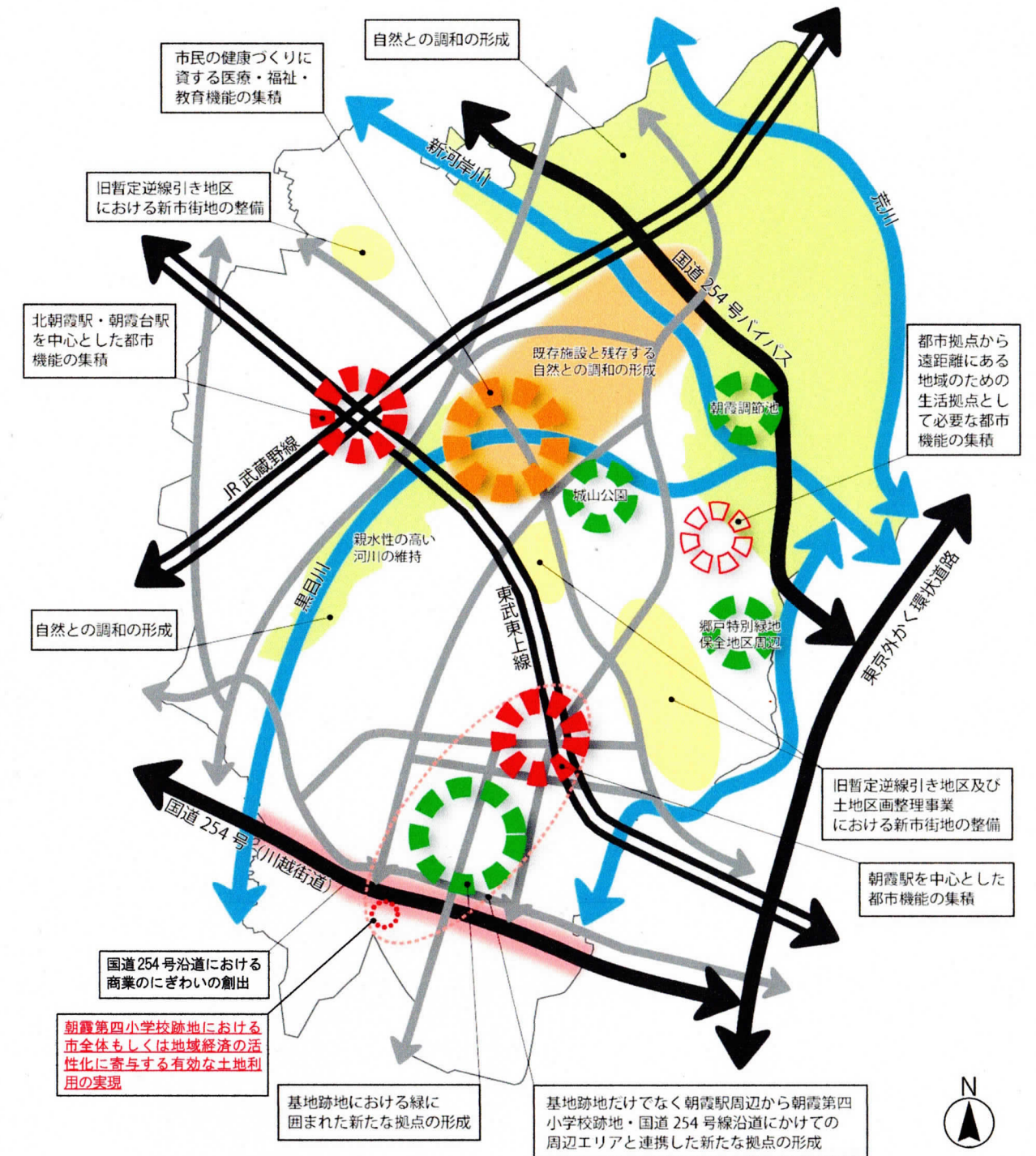
140 ページ (4) 地域づくりの基本方針 ①土地利用

赤字見え消し線部分を削除し、赤字下線部分を追加

【将来都市構造の概念図】



【将来都市構造の概念図】



ii. まちづくり重点地区

東武東上線朝霞駅や基地跡地に近く、広域交通軸に位置づけられている国道 254 号（川越街道）の沿道にあり、商業系ゾーンに接する立地特性を生かすことができる朝霞第四小学校跡地周辺と、国道 254 号バイパスに隣接し東京外かく環状道路にも近いなど交通の利便性が良く、2つの都市拠点から遠距離にある根岸台 3 丁目地内の大規模工場跡地周辺及び大字台地内の東地区の一部について、それぞれ商業地のにぎわいの創出や地域経済の活性化、雇用の創出などに資する土地利用を図ることを目指して、これらの 2 地区を新たに「まちづくり重点地区」として位置づけます。

iii. 新市街化地区

地区計画に基づく道路や下水道の整備を進めるとともに、生産緑地地区等の都市農地が多い旧暫定逆線引き地区や根岸台五丁目土地区画整理事業の区域は、それらの特性を生かした良好な住環境の形成を促進するため、平成 23 年（2011 年）1 月に新たに市街化区域に編入された旧暫定逆線引き地区の 5 地区に加え、土地区画整理事業の進捗により市街化が急速に進行する根岸台五丁目土地区画整理事業区域を「新市街化地区」に位置づけます。

③都市軸

i. 広域交通軸

主に隣接都市との広域的交流を促進するための交通軸として、東京外かく環状道路や国道 254 号（川越街道・都市計画道路 東京小諸線）及び国道 254 号バイパス（都市計画道路 志木和光線）を「広域交通軸」に位置づけます。

ii. 地域交通軸

広域交通軸を補完するとともに、各拠点を結ぶ市内の道路ネットワーク軸として県道のほか、幹線道路を補完し、地域住民が通勤、通学、買物など日常生活において主に利用する道路となる 1 級市道又は 2 級市道（以下「主要生活道路」という。）及び都市計画道路を「地域交通軸」に位置づけます。

iii. 水と緑の軸

水と緑を主にした自然的要素とふれあえる空間づくりを促進するよう、市の北東部を流れる荒川と新河岸川、中央部を流れる黒目川、市の南東部を流れる越戸川の 4 河川とそれらの河川敷、周辺の斜面林や農地を含めて、本市の中心的な「水と緑の軸」に位置づけます。

④ゾーン

i. 市街化区域

商業地・工業地・住宅地それぞれの区分に応じた適正な土地利用を図る市街地の範囲として次の 3 種類のゾーンを設定します。

ii. まちづくり重点地区

東武東上線朝霞駅や基地跡地に近く、広域交通軸に位置づけられている国道 254 号（川越街道）の沿道にあり、~~交通の利便性に優れた商業系ゾーンに接する~~立地特性を生かすことができる朝霞第四小学校跡地周辺と、国道 254 号バイパスに隣接し東京外かく環状道路にも近いなど交通の利便性が良く、2つの都市拠点から遠距離にある根岸台 3 丁目地内の大規模工場跡地周辺及び大字台地内の東地区の一部について、~~それぞれの商業地の~~にぎわいの創出や地域経済の活性化、雇用の創出などに資する~~商業系又は工業系を中心とした~~土地利用を図ることを目指して、これらの 2 地区を新たに「まちづくり重点地区」として位置づけます。

iii. 新市街化地区

地区計画に基づく道路や下水道の整備を進めるとともに、生産緑地地区等の都市農地が多い旧暫定逆線引き地区や根岸台五丁目土地区画整理事業の区域は、それらの特性を生かした良好な住環境の形成を促進するため、平成 23 年（2011 年）1 月に新たに市街化区域に編入された旧暫定逆線引き地区の 5 地区に加え、土地区画整理事業の進捗により市街化が急速に進行する根岸台五丁目土地区画整理事業区域を「新市街化地区」に位置づけます。

③都市軸

i. 広域交通軸

主に隣接都市との広域的交流を促進するための交通軸として、東京外かく環状道路や国道 254 号（川越街道・都市計画道路 東京小諸線）及び国道 254 号バイパス（都市計画道路 志木和光線）を「広域交通軸」に位置づけます。

ii. 地域交通軸

広域交通軸を補完するとともに、各拠点を結ぶ市内の道路ネットワーク軸として県道のほか、幹線道路を補完し、地域住民が通勤、通学、買物など日常生活において主に利用する道路となる 1 級市道又は 2 級市道（以下「主要生活道路」という。）及び都市計画道路を「地域交通軸」に位置づけます。

iii. 水と緑の軸

水と緑を主にした自然的要素とふれあえる空間づくりを促進するよう、市の北東部を流れる荒川と新河岸川、中央部を流れる黒目川、市の南東部を流れる越戸川の 4 河川とそれらの河川敷、周辺の斜面林や農地を含めて、本市の中心的な「水と緑の軸」に位置づけます。

④ゾーン

i. 市街化区域

商業地・工業地・住宅地それぞれの区分に応じた適正な土地利用を図る市街地の範囲として次の 3 種類のゾーンを設定します。

a. 商業系ゾーン

魅力ある商業環境の形成、商業業務機能の集積を図るよう、現在指定されている商業系用途地域の範囲に加え、朝霞第四小学校跡地及び国道 254 号沿道並びに根岸台 3 丁目地内の大規模工場跡地周辺の一部を「商業系ゾーン」に位置づけます。

b. 工業系ゾーン

住工混在による市街地環境の悪化と相互機能の阻害の防止に努めるため、現在指定されている工業系用途地域の範囲（根岸台 3 丁目地内及び膝折町 2 丁目地内の一部の工業地域並びに栄町 3・4 丁目地内の一部の準工業地域を除く。）に加え、大字台地内の東地区の一部を「工業系ゾーン」に位置づけます。

c. 住居系ゾーン

現在指定されている住居系用途地域の範囲（国道 254 号沿道を除く。）に加え、根岸台 3 丁目地内の大規模工場跡地周辺の一部を「住居系ゾーン」に位置づけます。

ii. 市街化調整区域など

自然環境、景観の保全・活用や地域特性を生かした土地利用を図る範囲として次の 4 種類のゾーンを設定します。

a. 自然空間保全ゾーン

河川など水辺空間や緑地・農地の適切な保全とともに、周辺環境に調和するレクリエーション活動の場としての活用を図るよう、黒目川と新河岸川周辺に広がる市街化調整区域を「自然空間保全ゾーン」に位置づけます。

b. 緑地景観保全ゾーン

自然とのふれあいの場を提供し、良好な景観を形成している区域で、水と緑の軸と一体的に自然環境の保全及び良好な景観の創出を図るため、荒川近郊緑地保全区域、黒目川と桜並木、周辺の斜面林や農地によって形成される緑地帯（黒目川緑地帯）を「緑地景観保全ゾーン」に位置づけます。

c. 自然と共存する公共公益施設等ゾーン

残存する自然環境の保全・活用とともに、医療・福祉・教育・レクリエーション機能の充実との両立を図るため、健康増進センター（わくわくどーむ）や総合福祉センター（はあとぴあ）、東洋大学などの拠点的な公共公益施設が立地する黒目川と新河岸川沿いの市街化調整区域一帯を「自然と共存する公共公益施設等ゾーン」に位置づけます。

d. 自然と調和のとれたまちづくりゾーン

既存の集落地環境の維持・向上とともに、国道 254 号バイパスの整備に伴い、沿道土地利用の検討や、残存する自然資源の保全などを一体的に図るゾーンとして、荒川、新河岸川に挟まれる内間木地域などを「自然と調和のとれたまちづくりゾーン」に位置づけます。

a. 商業系ゾーン

魅力ある商業環境の形成、商業業務機能の集積を図るよう、現在指定されている商業系用途地域の範囲に加え、**朝霞第四小学校跡地及び**国道 254 号沿道**の一部**及び**並びに**根岸台 3 丁目地内の大規模工場跡地周辺の一部を「商業系ゾーン」に位置づけます。

b. 工業系ゾーン

住工混在による市街地環境の悪化と相互機能の阻害の防止に努めるため、現在指定されている工業系用途地域の範囲（根岸台 3 丁目地内及び膝折町 2 丁目地内の一部の工業地域並びに栄町 3・4 丁目地内の一部の準工業地域を除く。）に加え、**朝霞第四小学校跡地及び**大字台地内の東地区の一部を「工業系ゾーン」に位置づけます。

c. 住居系ゾーン

現在指定されている住居系用途地域の範囲（国道 254 号沿道を除く。）に加え、根岸台 3 丁目地内の大規模工場跡地周辺の一部を「住居系ゾーン」に位置づけます。

ii. 市街化調整区域など

自然環境、景観の保全・活用や地域特性を生かした土地利用を図る範囲として次の 4 種類のゾーンを設定します。

a. 自然空間保全ゾーン

河川など水辺空間や緑地・農地の適切な保全とともに、周辺環境に調和するレクリエーション活動の場としての活用を図るよう、黒目川と新河岸川周辺に広がる市街化調整区域を「自然空間保全ゾーン」に位置づけます。

b. 緑地景観保全ゾーン

自然とのふれあいの場を提供し、良好な景観を形成している区域で、水と緑の軸と一体的に自然環境の保全及び良好な景観の創出を図るため、荒川近郊緑地保全区域、黒目川と桜並木、周辺の斜面林や農地によって形成される緑地帯（黒目川緑地帯）を「緑地景観保全ゾーン」に位置づけます。

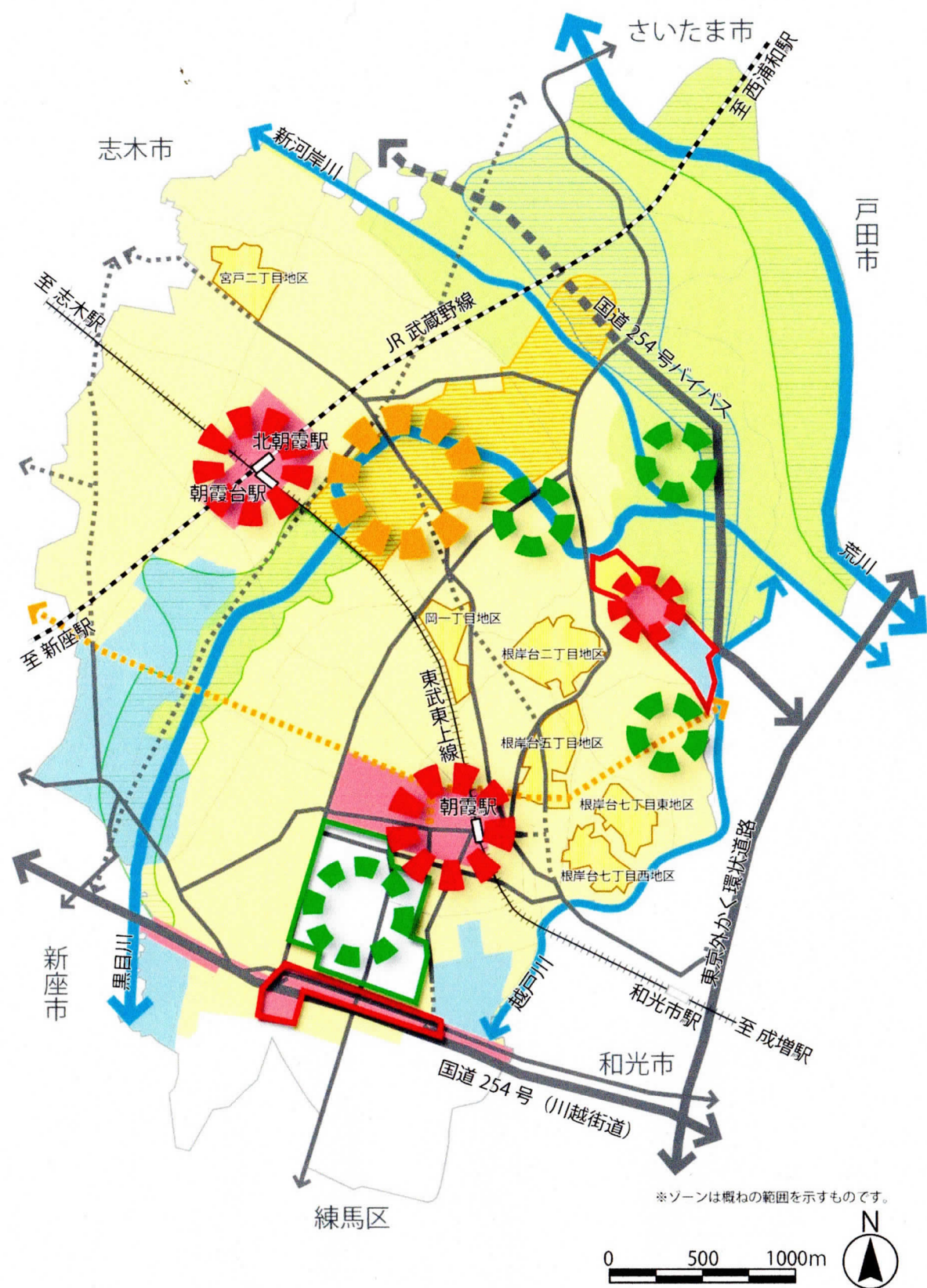
c. 自然と共存する公共公益施設等ゾーン

残存する自然環境の保全・活用とともに、医療・福祉・教育・レクリエーション機能の充実との両立を図るため、健康増進センター（わくわくどーむ）や総合福祉センター（はあとぴあ）、東洋大学などの拠点的な公共公益施設が立地する黒目川と新河岸川沿いの市街化調整区域一帯を「自然と共存する公共公益施設等ゾーン」に位置づけます。

d. 自然と調和のとれたまちづくりゾーン

既存の集落地環境の維持・向上とともに、国道 254 号バイパスの整備に伴い、沿道土地利用の検討や、残存する自然資源の保全などを一体的に図るゾーンとして、荒川、新河岸川に挟まれる内間木地域などを「自然と調和のとれたまちづくりゾーン」に位置づけます。

【将来都市構造図】



【将来都市構造図】

