

## 政策調整会議次第

日時 平成30年7月2日（月）

入庁式終了後

場所 別館3階 市長公室

### 1 開会

### 2 議題

（1）幸町三丁目地区の都市計画の変更について

（2）陸上自衛隊朝霞駐屯地の公共下水道への接続について

# 幸町三丁目地区の都市計画の変更について

平成30年7月

朝霞市

## 幸町三丁目地区の都市計画の変更について

本地区は、平成30年6月に修正した朝霞市都市計画マスタープランにおいて、国道254号に面する立地特性を生かした工業系の土地利用の誘導を図ることとしています。

このため、地域経済の活性化、雇用の創出に資する先端産業を立地誘導し、工業系の土地活用を図るため、用途地域を変更するとともに、これに併せて市街地の防災性の向上と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、準防火地域の指定及び地区計画の決定の都市計画変更を行うことについてお諮りするものです。

### 1 これまでの経緯及び変更理由

幸町三丁目地内にある旧朝霞第四小学校跡地につきましては、平成28年度に改訂した都市計画マスタープランに沿った商業系の土地活用の検討を行いました。道路交通上の課題が多く、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。

これを受け、当該地において、第5次朝霞市総合計画に合致する新たな土地利用を図るため、平成30年6月11日付けで都市計画マスタープランの記載内容を工業系土地利用を図る内容に修正いたしました。

つきましては、修正後の都市計画マスタープランの方針に基づき、当該地において、地域経済の活性化、雇用の創出に資する先端産業の立地を誘導し工業系の土地利用を図るため、用途地域を変更するとともに、これに併せて市街地の防災性の向上と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、準防火地域の指定及び地区計画の決定の都市計画変更を行うものです。

### 2 変更・決定内容

#### (1) 用途地域の変更 (約 3.4ha)

地域経済の活性化、雇用の創出に資する先端産業の立地を誘導し工業系の土地利用を図るため、以下の表のとおり変更するものです。

現行		変更案	
種類 (容積率/建ぺい率)	面積	種類 (容積率/建ぺい率)	面積
第一種中高層住居専用地域(200/60)	約 3.4ha	工業地域(200/60)	約 3.4ha
合計	約 3.4ha	合計	約 3.4ha

#### (2) 準防火地域の決定 (約 3.2ha)

建築物の不燃化・難燃化を促進することにより、市街地の防災性の向上を図り、安全・安心のまちづくりを推進するため、準防火地域を指定するものです。

#### (3) 地区計画の決定 (約 3.2ha)

新たな土地利用が適正に誘導されるよう、地区施設を適切に配置して都市基盤を確保するとともに、建築物の規制、誘導を行うことにより、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、地区計画を決定します。

※内容は4ページを参照

### 3 都市計画変更の原案の説明会

- ①開催日時 平成30年5月19日(土)
- ②会場 市役所 大会議室
- ③参加人数 8名
- ④周知方法 地元自治会への回覧、広報あさか5月号及び市ホームページへの掲載
- ⑤結果 都市計画変更・決定の内容に対する反対意見はありませんでした。

・主な質問、要望は以下のとおりです。

※関係各課に情報共有しています。

#### 【経済効果】

- ・旧朝霞第四小学校の土地を売ってお金にかえてはどうか。
- ・借地料はどの程度で見込んでいるのか。
- ・新たに来る1,000人の従業員の移動手段を工夫することはできないか。
- ・企業が来ることによる市内の雇用についてどのような考えがあるか。

#### 【環境・施設整備関係】

- ・騒音と廃棄物、汚水、汚染、上下水道の処理について。
- ・区画道路1号には歩道を設置する予定はあるか。
- ・緩衝緑地の面積はどの程度か。
- ・国道254号に面している部分の道路等の形状はどのようになるか。

#### 【手続き関係】

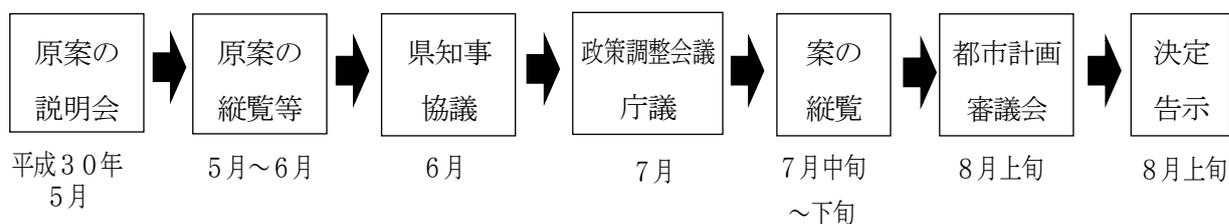
- ・企業との交渉の進捗状況は。
- ・工業系土地利用に変えた後にこの交渉がご破算になった場合の対応は。
- ・スムーズな交渉のための事業者との関係構築について。
- ・スケジュールの見通しについて。

### 4 都市計画変更の原案の縦覧等

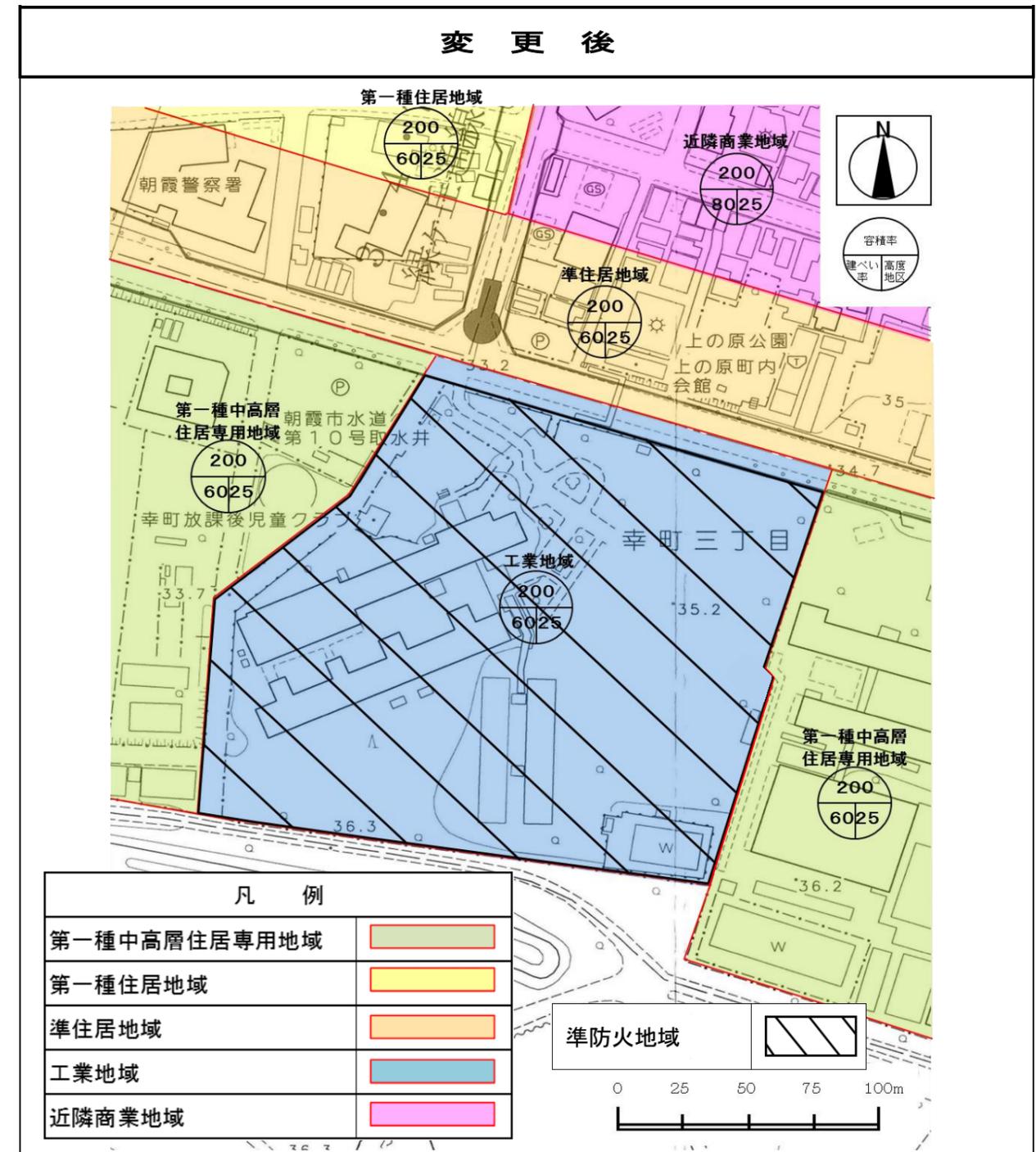
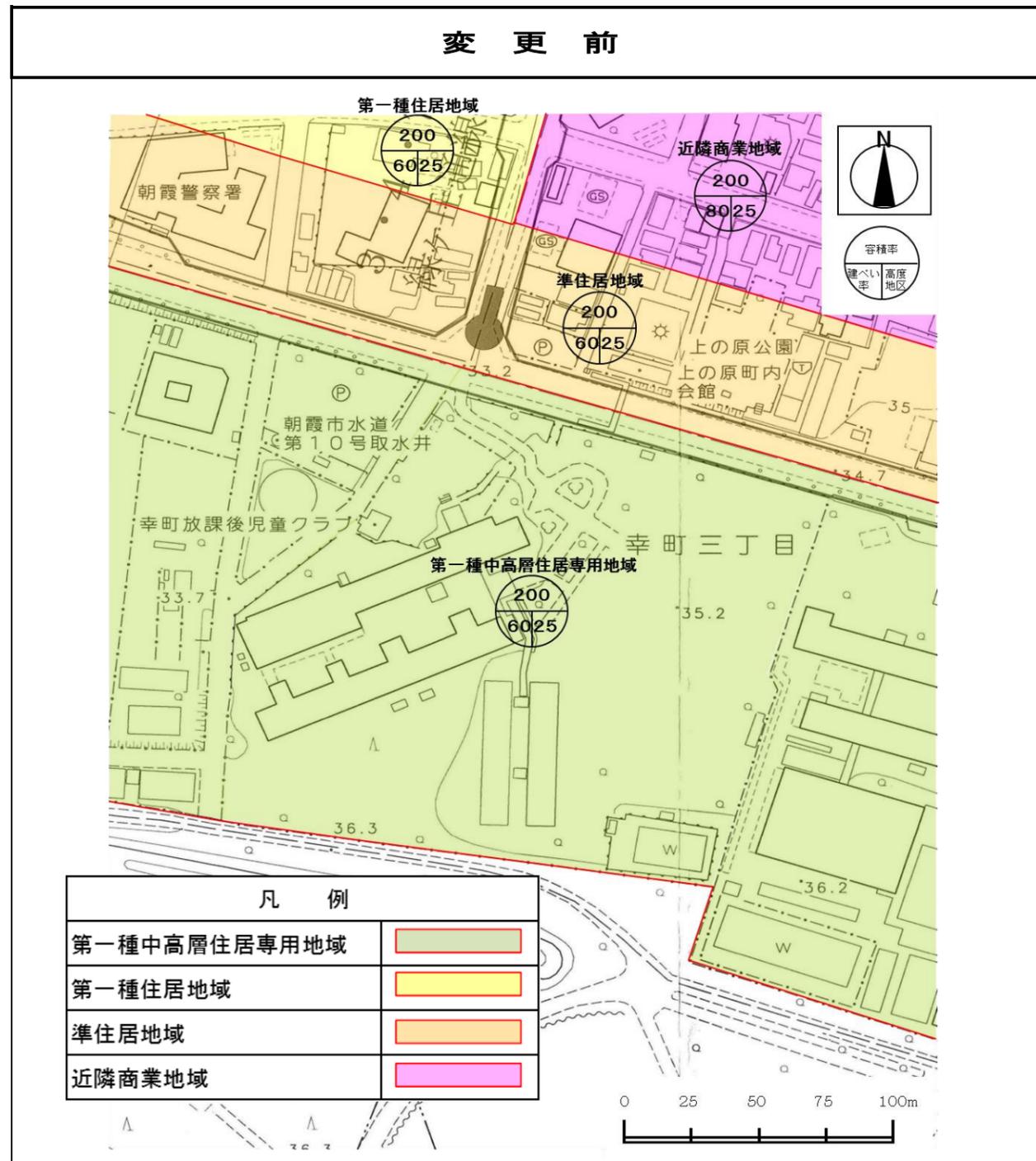
- ①期間 平成30年5月25日(金)から平成30年6月8日(金)まで
- ②縦覧場所 朝霞市都市建設部まちづくり推進課及び市ホームページ
- ③周知方法 広報あさか5月号及び市ホームページへの掲載
- ④意見書提出 なし

### 5 今後のスケジュール

今後は、都市計画法に基づく都市計画の案の縦覧、朝霞市都市計画審議会の審議を経て、用途地域・準防火地域・地区計画の都市計画決定の告示を平成30年8月上旬頃に行う予定です。



幸町三丁目地区 用途地域・準防火地域・地区計画の変更にかかる新旧対照図



用途地域	面積	建ぺい率	容積率
第一種中高層住居専用地域	約3.4ヘクタール	60パーセント	200パーセント
準防火地域	指定なし		
地区計画	指定なし		
高度地区	2.5m高度地区		

用途地域	面積	建ぺい率	容積率
工業地域	約3.4ヘクタール	60パーセント	200パーセント
準防火地域	準防火地域を指定 (約3.2ヘクタール)		
地区計画	地区計画を決定 (約3.2ヘクタール)		
高度地区	2.5m高度地区 (変更なし)		

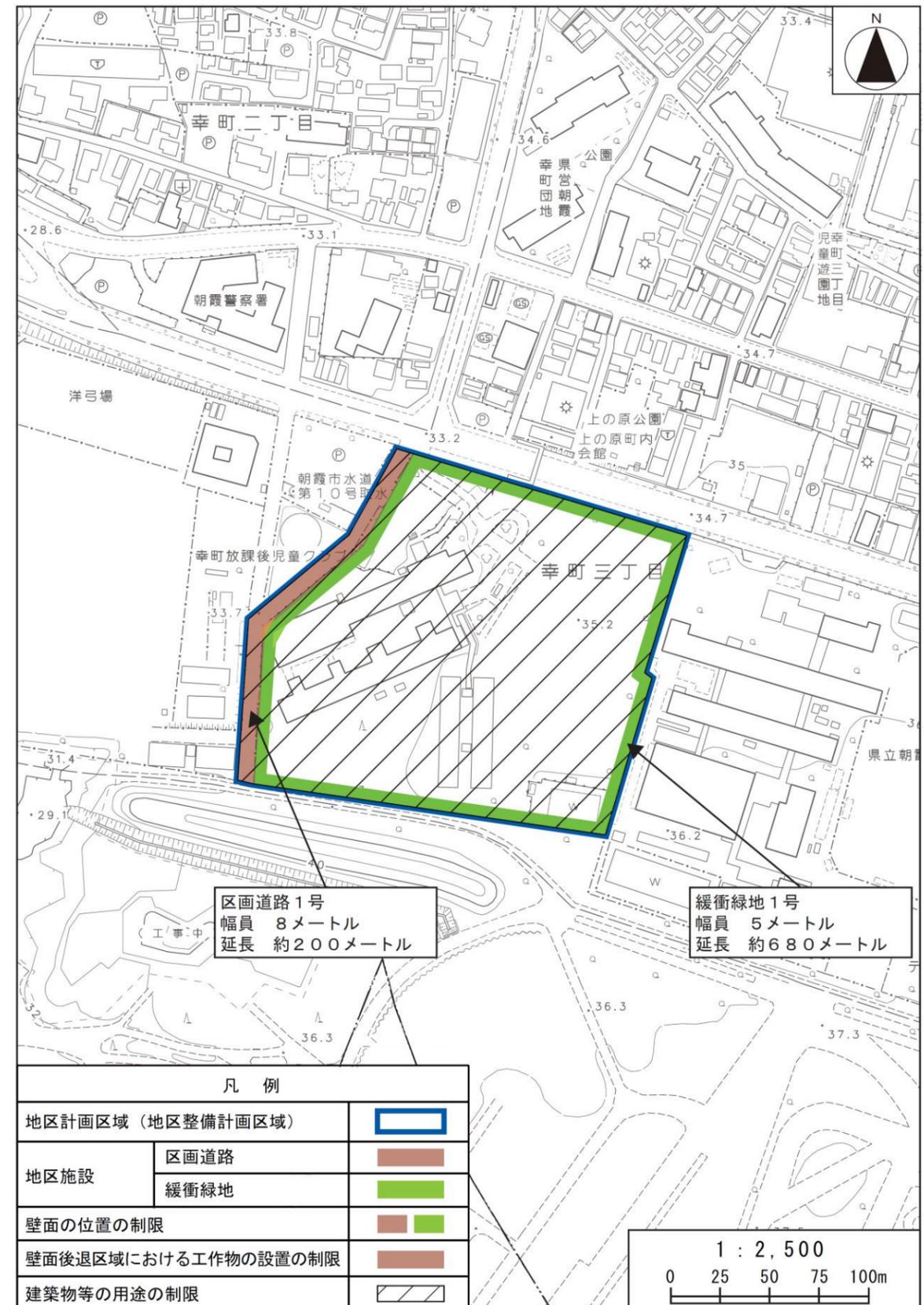
※この都市計画の素案は、現在検討されているものであり、今後変更となる場合があります。

# 幸町三丁目地区地区計画（案）

計画図（地区整備計画図）（幸町三丁目地区）

名称	幸町三丁目地区地区計画
位置	朝霞市幸町三丁目の一部
面積	約3.2ヘクタール
地区計画の目標	地区施設を適正に配置して都市基盤を確保するとともに、建築物の規制、誘導を行うことにより、周辺環境との調和に配慮した工業系地区の形成を目標とする。
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を主体とした土地利用とする。

種類	名称	規模	適用
道路	区画道路1号	幅員8メートル 延長約200メートル	
緩衝帯	緩衝緑地1号	幅員5メートル 延長約680メートル	車両等の出入口、門柱、門扉又は安全上、保安上必要なものを除く。
地区整備計画	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>保育所（当該地区にて事業を営む企業の関係者の用に供する施設を除く。）</li> <li>物品販売業を営む店舗（当該地区にて事業を営む企業の関係者の用に供する施設を除く。）</li> <li>飲食店（当該地区にて事業を営む企業の関係者の用に供する施設を除く。）</li> <li>ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</li> <li>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>畜舎</li> <li>自動車教習所</li> <li>廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物</li> <li>葬儀場</li> </ol>	
	壁面の位置の制限	計画図に表示する地区施設の道路又は緩衝帯の区域内には、建築物の部分は建築してはならない。ただし、安全上、保安上必要なものを除く。	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図に表示する地区施設の道路の区域内には、門、塀、垣、柵、広告物（建築物の壁面から突き出す広告物で、道路から広告物の下端までの高さが4.5メートルを超えるものを除く。）等の工作物は設置してはならない。		



※この地区計画の案は、現在検討されているものであり、今後変更となる場合があります。